

# Наръчник за ипотечен кредит

Реални данни за България 2026 г.

## 1. Какво е ипотечен кредит?

Ипотечният кредит е дългосрочен заем, обезпечен с недвижим имот. Банката запазва право на ипотека върху имота до пълното изплащане на кредита. Срокът обикновено е от 10 до 35 години.

## 2. Основни параметри

| Параметър               | Типична стойност 2026 |
|-------------------------|-----------------------|
| ЕЦБ основна лихва       | 2.15%                 |
| Банкова надбавка        | 1.0% - 3.0%           |
| Ефективна лихва         | 3.5% - 5.5%           |
| Самоучастие (минимум)   | 10% - 20%             |
| Максимален срок         | 35 години             |
| Такса за кандидатстване | 0.5% - 1.5% от сумата |

## 3. Стъпки за кандидатстване

**Стъпка 1:** Определете бюджета — изчислете максималната вноска (не повече от 35–40% от нетния доход).

**Стъпка 2:** Проверете кредитната история — поискайте справка от ЦКР (Централен кредитен регистър към БНБ).

**Стъпка 3:** Сравнете оферти от минимум 3–4 банки.

**Стъпка 4:** Подгответе документите (виж по-долу).

**Стъпка 5:** Нотариална сделка и вписване в Агенция по вписванията.

## 4. Необходими документи

| Документ | Бележка |
|----------|---------|
|----------|---------|

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Лична карта                     | Копие + оригинал                          |
| Удостоверение за доходи         | От работодателя (обр. 6)                  |
| Данъчна декларация              | За самоосигуряващи се — последните 2 год. |
| Нотариален акт / предв. договор | За покупка на имот                        |
| Скица и данъчна оценка          | От Агенция по геодезия                    |
| Оценка на имота                 | От лицензиран оценител                    |

**Съвет:** Фиксираната лихва дава предвидимост. Плаващата (обвързана с EURIBOR) може да е по-ниска в началото, но носи риск от увеличение.

## 5. Формула за месечна вноска (анюитет)

$$M = (P \times r) / (1 - (1+r)^{-n})$$

Където: P = главница, r = месечна лихва (год. лихва / 12), n = брой месеци

**Важно:** Изчисленията са ориентировъчни. Преди подписване консултирайте се с лицензиран финансов консултант или нотариус.