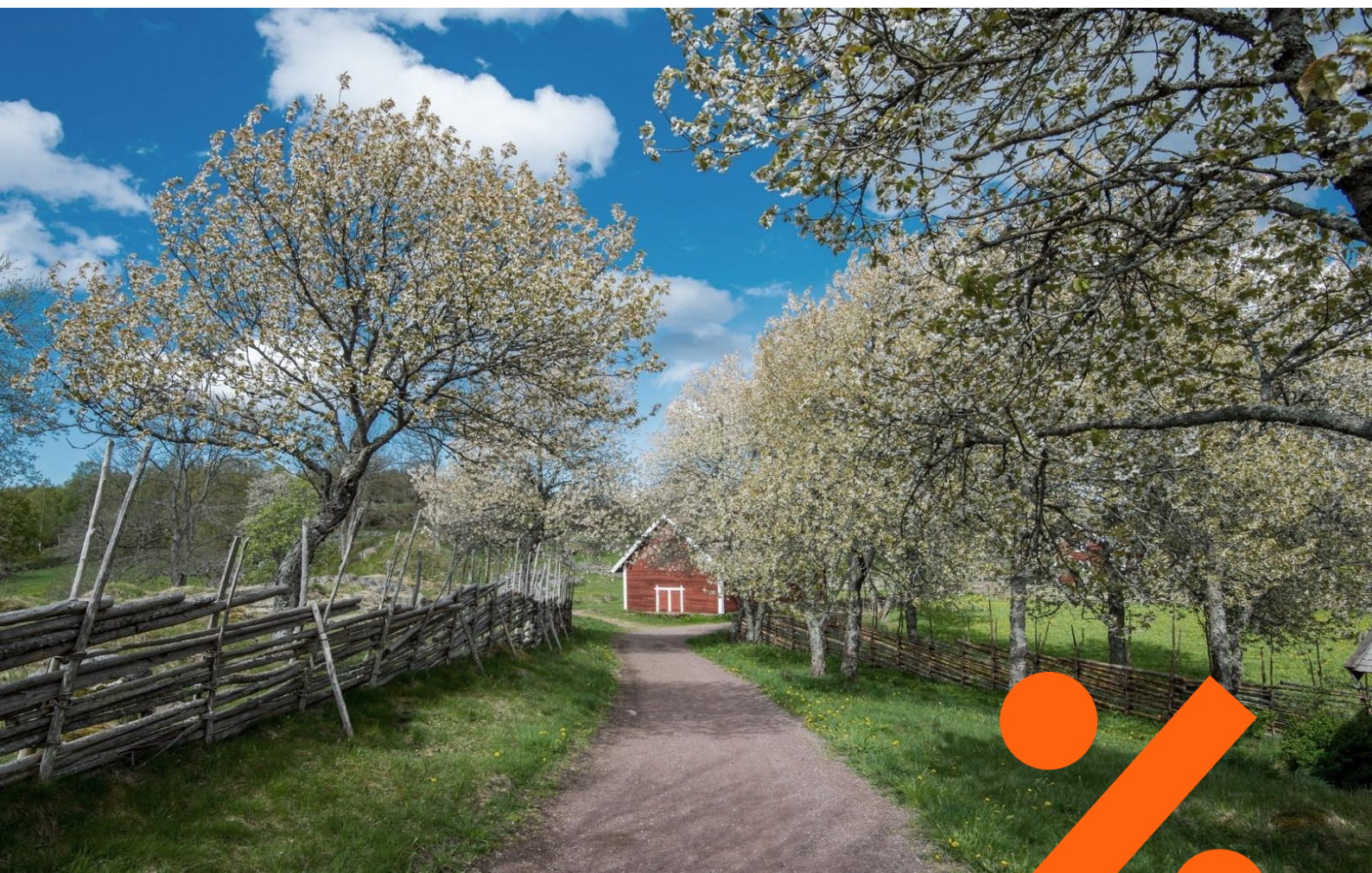


Boräntenytt

Nummer 3
2026.05.21

Prognos över styrräntan och boräntor med olika bindningstid



- Riksbankens stopp på guidning om styrräntan tydligt kvitto på osäkerheten.
- Troligen ingen höjning av styrräntan i juni.
- Något stigande bundna bolåneräntor under året även om styrräntan inte höjs.
- Sannolikheten för stigande inflation har ökat – bolånetagare bör ha beredskap för större ränteuppgångar än i nu aktuella prognoser.

Sammanfattning

Om inte inflationsutfallet för maj visar sig ligga tydligt över inflationsmålet eller inflationsförväntningarna drar i väg uppåt finns rimligen inget skäl för Riksbanken att höja styrräntan vid nästa beslutsmöte i juni. Under förutsättning att Hormuzsundet öppnar i närtid finns gott hopp om oförändrad styrränta och att den rörliga bolåneräntan ligger kvar på ungefär nuvarande nivå hela året. De lite längre bundna räntorna väntas däremot gå upp med ett par tiondelars procentenhet under samma period. Med reservation för att den skakiga omvärldsbilden gör prognosen osäker, förefaller det vara billigast att välja rörlig ränta. Samtidigt ser kostnaden för att gardera sig mot risken för stigande räntor ut att vara relativt låg för i synnerhet bindningstider på 1–3 år. Med tanke på den fortsatt skakiga omvärldssituationen bör man som bolånetagare ha beredskap för att räntorna i värsta fall kan stiga betydligt mer än i både vår och andras nu aktuella prognoser.

Inledning

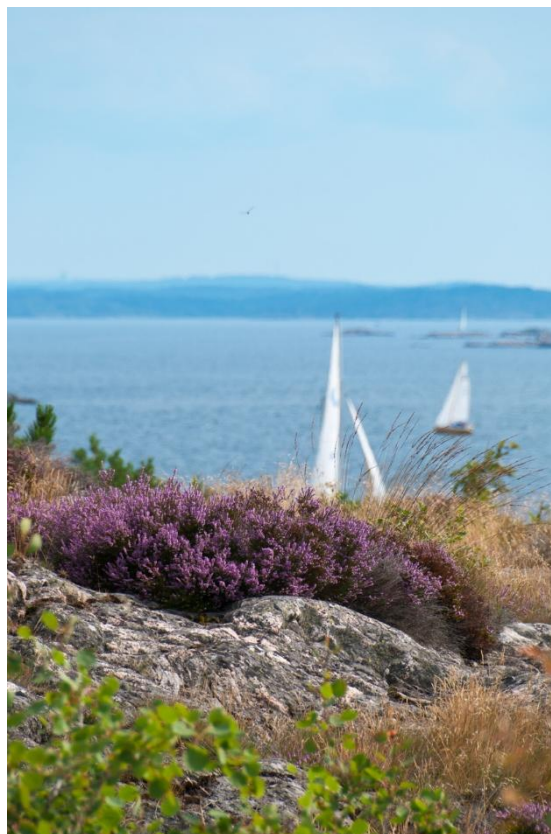
Boräntenytt beskriver nuläget på räntemarknaden och ger en prognos på boräntorna. Den har fyra delar:

- 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 räntebindingstid.

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 räntebindingstid. 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 (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

Högre långa räntor till följd av USA:s och Israels krig mot Iran

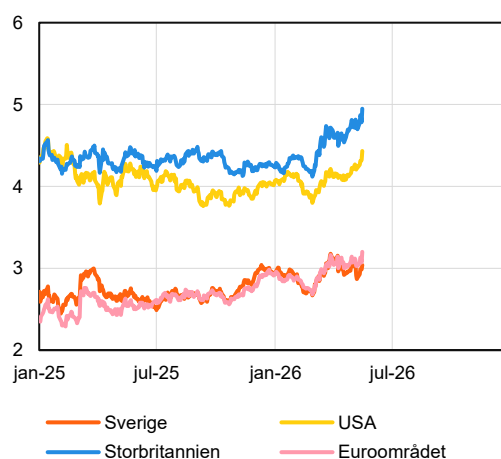
I början av mars vände de tioåriga marknadsräntorna brant uppåt i många länder (se diagram 1). Orsaken till vändningen är USA:s och Israels anfall på Iran, och med det oro för högre inflation. För USA:s del ligger räntorna nu cirka 0,6 procentenheter högre jämfört med årsskiftet, och för Storbritannien handlar det om cirka 0,3 procentenheter högre. För euroområdet är uppgången omkring 0,1 procentenhet och för Sverige är den marginell. Skillnaderna i uppgången mellan länderna skulle kunna förklaras av hur inflationen utvecklats och hur den påverkas av oljepriset.

