Na jak drogi dom mnie stać? Sprawdź to w aplikacji kalkulatora

Skorzystaj z kalkulatora zdolności HypoNavi, aby sprawdzić, na jak drogi dom realnie Cię stać przy Twoich dochodach, długach i wkładzie własnym — offline.

Autor: Lubor Šimůnek · Opublikowano: June 27, 2026 · Finanse
Wersja online: https://appstoryo.com/pl/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app



Na jak drogi dom mnie stać? Praktyczny przewodnik

Pytanie, które prędzej czy później zadaje sobie każdy przyszły właściciel nieruchomości, brzmi: **na jak drogi dom mnie stać?** Brzmi prosto, ale uczciwa odpowiedź wymaga spojrzenia na kilka czynników jednocześnie — Twoje dochody, obecne miesięczne zobowiązania, wysokość wkładu własnego oraz aktualny poziom stóp procentowych. Dobry kalkulator zdolności kredytowej łączy te elementy w jednej chwili i podaje realistyczną kwotę opartą na prawdziwych kryteriach bankowych.

HypoNavi: Mortgage Calculator zawiera pełny kalkulator zdolności kredytowej, który działa całkowicie offline. Bez połączenia z internetem, bez konta i bez udostępniania danych komukolwiek.

Wskaźnik zadłużenia do dochodu: kluczowa liczba dla kredytodawców

Gdy bank ocenia, ile Ci pożyczy, patrzy przede wszystkim na wskaźnik zadłużenia do dochodu (DTI). To odsetek Twojego miesięcznego dochodu brutto przeznaczany na spłatę zobowiązań — łącznie z planowaną ratą kredytu hipotecznego.

W praktyce większość banków analizuje dwie wersje tego wskaźnika:

DTI mieszkaniowy (wskaźnik kosztów mieszkania)

To odsetek miesięcznego dochodu brutto, który pochłonęłyby koszty mieszkania. Większość banków woli, aby nie przekraczał 28%. Koszty mieszkania obejmują w tym wyliczeniu zwykle kapitał, odsetki, podatek od nieruchomości i ubezpieczenie (PITI).

Wzór: (Miesięczne koszty mieszkania) / (Miesięczny dochód brutto) x 100

Przykład: jeśli Twój miesięczny dochód brutto wynosi 6000 $, a łączne koszty mieszkania to 1500 $, wskaźnik mieszkaniowy wynosi 25% — z zapasem mieści się w progu 28%.

DTI całkowity (wskaźnik zadłużenia ogółem)

To odsetek miesięcznego dochodu brutto przeznaczany na wszystkie zobowiązania łącznie — mieszkanie, kredyt samochodowy, kredyt studencki, minimalne spłaty kart kredytowych i wszelkie inne stałe długi. Większość banków chce, by pozostawał poniżej 36-43%, zależnie od instytucji i rodzaju kredytu.

Wzór: (Wszystkie miesięczne spłaty zobowiązań) / (Miesięczny dochód brutto) x 100

Jak HypoNavi liczy Twoją zdolność

Kalkulator zdolności w HypoNavi korzysta z czterech kluczowych danych:

1. **Roczny dochód brutto** — Twoje roczne zarobki przed opodatkowaniem. Jeśli masz współkredytobiorcę, podaj dochód łączny.
2. **Miesięczne spłaty zobowiązań** — suma wszystkich bieżących stałych zobowiązań: rata samochodu, kredyt studencki, minimalne spłaty kart itd. Nie wliczaj kredytu hipotecznego, który właśnie liczysz — aplikacja doda go sama.
3. **Kwota wkładu własnego** — ile gotówki wniesiesz przy zakupie.
4. **Oprocentowanie** — aktualna stawka, na jaką liczysz. Jeśli nie masz pewności, przyjmij realistyczne oszacowanie na podstawie bieżących stawek rynkowych.

Na podstawie tych danych HypoNavi wylicza maksymalną cenę nieruchomości, na jaką Cię stać przy zachowaniu standardowych progów wskaźnika zadłużenia do dochodu.

Jak czytać wyniki: komfortowo kontra maksymalnie

Kalkulator podaje kwotę maksymalną, ale trzeba pamiętać, że maksymalna i komfortowa to nie to samo. Uzyskanie zdolności na kredyt 450 000 $ nie oznacza, że kredyt 450 000 $ jest w Twojej sytuacji rozsądny finansowo.

Weź pod uwagę te czynniki wykraczające poza samo wyliczenie DTI:

- **Poduszka finansowa:** czy po wkładzie własnym i kosztach transakcyjnych zostaje Ci jeszcze oszczędność na 3-6 miesięcy wydatków? Wyczerpanie oszczędności na wkład własny czyni Cię podatnym na kłopoty.
- **Bieżące koszty utrzymania:** nieruchomość kosztuje zwykle 1-2% swojej wartości rocznie w utrzymaniu. Dom za 400 000 $ może wymagać od 4000 do 8000 $ rocznie na naprawy, wymiany i konserwację.
- **Podatek od nieruchomości i ubezpieczenie:** potrafią podnieść realny koszt

mieszkania o setki dolarów miesięcznie i różnią się mocno zależnie od lokalizacji.

- **Stabilność zatrudnienia:** jeśli Twój dochód się waha albo pracujesz w branży zagrożonej zwolnieniami, celuj w nieruchomość na poziomie 80-85% maksymalnej zdolności.

Wpływ wkładu własnego

Wkład własny wpływa na Twoją zdolność na dwa sposoby. Po pierwsze, wyższy wkład oznacza mniejszy kredyt i niższą ratę, co zwiększa wartość domu, na jaki Cię stać przy tym samym dochodzie. Po drugie, wpłata poniżej 20% przy kredycie standardowym zwykle uruchamia prywatne ubezpieczenie hipoteczne (PMI), które podnosi miesięczny koszt mieszkania i obniża Twoją siłę nabywczą.

Skorzystaj z HypoNavi, aby przetestować różne warianty wkładu własnego. Sprawdź 5%, 10%, 15% i 20% i porównaj wynikające z nich kwoty kredytu oraz raty. Wizualizacja pomaga dokładnie zrozumieć, jaki wpływ na miesięczny budżet ma odłożenie większego wkładu.

Praktyczne zasady oceny zdolności

Doradcy finansowi często przytaczają kilka reguł, które warto znać:

- **Zasada 28/36:** koszty mieszkania nie powinny przekraczać 28% miesięcznego dochodu brutto, a łączne spłaty zobowiązań 36%.
- **Zasada 2,5-krotności dochodu:** cena nieruchomości równa mniej więcej 2,5-krotności rocznego dochodu gospodarstwa domowego uchodzi za ostrożną i możliwą do udźwignięcia.
- **Zasada 3-krotności dochodu:** wielu kupujących uzyskuje kredyt i bez problemu utrzymuje dom wart 3-krotność rocznego dochodu gospodarstwa domowego, zwłaszcza na tańszych rynkach.

To punkty wyjścia, a nie sztywne granice. Twoja konkretna sytuacja — pewność zatrudnienia, przyszły wzrost dochodów, lokalne stawki podatkowe i osobiste nawyki wydatkowe — decyduje o tym, co naprawdę ma dla Ciebie sens.

Pobierz HypoNavi i poznaj swoją kwotę

Kalkulator zdolności w HypoNavi jest bezpłatny, działa offline i nie wymaga konta. Wpisz dochody, zobowiązania i wkład własny, aby natychmiast otrzymać realistyczną odpowiedź na pytanie, **na jak drogi dom mnie stać**.

Pobierz HypoNavi na iOS

Pobierz HypoNavi na Androida

Przeliczaj tyle scenariuszy, ile chcesz, bez obaw, że Twoje dane zostaną przechwycone lub sprzedane. Pobierz HypoNavi za darmo i poznaj swoją realną kwotę, zanim porozmawiasz z jakimkolwiek bankiem.

Jak cytować: Lubor Šimůnek (2026). *Na jak drogi dom mnie stać? Sprawdź to w aplikacji kalkulatora*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o.. https://appstoryo.com/pl/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app
© 2026 lapnito.cz s.r.o.