

# Norsk økonomi- boligmarkedet

Vol. 19, nr. 1-2024

Rapport nr. 11-2024 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-216-2

Forsidefoto: Photo by bady abbas on Unsplash

Tilgjengelighet: Offentlig

Dato for ferdigstilling: 8. april 2024

Andreas Benedictow, Emil C. Bjøru, Bjørn Gran og Mathias Iversen

Forfattere:

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Borggata 2B  
N-0650 Oslo

Org.nr.: 911 737 752  
post@samfunnsokonomisk-ana-  
lyse.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. I dette arbeidet benytter vi en makroøkonomisk modell for norsk økonomi, Norwegian Aggregate Model (NAM). Modellen er utviklet av professorene Ragnar Nymoen ved Universitetet i Oslo og Gunnar Bårdsen ved NTNU i Trondheim.

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

Rapporten presenteres 10. april på boligkonferansen NEF Selvaag boligmarkedet 2024.

Oslo, 8. april 2024

Redaksjonen har bestått av:

- Andreas Benedictow
- Emil Cappelen Bjøru
- Bjørn Gran
- Mathias Iversen

## Sammendrag

### **Boliginvesteringene faller videre og bremser norsk økonomi – boligprisene skyter fart**

Norsk økonomi er i en klar konjunkturedgang. Høye priser og økte renter trekker inn kjøpekraft og bidrar til å senke husholdningenes etterspørsel etter varer og tjenester. Dette demper aktiviteten og investeringene i næringslivet, som ventes å falle de nærmeste årene. Boliginvesteringene falt markant i fjor, og den kraftige nedgangen ventes å fortsette gjennom 2024. Det blir i så fall den kraftigste nedgangen i boliginvesteringer siden 1990-tallet. Oljeinvesteringene trekker i motsatt retning, med kraftig oppgang både i 2023 og 2024, som respons på høye olje- og gasspriser. Det bidrar til å dempe nedturen i norsk økonomi. Høy inflasjon har ført til at sentralbankene har økt styringsrentene, som ikke har vært høyere siden før finanskrisen i 2008. Dette demper også internasjonal etterspørsel etter norske varer og tjenester. Eksportveksten tar seg likevel klart opp i år som følge av den svake kronen. Samlet sett venter vi en klar avmatning i norsk økonomi. Gjennom 2023 var det knapt vekst i BNP Fastlands-Norge, og vi venter en svak utvikling den nærmeste tiden fremover. Det tilsier årsvekstrater på i overkant av en halv prosent i 2024, om lag som i 2023. Dette står i sterk kontrast til de to foregående årene, da veksten var på om lag 4 prosent. Prognosene innebærer at veksten tar seg noe opp utover 2024 og i 2025, til i overkant av 2 prosent i 2026 og 2027. Inflasjonen kom noe ned i løpet av høsten 2023, og ventes å avta videre fremover til i underkant av 3 prosent mot slutten av prognoseperioden. Kombinert med høy nominell lønnsvekst de nærmeste årene sørger det for at reallønnsveksten blir positiv igjen fra og med inneværende år. Vi legger til grunn at rentene settes ned fra i høst, og etter en klar nedgang neste år går mer gradvis ned, slik at boliglånsrentene kommer ned i 4,5 prosent mot slutten av prognoseperioden. Reallønnsvekst og lavere renter vil sammen med noe bedre internasjonale konjunkturer og etter hvert et klart oppsving i boliginvesteringene, bidra til at den økonomiske veksten tar seg opp. En ny nedgang i oljeinvesteringene demper oppgangen.

Renteoppgang og høye levekostnader har kjølt ned boligmarkedet. Etter en periode med høy boligprisvekst under pandemien, flatet boligprisene ut i 2022. I 2023 ble prisvekst i første halvår avløst av prisnedgang i andre halvår, og hittil i 2024 har prisen økt klart. Rentenedgang kombinert med høy nominell lønnsvekst, befolkningsvekst og lav boligbygging gir utsikter til klar boligprisvekst videre fremover. For landet samlet venter vi en årsvekst i boligprisene på drøye 3 prosent i år, og deretter rundt 7 prosent årlig ut prognoseperioden. Oslo skiller seg ut med en særlig svak tilbudsside, som bidrar til at vi forventer betydelig høyere boligprisvekst der.

#### Konjunkturedgang og lavere renter

Høy inflasjon ble møtt av en kraftig renteøkning i de fleste land. Inflasjonen har imidlertid falt markert, og den økonomiske veksten har avtatt. Vi venter derfor at sentralbankene vil begynne å sette ned rentene i løpet av året i de fleste land. I Norge venter vi at det første rentekuttet kommer til høsten.

Norges Bank økte styringsrenten siste gang i desember i fjor, til 4,5 prosent. Inflasjonen viser etter hvert klare tegn til å avta også i Norge. Den svake norske kronen gjør at import av varer, tjenester og innsatsfaktorer blir dyrere, og bidrar således til at inflasjonen ikke har falt like mye i Norge. Dog har den heller ikke vært like høy her.

Vi venter at Norges Bank setter ned renten fra høsten av. Det er flere årsaker til at rentene skal ned: Inflasjonen ser altså ut til å ha passert toppen også i Norge. Norske husholdninger har svært høy gjeld og i stor grad flytende renter, som betyr at de er relativt rentefølsomme. Norges Bank var også relativt tidlig ute med å sette opp rentene, som dermed har fått bedre tid til å virke, og den økonomiske veksten er svak. Arbeidsledigheten holdt seg lenge svært lav, men den er nå på vei oppover. Husholdningenes konsum falt i 2023, og veksten i BNP Fastlands-Norge stoppet opp. Boliginvesteringene faller kraftig, og boligprisene har falt klart dersom en justerer for lønnsveksten. Frontfagsmodellens sentraliserte lønnsforhandlinger bidrar også til at faren for at inflasjonen skal smitte over i lønningene og skape en stigende spiral mellom priser og lønninger er mindre i Norge enn i andre land.

Vi venter at styringsrenten kuttes fra høsten og at det kommer en klar rentenedgang neste år, deretter venter vi at Norges Bank setter renten ytterligere noe ned i 2026 og 2027. Prognosene innebærer en gjennomsnittlig utlånsrente på 6 prosent i 2024, som faller til 4,5 prosent mot slutten av prognoseperioden.

#### Boligmarkedet fra kaldt til varmt

Høye renter og høy inflasjon har lagt en demper på husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet. Utlånsforskriftens krav om at lånet ikke får overstige fem ganger inntekt og egenkapitalkravet på 15 prosent har lenge vært en begrensende faktor for mange i boligmarkedet, og særlig i områder med høye priser. I tillegg innebærer kravet om at husholdningene skal tåle en renteøkning på 3 prosentpoeng at mange ikke får låne mer enn at de kan tåle renter på opp mot 9 prosent. Dette demper nå kjøpekraften betydelig for store grupper, selv om påslagskravet ble redusert fra 5 til 3 prosentpoeng (og et rentenivå på minst 7 prosent) ved inngangen til 2023.

Høye renter og utlånsforskriften har til sammen bidratt til at boligprisene flatet ut nominelt siden 2022, etter et par år med svært lave renter og kraftig boligprisvekst under pandemien. Hvis vi justerer for lønnsvekst har realboligprisen falt med nesten 10 prosent, som følge av høy lønnsvekst og små endringer i nominelle boligpriser.

Det er imidlertid særlig nyboligmarkedet som har tatt smellen. Høye renter, byggekostnader som skjøt i været som følge av blant annet økte handelshindringer pga. pandemi, krig i Ukraina mm, samtidig som økt usikkerhet endrer boligkjøperes preferanser i retning av bruktmarkedet, der en lettere kan kjøpe og selge i samme marked, er faktorer som har bidratt til denne utviklingen. Nyboligsalget falt kraftig gjennom 2022, og nå er rundt 65 prosent lavere enn det høye salget under pandemien på landsbasis. Dette er det svakeste nyboligsalget vi har målt siden 2013. I Oslo var det gode salget under pandemien mer kortvarig, og fallet har vært større. Vi må tilbake til finanskrisen i 2008 for å finne like svakt nyboligsalg i hovedstaden.

Den lange perioden med svakt nyboligsalg vil vise seg i form av ferdigstilling av få nye boliger de nærmeste årene, og det i en periode med til dels høy befolkningsvekst. Det bidrar til at boligprisveksten blir høy fremover. Lavere renter og høy nominell lønnsvekst bidrar også til å øke kjøpekraften i boligmarkedet. Etter en klar nedgang i fjor høst har boligprisene økt klart på nyåret. Vi venter at prisveksten dempes noe den nærmeste tiden, slik at årsveksten i 2024 ender på i overkant av 3 prosent. Deretter ventes den å ta seg klart opp, og i alle årene 2025 til 2027 venter vi en årlig vekst i boligprisene på rundt 7 prosent nasjonalt.

Dette gir en samlet prisvekst over prognoseperioden på 25 prosent. Selv om vi justerer for en forventet høy nominell lønnsvekst på 18 prosent i den samme perioden, vil dette innebære en klar realboligprisvekst, som litt mer enn motsvarer nedgangen i årene før.

I Oslo har prisutviklingen over lang tid vært preget av at boligbyggingen har vært lav i forhold til etterspørselen. Nyboligsalget tok seg kraftig opp høsten 2020 også i Oslo, men i motsetning til i resten av landet ble oppturen kortvarig. Med unntak av et lite oppsving på slutten av 2021, har nyboligsalget vært svakt i Oslo siden sommeren 2021, mens i resten av landet kom salgsnedgangen først sommeren 2022. Dette gir et større fall i antall ferdigstilte boliger i hovedstaden. Vi venter derfor at Oslo får den klart sterkeste boligprisveksten mot slutten av prognoseperioden, når rentene kommer noe ned og den svake tilbudssiden igjen dominerer utviklingen. Om prognosene slår til får vi da en prisvekst på 8-10 prosent årlig fra 2025 til 2027 i hovedstaden.

Også i prognoseperioden sett under ett (2024-2027) venter vi at Oslo blir byen med sterkeste boligprisvekst, med 33 prosent. Deretter følger Stavanger med en samlet økning på 29 prosent. Høye oljepriser bidrar til en relativt god konjunkturutvikling på Vestlandet. I tillegg er boligprisene og gjeldsbelastningen relativt lav, og økte renter vil derfor ikke slå like hardt ut i boligprisene.

Under pandemien var det et klart mønster at mange tilpasset seg en ny, mer fleksibel hverdag med økt bruk av hjemmekontor, som har materialisert seg i relativt høy prisvekst i en del «lavprisområder» med både kort og lang pendleravstand, særlig i tilknytning til Oslo. Det ser også ut til at presset i boligmarkedet flyttet seg lengre ut fra Oslo, slik at områder som Sarpsborg og Fredrikstad i Østfold og som Larvik og Porsgrunn i Vestfold og Telemark en periode hadde vel så høy vekst som Akershus-området. Framover venter vi imidlertid at det først og fremst er i de bynære kommunene som Bærum, Asker, Lillestrøm, Lørenskog og Nordre Follo at befolkningsøkningen vil være sterkeste.

På fylkesnivå venter vi at boligprisveksten vil være sterkeste i Oslo, Rogaland og Akershus. Vi venter at boligprisveksten blir svakest i Innlandet, Møre og Romsdal og Telemark. Den relativt svake utviklingen skyldes en svak etterspørselsside, samt en korreksjon i Telemark etter sterk prisvekst på grunn av stor tilflytting under pandemien.

TABELL 1.1

## Makroøkonomiske regnskapstall og prognoser. Vekst i prosent der ikke annet framgår

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Prognoser			
									2024	2025	2026	2027
BNP Fastlands-Norge	0,9	2,2	1,9	2,3	-2,8	4,5	3,7	0,7	0,6	1,5	2,3	2,2
Eksportmarkedsvekst	3,8	5,6	4,2	3,4	-7,5	10,0	8,3	0,8	1,6	2,5	3,5	3,8
Eksport av tradisjonelle varer	-11,2	0,9	2,0	5,1	-0,8	6,7	-2,5	6,1	3,2	3,4	3,7	3,7
Offentlig konsum	2,3	1,9	0,6	1,1	-0,5	3,6	1,1	3,6	2,1	1,8	2,0	2,3
Konsum i husholdninger mv.	1,1	2,2	1,4	1,0	-6,2	5,1	6,2	-0,7	0,6	1,9	2,7	2,4
Petroleumsinvesteringer	-16,0	-5,4	0,7	14,3	-3,3	-0,9	-7,1	10,5	10,0	-2,0	-4,0	-2,0
Boliginvesteringer	6,6	7,3	-6,5	-1,1	-1,6	3,5	-1,4	-15,6	-14,8	6,2	12,9	9,6
Næringsinvesteringer	12,6	9,2	3,1	10,3	-5,3	3,2	17,1	4,9	-5,6	-3,8	-0,8	1,5
Offentlige investeringer	6,4	2,6	8,1	7,5	-1,1	-2,5	1,3	2,8	2,5	3,9	4,2	1,7
Arbeidsledighet (AKU), nivå <sup>1</sup>	4,7	4,2	3,8	3,7	4,6	4,4	3,2	3,6	4,1	4,2	4,1	4,1
Sysselsatte personer	0,3	1,1	1,6	1,6	-1,5	1,1	3,9	1,3	0,3	0,2	0,7	1,0
Årslønn	1,7	2,3	2,8	3,5	3,1	3,5	4,3	5,2	5,4	4,2	3,8	3,5
Inflasjon (KPI)	3,6	1,8	2,7	2,2	1,3	3,5	5,8	5,5	4,1	3,2	2,8	2,6
Underliggende inflasjon (KPI-JAE)	3,0	1,4	1,6	2,2	3,0	1,7	3,9	6,2	4,3	3,3	2,8	2,6
Oljepris i dollar <sup>2</sup>	43,7	54,2	71,0	64,3	41,8	70,7	100,9	82,5	83,0	78,0	74,0	72,0
Kronekurs (importvektet 44 land)	1,8	-0,8	0,1	2,9	6,7	-5,3	1,2	8,5	-0,8	0,0	0,0	0,0
Foliorente, nivå	0,6	0,5	0,6	1,1	0,4	0,1	1,3	3,5	4,4	3,8	3,2	2,8
Pengemarkedsrente, nivå	1,1	0,9	1,1	1,6	0,7	0,5	2,1	4,2	4,7	4,0	3,4	3,1
Utlånsrente, rammelån, nivå	2,6	2,6	2,7	3,0	2,6	2,1	2,9	5,0	6,0	5,4	4,8	4,5
Pengemarkedsrente i euroområdet	-0,3	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,4	2,5	2,0	2,0
Boligpris <sup>3</sup>	7,0	5,0	1,4	2,5	4,3	10,5	5,2	-0,5	3,1	6,9	7,2	6,3
Oslo	17,6	6,2	0,0	3,6	6,2	10,0	4,6	0,4	3,9	8,2	9,8	7,8
Kristiansand	1,5	2,1	0,6	2,2	4,4	9,6	7,6	4,2	4,7	6,2	6,3	6,2
Stavanger	-5,9	1,0	-0,7	0,0	1,7	7,9	6,1	3,8	6,2	7,1	6,7	6,2
Bergen	0,5	2,5	-0,3	1,8	4,3	8,6	4,9	0,0	3,8	7,2	6,8	6,1
Trondheim	5,6	4,0	-0,3	0,7	3,0	9,7	6,1	-1,1	2,0	6,9	8,4	7,1
Tromsø	4,3	3,4	1,4	3,3	3,7	7,3	3,5	-2,1	2,0	5,9	7,9	7,3

1) 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).

2) Gjennomsnittlig spotpris Brent.

3) Flere regionale boligprisprognoser i neste kapittel. Alle historiske boligpriser som omtales i denne rapporten refererer til boligprisstatistikken til Statistisk sentralbyrå.

KILDER: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

# Innhold

<b>Forord</b>		<b>III</b>
<b>Sammendrag</b>		<b>IV</b>
<b>1</b>	<b>Boligmarkedet nasjonalt</b>	<b>9</b>
1.1	Høy befolkningsvekst	11
1.2	Lavere boligbygging	14
1.3	Høyere boliglånsrenter	18
<b>2</b>	<b>Boligmarkedet regionalt</b>	<b>20</b>
2.1	Oslo	24
2.2	Akershus, Buskerud og Østfold	27
2.3	Innlandet	29
2.4	Vestfold og Telemark	30
2.5	Agder og Kristiansand	31
2.6	Rogaland og Stavanger	32
2.7	Vestland	34
2.8	Møre og Romsdal	35
2.9	Trøndelag og Trondheim	36
2.10	Nord-Norge og Tromsø	38
<b>3</b>	<b>Norsk økonomi</b>	<b>41</b>
<b>4</b>	<b>Internasjonal økonomi</b>	<b>50</b>

---



# 1 Boligmarkedet nasjonalt

Etter kraftig økning i boligprisene under pandemien, har vi nå vært gjennom nesten to år med svak boligprisvekst. Økte renter, høy inflasjon og økonomisk usikkerhet er viktige årsaker. 2023 startet med en periode med oppgang i boligprisene, som trolig kan ses i sammenheng med lettelse i utlånsforskriften ved årsskiftet og svært lavt utbud av nye boliger. I andre halvår snudde det til prisnedgang, og samlet for året var boligprisene 0,5 prosent lavere enn i 2022. Samtidig som rentenivået trolig har nådd toppen, er det tegn til ny optimisme i boligmarkedet. De første tre månedene av 2024 har gitt oss klar boligprisvekst de fleste steder. Utsikter til rentenedgang kombinert med høy nominell lønnsvekst, befolkningsvekst og lav boligbygging gir utsikter til klar boligprisvekst i årene som kommer.

Svak utvikling i boligprisene i andre halvår 2022 snudde til en markert oppgang i begynnelsen av 2023. Det kan trolig knyttes til lettelsen i utlånsforskriftens stresstest for å få boliglån, som fra nyttår ble endret fra at man må tåle en renteøkning på 5 prosentpoeng til kun 3 prosentpoeng (og et rentenivå på minst 7 prosent), og til at det særskilte egenkapitalkravet for sekundærboligkjøpere i Oslo ble fjernet.

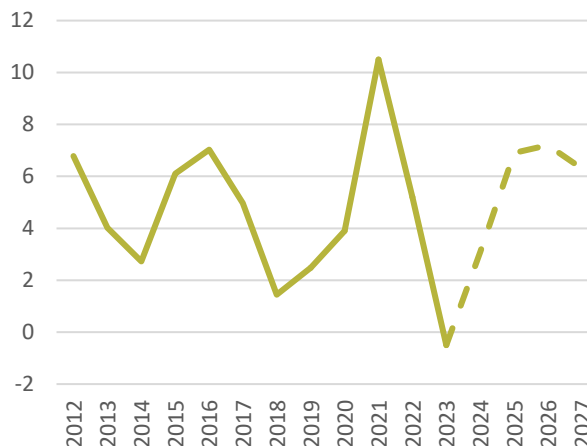
Økningen i styringsrenta tiltok på forsommeren i fjor, og var trolig en viktig årsak til at vi fikk ny nedgang i boligprisene gjennom høsten. For 2023 sett under ett endte boligprisene med en nedgang på 0,5 prosent sammenlignet med året før.

I 2024 venter vi at boligprisveksten vil tilta. Vi har allerede sett en klar oppgang i årets tre første måneder, og vi venter en positiv utvikling videre fremover. Forventninger om at rentene skal ned fremover bidrar til dette. Boligprisnedgangen på slutten av fjoråret bidrar imidlertid til å trekke ned årsveksten i 2024, som vi venter vil bli på om lag tre prosent..

Høy nominell lønnsvekst bidrar også til å øke kjøpekraften i boligmarkedet. Svært lav boligbygging og

høy befolkningsvekst gjør at det bygger seg opp et boligunderskudd. Dette bidrar til klar boligprisvekst utover prognoseperioden. Vi anslår en boligprisvekst på 6,9 prosent i 2025, 7,2 prosent i 2026 og 6,3 prosent i 2027. Gjennom prognoseperioden, 2024-2027, venter vi at boligprisene øker med til sammen nesten 26 prosent.

**FIGUR 1.1**  
**Boligprisvekst i hele landet. Historiske tall og prognose. 2012-2027<sup>1</sup>**



1) Prognose etter 2023.

KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Justert for lønnsvekst falt realboligprisen klart i 2022 og 2023. Det kan tilskrives lav nominell boligprisvekst og høy lønnsvekst. Slår våre prognoser til, vil vi få en klar realboligprisvekst gjennom prognoseperioden, selv med en relativt høy lønnsvekst de første årene. Da vil boligprisene i 2027 reelt sett være om lag tilbake på nivået fra 2022.

Vi venter store regionale forskjeller. Særlig Oslo skiller seg ut, med lav boligbygging og høy etterspørsel. Det tilsier relativt høy boligprisvekst i hovedstaden fremover. Gjennom prognoseperioden tilsier våre prognoser en samlet boligprisvekst i Oslo på 33 prosent.

