



Oslo Outlook

August 2022



Innholdsfortegnelse

3. Sammendrag

4. Arbeidsmarked

6. Næringsliv

7. Attraktivitet



Sammendrag

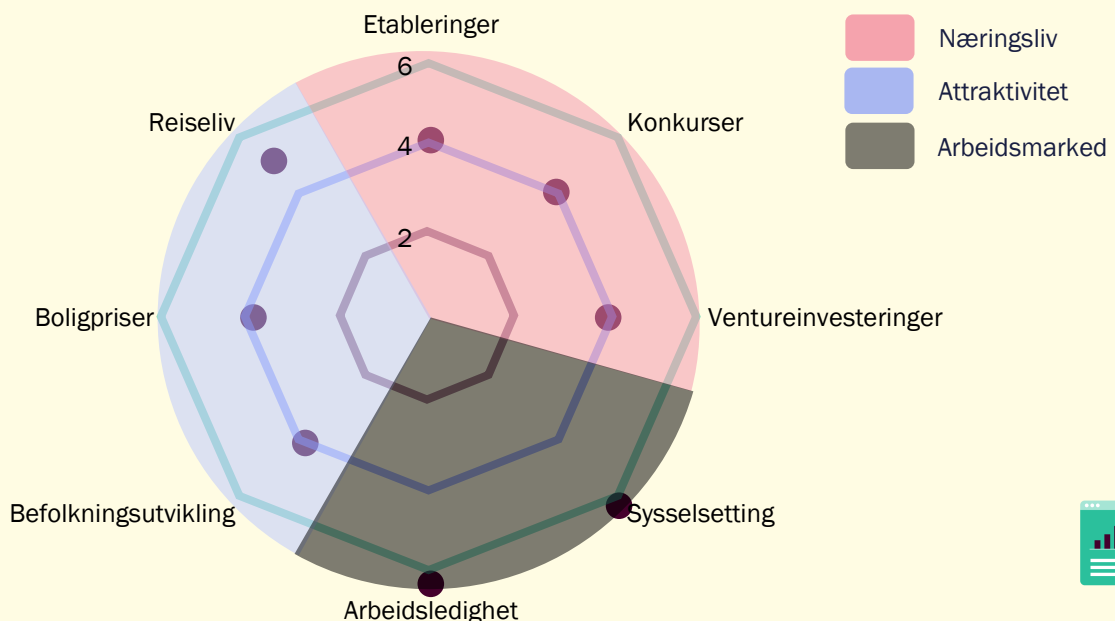
Arbeidsmarkedet i Oslo i andre kvartal av 2022 preges av en stadig fallende arbeidsledighet og en av de høyeste sysselsettingsgradene vi har sett siden 2009. Ledigheten i Oslo er lavest blant de nordiske hovedstedene, og bedriftene sliter med å finne arbeidskraft. Likevel var antall ledige stillinger i andre kvartal av 2022 på et normalt nivå historisk sett. Overnatting- og serveringsbransjen har fått et løft i det første restriksjonsfrie kvartalet siden 2019, og sysselsettingen i næringen er hele 8 prosent høyere i K2 av 2022 enn den var i K2 av 2019.

Investeringer i Oslos vekstbedrifter er på et høyt nivå, men summene som investeres er betydelig lavere enn i andre nordiske hovedsteder. **Næringslivet i Oslo** opplever et fallende antall etableringer og økende antall konkurser, men som ikke er tilbake på nivåene man så før pandemien. Hittil i tredje kvartal er aktiviteten noe lavere enn i første halvdel av 2022.

Oslo er attraktivt som både bosted og reisedestinasjon, men flyttemønstre avslører at det er tilflytting fra utlandet som sørger for at byens befolkning vokser. Det er flere som flytter til Oslo fra utlandet enn som flytter til utlandet fra Oslo. Innad i Norge er det derimot flere som flytter ut av Oslo enn inn. Om dette er et permanent skifte i nordmenns bostedspreferanser eller en midlertidig endring grunnet koronapandemien gjenstår å se. Reiselivet i Oslo har også fått et løft etter pandemien, og antall overnatningsdøgn er kommet på høyde med tall fra høsten 2018. Boligprisene fortsetter å stige, og er 26 prosent høyere i juli 2022 enn de var i juli 2019. Økningen i styringsrenten før sommeren har ikke påvirket boligprisene i stor grad, men ytterligere rentehevinger vil kunne ha stor betydning i tiden framover.

Rapporten er utarbeidet av Menon Economics på vegne av Oslo Business Region. Kontaktperson hos Oslo Business region er Tonje Ørnholt. Rapporten publiseres kvartalsvis og baserer seg på siste tilgjengelige data.

Figur 1: Samlet vurdering av indikatorene innenfor temaområdene næringsliv, attraktivitet og arbeidsmarked. Hver indikator er rangert fra 1-6, der 6 vurderes som svært positiv utvikling.

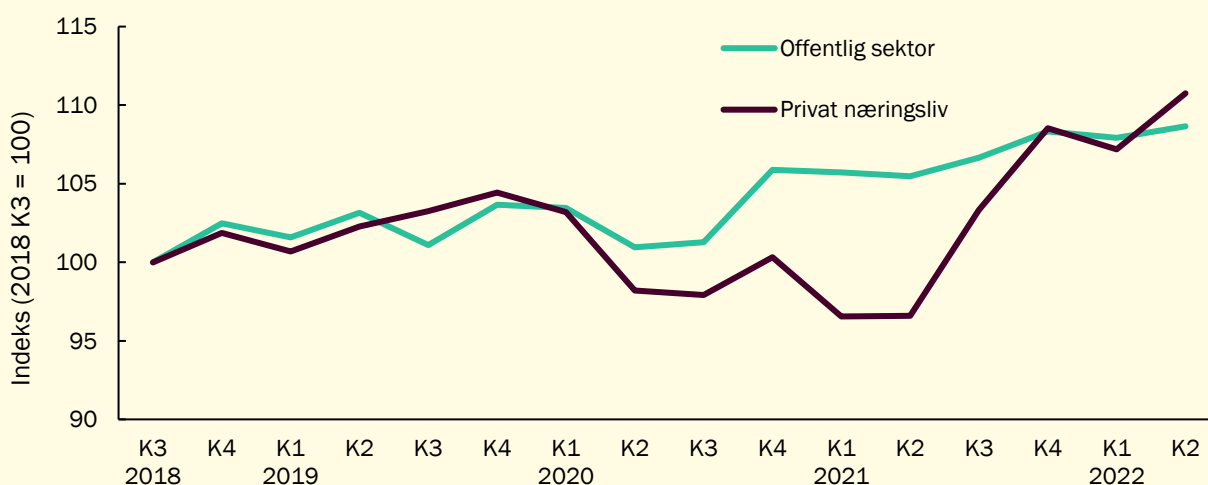


Arbeidsmarked

Syssetting

Syssettingen i Oslo steg med 3 prosent i andre kvartal av 2022, etter et mindre fall i K1 2022. Privat næringsliv vokser mest, mens offentlig sektor holder seg noe mer stabil, med henholdsvis 3 og 1 prosent vekst i samme periode. Syssettingen i privat næringsliv ligger nå på et høyere nivå enn før pandemien.

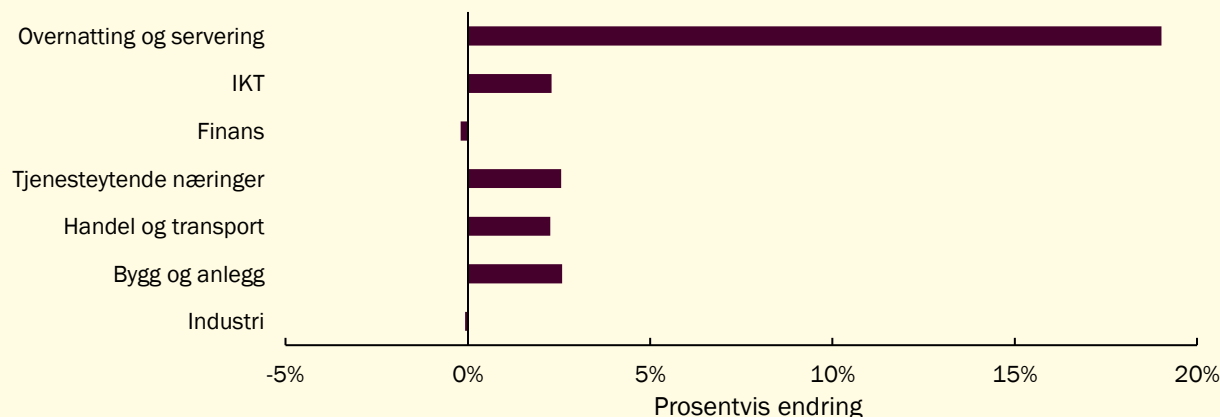
Figur 2: Utvikling i syssetting Oslo. Indeksert (2018 K3 = 100). Kilde: SSB tabell 13164



Syssettingsveksten i Oslo i andre kvartal 2022 er drevet av en vekst på hele 19 prosent i overnattings- og serveringsbransjen relativt til siste kvartal. Dette er det første kvartalet siden 2019 som ikke har hatt koronarestriksjoner for privat næringsliv. Flere er nå ansatt i overnattings- og serveringsbransjen enn i fjerde kvartal 2019, før pandemien. Sommeren har typisk flere turister, og syssettingen i K2 er ofte høyere, mye grunnet sesongarbeid. Dersom vi sammenligner med K2 i 2019, er likevel syssettingen i næringen hele 8 prosent høyere.

Kun finansnæringen og industrien i Oslo har hatt et moderat fall i antall ansatte i fra første til andre kvartal av 2022. Syssettingen i de øvrige næringene vokser med 2-3 prosent hver.

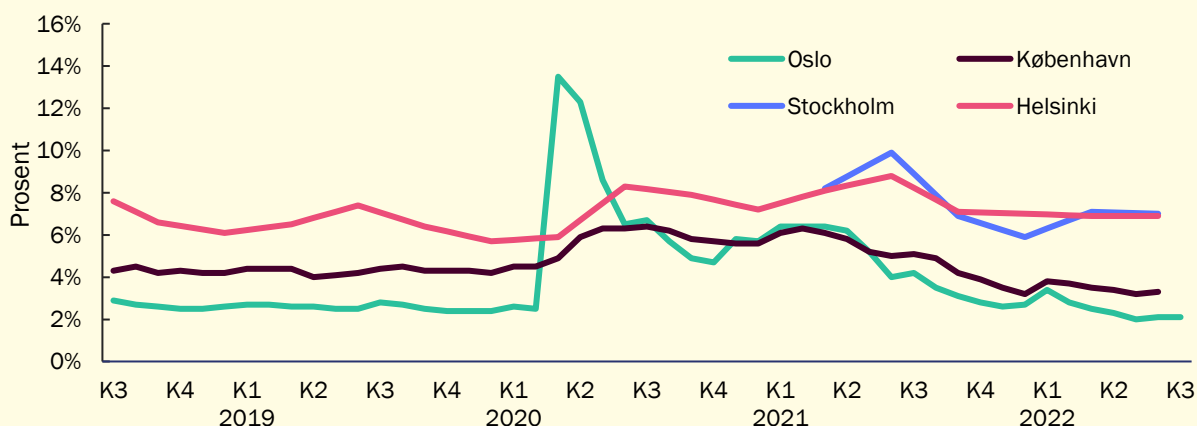
Figur 3: Kvartalsvekst syssetting i Oslo andre kvartal 2022. Kilde: SSB 13164



Arbeidsledighet

Arbeidsledigheten i Oslo lå i juli 2022 på 2,1 prosent, som er historisk lavt for Oslo. Sammenlignet med de andre nordiske hovedstedene har Oslo over tid hatt et lavere arbeidsledighetsnivå.¹ Særlig Helsinki og Stockholm har betydelig høyere ledighet i 2022, der sistnevnte har hatt stigende ledighet i hele 2022. Siden sommeren 2020 har Oslos ledighet ligget tettere på København enn før pandemien, og de to hovedstedene har i stor grad fulgt samme nedadgående trend de siste to årene. Både i 2021 og 2022 ser vi at Oslo ligger jevnt lavere enn København gjennom året.

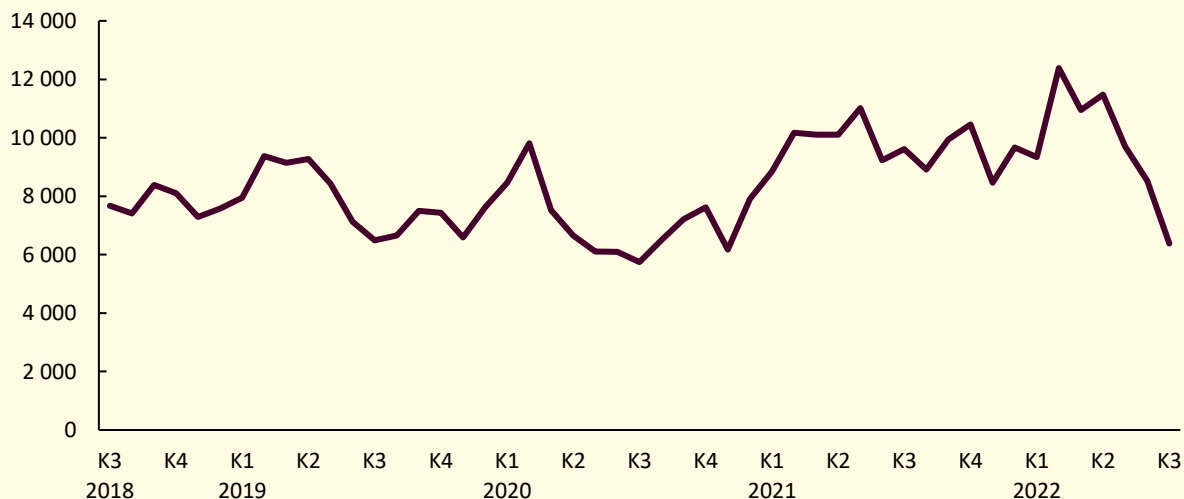
Figur 4: Arbeidsledighetsrate i nordiske hovedsteder. Kilde: NAV, Statistics Sweden, Statistics Denmark, Statistics Finland



Ledige stillinger

Presset på arbeidsmarkedet i hele Norge har vært høyt, og dette gjelder også Oslo. Bedriftene sliter fortsatt med å finne arbeidskraft², og antallet ledige stillinger har vært høyt siden nyttår. Til sommeren falt dog antallet ledige stillinger i Oslo betydelig. Juli er typisk en måned med få ledige stillinger ute, men juli 2022 hadde færre ledige stillinger enn både i juli 2021, juli 2019 og juli 2018. Dette kan tyde på at arbeidsmarkedet i Oslo har kjølnet noe etter svært høyt press i første halvdel av 2022.

Figur 5: Antall ledige stillinger i Oslo, tremåneders glidende gjennomsnitt.³ Kilde: NAV



¹ Forskjellen i arbeidsledighet våren 2020 skyldes forskjeller i telling av koronapermitterte i arbeidsledighetsstatistikken.

² Som rapportert i Norges Banks regionale nettverk

³ For tredje kvartal 2022 er det brukt tall for juli.

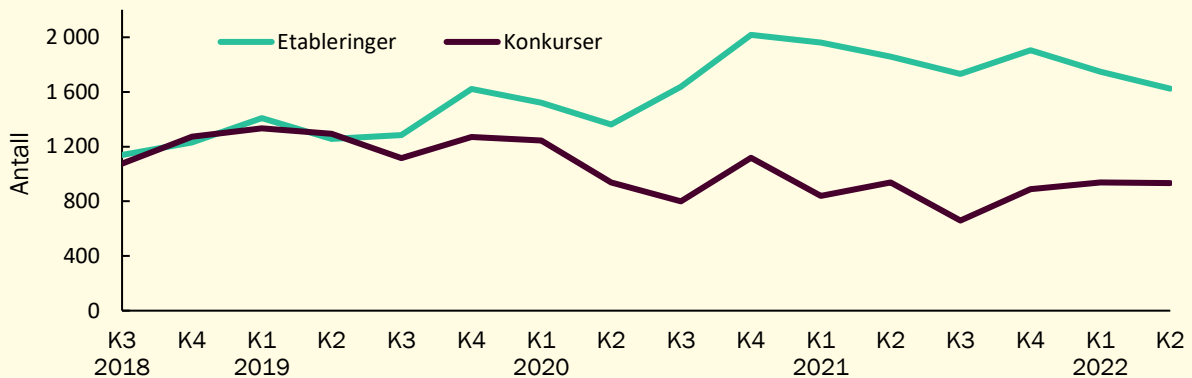
Næringsliv

Bedriftsetableringer og konkurser

Etableringstakten i Oslo falt videre fra forrige kvartal, og i K2 2022 hadde man om lag 1 600 etableringer i Oslo. Antallet etableringer er imidlertid fortsatt høyt sammenlignet med perioden før pandemien. Den stødige nedgangen siden K4 2021 kan tyde på at etableringstakten er på vei til å stabilisere seg til tidligere nivåer.

Antall konkurser holder seg relativt stabilt, og i K2 2022 var antallet konkurser på nivå med K2 i 2021. Antall konkurser har vært lavt helt siden pandemiens utbrudd, men har vært økende siden K4 i 2021. Konkursraset som var fryktet uteblir foreløpig, men konkurser forventes å øke fremover, i takt med at man faser ut støtteordninger rettet mot næringslivet i forbindelse med pandemien, inkludert utsatte skatter og avgifter.

Figur 6: Antall bedriftsetableringer og konkurser i Oslo. Kilde: SSB tabell 08076

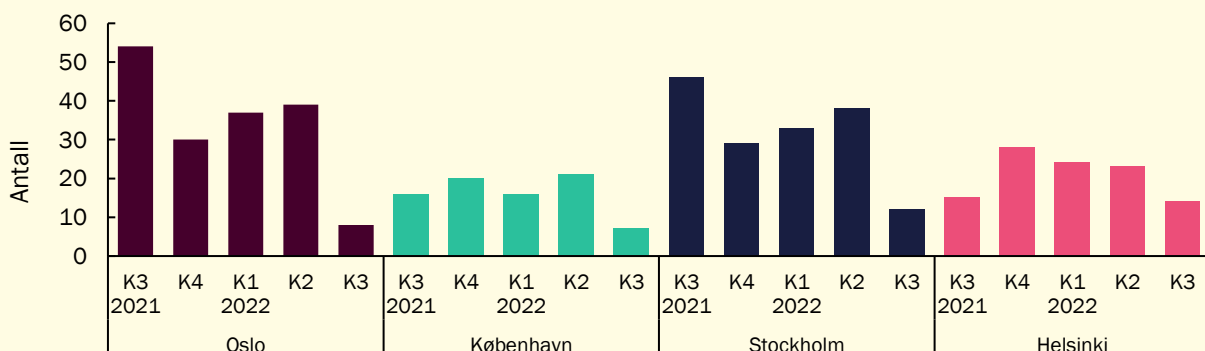


Investeringer i vekstselskap

Flest investeringer i K2 2022 går til vekstselskaper i Oslo. I første halvdel av 2022 har tilførselen av risikokapital i Oslo vært solid, og det ble gjort om lag 40 investeringer i Oslo i K2, opp fra 37 kvartalet før. Det er flere enn i alle de andre nordiske hovedstedene. Hittil i tredje kvartal av 2022 er det registrert 8 nye investeringer i Oslo, som er noe lavere enn Helsinki (14) og Stockholm (12).

Til tross for at vekstselskaper i Oslo har tiltrukket seg flest investeringer i K2, har investeringssommene i Oslos vekstselskaper vært lavere enn hos sine nordiske motparter. I K2 2022 ble det investert 140 millioner dollar i Oslo, mens det i samme kvartal ble investert 288 millioner dollar i København, 815 millioner dollar i Stockholm, og 385 millioner dollar i Helsinki. Hittil i K3 ligger investert beløp i vekstselskaper i Oslo høyere enn i København, men betydelig lavere enn Stockholm og Helsinki.

Figur 7: Antall investeringer i vekstselskap i de nordiske hovedstadregionene. Data er uthentet 16.08.2022, K3 2022 kan dermed ikke sammenlignes direkte med K2. Kilde: Dealroom.co

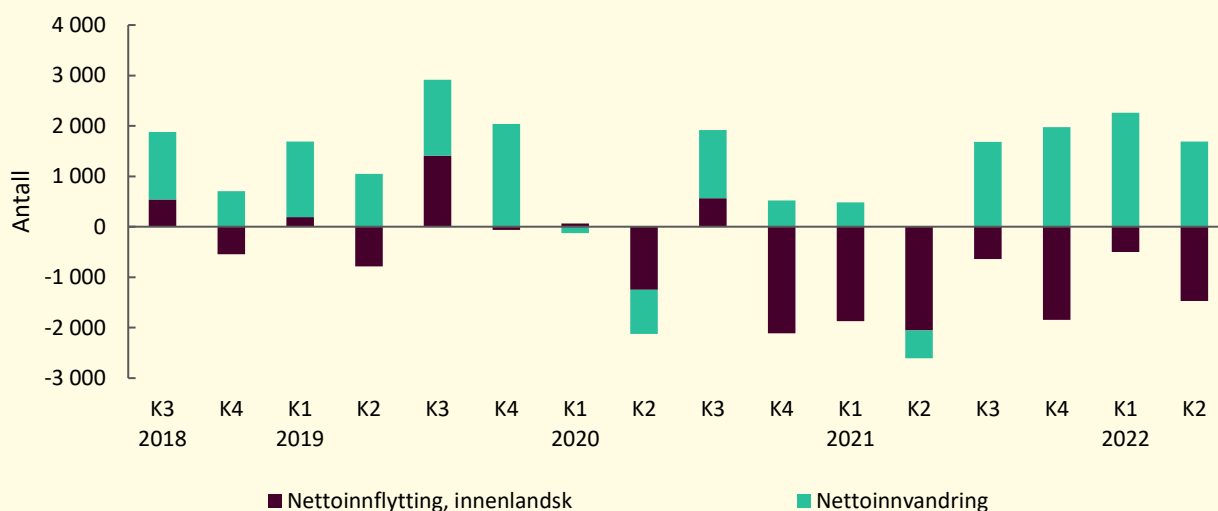


Attraktivitet

Befolkningsutvikling

Oslos befolkning vokser igjen, og veksten drives av innvandring. Under pandemien var det for første gang på 15 år befolkningsnedgang i Oslo. Etter hvert som restriksjonene forsvant har dette snudd. Nettoinnvandringen til Oslo tok seg raskt opp, og har vært stødig positiv siden tredje kvartal i 2021. I gjennomsnitt 1 900 flere innvandret per kvartal enn utvandret i denne perioden. For flyttende innad i Norge er hovedstaden fortsatt mindre populær enn før. Flere flytter ut av Oslo til andre deler av landet enn inn til byen. Dette kan skyldes at pandemien har åpnet dører for fjernarbeid og hjemmekontor som kan ha endret nordmenns bostedspreferanser permanent. Stigende boligpriser kan også være en medvirkende faktor.

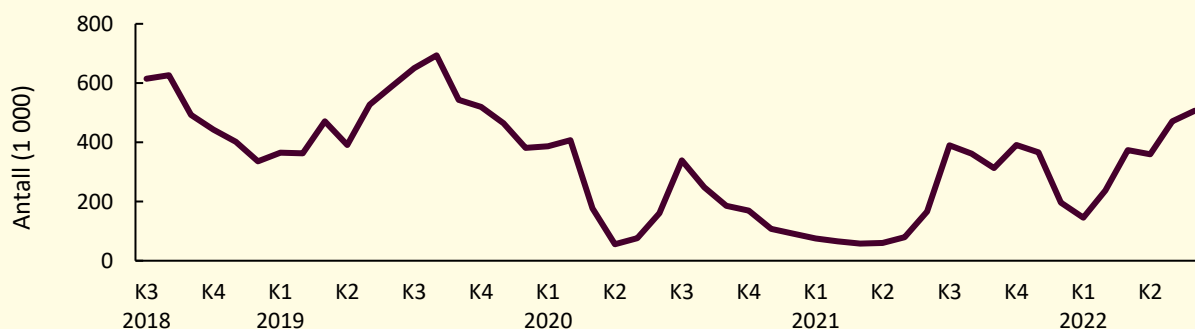
Figur 8: Kvartalsvis nettoinnflytting innenlands og nettoinnvandring i Oslo.⁴ Kilde: SSB tabell 01222



Besøkende

I andre kvartal av 2022 nådde antall overnattinger i Oslo for første gang nivåer som minner om tiden før korona, og hadde i juni det høyeste antallet overnattinger siden oktober 2019. Reiselivsnæringen i Oslo er med andre ord på bedringens vei etter flere tøffe år med nedstenginger. Historisk er junitallene lavere enn både juli og august, og det er derfor grunn til å tro at antallet vil vokse videre inn i tredje kvartal.

Figur 9: Antall overnattinger i Oslo. Kilde: SSB tabell 08403 og AirBnB

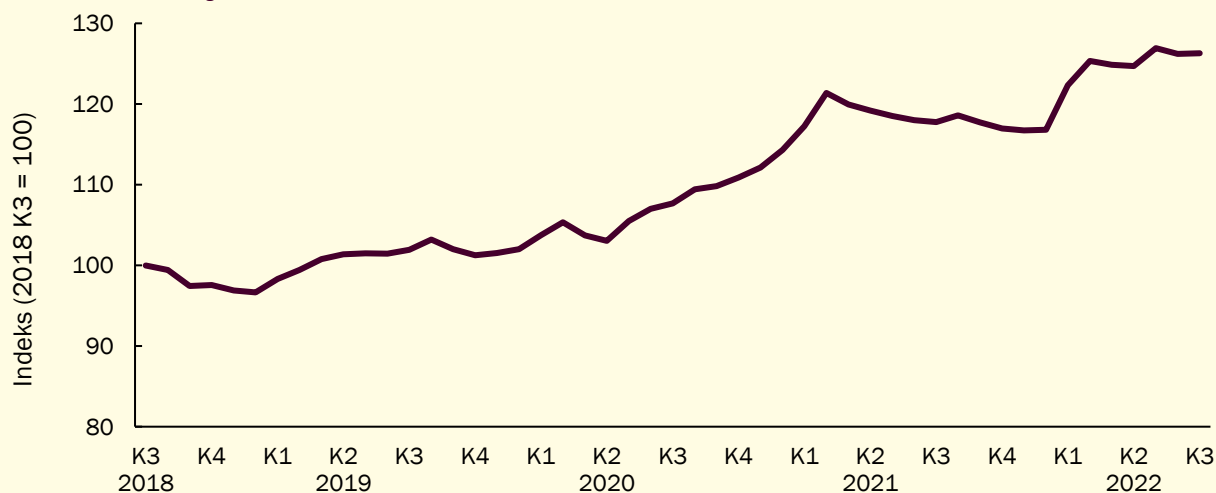


⁴ Nettoinnvandring er her innvandring minus utvandring i perioden. Nettoinnflytting innenlands er her innflytting fra andre deler av Norge minus utflytting fra Oslo til andre deler av Norge.

Boligprisutvikling

Boligprisene i Oslo steg i mai, for så å falle noe i juni og juli. Ved utgangen av juli ligger Oslos boligpriser 7,2 prosent høyere enn de var juli 2021, og 26 prosent høyere enn de var i juli 2019. Dette tyder på at det fortsatt er svært attraktivt å bo og eie bolig i Oslo. Fallet i boligprisene i juni og juli kom trolig av økte utlånsrenter og økt utgiftsnivå i husholdningene som følge av økt inflasjon og sentralbankens heving av styringsrenten i august. Torsdag 18. august satte Norges Bank styringsrenten ytterligere opp med 0,5 prosentpoeng. Effektene av rentehevingen på boligprisene er enda ikke tydelige, men isolert sett vil dette redusere boligprisveksten i tiden framover.

Figur 10: Boligprisutvikling i Oslo. Indeksert (2018 K3 = 100). Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi AS og Finn.no. Bearbeidet av Krogsveen

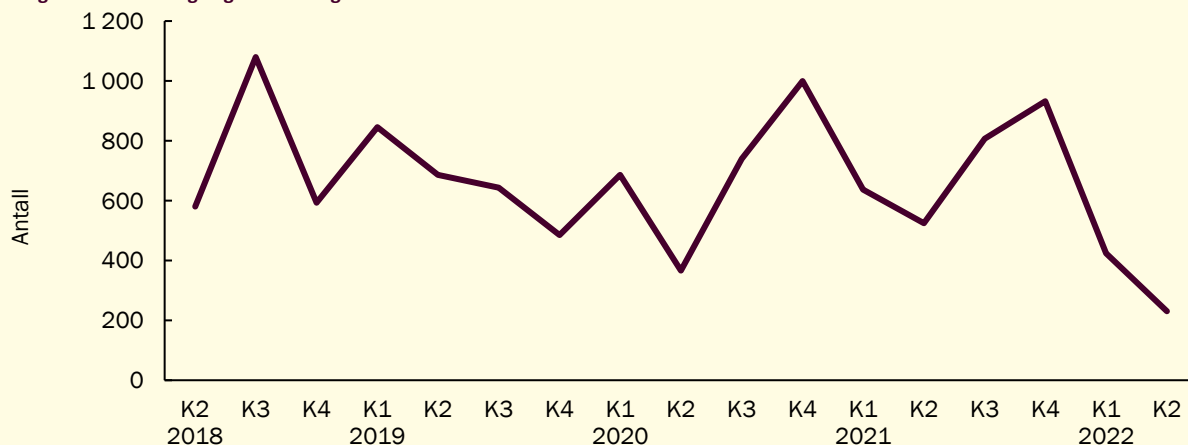


Igangsatt boligbygging

Antall igangsatte boliger falt videre i andre kvartal av 2022, og endte med kun 230 igangsettinger i kvartalet. Generelt har antall igangsatte boliger variert under pandemien og i takt med sesongsvingninger. Reduksjonen i igangsettinger i første halvår av 2022 må sees i sammenheng med høy inflasjon og tregheter i leverandørkjeder for blant annet byggevarer. Dobbeltheving av styringsrenten i juni kan ha gjort at investorer forventer redusert kjøpekraft i husholdningene, noe som kan ha gjort investorer mindre villige til å starte nye byggeprosjekter. Dette har trolig blitt forsterket av en oppgang i materialkostnadene for bygg- og anleggssektoren.

Siden år 2000 er det kun to halvår hvor det er blitt igangsatt færre boliger enn i første halvår av 2022. I etterkant av finanskrisen, i siste halvdel av 2009, og første halvdel av 2010 var igangsettingstakten lavere.

Figur 11: Antall igangsatte boliger i Oslo. Kilde: SSB





os!o
Oslo Business Region

Kontaktperson: Tonje Ørnholt, tonje@obr.no