



# Oslo Outlook

Mars 2022



# Sammendrag

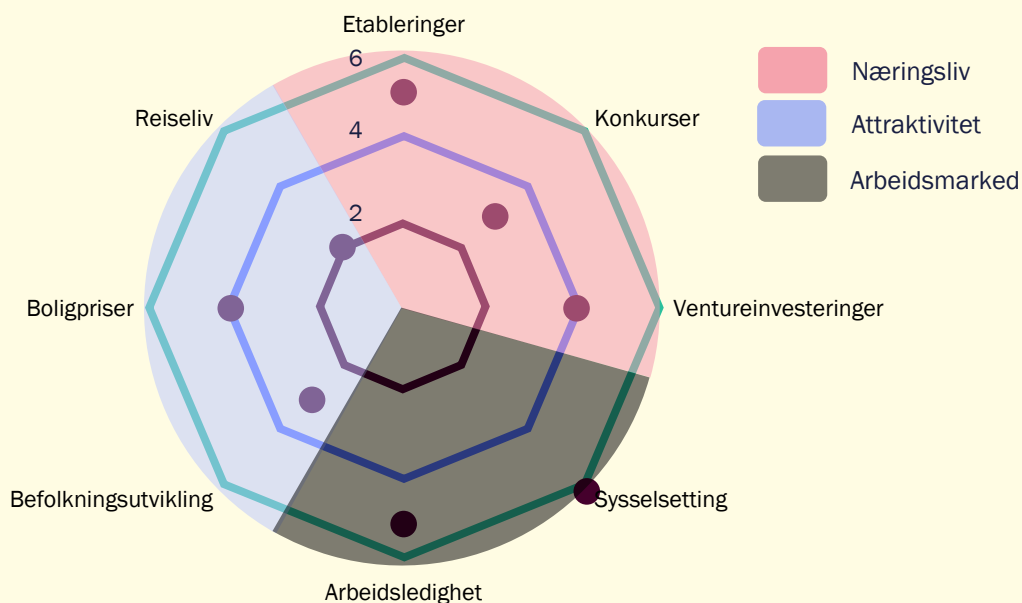
Utsiktene til **næringslivet i Oslo** er god, tross to år med pandemi. Sysselsettingen i byens næringsliv er i sterk vekst, med en økning på 20 000 sysselsatte fra tredje til fjerde kvartal i 2021. Antall bedriftsetableringer i fjerde kvartal 2021 var 1 900, noe som er godt over pre-pandemiske nivåer, og viser at gründere ser positivt på mulighetene for nyskaping og virksomhetsutvikling i byen.

**Arbeidsmarkedet i Oslo** er i ferd med å normalisere seg, med en arbeidsledighetsrate på 2,9 prosent i februar 2022, ned fra 3,5 prosent måneden før. Dette er kun marginalt over nivået før pandemien, og vi forventer en videre nedgang i arbeidsledigheten. Ved utgangen av februar 2022 var det hele 13 000 ubesatte stillinger i Oslo, det høyeste nivået på over fire år.

Flyttemønstre illustrerer at det var mindre attraktivt å bo i Oslo under pandemien. **Attraktiviteten til Oslo** er imidlertid økende når samfunnet nå er åpnet opp igjen. I fjerde kvartal av 2021 opplevde Oslo netto innflytting på 130 personer, og utenlandske turister har igjen begynt å komme til Oslo. Boligprisene i Oslo har hatt en moderat vekst på 2 prosent i 2021. De første månedene av 2022 har vi imidlertid igjen sett en kraftig prisvekst. Få igangsatte boligprosjekter, utsikter til fortsatt lave renter og et sterkt arbeidsmarked kan føre til at prisene fortsetter å stige også fremover.

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.

