

Lokal dla firmy

Banki bardzo ostrożnie podchodzą do kredytowania zakupu lokali użytkowych, ponieważ płynność tego typu nieruchomości jest nieporównywalnie mniejsza niż płynność mieszkań. Banki poproszą nas o dokumenty firmowe, finansowe i lokalowe - pisze Rzeczpospolita.

- Powinniśmy przygotować bilanse za ostatnie dwa lata obrotowe, rachunki wyników, biznesplan, dobrą argumentację oraz dużo cierpliwości - tłumaczy Arkadiusz Nytko, doradca finansowy Money Expert SA. - Kredyty tego typu są udzielane na okres kilku lat i są oczywiście droższe od zwykłych hipotecznych.

O ile taki kredyt jest droższy - to zależy od oceny ryzyka przez bank i wyników finansowych naszej firmy. Są i plusy takiego rozwiązania: możemy za to koszty odsetek od takiego kredytu wliczyć w koszty działalności, a tym samym zmniejszyć swój podatek. Od strony podatkowej znacznie bardziej atrakcyjną formą finansowania jest leasing nieruchomości, gdzie całość raty jest kosztem. Leasing nieruchomości tymczasem nie jest jeszcze powszechnie dostępny - bo ta forma finansowania nieruchomości w Polsce dopiero raczkuje.

Jak wskazuje Rzeczpospolita, w przypadku osób fizycznych jest nieco inaczej, ponieważ jeśli mamy zdolność kredytową, taki lokal możemy nabyć podobnie jak mieszkanie, jednak potrzebne są tu z reguły przedwstępne umowy najmu, listy intencyjne itp. Wtedy też bank do naszej zdolności kredytowej może uwzględnić planowany dochód. Musimy natomiast zapomnieć o tanim kredycie mieszkaniowym. Oprocentowanie w takim przypadku jest wyższe o 1,5 - 2 proc. od kredytu mieszkaniowego, okres spłaty wynosi na ogół maksymalnie 15, czasem 20 lat. Co gorsza póki co jest niewiele banków udzielających tego typu kredytów, a procedury ich przyznania są uciążliwe i czasochłonne.