

Dobry czas na refinans. Sprawdź kredyt, zanim zmienią się warunki



Spłacasz kredyt mieszkaniowy zaciągnięty w okresie wysokich stóp procentowych? To dobry moment, żeby sprawdzić, czy nadal warto pozostać przy obecnej umowie. Stopa referencyjna NBP wynosi 3,75%, ale dalsze obniżki nie są pewne. Rosnąca inflacja i napięcia na rynku energii przypominają, że koszt pieniądza może ponownie wzrosnąć. Zamiast czekać na idealny moment, warto policzyć, co refinansowanie daje już dziś.

Niższe stopy to powód, żeby zajrzeć do swojej umowy

We wrześniu 2026 roku Rada Polityki Pieniężnej pozostawiła stopę referencyjną na poziomie 3,75%. Dla kredytobiorców spłacających zobowiązania zaciągnięte w okresie znacznie droższego pieniądza obecne otoczenie jest powodem do ponownego porównania ofert. Potwierdzenie wrześniowej decyzji opublikowała [Polska Agencja Prasowa](#).

Sama obniżka stóp nie oznacza jednak, że każdy kredyt automatycznie stanie się równie korzystny. Przy oprocentowaniu zmiennym aktualizuje się wskaźnik wskazany w umowie, lecz marża banku zwykle pozostaje taka sama. Przy stopie okresowo stałej oprocentowanie co do zasady nie spada wraz z decyzjami RPP w trakcie obowiązywania ustalonego okresu.

Dlatego warto sprawdzić propozycję obecnego banku, jak i możliwość przeniesienia kredytu. Umowa, która była rozsądnym wyborem kilka lat temu, dziś może mieć tańszą alternatywę.

Czekanie na kolejne obniżki nie daje gwarancji oszczędności

Według danych przywołanych po wrześniowym posiedzeniu RPP inflacja w sierpniu wzrosła do 3,4% rok do roku, wobec 3,0% w lipcu. Wskazano przede wszystkim wyższą roczną dynamikę cen paliw. [Podsumowanie komunikatu RPP](#) pokazuje, że presja cenowa ponownie wymaga uwagi.

To argument za ostrożnością wobec założenia, że kredyty będą już tylko tanieć. Jeśli wzrost cen okaże się trwały, RPP może utrzymywać stopy bez zmian, a w mniej korzystnym scenariuszu rozważyć ich podwyższenie. Nie jest to przesądzona decyzja, ale ryzyko, którego nie warto pomijać przy planowaniu domowego budżetu.

Konflikt irański i energia mogą utrudnić walkę z inflacją

Konflikt z udziałem Iranu zwiększa niepewność dostaw ropy i gazu. Wyższe ceny surowców mogą przenosić się na paliwa, transport i koszty działalności firm, a następnie na ceny płacone przez konsumentów. We wrześniu Bank Anglii wskazywał związane z wojną ryzyko inflacyjne jako możliwy powód przyszłych podwyżek stóp. To przykład znaczenia tego zagrożenia, choć decyzje brytyjskiego banku nie przesądzą działań RPP.

W dłuższym horyzoncie dochodzi ETS2. Według Komisji Europejskiej system ma być w pełni uruchomiony w 2028 roku i objąć emisje związane ze spalaniem paliw m.in. w budynkach oraz transporcie drogowym. Obowiązki będą dotyczyły dostawców paliw, ale część kosztów może zostać przeniesiona na odbiorców. Skala wpływu będzie zależeć od cen uprawnień i działań osłonowych. ETS2 jest więc przyszłym ryzykiem kosztowym, a nie wyjaśnieniem obecnej inflacji.

Refinansowanie może obniżyć koszt, a stała stopa ograniczyć niepewność

Refinansowanie polega na spłacie dotychczasowego kredytu nowym, udzielonym na innych warunkach. Korzyścią może być niższa marża, korzystniejsze oprocentowanie lub lepiej dopasowany harmonogram spłaty.

Osobno warto rozważyć oprocentowanie okresowo stałe. Pozwala ono ustalić oprocentowanie na określony w umowie czas, często pięć lat, i ograniczyć wpływ ewentualnych podwyżek na ratę w tym okresie. Nie oznacza stałego kosztu przez cały okres kredytowania. Gdyby stopy spadły, ustalone oprocentowanie również nie obniży się automatycznie.

Najważniejsze są liczby z Twojej umowy

Porównanie warto zacząć od tego samego salda zadłużenia i pozostałego okresu spłaty. Niższa rata uzyskana wyłącznie przez wydłużenie kredytu może oznaczać więcej odsetek w całym okresie.

W kalkulacji trzeba uwzględnić koszty przeniesienia: ewentualną opłatę za wcześniejszą spłatę, prowizję nowego banku, wycenę nieruchomości, formalności hipoteczne oraz wymagane ubezpieczenia i dodatkowe produkty. Przy kredycie okresowo stałym trzeba też sprawdzić dopuszczalne warunki refinansowania. Przykładowo: jeśli rzeczywista oszczędność wyniesie 300 zł miesięcznie, a jednorazowe koszty 3000 zł, prosty okres zwrotu wyniesie około dziesięciu miesięcy. To ilustracja sposobu liczenia, a nie obietnica konkretnej oferty.

Dobry moment na sprawdzenie, ile możesz zyskać

Nie trzeba trafnie przewidzieć każdej decyzji RPP, żeby podjąć rozsądną decyzję o kredycie. Wystarczy ustalić, czy dostępna dziś propozycja poprawia Twoją sytuację po uwzględnieniu wszystkich kosztów oraz ryzyka zmiany oprocentowania.

Jeżeli od podpisania umowy nie porównywałeś swojego kredytu z aktualnymi ofertami, zacznij właśnie od tego. Przygotuj saldo zadłużenia, oprocentowanie, wysokość raty i pozostały okres spłaty. Z takim zestawem można przejść od ogólnych prognoz do konkretnej kalkulacji.

Masz pytania dotyczące finansowania mieszkania? [Skontaktuj się z Mertis](#) i powiedz, czego potrzebujesz.



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