



Kredyt konsolidacyjny - sposób na pozyskanie klienta czy zmniejszenie jego zobowiązań?

Magazyn Ergo, 02.2012

Banki oraz pozabankowe instytucje finansowe zajmujące się udzielaniem kredytów, prześcigają się w kreowaniu nowych produktów. Cel jest jeden - zdobycie jak największego udziału w rynku.



Duża konkurencja wśród dostawców usług finansowych wymusiła konieczność bardzo aktywnego zabiegania o klienta, to klient jest dobrem pożądanym przez bank, a nie odwrotnie, jak było jeszcze kilka lat temu. Pomysłem na pozyskanie nowego klienta, mającego już doświadczenie w kontaktach z instytucjami finansowymi jest **kredyt konsolidacyjny**.

Potencjalnie, jest to idealne rozwiązanie mające na celu obniżenie miesięcznych rat spłacanych kredytów. Biorąc pod uwagę, że większość naszych rodaków ma lub miało do czynienia z produktami finansowymi takimi jak: rozłożenie płatności przy zakupie na raty, limity na rachunku, limity na karcie itp., potencjalnych klientów na produkt konsolidacyjny na pewno nie zabraknie. Banki zachęcając do konsolidacji zobowiązań zakładają nie tylko to, że zwiążą klienta na długie lata poprzez zaoferowanie korzystniejszych warunków spłaty, ale również liczą na skorzystanie przez niego z innych usług np. ubezpieczenie majątku za pośrednictwem banku, założenie rachunku inwestycyjnego itp.

Czym jest kredyt konsolidacyjny?

Kredyty konsolidacyjne to forma kredytu powtórnego. Pod tym pojęciem kryje się **połączenie już posiadanych kredytów, pożyczek w jedno zobowiązanie w tym samym banku.**

Kredytobiorca dokonuje w tej sytuacji wcześniejszej, całkowitej spłaty posiadanych zobowiązań finansowych ze środków, jakie udostępni mu nowo wybrany bank. Kredyt taki udzielany jest osobom, które wykazują się dobrą historią kredytową, to znaczy w swoich obecnych zobowiązaniach nie miały zaległości. **Przeniesienie wszystkich dotychczasowych zobowiązań do innej instytucji ma sens tylko wówczas, gdy nowa rata będzie niższa od sumy wszystkich dotychczasowo spłacanych rat.**

Zmniejszenie miesięcznych opłat związanych z obsługą dotychczasowych rat może wynikać z dwóch czynników. Po pierwsze, może być to spowodowane wydłużeniem okresu kredytowania w stosunku do pierwotnie istniejącego, po drugie - zmniejszeniem kosztu pieniądza poprzez obniżenie oprocentowania. Samo wydłużenie okresu kredytowania, mimo że spowoduje realne obniżenie miesięcznych płatności, będzie skutkowało powiększeniem całkowitej kwoty zobowiązania. Im dłuższy okres tym więcej spłaconych rat odsetkowych, a w związku z tym więcej środków pozostawionych w banku.

Rodzaje kredytów konsolidacyjnych

Skonsolidowane kredyty dzielą się na dwa rodzaje:

1. **kredyty bez zabezpieczenia** – są to typowe pożyczki gotówkowe oraz
2. **konsolidacyjne pożyczki i kredyty hipoteczne** – to kredyty, których zabezpieczeniem będzie nieruchomości.

Hipoteczne kredyty konsolidacyjne, ze względu na mniejsze ryzyko banku, będą zawsze o kilka procent tańsze niż konsolidacja poprzez nową pożyczkę gotówkową.

Konsolidacja zobowiązań w formie z zabezpieczeniem może mieć również dwa warianty. W przypadku, gdy klient jest właścicielem nieruchomości nieposiadającej księgi wieczystej obciążonej wpisem do hipoteki i jej wartość jest o 30% większa od sumy konsolidowanych zobowiązań, bank udzieli mu pożyczki hipotecznej. Celem pożyczki będzie spłata istniejących długów. Oprocentowanie takiego produktu waha się od 2-6% ponad stopę bazową banku. Takie rozwiązanie to typowa pożyczka hipoteczna. **Większość banków wymaga, by przed przystąpieniem do konsolidacji nieruchomości była wolna od obciążeń, lub by zobowiązania, których zabezpieczeniem są wpisy hipoteki, były spłacone nowym kredytem.** W większości przypadków banki wymagają, aby hipoteka zabezpieczająca wiarytelność była wpisana na pierwszym miejscu. Powyżej opisana sytuacja jest zasadą, od której coraz częściej pojawiają się wyjątki. Niektóre instytucje dążąc do poszerzenia grona swoich klientów godzą się, kosztem zmniejszenia bezpieczeństwa transakcji, na wpis swojej hipoteki na drugim miejscu. Takie kredyty konsolidacyjne udzielane są maksymalnie do kwoty 100 000 zł.

Drugim wariantem spłaty (konsolidacji zobowiązań) będzie spłata istniejących kredytów wraz ze zrefinansowaniem istniejącego zobowiązania hipotecznego przeznaczonego na zakup nieruchomości. Jeśli suma spłacanych zobowiązań gotówkowych nie przekroczy 20% wartości refinansowanego kredytu hipotecznego, to bank spłaci nam wszystkie zobowiązania, ustalając koszt odsetek na poziomie zobowiązania hipotecznego. Takie rozwiązanie jest najtańsze spośród kredytów konsolidacyjnych.

Kto może skorzystać z dobrodziejstw konsolidacji?

Podstawą udzielenia kredytu konsolidacyjnego jest terminowe regulowanie dotychczasowych zobowiązań wobec banków – pozytywna historia kredytowa w BIK oraz zdolność kredytowa.

Możliwość obsługi przyszłego zobowiązania ustalana jest na podstawie źródła dochodów i wysokości wynagrodzenia. W obecnych czasach banki są dość tolerancyjne w zakresie źródeł pochodzenia dochodu. Nadal jednak najbardziej pożądana jest umowa o pracę zawarta na czas nieokreślony. Akceptowalnymi źródłami są również umowy zlecenia, umowy o dzieło, umowy z tytułu najmu, kontrakty menadżerskie, działalność gospodarcza, emerytury, renty jak również dywidendy.

Przystępując do projektu konsolidacji zobowiązań musimy liczyć się z koniecznością spełnienia pewnych warunków formalno-prawnych. Poza podstawowymi dokumentami takimi jak wniosek kredytowy, zaświadczenia o zarobkach oraz dowód osobisty, bank w którym ubiegamy się o kredyt konsolidacyjny, poprosi nas również o umowy kredytowe oraz harmonogramy wszystkich spłacanych zobowiązań. Dodatkowym dokumentem, o który bank może poprosić jest opinia bankowa dotycząca dotychczasowej współpracy z obecnym kredytodawcą. Proces kredytowy trwa w zależności od banku od 2 – 14 dni.

Kredyt konsolidacyjny – czy to się opłaca?

Obniżenie kosztu miesięcznych zobowiązań to dla niektórych klientów ostatnia deska ratunku i wyjście z trudnej sytuacji finansowej. Zawsze przystępując do jakiegokolwiek operacji finansowej musimy brać pod uwagę nasze możliwości finansowe - nie tylko obecne, ale również te przyszłe. Pamiętajmy, że banki oferują różne rozwiązania, ale decyzję podejmujemy sami, zatem postarajmy się, by była ona odpowiedzialna i przemyślana.

Kredyt konsolidacyjny wydaje się być idealnym rozwiązaniem, ale czy rzeczywiście tak jest? Spójrzmy na to obiektywnie. Od każdego zaciąganego przez nas kredytu w przeszłości zapłaciliśmy prowizję bankową, koszty zabezpieczeń i odsetki, które w największym stopniu obciążają nas w początkowym okresie spłaty. Jeśli zatem jesteśmy już poza połową okresu spłaty, to przeniesienie kredytu do innego banku, nawet na lepszych warunkach nie koniecznie musi mieć sens z ekonomicznego punktu widzenia. Zasada przy korzystaniu z produktów bankowych powinna być jedna – należy dokładnie policzyć ekonomiczną opłacalność takiej decyzji.

Niejednokrotnie może okazać się, że zmniejszenie miesięcznych rat poprzez wydłużenie okresu kredytowania z obowiązkową prowizją i ubezpieczeniem wymaganym przez nowy bank, będzie nas dużo więcej kosztować niż zaciśnięcie pasa i spłata zobowiązań na obecnie posiadanych warunkach.

Wojciech Brewka – prawnik, **SOHOFinance**