Utvecklingen för marknadsräntor på statsobligationer har varit liknande den för swapavtal. Sett i ett lite längre perspektiv kan man trots allt tala om en viss stabilitet där långa räntor, grovt räknat, för vissa länder rör sig mot 3 procent och för andra mot 4–5 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. Dessvärre är ekonomier utsatta för ständigt nya oväntade händelser som påverkar varuproduktionen, arbetsmarknaden, leveranskedjorna och priserna. Det är sällan möjligt att särskilt exakt bedöma enskilda händelsers inverkan på inflationen och räntorna, för att inte tala om vad som är att betrakta som en normalränta. Osäkerhet

Diagram 1. Tioåriga marknadsräntor, swap-avtal

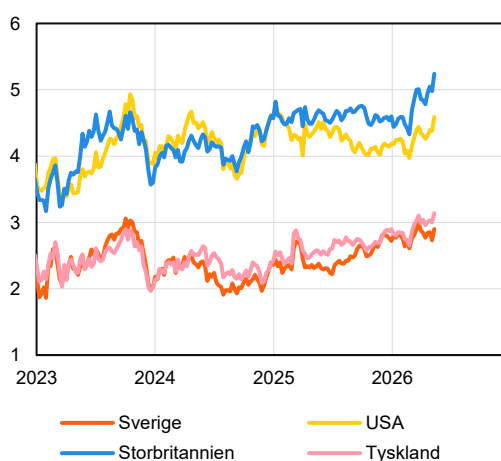
Procent



Källa: Macrobond

Diagram 2. Tioåriga statsobligationsräntor

Procent



Källa: Macrobond

om dessa faktorer märks ofta i form av att lång-
räntorna rör sig förhållandevis mycket uppåt eller
nedåt vid oväntade händelser.

Räntevolatiliteten är nu i paritet med den under
våren 2025. Förutom den direkta kopplingen till
oljepriserna har kriget i Mellanöstern visat på en
betydande geopolitisk osäkerhet, där det i dags-
läget är mycket svårt att förutse USA:s agerande.
Till det kommer också en risk för snabbt stigande
offentlig skuldsättning i vissa länder, däribland
USA, vilket kan pressa upp räntorna både i dessa
och andra länder.

Räntor i olika länder följs åt långsiktigt

Under enskilda år kan marknadsräntorna skilja sig
ganska 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 motivera lite olika nivåer.

Differensen mellan den svenska tioåriga marknads-
räntan och den i euroområdet har varit mycket
liten sedan september 2022 (se diagram 3). Dess-
förinnan hade Riksbanken en högre styrränta än
ECB vilket påverkade marknadsräntorna och gav
upphov till en differens på omkring 0,5 procent-
enheter. Differensen mot USA blev trendmässigt
alltmer negativ under 2023 och 2024, men har
sedan dess krympt och stabiliserats. Den svenska
marknadsräntan ligger för närvarande 1,2 procent-
enheter under den i USA.

Svensk realränta återigen omkring nollan

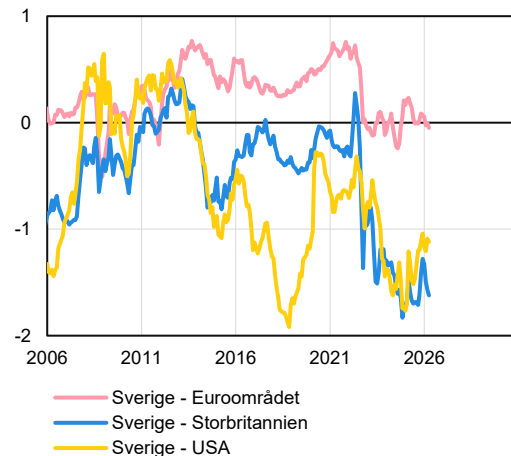
En viktig orsak till att nominella marknadsräntor
gått ned sedan 1980-talet är att inflationen har
minskat, men också att realräntan sjunkit. Det
framgår exempelvis om realräntan beräknas som
en tioårig statsobligationsränta minskad med den
genomsnittliga inflationen för respektive år (se
diagram 4).

Sett till kortsiktiga mått på realräntan, mätt utifrån
Riksbankens styrränta och månatliga inflations-
utfall, 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 ligger den
nu strax över 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 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 omkring 0 procent i Sverige och Europa, men
något högre i länder som USA.

Diagram 3. Differenser mellan tioåriga marknadsräntor

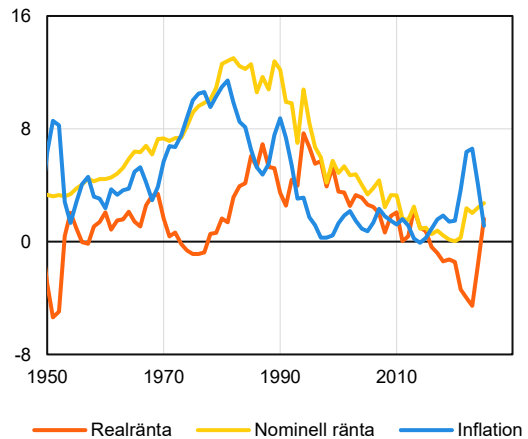
Procentenheter



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 4. Långa räntor och långsiktig inflation i Sverige

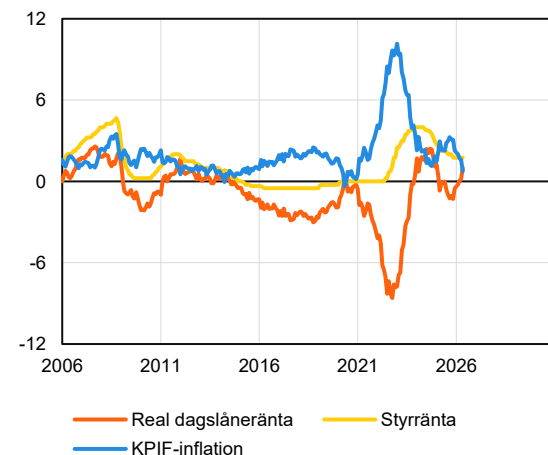
Procent



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 5. Korta räntor och inflation i Sverige

Procent



Källor: Macrobond, Riksbanken, SCB och SBAB

Styrräntor kan i närtid såväl höjas som sänkas

Under nästan två års tid har många länders centralbanker trappat ned sina styrräntor (se diagram 6). I Sverige och ECB handlar det om i stort sett halveringar till omkring 2 procent, medan det i USA och Storbritannien handlar om avtrappningar från lite över 5 procent till strax under 4 procent.

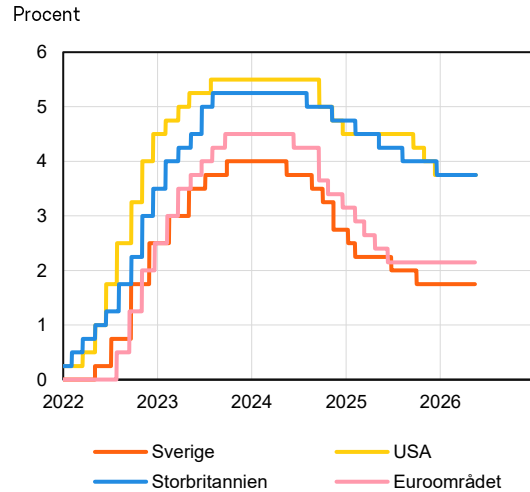
Alla länders styrräntor har ännu inte kommit ned till sina respektive neutrala nivåer och utvecklingen i Mellanöstern med stigande olje- och naturgaspriser har nu ökat sannolikheten för högre styrräntor i närtid. Utgångsläget skiljer sig dock mellan länder, där risken för räntehöjningar i närtid är störst i de länder som hade en inflationstakt över den målsatta nivån redan innan konflikten i Mellanöstern bröt ut och dessutom med ett stort beroende av olja.

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.

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 slutet av 2023 och början av 2024 stabiliserades skillnaderna något, men har sedan dess ökat. Sedan 2025 har inga stora förändringar skett. För närvarande ligger skillnaden mot USA och Storbritannien på -2 procentenheter.

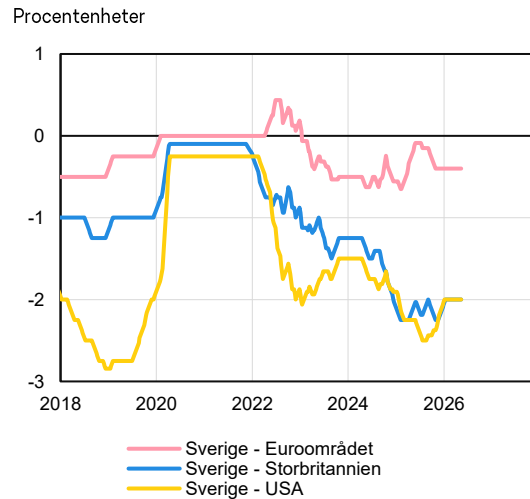
Många centralbanker har sedan 2022 minskat storleken på sina tillgångar i form av bland annat statsobligationer (se diagram 8). Tillgångarna köptes både i spåren av finanskrisen 2008, och i samband med coronapandemin 2020. Syftet var att stärka den finansiella stabiliteten, men också att göra penningpolitiken mer expansiv genom att signalera låga räntor under lång tid. Tillgångarna fortsatte ett minska under 2025, särskilt i Sverige. Sedan ingången av 2026 har dock tillgångarna ökat något, vilket kan ha bidragit till att marginellt hålla tillbaka snabbt stigande långa räntor.

Diagram 6. Styrräntor i några länder



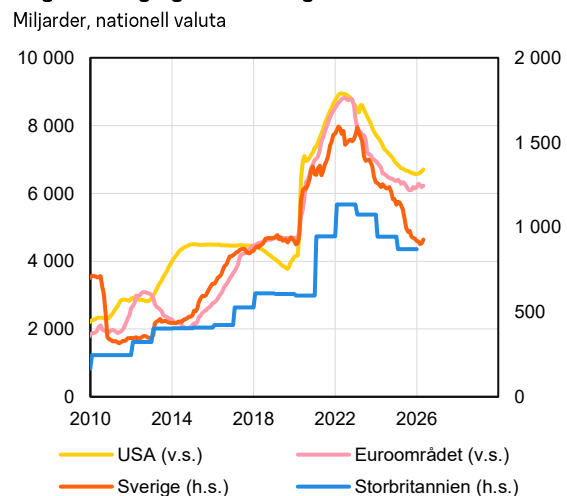
Källa: Macrobond

Diagram 7. Differens mellan styrräntor i några länder



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 8. Tillgångssidan hos några centralbanker



Källa: Macrobond



Prognos över styrräntan i Sverige

Oklart i vilken utsträckning den högre inflationen i omvärlden sprider 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.

Många länder lättade på penningpolitiken under 2025 och större delen av 2025, men har sedan dess avvaktat med ytterligare sänkningar. I vissa länder kom styrräntan ned till nivåer som kan betraktas som neutrala, men i länder med kvardröjande förhöjd inflation var det ofta en liten bit kvar. Även om styrräntenivån blev neutral handlade det ofta om en nivå klart högre jämfört med under åren från 2009 till 2022.

Globalt sett är hushåll och företag fortsatt återhållsamma med konsumtion respektive investeringar, vilket leder till en svag efterfrågan och därmed ett litet 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 upp emot 0,5 procentenheter långsammare i år jämfört med beräkningarna före krigsutbrottet.

Mycket fokus ligger fortsatt på att följa priserna på olja och gas, och försöka bedöma hur dessa påverkar inflationen och räntorna. På kort sikt kan högre inflation göra det nödvändigt för centralbankerna att höja styrräntan trots att högre priser redan har urholkat hushållens reala konsumtionsutrymme och stigande osäkerhet hållit tillbaka företagens investeringsvilja.

Centralbanker försöker dock 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 som påverkar utbudet av och priserna på olika varor.

Gott hopp om förhållandevis god ekonomisk återhämtning i år i Sverige ändå

Trots en stark återhämtning under 2025 kom oroväckande indikationer på en försvagad svensk ekonomisk utveckling omkring årsskiftet. Oron förstärktes av en fortsatt hög arbetslöshet, och därefter av kriget i Mellanöstern. Även om BNP-utvecklingen till stor del drevs av inhemsk konsumtion förklaras den också av en starkare nettoexport. Senare under våren kom det dock indikationer på en fortsatt god BNP-tillväxt och dessutom på en sjunkande arbetslöshet. Även om vår prognos har reviderats ned jämfört med den i början av året finns det mycket som talar för att tillväxten under 2026 blir lite högre än den under 2025.¹

Den turbulens som svensk ekonomi utsätts för från händelser i omvärlden bedöms överlag 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.

¹ Se även Bomarknadsnytt nr 2, 23 april 2026.

Även om det kan vara positivt för exporten kan det också leda till högre kostnader för många hushåll. Vår bedömning är att kriget i Mellanöstern kommer att dämpa svensk BNP-tillväxt under 2026 med grovt räknat omkring 0,3 procentenheter.

Inflationen ligger under målet

Mätt i termer av 12-månaderstal för KPIF (det vill säga inflationen då räntan för hushållens bolån hålls konstant) låg inflationen i april 2026 på 0,8 procent. Det är långt under Riksbankens mål på 2 procent, men beror delvis på lägre moms på livsmedel (se diagram 9). Exklusive vår uppskattning av effekten av momssänkningen låg inflationen på 1,5 procent, det vill säga måttligt under Riksbankens mål.

Om man bortser från effekterna av energipriserna på inflationen, vilka haft ett förhållandevis stort genomslag sedan årsskiftet, låg inflationen i april på 0,7 procent i termer av 12-månaderstal enligt måttet KPIF-XE. Det innebär att den underliggande inflationen, ofta kallad kärninflationen, är långt under Riksbankens mål. Därmed finns det en viss likhet med situationen 2021 och första halvan av 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 fyra månaders utfall. Vi har visat att korrelationen mellan stigande oljepriser och KPIF är som starkast efter 9 månader.² Studeras inflationen över kortare perioder framträder en gradvis starkare inverkan av energipriserna på KPIF det senaste halvåret (se diagram 10). Det här har dock skett samtidigt som kärninflationen fallit brant, vilket gör att inflationen inklusive energipriserna också sjunkit något.

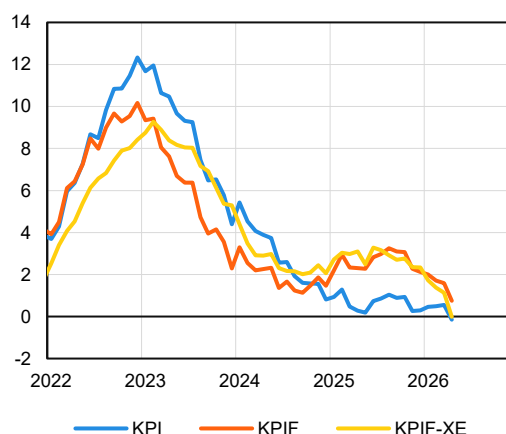
Ytterligare insikter om inflationens kortsiktiga utveckling framträder i de månatliga utfallen, även om de nästan alltid hoppar upp och ned månad för månad (se diagram 11). Även rensat för moms-sänkningen och inklusive energipriserna har de två senaste utfallen understigit 2-procentsmålet, vilket de i allmänhet gjort sedan mars 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 den övergripande inflationstakten. Beräkningar visar att det för närvarande är 6 av 13 undergrupper till KPIF som har en trendinflation som överstiger en inflationstakt på 2 procent i årstakt (se diagram 12).

² Se Bomarknadsnytt nr 2, 23 april 2026.

Diagram 9. Inflationen enligt olika prisindex

12-månaderstal, årstakt, procent



Källor: Macrobond, SCB och Riksbanken

Diagram 10. Genomsnittlig bakåtblickande inflation

Månadsgenomsnitt till och med april 2026, årstakt, procent

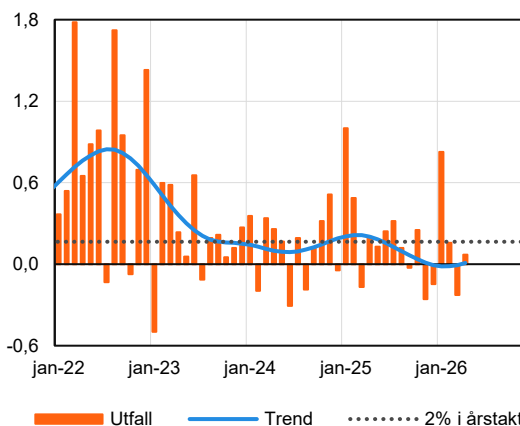


Anm.: Inflationen är rensad för momssänkningen april 2026.

Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 11. Månatliga utfall av förändringen i KPIF SA

1-månaderstal, säsongjusterade, månadstakt, procent



Anm.: Inflationen är rensad för momssänkningen april 2026.

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 i linje med Riksbankens mål. Mellan augusti 2021 och december 2022 låg andelen över 75 procent, vilket indikerar ett mycket brett inflationstryck (se diagram 12). De senaste nio månaderna har den viktade andelen legat på i genomsnitt 46 procent, vilket kan tolkas som ett normalt inflationstryck. Sett utifrån bredden finns det alltså ingen indikation på att inflationen framöver kommer att överstiga Riksbankens mål. Prisplanerna bland företag inom tillverkningsindustrin gav dock i april en signal om 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.

Inflationsförväntningarna ligger omkring 2 procent
Inflationsförväntningarna hos marknadens aktörer enligt Origo Groups undersökningar har för 1-årshorisonten legat lågt de nio senaste månaderna (se diagram 13). I maj låg de genomsnittliga inflationsförväntningarna på ett till fem års sikt mellan 1,6 och 2,0 procent. Det är alltså fortsatt lågt trots konflikten i Mellanöstern.

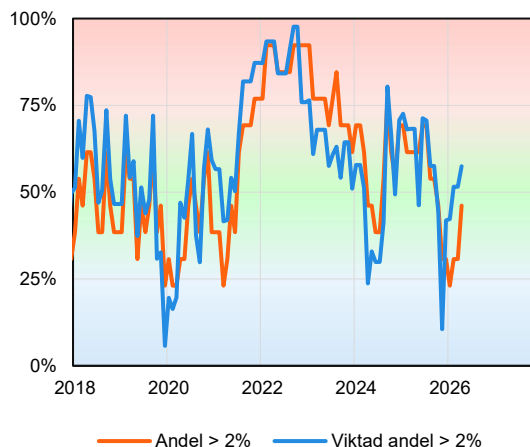
Sett till trenden ligger inflationen långt under målet

Den månadsvisa trendmässiga inflationen bottnade i juni 2024, hade en topp i februari/mars 2025, och därefter en ny botten i januari/februari i år. Den har sedan dess stigit och låg i april på 0,1 procent i årstakt exklusive momssänkningen (se diagram 14 och bilaga B). 12-månaderstalen för KPIF exklusive momssänkningen låg på 1,5 procent (se diagram 15). Inklusivt momssänkningen låg 12-månaderstalet på 0,8 procent (se diagram 15).

