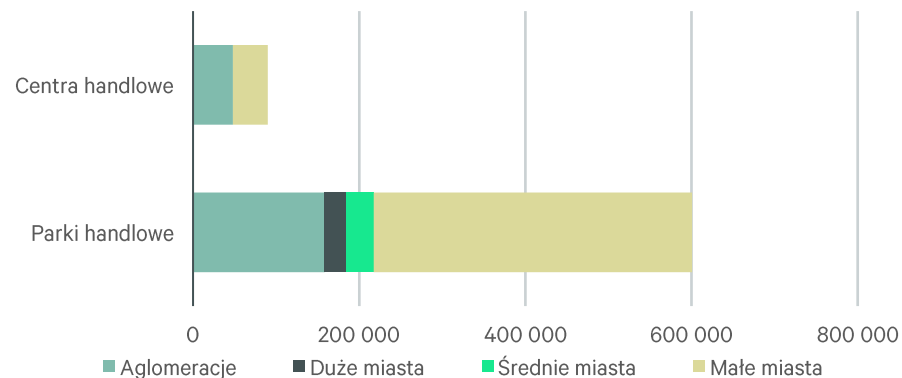


Rynek handlowy

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI RYNKU (Q3 2025)



STRUKTURA POWIERZCHNI W BUDOWIE (MKW. GLA)



PODAŻ

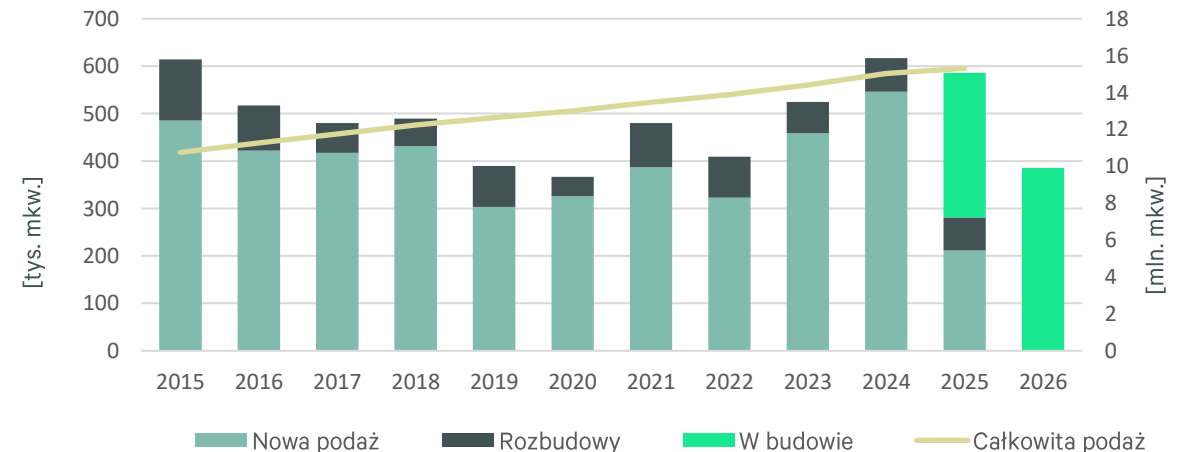
Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej wynoszą aktualnie ok. 15,31 mln mkw. GLA, włączając formaty handlowe typu „convenience” (poniżej 5 000 mkw. GLA). W I-III kw. 2025 r. rynek powiększył się o ok. 281 300 mkw. GLA w postaci 36 nowych obiektów handlowych oraz 19 rozbudów.

Wśród nowo ukończonej w bieżącym roku powierzchni dominują parki handlowe (87% - powierzchnia i 92% - liczba obiektów). Warto podkreślić, że w tym roku otworzył się pierwszy nowy outlet od 2019 roku. Przykładami największych projektów oddanych do użytku w tym roku są Designer Outlet Kraków (19 000 mkw. GLA), S1 Włocławek (17 000 mkw. GLA) oraz Przystanek Karkonosze (15 400 mkw. GLA).

Dużą aktywność deweloperską obserwuje się wśród parków handlowych, zarówno w kontekście obiektów „convenience”, jak i większych obiektów przekraczających 10 000 mkw. Widać również wyraźne przesunięcie zainteresowania deweloperów w kierunku małych miast, co stanowi kontynuację trendu obserwowanego w ostatnich latach. Obecnie podaż powierzchni handlowej w małych miastach (poniżej 100 tys. mieszkańców) szacuje się już na 31% podaży całkowitej na polskim rynku.

