Как пользоваться приложением с графиком погашения, чтобы понять свою ипотеку

Узнайте, как приложение с графиком погашения показывает реальную стоимость ипотеки: проценты, сосредоточенные в начале, наглядно и понятно в HypoNavi.

Автор: Lubor Šimůnek · Опубликовано: June 19, 2026 · Финансы

Онлайн-версия: https://appstoryo.com/ru/blog/amortization-schedule-app-how-to-use



Что такое график погашения?

График погашения — это полная таблица, в которой показан каждый ипотечный платёж с первого месяца до последнего. Для каждого платежа она показывает три вещи: сколько уходит на проценты, сколько уменьшает основной долг и каким становится остаток задолженности после платежа. Это один из самых показательных документов личных финансов — и большинство людей никогда в него не заглядывает.

Хорошее **приложение с графиком погашения** кладёт эту таблицу вам в карман, позволяет работать с ней в реальном времени и помогает понять решения, которые будут влиять на ваши финансы десятилетиями. HypoNavi: Mortgage Calculator делает именно это — полностью офлайн и без регистрации.

Проблема процентов, сосредоточенных в начале

Вот самое важное, что нужно понимать о стандартном графике погашения: в первые годы кредита подавляющая часть каждого платежа уходит на проценты, а не на основной долг.

Рассмотрим конкретный пример. Допустим, вы берёте ипотеку на 300 000 $ под 7 % годовых на 30 лет. Ежемесячный платёж составит примерно 1 996 $.

- **Месяц 1:** 1 750 $ уходит на проценты. Долг уменьшается лишь на 246 $.

- **Месяц 12:** 1 735 $ уходит на проценты. Долг уменьшается на 261 $.
- **Месяц 60 (5-й год):** 1 683 $ уходит на проценты. Долг уменьшается на 313 $.
- **Месяц 180 (15-й год):** 1 415 $ уходит на проценты. Долг уменьшается на 581 $.
- **Месяц 300 (25-й год):** 851 $ уходит на проценты. Долг уменьшается на 1 145 $.
- **Месяц 360 (последний платёж):** практически всё идёт в счёт основного долга.

После 5 лет исправных платежей вы внесёте в общей сложности около 119 760 $, но уменьшите долг лишь примерно на 18 900 $. Всё остальное ушло на проценты. Такова структура стандартного аннуитета с процентами, сосредоточенными в начале, и понимание этого меняет ваш взгляд на любое финансовое решение, связанное с жильём.

Почему это важно для ваших финансовых решений

Раннее рефинансирование обнуляет счётчик

Когда вы рефинансируете ипотеку — даже под более низкую ставку — график погашения, как правило, начинается заново. Это значит, что вы возвращаетесь в раннюю фазу, где почти всё уходит на проценты. Если вы платите уже 10 лет и переходите на новую 30-летнюю ипотеку, вы фактически обязуетесь ещё десятилетие платить преимущественно проценты, прежде чем основной долг начнёт заметно снижаться. График погашения показывает это наглядно и помогает решить, действительно ли рефинансирование оправдано при вашем остатке долга и оставшемся сроке.

Досрочные платежи особенно сильны в начале

Поскольку ранние платежи почти не уменьшают основной долг, даже небольшая доплата, направленная целиком в тело кредита, способна убрать много месяцев с конца срока. Один дополнительный платёж в первый год может убрать 2–3 платежа с конца 30-летней ипотеки, потому что на эту сумму почти три десятилетия начислялись бы проценты. График погашения позволяет увидеть эту причинно-следственную связь в конкретных цифрах.

Сумма переплаты отрезвляет

Для ипотеки в 300 000 $ под 7 % на 30 лет общая сумма процентов за весь срок составит около 418 000 $. Вы занимаете 300 000 $, а возвращаете суммарно более 718 000 $. Это не изъян системы, а математическая реальность сложных процентов на длинном горизонте, и увидеть её расписанной в графике погашения — один из самых мощных стимулов вносить досрочные платежи или выбрать более короткий срок.

Как работать с графиком погашения в HypoNavi

Открыть HypoNavi и ввести параметры кредита занимает меньше минуты. Сразу после этого приложение строит полную помесячную таблицу погашения, которую можно пролистать на весь срок кредита. Вот на что смотреть:

1. **Найдите точку пересечения** — месяц, когда доля основного долга впервые превышает долю процентов. При 30-летнем сроке это обычно происходит где-то на 18–22-м году. При 15-летнем — намного раньше.

2. **Найдите половину по остатку** — месяц, когда остаток долга впервые опускается ниже 50 % изначальной суммы кредита. Из-за концентрации процентов в начале это случается гораздо позже середины срока.
3. **Проверьте итог по процентам** — HypoNavi показывает накопленные уплаченные проценты. Сравните их с тем, что вы заплатили бы при сроке 15 лет.

Сравнение графиков на 15 и 30 лет

Одно из самых поучительных упражнений с приложением для графика погашения — рассчитать один и тот же кредит на два разных срока и сравнить их бок о бок. В HypoNavi измените срок с 30 на 15 лет и обратите внимание:

- Ежемесячный платёж заметно вырастает (примерно на 40–50 %)
- Общая сумма уплаченных процентов сокращается более чем вдвое
- Точка пересечения, где основной долг обгоняет проценты, наступает в первые годы, а не после 18-го года
- Остаток долга падает намного быстрее, и капитал в жилье накапливается раньше

Такое сравнение часто заставляет людей пересмотреть выбранный срок кредита или начать регулярно вносить дополнительные платежи в счёт основного долга даже при 30-летней ипотеке.

Скачайте HypoNavi и посмотрите свой график погашения

HypoNavi бесплатно доступно для iPhone и Android. Введите параметры кредита — и полный график погашения построится мгновенно, офлайн и без регистрации.

Скачать в App Store

Скачать в Google Play

Понимать свой **график погашения** — не академическое упражнение, а одно из самых ясных окон в реальную стоимость вашей ипотеки. Скачайте HypoNavi бесплатно и увидьте каждый платёж, каждый месяц, разложенный по полочкам.

Как цитировать: Lubor Šimůnek (2026). *Как пользоваться приложением с графиком погашения, чтобы понять свою ипотеку*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o.. https://appstoryo.com/ru/blog/amortization-schedule-app-how-to-use
© 2026 lapnito.cz s.r.o.