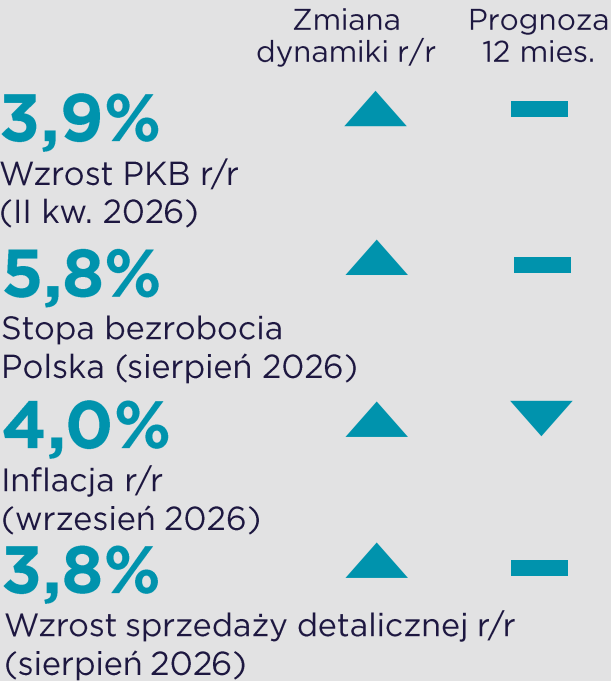


PODSTAWOWE WSKAŹNIKI



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

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



Źródło: GUS

EKONOMIA: STABILNY WZROST GOSPODARCZY, PRESJA INFLACYJNA ROŚNIE

W drugim kwartale 2026 roku PKB Polski wzrósł o 3,9% rok do roku, co oznaczało przyspieszenie względem początku roku i potwierdziło utrzymującą się odporność krajowej gospodarki na tle Europy. Inflacja w Polsce wzrosła we wrześniu do 4,0% r/r, co stanowi najwyższy odczyt od czerwca 2025 roku. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wzrosło w sierpniu nominalnie o 5,6% r/r, do 9 259,5 zł, wspierając aktywność konsumentów, przy wzroście sprzedaży detalicznej o 3,8% r/r.

PODAŻ: 2026 ROK MOŻE ZAKOŃCZYĆ SIĘ NAJWYŻSZĄ PODAŻĄ OD PONAD DEKADY

W trzecim kwartale 2026 roku na polski rynek handlowy trafiło około 132 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej. W sumie od początku roku oddało się ok. 350 tys. mkw. powierzchni. Statystyki podaży obejmują obiekty o powierzchni powyżej 5000 mkw. GLA i uwzględniają nowe budynki, ale także rozbudowy i przebudowy.

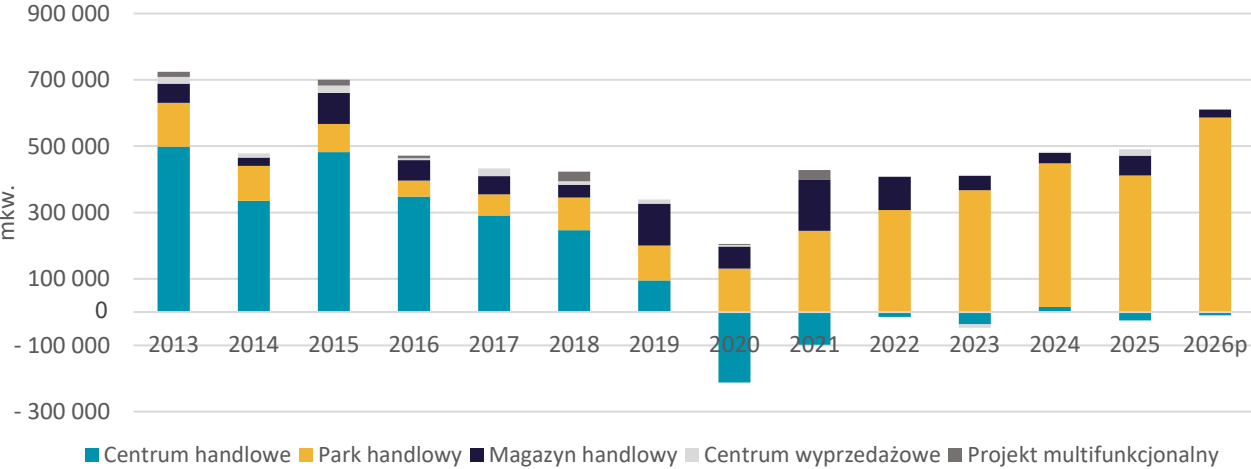
Zgodnie z trendem obserwowanym w ostatnich latach, nową podaż zdominowały parki handlowe. Wśród największych obiektów oddanych do użytku w trzecim kwartale znalazły się OTO Park w Siemianowicach Śląskich (20,5 tys. mkw. GLA), park handlowy S1 w Rybniku (19,5 tys. mkw. GLA) oraz Park Handlowy Sekunda we Włoszczowie (10,3 tys. mkw. GLA). Istotną część aktywności deweloperskiej stanowiły również rozbudowy istniejących obiektów, odpowiadające za 31% powierzchni dostarczonej w III kwartale. Aktywność podażowa może wyraźnie przyspieszyć pod koniec roku. Zgodnie z zapowiedziami deweloperów, w IV kwartale do użytku może zostać oddane nawet około 300 tys. mkw. nowej powierzchni, co oznaczałoby, że łączna podaż w całym 2026 roku przekroczy 600 tys. mkw.

