

# Norsk økonomi – boligmarkedet

Vol. 17, nr. 1-2023

---

Rapport nr. 9-2023 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

Norsk økonomi Vol. 17, nr.1 – 2023

ISBN-nummer: 978-82-8395-178-3

Forsidefoto: Samfunnsøkonomisk analyse

Tilgjengelighet: Offentlig 29. mars 2023

Dato for ferdistilling: 27. mars 2023

Forfattere: Andreas Benedictow, Marthe Norberg-Schulz,  
Marte Frisell, Emil Cappelen Bjøru, Mathias  
Iversen

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Borggata 2B

N-0650 Oslo

Org.nr.: 911 737 752

post@samfunnsokonomisk-analyse.no

## Forord

---

*Norsk økonomi – boligmarkedet* er en konjunkturrapport med hovedfokus på det norske boligmarkedet, nasjonalt og regionalt. Norsk- og internasjonal økonomi legger viktige premisser for utviklingen i det norske boligmarkedet. Derfor inneholder rapporten også en konjunkturanalyse og prognoser for norsk økonomi.

Rapporten starter med en gjennomgang av det norske boligmarkedet. Vi lager separate boligprisprognoser for alle Norges fylker, samt de seks største byene. Prognoser for norske utlånsrenter, husholdningenes inntekter, befolkningsvekst, boligbygging, konsumprisvekst og kredittvekst danner grunnlaget for de nasjonale og regionale boligprisprognosene.

Som input til analysen av boligmarkedet utarbeider vi en konjunkturanalyse av norsk økonomi. I dette arbeidet benytter vi en makroøkonomisk modell for norsk økonomi, Norwegian Aggregate Model (NAM). Modellen er utviklet av professorene Ragnar Nymoene ved Universitetet i Oslo og Gunnar Bårdsen ved NTNU i Trondheim.

Til slutt inneholder rapporten en kort gjennomgang av den økonomiske situasjonen internasjonalt. Kapitlet danner grunnlaget for prognoser for størrelser som er viktige for norsk økonomi, som utviklingen i eksportmarkedene, internasjonale renter, prisveksten i utlandet og oljeprisen.

Rapporten presenteres 29. mars på boligkonferansen NEF Selvaag boligmarkedet 2023.

I arbeidet med denne rapporten ble det benyttet informasjon til og med 27. mars 2023.

Redaksjonen har bestått av:

- Andreas Benedictow
- Marthe Norberg-Schulz
- Emil Cappelen Bjøru
- Marte Marie Frisell
- Mathias Iversen

## Innhold

---

<b>Sammendrag .....</b>	<b>1</b>
<b>Boligmarkedet .....</b>	<b>4</b>
Høy befolkningsvekst i 2022 og 2023 .....	5
Utsikter til noe lavere boligbygging.....	8
Høyere boliglånsrenter.....	13
<b>Regional utvikling .....</b>	<b>14</b>
Arbeidsledighet .....	16
Regionale prognoser.....	16
Oslo .....	17
Viken .....	20
Innlandet.....	22
Vestfold og Telemark.....	23
Agder og Kristiansand.....	25
Rogaland og Stavanger .....	26
Vestland.....	28
Møre og Romsdal .....	29
Trøndelag og Trondheim .....	30
Nord-Norge og Tromsø.....	32
Oppsummering av boligprisvekst: Nasjonalt, regionalt og i utvalgte byer .....	34
<b>Norsk økonomi .....</b>	<b>35</b>
<b>Internasjonal økonomi .....</b>	<b>44</b>

## Sammendrag

---

### Konjunkturedgang i norsk økonomi – først nedgang så høy vekst i boligprisene

*Etter en periode med høy vekst og lav ledighet er norsk økonomi på vei mot en klar konjunkturedgang. Høye priser og økte renter trekker inn kjøpekraft og bidrar til å senke husholdningenes etterspørsel etter varer og tjenester. Dette demper aktiviteten og investeringene i næringslivet, som ventes å falle de nærmeste årene. Boliginvesteringene begynte å falle i 2022, og ventes å falle klart i 2023, før de flater ut i løpet av 2024 og øker noe igjen mot slutten av prognoseperioden. I motsatt retning trekker imidlertid oljeinvesteringene, som ventes å øke klart de nærmeste årene som respons på høye olje- og gasspriser og gunstige skatteendringer for oljebransjen. Høy inflasjon har ført til at sentralbankene har økt styringsrentene, som ikke har vært høyere siden før finanskrisen i 2008. Dette demper også internasjonal etterspørsel etter norske varer og tjenester. Eksportveksten tar seg likevel klart opp i år som følge av den svake kronen. Samlet sett venter vi en klar avmatning i norsk økonomi. I 2023 venter vi at veksten i norsk økonomi faller til i underkant av 1 prosent, etter to år med vekst på rundt 4 prosent. Deretter venter vi at veksten tar seg gradvis opp i løpet av prognoseperioden, til knappe 2 prosent i 2026. Oppgangen dempes av en ny nedgang i petroleumsinvesteringene og svakere eksportvekst mot slutten av prognoseperioden.*

*Renteoppgangen og høye levekostnader bidrar først til å sende boligprisene nedover. Boligprisene har falt noe siden i fjor høst, og vi venter at nedgangen vil fortsett gjennom inneværende år. For landet samlet venter vi at boligprisene vil falle med 2,3 prosent i 2023, før de flater ut i 2024. I 2025 og 2026 venter vi at boligprisveksten tar seg klart opp. Da har inflasjonen ventelig kommet ned og rentene har falt noe. Og, ikke minst, kommer det etter hvert en markant nedgang i ferdigstillingen av nye boliger, i en periode der befolkningsveksten øker klart.*

Den høye inflasjonen har etter hvert blitt møtt av en markert og rask renteøkning i de fleste land. Den svenske sentralbanken økte i midten av februar i år styringsrenten med 0,5 prosentpoeng, til

3 prosent. I slutten av mars økte den amerikanske sentralbanken rentene til 5 prosent, Bank of England til 4 prosent og den europeiske sentralbanken til 3,5 prosent. Norges Bank økte styringsrenta til 3 prosent 23. mars. Inflasjonen har nå avtatt noe i de fleste land siden i fjor høst. Den kraftige og hurtige renteoppgangen har bidratt til å utløse/avdekke problemer i banker i USA og Sveits, som har utløst uro i internasjonale finansmarkeder. Det er høyst usikkert hvordan dette vil utvikle seg fremover, men uroen taler isolert sett for lavere renter og kan bidra til at sentralbankene blir mer avventende med videre renteøkninger. Norges Bank må dessuten forholde seg til at den norske kronen har svekket seg den senere tiden. Det gjør at import av varer, tjenester og innsatsfaktorer blir dyrere, som bidrar til økt prisstigning i Norge.

Det er imidlertid flere årsaker til at Norges Bank kan være mer avventende i rentesettingen fremover. Inflasjonen ser ut til å ha passert toppen. Norske husholdninger har svært høy gjeld og i stor grad flytende renter, som betyr at de er relativt rentefølsomme. Norges Bank var også relativt tidlig ute med å sette opp rentene, som dermed har fått bedre tid til å virke, og vi ser flere tegn til at den økonomiske veksten dempes. Frontfagsmodellens sentraliserte lønnsforhandlinger bidrar også til å moderere lønnsveksten, slik at faren for at inflasjonen skal smitte over i lønningene og skape en stigende spiral mellom priser og lønninger er mindre i Norge enn i andre land.

Samlet venter vi at markedsrentene skal ytterligere noe opp frem mot sommeren. Det kan skje i form av økt risikopåslag eller at det kommer ytterligere noen renteøkninger fra Norges Bank. Vi venter at utlånsrenten til husholdningene når toppen i løpet av året, før de faller noe fra neste år. Dette innebærer en gjennomsnittlig utlånsrente på 4,8 prosent i år, som faller til 3,7 prosent i løpet av prognoseperioden.

Boligmarkedet viser klare tegn til avmatning. Det gjelder særlig nyboligmarkedet, der salget har falt med mer enn 60 prosent på landsbasis det siste året. I Oslo er nedgangen på drøye 70 prosent. Høye og fortsatt økende byggekostnader gir redusert lønnsomhet i nybygg. Boliginvesteringene faller, og vi går mot en kraftig nedgang i ferdigstilte

boliger de neste årene. I bruktboligmarkedet er prisene på vei ned. De økte riktig nok noe på nyåret, også sesongjustert. Dette ser vi i sammenheng med at kravene i utlånsforskriften om hvor stor renteøkning låntakere må tåle ble redusert fra 5 til 3 prosentpoeng, og at det særskilte egenkapitalkravet for sekundærboliger i Oslo ble fjernet ved årsskiftet. I tillegg har den svake utviklingen i nyboligmarkedet ført til en konsentrasjon av boligkjøpere i bruktmarkedet, der omsetningen har holdt seg relativt godt oppe. Framover tror vi imidlertid at Høye renter og inflasjon vil dominere, slik at bruktboligprisene vil falle noe videre gjennom året.

Det er først nå at renteøkningene virkelig begynner å merkes i folks lommebøker. Utlånsforskriftens krav om at lånet ikke får overstige fem ganger inntekt og egenkapitalkravet på 15 prosent er allerede begrensende for mange, og særlig i områder med høye priser. I tillegg innebærer kravet om at husholdningene skal tåle en renteøkning på 3 prosentpoeng at de snart må tåle renter på opp mot 8 prosent. Dette demper også kjøpekraften betydelig for store grupper, selv om kravet ble redusert fra 5 til 3 prosentpoeng ved årsskiftet.

For hele prognoseperioden samlet tror vi boligprisveksten vil være sterkest i fylkene Oslo og Rogaland. I Rogaland tilskrives dette særlig oppsvinget i petroleumsnæringen. Oslos boligmarked er relativt rentesensitivt på grunn av høye boligpriser og høyt gjeldsnivå, og vi venter der en mer markert prisnedgang, men også den klart sterkeste veksten mot slutten av prognoseperioden, når rentene kommer noe ned og den svake tilbudssiden igjen dominerer utviklingen. Vi venter at boligprisveksten blir svakest i Innlandet og Vestfold og Telemark. Der venter vi at boligprisene er lavere enn i 2022 ved utgangen av prognoseperioden, selv om prisene øker noe de siste årene. Den svake utviklingen skyldes en relativt svak etterspørselsside, samt en korleksjon i Vestfold og Telemark etter en sterk prisvekst på grunn av stor tilflytting under pandemien.

Under pandemien var det et klart mønster at mange tilpasset seg en ny, mer fleksibel hverdag med økt bruk av hjemmekontor, som har materialisert seg i relativt høy prisvekst i en del «lavprisområder» med både kort og lang pendleravstand, særlig i tilknytning til Oslo. Det ser også ut til at presset i boligmarkedet flyttet seg lengre ut fra Oslo, slik at områder som Sarpsborg og Fredrikstad i Østfold og byer som Larvik og Porsgrunn i

Vestfold og Telemark har hatt vel så høy vekst som Akershus-området. Framover venter vi imidlertid at det først og fremst er i de bynære kommunene som Bærum, Asker, Lillestrøm, Lørenskog og Nordre Follo at befolkningsøkningen vil være sterkest.

Prisutviklingen i Oslo har lenge vært preget av at boligbyggingen har vært lav i forhold til befolkningsveksten. Boligprisene økte betydelig i 2020, 2021 og i starten av 2022. Høye boligpriser har bidratt til at husholdningene i hovedstaden har tatt opp høy gjeld, og økte renter vil derfor slå ekstra hardt ut der. Etter en boligprisvekst på 4,9 prosent i 2022, venter vi at boligprisene vil falle med 3,3 prosent i 2023. Nyboligsalget tok seg kraftig opp høsten 2020 også i Oslo, men i motsetning til i resten landet ble oppturen kortvarig. Med unntak av et kortvarig oppsving på slutten av 2021, har nyboligsalget vært svakt i Oslo siden sommeren 2021, og falt ytterligere den siste tiden, mens i resten av landet kom salgsnedgangen først i fjor sommer. Vi venter derfor at antall ferdigstilte boliger faller klart de nærmeste årene, og særlig i Oslo. Dette bidrar til å presse boligprisene opp på sikt, og vi venter at Oslo blir byen med klart høyest prisvekst mot slutten av prognoseperioden, på 7 prosent i 2026, mot et landsgjennomsnitt på 4 prosent.

I prognoseperioden sett under ett (2023-2026) venter vi at Oslo blir byen med sterkest boligprisvekst, med 9,2 prosent, til tross for at nedgangen i 2023 er sterkest der. Deretter følger Stavanger og Kristiansand, med en samlet økning på henholdsvis 7,8 og 6,1 prosent. Høye oljepriser gir en relativt god konjunkturutvikling på Vest- og Sørlandet. I tillegg er boligprisene og gjeldsbelastningen i de to byene relativt lav, og økte renter vil derfor ikke slå like hardt ut i boligprisene.

Tabell 1: Makroøkonomiske regnskapstall og prognoser. Vekst i prosent der ikke annet framgår

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Prognoser			
									2023	2024	2025	2026
BNP Fastlands-Norge	1,4	0,9	2,2	1,9	2,3	-2,8	4,2	3,8	0,9	1,2	1,5	1,8
Eksportmarkedsvekst	5,3	3,8	5,6	4,3	3,3	-7,6	9,5	7,8	1,2	1,6	3,0	3,4
Eksport av tradisjonelle varer	6,5	-11,2	0,9	2,0	5,1	-0,8	4,6	-0,3	4,4	3,0	3,0	2,9
Offentlig konsum	2,4	2,3	1,9	0,6	1,1	-0,5	5,0	0,1	1,2	1,7	1,7	2,0
Konsum i husholdninger mv.	2,7	1,1	2,2	1,4	1,0	-6,2	4,4	6,8	0,8	1,3	1,8	2,1
Petroleumsinvesteringer	-12,2	-16,0	-5,4	0,7	14,3	-3,3	-2,1	-5,5	5,0	6,0	3,0	-1,5
Boliginvesteringer	3,2	6,6	7,3	-6,5	-1,1	-1,6	3,0	-1,4	-6,8	-1,6	0,9	1,1
Næringsinvesteringer	-2,8	12,6	9,2	3,1	10,3	-5,3	5,0	14,5	1,3	-4,3	-4,4	-4,2
Offentlige investeringer	0,2	6,4	2,6	8,1	7,5	-1,1	-4,5	0,9	1,1	4,3	3,3	2,2
Arbeidsledighet (AKU), nivå <sup>1</sup>	4,7	4,9	4,4	4,0	3,9	4,7	4,4	3,2	3,7	3,9	4,0	4,0
Sysselsatte personer	0,4	0,3	1,1	1,6	1,6	-1,5	1,2	3,9	0,5	0,1	0,2	0,4
Årslønn	2,8	1,7	2,3	2,8	3,5	3,1	3,5	4,4	5,1	4,4	3,6	3,6
Inflasjon (KPI)	2,1	3,6	1,8	2,7	2,2	1,3	3,5	5,8	5,1	3,4	2,5	2,3
Underliggende inflasjon (KPI-JAE)	2,7	3,0	1,4	1,6	2,2	3,0	1,7	3,9	5,4	3,7	2,8	2,3
Oljepris i dollar <sup>2</sup>	52,3	43,7	54,2	71,0	64,3	41,8	70,7	100,9	76,5	72,0	70,0	68,0
Kronekurs (importvektet 44 land)	10,5	1,8	-0,8	0,1	2,9	6,7	-5,3	1,2	7,5	-1,7	0,0	0,0
Foliorente, nivå	1,1	0,6	0,5	0,6	1,1	0,4	0,1	1,3	2,9	2,5	2,1	2,0
Pengemarkedsrente, nivå	1,3	1,1	0,9	1,1	1,6	0,7	0,5	2,1	3,5	2,8	2,3	2,2
Utlånsrente, rammelån, nivå	3,2	2,6	2,6	2,7	3,0	2,6	2,1	2,9	4,8	4,3	3,8	3,7
Pengemarkedsrente i euroområdet	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,6	2,5	2,0	2,0
Boligpris <sup>3</sup>	6,1	7,0	5,0	1,4	2,5	4,3	10,5	5,2	-2,3	-0,1	3,0	4,0
Oslo	11,2	15,8	7,8	0,5	4,1	5,7	11,7	4,9	-3,3	0,3	5,2	7,0
Kristiansand	5,0	4,7	1,4	2,3	2,5	0,9	12,6	8,0	-1,5	0,7	2,9	4,0
Stavanger	-4,1	-5,6	4,8	-2,2	-1,3	4,8	7,7	6,1	-1,1	0,6	3,7	4,5
Bergen	8,1	0,8	3,2	-0,1	2,0	5,9	9,0	4,2	-1,5	0,4	3,2	3,5
Trondheim	7,3	5,1	6,3	-0,6	1,7	3,3	12,4	5,5	-2,5	0,1	3,5	4,0
Tromsø	10,0	2,8	6,4	1,4	4,4	4,6	6,0	7,4	-1,5	-0,4	3,1	3,6

<sup>1</sup> Det har vært en omlegging av AKU fra 1. januar 2021 som medfører et brudd i statistikken fra dette tidspunktet. Tall for prognoseperioden er ikke sammenlignbare med 2020 og tidligere. SSB anslår foreløpig at omleggingen har medført at arbeidsledighetsraten har økt med omtrent 0,3 prosentpoeng (se Boks 2.1 i Konjunkturtendensene 2021/3).

<sup>2</sup> Gjennomsnittlig spotpris Brent.

Flere regionale boligprisprognoser i neste kapittel.

Kilder: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

<sup>3</sup> Alle historiske boligpriser som omtales i denne rapporten referer til boligprisstatistikken til Statistisk sentralbyrå (SSB).

## Boligmarkedet

---

*Boligprisene har økt noe hittil i 2023, etter en nedgang som startet i september i fjor. Før dette økte boligprisene klart i begynnelsen av 2022, før de flatet ut i løpet av våren og sommeren. Omslaget i boligmarkedet i fjor høst var, preget av høy inflasjon, økende renter og økonomisk usikkerhet, med boligprisfall og full stopp i salget av nye boliger. Oppgangen den seneste tiden kan trolig ses i sammenheng med lettelser i Utlånsforskriften. Videre framover venter vi at boligprisene skal falle moderat gjennom året. Deretter venter vi at boligprisene vil øke, og at veksten tiltar. Lav boligbygging bidrar til betydelig boligprisvekst mot slutten av prognoseperioden.*

Fra sensommeren 2021 startet Norges Bank å heve renten, først forsiktig med 0,25 prosentpoeng ved hvert andre rentemøte. Men fra mai 2022 kom det flere doble rentehevinger fram til høsten, noe som ga en sterk nedkjøling i boligmarkedet denne høsten.

Mange ventet at den svake prisutviklingen ville fortsette inn i 2023. Isteden har vi sett stigende priser hittil i år. Det knyttes blant annet til lettelsen i stresstesten for å få boliglån, som fra nyttår ble redusert fra 5 prosentpoeng til 3 prosentpoeng, og til lettelser i egenkapitalkravet for sekundærboligkjøpere i Oslo. I tillegg medfører det rekordsvake salget av nye boliger at «alle» boligkjøpere nå konsentreres i bruktboligmarkedet, noe som isolert sett bidrar til å holde prisene der høyere enn de ellers ville vært. At bankene i større grad ønsker at lånekundene selger egen bolig før de kjøper, trekker i motsatt retning.

I år venter vi – boligprisene faller med 2,3 prosent sammenliknet med året før. Dette innebærer at vi får en nedgang i boligprisene (utover vanlig sesong) gjennom høsten og inn i neste år. I 2024 venter vi at boligprisene holder seg om lag på 2023-nivå. Etter hvert som renten settes noe ned igjen fra begynnelsen av 2024, og det bygger seg opp et boligunderskudd grunnet rekordlav boligbygging, venter vi at boligprisene vil ta seg opp, og vi anslår en boligprisvekst på

om lag 3 prosent i 2025 og 4 prosent i 2026. Rentene øker ytterligere noe frem mot sommeren, før det kommer en ny rentenedgang fra starten av neste år og fram til vinteren 2025

Relativt høy boligbygging sammenliknet med befolkningsveksten har over tid bidratt til å dempe boligprisveksten på landsbasis. Men lavere boligbygging og høyere befolkningsvekst bidrar til at dette snur. Mange flyktninger fra Ukraina bidrar til å øke boligbehovet, samtidig som boligbyggingen nå er svært lav. Det er også store regionale forskjeller, hvor særlig Oslo skiller seg ut med lav boligbygging. Det bidrar til forventninger om relativt høy boligprisvekst der utover i prognoseperioden. Fortsatt høye og stigende byggekostnader bidrar til å dempe boligbyggingen, og utgjør et usikkerhetsmoment i anslagene våre. Det samme gjelder usikkerhet knyttet til antallet ukrainske flyktninger som ankommer Norge og hvor lenge de blir i landet, og usikkerhet knyttet til utviklingen i verdensøkonomien

Det norske boligmarkedet var før 2017 gjennom en lang periode med svært høy prisvekst. Prisveksten var et resultat av lave boliglånsrenter og sterk inntektsvekst, samt høy innvandring og en boligbygging som ikke klarte å holde tritt.

Tidlig i 2017 kom imidlertid et vendepunkt, med en klar prisnedgang i store deler av landet. Prisnedgangen varte ut året, og var særlig markert i Oslo. Nedgangen må sees i sammenheng med skjerpelser i boliglånsutskriften og en korleksjon etter svært høy prisvekst året før.

I første halvår av 2018 økte imidlertid boligprisene igjen, særlig utover våren, for så å flate ut på høsten, i tråd med et normalt sesongmønster. Både i 2018 og 2019 var årsveksten i boligprisene nasjonalt på rundt 2 prosent.

Koronapandemien medførte nedstengning av Norge i mars 2020, og befolkningens og myndighetenes reaksjon påvirket boligmarkedet umiddelbart. I nyboligmarkedet falt salget med hele 44 prosent i måneden etter 12. mars<sup>1</sup>, men

---

<sup>1</sup> Når vi sammenligner måneden før 12. mars med måneden etter 12. mars, ifølge tall fra ECON nye boliger



også bruktboligmarkedet opplevde en klar nedgang<sup>2</sup> i antall omsetninger de første ukene. Nedgangen var generelt større og mer langvarig i nyboligmarkedet, men med store regionale forskjeller.

Allerede i slutten av april 2020 begynte imidlertid nyboligsalget å ta seg opp igjen, og oppgangen fortsatte igjennom høsten. Salget toppet seg i desember 2020, og holdt seg på et høyt nivå fram til april 2022. Siden har salget falt periode for periode siden, til et svært lavt nivå. Ved utgangen av 2022 så vi det laveste salgstallet vi har registrert i en desember-telling siden 2013 (da statistikken startet).

Bruktboligmarkedet ble i mindre grad rammet av pandemiutbruddet. På slutten av 2020 så vi en sterk vekst i boligprisene og samlet for 2020 endte boligprisveksten på 3,9 prosent. Den sterke veksten i slutten av 2020 og første halvår 2021 ga en årsvekst i boligprisene på hele 10,5 prosent i 2021.

I starten av 2022 fikk vi igjen en periode med sterkere boligprisvekst, men gjennom høsten falt prisene, slik at årsveksten i 2022 ble 5,2 prosent.

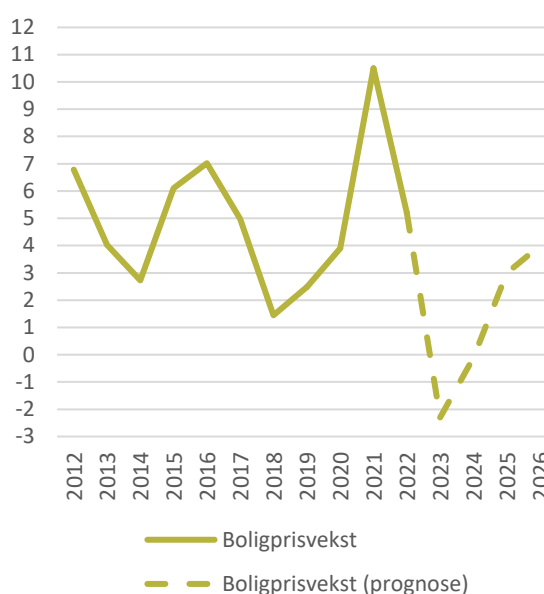
Fra januar i år ble det gjort flere lettelsener i utlånsforskriften. Stresstesten ble redusert med 2 prosentpoeng, slik at man kun må tåle en 3 prosentpoengs renteøkning for å kunne få lån. Egenkapitalkravet for lån til kjøp av sekundærbolig i Oslo ble også redusert til 15 prosent, fra 40 prosent. Lettelser ga trolig en boost i boligmarkedet og bidro til at boligprisene har økt noe sesongjustert de første månedene av 2023.

Framover venter vi at effekten av renteøkninger og høy inflasjon vil dominere, slik at boligprisene faller sesongjustert gjennom resten av

året. Det innebærer en prisnedgang på 2,3 prosent i 2023, sammenliknet med året før.

Etter hvert som renten settes noe ned igjen, kombinert med at det bygger seg opp et underskudd av boliger grunnet lav boligbygging mange steder, venter vi at boligprisene vil ta seg opp, først forsiktig gjennom 2024, og mer markant mot slutten av prognoseperioden, med en årsvekst på 3 prosent i 2025 og 4 prosent i 2026.

Figur 1: Boligprisvekst i hele landet. Historiske tall og prognose.



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

## Høy befolkningsvekst i 2022 og 2023

Siden toppen i 2011-2012 har befolkningsveksten vært klart avtagende. Den registrerte befolkningsveksten økte noe i 2019 og endte på om lag 39.400 personer. Denne økningen skyldes imidlertid kunstig lave utvandringstall i 2019, som følge av midlertidig stans i utvandringseffekt fra folkeregisteret.<sup>3</sup> Dersom vi tar hensyn

bosatte ved årsskiftet. Dette gjelder ikke-nordiske EØS-borgere, og av disse er det 1 700 polakker og 870 litauere. For norske, nordiske og tredjelandsborgere er endringene i andelen vedtak jevnt over innenfor det en må regne som naturlige svingninger. De manglende utvandringene ser ut til å fordele seg jevnt over hele landet.

Denne type justeringer er også tilfelle i andre kvartaler. For eksempel skriver SSB om dette i publiseringen av befolkningsstatistikken for andre kvartal 2021: «Ettersom mange

<sup>2</sup> Nedgangen var på 36 prosent i midten av mars sammenliknet med samme periode året før, ifølge tall fra Eiendom Norge

<sup>3</sup> SSB skriver: «Vi gjør oppmerksom på at i 2019 gikk antall utvandring etter vedtak i folkeregisteret mye ned. Grunnen til dette var at det på vårparten var mye arbeid med omorganisering, og at man på høsten gikk gjennom metodene. Om andelen vedtak om utvandring hadde vært den samme i 2019 som i de tre foregående årene, ville det ha vært om lag 5 000 flere utvandring og tilsvarende færre

til dette var befolkningsveksten i 2019 trolig på om lag 34.400 personer. I 2020 endte befolkningsveksten på kun om lag 23.800 personer. Historisk er dette svært lavt og skyldes først og fremst lav innvandring fra utlandet på grunn av pandemien. I 2021 nærmet samfunnet seg full gjenåpning og befolkningsveksten endte på om lag 33.800 personer etter en kraftig økning i arbeidsinnvandringen gjennom høsten. Befolkningsveksten for 2021 samlet lå dermed nært nivået fra årene før pandemien. Befolkningsveksten økte kraftig i 2022, med nesten 64 000 personer. Dette er først og fremst drevet av høy innvandring fra Ukraina – fødselsoverskuddet er det laveste som er målt siden 1985.

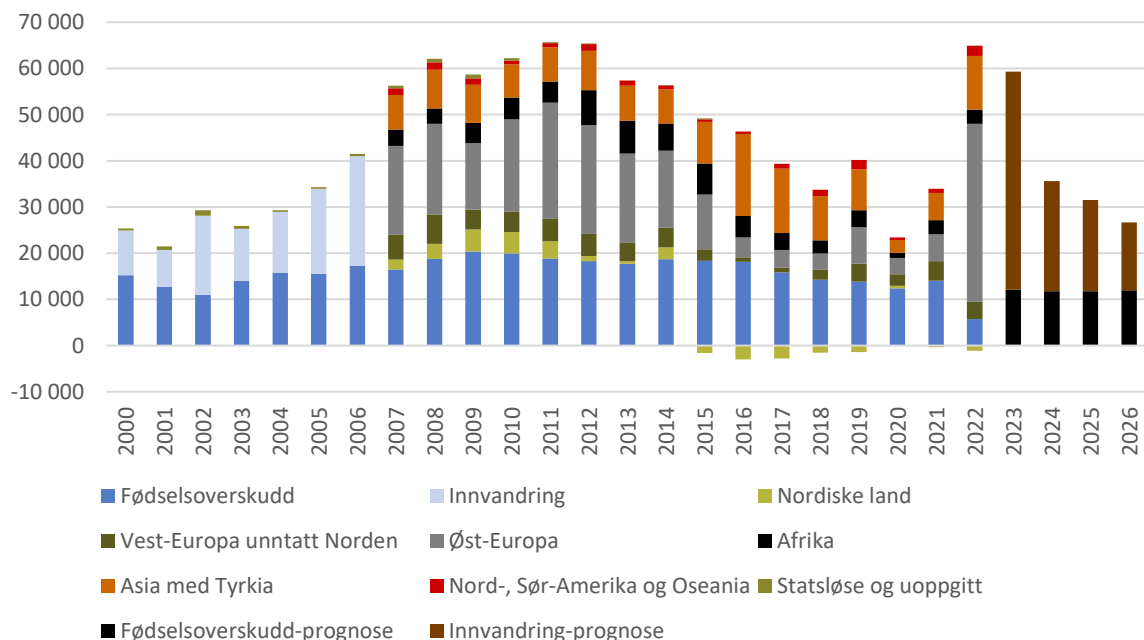
Befolkningsendringene fra år til år bestemmes av fødselsoverskuddet (antall fødsler fratrukket antall dødsfall) og nettoinnvandringen (antall innvandringer fratrukket antall utvandring). Siden starten av 2010 er det særlig utviklingen i nettoinnvandringen som har vært avgjørende

for den lave befolkningsveksten, selv om fødselsoverskuddet også har gått ned.

I 2021 innvandret drøyt 54.000 personer til Norge, mens utvandringen var på om lag 34.000 personer. Dette ga en nettoinnvandring (innvandring fratrukket utvandring) på om lag 20.000 personer. Dette var en klar økning sammenlignet med pandemiåret 2020 og kom som en følge av gjenåpningen av samfunnet i løpet av våren og sommeren 2021. Nettoinnvandringen var spesielt høy i andre halvår av 2021. Dette fortsatte i begynnelsen av 2022, og tok seg ytterligere opp på forsommeren. I 1. kvartal i fjor var nettoinnvandringen til Norge på 9.300 personer, mens den var på 17.700 personer i 2. kvartal. Sistnevnte skyldes en stor økning i innvandring fra Ukraina. Nettoinnvandringen falt noe i 3. og 4. kvartal, men var fremdeles svært høyt, på hhv. 16.750 og 14.600 personer.

Over tid har det skjedd en endring i hvilke landgrupper innvandrerne kommer fra (jf. Figur 2). Nettoinnvandringen fra land i Øst-Europa har

Figur 2: Nasjonal befolkningsvekst fra fødselsoverskudd og netto innvandring etter landbakgrunn. Antall personer



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

falt kraftig. Fra om lag 20.000 årlig i perioden

ikke melder fra om når de flytter fra Norge, kan Skatteetaten registrere personer som utvandret etter en viss tid uten aktivitet og adresse i Folkeregisteret. Når disse utvandringene blir registrert, blir de kalt vedtaksutvandring. I 2. kvartal

2021 stod denne typen utvandring for nesten hele økningen i utvandring, mens det var lite endring i utvandring ellers»

2010-2014 har den falt til bare 5.800 i 2021. Nedgangen i nettoinnvandringen skyldes først og fremst at innvandringen har falt. Dette må sees i lys av at arbeidsmarkedene i mange av opprinnelseslandene har tatt seg betydelig opp, samtidig som det norske arbeidsmarkedet en periode har vært noe svekket. Nettoinnvandringen fra Øst-Europa tok seg imidlertid tydelig opp igjen høsten 2021 og holdt seg høy også i første kvartal av 2022, tross nedstengning (også når vi ser bort fra ukrainere). Men andre og tredje kvartal i 2022 var det nærmest kun ukrainere som innvandret til Norge fra Øst-Europa. Mot slutten av 2022 tok innvandringen fra Øst-Europa for øvrig seg noe opp.

Økt innvandring fra land i Asia har i samme periode virket i motsatt retning. I 2016 ble f.eks. 11.200 syriske statsborgere registrert som innvandret i Norge. Mange av disse kom høsten 2014 (asylsøkere blir ikke registrert som innvandret før de eventuelt får oppholdstillatelse). Flyktninger fra områder berørt av Syria-konflikten bidro til befolkningsvekst også i 2017 og 2018. Nettoinnvandringen fra Asia holdt seg relativt lav fra begynnelsen av 2020 til og med første halvår 2021, men tok seg opp igjen til nivået før pandemien i 2022.

Fødselsoverskuddet – antall levendefødte fratrukket antall dødsfall – er den andre komponenten bak befolkningsutviklingen. Fødselsoverskuddet lå stabilt på om lag 18.000 til 20.000 per år i mange år, men falt klart fra 2017, og i 2020 var det nede i rundt 12.000. Nedgangen skyldtes en betydelig reduksjon i antall barnefødsler, mens antall døde personer har vært nokså stabil.

Mot slutten av 2021 så vi en markert oppgang i antall fødsler. Til tross for en oppgang også i antall døde mot slutten av året havnet fødselsoverskuddet i 2021 om lag 2.000 høyere enn året før.

Mens 2021 ble året fødselsoverskuddet steg for første gang siden 2014, falt det igjen til et historisk lavt nivå i 2022. Dette skyldes en kombinasjon av at utviklingen i antallet fødsler ser ut til å gå tilbake til den gamle trenden vi så før pandemien, med et svakt fall fra år til år, mens antallet døde økte betraktelig i 2022.

#### *Befolkningsprognoser*

Framtidig befolkningsutvikling følger av fødselsrater, levealder og innvandring. SSB publiserer annethvert år befolkningsframskrivninger. De nyeste befolkningsframskrivingene ble lagt fram i juli 2022. I befolkningsframskrivingens mellomalternativ (MMM) er anslaget en befolkningsøkning på 36.300 personer i 2023, om lag 24.000 personer i både 2024 og 2025, og rundt 25 000 i 2026.

Vi har tatt utgangspunkt i disse beregningene når vi har laget anslag for vår prognoseperiode, men vi har gjort noen justeringer for utviklingstrekk basert på at det har tilkommet ny informasjon siden de nye framskrivingene ble laget. I tillegg har vi gjort våre egne vurderinger av befolkningsutviklingen regionalt i Norge.

De siste årene har fruktbarheten falt betydelig, og nedgangen har vært særlig stor blant innvandrerkvinner. Nedgangen i fruktbarhetstallene er også en funksjon av at kvinner venter lenger med å få barn. I SSBs hovedanslag forventes fruktbarheten å holde seg lav de neste årene (i vår prognoseperiode) før den vil ta seg gradvis opp. I våre anslag har vi tatt utgangspunkt i dette, men justert fødselstallene i prognoseprene noe ned.

Antall døde i Norge har vært stabilt på om lag 40-42.000 personer årlig de siste 15 årene. Koronautbruddet kunne gjort 2020 annerledes, men i løpet av dette året var antallet dødsfall i Norge om lag uendret fra året før.<sup>4</sup> Antall dødsfall økte noe i 2021 og videre i 2022 til i underkant av 46 000.

<sup>4</sup> <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/lagaste-folkeuke-sidan-2001>

Samlet er våre anslag for fødselsoverskuddet på 11-12.000 personer årlig i prognoseperioden.

Innvandringen til Norge er en funksjon av arbeidsinnvandring og globale flyktingestrømmer. En av de viktigste forklaringene på den høye arbeidsinnvandringen det siste tiåret er den økonomiske utviklingen i Norge sammenlignet med utvandringslandene.<sup>5</sup>

Det er ikke opplagt at Norge vil ha en økonomisk utvikling som er bedre enn andre lands framover. På kort sikt gir imidlertid høy oljepris grunnlag for en relativt sterk utvikling i Norge. Flere av opprinnelseslandene, som Polen, har også de senere årene hentet inn en betydelig del av forskjellene i levestandard sammenliknet med Norge. Fremover venter vi en relativt moderat utvikling i norsk økonomi, som vil bidra til å holde arbeidsinnvandringen på et relativt lavt nivå.

I prognoser om antall flyktninger som kommer til Norge, er det alltid stor usikkerhet. Årsaker kan være både krig, klimaforandringer og andre humanitære katastrofer, samt nasjonal og internasjonal asylpolitikk. Konflikten i Ukraina er det seneste eksempelet på dette. Vi har lagt til grunn at tilfanget av flyktninger fra andre deler av verden vil holde seg på om lag samme nivå som tidligere, men at vi får et stort antall flyktninger fra Ukraina også i inneværende år, med utgangspunkt i antallet flyktninger kommunene er bedt om å ta imot basert på tall fra IMDi. I hvilken grad flyktingene fra Ukraina blir værende i Norge, og om det kommer flere eller færre enn anslått, avhenger blant annet av krigens videre forløp. Dette utgjør en ekstra usikkerhet i anslagene.

En stor andel av innvandringen til Norge er familieinnvandring, inkludert familiegjenforening. Vi venter at dette vil fortsette å utgjøre en betydelig andel av innvandringen til Norge fra land utenfor EU/EØS.

I prognosen har vi lagt til grunn høy nettoinnvandring i 2023, med i overkant av 47.000 personer. Dette skyldes særlig at det kommer mange flyktninger fra Ukraina. Vi legger til grunn at det kommer klart færre flyktninger i 2024 og at innvandringen i 2025 er tilbake rundt nivået før krigen. Hvor mange flyktninger som kommer fra Ukraina, og i hvilken grad de blir værende i Norge, avhenger blant annet av krigens videre forløp, og utgjør en stor usikkerhet i anslagene.

Samlet sett innebærer våre anslag for fødselsoverskudd og nettoinnvandring en befolkningsvekst i Norge på om lag 60.000 personer i 2023, før befolkningsveksten raskt kommer ned til omtrent 35.600 personer i 2024, og deretter i overkant av 21.500 personer i 2025, og i overkant av 26.600 personer i 2026.

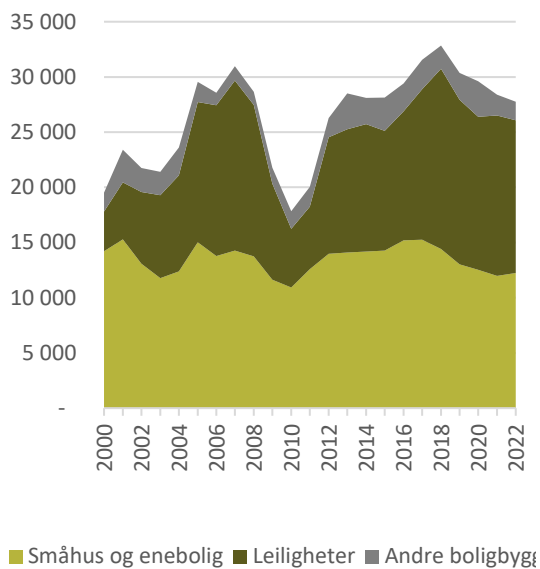
### Utsikter til noe lavere boligbygging

Det har vært relativt høy boligbygging i Norge samlet de siste årene. I 2020 ble om lag 29.000 boliger fullført, og i 2021 og 2022 ble det fullført rundt 28.000 boliger. Det er riktignok lavere enn perioden 2017-2019, men høyt sammenlignet med gjennomsnittet de siste 10 årene på om lag 26.000 boliger per år.

---

<sup>5</sup> Se blant annet [Grangård og Nordbø \(2012\)](#).

Figur 5: Antall ferdigstilte boliger etter type



Note: Leiligheter består av kategoriene 141-143 (Stort frittliggende boligbygg 2 etasjer eller over) og 144-146 (Stort sammenhengende boligbygg 2 etasjer eller over). Småhus og eneboliger består av kategoriene 111-136 (Eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, kjedehus, terrassehus, osv.). Andre boligbygg består av studentboliger, bofellesskap og bo- og servicesenter.

Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

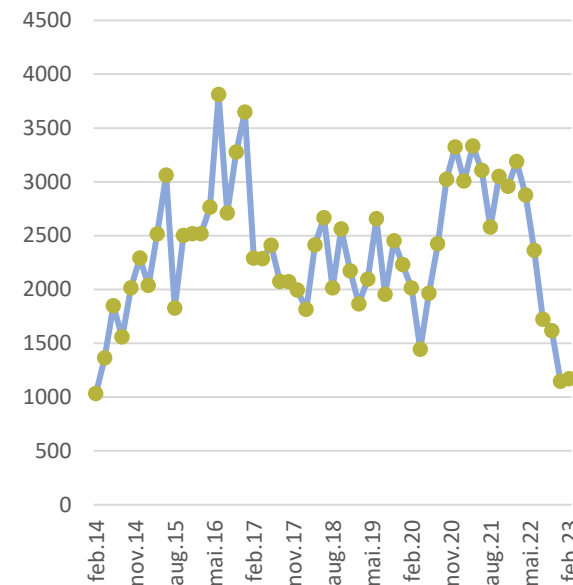
Boligbyggingen består av både leiligheter (boligbygg i blokk), småhus og eneboliger (herunder eneboliger, rekkehus, tomannsboliger osv.) og andre boligtyper som studentboliger og bofellesskap.

Antall innflyttingsklare enheter kan variere betydelig fra år til år, se **Feil! Fant ikke referansekilden..** Boligbyggingen avhenger av konjunktorene, og dette gjelder spesielt for bygging av leiligheter. Siden år 2000 har det blitt ferdigstilt i gjennomsnitt 10.500 leiligheter per år, men antallet har variert fra kun 3.600 nye leiligheter i 2000 til hele 16.300 nye leiligheter i toppåret 2018.

Småhus og eneboliger utgjør en stor andel av boligbyggingen, men her er variasjonen noe mindre. Siden 2000 har det blitt bygget i gjennomsnitt snaut 13.600 småhus og eneboliger i året. De siste årene har det imidlertid vært en nedgang i bygging av småhus og eneboliger. I 2021 ble snaut 12.000 småhus og eneboliger ferdigstilt, og vi må tilbake til 2010 for å finne et år med færre innflyttingsklare boliger.

I denne rapporten lager vi prognoser for boligbyggingen de neste tre årene. En viktig kilde for

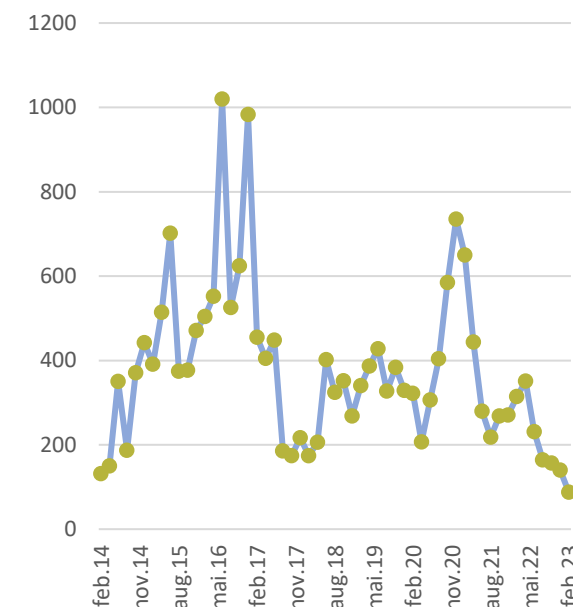
Figur 3: Nyboligsalg (leiligheter) per tomånedersperiode (hele landet)



Note: Statistikken viser antall solgte nye leiligheter for en tomånedersperiode (midten av desember til februar, februar til april, april til juni, juni til august, august til oktober, oktober til desember). De grønne markørene viser februar-tellingen for årene 2014-2023.

Kilde: ECON Nye boliger

Figur 4: Nyboligsalg (leiligheter) per tomånedersperiode (Oslo)



Note: Statistikken viser antall solgte nye leiligheter for en tomånedersperiode (midten av desember til februar, februar til april, april til juni, juni til august, august til oktober, oktober til desember). De grønne markørene viser februar-tellingen for årene 2014-2023.

Kilde: ECON Nye boliger

disse prognosene er vår egen nyboligstatistikk ECON Nye boliger.

#### Nyboligsalg ECON Nye boliger

Utviklingen i nyboligsalget er en tidligindikator for boligbyggingen framover. Gjennom statistikken ECON Nye boliger<sup>6</sup> registrerte vi at nyboligsalget holdt seg på et relativt stabilt nivå i årene 2018 til 2020.

Utbruddet av korona i mars 2020 rammet nyboligmarkedet kraftig, og i april 2020 målte vi det laveste salget siden 2014. Allerede i slutten av april begynte imidlertid nyboligsalget å ta seg opp igjen, og oppgangen fortsatte igjennom høsten. Salget toppet seg i desember 2020, og holdt seg på et høyt nivå fram til april 2022. Vi fikk en klar nedgang i nyboligsalget gjennom sommeren, og salget fra midten av juni til midten av august er det laveste vi har registrert i en august-telling siden 2014.

Også i Oslo økte nyboligsalget jevnt og trutt fra begynnelsen av mai 2020 og i desember (samme år) registrerte vi en omsetningstopp. I Oslo har vi imidlertid sett en klar nedgang i salget allerede etter februar 2021 som nådde en bunn i august samme år. Siden har salget holdt seg lavt i hovedstaden.

Antall usolgte nye boliger er en indikator på press i nyboligmarkedet. Utviklingen følger av antall boliger som legges ut for salg (tilbudet av nye boliger) og antall boliger som blir solgt (etterspørselen fra husholdningene). Figur 6 viser at antall usolgte boliger på Vestlandet og Midt- og Nord-Norge, Akershus og Østlandet utenom Oslo og Akershus falt tydelig i andre halvdel av 2020. På Vestlandet og Midt- og Nord-Norge har nedgangen i beholdningen fortsatt å gå ned, mens beholdningen av usolgte boliger har økt på Østlandet (utenom Oslo). Økningen skyldes at salget har avtatt og at det har blitt lagt ut mange nye boligprosjekter på markedet.

<sup>6</sup> ECON Nye boliger inneholder pris- og salgsinformasjon om nye boligprosjekter i hele Norge. Statistikken omfatter alle boligprosjekter som består av minimum 15 boliger. Rapporten kommer ut med 6 nummer årlig. Vi anslår at vi

### ECON Nye boliger

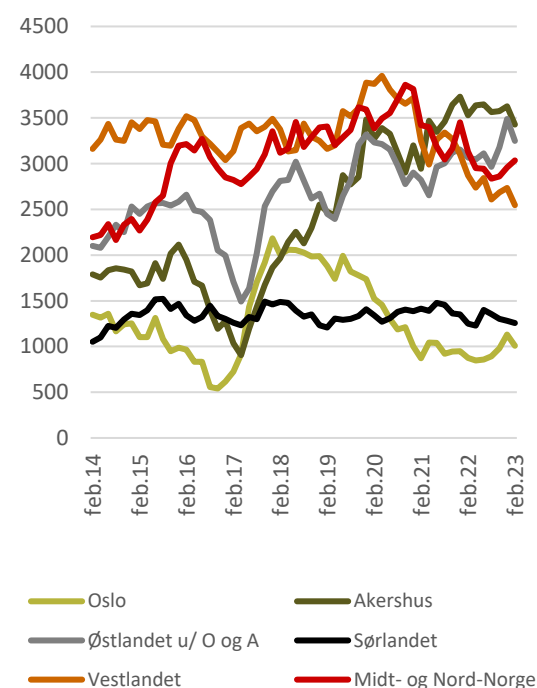
ECON Nye boliger gir oversikt over pris og salgsutviklingen i boligprosjekter med mer enn 15 boliger i hele landet. Det publiseres regionale rapporter for Østlandet, Vestlandet, Sørlandet, Midt-Norge og Nord-Norge. Disse gir detaljert informasjon om samtlige salgstrinn og prosjekter. Den nasjonale rapporten gir kun sammenliknbar statistikk.

Prosjektene som registreres i ECON Nye boliger må ha usolgte boliger for å være med i statistikken. Samfunnsøkonomisk analyse utarbeider statistikken ved å kontakte og registrere informasjon fra alle prosjektmevlene.

Statistikken gir informasjon over hva som bygges, hvor det bygges, hvem utbyggerne er og hvem som er prosjektmevlere. De regionale rapportene gir blant annet salgstakten i prosjektene og samlet salgstakt for regionen.

ECON Nye boliger kommer ut med seks nummer årlig.

Figur 6: Antall usolgte boliger fordelt på områder



Kilde: ECON Nye boliger

dekker om lag 60 prosent av nyboligmarkedet, men at vi dekker stort sett alt av leilighetsprosjekter.

I takt med at etterspørselen etter nye boliger tok seg opp fra høsten 2020, fulgte utbyggerne opp med å legge ut mange nye prosjekter på markedet, se i Figur 8. Fram til april 2022 ble det lagt ut relativt mange nye boligprosjekter for salg, før det falt klart i sommer. Ved siste måling var antallet prosjekter på det laveste nivået vi har målt siden vi startet å føre statistikk for hele landet i 2013.

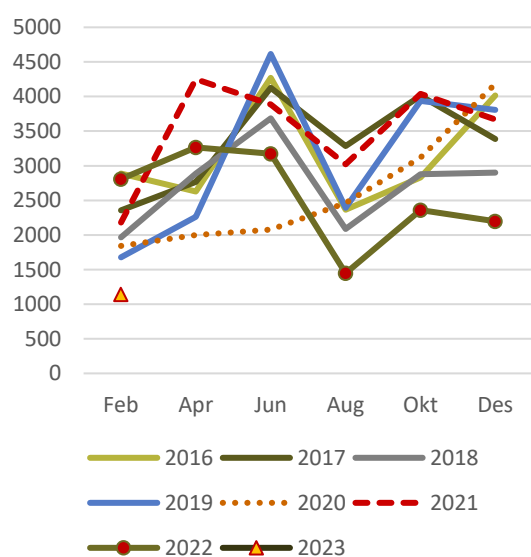
I Oslo har det med unntak av målingene rundt årsskiftet 2020-2021 vært en klar nedgang i usolgte boliger de siste tre årene, som vi ser av Figur 8. Nivået er nå svært lavt. Det skyldes at det har blitt lagt ut relativt få nye boliger over lengre tid, samtidig som nyboligsalget var godt fra sommeren 2020 og frem til våren 2021. Siden juni 2021 har både salget av nye boliger og antall nye boliger lagt ut for salg vært lavt i Oslo.

Det gode salget fra høsten 2020 fram til våren 2022 vil gi mange innflyttingsklare boliger i årene som kommer. Siden sommeren 2022 har imidlertid nyboligsalget falt kraftig. Ettersom det lave salget har vedvart, vil vi få en periode med lavere boligbygging.

#### Sterk vekst i byggekostnadene

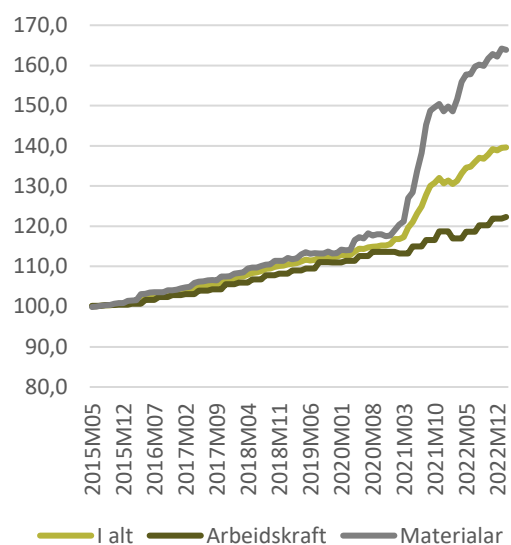
Byggekostnadene har økt kraftig siden begynnelsen av 2021. I august 2022 var byggekostnadene, målt ved SSBs byggekostnadsindeks,

Figur 7: Antall nye boliger lagt ut for salg, Norge



Kilde: ECON Nye boliger

Figur 9: Byggekostnadsindeks. 2015M05-2023M02

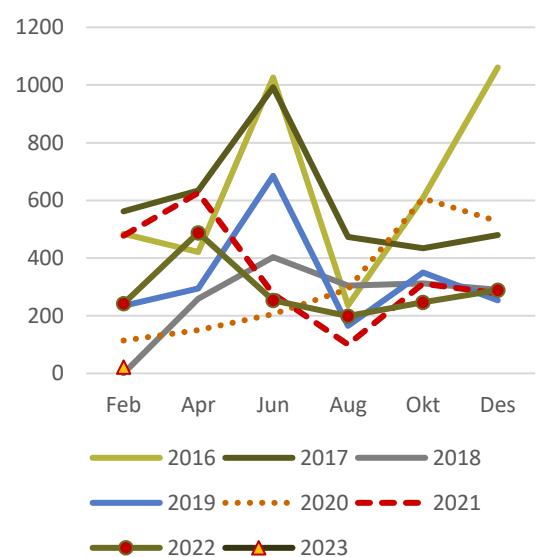


Kilde: SSB

hele 17 prosent høyere enn i januar 2021. I de foregående årene har økningen i byggekostnadene ligget på mellom 2-4 prosent. Det er særlig materialkostnadene som har økt.

Veksten i byggekostnadene avtok ved inngangen til sommeren i fjor, og ser ut til å ha stabilisert seg noe, men det er fortsatt vekst i samlede material- og arbeidskraftskostnader, og vekstraten er høyere enn den var før pandemien.

Figur 8: Antall nye boliger lagt ut for salg, Oslo



Kilde: ECON Nye boliger

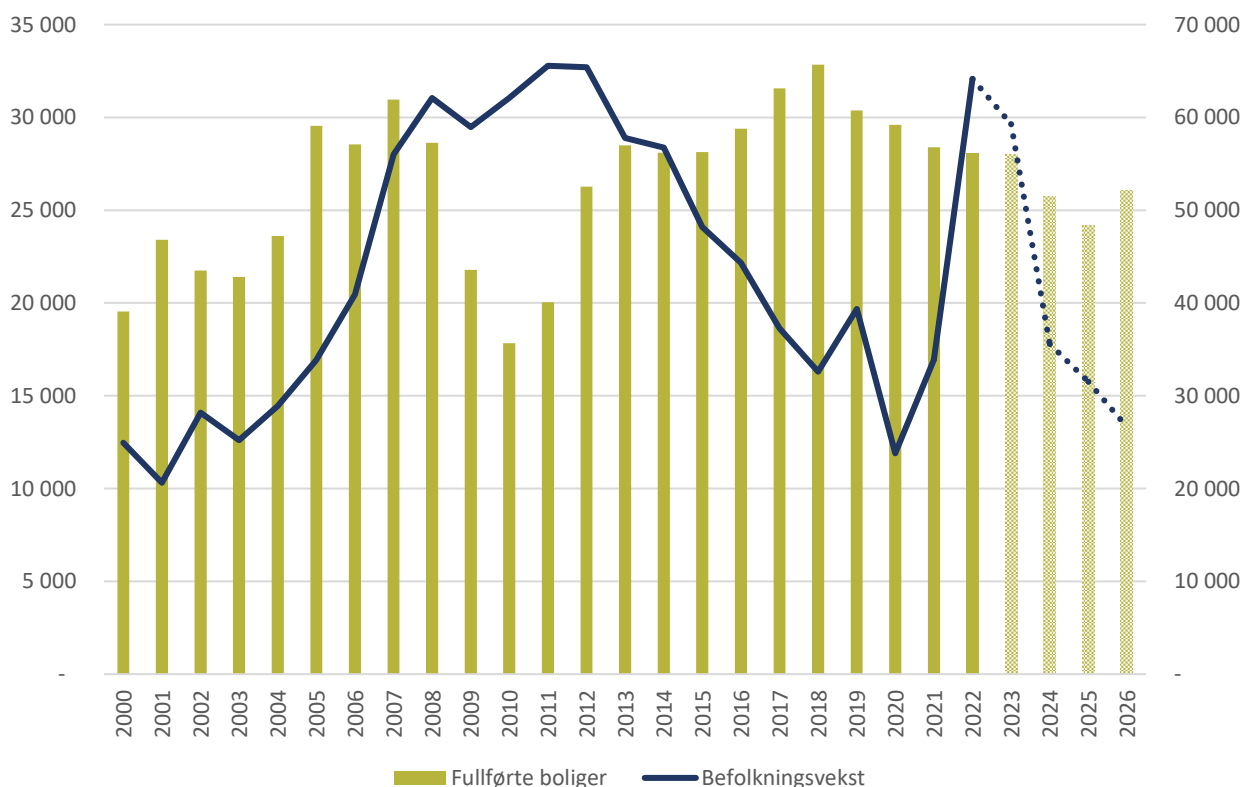
Framover er det knyttet stor usikkerhet til pris og leveranseutviklingen. I deg grad økte byggeva- rekostnader kan veltes over på salgspri- sene, vil dette trolig påvirke distriktene sterkere enn by- ene ettersom marginene (grovt sett forskjell mellom pris og byggekostnader) er mindre i distriktene. I mer sentrale strøk utgjør material- kostnadene også en mindre andel av de totale kostnadene. Høye tomteverdier utgjør der en større andel av samlede utviklingskostnader, og økte byggekostnader vil derfor trolig kunne føre til reduserte tomtepriser og at kostnadsveksten ikke i like stor grad veltes over på salgspri- sene. Høye byggekostnader kan gjøre at prosjekter (også med mange solgte boliger) ikke lenger er lønnsomme. Dersom byggingen ikke allerede er igangsatt, kan dette også medføre at prosjekter blir trukket. Dette medfører en nedsiderisiko for anslagene våre om boligbyggingen framover.

Godt salg i perioden fram til sommeren 2022 vil gi mange innflyttingsklare boliger de førstkom-

mende årene. Den klare nedgangen i nybolig- salget i sommer vil imidlertid bidra til å redusere boligbyggingen lenger framover. Der tid fra salg til ferdigstillelse er kortere, typisk i mer gris- grendte strøk med mindre boligprosjekter som ofte er småhus, vil fallet i salget merkes fortere også boligbyggingen. Økt rente og usikkerhet knyttet til framtidig salg- og prisutvikling gjør at vi venter at salget av nye boliger vil være histo- risk svakt i år. I takt med at rentene blir satt noe ned igjen og bruktboligprisene øker, venter vi økning i nyboligsalget mot slutten av 2023 og utover i 2024.

Vi anslår derfor at ferdigstillelse av boliger vil være moderat i 2023 (som følge av salgene i perioden 2021-2022), før det faller fram til 2025. Gapet mellom behov og bygging av boli- ger, kombinert med lavere renter og redusert usikkerhet, venter vi vil medføre økt salg gjen- nom perioden, slik at ferdigstillinger tar seg opp igjen i slutten av prognoseperioden.

Figur 10: Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger (venstre akse)



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse



I 2023 venter vi ferdigstilling av om lag 28.000 boliger. For årene 2023, 2024 og 2025 venter vi at det ferdigstilles henholdsvis om lag 25.700, 24.200 og 27.000 boliger.

### Høyere boliglånsrenter

Boligprisutviklingen henger tett sammen med rentenivået og bankenes utlånspraksis. Undersøkelser av sammenhengen mellom rentenivå og boligpriser i både NAM og Housing Lab indikerer at en rentenedgang på ett prosentpoeng isolert sett gir en langsiktig økning i boligprisen på om lag 12-15 prosent.

Lave renter over lang tid har gitt en kraftig økning i gjeldsgraden blant husholdningene og er en viktig forklaring bak den høye boligprisveksten vi har opplevd de siste årene.

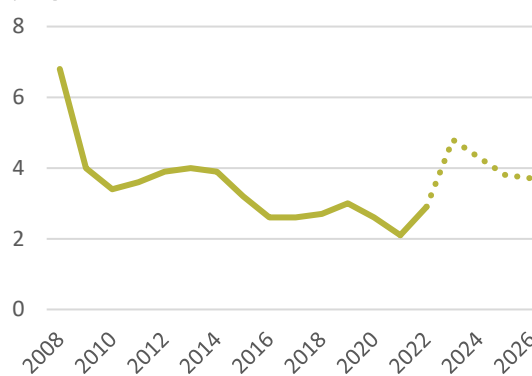
Rentenedgangen fra slutten av 2002 til begynnelsen av 2004, da Norges Bank satte ned styringsrenten fra 7 prosent til 1,75 prosent, bidro til kraftig boligprisvekst i årene etter. Fra 2004 til 2007 økte boligprisene med et årlig gjennomsnitt på hele 11 prosent.

Styringsrenten ble satt ned igjen under finanskrisen og med unntak av en svak økning i 2010 og 2011 lå den på om lag 1,5 prosent fram til desember 2014. Renten ble satt ytterligere ned fire ganger, og ble værende på 0,5 prosent fra mars 2016 fram til september 2018, da den ble økt til 0,75 prosent. Dette var den første rentehevingen siden 2011. Etter dette oppjusterte sentralbanken styringsrenten ytterligere tre ganger, frem mot september i 2019.

Etter pandemiutbruddet i mars 2020 satt Norges Bank ned styringsrenten, først med 1,25 prosentpoeng i mars 2020 og så med ytterligere 0,25 prosentpoeng i mai 2020, til 0 prosent.

Styringsrenten ble holdt på 0 prosent frem til september i 2021 hvor den ble økt med 0,25 prosentpoeng. Etter dette ble styringsrenten økt med 0,25 prosentpoeng i desember og mars, og med 0,5 prosentpoeng i juni, august og septem-

Figur 11: Utlånsrente, rammelån. 2008-2022 og prognose 2023-2026, nivå



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

ber. Deretter ble den økt med 0,25 prosentpoeng i november og desember 2022 og i mars 2023. Nå er styringsrenten på 3 prosent.

Vi legger til grunn at styringsrenten blir liggende om lag på dagens nivå ut 2023, før den gradvis settes ned til 2 prosent mot slutten av prognoseperioden.

Uro i finansmarkedene ventes å bidra til at markedsrentene likevel øker ytterligere noe framover. Dette vil gi utslag i økte renter til husholdningene. Som årsgjennomsnitt venter vi at utlånsrenten (rammelån med pant i bolig) øker fra 2,9 prosent i 2022 til 4,8 prosent i 2023. Kravet om at husholdningene skal tåle en renteøkning på 3 prosentpoeng impliserer dermed at låntakere må tåle renter på opp mot 8 prosent. Det demper kjøpekraften betydelig for store grupper, selv om redusert krav til betjeningsevne fra årsskiftet isolert sett betyr en betydelig lettelse for mange boligkjøpere. I tråd med de forventede rentekuttene fra Norges Bank, venter vi at utlånsrentene kommer noe ned igjen fra høsten neste år, og videre til 3,7 prosent i 2026.

## Regional utvikling

I perioden 2018-2022 økte boligprisene med 29 prosent i landet sett under ett, men det var store regionale forskjeller (se Figur 12). Vestfold og Telemark hadde den sterkeste veksten, med 40 prosent. Viken fulgte tett på med en samlet vekst på 32 prosent. Fylket med lavest vekst var Rogaland, med kun 16 prosent. Deretter kommer Troms og Finnmark, med en prisvekst på 19 prosent. Boligprisene har falt noe siden i fjor høst, og vi ventet at nedgangen vil fortsette gjennom inneværende år.

Det har vært et klart mønster under pandemien at mange har tilpasset seg en ny, mer fleksibel hverdag med økt bruk av hjemmekontor, som har materialisert seg i anen relativt høy prisvekst i en del «lavprisområder» med både kort og lang pendleravstand, særlig i tilknytning til Oslo.

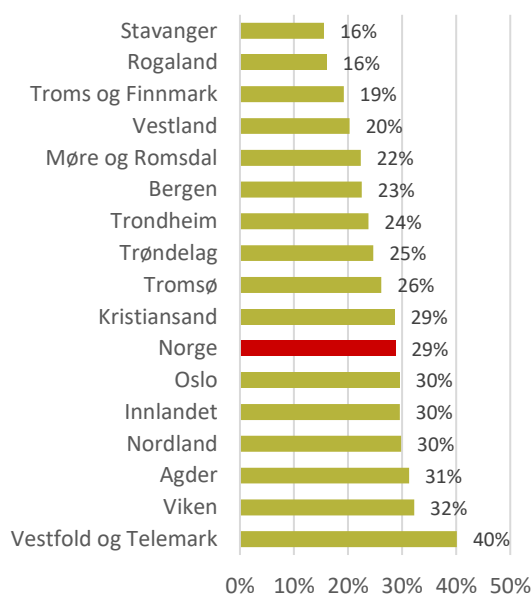
Regionale forskjeller i boligprisveksten er nært knyttet til utviklingen i arbeidsmarkedet og bo-settingsmønstre. En region med høy befolkningsvekst trenger større boligbygging enn en region med svak vekst for å motvirke høy boligprisvekst. Regioner med høy befolkningsvekst har imidlertid hatt problemer med å holde boligbyggingen på et tilsvarende høyt nivå. I grove trekk ser vi en klar sammenheng mellom boligprisvekst og forholdet mellom befolkningsvekst og boligbygging.

Det har vært store forskjeller mellom regionene på forholdet mellom befolkningsvekst og boligbygging. I perioden 2018-2022 skiller Oslo seg klart ut med størst gap mellom befolkningsvekst og boligbygging: Her var det 2,14 nye personer per nye bolig i perioden, se Figur 13. Samtidig er Oslo den regionen med flest alene-boende. I den siste femårsperioden har det også vært relativt høy befolkningsvekst i forhold til boligbygging i byene Stavanger, Kristiansand<sup>7</sup>, Trondheim og Bergen.

Blant regioner med høy befolkningsvekst og lav boligbygging, finner vi typisk regioner med sterk boligprisutvikling, slik som Oslo og Viken.

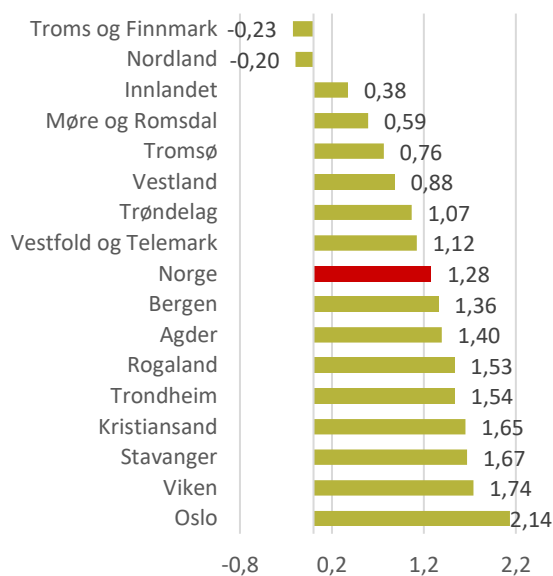
<sup>7</sup> Befolkningsveksten i Kristiansand var «kunstig» høy i 2017 som følge av at mange studenter meldte flytting til byen dette året.

Figur 12: Boligprisvekst 2018-2022, Prosent.



Note: Boligprisveksten er beregnet som et vektet snitt av boligpriser fra kildetabell 05963 og kildetabell 06695. Vektingen av boligprisene baseres på omsetningstall.  
Kilde: SSB

Figur 13: Befolkningsvekst delt på vekst i boligmassen. Samlet vekst i perioden 2018-2022.



Note: Verdi under 1 indikerer at befolkningsveksten er lavere enn boligbyggingen, som isolert sett vil gi redusert boligprisvekst. 1 betyr at befolkningsveksten er lik boligtilfanget (1:1). Verdi over 1 betyr at befolkningsveksten er høyere enn boligbyggingen, som isolert sett vil gi økt boligprisvekst. Verdi under 0 betyr at befolkningsveksten har vært negativ i perioden.  
Kilde: SSB

Det er imidlertid også regioner som avviker fra dette mønsteret. Nordland har for eksempel hatt en sterk boligprisvekst, samtidig som boligbyggingen har vært svært høy i forhold til befolkningsveksten.

Ulike responser på forholdet mellom befolkningsvekst og boligbygging tydeliggjør at det også eksisterer andre viktige sammenhenger. Blant annet kan forskjeller på innvandrerbefolkningen mellom regioner påvirke bolig(kjøps)behovet per innbygger. Innvandrerhusholdningene er i gjennomsnitt større enn øvrige husholdninger. Samtidig blir innvandrerbefolkningen i snitt likere befolkningen for øvrig, både i bo- og levevaner, med økt botid i Norge.

Videre kan det være sentralisering innad i fylket, som innebærer at det er stort press (og behov for boligbygging) i bysentraene i fylkene, mens det er mindre press i distriktkommunene. Dette gjør at etterspørselen etter nye boliger i en region kan være betydelig større enn det samlet befolkningsvekst i regionen tilsier. For eksempel venter vi lav befolkningsvekst i Innlandet samlet, men positiv utvikling i sentrale strøk i fylket som Hamar-, Gjøvik- og Lillehammer-regionen.

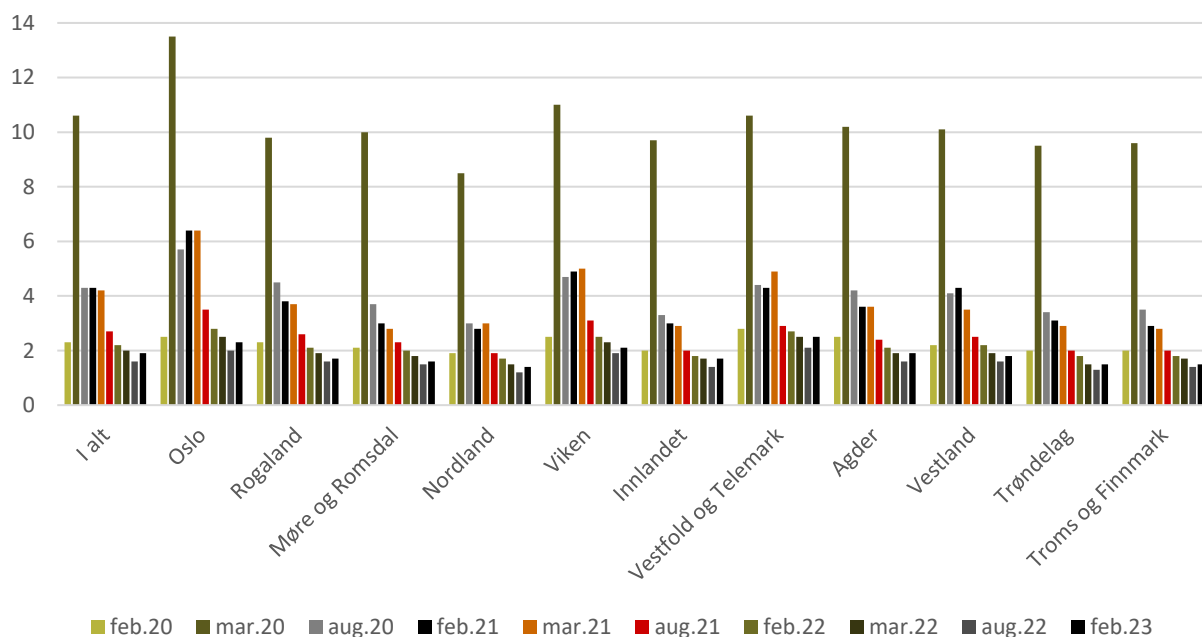
Den demografiske sammensetning i en region og endringer i denne, vil også virke inn på boliggetterspørselen i en region. For eksempel påvirkes etterspørsel etter boliger i en region av andelen av befolkningen som er i etableringsfasen (førstegangskjøpere), familieførøkelse utløser behov for annen type bolig (behov for større bolig), barn flytter ut (ønske om mindre bolig) og eldre flytter i omsorgsbolig eller sykehjem (frigjør en bolig).

Forholdet mellom boligbygging og befolkningsutvikling gir derfor et grovt bilde på sammenhengen.

De siste 10 årene har boligbyggingen i forhold til befolkningsveksten (antall nye boliger per innbygger) økt kraftig på nasjonalt nivå, fra et lavt nivå på 0,27 boliger per nye innbygger i 2010. Foreløpig topp ble nådd i 2020, da det ble bygget 1,25 boliger per nye nordmann. Dette følger av både høyere boligbygging og lavere befolkningsvekst.

Våre prognoser tilsier at antall ferdigstillinger vil være noe lavt i forhold til hva den høye befolkningsveksten skulle tilsi for også for 2023 grunnet høy innvandring. Videre i prognoseperioden venter vi at befolkningsveksten vil avta allerede

Figur 14: Registrert arbeidsledighet som andel av sysselsatte, februar 2020-2023.



Kilde: NAV (registrert arbeidsledighet).

neste år da vi venter at størstedelen av flyktningene som vil komme til Norge fra Ukraina kommer i 2022 og 2023, slik at vi venter færre flyktninger fra Ukraina i 2024. Utover i prognoseperioden venter vi at byggingen vil bli høy i forhold til befolkningsveksten, selv om det vil ferdigstilles færre boliger både i 2024 og 2025 enn vi har sett på lenge.

Samlet for perioden 2023-2026 anslår vi at det vil bli ferdigstilt omtrent 105.000 nye boliger i landet, mens befolkningen vil vokse med i om lag 146.500 personer. Samtidig er befolkningsveksten og boligbyggingen ujevnt geografisk fordelt, som er en viktig årsak til at vi venter ulik utvikling i boligprisene for forskjellige byer og regioner i årene framover.

## Arbeidsledighet

Da samfunnet stengte ned i mars 2020 som følge av smittesituasjonen med Covid-19, så man svært høye permitteringstall i alle fylker. For første gang på svært lenge var den registrerte ledigheten over 10 prosent i nesten alle fylker (se figur 14). Oslo opplevde den største økningen i arbeidsledighet, en økning på 11 prosentpoeng sammenlignet med samme måned i 2019.

Etter den første smittebølgen var over og tiltakene ble lettet, sank arbeidsledigheten i de fleste fylker, men nye smittebølger lokalt og regionalt, med etterfølgende tiltak, medførte at arbeidsledigheten holdt seg på et høyere nivå enn normalen gjennom 2020. Men allerede i 2021 falt arbeidsledigheten tilbake på samme nivå som for august 2019 for flere fylker. I noen av fylkene som ble hardest rammet, blant annet Oslo og Viken, har det tatt lengre tid før arbeidsledigheten kom ned på normale nivåer igjen.

I 2022 nådde arbeidsledigheten svært lave nivåer, men høy inflasjon og tilhørende økende renter siden har medført noe økt arbeidsledighet igjen. I februar i år var arbeidsledigheten i samtlige fylker høyere enn den var et halvt år tidligere, august 2022.

Nå er derimot arbeidsledigheten rekordlav i flere regioner, samtidig som det er rekordmange ledige stillinger. Samtlige fylker har nå lavere arbeidsledighet enn i 2019.

## Regionale prognoser

Vi har koblet våre nasjonale boligprisprognoser sammen med vår regionale boligmodell og annen relevant informasjon for å lage prognoser for boligprisveksten i alle landets fylker, samt byene Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø.

Våre regionale befolkningsprognoser tar utgangspunkt i SSBs siste befolkningsframskrivninger fra sommeren 2022, men vi har gjort egne vurderinger der vi ser at befolkningen har hatt en avvikende utvikling. Anslagene for igangsettelse og ferdigstillelse bygger på tall fra SSB sammen med salgsstatistikken fra ECON Nye boliger. Salget av nye boliger er en særlig god indikator for ferdigstillingen av boliger i årene framover. Statistikken kartlegger også antatt ferdigstillelse i boligprosjekter som ligger ute for salg.

Til slutt sammenstilles prognosene for de ulike regionene og gjennom en regionalisert boligprismodell får vi våre anslag på regionenes boligpris.

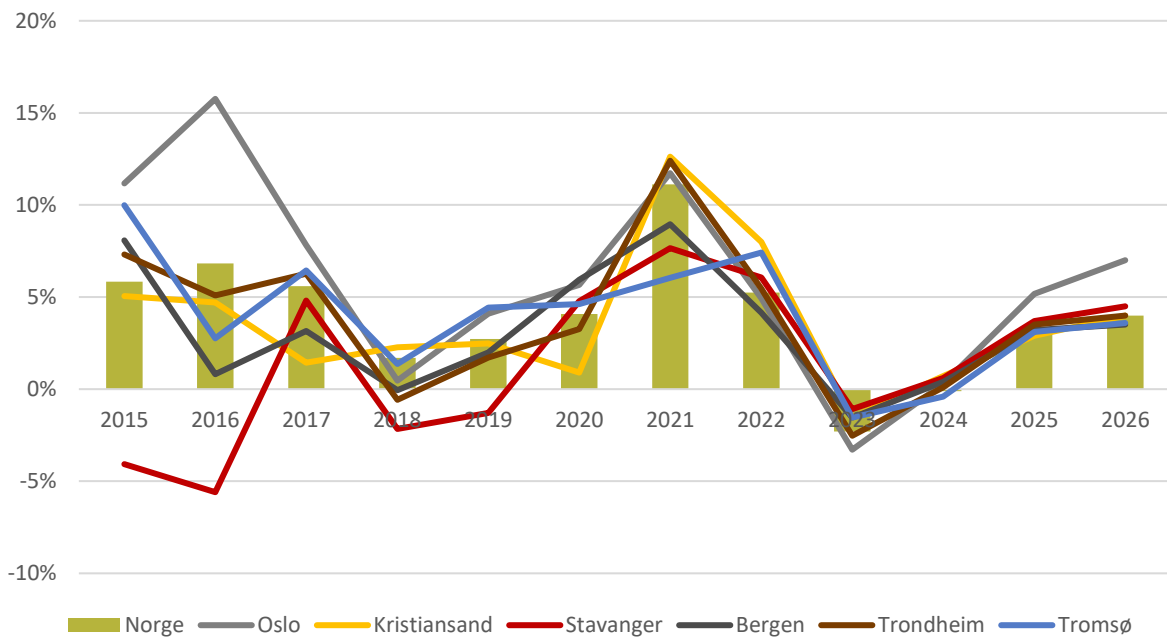
For hele prognoseperioden samlet tror vi boligprisveksten vil være sterkest i fylkene Oslo, Rogaland og Viken. For Oslo og Viken skyldes det først og fremst at vi venter at den lave boligbyggingen etterhvert vil medføre sterk prisvekst når usikkerheten legger seg og rentene etter hvert settes noe ned. Oslos boligmarked er relativt rentesensitivt og vi venter den sterkeste nedturen der neste år, men også den sterkeste prisveksten mot slutten av prognoseperioden, når rentene kommer noe ned og den svake tilbudsiden igjen dominerer utviklingen. I Rogaland drives boligmarkedet av god aktivitet i petroleumsnæringen. Dette ventes å smitte i noen grad til Agder og spesielt Kristiansand.

Vi venter at boligprisveksten blir svakest i Innlandet, Vestfold og Telemark og Møre og Romsdal.

### *Sterkere boligprisvekst i byene*

Prisutviklingen i Oslo har lenge vært preget av at boligbyggingen har vært lav i forhold til befolkningsveksten. Boligprisene har steget betydelig i 2020, 2021 og i starten av 2022. Men den kraftige renteøkningen biter ekstra på Oslo-

Figur 15: Boligprisvekst i byer



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

markedet, ettersom høye boligpriser der har bidratt til at husholdningene har tatt opp høy gjeld. Gjennom høsten falt prisene, mens de ved starten av 2023 igjen steg. De økte boligprisene i januar og februar knyttes til lettelsene i lånekrav. Vi forventer at boligprisene i Oslo faller videre fremover, slik at årsveksten i Oslo blir på minus 3,3 prosent.

Nyboligsalget i Oslo tok seg kraftig opp høsten 2020 og holdt seg på et høyt nivå i begynnelsen av 2021, før det falt tydelig fra mars/april samme år, og deretter forble lavt. Samlet ble det dermed solgt rundt 500 færre boliger i 2021 enn i 2020 i Oslo. Nyboligsalget i 2022 falt også i 2022, med nærmere 600 boliger sammenlignet med 2021, og salget har falt ytterligere hittil i 2023. Vi forventer et historisk lavt salg av nye boliger i Oslo i 2023, før det tar seg opp igjennom prognoseperioden.

Vi forventer at antall ferdigstilte boliger vil være omtrent som i fjor i 2023 som følge av salgstoppen i 2020, for så å dempes og holde seg relativt lav i forhold til befolkningsveksten. Dette bidrar til å presse boligprisene opp på sikt, og vi forventer at Oslo blir den regionen med høyest prisvekst mot slutten av prognoseperioden. I 2026 anslår vi en boligprisvekst på 7 prosent i Oslo. Blant de andre byene forventer vi at boligprisveksten blir sterkest i Stavanger og Kristiansand i prognoseperioden samlet. Årsaken til

dette er høy aktivitet i oljenæringen, og at boligpris- og gjeldsnivået i de to byene er relativt lavt slik at høye renter ikke slår like hardt ut. Vi forventer boligprisfall i 2023 også der, men mindre nedgang enn ellers i landet. Utover prognoseperioden forventer vi at veksten vil ta seg opp, men med en lavere vekstrate enn Oslo. Samlet over hele prognoseperioden kommer Oslo, Stavanger og Kristiansand «best» ut, med en samlet boligprisvekst på henholdsvis 9,2, 7,8 og 6,1 prosent.

Boligprisnivået i Trondheim og Tromsø er relativt høyt sammenlignet med andre byer. Dette gjør at økte renter virker relativt sterkt i de to byene. Utover prognoseperioden forventer vi likevel at boligprisveksten vil ta seg noe opp også der. For prognoseperioden samlet lyder prognosen på om lag 5 prosent i begge disse byene.

### Oslo

Boligprisene svinger normalt mer i Oslo enn ellers i landet. Toppene er typisk høyere, og dalene gjerne dypere. For eksempel ble Oslo, etter flere år med sterkere prisvekst enn landsgjennomsnittet, hardere rammet av nedgangen høsten 2013 og våren 2014. Den etterfølgende oppgangen var tilsvarende sterkere, og gjennom 2016 nådde boligprisveksten nye høyder fram til det hele bremses opp mer enn i landet ellers høsten 2017.

Etter et svakt 2017, som startet med en korrek- sjon i boligprisene etter den rekordsterke opp- gangen året før, som trolig også kan knyttes til en innstramning i boliglånsforskriften med sær- krav for Oslo, var boligprisutviklingen ganske moderat i 2018 og 2019, med vekstrater på hen- holdtvis 0,5 og 4,1 prosent.

I pandemiårene 2020 og 2021 økte boligprisene kraftig, til tross for stadige nedstenginger og gjenåpninger av økonomien. Svært lave renter er en viktig årsak. En viktig del av forklaringen er også at utlånsforskriften ble løst opp, sam- tidig som de med høy utdanning og høyt lønns- nivå i mindre grad ble rammet. De som kunne bli i jobbene sine og fikk lavere rentekostnader beholdt eller økte stort sett kjøpekraften i bolig- markedet. I 2020 ble boligprisveksten i Oslo i underkant av 6 prosent, og i 2021 nesten 12 prosent, som med unntak av 2016 er den høy- este årsveksten det siste tiåret.

I begynnelsen av 2022 var boligprisveksten fort- satt høy i hovedstaden. Boligprisene fortsatte å vokse gjennom våren og forsommeren, men gjennom høsten begynte renteøkningene å gjøre seg gjeldende, og boligprisene falt noe fram mot årsskiftet. 2023 startet med boligpris- vekst, men vi venter at boligprisene vil falle vi- dere gjennom året, for så å flate ut i 2024. Fra

2025 venter vi at lav boligbygging og utsikter til lavere renter vil medføre økt prisvekst, som øker ytterligere i 2026.

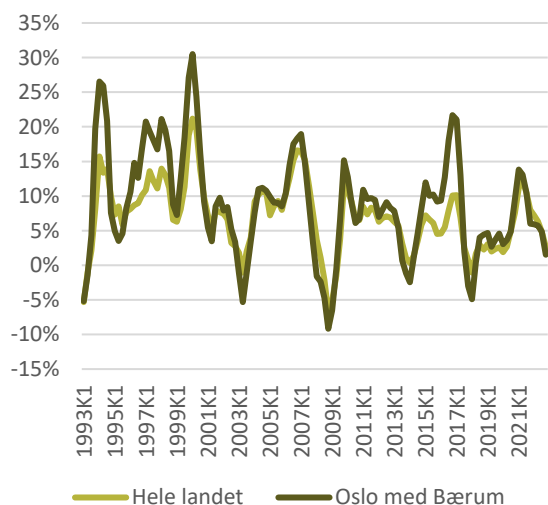
### *Svært lavt salg av nye boliger gir lite bolig- bygging framover*

Etter flere år med lav boligbygging rett etter fi- nanskrisen, tok boligbyggingen seg opp til nær- mere 4.000 boliger i 2012, etterfulgt av i over- kant av 3.300 boliger i både 2013 og 2014.<sup>8</sup> I 2015 ble det imidlertid kun fullført i underkant av 2.100 boliger. Boligbyggingen forble lav fram til 2018, da det i løpet av året stod rundt 4.250 bo- liger klare til innflytting. I 2019 økte dette videre til omtrent 4 850 boliger, og vi må tilbake til 1976 for å finne et enkeltår med like mange innflyt- tingsklare boliger. Antall ferdigstilte boliger har falt i årene etter, og var på 2.960 og 2.620 i hen- holdtvis 2020 og 2021.

Boligbygging må sees i sammenheng med ny- boligsalget.<sup>9</sup> Vi fanger opp utviklingen i bolig- bygging og -salg i vår nyboligstatistikk ECON Nye boliger. Det svært gode nyboligsalget i 2016 ga en kraftig økning i antall igangsatte bo- liger, og de fleste av disse boligene stod innflyt- tingsklare i løpet av 2018 og 2019 (se Figur 17).

Høy aktivitet i nyboligmarkedet førte til at mange boliger ble lagt ut for salg også i 2017,

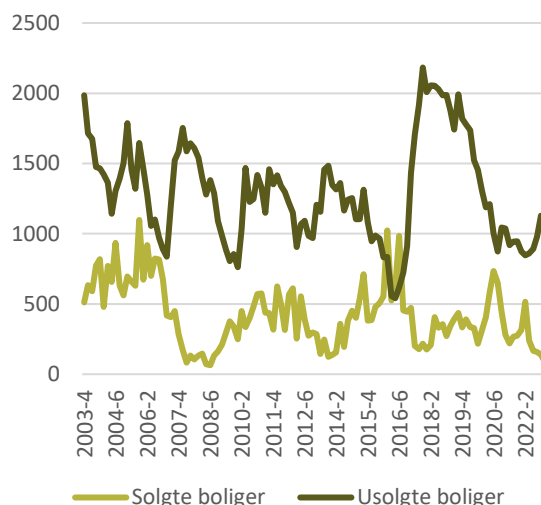
Figur 16: Tolvmånedersvekst i boligprisene i Oslo og Bærum og Norge i perioden 1. kvartal 1993-4. kvartal 2022.



Kilde: SSB, tabell 07221

<sup>8</sup> SSB tabell 05940

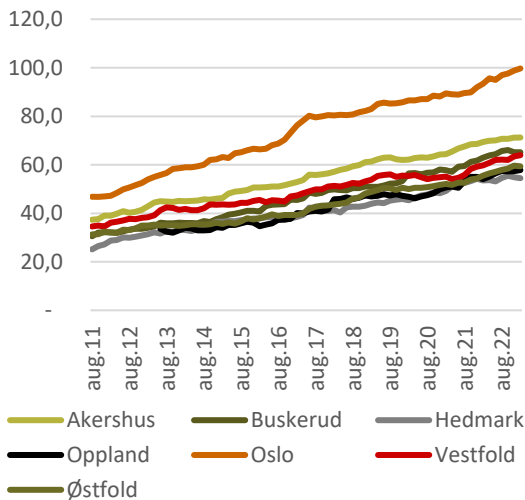
Figur 17: Antall usolgte og solgte boliger i nyboligmar- kedet i Oslo. Aug. 2002-februar 2023.



Kilde: ECON Nye boliger

<sup>9</sup> Det er vanlig at 60 prosent av boligene i et prosjekt må være solgt før byggearbeidene igangsettes

Figur 18: Nyboligpriser i fylker på Østlandet. Juni 2002 – februar 2023.



Kilde: ECON Nye boliger

men samtidig avtok det gode salget. Resultatet ble at antall ledige nye boliger i hovedstaden skjøt til værs, fra rekordlave til rekordhøye nivåer (se Figur 17).

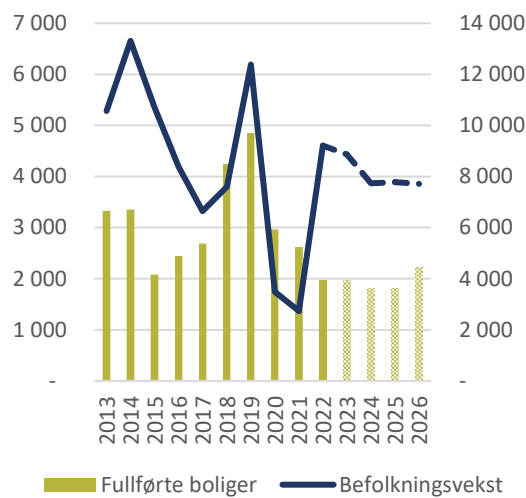
Etter to forholdsvis svake år, begynte nyboligsalget å ta seg opp gjennom 2019. Koronautbruddet og nedstengningen mars 2020 satte en foreløpig stopp for nyboligsalget, men dette løsnest raskt, og salget tok seg kraftig opp gjennom 2020. Nyboligsalget i Oslo holdt seg høyt til begynnelsen av 2021, men falt deretter klart gjennom året. Det relativt svake nyboligsalget fortsatte i 2022, og salget har falt ytterligere hittil i 2023.

På bakgrunn av det svake nyboligsalget i hovedstaden venter vi lav boligbygging i Oslo også de neste årene. For 2022 og 2023 anslår vi at det ferdigstilles om lag 2.000 boliger, og at det faller ytterligere til rundt 1.800 ferdigstilte boliger i 2024 og 2025. Vi har lagt til grunn at salget vil ta seg noe opp fra 2024. Det vil bidra til at antallet ferdigstillinger begynner å ta seg opp igjen fra 2026.

#### Økt befolkningsvekst

Befolkningsveksten i Oslo var svært høy mellom 2006 og 2015, med 10-15.000 personer årlig. Siden har veksten stort sett vært betydelig lavere, særlig de seneste årene. 2019 var imidlertid et unntak, med en befolkningsvekst på 12.400 personer. I pandemiårene 2020 og 2021

Figur 19: Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger i Oslo

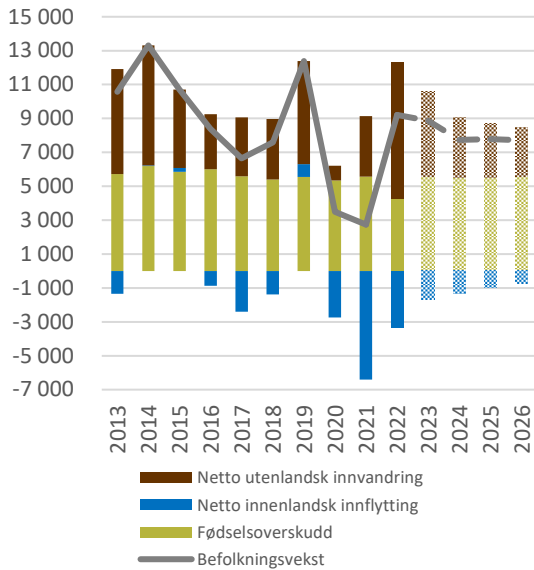


Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

falt imidlertid befolkningsveksten klart, til henholdsvis kun 3500 og 2800 personer.

Det er spesielt lavere innvandring fra utlandet og innenlandsk flyttetap som har trukket ned befolkningsveksten i Oslo (se figur 20). Innenlandske flyttetap betyr at det er flere personer bosatt i Norge som flytter ut av enn inn til hovedstaden. Det er særlig Akershus-området som har tiltrukket seg tidligere Oslo-boere. Høyere boligpriser i Oslo sammenliknet med omkringliggende fylker kan være en del av forklaringen på dette. 2019 var imidlertid det første året siden 2015 hvor antallet innenlandske innflyttere var høyere enn antallet utflyttere, og bidro til hoppet i befolkningsveksten. Både i 2020 og 2021 var det derimot rekordhøyt flyttetap i Oslo.

Figur 20: Befolkningsendringer i Oslo. Historisk utvikling og prognose frem til 2026.



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

En viktig driver for befolkningsveksten i Oslo har vært fødselsoverskuddene, som har ligget forholdsvis stabilt på om lag 5.400-6.000 personer de siste ti årene, med unntak av i 2022 da det falt en del til rundt 4.300. Vi forventer dog at fødselsoverskuddet fremover vil stabilisere seg på rundt normalnivået.

Innvandring fra utlandet har også vært en viktig komponent i Oslos befolkningsutvikling. Lavere nettoinnvandring fra utlandet i årene 2016 til 2018 og 2020 er derfor også en viktig forklaring på den reduserte befolkningsveksten i perioden. I 2019 tok den *registrerte* nettoinnvandringen seg kraftig opp, og med det også den registrerte befolkningsveksten. Deler av veksten i 2019 skyldes imidlertid endringen i SSBs registrering av utvandrere, som omtalt i kapitlet om nasjonal utvikling.

I 2020 hadde Oslo svært lav befolkningsvekst. Det skyldes en kombinasjon av høyt flyttetap og historisk lav innvandring fra utlandet. Store deler av 2020 ble preget av smittesituasjonen og tiltakene mot smitte av Covid-19, som hemmet mobilitet på tvers av landegrensene, men også skapte et såkalt "race for space", der mange flyttet til større, men mindre sentrale boliger som en tilpasning til en ny hverdag med bedre tilrettelegging og større aksept for hjemmekontor.

I 2021 tok den utenlandske innvandringen seg opp, men flyttetapet økte desto mer, slik at befolkningsveksten ble enda lavere i 2021 enn den var i 2020.

Vi tror at noe av utflyttingen under pandemien skyldes at enkelte har fremskyndet flyttebeslutning under pandemien. Vi venter at flytetapet vil bli mindre de kommende årene.

Utenlandsk innvandring har tatt seg godt opp igjen. Innvandringen økte klart utover i 2021, trolig grunnet gjenåpning etter pandemien. Økningen fortsatte i 2022, grunnet mange flyktninger fra Ukraina. Vi venter at innvandringen fra utlandet toppet i 2022 da det kom døyt 8.000, men at det også kommer et høyt antall i 2023, før utenlandsk innvandring avtar og stabiliserer seg rundt 3.000-4.000 personer årlig.

Dette gir til sammen en høy befolkningsvekst i Oslo i år, på om lag 8.900 personer. Deretter venter vi at befolkningsveksten stabiliseres rundt i overkant av 8.000 personer utover i prognoseperioden. Framover motvirkes nedgangen i utenlandsk innvandring i noen grad av nedgangen i innenlandsk utflytting fra Oslo.

Høy befolkningsvekst og lav boligbygging vil være en prisdriver for Oslo også i årene framover. På kort sikt tror vi imidlertid at stor økonomisk usikkerhet og høyere renter vil dominere. Vår prognose for 2023 er et boligprisfall på 3,3 prosent, før boligprisutviklingen flater ut i 2024. Etter hvert som renten settes noe ned, venter vi at boligprisene vil øke. Dette forsterkes av misforholdet mellom boligbygging og befolkningsvekst flere steder. Vår prognose for boligprisveksten i Oslo er på rundt 5 prosent i 2025, økende til 7 prosent i 2026.

Dette gir en samlet boligprisvekst for prognoseperioden 2022-2026 på i overkant av 9 prosent, som er den sterkeste veksten blant alle fylkene og byene i landet.

## Viken

Viken har hatt en årlig boligprisvekst over landsgjennomsnittet siden 2013. I 2020 vokste prisene i Viken med over 5 prosent, som er høyt sammenlignet både med tidligere år og landsnittet på 4,1 prosent. I 2021 ble prisveksten enda høyere, hele 12 prosent. Dette gir Viken



den nest høyeste prisveksten i landet for perioden 2017-2021 med 25 prosent, mot 19,4 prosent for landet ellers.

Boligprisene fortsatte å øke gjennom våren 2022, men gjennom høsten falt prisene etter flere doble rentehevinger. De første månedene i 2023 steg dog prisene igjen, trolig drevet av lettelser i lånereglene. Vi venter at dette var en midlertidig prisvekst drevet av regelendringen, slik at boligprisutviklingen i resten av 2023 vil bli negativ, og samlet årsvekst venter vi blir -2,7 prosent. Det er spesielt i de sentrale strøkene at vi venter et større prisfall, ettersom det er her bolig gjelden er høy og renteøkningene merkes mest.

#### *Høy innvandring gir høy befolkningsvekst*

Befolkningsveksten har vært høy i Viken i mange år. Siden 2011 har befolkningen i gjennomsnitt økt med 15.000 personer årlig, men veksten har vært avtagende fram til 2020. Da var befolkningsveksten rundt 11.000 personer. Befolkningsveksten tok seg imidlertid kraftig opp i 2021, og endte på nesten 17.000 personer. Dette fortsatte i 2022, da befolkningsveksten endte på 23.000 personer.

Ifølge tallene fra SSB er innenlandsk tilflytting en viktig årsak til veksten i Viken, og har blitt relativt viktigere for å opprettholde høy befolkningsvekst. I løpet av 2021 var den innenlandske innflyttingen på rundt 9.800 personer, som historisk sett er veldig høyt. Kort pendleravstand til Oslo kan være en avgjørende faktor for at familier og par i etableringsfasen velger å bosette seg i områder utenfor Oslo, hvor boligprisene er lavere. Under pandemien ser det ut til at presset i boligmarkedet har flyttet seg lengre ut fra Oslo, slik at områder som Sarpsborg og Fredrikstad har hatt vel så høy vekst som Akershus-området. Nå er den innenlandske innvandringen til Viken tilbake på nivåene vi så før pandemien.

Som i resten av landet har befolkningsveksten, med unntak av 2021 og 2022, hatt en svak negativ utvikling. Hovedgrunnen til nedgangen, er lavere innvandring fra utlandet.

Fødselsoverskudd lå i 5-årsperioden før 2017 stabilt i overkant av 3.000 årlig, men har fra 2017 falt gradvis frem til det i 2020 nådde sitt laveste nivå på en 20-års periode med et fødselsoverskudd like over 2.200 personer. Fødselsoverskuddet tok seg derimot litt opp igjen i 2021, som i store deler av landet, til rundt 2.500 personer. Men i 2022 ble fødselsunderskuddet svært lavt igjen, med kun 800 personer.

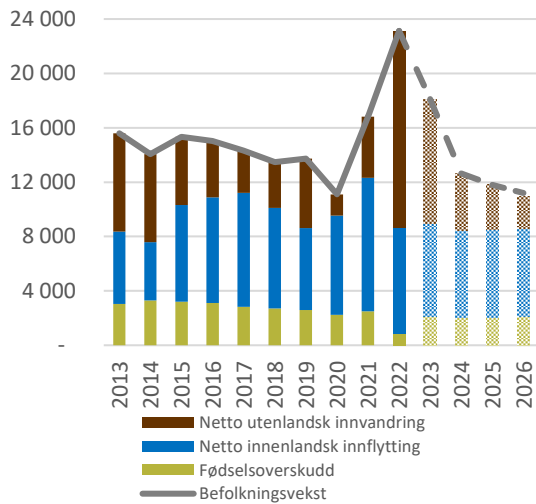
I prognoseperioden har vi lagt til grunn et fødselsoverskudd på om lag 2.100 personer årlig.

Ettersom landegrensene åpnet igjen, økte den utenlandske innvandringen i 2021 og 2022, først drevet av gjenåpning etter pandemien, deretter av høyt antall flyktninger fra Ukraina. Vi venter høy utenlandsk innvandring til Viken også i år, blant annet som følge av mange flyktninger fra Ukraina. Dette kombinert med en høy innenlandsk innflytting gjør at vi venter en samlet befolkningsvekst på om lag 18.100 i år. Vi venter at den høye innenlandske innflyttingen og utenlandske innvandringen vil synke noe, mot nivåene før pandemien. Mot slutten av prognoseperioden venter vi at befolkningsveksten totalt vil gå mot i underkant av 10.000 personer for hele fylket samlet.

For de områdene i Viken som ligger nær Oslo og Oslofjorden, er det gode muligheter for pendling til arbeid i Oslo. Det er derfor først og fremst i de bynære kommunene som Bærum, Asker, Lillestrøm, Lørenskog og Nordre Follo at vi tror befolkningsøkningen vil være sterkest.<sup>10</sup> Vi forventer at utpendlingen fra disse kommunene bare vil øke i omfang i årene framover.

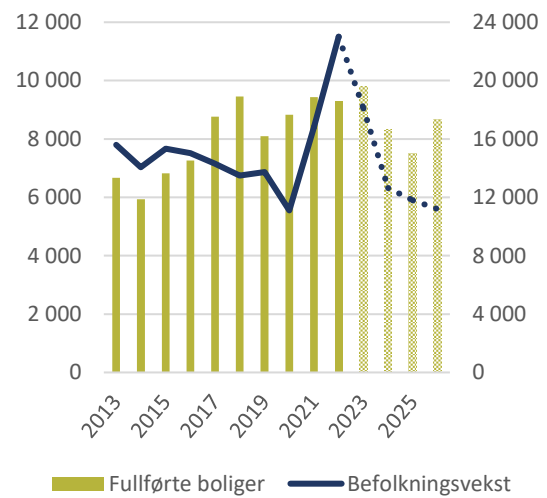
<sup>10</sup> SSB gir oversikt over historiske pendlerstrømmer [her](#).

Figur 21: Netto innflytting til Viken.



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

Figur 22: Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger i Viken.



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

### Avtakende boligbygging

Boligbyggingen var lav i flere år etter finanskrisen. I årene 2009 til 2011 ble det bare fullført omtrent 4.000 boliger per år i Viken, hvor om lag 2.500 av disse årlig ble bygget i tidligere Akershus. Med en befolkningsvekst på 15 – 18.000 personer i hvert av disse årene, var en slik takt i boligbyggingen for lav til å stabilisere boligprisene. Siden 2014 har imidlertid fullføringen av nye boliger skutt fart, samtidig som befolkningsveksten har avtatt. Fra 2021 har befolkningsveksten tatt seg kraftig opp, og boligbyggingen har mer eller mindre holdt tritt med denne veksten. Den gode boligbyggingen de siste to årene har trolig bidratt til å dempe boligprisveksten, isolert sett.

Gjennom statistikken ECON Nye boliger registrerte vi godt nyboligsalg i 2016. Som i Oslo og ellers på Østlandet var dette et rekordår siden vi begynte å samle inn statistikken i 2002. Nyboligsalget falt imidlertid klart i begynnelsen av 2017, før det igjen tok seg noe opp i 2018. Høsten 2020 kom nyboligsalget opp på nivå med 2016, og i 2021 steg det ytterligere til nye rekordnivåer. I 2022 samlet sett falt nyboligsalget til nivået før pandemien. Høyt salg de siste årene bærer bud om at det vil ferdigstilles mange nye boliger i Viken i første del av prognoseperioden. Nyboligsalget har imidlertid falt fra mai i 2022, og i februar i år målte vi det laveste salget i en februar telling siden 2014. Vi venter svært lavt nyboligsalg gjennom 2023. Dette vil

bidra til å redusere boligbyggingen mot slutten av prognoseperioden. Vi venter at det vil bli ferdigstilt 7.500-9.800 boliger årlig i fylket gjennom prognoseperioden.

### Svakere boligprisutvikling

I perioden 2017-2021 hadde Viken en total prisvekst på 25 prosent. Dette er den nest høyeste prisveksten for landet, kun slått av Vestfold og Telemark. Nå preges boligprisutviklingen her av høye renter, og vi venter et boligprisfall i år på 2,7 prosent, som så vil ta seg svakt opp framover med rundt 0-vekst i 2024. Deretter vil prisveksten øke noe til rundt 3-4 prosent mot slutten av prognoseperioden. For hele prognoseperioden samlet (2022 til 2026) anslår vi en vekst på 5 prosent.

Viken dekker et relativt stort landareal med interne regioner som vil ha ulik prisutvikling. Boligprisveksten vi venter skyldes i hovedsak prisvekst i pendlerkommuner inn til Oslo, som er ventet å få en noe høyere befolkningsvekst enn kommuner som ligger lengre unna Oslo-området, og hvor den lave boligbyggingen etter hvert vil drive opp prisveksten.

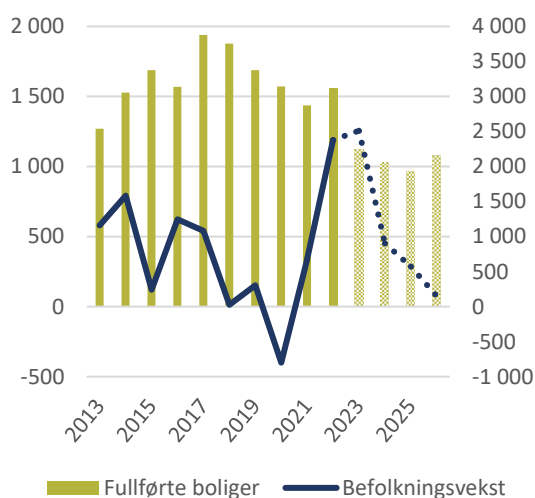
### Innlandet

Fra 2018 til og med 2022 steg boligprisene i Innlandet med nærmere 30 prosent. Det plasserer fylket rett over landsgjennomsnittet på 27 prosent i perioden.

### Svak befolkningsvekst – men fortsatt sentralisering innad i regionen

Innlandet har vært preget av svært lav og fallende befolkningsvekst. Mellom 2015 og 2022 vokste befolkningen i Innlandet kun med 0,8 prosent. Innlandet har altså betydelig lavere befolkningsvekst enn landsgjennomsnittet, som var på 5 prosent i samme periode.

Figur 23: Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger i Innlandet



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Netto innenlandsk innflytting har kun vært positiv to år den siste tiårsperioden, og det var i 2017 og 2021. Fylket har også hatt et negativt fødselsoverskudd helt siden 2011. Den positive befolkningsveksten i regionen de senere årene, med unntak av 2020, skyldes dermed utelukkende arbeidsinnvandring fra utlandet. Innvandringen fra utlandet har imidlertid falt det siste tiåret, men dette snudde i 2021, da den utenlandske innvandringen økte sammenlignet med året før. Dette fortsatte i 2022.

Vi venter at nettoinnflyttingen fra utlandet (drevet av flyktninger fra Ukraina) kompensere for fødselsunderskudd og innenlandsk flyttetap i år, slik at befolkningsveksten blir rundt 2.500 i 2023. Mot slutten av prognoseperioden venter vi klart lavere befolkningsvekst, med kun 150 i befolkningsvekst i 2026.

Det vil imidlertid fortsatt være sentralisering innad i fylket, og dermed positiv befolkningsvekst rundt Hamarregionen, Gjøvikregionen og på Hadeland.

### God boligbygging i forhold til befolkningsveksten

Det har vært høy boligbygging sammenlignet med befolkningsveksten i Innlandet i lang tid. I femårsperioden 2018 til 2021 har det blitt bygget 8.200 boliger, mens befolkningsveksten har vært på 3.000 personer. Innlandet er dermed en av regionene i landet med høyest boligbygging i forhold til befolkningsvekst i perioden, kun slått av Trøndelag, Nordland og Troms og Finnmark.

Nyboligsalget har vært relativt godt i Innlandet de siste årene, og det toppet seg med svært godt salg i 2021. Om lag 50 prosent av de nye boligene vi registrerte solgt i disse tre årene ligger i kommunene Hamar, Stange, Ringsaker og Løten, som sammen utgjør Hamarregionen. Det er også i disse kommunene, i tillegg til Lillehammer- og Gjøvikregionen, vi venter størst aktivitet framover.

Nyboligsalget falt fra 2021 til 2022. Hittil i år har salget vært svært lavt. Ettersom befolkningsveksten ventes avta framover, venter vi at nyboligsalget også vil bli lavere framover.

Boligprisutviklingen i januar var høy, som i resten av landet, men avtok allerede i februar. Vi venter et boligprisfall på -2,1 prosent i 2023. Høyere rente, relativt god boligbygging og lavere befolkningsvekst gir en forsiktig boligprisutvikling også framover. I 2024 venter vi at boligprisene faller med 1,7 prosent, før de stiger igjen med 1,0 prosent i 2025. I 2026 venter vi en boligprisvekst på 1,5 prosent. Totalt forventet prisvekst fra 2022 til 2026 ligger i Innlandet på -1,3 prosent.

### Vestfold og Telemark

Siden 2018 har boligprisene i Vestfold og Telemark steget med 40 prosent, som er høyere enn noe annet fylke i perioden. Befolkningsveksten i fylket har vært nedadgående fra 2010 og fram til 2019, men siden har veksten økt betraktelig til og med 2022. En høy byggetakt i

regionen har bidratt til å dempe boligprisveksten noe, men sentralisering mot fylkets kystnære byer har virket i motsatt retning.

### *Stigende befolkningsvekst siden 2019, men tegn til et skifte*

I Vestfold og Telemark var befolkningsveksten på rundt 4.300 personer i fjor, som var det høyeste siden 2012. Tilnærmet all befolkningsvekst kom i tidligere Vestfold, mens det ikke var vekst i tidligere Telemark. Det er særlig Tønsberg, Holmestrand og Sandefjord som har god befolkningsvekst i fylket.

Vi tror imidlertid at den høye og stigende befolkningsveksten i fylket de siste tre årene er forbigående, som henger sammen med mer generelle befolkningstrekk vi har sett i hele landet under pandemien. Samtidig er det ventet høy utenlandsk innvandring i år som følge av krigen i Ukraina.

Regionen har et fødselsoverskudd som er nær null eller negativt og har vært det i lang tid. Positiv innenlandsk innflytting og utenlandsk nettoinnvandring er derfor de faktorene som driver befolkningsveksten i regionen.

Den innenlandske innflyttingen har de senere ti årene ligget på mellom 500 og 700 personer årlig, men hoppet til historisk høye 1.600 personer både i 2020 og 2021, og videre til 1.900 i 2022. Vi ser den høye innenlandske flyttingen til Vestfold-området i sammenheng med at det også var rekordhøy innenlandsk utflytting av Oslo og omkringliggende områder med svært høye boligpriser og sterk boligprisvekst i pandemiårene. Vi tror dette henger sammen med at mange goder som typisk gjør byen attraktiv og veier opp for at man må bo trangere, ikke var tilgjengelig under store deler av 2020 og 2021 (under nedstengning), samtidig som det ble mer tilgjengelig å kunne jobbe hjemmefra. Mange utflyttere så kanskje også muligheten til å realisere høy boligprisvekst ved å flytte ut av Oslo og få mer bolig for pengene, for eksempel i Tønsberg og Sandefjord. Ettersom det tar tid fra man har tatt en flyttebeslutning til man faktisk har flyttet, spesielt ved kjøp av nybygg, ga dette et overheng til 2022 som bidro til høy innenlandsk innflytting også da.

I prognoseperioden tror vi at netto innenlandsk innflytting faller allerede i 2023 relativt til 2022.

Vi tror mye av økningen i 2020-22 i hovedsak var husholdninger som fremskyndet flyttebeslutning under pandemien. Dermed venter vi at den innenlandske flyttingen til fylket blir relativt lav i årene som kommer.

Den viktigste forklaringen på endringer i befolkningsveksten i Vestfold og Telemark de siste ti årene, er netto utenlandsk innvandring. Nettostrømningene fra utlandet har falt de senere årene fra et toppnivå rundt 2011, da utenlandsk innvandring utgjorde 80 prosent av befolkningsveksten. Denne andelen falt til 60 prosent i 2019, og falt ytterligere i 2020 både i absolutte tall og som andel av befolkningsveksten. I 2021 tok den utenlandske innvandringen seg noe opp i forhold til året før, mens den innenlandske innvandringen holdt seg oppe. Dermed endte 2021 over 2020 i befolkningsvekst. I 2022 tok den utenlandske innvandringen seg opp grunnet åpningen av landegrenser og samfunnet igjen. Kombinert med høy innenlandsk tilflytting ble det høy befolkningsvekst også i 2021.

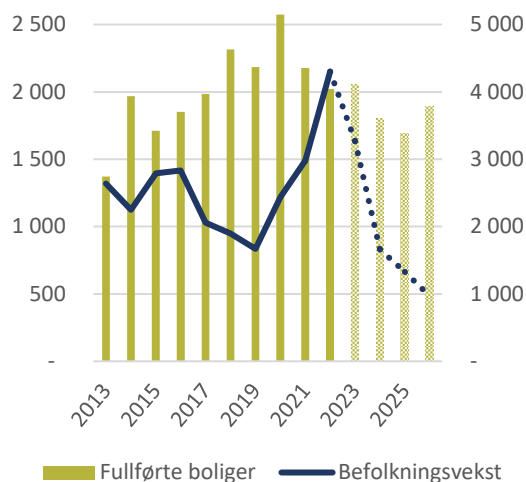
Vi forventer at utenlandsk innvandring toppet seg i fjor, som følge av mange flyktninger fra Ukraina kombinert med høy tilflytting. Videre venter vi at den utenlandske innvandringen blir høy i år også, men at tilflyttingen faller allerede fra i år.

I år venter vi en befolkningsvekst på om lag 3.300 personer. Deretter tror vi den utenlandske innvandringen og innenlandske innflyttingen dempes ytterligere, og at årlig befolkningsvekst vil gå mot i underkant av 1.000 personer i 2026.

### *Fortsatt god boligbygging reduserer prisveksten*

Nyboligsalget i Vestfold og Telemark økte gradvis fra 2013 til 2018. I tråd med denne utviklingen opplevde også regionen en stabil økning i boligbyggingen. Nyboligsalget falt imidlertid noe i 2019 og 2020, før det tok seg opp igjen i 2021 og 2022. Vi venter dermed at boligbyggingen holder seg oppe i år, før den faller fram til 2025 grunnet ventet svakt salg i år, som så også tar seg opp igjen.

Figur 24: Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger i Vestfold og Telemark



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Lavere befolkningsvekst framover og relativt god boligbygging, bidrar isolert sett til at boligprisveksten dempes.

Boligprisveksten hittil i år har vært positiv i Vestfold og Telemark som i store deler av landet. Dette er dels en sesongeffekt og dels trolig grunnet endringene i låneregler. Igjennom året venter vi prisfall, og prognosen for 2023 er -2,8 prosent. Vi venter boligprisfall også i 2024 (-1,4 prosent), før det snur til prisvekst i 2025 (1,3 prosent). Veksten tiltar noe i 2026, med en ventet årsvekst på 2,6 prosent.

Totalt anslår vi en samlet prisvekst for 2022-2026 på -0,4 prosent i Vestfold og Telemark. Dette er en god del under forventet landsgjennomsnitt.

### Agder og Kristiansand

Boligmarkedene i Agder har vært preget av moderat til svak prisvekst i en lengre periode, men boligprisene skøt fart i 2021. Dette året økte boligprisene med hele 12,3 prosent i Agder. Det er i hovedsak Kristiansand og de omkringliggende områdene som driver boligprisveksten i regionen. Når vi ser den siste femårsperioden under ett (fra 2017 til 2021) økte boligprisene med 30 prosent i Agder, mens landsgjennomsnittet var 27 prosent.

### Svak befolkningsvekst

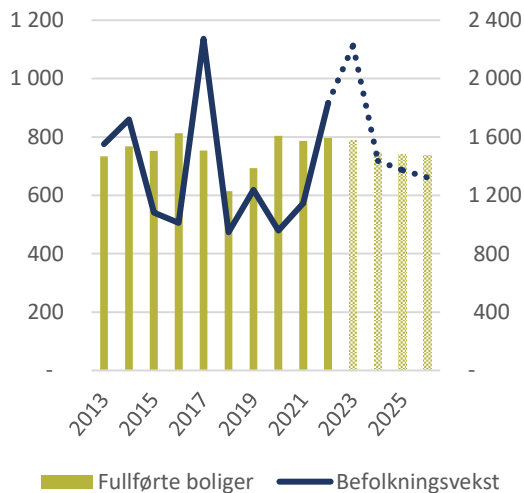
Befolkningsveksten har avtatt gradvis i Agder de siste 10 årene. Agder har hatt et stabilt positivt fødselsoverskudd på rundt 1.000 personer per år i perioden 2010 til 2016. Etter 2016 har imidlertid fødselsoverskuddet falt noe, og har ligget på om lag 5-600 personer årlig. Vi venter at fødselsoverskuddet vil holde seg i underkant av 500 personer gjennom prognoseperioden.

Som i andre deler av landet, har innvandring fra utlandet vært det viktigste bidraget til befolkningsvekst også i Agder. Innvandring fra utlandet var relativt stabil i flere år. Samtidig har netto innenlands innflytting variert mellom et netto negativt bidrag på 1.000 personer i 2016 og et netto positivt bidrag på 1.000 personer i 2017. Samlet har dette gitt en nedgang i befolkningsveksten over de siste ti årene. I 2021 tok befolkningsveksten seg opp igjen, spesielt drevet av økt innenlandsk innflytting, og i 2022 tok den seg kraftig opp grunnet sterk økning i utenlandsk innvandring, i stor grad flyktninger fra Ukraina.

Vi venter at befolkningsveksten i Agder toppet seg i 2022, grunnet en høy innvandring fra utlandet, ettersom landegrenser er åpnet etter pandemien og det kom mange flyktninger fra Ukraina. I år venter vi derfor at befolkningsveksten faller noe grunnet færre flyktninger fra Ukraina sammenlignet med i fjor. Deretter venter vi at befolkningsveksten mer eller mindre vil stabilisere seg rundt 1.400 personer årlig.

Kristiansand har stått for mye av befolkningsveksten i Agder. Noe av befolkningsveksten i Kristiansand skyldes intern flytting i fylket. I 2012, 2013 og 2014 var befolkningsveksten i Kristiansand veldig høy, med årlige vekstrater på opp mot 1,8 prosent. Det var spesielt økt innenlandsk tilflytting som trakk veksten opp disse årene. Vi legger til grunn at befolkningsveksten vil øke ytterligere i 2023, før den – basert på en antakelse om at det kommer færre ukrainske flyktninger - vil avta mot en årlig befolkningsvekst på drøyt 1.300 personer årlig.

Figur 25: Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger i Kristiansand



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

### Svakt salg av nye boliger

Siden ECON Nye boliger startet dekingen av Agderfylkene høsten 2013, steg boligsalget hvert år frem til toppåret 2016. Etter dette har nyboligsalget hatt en gradvis nedadgående trend, noe som samsvarer med befolkningsutviklingen i regionen.

Nyboligsalget tok seg imidlertid opp til rekordhøyt nivå i 2021. Vi har registrert godt nyboligsalg fram til sommeren 2022, siden har det falt. Som ellers i landet venter vi nedgang i nyboligsalget framover.

Basert på utviklingen i nyboligmarkedet venter vi høy boligbygging i 2023 slik at boligene solgt før dette kan ferdigstilles, før antall ferdigstilte boliger vil gå noe ned gjennom prognoseperioden.

I Kristiansand var det også svært godt nyboligsalg i 2021. Salget holdt seg godt også i 2022. Dette kommer etter en periode med svakere salg og mindre boligbygging. For eksempel ble det i 2017 kun ferdigstilt 600 boliger i Kristiansand, etter en periode med fall i boligbyggingen fra rundt 800 ferdigstilte boliger i 2015. I år venter vi at salget dempes noe sammenlignet med i fjor, og at salget gradvis faller videre gjennom perioden. Dette gir noe lavere boligbygging framover.

### Negativ boligprisvekst i år

Boligprisveksten var god i Kristiansand og Agder i 2022, dog lavere enn i 2021. For 2023 venter vi boligprisvekst på -2,0 prosent i Agder og -1,5 prosent i Kristiansand blant annet grunnet økende renter og høy usikkerhet. Etter hvert som rentetoppen nås og renten kommer noe ned igjen, venter vi at boligprisene vil flate ut og stige også i Agder og Kristiansand. Men som følge av relativt lave boligprisnivåer, venter vi at fallet vil bli noe lavere i denne regionen sammenlignet med sentrale området på Østlandet og andre storbyer. Regionen får også noe drahjelp de nærmeste årene fra oppturen i oljesektoren.

Samlet for hele prognoseperioden venter vi at Kristiansand vil få en boligprisvekst på 6,1 prosent. Dette er tredje høyest av byene for perioden samlet sett, bak Oslo og Stavanger.

### Rogaland og Stavanger

Ved utgangen av 2019 var boligprisene i Stavanger omtrent 10 prosent lavere enn ved inngangen til 2014. På landsbasis vokste boligprisene med over 30 prosent i samme periode. Men den fallende trenden har snudd, og i 2020 og 2021 var boligprisveksten i Stavanger på henholdsvis 4,8 og 7,7 prosent. Boligprisveksten avtok til 6,1 prosent i 2022, men det er fortsatt den nest høyeste årsveksten siden før oljenedturen for 10 år siden.

I Stavanger blir utviklingen i boligmarkedet, befolkningsveksten og utviklingen i andre makroindikatorer i stor grad påvirket av aktiviteten i petroleumsnæringene. En viktig forklaring på boligprisfallet i regionen skyldes virkningene av nedturen i oljenæringen fra 2013, som har skapt negative og mer varige ringvirkninger i både arbeidsledigheten, befolkningsveksten og boligmarkedet. Regionen så ut til å være i ferd med å ta seg opp, og hadde blant annet økt befolkningsvekst fra 2017 til 2019.

I mars/april 2020 var det på ny et sterkt oljeprisfall, samtidig som samfunnet stengte ned, som isolert sett la en demper på befolkningsvekst og boligmarkedet. Samtidig har det i pandemi-tiden vært rekordhøy økning i boligprisene i Norge. Denne effekten har vi også sett i Rogaland, dog med lavere boligprisvekst enn landssnittet.

Etter Russlands invasjon av Ukraina har etterspørselen etter og prisene på Norsk gass økt

kraftig, noe som har skapt sterk vekst i petroleumsnæringen. Dette merkes spesielt i Rogaland som har mange bedrifter innen de berørte næringene.

Med forventet høy aktivitet i petroleumsnæringen i årene framover, venter vi at den utenlandske innvandringen til fylket er høy i år og neste år.

#### *Økt befolkningsvekst*

Fra 1. januar 2005 til 1. januar 2015 økte befolkningen i Rogaland med hele 19 prosent, og var det fylket med nest høyest befolkningsvekst i perioden, etter Oslo. I overkant av 80 prosent av veksten fant sted i Stavangerregionen, og nesten 50 prosent i Stavanger eller Sandnes.

Befolkningsveksten i Rogaland og Stavanger avtok i 2014, og i 2016 var befolkningsveksten i Stavanger nær null. Etter hvert har arbeidsmarkedet tatt seg opp igjen, og befolkningsveksten har fulgt etter. Kombinasjonen av pandemi og innreiserestriksjoner, og ny oljepriskrise i starten av 2020, kom imidlertid som en kald dusj for regionen. For Stavanger falt befolkningsveksten fra om lag 1.000 personer i 2018 og 2019, til om lag 500 personer i både 2020 og 2021.

Både Rogaland og Stavanger har over tid hatt et relativt høyt og stabilt fødselsoverskudd. Svingninger i befolkningsveksten kommer dermed i hovedsak fra svingninger i utenlandsk og innenlandsk innvandring/utvandring, som for denne regionen er særlig sammenknyttet med arbeidsmarkedet i regionen, og da spesielt i petroleumsnæringen.

Vi venter god aktivitet i petroleumsnæringen de neste årene, og det gir en positiv impuls for tilflyttingen. I tillegg vil en del av flyktingene som kommer til Norge fra Ukraina bosettes i regionen. I Stavanger venter vi en befolkningsvekst på om lag 1.900 personer i år, 1.300 personer neste år, og at befolkningsveksten går mot 1.000 personer årlig i slutten av prognoseperioden.

#### *Økt tilførsel av nye boliger*

Mens befolkningsveksten i Rogaland skjøt fart etter 2005, sørget finanskrisen for at boligbyggingen lot vente på seg. Den sterke prisveksten

i fylket i årene etter krisen må ses i sammenheng med dette misforholdet mellom tilbud av og etterspørsel etter boliger.

En gradvis opptrapping av boligbyggingen sammen med avtakende befolkningsvekst bidro til å utligne misforholdet i årene fram til oljeprisfallet. Da oljenedturen inntraff i 2013, ble imidlertid både nyboligsalg og boligbygging dratt med ned. Nyboligsalget stupte høsten 2013, og forble kraftig svekket gjennom hele 2014 og 2015.

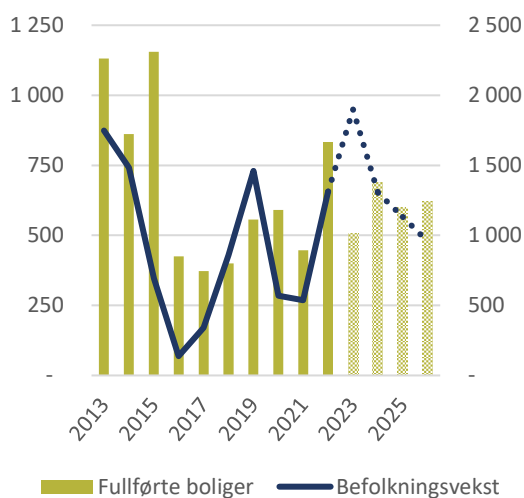
Siden 2016 har nyboligsalget variert noe, mens det siden 2018 har hatt en svak vekst. I 2020 var nyboligsalget på linje med 2016, mens det i 2021 økte til et nivå ikke sett i Rogaland siden 2013. For Stavanger har vi ikke tidligere registrert bedre nyboligsalg enn i 2021. Salget var svært godt i begynnelsen av 2022, men falt til lave nivåer fra sommeren. Salget gjennom året samlet ble dermed lavt sammenlignet med 2020 og 2021.

Vi venter at antall ferdigstillelser faller klart i år, ettersom mye ble ferdigstilt i fjor og salget den siste tiden har vært svakt. Samtidig vil befolkningsvekst og god aktivitet i næringslivet i regionen skape en etterspørsel som trolig gir godt salg i prognoseperioden sammenlignet med andre steder i landet, som også bidrar til økt prisvekst.

For Rogaland venter vi at antall ferdigstilte boliger vil bli om lag 2.200 i år, men at det deretter tar seg opp, slik at det i slutten av prognoseperioden ferdigstilles 2.700 boliger i regionen. I Stavanger venter vi en tilsvarende utvikling, slik at det blir om lag 500-600 boliger som ferdigstilles årlig i samme periode.

Den vedvarende trege utviklingen i bruktboligmarkedet i Stavanger gjennom midten av 2010-tallet har resultert i et mer moderat prisnivå i byen. I pandemiårene 2020 og 2021 fikk både regionen og Stavanger høy prisvekst. For Stavanger holdt prisveksten seg høy også i 2022.

Figur 26: Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse) i Stavanger



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

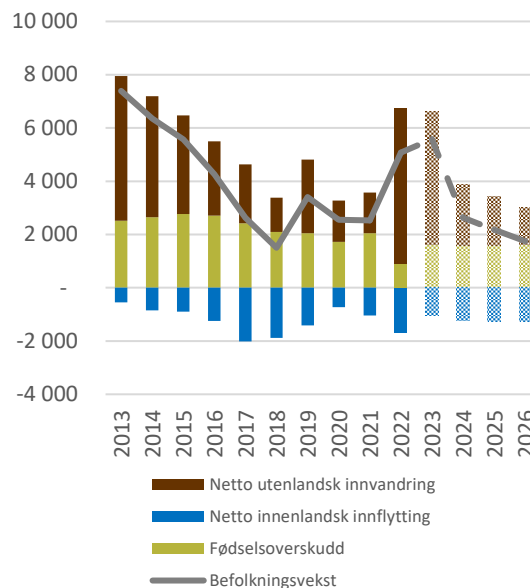
Relativt lavt boligprisnivå i regionen, gjør at vi venter at renteøkningen ikke vil slå like sterkt ut i boligprisene i Stavanger og Rogaland. Samtidig bidrar økt aktivitet i petroleumsnæringen positivt. I Stavanger venter vi et boligprisfall i 2023 på 1,1 prosent, før prisene begynner å vokse igjen fra 2024. Samlet for prognoseperioden (2023-2026) venter vi en boligprisvekst i byen på 7,8 prosent. Det er høyest av byene vi lager prognoser for (med unntak av Oslo).

For Rogaland fylke vil utviklingen være om lag den samme, men med noe lavere boligprisvekst.

## Vestland

Etter flere år med svak boligprisutvikling i Vestland fylke og Bergen, tok boligprisveksten seg kraftig opp i 2021. For hele året samlet økte boligprisene med 8,9 prosent i Vestland og 9,0 prosent i Bergen. Når vi ser hele femårsperioden fra 2018 til 2022 under et, har boligprisene i Vestland fylke og Bergen steget med henholdsvis i overkant av 20 prosent og i underkant av 25 prosent, mot rundt 30 prosent på landsbasis.

Figur 27: Befolkningsendringer i Vestland



Kilde: SSB

### Høy befolkningsvekst først, så utflating

Mellom 1. januar 2017 og 1. januar 2022 vokste befolkningen i Vestland med 11.600 personer. Det var i denne perioden en klar sentraliserings-effekt i regionen da Bergen alene stod for en befolkningsvekst på 7.300 personer.

Som i resten av landet, har befolkningsveksten avtatt også i Vestland de siste årene. Fylket har et positivt, men gradvis fallende, fødselsoverskudd. I 2015 var fødselsoverskuddet på 2.800 personer, men dette gikk ned til 2.050 personer i 2021. I prognoseperioden venter vi at fødselsoverskuddet stabiliseres, mot om lag 1.600 personer årlig.

Nedgang i netto utenlandsk innvandring er den viktigste forklaringen til fallet i regionens befolkningsvekst de siste ti årene. I 2015 bidro innvandring til en økning i befolkningen med 3.700 personer, men dette falt til om lag 1.500 personer i 2021. Det ble dog høy netto innvandring i 2022, både drevet av at det kom mange flyktninger til Norge fra Ukraina og økt aktivitet i petroleumsnæringen. Vi venter at høy netto innvandring holder befolkningsveksten oppe i 2023, innvandringen avtar og går ned mot 1.400 personer i 2026.

Utviklingen i Bergen har flere fellestrekk med utviklingen i fylket. Byen har hatt jevn tilstrømming av innflytting fra utlandet, og i 2021 var netto innvandring på 500 personer. Videre bidro et positivt fødselsoverskudd, på 1.240 personer i



2021, til å holde befolkningsveksten oppe. Netto innenlandsk utflytting fra Bergen demper befolkningsveksten, og i 2021 var netto utflytting på om lag 400 personer. Samlet ga dette en befolkningsvekst i Bergen med 1.330 personer i fjor-året.

Selv om over halvparten av befolkningsøkningen i Vestland de siste årene har kommet i Bergen, har som nevnt netto innenlands flytting til byen vært negativ. For perioden 1. januar 2017 til 1. januar 2022 var det samlet rett i overkant av 1.800 flere nordmenn som valgte å flytte ut av Bergen enn som flyttet inn. Over samme periode har nabokommunene Os, Askøy, Fjell, Meland og Lindås hatt stor innenlands tilflytting. Det kan derfor se ut som om flere velger å bosette seg like utenfor Bergen. Dette mønsteret er typisk for byer der knapphet på attraktive tomtearealer presser opp boligprisene, slik at flere velger et rimeligere boalternativ i pendleavstand til byen.

Vi venter at befolkningsveksten i Bergen vil være høy i 2023, for så å avta mot 1.300 personer i 2026. Dette er om lag som gjennomsnittet de siste årene.

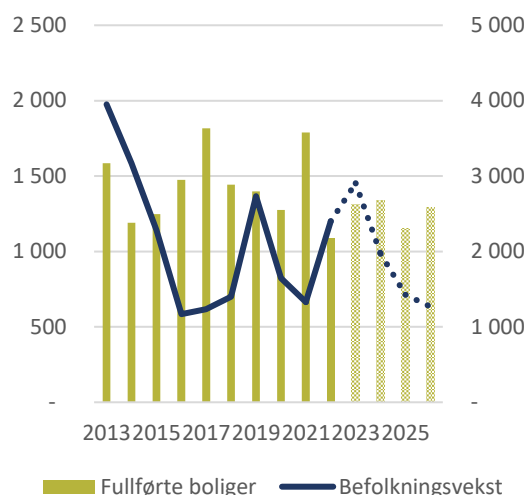
### *Boligbygg på det jevne*

Utviklingen av nye boliger i Vestland skjer i stor grad innenfor et avgrenset område. Mye av boligbyggingen er konsentrert til Bergensområdet. Dette passer godt med hvor vi ser at befolkningsveksten har kommet de siste årene.

Både i Bergen og Vestland fylke har nyboligsalget vært på et stabilt høyt nivå. Etter relativt godt nyboligsalg i begynnelsen av 2022, falt imidlertid salget gjennom sommeren, slik at det samlet sett i 2022 ble solgt få boliger historisk sett i fylket. I Bergen falt salget både i 2021 og 2022. Svakere salg nylig gir forventninger om lavere bygging i prognoseperioden. Vi venter at byggingen faller noe til 2025, som respons på lavt salg, før det tar seg opp igjen som følge av styring av salget gjennom perioden.

I Bergen venter vi at det vil ferdigstilles relativt få boliger i år, om lag 1.300 boliger. Som følge av godt salg tidligere år, venter vi at boligbyggingen vil holde seg omtrent på årets nivå i 2024, før det faller noe som respons på svakt salg. Mot slutten av prognoseperioden venter vi

Figur 28: Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse) i Bergen



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

dog at verdigstillingen tar seg opp igjen som følge av økning i salget.

Med våre antakelser om befolkningsutvikling og boligbygging, og de makroøkonomiske forholdenes ellers, venter vi en noe svakere boligprisutvikling i Vestland fylke enn landsgjennomsnittet i prognoseperioden, og at Bergen vil få noe høyere vekst. For Vestland lyder prognosen på -1,7 prosent i 2023, som så tar seg opp til -0,3 prosent i 2024. Deretter venter vi årlig prisvekst på rundt 2,5-3 prosent. I Bergen venter vi en nedgang på 1,5 prosent i 2023, før det tar seg svakt opp i 2024, og går mot en prisvekst på 3-3,5 prosent de to neste årene.

### **Møre og Romsdal**

I Møre og Romsdal økte boligprisene med 22,3 prosent fra 2018 til 2022. Møre og Romsdal var dermed blant fylkene med svakest boligprisvekst i perioden. De siste fem årene har fylket hatt høy boligbygging og relativt lav befolkningsvekst, og dette er med å forklare den relativt lave boligprisveksten i perioden.

#### *Svak befolkningsutvikling i Møre- og Romsdal*

Møre og Romsdal har hatt en svak befolkningsutvikling de siste årene. Fra en gjennomsnittlig befolkningsvekst på om lag 2.000 per-

soner årlig i perioden 2011 til 2016, har befolkningsveksten i perioden 2017 til 2021 kun vært på snaut 300 personer årlig.

Befolkningsveksten har i hovedsak kommet som følge av høy arbeidsinnvandring. Også i dette fylket har arbeidsinnvandringen avtatt de siste årene, og i 2021 var netto utenlandsk innvandring på 560 personer til fylket. I tillegg bidrar et positivt fødselsoverskudd til befolkningsvekst i fylket. I 2021 var dette på om lag 300 personer.

Det som trekker ned befolkningsveksten er netto innenlandsk utflytting. I 2021 var det til sammen 660 personer (netto) som flyttet fra Møre og Romsdal til andre fylker i Norge. Samlet ga dette en befolkningsvekst i Møre og Romsdal på 200 personer i 2021.

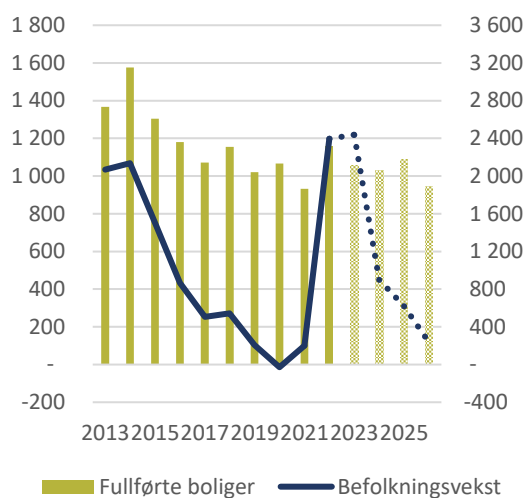
I 2022 økte den utenlandske innvandringen betraktelig grunnet flyktninger fra Ukraina, noe som bidro til svært høy befolkningsvekst, tross både flyttetap og negativt fødselsoverskudd.

Vi venter at befolkningsveksten vil holde seg relativt høy i 2023, i hovedsak drevet av mange flyktninger fra Ukraina. Utover i prognoseperioden venter vi at befolkningsveksten vil falle tilbake til det nivået vi har sett de siste par årene, og vi venter dermed en befolkningsvekst på rundt 200 i 2026.

#### *Fortsatt relativt høy boligbygging*

I løpet av de siste fem årene har det blitt bygget 5.700 boliger i fylket, mens befolkningsøkningen i perioden har vært på 3.400 personer. Basert på igangsettingstall fra SSB og nyboligsalg fra ECON Nye boliger, venter vi bygging av i om lag 1.050 boliger i 2023, før det avtar mot om lag 950 boliger mot slutten av prognoseperioden.

Figur 29: Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse) i Møre og Romsdal



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Lav befolkningsvekst og høy boligbygging bidrar til å dempe boligprisveksten i Møre og Romsdal. Vi venter et boligprisfall på 1,6 prosent i år. Boligprisene vil også falle svakt i 2024, før vi venter at boligprisveksten vil ta seg moderat opp i 2025 og 2026. Samlet venter vi en boligprisvekst på nær null prosent fra 2022 til 2026. Dette betyr at Møre og Romsdal er et av fylkene hvor vi venter lavest boligprisvekst framover.

### Trøndelag og Trondheim

Etter en periode med moderat boligprisvekst, økte boligprisene kraftig i Trondheim og Trøndelag i 2021, også mer enn landssnittet. Samtidig falt prisveksten igjen i 2022. Både før og etter 2021 var prisveksten her noe svakere enn landet. For perioden 2018 til 2022 har boligprisveksten dermed vært noe svakere enn landsgjennomsnittet, med 23,8 prosent i Trondheim og 24,7 prosent i Trøndelag, mot 27,1 prosent for landet.

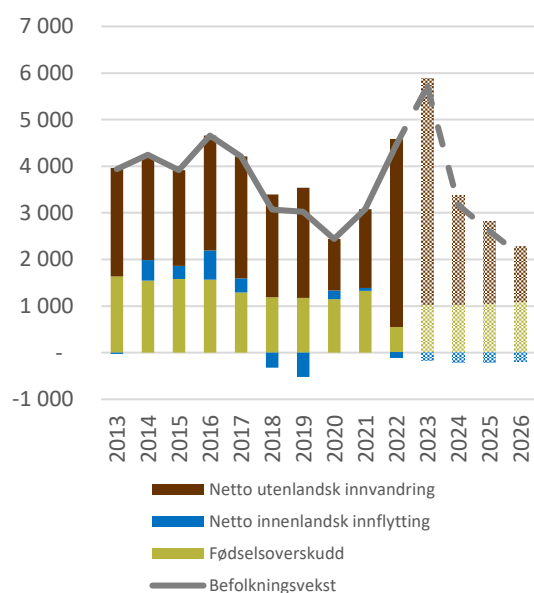
#### *Befolkningsveksten vil flate ut*

Trøndelag, med Trondheim i spissen, har hatt god befolkningsvekst det siste tiåret. Befolkningsveksten har imidlertid falt noe de siste årene. Samlet for hele Trøndelag økte befolkningen med 3.080 personer i 2021. Befolkningsveksten bestod i hovedsak av innvandring fra utlandet, på 1.690 personer, men også et stabilt og relativt høyt fødselsoverskudd,

med 1.330 personer. Netto innenlands flytting bidro også positivt, selv om antallet personer var lavt, på kun 60. Befolkningsveksten i fylket tok seg opp i 2022 med en kraftig økning i innvandringen. I Trondheim var imidlertid befolkningsveksten i 2022 lavere enn de foregående årene.

Befolkningsveksten i fylket har i all hovedsak kommet i Trondheim. I Trondheim har det både vært fødselsoverskudd, nettoinnvandring fra utlandet og innenlandsk tilflytting. Befolkningsveksten i Trondheim har ligget rundt 1,5 prosent de siste ti årene, men med en svakt fallende trend.

Figur 30: Befolkningsendringer i Trøndelag



Kilde: SSB

Som i resten av landet venter vi økt befolkningsvekst i 2023, men at dette avtar utover prognoseperioden. Dette gir en befolkningsvekst på om lag 5.700 personer i år, for så å falle til rundt 2.100 i 2026 i Trøndelag.

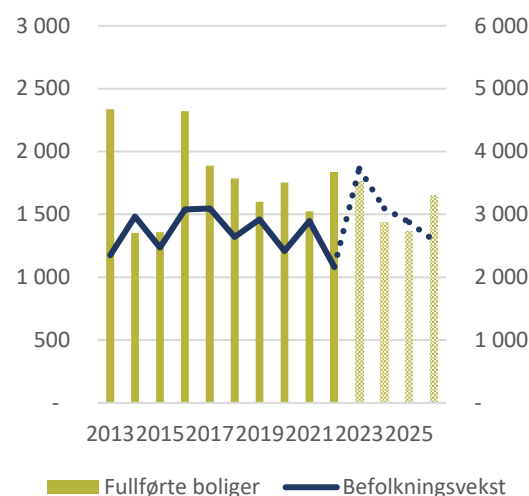
Vi venter at befolkningsveksten i stor grad vil skje i Trondheim også framover. Vi venter en befolkningsvekst på om lag 3.700 i Trondheim i år, men at dette avtar til om lag 2.500 årlig i slutten av prognoseperioden.

### Fallende boligbygging

Nyboligsalget har vært godt i fylket de siste årene, og det er spesielt salget i Trondheim som

har bidratt til dette. Nyboligsalget nådde en foreløpig topp i 2016, for deretter å falle til et bunnpunkt i 2018/2019. Siden har salget tatt seg opp igjen, og nyboligsalget i 2021 var svært godt. Salget var godt også de første månedene av 2022, men falt kraftig gjennom året både i Trondheim og Trøndelag. Godt salg rundt 2021 gir høy boligbygging på kort sikt, før det avtar noe utover prognoseperioden.

Figur 31: Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse) i Trondheim



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Boligbyggingen i Trøndelag har vært om lag som landsgjennomsnittet de siste fem årene, sett i forhold til befolkningsveksten. I perioden 2018 til 2022 har det blitt bygget 15.200 boliger, mens befolkningen har økt med 16.200 personer. Det er dermed vært god tilgang på nye boliger i forhold til befolkningsvekst, og dette har isolert sett bidratt til å dempe utvikling i boligprisene.

I Trondheim ble mange av boligene som ble solgt i 2016 ferdigstilt i 2018 og 2019. Med en ny salgstoppe i 2021, venter vi at antall ferdigstilte boliger vil holde seg på et godt nivå i starten av prognoseperioden. Vi venter imidlertid at nedgangen i nyboligsalget i 2022 fortsetter i år, noe som vil trekke ned boligbyggingen utover prognoseperioden.

God tilgang på boliger sammen med salgsfall i nyboligmarkedet, gjør at vi forventer negativ boligprisutvikling i Trøndelag i år og neste år.

I 2023 venter vi en prisvekst på -2,0 prosent i Trøndelag, og -2,5 prosent i Trondheim. Videre tror vi at boligprisene vil stige i 2025 og 2026.

For hele prognoseperioden venter vi boligprisvekst noe under landsgjennomsnittet i Trøndelag. Vi venter at boligprisene øker mer i Trondheim enn i Trøndelag ellers, slik at samlet vekst for Trondheim blir nærmere 5,0 prosent, i perioden 2023 til 2026.

### Nord-Norge og Tromsø

Fra 2018 til 2022 økte boligprisene i Nordland med nærmere 30 prosent, litt over landsgjennomsnittet. Boligprisveksten i Troms og Finnmark var mer beskjeden, men fremdeles god, med 19,2 prosent. Her var boligprisveksten først og fremst drevet av Tromsø, hvor boligprisene steg med 26,2 prosent i samme periode.

#### Innenlands fraflytting

Nord-Norge har lenge slitt med høy fraflytting. Både Nordland og Troms og Finnmark har opplevd netto innenlands flyttetap i samtlige av de siste ti årene. Samlet sett har Troms og Finnmark hatt et lite, men positivt fødselsoverskudd, mens Nordland har fødselsunderskudd de siste årene. Dette snudde imidlertid i 2021, og samlet var det et fødselsoverskudd på 370 personer i de to fylkene. I 2022 hadde begge regionene fødselsunderskudd igjen, i tråd med utviklingen i landet som dette året hadde svært lave fødselstall og mange døde.

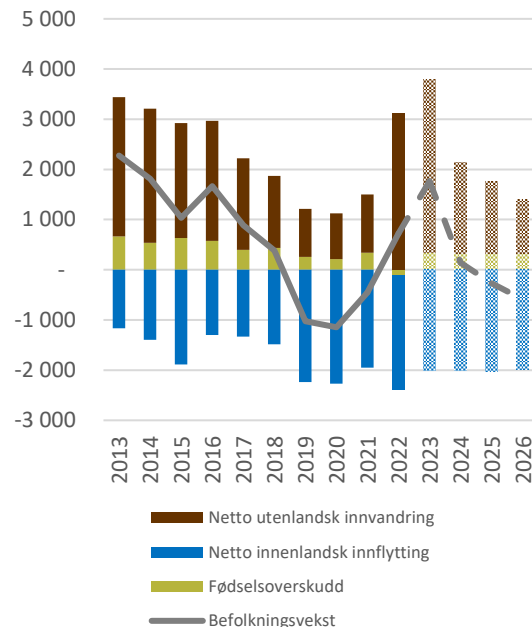
Netto innenlands flyttetap var på om lag 3.300 personer i de to fylkene i 2021, mens netto innvandringen fra utlandet var på 2.350 personer. Samlet sett for landsdelen ga dette en befolkningsnedgang på om lag 600 personer i 2021. I 2022 ble det derimot sterk økning i utenlandsk innflytting, som ga god befolkningsvekst sammenlignet med de siste ti årene.

Som følge av sentraliseringstrenden vi ser i alle byområder, vokste befolkningen i Tromsø raskere enn resten av Nord-Norge. I perioden 2011 til 2018 vokste befolkningen med i gjennomsnitt 1.000 personer årlig, men befolkningsveksten har avtatt noe de siste årene. I 2021 var befolkningsveksten til byen på 450 personer, og dette nivået holdt seg i 2022.

Grunnet høy innvandring i landet generelt i 2023, venter vi en høyere befolkningsvekst i

Tromsø i år. I 2023 venter vi en befolkningsvekst i Tromsø på omtrentlig 1.200 personer, før dette vil avta til i underkant av 700 personer i 2026.

Figur 32: Befolkningsendringer i Troms og Finnmark



Kilde: SSB

I Troms og Finnmark samlet, venter vi en god befolkningsøkning i 2023. Mot slutten av prognoseperioden venter vi en befolkningsnedgang som på om lag 600 personer årlig i slutten av perioden.

I Nordland venter vi i 2023 en klar befolkningsvekst, på om lag 1.550 personer, før dette avtar til en befolkningsnedgang på rundt 950 personer i 2026 grunnet fall i utenlandsk innvandring, fødselsunderskudd og fraflytting.

#### Relativt god boligbygging i Nord-Norge

Den høye befolkningsveksten for 10-15 år siden i Nord-Norge ble ikke møtt med tilsvarende vekst i tilbudet av boliger. Boligbyggingen ble særlig hengende etter i Tromsø. I løpet av femårsperioden 2011-2015 ble det kun bygget 1.800 boliger samtidig som befolkningen vokste med 5.250 personer. Samme tidsperiode opplevde Tromsø kraftig boligprisvekst. Fra 2016 har boligbyggingen tatt seg opp, og i løpet av de seks årene fra 2016 til 2021 ble 4.430 boliger bygget, mens befolkningen økte med 4.050 personer. Misforholdet

mellom boligbygging og befolkningsøkning har dermed begynt å jevne seg ut.

I nyboligstatistikken ECON Nye boliger er det registrert et jevnt godt salg av nyboliger frem mot våren 2022 før salget har flatet kraftig ut. Samlet for 2022 ble salget i begge regionene lavere enn året før. Dette bærer bud om høy boligbygging på kort sikt og lavere på lengre sikt.

Tromsø har vært en av byene i landet med høyest boligprisvekst i flere perioder, men boligprisveksten har avtatt noe de seneste årene, blant annet grunnet at det har vært ferdigstilt mange boliger i forhold til befolkningsveksten i flere år. I 2023 venter vi dog at befolkningsveksten blir høyere enn boligbyggingen holder tritt med grunnet høy innvandring. Vi venter dog at bolig-

byggingen vil være mer i tråd med befolkningsveksten allerede fra 2024. Lav befolkningsvekst og relativt god tilførsel av boliger utover i prognoseperioden tilsier en noe svakere utvikling. Vi venter en boligprisvekst på -1,5 prosent i år, og at prisfallet dempes 2024 til rundt -0,4, før den øker med 3,1 prosent i 2025 og 3,6 prosent i 2026. Samlet gir dette en boligprisvekst under landsgjennomsnittet fra 2022 til 2026, på rundt 4,7 prosent.

I Troms og Finnmark venter vi en noe svakere utvikling. Anslaget vårt for prognoseperioden er en boligprisvekst på 3,3 prosent.

Nordland derimot har vist tegn til noe sterkere boligprisvekst. Spesielt gjelder dette boligmarkedet i Bodø. Dette gjør at vi venter noe høyere boligprisvekst i dette fylket, og vårt anslag 4 prosent fra 2023 til 2026.

## Oppsummering av boligprisvekst: Nasjonalt, regionalt og i utvalgte byer

Tabell 2: Nasjonal og regional boligprisvekst i prosent

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Prognoser				
										2023	2024	2025	2026	2023-2026
Norge	2,7	6,1	7,0	5,0	1,4	2,5	3,9	10,5	5,2	-2,3	-0,1	3,0	4,0	4,6
Viken	2,9	8	10,4	9,0	2,9	3,1	5,2	12,0	5,7	-2,7	0,4	3,3	3,9	4,9
Oslo	3,0	11	15,8	7,8	0,5	4,1	5,7	11,7	4,9	-3,3	0,3	5,2	7,0	9,2
Innlandet	6,1	5	7,8	6,4	4,2	3,6	2,8	10,9	5,2	-2,1	-1,7	1,0	1,5	-1,3
Vestfold og Telemark	2,4	5	6,9	5,6	3,5	4,5	6,2	14,9	6,1	-2,8	-1,4	1,3	2,6	-0,4
Agder	-0,3	3	3,7	1,0	1,2	2,4	3,9	12,3	8,6	-2,0	-0,2	2,6	3,8	4,2
Rogaland	-1,9	-4	-3,2	2,1	-0,1	-0,2	1,6	8,4	5,8	-2,0	1,0	3,4	3,7	6,1
Vestland	3,2	7	2,6	1,8	0,0	1,5	4,1	8,9	4,5	-1,7	-0,3	2,5	3,0	3,5
Møre og Romsdal	3,2	6	2,1	2,7	1,2	1,8	3,0	6,9	7,9	-1,6	-0,7	1,0	1,5	0,2
Trøndelag	1,6	6	5,6	5,1	1,0	1,2	2,3	13,8	4,8	-2,0	-0,6	2,8	3,2	3,4
Nordland	3,2	5	6,4	6,7	0,6	4,3	1,7	11,9	8,7	-2,4	0,8	2,1	3,5	4,0
Troms og Finnmark	7,6	5	6,7	4,3	-0,2	4,7	4,0	5,4	4,0	-1,64	-0,20	1,90	3,30	3,3

Kilder: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Tabell 3: Boligprisvekst i prosent i utvalgte byer

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Prognoser				
										2023	2024	2025	2026	2023-2026
Oslo	3,0	11	15,8	7,8	0,5	4,1	5,7	11,7	4,9	-3,3	0,3	5,2	7,0	9,2
Kristiansand	-0,4	5	4,7	1,4	2,3	2,5	0,9	12,6	8,0	-1,5	0,7	2,9	4,0	6,1
Stavanger	-1,3	-4	-5,6	4,8	-2,2	-1,3	4,8	7,7	6,1	-1,1	0,6	3,7	4,5	7,8
Bergen	4,7	8	0,8	3,2	-0,1	2,0	5,9	9,0	4,2	-1,5	0,4	3,2	3,5	5,6
Trondheim	3,7	7	5,1	6,3	-0,6	1,7	3,3	12,4	5,5	-2,5	0,1	3,5	4,0	5,0
Tromsø	7,9	10	2,8	6,4	1,4	4,4	4,6	6,0	7,4	-1,5	-0,4	3,1	3,6	4,7

Kilder: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

## Norsk økonomi

Aktiviteten i norsk økonomi har vært høy den siste tiden og arbeidsledigheten er svært lav. Vi ser imidlertid tegn til omslag. Høy prisvekst og økte renter har redusert husholdningenes kjøpekraft. Høye strømpriser svekker lønnsomheten i mange bedrifter og reduserer etterspørselen etter arbeidskraft. I år venter vi at lønnsveksten blir om lag på nivå med prisveksten. Fra og med neste år venter vi reallønnsvekst, mens rentene vil falle. Vi har lagt til grunn at råvare- og energiprisene etter hvert vil komme noe ned fra dagens svært høye nivåer. Sammen med lavere press i økonomien vil dette bidra til inflasjonen ventes ned på mer normale nivåer mot slutten av prognoseperioden.

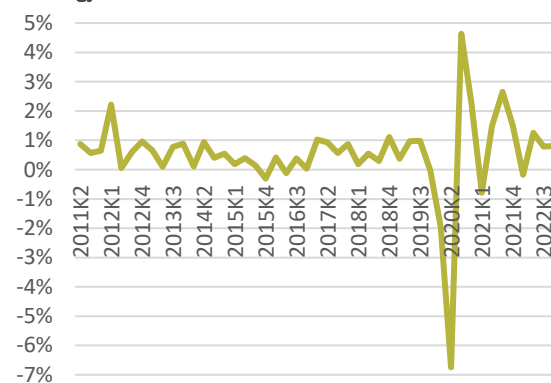
I skrivende stund er det usikkerhet rundt utviklingen i finansmarkedene den siste tiden og hvordan den eventuelt vil påvirke norsk økonomi. En rekke banker i utlandet har problemer med økende renter. Det har ført til uro på internasjonale børser. I tillegg har oljeprisen falt mer enn 10 prosent i mars, og kronkursen har svekket seg mot euroen fra om lag 10 kroner i september i fjor, til godt over 11 kroner i slutten av mars i år. Den internasjonale utviklingen, med høy inflasjon, problemer i store banker og krigen i Ukraina utgjør store usikkerhetsmomenter for framtidig utvikling i norsk økonomi. I prognosene har vi lagt til grunn et noe høyere påslag fra styringsrenten til markedsrentene enn vanlig, som følge av usikkerheten.

Som følge av koronautbruddet i 2020 inntraff en kraftig bråstopp som norsk økonomi ikke har sett maken til siden andre verdenskrig. BNP Fastlands-Norge falt med 2,8 prosent og husholdningenes konsum falt med hele 6,2 prosent sammenliknet med året før. Året 2021 var også preget av pandemien og nedstengning av samfunnet. Årsveksten i BNP Fastlands-Norge ble imidlertid 4,2 prosent som følge av delvis gjenåpning på våren, som varte til ny nedstenging i desember.

I februar i fjor ble koronatiltakene opphevet og andre kvartal 2022 førte med seg en vekst på

1,3 prosent i BNP Fastlands-Norge. Videre i fjor var kvartalsveksten 0,8 i både tredje og fjerde kvartal. Årsveksten i fjor ble dermed 3,8 prosent, godt hjulpet av høy vekst i privat konsum, næringsinvesteringer og eksport av tjenester.

Figur 33: BNP Fastlands-Norge. Faste 2020-priser. Sesongjustert vekst fra kvartalet før.



Kilde: Nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

I februar i fjor invaderte russiske styrker Ukraina. Krigen har både bidratt til betydelige migrasjonsstrømmer i Europa og økte matvare- og energipriser. Høye gasspriser, lav fyllingsgrad og lite vind i Europa bidro til å gi svært høye strømpriser i Norge fra utgangen av 2021. Konflikten mellom Russland og Ukraina har skapt stor usikkerhet knyttet til dekningen av energibehovet i Europa som reflekteres i høye framtidspriker. Ukraina spiller også en betydelig rolle i det globale matvaremarkedet og konflikten har derfor også fått innvirkning på matvareprisene. Utfordringer med leveranser i en rekke verdikjeder som følge av pandemien har også bidratt til økte priser på en rekke produkter. Dette har bidratt til at den samlede inflasjonen i Norge økte til 3,5 prosent i 2021, før den tiltok ytterligere til 5,8 prosent i fjor, begge årene godt over Norges Banks inflasjonsmål på 2 prosent. Inflasjonen ser ut til å ha kommet noe ned siden toppen i fjor høst. I februar i år var tolv månedersveksten i konsumprisindeksen på 6,3 prosent.

Ifølge SSBs investeringsundersøkelse fra februar ligger det først an til en klar økning i petroleumsinvesteringene i år og neste år. Næringsinvesteringene økte med hele 14,5 prosent

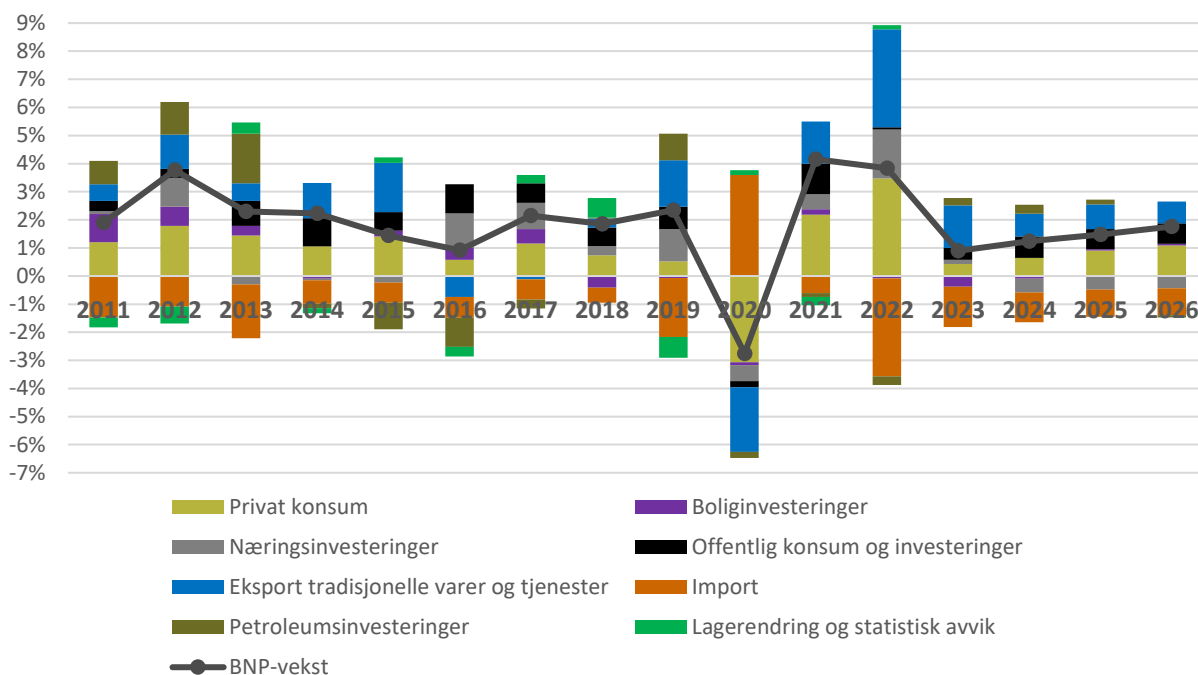
i fjor. Vi venter at næringsinvesteringsveksten gradvis avtar ut året og at investeringene deretter faller resten av prognoseperioden. Vi legger til grunn at næringsinvesteringene påvirkes mer av renter og inflasjon enn det som framkommer av investeringsundersøkelsen, og har dermed noe lavere anslag denne gangen.

Nyboligsalget var svært godt i 2021. Sammen med høy prisvekst bidro det til økt bygging. Salget falt imidlertid klart i fjor sommer og prisene har falt deretter. Høye byggekostnader og renter bidrar i negativ retning. Vi venter en kraftig reduksjon i boliginvesteringene i år, før de faller svakt videre i neste år og deretter øker noe mot slutten av prognoseperioden.

Kronekursen er veldig svak, og vi venter et oppsving i eksporten i år. Vi legger imidlertid til grunn en svak vekst hos handelspartnerne våre, som leder til noe lavere vekst i eksport av tradisjonelle varer utover i prognoseperioden.

Etter en periode med kraftige finanspolitiske impulser, falt veksten i offentlig konsum i fjor til nær null. Vi venter at offentlig konsum vil vokse mer i år. En betydelig flyktningestrøm fra Ukraina og strømpristiltak innebærer noe økt offentlig konsum. Den nye strømstøtten som regjeringen foreslår varer ut 2024. Neste år og ut prognoseperioden venter vi noe økt pengebruk som følge av svak vekst og økende arbeidsløshet, samtidig som forsvarsinvesteringene er ventet å øke for å nå NATO-målet.

Figur 34: Bidrag til veksten i BNP Fastlands-Norge. Prognoser etter 2022



Veksten i de ulike faktorene er vektet med hvor viktige de er for samlet etterspørsel, jf. Figur 36.

Kilder: Samfunnsøkonomisk analyse og nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

Norges Bank økte styringsrenten i september 2021 for første gang siden pandemien, etter å ha holdt den på 0 prosent fra mai 2020. Renten ble økt ytterligere i desember i 2021 og videre gjennom hele fjoråret som følge av den økte aktiviteten i norsk økonomi og sterk prisvekst. Ved utgangen av året var renten 2,75 prosent. I mars i år ble renten økt med ytterligere 0,25 prosentpoeng. Vi legger deretter til grunn at den holder

seg på 3 prosent til tidlig på nyåret, før den gradvis settes ned til 2,25 prosent i løpet av året og videre ned til 2 prosent i starten av 2025 og blir der ut prognoseperioden. Økt risikopåslag gjør imidlertid at markedsrentene blir noe høyere enn hva styringsrenten normalt ville tilsi. Utlånsforskriften begrenser bankenes utlånspraksis, og særlig begrenses manges handlingsrom av regelen om at samlet gjeld ikke skal overstige



fem ganger inntekt. Dette gjelder særlig i Oslo, der boligprisene er høyest. Den nye endringen som sier at lånekunder skal kun tåle tre prosentpoeng renteoppgang demper imidlertid effektene av økte renter på boligmarkedet. Bortfall av særskilt egenkapitalkrav på sekundærbolig i Oslo kan dessuten bidra til økt etterspørsel etter boliger der.

Koronapandemien traff arbeidsmarkedet hardt. Ifølge NAVs statistikk nådde antall helt ledige som andel av arbeidsstyrken en topp på 10,7 prosent ved utgangen av mars 2020. Den registrerte ledigheten ble imidlertid halvert allerede i løpet av sommeren samme år. Siden har den økonomiske aktiviteten tatt seg opp, og den registrerte arbeidsledigheten var nede i 1,6 prosent i mai i fjor, der den holdt seg ut året. På nyåret har det kommet en liten oppgang, til 1,9 prosent i februar i år. Vi venter at ledigheten vil øke videre framover som følge av svak vekst i den norske økonomien. Målt ved SSBs arbeidskraftundersøkelse, venter vi at arbeidsledigheten øker fra 3,7 prosent i år til 4 prosent på slutten av prognoseperioden.

#### *Noe drahjelp fra finanspolitikken*

Koronapandemien førte til en rask omlegging av finanspolitikken, med både kraftige utgiftsøkninger og skatte- og avgiftslettelser. I tillegg kom en tiltakspakke for oljenæringen.

I fjor var veksten i offentlig konsum lav, delvis grunnet redusert aktivitet ved sykehusene i starten av året som følge av nedstengningen.

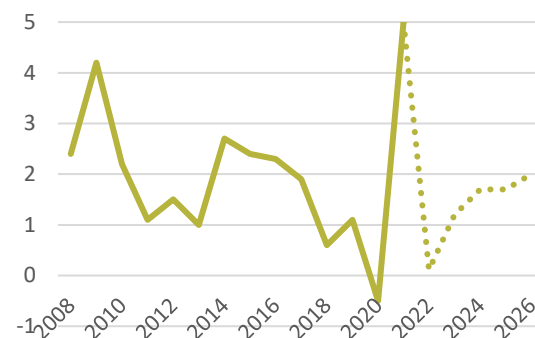
I år vokser pengebruken mer, men virker fortsatt kontraktivt. Svak vekst i økonomien vil gi grunnlag for mer ekspansiv politikk allerede neste år og delvis videre i prognoseperioden. Vi venter at offentlige investeringer i år vil øke med 1,1 prosent, for så å øke med 4,3 prosent neste år før de ligger på ca. 2-3 prosent i 2025 og 2026. Veksten skjer fra et relativt høyt nivå, på bakgrunn av kraftig vekst i offentlige investeringer i 2018 og 2019.

I 2021 økte offentlig konsum med 5 prosent, og koronatiltakene er en viktig del av forklaringen. Framover legger vi til grunn en mer moderat vekst i offentlig konsum. Vi forventer en økning

på 1,2 prosent i år og 1,7 prosent i 2024, og at veksten er om lag uendret deretter.

Anslagene er beheftet med betydelig usikkerhet. Situasjonen i Ukraina byr på betydelig usikkerhet, både for flyktningestrømmer, mat- og energimarkedene i Europa, og dermed også betydelig usikkerhet knyttet til prisutviklingen både hos våre handelspartnere og i Norge. Det er også betydelig usikkerhet knyttet til den videre utviklingen i finansmarkedene, som i tillegg til store svingninger i oljeprisen kan få betydning for oljefondets størrelse. Med svært høy gjeld i husholdningene er det også stor usikkerhet knyttet til effekten av renteoppgangen på blant annet boligprisene.

Figur 35: Veksten i offentlig konsum. Prosent



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

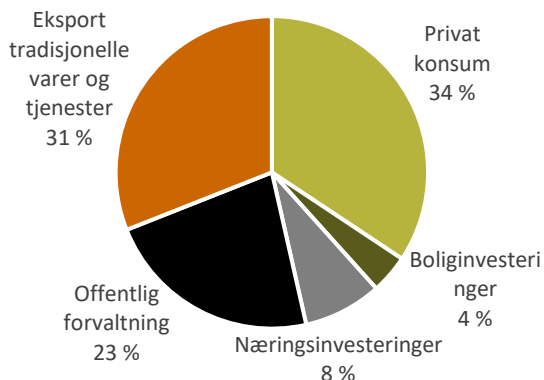
#### *Svak vekst i husholdningenes konsum*

Smitteutbrudd og delvis nedstengning av økonomien bidro i 2020 til et stort fall i konsumet av tjenester, mens varekonsumet økte. Samlet falt husholdningenes konsum i 2020 med 6,2 prosent, hvorav tjenestekonsumet falt med hele 11,6 prosent, mens varekonsumet økte med 7,2 prosent. I 2021 økte samlet konsum med 4,4 prosent, hvor tjeneste- og varekonsumet vokste med henholdsvis ca. 4 og 6 prosent. I fjor falt varekonsumet falt med 3,7 prosent, mens tjenestekonsumet vokste med hele 10,7 prosent. Til sammen ga det en årsvekst på 6,8 prosent. I år venter vi en normalisering av veksten i tjenestekonsumet, mens varekonsumet initialt vil falle noe i overgangen til en mer normal konsumatferd i økonomien.

Reallønnsfall og økte renter gjør at folk har mindre å rutte med, og vi venter en årsvekst på

0,8 prosent i husholdningenes konsum i år. Vi venter at veksten deretter øker noe som følge av reallønnsøkning og fallende renter, slik at årsveksten i neste år blir 1,3 prosent. Videre utover prognoseperioden venter vi at veksten øker, til 1,8 prosent i 2026 og 2,1 prosent i 2026.

Figur 36: Etterspørselen i Fastlands-Norge, 2022



\* Eksport av tradisjonelle varer og tjenester

Kilder: Samfunnsøkonomisk analyse og nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

#### Næringsinvesteringene faller

Næringslivet har lenge nytt godt av en svak kronekurs og lave renter. Koronautbruddet bidro imidlertid til mindre investeringsvilje og -muligheter, og i 2020 falt næringsinvesteringene med 5,3 prosent. Næringsinvesteringene tok seg opp i 2021, med en samlet årsvekst på 5 prosent. I fjor vokste de med hele 14,5 prosent, mye som følge av overheng fra svært høy vekst i fjerde kvartal 2021 og videre høy vekst i første halvår av fjoråret. Veksten skyldes i hovedsak høy vekst i investeringene i både tjenestenæringene og industrien. Tallene for tjenestenæringene er imidlertid usikre. Vi må helt tilbake til 2007 for å finne en høyere årsvekst i næringsinvesteringene enn fjorårets.

Investeringsundersøkelsen til SSB fra februar viser at det innen både industrien og kraftforsyning forventes høy vekst i investeringene i år. Imidlertid er tjenestenæringene viktige i næringsinvesteringene, og disse venter vi at vil falle i år som følge av lav konsumvekst, høye renter og strømpriser. Året sett under ett venter vi derfor en oppgang i næringsinvesteringene på om lag 1 prosent. Fra og med neste år venter vi at investeringene faller med ca. 4 prosent

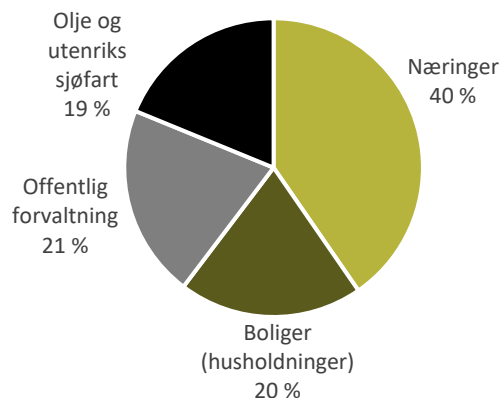
hvert år ut prognoseperioden.

#### Petroleumsinvesteringene skal klart opp

I 2018 økte petroleumsinvesteringene med 0,7 prosent, etter å ha falt med nær 35 prosent gjennom de fire foregående årene. Veksten tok seg kraftig opp i 2019 til 14,3 prosent, og bidro dermed sterkt til videre oppgang i norsk økonomi. Som følge av koronapandemien og en periode med lav oljepris, falt petroleumsinvesteringene med 3,3 prosent i 2020 og 2,1 prosent i 2021. I fjor kom en videre nedgang på 5,5 prosent. Den midlertidige endringen av skattereglene for å bedre oljeselskaperens likviditet førte til at svært mange investeringsplaner ble levert inn før årsskiftet. Høy oljepris som følge av forsyningsproblemer og usikkerhet i energimarkedene har også bidratt til investeringsviljen. I år venter vi derfor at petroleumsinvesteringene snur til en vekst på 5 prosent, og at veksten øker til 6 prosent neste år. Videre får investeringene en mer moderat vekstrate på 3 prosent i 2025, før de faller noe i 2026.

Når det gjelder oljeprisen har vi lagt til grunn at den forblir på relativt høye nivåer, selv om den går noe ned til om lag 70 dollar fatet i 2026.

Figur 37: Bruttoinvesteringer i 2022. Faste 2015-priser.

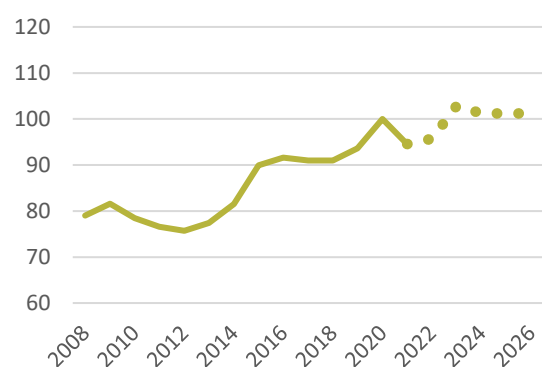


Kilder: Samfunnsøkonomisk analyse og nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

*Svak krone gir økt eksport av tradisjonelle varer*  
Kronekursen svekket seg kraftig som følge av fallet i oljeprisen i 2014 og 2015. Det ga en klar bedring av norske bedrifters konkurranseevne mot utlandet. Etterpå holdt kronekursen seg stort sett rundt dette nye, svakere nivået, før

den i 2020 svekket seg ytterligere gjennom vinteren og våren. Særlig var svekkelsen kraftig i mars 2020, da oljeprisen falt mye. Den importveide kronekursen var 19. mars i 2020 på det svakeste nivået siden statistikken starter i 1990. I 2021 fikk vi imidlertid en styrking av kronen, blant annet som følge av økt oljepris, men fra mars/april i fjor har kronekursen svekket seg frem til skrivende stund. Vi har lagt til grunn at kronekursen vil holde seg rundt nivået fra februar og mars i år frem til høsten, og deretter svekker seg noe, før den blir værende på et svakt nivå gjennom hele prognoseperioden.

Figur 38: Kronekurs – Importvektet 44 land. Nivå.



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Svak kronekurs gir isolert sett gode vilkår for norske eksportnæringer. I 2020 var imidlertid usikkerhet knyttet til koronaviruset og de svake internasjonale konjunkturerne viktigere enn en svak krone, slik at eksporten av tradisjonelle varer falt med 0,8 prosent, mens tjenesteeksporten falt med hele 19,1 prosent. I 2021 tok imidlertid fastlandseksporten seg klart opp igjen, med en vekst på 4,6 prosent i tradisjonelle varer og 7,5 prosent i tjenesteeksporten. I fjor økte tjenesteeksporten videre med hele 24,8 prosent, mens vareeksporten var om lag uendret.

Vi venter at internasjonal etterspørsel avtar framover etter en rekyl som følge av gjenåpning etter pandemien. Inflasjon, raskt økende renter og problemer i internasjonale verdikjeder demper veksten hos våre handelspartnere. Samtidig er kronen svært svak. Det bidrar til at norsk eksport av tradisjonelle varer øker med 4,4 prosent i år og 3 prosent neste år. Tjenesteeksporten vil fortsette å vokse i år, som følge av at veien tilbake til et normalt nivå etter koronakrisen er

lengre enn for vareeksporten. Fra 2024 venter vi moderat vekst.

#### *Aktivitsveksten avtar*

Etter et kraftig fall i andre kvartal 2020, tok BNP Fastlands-Norge seg opp utover sommeren. Samlet ga imidlertid 2020 en nedgang på 2,8 prosent. Veksten i norsk økonomi falt noe vinteren 2021 som følge av nedstengingene både i Norge og hos våre handelspartnere, men tok seg sterkt opp igjen fra andre kvartal. Samlet ble veksten i BNP Fastlands-Norge i 2021 på 4,2 prosent. Fjorårets to første kvartaler ga henholdsvis fall og vekst i den samlede aktiviteten, mye grunnet den siste nedstengingen, som varte fra desember i 2021 til februar i fjor, og påfølgende høye smittetall, og ny vekst etter gjenåpningen. Aktiviteten i norsk økonomi var høy på slutten av 2022, men har begynt å avta. Videre venter vi at veksten fortsetter å avta, som følge av høy inflasjon, høye renter og svakere internasjonale konjunkturer.

I 2018 og 2019 økte industriproduksjonen, etter to år med produksjonsfall og lav vekst i 2017. Økningen skyldtes i hovedsak høye petroleumsinvesteringer og næringsinvesteringer samt svak kronekurs og eksportvekst. I 2020 ble veksten dempet av svakere internasjonal etterspørsel. Internasjonale verdikjeder ble rammet av spredningen av koronaviruset og smittevern-tiltak. Industriproduksjonen mistet også vekstimpulser fra både petroleumsinvesteringer, boliginvesteringer og næringsinvesteringer. Samlet falt produksjonen med 6,2 prosent i 2020, tross vekst i både tredje og fjerde kvartal. I første kvartal 2021 fortsatte veksten i industriproduksjonen med 2 prosent, men produksjonen var om lag uendret resten av året. Årsveksten ble 4,4 prosent i 2021. I fjor var industriproduksjonen om lag som året før, med svært svak vekst. I årets siste kvartal falt produksjonen med 0,4 prosent. Vi venter at produksjonen tar seg opp den nærmeste tiden som følge av svak kronekurs og et klart oppsving petroleumsinvesteringene i år og neste år.

Også overnattings- og serveringsvirksomheter fortsatte veksten i 2019. Kronesvekkelsen har

gjort norske reiselivsprodukter mer konkurransedyktige mot utlandet – både for nordmenn og utenlandske turister. Overnattings- og serveringsvirksomheter ble imidlertid særlig hardt rammet av spredningen av koronaviruset og smitteverntiltak, som resulterte i svært dårlige tall for næringen i 2020. Etter hvert som smitteverntiltakene ble myknet opp, tok produksjonen seg opp. En sterk sommersesong i 2021 ga svært høy vekst i tredje kvartal og næringen hadde en årsvekst på 8,7 prosent. Fjorårets første kvartal var preget av nedstengingen som begynte på tampen av 2021, men gjenåpningen i februar førte til høy vekst i andre kvartal. Årsveksten ble dermed på hele 47,3 prosent i fjor. Framover venter vi mer moderat vekst.

Forretningsmessig tjenesteyting har stått for mye av sysselsettingsveksten de siste tiårene. Også denne næringen opplevde en klar nedgang i 2015 og inn i 2016. Siden har imidlertid veksten vært sterk, med 6,1 prosent i 2017 og 9,2 prosent i 2018. I 2019 var produksjonen uendret. I første kvartal 2020 falt produksjonen videre med 0,8 prosent, mens fallet var på hele 14 prosent i andre kvartal. Nivået økte i tredje og fjerde kvartal med henholdsvis 2,8 prosent og 5,4 prosent. Samlet falt produksjonen med 7,9 prosent. I 2021 økte produksjonen med 3,5 prosent som følge av kraftig vekst i andre halvår, mens fjoråret ga en vekst på 10,8 prosent som følge av gjenåpningen og overheng fra året før. Vi venter moderat vekst i prognoseperioden.

Nivået på ferdigstilling av boliger var rekordhøyt i 2018, før det falt svakt i 2019. I 2020 falt produksjonen med 4,6 prosent. I 2021 økte produksjonen igjen, med 1,9 prosent. I fjorårets første kvartal økte produksjonen med 2,3 prosent, men deretter falt den gjennom resten av året. Årsveksten ble 4,6 prosent pga. et sterkt første kvartal og overheng fra 2021.

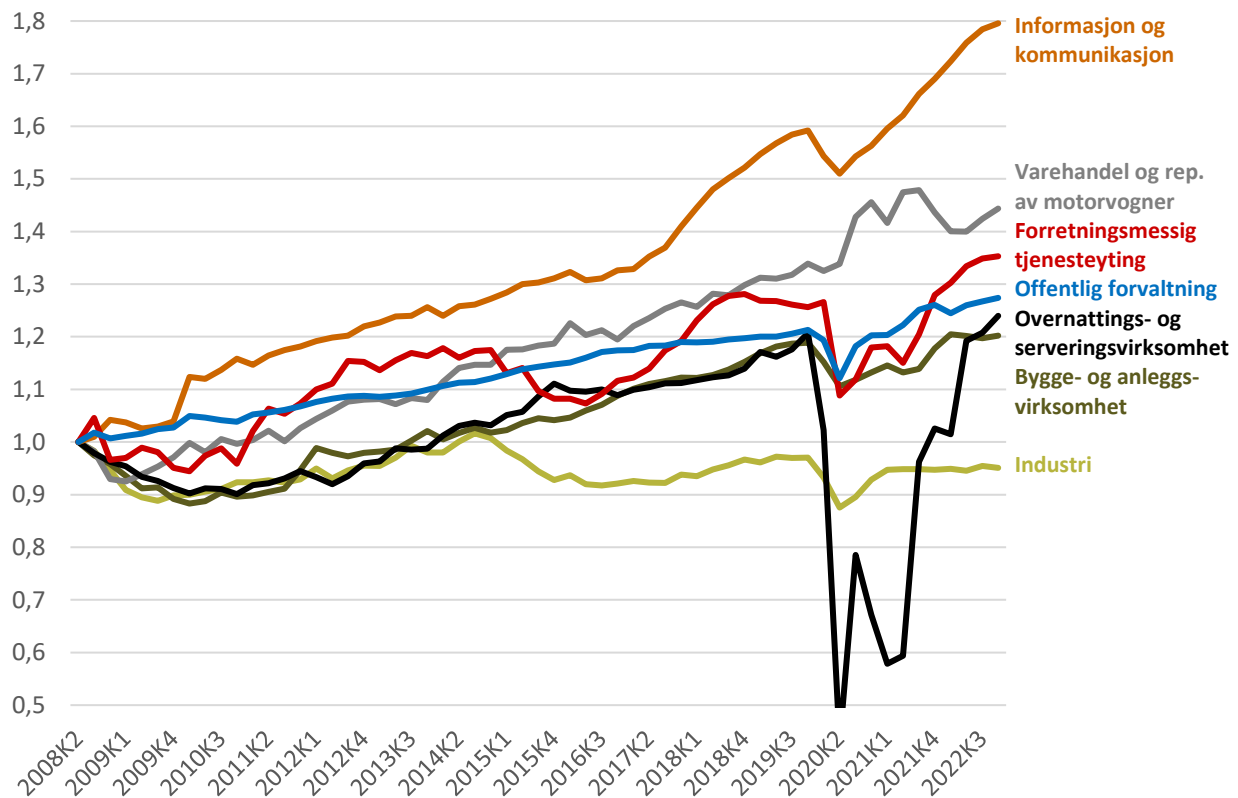
Nyboligsalget ble umiddelbart rammet hardt av

koronautbruddet. Salget tok seg imidlertid klart opp igjen utover våren 2020 etter en kort periode med svært lav omsetning. Nyboligsalget gikk svært godt i 2021. Oslo skiller seg fra resten av landet med svakt salg siden sommeren 2021, som har ført til en mer beskjeden byggeaktivitet i 2021 og særlig 2022. På landsbasis har nyboligsalget vært svært dårlig siden starten av sommeren i fjor, noe som fører til en bred nedgang i boligbyggingen framover.

Det ble gitt 5,8 prosent færre igangsettingstillatelser i 2020 enn i 2019, og i 2021 var nivået om lag uendret fra 2020. I fjor falt antall igangsettingstillatelser. Samtidig fører økte byggekostnader og renter, mangel på arbeidskraft og dårlig salg etter våren i fjor til at produksjonen vil falle framover. Vi venter et kraftig fall i boligbyggingen, som innebærer et fall i produksjonen i bygg- og anleggsvirksomheten i år og neste år. Deretter venter vi at rentenedsettelse og bedre tilgang på arbeidskraft vil bidra til produksjonsoppgang.

I 2019 ble årsveksten i varehandelen på 3,2 prosent. I første kvartal 2020 falt produksjonen med 1,1 prosent, men vokste med 1 prosent i andre kvartal. I tredje og fjerde kvartal økte produksjonen igjen, med henholdsvis 6,7 prosent og 2 prosent. Samlet økte produksjonen med 5,1 prosent fra 2019 til 2020. I 2021 økte produksjonen med 4,7 prosent. Veksten under pandemien kom på bekostning av tjenestekonsumet, og i gjeninnhenting har vi sett svak vekst i varekonsumet og kraftig vekst i tjenestekonsumet ettersom normal konsumatferd gjenoppsto. I fjor falt produksjonen i varehandelen falt med 2,5 prosent i første kvartal og var uendret i andre kvartal. I tredje og fjerde kvartal var veksten henholdsvis 1,7 prosent og 1,4 prosent, og sammenlignet med året før var produksjonen 2,4 prosent lavere i fjor. Videre framover venter vi om lag uendret aktivitet i år, og svak vekst ut prognoseperioden.

Figur 39: Bruttoprodukt i faste priser. Sesongjustert. 2. kvartal 2008=1.



Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse og nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

### Svak vekst i 2023

I 2020 falt BNP Fastlands-Norge med 2,8 prosent, etter en økning på drøye 2 prosent i hvert av de tre foregående årene. Norsk økonomi gikk dermed fra en svært moderat konjunkturoppgang til en kraftig resesjon. Ekspansiv penge- og finanspolitikk bidro til å dempe nedgangen.

Gjeninnhenting er i all hovedsak over nå, etter å ha startet og stoppet flere ganger, som følge av opp- og nedskalering av smittevernstiltak i Norge og blant våre handelspartnere i tråd med smittebølgene som har inntruffet. Den første gjeninnhentingsfasen startet allerede i mai 2020.

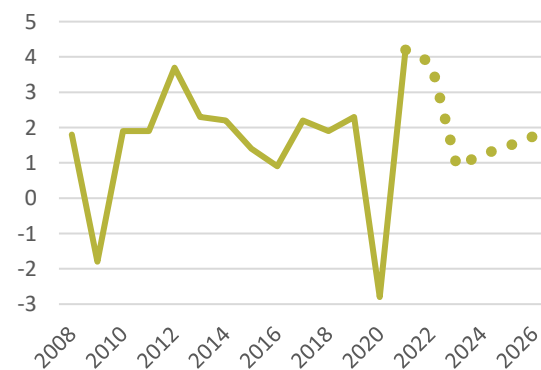
Til tross for nedstengninger på vinteren, våren og ved utgangen av året 2021 havnet årsveksten i BNP Fastlands-Norge på sterke 4,2 prosent. Redusert smitte og gjenåpning førte i fjor til bredt basert vekst, og årsveksten ble 3,8 prosent.

I år venter vi at veksten i BNP Fastlands-Norge avtar klart, til 0,9 prosent. Både høye priser og

renter demper veksten i fastlandsøkonomien. Vi venter at boligbyggingen faller kraftig i år, samtidig som privat konsum vokser svakt etter real-lønnsfall i fjor og fortsatt høye priser og renter.

Vi forventer deretter at veksten tar seg opp utover i prognoseperioden, som følge av noe lavere renter og real-lønnsvekst som gir økt konsumvekst blant husholdningene. Vi venter at årsveksten i BNP Fastlands-Norge tar seg gradvis opp til 1,8 prosent i 2026.

Figur 40: BNP Fastlands-Norge. Vekst i prosent.



Kilder: Samfunnsøkonomisk analyse og nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

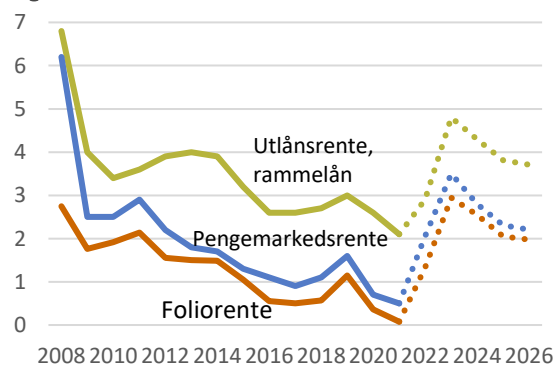
### Kraftig renteoppgang

Høsten 2018 ble styringsrenten hevet for første gang siden 2011. Deretter ble den hevet ytterligere tre ganger fram til høsten 2019. Samlet økte dermed styringsrenten med 1 prosentpoeng fra bunnen i 2016, til 1,5 prosent. Siden satte Norges Bank ned renten for å stimulere norsk økonomi i konjunkturedgangen den var inne i, først med 1,25 prosentpoeng i mars 2020 og så ytterligere 0,25 prosentpoeng i mai i 2021. Styringsrenten var dermed 0 prosent.

I september i 2021 ble styringsrenten satt opp til 0,25 prosent, og den ble ytterligere hevet til 0,5 prosent i desember. Den høye aktiviteten i norsk økonomi sammen med sterk prisvekst de siste månedene var bakgrunnen for at Norges Bank økte styringsrenten ytterligere til 0,75 i mars i fjor. Tiltagende inflasjon førte til videre renteøkning i juni, august, september, november og desember. I mars i år ble renten satt videre opp med 0,25 prosentpoeng, som varslet. Styringsrenten er nå 3 prosent.

Vi venter at uro i finansmarkedene, tegn til inflasjonen snur og forventninger om lavere økonomisk aktivitet vil føre til en avventende holdning fra sentralbanken framover. Vi venter likevel at rentene øker ytterligere noe frem mot sommeren, før det kommer en ny rentenedgang fra starten av neste år og fram til vinteren 2025. Deretter har vi lagt til grunn at styringsrenten blir værende på 2 prosent ut prognoseperioden.

Figur 41: Norske renter. Prosent.



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

### Økende arbeidsledighet og lønnsvekst

Den samlede lønnsveksten i Norge økte gradvis fra 1,7 prosent i 2016 til 3,5 prosent i 2019. I

2020 ble sentrale lønnsoppgjør utsatt fra mars til høsten på grunn av koronautbruddet. Resultatet av sentrale forhandlinger var at partene ble enige om en ramme på 1,7 prosent. Pandemien rammet særlig de lavtlønte, som mistet jobben eller ble permittert i mars 2020. Dette skapte en såkalt «sammensetningseffekt» på lønnsveksten, siden det var en lavere andel lavtlønte med i beregningsgrunnlaget. Årslønnsveksten ble derfor hele 3,1 prosent i 2020.

Denne sammensetningseffekten inntraff også i 2021, som følge av nedstengningen under vinteren og ved utgangen av året, og med motsatt fortegn når samfunnet åpnet opp. I 2021 endte lønnsveksten på 3,5 prosent.

Den sterke inflasjonen preget også fjorårets lønnsoppgjør, hvor krav om reallønnsvekst stod sentralt. Forhandlingene resulterte i en ramme på 3,7 prosent, men det skjedde noe glidning i løpet av året siden arbeidsmarkedet var svært stramt. Årslønnsveksten ble derfor 4,4 prosent i 2022. Med en inflasjon på 5,8 prosent falt dermed reallønnen med 1,4 prosent, som er et historisk sett kraftig fall.

I år venter vi at årslønnsveksten følger prisveksten på 5,1 prosent, før veksten avtar noe til 4,4 prosent i 2024 og 3,6 prosent i 2025 og 2026. Vi forventer at prisveksten blir 5,1 prosent i år, som følge av økte matvarepriser og leveranseutfordringer som følge av pandemien og krigen i Ukraina. Deretter venter vi at inflasjonen blir 3,4 prosent i neste år og 2,5 prosent i 2025 i takt med lavere strømpriser, før vi venter en prisvekst på 2,3 prosent i 2026. Våre prognoser for årslønnsveksten og inflasjonen innebærer en uendret reallønn i år, før den øker resten av prognoseperioden (2024-2026) med henholdsvis 1 prosent, 1,1 prosent og 1,3 prosent.

Den sesongjusterte arbeidsledigheten, slik den måles av SSB i Arbeidskraftundersøkelsen (AKU), var 3,6 prosent i februar i 2020, før koronautbruddet førte til en økning til et nytt toppnivå på 5,9 prosent i juli. Ledigheten falt så noe og endte på 4,7 prosent i desember. Årsgjennomsnittet ble 4,7 prosent.

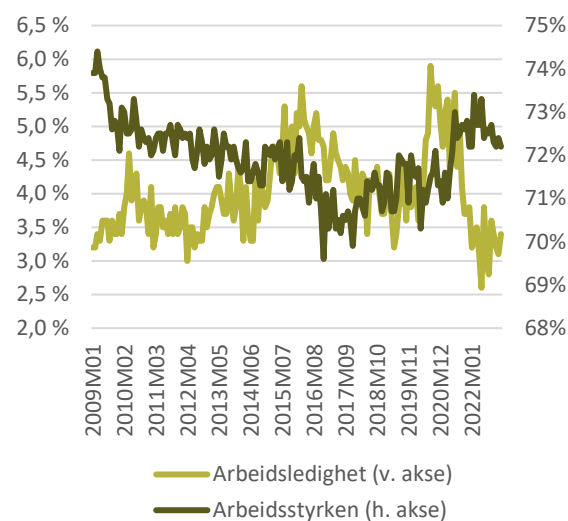
AKU-ledigheten var mye opp og ned fram til juli i 2021, før den falt gjennom høsten og vinteren og i desember 2021 var arbeidsledigheten på 3,2 prosent. Samlet for 2021 havnet AKU-ledigheten på 4,4 prosent.

I april i fjor var AKU-ledigheten nede i 2,6 prosent, noe som er svært lavt i et historisk perspektiv. Deretter har den gradvis økt og endte på 3,2 prosent som årgjennomsnitt for 2022. Fremover venter vi at ledigheten vil øke videre, til 4 prosent mot slutten av prognoseperioden.

Yrkesdeltakelsen målt som arbeidsstyrkens andel av befolkningen hadde lenge en negativ utvikling, fra 73,9 prosent i 2008 til 69,7 prosent i 2017. Noe av nedgangen kom av redusert arbeidsinnvandring, samt at en stor mengde innvandrere og flyktninger ankom Norge i 2015 og ble registrert som en del av befolkningen i 2016. Tallene for 2018 og 2019 tydet på at den negative trenden hadde snudd, da årgjennomsnittet økte noe i 2018, til 70,2 prosent, og videre til 70,5 prosent i 2019. I 2020 snudde trenden igjen og yrkesdeltagelsen falt noe, men i 2021 økte yrkesdeltagelsen med hele 2 prosentpoeng, til 73 prosent på det høyeste. I fjor økte den

ytterligere noe, men har falt siden september. I februar i år var den 72,3 prosent.

Figur 42: Arbeidsledighet og arbeidsstyrken ifølge AKU



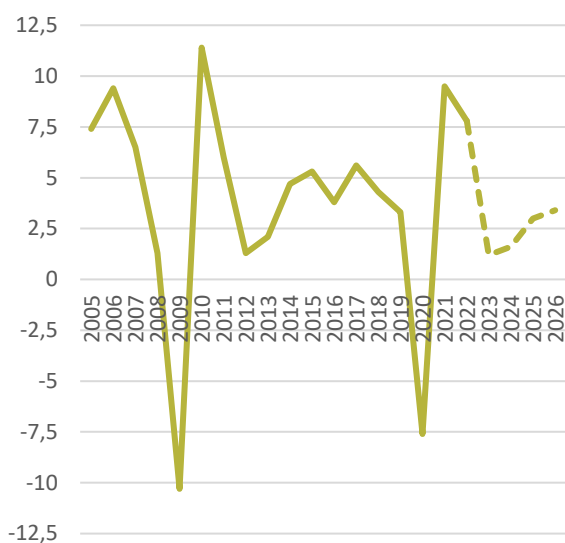
Kilde: SSB

Vi har lagt til grunn for våre prognoser at flyktninger fra Ukraina ikke vil påvirke tilbudet av arbeidskraft i det norske arbeidsmarkedet i stor grad. Til dette er det selvsagt knyttet stor usikkerhet, der krigens varighet vil være en viktig faktor.

## Internasjonal økonomi

Vi venter at importveksten hos Norges handelspartnere faller fra 7,8 prosent i 2022, til 1,2 prosent i 2023.<sup>11</sup> Videre venter vi at veksten i internasjonal etterspørsel etter norske varer og tjenester vil ta seg noe opp igjen fra og med neste år. I 2026 forventer vi en importvekst på 3,4 prosent, som er på nivå med utviklingen før pandemien.

Figur 43: Vekst i internasjonal etterspørsel etter norske varer og tjenester (eksportmarkedsindikatoren). Prosent



Note: Prognoser etter 2022.

Kilder: Samfunnsøkonomisk analyse og Statistisk sentralbyrå

Veksten hos flere av Norges handelspartnere var svak i 2022. Euroområdet landet på en vekst i BNP på nær null prosent i fjerde kvartal. Særlig Tyskland opplevde svak utvikling på slutten av fjoråret, med vekst i BNP på -0,4 prosent. I Italia falt BNP med 0,1 prosent i den samme perioden. Nedgangen i Tyskland var bredt basert, med nedgang i både investeringer, eksport og husholdningenes konsum.

Nedgang i næringslivets investeringer og husholdningenes konsum førte også til nedgang i Sveriges BNP på 0,5 prosent i fjerde kvartal 2022. Dermed endte Sverige med den svakeste

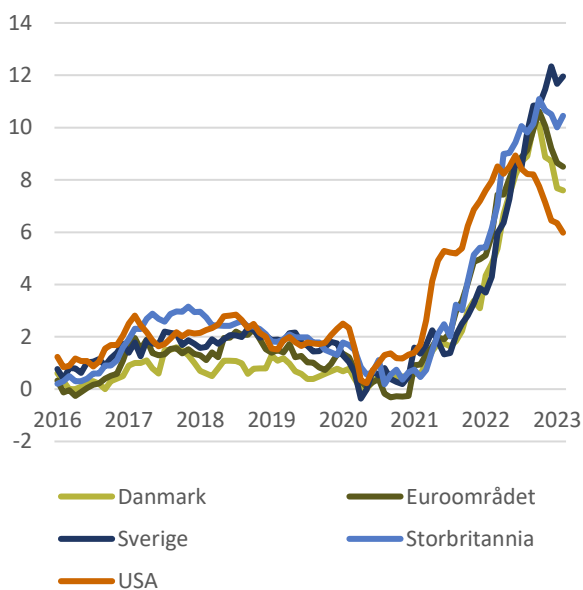
<sup>11</sup> I modellen vi benytter i prognosearbeidet, NAM, fanges utviklingen i etterspørselen etter norske varer og tjenester på verdensmarkedet opp i en eksportmarkedsindikator

utviklingen blant våre handelspartnere på slutten av fjoråret.

Den svake utviklingen i husholdningens konsum skyldes høy inflasjon, og medfølgende økte renter. Inflasjonen har de fleste steder økt kraftig over en lengre periode. Det ser imidlertid ut til at prisveksten nå er på vei ned hos flere av våre handelspartnere.

I februar økte KPI med 8,5 prosent i euroområdet, sammenliknet med februar i fjor. Dette er en nedgang fra en prisvekst på 10,6 prosent i oktober i fjor. Også USA ser ut til å være forbi inflasjonstoppen, men en tolv månedersvekst i KPI på 6,0 prosent i februar i år, mot 8,4 prosent i juli i fjor.

Figur 44: Inflasjon hos Norges viktigste handelspartnere. Endring i KPI fra samme måned året før. Prosent. 1. januar 2016-1. februar 2023



Kilde: Macrobond

I Sverige og Storbritannia har inflasjonen vært relativt høy, men toppen ser nå ut til å være passert også der.

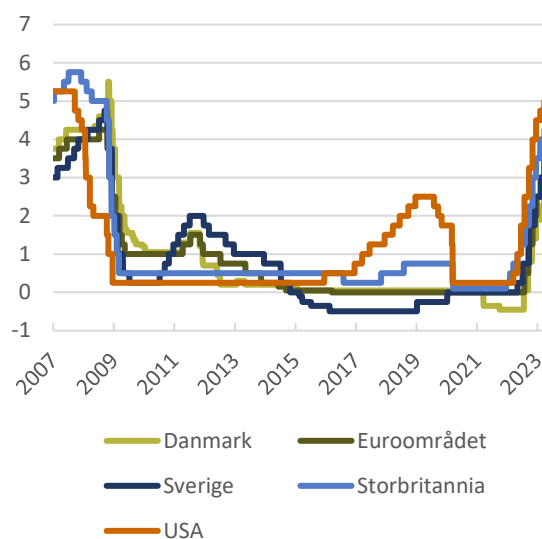
som vektet importen hos Norges handelspartnere (vektene er handelspartnernes relative andeler av norsk eksport).



Sentralbankene har det siste halvåret økt rentene kraftig som respons på den høye, og stadig økende inflasjonen. Den europeiske sentralbanken økte styringsrenten med 0,5 prosentpoeng, til 3,5 prosent, i midten av mars. Den amerikanske sentralbanken økte onsdag 22. mars styringsrenten med 0,25 prosentpoeng, til et rentenivå mellom 4,75 og 5 prosent. Den svenske Riksbanken hevet styringsrenten til 3,0 prosent i begynnelsen av februar i år.

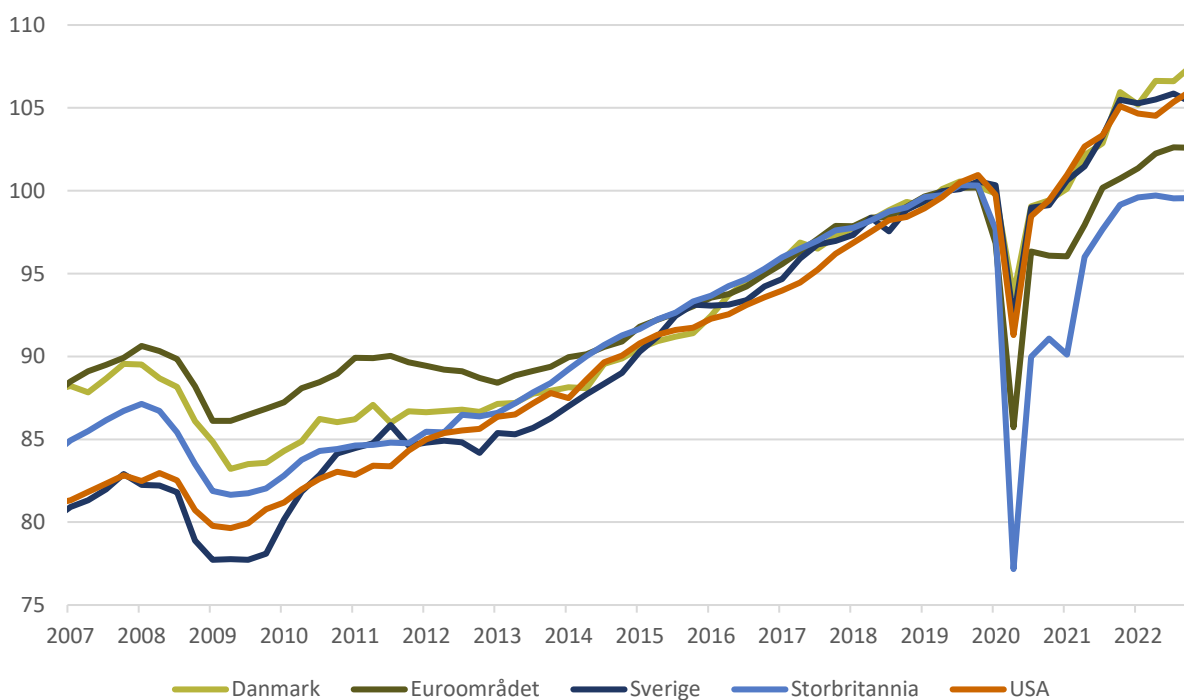
Økte renter reduserer samlet etterspørsel og demper veksten i verdensøkonomien. Økte renter har den siste tiden også ført til global bankuro. De fleste sentralbankene har varslet ytterligere renteøkninger i løpet av våren, men uroen i finansmarkedene fører trolig til at de vil gå mer varsomt fram i tiden som kommer.

Figur 46: Styringsrente hos Norges viktigste handelspartnere. Prosent. 2007-2023<sup>1</sup>



1) Per 24. mars 2023.  
Kilde: Macrobond

Figur 45: Sesongjustert vekst BNP for Norges viktigste handelspartnere. Faste priser (2019=100). 2007-2022



Kilde: Macrobond



SAMFUNNSØKONOMISK  
ANALYSE