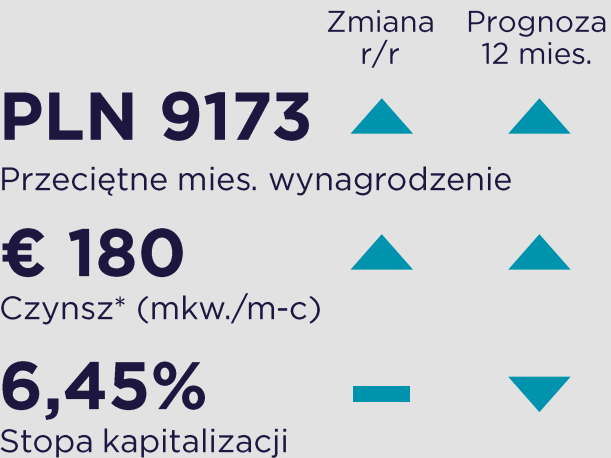
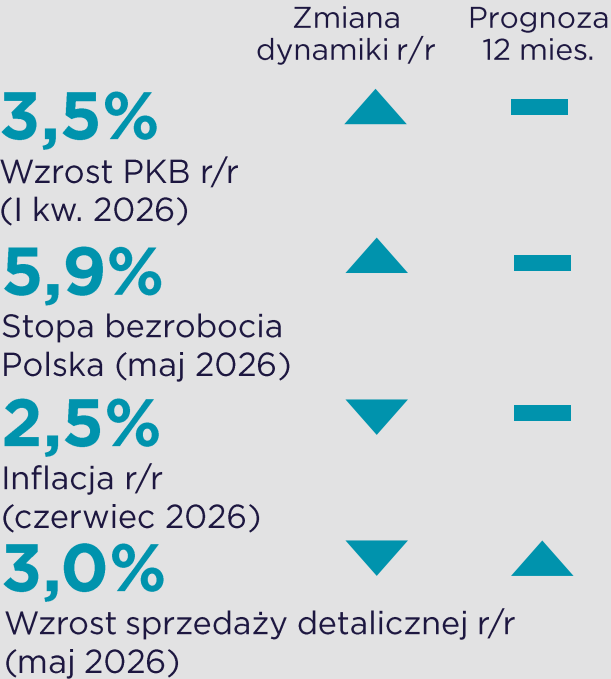


PODSTAWOWE WSKAŹNIKI



Źródło: GUS; Cushman & Wakefield; II kw. 2026;
*czynsze za najlepsze lokale w centrach handlowych

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



Źródło: GUS

EKONOMIA: STABILNY WZROST GOSPODARCZY I POPRAWA DOCHODÓW GOSPODARSTW DOMOWYCH

W pierwszym kwartale 2026 roku PKB Polski wzrósł o 3,5% rok do roku, co oznaczało spowolnienie względem końcówki 2025 r., ale nadal solidne tempo wzrostu na tle Europy. Inflacja w czerwcu 2026 r. wyniosła 2,5% r/r, pozostając w paśmie celu inflacyjnego NBP. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wzrosło w maju nominalnie o 5,8% r/r, osiągając poziom 9173 zł, co wspiera realną siłę nabywczą gospodarstw domowych.

