Warszawa, 7.08.2025 r.

INFORMACJA PRASOWA

**Stabilna forma rynku handlowego w Polsce – silny II kwartał 2025**

**Raport *„Review. Rynek handlowy w Polsce”* za II kwartał 2025 roku potwierdza kontynuację stabilnego wzrostu w sektorze handlowym. W analizowanym okresie przybyło ponad 94 tys. m kw. nowoczesnej powierzchni handlowej, z czego większość - ponad 60% - stanowiły parki handlowe. Największe ożywienie inwestycyjne notuje się w mniejszych miastach, gdzie relatywnie niski poziom nasycenia rynku sprzyja dalszej ekspansji tego formatu.**

**Dynamiczny rozwój parków handlowych**

W drugim kwartale 2025 roku oddano do użytku kilka kluczowych obiektów handlowych. Największym z nich był Designer Outlet Kraków o metrażu 19 tys. m kw. Wśród kolejnych realizacji znalazły się park handlowy S1 w Gliwicach (15 tys. m kw.) oraz M Park Szubin, który zaoferował 7,9 tys. m kw. nowoczesnej przestrzeni komercyjnej. Łączna nowa podaż przekroczyła 94 tys. m kw.

Na koniec czerwca łączna powierzchnia obiektów, zarówno w trakcie budowy, jak i przebudowy osiągnęła niemal 390 tys. m kw. Blisko 80% tego wolumenu stanowią inwestycje w formacie parków handlowych. Do największych projektów w realizacji należą m.in. Przystanek Karkonosze w Karpaczu i S1 Włocławek – oba po 17 tys. m kw., a także S1 Tarnowskie Góry (15 tys. m kw.) i modernizowany kompleks Nowe Glinki w Bydgoszczy (16 tys. m kw.). Największym obiektem w budowie jest OTO Park Siemianowice Śląskie, który po ukończeniu w II kwartale 2026 roku będzie miał do dyspozycji klientów 18 tys. m kw. nowoczesnej przestrzeni handlowej.

**Nasycenie rynku**

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce wynoszą obecnie 16,6 mln m kw. Liderem pozostaje Warszawa z zasobami przekraczającymi 2,27 mln m kw. Na kolejnych miejscach znajdują się aglomeracja katowicka (1,55 mln m kw.), Trójmiasto (988 tys. m kw.), Kraków (851 tys. m kw.) i Poznań (845 tys. m kw.).

Analitycy BNP Paribas Real Estate Poland zwracają uwagę, że analiza nasycenia powierzchnią handlową w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców ujawnia istotne różnice pomiędzy aglomeracjami. Najwyższe wskaźniki odnotowywane są we Wrocławiu i Poznaniu, a także w Trójmieście, gdzie poziom nasycenia również utrzymuje się na wysokim poziomie. Odmienne proporcje występują natomiast w Łodzi oraz aglomeracji katowickiej, gdzie pomimo znacznych zasobów nominalnych wskaźnik nasycenia pozostaje relatywnie niski w porównaniu do wielkości populacji.

**Stabilizacja pustostanów i wzrost stawek czynszowych**

Na koniec pierwszego półrocza 2025 roku średni poziom pustostanów w największych aglomeracjach wynosił 3,3%, co potwierdza stabilizację względem analogicznego okresu roku poprzedniego. W Warszawie wskaźnik ten spadł o 1 p.p. osiągając poziom 3%. Nieco mniejszy spadek odnotowano w Trójmieście – o 0,8 p.p., do 3,5%, oraz w Łodzi – o 0,5 p.p. do rekordowo niskiego poziomu 1,3%. Wskaźnik niewynajętej powierzchni zwiększył się z kolei we Wrocławiu i Krakowie, gdzie udział niewynajętej powierzchni wzrósł odpowiednio do 5,4% i 2,1%.

– *W najlepszych centrach handlowych w Warszawie czynsze typu Prime wzrosły i wynoszą od 130 do 160 EUR za m kw. miesięcznie; natomiast w innych dużych miastach Polski mieszczą się w przedziale 40-60 EUR/m kw./miesiąc. Średnie czynsze w parkach handlowych wynoszą 9-12 EUR/m kw. miesięcznie* –mówi **Anna Pływacz, Dyrektorka, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych, BNP Paribas Real Estate Poland.**

**E-commerce i rola nowych technologii**

W analizowanym okresie sprzedaż internetowa odnotowała niewielki wzrost. Udział kanału e-commerce w sprzedaży detalicznej w maju 2025 roku zwiększył się o 0,3 p.p. w ujęciu rocznym, osiągając poziom 8,8%. Trend ten wskazuje, że kanał sprzedaży online rozwija się przede wszystkim jakościowo. W dużej mierze jest to zasługa rosnącego znaczenia sztucznej inteligencji. Rozwiązania oparte na AI wspierają personalizację ofert zakupowych, automatyzację obsługi klienta oraz zwiększają efektywność działań marketingowych i operacyjnych.

