Какой дом я могу себе позволить? Узнайте с помощью приложения-калькулятора

Калькулятор HypoNavi покажет, какой дом вы реально можете себе позволить с учётом дохода, долгов и первоначального взноса — офлайн и конфиденциально.

Автор: Lubor Šimůnek · Опубликовано: June 27, 2026 · Финансы

Онлайн-версия: https://appstoryo.com/ru/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app



Какой дом я могу себе позволить? Практическое руководство

Вопрос, который рано или поздно задаёт себе каждый будущий домовладелец, звучит так: **какой дом я могу себе позволить?** Кажется, что всё просто, но честный ответ требует рассмотреть сразу несколько факторов — ваш доход, текущие ежемесячные долговые обязательства, размер первоначального взноса и нынешний уровень процентных ставок. Надёжный калькулятор доступности жилья мгновенно сводит все эти данные вместе и выдаёт реалистичную сумму, основанную на настоящих критериях кредиторов.

В приложении HypoNavi: Mortgage Calculator есть полноценный калькулятор доступности жилья, работающий полностью офлайн. Без интернета, без аккаунта и без передачи данных кому бы то ни было.

Соотношение долга к доходу: ключевой показатель для кредиторов

Оценивая, сколько вам можно выдать, банк прежде всего смотрит на соотношение долга к доходу (DTI). Это доля вашего валового ежемесячного дохода, которая уходит на погашение долгов, включая и сам будущий ипотечный платёж.

На самом деле большинство обычных кредиторов анализируют две версии этого показателя:

Первичный DTI (жилищный коэффициент)

Это доля валового ежемесячного дохода, которая пошла бы на жилищные расходы. Большинство обычных кредиторов предпочитают, чтобы она не превышала 28%. В этот расчёт жилищные расходы обычно включают основной долг, проценты, налог на недвижимость и страховку (PITI).

Формула: (Ежемесячные жилищные расходы) / (Валовой ежемесячный доход) x 100

Пример: если ваш валовой ежемесячный доход составляет 6000 $, а совокупные жилищные расходы — 1500 $, ваш первичный DTI равен 25%, что с запасом укладывается в норматив 28%.

Итоговый DTI (коэффициент общей долговой нагрузки)

Это доля валового ежемесячного дохода, которая уходит на все долговые платежи вместе взятые — жильё, автокредит, студенческий заём, минимальные платежи по кредитным картам и любые другие регулярные долги. Большинство обычных кредиторов хотят видеть значение ниже 36-43% в зависимости от банка и типа кредита.

Формула: (Все ежемесячные платежи по долгам) / (Валовой ежемесячный доход) x 100

Как HypoNavi рассчитывает доступность жилья

Калькулятор доступности в HypoNavi использует четыре ключевых параметра:

1. **Валовой годовой доход** — ваш годовой заработок до вычета налогов. Если есть созаёмщик, укажите совокупный доход.
2. **Ежемесячные платежи по долгам** — сумма всех текущих регулярных обязательств: платёж за автомобиль, студенческий заём, минимальные платежи по картам и т. д. Не включайте ипотеку, которую вы рассчитываете, — приложение добавит её само.
3. **Размер первоначального взноса** — сколько собственных денег вы вносите при покупке.
4. **Процентная ставка** — ставка, на которую вы рассчитываете. Если не уверены, возьмите реалистичную оценку исходя из текущих рыночных ставок.

На основе этих данных HypoNavi вычисляет максимальную цену жилья, которую вы можете себе позволить, оставаясь в рамках стандартных нормативов соотношения долга к доходу.

Как понимать результат: комфортно и максимально

Калькулятор показывает максимальную сумму, но важно понимать: максимально и комфортно — не одно и то же. Одобрение ипотеки на 450 000 $ вовсе не означает, что ипотека на 450 000 $ разумна именно в вашей ситуации.

Учтите факторы, которые остаются за рамками расчёта DTI:

- **Финансовая подушка:** останется ли у вас после первоначального взноса и расходов на сделку запас на 3-6 месяцев жизни? Если ради взноса сбережения исчерпаны, вы становитесь уязвимы.
- **Текущие расходы на обслуживание:** дом обычно обходится в 1-2% своей стоимости в год на содержание. Жильё за 400 000 $ может требовать 4000-8000 $ ежегодно на ремонт, замену оборудования и уход.

- **Налог на недвижимость и страховка:** они способны прибавить сотни долларов к ежемесячным жилищным расходам и сильно зависят от местоположения.
- **Стабильность работы:** если доход нестабилен или отрасль подвержена сокращениям, ориентируйтесь на жильё в пределах 80-85% от максимально доступной суммы.

Влияние первоначального взноса

Первоначальный взнос напрямую влияет на доступность жилья двумя путями. Во-первых, чем он больше, тем меньше кредит и ежемесячный платёж, а значит, при том же доходе вы можете позволить себе более дорогой дом. Во-вторых, взнос менее 20% по обычному кредиту, как правило, влечёт частное ипотечное страхование (PMI), которое увеличивает ежемесячные расходы на жильё и снижает вашу покупательную способность.

Используйте HypoNavi, чтобы проверить разные сценарии взноса. Попробуйте 5%, 10%, 15% и 20% и сравните получившиеся суммы кредита и ежемесячные платежи. Наглядное представление помогает точно понять, как накопление большего взноса скажется на вашем месячном бюджете.

Практические правила доступности жилья

Финансовые консультанты часто приводят несколько правил, которые стоит знать:

- **Правило 28/36:** жилищные расходы не должны превышать 28% валового месячного дохода, а все платежи по долгам — 36%.
- **Правило 2,5 годовых дохода:** цена жилья примерно в 2,5 раза выше годового дохода семьи обычно считается консервативной и посильной.
- **Правило 3 годовых доходов:** многие покупатели получают одобрение и спокойно тянут жильё стоимостью в 3 годовых дохода семьи, особенно на более дешёвых рынках.

Это отправные точки, а не жёсткие ограничения. Ваша конкретная ситуация — надёжность работы, будущий рост дохода, местные налоговые ставки и личные привычки в тратах — определяет, что действительно имеет смысл именно для вас.

Скачайте HypoNavi и узнайте свою цифру

Калькулятор доступности жилья в HypoNavi бесплатен, работает офлайн и не требует аккаунта. Введите доход, долги и первоначальный взнос, чтобы сразу получить реалистичный ответ на вопрос, **какой дом я могу себе позволить**.

Скачать HypoNavi для iOS

Скачать HypoNavi для Android

Просчитывайте сколько угодно сценариев, не опасаясь, что ваши данные соберут или продадут. Установите HypoNavi бесплатно и узнайте свою настоящую цифру ещё до разговора с банком.

Как цитировать: Lubor Šimůnek (2026). *Какой дом я могу себе позволить? Узнайте с помощью приложения-калькулятора*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o.. https://appstoryo.com/ru/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app

© 2026 lapnito.cz s.r.o.