ما قيمة المنزل الذي أستطيع شراءه؟ اكتشف ذلك بتطبيق الحاسبة هذا

استخدم حاسبة HypoNavi لمعرفة قيمة المنزل الذي تستطيع شراءه فعلاً بناءً على الدخل والديون والدفعة الأولى، بلا إنترنت ومع خصوصية كاملة.

الكاتب: Lubor Šimůnek · تاريخ النشر: June 27, 2026 · المالية
النسخة الإلكترونية: https://appstoryo.com/ar/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app



ما قيمة المنزل الذي أستطيع تحمّل تكلفته؟ دليل عملي

السؤال الذي يطرحه كل من يطمح إلى تملّك منزل عاجلاً أم آجلاً هو: **ما قيمة المنزل الذي أستطيع تحمّل تكلفته؟** يبدو السؤال بسيطاً، لكن الإجابة الصادقة تتطلب النظر في عدة عوامل معاً: دخلك، والتزاماتك الشهرية القائمة من الديون، وحجم الدفعة الأولى، ومستوى أسعار الفائدة الحالي. حاسبة القدرة الشرائية الموثوقة تجمع هذه العوامل كلها في لحظة وتمنحك رقماً واقعياً مبنياً على معايير إقراض حقيقية.

يتضمّن تطبيق HypoNavi: Mortgage Calculator حاسبة قدرة شرائية كاملة تعمل دون اتصال بالإنترنت تماماً. لا اتصال بالشبكة، ولا حساب، ولا بيانات تُشارَك مع أي جهة.

نسبة الدين إلى الدخل: الرقم الأساسي لدى جهات الإقراض

عندما تقيّم جهة الإقراض المبلغ الذي ستقرضك إياه، فإنها تركّز أساساً على نسبة الدين إلى الدخل (DTI). وهي النسبة المئوية من دخلك الشهري الإجمالي التي تذهب إلى سداد الديون، بما في ذلك قسط الرهن العقاري المقترح نفسه.

في الواقع هناك نسختان من هذه النسبة تنظر إليهما معظم جهات الإقراض التقليدية:

النسبة الأمامية (نسبة السكن)

هي النسبة المئوية من دخلك الشهري الإجمالي التي ستذهب إلى تكاليف السكن. تفضّل معظم جهات الإقراض التقليدية أن تبقى عند 28% أو أقل. وتشمل تكاليف السكن في هذا الحساب عادةً أصل الدين والفائدة والضريبة

العقارية والتأمين (PITI).

المعادلة: (تكاليف السكن الشهرية) / (الدخل الشهري الإجمالي) 100 x

مثال: إذا كان دخلك الشهري الإجمالي 6000 دولار وكانت تكاليف السكن الإجمالية 1500 دولار، فإن نسبتك الأمامية 25%، أي ضمن حد 28% براحة.

النسبة الخلفية (نسبة إجمالي الدين)

هي النسبة المئوية من دخلك الشهري الإجمالي التي تذهب إلى جميع مدفوعات الديون مجتمعة: السكن، وقرض السيارة، والقرض الدراسي، والحد الأدنى لمدفوعات بطاقات الائتمان، وأي دين متكرر آخر. تفضّل معظم جهات الإقراض التقليدية أن تبقى دون 36-43% بحسب الجهة ونوع القرض.

المعادلة: (جميع مدفوعات الديون الشهرية) / (الدخل الشهري الإجمالي) 100 x

كيف يحسب HypoNavi قدرتك الشرائية

تعتمد حاسبة القدرة الشرائية في HypoNavi على أربعة مدخلات رئيسية:

1. **الدخل السنوي الإجمالي** — دخلك السنوي قبل الضريبة. إذا كان هناك مقترض مشارك، أدخل الدخل المجمّع.
2. **مدفوعات الديون الشهرية** — مجموع كل التزاماتك المتكررة الحالية: قسط السيارة، والقرض الدراسي، والحد الأدنى لبطاقات الائتمان وغيرها. لا تُدخل الرهن العقاري الذي تحاول حسابه، فالتطبيق يضيفه بنفسه.
3. **مبلغ الدفعة الأولى** — المبلغ النقدي الذي ستقدّمه عند الشراء.
4. **سعر الفائدة** — السعر الحالي الذي تتوقع الحصول عليه. إذا لم تكن متأكداً، استخدم تقديراً واقعياً بناءً على أسعار السوق الحالية.

بناءً على هذه المدخلات، يحسب HypoNavi أعلى سعر منزل تستطيع تحمّله مع البقاء ضمن الحدود المعيارية لنسبة الدين إلى الدخل.

فهم النتائج: المريح مقابل الأقصى

تمنحك الحاسبة رقماً أقصى، لكن من المهم إدراك أن الأقصى والمريح ليسا شيئاً واحداً. الحصول على موافقة لرهن بقيمة 450000 دولار لا يعني أن رهناً بهذه القيمة قرار مالي حكيم في وضعك.

ضع في اعتبارك هذه العوامل خارج حساب نسبة الدين إلى الدخل:

- **صندوق الطوارئ:** بعد الدفعة الأولى ورسوم إتمام الصفقة، هل يبقى لديك مدخرات تغطي من 3 إلى 6 أشهر من النفقات؟ استنزاف المدخرات من أجل الدفعة الأولى يجعلك في موقف هش.
- **تكاليف الصيانة المستمرة:** تكلّف المنازل عادةً من 1% إلى 2% من قيمتها سنوياً في الصيانة. فمنزل بقيمة 400000 دولار قد يتطلب من 4000 إلى 8000 دولار سنوياً للإصلاحات والاستبدال والعناية.
- **الضريبة العقارية والتأمين:** قد يضيفان مئات الدولارات شهرياً إلى تكلفة سكنك الفعلية، ويختلفان اختلافاً كبيراً حسب الموقع.
- **استقرار العمل:** إذا كان دخلك متذبذباً أو كنت تعمل في قطاع معرّض لتسريح العمالة، فاستهدف منزلاً بنحو 80-85% من حدّك الأقصى.

أثر الدفعة الأولى

تؤثر الدفعة الأولى في قدرتك الشرائية مباشرةً بطريقتين. أولاً، الدفعة الأكبر تعني قرضاً أصغر وقسطاً شهرياً أقل، ما يرفع قيمة المنزل الذي تستطيع شراءه بالدخل نفسه. ثانياً، دفع أقل من 20% في القرض التقليدي يستدعي

عادةً تأميناً عقارياً خاصاً (PMI) يزيد تكلفة السكن الشهرية ويقلّص قدرتك الشرائية.

استخدم HypoNavi لتجربة سيناريوهات مختلفة للدفعة الأولى. جرّب 5% و10% و15% و20% وقارن مبالغ القروض والأقساط الشهرية الناتجة. يساعدك العرض المرئي على فهم الأثر الدقيق للادخار من أجل دفعة أولى أكبر على ميزانيتك الشهرية.

قواعد عملية لتقدير القدرة الشرائية

كثيراً ما يستشهد المستشارون الماليون بقواعد عامة تستحق المعرفة:

- **قاعدة 28/36:** ينبغي ألا تتجاوز تكاليف السكن 28% من الدخل الشهري الإجمالي، وألا تتجاوز مدفوعات الديون كلها 36%.
- **قاعدة 2.5 ضعف الدخل:** سعر منزل يعادل نحو 2.5 ضعف الدخل السنوي للأسرة يُعدّ عادةً متحفظاً وقابلاً للاستمرار.
- **قاعدة 3 أضعاف الدخل:** يستطيع كثير من المشترين الحصول على منزل بثلاثة أضعاف الدخل السنوي للأسرة وتحمّله على المدى الطويل، خصوصاً في الأسواق الأقل تكلفة.

هذه نقاط انطلاق لا حدود صارمة. فوضعك الخاص — استقرار الوظيفة، ونمو الدخل مستقبلاً، والضرائب المحلية، وعاداتك في الإنفاق — كلها تحدد ما يناسبك فعلاً.

حمّل HypoNavi واعرف رقمك

حاسبة القدرة الشرائية في HypoNavi مجانية وتعمل دون اتصال ولا تتطلب حساباً. أدخل دخلك وديونك ودفعتك الأولى لتحصل فوراً على إجابة واقعية عن سؤال **ما قيمة المنزل الذي أستطيع تحمّل تكلفته**.

حمّل HypoNavi على iOS

حمّل HypoNavi على Android

جرّب ما شئت من السيناريوهات دون قلق من جمع بياناتك أو بيعها. احصل على HypoNavi مجاناً واعرف رقمك الحقيقي قبل التحدث إلى أي جهة إقراض.

طريقة الاقتباس: Lubor Šimůnek (2026). ما قيمة المنزل الذي أستطيع شراءه؟ اكتشف ذلك بتطبيق الحاسبة هذا. AppStoryo, https://appstoryo.com/ar/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app. lapnito.cz s.r.o.
© 2026 lapnito.cz s.r.o.