PODAŻ: NAJMOCNIEJSZY DRUGI KWARTAŁ POD WZGLĘDEM AKTYWNOŚCI PODAŻOWEJ OD 2019 ROKU

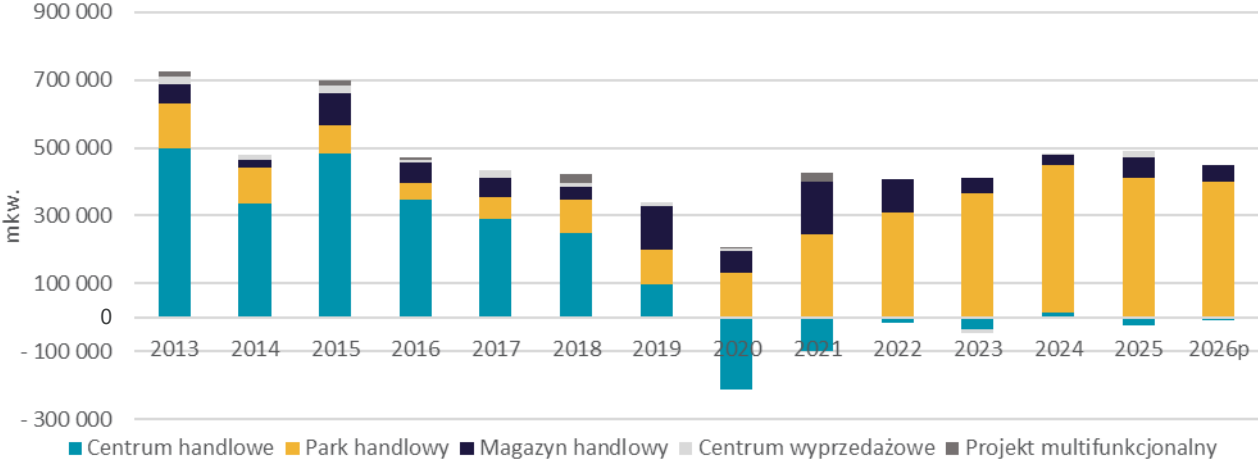
Nowa podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w drugim kwartale 2026 roku sięgnęła około 150 tys. mkw., osiągając poziom istotnie wyższy niż rok wcześniej. Dla porównania, w analogicznym okresie 2025 roku deweloperzy ukończyli inwestycje o łącznej powierzchni około 90 tys. mkw. Statystyki podaży obejmują obiekty o powierzchni powyżej 5000 mkw. GLA i uwzględniają nowe budynki, ale także rozbudowy i przebudowy. W drugim kwartale do użytku oddano 12 nowych obiektów handlowych, z których wszystkie powstały w formacie parków handlowych. Wśród największych nowych inwestycji znalazły się BIG Dzierżoniów (ok. 16,8 tys. mkw. GLA), M Park Zawiercie (15,5 tys. mkw. GLA) oraz Eurobud Park Pruszczy (10 tys. mkw. GLA). Dodatkowo, na miejsce centrum handlowego Glinki, na rynku pojawił się Comfy Park Bydgoszcz, oferujący około 16 tys. mkw. powierzchni GLA. Istotny wkład w nową podaż miały również rozbudowy istniejących obiektów, które dostarczyły łącznie 38 tys. mkw. GLA. Jednocześnie drugi kwartał przyniósł zmianę po stronie starszych projektów – oficjalnie zamknięto Galerię Chełm w Gdańsku po zakończeniu działalności przez jej głównego najemcę spożywczego, sieć Kaufland.

W porównaniu do poprzednich kwartałów relatywnie dużo powierzchni oddało się w aglomeracjach powyżej 400 tys. mieszkańców, bo 36 tys. mkw. Całkowita nowoczesna powierzchnia handlowa w Polsce sięga obecnie ok. 17,5 mln mkw. GLA.

650 TYS. MKW. NOWEJ POWIERZCHNI W BUDOWIE

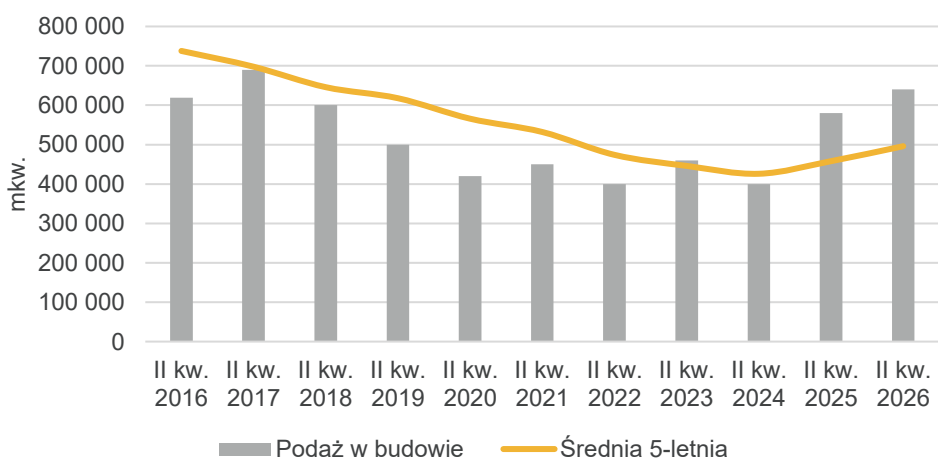
Na koniec drugiego kwartału w budowie znajdowało się aż 650 tys. mkw. GLA nowoczesnej powierzchni handlowej. Największą aktywność deweloperską wykazali Saller, Acteeum, Redkom oraz Genesis Property. Dominującą rolę w strukturze przyszłej podaży odgrywają parki handlowe, które odpowiadają za około 90% powierzchni pozostającej w budowie.

PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI W PODZIALE NA FORMATY



Źródło: Cushman & Wakefield, p-prognoza * Na wykresie uwzględniono otwarcia i zamknięcia obiektów

POWIERZCHNIA HANDLOWA W BUDOWIE



Źródło: Cushman & Wakefield

POPYT: DRUGI KWARTAŁ Z SZEŚCIOMA DEBIUTAMI MAREK HANDLOWYCH

W drugim kwartale pierwsze sklepy stacjonarne w Polsce otworzyły następujące sieci handlowe: The Leather Trading Co. (galanteria skórzana, pierwszy sklep w Złotych Tarasach), Ksisters (kosmetyki koreańskie, Złote Tarasy), Søstrene Grene (artykuły wyposażenia wnętrz, Westfield Arkadia), Trussardi (marka modowa, Designer Outlet Warszawa), PadelCity (niemiecki operator padla, Westfield Arkadia) oraz IWC Schaffhausen (luksusowe zegarki, Plac Trzech Krzyży). W ciągu ostatnich 10 lat najwięcej zagranicznych marek weszło do Polski z Włoch (32 sieci handlowe), USA (25) oraz Niemiec (23).