Całkowita nowoczesna powierzchnia handlowa w Polsce sięga obecnie ok. 17,5 mln mkw. GLA.

765 TYS. MKW. NOWEJ POWIERZCHNI W BUDOWIE

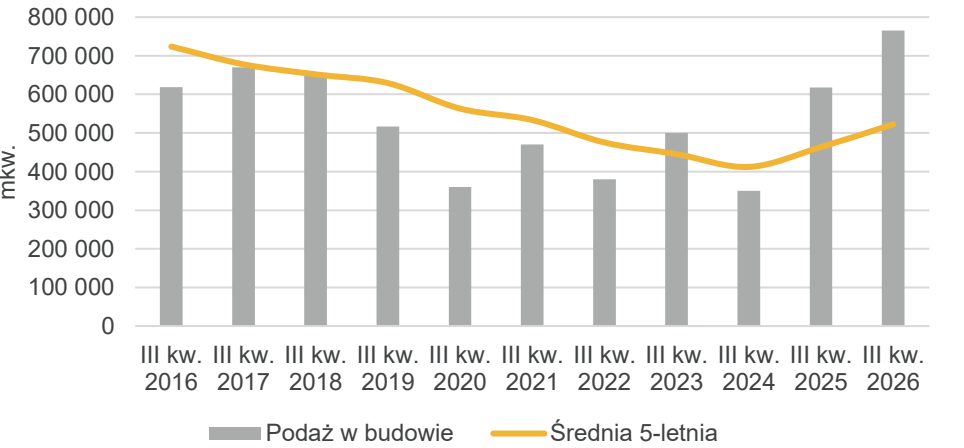
Obecnie w budowie znajduje się ok. 760 tys. mkw. GLA nowoczesnej powierzchni handlowej. Największymi realizowanymi projektami są Park Handlowy Redkom w Tarnowie (35 000 mkw.), BIG Piła (24 000 mkw.) oraz Aura Park Szczecinek (23 400 mkw.). Aktywność deweloperska pozostaje w znacznym stopniu skoncentrowana na mniejszych rynkach, a 63% powierzchni będącej obecnie w budowie przypada na miasta poniżej 100 tys. mieszkańców, położone poza głównymi aglomeracjami.

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: KOLEJNE MARKI DEBIUTUJĄ NA POLSKIM RYNKU W TRZECIM KWARTALE

W trzecim kwartale 2026 roku na polskim rynku handlowym rozpoczęło działalność stacjonarną osiem marek, z czego aż pięć reprezentuje sektor modowy. Wśród nich znalazły się: kay/day i Kappahl baby (szwedzkie marki Grupy Kappahl), Beverly Hills Polo Club (amerykańska marka modowa), VILA (duńska marka modowa), Coosh (ukraińska marka odzieżowa), Etnika (marka z ZEA oferująca meble i artykuły wyposażenia wnętrz), a także polskie ShockPrice, powracające na rynek z formatem sklepów off-price, oraz Selsey (polska marka meblowa, debiutująca w kanale stacjonarnym).

SPRZEDAŻ DETALICZNA: STABILNY WZROST SPRZEDAŻY WSPIERANY PRZEZ KLUCZOWE KATEGORIE DLA CENTRÓW HANDLOWYCH

Dane za trzeci kwartał 2026 roku wskazują na utrzymanie dodatniej i stabilnej dynamiki sprzedaży detalicznej. W sierpniu sprzedaż w cenach stałych wzrosła o 3,8% r/r, co potwierdza odporność konsumpcji prywatnej pomimo utrzymującej się ostrożności części gospodarstw domowych.