En rad inhemska faktorer backar upp bedömningen av ett lågt inflationstryck. Ett svagt konjunkturläge med hög arbetslöshet, förhållandevis många konkurser, måttliga löneökningar, talar alla för en låg inflation framöver. Däremot talar företagens prisplaner för en något högre inflation i närtid. I vilken utsträckning det spiller över till en betydligt högre inflation beror bland annat på hur i många branscher och under hur lång tid planerna på höjda priser håller i sig.

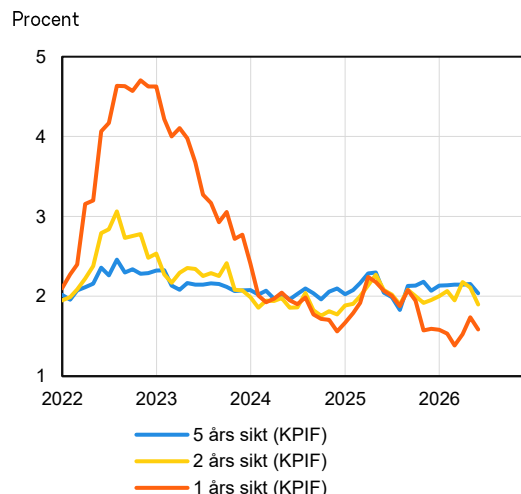
Många globala faktorer, men inte alla, talar för en låg svensk inflation (se bilaga D). Priset på råolja har rusat till följd av kriget i Mellanöstern. Vi räknar med att oljepriserna ligger kvar på omkring nuvarande nivåer den närmsta månaden men att de börja sjunka till sommaren och normaliseras under hösten. Det bidrar till högre

Diagram 12. Inflationstryckets bredd, KPIF-undergrupper
Viktad andel undergrupper med trendinflation över 2 procent i årstakt



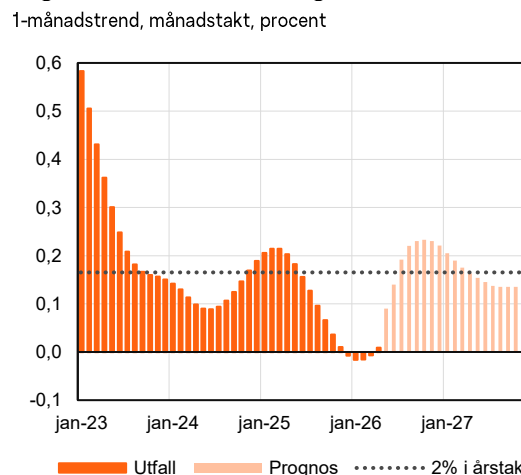
Anm.: Undergruppernas andelar har viktats med dess storlek.
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 13. Inflationsförväntningar (KPIF)



Källor: Macrobond och Prospera/Origo Group

Diagram 14. Trenden för utvecklingen av KPIF



Anm.: Inflationen är rensad för momssänkningen april 2026.
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

svensk inflation under 2026 med cirka 0,4 procentenheter, och med knappt 0,3 procentenheter under 2027. En fortsatt stark krona bidrar till att hålla nere uppgången. Det finns dessvärre en ökad sannolikhet för en mindre gynnsam utveckling, men också en viss sannolikhet för en bättre. Läget är osäkert då vi inte vet hur länge konflikten i Mellanöstern består.

Räntemarknaden tror på högre styrränta redan i år
Synen på inflationen och den framtida styrräntan återspeglas i marknadsräntorna. Terminräntekurvan har skiftat både uppåt och nedåt under våren. Jämfört med prognosen vid mitten av januari är det dock bara marginellt högre räntor på några års sikt (se diagram 16). För närvarande är synen på dagslåneräntan att den stiger från omkring 1,8 procent i maj 2026 till 2,4 procent i början av 2027, och till 2,8 procent i början av 2028. Det kan uttryckas som en höjning av styrräntan med åtminstone 0,50 procentenheter under 2026, och med sammantaget 1 procentenhet till och med 2027. 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 terminräntorna är det dock vanskligt att dra alltför långtgående slutsatser om styrräntan utifrån marknadsprissättningen. Noterbart är att Riksbanken i samband med det senaste räntebeskedet inte alls sa någonting om hur den ser på styrräntan framöver – en tydlig markering om att osäkerheten för närvarande är mycket hög.

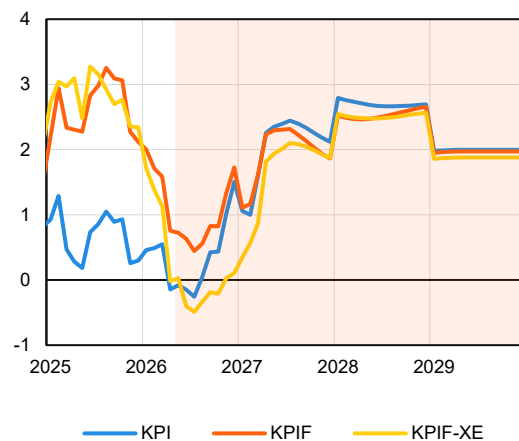
Vår bedömning är att styrräntan höjs i början av nästa år

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 inflationstrycket i svensk ekonomi.

Den 7 maj 2026 lämnade Riksbanken besked om att behålla styrräntan oförändrad på 1,75 procent. Beslutet motiverades med att nivån är ett bra utgångsläge för Riksbanken att anpassa penningpolitiken om det behövs för att värna inflationsmålet. Samtidigt som inflationen är mycket låg och konjunkturen svag ger det utrymme att invänta en tydligare bild av krigets effekter och de utbudsstörningar det medför.

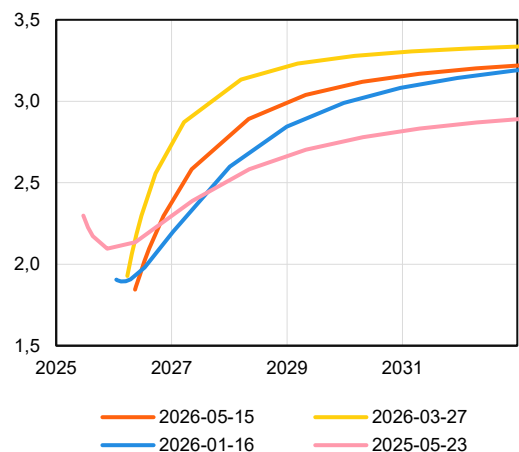
Vi bedömer att Riksbanken den 17 juni 2026 återupprepar beslutet att hålla fast vid en styrränta på 1,75 procent. Samtidigt förväntar vi oss att Riksbanken förtydligar sin syn på inflationen framöver och sin styrräntebana.

Diagram 15. Förändring av KPI, KPIF och KPIF-XE
12-månaderstal, procent, årstakt



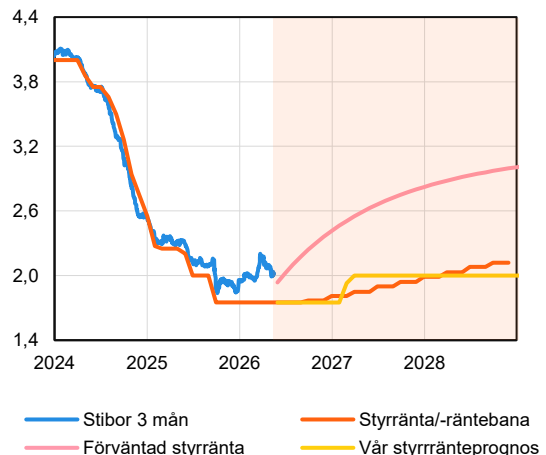
Anm.: Skuggat område markerar vår prognos.
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

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

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 svaga konjunkturläget med kvardröjande hög arbetslöshet och lågt underliggande inflationstryck, bedömer vi att det kommer att dröja till våren 2027 innan Riksbanken höjer styrräntan till den neutrala nivån på 2 procent.

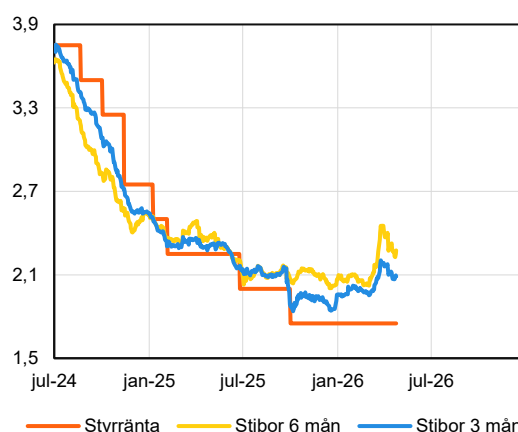
Det är inte osannolikt att Riksbanken fattar beslut som avviker från vår prognos även om vi pekat ut den mest sannolika penningpolitiska responsen. På kort sikt finns det en uppenbar risk för höjd styrränta i syfte att parera hög inflation från stigande energipriser, men det skulle också kunna handla om sänkt styrränta för att parera låg inflation och ett försvagat konjunkturläge till följd av fallande efterfrågan.

