

Հիփոթեքային վարկեր

Վարկի նպատակը	Բնակելի կամ առևտրային նշանակության անշարժ գույքի ձեռքբերում (այդ թվում ավտոկայանատեղի)***, կառուցապատում, վերանորոգում կամ այլ ֆինանսական կազմակերպությունից վարկի տեղափոխում	
Ռեզիդենտություն	Ռեզիդենտ և ոչ ռեզիդենտ	
Վարկառուի/համավարկառու/երաշխավոր	18-65 տարեկան ֆիզիկական անձինք:	
Վարկի արժույթ	ՀՀ դրամ	ԱՄՆ դոլար*
Վարկի ժամկետ	36-240 ամիս Ընդ որում 120 ամսից ավել ժամկետով վերանորոգման վարկերը հնարավոր է տրամադրել այն դեպքում, երբ հաճախորդը կամ համատեղ տնտեսություն վարող անձի մասով առկա է այլ հիփոթեքային վարկ:	
Վարկի գումար	3,000,000-200,000,000 ՀՀ դրամ	8,000-500,000 ԱՄՆ դոլար
Տարեկան անվանական տոկոսադրույք (Ճշտագրտվող հաստատուն տոկոսադրույք) տոկոսադրույքը կարող է փոփոխվել սկսած 37-րդ ամսվանից	13,5%**	10%
Տարեկան փաստացի տոկոսադրույք	14,47%	10.56%
Մարման եղանակը	Անուիտետ/Դիֆերենցված (համապատասխանաբար մայր գումարի և/կամ տոկոսագումարի ամենամյա հավասարաչափ վճարում)	
Վարկի տրամադրման եղանակ	Անկանխիկ՝ Ձեռքբերում, վերաֆինանսավորում՝ միանվագ Վերանորոգում, կառուցապատում՝ միանվագ կամ փուլային	
Վարկի տրամադրման միջնորդավճար	Առկա չէ	
Վարկի սպասարկման ամսական վճար	Առկա չէ	
Վարկի վաղաժամկետ մարման տույժ	Առկա չէ	
Ապահովագրություն	Առկա չէ	
Ժամկետանց մայր գումարի տույժ	0,1% օրական	
Ժամկետանց տոկոսագումարի տույժ	0,13% օրական	
Ապահովվածություն	Ձեռքբերվող, կառուցապատվող կամ վերանորոգվող անշարժ գույք/գնման իրավունք և/կամ այլ անշարժ գույք	
Նվազագույն կանխավճար	Գնվող գույքի վաճառքի գնի նվազագույնը	
	10%-Կառուցապատողից գույքի ձեռքբերման դեպքում:	30%

