**Zamieszkaj na swoim w Warszawie za 200-250 tys. zł**

**Ile musisz zarabiać by pożyczyć na małe, stołeczne dwa pokoje**

Najtańsze kawalerki w Warszawie można kupić w kwocie poniżej 200 tys. zł. Dwa pokoje zmieszczone na niewielkiej powierzchni znajdziemy za ok. 250 tys. zł. Według danych portalu nieruchomości Dompress.pl, na stołecznym [rynku deweloperskim](http://dompress.pl/170-ceny-mieszkan/lang/pl-PL/woj/7/miasto/Warszawa/default.aspx) mieszkania wystawione są na sprzedaż średnio za 450 tys. zł. Jednak najmniejsze nowo budowane lokale o powierzchni do 40 mkw. można kupić przeciętnie w kwocie ponad 240 tys. zł.

Ile trzeba zarabiać by ubiegać się w banku o kredyt na kompaktową dwójkę? Osoba prowadząca samodzielnie gospodarstwo domowe chcąca zaciągnąć 30 letni kredyt na nieruchomość o wartości 250 tys. złotych powinna wykazać się miesięcznymi dochodami w wysokości od 2,5 tys. do ok. 3 tys. złotych netto, oblicza Jacek Kasperczyk, analityk porównywarki finansowej Comperia.pl. Zaznacza przy tym, że kredytobiorca nie powinien mieć innych obciążeń kredytowych i posiadać 5 proc. kwoty na zabezpieczenie obowiązkowego wkładu własnego.

Jacek Kasperczyk przyznaje, że przy obliczaniu zdolności kredytowej banki stosują skomplikowane formuły matematyczne, które uwzględniają nie tylko wysokość osiąganych przez klienta dochodów, ale także ponoszone wydatki, wiek, czy okres na jaki zobowiązanie ma zostać zaciągnięte.

Duża ilość zmiennych branych pod uwagę oraz różnorodne podejście i polityka poszczególnych banków skutkuje tym, że zdolność kredytowa przyjmuje różną wartość. Dlatego, jak zwraca uwagę analityk, brak zdolności kredytowej w ocenie jednego banku nie jest absolutnie równoważny z brakiem szans na kredyt u konkurencji.

Nieco inaczej sprawa wygląda w przypadku akceptowalnego przez bank źródła dochodu. W tym aspekcie banki starają się być elastyczne. Osoba wnioskująca o kredyt hipoteczny może uzyskiwać przychody z tytułu umowy o pracę, umowy zlecenia, albo z prowadzonej samodzielnie działalności gospodarczej.

Różnice w poszczególnych bankach dotyczą branej pod uwagę minimalnej długości pracy przy konkretnej formie zatrudnienia. O ile w przypadku umowy o pracę bank wymaga przepracowanych co najmniej 3 miesięcy, to przy samozatrudnieniu okres ten musi wynosić minimum 12 miesięcy, a często znacznie więcej.

Autor: Kamil Niedźwiedzki, analityk portalu nieruchomości Dompress.pl