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 efter att ha stigit med omkring 0,2 procentenheter under 2026. 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.

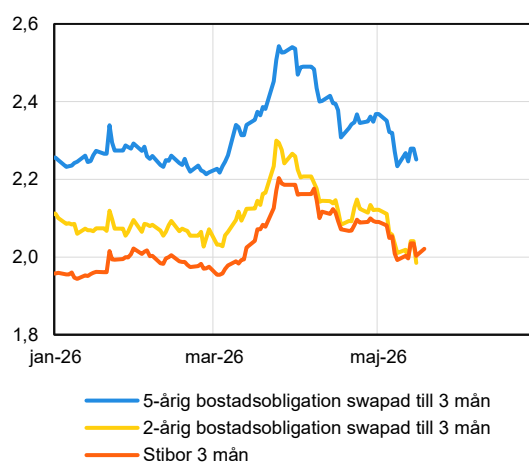
Sedan den 1 oktober 2025 har Riksbankens styrränta legat oförändrad på 1,75 procent. Det innebär inte att bankernas upplåningskostnad har varit oförändrad. Finansiering till 3-månaders Stibor har ökat från 1,87 till 2,02 procent, det vill säga med 0,15 procentenheter (se diagram 18 och 19). För att minska 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 2,25 procent, det vill säga med 0,10 procentenheter.

Diagram 18. Riksbankens styrränta och korta marknadsräntan
Procent



Källor: Macrobond och Riksbanken

Diagram 19. Upplåningsräntor till bolån med 3-månadersränta
Procent

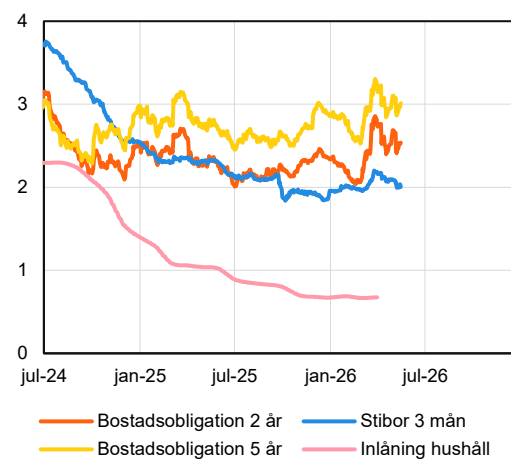


Källor: Macrobond, Riksbanken, SCB och SBAB

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 omkring 4 till 2 procent samtidigt som den långa marknadsräntan rört sig lite upp och ned omkring 3 procent (se diagram 20). Det innebär att

bankernas upplåningskostnader för bolån till rörlig ränta har minskat men inte för lån till lång bunden ränta. Efter en brant uppgång i mars har räntorna på bostadsobligationer legat förhållandevis stilla i maj omkring 3 procent.

Diagram 20. Marknadsräntor bostadsobligationer och Stibor
Procent



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

Källor: Macrobond, Riksbanken och SCB



Prognos över boräntor med olika bindningstider

Lägre boräntor i närtid men trendmässigt stigande

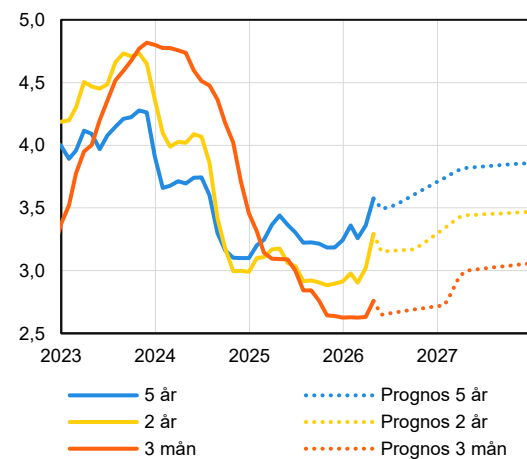
De rörliga (3-månaders bindningstid) boräntorna hoppade upp i april med lite över en tiondels procentenhet till nära 2,8 procent (se diagram 21). Det var en konsekvens av stigande upplåningskostnader under mars. Med hänvisning till att upplåningskostnaderna sjunkit under april är det rimligt att tro på lägre snittränta i maj. Nedgången är dock inte självklar eftersom banker kan välja att i stället höja räntan på betalkonton, eller att delvis återställa den sammanpressade bolånemarginalen. Vår bedömning är dock att bolåneräntorna mätt som snittränta på hela bolånemarknaden kommer att falla tillbaka men ligga marginellt högre jämfört med i mars. De förväntas sedan stiga långsamt under året.

Boräntor med medellång bindningstid hoppade upp till omkring 3,3 procent i april. Vi räknar med att de faller tillbaka till strax under 3,2 procent och att de börjar stiga mot slutet av året. Boräntor med lång bindningstid hoppade i april upp till nära 3,6 procent. Även om de väntas falla tillbaka till 3,5 procent till sommaren så räknar vi med att de därefter fortsätter uppåt. Den långsiktiga nivån bedömer vi ligger på strax under 4 procent för bolån med lång bindningstid, och på cirka 3,5 procent för de med två års bindningstid.

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 betalkonton och sparkonton,

Diagram 21. Boräntor – historik och prognos

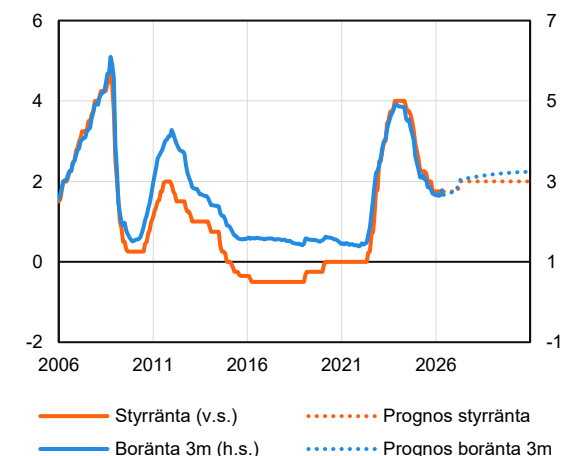
Procent



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Diagram 22. Styrränta och 3-månaders boränta

Procent



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

och å andra sidan Riksbankens styrränta, så sakteliga återgår till de historiska nivåerna, och att differensen mellan korta boräntor och korta marknadsräntor rör sig mot omkring 1 procentenhet.

I juni förväntas 3-månadersräntan ligga på knappt 2,7 procent, och de långa bundna boräntorna på 3,5 procent (se tabell 1). För bolån med bindningstider på två till tre år väntas räntorna ligga omkring 3,2 procent.

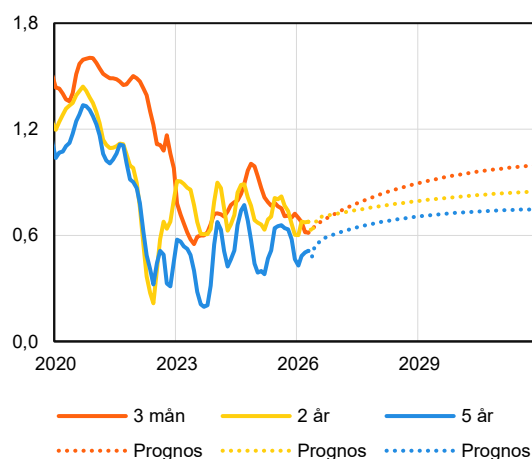
Skillnaden mellan bankernas utlåningsräntor och upplåningsräntor ligger för närvarande omkring 0,5–0,7 procentenheter beroende på räntebindningstid (se diagram 23). Differenserna pressades ned under 2022, inledningsvis till följd av att räntorna på bostadsobligationer steg brant och därefter när de korta marknadsräntorna steg, samtidigt som utlåningsräntorna inte följde med upp i samma takt. Differenserna har sedan dess rört sig trendmässigt mycket långsamt uppåt och samtidigt varierat kraftigt mellan månaderna. Vi förväntar oss att dessa differenser mellan ut- och upplåningsräntor kommer att stiga ytterligare trendmässigt, för att långsiktigt uppgå till 0,8–1,0 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 sjönk snabbt under slutet av 2024 och början av 2025, men har sedan dess sjunkit i långsammare takt. De kan betraktas som låga sett ur ett längre historiskt perspektiv. Vi förväntar oss en trendmässig uppgång de närmsta åren, om än i mycket långsam takt.