	<p>20%-երկրորդային շուկայից գույքի ձեռքբերման դեպքում, եթե գնվող գույքը գտնվում է Երևանում: -30%, երկրորդային շուկայից գույքի ձեռքբերման դեպքում, եթե գույքը գտնվում է մարզում:</p>	
	<p>Կանխավճար չի պահանջվում՝ - Լրացուցիչ գույքի գրավադրման պարագայում - Վերանորոգման, կառուցապատման և վերաֆինանսավորման վարկերի դեպքում</p>	
<p>Վարկ/գրավ հարաբերակցություն</p>	<p>90% - Կառուցապատողից գույքի ձեռքբերման, զրոյական վիճակում գտնվող գույքի վերանորոգման, կառուցապատման վարկերի դեպքում: 80%- երկրորդային շուկայից գույքի ձեռքբերման դեպքում, եթե գնվող գույքը գտնվում է Երևանում : 70%-վերանորոգման վարկերի և երկրորդային շուկայից գույքի ձեռքբերման դեպքում, եթե գույքը գտնվում է մարզում:</p>	<p>70%</p>
<p>Գրավի գնահատում</p>	<p>Ձեռքբերման վարկերի դեպքում, եթե վարկ/գրավ առավելագույն հարաբերակցությունը կազմում է 50%, ապա եկամուտ-ծախսերի վերլուծությունը կատարվում է պարզեցված եղանակով (մինչև 30 մլն ՀՀ դրամ կամ համարժեք ԱՄՆ դոլար վարկերի դեպքում):</p> <p>Առաջնային շուկայից գույքի ձեռքբերման դեպքում գույքի գնահատում չի իրականացվում, որպես գնահատված արժեք հիմք հանդիսանում վաճառքի գնի մասին տեղեկանքում նշված արժեքը: Երկրորդային շուկայից գույքի ձեռքբերման պարագայում գրավադրվող գույքը ենթակա է գնահատման Բանկի հետ համագործակցող անկախ գնահատողի կողմից, ընդ որում որպես գնահատված արժեք հիմք է հանդիսանում ձեռքբերման և գնահատված արժեքներից նվազագույն արժեքը:</p>	
<p>Սույն սակագների շրջանակներում տրամադրվող ծառայություններից օգտվելու նպատակով վարկառուն՝ ստորև նշված երրորդ անձանց կողմից մատուցվող ծառայությունների դիմաց վճարում է հետևյալ չափով</p>	<p>- սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկանք՝ 10,000 ՀՀ դրամ, -իրավունքի պետական գրանցման վճար՝ 26,000 – 52,000 ՀՀ դրամ, -նոտարական վավերացման վճար՝ 12,000-30,000 ՀՀ դրամ, - գրավադրվող գույքի գնահատման վճար՝ 15,000-25,000 ՀՀ դրամ: Անկախ սույն պայմաններում նշված 3-րդ անձանց վճարների դրույքաչափերից, վերջիններիս կողմից մատուցվող ծառայությունների դիմաց վճարները կարող են փոփոխվել:</p>	
<p>Եկամուտների առավելագույն հարաբերակցությունը (ԸՊԵ կամ OTI)</p>	<p>ԸՊԵ ≤ 60%</p>	
<p>Երաշխավորություն</p>	<p>Ֆիզիկական անձի/իրավաբանական անձի(Վարկը հաստատող լիազոր մարմնի որոշմամբ)</p>	
<p>Վարկառուի/համավարկառուի/գրավատուի նկատմամբ վարկային պատմության պահանջները</p>	<p>-Վարկի տրամադրման պահին գործող վարկերը և այլ անձանց պարտավորությունների դիմաց տրամադրված երաշխավորությունները չպետք է լինեն ժամկետանց կամ դասակարգված որպես հսկվող կամ ավելի խիստ դասերով, -Վերջին 12 ամիսների ընթացքում բոլոր /մարված և գործող/ վարկերի ժամկետանց օրերի ընդհանուր հանրագումարը չպետք է գերազանցի 30 օրացուցային օրը</p>	

*Արտարժույթով վարկերը տրամադրվում են՝

- միայն ոչ ռեզիդենտ ֆիզիկական անձանց, այդ թվում համավարկառուները ևս պետք է լինեն ոչ ռեզիդենտ:

** «Օրդր Դեվելոպմենթ» կառուցապատող ընկերությունից ք. Երևան, Ն. Տիգրանյան փողոցի 1-ին փակուղի թիվ 1 հասցեում կառուցվող բազմաբնակարան շենքից գույքի(գնման իրավունքի) ձեռքբերման դեպքում վարկի անվանական տոկոսադրույքը կազմում է 13%:

*** Ավտոկայանատեղիի ձեռքբերման հիփոթեքային վարկի տրամադրման նախապայման է հանդիսանում նույն հասցեից բնակարանի (գնման իրավունքի)՝ Բանկում հիփոթեքային վարկի առկայությունը

Ծանոթություն

Նախքան պայմանագրի կնքումը Բանկը Ձեզ կտրամադրի վարկի էական պայմանների անհատական թերթիկը, որում ներկայացված են Ձեզ տրամադրվելիք վարկի էական պայմանները Հաճախորդին տրամադրվում է պայմանագրի առաջարկը յոթ օր առաջ և տրամադրվում է նաև յոթ օր մտածելու ժամանակ:

1.Վարկի տոկոսները հաշվարկվում են վարկի մնացորդի նկատմամբ՝ ելնելով տարում 365 օրվա հաշվարկից:

2.Ստորև ներկայացվում է ճշգրտվող հաստատուն տոկոսադրույքի հաշվարկման մեթոդաբանությունը.