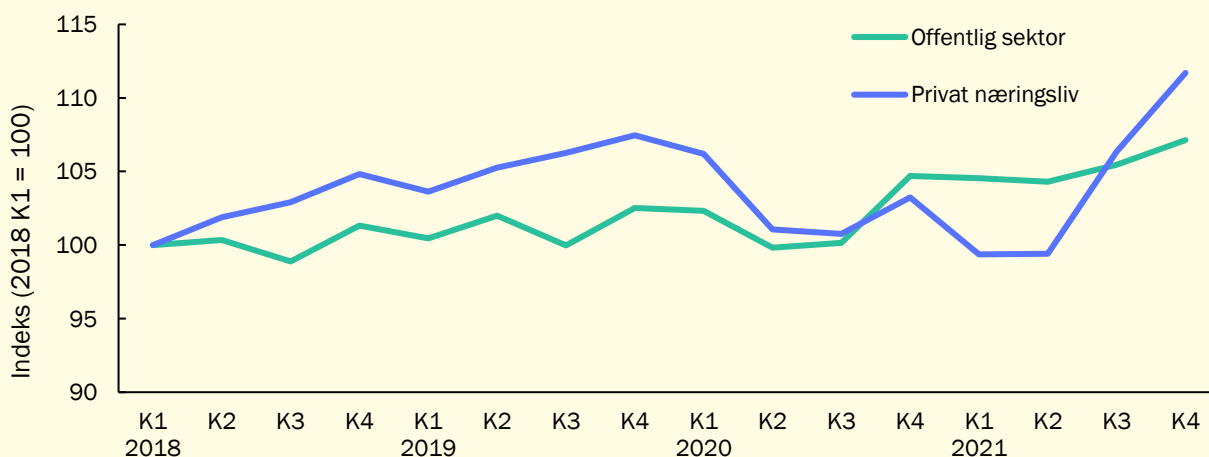


# Arbeidsmarked

## Syssetting

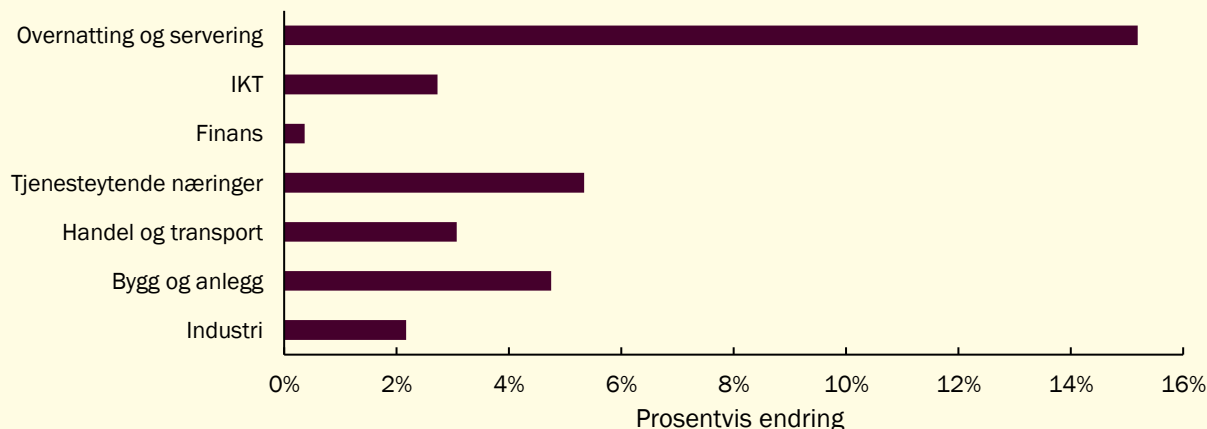
Syssettingen i Oslo har økt kraftig de to siste kvartalene av 2021, med fire prosent vekst bare i fjerde kvartal. Ved utgangen av 2021 var det 535 000 sysselsatte i Oslo, en økning på 20 000 fra kvartalet før. Gjennom pandemien har syssettingen variert mye grunnet smitteverntiltak, særlig i privat sektor, men denne tar seg nå opp igjen. Samtidig ser vi at syssettingen i privat næringsliv og offentlig sektor følger samme trend, også gjennom pandemien. Dette skyldes i stor grad offentlig eide foretak, som også har hatt nedskalert aktivitet under pandemien.