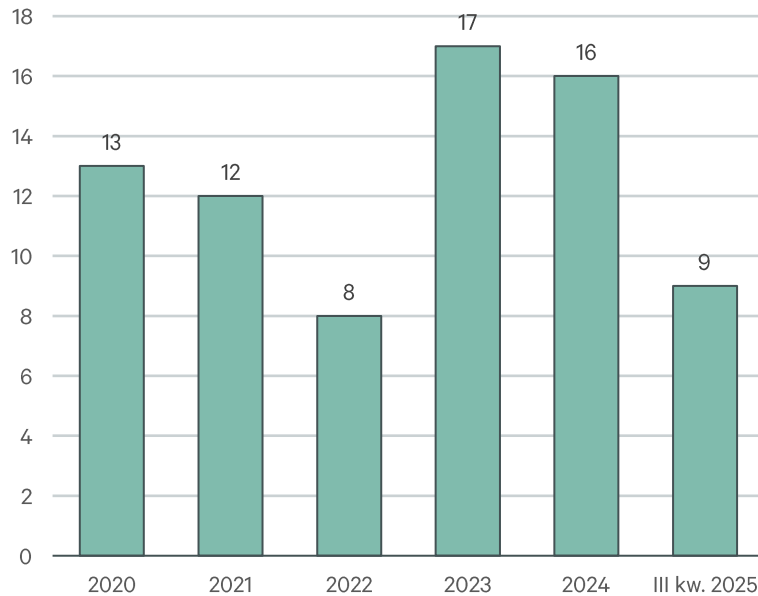
Na koniec III kw. 2025 r. w budowie znajdowało się ponad 690 600 mkw. GLA nowej powierzchni handlowej, spośród których ponad połowa (62%) zasilili małe miasta i większość (87%) stanowią parki handlowe. Warto zauważyć, że udział centrów handlowych w powierzchni handlowej w budowie wynoszący prawie 13% wynika przede wszystkim z budowy dwóch obiektów powyżej 10 000 mkw. GLA.

PODAŻ POWIERZCHNI HANDLOWEJ W POLSCE



Źródło: CBRE, III kw. 2025 r

LICZBA NOWYCH MIĘDZYNARODOWYCH MAREK W POLSCE (2020-III KW. 2025 r.)



Źródło: CBRE, III kw. 2025 r.

KONTAKT

Monika Kulawińska
 Director, Head of Retail Sector
 Investment
 +48 796 149 930
 monika.kulawinska@cbre.com

Anna Wysocka
 Director, Head of A&T Retail
 Advisory & Transactions
 +48 606 101 545
 a.wysocka@cbre.com

Katarzyna Gajewska
 Director, Head of Research
 Research
 +48 693 330 163
 katarzyna.gajewska@cbre.com

© Copyright 2025. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

ESG

Obserwuje się stały wzrost zainteresowania tematyką ESG. Coraz większym wyzwaniem, zwłaszcza dla właścicieli starszych obiektów handlowych są rosnące oczekiwania również ze strony banków i inwestorów odnośnie np. zgodności z taksonomią EU. Wskazane jest, aby właściciele nieruchomości mieli opracowane realne strategie dekarbonizacji, które przełożą się zarówno na dostęp do finansowania jak też zainteresowanie ze strony potencjalnych nabywców.

NAJEMCY

Wśród nowych międzynarodowych marek, które pojawiły się na polskim rynku detalicznym w 2025 r., są: Armağan Toys (kategoria Dzieci i Macierzyństwo z Turcji), Guess Jeans (Moda z USA), Join UP! (Usługi z Ukrainy), Bottlery (Sektor spożywczy z Litwy), Miramira (Akcesoria i Biżuteria z Hiszpanii), Omnichise (Restauracje i kawiarnie z Turcji), Miniso (Inne z Chin), Ocean (Moda z Ukrainy) oraz Pino Küchen (Artykuły gospodarstwa domowego z Niemiec).

Właściciele sklepów wdrażają strategię omnichannel - jednocześnie rozwijają sprzedaż online i w sklepach stacjonarnych, łącząc doświadczenia fizyczne i cyfrowe w handlu oraz zapewniając wielowymiarowe interakcje.

Inflacja w III kwartale 2025 roku znacznie spadła, osiągając 2,9% we wrześniu. W ujęciu od początku roku 2025 wyniosła 4,0%. Według prognoz Oxford Economics, wskaźnik inflacji w 2026 roku ma wynieść około 3,0%.

Z danych opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny (GUS) wynika, że sprzedaż detaliczna w Polsce wzrosła o 6,4% w ujęciu rocznym we wrześniu 2025 roku. Całkowite wyniki za rok 2025 również prezentują się pozytywnie, notując roczny wzrost na poziomie 3,9%.

CZYNsze I WARUNKI NAJMU

Czynsze bazowe w najlepszych centrach handlowych utrzymują się na stabilnym poziomie 100-130 EUR/ mkw./ msc. w Warszawie i 40-60 EUR/ mkw./ msc. w innych dużych miastach Polski, biorąc pod uwagę lokale prime o powierzchni około 100 mkw. Czynsze bazowe dla parków handlowych wynoszą średnio 9-12 EUR/ mkw./ msc., zwykle dla powierzchni około 500 mkw. Ze względu na zmianę przyzwyczajeń konsumentów obserwuje się odrodzenie ulic handlowych oraz zwiększenie atrakcyjności lokali handlowych w biurowcach i inwestycjach mieszkaniowych, co jest również związane ze zwiększonym zainteresowaniem najemców tego typu lokalizacjami.