SPRZEDAŻ DETALICZNA: UMIARKOWANE SPOWOLNIENIE W DRUGIM KWARTALE 2026 ROKU

Dane za drugi kwartał 2026 r. wskazują na utrzymanie dodatniej, choć słabnącej dynamiki sprzedaży detalicznej. W maju sprzedaż w cenach stałych wzrosła o 3% r/r, co oznacza spowolnienie względem początku roku, ale nadal potwierdza odporność konsumpcji prywatnej.

Struktura sprzedaży wskazuje na zróżnicowaną sytuację pomiędzy segmentami. W maju wzrost sprzedaży w cenach stałych odnotowano m.in. w kategoriach Farmaceutyki, kosmetyki, sprzęt ortopedyczny (+9,3% r/r), Meble, RTV, AGD (+4,5% r/r) oraz Tekstylia, odzież, obuwie (+3,8% r/r), które stanowią dla centrów handlowych główne źródło obrotów. Jednocześnie utrzymała się wyraźna dynamika w segmencie powiązanym z cenami surowców i wydatkami bieżącymi – ceny w kategorii Paliwa stałe, ciekłe i gazowe wzrosły o 9,9% r/r. Z kolei w grupie o największym udziale w sprzedaży – Żywność, napoje i wyroby tytoniowe – odnotowano spadek sprzedaży o ok. -2,8% r/r. Spadek odnotowano również w kategorii Prasa i książki (-0,6% r/r).

W kwietniu dynamika sprzedaży pozostawała umiarkowana (1,3%), przy coraz bardziej widocznym ograniczeniu wzrostu realnych dochodów oraz wygaszaniu efektu wcześniejszych zakupów paliw.

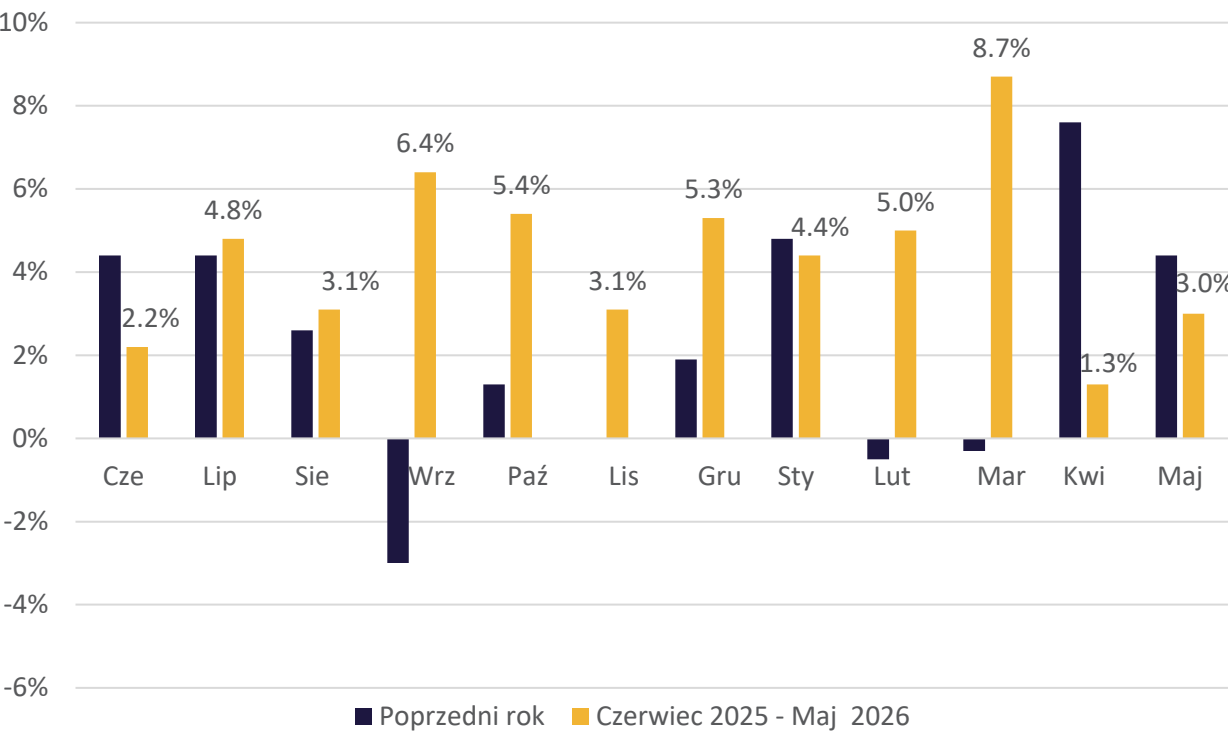
WSKAŹNIK UFNOŚCI KONSUMENCKIEJ: STOPNIOWA POPRAWA NASTROJÓW W DRUGIM KWARTALE 2026 ROKU

Dane za drugi kwartał 2026 r. wskazują na stopniową poprawę nastrojów konsumenckich w Polsce. W czerwcu 2026 r. bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej (BWUK) wyniósł -9,9, natomiast wskaźnik wyprzedzający (WWUK) ukształtował się na poziomie -7,7. Oznacza to wzrost względem maja i kontynuację odbicia obserwowanego po wcześniejszym pogorszeniu nastrojów.

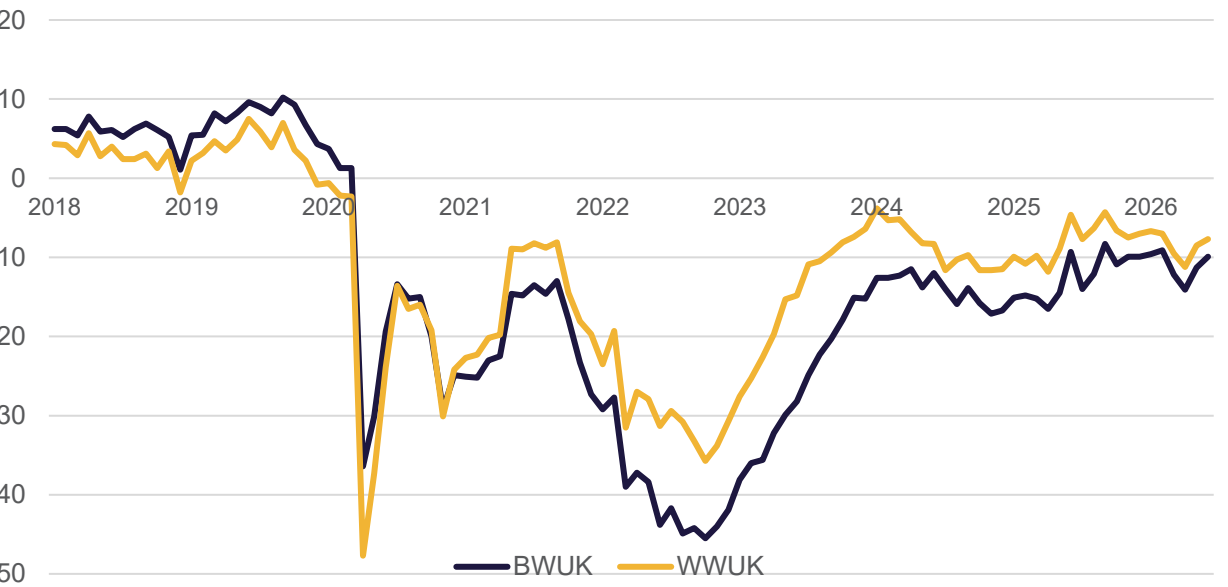
Poprawa wynikała głównie z lepszych ocen przyszłej sytuacji gospodarczej oraz sytuacji finansowej gospodarstw domowych, jednak oba wskaźniki pozostają na ujemnych poziomach. Oznacza to utrzymującą się przewagę nastrojów pesymistycznych oraz nadal ostrożne podejście konsumentów do podejmowania większych wydatków. W czerwcu odnotowano poprawę w większości składowych wskaźników – w tym ocen przyszłej sytuacji ekonomicznej kraju (-17,4), obecnej sytuacji gospodarstw domowych (31,3), przyszłej sytuacji finansowej gospodarstw domowych (-1,9) oraz możliwości dokonywania ważnych zakupów (-3,3).

Na tle Europy Polska utrzymuje relatywnie korzystną pozycję. Według danych Eurostatu, w czerwcu 2026 r. wskaźnik ufności konsumenckiej wyniósł -13,3 dla Polski, wobec -15,7 dla Unii Europejskiej i -16,4 dla strefy euro.

SPRZEDAŻ DETALICZNA
(ZMIANA % R/R; W CENACH STAŁYCH)



BIEŻĄCY I WYPRZEDZAJĄCY WSKAŹNIK UFNOŚCI KONSUMENCKIEJ
2018-2026



Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych GUS

ODWIEDZALNOŚĆ I OBROTY: STABILIZACJA PO KWIETNIOWYCH ZAWIROWANIACH

Odwiedzalność centrów handlowych w pierwszej połowie 2026 roku wzrosła o 0,6% rok do roku, utrzymując się na poziomie zbliżonym do analogicznego okresu ubiegłego roku. Na wyniku półrocza zaważył przede wszystkim bardzo słaby kwiecień, kiedy wszystkie analizowane typy obiektów – niezależnie od wielkości centrum czy miasta – odnotowały wyraźne spadki liczby odwiedzających. Sytuacja ustabilizowała się w maju (+0,9% r/r), a w czerwcu nastąpiło wyraźne odbicie, skutkujące wzrostem odwiedzalności o 5,1% rok do roku. Dzięki poprawie w dwóch ostatnich miesiącach kwartału rynek zakończył pierwsze półrocze niewielkim wzrostem liczby odwiedzin.

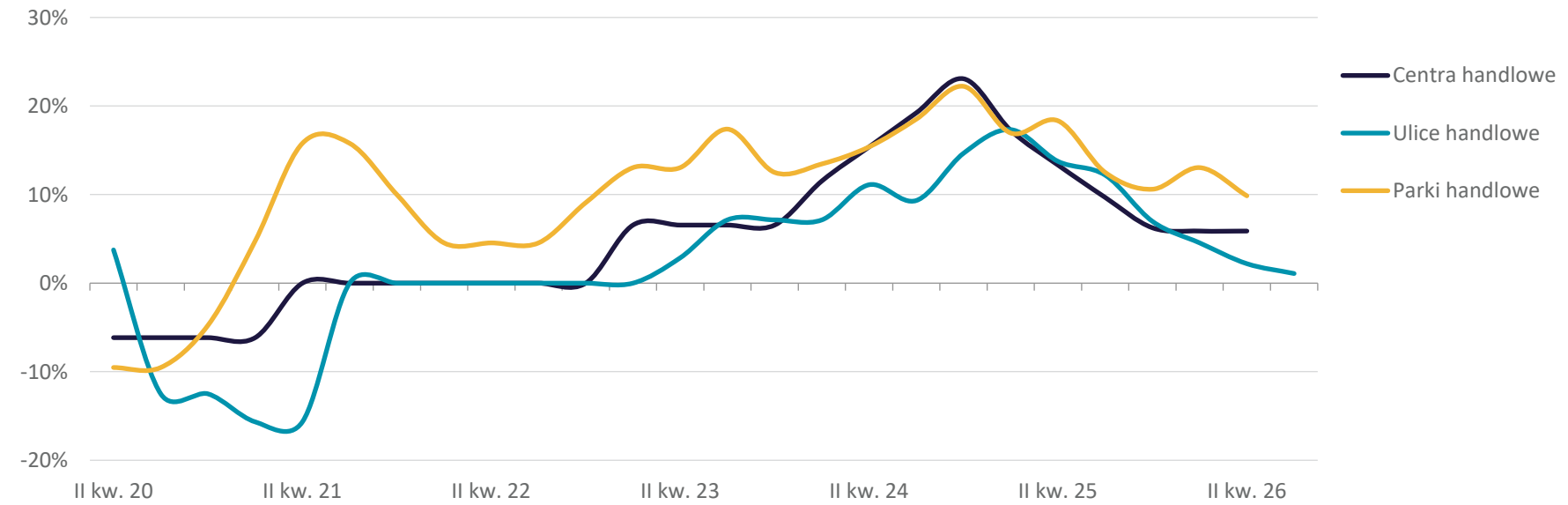
Obroty najemców centrów handlowych w okresie styczeń–maj 2026 roku były o 3,0% wyższe niż rok wcześniej. Wzrost ten jedynie nieznacznie przewyższył średnią inflację w analizowanym okresie (2,7%), co oznacza, że realny wzrost sprzedaży pozostał ograniczony. Podobnie jak w przypadku odwiedzalności, wyniki sprzedażowe zostały osłabione przez nienajlepszy kwiecień, kiedy obroty spadły o 6,6% rok do roku. Sytuacja poprawiła się w maju, który przyniósł powrót do dodatniej dynamiki sprzedaży (+3,0% r/r), jednak nie na tyle silnej, aby znacząco zwiększyć realny wzrost obrotów w całym analizowanym okresie.

CZYNsze W OBIEKTACH PRIME: ŚREDNIO 19,50 EUR/ MKW. ZA NAJLEPSZE LOKALE W PARKACH HANDLOWYCH TYPU PRIME

W drugim kwartale na rynku najlepszych obiektów handlowych (prime) utrzymała się stabilizacja stawek czynszów, które pozostały na poziomie notowanym w pierwszym kwartale. Wysokie kwartalne wzrosty wynoszące powyżej 10% obserwowano w 2024 roku.

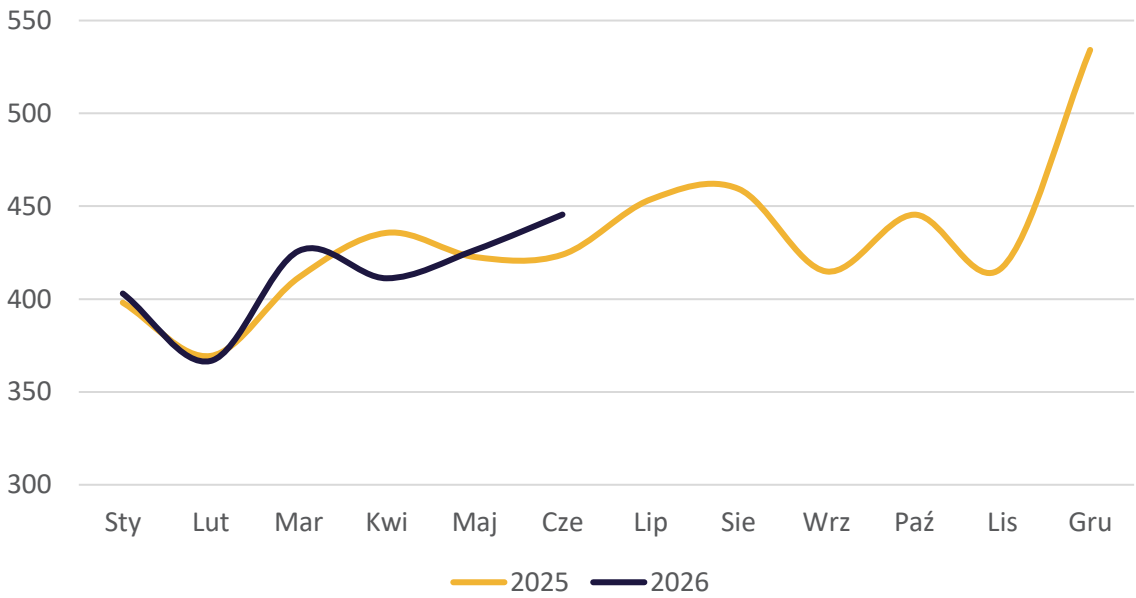
W drugim kwartale średnie stawki czynszów bazowych prime dla lokali o powierzchni około 100 mkw. w flagowych centrach handlowych osiągnęły 180 EUR/mkw. miesięcznie. W najlepszych regionalnych parkach handlowych czynsze prime wyniosły około 19,5 EUR/mkw., podczas gdy na najbardziej prestiżowych ulicach handlowych (high streets) kształtowały się na poziomie około 93 EUR/mkw. miesięcznie.

CZYNsze ZA NAJLEPSZE LOKALE, ZMIANA R/R

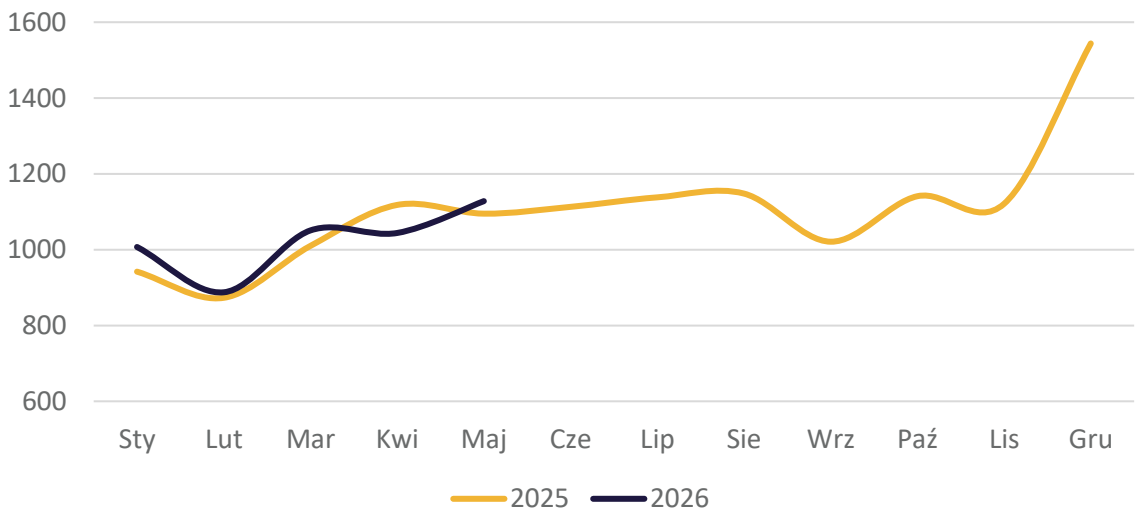


Źródło: Cushman & Wakefield

ODWIEDZALNOŚĆ CENTRÓW HANDLOWYCH
(ŚREDNIA LICZBA ODWIEDZAJĄCYCH NA 1 CENTRUM;
W TYSIĄCACH)



OBROTY NOMINALNE W CENTRACH HANDLOWYCH
(PLN/ MKW.)



Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych PRCH

RYNEK KAPITAŁOWY

W drugim kwartale 2026 roku na rynku nieruchomości handlowych sfinalizowano 10 transakcji o łącznej wartości blisko 713 mln EUR. Oznacza to wynik ponad pięciokrotnie wyższy niż w analogicznym okresie roku poprzedniego, kiedy wartość transakcji wyniosła 140 mln EUR. Pod względem liczby transakcji dominowały parki handlowe, które stanowiły połowę wszystkich transakcji. Ponadto zawarto trzy transakcje dotyczące centrów handlowych oraz dwie obejmujące pojedyncze sklepy.

Sektor handlowy odpowiadał w drugim kwartale 2026 roku za 36% wolumenu transakcji. Dla porównania sektor mieszkaniowy odpowiadał za 29% - co wynikało z największej transakcji sprzedaży portfela R4R. Ponadto sektor logistyczny odpowiadał za 17%, a biurowy za 16% wolumenu.

Tak znaczący wzrost wolumenu transakcji wynikał przede wszystkim z przejęcia udziałów Galerii Poznania – największego centrum handlowego w Poznaniu, należącego do Apsys – przez czeski fundusz Trigea Real Estate Fund. Była to jednocześnie największa transakcja na rynku nieruchomości handlowych w drugim kwartale 2026 roku. Jej wartość wyniosła 370 mln EUR i obejmowała przejęcie części udziałów w centrum handlowym o powierzchni ponad 100,000 mkw.

Drugą, co do wielkości transakcją był zakup portfela sześciu parków handlowych należącego do TREI Real Estate i Patron Capital. Wartość transakcji wyniosła 110 mln EUR i była największą pod względem zakupionej powierzchni GLA transakcją w drugim kwartale 2026 roku. Ponadto portfel o łącznej powierzchni 68 tys. mkw. został nabyty przez spółkę joint venture Generali Investment i Star Capital Finance. Była to pierwsza inwestycja obu podmiotów w segment parków handlowych.

Powyższe dane potwierdzają rosnącą atrakcyjność rynku nieruchomości handlowych w oczach inwestorów. Łączny wolumen transakcji odnotowany w pierwszym półroczu 2026 roku już przekroczył wartość wszystkich transakcji zawartych w tym sektorze w całym 2025 roku. Wynik ten wskazuje na utrzymujące się wysokie zainteresowanie aktywami handlowymi i pozwala oczekiwać, że całkowity wolumen inwestycyjny w 2026 roku osiągnie jeden z wyższych poziomów ostatnich lat.

Na uwagę zasługuje również rosnąca aktywność inwestorów z regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Udział czeskiego kapitału w zakupie znaczącego pakietu udziałów w Poznaniu oraz w pięciu innych transakcjach zawartych w drugim kwartale 2026 roku potwierdza utrzymującą się atrakcyjność polskich aktywów handlowych dla inwestorów regionalnych.

STOPY KAPITALIZACJI DLA
NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW:

Centrów handlowych

6,45%

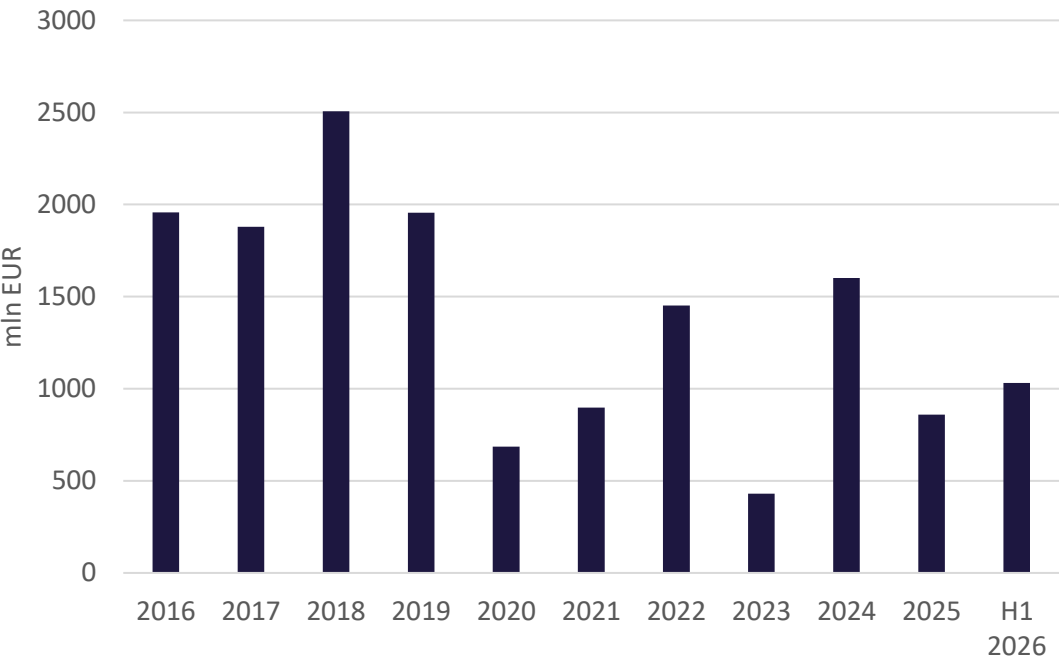
Parków handlowych

6,95%

Magazynów handlowych

6,65%

WOLUMEN INWESTYCYJNY W SEKTORZE HANDLOWYM



Źródło: Cushman & Wakefield

WYBRANE NOWE OBIEKTY HANDLOWE OTWARTE W II KW. 2026 ROKU

OBIEKT / MIASTO	FORMAT	DEWELOPER	POWIERZCHNIA HANDLOWA (mkw.)
BIG Dzierżoniów	Park handlowy	Mabrok / Retail Invest (Falcon IM)	16 800
Comfy Park / Bydgoszcz	Park handlowy	Redkom	16 000
M Park / Zawiercie	Park handlowy	PKB Inwest Budowa	15 500
Eurobud Park / Pruszcz Gdański	Park handlowy	Eurobud Chajewscy/ BP Zygzuła	10 000
San Park / Piaseczno	Park handlowy	ED SAN III Sancak	10 000

NAJWIĘKSZE WYBRANE OBIEKTY HANDLOWE W BUDOWIE Z TERMINEM
OTWARCIA NA III KW. 2026 ROKU

OBIEKT	MIASTO	FORMAT	POWIERZCHNIA HANDLOWA (mkw.)	DEWELOPER
S1 Rybnik (przebudowa Tesco)	Rybnik	Park handlowy	20 000	Saller
OTO Park	Siemianowice	Park handlowy	18 000	Acteeum/ Falcon
Vendo Park	Bolesławiec	Park handlowy	17 700	Trei RE
S1 Kutno (rozbudowa)	Kutno	Park handlowy	17 200	Saller
Park handlowy Ku Słońcu	Szczecin (Mierzyn)	Park handlowy	14 500	RWS, Green Hills Investment

STATYSTYKI DOTYCZĄCE RYNKU CENTRÓW HANDLOWYCH

AGLOMERACJA	WSZYSTKIE FORMATY HANDLOWE (mkw.)	CENTRA HANDLOWE (mkw.)	NASYCENIE POWIERZCHNIĄ W CENTRACH HANDLOWYCH (mkw./ 1000 MIESZK.)	STOPA KAPITALIZACJI ZA NAJLEPSZE OBIEKTY
Warszawa centrum	2 440 900	1 419 500	505	6,45%
Warszawa poza centrum				7,00%
Aglomeracja Śląska	1 609 500	996 500	507	7,00%
Trójmiasto	989 800	611 100	543	6,90%
Poznań	889 200	631 800	700	7,00%
Wrocław	883 600	527 800	587	6,70%
Kraków	840 900	540 500	474	6,90%
Łódź	727 600	526 900	591	6,90%
Szczecin	478 600	264 600	507	7,45%
Polska	17 463 700	10 487 500	280	6,45%

Źródło: Cushman & Wakefield

AUTORZY PUBLIKACJI

EWA DERLATKA-CHILEWICZ
Associate Director, Head of Research
Tel: +48 606 116 006
ewa.derlatka-chilewicz@cushwake.com

EWELINA STARUCH
Senior Analyst, Strategic Consulting & Research
Tel: +48 722 250 076
ewelina.staruch@cushwake.com

NATALIA WOŁYNIEC
Consultant, Capital Markets
Tel: +48 884 202 039
natalia.wolyniec@cushwake.com

NASZE USŁUGI DLA NAJEMCÓW I WŁAŚCICIELI POWIERZCHNI HANDLOWYCH

DZIAŁ WYNAJMU POWIERZCHNI HANDLOWYCH

MICHAŁ MASZTAKOWSKI
Head of Retail Agency
Tel: +48 500 151 189
michal.masztakowski@cushwake.com

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

AGNIESZKA BOBELA-MUSIAŁ
Regional Shopping Center Director
Tel: +48 607 108 012
agnieszka.bobela@eur.cushwake.com

RYNKI KAPITAŁOWE

ALEKSANDRA WŁODARCZYK
Associate, Capital Markets
Tel: +48 722 202 219
aleksandra.wlodarczyk@cushwake.com

BADANIA I ANALIZY RYNKOWE

EWA DERLATKA-CHILEWICZ
Associate Director, Head of Research
Tel: +48 606 116 006
ewa.derlatka-chilewicz@cushwake.com

WYCENY NIERUCHOMOŚCI

MARCIN MALMON
Head of Valuation & Advisory
Tel: +48 884 202 238
marcin.malmon@cushwake.com

ZARZĄDZANIE PROJEKTAMI I USŁUGI PROJEKTOWE

MARCIN GOLLY
Associate, Head of Project Management Poland
Tel: +48 668 213 141
marcin.golly@cushwake.com

DORADZTWO STRATEGICZNE I ESG

KATARZYNA LIPKA
Head of Strategic Consulting & ESG Advisory, ESG Lead
Tel: +48 606 993 860
katarzyna.lipka@cushwake.com

PUBLIKACJA CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi na rynku nieruchomości komercyjnych na rzecz najemców i inwestorów. Zatrudnia ok. 53 tys. pracowników w ponad 350 biurach i niemal 60 krajach na całym świecie. W 2025 roku jej przychody wyniosły 10,3 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą m.in. zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych oraz wyceny. Za nieustanne dążenie do doskonałości zgodnie z zasadą Better never settles Cushman & Wakefield otrzymuje wiele wyróżnień oraz nagród w konkursach branżowych i biznesowych. Dodatkowe informacje na stronie www.cushmanwakefield.com.

©2026 Cushman & Wakefield, wszystkie prawa zastrzeżone. Publikacja może zawierać błędy lub pominięcia, a szczegóły w niej przedstawione mogą ulec zmianie lub być wycofane bez zawiadomienia. Publikacja może podlegać szczególnym warunkom w zakresie publikacji informacji, ustanawianym przez osoby trzecie.