MORMUL CAPITAL
ESTATES

KRÓTKI RAPORT RYNKOWY

Lokale komercyjne na Costa del Sol

Gdzie kupić i jaki metraż

8 gmin · lokale do 50 m² do 499 m² · ceny i czynsze z ogłoszeń

DATA ANALIZY	25 października 2026 r.
OKRES DANYCH	ogłoszenia idealista z 25.10.2026; raporty rynku handlowego 2025–2026
ZAKRES	Málaga, Torremolinos, Benalmádena, Fuengirola, Mijas, Marbella, Estepona, Nerja
MIARA	ofertowa rentowność brutto: roczny przychód z najmu / cena zakupu, przed kosztami, podatkami i finansowaniem

Mormul Capital Estates · Materiał informacyjny. Nie stanowi porady inwestycyjnej, prawnej ani podatkowej.

Spis treści

1 **Najważniejsze wnioski** 3
Gdzie: Málaga, Torremolinos i Benalmádena na czele 3
Jaki metraż: najlepiej 50–200 m² 4
Rekomendacja w skrócie 4

2 **Rynek lokali na wybrzeżu** 5
Popyt: turystyka, mieszkańcy i gastronomia 5
Ceny i czynsze 5

3 **Jaki metraż wybrać** 6

4 **Gdzie kupić: dzielnice i ulice** 8
Lokalizacje według celu 8

5 **Co sprawdzić przed zakupem lokalu** 10

6 **Jak MCE pomaga w wyborze** 11

7 **Metodologia i ograniczenia** 12

Wykresy

W1 Rentowność brutto lokali komercyjnych w gminach 5
W2 Rentowność brutto lokali według metrażu 6

WPROWADZENIE

Lokale komercyjne na Costa del Sol: gdzie kupić i jaki metraż?

Krótki raport rynkowy Mormul Capital Estates dla kupujących lokal usługowy lub handlowy pod wynajem. Stan danych: 25 października 2026 r.

Lokal komercyjny na Costa del Sol daje wyższą ofertową rentowność brutto niż mieszkanie: w ośmiu analizowanych gminach od 4,8% do 8,6%, wobec około 5% dla mieszkań na wynajem długoterminowy. Najwyższe wartości mają Málaga (8,6%, w dystrykcie Centro 8,7%), Torremolinos (8,1%) i Benalmádena (7,9%). O wyniku decyduje metraż: lokale do 200 m² dają w medianie gmin 7,1–7,8%, a lokale 200–499 m² 5,1%, bo czynsz za metr spada z wielkością szybciej niż cena. Najszerszy rynek tworzą lokale parterowe od ulicy o powierzchni 50–199 m², a duża część najmów dotyczy gastronomii i usług. Raport pokazuje, gdzie i jaki lokal warto rozważyć oraz co sprawdzić przed zakupem.

1 Najważniejsze wnioski

NAJWAŻNIEJSZE WNIOSKI

Jak czytać wskaźniki. Rentowność brutto przedstawia relację rocznego czynszu do ceny zakupu, przed kosztami zakupu, utrzymania, ewentualnego okresu bez najemcy, finansowania i podatkami. Wskaźniki są ofertowe: opierają się na cenach i czynszach z ogłoszeń idealista z 25.10.2026, a nie na wynikach zrealizowanych transakcji. Wynik konkretnego lokalu zależy od jego położenia, witryny i najemcy.

Gdzie: Málaga, Torremolinos i Benalmádena na czele

Gmina	Rentowność brutto (wszystkie lokale)	Mediana ceny	Mediana czynszu	Oferty sprzedaży / najmu
Málaga	**8,6%**	250 000 €	1 700 €/mies.	453 / 660
Torremolinos	**8,1%**	290 000 €	1 495 €/mies.	132 / 105
Benalmádena	**7,9%**	298 000 €	1 200 €/mies.	142 / 132
Fuengirola	7,0%	342 500 €	1 450 €/mies.	109 / 140
Marbella	6,8%	450 000 €	2 200 €/mies.	289 / 317
Estepona	6,8%	355 000 €	1 500 €/mies.	139 / 85
Mijas	6,1%	300 000 €	1 300 €/mies.	104 / 74
Nerja	4,8%	445 000 €	1 350 €/mies.	36 / 17

Źródło: idealista, ogłoszenia lokali z 25.10.2026 (bez magazynów i hal oraz bez sprzedaży lokali z odstępnym); liczba ofert według wyszukiwarki idealista. Wartości dla Nerji opierają się na 17 ofertach najmu.

Jaki metraż: najlepiej 50–200 m²

Metraż	Rentowność brutto (mediana gmin)	Zakres w gminach	Mediana ceny	Mediana czynszu
do 50 m²	**7,8%**	7,2–9,1%	120 000 €	850 €/mies.
50–99 m²	**7,2%**	6,3–8,9%	200 000 €	1 200 €/mies.
100–199 m²	**7,1%**	4,9–9,1%	313 000 €	2 000 €/mies.
200–499 m²	**5,1%**	4,1–8,3%	682 300 €	3 000 €/mies.

Mediany z gmin, w których dany metraż ma co najmniej 10 ofert sprzedaży i 10 ofert najmu. Lokali powyżej 500 m² jest za mało, by podać wiarygodny wynik.

Rekomendacja w skrócie

- **Budżet do około 200 tys. €:** lokal 50–99 m² od ulicy w Máladze, Torremolinos lub Benalmádenie (rentowność 7,2–8,9%).
- **Budżet 250–350 tys. €:** lokal 100–199 m² w Máladze (8,2%), Torremolinos (9,1%) lub Fuengiroli (7,7%).
- **Stabilność i płynność:** dystrykt Centro w Máladze (8,7%, 143 oferty najmu w próbie) oraz ulica Ricardo Soriano w Marbelli (7,3%).
- **Prestiż:** Puerto Banús (6,1%) i ulice prime Málagi, gdzie czynsze są najwyższe, a rentowność niższa.
- **Ostrożnie z dużymi lokalami** powyżej 200 m²: niższa rentowność (5,1%) i węższy krąg najemców, chyba że lokal jest już wynajęty sieci na długą umowę.

2 Rynek lokali na wybrzeżu

Popyt: turystyka, mieszkańcy i gastronomia

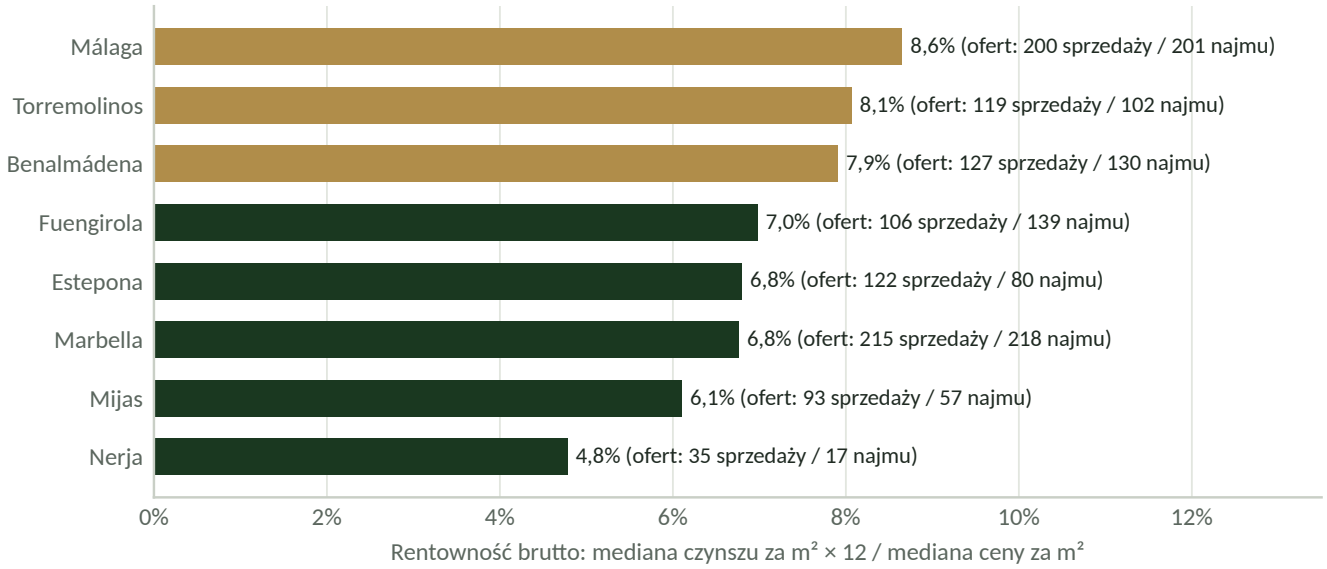
Lotnisko Málaga-Costa del Sol obsłużyło w 2025 r. 26,8 mln pasażerów, w 83% w ruchu międzynarodowym (AENA). Na głównych ulicach handlowych Málagi wolnych lokali jest około 1–2%, a czynsze w centrum wzrosły w ostatnim roku o 3,5%, przy Calle Martínez i Puerta del Mar do 11% (Savills za El Español, 13.05.2026; CBRE za Modaes). W Puerto Banús obłożenie lokali przekracza 90% (Modaes, 7.08.2026).

Ogłoszenia najmu pokazują, kto wynajmuje lokale. W siedmiu z ośmiu gmin od 37% do 68% ofert najmu to lokale z odstępnym („traspaso"), najczęściej bary i restauracje przekazywane wraz z wyposażeniem: 68% w Fuengirolie, 65% w Torremolinos i Benalmádenie, 50% w Máladze, 48% w Marbelli. Gastronomia i usługi są więc głównym źródłem popytu poza ulicami prime, a lokal przystosowany do gastronomii (wyciąg, instalacje, licencja) ma szerszy krąg najemców.

Ceny i czynsze

WYKRES 1

Rentowność brutto lokali komercyjnych w gminach



Źródło i okres: idealista, ogłoszenia z 25.10.2026. Dane wykresu: dane_wykresy/lokale_rentownosc.csv.

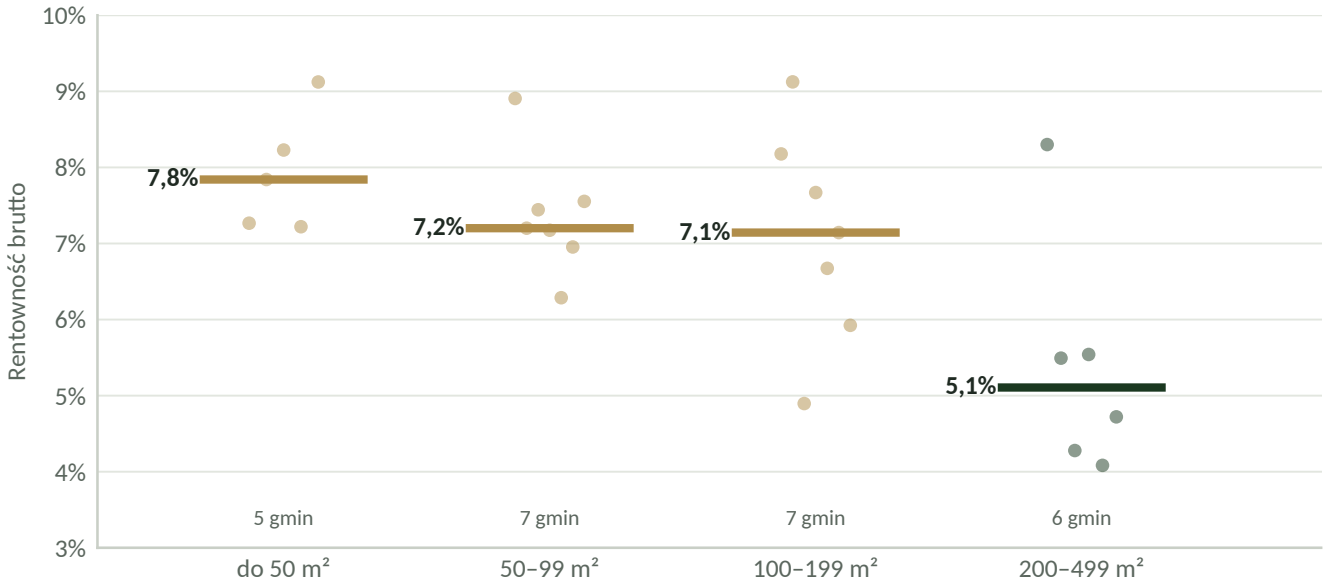
Mediana ceny ofertowej lokalu wynosi od 2 337 €/m² w Torremolinos do 3 552 €/m² w Marbelli, a mediana czynszu ofertowego od 12,6 €/m² miesięcznie w Mijas do 20,0 €/m² w Marbelli. Málaga łączy niską cenę za metr (2 400 €/m²) z wysokim czynszem (17,3 €/m²), stąd najwyższa rentowność. Marbella ma najwyższe czynsze, ale też najwyższe ceny za metr.

Na tle Hiszpanii. Idealista podaje dla lokali w całej Hiszpanii ofertową rentowność brutto 10,0% w III kw. 2026 r. (idealista, 13.10.2026). Wybrzeże Costa del Sol ma niższe wartości, bo lokale są tu droższe. Na najlepszych ulicach handlowych Hiszpanii stopa zwrotu z transakcji wynosi około 3,75% (CBRE, IV kw. 2025): im lepsza i pewniejsza lokalizacja, tym niższa rentowność.

3 Jaki metraż wybrać

WYKRES 2

Rentowność brutto lokali według metrażu



Źródło i okres: idealista, ogłoszenia z 25.10.2026. Dane wykresu: dane_wykresy/lokale_rentownosc.csv.

Do 50 m² (mediana 7,8%). Najwyższy czynsz za metr (20–34 €/m² miesięcznie), ale też najwyższa cena za metr. To lokale na kiosk, usługi, kawę na wynos albo mały sklep. Najwyższe wartości w Marbelli (9,1%) i Benalmádenie (8,2%). Ograniczeniem jest wąski krąg działalności, które zmieszczą się w małym lokalu.

50–99 m² (mediana 7,2%). Najliczniejsza grupa w ofertach najmu i najbardziej uniwersalny metraż: mały sklep, usługi, biuro, mały bar. Najlepiej w Máladze (8,9%) i Esteponie (7,6%). Mediana ceny to około 200 tys. €, a czynszu 1 200 € miesięcznie.

100–199 m² (mediana 7,1%). Metraż pod restaurację, gabinet, siłownię butikową czy większy sklep. Najlepiej w Torremolinos (9,1%), Máladze (8,2%) i Fuengiroli (7,7%). Według Savills lokale poniżej 200 m² stanowią około 70% nowych lokali na głównych ulicach handlowych największych miast Hiszpanii.

200–499 m² (mediana 5,1%). Czynsz za metr spada do 9–15 €/m², a cena za metr mniej, więc rentowność jest wyraźnie niższa: 4,1% w Marbelli, 4,3% w Fuengiroli. Wyjątkiem jest Málaga (8,3%). Duży lokal ma sens, gdy jest już wynajęty sieci (supermarket, drogeria) na długą umowę albo gdy cena za metr jest wyraźnie niższa od mniejszych lokali w okolicy.

Gmina	Wszystkie lokale	do 50 m²	50–99 m²	100–199 m²	200–499 m²
Málaga	8,6%	7,3%	8,9%	8,2%	8,3%
Torremolinos	8,1%	7,8%	7,2%	9,1%	5,5%
Benalmádena	7,9%	8,2%	7,4%	4,9%	–
Fuengirola	7,0%	7,2%	7,2%	7,7%	4,3%
Mijas	6,1%	–	6,3%	6,7%	5,5%
Marbella	6,8%	9,1%	7,0%	7,1%	4,1%

Gmina	Wszystkie lokale	do 50 m²	50–99 m²	100–199 m²	200–499 m²
Estepona	6,8%	–	7,6%	5,9%	4,7%
Nerja	4,8%	–	–	–	–

Źródło: idealista, 25.10.2026; „–” oznacza mniej niż 10 ofert sprzedaży lub najmu w przedziale.

4 Gdzie kupić: dzielnice i ulice

Gmina	Dzielnica	Rentowność brutto	Mediana ceny €/m²	Mediana czynszu €/m²/mies.	Oferty sprzedaży / najmu
Málaga	Centro (dystrykt)	**8,7%** (lokale do 200 m²: 9,3%)	3 214	23,3	85 / 143
Málaga	Carretera de Cádiz (dystrykt)	6,9%	2 721	15,6	78 / 88
Málaga	Cruz de Humilladero (dystrykt)	6,4%	2 462	13,2	46 / 63
Torremolinos	Manantiales – Estación de Autobuses	**10,8%**	1 855	16,7	31 / 25
Torremolinos	La Carihuela – Los Nidos	8,6%	2 353	16,8	21 / 14
Benalmádena	Solymar – Puerto Marina	**8,9%**	2 338	17,4	26 / 17
Benalmádena	Arroyo de la Miel	8,1%	2 619	17,6	48 / 58
Benalmádena	Parque de la Paloma	7,9%	2 505	16,5	13 / 25
Fuengirola	Centro Ciudad	7,9%	2 241	14,7	13 / 17
Fuengirola	Playa de los Boliches	7,2%	3 431	20,7	11 / 13
Fuengirola	Zona Puerto Deportivo	6,9%	3 141	18,1	30 / 48
Marbella	San Pedro Pueblo	7,9%	2 453	16,2	20 / 24
Marbella	Ricardo Soriano	7,3%	3 596	21,8	25 / 28
Marbella	Rodeo Alto – Guadaiza – La Campana	6,4%	4 154	22,1	9 / 11
Marbella	Puerto Banús	6,1%	5 000	25,6	13 / 10
Marbella	Playa Bajadilla – Puertos	5,0%	4 712	19,7	14 / 24
Estepona	Puerto de Estepona	6,6%	2 790	15,3	16 / 9
Estepona	Centro	6,3%	3 192	16,7	19 / 17

Źródło: idealista, ogłoszenia lokali do 500 m² z 25.10.2026; dzielnice z co najmniej 6 ofertami sprzedaży i 6 najmu (Málaga: osobne wyszukiwanie dla dystryktów). Przy małej liczbie ofert wyniki są orientacyjne.

Lokalizacje według celu

Cel	Gdzie	Dlaczego
Najwyższa rentowność brutto	Torremolinos – Manantiales, Benalmádena – Solymar i Arroyo de la Miel, Málaga – Centro	czynsze 16,7–23,3 €/m² miesięcznie przy cenach 1 855–3 214 €/m²
Stabilny najem i łatwość znalezienia najemcy	Málaga – Centro (143 oferty najmu w próbie), Benalmádena – Arroyo de la Miel, Marbella – Ricardo Soriano i San Pedro	całoroczni mieszkańcy i turyści, duży rynek najemców
Gastronomia i turystyka	Torremolinos – La Carihuela, Fuengirola – Puerto Deportivo i Los Boliches, Benalmádena – Puerto Marina	ruch turystyczny i bulwary, duży udział lokali z barami
Prestiż i najem markom	Puerto Banús, ulice prime Málagi (Larios, Nueva)	najwyższe czynsze i niska dostępność lokali, niższa rentowność procentowa

Na ulicach prime Málagi czynsze sięgają 225–345 €/m² miesięcznie przy Calle Larios i około 100–112 €/m² przy Calle Nueva i Plaza de la Constitución (Savills, 2025), a lokale zmieniają właściciela rzadko i najczęściej poza portalami ogłoszeniowymi.

5 Co sprawdzić przed zakupem lokalu

Najemca i umowa. Lokal już wynajęty („local en rentabilidad") pozwala ocenić realny czynsz, ale trzeba sprawdzić umowę: okres obowiązywania, waloryzację, gwarancje i kondycję najemcy. W Hiszpanii najem lokalu (ustawa LAU, „uso distinto de vivienda") strony kształtują swobodnie: czas trwania i waloryzację ustala umowa, kaucja ustawowa wynosi 2 miesięczne czynsze, a do czynszu dolicza się IVA 21% (LAU, BOE).

Położenie i cechy lokalu. Parter od ulicy, długość witryny, narożnik, widoczność, ruch pieszy, wysokość i możliwość wyciągu dla gastronomii mają większe znaczenie niż sam metraż. Lokal głęboki i wąski albo w pasażu ma węższy krąg najemców.

Przeznaczenie i licencja. Trzeba sprawdzić, jakie działalności dopuszcza plan miejscowy i czy lokal ma licencję lub zgłoszenie działalności. Zmiana lokalu na mieszkanie nie jest pewną drogą wyjścia: w Máladze wstępnie zatwierdzona zmiana planu (PL 2026-7, czerwiec 2026) zakazuje zamiany lokali parterowych na mieszkania przy ulicach handlowych 1. i 2. rzędu i przy placach oraz zaostrza wymogi światła i wentylacji (Urbanismo Málaga). W Marbelli władze przyjęły propozycję zakazu najmu turystycznego w lokalach parterowych (UMA).

