



Oslo Outlook

Desember 2022



Innholdsfortegnelse

3. Sammendrag

4. Arbeidsmarked

6. Næringsliv

7. Attraktivitet



Sammendrag

Arbeidsmarkedet i Oslo. Ledigheten i Oslo er lavest blant de nordiske hovedstedene, og var i tredje kvartal 2022 på kun 1,9 prosent, ned fra 3,4 prosent i begynnelsen av året. Sysselsettingen fortsetter å stige i tredje kvartal, særlig i overnattings- og serveringsnæringen, og i IKT-næringen. Samtidig har antall ledige stillinger falt, som indikerer at presset i arbeidsmarkedet er i ferd med å avta, etter høyt press gjennom hele året. Høye priser for både forbrukere og bedrifter, i kombinasjon med økende renter har en dempende effekt på forbruk, som igjen virker dempende på behovet for arbeidskraft.

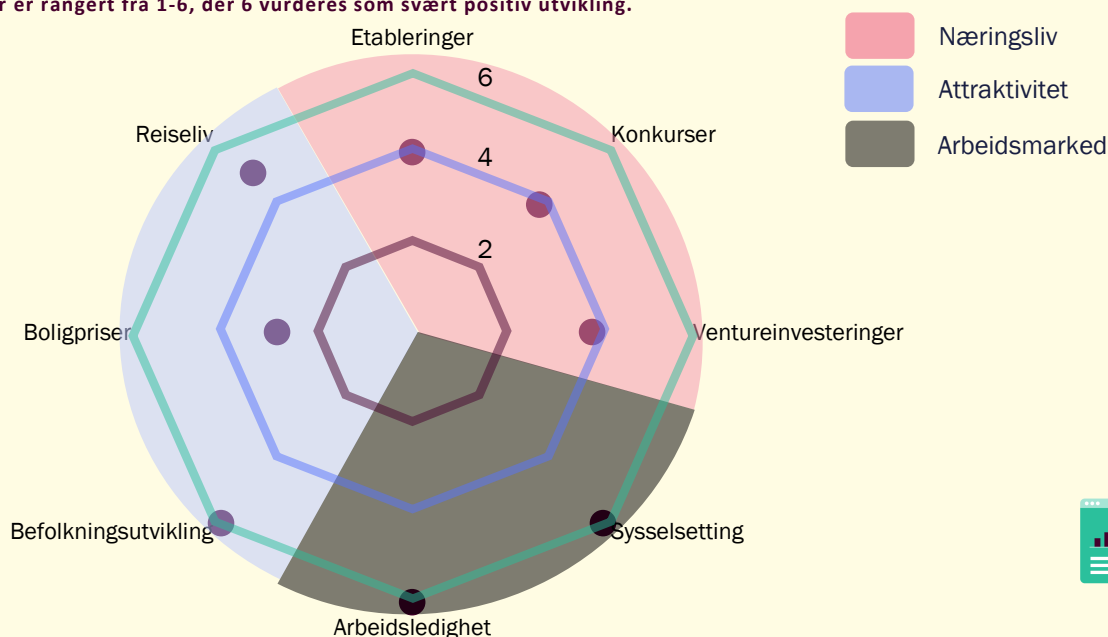
Næringslivet i Oslo. Investeringer i Oslos vekstbedrifter er på et høyt nivå relativt til sine nabohovedsteder, men har falt fra andre til tredje kvartal i Oslo. Det er også tilfellet i København, Stockholm og Helsinki. Antall etableringer i Oslo faller til litt over 1 500 i tredje kvartal, og nærmer seg likt nivå som før pandemien. Antall konkurser er stabilt lavt på om lag 120 i kvartalet og har fortsatt ikke tatt seg opp til nivået vi så før pandemien.