Hushållen förväntar sig boräntor över vår prognos

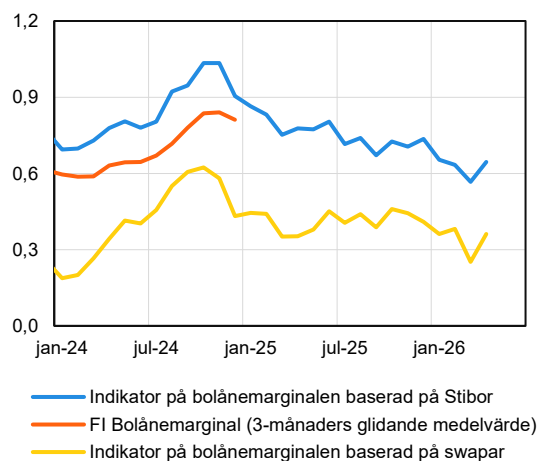
Ett decennium med låga boräntor följt av några år med betydligt högre boräntor gör att det kan vara svårt för bolånetagare att bilda sig en uppfattning om var boräntorna kommer att ligga långsiktigt.

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

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

Källa: SBAB

Konjunkturinstitutets senaste undersökning från april 2026 visar att hushållen tror att 3-månadersräntan om ett år kommer att ligga nästan 0,9 procentenheter över vår prognos (se diagram 25). På två års sikt har skillnaden minskat till knappt 0,8 procentenheter över vår prognos, och på fem års sikt till drygt 0,4 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 snitträntorna.

Hushållens nuvarande långsiktiga boränteförväntningar ligger i stort sett i linje med de som uppmättes för ett år sedan. Det kan tyda på att hushållen nu har anpassat sina förväntningar till ett högre ränteläge jämfört med under åren 2015–2022.

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

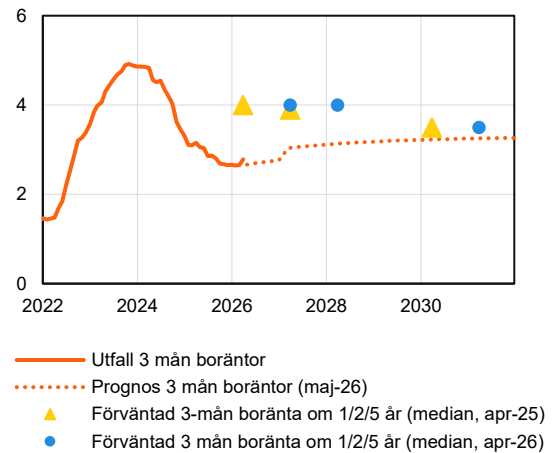
Vår boränteprognos avser hushållens genomsnittliga räntor på nya- och omförhandlade bolån på bolånemarknaden i stort. Dessa ska inte förväxlas med bankernas listräntor som ofta ligger betydligt högre. Differensen mellan bankernas list- och snitträntor har under lång tid ökat trendmässigt (se diagram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

Räntedifferensens utveckling skiljer sig åt för olika räntebindingstider (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 differens någonsin på 1,08 procentenheter sedan mätningarnas start för tio år sedan. I april 2026 låg den på 1,06 procentenheter. Differenserna för bundna räntor har sedan början av 2024 legat omkring 0,54 procentenheter, och svängt inom 0,44–0,67 procentenheter. De senaste åren har de understigit de höga nivåer som noterades 2022 på strax över 0,7 procentenheter.

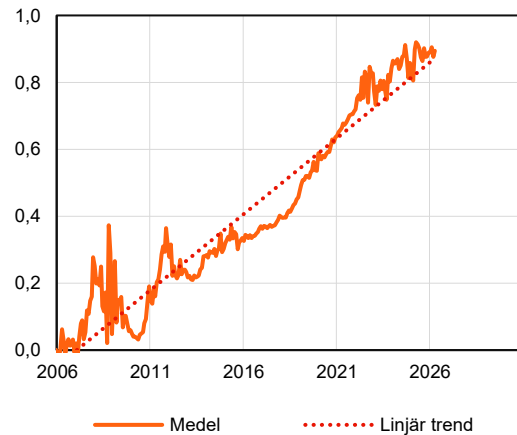
Det finns flera förklaringar till skillnaderna mellan bankernas list- och snitträntor. Vissa banker använder tidsbegränsade rabatter för olika bindingstider och ger olika utrymme att förhandla räntan. Den erbjudna räntan kan också påverkas av individuella riskfaktorer som belåningsgrad och skuldkvot.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



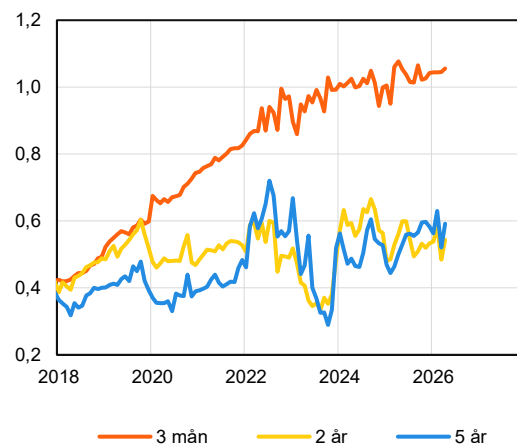
Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

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 mars 2026 uppgick bostadsrättsföreningarnas genomsnittliga låneränta till 2,89 procent. Efter en lång period av sjunkande räntor noterades en marginell uppgång med 0,02 procentenheter. De har dock sjunkit med 0,41 procentenheter sedan toppen i juni 2024 (se diagram 28). Bostadsrättsföreningar lånar fortsatt billigare än företag i fastighetsbranschen. Räntan låg i snitt 0,22 procentenheter under den till hyresfastighetsägare, och 1,37 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 omkring 0,8 procentenheter högre ränta jämfört med motsvarande lån till hushåll. För låneavtal med medellång räntebindingstid är skillnaden försumbar. För lån med lång räntebindingstid har företagen de senaste åren ofta kunnat låna billigare än hushållen, men sedan slutet av 2025 är skillnaden försumbar. I den mån detta gäller för bostadsrättsföreningar kan det alltså vara värt för dess styrelser att just nu extra noga överväga längre räntebindingstider.

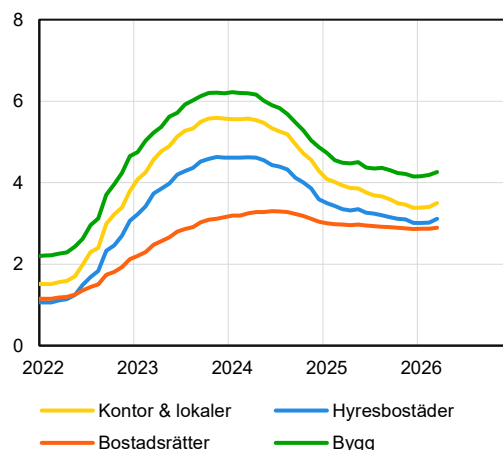
Den ekonomiska utvecklingen kan bli annorlunda än vad vi förutser i vår prognos

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 kan också handla om höjda tullar och andra handels hinder som driver upp priserna och försvagar produktionen. Även hög offentlig skuldsättning och statsfinansiella problem kan leda till generellt sett högre marknadsräntor.

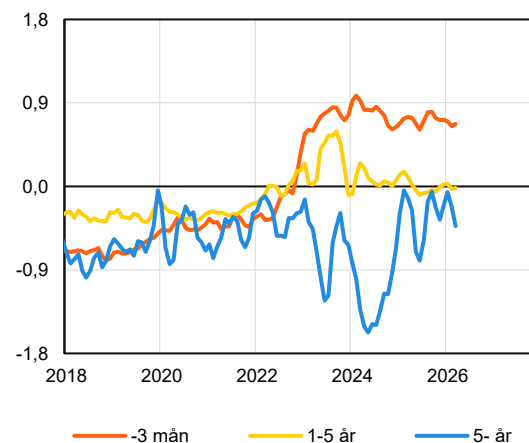
Det finns faktorer som tvärtom kan resultera i lägre räntor. Det är möjligt att inflationstrycket framöver blir lägre än väntat, exempelvis till följd av minskad krigföring och sjunkande olje- och energipriser. Då skulle räntenivåerna globalt kunna falla tillbaka mer än vad vi nu förväntar oss. I förlängningen 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
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

En fortsatt hög andel nya bolån till rörlig ränta

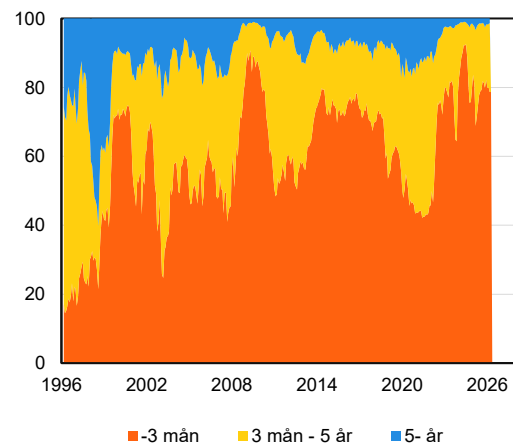
Det är nästan 79 procent av de bolån som låntagarna väljer som har en räntebindningstid på 3 månader (rörlig ränta). Andelen har stigit trendmässigt sedan i mars 2025 då den låg på 69 procent. Den är dock lägre än toppnoteringarna från sommaren 2024 på omkring 92 procent (se diagram 30 och 31).