Podatki przy zakupie. Lokal z rynku wtórnego w Andaluzji: podatek ITP 7%. Lokal nowy od dewelopera: IVA 21% i AJD 1,2% (GuíaFiscal). Przy zakupie od firmy przez firmę możliwe jest rozliczenie przez IVA zamiast ITP; warto to ustalić z doradcą przed podpisaniem umowy przedwstępnej.

Okres bez najemcy. Wskaźniki brutto nie uwzględniają przerw między najemcami. Duża liczba ofert najmu w danej gminie oznacza zarówno szeroki rynek, jak i konkurencję innych lokali, dlatego cena i cechy lokalu muszą być lepsze od przeciętnych ofert.

6 Jak MCE pomaga w wyborze

Mormul Capital Estates prowadzi polskojęzycznych klientów przez cały proces zakupu nieruchomości w Hiszpanii.

1. **Określenie celu i budżetu:** dochód z najmu, lokal pod własną działalność albo połączenie obu.
2. **Selekcja ofert na tle danych:** dobór lokali, porównanie ceny i czynszu za metr z wartościami dla dzielnicy, prezentacje.
3. **Koordynacja weryfikacji:** współpraca z kancelarią przy sprawdzeniu stanu prawnego, przeznaczenia, licencji i umowy najmu oraz z partnerami kredytowymi.
4. **Wsparcie po zakupie:** pomoc w wynajmie, wykończeniu, remoncie i usługach dodatkowych.

Przygotujemy indywidualną shortlistę lokali dopasowaną do budżetu, metrażu i planowanego najemcy. Kontakt: **mormulcapital.com**.

7 Metodologia i ograniczenia

Dane. 25.10.2026 pobrano z idealista najnowsze ogłoszenia lokali na sprzedaż i na wynajem w 8 gminach (do 240 ofert na rodzaj transakcji w Máladze i Marbelli, w pozostałych gminach wszystkie oferty) oraz osobno w czterech dystryktach Málagi. Odrzucono magazyny i hale („nave"), sprzedaż lokali z odstępnym oraz ogłoszenia z powierzchnią poniżej 10 m² lub powyżej 5 000 m². Oferty najmu z odstępnym uwzględniono, bo podają miesięczny czynsz za lokal.

Wskaźnik. Rentowność brutto = mediana czynszu ofertowego za m² × 12 / mediana ceny ofertowej za m² w tej samej gminie (lub dzielnicy) i przedziale metrażu. Wyniki podano, gdy w przedziale było co najmniej 10 ofert sprzedaży i 10 ofert najmu (dzielnice: co najmniej 6).

Gmina	Oferty sprzedaży w próbie	Oferty najmu w próbie	Udział lokali od ulicy (sprzedaż)	Najem z odstępnym
Málaga	200	201	83%	50%
Torremolinos	119	102	59%	65%
Benalmádena	127	130	61%	65%
Fuengirola	106	139	71%	68%
Mijas	93	57	57%	37%
Marbella	215	218	67%	48%
Estepona	122	80	64%	42%
Nerja	35	17	57%	24%

Ograniczenia. Ceny i czynsze są ofertowe; ceny transakcyjne lokali nie są publikowane według gmin. Ogłoszenia różnią się standardem, położeniem w budynku i stanem prawnym. Wyniki dla małych prób (Nerja, część dzielnic) są orientacyjne. Brak publicznych danych o pustostanach lokali w prowincji. Zmiana planu w Máladze (PL 2026-7) była na etapie wstępnego zatwierdzenia, a zakaz w Marbelli nie ma jeszcze wskazanego aktu wykonawczego.

Źródła: idealista (wyszukiwarka ogłoszeń, 25.10.2026; raport rentowności III kw. 2026); AENA (2025); Savills i CBRE (raporty rynku handlowego 2025–2026, za El Español i Modaes); Urbanismo Málaga (PL 2026-7); Universidad de Málaga (Marbella, 2025); ustawa LAU 29/1994 (BOE); GuíaFiscal (podatki w Andaluzji).

Materiał informacyjny Mormul Capital Estates. Wskaźniki są ofertowe i brutto, nie stanowią porady inwestycyjnej, prawnej ani podatkowej ani obietnicy przyszłych wyników.