Boligprisene i Oslo falt med 6,8 prosent fra august til november. Etter å ha vokst mye i begynnelsen av året er mye av veksten reversert. Det er flere årsaker til dette. Høy inflasjon, høye strømpriser og heving av styringsrenten i juni, august og september har svekket husholdningenes kjøpekraft. Videre økning av styringsrenten i november og i 2023 vil kunne bidra til ytterligere svekkede boligpriser i Oslo. På den andre siden er igangsettingen av boliger lavere enn på lenge. Ved utgangen av oktober i 2022 var det igangsatt 800 færre boliger enn ved utgangen av oktober i 2021. 2022 ligger an til å bli et år med betydelig færre igangsetninger enn tidligere år. På sikt kan dette føre til en mangel på boliger. Dette vil isolert sett bidra til å presse prisene på bolig i Oslo opp.

Oslos befolkning er voksende, drevet av innflytting fra utlandet. Innad i Norge er det om lag like mange som flytter til byen som fra. For tredje kvartal er dette uvanlig, da dette historisk er et kvartal med høy tilflytting til byen, gjerne i forbindelse med studier.

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.

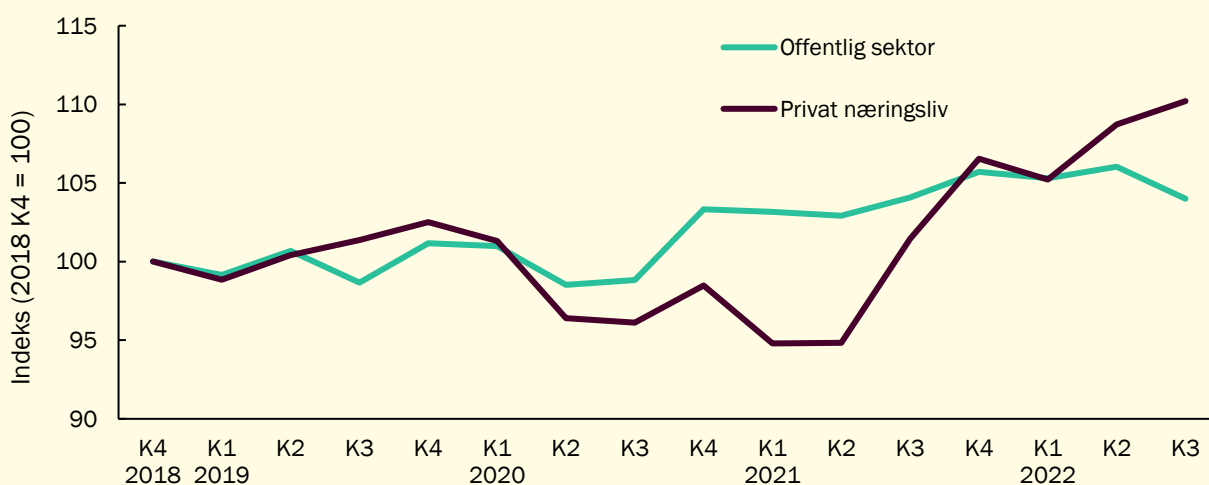


Arbeidsmarked

Syssetling

Syssetlingen i Oslo holdt seg høy fra andre til tredje kvartal av 2022. Syssetlingen i privat næringsliv vokste med 1,4 prosent, mens syssetlingen i offentlig sektor falt med nesten 2 prosent. Fordi privat sektor er større enn offentlig sektor, ble likevel nettoeffekten en moderat vekst på 0,4 prosent i syssetlingen. Fallet i offentlig sektor kan dels komme av en avvikling av koronarelaterte stillinger, eksempelvis i kommunen, eller i helse og omsorgsbedrifter der man hadde oppbemannet i forbindelse med pandemihåndteringen.

Figur 2: Utvikling i syssetling Oslo. Indeksert (2018 K4 = 100). Kilde: SSB tabell 13164

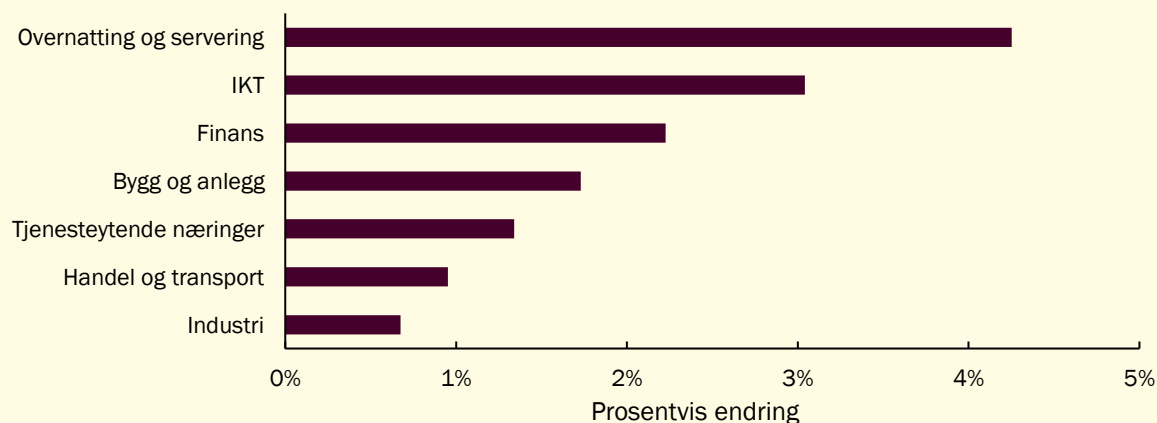


Syssetlingen vokste i alle næringer fra andre til tredje kvartal i 2022. Mest av alle vokste overnattings- og serveringsbransjen, som sysselsatte 4,3 prosent flere enn i forrige kvartal. Bransjen sysselsatte i tredje kvartal av 2022 over 10 prosent flere enn før pandemien.

I IKT næringen vokste syssetlingen med over 3 prosent til tredje kvartal. Næringen hadde ingen nedgang i syssetlingen under pandemien, og veksten i syssetting tok seg opp fra begynnelsen av 2021. I tredje kvartal ble 30 prosent flere sysselsatt i Oslos IKT-næring enn det gjorde i slutten av 2018.

Syssetlingen i de øvrige næringene vokste med mellom 0,5 og 2 prosent hver.

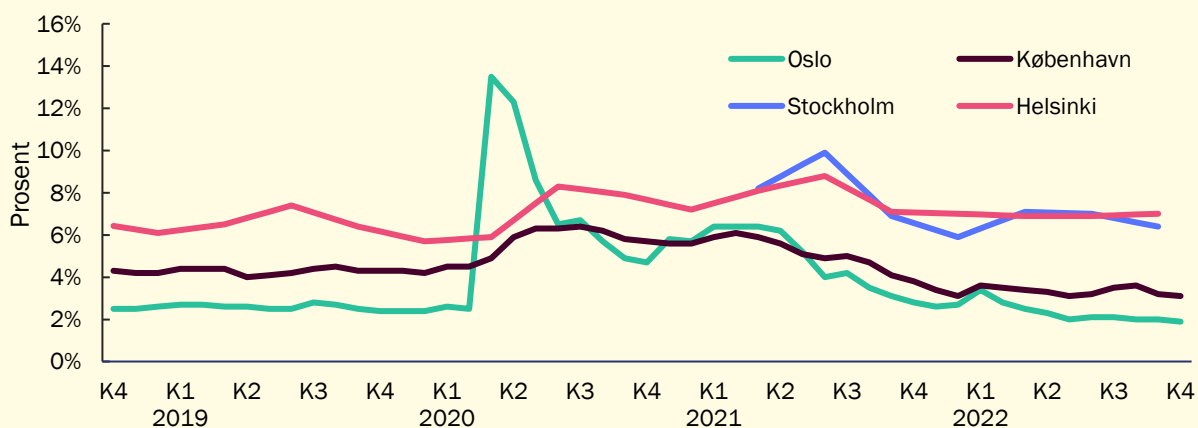
Figur 3: Kvartalsvekst syssetting i Oslo andre kvartal 2022. Kilde: SSB 13164



Arbeidsledighet

Arbeidsledigheten i Oslo fortsetter å falle, og lå i oktober 2022 på 1,9 prosent. Dette er det laveste nivået siden 2008. Siden sommeren har arbeidsledigheten stabilisert seg på rundt 2 prosent, og den raske nedgangen vi har sett siden under og etter pandemien ser ut til å være forbi. 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, med om lag 7 prosent ledighet. Siden sommeren 2020 har Oslos ledighet ligget tettere på København enn før pandemien, men i 2022 har Oslo igjen stabilisert seg på et noe lavere ledighetsnivå enn København.

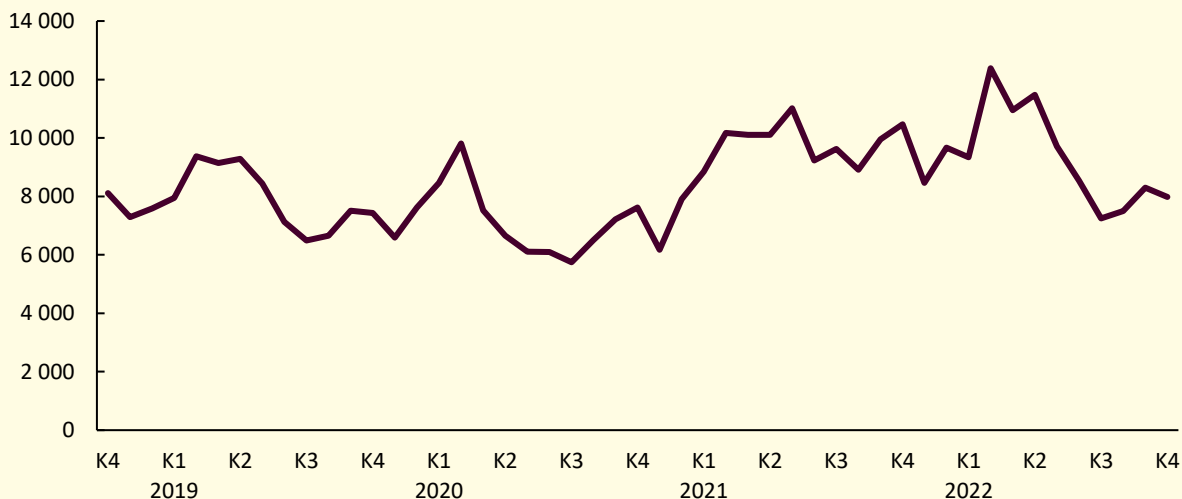
Figur 4: Arbeidsledighetsrate i nordiske hovedsteder, siste tilgjengelige data for hver by. Kilde: NAV, Statistics Sweden, Statistics Denmark, Statistics Finland



Ledige stillinger

Presset på arbeidsmarkedet i Oslo var høyt i begynnelsen av 2022, men ser nå ut til å ha kjølnet noe. Sysselsettingen er fortsatt høy, og arbeidsledigheten lav, men antall ledige stillinger har i tredje kvartal og begynnelsen av fjerde kvartal falt til et relativt lavt nivå. Dette kan komme av økte renter og høy inflasjon, som har svekket forbrukernes kjøpekraft. Dette kan være et tegn på at arbeidsmarkedet i Oslo har begynt å normaliseres.

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.

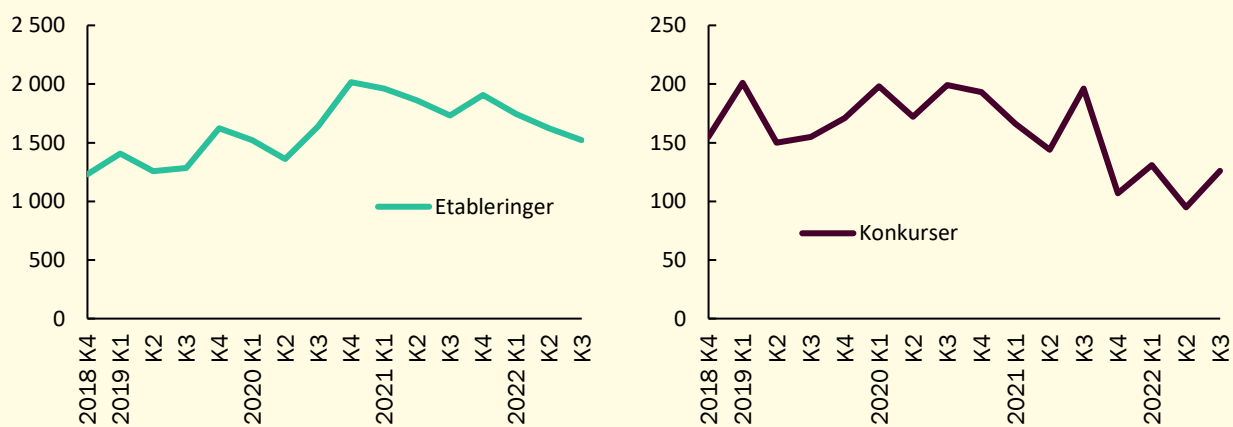
Næringsliv

Bedriftsetableringer og konkurser

Etableringstakten i Oslo faller stadig, og i tredje kvartal av 2022 ble litt over 1 500 selskaper etablert i Oslo, 6 prosent færre enn i foregående kvartal. Dette er på nivå med antall etableringer i første kvartal av 2020. Antall etableringer ser nå ut til å være tilbake på nivå med normalen før pandemien.

Antall konkurser holder seg relativt stabilt, og viser ikke tegn til å stige til samme nivå som før pandemien. I tredje kvartal av 2022 ble over 120 selskaper meldt konkurs i Oslo.

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

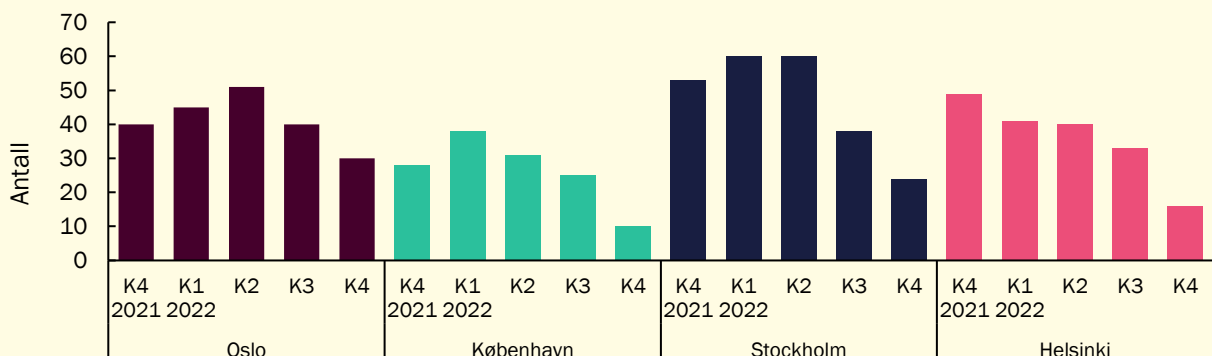


Investeringer i vekstbedrifter

Blant de nordiske hovedstedene gikk flest investeringer i K3 2022 til vekstbedrifter i Oslo. Dealroom har registrert 40 investeringer i Oslo, 38 i Stockholm, 33 i Helsinki og 25 i København. Antall investeringer i alle de fire byene har falt fra andre til tredje kvartal. Bildet trekker i retning av at det er lavere investeringsaktivitet i K3 historisk, men generell erfaring fra investeringsmønstre tilsier at investeringer i vekstselskaper ikke følger noen sesongvariasjon.

Til tross for at vekstbedrifter i Oslo har tiltrukket seg flest investeringer i K2, kommer Oslo på tredjeplass når det kommer til investeringssum. Investeringene i tredje kvartal 2022 gikk i overveldende grad til Stockholm, da hele 2,5 milliarder dollar gikk til investeringer i Stockholm i dette kvartalet. Det ble investert 270 millioner dollar i Oslo, 250 millioner dollar i København, og 330 millioner dollar i Helsinki.

Figur 7: Antall investeringer i vekstselskap i de nordiske hovedstadregionene. Data er uthentet 29.11.2022, K4 2022 kan dermed ikke sammenlignes direkte med K3. Kilde: Dealroom.co



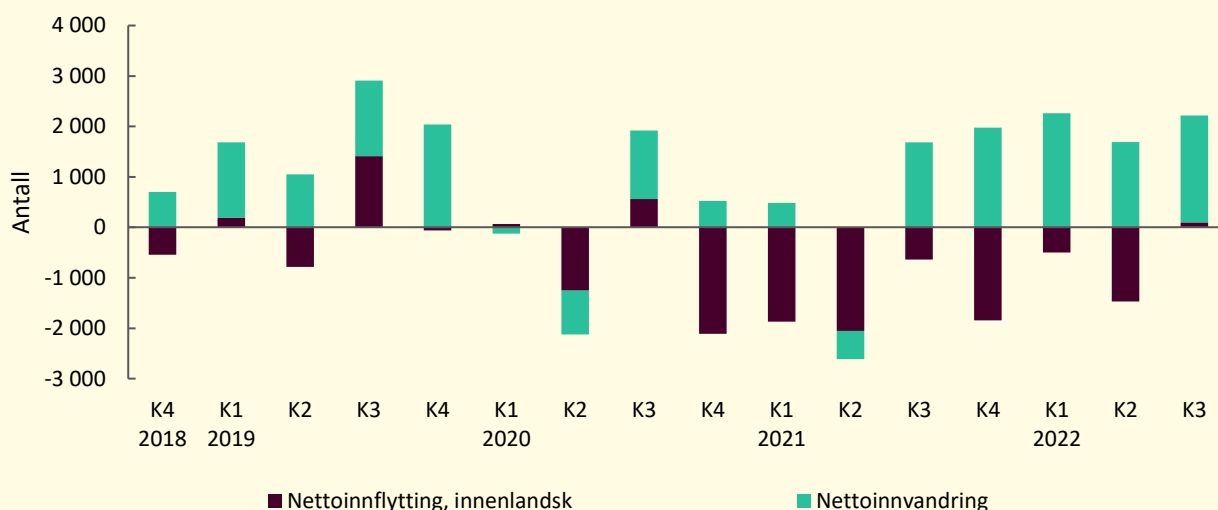
Attraktivitet

Befolkningsutvikling

Flere flytter til Oslo enn ut også i tredje kvartal av 2022. Dette kommer av innvandring, men etter en lengre periode med nettoutflytting innenlands hadde Oslo igjen flere innflyttere enn innflyttere innenlands i tredje kvartal av 2022.

Historisk har tredje kvartal vært er en periode med høy og positiv nettoinnflytting. At tilflytterne lar vente på seg i 2022 kan skyldes de høye boligprisene i Oslo, kombinert med høye levekostnader i Oslo. Mer presset privatøkonomi i husholdningene kan gjøre at færre enn før ønsker å flytte inn i byen. I tillegg kan lavere terskler for fjernarbeid og hjemmekontor både i arbeidslivet og studier ha endret nordmenns bostedspreferanser permanent.

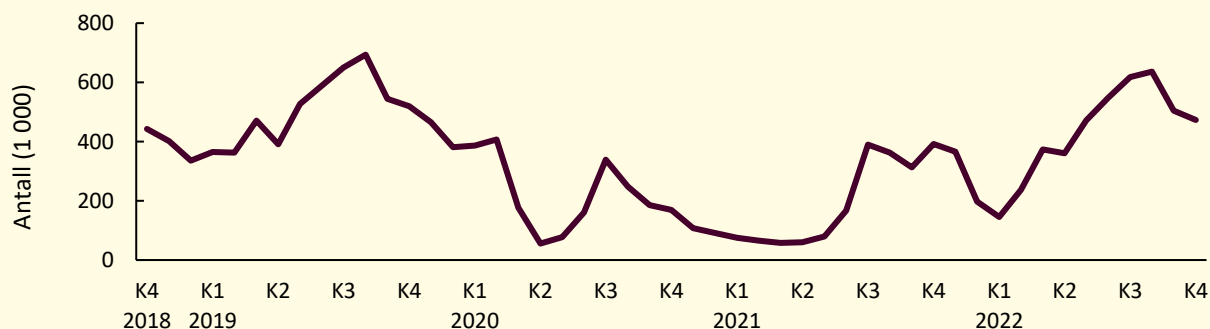
Figur 8: Kvartalsvis nettoinnflytting innenlands og nettoinnvandring i Oslo.⁴ Kilde: SSB tabell 01222



Besøkende

Antall overnattinger i Oslo i tredje kvartal og oktober av 2022 er tilbake på nivået før pandemien. I kombinasjon med den høye sysselsettingsveksten i bransjen, tyder dette på at næringen omsider er friskmeldt etter en svært tøff pandemi.

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



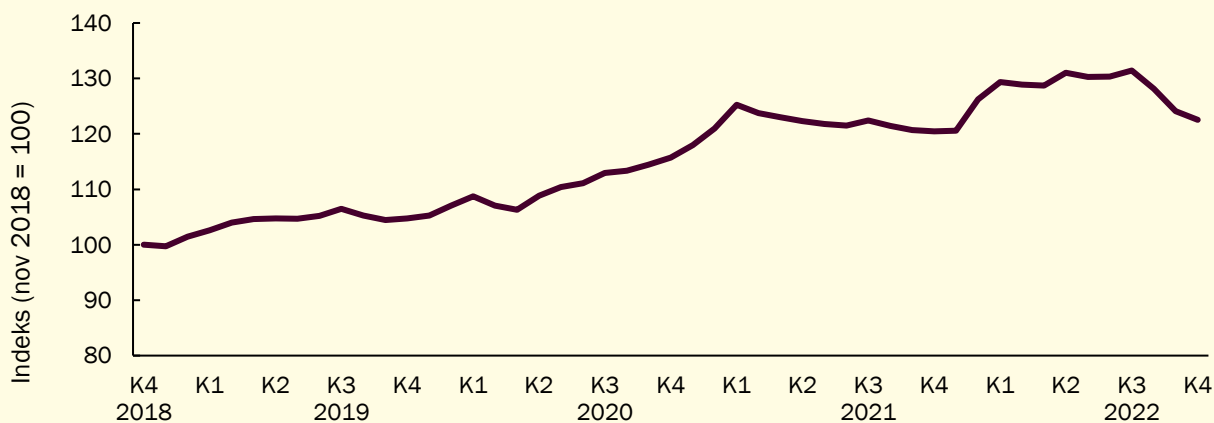
⁴ Nettoinnvandring er her innvandring minus utvandring i perioden. Nettoinnflytting innenlands er her innflytting fra andre deler av Norge minus utflytting fra Oslo til andre deler av Norge.

Boligprisutvikling

Boligprisene i Oslo falt i år med 6,8 prosent fra august til november, og lå da på samme nivå som i august 2021. Prisfallet har flere årsaker. I 2022 har sentralbanken satt opp styringsrenten fem ganger, fra 0,5 prosent ved årets begynnelse, til 2,5 prosent i november. Siden juni har renten blitt satt opp med 1,25 prosentpoeng. Økte rentekostnader påvirker husholdningenes evne til å betjene lån. I tillegg er inflasjonen høy, noe som svekker husholdningenes kjøpekraft.

I årets tredje pengepolitiske rapport skisserer Norges Bank en rentebane der styringsrenten når et toppunkt på 3 prosent i 2023. Tro på at rentene skal videre opp kan senke husholdningenes betalingsvillighet. Forventninger om at boligprisene skal fortsette å falle senker betalingsvilligheten for bolig ytterligere. Dette peker isolert sett på at boligprisene skal videre nedover i tiden som kommer. Utvikling i inflasjonen og styringsrenten vil bli avgjørende for hvor stort dette fallet eventuelt blir.

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

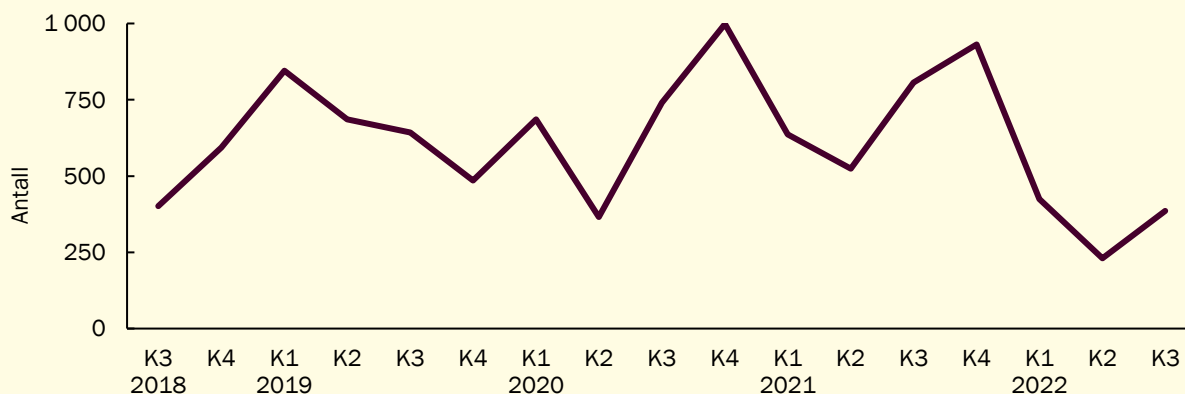


Igangsatt boligbygging

I tredje kvartal av 2022 ble det igangsatt 386 boliger i Oslo. Dette er en oppgang fra andre kvartal, men historisk sett et lavt antall. Med unntak av foregående kvartal, og andre kvartal i 2020 må man helt tilbake til 2014 for å finne et kvartal med så få igangsettelser i Oslo. Så langt ligger det an til å bli betydelig færre igangsettelser i 2022 enn tidligere år. Ved utgangen av oktober i 2022 var det igangsatt 800 færre boliger enn ved utgangen av oktober i 2021.

Igangsettingstakten i 2022 er påvirket av flere ting. Høye materialkostnader for bygg- og anleggssektoren, og tregheter i leverandørkjeder for blant annet byggevarer har ført til økte kostnader ved utbygging. I tillegg er det lagt ned midlertidig byggeforbud i villaområder i Oslo. Husholdningenes kjøpekraft er svekket av høye priser og rentehevinger, og boligprisene faller. Samlet gjør dette at forventet avkastning på boligprosjekter kan ha blitt nedjustert. Dette kan føre til en vridning av kapital vekk fra boligprosjekter.

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





os!o
Oslo Business Region

Kontaktperson: Tonje Ørnholt, tonje@obr.no