

# Nie zawsze państwo dopłaci do garażu

**KREDYTY PREFERENCYJNE** | Osobny, zamknięty garaż czy tylko miejsce postojowe?

Rodzaj placu do parkowania ma wpływ na wycenienia ceny metra mieszkania.

Decyduje więc o otrzymaniu kredytu z rządowymi dopłatami

Cena garażu może bowiem zażyżyć albo zaniżyć średnią cenę metra lokalu i wpłynąć na przekroczenie lub obniżenie określonych w ustawie limitów.

## Ważna definicja

Jeżeli z treści umowy z deweloperem wynika, że przedmiotem sprzedaży jest lokal wraz z garażem, komórką i innymi pomieszczeniami przynależnymi, które są wliczone w cenę, to transakcja może zostać sfinansowana za pomocą kredytu z dopłatą – zapewnia BGK.

– Cena zakupu w takim przypadku jest składową cen wszystkich pomieszczeń. Oznacza to, że jeśli dodatkowo płacimy za taras, komórkę czy miejsce postojowe, uwzględnione łącznie z mieszkaniem jako integralne przedmioty sprzedaży, wówczas zwiększa się koszt mkw. kredytowanej nieruchomości – wyjaśnia Ewa Balicka-Sawiak, rzeczniczka prasowa BGK.

Jeśli bowiem kupimy mieszkanie wraz z miejscem postojowym, które nie jest zamknięte ścianami, musimy łącznie kwotę zapłaconą deweloperowi podzielić przez liczbę mkw. samego mieszkania.

Dla przykładu: kupujemy lokal w Warszawie o powierzchni 60 mkw. za 7 tys. zł za mkw. oraz miejsce w garażu wielostanowiskowym o powierzchni 12 mkw. za 3 tys. zł za mkw. Koszt zakupu tych obu nieruchomości wyniesie więc 456 tys. zł. Dzieliąc tę kwotę przez 60 mkw. mieszkania, otrzymamy średni koszt mkw. wynoszący 7,6 tys. zł. Przekroczy on ustalony dla Warszawy limit 7,14 tys. zł za mkw.



•Ceny metra wykończonego mieszkania na warszawskim osiedlu Regaty zaczynają się od 6,3 tys. zł

Jeżeli natomiast garaż stanowi osobne, zamknięte ścianami pomieszczenie i jest wpisany do umowy z deweloperem jako pomieszczenie przynależne do mieszkania, wówczas jego zakup obniża cenę mkw. kupionej nieruchomości. W tym przypadku kwotę 456 tys. zł dzielimy przez 72 mkw. (mieszkanie+garaż), co daje 6,3 tys. zł za mkw., czyli mniej niż stołeczny limit.

Jednocześnie, jak wyjaśniają przedstawiciele BGK, metraż garażu nie jest wliczany do metrażu ustawowych 75 mkw. mieszkania, których nie można przekroczyć, chcąc skorzystać z preferencyjnego kredytu.

## Razem czy osobno

Dom Development oferuje dziś w Warszawie 700 mieszkań, których ceny pozwalają na zaciąganie kredytów z państwowymi dopłatami. Zakupu garażu u tego dewelopera w ten sposób jednak nie sfinansujemy, bo sprzedawany jest on jako odrębna własność.

Inaczej sprawę rozwiązało PIB Ebejot z Warszawy. – W inwestycjach na stołecznych Skoroskach przygotowaliśmy ofertę kilkunastu mieszkań, których koszt łącznie z prawem do korzystania z miejsca w garażu podziemnym nie przekracza obowiązującego w stolicy limitu – informuje Jarosław Jaczewski, kierownik działu przygotowania inwestycji i sprzedaży lokali w PIB Ebejot.

– Jednocześnie zrezygnowaliśmy z wymogu zakupu garażu łącznie z mieszkaniem. Stanowi to dodatkowe ułatwienie dla klientów przy ubieganiu się o i tak już bardzo trudno dostępny kredyt hipoteczny – dodaje.

J.W. Construction, jak informują przedstawiciele tego dewelopera, ma dziś w ofercie około 400 mieszkań, których ceny pozwalają na kredyty z dopłatą. Firma nie informuje jednak, w jaki sposób sprzedaje garaże.

We Wrocławiu mieszkania, które kwalifikują się do państwowych dopłat, oferuje m.in. spółka Milart. Lokale w oddawa-

nym do użytku budynku przy ul. Opolskiej kosztują od 5136 do 5671 zł. Maksymalna cena za mkw. mieszkania we Wrocławiu nie może przekraczać 5679,8 zł.

Wykupienie garażu, który kosztuje 20 130 zł, jest obowiązkowe. Wrocławski Milart stosuje podobne rozwiązanie jak w stolicy Dom Development. – Garaż wielostanowiskowy będzie miał odrębną księgę wieczystą – tłumaczy Beata Głogowska ze spółki Milart. – Klienci zaś będą mieć w nim odpowiednie udziały, co daje możliwość np. sprzedania ich niezależnie od mieszkania – zapewnia.

Czy jednak wszyscy klienci wolą takie rozwiązanie niż kupno garażu jako pomieszczenia przynależnego, ale z możliwością sfinansowania go kredytem z dopłatą?

Anna Ogonowska-Rejer  
Aneta Gawrońska

Więcej o kredytach z dopłatą i cenach uprawniających do ich zaciągnięcia pisaliśmy w „Nieruchomościach” tydzień temu w teście „Rosną wskaźniki, a z nimi szanse na dopłaty”. Artykuł w archiwum: [www.rp.pl](http://www.rp.pl)

## OPINIA

Krzysztof Oppenheim

doradca finansowy  
Oppenheim  
Enterprise



– Spadek cen nieruchomości, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, powoduje, że coraz więcej klientów, szukając tańszych lokali, stara się skorzystać z rządowej pomocy. I chociaż ustawodaw-

ca zwiększył dostępność kredytu poprzez możliwość przystąpienia do niego najbliższej rodziny, to wciąż prawo w tej dziedzinie jednych preferuje, a innych nie.

Ustawodawca zapomniał o osobach pozostających w nieformalnych związkach, w tzw. konkubinacie. A jest to znaczący procent osób tworzących rodziny. Poza tym sposób ustalania cen mieszkań, które można kupić z dopłatą, prowadzi do paraliżu sprzedaży. Np.

w samej Warszawie cena metra została ustalona na 7142 zł, tymczasem w Piasecznie czy Konstancinie, które leżą poza granicami Warszawy, ale gdzie cena metra waha się od 4 tys. do nawet 10 tys. zł za mkw., ustawowa cena została ograniczona do 3889 zł. Podobne kuriozum dotyczy Krakowa, gdzie metr został wyceniony na niecałe 5 tys. zł. Dodatkowo stosowanie niezłotychnych zasad kredytowania miejsc postojowych czy komó-

rek lokatorskich przynależnych do lokalu mieszkalnego powoduje tylko niepotrzebne zamieszanie. Cena garażu może bowiem zawyżyć albo zaniżyć średnią cenę metra lokalu i wpłynąć na przekroczenie lub obniżenie określonych w ustawie limitów. Wielu deweloperów zapewne nie wie o tych ograniczeniach, a dowiaduje się o nich, dopiero wtedy, kiedy ich potencjalny klient zostaje odesłany z banku z kwitkiem.

DLA „RZ”