

Boräntenytt

Nummer 5
2026.10.21

Prognos över styrräntan och boräntor med olika bindningstid



- ➔ Giftig omvärldcocktail höjer inflationen i Sverige framöver.
- ➔ Styrräntan höjs såväl i november, december som i februari.
- ➔ Med det höjs i så fall de rörliga bolåneräntorna med omkring 0,75 procentenheter till början av nästa år.
- ➔ Bolånetagare bör framöver ta höjd för bolåneräntor på knappa 3,5 till dryga 4,0 procent, beroende på bindningstid.
- ➔ Rörlig ränta förefaller – givet prognosen – vara billigast, men behöver inte vara rätt för alla.

Sammanfattning

Svensk inflation har så här långt uppvisat stor motståndskraft mot de höga olje- och drivmedelspriserna. Effekten har till viss del maskerats av tillfälliga skattesänkningar som snart löper ut. Samtidigt har efterfrågan i svensk ekonomi äntligen tagit bättre fart. Den starkare konjunkturen tillsammans med många negativa omvärldsfaktorer pekar mot ett ökat inflationstryck kommande månader. Riksbanken bör därför höja styrräntan såväl i november, december som i februari. Novemberhöjningen motiveras i första hand av det bättre konjunkturläget och de två höjningarna därefter av förväntad ökad inflation. Blir det så kommer den rörliga bolåneräntan att öka med omkring 0,75 procentenheter fram till början av nästa år. För den som funderar på räntebindningstid är valet inte givet sett till den betydande osäkerhet som omgärdar prognosen.

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 när man tar del av och tolkar bankernas snitträntor. I bilagorna B, C och D görs fördjupade analyser av inflationen, vilken i hög grad påverkar ränteutvecklingen. I bilaga F ges en sammanställning av tidigare förlopp med höjningar av styrräntan.





Ränteutvecklingen i ett internationellt och långsiktigt perspektiv

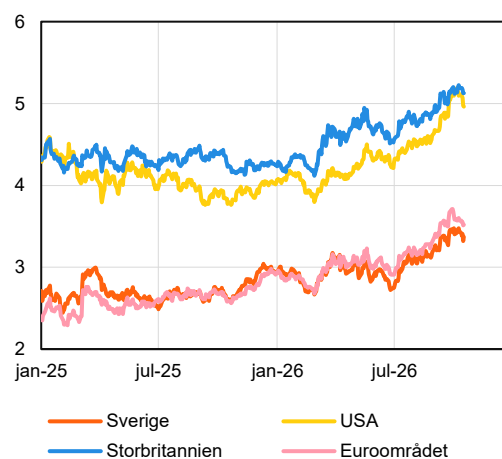
Snabbt stigande långa räntor – särskilt i vissa länder

De långa marknadsräntorna har sedan i somras stigit i en allt snabbare takt (se diagram 1). I vissa länder som exempelvis USA och Storbritannien har räntorna stigit över 5 procent, medan de inom EU nått upp till omkring 3,5 procent. På ett års tid har de stigit med över 1 procentenhet i USA och med cirka 0,8 procentenheter i EU. I Sverige har räntorna under samma period stigit med knappt 0,7 procentenheter till 3,3 procent.

Utvecklingen för marknadsräntor på statsobligationer har varit likartad den för swapavtal. Det finns dock skillnader mellan olika länder, exempelvis med koppling till statens finansiella ställning. Under september har räntorna på franska statsobligationer stigit mycket snabbt, vilket har en tydlig koppling till en snabbt stigande stats-skuld (se diagram 2). Skulden nivå är dock inte den enda förklaringsfaktorn till skillnader i räntenivå. Andra faktorer som har betydelse är skillnader i penningpolitik och inflationsförväntningar, samt inriktningen på den ekonomiska politiken i stort.

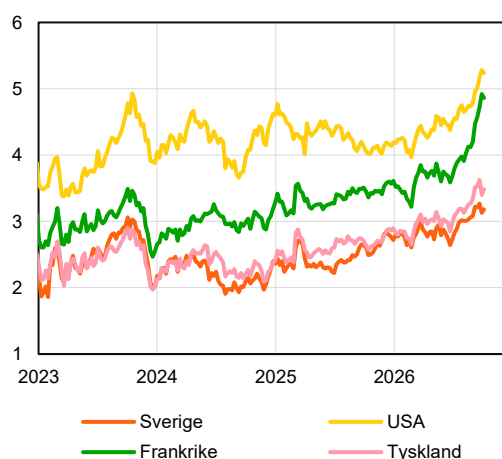
Erfarenheterna från 2022–2023 visar att inflation går att påverka med rätt politik, och därmed att långvarigt höga räntenivåer som under 1980-talet är osannolika. Icke desto mindre kan räntorna framöver bli högre än under de senaste åren även om inflationen ligger kvar omkring inflationsmålet. Orsaker till långsiktigt högre räntor kan vara strukturella förändringar i exempelvis produktivitet, arbetsmarknad och demografi som leder till en högre realränta, och därmed en högre neutral styrränta.

Diagram 1. Tioåriga marknadsräntor, swap-avtal
Procent



Källa: Macrobond

Diagram 2. Tioåriga statsobligationsräntor
Procent



Källa: Macrobond

Förutom den direkta kopplingen till snabbt stigande offentlig skuldsättning, finns det en indirekt koppling via geopolitisk osäkerhet med fortsatt högt oljepris och stigande priser på många globala handelsvaror. En orolig omvärld har medfört såväl högre försvarsutgifter som utgifter för att trygga energiförsörjningen.

Räntor i olika länder tenderar att följas åt

Under enskilda år kan långa marknadsräntor i olika länder skilja sig åt ganska mycket, exempelvis uppemot ett par procentenheter mellan Sverige och USA och en procentenhet mellan Sverige och EU (se diagram 3). Stora avvikelser tenderar att minska med tiden och den genomsnittliga skillnaden är ofta en halv procentenhet eller mindre. Landspecifika egenskaper kan motivera olika långsiktiga nivåer.

Sedan hösten 2022 har räntorna i USA och Storbritannien stigit betydligt snabbare än i Sverige. Nu ligger marknadsräntan i Sverige 1,7 procentenheter under den i Storbritannien. Differensen mellan den svenska tioåriga marknadsräntan och den i euroområdet har däremot varit mycket liten sedan september 2022 (se diagram 3). Dessförinnan hade Riksbanken en högre styrränta än ECB vilket påverkade marknadsräntorna och gav upphov till en differens på omkring 0,5 procentenheter.

Svensk realränta lite över nollan

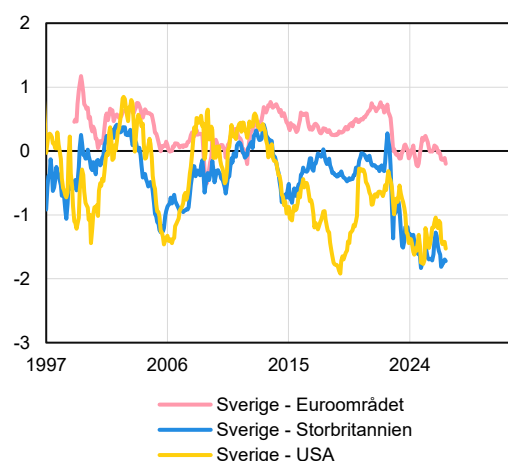
En viktig orsak till att nominella marknadsräntor gått ned sedan 1980-talet är att inflationen har minskat, men också att realräntan har sjunkit. Det framgår exempelvis om realräntan beräknas som en tioårig statsobligationsränta minskad med den genomsnittliga inflationen för respektive år (se diagram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

Sett till kortsiktiga mått på realräntan, mätt utifrån Riksbankens styrränta och månatliga inflationsutfall, blev realräntan kraftigt negativ under 2022 men vände upp under 2023. Hösten 2024 var realräntan positiv på lite över 2 procent, och efter en dipp ner på lite under -1 procent hösten 2025 har den under 2026 legat på i genomsnitt 0,36 procent (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 de nivåer som rådde 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 strax över 0 procent i Sverige och Europa, men något högre i länder som USA.

Diagram 3. Skillnad mellan olika tioåriga marknadsräntor

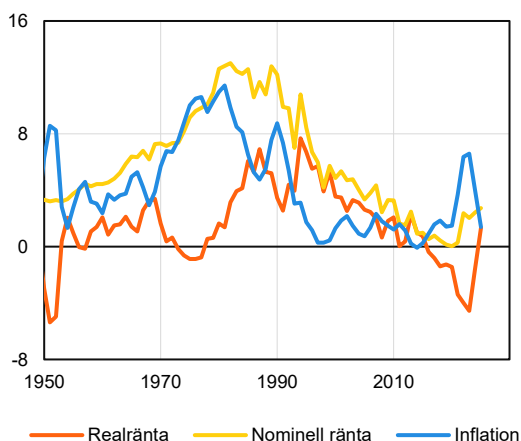
Procentenheter



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 4. Långa räntor och långsiktig inflation i Sverige

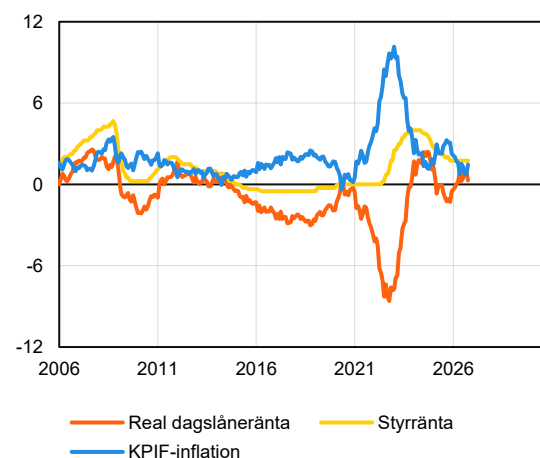
Procent



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 5. Korta räntor och inflation i Sverige

Procent



Källor: Macrobond, Riksbanken, SCB och SBAB

Styrräntor på väg uppåt

Under andra halvan av 2024 och under 2025 trappade många centralbanker runt om i världen ned sina styrräntor (se diagram 6). Det innebär att styrräntorna i Sverige och euroområdet under inledningen av 2026 låg omkring 2 procent, och att de i Storbritannien och USA låg på knappt 4 procent. Sett till diverse bedömningar av nivån på respektive lands neutrala styrränta innebär det att i vissa länder låg styrräntan omkring den neutrala nivån medan i andra länder låg den en bit över.

Trots att styrräntorna i många länder inte hade kommit ned till sina respektive neutrala nivåer har utvecklingen i Mellanöstern med stigande oljepriser bidragit till ett högre inflationstryck. Det senare kan ha bidragit till att inflationen inte fortsatte att sjunka under 2026, utan tvärt om vände upp i många länder (se diagram 7). I detta avseende skiljer sig utvecklingen i Sverige från den i många andra länder.

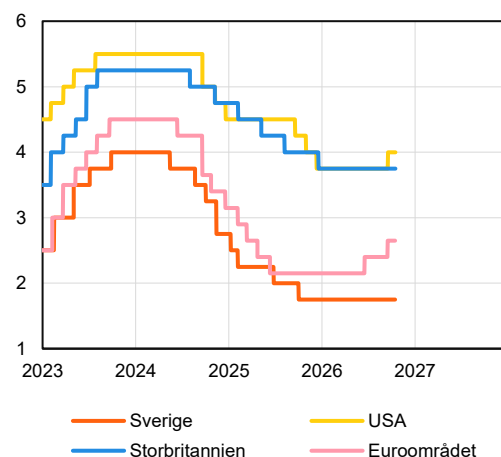
Ett högre inflationstryck i spåren av ett stigande oljepris har medfört att flera centralbanker sedan mitten av året har börjat att höja sina styrräntor (se diagram 6). Exempelvis har ECB höjt sin styrränta med 0,5 procentenheter. I Storbritannien har styrräntan ännu inte höjts, vilket delvis kan förklaras av att den var förhållandevis hög i utgångsläget. Inte heller i Sverige har styrräntan höjts, vilket i huvudsak kan förklaras av en inflation under Riksbankens mål på 2 procent.

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 8). Från och med 2022 har skillnaderna mellan den svenska styrräntan och motsvarande räntor i flera andra länder ökat, framför allt mot den i USA. Sedan mitten av 2026 har dock skillnaden mot euroområdet ökat tydligt.

Styrräntor påverkar framför allt de korta marknadsräntorna men i viss utsträckning även de längre. Sammanflätade finansiella marknader med 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 produktivitet-utveckling, samt tidsförskjutna konjunkturcykler.

Diagram 6. Styrräntor i några länder

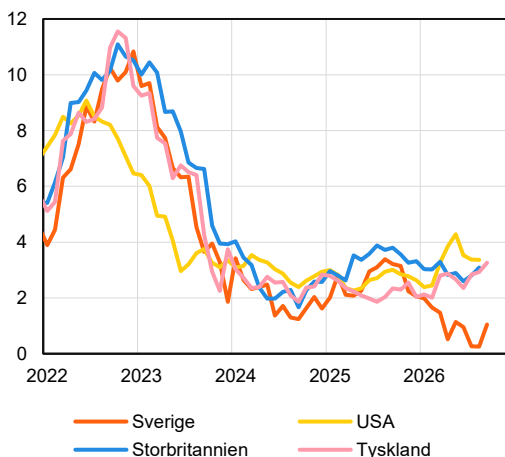
Procent



Källa: Macrobond

Diagram 7. Inflation enligt HIKP i några länder

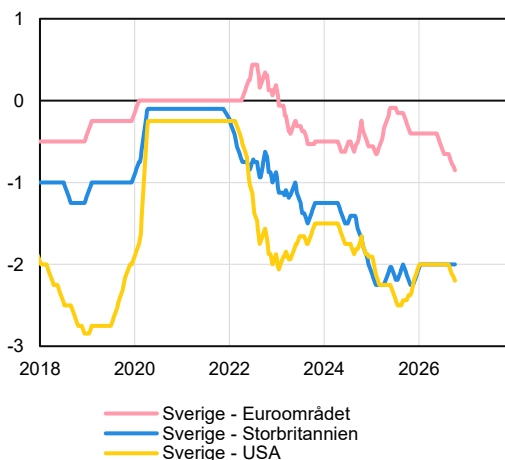
12-månaderstal, årstakt, procent



Källa: Macrobond, Eurostat

Diagram 8. Differens mellan styrräntor i några länder

Procentenheter



Källor: Macrobond och SBAB



Prognos över styrräntan i Sverige

Högre inflation i omvärlden väntas sprida sig till Sverige

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

Globalt sett är hushåll och företag återhållsamma med konsumtion respektive investeringar, vilket leder till en svag efterfrågan och därmed ett svagt bidrag till BNP-tillväxten. Detta är något som har förstärkts av kriget i Mellanöstern. Beroende på varaktigheten och omfattningen i kriget, och dess inverkan på bland annat oljepriset, förväntas global BNP växa lite långsammare i år än vad som annars hade varit fallet.

Ett tydligt fokus ligger fortsatt på att följa oljepriset, men också priserna på diesel, naturgas och elektricitet, och försöka bedöma hur det påverkar inflationen och räntorna. Vissa centralbanker har redan höjt sina styrräntor som svar på högre inflationsutfall och stigande inflationsförväntningar. Centralbankerna försöker att sätta sin styrränta så att inflationen stabiliseras kring målet på ett till två års sikt utan att räntan är onödigt dämpande för den ekonomiska utvecklingen (så kallad flexibel inflationsmålspolitik).

Krigets effekter på oljepriset och inflationen är genuint svåra att förutse, och kan bli annorlunda än förväntat. Därmed kan penningpolitiken behöva anpassas med kort varsel. Det kan också tillkomma

geopolitiska händelser som tullar, sanktioner och handelshinder vilka påverkar utbudet av och priserna på olika varor.

Förväntat god ekonomisk återhämtning i år i Sverige

Efter en svag inledning på 2026 utvecklades svensk BNP oväntat starkt under det andra kvartalet. Indikatorer pekar på en fortsatt god utveckling under det tredje kvartalet, och sammantaget räknar vi med att svensk BNP växer med 2,5 procent under helåret. Trots en snabbt växande produktion ligger arbetslösheten kvar på en hög nivå. Den har endast sjunkit marginellt. Sysselsättningstillväxten är dock god, och har så varit sedan början av 2025. Vi räknar med en fortsatt god utveckling under 2027, och även med en tydligare nedgång i arbetslösheten¹

Den turbulens som svensk ekonomi utsätts för från händelser i omvärlden bedöms över lag kunna hanteras på ett bra sätt. Svenska hushåll har sedan lång tid tillbaka ett, jämfört med många andra länder, högt sparande, även sett i förhållande till skulderna. Därutöver har svensk ekonomi ett jämförelsevis lågt beroende av olja. Ett med andra länder sammankopplat elnät gör dock att svenska elpriser påverkas av elpriserna i andra länder. Även om det kan vara positivt för exporten kan det också leda till högre kostnader för många svenska hushåll och företag.

¹ Se även Bomarknadsnytt nr 3, 17 september 2026.

Faktiskt uppmätt inflation ligger fortsatt under målet

I termer av 12-månaderstal för KPIF (det vill säga inflationen då räntan för hushållens bolån hålls konstant) låg inflationen i september 2026 på 1,5 procent (se diagram 9). Det är under Riksbankens mål på 2 procent, men beror på lägre skatter. Exklusive vår uppskattning av effekten av tillfälliga skattesänkningar låg inflationen i stället på 3,0 procent, det vill säga klart över Riksbankens mål.

Om man bortser från de direkta effekterna av energipriserna på inflationen, vilka haft ett förhållandevis stort genomslag sedan årsskiftet, låg inflationen i september på 1,5 procent i termer av 12-månaderstal enligt måttet KPIF-XE. Det innebär att den underliggande inflationen, ofta kallad kärninflationen, fortfarande är under Riksbankens mål.

Det finns en viss likhet mellan den nuvarande situationen och den 2021/2022 då inflationen tydligt drevs på av stigande energipriser. Vid det tillfället handlade det om cirka 20 månader i följd med energipriser som drev på KPIF, medan det än så länge handlar om nio månaders utfall. Vi har visat att korrelationen mellan stigande oljepriser och KPIF är som starkast efter nio månader.²

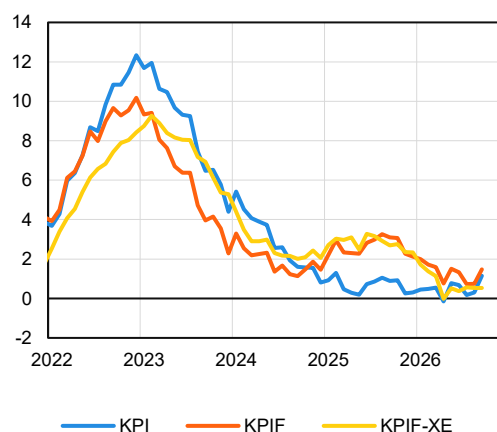
Studerar inflationen över olika låna perioder bakåt i tiden framträder en klart högre inflation under senare tid (se diagram 10). Förvisso var den lite lägre under de tre senaste månaderna, men det tolkar vi som en tillfällighet med koppling till utfallet i juli.

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). Rensat för tillfälliga skattesänkningar, men inklusive energipriser, har tre av de fem senaste utfallen överstigit 2-procentsmålet med god marginal.

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 den övergripande inflationstakten. Beräkningar visar att det för närvarande är 5 av 13 undergrupper till KPIF som har en trendinflation som överstiger en inflationstakt på 2 procent i årstakt. Bredden på inflationstrycket kan ur denna synvinkel sägas vara helt normalt.

Diagram 9. Inflationen enligt olika prisindex

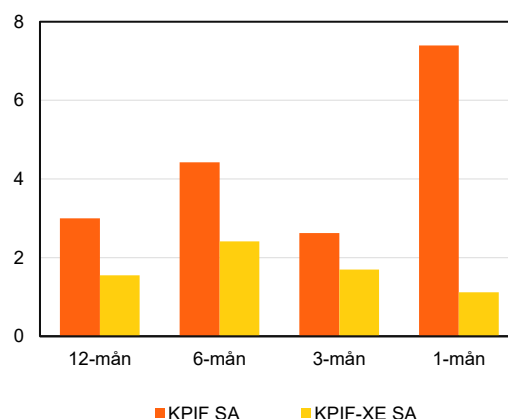
12-månaderstal, årstakt, procent



Källor: Macrobond, SCB och Riksbanken

Diagram 10. Genomsnittlig bakåtblickande inflation

Månadsgenomsnitt till och med juli 2026, årstakt, procent

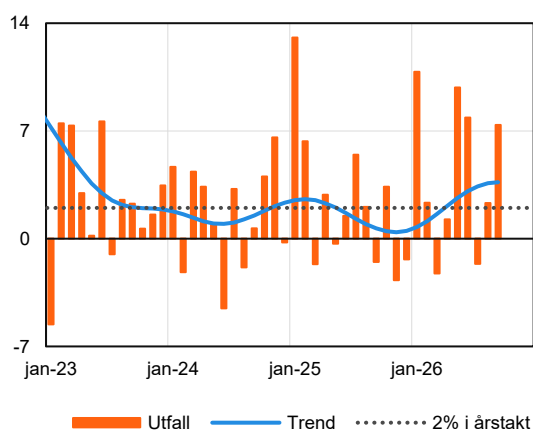


Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Anm.: Inflationen är rensad för tillfälliga skatteändringar.

Diagram 11. Månatliga utfall av förändringen i KPIF SA/Trend

1-månaderstal, säsongsjusterade, årstakt, procent



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Anm.: Inflationen är rensad för tillfälliga skatteändringar.

² Se Bomarknadsnytt nr 3, 17 september 2026.

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 i linje med Riksbankens mål. Mellan augusti 2021 och december 2022 låg andelen över 75 procent, vilket indikerar ett brett inflationstryck (se diagram 12). I september 2026 uppgick den viktade andelen som översteg 2 procent till 55 procent, vilket kan betraktas som normalt.

Inflationsförväntningarna över 2 procent

Inflationsförväntningarna hos marknadens aktörer enligt Origo Groups undersökningar har för 1-års-horisonten stigit tydligt sedan början av året, och steg i oktober till 2,2 procent (se diagram 13). På två och fem års sikt ligger de marginellt över 2 procent. Den senaste tidens uppgång manar till vaksamhet, men är samtidigt svårtolkad eftersom den faktiska inflationen har påverkats av tillfälliga skattesänkningar.

Sett till den beräknade trenden ligger inflationen över målet

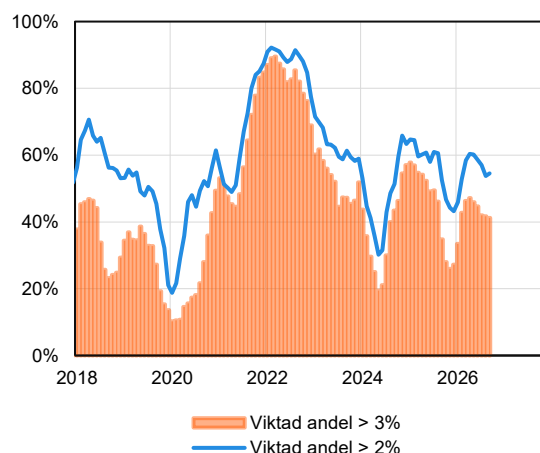
Den månadsvisa trendmässiga inflationen bottnade i november 2025 på 0,4 procent i årstakt (se diagram 14 och bilaga B). Den har sedan dess stigit för att i september 2026 uppgå till 3,7 procent i årstakt. Motsvarande 12-månaderstal för KPIF exklusive tillfälliga skattesänkningar låg samtidigt på 3,0 procent.

Även om konjunkturläget är fortsatt svagt sett till den höga arbetslösheten, kan inflationen ta fart till följd av stigande priser på energi och andra varor som handlas globalt. Många globala faktorer indikerar en högre inflation som riskerar att sprida sig till Sverige (se bilaga D). Priset på råolja har stigit de senaste månaderna, och det finns inga tecken på en snar vändning nedåt. Sett till utvecklingen under 2026, och möjliga scenarier framöver, är det rimligt att förvänta sig såväl direkta effekter på KPIF som övervältring på KPIF-XE. Till det kommer högre fraktpreiser och högre priser på många andra råvaror.

Prisplanerna bland företag inom tillverkningsindustrin har under de senaste sex månaderna indikerat högre inflation i närtid (se bilaga C). Det finns historiskt sett en hög korrelation mellan prisplanerna och kommande inflation. Än så länge är det dock inte alla branscher som har planer på höjda priser vilket är något lugnande. I vilken utsträckning prisplanerna leder till faktisk inflation beror på hur planerna omsätts i praktiken, och om de sprider sig till fler branscher.

Diagram 12. Inflationstryckets bredd, KPIF-undergrupper

Viktad andel undergrupper med trendinflation över 2 procent i årstakt

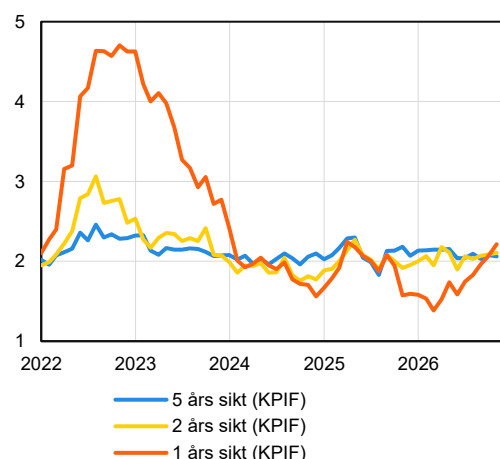


Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Anm.: Undergruppernas andelar har viktats med dess storlek.

Diagram 13. Inflationsförväntningar (KPIF)

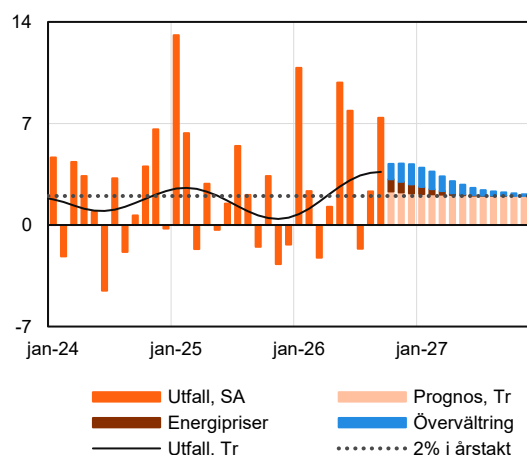
Procent



Källor: Macrobond och Prospera/Origo Group

Diagram 14. Trenden för utvecklingen av KPIF

1-månadstrend, årstakt, procent



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Anm.: Inflationen är rensad för tillfälliga skatteändringar.

Vår sammantagna prognos är att höga energipriser fortsatt kommer att ge en direkt effekt på KPIF, men också att det tillkommer en indirekt effekt via KPIF-XE när höga energipriser leder till högre priser på andra varor och tjänster. Det här väntas pågå under det närmsta året (se diagram 14), och leder till 12-månaderstal för inflationen enligt KPIF på över 4 procent under 2027 (se diagram 15).

Räntemarknaden tror på snabbt stigande styrränta

Synen på inflationen och den framtida styrräntan återspeglas i marknadsräntorna. Terminräntekurvan har skiftat tydligt uppåt sedan hösten 2025 (se diagram 16). För närvarande är synen på dagslåneräntan att den stiger från omkring 2,0 procent i november 2026 till 3,0 procent i augusti 2027. Det motsvarar en höjning av styrräntan med över 1,25 procentenheter före 2027 års utgång. Marknaden tror alltså på en betydligt snabbare höjning av styrräntan jämfört med Riksbankens senaste styrräntebana (se diagram 17). Med hänvisning till de stora skift som historiskt har förekommit i terminräntorna är det dock vanskligt att dra alltför långtgående slutsatser om styrräntan utifrån marknadsprissättningen.

Vår bedömning är att styrräntan höjs två gånger innan årsskiftet, och en gång till i februari 2027

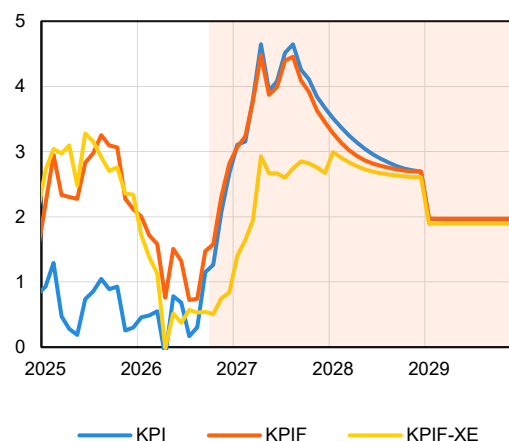
Prognosen över styrräntan i närtid bygger på vad vi tror att Riksbanken ska göra, givet vad de har signalerat den senaste tiden. Prognosen för styrräntan på lite längre sikt, bygger på SBAB:s egen analys av bland annat det underliggande inflationstrycket i svensk ekonomi.

Den 20 september 2026 informerade Riksbanken om dess beslut att behålla styrräntan oförändrad på 1,75 procent. Riksbanken pekade samtidigt på en hög tillväxt och en högre inflation. Skulle den oväntat höga inflationen under sommaren vara inledningen på en större och mer bestående inflationsuppgång kommer Riksbanken att anpassa penningpolitiken i en stramare riktning.

Med hänvisning till prognosen på snabbt stigande inflation i närtid ser vi behov av en åtstramande penningpolitik. Vi har hoppat lite mellan en första höjning av styrräntan i november eller december, vid sidan av en höjning även i februari, men går i denna prognos tillbaka till november. Dessutom lägger vi nu till en tredje höjning (se diagram 17). Novemberhöjningen motiveras i första hand av det bättre konjunkturläget och de två höjningarna därefter av förväntad ökad inflation.

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

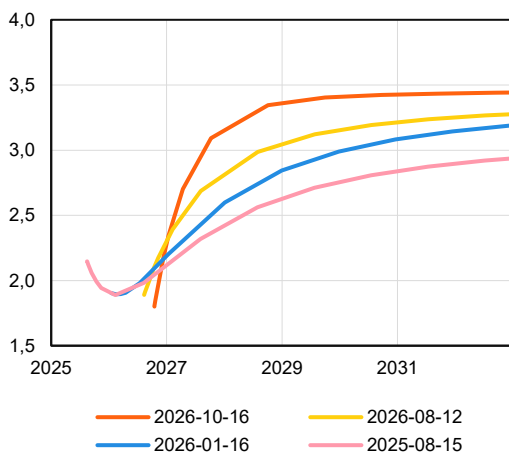
12-månaderstal, procent, årstakt



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

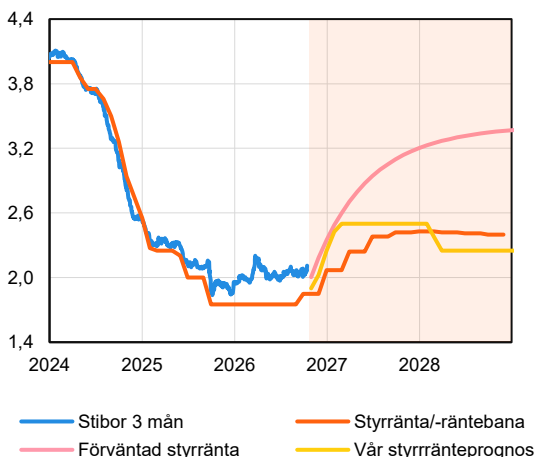
Anm.: Skuggat område markerar vår prognos.

Diagram 16. Marknadens implicit förväntade dagslåneränta
Procent



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 17. Styrränta och förväntad dagslåneränta
Procent



Källor: Macrobond, Riksbanken och SBAB

Anm.: Skuggat område markerar prognoser.

Jämfört med tidigare höjningscykler är en höjning med 0,75 procentenheter mindre än normalt (se bilaga F). Om Riksbanken kan mota Olle i grind minskar dock risken för en betydligt mer aggressiv räntehöjning senare.

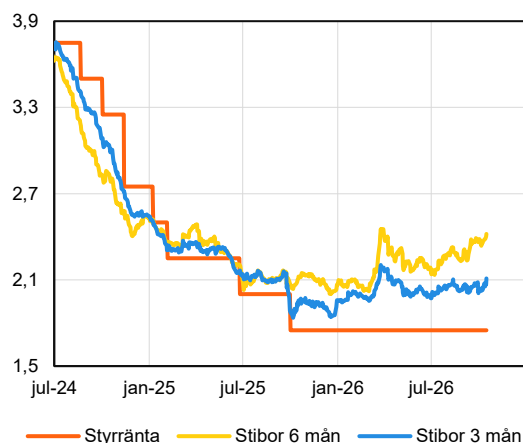
Vi har också uppdaterat vår bedömning av nivån på den neutrala styrräntan, det vill säga den nivå på styrräntan som varken stimulerar eller stramar åt ekonomin, och som bidrar till att hålla inflationen omkring målet på 1–2 års sikt. Vi bedömer att nivån på den neutrala styrräntan ligger omkring 2,25 procent, vilket är 0,25 procentenheter högre än tidigare bedömning. Anledningen till att vi justerar upp nivån är att realräntorna har rört sig uppåt trendmässigt de senaste åren.³ Det här innebär att när perioden med högt inflationstryck passeras i början av 2028 så förväntas Riksbanken sänka styrräntan till 2,25 procent.

Det är inte osannolikt att Riksbanken fattar beslut som avviker från vår prognos även om vi pekat ut den mest sannolika penningpolitiska responsen utifrån de analyser vi gör. Det kan exempelvis handla om tidigare eller senare höjningar av styrräntan, eller till och med om sänkt styrränta i händelse av låga inflationsutfall och ett försvagat konjunkturläge.

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 2025 har styrräntan sänkts med 0,5 procentenheter samtidigt som Stibor 3-månader endast sjunkit med sammanlagt 0,2 procentenheter.

Diagram 18. Riksbankens styrränta och korta marknadsräntan
Procent



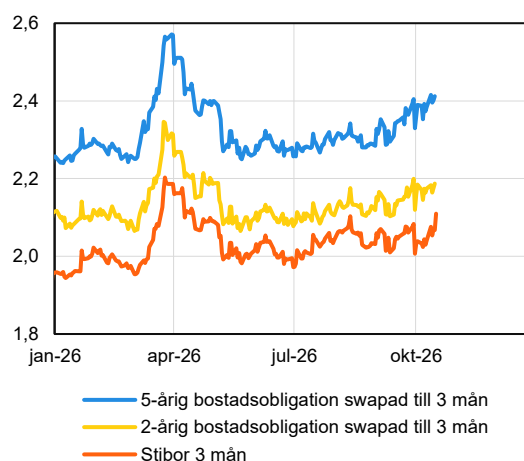
Källor: Macrobond och Riksbanken

³ Ytterligare bakgrund till vår bedömning kommer att presenteras i en insiktsrapport senare under året.

Sedan den 1 oktober 2025 har Riksbankens styrränta legat oförändrad på 1,75 procent. Det innebär inte att bankernas upplåningskostnader har varit oförändrade. Finansiering till 3-månaders Stibor har ökat från 1,87 till 2,11 procent, det vill säga med 0,24 procentenheter (se diagram 19). För att minska risken med att löpande återfinansiera rörliga bolån lånar bankerna bara en mindre del på interbankmarknaden och ger i stället ut säkerställda bostadsobligationer med lång löptid som swappas ned till kort ränta. Räntan på bostadsobligationer med 5-årig löptid som swappats ned till 3-månadersränta har sedan den 1 oktober 2025 ökat från 2,15 till 2,41 procent, det vill säga med 0,26 procentenheter.

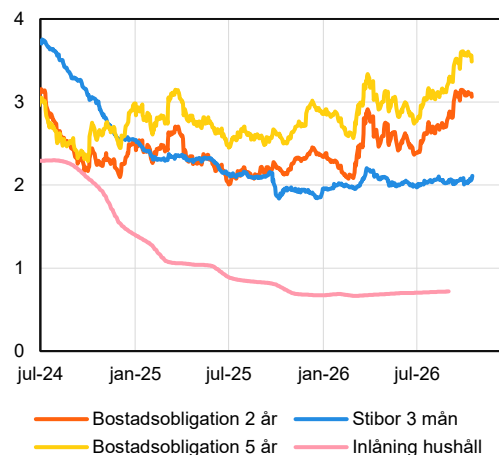
Bankernas upplåningsräntor för bolån med längre bindningstider påverkas än mindre av Riksbankens styrränta jämfört med bolån till rörlig ränta. Sedan början av 2024 har den korta marknadsräntan sjunkit från knappt 4 till omkring 2 procent, samtidigt som medellånga marknadsräntor rört sig lite upp och ned omkring 3 procent och långa marknadsräntor stigit från omkring 3 procent till omkring 3,5 procent (se diagram 20). Det innebär att bankernas upplåningskostnader för bolån till rörlig ränta har minskat men inte för lån till bunden ränta. Efter en nedgång under maj och juni har räntorna på bostadsobligationer stigit snabbt sedan början av juli. De ligger nu omkring 3,1 procent för 2-åriga bostadsobligationer och omkring 3,5 procent för 5-åriga bostadsobligationer.

Diagram 19. Upplåningsräntor till bolån med 3-månadersränta
Procent



Källor: Macrobond, Riksbanken, SCB och SBAB

Diagram 20. Marknadsräntor bostadsobligationer och Stibor
Procent



Källor: Macrobond, Riksbanken och SCB

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



Prognos över boräntor med olika bindningstider

Stigande boräntor närmsta året

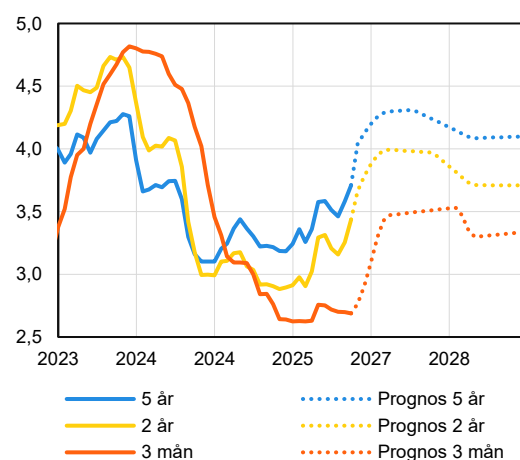
De rörliga (3-månaders bindningstid) boräntorna har legat förhållandevis stilla omkring 2,7 procent sedan slutet av 2025 (se diagram 21). Vi räknar med att de kommer stiga med omkring 0,75 procentenheter till cirka 3,5 procent fram till början av 2027 som ett resultat av en höjd styrränta.

Boräntor med längre bindningstider har redan stigit sedan slutet av 2025 med omkring 0,5 procentenheter. Vi räknar med att de under det närmsta halvåret fortsätter att stiga med omkring lika mycket till. Då förväntas boräntor med en femårig bindningstid ligga omkring 4,3 procent, medan boräntorna med en tvåårig bindningstid förväntas ligga omkring 4,0 procent.

Det finns ingen direkt koppling mellan bankernas rörliga boräntor och Riksbankens styrränta (se diagram 22). Det förklaras bland annat av att bolån finansieras delvis med inlåning från hushållen, och att bankerna kan välja att justera inlåningsräntorna mer eller mindre jämfört med Riksbankens styrränteförändringar. Exempelvis sattes inlåningsräntorna på hushållens betalkonton ofta till 0 procent när Riksbankens styrränta var negativ. Framöver räknar vi med att förhållandet mellan å ena sidan räntorna på betal- och sparkonton, och å andra sidan Riksbankens styrränta, återgår till de historiska nivåerna, och att differensen mellan korta boräntor och korta marknadsräntor rör sig mot omkring 1 procentenhet.

Diagram 21. Boräntor – historik och prognos

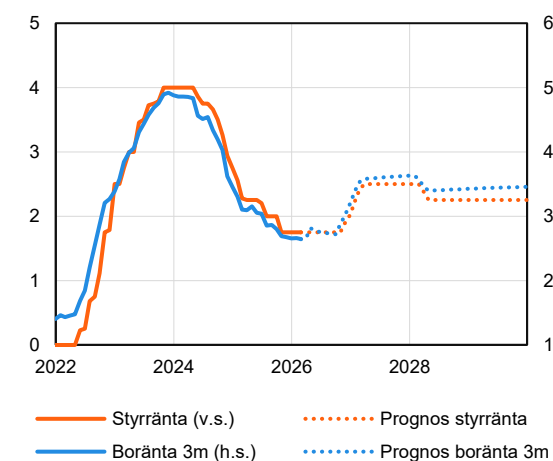
Procent



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 22. Styrränta och 3-månaders boränta

Procent



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

I november förväntas 3-månadersräntan stiga till omkring 2,9 procent, och de långa bundna bo-räntorna till över 4,0 procent (se tabell 1). För bolån med bindningstider på två år förväntas räntorna stiga till omkring 3,8 procent.

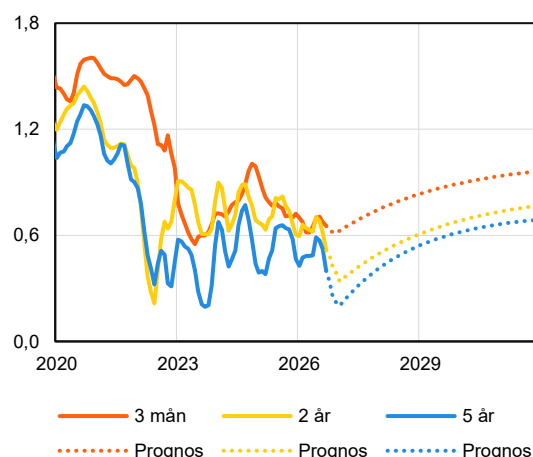
Skillnaden mellan bankernas utlåningsräntor och upplåningsräntor ligger för närvarande omkring 0,3 – 0,6 procentenheter beroende på räntebindningstid (se diagram 23). Differenserna har varit nedpressade sedan slutet av 2022, inledningsvis till följd av att räntorna på bostadsobligationer steg brant och därefter när korta marknadsräntor steg. Differenserna har sedan dess rört sig lite uppåt och nedåt. Vi förväntar oss dock att dessa differenser kommer att stiga trendmässigt, för att långsiktigt uppgå till 0,7–1,0 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 har sjunkit sedan hösten 2024 även om det inträffade ett lite större hopp uppåt under våren 2026. De kan betraktas som låga sett ur ett längre historiskt perspektiv. Vi förväntar oss därför en trendmässig uppgång de närmsta åren, om än i mycket långsam takt.

Hushållen förväntar sig boräntor över vår prognos

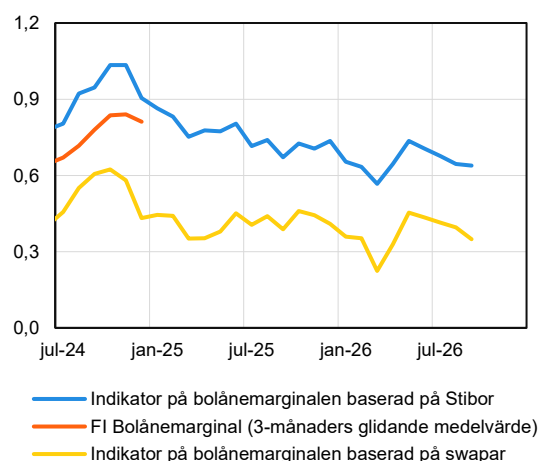
Ett decennium med låga boräntor följt av några år med betydligt högre boräntor gör att det kan vara svårt för bolånetagare att bilda sig en uppfattning om var boräntorna kommer att ligga långsiktigt.

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

Anm.: Avser ett genomsnitt av bankernas snitträntor. Föregående prognos från augusti 2026 inom parenteser.

Källa: SBAB

Konjunkturinstitutets senaste undersökning från september 2026 visar att hushållen tror att 3-månadersräntan om ett år kommer att ligga cirka 0,4 procentenheter över vår prognos (se diagram 25). På två års sikt har skillnaden ökat till knappt 0,6 procentenheter över vår prognos, men på fem års sikt sjunkit till cirka 0,5 procentenheter. Jämförelsen mellan vår prognos och hushållens svar i undersökningen ska dock tolkas med viss försiktighet eftersom hushållen ofta möts av information om listräntor, vilka ligger över snitt-räntorna.

Hushållens nuvarande långsiktiga boränteförväntningar ligger klart över de som uppmättes för ett år sedan. Det skulle kunna förklaras av att hushållen är uppmärksamma på inflationshotet och därav stigande räntor.

En möjlig framtida utplaning av skillnaden mellan 3-månaders list- och snitträntor

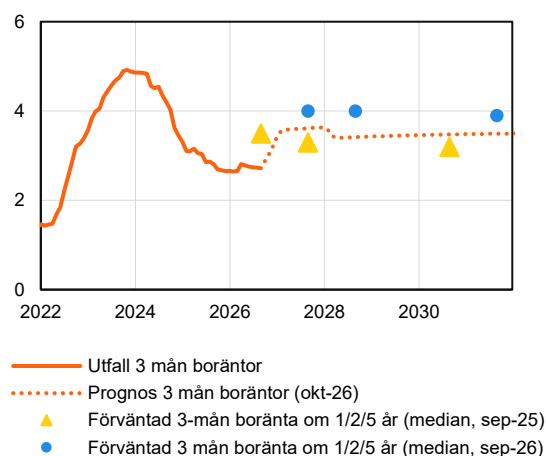
Vår boränteprognos avser hushållens genomsnittliga räntor på nya- och omförhandlade bolån på bolånemarknaden i stort. Dessa ska inte förväxlas med bankernas listräntor som ofta ligger betydligt högre. Differensen mellan bankernas list- och snitträntor har under lång tid ökat trendmässigt (se diagram 26). Sedan början av 2024 har dock skillnaden ökat i långsammare takt, och bara från omkring 0,86 till 0,89 procentenheter.

Räntedifferensens utveckling skiljer sig åt för olika räntebindningstider (se diagram 27). Sedan 2018 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 differensen någonsin på 1,08 procentenheter sedan mätningarnas start för tio år sedan. I september 2026 låg den återigen på denna nivå. Differenserna för bundna räntor har sedan början av 2024 legat på i genomsnitt 0,54 procentenheter, och svängt inom 0,4–0,7 procentenheter.

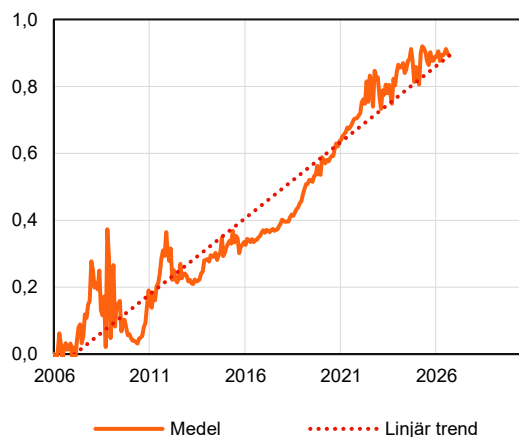
Det finns flera förklaringar till skillnaderna mellan bankernas list- och snitträntor. Vissa banker använder tidsbegränsade rabatter för olika bindningstider och ger olika utrymme att förhandla räntan. Den erbjudna räntan kan också påverkas av individuella riskfaktorer som belåningsgrad och skuldkvot. 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



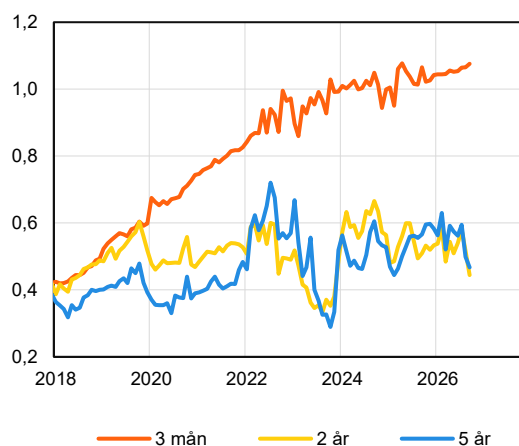
Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

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 augusti 2026 uppgick bostadsrättsföreningarnas genomsnittliga låneränta till 2,9 procent. Efter en lång period av sjunkande räntor har räntorna nu legat still i fem månader. De ligger 0,4 procentenheter lägre jämfört med toppen i juni 2024 (se diagram 28). Bostadsrättsföreningar lånar fortsatt billigare än företag i fastighetsbranschen. Räntan låg i snitt nästan 0,2 procentenheter under den till hyresfastighetsägare, och 1,3 procentenheter under den till byggföretag.

Mot slutet av 2022 ökade företagens, inklusive bostadsrättsföreningar, räntor på nya lån till kort bindningstid snabbt jämfört med motsvarande till hushållen (se diagram 29). Sedan dess har deras nya lån till rörliga ränta haft i genomsnitt 0,7 procentenheter högre ränta jämfört med motsvarande lån till hushåll. För låneavtal med medellång räntebindningstid är skillnaden försumbar. För lån med lång räntebindningstid har företagen de senaste åren ofta kunnat låna billigare än hushållen, och de senaste månaderna till nästan 0,5 procentenheter lägre ränta. I den mån detta gäller för bostadsrättsföreningar kan det vara värt för dess styrelser att just nu överväga längre räntebindningstider.

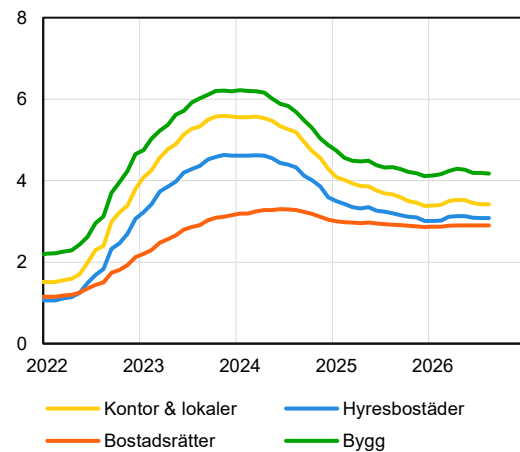
Den ekonomiska utvecklingen kan bli annorlunda än vad vi förutser i vår prognos

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 krig och effekten på olje- och energipriser med indirekta effekter på inflation och räntor. Det handlar också om tullar och andra handelshinder som kan driva upp priserna och försvaga produktionen. Även hög offentlig skuldsättning och statsfinansiella problem kan leda till generellt sett högre marknadsräntor.

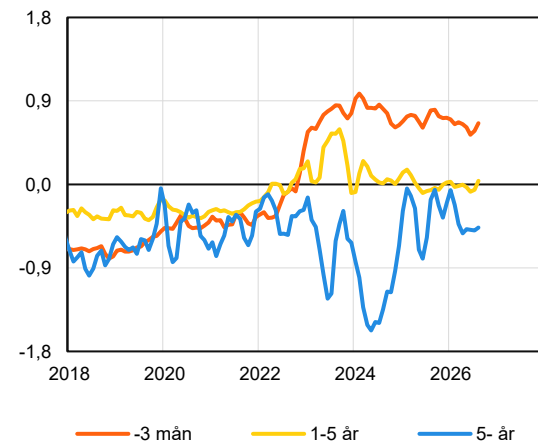
Det finns faktorer som tvärtom kan resultera i lägre räntor. Det är möjligt att inflationstrycket framöver blir lägre än väntat, exempelvis till följd av konflikter som klingar av och därav sjunkande olje- och energipriser. Då skulle räntenivåerna globalt kunna falla tillbaka mer än vad vi nu förväntar oss. I förlängningen kan det också leda till en ökad omvärldsefterfrågan på svenska varor och tjänster, vilket kan 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
3-månaders glidande medelvärde, procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

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



Marknadsinformation inför val av räntebindningstid

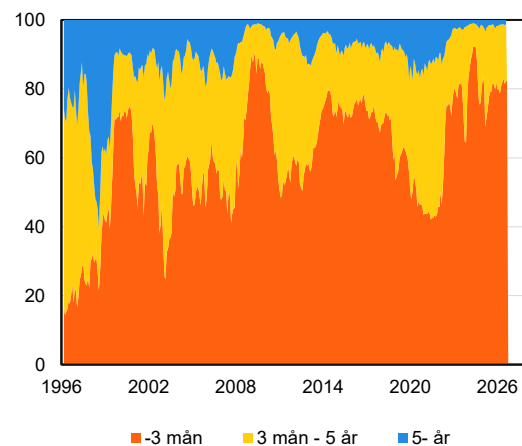
En oförändrad andel nya bolån till rörlig ränta

Över 82 procent av de bolån som låntagarna valde i augusti hade en räntebindningstid på 3 månader (rörlig ränta). Andelen har stigit sedan i mars 2025 då den hade en tillfällig botten på knappt 69 procent. Den har dock inte stigit lika högt som till toppnoteringarna sommaren 2024 på omkring 92 procent (se diagram 30 och 31).

Intresset för bolån med en medellång bindningstid hade en 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. I mars 2025 orsakades intresset troligen av en orolig omvärld, och att de bundna boräntorna då trots allt inte låg särskilt mycket över den rörliga boräntan.

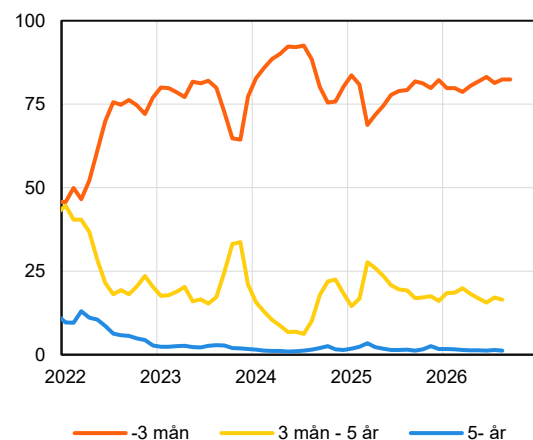
För närvarande uppgår andelen bolån till bunden ränta längre tid än 3 månader och upp till fem år till 16,4 procent, och med ännu längre bindningstider till 1,2 procent. Det är alltså knappt 18 procent av de nya bolånen som har tas till bunden ränta. Det kan betraktas som lågt med hänvisning till att sedan 2008 har i genomsnitt 32 procent av de nya bolånen haft bunden ränta, eller att sedan 1998 har i genomsnitt 38 procent av de nya bolånen haft bunden ränta. Det kan också betraktas som lågt med hänvisning till konflikten i Mellanöstern och dess effekt på oljepriset, och potentiellt på inflationen och räntorna i Sverige.

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 hjälpa till att förklara hushållens val av räntebindning på bolån. En stor differens leder ofta till att fler väljer rörlig ränta. Före 2011 ökade andelen nya bolån med rörlig ränta snabbt när differensen mellan bundna räntor och den rörliga räntan ökade, och omvänt när den sjönk (se diagram 32). Sedan 2011 har mönstret sett delvis annorlunda ut. När differensen föll brant 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 var under 2024 kraftigt negativ, men övergick i början av 2025 till att bli positiv. Differensen har sedan dess fortsatt att stiga och ligger nu på 1,0 procentenheter för 5-årig bindningstid. Uppgången förklaras av att de bundna räntorna har stigit samtidigt som de rörliga räntorna legat förhållandevis still.

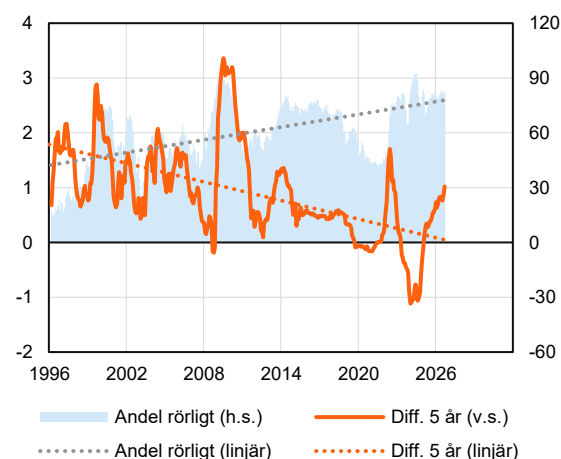
Högre löptidspremier ökar merkostnaden för den som vill ha en förutsägbar räntekostnad

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.⁴ Utfall före 2019 visar på premier nära 0,1 procentenheter för 2-årig bindningstid och omkring 0,5 procentenheter för 5-årig bindningstid. Utfall för 2021 – 2022 visar på negativa premier för 2-årig bindningstid på i genomsnitt -1,1 procentenheter, och för 2019 – 2021 på negativa premier för 5-årig bindningstid på i genomsnitt -1,2 procent. Preliminära beräkningar visar på fortsatt mycket låga premier för 5-årig bindningstid in i början 2022 men i snitt normala sedan dess. De mycket låga premierna skulle delvis kunna förklaras av att Riksbanken köpte obligationer i syfte att pressa ned just de lite längre marknadsräntorna vilket påverkat bankernas upplåningsräntor på dessa löptider.

Diagram 32. Löptidsdifferens och räntebindningstid, 5 år

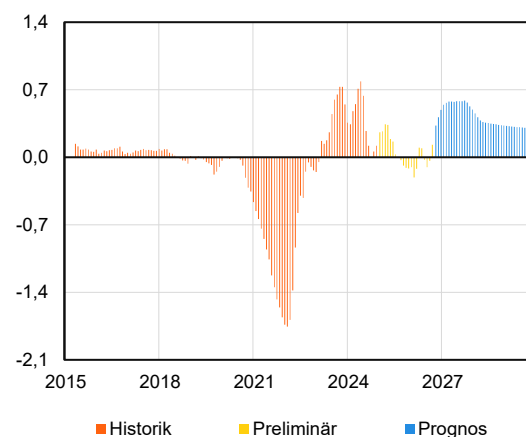
Procentenheter, respektive andel lån, procent



Källor: SCB och SBAB

Diagram 33. Skillnad 2-årig och rullande 3-mån ränta i 2 år

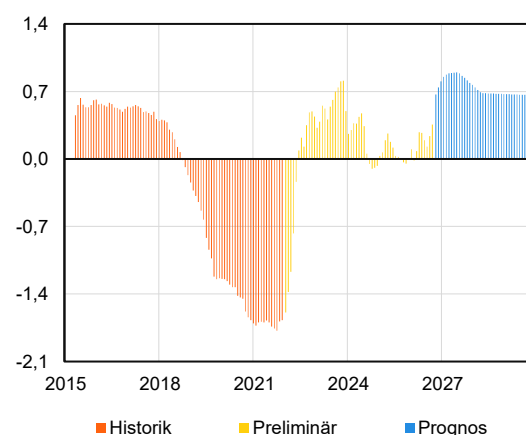
Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

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

Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

⁴ Före 2015 kunde löptidspremier beräknas med hjälp av annan statistik. De var då ofta betydligt högre än idag.

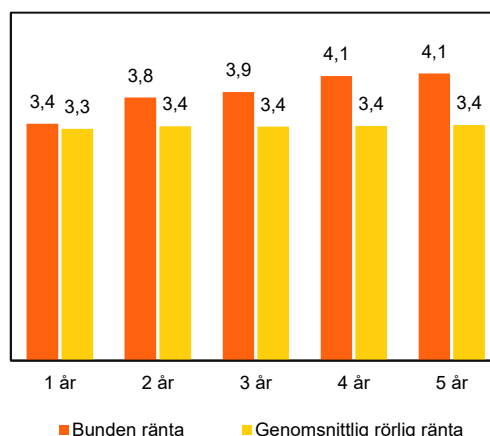
Löptidpremierna ligger nu på omkring 0,1–0,4 procentenheter beroende på bindningstid. De förväntas stiga och vara högre än normalt under det närmsta året, för att sedan ligga på långsiktigt normala nivåer från omkring mitten av 2028. För 2-årig bindningstid väntas löptidspremien stiga till omkring 0,6 procentenheter kortsiktigt och till knappt 0,4 procentenheter långsiktigt, och för 5-årig bindningstid till 0,9 procentenheter kortsiktigt och 0,6 procentenheter långsiktigt.

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 ett bolån med ettårig bindningstid förväntas boräntan bli marginellt högre jämfört med ett bolån med rullande 3-månadersränta. För bindningstider på två till tre år förväntas boräntan bli 0,4–0,5 procentenheter högre jämfört med ett bolån med rullande 3-månadersränta. För bindningstider på fyra och fem år väntas boräntan bli 0,7 procentenheter högre jämfört med rullande 3-månadersränta. Viktigt att notera är 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, risken för högre inflation, och marknadens snabba kast i prissättningen av olika marknadsräntor, är inte räntebindningsbeslutet givet. Rörlig ränta förefaller å ena sidan vara något 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. Merkostnaden för bunden ränta ska ses i relation till osäkerheten, där den senare är stor i nuläget.

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



Källa: SBAB

Anm.: Avser prognos på räntor med start i november 2026.

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 given tidpunkt. Det kan ge missledande 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 tidigare än den gjorde när inflationen vände upp hösten 2021 och våren 2022, och sänkt tidigare när inflationen vände ner under 2023.

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

rensats 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 2023.⁵

I dessa beräkningar har vi dessutom räknat bort tillfälliga politiska åtgärder som påverkar prisutvecklingen, däribland moms på livsmedel och skatt på drivmedel. Utan dessa justeringar skulle tolkningen av trenden bli en svagare utveckling under våren och sommaren jämfört med den underliggande. Det innebär också att alla redovisade data nedan ska tolkas exklusive tillfälliga åtgärder.

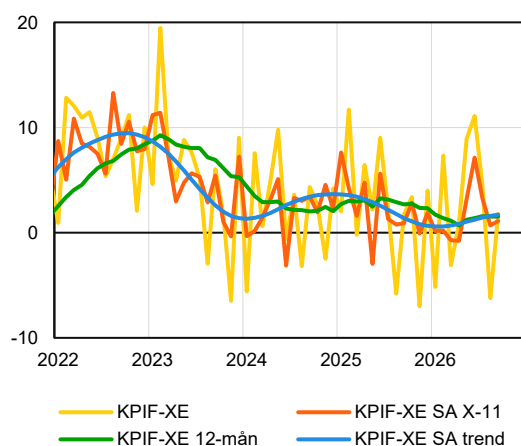
Beräkningen visar i detta fall att säsongsjustering av den månadsvisa inflationen (den orangea grafen i diagram B1) ger ett visst mervärde jämfört med

⁵ Däremot har Riksbanken använt metoden för att ta fram säsongsjusterad trend för producentpriser.

den ursprungliga serien (den gula grafen). Exempelvis omhändertar säsongjusteringen den effekt på inflationen som följer på en förändrad varukorg i januari när SCB ändrar vikterna. 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 betydligt mer lättolkad utveckling för trendserien när både säsongeffekten och den oregelbundna och oförklarade variationen rensats bort (den blå grafen i diagram B1). Trenden återspeglar väl i tiden det som händer enligt den ursprungliga serien och den säsongjusterade 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, säsongjusterad, trend och 12-månaderstal

Procent, årstakt



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Anm.: Inflationen är rensad för tillfälliga skatteändringar.

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).

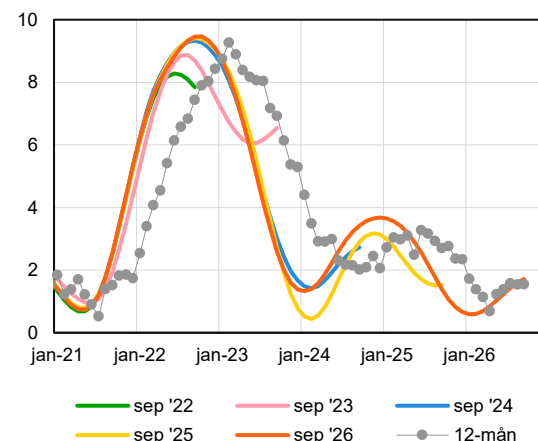
Beräkningarna av trendinflationen låg från hösten 2021 och under hela 2022 ofta över motsvarande 12-månaderstal, men tvärt om under 2023 fram till mitten av 2024 (färgade grafer jämfört med de grå prickarna i diagram B2). Mönstret kan förklaras av att trendserier reagerar tidigare än 12-månaderstal, och att toppen för trendserien ligger omkring september 2022 jämfört med toppen för 12-månaderstalen i februari 2023. Botten för trendserien låg omkring februari 2024 jämfört med i september för 12-månaderstalen.

I samband med utfall revideras ofta synen på trendinflation för de närmast föregående

månaderna. När exempelvis utfallet för juli 2026 blev tillgängligt hade synen på trendinflationen i januari 2026 reviderats till 0,7 procent jämfört med den ursprungliga beräkningen på 1,1 procent. Revideringar kan såklart gå åt båda håll och kan vara förhållandevis stora. Revideringar av utfall äldre än sex månader är dock sällan stora, och utfall äldre än tolv månader ofta mycket små.

Diagram B2. KPIF-XE trender och 12-månaderstal

Procent, årstakt



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

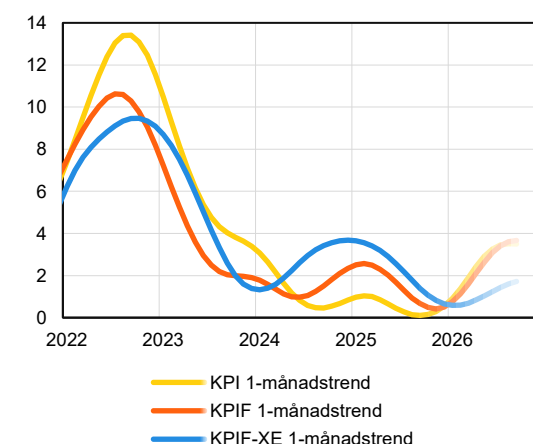
Anm.: Inflationen är rensad för tillfälliga skatteändringar.

Trendberäkningar av olika inflationsmått

Trendberäkningar av de tre vanligaste inflationsmåtten visar uppgångar sedan början av 2026, och än så länge har utvecklingen av KPIF-XE inte stigit över 2 procent i årstakt (se diagram B3).

Diagram B3. 1-månadstrender för olika inflationsmått

Procent, årstakt



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Anm.: Inflationen är rensad för tillfälliga skatteändringar.

Osäkerhet i beräkningen illustreras genom att graferna tonas ut.

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 prisplanerna 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 trendberäknade 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 medelvärde för serien och sedan dividera med seriens standardavvikelse (beräkning av så kallad z-score). Beräkningarna görs för perioden maj 2003 till och med september 2026, vilket handlar om 281 månader.

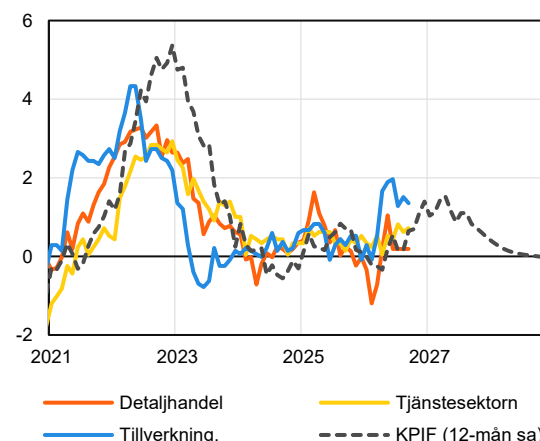
Resultat

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). 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 trendberäknade 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 liten topp i prisplanerna

under första halvan av 2025. Det gäller för samtliga branscher, även om trenden för tillverkningsindustrin steg tidigare än i andra branscher. Under april–september 2026 syns ett uppsving i prisplanerna hos tillverkningsindustrin, vilket i sig indikerar en kommande högre inflation.

Diagram C1. Företagens prisplaner och KPIF 12-månaderstal
Standardiserade säsongsjusterade nettotal och KPIF (z-score)



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

Anm.: För tillverkningsindustrin avser prisplanerna hemmamarknaden.

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.

För att närmare undersöka sambandet mellan inflationen och företagens prisplaner beräknar vi korrelationen mellan serierna. Vi gör beräkningarna för säsongsjusterade serier där inflationen mäts som 12-månaderstal. Resultatet visar att korrelationen uppgår till som högst 0,69–0,80 beroende på bransch och inflationsmått (se tabell C1). 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. Tjänstesektorns prisplaner förändras 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 3 månader tidigare, och detaljhandels och tjänstesektorns prisplaner omkring 1 respektive 4 månader senare.

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

+ senare / - tidigare	Detalj- handeln	Tjänste- sektorn	Tillverknings- industrin
6	0,482	0,490	0,189
5	0,529	0,526	0,239
4	0,579	0,566	0,292
3	0,633	0,605	0,357
2	0,680	0,640	0,423
1	0,714	0,666	0,488
0	0,746	0,686	0,551
-1	0,773	0,683	0,598
-2	0,790	0,674	0,644
-3	0,799	0,666	0,686
-4	0,804	0,654	0,722
-5	0,802	0,633	0,748
-6	0,784	0,607	0,761
-7	0,756	0,564	0,763
-8	0,732	0,511	0,752
-9	0,685	0,456	0,735

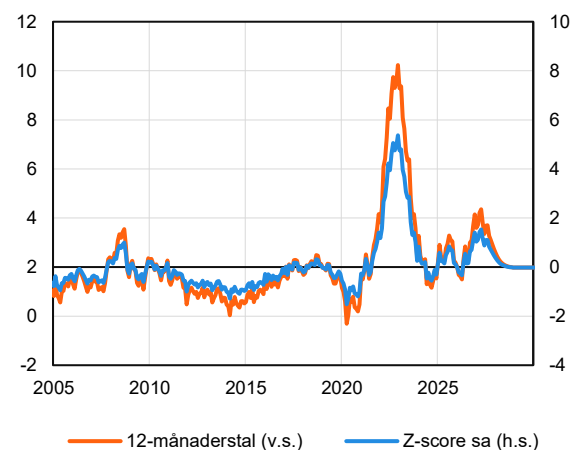
Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

Anm.: För tillverkningsindustrin avser prisplanerna hemmamarknaden.

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 C2). 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 C2. KPIF 12-månaderstal

Procent per år respektive z-score



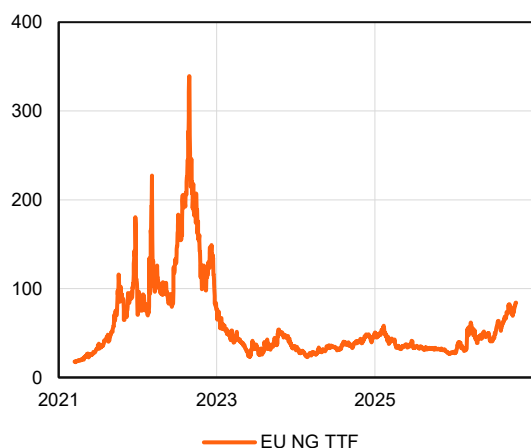
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Bilaga D. Priser på varor som handlas globalt

Oljepriset steg brant i spåren av USA:s och Israels anfall mot Iran och ligger efter en tillfällig dipp i somras alltjämt kvar över 100 dollar fatet. Priset på naturgas har stigit långsammare än på olja, men har sedan början av året mer än fördubblats. Även

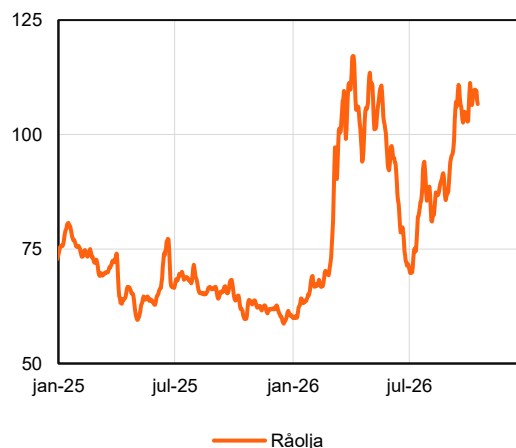
globala livsmedelspriser och priserna på containerleveranser har de stigit tydligt sedan början av 2026.

Diagram D1. Pris på naturgas i Europa
EUR/MWh



Källa: Trading Economics

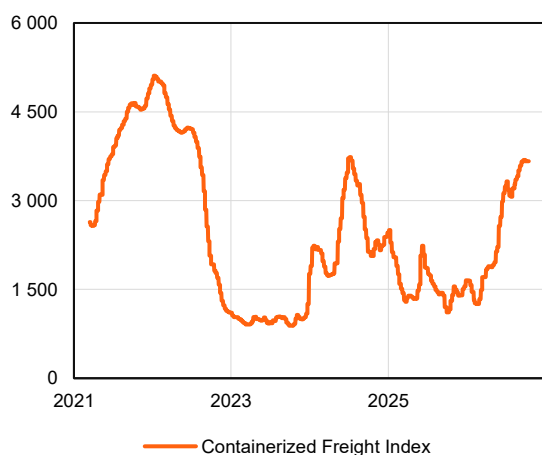
Diagram D2. Pris på olja
USD/Bbl



Källa: Macrobond

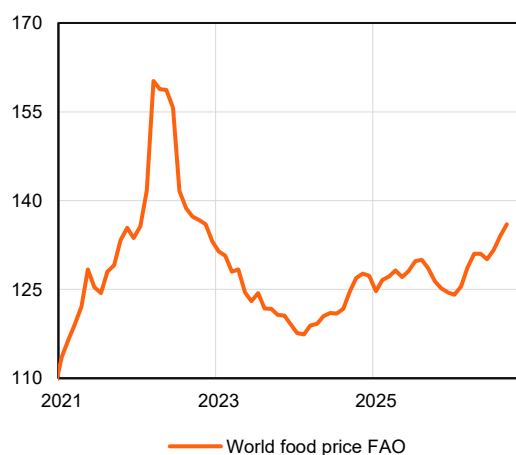
Anm. Uppgifterna är en sammanvägning av priserna på Brent- och WTI-olja under tre handelsdagar.

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.

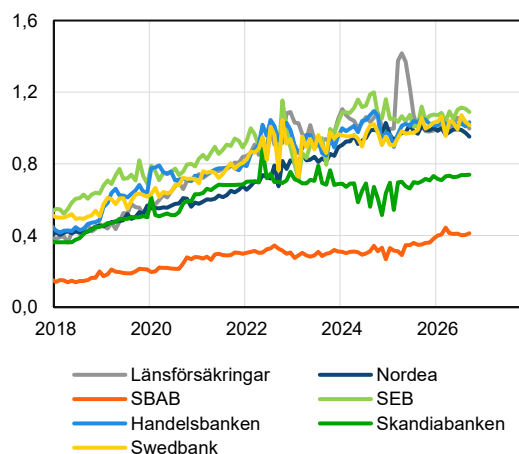
Viktigt att förstå olika modeller för räntesättning

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 räknesnurror 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.

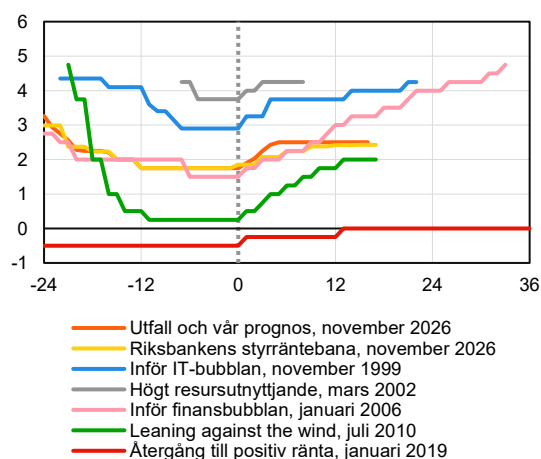
För att sammanfatta

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.

Bilaga F. Historiska episoder med höjd styrränta

Erfarenheterna från svensk penningpolitik de tre senaste decennierna visar att episoder med gradvis högre styrränta tenderar att pågå från omkring ett år upp till tre år. Det är något som kan visas genom att förskjuta tidigare episoder så att den sista månaden innan höjningarna påbörjas placeras vid tidpunkt 0 (se diagram F1). För svensk del har fem sådana episoder inträffat sedan mitten av 1990-talet. Med denna definition påbörjades ingen höjningscykel 2022 eftersom de höjningar som gjordes under 2022 och 2023 tillhör den höjningscykel som inleddes januari 2019. Den kortaste cykeln varade i 8 månader innan styrräntan återigen sänktes, och den längsta cykeln varade i över 36 månader.

Diagram F1: Höjningscykler sedan mitten av 1990-talet
Procent

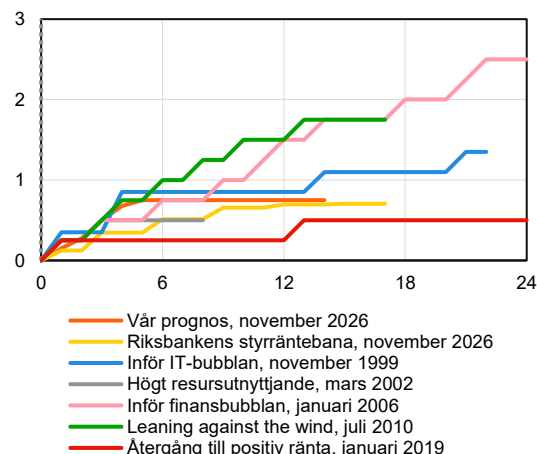


Källor: Riksbanken, Macrobond och SBAB

Anm.: Tidpunkten 0 anger månaden före den första höjningen.
Månaden i beskrivningen anger tidpunkten för första höjningen.

Om man ser till höjningstakten har den uppgått till mellan 0,25 och 1 procentenheter på ett halvår, och från 0,25 till 1,5 procentenheter på ett år (se diagram F2). Höjningarna kan alltså sägas komma lite snabbare inledningsvis och klinga av med tiden. Om det översätts till genomsnittliga höjningar handlar det om höjningar med 0,67 procentenheter det första halvåret, och med 0,36 procentenheter det efterföljande halvåret (se diagram F3).

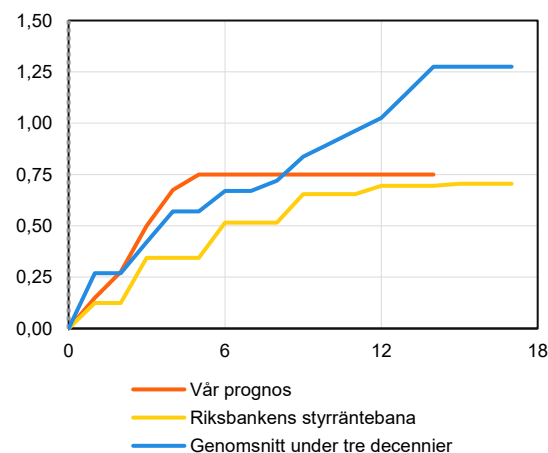
Diagram F2: Uppgångar från det att styrräntan börjat höjas
Procentenheter



Källor: Riksbanken, Macrobond och SBAB

Anm.: Tidpunkten 0 anger månaden före den första höjningen.
Månaden i beskrivningen anger tidpunkten för första höjningen.

Diagram F3: Genomsnittlig uppgång av styrräntan
Procentenheter



Källor: Riksbanken, Macrobond och SBAB

Anm.: Tidpunkten 0 anger månaden före den första höjningen.