Ճշգրտվող տոկոսադրույքը կազմված է հետևյալ բաղկացուցիչներից (տարրերից).

Բազային տոկոսադրույք

Հաստատուն (ֆիքսված) բաղադրիչ

Ճշգրտվող տոկոսադրույքը հաշվարկված անվանական տոկոսադրույք է, որը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$Y\Delta = YF + YC$$

Որտեղ՝

Y Δ -Ճշգրտվող տոկոսադրույք,

YF- Բազային տոկոսադրույք,

YC- Հաստատուն (ֆիքսված) բաղադրիչ:

Բազային տոկոսադրույքի հիմնական տոկոսադրույք - ՀՀ ԿԲ վերաֆինանսավորման տոկոսադրույք՝ <https://www.cba.am/am>

Բազային տոկոսադրույքի երկրորդային տոկոսադրույք - ՀՀ պետական (գանձապետական) պարտատոմսերի մինչև մարում եկամտաբերության կորի 6 ամիս ժամկետայնության եկամտաբերություն՝ <https://www.cba.am/am/SitePages/fmofinancialmarkets.aspx>

Հաստատուն (ֆիքսված) բաղադրիչ – 5 տոկոսային կետ

Ճշգրտվող տոկոսադրույքի առաջին վերանայում/սահմանում - պայմանագրի կնքումից 3 /երեք/ տարի հետո

Պարբերական վերանայումներ - յուրաքանչյուր 6 /վեց/ ամիսը մեկ (փետրվար և օգոստոս ամիսների առաջին օրը)

Ճշգրտվող տոկոսադրույքների կիրառման ամսաթիվ - փետրվար և օգոստոս ամիսների առաջին օրվան հաջորդող մոտակա մարման ամսաթիվը
Ճշգրտվող տոկոսադրույքների կլորացում - մաթեմատիկական կլորացման կանոններով՝ տասնորդական տոկոսի ճշգրտությամբ:

Ճշգրտվող տոկոսադրույքը ենթակա է վերանայման, այն դեպքում երբ հաշվարկված տոկոսադրույքի և գործող տոկոսադրույքի տարբերությունը կազմում է 0,5 տոկոսային կետից ավելի:

Տոկոսադրույքի բարձրացման և իջեցման առավելագույն շեմը սահմանվում է 3,5 տոկոսային կետ:

Օրինակ 1՝ եթե գործող դրամային վարկի տոկոսադրույքը 13.5% է և ենթադրենք վարկի տրամադրումից անցել է 3 տարի և Բազային տոկոսադրույքը այդ պահին 8% է: Հաշվարկվող նոր Ճշգրտվող տոկոսադրույքը կստացվի $8\% + 5\% = 13\%$:

ԱՄՆ դոլարով վարկերի դեպքում.

Բազային տոկոսադրույքի հիմնական տոկոսադրույք - 6 ամիս ժամկետայնությամբ ժամկետային ապահովված օվերնայթ ֆոնդային տոկոսադրույքը (CME Term SOFR USD 6 Month)
(<https://www.newyorkfed.org/markets/reference-rates/sofr>)

Բազային տոկոսադրույքի երկրորդային տոկոսադրույք - 6 ամիս ժամկետայնությամբ ԱՄՆ գանձապետական պարտատոմսերի եկամտաբերության կորի եկամտաբերություն
(<https://www.federalreserve.gov/releases/h15/>)

3. Գրավի և իրավունքի պայմանագրերը ենթակա են նոտարական վավերացման:

4. Անհրաժեշտ փաստաթղթերի ցանկը, ինչպես նաև Բանկի հետ համագործակցող անկախ գնահատողների ցանկը սահմանվում են առանձին Հավելվածներով:

5. Վարկը տրամադրվում է Բանկի Գլխամասային գրասենյակում և Բանկի բոլոր մասնաճյուղերում բացառությամբ «Զվարթնոց» և «Տիգրան Մեծ» մասնաճյուղերի:

6. Վարկի տրամադրման դրական որոշման կայացման գործոններն են.

