

## Norsk økonomi – boligmarkedet

Vol. 16, nr. 2-2022

---

Rapport nr. 13-2022 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

Norsk økonomi Vol. 16, nr.2 – 2022

ISBN-nummer: 978-82-8395-143-1

Forsidefoto: Samfunnsøkonomisk analyse

Tilgjengelighet: Offentlig 29. september

Dato for ferdistilling: 26. september

Forfattere: Andreas Benedictow, Bjørn Gran, Markus  
Gyene, 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.

I arbeidet med denne rapporten ble det benyttet informasjon til og med 26. september 2022.

Redaksjonen har bestått av:

- Andreas Benedictow
- Bjørn Gran
- Markus Gyene
- 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.....	12
<b>Regional utvikling</b> .....	<b>15</b>
Arbeidsledighet .....	17
Regionale prognoser.....	17
Oslo .....	18
Viken .....	21
Innlandet.....	23
Vestfold og Telemark.....	24
Agder .....	26
Stavanger og Rogaland .....	27
Vestland.....	28
Møre og Romsdal .....	30
Trøndelag og Trondheim .....	31
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

---

### Bråstopp i norsk økonomi – klar nedgang i boligprisene

*Etter en periode med høy vekst og lav ledighet er norsk økonomi på vei mot en klar konjunktur-nedgang. Høye priser og økte renter trekker inn kjøpekraft og bidrar til å senke husholdningenes etterspørsel etter varer og tjenester. Dette vil sammen med høye strømpriser dempe aktiviteten og investeringene i næringslivet. Det norske boligmarkedet viser også klare tegn til avmatning, og vi venter at boliginvesteringene vil falle de nærmeste årene. Høy aktivitet og lav arbeidsledighet som følge av kraftig motkonjunkturpolitikk under pandemien har ført til svært høy inflasjon i mange land. Dette forsterkes av energikrise som følge av krigen i Ukraina og høye matvarepriser som følge av både krigen og tørke. Sentralbankene har svart med kraftige renteøkninger for å temme inflasjonen. Dette demper også internasjonal etterspørsel etter norske varer og tjenester. 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. Samlet sett ventes like fullt en klar avmatning i norsk økonomi framover. Neste år venter vi at veksten i norsk økonomi blir nær null, før den tar seg noe opp i 2024 og 2025.*

*Renteoppgangen bidrar til å sende boligprisene nedover en periode framover. I høst venter vi at boligprisene vil falle mer enn normal sesongvariasjon tilsier, og at fallet fortsetter neste år. For landet samlet venter vi at boligprisene vil falle med 3,5 prosent i 2023, før de flater ut i 2024 og øker noe igjen i 2025, når inflasjonen ventelig er kommet klart ned og rentene har falt noe.*

Den stadig økende inflasjonen har etter hvert blitt møtt av en markert renteøkning i de fleste land. Den svenske sentralbanken økte i slutten av september styringsrenten med hele 1 prosentpoeng, til 1,75 prosent. Samme uke økte den amerikanske sentralbanken rentene med 0,75 prosentpoeng, til 3,25 prosent, og Norges

Bank og Bank of England økte begge med 0,5 prosentpoeng til 2,25 prosent. Også i euroområdet er nå rentene på vei oppover, sist med 0,75 prosentpoeng i midten av september til 1,25 prosent. Det er ventet at sentralbankene i tiden framover øker rentene ytterligere, men utviklingen avhenger blant annet av hvorvidt inflasjonen vedvarer eller avtar i styrke.

Det er flere grunner til at Norges Bank ikke trenger å øke rentene like mye som andre land. For det første bidrar frontfagsmodellens sentraliserte lønnsforhandlinger 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 her. Videre har norske husholdninger svært høy gjeld og i stor grad flytende renter, som betyr at de er relativt rentefølsomme. Derfor venter vi at rentetoppen nås i Norge allerede rundt årsskiftet og på et noe lavere nivå enn Norges Banks rentebane tilsier.

I boligmarkedet har prisene økt klart hittil i 2022. Det er imidlertid flere tegn til at dette er i ferd med å snu. Nyboligsalget har falt markert over hele landet. Markedet for fritidsboliger har også snudd. Høye byggekostnader gir redusert lønnsomhet i nybygg. Vi ser også klare tegn til at førstegangskjøperne sliter, spesielt i Oslo, der antallet førstegangskjøpere har gått ned og flere ser seg om etter bolig utenfor byen. Over hele landet ser vi at flere førstegangskjøpere kjøper sammen med andre.

Det er dessuten 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 5 prosentpoeng at de snart må tåle renter på rundt 9 prosent. Dette demper også kjøpekraften betydelig for store grupper. Vi venter at utlånsrenten øker til 4,4 prosent neste år. Deretter venter vi at utlånsrentene kommer noe ned igjen mot slutten av neste år, i tråd med en antakelse om at Norges Bank

setter ned styringsrenten med ett prosentpoeng fra høsten 2023 og gjennom 2024.

For hele prognoseperioden samlet tror vi boligprisveksten vil være sterkest i fylkene Oslo, Rogaland, Agder og Nordland. For de tre siste fylkene skyldes det først og fremst at de har sterk prisvekst i 2022, mens vi venter en svakere utvikling deretter. Oslos boligmarked er relativt rentesensitivt og vi venter der en mer markert nedtur neste år, men også den 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 Møre og Romsdal.

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 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 framover, og at pendlingen fra disse kommunene bare vil øke i omfang i årene framover.

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. Høye boligpriser har bidratt til at husholdningene i hovedstaden har tatt opp høy gjeld, og økte renter vil derfor slå ekstra hardt ut her. Etter en boligprisvekst på 5,5 prosent i 2022, venter vi at boligprisene vil falle med 5,0 prosent i 2023. 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, og forble lavere. Samlet ble det dermed solgt rundt 500 færre boliger i 2021 enn i 2020 i Oslo. Nyboligsalget fram til august i år har vært enda svakere, og det er tegn til svak utvikling på kort

sikt. Vi venter at antall ferdigstilte boliger vil ta seg noe opp helt i starten av prognoseperioden 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 venter at Oslo blir byen med høyest prisvekst mot slutten av prognoseperioden, på drøyt 5 prosent i 2025.

I prognoseperioden sett under ett venter vi at byene med sterkest boligprisvekst blir Stavanger og Kristiansand, med en samlet økning på rundt 8 prosent begge steder. Årsaken til dette er dels at boligprisene har steget mye der hittil i 2022, at høye oljepriser gir en relativt god konjunkturutvikling på Vest- og Sørlandet, samt at boligprisnivået i de to byene er relativt lavt og økte renter derfor ikke vil slå like hardt ut i boligprisene. Vi venter boligprisfall i 2023 også der, men mindre nedgang enn ellers i landet. Utover i prognoseperioden venter vi at prisene vil ta seg noe opp.

Boligprisnivået i Trondheim og Tromsø er relativt høyt sammenlignet med andre byer. Derfor venter vi at økte renter vil virke relativt sterkt i de to byene. Utover i prognoseperioden venter vi at boligprisveksten vil ta seg tydelig opp i Trondheim, og prognosen vår for 2025 er en boligprisvekst på 4,0 prosent. I Tromsø venter vi noe svakere boligprisvekst framover. Årsaken til dette er et allerede høyt boligprisnivå (nest høyest av storbyene) og utsikter til noe lavere befolkningsvekst.

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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Prognoser			
									2022	2023	2024	2025
BNP Fastlands-Norge	2,2	1,4	0,9	2,0	2,2	2,0	-2,3	4,1	3,2	0,4	1,5	1,7
Eksportmarkedsvekst	4,8	5,4	3,8	5,6	4,1	3,2	-8,2	9,0	5,7	-2,5	1,0	3,0
Eksport av tradisjonelle varer	3,1	6,9	-8,6	1,7	1,5	4,9	-2,5	6,7	-5,0	-0,3	1,8	3,2
Offentlig konsum	2,7	2,4	2,3	1,9	0,5	1,3	1,8	3,8	0,8	1,1	1,7	1,6
Konsum i husholdninger mv.	2,1	2,7	1,1	2,2	1,6	1,1	-6,6	4,9	6,1	0,6	1,0	1,5
Petroleumsinvesteringer	-1,8	-12,2	-16,0	-5,4	0,7	14,3	-4,1	-2,7	-7,0	6,0	11,0	3,0
Boliginvesteringer	-1,4	3,2	6,6	7,3	-6,5	-1,1	-4,0	0,6	-0,7	-1,9	-2,6	2,1
Næringsinvesteringer	-0,7	-2,8	12,6	9,2	3,1	10,3	-5,0	2,2	5,0	4,3	2,3	-2,1
Offentlige investeringer	4,5	0,2	6,4	2,6	8,1	7,5	-1,1	-4,0	0,9	0,4	3,0	2,0
Arbeidsledighet (AKU), nivå <sup>1</sup>	3,8	4,7	4,9	4,4	4,0	3,9	4,7	4,4	3,3	3,6	3,8	4,0
Sysselsatte personer	1,0	0,4	0,3	1,1	1,6	1,6	-1,5	1,2	3,4	0,0	0,0	-0,1
Årslønn	3,1	2,8	1,7	2,3	2,8	3,5	3,1	3,5	3,9	4,6	3,6	3,4
Inflasjon (KPI)	2,0	2,1	3,6	1,8	2,7	2,2	1,3	3,5	5,7	3,7	1,5	1,7
Underliggende inflasjon (KPI-JAE)	2,4	2,7	3,0	1,4	1,6	2,2	3,0	1,7	3,9	3,8	2,1	1,8
Oljepris i dollar <sup>2</sup>	99,0	52,3	43,6	54,2	71,0	64,3	41,8	70,7	100,7	90,0	88,0	85,0
Kronekurs (importvektet 44 land)	5,3	10,5	1,8	-0,8	0,1	2,9	6,7	-5,3	0,3	0,1	0,0	0,0
Foliorente, nivå	1,5	1,1	0,6	0,5	0,6	1,1	0,4	0,1	1,3	2,7	2,0	1,8
Pengemarkedsrente, nivå	1,7	1,3	1,1	0,9	1,1	1,6	0,7	0,5	2,0	3,1	2,4	2,2
Utlånsrente, rammelån, nivå	3,9	3,2	2,6	2,6	2,7	3,0	2,6	2,1	3,1	4,4	3,9	3,7
Pengemarkedsrente i euroområdet	0,2	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	1,2	2,5	2,0	1,5
Boligpris	2,7	6,1	7,0	5,0	1,4	2,5	4,3	10,5	5,7	-3,5	-0,1	2,9
Oslo	3,0	11	15,8	7,8	0,5	4,1	5,7	11,7	5,5	-5,0	0,5	5,1
Kristiansand	-0,4	5	4,7	1,4	2,3	2,5	0,9	12,6	7,2	-2,5	0,6	2,5
Stavanger	-1,3	-4	-5,6	4,8	-2,2	-1,3	4,8	7,7	6,7	-1,8	0,5	2,9
Bergen	4,7	8	0,8	3,2	-0,1	2,0	5,9	9,0	5,8	-2,5	0,3	3,0
Trondheim	3,7	7	5,1	6,3	-0,6	1,7	3,3	12,4	6,9	-4,0	0,0	4,0
Tromsø	7,9	10	2,8	6,4	1,4	4,4	4,6	6,0	5,2	-2,5	-0,5	2,5

<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 Konjunkturtrendene 2021/3).

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

Flere regionale boligprisprognoser i neste kapittel.

Kilder: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse



## Boligmarkedet<sup>1</sup>

---

*Boligprisene har økt hittil i 2022. I første kvartal økte boligprisene med 2,5 prosent (sesongjustert), og boligprisene fortsatte å vokse gjennom våren og sommeren (vekst på 1,7 prosent sesongjustert i 2. kvartal). Boligprisveksten avtok riktignok noe gjennom sommeren, men tok seg opp igjen i august. Framover venter vi imidlertid at boligprisene vil falle. En viktig forklaring på dette er økt rente. Sentralbanken har satt opp renten fra 0,75 prosent i juni til 2,25 prosent i september, og dette gir store utslag for husholdninger med høy gjeld.*

*I år venter vi en årsvekst i boligprisene på 5,7 prosent. Dette innebærer at vi får en nedgang i boligprisene (utover vanlig sesong) gjennom høsten og inn i neste år. I 2023 venter vi et boligprisfall på 3,5 prosent før prisene flater ut i 2024. Etter hvert som renten settes noe ned igjen fra neste høst og inn i 2024, venter vi at boligprisene vil ta seg noe opp, og vi anslår en boligprisvekst på 2,9 prosent i 2025.*

*Relativt høy boligbygging sammenlignet med befolkningsveksten bidrar til å trekke ned boligprisveksten på landsbasis. Det er imidlertid store regionale forskjeller, hvor særlig Oslo skiller seg ut med lav boligbygging. Høye byggekostnader bidrar til å dempe boligbyggingen noe, 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.*

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 økt boligbygging og redusert befolkningsvekst.

En annen viktig, og sannsynligvis utløsende, årsak til boligprisfallet i 2017, var den nye boliglånsforskriften som da ble gjort gjeldende. Den satt klare krav og føringer til bankenes utlånspraksis til boliger i Norge generelt, og i Oslo spesielt.

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>2</sup>, men også bruktboligmarkedet opplevde en klar nedgang<sup>3</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. Vi fikk en klar nedgang i nyboligsalget gjennom sommeren i år, og salget fra midten av juni til midten av august er det laveste vi har registrert i en august-telling siden 2014. Dette vil bidra til lavere boligbygging framover.

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 ga noe overheng, som sammen med en sterk vekst i første og andre kvartal 2021 ga hele 10,5 prosent boligprisvekst i 2021. Boligprisene har økt hittil i

---

<sup>1</sup> Alle historiske boligpriser som omtales i denne rapporten referer til boligprisstatistikken til Statistisk sentralbyrå (SSB).

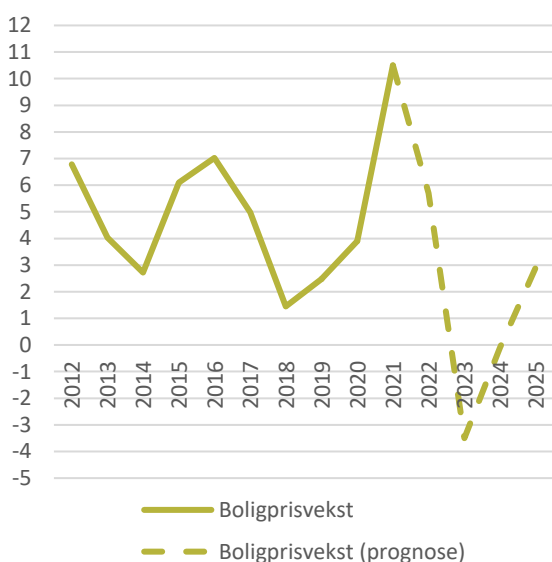
<sup>2</sup> Når vi sammenligner måneden før 12. mars med måneden etter 12. mars, ifølge tall fra ECON nye boliger

<sup>3</sup> Nedgangen var på 36 prosent i midten av mars sammenliknet med samme periode året før, ifølge tall fra Eienedom Norge

2022, med en sesongjustert vekst på 2,5 og 1,7 prosent i henholdsvis første og andre kvartal.

Prognosen vår for 2022 er boligprisvekst på 5,7 prosent. Dette innebærer et boligprisfall gjennom høsten som er litt større enn den normale sesongmessige nedgangen. Vi venter at nedgangen fortsetter neste år, og gir boligprisfall på 3,5 prosent i 2023 som flater ut i 2024 med en nedgang på 0,1 prosent. Etter hvert som renten settes noe ned igjen, venter vi at boligprisene vil ta seg noe opp mot slutten av prognoseperioden, med en vekst på 2,9 prosent i 2025.

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 imidlertid 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 utvandningsvektak fra folkeregisteret.<sup>4</sup> Dersom vi tar hensyn 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 forklares først og fremst av 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 første halvår 2022, med en befolkningsvekst på knappe 30 000 personer. Dette er først og fremst drevet av høy innvandring fra Ukraina.

Befolkningsendringene fra år til år bestemmes av fødselsoverskuddet (antall fødsler fratrukket antall dødsfall) og nettoinnvandringen (antall innvandring fratrukket antall utvandring). De siste årene er det særlig utviklingen i nettoinnvandringen som har vært avgjørende for den lave veksten, selv om fødselsoverskuddet også har gått noe 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 fjoråret. Dette fortsatte i begynnelsen av 2022, og tok seg ytterligere opp på forsommeren. I 1. kvartal

<sup>4</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 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 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»

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.

Over tid har det skjedd en endring i hvilke landgrupper innvandrerne kommer fra (jf. Figur 2). Nettoinnvandringen fra land i Øst-Europa har falt kraftig. Fra om lag 20.000 årlig i perioden 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 har holdt seg høy også i første halvår av 2022 (også når vi ser bort fra ukrainere).

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. Det siste kalenderåret har nettoinnvandringen fra land Asia vært på om lag 9.000 personer.

Fødselsoverskuddet – antall levendefødte fratrukket antall dødsfall – er den andre forklaringsfaktoren 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 fødselsoverskuddet 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 fjoråret havnet fødselsoverskuddet i fjor om lag 2.000 over 2020-nivået.

Fødselsoverskuddet har vært lavt også i begynnelsen av 2020. Dette skyldes både få fødte (antall fødsler i 2. kvartal 2022 var det laveste i et andrekvartal i løpet av de 25 årene SSB har ført kvartalsstatistikk) og mange døde.

#### *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 49 600 personer i 2022, 36.300 personer i 2023 og om lag 24.000 personer i både 2024 og 2025.

Vi har tatt utgangspunkt i disse beregningene når vi har laget anslag for vår prognoseperiode, men vi har gjort noen små justeringer for utviklingstrekk i både fødselsrater og nettoinnvandring hittil i år. I tillegg har vi gjort våre egne vurderinger av befolkningsutviklingen regionalt i Norge.

Fødselsrater har i mange år blitt sett på som relativt forutsigbare og stabile. De siste årene har imidlertid fruktbarheten falt betydelig, og nedgangen har vært særlig stor blant innvandrerkvinner. Nedgangen i fruktbarhetstillene 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 det vil ta seg gradvis opp. I våre anslag har vi tatt utgangspunkt i dette, men tatt høyde for noe lavere fødselstall i 2022, og vi har justert årets fødselstall noe ned. I prognoseperioden ligger anslaget på om lag 54-55.000 fødte årlig.

