

Norsk økonomi – boligmarkedet

Vol. 13, nr. 1 – 2021

Rapport 11-2021

Rapport nr. 11-2021 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

Norsk økonomi Vol. 13, nr.1 – 2021

ISBN-nummer: 978-82-8395-113-4

Forsidefoto: Samfunnsøkonomisk analyse

Tilgjengelighet: Offentlig

Dato for ferdistilling: 3. mai

Forfattere: Andreas Benedictow, Emil Cappelen Bjøru,
Bjørn Gran, Markus Gyene, Marte Frisell,
Amund Kordt

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. Det gis prognoser for boligprisveksten, boligbyggingen og befolkningsveksten for hvert fylke og de store byene. Norsk- og internasjonal økonomi legger viktige premisser for utviklingen i det norske boligmarkedet. Derfor inneholder rapporten også en konjunkturanalyse og prognoser for norsk økonomi.

Først i rapporten er det 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 for norsk og internasjonal økonomi. I analysen av den norske konjunkturutviklingen benytter vi en makroøkonomisk modell for norsk økonomi, Norwegian Aggregate Model (NAM). Modellen er utviklet av professorene Ragnar Ny-moen ved Universitetet i Oslo og Gunnar Bårdsen ved NTNU i Trondheim.

Til slutt inneholder rapporten en 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 28. april 2021.

Redaksjonen har bestått av:

- Andreas Benedictow
- Emil Cappelen Bjøru
- Bjørn Gran
- Markus Gyene
- Amund Hanson Kordt
- Marte Marie Frisell

Innhold

| | |
|---|-----------|
| Sammendrag | 1 |
| Boligmarkedet | 4 |
| Pandemien har forsterket fallet i befolkningsveksten..... | 6 |
| Utsikter til høyere boligbygging | 8 |
| Fortsatt rekordlave boliglånsrenter | 12 |
| Utlånsforskriften antas å være uendret i prognoseperioden | 13 |
| Regional utvikling | 15 |
| Arbeidsledighet | 16 |
| Regionale prognoser..... | 17 |
| Oslo | 18 |
| Viken | 21 |
| Innlandet..... | 23 |
| Vestfold og Telemark | 24 |
| Agder | 25 |
| Stavanger og Rogaland | 26 |
| Vestland..... | 28 |
| Møre og Romsdal | 30 |
| Trøndelag og Trondheim | 31 |
| Nord-Norge og Tromsø..... | 32 |
| Oppsummering av boligprisvekst: Nasjonalt, regionalt og i utvalgte byer | 35 |
| Norsk økonomi mot gjenåpning og ny oppgang..... | 36 |
| Gjeninnhenting i internasjonal økonomi | 44 |

Sammendrag

Mot gjenåpning og oppgang i Norsk økonomi

De siste årene før koronautbruddet var norsk økonomi i en forsiktig oppgangskonjunktur, etter en oljedrevet konjunkturedgang i årene før. I 2017 vokste BNP Fastlands-Norge med 2 prosent, før veksten tiltok i 2018 og 2019 til henholdsvis 2,2 og 2,3 prosent. Men allerede fra slutten av 2019 var den økonomiske veksten svak.

Som følge av koronautbruddet ble det som begynte som en moderat konjunkturedgang på slutten av 2019 til en kraftig bråstopp som norsk økonomi ikke har vært gjennom siden andre verdenskrig. Tall for fjorårets første kvartal viser en nedgang i BNP Fastlands-Norge på 1,8 prosent, mens nedgangen var på hele 6,2 prosent i andre kvartal. Som følge av gjenåpningen og den relativt normale sommeren og sensommeren, var veksten i tredje kvartal 4,7 prosent. Utover høsten førte den andre smittebølgen til en ny nedstenging, og veksten falt derfor til 2,1 prosent i fjerde kvartal.

For hele året samlet falt BNP Fastlands-Norge med 2,5 prosent. Nedgangen var bredt basert, men særlig sterk var nedgangen i husholdningenes konsum på hele 7,6 prosent.

Nasjonalregnskapets månedstall for januar og februar i år preges av nedstengingen, men tyder på noe vekst i industriproduksjonen og annen vareproduksjon. Fastlandseksporten var rekordhøy i mars.

I mars i fjor økte arbeidsledigheten kraftig, og ifølge NAVs statistikk nådde den en topp på hele 10,7 prosent. Andelen registrerte ledige er nå nede i 4 prosent, og ventes å falle ytterligere noe utover prognoseperioden. Den videre nedgangen blir imidlertid forsiktig, og ledigheten ventes å fortsatt være på et relativt høyt nivå også i 2024.

Den moderate veksten i BNP Fastlands-Norge

før fjoråret skyldes blant annet lav vekst i husholdningenes konsum. I tillegg falt boliginvesteringene både i 2018 og 2019. Petroleumsinvesteringene falt klart i perioden 2014-2017 og økte kun forsiktig i 2018. I 2019 kom det et kraftig oppsving, som bidro til noe høyere vekst i BNP Fastlands-Norge. I fjor førte koronaviruset, sammen med en midlertidig oljepriskrig til et fall på ca. 5 prosent i petroleumsinvesteringene.

Framover venter vi først en nedgang i petroleumsinvesteringene og næringsinvesteringene, før de øker fra henholdsvis slutten av 2022 og sommeren/høsten i år. Nyboligsalget har vært svært godt så langt i år, og høy prisvekst gir økt insentiv til bygging. Vi venter derfor økte boliginvesteringer i år og neste år, før de faller svakt fra høye nivåer. Internasjonal etterspørsel etter norske varer og tjenester henter seg videre inn, som gir relativt høy etterspørselsvekst i år og neste år, før veksten dabber av.

Etter hvert som folk blir vaksinert og samfunnet gjenåpnes venter vi en klar rekyl i husholdningenes konsum, særlig i andre halvår i år og inn i 2022. Det bidrar til at årsveksten i BNP Fastlands-Norge tar seg opp til 3,6 prosent neste år. Etter gjeninnhenting venter vi at den økonomiske veksten avtar klart, til rundt 2 prosent i 2023 og 2024.

Norges Bank har holdt styringsrenta på 0 prosent siden mai i fjor. Utsiktene framover borger for fortsatt lave renter lenge. Utlånsforskriften begrenser bankenes utlånspraksis, og særlig regelen om at samlet gjeld ikke skal overstige fem ganger inntekt begrenser manges handlingsrom i Oslo, der boligprisene er høyest. Vi venter at finanspolitikken fortsetter å være ekspansiv i år og neste år.

Vi tror likevel at det kommer en forsiktig renteoppgang fra rundt årsskiftet, i tråd med at økonomien gjenåpnes, den økonomiske veksten tar seg opp og arbeidsledigheten viser en klar nedgang. Etter en periode med gjeninnhenting utover i 2021 og inn i 2022, venter vi imidlertid en meget moderat konjunkturutvikling, og tror ikke AKU-ledigheten kommer under 4 prosent

ifør i 2024, og har derfor lagt til grunn at styringsrenten kun øker forsiktig, til 1 prosent mot slutten av prognoseperioden.

Boligmarkedet avkjøles, men store regionale forskjeller

De siste par årene før koronautbruddet i mars i fjor var boligprisveksten i Norge på et moderat nivå, med en årsvekst på om lag 2 prosent. Utbruddet påvirket boligmarkedet umiddelbart. I nyboligmarkedet falt salget kraftig, men også bruktboligmarkedet opplevde nedgang i antall omsetninger de første ukene. Virkningen på boligprisene den første tiden var imidlertid isolert sett liten. Omsetningen i bruktmarkedet tok seg raskt opp, og nyboligsalget økte allerede fra sommeren og til etter hvert svært høye nivåer utover høsten i fjor og inn i 2021. Boligprisveksten skjøt etter hvert fart. At styringsrenta ble satt ned til 0 prosent i fjor vår er en viktig årsak til at aktiviteten ble så høy i boligmarkedet. Kombinasjonen av bortfall av mange konsummuligheter og et omfattende skifte i bruken av hjemmekontor bidro dessuten til å vri mye oppmerksomhet mot boligmarkedet og boligrelatert konsum.

Nyboligsalget har etter hvert mer enn veiet opp for den korte nedturen i fjor vår, som bidrar til at ferdigstillingen av boliger vil øke utover i prognoseperioden og holde seg på et høyt nivå. For landet sett under ett blir boligbyggingen høy sammenlignet med befolkningsveksten. Dette bidrar til å dempe boligprisveksten. Det samme gjør i noen grad høy arbeidsledighet. Beregninger både fra Housing Lab¹ og i NAM², modellen for norsk økonomi som vi bruker i våre analyser, indikerer at en rentenedgang på 1 prosentpoeng gir om lag 15 prosent høyere boligpris på lang sikt. I så måte er det grunn til å tro at mye av renteeffekten er tatt ut nå, og at prisveksten vil avta framover.

Det er også flere tegn til at prisnivået begynner å nærme seg en smerteterskel, særlig i Oslo. Statistikk for førstegangskjøpere³ viser tydelig

at unge mennesker utover i 2020 begynte å orientere seg ut av Oslo og at de i større grad kjøpte bolig sammen med andre. Månedstatistikken fra Eiendom Norge viste dessuten en prisnedgang i mars, og flere aktører melder om noe dempet aktivitet utover våren.

En studie fra Norges Bank⁴ viser at allerede i 2014 hadde 23 prosent av boligkjøperne en gjeldsgrad over fem ganger inntekt, som innebærer at mange av de som kjøpte bolig i 2014 ikke ville fått lån i banken med dagens forskrifter.

I både tredje og fjerde kvartal 2020 økte boligprisene med om lag 3 prosent (sesongjustert). Veksten har fortsatt inn i 2021, og i første kvartal i år økte boligprisene med hele 3,4 prosent (sesongjustert). For hele året samlet endte boligprisveksten i 2020 på 3,9 prosent. I 2021 venter vi en årsvekst på 10,1 prosent. En del denne veksten kan tilskrives overheng fra 2020 og høy vekst i begynnelsen av 2021. Vi venter at boligprisveksten avtar i løpet av året. Vårt anslag for 2022 er en boligprisvekst på 4,7 prosent, og videre ned til om lag 2 prosent årlig mot slutten av prognoseperioden. Høy boligbygging og moderat befolkningsvekst på landsbasis bidrar til dette. Det er imidlertid store regionale forskjeller. Mens boligbyggingen mange steder er høy i forhold til befolkningsveksten, skiller særlig Oslo seg ut med relativt lav boligbygging. I hovedstaden har det dessuten vært bygget lite i lang tid. Det bidrar til at vi venter betydelig høyere boligprisvekst i Oslo. Også i Oslos nære omland venter vi at boligprisveksten blir relativt høy. I hele landet ser vi tendenser til regional sentralisering, som bidrar til at prisveksten generelt blir høyere i byene.

Samlet gjennom prognoseperiodens fire år venter vi en boligprisvekst i Norge på knappe 20 prosent, og klart høyere i Oslo med 27 prosent. I motsatt ende finner vi Møre og Romsdal med en boligprisvekst på 13 prosent. I Stavanger og Kristiansand venter vi en prisvekst

¹ <https://housinglab.oslomet.no/bubble-index/>

² <http://normetrics.no/nam/>

³ Førstegangskjøperstatistikken utvikles i et samarbeid mellom Samfunnsøkonomisk analyse, NEF og Ambita

⁴ Anundsen og Mæhlum (2017)

nærmere landsgjennomsnittet, etter en lengre svak periode.

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

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Prognoser | | | |
|-----------------------------------|------|------|-------|-------|------|------|------|------|-----------|------|------|------|
| | | | | | | | | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| BNP Fastlands-Norge | 2.3 | 2.2 | 1.4 | 0.9 | 2.0 | 2.2 | 2.3 | -2.5 | 2.2 | 3.6 | 2.1 | 2.0 |
| Eksportmarkedsvekst | 1.9 | 4.8 | 5.4 | 3.9 | 5.6 | 4.0 | 2.6 | -8.8 | 8.0 | 7.7 | 5.0 | 4.1 |
| Eksport av tradisjonelle varer | 1.3 | 3.1 | 6.9 | -8.6 | 1.7 | 1.5 | 4.6 | -2.3 | 4.0 | 5.8 | 4.8 | 4.0 |
| Offentlig konsum | 1.0 | 2.7 | 2.4 | 2.3 | 1.9 | 0.5 | 1.9 | 1.7 | 2.1 | 1.7 | 1.2 | 2.0 |
| Konsum i husholdninger mv. | 2.8 | 2.1 | 2.7 | 1.1 | 2.2 | 1.6 | 1.4 | -7.6 | 4.9 | 7.5 | 3.7 | 2.4 |
| Petroleumsinvesteringer | 19.0 | -1.8 | -12.2 | -16.0 | -5.4 | 0.7 | 12.6 | -4.9 | -3.0 | -6.0 | 10.0 | 4.0 |
| Boliginvesteringer | 5.3 | -1.4 | 3.2 | 6.6 | 7.3 | -6.5 | -1.7 | -4.0 | 4.8 | 3.6 | 0.4 | -0.3 |
| Næringsinvesteringer | -3.2 | -0.7 | -2.8 | 12.6 | 9.2 | 3.1 | 5.6 | -6.3 | -2.0 | 3.3 | 2.3 | 2.6 |
| Offentlige investeringer | 11.8 | 4.5 | 0.2 | 6.4 | 2.6 | 8.1 | 7.2 | -0.3 | 1.1 | 1.1 | 1.1 | 1.1 |
| Arbeidsledighet (AKU), nivå | 3.8 | 3.6 | 4.5 | 4.7 | 4.2 | 3.8 | 3.7 | 4.6 | 4.6 | 4.2 | 4.0 | 3.8 |
| Årslønn | 3.9 | 3.1 | 2.8 | 1.7 | 2.3 | 2.8 | 3.5 | 3.1 | 2.6 | 3.1 | 3.4 | 3.4 |
| Inflasjon (KPI) | 2.1 | 2.0 | 2.1 | 3.6 | 1.8 | 2.7 | 2.2 | 1.3 | 2.8 | 1.9 | 2.0 | 2.0 |
| Underliggende inflasjon (KPI-JAE) | 1.6 | 2.4 | 2.7 | 3.0 | 1.4 | 1.6 | 2.2 | 3.0 | 2.1 | 1.7 | 1.9 | 2.0 |
| Kronekurs (importvektet 44 land) | 2.2 | 5.3 | 10.5 | 1.8 | -0.8 | 0.1 | 2.9 | 6.7 | -5.3 | -0.2 | 0.0 | 0.0 |
| Foliorenta, nivå | 1.5 | 1.5 | 1.1 | 0.6 | 0.5 | 0.6 | 1.1 | 0.4 | 0.0 | 0.3 | 0.5 | 0.8 |
| Pengemarkedsrenta, nivå | 1.8 | 1.7 | 1.3 | 1.1 | 0.9 | 1.1 | 1.6 | 0.7 | 0.4 | 0.6 | 0.8 | 1.1 |
| Utlånsrente, rammelån, nivå | 4.0 | 3.9 | 3.2 | 2.6 | 2.6 | 2.7 | 3.0 | 2.6 | 1.9 | 2.1 | 2.3 | 2.6 |
| Pengemarkedsrenta i euroområdet | 0.2 | 0.2 | 0.0 | -0.3 | -0.3 | -0.3 | -0.4 | -0.4 | -0.5 | -0.5 | -0.5 | -0.3 |
| Boligpris | 4.0 | 2.7 | 6.1 | 7.0 | 5.0 | 1.4 | 2.5 | 3.9 | 10.1 | 4.7 | 2.0 | 1.9 |
| Oslo | 3.0 | 3.0 | 12.6 | 16.9 | 6.6 | 0.1 | 4.4 | 5.8 | 12.7 | 5.8 | 3.1 | 3.2 |
| Kristiansand | -2.1 | -0.4 | 5.0 | 4.7 | 1.4 | 2.3 | 2.5 | 0.9 | 8.8 | 4.8 | 2.5 | 2.5 |
| Stavanger | -1.0 | -1.3 | -4.1 | -5.6 | 4.8 | -2.2 | -1.3 | 4.8 | 7.7 | 4.6 | 2.3 | 2.3 |
| Bergen | 4.4 | 4.7 | 8.1 | 0.8 | 3.2 | -0.1 | 2.0 | 5.9 | 9.5 | 4.2 | 2.5 | 2.4 |
| Trondheim | 6.1 | 3.7 | 7.3 | 5.1 | 6.3 | -0.6 | 1.7 | 3.3 | 9.8 | 4.9 | 2.7 | 2.1 |
| Tromsø | 12.6 | 7.9 | 10.0 | 2.8 | 6.4 | 1.4 | 4.4 | 4.6 | 9.0 | 5.3 | 2.3 | 1.8 |

Flere regionale boligprisprognoser i neste kapittel. Kilder: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Boligmarkedet⁵

Utbruddet av koronaviruset i starten av 2020 påvirket boligmarkedet i Norge umiddelbart. I nyboligmarkedet falt salget kraftig, men også i bruktboligmarkedet var det nedgang i antall omsetninger de første ukene. Virkningene på boligprisene var imidlertid isolert sett liten. Våren 2020 ble styringsrenta satt ned til 0 prosent, som bidro til at boligprisveksten skjøt fart. I både tredje og fjerde kvartal i 2020 økte boligprisene med om lag 3 prosent (sesongjustert). Veksten har fortsatt inn i 2021, og i første kvartal i år økte boligprisene med hele 3,4 prosent (sesongjustert). For hele året samlet endte boligprisveksten i 2020 på 3,9 prosent. I 2021 venter vi en årsvekst på 10,1 prosent. En del av denne veksten kan tilskrives overheng fra 2020 og høy vekst i begynnelsen av 2021. Vi venter at boligprisveksten avtar i løpet av året. Vårt anslag for 2022 er en boligprisvekst på 4,7 prosent, og videre ned til om lag 2 prosent årlig mot slutten av prognoseperioden. Høy boligbygging og moderat befolkningsvekst på landsbasis bidrar til dette. Samtidig venter vi også at styringsrenten vil øke noe på sikt. Den pågående pandemien og mulige nye nedstengninger av samfunnet representerer imidlertid et ekstra usikkerhetsmoment i anslagene.

Det norske boligmarkedet har vært gjennom en lang periode med svært høy prisvekst, som varte til tidlig i 2017. Prisveksten var et resultat av lave boliglansrenter og sterk inntektsvekst, samt høy innvandring og en boligbygging som ikke har klart å holde tritt.

Vi så en reversering i flere av disse forholdene i årene etter 2017. Svekket økonomisk vekst resulterte i at flere arbeidsinnvandrere reiste hjem, mens sterkere økonomisk vekst i utvandringslandene gjorde det mindre attraktivt å flytte til Norge. Resultatet var lavere nettoinnvandring og kraftig nedgang i befolkningsveksten. Siden

toppårene 2011 og 2012 var befolkningsveksten om lag halvert i 2018.

Samtidig som befolkningsveksten avtok, skjøt boligbyggingen fart mange steder i landet. Generelt er boligbyggingen i Norge nå høyere enn befolkningsveksten skulle tilsi, men det er store regionale forskjeller.

Den særlig høye boligprisveksten gjennom 2016 reflekterte i liten grad utviklingen i forholdet mellom befolkningsvekst og boligbygging. Den skyldtes snarere lave renter over lang tid og selvforsterkende forventninger om videre høy prisvekst. Økt boligprisvekst har gitt økte lånemuligheter som igjen har bidratt til å øke boligprisene, dette har stimulert til en sterk gjeldsvekst og stadig mer kreditt har funnet veien til boligmarkedet.

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, var den nye boliglansforskriften som ble gjort gjeldende fra og med 2017. 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.

Utbruddet av koronaviruset i Norge i mars 2020 og befolkningens og myndighetenes reaksjon på utbruddet påvirket boligmarkedet umiddelbart. I nyboligmarkedet falt salget med 44 prosent⁶, men også bruktboligmarkedet opplevde

⁵ Alle historiske boligpriser som omtales i denne rapporten referer til boligprisstatistikken til Statistisk sentralbyrå (SSB).

⁶ Når vi sammenligner måneden før 12. mars med måneden etter 12. mars, ifølge tall fra ECON nye boliger

en klar nedgang⁷ i antall omsetninger de første ukene.

Nedgangen var generelt større og mer langvarig i nyboligmarkedet, men med store regionale forskjeller.

Siden 12. mars har vi fulgt utviklingen i nyboligmarkedet gjennom en hyppig utvalgsundersøkelse blant de største utbyggerne i landet. Den viser at nyboligsalget falt betydelig rett etter 12. mars. Oslo og tidligere Akershus skilte seg ut med en nedgang på rundt 80 prosent, mens nedgangen i landet for øvrig var på om lag 50 prosent.

Salget tok seg imidlertid klart opp allerede fra slutten av april, og det har siden fortsatt å øke. Gjennom sommeren og høsten 2020 var salget i hele landet blitt klart høyere enn før 12. mars. Salget har også vært svært godt i 2021. I løpet av de siste åtte månedene har det blitt solgt like mange boliger som i hele 2019.

I Oslo og tidligere Akershus økte nyboligsalget jevnt og trutt fra begynnelsen av mai og nådde samme salgsnivå som før pandemien brøt ut rundt august. Salget fortsatte imidlertid å øke betydelig også etter dette og i 2020 registrerte vi en omsetningstopp i desember. I 2021 har vi registrert at nyboligsalget har fortsatt å holde seg svært godt i tidligere Akershus, og i både februar og april har vi registrert rekordhøyt salg for årstiden. I Oslo har vi imidlertid sett en nedgang i salget etter februar i år, men salget er fortsatt på et høyt nivå.

Vi har også registrert en klar økning i salget i store deler av landet, med unntak av Nord-Norge hvor salget har vært mer moderat.

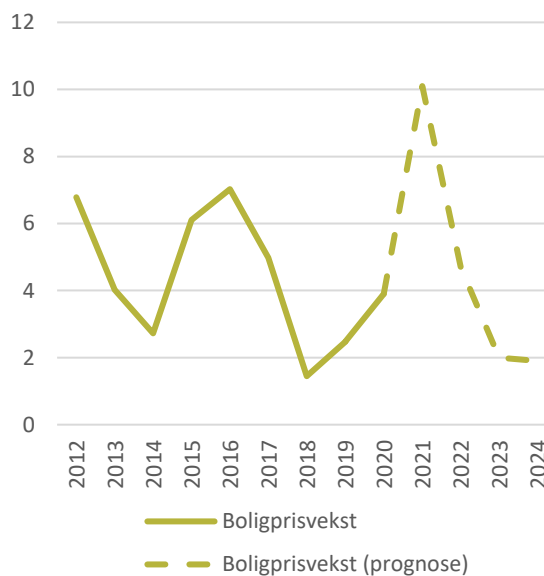
Bruktboligmarkedet ble i enda mindre grad rammet av pandemiutbruddet. Nedgangen i omsetninger var lavere og prisene falt kun moderat. Gjennom sommeren og høsten vokste boligprisene igjen, og for hele 2020 samlet endte boligprisveksten på 3,9 prosent. Det har vært til dels

stor ulikhet mellom de ulike fylkene også i bruktboligmarkedet. I Oslo og Viken endte prisveksten på om lag 6 prosent, mens boligprisene i Rogaland kun økte med 1,9 prosent i 2020.

Ifølge våre anslag vil bruktboligprisene nasjonalt stige med 10,1 prosent i 2021 og 4,7 prosent i 2022, og om lag 2 prosent i 2023 og 2024.

I vår prognosemodell er det særlig den lave renten som forklarer den sterke boligprisveksten vi har hatt det siste året. I prognoseperioden forventer vi at boligbyggingen vil holde seg på et relativt høyt nivå i forhold til befolkningsveksten. Dette sammen med en forventet moderat renteoppgang bidrar til lavere boligprisvekst, særlig i 2023 og 2024. Det er alltid stor usikkerhet knyttet til prognoser om utviklingen i norsk økonomi og boligmarkedet. På grunn av koronapandemien og usikkerhet knyttet til både distribusjon av vaksiner og åpning av samfunnet, er prognosene mer usikre enn vanlig.

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



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

⁷ Nedgangen var på 36 prosent i midten av mars sammenliknet med samme periode året før, ifølge tall fra Eiendom Norge

Pandemien har forsterket fallet i befolkningsveksten

De seneste årene har befolkningsveksten i Norge avtatt klart. I 2018 var den på sitt laveste siden 2004. Den lave veksten på 0,6 prosent tilsvarte en befolkningsøkning på drøyt 32 000 personer – om lag halvparten av hva den var 6-7 år tidligere. Den registrerte befolkningsveksten økte i 2019, til om lag 39 400 personer. Denne økningen skyldes imidlertid kunstig lave utvandringstall i 2019, som følge av midlertidig stans i utvandningsvektak fra folkeregisteret.⁸ Dersom vi tar hensyn til dette var befolkningsveksten i 2019 trolig på om lag 34 400 personer. I 2020 endte befolkningsveksten på om lag 23 700 personer, dette er den laveste befolkningsveksten i Norge siden starten av 2000-tallet. Denne nedgangen må sees i sammenheng med koronapandemien.

Befolkningsendringene fra år til år bestemmes av fødselsoverskuddet (antall fødsler fratrukket antall dødsfall) og nettoinnvandringen (antall innvandringer 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 vært noe svekket.

I 2020 innvandret drøyt 38 000 personer til Norge. Samtidig anslår SSB at det utvandret om lag 27 000 personer. Totalt vokste befolkningen med cirka 11.000 personer på grunn av inn- og utvandring. Nettoinnvandringen har vært synkende i flere år nå, og 2020 ga et sterkt fall fra nivået i 2019. Vi må tilbake til 2001 for å finne tilsvarende lav nettoinnvandring til Norge. Koronapandemien og strenge reguleringer knyttet til reising over landegrensener forklarer mye av nedgangen i 2020.

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 3.500 i 2020, men også i årene før koronautbruddet var den

på et markert lavere nivå. 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.

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.

I 2020 var det særlig nettoinnvandringen fra land utenfor Europa som falt drastisk. Mens nettoinnvandringen fra Europa sank med 30-40 prosent har innvandringen fra land utenfor Europa falt med om lag 70 prosent. Det var kun nettoinnvandringen fra Norden som økte under pandemiåret 2020.

Fødselsoverskuddet – antall levendefødte fratrukket antall dødsfall – er den andre driveren bak befolkningsutviklingen. Fødselsoverskuddet lå stabilt på om lag 18.000 til 20.000 per år i mange år, men falt klart gjennom 2017 til 2019. I 2020 var fødselsoverskuddet på rundt 12 000. Nedgangen skyldtes en betydelig reduksjon i antall barnefødsler, mens antall døde personer har vært nokså stabil.

Befolkningsprognoser

Framtidig befolkningsutvikling følger av fødselsrater, levealder og innvandring. SSB publiserer annethvert år befolkningsframskrivninger. De nyeste befolkningsframskrivingene ble lagt fram i juni 2020. I befolkningsframskrivingens mellomalternativ (MMMM) er anslaget en vekst på 24-27 000 personer årlig fram mot 2023.

Vi har tatt utgangspunkt i disse beregningene når vi har laget anslag for vår prognoseperiode,

⁸ 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.

men vi har justert for utviklingstrekk i både fødselsrater og nettoinnvandring det siste året. I tillegg har vi gjort våre egne vurderinger av hvordan utbruddet av korona og tiltakene for å redusere smitteutbredelsen (som for eksempel reisestriksjonene) påvirker befolkningsutviklingen på kort sikt.

Fødsels- og dødsrater 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 innvandringskvinner. Nedgangen i fruktbarhetstallene er også en funksjon av at kvinner venter lenger med å få barn enn tidligere. I sitt hovedanslag forventer SSB at fruktbarhetstallene vil falle noe i årene framover. I våre anslag har vi tatt utgangspunkt i SSBs hovedanslag, men nedjustert med den større nedgangen i fruktbarhetstallene vi har sett det siste året.

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 året var antallet dødsfall i Norge om lag uendret fra året før.⁹ I prognosen har vi derfor lagt til grunn at antall dødsfall holder seg stabilt rundt 40 000 de neste årene.

Samlet sett bidrar dette til at våre anslag for fødselsoverskuddet vil gå fra om lag 13 000 i 2021 til om lag 12 000 i 2024.

Innvandringen til Norge er dels en funksjon av arbeidsinnvandring og dels en funksjon av globale flyktningsstrømmer. En av de viktigste forklaringene på den høye arbeidsinnvandringen det siste tiåret er konjunkturutviklingen i Norge sammenlignet med utvandringslandene.¹⁰

Det er ikke opplagt at Norge vil ha en konjunkturutvikling som er bedre enn andre lands framover. Tvert imot kan det tenkes at utviklingen blir svakere som følge av en forventet lavere aktivitet i petroleumssektoren og en sterkere økonomisk utvikling i landene som tradisjonelt har avgitt arbeidskraft til Norge, slik vi særlig har sett i

Polen de senere år. I våre prognoser antar vi at relativt lav aktivitet i norsk økonomi vil bidra til å holde arbeidsinnvandringen på et relativt lavt nivå.

Det er også knyttet usikkerhet til antallet flyktninger, som følger av krig, klimaforandringer og andre humanitære katastrofer, samt nasjonal og internasjonal asylpolitikk. I 2019 utgjorde innvandringen fra denne gruppen drøyt 4 000 personer. I prognoseperioden har vi lagt til grunn at denne innvandringskategorien vil returnere til om lag på dette nivået mens de strenge innreisereglene lempes.

En stor andel av innvandringen til Norge er familieinnvandring, inkludert familiegjenforening. I 2019 utgjorde familieinnvandringen 12 500 personer, eller 33 prosent av all innvandring fra ikke-nordiske land. Vi venter at dette vil fortsette å utgjøre en betydelig andel av innvandringen til Norge fra land utenfor EU/EØS.

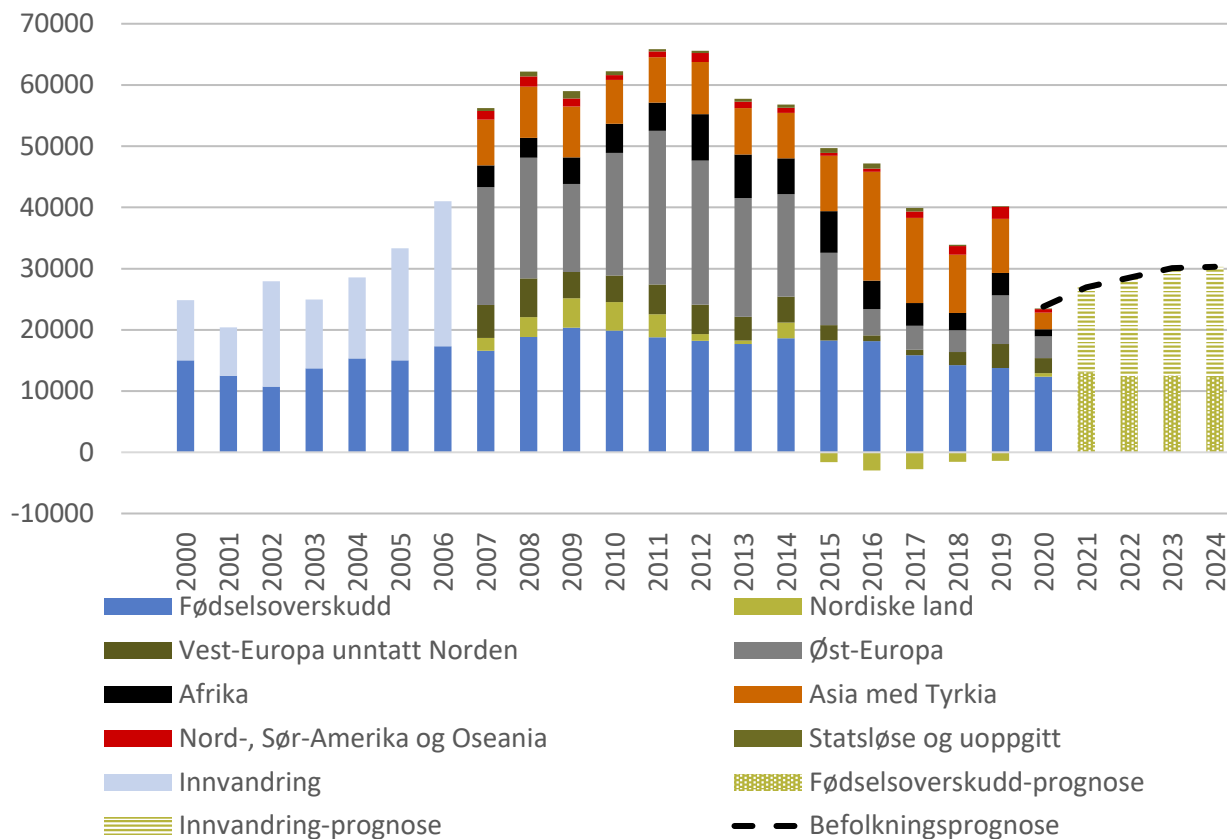
Utbruddet av korona har ført til at mange land har stengt grensene. Dette har betydning for både inn- og utvandring til og fra Norge i 2020 og i våre forventninger for 2021. De fleste som har fått oppholdstillatelse etter 20. april har nå fått innreisetillatelse, men i flere måneder i 2020 og 2021 har den reelle innvandringen vært lav som følge av innreisenekt for store innvandringsgrupper, ifølge UDI. Situasjonen har også gitt lengre ventetider på behandling av søknader.¹¹

⁹ <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/lagaste-folkeauke-sidan-2001>

¹⁰ Se blant annet [Grangård og Nordbø \(2012\)](#).

¹¹ <https://www.udi.no/ord-og-begreper/ventetid/>

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



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Det er på nåværende tidspunkt usikkert både når vi kan vente at situasjonen vil være helt normalisert igjen, samt hvordan dette vil påvirke samlet innvandring til Norge i år.

I prognosen har vi lagt til grunn lav nettoinnvandring også i 2021, men at det gradvis vil gå tilbake til et høyere nivå frem mot 2024. Til tross for en økning fra 2020 venter vi at nettoinnvandringen vil holde seg på et lavt nivå sammenlignet med perioden 2007-2017.

Samlet sett innebærer våre anslag for fødselsoverskudd og nettoinnvandring en befolkningsvekst i Norge på om lag 27 000 personer i 2021, før befolkningsveksten tar seg opp til 28 000 personer i 2022 og deretter om lag 30 000 personer i 2023 og 2024.

Utsikter til høyere boligbygging

Det har vært høy boligbygging i Norge de siste årene. I 2019 og 2020 ble om lag 29 000 boliger ferdigstilt. Dette er høyt sammenlignet med

gjennomsnittet de siste 10 årene på om lag 26 000 boliger per år.

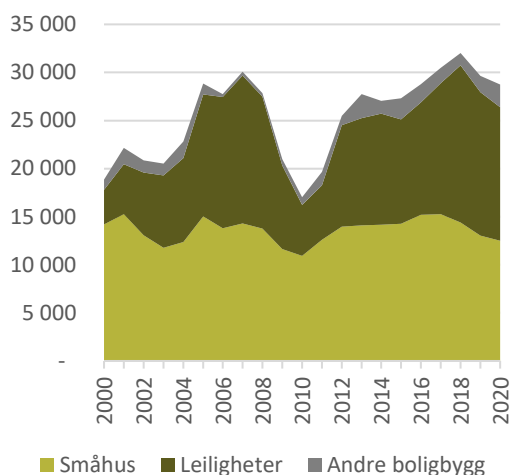
Boligbyggingen består av både leiligheter (boligbygg i blokk), småhus (herunder eneboliger, rekkehus, tomannsboliger osv.) og andre botyper som studentboliger og bofelleskap.

Antall innflyttingsklare enheter varierer 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 utgjør en stor andel av boligbyggingen, men her er variasjonen noe mindre. Siden år 2000 har det blitt bygget i gjennomsnitt snaut 13 600 småhus i året. Her var toppåret 2017 med 15 300 innflyttingsklare småhus, mens det i 2010 kun var 10 900 nye småhus.

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.

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 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

Nyboligsalg ECON Nye boliger

Utviklingen i nyboligsalg er en tidligindikator for boligbyggingen framover. Gjennom statistikkene ECON Nye boliger¹² registrerte vi svært godt nyboligsalg gjennom 2016. Fra høye nivåer i 2016 falt nyboligsalg betydelig i 2017 før det tok seg noe opp igjen på begynnelsen av 2018. Nyboligsalg holdt seg på dette nivået i 2019 og begynnelsen av 2020. Utbruddet av korona i begynnelsen av mars rammet imidlertid nyboligmarkedet kraftig.

Når vi sammenligner måneden før 12. mars og måneden etter 12. mars, finner vi at salget falt med 44 prosent på landsbasis. Det var imidlertid stor geografisk variasjon. Den største nedgangen i salget fikk vi i storbyregionene på Østlandet og Vestlandet. I Oslo og Bergen var nedgangen på om lag 70 prosent og i «gamle» Akershus på om lag 60 prosent.

¹² 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

Allerede i slutten av april begynte nyboligsalg å ta seg opp igjen, og oppgangen fortsatte i fjor høst. Salget toppet seg i desember, og vi må tilbake til desember 2016 for å finne en like god salgsmåned. Salget hittil i 2021 har også vært svært godt sammenlignet med tidligere år. Når vi korrigerer for sesongvariasjon, har salget i både februar- og aprilteilingen vært på sitt høyeste siden vi begynte å samle inn statistikk for hele landet i 2013, og på Østlandet i 2003.

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.

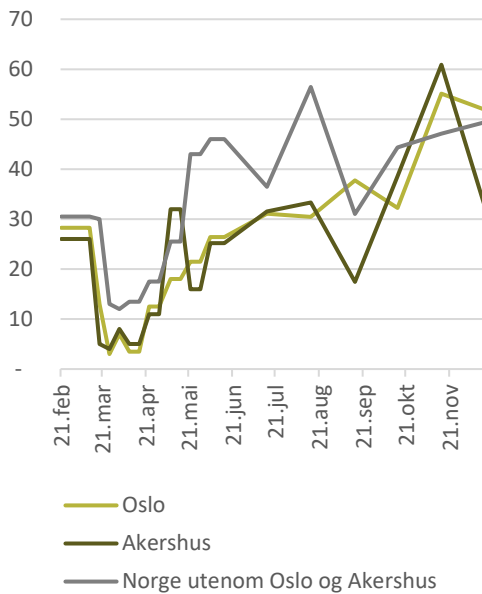
Prosjektene som registreres i ECON Nye boliger må ha usolgte boliger for å være med i statistikkene. Samfunnsøkonomisk analyse utarbeider statistikken ved å kontakte og registrere informasjon fra alle prosjektmevlere.

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.

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

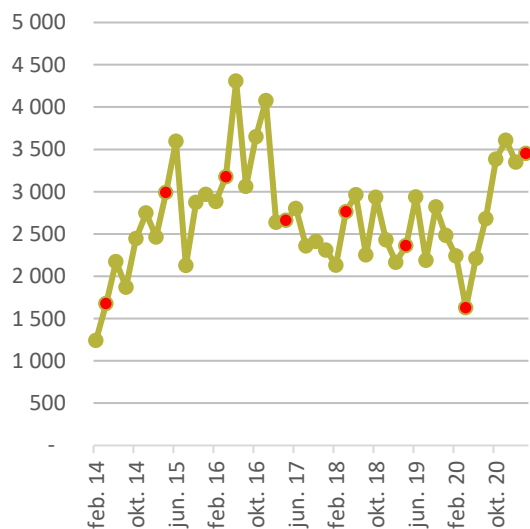
Figur 4: Nyboligsalg per uke for utvalget* i undersøkelsen



Note: 14 av de største utbyggerne i Norge er inkludert i utvalget. Disse dekker om lag 25-30 prosent av statistikken i ECON Nye boliger. I ECON Nye boliger samler vi inn statistikk med to måneders intervall (6 ganger i året). For å anslå salget per uke, har vi dividert antall salg i løpet av en tomånedersperiode med 9. Dette betyr at vi fordeler antall solgte i en tomånedersperiode likt utover ukene.

Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

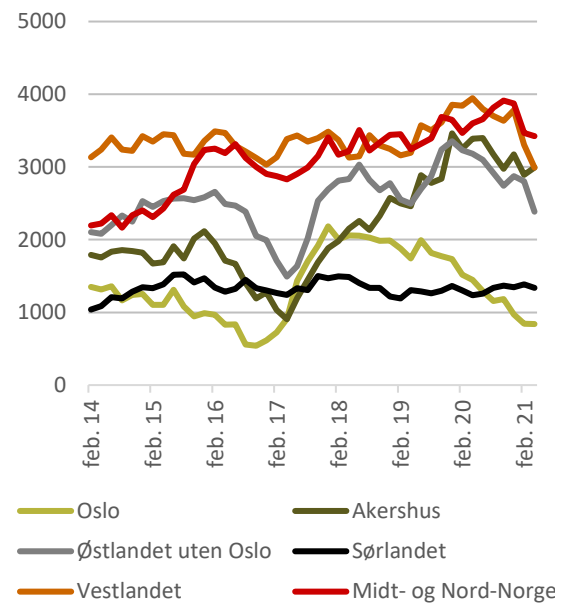
Figur 5: Nyboligsalg (leiligheter) per tomånedersperiode (hele landet)



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 2014-2020.

Kilde: ECON Nye boliger

Figur 6: Antall usolgte boliger fordelt på områder



Kilde: ECON Nye boliger

Vi har sett et oppsving i nyboligsalg stort sett over hele landet. I Oslo og tidligere Akershus økte nyboligsalg jevnt og trutt fra begynnelsen av mai og nådde samme salgsnivå som før pandemien brøt ut rundt august. Salget fortsatte imidlertid å vokse betydelig også etter dette og i 2020 registrerte vi en omsetningstopp i desember. I 2021 har vi registrert at nyboligsalg har fortsatt å holde seg svært godt i tidligere Akershus, i både februar og april har vi registrert rekordgodt salg for årstiden. I Oslo har vi imidlertid sett en nedgang i salget etter februar i år, men salget er fortsatt på et høyt nivå.

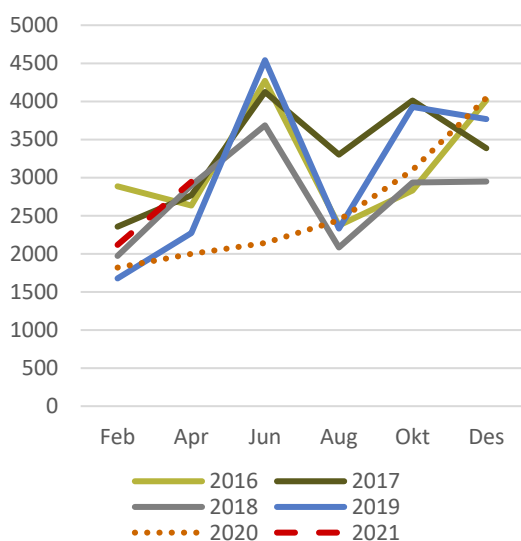
Antall usolgte nyboliger er en indikator på press i nyboligmarkedet. Utviklingen følger av antall boliger som blir solgt (etterspørselen fra husholdningene) og antall boliger som legges ut for salg (tilbudet av nye boliger). Figur 6 viser at antall usolgte boliger på Vestlandet, Midt- og Nord-Norge, Akershus og Østlandet utenom Oslo og Akershus var noe høyt, men falt tydelig i andre halvdel av 2020. Nedgangen skyldes det svært gode nyboligsalg.

I takt med at etterspørselen etter nye boliger tok seg opp fra høsten 2020, har utbyggerne fulgt opp med å legge ut mange nye prosjekter på markedet, se i Figur 7 og Figur 8.

I Oslo har det vært en klar nedgang i usolgte boliger de siste to årene, og nivået er nå svært lavt historisk sett. Det skyldes at det har blitt lagt ut relativt få nye boliger over lengre tid, samtidig som at nyboligsalget tok seg kraftig opp fra sommeren 2020.

Dersom etterspørselen fortsetter å holde seg på et høyt nivå er det rimelig å vente at det blir lagt ut mange prosjekter for salg fram mot sommeren. Som vi ser fra sesongmønsteret i Figur 7 og Figur 8, legges det vanligvis ut mange boliger i mai og juni.

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

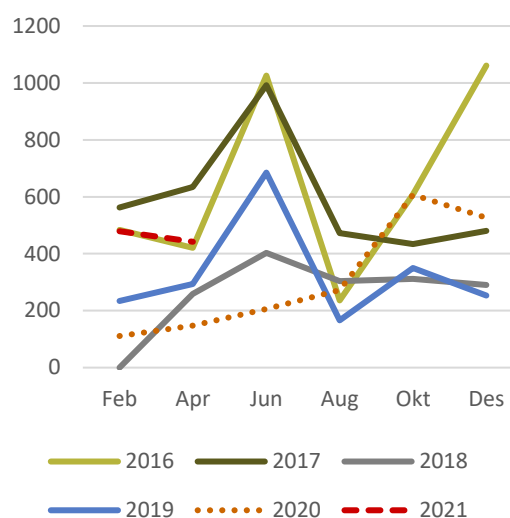


Kilde: ECON Nye boliger

Det svært gode nyboligsalget i andre halvdel av 2020 og begynnelsen av 2021 tyder dette på at vi vil få et oppsving i boligbyggingen framover.

Lav rente og høy aktivitet i bruktboligmarkedet taler for godt nyboligsalg også i den kommende tiden. Samtidig peker fortsatt høy arbeidsledighet, lav lønnsvekst og lavere befolkningsvekst i motsatt retning. Vi venter at det vil selges godt med nyboliger i 2021, men at markedet gradvis vil returnere til normale nivåer når økonomien gjenåpnes og renten etter hvert heves.

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

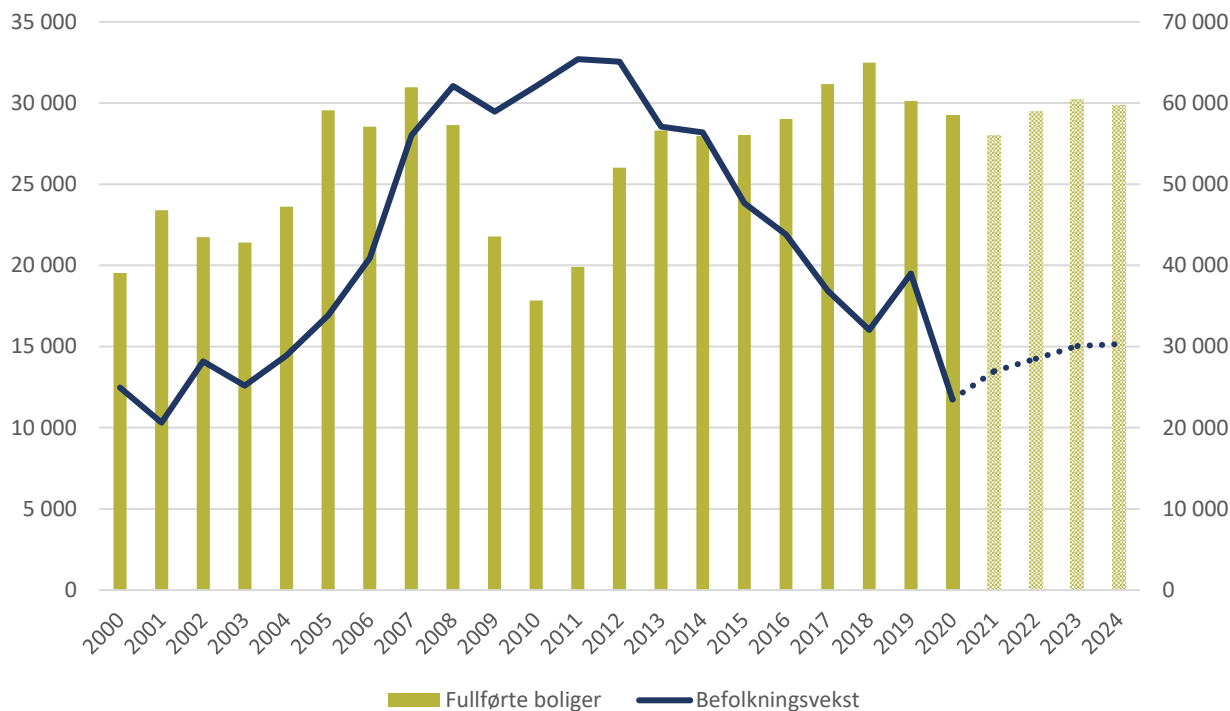


Kilde: ECON Nye boliger

Oppgangen i nyboligsalget hittil i år trekker i retning av høyere boligbygging framover. Utover prognoseperioden venter vi at salget vil falle noe fra det høye nivået i 2021. Vi anslår derfor at ferdigstillelse av boliger når en ny topp i 2023 før det etter dette vil falle noe. Dette bidrar til at aktiviteten i byggenæringen øker noe frem mot 2023 og faller moderat ved utgangen av prognoseperioden.

For årene 2022, 2023 og 2024 venter vi at det ferdigstilles henholdsvis 29 500, 30 200 og 29 000 boliger for hver av de tre årene.

Figur 9: Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger (venstre akse)



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Fortsatt rekordlave 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 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.

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

Renta ble satt ned igjen under finanskrisen og med unntak av svak økning i 2010 og 2011 lå

den på om lag 1,5 prosent fram til desember 2014.

Styringsrenten 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, siste gang i september i 2019.

Siden har Norges bank satt ned styringsrenten for å stimulere norsk økonomi i den konjunkturedgangen vi nå er inne i, først med 1,25 prosentpoeng i mars og så med ytterligere 0,25 prosentpoeng i mai til dagens nivå på 0 prosent.

Vi venter at styringsrenta vil holdes lav i lang tid framover. Vi tror likevel at det kommer en forsiktig renteoppgang fra rundt årsskiftet, i tråd med at økonomien gjenåpnes, den økonomiske veksten tar seg opp og arbeidsledigheten viser en klar nedgang. Etter en periode med gjeninnhenting utover i 2021 og inn i 2022, venter vi imidlertid en meget moderat konjunkturutvikling, og har derfor lagt til grunn at styringsrenten kun øker til 1 prosent på slutten av prognoseperioden.

Figur 10: Utlånsrente, rammelån, nivå



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Utlånsforskriften antas å være uendret i prognoseperioden

Fra 1. januar 2020 ble boliglånsforskriften og forbrukslånsforskriften erstattet med en ny utlånsforskrift.¹³ 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. 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.

For boliger i Oslo er det et krav om 40 prosent egenkapital ved kjøp av sekundær bolig, i tillegg til at bankenes mulighet til å innvilge lån som bryter med kravene er begrenset til åtte prosent av verdien av samlede utlån (mot ti prosent på landsbasis).

Finansdepartementet besluttet 23. mars 2020 å øke fleksibilitetskvoten (i den daværende boliglånsforskriften) i Oslo kommune og resten av

landet til 20 prosent for andre kvartal 2020 (1. april til 30. juni). Endringen gir 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. Høsten 2020 ble det besluttet at tiltaket ikke videreføres. Finanstilsynet foreslo høsten 2020 en innstramming av fleksibilitetskvoten til 5 prosent i hele landet. I tillegg ble det foreslått en reduksjon av maksimalgrensen for boliglån fra 5 til 4,5 ganger brutto årsinntekt ved yting av nye lån. Forslaget ble imidlertid ikke vedtatt for 2021, og reglene i boliglånsforskriften ble videreført i utlånsforskriften.

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 sekundær boliger, 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 sekundær bolig i hovedstaden, ønsker departementet også å begrense omfanget av prisdrivende spekulasjon i boligmarkedet.

I Oslo er nær én av fem boliger i privat eie sekundær boliger. Økt krav til egenkapital ved kjøp av sekundær bolig gir en reduksjon i investorenes avkastning på egenkapitalen. Som følge av at boligkjøp oftest er lånefinansiert, innebærer dette at man i praksis gir opp investeringen med lånebeløpet. Ved å begrense mulighetene for å gi investeringer reduserer man risikoen, men samtidig også avkastningen på egenkapitalen. Denne begrensningen vil kunne bidra til at investorer heller velger å plassere pengene sine i andre aktiva, eller i bolig utenfor hovedstaden.¹⁴

¹³ <https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/finansmarkedene/utlansforskriften/id2791101/>

¹⁴ Det kan være verdt å merke seg at utlånsforskriftens definisjon av primær- og sekundær bolig gjelder for privatpersoner. Profesjonell eiendomsforvaltning er ikke omfattet av forskriften.

Anundsen og Mæhlum (2017) viser i en aktuell kommentar fra Norges Bank til at 23 prosent av boligkjøperne i 2014 hadde en gjeldsgrad over fem ganger inntekt. Dette innebærer at mange av de som kjøpte bolig i 2014 ikke ville fått lån i banken med dagens forskrifter. Begrensningen om at samlet lån ikke kan overstige fem ganger

inntekt legger altså en reell begrensning på husholdningenes låneopptak, noe som virker nedkjølende for boligmarkedet.

Vi legger til grunn for våre prognoser at utlånsforskriften videreføres ut prognoseperioden. Samtidig gir forslagene fra Finanstilsynet en indikasjon på et ønske om å stramme inn på reguleringen på utlån av

Regional utvikling

I perioden 2016-2020 vokste boligprisene med 13,4 prosent landet sett under ett, men det var til dels store regionale forskjeller (se Figur 11). Viken hadde den sterkeste veksten, med en vekst på 23 prosent. Vestfold og Telemark fulgte tett på med en samlet vekst på 21 prosent. Fylket med minst vekst var Rogaland, denne regionen skiller seg ut kun tre prosent vekst i perioden.

Regionale forskjeller i boligprisveksten er nært knyttet til utviklingen i arbeidsmarkedet og bo-settingsmønstre. En region med høy befolkningsvekst trenger større boligbygging enn en region med svak vekst for å unngå stigende boligpriser. 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.

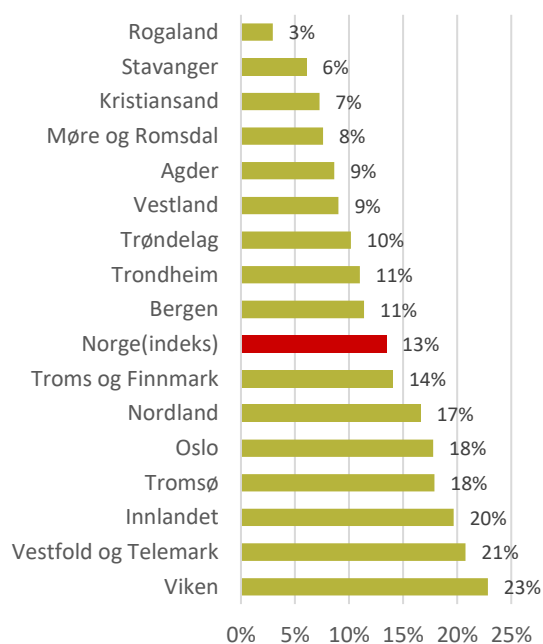
Det har vært store forskjeller mellom regionene når det kommer til befolkningsvekst relativt til boligbygging. I perioden 2016-2020 skiller Oslo seg klart ut med størst gap mellom befolkningsvekst og boligbygging: Her var det 2,24 nye personer per nye bolig i perioden, se Figur 12.

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

Det er imidlertid også regioner som avviker sterkt fra dette mønsteret. Innlandet har for eksempel hatt en sterk boligprisvekst, samtidig som boligbyggingen har vært betydelig høyere enn befolkningsveksten.

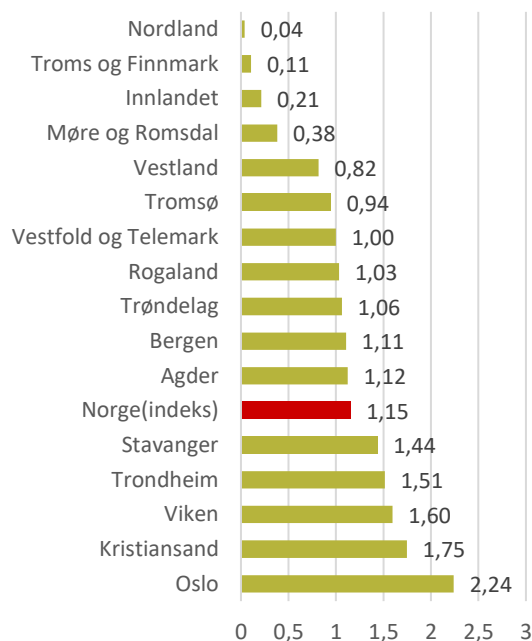
Ulike responser på forholdet mellom befolkningsvekst og boligbygging tydeliggjør at det også eksisterer andre viktige sammenhenger. Særlig vil trolig forskjellen på innvandrerbefolkningen mellom regioner påvirke bolig(kjøps)behovet per innbygger. Innvandrerhusholdningene er i gjennomsnitt også større enn blant øvrige husholdninger. Samtidig blir innvandrerbefolkningen i snitt likere befolkningen for øvrig, både i bo- og levevaner, desto lengre de bor i Norge.

Figur 11: Boligprisvekst 2016-2020, 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 12: Befolkningsvekst delt på vekst i boligmassen. Samlet vekst i perioden 2016-2020.



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.
Kilde: SSB

De siste 10 årene har antallet nybygg per innbygger vokst 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.

Våre prognoser tilsier at boligbyggingen vil være høy relativt til befolkningsveksten ut prognoseperioden, men at boligbyggingen nærmer seg befolkningsveksten slik at disse så å si er like ved slutten av prognoseperioden. Dette følger av at ferdigstillelse av boliger forventes å stabilisere seg på et godt nivå, samtidig som vi venter at befolkningsveksten, som har vært fallene de senere årene, også stabiliserer seg på et moderat nivå.

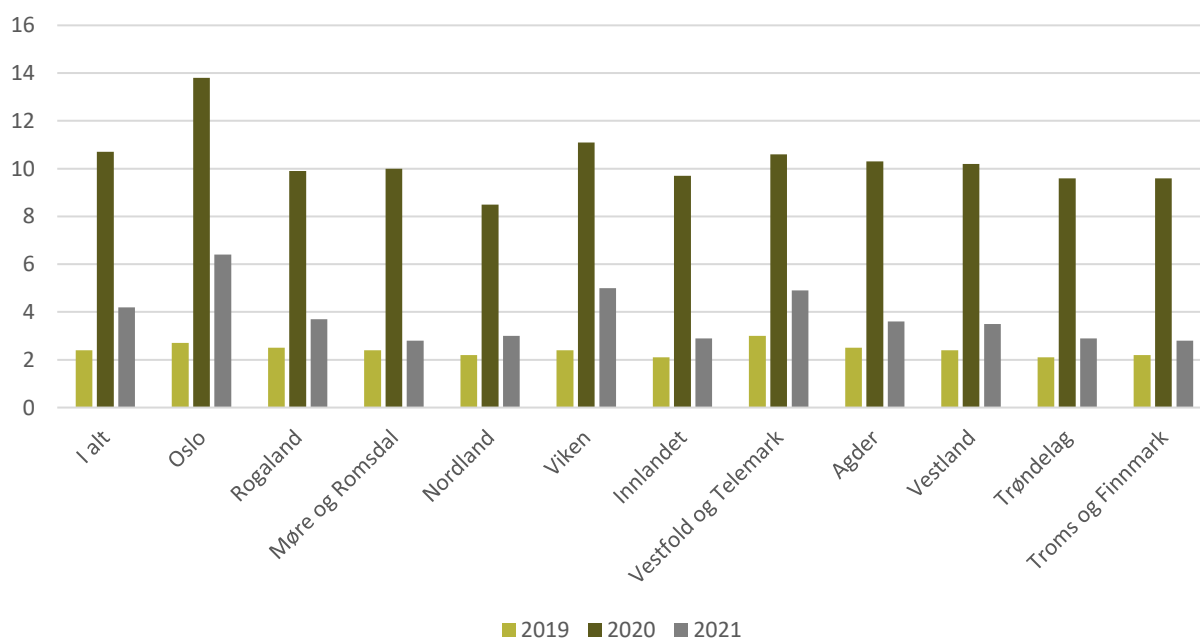
Samlet for perioden 2021-2024 anslår vi at det vil bli bygget 118.000 nye boliger i landet, samtidig som befolkningen vil vokse med i underkant av 116.000 personer. Isolert sett bidrar dette til å dempe boligprisveksten i prognoseperioden. Samtidig er befolkningsveksten og boligbyggingen ujevnt geografisk fordelt, noe som forklarer at vi venter ulik utvikling i boligprisene for forskjellige byer og regioner i åra framover.

Arbeidsledighet

Da samfunnet stengte ned i mars 2020 som følge av smittesituasjonen med Covid-19, så man svært høye permitteringsstall i alle fylker (se Figur 13). For første gang på svært lenge var den registrerte ledigheten over 10 prosent i nesten alle fylker. 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 noe, sank arbeidsledigheten noe i de fleste fylker, men nye smittebølger lokalt og regionalt, med etterfølgende tiltak, medfører at arbeidsledigheten fremdeles er over normalen. Vi ser også ganske store forskjeller i hvordan ulike fylker er rammet.

Arbeidsledigheten rammer i første rekke næringsvirksomhet som krever fysisk nærhet, og områdene hvor smittetrykket er størst og tiltakene strengest. På grunn av dette har krisen virket sterkt inn på detaljhandel, reiseliv og kulturvirksomhet. Det høye nivået av arbeidsledighet i Oslo og Viken under pandemien forklares av at de overnevnte næringene er sterkt representert i fylket, og at Oslo og Viken har hatt det største smittetrykket og de strengeste tiltakene.

Figur 13: Registrert arbeidsledighet som andel av sysselsatte, mars 2019, mars 2020 og mars 2021.



Note: For 2019 er ledige og sysselsatte i fylkene summert opp til de nye fylkesinndelingene som gjelder fra og med 2020, og deretter er andelen funnet..

Kilde: NAV (registrert arbeidsledighet) og SSB tabell 07984.

Disse næringene har imidlertid et relativt lavt lønnsnivå. Dette betyr at virkningen av krisen på boligetterspørselen har vært moderat, da en større andel av de arbeidsledige er unge med relativt lav lønn som, uavhengig av pandemien, ikke er i en situasjon med mulighet til å kjøpe egen bolig. For sysselsatte med høyere lønnsnivå, og spesielt for de som betjener gjeld, har de lave rentene og «tvungen» innstramning i konsum av en del goder, som uteliv og reising, bidratt til at de har fått bedre råd i perioden. Dette har til dels gitt utslag i «nesting» og konsum av bolig, som forklarer boligprisvekst under pandemien og økt etterspørsel etter byggevarer.

Samtidig forventer vi at arbeidsledigheten vil falle raskt når smittetrykket avtar og tiltakene oppheves. De som i hovedsak går fra ledighet til sysselsetting igjen da, vil være lavinntektsgrupper, noe som isolert sett vil dra ned snittet for årslønn.

Krisen har også bidratt til å dempe samlet etterspørsel i Norge og internasjonalt som følge av inntektsbortfall. Fallet i etterspørsel har fått konsekvenser for viktige eksportartikler i Norge som produseres i ulike regioner. Rogaland er fortsatt et av fylkene med høy ledighet, noe som henger sammen med fall i etterspørselen etter olje og gass.

Regionale prognoser

Vi har koblet våre nasjonale boligprisprognoser sammen med vår regionale boligmodell, BO-REG, 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 2020, 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 Oslo og Viken. Deretter følger Trøndelag, Vestland og Rogaland.

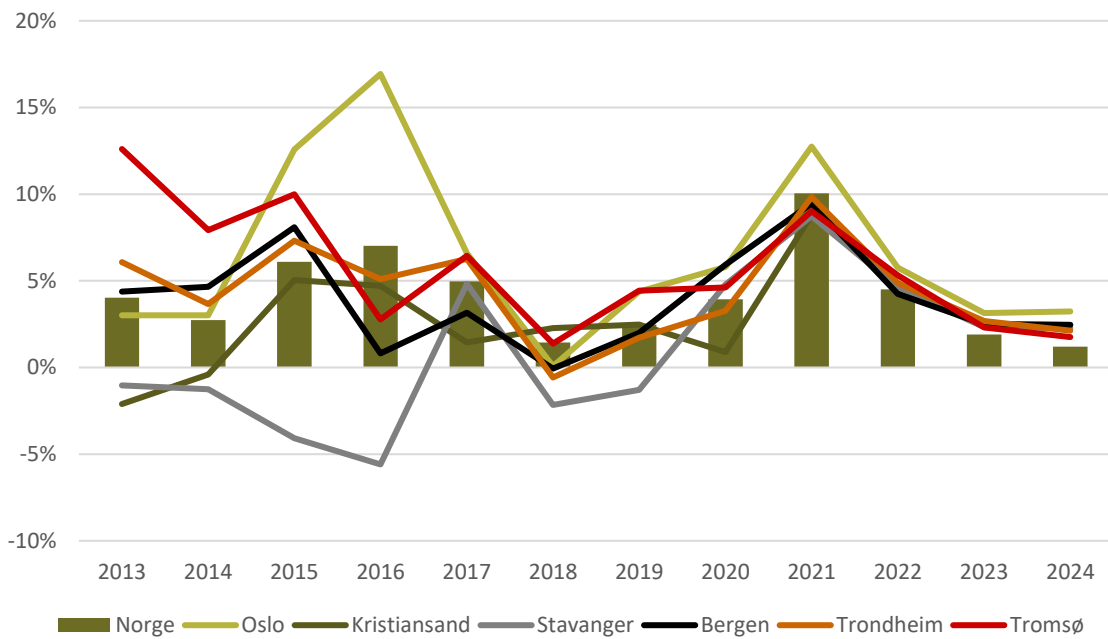
Prisutviklingen i Oslo har vært preget av at boligbyggingen har vært lav i forhold til befolkningsveksten. Boligprisene har steget betydelig i 2020 og hittil i 2021. Nå ser vi tendenser til at boligprisveksten er i ferd med å dempes noe igjen. Den kraftige økningen vi har sett i boligprisene fram til nå, minner om da boligprisveksten var særlig høy gjennom 2016 og fram til våren 2017, da det bremses tydelig opp.

Nyboligsalget tok seg kraftig opp høsten 2020 og har holdt seg på et høyt nivå inn i 2021. Dette vil på sikt gi flere innflyttingsklare boliger i hovedstaden. Likevel er boligbyggingen for lav til å tilfredsstille økt etterspørsel som følge av befolkningsvekst, slik at vi tror at prisveksten i Oslo vil være over landsgjennomsnittet i hele prognoseperioden. Våre prognoser er en boligprisvekst i Oslo på 12,7 prosent i år, mens dette halveres til 5,8 prosent i 2022. Deretter venter vi at veksten blir på rundt 3 prosent mot slutten av prognoseperioden. Dette gir en samlet prisvekst gjennom prognoseperioden på 27 prosent.

Av de andre storbyene finner vi den sterkeste veksten Trondheim og Bergen, med en samlet vekst på henholdsvis 21 og 20 prosent i prognoseperioden.

