

NBBLs onsdagsutsyn – uke 37

Les NBBLs sjeføkonoms ukentlige onsdagsutsyn.

Uken som var:

Overraskende sterk boligprisvekst i august

Torsdag forrige uke slapp Eiendom Norge sin bruktboligprisstatistikk for august. Prisveksten i august ble uventet sterk, med en sesongjustert vekst på 0,8 prosent fra juli. August-oppsvinget var likevel ikke nok til å utligne det kraftige boligprisfallet måneden før. I juli falt boligprisene med 1,1 prosent, og dette var den svakeste juli-måneden siden statistikken ble lansert.

Hittil i år har utviklingen i boligprisene vært beskjeden, med en sesongjustert økning på 1,0 prosent siden desember i fjor. Tolv månedersveksten har i denne perioden avtatt fra 5,0 prosent før jul, til 2,6 prosent i august.

Det er for tiden unormalt store regionale variasjoner i boligmarkedet. De nasjonale tallene er derfor lite representative for utviklingen i mange deler av landet. Blant storbyene har Oslo hatt svakest utvikling så langt i år, med et boligprisfall på 1,5 prosent siden desember. Sterkest har utviklingen vært i Tromsø og Ålesund med økning på henholdsvis 7,4 og 6,9 prosent i samme periode.

Omsetningstallene viser at det fortsatt er høy aktivitet i bruktboligmarkedet, til tross for en liten nedgang fra fjoråret. Så langt i år er det solgt 72 290 boliger og lagt ut 81 483 boliger for salg, som er en nedgang fra samme periode i fjor på 4,7 og 2,2 prosent respektivt.

Fortsatt sterk vekst i prisen på nye boliger

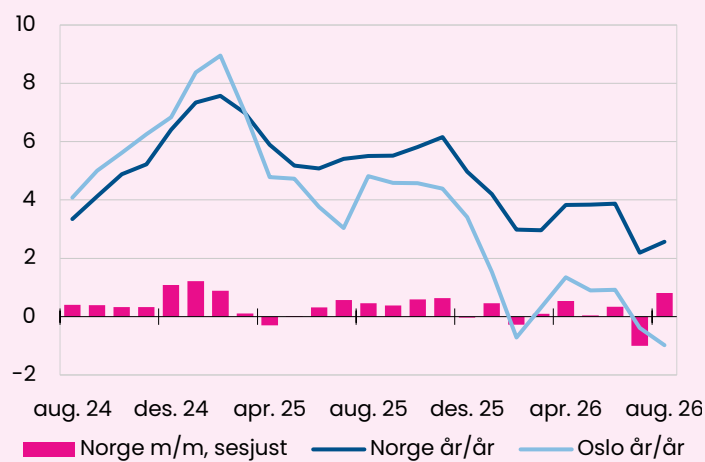
SSBs prisindeks for nye boliger viser at nyboligprisene steg med 6,0 prosent fra andre kvartal i fjor til andre kvartal i år. Firekvartalersveksten falt fra 9,9 prosent i første kvartal.

Prisveksten på nye boliger er dermed fortsatt betydelig høyere enn bruktboligprisveksten. Dette må sees i sammenheng med at prisveksten på materialer og arbeidskraft fortsatt er relativt høy.

Prisene på nye eneboliger har det siste året økt med 6,8 prosent, mens leilighetsprisene har steget 5,7 prosent. Siden 2015 har likevel leilighetsprisene steget klart mest, med en vekst på 92 prosent, sammenlignet med 64,2 prosent for eneboliger.

Boligpriser

Prosentvis endring



Kilde: LSEG Datastream / Eiendom Norge / NBBL

Sterkere jobbvekst enn ventet i USA

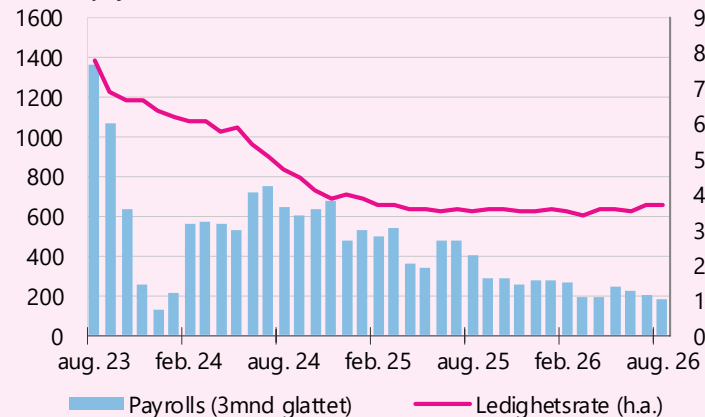
Jobbveksten i USA tok seg kraftig opp i august, og overrasket på oppsiden. Sysselsettingen utenfor landbruket steg med 162 tusen fra juli til august. Samtidig ble jobbtallene for juli oppjustert. Arbeidsledigheten holdt seg uendret fra juli på 4,1 prosent. Hittil i år har arbeidsledighetsraten kommet litt ned, fra 4,3 prosent i januar.

Med sterke arbeidsmarkedstall for august har sannsynligheten økt for at FED hever styringsrenten neste uke. Markedsaktørene priser inn om lag 60 prosent sannsynlighet for at sentralbanken hever styringsrenten til intervallet 3,75–4,00 prosent.

Inflasjonen i USA har tatt seg nokså kraftig opp siden årsskiftet. Fra en årsvekst på 2,9 prosent i

USA: Sysselsetting og ledighet

Antall nye jobber. Prosent (h.a.)



Kilde: LSEG Datastream / Bureau of Labor Statistics / NBBL

januar til 3,7 prosent i juli, ifølge den såkalte PCE-indeksen. Klart over sentralbankens 2-prosent inflasjonsmål.

Uken som kommer

Viktige inflasjonstall før rentebeslutningen

Torsdag denne uka kommer publiserer SSB inflasjonstall for august. Dette er et av de siste viktige nøkkeltallene før Norges Banks rentebeslutning senere denne måneden.

Tolvmånedersveksten i KPI-JAE falt fra 3,4 prosent i mai til 2,7 prosent i juni, og holdt seg uendret på 2,7 prosent i juli. Dette var første gang siden mai i fjor at kjerneinflasjonen kom under 3 prosent. Nedgangen skyldes særlig lavere prisvekst på både importerte og norskproduserte varer.

I august er det ventet at kjerneinflasjonen vil stige igjen. Det skyldes først og fremst at det da har gått 12 måneder siden fjorårets kraftige reduksjon i barnehageprisene. I august i fjor ble maksprisen redusert fra 2 000 til 1 200 kroner, noe som dempet den samlede konsumprisveksten med om lag 0,4 prosentpoeng. Når denne effekten nå faller ut av tolvmånedersveksten, vil konsumprisveksten isolert sett blir høyere. Dersom øvrige priser utvikler seg som i juli, vil denne effekten trekke opp tolvmånedersveksten i KPI-JAE til rundt 3,1 prosent i august.

Konsumprisveksten var klart lavere enn Norges Banks forhåndsforventning på 3,3 prosent både i juni og i juli. Likevel ble døren for videre renteøkning holdt åpen på sentralbankens rentekunngjøring i august: «Det er gledelig at prisveksten har avtatt,

men den er fortsatt for høy, og det er for tidlig å fastslå at inflasjonsutsiktene frem i tid er vesentlig endret. Det kan derfor fortsatt bli nødvendig å heve renten», sa sentralbanksjefen da.

Dersom kjerneinflasjonen ender over 3-tallet i august, kan dette være tilstrekkelig til at Norges Bank velger å heve renten på nytt, fra 4,25 til 4,50 prosent. Rentebanen fra juni indikerte heving i september. Da med forutsetning om tolvmånedersvekst i KPI-JAE på 3,3 prosent i august.

Rentebeslutning i eurosone

Det er bredt forventet at den europeiske sentralbanken vil heve renten med 0,25 prosentpoeng på rentemøtet denne uken.

Innskuddsrenten, som er den viktigste av ECBs styringsrenter, ble satt opp til 2,25 prosent i juni i år, etter å ha ligget på 2,00 prosent siden juni i fjor. Under juli-beslutningen la sentralbanken vekt på at den globale usikkerheten gjorde den fremtidige renteutviklingen usikker, og at videre beslutninger vil avhenge av oppdaterte data. Sentralbanken var tydelig på at en renteøkning sannsynligvis vil bli nødvendig dersom ikke inflasjonsutsiktene bedret seg.

Inflasjonen i eurosone har tatt seg betydelig opp hittil i år. I august steg tolvmånedersveksten i konsumprisene videre til 3,3 prosent.

Kjerneinflasjonen, som holder energi- og matvarepriser utenom, var 2,4 prosent. Inflasjonen er dermed godt over sentralbankens 2-prosents inflasjonsmål.