

# Norsk økonomi- boligmarkedet

Vol. 18, nr. 2-2023

Rapport nr. 20-2023 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-189-9

Forsidefoto: Photo by bady abbas on Unsplash

Tilgjengelighet: Offentlig

Dato for ferdistilling: 11. september 2023

Forfattere: Andreas Benedictow, Emil C. Bjøru, Bjørn Gran, Mathias Iversen,  
Marte Marie Frisell, Tobias Gamrath og Marthe Norberg-Schulz

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Borggata 2B  
N-0650 Oslo

Org.nr.: 911 737 752  
post@samfunnsokonomisk-  
analyse.no

## Forord

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

Rapporten starter med en gjennomgang av det norske boligmarkedet. Vi lager separate boligprisprognoser for alle Norges fylker, samt de seks største byene. Prognoser for norske utlånsrenter, husholdningenes inntekter, befolkningsvekst, boligbygging, konsumprisvekst og kredittvekst danner grunnlaget for de nasjonale og regionale boligprisprognosene. 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 13. september på boligkonferansen NEF Selvaag boligmarkedet 2023.

Oslo, 11. september 2023

Redaksjonen har bestått av:

- Andreas Benedictow
- Emil Cappelen Bjøru
- Marte Marie Frisell
- Tobias Gamrath
- Bjørn Gran
- Marthe Norberg-Schulz

## Sammendrag

### Kraftig fall i boliginvesteringene og bråstopp i norsk økonomi

*Etter en periode med høy vekst og lav ledighet er norsk økonomi på vei inn 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 har falt markant, og ventes å falle ytterligere gjennom høsten og inn i 2024. Den nærmeste tiden trekker oljeinvesteringene i motsatt retning som respons på høye olje- og gasspriser og 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. I årets 2. kvartal stoppet veksten helt opp, og vi venter en svak utvikling den nærmeste tiden fremover. Det tilsier årsvekstrater på knappe 1 prosent i 2023 og så vidt over 0 prosent i 2024. Dette står i sterk kontrast til de to foregående årene, da veksten var på om lag 4 prosent. Deretter venter vi at veksten tar seg noe opp i løpet av prognoseperioden, til knappe 2 prosent i 2026. Inflasjonen ventes å avta til i underkant av 3 prosent mot slutten av prognoseperioden, slik at reallønnsveksten etter hvert blir positiv igjen, mens rentene toppe i høst og går gradvis ned fra neste vår.*

*Renteoppgang og høye levekostnader har kjølt ned boligmarkedet. Etter en periode med høy boligprisvekst under pandemien, flatet boligprisene ut for om lag et år siden. Vi venter at boligprisene vil falle litt mer enn normal sesongvariasjon gjennom høsten og vinteren. For landet samlet gir det en årlig boligprisnedgang på 0,5 prosent i 2023 og ytterligere 0,9 prosent neste år. Fra sommeren 2024 venter vi at boligprisene øker klart igjen. Lavere renter, høy nominell lønnsvekst og en kraftig nedgang i boligbyggingen bidrar til høy boligprisvekst mot slutten av prognoseperioden, særlig i sentrale strøk. Nasjonalt venter vi at boligprisene skal øke med rundt 5 og 7 prosent årlig i hhv. 2025 og 2026. Den sterkeste prisveksten venter vi i Oslo, med om lag 7 og 10 prosent i den samme perioden.*

#### Konjunkturedgang og lavere renter

Høy inflasjon ble etter hvert møtt av en kraftig renteøkning i de fleste land. Den svenske sentralbanken har siden 2019 økt styringsrenten med 4,25 prosentpoeng, til 3,75 prosent. I sommer økte den amerikanske sentralbanken renten til 5,5 prosent, Bank of England til 5,25 prosent og den europeiske sentralbanken til 4,25 prosent. Inflasjonen har imidlertid falt markert siden i fjor høst, og den økonomiske veksten har avtatt. Det tilsier at rentetoppen er nær internasjonalt, og vi venter at rentene vil settes ned fra neste år.

Norges Bank økte styringsrenten til 4 prosent 18. august. Inflasjonen viser nå klare tegn til å avta også i Norge. Norges Bank må imidlertid forholde seg til den svake norske kronen, som gjør at import av varer, tjenester og innsatsfaktorer blir dyrere, og bidrar til at inflasjonen ikke har falt like mye i Norge. Dog har den heller ikke vært like høy her.

Vi venter at Norges bank ikke setter opp renten flere ganger etter rentemøtet i september i år, og at renten skal ned fra våren neste år. 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 vi ser klare tegn til at den økonomiske veksten dempes. Husholdningenes konsum falt i 2. kvartal, og veksten stoppet samtidig opp i BNP-Fastlands-Norge. Boliginvesteringene faller kraftig, og boligprisene er på vei nedover. Frontfagsmodellens sentraliserte lønnsforhandlinger bidrar også til å moderere lønnsveksten, slik at faren for at inflasjonen skal smitte over i lønningene og skape en stigende spiral mellom priser og lønninger er mindre i Norge enn i andre land.

Samlet venter vi at markedsrentene skal ytterligere noe opp den nærmeste tiden. Vi venter at utlånsrentene til husholdningene når toppen i løpet av vinterhalvåret, før de begynner å falle. Dette innebærer en gjennomsnittlig utlånsrente på 5,7 prosent i 2024, som faller til 4,4 prosent mot slutten av prognoseperioden.

Boligmarkedet fra kaldt til varmt

Renteøkningene er nå i ferd med å merkes for fullt i folks lommebøker. Utlånsforskriftens krav om at lånet ikke får overstige fem ganger inntekt og egenkapitalkravet på 15 prosent er allerede begrensende for mange, og særlig i områder med høye priser. I tillegg innebærer kravet om at husholdningene skal tåle en renteøkning på 3 prosentpoeng at mange snart må tåle renter på opp mot 9 prosent for å få lån. Dette demper også kjøpekraften betydelig for store grupper, selv om kravet ble redusert fra 5 til 3 prosentpoeng ved årsskiftet.

Boligmarkedet viser klare tegn til avmatning. Det gjelder særlig nyboligmarkedet, der salget falt kraftig gjennom fjoråret, og nå er rundt 60 prosent lavere enn det høye salget under pandemien på landsbasis. I Oslo har nyboligsalget vært svakt i to år. Boliginvesteringene faller bratt, og vi går mot en kraftig nedgang i ferdigstilte boliger de neste årene. I bruktboligmarkedet er prisene på vei ned. De økte riktig nok noe på nyåret, også sesongjustert. Det ser vi i sammenheng med at kravene i utlånsforskriften om hvor stor renteøkning låntakere må tåle ble redusert fra 5 til 3 prosentpoeng, og at det særskilte egenkapitalkravet for sekundærboliger i Oslo ble fjernet ved årsskiftet. I tillegg har den svake utviklingen i nyboligmarkedet ført til en konsentrasjon av boligkjøpere i brukmarkedet, der omsetningen har holdt seg relativt godt oppe. Framover tror vi imidlertid at høye renter og svakere konjunkturer vil dominere, slik at bruktboligprisene vil falle noe videre gjennom året og inn i neste år. På landsbasis innebærer dette en nedgang i boligprisene på om lag 5-6 prosent fra toppen i 2. kvartal i år til en bunn rundt årsskiftet. Det gir relativt moderate årsvekstrater på knappe -1 prosent i år og neste år.

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 etter hvert vil bli høy. Lavere renter og høy nominell lønnsvekst bidrar også til å øke kjøpekraften i boligmarkedet. I 2025 og 2026 venter vi en årsvekst på rundt 5 og 7 prosent nasjonalt.

Høye boligpriser har bidratt til at husholdningene i hovedstaden har tatt opp høy gjeld, og økte renter kan derfor slå ekstra hardt ut der på kort sikt. I Oslo har prisutviklingen lenge vært preget av at boligbyggingen har vært lav i forhold til befolkningsveksten. 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, og falt ytterligere den siste tiden, mens i resten

av landet kom salgsnedgangen først i fjor sommer. Vi venter derfor at antall ferdigstilte boliger faller aller mest i Oslo. 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 i 2025 og 2026 på hhv. 7 og 10 prosent i hovedstaden.

Også i prognoseperioden sett under ett (2023-2026) venter vi at Oslo blir byen med sterkeste boligprisvekst, med 16 prosent. Deretter følger Stavanger og Kristiansand, med en samlet økning på rundt 13 prosent. Høye oljepriser bidrar til en relativt god konjunkturutvikling på Vest- og Sørlandet. I tillegg er boligprisene og gjeldsbelastningen i de to byene relativt lav, og økte renter vil derfor ikke slå like hardt ut i boligprisene.

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

På fylkesnivå venter vi at boligprisveksten vil være sterkeste i Oslo, Rogaland og Agder. Vi venter at boligprisveksten blir svakest i Innlandet, Møre og Romsdal og Vestfold og Telemark. Der venter vi at boligprisene kun øker med 6 prosent i prognoseperioden. Den svake utviklingen skyldes en relativt svak etterspørselsside, samt en korreksjon i Vestfold og 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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Prognoser			
									2023	2024	2025	2026
BNP Fastlands-Norge	1,4	0,9	2,2	1,9	2,3	-2,8	4,2	3,8	0,9	0,3	1,4	1,8
Eksportmarkedsvekst	5,3	3,8	5,6	4,3	3,3	-7,6	9,5	7,8	0,9	1,2	3,0	3,4
Eksport av tradisjonelle varer	6,5	-11,2	0,9	2,0	5,1	-0,8	4,6	-0,3	3,5	1,2	2,9	3,4
Offentlig konsum	2,4	2,3	1,9	0,6	1,1	-0,5	5,0	0,1	2,5	1,7	1,8	2,2
Konsum i husholdninger mv.	2,7	1,1	2,2	1,4	1,0	-6,2	4,4	6,9	-1,2	-0,5	1,3	1,9
Petroleumsinvesteringer	-12,2	-16,0	-5,4	0,7	14,3	-3,3	-2,1	-6,5	8,0	3,0	2,5	-1,0
Boliginvesteringer	3,2	6,6	7,3	-6,5	-1,1	-1,6	3,0	-1,4	-14,1	-4,0	4,1	5,6
Næringsinvesteringer	-2,8	12,6	9,2	3,1	10,3	-5,3	5,0	14,5	3,8	-3,2	-3,1	-1,7
Offentlige investeringer	0,2	6,4	2,6	8,1	7,5	-1,1	-4,5	1,2	0,4	2,0	4,0	1,6
Arbeidsledighet (AKU), nivå <sup>1</sup>	4,7	4,9	4,4	4,0	3,9	4,7	4,4	3,2	3,6	4,1	4,2	4,0
Sysselsatte personer	0,4	0,3	1,1	1,6	1,6	-1,5	1,2	3,9	1,2	-0,4	-0,7	0,2
Årslønn	2,8	1,7	2,3	2,8	3,5	3,1	3,5	4,3	5,6	4,8	4,0	4,0
Inflasjon (KPI)	2,1	3,6	1,8	2,7	2,2	1,3	3,5	5,8	5,8	4,4	3,2	2,9
Underliggende inflasjon (KPI-JAE)	2,7	3,0	1,4	1,6	2,2	3,0	1,7	3,9	6,4	4,9	3,3	2,9
Oljepris i dollar <sup>2</sup>	52,3	43,7	54,2	71,0	64,3	41,8	70,7	100,9	81,4	81,0	77,0	74,0
Kronekurs (importvektet 44 land)	10,5	1,8	-0,8	0,1	2,9	6,7	-5,3	1,2	8,5	0,2	0,0	0,0
Foliorente, nivå	1,1	0,6	0,5	0,6	1,1	0,4	0,1	1,3	3,5	3,9	3,3	2,7
Pengemarkedsrente, nivå	1,3	1,1	0,9	1,1	1,6	0,7	0,5	2,1	4,2	4,5	3,7	3,2
Utlånsrente, rammelån, nivå	3,2	2,6	2,6	2,7	3,0	2,6	2,1	2,9	5,0	5,8	5,0	4,4
Pengemarkedsrente i euroområdet	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,5	2,6	2,1
Boligpris <sup>3</sup>	6,1	7,0	5,0	1,4	2,5	4,3	10,5	5,2	-0,5	-0,9	5,1	6,7
Oslo	11,2	15,8	7,8	0,5	4,1	5,7	11,7	4,9	-1,0	-0,8	7,3	9,7
Kristiansand	5,0	4,7	1,4	2,3	2,5	0,9	12,6	8,0	4,0	-1,2	4,3	5,5
Stavanger	-4,1	-5,6	4,8	-2,2	-1,3	4,8	7,7	6,1	2,8	-1,0	4,5	6,0
Bergen	8,1	0,8	3,2	-0,1	2,0	5,9	9,0	4,2	-0,8	-0,7	5,3	6,2
Trondheim	7,3	5,1	6,3	-0,6	1,7	3,3	12,4	5,5	-1,0	-0,8	5,6	7,7
Tromsø	10,0	2,8	6,4	1,4	4,4	4,6	6,0	7,4	-2,0	-1,2	5,2	7,0

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	Viken	27
2.3	Innlandet	29
2.4	Vestfold og Telemark	30
2.5	Agder og Kristiansand	31
2.6	Rogaland og Stavanger	33
2.7	Vestland	35
2.8	Møre og Romsdal	36
2.9	Trøndelag og Trondheim	37
2.10	Nord-Norge og Tromsø	39
<b>3</b>	<b>Norsk økonomi</b>	<b>42</b>
<b>4</b>	<b>Internasjonal økonomi</b>	<b>52</b>

---



# 1 Boligmarkedet nasjonalt

Økte renter, høy inflasjon og økonomisk usikkerhet bidro til en nedgang i boligprisene høsten 2022, før det snudde til oppgang igjen i begynnelsen av 2023. Oppgangen kan trolig ses i sammenheng med lettelse i Utlånsforskriften ved årsskiftet. Den siste tiden har det kommet et nytt omslag, og boligprisene er igjen på vei nedover. Den kraftige økningen i rentene har begynt å sette klare spor i boligmarkedet. Gjennom høsten venter vi at boligprisene skal falle klart, og vår prognose er en nedgang i boligprisene på om lag 5-6 prosent fra toppen i 2. kvartal i år til en bunn rundt årsskiftet. Vi venter at det snur til oppgang i andre halvår etter hvert som rentene settes noe ned. Lav boligbygging bidrar til betydelig boligprisvekst mot slutten av prognoseperioden.

Fra sensommeren 2021 startet Norges Bank å heve renten, først forsiktig med 0,25 prosentpoeng ved hvert andre rentemøte. Fra mai 2022 kom det flere doble rentehevinger fram mot høsten. Dette bidro til en nedkjøling i boligmarkedet.

I begynnelsen av 2023 snudde boligprisene til oppgang. Det kan blant annet knyttes til lettelsen i utlånsforskriftens stresstest for å få boliglån, som fra nyttår ble redusert fra at man må tåle en renteøkning på 5 prosentpoeng til kun 3 prosentpoeng, og til at det særskilte egenkapitalkravet for sekundærboligkjøpere i Oslo ble fjernet. I tillegg medfører det rekordsvake salget av nye boliger at «alle» boligkjøpere nå konsentreres i bruktboligmarkedet, noe som isolert sett bidrar til å holde prisene der høyere enn de ellers ville vært. At bankene i større grad ønsker at lånekundene selger egen bolig før de kjøper, trekker i motsatt retning.

Økningen i styringsrenta tiltok på forsommeren i år og er trolig en viktig årsak til at vi har fått en ny nedgang i boligprisene. Sesongjustert har boligprisene (målt av Eiendom Norge) falt siden mai. Vi venter en videre nedgang i boligprisene (utover vanlig sesongmessig nedgang) gjennom høsten, og inn i neste år. For 2023 tilsier prognosen vår en nedgang

i boligprisene på 0,5 prosent sammenlignet med fjoråret.

I 2024 venter vi at boligprisnedgangen snur til oppgang i andre halvår. En viktig årsak til dette er at vi venter at renten settes noe ned allerede fra forsommeren. Høy nominell lønnsvekst øker også kjøpekraften i boligmarkedet. Svært lav boligbygging og høy befolkningsvekst gjør at det bygger seg opp et boligunderskudd. Dette bidrar til klar boligprisvekst mot slutten av prognoseperioden. Vi anslår en boligprisvekst på om lag 5 prosent i 2025 og nesten 7 prosent i 2026.

**FIGUR 1.1**  
**Boligprisvekst i hele landet. Historiske tall og prognose. 2012-2026<sup>1</sup>**



1) Prognose etter 2022.

KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Tidligere har relativt høy boligbygging sammenlignet med befolkningsveksten over tid bidratt til å dempe boligprisveksten på landsbasis. Men klar nedgang i boligbyggingen og høyere befolkningsvekst bidrar til at dette snur. Mange flyktninger fra Ukraina øker boligbehovet, samtidig som boligbyggingen nå er svært lav. Det er også store regionale forskjeller, hvor særlig Oslo skiller seg ut med lav boligbygging. Det gir relativt høy boligprisvekst i hovedstaden utover i prognoseperioden.

## 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. Ved siste telling (august 2023) fikk vi det laveste salgstallet vi har registrert i en august-telling 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 3,9 prosent. Den sterke veksten i slutten av 2020 og første halvår 2021 ga en årsvekst i boligprisene på hele 10,5 prosent i 2021.

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

Fra januar i år ble det gjort flere lettelsener i utlånsforskriften. Stresstesten ble redusert med 2 prosentpoeng, slik at man kun må tåle en 3 prosentpoengs renteøkning for å kunne få lån. Egenkapitalkravet for lån til kjøp av sekundærbolig i Oslo ble også redusert til 15 prosent, fra 40 prosent. Lettelserne bidro til at boligprisene økte i begynnelsen av 2023. Siden mai har det vært nedgang i boligprisene når man justerer for sesongvariasjon.

<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 bidrar innvandring fra Ukraina til relativt høy befolkningsvekst.

Siden toppen i 2011-2012 har befolkningsveksten vært klart avtagende. Den *registrerte* befolkningsveksten økte noe i 2019 og endte på om lag 39.400 personer. Denne økningen skyldes imidlertid kunstig lave utvandringstall i 2019, som følge av midlertidig stans i utvandringsvektak fra folkeregisteret.<sup>3</sup> Dersom vi tar hensyn til dette var befolkningsveksten i 2019 trolig på om lag 34.400 personer. I 2020 endte befolkningsveksten på kun om lag 23.800 personer. Historisk er dette svært lavt og 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 innvandring 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.

I 2021 innvandret drøyt 54.000 personer til Norge, mens utvandringen var på om lag 34.000 personer. Dette ga en nettoinnvandring (innvandring fratrukket utvandring) på om lag 20.000 personer. Dette var en klar økning sammenlignet med pandemiåret 2020 og kom som en følge av gjenåpningen av samfunnet i løpet av våren og sommeren 2021.

Innvandringen tok seg videre 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 har holdt seg høy også i 2023 og i første halvår har nesten 13.000 personer innvandret. Samlet har nettoinnvandringen fra utlandet vært på om lag 21.000 personer. Innvandringen fra Asia holder seg fortsatt høy, mens vi har sett en liten nedgang i innvandringen fra Øst-Europa (med unntak av Ukraina). En årsak til nedgangen i 2. kvartal er at mange vedtaksutvandring havner i dette kvartalet (på grunn av arbeidsrutiner i Folkeregisteret)<sup>4</sup>.

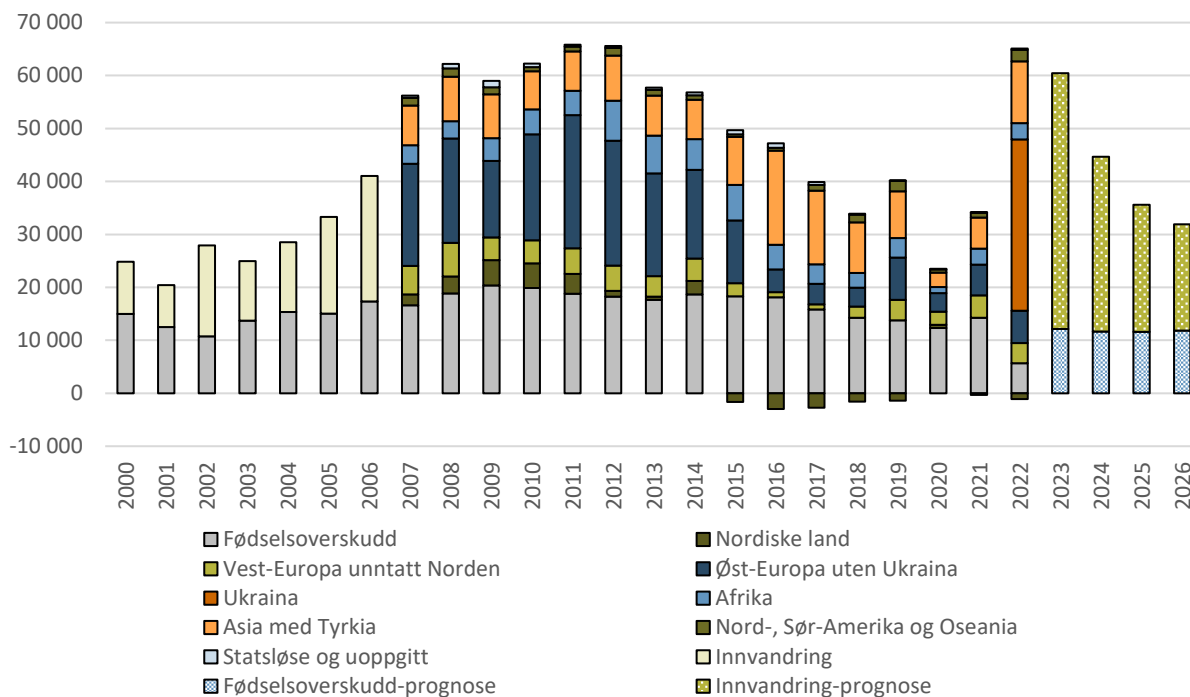
<sup>3</sup> SSB skriver: «Vi gjør oppmerksom på at i 2019 gikk antall utvandring etter vedtak i folkeregisteret mye ned. Grunnen til dette var at det på vårparten var mye arbeid med omorganisering, og at man på høsten gikk gjennom metodene. Om andelen vedtak om utvandring hadde vært den samme i 2019 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 tredjelandsborgere er endringene i andelen vedtak jevnt over innenfor det en må regne som naturlige svingninger. De manglende utvandringene ser ut til å fordele seg jevnt over hele landet.

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

<sup>4</sup> Vi har omtalt dette i tidligere avsnitt.

FIGUR 1.2

**Befolkningsvekst fra fødselsoverskudd og nettoinnvandring etter landbakgrunn. Antall personer. 2000-2026<sup>1</sup>**



1) Prognose etter 2022.

KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

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 5.800 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 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 har vært nokså stabil.

Fødselsoverskuddet økte noe i 2021 som følge av økning i antall fødsler, men falt klart i 2022 til kun

5.700 personer. Nedgangen skyldes både en reduksjon i antall fødte og en økning i antall døde.

I første halvår av 2023 har fødselsoverskuddet økt noe igjen, og følger av at dødsraten ligger på mer «normale» nivåer etter høy dødelighet i kjølvannet av pandemien.

#### Befolkningsprognoser

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

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. I våre anslag har vi tatt utgangspunkt i dette, men justert fødselstallene i prognosene noe ned.

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

Innvandringen til Norge er en funksjon av arbeidsinnvandring og globale flyktingestrømmer. En av de viktigste forklaringene på den høye arbeidsinnvandringen i tiåret fra om lag 2007 er den økonomiske utviklingen i Norge sammenliknet med utvandringslandene.<sup>5</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

---

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

at dette vil fortsette å utgjøre en betydelig andel av innvandringen til Norge fra land utenfor EU/EØS.

I prognosen har vi lagt til grunn høy nettoinnvandring i 2023, med i overkant av 48.000 personer. Dette skyldes særlig at det kommer mange flyktninger fra Ukraina. Vi legger til grunn at det kommer om lag 30.000 flyktninger fra Ukraina i 2023, før det blir færre flyktninger i 2024 og 2025. Hvor mange flyktninger som kommer fra Ukraina, og i hvilken grad de blir værende i Norge, avhenger blant annet av krigens videre forløp, og utgjør en stor usikkerhet i anslagene.

Samlet sett innebærer våre anslag for fødselsoverskudd og nettoinnvandring en befolkningsvekst i Norge på om lag 60.000 personer i 2023, før befolkningsveksten kommer ned til omtrent 45.000 personer i 2024. I 2025 og 2025 anslår vi henholdsvis drøyt 35.000 og 32.000 personer.

## 1.2 Lavere boligbygging

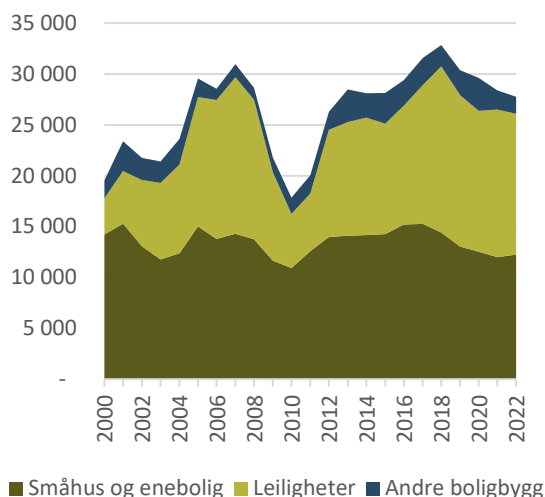
Det har vært relativt høy boligbygging i Norge samlet de siste årene. I 2020 ble om lag 29.000 boliger fullført, og i 2021 og 2022 ble det fullført rundt 28.000 boliger. Det har blitt fullført mange boliger også hittil i 2023. Det er riktignok lavere enn perioden 2017-2019, men høyt sammenlignet med gjennomsnittet de siste 10 årene på om lag 26.000 boliger per år. Lavt nyboligsalg siden sommeren i fjor 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 bofellesskap.

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 10.500 leiligheter per år, men antallet har variert fra kun 3.600 nye leiligheter i 2000 til hele 16.300 nye leiligheter i toppåret 2018.

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, bofellesskap og bo- og servicesenter.

KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Småhus og eneboliger utgjør en stor andel av boligbyggingen, men her er variasjonen noe mindre. Siden 2000 har det blitt bygget i gjennomsnitt snaut 13.500 småhus og eneboliger i året. De siste årene har det imidlertid vært en liten 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

Utviklingen i nyboligsalget er en tidligindikator for boligbyggingen framover. Gjennom statistikken



ECON Nye boliger<sup>6</sup> registrerte vi at nyboligsalget holdt seg på et relativt stabilt nivå i årene 2018 til 2020.

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

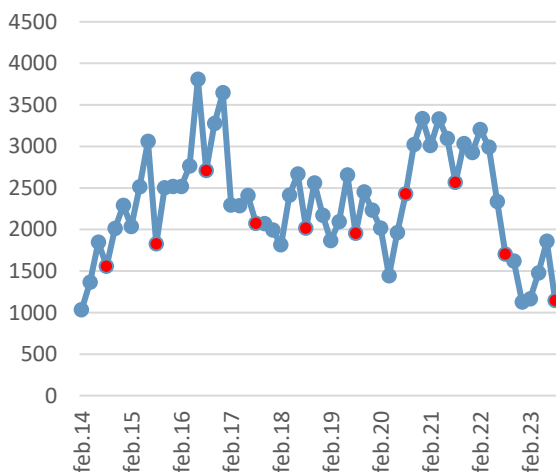
2021. Med unntak av en periode med godt salg i fjor vår, har nyboligsalget holdt seg lavt i hovedstaden de siste to årene.

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

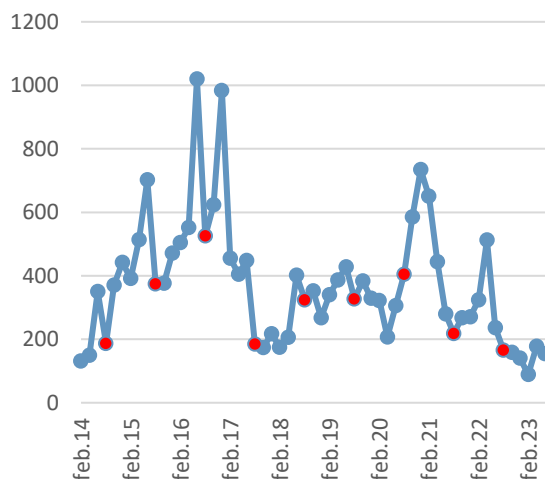
Til tross for nedgang, er beholdningen av usolgte boliger fortsatt på et høyt nivå i Akershus og resten

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 august-tellingen for årene 2014-2023.

KILDE: ECON NYE BOLIGER

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

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

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. Mange prosjekter har trukket prosjekter eller utsatt byggestart.

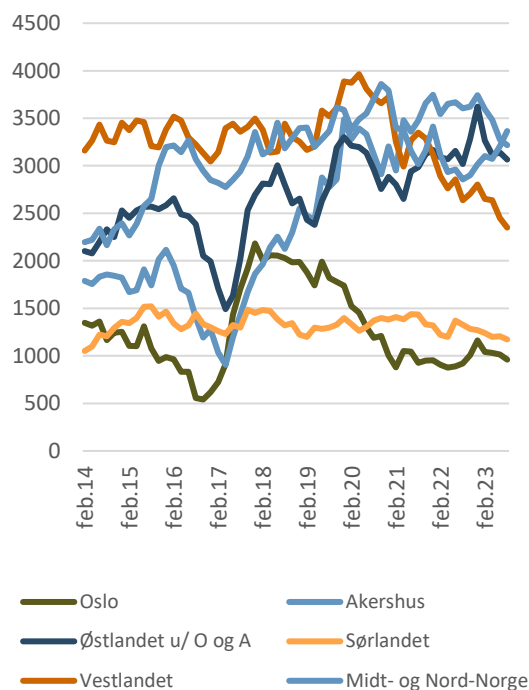
I Oslo er det relativt få ledige boliger i nyboligmarkedet. Dette skyldes blant annet at det har blitt lagt ut få nye boligprosjekter på markedet spesielt de siste to årene. Med få nye boligprosjekter vil det gi lav boligbygging i hovedstaden også i årene framover.

#### Byggekostnadene på vei ned

Byggekostnadene økte kraftig i 2021. I juli 2023 var byggekostnadene, målt ved SSBs byggekostnadsindeks<sup>7</sup>, fortsatt 21 prosent høyere enn i januar 2021. I de foregående årene har økningen i byggekostnadene ligget på mellom 2-4 prosent. Den senere tiden har flere av materialindeksene falt klart. Det gjelder særlig for trelast og stål, men også betongprisene gikk noe ned i sommer.

FIGUR 1.6

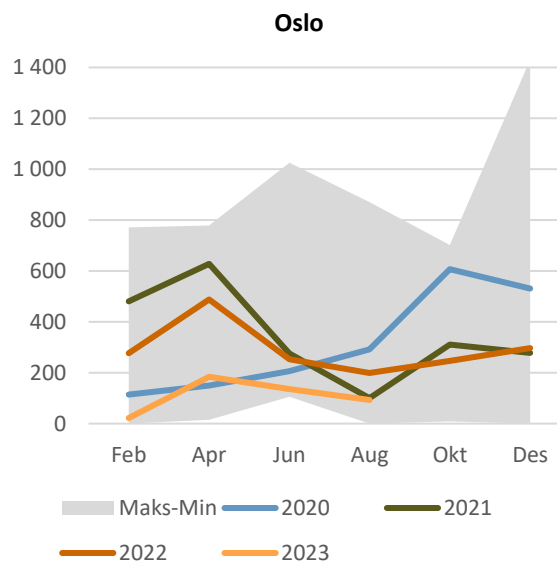
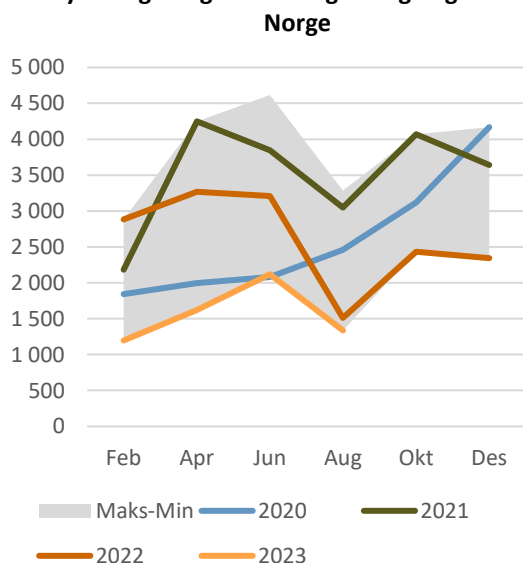
#### Antall usolgte boliger fordelt på områder



KILDE: ECON NYE BOLIGER

FIGUR 1.5

#### 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 2014-aug. 2023

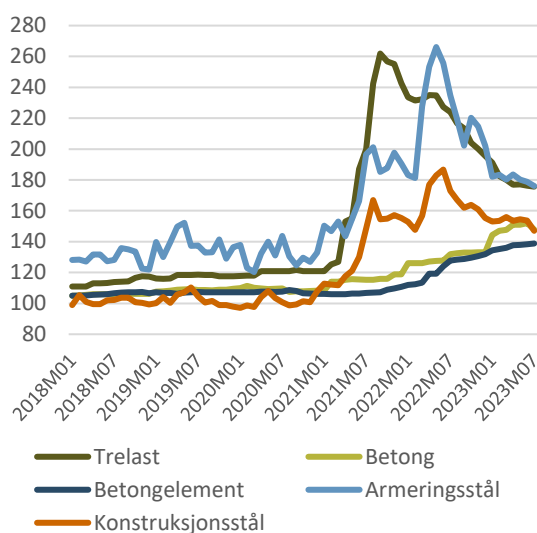
KILDE: ECON NYE BOLIGER

<sup>7</sup> Byggekostnadsindeksen måler den månedlige prisutviklingen i innsatsfaktorene til bygging av boliger, se [SSB](#).



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 også en mindre andel av de totale kostnadene. Høye tomteverdier utgjør der en større andel av samlede utviklingskostnader, og økte byggekostnader vil derfor på sikt kunne føre til reduserte tomtepriser og at kostnadsveksten ikke i like stor grad veltes over på salgsprisene. Høye byggekostnader kan gjøre at prosjekter (også med mange solgte boliger) ikke lenger er lønnsomme. Dersom byggingen ikke allerede er igangsatt, kan dette også medføre at prosjekter blir trukket.

Vi sår nå klare tegn til at byggekostnadene er på vei nedover. Vi venter dermed også at problemene knyttet til høye byggekostnader blir klart mindre framover.