Boligmarkedet i Bergen har langt på vei vært skånet for oljenedturen som ellers har preget kystbyene, men påvirkes fortsatt av dette. Samtidig venter vi at en del av befolkningsveksten i Bergen og omegn forventes å tilfalle omkringliggende pendlerkommuner. Samlet tror vi at bo-

Figur 14: Boligprisvekst i byer



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

ligprisene vil vokse rundt 20 prosent i prognoseperioden. Vi har da lagt til grunn at toppunktet nås i år og avtar utover i prognoseperioden.

Stavanger vil ha den laveste veksten av storbykommunene, som sees i sammenheng med oljeprisfall og lavere aktivitet i regionen. Vi venter lav boligprisvekst i byen gjennom hele prognoseperioden. En forventning om noe lavere arbeidsledighet utover i prognoseperioden vil bidra til å styrke veksten noe i 2022 og 2023, men den vil videre holde seg på et moderat nivå. Over hele prognoseperioden samlet ligger anslaget vårt for Stavanger på om lag 18 prosent.

Oslo

Svingningene i boligprisene er normalt sterkere i Oslo sammenlignet med landet ellers. 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 Figur 15). Den etterfølgende oppgangen var tilsvarende sterkere, og gjennom 2016 nådde boligprisveksten nye høyder fram til det hele bremses opp (hardere enn i landet ellers) høsten 2017.

Etter et svakt 2018, som trolig kan knyttes til boliglånforskriften og særkravene for Oslo, var veksten igjen høy gjennom 2019. Boligprisvekst dette året ble 4,4 prosent.

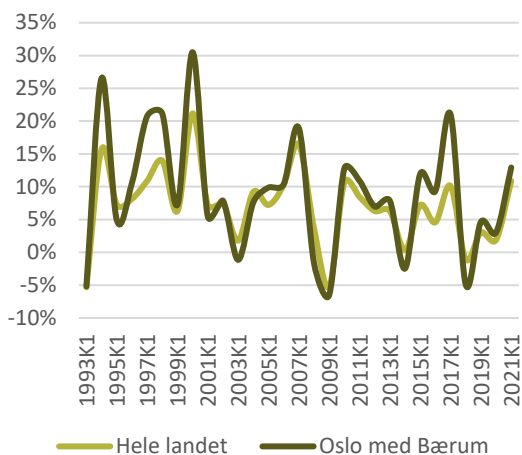
Til tross for de økonomiske konsekvensene av den pågående pandemien, har boligprisene i Oslo økt. En viktig del av forklaringen er at innstramningene i boliglånforskriften er løst opp, samtidig som at de med høy utdanning og høyt lønnsnivå i mindre grad har vært rammet, og de som har kunnet bli i jobbene sine og fått lavere rentekostnader har stort sett beholdt eller økt kjøpekraften i boligmarkedet. I 2020 ble dermed prisveksten i Oslo i underkant av seks prosent, som er relativt høyt sammenlignet med det siste tiåret (når vi ser bort fra toppårene rundt 2016).

Økning i salget av nye boliger gir utsikter til noe høyere 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 2014.¹⁵ 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

¹⁵ SSB tabell 05940

Figur 15: Tolvmånedersvekst i boligprisene i Oslo og Bærum og Norge i perioden 1. kvartal 1992-1. kvartal 2021.



Kilde: SSB, tabell 07221

og fasit ble omtrent 4 850 boliger. Antallet fullførte boliger falt i 2020, til i underkant av 3000.

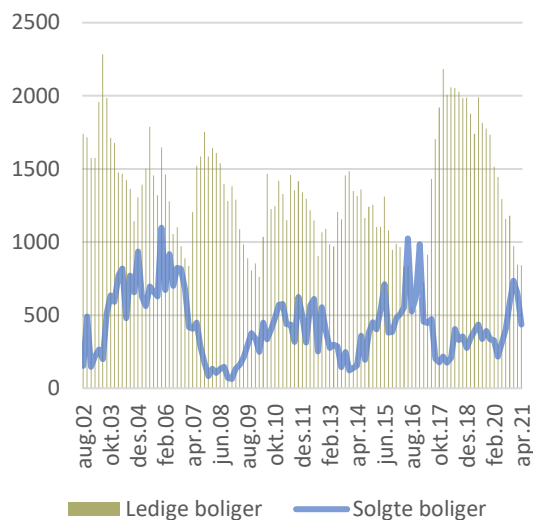
Boligbygging må sees i sammenheng med nyboligsalg.¹⁶ Vi fanger opp utviklingen i boligbygging og -salg med vår statistikk ECON Nye boliger. Det svært gode nyboligsalg i 2016 ga en kraftig økning i antall igangsatte boliger, og flere av disse boligene stod innflyttingsklare i løpet av 2018 og 2019, se Figur 16.

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 nivå, se Figur 16.

Etter to forholdsvis svake år, begynte nyboligsalg å ta seg opp gjennom 2019. Koronautbruddet og nedstengningen mars 2020 satte en foreløpig stopp for boligsalg, men dette løsnet raskt, og salget tok seg sterkt opp i 2020, som endte på i underkant av 2.600 solgte nyboliger i hovedstaden. Nyboligsalg i Oslo var svært godt også i februar tellingen, men falt noe tilbake igjen i april tellingen i 2021.

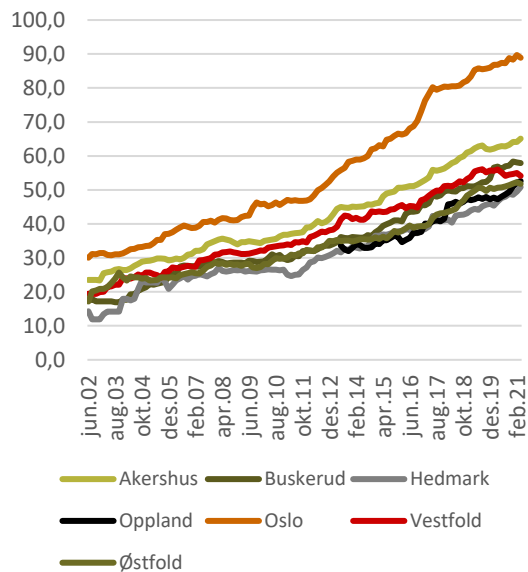
¹⁶ Det er vanlig at 60 prosent av boligene i et prosjekt må være solgt før byggearbeidene igangsettes

Figur 16: Antall ledige boliger og solgte boliger i nyboligmarkedet i Oslo. Aug. 2002-april 2021.



Kilde: ECON Nye boliger

Figur 17: Nyboligpriser i fylker på Østlandet. Juni 2002 – april 2021.



Kilde: ECON Nye boliger

En nærliggende forklaring til nedgangen i nyboligsalg i Oslo i perioden før pandemien, er det høye prisnivået på nye boliger. Den høye prisveksten i Oslo har gitt høyere prisforskjeller til omliggende fylker på Østlandet, noe som kan ha bidratt til å gjøre det mer attraktivt å bosette

seg utenfor hovedstaden. Dette finner vi igjen i flyttestatistikken og i salget av nye boliger som har lagt seg på et høyere nivå i for eksempel Akershus.

Økning i nyboligsalget den siste tiden har ført til noe økning i igangsettelser i 2020, og vi forventer moderat økning mot 2022. Ferdigstilte har falt siden toppåret i 2019, og vi venter at antallet ferdigstilte boliger blir noe lavere også i 2021, før det tar seg noe opp igjen gjennom prognoseperioden.

Vi forventer derfor at antallet ferdigstilte boliger vil holde seg på mellom 2 400 – 2 800 per år i perioden 2021-2024. Dette er lavt sammenliknet med forventet befolkningsvekst.

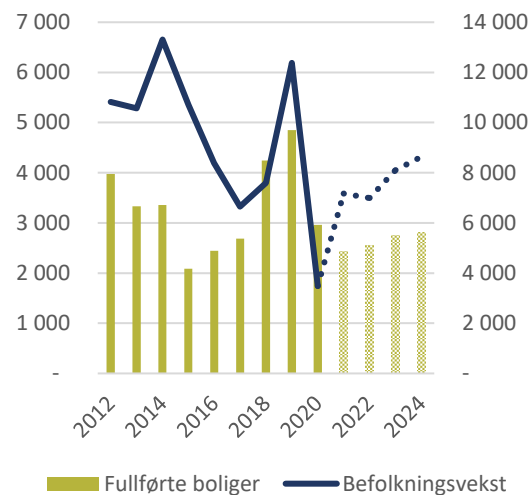
Befolkningsveksten tar seg opp igjen

Befolkningsveksten i Oslo var svært høy mot slutten av 00-tallet, med årlige vekstrater på 2,0-2,7 prosent. Siden har veksten vært betydelige lavere, særlig de seneste årene. I 2019 tiltok veksten noe relativt til året før, og befolkningen økte med 1,8 prosent, eller 12 380 personer. I 2020 falt dog befolkningsveksten igjen til kun 0,5 prosent, som vil si 3 500 personer.

Det er spesielt lavere innvandring fra utlandet og innenlandsk flyttetap som drar ned befolkningsveksten i Oslo (se Figur 19). 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. I 2020 var det derimot rekordhøyt flyttetap i Oslo.

En viktig driver for befolkningsveksten i Oslo har vært fødselsoverskuddene, som har ligget forholdsvist stabilt på om lag 5.400-6.000 personer de siste ti årene. Framover forventer vi at denne størrelsen vil holde seg nokså stabil.

Figur 18: Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger i Oslo



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

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 nettoinnvandringen seg kraftig opp mot tidligere nivåer, og med det også befolkningsveksten. Deler av veksten i 2019 skyldes imidlertid endringen SSBs registrering av utvandrere som omtalt over.

I 2020 hadde Oslo rekordlav befolkningsvekst, noe som skyldes en kombinasjon av rekordhøyt flyttetap og historisk lav innvandring fra utlandet. Store deler av 2020 preges av smittesituasjonen og tiltakene mot smitte av Covid-19, som hemmet mobilitet på tvers av landegrensene.

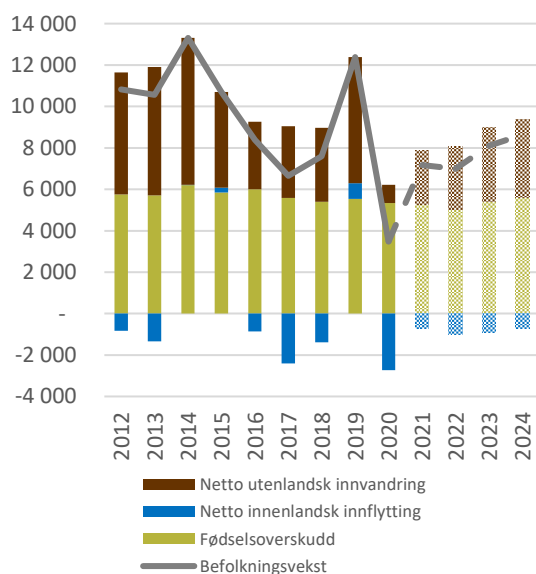
Vi tror mange fremskyndet flyttebeslutning under pandemien, slik at flyttetapet i Oslo ble rekordhøyt i 2020, men vil bli noe lavere i årene framover enn de har vært i årene før pandemien.

Ettersom pandemien ser ut til også å prege første halvdel av 2021, samtidig som at vi utover sensommeren/høsten 2021 forventer at vaksinasjonsgraden er såpass høy at de strengeste tiltakene ikke vil være relevante lenger, vil den utenlandske innvandringen kunne ta seg opp og nærme seg normale nivåer i løpet av de siste månedene av året. Vi venter dermed at den utenlandske innvandringen blir lav også i år, men høyere enn fjoråret.

Videre utover prognoseperioden venter vi lav til moderat utenlandsk nettoinnvandring, men at det tar seg gradvis opp etter 2021.

Samlet venter vi at befolkningsveksten vil styrkes noe utover prognoseperioden, og være omtrent på nivå med årene rett før pandemien. Veksten i årene fremover drives i hovedsak av utenlandsk innvandring og et stabilt og forholdsvis høyt fødselsoverskudd. Vi anslår at Oslos befolkning vil vokse med om lag 7 000 – 8 600 personer årlig. Det tilsvarer moderate årlige vekstrater på 1-1,2 prosent.

Figur 19: Befolkningsendringer i Oslo. Historisk utvikling og prognose frem til 2024.



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

Med relativt lav boligbygging, og et godt, økende nivå på befolkningsvekst, lav rente og raskt fallende arbeidsledighet etter pandemien tror vi det vil bli relativt høy boligprisvekst i Oslo i årene framover.

Etter et svakt år i 2018, vokste boligprisene med nesten 4,5 prosent i 2019. Boligprisene økte også i 2020, og landet på rett under 6 prosent, noe som vi ser i sammenheng med endringene i boliglånsforskriften og det svært lave rentenivået. Boligprisene har allerede vokst mye de første månedene i 2021, slik at vi forventer at boligprisveksten i inneværende år ender i underkant av 13 prosent, før den faller til 5,8 prosent i 2022 og videre til rundt 3 prosent i slutten av prognoseperioden. Stort misforhold mellom

boligbygging og befolkningsvekst, gjør at vi venter at boligprisveksten fortsatt vil være høyest i Oslo i prognoseperioden.

Viken

Viken har hatt en årlig boligprisvekst over landsgjennomsnittet siden 2013, siden 2017 har imidlertid vekstgapet sunket. I perioden 2014-2019 vokste boligprisene i Viken med nesten 39 prosent, mot rett under 24 prosent for landet ellers. Det siste året har boligprisene i Viken vokst med 6 prosent, som er høyt sammenlignet med tidligere år og snittet for hele landet i 2020, som var 3,9 prosent.

God befolkningsvekst

Befolkningsveksten har vært høy i Viken i mange år. Siden 2011 har befolkningen i gjennomsnitt økt med 15.000 personer årlig, men avtatt noe, og har de siste årene vært lavere. I fjor var veksten på rundt 11.000 personer.

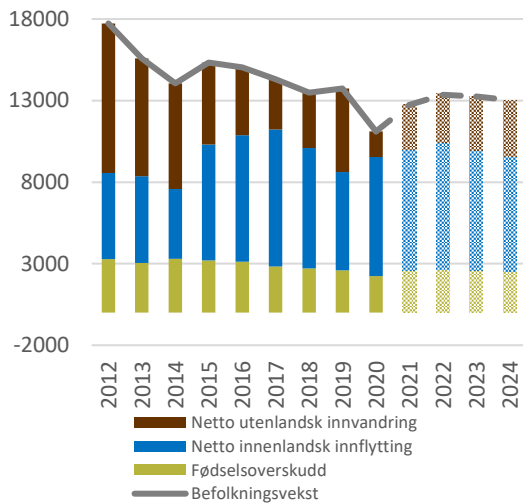
Ifølge tallene fra SSB er innenlandsk flyttegevinst en viktig årsak til veksten i Viken. Dette betyr at det er personer bosatt i andre fylker i Norge som flytter til Viken. I løpet av 2020 var denne flyttegevinsten på 7.300 personer. Kort pendleravstand til Oslo kan være en avgjørende faktor for at familier velger å bosette seg spesielt i tidligere Akershus, med generelt lavere boligpriser sammenlignet med Oslo. Det samme begynner i stadig større grad å gjøre seg gjeldende også for de tidligere fylkene Buskerud og Østfold.

Som i resten av landet har befolkningsveksten vært noe svakere i Viken de siste fem årene sammenlignet med årene før. Hovedgrunnen til nedgangen, er lavere innvandring fra utlandet. En noe høyere impuls med netto innenlandsk innflytting i regionen fra 2015 av har imidlertid bidratt til å holde befolkningsveksten i regionen på et relativt høyt nivå.

Fødselsoverskudd har vært svakt fallende med tilskudd på i overkant av 3.000 fra 2011 til 2016 og i underkant av 3.000 personer årlig siden 2017. I 2020 var fødselsoverskuddet kun 2.200 personer.

Vi tror på en samlet befolkningsvekst på rundt 12.700 i år, som er noe høyere enn i fjor. Noe innhenting av nivået på utenlandsk innvandring

Figur 20: Netto innflytting til Viken.



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

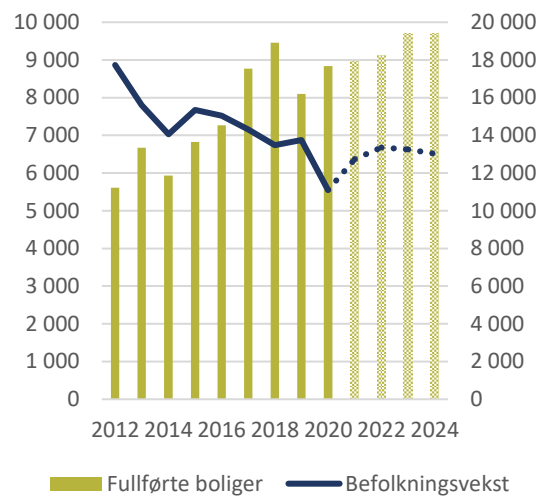
er en viktig forklaring til svak oppgang sammenlignet med i fjor. Framover tror vi også at innvandringen fra utlandet vil ta seg svakt opp til nivået før pandemien. Samlet venter vi at befolkningsveksten i regionen vil ligge på om lag 13.000 personer per år utover prognoseperioden.

For områdene av 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 komme.¹⁷ Vi forventer at utpendlingen fra disse kommunene bare vil øke i omfang i årene framover.

Tiltakende boligbygging

Boligbyggingen var lav i flere år etter finanskrisen. I årene 2009 til 2011 ble det bare fullført mellom 4.000 boliger per år i Viken, hvor om lag 2.500 av disse årlig ble bygget i tidligere Akershus. Med en befolkningsvekst på mellom 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. I 2017 til og med 2020 ble det fullført henholdsvis 8.700, 9.400, 8.000 og 8.800 nye boliger, samtidig som at befolkningsveksten har avtatt noe. Det har trolig

Figur 21: Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger i Viken.



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

bidratt til en mer moderat boligprisvekst de siste årene.

Gjennom statistikken ECON Nye boliger registrerte vi salg av 6.600 leiligheter i Viken i 2016, hvor 4.000 av disse var i Akershus. 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. Siden høsten 2020 har nyboligsalget om lag vært på samme nivå som i 2016, og det bærer bud om at det vil bygges mange nye boliger i Viken i årene framover. I prognoseperioden venter vi at det vil bli bygget mellom 9-10.000 boliger per år.

Fortsatt økte priser i Viken

Oppsummert forventer vi fortsatt god boligbygging relativt til befolkningsvekst i Viken. Dette vil bidra til å dempe boligprisveksten i fylket utover i prognoseperioden. Men vi venter at boligprisene vil stige med om lag 12,3 prosent i år ettersom rentene fremdeles er svært lave. Dette er en årsvekst som vil være høyere enn i rekordårene rundt 2016 for Viken.

Deretter venter vi at boligprisveksten normaliseres, både som følge av ventet renteoppgang, at konsumentene vil ønske å bruke penger på konsumgoder som ikke har vært tilgjengelig un-

¹⁷ SSB gir oversikt over historiske pendlerstrømmer [her](#).

der pandemien, og som følge av god boligbygging. Mot slutten av prognoseperioden venter vi at boligprisveksten avtar til rundt to prosent.

Samlet for prognoseperioden venter vi at Viken er det fylket etter Oslo med høyest boligprisvekst. Fra 2020 til 2024 anslår vi en samlet vekst på 24,3 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 Osloområdet.

Innlandet

Fra 2017 til og med 2020 steg boligprisene i Innlandet med nesten 18 prosent. Det plasserer dette fylket over landsgjennomsnittet på 13,4 prosent i perioden. Lave renter og befolkningsvekst i og rundt byene i Innlandet er viktige forklaringer på den relativt høye veksten.

Svak befolkningsvekst – men fortsatt sentralisering innad i regionen

Innlandet har vært preget av svært lav og fallende befolkningsvekst. Mellom 2014 og 2020 vokste befolkningen i Innlandet kun med 0,7 prosent. Innlandet har altså betydelig lavere enn gjennomsnittsvæksten for landet samlet på 4,3 prosent i samme periode.

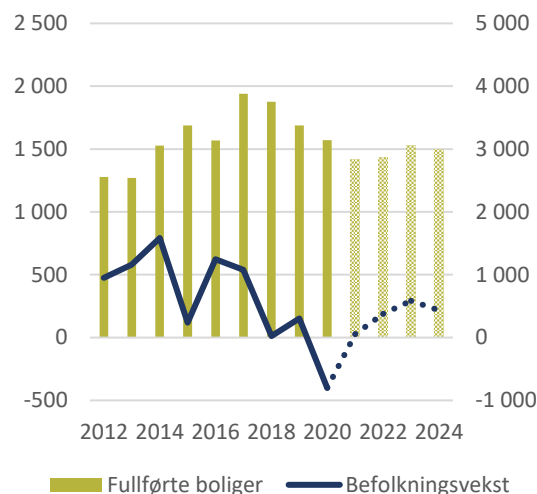
Netto innenlandsk innflytting har kun vært positiv ett år den siste tiårsperioden, og det var i 2017. Fylket har også hatt et negativt fødselsoverskudd helt siden 2011. Den positive befolkningsveksten i regionen de senere årene skyldes dermed utelukkende arbeidsinnvandring fra utlandet. Denne har imidlertid vært fallende mer eller mindre i hele tiåret som har vært, befolkningsveksten har vært nær null de siste to årene, og i 2020 ble den så vidt negativ.

Vi forventer at flyttetap og fødselsunderskudd i Innlandet vil stabilisere seg på et lavt nivå, mens utenlandsk innvandring tar seg raskt opp etter pandemien fra siste halvdel av 2021, og stabiliserer seg på et positivt moderat nivå, slik at den utenlandske innvandringen så vidt kompense-

rer for flyttetap og fødselsunderskudd. Befolkningsveksten vil da ta seg noe opp og bli svakt positiv i prognoseperioden.

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

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



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Stabil og god boligbygging

Ser vi på forholdstallet mellom befolkningsvekst og boligbygging i perioden 2016 til 2020, har Innlandet en ny bolig per 0,21 innbygger, som vil si at det har vært bygget svært mange boliger i forhold til befolkningsveksten. 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.

Tall fra ECON Nye boliger viser at det i 2018, 2019 og 2020 ble solgt henholdsvis 625, 496 og 566 nye boliger i Innlandet, hvorav rundt 80 prosent er leiligheter. Rundt 50 prosent av nye boliger vi har registrert solgt i 2020 ligger i kommunene Hamar, Stange, Ringsaker og Løten som sammen utgjør Hamarregionen. Det er også i disse kommunene vi forventer størst aktivitet framover, i tillegg til Lillehammer, som alene har 19% av solgte boliger i Innlandet i 2020.

Salget så langt i år ligger dobbelt så høyt som de første to månedene i 2019 og også en del høyere enn tilsvarende periode i 2020. Samtidig tror vi at boligsalget vil avta utover inneværende år, slik at salget i 2021 samlet sett blir omtrent på nivå med 2020. Ettersom befolkningsveksten stabiliseres på et lavt nivå, forventer vi at boligsalget også vil stabilisere seg på et noe lavere nivå, på rundt 500 i året, ut prognoseperioden.

I år tror vi boligprisveksten blir 7,8 prosent i det nye fylket, ettersom tall for årets første måneder tyder på høy etterspørsel. Vi ser dette i sammenheng med at mange har flyttet fra spesielt Oslo og øvrige områder med høye boligpriser til områder med lavere nivå på boligprisene under pandemien. Samtidig virker bortfallet av utenlandsk innvandring som følge av den pågående pandemien særlig hardt inn på regionen, da befolkningsveksten i fylket i hovedsak lener seg på slike befolkningsstrømmer. Dette bidrar isolert sett til å dempe prisveksten utover i prognoseperioden. Sammen med at boligbyggingen forventes å holde seg på et godt nivå, tilsier dette derfor en boligprisvekst noe lavere landsgjennomsnittet, og at prisveksten i hovedsak drives av sentraene i regionen. Vi forventer at boligprisveksten blir lavere i 2022, da den blir rundt 4,3, og faller videre gjennom prognoseperioden til så vidt over 1 prosent i 2024.

Vestfold og Telemark

Siden 2017 har boligprisene i Vestfold og Telemark steget med 20,8 prosent. Fylket har hatt en synkende befolkningsvekst helt siden 2010. En høy byggetakt i regionen har bidratt til å dempe boligprisveksten noe, men sentralisering mot fylkets kystnære byer har virket i motsatt retning.

Fallende befolkningsvekst, men tegn til stabilisering

I Vestfold og Telemark var befolkningsveksten på nesten 2 500 personer i fjor, som var det høyeste siden 2016. Tilnærmet all befolkningsvekst kom i tidligere Vestfold, mens tidligere Telemark ikke hadde noe folkevekst. Det er særlig Tønsberg og Sandefjord som har god befolkningsvekst i fylket. Vi tror dog at dette var et

unntaksår. Samtidig tror vi at den fallende trenden befolkningsveksten vi har sett i fylket over mange år flater ut, og at befolkningsveksten mer eller mindre stabiliserer seg på et lavt nivå rundt 0,3 prosent.

Regionen har et fødselsoverskudd som er nær null og har vært det i lang tid. Om noe, har tendensen de siste årene vært mot svakt negativt fødselsoverskudd. Positiv innenlandsk innflytting og utenlandsk nettoinnvandring er derfor de faktorene som driver befolkningsveksten i regionen.

Den innenlandske innflyttingen har de senere ti årene ligget på mellom 500 og 700 personer årlig, men hoppet til historisk høye 1.600 personer i fjor. Vi ser den høye innenlandske flyttingen til Vestfold-området, i sammenheng med at det også var rekordhøy innenlandsk utflytting av Oslo i 2020. Vi tror dette henger sammen med at mange konsumgoder som typisk gjør byen attraktiv og veier opp for at man må bo trangere, ikke var tilgjengelig under store deler av 2020 (under nedstengning). Mange utflyttere så kanskje også muligheten til å realisere høy boligprisvekst og 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 allerede i 2021 relativt til 2020, ettersom vi tror mye av økningen i 2020 var husholdninger som fremskyndet flyttebeslutning under pandemien, og at netto innenlandsk flytting holder seg på et stabilt nivå. Befolkningsveksten blir da like under nivået i 2019, før pandemien.

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, på 40 prosent. I 2020 ble veksten dog dominert av hoppet i innenlandsk flytting.

Vi forventer at utenlandsk innvandring vil være lavere enn tidligere også i år, ettersom tiltak begrenser innvandring fra utlandet i store deler også av 2021. Deretter tror vi den utenlandske

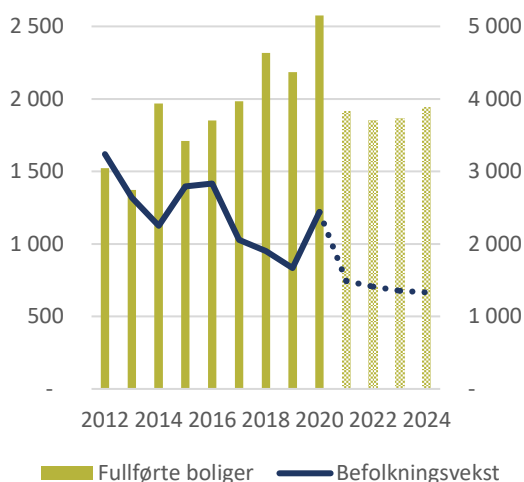
innvandringen vil ta seg noe opp og stabilisere seg rundt 1.000 personer utover prognoseperioden.

Fortsatt god boligbygging

Tall fra ECON Nye boliger viser at salget i Vestfold og Telemark økte gradvis fra 2013 til 2018. I tråd med denne utviklingen opplevde også regionen en stabil økning i igangsettingstallene og ferdigstillelser. I 2018 ble det solgt om lag 1100 nye boliger i det nye fylket, men dette falt noe tilbake først i 2019, til omtrent 900, og så i 2020 til omtrent 950.

I regionen er det noe kortere tid mellom salg, igangsetting og ferdigstillelse enn det man ser i flere av de befolkningstette regionene. Dette henger sammen med at mange av boligene som bygges er eneboliger. Vi tror nyboligsalget vil holde seg stabilt frem mot 2024. I prognoseperioden ventet vi at det ferdigstilles i underkant av 2 000 boliger årlig.

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



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Vi ventet relativt lav befolkningsvekst i Vestfold og Telemark i prognoseperioden, men at den vil stabilisere seg rundt 1000 personer årlig. Samtidig ventet vi at tilførselen av nye boliger holder seg stabilt på et godt nivå. Dette gjør at fylket har et høyt byggenivå i forhold til befolkningsveksten, som tilsvarer en ny bolig per nye person, noe som isolert sett tilsier at boligprisveksten dempes.

I 2021 anslår vi en boligprisvekst på 8,6 prosent, før vi ventet at veksten går litt ned i 2022 til 3,9 prosent, for så å gå ned til rundt 2 prosent i 2023 og 1 prosent i 2024. Dette er den samme utviklingen som på landsbasis, men fylket vil være på et litt lavere nivå de to første årene av prognoseperioden.

Agder

Boligmarkedene i Agder har vært preget av moderat til svak prisvekst de siste årene. Boligprisene i Agder steg kun 8,6 prosent i løpet av perioden 2017-2020. Det var godt under landsgjennomsnittet på 13,4 prosent. Det er i hovedsak Kristiansand og de omkringliggende områdene som driver mye av boligprisveksten i regionen.

Svak befolkningsvekst

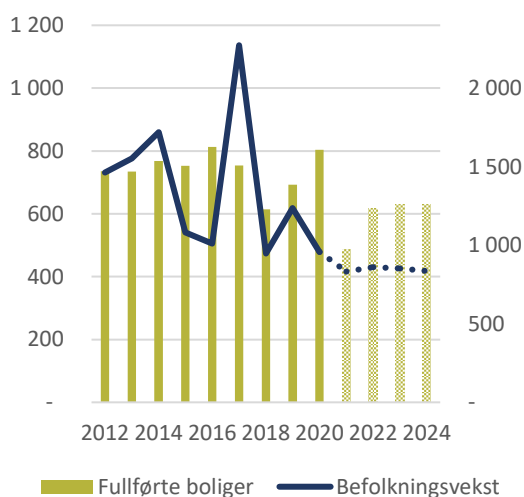
Agder har hatt et stabilt positivt fødselsoverskudd på 1000 personer per år i perioden 2010 til 2016. Etter 2016 har imidlertid fødselsoverskuddet falt noe, og spesielt i 2020. Vi forventer at dette fødselsoverskuddet vil stabilisere seg på rundt 500 til 600 personer utover i prognoseperioden.

Som i andre deler av landet, har innvandring vært det viktigste bidraget til befolkningsvekst også i Agder. Det har i hovedsak vært utenlandsk innvandring som har drevet befolkningsveksten i Agder. Innvandring fra utlandet var relativt stabilt i flere år, men nå ser vi tendenser til en fallende trend. Samtidig har netto innenlands innflytting variert mellom et netto negativt bidrag på 1000 personer i 2016 og et netto positivt bidrag på 100 personer i 2017. Samlet tyder dette på en nedadgående trend i befolkningsveksten over de siste ti årene.

Vi ventet et nettobidrag fra innenlandsk flytting til fylket, som er svakt positivt i begynnelsen av prognoseperioden, vil snu og bli svakt økende negativt fra 2023. For netto utenlandsk innflytting forventer vi et bidrag på mellom 600 til 950 personer årlig i hele prognoseperioden, med svak økning fram til 2024, som motvirker det negative bidraget fra flyttetapet noe. I sum medfører dette at befolkningsveksten er relativt lav og synkende i prognoseperioden.

Befolkningsveksten i Kristiansand har vært hoved-driveren for Agders befolkningsvekst. Mens Agders samlede befolkningsvekst i 2019 var om lag 2000 personer, var Kristiansands befolkningsvekst i samme periode på 1250. 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 2017. Siden har Kristiansands befolkningsvekst vært på rundt ett prosent. Vi forventer at veksten vil opprettholdes på rett under 1 prosents vekst, tilsvarende like under 1000 personer, i året de neste årene.

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



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Stabil utvikling i salget av nye boliger

Siden ECON Nye boliger startet dekingen av Agderfylkene høsten 2013, steg boligsalget hvert år frem til toppåret 2016 med 1 029 solgte boliger. Etter dette har nyboligsalget avtatt gradvis hvert år, og samsvarer derfor i stor grad med befolkningsutviklingen regionen, som også har avtatt noe siden 2016. I 2020 registrerte vi salg av om lag 650 boliger i Agder. Nyboligsalget har imidlertid tatt seg opp også i Agder det siste halvåret, og dette bærer bud om et svakt oppsving i boligbyggingen framover.

Det er høy samvariasjon mellom salg, igangsetting og ferdigstillelse i samme år i regionen. Dette gir en indikasjon på at det tar om lag ett

år fra igangsettelse til ferdigstillelse av boliger i regionen. Når man sammenligner med befolkningsveksten, ble det bygget 0,9 boliger per nye innbygger i fylket i perioden 2016-2020, og fylket ligger med det om lag på landsgjennomsnittet.

Ettersom vi forventer et stabilt salg gjennom hele prognoseperioden, vil også igangsettelsene og ferdigstillelsene være stabile frem mot 2024, og vi venter at mellom 1.400 og 1.600 boliger vil fullføres hvert år frem mot 2024 i Agder.

I Kristiansand er situasjonen annerledes. Her tar boligbyggingen noe lenger tid, og et fall i nyboligsalget fra 2017 ga utslag i et fall i igangsettelse i 2018, før igangsettingstallene steg noe i 2019 og 2020 igjen. Vi venter derfor en nedgang i ferdigstillelser i 2021, før ferdigstillelsene flater ut rundt 600 boliger fra 2022 og ut prognoseperioden.

I Kristiansand har boligbyggingen den siste femårsperioden vært relativt god i forhold til befolkningsveksten. Framover tror vi imidlertid det vil være en noe høyere tilførsel av boliger enn befolkningsveksten tilsier, som vil dempe boligprisveksten noe utover i prognoseperioden.

For Agder venter vi at prisveksten blir høy i år sammenlignet med tidligere år, på 8,1 prosent. Dette er likevel under vår prognose for landsnittet, som ventes å bli like over 10 prosent. Videre venter vi at boligprisveksten justerer seg til mer normale nivåer, først på 4,3 prosent neste år, og deretter 1,7 og 1,1 prosent i henholdsvis 2023 og 2024. Samlet prisvekst i prognoseperioden ventes å bli i underkant av 16 prosent.

I Kristiansand forventer vi et noe høyere nivå på prisveksten i perioden sammenlignet med Agder samlet sett, men med en tilsvarende trend med redusert vekst gjennom prognoseperioden, slik at samlet prisvekst blir rundt 19 prosent fra 2021 til 2024.

Stavanger og Rogaland

Ved utgangen av 2019 var boligprisene i Rogaland omtrent 7 prosent lavere enn ved inngangen til 2014. På landsbasis vokste boligprisene med 17 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 ledigheten, befolkningsveksten og boligmarkedet. Regionen så ut til å være i ferd med å ta seg opp, og hadde blant annet økt befolkningsvekst fra 2016 til 2019.

I mars/april 2020 var det på ny et sterkt oljeprisfall, og vi forventer at de negative ringvirkningene på nøkkelindikatorerne våre «henger igjen» og preger regionen også i år, slik at befolkningsvekst og nyboligsalg vil være på lavere nivåer enn vi forventet for regionen i starten av 2020. I 2020 hadde Rogaland en svakt positiv boligprisvekst på 1,9 prosent, og veksten har tatt seg opp i begynnelsen av 2021 også her. Samlet sett venter vi imidlertid noe svakere boligprisvekst enn landsgjennomsnittet.

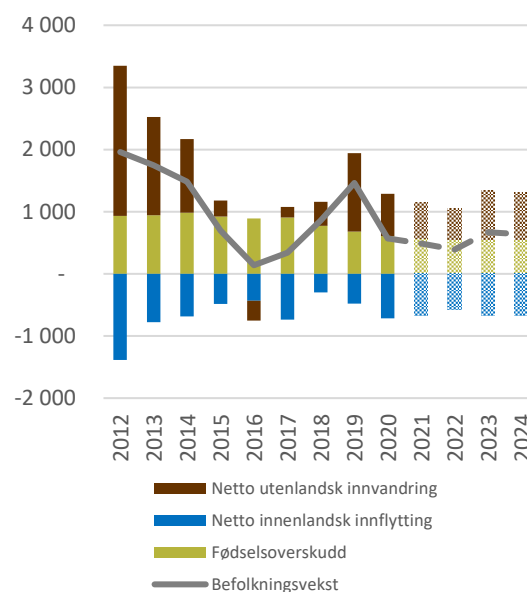
Bedret befolkningsutvikling i sikte

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. I fjor var befolkningsveksten i Rogaland lik 4.700 personer, hvorav 570 tilkom Stavanger kommune.

Ser man utviklingen fra 2017 til 2018 og 2019 i sammenheng, ser det ut til at befolkningsveksten er på vei opp mot høyere nivåer igjen. Det skyldes hovedsakelig at innvandring fra inn- og utland har blitt positiv igjen etter en lengre periode med høye utflyttingstall.

Figur 25: Befolkningsendringer i Stavanger



Kilde: SSB

I 2020 falt dog befolkningsveksten igjen, både i Rogaland (til 0,6 fra 0,9 prosent i 2019) og i Stavanger (til 0,4 fra 1,1 prosent i 2019). Vi ser dette i sammenheng med det nye, plutselige oljeprisfallet mars/april 2020.

I prognoseperioden anslår vi svake petroleumsinvesteringer til å begynne med, men disse vil ta seg opp på slutten av perioden, slik at vi også forventer en svak, men bedret utvikling i befolkningsveksten i Stavanger og Rogaland. For Rogaland samlet og for Stavanger isolert sett forventer vi en befolkningsvekst på 0,4 i 2021. For Rogaland samlet venter vi at veksten faller til 0,2 prosent innen utgangen av prognoseperioden, mens for Stavanger venter vi svak økning i veksten til 0,5 prosent i 2024.

Stabil 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 i dragsuget. Nyboligsalget stupte høsten 2013, og forble kraftig svekket gjennom hele

2014 og 2015. Selv om salget har tatt seg opp igjen siden den gang, selges det fortsatt færre nye boliger per år enn da vi startet registreringen i ECON Nye boliger våren 2013

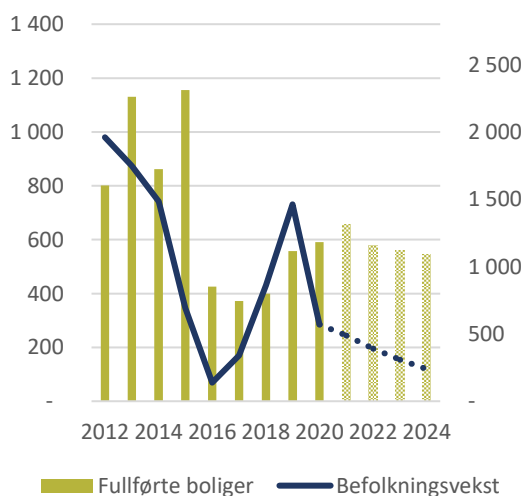
Siden 2016 har imidlertid nyboligsalget vært stabilt i både Rogaland og i Stavanger, og salget har ligget på mellom 1 200 og 1 400 i Rogaland og rundt 300 til 400 i Stavanger. Nyboligsalget har imidlertid tatt seg opp i 2021.

Vi venter at ferdigstillelsen av nye boliger vil være stabil i både Rogaland og Stavanger også framover.

For Rogaland venter vi ferdigstillelse av om lag 2.300 boliger årlig frem mot 2024, og for Stavanger venter vi at rundt 500-600 boliger ferdigstilles hvert år 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. Ekspansive politiske tiltak har imidlertid bidratt til å opprettholde boligprisveksten i regionen gjennom 2020 og vi venter derfor svak men positiv vekst i både Rogaland og Stavanger i prognoseperioden. Vi tror imidlertid at de årlige vekstratene vil gradvis dempes frem mot 2024.

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



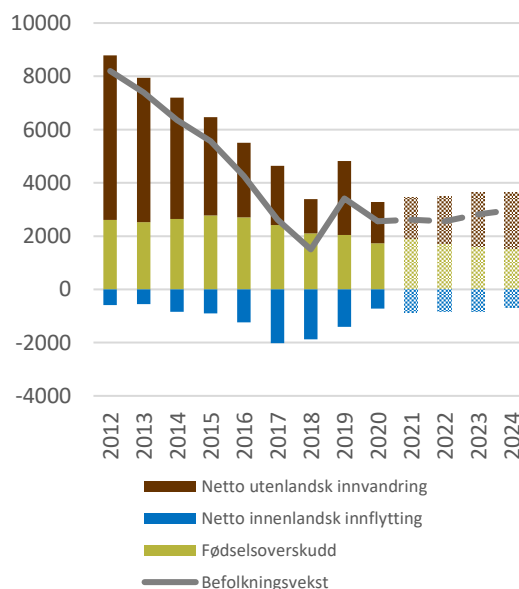
Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

I Stavanger tror vi boligprisveksten vil være i underkant av 8 prosent i år, svakere enn landssnittet som følge av negative ringvirkninger etter oljeprisfall første halvdel av 2020, og falle til rundt 2 prosent utover i prognoseperioden. For Rogaland fylke vil utviklingen være om lag den samme, men veksten vil være på et lavere nivå enn i Stavanger. I prognoseperioden forventer vi at Stavanger vil ha noe lavere prisvekst enn de øvrige store byene, og at Rogaland har forsiktig boligprisvekst sammenlignet med andre regioner.

Vestland

Boligmarkedet i Vestland hadde stabilt høy prisvekst i første halvdel av 2010-tallet, tilsvarende 4,2 prosent årlig. Den høye prisveksten i disse årene skyldes blant annet et betydelig misforhold mellom tilbud og etterspørsel etter nye boliger. Tilbudet var særlig lavt i Bergen, der det bare ble bygget litt over én ny bolig per tredje nye innbygger i kommunen. Det ledet til kraftig prisvekst.

Figur 27: Befolkningsendringer i Vestland



Kilde: SSB

I 2016 snudde imidlertid markedet i Bergen og Vestland. Nedgangen i petroleumsinvesteringene hadde rammet arbeidsmarkedet, og dette ga utslag i boligprisutviklingen. Prisutviklingen i Vestland har vært klart under landsgjennomsnittet, men tatt seg opp igjen, og var i fjor

like over landssnittet (4,1 prosent mot 3,9 prosent).

Utsikter til lavere befolkningsvekst

Mellom 1. januar 2014 og 1. januar 2020 vokste befolkningen i Vestland med nærmere 26.300 personer. Det var i denne perioden en klar sentraliseringseffekt i regionen da Bergen alene stod for en befolkningsvekst på 13.600.

Som i resten av landet, har befolkningsveksten avtatt også i Vestland de siste årene. Fylket har siden 2015 hatt et stabilt positivt fødselsoverskudd på om lag 2.500 personer. Netto utenlandsk innvandring er den viktigste forklaringen til fallet i regionens befolkningsvekst de siste ti årene, og var i 2018 på et svært lavt nivå på rundt 1.300. Den tok seg litt opp igjen i 2019, til 1.500, for så å falle i 2020 til litt over 600.

En annen viktig forklaring på nedgangen i befolkningsveksten, er netto innenlandsk utflytting fra regionen. Vestland har imidlertid negativ netto innenlandsk utflytting i lang tid. I 2017 flyttet netto 2.000 personer fra regionen, etter dette har imidlertid den innenlandske utflyttingen avtatt, og var i fjor på om lag -700 personer.

Bergen deler flere fellestrekk med regionen og har positivt fødselsoverskudd, svakt positiv netto utenlandsk innvandring og innenlandsk utflytting. Relativt sett er imidlertid fødselsoverskuddet og netto utenlandsk innvandring noe høyere i regionen. I 2020 var befolkningsveksten i Bergen på 1.650 personer, noe som tilsvarer en befolkningsvekst på 0,6 prosent, tilsvarende vekst for Vestland var 0,4 prosent.

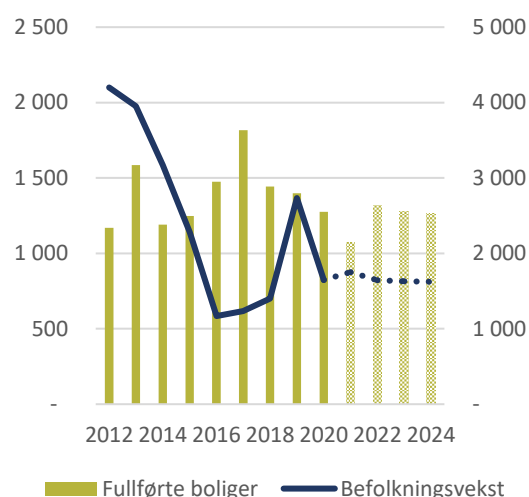
Selv om over halvparten av befolkningsøkningen i Vestland de siste årene har kommet i Bergen, har som nevnt netto innenlands flytting til byen vært negativ. For perioden 2015-2020 var det samlet rett i underkant av 2.600 flere nordmenn som valgte å flytte ut av Bergen enn som flyttet inn. Over samme periode har nabo-kommunene 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 Vestland og Bergen vil være noe lavere enn landsgjennomsnittet i perioden, og at det holder seg om lag på nivå som årene før. Dette tilsvarer en befolkningsvekst på 0,4-0,5 prosent i Vestland, og 0,6 prosent i Bergen.

Moderat boligbygging

Utviklingen av nye boliger i Vestland skjer i stor grad innenfor et avgrenset område. Av om lag 700 boliger som er registrert som solgt i ECON Nye boliger i år, ligger ca. 60 prosent i Bergen, og rundt 80 prosent innenfor byregionen Bergen og omland. 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

I løpet av 2020 registrerte vi salg av drøyt 1 600 nye leiligheter i Vestland. Det var noe høyere enn salgstallene i 2018 og 2019, men nærmere 10 prosent lavere enn toppåret 2016. Utviklingen i Bergen har vært ledende. I 2020 ble det solgt litt over 1 000 nye leiligheter i byen. Basert på salgstall hittil i år, venter vi at nyboligsalget vil være godt også i 2021.

Fallet i befolkningsveksten og økt arbeidsledighet rundt 2014 knyttet til oljeprisfallet, bidro til at det ble bygget flere boliger i Bergen enn befolkningsveksten skulle tilsa. I prognoseperioden venter vi at det vil bygges om lag 9.200 boliger per år i Vestland. Om lag 2.300 av disse vil komme i Bergen by.

Med våre antakelser om befolkningsutvikling og boligbygging, og de makroøkonomiske forholdenes ellers, venter vi en moderat boligprisvekst i Vestland og Bergen i prognoseperioden. For Vestland lyder prognosen på 8,4 prosent i 2021, før vekstratene faller mot om lag 2 prosent utover i prognoseperioden. I Bergen venter vi sterkere boligprisvekst, med 9,5 prosent i 2021, som synker og nærmer seg 2,4 prosent i perioden.

Møre og Romsdal

I Møre og Romsdal var veksten i boligprisene på 7,6 prosent fra 2017 til 2020. Møre og Romsdal var i denne perioden en av fylkene med svakest boligprisvekst, kun Rogaland hadde lavere. De siste fem årene har fylket hatt høy boligbygging i forhold til befolkningsvekst, kun Innlandet har bygget flere boliger per nye innbygger av fylkene i Sør-Norge.

Svak befolkningsutvikling i Møre- og Romsdal

Møre og Romsdal har hatt en svakere befolkningsutvikling de siste fem årene med en gjennomsnittlig årlig vekstrate på 0,2 prosent. Befolkningsveksten har i hovedsak kommet som følge av høy arbeidsinnvandring. Helt siden 2011 har fødselsoverskuddet vært stabilt lavt, men positivt, mens netto innenlandsk flytting har vært negativ, men stabilt rundt -850 personer, alle år siden 2011.

Også i dette fylket har befolkningsveksten gått ned på grunn av redusert arbeidsinnvandring, og i 2019 var ikke befolkningsveksten større enn 200 personer. I 2020 ble samlet befolkningsvekst negativ, og det ble 28 færre personer i fylket.

Vi tror befolkningsveksten i år vil bli negativ med om lag -300 personer som følge av redusert nettoinnvandring fra utlandet. Vi venter at befolkningsveksten tar seg noe opp gjennom prognoseperioden. Dette er hovedsakelig drevet av en liten økning i arbeidsinnvandringen.

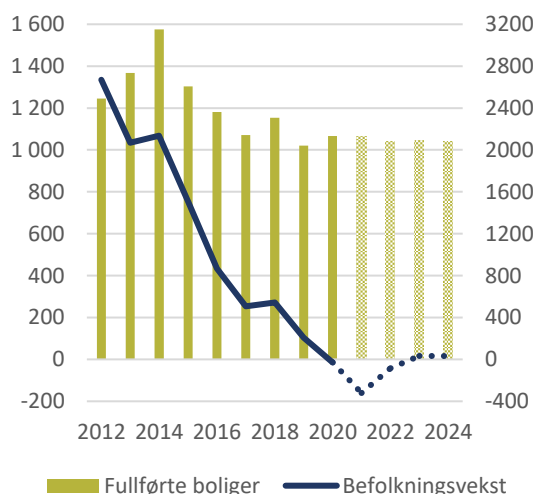
Fortsatt høy boligbygging

I løpet av de siste fem årene har det blitt bygget 5 500 boliger i fylket, mens befolkningsøkningen i perioden har vært på 2 100 personer.

Dette er godt over 50 prosent flere nye boliger enn nye personer.

Basert på igangsettingstall fra SSB og nyboligsalg fra ECON Nye boliger, legger vi til grunn bygging av om lag 1 000-1 100 boliger per år i prognoseperioden.

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



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Møre og Romsdal er et fylke med mye leverandørindustri. Fylket hadde en moderat til høy arbeidsledighet i årene etter oljeprisfallet sommeren 2013. Siden 2016 har imidlertid arbeidsmarkedet blitt bedre igjen, og i 2019 var gjennomsnittlig arbeidsledighet nede på 2,4. Som følge av pandemien og oljeprisfall i 2020, så vi et hopp i arbeidsledigheten her, som andre steder. Siste tall for mars 2021 ligger på nivå med mars i 2019, som tyder på at arbeidsledighetshoppet i 2020 var kortvarig, og har mindre konsekvenser på sikt. Vi tror at ledigheten i regionen vil fortsette å gå ned til et lavt nivå i underkant av to prosent i 2024.

Vi anslår at boligprisveksten i Møre og Romsdal vil bli 6,6 prosent i år, som er høyt for dette fylket, det er nesten på nivå med den aggregerte veksten i perioden 2017 til og med 2020, samtidig som det kun er nesten halvparten av landsnittet. Utover i prognoseperioden faller prisveksten raskt og vil være omtrent 1 prosent i 2024.

Trøndelag og Trondheim

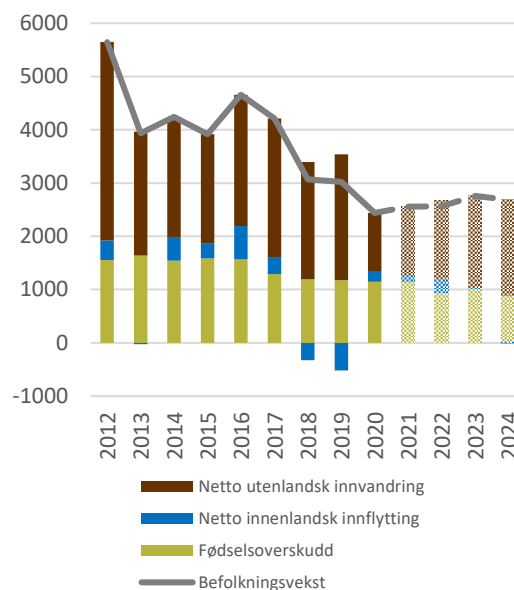
Etter en lengre periode med god boligprisvekst i Trondheim og Trøndelag, så det ut som om veksten skulle avta for både byen og fylket, men siden 2019 har det vært svak økning. Fasit i fjor ble en boligprisvekst på 3,3 prosent både i Trondheim og i fylket, som var noe under landsnittet på 3,9 prosent. Byene ligger ofte over snittet for fylket samlet sett, og er driver i sin region når det gjelder befolkningsvekst, slik at dette forstås som ganske svak vekst for Norges fjerde største by. Kun Kristiansand hadde lavere vekst enn Trondheim av de fem regionbyene vi inkluderer i denne analysen.

Befolkningsveksten vil flate ut

Trøndelag med Trondheim i spissen har hatt god, men fallende, befolkningsvekst det siste tiåret. Samlet for hele Trøndelag økte befolkningen med 2.440 personer i 2020, en vekstrate på 0,5 prosent. Befolkningsveksten bestod i hovedsak av innvandring fra utlandet, men også et historisk stabilt og relativt høyt fødselsoverskudd i befolkningen. Netto innenlands flytting bidro også positivt, selv om antallet personer var lavt, på kun 190.

Befolkningsveksten i fylket har i all hovedsak tilkommet Trondheim. I Trondheim bidrar både positivt fødselsoverskudd, nettoinnvandring fra utlandet og innenlandsk tilflytting til at befolkningens mengden øker fra år til år. Befolkningsveksten i Trondheim har ligget rundt 1,5 prosent de siste ti årene.

Figur 30: Befolkningsendringer i Trøndelag



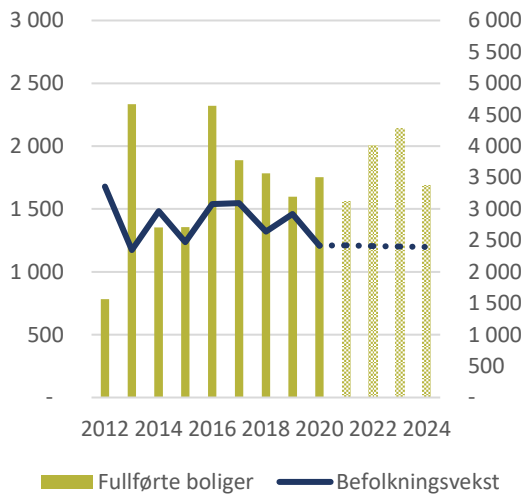
Kilde: SSB

I våre prognoser har vi lagt til grunn en noe lavere befolkningsvekst enn vi har sett den siste femårsperioden. En viktig forklaring til dette er nedgangen i utenlandsk innvandring. I Trøndelag legger vi til grunn en befolkningsøkning på rundt 2.600 personer i år, og at den stabiliserer seg rundt 2.600-2.700 i årene framover, med svakt økende utenlandsk innvandring og svakt synkende fødselsoverskudd, og netto innenlandsk innvandring som går mot null. Trondheim vil stå for mesteparten av dette, og spesielt bidra positivt med hensyn til fødselsoverskudd. Vi forventer en befolkningsvekst på i underkant av 2.500 i Trondheim i år og i årene fremover.

Stabil boligbygging

Nyboligsalget har vært godt i fylket de siste årene, og det er spesielt salget i Trondheim som har bidratt til dette, men etter flere gode år, falt nyboligsalget en del i 2017. Det har likevel holdt seg oppe og nylig økt igjen til i underkant av 1.500 boliger i 2020 i Trondheim.

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 2016 til 2020 har det blitt bygget 16 400 boliger, mens befolkningen har økt med 17 400 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.

Utviklingen i ECON Nye boliger gjør at vi for fylket samlet sett venter relativt høy boligbygging ut prognoseperioden, fra rundt 3.100 ferdigstillelser i 2020, til 3.700 i 2022 og til 3.400 i 2024. Vi venter at mer enn halvparten av disse vil bli oppført i Trondheim. I Trondheim ble mange av boligene som ble solgt i 2016 ferdigstilt i 2018 og 2019. Med en ny salgstopp ventet nå i 2021 på rundt 1.650 boliger, venter vi nye igangsettelsestopper og ferdigstillelsestopper på henholdsvis 2.600 i 2022 og over 2.100 i 2023. I slutten av prognoseperioden tror vi at salgstallene flater ut, og det samme gjør dermed også boligbyggingen.

God tilgang på boliger sammen med noe lavere befolkningsvekst gjør at vi forventer moderat boligprisutvikling i Trøndelag omtrent på nivå med landssnittet. I 2021 forventer vi en prisvekst på rundt 9,5 prosent, som er 0,6 prosentpoeng under landssnittet. Vi forventer at Trondheim ligger noe over, på 9,8 prosent i 2021. Videre tror vi at boligprisveksten vil avta, på

samme måte som på landsbasis, og for Trøndelag samlet nærme seg 1,6 prosent innen utgangen av prognoseperioden. Trondheim, som ligger litt over banen til Trøndelag samlet gjennom perioden, anslår vi at ender like over 2 prosent i 2024.

For hele prognoseperioden venter vi boligprisvekst omtrent på nivå med landsgjennomsnittet, muligens så vidt over. Dette gir en årlig vekstrate på om lag 4,5 prosent i snitt. Vi venter at boligprisene øker mer i Trondheim enn i Trøndelag ellers, slik at samlet vekst for Trondheim blir rundt 21 prosent, mot rundt 19 prosent for hele fylket i perioden 2021 til 2024.

Nord-Norge og Tromsø

Fra 2017 til 2020, vokste boligprisene i Troms og Finnmark med 14,1 prosent, litt over landsgjennomsnittet på 13,4 prosent. Veksten har først og fremst vært drevet av Tromsø, hvor boligprisene steg 18 prosent i samme periode, som er betydelig høyere enn noen av de fem andre regionbyene vi ser på i analysen.

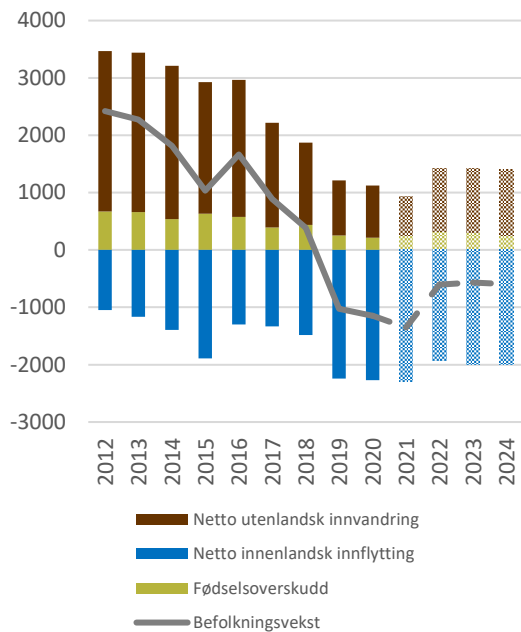
Innenlands fraflytting

Nord-Norge har lenge slitt med høy fraflytting. Både Nordland og Troms og Finnmark har opplevd netto innenlands flyttetap i samtlige av de siste femten årene. Fraflyttingen snudde imidlertid i 2008, og i 2012 hadde innbyggertallet endelig passert den forrige befolkningstoppen i 1982. Samlet sett har regionen hatt et lite, men positivt fødselsoverskudd, men for Nordland snudde dette i 2018, og fylket har siden hatt fødselsunderskudd.

I 2020 var netto innenlandsk flyttetap på om lag 3.780 personer i de to fylkene, mens netto innvandringen fra utlandet var på 1.750 personer. Samlet sett for landsdelen ga dette en kraftig befolkningsnedgang på om lag 2.500 personer.

Når man ser på de to fylkene hver for seg, var befolkningsnedgangen i Nordland på nesten 900 personer, mens Troms og Finnmark opplevde en befolkningsnedgang på rundt 1.150 personer.

Figur 32: Befolningsendringer i Troms og Finnmark



Kilde: SSB

Som følge av sentraliseringstrenden vi ser i alle byområder, vokste befolkningen i Tromsø raskere enn resten av Nord-Norge. Befolningsveksten i 2020 var imidlertid lavere enn på lenge, da kun litt over 100 personer flyttet til kommunen. De fleste andre kommuner i Troms og Finnmark fylke har altså hatt betydelig befolkningsnedgang.

Vi legger imidlertid til grunn at historisk viktige befolkningsdrivere for Tromsø vil ta seg noe opp gjennom prognoseperioden og framskriver en befolkningsvekst i kommunen på om lag 0,3-0,6 prosent gjennom prognoseperioden. Det vil bidra til at Troms og Finnmark vil kunne se mindre negative veksttall i slutten av perioden, fra -0,6 prosent befolkningsvekst i 2021 til -0,3 prosent i 2024.

Vi venter omtrent den samme utviklingen i Nordland, med negativ befolkningsvekst fra -0,6 prosent ved starten av prognoseperioden til -0,3 prosent i 2024.

Forholdsvis høy boligbygging i Nord-Norge

Den økte 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 tre årene 2016-2018 ble nesten 2 500 boliger bygget, mens befolkningen økte med 3 170 personer. Misforholdet mellom boligbygging og befolkningsøkning har dermed begynt å jevnes ut.

Den høye temperaturen i boligmarkedet i Tromsø har kommet godt til syne i nyboligstatistikken ECON Nye boliger. Siden 2014 har salget av nye leiligheter ligget på rundt 450 årlig. Ferdigstillelser nådde en ny topp i 2020, på rundt 800 boliger, nesten på nivå med rekordåret 2017. Dette tyder på at vi kan forvente en jevn tilstrømming av nye innflyttingsklare boliger i Tromsø de neste årene, dog på et noe lavere nivå enn i 2020, som ventes å være toppen for denne gang. I prognoseperioden venter vi at det fullføres rundt 740 boliger i 2021, og deretter rundt 600 boliger årlig ut prognoseperioden.

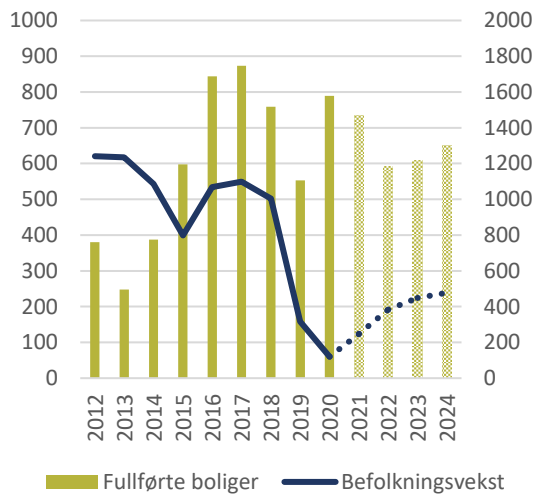
I Nordland og Troms og Finnmark ble det i årene 2016-2020 bygget mange boliger i forhold til antall nye innbyggere. I Nordland var tallet 5 150 boliger, mens innbyggertallet økte med 200 personer. I Troms og Finnmark ble det bygget 7 161 boliger, mens befolkningen økte med i underkant av 800 personer. Begge fylkene hadde relativt høy boligbygging og negativ befolkningsvekst i 2020.

I ECON Nye boliger registrerte vi svært godt nyboligsalg i Nordland i 2016, men salget har siden avtatt betydelig. Dette tyder på at vi kan vente noe lavere boligbygging i fylket de kommende årene. Gitt beholdningen av igangsatte boliger, forventer vi at det vil fullføres mellom 9.000 og 1.000 boliger hvert år frem til 2024.

I Troms og Finnmark venter vi også at byggeaktiviteten vil avta noe. Basert på igangsettelsestall og salgstall for de siste årene, tror vi at det vil ferdigstilles om lag 1.200-1.400 boliger hvert år i prognoseperioden.

For Nordland venter vi en moderat boligprisvekst i år på om lag 8,1 prosent, før veksten avtar i 2022 til rundt 4 prosent, og nærmer seg rundt eller i underkant av 1 prosent innen 2024.

Figur 33: Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse) i Tromsø



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Vi venter en høyere boligprisvekst i Troms og Finnmark i år sammenlignet med tidligere år. Når den utenlandske innvandringen tar seg opp utover prognoseperioden, tror vi veksten i Troms og Finnmark holder seg på et godt nivå, men betydelig lavere enn boligprisveksten i år. Mot slutten av prognoseperioden venter vi svært lav vekst både i Nordland, kun 1 prosent i 2024, og Troms og Finnmark, med litt over en halv prosent i 2024.

Tromsø har vært en av byene i landet med høyest boligprisvekst i flere perioder, men boligprisveksten har avtatt noe de seneste årene. Fall i befolkningsveksten og stabil tilførsel av boliger tilsier en noe svakere utvikling utover prognoseperioden, etterfulgt av toppen som ventes i år. Vi venter en boligprisvekst på om lag 9 prosent i år, og at veksten så vil nærme seg et lavere, mer stabilt nivå like under to prosent utover prognoseperioden.

Oppsummering av boligprisvekst: Nasjonalt, regionalt og i utvalgte byer

Tabell 2: Nasjonal og regional boligprisvekst i prosent

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Prognoser | | | | |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------|------|------|------|-----------|
| | | | | | | | | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2020-2024 |
| Norge | 4.0 | 2.7 | 6.1 | 7.0 | 5.0 | 1.4 | 2.5 | 3.9 | 10.1 | 4.7 | 2.0 | 1.9 | 18.7 |
| Viken | 5.3 | 2.9 | 8.3 | 10.5 | 9.6 | 2.4 | 3.2 | 6.0 | 12.3 | 5.8 | 2.6 | 1.9 | 24.3 |
| Oslo | 3.0 | 3.0 | 12.6 | 16.9 | 6.6 | 0.1 | 4.4 | 5.8 | 12.7 | 5.8 | 3.1 | 3.2 | 27.0 |
| Innlandet | 3.5 | 6.1 | 6.0 | 8.1 | 7.0 | 4.4 | 4.1 | 2.9 | 7.8 | 4.3 | 1.7 | 1.2 | 15.7 |
| Vestfold og Telemark | 3.4 | 2.4 | 5.7 | 6.5 | 5.0 | 3.8 | 4.0 | 6.5 | 8.6 | 3.9 | 1.9 | 1.1 | 16.2 |
| Agder | -0.9 | -0.3 | 3.2 | 4.3 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 4.4 | 8.1 | 4.3 | 1.7 | 1.1 | 15.9 |
| Rogaland | 1.9 | -1.9 | -4.6 | -3.7 | 1.9 | -0.4 | -0.4 | 1.9 | 7.5 | 4.4 | 1.9 | 1.5 | 16.0 |
| Vestland | 4.7 | 3.2 | 7.6 | 1.0 | 2.4 | -0.1 | 2.4 | 4.1 | 8.4 | 3.8 | 2.3 | 1.9 | 17.3 |
| Møre og Romsdal | 3.3 | 3.2 | 5.6 | 2.3 | 0.9 | 1.6 | 1.6 | 3.4 | 6.6 | 3.4 | 1.3 | 1.0 | 12.9 |
| Trøndelag | 6.7 | 1.6 | 6.4 | 4.0 | 4.4 | 0.6 | 1.6 | 3.3 | 9.5 | 4.7 | 2.2 | 1.6 | 19.0 |
| Nordland | 4.6 | 3.2 | 5.5 | 6.4 | 6.2 | 1.9 | 3.9 | 3.8 | 8.1 | 3.9 | 1.3 | 0.8 | 14.6 |
| Troms og Finnmark | 8.3 | 7.6 | 5.7 | 6.5 | 3.2 | 2.6 | 2.4 | 5.2 | 8.7 | 3.2 | 1.5 | 0.6 | 14.4 |

Kilder: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Tabell 3: Boligprisvekst i prosent i utvalgte byer

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Prognoser | | | | |
|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------|------|------|------|-----------|
| | | | | | | | | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2020-2024 |
| Oslo | 3.0 | 3.0 | 12.6 | 16.9 | 6.6 | 0.1 | 4.4 | 5.8 | 12.7 | 5.8 | 3.1 | 3.2 | 27.0 |
| Kristiansand | -2.1 | -0.4 | 5.0 | 4.7 | 1.4 | 2.3 | 2.5 | 0.9 | 8.8 | 4.8 | 2.5 | 2.5 | 19.8 |
| Stavanger | -1.0 | -1.3 | -4.1 | -5.6 | 4.8 | -2.2 | -1.3 | 4.8 | 7.7 | 4.6 | 2.3 | 2.3 | 17.9 |
| Bergen | 4.4 | 4.7 | 8.1 | 0.8 | 3.2 | -0.1 | 2.0 | 5.9 | 9.5 | 4.2 | 2.5 | 2.4 | 19.8 |
| Trondheim | 6.1 | 3.7 | 7.3 | 5.1 | 6.3 | -0.6 | 1.7 | 3.3 | 9.8 | 4.9 | 2.7 | 2.1 | 20.8 |
| Tromsø | 12.6 | 7.9 | 10.0 | 2.8 | 6.4 | 1.4 | 4.4 | 4.6 | 9.0 | 5.3 | 2.3 | 1.8 | 19.5 |

Kilder: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Norsk økonomi mot gjenåpning og ny oppgang

I mars i fjor stoppet deler av norsk økonomi helt opp som følge av spredningen av og tiltakene mot koronaviruset i Norge og i verden for øvrig. Siden har flere runder med lettinger og tilstrømminger av tiltak ført til både opp- og nedgang i aktiviteten i økonomien. Bedring i internasjonal økonomi har allerede ført til økt eksport. Framover venter vi at aktiviteten i norsk økonomi fortsetter å hente seg inn igjen. Koronasituasjonen ventes imidlertid å dempe aktiviteten resten av året. Nye muterte varianter av koronaviruset og mulige nye nedstengninger av samfunnet representerer ekstra usikkerhetsmomenter i anslagene, men vi legger til grunn en videre åpning av samfunnet i Norge og utenlands.

Før fjoråret var norsk økonomi i en forsiktig oppgangskonjunktur, etter en oljedrevet konjunkturedgang i årene før. I 2017 vokste BNP Fastlands-Norge med 2 prosent, før veksten tiltok i 2018 og 2019 til henholdsvis 2,2 og 2,3 prosent. Fra slutten av 2019 var imidlertid den økonomiske veksten svak.

Som følge av koronautbruddet ble imidlertid det som begynte som en moderat konjunkturedgang på slutten av 2019 til en kraftig bråstopp som norsk økonomi ikke har vært gjennom siden andre verdenskrig. Tall for fjorårets første kvartal viser en nedgang i BNP Fastlands-Norge på 1,8 prosent, mens nedgangen var på hele 6,2 prosent i andre kvartal. Som følge av gjenåpningen og den relativt normale sommeren og sensommeren, var veksten i tredje kvartal 4,7 prosent. Utover høsten førte den andre smittebølgen til en ny nedstenging, og veksten falt derfor til 2,1 prosent. Husholdningenes konsum falt i fjor med hele 7,6 prosent.

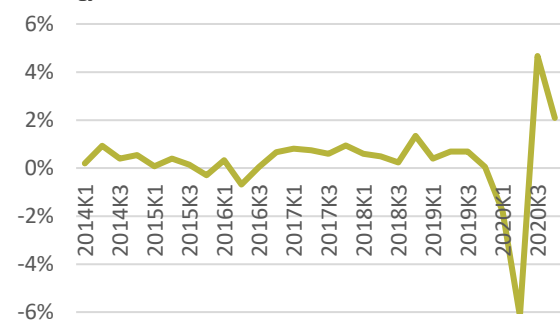
Nasjonalregnskapets månedstall for januar og februar i år preges av nedstengingen, men tyder på noe vekst i industriproduksjonen og annen vareproduksjon. Fastlandseksporten var rekordhøy i mars.

Ifølge NAVs statistikk nådde antall helt ledige

som andel av arbeidsstyrken en topp på 10,7 prosent ved utgangen av mars i fjor, men er i skrivende stund redusert til 4 prosent.¹⁸ Vi ventet at ledigheten faller ytterligere utover prognoseperioden. Den videre nedgangen blir imidlertid forsiktig, og ledigheten ventes å fortsatt være på et relativt høyt nivå også i 2024.

Den moderate veksten i BNP Fastlands-Norge før fjoråret skyldes blant annet relativt lav vekst i husholdningenes konsum. I tillegg har boliginvesteringene falt de to årene i forkant av fjoråret. Petroleumsinvesteringene falt klart i perioden 2014-2017 og økte kun forsiktig i 2018. I 2019 kom det et kraftig oppsving, som bidro til noe høyere vekst i BNP Fastlands-Norge. I fjor førte koronaviruset, sammen med en midlertidig oljeprisrig til et fall på ca. 5 prosent i petroleumsinvesteringene.

Figur 34: BNP Fastlands-Norge. Faste 2018-priser. Sesongjustert vekst fra kvartalet før.



Kilde: Nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

Framover venter vi først en nedgang i petroleumsinvesteringene og næringsinvesteringene, før de øker fra henholdsvis slutten av 2022 og sommeren/høsten i år. Nyboligsalget har vært svært godt så langt i år, og høy prisvekst gir økt insentiv til bygging. Vi venter derfor økte boliginvesteringer i år og neste år, før de faller svakt fra høye nivåer. Internasjonal etterspørsel etter norske varer og tjenester henter seg videre inn, som gir relativt høy etterspørselsvekst i år og neste år, før veksten dabbet av.

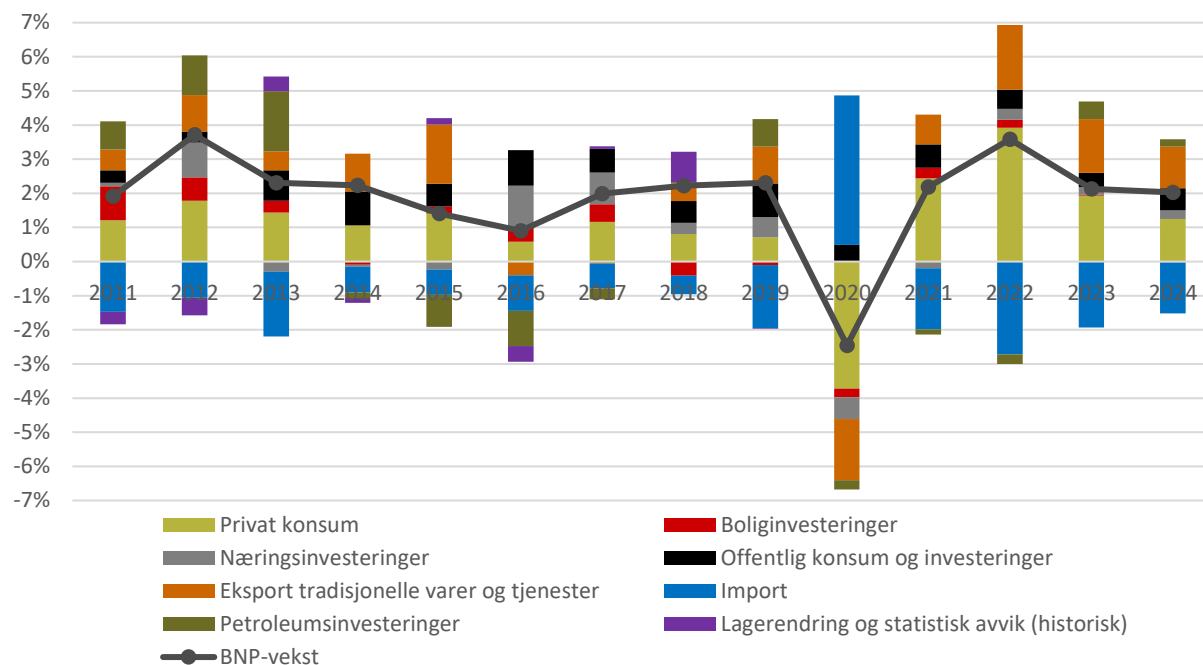
Norges Bank har holdt styringsrenta på 0 prosent siden mai i fjor. Utsiktene framover borger

¹⁸ Merk at NAVs ledighetstall inkluderer permitterte

for fortsatt lave renter lenge. Utlånsforskriften begrenser bankenes utlånspraksis, og særlig regelen om at samlet gjeld ikke skal overstige fem ganger inntekt begrenser manges handlingsrom i Oslo, der boligprisene er høyest. Vi

venter at finanspolitikken fortsetter å være ekspansiv i år og neste år, for å kontre relativt høy arbeidsledighet.

Figur 35: Bidrag til veksten i BNP Fastlands-Norge. Prognoser etter 2020



Veksten i de ulike faktorene er vektet med hvor viktige de er for samlet etterspørsel, jf. Figur 37.

Kilder: Samfunnsøkonomisk analyse og nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

Drahjelp fra finanspolitikken

Utbruddet av koronapandemien førte til en rask omlegging av finanspolitikken, med både kraftige utgiftsøkninger og skatte- og avgiftslettelser. Endringer i permitteringsregler, redusert arbeidsgiverperiode for dagpengebetaling ved permittering av ansatte og skatteutsettelse for bedriftseiere som er rammet av kundesvikt er også blant tiltakene. Kontantstøtten til virksomheter med omsetningsfall har vært aktiv i store deler av pandemien. Det ble også innført lønns-tilskudd for virksomheter som tar tilbake permitterte. I tillegg kom en tiltakspakke for oljenæringen.

Offentlig konsum falt i andre kvartal i fjor, før det økte i andre og fjerde kvartal. Nedgangen i andre kvartal skyldtes at nedstengning og smitte-tiltak medførte nedgang i produksjonen av tjenester innen skole, helse, barnehager og kollektivtrafikk.

Samtidig økte investeringene i offentlig forvaltning klart, primært knyttet til helse- og forsvarsrelaterte investeringer.

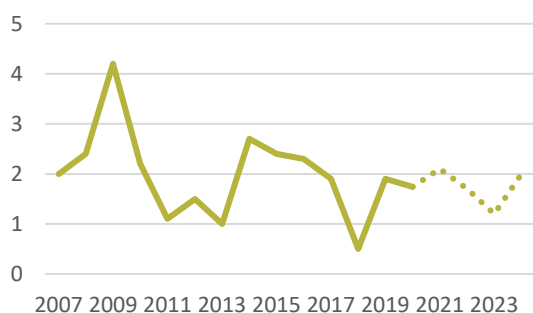
I år og utover i prognoseperioden venter vi at myndighetene opprettholder en viss utgiftsvekst for å motvirke den svake konjunkturutviklingen. Vi venter at offentlige investeringer i år vil øke med knappe 1,1 prosent, og tilsvarende neste år og ut prognoseperioden. Veksten skjer fra et relativt høyt nivå, etter kraftig vekst i offentlige investeringer i 2018 og 2019.

Veksten i offentlig konsum falt år for år fra toppåret 2014, da den var 2,7 prosent, til 0,5 prosent i 2018. I 2019 økte veksten til 1,9 prosent, men det skyldtes blant annet bergingen av KNM Helge Ingstad. I fjor økte offentlig konsum med 1,7 prosent. Vi legger til grunn en vekst i offentlig konsum på 2,1 prosent i år og 1,7 prosent neste år. I 2023 synker veksten videre til 1,2

prosent før den øker til 2 prosent i 2024. Handlingsregelen på 3 prosent vil begrense det offentliges handlingsrom når situasjonen etter hvert normaliserer seg.

Anslagene er beheftet med stor usikkerhet. En ny smitteoppblomstring som følge av muterte virusvarianter, som ikke stoppes effektivt nok med vaksinene som er satt, kan føre til nye tiltak for å slå ned smitten. Det er dessuten usikkerhet knyttet til den videre utviklingen i finansmarkeder og oljepriser, som kan få betydning for oljefondets størrelse.

Figur 36: Veksten i offentlig konsum. Prosent

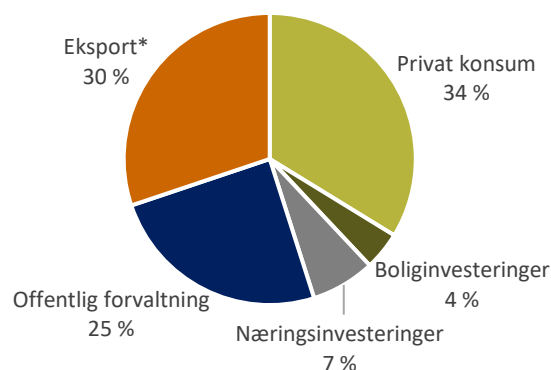


Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Store svingninger i husholdningenes konsum

Smitteutbrudd og delvis nedstengning av økonomien har medført høy arbeidsledighet, som har bidratt til et stort fall i konsumet av særlig tjenester. I fjor falt husholdningenes konsum med 7,6 prosent, hvorav tjenestekonsumet falt med om lag 12 prosent, mens varekonsumet økte med ca. 5,5 prosent. Vi venter at tjenestekonsumet vil hente seg inn igjen særlig fra sensommeren, i takt med gjenåpningen av samfunnet. Fortsatt lav rente stimulerer også til økt konsum. I inneværende år venter vi en økning på 4,9 prosent i husholdningenes konsum. Økningen kommer i stor grad i andre halvår, noe som gir en del overheng inn i neste år, hvor vi dessuten venter videre vekst slik at årsveksten neste år blir 7,5 prosent. Videre utover prognoseperioden venter vi at veksten faller, til 3,7 prosent i 2023 og 2,4 prosent i 2024.

Figur 37: Etterspørselen i Fastlands-Norge, 2020



* Eksport av tradisjonelle varer og tjenester

Kilder: Samfunnsøkonomisk analyse og nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

Svak vekst i næringsinvesteringene

Næringslivet har lenge nytt godt av et svakt nivå på kronekursen og lave renter. Imidlertid førte koronautbruddet til lavere investeringsvilje og i fjor falt næringslivsinvesteringene med 6,3 prosent. Vi venter ikke at næringsinvesteringene begynner å vokse før sommeren/høsten i år. Høyere internasjonal etterspørsel og litt hjelp fra innenlandske drivere som konsum og boliginvesteringer vil bidra til at næringsinvesteringene vokser. Året sett under ett venter vi derfor en nedgang på 2 prosent. Neste år venter vi en vekst på 3,3 prosent før veksten ligger rundt 2,5 prosent ut prognoseperioden.

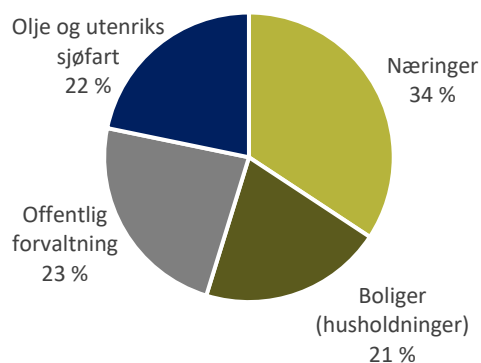
Nedgang før oppgang i petroleumsinvesteringene

I 2018 økte petroleumsinvesteringene med 0,7 prosent, etter å ha falt med om lag 35 prosent gjennom de fire foregående årene. Veksten tok seg kraftig opp i 2019 til 12,6 prosent og bidro dermed sterkt til videre oppgang i norsk økonomi. Som følge av koronaviruset og en periode med lav oljepris falt petroleumsinvesteringene i fjor med 4,9 prosent. Vi venter videre reduksjon i år og neste år på henholdsvis 3 og 6 prosent, før det er ventet en vekst på 10 prosent i 2023 og 4 prosent i 2024. Økningen som kommer utover i prognoseperioden skyldes blant annet den midlertidige endringen av skattereglene for å bedre oljeselskaperens likviditet.

Når det gjelder oljeprisen forventer vi en gradvis nedgang gjennom prognoseperioden, mot i

overkant av 50 dollar fatet. Her ligger det imidlertid stor nedsiderisiko i både koronavirusets varighet og effekt på etterspørselen etter olje og en eventuell videreføring/gjenopptakelse av oljepriskrigen.

Figur 38: Bruttoinvesteringer i 2020. Faste 2015-priser.



Kilder: Samfunnsøkonomisk analyse og nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

Internasjonal konjunkturoppgang øker eksporten 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 fjor svekket seg ytterligere gjennom vinteren og våren. Særlig var svekkelsen kraftig i mars 2020, da oljeprisen falt mye. Den importveide kronekursen var på sitt svakeste nivå 19. mars, det laveste nivået siden statistikken ble startet i 1990. Siden slutten av april i fjor har kronekursen styrket seg noe, sammen med økende oljepris.

Selv om svak kronekurs isolert sett gir gode vilkår for norske eksportnæringer, utviklet eksporten av tradisjonelle varer seg ganske svakt i 2017 og 2018. Årsveksten i tradisjonell vareeksport var i 2018 på kun 1,5 prosent. I 2019 tok veksten seg opp til 4,6 prosent. Årsveksten i tjenesteeksporten var 2,4 prosent i 2018 og 3,5 prosent i 2019. I fjor var usikkerhet knyttet til koronaviruset og de svake internasjonale konjunkt

turene viktigere enn en svak krone, slik at eksporten av tradisjonelle varer falt med nesten 2,3 prosent, mens tjenesteeksporten falt med hele 13,3 prosent. I år har allerede fastlandseksporten i mars satt månedsrekord. Vi venter at internasjonal økonomi tar seg videre opp og bidrar til en årlig vekst i eksporten av tradisjonelle varer på om lag 4 prosent i år og nesten 6 prosent neste år, før veksten dabber noe av utover i prognoseperioden, ned mot 4 prosent i 2024. Tjenesteeksporten vil vokse mer, som følge av at veien tilbake til et normalt nivå etter koronakrisen er lengre enn for vareeksporten.

Aktiviteten på vei opp

Etter et kraftig fall i fjorårets andre kvartal, tok BNP Fastlands-Norge seg opp utover sommeren og høsten. Likevel var ikke aktiviteten i februar i år på nivå med februar i fjor, ifølge månedlige nasjonalregnskapstall. Tallene for januar og februar tyder på at veksten i norsk økonomi har falt som følge av nedstengingen både Norge og våre handelspartnere har vært inne i. Samtidig viste eksporttall for mars ny månedsrekord, som tyder på at eksportrettede næringer er i ferd med å hente seg inn igjen.

I 2019 økte industriproduksjonen med 2,7 prosent grunnet høye petroleumsinvesteringer og næringsinvesteringer samt svak kronekurs. I fjor ble veksten dempet av svakere internasjonal etterspørsel. Internasjonale verdikjeder ble rammet av spredningen av koronaviruset og smitteverntiltak. Industriproduksjonen mistet også vekstimpulser fra både petroleumsinvesteringer, boliginvesteringer og næringsinvesteringer. Samlet falt produksjonen med 3,5 prosent i fjor, tross noe vekst i tredje og fjerde kvartal. Året i år er et slags overgangså, som startet med manglende vekstimpulser for industriproduksjonen, men disse har tatt seg opp etter februar og vil sørge for solid vekst i industriproduksjonen i år sammenlignet med i fjor.

Også overnattings- og serveringsvirksomheter fortsatte veksten i 2019. Kronesvekkelsen har gjort norske reiselivsprodukter mer konkurransedyktige mot utlandet – både for nordmenn og utenlandske turister. Årsveksten var 3,8 prosent i 2019, opp fra 1,9 prosent i 2018. Overnattings-

og serveringsvirksomheter ble særlig hardt rammet av spredningen av koronaviruset og smitteverntiltak, som resulterte i svært dårlige tall for næringen i fjor. I første kvartal i fjor falt produksjonen i sektoren med 13,5 prosent, mens andre kvartal førte med seg en halvering av produksjonen. Etter hvert som smitteverntiltak ble myknet opp, tok produksjonen seg opp, og i tredje kvartal var veksten 7,7 prosent, før ny nedstenging førte til et fall på 16 prosent i fjerde kvartal. Samlet falt produksjonen med ca. 30 prosent i fjor. Første kvartal i år ga mest sannsynlig et nytt kraftig fall, men dette vil snu i løpet av andre kvartal i tråd med gjenåpningen av samfunnet, og vi venter høy vekst igjen i tredje kvartal.

Forretningsmessig tjenesteyting har stått for mye av sysselsettingsveksten de siste tiårene. Også denne næringen opplevde en klar nedgang mot slutten av 2014 og inn i 2015. Siden har imidlertid veksten vært sterk, med 6 prosent i 2017 og 9,1 prosent i 2018. I 2019 falt imidlertid årsveksten til 2,3 prosent. I fjorårets første kvartal falt produksjonen videre med 1,7 prosent, mens fallet var på hele 25,7 prosent i andre kvartal. Veksten falt videre i tredje kvartal med 7,7 prosent, før den økte med 22,3 prosent i fjerde kvartal. Samlet falt produksjonen med ca. 20 prosent. Videre venter vi en utvikling i tråd med utviklingen i norsk økonomi for øvrig.

Aktiviteten i bygge- og anleggsvirksomheten har vært med på å dempe nedgangen i norsk økonomi de senere årene, i kjølvannet av fallet i oljeprisen. Vekst i boliginvesteringene på 6,6 prosent i 2016 og 7,3 prosent i 2017 bidro til å løfte aktiviteten i bygge- og anleggsvirksomheten. Produksjonsveksten var 2,8 prosent i 2016,

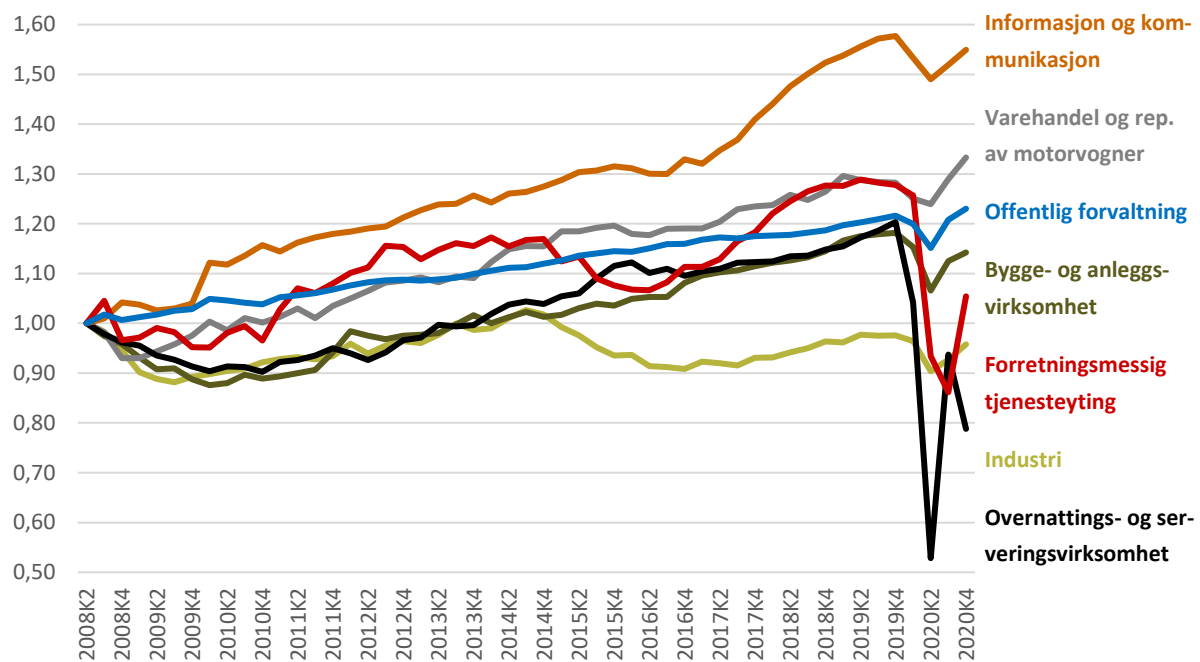
4,3 prosent i 2017 og 2,4 prosent i 2018. Den høyere veksten var delvis en reaksjon på for lite bygging i en periode, som førte til kraftig boligprisvekst.

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 3,9 prosent. I første kvartal i fjor falt produksjonen med 2,4 prosent, og i andre kvartal med hele 7,6 prosent. Deretter økte produksjonen med 5,5 prosent i tredje kvartal og 1,5 prosent i fjerde kvartal. Dette ga en samlet reduksjon på 4,6 prosent i fjor. Det ble gitt fem prosent færre igangsettingstillatelser i fjor enn i 2019, som var om lag likt med 2018. Det peker isolert sett mot en produksjonsnedgang i år og neste år.

Nyboligsalget ble umiddelbart rammet hardt av koronautbruddet. Salget tok seg imidlertid klart opp igjen utover våren i fjor etter en kort periode med svært lav omsetning. Nyboligsalget har gått svært godt i år, som skaper en produksjonsoppgang framover. Vi venter derfor økt produksjon i år og de neste par årene, slik at antall ferdigstilte boliger tar seg opp utover i prognoseperioden.

I 2019 ble årsveksten i varehandelen på 2,8 prosent, selv om veksten kun skjedde i første kvartal. I fjorårets første kvartal falt produksjonen videre med 2,5 prosent og ytterligere 0,9 prosent i andre kvartal. I tredje og fjerde kvartal økte produksjonen med henholdsvis 4 prosent og 3,4 prosent. Samlet falt produksjonen med 0,7 prosent fra 2019 til 2020. Vi venter videre at veksten øker en del i år og neste år, men deretter forblir svak ut prognoseperioden.

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



Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse og nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

Gjeninnhenting fra etterkrigstidens største økonomiske tilbakeslag

I fjor falt BNP Fastlands-Norge med 2,5 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.

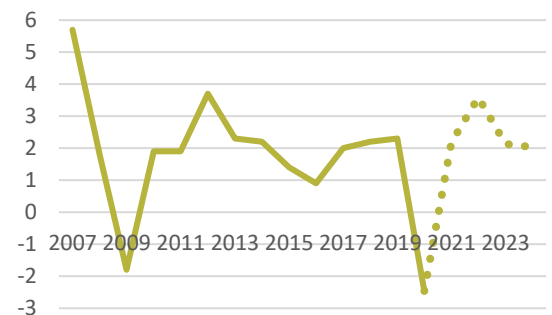
Gjeninnhenting har startet og stoppet flere ganger, som følge av opp- og nedskalering av smittevernstiltak i Norge og blant våre handelspartnere i tråd med smittebølgene som har inntruffet. Den første gjeninnhentingsfasen startet allerede i mai i fjor. Senhøsten og vinteren ble preget av nye nedstenginger som har skapt nye aktivitetsfall i økonomien.

Koronasituasjonen preger altså den økonomiske utviklingen også i år. I år venter vi at veksten i BNP Fastlands-Norge blir 2,2 prosent. Offentlig pengebruk, lave renter, bedre internasjonale konjunkturer, økte boliginvesteringer og privat konsum bidrar til å styrke økonomien, mens fall i petroleumsinvesteringene og næringsinvesteringene demper veksten.

Vi forventer at gjeninnhenting fortsetter neste år, som gir en årsvekst på 3,6 prosent i 2022.

Deretter venter vi at veksten avtar til om lag to prosent i 2023 og 2024, som følge av svakere nasjonal og internasjonal etterspørselsvekst, og til tross for et oppsving i oljeinvesteringene.

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



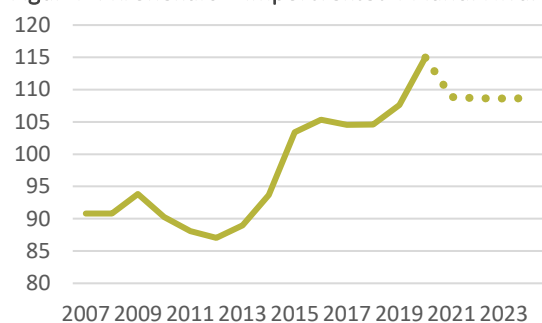
Kilder: Samfunnsøkonomisk analyse og nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

Fortsatt rekordlave renter

Høsten 2018 ble styringsrenta hevet for første gang siden 2011. Deretter ble den hevet ytterligere tre ganger, senest i september i fjor. Samlet økte dermed styringsrenta med 1 prosentpoeng fra bunnen i 2016, til 1,5 prosent. Siden har Norges bank satt ned renten for å stimulere norsk økonomi i den konjunkturedgangen den nå er inne i, først med 1,25 prosentpoeng i mars og så ytterligere 0,25 prosentpoeng i mai. Økt

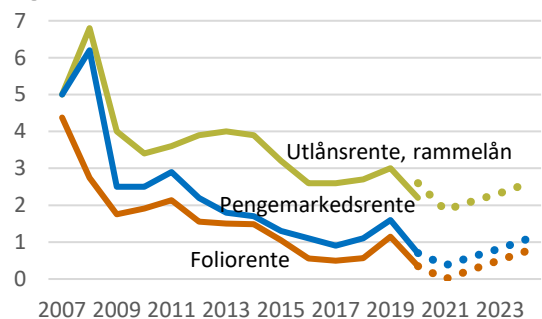
internasjonal etterspørsel og impulser fra konsumet i husholdningene ventes å øke aktiviteten i år og neste år, før petroleumsinvesteringene ventes å øke kraftig i 2023 og dempe nedgangen i veksten etter gjeninnhenting fra koronapandemien. Ifølge våre prognoser vil arbeidsledigheten fortsatt være over 4 prosent i starten av 2023, men avta ytterligere til 3,8 prosent i 2024. Med høy arbeidsledighet og avtakende prisvekst i boligmarkedet ventet vi at renta blir liggende på dagens nivå ut året i år, før den settes opp jevnt og trutt til 1 prosent mot slutten av 2024.

Figur 41: Kronekurs – Importvektet 44 land. Nivå.



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Figur 42: Norske renter. Prosent.



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Høy arbeidsledighet og lav lønnsvekst

Den samlede lønnsveksten i Norge økte sammenhengende fra 1,7 prosent i 2016 til 3,5 prosent i 2019. Fjorårets sentrale lønnsoppgjør ble utsatt fra mars til høsten. Resultatet av sentrale forhandlinger var at partene ble enige om en ramme på 1,7 prosent. Koronapandemien rammet særlig de lavtlønte, som mistet jobben eller ble permittert i mars i fjor. Dette skapte en såkalt «sammensetningseffekt» på lønnsveksten, siden det var en lavere andel lavtlønte med i beregningsgrunnlaget. Årslønnsveksten ble derfor hele 3,1 prosent i fjor.

Denne sammensetningseffekten vil inntreffe i år igjen, først som følge av nedstengingen i vinter, men så med motsatt fortegn, når mange i utelivet og reiselivet kommer tilbake i jobb. Samlet ventet vi at dette demper den samlede lønnsveksten marginalt. Vårens lønnsoppgjør resulterte i en ramme på 2,7 prosent. Vi forventer noe glidning på høsten, utover det som ligger i den framforhandlede rammen, når både norsk og internasjonal økonomi er forventet å være inne i en rekyl etter omfattende vaksinerings og etterfølgende gjenåpning av samfunn. Samlet sett er vår prognose en årslønnsvekst på 2,6 prosent.

Neste år ventet vi en årslønnsvekst på 3,1 prosent, før veksten tiltar til 3,4 i både 2023 og 2024. Vi forventer at prisveksten blir 2,8 prosent i år, delvis som følge av økte strømpriser. Deretter ventet vi at inflasjonen blir om lag 2 prosent ut prognoseperioden. Våre prognoser for årslønnsveksten og inflasjonen innebærer en om lag uendret reallønnsvekst i år og vekst på 1,2 prosent neste år, før den øker til 1,4 prosent i 2023 og 2024.

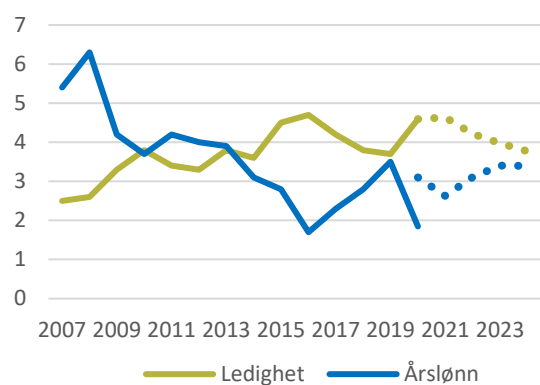
Arbeidsledigheten, slik den måles av SSB i Arbeidskraftundersøkelsen (AKU), var 5,1 prosent i januar 2016, som følge av oljekrisen om lag ett år tidligere. Deretter falt ledigheten, og nådde en midlertidig bunn på 3,3 prosent i april 2019. Videre økte ledigheten gradvis til 4 prosent i november og endte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

I fjor 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 5 prosent i desember. Årsgjennomsnittet ble 4,6 prosent. Som følge av overgang til nytt skjema for Arbeidskraftundersøkelsen har det siden vært opphold i publiseringen av statistikken. Publiseringen gjenopptas 6. mai.

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, før det økte videre til 70,5 prosent i 2019. Gjennom fjoråret falt yrkesdeltakelsen noe fram til august, før den økte igjen og endte på 70,6 prosent.

Figur 43: Årslønnsvekst og arbeidsledighet. Prosent.



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

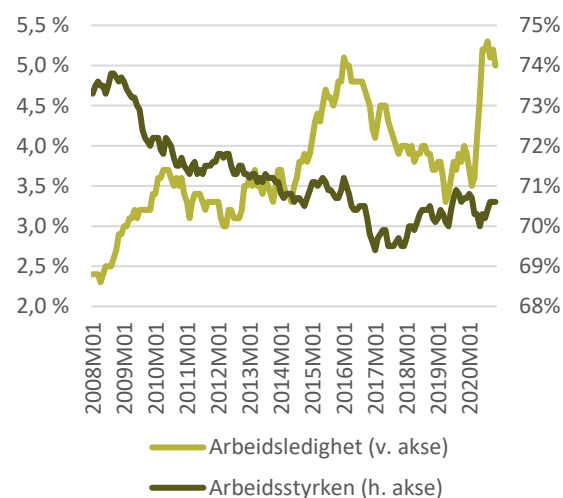
Koronakrisen førte først til svært mange permitteringer, «stimulert» av gunstige permitteringsregler fra Stortinget. Det er åpenbart at mange arbeidsforhold har falt bort.

NAVs registrerte ledighet falt sammenhengende siden slutten av mars i fjor til oktober. Ny

nedstenging førte da til en økning, men har siden falt igjen. Antall helt ledige som andel av arbeidsstyrken er i skrivende stund 4 prosent.

Vi venter at mange av de som nå er permitterte vil bli hentet tilbake i jobb, og at årsgjennomsnittet for AKU-ledigheten blir 4,6 prosent. Videre venter vi en nedgang til 4,2 prosent neste år, som følge av økonomisk oppgang både i Norge og i internasjonal økonomi. Med mer moderate konjunkturer fra 2023, blir den videre nedgangen i ledigheten langsom, og ifølge våre beregninger vil ledigheten falle til 4 prosent i 2023 og 3,8 prosent i 2024.

Figur 44: Arbeidsledige i prosent av arbeidsstyrken og arbeidsstyrken i prosent av befolkningen



Kilde: Arbeidskraftundersøkelsen, Statistisk sentralbyrå

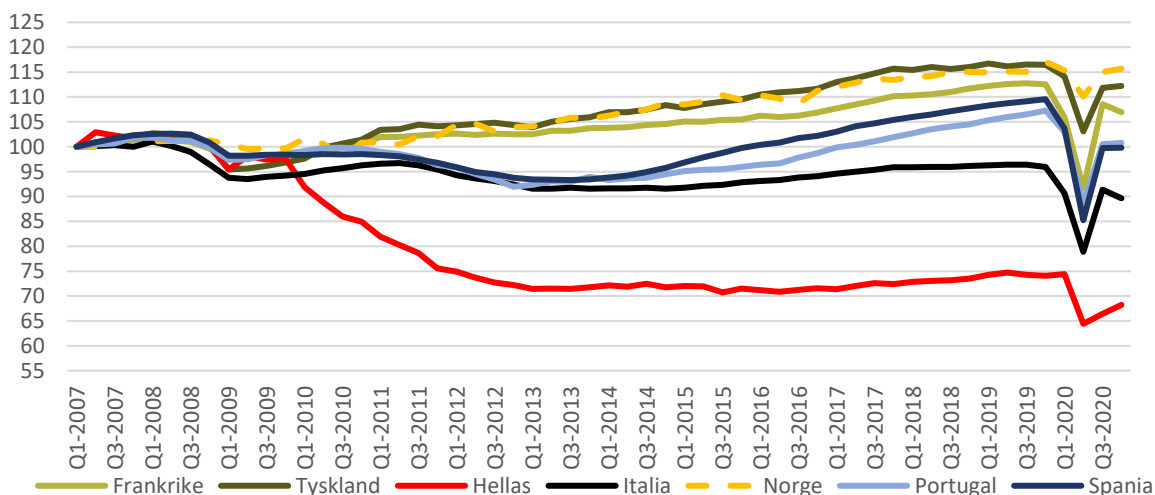
Gjeninnhenting i internasjonal økonomi

Første del av 2020 var preget av nedstengning og kraftig fall i aktiviteten i verdensøkonomien. I andre halvdel av året økte imidlertid den økonomiske aktiviteten og store deler av det kraftige fallet i BNP ble innhentet. Vi tror gjeninnhenting vil fortsette ut inneværende år, og at veksten deretter avtar mot trendvekst lengre ut i prognoseperioden. Det er imidlertid betydelig usikkerhet knyttet til den videre utviklingen i internasjonal økonomi, og dermed også våre prognoser. Dette relaterer seg særlig til det videre forløpet for pandemien, både med tanke på stadig nye varianter av virusmutasjoner og tempoet i vaksineringsen.

Til tross for usikkerhetene har flere av Norges viktigste handelspartnere hatt en betydelig økning i BNP i andre halvdel av fjoråret. Innhenting kommer som en følge av gradvis opphevede smittevernstiltak, og mange land er god i gang med vaksineringsen av befolkningen.

Ekspansiv finans- og pengepolitikk er også viktige virkemiddel som har bidratt til å motvirke den økonomiske krisen. Myndighetene har lansert omfattende støttepakker rettet mot både personer og virksomheter og sentralbankene fortsetter å holde rentene på lave nivåer.

Figur 45: Sesongjustert BNP, faste priser. 1.kvartal 2007=100



Kilde: OECD

I euroområdet falt BNP med 11,3 prosent i 2. kvartal 2020, men dette snudde til en vekst på 12,5 prosent i 3. kvartal 2020. Siden har det vært en moderat nedgang i BNP både i 4. kvartal i fjor og i årets første kvartal.

Fortsatt er det høy usikkerhet knyttet til den framtidige økonomiske utviklingen i euroområdet. Vi forventer imidlertid at den pågående normaliseringen vil fortsette gjennom 2021, i takt med lettelser i smittevernstiltak.

I Storbritannia vokste BNP med 16,9 prosent i 3. kvartal, etterfulgt av en vekst på 1,3 prosent i 4. kvartal. Storbritannia var relativt sene med å stenge ned samfunnet, og opplevde med det et

større fall i BNP relativt til de fleste andre europeiske land. Storbritannia har imidlertid vært raske med å vaksinere store deler av befolkningen tidlig i år, selv om det fremdeles er knyttet usikkerhet til pandemiens videre forløp. Vi forventer samlet sett en relativt svak utvikling i Storbritannia framover.

USA var et av landene som ble rammet hardest av koronapandemien. Amerikansk økonomi har imidlertid hentet seg godt inn. USAs BNP vokste med 1 prosent i fjorårets 4. kvartal, ned fra en vekst på 7,5 prosent i 3. kvartal. Oppgangen drives i hovedsak av privat konsum og investeringer. Finanspolitiske støttepakker og

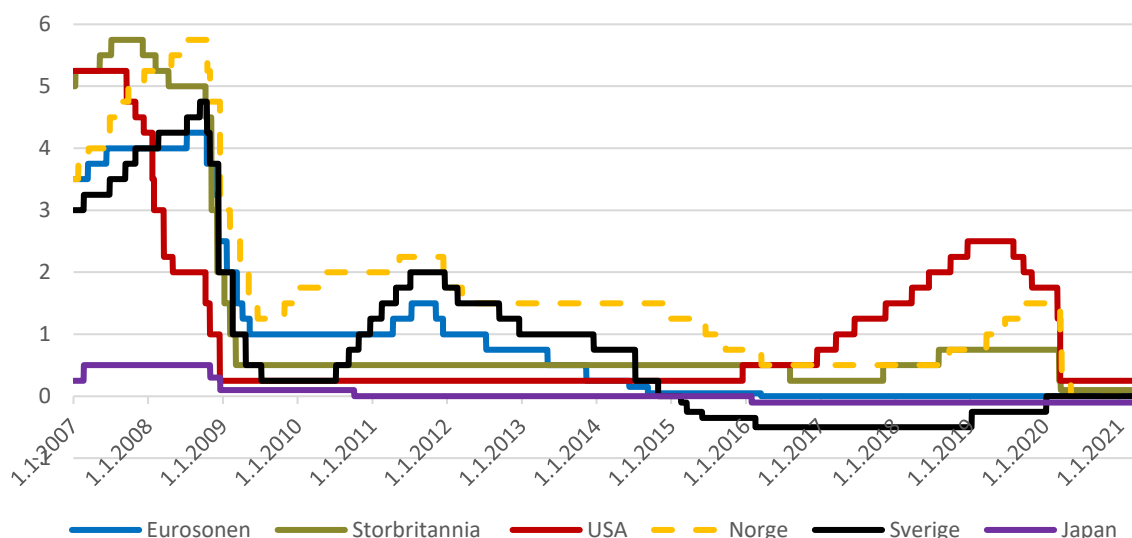
ekspansiv pengepolitikk har også bidratt til å stimulere veksten i amerikansk økonomi.

Sentralbankene holder fortsatt styringsrentene på historisk lave nivåer, som en følge av fallet i verdensøkonomien. Rentene vil trolig holde seg lave en god stund framover. På lengre sikt vil det trolig være behov for å øke rentene noe i takt med den økonomiske innhenting som er påbegynt i flere land.

Den amerikanske sentralbanken (Fed) var tidlig ute med å sette ned renten i mars i fjor, og ved siste rentemøte 28. april 2021 bestemte de seg for å holde renten uendret i intervallet 0 til 0,25 prosent.

Også mange av de andre sentralbankene, deriblant Bank of England (BoE) og Riksbanken, har enn så lenge ventet med å sette opp rentene.

Figur 46: Styringsrenter i utvalgte økonomier, i prosent.

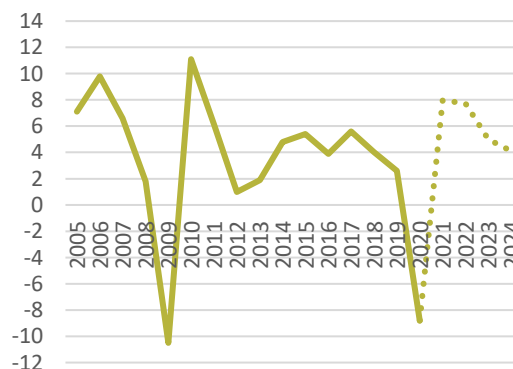


Kilde: ECB, Bank of England, Federal Reserve, Norges Bank, Sveriges Riksbank

I modellen vi benytter i prognosearbeidet for norsk økonomi, NAM¹⁹, fanges utviklingen i etterspørselen etter norske varer og tjenester på verdensmarkedet opp i en eksportmarkedsindikator basert på importen hos Norges handelspartnere. Etter en kraftig innhenting, er økonomien til flere av Norges handelspartnere nå inne i en moderat vekstperiode. Gradvis oppheving av smittevernstiltak i takt med høyere andel vaksinerte åpner for normalisering i norsk og internasjonal økonomi. Vi forventer en kraftig økning i den norske eksportmarkedsveksten fra -8,8 prosent i 2020 til 8 prosent i 2021. Videre

anslår vi at veksten reduseres noe, til 7,7 prosent i 2022, og videre til 4,1 prosent ved utgangen av prognoseperioden

Figur 47: Vekst i eksportmarkedsindikatoren, prosent



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

¹⁹ <http://normetrics.no/>



SAMFUNNSØKONOMISK
ANALYSE