Sierpniowe dane pokazują korzystne wyniki w kilku kluczowych dla centrów handlowych kategoriach sprzedaży, przy jednoczesnym osłabieniu sprzedaży odzieży i obuwia. W sierpniu silny wzrost sprzedaży odnotowano w segmentach Meble, RTV i AGD (+10,6% r/r) oraz Farmaceutyki, kosmetyki i sprzęt ortopedyczny (+6,2% r/r). Dodatnią dynamikę utrzymała również kategoria Prasa, książki i pozostała sprzedaż w wyspecjalizowanych sklepach (+2,7% r/r). Jednocześnie pogłębił się spadek sprzedaży w segmencie Tekstylia, odzież i obuwie (-2,7% r/r), po spadku o 1,7% r/r odnotowanym miesiąc wcześniej, wskazując na utrzymującą się ostrożność konsumentów w zakresie wydatków uznaniowych.

Poza segmentem tekstyliów, odzieży i obuwia, wszystkie główne kategorie sprzedaży detalicznej odnotowały dodatnią dynamikę w sierpniu, potwierdzając pozytywne tendencje w konsumpcji i sprzyjające warunki dla większości najemców centrów handlowych.

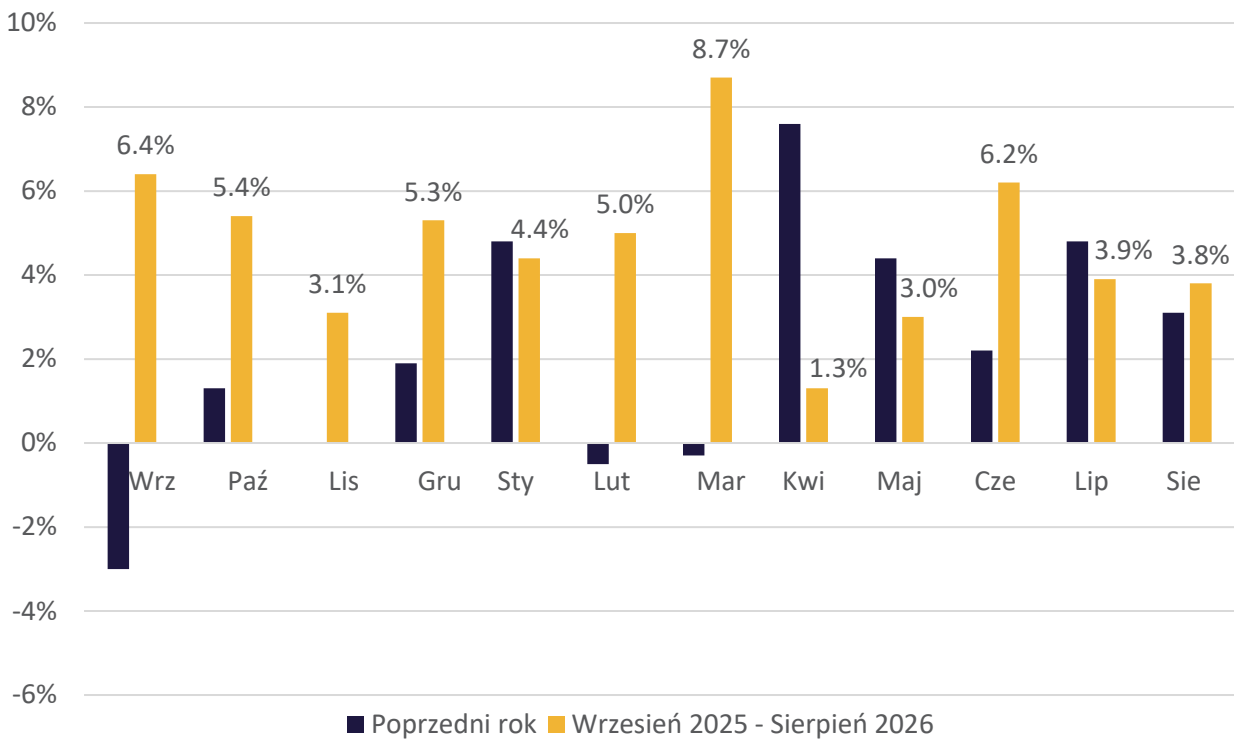
WSKAŹNIK UFNOŚCI KONSUMENCKIEJ: NASTROJE KONSUMENTÓW BEZ WYRAŻNEGO PRZEŁOMU

Najnowsze dane za wrzesień 2026 roku wskazują na nieznaczną poprawę nastrojów konsumenckich. Bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej (BWUK) wzrósł do -10,8, odrabiając niewielkie pogorszenie odnotowane w sierpniu. Jednocześnie wyprzedzający wskaźnik ufności konsumenckiej (WWUK) wyniósł -7,9, utrzymując się na zbliżonym poziomie od początku lata, co wskazuje na stabilizację oczekiwań konsumentów, bez sygnałów dalszej, wyraźnej poprawy nastrojów.

