
ИНДИВИДУАЛНА ОФЕРТА ЗА ФИНАНСИРАНЕ

ПРОФИЛ:

- Тип кредит: Ипотечен
 - Цел: Покупка на имот
 - Сума на кредита: 150 000€
 - Срок: 30 години
 - Пазарна оценка / покупна цена: 200 000€
 - Самоучастие: 15 000€
 - Чист месечен доход на домакинството: 2 555€
 - Възраст: 35 г.
-

ПОДХОДЯЩИ ОФЕРТИ

1. АЛИАНЦ БАНК БЪЛГАРИЯ

Продукт: Жилищен / Универсален ИК

ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:

- Лихва: 2.20%
- Тип лихва: промо плаваща (до 30.06.2026)
- Сума на кредита: 150 000€
- Срок: 30 години
- Месечна вноска: 570€
- LTV: 75% (макс. за тази банка: 80%)
- DTI: 28% (лимит: 50%)
- Възраст в края на кредита: 65 г. (макс. 70 г.)

УСЛОВИЯ И ДЕТАЙЛИ:

-  БЕЗПЛАТНА Имуществена застраховка за пълна пазарна стойност за целия срок на заема!
- ЗЖ от Алианц: 0.036% мес. от първоначалната главница. Без ЗЖ: +0.20% лихва!
- Покрития ЗЖ: смърт + ТЗР >70% + до 6 месечни вноски при временна нетруд. от злополука/заболяване след 2-рия месец.
- Олекотена ЗЖ без временна нетруд. за >102 258.38€: 0.026% мес. от първонач. сума.
-  НЕ приемат служебни бележки за неоф. доход!
- Срок до 30.06.2026 за ПромоЖК (BDIFLE = 0.45%).
- На Акт 14: до 70% от ТЕКУЩА оценка при първи транш до 200 000€ и до 55% над 200 000€.
- На Акт 15: до 70% от текуща оценка.
- При размер >200 000€ (>250 000€ за София): -5% LTV.
- При размер >400 000€: -10% LTV.
- 85% LTV до 85% от цената при ЖК със законна ипотека, независимо от място и конструкция.
- Универсален ИК: същото LTV като стандартния ЖК минус 10%.
- Свързани продажби: превод на заплата. Пакет Старт+ 3.30€/мес.
-  За БГ в чужбина (по PDF): остатъчен доход на член от домакинство 500€ (срещу 150€ за БГ) - стриктно изискване (за ПК. За ИК - неуточнено в PDF, очаква се допълнителна информация).
- ПромоЖК до 30.06.26г: BDIFLE+1.75% надбавка със ЗЖ и кр.к. с LTV до 85% (75% за панел) от по-ниското от прод.цена и паз.оценка; сума до 250 000€ за София/Пловдив/Варна/Бургас/Русе/Плевен/В.Търново/Ст.Загора и до 150 000€ за другаде. Цел САМО за покупка и САМО за завършени жилища! Може 2-ра цел ремонт до 300€/кв.м. и мин. 60% от кредита да е с цел покупка.
-  ПромоЖК Алианц до 30.06.2026: BDIFLE (0.45%) + 1.75% = 2.20%
- Сума до 250 000€
- LTV до 85% (тухла)
- Със ЗЖ + кредитна карта
- Тип лихва: промо плаваща (до 30.06.2026).
- LTV: 75% (Макс. 80%). LTV (Loan-to-Value) е съотношението на размера на кредита към пазарната оценка на имота, изразено в проценти.
- DTI: 28% (Лимит 50%). DTI (Debt-to-Income) е съотношението на общите месечни задължения (вкл. новия кредит) към месечния чист доход, изразено в проценти.

ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА НАМАЛЕНИЕ:

-  ПромоЖК до 30.06.2026: BDIFLE+1.75% = 2.20% (с ЗЖ + кр.карта, до 250 000€ в основните градове, 150 000€ другаде)
- Чист доход >750€: -0.30%
- НКПД 1,2,3 / Allianz Smart/Stars: -0.20%
- LTV -10 пункта по-ниско от стандартното за район/строителство: -0.20%
- Allianz Best Customer (4+ продукта + ДПФ или ИЗЖ или Рискова ЗЖ): -0.10%
- Със Застраховка 'Живот': по-добра лихва (без ЗЖ +0.20%)
- Минимална лихва Жилищен с ЗЖ: 2.40%; нецелеви с ЗЖ: 3.10%
- Минимална лихва Жилищен без ЗЖ: 2.60%; нецелеви без ЗЖ: 3.30%
- 85% LTV при ЖК със законна ипотека, независимо от място и конструкция!

ПЪРВОНАЧАЛНИ И МЕСЕЧНИ ТАКСИ:

Такса обработка: 50€. Пазарна оценка: по тарифа на оценителя. Правен анализ: 200€ за 1-ви имот и 100€ за всеки следващ (апартамент + гараж + ПМ + къща + терен се брои за 1 имот). Учредяване ипотека: 36€.

КОНТАКТИ ВАРНА:

ул. Осми приморски полк №115, ет. 2, Варна

Тел.: 052 689 318

2. АЛИАНЦ БАНК БЪЛГАРИЯ

Продукт: ПромоЖК (Алианц, до 30.06.2026)

ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:

- Лихва: 2.20%
- Тип лихва: плаваща (БДИФЛЕ + 1.75% надбавка)
- Сума на кредита: 150 000€
- Срок: 30 години
- Месечна вноска: 570€
- LTV: 75% (макс. за тази банка: 85%)
- DTI: 28% (лимит: 50%)
- Възраст в края на кредита: 65 г. (макс. 70 г.)

УСЛОВИЯ И ДЕТАЙЛИ:

- 🎯 ПРОМО — валидна до 30.06.2026 г.
- 💰 Лихва 2.20% (БДИФЛЕ + 1.75% надбавка)
- 🏠 LTV: 85% (тухла), 75% (панел)
- 💰 Сума: 250 000€ за София/Пловдив/Варна/Бургас/Русе/Плевен/В.Търново/Ст.Загора; 150 000€ за други
- 🏠 Само за ЗАВЪРШЕНИ жилища - не Акт 14
- ✅ Може и 2-ра цел ремонт (до 300€/кв.м., мин. 60% покупка)
- 📄 Задължителна ЗЖ + кредитна карта (Cross Sale)
- 💰 Безплатна Имуществена застраховка за пълна стойност за целия срок!
- 💰 ЗЖ Алианц: 0.036% мес. от първоначална главница.
- 🎯 ПРОМО ОФЕРТА на Алианц - валидна до 30.06.2026 г.!
- 💰 Лихва 2.20% (БДИФЛЕ 0.45% + 1.75% надбавка) — със задължителна ЗЖ и кр. карта.
- 🏠 LTV до 85% (75% за панел) от по-ниското от продажна цена и пазарна оценка.
- 💰 Сума до 250 000€ за тази локация.
- 🏠 Само за ЗАВЪРШЕНИ жилища (не Акт 14, не строеж).
- 📄 Може и 2-ра цел 'ремонт' до 300€/кв.м., но мин. 60% от кредита да е покупка.
- 📄 Изисквания: задължителна ЗЖ + кредитна карта.
- Тип лихва: плаваща (БДИФЛЕ + 1.75% надбавка).
- LTV: 75% (Макс. 85%). LTV (Loan-to-Value) е съотношението на размера на кредита към пазарната оценка на имота, изразено в проценти.
- DTI: 28% (Лимит 50%). DTI (Debt-to-Income) е съотношението на общите месечни задължения (вкл. новия кредит) към месечния чист доход, изразено в проценти.

ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА НАМАЛЕНИЕ:

- 🎯 Промо лихва 2.20% (БДИФЛЕ + 1.75%)
- Само със задължителна ЗЖ и кр. карта
- До 30.06.2026 г.
- Само за покупка на завършени жилища

ПЪРВОНАЧАЛНИ И МЕСЕЧНИ ТАКСИ:

Стандартни такси Алианц: 50€ обработка; правен анализ 200€ за 1-ви имот; учредяване ипотека 36€.

КОНТАКТИ ВАРНА:

ул. Осми приморски полк №115, ет. 2, Варна

Тел.: 052 689 318

3. УНИКРЕДИТ БУЛБАНК (УКБ)

Продукт: Ипотечен кредит 'Моят нов дом'

ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:

- Лихва: 2.24%
- Тип лихва: плаваща ЖК Млади семейства
- Сума на кредита: 150 000€
- Срок: 30 години
- Месечна вноска: 573€
- LTV: 75% (макс. за тази банка: 85%)
- DTI: 33% (лимит: 60%)
- Възраст в края на кредита: 65 г. (макс. 100 г.)

