

Boräntenytt

Nummer 1
2026.01.23

Prognos över styrräntan och boräntor med olika bindningstid



- De flesta faktorer pekar mot låg stabil inflation och oförändrad styrränta...
- ... men riskbilden har ökat påtagligt med Trumps nya utspel.
- Bolåneräntorna väntas stiga måttligt under året med reservation för de ökade riskerna.
- Forsatt låg merkostnad för att bli av med osäkerheten i rörliga boräntor.

Sammanfattning

Fram tills nyligen stod nästan alla stjärnor rätt för stabila bolåneräntor under 2026. Trumps senaste geopolitiska utspel riskerade att ändra på den bilden – utspel som han dock delvis tagit tillbaka. Huvuddragen i prognosen från strax innan jul om återhämtning och stabilitet ligger fast, men riskbilden har vuxit. Styrräntan väntas ligga kvar på nuvarande nivå under hela året och en bit in på nästa år. Bolåneräntorna väntas öka måttligt till följd av något stigande bolånemarginaler och långräntor. Bolånetagare bör dock vara medvetna om den ökade geopolitiska osäkerheten som med otur kan ställa till det igen både för den svenska bostadsmarknaden och bolåneräntorna. Enligt prognosen är fönstret för att binda räntan förhållandevis billigt fortsatt öppet.

Inledning

Boräntenytt beskriver nuläget på räntemarknaden och ger en prognos på boräntorna. Den har fyra delar:

- första delen beskriver ränteutvecklingen i ett internationellt makroekonomiskt perspektiv,
- andra delen innehåller en prognos över Riksbankens styrränta utifrån läget i svensk ekonomi,
- tredje delen innehåller en prognos för boräntor med olika långa bindningstider, och
- fjärde delen tillhandahåller information till dig som funderar på val av räntebindningstid.

I samtliga delar är det genomsnittliga boräntor på bolånemarknaden som helhet som redovisas och inte SBAB:s boräntor. De redovisade boräntorna är de som privatpersoner betalar på sina lån, vilka kan avvika från låneräntorna som bostadsrättsföreningar betalar. I ett avsnitt redovisas dock skillnaden mellan lån till företag och till hushåll, och vad som är bra att tänka på för bostadsrättsföreningar.

Informationen i den fjärde delen ska inte tolkas som att SBAB ger råd i valet av räntebindningstid. Syftet är att tillhandahålla relevant och aktuell information för att SBAB:s kunder och andra intresserade ska kunna fatta välgrundade beslut utifrån sina egna ekonomiska förutsättningar och preferenser.

I bilaga A ges ytterligare information om vad som kan vara bra för privatpersoner och bostadsrättsföreningar att tänka på vid val av bindningstid och i bilaga E ges information om vad man bör tänka på om bankernas snitträntor (ny bilaga från och med denna publicering). I bilagorna B, C och D görs fördjupade analyser av inflationen, vilken i hög grad påverkar ränteutvecklingen.





Ränteutvecklingen i ett internationellt och långsiktigt perspektiv

Viss stabilisering av långa räntor i Europa sedan mitten av december 2025

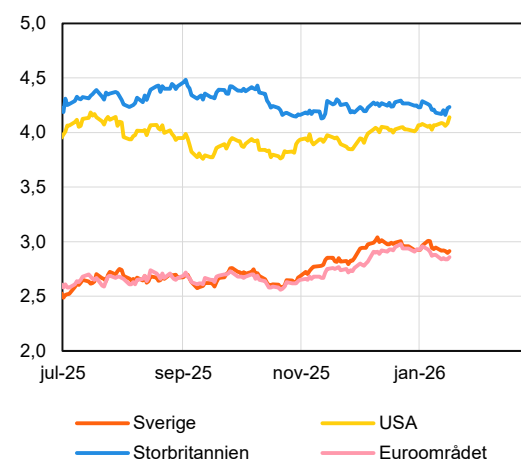
Det inträffade en uppgång i flera långa marknadsräntor, mätta utifrån tioåriga swap-avtal, från slutet av oktober fram till mitten av december förra året (se diagram 1). Därefter har det handlat om marginella förändringar och ofta i omvänd riktning. Utvecklingen av marknadsräntor på statsobligationer har varit liknande den för swapavtal. Sett i ett lite längre perspektiv kan man tala om en viss stabilisering där långa räntor nu, grovt räknat, ligger omkring 3–4 procent (se diagram 2). Skillnaderna i räntenivå mellan å ena sidan USA och Storbritannien, och å andra sidan euroområdet och Sverige, kan delvis förklaras av ett högre inflationstryck och högre inflationsförväntningar. Det motiverar i sin tur en stramare penningpolitik med högre styrräntor.

De senaste årens händelser visar att inflationen går att påverka med rätt politik, och att exempelvis långvarigt höga räntenivåer som under 1980-talet är osannolika. För närvarande kvarstår en viss osäkerhet om vid vilka nivåer som styr- och marknadsräntor kommer att normaliseras kring. Osäkerheten har bland annat märkts i att långräntorna tidvis rört sig förhållandevis mycket uppåt eller nedåt vid oväntade utfall på inflation eller sysselsättning.

Osäkerheten om räntor, i termer av volatilitet, är lägre nu jämfört med våren 2025. Det finns dock en betydande geopolitisk osäkerhet, risk för ett nytt tullkrig mellan USA och Europa, och en risk för snabbt stigande offentlig skuldsättning i vissa länder, vilket kan leda till en stor press uppåt på räntorna.

Diagram 1. Tioåriga marknadsräntor, swap-avtal

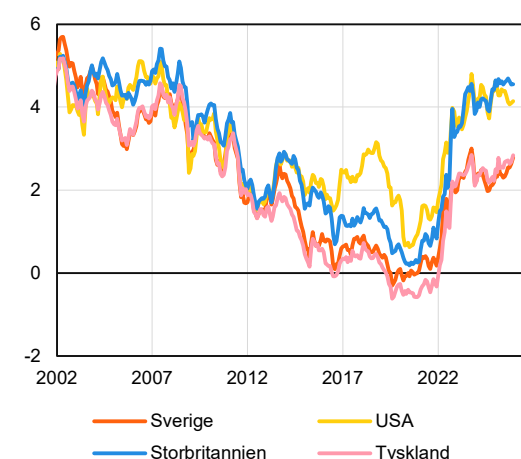
Procent



Källa: Macrobond

Diagram 2. Tioåriga statsobligationsräntor

Procent



Källa: Macrobond

En lägre osäkerhet kan samtidigt motiveras av att hotet om okontrollerat hög inflation är borta i de allra flesta länder, även om en stabil nivå omkring 2 procent ännu inte nåtts. Till osäkerheten bidrar fortsatta skillnader i konjunkturläge mellan länder, samt valutakurseffekter och dess inverkan på inflation och räntor.

De långa marknadsräntorna påverkas också av den takt med vilken centralbankerna förändrar sitt innehav av obligationer och andra värdepapper. Centralbanker kan exempelvis sälja hela eller delar av sitt innehav, låta obligationer gå till förfall utan återköp, eller köpa nya obligationer.

Under enskilda år kan marknadsräntorna skilja sig förhållandevis mycket åt mellan olika länder. Stora avvikelser tenderar att minska med tiden. Ofta håller sig räntorna relativt nära varandra, och de rör sig ofta åt samma håll. Landspecifika skillnader kan ibland motivera vissa nivåskillnader.

Differensen mellan den svenska tioåriga marknadsräntan och den i euroområdet har varit liten de senaste åren (se diagram 3). Före september 2022 hade Riksbanken en högre styrränta än ECB vilket påverkade marknadsräntorna och gav upphov till en större differens. Differensen mot USA blev trendmässigt alltmer negativ efter 2022, men har krympt. Den har minskat från cirka -1,8 procentenheter i januari 2025 till -1,2 procentenheter i januari 2026 (vilket troligen bidragit till att kronan stärkts mot dollarn).

Realräntor återigen omkring nollan

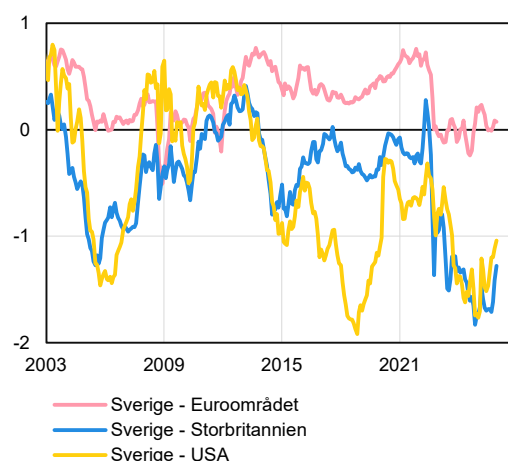
En viktig orsak till att nominella marknadsräntor gått ned sedan 1980-talet är att inflationen har minskat, men också att realräntan sjunkit. Det framgår om realräntan beräknas som en tioårig statsobligationsränta minskad med den genomsnittliga inflationen för åren omkring räntenoteringen (se diagram 4).

Sett till kortsiktiga mått på realräntan, mätt utifrån Riksbankens styrränta och månatliga inflationsutfall, blev realräntan kraftigt negativ under 2022 men vände upp mot slutet av året. Hösten 2024 var realräntan positiv på lite över 2 procent, och efter en dipp ner på lite under -1 procent har den nu närmat sig nollan (se diagram 5).

Även om realräntorna enligt vissa mått var kraftigt positiva under 2024 är det osannolikt att de kommer att vara så höga framöver, och inte heller stiga till nivåer som under 1980- och 1990-talet. Forskningsrön pekar på att realräntorna kommer att ligga förhållandevis lågt framöver. Det är rimligt att långsiktigt förvänta sig realräntor som ligger omkring 0 procent i Sverige och Europa, men något högre i länder som USA.

Diagram 3. Differenser mellan tioåriga marknadsräntor

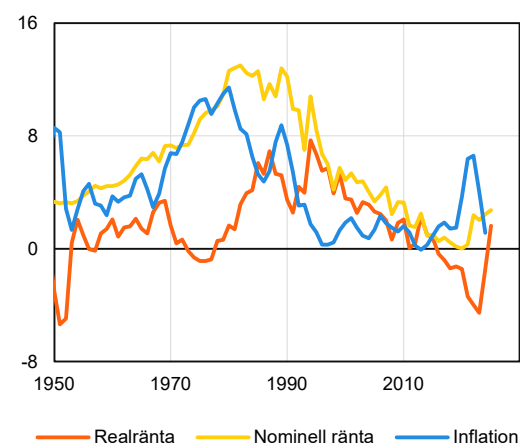
Procentenheter



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 4. Långa räntor och långsiktig inflation i Sverige

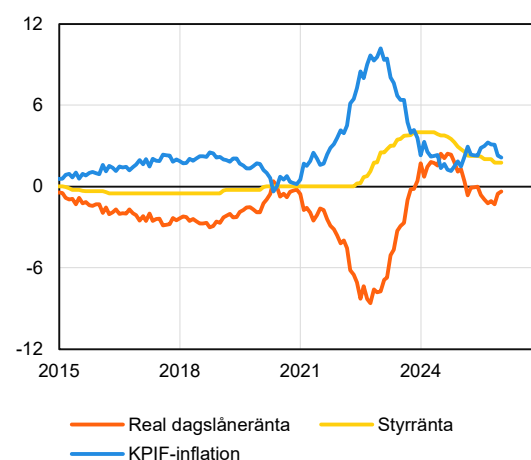
Procent



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 5. Korta räntor och inflation i Sverige

Procent



Källor: Macrobond, Riksbanken, SCB och SBAB

Styrräntorna är på fortsatt nedåtgående i ett flertal länder

Med start under 2024 har många centralbanker återkommande sänkt sina styrräntor. En av de första att börja sänka var Riksbanken i Sverige som inledde med en första sänkning i maj 2024. Efter det har samtliga större centralbanker, som FED i USA, ECB i euroområdet, och BoE i Storbritannien trappat ned sina styrräntor (se diagram 6).

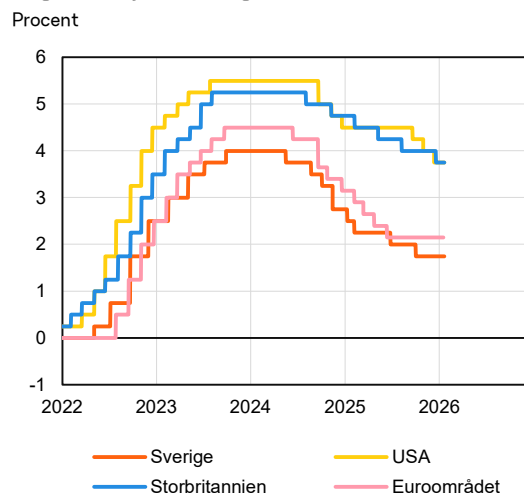
Efter återkommande sänkningar handlar det nu om att i många länder se till den nivå på styrräntan som är neutral och som varaktigt leder till att inflationen håller sig omkring respektive mål. Det handlar också om att se till den realekonomiska situationen och överväga i vilken utsträckning penningpolitiken kan anpassas för att ge goda förutsättningar till ekonomisk tillväxt utan att inflationen tar fart.

Styrräntorna påverkar framför allt de korta marknadsräntorna men i viss utsträckning även de längre marknadsräntorna. Sammanflätade finansiella marknader och internationella investerare håller trots skillnader i landspecifika styrräntor till viss del ihop marknadsräntorna. Eventuella skillnader kan ofta förklaras av olika hög inflation och olika höga inflationsförväntningar, skillnader i produktivitetsutveckling, samt tidsförskjutna konjunkturcykler.

De senaste tjugo åren har styrräntan i Sverige avvikit med som mest 1 procentenhet från euroområdets Refi rate, och med som mest 3 procentenheter från USA:s Federal funds rate. Tiden närmast efter coronapandemins utbrott var skillnaderna i styrräntor mellan å ena sidan Sverige å andra sidan euroområdet och USA försumbara (se diagram 7). Från och med 2022 har skillnaderna mellan den svenska styrräntan och motsvarande räntor i flera andra länder ökat, framför allt mot den i USA. Under 2023 och 2024 stabiliserades skillnaderna något, men under senare delen av 2024 och början av 2025 ökade de återigen mot USA och Storbritannien. Vid slutet av 2025 låg dessa skillnader omkring -2 procentenheter.

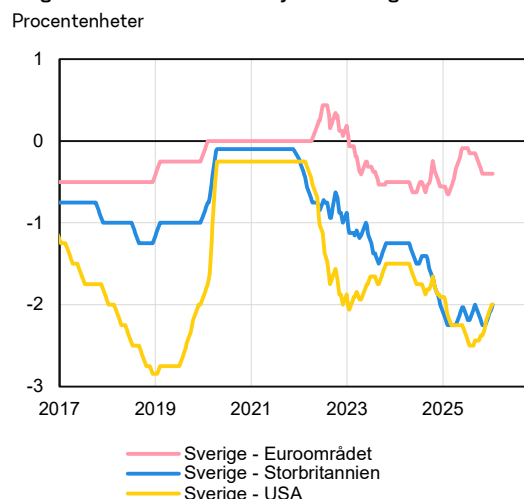
Många centralbanker har sedan 2022 minskat storleken på sina tillgångar i form av bland annat statsobligationer (se diagram 8). Tillgångarna köptes dels i spåren av finanskrisen 2008, dels i samband med coronapandemin 2020. Syftet var att stärka den finansiella stabiliteten, men också att göra penningpolitiken mer expansiv genom att signalera låga räntor under lång tid. Tillgångarna har minskat sedan toppen för några år sedan, och under 2025 snabbast i Sverige. Tillgångarna förväntas fortsätta att minska framöver.

Diagram 6. Styrräntor i några utvalda länder



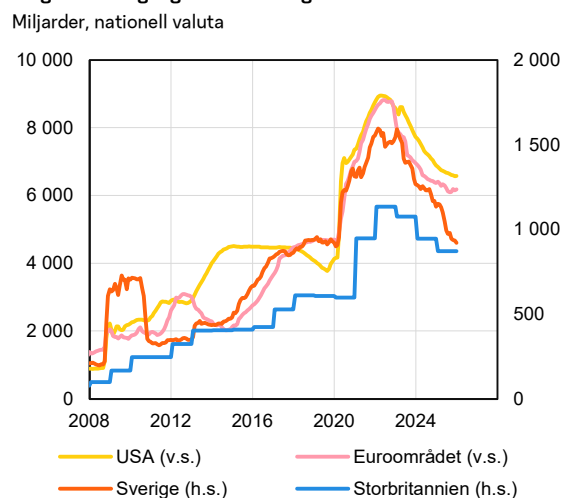
Källa: Macrobond

Diagram 7. Differens mellan styrräntor i några länder



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 8. Tillgångssidan hos några centralbanker



Källa: Macrobond



Prognos över styrräntan

Fortsatt långsam global konjunkturåterhämtning i en mycket orolig omvärld

Utvecklingen i omvärlden har stor betydelse för den svenska ekonomin eftersom de finansiella marknaderna och marknaderna för varor och tjänster är nära sammanlänkade med omvärlden. Sveriges import- och exportandelar är dessutom höga och uppgår till motsvarande halva BNP.

Många länder har fortsatt att lätta på penningpolitiken. I vissa länder har styrräntan kommit ned till nivåer som kan betraktas som långsiktigt neutrala, i andra länder med ett högre inflationstryck är det en bit kvar. Även om styrräntenivån är neutral handlar det ofta om en klart högre styrränta jämfört med åren närmast före 2022.

Globalt sett är både hushåll och företag fortsatt avvaktande med konsumtion respektive investeringar, vilket leder till en svag efterfrågan och därmed ett litet bidrag till BNP-tillväxt.

Mycket fokus ligger alltså på att följa inflationsutfall, men också på att följa arbetslöshet och sysselsättningstillväxt för att bedöma hur snabbt ekonomin återhämtar sig. Centralbanker försöker i allmänhet sätta sin styrränta så att inflationen stabiliseras kring målet utan att räntan är onödigt dämpande för den ekonomiska utvecklingen.

Nivån på inflationen är genuint svårt att förutse, och kan, särskilt på kort sikt, bli såväl högre som lägre än förväntat. Därmed kan penningpolitiken behöva anpassas efter det rådande läget. Vid sidan om vanligt förekommande ekonomiska händelser kan inflationen påverkas av exempelvis krig och

med dessa förknippade sanktioner. Det kan också handla om kraftigt höjda tullar som påverkar priserna direkt, eller handelshinder som begränsar utbudet och därmed priserna indirekt.

En snabbare svensk återhämtning

Återhämtningen av svensk ekonomi har under en längre tid stått och stampat. När långräntorna föll tillbaka hösten 2023 väcktes förhoppningen om en snar vändning i ekonomin. Efter ett litet skutt upp vid slutet av 2024 bromsade ekonomin in under första halvan av 2025, dels till följd av några höga inflationsutfall, dels till följd av oro om höga tullar. Vid mitten av året bedömdes tillväxten bli i stort sett densamma som under 2024. Efter en oväntat stark avslutning på året är nuvarande bedömning att BNP-utvecklingen 2025 blir klart starkare än året innan, trots att sysselsättningstillväxten är måttlig och arbetslösheten ligger kvar på höga tal.¹

Nuvarande lågkonjunktur följde på en period med mycket hög inflation som gröpte ur hushållens konsumtionsutrymme. Hushållens reala disponibla inkomster minskade under två år i rad, vilket är ovanligt sett till de senaste decennierna. Bakom utvecklingen låg framför allt stigande energi- och livsmedelspriser. Dessutom följde en snabbt åtstramande penningpolitik som minskade både hushållens köpkraft och företagens investeringsvilja. Därefter har det följt två år med stigande realinkomster. Trots det har hushållens konsumtionsvilja varit svag. Under 2026 väntas dock en snabbare utveckling något över den normala konsumtionstillväxten.

¹ Se även Bomarknadsnytt nr 4, 20 november 2025.

Inflationen ligger på målet – men väntas ligga under det närmsta året

Mätt i termer av 12-månaderstal för KPIF (det vill säga inflationen då räntan för hushållens bolån hålls konstant) låg inflationen i december 2025 på 2,1 procent. Det är ytterst marginellt över Riksbankens mål på 2 procent. Inflation låg därmed över målet under hela 2025, en omsvängning efter att dessförinnan ha legat under målet sju månader i rad (se diagram 9).

Det senaste året framträder ingen större skillnad mellan utvecklingen av KPIF och KPIF-XE, det vill säga inflationen inklusive respektive exklusive energiprisernas direkta inverkan. Det innebär att nuvarande förändringar i KPIF inte drivs av energiprisförändringar utan andra faktorer. Det här skiljer sig från 2022 och 2023 då KPIF tydligt drevs av energipriserna. Det handlade då inte bara om en högre volatilitet utan även om en varaktig effekt, vilken visade sig som en fördröjning av KPIF-XE i förhållande till KPIF. Fördröjningen visar att högre energipriser för producenter övervältrades på priserna till deras kunder (se diagram 9).

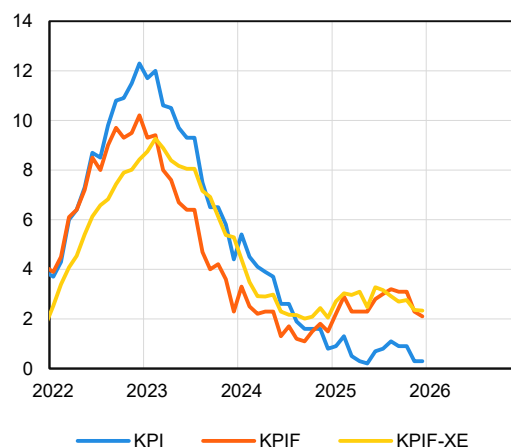
12-månaderstalen mäter den genomsnittliga utvecklingen av priserna under det senaste året. För att få en bild av inflationen i närtid, eller under kortare perioder, kan man titta på medelvärden för säsongjusterade månadsutfall under olika långa perioder bakåt i tiden (se diagram 10). Utfallen fram till och med december har för KPIF legat mellan -1,3 och 2,2 procent, och för KPIF-XE inom -1,1–2,3 procent. För KPIF är utfallen gradvis lägre för de senare, kortare, perioderna. Det indikerar att inflationen avtagit under de senaste 12 månaderna även om osäkerheten är stor för korta perioder.

Ytterligare insikter om inflationens kortsiktiga utveckling framträder i de månatliga utfallen, även om de nästan alltid hoppar upp och ned månad för månad (se diagram 11). Efter flera höga utfall kring årsskiftet 2024/2025 har det generellt sett handlat om låga utfall från och med augusti 2025.

Förutom inflationens nivå är det värdefullt med information om inflationens bredd, det vill säga om det är många eller få varor och tjänster som bidrar till inflationstakten. Beräkningar visar att sedan oktober 2023 är det som mest sex av nio undergrupper till KPI (enligt Riksbankens klassificering) som samtidigt haft en inflationstakt, mätt som 1-månadstrend, som överstigit 2 procent i årstakt. Det innebär att som minst tre undergrupper haft en inflationstakt som understigit 2 procent i årstakt.

Diagram 9. Inflationen enligt olika prisindex

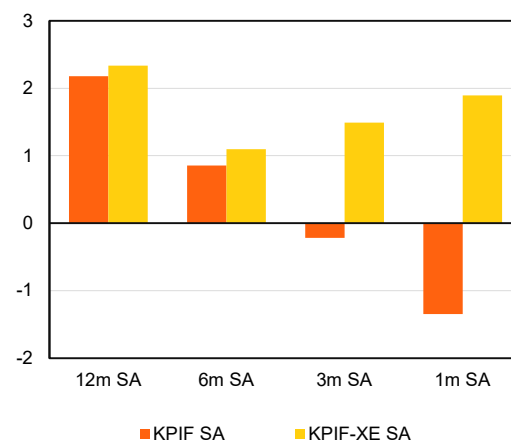
12-månaderstal, årstakt, procent



Källor: Macrobond, SCB och Riksbanken

Diagram 10. Genomsnittlig bakåtblickande inflation

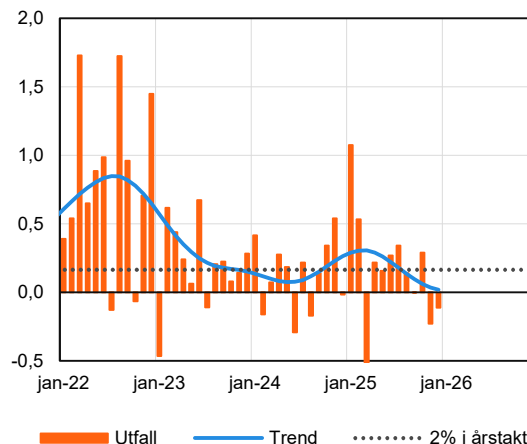
Månadsgenomsnitt till och med december 2025, årstakt, procent



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 11. Månatliga utfall av förändringen i KPIF SA

1-månaderstal, säsongjusterade, månadstakt, procent



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Om andelen undergrupper till KPIF med en inflation över 2 procent viktas med storleken på respektive grupp framgår att den viktade andelen i allmänhet ligger mellan 25 och 75 procent. Det är rimligen förenligt med en inflation ganska nära Riksbankens mål. Mellan oktober 2021 och september 2023 låg andelen över 75 procent, vilket indikerar ett mycket brett inflationstryck (se diagram 12). De senaste sex månaderna har den viktade andelen legat på i genomsnitt 60 procent, vilket indikerar ett normalt inflationstryck. Sett utifrån bredden finns det alltså ingen indikation på att inflationen framöver kommer att överstiga Riksbankens mål. Det är dessutom lugnande att företagens prisplaner har fallit tillbaka sedan i våras eftersom korrelationen mellan dessa planer och de kommande inflationsutfallen historiskt sett har visat sig vara hög (se bilaga C).

Inflationsförväntningarna ligger under 2 procent

Inflationsförväntningarna hos marknadens aktörer enligt Prosperas/Origo Groups undersökningar har fallit tillbaka senaste månaderna (se diagram 13). I januari låg de genomsnittliga inflationsförväntningarna på ett till fem års sikt mellan 1,5 och 2,1 procent. Inflationsförväntningarna är hyfsat i linje med Riksbankens mål.

Sett till trenden är den höga inflationen i början av året nu som bortblåst

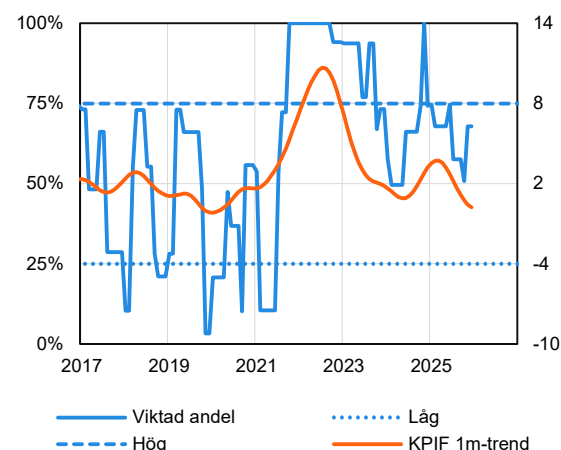
Den månadsvisa trendmässiga inflationen som bottnade 2024 hade därefter en topp i februari 2025 och har nu fallit ned till 0,2 procent i årstakt (se diagram 14 och bilaga B). 12-månaderstalen för KPIF ligger förvisso över 2 procent men förväntas falla de närmsta månaderna (se diagram 15). Framöver kommer dock den uppmätta inflationen att påverkas av den tillfälliga momssänkningen.

En rad inhemska faktorer stödjer bedömningen av ett lågt inflationstryck. Ett svagt konjunkturläge med hög arbetslöshet, förhållandevis många konkurer, måttliga löneökningar, talar alla för en låg inflation framöver.

Även globala faktorer ger stöd för en låg svensk inflation (se bilaga D). Fortsatt låga priser på energi, livsmedel och frakt jämfört med för några år sedan, samt väl fungerande internationella leveranskedjor och normaliserade utbudsförhållanden, tillsammans med en svag global konjunktur ger stöd för låg svensk inflation. Det finns dock geopolitiska risker som exempelvis högre tullar, protektionism, krig och sanktioner som kan förändra utvecklingen.

Diagram 12. Inflationstryckets bredd, KPIF-undergrupper

Viktad andel undergrupper med trendinflation över 2 procent i årstakt

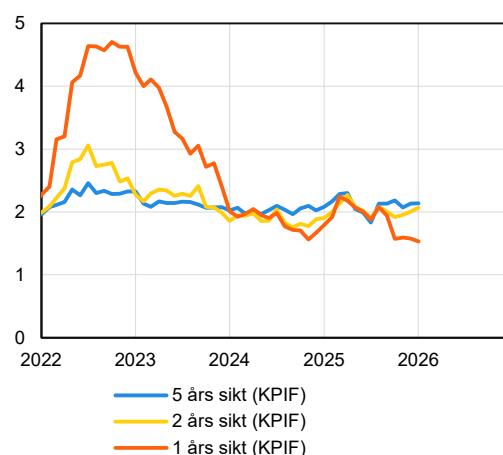


Anm.: Undergruppernas andelar har viktats med dess storlek.

Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 13. Inflationsförväntningar (KPIF)

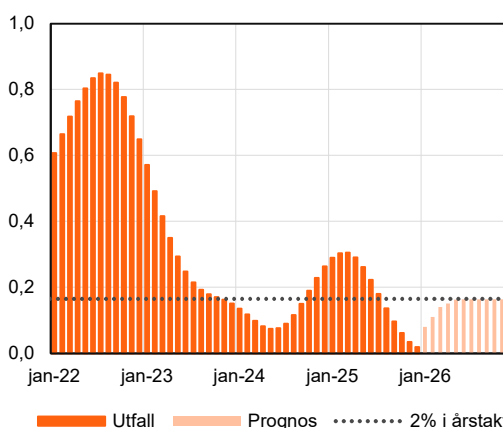
Procent



Källor: Macrobond och Prospera/Origo Group

Diagram 14. Trenden för utvecklingen av KPIF

1-månadstrend, månadstakt, procent



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Prissättningen på räntemarknaden indikerar en framtida snabb uppgång

Synen på inflationen och den framtida styrräntan återspeglas i marknadsräntorna. Terminsräntekurvan har skiftat framför allt uppåt men också lite nedåt sedan hösten 2024 (se diagram 16). För närvarande är synen på dagslåneräntan att den stiger från omkring 1,9 procent i början av 2026 till 2,2 procent i början av 2027, och till 2,6 procent i början av 2028. Detta kan översättas till en höjning av styrräntan med 0,25 procentenheter mot slutet av 2026 och ytterligare höjningar under 2027 med omkring 0,5 procentenheter. Marknaden tror alltså på en tidigare och snabbare höjning av styrräntan jämfört med Riksbankens senaste styrräntebana (se diagram 17). Med hänvisning till de stora skift som historiskt har förekommit i terminsräntorna är det dock vanskligt att dra alltför långtgående slutsatser om styrräntan utifrån marknadsprissättningen.

Styrräntan ligger still i år

Prognosen över styrräntan i närtid bygger på vad vi tror att Riksbanken ska göra, givet vad de har signalerat den senaste tiden. Prognosen för styrräntan på lite längre sikt, bygger på SBAB:s egen analys av bland annat det underliggande inflationsstrycket i svensk ekonomi.

Den 18 december 2025 lämnade Riksbanken besked om att behålla styrräntan oförändrad på 1,75 procent. Beslutet hänger samman med en inflation nära målet och ett svagt konjunkturläge, väl i linje med Riksbankens prognoser under hösten. Samtidigt lyfte de fram att styrräntan väntas ligga kvar på denna nivå en tid framöver.

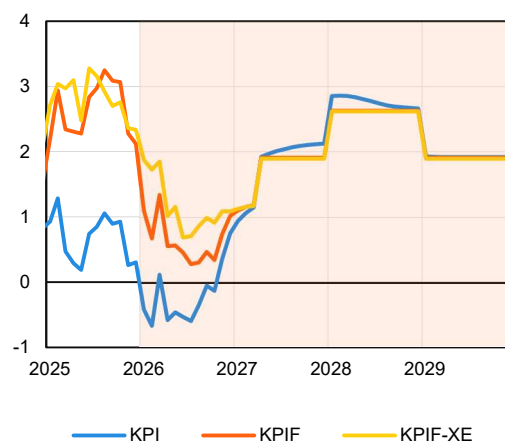
Vi bedömer att Riksbanken den 29 januari 2026 återupprepar budskapet att den håller fast vid en styrränta på 1,75 procent.

Vi bedömer vidare att den så kallade neutrala styrräntan ligger på 2 procent. Det innebär en styrränta som varken stimulerar eller stramar åt ekonomin och som bidrar till att hålla inflationen omkring målet på 1–2 års sikt.

Med hänvisning till det förväntade konjunkturläget och en kvardröjande hög arbetslöshet, samt det låga inflationstrycket, bedömer vi att det kommer att dröja till våren 2027 innan Riksbanken höjer styrräntan till den neutrala nivån på 2 procent.

Diagram 15. Förändring av KPI, KPIF och KPIF-XE

12-månaderstal, procent, årstakt

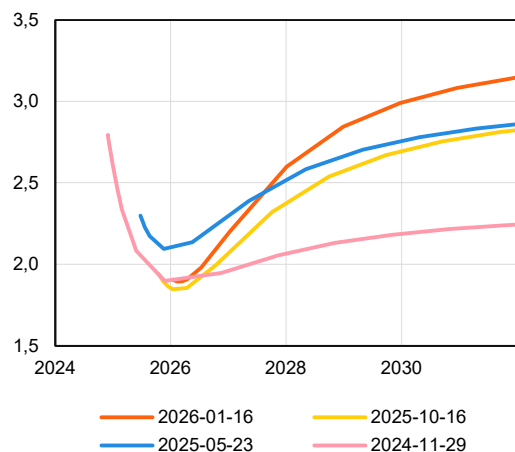


Anm.: Skuggat område markerar vår prognos.

Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 16. Marknadens implicit förväntade dagslåneränta

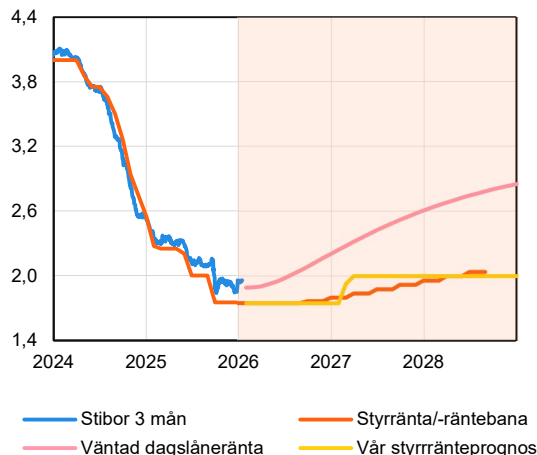
Procent



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 17. Styrränta och förväntad dagslåneränta

Procent



Anm.: Skuggat område markerar prognoser.

Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

Det är inte osannolikt att Riksbanken fattar beslut som avviker från vår prognos även om vi pekat ut den mest sannolika penningpolitiska responsen. Det skulle exempelvis kunna handla om ytterligare en sänkning av styrräntan för att motverka en allt för låg inflation och trög konjunkturåterhämtning, eller en tidigare höjning för att balansera en snabbare konjunkturåterhämtning och ett högre inflationstryck än tidigare bedömt.

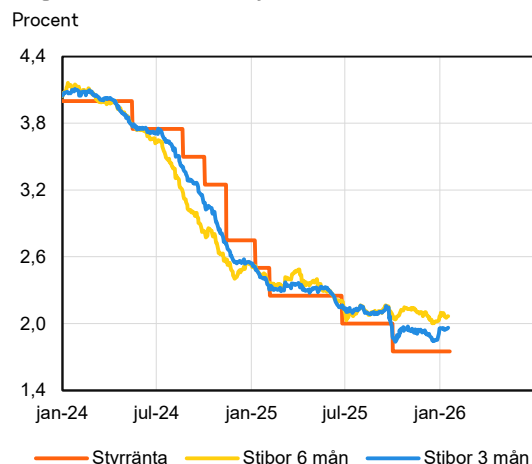
Penningpolitikens inverkan på marknadsräntor och boräntor

Riksbankens styrränta är avgörande för till vilka räntor bankerna kan placera och låna pengar i Riksbanken. Det påverkar i sin tur framför allt korta marknadsräntor, exempelvis Stibor med 3-månaders löptid, och därigenom bankernas utlåningsräntor. På kort sikt är kopplingen mellan styrräntan och Stibor 3-månader inte jättestark (se diagram 18). Sedan i maj har styrräntan sänkts med 0,5 procentenheter samtidigt som Stibor 3-månader endast sjunkit med 0,4 procentenheter. Historiskt har Stibor 3-månader överstigit styrräntan med i genomsnitt 0,2 procentenheter, och i allmänhet legat från -0,2 procentenheter under till 0,6 procentenheter över styrräntan.

Under 2024 sjönk de korta marknadsräntorna från omkring 4 till 2,5 procent. Räntorna på medellånga bostadsobligationer sjönk endast från omkring 3,2 till 2,5 procent. Långa bostadsobligationer svängde en hel del men slutade året på 3 procent, vilket var samma nivå som de startade på (se diagram 19). Det innebär att bankernas upplåningskostnader för rörliga bolån minskade under 2024, men inte för lån till lång bunden ränta. Under 2025 fortsatte nedgången i de korta marknadsräntorna. Räntorna på långa bostadsobligationer ligger dock, efter att stigit förhållandevis snabbt sedan mitten av oktober, vid slutet av året på i stort sett samma nivå som vid årets ingång.

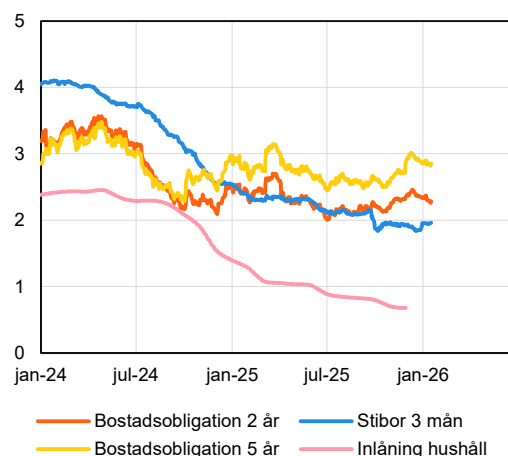
Bankernas utlåningsräntor, däribland på bolån, styrs av räntorna på olika finansieringskällor och dess mix. Under vissa omständigheter är dock kopplingen mellan Riksbankens styrränta och bankernas korta boräntor mycket stark, som exempelvis under 2024 fram till hösten 2025 (se diagram 20). Eftersom korta marknadsräntor inte följt med styrräntan hela vägen ned sedan sommaren 2025 har inte heller de korta boräntorna gjort det.

Diagram 18. Riksbankens styrränta och korta marknadsräntan



Källor: Macrobond och Riksbanken

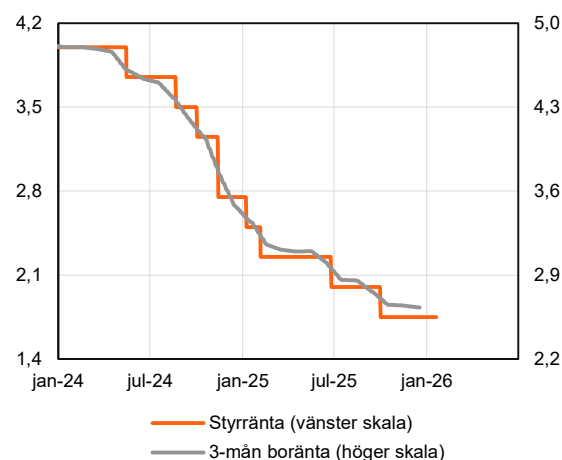
Diagram 19. Marknadsräntor bostadsobligationer och Stibor



Anm.: Noteringarna avser benchmarkbostadsobligationer, vilket ofta medför hopp i serien vid byte av obligation.

Källor: Macrobond, Riksbanken och SCB

Diagram 20. Riksbankens styrränta och 3-månaders boränta



Källor: Macrobond, Riksbanken, SCB och SBAB



Prognos över boräntor med olika bindningstider

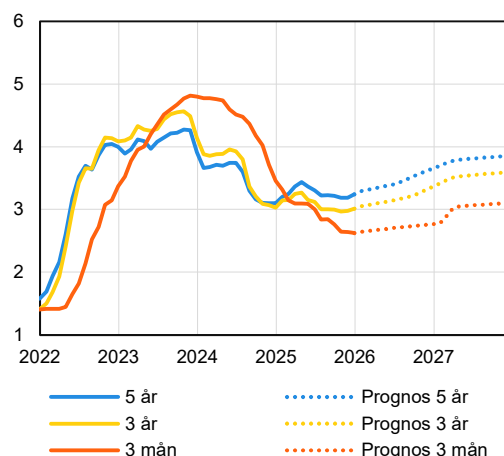
Den rörliga bolåneräntan bottnade i december på 2,6 procent

Vår bedömning är att de rörliga (3-månaders bindningstid) räntorna bottnade i december på i genomsnitt 2,6 procent (se diagram 21). De förväntas stiga mycket långsamt det närmsta året. Boräntorna med längre bindningstider planade ut redan under sensommaren, och ligger nu för de lite längre bindningstiderna ungefär som i september 2024. Vi räknar med att de längre boräntorna kommer att stiga framöver i en maklig takt. Den långsiktiga nivån bedömer vi ligger strax under 4 procent för bolån med lång bindningstid, och omkring 3,5 procent för de med en till två års bindningstid.

De rörliga boräntorna steg inte lika mycket som Riksbanken höjde styrräntan med under 2022 och 2023 (se diagram 22). Det kan förklaras av att bolån finansieras delvis med inlåning från hushållen, och med att inlåningsräntorna höjdes betydligt mindre än styrräntan. En anledning till att inlåningsräntorna inte höjdes lika mycket som styrräntan var att dessa inte följde med ned när styrräntan var negativ, utan då ofta sattes till 0 procent. Framöver räknar vi med att förhållandet mellan sparräntorna och styrräntan så sakteliga återgår till den historiska nivån, och att differensen mellan korta boräntor och korta marknadsräntor rör sig mot lite drygt 1 procentenhet.

Diagram 21. Boräntor – historik och prognos

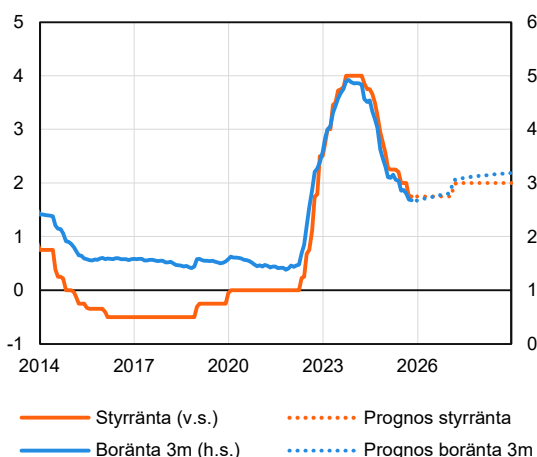
Procent



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 22. Styrränta och 3-månaders boränta

Procent



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

I februari förväntas 3-månadersräntan ligga på knappt 2,7 procent, och de längre bundna bo-räntorna omkring 3,3 procent (se tabell 1). Räntorna för lån med bindningstider på två till tre år väntas ligga omkring 3 procent.

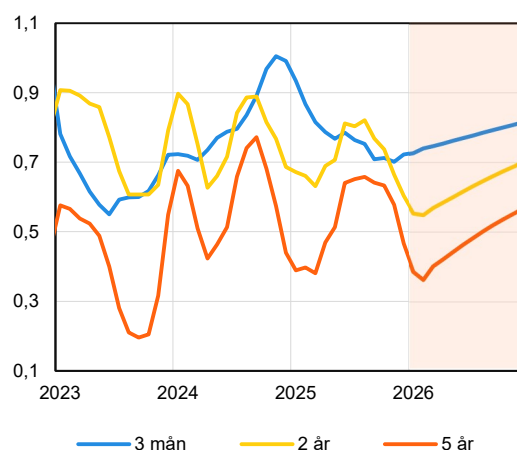
Skillnaden mellan bankernas utlåningsräntor och upplåningsräntor ligger för närvarande omkring 0,5–0,7 procentenheter beroende på räntebindningstid (se diagram 23). Differenserna pressades ned under 2022, inledningsvis till följd av att räntorna på bostadsobligationer steg brant och därefter när de korta marknadsräntorna steg, samtidigt som utlåningsräntorna inte följde med upp i samma takt. Differenserna har sedan andra halvan av 2023 rört sig trendmässigt uppåt men varierat kraftigt mellan månaderna. Vi förväntar oss att differenserna mellan ut- och upplåningsräntor kommer att stiga ytterligare trendmässigt, för att långsiktigt uppgå till 0,9–1,1 procentenheter beroende på bindningstid.

Differensen mellan de korta utlånings- och upplåningsräntorna återspeglas både av Bolånemarginalen som publicerades av FI till och med fjärde kvartalet 2024, och av våra indikatorer för denna (se diagram 24). Bankernas marginaler sjönk tydligt under början av året men har stabiliserats sedan i höstas. De är dock mycket låga sett ur ett längre bakåtblickande perspektiv.

Hushållens boränteförväntningar över vår prognos på både kort och lång sikt

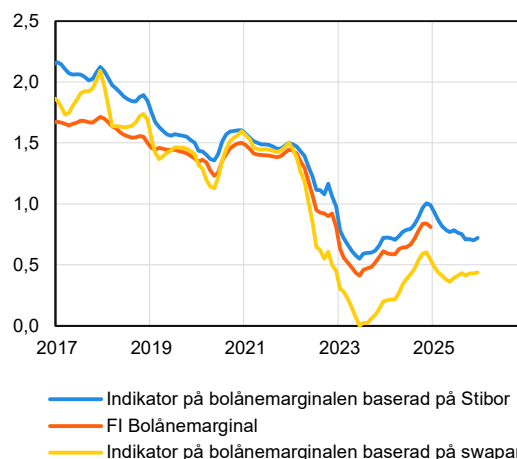
Ett decennium med låga boräntor följt av ett par år med betydligt högre boräntor gör att det kan vara svårt för bolånetagare att bilda sig en uppfattning om var boräntorna kommer att ligga långsiktigt.

Diagram 23. Differens mellan utlånings- och upplåningsräntor
3-månaders glidande medelvärde, procentenheter



Källor: Macrobond, FI, Riksbanken, SCB och SBAB

Diagram 24. Bolånemarginalen och indikatorer för denna
3-månaders glidande medelvärde, procentenheter



Källor: Macrobond, FI, Riksbanken, SCB och SBAB

Tabell 1. Framtida boräntor med olika bindningstid
Procent

	3 mån	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år
Feb 2026	2,7	2,8	3,0	3,1	3,3	3,3
Jan 2027	2,8 (2,8)	3,1 (3,1)	3,3 (3,3)	3,4 (3,4)	3,6 (3,6)	3,7 (3,7)
Jan 2028	3,1 (3,1)	3,4 (3,4)	3,5 (3,5)	3,6 (3,6)	3,8 (3,8)	3,9 (3,9)
Jan 2029	3,2 (3,2)	3,4 (3,4)	3,6 (3,6)	3,7 (3,7)	3,8 (3,8)	3,9 (3,9)
Jan 2030	3,2 (3,2)	3,4 (3,5)	3,6 (3,6)	3,7 (3,7)	3,8 (3,8)	3,9 (3,9)

Anm.: Avser ett genomsnitt av bankernas snitträntor. Föregående prognos från december 2025 inom parenteser.

Källa: SBAB

Konjunkturinstitutets senaste undersökning från december 2025 visar att hushållen tror att 3-månadersräntan om ett år kommer att ligga drygt 0,7 procentenheter över vår prognos (se diagram 25). På två års sikt har skillnaden minskat till knappt 0,4 procentenheter över vår prognos, och på fem års sikt till lite under 0,3 procentenheter. Jämförelsen mellan vår prognos och hushållens svar i undersökningen ska tolkas med viss försiktighet eftersom det är lätt för hushållen att underskatta skillnaden i nivå mellan list- och snitträntor. Listräntorna ligger högre.

Hushållens nuvarande långsiktiga boränteförväntningar ligger något över de nivåer som uppmättes för ett år sedan. Det kan tolkas som att hushållen fortsatt att anpassa förväntningarna till ett högre ränteläge jämfört med åren 2015–2022.

Fortsatt trendmässigt stigande skillnader mellan 3-månaders list- och snitträntor

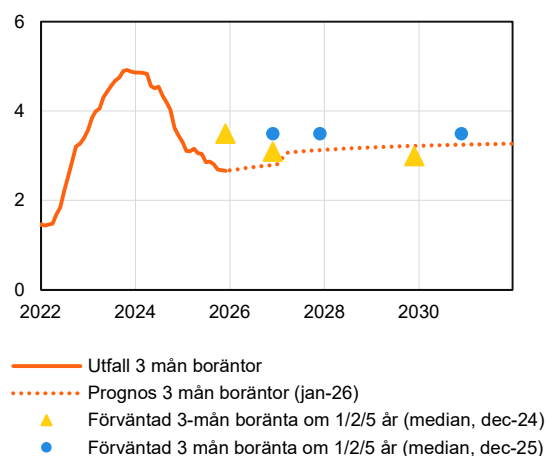
Vår boränteprognos avser hushållens genomsnittliga räntor på nya- och omförhandlade bolån på bolånemarknaden i stort. Dessa ska inte förväxlas med bankernas listräntor ofta ligger betydligt högre. Differensen mellan bankernas list- och snitträntor har under lång tid ökat trendmässigt (se diagram 26).

Räntedifferensens utveckling skiljer sig åt för olika räntebindingstider (se diagram 27). Sedan 2017 har differensen blivit betydligt större för lån till rörlig ränta, men inte alls lika mycket större för lån till bunden ränta.

För rörliga räntor noterades i april 2025 den största differens någonsin på 1,08 procentenheter sedan mätningarnas start för tio år sedan. I november låg den på 1,03 procentenheter. Differenserna för bundna räntor har sedan början av 2024 legat omkring 0,5 procentenheter, men svängt lite uppåt och nedåt. De senaste åren har de understigit de höga nivåer som noterades 2022 på uppemot 0,7 procentenheter.

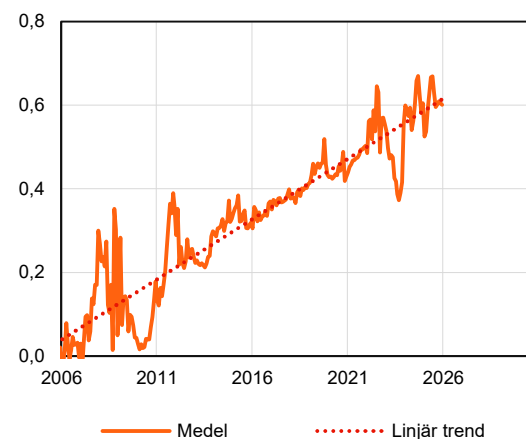
Det finns flera förklaringar till skillnaderna mellan bankernas list- och snitträntor. Vissa banker använder tidsbegränsade rabatter för olika bindingstider och ger olika utrymme att förhandla räntan. Den erbjudna räntan kan också påverkas av riskfaktorer som belåningsgrad och skuldkvot. Den erbjudna räntan kan också påverkas av om en bolånekund köper andra produkter och tjänster av banken.

Diagram 25. Hushållens förväntningar på 3-månaders boränta
Procent



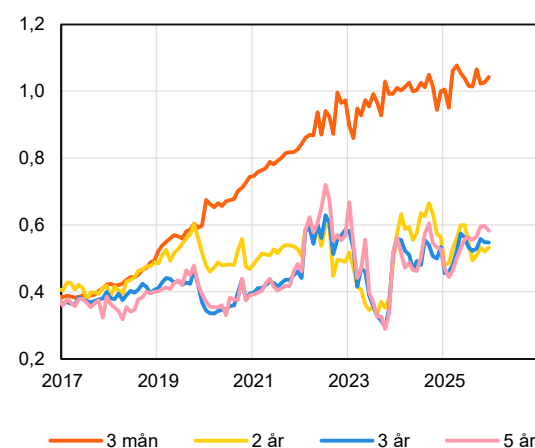
Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

Diagram 26. Differens mellan list- och genomsnittliga räntor
Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 27. Differens mellan list- och snitträntor
Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Bostadsrättsföreningars låneräntor

I oktober 2025 uppgick bostadsrättsföreningarnas genomsnittliga låneränta till 2,89 procent. Det innebär att räntan sjunkit med 0,41 procentenheter sedan toppen i juni 2024 (se diagram 28). Bostadsrättsföreningar lånar dock billigare än andra branscher. Räntan låg i snitt 0,22 procentenheter under den till hyresfastighetsägare, och 1,34 procentenheter under den till byggföretag.

Mot slutet av 2022 ökade företagens räntor på nya lån till kort bindningstid snabbt jämfört med motsvarande till hushållen (se diagram 29). Sedan dess har företagen betalat omkring 0,8 procentenheter högre ränta jämfört med hushållen på lån till rörlig ränta. För låneavtal med medellång räntebindningstid är skillnaden försumbar. För lån med lång räntebindningstid kan företagen ofta låna lite billigare även om skillnaden krympt avsevärt sedan 2024.

För styrelser i bostadsrättsföreningar kan det alltså vara värt att extra noga överväga låneerbjudanden med längre räntebindningstider och fundera på vad som är bäst för föreningens medlemmar.

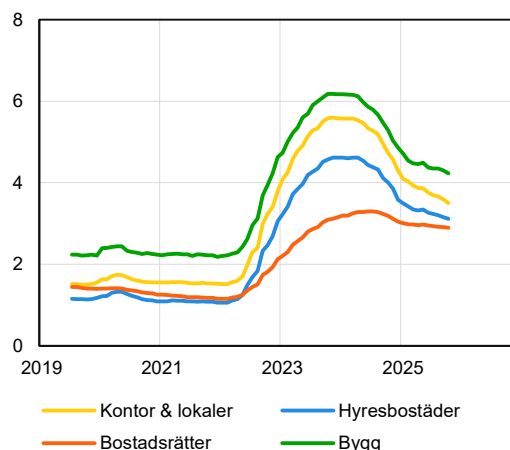
Den ekonomiska utvecklingen kan bli annorlunda än vad vi förutser i vår prognos

Alla prognoser är osäkra och det är därför viktigt att bedöma sannolikheten för och konsekvenserna av alternativa händelseutvecklingar. Under vissa omständigheter kan en svag makroekonomisk utveckling leda till lägre räntor, men vid samtidig oro på finansmarknaderna kan stigande riskpremier sammantaget leda till högre räntor.

För närvarande är det händelser i omvärlden som utgör den mest påtagliga risken. Det handlar om risken för höga tullar och andra handelshinder, eller sanktioner och krig, eller snabbt stigande råvarupriser, som kan leda till högre inflation och räntor. Även hög offentlig skuldsättning och statsfinansiella problem kan leda till generellt sett högre marknadsräntor

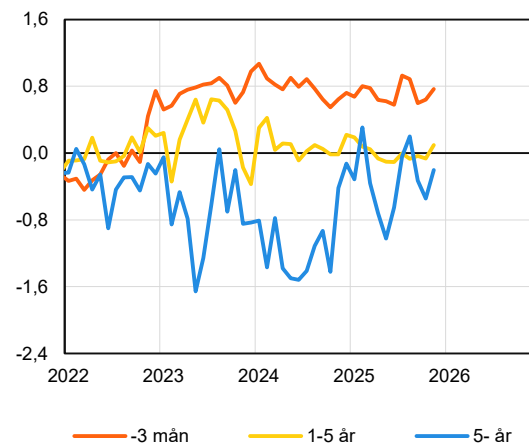
Det finns faktorer som tvärtom kan resultera i en bättre utveckling än förväntat. Det är möjligt att inflationstrycket framöver blir mycket lågt, exempelvis till följd av snabb innovation. Då skulle räntenivåerna globalt kunna falla tillbaka mer än vad vi nu förväntar oss, och därigenom skulle omvärldsefterfrågan på svenska varor och tjänster kunna öka mer. Det skulle kunna bidra till en starkare ekonomisk utveckling i Sverige.

Diagram 28. Genomsnittlig låneränta för olika branscher
Procent



Källa: SCB/KRITA

Diagram 29. Skillnad i låneränta mellan företag och hushåll
Procentenheter



Anm.: Differensen avser räntor på nya avtal med olika bindningstid till icke-finansiella företag jämfört med till hushåll.

Källor: Macrobond, SCB och SBAB



Marknadsinformation inför val av räntebindningstid

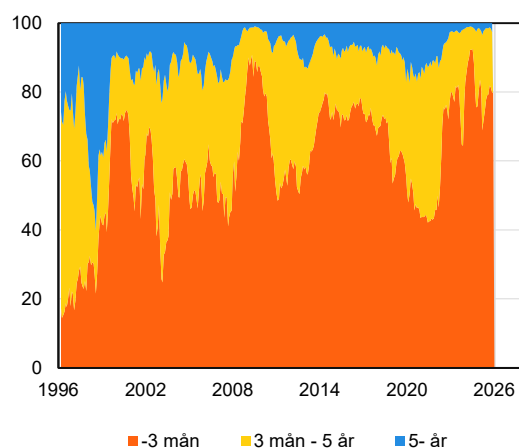
Den höga andelen nya bolån till rörlig ränta håller i sig

Knappt 80 procent av de bolån som låntagarna väljer har för närvarande en räntebindningstid på 3 månader (rörlig ränta). Andelen har ökat tydligt sedan i mars 2025 då den låg på 69 procent. Den är dock lägre än toppnoteringarna sommaren 2024 på omkring 92 procent (se diagram 30 och 31).

Intresset för bolån med en medellång bindningstid hade en liten topp hösten 2023 följt av något mindre toppar hösten 2024 och mars 2025. Det relativt sett högre intresset vid de två första tidpunkterna kan förklaras av att långa boräntor drogs med nedåt av fallande marknadsräntor på längre bostadsobligationer. Samtidigt låg den rörliga boräntan under dessa perioder jämförelsevis stilla. Nu senast handlade intresset troligen om en orolig omvärld, och att de bundna boräntorna trots allt inte låg särskilt mycket över den rörliga boräntan.

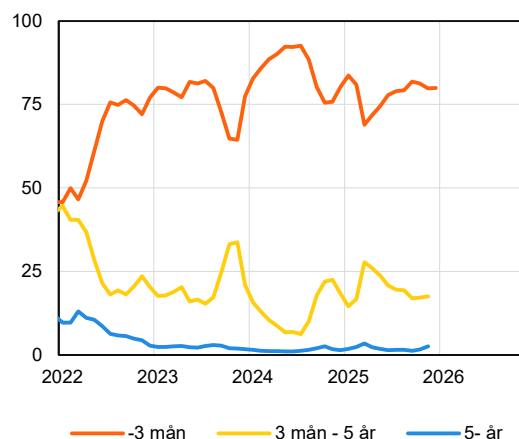
För närvarande uppgår andelen bolån till bunden ränta längre tid än 3 månader och upp till fem år till 17,6 procent, och med ännu längre bindningstider till 2,6 procent. Vi befinner oss alltså i en situation där drygt 20 procent av de nya lånen binds på tider längre än 3 månader. Det kan betraktas som under det normala sett till hushållens val sedan 2008, men klart lägre än normalt sett till deras val sedan 1998 då cirka 38 procent av de nya lånen har haft bindningstider på längre än 3 månader.

Diagram 30. Räntebindningstider, nya bolån 1996–
Andelen lån, procent



Källor: Macrobond och SCB

Diagram 31. Räntebindningstider för nya bolån
Andelen lån, procent



Källor: Macrobond och SCB

Skillnaden i ränta mellan ett bundet bolån och ett bolån till rörlig ränta kallas för löptidsdifferens. Storleken på löptidsdifferensen kan bidra till att förklara hushållens val av räntebindning på sina bolån. En stor differens leder ofta till att fler väljer rörlig ränta. Före 2011 minskade andelen nya bolån med rörlig ränta snabbt när differensen mellan bundna räntor och den rörliga räntan sjönk (se diagram 32). Sedan 2011 har dock mönstret sett delvis annorlunda ut. När differensen föll snabbt under hösten 2011 låg andelen bolånetagare som valde rörlig ränta fortsatt högt ända fram till slutet av 2018 varefter den sjönk något.

Differensen mellan bundna räntor och den rörliga räntan har sedan början av 2022 stigit snabbt, rasat ned, och stigit igen. Den är nu på väg upp och låg i december på 0,6 procentenheter. Förklaringen till de mycket låga nivåerna under 2024 är att bundna boräntorna inte steg alls lika mycket som de rörliga boräntorna. Därefter har de rörliga boräntorna fallit tillbaka samtidigt som de bundna boräntorna börjat stiga långsamt.

Stigande löptidspremie ökar merkostnaden för den som vill ha en förutsägbar räntekostnad – givet prognosen

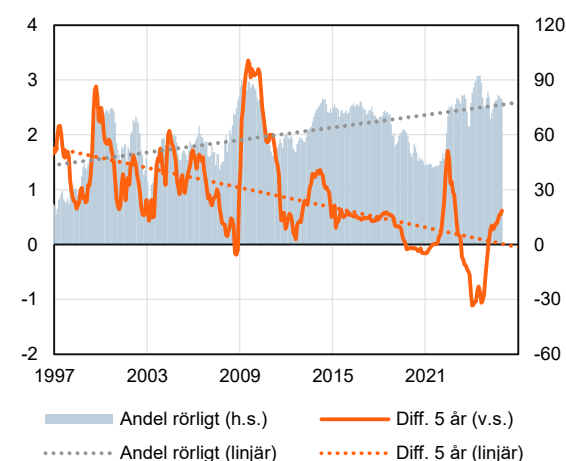
Utifrån historiska data och vår prognos för boräntor med olika långa räntebindningstider har vi beräknat skillnaden mellan bundna boräntor och en 3-månaders boränta som binds om var tredje månad i linje med prognosen (se diagram 33 och 34). Staplar över noll visar att den som bundit/binder boräntan har fått/förväntas få betala en så kallad löptidspremie jämfört med en rullande tre-månadersränta. Staplar under noll visar att det i stället har varit/förväntas bli billigare att välja en bunden boränta.

Sedan 2015 har löptidspremierna i allmänhet varit låga och ibland till och med negativa.² Utfall före 2019 visar på premier nära 0,1 procentenheter för 3-årig bindningstid och omkring 0,5 procentenheter för 5-årig bindningstid. Utfall för 2019–2021 visar på kraftigt negativa premier för 3-årig bindningstid på i genomsnitt -1,2 procentenheter, och för 2019 på negativa premier för 5-årig bindningstid på i genomsnitt -0,7 procent. Preliminära beräkningar visar på rekordlåga premier för 5-årig bindningstid under 2021. De låg då långt under -1 procentenhet, och tidvis så lågt som ned till -1,9 procentenheter. Det skulle delvis kunna förklaras av att Riksbanken köpt obligationer i syfte att pressa ned just de lite längre marknadsräntorna vilket påverkat bankernas upplåningsräntor på dessa löptider.

² Före 2015 kunde löptidspremier beräknas med hjälp av annan statistik. De var då ofta betydligt högre än idag.

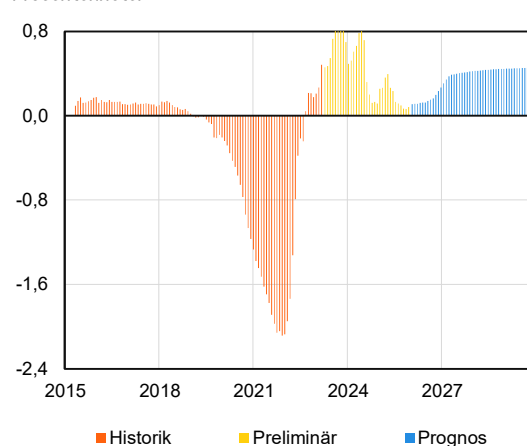
Diagram 32. Löptidsdifferens och räntebindningstid

Procentenheter, respektive andel lån, procent



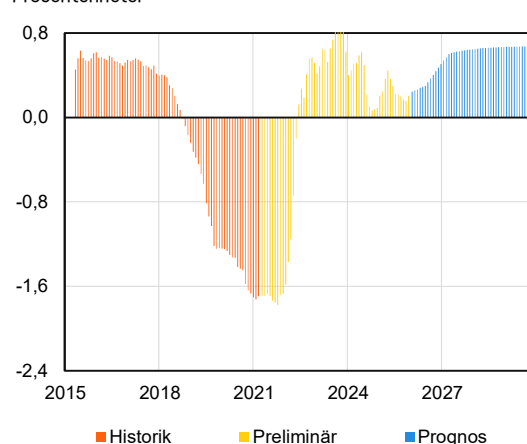
Källor: SCB och SBAB

Diagram 33. Skillnad 3-årig och rullande 3-mån ränta i 3 år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 34. Skillnad 5-årig och rullande 3-mån ränta i 5 år



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

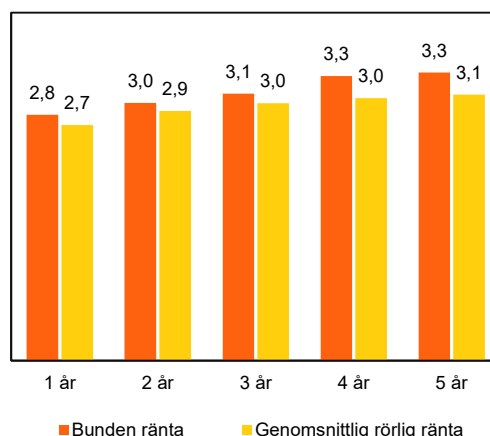
Löptidpremierna ligger nu på omkring 0,1–0,2 procentenheter. De är på uppåtgående och förväntas ligga på långsiktigt normala nivåer från omkring mitten av 2027. För 3-årig bindningstid väntas löptidspremien stiga till cirka 0,4 procentenheter och för 5-årig bindningstid till omkring 0,6 procentenheter.

Vi har räknat ut den genomsnittliga 3-månadersräntan om den binds om var tredje månad i linje med vår prognos och ställt denna i relation till bundna räntor med räntebindingstider från ett upp till fem år (se diagram 35). För bindningstider på ett till tre år förväntas boräntan bli 0,1 procentenheter högre jämfört med ett bolån med rullande 3-månadersränta. För bindningstider på fyra och fem år väntas boräntan bli 0,2–0,3 procentenheter högre jämfört med en rullande 3-månadersränta. Det kan ses som ganska låga merkostnader för att försäkra bort ränterisken, bland annat med tanke på att räntemarknaden förväntar sig en snabbare uppgång i korta marknadsräntor än vad vi har med i beräkningarna. Viktigt att påpeka är också att erbjudanden kan skilja sig åt mellan olika banker och för olika låntagare, och att den övergripande osäkerheten om ränteutvecklingen är stor.

Givet ett osäkert omvärldsläge, marknadens snabba kast i prissättningen av olika marknadsräntor, nyckfulla inflationsutfall och Riksbankens skiftande syn på styrräntebanan är inte räntebindningsbeslutet givet. Rörlig ränta förefaller å ena sidan vara marginellt billigare än de långa bindningstiderna, och kan vara ett rimligt alternativ om man har marginal i sin ekonomi och kan klara en oväntat större ränteuppgång. Å andra sidan förefaller det – givet vår prognos och en osäker omvärld – vara billigt att försäkra sig mot en större ränteuppgång genom att välja exempelvis 3-årig bindningstid. Priset på försäkringen ska ses i relation till osäkerheten, där den senare är fortsatt stor.

Skillnaden mellan bundna räntor och de genomsnittliga rörliga räntorna bygger på prognoser och är därför behäftade med en osäkerhet och ska om bunden ränta väljs vägas mot risken att behöva betala ränteskillnadsersättning till banken om det bundna lånet av något skäl måste lösas innan räntebindingstiden löpt ut. Se även bilagan till denna rapport om ytterligare faktorer som kan vara bra att ta i beaktande vid val av räntebindingstid.

Diagram 35. Bunden jämfört med rörlig boränta
Procent



Anm.: Avser prognos på räntor med start i februari 2026.
Källa: SBAB

Författare

Robert Boije

Chefsekonom, redaktör
Telefon: 070-269 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se



Robert Boije
Chefsekonom, SBAB

Sten Hansen

Analys- och prognoschef, huvudförfattare
Telefon: 070-260 86 36
E-post: sten.hansen@sbab.se



Sten Hansen
Analys- och prognoschef, SBAB

Disclaimer

Den här rapporten är en publikation från SBAB. Den har sammanställts av chefsekonom Robert Boije och analys- och prognoschef Sten Hansen. Den är baserad på källor som bedöms som tillförlitliga men de framåtblickande bedömningar som görs av rapportförfattarna eller refereras till är förknippade med prognososäkerhet. Rapporten är inte avsedd att utgöra det enda underlaget vid enskilda beslut om bostadsköp, bolån och räntebindningstid. SBAB påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust till följd av beslut grundade på denna rapport.

Bilaga A. Val av räntebindningstid

Privatpersoner

Valet mellan att binda eller inte binda räntan på ett bolån kan bero på flera olika faktorer som exempelvis vilken marginal hushållet har i sin ekonomi (bland annat inkomst och finansiella tillgångar i förhållande till storleken på lånen), vilken förutsägbarhet hushållet önskar avseende storleken på räntekostnaden de närmaste åren, och vilken riskspridning hushållet vill ha.

Normalt sett får man betala en viss premie för att välja en säker bunden ränta före en osäker rörlig ränta. Sett över en längre tidsperiod har den rörliga boräntan i genomsnitt legat under de bundna räntorna. Det betyder inte att den rörliga räntan vid varje given tidpunkt har legat under de bundna eller alltid kommer att göra det. För det hushåll som i första hand vill minimera räntekostnaden sett över hela lånets löptid har det således historiskt sett varit bra att välja rörlig ränta. Det betyder dock inte att det är bra att välja rörlig ränta för alla.

Det finns ett antal aspekter och risker att väga in innan man beslutar om räntebindningstid på sina lån. Väljer hushållet rörlig ränta kan boräntan gå upp kraftigt om de korta marknadsräntorna går upp, till exempel om inflationen går upp. För ett hushåll som har små marginaler i sin ekonomi kan det vara en fördel att veta hur stor räntekostnaden blir de närmaste åren. Då kan det vara en bra idé att binda räntan på lånen under en viss tid även om räntekostnaden kan bli något högre.

En risk med att binda räntan på hela sitt lån eller alla lånedelar på samma räntebindningstid är att ränteläget kan vara högt på den kommande ränteändringsdagen. En annan risk med att binda räntan på hela sitt lån eller vissa lånedelar är att hushållet kan bli sittande med en hög ränta på lånen när ränteläget går ned och förblir lågt under en längre period (så som har varit fallet under de allra senaste åren). Ytterligare en faktor att beakta är att hushållet (den/de som är bolånetagare), beroende på rådande marknadsränta, kan komma att få betala ränteskillnadsersättning till banken om lånet måste lösas i förtid, till exempel i samband med en separation. Ett alternativ till att helt välja rörligt eller binda är därför att välja olika räntebindningstid på olika delar av lånen. På så sätt minskas risken för den samlade skulden.

I valet av bindningstid är det också viktigt att tänka på att vissa banker erbjuder tillfälliga ränterabatter, men vanligtvis bara för vissa räntebindnings

tider, för att locka till sig nya bolånekunder. Dessa rabatter är vanligtvis temporära och det är därför viktigt att man räknar på om den bank som just nu lockar med en rabatt på en viss bindningstid också är det bästa valet när denna rabatt upphör. Denna aspekt är extra viktigt att hålla koll på om olika lånedelar har olika räntebindningstider.

Inför ett beslut om räntebindningstid är det också intressant att titta på hur stor skillnad det är för tillfället mellan rörliga och bundna räntor. Om premien på långa räntor (skillnaden i ränta mellan den bundna och rörliga räntan) är lägre än normalt kan det vara extra fördelaktigt att välja en bunden ränta före en rörlig ränta såvida inte de rörliga räntorna med stor säkerhet är på väg ner och hushållet har goda förutsättningar att kunna hantera osäkerheten i en rörlig ränta.

Vissa banker erbjuder rörlig ränta med räntetak som innebär att bolåneräntan sjunker när de korta marknadsräntorna går ned samtidigt som bolåneräntan inte kan gå upp hur mycket som helst om de korta marknadsräntorna går upp kraftigt. Man betalar dock för denna säkerhet med ett visst påslag på den rörliga räntan.

Bostadsrättsföreningar

De flesta av de faktorer som tas upp ovan för privatpersoner är förstås även relevanta för en bostadsrättsförenings lån. I en bostadsrättsförening är det också viktigt att avgöra hur stabil månadsavgiften ska vara över tiden. Med en stor andel lån med rörlig ränta är risken stor att månadsavgiften behöver ändras ofta såvida det inte finns en likvid buffert i föreningen att parera sådana svängningar i kostnaden med.

Ett gott råd till styrelsen i bostadsrättsföreningar är att sätta upp en finanspolicy där föreningen fastslår ett antal principer som ska gälla för föreningens lån, likviditet (kassa), underhåll, driftskostnader och intäkter (avgifter och i förekommande fall hyresintäkter från hyresrätter och lokaler).

Vad avser föreningens lån kan det vara en bra idé att anta en kalkylränta som ska gälla för säg de kommande tio åren och som ska återspegla en tänkt genomsnittlig ränta. En sådan kalkylränta kan sedan omprövas till exempel vart tredje år. Finanspolicyn kan också innehålla en princip för hur föreningen ska minska risken genom att fördela skulden på olika lån med olika räntebindningstider.

Bilaga B. Säsongsjusterad och trendmässig inflation

Inflationen följs normalt upp med 12-månaders tal som visar hur mycket prisnivån stigit en viss månad i förhållande till samma månad föregående år. För mycket fokus på 12-månaderstalen riskerar dock att leda till felaktiga slutsatser om när saker sker i ekonomin, och hur stort inflationstrycket är vid en viss tidpunkt. Det kan ge missvisande information för penningpolitiken sett till både när det är dags att höja styrräntan och sänka den, och med hur mycket. En beräkning av den så kallade trendmässiga inflationen indikerar exempelvis att Riksbanken borde ha höjt styrräntan snabbare än den gjorde när inflationen vände upp hösten 2021 och våren 2022.

Så mäts inflationen

Inflationen i Sverige mäts idag med flera olika mått som tas fram av Statistiska centralbyrån (SCB) och publiceras varje månad. Det vanligaste måttet är kanske förändringen av Konsumentprisindex, KPI, vilken baseras på en bred varukorg för hela den privata inhemska konsumtionen. KPI speglar prisförändringen på en varukorg bestående av olika varor och tjänster som kan ha haft olika prisförändringar under mätperioden. För att få ett sammanfattande inflationsmått vägs de olika prisförändringarna på de olika varorna och tjänsterna ihop utifrån vilken andel (vikt) de har i hushållens varukorg.

Riksbankens inflationsmål är uttryckt som att inflationen mätt med Konsumentprisindex med fast ränta, KPIF, ska ligga kring 2 procent per år. Anledningen till att Riksbanken använder sig av KPIF i stället för KPI är att förändringar av styrräntan påverkar KPI i sig. Höjs styrräntan stiger KPI eftersom styrräntan påverkar bolåneräntorna som i sin tur påverkar boendekostnaderna som ingår i KPI. På så vis är KPIF ett bättre mått på den underliggande inflationen i ekonomin.

Problemet med varierande energipriser

Ett annat problem med inflationen mätt enligt KPI, men också för KPIF, är att den i hög grad påverkas av energipriser som de på el, bensin och diesel. Som vi sett, särskilt det senaste året, tenderar dessa priser att variera kraftigt, vilket Riksbanken inte kan göra något åt. Därför är det i utformningen av penningpolitiken intressant att även använda ett annat mått på den underliggande inflationen rensat från dessa varierande energipriser. Av det

skälet beräknar SCB även KPIF-XE där både den direkta ränteeffekten av styrränteförändringar och energipriserna tagits bort från KPI. Det är i praktiken det mått som brukar anses vara mest relevant att följa för att bedöma det underliggande inflationstrycket i svensk ekonomi.

Svårigheten att tolka månadsvis inflation och 12-månaderstal

Inflationen hoppar vanligtvis upp och ner enskilda månader till följd av bland annat säsongs effekter. Därför följs vanligtvis inflationen med fokus på 12-månaders tal. Under exempelvis december 2022 var inflationen mätt med KPIF-XE 8,4 procent. Det innebär att prisnivån i november, mätt med KPIF-XE, var 8,4 procent högre än motsvarande månad året innan. När under perioden prisförändringarna inträffade framgår dock inte av 12-månaders talet. Hoppiga inflationsförändringar från en månad till en annan ger heller inte särskilt lättolkad vägledning om den trendmässiga utvecklingen de senaste månaderna.

Den trendmässiga inflationen

Det är värdefullt att beräkna säsongsjusterad månadsinflation och en så kallad säsongsjusterad trend för inflationen för att få en bättre bild av det aktuella inflationstrycket. Det finns olika metoder för att göra detta som kan ge lite olika slutsatser om vart den underliggande inflationen är på väg. Resultaten ska därför tolkas med viss försiktighet. För att ändå göra en bedömning av den underliggande inflationen och vart den är på väg, har vi säsongsjusterat och tagit fram trenden för KPIF-XE med hjälp av den välkända metoden X-11. Oss veterligen har trenden för inflationen inte uppmärksammats på detta sätt före 2023.³

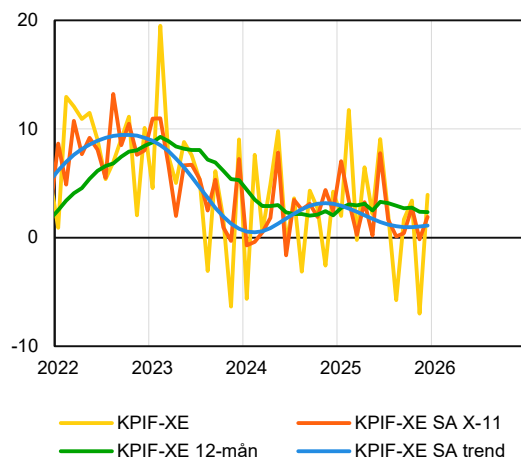
Beräkningen visar i detta fall att säsongsjustering av den månadsvisa inflationen (den orangea grafen i diagram B1) inte ger något stort mervärde jämfört med den ursprungliga serien (den gula grafen). Detta förutom att den tydligt tar bort effekten på inflationen av den förändring av varukorgen som normalt sker i januari när SCB justerar vikterna i varukorgen. Den justeringen har normalt en inflationssänkande effekt då hushållen drar ner på konsumtionen av varor och tjänster som har stigit mest i pris. Däremot framträder en klart intressant utveckling för trendserien när både säsongs effekten och den oregelbundna och oförklarade

³ Däremot har Riksbanken använt metoden för att ta fram säsongsjusterad trend för producentpriser.

variationen rensats bort (den blå grafen i diagram B1). Trenden återspeglar väl i tiden det som händer enligt den ursprungliga serien och den säsongsjusterade serien, men med ett jämnt förlopp. Det framgår också att trendserien har stora likheter med 12-månaderstalen (den gröna grafen), men med den viktiga skillnaden att trendserien förändras omkring sex månader tidigare.

Diagram B1. KPIF-XE faktisk, säsongsjusterad, trend och 12-månaderstal

Procent, årstakt

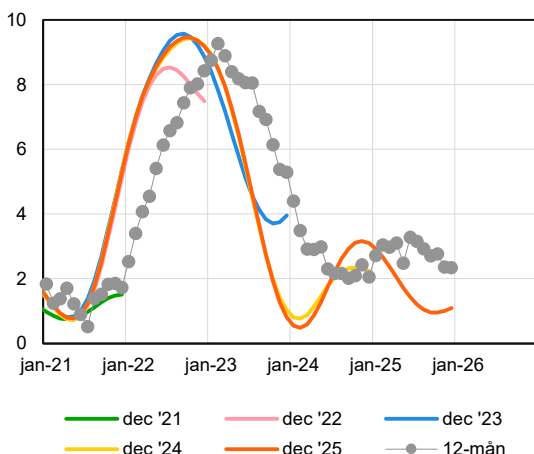


Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Eftersom trender är svåra att identifiera i slutet på en tidsserie är det intressant att studera hur beräkningen av trendserierna sett ut vid olika tillfällen bakåt i tiden (se diagram B2).

Diagram B2. KPIF-XE trender och 12-månaderstal

Procent, årstakt



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Beräkningarna av trendinflationen låg från hösten 2021 och under hela 2022 ofta över motsvarande 12-månaderstal under 2022, men tvärt om under

2023 fram till mitten av 2024 (färgade grafer jämfört med de grå prickarna i diagram B2). Mönstret kan förklaras av att trendserier reagerar tidigare än 12-månaderstal, och att toppen för trendserien ligger omkring september 2022 jämfört med toppen för 12-månaderstalen i februari 2023. Botten för trendserien ligger omkring februari 2024 jämfört med i september för 12-månaderstalen.

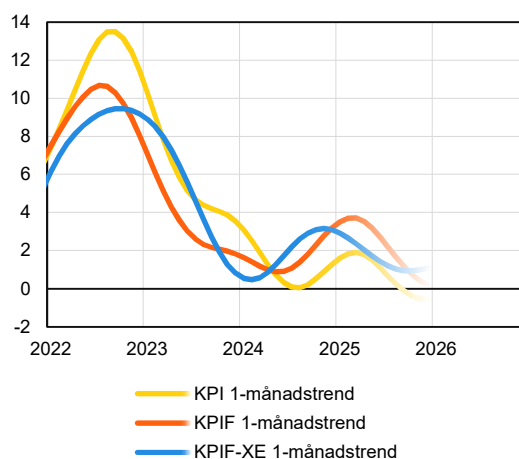
I samband med utfall revideras ofta synen på trendinflation under de närmast föregående månaderna. När exempelvis utfallet för december 2025 blev tillgängligt reviderades synen på trendinflationen i juli till 1,2 procent jämfört med den ursprungliga beräkningen på 3,0 procent. Samtidigt reviderades synen på trendinflationen i december 2024 från initialt 2,2 till 3,1 procent. Revideringar kan alltså gå åt båda håll och kan vara förhållandevis stora. Revideringar av utfall äldre än sex månader är sällan stora, och utfall äldre än tolv månader ofta mycket små.

Trendberäkningar av andra mått på inflationen

Trendberäkningar av de vanligaste inflationsmåttens visar på toppar mot slutet av 2024 eller början av 2025, och att de alla sedan dess rört sig långt ned under 2 procent (se diagram B3).

Diagram B3. 1-månadstrender för olika inflationsmått

Procent, årstakt



Anm.: Osäkerhet i beräkningen illustreras genom att graferna tonas ut mot slutet av perioden.

Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Trendberäkningar för prisindexnivå eller för den månadsvisa utvecklingen

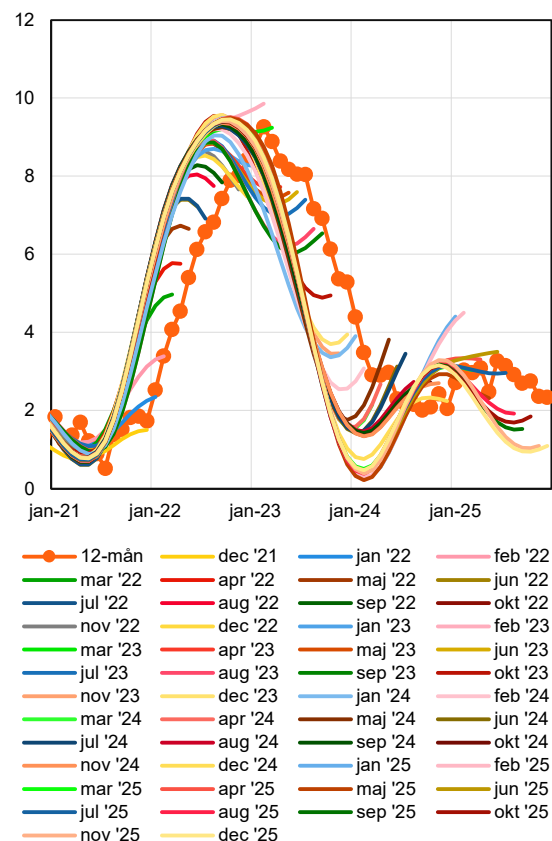
Vi har tidigare nämnt att det finns olika metoder för att säsongjustera och göra trendberäkningar av inflationen som kan ge lite olika slutsatser. Vi

har också nämnt att vi använder oss av den välkända metoden X-11. Till detta kan det vara värt att förtydliga att våra redovisade resultat baseras på säsongjustering av de beräknade månadsvisa utvecklingstakterna. Ett alternativ är att göra såväl säsongjustering som trendberäkning av indexserien, och därefter beräkna de månadsvisa utvecklingstakterna.

För att visa på skillnaden i resultat vid dessa två metodval har vi använt båda metoderna för varje månadsutfall för KPIF-XE från och med december 2021 (se diagram B4 och B5). Det finns två skillnader som är värda att lyftas fram. Den första handlar om att trendberäkning på utvecklingstakter resulterar i jämnare förlopp över tiden för trendserierna. Under perioden januari 2021 fram till september 2025 finns det bara tre dalar och två toppar. Motsvarande trendserier vid trendberäkning på indexnivå innehåller fem dalar och sex toppar, samt en handfull inflexionspunkter.

Diagram B4. KPIF-XE trender och 12-månaderstal, trendberäkning på utvecklingstakter

Procent, årstakt

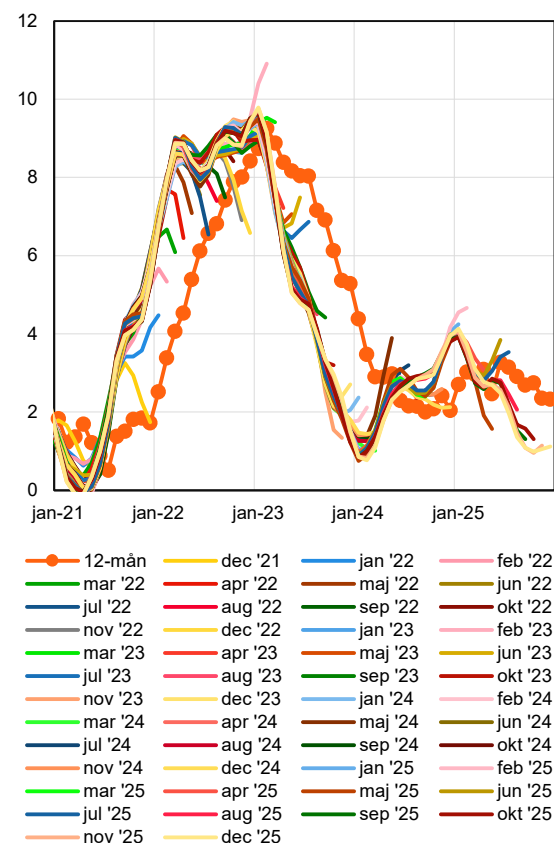


Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Den andra skillnaden handlar om att trendberäkning på utvecklingstakter leder till tydligare systematiska upp- eller nedrevideringar av trenden för de sista månaderna i serien. Om det exempelvis visar sig (några månader senare eller fler) att trenden var uppåtgående vid en viss tidpunkt är det vanligt att den initiala trenden var både mindre brant uppåtgående och dessutom böjde av nedåt (konkav). Ett liknande mönster förekommer vid trendberäkning på indexnivå, men eftersom det finns både fler toppar och dalar, och dessutom inflexionspunkter, är det mindre systematik i revideringarna. Storleken på revideringarna tenderar också att bli marginellt mindre vid trendberäkning på indexnivå, vilket skulle kunna förklaras av att den slutliga trendkurvan inte jämnas till lika mycket som vid trendberäkning på utvecklingstakter.

Diagram B5. KPIF-XE trender och 12-månaderstal, trendberäkning på indexnivå

Procent, årstakt



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Bilaga C. Företagens prisplaner och inflationen framöver

Det finns en tydlig korrelation mellan företagens prisplaner och inflationen mätt som förändringen av KPIF. Starkast är kopplingen mellan prisplanerna inom detaljhandeln och inflationen. Det är dock prisplanerna inom tillverkningsindustrin som är mest intressant om målet är att förutse inflationen eftersom den cirka två månader i förväg indikerar hur inflationen kommer att utvecklas sett till 1-månadstrenden, alternativt cirka sju månader i förväg sett till 12-månaderstalen.

Metod

Konjunkturinstitutet frågar i sin enkätundersökning Konjunkturbarometern cirka 2 200 företag om deras planer för försäljningspriserna under de tre kommande månaderna, om de ska öka, minska eller vara oförändrade. Nettotalen för företagens svar på frågan redovisas tillsammans med säsongsjusterade värden och utjämnade serier. Svaren redovisas separat för detaljhandeln, tjänstesektorn och tillverkningsindustrin.

Vi har standardiserat nettotalen för prisplanerna och jämfört utvecklingen för dessa med utvecklingen av inflationen. Med inflation avses här förändringen av KPIF i termer av antingen säsongsjusterade 12-månaderstal, eller 1-månadstrenden. Inflationsmått har standardiserats med samma metod som nettotalen. Standardiseringen görs genom att för varje observation subtrahera medelvärdet för serien och sedan dividera med seriens standardavvikelse (beräkning av så kallad z-score). Beräkningarna görs för perioden maj 2003 till och med december 2025, vilket är för 272 månader.

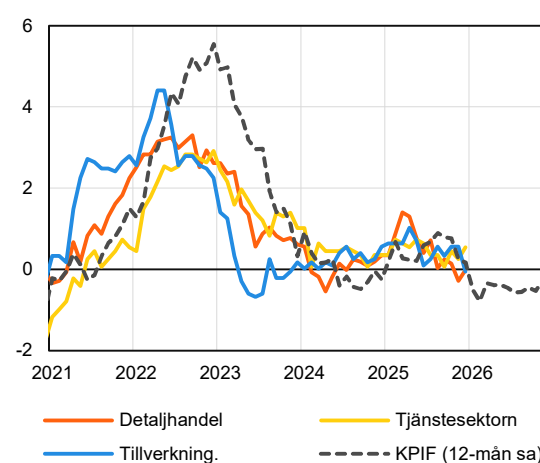
Resultat

Både de standardiserade nettotalen och de standardiserade prisutvecklingstakterna ligger under perioden omkring 0, och allt som oftast med värden mellan -2 och +2. Våren 2021 sker en snabb uppgång i prisplanerna bland företagen inom tillverkningsindustrin (se diagram C1 och C2). Vid mitten av 2021 ökar även prisplanerna inom detaljhandeln. Det dröjer dock till början av 2022 innan det syns en tydlig uppgång i tjänstesektorns prisplaner.

Det framträder inte någon principiell skillnad mellan å ena sidan säsongsjusterade nettotal, å andra sidan säsongsjusterade och utjämnade nettotal. Förändringar ser ut att inträffa ungefär samtidigt, och storleken på förändringarna är av ungefär samma magnitud. Det går specifikt att

notera att båda dessa alternativa beräkningsmetoder indikerar en trendmässig uppgång i prisplanerna från våren 2024 och fram till och med mars 2025. Det gäller för samtliga branscher, även om trenden för tillverkningsindustrin startade redan vid mitten av 2023. Det går också att notera en nedgång i prisplanerna under våren 2025 och därefter låga värden sedan sommaren.

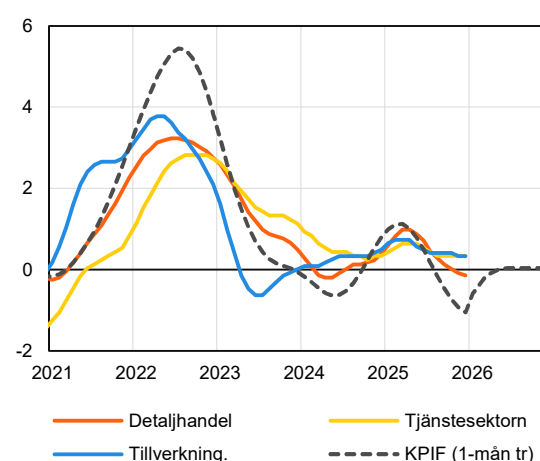
Diagram C1. Företagens prisplaner och KPIF 12-månaderstal
Säsongsjusterade nettotal/KPIF, z-score



Anm.: För tillverkningsindustrin avser prisplanerna hemmamarknaden.

Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

Diagram C2. Företagens prisplaner och KPIF 1-månadstrend
Säsongsjusterade och utjämnade nettotal/KPIF, z-score



Anm.: För tillverkningsindustrin avser prisplanerna hemmamarknaden.

Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

Om de standardiserade förändringarna av 12-månaderstalen för KPIF jämförs med företagens prisplaner syns det tydliga likheter i utvecklingarna (se diagram C1), exempelvis i magnituden för upp- och nedgångar. Den stora skillnaden är att förändringarna i inflationen mätt på detta sätt inträffar lite drygt ett halvt år senare. Exempelvis toppade företagens prisplaner omkring mitten av 2022 medan inflationen toppade mot slutet av året.

Även när de standardiserade förändringarna av 1-månadstrenden för KPIF jämförs med företagens prisplaner syns det tydliga likheter i utvecklingarna (se diagram C2), möjligen till och med ännu tydligare. I detta fall är det ingen uppenbar förskjutning i tiden mellan inflationen och prisplanerna, förutom att tillverkningsindustrins prisplaner tenderar att inträffa några månader tidigare, detaljhandels ungefär samtidigt, och tjänstesektorns ett par månader senare.

För att närmare undersöka sambandet mellan inflationen och företagens prisplaner beräknar vi korrelationen mellan serierna. Vi gör beräkningarna för dels säsongsjusterade serier där inflationen mäts som 12-månaderstal, dels säsongsjusterade och utjämnade serier där inflationen mäts som 1-månadstrender. Resultatet visar att korrelationen uppgår till som högst 0,69–0,81 beroende på bransch och inflationsmått (se tabell C1 och C2). Högst korrelation finns mellan inflationen och prisplanerna inom detaljhandeln, och lägst korrelation mellan prisplanerna inom tjänstesektorn. Skillnaderna kan dock betraktas som förhållandevis små.

Tidsförskjutningen i förhållande till inflationen mätt som 12-månaderstal handlar om att företagens prisplaner ligger 0–7 månader tidigare beroende på bransch. Tidigast ligger tillverkningsindustrin. Detaljhandeln ligger omkring 4 månader tidigare. Alltså förändras tjänstesektorns prisplaner ungefär samtidigt som förändringarna i inflationen mätt på detta sätt.

Om inflationen i stället mäts som 1-månadstrend sker dess förändring betydligt mer simultant med förändringar i prisplanerna. Tillverkningsindustrins prisplaner tenderar dock att förändras 2 månader tidigare, och detaljhandels och tjänstesektorns prisplaner omkring 1 respektive 3 månader senare.

Tabell C1. Korrelation mellan KPIF-12-månaderstal och prisplaner

+ senare / - tidigare	Detalj- handeln	Tjänste- sektorn	Tillverknings- industrin
6	0,492	0,490	0,193
5	0,540	0,527	0,248
4	0,589	0,568	0,305
3	0,642	0,605	0,370
2	0,687	0,641	0,438
1	0,719	0,667	0,501
0	0,749	0,686	0,561
-1	0,775	0,684	0,605
-2	0,794	0,675	0,651
-3	0,806	0,666	0,693
-4	0,810	0,654	0,728
-5	0,808	0,633	0,752
-6	0,792	0,607	0,765
-7	0,765	0,565	0,765
-8	0,739	0,511	0,755
-9	0,694	0,457	0,739

Anm.: För tillverkningsindustrin avser prisplanerna hemmamarknaden.

Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

Tabell C1. Korrelation mellan KPIF-1-månadstrend och prisplaner

+ senare / - tidigare	Detalj- handeln	Tjänste- sektorn	Tillverknings- industrin
9	0,484	0,587	0,239
8	0,534	0,626	0,310
7	0,583	0,661	0,381
6	0,630	0,691	0,452
5	0,672	0,713	0,519
4	0,708	0,725	0,581
3	0,735	0,727	0,635
2	0,752	0,717	0,679
1	0,758	0,696	0,713
0	0,752	0,663	0,737
-1	0,734	0,622	0,752
-2	0,707	0,573	0,757
-3	0,672	0,520	0,753
-4	0,630	0,465	0,741
-5	0,585	0,410	0,723
-6	0,538	0,356	0,699

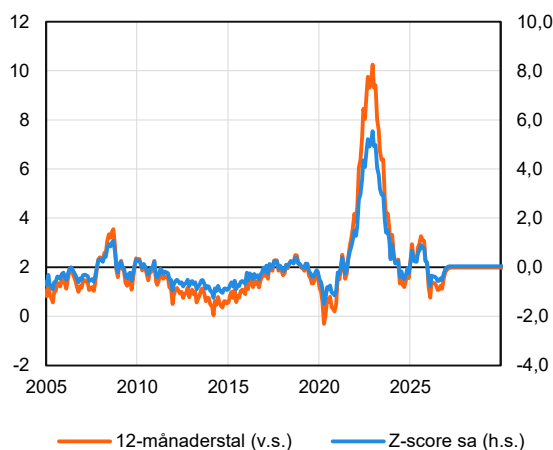
Anm.: För tillverkningsindustrin avser prisplanerna hemmamarknaden.

Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

Avslutningsvis tar vi en titt på sambandet mellan den faktiska inflationen och dess standardiserade motsvarighet (Z-score). Oavsett om man studerar 12-månaderstal eller 1-månadstrender tenderar de att förändras samtidigt med dess standardiserade motsvarighet (se diagram C3 och C4). Det finns dock skillnader i nivå och magnitud. En standardiserad variabel nära 0 är förenlig med en inflation nära 2 procent. En standardiserad variabel med en magnitud på exempelvis 1 svarar mot en inflation på 3 till 4 procent. Omvänt svarar en magnitud på -1 för en standardiserad variabel mot en inflation på 0 till 1 procent. Den faktiska inflationen tenderar alltså att avvika mer från sitt medelvärde jämfört med dess standardiserade motsvarighet.

Diagram C3. KPIF 12-månaderstal

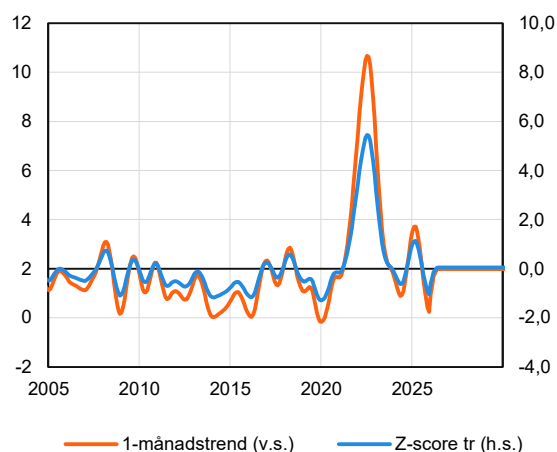
Procent per år respektive z-score



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram C4. KPIF 1-månadstrend

Procent per år respektive z-score



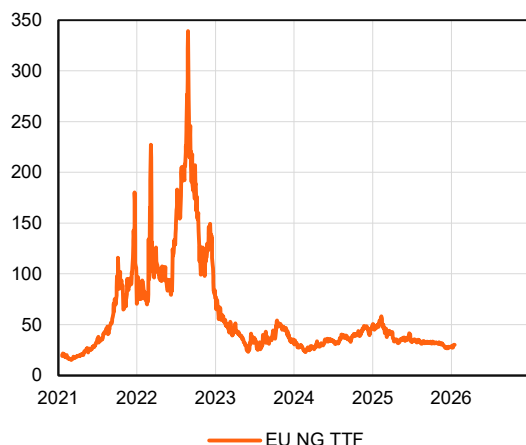
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Bilaga D. Priser på varor som handlas globalt

Prisutvecklingen på varor och tjänster som handlas globalt visar på ett lågt inflationstryck, vilket ger stöd åt en låg inflation i Sverige. En starkare krona

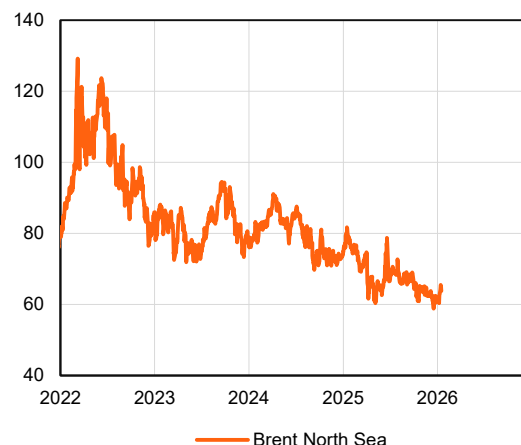
sedan början av 2025 gör dessutom att varor som handlas i framför allt USD har blivit billigare.

Diagram D1. Pris på naturgas i Europa
EUR/MWh



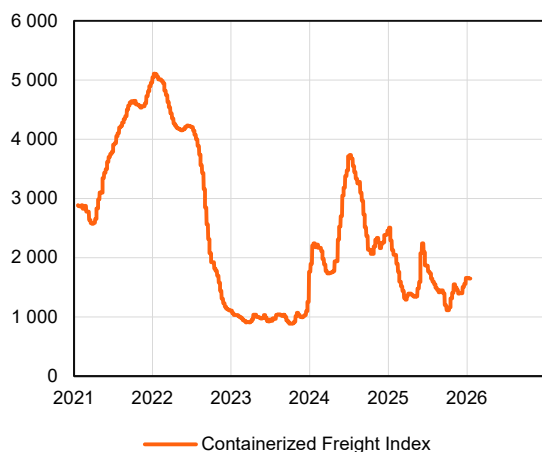
Källa: Trading Economics

Diagram D2. Pris på olja
USD/Bbl



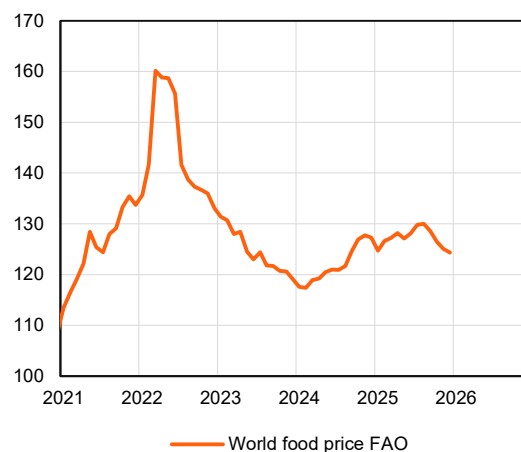
Källa: Macrobond och Intercontinental Exchange (ICE)

Diagram D3. Pris på containerleveranser
Index (USD)



Källa: Trading Economics

Diagram D4. Pris på vissa livsmedel som handlas globalt
Index, 2014-2016=100 (USD)



Källa: Trading Economics

Bilaga E. Viktigt att ha koll på när du som bolånetagare jämför olika bankers snitträntor

Finansinspektionen införde 2015 krav på bankerna att redovisa så kallade snitträntor. Det har ökat möjligheten att jämföra olika bankers bolåneräntor. Snitträntor kan dock vara rejält missvisande av olika bankers erbjudande och i slutändan vad som är bäst för en enskild bolånekund.

Listräntan kan sägas vara den maximala ränta en bolånekund kan få betala givet att lånet beviljas. Snitträntan mäter den genomsnittliga räntan för alla nya lån som bolånekunderna fått under en viss månad. Även om snitträntan i många fall ger en mer rättvisande bild av skillnader i ränta mellan olika banker än listräntan, så säger den inte vad en enskild bolånekund kommer att få för ränta. Snitträntorna kan därför ge en delvis falsk bild av vilken bank som är bäst för enskilda bolånetagare. Det finns flera skäl till detta som är viktiga att känna till.

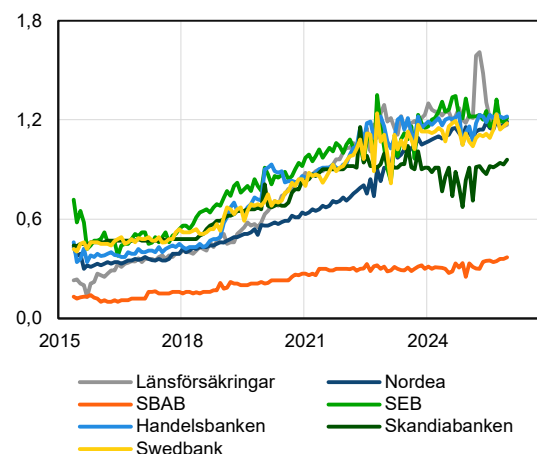
Viktigt att förstå olika modeller för räntesättning

För banker som tillämpar förhandlad bolåneränta, framför allt de fyra storbankerna, vet inte kunden vilken ränta den erbjuds innan förhandlingen är avslutad. Hos de banker som inte tillämpar förhandlad ränta kan man på deras webbplatser direkt se den ränta som erbjuds eftersom räntesättningen enbart påverkas av objektiva faktorer som exempelvis lånets storlek och belåningsgraden (lånets storlek i förhållande till bostadens värde).

Skillnaden mellan list- och snitträntor har ökat kraftigt

Oavsett om den enskilda banken tillämpar förhandlad ränta eller har en transparent prissättningsmodell, så uppstår normalt en skillnad mellan bankens list- och snittränta. De som inte vet att räntan kan förhandlas på den bank den söker lån på kan komma att få en ränta som ligger närmare list- än snitträntan. Då kan de få en betydligt högre ränta än en förhandlad eller den ränta de skulle få om de i stället väljer en bank där räntan bestäms av till exempel lånets storlek och belåningsgraden. Detta är särskilt viktigt att beakta efter att skillnaden mellan list- och snitträntan har ökat mycket kraftigt de senaste åren hos många banker (se diagram E1).

Diagram E1: Skillnad mellan 3-månaders list- och snitträntor
Procentenheter



Källa: Macrobond och SBAB

Mindre skillnad mellan list- och snittränta hos banker som inte tillämpar förhandlad ränta

I de banker som inte tillämpar förhandlad ränta, till exempel SBAB, är normalt skillnaden mellan list- och snitträntan betydligt mindre (se diagram E1). De banker som inte förhandlar sina räntor utan i stället har tydliga kriterier för vad som bestämmer räntan, tillhandahåller ofta räknescenarier som ger låntagaren besked om vilken ränta låntagaren kan förvänta sig givet att den beviljas lån. Detta ger en mer precis vägledning om vad som bestämmer en enskild låntagares ränta jämfört med den av banken redovisade list- eller snitträntan för den senaste månaden, samt vanligtvis också mindre skillnad mellan list- och snitträntan.

Skillnader i kundunderlag bidrar till skillnader i snitträntor

Skillnader i snitträntor mellan banker kan delvis bero på att deras kundgrupper är lite olika. Att bank A en viss månad har haft en lägre snittränta än bank B behöver alltså inte betyda att alla nya, eller ens en enda ny, bolånetagare skulle ha fått en lägre ränta hos bank A än B. Att söka sig till en specifik bank enbart för att den banken hade lägst snittränta föregående månad för just den månadens kundgrupp behöver således inte vara bäst för en enskild bolånetagare.

Rabatter på bolån kan ätas upp av avgifter på andra tjänster

Många banker – oavsett om de förhandlar om räntan eller inte – ger rabatt på bolåneräntan om låntagaren använder andra tjänster i banken. Till exempel kan man hos vissa banker få rabatt på räntan om man lägger förvaltningen av sin tjänstepension i samma bank. Det som kan låta som en bra affär gällande bolånet behöver inte nödvändigtvis vara bra sammantaget när man väger in de avgifter man får betala för pensionsförvaltningen och den förväntade avkastningen på pensionssparandet. Det gäller i synnerhet om rabatten är temporär.

Lägre räntor på bolån finansieras ofta genom låg ränta på sparkonton

Hård konkurrens om bolånekunder leder ofta till att bankernas marginaler på just bolån sjunker kraftigt. En bank kan dock finansiera detta genom att inte ge någon, eller mycket låg, ränta på sparkonton (som därmed mer blir att betrakta som förvarings- än sparkonton). För bolånetagare som fått rabatt på bolånet för att de gått med på att vara helkund i banken är detta särskilt viktigt att känna till, men även för kunder med inga eller små bolån som vill ha en rimlig ränta på sina banktillgodohavanden.

Rabatt på andras bekostnad

För den som är en aktiv och lyckosam förhandlare behöver en modell med förhandlad bolåneränta inte vara fel så länge man också är noga med att väga in avgifter på de andra tjänster som man utnyttjar och räntan på sitt sparkonto i samma bank. Samtidigt är det uppenbart att de rabatter just denna grupp bolånetagare får delvis betalas av andra kunder i samma bank som inte aktivt förhandlat eller varit lika lyckosamma med detta, även om de senare i övrigt är helt likvärdiga kunder gällande kreditvärdighet och betalningsförmåga. Data styrker också att nya bolånetagare i genomsnitt får lägre ränta än befintliga kunder som inte aktivt omförhandlar sina lån.

För att sammanfatta

Även om införandet av snitträntor har ökat transparensen i räntesättningen riskerar bolånetagare gå rejält fel med för mycket fokus på dem. Som jämförelse mellan bankers olika bolånerbjudande kan de vara direkt missvisande, vilket är viktigt att vara medveten om som bolånetagare.