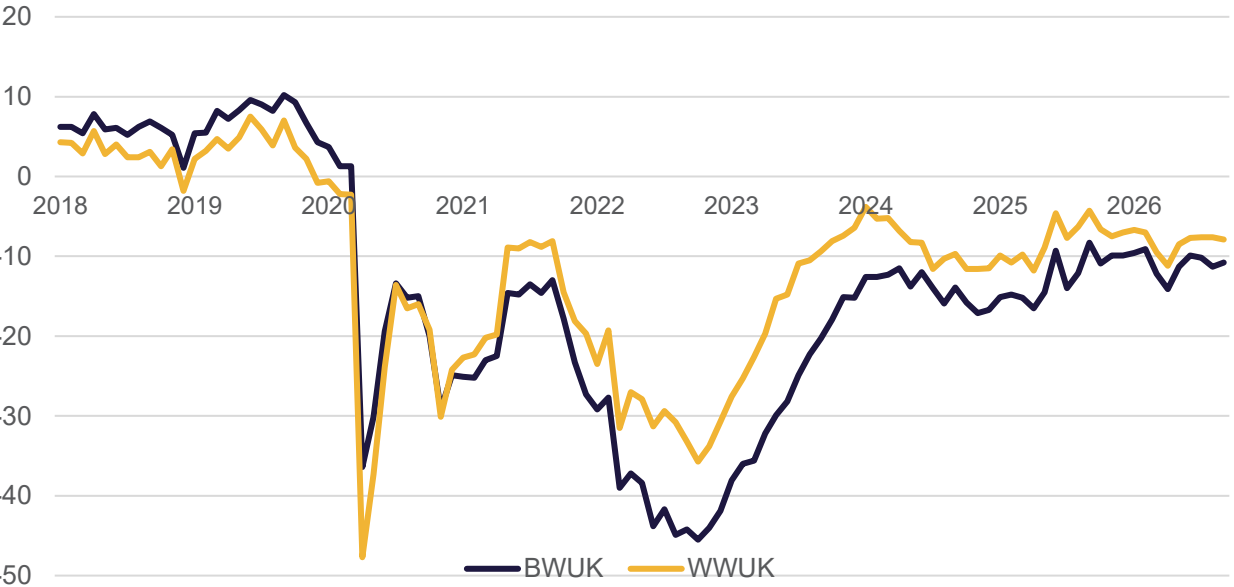
Struktura wskaźników sugeruje, że gospodarstwa domowe dobrze oceniają swoją obecną sytuację finansową (31,2) oraz możliwości dokonywania większych zakupów (-1,6), jednak ostrożniej postrzegają perspektywy własnych finansów (-4,7) i krajowej gospodarki (-17,7). Taki układ wskaźników sugeruje, że relatywnie dobra kondycja finansowa gospodarstw domowych nadal wspiera konsumpcję, jednak niepewność dotycząca przyszłej sytuacji finansowej i gospodarczej może skłaniać konsumentów do bardziej selektywnego podejścia do wydatków.

Nastroje polskich konsumentów pozostają nieco lepsze niż średnio w Europie. Według danych Eurostatu, we wrześniu 2026 roku wskaźnik ufności konsumenckiej wyniósł -14 dla Polski, wobec -15,6 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: STABILNY RUCH KLIENTÓW WSPIERA WZROST SPRZEDAŻY

Odwiedzalność centrów handlowych w okresie styczeń-sierpień 2026 roku pozostała praktycznie na poziomie ubiegłego roku, rosnąc o 0,8% rok do roku. Na wyniku analizowanego okresu w dalszym ciągu ciążył słaby kwiecień, kiedy liczba odwiedzin spadła o 5,7% r/r. Sytuacja uległa poprawie w kolejnych miesiącach – w maju odnotowano wzrost odwiedzalności o 0,7%, a w czerwcu o 5,0% rok do roku. Dodatnia dynamika utrzymała się także w miesiącach wakacyjnych, kiedy liczba odwiedzin wzrosła o 1,5% w lipcu oraz 1,0% w sierpniu, co pozwoliło zrekompensować wcześniejsze spadki i utrzymać stabilny poziom ruchu w centrach handlowych.

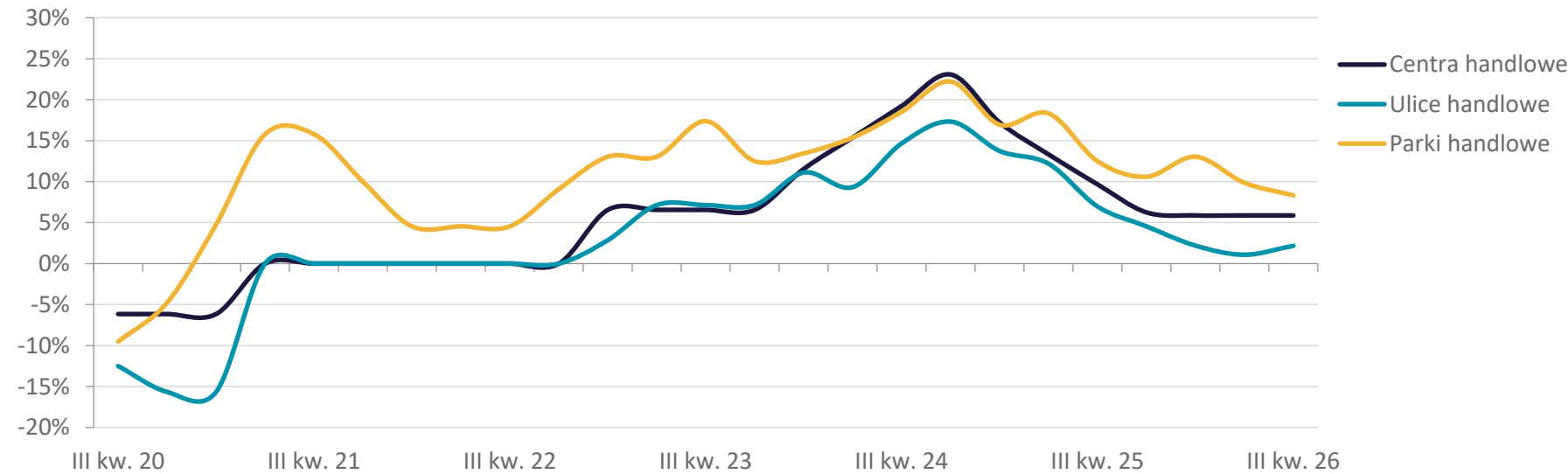
Średnie obroty przypadające na jedno centrum handlowe w okresie styczeń-sierpień 2026 roku były o blisko 5% wyższe niż rok wcześniej, potwierdzając utrzymującą się odporność konsumpcji pomimo bardziej wymagającego otoczenia rynkowego. Słaby wynik odnotowany w kwietniu, kiedy obroty spadły o 10,9% r/r, wpłynął na rezultat całego analizowanego okresu, choć w kolejnych miesiącach widoczne było stopniowe odbicie. W maju średnie obroty wzrosły o 6,5% r/r, a w czerwcu o 3,0%, natomiast w lipcu i sierpniu utrzymały się na poziomie zbliżonym do ubiegłorocznego. Dzięki silnemu początkowi roku oraz odbudowie sprzedaży po kwietniowym spowolnieniu, centra handlowe zakończyły pierwsze osiem miesięcy roku z wyraźnie dodatnią dynamiką obrotów.

CZYNsze W OBIEKTACH PRIME: POLSKA Z NAJWYŻSZYMI STAWKAMI W REGIONIE CEE W CENTRACH I PARKACH HANDLOWYCH

W trzecim kwartale 2026 roku stawki czynszów za najlepsze lokale handlowe (prime) pozostały stabilne w ujęciu kwartał do kwartału. Jedynie na głównych ulicach handlowych odnotowano niewielką korektę stawek.