**Powrót klientów do galerii**

Eksperci BNP Paribas Real Estate zauważają, że po osłabieniu aktywności konsumenckiej w lutym i marcu, dane z kolejnych dwóch miesięcy sygnalizują wyraźne ożywienie. Frekwencja w centrach handlowych wzrosła w kwietniu o 1,9% względem analogicznego okresu roku poprzedniego, a obroty najemców zwiększyły się o 5,6% r/r. Dodatnia dynamika sprzedaży detalicznej utrzymywała się również w maju. Szczególnie warto podkreślić, że wzrost w ujęciu realnym w kwietniu osiągnął poziom 7,6% r/r - był to najlepszy rezultat od maja 2022 roku.

**Nowe marki na polskim rynku**

W I połowie 2025 roku na polskim rynku zadebiutowały m.in. GAP (w warszawskiej Westfield Arkadia), Bottlery (w warszawskiej Promenadzie), Omichise (w Galerii Bałtyckiej w Gdańsku) oraz Markovo Port (w Rumii). Obecność nowych, zagranicznych marek potwierdza rosnącą atrakcyjność Polski na mapie ekspansji międzynarodowych sieci detalicznych.

– *Format parków handlowych charakteryzuje się wysoką aktywnością deweloperską, ale to galerie handlowe oraz projekty typu mixed-use odgrywają kluczową rolę w przyciąganiu nowych, zagranicznych marek. W drugim kwartale polski rynek handlowy odnotował w sumie sześć debiutów, co potwierdza atrakcyjność naszego rynku wśród marek handlowych do tej pory niedostępnych w kraju nad Wisłą* – podkreśla **Fabrice Paumelle, Dyrektor Działu Powierzchni Handlowych, BNP Paribas Real Estate Poland.**

**Perspektywy: wysoka aktywność mimo schłodzenia inwestycji**

Choć całkowita powierzchnia handlowa w budowie spadła o blisko 15% r/r, a wolumen oddanych obiektów był niższy niż w analogicznym okresie rok wcześniej, rynek utrzymuje stabilną dynamikę. Wyraźna dominacja parków handlowych, stale rosnąca liczba debiutujących marek oraz wysoki poziom odwiedzalności i obrotów najemców, świadczą o zdrowych fundamentach sektora. Jednocześnie dane pokazują, że inwestorzy i deweloperzy dostosowują swoje strategie do strukturalnych zmian na rynku – skupiając się na formatowaniu oferty do potrzeb lokalnych społeczności i rosnącej roli miast średniej wielkości. Wszystko to wskazuje, że pomimo umiarkowanego spadku skali inwestycji, rynek handlowy w Polsce pozostaje odporny i elastyczny – z potencjałem dalszego wzrostu w drugiej połowie 2025 roku.

**O BNP Paribas Real Estate**

BNP Paribas Real Estate jest jedną z wiodących międzynarodowych firm doradczych w zakresie nieruchomości. Oferuje swoim klientom kompleksowy zakres usług obejmujący cały cykl życia nieruchomości: inwestycje budowalne, transakcje, doradztwo, wyceny, zarządzanie nieruchomościami oraz inwestycjami. BNP Paribas Real Estate zatrudniają 5000 pracowników. Zgodnie z ideą "one stop shop" wspiera właścicieli, najemców, inwestorów i społeczności dzięki swojej znajomości lokalnych rynków w 24 krajach (poprzez swoje oddziały i sieć partnerską) w Europie, na Bliskim Wschodzie i w Azji. BNP Paribas Real Estate jest częścią grupy BNP Paribas, światowego lidera   
w dziedzinie usług finansowych.

Jako organizacja zaangażowana w rozwijanie idei zrównoważonych miast, BNP Paribas Real Estate zamierza przewodzić zielonej transformacji w kierunku bardziej zrównoważonych nieruchomości: niskoemisyjnych, w duchu włączenia społecznego i dobrostanu. Aby to osiągnąć, firma opracowała politykę CSR z czterema celami. Po pierwsze: etyczne i odpowiedzialne zwiększanie ekonomicznej wydajności budynków. Po drugie: integracja zielonej transformacji i zmniejszenie śladu środowiskowego. Po trzecie: zapewnienie warunków do rozwoju, zaangażowania społecznego i dobrego samopoczucia swoich pracowników. Po czwarte: bycie proaktywnym podmiotem w sektorze nieruchomości oraz współtworzenie lokalnych inicjatyw i partnerstw.

**Obserwuj nas**  [](http://goo.gl/DwYECv)  [](https://www.instagram.com/bnppre/?hl=fr)

#BEYONDBUILDINGS

Po więcej informacji zapraszamy na stronę: <https://www.realestate.bnpparibas.pl>

**Nieruchomości dla zmieniającego się świata**

**Kontakt dla mediów:**

**Justyna Magrzyk-Flemming – Head of Marketing & PR**

+48 511 155 274 / justyna.magrzyk-flemming@realestate.bnpparibas