



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՀՈՒԿԱՅԻՆ ՄԱՍՆԱԿԻԳՆԵՐԻ ՄԻՈՒԹՅՈՒՆ  
ASSOCIATION OF MORTGAGE MARKET PARTICIPANTS OF ARMENIA

Հայաստանի հիփոթեքային շուկայի  
մասնակիցների միություն  
ք. Երևան, Խորենացու 4-20  
հեռ. (+374 10) 54-73-48  
էլ. փոստ [info@ammpa.am](mailto:info@ammpa.am)  
[www.ammpa.am](http://www.ammpa.am)



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

FINANCIAL SECTOR  
DEEPENING PROJECT

Հիփոթեքային վարկավորման ձեռնարկը մշակվել և տպագրվել է  
ԱՄՆ ՄԶԳ Ֆինանսական ոլորտի զարգացման ծրագրի աջակցությամբ

[www.fsdp.am](http://www.fsdp.am)

ՏՈՒՆ ԵՔ ՁԵՌՔ ԲԵՐՈՒՄ ԿԱՄ  
ՎԵՐԱՆՈՐՈԳՈՒՄ

ԳՏԵՔ ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԻ  
ԼԱՎԱԳՈՒՅՆ ՏԱՐԲԵՐԱԿԸ



**Փևտրե՛ք,  
Համեմատե՛ք,  
Բանակցե՛ք**

հիփոթեքային վարկավորման  
**ՈՂՆՑՈՒՅՑ**

Ձեռնարկում տեղ գտած  
տեղեկատվությունը համ-  
ընդհանուր բնույթի է և չի  
կարող պարտադիր լինել  
որևէ կոնկրետ դեպքի հա-  
մար: Այն կիրառելու հա-  
մար խորհրդակցեք մաս-  
նագետների հետ:

Հայաստանի Հիփոթեքային Շուկայի  
Մասնակիցների Միություն

2008



### ԿԱՏԱՐԵ ԽԵԼԱՄԻՏ ՆԵՐԴՐՈՒՄ

Տույն գնելը, բացի կարևորագույն և ուրախալի իրադարձություն լինելուց, միշտ եղել և լինելու է կարևոր ներդրում: Իսկ բանկային վարկավորմամբ տան ձեռքբերումը կամ վերանորոգումը նաև Ձեր խոշորագույն ֆինանսական գործարքներից է: Այդ պատճառով ճիշտ որոշում կայացնելու համար անչափ կարևոր է, որպեսզի Դուք լինեք առավել իրազեկված և տեղեկացված:

Շատ բան է կախված նրանից, թե որքան եք Դուք տեղեկացված: Նախևառաջ, Ձեր տեղեկացվածությունը էապես կարող է փոխել վարկատուի վերաբերմունքը: Բացի այդ, տարբեր պայմանների և ծուղակների մասին իրազեկ լինելով՝ Դուք ոչ միայն կօգնեք վարկատուին ճիշտ որոշում կայացնել Ձեզ վարկ տալու վերաբերյալ, այլև կգտնեք վարկավորման ամենալավ և հարմար տարբերակը, ինչի արդյունքը զգալու եք տասը և ավելի տարիներ շարունակ:

### Ուղեցույցը

Այս ուղեցույցի նպատակն է պատասխանել վարկավորմանը դիմող անձանց բազմաթիվ հարցերին: Ձեր իրազեկվածությունը բավականին կհեշտացնի և արդյունավետ կդարձնի շփումը վարկատու կազմակերպության ներկայացուցչի հետ և կլինի հաջող գործարք կնքելու Ձեր բանալին:

Ուղեցույցը պատրաստել է Հայաստանի հիփոթեքային շուկայի մասնակիցների միությունը՝ հիփոթեքային վարկավորման դիմող անձանց աջակցելու նպատակով:

**Փնտրե՛ք,  
Համեմատե՛ք,  
Բանակցե՛ք**

## Կվարկավորե՛ն Ձեզ, թե՛ ՈՉ

Ինչպե՞ս է վարկատուն որոշում կայացնում

Վարկի տրամադրումը բանկի և վարկային կազմակերպության գործունեության հիմնական ուղղություններից է: Վարկատուն պատրաստ է քննարկելու Ձեր բնակարանային պայմանների բարելավման վարկավորումը:

Վարկատուն ուզում է համոզվել, որ Դուք կվերադարձնեք վարկը, և Դուք պետք է հիմնավորեք դա:



### Մարելու կարողություն (վճարունակություն).

Յուրաքանչյուր վարկատու նախևառաջ ցանկանում է համոզվել վարկը մարելու Ձեր կարողության մեջ: Այդ նպատակով վարկատուն հաշվի է առնում Ձեր հիմնավորված եկամտի չափը և կայունությունը: Վարկատուն առաջնորդվում է այն ենթադրությամբ, որ Դուք կարող եք առանց դժվարության այդ եկամտի որոշակի մասը (սովորաբար՝ շուրջ 30-40%-ը) ուղղել Ձեր բնակարանային ֆինանսավորման ծախսերին՝ վարկի մարմանը, բնակարանի ապահովագրությանը, գույքահարկին և գույքի պահպանման ծախսերին:

### Կանխավճար.

Հիփոթեքային վարկ տրամադրելով՝ վարկատուն երկարաժամկետ ներդրում է կատարում Ձեր բնակարանային պայմանների բարելավման և բարեկեցության մեջ: Ուստի վարկատուն նաև պահանջում է, որպեսզի Դուք ինքներդ էլ մասնակից լինեք այդ ներդրմանը: Բնակարան ձեռք բերելիս Ձեր կանխավճարը (գումարի 30-40%-ը) հենց այդ մասնակցության չափն է: Որպես կանոն վարկատուն դիտարկում է նաև Ձեր այլ նյութական և դրամական միջոցները:



## Վարկարժանություն.

Ձեր վարկարժանությունը պահանջվող վարկը մարելու հարցում Ձեր պատրաստակամության և կարողության վերաբերյալ վարկատուի ունեցած վստահությունն է: Վարկատուն գնահատում է Ձեր ներկա և նախկին ֆինանսական պարտավորությունների որակն ու ծավալը: Վարկատուն հաշվի է առնում Ձեր վարկային պատմությունը, թե ինչպե՞ս եք դուք կատարել Ձեր պարտավորությունները, և գնահատում է իր ռիսկի աստիճանն ու ապագայում ակնկալվող Ձեր ֆինանսական կարգապահությունը: Վարկատուն հաշվի է առնում նաև Ձեր ընթացիկ այլ ֆինանսական պարտավորությունները, որպեսզի տիրապետի Ձեր ֆինանսական պարտավորությունների ամբողջական պատկերին:

## Ապահովվածություն (Գրավի առարկա).

Ձեր կողմից ձեռք բերվող կամ վերանորոգվող տունը այն գրավի առարկան է, որը պետք է հանդիսանա Ձեր հիփոթեքային վարկի ապահովության միջոց: Այդ իսկ պատճառով վարկատուն Ձեր տունը դիտարկում է որպես վարկի ապահովության միջոց և պահանջում է, որպեսզի գնահատվի դրա շուկայական արժեքը, տունը գերծ լինի երրորդ անձանց իրավունքներից, այն պահպանվի խնամքով, սահմանափակվեն գրավադրման ժամկետում տան տնօրինման և տիրապետման իրավունքները:



## ԻՆՉԻՑ ՍԿՍԵԼ

**Որոշե՛ք տան գինը կամ վերանորոգման ծախսը, որը կարող եք Ձեզ թույլ տալ:**

Մինչ Դուք կսկսեք փնտրել Ձեր ցանկալի տունը կամ նախաձեռնել առկա տան վերանորոգումը, վերլուծե՛ք Ձեր ֆինանսական դրությունը՝ պարզելու Ձեզ համար մատչելի վարկի գումարը:

Ձեզ մատչելի տան գինը որոշելիս պետք է պատասխանել երկու պարզ հարցի՝

1. Որքա՞ն եք պատրաստ վճարել ամսական տան հիփոթեքային վարկի և այլ բնակարանային ծախսերի համար:

2. Որքա՞ն կանխավճար կարող եք Ձեզ թույլ տալ սկզբում:

## Վերլուծե՛ք Ձեր ֆինանսական վիճակը

### Հաշվե՛ք Ձեր ամսական կայուն եկամուտները

- Աշխատավարձ
- Պարգևատրումներ
- Եկամուտներ ձեռնարկատիրությունից
- Ներդրումներից և սեփականությունից ստացվող եկամուտ
- Փոխանցումներ արտերկրից
- Այլ եկամուտներ

### Ստաձե՛ք Ձեր պարտքերի և ծախսերի մասին

- Սպառողական վարկեր
- Ավտոմեքենայի վարկ
- Ուսման վարձեր
- Ապահովագրական վճարներ
- Գույքահարկ
- Կրեդիտային քարտ և վարկային գիծ
- Վճարվող ալիմենտ
- Այլ ծախսեր

Ի մի՛ բերեք Ձեր խնայողությունները, ունեցվածքի չափը և պարտքերն ու պարտավորությունները, որպեսզի հասկանաք, թե որքա՞ն գումար Դուք կարող եք պարբերաբար հատկացնել Ձեր հիփոթեքային վարկի մարմանը և որքա՞ն կանխավճարով կարող եք մասնակցել Ձեր բնակարանային ֆինանսավորմանը, եթե ցանկանում եք ձեռք բերել բնակարան կամ առանձնատուն:

Մի անտեսեք Ձեր ունեցած այլ ֆինանսական պարտավորությունները և այն հավելյալ ծախսերը, որոնք կրելու եք հիփոթեքային վարկի միջոցով տուն գնելու կամ վերանորոգելու դեպքում:





## Որքա՞ն վարկ կտա Ձեզ վարկատուն

### Ամսական վճարներ

Ամենապարզ և մոտավոր հաշվարկով Դուք կարող եք ակնկալել, որ հիփոթեքային վարկի չափը հավասար կլինի երկուսից երկուսուկես տարվա Ձեր կայուն եկամտի չափին:

Սովորաբար վարկատուները պահանջում են, որպեսզի հիփոթեքային վարկի մարմանն ուղղվող ամենամսյա հավասարաչափ գումարի մեծությունը (մայր գումարի մարում և տոկոսավճար), չգերազանցի Ձեր մաքուր տնօրինվող եկամուտների 30-35%-ը. դա Ձեր բնակարանային ֆինանսավորման ամսական ծախսերի առավելագույն մատչելի չափն է:

Օրինակ՝ եթե Ձեր կողմից տնօրինվող ամսական եկամուտը կազմում է 300 հազար դրամ, ապա այդ հիփոթեքային վարկի ամսական վճարման առավելագույն չափը կկազմի 105 հազար դրամ:

Դա նշանակում է, որ 10 տարի անընդմեջ վճարելով ամսական 105 հազար դրամ, Դուք կմարեք ձեր 7-ից 8 միլիոն դրամի վարկի գումարը և տոկոսագումարները:

Եթե Ձեր եկամուտները չեն բավարարում հիփոթեքային վարկավորմանը դիմելու համար, ապա Ձեր վարկային պարտավորությունները Ձեզ հետ համատեղ կարող է ստանձնել նաև համավարկառու, և այդ դեպքում կդիտարկվի Ձեր և համավարկառուի տնօրինվող եկամուտների հանրագումարը: Օրինակ՝ եթե Ձեր և համավարկառուի տնօրինվող եկամուտը կազմում է համապատասխանաբար 300 և 200 հազարական դրամ, ապա կդիտարկվի դրանց հանրագումարը՝ 500 հազար դրամ, և Ձեր բնակարանային ֆինանսավորման ամսական ծախսերի առավելագույն մատչելի գումարը կկազմի 175 հազար դրամ:

Երկուսից երկուսուկես տարվա կանոնով Ձեր 500 հազար ամսական եկամտին կտրվի 12-ից 15 միլիոն դրամի վարկ՝ կախված այն հանգամանքից, թե որքա՞ն ժամանակով եք վարկ վերցնում և ի՞նչ տոկոսադրույքով եք ստանում վարկը:

**Փնտրե՛ք,  
Համեմատե՛ք,  
Բանակցե՛ք**

Այսօր բանկերն ու վարկային կազմակերպություններն առաջարկում են տոկոսադրույքի, մարման ժամկետի, ինչպես նաև կանխավճարի մեծության բազմաթիվ տարբերակներ:

Քննարկե՛ք բոլոր այս պայմանները վարկատուների հետ, որպեսզի գտնեք Ձեր կարիքներին համապատասխանող լավագույն տարբերակը:

Ստորև աղյուսակներում ներկայացնում ենք, թե որքան վարկ կտրվի ամսական եկամտի 35%-ը տրամադրող վարկառուին՝ 500, 400 և 300 հազար դրամ եկամուտ ունենալու դեպքերում:

### 500 հազար դրամ եկամուտ

Վարկի գումարը դրամով

Տոկոսադրույք	Մարման ժամկետը		
	10 տարի	12 տարի	14 տարի
11%	12,705,000	13,965,000	14,962,500
12%	12,197,500	13,335,000	14,210,000
13%	11,725,000	12,722,500	13,510,000
14%	11,270,000	12,180,000	12,862,500

### 400 հազար դրամ եկամուտ

Վարկի գումարը դրամով

Տոկոսադրույք	Մարման ժամկետը		
	10 տարի	12 տարի	14 տարի
11%	10,164,000	11,172,000	11,970,000
12%	9,758,000	10,668,000	11,368,000
13%	9,380,000	10,178,000	10,808,000
14%	9,016,000	10,178,000	10,290,000

### 300 հազար դրամ եկամուտ

Վարկի գումարը դրամով

Տոկոսադրույք	Մարման ժամկետը		
	10 տարի	12 տարի	14 տարի
11%	7,623,000	8,379,000	8,977,500
12%	7,318,500	8,001,000	8,526,000
13%	7,035,000	7,633,500	8,106,000
14%	6,762,000	7,308,000	7,717,500



## Ուշադրությամբ գնահատեք Ձեր բոլոր վարկերն ու այլ պարտքերը

Բացի հիփոթեքային վարկի հետ կապված պարտադիր ամսական ծախսերից, Դուք կարող եք ունենալ նաև այլ ֆինանսական պարտավորություններ, որոնք պետք է կատարեք հիփոթեքային վարկի մուծումներին զուգահեռ՝

- Սպառողական վարկեր
- Ավտոմեքենայի վարկ
- Ուսման վարձեր
- Ապահովագրական վճարներ
- Գույքահարկեր
- Կրեդիտային քարտեր և վարկային գծեր
- Վճարվող ալիմենտներ
- Այլ կանոնավոր ծախսեր

Անհրաժեշտ է, որ Ձեր այս բոլոր մուծումները և հիփոթեքային վարկի ամսական վճարումները չգերազանցեն Ձեր կողմից տնօրինվող եկամտի մինչև 45%-ը: 500 հազար դրամ եկամտի դեպքում Ձեր այս բոլոր ծախսերը չպետք է գերազանցեն 225 հազար դրամը:

## Հիշե՛ք

Կյանքը միշտ լի է անակնկալներով և չժրագրած ծախսերով: Եթե հնարավոր է, մի փորձեք հասնել բույլատրելի առավելագույն չափին՝ Ձեր եկամտի նշված 45%-ին: Որքան ցածր լինեն Ձեր պարտավորություններն այդ առավելագույն սահմանից, այնքան ավելի դյուրին և հարմարավետ կլինի Ձեր հիփոթեքային վարկի մարումը: Եվ հակառակը՝ որքան մոտ լինեք 45 % շեմին, այդքան ավելի դժվար կլինի վարկի մարումը:



## Ձեր կանխավճարից է կախված, թե ինչ արժեքի բնակարան կարող եք ձեռք բերել

Հիփոթեքային վարկով գնվող տան ամսական պարտադիր ծախսերի առավելագույն չափի որոշումը դեռ միայն գործի կեսն է:

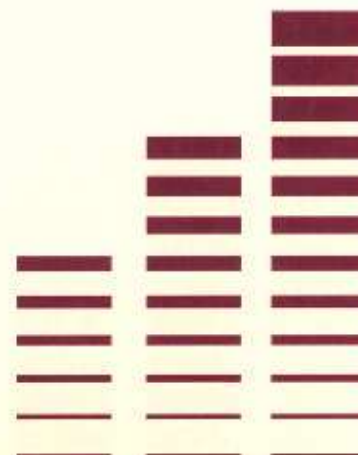
Տուն ձեռք բերելիս դուք պետք է կատարեք նաև կանխավճար:

Գումարեք այդ կանխավճարը վարկի չափին և ստացված գումարի սահմանում կարող եք տուն ձեռք բերել:

Որպես կանոն պահանջվում է, որպեսզի Ձեր կանխավճարն առնվազն հավասար լինի ձեռք բերվող բնակարանի գնահատված շուկայական արժեքի 30%-ին: Հետևաբար վարկի գումարը չի կարող գերազանցել այդ արժեքի 70%-ը: Վերանորոգման նպատակով բնակարանային ֆինանսավորման վարկի համար ապահովության միջոց կարող է լինել ոչ միայն վերանորոգվող տունը:

Վերանորոգման նպատակով բնակարանային ֆինանսավորման վարկի դեպքում ևս վարկի գումարը չի կարող գերազանցել գրավի առարկայի գնահատված շուկայական արժեքի 70%-ը:

Ձեր կանխավճարն այն ներդրումն է, որը Դուք կատարում եք Ձեր բնակարանային ֆինանսավորման մեջ: Որքան շատ լինի Ձեր կանխավճարը, այնքան ավելի շատ Դուք կխնայեք՝ վճարելով ավելի քիչ տոկոսավճարներ Ձեր հիփոթեքային վարկի դիմաց:





## Ապահովության լրացուցիչ պահանջներ և ծախսեր

Հիմնականում վարկատուն Ձեր, Ձեր բնակարանի և վարկի ապահովության համար առաջադրում է նաև լրացուցիչ պահանջներ, որոնք նույնպես առաջացնում են ծախսեր: Այդ ծախսերը Ձեզանից կարող է գանձել հենց վարկատուն:

Սովորաբար, որքան մեծ է վարկի ապահովությունը և դրա հետ կապված ծախսերը, այնքան մատչելի պետք է լինեն տոկոսադրույքը կամ մարման պայմանները և կանխավճարի պահանջները: Տարբեր վարկատուների հետ բանակցելիս հարցրեք և համեմատեք այդ բոլոր ծախսերը և ընտրեք Ձեզ համար լավագույն տարբերակը:

### ՎԱՐԿԱՎՈՐՎՈՂ ԳՈՒՅԵԻ ԱՐԺԵԸ

Վարկատուի համար շատ կարևոր է իմանալ ձեռք բերվող կամ վերանորոգվող տան գնահատված շուկայական արժեքը, որի հիման վրա վարկատուն կարող է որոշել որքան վարկ տալ Ձեզ և որքան կանխավճար պահանջել:

Որպեսզի վարկատուն չսխալվի և ճիշտ որոշում կայացնի, նա դիմում է մասնագիտացված անկախ գնահատողի ծառայությանը տան ճիշտ գինը իմանալու համար: Վարկատուի համար դա ապահովության միջոց է, քանի որ նա հուսալի տեղեկություն ունի այն գնի վերաբերյալ, որը կարող է ետ ստանալ, եթե որևէ պատճառով ծախողվի վարկի մարումը:



## ԱՊԱՀՈՎԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

### ՏՈՒՆ

Ամիրաժեշտ է, որպեսզի հիփոթեքային վարկի դիմաց գրավ դրվող տունը ապահովագրվի վարկային պայմանագրի ողջ ժամկետի համար:

Եթե, Աստված մի արասցե, որևէ դեպք պատահի, որը նախատեսված է ապահովագրության վկայագրով, ապա Դուք կստանաք փոխհատուցում, և Ձեզանից կպահանջեն, որպեսզի Դուք ողջ գումարը ծախսեք տունը նախնական վիճակին բերելու համար:

### Կյանք և աշխատունակություն

Որոշ վարկատուներ, գույքի ապահովագրությունից բացի, պահանջում են նաև կյանքի ապահովագրություն, մասնավորապես՝ դժբախտ պատահարից, մահացության և/կամ մշտական անաշխատունակության ռիսկերից: Ապահովագրական դեպք տեղի ունենալու ժամանակ ապահովագրական ընկերությունը փոխհատուցում է գումարը, որի մի մասն ուղղվում է Վարկատուին չմարված վարկի դիմաց, իսկ մնացածը տրվում է Վարկառուին:

### ՈՒՇԱԴԻՐ ԵՂԵԸ

Վարկատուն ձգտում է երաշխավորել վարկի վերադարձը, այդ պատճառով շատ հաճախ Վարկատուները սեփականատիրոջից պահանջում են ապահովագրել գույքն իր ողջ արժեքով:

**Մի դիտարկեք** ապահովագրությունը՝ որպես միայն վարկը ստանալու պարտադիր պահանջ: Այն կարող է և պետք է լինի Ձեր ապահով ապրելու երաշխիքը:

Ապահովագրեք գույքը Ձեր կարիքներին, պահանջներին ու հնարավորություններին համապատասխան:



## Մանր ծախսեր, խոշոր հետևանքներ

(տան ձեռքբերման) դեպքում.



Վարկավորմամբ տուն ձեռք բերելիս անպայման պետք է հաշվի առնել բոլոր պարտադիր մանր ծախսերը: Այդ միանվագ փոքր վճարները շատ են և անտեսանելի են տան գնի կամ վարկի չափի համեմատ: Այդ ծախսերի մի մասն ի հայտ է գալիս նույնիսկ վերանորոգման վարկ վերցնելիս:

### Պարզեք և ձշտեք, թե ինչ ծախսեր կառաջացնեն հետևյալ ծառայությունները՝

- անշարժ գույքի նկատմամբ առկա իրավունքների վերաբերյալ միասնական տեղեկանքի պետական տուրքը,
- առքուվաճառքի և հիփոթեքի պայմանագրի նոտարական վավերացման վճարը,
- սեփականության և հիփոթեքի իրավունքների պետական գրանցման տուրքերը,
- անշարժ գույքի գնահատման վճարը,
- ապահովագրական վճարները,
- վարկատուների կողմից վարկավորման ծառայությունների դիմաց գանձվող սկզբնական կոմիսիոն վճարը,
- վարկի գումարի կանխիկացման վճարները, եթե այդպիսիք կան,
- տեղափոխության հետ կապված ծախսերը,
- անշարժ գույքի գործակալի (Ռիելթորի) ծառայությունների վճարը
- այլ իրավաբանական և խորհրդատվական ծախսեր:

### Ներկայումս գործում են հետևյալ սակագները՝

Ծախս	Վճար
Անշարժ գույքի նկատմամբ առկա իրավունքների վերաբերյալ միասնական տեղեկանքի համար պահանջվող պետական տուրք	7.000 դրամ
3-րդ ձև	մինչև 3.000 դրամ
Սեփականության իրավունքի գրանցման պետական տուրք	20.000 դրամ
Սեփականության և գրավի գրանցման վկայական (գնման դեպքում)	~ 22.000 դրամ
Գրավի վկայական (վերանորոգման դեպքում)	13.000 դրամ
Առքուվաճառքի և հիփոթեքի պայմանագրի նոտարական վավերացման վճար	15.000 -25.000 դրամ

Հիշե՛ք որ բոլոր նշված ծախսերը միասին կարող են զգալի գումար կազմել:





## Ընտրե՛ք վարկի Ձեզ հարմար տեսակը

### ՎԱՐԿԻ ՄԱՐՄԱՆ ԳՐԱՖԻԿ

Եկամտի չափի և կայունության Ձեր իսկ սպասելիքներից ելնելով՝ Դուք կարող եք ընտրել վարկի մարման տարբեր գրաֆիկներ:

### Հաստատում գրաֆիկով մարում

Եթե Ձեր կարծիքով Ձեր եկամուտը առաջիկա տարիներին մնալու է հաստատուն՝ ոչ նվազելու է, ոչ էլ բարձրանալու, ապա Ձեզ հարմար է հավասարաչափ մարումը: Այս դեպքում վարկատուն վարկի բոլոր տարիների ընթացքում Ձեզանից կգանձի հաստատուն գումար, որը կպարունակի և տոկոսադրույքը, և մայր գումարը: Մարման այս սխեմայով առաջարկվող վարկը անվանում են նաև **ստանդարտ անուիտետային վարկ**:

Պետք է իմանալ, որ այս վարկը հարմար է նրանով, որ մարման առաջին իսկ օրվանից պահանջվում է ավելի քիչ գումար վճարել իսկ գումարի անփոփոխությունը վարկի մարման ողջ ընթացքում հնարավորություն է տալիս ավելի լավ կառավարել Ձեր կողմից տնօրինվող եկամուտները:

### Նվազող գրաֆիկով մարում

Նվազող գրաֆիկի դեպքում Դուք մարում եք վարկի մայր գումարը հավասարաչափ ամսական մասերով, իսկ տոկոսավճարը նվազում է վարկի մնացորդի նվազմանը զուգահեռ: Այս վարկատեսակը քիչ մատչելի է կամ մատչելի է փոքր գումարի վարկերի դեպքում, քանի որ վարկի մարման սկզբնական շրջանում ամսական վճարները բավականին մեծ են լինում:

Ստորև ներկայացված են անուիտետային վարկի տարբեր չափերի, ժամկետների և տոկոսադրույքների համար վճարվելիք ամսական գումարները:

Տարեկան տոկոսադրույքը 12%						
ՎԱՐԿԻ ԳՈՒՄԱՐ	ՎԱՐԿԻ ՄԱՐՄԱՆ ԺԱՄԿԵՏ					
	10 տարի	11 տարի	12 տարի	13 տարի	14 տարի	15 տարի
4 մլն. դրամ	57,400	54,700	52,500	50,700	49,300	48,000
6 մլն. դրամ	86,100	82,000	78,800	76,100	73,900	72,000
8 մլն. դրամ	114,800	109,400	105,000	101,500	98,500	96,000
10 մլն. դրամ	143,500	136,800	131,300	126,900	123,100	120,000
12 մլն. դրամ	172,200	164,100	157,600	152,200	147,800	144,000

Տարեկան տոկոսադրույքը 14%						
ՎԱՐԿԻ ԳՈՒՄԱՐ	ՎԱՐԿԻ ՄԱՐՄԱՆ ԺԱՄԿԵՏ					
	10 տարի	11 տարի	12 տարի	13 տարի	14 տարի	15 տարի
4 մլն. դրամ	62,100	59,500	57,500	55,800	54,400	53,300
6 մլն. դրամ	93,200	89,300	86,200	83,700	81,600	79,900
8 մլն. դրամ	124,200	119,100	115,000	111,600	108,800	106,500
10 մլն. դրամ	155,300	148,900	143,700	139,500	136,000	133,200
12 մլն. դրամ	186,300	178,600	172,500	167,400	163,300	159,800

Տարեկան տոկոսադրույքը 16%						
ՎԱՐԿԻ ԳՈՒՄԱՐ	ՎԱՐԿԻ ՄԱՐՄԱՆ ԺԱՄԿԵՏ					
	10 տարի	11 տարի	12 տարի	13 տարի	14 տարի	15 տարի
4 մլն. դրամ	67,000	64,600	62,600	61,100	59,800	58,700
6 մլն. դրամ	100,500	96,8900	93,900	91,600	89,700	88,100
8 մլն. դրամ	134,000	129,100	125,300	122,100	119,600	117,500
10 մլն. դրամ	167,500	161,400	156,600	152,700	149,500	146,900
12 մլն. դրամ	201,000	193,700	187,900	183,200	179,400	186,200

**Փնտրե՛ք,  
Համեմատե՛ք,  
Բանակցե՛ք**



### Վարկի տոկոսադրույքի ընտրությունը (Ով ռիսկի չի դիմում շամպայն չի խմում)

Կախված այն բանից, թե որքանով եք Դուք հակված ռիսկի դիմել՝ որոշ վարկատուներ կարող են առաջարկել Ձեզ երկու տեսակի վարկ՝ հաստատուն և փոփոխական տոկոսադրույքներով:

### Հաստատուն տոկոսադրույք

Այս դեպքում ամեն ինչ շատ պարզ է. վարկատուն անկախ շուկայում տիրող իրավիճակից Ձեր վարկի նկատմամբ կիրառելու է նույն տոկոսադրույքը, նույնիսկ եթե այն շուկայում զգալիորեն բարձրանա: Ձեզ համար այդ ժամանակ որևէ վտանգ չկա, սակայն տոկոսադրույքների նվազման պարագայում չկա նաև շահելու հնարավորություն, քանի որ Դուք կշարունակեք վճարել միևնույն տոկոսադրույքով:

### Փոփոխական տոկոսադրույք

Վարկով տուն գնողները սովորաբար հետևում են շուկայում առաջարկվող տարբեր տոկոսադրույքների և ունեն որոշակի սպասելիքներ. կնվազե՞ն հիփոթեքային վարկի տոկոսադրույքները, թե՞ ընդհակառակը՝ կբարձրանան:

Եթե Դուք գտնում եք, որ տոկոսադրույքները նվազման միտում ունեն, ապա կարող եք համաձայնել փոփոխական տոկոսադրույքով վարկավորման տարբերակին: Այդ դեպքում Ձեր տոկոսադրույքը, կախված շուկայի միտումներից, կարող է իջնել: Իհարկե միշտ կարող է լինել և հակառակը, շուկայում տոկոսադրույքները կարող են բարձրանալ, և Դուք ստիպված կլինեք ավելի բարձր տոկոսադրույքով մարել Ձեր վարկը, քան եթե ունենայիք հաստատուն տոկոսադրույք:

Ընդհանուր առմամբ տոկոսադրույքի փոփոխականությունը կախված է ոչ թե վարկատուից, այլ՝ շուկայում ձևավորվող իրավիճակից (սղաճ, ավանդի տոկոսադրույք, արժեթղթերի եկամտաբերություն և այլն):

Եթե Դուք ենթարկվում եք բարձր տոկոս վճարելու վտանգի և Ձեզ վրա եք վերցնում վարկատուի այդ ռիսկը, վարկատուն, որպես կանոն, փոփոխական տոկոսադրույքի հետ կառաջարկի որևէ արտոնություն: Դա կարող է լինել սկզբնական ցածր տոկոսադրույք, սովորականից երկար մարման ժամկետ կամ վաղաժամկետ մարման արտոնյալ պայմաններ (առանց տույժի): Հաճախ կիրառվում է նաև փոփոխական տոկոսադրույքից ժամանակի ինչ-որ պահից հաստատուն տոկոսադրույքի անցման պայմանը:

## Վաղաժամկետ մարում

Տուն գնելիս մտածե՛ք՝ արդյո՞ք Դուք չեք պատրաստվում վերավճառել այն կամ մի գուցե խոշոր գումարի ակնկալիք ունեք, որը հնարավորություն կտա Ձեզ մարելու տան գնման համար տրամադրված վարկն ամբողջությամբ: Անպայման հարցրե՛ք Ձեր վարկատուին՝ կա՞ն արդյոք վաղաժամկետ մարման տույժեր, ե՞րբ են դրանք գործում (քանի՞ տարվա ընթացքում) և որքա՞ն են կազմում: Եթե Դուք կարծում եք, որ կարող եք նման փաստի առջև կանգնել, ապա փնտրե՛ք այլ տարբերակ:

Սովորաբար վաղաժամկետ մարման տույժեր նախատեսող վարկատուն առաջարկում է ավելի ցածր տոկոսադրույք: Դրա համար պետք է կրկին «*փնտրել, համեմատել և բանակցել*»:



Փնտրե՛ք,  
Համեմատե՛ք,  
Բանակցե՛ք



## Կարևոր հարցեր հիփոթեքային վարկի ընտրության ժամանակ

Հիփոթեքային վարկավորման առաջարկվող պայմանները քննարկելիս ուշադրություն դարձրեք Ձեզ համար առավել կարևոր հատկանիշների և պայմանների վրա: Քննարկեք հետևյալ մի շարք կարևոր հարցադրումները:

- Ինչպիսի՞ վարկատեսակներ են առաջարկվում Ձեր հիփոթեքային վարկավորման կարիքներին համապատասխանող գումարի համար,
- Ինչպիսի՞ն է տոկոսադրույքը և ինչպիսի՞ վերանայման պայմաններ կան,
- Վաղաժամկետ մարման ինչպիսի՞ հնարավորություններ կան սահմանափակումներ են առաջարկվում,
- Ինչպիսի՞ սահմանափակումներ կան գրավադրվող գույքի տիրապետման և օգտագործման նկատմամբ,
- Կա՞ն, արդյոք, վարկի տրամադրման և սպասարկման հետ կապված ծառայության վճարներ և որքա՞ն են դրանք կազմում,
- Եթե կան այդպիսի ծառայության վճարներ, ապա որքա՞ն է դրանց արդյունքում ձևավորվող տարեկան տոկոսադրույքը,
- Ի՞նչ կարգով են վճարվում ապահովագրական վճարները,
- Վարկային պայմանագրի գործողության ժամկետում վարկի պայմանների վերանայման ի՞նչ կանոններ են գործում և դրանց համար ինչպիսի՞ լրացուցիչ վճարներ են գանձվում,
- Լրացուցիչ ի՞նչ պայմաններ են գործում:

**Փնտրե՛ք,  
Համեմատե՛ք,  
Բանակցե՛ք**



Հիփոթեքային վարկը, ինչպես և ցանկացած ապրանք կամ ծառայություն, շուկայական բարիք է, որի գինը և պայմանները ձևավորվում են շուկայում մրցակցության հիման վրա: Փնտրե՛ք, համեմատե՛ք և բանակցե՛ք Ձեզ առաջարկվող բոլոր պայմանները և գները, որպեսզի կարողանաք կնքել Ձեզ համար առավել շահավետ և օգտակար գործարքը:



## ՎԵՐԱՍԻՐԺԵԱՎՈՐԵՔ

Իհարկե, սեփական բնակարանը կամ առանձնատունը յուրաքանչյուրիս կյանքում ամենակարևոր տարրերից է:

**ՄԻ՛ ՄՈՒԱՑԵՔ**, որ օջախ, ծուխ, հայրենի տուն, կեցավայր, ընտանիքի կտուր և վերջապես ժառանգություն լինելուց բացի, տունը նաև լուրջ ֆինանսական ներդրում է, ու որքան լավ պատրաստված և իրազեկ լինեք Դուք այդ ներդրումը կատարելիս, այնքան քիչ կտուժեք թե ֆինանսապես, և թե հոգեպես:

Օգտագործե՛ք այս հարցաթերթիկը տարբեր վարկատուների հետ կապվելիս, որպեսզի ճիշտ ընտրություն կատարելու համար ունենաք բոլոր անհրաժեշտ հարցերի պատասխանը:





## ՎԱՐԿԱՏՈՒՄ ՏՐՎՈՂ ՀԱՐՑԵՐ

Վարկատու կազմակերպության անվանումը

«.....» «.....» «.....» «.....» «.....»

Կա՞նք արդյոք վարկի գումարի սահմանափակումներ

**առավելագույն/նվազագույն**

Ո՞ր տարածքում է հրականացվում վարկավորում

Որքա՞ն է տարեկան տոկոսադրույքը

Ի՞նչ արժույթով է տրվում վարկը

Որքա՞ն է ժամկետը

Առնվազն որքա՞ն կանխավճար է անհրաժեշտ (%)

Ի՞նչ գրաֆիկներով է հնարավոր մարել ստացվող վարկը

Պատրաստվող վարկային գեկույցի արժեքը

Տոկոսադրույքի վերանայման հնարավորություն

Կա՞նք արդյոք վաղաժամկետ մարման տույժեր

Որքա՞ն են վարկի տրամադրման և սպասարկման վճարները

Որքա՞ն է բանկային փոխանցման արժեքը (ֆիզիկական անձանց համար)

Որքա՞ն է կանխկացման վճարը

**ԳՈՒՅԵՐ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ**

Գնահատողն անկախ ընկերություն է, թե՞ ոչ

Որքա՞ն է գնահատման արժեքը

**ԱՊԱՀՈՎԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ**

Կյանքի ապահովագրություն (տոկոս գույքի արժեքից)

Գույքի ապահովագրություն

(տոկոս գույքի արժեքից)

ՄԻՎՆՎԱԳ ԾԱԽՄԵՐԻ ԳՈՒՄԱՐԸ



**«Հայաստանի հիփոթեքային շուկայի մասնակիցների միություն» ԻԱՍ  
անդամ կազմակերպությունների ցանկ**

**ԲԱՆԿԵՐ**

Կազմակերպություն	Հասցե և ինտերնետային կայք	Հեռախոսահամար
 «Արարատ Բանկ» ՓԲԸ	ք. Երևան, Պուշկինի 19 www.araratbank.am	53-43-31 Ֆաքս՝ 54-78-94
 «Արդշինինվեստբանկ» ՓԲԸ	ք. Երևան, Գրիգոր Լուսավորչի 13 www.ashib.am	54-04-04 Ֆաքս՝ 58 14 03
 «Արմսվիսբանկ» ՓԲԸ	ք. Երևան, Խանջյան 13/2 www.armswissbank.am	52-95-93 Ֆաքս՝ 52-95-91
 «Առեկսիմբանկ» ՓԲԸ	ք. Երևան, Մ. Մկրտչյան 12 www.areximbank.am	58-31-31 Ֆաքս՝ 52-09-95
 «Բիբլոս Բանկ Արմենիա» ՓԲԸ	ք. Երևան, Ամիրյան 18/3 www.byblosbankarmenia.am	53-03-62 Ֆաքս՝ 53-52-96
 «ԲՏԱ Ինվեստբանկ» ՓԲԸ	ք. Երևան, Վարդանանց 13 www.bta.am	52-74-71 Ֆաքս՝ 52-74-51
 «Զարգ. հայկ. բանկ» ԲԲԸ	ք. Երևան, Պարոնյան 21/1 www.armdb.am	59-14-00 Ֆաքս՝ 59-14-05
 «Ինեկոբանկ» ՓԲԸ	ք. Երևան, Թումանյան 17 www.inecobank.am	56-37-25 Ֆաքս՝ 54-51-66
 «Հայբիզնեսբանկ» ՓԲԸ	ք. Երևան, Նալբանդյան 48 www.abb.am	54-05-02 Ֆաքս՝ 54-58-35
 «Հայէկոնոմբանկ» ԲԲԸ	ք. Երևան, Ամիրյան 23/1 www.aeb.am	53-20-07 Ֆաքս՝ 53-05-06
 «Յունիբանկ» ՓԲԸ	ք. Երևան, Հանրապետության 39 www.unibank.am	52-15-32 Ֆաքս՝ 56-70-46



**ԿԱՐԿԱՅԻՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ**

Կազմակերպություն	Հասցե և ինտերնետային կայք	Հեռախոսահամար
 «Առաջին հիփոթեքային ընկերություն» ՈւՎԿ ՍՊԸ	ք. Երևան, Ամիրյան 1 www.firstmortgage.am	53-10-07; 59-99-00 Ֆաքս՝ 56-12-02
 «Նորի Ֆորիգոն» ՈւՎԿ ՍՊԸ	ք. Երևան, Կոմիտասի պող. 54	29-73-80 Ֆաքս՝ 28-79-02
 «Վաշինգթոն Քափիթալ» ՈւՎԿ ՓԲԸ	ք. Երևան, Մ. Խորենացու 4-2 www.washingtoncapital.am	53-58-23 Ֆաքս՝ 53-58-11

**ԱՊԱՀՈՎԱԳՐԱԿԱՆ ԸՆԿԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ**

Կազմակերպություն	Հասցե և ինտերնետային կայք	Հեռախոսահամար
 «Ինգո - Արմենիա» ՓԲԸ	ք. Երևան, Դեմիրճյան 38 www.ingoarmenia.am	543134 Ֆաքս՝ 543135
 «Լոնդոն-Երևան» ՍՊԸ	ք. Երևան, Տերյան 105/1 www.london-yerevan.com	54-25-57 Ֆաքս՝ 54-25-58
 «Նաիրի Ինշուրանս» ՍՊԸ	ք. Երևան, Պուշկինի 50, բն. 1 www.nairi-insurance.am	53-94-57
 «Սիլ Ինշուրանս» ՓԲԸ	ք. Երևան, Տիգրան Մեծի 39	53-52-90

**ԳՆԱՀԱՏՈՂՆԵՐ ԵՎ ՌԻԵԼԹՈՐՆԵՐ**

Կազմակերպություն	Հասցե և ինտերնետային կայք	Հեռախոսահամար
 «Ալտա Վիպ» ՍՊԸ	ք. Երևան, Գրիգոր Լուսավորչի 17 www.altavip.am	52-19-30; 54-67-51 Ֆաքս՝ 52-19-30
 «Մ և Մ» ՍՊԸ	ք. Երևան, Մաշտոցի 20, բն. 22 www.armhouse.am	56-55-65 Ֆաքս՝ 53-98-03
 «Օրիան» ՍՊԸ	ք. Երևան, Տիգրան Մեծի 4, 1-ին հարկ, 106 սենյակ	52-04-52