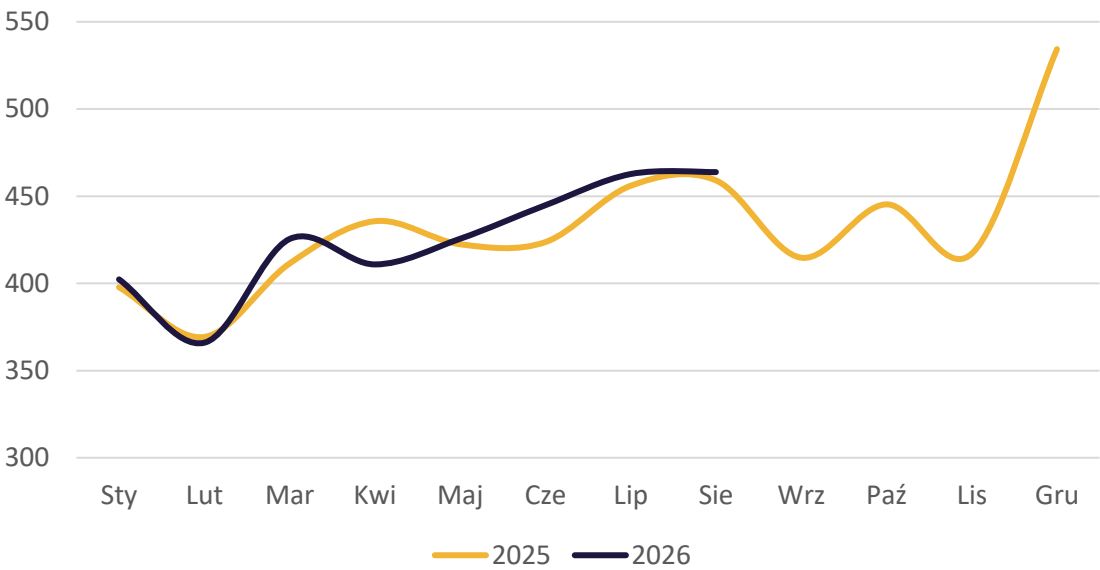
W najlepszych centrach handlowych czynsze prime w lokalach o powierzchni ok. 100 mkw. utrzymały się na poziomie 180 EUR/mkw. miesięcznie, najwyższym wśród krajów regionu CEE: Czech, Węgier, Słowacji, Rumunii i Bułgarii. Polska wyprzedziła pod tym względem Czechy w 2024 roku. W parkach handlowych stawki wyniosły 19,50 EUR/mkw. miesięcznie, również pozostając najwyższymi w regionie CEE. Na głównych ulicach handlowych czynsze kształtowały się na poziomie około 94 EUR/mkw. miesięcznie. W tym segmencie wyższe wartości notowane są w Czechach i na Węgrzech, gdzie rynek najbardziej prestiżowych ulic handlowych jest znacznie bardziej rozwinięty. W Pradze stawki prime sięgają około 235 EUR/mkw. miesięcznie.

CZYNsze ZA NAJLEPSZE LOKALE, ZMIANA R/R

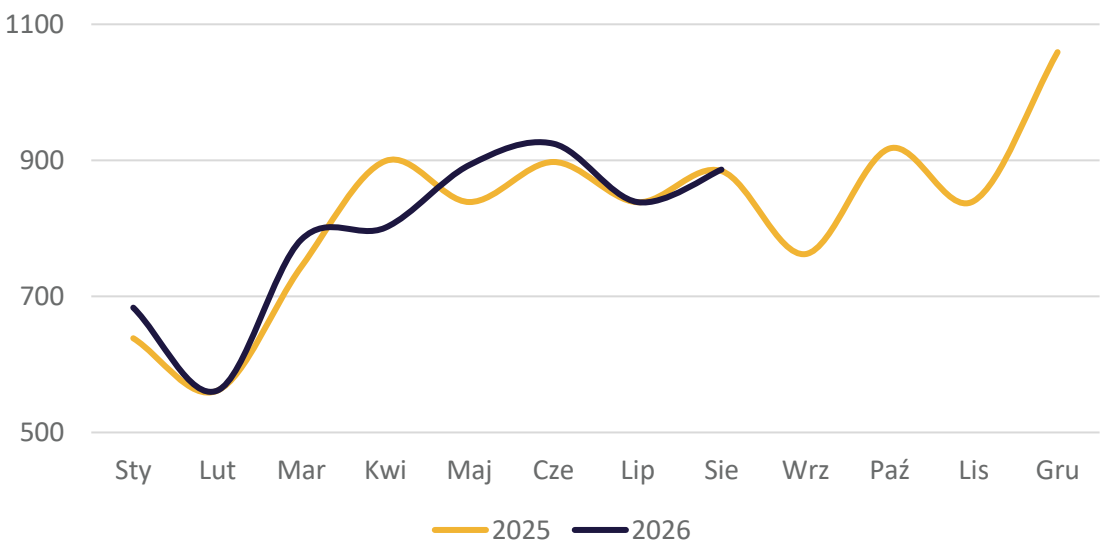


Źródło: Cushman & Wakefield

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

POZIOM PUSTOSTANÓW

Wskaźnik powierzchni niewynajętej w centrach i parkach handlowych o powierzchni powyżej 5000 mkw. w ośmiu głównych aglomeracjach utrzymuje się na niskim poziomie 2,5% (spadek o 0,3 pp. r/r), co potwierdza dobrą kondycję rynku najmu. Najwyższy poziom wakatów odnotowano w aglomeracji katowickiej (3,4%) oraz w Łodzi (3,3%), choć wartości te nadal pozostają niskie. Szczególnie wyraźną poprawę na przestrzeni ostatnich lat zanotował Poznań, gdzie poziom pustostanów spadł z aż 9% w 2022 roku do zaledwie 3,2% obecnie, co świadczy o skutecznej komercjalizacji powierzchni. Jedynym miastem z poziomem wakatów poniżej 1% okazał się Szczecin, z wynikiem zaledwie 0,9%. Tak niskie wskaźniki pustostanów w większości aglomeracji wskazują na ograniczoną dostępność atrakcyjnych powierzchni handlowych. W efekcie najemcy poszukujący ekspansji w istniejących obiektach mogą napotykać coraz większą konkurencję o najlepsze lokalizacje.

RYNEK KAPITAŁOWY

Trzeci kwartał 2026 roku potwierdził utrzymujące się wysokie zainteresowanie inwestorów sektorem nieruchomości handlowych. W analizowanym okresie sfinalizowano 10 transakcji o łącznej wartości około 485 mln EUR, co stanowi wynik istotnie przewyższający średni kwartalny wolumen obserwowany na rynku w ostatnich latach. Aktywność inwestycyjna koncentrowała się przede wszystkim na parkach handlowych oraz portfelach aktywów handlowych.

Pod względem wartości zawartych transakcji sektor handlowy odpowiadał za 28% całkowitego wolumenu inwestycyjnego w Polsce, zajmując trzecie miejsce po sektorze magazynowym (32%) oraz biurowym (31%).

Największą transakcją na polskim rynku handlowym była sprzedaż przez Grupę Muszkietierów portfolio obejmującego 125 obiektów Intermarché i Bricomarché. Nabywcą został fundusz Ares Management Corporation, a wartość transakcji wyniosła około 200 mln EUR. Było to jedno z najważniejszych wydarzeń inwestycyjnych w sektorze handlowym w ostatnich latach, potwierdzające duże zainteresowanie inwestorów portfelami opartymi na silnych operatorach spożywczych i DIY.

Drugą największą transakcją była sprzedaż portfolio Dekada, obejmującego 11 parków i centrów handlowych zlokalizowanych w miastach regionalnych. Aktywa zostały przejęte przez Appeninn Asset Management Holding Plc. wraz z grupą Indotek za około 105 mln EUR. Transakcja potwierdziła utrzymujące się zainteresowanie inwestorów dobrze funkcjonującymi obiektami handlowymi w mniejszych i średnich miastach, oferującymi stabilne przepływy pieniężne oraz potencjał dalszego wzrostu wartości.

Na uwagę zasługuje fakt, że skumulowany wolumen transakcji inwestycyjnych zrealizowanych we wszystkich sektorach nieruchomości już po trzech kwartałach 2026 roku przewyższył wynik odnotowany w całym 2025 roku. Oznacza to, że rok 2026 ma szansę zakończyć się jednym z najlepszych rezultatów inwestycyjnych w ostatnich latach. Szczególnie dobrze wygląda sytuacja w sektorze handlowym, gdzie dotychczasowy wolumen transakcji jest już niemal dwukrotnie wyższy niż w całym ubiegłym roku, co potwierdza rosnące zainteresowanie inwestorów aktywami handlowymi.

Warto również podkreślić aktywność zagranicznego kapitału. Amerykański fundusz Ares Management sfinalizował w Polsce zakup portfolio 125 nieruchomości handlowych Intermarché i Bricomarché o wartości przekraczającej 200 mln EUR. Transakcja ta pokazuje, że polski rynek pozostaje atrakcyjny dla dużych międzynarodowych inwestorów, a na rynku nadal dostępny jest kapitał gotowy do realizacji dużych transakcji portfelowych.

STOPY KAPITALIZACJI DLA
NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW:

Centrów handlowych

6,00%

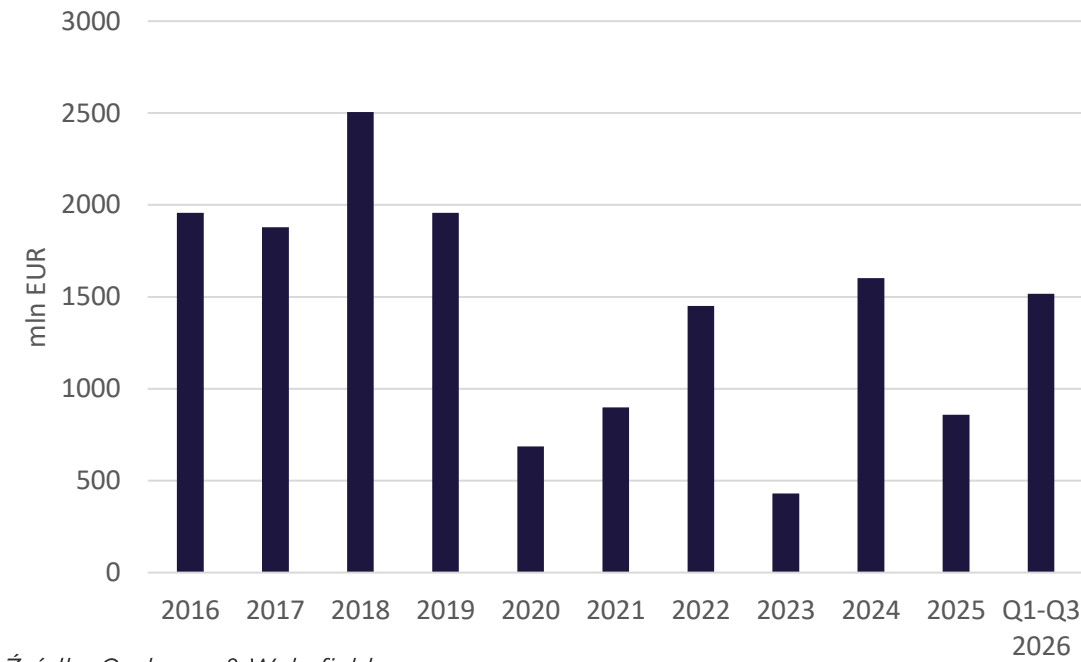
Parków handlowych

6,95%

Magazynów handlowych

6,65%

WOLUMEN INWESTYCYJNY W SEKTORZE HANDLOWYM



Źródło: Cushman & Wakefield

WYBRANE NOWE OBIEKTY HANDLOWE OTWARTE W III KW. 2026 ROKU

OBIEKT / MIASTO	FORMAT	DEWELOPER	POWIERZCHNIA HANDLOWA (mkw.)
OTO Park / Siemianowice Śląskie	Park handlowy	Acteeum/ Falcon	20 450
S1 Rybnik / Rybnik	Park handlowy	Saller	19 500
Park handlowy Ku Słońcu / Szczecin	Park handlowy	Grupa RWS	14 500
Park Handlowy Sekunda / Włoszczowa	Park handlowy	Quantum	10 250
Karuzela / Lubliniec (rozbudowa)	Park handlowy	Karuzela Holding	8 000

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

OBIEKT / MIASTO	FORMAT	POWIERZCHNIA HANDLOWA (mkw.)	DEWELOPER
BIG Piła	Park handlowy	24 000	Acteeum Central Europe / BIG
Park Handlowy Świderek / Otwock	Park handlowy	23 200	Redkom
Brama Bieszczad / Sanok	Park handlowy	22 500	Refield
BIG Konstantynów Łódzki	Park handlowy	21 200	Acteeum Central Europe / BIG
BIG Bolesławiec	Park handlowy	17 700	BIG Poland / Trei Real Estate

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	2 403 600	1 377 400	490	6,00%
Warszawa poza centrum				6,50%
Aglomeracja Śląska	1 632 700	996 500	507	6,50%
Trójmiasto	989 800	611 100	543	6,40%
Poznań	888 907	631 500	700	6,50%
Wrocław	883 600	527 800	587	6,20%
Kraków	840 900	540 500	474	6,40%
Łódź	721 500	514 600	577	6,40%
Szczecin	493 100	264 600	507	6,95%
Polska	17 550 500	10 420 130	280	6,00%

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.