Figur 2: Utvikling i syssetting Oslo. Indeksert (2018 K1 = 100). Kilde: SSB



Den høye syssettingsveksten i Oslo i fjerde kvartal 2021 er særlig drevet av enkelt næringer. Overnattings- og serveringsbransjen har opplevd sterk vekst i fjerde kvartal etter gjenåpning av samfunnet fra september. Veksten er imidlertid hemmet noe av gjeninnføringen av smitteverntiltak i desember. Som et resultat av gjenåpningen, er det positivt å se at bransjene som har blitt rammet hardest av smitteverntiltak nå er på vei tilbake. I tillegg til overnatting og servering, har også tjenesteytende næringer og bygg og anlegg hatt sterk vekst siste kvartal. Samtidig ser vi høyere aktivitet også innen både industri, IKT og handel og transport, som alle har hatt god syssettingsvekst mot slutten av 2021.

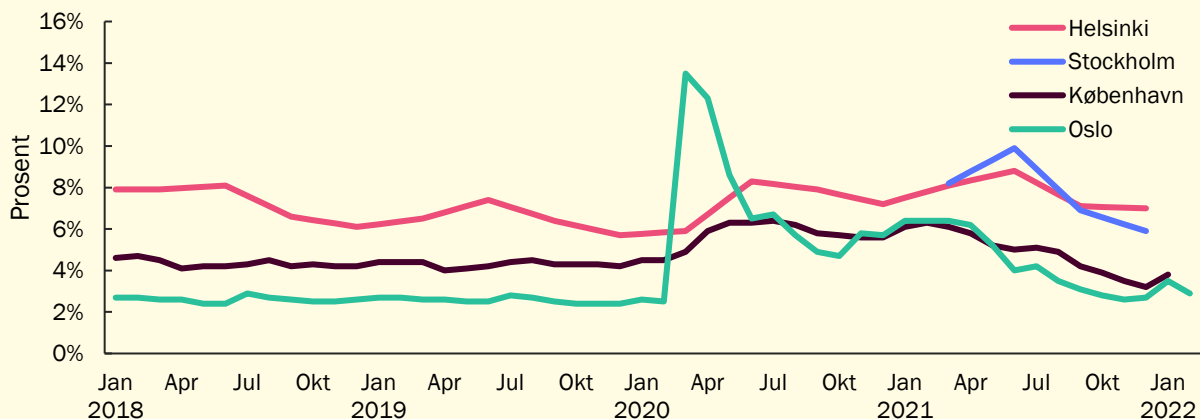
Figur 3: Prosentvis endring i syssetting i Oslo siste kvartal 2021. Kilde: SSB



## Arbeidsledighet

Arbeidsledigheten i Oslo har vært fallende i siste halvdel av 2021, og var i desember nesten tilbake på nivået før pandemien inntraff. Som følge av smitteverntiltakene i desember økte imidlertid ledigheten noe i januar, men i takt med gjenåpning i slutten av januar 2022, falt ledigheten igjen i februar. Sammenlignet med de andre nordiske hovedstedene har Oslo over tid hatt et lavere arbeidsledighetsnivå, med unntak av våren 2020 med mange permitteringer i Oslo, sammenlignet med de andre byene. Særlig Helsinki og Stockholm har betydelig høyere ledighet.

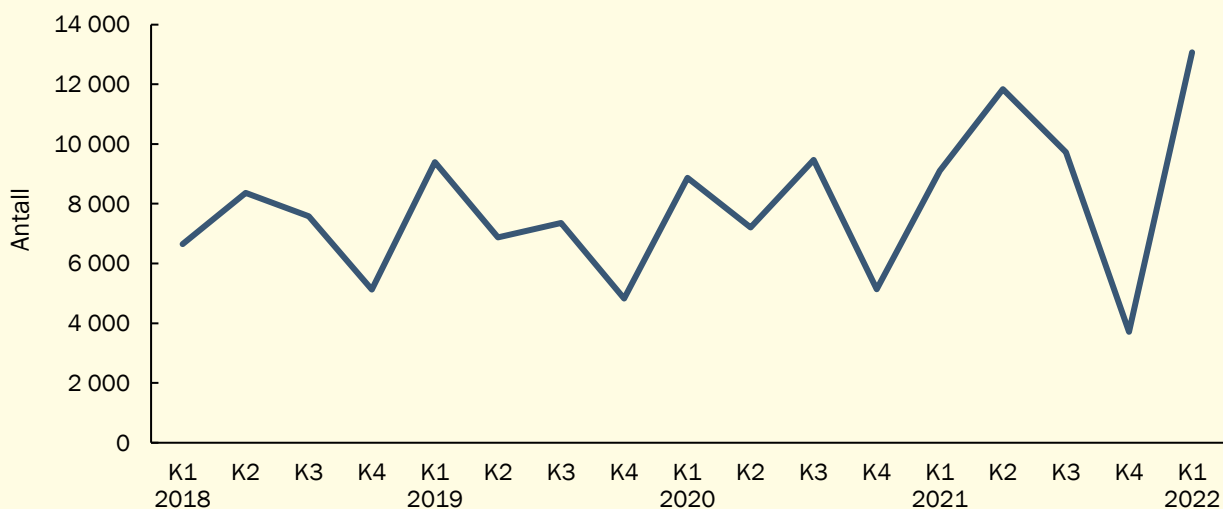
Figur 6: Arbeidsledighetsrate i nordiske hovedsteder. Kilde: NAV, Statistics Sweden, Statistics Denmark, Statistics Finland



## Ledige stillinger

Etter tre kvartal med svært mange ledige stillinger i Oslo, falt antallet brått i desember. Kombinasjonen av nye smitteverntiltak og sesongsvingninger førte til få utlyste stillinger i desember. I januar og februar 2022 var det imidlertid rekordmange stillinger utlyst (13 000), som indikerer at næringslivet i Oslo fortsatt etterspør ytterligere arbeidskraft. At arbeidsledigheten er lav, samtidig som mange stillinger er utlyst, bidrar til forventninger om at ledigheten i Osloregionen vil fortsette å falle framover.

Figur 7: Antall ledige stillinger i Oslo.<sup>1</sup> Kilde: NAV



<sup>1</sup> For første kvartal 2022 er det brukt tall for utgangen av februar.

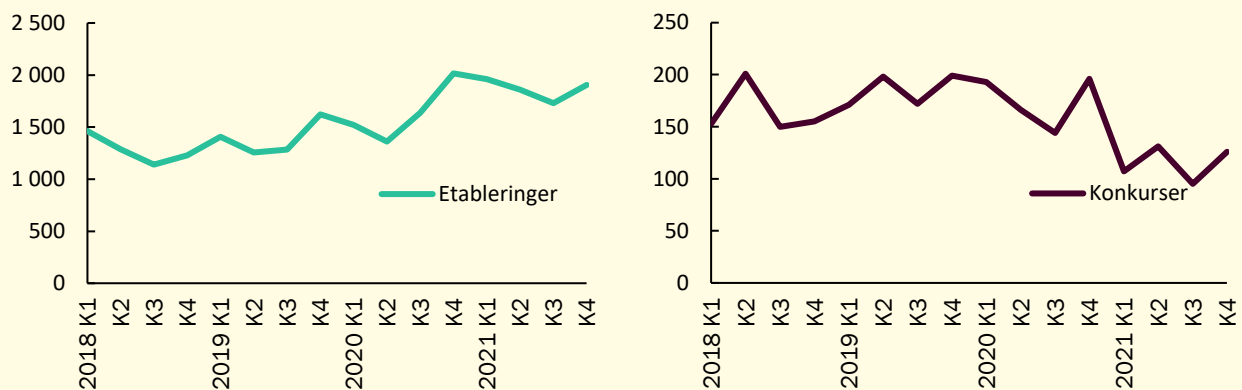
# Næringsliv

## Bedriftsetableringer og konkurser

Etableringstakten i Oslo er høy med 1 900 nyetableringer i fjerde kvartal 2021. Helt siden starten av pandemien har det blitt startet opp mange nye selskap, hvorav mange selskaper er i kunnskapsintensive næringer. Dette tyder på at mange ser muligheter for nyskaping i næringslivet i Oslo. Etter to kvartaler med reduksjon i antall etableringer økte det igjen i fjerde kvartal av 2021. Erfaringsmessig er 1 av 3 av nyetablerte bedrifter fortsatt aktive tre år etter etablering.

I fjerde kvartal av 2021 var det 126 konkurser, en økning fra kvartalet før hvor nivået var uvanlig lavt. Antall konkurser har vært lavt helt siden pandemiens utbrudd. Det lave nivået på konkurser skyldes trolig finansielle støtteordninger rettet mot næringslivet, inkludert utsatte skatter og avgifter, i forbindelse med pandemien.

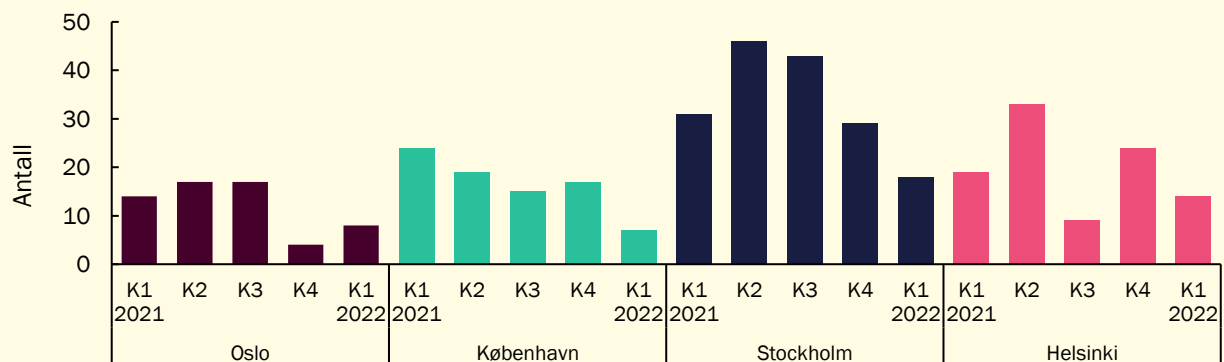
Figur 4: Antall bedriftsetableringer og konkurser i Oslo. Kilde: SSB



## Investeringer i vekstselskap

Gjennom pandemien har risikokapital fortsatt å tilføres selskaper med behov for å finansiere vekst og utvikling. Antall investeringer i vekstselskap økte i Oslo i første kvartal av 2022 til åtte investeringer, opp fra fire i K4 2021. Sammenlignet med de øvrige nordiske hovedstedene var Oslo på nivå med København i fjerde kvartal, men lavere enn i Stockholm og Helsinki. Det ble til sammen investert 1,5 milliarder kroner i vekstselskap i Oslo fjerde kvartal, mer enn i både Stockholm og København. Helsinki-baserte selskap tiltrakk seg imidlertid langt mer kapital enn alle de øvrige nordiske byene.

Figur 5: Antall investeringer i vekstselskap i de nordiske hovedstadregioner. Kilde: Dealroom.co

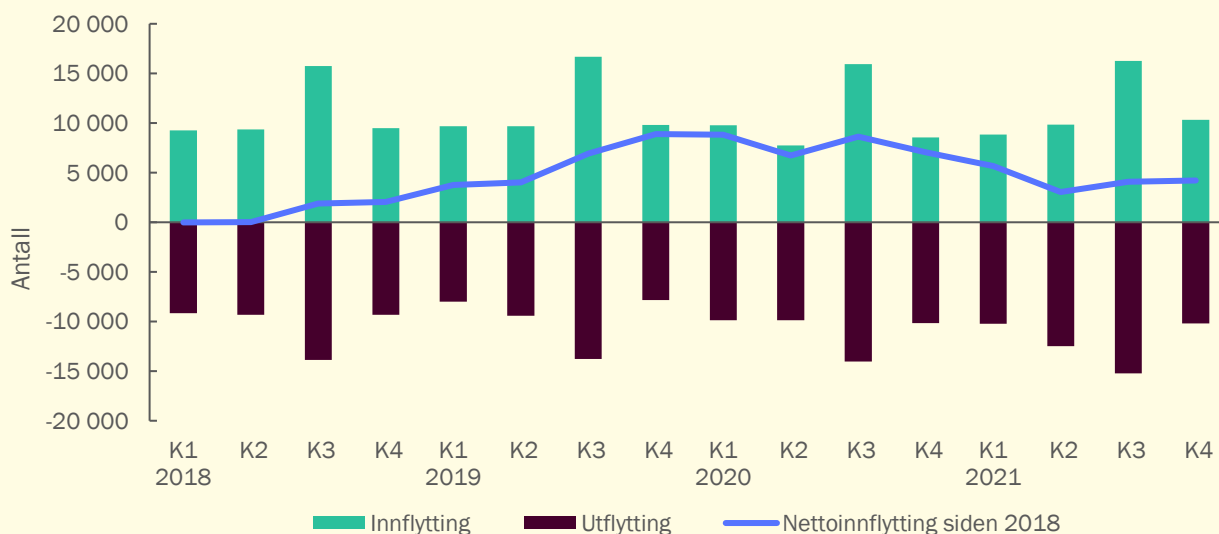


# Attraktivitet

## Befolkningsutvikling

Under pandemien har det vært en netto flyttestrøm ut av Oslo, dette har ikke skjedd på over 15 år. I løpet av halvannet år fra pandemien startet opplevde Oslo en samlet netto utflytting på nærmere 6 000 mennesker. I takt med gjenåpningen, har imidlertid trenden igjen snudd. I siste halvdel av 2021 opplevde Oslo befolkningsvekst med nettoinnflytting, og i fjerde kvartal av 2021 opplevde Oslo en nettoinnflytting på 130 personer.

Figur 8: Kvartalsvis befolkningsendring i Oslo. Kilde: SSB



## Besøkende

Besøkende i Oslo falt med nesten 50 prosent i fjerde kvartal 2021, i takt med stigende koronasmitte og smitteverntiltak. Sammenlignet med de tre foregående kvartalene, var det imidlertid langt flere gjester i Oslo i de to siste kvartalene av 2021. Dette har resultert i at overnattings- og serveringsbransjen har hentet tilbake permitterte ansatte, som har gitt et positivt utslag på sysselsettingen i bransjen. Antall utenlandske gjester i Oslo var klart høyere i fjerde kvartal, sammenlignet de siste to årene. Dette tyder på at den internasjonale turismen sakte er på vei tilbake, selv om den fortsatt er godt under pre-pandeminivåer.

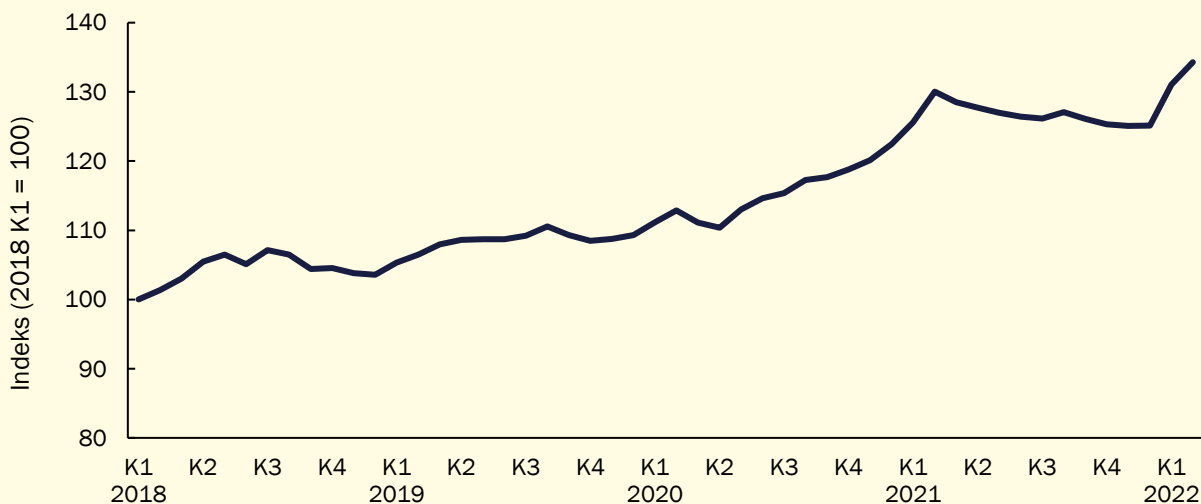
Figur 9: Antall overnattinger i Oslo. Kilde: SSB og AirBnB



## Boligprisutvikling

De to første månedene av 2022 har Oslo opplevd rekordhøy boligprisvekst på 7 prosent, som tyder på et skifte i boligmarkedet etter en lengre periode med prisfall. Mellom februar og desember 2021 falt prisene hver måned, utenom august. Sett under ett var det en moderat prisvekst på to prosent i 2021, etter kraftig vekst i 2020. De øvrige nordiske hovedstedene hadde svært sterk vekst, alle med over ti prosent vekst i løpet av året.

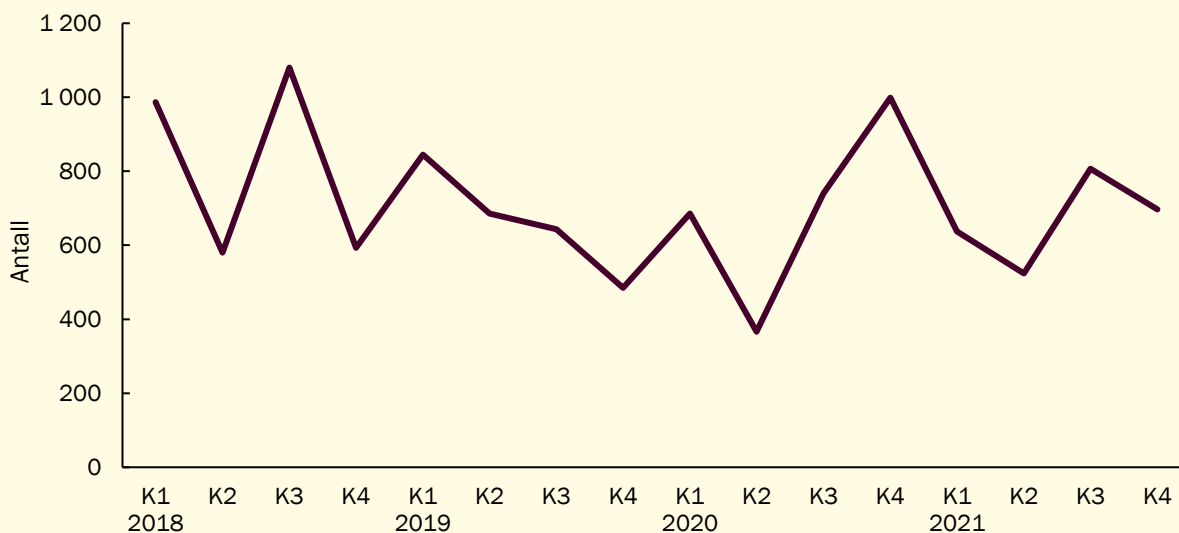
Figur 10: Boligprisutvikling i Oslo. Indeksert (2018 K1 = 100). Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi AS og Finn.no. Bearbeidet av Krogsveen



## Igangsatt boligbygging

Antall igangsatte boliger falt i fjerde kvartal 2021 til 700, etter at mange boliger ble igangsatt i tredje kvartal samme år. Generelt har antall igangsatte boliger variert svært mye under pandemien, fra en kraftig reduksjon i K2 2020, via en topp i utgangen av 2020, til svært lavt nivå igjen i K2 2021. Få igangsatte boligprosjekt og utsikter til fortsatt lave renter kan imidlertid føre til at prisene fortsetter å stige fremover.

Figur 10: Antall igangsatte boliger i Oslo. Kilde: SSB





os!o  
Oslo Business Region

Kontaktperson: Tonje Ørnholt, [tonje@obr.no](mailto:tonje@obr.no)