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 19,9 procent, och med ännu längre bindningstider till 1,4 procent. Det är alltså drygt 21 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 är också en oväntat liten uppgång under mars 2026 med hänvisning till kriget/konflikten i Mellanöstern och dess effekt på oljepriset, och potentiellt på inflationen och räntorna i Sverige.

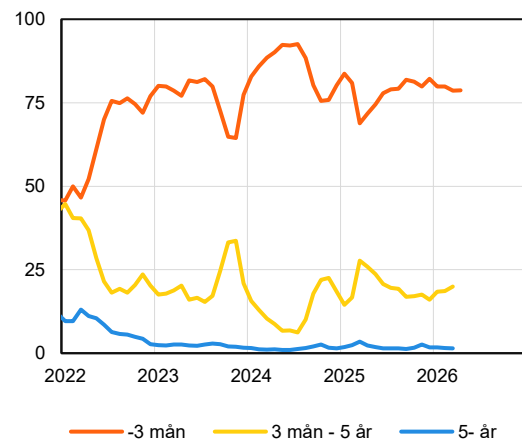
Skillnaden i ränta mellan ett bundet bolån och ett bolån till rörlig ränta kallas för löptidsdifferens. Storleken på löptidsdifferensen kan hjälpa till att

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

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 bolåntagare 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 över 0,8 procentenheter. Uppgången förklaras av att de bundna räntorna stiger förhållandevis snabbt samtidigt som de rörliga rör sig uppåt i maklig takt.

Kommande högre löptidspremier ökar merkostnaden för den som vill ha en förutsägbar räntekostnad

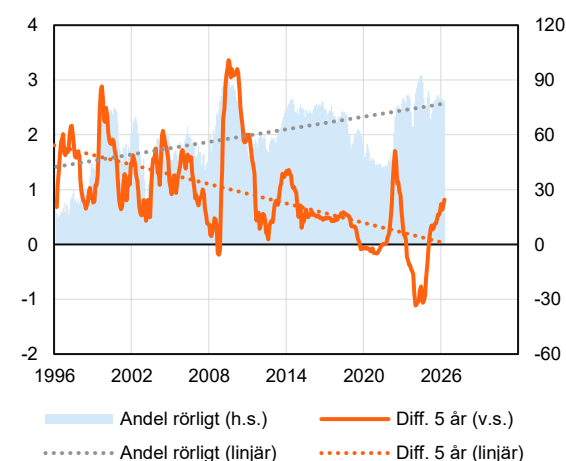
Utifrån historiska data och vår prognos för boräntor med olika långa räntebindningstider har vi beräknat skillnaden mellan bundna boräntor och en 3-månaders boränta som binds om var tredje månad i linje med prognosen (se diagram 33 och 34). Staplar över noll visar att den som bundit/binder boräntan har 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.³ 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.

³ Före 2015 kunde löptidspremier beräknas med hjälp av annan statistik. De var då ofta betydligt högre än idag.

Diagram 32. Löptidsdifferens och räntebindningstid

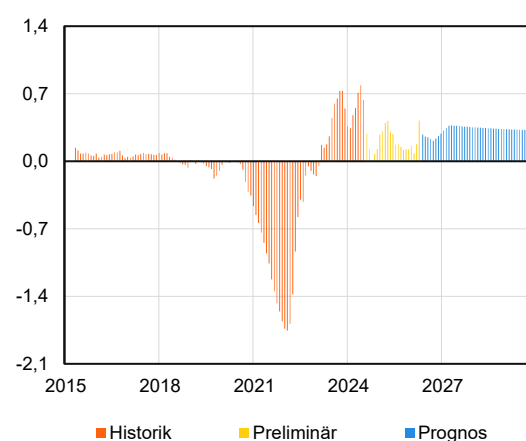
Procentenheter, respektive andel lån, procent



Källor: SCB och SBAB

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

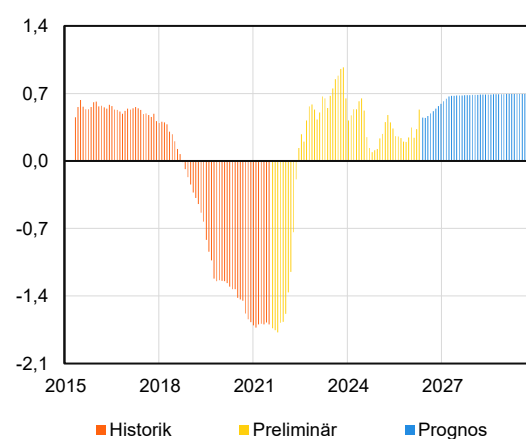
Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

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

Procentenheter



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

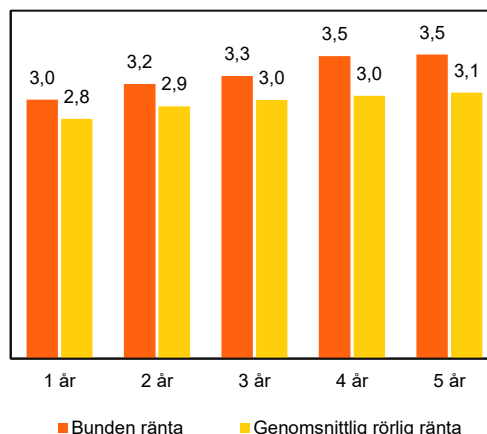
Löptidpremierna ligger nu på omkring 0,3–0,5 procentenheter. De förväntas ligga på långsiktigt normala nivåer från omkring mitten av 2027. För 3-årig bindningstid väntas löptidspremien stiga till knappt 0,4 procentenheter och för 5-årig bindningstid till nära 0,7 procentenheter.

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 0,2–0,3 procentenheter högre jämfört med ett bolån med rullande 3-månadersränta. För bindningstider på fyra och fem år väntas boräntan bli 0,4–0,5 procentenheter högre jämfört med en rullande 3-månadersränta. Det kan ses som lite lägre än normal merkostnad 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, risken för stigande energipriser och 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. Å andra sidan förefaller det – givet vår prognos och en osäker omvärld – vara billigt att försäkra sig mot en större ränteuppgång genom att välja upp till och med 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 juni 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 givna 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 räntebindningstider,

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. Finanspolicyen 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

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 säsongseffekter. 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 2023.⁴

I dessa beräkningar har vi dessutom räknat bort sänkningen av moms på livsmedel som gäller från och med den 1 april 2026. Den bedöms ha en effekt på utvecklingen av KPIF-XE mellan mars och april på 0,7 procentenheter. Utan denna justering skulle tolkningen av trenden bli en mycket brantare nedgång jämfört med vad den rimligen haft. Det innebär också att alla redovisade data ska tolkas exklusive momsänkningen.

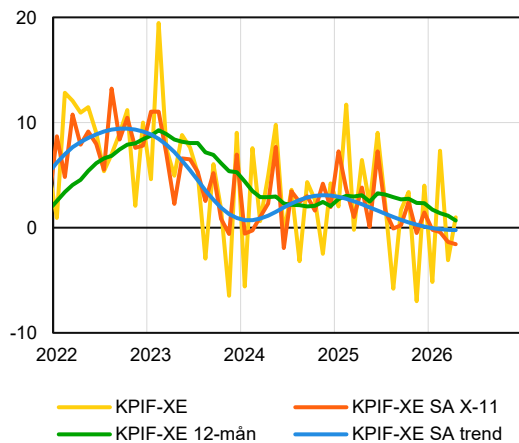
Beräkningen visar i detta fall att säsongsjustering av den månadsvisa inflationen (den orangea grafen i diagram B1) ger ett visst mervärde jämfört med

⁴ 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



Anm.: Sänkningen av matmoms i april 2026 är exkluderad.

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).

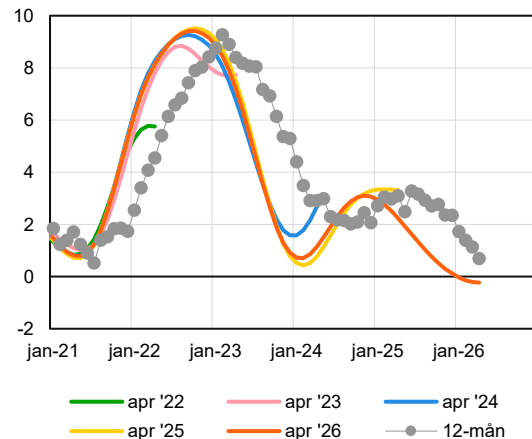
Beräkningarna av trendinflationen låg från hösten 2021 och under hela 2022 ofta över motsvarande 12-månaderstal under 2022, men tvärt om under 2023 fram till mitten av 2024 (färgade grafer jämfört med de grå prickarna i diagram B2). Mönstret kan förklaras av att trendserier reagerar tidigare än 12-månaderstal, och att toppen för trendserien ligger omkring september 2022 jämfört med toppen för 12-månaderstalen i februari 2023. Botten för trendserien 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 april 2026 blev tillgängligt reviderades synen på trendinflationen i januari 2026 till 0,0 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



Anm.: Sänkningen av matmoms i april 2026 är exkluderad.

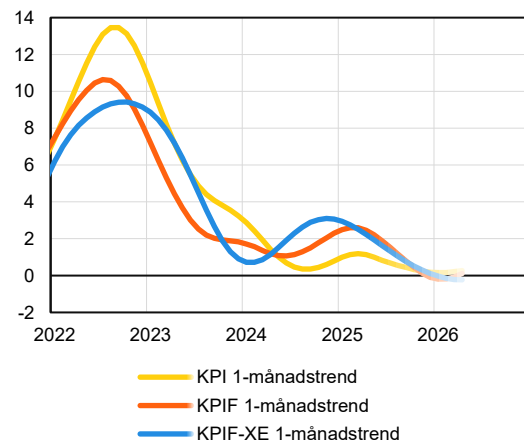
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Trendberäkningar av olika inflationsmått

Trendberäkningar av de vanligaste inflationsmåttens visar på toppar mot slutet av 2024 eller början av 2025, och att de alla sedan dess rört sig ner mot 0 procent till 2026 (se diagram B3).

Diagram B3. 1-månadstrender för olika inflationsmått

Procent, årstakt



Anm.: Sänkningen av matmoms i april 2026 är exkluderad.

Osäkerhet i beräkningen illustreras genom att graferna tonas ut.

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 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 medelvärdet för serien och sedan dividera med seriens standardavvikelse (beräkning av så kallad z-score). Beräkningarna görs för perioden maj 2003 till och med april 2026, vilket handlar om 276 månader.

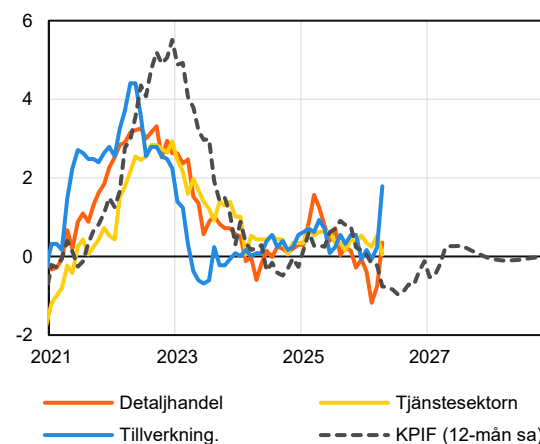
Resultat

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. I april 2026 syns ett uppsving i prisplanerna hos detaljhandeln och tillverkningsindustrin, men det är bara inom tillverkningsindustrin som nivån indikerar en kommande hög inflation.

Diagram C1. Företagens prisplaner och KPIF 12-månaderstal
Standardiserade säsongsjusterade nettotal och 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.

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 0,69–0,81 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 2 månader tidigare, och detaljhandels och tjänstesektorns prisplaner omkring 1 respektive 4 månader senare.⁵

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

+ senare / - tidigare	Detalj- handeln	Tjänste- sektor	Tillverknings- industrin
6	0,482	0,492	0,193
5	0,530	0,529	0,246
4	0,580	0,569	0,303
3	0,636	0,607	0,367
2	0,682	0,641	0,433
1	0,716	0,666	0,497
0	0,745	0,685	0,554
-1	0,774	0,680	0,604
-2	0,794	0,672	0,651
-3	0,806	0,664	0,692
-4	0,809	0,651	0,727
-5	0,806	0,632	0,750
-6	0,790	0,605	0,763
-7	0,761	0,563	0,764
-8	0,733	0,509	0,753
-9	0,684	0,454	0,736

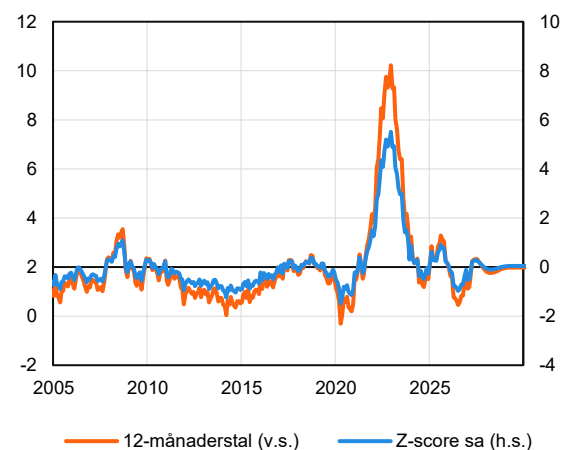
Anm.: För tillverkningsindustrin avser prisplanerna hemmamarknaden.

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 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

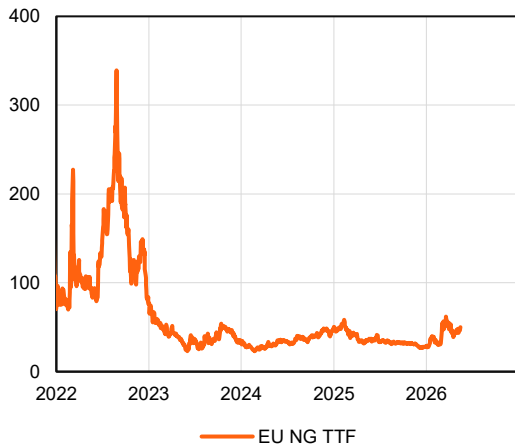
⁵ Se exempelvis Boräntenytt nr 2, 18 mars 2026.

Bilaga D. Priser på varor som handlas globalt

Oljepriset har stigit brant i spåren av USA:s och Israels anfall mot Iran och ligger omkring nivåerna under 2022. Även priset på naturgas har stigit, men inte alls till nivåerna under 2022. Globala livsmedelspriser och priset på containerleveranser har stigit efter krigsutbrottet, men inte allt till

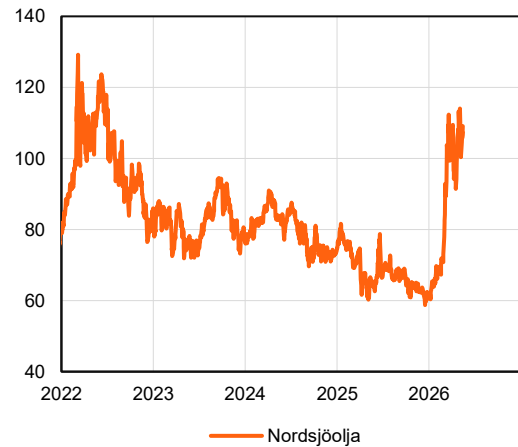
nivåerna under 2022. En starkare krona jämfört med under 2022 gör dessutom att varor som handlas i exempelvis USD har blivit billigare.

Diagram D1. Pris på naturgas i Europa
EUR/MWh



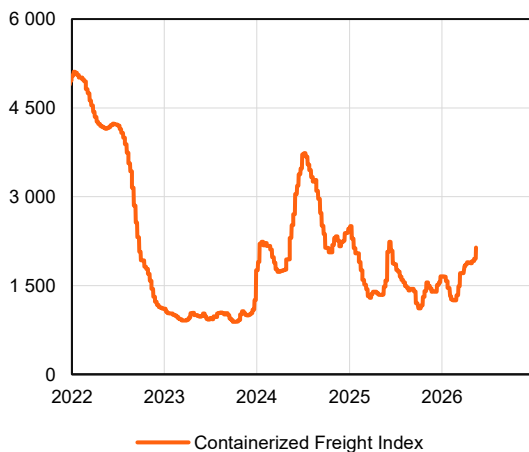
Källa: Trading Economics

Diagram D2. Pris på olja
USD/Bbl



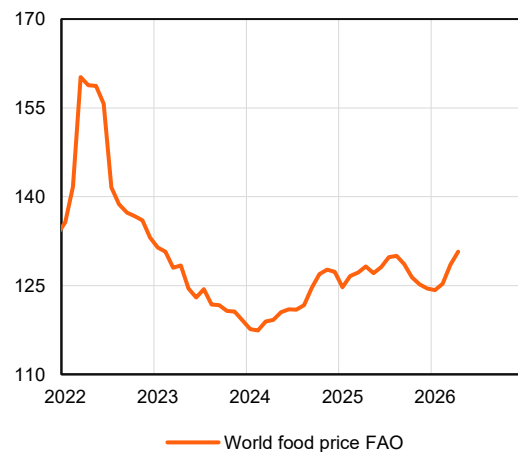
Källa: Macrobond och Intercontinental Exchange (ICE)

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.

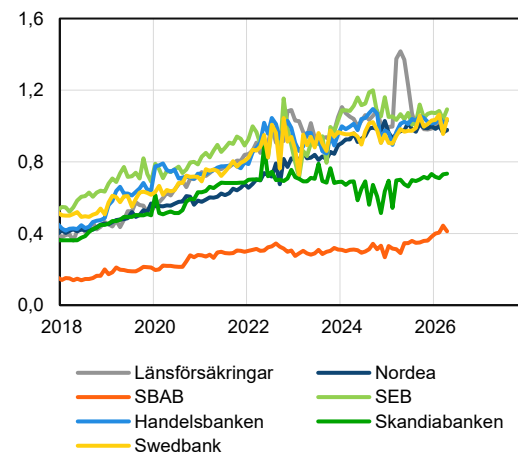
Viktigt att förstå olika modeller för räntesättning

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 räknenuddor 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.