

Lokal usługowy jako lokata kapitału

Inwestycja w nieruchomości jest jedną z najpewniejszych form lokaty kapitału. Choć największą popularnością cieszą się tu mieszkania zakupione na rynku deweloperskim, wyższą stopę zwrotu można uzyskać, inwestując w lokale usługowe. Szczególnie atrakcyjne są te usytuowane w centrach dużych miast – Warszawy, Poznania czy Łodzi. Dlaczego warto zainteresować się lokalami komercyjnymi, ile można na nich zarobić i w końcu, jak wybrać ten właściwy?

Podwójny zysk, długoterminowy najemca

Sprzyjające warunki rynkowe oraz zmiana trybu życia ludzi, szczególnie młodych, sprawiły, że inwestycje w mieszkania na wynajem stały się w ostatnich latach interesującą formą lokaty kapitału. Szacuje się, że ich rentowność oscyluje na poziomie 3-5%¹. Należy przy tym pamiętać, że mieszkania wynajmowane są często na okres jednego roku. Z każdą zmianą lokatorów wiąże się konieczność odświeżenia pomieszczeń, a także wymiany zużytego sprzętu. Jak na tym tle wypada lokal usługowy? Przede wszystkim cechuje go wyższa rentowność, w przedziale 7-10%², a poniesiony nakład zwraca się średnio po 10-15 latach. Kolejną zaletą jest okres trwania najmu. Przy lokalach komercyjnych stroną umowy są firmy, które chętnie wynajmują przestrzeń nawet na 5-10 lat. Umowa podpisana z przedsiębiorstwem gwarantuje także większe bezpieczeństwo – mniej problemów przy konieczności jej rozwiązania i większe szanse na odzyskanie ewentualnych zaległych płatności. W końcu lokata kapitału w lokal usługowy daje podwójny zysk: pierwszy, bieżący, z tytułu wynajmu oraz drugi, długoterminowy – dzięki rosnącej wartości nieruchomości – zabezpieczenie przed inflacją.

Wysokość wkładu w inwestycję

Ajenci to często firmy, które nie tylko chcą zaprojektować wnętrze według własnych potrzeb. Niejednokrotnie są do tego zobowiązane przynależnością do większych sieci handlowych czy usługowych. W związku z tym z właściciela nieruchomości przeważnie zostaje zdjęty obowiązek zagospodarowania przestrzeni. Działa to na korzyść tego typu inwestycji w porównaniu z mieszkaniami, przy których już na wstępie trzeba ponieść koszt urządzenia i remontu wnętrz. Inwestor musi jednak pamiętać, że decydując się na dany lokal komercyjny, konieczne jest sprawdzenie jego stanu technicznego, bowiem finalnie to on jest obciążany kosztem naprawy, np. zepsutej instalacji elektrycznej.

Z jednej strony mamy zatem niższe wydatki związane z adaptacją przestrzeni, z drugiej – wysokość progu wejścia na rynek lokali usługowych. Według ostatniego raportu Narodowego Banku Polskiego średnia cena 1 mkw wynosiła nieco ponad 3 500 zł, przy czym trzeba wziąć pod uwagę, że może ona się różnić dla poszczególnych miast. W Warszawie mediana wynosi 8 500 zł za 1 mkw, we Wrocławiu – nieco ponad 6 000 zł za 1 mkw. Dobrym rozwiązaniem może być lokal w prężnie rozwijających się

¹ Raport Emmerson Evaluation, „Evaluier index analiza cen transakcyjnych i prognoz dla rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce – rynek pierwotny i wtórny”, 03.2019

² Raport Colliers International, Polska Market Insights Raport Roczny | 2019

miastach, np. Łodzi, gdzie za 1 mkw lokalu usługowego trzeba zapłacić średnio mniej niż 4 000 zł³. Atrakcyjność tego typu inwestycji potwierdzają wyniki. 2019 rok został zamknięty z rekordowym wynikiem 7,59 mld euro zainwestowanych w lokale komercyjne⁴.

Na co jeszcze zwracać uwagę przy wyborze lokalu?

Cena to tylko jeden z aspektów, który będzie decydować o tym, czy warto zainwestować w daną nieruchomość. Poza nią trzeba jeszcze zwrócić uwagę na atrakcyjność samego lokalu. Ważnym czynnikiem jest lokalizacja. Usytuowanie w centrum zwiększa prawdopodobieństwo, że inwestor nie będzie martwił się o brak zainteresowania lokalem, a to dobry argument nawet przy relatywnie wysokim koszcie wejścia w inwestycję. Szczególnie interesujące wydają się być nowopowstające osiedla zlokalizowane w sercu miasta. Przykładem jest Osiedle Primo położone w samym środku Nowego Centrum Łodzi – niedaleko ul. Piotrkowskiej, w sąsiedztwie dworca oraz Centrum Nauki i Techniki EC1. – *Jako doświadczony deweloper planujemy swoje inwestycje również z myślą o najemcach lokali komercyjnych. Wiemy, na jakie usługi najczęściej jest zapotrzebowanie w danej lokalizacji czy wśród mieszkańców osiedla. Już na etapie projektowania dbamy o szczegóły, nawet te najdrobniejsze. Mówimy tu o całości, od wyposażenia w kluczowe elementy, takie jak odpowiednia wentylacja, na detalach sprzyjających dobremu prowadzeniu biznesu kończąc, np. na witrynie, która pozwoli na dodatkową reklamę – tłumaczy Agata Sieradzka, Lider Biura Sprzedaży osiedla Primo firmy Profbud. – Dodatkowo takie osiedla gwarantują, że w niedalekiej przyszłości pojawi się dużo potencjalnych klientów, nie tylko wśród nowych mieszkańców – dodaje.*

Szukając nieruchomości, dobrze jest zastanowić się, pod jakie usługi będzie ona wynajmowana. Wiąże się to m.in. ze wszystkim z wymogami, jakie taki lokal musi spełnić. Inne kryteria stawiane są bowiem pomieszczeniom przeznaczonym na kawiarnię, a inne np. na lecznicę dla zwierząt. Na osiedlu oddalonym od centrum miasta większe zapotrzebowanie będzie na salon fryzjerski, główny deptak to dobre miejsce na butik odzieżowy. W końcu warto sprawdzić, jak duża w najbliższej okolicy jest potencjalna konkurencja dla branży, pod którą miałby być wynajmowany lokal. Mała ilość miejsc świadczących podobne usługi zwiększa szanse na to, że najemca będzie wywiązywał się ze wszystkich zobowiązań oraz wynajmował lokal przez dłuższy czas.

³ Raport NBP, „Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2019 r.”, 01.2020

⁴ Dane szacunkowe firmy Knight Frank