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>5</sup> Antall dødsfall økte noe i 2021 og har holdt seg på et høyere nivå også hittil i 2022. I prognosen har vi lagt til grunn at antall dødsfall holder seg stabilt på drøye 42 000 de neste årene.

Samlet sett bidrar dette til at våre anslag for fødselsoverskuddet vil være på mellom 11-12.000 personer årlig i prognoseperioden..

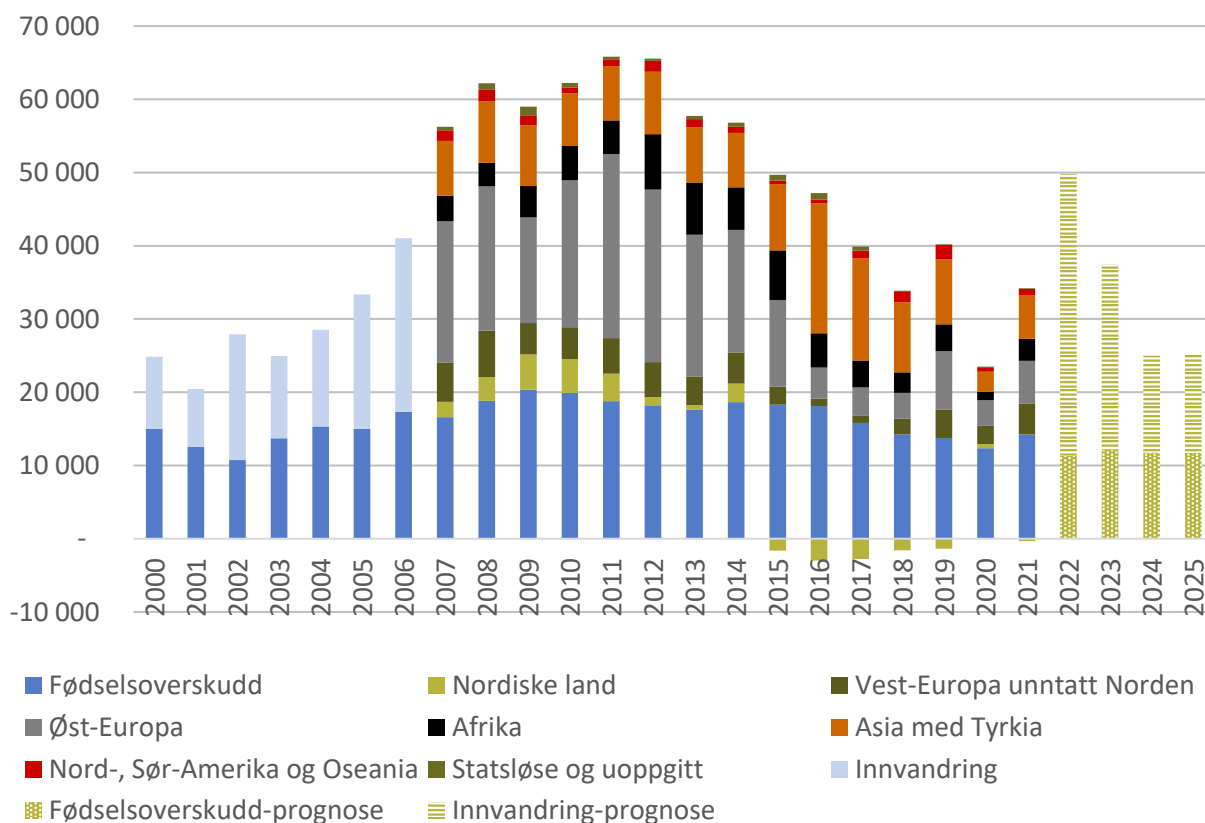
Innvandringen til Norge er dels en funksjon av arbeidsinnvandring og dels en funksjon av globale flyktingestrømmer. En av de viktigste forklaringene på den høye arbeidsinnvandringen det siste tiåret er den økonomiske utviklingen i Norge sammenlignet med utvandringslandene.<sup>6</sup>

Det er ikke opplagt at Norge vil ha en økonomisk utvikling som er bedre enn andre lands

framover. På kort sikt gir imidlertid høyere 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 historisk sett lavt nivå.

I prognoser om antall flyktninger som kommer til Norge er det alltid knyttet usikkerhet, som følge av 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 i inneværende år, og at noen av

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



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

<sup>5</sup> <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/lagaste-folkeauke-sidan-2001>

<sup>6</sup> Se blant annet [Grangård og Nordbø \(2012\)](#).

disse blir registrert neste år. Vi har lagt til grunn samme forutsetning som i SSBs mellomalternativ, noe som innebærer 20.000 flere nettoinnvandrere i 2022 og 10.000 flere i 2023.<sup>7</sup> I hvilken grad flyktningene 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 2022, med 38.500 personer. Dette forklares både av gjenåpningen av grensene og betydelige flyktingestrømmer fra Ukraina. Prognosen vår for i år er noe høyere enn SSBs og følger av at det allerede i løpet av 2. kvartal hadde kommet neste 15.000 ukrainere. Vi venter at innvandringen relativt raskt vil gå tilbake til et lavere nivå i 2023 og deretter avta ytterligere frem mot 2025.

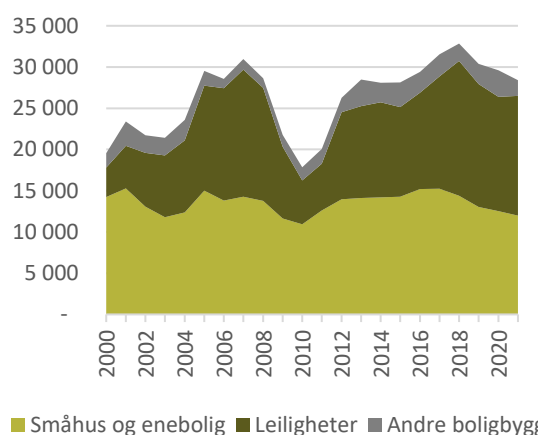
Samlet sett innebærer våre anslag for fødselsoverskudd og nettoinnvandring en befolkningsvekst i Norge på om lag 50.000 personer i 2022, før befolkningsveksten raskt kommer ned til omtrent 36.000 personer i 2023 og deretter om lag 25.000 personer i 2024 og 2025. Dette er om lag på linje med befolkningsframskrivingene til SSB.

### Utsikter til noe lavere boligbygging

Det har vært relativt høy boligbygging i Norge de siste årene. I 2020 og 2021 ble om lag 29.000 boliger fullført. 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.

Boligbyggingen består av både leiligheter (boligbygg i blokk), småhus og eneboliger (herunder eneboliger, rekkehus, tomannsboliger osv.)

Figur 3: 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

og andre boligtyper som studentboliger og bofellesskap.

Antall innflyttingsklare enheter kan variere betydelig fra år til år, se Figur 3. 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 disse prognosene er vår egen nyboligstatistikk ECON Nye boliger.

<sup>7</sup> SSB inkluderer ikke personer som flytter inn og ut av Norge i løpet av samme kalenderår

### Nyboligsalg ECON Nye boliger

Utviklingen i nyboligsalget er en tidligindikator for boligbyggingen framover. Gjennom statistikken ECON Nye boliger<sup>8</sup> registrerte vi at nyboligsalget holdt seg på et relativt stabilt nivå i årene 2018 til 2020.

#### 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.

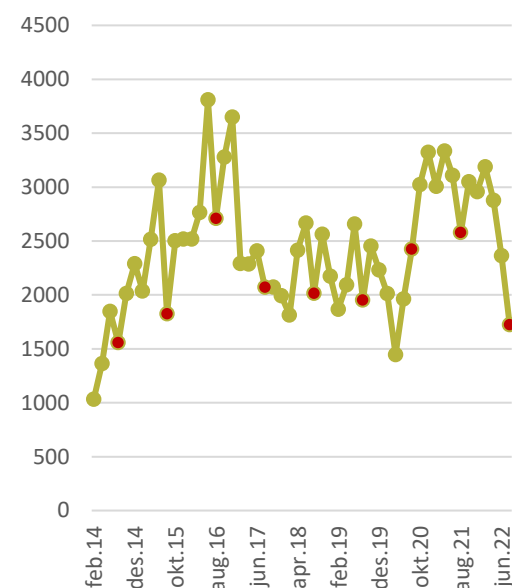
ECON Nye boliger kommer ut med seks nummer årlig.

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.

<sup>8</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

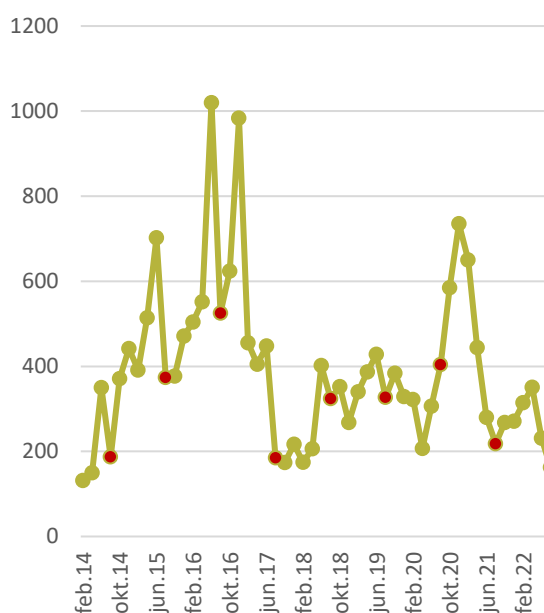
Figur 4: Nyboligsalg (leiligheter) per tomånedersperiode (hele landet)



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 røde markørene viser august-tellingen for årene 2014-2022.

Kilde: ECON Nye boliger

Figur 5: Nyboligsalg (leiligheter) per tomånedersperiode (Oslo)



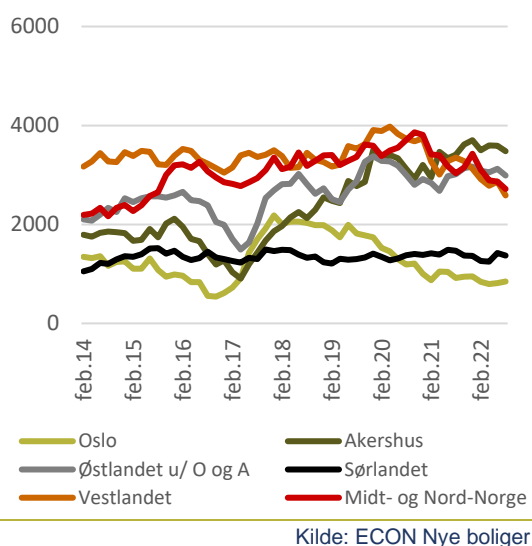
Note: Statistikken viser antall solgte nye leiligheter for en tomånedersperiode (midten av desember til februar, februar til april, april til juni, juni til august, august til oktober, oktober til desember). De røde markørene viser august-tellingen for årene 2014-2022.

Kilde: ECON Nye boliger

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

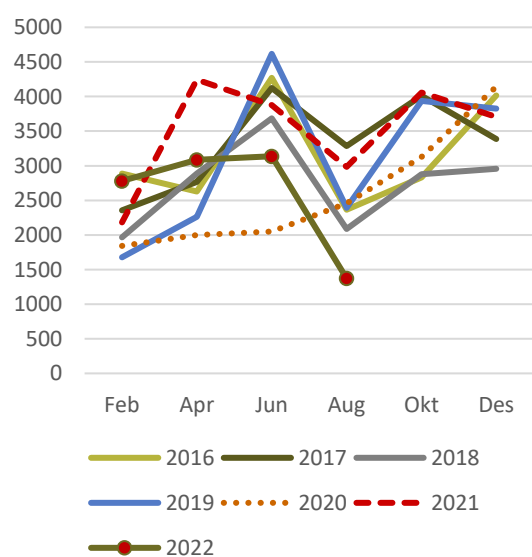
Antall usolgte nye boliger er en indikator på press i nyboligmarkedet. Utviklingen følger av antall boliger som legges ut for salg (tilbudet av nye boliger) og antall boliger som blir solgt (etterspørselen fra husholdningene). Figur 6 viser at antall usolgte boliger på Vestlandet og Midt- og Nord-Norge, 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.

Figur 6: Antall usolgte boliger fordelt på områder



Kilde: ECON Nye boliger

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



Kilde: ECON Nye boliger

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.

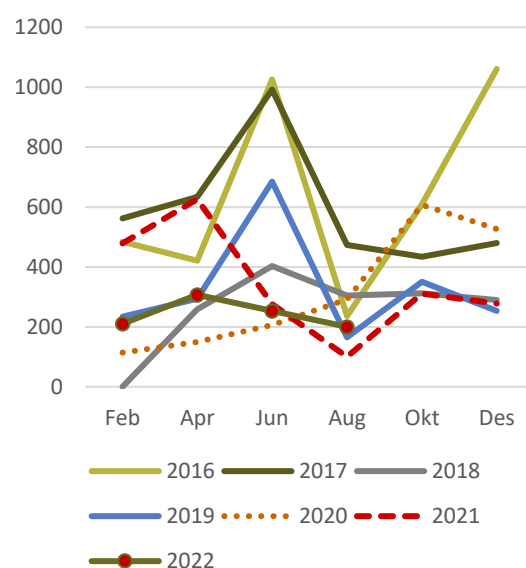
I Oslo har det med unntak av målingene rundt årsskiftet 2020-2021 vært en klar nedgang i usolgte boliger de siste tre årene, som vi ser av Figur 8. Nivået er nå svært lavt. Det skyldes at det har blitt lagt ut relativt få nye boliger over lengre tid, samtidig som nyboligsalget var godt fra sommeren 2020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

Det gode salget fra høsten 2020 fram til våren 2022 vil gi mange innflyttingsklare boliger i årene som kommer. Gjennom sommeren i år har imidlertid nyboligsalget falt kraftig. Dersom det lave salget vedvarer, 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, hele 17 prosent høyere enn i januar 2021. I de

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

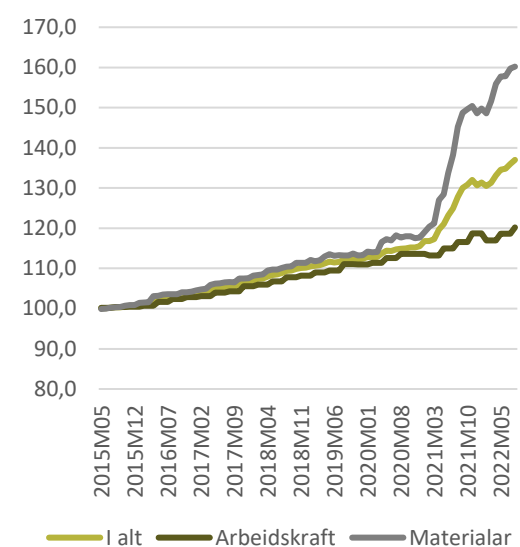


Kilde: ECON Nye boliger

foregående årene har økningen i byggekostnadene ligget på mellom 2-4 prosent. Det er særlig materialkostnadene som har økt.

Framover er det knyttet stor usikkerhet til pris og leveranseutviklingen. Dersom økte byggevarekostnader veltes over på salgsprisene, vil dette trolig påvirke distriktene sterkere enn byene ettersom marginene (grovt sett forskjell mellom pris og byggekostnader) er mindre i distriktene. I mer sentrale strøk utgjør materialkostnadene 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 salgsprisene. 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.<sup>9</sup> Dette medfører en nedsiderisiko for anslagene våre om boligbyggingen framover.

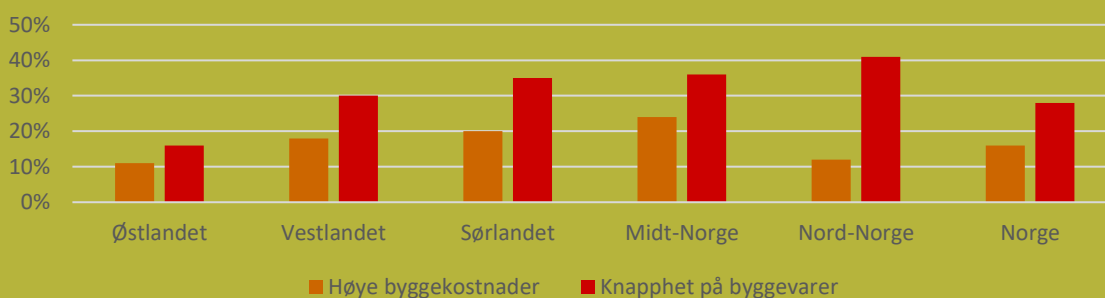
Figur 9: Byggekostnadsindeks. 2015M05-2022M03



Kilde: SSB

### Byggekostnader og knapphet på byggevarer

Under datainnsamlingen til ECON Nye boliger i april, gjennomførte vi også en enkel spørreundersøkelse blant boligmeglere. De ble spurt følgende to spørsmål; 1) «Vil høye byggekostnader påvirke innflyttingstidspunkt?», 2) «Vil knapphet på byggevarer påvirke innflyttingstidspunkt?». Figuren under viser andelen av meglere som svarte på spørreundersøkelsen, som svarte «ja» på hvert av spørsmålene etter region.



Samlet sett svarer flertallet av meglere at det ikke påvirker. I snitt for alle respondentene er det en høyere andel som mener at knapphet på byggevarer heller enn høye byggekostnader vil påvirke innflyttingstidspunkt – 28 prosent mot 16 prosent. Samtidig ser vi at det er regionale forskjeller. Meglerne i Nord-Norge oppgir i størst grad at knapphet på byggevarer påvirker innflyttingstidspunkt, mens meglere på Østlandet i minst grad oppgir dette. Meglerne på Østlandet oppgir også i minst grad at høye byggekostnader påvirker innflyttingstidspunkt, mens meglere i Midt-Norge oppgir i størst grad at høye byggekostnader påvirker. Blant de som svarer nei på en eller begge spørsmålene, er det likevel mange som legger til at det kan påvirke prisene på boligene, og at det medfører forsinkelser i lanseringen av prosjekter som ennå ikke er lagt ut.



Eventuelle utfordringer med å levere byggevarer (se tekstboks) kan føre til at nyboligprosjekter blir forsinket. Dette vil ikke nødvendigvis redusere boligbyggingen, men føre til at boligene blir innflyttingsklare på et senere tidspunkt.

Godt salg fram til april 2022 vil gi mange innflyttingsklare boliger de førstkomende årene. Den klare nedgangen i nyboligsalget i sommer vil imidlertid bidra til å redusere boligbyggingen lenger framover. Økt rente og boligprisfall i bruktboligmarkedet gjør at vi venter at salget vil være relativt svakt gjennom høsten og vinteren. I takt med at rentene blir satt noe ned igjen og bruktboligprisene øker, venter vi økning i nyboligsalget mot slutten av 2023.

Vi anslår derfor at ferdigstillelse av boliger vil være relativt høy i 2023 (som følge av salgene i perioden 2021-2022), før det faller noe mot slutten av prognoseperioden.

I 2022 venter vi ferdigstillelse av om lag 28.500 boliger. For årene 2023, 2024 og 2025 venter vi

at det ferdigstilles henholdsvis om lag 30.000, 28.500 og 27.000 boliger.

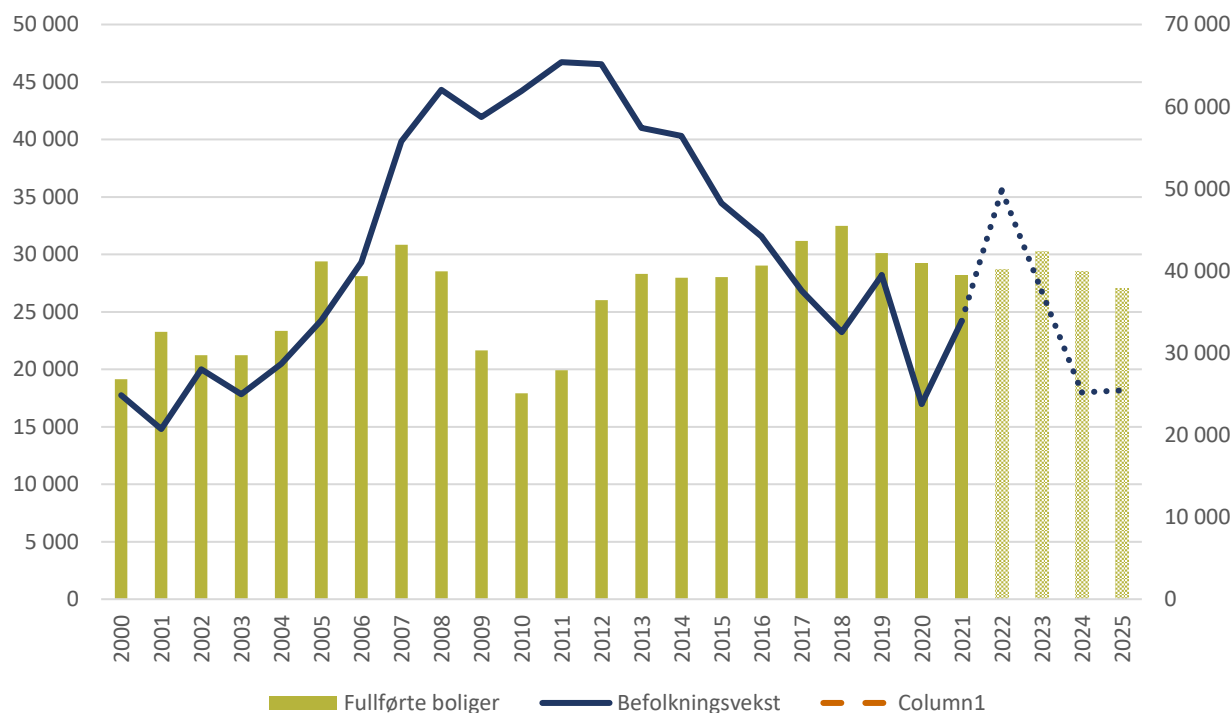
### Høyere boliglånsrenter

Boligprisutviklingen henger tett sammen med bankenes utlånspraksis og rentenivå. 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 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.

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



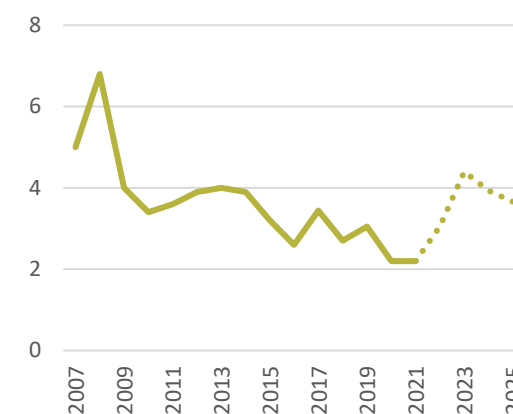
Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

I årene 2004 til 2007 økte boligprisene med et årlig gjennomsnitt på hele 11 prosent. Videre var renteoppgangen i slutten av 2007 en viktig årsak til at boligprisene begynte å falle høsten 2007.

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 oppjustert sentralbanken styringsrenten ytterligere tre ganger, frem mot september i 2019.

Etter pandemiutbruddet i mars 2020 satt Norges Bank ned styringsrenten for å stimulere norsk økonomi i den konjunkturedgangen som fulgte med pandemien, først med 1,25 prosentpoeng i mars 2020 og så med ytterligere 0,25 prosentpoeng i mai 2020 til 0 prosent.

Figur 11: Utlånsrente, rammelån. 2008-2021 og prognose 2022-2025, nivå



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Styringsrenten ble holdt på 0 prosent frem til september i fjor 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 august og september. Styringsrenten ligger altså i dag på 1,75 prosent.

### Utlånsforskriften

Fra 1. januar 2021 ble boliglånsforskriften og forbrukslånsforskriften erstattet med en ny utlånsforskrift. Forskriften vil gjelde til og med 31. desember 2024.

Forskriftens regulering av utlån til bolig bygger i all hovedsak på de samme prinsippene som den tidligere boliglånsforskriften. Forskriften setter klare krav og føringer til bankenes utlånspraksis – til boliger i Norge generelt, og i Oslo spesielt. Det stilles særlig krav til gjeldsgrad, belåningsgrad og betjeningsevne.

Felles for hele landet er at samlet lån ikke kan overstige mer enn fem ganger inntekt, samtidig som bestemmelsene for avdragsfrihet angir noen begrensninger i avtalefriheten mellom bankene og husholdningene.

Dernest skal nedbetalingslån med pant i bolig på innvilgestidspunktet ikke overstige 85 prosent av et forsvarlig verdigrunnlag for boligen.

Videre skal banken ikke yte lån dersom kunden ikke vil ha tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold ved en renteøkning på 5 prosentpoeng på kundens samlede gjeld.

Bankenes mulighet til å innvilge lån som bryter med kravene er begrenset til 10 prosent av verdien av samlede utlån, for Oslo er grensen på 8 prosent. For boliger i Oslo er det dessuten et krav om 40 prosent egenkapital ved kjøp av sekundærbolig.

Hensikten med utlånsforskriftens regulering av utlån med pant i bolig er todelt. For det første har Finanstilsynet uttrykt bekymring knyttet til nordmenns stadig økende gjeld, og man håper at de nye kravene som begrenser låneopptak og stiller krav til nedbetaling vil legge en demper på gjeldsveksten. For det andre ønsker Finansdepartementet å redusere andelen boliger i Oslo som kjøpes som sekundærboliger, blant annet for å gjøre det lettere for unge familier som skal etablere seg i sin første bolig. Med skjerpede krav til egenkapitaldekning ved kjøp av sekundærbolig i hovedstaden, ønsker departementet også å begrense omfanget av prisdrivende spekulasjon i boligmarkedet.

I 2020 ble fleksibilitetskvoten i Oslo og resten av landet økt til 20 prosent for andre kvartal 2020 (1. april til 30. juni). Endringen ga også økt mulighet for bankene til å innvilge utsettelse for renter og avdrag i inntil seks måneder. 11. juni 2020 ble tiltaket utvidet til og med 30. september 2020, og ble deretter avvirket.

Det ligger an til at styringsrenten vil øke ytterligere noe i år og inn i neste år. Vi legger deretter til grunn at den holder seg på 2,75 prosent til høsten 2022, før den gradvis settes ned til 1,75 mot slutten av prognoseperioden.

Dette vil gi utslag i økte renter til husholdningene, fra en gjennomsnittlig utlånsrente (rammelån med pant i bolig) på 2,0 i 2021 til 4,4 i 2023.

Kravet om at husholdningene skal tåle en rentøkning på 5 prosentpoeng impliserer dermed at de må tåle renter på rundt 9 prosent. Det demper kjøpekraften betydelig for store grupper. I tråd med de forventede rentekuttene fra Norges Bank, venter vi at utlånsrentene kommer noe ned igjen fra høsten neste år, til 3,7 prosent i 2025.

## Regional utvikling

I perioden 2017-2021 økte boligprisene med 19 prosent i landet sett under ett, men det var store regionale forskjeller (se Figur 12). Vestfold og Telemark hadde den sterkeste veksten, med 32 prosent. Viken fulgte tett på med en samlet vekst på 25 prosent. Fylket med lavest vekst var Rogaland, med kun 9 prosent. Deretter kommer Oslo som har det klart høyeste prisnivået, med en prisvekst på 23 prosent.

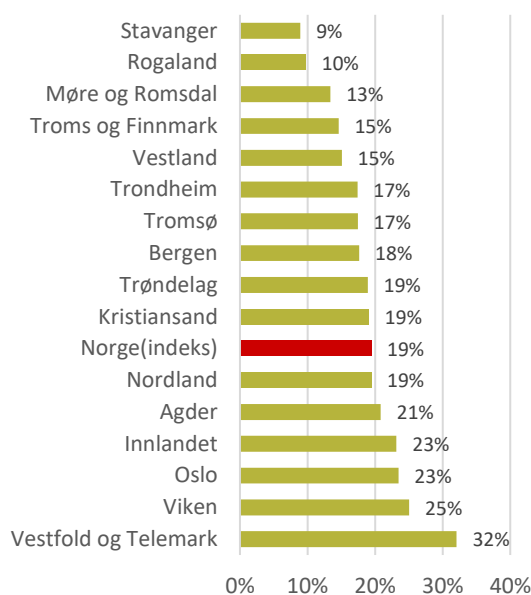
Hittil i 2022 (første og andre kvartal), har boligprisene på landsbasis i snitt økt med 6,2 prosent (beregnet utfra SSBs prisindeks for brukte boliger).<sup>10</sup> Boligprisene har økt mest i Trondheim, Nord-Norge og Vestfold og Telemark. Lavest har veksten vært i «tidligere» Akershus og Innlandet.

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 bosettingsmønstre. 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.

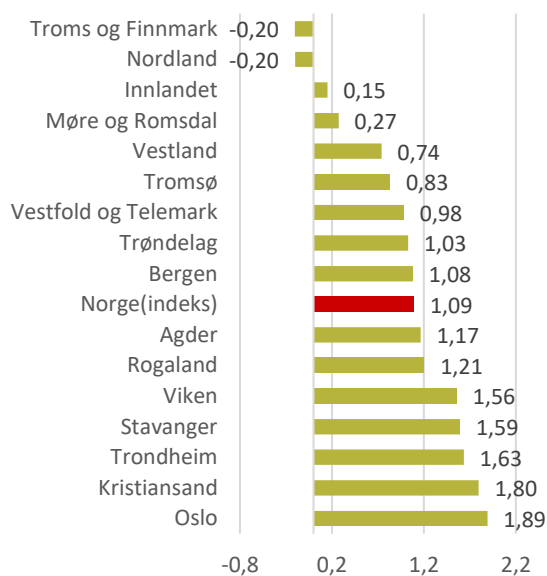
Det har vært store forskjeller mellom regionene på forholdet mellom befolkningsvekst og boligbygging. I perioden 2017-2021 skiller Oslo seg klart ut med størst gap mellom befolkningsvekst og boligbygging: Her var det 1,89 nye personer per nye bolig i perioden, se Figur 13. Samtidig er Oslo den regionen med flest alene-boende. I den siste femårsperioden har det også vært re-

Figur 12: Boligprisvekst 2017-2021, 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 2017-2021.



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

<sup>10</sup> Endringen er beregnet fra gjennomsnittlig boligpris hittil i år (første og andre kvartal) sammenlignet med gjennomsnittlig boligpris i 2021.

lativt høy befolkningsvekst i forhold til boligbygging i byene Kristiansand<sup>11</sup>, Trondheim og Stavanger.

Blant regioner med høy befolkningsvekst og lav boligbygging, finner vi typisk regioner med sterk boligprisutvikling, slik som Oslo og Viken. I Oslo var det imidlertid bygget klart mindre i årene før.

Det er imidlertid også regioner som avviker fra dette mønsteret. Innlandet 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 distriktskommunene. Dette

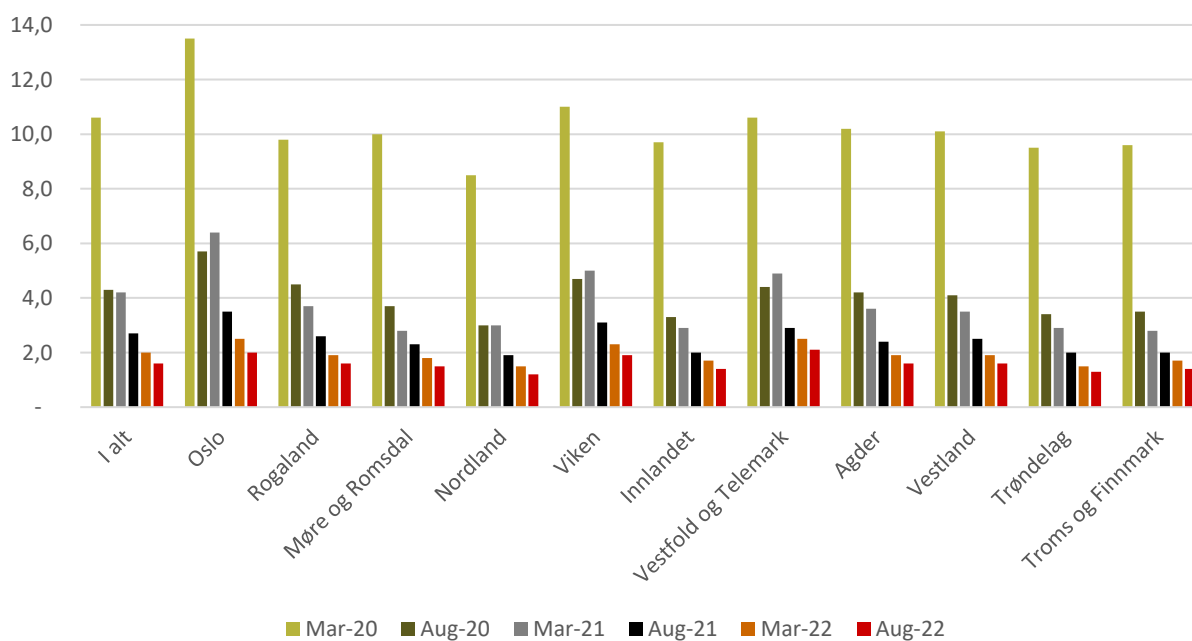
gjør at etterspørselen etter nye boliger i en region kan være betydelig større enn det samlet befolkningsvekst i regionen tilsier. For eksempel venter vi lav befolkningsvekst i Innlandet samlet, men positiv utvikling i sentrale strøk i fylket som Hamar-, Gjøvik- og Lillehammer-regionen.

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), familieførkelse 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

Figur 14: Registrert arbeidsledighet som andel av sysselsatte, mars 2020-2022.



<sup>11</sup> Befolkningsveksten i Kristiansand var «kunstig» høy i 2017 som følge av at mange studenter meldte flytting til byen dette året.

følger av både høyere boligbygging og lavere befolkningsvekst.

Våre prognoser tilsier at antall ferdigstillelser vil være noe lavt i forhold til hva den høye befolkningsveksten skulle tilsi for 2022. Det er imidlertid uklart i hvilken grad flyktningene fra Ukraina vil fases inn i det ordinære boligmarkedet. Videre i prognoseperioden venter vi at befolkningsveksten vil avta allerede neste år, og at det utover i prognoseperioden vil være god boligbygging i forhold til befolkningsveksten på nasjonalt nivå.

Samlet for perioden 2022-2025 anslår vi at det vil bli ferdigstilt omtrent 114.500 nye boliger i landet, mens befolkningen vil vokse med i om lag 138.000 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.

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, BOREG, og annen relevant informasjon for å lage prognoser for boligprisveksten i alle landets fylker, samt byene Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø.

BOREG gir oss også anslag på regionale størrelser for arbeidsledighet. I tillegg modelleres nyboligsalg, igangsetting- og ferdigstillelse av boliger sammen med endringer i innvandringsstrømmer og fødselsoverskudd.

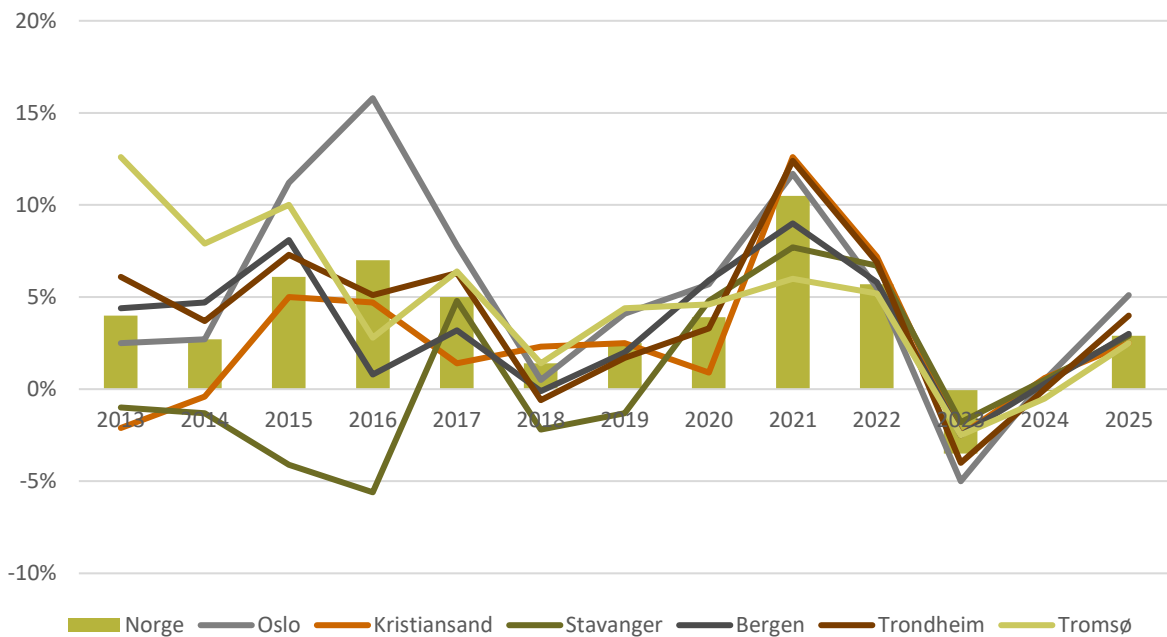
Våre regionale befolkningsprognoser baserer seg på SSBs befolkningsframskrivninger fra sommeren 2022, men vi har gjort egne vurderinger der vi ser at befolkningen har hatt en avvikende utvikling. Anslagene for igangsettelse og ferdigstillelse bygger på tall fra SSB sammen med salgsstatistikken fra ECON 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, Agder og Nordland. For de tre siste fylkene skyldes det først og fremst at de har sterk prisvekst i 2022, mens vi venter en svakere utvikling deretter. Oslos boligmarked er relativt rentesensitivt og vi venter den sterkeste nedturen der neste år, men også den 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 Møre og Romsdal.

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. Høye boligpriser har bidratt til at husholdningene i hovedstaden har tatt opp høy gjeld og økte renter

Figur 15: Boligprisvekst i byer



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

vil derfor slå ekstra hardt ut her. Etter en boligprisvekst på 5,5 prosent i 2022, venter vi at boligprisene vil falle med 5,0 prosent i 2023.

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, og forble lavere. Samlet ble det dermed solgt rundt 500 færre boliger i 2021 enn i 2020 i Oslo. Nyboligsalget fram til august i år har vært enda svakere, og det er tegn til svak utvikling på kort sikt.

Vi venter at antall ferdigstilte boliger vil ta seg noe opp helt i starten av prognoseperioden 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 venter at Oslo blir den regionen med høyest prisvekst mot slutten av prognoseperioden. I 2025 anslår vi en boligprisvekst på 5,1 prosent i Oslo.

Av byene venter vi at boligprisveksten i prognoseperioden blir sterkest i Stavanger og Kristiansand. Årsaken til dette er at boligprisenivået i de to byene er relativt lavt og økte renter vil derfor ikke slå like hardt ut i boligmarkedet. Vi venter boligprisfall i 2023 også her, men mindre nedgang enn ellers i landet. Utover prognoseperioden venter vi at veksten vil ta seg opp, men med

en noe lavere vekstrate enn Oslo og Trondheim. Samlet over hele prognoseperioden kommer imidlertid Stavanger og Kristiansand «best» ut, med en samlet boligprisvekst på henholdsvis 8,4 og 7,8 prosent.

Boligprisenivået i Trondheim og Tromsø er relativt høyt sammenlignet med andre byer. Dette gjør at vi venter at økte renter vil virke relativt sterkt i de to byene. Utover prognoseperioden venter vi at boligprisveksten vil ta seg tydelig opp i Trondheim og prognosen vår for 2025 er en boligprisvekst på 4,0 prosent. I Tromsø venter vi noe svakere boligprisvekst framover. Årsaken til dette er et allerede høyt boligprisenivå (nest høyest av storbyene) og utsikter til noe lavere befolkningsvekst til byen.

## 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 (se **Feil! Fant ikke referansekilden.**). Den etterfølgende oppgangen var tilsvarende sterkere, og gjennom 2016 nådde boligprisveksten nye høyder fram

til det hele bremsset opp mer enn i landet ellers høsten 2017.

Etter et svakt 2018, som trolig kan knyttes til boliglånforskriften og særkravene for Oslo, økte boligprisene mer i 2019, med en årsvekst på 4,4 prosent.

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

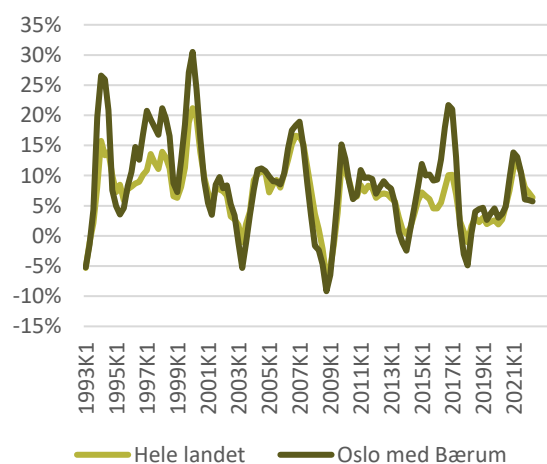
I begynnelsen av 2022 var boligprisveksten fortsatt høy i hovedstaden, og i første kvartal økte boligprisene med 3,1 prosent (sesongjustert). Boligprisene fortsatte å vokse gjennom våren og forsommeren (vekst på 1,1 prosent sesong-

justert i 2. kvartal), men har avtatt noe i sommermånedene. Boligprisene vokste fortsatt i august, men på grunn av økte renter og svakere konjunkturer venter vi fallende boligpriser gjennom høsten i hovedstaden, og at nedgangen blir sterkere enn den normale sesongmessige nedgangen i denne perioden.

#### *Reduksjon i salget av nye boliger gir moderat boligbygging*

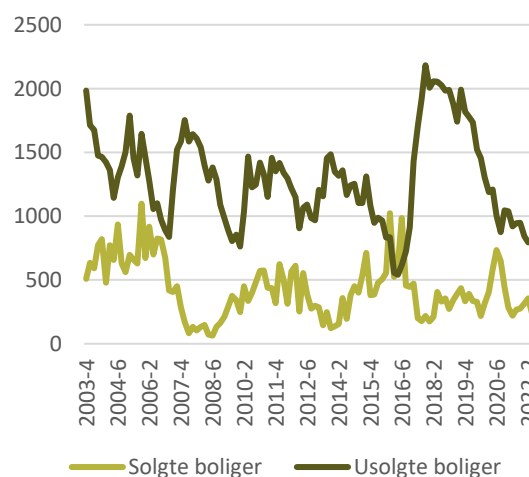
Etter flere år med lav boligbygging rett etter finanskrisen, tok boligbyggingen seg opp til nærmere 4.000 boliger i 2012, etterfulgt av i overkant av 3.300 boliger i både 2013 og 2014.<sup>12</sup> I 2015 ble det imidlertid kun fullført i underkant av 2.100 boliger. Boligbyggingen forble lav fram til 2018, da det i løpet av året stod rundt 4.250 boliger 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 innflyttingsklare boliger. Antall ferdigstilte boliger har falt i årene etter, og var på 2.960 og 2.620 i henholdsvis 2020 og 2021.

Figur 16: Tolvmånedersvekst i boligprisene i Oslo og Bærum og Norge i perioden 1. kvartal 1993-2. kvartal 2022.



Kilde: SSB, tabell 07221

Figur 17: Antall usolgte og solgte boliger i nyboligmarkedet i Oslo. Aug. 2002-august 2022.

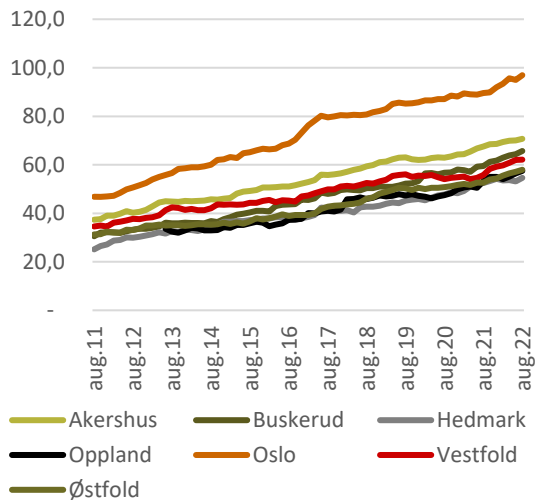


Kilde: ECON Nye boliger

<sup>12</sup> SSB tabell 05940



Figur 18: Nyboligpriser i fylker på Østlandet. Juni 2002 – august 2022.



Kilde: ECON Nye boliger

Boligbygging må sees i sammenheng med nyboligsalget.<sup>13</sup> Vi fanger opp utviklingen i boligbygging og -salg med vår statistikk ECON Nye boliger. Det svært gode nyboligsalget i 2016 ga en kraftig økning i antall igangsatte boliger, og flere av disse boligene stod innflyttingsklare i løpet av 2018 og 2019 (se Figur 17).

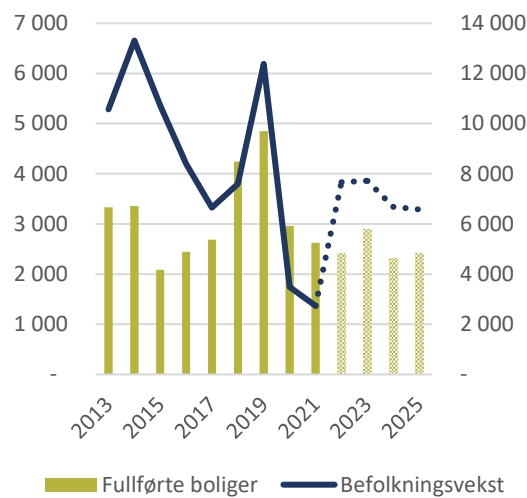
Høy aktivitet i nyboligmarkedet førte til at mange boliger ble lagt ut for salg i 2017, men samtidig avtok det gode salget. Resultatet ble at antall ledige nye boliger i hovedstaden skjøt til værs, fra rekordlave til rekordhøye nivåer (se Figur 17).

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 løst 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 har fortsatt i 2022.

Det svake nyboligsalget i hovedstaden gjør at vi venter lav boligbygging i Oslo også de neste årene. For 2022 anslår vi at det ferdigstilles om lag 2.400 boliger. Dette øker til 2.900 boliger i

<sup>13</sup> Det er vanlig at 60 prosent av boligene i et prosjekt må være solgt før byggearbeidene igangsettes

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



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

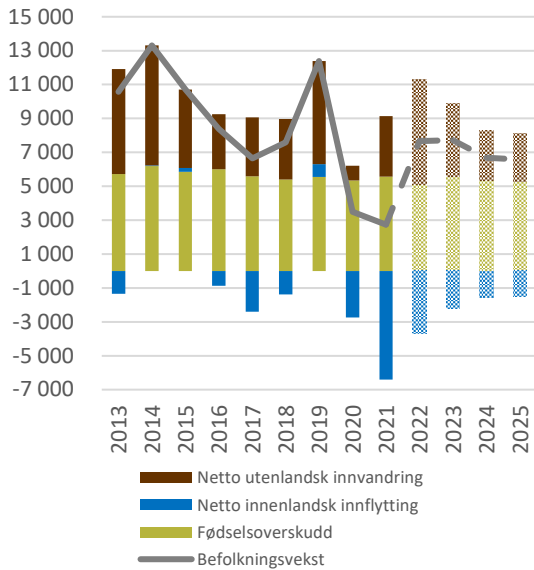
2023, før det går ned igjen til om lag 2.300-2.400 boliger i 2024 og 2025.

#### Økt befolkningsvekst

Befolkningsveksten i Oslo var svært høy mellom 2006 og 2015, med mellom 10-15.000 personer årlig. Siden har veksten vært betydelige lavere, særlig de seneste årene. I 2019 var imidlertid befolkningsveksten høy, med 12.400 personer, men med svært lav befolkningsvekst i påfølgende år. I 2020 økte befolkningen i hovedstaden med kun 3.500 personer og i 2021 var befolkningsveksten kun på 2.800 personer.

Det er spesielt lavere innvandring fra utlandet og innenlandsk flyttetap som drar 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 2025.



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. Vi forventer at fødselsoverskuddet vil holde seg stabilt rundt samme verdier for hele prognoseperioden.

Innvandring fra utlandet har også vært en viktig komponent i Oslos befolkningsutvikling. Lavere nettoinnvandring fra utlandet i årene 2016 til 2018 og så i 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, som 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.

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 flyttetapet vil bli mindre de kommende årene.

Utenlandsk innvandring har tatt seg godt opp igjen. Innvandringen økte klart utover i 2021, og dette har fortsatt i 2022. Vi venter at innvandringen fra utlandet toppe seg i 2022 med drøyt 6.000, blant annet påvirket av Ukrainske flyktninger. Deretter venter vi at netto utenlandsk innvandring stabiliserer seg rundt 3.000 personer årlig.

Dette gir til sammen en klar økt befolkningsvekst i Oslo i år, på om lag 7.700 personer. Deretter venter vi at befolkningsveksten reduseres noe, til 6.500 personer årlig i slutten av prognoseperioden. Framover motvirkes nedgangen i utenlandsk innvandring i noen grad av nedgangen i innenlandsk innflytting til Oslo.

Høy befolkningsvekst og lav boligbygging vil være en prisdriver for Oslo også i årene framover. På kort sikt tror vi imidlertid at høyere rente vil dominere. I 2022 er vår prognose en boligprisvekst på 5,5 prosent i Oslo. Vi venter at boligprisene vil falle allerede fra høsten 2022, som vedvarer til neste år. Vår prognose for 2023 er et boligprisfall på 5 prosent, før det flater ut i 2024 (med økning på 0,5 prosent). Etter hvert som renten settes noe ned, venter vi at boligprisene vil ta seg opp. Dette forsterkes av misforholdet mellom boligbygging og befolkningsvekst. Vår prognose for 2025 er 5,1 prosent boligprisvekst.

Dette gir en samlet boligprisvekst for prognoseperioden 2021-2025 på nesten 6 prosent.

### 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 3,9 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 har fortsatt å øke i 2022, og vi venter en boligprisvekst på 5,8 prosent i år. Boligprisveksten hittil i år har imidlertid vært ujevnt fordelt, med relativt lav vekst i kommunene i gamle Akershus og høy vekst i byer i gamle Østfold og Buskerud.

### *Redusert, men god befolkningsvekst i årene framover*

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.

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.

Som i resten av landet har befolkningsveksten, med unntak av 2021, 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.

I prognoseperioden har vi lagt til grunn et fødselsoverskudd på om lag 2.200 personer årlig.

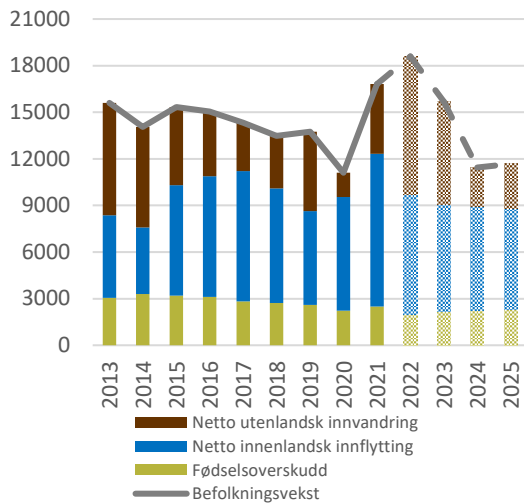
Ettersom landegrensene åpnet igjen, økte den utenlandske innvandringen i 2021. Vi venter høy utenlandsk innvandring til Viken også i år, blant annet som følge av mange flyktninger fra Ukraina. Dette kombinert med en høy innenlandsk innflytting gjør at vi venter en samlet befolkningsvekst på om lag 18.000 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 12.000 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>14</sup> Vi forventer at utpendlingen fra disse kommunene bare vil øke i omfang i årene framover.

---

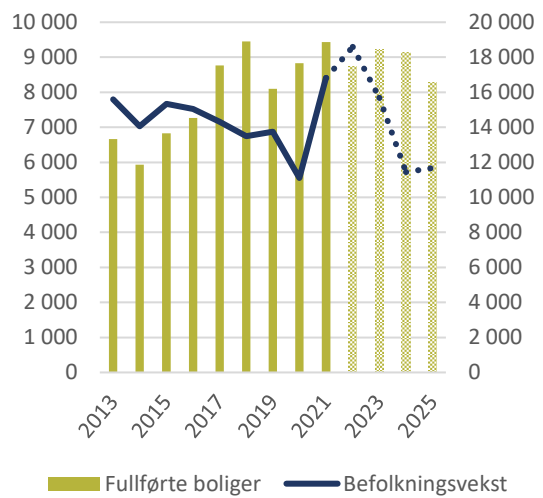
<sup>14</sup> SSB gir oversikt over historiske pendlerstrømmer [her](#).

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

### Fortsatt høy 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. I 2021 tok befolkningsveksten 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. Det bærer bud om at det vil ferdigstilles mange nye boliger i Viken i årene framover. Nyboligsalget har imidlertid falt fra mai i år, og vi venter relativt lavt nyboligsalg gjennom høsten og vinteren. Dette vil bidra til å redusere boligbyggingen mot slutten av prognoseperioden. Vi venter at det vil bli ferdigstilt 8-9.000 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. Framover venter vi lavere boligprisvekst i Viken. Først og fremst som følge av et høyere rentenivå, men også noe lavere befolkningsvekst enn det som har vært tilfelle de siste årene. For hele prognoseperioden samlet (2021 til 2025) anslår vi en vekst på 5,5 prosent. Dette følger av boligprisfall på 4,3 prosent i 2023, før det snur til svak vekst i 2024 (0,7 prosent) og 2025 (3,4 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.

### Innlandet

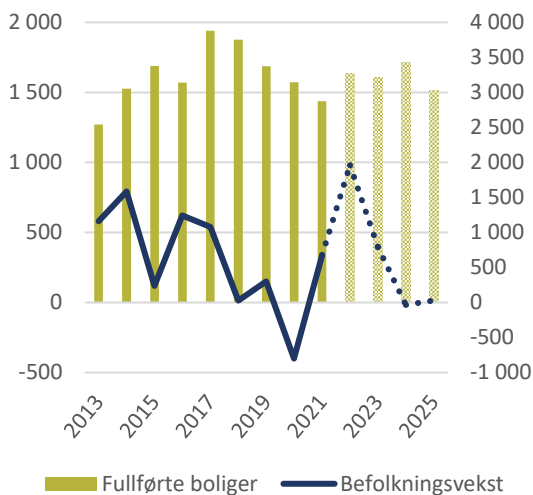
Fra 2017 til og med 2021 steg boligprisene i Innlandet med over 23 prosent. Det plasserer fylket godt over landsgjennomsnittet på 19,4 prosent i perioden.

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

Innlandet har vært preget av svært lav og fallende befolkningsvekst. Mellom 2014 og 2021

vokste befolkningen i Innlandet kun med 0,9 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.

Vi venter at nettoinnflyttingen fra utlandet (drevet av flyktninger fra Ukraina) kompensere for fødselsunderskudd og innenlandsk flyttetap i år, slik at befolkningsveksten blir i underkant av 2.000 i 2022. Mot slutten av prognoseperioden venter vi klart lavere befolkningsvekst, med om lag uendret befolkning i 2024 og 2025.

