Фиксированная или плавающая ставка: что показывает калькулятор

Сравните ипотеку с фиксированной и плавающей ставкой в калькуляторе. Узнайте реальные цифры и как HypoNavi помогает сделать верный выбор.

Автор: Lubor Šimůnek · Опубликовано: July 13, 2026 · Финансы

Онлайн-версия: https://appstoryo.com/ru/blog/fixed-vs-variable-rate-mortgage-calculator-comparison



Фиксированная или плавающая ставка по ипотеке: цифры, стоящие за выбором

Спор о том, что лучше — ипотека с фиксированной или с плавающей (переменной) ставкой, — один из самых частых при покупке жилья. У обоих вариантов есть реальные преимущества, и правильный ответ действительно зависит от вашего личного финансового положения, готовности к риску и горизонта планирования. Лучший способ принять это решение — не полагаться на общие советы, а по-настоящему посчитать цифры в **калькуляторе ипотеки с фиксированной и плавающей ставкой** и увидеть, как выглядит каждый вариант именно в вашей ситуации.

Приложение HypoNavi: Mortgage Calculator позволяет рассчитать оба сценария офлайн и мгновенно, никуда не передавая ваши финансовые данные.

Что такое ипотека с фиксированной ставкой?

У ипотеки с фиксированной ставкой процентная ставка остаётся неизменной в течение всего срока кредита. Выберете ли вы срок 15 или 30 лет, ставка, зафиксированная при подписании договора, — это та ставка, которую вы платите в каждом платеже вплоть до полного погашения кредита.

Преимущества фиксированной ставки:

- Полная предсказуемость платежа — сумма основного долга и процентов никогда не изменится
- Защита от роста процентных ставок
- Более простое планирование бюджета и личных финансов
- Обычно предпочтительна при низких ставках, когда зафиксировать их стратегически выгодно

Недостатки фиксированной ставки:

- Как правило, стартует выше, чем начальная ставка по ипотеке с плавающим процентом
- Если ставки заметно упадут, вы останетесь с более высокой ставкой до рефинансирования (а у него свои издержки)

Что такое ипотека с плавающей (переменной) ставкой?

Ипотека с плавающей ставкой — в США её называют adjustable rate mortgage (ARM) — имеет процентную ставку, которая периодически меняется после первоначального фиксированного периода. Например, у ARM 5/1 ставка фиксирована первые 5 лет, а затем пересматривается ежегодно. У ARM 7/1 ставка фиксирована 7 лет, после чего меняется каждый год.

Преимущества плавающей ставки:

- Более низкая начальная ставка по сравнению с фиксированной — часто на 0,5-1,5 процентных пункта
- Меньший стартовый платёж означает больше свободных денег и более быстрое накопление доли собственности в начале, если вы вносите досрочные платежи
- Потенциально выгодна, если вы планируете продать жильё или рефинансировать кредит до начала периода пересмотра ставки

Недостатки плавающей ставки:

- Неопределённость платежа после фиксированного периода — ставки могут вырасти значительно
- Сложнее планировать бюджет, когда платёж может меняться каждый год
- При росте ставок общая сумма процентов за весь срок кредита может намного превысить сумму по ипотеке с фиксированной ставкой

Считаем цифры: сравнение бок о бок

Рассмотрим конкретный пример с кредитом на 350 000 $:

Сценарий A: фиксированная ставка, 30 лет под 7,0 %

- Ежемесячный платёж: 2 329 $
- Общая сумма процентов за 30 лет: примерно 488 400 $
- Предсказуемость платежа: абсолютная

Сценарий B: ARM 7/1 со стартовой ставкой 5,5 %, затем 8,0 % с 8-го года

- Ежемесячный платёж в 1-7-й годы: 1 987 $
- Ежемесячный платёж с 8-го года: 2 437 $ (при росте ставки до 8,0 %)
- Ежемесячная экономия в начальный период: 342 $ в месяц, всего 28 700 $ за 7 лет
- Ежемесячное увеличение начиная с 8-го года: на 108 $ в месяц больше, чем при фиксированной ставке

В этом сценарии первые 7 лет вы экономите благодаря плавающей ставке. Но начиная с 8-го года ваши платежи становятся выше, чем были бы при фиксированной ставке. К 15-му году общее преимущество плавающей ставки практически исчезает, а если бы ставки поднялись выше 8 %, заёмщик с плавающей ставкой платил бы существенно больше, чем заёмщик с фиксированной.

Когда фиксированная ставка выгоднее

- Когда вы планируете жить в этом доме весь срок кредита или дольше
- Когда нынешние ставки исторически низкие и, вероятно, будут расти
- Когда стабильность платежа важна для вашего бюджета или душевного спокойствия
- Когда вы покупаете жильё впервые и у вас нет финансовой подушки, чтобы выдержать рост платежа

Когда плавающая ставка может быть оправдана

- Когда вы уверены, что продадите жильё или рефинансируете кредит в течение фиксированного периода
- Когда у вас есть значительная финансовая гибкость, чтобы справиться с ростом платежа
- Когда текущие фиксированные ставки высоки и ожидается их снижение
- Когда экономия на начальной ставке будет использована продуктивно (инвестирована, направлена на погашение других дорогих долгов и т. д.)

Смоделируйте оба сценария в HypoNavi

С HypoNavi вы быстро настроите оба сценария на телефоне и сравните ежемесячные платежи, общую сумму процентов и графики погашения бок о бок — всё офлайн, и ни один байт данных не покидает ваше устройство.

Именно такое моделирование сценариев выполнил бы профессиональный финансовый консультант, а вам оно доступно бесплатно, мгновенно и прямо в кармане.

Скачать HypoNavi в App Store

Скачать HypoNavi в Google Play

Сравнение в **калькуляторе ипотеки с фиксированной и плавающей ставкой** — одно из самых полезных упражнений для любого покупателя жилья. Установите HypoNavi бесплатно и посмотрите свои конкретные цифры, прежде чем выбрать один из путей.

Как цитировать: Lubor Šimůnek (2026). *Фиксированная или плавающая ставка: что показывает калькулятор*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o.. https://appstoryo.com/ru/blog/fixed-vs-variable-rate-mortgage-calculator-comparison
© 2026 lapnito.cz s.r.o.