## Boligprisene har økt over lang tid

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

Oppgangen som strekker seg helt fra 1993, er riktignok avbrutt av noen begrensede perioder med nedgang, som under finanskrisen i 2008 og mindre nedgang som i 2013 da det ble innført nye kapitalkrav til bankene i tillegg til at egenkapitalkravet til boligkjøpere økte fra 10 til 15 prosent. Det siste er ett av flere eksempler på at boligmarkedet er følsomt for regulering, i hvert fall på kort sikt.

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

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

Koronapandemien medførte nedstengning av Norge i mars 2020, og befolkningens og myndighetenes reaksjon påvirket boligmarkedet umiddelbart. I nyboligmarkedet falt salget med hele 44 prosent i måneden etter 12. mars<sup>1</sup>, men også bruktboligmarkedet opplevde en klar nedgang<sup>2</sup> i antall omsetninger de første ukene.

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

Allerede i slutten av april 2020 begynte imidlertid nyboligsalget å ta seg opp igjen, og oppgangen fortsatte igjennom høsten. Salget toppet seg i desember 2020, og holdt seg på et høyt nivå fram til april 2022. Siden har salget falt til et svært lavt nivå. Nyboligsalget på slutten av 2023 (desember) var det laveste salgstallet vi har registrert siden 2014 (da statistikken startet).

Bruktboligmarkedet ble i mindre grad rammet av pandemiutbruddet. På slutten av 2020 så vi en sterk vekst i boligprisene og samlet for 2020 endte boligprisveksten på 4,3 prosent. Den sterke veksten i slutten av 2020 og første halvår 2021 ga en årsvekst i boligprisene på hele 10,5 prosent i 2021.

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

Fra januar i 2023 ble det gjort flere lettelsener i utlånsforskriften. Stresstesten ble redusert med 2 prosentpoeng, slik at man kun må tåle en 3 prosentpoengs renteøkning for å kunne få lån. Egenkapitalkravet for lån til kjøp av sekundærbolig i Oslo ble også redusert til 15 prosent, fra 40 prosent. Lettelserne bidro til at boligprisene økte i begynnelsen av 2023. I andre halvår av 2023 fikk vi imidlertid en nedgang i boligprisene (sesongjustert), og årsveksten i 2023 endte på -0,5 prosent.

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

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

## 1.1 Høy befolkningsvekst

Befolkningsveksten økte kraftig i 2022, med nesten 64 000 personer. Dette er først og fremst drevet av høy innvandring fra Ukraina, mens fødselsoverskuddet var det laveste som er målt siden 1985. Også i 2023 ga innvandring fra Ukraina høy befolkningsvekst, og samlet for året endte det med en økning på om lag 61 000 personer.

Siden toppen i 2011-2012 har befolkningsveksten vært falt klart. Den *registrerte* befolkningsveksten økte noe i 2019 og endte på om lag 39 400 personer. Denne økningen skyldes imidlertid kunstig lave utvandringstall i 2019, som følge av midlertidig stans i utvandringsvektak fra folkeregisteret.<sup>3</sup> Der som vi tar hensyn til dette var befolkningsveksten i 2019 trolig på om lag 34 400 personer. I 2020 endte befolkningsveksten på kun om lag 23 800 personer. Historisk er dette svært lavt og skyldes først og fremst lav innvandring fra utlandet på grunn av pandemien. I 2021 nærmet samfunnet seg full gjenåpning og befolkningsveksten endte på om lag 33 800 personer etter en kraftig økning i arbeidsinnvandringen gjennom høsten. Befolkningsveksten for 2021 samlet lå dermed nær nivået fra årene før pandemien.

Befolkningsendringene fra år til år bestemmes av fødselsoverskuddet (antall fødsler fratrukket antall dødsfall) og nettoinnvandringen (antall innvandringer fratrukket antall utvandring). Siden starten av 2010-tallet er det særlig utviklingen i nettoinn-

vandringen som har vært avgjørende for nedgangen i befolkningsveksten, selv om fødselsoverskuddet også har gått ned.

Innvandringen tok seg imidlertid opp i 2022, først og fremst som følge av flyktninger fra Ukraina. Samlet var nettoinnvandringen i 2022 på 58 000 personer, hvorav drøyt 32 000 personer var fra Ukraina. Det var også en relativt stor økning i nettoinnvandring fra Asia, en dobling fra året før, til nesten 12 000 personer. Nettoinnvandringen fra andre land i Europa var om lag på linje med 2021.

Innvandringen fra Ukraina holdt seg høy også i 2023 og tiltok i andre halvår. Samlet var nettoinnvandringen fra Ukraina om lag som året før, med nesten 31 000 personer. Innvandringen fra Asia holder seg fortsatt på et høyt nivå, og innvandringen fra andre deler av Europa (med unntak av Ukraina) var også om lag på linje med 2022.

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 falt den til bare snaut 6 000 i 2021. Denne nedgangen skyldes først og fremst at innvandringen har falt. Dette må sees i lys av at arbeidsmarkedene i mange av opprinnelseslandene har tatt seg betydelig opp, samtidig som det norske arbeidsmarkedet en periode har vært noe svekket. Nettoinnvandringen fra Øst-Europa (utenom Ukraina) tok seg imidlertid noe opp

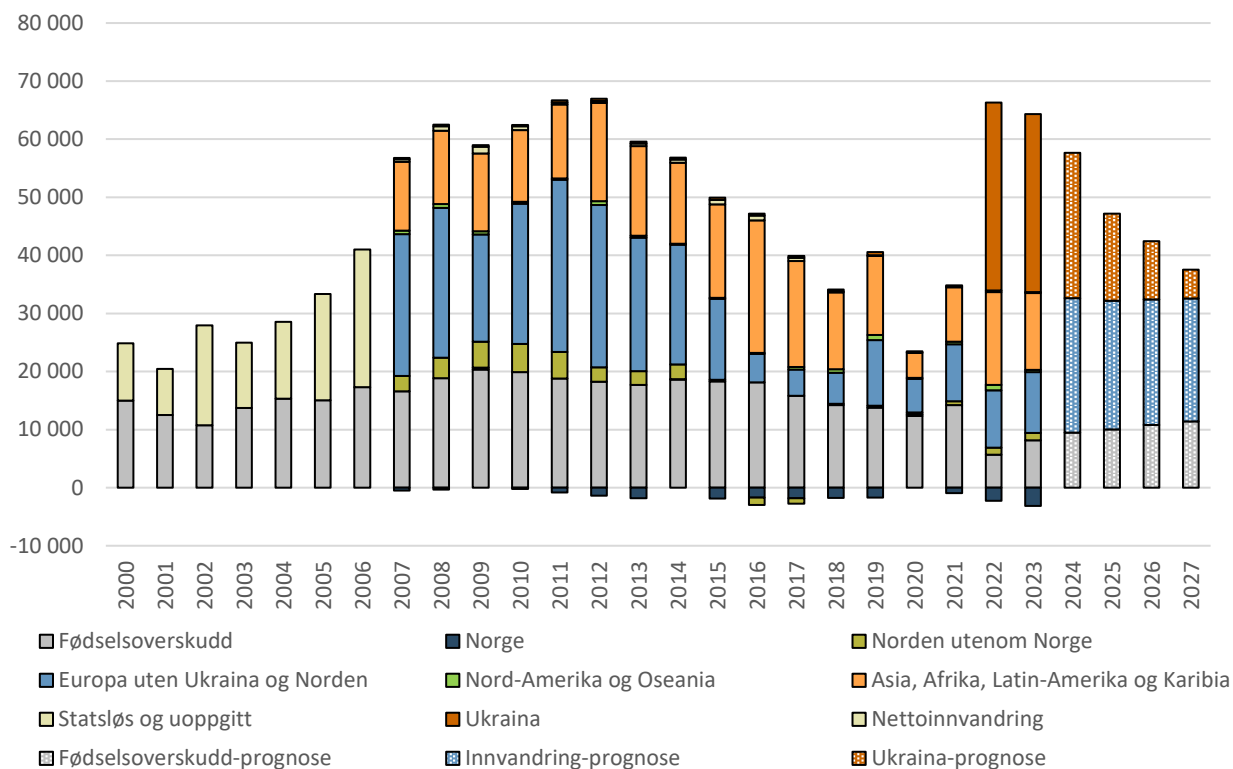
<sup>3</sup> SSB skriver: «Vi gjør oppmerksom på at i 2019 gikk antall utvandring etter vedtak i folkeregisteret mye ned. Grunnen til dette var at det på vårparten var mye arbeid med omorganisering, og at man på høsten gikk gjennom metodene. Om andelen vedtak om utvandring hadde vært den samme i 2019 som i de tre foregående årene, ville det ha vært om lag 5 000 flere utvandring og tilsvarende færre bosatte ved årsskiftet. Dette gjelder ikke-nordiske EØS-borgere, og av disse er det 1 700 polakker og 870 litauere. For norske, nordiske og tredjelandborgere er endringene i andelen vedtak jevnt over innenfor det en må regne som naturlige sving-

ninger. 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»

FIGUR 1.2

**Befolkningsvekst fra fødselsoverskudd og nettoinnvandring etter landbakgrunn. Antall personer. 2000-2027<sup>1</sup>**



1) Prognose etter 2022.

KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

igjen mot slutten av 2021 og har holdt seg på et noe høyere nivå siden.

Økt innvandring fra land i Asia har i samme periode virket i motsatt retning. I 2016 ble for eksempel 11 200 syriske statsborgere registrert som innvandret i Norge. Mange av disse kom høsten 2014 (asylsøkere blir ikke registrert som innvandret før de eventuelt får oppholdstillatelse). Flyktninger fra områder berørt av Syria-konflikten bidro til befolkningsvekst også i 2017 og 2018. Nettoinnvandringen fra Asia holdt seg relativt lav fra begynnelsen av 2020 til og med første halvår 2021, men tok seg opp igjen til nivået før pandemien i 2022.

Fødselsoverskuddet – antall levendefødte fratrukket antall dødsfall – er den andre komponenten bak

befolkningsutviklingen. Fødselsoverskuddet lå stabilt på om lag 18 000 til 20 000 per år i mange år, men falt klart fra 2017, og i 2020 var det nede i rundt 12 000. Nedgangen skyldtes en betydelig reduksjon i antall barnefødsler, mens antall døde personer var nokså stabilt fram til 2021.

Fødselsoverskuddet økte noe i 2021 som følge av økt i antall fødsler, men falt klart igjen i 2022 til kun 5 700 personer. Nedgangen skyldes både en reduksjon i antall fødte og en økning i antall døde.

I 2023 økte fødselsoverskuddet noe, til 8 100 personer, men er fortsatt betydelig lavere enn historisk. Dette er først og fremst som følge av flere dødsfall.

## Befolkningsprognoser

Framtidig befolkningsutvikling følger av fødselsrater, levealder og innvandring. SSB publiserer annethvert år befolkningsframskrivninger. De nyeste befolkningsframskrivingene ble lagt fram i juli 2022. I befolkningsframskrivingens mellomalternativ (MMM) er anslaget en befolkningsøkning på om lag 24.000 personer i både 2024 og 2025, og rundt 25 000 i 2026 og 2027.

Siden den gang har det kommet betydelig flere ukrainere enn det SSB forutså. Vi har tatt utgangspunkt i beregningene når vi har laget anslag for vår prognoseperiode, men vi har gjort justeringer for ny informasjon siden de forrige framskrivingene ble laget. Dette gjelder spesielt utviklingen i nettoinnvandring. I tillegg har vi gjort våre egne vurderinger av befolkningsutviklingen regionalt i Norge.

De siste årene har fruktbarheten falt betydelig, og nedgangen har vært særlig stor blant innvandrerkvinner. Nedgangen i fruktbarhetstallene er også en funksjon av at kvinner venter lenger med å få barn. I SSBs hovedanslag forventes fruktbarheten å holde seg lav de neste årene (i vår prognoseperiode) før den vil ta seg gradvis opp lenger frem i tid. I våre anslag har vi tatt utgangspunkt i dette, men justert fødselstallene i prognosene noe ned. Samtidig kan vi vente at antall døde personer vil holde seg relativt høyt som følge av «eldrebølgen» og de store etterkrigskullene som nå begynner å komme i en alder med høyere dødelighet.

Samlet er våre anslag for fødselsoverskuddet på 9-11 000 personer årlig i prognoseperioden.

Innvandringen til Norge er en funksjon av arbeidsinnvandring og globale flyktingestrømmer. En av

de viktigste forklaringene på den høye arbeidsinnvandringen i tiåret fra om lag 2007 er den økonomiske utviklingen i Norge sammenliknet med utvandringslandene.<sup>4</sup>

Det er ikke opplagt at Norge vil ha en økonomisk utvikling som er bedre enn andre lands framover. 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 svak utvikling i norsk økonomi og i byggenæringen spesielt, som vil bidra til å holde arbeidsinnvandringen på et relativt lavt nivå.

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

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

I prognosen har vi lagt til grunn høy nettoinnvandring i 2024, med i overkant av 48 000 personer. Dette skyldes særlig at det kommer mange flykt-

<sup>4</sup> Se blant annet [Grangård og Nordbø \(2012\)](#).

ninger fra Ukraina. Vi legger til grunn at det kommer om lag 25 000 flyktninger fra Ukraina i 2023, før det blir gradvis færre flyktninger fram mot 2027. Hvor mange flyktninger som kommer fra Ukraina, og i hvilken grad de blir værende i Norge, avhenger blant annet av krigens videre forløp, og utgjør en stor usikkerhet i anslagene.

Samlet sett innebærer våre anslag for fødselsoverskudd og nettoinnvandring en befolkningsvekst i Norge på snaut 58 000 personer i 2024, før befolkningsveksten kommer ned til omtrent 47 000 personer i 2025. I 2026 og 2027 anslår vi henholdsvis drøyt 42 000 og 37 500 personer.

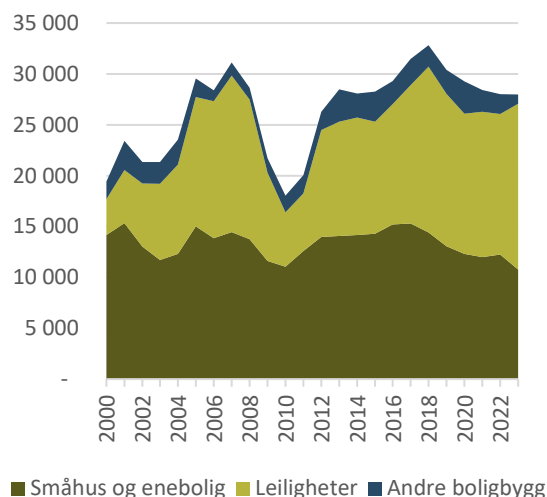
## 1.2 Lavere boligbygging

Det har vært relativt høy boligbygging i Norge samlet de siste årene. I 2020 ble om lag 29 000 boliger fullført, og i 2021, 2022 og 2023 ble det fullført rundt 28 000 boliger. Det er riktignok lavere enn perioden 2017-2019, men på et relativt høyt nivå historisk. Lavt nyboligsalg siden sommeren 2022 gjør at boligbyggingen kommer til å falle kraftig framover.

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

Antall innflyttingsklare enheter varierer betydelig fra år til år, se Figur 1.3. Boligbyggingen avhenger av konjunktorene, og dette gjelder spesielt for bygging av leiligheter. Siden år 2000 har det blitt ferdigstilt i gjennomsnitt 11 000 leiligheter per år, men antallet har variert fra kun 3 600 nye leiligheter i 2000 til hele 16 000 nye leiligheter i toppåret 2018. Dette ble tangert i 2023, med om lag 16 000 innflyttingsklare leiligheter også dette året.

**FIGUR 1.3**  
Antall ferdigstilte boliger etter type



Note: Leiligheter består av kategoriene 141-143 (Stort frittliggende boligbygg 2 etasjer eller over) og 144-146 (Stort sammenhengende boligbygg 2 etasjer eller over). Småhus og eneboliger består av kategoriene 111-136 (Eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, osv.). Andre boligbygg består av studentboliger, bofelleskap og bo- og servicesenter.  
KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Småhus og eneboliger utgjør en stor andel av boligbyggingen, men her har variasjonen vært noe mindre. Siden 2000 har det blitt bygget i gjennomsnitt snaut 13 500 småhus og eneboliger i året. De siste årene har det imidlertid vært en klar nedgang i bygging av småhus og eneboliger.

I denne rapporten lager vi prognoser for boligbyggingen de neste tre årene. En viktig kilde for disse prognosene er vår egen nyboligstatistikk ECON Nye boliger.

## Nyboligsalg ECON Nye boliger<sup>5</sup>

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

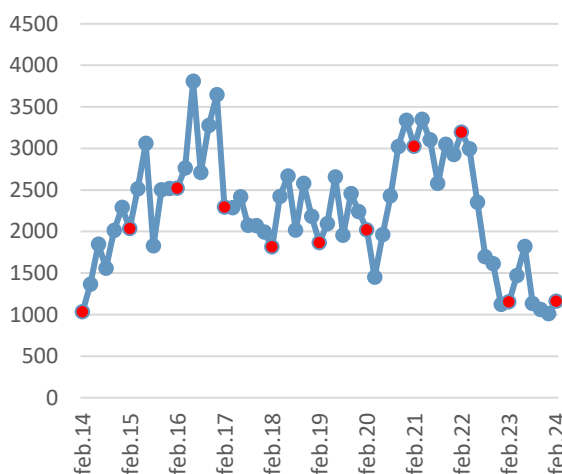
Utbruddet av korona i mars 2020 rammet nyboligmarkedet kraftig, og i april 2020 målte vi det laveste salget siden 2014. Allerede i slutten av april begynte imidlertid nyboligsalget å ta seg opp igjen, og oppgangen fortsatte igjennom høsten. Salget toppet seg i desember 2020, og holdt seg på et høyt nivå fram til april 2022. Vi fikk deretter en klar nedgang i nyboligsalget gjennom sommeren og høsten i 2022. Nyboligsalget har holdt seg på et svakt nivå siden og salget fra midten av desember 2023 til midten av februar i 2024 er det nest laveste vi har registrert i en februar-telling siden vi begynte å samle inn statistikk i hele landet i 2014.

Også i Oslo økte nyboligsalget jevnt og trutt fra begynnelsen av mai 2020 og i desember (samme år) registrerte vi en omsetningstopp. I Oslo fikk vi imidlertid en klar nedgang i salget allerede etter februar 2021. Med unntak av en periode med godt salg i fjor vår, har nyboligsalget holdt seg lavt i hovedstaden de siste to årene.

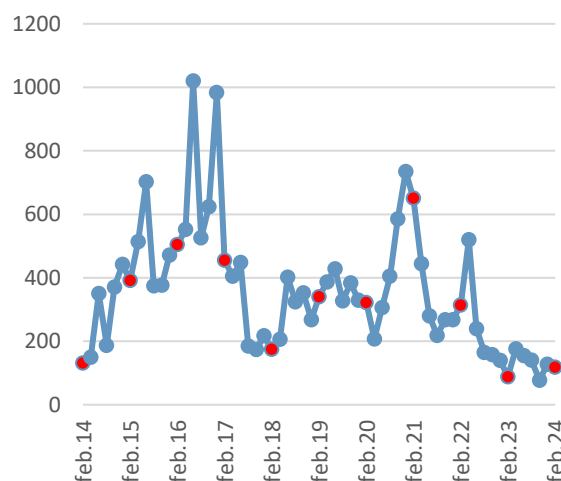
Antall usolgte nye boliger er en indikator på press i nyboligmarkedet. Utviklingen følger av antall boliger som legges ut for salg (tilbudet av nye boliger) og antall boliger som blir solgt (etterspørselen fra husholdningene). Figur 1.5 viser at antall usolgte boliger har gått noe ned i alle landsdeler (med unntak av Midt- og Nord-Norge) siden inngangen til 2023. Dette skjer til tross for lavt salg og kommer både av at utbyggerne har lansert relativt få nye prosjekter, samt at noen prosjekter har blitt trukket fra markedet eller er kansellert. På Vestlandet har nedgangen i usolgte boliger pågått i lang tid, og beholdningen er

FIGUR 1.4

### Nyboligsalg (leiligheter) per tomånedersperiode Norge



### Oslo



Note: Statistikken viser antall solgte nye leiligheter for en tomånedersperiode (midten av desember til februar, februar til april, april til juni, osv.). De røde markørene viser februar-tellingen for årene 2014-2024.

KILDE: ECON NYE BOLIGER

<sup>5</sup> ECON Nye boliger inneholder pris- og salgsinformasjon om nye boligprosjekter i hele Norge. Statistikken omfatter alle boligprosjekter som består av minimum 15 boliger. Rapporten kommer ut med 6 nummer årlig.

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

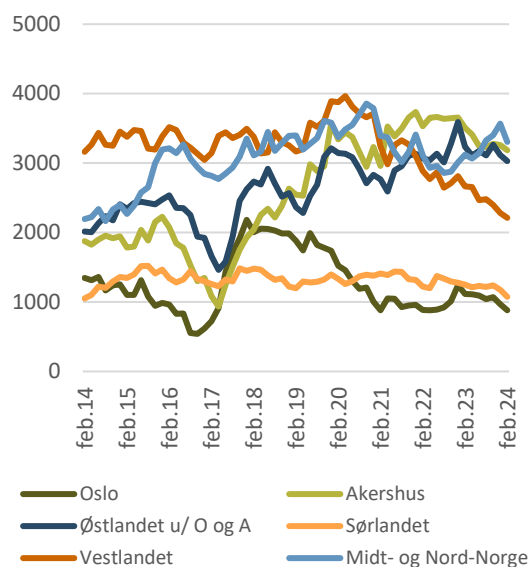
nå på sitt laveste siden vi begynte å samle inn statistikk på Vestlandet i 2012.

Til tross for nedgang, er beholdningen av usolgte boliger fortsatt på et høyt nivå i Akershus og resten av Østlandet (utenom Oslo). Det tyder på at det er mye å velge mellom for husholdningene og at det er relativt stor konkurranse mellom prosjektene. Flere prosjekter har også utsatt forventet byggestart.

I Oslo er det relativt få ledige boliger i nyboligmarkedet. Dette skyldes blant annet at det har blitt lagt ut få nye boligprosjekter på markedet, spesielt det siste året. Med få nye boligprosjekter vil det gi lav boligbygging i hovedstaden også i årene framover.

FIGUR 1.5

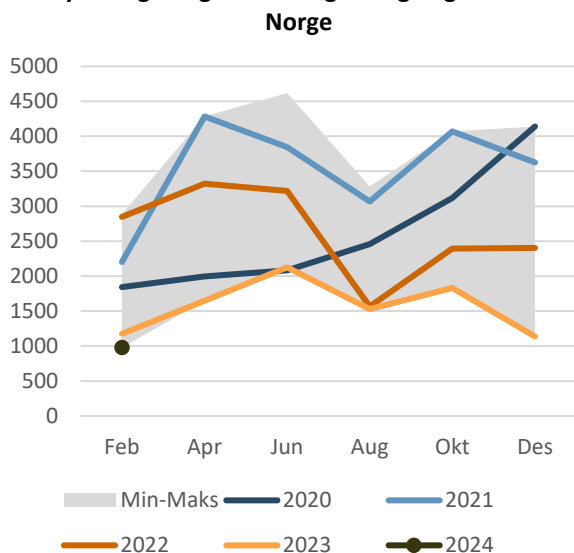
Antall usolgte boliger fordelt på områder



KILDE: ECON NYE BOLIGER

FIGUR 1.6

Antall nye boliger lagt ut for salg i Norge og Oslo



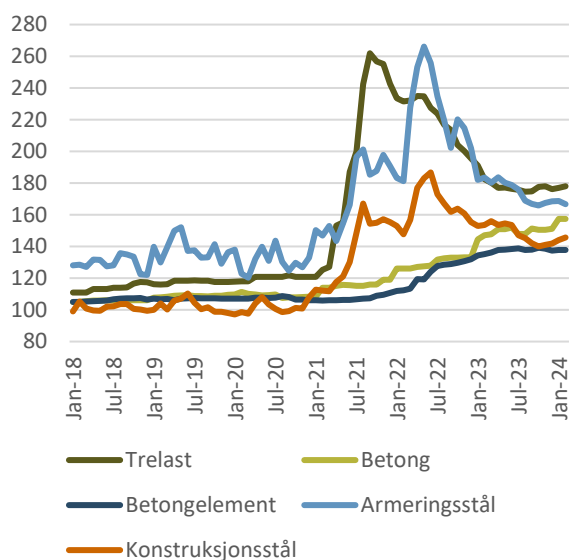
Note: Det skraverte feltet i figuren representerer maksimum og minimum for antall boliger lagt ut for salg i perioden feb.2014-2024  
KILDE: ECON NYE BOLIGER



### Byggekostnadene på vei ned

Byggekostnadene økte kraftig i 2021. Selv om veksten har avtatt, var byggekostnadene i februar 2024, målt ved SSBs byggekostnadsindeks<sup>6</sup>, fortsatt 23 prosent høyere enn i januar 2021. I de foregående årene har økningen i byggekostnadene ligget på mellom 2-4 prosent årlig. Den senere tiden har flere av materialindeksene falt klart. Det gjelder særlig for trelast og stål, men nivået er fortsatt høyt.

**FIGUR 1.7**  
**Byggekostnadsindeksen. Materialindekser. 2015=100**



KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ

Høye byggematerialkostnader påvirker normalt distriktene sterkere enn byene ettersom marginene (grovt sett forskjellen mellom pris og byggekostnader) er mindre i distriktene. I mer sentrale strøk utgjør materialkostnadene en mindre andel av de totale kostnadene. Høye tomteverdier utgjør der en større andel av samlede utviklingskostnadene, og økte byggekostnader vil derfor på sikt kunne føre til

reduerte tomtepriser og at kostnadsveksten ikke i like stor grad veltes over på salgsprisene. Høye byggekostnader kan gjøre at prosjekter (også med mange solgte boliger) ikke lenger er lønnsomme. Dersom byggingen ikke allerede er igangsatt, kan dette også medføre at prosjekter blir trukket.

Vi ser nå klare tegn til at veksten i byggekostnadene har avtatt, men byggekostnadene er fortsatt på et høyt nivå. Høye byggekostnader vil dermed være en utfordring for byggenæringen så lenge boligprisveksten fortsatt er svak. Vi venter imidlertid at boligprisveksten vil ta seg klart opp framover.

### Boligbyggingen framover

Godt salg i perioden fram til sommeren 2022 ga mange innflyttingsklare boliger i fjor. Den klare nedgangen i nyboligsalget på forsommeren i 2022 vil imidlertid bidra til å redusere boligbyggingen framover. I takt med at rentene blir satt noe ned igjen og bruktboligprisene øker, venter vi imidlertid økning i nyboligsalget igjen i løpet av høsten 2024.

Vi anslår derfor at ferdigstillelse av boliger vil falle klart de neste par årene. Svakt salg over lang tid og høy befolkningsvekst gjør at vi venter en klar økning i nyboligsalget igjen etter hvert som rentene settes ned og nominelle inntekter øker klart. Dette vil gi økt boligbygging mot slutten av prognoseperioden.

I 2024 venter vi ferdigstillelse av snaut 24 000 boliger. For årene 2025 og 2026 venter vi at det ferdigstilles henholdsvis om lag 20 000 og 22 000, mens det tar seg opp til 27 000 boliger i 2027.

<sup>6</sup> Byggekostnadsindeksen måler den månedlige prisutviklingen i innsatsfaktorene til bygging av boliger, se [SSB](#).

### 1.3 Høyere boliglånsrenter

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

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

Rentenedgangen fra slutten av 2002 til begynnelsen av 2004, da Norges Bank satte ned styringsrenten fra 7 prosent til 1,75 prosent, bidro til kraftig boligprisvekst i årene etter. Fra 2004 til 2007 økte bo-

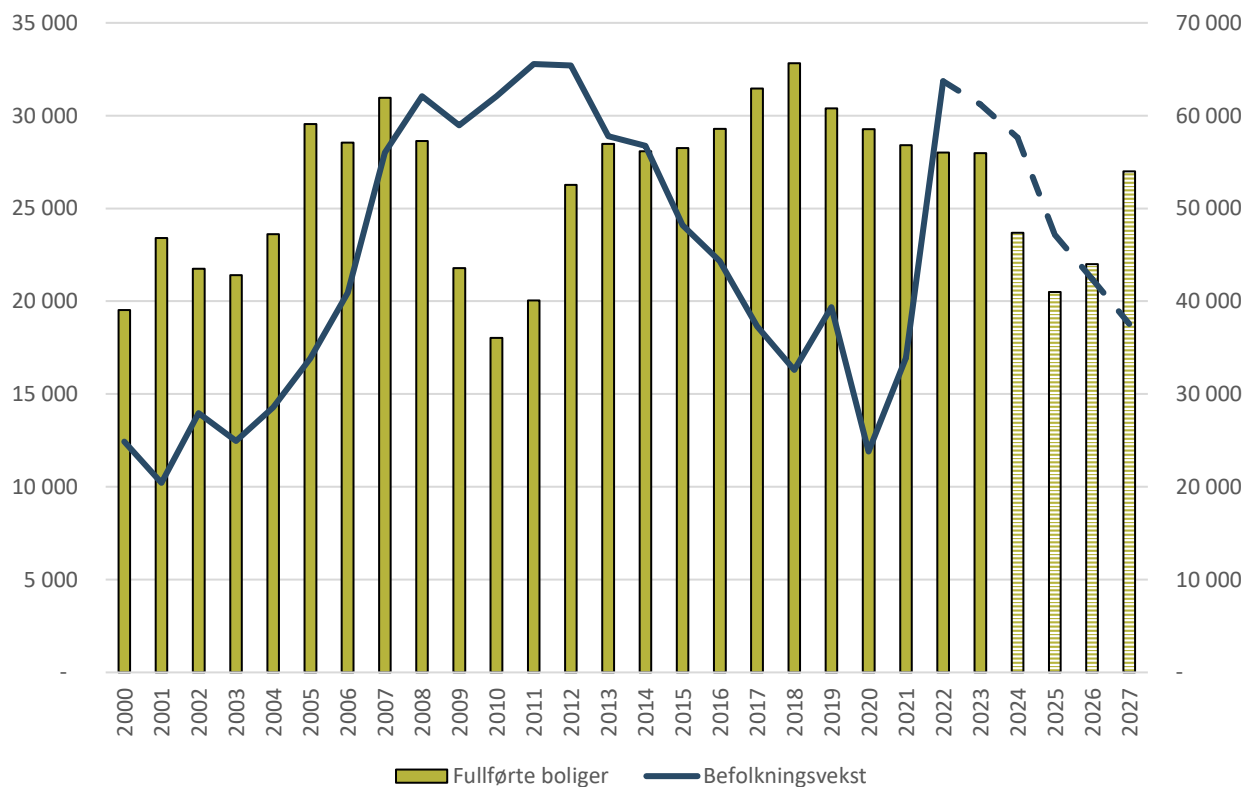
ligprisene med et årlig gjennomsnitt på hele 11 prosent.

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

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

FIGUR 1.8

**Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger (venstre akse)**



KILDE: ECON NYE BOLIGER

Styringsrenten ble holdt på 0 prosent frem til september i 2021 hvor den ble økt med 0,25 prosentpoeng. Etter dette ble styringsrenten økt med 0,25 prosentpoeng i desember og mars, og med 0,5 prosentpoeng i juni, august og september. Deretter ble den økt med 0,25 prosentpoeng i november og desember 2022 og i mars og mai 2023. Juni i år ble den igjen økt med 0,5 prosentpoeng, og med ytterligere 0,25 prosentpoeng i august, september og desember. Nå er styringsrenten på 4,5 prosent.

tene fra Norges Bank, venter vi at utlånsrentene kommer noe ned igjen mot slutten av 2024, og videre til 4,5 prosent i 2027.

**FIGUR 1.9**  
**Utlånsrente, rammelån. 2008-2023 og prognose 2024-2027, nivå**



KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE

Vi legger til grunn at styringsrenten settes ned med 0,25 prosentpoeng høsten 2024, og at den settes gradvis ned videre, spesielt i 2025, til 2,75 prosent i 2027.

Rentene til husholdningene endres med et etter-slep. Som årsgjennomsnitt venter vi at utlånsrenten (rammelån med pant i bolig) øker fra 2,9 prosent i 2022 til 6,0 prosent i 2024. Kravet om at husholdningene skal tåle en renteøkning på 3 prosentpoeng impliserer dermed at låntakere må tåle renter på 9,0 prosent. Det demper kjøpekraften betydelig for store grupper. I tråd med de forventede rentekut-

## 2 Boligmarkedet regionalt<sup>7</sup>

I perioden 2019-2023 økte boligprisene med 24 prosent i landet sett under ett, men det var store regionale forskjeller (se Figur 2.1). På fylkesnivå hadde Vestfold den sterkeste veksten, med 32 prosent, mens Agder og Nordland fulgte nærmest med 30 prosent. Fylket med lavest vekst var Troms, med 18 prosent. Nest lavest var prisveksten i Finnmark, med 19 prosent.

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

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

Det har vært store forskjeller mellom regionene. I perioden 2019-2023 skiller Oslo og Stavanger seg ut med størst gap mellom befolkningsvekst og boligbygging: Her var det 2,3 nye personer per nye bolig i perioden, se Figur 2.2. Samtidig er Oslo den regionen med flest aleneboende.

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

årene gjelder dette også i Rogaland med Stavanger i spissen.

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

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

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

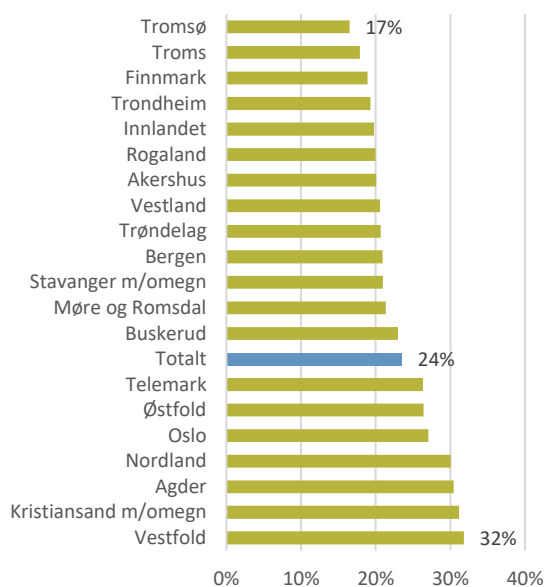
Den demografiske sammensetning i en region og endringer i denne, vil også virke inn på boligetterspørselen i en region. For eksempel påvirkes etterspørsel etter boliger i en region av andelen av befolkningen som er i etableringsfasen (førstegangskjøpere), familieførøkelse utløser behov for annen type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

<sup>7</sup> Boligprisene for fylkene og byene er fra Macrobond/Eiendom Norge.

(ønske om mindre bolig) og eldre flytter i omsorgsbolig eller sykehjem (frigjør en bolig).

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

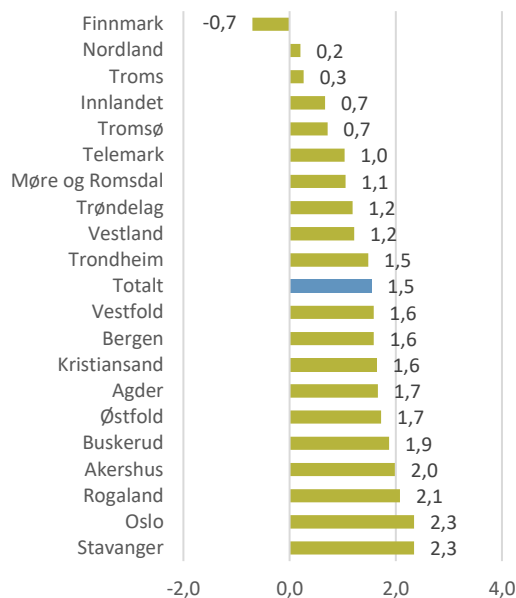
**FIGUR 2.1**  
**Boligprisvekst 2019-2023, prosent**



Note: Nasjonale tall er hentet fra SSB og regionale tall er hentet fra Eiendom Norge.

KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ og EIENDOM NORGE/Macrobond.

**FIGUR 2.2**  
**Befolkningsvekst delt på vekst i boligmassen. Samlet vekst i perioden 2019-2023**



Note: Verdi under (over) 1 indikerer at befolkningsveksten er lavere (høyere) enn boligbyggingen. 1 betyr at befolkningsveksten er lik boligtilfanget (1:1). Verdi under 0 betyr at befolkningsveksten har vært negativ i perioden. Dette er ikke en vurdering av boligbehov, men kun en indikator for sammenligning mellom regioner.

KILDE: Statistisk sentralbyrå

### 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 2.3). Oslo opplevde den største økningen i arbeidsledighet, en økning på 11 prosentpoeng sammenlignet med samme måned i 2019.

Etter den første smittebølgen var over og tiltakene ble lettet, sank arbeidsledigheten i de fleste fylker, men nye smittebølger lokalt og regionalt, med etterfølgende tiltak, medførte at arbeidsledigheten holdt seg på et høyere nivå enn normalen gjennom 2020. Men allerede i 2021 falt arbeidsledigheten tilbake på

samme nivå som i 2019 for flere fylker. I noen av fylkene som ble hardest rammet, blant annet Oslo og Viken, har det tatt lengre tid før arbeidsledigheten kom ned på normale nivåer igjen.

I 2022 og 2023 nådde arbeidsledigheten svært lave nivåer. I begynnelsen av 2024 har det vært en liten økning i alle fylker.

### Regionale prognoser

Vi kobler våre nasjonale boligprisprognoser og annen relevant informasjon med en regional boligprismodell for å lage prognoser for alle landets fylker, samt byene Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø.

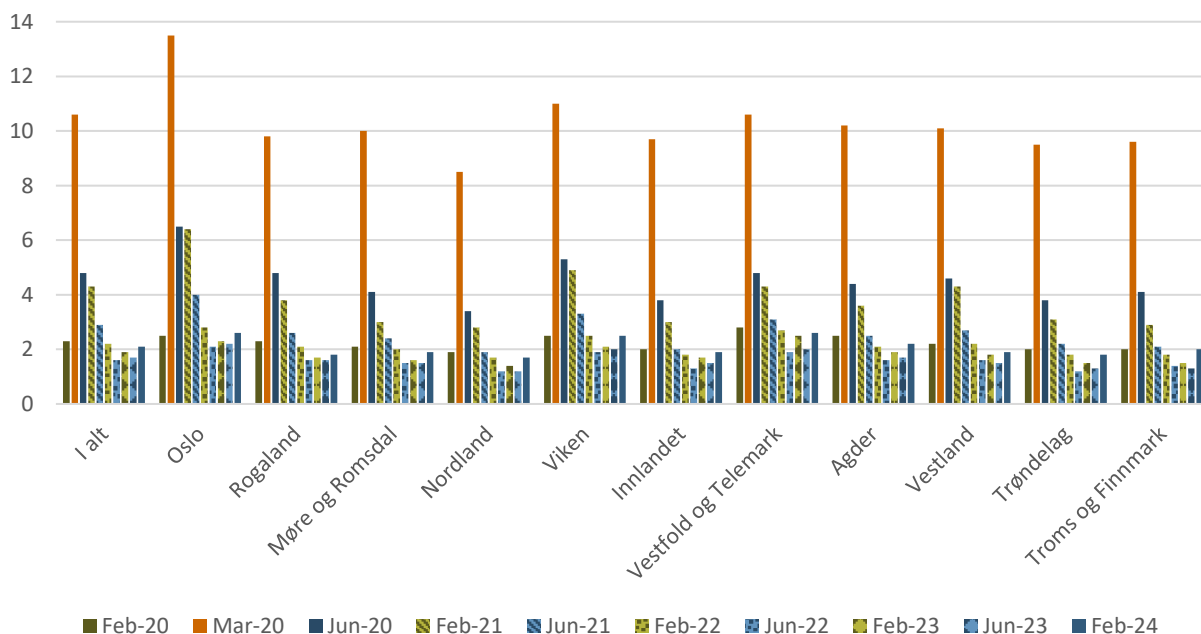
Våre regionale befolkningsprognoser tar utgangspunkt i SSBs siste befolkningsframskrivninger fra sommeren 2022, men vi har gjort egne vurderinger der vi ser at befolkningen har hatt en avvikende utvikling. Anslagene for igangsettelse og ferdigstillelse bygger på tall fra SSB sammen med salgssta-

tistikken fra ECON Nye boliger. Salget av nye boliger er en særlig god indikator for ferdigstillingen av boliger i årene framover. Statistikken kartlegger også antatt ferdigstillelse i boligprosjekter som ligger ute for salg.

For hele prognoseperioden samlet tror vi boligprisveksten vil være sterkest i fylkene Oslo, Rogaland, Akershus og Trøndelag. For Oslo (spesielt) og Akershus skyldes det først og fremst at vi venter at den lave boligbyggingen framover vil gi et boligunderskudd i sentrale områder. Veldig lav boligbygging over lang tid i hovedstaden vil bidra til sterkt prispress mot slutten av prognoseperioden. Også i Rogaland, Akershus og Buskerud venter vi relativt svak boligbygging i forhold til befolkningsveksten. I Rogaland drives boligmarkedet også av god aktivitet i petroleumsnæringen. Dette ventes å smitte i noen grad til Agder og spesielt Kristiansand. Samtidig har boligprisutviklingen vært mest positiv i Agder og Rogaland så langt i år.

FIGUR 2.3

### Registrert arbeidsledighet som andel av sysselsatte, 2020-februar 2024



KILDE: NAV (registrert ledighet)

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

#### Sterkere boligprisvekst i byene

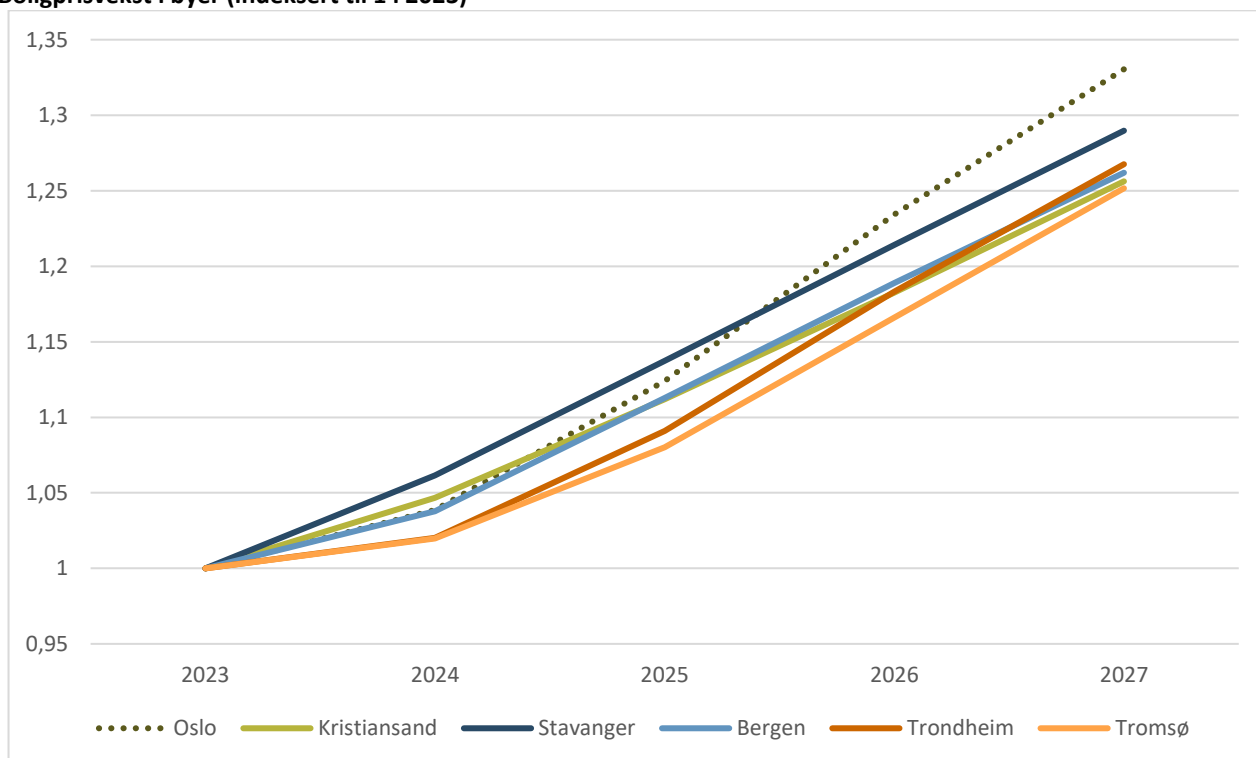
Prisutviklingen i Oslo har lenge vært preget av at boligbyggingen har vært lav i forhold til befolkningsveksten. Boligprisene har steget betydelig i 2020, 2021 og i starten av 2022. Det er grunn til å tro at den kraftige renteøkningen biter ekstra på Oslo-markedet, ettersom høye boligpriser der har bidratt til at husholdningene har tatt opp høy gjeld. Gjennom høsten i 2023 falt prisene, mens de i starten av 2024 igjen har steget.

Nyboligsalget i Oslo tok seg kraftig opp høsten 2020 og holdt seg på et høyt nivå i begynnelsen av 2021, før det falt tydelig fra mars/april samme år. Siden sommeren 2021 har nyboligsalget vært svakt i hovedstaden og dette gir få innflyttingsklare boliger

framover. Når vi sammenligner med befolkningsveksten og befolkningens boligbehov, gir dette et klart prispresst utover prognoseperioden. Vi venter at boligprisene i Oslo tar seg kraftig opp utover prognoseperioden. For hele prognoseperioden anslår vi en boligprisvekst på 33 prosent i Oslo.

Blant de andre byene venter vi at boligprisveksten blir sterkest i Stavanger i prognoseperioden samlet. Årsaken til dette er høy aktivitet i oljenæringen, og at boligpris- og gjeldsnivået er relativt lavt slik at høye renter ikke har slått like hardt ut. Stavanger (sammen med Kristiansand) skilte seg ut med klar boligprisvekst i fjor, og vi venter høyest vekst her også i 2024. Utover prognoseperioden venter vi at boligprisene vil fortsette å vokse, men med en lavere takt enn resten av landet. Samlet over hele prognoseperioden venter vi en boligprisvekst i Stav-

**FIGUR 2.4**  
**Boligprisvekst i byer (indeksert til 1 i 2023)**



KILDE: Samfunnsøkonomisk analyse

anger på 29 prosent og i Kristiansand på nesten 26 prosent.

Boligprisnivået og gjeldsnivået i Trondheim og Tromsø er relativt høyt sammenlignet med de fleste andre byer. Dette gjør at økte renter har virket relativt sterkt i de to byene, og boligprisene falt klart gjennom fjoråret. Utover prognoseperioden venter vi et økende prispress (spesielt i Trondheim). For prognoseperioden samlet lyder prognosen på 27 prosent i Trondheim og 25 prosent i Tromsø. I Bergen venter vi en utvikling om lag som landsgjennomsnittet og med en samlet vekst på 26 prosent i prognoseperioden.

## 2.1 Oslo

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

Etter et svakt 2017, som startet med en korreksjon i boligprisene etter den rekordsterke oppgangen året før, som trolig også kan knyttes til en innstramning i boliglånsforskriften med særkrav for Oslo, var boligprisutviklingen ganske moderat i 2018 og 2019.

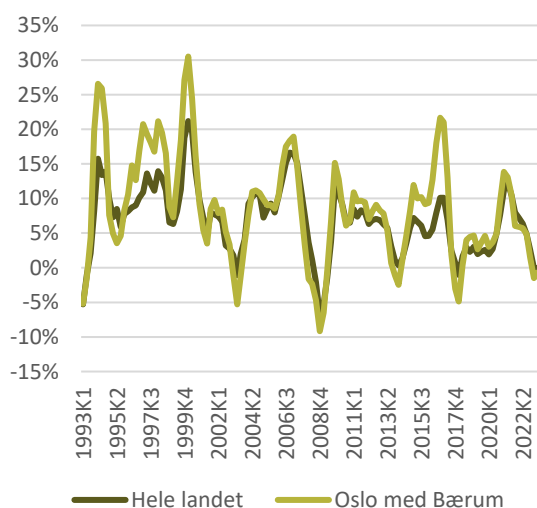
I pandemiårene 2020 og 2021 økte boligprisene kraftig, til tross for stadige nedstenginger og gjenåpninger av økonomien. Svært lave renter var en viktig årsak. En viktig del av forklaringen er også at utlånsforskriften ble løsnet opp, samtidig som de med høy utdanning og høyt lønnsnivå i mindre grad ble rammet av pandemien. De som kunne bli i jobbene sine og fikk lavere rentekostnader beholdt eller økte stort sett kjøpekraften i boligmarkedet. I 2020 ble bolig-

prisveksten i Oslo i overkant av 6 prosent, og i 2021 om lag 10 prosent, som med unntak av 2016 og 2015 er den høyeste årsveksten det siste tiåret.

I begynnelsen av 2022 var boligprisveksten fortsatt høy i hovedstaden. Boligprisene fortsatte å vokse gjennom våren og forsommeren, men gjennom høsten begynte renteøkningene å gjøre seg gjeldende, og boligprisene falt fram mot årsskiftet. 2023 startet med boligprisvekst, men boligprisene falt gjennom sommeren og høsten. Samlet endte boligprisveksten for 2023 på 0,4 prosent. Boligprisene har tatt seg opp i begynnelsen av 2024, og vi venter videre oppgang gjennom året. Mange ønsker å bo i hovedstaden, og utover i prognoseperioden venter vi at lav boligbygging, høy nominell lønnsvekst og lavere renter vil medføre økt prisvekst i hovedstaden.

FIGUR 2.5

**Tolv månedersvekst i boligprisene i Oslo og Bærum og Norge i perioden 1. kvartal 1993-4. kvartal 2023**



KILDE: SSB, tabell 07221

### 2.1.1 Svakt salg av nye boliger gir lav 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 3 000

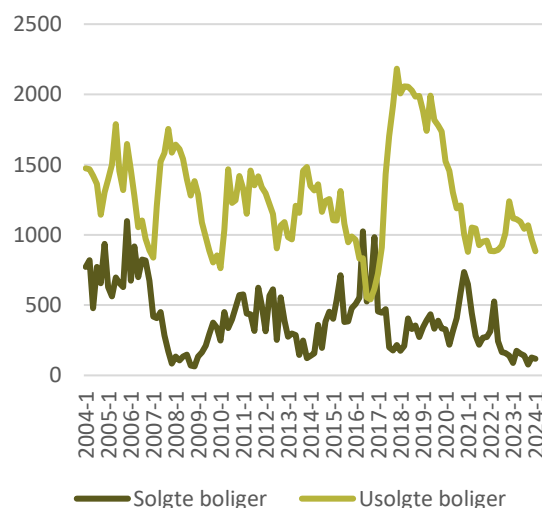


boliger i både 2013 og 2014.<sup>8</sup> I 2015 ble det imidlertid kun fullført i underkant av 2 100 boliger. Boligbyggingen forble lav fram til 2018, da det i løpet av året stod rundt 4 250 boliger klare til innflytting. I 2019 økte dette videre til omtrent 4 850 boliger, og vi må tilbake til 1976 for å finne et enkeltår med like mange innflyttingsklare boliger. Antall ferdigstilte boliger har falt i årene etter, og var på nesten 3 000 og 2 600 i henholdsvis 2020 og 2021. I 2022 falt det videre til snaut 2 000 innflyttingsklare boliger. Det laveste siden 2011. Som følge av godt nyboligsalg under pandemien ble det ferdigstilt i overkant av 3 200 boliger i 2023.

Boligbygging må sees i sammenheng med nyboligsalg.<sup>9</sup> Vi fanger opp utviklingen i boligbygging og -salg i vår nyboligstatistikk ECON Nye boliger. Det svært gode nyboligsalg i 2016 ga en kraftig økning i antall igangsatte boliger, og de fleste av disse boligene stod innflyttingsklare i løpet av 2018 og 2019 (se Figur 2.6).

FIGUR 2.6

Antall usolgte og solgte boliger i nyboligmarkedet i Oslo. Feb. 2004-februar 2024



KILDE: ECON Nye boliger

Høy aktivitet i nyboligmarkedet førte til at mange boliger ble lagt ut for salg også i 2017, men samtidig avtok det gode salget. Resultatet ble at antall ledige nye boliger i hovedstaden skjøt til værs, fra rekordlave til rekordhøye nivåer (se Figur 2.6).

Etter to forholdsvis svake år, begynte nyboligsalg å ta seg opp gjennom 2019. Koronautbruddet og nedstengningen mars 2020 satte en foreløpig stopp for nyboligsalg, men dette løsnet raskt, og salget tok seg kraftig opp gjennom 2020. Nyboligsalg i Oslo holdt seg høyt til begynnelsen av 2021, men falt deretter klart gjennom året. Det relativt svake nyboligsalg fortsatte i 2022 og 2023. Også i begynnelsen av 2024 har salget vært svakt.

På bakgrunn av det svake nyboligsalg i hovedstaden får vi lav boligbygging i Oslo de neste årene. I 2024 anslår vi at det ferdigstilles om lag 2 200 boli-

<sup>8</sup> SSB tabell 05940

<sup>9</sup> Det er vanlig at 50-60 prosent av boligene i et prosjekt må være solgt før byggearbeidene igangsettes

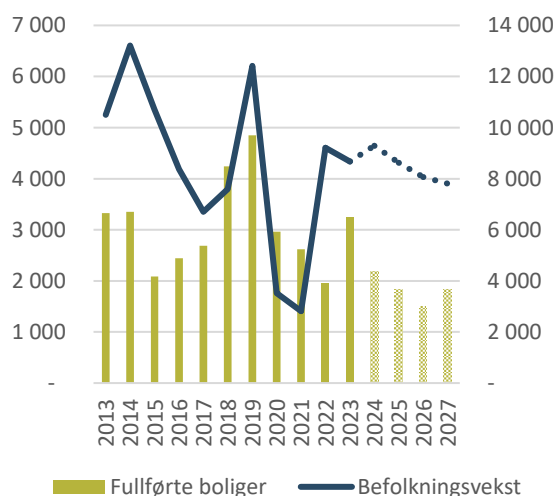
ger, men at det faller til om lag 1 800 ferdigstilte boliger i 2025 og bare 1 500 boliger i 2026. Vi venter at salget vil ta seg noe opp utover inneværende år 2024. Det vil bidra til at antallet ferdigstillinger begynner å ta seg opp igjen fra 2027.

### 2.1.2 Økt befolkningsvekst

Befolkningsveksten i Oslo var svært høy mellom 2006 og 2015, med 10-15 000 personer årlig. Siden har veksten stort sett vært betydelig lavere, særlig de seneste årene. 2019 var imidlertid et unntak, med en befolkningsvekst på 12 400 personer. I pandemiårene 2020 og 2021 falt imidlertid befolkningsveksten klart, til henholdsvis kun 3 500 og 2 800 personer.

FIGUR 2.7

**Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger i Oslo**



KILDE: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Det er spesielt lavere innvandring fra utlandet og innenlandsk flyttetap som har trukket ned befolkningsveksten i Oslo (Figur 2.8). 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 for-

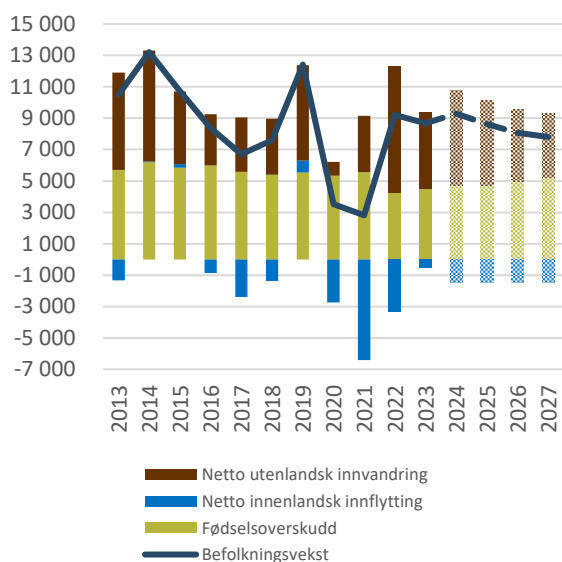
klaringen på dette. 2019 var imidlertid det første året siden 2015 hvor antallet innenlandske innflyttere var høyere enn antallet utflyttere, og bidro til hoppet i befolkningsveksten. Både i 2020 og 2021 var det derimot rekordhøyt flyttetap i Oslo.

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. Fødselsoverskuddet falt i 2022 og 2023, til om lag 4 500. Vi forventer at fødselsoverskuddet vil øke noe framover, men være på et lavere nivå enn historisk.

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

FIGUR 2.8

**Befolkningsendringer i Oslo. Historisk utvikling og prognose frem til 2027.**



KILDE: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

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

Utenlandsk innvandring har tatt seg godt opp igjen. Innvandringen økte klart utover i 2021, trolig grunnet gjenåpning etter pandemien. Økningen fortsatte i 2022, grunnet mange flykninger fra Ukraina, og den var relativt høy i 2023. Vi forventer at innvandringen fra utlandet vil være mellom 4-6 000 årlig i prognoseperioden.

Dette gir til sammen en høy befolkningsvekst i Oslo i år og neste år, på om lag 9 000 personer. Deretter forventer vi at befolkningsveksten går litt ned til om lag 8 000 personer utover i prognoseperioden.

Høy befolkningsvekst og lav boligbygging vil være en prisdriver for Oslo også i årene framover. Vår prognose for 2024 er en boligprisvekst på 3,9 prosent. Etter hvert som renten settes noe ned, forventer vi at boligprisene vil øke. Dette forsterkes av det store misforholdet mellom boligbygging og befolkningsvekst i hovedstaden. Vår prognose for boligprisveksten i Oslo er på 8,2 prosent i 2025, økende til 9,8 prosent i 2026, før det avtar til 7,8 prosent i 2027.

Dette gir en samlet boligprisvekst for prognoseperioden 2024-2027 på 33 prosent, som er den sterkeste veksten blant alle fylkene og byene i landet.

## 2.2 Akershus, Buskerud og Østfold

Akershus, Buskerud og Østfold har stort sett hatt en årlig boligprisvekst over landsgjennomsnittet de siste 10 årene. I 2021 vokste boligprisene med 10-11 prosent i de tre fylkene. Boligprisveksten avtok i 2022, og i 2023 fikk vi en nedgang i alle tre fylkene. Boligprisene har tatt seg litt opp i begynnelsen av 2024, men veksten er hittil svakere enn ellers i landet. Det gjør at vi forventer en relativt svak boligprisvekst i år, med i overkant av to prosent i Akershus og i underkant av to prosent i Østfold og Buskerud.

### 2.2.1 Høy innvandring gir høy befolkningsvekst

Befolkningsveksten har vært høy i Akershus i mange år. Siden 2010 har befolkningen i gjennomsnitt økt med drøyt 10 000 personer årlig. Befolkningsveksten har tiltatt de siste tre årene, først som følge av stor innenlands innflytting fra Oslo fra 2021 og deretter som følge av høy innvandring i 2022 og 2023. Samlet har befolkningen i Akershus økt med nesten 40 000 personer de siste tre årene.

Befolkningsveksten har også vært relativt høy i Buskerud og Østfold. De siste tre årene har befolkningen økt med om lag 9 000 personer i Buskerud og 10 000 personer i Østfold.

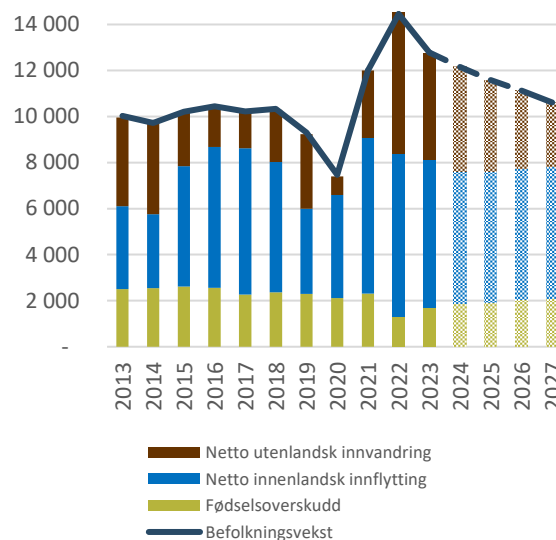
Ifølge tallene fra SSB er innenlandsk tilflytting en viktig årsak til veksten i de tre fylkene, og har blitt relativt viktigere for å opprettholde høy befolkningsvekst. Kort pendleravstand til Oslo kan være en avgjørende faktor for at familier og par i etableringsfasen velger å bosette seg i områder utenfor Oslo, hvor boligprisene er lavere. Under pandemien så det ut til at presset i boligmarkedet flyttet seg lengre ut fra Oslo, slik at områder i Østfold og Buskerud hadde vel så høy vekst som Akershusområdet. I 2022 og 2023 har den innenlandske innflyttingen til Akershus tatt seg klart opp, mens den har falt klart i Østfold og Buskerud. Dette kan tyde på at lang avstand til arbeid ble mindre attraktivt etter hvert som det blir færre dager med hjemmekontor.

Som i resten av landet har fødselsoverskuddet også falt i de tre fylkene. I 2023 var fødselsoverskuddet positivt i Akershus, med snaut 2 000 personer, mens det har vært negativt i Østfold med om lag 200 personer og om lag null i Buskerud. Vi venter at fødselsoverskuddet skal ligge om lag på dette nivået, men ta seg noe opp utover prognoseperioden.

Ettersom landegrensene åpnet igjen, økte den utenlandske innvandringen i 2021, først drevet av gjenåpning etter pandemien, deretter av høyt antall flyktninger fra Ukraina. Vi venter høy utenlandsk innvandring til de tre fylkene også i år, blant annet som følge av mange flyktninger fra Ukraina.

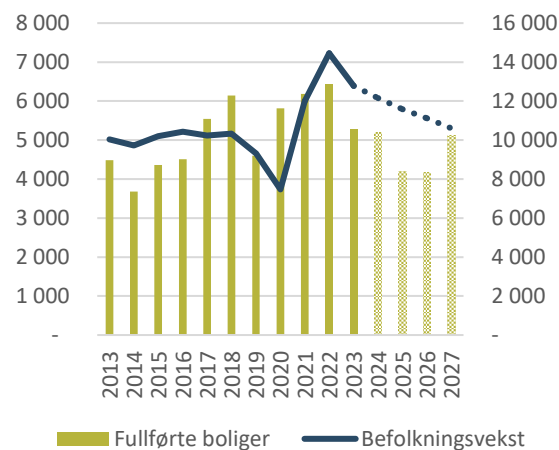
Dette kombinert med en høy innenlandsk innflytting gjør at vi venter en høy befolkningsvekst i Akershus framover. I prognoseperioden venter vi en årlig befolkningsvekst på om lag 11-12 000 personer i fylket samlet. I Buskerud og Østfold venter vi lavere befolkningsvekst, med om lag 2-3 000 personer årlig.

FIGUR 2.9  
Befolkningsendringer i Akershus



KILDE: SSB

FIGUR 2.10  
Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse) i Akershus



KILDE: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

## 2.2.2 Avtakende boligbygging

Boligbyggingen har økt kraftig i Oslo sitt omland de siste ti årene, og 2022 var et toppår med ferdigstilling av hele 6 400 boliger i Akershus. Det har også

vært en klar oppgang i Østfold fram til en foreløpig topp på 2 000 boliger i 2021. I Buskerud økte boligbyggingen fram til 2019, men har falt siden den gang.

Gjennom statistikken ECON Nye boliger registrerte vi en klar nedgang i nyboligsalget i 2022 og det har vært svakt siden. Dette bærer bud om lavere boligbygging de kommende årene. Vi venter at boligbyggingen i Akershus går ned til drøyt 5 000 boliger i år og videre til om lag 4 000 boliger i 2025 og 2026, før det tar seg noe opp mot slutten av prognoseperioden. Vi venter nedgang i boligbyggingen i Buskerud og Østfold i år og neste år, men at det tar seg opp noe i 2026 og 2027.

### 2.2.3 Sterkere boligprisutvikling

Vi venter at boligprisveksten vil ta seg klart opp, spesielt i Akershus, men også i Buskerud og Østfold. Lav boligbygging og sterk befolkningsvekst, sammen med lavere renter bidrar til å presse opp boligprisene i randsonen til Oslo. I Akershus venter vi en boligprisvekst på 7,8 prosent i 2025, 7,8 prosent i 2026 og 6,9 prosent i 2027. Dette gjør at Akershus er fylket med tredje høyest boligprisvekst i prognoseperioden.

Vi venter også relativt høy boligprisvekst i Buskerud og Østfold, og for hele prognoseperioden samlet venter vi at boligprisene vil øke med om lag 24 prosent.

## 2.3 Innlandet

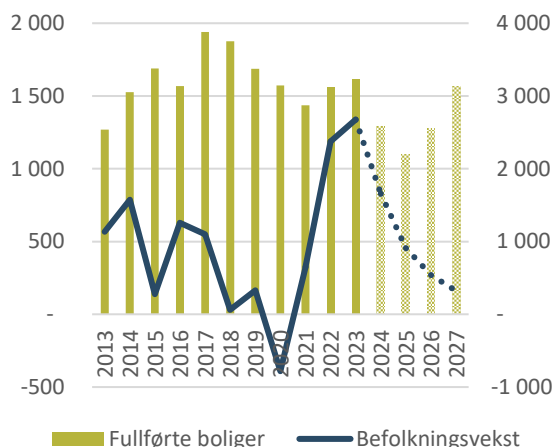
Fra 2019 til og med 2023 steg boligprisene i Innlandet med 20 prosent. Det plasserer fylket rett under landsgjennomsnittet på 24 prosent i perioden.

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

Innlandet har vært preget av svært lav og fallende befolkningsvekst. Befolkningsveksten har imidlertid

tatt seg klart opp, og i 2022 og 2023 økte befolkningen med henholdsvis 2 400 og 2 700 personer. Det var høy innvandring fra utlandet som bidro til dette.

**FIGUR 2.11**  
Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse) i Innlandet



KILDE: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

Netto innenlandsk innflytting har kun vært positiv to år den siste tiårsperioden, 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 da det var befolkningsnedgang, skyldes dermed utelukkende arbeidsinnvandring fra utlandet. Innvandringen fra utlandet har imidlertid falt det siste tiåret, men dette snudde i 2021, da den utenlandske innvandringen økte sammenlignet med året før. Dette fortsatte i 2022 og 2023 som følge av mange flyktninger fra Ukraina.

Vi venter at nettoinnflyttingen fra utlandet (drevet av flyktninger fra Ukraina) kompensere for fødselsunderskudd og innenlandsk flyttetap, slik at befolkningsveksten blir relativt høy også i 2024 og 2025. Mot slutten av prognoseperioden venter vi klart lavere befolkningsvekst, med kun rundt 300 i befolkningsvekst i 2027.

### 2.3.2 God boligbygging i forhold til befolkningsveksten

Det har vært høy boligbygging sammenlignet med befolkningsveksten i Innlandet i lang tid. I femårsperioden 2019 til 2023 har det blitt bygget 7 900 boliger, mens befolkningsveksten har vært på 5 200 personer. Innlandet er dermed en av regionene i landet med høyest boligbygging i forhold til befolkningsvekst i perioden, kun slått av Nordland, Troms og Finnmark.

Nyboligsalget har avtatt også i Innlandet og vi venter en klar nedgang i boligbyggingen også her. I 2024 venter vi at det kun ferdigstilles om lag 1 300 boliger, mens dette faller til 1 100 boliger i 2025. Vi må tilbake til 2011 for å finne lavere boligbyggingen i fylket. Mot slutten av prognoseperioden venter vi at boligbyggingen tar seg opp.

Til tross for nedgang, er boligbyggingen sammenlignet med befolkningsveksten relativt god sammenlignet med andre fylker. Det gjør at vi venter boligprisvekst godt under landsgjennomsnittet. For hele prognoseperioden venter vi at boligprisene i Innlandet vil øke med 19 prosent.

## 2.4 Vestfold og Telemark

Siden 2019 har boligprisene i Vestfold steget med nesten 32 prosent, som er høyest av alle fylker i perioden. Telemark følger relativt tett med en vekst på 26 prosent. Det var spesielt høy vekst i 2021 og 2022 som bidro til dette, mens boligprisene falt med 2 prosent i Telemark i 2023 og var om lag uendret i Vestfold.

### 2.4.1 Jevn befolkningsvekst i Vestfold, svakere utsikter for Telemark

I Vestfold har befolkningsveksten ligget jevnt rundt 2 200 personer årlig siden 2010. Befolkningsveksten tok seg noe opp i 2022 og 2023 til om lag 27-2800 personer årlig. Det er i hovedsak netto innen-

landsk innflytting og innvandring fra utlandet som bidrar til dette.

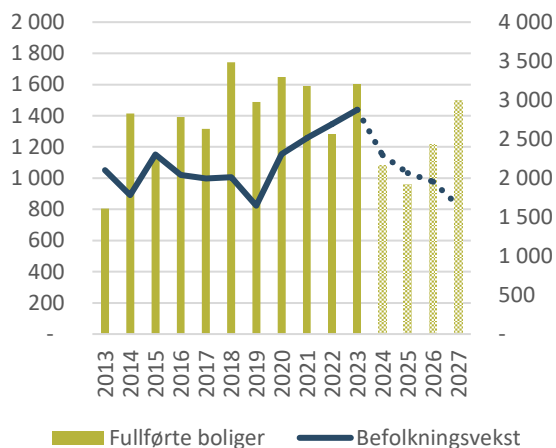
Den innenlandske innflyttingen til Vestfold økte klart under pandemien, og toppet seg med nesten 1 800 personer i 2022. Vi ser den høye innenlandske flyttingen til Vestfold-området i sammenheng med at det også var rekordhøy innenlandsk utflytting av Oslo og omkringliggende områder med svært høye boligpriser og sterk boligprisvekst i pandemiårene. I 2023 falt den innenlandske innflyttingen noe tilbake til drøyt 1 000 personer og vi venter at det vil ligge på dette nivået i prognoseperioden.

I takt med relativt høy innvandring venter vi at befolkningsveksten til Vestfold vil være høy de neste to årene (med om lag 2 200 personer) før det vil avta mot 1 600 personer i 2027.

I Telemark er befolkningsveksten svakere. Fylker har et fødselsunderskudd og i gjennomsnitt har den innenlandske flyttingen bidratt negativt for fylket. I 2023 var fødselsunderskuddet på -350 personer og innenlandsk utflytting på -600 personer. Høy innvandring fra utlandet (i hovedsak Ukrainere) bidro imidlertid til klar befolkningsvekst til fylket. I 2023 var innvandringen på drøyt 2 500 personer, og befolkningsveksten til fylket endte dermed på 1 500 personer. Befolkningsveksten i Telemark vil gå klart ned etter hvert som vi venter at antall flyktninger fra Ukraina vil avta.

FIGUR 2.12

**Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse) i Vestfold**



KILDE: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

**2.4.2 Boligprisene øker mindre enn landsgjennomsnittet**

Svakt nyboligsalg i både Vestfold og Telemark bidrar til lavere boligbygging i begge fylker. I 2023 ble det ferdigstilt 1 600 boliger i Vestfold og 700 boliger i Telemark. Vi venter at boligbyggingen vil nå et bunnpunkt i 2025 med henholdsvis snaut 1 000 boliger i Vestfold og 400 boliger i Telemark, før det vil ta seg opp mot slutten av prognoseperioden.

Relativt høy boligbygging sammenlignet med befolkningsveksten (spesielt i Telemark) gjør at vi venter en boligprisvekst noe lavere enn landsgjennomsnittet i de to fylkene. I Vestfold venter vi en boligprisvekst over prognoseperioden på 21 prosent, mens vi venter en økning på 19 prosent i Telemark.

**2.5 Agder og Kristiansand**

Boligmarkedet i Agder har vært preget av moderat til svak prisvekst i en lengre periode, men boligprisene skjøt fart i 2021. Dette året økte boligprisene med nesten 10 prosent i Agder. Det er i hovedsak Kristiansand og de omkringliggende områdene som

driver boligprisveksten i regionen. Boligprisveksten var på et klart høyere nivå enn landsgjennomsnittet i 2022 og 2023. Når vi ser den siste femårsperioden under ett (fra 2019 til 2023) økte boligprisene med 30 prosent i Agder, mens landsgjennomsnittet var 24 prosent. Det er kun Vestfold som har hatt høyere vekst blant fylkene.

**2.5.1 Innvandring har gitt befolkningsvekst**

Befolkningsveksten har avtatt gradvis i Agder de siste 10 årene. Fødselsoverskuddet har falt fra om lag 1 000 personer årlig før 2016 til om lag 400 personer i 2023. I prognoseperioden venter vi at fødselsoverskuddet skal ligge om lag på dette nivået.

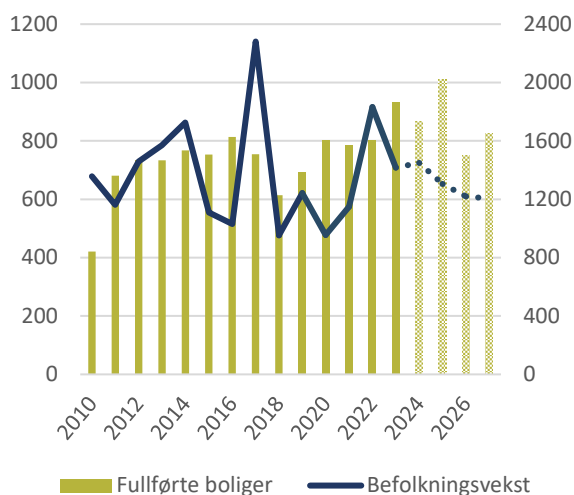
Som i andre deler av landet, har innvandring fra utlandet vært det viktigste bidraget til befolkningsvekst også i Agder. Innvandring fra utlandet var relativt stabil i flere år, på om lag 2 000 personer i perioden 2010-2016, men falt til om lag 1 000 personer i 2018 og holdt seg på dette nivået fram til 2021. I 2022 økte innvandringen fra utlandet klart som følge av mange flyktninger fra Ukraina.

Vi venter at befolkningsveksten i Agder toppet seg i 2022, men at den holder seg på om lag samme nivå i 2024 som året før. Det gir en befolkningsvekst i år på om lag 3 700 personer. Utover prognoseperioden venter vi at befolkningsveksten gradvis vil avta til om lag 2 000 personer i 2027.

Kristiansand har stått for mye av befolkningsveksten i Agder. Noe av befolkningsveksten i Kristiansand skyldes intern flytting i fylket. Som i resten av landet økte befolkningsveksten i 2022 og 2023 som følge av økt innvandring. Vi venter at befolkningsveksten vil avta gradvis også i Kristiansand, og anslår en befolkningsvekst på mellom 1 200 - 1 500 personer årlig.

FIGUR 2.13

**Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse) i Kristiansand**



KILDE: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

### 2.5.2 Svakt salg av nye boliger

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

Nyboligsalget tok seg imidlertid opp til rekordhøyt nivå i 2021. Vi har registrert godt nyboligsalg fram til sommeren 2022, siden har salget vært svakt. Vi venter at salget vil være svakt i noe tid framover, og at det vil ta seg opp når rentene begynner å falle igjen.

Basert på utviklingen i nyboligmarkedet i Agder og Kristiansand venter vi at det ferdigstilles gradvis færre boliger de neste årene, men at det tar seg opp igjen mot slutten av prognoseperioden. Boligbyggingen i Kristiansand påvirkes også av at det er satt i gang bygging av 400 studentboliger som skal være innflyttingsklare i 2025.

### 2.5.3 Høy boligprisvekst tidlig i perioden

Boligprisveksten var høy i Kristiansand og Agder i 2022 og 2023 sammenlignet med resten av landet. Vi venter at boligprisveksten vil være høyere i regionen også i 2024. Utover prognoseperioden venter vi noe lavere veksttakt enn i resten av landet. Årsaken er at det bygges relativt godt med boliger i forhold til den forventede befolkningsveksten i regionen.

Samlet for hele prognoseperioden venter vi at Kristiansand vil få en boligprisvekst på nesten 26 prosent. Det er om lag som landsgjennomsnittet.

## 2.6 Rogaland og Stavanger

Ved utgangen av 2019 var boligprisene i Stavanger omtrent 10 prosent lavere enn ved inngangen til 2014. På landsbasis vokste boligprisene med over 30 prosent i samme periode. Men den fallende trenden har snudd, og i 2021 var boligprisveksten i Stavanger på 8 prosent. Boligprisveksten avtok til 6 prosent i 2022 og 4 prosent i 2023, men det er høyere enn landsgjennomsnittet for de to årene.

I Stavanger blir utviklingen i boligmarkedet, befolkningsveksten og utviklingen i andre makroindikatorer i stor grad påvirket av aktiviteten i petroleumsnæringene. En viktig forklaring på boligprisfallet i regionen skyldes virkningene av nedturen i oljenæringen fra 2013, som har skapt negative og mer varige ringvirkninger i både arbeidsledigheten, befolkningsveksten og boligmarkedet.

Etter Russlands invasjon av Ukraina har etterspørselen etter og prisene på norsk gass økt kraftig, noe som har skapt sterk vekst i petroleumsnæringen. Samtidig har petroleumsinvesteringene økt klart. Dette merkes spesielt i Rogaland, som har mange bedrifter innen de berørte næringene.

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



### 2.6.1 Økt befolkningsvekst

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

Befolkningsveksten i Rogaland og Stavanger avtok i 2014, og i 2016 var befolkningsveksten i Stavanger nær null. Etter hvert har arbeidsmarkedet tatt seg opp igjen, og befolkningsveksten har fulgt etter. I 2021 økte befolkningen i Rogaland med 3 200 personer og i Stavanger med om lag 550 personer.

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

Høy aktivitet i petroleumsnæringen de siste årene har dermed gitt en positiv impuls for tilflyttingen fra utlandet og andre deler av Norge. I tillegg har det kommet mange flyktninger fra Ukraina. I 2023 var befolkningsveksten i fylket på drøyt 7 000 personer, mens det var på hele 3 000 personer i Stavanger.<sup>10</sup>

Vi venter god aktivitet i petroleumsnæringen de neste årene og fortsatt høy innvandring. I Stavanger venter vi en befolkningsvekst på nesten 2 200 personer i år, før det avtar gradvis mot 1 300 personer i 2027. I Rogaland venter vi en befolkningsvekst på

om lag 6 500 personer i år, og at det avtar til om lag 4 500 personer mot slutten av prognoseperioden.

### 2.6.2 Svak boligbygging

Det har vært svak boligbygging i Stavanger (og Rogaland) i flere år. Fra 2016 til 2021 ble det bygget om lag 450 boliger årlig i Stavanger, og 2 300 boliger årlig i Rogaland. Dette er klart lavere enn femårsperioden før. Som følge av godt nyboligsalg under pandemien fikk vi en klar økning antall antall ferdigstilte boliger i 2022.

Som i resten av landet har det vært en klar nedgang i nyboligsalg etter 2022, men nivået er høyere enn før pandemien i Stavanger. Vi forventer dermed at boligbyggingen vil være på om lag 5-600 boliger de neste årene, og at det vil ta seg noe opp mot slutten av prognoseperioden.

I Rogaland var nyboligsalget i 2023 det laveste vi har registrert for et kalenderår siden vi begynte å samle inn statistikk på Vestlandet i 2012. Vi forventer dermed lav boligbygging samlet for fylket de neste årene. Som i resten av landet venter vi at boligbyggingen vil ta seg opp igjen mot slutten av prognoseperioden.

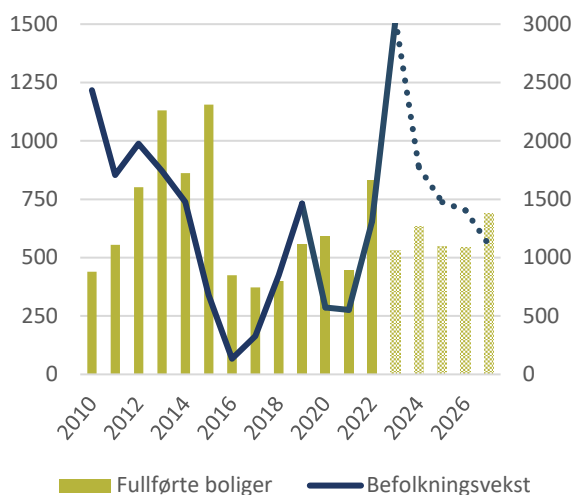
Den vedvarende trege utviklingen i bruktboligmarkedet i Stavanger gjennom midten av 2010-tallet har resultert i et mer moderat prisnivå i byen. I pandemiårene 2020 og 2021 fikk både regionen og Stavanger høy prisvekst. For Stavanger holdt prisveksten seg høy også i 2022 og 2023.

<sup>10</sup> I Stavanger var det en stor økning i registrert innenlandsk tilflytting i tredje kvartal. Dette kan være knyttet til at det var gratis med kollektivreiser for de som er registrert bosatt i kommunen, se [link](#). Dette kan være en

endring i praksis i registrering (for eksempel for tilflyttere som ikke har registrert flytting tidligere). Vi har imidlertid ikke data som kan gi oss informasjon om det på nåværende tidspunkt.

FIGUR 2.14

Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse) i Stavanger



KILDE: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

Relativt lavt boligprinsnivå i regionen, gjør at renteøkningen ikke har slått like sterkt ut i boligprisene i Stavanger og Rogaland. Samtidig bidrar økt aktivitet i petroleumsnæringen positivt.

I Stavanger venter vi en boligprisvekst i 2024 på 5,5 prosent, høyest i landet. Vi venter at boligprisveksten vil ta seg litt opp utover i prognoseperioden, omtrent som landsgjennomsnittet. Samlet for prognoseperioden (2024-2027) venter vi en boligprisvekst i byen på 29 prosent. Det er høyt i forhold til de andre byene vi lager prognoser for, kun i Oslo ventes høyere samlet vekst.

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

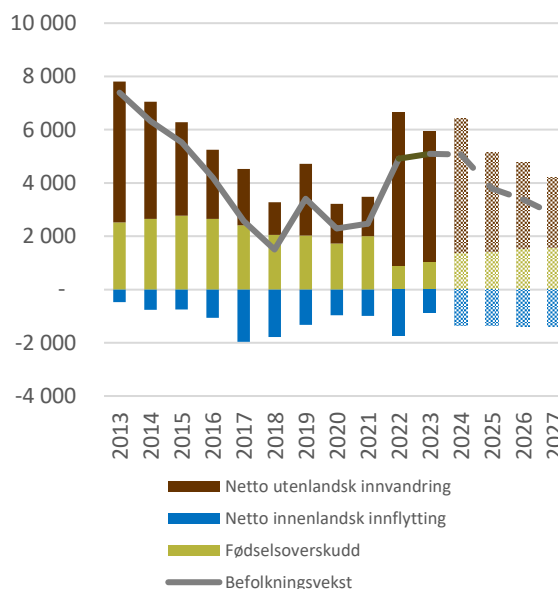
## 2.7 Vestland

Etter flere år med svak boligprisutvikling i Vestland fylke og Bergen, tok boligprisveksten seg kraftig opp i 2021. For hele året samlet økte boligprisene med 8,3 prosent i Vestland og 8,6 prosent i Bergen. Når vi ser hele femårsperioden fra 2019 til 2023 under ett, har boligprisene i Vestland fylke og Bergen ste-

get med i underkant av 21 prosent, mot rundt 24 prosent på landsbasis.

FIGUR 2.15

Befolkningsendringer i Vestland



KILDE: SSB

### 2.7.1 Høy befolkningsvekst først, så utflytning

Mellom 1. januar 2019 og 1. januar 2024 vokste befolkningen i Vestland med 18 200 personer. Det var i denne perioden en klar sentraliseringseffekt i regionen da Bergen alene stod for en befolkningsvekst på 10 800 personer.

Som i resten av landet, avtok befolkningsveksten i Vestland fram til den kraftige økningen i nye flyktninger fra Ukraina i 2022. Fylket har et positivt, men gradvis fallende, fødselsoverskudd. I 2015 var fødselsoverskuddet på 2 800 personer, men dette gikk ned til om lag 1 000 personer i 2023. I prognoseperioden venter vi at fødselsoverskuddet øker noe (som følge av nedgang i dødeligheten) og holder seg på om lag 1 500 personer årlig.

Nedgang i netto utenlandsk innvandring var den viktigste forklaringen til fallet i regionens befolknings-

vekst de siste ti årene. I 2015 bidro innvandring til en økning i befolkningen med 3 700 personer, men dette falt til om lag 1 500 personer i 2021. Innvandringen har tatt seg klart opp som følge av mange flyktninger fra Ukraina. Vi venter at høy netto innvandring holder befolkningsveksten oppe i 2024, før innvandringen avtar noe utover prognoseperioden.

Utviklingen i Bergen har flere fellestrekk med utviklingen i fylket. Byen har hatt jevn tilstrømming av innflytting fra utlandet, og mange flyktninger fra Ukraina har økt befolkningsveksten også her. Fødselsoverskuddet har vært positivt, men fallende. Netto innenlandsk utflytting fra Bergen demper imidlertid befolkningsveksten noe, og i 2023 var netto utflytting på om lag 600 personer. Samlet ga dette en befolkningsvekst i Bergen med 2 600 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 2019 til 1. januar 2024 var det samlet rett i overkant av 2 450 flere nordmenn som valgte å flytte ut av Bergen enn som flyttet inn. Over samme periode har nabokommunene Bjørnafjorden, Øygarden og dels Alver hatt stor innenlands tilflytting.

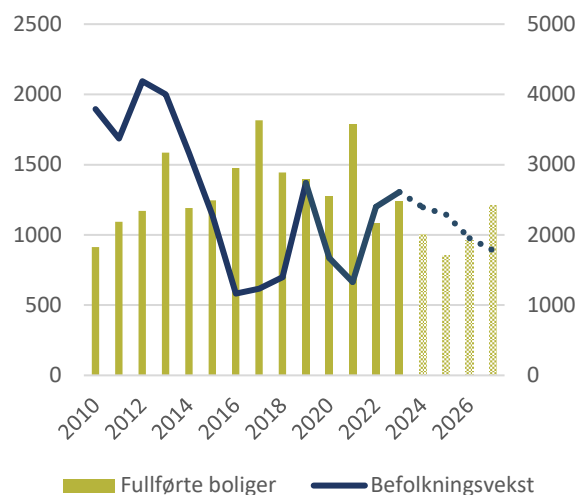
Vi venter at befolkningsveksten i Bergen vil være høy i 2024, for så å avta mot rundt 1 800 personer i 2026. Dette er om noe over gjennomsnittet de siste årene.

### 2.7.2 Klar nedgang i 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 2.16

**Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse) i Bergen**



KILDE: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

Både i Bergen og Vestland fylke var nyboligsalget på et stabilt høyt nivå fram til det falt klart fra sommeren 2022 og har vært på et lavt nivå siden. Svakt nyboligsalg gir forventninger om lav boligbygging de neste årene. Vi venter at nyboligsalget vil ta seg noe opp gjennom året, og at det vil gi noe økning i boligbyggingen mot slutten av prognoseperioden.

Med våre antakelser om befolkningsutvikling og boligbygging, og de makroøkonomiske forholdenes ellers, venter vi en noe svakere boligprisutvikling i Vestland fylke enn landsgjennomsnittet i prognoseperioden, men at Bergen vil få noe høyere vekst.

## 2.8 Møre og Romsdal

I Møre og Romsdal økte boligprisene med 21 prosent i perioden 2019 til 2023. Møre og Romsdal var dermed blant fylkene med svak boligprisvekst i perioden. De siste fem årene har fylket hatt høy boligbygging og relativt lav befolkningsvekst, og dette er med å forklare den relativt lave boligprisveksten i perioden.

### 2.8.1 Svak befolkningsutvikling

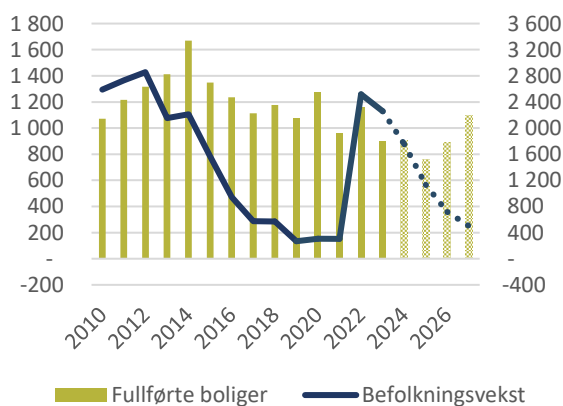
Møre og Romsdal har hatt en svak befolkningsutvikling de siste årene. Fra en gjennomsnittlig befolkningsvekst på om lag 2 000 personer årlig i perioden 2011 til 2016, var befolkningsveksten i perioden 2019 til 2021 kun på snaut 300 personer årlig.

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 om lag 600 personer til fylket. I 2022 og 2023 økte den utenlandske innvandringen betraktelig grunnet flyktninger fra Ukraina, noe som bidro til svært høy befolkningsvekst, tross både innenlands flyttetap og negativt fødselsoverskudd.

I 2022 var befolkningsveksten på om lag 2 500 personer, mens den var på 2 300 personer i 2023. Vi venter at befolkningsveksten vil holde seg relativt høy også i 2024, i hovedsak drevet av mange flyktninger fra Ukraina. Utover i prognoseperioden venter vi at befolkningsveksten vil falle tilbake til det nivået vi har sett de siste par årene, og vi venter dermed en befolkningsvekst på rundt 500 i 2027.

FIGUR 2.17

**Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse) i Møre og Romsdal**



KILDE: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

### 2.8.2 Fallende boligbygging, men relativt høyt nivå

I løpet av de siste fem årene har det blitt bygget 5 400 boliger i fylket, mens befolkningsøkningen i perioden har vært på 5 700 personer. Basert på igangsettingstall fra SSB og nyboligsalg fra ECON Nye boliger, venter vi bygging av om lag 900 boliger i 2024, før det avtar noe de neste årene.

Relativt høy boligbygging i forhold til befolkningsveksten bidrar til en noe lavere boligprisvekst i Møre og Romsdal sammenlignet med resten av landet. Vi venter at boligprisveksten gjennom prognoseperioden blir på om lag 19 prosent. Dette betyr at Møre og Romsdal er et av fylkene hvor vi venter lavest boligprisvekst framover.

## 2.9 Trøndelag og Trondheim

Etter en periode med moderat boligprisvekst, økte boligprisene klart i Trondheim og Trøndelag i 2021, om lag som landssnittet. Samtidig falt prisveksten igjen i 2022, og det var om lag uendrede priser i 2023. For perioden 2019 til 2023 har boligprisveksten vært noe svakere enn landsgjennomsnittet, med 19,3 prosent i Trondheim og 20,7 prosent i Trøndelag, mot 24,0 prosent for landet.

### 2.9.1 Befolkningsveksten vil flate ut

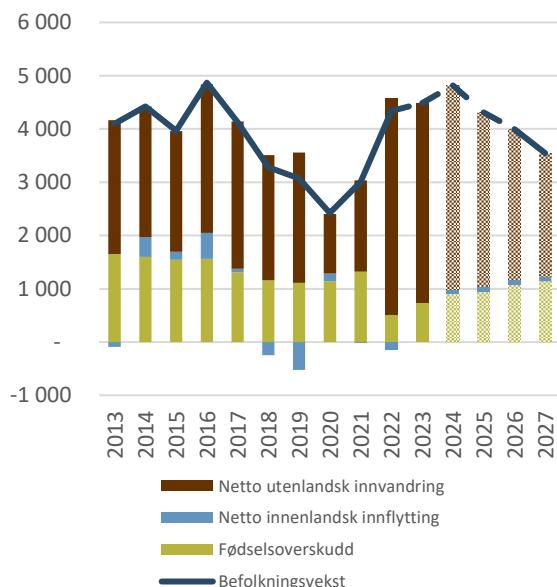
Trøndelag, med Trondheim i spissen, har hatt god befolkningsvekst det siste tiåret. Befolkningsveksten avtok gradvis til 2020, men har tatt seg opp igjen de siste årene. Dette skyldes først og fremst innvandring fra Ukraina.

Samlet for hele Trøndelag økte befolkningen med 4 500 personer i 2023. Befolkningsveksten bestod i hovedsak av innvandring fra utlandet, på 3 750 personer, men også et fødselsoverskudd på drøyt 700 personer. Netto innenlands flytting var om lag uendret fra året før.

Historisk har befolkningsveksten i fylket i all hovedsak kommet i Trondheim. I Trondheim har det både vært fødselsoverskudd, nettoinnvandring fra utlandet og innenlandsk tilflytting. I 2022 og 2023 har imidlertid det imidlertid vært netto innenlandsk utflytting fra Trondheim. Samtidig har det vært relativt liten økning i innvandring fra utlandet. Ulikt resten av landet har dermed befolkningsveksten avtatt de siste to årene.

For fylket samlet sett venter vi at befolkningsveksten vil være høy i år, før det gravis avtar utover prognoseperioden til 3 500 personer i 2027. Befolkningsveksten i Trondheim har i mindre grad blitt påvirket av flyktningsstrømmen fra Ukraina. Det er usikkert hvordan dette vil utvikle seg framover. I prognoseperioden har vi lagt til grunn en gradvis økning i befolkningsveksten i storbyen.

**FIGUR 2.18**  
**Befolkningsendringer i Trøndelag**



KILDE: SSB

## 2.9.2 Fallende boligbygging

Nyboligsalg var svært godt i fylket under pandemien, spesielt gjaldt dette for Trondheim. I 2021 registrerte vi et rekordgodt nyboligsalg med nesten 2 200 boliger. Salget var godt også de første månedene av 2022, men falt klart gjennom året både i Trondheim og Trøndelag. Salget var også svakt gjennom 2023.

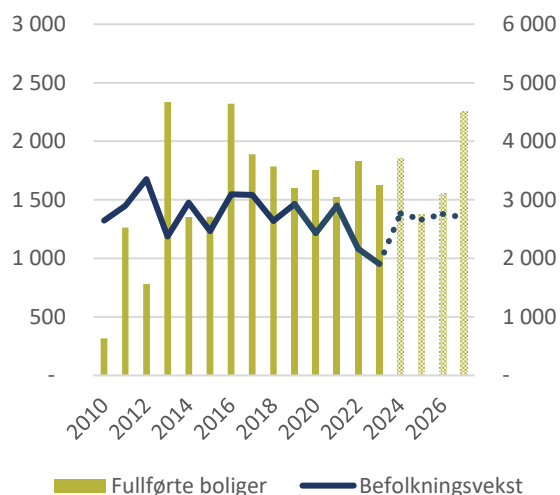
Boligbyggingen i Trøndelag har vært om lag som landsgjennomsnittet de siste fem årene, sett i forhold til befolkningsveksten. I perioden 2019 til 2023 har det blitt bygget 14 600 boliger, mens befolkningen har økt med 17 300 personer. Det er dermed vært god tilgang på nye boliger i forhold til befolkningsvekst, og dette har isolert sett bidratt til å dempe utvikling i boligprisene.

I Trondheim ble mange av boligene som ble solgt i 2016 ferdigstilt i 2018 og 2019. Med en ny salgstopp i 2021, venter vi at antall ferdigstilte boliger vil holde seg på et godt nivå i år. Vi venter imidlertid at svakt nyboligsalg fra 2022 vil trekke ned boligbyggingen utover prognoseperioden. Etter hvert som boligmarkedet tar seg opp gjennom 2024, venter vi også bedre tider i nyboligmarkedet. Dette gir et oppsving i boligbyggingen fra 2026. Boligbyggingen i Trondheim påvirkes også av at det er satt i gang bygging

av over 7-800 studentboliger som skal være innflyttingsklare i 2027.<sup>11</sup>

FIGUR 2.19

**Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse) i Trondheim**



KILDE: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

I 2024 venter vi en svak boligprisvekst i både Trondheim og resten av Trøndelag på 2 prosent. Utover prognoseperioden venter vi at boligprisveksten vil ta seg opp, og at boligprisene vil vokse med en høyere takt enn landsgjennomsnittet fra neste år.

For hele prognoseperioden venter vi boligprisvekst noe over landsgjennomsnittet i Trøndelag. Vi venter at boligprisene øker mer i Trondheim enn i Trøndelag ellers, slik at samlet vekst for Trondheim blir om lag 27 prosent, i perioden 2024 til 2027.

## 2.10 Nord-Norge og Tromsø

Fra 2019 til 2023 økte boligprisene i Nordland med om lag 30 prosent, godt over landsgjennomsnittet. Det var spesielt sterk vekst i 2021 og 2022 som bi-

dro til dette, mens boligprisene falt i 2023. Boligprisveksten i både Troms og Finnmark var mer beskjeden, med henholdsvis 18 og 19 prosent. Boligprisveksten i Tromsø var svak, spesielt på slutten av perioden, med en samlet vekst på 16,5 prosent over femårsperioden. I 2023 falt boligprisene med om lag 2 prosent.

### 2.10.1 Innenlands fraflytting

Nord-Norge har lenge slitt med høy fraflytting. Alle de tre fylkene har opplevd netto innenlands flyttetap i samtlige av de siste ti årene. Troms har hatt et lite positivt fødselsoverskudd, mens både Nordland og Finnmark har hatt fødselsunderskudd de siste årene.

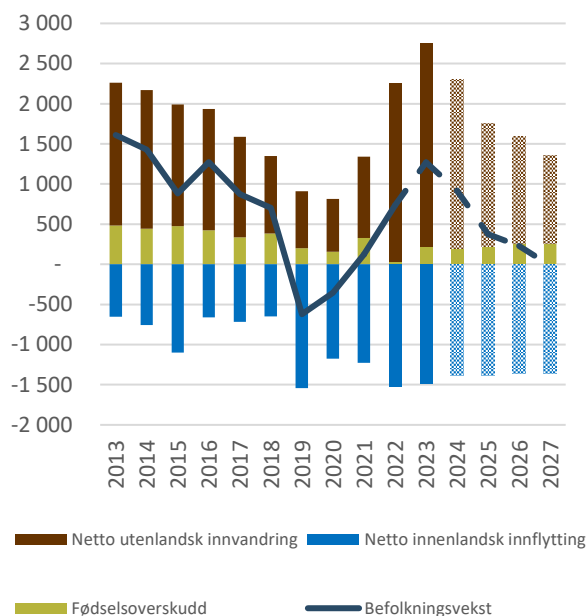
Befolkningsveksten i regionen har dermed vært avhengig av høy innvandring fra utlandet for å være positiv. Som i resten av landet falt innvandringen gradvis fram mot 2020, og bidro til at Nordland opplevde befolkningsnedgang i årene 2019 til 2021, Troms i 2019 og 2020, mens Finnmark hadde befolkningsnedgang fra 2018 til 2022. Innvandring fra Ukrainske flyktninger bidro imidlertid til befolkningsvekst i alle tre fylkene i 2023.

I Nordland var befolkningsveksten på 2 000 personer, i Troms på nesten 1 300 personer og i Finnmark på i overkant av 900 personer.

<sup>11</sup> Se <https://www.betonmast.no/2023/10/30/bygger-724-studentboliger-i-trondheim/>.

FIGUR 2.20

**Befolkningsendringer i Troms og Finnmark**



KILDE: SSB

Som følge av sentraliseringstrenden vi ser i alle by-områder, vokste befolkningen i Tromsø raskere enn resten av Nord-Norge. I perioden 2011 til 2018 vokste befolkningen med i gjennomsnitt 1 000 personer årlig, men befolkningsveksten har avtatt noe de siste årene. I 2021 var befolkningsveksten til byen på 450 personer, og dette nivået holdt seg i 2022. I 2023 økte det til om lag 750 personer, først og fremst som følge av en nedgang i netto innenlands utflytting. Vi venter av befolkningsveksten i Tromsø vil ligge rundt 6-700 personer i prognoseperioden.

Vi venter befolkningsvekst i alle de tre nord-norske fylkene i år, men at dette gradvis avtar etter hvert som det kommer færre ukrainske flyktninger. Mot slutten av prognoseperioden venter vi svak befolkningsnedgang.

**2.10.2 Relativt god boligbygging i Nord-Norge**

Den høye befolkningsveksten for 10-15 år siden i Nord-Norge ble ikke møtt med tilsvarende vekst i til-

budet av boliger. Boligbyggingen ble særlig hengende etter i Tromsø. I løpet av femårsperioden 2011-2015 ble det kun bygget 1 800 boliger samtidig som befolkningen vokste med 5 250 personer. Samme tidsperiode opplevde Tromsø kraftig boligprisvekst. Fra 2016 har boligbyggingen tatt seg opp, og i løpet av de seks årene fra 2016 til 2021 ble 4 400 boliger bygget, mens befolkningen økte med 4.000 personer. Misforholdet mellom boligbygging og befolkningsøkning har dermed begynt å jevne seg ut.

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

Tromsø har vært en av byene i landet med høyest boligprisvekst i flere perioder, men boligprisveksten har avtatt noe de seneste årene, blant annet grunnet at det har vært ferdigstilt mange boliger i forhold til befolkningsveksten i flere år. Vi venter at boligprisveksten i Tromsø vil være svakere enn ellers i landet i år, men at veksten tar seg opp mot slutten av prognoseperioden. Samlet gir dette en boligprisvekst om lag som landsgjennomsnittet fram mot 2027, på rundt 25 prosent.

I fylkene venter vi en boligprisvekst for prognoseperioden på 22 prosent i Nordland og Finnmark, og 23 prosent i Troms.

TABELL 2.1

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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Prognoser				
									2024	2025	2026	2027	2024-2027
Norge	7,0	5,0	1,4	2,5	4,3	10,5	5,2	-0,5	3,1	6,9	7,2	6,3	25,6
Akershus	11,3	9,4	1,2	3,1	3,8	9,6	4,0	-1,5	2,4	7,8	7,8	6,9	27,2
Oslo	17,6	6,2	0,0	3,6	6,2	10,0	4,6	0,4	3,9	8,2	9,8	7,8	33,0
Østfold	8,8	9,5	5,0	4,5	5,0	10,7	5,8	-1,6	1,6	7,4	7,0	6,4	24,4
Innlandet	8,0	7,1	2,9	2,7	4,2	9,4	4,6	-2,2	1,7	5,5	5,7	5,1	19,3
Buskerud	8,8	8,9	3,1	2,2	3,7	10,9	6,5	-1,7	1,8	6,7	7,2	6,4	24,0
Vestfold	6,7	5,4	2,9	4,0	5,3	11,8	7,6	0,0	2,5	5,9	5,7	5,4	21,0
Telemark	5,4	5,6	2,4	2,9	5,1	11,0	7,4	-2,0	2,5	5,4	5,2	4,9	19,4
Agder	1,3	2,4	0,7	1,9	3,8	9,3	8,0	4,5	4,2	6,1	6,2	5,9	24,4
Rogaland	-4,1	1,2	-0,7	0,0	1,5	7,3	6,0	3,9	5,9	6,9	6,5	5,7	27,5
Vestland	0,8	2,6	0,2	1,7	3,8	8,3	5,0	0,4	3,7	6,7	6,6	5,8	24,9
Møre og Romsdal	1,8	1,3	0,6	1,1	2,8	7,6	6,2	2,1	3,0	5,2	5,3	4,5	19,4
Trøndelag	5,2	3,7	0,6	1,1	3,0	9,5	6,4	-0,5	2,0	7,2	7,6	7,1	26,1
Nordland	6,2	4,7	3,2	3,4	4,9	11,4	8,1	-0,4	0,5	6,1	7,1	6,3	21,5
Troms	5,0	4,1	1,3	3,2	3,2	7,5	4,2	-1,2	1,8	6,0	7,4	6,4	23,4
Finnmark	3,2	4,5	1,6	2,2	4,0	6,8	4,8	0,0	2,4	5,8	6,2	6,1	22,2

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Prognose				
									2024	2025	2026	2027	2024-2027
Oslo	17,6	6,2	0,0	3,6	6,2	10,0	4,6	0,4	3,9	8,2	9,8	7,8	33,0
Kristiansand	1,5	2,1	0,6	2,2	4,4	9,6	7,6	4,2	4,7	6,2	6,3	6,2	25,6
Stavanger	-5,9	1,0	-0,7	0,0	1,7	7,9	6,1	3,8	6,2	7,1	6,7	6,2	29,0
Bergen	0,5	2,5	-0,3	1,8	4,3	8,6	4,9	0,0	3,8	7,2	6,8	6,1	26,2
Trondheim	5,6	4,0	-0,3	0,7	3,0	9,7	6,1	-1,1	2,0	6,9	8,4	7,1	26,8
Tromsø	4,3	3,4	1,4	3,3	3,7	7,3	3,5	-2,1	2,0	5,9	7,9	7,3	25,2

Note: Alle historiske boligpriser som omtales i denne rapporten refererer til boligprisstatisikken til Statistisk sentralbyrå.

KILDER: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS



### 3 Norsk økonomi

Aktiviteten i norsk økonomi har vært svært svak i drøyt et år, men arbeidsledigheten er fortsatt lav. Høy prisvekst og økte renter har redusert husholdningenes kjøpekraft og økt investeringskostnadene for næringslivet. Boliginvesteringene har falt kraftig, og vil fortsette å falle i år. Inflasjonen har begynt å falle, og i år venter vi reallønnsvekst samt at rentene vil starte å falle til høsten. Neste år venter vi at den økonomiske veksten tar seg opp, som følge av oppsving i boliginvesteringene og konsumet når rentene faller og reallønnsveksten fortsetter.

Handelspartnerne våre opplever også lav økonomisk vekst og fallende prisvekst, men fortsatt høye renter. Vi venter at den økonomiske veksten vil holde seg lav i år, før den tiltar noe deretter. Krigen i Ukraina utgjør et stort usikkerhetsmoment for framtidig utvikling i både norsk og internasjonal økonomi.

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

I februar i 2022 ble koronatiltakene opphevet og andre kvartal 2022 førte med seg en vekst på 1,1 prosent i BNP Fastlands-Norge. Årsveksten i 2022 ble 3,7 prosent, godt hjulpet av høy vekst i privat konsum, næringsinvesteringer og eksport av tjenester.

I fjor vokste BNP Fastlands-Norge med kun 0,7 prosent. Nedgang i husholdningenes konsum, næringsinvesteringer og spesielt boliginvesteringer trakk ned, mens oljeinvesteringene økte klart. I til-

legg gikk eksporten relativt godt, hjulpet av en svak norsk krone. Vekst i offentlig konsum og investeringer bidro også til å dempe nedturen i fjor.

**FIGUR 3.1**  
**BNP Fastlands-Norge. Faste 2020-priser. Sesongjustert vekst fra kvartalet før**



KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ

Krigen i Ukraina har blant annet bidratt til betydelige migrasjonsstrømmer i Europa og økte matvare- og energipriser. utfordringer med leveranser i en rekke verdikjeder som følge av pandemien har også bidratt til økte priser på en rekke produkter. Disse forholdene medførte at den samlede inflasjonen i Norge økte til hele 5,8 prosent i 2022 og holdt seg høy med 5,5 prosent i fjor, godt over Norges Banks inflasjonsmål på 2 prosent. Inflasjonen har kommet noe ned siden toppen høsten 2022. I februar i år var tolv månedersveksten i konsumprisindeksen på 4,5 prosent.

Ifølge SSBs investeringsundersøkelse fra februar ligger det først an til en kraftig økning i petroleumsinvesteringene i år og deretter svakt negativ utvikling. Næringsinvesteringene økte med hele 17,1 prosent i 2022 og er på et historisk høyt nivå. I fjor vokste næringsinvesteringene videre med 4,9 prosent. Vi venter imidlertid at næringsinvesteringene samlet faller betydelig i år og neste år, før de vokser svakt mot slutten av prognoseperioden når rentene har kommet ned og både internasjonal økonomi og konsumet øker mer enn i år og neste år.

Nyboligsalget var svært godt i 2021. Sammen med høy prisvekst bidro det til økt bygging. Salget falt imidlertid klart sommeren 2022. Høye byggekostnader og renter bidrar til en kraftig nedgang i boliginvesteringer. I fjor falt boliginvesteringene med 15,6 prosent. Vi venter en tilsvarende reduksjon i boliginvesteringene i år også, før de snur i løpet av andre halvår. I 2025 og 2026 venter vi økende vekst i takt med økende boligpriser og lavere renter.

Kronekursen er svak, og bidro til at eksporten økte mye i fjor. På tross av at vi legger til grunn en svak vekst hos handelspartnerne våre i år, venter vi at veksten i eksport av tjenester og tradisjonelle varer holder seg på i underkant av 3 prosent på grunn av fortsatt svak kronekurs. Deretter venter vi at den økonomiske veksten tar seg opp internasjonalt, som bidrar til at norsk eksportvekst øker noe.

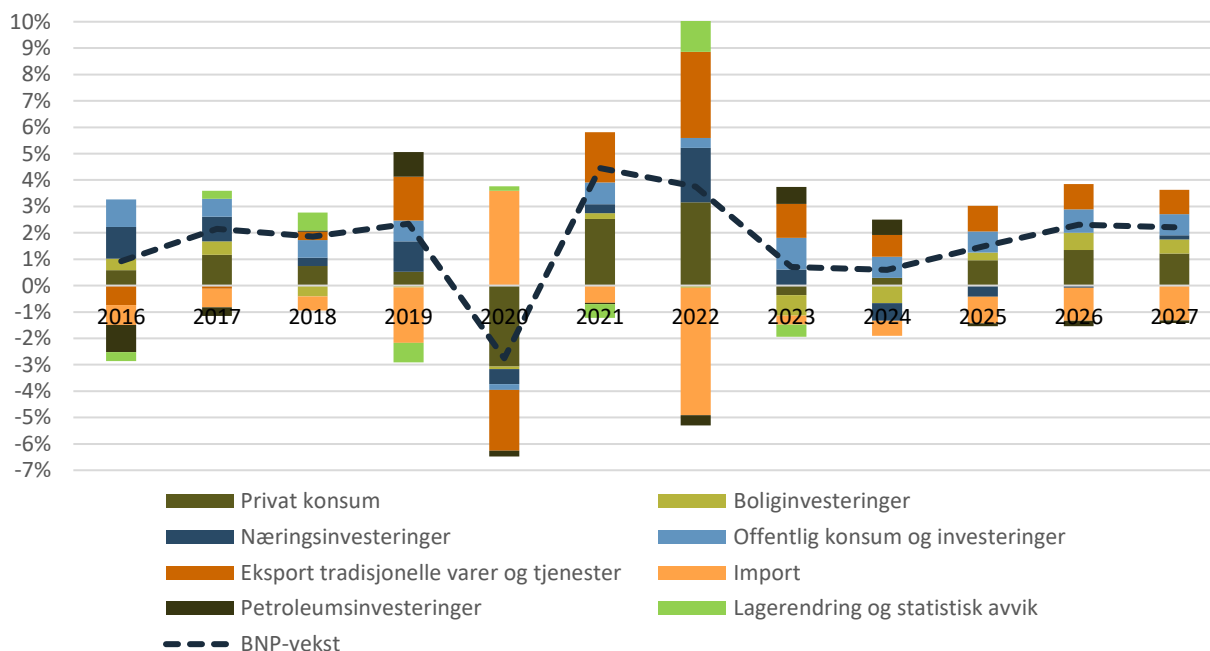
Etter en periode med kraftige finanspolitiske impulser, falt veksten i offentlig konsum i 2022 til 1,1 prosent. I fjor vokste imidlertid offentlig konsum markant, med 3,6 prosent. En betydelig flyktingestrøm

fra Ukraina og strømpristiltak bidro til noe økt offentlig konsum. Strømstøtten varer foreløpig ut 2024, men prisene har falt markant, noe som innebærer at støtten er av mindre betydning. I år og ut prognoseperioden venter vi noe lavere vekst i offentlig pengebruk - om lag 2 prosent - som følge av relativt lav arbeidsledighet, samtidig som forsvarsinvesteringene er ventet å øke for å nå NATO-målet.

Norges Bank økte styringsrenten i september 2021 for første gang siden pandemien, etter å ha holdt den på 0 prosent fra mai 2020. Renten ble økt ytterligere i desember i 2021 og videre gjennom hele 2022 som følge av den økte aktiviteten i norsk økonomi og sterk prisvekst. Ved utgangen av 2022 var renten 2,75 prosent. Ved rentemøtene i mars, mai, juni, august, september og desember i fjor ble renten økt ytterligere, slik at styringsrenten er 4,5 prosent i skrivende stund. Slik Norges bank har kommunisert, forutsetter vi at renten settes ned med 0,25 prosent i høst. Vi legger deretter til grunn at renten settes ned fire ganger i løpet av neste år, og

FIGUR 3.2

**Bidrag til veksten i BNP Fastlands-Norge. Prognoser etter 2023**



KILDE: SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE OG STATISTISK SENTRALBYRÅ

videre ned en gang i både 2026 og 2027 til 2,75 prosent i 2027.

Utlånsforskriften begrenser bankenes utlånspraksis. Særlig har manges handlingsrom vært begrenset av regelen om at samlet gjeld ikke skal overstige fem ganger inntekt. Dette gjelder særlig i Oslo, der boligprisene er høyest. Renten har imidlertid blitt så høy at stadig flere er begrenset av kravet til betjeningsevne, som innebærer at lånekunder skal kun tåle en renteoppgang på tre prosentpoeng. Endringen i utlånsforskriften ved inngangen til 2023, reduserte dette kravet fra fem prosentpoeng (men minst 7 prosent rente), som dermed dempet effektene av økte renter på boligmarkedet.

Målt ved SSBs arbeidskraftundersøkelse (AKU) har arbeidsledigheten økt sammenhengende (om enn svakt) fra et meget lavt nivå våren 2022. Vi venter at ledigheten vil øke videre framover som følge av svak vekst i den norske økonomien og bråstopp i boligbyggingen. Vi venter at arbeidsledigheten øker fra fjorårets gjennomsnitt på 3,6 prosent til 4,1 prosent i år og videre til 4,2 prosent i 2025, før den faller svakt deretter i tråd med økt vekst i økonomien.

#### Noe drahjelp fra finanspolitikken

Koronapandemien førte til en rask omlegging av finanspolitikken, med både kraftige utgiftsøkninger og skatte- og avgiftslettelser. I tillegg kom en tiltakspakke for oljenæringen. I 2022 var veksten i offentlig konsum lav, delvis grunnet redusert aktivitet ved sykehusene i starten av året som følge av nedstengningen.

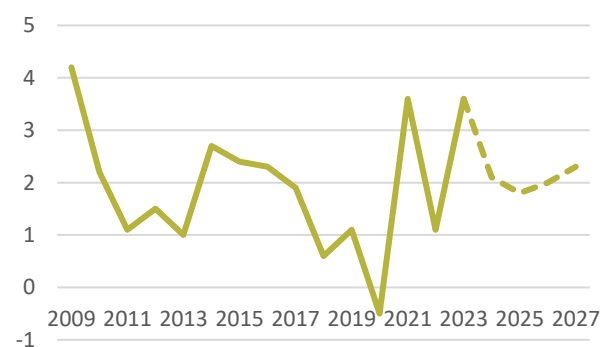
I fjor vokste pengebruken mer, og virket ekspansivt. Relativt lav arbeidsledighet gjør at det ikke er grunnlag for særlig ekspansiv politikk igjen i år, på tross av lav vekst i økonomien. Videre i prognoseperioden vil økt vekst gi grunnlag for kontraktiv finanspolitikk. Vi venter at offentlige investeringer i år vil

være om lag uendret fra i fjor, for så å øke med om lag 4 prosent neste år og i 2026, før veksten avtar til 1,7 prosent i 2027. Hovedgrunnen til økt vekst er forsvarsinvesteringer for å nå NATO-målet om to prosent som andel av BNP. Veksten skjer fra et relativt høyt nivå, på bakgrunn av kraftig vekst i offentlige investeringer i 2018 og 2019.

I fjor økte offentlig konsum med 3,6 prosent. Framover legger vi til grunn en mer moderat vekst i offentlig konsum, på 2,1 prosent i år og 1,8 prosent i 2025, og at veksten øker noe deretter.

Anslagene er beheftet med betydelig usikkerhet, spesielt knyttet til situasjonen i Ukraina, både for flyktingestrømmer, mat- og energimarkedene i Europa, og dermed også betydelig usikkerhet knyttet til prisutviklingen både hos våre handelspartnere og i Norge. Med svært høy gjeld i husholdningene er det også stor usikkerhet knyttet til effekten av renteoppgangen på blant annet boligprisene og konsumet.

**FIGUR 3.3**  
**Veksten i offentlig konsum. Prosent**



KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE

#### Økende vekst i husholdningenes konsum

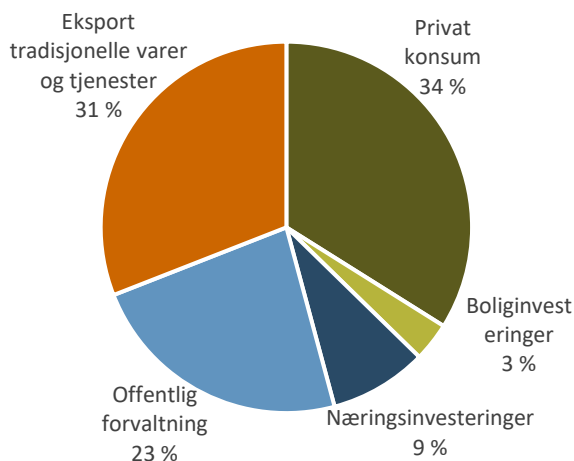
Smitteutbrudd og delvis nedstengning av økonomien bidro i 2020 til et stort fall i konsumet av tjenester, mens varekonsumet økte. Samlet falt hus-

holdningenes konsum i 2020 med 6,2 prosent, hvorav tjenestekonsumet falt med hele 11,6 prosent, mens varekonsumet økte med 7,2 prosent. I 2021 økte samlet konsum med 5,1 prosent, hvor tjeneste- og varekonsumet vokste med henholdsvis 3,8 og 6,6 prosent. I 2022 falt varekonsumet med 3,8 prosent, mens tjenestekonsumet vokste med hele 10,2 prosent. Til sammen ga det en årsvekst på 6,2 prosent. I fjor var det særlig to forhold som påvirket konsumet: (i) En overgang til en mer normal konsumatferd i økonomien, som innebar lavere vekst i tjenestekonsumet (2,1 prosent) og et fall i varekonsumet på 5,1 prosent, og (ii) et bredt fall i konsumet som følge av høye renter og høy prisvekst. Samlet falt konsumet med 0,7 prosent i fjor.

Vi venter en svak konsumvekst også i år, på 0,6 prosent, der reallønnsvekst demper effekten av høye renter. Fra høsten vil reallønnsvekst og etter hvert fallende renter føre til økende konsumvekst, fra knappe to prosent neste år til om lag 2,5 prosent i 2026 og 2027.

FIGUR 3.4

**Etterspørselen i Fastlands-Norge i 2023**



KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE

Næringsinvesteringene faller

Næringslivet har lenge nytt godt av en svak kronekurs og lave renter. Koronautbruddet bidro imidlertid til mindre investeringsvilje og -muligheter, og i 2020 falt næringsinvesteringene med 5,3 prosent. Næringsinvesteringene tok seg opp i 2021, med en samlet årsvekst på 3,2 prosent. I 2022 vokste de med hele 17,1 prosent, og det var høy vekst i både tjenestenæringene og industrien. I 2023 var det en mer dempet vekst i næringsinvesteringene, på 4,9 prosent.

Investeringsundersøkelsen til SSB fra februar i år viser at det innen industrien forventes lavere investeringer i år enn i fjor, mens det er motsatt for kraftforsyning, som utgjør en mindre del av næringsinvesteringene enn industrien. Tjenestenæringene er viktige i næringsinvesteringene, og disse falt kraftig t slutten av fjoråret og inn i årets første måned. Vi venter at disse vil falle videre i år som følge av lav konsumvekst og høye renter. Negativt overheng fra i fjor og utviklingen hittil i år tilsier svært negativ årsvekst i næringsinvesteringene, og med en svak utvikling ut året venter vi derfor en nedgang i næringsinvesteringene på om lag 6 prosent. Neste år venter vi en videre nedgang på nesten 4 prosent. Fra og med 2026 venter vi at investeringene er om lag uendret.

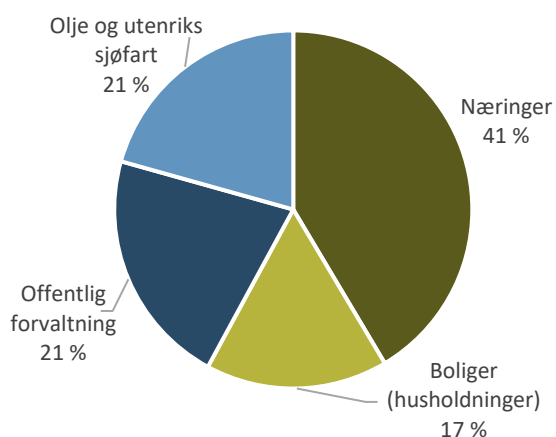
Petroleumsinvesteringene klart opp

En midlertidig endring av skattereglene for å bedre oljeselskapenes likviditet førte til at svært mange investeringsplaner ble levert inn før årsskiftet 2022/2023. Høy oljepris som følge av forsyningsproblemer og usikkerhet i energimarkedene har også bidratt til investeringsviljen, og i fjor vokste petroleumsinvesteringene med 10,5 prosent. I år venter vi at petroleumsinvesteringene vokser videre med om lag 10 prosent, før veksten snur til sammenhengende fall ut prognoseperioden fra og med

neste år.

Når det gjelder oljeprisen har vi lagt til grunn at går noe ned fra dagens nivåer, til om lag 72 dollar fatet i 2027.

**FIGUR 3.5**  
**Bruttoinvesteringer i 2023. Faste priser**

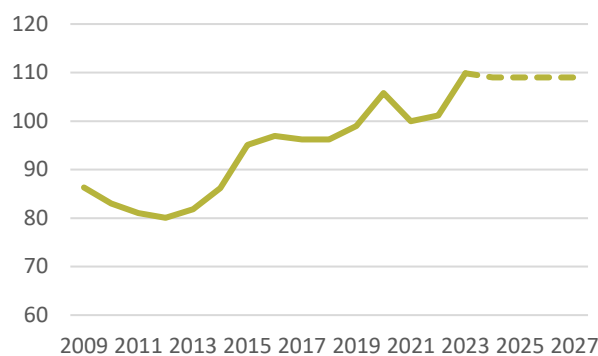


KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE

#### Svak krone gir økt eksport av tradisjonelle varer

Kronekursen svekket seg kraftig i 2014 og 2015 som følge av fallet i oljeprisen. Det ga en klar bedring av norske bedrifters konkurransevne mot utlandet. Siden har kronen svekket seg ytterligere, og særlig rundt årsskiftet 2022/2023. Siden har kronen holdt seg på et meget svakt nivå. Vi har lagt til grunn at kronekursen vil holde seg rundt nivået fra årets første måneder og blir værende på dette svake nivået gjennom hele prognoseperioden.

**FIGUR 3.6**  
**Kronekurs – Importvektet 44 land. Nivå**



KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE

Svak kronekurs gir isolert sett gode vilkår for norske eksportnæringer. I 2020 var imidlertid usikkerhet knyttet til koronaviruset og de svake internasjonale konjunkturerne viktigere enn en svak krone, slik at eksporten av tradisjonelle varer falt med 0,8 prosent, mens tjenesteeksporten falt med hele 19,1 prosent. I 2021 tok imidlertid fastlandseksporten seg klart opp igjen, med en vekst på 6,7 prosent i tradisjonelle varer og 8,2 prosent i tjenesteeksporten. I 2022 økte tjenesteeksporten videre med hele 25,1 prosent, mens vareeksporten falt med 2,5 prosent. I fjor dempet veksten i tjenesteeksporten seg til 2,5 prosent, mens vareeksporten økte med 6,1 prosent.

Veksten i internasjonal etterspørsel falt klart i fjor, etter en rekyll årene før som følge av gjenåpning etter pandemien. Inflasjon og høye renter dempet veksten også hos våre handelspartnere. Inflasjonen har kommet klart ned mange steder, og vi venter at styringsrentene hos Norges handelspartnere vil begynne å settes ned i løpet av året. Den økonomiske veksten ventes likevel å være svak i år og neste år, før den tar seg noe opp mot slutten av prognoseperioden. Samtidig er kronen svært svak. Samlet venter vi at norsk eksport av tradisjonelle varer øker med rundt 3,5 prosent de nærmeste årene. Tjenesteeksporten venter vi vil fortsette å vokse om lag

som i fjor ut prognoseperioden, mens veksten i vareeksporten tiltar noe utover i prognoseperioden.

### Lav aktivitetsvekst

Etter et kraftig fall i andre kvartal 2020, tok BNP Fastlands-Norge seg opp utover sommeren. Samlet ga imidlertid 2020 en nedgang på 2,8 prosent. Veksten i norsk økonomi falt noe vinteren 2021 som følge av nedstengingene både i Norge og hos våre handelspartnere, men tok seg sterkt opp igjen fra andre kvartal. Samlet ble veksten i BNP Fastlands-Norge i 2021 på 4,5 prosent. De to første kvartalene i 2022 ga henholdsvis fall og vekst i den samlede aktiviteten, mye grunnet den siste nedstengingen, som varte fra desember i 2021 til februar i 2022.

Aktiviteten i norsk økonomi var høy i andre halvår

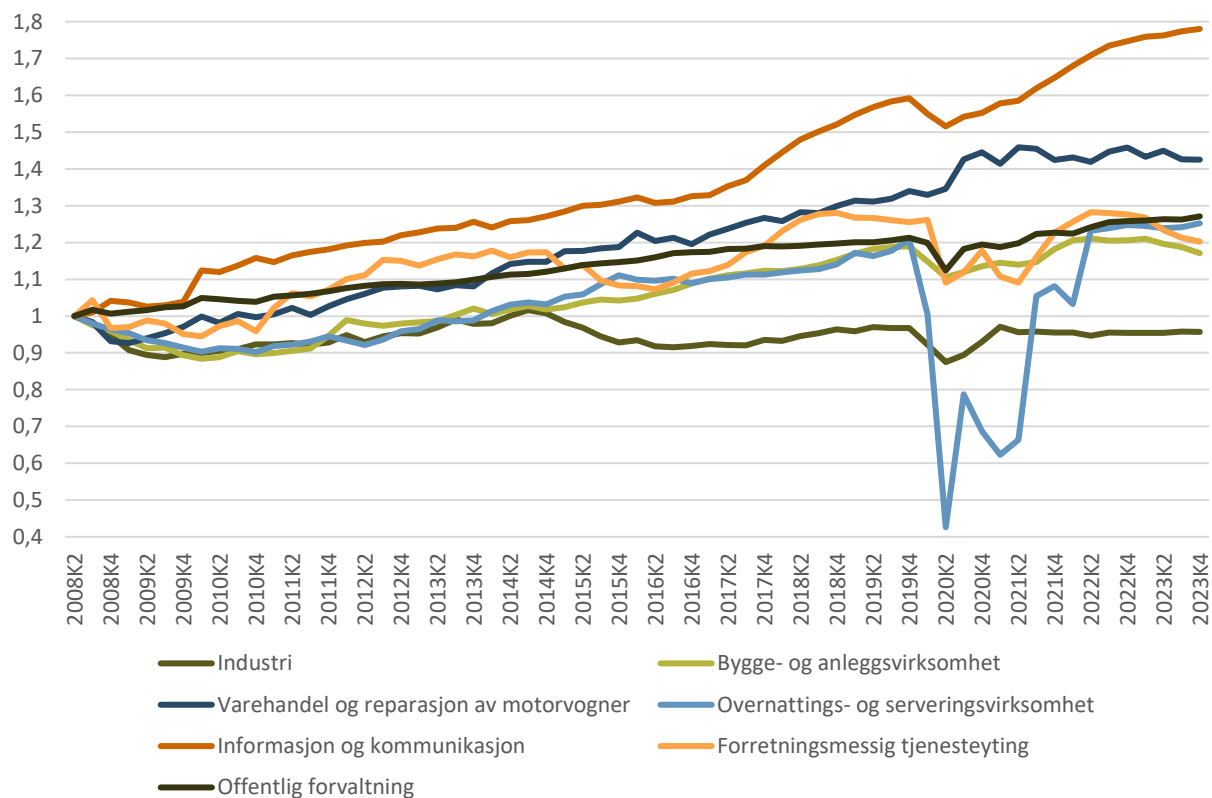
av 2022, men avtok i fjor, til svak en svak vekst gjennom året. I første halvår i år venter vi videre svak vekst, som følge av høye renter, fallende boligbygging og at det tar tid før den ventede reallønnsøkningen bidrar til vekst. I andre halvår venter vi økt vekst, som tar seg videre opp gjennom prognoseperioden i takt med fallende renter, økt internasjonal vekst og videre reallønnsvekst i Norge.

I 2022 og 2023 var det lav vekst i industriproduksjonen. Vi venter at produksjonen tar seg opp den nærmeste tiden som følge av et klart oppsving i petroleumsinvesteringene i år og svak kronekurs. Videre venter vi at veksten fortsetter som følge, økt vekst hos handelspartnerne våre og fallende renter.

Kronesvekkelsen har gjort norske reiselivsprodukter mer konkurransedyktige mot utlandet – både for

FIGUR 3.7

### Bruttoproduct i faste priser. Sesongjustert. 2. kvartal 2008=1



KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE

nordmenn og utenlandske turister. Etter et kraftig tilbakeslag under pandemien og en ditto rekyl etterpå var veksten moderat i fjor. Framover venter vi fortsatt moderat vekst, hjulpet av svak kronekurs og etter hvert økt reallønnsøkning og fallende renter.

I fjor falt produksjonen i forretningsmessig tjenesteyting med 3,5 prosent, etter en oppgang på hele 11,1 prosent året før. I år venter vi om lag nullvekst, før veksten tiltar noe utover i prognoseperioden.

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

Det ble gitt 5,8 prosent færre igangsettingstillatelser i 2020 enn i 2019, og i 2021 var nivået om lag uendret fra 2020. I 2022 falt antall igangsettingstillatelser svakt, før de i fjor falt med 23,6 prosent. Samtidig falt boliginvesteringene med 15,6 prosent i fjor.

Nivået på ferdigstilling av boliger var rekordhøyt i 2018, før det falt svakt i 2019 og har falt videre helt fram til i dag. I 2020 falt produksjonen med 4,6 prosent. I 2021 økte produksjonen igjen, med 2,3 prosent, mens den økte videre med 4,6 prosent i 2022. I fjor falt produksjonen gjennom nesten hele året, og årsveksten var minus 1,3 prosent.

Høye renter, mangel på arbeidskraft og dårlig salg fører til at produksjonen vil falle videre framover. Vi venter et kraftig fall i boligbyggingen i år også, som

innebærer et fall i produksjonen i bygg- og anleggsvirksomheten til en gang i andre halvår i år. Deretter venter vi at rentenedsettelse og økte boligpriser vil bidra til produksjonsoppgang.

I 2022 var produksjonen i varehandelen om lag uendret fra året før. I fjor falt produksjonen med 0,4 prosent. Videre framover venter vi om lag nullvekst i år, før veksten tar seg opp og deretter forblir moderat ut prognoseperioden.

#### Svak BNP-vekst i 2023 og 2024

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

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

Til tross for nedstengninger på vinteren, våren og ved utgangen av året 2021 havnet årsveksten i BNP Fastlands-Norge på sterke 4,5 prosent. Redusert smitte og gjenåpning førte i 2022 til bredt basert vekst, og årsveksten ble 3,7 prosent.

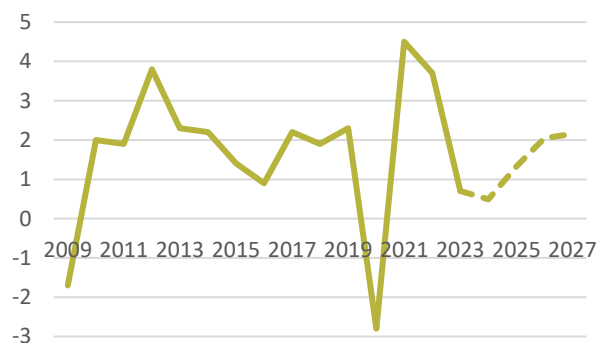
I fjor avtok veksten i BNP Fastlands-Norge klart, til 0,7 prosent. Både høye priser og renter dempet veksten i fastlandsøkonomien.

Vi forventer at veksten holder seg lav fram til høsten, før den så tar seg opp utover i prognoseperioden, som følge av lavere renter og reallønnsvekst som gir økt konsumvekst blant husholdningene, samtidig som boliginvesteringene tar seg opp. Vi venter en årsvekst på 0,6 i år. Deretter venter vi en

årsvekst i BNP Fastlands-Norge på 1,5 prosent neste år, før den tar seg opp til rett over 2 prosent i både 2026 og 2027.

FIGUR 3.8

#### BNP Fastlands-Norge. Vekst i prosent



KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE

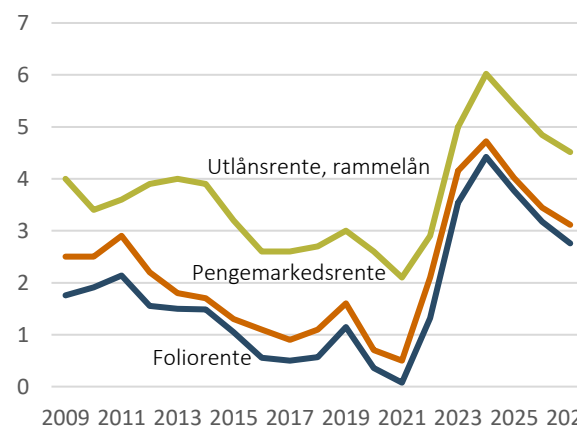
Rentetoppen er nådd og vi vil se en nedgang mot slutten av 2024

Vi venter at renten forblir 4,5 prosent til i høst, da vi legger til grunn en nedsettelse med 0,25 prosentpoeng, som varslet av Norges bank. Den økonomiske veksten er svak og inflasjonen er fallende, og vi venter at det kommer fire rentenedganger i løpet av neste år. Videre legger vi til grunn at renten reduseres ytterligere noe, slik at den er 2,75 prosent våren 2027.

Boliglånsrenten når dermed en topp på om lag 6 prosent i år, før den faller fra høsten av og gjennom resten av prognoseperioden, til 4,5 prosent i 2027.

FIGUR 3.9

#### Norske renter. Prosent



KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE

Økende arbeidsledighet og høy nominell lønnsvekst

Den sterke inflasjonen preget lønnsoppgjøret i 2022, hvor krav om reallønnsvekst stod sentralt. Forhandlingene resulterte i en ramme på 3,7 prosent, men det skjedde noe glidning i løpet av året siden arbeidsmarkedet var svært stramt. Årslønnsveksten ble derfor 4,3 prosent i 2022. Kronekursvekkelse gjorde at TBUs inflasjonsanslag foran lønnsoppgjøret årene var lavere enn det fasiten til slutt viste for 2022. Med en inflasjon på 5,8 prosent falt dermed reallønnen med 1,5 prosent, som er en historisk sett kraftig nedgang.

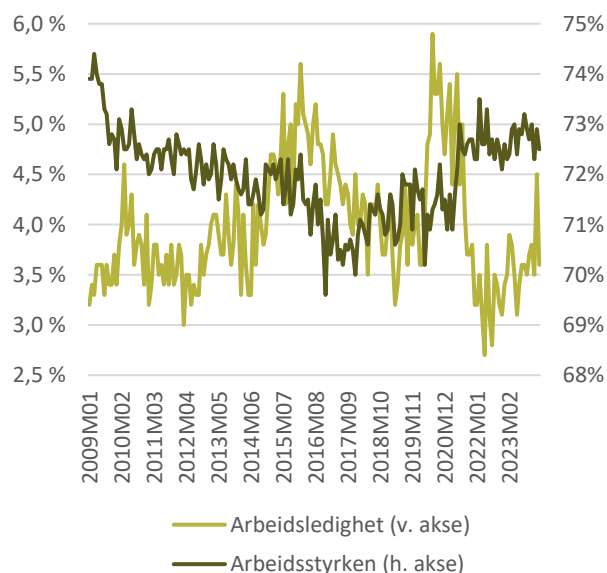
I fjor ble frontfagsrammen 5,2 prosent, og årslønnsveksten ble ikke høyere enn det, på tross av et stramt arbeidsmarked. I år er rammen også 5,2 prosent, og vi venter at årsveksten blir 5,4 prosent i år, som følge av glidning i et stramt arbeidsmarked. Neste år venter vi at veksten avtar noe til 4,2 prosent i 2025, før den blir 3,8 prosent i 2025 og 3,5 prosent i 2026. Vi forventer at prisveksten blir 4,1 prosent i år, som følge av fallende utenlandsk inflasjon og fallende strømpriser. Deretter venter vi at inflasjonen blir 3,2 prosent i neste år i takt med lavere



strømpriser og lavere utenlandsk inflasjon, før inflasjonen avtar ytterligere til 2,8 prosent i 2026 og 2,6 prosent i 2027. Våre prognoser for årslønnsveksten og inflasjonen innebærer en reallønnsvekst på 1,3 prosent i år, og om lag 1 prosent de påfølgende årene.

I april i 2022 var AKU-ledigheten nede i 2,7 prosent i april, noe som er svært lavt i et historisk perspektiv. Deretter økte den gradvis og endte på 3,2 prosent som årsgjennomsnitt for 2022. I fjor økte ledigheten noe og var 3,6 prosent i gjennomsnitt. Ledigheten har økt videre i årets første måneder, men er fortsatt relativt lav i et historisk perspektiv. Fremover venter vi at ledigheten vil øke videre, til 4,1 prosent som årsgjennomsnitt i år, og 4,2 prosent neste år, før den faller svakt ut prognoseperioden.

**FIGUR 3.10**  
**Arbeidsledighet og arbeidsstyrken ifølge AKU**



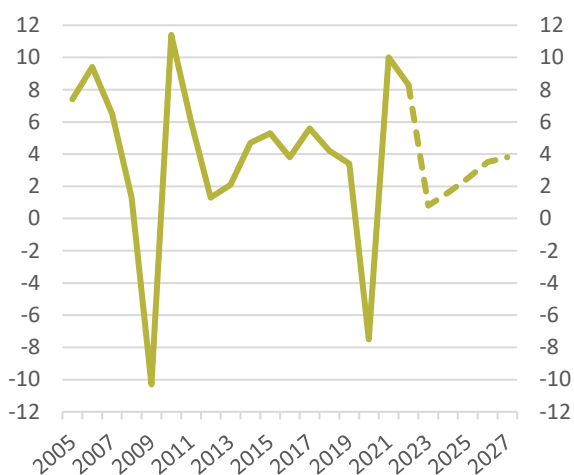
KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ

## 4 Internasjonal økonomi

Høy inflasjon og høye og raskt økende renter har bidratt til å legge en sterk demper på den økonomiske utviklingen. Inflasjonen har imidlertid kommet klart ned, og litt utover i prognoseperioden vil også lavere renter bidra til en ny, forsiktig oppgang.

FIGUR 4.1

**Vekst i internasjonal etterspørsel etter norske varer og tjenester (eksportmarkedsindikatoren). Prosent. <sup>1</sup>**



1) Prognoser etter 2022.

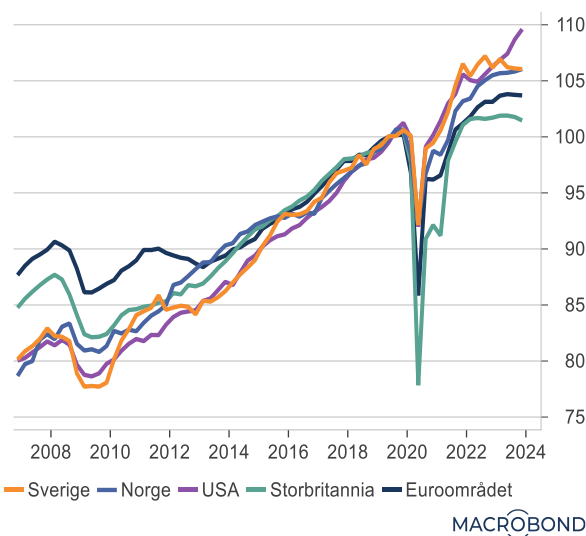
KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Den økonomiske utviklingen har vært svak i Euroområdet siden slutten av 2022. De to siste kvartalene i 2023 var det en liten nedgang i BNP. Vi venter at veksten blir svak også det nærmeste året. Svak utvikling i den tyske økonomien, trekker ned utviklingen i hele euroområdet. I Europa utenom euroområdet skiller Sverige seg ut med en svak utvikling, med nedgang i BNP de tre siste kvartalene. Også i Storbritannia er utviklingen svak. Der falt BNP gjennom andre halvår 2023.

Ellers har den Amerikanske økonomien klart seg relativt godt så langt, mens den kinesiske økonomien fortsatt sliter i kjølvannet av svært strenge pandemi-restriksjoner, samt ubalanser blant annet i bolig- og finanssektorene og tiltakende handelsrestriksjoner, spesielt fra USA.

FIGUR 4.2

**Sesongjustert BNP for Norges viktigste handelspartnere. Faste priser 2019=100.**

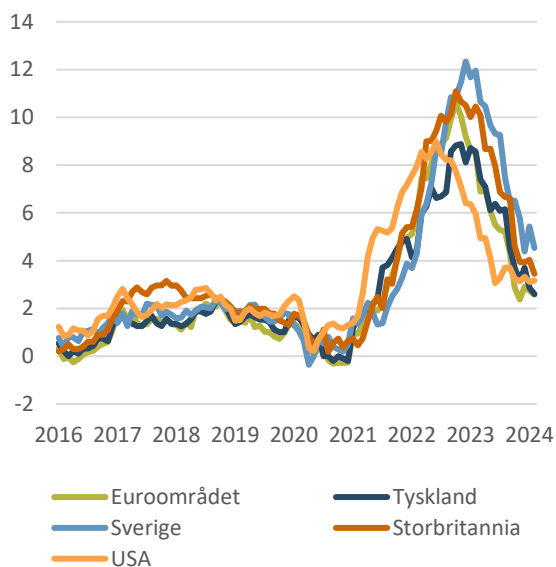


Den svake utviklingen i husholdningens konsum er den viktigste årsaken til den svake utviklingen hos Norges handelspartnere. Det skyldes at høy inflasjon, og høye renter trekker inn mye kjøpekraft. Inflasjonen har de fleste steder økt kraftig over en lengre periode. Inflasjonen har imidlertid falt markert siden i fjor høst hos alle våre handelspartnere. Det betyr trolig at rentene er i ferd med å passere toppen. Dette peker mot etter hvert noe lysere tider for husholdningene, og bidrar til at vi venter at den økonomiske veksten vil ta seg noe opp hos handelspartnere fra neste år, og dermed også internasjonal etterspørsel etter norske varer og tjenester.

I februar økte KPI med 2,6 prosent i euroområdet, sammenliknet med samme måned i fjor. Dette er en nedgang fra toppen på 10,6 prosent i oktober i fjor. I USA er tolv månedersveksten i KPI nede på 3,2 prosent, mot en topp på 8,9 prosent i juni i fjor. I Storbritannia og særlig Sverige har det tatt noe lenger tid før prisveksten har kommet ned, fra svært høye nivåer, men også der har inflasjonen nå kom-

met klart ned. I Sverige er den dog fortsatt på fire-tallet, i likhet med Norge.

**FIGUR 4.3**  
Inflasjon hos Norges viktigste handelspartnere. Endring i KPI fra samme måned året før. Prosent.



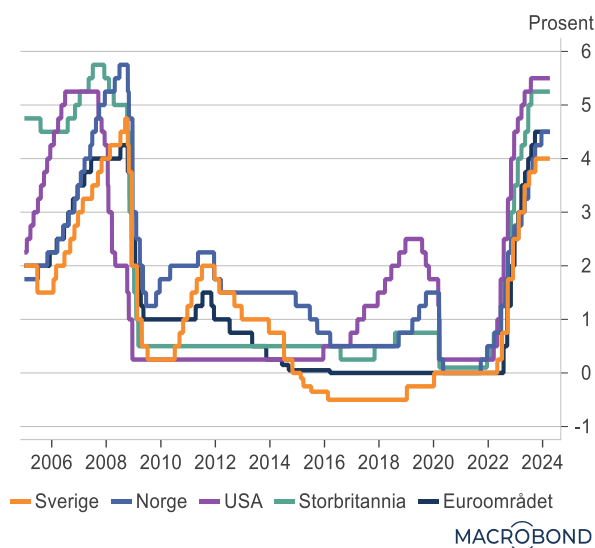
KILDE: MACROBOND

Sentralbankene har økt rentene kraftig de siste par årene som respons på den høye inflasjonen. Etter som inflasjonen har kommet godt ned, har rentene flatet ut den siste tiden, og sentralbankene signaliserer jevnt over at rentene skal ned framover, dog ikke til de lave nivåene de kom fra under pandemien. Den europeiske sentralbanken økte styringsrenten siste gang i september i fjor, til 4,5 prosent. Kun noen dager senere økte svenske Riksbanken styringsrenten til 4,0 prosent. Den amerikanske sentralbanken gjennomførte sin siste renteøkning allerede i juli, til 5,5 prosent.

<sup>12</sup> I modellen vi benytter i prognosearbeidet, NAM, fanges utviklingen i etterspørselen etter norske varer og tjenester på verdensmarkedet opp i en

Vi har lagt til grunn at markedsrentene faller med om lag 1,5 prosentpoeng i euroområdet fra 2024 til 2026. Lavere inflasjon og etter hvert lavere renter vil bidra til at den økonomiske veksten tar seg noe opp igjen fra neste år.

**FIGUR 4.4**  
Styringsrente hos Norges viktigste handelspartnere. Prosent.<sup>1</sup>



I modellen vi benytter i prognosearbeidet for norsk økonomi, fanges utviklingen i etterspørselen etter norske varer og tjenester på verdensmarkedet opp i en eksportmarkedsindikator, basert på importen hos Norges handelspartnere.

Rekylen etter nedstengningene under pandemien ga høy internasjonal etterspørsel i 2021 og 2022., Siden har aktiviteten vært svak. Importveksten hos Norges handelspartnere falt fra 8,3 prosent i 2022, til 0,8 prosent i 2023.<sup>12</sup> fra og med i år har vi lagt til grunn at veksten tar seg langsom t opp, til om lag

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

3,5 prosent mot slutten av prognoseperioden. Det innebærer at internasjonal etterspørsel gir noe sterkere, men fortsatt moderate impulser til Norsk økonomi utover i prognoseperioden.



# SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE