

Na rynku lokali użytkowych dominują ogłoszenia wynajmu nieruchomości. Średnie ceny w największych miastach wahają się między 33 zł/m2 w Łodzi a 67 zł/m2 w Warszawie. Ceny rosną, im bardziej atrakcyjna lokalizacja, sięgając nawet kilkuset zł za m2 powierzchni.

Wyniki analizy ogłoszeń opublikowanych od stycznia do połowy listopada 2011 roku w serwisie otoDom.pl wskazują, że firmy poszukujące lokalu na swoją siedzibę zainteresowane są zwykle wynajmem nieruchomości. Ogłoszenia tego typu cieszą się o 13 proc. większym zainteresowaniem użytkowników serwisu niż lokale wystawiane na sprzedaż. Również podaż na rynku lokali używanych zdominowana jest przez oferty wynajmu. W omawianym czasie opublikowano ich ponad dwa razy więcej niż ogłoszeń sprzedaży. Zakup powierzchni pod siedzibę własnego interesu zdarza się rzadko – najczęściej w przypadku hoteli, natomiast lokale użytkowe kupowane są głównie przez firmy w celu późniejszego wynajmu ich jako powierzchni biurowych, gastronomicznych, handlowych i usługowych. Pomimo kryzysu na rynku nieruchomości, tego typu inwestycja może być bardzo opłacalna. Osoby, które zdecydowały się na zakup nieruchomości o charakterze użytkowym kilka lat temu, teraz zarabiają na tym niemałe pieniądze.

Średni koszt wynajmu m2 lokalu użytkowego, oferowanego w serwisie w omawianym okresie czasu, kształtował się w Warszawie na poziomie 67 zł, we Wrocławiu 55 zł i w Krakowie 49 zł. Dużo taniej było w Poznaniu i Łodzi, gdzie ceny wyniosły odpowiednio 38 zł i 33 zł/m2.

– O wysokości ceny wynajmu lokali w poszczególnych miastach decydują umiejscowienie i standard budynku, w którym się znajdują – mówi Przemysław Kotwicki, dyrektor serwisu otoDom.pl. – W prestiżowych lokalizacjach – w nowych biurowcach, w centrum miasta ceny sięgają nawet kilkaset złotych za m² powierzchni. Przeglądając ogłoszenia w serwisie można spotkać ogłoszenia wynajmu lokali na wrocławskim rynku nawet za 200 zł/m². W samej Warszawie znajduje się obecnie kilkaset powierzchni użytkowych oferowanych pod wynajem w cenie od 200 do 500 zł/m². Nieruchomości tego typu usytuowane są najczęściej w dzielnicy Śródmieście. Podobnie w Krakowie ceny takie spotkać można w ścisłym centrum – na Rynku Głównym – ulicach Grodzkiej czy Floriańskiej oraz w okolicach Wawelu.

Największy odsetek tak drogiej nieruchomości serwis odnotował w Warszawie. Tam lokale oferowane na wynajem w cenie powyżej 100 zł/m² stanowiły ponad 15 proc. wszystkich ogłoszeń. Kraków uzyskał wynik prawie 6 proc. Rzadko kiedy tak drogo muszą płacić za wynajem lokalu użytkowego Łodzianie, Poznaniacy i Wrocławianie – jedynie około 2,5 proc. ofert dotyczyło cen na tak wysokim poziomie. Tymczasem oferty wynajmu w cenie poniżej 30 zł/m² stanowiły odpowiednio 58 proc., 47 proc. oraz 30 proc. wszystkich ogłoszeń. Dla porównania w Warszawie takie propozycje stanowią jedynie 10 proc.

Wartość pomieszczeń rośnie, jeśli znajdują się na parterze budynku i posiadają wejście bezpośrednio z ulicy. W przypadku powierzchni handlowych i gastronomicznych duże znaczenie ma również obecność witryny. Nie bez znaczenia dla ceny jest obecność innego rodzaju lokali niż biurowe w danym budynku. Przykładowo lokale handlowe, usługowe i gastronomiczne są droższe niż biurowe m.in. dlatego, że znajdują się w domach handlowych bądź w centralnych punktach miast. Z kolei ceny takich powierzchni spadają, jeśli usytuowane są w budynkach biurowych i służą jedynie pracownikom mieszkającym się w nich firm. Cena jest jeszcze bardziej atrakcyjna, gdy lokal nie posiada osobnego wejścia i dostęp do niego jest ograniczony na przykład bramkami kontrolnymi.

Widoczna jest tendencja zmniejszania się udziału mieszkań w rynku lokali użytkowych. Widoczne to jest zwłaszcza w dużych miastach, w których powstaje coraz więcej biurowców stanowiących duże, kompleksowe centra biznesowe z rozbudowaną infrastrukturą handlowo-usługową. Również powstające na nowych osiedlach budynki mieszkaniowe bardzo często posiadają na parterze dedykowane lokale o przeznaczeniu usługowym, handlowym lub biurowym. Udział mieszkań w lokalach użytkowych jest największy w starych dzielnicach. Lokalizacja biura w odrestaurowywanej zabytkowej kamienicy na przykład jest bardzo często uznawana za bardzo prestiżową.

Grupa Allegro