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

#### God utvikling i boligbyggingen

Det har vært høy boligbygging sammenlignet med befolkningsveksten i Innlandet i lang tid. I femårsperioden 2017 til 2021 har det blitt bygget 8.500 boliger, mens befolkningsveksten

har vært på 2.800 personer. Innlandet er dermed en av regionene i landet med høyest boligbygging i forhold til befolkningsvekst i perioden, kun slått av 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 i første halvdel av 2022 har også vært relativt godt, men noe lavere enn fjoråret. Etersom befolkningsveksten ventes avta, venter vi at nyboligsalget også vil legge seg på et noe lavere nivå ut prognoseperioden. Dette gir noe lavere boligbygging i fylket.

Boligprisutviklingen hittil i år har vært noe svakere enn landsgjennomsnittet, og vi venter en boligprisvekst på 4,5 prosent i 2022. Høyere rente, god boligbygging og lavere befolkningsvekst trekker gir nedgang i boligprisene i Innlandet i 2023 og 2024.

Totalt forventet prisvekst fra 2021 til 2025 ligger i Innlandet på 1,9 prosent.

#### Vestfold og Telemark

Siden 2017 har boligprisene i Vestfold og Telemark steget med 32 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. 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 stabilisering med en lavere vekst-rate*

I Vestfold og Telemark var befolkningsveksten på nesten 3.000 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 befolkningsveksten i fylket de siste to årene er forbigående, som henger sammen med mer generelle befolkningstrekk vi har sett i hele landet under pandemien. Samtidig er det ventet økning i den utenlandske innvandringen 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 årene ligget på mellom 500 og 700 personer årlig, men hoppet til historisk høye 1.600 personer både i 2020 og 2021. 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 2020 og 2021. 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.

I prognoseperioden tror vi at netto innenlandsk innflytting faller noe allerede i 2022 relativt til 2021. Vi tror mye av økningen i 2020-21 i hovedsak var husholdninger som fremskyndet flyttebeslutning under pandemien. Når denne effekten avtar, vil netto innenlandsk flytting holde seg på et lavere nivå fra 2022.

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.

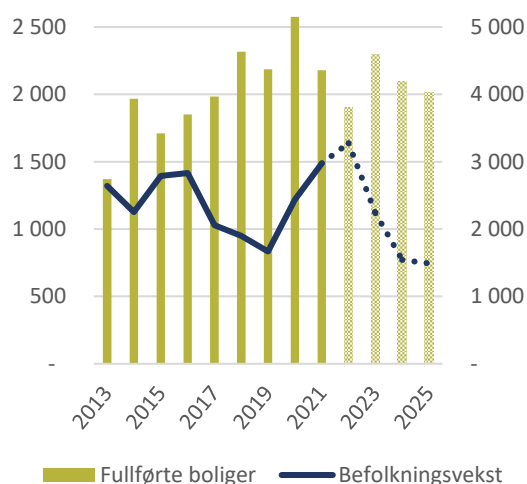
Vi forventer at utenlandsk innvandring toppe seg i år, som følge av mange flyktninger fra Ukraina. Samtidig tror vi at den innenlandske innvandringen vil avta allerede neste år.

I år venter vi en befolkningsvekst på om lag 3.300 personer. Deretter tror vi den utenlandske innvandringen og innenlandske innflyttingen dempes, og at årlig befolkningsvekst vil være på om lag 1.500 personer i 2024 og 2025.

#### *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, og gjør at vi venter nedgang i innflyttingsklare boliger i 2022. Nyboligsalget tok seg kraftig opp i 2021 og holdt seg godt også i første halvår av 2022. Dette gir økt boligbygging i begynnelsen av prognoseperioden. Vi venter mellom 1.900-2.300 ferdigstilte boliger årlig de neste årene.

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



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

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

Boligprisveksten hittil i år har vært høy i Vestfold og Telemark, og prognosen for 2022 er 6,8 prosent. Vi venter boligprisfall i 2023 (3,0 prosent) og 2024 (-0,4 prosent), før det snur til positiv vekst i 2025. Dette er den samme utviklingen som på landsbasis, men fylket er på et litt lavere nivå grunnet en forventning om høyere antall ferdigstillelser sammenlignet med befolkningsveksten.

Totalt anslår vi en samlet prisvekst for 2021-2025 på 3,8 prosent i Vestfold og Telemark. Dette er noe under forventet landsgjennomsnitt.

## Agder

Boligmarkedene i Agder har vært preget av moderat til svak prisvekst de siste årene, men boligprisene skjøyt fart i 2021. Dette året økte boligprisene med hele 12,3 prosent. Det er i hovedsak Kristiansand og de omkringliggende områdene som driver mye av boligprisveksten i regionen. Når vi ser den siste femårsperioden under ett (fra 2017 til 2021) økte boligprisene med 20,8 prosent i Agder, mens landsgjennomsnittet var 19,4 prosent.

### Svak befolkningsvekst

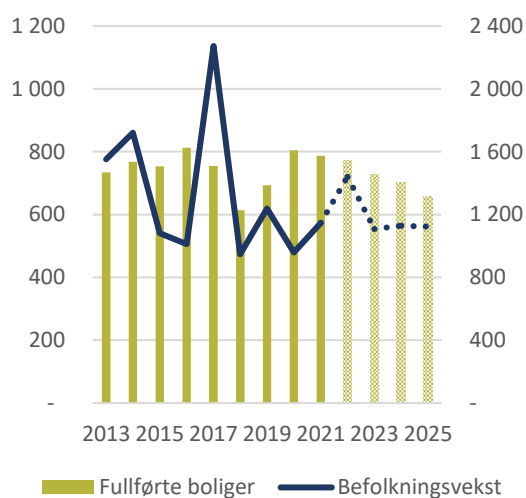
Befolkningsveksten har avtatt gradvis i Agder de siste 10 årene. Agder har hatt et stabilt positivt fødselsoverskudd på 1.000 personer per år i perioden 2010 til 2016. Etter 2016 har imidlertid fødselsoverskuddet falt noe, og har ligget på om lag 5-600 personer årlig. Vi venter at fødselsoverskuddet 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 stabilt i flere år, men siden 2016 har det falt. 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.

Vi venter at befolkningsveksten i Agder toppet seg i 2022, drevet av en høy innvandring fra utlandet ettersom landegrenser er åpnet etter pandemien og det er ventet mange flyktninger fra Ukraina. Deretter venter vi at befolkningsveksten vil stabilisere seg på et lavt, men positivt nivå i prognoseperioden, mot rundt 1.500 i 2025.

Befolkningsveksten i Kristiansand har vært driveren bak Agders befolkningsvekst. Noe av befolkningsveksten i Kristiansand skyldes imidlertid 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. I takt med nedgang i innenlandsk tilflytting, falt befolkningsveksten fram til 2016. Siden har Kristiansands samlede befolkningsvekst vært på rundt ett prosent. Vi venter at befolkningsveksten vil øke i 2022, før den vil avta mot en årlig befolkningsvekst på drøyt 1.100 personer årlig.

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



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

### Økt salg av nye boliger

Siden ECON Nye boliger startet dekningen 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 juni i år, men det falt noe gjennom

sommeren. Som ellers i landet venter vi nedgang i nyboligsalget framover.

Basert på utviklingen i nyboligmarkedet venter vi høy boligbygging i 2022 og 2023, før antall ferdigstilte boliger vil gå noe ned mot slutten av prognoseperioden.

I Kristiansand var det også svært godt nyboligsalg i 2021. 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.

#### *Lavere boligprisvekst*

Boligprisveksten har vært god i Kristiansand og Agder i år. For 2022 venter vi boligprisvekst på 6,8 prosent i Agder og 7,2 prosent i Kristiansand. Etter hvert som rentene øker, venter vi at boligprisene vil falle også i Agder og Kristiansand. Men som følge av relativt lave boligprisnivåer, venter vi at fallet vil bli noe lavere i denne regionen.

Samlet for hele prognoseperioden venter vi at Kristiansand vil få en boligprisvekst på 7,8 prosent. Dette er nest høyest av byene for perioden samlet sett, kun forbigått av Stavanger.

#### **Stavanger og Rogaland**

Ved utgangen av 2019 var boligprisene i Stavanger omtrent 10 prosent lavere enn ved inngangen til 2014. I perioden er Stavanger og Rogaland den eneste regionen som har hatt boligprisfall. 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 4,0 og 9,1 prosent.

Boligmarkedet i Stavanger og utviklingen i andre makroindikatorer, som befolkningsvekst, blir i stor grad påvirket av aktiviteten i petroleumsnæringene. En viktig forklaring på boligprisfallet i regionen skyldes virkningene av oljeprisfallet sommeren 2014, 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 landsnittet.

Med forventet økt aktivitet i petroleumsnæringen i årene framover, venter vi at den utenlandske innvandringen til fylket tar seg opp i år, noe som isolert sett drar opp boligprisene.

#### *Bedret befolkningsutvikling*

Fra 1. januar 2005 til 1. januar 2015 økte befolkningen i Rogaland med hele 19 prosent, og var det fylket med 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 etter oljeprisfallet 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 oljepris-krise i starten av 2020, kom imidlertid som en kald dusj for regionen som akkurat var i ferd med å ta seg opp igjen. 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 svært sammenknyttet med arbeidsmarkedet i regionen, spesielt i petroleumsnæringen.

Vi venter økt aktivitet i petroleumsnæringen i prognoseperioden, og det gir en positiv impuls for tilflyttingen. I Stavanger venter vi en befolkningsvekst på om lag 1.000 personer årlig gjennom 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 oljeprisfallet inntraff sommeren 2013, ble imidlertid både nyboligsalg og boligbygging dratt med ned. Nyboligsalget stupte høsten 2013, og forble kraftig svekket gjennom hele 2014 og 2015.

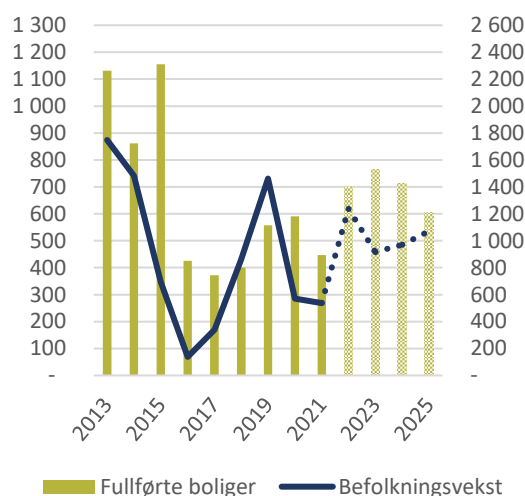
Siden 2016 har nyboligsalget variert noe, mens det siden 2018 har hatt en svak men jevn vekst. I 2020 var nyboligsalget på linje med 2016, mens det i 2021 økte til et nivå ikke sett siden 2013. For Stavanger har vi ikke tidligere registrert bedre nyboligsalg enn i 2021. Salget var svært godt i begynnelsen av 2022, men har falt klart gjennom sommeren.

Med godt nyboligsalg, venter vi at ferdigstillelse av nye boliger vil øke i både Rogaland og Stavanger framover. Samtidig vil nedgangen vi har fått i nyboligsalget i sommer (og trolig i høst) gjøre at boligbyggingen vil avta utover prognoseperioden.

For Rogaland venter vi at antall ferdigstilte boliger vil bli om lag 2.900 boliger i år og gå ned til 2.500 boliger i 2025. I Stavanger venter vi at om lag 700 boliger ferdigstilles årlig i samme periode.

Den vedvarende trege utviklingen i bruktboligmarkedet i Stavanger har resultert i et mer moderat prisnivå i byen. Før oljeprisfallet i mars/april 2020 og Covid-19-pandemien, ventet vi at potensialet for prisfall i Stavanger (og til en viss grad også Rogaland) var uttømt. Hittil i 2022 har boligprisveksten både i Rogaland og Stavanger vært høy, og vår prognose for boligprisveksten er 6,8 prosent i Rogaland og 6,7 prosent i Stavanger.

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



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

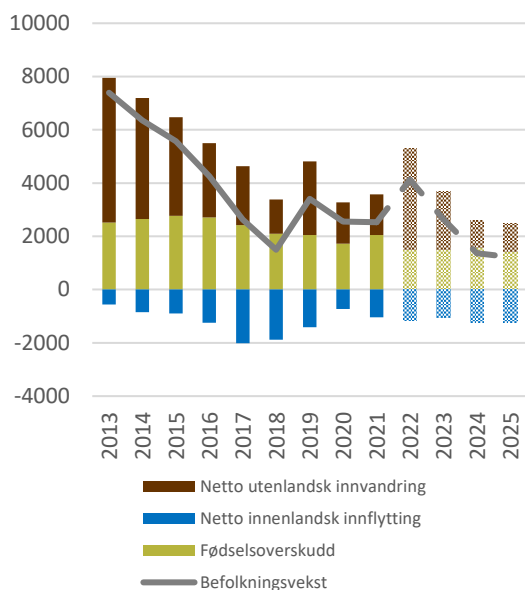
Relativt lavt boligprisnivå i regionen, gjør at vi venter at renteøkningen ikke vil slå like sterkt ut i boligprisene i Stavanger og Rogaland. Samtidig bidrar økt aktivitet i petroleumsnæringen positivt. I Stavanger venter vi et svakt boligprisfall i 2023 på 1,8 prosent, før det tar seg opp til positiv vekst fra 2024. Samlet for prognoseperioden (2021-2025) venter vi en boligprisvekst i byen på 8,4 prosent. Det er høyest av byene vi lager prognoser for.

For Rogaland fylke vil utviklingen være om lag på det samme nivået, 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 2017 til 2021 under et, har boligprisene i Vestland fylke og Bergen steget med henholdsvis 15,1 og 17,6 prosent, mot 19,4 prosent på landsbasis.

Figur 27: Befolkningsendringer i Vestland



Kilde: SSB

### Utsikter til lavere befolkningsvekst

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 går videre ned, mot om lag 1.500 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. Vi venter høy netto innvandring i 2022, men at dette gradvis går ned mot 1.000 personer årlig i 2024 og 2025.

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 fjoråret.

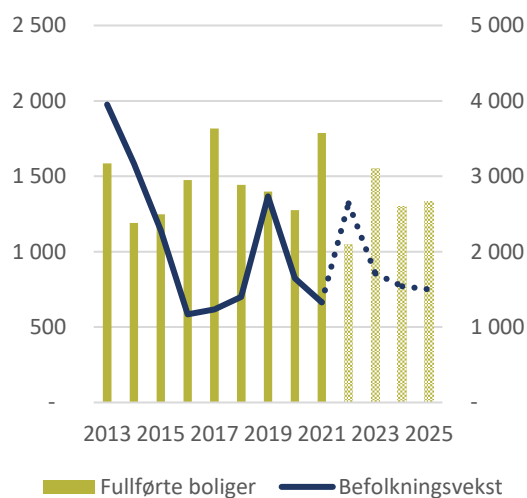
Selv om over halvparten av befolkningsøkningen i Vestland de siste årene har kommet i Bergen, har som nevnt netto innenlands flytting til byen vært negativ. For perioden 1. januar 2017 til 1. januar 2022 var det samlet rett i overkant av 1.800 flere nordmenn som valgte å flytte ut av Bergen enn som flyttet 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 2022, for så å avta mot 1.500 personer årlig i 2024 og 2025. Dette er om lag som gjennomsnittet de siste årene.

### Godt nivå på boligbyggingen

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.

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



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

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. Dersom dette vedvarer, vil boligbyggingen gå noe ned mot slutten av prognoseperioden. I prognoseperioden venter vi at det vil bygges om lag 3.000 boliger per år i Vestland.

I Bergen venter vi at det vil ferdigstilles relativt få boliger i år, om lag 1.000 boliger. Dette er basert på at det i første halvår kun har blitt ferdigstilt 442 boliger i byen. Som følge av godt salg tidligere år, venter vi at boligbyggingen vil ta seg opp i 2023, før boligbyggingen vil avta mot slutten av prognoseperioden. Dette følger av at vi venter svakere nyboligsalg framover.

Med våre antakelser om befolkningsutvikling og boligbygging, og de makroøkonomiske forholdenes ellers, venter vi boligprisutvikling omtrent som landsgjennomsnittet i prognoseperioden. For Vestland lyder prognosen på 5,5 prosent i 2022, før vi får et lite boligprisfall i 2023 (med 2,6 prosent) og 2024 (med 0,5 prosent). I Bergen venter vi noe sterkere boligprisvekst, med 5,8 prosent i 2022. For 2023 venter vi en nedgang på 2,5 prosent, før det tar seg svakt opp i 2024 og 2025 med henholdsvis 0,3 og 3,0 prosent.

## Møre og Romsdal

I Møre og Romsdal vokste boligprisene med 13,4 prosent fra 2017 til 2021. Møre og Romsdal var dermed et av fylkene med svakest boligprisvekst i perioden, og kun «slått» av Rogaland. De siste fem årene har fylket hatt høy boligbygging og relativt lav befolkningsvekst, og dette er med å forklare den 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 personer 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.

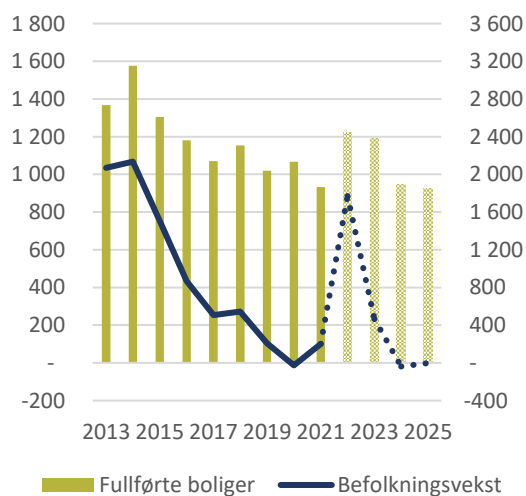
Det som trekker ned befolkningsveksten er netto innenlandsk utflytting. I 2021 var det til sammen 660 personer (netto) som flyttet fra Møre og Romsdal til andre fylker i Norge. Samlet ga dette en befolkningsvekst i Møre og Romsdal på 200 personer i 2021.

Befolkningsveksten vil holde seg relativt høy i 2022, 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 om lag eller like under null utover prognoseperioden.

