# Quanta casa posso permettermi? Scoprilo con questa app calcolatrice

Usa il calcolatore di sostenibilità di HypoNavi per capire quanta casa puoi permetterti davvero in base a reddito, debiti e anticipo: offline e privato.

Autore: Lubor Šimůnek · Pubblicato: June 27, 2026 · Finanza
Versione online: https://appstoryo.com/it/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app



## Quanta casa posso permettermi? Una guida pratica

La domanda che ogni aspirante proprietario prima o poi si pone è: **quanta casa posso permettermi?** Sembra semplice, ma una risposta onesta richiede di valutare insieme diversi fattori: il reddito, gli impegni di debito mensili già in essere, l'entità dell'anticipo e il contesto attuale dei tassi di interesse. Un buon calcolatore di sostenibilità unisce tutti questi elementi in un istante e restituisce una cifra realistica, basata su criteri di concessione del credito reali.

HypoNavi: Mortgage Calculator include un calcolatore di sostenibilità completo che funziona interamente offline. Nessuna connessione a internet, nessun account, nessun dato condiviso con nessuno.

## Il rapporto debito/reddito: il numero chiave usato dalle banche

Quando una banca valuta quanto prestarti, guarda soprattutto al tuo rapporto debito/reddito (DTI). È la percentuale del reddito lordo mensile destinata al pagamento dei debiti, compresa la rata del mutuo che stai valutando.

In realtà le versioni di DTI che la maggior parte degli istituti tradizionali osserva sono due:

### DTI front-end (rapporto abitativo)

È la percentuale del reddito lordo mensile che andrebbe alle spese abitative. La maggior parte degli istituti tradizionali preferisce che resti pari o inferiore al 28%. In questo calcolo le spese abitative comprendono di norma capitale, interessi, imposte sulla proprietà e assicurazione (PITI).

Formula: (Spese abitative mensili) / (Reddito lordo mensile) x 100

Esempio: se il tuo reddito lordo mensile è di 6.000 $ e le spese abitative totali sarebbero di 1.500 $, il DTI front-end è del 25%, comodamente entro la soglia del 28%.

### DTI back-end (rapporto di debito totale)

È la percentuale del reddito lordo mensile destinata a tutti i pagamenti di debito nel loro insieme: abitazione, prestito auto, prestito studentesco, pagamenti minimi delle carte di credito e ogni altro debito ricorrente. La maggior parte degli istituti tradizionali preferisce che resti sotto il 36-43%, a seconda della banca e del tipo di finanziamento.

Formula: (Tutti i pagamenti mensili di debito) / (Reddito lordo mensile) x 100

## Come HypoNavi calcola la sostenibilità

Il calcolatore di sostenibilità di HypoNavi utilizza quattro dati fondamentali:

1. **Reddito lordo annuo**: i tuoi guadagni annui al lordo delle imposte. Se c'è un cointestatario, indica il reddito complessivo.
2. **Pagamenti mensili di debito**: il totale di tutti gli impegni ricorrenti attuali: rata dell'auto, prestito studentesco, pagamenti minimi delle carte e così via. Non includere il mutuo che stai calcolando: l'app lo aggiunge da sé.
3. **Importo dell'anticipo**: quanta liquidità porterai all'acquisto.
4. **Tasso di interesse**: il tasso attuale che pensi di poter ottenere. Se non sei sicuro, usa una stima realistica basata sui tassi di mercato correnti.

Sulla base di questi dati, HypoNavi calcola il prezzo massimo dell'immobile che puoi permetterti restando entro le soglie standard del rapporto debito/reddito.

## Interpretare i risultati: sostenibile contro massimo

Il calcolatore fornisce una cifra massima, ma è importante capire che massimo e sostenibile non coincidono. Ottenere l'approvazione per un mutuo da 450.000 $ non significa che un mutuo da 450.000 $ sia finanziariamente saggio nella tua situazione.

Considera questi aspetti oltre al calcolo del DTI:

- **Fondo di emergenza:** dopo l'anticipo e le spese di rogito ti restano ancora da 3 a 6 mesi di spese da parte? Prosciugare i risparmi per l'anticipo ti espone a rischi.
- **Costi di manutenzione ricorrenti:** un immobile costa in genere l'1-2% del suo valore all'anno in manutenzione. Una casa da 400.000 $ può richiedere dai 4.000 agli 8.000 $ l'anno tra riparazioni, sostituzioni e cura ordinaria.
- **Imposte sulla proprietà e assicurazione:** possono aggiungere centinaia di dollari al

mese al costo abitativo effettivo e variano molto in base alla zona.

- **Stabilità lavorativa:** se il tuo reddito è variabile o operi in un settore con rischio di licenziamenti, valuta un immobile all'80-85% della tua sostenibilità massima.

## L'impatto dell'anticipo

L'anticipo incide direttamente sulla tua capacità di acquisto in due modi. Primo, un anticipo più alto significa un finanziamento più basso e una rata mensile minore, il che aumenta quanta casa puoi permetterti a parità di reddito. Secondo, versare meno del 20% su un mutuo tradizionale fa in genere scattare l'assicurazione ipotecaria privata (PMI), che aumenta il costo abitativo mensile e riduce il tuo potere d'acquisto.

Usa HypoNavi per sperimentare scenari di anticipo diversi. Prova il 5%, il 10%, il 15% e il 20% e confronta gli importi di finanziamento e le rate che ne derivano. La visualizzazione ti aiuta a capire con precisione l'effetto che risparmiare per un anticipo maggiore avrebbe sul tuo bilancio mensile.

## Regole pratiche di sostenibilità

I consulenti finanziari citano spesso alcune regole empiriche che vale la pena conoscere:

- **La regola 28/36:** le spese abitative non dovrebbero superare il 28% del reddito lordo mensile e i pagamenti di debito complessivi non dovrebbero superare il 36%.
- **La regola del reddito x 2,5:** un prezzo di acquisto pari a circa 2,5 volte il reddito annuo familiare è generalmente considerato prudente e sostenibile.
- **La regola del reddito x 3:** molti acquirenti riescono a ottenere e a mantenere una casa pari a 3 volte il reddito annuo familiare, soprattutto nei mercati meno cari.

Sono punti di partenza, non limiti rigidi. La tua situazione specifica — stabilità del lavoro, crescita futura del reddito, aliquote locali e abitudini di spesa personali — determina ciò che ha davvero senso per te.

## Scarica HypoNavi e trova la tua cifra

Il calcolatore di sostenibilità di HypoNavi è gratuito, offline e non richiede alcun account. Inserisci reddito, debiti e anticipo per ottenere subito una risposta realistica alla domanda **quanta casa posso permettermi**.

Scarica HypoNavi su iOS

Scarica HypoNavi su Android

Prova tutti gli scenari che vuoi senza preoccuparti che i tuoi dati vengano raccolti o venduti. Scarica HypoNavi gratis e scopri la tua cifra reale prima di parlare con qualsiasi banca.

**Come citare:** Lubor Šimůnek (2026). *Quanta casa posso permettermi? Scoprilo con questa app calcolatrice*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o.. https://appstoryo.com/it/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app

© 2026 lapnito.cz s.r.o.