Godt salg i perioden fram til sommeren 2022 vil gi mange innflyttingsklare boliger i år. Den klare nedgangen i nyboligsalget på forsommeren i 2022 vil imidlertid bidra til å redusere boligbyggingen fram-

over. Der tid fra salg til ferdigstillelse er kortere, typisk i distriktene med mye småhusprosjekter, vil fallet i salget merkes fortere også på boligbyggingen. Økt rente og usikkerhet knyttet til framtidig salg- og prisutvikling gjør at vi venter at salget av nye boliger vil være historisk svakt i år. I takt med at rentene blir satt noe ned igjen og bruktboligprisene øker, venter vi imidlertid økning i nyboligsalget igjen frem mot sommeren 2024.

Vi anslår derfor at ferdigstillelse av boliger vil være relativt høy i 2023 (som følge av salgene i perioden 2021-2022), før det faller klart. 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 2023 venter vi ferdigstillelse av om lag 29.000 boliger. For årene 2024 og 2025 venter vi at det ferdigstilles henholdsvis om lag 21.000 og 20.000, mens det tar seg opp til 25.000 boliger i 2026.

### 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 de siste årene.

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

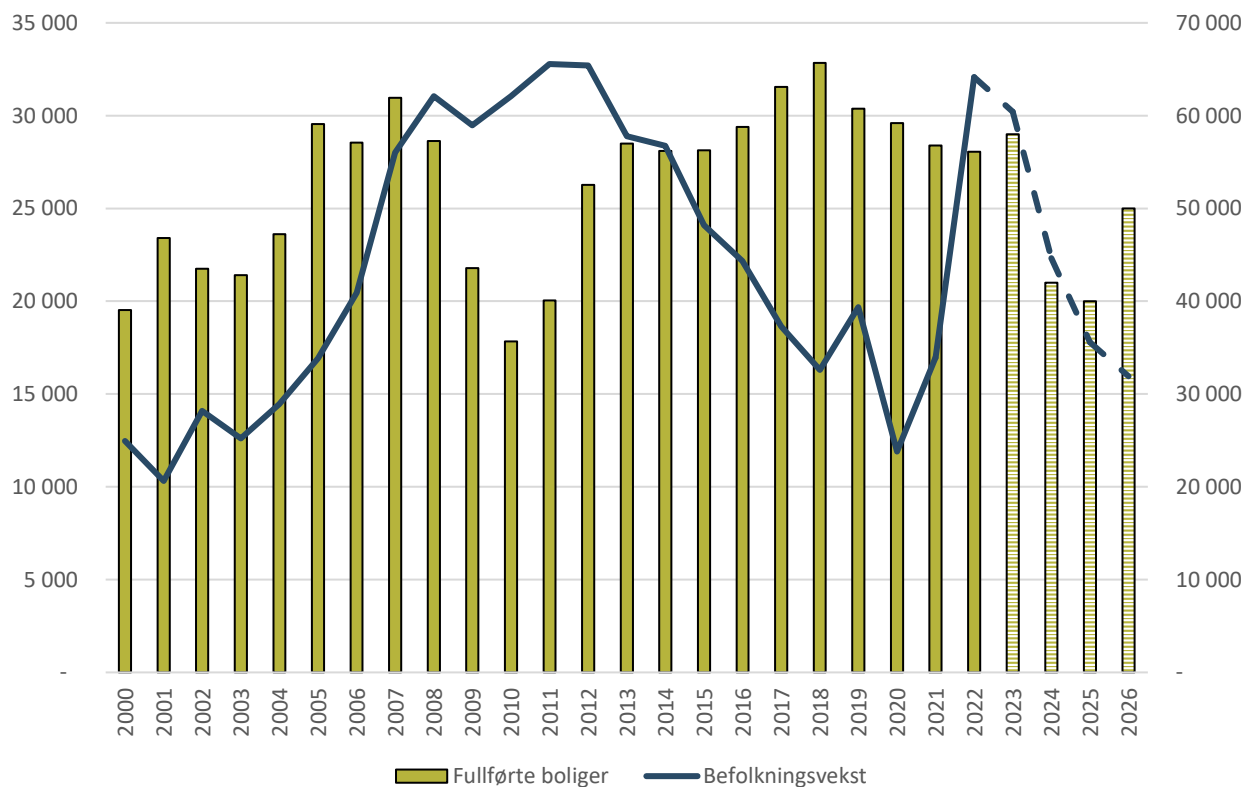
ligprisene med et årlig gjennomsnitt på hele 11 prosent.

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. Nå er styringsrenten på 4 prosent.

ningene skal tåle en rentøkning på 3 prosentpoeng impliserer dermed at låntakere må tåle renter på 8,5 prosent. Det demper kjøpekraften betydelig for store grupper. I tråd med de forventede rentekuttene fra Norges Bank, venter vi at utlånsrentene kommer noe ned igjen fra høsten neste år, og videre til 4,4 prosent i 2026.

**FIGUR 1.9**  
**Utlånsrente, rammelån. 2008-2022 og prognose 2023-2026, nivå**



KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE

Vi legger til grunn at styringsrenten settes opp med 0,25 prosentpoeng i september, men at tegn til at inflasjonen snur og forventninger om lavere økonomisk aktivitet vil føre til en avventende holdning fra sentralbanken deretter. Vi venter at det kommer en rentenedgang fra forsommeren neste år og at renten settes gradvis ned ut prognoseperioden, slik at den er 2,5 prosent ved utgangen av 2026.

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 5,5 prosent i 2023. Kravet om at hushold-

## 2 Boligmarkedet regionalt

I perioden 2018-2022 økte boligprisene med 29 prosent i landet sett under ett, men det var store regionale forskjeller (se Figur 2.1). Vestfold og Telemark hadde den sterkeste veksten, med 40 prosent. Viken fulgte tett på med en samlet vekst på 32 prosent. Fylket med lavest vekst var Rogaland, med kun 16 prosent. Nest lavest var prisveksten i Troms og 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 2018-2022 skiller Oslo seg klart ut med størst gap mellom befolkningsvekst og boligbygging: Her var det 2,14 nye personer per nye bolig i perioden, se Figur 2.2. Samtidig er Oslo den regionen med flest aleneboende. I den siste femårsperioden har det også vært relativt høy befolkningsvekst i forhold til boligbygging i byene Stavanger, Kristiansand, Trondheim og Bergen.

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

Det er imidlertid også regioner som avviker fra dette mønsteret. 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.

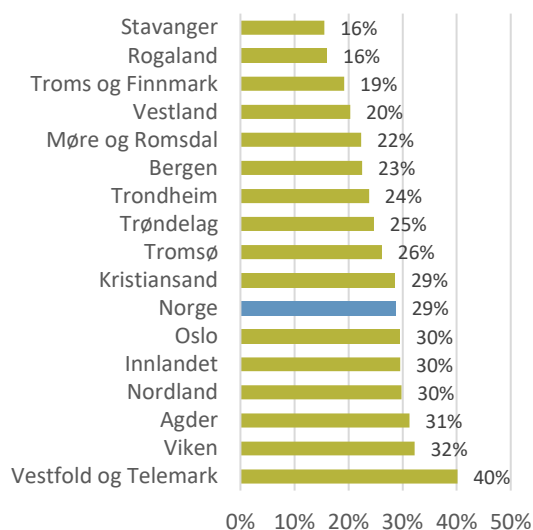
Videre kan det være sentralisering innad i fylket, som innebærer at det er stort press (og behov for boligbygging) i bysentraene i fylkene, mens det er mindre press i distriktskommunene. Dette gjør at etterspørselen etter nye boliger i en region kan være betydelig større enn det samlet befolkningsvekst 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 etterspørselen etter boliger i en region av andelen av befolkningen som er i etableringsfasen (førstegangskjøpere), familieførøkelse utløser behov for annen type bolig (behov for større bolig), barn flytter ut (ønske om mindre bolig) og eldre flytter i omsorgsbolig eller sykehjem (frigjør en bolig).

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

FIGUR 2.1

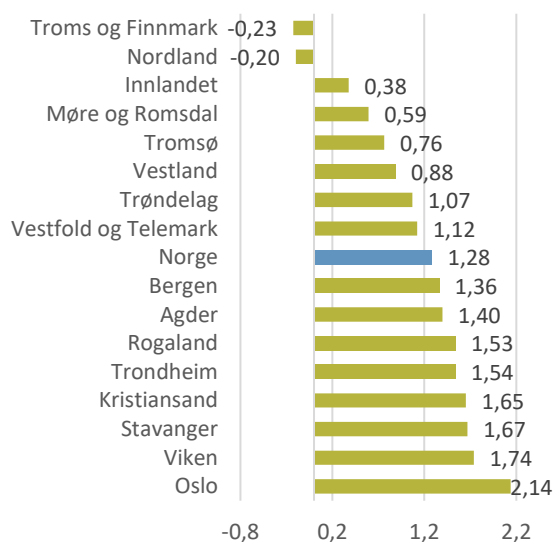
**Boligprisvekst 2018-2022, prosent**



Note: Boligprisveksten er beregnet som et vektet snitt (vektet med omsetninger) av boligpriser fra tabell 05963 og 06695.  
KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ

FIGUR 2.2

**Befolkningsvekst delt på vekst i boligmassen. Samlet vekst i perioden 2018-2022**



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  
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 nådde arbeidsledigheten svært lave nivåer. Ledigheten er fortsatt lav sommeren 2023, men det har vært en liten oppgang mange steder.

**Regionale prognoser**

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

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

også antatt ferdigstillelse i boligprosjekter som ligger ute for salg.

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

For hele prognoseperioden samlet tror vi boligprisveksten vil være sterkest i fylkene Oslo, Rogaland, Agder, Trøndelag og Viken. For Oslo (spesielt) og Viken skyldes det først og fremst at vi venter at den lave boligbyggingen framover vil gi et boligunderskudd i sentrale områder. Oslos boligmarked er relativt rentesensitivt, og vi venter en klar nedgang i boligprisene i høst og begynnelsen av neste år. Veldig lav boligbygging over lang tid i hovedstaden vil bidra til sterkt prispress mot slutten av prognoseperioden. Også i Agder, Rogaland og Trøndelag venter vi relativt svak boligbygging i forhold til befolkningsveksten litt utover i prognoseperioden. I Rogaland drives boligmarkedet også av god aktivitet i pe-

troleumsnæringen. 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.

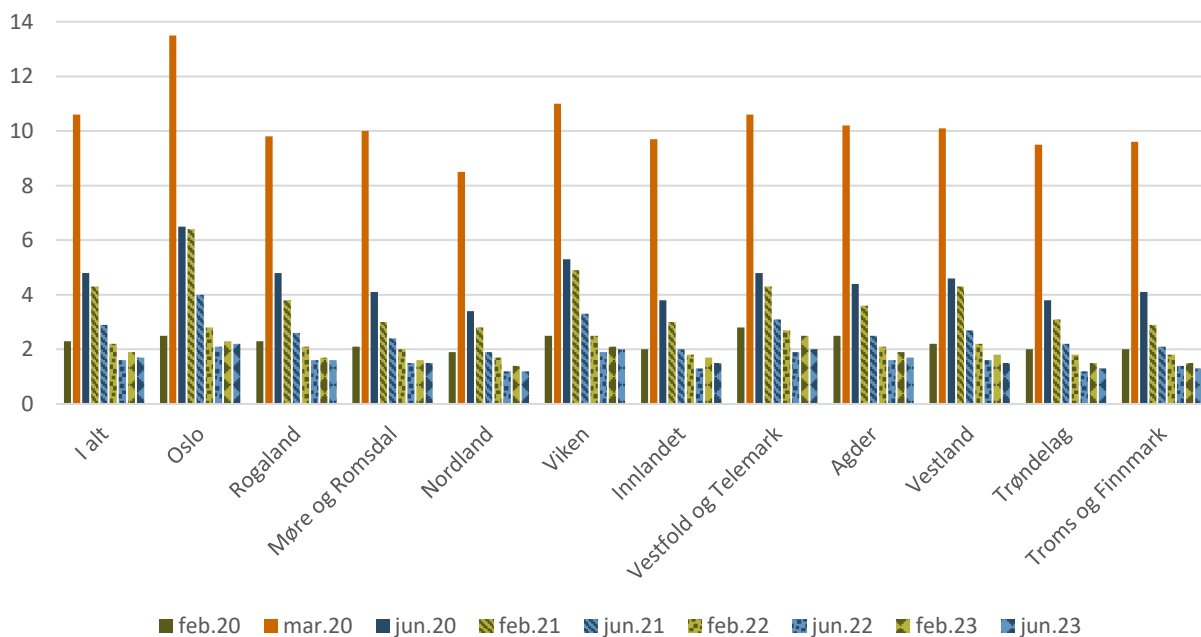
Vi venter at boligprisveksten blir svakest i Innlandet, Vestfold og Telemark og Møre og Romsdal.

#### Sterkere boligprisvekst i byene

Prisutviklingen i Oslo har lenge vært preget av at boligbyggingen har vært lav i forhold til befolkningsveksten. Boligprisene har steget betydelig i 2020, 2021 og i starten av 2022. 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 fjor falt prisene, mens de i starten av 2023 igjen steg. De økte boligprisene etter nyttår kan knyttes til lettelsene i lånekrav. Boligprisene falt klart i hovedstaden i august i år og vi venter videre nedgang (utover sesong) gjennom høsten og vinteren.

FIGUR 2.3

#### Registrert arbeidsledighet som andel av sysselsatte, 2020-juni 2023



KILDE: NAV (registrert ledighet)

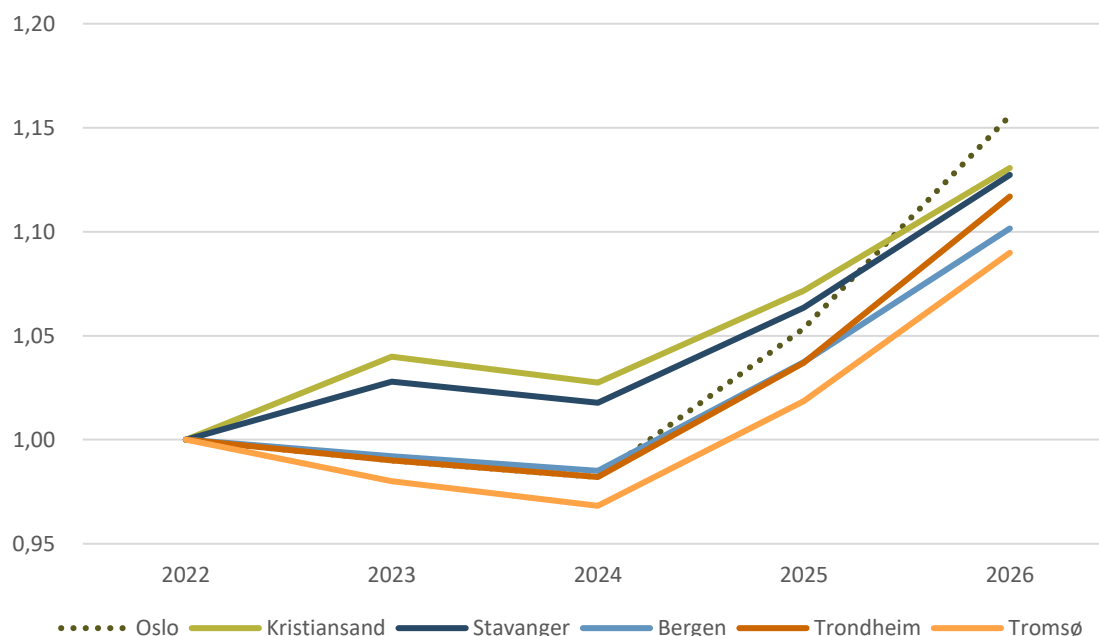
Nyboligsalget i Oslo tok seg kraftig opp høsten 2020 og holdt seg på et høyt nivå i begynnelsen av 2021, før det falt tydelig fra mars/april samme år. Siden sommeren 2021 har nyboligsalget vært svakt i hovedstaden og dette gir få innflyttingsklare boliger framover. Når vi sammenligner med befolkningsveksten og befolkningens boligbehov, gir dette et klart prispress utover prognoseperioden. Vi venter at boligprisene i Oslo tar seg kraftig opp mot slutten av prognoseperioden. I 2025 og 2026 anslår vi en boligprisvekst på henholdsvis 7,3 og 9,7 prosent i Oslo.

Blant de andre byene venter vi at boligprisveksten blir sterkest i Stavanger og Kristiansand i prognoseperioden samlet. Årsaken til dette er høy aktivitet i oljenæringen, og at boligpris- og gjeldsnivået i de to byene er relativt lavt slik at høye renter ikke slår like hardt ut. De to byene har hatt positiv utvikling i boligprisene hittil i år, men også her ser vi en nedgang i august. Vi venter nedgang i boligprisene også her

framover. Utover prognoseperioden venter vi at veksten vil ta seg opp, men med en klart lavere vekstrate enn Oslo. Samlet over hele prognoseperioden kommer Oslo, Kristiansand og Stavanger «best» ut, med en samlet boligprisvekst på henholdsvis 15,6, 13,1 og 12,6 prosent.

Boligprisnivået og gjeldsnivået i Trondheim og Tromsø er relativt høyt sammenlignet med de fleste andre byer. Dette gjør at økte renter virker relativt sterkt i de to byene, og vi venter en klar nedgang her kommende år. Utover prognoseperioden venter vi at svak boligbygging vil gi et tydelig prispress (spesielt i Trondheim). For prognoseperioden samlet lyder prognosen på 11,7 prosent i Trondheim og 9,0 prosent i Tromsø. I Bergen venter vi en utvikling om lag som landsgjennomsnittet og med en samlet vekst på 10,2 prosent i prognoseperioden.

**FIGUR 2.4**  
**Boligprisvekst i byer (indeksert til 1 i 2022)**



KILDE: Statistisk sentralbyrå og Samfunnsøkonomisk analyse



## 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 bremses 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, med vekstrater på henholdsvis 0,5 og 4,1 prosent.

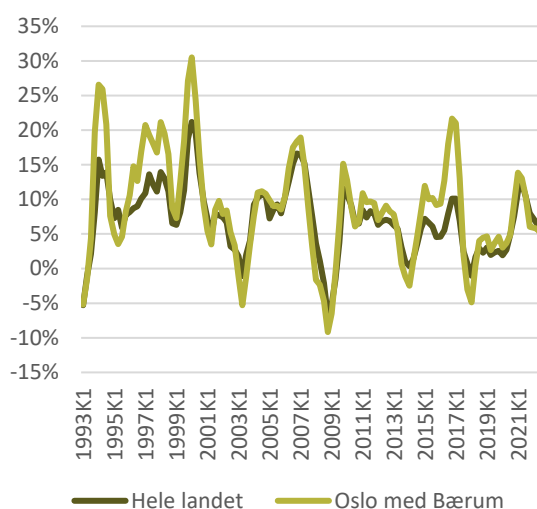
I pandemiårene 2020 og 2021 økte boligprisene kraftig, til tross for stadige nedstenginger og gjenåpninger av økonomien. Svært lave renter var en viktig årsak. En viktig del av forklaringen er også at utlånsforskriften ble løsnet opp, samtidig som de med høy utdanning og høyt lønnsnivå i mindre grad 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 boligprisveksten i Oslo i underkant av 6 prosent, og i 2021 i overkant av 12 prosent, som med unntak av 2016 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 har falt etter

sommeren. Vi venter at boligprisene vil falle videre gjennom året (utover vanlig sesong), og i begynnelsen av neste år. Vår prognose er at boligmarkedet tar seg opp igjen i løpet av våren og at boligprisene vil vokse igjen fra forsommeren neste år. Fra 2025 venter vi at lav boligbygging, høy nominell lønnsvekst og lavere renter vil medføre økt prisvekst, som øker ytterligere i 2026.

FIGUR 2.5

**Tolv månedersvekst i boligprisene i Oslo og Bærum og Norge i perioden 1. kvartal 1993-2. 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 3.300 boliger i både 2013 og 2014.<sup>8</sup> I 2015 ble det imidlertid kun fullført i underkant av 2.100 boliger. Boligbyggingen forble lav fram til 2018, da det i løpet av året stod rundt 4.250 boliger klare til innflytting. I 2019 økte dette videre til omtrent 4.850 boliger, og

<sup>8</sup> SSB tabell 05940

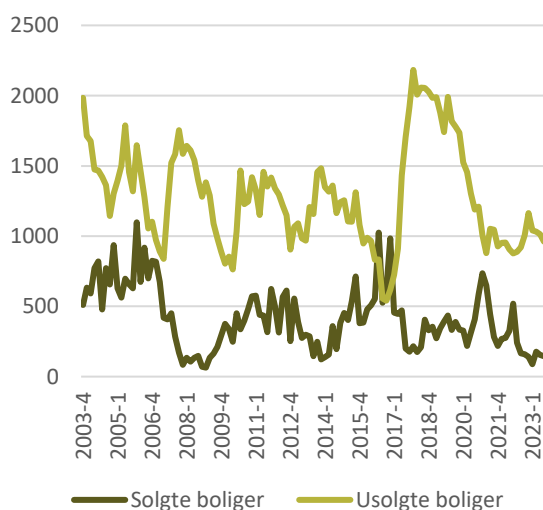


vi må tilbake til 1976 for å finne et enkeltår med like mange innflyttingsklare boliger. Antall ferdigstilte boliger har falt i årene etter, og var på 2.960 og 2.620 i henholdsvis 2020 og 2021. I 2022 falt det videre til kun 1.960 innflyttingsklare boliger. Det laveste siden 2011.

Boligbygging må sees i sammenheng med nyboligsalget.<sup>9</sup> Vi fanger opp utviklingen i boligbygging og -salg i vår nyboligstatistikk ECON Nye boliger. Det svært gode nyboligsalget 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. Aug. 2002-august 2023**



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

På bakgrunn av det svake nyboligsalget i hovedstaden får vi lav boligbygging i Oslo de neste årene. I 2023 anslår vi at det ferdigstilles om lag 2.800 boliger, men at det faller til om lag 2.000 ferdigstilte boliger i 2024 og 2025. Vi venter at salget vil ta seg noe opp fra 2024. Det vil bidra til at antallet ferdiggjøring begynner å ta seg opp igjen fra 2026.

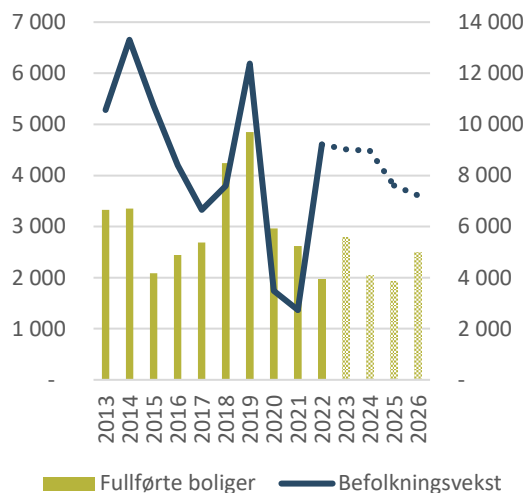
### 2.1.2 Økt befolkningsvekst

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 3500 og 2800 personer.

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

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

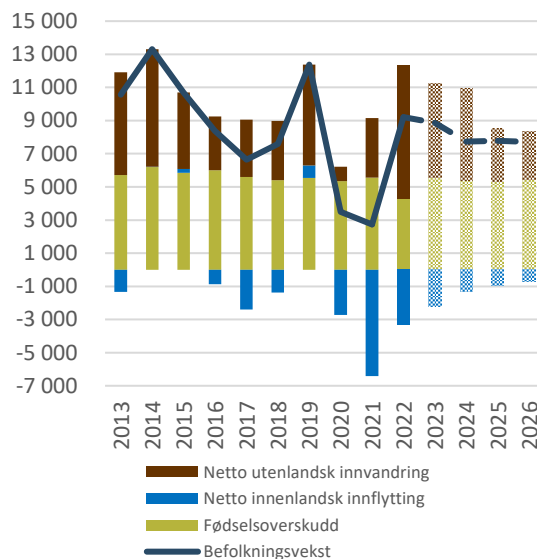
En viktig driver for befolkningsveksten i Oslo har vært fødselsoverskuddene, som har ligget forholdsvis stabilt på om lag 5.400-6.000 personer de siste ti årene, med unntak av i 2022 da det falt en del til rundt 4.300. Vi forventer dog at fødselsoverskuddet fremover vil stabilisere seg på historiske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

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 2026.**



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 landegrenser, men også skapte et såkalt "race for space», der mange flyttet til større, men mindre sentrale boliger som en tilpasning til en ny hverdag med bedre tilrettelegging og større aksept for hjemmekontor.

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

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

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

Dette gir til sammen en høy befolkningsvekst i Oslo i år og neste år, på om lag 9.000 personer. Deretter venter vi at befolkningsveksten går litt ned til om lag 7.500 personer utover i prognoseperioden. Framover motvirkes nedgangen i utenlandsk innvandring i noen grad av nedgangen i innenlandsk utflytting fra Oslo.

Høy befolkningsvekst og lav boligbygging vil være en prisdriver for Oslo også i årene framover. På kort sikt tror vi imidlertid at den høye rentebelastningen vil dominere. Vår prognose for 2023 og 2024 er en nedgang i boligprisene på henholdsvis 1,0 og 0,8 prosent. Etter hvert som renten settes noe ned, venter 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 over 7 prosent i 2025, økende til nesten 10 prosent i 2026.

Dette gir en samlet boligprisvekst for prognoseperioden 2023-2026 på 15,6 prosent, som er den sterkeste veksten blant alle fylkene og byene i landet.

## 2.2 Viken

---

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

Boligprisene fortsatte å øke gjennom våren 2022, men gjennom høsten falt prisene etter flere doble rentehevinger. De første månedene i 2023 steg dog prisene igjen, trolig drevet av lettelser i utlånsfor-skriften. Boligprisene har falt (sesongjustert) gjennom sommeren og vi venter videre nedgang i høst. Samlet anslår vi en prisnedgang på 1,0 prosent i Viken i 2023. Det er spesielt i de sentrale strøkene at vi venter et større prisfall, ettersom det er her bolig-gjelden er høy og renteøkningene merkes mest.

### 2.2.1 Høy innvandring gir høy befolkningsvekst

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

Ifølge tallene fra SSB er innenlandsk tilflytting en viktig årsak til veksten i Viken, og har blitt relativt viktigere for å opprettholde høy befolkningsvekst. 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 som Sarpsborg og Fredrikstad har hatt vel så høy vekst som Akershusområdet. Nå er den innenlandske innvandringen til Viken tilbake på nivåene vi så før pandemien.

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

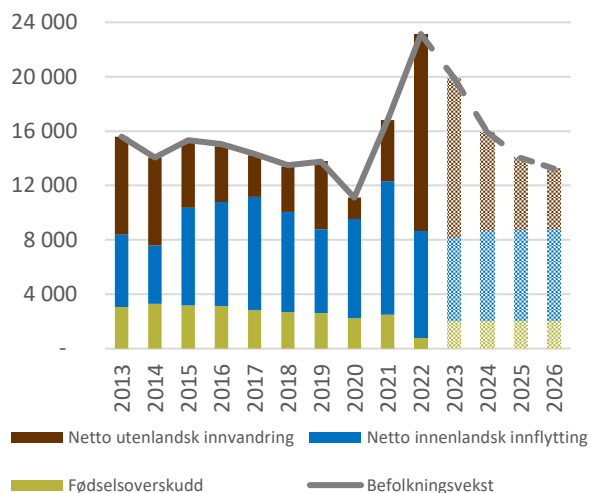
Fødselsoverskudd lå i 5-årsperioden før 2017 stabilt i overkant av 3.000 årlig, men har fra 2017 falt gradvis frem til det i 2020 nådde sitt laveste nivå på en 20-års periode med et fødselsoverskudd like over 2.200 personer. Fødselsoverskuddet tok seg derimot litt opp igjen i 2021, som i store deler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

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

Ettersom landegrensene åpnet igjen, økte den utenlandske innvandringen i 2021 og 2022, først drevet av gjenåpning etter pandemien, deretter av høyt antall flyktninger fra Ukraina. Vi venter høy utenlandsk innvandring til Viken også i år, blant annet som følge av mange flyktninger fra Ukraina. Dette kombinert med en høy innenlandsk innflytting gjør at vi venter en høy befolkningsvekst også i år, dog noe lavere enn fjoråret. Vi venter at den høye innenlandske innflyttingen og utenlandske innvandringen vil synke noe, mot nivåene før pandemien. Mot slutten av prognoseperioden venter vi at befolkningsveksten totalt vil være rundt 13-14.000 personer for hele fylket samlet.

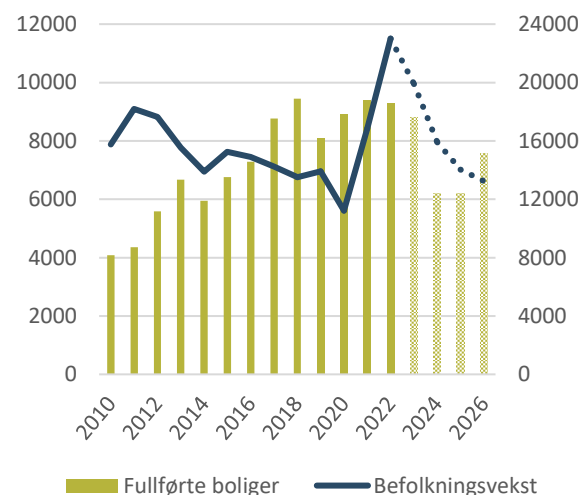
For de områdene i Viken som ligger nær Oslo og Oslofjorden, er det gode muligheter for pendling til arbeid i Oslo. Det er derfor først og fremst i de bynære kommunene som Bærum, Asker, Lillestrøm, Lørenskog og Nordre Follo at vi tror befolkningsøkningen vil være sterkest. Vi forventer at utpendlingen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

**FIGUR 2.9**  
**Befolkningsendringer i Viken**



KILDE: SSB

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



KILDE: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

### 2.2.2 Avtakende boligbygging

Boligbyggingen var lav i flere år etter finanskrisen. I årene 2009 til 2011 ble det bare fullført omtrent 4.000 boliger per år i Viken, hvor om lag 2.500 av disse årlig ble bygget i tidligere Akershus. Med en befolkningsvekst på 15 – 18.000 personer i hvert av

disse årene, var en slik takt i boligbyggingen for lav til å stabilisere boligprisene. Siden 2014 har imidlertid fullføringen av nye boliger skutt fart, samtidig som befolkningsveksten har avtatt. Fra 2021 har befolkningsveksten tatt seg kraftig opp, og boligbyggingen har mer eller mindre holdt tritt med denne veksten. Den gode boligbyggingen de siste to årene har trolig bidratt til å dempe boligprisveksten, isolert sett.

Gjennom statistikken ECON Nye boliger registrerte vi godt nyboligsalg i 2016. Som i Oslo og ellers på Østlandet var dette et rekordår siden vi begynte å samle inn statistikken i 2002. Nyboligsalget falt imidlertid klart i begynnelsen av 2017, før det igjen tok seg noe opp i 2018. Høsten 2020 kom nyboligsalget opp på nivå med 2016, og i 2021 steg det ytterligere til nye rekordnivåer. I 2022 samlet sett falt nyboligsalget til nivået før pandemien. Høyt salg de siste årene bærer bud om at ferdigstillingen vil holde seg høy i år. Nyboligsalget i 2023 har imidlertid vært svært svakt. Dette vil bidra til å redusere boligbyggingen i 2024 og 2025, før boligbyggingen tar seg opp igjen i 2026.

### 2.2.3 Svakere boligprisutvikling

Boligprisutviklingen i Viken har tidligere vært veldig sterk. Nå preges boligprisutviklingen i Viken av høye renter, og vi venter et boligprisfall i 2023 og 2024 på henholdsvis 1,0 og 0,7 prosent. Deretter vil prisveksten øke noe til rundt 6 og 7 prosent de siste årene av prognoseperioden. For hele prognoseperioden samlet (2022 til 2026) anslår vi en vekst på 11 prosent.

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

lengre unna Oslo-området, og hvor den lave boligbyggingen etter hvert vil drive opp prisveksten.

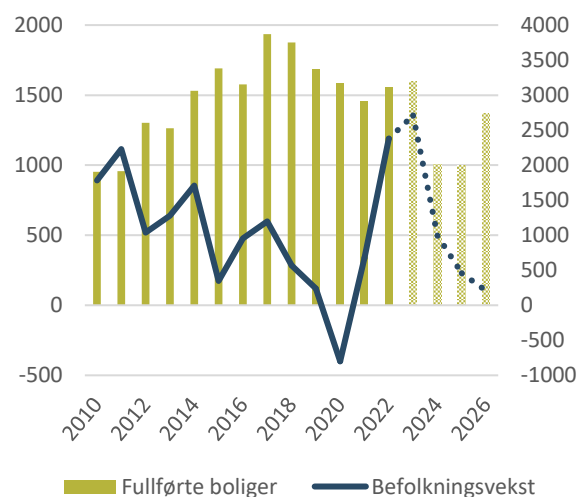
## 2.3 Innlandet

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

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

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

**FIGUR 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 uteluk-

kende arbeidsinnvandring fra utlandet. Innvandringen fra utlandet har imidlertid falt det siste tiåret, men dette snudde i 2021, da den utenlandske innvandringen økte sammenlignet med året før. Dette fortsatte i 2022.

Vi venter at nettoinnflyttingen fra utlandet (drevet av flyktninger fra Ukraina) kompensere for fødselsunderskudd og innenlandsk flyttetap i år, slik at befolkningsveksten blir høy i 2023. Mot slutten av prognoseperioden venter vi klart lavere befolkningsvekst, med kun rundt 200 i befolkningsvekst i 2026.

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

### 2.3.2 God boligbygging i forhold til befolkningsveksten

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

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

Høyere rente, relativt god boligbygging og lavere befolkningsvekst gir nedgang i boligprisene både i 2023 og 2024, før de stiger igjen med i 2025 og 2026. Totalt forventet prisvekst fra 2022 til 2026 ligger i Innlandet på 5,6 prosent.

## 2.4 Vestfold og Telemark

Siden 2018 har boligprisene i Vestfold og Telemark steget med over 40 prosent, som er høyt sammenlignet med de andre fylkene. Befolkningsveksten i fylket har vært nedadgående fra 2010 og fram til 2019, men siden har veksten økt betraktelig under pandemien og til og med 2022. En høy byggetakt i regionen har bidratt til å dempe boligprisveksten noe, men sentralisering mot fylkets kystnære byer har virket i motsatt retning.

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

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

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

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

Den innenlandske innflyttingen har de senere ti årene ligget på mellom 500 og 700 personer årlig, men hoppet til historisk høye 1.600 personer både i 2020 og 2021, og videre til 1.900 i 2022. Vi ser den høye innenlandske flyttingen til Vestfold-området i sammenheng med at det også var rekordhøy innenlandsk utflytting av Oslo og omkringliggende områder med svært høye boligpriser og sterk boligpris-



vekst i pandemiårene. Vi tror dette henger sammen med at mange goder som typisk gjør byen attraktiv og veier opp for at man må bo trangere, ikke var tilgjengelig under store deler av 2020 og 2021 (under nedstengning), samtidig som det ble mer tilgjengelig å kunne jobbe hjemmefra. Mange utflyttere så kanskje også muligheten til å realisere høy boligprisvekst ved å flytte ut av Oslo og få mer bolig for pengene, for eksempel i Tønsberg og Sandefjord. Ettersom det tar tid fra man har tatt en flyttebeslutning til man faktisk har flyttet, spesielt ved kjøp av nybygg, ga dette et overheng til 2022 som bidro til høy innenlandsk innflytting også da.

I prognoseperioden tror vi at netto innenlandsk innflytting faller allerede i 2023 relativt til 2022. Videre venter vi at den innenlandske flyttingen til fylket faller til rundt 800 mot slutten av prognoseperioden.

I femårsperioden fra 2017 til 2021 lå netto utenlandsk innvandring på i gjennomsnitt snaut 1.300 personer årlig. Dette økte til over 3.100 personer i 2022, først og fremst som følge av økt innvandring fra Ukraina.

Vi venter at netto utenlandsk innvandring vil holde seg høy også i år, men at tilflyttingen faller fra neste år og gjennom hele prognoseperioden.

I år venter vi en befolkningsvekst på om lag 3.700 personer. Deretter tror vi den utenlandske innvandringen og innenlandske innflyttingen dempes ytterligere, og at årlig befolkningsvekst vil gå mot rundt 1.700 personer i 2026.

#### 2.4.2 Fortsatt god boligbygging demper prisveksten

Nyboligsalget i Vestfold og Telemark økte gradvis fra 2013 til 2018. I tråd med denne utviklingen opplevde også regionen en stabil økning i boligbyggingen. Nyboligsalget falt imidlertid noe i 2019 og 2020, før det tok seg opp igjen i 2021 og 2022. Som

i resten av landet falt nyboligsalget i fjor sommer og det har vært svakt siden. Vi venter at det fullføres mange boliger i år (som følge av godt salg tidligere), men at dette faller klart i 2024 og 2025.

Vi venter at boligprisene faller med 1 prosent i år og 2 prosent neste år. Den svake utviklingen skyldes blant annet en korreksjon sterk prisvekst på grunn av stor tilflytting under pandemien

Også her venter vi at boligprisveksten tar seg opp utover i prognoseperioden ettersom rentene faller igjen.

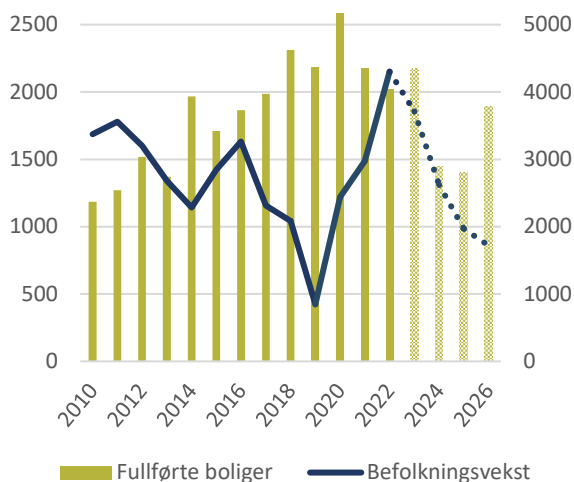
Totalt anslår vi en samlet prisvekst for 2023-2026 på rundt 6 prosent i Vestfold og Telemark. Dette er en god del under forventet landsgjennomsnitt.

#### 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 over 10 prosent i Agder. Det er i hovedsak Kristiansand og de omkringliggende områdene som driver boligprisveksten i regionen. Når vi ser den siste femårsperioden under ett (fra 2017 til 2021) økte boligprisene med 30 prosent i Agder, mens landsgjennomsnittet var 27 prosent.

FIGUR 2.12

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



KILDE: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

### 2.5.1 Svak befolkningsvekst

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

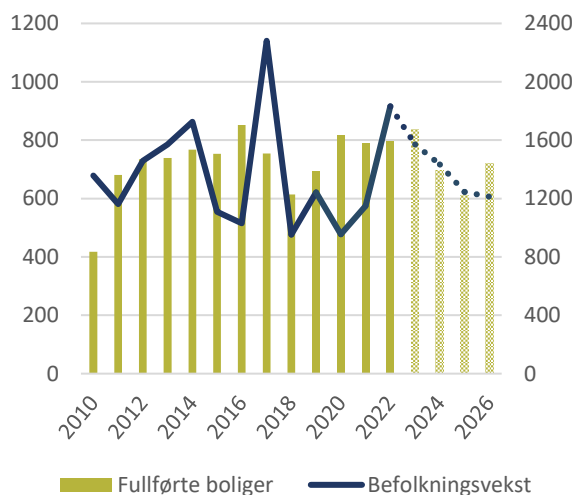
Som i andre deler av landet, har innvandring fra utlandet vært det viktigste bidraget til befolkningsvekst også i Agder. Innvandring fra utlandet var relativt stabil i flere år. Samtidig har netto innenlands innflytting variert mellom et netto negativt bidrag på 1.000 personer i 2016 og et netto positivt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

Vi venter at befolkningsveksten i Agder toppet seg i 2022, men at den holder seg høy også i 2023 som følge av mange flyktninger fra Ukraina. Utover prognoseperioden venter vi at befolkningsveksten vil være på nivå med årene før pandemien.

Kristiansand har stått for mye av befolkningsveksten i Agder. Noe av befolkningsveksten i Kristiansand skyldes intern flytting i fylket. I 2012, 2013 og 2014 var befolkningsveksten i Kristiansand veldig høy, med årlige vekstrater på opp mot 1,8 prosent. Det var spesielt økt innenlandsk tilflytting som trakk veksten opp disse årene. Vi legger til grunn at befolkningsveksten avtar noe i 2023, før den vil avta mot en årlig befolkningsvekst på drøyt 1.200 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 dekingen av Agderfylkene høsten 2013, steg boligsalget hvert år frem til toppåret 2016. Etter dette har nyboligsalget hatt en gradvis nedadgående trend, noe som svarer 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 mange boliger i 2023, men at vi får en nedgang i boligbyggingen fra 2024.

### 2.5.3 Negativ boligprisvekst neste år

Boligprisveksten var god i Kristiansand og Agder i 2022, dog lavere enn i 2021. Hittil i år har det også vært en god prisutvikling, men vi venter at boligprisene også her vil falle gjennom høsten ettersom boliglansrentene begynner å bite, slik at vi venter at det for 2023 blir en samlet boligprisvekst på 3,0 prosent i Agder og 4,0 prosent i Kristiansand. Vi venter at boligprisfallet vil vedvare utover i 2024. Etter hvert som rentetoppen nås og renten kommer noe ned igjen, venter vi at boligprisene vil flate ut og stige utover i prognoseperioden også i Agder og Kristiansand. Men som følge av relativt lave boligprisnivåer, venter vi at fallet vil bli noe lavere i denne regionen sammenlignet med sentrale området på Østlandet og andre storbyer. Regionen får også noe drahjelp de nærmeste årene fra oppturen i oljesektoren.

Samlet for hele prognoseperioden venter vi at Kristiansand vil få en boligprisvekst på 13 prosent. Dette er det nest høyeste av byene for perioden samlet sett, bak Oslo.

## 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 tren-

den har snudd, og i 2020 og 2021 var boligprisveksten i Stavanger på henholdsvis 4,8 og 7,7 prosent. Boligprisveksten avtok til 6,1 prosent i 2022, men det er fortsatt den nest høyeste årsveksten siden før oljenedturen for 10 år siden.

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

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

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

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

### 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. Kombinasjonen av pandemi og innreiserestriksjoner, og ny oljepriskrise i starten av 2020, kom imidlertid som en kalddusj for regionen. For Stavanger falt befolkningsveksten fra om lag 1.000 personer i 2018 og 2019, til om lag 500 personer i både 2020 og 2021.

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

Vi venter god aktivitet i petroleumsnæringen de neste årene, og det gir en positiv impuls for tilflyttingen. I tillegg vil en del av flyktingene som kommer til Norge fra Ukraina bosettes i regionen. I Stavanger venter vi en befolkningsvekst på om lag 1.450 personer i år, 1.100 personer neste år, og at befolkningsveksten går mot 8.00 personer årlig i slutten av prognoseperioden.

### 2.6.2 Økt tilførsel av nye boliger

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

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

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

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

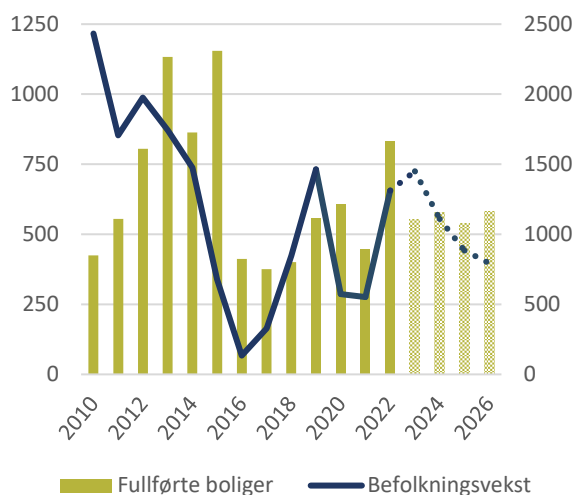
Vi venter at antall ferdigstillelser faller klart i år, ettersom mye ble ferdigstilt i fjor og salget den siste tiden har vært svakt. Samtidig vil befolkningsvekst og god aktivitet i næringslivet i regionen skape en etterspørsel som trolig gir godt salg i prognoseperioden sammenlignet med andre steder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

For Rogaland venter vi at antall ferdigstilte boliger vil bli om lag 2.400 i år, og at det deretter avtar, slik at det i slutten av prognoseperioden ferdigstilles i underkant av 2.000 boliger i regionen. I Stavanger venter vi en tilsvarende utvikling, slik at det blir om lag 500-600 boliger som ferdigstilles årlig i samme periode.

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

FIGUR 2.14

Befolkningsvekst og antall fullførte boliger (venstre akse) i Stavanger



KILDE: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

Relativt lavt boligprinsnivå i regionen, gjør at vi venter at renteøkningen ikke vil slå like sterkt ut i boligprisene i Stavanger og Rogaland. Samtidig bidrar økt aktivitet i petroleumsnæringen positivt. I Stavanger venter vi en boligprisvekst i 2023 på 2,8 prosent, før prisene faller i 2024 med 1 prosent. Deretter venter vi at prisutviklingen snur igjen med økende prisvekst utover. Samlet for prognoseperioden (2022-2026) venter vi en boligprisvekst i byen på 12,7 prosent. Det er høyt i forhold til de andre byene vi lager prognoser for, kun i Oslo og Kristiansand ventes høyere samlet vekst.

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

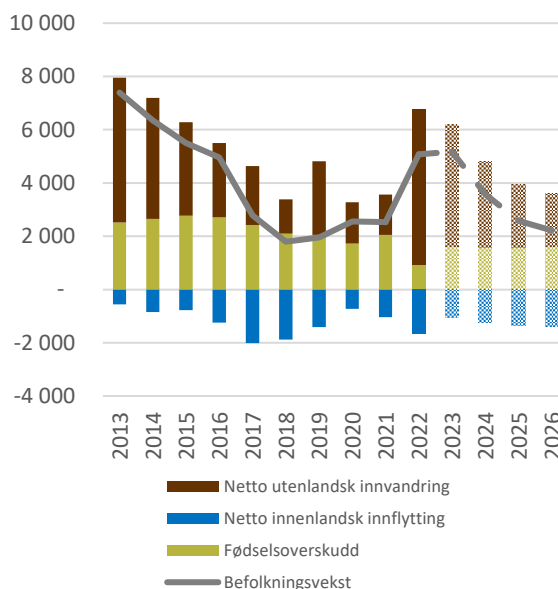
## 2.7 Vestland

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 8,9 prosent i Vestland og 9,0 prosent i Bergen. Når vi ser hele femårsperioden fra 2018 til 2022 under et, har boligprisene i Vestland fylke og Bergen steget med henholdsvis i overkant av 20 prosent og i

underkant av 25 prosent, mot rundt 30 prosent på landsbasis.

FIGUR 2.15

Befolkningsendringer i Vestland



KILDE: SSB

### 2.7.1 Høy befolkningsvekst først, så utflytting

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

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

Nedgang i netto utenlandsk innvandring er den viktigste forklaringen til fallet i regionens befolkningsvekst de siste ti årene. I 2015 bidro innvandring til en økning i befolkningen med 3.700 personer, men

dette falt til om lag 1.500 personer i 2021. Det ble dog høy netto innvandring i 2022, både drevet av at det kom mange flyktninger til Norge fra Ukraina og økt aktivitet i petroleumsnæringen. Vi venter at høy netto innvandring holder befolkningsveksten oppe i 2023, før innvandringen avtar utover prognoseperioden.

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

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

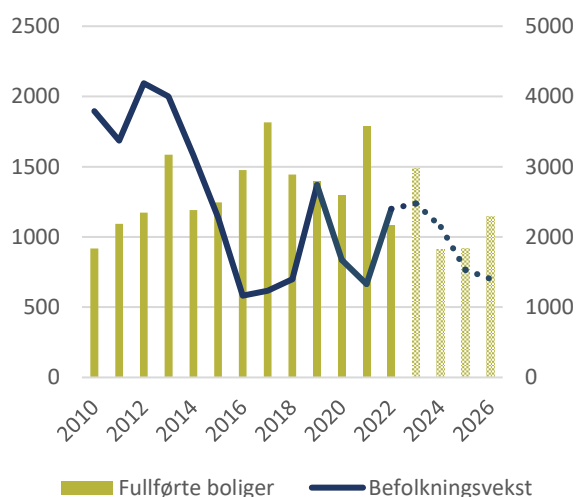
Vi venter at befolkningsveksten i Bergen vil være høy i 2023, for så å avta mot rundt 1.400 personer i 2026. Dette er om noe under gjennomsnittet de siste årene.

### 2.7.2 Boligbygg på det jevne

Utviklingen av nye boliger i Vestland skjer i stor grad innenfor et avgrenset område. Mye av boligbyg-

gingen 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 har nyboligsalget vært på et stabilt høyt nivå. Etter relativt godt nyboligsalg i begynnelsen av 2022, falt imidlertid salget gjennom sommeren, slik at det samlet sett i 2022 ble solgt få boliger historisk sett i fylket. I Bergen falt salget både i 2021 og 2022. Svakere salg gir forventninger om lav boligbygging utover i 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 22 prosent fra 2018 til 2022. Møre og Romsdal var dermed blant fylkene med svakest boligprisvekst i perioden. De siste fem årene har fylket hatt høy boligbygging

og relativt lav befolkningsvekst, og dette er med å forklare den relativt lave boligprisveksten i perioden.

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

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

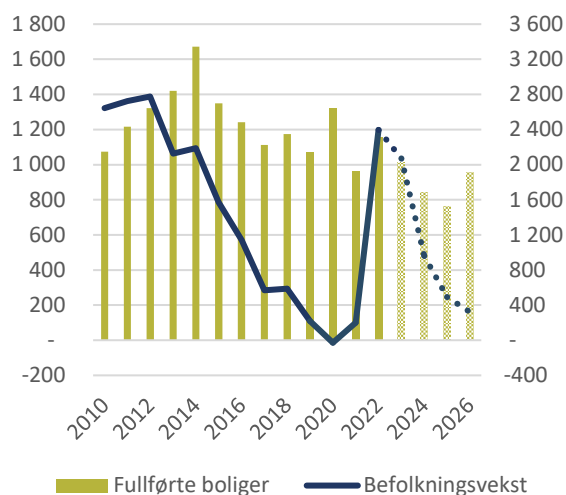
Det som trekker ned befolkningsveksten er netto innenlandsk utflytting. I 2021 var det til sammen 660 personer (netto) som flyttet fra Møre og Romsdal til andre fylker i Norge. Samlet ga dette en befolkningsvekst i Møre og Romsdal på 200 personer i 2021.

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

Vi venter at befolkningsveksten vil holde seg relativt høy i 2023, i hovedsak drevet av mange flyktninger fra Ukraina. Utover i prognoseperioden venter vi at befolkningsveksten vil falle tilbake til det nivået vi har sett de siste par årene, og vi venter dermed en befolkningsvekst på rundt 300 i 2026.

FIGUR 2.17

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



KILDE: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

### 2.8.2 Fortsatt relativt høy boligbygging

I løpet av de siste fem årene har det blitt bygget 5.700 boliger i fylket, mens befolkningsøkningen i perioden har vært på 3.400 personer. Basert på igangsettingstall fra SSB og nyboligsalg fra ECON Nye boliger, venter vi bygging av om lag 1.000 boliger i 2023, før det avtar mot om lag 950 boliger mot slutten av prognoseperioden.

Lav befolkningsvekst og høy boligbygging bidrar til å dempe boligprisveksten i Møre og Romsdal. Vi venter et boligprisfall på 0,3 prosent i år. Boligprisene vil også falle i 2024, før vi venter at boligprisveksten vil ta seg moderat opp i 2025 og 2026. Samlet venter vi en boligprisvekst på rundt 6 prosent fra 2022 til 2026. 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 kraftig i Trondheim og Trøndelag i

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

### 2.9.1 Befolkningsveksten vil flate ut

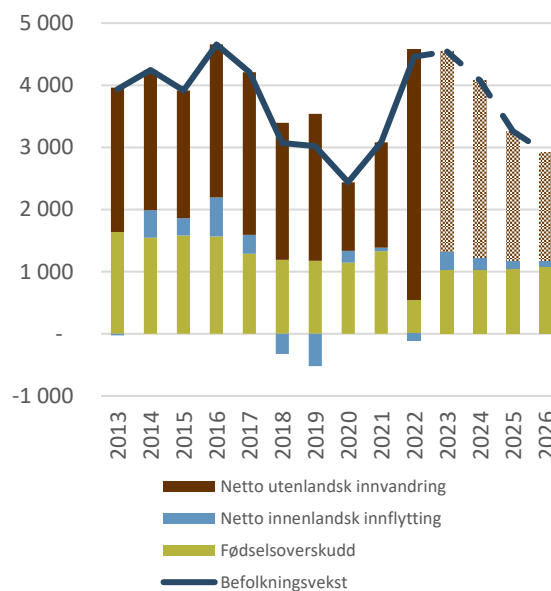
Trøndelag, med Trondheim i spissen, har hatt god befolkningsvekst det siste tiåret. Befolkningsveksten har imidlertid falt noe de siste årene. Samlet for hele Trøndelag økte befolkningen med 3.080 personer i 2021. Befolkningsveksten bestod i hovedsak av innvandring fra utlandet, på 1.690 personer, men også et stabilt og relativt høyt fødselsoverskudd, med 1.330 personer. Netto innenlands flytting bidro også positivt, selv om antallet personer var lavt, på kun 60. Befolkningsveksten i fylket tok seg opp i 2022 med en kraftig økning i innvandringen. I Trondheim var imidlertid befolkningsveksten i 2022 lavere enn de foregående årene.

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

Som i resten av landet venter vi noe økt befolkningsvekst i 2023, men at dette avtar utover prognoseperioden. Dette gir en befolkningsvekst på om lag 4.550 personer i år, for så å falle til rundt 3.000 i 2026 i Trøndelag.

Vi venter at befolkningsveksten i stor grad vil skje i Trondheim også framover. Vi venter en befolkningsvekst på om lag 2.800 i Trondheim i år, men at dette avtar til om lag 2.500 årlig i slutten av prognoseperioden.

FIGUR 2.18  
Befolkningsendringer i Trøndelag



KILDE: SSB

### 2.9.2 Fallende boligbygging

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

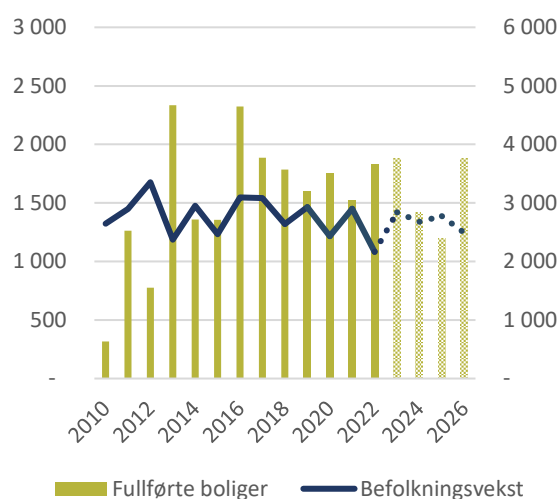
Boligbyggingen i Trøndelag har vært om lag som landsgjennomsnittet de siste fem årene, sett i forhold til befolkningsveksten. I perioden 2018 til 2022 har det blitt bygget 15.200 boliger, mens befolkningen har økt med 16.200 personer. Det er dermed vært god tilgang på nye boliger i forhold til befolkningsvekst,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



I Trondheim ble mange av boligene som ble solgt i 2016 ferdigstilt i 2018 og 2019. Med en ny salgstopp i 2021, venter vi at antall ferdigstilte boliger vil holde seg på et godt nivå i starten av prognoseperioden. Vi venter imidlertid at nedgangen i nyboligsalget i 2022 fortsetter i år, noe som vil trekke ned boligbyggingen utover prognoseperioden. Etter hvert som boligmarkedet tar seg opp på forsommeren 2024, venter vi også bedre tider i nyboligmarkedet. Dette gir et oppsving i boligbyggingen i 2026.

FIGUR 2.19

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



KILDE: SSB og Samfunnsøkonomisk Analyse

I 2023 venter vi en boligprisnedgang på 0,1 prosent i Trøndelag, og -1,0 prosent i Trondheim. Videre tror vi at boligprisene vil stige i 2025 og 2026.

For hele prognoseperioden venter vi boligprisvekst noe under landsgjennomsnittet i Trøndelag. Vi venter at boligprisene øker mer i Trondheim enn i Trøndelag ellers, slik at samlet vekst for Trondheim blir nærmere 12,0 prosent, i perioden 2023 til 2026.

## 2.10 Nord-Norge og Tromsø

Fra 2018 til 2022 økte boligprisene i Nordland med nærmere 30 prosent, litt over landsgjennomsnittet.

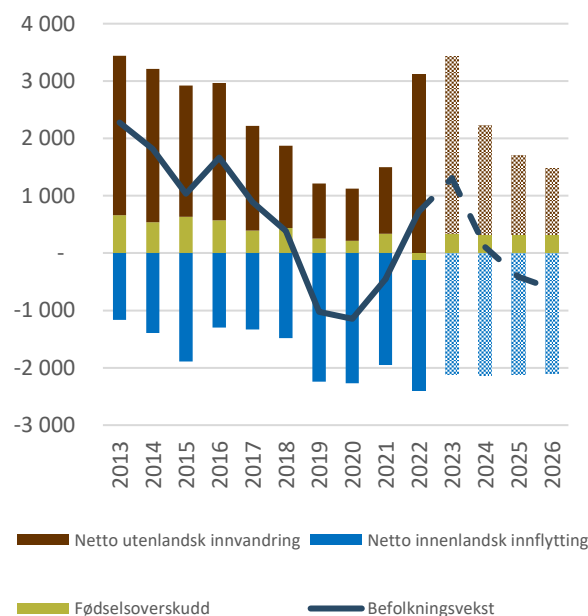
Boligprisveksten i Troms og Finnmark var mer beskjeden, men fremdeles god, med 19,2 prosent. Her var boligprisveksten først og fremst drevet av Tromsø, hvor boligprisene steg med 26,2 prosent i samme periode.

### 2.10.1 Innenlands fraflytting

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

FIGUR 2.20

**Befolkningsendringer i Troms og Finnmark**



KILDE: SSB

Netto innenlandsk flyttetap var på om lag 3.300 personer i de to fylkene i 2021, mens netto innvandringen fra utlandet var på 2.350 personer. Samlet sett for landsdelen ga dette en befolkningsnedgang på om lag 600 personer i 2021. I 2022 ble det der-

imot sterk økning i utenlandsk innvandring, som ga god befolkningsvekst sammenlignet med de siste ti årene.

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.

Grunnet høy innvandring i landet generelt i 2023, venter vi en høyere befolkningsvekst i Tromsø i år. I 2023 venter vi en befolkningsvekst i Tromsø på omtrentlig 670 personer, før dette vil avta til i underkant av 400 personer i 2026.

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

I Nordland venter vi i 2023 en klar befolkningsvekst, på om lag 1.150 personer, før dette avtar til en befolkningsnedgang på rundt 850 personer i 2026 grunnet fall i utenlandsk innvandring, fødselsunderskudd og fraflytting.

### 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 tilbudet av boliger. Boligbyggingen ble særlig hengende etter i Tromsø. I løpet av femårsperioden 2011-2015 ble det kun bygget 1.800 boliger samtidig som befolkningen vokste med 5.250 personer. Samme tidsperiode opplevde Tromsø kraftig boligprisvekst. Fra 2016 har boligbyggingen tatt seg opp, og i løpet av de seks årene fra 2016 til 2021 ble 4.430 boliger bygget, mens befolkningen økte med 4.050 personer. Misforholdet mellom boligbygging

og befolkningsøkning har dermed begynt å jevne seg ut.

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

Tromsø har vært en av byene i landet med høyest boligprisvekst i flere perioder, men boligprisveksten har avtatt noe de seneste årene, blant annet grunnet at det har vært ferdigstilt mange boliger i forhold til befolkningsveksten i flere år. I 2023 venter vi at befolkningsveksten blir høyere i forhold til boligbyggingen enn den typisk har vært grunnet høy innvandring. Lav befolkningsvekst og relativt god tilførsel av boliger utover i prognoseperioden tilsier en noe svakere utvikling. Vi venter en nedgang i boligprisene på 2,0 prosent i år og -1,2 prosent neste år. Vi venter at boligprisene tar seg klart opp igjen i 2025 og 2026.. Samlet gir dette en boligprisvekst under landsgjennomsnittet fra 2022 til 2026, på rundt 9,0 prosent.

I Troms og Finnmark venter vi en noe svakere utvikling. Anslaget vårt for prognoseperioden er en boligprisvekst på 7,9 prosent.

Nordland derimot har vist tegn til noe sterkere boligprisvekst. Spesielt gjelder dette bolig-markedet i Bodø. Dette gjør at vi venter noe høyere boligprisvekst i dette fylket, og vårt anslag 9,1 prosent fra 2023 til 2026.



TABELL 2.1

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

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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Prognose				
									2023	2024	2025	2026	2023-2026
Oslo	11	15,8	7,8	0,5	4,1	5,7	11,7	4,9	-1,0	-0,8	7,3	9,7	15,6
Kristiansand	5	4,7	1,4	2,3	2,5	0,9	12,6	8,0	4,0	-1,2	4,3	5,5	13,1
Stavanger	-4	-5,6	4,8	-2,2	-1,3	4,8	7,7	6,1	2,8	-1,0	4,5	6,0	12,7
Bergen	8	0,8	3,2	-0,1	2,0	5,9	9,0	4,2	-0,8	-0,7	5,3	6,2	10,2
Trondheim	7	5,1	6,3	-0,6	1,7	3,3	12,4	5,5	-1,0	-0,8	5,6	7,7	11,7
Tromsø	10	2,8	6,4	1,4	4,4	4,6	6,0	7,4	-2,0	-1,2	5,2	7,0	9,0

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

KILDER: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

### 3 Norsk økonomi

Den økonomiske innhenting etter pandemien er over. Aktiviteten i norsk økonomi har vært relativt stabil den siste tiden, men arbeidsledigheten er fortsatt lav. Vi ser nå klare tegn til omslag. Høy prisvekst og økte renter har redusert husholdningenes kjøpekraft og økt investeringskostnadene for næringslivet. I år venter vi at lønnsveksten blir om lag på nivå med prisveksten. Fra og med neste år venter vi reallønnsvekst, mens rentene vil falle. Vi har lagt til grunn at råvare- og energiprisene etter hvert vil komme noe ned fra dagens svært høye nivåer. Sammen med lavere press i økonomien vil dette bidra til at inflasjonen avtar klart framover.

Handelspartnerne våre opplever også lav vekst, høy prisvekst og høye renter. Vi venter at den økonomiske veksten vil holde seg lav i år og et godt stykke ut i neste år, før den tiltar noe. 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. Året 2021 var også preget av pandemien og nedstengning av samfunnet. Årsveksten i BNP Fastlands-Norge ble imidlertid 4,2 prosent som følge av delvis gjenåpning på våren, som varte til ny nedstenging i desember.

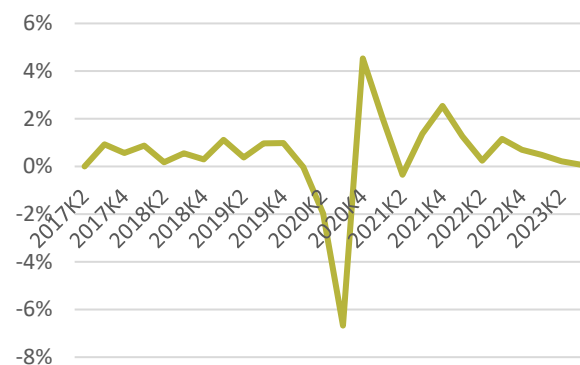
I februar i fjor ble koronatiltakene opphevet og andre kvartal 2022 førte med seg en vekst på 1,2 prosent i BNP Fastlands-Norge. Videre i fjor var kvartalsveksten 0,5 i både tredje og fjerde kvartal. Årsveksten i fjor ble dermed 3,8 prosent, godt hjulpet av høy vekst i privat konsum, næringsinvesteringer og eksport av tjenester.

Hittil i år har BNP Fastlands-Norge vokst med 0,2 prosent i 1. kvartal, før veksten stoppet helt opp i 2.

kvartal.

FIGUR 3.1

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



KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ

I februar i fjor invaderte russiske styrker Ukraina. Krigen har både bidratt til betydelige migrasjonsstrømmer i Europa og økte matvare- og energipriser. Høye gasspriser, lav fyllingsgrad og lite vind i Europa bidro til å gi svært høye strømpriser i Norge fra utgangen av 2021. Konflikten mellom Russland og Ukraina har skapt stor usikkerhet knyttet til deknningen av energibehovet i Europa som reflekteres i høye framtidspriser. Ukraina spiller også en betydelig rolle i det globale matvaremarkedet og konflikten har derfor også fått innvirkning på matvareprisene. Utfordringer med leveranser i en rekke verdikjeder som følge av pandemien har også bidratt til økte priser på en rekke produkter. Dette har bidratt til at den samlede inflasjonen i Norge økte til 3,5 prosent i 2021, før den tiltok ytterligere til 5,8 prosent i fjor, begge årene godt over Norges Banks inflasjonsmål på 2 prosent. Inflasjonen ser ut til å ha kommet noe ned siden toppen i fjor høst. I juli i år var tolv månedersveksten i konsumprisindeksen på 5,4 prosent, ned fra nivået på om lag 6,5 prosent i månedene februar til juni.

Ifølge SSBs investeringsundersøkelse fra august ligger det først an til en klar økning i petroleumsinvesteringene i år og lav vekst neste år. Vi legger til

grunn at petroleumsinvesteringen påvirkes mer av renter og inflasjon enn det som framkommer av investeringsundersøkelsen, i tillegg til press i arbeidsmarkedet, og har dermed noe lavere anslag enn det undersøkelsen tilsier. Næringsinvesteringene økte med hele 14,5 prosent i fjor og er på et historisk høyt nivå. Hittil i år har næringsinvesteringene økt, med særlig høy vekst i juni. Vi venter imidlertid at næringsinvesteringene samlet faller resten av prognoseperioden.

Nyboligsalget var svært godt i 2021. Sammen med høy prisvekst bidro det til økt bygging. Salget falt imidlertid klart i fjor sommer og prisene har deretter falt, utenom andre kvartal i år. Høye byggekostnader og renter bidrar i negativ retning. Vi venter en svært kraftig reduksjon i boliginvesteringene i år, før de faller videre inn neste år og deretter snur i løpet av sommerhalvåret neste år. I 2025 og 2026 venter vi økende vekst i takt med økende boligpriser og lavere renter.

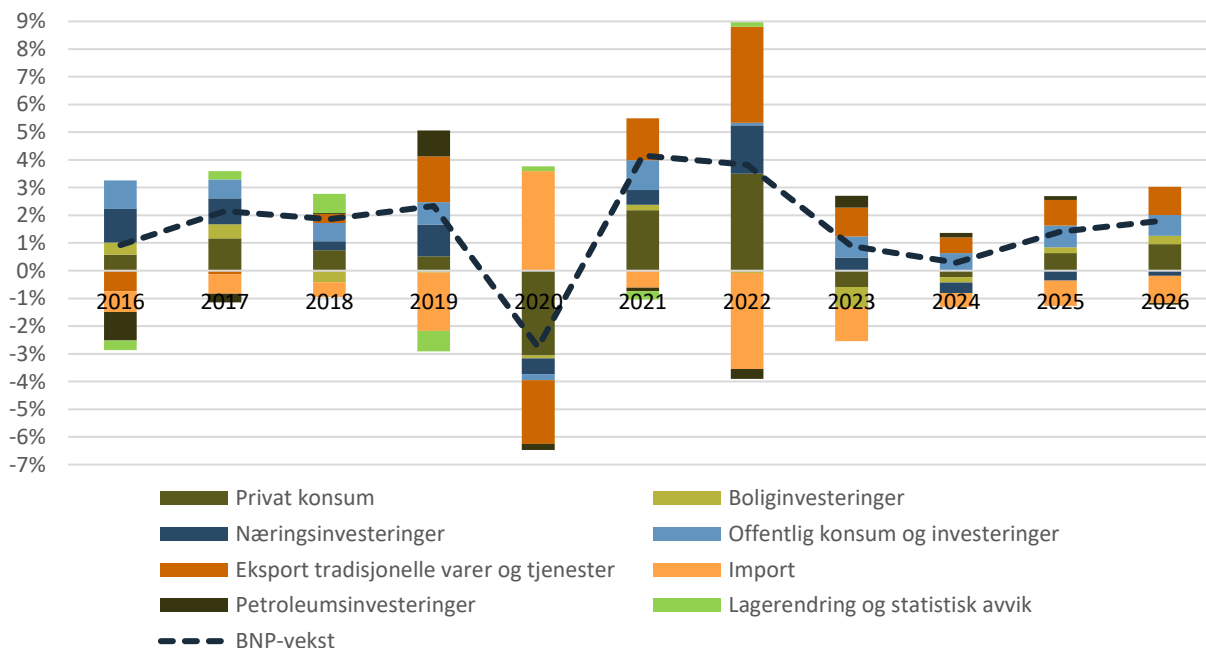
Kronekursen er veldig svak, og eksporten har økt

hittil i år. Vi legger imidlertid til grunn en svak vekst hos handelspartnerne våre, som leder til noe lavere vekst i eksport av tjenester og tradisjonelle varer i år og neste år, før internasjonal vekst øker og eksportveksten tiltar.

Etter en periode med kraftige finanspolitiske impulser, falt veksten i offentlig konsum i fjor til nær null. Hittil i år har offentlig konsum vokst markant. En betydelig flyktningestrøm fra Ukraina og strømpristiltak innebærer noe økt offentlig konsum. Den nye strømstøtten som regjeringen foreslår varer ut 2024. Neste år og ut prognoseperioden venter vi noe økt pengebruk som følge av svak vekst og økende 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 fjoråret som følge av den økte aktiviteten i norsk økonomi og sterk prisvekst. Ved utgangen av året

**FIGUR 3.2**  
**Bidrag til veksten i BNP Fastlands-Norge. Prognoser etter 2022**



KILDE: SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE OG STATISTISK SENTRALBYRÅ

var renten 2,75 prosent. Ved rentemøtene i mars, mai, juni og august i år ble renten økt ytterligere, slik at styringsrenten er 4 prosent i skrivende stund. Slik Norges bank har kommunisert, forutsetter vi at det kommer en ny økning på 0,25 prosent i september. Vi legger deretter til grunn at renten holder seg på 4,25 prosent til våren, før den gradvis settes ned til 3,5 prosent rundt årsskiftet og videre gradvis ned til 2,5 prosent ved utgangen av 2026.

Utlånsforskriften begrenser bankenes utlånspraksis, og særlig begrenses manges handlingsrom av regelen om at samlet gjeld ikke skal overstige fem ganger inntekt. Dette gjelder særlig i Oslo, der boligprisene er høyest. Den nye endringen som sier at lånekunder skal kun tåle tre prosentpoeng renteoppgang demper imidlertid effektene av økte renter på boligmarkedet. Bortfall av særskilt egenkapitalkrav på sekundærbolig i Oslo kan isolert sett bidra til økt etterspørsel etter boliger.

Koronapandemien traff arbeidsmarkedet hardt. Ifølge NAVs statistikk nådde antall helt ledige som andel av arbeidsstyrken en topp på 10,7 prosent ved utgangen av mars 2020. Den registrerte ledigheten ble imidlertid halvert allerede i løpet av sommeren samme år. Siden tok den økonomiske aktiviteten seg opp, og den registrerte arbeidsledigheten var nede i 1,6 prosent i mai i fjor, der den holdt seg ut året. I januar i år kom den første økningen, til 1,9 prosent. Etter svak nedgang gjennom halvåret, var ledigheten igjen 1,9 prosent i august. Vi venter at ledigheten vil øke videre framover som følge av svak vekst i den norske økonomien. Målt ved SSBs arbeidskraftundersøkelse, venter vi at arbeidsledigheten øker fra 3,6 prosent i år til 4,2 prosent i 2025, før den faller svakt på slutten av prognoseperioden.

Noe drahjelp fra finanspolitikken

Koronapandemien førte til en rask omlegging av finanspolitikken, med både kraftige utgiftsøkninger

og skatte- og avgiftslettelser. I tillegg kom en tiltakspakke for oljenæringen.

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

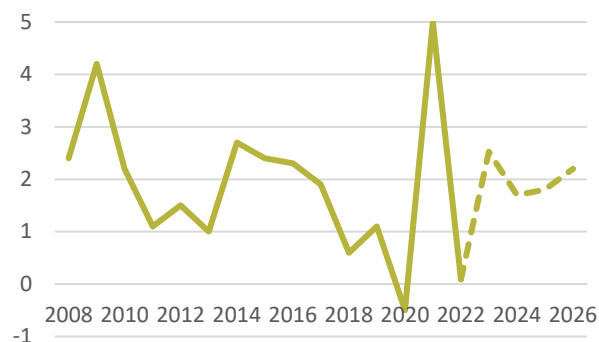
I år vokser pengebruken mer, og virker ekspansivt. Svak vekst i økonomien vil gi grunnlag for ekspansiv politikk igjen neste år og delvis videre i prognoseperioden. Vi venter at offentlige investeringer i år vil være om lag uendret fra i fjor, for så å øke med 2 prosent neste år og 4 prosent i 2025, før veksten avtar til 1,6 prosent i 2026. Veksten skjer fra et relativt høyt nivå, på bakgrunn av kraftig vekst i offentlige investeringer i 2018 og 2019.

I 2021 økte offentlig konsum med 5 prosent, og koronatiltakene er en viktig del av forklaringen. Framover legger vi til grunn en mer moderat vekst i offentlig konsum. Vi forventer en økning på 2,5 prosent i år og 1,7 prosent i 2024, og at veksten er svakt økende 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

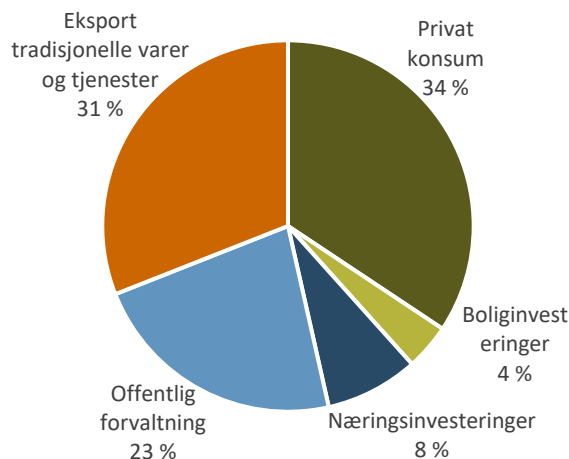
Fall i husholdningenes konsum

Smitteutbrudd og delvis nedstengning av økonomien bidro i 2020 til et stort fall i konsumet av tjenester, mens varekonsumet økte. Samlet falt husholdningenes konsum i 2020 med 6,2 prosent, hvorav tjenestekonsumet falt med hele 11,6 prosent, mens varekonsumet økte med 7,2 prosent. I 2021 økte samlet konsum med 4,4 prosent, hvor tjeneste- og varekonsumet vokste med henholdsvis ca. 4 og 6 prosent. I fjor falt varekonsumet med 3,6 prosent, mens tjenestekonsumet vokste med hele 10,8 prosent. Til sammen ga det en årsvekst på 6,9 prosent. I år venter vi at særlig to forhold påvirker konsumet: (i) En overgang til en mer normal konsumatferd i økonomien, som innebærer lavere vekst i tjenestekonsumet og et initialt fall i varekonsumet, og (ii) bredt fall i konsumet som følge av høye renter og høy prisvekst.

Vi venter en årsvekst på minus 1,2 prosent i husholdningenes konsum i år. Neste år venter vi at veksten snur til positiv i løpet av året, men at årsveksten neste år blir minus 0,5 prosent. Vi venter at veksten deretter øker gradvis utover prognoseperioden, som følge av reallønnsøkning og fallende renter, til 1,4 prosent i 2025 og 1,8 prosent i 2026.

FIGUR 3.4

**Etterspørselen i Fastlands-Norge i 2022**



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 5 prosent. I fjor vokste de med hele 14,5 prosent, mye som følge av overheng fra svært høy vekst i fjerde kvartal 2021 og videre høy vekst i første halvår av fjoråret. Veksten skyldes høy vekst i investeringene i både tjenestenæringene og industrien. Vi må helt tilbake til 2007 for å finne en høyere årsvekst i næringsinvesteringene enn fjorårets.

Investeringsundersøkelsen til SSB fra august viser at det innen både industrien og kraftforsyning forventes høy vekst i investeringene i år. Imidlertid er tjenestenæringene viktige i næringsinvesteringene, og disse venter vi at vil falle i år som følge av lav konsumvekst og høye renter. Overheng fra i fjor og utviklingen hittil i år medfører sterk vekst, og med en negativ utvikling ut året venter vi derfor en oppgang

i næringsinvesteringene på om lag 3,8 prosent. Fra og med neste år venter vi at investeringene faller med ca. 3 prosent i to år, før veksten øker noe.

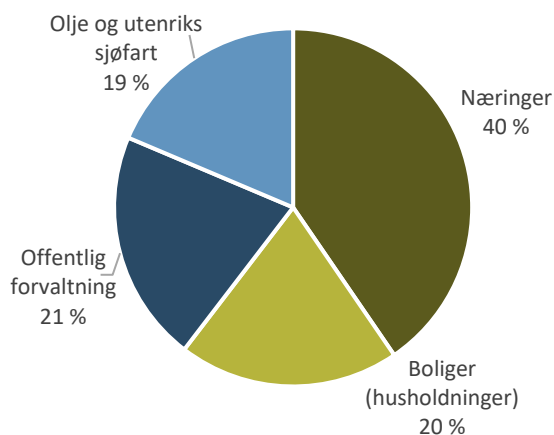
#### Petroleumsinvesteringene klart opp

I 2018 økte petroleumsinvesteringene med 0,7 prosent, etter å ha falt med nær 35 prosent gjennom de fire foregående årene. Veksten tok seg kraftig opp i 2019 til 14,3 prosent, og bidro dermed sterkt til videre oppgang i norsk økonomi. Som følge av koronapandemien og en periode med lav oljepris, falt petroleumsinvesteringene med 3,3 prosent i 2020 og 2,1 prosent i 2021. I fjor kom en videre nedgang på 6,5 prosent. Den midlertidige endringen av skattereglene for å bedre oljeselskaperens likviditet førte til at svært mange investeringsplaner ble levert inn før årsskiftet. Høy oljepris som følge av forsyningsproblemer og usikkerhet i energimarkedene har også bidratt til investeringsviljen. I år venter vi derfor at petroleumsinvesteringene snur til en vekst på 8 prosent, og at veksten faller til 3 prosent neste år. Videre får investeringene en mer moderat vekstrate på 2,5 prosent i 2025, før de faller noe i 2026.

Når det gjelder oljeprisen har vi lagt til grunn at den forblir på relativt høye nivåer, selv om den går noe ned til om lag 74 dollar fatet i 2026.

FIGUR 3.5

#### Bruttoinvesteringer i 2022. Faste priser



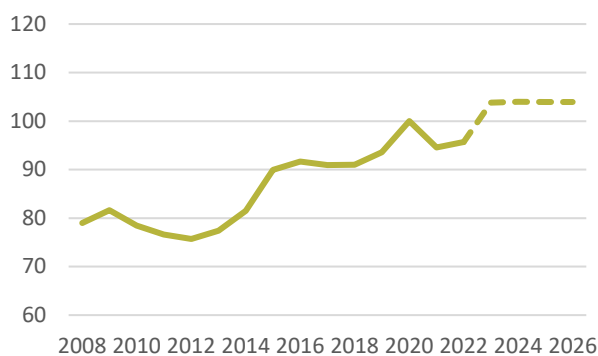
KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE

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

Kronekursen svekket seg kraftig som følge av fallet i oljeprisen i 2014 og 2015. Det ga en klar bedring av norske bedrifters konkurransevne mot utlandet. Etterpå holdt kronekursen seg stort sett rundt dette nye, svakere nivået, før den i 2020 svekket seg ytterligere gjennom vinteren og våren. Særlig var svekkelsen kraftig i mars 2020, da oljeprisen falt mye. Den importveide kronekursen var 19. mars i 2020 på det svakeste nivået siden statistikken starter i 1990. I styrket kronen seg, blant annet som følge av økt oljepris, men fra mars/april i fjor til juni i år svekket kronekursen seg. Deretter styrket den seg til tidlig august, før den igjen har svekket seg frem til skrivende stund. Vi har lagt til grunn at kronekursen vil holde seg rundt nivået fra slutten av august i år 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 konjunktorene viktigere enn en svak krone, slik at eksporten av tradisjonelle varer falt med 0,8 prosent, mens tjenesteeksporten falt med hele 19,1 prosent. I 2021 tok imidlertid fastlandseksporten seg klart opp igjen, med en vekst på 4,6 prosent i tradisjonelle varer og 7,5 prosent i tjenesteeksporten. I fjor økte tjenesteeksporten videre med hele 24,7 prosent, mens vareeksporten var om lag uendret.

Internasjonal etterspørsel har nå avtatt, etter en rekyl som følge av gjenåpning etter pandemien. Inflasjon og høye renter demper veksten hos våre handelspartnere. Samtidig er kronen svært svak. Samlet venter vi at de ovenstående momentene bidrar til at norsk eksport av tradisjonelle varer øker med 3,5 prosent i år og 1,2 prosent neste år. Tjenesteeksporten vil fortsette å vokse i år, som følge av at veien tilbake til et normalt nivå etter koronakrisen er lengre enn for vareeksporten. Fra 2024 venter vi moderat vekst i tjenesteeksporten. Vi venter at internasjonal etterspørsel tar seg opp mot slutten av neste år, og at 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 4,2 prosent. Fjorårets to første kvartaler ga henholdsvis fall og vekst i den samlede aktiviteten, mye grunnet den siste nedstengingen, som varte fra desember i 2021 til februar i fjor, og påfølgende høye smittetall, og ny vekst etter gjenåpningen. Aktiviteten i norsk økonomi var høy på slutten av 2022, men har avtatt i år. Videre venter vi at veksten blir negativ i andre halvår i år og om lag null neste år, som følge av høy inflasjon, høye renter og svakere internasjonale konjunkturer.

I 2018 og 2019 økte industriproduksjonen, etter to år med produksjonsfall og lav vekst i 2017. Økningen skyldtes i hovedsak høye petroleumsinvesteringer og næringsinvesteringer samt svak kronekurs og eksportvekst. I 2020 ble veksten dempet av svakere internasjonal etterspørsel. Internasjonale verdikjeder ble rammet av spredningen av koronaviruset og smitteverntiltak. Industriproduksjonen mistet også vekstimpulser fra både petroleumsinvesteringer, boliginvesteringer og næringsinvesteringer. Samlet falt produksjonen med 6,2 prosent i 2020, tross vekst i både tredje og fjerde kvartal. I første kvartal 2021 fortsatte veksten i industriproduksjonen med 2,1 prosent, men produksjonen var om lag uendret resten av året. Årsveksten ble 4,4 prosent i 2021. I fjor var det lav vekst i industriproduksjonen. I årets siste kvartal falt produksjonen med 0,5 prosent etter en oppgang på 0,7 prosent i tredje kvartal. I årets to første kvartaler var den samlede veksten om lag null. Vi venter at produksjonen tar seg opp den nærmeste tiden som følge av et klart oppsving i industri- og petroleumsinveste-



ringene i år. Neste år venter vi om lag nullvekst, som følge av lav vekst i eksporten, et klart fall i industriinvesteringene, men derimot noe vekst i petroleumsinvesteringer.

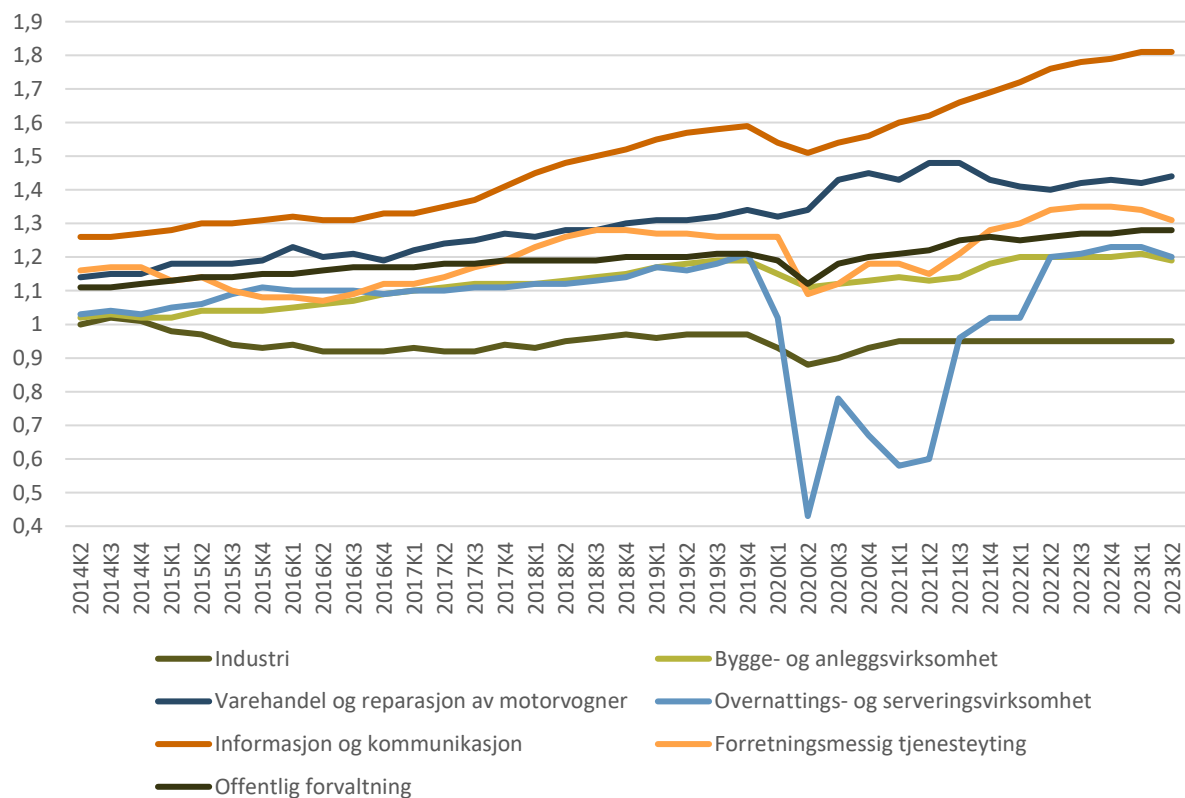
Også overnattings- og serveringsvirksomheter fortsatte veksten i 2019. Kronesvekkelsen har gjort norske reiselivsprodukter mer konkurransedyktige mot utlandet – både for nordmenn og utenlandske turister. Overnattings- og serveringsvirksomheter ble imidlertid særlig hardt rammet av spredningen av koronaviruset og smitteverntiltak, som resulterte i svært dårlige tall for næringen i 2020. Etter hvert som smitteverntiltakene ble myknet opp, tok produksjonen seg opp. En sterk sommersesong i 2021 ga svært høy vekst i tredje kvartal og næringen hadde en årsvekst på 8,6 prosent. Fjorårets første kvartal var preget av nedstengingen som begynte

på tampen av 2021, men gjenåpningen i februar førte til høy vekst i andre kvartal. Årsveksten ble dermed på hele 47,2 prosent i fjor. Hittil i år har veksten vært negativ, men framover venter vi moderat vekst som følge av svak kronekurs.

Forretningsmessig tjenesteyting har stått for mye av sysselsetningsveksten de siste tiårene. Etter oljekrisen i 2015-2016 har veksten vært sterk, med 6,1 prosent i 2017 og 9,2 prosent i 2018. I 2019 var produksjonen uendret. I første kvartal 2020 var produksjonen svakt positiv, mens fallet var på hele 13,5 prosent i andre kvartal. Nivået økte i tredje og fjerde kvartal med henholdsvis 2,5 prosent og 5,2 prosent. Samlet falt produksjonen med 8 prosent i 2020. I 2021 økte produksjonen med 3,6 prosent som følge av kraftig vekst i andre halvår, mens fjoråret ga en vekst på 10,9 prosent som følge av gjenåpningen

FIGUR 3.7

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



KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE

og overheng fra året før. Hittil i år har produksjonen falt markert, med 2,9 prosent i første halvår. Vi venter i første omgang om lag nullvekst, før veksten tiltar til et moderat nivå utover i prognoseperioden.

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

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

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

I 2019 ble årsveksten i varehandelen på 3,2 prosent. I første kvartal 2020 falt produksjonen med 1,1 prosent, men vokste med samme prosent i andre kvartal. I tredje og fjerde kvartal økte produksjonen igjen, med henholdsvis 6,6 prosent og 1,5 prosent. Samlet økte produksjonen med 4,9 prosent fra 2019

til 2020. I 2021 økte produksjonen med 5 prosent. Veksten under pandemien kom på bekostning av tjenestekonsumet, og i gjeninnhenting har vi sett svak vekst i varekonsumet og kraftig vekst i tjenestekonsumet ettersom normal konsumatferd gjenoppsto. I fjor falt produksjonen i varehandelen falt med 0,9 prosent i første kvartal og videre med 0,7 prosent i andre kvartal. I tredje og fjerde kvartal var veksten henholdsvis 1,2 prosent og 0,8 prosent, og sammenlignet med året før var produksjonen 2,4 prosent lavere i fjor. Hittil i år har veksten samlet sett vært svakt positiv. Videre framover venter vi fallende aktivitet i år, om lag nullvekst neste år, og deretter moderat vekst 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 er over nå, etter å ha startet og stoppet flere ganger, som følge av opp- og nedskalering av smittevernstiltak i Norge og blant våre handelspartnere i tråd med smittebølgene som har inntruffet. Den første gjeninnhenningsfasen startet allerede i mai 2020.

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

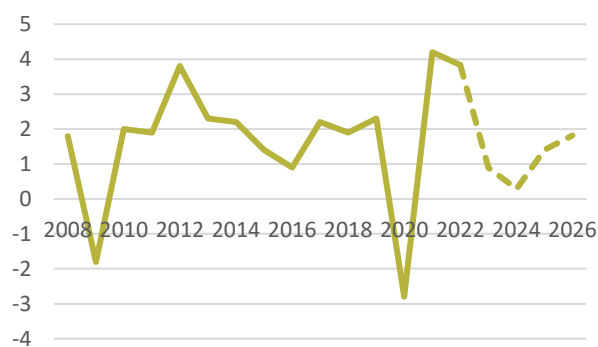
I år venter vi at veksten i BNP Fastlands-Norge avtar klart, til 0,9 prosent. Både høye priser og renter demper veksten i fastlandsøkonomien. Vi venter at boligbyggingen faller kraftig i år, samtidig som privat konsum faller noe som følge av reallønnsfall både i

fjor og i år og fortsatt høye renter. For andre halvår i år venter vi negativ sesongjustert vekst i BNP Fastlands-Norge.

Vi forventer deretter at veksten holder seg lav langt inn i neste år, før den så tar seg opp utover i prognoseperioden, som følge av lavere renter og real-lønnsvekst som gir økt konsumvekst blant husholdningene. Neste år venter vi en årsvekst i BNP Fastlands-Norge på 0,3 prosent. Videre venter vi at årsveksten tar seg gradvis opp til 1,8 prosent i 2026.

FIGUR 3.8

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



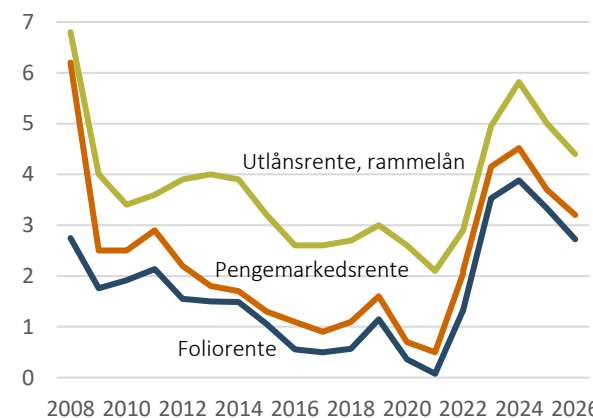
KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE

Høye renter

Vi venter at renten settes opp med 0,25 prosentpoeng i september, som varslet, men at tegn til at inflasjonen snur og forventninger om lavere økonomisk aktivitet vil føre til en avventende holdning fra sentralbanken deretter. Vi venter at det kommer en ny rentenedgang på våren neste år og at renten settes gradvis ned ut prognoseperioden, slik at den er 2,5 prosent ved utgangen av 2026.

FIGUR 3.9

**Norske renter. Prosent**



KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE

Økende arbeidsledighet og høy nominell lønnsvekst

Den samlede lønnsveksten i Norge økte gradvis fra 1,7 prosent i 2016 til 3,5 prosent i 2019. I 2020 ble sentrale lønnsoppgjør utsatt fra mars til høsten på grunn av koronautbruddet. Resultatet av sentrale forhandlinger var at partene ble enige om en ramme på 1,7 prosent. Pandemien rammet særlig de lavtlønte, som mistet jobben eller ble permittert i mars 2020. Dette skapte en såkalt «sammensetningseffekt» på lønnsveksten, siden det var en lavere andel lavtlønte med i beregningsgrunnlaget. Årslønnsveksten ble derfor hele 3,1 prosent i 2020.

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

Den sterke inflasjonen preget også fjorårets lønnsoppgjør, hvor krav om reallønnsvekst stod sentralt. Forhandlingene resulterte i en ramme på 3,7 prosent, men det skjedde noe glidning i løpet av året siden arbeidsmarkedet var svært stramt. Årslønns-

veksten ble derfor 4,3 prosent i 2022. Med en inflasjon på 5,8 prosent falt dermed reallønnen med 1,5 prosent, som er en historisk sett kraftig nedgang.

I år ble frontfagsrammen 5,2 prosent, og vi forventer at årslønnsveksten blir noe høyere, som følge av et stramt arbeidsmarked og noe glidning i høst. Vi forventer at årsvæksten blir 5,6 prosent i år, før veksten avtar noe til 4,8 prosent i 2024 og 4 prosent i både 2025 og 2026. Vi forventer at prisveksten blir 5,8 prosent i år, som følge av økte matvarepriser og leveranseutfordringer som følge av pandemien og krigen i Ukraina. Deretter forventer vi at inflasjonen blir 4,4 prosent i neste år og 3,2 prosent i 2025 i takt med lavere strømpriser, før vi forventer en prisvekst på 2,9 prosent i 2026. Våre prognoser for årslønnsveksten og inflasjonen innebærer en svakt negativ reallønnsvekst i år, før den øker resten av prognoseperioden (2024-2026) med henholdsvis 0,3 prosent, 0,8 prosent og 1,1 prosent.

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

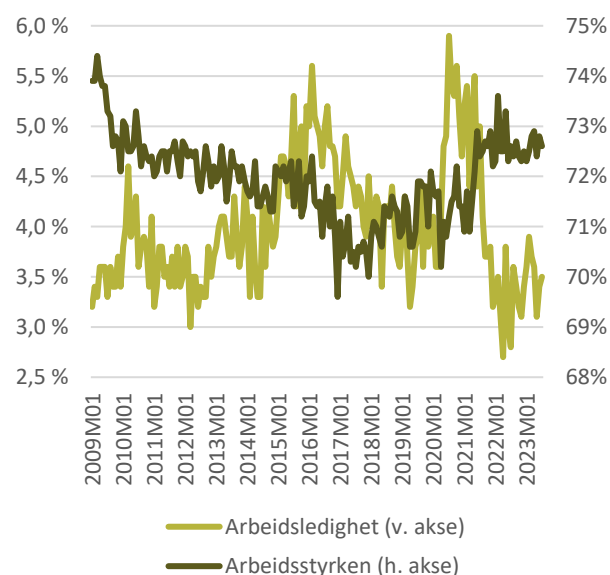
AKU-ledigheten var mye opp og ned fram til juli i 2021, før den falt gjennom høsten og vinteren og i desember 2021 var arbeidsledigheten på 3,2 prosent. Samlet for 2021 havnet AKU-ledigheten på 4,4 prosent.

I april i fjor var AKU-ledigheten nede i 2,6 prosent, noe som er svært lavt i et historisk perspektiv. Deretter økte den gradvis og endte på 3,2 prosent som årsgjennomsnitt for 2022. Hittil i år har ledigheten først økt, så falt, før den igjen økte i juni og juli, og var da 3,5 prosent. Fremover forventer vi at ledigheten vil øke videre, til 4,2 prosent som årsgjennomsnitt i

2025, da den flater ut og avtar i løpet av året og ut prognoseperioden.

Yrkesdeltakelsen målt som arbeidsstyrkens andel av befolkningen hadde lenge en negativ utvikling, fra 73,9 prosent i 2008 til 69,7 prosent i 2017. Noe av nedgangen kom av redusert arbeidsinnvandring, samt at en stor mengde innvandrere og flyktninger ankom Norge i 2015 og ble registrert som en del av befolkningen i 2016. Tallene for 2018 og 2019 tydet på at den negative trenden hadde snudd, da årsgjennomsnittet økte noe i 2018, til 70,2 prosent, og videre til 70,5 prosent i 2019. I 2020 snudde trenden igjen og yrkesdeltakelsen falt noe, men i 2021 økte yrkesdeltakelsen med hele 2 prosentpoeng, til 73 prosent på det høyeste. I fjor økte den ytterligere noe, men falt fra september til januar i år, da den var 72,3 prosent. I juli i år var den 72,6 prosent.

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



KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ

## 4 Internasjonal økonomi

Perioden med gjenoppheving etter pandemien er definitivt over også hos Norges handelspartnere. Høy inflasjon og høye og raskt økende renter har bidratt til å legge en sterk demper på den økonomiske utviklingen. Litt utover i prognoseperioden vil lavere inflasjon og renter bidra til en ny, forsiktig oppgang.

FIGUR 4.1

**Vekst i internasjonal etterspørsel etter norske varer og tjenester (eksportmarkedsindikatoren). Prosent. 2005-2026<sup>1</sup>**



1) Prognoser etter 2022.

KILDE: STATISTISK SENTRALBYRÅ OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

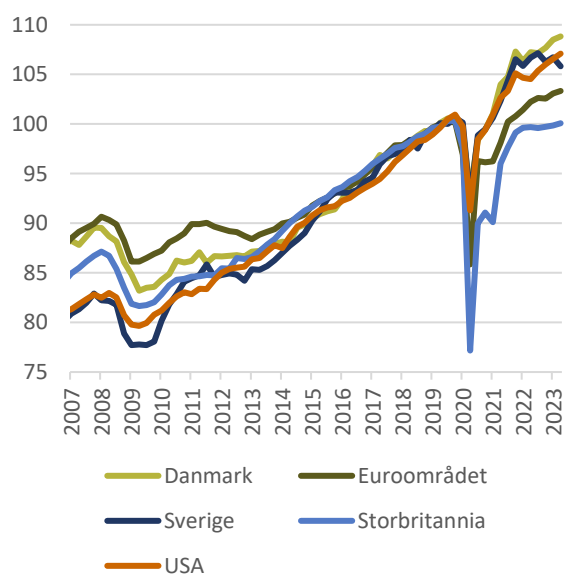
. Veksten har vært svak i Euroområdet. Det kom riktignok en liten oppgang i årets 2. kvartal, etter nullvekst og nedgang i de to foregående kvartalene. Vi venter at veksten blir svak det nærmeste året. Tyskland har opplevde svak utvikling det siste året, med tilnærmet nullvekst siden andre kvartal i fjor. Svak utvikling i den tyske økonomien, trekker ned utviklingen i hele euroområdet. I Europa skiller Sverige seg ut med en betydelig svakere utvikling enn de øvrige, med nedgang i BNP de siste kvartalene. Også i Storbritannia er utviklingen svak.

Den Amerikanske økonomien har klart seg relativt godt så langt, mens den kinesiske økonomien fortsatt sliter i kjølvannet av svært strenge pandemire-

striksjoner, samt ubalanser blant annet i bolig- og finanssektorene og tiltakende handelsrestriksjoner, spesielt fra USA.

FIGUR 4.2

**Sesongjustert vekst i BNP for Norges viktigste handelspartnere. Faste priser (2019=100). 1 kv. 2007-2. kv. 2023**



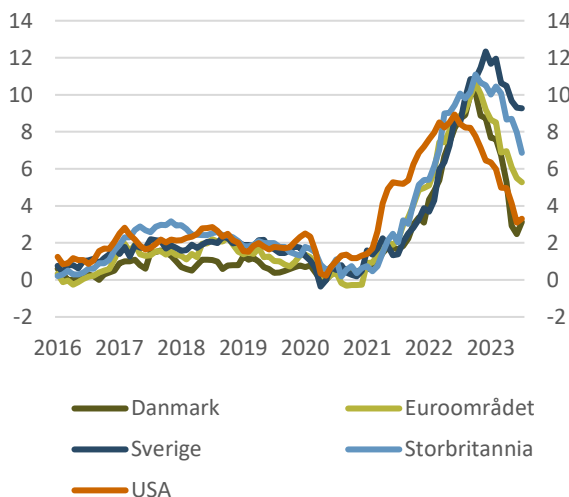
KILDE: MACROBOND

Den svake utviklingen i husholdningens konsum er den viktigste årsaken til den svake utviklingen. Det skyldes høy inflasjon, og økte renter. 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 snart vil passere toppen.

I juli økte KPI med 5,3 prosent i euroområdet, sammenliknet med samme måned i fjor. Dette er en nedgang fra toppen på 10,6 prosent i oktober i fjor. Også USA er klart forbi inflasjonstoppen, med en tolv månedersvekst i KPI på 3,2 prosent i juli i år, mot en topp på 8,9 prosent i juni i fjor. I Sverige og Storbritannia har det tatt noe lenger tid før prisveksten har kommet ned, fra svært høye nivåer, men toppen ser nå ut til å være passert også der.

FIGUR 4.3

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



KILDE: MACROBOND

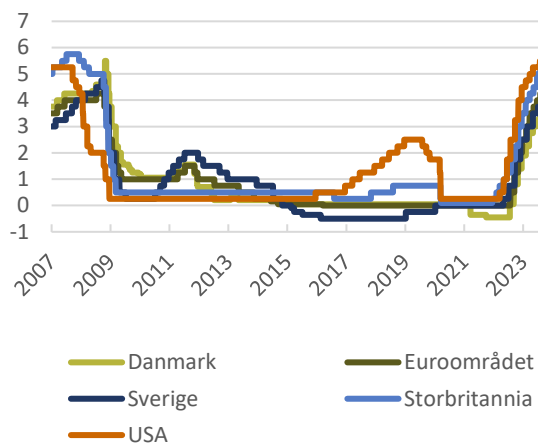
Sentralbankene har det siste året økt rentene kraftig som respons på den høye inflasjonen. Den europeiske sentralbanken økte styringsrenten med 0,25 prosentpoeng, til 4,25 prosent, i juli. Den amerikanske sentralbanken økte styringsrenten med 0,25 prosentpoeng i slutten av juli, til et rentenivå mellom 5,25 og 5,5 prosent. Den svenske Riksbanken hevet styringsrenten til 3,75 prosent i begynnelsen av juli i år.

Økte renter reduserer samlet etterspørsel og demper veksten i verdensøkonomien. De fleste sentralbankene har varslet at styringsrenten skal noe mer opp innen utgangen av året. Fallende inflasjon, og svak økonomisk vekst tilsier likevel at rentetoppen er nær hos våre handelspartnere. 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. 2007-2023<sup>1</sup>



1) Per 30. august 2023.

KILDE: MACROBOND

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. Vi venter at importveksten hos Norges handelspartnere faller, fra 7,8 prosent i 2022, til 1,2 prosent i 2023.<sup>10</sup> Deretter venter vi at veksten i internasjonal etterspørsel vil ta seg noe opp igjen, til rundt 3,5 prosent i 2026. Det innebærer at internasjonal etterspørsel gir noe sterkere, men fortsatt moderate impulser til Norsk økonomi utover i prognoseperioden,

<sup>10</sup> I modellen vi benytter i prognosearbeidet, NAM, fanges utviklingen i etterspørselen etter norske varer og tjenester på verdensmarkedet opp i en

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



# SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE