OAKBRIDGE PARTNERS

PRISM

№01 · WRZESIEŃ 2026

Dwie połowy raty

Jak rynek i warunki banku wpływają na oprocentowanie. Co to oznacza przy porównywaniu własnej umowy i wyborze nowego kredytu hipotecznego.

DANE RYNKOWE 10.09.2026 · CENNIKI 10.09 · KOMUNIKATY DO 10.09

Marża w ofertach refinansowania

1,50 pp

najniższa w przeglądzie cenników: zmienna stopa, na cały okres (10 września). W 2020 roku średnia marża ofertowa wynosiła 2,28 pp, w 2023 — 2,21

→ strona 6

Różnica między oprocentowaniem stałym a zmiennym

0,53 pp

w tym samym banku i tej samej ofercie, stała na pięć lat; średnia z siedmiu banków, od 0,42 do 0,71 pp; cenniki z 10 września

→ strona 9

Refinansowanie na rynku kredytowym

ponad 1/3

ponad jedna trzecia bieżącej akcji kredytowej, udział rośnie; główny analityk BIK, dane za lipiec

→ strona 3

Spadająca rata nie mówi jeszcze, jak marża z umowy wypada na tle nowych ofert. Oprocentowanie na pierwsze pięć lat nie opisuje wszystkich warunków dalszej spłaty. Ten numer wyjaśnia te różnice i pokazuje, jak odnieść je do własnego kredytu. W każdym numerze jedna teza z datą; w kolejnym piszemy, czy się sprawdziła, także gdy nie.

OAKBRIDGE Partners Sp. z o.o. · KRS 0001092308 · NIP 6751795919 · Al. Pokoju 18D, Kraków · agent (RHA0016555) Expander Advisors — powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego (art. 4 pkt 16 UoKH); nota prawna na stronie 12
Materiał informacyjny i edukacyjny — nie stanowi oferty (art. 66 § 1 KC) ani rekomendacji inwestycyjnej, porady finansowej, podatkowej ani prawnej, ani usługi doradczej w rozumieniu art. 4 pkt 21 UoKH. Wynagrodzenie OAKBRIDGE to prowizja wypłacana przez Expander; od klientów nie pobieramy opłat.

DLACZEGO POWSTAŁ PRISM

O tym, czego nie wiem — i o tym, co można policzyć

Szanowni Państwo,

W rozmowach o kredycie hipotecznym wracają trzy sytuacje: porównanie obecnej umowy z ofertą innego banku, koniec okresu stałego oprocentowania i wybór pierwszego kredytu. W każdej pojawia się podobne pytanie: które różnice między ofertami rzeczywiście zmieniają rachunek.

Każdą z tych sytuacji łatwo sprowadzić do pytania, co wydarzy się dalej. Nie wiemy, jak rozwinie się wojna ani jak zmienią się inflacja i stopy procentowe. Decyzji na dwadzieścia pięć lat nie warto opierać na prognozie na kilka miesięcy. Lepiej zacząć od tego, **co da się policzyć dziś**.

Przy już spłacanym kredycie punktem wyjścia są kapitał pozostały do oddania, oprocentowanie i czas do końca spłaty. Przy pierwszym kredycie — planowana kwota, okres oraz porównywane warunki ofert. Oferty porównujemy przy tej samej kwocie i okresie spłaty.

Przy oprocentowaniu zmiennym stawkę naliczania odsetek tworzą wskaźnik określony w umowie i marża banku. Sam ruch wskaźnika nie zmienia marży. Marżę można porównać między nowymi ofertami oraz z warunkami już spłacanego kredytu.

W 2020 roku średnia marża ofertowa wynosiła 2,28 punktu procentowego, w 2023 — 2,21, dziś — 1,82. Między marżą z 2020 roku a najniższą obserwowaną dziś, 1,50, jest 0,78 punktu. W modelu 500 tys. zł na 25 lat to około 235 zł miesięcznie.

Dlatego gdy zbliża się koniec okresu stałej stopy, pierwszym krokiem jest porównanie warunków dostępnych dziś z warunkami własnej umowy. To samo dotyczy kredytów sprzed kilku lat.

W tym numerze pokazuję, jak odróżnić zmianę wskaźnika od zmiany warunków banku. Przy nowym kredycie sama wysokość pierwszej raty nie wystarcza do wyboru między stałą a zmienną stopą. W OAKBRIDGE porównujemy oferty, uwzględniając budżet i plan spłaty.

Liczby mają tu datę i źródło, rachunki da się powtórzyć. W każdym numerze stawiamy też jedną tezę, którą da się obalić — i w następnym piszemy, jak wypadła.

Jeżeli w trakcie lektury pomyślą Państwo o kimś, kto właśnie stoi przed taką decyzją, proszę przekazać mu ten numer.

Źródła, daty odczytu i pełne zestawienie liczb wykorzystanych w tym liście → **strona 3**.

Artur Zych
OAKBRIDGE Partners
Kraków · wrzesień 2026

STAN NA 10 WRZEŚNIA 2026

NBP stoi. Cena pięciu lat wzrosła od 27 lutego o 1,1 punktu procentowego.

Nowa oferta ze stałym oprocentowaniem może zmienić się także między posiedzeniami Rady Polityki Pieniężnej. Dotyczy to wyboru kredytu oraz propozycji na kolejny okres stały. Poniżej zestawiamy rynkową cenę pięciu lat, średnią marżę ofertową i najniższą marżę z przeglądu. Wykres pokazuje, jak pierwsza z tych liczb zmieniała się na tle stopy NBP.

4,84%

Cena pięciu lat · 10 września

Rynkowa stawka IRS 5Y (mid) — punkt odniesienia przy wycenie nowych ofert ze stałą stopą na pięć lat; nie jest oprocentowaniem kredytu. 27 lutego: 3,75 — od tego dnia +1,1 pp. Cbonds; kontrola Patria.

1,82 pp

Średnia marża ofertowa · II kwartał

Przeciętna marża w ofertach z raportu AMRON-SARFiN (ZBP); marżę konkretnego kredytu określa umowa. I kwartał: 1,78. Przy najniższych poziomach od 2015 roku. Odczyt za III kwartał w listopadzie.

1,50 pp

Najniższa marża w przeglądzie · 10 września

Najniższa wartość w analizowanych cennikach promocyjnych: zmienna stopa, marża na cały okres, refinansowanie i zakup. Dostępność zależy od profilu kredytu i warunków oferty. Przegląd OAKBRIDGE.

CENA PIĘCIU LAT — IRS 5Y: DWA RUCHY PO PONAD 80 PB PRZY STOPIE NBP BEZ ZMIAN

Ten ruch ma znaczenie przy wycenie nowej oferty lub kolejnego okresu stałego oprocentowania. Sam w sobie nie zmienia oprocentowania w trwającym okresie stałym.

IRS 5Y PLN — BlueGamma, 263 notowania dzienne 5.09.2025 – 10.09.2026, bez interpolacji brakujących sesji; 10.09 — Cbonds (mid), kontrola Patria; trzy wcześniejsze notowania skontrolowane u drugiego dostawcy (2, 4 i 7.09). Stopa referencyjna NBP — komunikaty RPP z 5.03 i 9.09.2026.

3,83% — **WIBOR 3M**
10 września · koniec stycznia: 3,99 · −0,16 pp · GPW Benchmark

3,54% — **POLSTR 1M, stopa składana**
10 września · 31 sierpnia: 3,54 · bez zmian · wdrażany w nowych umowach · GPW Benchmark

5,50% — **Najniższe oprocentowanie stałe · refinansowanie**
10 września · pięć lat, cennik promocyjny · pasmo cenników promocyjnych 5,50–6,09 · przegląd OAKBRIDGE

0,53 pp — **Różnica: stała — zmienna**
10 września · średnia różnica między oprocentowaniem stałym na pięć lat a zmiennym w tej samej ofercie · siedem banków, od 0,42 do 0,71 · przegląd OAKBRIDGE

ponad 1/3 — **bieżącej akcji kredytowej to refinansowania**
dane za lipiec · udział rośnie · główny analityk BIK, 24 sierpnia

6,27% — **Obligacje skarbowe 10-letnie**
rentowność, 10 września · 27 lutego: 4,93 · +1,34 pp · Trading Economics

MAM KREDYT strony 6–7
ROZWAŻAM ZAKUP strony 8–9
CHCĘ ZROZUMIEĆ RYNEK strony 4–5

TEZA №01 → strona 10

DWIE CZĘŚCI OPROCENTOWANIA

Rynek zmienia cenę kredytu. Umowa rozstrzyga, kiedy może zmienić się rata.

Rodzaj oprocentowania określa, jak kredyt reaguje na zmiany rynku. Poniżej wyjaśniamy różnicę między stopą zmienną a okresowo stałą. Wykresy zestawiają historię stopy NBP i marż nowych ofert.

Rata obejmuje spłatę pożyczonej kwoty i odsetki. Przy oprocentowaniu zmiennym stawkę naliczania odsetek tworzą dwa składniki: wskaźnik rynkowy określony w umowie oraz marża banku.

wskaźnik 3,80% + marża 1,50 pp = oprocentowanie 5,30%

Przykład z modelu numeru (strona 11): WIBOR 3M z 3 września, najniższa marża obserwowana 10 września.

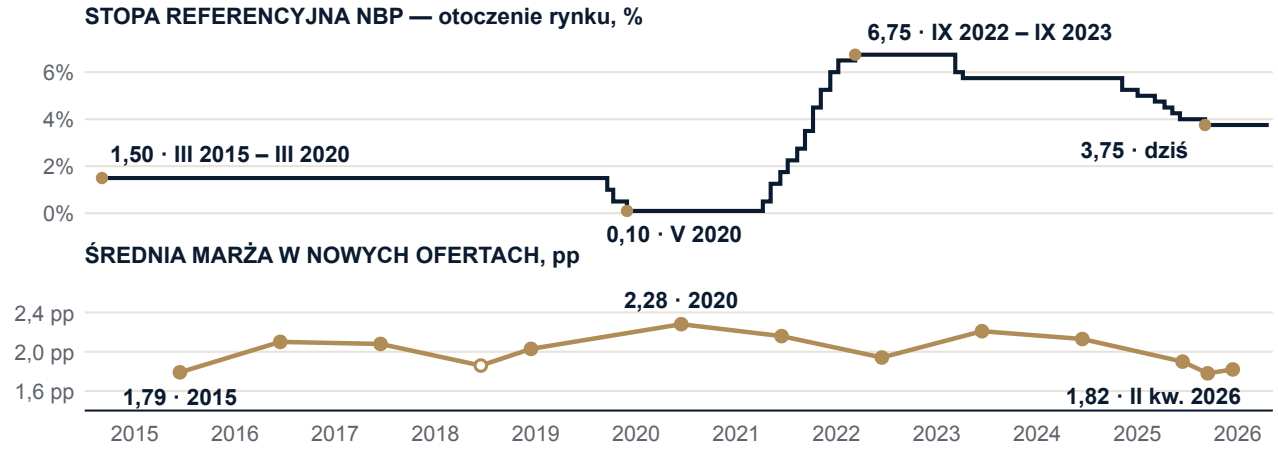
Przy oprocentowaniu zmiennym

Bank aktualizuje oprocentowanie w terminach określonych w umowie — na przykład co jeden, trzy lub sześć miesięcy — według wskazanego w niej wskaźnika. Wtedy może zmienić się rata. Sam ruch wskaźnika nie zmienia marży; nie zmienia jej też Rada Polityki Pieniężnej.

Przy oprocentowaniu okresowo stałym

Uzgodniona stopa obowiązuje przez oznaczony czas, zwykle pięć lat. Ruch rynku jej nie zmienia; wpływa na wycenę nowych ofert, między innymi przez cenę pięciu lat (strona 3). Umowa określa również marżę stosowaną po tym okresie, jeżeli kredyt przechodzi na oprocentowanie zmienne.

Dekada: stopa NBP od 0,10 do 6,75 procent; średnia marża w nowych ofertach między 1,8 a 2,3 punktu



Dwa panele, każdy we własnej skali. Górny: stopa banku centralnego — wskaźnikiem w powyższym modelu jest WIBOR 3M. Dolny: nowe oferty w kolejnych latach, nie zmiany marży jednej umowy. Źródła: komunikaty RPP 2015–2026; raport AMRON-SARFiN (ZBP), koniec roku; 2018 — Bankier.pl; 2026 — koniec II kwartału. Profil kredytu modelowego i daty odczytów: strona 12.

Co ruszyło w tym roku. Cena pięciu lat wzrosła z 3,75 procent 27 lutego do 4,84 procent 10 września. Stopa referencyjna NBP od 5 marca wynosi 3,75 procent i nie zmieniła się także 9 września. Oprocentowanie stałe w nowych ofertach jest od lutego wyższe o 20–50 punktów bazowych.

WIBOR 3M jest o 16 punktów bazowych niżej niż w styczniu. Jego spadek obniża oprocentowanie zmienne przy aktualizacji przewidzianej w umowie. Rynkowe punkty odniesienia dla oprocentowania stałego i zmiennego poruszały się więc w przeciwnych kierunkach.

Średnia marża ofertowa wzrosła z 1,78 do 1,82 punktu procentowego między I a II kwartałem. Pozostaje przy najniższych poziomach od 2015 roku.

Przy oprocentowaniu zmiennym wzrost wskaźnika lub marży o 0,25 punktu procentowego podnosi oprocentowanie o tyle samo. W modelu 500 tys. zł na 25 lat odpowiada to około 75 zł miesięcznie. Wskaźnik i marża wpływają więc na wynik tego samego rachunku, choć zasady ich zmiany są różne.

Skąd ten punkt procentowy → **strona 5**.
Marża z roku, w którym podpisano umowę → **strona 6**.

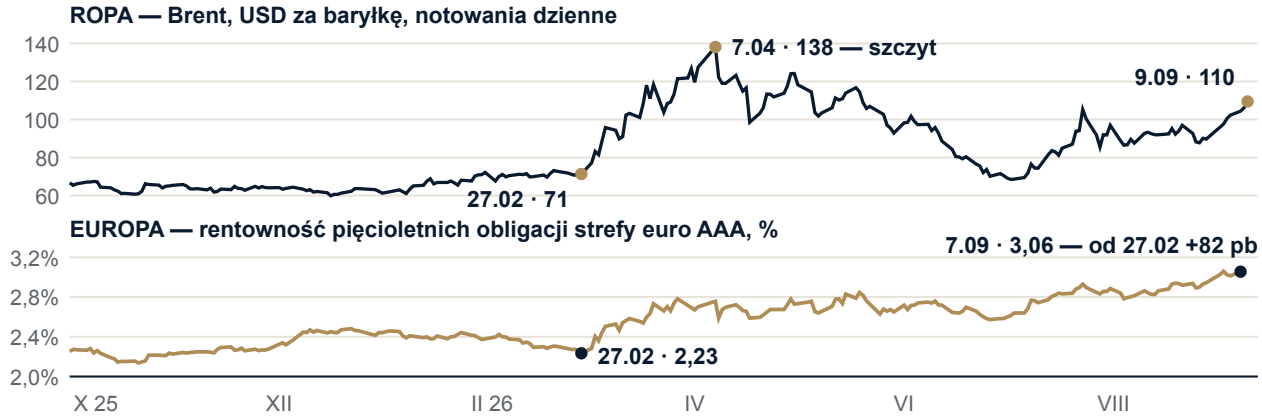
RYNKOWE OTOCZENIE ZMIANY

Skąd ten punkt procentowy

Osoba wybierająca stałe oprocentowanie może otrzymać inną wycenę, choć Rada Polityki Pieniężnej nie zmieniła stóp procentowych. Bank ustala cenę na kilka lat i uwzględnia warunki rynkowe dotyczące tego okresu. Znaczenie mają również oczekiwania wobec przyszłych stóp, zmieniające się wraz z informacjami o inflacji, energii i gospodarce.

Ropa i obligacje strefy euro: ten sam rok, ten sam kierunek co cena pięciu lat

Dwa panele pokazują otoczenie tych zmian: ceny ropy oraz rentowność pięcioletnich obligacji najwyżej ocenianych emitentów strefy euro. Pozwalają porównać kierunek i moment zmian — nie udział każdego z tych czynników.



Dwa panele na wspólnej osi czasu, każdy we własnej skali, od 1.10.2025. U góry: ropa Brent, USD za baryłkę, notowania dzienne (FRED/EIA; ostatni odczyt w serii 9.09). U dołu: rentowność pięcioletnia strefy euro, obligacje AAA (EBC, Data Portal; ostatni odczyt 7.09). Kształt ceny pięciu lat w tym samym oknie — strona 3. Pozostałe dane na stronie: EBC (decyzje 11.06 i 10.09), GUS (CPI, sierpień), BlueGamma (IRS), NBP (komunikaty RPP 5.03 i 9.09).

Ten punkt procentowy nie pojawił się jednego dnia. 27 lutego, w ostatniej sesji przed wybuchem wojny na Bliskim Wschodzie, cena pięciu lat wynosiła 3,75 procent; 13 marca — 4,58, mimo że 5 marca Rada Polityki Pieniężnej obniżyła stopę referencyjną z 4,00 do 3,75 procent. 19 maja doszła do 4,79 — to majowy szczyt. 3 lipca, po czerwcowym porozumieniu i spadku cen ropy, spadła do 3,92, o 87 punktów bazowych od tego szczytu. 10 września wynosiła 4,84.

Zmiana oczekiwań na rynku może poprzedzać decyzję banku centralnego. Dlatego cena nowej oferty ze stałym oprocentowaniem może zmienić się przed kolejnym posiedzeniem Rady. W trwającym okresie stałym uzgodnione oprocentowanie pozostaje bez zmian wskutek samego ruchu rynku.

W tym czasie zmieniały się ceny energii, polityka EBC i oczekiwania dotyczące stóp. Energia i inflacja: droższa ropa przez ceny paliw podniosła inflację do 3,4 procent w sierpniu; Rada wskazała w komunikacie z 9 września „przede wszystkim wzrost rocznej dynamiki cen paliw". Europa: Europejski Bank Centralny podniósł stopy w czerwcu i ponownie 10 września; już 7 września rentowność pięcioletnich obligacji emitentów strefy euro z oceną AAA była o 82 punkty bazowe wyższa niż 27 lutego, a cena pięciu lat w Polsce poruszała się w tym samym kierunku. Znaczenie może mieć również niepewność dotycząca przyszłych stóp procentowych; jej wpływu nie da się oddzielić na podstawie samego zestawienia tych wykresów.

Dokąd cena pięciu lat pójdzie dalej, nie wiadomo. Brak zmiany stopy NBP nie oznacza jednak niezmienności ceny nowej oferty ze stałym oprocentowaniem.

WIBOR 3M pozostaje niżej niż w styczniu, podczas gdy cena pięciu lat wzrosła. Rynkowe punkty odniesienia dla oprocentowania zmiennego i nowych ofert okresowo stałych poruszały się więc w przeciwnych kierunkach.

Marża z roku, w którym podpisano umowę → **strona 6**.

ROCZNIK UMOWY

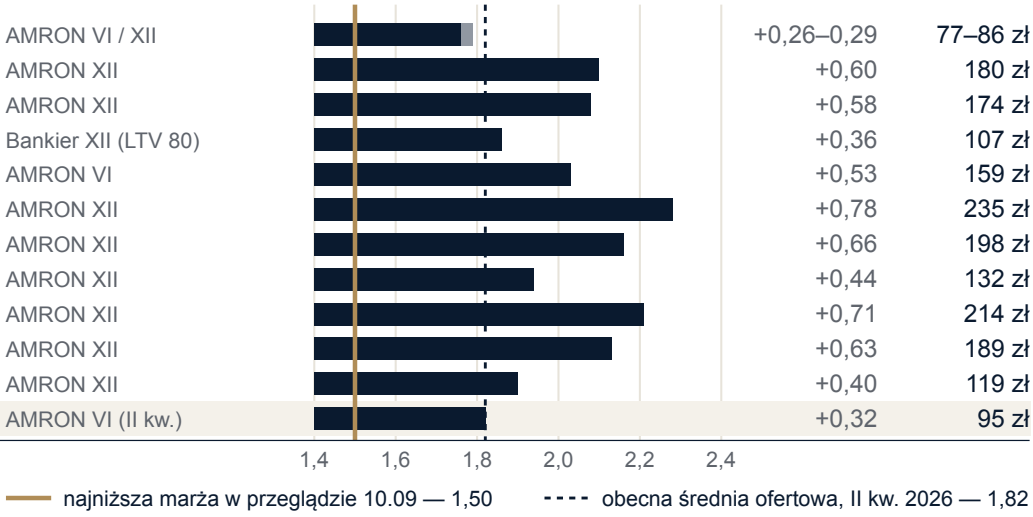
Rynek się zmienia. Marża pozostaje w umowie.

Rata kredytu ze zmiennym oprocentowaniem może maleć wraz ze spadkiem wskaźnika, choć marża w umowie pozostaje taka sama. Dlatego niższa rata nie odpowiada jeszcze na pytanie, jak warunki kredytu wypadają na tle obecnych ofert. Punktem wyjścia jest marża zapisana w umowie.

Rok podpisania umowy pomaga odnaleźć historyczny punkt odniesienia. Podana przy nim średnia ofertowa nie określa jednak marży konkretnego kredytu. Kolumna „do 1,50" podaje różnicę marży względem 1,50 punktu procentowego — najniższej w przeglądzie cenników z 10 września, nie obecnej średniej (1,82). Ostatnia kolumna pokazuje modelową różnicę raty przy tej różnicy marży: 500 tys. zł, 25 lat.

W każdym roczniku od 2016 do 2025 średnia marża ofertowa była wyższa niż dzisiejsze 1,82

ROK	ŚREDNIA MARŻA	ODCZYT	DO 1,50 PP	ZŁ / MIES.
2015	1,76–1,79	AMRON VI / XII	+0,26–0,29	77–86 zł
2016	2,10	AMRON XII	+0,60	180 zł
2017	2,08	AMRON XII	+0,58	174 zł
2018	1,86	Bankier XII (LTV 80)	+0,36	107 zł
2019	2,03	AMRON VI	+0,53	159 zł
2020	2,28	AMRON XII	+0,78	235 zł
2021	2,16	AMRON XII	+0,66	198 zł
2022	1,94	AMRON XII	+0,44	132 zł
2023	2,21	AMRON XII	+0,71	214 zł
2024	2,13	AMRON XII	+0,63	189 zł
2025	1,90	AMRON XII	+0,40	119 zł
2026	1,82	AMRON VI (II kw.)	+0,32	95 zł



Średnia marża ofertowa kredytu ze zmienną stopą w roku podpisania — raport AMRON-SARFiN (ZBP), koniec roku; 2019 — odczyt z czerwca; 2018 — Bankier.pl (brak odczytu AMRON). Profil kredytu modelowego w raportach zmieniał się w czasie (strona 12). Linia 1,50 to najniższa marża obserwowana 10.09.2026 w analizowanych cennikach promocyjnych, przy podanym profilu — nie średnia rynku i nie warunek dostępny dla każdego kredytu. Ostatnia kolumna: model 500 tys. zł na 25 lat, ten sam wskaźnik po obu stronach.

Rok podpisania umowy nie wystarcza do oceny kredytu. Wpływ różnicy marż na ratę zależy od salda i pozostałego okresu spłaty (strona 11). Opłacalność zmiany kredytu zależy także od kosztów oraz warunków nowej oferty. Dotyczy to również marży zapisanej na czas po okresie stałym, jeżeli umowa przewiduje wtedy oprocentowanie zmienne.

Kiedy kończy się pięć lat → **strona 7**. *Trzy liczby, które opisują kredyt* → **strona 11**.

GDZIE ZNALEŹĆ WŁASNĄ MARŻĘ

Umowa

W części dotyczącej oprocentowania — pod określeniem „marża banku" albo „stała część oprocentowania". Do porównania służy marża obowiązująca dziś, z uwzględnieniem późniejszych zmian i aneksów.

Bankowość elektroniczna

Marża bywa widoczna w szczegółach kredytu lub oprocentowania; nie wszystkie banki pokazują jego składniki oddzielnie. Sama rata ani rok podpisania nie pozwalają jej odtworzyć.

Harmonogram / informacja o kredycie

Dokument może podawać bieżące oprocentowanie i jego składniki. Jeżeli pokazuje wyłącznie oprocentowanie łączne, rozstrzygająca pozostaje umowa.

KONIEC OKRESU STAŁEGO

Kiedy kończy się pięć lat

Po przejściu ze stałej stopy na zmienną rata może rosnąć lub maleć wraz ze wskaźnikiem. Przy niepewnej sytuacji gospodarczej i geopolitycznej warto porównać ten wariant z kolejnymi pięcioma latami stałej stopy — w obecnym banku lub przy refinansowaniu. Wykres zestawia historyczne i obecne warunki ofert.

Nowy okres stały w tym samym banku

Bank przedstawia oprocentowanie na kolejny okres według warunków obowiązujących w dniu propozycji.

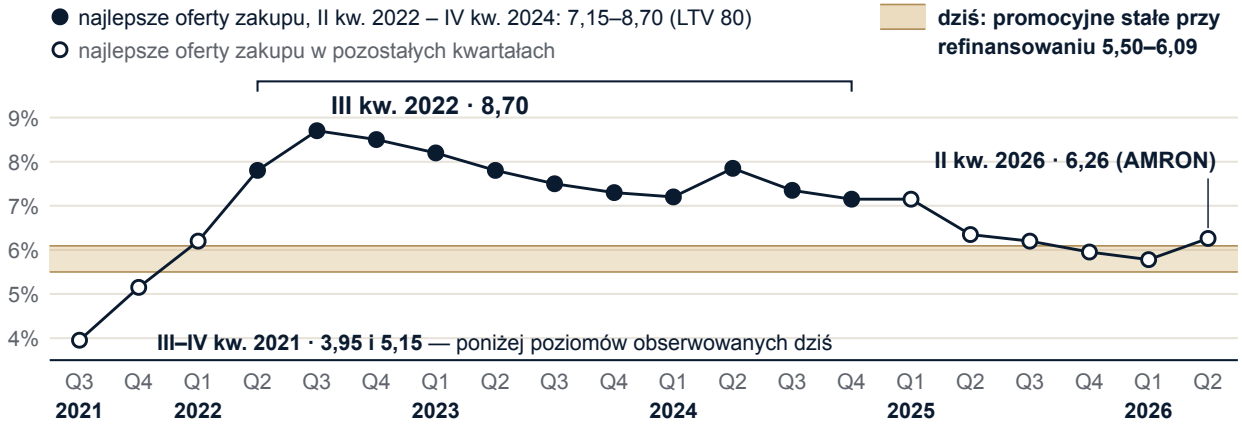
Oprocentowanie zmienne zgodnie z umową

Jeżeli umowa przewiduje taki przebieg dalszej spłaty, oprocentowanie tworzą wskazany w niej wskaźnik i marża.

Nowy kredyt w innym banku

Refinansowanie polega na spłacie dotychczasowego kredytu nowym. Porównanie obejmuje warunki nowej umowy oraz koszty zmiany.

Stałe oprocentowanie wahało się w szerokim przedziale; poziomy z lat 2022–2024 były wyższe niż w analizowanych dziś ofertach refinansowania



Seria historyczna dotyczy ofert zakupu, a dzisiejsze pasmo — ofert refinansowania. Profile kredytów różnią się, dlatego zestawienie pokazuje otoczenie porównania; dzisiejsze pasmo jest punktem odniesienia, a nie indywidualną wyceną kredytu z danego rocznika. Seria historyczna: najlepsze oferty stałej stopy na 5 lat, zakup, LTV 80 — Bankier.pl, kwartalnie III kw. 2021 – I kw. 2026; II kw. 2026 — AMRON. Dzisiejsze pasmo: analizowane oferty refinansowania w cennikach promocyjnych, 700 tys. zł, LTV 70 (przegląd OAKBRIDGE, 10.09.2026). Seria dotyczy ofert, nie umów podpisanych.

Jeżeli okres stały jeszcze trwa, stanowisko UKNF z 27 czerwca 2023 roku nie przewiduje przejścia na zmienną stopę w tej samej umowie. Przy refinansowaniu nowy okres stały co do zasady nie powinien być krótszy od pierwotnego ani od pięciu lat. UKNF dopuszcza wyjątek dla dłuższych okresów, gdy bank refinansujący ich nie oferuje: minimum to nadal pięć lat. Rachunek obejmuje ewentualną rekompensatę za wcześniejszą spłatę.

W procesie refinansowania prowadzonym przez OAKBRIDGE klient poświęca zwykle trzy do czterech godzin na dokumenty, wniosek, umowę i dyspozycje. Ten czas nie obejmuje oczekiwania na decyzję banku i uruchomienie nowego kredytu.

Jeżeli kredyt jest refinansowany — koszt operacji

Prowizja (cenniki promocyjne)	0 zł
Wycena nieruchomości	ok. 450 zł
Wpis nowej hipoteki	200 zł
Wykreślenie poprzedniej hipoteki	100 zł
Podatek PCC	19 zł
Rekompensata za wcześniejszą spłatę	wg umowy
Łącznie, bez ewentualnej rekompensaty	**119–769 zł**

Dolna granica zakłada pokrycie wyceny i wpisu przez bank (w części ofert tak jest); górna — poniesienie tych kosztów przez kredytobiorcę. Zestawienie nie obejmuje kosztu produktów wymaganych przez cennik promocyjny (strona 8). Opłaty sądowe: art. 42 i 46 u.k.s.c.; PCC: art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy o PCC; rekompensata: art. 40 ustawy o kredycie hipotecznym.

Jedna oferta zawiera więcej niż jedną cenę → **strona 8**. *Trzy liczby, które opisują kredyt* → **strona 11**.

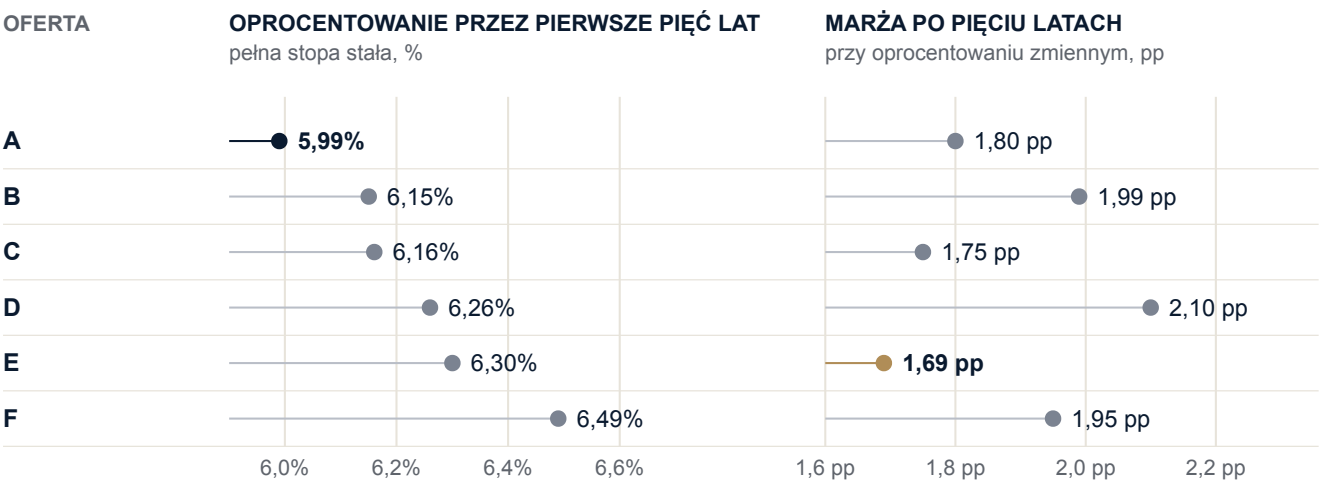
PIĘĆ WARUNKÓW JEDNEJ UMOWY

Jedna oferta zawiera więcej niż jedną cenę

Oprocentowanie na pierwsze pięć lat opisuje tylko część warunków długiej umowy. Jeżeli później kredyt przechodzi na oprocentowanie zmienne, znaczenie ma także zapisana dziś marża. Porównanie ofert obejmuje więc pierwszy okres oraz zasady dalszej spłaty.

Najniższe oprocentowanie na pierwsze pięć lat i najniższa późniejsza marża występują w tym zestawieniu w różnych ofertach

Po lewej znajduje się pełne oprocentowanie na pierwsze pięć lat. Po prawej — marża, która będzie składnikiem oprocentowania zmiennego po tym okresie. Do marży zostanie dodana wartość wskaźnika ustalona zgodnie z umową.



Najniższe oprocentowanie: oferta A (5,99%, jej marża 1,80 pp). Najniższa marża: oferta E (1,69 pp, jej oprocentowanie 6,30%).

Jeden wiersz — jedna oferta. Kolumny przedstawiają różne wielkości: marża 1,69 punktu nie oznacza oprocentowania 1,69 procent. Sześć banków, po jednej ofercie — najtańszej stałej — z każdego; zakup, 700 tys. zł, 25 lat, LTV 70, cenniki promocyjne bez warunku ubezpieczenia, przegląd OAKBRIDGE z 10.09.2026. Bez nazw banków; oznaczenia A–F służą odczytaniu par.

Niższa późniejsza marża może towarzyszyć wyższemu oprocentowaniu w pierwszych latach. Porównanie obejmuje więc oba okresy oraz pozostałe opłaty. Znaczenie późniejszej marży zależy także od tego, czy spłata będzie trwała po zakończeniu okresu stałego.

Oprocentowanie na okres stały

Określa stawkę naliczania odsetek przez uzgodniony czas, zwykle pięć lat. Między cennikami promocyjnymi tego samego przeglądu różnica sięga 0,59 punktu przy refinansowaniu (5,50–6,09) i 0,50 przy zakupie (5,99–6,49).

Marża po okresie stałym

Stosowana zgodnie z umową, jeżeli kredyt przechodzi wtedy na oprocentowanie zmienne; sama nie określa przyszłego pełnego oprocentowania. W cennikach promocyjnych z 10 września od 1,50.

Zasady oprocentowania zmiennego

Umowa określa wskaźnik, marżę oraz sposób i terminy aktualizacji oprocentowania; w nowych umowach rynek przechodzi na POLSTR.

Warunki promocji

Konto, wpływy, karta lub ubezpieczenie mogą być warunkiem wskazanej ceny. Znaczenie mają ich koszt, czas utrzymywania i skutek niespełnienia warunku.

Wcześniejsza spłata

Przy planowanych nadpłatach lub spłacie przed terminem trzeba sprawdzić związane z nimi koszty. Przy oprocentowaniu stałym umowa może przewidywać rekompensatę w okresie stałym, do wysokości kosztów banku; przy zmiennym — tylko w pierwszych 36 miesiącach i nie więcej niż odsetki należne za rok od spłacanej kwoty ani 3 procent tej kwoty (art. 40 ustawy o kredycie hipotecznym).

Dwa rodzaje niepewności → **strona 9**.

CENA PRZEWIDYWALNOŚCI

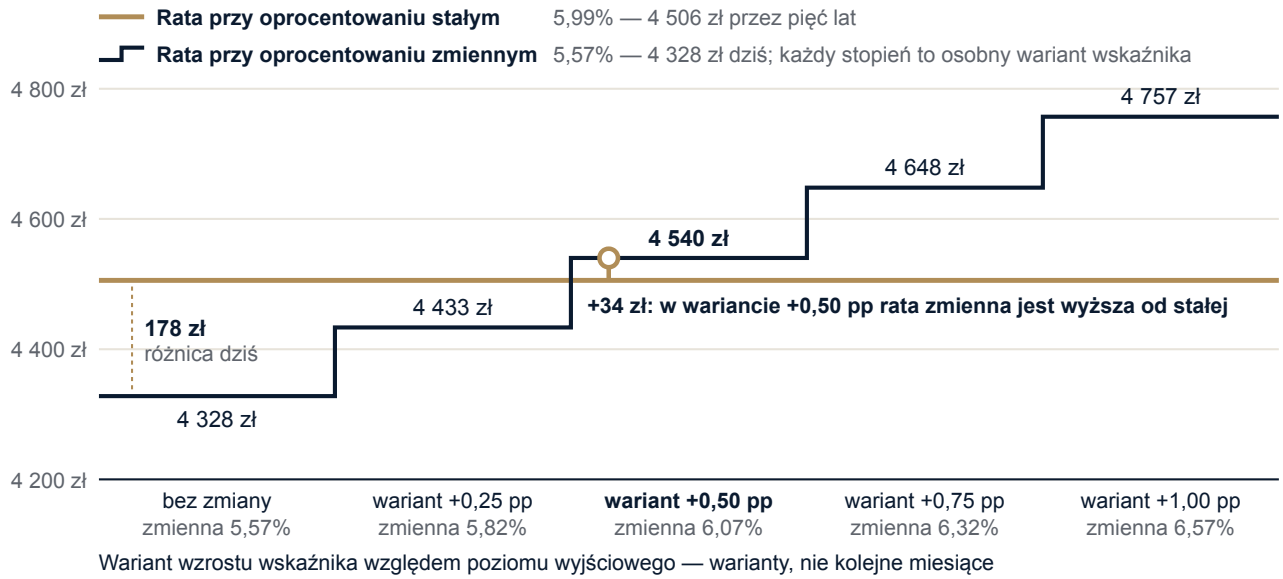
Dwa rodzaje niepewności

Przy oprocentowaniu zmiennym rata może wzrosnąć lub spaść wraz ze zmianą wskaźnika, zgodnie z zasadami umowy. Przy okresowo stałym uzgodniona stopa pozostaje bez zmian, choć oprocentowanie zmienne może w tym czasie spaść. Schody i tabela pokazują wysokość raty w poszczególnych wariantach. Pozwalają odnieść te kwoty do miesięcznego budżetu.

W pokazanym przykładzie kredyt wynosi 700 tys. zł, okres spłaty — 25 lat, a raty są równe. Oprocentowanie stałe 5,99% daje ratę 4 506 zł, a zmienne 5,57% — 4 328 zł. Początkowa różnica wynosi 178 zł miesięcznie. Para pochodzi z przeglądu z 10 września, w którym stała stopa na pięć lat i zmienna w tej samej ofercie różniły się średnio o 0,53 punktu procentowego w siedmiu bankach, od 0,42 do 0,71.

Jak zmieniłaby się rata przy wyższym wskaźniku — porównanie z ratą stałą

Każdy poziom schodów przedstawia osobny wariant dla tej samej kwoty kredytu i okresu spłaty. Schody porządkują warianty od niższego do wyższego oprocentowania. Nie pokazują kolejnych miesięcy ani prognozowanej ścieżki zmian.



Wariant wzrostu wskaźnika względem poziomu wyjściowego — warianty, nie kolejne miesiące

Wariant wskaźnika	Rata zmiennej	Wobec stałej
−0,50 pp	4 121 zł	−385 zł
−0,25 pp	4 224 zł	−282 zł
bez zmian	4 328 zł	−178 zł
+0,25 pp	4 433 zł	−72 zł
+0,50 pp	4 540 zł	+34 zł

Przykład modelowy, nie oferta: 700 tys. zł, 25 lat, raty równe; stała 5,99 i zmienna 5,57 z tej samej oferty (zakup, LTV 70, cennik promocyjny, przegląd 10.09.2026). W trzech innych parach z tego przeglądu (0,54–0,71 pp) rata zmiennej przekracza ratę stałej w wariancie +0,75 punktu. Każdy wariant liczony przy tej samej kwocie i okresie; marża bez zmian; bez daty zmian. Rachunek zgodny z ratami podanymi w cenniku.

Tabela uzupełnia wykres o warianty spadku wskaźnika, przy tej samej kwocie kredytu i okresie spłaty.

Zestawienie pokazuje, jaką ratę należałoby uwzględnić w budżecie w każdym z wariantów modelu. Przekroczenie poziomu raty stałej nie rozstrzyga jednak kosztu całych pięciu lat. Do takiego porównania potrzebna jest także kolejność i czas trwania zmian.

Przy oprocentowaniu zmiennym nie znamy przyszłej wysokości raty. Przy okresowo stałym nie wiemy, czy w kolejnych latach rata przy oprocentowaniu zmiennym okaże się niższa. Stała stopa daje przewidywalność oprocentowania w ustalonym okresie, ale nie gwarantuje najniższej raty w każdym przyszłym wariancie.
W OAKBRIDGE porównujemy oferty i raty przy różnym oprocentowaniu, uwzględniając budżet i plan spłaty.

Zakład z datą → **strona 10**.

TEZA NUMERU

Zakład z datą

Osoba porównująca własną umowę z nowymi ofertami potrzebuje punktu odniesienia dla marży. Znaczenie ma też to, czy obecny poziom ofert utrzyma się w kolejnych miesiącach. Stawiamy więc tezę o średniej marży ofertowej na koniec roku i podajemy warunek jej obalenia. Po publikacji raportu zestawimy tezę z wynikiem, także gdy okaże się nietrafiona.

1,85 pp

TEZA №01

próg średniej marży ofertowej kredytu ze zmienną stopą (AMRON) w IV kwartale 2026 roku

Teza

Średnia marża ofertowa kredytu ze zmienną stopą — raport AMRON-SARFiN (ZBP), kredyt modelowy — w IV kwartale 2026 roku nie przekroczy 1,85 punktu procentowego.

Postawiona

5 września 2026, przy ostatnim odczycie 1,82 (II kwartał). Próg jest o trzy punkty bazowe wyższy.

Co ją obala

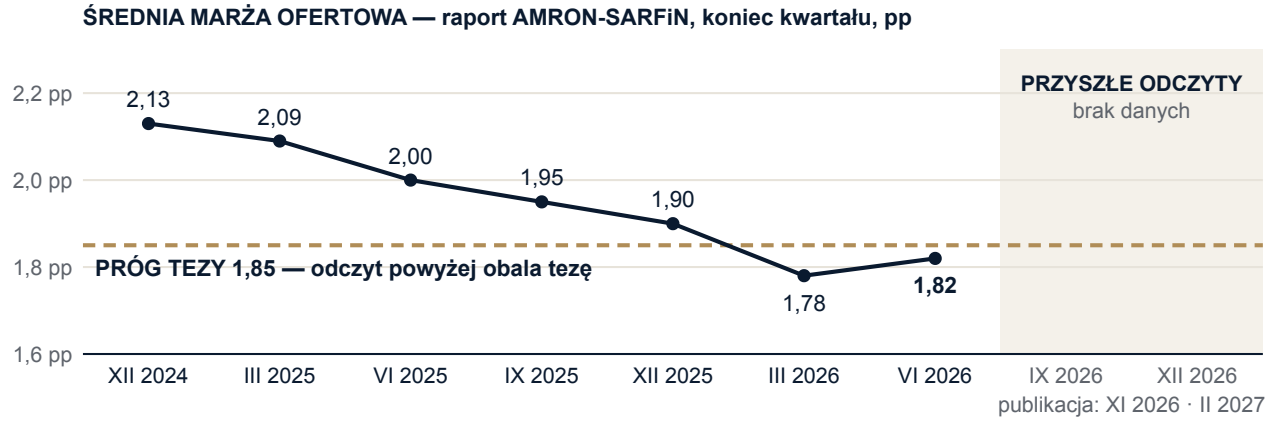
Odczyt AMRON za IV kwartał 2026 powyżej 1,85. Brak odczytu — teza otwarta.

Kiedy rozliczamy

Po publikacji raportu za IV kwartał, w numerze drugim, na pierwszej stronie: teza i wynik.

Siedem ostatnich odczytów i próg tezy: 1,85 leży trzy punkty bazowe nad ostatnim odczytem

Wykres zestawia dotychczasowe odczyty średniej marży ofertowej z progiem naszej tezy. Prawa część pozostaje otwarta do czasu publikacji kolejnych raportów.



Średnia marża ofertowa kredytu ze zmienną stopą na koniec kwartału — raport AMRON-SARFiN (ZBP; kredyt modelowy 450 tys. zł, LTV 80). Odczyt za III kwartał 2026 — w listopadzie; za IV kwartał — około lutego 2027. Pomocniczo, między odczytami: seria miesięczna Bankier.pl.

Zakładamy, że konkurencja banków o nowe kredyty i refinansowanie będzie ograniczać wzrost marż ofertowych. Wynik raportu pokaże, czy średnia nie przekroczyła wskazanego progu; sam nie rozstrzygnie, jaki udział miała w tym konkurencja banków. Średnią marżę i wynik naszej tezy będzie można sprawdzić w publicznym raporcie AMRON-SARFiN.

Wynik tezy opisze średnią ofertową. Nie przesądzi o warunkach dostępnych dla konkretnego kredytu ani o terminie zmiany banku. Ocena własnej umowy nadal wymaga porównania konkretnych ofert i kosztów.

Czego ta teza nie mówi

Nie przewiduje poziomu stóp NBP ani ceny pięciu lat w żadnym miesiącu.

Nie mówi, że oprocentowanie stałe stanieje ani że zdrożeje.

Mówi wyłącznie o marży ofertowej.

Trzy liczby, które opisują kredyt → **strona 11**.

RACHUNEK WŁASNEJ UMOWY

Trzy liczby, które opisują kredyt

Ta sama różnica oprocentowania oznacza inną kwotę przy różnym saldzie i pozostałym okresie spłaty. Dlatego rachunek zaczyna się od kapitału, który pozostał do oddania, aktualnego oprocentowania i liczby pozostałych rat. Tabela pokazuje miesięczną oraz łączną różnicę w ratach przy wspólnych założeniach modelu.

Saldo

Kapitał pozostały do spłaty dziś. To ta kwota, a nie pierwotna kwota kredytu, jest punktem wyjścia do porównania.

Gdzie: harmonogram albo bankowość elektroniczna, pozycja „kapitał pozostały do spłaty".

Aktualne oprocentowanie

Pełna stawka, według której naliczane są odsetki. Przy oprocentowaniu zmiennym obejmuje wskaźnik i marżę. Przy okresowo stałym znaczenie ma również data zakończenia obecnego okresu stałego.

Gdzie: umowa, harmonogram, bankowość elektroniczna; marża — umowa (strona 6).

Pozostały okres

Czas do końca spłaty według aktualnego harmonogramu. Określa, przez jak długo w modelu sumujemy różnicę między ratami.

Gdzie: harmonogram — data ostatniej raty.

Ile waży pół punktu procentowego przez pozostały okres spłaty — łącznie i miesięcznie

Porównujemy oprocentowanie 5,30% i 5,80%, przy tym samym saldzie, pozostałym okresie i ratach równych. Model zakłada utrzymanie obu oprocentowań przez cały wskazany czas. Pokazane kwoty są różnicą w ratach przed uwzględnieniem kosztów ewentualnej zmiany kredytu.

Wiersz odpowiada kapitałowi pozostałemu do spłaty, a kolumna — czasowi do końca kredytu. Główna liczba pokazuje łączną różnicę w ratach przez ten okres; pod nią znajduje się różnica miesięczna.

Saldo \ pozostały okres	10 lat	15 lat	20 lat	25 lat
300 000 zł	8 931 zł 74 zł miesięcznie	14 354 zł 80 zł miesięcznie	20 376 zł 85 zł miesięcznie	26 937 zł 90 zł miesięcznie
500 000 zł	14 885 zł 124 zł miesięcznie	23 923 zł 133 zł miesięcznie	33 961 zł 142 zł miesięcznie	model numeru 44 895 zł 150 zł miesięcznie
700 000 zł	20 839 zł 174 zł miesięcznie	33 492 zł 186 zł miesięcznie	47 545 zł 198 zł miesięcznie	62 853 zł 210 zł miesięcznie

Łączna różnica w ratach (suma rat równych, bez dyskontowania) liczona przed zaokrągleniem pokazanych kwot miesięcznych. Model numeru: WIBOR 3M 3,80 z fixingu 3.09 plus marża 1,50 — ten sam, co w tabeli na stronie 6. Kwoty zależą od poziomu oprocentowania początkowego. Przy tej samej zmianie łącznego oprocentowania efekt jest taki sam niezależnie od tego, czy źródłem różnicy jest wskaźnik, czy marża; przy zmianie o 0,25 punktu — około połowy wartości pokazanej dla 0,50. Rachunek OAKBRIDGE.

Oferty nowego kredytu porównujemy dla tej samej kwoty i okresu; refinansowania — dla obecnego salda i czasu do końca spłaty. Uwzględniamy koszty zmiany i utrzymania warunków oferty oraz plan nadpłat lub wcześniejszej spłaty. Osobno sprawdzamy, jaka część obniżki raty wynika z wydłużenia spłaty.

MARŻA Z UMOWY A DZISIEJSZE CENNIKI strona 6
STAŁA A ZMIENNA W TEJ SAMEJ OFERCIE strona 9
LTV, OKRES STAŁY, PROMOCJE, KOSZTY strony 7–8

PORÓWNANIE OFERT I WARIANTÓW
artur@oakbridge.pl

O TYM NUMERZE → STRONA 12

O TYM NUMERZE

Jak powstał ten numer

W numerze zestawiamy odczyty rynku, warunki ofert i przykłady obliczeń. Odczyty opisują sytuację w określonym dniu, oferty dotyczą wskazanego profilu kredytu, a modele pokazują wpływ zmiany przy ustalonych założeniach. Przy każdym porównaniu podajemy jego zakres i źródło. Numer zamknięto na danych z 10 września 2026 roku; pełny rejestr liczb, dat odczytu i źródeł udostępniamy na życzenie.

Źródła główne

Cena pięciu lat (IRS 5Y PLN) — BlueGamma, notowania dzienne; 10.09: Cbonds (mid), kontrola Patria; wcześniejsze kontrole Cbonds 2, 4 i 7.09.

Stopy i kursy — Narodowy Bank Polski: komunikaty po posiedzeniach RPP z 5 marca i 9 września 2026, tabele kursów.

Wskaźniki — GPW Benchmark: WIBOR 3M, POLSTR 1M stopa składana (10.09).

Marże i oferty — raport AMRON-SARFiN (Związek Banków Polskich): 1/2026, 2/2026 i seria roczna od 2015 (profil kredytu modelowego w raportach AMRON zmieniał się w czasie — wartości na stronie 6 to odczyty z raportów dla modelu obowiązującego w danym okresie, nie jedna seria identycznego profilu; szczegóły każdego odczytu w rejestrze liczb); Bankier.pl: seria kwartalna najlepszych ofert stałej stopy 2021–2026 i odczyt marży z grudnia 2018; przegląd cenników promocyjnych OAKBRIDGE z 10 września 2026 (siedem banków; 700 tys. zł, 25 lat, LTV 70; refinansowanie i zakup — profil podany przy każdej liczbie).

Rynek kredytowy — BIK, dane za lipiec 2026.

Inflacja — GUS, szybki szacunek za sierpień.

Europa — Europejski Bank Centralny: decyzje z 11 czerwca i 10 września, krzywa AAA 5 lat.

Ropa — EIA/FRED, Brent spot.

Obligacje 10-letnie — Trading Economics.

Prawo i nadzór — ustawa o kredycie hipotecznym (art. 40), ustawa o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (art. 42 i 46), ustawa o PCC (art. 7); stanowisko UKNF z 2023 roku oraz wyjaśnienia dotyczące refinansowania w okresie stałym.

Dziesięć pojęć

Refinansowanie — nowy kredyt służący spłacie dotychczasowego; porównanie obejmuje warunki nowej umowy i koszty zmiany.

pp i pb — punkt procentowy i punkt bazowy, jednostki różnicy między poziomami oprocentowania: między 5,30% a 5,80% jest 0,50 pp; 0,25 pp to 25 pb.

Cena pięciu lat — rynkowa cena pięcioletniej stałej stopy (IRS 5Y), notowana codziennie; jeden z punktów odniesienia przy wycenie nowych ofert ze stałym oprocentowaniem — sama nie jest oprocentowaniem kredytu.

Marża — składnik oprocentowania zmiennego określony w umowie; stosowana także po okresie stałym, jeżeli umowa przewiduje wtedy oprocentowanie zmienne. Sam ruch wskaźnika nie zmienia marży.

Wskaźnik — rynkowa część oprocentowania zmiennego, określona w umowie: WIBOR w umowach istniejących; w nowych rynek przechodzi na POLSTR — od 1 stycznia 2027 nowe umowy nie powinny być oparte na WIBOR (mapa reformy KNF). Umowa ustala terminy aktualizacji oprocentowania — na przykład co jeden, trzy lub sześć miesięcy.

LTV — stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości. Od LTV mogą zależeć warunki oferty.

Stopa bazowa banku — stawka ustalana przez bank i wykorzystywana w konstrukcji oprocentowania danej oferty. Cena pięciu lat jest jednym z rynkowych punktów odniesienia przy tej wycenie.

Różnica: stała — zmienna — różnica między oprocentowaniem stałym na pięć lat a zmiennym w tej samej ofercie, w dniu decyzji.

Cennik promocyjny — cena pod warunkiem (konto, karta, pakiet); model typowy dla ofert objętych przeglądem.

Oprocentowanie okresowo stałe — stała stopa na okres, zwykle pięć lat; po jego zakończeniu nowy okres stały albo oprocentowanie zmienne: wskaźnik plus marża z umowy.

PRISM №01 wydanie pierwsze · wrzesień 2026 · wydawca OAKBRIDGE Partners · teksty, rachunki i wykresy: OAKBRIDGE · numer zamknięty 11 września 2026 na danych z 10 września · №02 — gdy rynek da powód, nie później niż w lutym 2027

OAKBRIDGE Partners Sp. z o.o. · KRS 0001092308 · NIP 6751795919 · Al. Pokoju 18D, Kraków · oakbridge.pl · artur@oakbridge.pl. Działamy jako agent (RHA0016555) Expander Advisors — powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy o kredycie hipotecznym. Wynagrodzenie OAKBRIDGE to prowizja wypłacana przez Expander; od klientów nie pobieramy opłat.
Materiał informacyjny i edukacyjny — nie stanowi oferty (art. 66 § 1 KC) ani rekomendacji inwestycyjnej, porady finansowej, podatkowej ani prawnej, ani usługi doradczej w rozumieniu art. 4 pkt 21 ustawy o kredycie hipotecznym. Przykłady modelowe nie są indywidualnymi ofertami; oferty banków zmieniają się — liczby w numerze mają datę odczytu. Liczby: rejestr numeru, stan 10.09.2026.