Վարկային հայտի համապատասխանությունը սույն փաստաթղթով սահմանված պահանջներին:

7. Վարկի մերժման գործոններն են՝

Վարկառուի և/կամ Գրավի անհամապատասխանությունը սույն փաստաթղթով սահմանված պահանջներին և անբավարար եկամուտները:

8. Պահանջվող փաստաթղթերը ներկայացնելուց հետո վարկային հայտի վերաբերյալ որոշման կայացում 2 աշխատանքային օրվա ընթացքում և տրամադրում՝ մինչև 7 աշխատանքային օր:

9. Վարկի մարման նպատակով մուտքագրված ցանկացած գումար որպես կանոն Բանկի կողմից ուղղվում է մուտքագրման պահին առկա՝ Հաճախորդի կողմից Բանկին Վարկային պայմանագրի ուժով վճարման ենթակա գումարների, այդ թվում՝ տույժերի, տոկոսների, Վարկի գումարի մարմանը: Բանկն իրավունք ունի Հաճախորդի հետ կնքվող պայմանագրում վճարման ենթակա գումարների այլ հերթականություն սահմանել:

10. Հաճախորդը իրավունք ունի կրեդիտավորման պայմանագրով ունեցած պարտավորությունը ժամկետից շուտ մարում կատարելու: Վարկի վաղաժամկետ մարման դեպքում համամասնորեն նվազեցվում են վարկի տոկոսագումարները, առկայության դեպքում նաև տրամադրման և սպասարկման վճարները:

11. Երաշխավորն իրավունք ունի.

- Ցանկացած ժամանակ վարկատուից պահանջել տեղեկատվություն վարկի մնացորդի չափի մասին:
- Վարկառուից հետ ստանալու իր կողմից վարկի համար վճարած գումարները, ինչպես նաև վարկառուի փոխարեն կրած այլ վնասները:
- Քաղվածքների, դրանց կրկնօրինակների և այլ տեղեկությունների տրամադրման պայմանները, ժամկետները և սակագները համաձայն բանկում գործող Ոչ ֆինանսական ծառայությունների սակագների:

13. Քաղվածքների, դրանց կրկնօրինակների, տեղեկանքների և այլ ծառայությունների տրամադրման պայմանները և սակագները հրապարակված են Բանկի պաշտոնական կայքում՝ www.fastbank.am, ինչպես նաև տեղադրված են Բանկի գործունեության վայրերում:

14. Վարկային պարտավորությունները վարկառուի կողմից չկատարվելու դեպքում Բանկն իրավունք ունի երաշխավորից պահանջել կատարելու վարկային պարտավորությունները, ինչպես նաև չկատարման հետևանքով վատանալու է երաշխավորի վարկային պատմությունը և հնարավոր է վերջինս զրկվի իր սեփական գույքից:

15. ՈՒՇԱԴՐՈՒԹՅՈՒՆ՝ ԱՅՍ ՎԱՐԿԻ ԱՆՎԱՆԱԿԱՆ ՏՈԿՈՍԱԴՐՈՒՅՔԸ ԿԱՐՈՂ Է ՓՈՓՈԽՎԵԼ ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ԿՈՂՄԻՑ:

16. ԶԳՈՒՇԱՑՈՒՄ՝ ՏՈԿՈՍԱԳՈՒՄԱՐՆԵՐԸ, ՎԱՐԿԻ ԳՈՒՄԱՐԸ, ՍՊԱՍԱՐԿՄԱՆ ՎՃԱՐՆԵՐԸ ԺԱՄԱՆԱԿԻՆ ԶԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ԴԵՊՔՈՒՄ ԳՐԱՎԱԴՐՎԱԾ ԳՈՒՅՔԸ ԿԱՐՈՂ Է ՕՐԵՆՔՈՎ ՍԱՀՄԱՆՎԱԾ ԿԱՐԳՈՎ ԲՈՒՆԱԳԱՆՁՎԵԼ:

ԱՅՆ ԴԵՊՔՈՒՄ, ԵՐԲ ԳՐԱՎ ԴՐՎԱԾ ԳՈՒՅՔԻ ԻՐԱՑՈՒՄԻՑ ՍՍԱՑՎՈՂ ԳՈՒՄԱՐԸ ՊԱԿԱՍ Է ԳՐԱՎՈՎ ԱՊԱՀՈՎՎԱԾ ՊԱՀԱՆՁԻ ԵՎ ԳՐԱՎ ԴՐՎԱԾ ԳՈՒՅՔԻ ԻՐԱՑՄԱՆ ԾԱԽՍԵՐԻ ՀԱՆՐԱԳՈՒՄԱՐԻՑ, ԱՊԱ ՎԱՐԿԱՏՈՒՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ ՈՒՆԻ ՊԱԿԱՍ ԳՈՒՄԱՐԸ ՍՍԱՆԱԼՈՒ ՎԱՐԿԱՌՈՒԻ ԱՅԼ ԳՈՒՅՔԻՑ:

17. ՈՒՇԱԴՐՈՒԹՅՈՒՆ՝ ՁԵՐ ԿՈՂՄԻՑ ՊԱՐՏԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԶԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ԿԱՍ ԹԵՐԻ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ԴԵՊՔՈՒՄ ԲԱՆԿԸ 3 ԱՇԽԱՏԱՆՔԱՅԻՆ ՕՐՎԱ ԸՆԹԱՑՔՈՒՄ ԱՅԴ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ ՈՒՂԱՐԿՈՒՄ Է ՎԱՐԿԱՅԻՆ ԲՅՈՒՐՈ, ՈՐՏԵՂ ՁԵՎԱՎՈՐՎՈՒՄ Է ՁԵՐ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՏՄՈՒԹՅՈՒՆԸ: ԴՈՒՔ ԻՐԱՎՈՒՆՔ ՈՒՆԵՔ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ԲՅՈՒՐՈՅԻՑ ՏԱՐԵԿԱՆ ՄԵԿ ԱՆԳԱՍ ԱՆՎՃԱՐ ՁԵՌՔ ԲԵՐԵԼ ՁԵՐ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՏՄՈՒԹՅՈՒՆԸ: ՈՒՇԱԴՐՈՒԹՅՈՒՆ՝ ՎԱՏ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՏՄՈՒԹՅՈՒՆԸ ԿԱՐՈՂ Է ԽՈՉԸՆԴԻՏԵԼ ՁԵՂ՝ ԱՊԱԳԱՑՈՒՄ ՎԱՐԿ ՍՍԱՆԱԼՈՒ ԺԱՄԱՆԱԿ:

18. ՈՒՇԱԴՐՈՒԹՅՈՒՆ՝ ՎԱՐԿԻ ՏՈԿՈՍԱԳՈՒՄԱՐՆԵՐԸ ՀԱՇՎԱՐԿՎՈՒՄ ԵՆ ԱՆՎԱՆԱԿԱՆ ՏՈԿՈՍԱԴՐՈՒՅՔԻ ՀԻՄԱՆ ՎՐԱ, ԻՍԿ ՏԱՐԵԿԱՆ ՓԱՍՏԱՅԻ ՏՈԿՈՍԱԴՐՈՒՅՔԸ ՑՈՒՅՑ Է ՏԱԼԻՍ, ԹԵ ՈՐՔԱՆ ԿԱՐԺԵՆԱ ՎԱՐԿԸ ՏՈԿՈՍԱԳՈՒՄԱՐՆԵՐԸ ԵՎ ԱՅԼ ՎՃԱՐՈՒՄՆԵՐԸ

ՍԱՀՄԱՆՎԱԾ ԺԱՄԿԵՏՈՒՄ ԵՎ ՉԱՓԵՐՈՎ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ԴԵՊՔՈՒՄ: ՏԱՐԵԿԱՆ ՓԱՍՏԱՑԻ ՏՈԿՈՍԱԴՐՈՒՅՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿՄԱՆ ԿԱՐԳԸ ՏԵՂԱԴՐՎԱԾ Է ԲԱՆԿԻ ՊԱՇՏՈՆԱԿԱՆ ԿԱՅՔՈՒՄ www.fastbank.am:

19. ՈՒՇԱԴՐՈՒԹՅՈՒՆ՝ ԴՈՒՔ ԻՐԱՎՈՒՆՔ ՈՒՆԵՔ ՀԱՂՈՐԴԱԿՑՎԵԼ ԲԱՆԿԻ ՀԵՏ ՁԵՐ ՆԱԽԸՆՏՐԱԾ ԵՂԱՆԱԿՈՎ՝ ԷԼԵԿՏՐՈՆԱՅԻՆ ՓՈՍՏՈՎ, ԿԱՄ ՓՈՍՏԱՅԻՆ ԿԱՄ ԷԼԵԿՏՐՈՆԱՅԻՆ ԱՅԼ ԿԱՊԻ ՄԻՋՈՑՈՎ: ԷԼԵԿՏՐՈՆԱՅԻՆ ԵՂԱՆԱԿՈՎ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ՍՏԱՑՈՒՄԸ ԱՄԵՆԱՀԱՐՄԱՐԱՎԵՏՆ Է: ԱՅՆ ՀԱՍԱՆԵԼԻ Է 24/7 ՌԵԺԻՄՈՎ, ՁԵՐԾ Է ԹՂԹԱՅԻՆ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԿՈՐՍՏԻ ՌԻՍԿԵՐԻՑ և ԱՊԱՀՈՎՈՒՄ Է ԳԱՂՏՆԻՈՒԹՅՈՒՆ: ԴՈՒՔ ԻՐԱՎՈՒՆՔ ՈՒՆԵՔ ԳՐԱՎՈՐ ԴԻՄԵԼ ԲԱՆԿԻՆ ՁԵՐ ԵՎ ԲԱՆԿԻ ՄԻՋԵՎ ՀԱՂՈՐԴԱԿՑՄԱՆ ԿԱՊԻ ՄԻՋՈՑԸ ՓՈԽԵԼՈՒ ՀԱՄԱՐ ՈՉ ԱՎԵԼԻ, ՔԱՆ ՏԱՐԻՆ ՄԵԿ ԱՆԳԱՄ, ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆԸ ԿԿԻՐԱՌՎԻ ՁԵՐ ԴԻՄՈՒՄԸ ՍՏԱՆԱԼՈՒՑ 30 ՕՐ ՀԵՏՈ:

20. ՈՒՇԱԴՐՈՒԹՅՈՒՆ՝ ՁԵՐ «ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՏԵՂԵԿԱՏՈՒՆ» ՖԻԶԻԿԱԿԱՆ ԱՆՁԱՆՑ ԱՌԱՋԱՐԿՎՈՂ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՈՐՈՆՄԱՆ, ՀԱՄԵՄԱՏՄԱՆ ԵՎ ՁԵՉ ՀԱՄԱՐ ԱՄԵՆԱԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏ ՏԱՐՔԵՐԱԿԻ ԸՆՏՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ՀԵՇՏԱՑՆՈՂ ԷԼԵԿՏՐՈՆԱՅԻՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳ Է:

21. ՈՒՇԱԴՐՈՒԹՅՈՒՆ՝ ԿՐԵԴԻՏԱՌՈՒՆ ԿԱՐՈՂ Է ԶՐԿՎԵԼ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻՑ, ԵԹԵ ՉԿԱՏԱՐԻ ԿԱՄ ՈՉ ՊԱՏՇԱՃ ԿԱՏԱՐԻ ԿՐԵԴԻՏԱՎՈՐՄԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐՈՎ ՍՏԱՆՁՆԱԾ ԻՐ ՊԱՐՏԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ: