

MATERIAŁ PRASOWY Warszawa, dn. 14.12.2020

**Ile można zyskać inwestując w lokal komercyjny**

**Inwestycje w nieruchomości komercyjne przynoszą nawet dwukrotnie wyższy zwrot niż mieszkania na wynajem**

Rosnące ceny mieszkań i przestój na rynku wynajmu skłaniają do poszukiwania innych sposobów inwestowania kapitału w nieruchomości, które stanowią dziś najpewniejszą lokatę. Takich, które przyniosłyby większy i pewniejszy zysk. – Rentowność inwestycji w powierzchnię pod handel i usługi w wielu przypadkach może być nawet o połowę wyższa niż w mieszkania pod wynajem, na których możemy zarobić maksymalnie 6-7 proc. rocznie. W przypadku kapitału odpowiednio zainwestowanego w nieruchomości komercyjne można liczyć na dwucyfrowy zwrot. Taka inwestycja może dać nawet 12 proc. w scali roku, a poniesiony nakład zwrócić się po 9 latach. I nie mam tu na myśli wyłącznie udziału w większych projektach, w których angażowane są środki w wysokości kilku czy kilkudziesięciu milionów, jak partycypowanie we własności retail parków i lokalnych galerii, ale także zakup atrakcyjnie usytuowanych lokali handlowo-usługowych w kwocie kilkuset tysięcy zł – mówi Agata Karolina Lasota dyrektor zarządzająca w LBC Invest.

**Lokal z sieciowym najemcą**

W nieruchomości komercyjne inwestują, zarówno firmy, jak i indywidualni inwestorzy, którzy posiadają kapitał pozwalający na zakup mieszkania, mimo że próg wejścia na rynek lokali usługowych jest generalnie wyższy. Dobrym wyborem, zdaniem Agaty Karoliny Lasoty, jest zarówno zakup lokalu położonego przy atrakcyjnym szlaku handlowym, jak i takiego który usytuowany jest w otoczeniu nowych osiedli, skupiających dużą ilość mieszkańców. – Najlepszą opcją jest powierzchnia, którą można skomercjalizować pod placówkę jednej z globalnych sieci detalicznych sklepów spożywczych, drogeryjnych, czy sieciową aptekę. Długoterminowy najemca oznacza bowiem stabilny i przewidywalny zysk nawet na kolejne kilkanaście lat – podkreśla Agata Karolina Lasota.

Należy zwrócić też uwagę, że w przypadku powierzchni komercyjnej firma zagospodarowuje lokal na własny koszt według swoich potrzeb. Mamy zatem niższe wydatki związane z adaptacją powierzchni. Z kolei mieszkania wynajmowane są przeważnie na okres jednego roku. Zmiana najemcy przynosi często wydatki związane z odświeżeniem lokalu i wymianą sprzętów. I co istotne, w przypadku mieszkań szczególnie teraz trudniej jest utrzymać ciągłość najmu, a tym samym wysoki poziom rentowności inwestycji. – Za inwestycją w nieruchomości komercyjne przemawia też fakt, że rośnie znaczenie lokalnych sklepów i placówek usługowych oraz kameralnych retail parków w pobliżu miejsca zamieszkania kosztem popularności obiektów wielkopowierzchniowych – zauważa Agata Karolina Lasota.

**Analiza potencjału inwestycyjnego**

Zakup nieruchomości komercyjnej powinien być jednak poprzedzony dogłębną analizą atrakcyjności nieruchomości i jej potencjału biznesowego. Należy wziąć pod uwagę plan rozbudowy okolicznej infrastruktury, plany związane z zagospodarowaniem pobliskich gruntów, czy ewentualną możliwość zmian pieszych i samochodowych szlaków komunikacyjnych.

Analiza otoczenia konkurencyjnego może kryć bowiem niespodzianki, jak nowa podaż lokali o podobnych parametrach, które ewentualnie mogą pojawić się w bezpośrednim sąsiedztwie. Kalkulacja powinna obejmować czynniki, które pokazują, jaki będzie rozwój otoczenia w perspektywie kolejnych kilku czy kilkunastu lat.

**Ceny zbliżone do cen mieszkań**

Ceny powierzchni komercyjnych są zróżnicowane w zależności od miasta i lokalizacji. W największych miastach zaczynają się od 5000 zł netto/mkw., a najmniejsze lokale mają powierzchnię około 20 mkw. i kosztują od 100 tys. zł netto.

Według danych LBC Invest, w Gdańsku, Poznaniu, czy Wrocławiu ceny lokali usługowych kształtują się od 6000 zł za mkw. i sięgają kilkunastu tysięcy złotych w luksusowych projektach.

Lokale w nowych, warszawskich inwestycjach mieszkaniowych oferowane są w cenach zbliżonych do cen metra kwadratowego mieszkań. W zależności od dzielnicy kosztują od 7000 - 8000 zł netto za metr w warszawskim Tarchominie czy Ursusie, od 9000 zł/mkw. oferowane są na Pradze, a w lokalizacjach centralnych w cenie od około 12 000 zł/mkw. W Śródmieściu natomiast stawki zaczynają się od 15 000 zł za metr.