Ne kadarlık bir ev alabilirim? Bu hesaplayıcı uygulamayla öğrenin

HypoNavi karşılanabilirlik hesaplayıcısıyla gelirinize, borçlarınıza ve peşinatınıza göre gerçekte ne kadarlık bir ev alabileceğinizi öğrenin — çevrimdışı.

Yazar: Lubor Šimůnek · Yayınlanma Tarihi: June 27, 2026 · Finans
Çevrimiçi sürüm: https://appstoryo.com/tr/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app



Ne kadarlık bir ev alabilirim? Pratik bir rehber

Ev sahibi olmak isteyen herkesin er ya da geç sorduğu soru şudur: **ne kadarlık bir ev alabilirim?** Kulağa basit geliyor ama dürüst bir cevap birkaç etkeni birlikte değerlendirmeyi gerektirir: geliriniz, mevcut aylık borç yükümlülükleriniz, peşinatınızın büyüklüğü ve güncel faiz ortamı. İyi bir karşılanabilirlik hesaplayıcısı tüm bu etkenleri anında bir araya getirir ve gerçek kredi ölçütlerine dayanan gerçekçi bir rakam verir.

HypoNavi: Mortgage Calculator, tamamen çevrimdışı çalışan eksiksiz bir karşılanabilirlik hesaplayıcısı içerir. İnternet bağlantısı yok, hesap yok, kimseyle paylaşılan veri yok.

Borç-gelir oranı: kredi verenlerin baktığı temel sayı

Bir kredi kuruluşu size ne kadar borç vereceğini değerlendirirken öncelikle borç-gelir oranınıza (DTI) bakar. Bu, brüt aylık gelirinizin borç ödemelerine giden yüzdesidir — planlanan konut kredisi taksiti de buna dâhildir.

Aslında çoğu geleneksel kredi kuruluşunun incelediği iki farklı DTI vardır:

Ön DTI (konut oranı)

Brüt aylık gelirinizin konut giderlerine gidecek yüzdesidir. Çoğu geleneksel kredi kuruluşu

bunun %28 ve altında kalmasını tercih eder. Bu hesapta konut giderleri genellikle anapara, faiz, emlak vergisi ve sigortayı (PITI) kapsar.

Formül: (Aylık konut giderleri) / (Brüt aylık gelir) x 100

Örnek: brüt aylık geliriniz 6.000 $ ve toplam konut gideriniz 1.500 $ olacaksa, ön DTI oranınız %25'tir — %28 ölçütünün rahatça altında.

Arka DTI (toplam borç oranı)

Brüt aylık gelirinizin tüm borç ödemelerinin toplamına giden yüzdesidir: konut, taşıt kredisi, öğrenim kredisi, kredi kartı asgari ödemeleri ve diğer düzenli borçlar. Çoğu geleneksel kredi kuruluşu, kuruma ve kredi türüne göre bunun %36-43'ün altında kalmasını ister.

Formül: (Tüm aylık borç ödemeleri) / (Brüt aylık gelir) x 100

HypoNavi karşılanabilirliği nasıl hesaplıyor

HypoNavi'nin karşılanabilirlik hesaplayıcısı dört temel veriyi kullanır:

1. **Brüt yıllık gelir** — vergi öncesi yıllık kazancınız. Ortak başvuru sahibi varsa toplam geliri girin.
2. **Aylık borç ödemeleri** — mevcut tüm düzenli borç yükümlülüklerinizin toplamı: taşıt taksiti, öğrenim kredisi, kart asgari ödemeleri vb. Hesaplamaya çalıştığınız konut kredisini eklemeyin — uygulama onu kendisi ekler.
3. **Peşinat tutarı** — alıma ne kadar nakit koyacağınız.
4. **Faiz oranı** — almayı beklediğiniz güncel oran. Emin değilseniz mevcut piyasa oranlarına dayalı gerçekçi bir tahmin kullanın.

HypoNavi bu verilere dayanarak, standart borç-gelir oranı ölçütlerinin içinde kalarak alabileceğiniz azami konut fiyatını hesaplar.

Sonuçları anlamak: rahat mı, azami mi

Hesaplayıcı size bir azami rakam verir, ancak azami ile rahat aynı şey değildir. 450.000 $'lık bir krediye hak kazanmanız, 450.000 $'lık bir kredinin sizin durumunuzda mali açıdan akıllıca olduğu anlamına gelmez.

DTI hesabının ötesinde şu etkenleri de düşünün:

- **Acil durum fonu:** peşinat ve kapanış masraflarından sonra elinizde hâlâ 3-6 aylık gider birikimi kalıyor mu? Birikimi peşinat için tüketmek sizi kırılgan hâle getirir.
- **Süregelen bakım masrafları:** konutlar genellikle yılda değerlerinin %1-2'si kadar bakım gideri çıkarır. 400.000 $'lık bir ev, onarım, değişim ve bakım için yılda 4.000-8.000 $ gerektirebilir.
- **Emlak vergisi ve sigorta:** gerçek konut maliyetinize ayda yüzlerce dolar ekleyebilir ve konuma göre büyük ölçüde değişir.
- **Kariyer istikrarı:** geliriniz dalgalanıyorsa ya da işten çıkarma riski taşıyan bir sektördeyseniz, azami karşılanabilirliğinizin %80-85'i düzeyinde bir ev hedefleyin.

Peşinatın etkisi

Peşinatınız karşılanabilirliğinizi iki yoldan doğrudan etkiler. Birincisi, daha yüksek peşinat daha küçük bir kredi ve daha düşük bir aylık taksit demektir; bu da aynı gelirle alabileceğiniz evin değerini yükseltir. İkincisi, geleneksel bir kredide %20'den az peşinat vermek genellikle özel ipotek sigortasını (PMI) devreye sokar; bu da aylık konut maliyetinizi artırıp alım gücünüzü düşürür.

Farklı peşinat senaryolarını denemek için HypoNavi'yi kullanın. %5, %10, %15 ve %20'yi deneyip ortaya çıkan kredi tutarlarını ve aylık taksitleri karşılaştırın. Görselleştirme, daha yüksek bir peşinat için biriktirmenin aylık bütçenize tam olarak nasıl yansıdığını anlamanıza yardımcı olur.

Pratik karşılanabilirlik kuralları

Mali danışmanların sık sık andığı, bilmeye değer birkaç kural vardır:

- **28/36 kuralı:** konut giderleri brüt aylık gelirin %28'ini, toplam borç ödemeleri ise %36'sını aşmamalıdır.
- **Gelirin 2,5 katı kuralı:** hane halkının yıllık gelirinin kabaca 2,5 katı bir konut fiyatı genellikle ihtiyatlı ve sürdürülebilir kabul edilir.
- **Gelirin 3 katı kuralı:** özellikle daha ucuz piyasalarda birçok alıcı, hane halkı yıllık gelirinin 3 katı bir evi hem alabilir hem de sürdürebilir.

Bunlar başlangıç noktalarıdır, katı sınırlar değil. Kendi özel durumunuz — iş güvenceniz, gelecekteki gelir artışınız, yerel vergi oranları ve kişisel harcama alışkanlıklarınız — sizin için gerçekten neyin mantıklı olduğunu belirler.

HypoNavi'yi indirin ve kendi rakamınızı bulun

HypoNavi'nin karşılanabilirlik hesaplayıcısı ücretsizdir, çevrimdışı çalışır ve hesap gerektirmez. Gelirinizi, borçlarınızı ve peşinatınızı girerek **ne kadarlık bir ev alabilirim** sorusuna anında gerçekçi bir yanıt alın.

HypoNavi'yi iOS için indirin

HypoNavi'yi Android için indirin

Verilerinizin toplanmasından ya da satılmasından endişe etmeden istediğiniz kadar senaryo deneyin. HypoNavi'yi ücretsiz edinin ve herhangi bir bankayla konuşmadan önce gerçek rakamınızı öğrenin.

Kaynak gösterimi: Lubor Šimůnek (2026). *Ne kadarlık bir ev alabilirim? Bu hesaplayıcı uygulamayla öğrenin*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o.. https://appstoryo.com/tr/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app
© 2026 lapnito.cz s.r.o.