

Stopy procentowe spadają. Co dalej z tym zrobić, myśląc o zakupie nowego mieszkania w Bydgoszczy lub domu w Osielsku?



Kiedy w 2022-2023 roku raty kredytów hipotecznych rosły jak ciasto drożdżowe w piekarniku, wielu bydgoszczan odłożyło temat zakupu mieszkania „na lepsze czasy”. Dobra wiadomość jest taka, że te lepsze czasy właśnie powoli nadchodzą - tylko trzeba z nich mądrze skorzystać.

Dziś stopa referencyjna NBP po serii obniżek w 2025 r. wynosi 4,25% i jest najniższa od czasu „kredytowej gorączki” sprzed kilku lat. To realnie przekłada się na niższe raty i większą zdolność kredytową, ale w połączeniu z rosnącymi cenami mieszkań w Bydgoszczy tworzy mieszaninę, przy której łatwo... przeplątać, jeśli działa się bez planu.
No to po kolei.

Co tak naprawdę zmieniły spadające stopy procentowe?

RPP w 2025 roku już pięć razy cięła stopy procentowe, sprowadzając główną stopę z wyższych poziomów do 4,25%. Według wyliczeń Związku Banków Polskich, cały ten cykl obniżek potrafił zmniejszyć miesięczną ratę kredytu na 450 tys. zł nawet o ok. 400 zł. To już jest różnica odczuwalna w domowym budżecie. Na spotkaniach z klientami w Bydgoszczy widzę trzy główne efekty: : osoby, które jeszcze rok-dwa lata temu ledwo „łapały się” na zdolność, dziś mieszczą się już w widełkach banków, część kredytobiorców, którzy wzięli drogi kredyt w szczycie cyklu podwyżek, zaczyna myśleć o refinansowaniu, na rynku znów przybywa osób „rozwglądających się” - czyli rośnie popyt na mieszkania.
A popyt + ograniczona podaż (szczególnie fajnych lokalizacji) = presja na ceny.

Niższe raty, ale mieszkania... droższe

Żeby nie być gołosłownym – spójrzmy na lokalne liczby. W 2024 r. średnia cena m² mieszkania w Bydgoszczy wynosiła ok. 8,7 tys. zł, przy czym na rynku pierwotnym było to ok. 9,7 tys. zł, a na wtórnym ok. 7,7 tys. zł. W 2025 r. dynamika jeszcze przyspieszyła. W lutym analizy wskazywały, że:

- średnia cena m² w mieście to ok. 7 000 zł (licząc transakcje i oferty łącznie),
- na rynku pierwotnym – już ok. 10 677 zł za m²,

- a na rynku wtórnym – okolice 7 000 zł.

A w październiku 2025 portale pokazują, że średnia cena nowych mieszkań w stanie deweloperskim w Bydgoszczy dochodzi już do ok. 11 100 zł/m², z około 8% wzrostem rok do roku. Czyli w skrócie: raty kredytów idą w dół, ale ceny mieszkań – szczególnie nowych – idą w górę. Dlatego samo „poczekam, aż raty jeszcze spadną” może skończyć się tak, że: rata faktycznie będzie trochę niższa, ale... kredyt będzie na wyższą kwotę, bo metr mieszkania zdąży podrożeć.

Prognozy na 2026: czy warto czekać na jeszcze tańszy kredyt?

Część ekonomistów zakłada, że w 2026 r. cykl obniżek może być kontynuowany. W prognozach jednego z dużych banków pojawia się scenariusz, w którym stopa referencyjna NBP spada w okolice 3,5% mniej więcej w połowie 2026 roku. Ale są tu dwa haczyki:

1. **Prognozy to nie obietnice.** RPP reaguje na inflację i gospodarkę – jeśli coś „wyskoczy” po drodze, ścieżka stóp może się zmienić.
2. **Rynek mieszkaniowy nie czeka grzecznie.** W Bydgoszczy w 2025 r. widać stabilny, ale konkretny wzrost cen nowych mieszkań – szczególnie w dobrze skomunikowanych dzielnicach jak Bartodzieje czy Osiedle Leśne.

W praktyce oznacza to, że strategia typu „usiądę i poczekam, aż kredyt będzie idealnie tani” jest ryzykowna. Metr mieszkania może w tym czasie „wyprzedzić” całą korzyść z niższej stopy. Rozsądniejszy bywa model: **kupuję sensowne mieszkanie teraz, przy niższych już stopach, a jeśli za 2-3 lata będą jeszcze niższe – renegocjuję lub refinansuję kredyt.**

Stała czy zmienna stopa – co ma sens przy spadających stopach?

Kilka faktów:

- Oprocentowanie stałe zwykle jest wyższe na starcie, ale daje święty spokój na 5-7 lat (taki okres najczęściej oferują banki)
- Oprocentowanie zmienne startuje niżej, ale może zarówno spadać, jak i znów rosnać.
- Banki muszą też przygotowywać oferty przejścia na oprocentowanie stałe dla obecnych kredytobiorców, co daje możliwość zmiany strategii w trakcie spłaty.

Jak podejść do tego rozsądnie ?

- Jeśli **spanie po nocach jest ważniejsze niż wyciskanie ostatniej złotówki z niższej raty**, stała stopa na 5-7 lat bywa bardzo dobrą tarczą psychiczną – zwłaszcza dla rodzin z dziećmi.
- Jeśli masz **spory margines bezpieczeństwa w budżecie**, a do tego planujesz agresywne nadpłaty kredytu, zmienna stopa w środowisku spadających stóp może być dla Ciebie sensowną opcją.

W Bydgoszczy widzę jeszcze jedną ciekawą praktykę: część klientów startuje na zmiennej stopie (bo jest taniej), a gdy sytuacja się ustabilizuje, rozważa „zamrożenie” kredytu na stałej stopie – korzystając z konkurencji między bankami i refinansowania.

Co możesz zrobić, żeby nie przepłacić – konkretny plan dla kupującego mieszkanie w Bydgoszczy

Zamiast łąpać wszystkie newsy o RPP i każdą prognozę analityków, lepiej ułożyć sobie prosty plan gry.

Krok 1: najpierw policz budżet i ratę, dopiero potem metraż

Przy obecnych cenach w Bydgoszczy (około 10-11 tys. zł/m² za nowe mieszkanie i około 7 tys. zł/m² na rynku wtórnym) różnica 5 m² w górę lub w dół to dziesiątki tysięcy złotych kredytu.

Warto zacząć od pytania: „ile mogę komfortowo płacić miesięcznie przez 20–30 lat?”, a dopiero potem dobrać metraż i lokalizację.

Krok 2: przygotuj się na refinansowanie

Przy podpisywaniu umowy kredytowej w 2025 r. mentalnie załóż, że to nie jest „układ na śmierć i życie”, tylko **pierwsza wersja**. Jeśli w 2026 czy 2027 r. stopy spadną jeszcze o 0,5–1 pkt proc., możesz spróbować wynegocjować lepszą marżę w swoim banku, przenieść kredyt do innego banku, który da lepsze warunki a przy okazji skrócić okres kredytowania, zamiast tylko „cieszyć się” niższą ratą.

Krok 3: wykorzystaj spadek rat... do nadpłat, a nie tylko do większej konsumpcji

Jeżeli dziś Twoja rata jest o 200–400 zł niższa niż rok temu, łatwo te pieniądze „zje” codzienne życie. Ale jeśli choć część tego efektu przeznaczysz na regularne nadpłaty, spłacisz kredyt szybciej i odsetkowo wyjdiesz na tym znacznie lepiej niż na samej niższej stopie.

A co, jeśli już masz drogi kredyt z czasów wysokich stóp?

Dla wielu mieszkańców Bydgoszczy spadające stopy to nie okazja do „pierwszego” kredytu, tylko szansa na oddech po ciężkich latach. Jeśli masz kredyt zaciągnięty przy dużo wyższych stopach to sprawdź w swoim banku, czy nie pojawiła się lepsza oferta (niższa marża, stała stopa na kilka lat). Porównaj oferty refinansowania – przy konkurencyjnej ofercie nawet koszty okołokredytowe potrafią się szybko zwrócić i policz, czy bardziej opłaca Ci się skrócić okres kredytowania (ta sama rata, krótszy kredyt), czy wolisz realnie odetchnąć niższą ratą co miesiąc.

Przy referencyjnej stopie 4,25% i spadających marżach (średnia marża nowych kredytów w październiku 2025 r. to ok. 2,4%) realne oprocentowanie wielu kredytów oscyluje dziś w okolicach 6–6,5%, a jeszcze niedawno było o 2–3 punkty wyższe. To jest moment, w którym **warto zadzwonić do doradcy, nie do kolegi z pracy**, bo tu naprawdę w grę wchodzi dziesiątki tysięcy złotych w skali całego kredytu.

Niższe stopy to szansa, ale mieszkanie kupujesz w Bydgoszczy a dom w Osielsku, a nie w tabelce NBP

Spadające stopy procentowe w latach 2025/2026 to dobra wiadomość dla bydgoskich kupujących, ale same w sobie nie gwarantują, że „nie przepłacisz za mieszkanie”. Żeby tak było, trzeba połączyć trzy rzeczy:

1. **Świadomy wybór mieszkania** – lokalizacja, komunikacja, infrastruktura, a nie tylko „metr najtaniej”.
2. **Sensownie dobrany kredyt** – dopasowany do Twojej odporności na ryzyko i planu na najbliższe 5–10 lat.
3. **Gotowość do reagowania** – jeśli stopy dalej spadną, wykorzystasz to do renegocjacji, a nie tylko do radości z niższej raty.

Stopy dziś rzeczywiście są niższe, niż były jeszcze niedawno, a Bydgoszcz wciąż pozostaje miastem, gdzie za rozsądne pieniądze możesz kupić mieszkanie w dobrze skomunikowanej dzielnicy, z perspektywą wzrostu wartości w czasie. Ale to nie RPP będzie z Tobą mieszkać w Fordonie czy na Bartodziejach – tylko Ty. I to jest najlepszy powód, żeby decyzję podejmować spokojnie, z kalkulatorem w rękę, a nie pod dyktando samych wykresów.



tel. 52 554-50-85
www.mertis.pl