УСЛОВИЯ И ДЕТАЙЛИ:

- Задължителна ЗЖ 'Кредитна протекция' от БНП Париба Кардиф.
- Пакет А: 0.035% мес. от първонач.главница (смърт + ТЗР >70% + временна нетруд. >30 дни болничен + хоспитализация >3 дни).
- Пакет Б: 0.0457% мес. (+ нежелана безработица).
- Пакет 66+: 0.0165% мес. (само смърт от злополука).
- Мин. 10% самоучастие по банков път (5% за Млади семейства).
- Лихвена конвенция Act/360 с буфер 0.25 пункта (само за анюитетни вноски).
- Гледа се възрастта САМО на най-младия!
- До 30% от ИК може да е за цел различна от покупка.
- Голям ремонт >30%: КСС + бъдеща стойност от оценител (РОД в 1-год. срок).
- За рефинансиране: до 30% горница над първоначалния размер.
- Кредит до 255 646€ за сглобяеми къщи: LTV 70%, срок 25 г.
- Финансират на Акт 14, но само с транш на акт 16 (мин. 10% от цената) и анализ на инвеститор по списък.
- Експресна процедура през колцентъра на Unicredit Consumer Financing (*2274) с Evrotrust подписване.
- 🎯 Възможност за дофинансиране с ПОТРЕБИТЕЛСКИ кредит (когато ИК не е достатъчен)!
- 💰 Доход от фирма (без разпределен дивидент): фирмата става ПОРЪЧИТЕЛ. Печалба след данък × дял на собственост × 0.80 = признат доход.
- 💰 Доход от разпределен дивидент: скотиране 20% (× 0.80). Фирмата НЕ е поръчител.
- 💰 Доход от наем: скотиране 20% (× 0.80) - без значение деклариран или не в ГДД.
- 💰 Сл. бележка за по-висок неоф. доход: скотиране 50% (× 0.50).
- 🎯 За БГ в чужбина: специален продукт от 3.50% лихва, LTV до 70%, срок 25 г., възраст 65 г., 3-6 блокирани вноски, процесуален представител вместо солидарен длъжник.
- 🎯 ЖК Млади семейства <35г: лихва 2.39%
- (За двамата кредитоискатели до 35 г.)
- Самоучастие мин. 5% от цената (вместо стандартните 10%)
- Без първоначални такси и покриване нотариални такси до 770€
- Доход мин. 992€ нето за поне един от двамата
- ЗЖ стандартна или Лайт. Превод на доход в УКБ задължителен.
- Зелена ипотека: -0.15% (мин. 2.24%)
- Тип лихва: плаваща ЖК Млади семейства.
- LTV: 75% (Макс. 85%). LTV (Loan-to-Value) е съотношението на размера на кредита към пазарната оценка на имота, изразено в проценти.
- DTI: 33% (Лимит 60%). DTI (Debt-to-Income) е съотношението на общите месечни задължения (вкл. новия кредит) към месечния чист доход, изразено в проценти.

ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА НАМАЛЕНИЕ:

- 🎯 'Златна оферта' $\geq 100\,000\text{€}$ + P3 + Cross Sale + ЗЖ: лихва 2.19%
- 🎯 ЖК Млади семейства <35г + 992€ доход + 2-ма кредитоискатели: 2.39%, LTV 85%, самоучастие 5%, до 250 000€
- Стандартни лихви: 2.99% до 65 000€, 2.69% до 100 000€, 2.39% над 100 000€
- Опция фикс. 5 г.: 2.89% и после плаваща 2.89%
- 'Зелена ипотека' (клас А/А+/В с EP < 150 kWh/m²): -0.15% (мин. 2.24%)
- При рефинансиране: без първоначална такса + нот. до 770€
- Преференциални работодатели: 30% отстъпка от еднократната такса

ПЪРВОНАЧАЛНИ И МЕСЕЧНИ ТАКСИ:

Такса подаване хартия: 40.90€ (електронно: без). Еднократна: 153.39€ до 51 129€; 230.08€ до 102 258€; 409.03€ над 102 258€ (30% отстъпка за преф. работодатели). При рефинансиране: без първоначална такса + поемане нот. такса до 770€.

КОНТАКТИ ВАРНА:

ул. Петко Каравелов №1, Варна

Тел.: 052 662 151

4. УНИКРЕДИТ БУЛБАНК (УКБ)

Продукт: ЖК 'Млади семейства' (УКБ)

ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:

- Лихва: 2.39%
- Тип лихва: плаваща (ИСДД)
- Сума на кредита: 150 000€
- Срок: 30 години
- Месечна вноска: 584€
- LTV: 75% (макс. за тази банка: 85%)
- DTI: 29% (лимит: 50%)
- Възраст в края на кредита: 65 г. (макс. 70 г.)
- Изисквано самоучастие: 10 000€ (имате 15 000€)

УСЛОВИЯ И ДЕТАЙЛИ:

-  ЖК Млади семейства - Условия:
- • Възраст до 35 г. за двамата
- • В брак или семейни начала
- • Доход мин. 992€ нето за поне един от двамата
- • Лихва 2.39% независимо от дохода
- • LTV до 85%
- • Размер до 250 000€
- • Самоучастие 5% от продажната цена
- • БЕЗ първоначална такса
- • Покриване на нотариални такси до 770€
- • Изискване: ЗЖ + превод на доход в УКБ
-  Стандартен ЗИ и ЗЖ от Алианс България.
-  СПЕЦИАЛНА ОФЕРТА за млади семейства!
-  Лихва 2.39% независимо от дохода (стига да е поне 992€).
-  LTV до 85% от пазарна оценка.
-  Размер до 250 000€.
-  Самоучастие САМО 5% (вместо стандартните 10%).
-  БЕЗ първоначална такса.
-  Покриване на нотариални такси до 770€.
-  Изисквания: ЗЖ стандартна или Лайт + превод на доход в УКБ.
- Тип лихва: плаваща (ИСДД).
- LTV: 75% (Макс. 85%). LTV (Loan-to-Value) е съотношението на размера на кредита към пазарната оценка на имота, изразено в проценти.
- DTI: 29% (Лимит 50%). DTI (Debt-to-Income) е съотношението на общите месечни задължения (вкл. новия кредит) към месечния чист доход, изразено в проценти.

ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА НАМАЛЕНИЕ:

-  Лихва 2.39% (без оглед на размера на дохода)
-  Самоучастие 5% (срещу 10% за стандартен ИК)
-  БЕЗ първоначална такса
-  Нотариални до 770€ - покрити

ПЪРВОНАЧАЛНИ И МЕСЕЧНИ ТАКСИ:

БЕЗ първоначална такса. Покриване на нотариални такси до 770€. Стандартни такси за оценка.

КОНТАКТИ ВАРНА:

ул. Петко Каравелов №1, Варна

Тел.: 052 662 151

5. ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА (FIBANK)

Продукт: Ипотечен кредит

ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:

- Лихва: 2.49%
- Тип лихва: плаваща (СЛП, Act/360)
- Сума на кредита: 150 000€
- Срок: 30 години
- Месечна вноса: 592€
- LTV: 75% (макс. за тази банка: 85%)
- DTI: 29% (лимит: 50%)
- Възраст в края на кредита: 65 г. (макс. 75 г.)

УСЛОВИЯ И ДЕТАЙЛИ:

- 🌟 НЕ изискват платено самоучастие!
- 🎯 Единствена банка с опция БЕЗ доказване на доход - ИК 'Възможност' (8.70% или 8.15% с пакет).
- Приема доход от РЕГУЛЯРНИ постъпления по сметка 12 месеца назад (до 90% от средномесечния приход без значение от източника).
- Приема недеклариран/алтернативен доход от наем.
- Приема доход от майчинство и дългосрочен болничен.
- Приема за обезпечение панели, нежилищни, земеделска земя, УПИ-та при САМОТО LTV.
- За покупка приемат и пазарна оценка СЛЕД основен ремонт без КСС.
- Парите за ремонт - до 500€/кв.м. ЗП за апартамент (РЗП за къща) - отпускат се най-рано на акт 15.
- В 12-мес. срок се удостоверява ремонта със снимки.
- 🎯 Опция за режим ОВЪРДРАФТ по ИК за първите 1-5 години (после анюитетни вноски). Такса ангажимент: 1% год. от средномес. неусвоена част.
- Лихвена конвенция Act/360. При изменение на лихвата НЕ се променя вноската, а съотношението главница/лихва.
- В края на периода или при пълно предсрочно погасяване има изравнителна вноска!
- 💰 ЗЖ 'Спокойствие с FiHealth' (опционална): 0.5049% годишно от ОСТАТЪКА (с ДЗП). Плаща се на месец. Носи -0.20% лихва.
- 💰 ЗИ Дженерали (опция на Fibank): 0.1224% годишно върху по-ниското от паз. оценка приета от банката и 150% от остатъка от кредита. Може и външна ЗИ.
- 🎯 За БГ в чужбина: +102.26€ такса за разглеждане на документи.
- Лихва според матрицата ЧИСТ ДОХОД × LTV: 2.49%
- 🌟 В ТЕЗИ лихвени нива са ВКЛЮЧЕНИ всички отстъпки (превод РЗ, кр.карта, пакет, ЗЖ).
- Тип лихва: плаваща (СЛП, Act/360).
- LTV: 75% (Макс. 85%). LTV (Loan-to-Value) е съотношението на размера на кредита към пазарната оценка на имота, изразено в проценти.
- DTI: 29% (Лимит 50%). DTI (Debt-to-Income) е съотношението на общите месечни задължения (вкл. новия кредит) към месечния чист доход, изразено в проценти.

ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА НАМАЛЕНИЕ:

- 🎯 ИК 'Възможност' БЕЗ доказване на доход: 8.70% (8.15% с РЗ + кр.карта + пакет + ЗЖ)
- Превод на декл. доход в ПИБ: -1.00% (включена в матрицата)
- Кредитна карта + 1 комунално плащане: -0.25%
- Банков пакет 'Моят избор онлайн' + е-банкиране: -0.10%
- ЗЖ 'Спокойствие' с FiHealth: -0.20% (или ЕЕ сертификат А+/А/В без ЗЖ)
- 🎯 Матрица доход × LTV: 2.39% - 2.75%
- Опция овърдрафт по ИК за първите 1-5 г.

ПЪРВОНАЧАЛНИ И МЕСЕЧНИ ТАКСИ:

Такса договаряне: 153.39€ до 50 000€; 255.65€ до 250 000€; 511.29€ над 250 000€. Валидация на оценка: 9.20€ за апартамент до 100кв.м.; 12.28€ над 100 кв.м.; 6.13€ за гараж/ПМ; 18.41€ за къща до 300кв.м.; 29.45€ над 300 кв.м. Пакет 'Моят избор онлайн': 3.50€/мес. Кр. карта: 23.01€/год. За доходи от чужбина: +102.26€ такса!

КОНТАКТИ ВАРНА:

бул. Генерал Колев №113, Варна

Тел.: 052 662 600

6. БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА (БАКБ)

Продукт: Ипотечен кредит 'Сбъдната мечта'

ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:

- Лихва: 2.70%
- Тип лихва: плаваща (6м Euribor, приет 0.378%)
- Сума на кредита: 150 000€
- Срок: 30 години
- Месечна вноска: 608€
- LTV: 75% (макс. за тази банка: 85%)
- DTI: 30% (лимит: 50%)
- Възраст в края на кредита: 65 г. (макс. 70 г.)

УСЛОВИЯ И ДЕТАЙЛИ:

- ⚠ НЕ приема панел преди 1986!
- ⚠ При БРУТЕН доход варира лихвата - въведете brutния си доход за точна оферта.
- Безплатна паз. оценка не се прави - по тарифа на оценителя.
- 🎯 Либерални за лошо ЦКР (но в редовност към момента).
- 🎯 Гъвкави за неофициални доходи и доходи от чужбина (със съдължник).
- 🎯 Гъвкави за общински жилища.
- 🎯 Приемат нежилищни имоти.
- Лихвена конвенция: 6м Euribor (приет 0.378% за Н1 2026; реален 2.149% към 28.01.2026).
- Cross-Sale: превод на РЗ. Без такса 'Чиста сметка' при месечни постъпления над 250€.
- 💰 ЗЖ Булстрад Живот за ИК (опционална): 0.39% годишно от ОСТАТЪЧНА главница. Покрива смърт + трайна нераб. от злополука/заболяване.
- 💰 ЗИ при избран застраховател върху ОСТАТЪЧНА главница: 0.102% годишно.
- 💰 Кр. карта свързана продажба: 20.45€ годишна такса.
- 💰 Без превод на доход: +1.00% лихва.
- 💰 Без кр. карта: +0.25% лихва.
- БРУТЕН доход използван за лихвата: 1957€ (приближение от нетния)
- Лихвена конвенция: 6м Euribor (приет 0.378% за 01.01-30.06.2026; реален 2.149% към 28.01.2026).
- Минимална индивидуално договорена лихва: 2.55%.
- 🎯 Гъвкави за лошо ЦКР, но трябва да са в редовност към момента.
- 🎯 Гъвкави за неофициални доходи (със сл. бележка).
- 🎯 Същите условия за БГ от чужбина (със съдължник в БГ).
- Тип лихва: плаваща (6м Euribor, приет 0.378%).
- LTV: 75% (Макс. 85%). LTV (Loan-to-Value) е съотношението на размера на кредита към пазарната оценка на имота, изразено в проценти.
- DTI: 30% (Лимит 50%). DTI (Debt-to-Income) е съотношението на общите месечни задължения (вкл. новия кредит) към месечния чист доход, изразено в проценти.

ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА НАМАЛЕНИЕ:

- Брутен >1300€: 2.70%
- Брутен 1000-1300€: 2.90%
- Брутен 800-1000€: 3.20%
- Брутен <800€: 3.60%
- Минимална индивидуална: 2.55%
- 🎯 Гъвкав партньор за нестандартни случаи

ПЪРВОНАЧАЛНИ И МЕСЕЧНИ ТАКСИ:

25€ предв. одобрение (опционално). Паз. оценка по тарифа на оценителя. 50€ изготвяне на нотариален акт. При нежилищни имоти има еднократна такса.

КОНТАКТИ ВАРНА:

ул. Братя Миладинови №68, Варна

Тел.: 052 684 427

7. ТЕКСИМ БАНК

Продукт: Ипотечен кредит (Тексим)

ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:

- Лихва: 3.00%
- Тип лихва: плаваща (РЛПик)
- Сума на кредита: 150 000€
- Срок: 30 години
- Месечна вноска: 632€
- LTV: 75% (макс. за тази банка: 85%)
- DTI: 31% (лимит: 50%)
- Възраст в края на кредита: 65 г. (макс. 70 г.)

УСЛОВИЯ И ДЕТАЙЛИ:

- Срок до 30 г., максимална възраст до 70 г.
- LTV до 85% (без диференциация по локация в PDF).
- ЗЖ: НЕ се изисква.
- 💰 ЗИ за сметка на клиента върху ПАЗАРНА СТОЙНОСТ за 1-ва година (после може и върху остатъчна главница).
- 💰 ЗИ оферта от Тексим: 0.11% годишно от ЗС.
- Калкулирани отстъпки в лихвата (общо до 0.79%):
 - -0.49% превод на РЗ или кредитен оборот
 - -0.10% кр. карта/овърдрафт
 - -0.10% мобилно банкиране
 - -0.10% клиент на ПОК Съгласие
- Месечна такса сметка: 1.30€.
- Променлива лихва на база РЛПик (среднопретеглени лихви по EUR срочни депозити - салда и нов бизнес).
- Индивидуално договаряне според профила на клиента (минимум 3.00%).
- Една и съща лихва за цел покупка / ремонт / текущи нужди.
 - -0.49% за превод на РЗ или кредитен оборот.
 - -0.10% за кредитна карта/овърдрафт (свързана продажба).
 - -0.10% за мобилно банкиране Texim Mobile.
- Тип лихва: плаваща (РЛПик).
- LTV: 75% (Макс. 85%). LTV (Loan-to-Value) е съотношението на размера на кредита към пазарната оценка на имота, изразено в проценти.
- DTI: 31% (Лимит 50%). DTI (Debt-to-Income) е съотношението на общите месечни задължения (вкл. новия кредит) към месечния чист доход, изразено в проценти.

ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА НАМАЛЕНИЕ:

- Превод РЗ/оборот: -0.49%
- Кр. карта/овърдрафт: -0.10%
- Моб. банкиране Texim Mobile: -0.10%
- Клиент ПОК Съгласие: -0.10%
- Минимална лихва: 3.00%

ПЪРВОНАЧАЛНИ И МЕСЕЧНИ ТАКСИ:

Без такса за ангажимент. Пазарна оценка: по тарифа на оценителя. 100€ за правно становище. Месечна такса сметка: 1.30€.

КОНТАКТИ ВАРНА:

ул. Княз Александър Батенберг №8, Варна

Тел.: 0700 10 115 / 02 903 5500

8. ТОКУДА БАНК

Продукт: Кредит 'В сегашно време' / 'Начинание' (Токуда)

ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:

- Лихва: 3.19%
- Тип лихва: плаваща (3м Euribor; приет 0.80% за 20.01-19.04.2026; реален 2.026% към 28.01.2026)
- Сума на кредита: 150 000€
- Срок: 30 години
- Месечна вноски: 648€
- LTV: 75% (макс. за тази банка: 85%)
- DTI: 31% (лимит: 50%)
- Остатък след вноски и разходи: 1 757€ (мин. остатък 200€)
- Възраст в края на кредита: 65 г. (макс. 65 г.)

УСЛОВИЯ И ДЕТАЙЛИ:

- 🌀 Лихвена конвенция: Act/360 (реален брой дни / 360).
- 3м Euribor: приет 0.80% за 20.01-19.04.2026; реален 2.026% към 28.01.2026.
- Кредит 'В сегашно време' (по ЗКНИП): за покупка/ремонт/реф.
- Кредит 'Начинание': за нежилищни имоти, не по ЗКНИП. Годишна такса 0.50%, такси предсрочно 1%/2%, срок 20г.
- Срок до 30 г. (15 г. за нецелеви). Възраст до 65 г.
- 💰 ЗЖ: НЕ се изисква.
- 💰 ЗИ върху ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на имота, за сметка на клиента.
- Без превод на РЗ: +0.50% лихва.
- За цел 'ремонт' максимум LTV: 30%.
- За земеделска земя 1-4 кат. в Добрич/Силица/Русе/Разград/Варна/Ямбол/Пловдив/Пазарджик: LTV 85%; в други райони 65%.
- ⚠️ По общи условия може да изискат преоценка на обезпечение на всеки 3 г. (всяка година за нежилищен) за сметка на клиента.
- 🎯 Облекчена такса при рефинансиране: само 25.56€ (вместо 0.30%)
- Кредит 'В сегашно време' (покупка/рефинансиране): РЛП+2.39% = 3.19%.
- 🌀 Лихвена конвенция: реален брой изминали дни / 360 (Act/360).
- Без задължителна Застраховка Живот.
- ЗИ: върху пазарна стойност на имота.
- Тип лихва: плаваща (3м Euribor; приет 0.80% за 20.01-19.04.2026; реален 2.026% към 28.01.2026).
- LTV: 75% (Макс. 85%). LTV (Loan-to-Value) е съотношението на размера на кредита към пазарната оценка на имота, изразено в проценти.
- DTI: 31% (Лимит 50%). DTI (Debt-to-Income) е съотношението на общите месечни задължения (вкл. новия кредит) към месечния чист доход, изразено в проценти.
- Остатъчен доход (1757.12) >= изисквания минимум (200.00).

ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА НАМАЛЕНИЕ:

- Покупка/рефинансиране: 3.19% (РЛП+2.39%)
- Нецелеви/нежилищен: 3.39% (РЛП+2.59%)
- Без превод на РЗ: +0.50%
- 🎯 Финансиране на земеделска земя!

ПЪРВОНАЧАЛНИ И МЕСЕЧНИ ТАКСИ:

Пазарна оценка: по тарифа на оценителя. Изготвяне ипотека: 120€. Еднократна такса 0.30% от кредита (САМО 25.56€ при цел рефинансиране). За кредит 'Начинание': годишна такса управление 0.50% и такса предсрочно погасяване 1% (със собствени средства) или 2% (с рефинансиране). Месечна такса разпл. сметка: 1.53€.

КОНТАКТИ ВАРНА:

Няма физически клон във Варна. Централен офис: София, ул. Джеймс Баучер 23

Тел.: 0700 19 910 / *9910

⚠ УСЛОВНО ПОДХОДЯЩИ (с препятствие, но има решение)

1. ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ (ПОЩЕНСКА БАНКА)

Продукт: Жилищен кредит / Спестовен ЖК

ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:

- Лихва: 2.09%
- Тип лихва: плаваща (РЛП ПРАЙМ EUR)
- Сума на кредита: 150 000€
- Срок: 30 години
- Месечна вноска: 561€
- LTV: 75% (макс. за тази банка: 85%)
- Възраст в края на кредита: 65 г. (макс. 75 г.)
- Изисквано самоучастие: 30 000€ (имате 15 000€)

ПРЕПЯТСТВИЯ:

- Самоучастие 15000€ под изискваните 15% (30000€)

💡 Решение: Допълнете самоучастието с 15000€

УСЛОВИЯ И ДЕТАЙЛИ:

- Гъвкави решения за полуофициални доходи: служебни бележки, доходи от собствен бизнес/свободна професия (приемат от ТЕКУЩА година, ако предходна не е достатъчна).
- Приема недеклариран наем.
- 🌀 Опция Flexi: удвояване/половинене/пропускане на вноса (макс 6 м/година или 1 цяла вноса в година). Активира се с молба ≥ 35 дни преди падеж + такса 20€.
- 🌀 Винаги гратисен период по главницата за първите 2 месеца!
- Online Mortgage Center: 50% отстъпка на такса за анализ (Online_Mortgage_Center@postbank.bg).
- Възможна КСС за бъдеща стойност след ремонт + 52€ доп. такса за валидация.
- Средствата за ремонт се отпускат на 2 транша (60%/40%), без РОД.
- Може допълнителен лимит за ремонт с КСС.
- Мин. 40% от ЖК трябва да е за официална покупка.
- На Акт 14: финансиране за одобрени инвеститори.
- Мин. 15% самоучастие (може с разписка).
- Премиум banking БЕЗ комисиони от Кредитланд.
- При частично предсрочно погасяване със съкращаване срок (не вноса): такса 77€!
- 💰 ЗЖ от Булстрад - не задължителна (без +0.10% лихва):
 - • Пакет Е (5-год.): 2.27% + 1.79€ - еднократно предплатени или включени в главницата.
 - • Пакет Ж (целия срок): 5.55% + 1.79€ - еднократно предплатени или включени в главницата.
 - • Пакет З: 0.077%/мес от ОСТАТЪЧНА главница.
 - • Пакет В: 4.47% от месечната вноса (само злополука).
 - • Пакет Д: 5.87% от месечната вноса (злополука + заболяване).
- ⚠ По Пакет Е и Пакет Д - ПАНДЕМИЯТА не е изключен риск!
- 💰 ЗИ през Дженерали (техен застрах. брокер): 0.117% годишно (0.11934% с данък) върху пазарна оценка.
- 💰 Външна ЗИ полица: +26€ годишна такса за администриране.
- ❌ НЯМА ДОГОВОР с Пощенска Банка за ПК БЕЗ ипотека
- 🌀 Промо до 28.02.2026: лихва 2.24% за доход > 2 000€ + превод РЗ + ЗЖ от Булстрад.
- Зелен ЖК: -0.15% за клас А/А+.
- Опция фикс. лихва 10 г.: 3.90% и после плаваща 3.90%.
- ⚡ Спестовен ЖК: лихва ~4% при LTV до 85%, срок до 30 г. Налични средства по РС, обслужваща кредита, до 50% от остатъчна главница НЕ се олихвяват!
- ⚡ Винаги гратисен период по главницата за първите 2 месеца от погасителния план!
- ⚡ Опция Flexi:
 - • Удвояване или половинене на месечна вноса до 6 месеца в годината
 - • Пропускане на ЦЯЛА вноса веднъж годишно
 - • Удвоената вноса отива за частично предсрочно погасяване
 - • Пропуснатата вноса се капитализира в главницата
 - • Активира се с молба ≥ 35 дни преди падеж + такса 20€
- Тип лихва: плаваща (РЛП ПРАЙМ EUR).
- LTV: 75% (Макс. 85%). LTV (Loan-to-Value) е съотношението на размера на кредита към пазарната оценка на имота, изразено в проценти.
- Изисквано самоучастие от 15% (30000€) не е покрито.

ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА НАМАЛЕНИЕ:

-  Промо до 28.02.2026: лихва 2.24% (> 2 000€ доход) или 2.30% (> 1 000€) + РЗ + ЗЖ от Булстрад
-  Рефинансиране промо до 28.02.2026 (≥50%): без такси + нот. такси до 500€
- Със ЗЖ от Булстрад: -0.10% (без ЗЖ +0.10%)
- Зелен ЖК клас А/А+: -0.15%
- Зелен ЖК за ЕЕ подобрения: -0.10%
- Online Mortgage Center: 50% отстъпка на такса анализ
- Опция фикс. 10 г.: 3.90% и после плаваща 3.90%
- Спестовен ЖК: ~4% лихва, до 50% от ост. главница НЕ се олихвява

ПЪРВОНАЧАЛНИ И МЕСЕЧНИ ТАКСИ:

Такса анализ: 90€ до 30 000€; 150€ до 55 000€; 230€ до 105 000€; 360€ над 105 000€ (без при рефинанс >51%). Оценка: апартамент 123€; къщи 164€ до 300кв.м.; 215€ до 700кв.м.; 282€ над 700кв.м.; 47€ за гараж/ПМ. Пакет 'Моето семейство': 4.35€/мес (3.65€ с превод РЗ + 3 транз. с ДК).

КОНТАКТИ ВАРНА:

бул. Княз Борис I №3, Варна

Тел.: 052 686 900

2. ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА (ОББ)

Продукт: Ипотечен кредит за покупка/рефинансиране/текущи нужди

ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:

- Лихва: 2.28%
- Тип лихва: промо плаваща (до 31.03.2026)
- Сума на кредита: 150 000€
- Срок: 30 години
- Месечна вноска: 576€
- LTV: 75% (макс. за тази банка: 85%)
- Възраст в края на кредита: 65 г. (макс. 70 г.)
- Изисквано самоучастие: 20 000€ (имате 15 000€)

ПРЕПЯТСТВИЯ:

- Самоучастие 15000€ под изискваните 10% (20000€)

 Решение: Допълнете самоучастието с 5000€

УСЛОВИЯ И ДЕТАЙЛИ:

- Приема неофициален доход (сл. бележка до 2.5× нетния по справка НОИ).
- Разход кр.карта/овърдрафт: 5% от лимита (с базова лихва без отстъпки).
- НЕ приема за разход вноски по кредити, по които клиентът е съдължник/поръчител.
- Срочен ТЕЛК се приема за доход, стига да е подновяван поне веднъж.
- Минимум 10% самоучастие платено по банков път (20% за инвестиционен имот).
- Цел покупка трябва да е мин. 60% от общия кредит (по изкл. 51%/49% в полза на покупката).
- Финансира на Акт 15 стандартно. На Акт 14 за списък от 500+ фирми-инвеститори.
- Опция за допълнителни средства за ремонт с прогнозна оценка - само за тухла/ЕПК в София, Пловдив, Варна, Бургас, Русе, Ст.Загора и нетен доход > 1 022.58€.
- ОББ предлага САМО анюитетни месечни вноски (без намаляващи).
- За БГ в чужбина: същите условия + съдължник в БГ (с обследване на възраст).
- 💰 ЗЖ от ДЗИ за ИК (по избор):
 - • Пакет А: 0.03583%/мес от ОСТАТЪЧНА главница (с временна нетруд. 0.04083%).
 - • Пакет Б: 0.03083%/мес от ПЪРВОНАЧАЛНА главница (с временна нетруд. 0.03583%).
 - • При кредит >255 645.94€: клиентът може да избере да се застрахова САМО за 255 645.94€ (без здр. изследвания) и пак да ползва промо лихва 2.28%.
- ⚠ ЗЖ от ДЗИ се ПРЕКРАТЯВА АВТОМАТИЧНО при навършване на 65 г. от кредитоискателя!
- 💰 Действаща ЗЖ може да се прекрати в хода на кредита БЕЗ САНКЦИИ.
- 💰 ЗИ от ДЗИ за ИК:
 - • Пакет А върху ОСТАТЪЧНА главница: 0.12546% годишно от остатъчна главница.
 - • Пакет Б върху ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: 0.09996% годишно от пазарната оценка.
 - • Пакет Б за НЕЗАВЪРШЕНИ имоти: 0.1275% годишно от пазарна оценка. След Акт 16 → стандартен Пакет А или Б.
 - • Застраховките се плащат МЕСЕЧНО за удобство (годишната премия / 12).
- 📁 МИКРО кредити за лични нужди на собственици на фирми (ЛНС): 18м бизнес история, фирма до 1М€ оборот и кредити в ОББ до 300к€. Фирмата става съдължник. Удостоверение по чл. 87 ал.6 ДОПК. До 255.64€ данъчни задължения - ОК. РЛП = 6m Euribor.
- 📁 ЖК за ЛНС: основно жилище 85% LTV/25г, инвестиц. 80%/20г, потр. с ипотека 70%/10г. Лихва 2.80%-4.50%. ЗЖ опционално 0.0375%/мес от ост. главница (макс. 127 822.97€).
- 📁 АЛТЕРНАТИВА: При доход от ДУК/дивиденди - стандартен ИК/ПК (фирмата НЕ е съдължник, лихвата по-ниска).
- 🎯 ПРОМО ЖК ОББ: 2.28% за ЖК ≥ 100 000€ с превод РЗ + ЗЖ.
- 2.28% е минималната лихва, котирана от ОББ!
- Промоцията може да е плаваща от началото или след изтичане на фикс. период 3г./5г.
- Тип лихва: промо плаваща (до 31.03.2026).
- LTV: 75% (Макс. 85%). LTV (Loan-to-Value) е съотношението на размера на кредита към пазарната оценка на имота, изразено в проценти.
- Изисквано самоучастие от 10% (20000€) не е покрито.

ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА НАМАЛЕНИЕ:

- 🎯 ПРОМО ЖК ≥ 100 000€ с превод РЗ + ЗЖ: лихва 2.28% (до 31.03.2026) - минималната котирана!
- Според чист доход: -0.10% (>613€) до -0.35% (>1789€)
- Застраховка 'Живот' от ДЗИ: -0.09% (само за плаващата лихва)
- Енергиен клас А+/А/В (EP < 150 kWh/m²): -0.15%
- Опция фикс. лихва (САМО за покупка): 3г.: 2.56%, 5г.: 2.75%
- При рефинансиране: безплатна Застраховка Имот за целия срок + без първоначална такса

ПЪРВОНАЧАЛНИ И МЕСЕЧНИ ТАКСИ:

Документален анализ: 127.82€. Пазарна оценка: за сметка на клиента. Месечна такса пакет 'За заплата': 2.25€ или пакет 'Комфорт': 3.00€.

КОНТАКТИ ВАРНА:

бул. Владислав Варненчик №106, Варна (клон Одесос)

Тел.: 0700 11 717 / 052 682 311

3. ТЪРГОВСКА БАНКА Д (DBANK)

Продукт: ЖК 'Наш дом' / 'Желан дом' / ИК за инвестиция

ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:

- Лихва: 2.30%
- Тип лихва: плаваща (ПИФЛ-EUR)
- Сума на кредита: 150 000€
- Срок: 30 години
- Месечна вноска: 577€
- LTV: 75% (макс. за тази банка: 85%)
- Възраст в края на кредита: 65 г. (макс. 70 г.)
- Изисквано самоучастие: 20 000€ (имате 15 000€)

ПРЕПЯТСТВИЯ:

- Самоучастие 15000€ под изискваните 10% (20000€)

💡 Решение: Допълнете самоучастието с 5000€

УСЛОВИЯ И ДЕТАЙЛИ:

- ⚠️ DBank изисква Акт 16 - НЕ финансира имоти в строеж!
- 🎁 Cashback опция: 0.35% от остатъчна главница за първите 5 години (без предсрочно >10%/г.)
- 💰 ЗЖ: НЕ се изисква задължително. Нямат групова полица ЗЖ.
- 💰 ЗИ в застрах. компания по избор на клиента върху ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ на имота.
- 💰 Годишна такса кредитна карта: 21.47€.
- 💰 Месечна такса разпл. сметка с пакет Алегро: 3.04€ (0.3% отстъпка от лихвата) или Модерато: 2.15€ (0.2% отстъпка).
- Високо финансиране (80%) за нежилищни (магазини, офиси).
- Анализ на доход от бизнес - фирмата става съдължник.
- Лихвена конвенция 30/360 анюитет, АСТ/360 за намаляващи вноски.
- 🎁 ЖК 'Наш дом': лихва 2.40% (без Cashback бонус).
- 🎁 ИЛИ алтернативно: 2.65% лихва + Cashback 0.35% от остатъчна главница за първите 5 г.!
- (Cashback се изплаща в края на 5-те години, ако няма предсрочно погасяване >10%/година)
- Енергиен клас А+/А/В: -0.10%
- Без задължителна Застраховка Живот.
- Тип лихва: плаваща (ПИФЛ-EUR).
- LTV: 75% (Макс. 85%). LTV (Loan-to-Value) е съотношението на размера на кредита към пазарната оценка на имота, изразено в проценти.
- Изисквано самоучастие от 10% (20000€) не е покрито.

ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА НАМАЛЕНИЕ:

- 🎁 ЖК 'Наш дом' (доход >715.80€): 2.40% (без бонус) ИЛИ 2.65% + Cashback 0.35% за 5г.
- ЖК 'Желан дом' (доход <715.80€): лихва 2.40%-3.20% (зависи от работодател)
- ИК за инвестиция (жилищен): 2.60% (LTV до 80%)
- ИК за инвестиция (нежилищен): 3.40% (LTV до 80%)
- Енергиен клас А+/А/В (EP<150): -0.10%
- Доход от бизнес (без ТД/ДУК): +0.20%

ПЪРВОНАЧАЛНИ И МЕСЕЧНИ ТАКСИ:

Без първоначална такса. Оценка: по тарифа. Пакет 'Алегро': 3.04€/мес (0.3% отстъпка) или 'Модерато': 2.15€/мес (0.2% отстъпка). Годишна такса за кредитна карта: 21.47€.

КОНТАКТИ ВАРНА:

бул. Мария Луиза №21А, Варна

Тел.: 052 686 110

4. БАНКА ДСК

Продукт: Жилищен ипотечен кредит / Рефинансиране / Нецелеви

ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:

- Лихва: 2.50%
- Тип лихва: плаваща (РЛП ДСК)
- Сума на кредита: 150 000€
- Срок: 30 години
- Месечна вноска: 593€
- LTV: 75% (макс. за тази банка: 85%)
- Възраст в края на кредита: 65 г. (макс. 75 г.)
- Изисквано самоучастие: 20 000€ (имате 15 000€)

ПРЕПЯТСТВИЯ:

- Самоучастие 15000€ под изискваните 10% (20000€)

💡 Решение: Допълнете самоучастието с 5000€

УСЛОВИЯ И ДЕТАЙЛИ:

- Приема служебни бележки за неоф. доход (до 2× нетния по справка НОИ).
- Приема срочни договори по чл. 68 КТ.
- По изключение приема доход в изпитателен срок.
- При майчинство: задължително платежоспособен съдължник.
- Доход от наем: само като ДОПЪЛНИТЕЛЕН (не повече от друг източник). От бруто се вадят 10% НПР + 10% данък. Декларирано в ГДД, поне 6 месеца получаване.
- Доход от дивидент: 2 г. назад след 5% данък. Ако спад >20% - взима се по-ниският.
- Доход от трудов договор: медианен от 3 заплати, 5 мес. непрекъснат стаж.
- Кр.карта/овърдрафт: 5% от лимита.
- Мин. 10% самоучастие (НЕ задължително по банков път).
- Може възстановяване на платено самоучастие, но винаги мин. 10% остава от клиента.
- Финансира на Акт 14 жилищен (с одобрен списък инвеститори), на Акт 15 ипотечен (нецелеви).
- 🌟 Методиката на оценяване на ДСК ПРИЕМА АКТ 15 ЗА ЗАВЪРШЕН ИМОТ!
- 🌟 Няма проблем с АТЕЛИЕ (тип имот не е изключен).
- Кредит за строеж на сглобяема къща!
- 🎯 Допълнителни продукти от продуктова гама ЖИК на ДСК:
 - Ипотечен кредит за покупка с 60% целева част: до 40% за текущи нужди / рефинансиране на потребит. задължения. Само еднократно усвояване (без траншове). LTV от текуща пазарна оценка.
 - Ипотечен кредит за нецелево външно рефинансиране: за нецелеви кредити или когато под 50% от исканата сума е за рефинансиране на ЖК. Лихва за рефинансиране, но LTV и срок като нецелеви ИК. До 25% за текущи нужди.
- 💰 ЗЖ Групама за ИК (опционална):
 - • Пакет ПЪЛЕН: ~7.9% от месечната вноска (смърт + ТЗР + временна нетрудоспособност + нежелана безработица).
 - • Пакет МИНИ: 6.8% от месечната вноска (смърт + ТЗР, без нежелана безработица и временна нетруд).
 - • Пакет 65+: 4.8% от месечната вноска (само ЗЛОПОЛУКА, без заболяване) - след 65 г.
- 💰 ЗЖ Групама за ПК (опционална):
 - • Пакет ПЪЛЕН: 8% от месечната вноска (с временна нетруд. + нежелана безработица).
 - • Пакет ЗЛОПОЛУКА: 6.1% от месечната вноска.
 - • Пакет 65+: 4.9% от месечната вноска (само злополука).
- ⚠️ Пакет МИНИ НЕ се предлага по ПК!
- 💰 ЗИ Групама: ~0.10% годишно от пазарна оценка (ако ЗС = пазарна оценка). По-скъпо за 110% от главницата. Може и друг застраховател.
- 💰 Минимум ЗС за ЗИ: 110% от ОСТАТЪЧНА главница.
- 🎯 За БГ в чужбина: лихва за покупка, LTV до 80%, може на Акт 14/15, ЗАДЪЛЖИТЕЛЕН съдължник в БГ (БЕЗ анализ на доход и възраст).
- Лихва по план 'Без ограничения' (6.13€/мес).
- Опция фикс. 3г. 3.69%, после плаваща 3.69%.
- Без админ. такса при ЕЕ клас А/А+ (102-460€ спестени).
- Тип лихва: плаваща (РЛП ДСК).
- LTV: 75% (Макс. 85%). LTV (Loan-to-Value) е съотношението на размера на кредита към пазарната оценка на имота, изразено в проценти.
- Изисквано самоучастие от 10% (20000€) не е покрито.

ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА НАМАЛЕНИЕ:

-  План 'Премиум' / Частно банкиране (доход $\geq 4\,000\text{€}$ или преф. работодател): по-ниска лихва (-0.10% и повече)
-  ПРОМО рефинансиране >15 000€: без такса оценка, без 20€ ипотека, кешбек до 1.5% (макс 750€)
- Енергиен клас А+/А: без админ. такса (102-460€ спестени)
- Опция фикс. лихва 3г.: 3.69% за покупка/рефинансиране, 4.69% за нецелеви
- Лихвата зависи от доход (5 нива: <750€, 750-1250€, 1250-2000€, 2000-4000€, >4000€) и сума (3 нива: <75к€, 75-175к€, >175к€)
- Премиум пакет: 12.78€/мес (10.22€ при 20+ трансакции)
-  За БГ в чужбина: стандартни лихви за покупка

ПЪРВОНАЧАЛНИ И МЕСЕЧНИ ТАКСИ:

Такса вписване ипотека: 20€. Адм. такса: 102€ до 50к; 205€ до 100к; 307€ до 125к; 383€ до 200к; 460€ над 200к (без при рефинансиране >15 000€). Без при ЕЕ А/А+. Оценка: 120.15€ ап.; 153.39€ къща до 300кв.м.; 214.79€ над 300кв.м.; 35.79€ за гараж/ПМ.

КОНТАКТИ ВАРНА:

ул. Младежка №141 (Клон Делфин, Варна)
Тел.: 0700 10 375 / *2375

5. БАНКА ДСК

Продукт: Жилищен кредит за покупка с довършителни работи

ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:

- Лихва: 2.50%
- Тип лихва: плаваща (РЛП ДСК)
- Сума на кредита: 150 000€
- Срок: 30 години
- Месечна вноска: 593€
- LTV: 75% (макс. за тази банка: 85%)
- Възраст в края на кредита: 65 г. (макс. 75 г.)
- Изисквано самоучастие: 20 000€ (имате 15 000€)

ПРЕПЯТСТВИЯ:

- Самоучастие 15000€ под изискваните 10% (20000€)
- 💡 Решение: Допълнете самоучастието с 5000€

УСЛОВИЯ И ДЕТАЙЛИ:

- 🏠 Специфики на продукта 'Жилищен кредит за покупка с довършителни работи':
 - Кредит за покупка на жилище на акт 14/15 или до 3 г. след акт 16, с ипотека върху купувания имот.
 - Възможни траншове.
 - Оценител извежда и БЪДЕЩА стойност след довършителни работи.
 - НЕ е необходимо КСС.
 - Макс. сума за довършителни работи: 450€/кв.м. от РЗП.
 - Общият размер не може да е > 100% от оценката на акт 15/16 без довърш. работи.
 - Средствата за довършителни работи се усвояват авансово, БЕЗ РОД!
 - В 18 мес. от усвояване: нова паз. оценка за сметка на ДСК.
 - Ако няма извършени довърш. работи: +0.50% в лихвата.
- Приема служебни бележки за неоф. доход (до 2x нетния по справка НОИ).
- Приема срочни договори по чл. 68 КТ.
- По изключение приема доход в изпитателен срок.
- При майчинство: задължително платежоспособен съдължник.
- Доход от наем: само като ДОПЪЛНИТЕЛЕН (не повече от друг източник). От бруто се вадят 10% НПР + 10% данък. Декларирано в ГДД, поне 6 месеца получаване.
- Доход от дивидент: 2 г. назад след 5% данък. Ако спад >20% - взима се по-ниският.
- Доход от трудов договор: медианен от 3 заплати, 5 мес. непрекъснат стаж.
- Кр.карта/овърдрафт: 5% от лимита.
- Мин. 10% самоучастие (НЕ задължително по банков път).
- Може възстановяване на платено самоучастие, но винаги мин. 10% остава от клиента.
- Финансира на Акт 14 жилищен (с одобрен списък инвеститори), на Акт 15 ипотечен (нецелеви).
- 🏠 Методиката на оценяване на ДСК ПРИЕМА АКТ 15 ЗА ЗАВЪРШЕН ИМОТ!
- 🏠 Няма проблем с АТЕЛИЕ (тип имот не е изключен).
- 💰 ЗЖ Групама за ИК (опционална):
 - Пакет ПЪЛЕН: ~7.9% от месечната вноски (смърт + ТЗР + временна нетрудоспособност + нежелана безработица).
 - Пакет МИНИ: 6.8% от месечната вноски (смърт + ТЗР, без нежелана безработица и временна нетруд).
 - Пакет 65+: 4.8% от месечната вноски (само ЗЛОПОЛУКА, без заболяване) - след 65 г.
- 💰 ЗИ Групама: ~0.10% годишно от пазарна оценка (ако ЗС = пазарна оценка). По-скъпо за 110% от главницата. Може и друг застраховател.
- 💰 Минимум ЗС за ЗИ: 110% от ОСТАТЪЧНА главница.
- Кредит за покупка на жилище на акт 14/15 или до 3 г. след акт 16, с ипотека върху купувания имот.
- Възможни траншове.
- Оценител извежда и БЪДЕЩА стойност след довършителни работи.
- НЕ е необходимо КСС.
- Макс. сума за довършителни работи: 450€/кв.м. от РЗП.
- Общият размер не може да е > 100% от оценката на акт 15/16 без довърш. работи.
- Средствата за довършителни работи се усвояват авансово, БЕЗ РОД!
- В 18 мес. от усвояване: нова паз. оценка за сметка на ДСК.
- Ако няма извършени довърш. работи: +0.50% в лихвата.
- Тип лихва: плаваща (РЛП ДСК).
- LTV: 75% (Макс. 85%). LTV (Loan-to-Value) е съотношението на размера на кредита към пазарната оценка на имота, изразено в проценти.
- Изисквано самоучастие от 10% (20000€) не е покрито.

ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА НАМАЛЕНИЕ:

- 🎯 LTV от БЪДЕЩА пазарна стойност след довършителни работи (без КСС)
- 🎯 План 'Премиум' / Частно банкиране (доход $\geq 4\,000\text{€}$ или преф. работодател): по-ниска лихва (-0.10% и повече)
- Енергиен клас А+/А: без админ. такса (102-460€ спестени)
- Опция фикс. лихва 3г.: 3.69%
- Лихвата зависи от доход (5 нива: <750€, 750-1250€, 1250-2000€, 2000-4000€, >4000€) и сума (3 нива: <75к€, 75-175к€, >175к€)
- Премиум пакет: 12.78€/мес (10.22€ при 20+ трансакции)
- ⚠️ Ако в 18 мес. няма извършени довърш. работи: +0.50% лихва

ПЪРВОНАЧАЛНИ И МЕСЕЧНИ ТАКСИ:

Такса вписване ипотека: 20€. Адм. такса: 102€ до 50к; 205€ до 100к; 307€ до 125к; 383€ до 200к; 460€ над 200к (без при рефинансиране >15 000€). Без при ЕЕ А/А+. Оценка: 120.15€ ап.; 153.39€ къща до 300кв.м.; 214.79€ над 300кв.м.; 35.79€ за гараж/ПМ.

КОНТАКТИ ВАРНА:

ул. Младежка №141 (Клон Делфин, Варна)

Тел.: 0700 10 375 / *2375

6. ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА (ЦКБ)

Продукт: Жилищен 'Дом за теб' / Нецелеви 'Възможност'

ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:

- Лихва: 2.70%
- Тип лихва: плаваща (ОРЛПик)
- Сума на кредита: 150 000€
- Срок: 30 години
- Месечна вноска: 608€
- LTV: 75% (макс. за тази банка: 85%)
- Възраст в края на кредита: 65 г. (макс. 70 г.)
- Изисквано самоучастие: 20 000€ (имате 15 000€)

ПРЕПЯТСТВИЯ:

- Самоучастие 15000€ под изискваните 10% (20000€)

💡 Решение: Допълнете самоучастието с 5000€

УСЛОВИЯ И ДЕТАЙЛИ:

-  БЕЗПЛАТНА Застраховка Имот в ЗК Армеец (110% от остатъчна главница).
- Мин. 10% самоучастие по банков път (за ЖК).
- Не изисква превод на РЗ! Оборот 80% от заплатата по сметка ИЛИ постъпления 130% от вноската (за хора без РЗ).
-  +5% LTV (до 85%) за нетен доход > 1 750€ или преф. служители с РЗ + доход > 1 150€.
- DTI: 45% за доход до 1 750€, 50% над 1 750€.
- LTI (loan-to-income): макс. 6.5 (кредит към годишен чист доход).
- Поема нот. такса до 511€ при рефинансиране (>2/3 от кредита).
- Месечна такса разпл. сметка: 1.30€.
- Кредитна карта: 21€ годишна такса.
-  ЗЖ от ЦКБ Живот за ИК (по избор):
 - 0.39% годишно от първоначалния размер (ако е сключена за целия срок или предплатена за 3 г. напред).
 - 0.36% за всяка година от срока (ако се предплаща за целия срок на заема).
 - Покритие: смърт и трайна загуба на трудоспособност.
-  ЗИ изцяло БЕЗПЛАТНА в ЗК Армеец. Застр. сума 110% от остатъчна главница.
-  ЗЖ от ЦКБ Живот за ПК (задължителна за >12 500€):
 - 0.39% годишно от първоначална главница (ако се предплати полицата за целия срок или 3 г.).
 - 0.45% годишно от първоначална главница (без предплащане).
 - Може без ЗЖ, но с поръчител (за ПК над 12 500€).
- Социален минимум на член от семейство: 488.29€ (1 чл.); 610.36€ (2 чл.); 805.68€ (3 чл.); 1 025.41€ (4 чл.); +244.14€ за всеки следващ.
- Максимална възраст 70 г. на най-младия!
- Базова лихва според чист доход: 3.00%.
- ОРЛПик: депозити, 3М Euribor и НИСР инфлация.
- Приложени отстъпки до 0.50% (минимум лихва 2.50%):
 - CCB Mobile: -0.10%
 - Активна кредитна карта: -0.10%
 - ЗЖ с предплатена 3+г. премия: -0.10%
- Тип лихва: плаваща (ОРЛПик).
- LTV: 75% (Макс. 85%). LTV (Loan-to-Value) е съотношението на размера на кредита към пазарната оценка на имота, изразено в проценти.
- Изисквано самоучастие от 10% (20000€) не е покрито.

ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА НАМАЛЕНИЕ:

- CCB Mobile: -0.10%
- Активна кредитна карта от ЦКБ: -0.10%
- Клиент на ПОАД ЦКБ Сила: -0.10%
- Валидна застраховка в ЗАД Армеец: -0.10%
- ЗЖ с предплатена премия за мин. 3 г. или целия срок: -0.10%
-  Изключение: Чист доход > 2 000€ БЕЗ ЗЖ → лихва 2.50%
- Минимална крайна лихва: 2.50% (с всички отстъпки)
-  БЕЗПЛАТНА застраховка Имот в ЗК Армеец
-  При рефинансиране: ЦКБ поема нот. такси и оценка
-  При чиста покупка: законната ипотека е за сметка на ЦКБ

ПЪРВОНАЧАЛНИ И МЕСЕЧНИ ТАКСИ:

Пазарна оценка: 113.51€ (апартамент); 150.32€ (ап. + гараж); 168.73€ (къща, 1 етаж); +20% за всеки следващ етаж. При външно рефинансиране ЦКБ поема нот. такса И таксата за пазарна оценка! При чиста покупка законната ипотека е за сметка на ЦКБ! Поетите такси се възстановяват при пълно/частично предсрочно погасяване или просрочие през първите 3 г.

КОНТАКТИ ВАРНА:

бул. Съборни №58А, Варна

Тел.: 052 660 051

7. ОБЩИНСКА БАНКА

Продукт: Ипотечен кредит / ИК за текущи нужди (Общинска)

ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:

- Лихва: 2.80%
- Тип лихва: плаваща (РЛПОБФЛ = 1.07% за Н1 2026)
- Сума на кредита: 150 000€
- Срок: 30 години
- Месечна вноска: 616€
- LTV: 75% (макс. за тази банка: 85%)
- Възраст в края на кредита: 65 г. (макс. 65 г.)
- Изисквано самоучастие: 40 000€ (имате 15 000€)

ПРЕПЯТСТВИЯ:

- Самоучастие 15000€ под изискваните 20% (40000€)

💡 Решение: Допълнете самоучастието с 25000€

УСЛОВИЯ И ДЕТАЙЛИ:

-  БЕЗПЛАТНА ЗЖ в ЖЗК Съгласие за кредити ≤50 000€
-  Покритие на безплатната ЗЖ: смърт и трайна загуба на трудоспособност над 50% от ЗЛОПОЛУКА или ЗАБОЛЯВАНЕ.
-  За кредити > 50 000€ ЗЖ НЕ се изисква и НЕ се предлага.
- Една и съща лихва и LTV за целеви и нецелеви ИК.
- Финансира покупка на общински жилища.
- LTV: 85% за тухла/ЕПК, 75% за панел.
- Минимум 15% доказано самоучастие.
- Изисквано самоучастие: минимум 20% от продажната цена.
- Финансира от Акт 15 (мин. 10% транш за разплащане с продавача на Акт 16).
-  ЗИ при избран от клиента застраховател през I&G Ins Brokers - ориентировъчно тарифно число 0.12852% годишно.
-  Минимална застрахователна стойност за ЗИ: по-ниското от паз. оценка или 120% от остатъка от кредита.
-  Месечна такса пакет 'Стандарт +': 4.00€.
-  Годишна такса проверка на обезпечението в имотния регистър: 6.14€.
-  Еднократна комисиона за анализ на кредитоспособност и обезпечение: 0.50% от кредита.
-  НЕ предлага потребителски кредити (нямаме договор).
- Стандартен ипотечен кредит. Лихва 2.80% при осиг. доход над 1 250€.
- Една и съща лихва за целеви и нецелеви ИК.
- При размер над 50 000€ - не се изисква и не се предлага ЗЖ.
- РЛПОБФЛ: базиран на лихви по салда и нов бизнес депозити по БНБ. Преизчисляване на 1-ви януари и 1-ви юли.
- РЛПОБФЛ за 01.01.2026 - 30.06.2026: 1.07%.
- Поне 60% от кредита трябва да е за покупка/рефинансиране на целеви кредит (при смесени цели).
- Финансира общински жилища.
- Финансира от Акт 15 (мин. 10% от кредита остава като транш за акт 16).
- Тип лихва: плаваща (РЛПОБФЛ = 1.07% за Н1 2026).
- LTV: 75% (Макс. 85%). LTV (Loan-to-Value) е съотношението на размера на кредита към пазарната оценка на имота, изразено в проценти.
- Изисквано самоучастие от 20% (40000€) не е покрито.

ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА НАМАЛЕНИЕ:

-  Бюджетни служители: 2.50% фиксирана 3 години (после 3.57%)
- Стандартни (осиг. доход > 1 250€): 2.80% плаваща
-  БЕЗПЛАТНА ЗЖ за кредити ≤50 000€
- Една и съща лихва за целеви и нецелеви ИК

ПЪРВОНАЧАЛНИ И МЕСЕЧНИ ТАКСИ:

Експертна оценка: по тарифа на оценителя. Еднократна комисиона за анализ на кредитоспособност и обезпечение: 0.50% от кредита. Месечна такса пакет 'Стандарт+': 4.00€. Годишна такса проверка на обезпечението: 6.14€.

КОНТАКТИ ВАРНА:

ул. Преслав №61, Варна

Тел.: 052 684 330 / 052 691 525

8. ОБЩИНСКА БАНКА

Продукт: ИК с фикс. лихва 1 година (Общинска)

ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:

- Лихва: 3.00%
- Тип лихва: фиксирана 1г → плаваща (РЛПОБФЛ + 3.00% = 4.07%)
- Сума на кредита: 150 000€
- Срок: 30 години
- Месечна вноса: 632€
- LTV: 75% (макс. за тази банка: 85%)
- Възраст в края на кредита: 65 г. (макс. 65 г.)
- Изисквано самоучастие: 40 000€ (имате 15 000€)

ПРЕПЯТСТВИЯ:

- Самоучастие 15000€ под изискваните 20% (40000€)

💡 Решение: Допълнете самоучастието с 25000€

УСЛОВИЯ И ДЕТАЙЛИ:

- 🎯 Специфики на ИК с фикс. лихва 1 г.:
- • Алтернатива при желание за начална сигурност на лихвата.
- • След 1-вата година се връща в плаваща лихва.
- 🎯 БЕЗПЛАТНА ЗЖ в ЖЗК Съгласие за кредити ≤50 000€
- 💰 Покритие на безплатната ЗЖ: смърт и трайна загуба на трудоспособност над 50% от ЗЛОПОЛУКА или ЗАБОЛЯВАНЕ.
- ⚠️ За кредити >50 000€ ЗЖ НЕ се изисква и НЕ се предлага.
- LTV: 85% за тухла/ЕПК, 75% за панел.
- Минимум 15% доказано самоучастие.
- Изисквано самоучастие: минимум 20% от продажната цена.
- Финансира от Акт 15 (мин. 10% транш за разплащане с продавача на Акт 16).
- 💰 ЗИ при избран от клиента застраховател през I&G Ins Brokers - ориентировъчно тарифно число 0.12852% годишно.
- 💰 Минимална застрахователна стойност за ЗИ: по-ниското от паз. оценка или 120% от остатъка от кредита.
- 🎯 Алтернативен продукт: фиксирана лихва 3.00% за първата година.
- След 1-та година: плаваща РЛПОБФЛ + 3.00% надбавка = към момента 4.07%.
- РЛПОБФЛ за 01.01.2026 - 30.06.2026: 1.07%.
- Тип лихва: фиксирана 1г → плаваща (РЛПОБФЛ + 3.00% = 4.07%).
- LTV: 75% (Макс. 85%). LTV (Loan-to-Value) е съотношението на размера на кредита към пазарната оценка на имота, изразено в проценти.
- Изисквано самоучастие от 20% (40000€) не е покрито.

ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА НАМАЛЕНИЕ:

- Фикс. 1г: 3.00%
- След 1г: РЛПОБФЛ + 3.00% = 4.07%

ПЪРВОНАЧАЛНИ И МЕСЕЧНИ ТАКСИ:

Експертна оценка: по тарифа на оценителя. Еднократна комисиона за анализ на кредитоспособност и обезпечение: 0.50% от кредита. Месечна такса пакет 'Стандарт+': 4.00€. Годишна такса проверка на обезпечението: 6.14€.

КОНТАКТИ ВАРНА:

ул. Преслав №61, Варна

Тел.: 052 684 330 / 052 691 525

Информацията е индикативна и осреднена,
към 28.01.2026 г.

При детайлно разглеждане на Вашия случай,

може да се договорят значително по-добри
индивидуални условия. За точни условия се
свържете с 360ESTATE.

360ESTATE е официален партньор на **Кредитланд**.