### *Fortsatt høy boligbygging*

I løpet av de siste fem årene har det blitt bygget 5.250 boliger i fylket, mens befolkningsøkningen i perioden har vært på 1.540 personer. Basert på igangsettingstall fra SSB og nyboligsalg fra ECON Nye boliger, venter vi bygging av i om lag 1.200 boliger i 2022 og 2023, før det avtar mot om lag 1.000 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 en boligprisvekst på drøyt 5 prosent i år. Boligprisene vil også falle svakt i 2023 og 2024, før vi venter at boligprisveksten vil ta seg moderat opp i 2025. Samlet venter vi en boligprisvekst på 3,2 prosent fra 2021 til 2025. Dette betyr at Møre og Romsdal er et av fylkene hvor vi venter lavest boligprisvekst for prognoseperioden samlet.

### Trøndelag og Trondheim

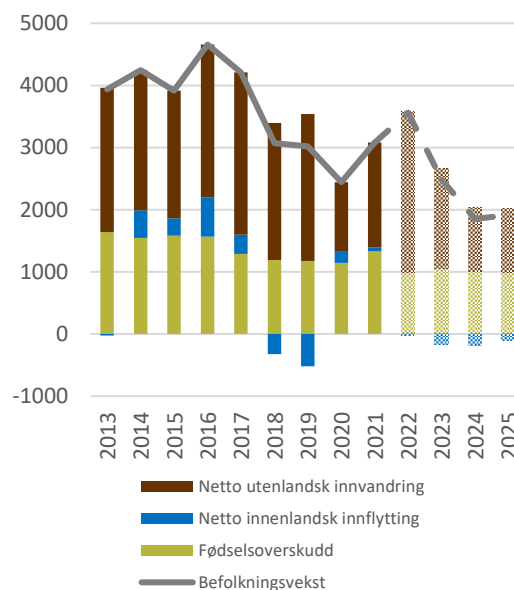
Etter en periode med moderat boligprisvekst, økte boligprisene kraftig i Trondheim og Trøndelag i 2021. Dette gjør at boligprisveksten i perioden 2017 til 2021 har vært om lag som landsgjennomsnittet, med 17,4 prosent i Trondheim og 18,9 prosent i Trøndelag.

#### *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 har i all hovedsak kommet i Trondheim. I Trondheim har det både vært positivt 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

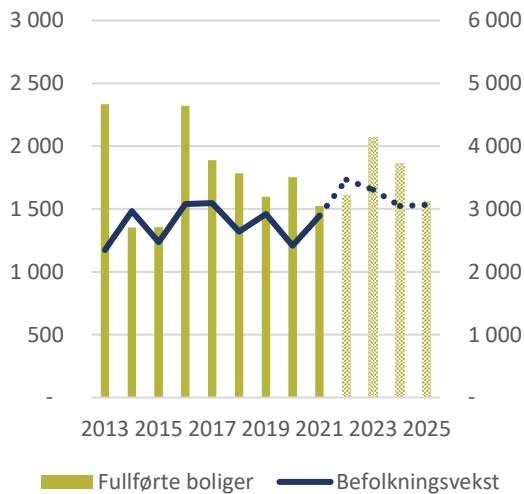
Som i resten av landet venter vi økt befolkningsvekst i 2022, men at dette avtar utover prognoseperioden. I våre prognoser har vi lagt til grunn en noe lavere befolkningsvekst, fra neste år, enn for siste femårsperioden i fylket samlet. Dette gir en befolkningsvekst på om lag 1.800-2.500 personer årlig i Trøndelag etter 2022.

Vi venter at befolkningsveksten i all hovedsak vil skje i Trondheim også framover. Vi venter en befolkningsvekst på om lag 3.500 i Trondheim i år, men at dette avtar til om lag 3.000 årlig i slutten av prognoseperioden.

#### *Stabil 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 har vært godt også de første månedene av 2022 før det har flatet noe ut gjennom sommeren. Dette 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 2017 til 2021 har det blitt bygget 15.400 boliger, mens befolkningen har økt med 15.800 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 salgstopp i 2021, venter vi at antall ferdigstilte boliger vil ta seg opp de neste par årene. Vi venter imidlertid noe nedgang i nyboligsalget framover som vil trekke ned boligbyggingen utover prognoseperioden.

God tilgang på boliger sammen med moderat befolkningsvekst gjør at vi forventer moderat boligprisutvikling i Trøndelag, nesten på nivå med landssnittet.

I 2022 venter vi en prisvekst på 5,9 prosent i Trøndelag og 6,9 prosent i Trondheim, som er høyere enn landsgjennomsnittet. Videre tror vi at boligprisene vil falle i 2023, før de tar seg opp igjen mot slutten av prognoseperioden, på samme måte som på landsbasis.

For hele prognoseperioden venter vi boligprisvekst omtrent på nivå med landsgjennomsnittet i Trøndelag. Vi venter at boligprisene øker mer i Trondheim enn i Trøndelag elles, slik at samlet

vekst for Trondheim blir nærmere 6,7 prosent, i perioden 2021 til 2025.

## Nord-Norge og Tromsø

Fra 2017 til 2021 vokste boligprisene i Nordland med 19,4 prosent, det samme som landsgjennomsnittet. Boligprisveksten i Troms og Finnmark var mer beskjeden, med 14,6 prosent. Her var boligprisveksten først og fremst drevet av Tromsø, hvor boligprisene steg med 17,5 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.

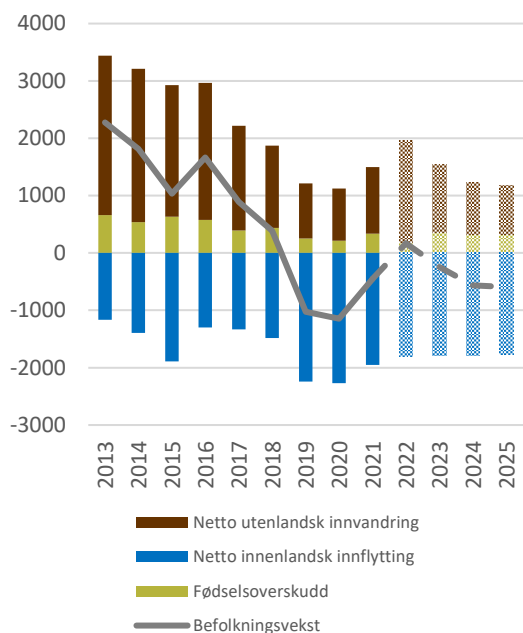
Netto innenlandsk flyttetap var på om lag 3.300 personer i de to fylkene i 2021, mens netto innvandringen fra utlandet var på 2.350 personer. Samlet sett for landsdelen ga dette en befolkningsnedgang på om lag 600 personer.

Når man ser på de to fylkene hver for seg, var befolkningsnedgangen i Nordland på 140 personer, mens Troms og Finnmark opplevde en befolkningsnedgang på rundt 450 personer.

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.

Vi venter en befolkningsvekst i Tromsø om lag på dette nivået i prognoseperioden. I 2022 venter vi en befolkningsvekst i Tromsø på omtrentlig 550 personer, før dette vil avta til om lag 450 personer årlig i perioden 2023-2025.

Figur 32: Befolkningsendringer i Troms og Finnmark



Kilde: SSB

I Troms og Finnmark samlet venter vi en svak befolkningsøkning i 2022. For resten av prognoseperioden venter vi en befolkningsnedgang som på om lag 700 årlig i slutten av perioden.

I Nordland venter vi litt sterkere befolkningsutvikling framover enn det vi har sett de siste årene. Dette følger blant annet av mange store industrietableringer som er planlagt i fylke. I 2022 venter vi en klar befolkningsvekst, på om lag 800 personer, før dette avtar til omtrentlig 200 personer årlig mot slutten av prognoseperioden.

#### Forholdsvis høy 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 2016-2021 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. Et følgende høyt antall i igangsettelse første halvår 2022 tyder på at vi kan forvente en økning i ferdigstillelser i 2023 før antallet synker som følge av den reduserte etterspørselen. I 2023 er det forventet om lag 650 ferdigstillelser før vi venter at boligbyggingen vil stabilisere seg på omtrent 500 enheter årlig utover i prognoseperioden.

Både i Nordland og Troms og Finnmark ble det i årene 2017-2021 bygget mange boliger i forhold til antall nye innbyggere. I Nordland ble det fullført 4.950 boliger, mens innbyggertallet falt med 1.000 personer. I Troms og Finnmark ble det i femårsperioden bygget rundt 6.640 boliger, mens befolkningen falt med i underkant av 1.350 personer.

I ECON Nye boliger har vi registrert relativt godt nyboligsalg i Nordland i 2020 og 2021 før det ble redusert gjennom første halvdel 2022. Følgelig er boligbyggingen ventet å reduseres noe, og holde et nivå på om lag 850 ferdigstilte boliger årlig ut prognoseperioden.

I Troms og Finnmark venter vi også at byggeaktiviteten vil reduseres noe. Basert på igangsettelsestall og nyboligsalg for de siste årene, tror vi at det vil ferdigstilles mellom 1.000-1100 boliger hvert år i prognoseperioden.

Tromsø har vært en av byene i landet med høyest boligprisvekst i flere perioder, men boligprisveksten har avtatt noe de seneste årene. Lav befolkningsvekst og stabil tilførsel av boliger tilsier en noe svakere utvikling utover prognoseperioden. Vi venter en boligprisvekst på 5,2 prosent i år, men at veksten vil være negativ i 2023 og 2024 før den øker med 2,5 prosent i 2025. Samlet gir dette en boligprisvekst under landsgjennomsnittet fra 2021 til 2025, på rundt 4,6 prosent.

I Troms og Finnmark venter vi en noe svakere utvikling. Anslaget vårt for prognoseperioden er en boligprisvekst på 4,2 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 6,2 prosent fra 2021 til 2025.

## 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	Prognoser				
									2022	2023	2024	2025	2022-2025
Norge	2,7	6,1	7,0	5,0	1,4	2,5	3,9	10,5	5,7	-3,5	-0,1	2,9	4,9
Viken	2,9	8	10,4	9,0	2,9	3,1	5,2	12,0	5,8	-4,3	0,7	3,4	5,5
Oslo	3,0	11	15,8	7,8	0,5	4,1	5,7	11,7	5,5	-5,0	0,5	5,1	5,9
Innlandet	6,1	5	7,8	6,4	4,2	3,6	2,8	10,9	4,5	-3,2	-1,2	2,0	1,9
Vestfold og Telemark	2,4	5	6,9	5,6	3,5	4,5	6,2	14,9	6,8	-3,0	-1,3	1,5	3,8
Agder	-0,3	3	3,7	1,0	1,2	2,4	3,9	12,3	6,8	-3,0	-0,4	2,5	5,8
Rogaland	-1,9	-4	-3,2	2,1	-0,1	-0,2	1,6	8,4	6,8	-3,1	-0,3	2,8	6,1
Vestland	3,2	7	2,6	1,8	0,0	1,5	4,1	8,9	5,5	-2,6	-0,2	3,0	5,6
Møre og Romsdal	3,2	6	2,1	2,7	1,2	1,8	3,0	6,9	5,3	-2,5	-0,5	1,0	3,2
Trøndelag	1,6	6	5,6	5,1	1,0	1,2	2,3	13,8	5,9	-3,0	-0,5	3,0	5,3
Nordland	3,2	5	6,4	6,7	0,6	4,3	1,7	11,9	6,9	-3,6	1,0	2,0	6,2
Troms og Finnmark	7,6	5	6,7	4,3	-0,2	4,7	4,0	5,4	5,1	-2,5	-0,3	2,0	4,2

Kilder: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Tabell 3: Boligprisvekst i prosent i utvalgte byer

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

Kilder: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

## Norsk økonomi

Aktiviteten i norsk økonomi har vært høy den siste tiden. Mange har kommet i jobb det siste året, 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. Utsikter til konjunkturedgang hos Norges handelspartnere peker mot en klar nedgang i norsk eksport av varer og tjenester. Omslaget ventes å bli markert. I år blir prisveksten klart høyere enn lønnsveksten. Dette ventes å snu litt neste år, mens rentene fortsetter å øke. Høy gjeld gjør husholdningene følsomme for renteøkninger. 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 utover i 2023.

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 2,3 prosent og husholdningenes konsum falt med hele 6,6 prosent sammenliknet med året før.

Første kvartal i 2021 var preget av nedstengingen som følge av utbredelsen av den muterte delta-varianten. Det medførte en klar nedgang i BNP Fastlands-Norge. Utover i andre kvartal startet gjenåpningen av økonomien, og BNP Fastlands-Norge vokste igjen, med 0,8 prosent. Høsten 2021 var store deler av befolkningen vaksinert, og nedstengningene ble unngått for en periode. Mot slutten av året ankom imidlertid den muterte omikron-varianten og deler av samfunnet ble på nytt nedstengt i desember. Samlet ga dette grunnlag for en god vekst i fastlandsøkonomien både i tredje og fjerde kvartal 2021.

Som følge av nedstengingen i desember i fjor falt BNP Fastlands-Norge med 0,1 prosent i årets første kvartal. 12. februar ble koronatiltakene opphevet, noe som førte til svært mange

smittetilfeller og høyt sykefravær i første kvartal og inn i andre kvartal. Sykefraværet påvirket også BNP-veksten. Andre kvartal førte imidlertid med seg en vekst på 0,8 prosent i BNP Fastlands-Norge.

Figur 33: BNP Fastlands-Norge. Faste 2019-priser. Sesongjustert vekst fra kvartalet før.



Kilde: Nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

I februar i år 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 ved utgangen av 2021. Konflikten mellom Russland og Ukraina bidrar til videre usikkerhet knyttet til gassleveransene fra Russland til Europa som reflekteres i høye framtidspriser. Ukraina spiller også en betydelig rolle i det globale matvaremarkedet og konflikten vil derfor også få innvirkning på matvareprisene. Utfordringer med leveranser i en rekke verdikjeder som følge av pandemien har også bidratt til økte priser på en rekke produkter. Den samlede inflasjonen for 2021 landet på 3,5 prosent, godt over Norges Banks inflasjonsmål på 2 prosent. Hittil i år har inflasjonen tiltatt ytterligere. I august i år var tolv månedersveksten i konsumprisindeksen på hele 6,5 prosent.

Ifølge investeringsundersøkelsen til SSB ligger det først an til en nedgang i petroleumsinvesteringene i år før de øker klart i 2023. Næringsinvesteringene økte med 2,2 prosent i 2021 fra en



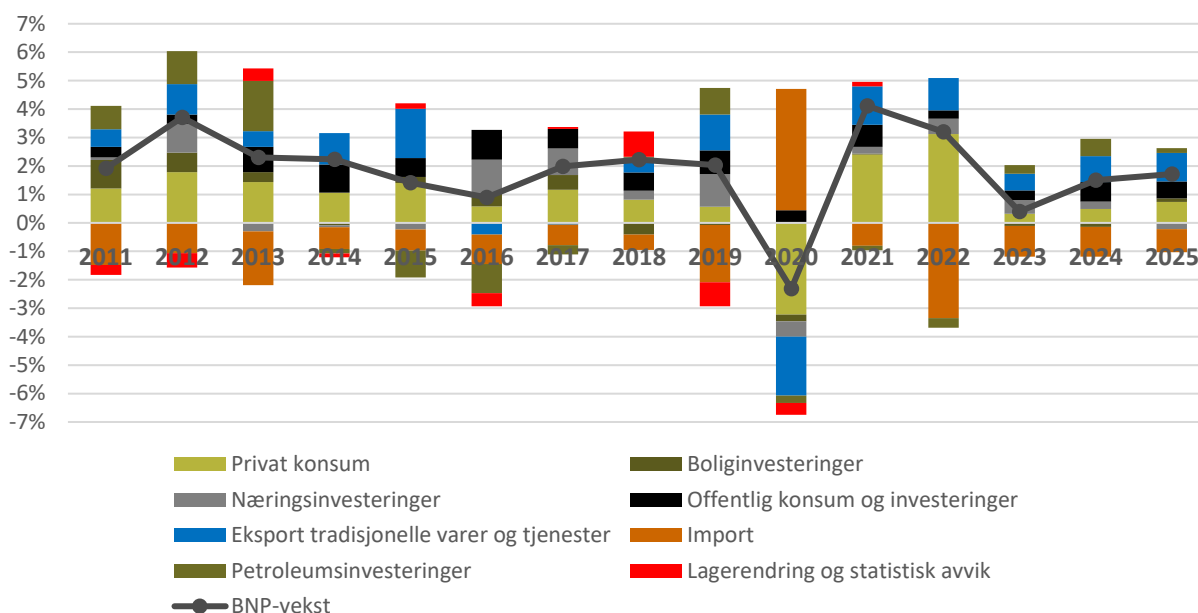
nedgang på 5 prosent i 2019. Vi venter at gjenåpningen av samfunnet bidrar til at investeringsveksten tar seg klart opp igjen i år, og at veksten gradvis avtar ut prognoseperioden. Vi legger til grunn at næringsinvesteringene påvirkes mer av renter og inflasjon enn det som framkommer av investeringsundersøkelsen, og har noe lavere anslag neste år.

Nyboligsalget var svært godt i 2021. Sammen med høy prisvekst bidro det til økt bygging. Salget falt imidlertid klart i sommer og prisveksten har avtatt. SSB melder at igangsettingen har falt. Vi venter reduserte boliginvesteringer i år, før de faller svakt videre i neste år og året etter.

Høye byggekostnader og renter bidrar i negativ retning. Internasjonal etterspørsel etter norske varer og tjenester har falt i år, og vi venter at dårlig utvikling hos handelspartnerne våre fører til et fall i eksport av tradisjonelle varer både i år og neste år, før den tar seg noe opp.

Etter en periode med kraftige finanspolitiske impulser, venter vi at offentlig konsum vil vokse mindre i år. Samtidig vil en betydelig flyktningestrøm fra Ukraina og strømprisstiltak innebære noe økt offentlig konsum. Neste år venter vi noe mer moderasjon i pengebruken før finanspolitikken går over til å være svakt konjunkturdempende året etter.

Figur 34: Bidrag til veksten i BNP Fastlands-Norge. Prognoser etter 2021



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 i fjor for første gang siden pandemien, etter å ha holdt den på 0 prosent fra mai 2020. Renten ble økt ytterligere i desember i fjor og mars, august og september i år som følge av den økte aktiviteten i norsk økonomi og sterk prisvekst. Det ligger an til at styringsrenten vil øke ytterligere noe i år og inn i neste år. Vi legger deretter til grunn at den holder seg på 2,75 prosent fra januar neste år og frem til høsten neste år, før den gradvis settes ned til 1,75 prosent i 2024 og blir

der ut prognoseperioden. 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.

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. Siden har imidlertid den økonomiske aktiviteten tatt seg opp, og i skrivende stund er arbeidsledigheten

reduisert til 1,6 prosent.<sup>15</sup> Vi venter at ledigheten vil øke framover som følge av svak vekst.

#### *Mindre 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 første kvartal 2021 medførte ny nedstengning til et nytt fall i offentlig konsum. Gjennom resten av året økte imidlertid det offentlige konsumet som følge av forlengelse av motkonjunkturtiltakene, økt aktivitet etter gjenåpningen av samfunnet og økte kostnader til vaksiner. Hittil i år har offentlig konsum falt noe, delvis grunnet redusert aktivitet ved sykehusene i starten av året.

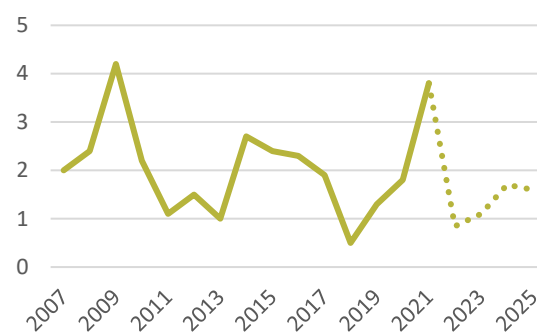
Neste år venter vi innstramming i pengebruken, men svak vekst vil gi grunnlag for mer ekspansiv politikk utover i prognoseperioden. Vi venter at offentlige investeringer i år vil øke med 0,9 prosent, for så å øke med 0,4 prosent neste år før de tar seg noe opp i slutten av perioden og ligger på ca. 2-3 prosent i 2024 og 2025. Veksten skjer fra et relativt høyt nivå, på bakgrunn av kraftig vekst i offentlige investeringer i 2018 og 2019.

Veksten i offentlig konsum falt år for år fra toppåret 2014, da den var på 2,7 prosent, til 0,5 prosent i 2018. Fra 2018 til 2021 har veksten gradvis tatt seg opp. I 2021 økte offentlig konsum med 3,8 prosent, og koronatiltakene er en viktig del av forklaringen. Framover legger vi til grunn en mer moderat vekst i offentlig konsum. Vi forventer en vekst på 0,8 prosent i 2022 og 1,1 prosent i 2023. I de to påfølgende årene venter vi en vekst i overkant av 1,5 prosent.

Anslagene er beheftet med betydelig usikkerhet. En ny smitteoppblomstring kan føre til nye tiltak for å slå ned smitten. Den kinesiske økonomien preges av stadig nedstengninger og nedtur i boligmarkedet. Situasjonen i Ukraina byr også 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 usikkerhet knyttet til den videre utviklingen i finansmarkeder, som i tillegg til store svingninger i oljepriser kan få betydning for oljefondets størrelse. Med svært høy gjeld i husholdningene er det også stor usikkerhet knyttet til effekten av renteoppgang på blant annet boligprisene.

Figur 35: Veksten i offentlig konsum. Prosent



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

#### *Store svingninger i husholdningenes konsum*

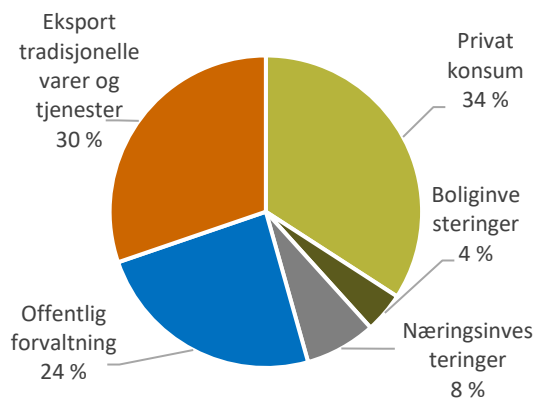
Smitteutbrudd og delvis nedstengning av økonomien bidro i 2020 til et stort fall i konsumet av tjenester, mens varekonsumet økte. Samlet falt husholdningenes konsum i 2020 med 6,6 prosent, hvorav tjenestekonsumet falt med om lag 10 prosent, mens varekonsumet økte med 6,5 prosent. I 2021 økte samlet konsum med 4,9 prosent, hvor tjeneste- og varekonsumet vokste med henholdsvis ca. 4 og 6 prosent. Varekonsumet hadde en sterk vekst inn i 2021 som avtok gjennom året, mens tjenestekonsumet endret raskt takt fra negative vekstrater i første kvartal, før andre til fjerde kvartal ga vekstrater på 7-11 prosent. Hittil i år har varekonsumet falt med om lag 3 prosent i første og andre kvartal, mens tjenestekonsumet har fortsatt den sterke veksten med 17-19 prosent. Ut året venter vi en normalisering av veksten i tjenestekonsumet, mens varekonsumet initialt vil falle noe i overgangen til en mer normal konsumatferd i økonomien.

I 2022 venter vi en årsvekst på 6,1 prosent i husholdningenes konsum. Vi venter at veksten deretter avtar noe som følge av reallønnsnedgangen i år og økte renter, slik at årsveksten i

<sup>15</sup> Merk at NAVs ledighetstall inkluderer permitterte

2023 blir 0,6 prosent. Videre utover prognoseperioden venter vi at veksten øker noe, til 1,0 prosent i 2024 og 1,5 prosent i 2025.

Figur 36: Etterspørselen i Fastlands-Norge, 2021



\* Eksport av tradisjonelle varer og tjenester

Kilder: Samfunnsøkonomisk analyse og nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

#### Økt vekst i næringsinvesteringene

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 prosent. Næringsinvesteringene tok seg opp i første kvartal i 2021, var uendret i andre kvartal og falt med 2,6 prosent i tredje kvartal, før de økte med 5 prosent i siste kvartal, som ga en samlet årsvekst på 2,2 prosent. I årets første kvartal fortsatte veksten med 5,6 prosent før den falt med 4,1 prosent i andre kvartal.

Investeringsundersøkelsen til SSB viser at industrien har hatt en vekst i investeringene i år og næringen rapporterer at de venter høy vekst neste år. Investeringer innen kraftforsyning vil også øke noe neste år. Året sett under ett venter vi derfor en oppgang på 5 prosent. Neste år venter vi tilsvarende vekst som i år, og deretter lavere vekst i 2024, før investeringene faller med om lag 2 prosent i 2025.

#### 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

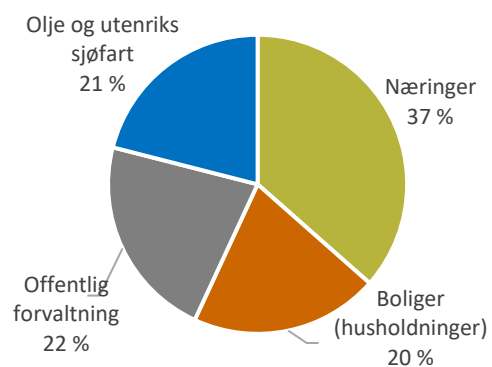
med 4,1 prosent i 2020 og 2,7 prosent i 2021. Vi venter en videre nedgang i år på 7 prosent. En høy oljepris som følge av forsyningsproblemer og usikkerhet i energimarkedene ventes å snu petroleumsinvesteringene til en vekst på 6 prosent i 2023 og 11 prosent i 2024, før investeringene får en mer moderat vekstrate på 3 prosent i 2025. Økningen som kommer utover i prognoseperioden får også hjelp av den midlertidige endringen av skattereglene for å bedre oljeselskaperens likviditet.

Når det gjelder oljeprisen har vi lagt til grunn at den forblir på relativt høye nivåer, selv om den går noe ned fra et særlig høyt nivå i år til om lag 85 dollar fatet i 2025.

#### Internasjonal konjunkturedgang gir redusert 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, og bidro dermed til å dempe de negative effektene av redusert aktivitet i petroleumssektoren på den øvrige økonomien betydelig. 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

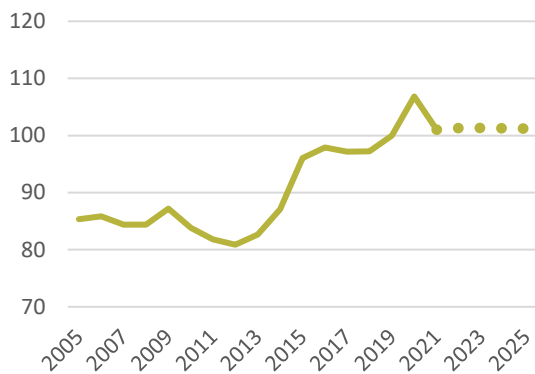
Figur 37: Bruttoinvesteringer i 2021. Faste 2015-priser.



Kilder: Samfunnsøkonomisk analyse og nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

som følge av økt oljepris. Vi venter at kronekursen vil holde seg rundt nivået fra 2021 gjennom hele prognoseperioden, som er relativt svakt i et litt lengre perspektiv.

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 2,5 prosent, mens tjenesteeksporten falt med hele 14,7 prosent. I 2021 tok imidlertid fastlandseksporten klart seg opp igjen, med en vekst på 6,7 prosent i tradisjonelle varer og 3,7 prosent i tjenesteeksporten. Vi venter at internasjonal etterspørsel avtar framover etter en rekyl som følge av gjenåpning etter korona. Inflasjon, raskt økende renter og problemer i internasjonale verdikjeder demper veksten hos våre handelspartnere. Det bidrar til at norsk eksport av tradisjonelle varer faller 5 prosent i år og 0,3 prosent neste år. Tjenesteeksporten vokser mye 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.

#### *Aktivitetsveksten avtar*

Etter et kraftig fall i andre kvartal 2020, tok BNP Fastlands-Norge seg opp utover sommeren. Samlet ga 2020 imidlertid en nedgang på 2,3 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 4,1

prosent. Årets to første kvartaler har gitt henholdsvis fall og vekst i den samlede aktiviteten, mye grunnet den siste nedstengingen, som varte fra desember i fjor til februar i år, og påfølgende høye smittetall, og ny vekst etter gjenåpningen. Aktiviteten i norsk økonomi har vært høy den siste tiden. Vi venter imidlertid et klart omslag som følge av høy inflasjon, økende renter og svakere internasjonale konjunkturer.

I 2018 og 2019 økte industriproduksjonen, etter to år med produksjonsfall og så 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 smitteverniltak. Industriproduksjonen mistet også vekstimpulser fra både petroleumsinvesteringer, boliginvesteringer og næringsinvesteringer. Samlet falt produksjonen med 3,4 prosent i 2020, tross vekst i både tredje og fjerde kvartal. I første kvartal 2021 fortsatte veksten i industriproduksjonen med 1,8 prosent, men den falt med 0,2 prosent i andre kvartal. Industriproduksjonen holdt seg imidlertid om lag på samme nivå i tredje kvartal før den falt med 1,3 prosent i fjerde kvartal i fjor. Hittil i år har industriproduksjonen falt. Vi venter at produksjonen tar seg opp som følge av økte næringsinvesteringer den nærmeste tiden og et klart oppsving petroleumsinvesteringene i 2023 og særlig 2024.

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 smitteverniltak, som resulterte i svært dårlige tall for næringen i 2020. Etter hvert som smitteverniltakene ble myknet opp, tok produksjonen seg opp. En sterk sommersesong i 2021 og moderat positiv vekst i andre og fjerde kvartal ga næringen en årsvekst på 6,5 prosent. Årets første kvartal var preget av nedstengingen som

begynte på tampen av fjoråret, men gjenåpningen i februar førte til høy vekst i andre kvartal. Vi venter at denne næringen vil få sterk vekst i 2022, og mer moderat vekst videre i prognoseperioden.

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 falt produksjonen noe. I første kvartal 2020 falt produksjonen videre med 2,1 prosent, mens fallet var på hele 25,9 prosent i andre kvartal. Nivået falt videre i tredje kvartal med 4,5 prosent, før det økte med 19,2 prosent i fjerde kvartal. Samlet falt produksjonen med ca. 20 prosent. Fra første til tredje kvartal i fjor var produksjonen negativ, men tok seg sterkt inn igjen i fjerde kvartal med en vekst på ca. 23 prosent. Hittil i år har næringen vokst noe som følge av gjenåpningen. Vi venter moderat vekst i prognoseperioden.

Nivået på ferdigstilling av boliger var rekordhøyt i 2018, før det falt svakt i 2019. Produksjonsveksten i bygge- og anleggsvirksomheten fra 2018 til 2019 var likevel på 4,2 prosent. I første kvartal 2020 falt produksjonen med 2,6 prosent, og i andre kvartal med hele 7,1 prosent. Deretter økte produksjonen med 5,2 prosent i tredje kvartal og 1,1 prosent i fjerde kvartal. Dette ga en samlet nedgang på 4,6 prosent i 2020, sammenliknet med året før. I 2021 var det en svak vekst i næringen ved starten av året før en ny nedgang på 3,8 prosent i andre kvartal. I tredje og fjerde kvartal hadde næringen imidlertid en vekst på hhv 1,6 og 2,1 prosent som ga en samlet vekst på 1,1 prosent i 2021. I årets første kvartal økte produksjonen med 3 prosent, mens den var om lag uendret i andre kvartal.

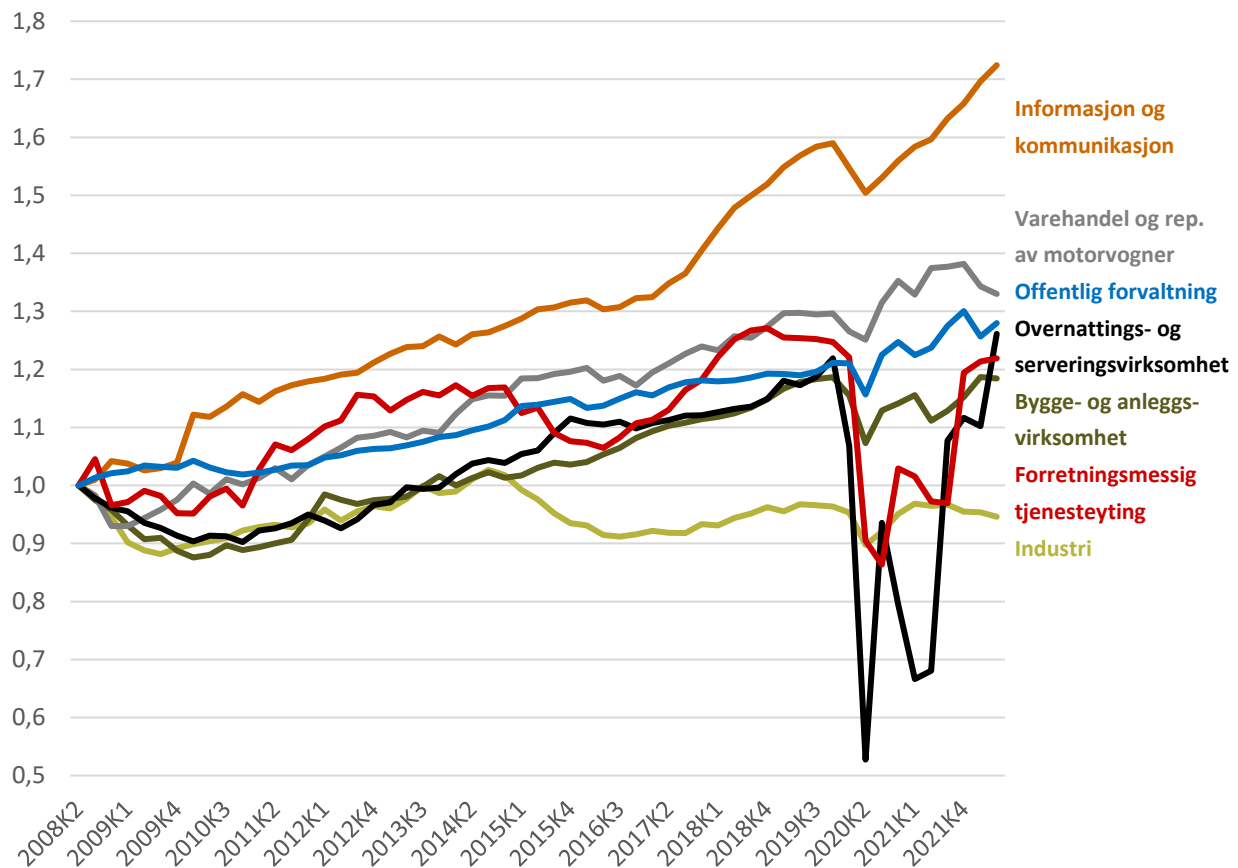
Nyboligsalget ble umiddelbart rammet hardt av

koronautbruddet. Salget tok seg imidlertid klart opp igjen utover våren 2020 etter en kort periode med svært lav omsetning. Nyboligsalget har gått svært godt i 2021, som isolert sett skaper en produksjonsoppgang i år. Oslo skiller seg fra resten av landet med svakt salg siden i fjor sommer, som bidrar til en mer beskjeden byggeaktivitet der i år og neste år.

Det ble gitt fem prosent færre igangsettingstillatelser i 2020 enn i 2019, og i 2021 holt dette seg på om lag samme nivå som i 2020. Det peker isolert sett mot at produksjonen vil holdes på om lag samme nivå i 2022 som i 2021. Samtidig fører økte byggekostnader og renter, mangel på arbeidskraft og dårlig salg etter vinteren til at produksjonen vil falle framover. Overheng og sterk vekst i første kvartal fører imidlertid til positiv årsvekst i år, men videre venter vi at veksten blir negativ fram mot slutten av 2024, når rentenedsettelse og bedre tilgang på arbeidskraft vil bidra til produksjonsoppgang.

I 2019 ble årsveksten i varehandelen på 3,3 prosent, selv om det kun var vekst i første kvartal. I første kvartal 2020 falt produksjonen videre med 2,4 prosent og ytterligere 1,1 prosent i andre kvartal. I tredje og fjerde kvartal økte produksjonen igjen, med henholdsvis 5,1 prosent og 2,9 prosent. Samlet var produksjonen om lag uendret fra 2019 til 2020. I første kvartal 2021 falt produksjonen med 1,8 prosent, før den økte i med 3,5 prosent andre kvartal. I tredje og fjerde kvartal økte produksjonen svakt. Hittil i år har produksjonen i varehandelen falt med 2,8 prosent i første kvartal og 1 prosent i andre kvartal. Dette har sammenheng med et skifte tilbake mot tjenestekonsum og vekk fra varekonsum etter gjenåpningen av samfunnet etter pandemien. 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

### Bråstopp i 2023

I 2020 falt BNP Fastlands-Norge med 2,3 prosent, etter en økning på drøye 2 prosent i hver av de to foregående årene. Norsk økonomi gikk dermed fra en svært moderat konjunkturedgang til en kraftig resesjon. Ekspansiv penge- og finanspolitikk bidro til å dempe nedgangen.

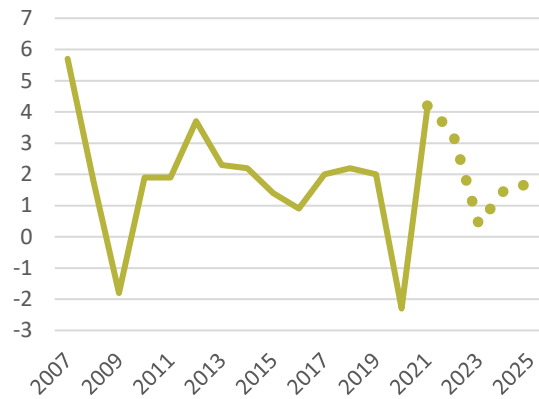
Gjeninnhenting har startet og stoppet flere ganger, som følge av opp- og nedskalering av smittevernstiltak i Norge og blant våre handelspartnere i tråd med smittebølgene som har inntruffet. Den første gjeninnhentingsfasen startet allerede i mai 2020.

Til tross for nedstengninger på vinteren, våren og ved utgangen av året i fjor havnet årsveksten i BNP Fastlands-Norge på sterke 4,1 prosent. Redusert smitte og gjenåpning har nå ført til bredt basert vekst. I år ventet vi at BNP Fastlands-Norge øker med 3,2 prosent. Bedre internasjonale konjunkturer, økte næringsinvesteringer og privat konsum har bidratt til å styrke

økonomien hittil i år, men internasjonale konjunkturer er ventet å snu framover. Fall i petroleumsinvesteringene og eksporten, høye energipriser og høyere renter demper veksten i fastlandsøkonomien.

Vi forventer at gjeninnhenting avtar neste år, og at konsumveksten blant husholdningene blir svak som følge av høy rente og høye priser. Derfor ventet vi en årsvekst i BNP Fastlands-Norge på kun 0,4 prosent i 2023. Videre ventet vi at økte petroleumsinvesteringer, og etter hvert noe lavere renter bidrar til at veksten øker til 1,5 i 2024 og 1,7 prosent i 2025.

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



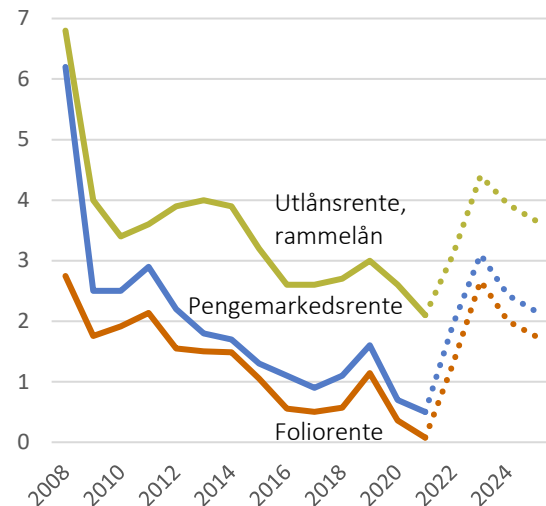
Kilder: Samfunnsøkonomisk analyse og nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

### 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 fjor.

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 år. Tiltagende inflasjon har ført til videre renteøkning i juni, august og september, alle med 0,5 prosentpoeng. Styringsrenten er nå 2,25 prosent. Vi venter to renteøkninger til, der den siste kommer i januar, slik at renten kommer opp i 2,75 prosent. Deretter venter vi at fall i inflasjonen og dempet vekst vil føre til en avventende holdning fra sentralbanken, før renten blir satt ned gradvis fra neste høst og fram til høsten i 2024. Deretter venter vi at renten blir værende på 1,75 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 beregningsgrunnet. 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.

Den sterke inflasjonen preget også årets lønnsoppgjør, hvor krav om reallønnsvekst stod sentralt. Forhandlingene resulterte i en ramme på 3,7 prosent. Vi forventer at det skjer noe glidning i løpet av året, utover det som ligger i den framforhandlede rammen, siden arbeidsmarkedet er svært stramt. Samlet sett er vår prognose en årslønnsvekst på 4 prosent i 2022.

Neste år venter vi en årslønnsvekst på 4,6 prosent for å ta igjen reallønnsstapet i år, før veksten avtar noe til 3,6 i 2024 og 3,4 prosent i 2025. Vi forventer at prisveksten blir 5,7 prosent i år, som

følge av økte energipriser og leveranseutfordringer som følge av pandemien og krigen i Ukraina. Deretter venter vi at inflasjonen blir 3,7 prosent i neste år og 1,5 prosent i 2024 i takt med lavere strømpriser, før vi venter en prisvekst på 1,7 prosent i 2025. Våre prognoser for årslønnsveksten og inflasjonen innebærer en reallønnsnedgang i år på 1,8 prosent, før den snur til en økning neste år på 0,8 prosent, 2,1 prosent i 2024 og 1,7 prosent i 2025.

Arbeidsledigheten, slik den måles av SSB i Arbeidskraftundersøkelsen (AKU), var 5,1 prosent i januar 2016, som følge av oljekrisen om lag ett år tidligere. Deretter falt ledigheten, og nådde en midlertidig bunn på 3,3 prosent i april 2019. Videre økte ledigheten gradvis til 4 prosent i november og endte på 3,9 prosent i desember 2019. Årsgjennomsnittet ble dermed 3,7 prosent.

I 2020 falt ledigheten først til 3,5 prosent i februar, før koronautbruddet førte til en økning til et nytt toppnivå på 5,3 prosent i august. Ledigheten falt så noe og endte på 4,8 prosent i desember. Årsgjennomsnittet ble 4,6 prosent.

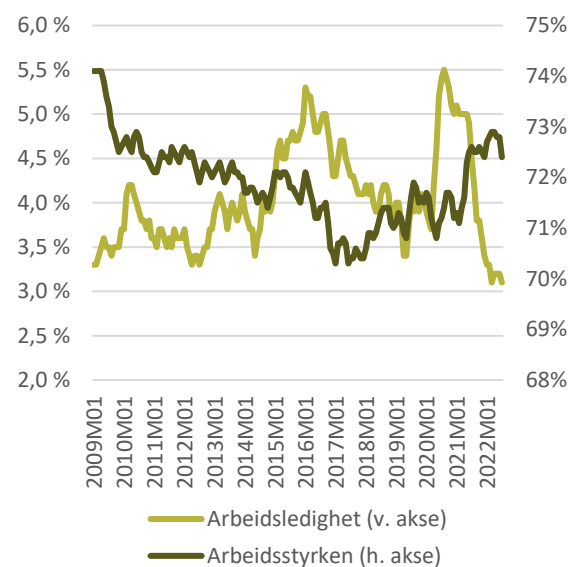
Som følge av overgang til nytt skjema for Arbeidskraftundersøkelsen har det skjedd et brudd i statistikkserien, men SSB har etter hvert publisert en bruddjustert serie for 3-måneders glidende gjennomsnitt. Den viser at ledigheten var relativt uendret fram til juni, før den falt gjennom høsten og vinteren og i desember 2021 var arbeidsledigheten på 3,4 prosent. Samlet for 2021 havnet AKU-ledigheten på 4,4 prosent.

I mars i år var arbeidsledigheten nede i 3,1 prosent, noe som er svært lavt i et historisk perspektiv. I juli var den fortsatt 3,1 prosent.

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 årsgjennomsnittet 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 72,6 på det høyeste. Hittil i år har den økt ytterligere noe, til 72,8 i juni, for så å falle til 72,4 i juli.

Figur 42: Arbeidsledighet og arbeidsstyrken ifølge AKU



Kilde: SSB

Vi venter at vi har nådd bunnen for arbeidsledigheten, og at det blir en svak oppgang i høst og vinter, som gir en ledighet på 3,3 prosent for 2022. Vi venter videre oppgang gjennom prognoseperioden, til 3,6 prosent neste år, 3,8 prosent i 2024 og 4 prosent i 2025. 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.



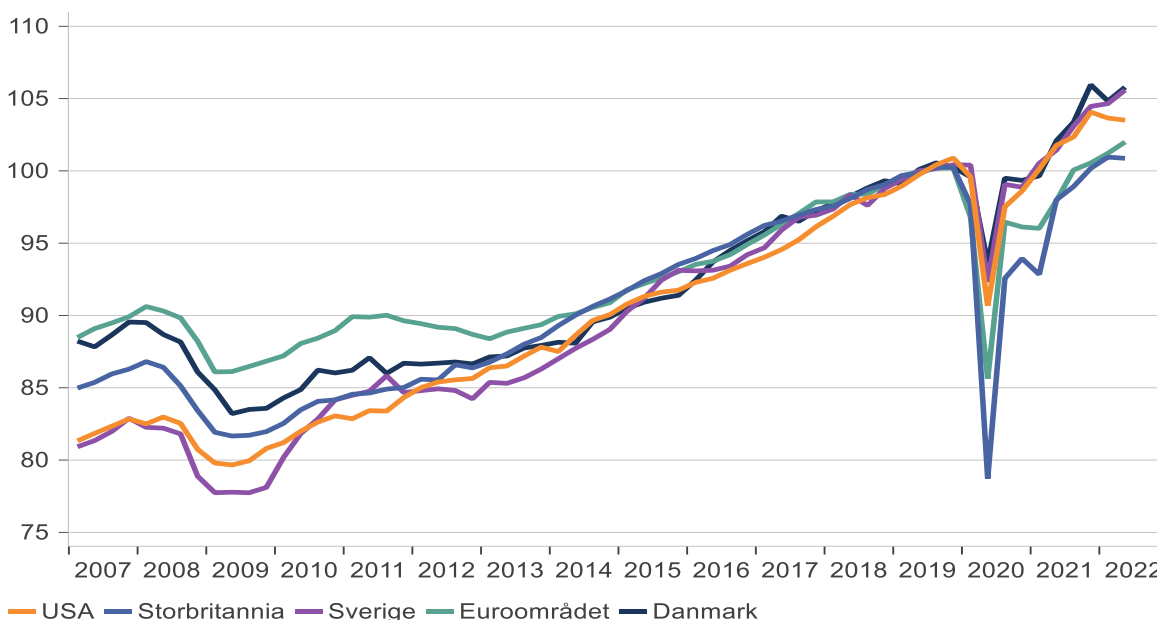
## Internasjonal økonomi

Etter en periode preget av gjeninnhenting etter pandemien, har veksten hos mange av Norges handelspartnere vært moderat første halvår 2022. Den moderate veksten må ses i sammenheng med at internasjonal økonomi står overfor flere store utfordringer. Krigen i Ukraina ser ut til å vedvare i lang tid framover. Mange land opplever stadig økende inflasjon, som sammen med økte renter, demper husholdningenes konsum. Videre har Kinas økonomiske utvikling vært svakere enn ventet grunnet stadig nye

nedstigninger som følge av covid-utbrudd og redusert aktivitet i boligmarkedet.

Disse forholdene venter vi vil dempe veksten klart i internasjonal økonomi framover.

Sentralbankene har den siste tiden satt opp rentene mye som respons på stadig økende inflasjon. Økte renter reduserer samlet etterspørsel og demper veksten i verdensøkonomien ytterligere.



Kilde: Macrobond

I Euroområdet vokste BNP med 0,8 prosent i 2. kvartal 2022. Veksten ser ut til å være drevet av tilbakevendende etterspørsel etter flere år med restriksjoner knyttet til koronapandemien. Inflasjonen har imidlertid steget til svært høye nivåer, som bidrar til å dempe vekstutsiktene framover.

Flere store land innenfor Euroområdet viser moderat vekst, selv om det til en viss grad varierer på tvers av landene. I Spania vokste BNP 1,1 prosent i 2. kvartal, mens i Frankrike og i Italia

vokste BNP med hhv. 0,5 prosent og 1,1 prosent.

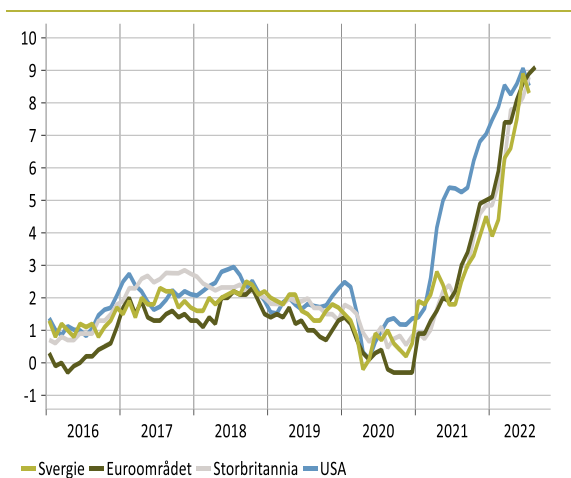
I Tyskland økte BNP med kun 0,1 prosent i 2. kvartal. Den svake økonomiske utviklingen i Tyskland skyldes delvis at Tyskland i stor grad benytter naturgass i sitt energiforbruk, og prisen på gass har steget til historisk høye nivåer.

Utenfor euroområdet falt BNP i Storbritannia med 0,1 prosent i 2. kvartal, ned fra 0,8 prosent vekst i første kvartal.

I USA falt BNP i både første og andre kvartal med henholdsvis 0,4 og 0,1 prosent. Amerikansk økonomi kan dermed sies å være i en resesjon. Fallet i andre kvartal er blant annet drevet av fall i investeringer og offentlig konsum.

Inflasjonen har de fleste steder økt kraftig over en lengre periode, og den økonomiske aktiviteten og sysselsettingen har tatt seg opp. Høyere priser på energi og matvarer bidrar i stor grad til økende inflasjon.

Figur 44: Endringer i KPI fra samme måned året før, i prosent



Kilde: Macrobond

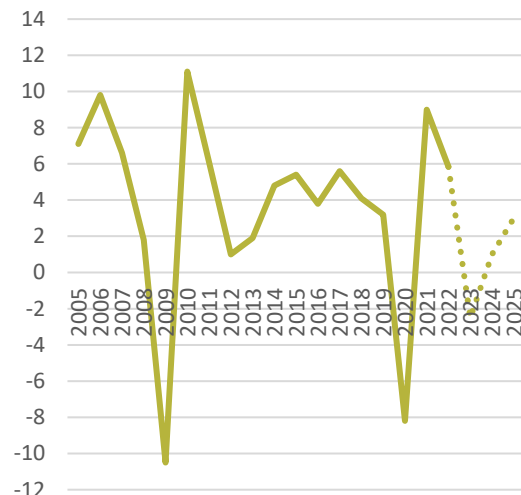
Den stadig økende inflasjonen har medført rask og markert renteøkning. Den svenske sentralbanken økte i slutten av september styringsrenten med hele 1 prosentpoeng. Samme uke økte

I modellen vi benytter i prognosearbeidet for norsk økonomi, NAM, fanges utviklingen i etterspørselen etter norske varer og tjenester på verdensmarkedet opp i en eksportmarkedsindikator, som vekter sammen importen hos Norges handelspartnere. Vi venter at importveksten hos Norges handelspartnere faller fra 9 prosent i 2021, til 5,8 prosent i 2022. Neste år venter vi at internasjonal etterspørsel etter norske varer og tjenester faller med 2,5 prosent, før den tar seg opp og øker med 1 prosent i 2024 og 3 prosent i 2025.

den amerikanske sentralbanken rentene med ytterligere 0,75 prosentpoeng, til 3,25 prosent og Norge og Bank of England med 0,5 prosentpoeng til 2,25 prosent. Også i euroområdet er nå rentene på vei oppover. Det er ventet at sentralbankene i tiden framover øker rentene ytterligere, men utviklingen avhenger av om hvorvidt den markante økningen i inflasjon vedvarer eller avtar i styrke.

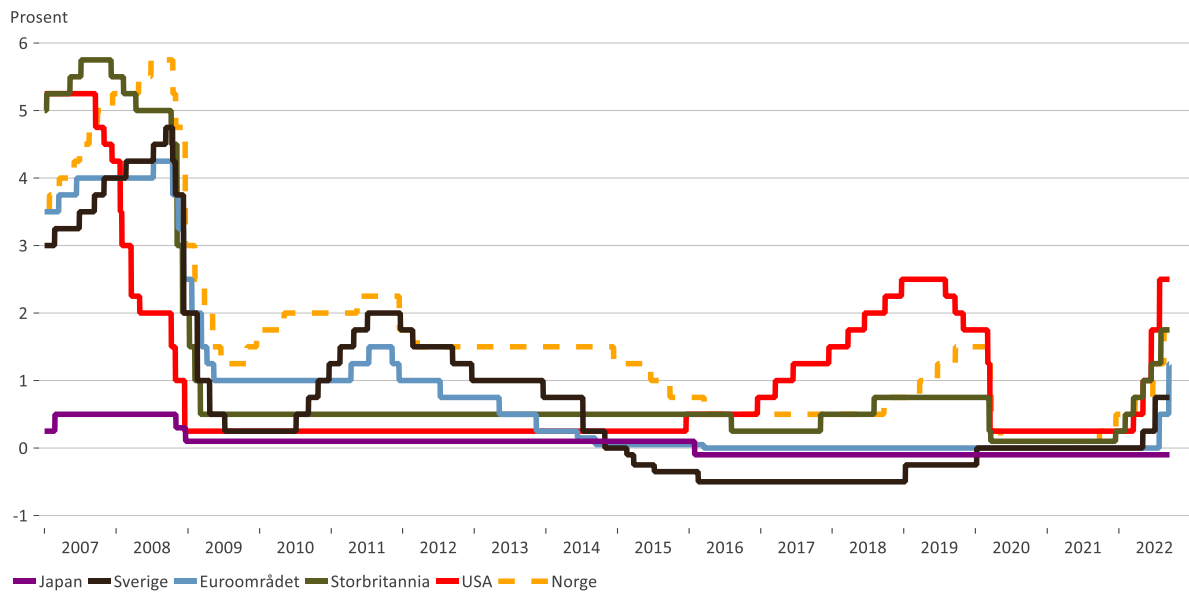
Høy inflasjon og høye renter ventes å sende internasjonal økonomi inn i en lavkonjunktur, som også bidrar til å dempe veksten i norsk økonomi, som er svært eksportrettet og følsom for svingninger internasjonalt.

Figur 45: Vekst i eksportmarkedsindikatoren, prosent



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse  
Figur 46:

## Styringsrenter i utvalgte økonomier, i prosent.



Kilde: Macrobond



SAMFUNNSØKONOMISK  
ANALYSE