

## Norsk økonomi – boligmarkedet

Vol. 15, nr. 1-2022

---

Rapport nr. 13-2022 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

Norsk økonomi Vol. 15, nr.1 - 2022

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

Forsidefoto: Samfunnsøkonomisk analyse

Tilgjengelighet: Offentlig 25. april

Dato for ferdistilling: 22. april

Forfattere: Andreas Benedictow, Bjørn Gran, Markus  
Gyene, Marte Frisell, Amund Kordt, Mathias  
Iversen

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Borggata 2B

N-0650 Oslo

Org.nr.: 911 737 752

post@samfunnsokonomisk-analyse.no

## Forord

---

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

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

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

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

I arbeidet med denne rapporten ble det benyttet informasjon til og med 22. april 2022

Redaksjonen har bestått av:

- Andreas Benedictow
- Bjørn Gran
- Markus Gyene
- Amund Hanson Kordt
- Marte Marie Frisell
- Mathias Iversen

## Innhold

---

<b>Sammendrag</b> .....	<b>1</b>
<b>Boligmarkedet</b> .....	<b>4</b>
Pandemien forsterket nedgangen i befolkningsveksten .....	5
Utsikter til noe høyere boligbygging .....	8
Høyere boliglånsrenter.....	13
<b>Regional utvikling</b> .....	<b>15</b>
Arbeidsledighet .....	16
Regionale prognoser.....	17
Oslo .....	18
Viken .....	21
Innlandet.....	23
Vestfold og Telemark.....	24
Agder .....	26
Stavanger og Rogaland .....	27
Vestland.....	29
Møre og Romsdal .....	30
Trøndelag og Trondheim .....	31
Nord-Norge og Tromsø.....	33
Oppsummering av boligprisvekst: Nasjonalt, regionalt og i utvalgte byer .....	34
<b>Norsk økonomi</b> .....	<b>36</b>
<b>Fra gjeninnhenting til avmatning i internasjonal økonomi</b> .....	<b>45</b>



## Sammendrag

---

### **Boligmarkedet kjøles ned, etter hvert også norsk økonomi.**

*Aktiviteten i norsk økonomi har fortsatt å ta seg opp etter at smitteverntiltakene ble avviklet på nyåret, og arbeidsledigheten har falt til lave nivåer. Gjeninnhentingseffektene vil avta framover og renteoppgang vil bidra til å kjøle ned økonomien. Krigen i Ukraina og sanksjoner mot Russland forsterker problemer i forsyningskjedene og bidrar til sterk prisvekst, spesielt på energi og råvarer. Dette ventes å dempe veksten i internasjonal økonomi.*

*I boligmarkedet ble begynnelsen av 2022 preget av sterk boligprisvekst, blant annet som følge av manglende tilgang på bruktboliger. Vi venter at det vil legges ut mange boliger for salg de neste månedene, som vil bidra til å dempe boligprisveksten utover våren. Høyere renter trekker i samme retning. De nærmeste årene venter vi også at økt ferdigstilling av boliger, som følge av godt nyboligsalg under pandemien, bidrar til lavere prisvekst. En kraftig økning i byggekostnadene den senere tiden kan imidlertid bidra til å dempe aktiviteten. Det er betydelige regionale forskjeller, og vi venter høyere boligprisvekst i sentrale strøk, og da særlig i Oslo og omegn.*

Som følge av koronautbruddet, har norsk økonomi vært gjenstand for store svingninger de siste par årene. I 2020 falt BNP Fastlands-Norge med 2,3 prosent. Nedgangen var bredt basert, men særlig sterk var nedgangen i husholdningenes konsum på hele 6,6 prosent. Deretter kom en kraftig gjeninnhenting i fjor, da økonomien vokste med hele 4,2 prosent. Etter at den siste runden med smitteverntiltak ble avviklet i starten av 2022 har veksten også vært sterk. Det er særlig husholdningenes konsum som har drevet veksten, med god hjelp fra et oppsving i internasjonal etterspørsel og næringsinvesteringer. Den pågående gjeninnhenting ventes å gi en relativt sterk økonomisk vekst den nærmeste tiden, med årsvekst på 3,5 prosent i 2022, før veksten avtar klart videre

framover til kun 1,5 prosent i 2025.

I årene før koronautbruddet var veksten i norsk økonomi moderat, blant annet på grunn av 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 2020 førte koronaviruset, sammen med en midlertidig oljepriskrig, til en nedgang på om lag 4 prosent i petroleumsinvesteringene, som fortsatte å falle også i 2021 og inn i 2022.

Framover venter vi først en klar oppgang i petroleumsinvesteringene som følge av de høye olje- og gassprisene, før investeringene flater ut mot slutten av prognoseperioden. Nyboligsalget har vært svært godt det siste halvannet året, og høy prisvekst gir insentiv til bygging. Boliginvesteringene tok seg derfor opp allerede i fjor, og veksten ventes å tilta ytterligere i år, før de avtar klart mot slutten av prognoseperioden. Husholdningenes kjøpekraft dempes av høy inflasjon og noe høyere renter. Internasjonal etterspørselsvekst etter norske varer og tjenester ventes å avta klart framover etter en periode med gjeninnhenting etter pandemien. Med en såpass klar avmatning i den økonomiske aktiviteten litt utover i prognoseperioden, venter vi også en økning i arbeidsledigheten.

Norges Bank holdt styringsrenten på 0 prosent fra mai 2020 til september i fjor. 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. I september ble styringsrenten satt opp til 0,25 prosent. Siden er den satt opp to ganger til, senest i mars. Høyt press i norsk økonomi taler for ytterligere renteøkninger, og vi har lagt til grunn at styringsrenten øker ytterligere fire ganger i løpet av det nærmeste året, til 1,75 prosent. Med utsikter til avtakende vekst i norsk økonomi etter gjeninnhenting og lav prisvekst i boligmarkedet, venter vi at det deretter ikke kommer ytterligere renteøkninger. Høy inflasjon har også

gjort betydelig innhogg i budsjettene, både hos husholdninger og næringsliv. Vi venter at prisstigningen vil avta til mer normale nivåer utover i prognoseperioden, om lag på linje med Norges Banks inflasjonsmål.

Krigen i Ukraina og usikkerhet knyttet til koronapandemiens videre utvikling, betyr at risikoen knyttet til våre prognoser er ekstra stor denne gangen, og trolig størst på nedsiden.

### **Betydelige regionale forskjeller i boligmarkedet**

De siste par årene før koronautbruddet i mars 2020 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. Årsveksten nasjonalt i 2021 ble på hele 10,5 prosent. Prisveksten var usedvanlig jevnt fordelt utover landet, som trolig må sees i sammenheng med økt bruk av hjemmekontor og svekkede preferanser for sentralitet som følge av pandemien. Framover venter vi en normalisering, selv om det er grunner til å tro at denne effekten ikke blir helt borte. Likefullt talar mye for at sentralitet vil være en viktig drivkraft også framover, slik at prisveksten generelt blir relativt høy i byene og enkelte bynære områder, og da spesielt i og rundt Oslo.

Etter en kort periode på nyåret med høy prisvekst, venter vi en klar avmatning framover. Tilbudet av bruktboliger ventes å øke fremover mot sommeren. I tillegg kan etterspørselen dempes framover fra svært høye nivåer under pandemien: En kan tenke seg at en del har framskyndet boligkjøp og endret tilpasning i boligmarkedet i denne perioden, og at omsetningen blir lavere når denne fasen er overstått. Til tross for lav prisvekst resten av året kan

årsveksten i år likevel bli nær fem prosent nasjonalt, der mye av veksten allerede har kommet. Deretter ventes en boligprisvekst rundt to prosent årlig i resten prognoseperioden. Dette innebærer om lag uendrede realpriser hvis vi legger KPI til grunn, og en klar nedgang om vi deflaterer med forventet lønnsvekst.

At styringsrenten ble satt ned til 0 prosent er, sammen med lettelser i utlånsforskriften, en viktig årsak til at aktiviteten ble så høy i boligmarkedet i kjølvannet av koronautbruddet. 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. Nå er rentene på vei oppover, og med høy gjeld i husholdningene vil selv en meget moderat renteoppgang merkes godt.

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 en, etter hvert, meget moderat konjunkturutvikling. Den kraftige økningen i byggekostnader i senere tid kan, hvis den vedvarer, påvirke lønnsomhet i nyboligprosjekter i betydelig grad, og dermed dempe byggeaktiviteten.

Mens boligbyggingen mange steder er høy i forhold til befolkningsveksten, skiller særlig Oslo seg ut med relativt lav boligbygging. I motsetning til resten av landet har dessuten nyboligsalget vært svakt i hovedstaden siden i fjor sommer, etter en kort periode med gjeninnhenting året før. Det trekker i retning av en klar nedgang i boligbyggingen i Oslo litt utover i prognoseperioden, som bidrar til at vi venter høyere boligprisvekst der. Også i Oslos nære omland venter vi at boligprisveksten blir relativt høy.

Samlet gjennom prognoseperiodens fire år venter vi en boligprisvekst i Norge på om lag 11 prosent, og klart høyere i Oslo med knappe 15 prosent. I motsatt ende finner vi Møre og Romsdal med en boligprisvekst på omtrent 7 prosent.

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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Prognoser			
									2022	2023	2024	2025
BNP Fastlands-Norge	2,2	1,4	0,9	2,0	2,2	2,0	-2,3	4,2	3,5	2,1	1,7	1,5
Eksportmarkedsvekst	4,8	5,4	3,8	5,6	4,1	3,1	-8,4	8,7	5,5	4,2	4,0	4,0
Eksport av tradisjonelle varer	3,1	6,9	-8,6	1,7	1,5	4,9	-2,5	6,7	4,2	3,5	3,3	3,0
Offentlig konsum	2,7	2,4	2,3	1,9	0,5	1,3	1,8	3,9	1,9	1,2	1,9	1,7
Konsum i husholdninger mv.	2,1	2,7	1,1	2,2	1,6	1,1	-6,6	5,0	7,8	3,8	2,6	2,4
Petroleumsinvesteringer	-1,8	-12,2	-16,0	-5,4	0,7	14,3	-4,1	-2,8	-5,5	10,0	8,0	2,0
Boliginvesteringer	-1,4	3,2	6,6	7,3	-6,5	-1,1	-4,0	2,6	3,7	2,1	0,6	-0,5
Næringsinvesteringer	-0,7	-2,8	12,6	9,2	3,1	10,3	-5,0	2,2	7,8	5,6	1,9	0,5
Offentlige investeringer	4,5	0,2	6,4	2,6	8,1	7,5	-1,1	-3,1	2,2	1,2	2,7	2,0
Arbeidsledighet (AKU), nivå <sup>1</sup>	3,6	4,5	4,7	4,2	3,8	3,7	4,6	4,7	3,3	3,2	3,4	3,7
Sysselsatte personer	1,0	0,4	0,3	1,1	1,6	1,6	-1,5	1,2	2,7	2,1	1,4	0,7
Årslønn	3,1	2,8	1,7	2,3	2,8	3,5	3,1	3,5	4,0	3,6	3,4	3,3
Inflasjon (KPI)	2,0	2,1	3,6	1,8	2,7	2,2	1,3	3,5	3,5	1,9	1,8	2,1
Underliggende inflasjon (KPI-JAE)	2,4	2,7	3,0	1,4	1,6	2,2	3,0	1,7	2,2	2,1	2,3	2,3
Oljepris i dollar <sup>2</sup>	99,0	52,3	43,6	54,2	71,0	64,3	41,8	70,7	104,9	95,2	89,0	84,8
Kronekurs (importvektet 44 land)	5,3	10,5	1,8	-0,8	0,1	2,9	6,7	-5,4	-2,7	0,8	-0,5	0,8
Foliorente, nivå	1,5	1,1	0,6	0,5	0,6	1,1	0,4	0,1	0,9	1,6	1,8	1,8
Pengemarkedsrente, nivå	1,7	1,3	1,1	0,9	1,1	1,6	0,7	0,5	1,3	2,1	2,4	2,5
Utlånsrente, rammelån, nivå	3,9	3,2	2,6	2,6	2,7	3,0	2,6	2,0	2,8	3,3	3,7	3,7
Pengemarkedsrente i euroområdet	0,2	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	-0,2	0,5	0,8	1,0
Boligpris	2,7	6,1	7,0	5,0	1,4	2,5	3,9	10,5	4,5	2,1	2,1	2,0
Oslo	12,6	11	15,8	7,8	0,5	4,1	5,7	11,7	5,2	3,3	2,7	2,6
Kristiansand	5,0	5	4,7	1,4	2,3	2,5	0,9	12,6	4,9	2,0	1,8	1,8
Stavanger	-4,1	-4	-5,6	4,8	-2,2	-1,3	4,8	7,7	4,7	1,8	2,3	2,0
Bergen	8,1	8	0,8	3,2	-0,1	2,0	5,9	9,0	4,4	2,1	2,5	2,4
Trondheim	7,3	7	5,1	6,3	-0,6	1,7	3,3	12,4	5,8	2,4	2,2	2,2
Tromsø	10,0	10	2,8	6,4	1,4	4,4	4,6	6,0	4,5	2,3	2,3	2,0

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

<sup>2</sup> Gjennomsnittlig spotpris Brent.  
Flere regionale boligprisprognoser i neste kapittel.  
Kilder: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse



## Boligmarkedet<sup>1</sup>

---

*Starten av 2022 var preget av en sterk boligprisvekst, blant annet som følge av manglende tilgang på bruktboliger. Allerede i mars ble det imidlertid lagt ut mange boliger for salg og dette har bidratt til å bedre tilbudssituasjonen. Vi venter at det vil legges ut mange boliger for salg de neste månedene. Dette vil bidra til å modere boligprisveksten framover.*

*I år venter vi en årsvekst i boligprisene på 4,5 prosent, hvor mye av veksten allerede har kommet. Videre framover venter vi at veksten blir klart lavere. Våre anslag for 2023-2025 er på om lag 2,0 prosent årlig. En viktig årsak til den reduserte prisveksten er at vi forventer at rentene vil øke noe framover. Høy boligbygging på landsbasis bidrar også til en mer moderat prisvekst. Høye byggekostnader bidrar til å dempe aktiviteten. Omfanget avhenger av dog av varighet og styrke på prisøkningen. Ukrainske flyktninger antas å ankomme Norge i løpet av året, men hvor lenge de blir utgjør også et usikkerhetsmoment i våre anslag for boligmarkedet.*

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

Tidlig i 2017 kom imidlertid et vendepunkt, med en klar prisnedgang i store deler av landet. Prisnedgangen varte ut året, og var særlig markert i Oslo. Nedgangen må sees i sammenheng med økt boligbygging og redusert befolkningsvekst.

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

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

Koronapandemien medførte nedstengning av Norge i mars 2020, og befolkningens og myndighetenes reaksjon påvirket boligmarkedet umiddelbart. I nyboligmarkedet falt salget med hele 44 prosent i måneden etter 12. mars<sup>2</sup>, men også bruktboligmarkedet opplevde en klar nedgang<sup>3</sup> i antall omsetninger de første ukene. Nedgangen var generelt større og mer langvarig i nyboligmarkedet, men med store regionale forskjeller.

Siden 12. mars 2020 fulgte vi utviklingen i nyboligmarkedet gjennom en hyppig utvalgsundersøkelse blant de største utbyggerne i landet. Oslo og tidligere Akershus skilte seg ut med en nedgang på rundt 80 prosent før det snudde igjen, mens nedgangen i landet for øvrig var på om lag 50 prosent.

Salget tok seg imidlertid klart opp allerede fra slutten av april. I løpet av sommeren og høsten 2020 var salget klart høyere enn før 12. mars i hele landet. Samlet var nyboligsalget i 2020 om lag på linje med de to foregående årene.

Det gode nyboligsalget fortsatte inn i 2021, og har holdt seg på et høyt nivå siden. Året sett under ett ga en økning i nyboligsalget på 28 prosent sammenlignet med 2020, vi må tilbake til 2016 for å finne et like godt salg på landsbasis.

Salgsutviklingen i Oslo fulgte den første tiden en lignende utvikling som landet ellers med en sterk avslutning på 2020 og en sterk start på 2021. Utover i 2021 ble imidlertid nyboligsalget svakere i hovedstaden, som ga en nedgang der på om lag 18 prosent fra 2020 til 2021.

Bruktboligmarkedet ble i mindre grad rammet av pandemiutbruddet. På slutten av 2020 så vi

---

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

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

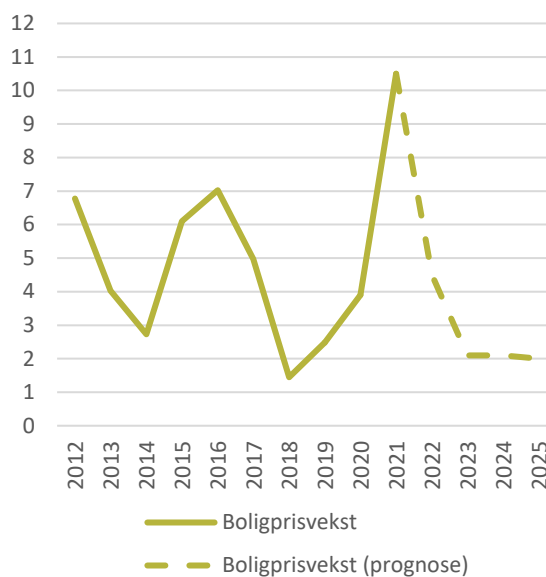
<sup>3</sup> Nedgangen var på 36 prosent i midten av mars sammenliknet med samme periode året før, ifølge tall fra Eienedom Norge

en sterk vekst i boligprisene og samlet for 2020 endte boligprisveksten på 3,9 prosent. Den sterke veksten i slutten av 2020 ga noe overheng, som sammen med en sterk vekst i første og andre kvartal 2021 ga hele 10,5 prosent boligprisvekst i 2021. Tredje og fjerde kvartal i 2021 fulgte imidlertid typiske sesongmønstre og ga relativt stabile boligpriser i tredje kvartal med et moderat fall i siste kvartal. I første kvartal 2022 har vi nå sett en relativt sterk vekst i boligprisene, og den sesongjusterte veksten fra siste kvartal 2021 var på 4,6 prosent.

Ifølge våre anslag vil bruktboligprisene nasjonalt stige med 4,5 prosent i 2022, store deler av veksten har i skrivende stund allerede kommet, og vi venter et sesongmessig moderat prisfall i tredje og fjerde kvartal. De tre siste årene i prognoseperioden venter vi en mer moderat prisvekst på om lag 2,0 prosent.

I vår prognosemodell er det særlig den lave renten som forklarer den sterke boligprisveksten etter pandemiutbruddet. Salgstallene hittil i år tilsier at boligbyggingen vil holde seg på et relativt høyt nivå i forhold til befolkningsveksten. Hvordan flykningene fra Ukraina påvirker boligmarkedet utgjør imidlertid et usikkerhetsmoment. Stor tilførsel av nye boliger i markedet sammen med en moderat renteoppgang bidrar ventelig til lavere boligprisvekst framover.

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



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

## Pandemien forsterket nedgangen i befolkningsveksten

Siden toppen i 2011-2012 har trenden vært klart avtagende befolkningsvekst. Den registrerte befolkningsveksten økte imidlertid noe i 2019 og endte på om lag 39.400 personer. Denne økningen skyldes imidlertid kunstig lave utvandringstall i 2019, som følge av midlertidig stans i utvandringsvektak fra folkeregisteret.<sup>4</sup> Dersom vi tar hensyn til dette var befolkningsveksten i 2019 trolig på om lag 34.400 personer. I 2020 endte befolkningsveksten på kun om lag 23.700 personer. Historisk er dette svært lavt og forklares av forhold knyttet til pandemien. I 2021 nærmet samfunnet seg full gjenåpning og befolkningsveksten endte på om lag 33.800 personer

<sup>4</sup> SSB skriver: «Vi gjør oppmerksom på at i 2019 gikk antall utvandring etter vedtak i folkeregisteret mye ned. Grunnen til dette var at det på vårparten var mye arbeid med omorganisering, og at man på høsten gikk gjennom metodene. Om andelen vedtak om utvandring hadde vært den samme i 2019 som i de tre foregående årene, ville det ha vært om lag 5 000 flere utvandring og tilsvarende færre bosatte ved årsskiftet. Dette gjelder ikke-nordiske EØS-borgere, og av disse er det 1 700 polakker og 870 litauere. For norske, nordiske og tredjelandsborgere er endringene i andelen vedtak jevnt

over innenfor det en må regne som naturlige svingninger. De manglende utvandringene ser ut til å fordele seg jevnt over hele landet.

Denne type justeringer er også tilfelle i andre kvartaler. For eksempel skriver SSB om dette i publiseringen av befolkningsstatistikken for andre kvartal 2021: «Ettersom mange ikke melder fra om når de flytter fra Norge, kan Skatteetaten registrere personer som utvandret etter en viss tid uten aktivitet og adresse i Folkeregisteret. Når disse utvandringene blir registrert, blir de kalt vedtaksutvandring. I 2. kvartal 2021 stod denne typen utvandring for nesten hele økningen i utvandring, mens det var lite endring i utvandring ellers»

etter en kraftig økning utover høsten. Befolkningsveksten i 2021 lå dermed nært nivået i årene før pandemien.

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 2021 innvandret drøyt 54.000 personer til Norge. Samtidig anslår SSB at det utvandret om lag 34.000 personer. Totalt økte befolkningen dermed med cirka 20.000 personer på grunn av inn- og utvandring. Nettoinnvandringen har avtatt i flere år nå, og pandemiåret 2020 ga en særlig sterk nedgang. Vi må tilbake til 2001 for å finne like lav nettoinnvandring til Norge. Koronapandemien og strenge reguleringer knyttet til reising over landegrensener forklarer mye av nedgangen i 2020. Gjenåpningen av samfunnet i løpet av våren og sommeren 2021 ga en sterk vekst i innvandringen som gjorde at året under ett havnet om lag på nivå med årene rett før pandemien.

Over tid har det skjedd en endring i hvilke landgrupper innvandrerne kommer fra (jf. Figur 2). Nettoinnvandringen fra land i Øst-Europa har falt kraftig. Fra om lag 20.000 årlig i perioden 2010-2014 har den falt til bare 5.800 i 2021. Nedgangen i nettoinnvandringen skyldes først og fremst at innvandringen har falt. Dette må sees i lys av at arbeidsmarkedene i mange av opprinnelseslandene har tatt seg betydelig opp, samtidig som det norske arbeidsmarkedet en periode har vært noe svekket.

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 mye. 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.

I 2021 var sammensetningen av nettoinnvandringen i all hovedsak lik som årene før pandemien, men med noe høyere nettoinnvandring fra Afrika og noe lavere nettoinnvandring fra Amerika og Oceania.

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 fra 2017, og i 2020 var fødselsoverskuddet nede i rundt 12.000. Nedgangen skyldtes en betydelig reduksjon i antall barnefødsler, mens antall døde personer har vært nokså stabil.

Mot slutten av 2021 så vi en markert oppgang i antall fødsler. Til tross for en oppgang også i antall døde mot slutten av fjoråret havnet fødselsoverskuddet i fjor om lag 2.000 over 2020-nivået.

#### *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, men vi har justert for utviklingstrekk i både fødselsrater og nettoinnvandring det siste året. I tillegg har vi gjort våre egne vurderinger av forhold som påvirker befolkningsutviklingen på kort sikt. For eksempel har vi gjort egne vurderinger for å anslå virkningene av konflikten i Ukraina på nettoinnvandringen til Norge i 2022 og de påfølgende årene.

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. I SSBs hovedanslag forventes fruktbarheten å falle noe i årene framover. I våre anslag har vi tatt utgangspunkt i dette, men tatt høyde for noe høyere fødselstall i 2021 som har bidratt til at fødselsraten har gått noe opp, men at denne effekten avtar gjennom prognoseperioden som følge av at mindre kohorter i etableringsfasen i årene som kommer.

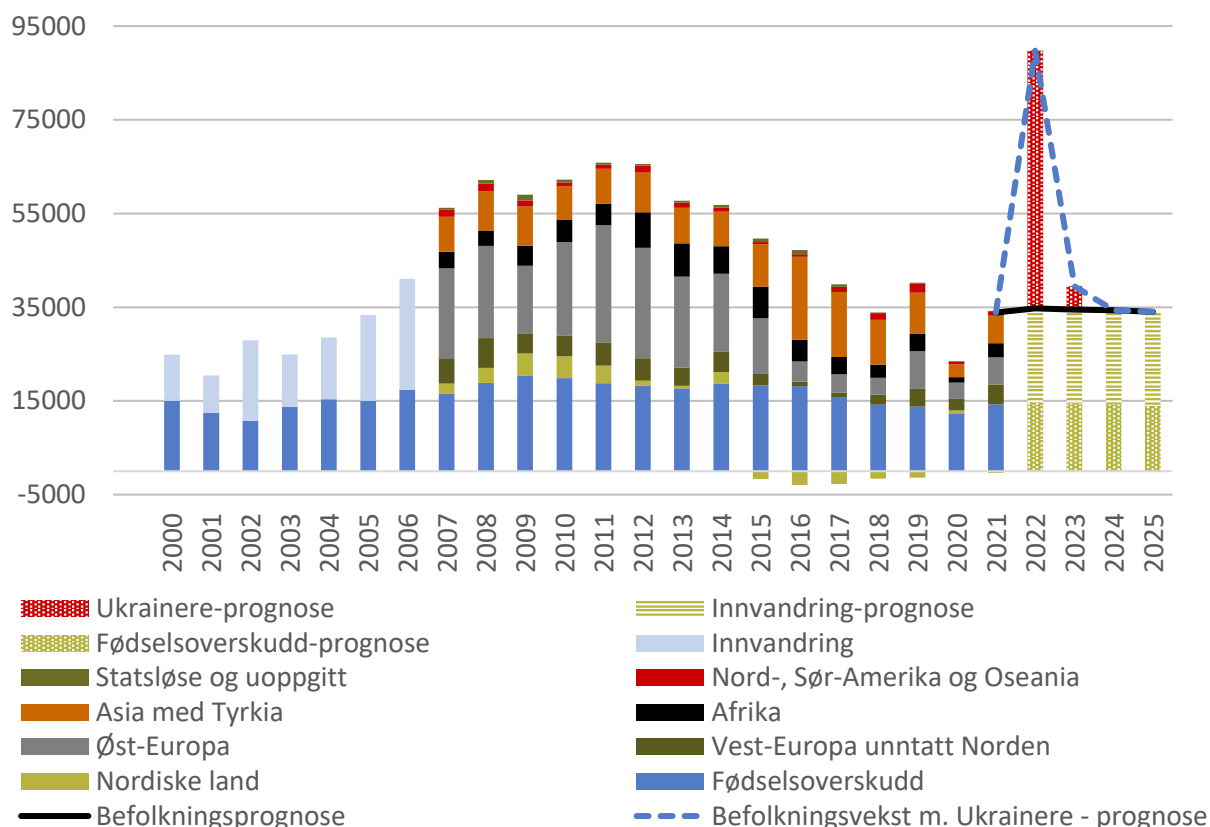
Antall døde i Norge har vært stabilt på om lag 40-42.000 personer årlig de siste 15 årene. Koronautbruddet kunne gjort 2020 annerledes, men i løpet av dette året var antallet dødsfall i Norge om lag uendret fra året før.<sup>5</sup> I prognosen har vi lagt til grunn at antall dødsfall holder seg stabilt rundt 40 000 de neste årene.

Samlet sett bidrar dette til at våre anslag for fødselsoverskuddet vil gå fra om lag 14.750 i 2022 til om lag 14.000 i 2025.

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

Det er ikke opplagt at Norge vil ha en økonomisk utvikling som er bedre enn andre lands framover. På kort sikt gir imidlertid høyere oljepris grunnlag for en relativt sterk utvikling i Norge. På lengre sikt venter vi imidlertid at aktiviteten i petroleumssektoren vil gå ned og at utviklingen i Norge kan bli svakere enn i opprinnelsesland til typiske innvandrere til Norge. Flere av opprinnelseslandene, som Polen, har også de senere årene hentet inn en betydelig del av forskjellene i levestandard sammenliknet med Norge. Fremover venter vi en relativt moderat utvikling i norsk økonomi, som vil bidra til

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



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

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

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

å holde arbeidsinnvandringen på et historisk sett lavt nivå.

I prognoser om antall flyktninger som kommer til Norge er det alltid knyttet usikkerhet, som følge av krig, klimaforandringer og andre humanitære katastrofer, samt nasjonal og internasjonal asylpolitikk. Konflikten i Ukraina er det seneste eksempelet på dette. Vi har lagt til grunn at tilfanget av flyktninger fra andre deler av verden vil holde seg på om lag samme nivå som tidligere, men at vi får et stort antall flyktninger fra Ukraina i inneværende år, og at noen av disse ankommer neste år. I UDIs midtscenarior vil 50.000-70.000 flyktninger ankomme Norge i løpet av 2022, og UDI planlegger for at 60.000 ankommer Norge i løpet av året.<sup>7</sup> Vi legger derfor til grunn at om lag 55.000 ukrainske flyktninger vil komme til Norge i 2022 og 5.000 ankommer i 2023, og at den i nettoinnvandringen fra landet de påfølgende årene er nær null. Flyktninger fra andre regioner forventes å holde seg på om lag 4.000 i prognoseperioden, som er på et historisk gjennomsnitt.

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 førte til at mange land stengte grensene. Dette fikk betydning for både inn- og utvandring til og fra Norge i 2020 og i starten og utgangen av 2021. I flere måneder i 2020 og 2021 var den reelle innvandringen lav som følge av innreisenekt for store innvandrergrupper, ifølge UDI. Situasjonen ga også lengre ventetider på behandling av søknader. I prognoseperioden hersker det fortsatt usikkerhet knyttet til innvandringen som følge av pandemien.

I prognosen har vi lagt til grunn svært høy nettoinnvandring i 2022. Dette forklares både av

gjenåpningen av grensene og betydelige flyktingestrømmer fra Ukraina. Vi venter at innvandringen relativt raskt vil gå tilbake til et lavere nivå i 2023 og deretter avta ytterligere frem mot 2025.

Samlet sett innebærer våre anslag for fødselsoverskudd og nettoinnvandring en befolkningsvekst i Norge på om lag 90.000 personer i 2022, før befolkningsveksten raskt kommer ned til omtrent 39.500 personer i 2023 og deretter om lag 34.000 personer i 2024 og 2025.

### Utsikter til noe høyere boligbygging

Det har vært høy boligbygging i Norge de siste årene. I 2020 og 2021 ble om lag 29.000 boliger ferdigstilt. Dette er høyt sammenlignet med gjennomsnittet de foregående 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 boligtyper 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.

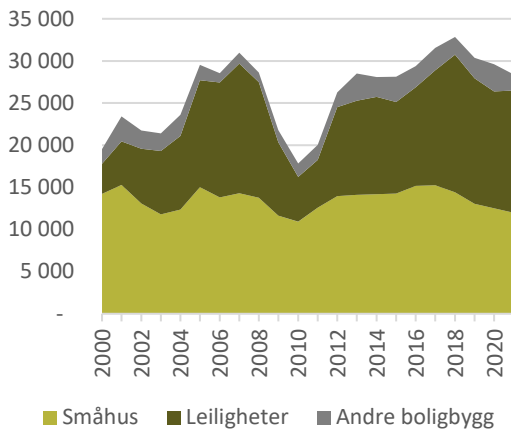
Småhus utgjør en stor andel av boligbyggingen, men her er variasjonen noe mindre. Siden år 2000 har det blitt bygget i gjennomsnitt snaut 13.600 småhus i året. Her var toppåret 2017 med 15.300 innflyttingsklare småhus, mens det i 2010 kun var 10.900 nye småhus. De senere årene har ferdigstilling av småhus falt noe og i 2021 ble om lag 12.000 småhus ferdigstilt.

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

<sup>7</sup> [https://udi.no/globalassets/statistikk-og-analyse/ukraina/scenarioer-om-antall-flyktninger-fra-ukraina\\_5-april-2022.pdf](https://udi.no/globalassets/statistikk-og-analyse/ukraina/scenarioer-om-antall-flyktninger-fra-ukraina_5-april-2022.pdf)



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

disse prognosene er vår egen nyboligstatistikk ECON Nye boliger.

#### Nyboligsalg ECON Nye boliger

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

#### ECON Nye boliger

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

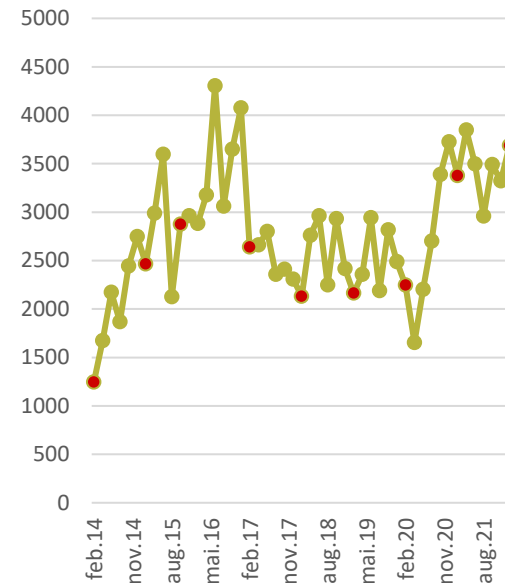
Prosjektene som registreres i ECON Nye boliger må ha usolgte boliger for å være med i statistikkene. Samfunnsøkonomisk analyse utarbeider statistikkene ved å kontakte og registrere informasjon fra alle prosjektmevlere.

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.

<sup>8</sup> ECON Nye boliger inneholder pris- og salgsinformasjon om nye boligprosjekter i hele Norge. Statistikken omfatter alle boligprosjekter som består av minimum 15 boliger. Rapporten kommer ut med 6 nummer årlig. Vi

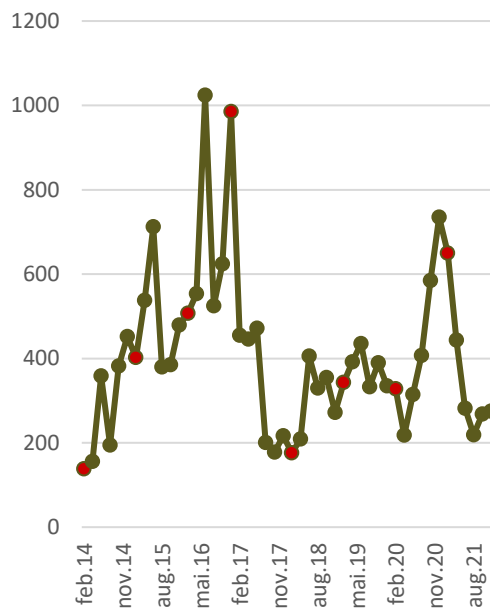
Figur 4: Nyboligsalg (leiligheter) per tomånedersperiode (hele landet)



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

Kilde: ECON Nye boliger

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



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

Kilde: ECON Nye boliger

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

Utbruddet av korona i mars 2020 rammet nyboligmarkedet kraftig, og i april 2020 målte vi det laveste salget siden 2014. Allerede i slutten av april begynte imidlertid nyboligsalget å ta seg opp igjen, og oppgangen fortsatte igjennom høsten. Salget toppet seg i desember 2020, og vi må tilbake til 2016 for å finne like godt salg i desember.

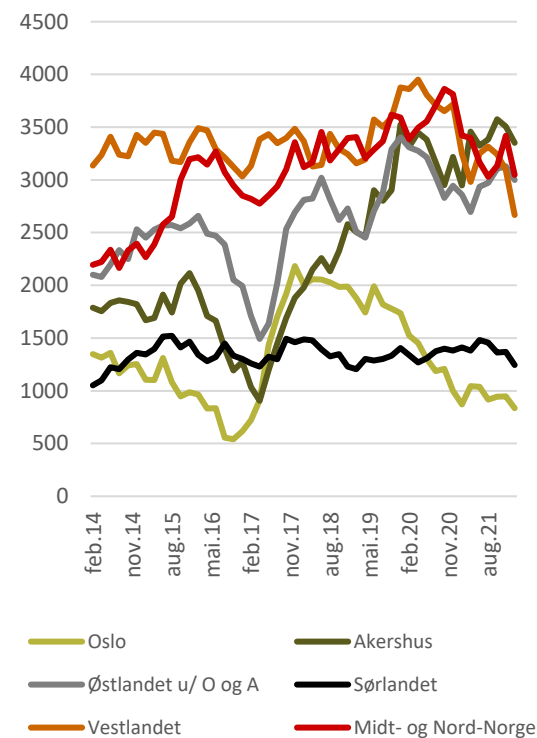
Det gode salget fortsatte inn i 2021. Stort sett har alle regioner opplevd godt salg i andre halvdel av 2020 gjennom 2021 og inn i 2022.

Også i Oslo økte nyboligsalget jevnt og trutt fra begynnelsen av mai 2020 og nådde samme salgsnivå som før pandemien brøt ut rundt august 2020. Salget fortsatte imidlertid å øke betydelig også etter dette og i 2020 registrerte vi en omsetningstopp i desember. I Oslo har vi imidlertid sett en klar nedgang i salget allerede etter februar 2021 som nådde en bunn i august samme år. Siden har salget holdt seg lavt i hovedstaden.

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

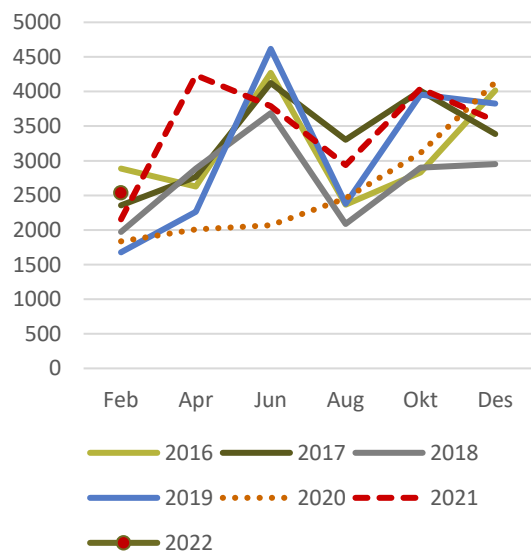
Akershus og Østlandet utenom Oslo og Akershus var noe høyt, men falt tydelig i andre halvdel av 2020. Utenom tidligere Akershus og for Sørlandet fortsatte nedgangen frem til februar 2021 for utviklingen flatet noe ut. Nedgangen skyldes det svært gode nyboligsalget i perioden.

Figur 6: Antall usolgte boliger fordelt på områder



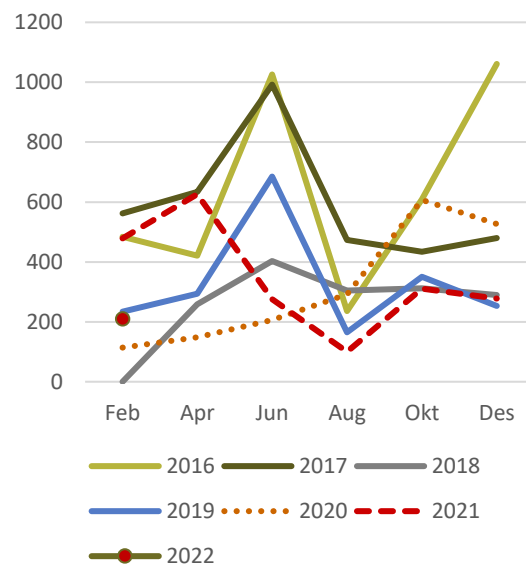
Kilde: ECON Nye boliger

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



Kilde: ECON Nye boliger

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



Kilde: ECON Nye boliger

I takt med at etterspørselen etter nye boliger tok seg opp fra høsten 2020, fulgte utbyggerne opp med å legge ut mange nye prosjekter på markedet, se i Figur 8. Siden da har antallet nye boliger lagt ut for salg vært relativt høyt eller på normalen i årene før pandemien.

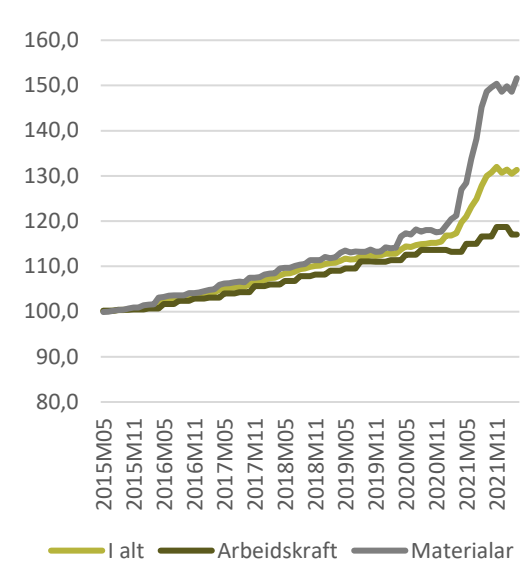
I Oslo har det med unntak av målingene rundt årsskiftet 2020-2021 vært en klar nedgang i usolgte boliger de siste to årene, som vi ser av Figur 7. Nivået er nå svært lavt historisk sett. Det skyldes at det har blitt lagt ut relativt få nye boliger over lengre tid, samtidig som nyboligsalget tok seg kraftig opp fra sommeren 2020 og frem til våren 2021. Siden juni 2021 har både salget av nye boliger og antall nye boliger lagt ut for salg vært relativt lavt i Oslo.

På landsbasis tyder det gode nyboligsalget siden andre halvdel av 2020 på at vi vil få et oppsving i boligbyggingen framover.

#### *Sterk vekst i byggekostnadene*

I perioden februar 2021 til februar 2022 har byggekostnadene, målt ved SSBs byggekostnadsindeks økt med nærmere 13 prosent. I de foregående årene har byggekostnadsveksten ligget

Figur 9: Byggekostnadsindeks. 2015M05-2022M03

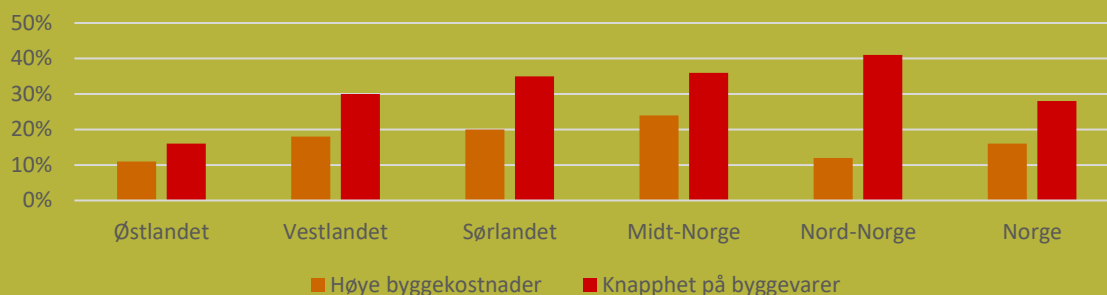


Kilde: SSB

på mellom 2-4 prosent. Det er særlig materialkostnadene som har økt. Veksten i materialkostnadene er noe ujevnt fordelt mellom ulike byggeprosjekter. Mens eneboliger av tre har hatt materialprisvekst på om lag 30,9 prosent har boligblokker hatt en tilsvarende materialprisvekst på om lag 13 prosent. Årsakene til den

### **Byggekostnader og knapphet på byggevarer**

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



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

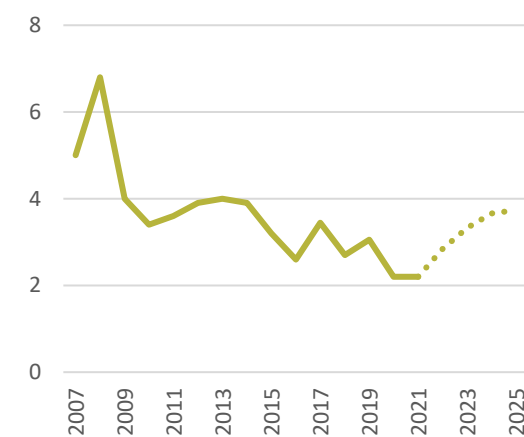


høye prisveksten er blant annet et barkebilangrep i Canada, lavere materialproduksjon i Europa og økt etterspørsel under pandemien.

Framover er det knyttet stor usikkerhet til pris og leveranseutviklingen. Dersom økte byggevarekostnader veltes over på salgsprisene, vil dette trolig påvirke regionene sterkere enn byene ettersom prisveksten har vært størst på byggevarene som brukes i eneboliger. I mer sentrale strøk utgjør materialkostnadene en mindre andel av de totale kostnadene. Der er tomteverdien en større del av samlede utviklingskostnader, og økte byggekostnader vil derfor trolig lettere kunne føre til reduserte tomtepriser i mer sentrale strøk og at prisveksten ikke i like stor grad veltes over på salgsprisene. Vi venter at økte materialkostnader vil dempe salget noe utover i prognoseperioden. Eventuelle utfordringer med å levere byggevarer som følge av pandemi eller krigshandlinger utgjør en ekstra usikkerhet i våre prognoser.

Økende rentenivå, høye materialpriser og relativt lav befolkningsvekst fra 2023 taler for at nyboligsalget vil avta framover. Vi venter at det vil

Figur 10: Utlånsrente, rammelån. 2008-2021 og prognose 2022-2024, nivå

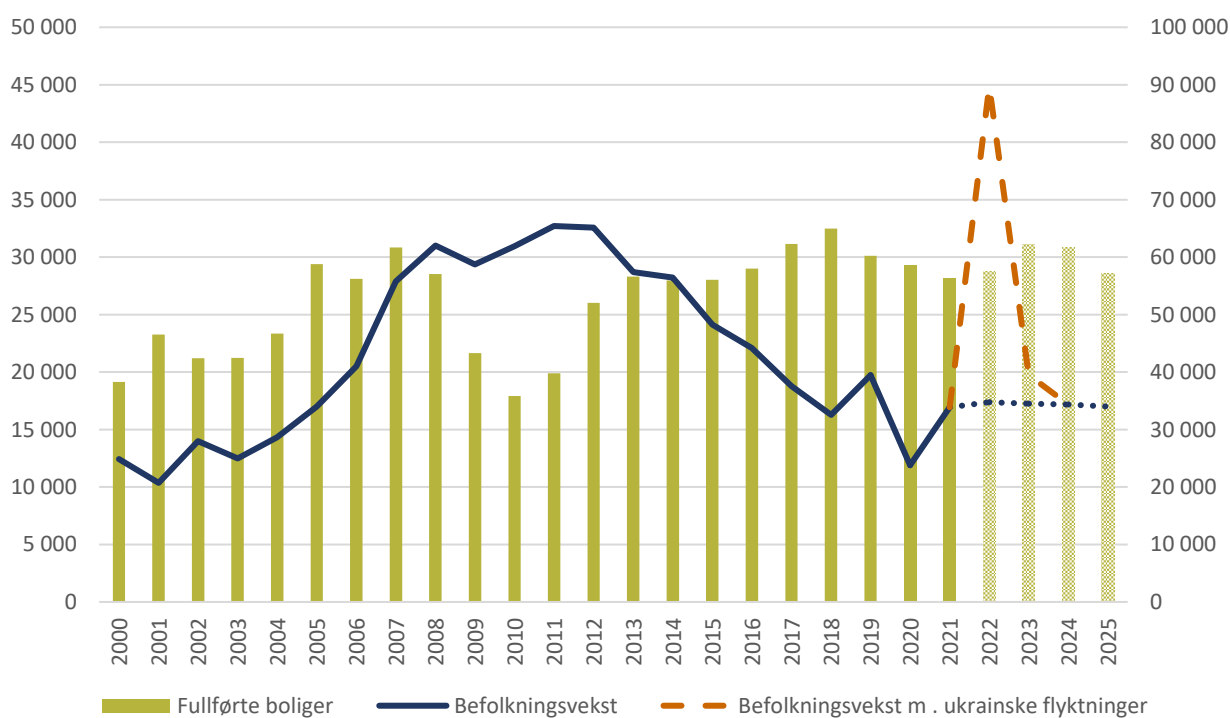


Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

selges godt med nyboliger i 2022 samlet, men at markedet gradvis vil returnere til mer «normale» nivåer gjennom året.

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 2020-21. Vi anslår derfor at ferdigstillelse av boliger når en ny topp i

Figur 11: Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger (venstre akse)



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

2023 før det etter dette vil falle noe. Dette bidrar til at aktiviteten i byggenæringen holder seg på et relativt høyt nivå gjennom prognoseperioden.

I 2022 venter vi ferdigstillelse av om lag 28.750 boliger. For årene 2023, 2024 og 2025 venter vi at det ferdigstilles henholdsvis om lag 31.100, 30.800 og 28.600 boliger.

### Høyere boliglånsrenter

Boligprisutviklingen henger tett sammen med bankenes utlånspraksis og rentenivå. Undersøkelser av sammenhengen mellom rentenivå og boligpriser i både NAM og Housing Lab indikerer at en rentenedgang på ett prosentpoeng isolert sett gir en langsiktig økning i boligprisen på om lag 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 hele 11 prosent. Videre var renteoppgangen i slutten av 2007 en viktig årsak til at boligprisene begynte å falle høsten 2007.

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

### Utlånsforskriften

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

Forskriftens regulering av utlån til bolig bygger i all hovedsak på de samme prinsippene som den tidligere boliglånsforskriften. Forskriften setter klare krav og føringer til bankenes utlånspraksis – til boliger i Norge generelt, og i Oslo spesielt. 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 sekundærbolig, i tillegg til at bankenes mulighet til å innvilge lån som bryter med kravene er begrenset til åtte prosent av samlede utlån (mot ti prosent på landsbasis). Hensikten med utlånsforskriftens regulering av utlån med pant i bolig er todelt. For det første har Finanstilsynet uttrykt bekymring knyttet til nordmenns stadig økende gjeld, og man håper at de nye kravene som begrenser låneopptak og stiller krav til nedbetaling vil legge en demper på gjeldsveksten. For det andre ønsker Finansdepartementet å redusere andelen boliger i Oslo som kjøpes som sekundærboliger, blant annet for å gjøre det lettere for unge familier som skal etablere seg i sin første bolig. Med skjerpede krav til egenkapitaldekning ved kjøp av sekundærbolig i hovedstaden, ønsker departementet også å begrense omfanget av prisdrivende spekulasjon i boligmarkedet.

I Oslo er nær én av fem boliger i privat eie sekundærboliger. Økt krav til egenkapital ved kjøp av sekundærbolig gir en reduksjon i investorenes avkastning på egenkapitalen. Som følge av at boligkjøp oftest er lånefinansiert, innebærer dette at man i praksis girer 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.

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 mange husholdningers låneopptak, noe som virker nedkjølende for boligmarkedet.

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

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

Styringsrenten ble holdt på 0 prosent frem til september i fjor hvor den ble økt med 0,25 prosentpoeng. Etter dette ble styringsrenten økt med 0,25 prosentpoeng i desember 2021 og i mars 2022. Styringsrenten ligger altså i dag på 0,75 prosent.

Vi venter at det kommer flere renteøkninger i år og neste år, i tråd med at den økonomiske veksten tar seg opp, som respons på tegn til økende inflasjon og i samsvar med økende renter hos flere av våre handelspartnere. Etter en periode med gjeninnhenting ut i 2022 og 2023, venter vi imidlertid en meget moderat konjunkturutvikling, og har derfor lagt til grunn at styringsrenten kun øker til 1,75 prosent på slutten av prognoseperioden.

Denne rentehevingen vil gi en renteøkning for husholdningene fra dagens utlånsrente på 2 prosent, til om lag 4 prosent i 2024 og 2025.

## Regional utvikling

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

Hittil i 2022 (første kvartal), har boligprisene på landsbasis i snitt økt med 7,1 prosent (beregnet utfra SSBs prisindeks for brukte boliger, sesongjustert er økningen på 2,4 prosent). Boligprisene har økt mest i Innlandet, Trondheim og Oslo med Bærum. Lavest har veksten vært i Møre og Romsdal og Vestland-områdene utenom Bergen, Stavanger og Trøndelag uten Trondheim.

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

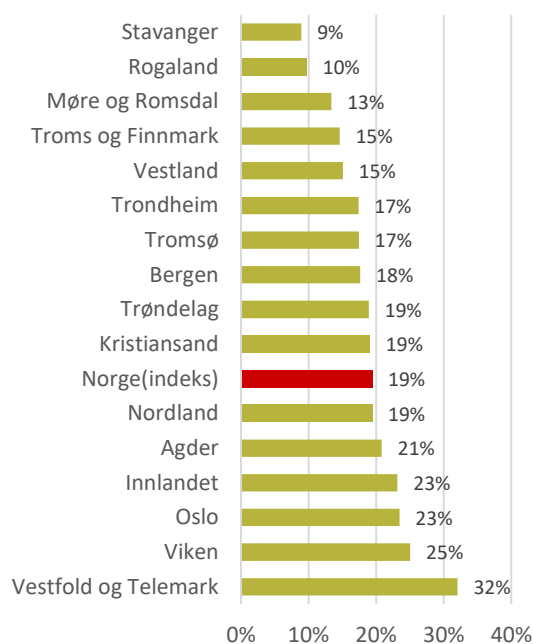
Det har vært store forskjeller mellom regionene når det kommer til befolkningsvekst relativt til boligbygging. I perioden 2017-2021 skiller Oslo seg klart ut med størst gap mellom befolkningsvekst og boligbygging: Her var det 1,89 nye personer per nye bolig i perioden, se Figur 13. Samtidig er Oslo den regionen med flest aleneboende. I den siste femårsperioden har det også vært relativt høy befolkningsvekst i forhold til boligbygging i byene Kristiansand<sup>9</sup>, Trondheim og Stavanger.

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 fra dette mønsteret. Innlandet har for eksempel

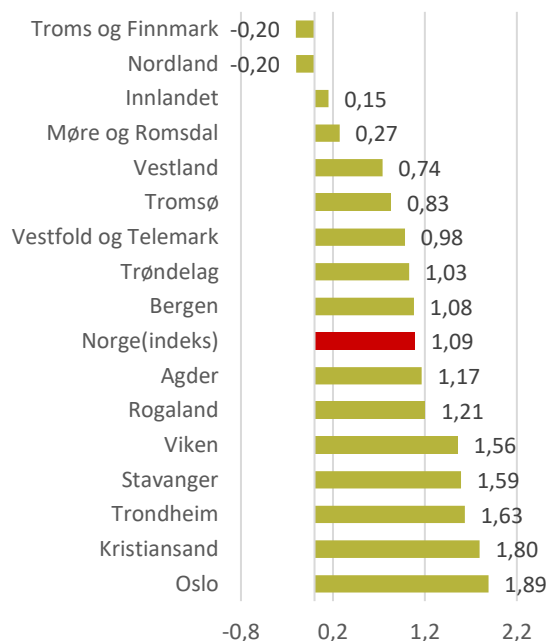
<sup>9</sup> Befolkningsveksten i Kristiansand var «kunstig» høy i 2017 som følge av at mange studenter meldte flytting til byen dette året.

Figur 12: Boligprisvekst 2017-2021, Prosent.



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

Figur 13: Befolkningsvekst delt på vekst i boligmassen. Samlet vekst i perioden 2017-2021.



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

hatt en sterk boligprisvekst, samtidig som boligbyggingen har vært svært høy i forhold til befolkningsveksten.

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

Videre kan det være sentralisering innad i fylket, som innebærer at det er stort press (og behov for boligbygging) i bysentraene i fylkene, mens det er mindre press i distriktkommunene.

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 antall ferdigstillelser vil være noe lavt i forhold til hva befolkningsveksten

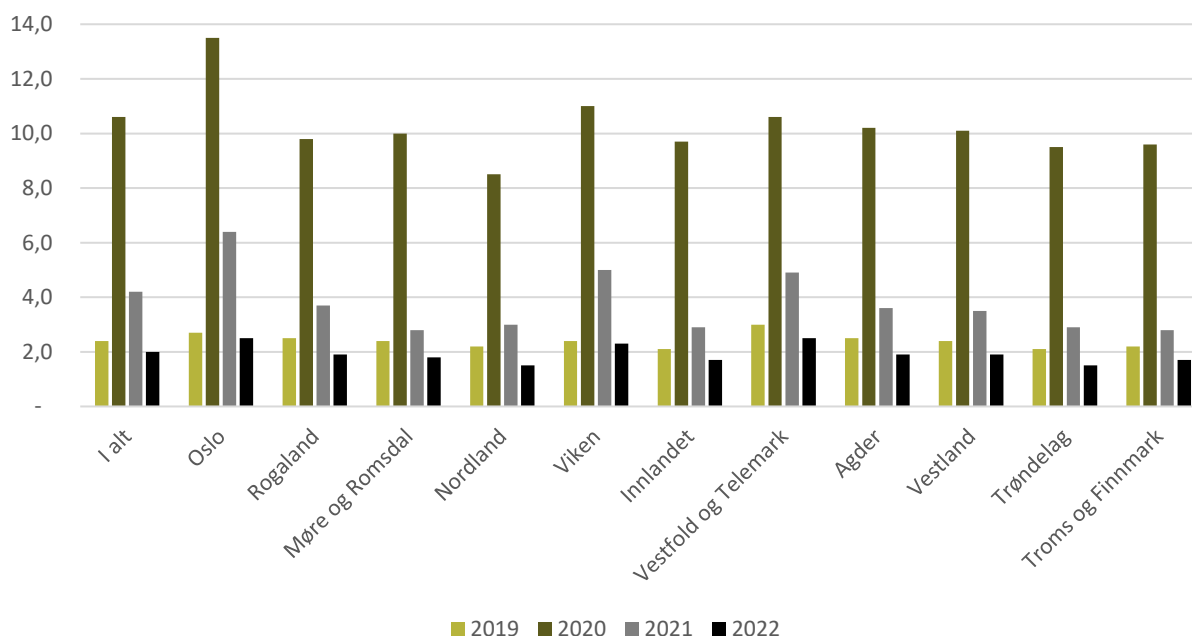
hvilken grad flyktningene fra Ukraina vil fases inn i det ordinære boligmarkedet. Videre i prognoseperioden venter vi at befolkningsveksten vil avta allerede neste år, og at det utover i prognoseperioden vil være god boligbygging i forhold til befolkningsveksten.

Samlet for perioden 2021-2025 anslår vi at det vil bli ferdigstilt omtrent 147.500 nye boliger i landet, mens befolkningen vil vokse med i overkant av 231.500 personer. Samtidig er befolkningsveksten og boligbyggingen ujevnt geografisk fordelt, som er en viktig årsak til at vi venter ulik utvikling i boligprisene for forskjellige byer og regioner i årene framover.

### Arbeidsledighet

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

Figur 14: Registrert arbeidsledighet som andel av sysselsatte, mars 2019-2022.



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.

ten skulle tilsi for 2022. Det er imidlertid uklart i

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

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

### Regionale prognoser

Vi har koblet våre nasjonale boligprisprognoser sammen med vår regionale boligmodell, 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 ferdigstilling 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 ferdigstilling 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 ferdigstilling 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. Deretter følger Viken, Rogaland og Nordland, ifølge våre beregninger.

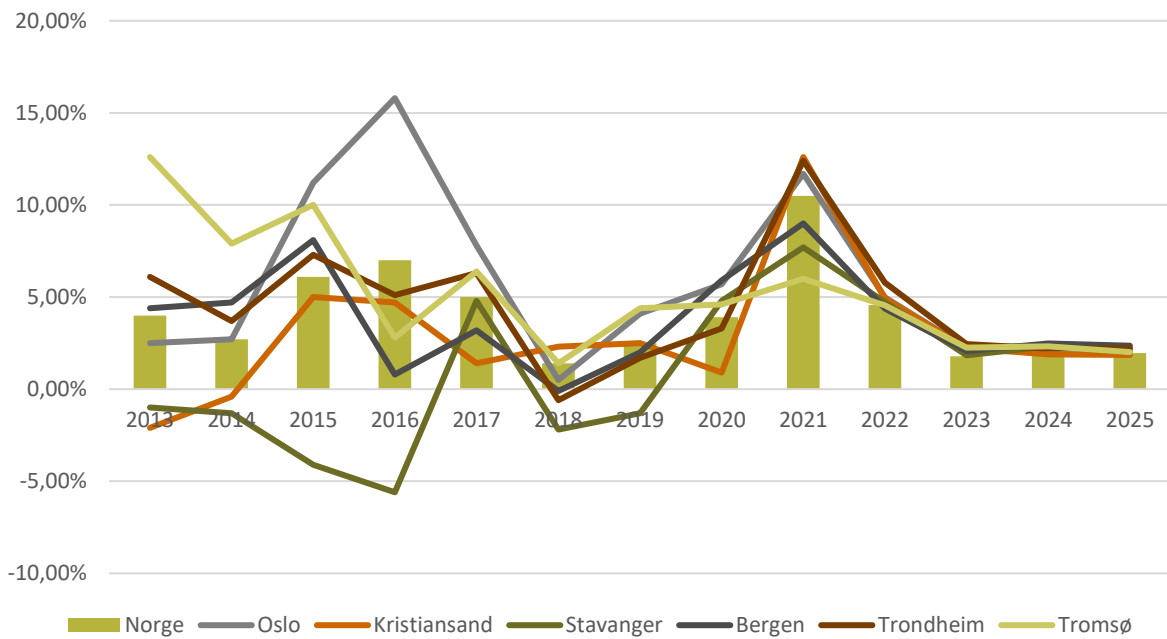
Prisutviklingen i Oslo har lenge vært preget av at boligbyggingen har vært lav i forhold til befolkningsveksten. Boligprisene har steget betydelig i 2020, 2021 og i starten av 2022, men vi ser nå tegn til at prisveksten demper seg noe. Den kraftige økningen vi har sett i boligprisene fram til nå, minner om da boligprisveksten var særlig høy gjennom 2016 og fram til våren 2017, da det bremsset tydelig opp.

Nyboligsalget i Oslo tok seg kraftig opp høsten 2020 og holdt seg på et høyt nivå i begynnelsen av 2021, før det falt tydelig fra mars/april, og forble lavere. Samlet ble det dermed solgt rundt 500 færre boliger i 2021 enn i 2020 i Oslo. Februartellingen i år viser færre solgte boliger enn i 2021, og omtrent på nivå med 2020 og 2019. Det er med andre ord tegn til dempet utvikling på kort sikt.

Vi venter at boligbyggingen vil ta seg noe opp helt i starten av prognoseperioden som følge av salgstoppen i 2020, for så å dempes og holde seg relativt lav i forhold til befolkningsveksten. Dette bidrar til å presse boligprisene opp på sikt, og vi venter at Oslo blir den regionen med høyest prisvekst i prognoseperioden. Vi anslår en boligprisvekst i Oslo på 5,2 prosent i år, mens dette reduseres ned mot nærmere 2,6 prosent i slutten av prognoseperioden. Dette gir en samlet prisvekst gjennom prognoseperioden på rundt 14,5 prosent.

Blant de andre storbyene finner vi den sterkeste veksten i Trondheim med 13,2 prosent i prognoseperioden. Deretter følger Bergen med 11,7 prosent, Tromsø med 11,6 prosent. Av storbyene venter vi at boligprisveksten skal være lavest i både Stavanger og Kristiansand med 11,3 prosent hver. Dette henger blant annet sammen med at Kristiansand historisk sett har vært god til å tilrettelegge for boligbygging. For 2020 ble Kristiansand kåret til den mest boligvennlige kommunen blant storkommunene i Norge i NBBLs kåring, se «[Boligvennlighetskåringen for norske kommuner](#)».

Figur 15: Boligprisvekst i byer



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

## 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 16). Den etterfølgende oppgangen var tilsvarende sterkere, og gjennom 2016 nådde boligprisveksten nye høyder fram til det hele bremses opp mer enn i landet ellers høsten 2017.

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

Til tross for de økonomiske konsekvensene av pandemien, økte boligprisene kraftig i «pandemiårene» 2020 og 2021. En viktig del av forklaringen er at innstramningene i utlånsvorskriften ble løst opp, samtidig som de med høy utdanning og høyt lønnsnivå i mindre grad ble rammet. De som kunne bli i jobbene sine og fikk lavere rentekostnader beholdt eller økte stort sett kjøpekraften i boligmarkedet. I 2020 ble dermed prisveksten i Oslo i underkant av 6 prosent, og i

2021 ble den i underkant av 12 prosent, som er høyt sammenlignet med det siste tiåret (når vi ser bort fra toppårene rundt 2016).

I år har boligprisveksten igjen vært svært høy i årets første måneder. Da kom det en klar nedgang i tilbudet av boliger samtidig som etterspørselen holdt seg høy. Vi venter uansett ingen langsiktige effekter av dette, og antar at boligprisene vil utvikle seg meget moderat når tilbudet av boliger formodentlig tar seg opp utover våren.

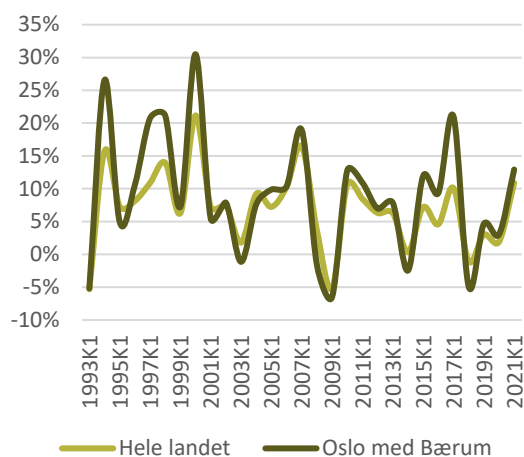
### *Reduksjon i salget av nye boliger gir moderat boligbygging*

Etter flere år med lav boligbygging rett etter finanskrisen, tok boligbyggingen seg opp til nærmere 4.000 boliger i 2012, etterfulgt av i overkant av 3.300 boliger i både 2013 og 2014.<sup>10</sup> I 2015 ble det imidlertid kun fullført i underkant av 2.100 boliger. Boligbyggingen forble lav fram til 2018, da det i løpet av året stod rundt 4.250 boliger klare til innflytting. I 2019 økte dette videre til omtrent 4 850 boliger. Antallet fullførte boliger falt i 2020, til i underkant av 3.000, og ytterligere i 2021 til rundt 2.600.

<sup>10</sup> SSB tabell 05940



Figur 16: Tolvmånedersvekst i boligprisene i Oslo og Bærum og Norge i perioden 1. kvartal 1992-3. kvartal 2021.



Kilde: SSB, tabell 07221

Boligbygging må sees i sammenheng med nyboligsalget.<sup>11</sup> Vi fanger opp utviklingen i boligbygging og -salg med vår statistikk ECON Nye boliger. Det svært gode nyboligsalget i 2016 ga en kraftig økning i antall igangsatte boliger, og flere av disse boligene stod innflyttingsklare i løpet av 2018 og 2019 (se Figur 17).

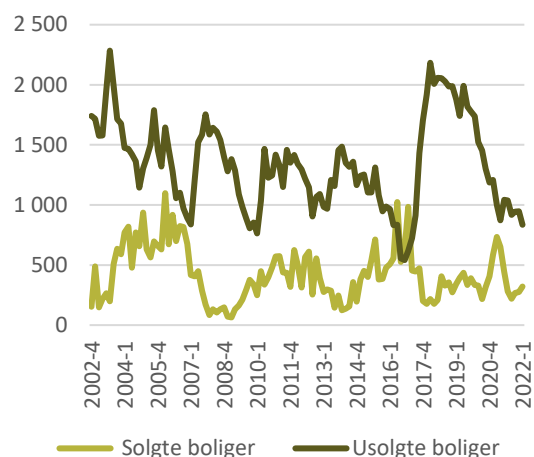
Høy aktivitet i nyboligmarkedet førte til at mange boliger ble lagt ut for salg i 2017, men samtidig avtok det gode salget. Resultatet ble at antall ledige nye boliger i hovedstaden skjøt til værs, fra rekordlave til rekordhøye nivå (se Figur 17).

Etter to forholdsvis svake år, begynte nyboligsalget å ta seg opp gjennom 2019. Koronautbruddet og nedstengningen mars 2020 satte en foreløpig stopp for nyboligsalget, men dette løst raskt, og salget tok seg opp gjennom 2020. For året samlet endte nyboligsalget på 2.600 boliger i hovedstaden. Nyboligsalget i Oslo holdt seg godt på begynnelsen av 2021, men falt utover året, og endte på rundt 2.100. Det relativt svake nyboligsalget har fortsatt i 2022.

I 2021 var det svært få usolgte boliger på markedet sammenlignet med årene før pandemien, og vi må tilbake til rekordåret 2016 for å finne like få nyboliger til salgs til samme tid. Få ledige boliger på markedet kombinert med moderat

<sup>11</sup> Det er vanlig at 60 prosent av boligene i et prosjekt må være solgt før byggearbeidene igangsettes

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



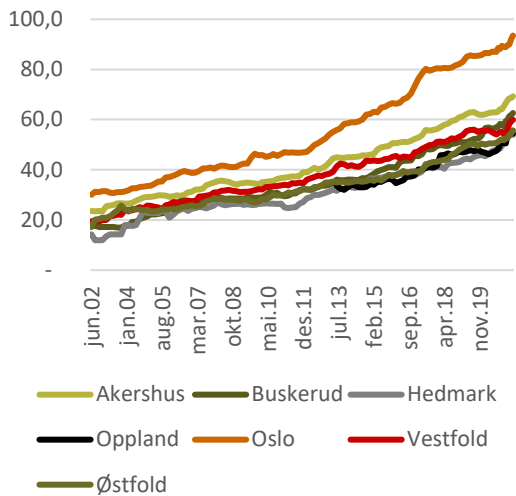
Kilde: ECON Nye boliger

salg peker i retning av lav boligbygging framover.

Etter toppåret i 2019 falt antall ferdigstillelser kraftig i 2020 og reduksjonen har fortsatt i 2021. Det ventes noe ytterligere reduksjon i 2022, men at ferdigstillelser vil holde seg stabilt mellom 2.200 – 2.900 boliger per år i perioden frem til og med 2025. Dette er lavt sammenlignet med forventet befolkningsvekst.

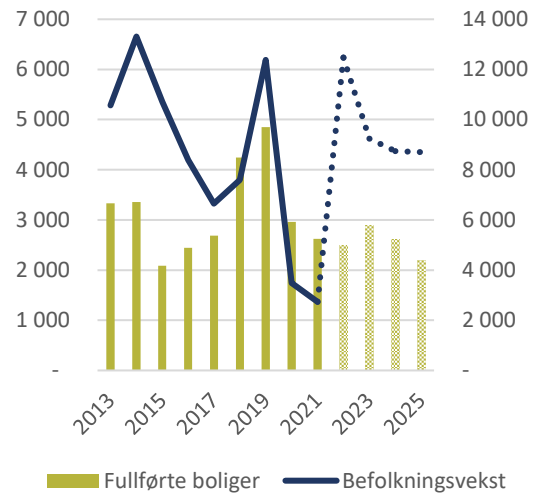


Figur 18: Nyboligpriser i fylker på Østlandet. Juni 2002 – februar 2022.



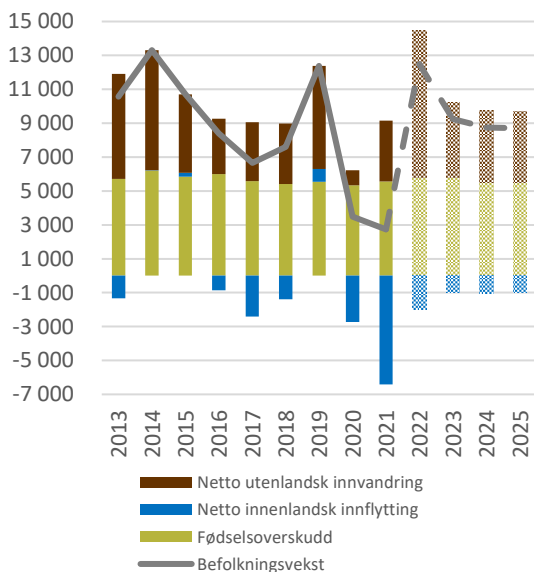
Kilde: ECON Nye boliger

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



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Figur 20: Befolkningsendringer i Oslo. Historisk utvikling og prognose frem til 2025.



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

### Økt befolkningsvekst

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 (se figur 20). I 2020 falt dog befolkningsveksten igjen til kun 0,5 prosent, som vil si 3.500

personer. Fallet fortsatte noe i 2021, da veksten bare ble 0,4 prosent.

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

En viktig driver for befolkningsveksten i Oslo har vært fødselsoverskuddene, som har ligget forholdsvis stabilt på om lag 5.400-6.000 personer de siste ti årene. Vi forventer at fødselsoverskuddet vil holde seg stabilt rundt samme verdier for hele prognoseperioden.

Innvandring fra utlandet har også vært en viktig komponent i Oslos befolkningsutvikling. Lavere nettoinnvandring fra utlandet i årene 2016 til 2018 og så i 2020 er derfor også en viktig forklaring på den reduserte befolkningsveksten i perioden. I 2019 tok nettoinnvandringen seg kraftig opp mot tidligere nivåer, og med det også befolkningsveksten. Deler av veksten i 2019

skyldes imidlertid endringen i 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 ble preget av smittesituasjonen og tiltakene mot smitte av Covid-19, som hemmet mobilitet på tvers av landegrensene.

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

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

Vi ser allerede tegn til at utenlandsk innvandring er på vei opp igjen da denne økte fra 2020 til 2021. Vi venter at innvandring fra utlandet vil ta seg ytterligere opp framover. Vi venter at innvandringen fra utlandet topper seg i 2022 med rundt 8.700, før den stabiliserer seg rett i overkant av 4.200.

Denne økningen i kombinasjon med en ventet reduksjon i innenlandsk utflytting gir økt befolkningsvekst framover. Vi legger til grunn en befolkningsvekst på i overkant av 12.500 personer i 2022, og at befolkningsveksten deretter år mot rundt 8.700 mot slutten av prognoseperioden. Dette tilsvarer en årlig vekstrate på omtrent 1,4 prosent.

Høy befolkningsvekst og lav boligbygging vil være en prisdriver for Oslo også i årene framover, og vi venter at boligprisene vil øke mer i hovedstaden enn andre deler av landet. Samtidig venter vi at økninger i rentenivået vil dempe prisveksten.

Boligprisveksten har tatt seg opp i begynnelsen av 2022. Vi tror at denne sterke veksten er forbigående og at det skyldes et midlertidig lavt tilbud. For 2022 betyr det en samlet boligprisvekst på 5,2 prosent, før den faller mot 2,6 prosent i slutten av prognoseperioden. Dette gir en samlet boligprisvekst for perioden 2021-2025 på drøyt 14,5 prosent. Oslo blir da fylket med høy-

est prisvekst i perioden, og dette skyldes i hovedsak misforhold mellom boligbygging og befolkningsvekst.

## Viken

Viken har hatt en årlig boligprisvekst over landsgjennomsnittet siden 2013. I 2020 vokste prisene i Viken med over 5 prosent, som er høyt sammenlignet både med tidligere år og landsnittet på 3,9 prosent. I 2021 ble prisveksten enda høyere, hele 12 prosent. Dette gir Viken den nest høyeste prisveksten i landet for perioden 2017-2021 med 25 prosent, mot 19,4 prosent for landet ellers.

Prisveksten har fortsatt å øke hittil i 2022, men vi venter at sterk prisvekst er forbigående etter som tilbudet av boliger tar seg opp igjen. Vi venter en samlet boligprisvekst på 5,0 prosent i år, før prisveksten vil dempes utover av prognoseperioden. For perioden 2021-2025 venter vi at boligprisene vil vokse med til sammen 12,3 prosent i Viken, kun slått av Oslo blant fylkene.

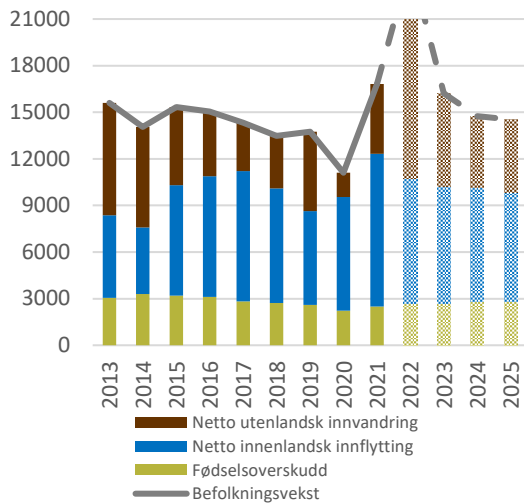
### *Redusert, men god befolkningsvekst i årene framover*

Befolkningsveksten har vært høy i Viken i mange år. Siden 2011 har befolkningen i gjennomsnitt økt med 15.000 personer årlig, men veksten har vært avtagende fram til 2020. Da var befolkningsveksten kun rundt 11.000 personer. Befolkningsveksten tok seg derimot kraftig opp i 2021, og endte på rundt 16.800 personer, som er høyt sammenlignet med tidligere år.

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

Som i resten av landet har befolkningsveksten vært noe svakere i Viken de siste fem årene til

Figur 21: Netto innflytting til Viken.



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

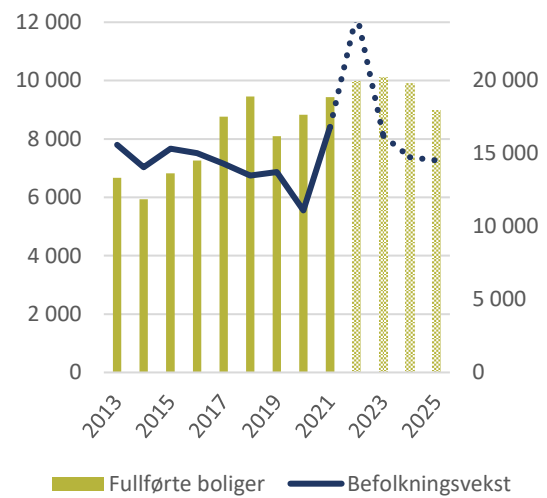
og med 2020 sammenlignet med årene før. Hovedgrunnen til nedgangen, er lavere innvandring fra utlandet, som har vært stadig fallende. En noe høyere impuls med netto innenlandsk innflytting i regionen fra 2015 av har imidlertid bidratt til å holde befolkningsveksten i regionen på et relativt høyt nivå.

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

Vi tror fødselsoverskuddet for 2022 vil havne på omtrent 2.700 personer, og at det vil ligge rundt dette nivået ut prognoseperioden.

Ettersom pandemien nærmer seg slutten i Norge og mange andre land, økte den utenlandske innvandringen i 2021. Vi venter høy utenlandsk innvandring til Viken også i år, blant annet som følge av mange flyktninger fra Ukraina. Dette kombinert med en høy innenlandsk innflytting gjør at vi venter en samlet befolkningsvekst på i underkant av 25.000 i år, som er klart høyere enn i fjor og historisk sett veldig

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



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

høyt. Vi venter at den høye innenlandske innflyttingen og utenlandske innvandringen vil synke noe, mot nivåene før pandemien, i tråd med at «gjeninnhenting» etter pandemien ebber ut, og at boligprisveksten i Oslo dempes, samtidig som boligprisnivået har blitt høyt mange steder i Viken. Mot slutten av prognoseperioden venter vi at befolkningsveksten totalt vil gå mot rundt 14.500 personer for hele fylket samlet.

For de områdene i Viken som ligger nær Oslo og Oslofjorden, er det gode muligheter for pendling til arbeid i Oslo. Det er derfor først og fremst i de bynære kommunene som Bærum, Asker, Lillestrøm, Lørenskog og Nordre Follo at vi tror befolkningsøkningen vil være sterkest.<sup>12</sup> Vi forventer at utpendlingen fra disse kommunene bare vil øke i omfang i årene framover.

#### Økt salg gir økt boligbygging

Boligbyggingen var lav i flere år etter finanskrisen. I årene 2009 til 2011 ble det bare fullført omtrent 4.000 boliger per år i Viken, hvor om lag 2.500 av disse årlig ble bygget i tidligere Akershus. Med en befolkningsvekst på 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, samtidig som at

<sup>12</sup> SSB gir oversikt over historiske pendlerstrømmer [her](#).

befolkningsveksten har avtatt. I 2021 tok befolkningsveksten seg kraftig opp, og boligbyggingen har mer eller mindre holdt tritt med denne veksten. Den gode boligbyggingen de siste to årene har trolig bidratt til å dempe boligprisveksten, isolert sett.

Gjennom statistikken ECON Nye boliger registrerte vi salg av 6.600 leiligheter i Viken i 2016. Som i Oslo og ellers på Østlandet var dette et rekordår siden vi begynte å samle inn statistikken i 2002. Nyboligsalget falt imidlertid klart i begynnelsen av 2017, før det igjen tok seg noe opp i 2018. Høsten 2020 kom nyboligsalget opp på nivå med 2016, og i 2021 steg det ytterligere til nye rekordnivå. Det bærer bud om at det vil ferdigstilles mange nye boliger i Viken i årene framover. I uti prognoseperioden venter vi at det antallet ferdigstillelser vil være høyt, på rundt 9.000-10.000 boliger per år.

#### *Fortsatt økte priser i Viken*

Oppsummert forventer vi god boligbygging relativt til befolkningsvekst i Viken. Dette vil bidra til å dempe boligprisveksten i fylket utover i prognoseperioden. Men vi venter at boligprisene i år vil stige med 5,0 prosent, som er over landsgjennomsnittet på 4,6 prosent.

Deretter venter vi at boligprisveksten avtar, både som følge av flere ventede renteopp-ganger, et høyt boligprisnivå generelt, og at husholdningene vil ønske å bruke penger på konsumgoder som ikke har vært tilgjengelig under pandemien. I tillegg bidrar høy boligbygging til å dempe boligprisveksten. Mot slutten av prognoseperioden venter vi at boligprisveksten avtar til like over to prosent årlig.

I perioden 2017-2021 hadde Viken en total prisvekst på 25 prosent. Dette er den nest høyeste prisveksten for landet, kun slått av Vestfold og Telemark. For prognoseperioden (2021 til 2025) venter vi en samlet boligprisvekst på 12,3 prosent. Viken er da fylket etter Oslo med høyest boligprisvekst i perioden.

Viken dekker et relativt stort landareal med interne regioner som vil ha ulik prisutvikling. Boligprisveksten vi venter skyldes i hovedsak prisvekst i pendlerkommuner inn til Oslo, som er ventet å få en noe høyere befolkningsvekst enn

kommuner som ligger lengre unna Oslo-området.

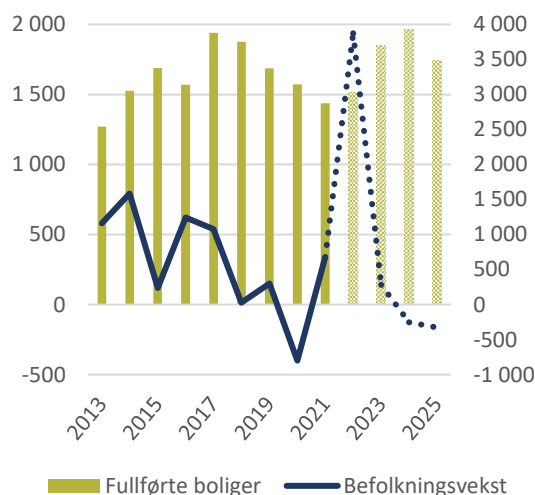
### Innlandet

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

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

Innlandet har vært preget av svært lav og fallende befolkningsvekst. Mellom 2014 og 2021 vokste befolkningen i Innlandet kun med 0,9 prosent. Innlandet har altså betydelig lavere befolkningsvekst enn landsgjennomsnittet, som var på 5 prosent i samme periode.

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



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Netto innenlandsk innflytting har kun vært positiv to år den siste tiårsperioden, og det var i 2017 og 2021. Fylket har også hatt et negativt fødselsoverskudd helt siden 2011. Den positive befolkningsveksten i regionen de senere årene, med unntak av 2020, skyldes dermed utelukkende arbeidsinnvandring fra utlandet. 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. I 2021 gjorde den utenlandske nettoinnflyttingen derimot et hopp til 1.400 personer, det høyeste siden 2017, noe

som dro samlet befolkningsvekst opp til 680 personer.

Vi venter at nettoinnflyttingen fra utlandet (drevet av flyktninger fra Ukraina) kompensere for fødselsunderskudd og innenlandsk flyttetap i år, slik at befolkningsveksten blir i underkant av 3.900 i 2022. Siste halvdel av prognoseperioden venter vi at befolkningsveksten igjen blir så vidt negativ.

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

### *God utvikling i boligbyggingen*

Ser vi på forholdstallet mellom befolkningsvekst og boligbygging i perioden 2017 til 2021, har Innlandet en ny bolig per 0,15 nye innbyggere, 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 2019, 2020 og 2021 ble solgt henholdsvis 496, 580 og 805 nye boliger i Innlandet, hvorav mellom 80 og 90 prosent var leiligheter. Rundt 50 prosent av de nye boligene vi registrerte solgt i disse tre årene ligger i kommunene Hamar, Stange, Ringsaker og Løten, som sammen utgjør Hamarregionen. Det er også i disse kommunene vi forventer størst aktivitet framover, i tillegg til Lillehammer, som alene har om lag 10 til 20 prosent av solgte boliger i Innlandet de siste årene.

Nyboligsalget de første månedene av 2022 har vært veldig høyt sammenlignet med samme periode tidligere år, men noe lavere enn fjoråret. Ettersom befolkningsveksten ventes å stabiliseres på et lavt nivå forventer vi at nyboligsalget også vil legge seg på et noe lavere nivå ut prognoseperioden.

Vi venter noe lavere boligprisvekst i årene som kommer. I 2022 er prognosen vår en boligprisvekst på 3,6 prosent i fylket.

Forventet fødselsunderskudd og innenlandsk flyttetap i prognoseperioden vil etter hvert resultere i en svak befolkningsnedgang. Sammen med at boligbyggingen forventes å holde seg på et godt nivå, tilsier dette en boligprisvekst som er lavere enn landsgjennomsnittet, og at prisveksten i hovedsak drives av sentraene i regionen.

Totalt forventet prisvekst fra 2021 til 2025 ligger i Innlandet på rundt 8,9 prosent. Til sammenligning var prisveksten i 4-års perioden før over 23 prosent. Forventet prisvekst i prognoseperioden er også lavere enn landsgjennomsnittet på 10,7 prosent.

### **Vestfold og Telemark**

Siden 2017 har boligprisene i Vestfold og Telemark steget med 32 prosent, som er høyere enn noe annet fylke i perioden. Fylket har hatt en synkende befolkningsvekst helt siden 2010 og fram til 2019, men siden har veksten økt betraktelig. En høy byggetakt i regionen har bidratt til å dempe boligprisveksten noe, men sentralisering mot fylkets kystnære byer har virket i motsatt retning.

### *Stigende befolkningsvekst siden 2019, men tegn til stabilisering med en lavere vekstrate*

I Vestfold og Telemark var befolkningsveksten på nesten 3.000 personer i fjor, som var det høyeste siden 2012. Tilnærmet all befolkningsvekst kom i tidligere Vestfold, mens tidligere Telemark ikke hadde noe folkevekst. Det er særlig Tønsberg, Holmestrand og Sandefjord som har god befolkningsvekst i fylket.

Vi tror dog at den høye befolkningsveksten i fylket de siste to årene er forbigående, som henger sammen med mer generelle befolkningsstrekk vi har sett i hele landet under pandemien. Samtidig er det ventet økning i den utenlandske innvandringen i år som følge av krigen i Ukraina. Dette gjør at vi venter en befolkningsvekst på mellom 0,4-0,5 prosent utover prognoseperioden, etter et toppår i år på rundt 1,5 prosent.

Regionen har et fødselsoverskudd som er nær null eller negativt og har vært det i lang tid. Po-



sitiv 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 og omkringliggende områder med svært høye boligpriser og sterk boligprisvekst i 2020 og 2021. Vi tror dette henger sammen med at mange goder som typisk gjør byen attraktiv og veier opp for at man må bo trangere, ikke var tilgjengelig under store deler av 2020 og 2021 (under nedstengning), samtidig som det ble mer tilgjengelig å kunne jobbe hjemmefra og ha færre eller ingen dager med lang pendlevei til jobben. Mange utflyttere så kanskje også muligheten til å realisere høy boligprisvekst ved å flytte ut av Oslo og få mer bolig for pengene, for eksempel i Tønsberg og Sandefjord.

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

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

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

I år venter vi en befolkningsvekst på om lag 6.400 personer. Deretter tror vi den utenlandske innvandringen og innenlandske innflyttingen

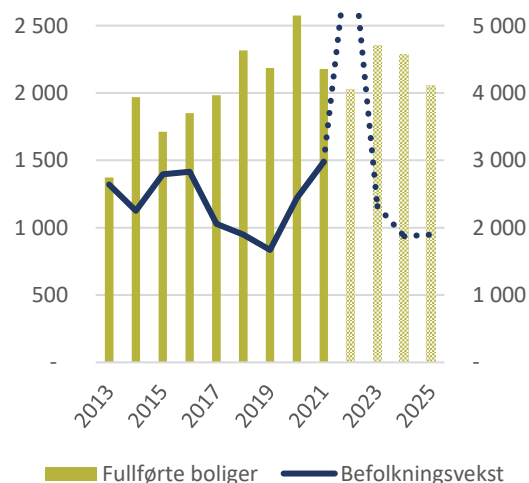
dempes, og at årlig befolkningsvekst vil være på om lag 1.900 personer i 2024 og 2025.

*Fortsatt god boligbygging reduserer prisveksten*

Nyboligsalget i Vestfold og Telemark økte gradvis fra 2013 til 2018. I tråd med denne utviklingen opplevde også regionen en stabil økning i boligbyggingen. I 2018 ble det solgt om lag 1.100 nye boliger i det nye fylket, men dette falt noe tilbake først i 2019, til omtrent 900, og så i 2020 til omtrent 850. I 2021 var derimot salget av nye boliger godt, med rundt 1.200 boliger i hele fylket.

I regionen er det noe kortere tid mellom 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 bli noe lavere i 2022, for deretter å holde seg stabilt på et lavere nivå frem mot 2025. I prognoseperioden venter vi at det ferdigstilles rundt 2.200 boliger årlig. Dette er nesten som snittet for 5-års perioden før pandemien, og forklares med at igangsettelse forventes å toppe seg i år etter det høye salget i fjor, og gå ned mot et lavere nivå utover i perioden.

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



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

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

I 2022 anslår vi en boligprisvekst på rundt 4 prosent, for så å gå mot i underkant av 2 prosents vekst i slutten av prognoseperioden. Dette er den samme utviklingen som på landsbasis, men fylket er på et litt lavere nivå grunnet en forventning om høyere antall ferdigstillelser sammenlignet med befolkningsveksten.

Totalt anslår vi en samlet prisvekst for 2021-2025 på 10,3 prosent i Vestfold og Telemark. Dette er noe under forventet landsgjennomsnitt.

## Agder

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

### Svak befolkningsvekst

Samlet har det vært en fallende trend i befolkningsveksten. Agder har hatt et stabilt positivt fødselsoverskudd på 1.000 personer per år i perioden 2010 til 2016. Etter 2016 har imidlertid fødselsoverskuddet falt noe, og spesielt i 2020. Dette tok seg derimot opp i 2021 til nærmere 700 personer. Vi forventer at fødselsoverskuddet vil stabilisere seg på rundt 500 personer mot slutten av prognoseperioden.

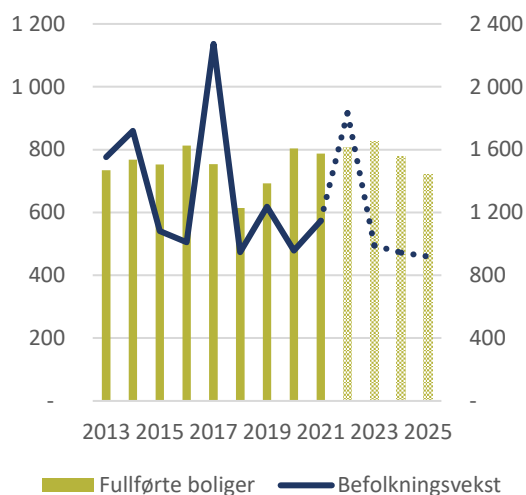
Som i andre deler av landet, har innvandring fra utlandet vært det viktigste bidraget til befolkningsvekst også i Agder. Innvandring fra utlandet var relativt stabilt i flere år, men siden 2016 har det falt. Samtidig har netto innenlands innflytting variert mellom et netto negativt bidrag på 1.000 personer i 2016 og et netto positivt bidrag på 1.000 personer i 2017. Samlet har dette gitt en nedgang i befolkningsveksten over de siste ti årene. I 2021 tok befolkningsveksten seg opp igjen, spesielt drevet av økt innenlandsk innflytting.

Vi venter at befolkningsveksten i Agder toppe seg i 2022, drevet av en høy innvandring fra utlandet ettersom landegrensene er åpnet etter pandemien og det er ventet mange flykninger

fra Ukraina. Deretter venter vi at befolkningsveksten vil stabilisere seg på et lavt, men positivt nivå i prognoseperioden, mot rundt 1.750 i 2025.

Befolkningsveksten i Kristiansand har vært driveren bak Agders befolkningsvekst. Noe av befolkningsveksten i Kristiansand skyldes imidlertid intern flytting i fylket. I 2012, 2013 og 2014 var befolkningsveksten i Kristiansand veldig høy, med årlige vekstrater på opp mot 1,8 prosent. Det var spesielt økt innenlandsk tilflytting som trakk veksten opp disse årene. I takt med nedgang i innenlandsk tilflytting, falt befolkningsveksten fram til 2016. Siden har Kristiansands samlede befolkningsvekst vært på rundt ett prosent. Vi venter at befolkningsveksten vil øke i 2022, før den vil avta mot en årlig befolkningsvekst på drøyt 900 personer årlig.

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



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

### Økt salg av nye boliger

Siden ECON Nye boliger startet dekningen av Agderfylkene høsten 2013, steg boligsalget hvert år frem til toppåret 2016, da vi registrerte salg av 1.030 boliger. Etter dette har nyboligsalget hatt en gradvis nedadgående trend, noe som samsvarer med befolkningsutviklingen i regionen. I 2020 registrerte vi salg av om lag 680 boliger i Agder, som var det laveste siden vi begynte å føre statistikk for fylket.

Nyboligsalget tok seg imidlertid opp til rekordhøyt nivå i 2021, med 1.050 solgte boliger. Vi har registrert godt nyboligsalg også hittil i år, men vi venter at salget vil avta noe framover.

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

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

### *Lavere boligprisvekst*

For Agder venter vi at boligprisveksten avtar sammenlignet med rekordåret 2021, og at årsveksten for 2022 blir i underkant av 4 prosent. Dette er også under vår prognose for landssnittet, på 4,5 prosent. Videre venter vi at boligprisveksten avtar mot 1,5 prosent i slutten av prognoseperioden. Samlet prisvekst i prognoseperioden ventes å bli 9 prosent, som er under landssnittet på 10,7 prosent.

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

Samtidig er Kristiansand motoren i fylket, og det er her hoveddelen av befolkningsveksten vil komme i årene framover, slik at vi venter høyere boligprisvekst i perioden sammenlignet med Agder samlet sett. For hele prognoseperioden anslår vi en boligprisvekst i Kristiansand på rundt 11,3 prosent.

## **Stavanger og Rogaland**

Ved utgangen av 2020 var boligprisene i Rogaland omtrent 7 prosent lavere enn ved inngangen til 2014. I perioden er Rogaland den eneste regionen som har hatt boligprisfall. På landsbasis vokste boligprisene med over 30 prosent i samme periode. Men den fallende trenden har snudd, i 2021 var boligprisene igjen på nivå med inngangen til 2014.

Boligmarkedet i Stavanger og utviklingen i andre makroindikatorer, som befolkningsvekst, blir i stor grad påvirket av aktiviteten i petroleumsnæringene. En viktig forklaring på boligprisfallet i regionen skyldes virkningene av oljeprisfallet sommeren 2014, som har skapt negative og mer varige ringvirkninger i både arbeidsledigheten, befolkningsveksten og boligmarkedet. Regionen så ut til å være i ferd med å ta seg opp, og hadde blant annet økt befolkningsvekst fra 2017 til 2019.

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

I starten av 2022 var det allerede rekordhøye strømpriser i Norge og i mange andre land, men krigen i Ukraina og de etterfølgende sanksjonene mot Russland har medført en global energikrise, og prisen på olje har økt kraftig. Med forventet økt aktivitet i petroleumsnæringen i år, forventer vi dermed at den utenlandske innvandringen til fylket tar seg opp i år, noe som isolert sett drar opp boligprisene.

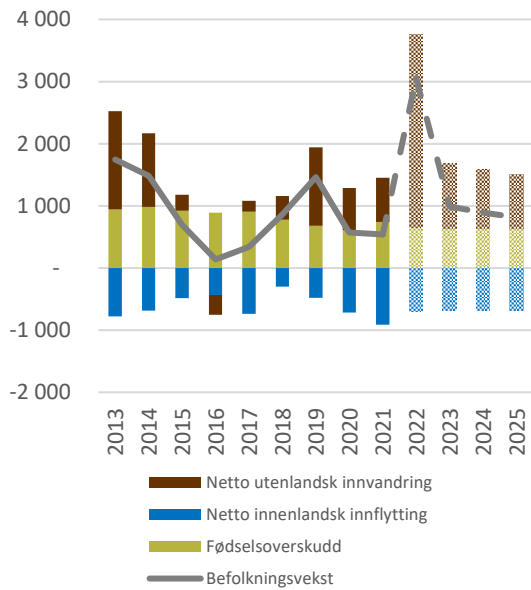
### *Bedret befolkningsutvikling*

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

Befolkningsveksten i Rogaland og Stavanger avtok etter oljeprisfallet i 2014, og i 2016 var befolkningsveksten i Stavanger nær null. Etter hvert har arbeidsmarkedet tatt seg opp igjen, og befolkningsveksten har fulgt etter. I 2019 var befolkningsveksten i Rogaland lik 4.700 personer, hvorav 570 tilkom Stavanger kommune. Kombinasjonen av pandemi og innreiserestruksjoner, og ny oljepris-krise i starten av 2020, kom imidlertid som en kald dusj for regionen som akkurat var i ferd med å ta seg opp igjen. For Stavanger falt befolkningsveksten fra litt over 1 prosent i 2019 til 0,4 prosent både i 2020 og 2021.



Figur 26: Befolningsendringer i Stavanger



Kilde: SSB

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

Gjennom høsten 2021 og starten av 2022 har energiprisene nådd rekordhøye nivåer, og bidrar til å øke aktiviteten i petroleumsnæringen framover. Dette kombinert med at landegrenser åpnes etter pandemien, gjør at vi venter høyere innvandring til Rogaland og Stavanger i 2022, spesielt fra utlandet, men også noe fra innenlandsk innflytting.

### *Økt tilførsel av nye boliger*

Mens befolkningsveksten i Rogaland skjøt fart etter 2005, sørget finanskrisen for at boligbyggingen lot vente på seg. Den sterke prisveksten i fylket i årene etter krisen må ses i sammenheng med dette misforholdet mellom tilbud av og etterspørsel etter boliger.

En gradvis opptrapping av boligbyggingen sammen med avtakende befolkningsvekst bidro til å utligne misforholdet i årene fram til oljeprisfallet. Da oljeprisfallet inntraff sommeren 2013, ble imidlertid både nyboligsalg og boligbygging dratt med ned. Nyboligsalget stupte høsten

2013, og forble kraftig svekket gjennom hele 2014 og 2015.

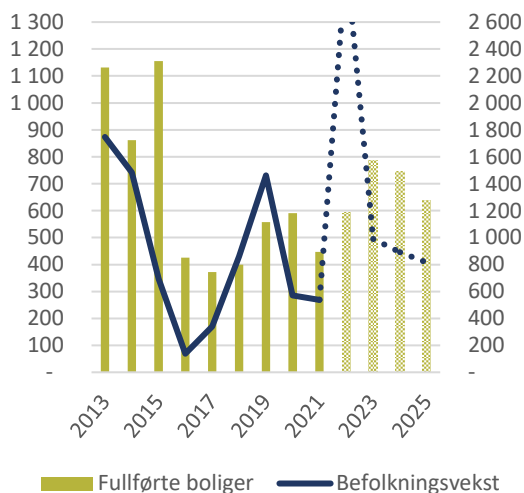
Siden 2016 har nyboligsalget variert noe, mens det siden 2018 har hatt en svak men jevn vekst. I 2020 var nyboligsalget på linje med 2016, mens det i 2021 økte til et nivå ikke sett siden 2013. For Stavanger har vi ikke tidligere registrert bedre nyboligsalg enn i 2021.

Med fjorårets økte salg, venter vi at ferdigstillelse av nye boliger vil øke i både Rogaland og Stavanger framover. Samtidig tror vi salget toppe seg i år, og stabiliseres på et høyere nivå framover enn vi har sett de siste foregående årene.

For Rogaland venter vi at antall ferdigstilte boliger vil øke fra om lag 2.200 boliger i år til 2.600 boliger i 2025, og for Stavanger venter vi at rundt 700 boliger ferdigstilles årlig i samme periode.

Den vedvarende trege utviklingen i bruktboligmarkedet i Stavanger har resultert i et mer moderat prisnivå i byen. Før oljeprisfallet i mars/april 2020 og Covid-19-pandemien, ventet vi at potensialet for prisfall i Stavanger (og til en viss grad også Rogaland) var uttømt. Ekspansive politiske tiltak med inntekts- og jobbsikring har bidratt til å opprettholde boligprisveksten i regionen gjennom 2020, og gitt vekst 2021. Hittil i 2022 har boligprisveksten både i Rogaland og Stavanger vært høy. Vi tror at endrede forhold i energimarkedene, og spesielt økt etterspørsel etter norsk olje og gass og økte priser, tror vi at regionen vil få en bedre utvikling framover enn tidligere ventet.

Figur 27: Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse) i Stavanger



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

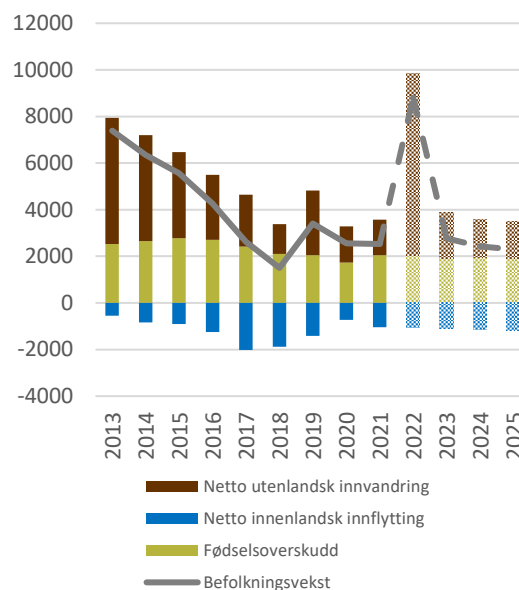
I Stavanger tror vi boligprisveksten vil være i underkant av 5 prosent i år, og falle til rundt 2 prosent utover i prognoseperioden. Dette gir en samlet vekst i perioden på i overkant av 11 prosent, som er over landssnittet.

For Rogaland fylke vil utviklingen være om lag på det samme nivået, med en boligprisvekst om lag som landsgjennomsnittet.

## Vestland

Boligprisene i Vestland fylke opplevde stabil høy prisvekst i første halvdel av 2010-tallet. 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 bidro til kraftig prisvekst.

Figur 28: 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 siden, men tok seg opp igjen i 2021, da boligprisene økte med 8,9 prosent i Vestland. I Bergen var boligprisveksten på 9,0 prosent i fjor. Når vi ser hele femårsperioden fra 2017 til 2021 under et, vokste boligprisene i Vestland og Bergen med henholdsvis 15,1 og 17,6 prosent, mot 19,4 prosent på landsbasis.

### Utsikter til lavere befolkningsvekst

Mellom 1. januar 2017 og 1. januar 2022 vokste befolkningen i Vestland med 12.600 personer. Det var i denne perioden en klar sentraliserings-effekt i regionen da Bergen alene stod for en befolkningsvekst på 8.350.

Som i resten av landet, har befolkningsveksten avtatt også i Vestland de siste årene. Fylket har siden 2015 hatt et positivt, men fallende fødselsoverskudd på om lag 2.800 personer i 2015 til 2.050 personer i 2021. 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 i underkant av 1.300. Den tok seg opp en del i 2019, til nesten 2.800, for så å falle i 2020 og 2021 til rundt 1.500 personer.

En annen viktig forklaring på nedgangen i befolkningsveksten, er netto innenlandsk utflytting fra regionen. Vestland har hatt negativ netto innenlandsk utflytting i lang tid, og i 2021 flyttet netto 1.000 personer fra regionen.

Utviklingen i Bergen har flere fellestrekk med utviklingen i fylket. Byen har hatt jevn tilstrømming av innflytting fra utlandet, og i 2021 var netto innvandring på 500 personer. Videre bidrar et positivt fødselsoverskudd, på 1.240 personer i 2021, til å holde befolkningsveksten oppe. Netto innenlandsk utflytting fra Bergen demper befolkningsveksten, og i 2021 var netto utflytting på om lag 400 personer. Samlet ga dette en befolkningsvekst i Bergen med 1.330 personer i fjoråret.

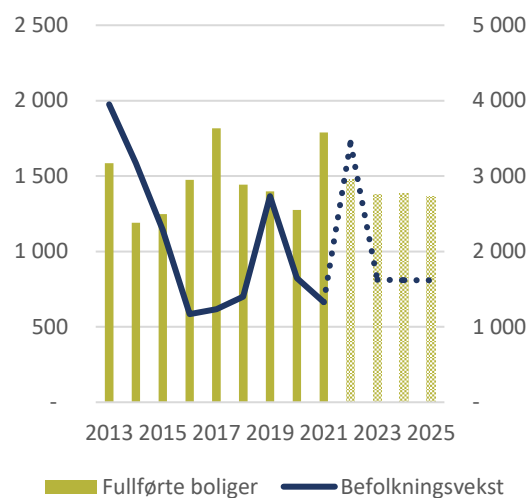
Selv om over halvparten av befolkningsøkningen i Vestland de siste årene har kommet i Bergen, har som nevnt netto innenlands flytting til byen vært negativ. For perioden 1. januar 2017 til 1. januar 2022 var det samlet rett i overkant av 1.800 flere nordmenn som valgte å flytte ut av Bergen enn som flyttet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

Vi venter at befolkningsveksten i Vestland vil være noe lavere enn landsgjennomsnittet i perioden, mens Bergen vil være om lag som landsgjennomsnittet.

#### *Godt nivå på boligbyggingen*

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

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



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Både i Bergen og Vestland fylke har nyboligsalget vært på et stabilt høyt nivå. Dette gjør at vi venter at boligbyggingen vil holde seg på omtrent samme nivå som det vi har sett de siste årene. I prognoseperioden venter vi at det vil bygges om lag 3.000 til 3.100 boliger per år i Vestland. Mellom 1.300-1.500 av disse vil komme i Bergen by. Det vil si at det i prognoseperioden bygges i snitt 0,75 boliger per nye innbygger, som er relativt høy boligbygging i forhold til behovet befolkningsveksten tilsier.

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 4,1 prosent i 2022, før vekstratene faller mot om lag 2,0 prosent utover i prognoseperioden. I Bergen venter vi sterkere boligprisvekst, med 4,4 prosent i 2022, som synker og nærmer seg om lag 2,4 prosent utover prognoseperioden. Totalt forventer vi dermed en samlet boligprisvekst i Bergen på 11,7 prosent i prognoseperioden, som er noe over landssnittet på 10,7 prosent.

#### **Møre og Romsdal**

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

dette er med å forklare den lave boligprisveksten i perioden.

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

Møre og Romsdal har hatt en svak befolkningsutvikling de siste årene. Fra en gjennomsnittlig befolkningsvekst på om lag 2.000 personer årlig i perioden 2011 til 2016, har befolkningsveksten i perioden 2017 til 2021 kun vært på snaut 300 personer årlig.

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

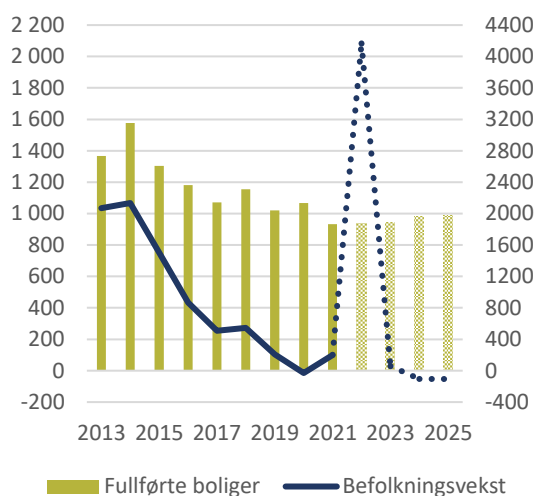
Det som trekker ned befolkningsveksten er netto innenlandsk utflytting. I 2021 var det til sammen 660 personer (netto) som flyttet fra Møre og Romsdal til andre fylker i Norge. Samlet ga dette en befolkningsvekst i Møre og Romsdal på 200 personer i 2021.

Vi venter en befolkningsvekst på snaut 4.150 personer i 2022. Dette er i all hovedsak drevet av flyktninger fra Ukraina. Utover i prognoseperioden venter vi at befolkningsveksten vil falle tilbake til det nivået vi har sett de siste par årene, og vi venter dermed en befolkningsvekst på om lag eller like under null utover prognoseperioden.

### *Fortsatt høy boligbygging*

I løpet av de siste fem årene har det blitt bygget 5.250 boliger i fylket, mens befolkningsøkningen i perioden har vært på 1.430 personer. Basert på igangsettingstall fra SSB og nyboligsalg fra ECON Nye boliger, venter vi bygging av i underkant av 1.000 boliger per år i prognoseperioden.

Figur 30: Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse) i Møre og Romsdal



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Lav befolkningsvekst og høy boligbygging bidrar til å dempe boligprisveksten i Møre og Romsdal. Vi venter en boligprisvekst på drøyt 3 prosent i år, men at det avtar til årlig rundt 1-2 prosent utover prognoseperioden. Dette betyr at Møre og Romsdal er det fylket hvor vi venter lavest boligprisvekst for prognoseperioden samlet.

### **Trøndelag og Trondheim**

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

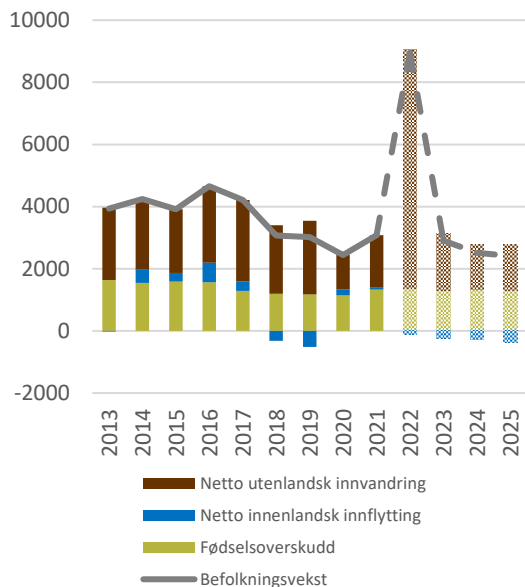
### *Befolkningsveksten vil flate ut*

Trøndelag med Trondheim i spissen har hatt god befolkningsvekst det siste tiåret. Befolkningsveksten har imidlertid falt noe de siste årene. Samlet for hele Trøndelag økte befolkningsveksten med 3.080 personer i 2021, en vekst-rate på 0,7 prosent. Befolkningsveksten bestod i hovedsak av innvandring fra utlandet, på 1.690 personer, men også et stabilt og relativt høyt fødselsoverskudd, med 1.330 personer. Netto innenlands flytting bidro også positivt, selv om antallet personer var lavt, på kun 60.

Befolkningsveksten i fylket har i all hovedsak kommet i Trondheim. I Trondheim har det både

vært positivt fødselsoverskudd, nettoinnvandring fra utlandet og innenlandsk tilflytting. Befolkningsveksten i Trondheim har ligget rundt 1,5 prosent de siste ti årene, men med en svakt fallende trend.

Figur 31: Befolkningsendringer i Trøndelag



Kilde: SSB

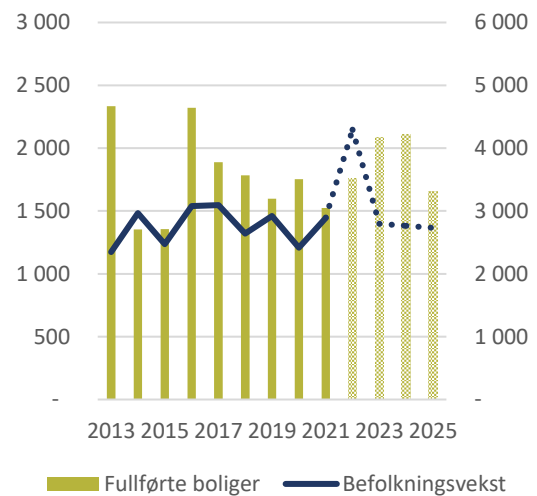
Som i resten av landet venter vi høy befolkningsvekst i 2022, men at dette avtar utover prognoseperioden. I våre prognoser har vi lagt til grunn en noe lavere befolkningsvekst, fra neste år, enn vi har sett den siste femårsperioden for fylket samlet. Dette gir en befolkningsvekst på om lag 2.400-2.900 personer årlig i Trøndelag etter 2022.

Vi venter at befolkningsveksten i all hovedsak vil skje i Trondheim også framover. Vi venter en befolkningsvekst på om lag 4.300 i Trondheim i år, men at dette avtar til om lag 2.800 årlig i de påfølgende årene.

### Stabil boligbygging

Nyboligsalget har vært godt i fylket de siste årene, og det er spesielt salget i Trondheim som har bidratt til dette. Nyboligsalget nådde en foreløpig topp i 2016, for deretter å falle til et bunnpunkt i 2018/2019. Siden har salget tatt seg opp igjen, og nyboligsalget i 2021 var svært godt. Salget har vært godt også de første månedene av 2022, og dette bærer bud om økt boligbygging de neste årene.

Figur 32: Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse) i Trondheim



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Boligbyggingen i Trøndelag har vært om lag som landsgjennomsnittet de siste fem årene, sett i forhold til befolkningsveksten. I perioden 2017 til 2021 har det blitt bygget 15.400 boliger, mens befolkningen har økt med 15.800 personer. Det er dermed vært god tilgang på nye boliger i forhold til befolkningsvekst, og dette har isolert sett bidratt til å dempe utvikling i boligprisene.

Utviklingen i ECON Nye boliger gjør at vi for fylket samlet sett venter relativt høy boligbygging ut prognoseperioden, med om lag 3.000 boliger årlig.

I Trondheim ble mange av boligene som ble solgt i 2016 ferdigstilt i 2018 og 2019. Med en ny salgstopp i 2021, venter vi at antall ferdigstilte boliger vil ta seg opp de neste årene.

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

I 2022 venter vi en prisvekst på 4,9 prosent i Trøndelag og 5,8 prosent i Trondheim, som er høyere enn landsgjennomsnittet. Videre tror vi at boligprisveksten vil avta, på samme måte som på landsbasis.

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



vekst for Trondheim blir nærmere 13,2 prosent, i perioden 2021 til 2025.

### Nord-Norge og Tromsø

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

#### Innenlands fraflytting

Nord-Norge har lenge slitt med høy fraflytting. Både Nordland og Troms og Finnmark har opplevd netto innenlands flyttetap i samtlige av de siste ti årene. Samlet sett har Troms og Finnmark hatt et lite, men positivt fødselsoverskudd, mens Nordland har fødselsunderskudd de siste årene. Dette snudde imidlertid i 2021, og samlet var det et fødselsoverskudd på 370 personer i de to fylkene.

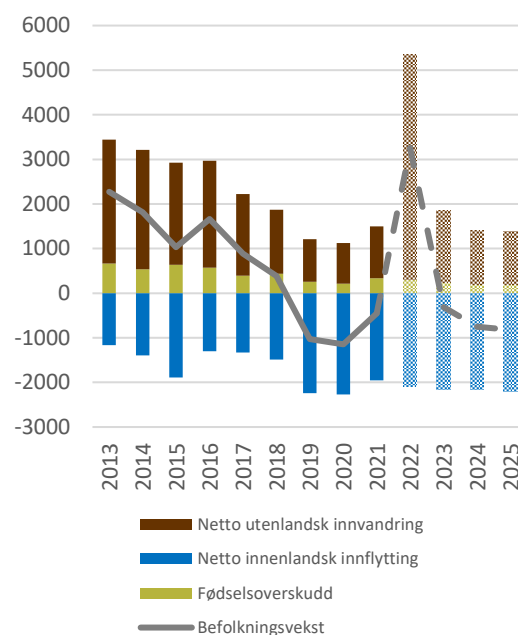
Netto innenlandsk flyttetap var på om lag 3.300 personer i de to fylkene i 2021, mens netto innvandringen fra utlandet var på 2.350 personer. Samlet sett for landsdelen ga dette en befolkningsnedgang på om lag 600 personer.

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

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

Som i resten av landet venter vi at befolkningsveksten i 2022 vil ta seg tydelig opp som følge av tilstrømming av flyktninger fra Ukraina. I 2022 venter vi en befolkningsvekst i Tromsø på nesten 1.400 personer, før dette vil avta til om lag 450 personer årlig i perioden 2023-2025.

Figur 33: Befolkningsendringer i Troms og Finnmark



Kilde: SSB

I Troms og Finnmark samlet venter vi befolkningsøkning i 2022, mens vi venter befolkningsnedgang på mellom -0,1 og -0,3 prosent årlig i perioden 2023-2025.

I Nordland venter vi litt sterkere befolkningsutvikling framover enn det vi har sett de siste årene. Dette følger blant annet av mange store industrietableringer som er planlagt i fylke. I 2022 venter vi en klar befolkningsvekst, på om lag 3.600 personer, før dette avtar til mellom 100-600 personer årlig mot slutten av prognoseperioden.

#### Forholdsvis høy boligbygging i Nord-Norge

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

Den høye temperaturen i boligmarkedet i Tromsø har kommet godt til syne i nyboligstatistikken ECON Nye boliger, og det gode nyboligsalget fortsatte inn i 2022. Dette tyder på at vi kan forvente en jevn tilstrømming av nye innflyttingsklare boliger i Tromsø de neste årene. I 2021 ble det fullført om lag 600 nye boliger i byen, og vi venter at boligbyggingen vil ligge om lag på dette nivået utover i prognoseperioden.

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

I ECON Nye boliger har vi registrert relativt godt nyboligsalg i Nordland i 2020 og 2021. Dette tyder på at boligbyggingen vil holde seg på et høyt nivå i fylket, og vi venter at det vil fullføres om lag 8-900 boliger årlig i prognoseperioden.

I Troms og Finnmark venter vi også at byggeaktiviteten vil holde seg på et høyt nivå. Basert på

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

Tabell 2: Nasjonal og regional boligprisvekst i prosent

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

Kilder: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

igangsettelsestall og nyboligsalg for de siste årene, tror vi at det vil ferdigstilles mellom 1.000-1.200 boliger hvert år i prognoseperioden.

Tromsø har vært en av byene i landet med høyest boligprisvekst i flere perioder, men boligprisveksten har avtatt noe de seneste årene. Lav befolkningsvekst og stabil tilførsel av boliger tilsier en noe svakere utvikling utover prognoseperioden. Vi venter en boligprisvekst på 4,5 prosent i år, og at veksten så vil nærme seg et lavere nivå mot rundt 2 prosent utover prognoseperioden. Samlet gir dette en boligprisvekst over landsgjennomsnittet fra 2021 til 2025, på rundt 11,6 prosent.

I Troms og Finnmark venter vi en noe svakere utvikling. Anslaget vårt for prognoseperioden er en boligprisvekst på 9,4 prosent.

Nordland derimot har vist tegn til noe sterkere boligprisvekst. Spesielt gjelder dette boligmarkedet i Bodø. Dette gjør at vi venter noe høyere boligprisvekst i dette fylket, og vårt anslag 11,2 prosent fra 2021 til 2025.

Tabell 3: Boligprisvekst i prosent i utvalgte byer

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Prognoser				
									2022	2023	2024	2025	2022-2025
Oslo	3,0	11	15,8	7,8	0,5	4,1	5,7	11,7	5,2	3,3	2,7	2,6	14,5
Kristiansand	-0,4	5	4,7	1,4	2,3	2,5	0,9	12,6	4,9	2,0	1,8	1,8	10,9
Stavanger	-1,3	-4	-5,6	4,8	-2,2	-1,3	4,8	7,7	4,7	1,8	2,3	2,0	11,3
Bergen	4,7	8	0,8	3,2	-0,1	2,0	5,9	9,0	4,4	2,1	2,5	2,4	11,7
Trondheim	3,7	7	5,1	6,3	-0,6	1,7	3,3	12,4	5,8	2,4	2,2	2,2	13,2
Tromsø	7,9	10	2,8	6,4	1,4	4,4	4,6	6,0	4,5	2,3	2,3	2,0	11,6

Kilder: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse



## Norsk økonomi

De siste to årene har norsk økonomi og verden for øvrig vært preget av spredningen av- og tiltakene mot koronaviruset. Nå er en stor del av befolkningen vaksinert, og vi legger til grunn for våre prognoser at det ikke kommer flere alvorlige smitteutbrudd eller nedstengninger av økonomien. Muligheten for nye muterte varianter av koronaviruset og store forskjeller i hvor langt ulike land har kommet med vaksinerings av befolkningen gjør at dette likevel fortsatt representerer en ekstra usikkerhet for prognosene.

I februar invaderte russiske styrker Ukraina. Konflikten har bidratt til betydelige migrasjonsstrømmer og usikkerhet knyttet til kraftmarkedet som følge av russisk gassseksport. Leveranseutfordringer i en rekke verdikjeder som følge av pandemien, kombinert med usikkerheten i energimarkedet har gitt betydelig prisvekst.

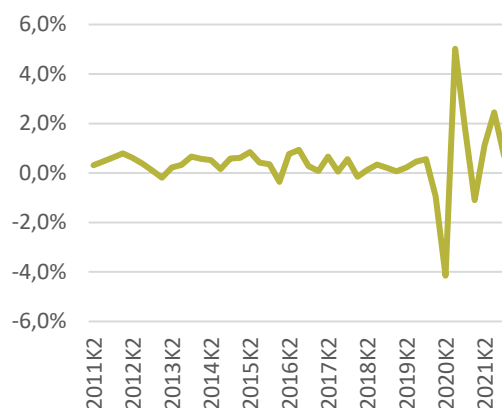
Samlet sett går imidlertid norsk økonomi svært godt med svært lav arbeidsledighet og en sterk gjeninnhenting etter pandemiårene.

Som følge av koronautbruddet i 2020, ble det som begynte som en moderat konjunkturedgang på slutten av 2019 til en kraftig bråstopp som norsk økonomi ikke har sett maken til siden andre verdenskrig. Tall for første kvartal 2020 visste en nedgang i BNP Fastlands-Norge på 0,9 prosent, mens nedgangen var på hele 4,1 prosent i andre kvartal. Som følge av gjenåpningen og den relativt normale sommeren og sensommeren, var veksten i tredje kvartal 2020 på 5,0 prosent. Utover høsten førte den andre smittebølgen til en ny nedstenging, og veksten falt derfor til 1,9 prosent i 4. kvartal. Husholdningenes konsum falt i 2020 med hele 6,6 prosent sammenliknet med året før.

Første kvartal i 2021 var preget av nedstengingen som følge av utbredelsen av den muterte delta-varianten. Det medførte en klar nedgang i BNP Fastlands-Norge. Utover i andre kvartal startet gjenåpningen av økonomien, og BNP Fastlands-Norge vokste igjen, med 1,1 prosent. Høsten 2021 var store deler av befolkningen vaksinert, og nedstengningene ble unngått for

en periode. Mot slutten av året ankom imidlertid den muterte omikron-varianten og deler av samfunnet ble på nytt nedstengt i desember. Samlet ga dette grunnlag for en god vekst i fastlandsøkonomien i tredje kvartal og mer dempet vekst i siste kvartal 2021.

Figur 34: BNP Fastlands-Norge. Faste 2019-priser. Sesongjustert vekst fra kvartalet før.



Kilde: Nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

Den moderate veksten i BNP Fastlands-Norge før 2020 skyldes blant annet relativt lav vekst i husholdningenes konsum. I tillegg falt boliginvesteringene to år før 2020. 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 2020 kom et fall på ca. 4 prosent i petroleumsinvesteringene, og nedgangen fortsatte inn i 2021 da investeringene sank med 2,8 prosent sammenliknet med året før.

I februar i år invaderte russiske styrker Ukraina. Krigen har både bidratt til betydelige migrasjonsstrømmer i Europa og usikkerhet rundt matvare- og energiprisene. Høye gasspriser, lav fyllingsgrad og lite vind i Europa bidro til å gi svært høye strømpriser i Norge ved utgangen av 2021. Konflikten mellom Russland og Ukraina bidrar til videre usikkerhet knyttet til gassleveransene fra Russland til Europa som reflekteres i høye framtidspriser. Ukraina spiller også en betydelig rolle i det globale matvaremarkedet og konflikten vil derfor også få innvirkning på matvareprisene. Utfordringer med leveranser i

en rekke verdikjeder som følge av pandemien har også bidratt til økte priser på en rekke produkter. Den samlede inflasjonen for 2021 landet på 3,5 prosent, godt over Norges Banks inflasjonsmål på 2 prosent.

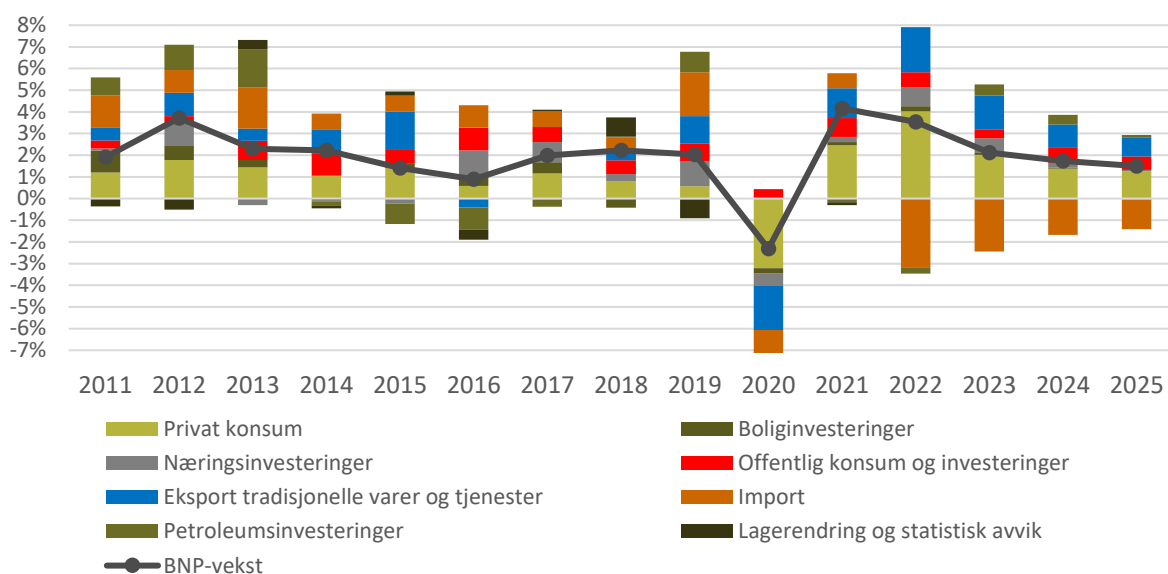
Ifølge en gjennomgang av oljeinvesteringsprosjekter utført av SSB ligger det først an til en nedgang i petroleumsinvesteringene i år før de øker klart i 2023. Næringsinvesteringene økte med 2,2 prosent i 2021 fra en nedgang på 5 prosent i 2019. Vi venter at gjenåpningen av samfunnet bidrar til at investeringsveksten tar seg klart opp igjen i år, og at veksten gradvis avtar ut prognoseperioden.

Nyboligsalget var svært godt i 2021. Sammen med høy prisvekst bidrar det til økt bygging. Vi

venter derfor økte boliginvesteringer i år, før de flater ut gjennom prognoseperioden. Internasjonal etterspørsel etter norske varer og tjenester henter seg videre inn i år, før veksten dabbet av.

Etter en periode med kraftige finanspolitiske impulser som følge av motkonjunkturtiltak, venter vi at veksten i offentlig konsum og investeringer vil vokse noe mindre i år. Samtidig vil en betydelig flyktningestrøm fra Ukraina nødvendiggjøre noe økt offentlig konsum. Neste år venter vi noe mer moderasjon i pengebruken før finanspolitikken går over til å være om lag konjunkturnøytral i årene etter.

Figur 35: Bidrag til veksten i BNP Fastlands-Norge. Prognoser etter 2021



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

Kilder: Samfunnsøkonomisk analyse og nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

Norges Bank økte styringsrenten for første gang i september i fjor, etter å ha holdt den på 0 prosent siden mai 2020. Renten ble økt ytterligere i desember og i mars som følge av den økte aktiviteten i norsk økonomi sammen med sterk prisvekst. Det ligger an til at styringsrenten vil øke ytterligere noe i år og inn i neste år. Vi legger deretter til grunn at den holder seg på 1,75 prosent ut prognoseperioden. Utlånsfor-skriften begrenser bankenes utlånspraksis, og

særlig regelen om at samlet gjeld ikke skal overstige fem ganger inntekt begrenser manges handlingsrom, særlig i Oslo der boligprisene er høyest.

Koronapandemien traff arbeidsmarkedet hardt. Ifølge NAVs statistikk nådde antall helt ledige som andel av arbeidsstyrken en topp på 10,7 prosent ved utgangen av mars 2020. Siden har imidlertid den økonomiske aktiviteten tatt seg

opp, og i skrivende stund er arbeidsledigheten redusert til 2,0 prosent.<sup>13</sup> Vi venter at den registrerte ledigheten vil holde seg rundt det samme nivået i år og neste år, før den øker til historisk sett mer normale nivåer mot slutten av prognoseperioden.

#### *Mindre 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 2020, før det økte i tredje og fjerde kvartal. Nedgangen i andre kvartal skyldtes at nedstengning og smittetilstand 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 første kvartal 2021 medførte ny nedstengning til nytt fall i offentlig konsum. Gjennom resten av året økte imidlertid det offentlige konsumet som følge av forlengelse av motkonjunkturtiltakene, økt aktivitet etter gjenåpningen av samfunnet og økte kostnader til vaksiner.

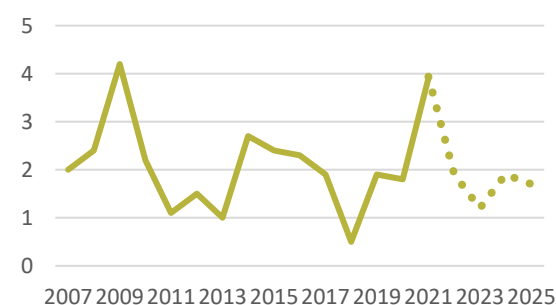
Utover i prognoseperioden venter vi at myndighetenes utgiftsvekst faller noe fra den relativt høye veksten under pandemien. Veksten vil etter hvert kunne karakteriseres som om lag konjunkturnøytral. Vi venter at offentlige investeringer i år vil øke med 2,2 prosent, for så å øke med 1,2 prosent neste år før de tar seg noe opp i slutten av perioden og ligger på mellom 2-2,7 i 2024 og 2025. Veksten skjer fra et relativt høyt

nivå, på bakgrunn av kraftig vekst i offentlige investeringer i 2018 og 2019.

Veksten i offentlig konsum falt år for år fra toppåret 2014, da den var på 2,7 prosent, til 0,5 prosent i 2018. Fra 2018 til 2021 har veksten gradvis tatt seg opp. I 2021 økte offentlig konsum med 3,9 prosent, og korona-tiltakene er en viktig del av forklaringen. Framover legger vi til grunn en mer moderat vekst i offentlig konsum, men at det vil måtte øke noe i år for å ta imot en betydelig flyktingestrøm fra Ukraina. Vi forventer en vekst på 1,9 prosent i 2022 og 1,2 prosent i 2023. I de to påfølgende årene venter vi en vekst på 1,7-1,9 prosent.

Anslagene er beheftet med betydelig usikkerhet. En ny smitteoppblomstring som følge av muterte virusvarianter, som ikke stoppes effektivt nok med vaksiner, kan føre til nye tiltak for å slå ned smitten. Situasjonen i Ukraina byr også på betydelig usikkerhet, både for flyktingestrømmer, mat- og energimarkedene i Europa, og dermed også betydelig usikkerhet knyttet til prisutviklingen både hos våre handelspartnere og i Norge. Det er usikkerhet knyttet til den videre utviklingen i finansmarkeder, som i tillegg til store svingninger i oljepriser, kan få betydning for oljefondets størrelse. Med svært høy gjeld i husholdningene er det også stor usikkerhet knyttet til effekten av renteoppgang på blant annet boligprisene.

Figur 36: Veksten i offentlig konsum. Prosent



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

#### *Store svingninger i husholdningenes konsum*

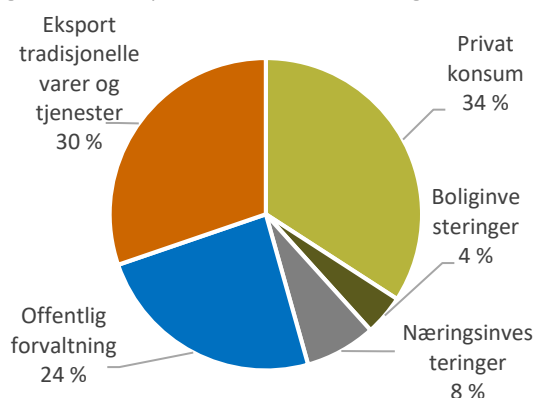
Smitteutbrudd og delvis nedstengning av økonomien medførte høy arbeidsledighet, som bidro til et stort fall i konsumet av tjenester, mens

<sup>13</sup> Merk at NAVs ledighetstall inkluderer permitterte

varekonsumet har økt. Samlet falt husholdningenes konsum i 2020 med 6,6 prosent, hvorav tjenestekonsumet falt med om lag 10 prosent, mens varekonsumet økte med ca. 6,5 prosent. I 2021 økte samlet konsum med 5 prosent, hvor tjeneste- og varekonsumet vokste med hhv. 4,2 og 5,7 prosent. Varekonsumet hadde en sterk vekst inn i 2021 som avtok gjennom året, mens tjenestekonsumet endret raskt takt fra negative vekstrater i første kvartal, før andre til fjerdekvartal ga vekstrater på 7-12 prosent. Framover venter vi en normalisering av veksten i tjenestekonsumet, mens varekonsumet initialt vil falle noe i overgangen til en mer normal konsumatferd i økonomien.

I inneværende år venter vi en årsvekst på 7,7 prosent i husholdningenes konsum. Vi venter at veksten deretter avtar noe, slik at årsveksten i 2023 blir 3,8 prosent. Videre utover prognoseperioden venter vi at veksten faller, til 2,6 prosent i 2024 og 2,4 prosent i 2025, blant annet som følge av at rentekostnadene øker.

Figur 37: Etterspørselen i Fastlands-Norge, 2021



\* Eksport av tradisjonelle varer og tjenester  
Kilder: Samfunnsøkonomisk analyse og nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

#### Moderat vekst i næringsinvesteringene

Næringslivet har lenge nytt godt av en svak kronkurs og lave renter. Koronautbruddet bidro imidlertid til mindre investeringsvilje og -muligheter, og i 2020 falt næringsinvesteringene med 6,1 prosent. Næringsinvesteringene tok seg opp i andre kvartal i 2021 og ut året hadde de en vekst på 3-5 prosent sesongjustert, som ga en samlet årsvekst på 2,2 prosent. Høyere internasjonal etterspørsel og hjelp fra innen-

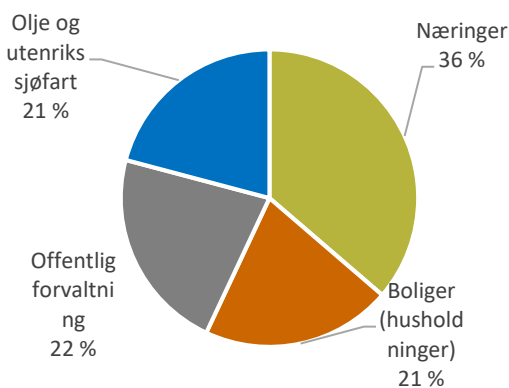
landske drivere som konsum og boliginvesteringer vil bidra til at næringsinvesteringene i år tar seg opp igjen. Året sett under ett venter vi derfor en oppgang på 7,6 prosent. Neste år venter vi en vekst på 5,6 prosent, og deretter en ytterligere nedgang i 2024 og 2025 til henholdsvis 1,9 og 0,5 prosent.

#### Petroleumsinvesteringene skal klart opp

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 4,1 prosent. I 2021 falt petroleumsinvesteringene videre med 2. Vi venter en videre nedgang i år på 5,5 prosent. En høy oljepris gjennom prognoseperioden som følge av forsyningsproblemer og usikkerhet i energimarkedene ventes å snu petroleumsinvesteringene til en vekst på 10 prosent i 2023 og 8 prosent i 2024, før investeringene får en mer moderat vekstrate på 2 prosent i 2025. Økningen som kommer utover i prognoseperioden får også hjelp av den midlertidige endringen av skattereglene for å bedre oljeselskaperens likviditet.

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

Figur 38: Bruttoinvesteringer i 2021. Faste 2015-priser.



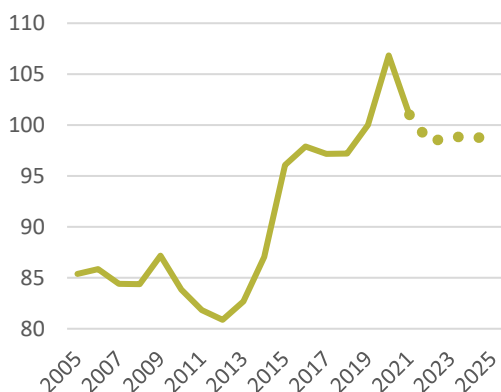
Kilder: Samfunnsøkonomisk analyse og nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

105 dollar fatet til mot i overkant av 85 dollar fatet. Dette er om lag i tråd med det som i slutten av mars prises inn i framtidsmarkedet for olje.

#### *Internasjonal konjunkturoppgang gir økt eksport av tradisjonelle varer*

Kronekursen svekket seg kraftig som følge av fallet i oljeprisen i 2014 og 2015. Det ga en klar bedring av norske bedrifters konkurranseevne mot utlandet, og bidro dermed til å dempe de negative effektene av redusert aktivitet i petroleumssektoren på den øvrige økonomien betydelig. Etterpå holdt kronekursen seg stort sett rundt dette nye, svakere nivået, før den i 2020 svekket seg ytterligere gjennom vinteren og våren. Særlig var svekkelsen kraftig i mars 2020, da oljeprisen falt mye. Den importveide kronekursen var 19. mars i 2020 på det laveste nivået siden statistikken ble startet i 1990. I 2021 fikk vi imidlertid en styrking av kronen, blant annet som følge av økt oljepris. Til tross for at vi venter en moderat styrking av kronen også i år venter vi at kronekursen i et historisk perspektiv vil holde seg relativt svak.

Figur 39: Kronekurs – Importvektet 44 land. Nivå.



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

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 4,5 prosent i 2019. I 2020 var usikkerhet knyttet til

koronaviruset og de svake internasjonale konjunktorene viktigere enn en svak krone, slik at eksporten av tradisjonelle varer falt med 2,5 prosent, mens tjenesteeksporten falt med hele 12,9 prosent. I 2021 tok imidlertid fastlandseksporten seg opp og vi fikk en vekst på 6,7 prosent i tradisjonelle varer og 4 prosent i tjenesteeksporten. Vi venter at internasjonal etterspørsel avtar framover etter en rekyl som følge av gjenåpning etter korona. Sammen med en styrking av norske kroner bidrar det til at norsk eksport av tradisjonelle varer avtar fra 4,2 prosent i år og ned mot 3 prosent i 2025. Tjenesteeksporten vil vokse mer, som følge av at veien tilbake til et normalt nivå etter koronakrisen er lengre enn for vareeksporten.

#### *Aktiviteten fortsetter å øke*

Etter et kraftig fall i andre kvartal 2020, tok BNP Fastlands-Norge seg opp utover sommeren. Samlet ga 2020 imidlertid en nedgang på 2,3 prosent. Veksten i norsk økonomi falt noe vinteren 2021 som følge av nedstengingene både i Norge og hos våre handelspartnere, men tok seg sterkt opp igjen fra andre kvartal. Samlet ble veksten i BNP Fastlands-Norge i 2021 på 4,2 prosent.

I 2019 økte industriproduksjonen med 2,7 prosent, grunnet høye petroleumsinvesteringer og næringsinvesteringer samt svak kronekurs. I 2020 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 3,4 prosent i 2020, tross vekst i både tredje og fjerde kvartal. I første kvartal 2021 fortsatte veksten i industriproduksjonen med 1,8 prosent, men den falt med 0,2 prosent i andre kvartal. Industriproduksjonen holdt seg imidlertid om lag på samme nivå i tredje kvartal før den falt med 1 prosent i fjerde kvartal 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 2020. Etter hvert som smitteverntiltak ble myknet opp, tok produksjonen seg opp. En sterk sommersesong i 2021 og moderat positiv vekst i andre og fjerde kvartal ga imidlertid næringen en årsvekst på 6,7 prosent. Vi venter også at denne næringen vil få sterk vekst i 2022.

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 første kvartal 2020 falt produksjonen videre med 1,7 prosent, mens fallet var på hele 25,8 prosent i andre kvartal. Nivået falt videre i tredje kvartal med 7,6 prosent, før det økte med 21,5 prosent i fjerde kvartal. Samlet falt produksjonen med 20 prosent. Fra første til tredje kvartal var produksjonen svakt negativ, men tok seg sterkt inn igjen i fjerde kvartal med en vekst på 23 prosent. Vi venter at denne næringen vil få særlig sterk vekst i 2022, både som følge av gjenåpningen, men også noe overheng fra 2021.

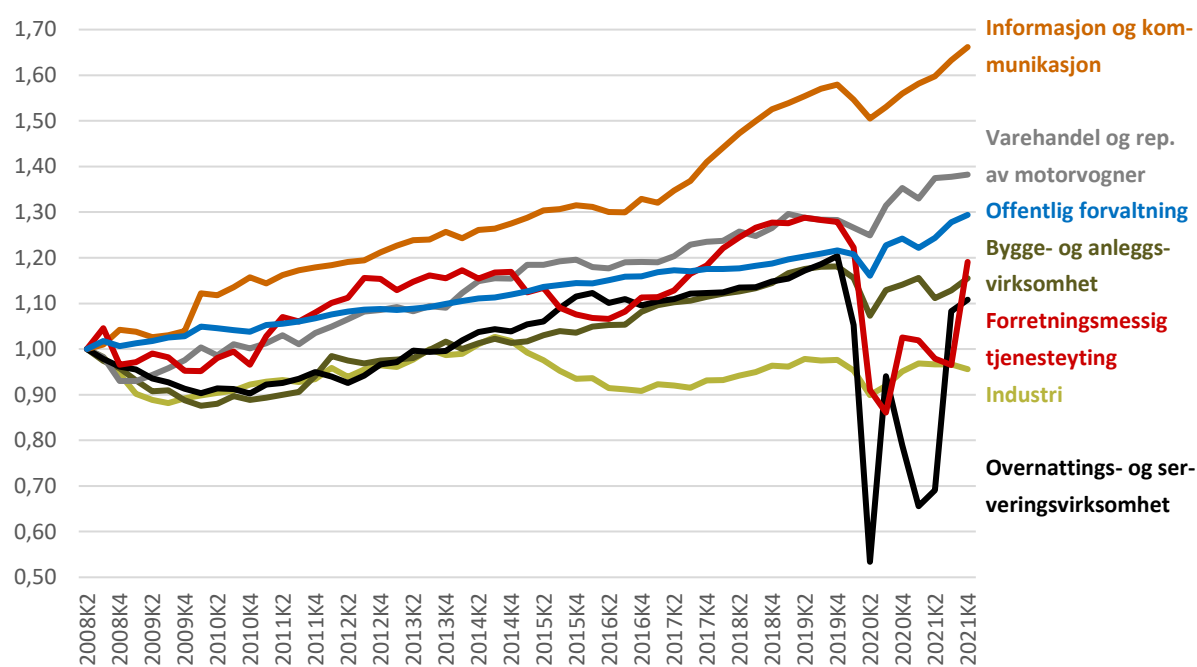
Nivået på ferdigstilling av boliger var rekordhøyt i 2018, før det falt svakt i 2019. Produksjonsveksten i bygge- og anleggsvirksomheten fra 2018 til 2019 var likevel på 3,9 prosent. I første kvartal 2020 falt produksjonen med 2,6 prosent, og i andre kvartal med hele 7,3 prosent. Deretter økte produksjonen med 5,3 prosent i tredje kvartal og 1 prosent i fjerde kvartal. Dette ga en

samlet nedgang på 4,6 prosent i 2020, sammenliknet med året før. I 2021 var det en svak vekst i næringen ved starten av året før en ny nedgang på 3,8 prosent i andre kvartal. I tredje og fjerde kvartal hadde næringen imidlertid en vekst på hhv 1,5 og 2,3 prosent som ga en samlet vekst på 1,2 prosent i 2021. Det ble gitt fem prosent færre igangsettingstillatelser i 2020 enn i 2019, og i 2021 holt dette seg på om lag samme nivå som i 2020. Det peker isolert sett mot at produksjonen vil holdes på om lag samme nivå i 2022 som i 2021.

Nyboligsalget ble umiddelbart rammet hardt av koronautbruddet. Salget tok seg imidlertid klart opp igjen utover våren 2020 etter en kort periode med svært lav omsetning. Nyboligsalget har gått svært godt i 2021, som 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. Oslo skiller seg fra resten av landet med svakt salg siden i fjor sommer, som også bidrar til en mer beskjeden byggeaktivitet der litt ut i prognoseperioden.

I 2019 ble årsveksten i varehandelen på 2,8 prosent, selv om det kun var vekst i første kvartal. I første kvartal 2020 falt produksjonen videre med 2,4 prosent og ytterligere 1,3 prosent i andre kvartal. I tredje og fjerde kvartal økte produksjonen igjen, med henholdsvis 5,2 prosent og 2,9 prosent. Samlet falt produksjonen med 0,1 prosent fra 2019 til 2020. I første kvartal 2021 falt produksjonen med 1,7 prosent, før den økte i med 3,6 prosent andre kvartal. I tredje og fjerde kvartal var nivået på varehandelen om lag uendret. Videre venter vi at veksten tar seg opp i år, men deretter blir svak ut prognoseperioden.

Figur 40: Bruttoprodukt i faste priser. Sesongjustert. 2. kvartal 2008=1.



Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse og nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

### Lavere vekst etter gjeninnhenting

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

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

Til tross for nedstengninger på vinteren, våren og ved utgangen av året i fjor havnet årsveksten i BNP Fastlands-Norge på 4,2 prosent. Redusert smitte og gjenåpning har nå ført til bredt basert vekst. I år venter vi at BNP Fastlands-Norge øker med 3,5 prosent. Bedre internasjonale konjunkturer, økte boliginvesteringer og privat konsum bidrar til å styrke økonomien i år, mens fall i petroleumsinvesteringene, høye energipriser og høyere renter demper veksten i fastlandsøkonomien.

Vi forventer at gjeninnhenting avtar neste år, som gir en årsvekst på 2,1 prosent i 2023 og

videre til 1,6 og 1,5 prosent i 2024 og 2025, som følge av svakere nasjonal og internasjonal etterspørsvekst, høyere rentenivå, og lavere bolig- og etter hvert oljeinvesteringer.

Figur 41: BNP Fastlands-Norge. Vekst i prosent.



Kilder: Samfunnsøkonomisk analyse og nasjonalregnskapet, Statistisk sentralbyrå

### Rentene øker noe

Høsten 2018 ble styringsrenten hevet for første gang siden 2011. Deretter ble den hevet ytterligere tre ganger, senest i september i 2019. Samlet økte dermed styringsrenten med 1 prosentpoeng fra bunnen i 2016, til 1,5 prosent. Siden satte Norges bank ned renten for å stimulere norsk økonomi i konjunkturedgangen den

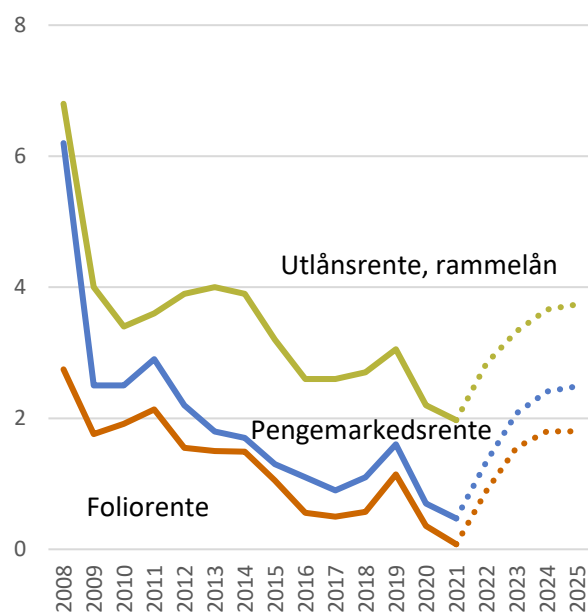


var inne i, først med 1,25 prosentpoeng i mars 2020 og så ytterligere 0,25 prosentpoeng i mai i fjor.

Økt internasjonal etterspørsel og impulser fra konsumet i husholdningene ventes å øke aktiviteten i år, før petroleumsinvesteringene øker kraftig i 2023 og demper nedgangen i veksten etter at gjeninnhenting fra koronapandemien er over. Ifølge våre prognoser vil arbeidsledigheten målt ved AKU på sitt laveste være 3,2 prosent i løpet av neste år, før den gradvis øker til 3,7 i 2025.<sup>14</sup>

I september i 2021 ble styringsrenten satt opp til 0,25 prosent, og den ble ytterligere hevet til 0,5 prosent i desember. Den gode aktiviteten i norsk økonomi sammen med sterk prisvekst de siste månedene var bakgrunnen for at Norges bank økte styringsrenten ytterligere til 0,75 i mars i år. Med utsikter til god vekst i Norsk økonomi i år, venter vi at renten økes i to runder i år til 1,25. Før den gradvis øker til 1,75 i 2024.

Figur 42: Norske renter. Prosent.



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

### Fallende arbeidsledighet og økende lønnsvekst

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

<sup>14</sup> Merk at vi her omtaler AKU etter ny «definisjon». Det har vært en omlegging av AKU fra 1. januar 2021 som medfører et brudd i statistikken fra dette tidspunktet.

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

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

Den sterke inflasjonen preget også årens lønnsoppgjør hvor krav om reallønnsvekst stod sentralt. Forhandlingene resulterte i en ramme på 3,7 prosent. Vi forventer at det skjer noe glidning i løpet av året, utover det som ligger i den framforhandlede rammen, når både norsk og internasjonal økonomi er inne i en gjeninnhenting. Samlet sett er vår prognose en årslønnsvekst på 4 prosent i 2022.

Neste år venter vi igjen en årslønnsvekst på 3,6, før veksten avtar noe til 3,4 i 2024 og 3,3 prosent i 2025. Vi forventer at prisveksten blir 3,5 prosent i år, som følge av økte energipriser og leveranseutfordringer som følge av pandemien og krigen i Ukraina. Deretter venter vi at inflasjonen blir 1,9 prosent i neste år og 1,8 prosent i 2024 i takt med noe lavere strømpriser, før vi venter en prisvekst på 2,1 prosent i 2025. Våre prognoser for årslønnsveksten og inflasjonen innebærer en reallønnsvekst i år på 0,5 prosent, før den øker til 1,7 prosent i 2023, 1,6 prosent i 2024 og 1,3 i 2025.

Arbeidsledigheten, slik den måles av SSB i Arbeidskraftundersøkelsen (AKU), var 5,1 prosent i januar 2016, som følge av oljekrisen om lag ett år tidligere. Deretter falt ledigheten, og nådde en midlertidig bunn på 3,3 prosent i april

SSB anslår foreløpig at omleggingen har medført at arbeidsledighetsraten har økt med omtrent 0,3 prosentpoeng (se Boks 2.1 i Konjunkturtrendene 2021/3).

2019. Videre økte ledigheten gradvis til 4 prosent i november og endte på 3,9 prosent i desember 2019. Årsgjennomsnittet ble dermed 3,7 prosent.

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

Som følge av overgang til nytt skjema for Arbeidskraftundersøkelsen har det skjedd et brudd i statistikkserien, men SSB har etter hvert publisert en bruddjustert serie. Den viser at ledigheten økte til 4,9 prosent i mai, før den juni 2021 falt til noe overraskende 4,2 prosent i juli. Utover høsten så vi en rask nedgang i arbeidsledigheten og i desember 2021 var arbeidsledigheten på 3,3 prosent. Samlet for 2021 havnet AKU-ledigheten på 4,4 prosent.

I januar 2022 var arbeidsledigheten nede i 3,2 prosent som er svært lav ledighet i et historisk perspektiv.

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

yrkesdeltakelsen falt noe, men i 2021 økte yrkesdeltakelsen med hele 2 prosentpoeng, til 72,1.

Koronakrisen førte først til svært mange permitteringer, med støtte av gunstige permitteringsregler fra Stortinget.

NAV's registrerte ledighet falt sammenhengende fra slutten av mars i 2020 til oktober samme år. Ny nedstenging førte da til en gradvis økning til 4,4 prosent i januar 2021, hvorefter den registrerte ledigheten har falt mer eller mindre sammenhengende til skrivende stund. Antall helt ledige som andel av arbeidsstyrken var i mars i år nede i 2 prosent.

Vi venter at mange av dem som var permitterte er hentet tilbake i jobb, og at årsgjennomsnittet for AKU-ledigheten går svakt ned gjennom året, som gir en ledighet på 3,3 prosent for 2022. Videre venter vi om lag den samme arbeidsledigheten neste år, før ledigheten gradvis går mot 3,7 prosent i 2025 som følge av en mer moderat konjunkturutvikling fra 2023.<sup>15</sup> Vi har lagt til grunn for våre prognoser at flyktninger fra Ukraina ikke vil påvirke tilbudet av arbeidskraft i det norske arbeidsmarkedet i stor grad. Til dette er det selvsagt knyttet stor usikkerhet, der krigens varighet vil være en viktig faktor.

---

<sup>15</sup> Omtalen av AKU-ledigheten i dette avsnittet følger ny definisjon. Bruddjusterte verdier for prognoseperioden 2021-2024 er hhv.: 4,5, 3,9, 3,8, 3,7.

## Fra gjeninnhenting til avmatning i internasjonal økonomi

Store deler av 2021 var internasjonal økonomi preget av gjeninnhenting etter pandemien. Veksten fra slutten av fjoråret var imidlertid mer moderat for flere av Norges viktigste handelspartnere som følge av en ny omgang med økt smitte. Utover vinteren har smitten falt igjen og veksten tatt seg opp på ny. Oppsvinget i den økonomiske aktiviteten hos Norges handelspartnere må dermed ses i sammenheng med opphevede smittevernstiltak, og at mange land har vaksinert en stor andel av sin befolkning.

Krigen i Ukraina og sanksjoner mot Russland forsterker problemer i forsyningskjedene og bidrar til sterk prisvekst, spesielt på energi og råvarer. Dette ventes å dempe veksten i internasjonal økonomi framover.

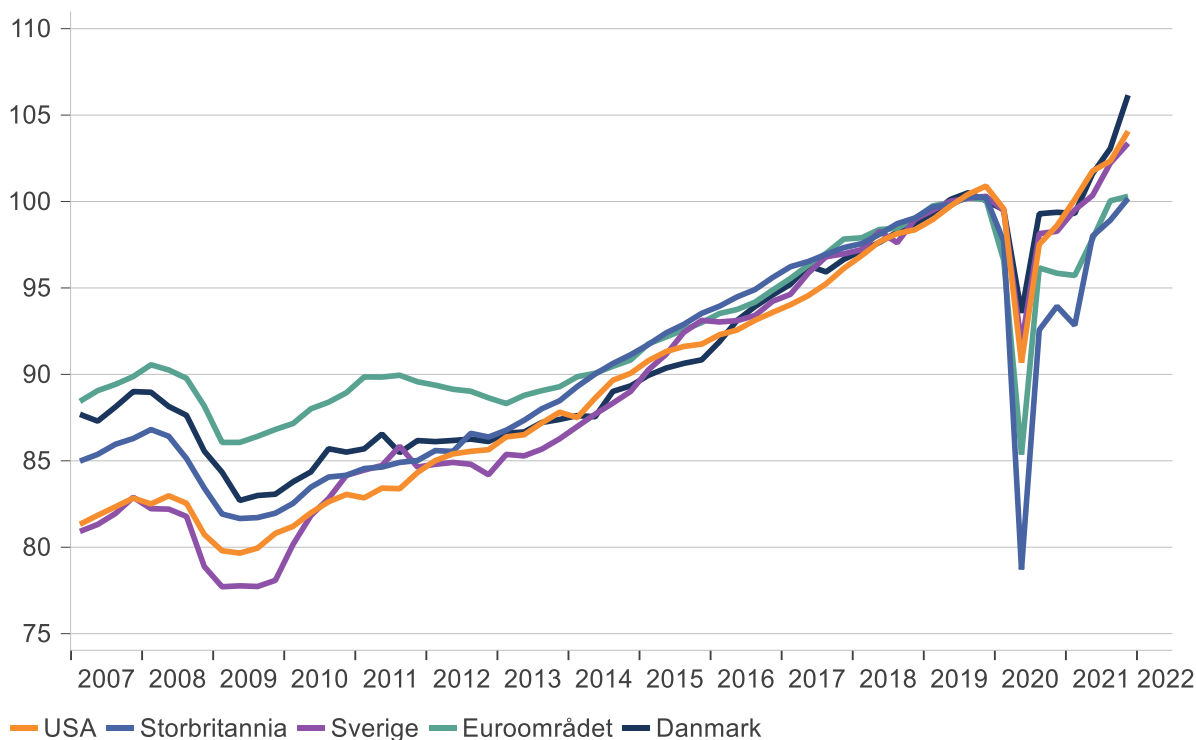
Det er knyttet stor usikkerhet til den videre utviklingen internasjonalt og dermed også våre

prognoser. Krigens videre forløp og utfall er svært usikker. I tillegg er det vanskelig å anslå hvordan sanksjonene mot Russland påvirker økonomien i resten av verden.

Det er også knyttet usikkerhet til pandemiens videre forløp. I tillegg er det usikkert i hvilken grad flaskehalsen i internasjonal handel og tiltakende inflasjon vedvarer, og hvordan dette påvirker forholdene i realøkonomien og i finansmarkedene.

Ekspansiv finans- og pengepolitikk har vært sentralt for å begrense skadevirkningene av koronapandemien. Myndighetene i de fleste land har lansert omfattende støttepakker rettet mot både personer og virksomheter. Tiltakene fases nå ut og flere sentralbanker har begynt å heve rentene som en respons på stadig tiltakende inflasjon.

Figur 43: Sesongjustert BNP, faste priser. 2019=100



Kilde: Macrobond

I Euroområdet vokste BNP med 0,3 prosent i fjorårets siste kvartal. Den moderate veksten må ses i sammenheng med svært høye energikostnader og flaskehals på tilbudssiden. I tillegg opplevde flere land betydelig økning i smittetilfeller i 4. kvartal, selv om smitteverntiltakene kunne fjernes raskt sammenlignet med tidligere smittebølger.

Flere store land innenfor Euroområdet viser moderat vekst, selv om det til en viss grad varierer på tvers av landene. I Spania vokste BNP 2 prosent i 4. kvartal, mens i Frankrike og i Italia vokste BNP med hhv. 0,7 prosent og 0,6 prosent.

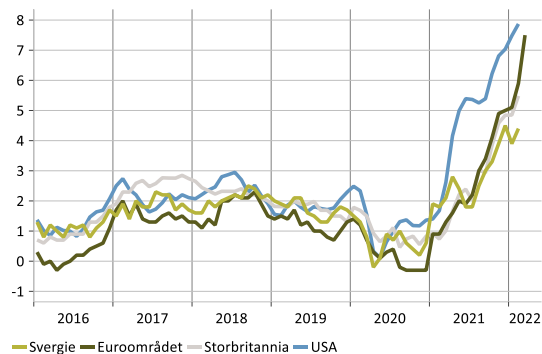
I Tyskland derimot falt BNP med 0,3 prosent. Gjennom pandemien har tysk industri har vært utsatt på forstyrrelser på tilbudssiden og problemer med å skaffe innsatsfaktorer. I tillegg benytter Tyskland i stor grad naturgass i sitt energiforbruk, og prisen på naturgass har i den siste perioden vært svært høy.

Utenfor euroområdet vokste BNP i Storbritannia med 1,3 prosent i 4. kvartal, opp fra et 0,9 prosent i tredje kvartal. I USA vokste BNP med 1,7 prosent i fjorårets siste kvartal, opp fra 0,6 prosent i 3. kvartal. Også der må oppgangen ses i sammenheng med gjeninnhenting etter pandemien, og veksten drives særlig av høyt konsum og investeringer.

Inflasjonen har flere steder økt kraftig over en lengre periode, og den økonomiske aktiviteten og sysselsettingen har tatt seg opp. Den økte inflasjonen må ses i sammenheng med den

økte etterspørselen fra midten av 2020, men også flaskehals på tilbudssiden forårsaket av pandemi og krig.

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

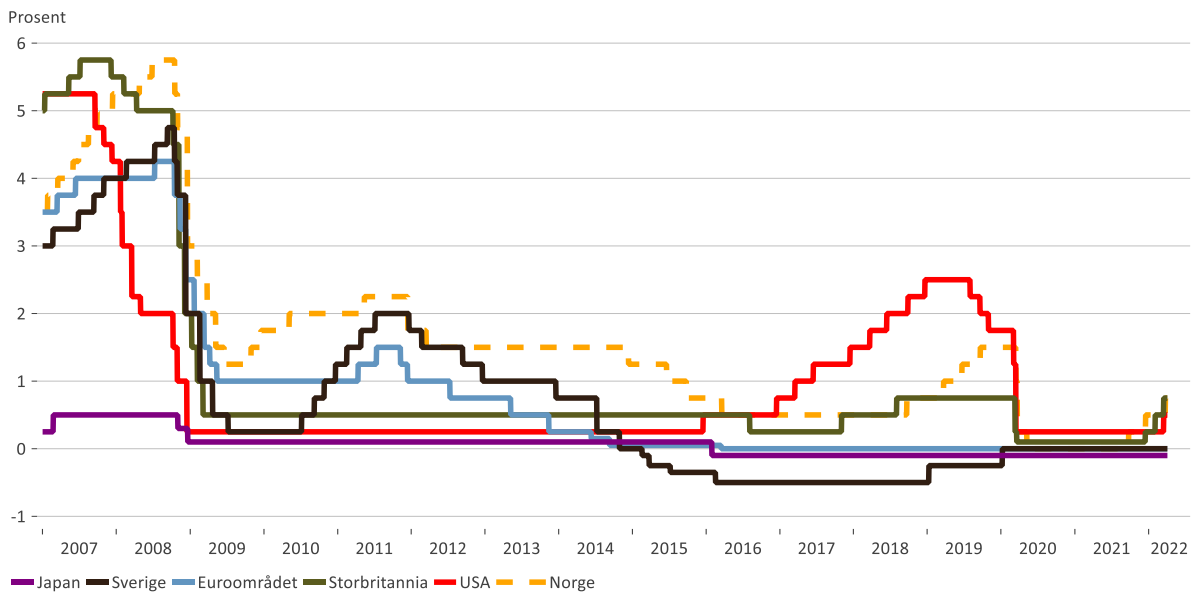


Kilde: Macrobond

Fremdeles ligger styringsrentene på historisk lave nivåer. Den siste tidens sterke økonomiske utvikling og høye inflasjonstall i internasjonal økonomi bidrar imidlertid til at rentene ventes å øke noe framover, men utviklingen avhenger i stor grad om hvorvidt den markante økningen i inflasjon vedvarer eller avtar i styrke.

Den siste tidens utvikling med stadig tiltakende inflasjon og økt sysselsetting har medført at den amerikanske sentralbanken i mars satt opp styringsrenten til intervallet 0,25-0,5 prosent, og har signalisert ytterligere økninger framover i tid. Den engelske sentralbanken (BoE) har på sin side satt opp renten i tre omganger. Først fra 0,1 til 0,25 i desember 2021, og videre til 0,5 i februar og 0,75 i mars i år. Den europeiske sentralbanken har enn så lenge ventet med å sette opp renten.

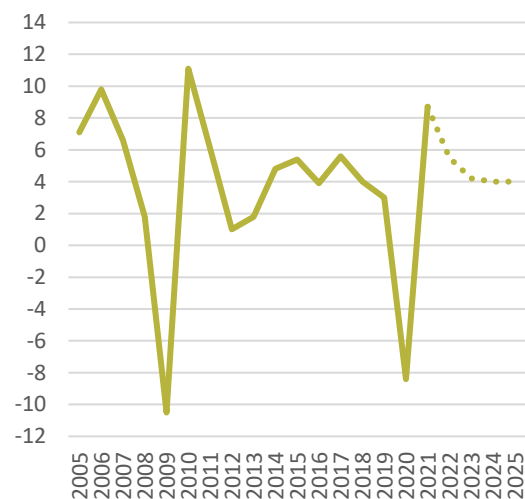
Figur 45: Styringsrenter i utvalgte økonomier, i prosent.



Kilde: Macrobond

I modellen vi benytter i prognosearbeidet for norsk økonomi, NAM, fanges utviklingen i etterspørselen etter norske varer og tjenester på verdensmarkedet opp i en eksportmarkedsindikator basert på importen hos Norges handelspartnere. Gradvis oppheving av smittevernstiltak i takt med høyere andel vaksinerte har bidratt til en normalisering av internasjonal økonomi. Den videre utviklingen er imidlertid svært usikker på grunn av den pågående krigen i Ukraina og pandemiens videre forløp. Sammen med økte renter forventes dette å dempe veksten i internasjonal økonomi framover. Vi forventer at veksten i norske eksportmarkeder avtar fra 8,7 prosent i 2021, til 5,5 prosent i 2022. Lengre framover anslår vi at veksten reduseres ytterligere ned mot 4 prosent i 2023 og holder seg rundt dette nivået ut prognoseperioden.

Figur 46: Vekst i eksportmarkedsindikatoren, prosent



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse



SAMFUNNSØKONOMISK  
ANALYSE