



Oslo Outlook

Mars 2023

oslo
Oslo Business Region



Innholdsfortegnelse

3. Sammendrag

4. Arbeidsmarked

6. Næringsliv

7. Attraktivitet



Sammendrag

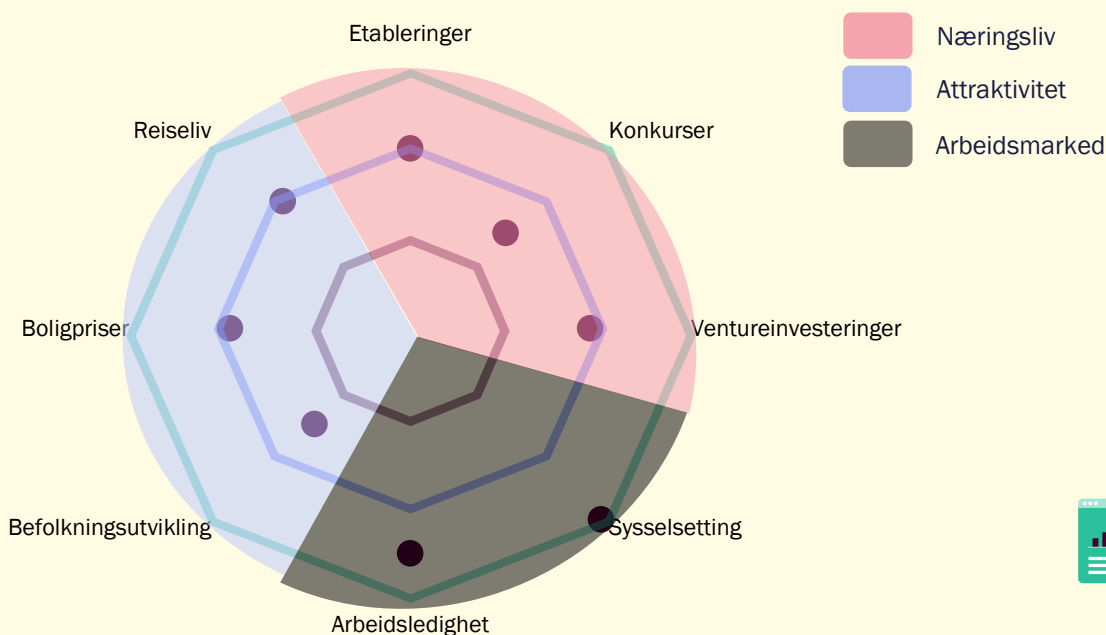
Arbeidsmarkedet i Oslo. Etter en periode med en fallende trend, har arbeidsledigheten i Oslo stabilisert seg rundt 2 prosent. Sysselsettingen fortsetter å stige i fjerde kvartal, særlig i bygg og anleggsbransjen. Samtidig er antall ledige stillinger nå på et mer normalt nivå, etter en lang periode med høyt press. Stigende prisnivåer for både forbrukere og bedrifter, i kombinasjon med økende renter har hatt en dempende effekt på det personlige forbruket, som igjen virker dempende på behovet for arbeidskraft. Hvordan arbeidsmarkedet vil utvikle seg framover er usikkert. Flere store bedrifter nedbemanner i tiden framover, både i privat og offentlig sektor. Utsikter til ytterlige rentehevinger og innstramming i offentlig pengebruk vil trekke i retning av økt arbeidsledighet.

Næringslivet i Oslo. Antall bedriftsetableringer steg fra tredje til fjerde kvartal 2022. Antallet var noe lavere enn man så under pandemien, men holder fortsatt et høyt nivå. 33 prosent flere bedrifter ble slått konkurs i fjerde kvartal enn i tredje kvartal. Investeringsstakten i Oslo falt fra tredje til fjerde kvartal i 2022, men holdt fortsatt et høyt nivå, til tross for stigende renter. Antall investeringer har vært stabilt høyere i Oslo enn Helsinki og København siden første kvartal av 2022, som tyder på at Oslo lykkes med å bringe frem spennende selskaper. Foreløpige tall for første kvartal 2023 viser at antall investeringer i Oslo er høyere enn i København og Helsinki.

Byens attraktivitet. Boligprisene i Oslo steg etter nyttår, etter å ha falt kontinuerlig siden august. Etter et år med mye bevegelse i boligprisene, er prisnivået i februar 2023 omtrent på samme nivå som i april 2022. Det er fortsatt høy aktivitet i økonomien, med lav arbeidsledighet og høy sysselsetting. Svært få boliger ble igangsatt i 2022 relativt til tidligere år, på sikt kan dette føre til en mangel på boliger. Samlet kan dette bidra til å presse prisene på boliger i Oslo opp. Samtidig kan høy inflasjon og høy sysselsetting føre til at styringsrenten kan bli satt høyere enn først antatt. Dette vil isolert sett drive boligprisene ned, slik det gjorde høsten 2022. Utsiktene til Oslos boligpriser er derfor usikre.

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.

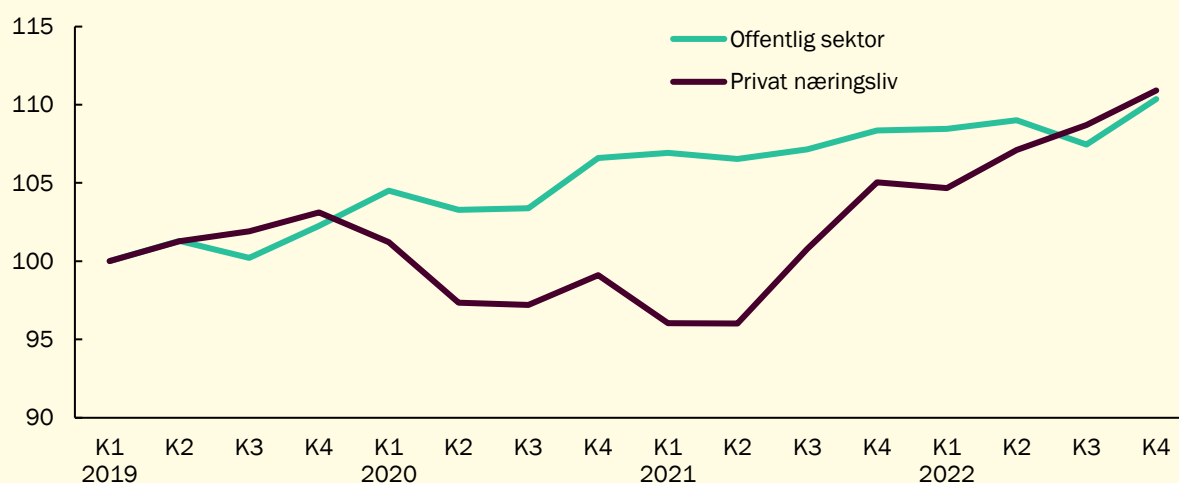


Arbeidsmarked

Syssetting

Syssettingen i Oslo fortsatte stigningen i fjerde kvartal av 2022, og vokste med 2,2 prosent fra foregående kvartal. Syssettingen i privat næringsliv vokste med 2,0 prosent, mens syssettingen i offentlig sektor vokste med 2,7 prosent, og ble med det høyere i offentlig sektor enn i det private. Syssettingen i privat næringsliv har vokst jevnt gjennom hele 2022, og var i fjerde kvartal 5,6 prosent høyere enn i første kvartal.

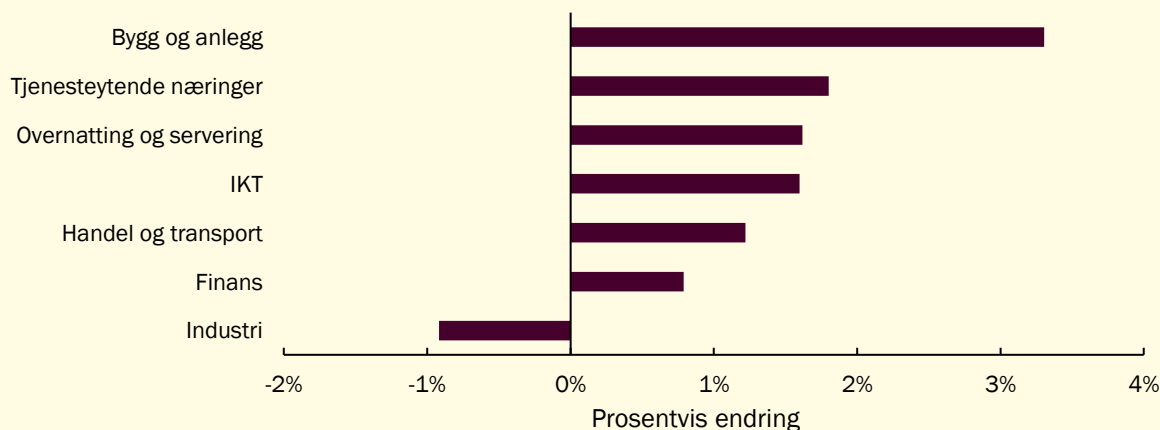
Figur 2: Utvikling i syssetting Oslo. Indeksert (2019 K1 = 100). Kilde: SSB tabell 13164



Syssettingen vokste fra tredje til fjerde kvartal i alle næringer unntatt industrien, der den falt med nesten 1 prosent. Bygg og anleggsværing vokste desidert mest, og sysselsatte 3,3 prosent flere enn i forrige kvartal. Det siste året har syssettingen i denne næringen vokst med over 8 prosent.

IKT-næringen vokste med 1,6 prosent, og er den næringen som har vokst klart mest de siste tre årene. Næringen sysselsatte nesten 30 prosent flere i siste kvartal 2022 sammenlignet med første kvartal i 2019. Overnatting- og serveringsnæringen fortsetter veksten etter pandemien, og syssettingen i næringen er nå 14 prosent høyere enn i første kvartal av 2019.

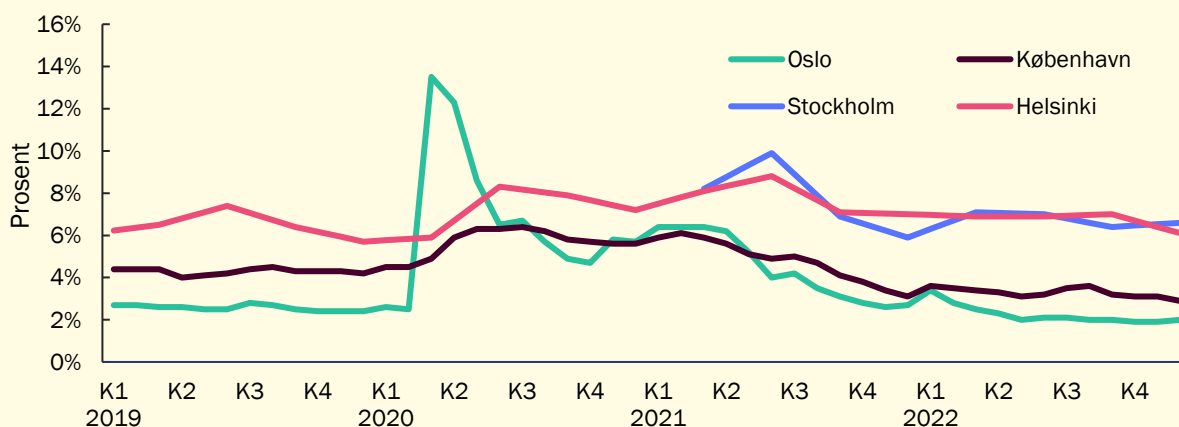
Figur 3: Kvartalsvekst syssetting i Oslo fjerde kvartal 2022. Kilde: SSB 13164



Arbeidsledighet

Arbeidsledigheten i Oslo lå i desember 2022 på 2 prosent, og virker å ha stabilisert seg rundt dette nivået i løpet av 2022. Dette er lavere enn arbeidsledigheten var før pandemien, da den i gjennomsnitt lå på 2,5 prosent. Kombinasjonen av høy rente og innstramning i den offentlige pengebruken vil kunne drive arbeidsledighetsraten opp på sikt. Samtidig er det varslet nedbemanning i flere store selskaper og offentlige foretak. Det kan derfor være grunn til å forvente en høyere arbeidsledighetsrate på sikt. Sammenlignet med de andre nordiske hovedstedene har Oslo over tid hatt et lavere arbeidsledighetsnivå.¹ København ligger stabilt om lag et prosentpoeng over Oslo, og hadde i fjerde kvartal en arbeidsledighet på 2,9 prosent. Stockholm og Helsinki hadde i samme periode henholdsvis 6,1 og 6,6 prosent arbeidsledighet.

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

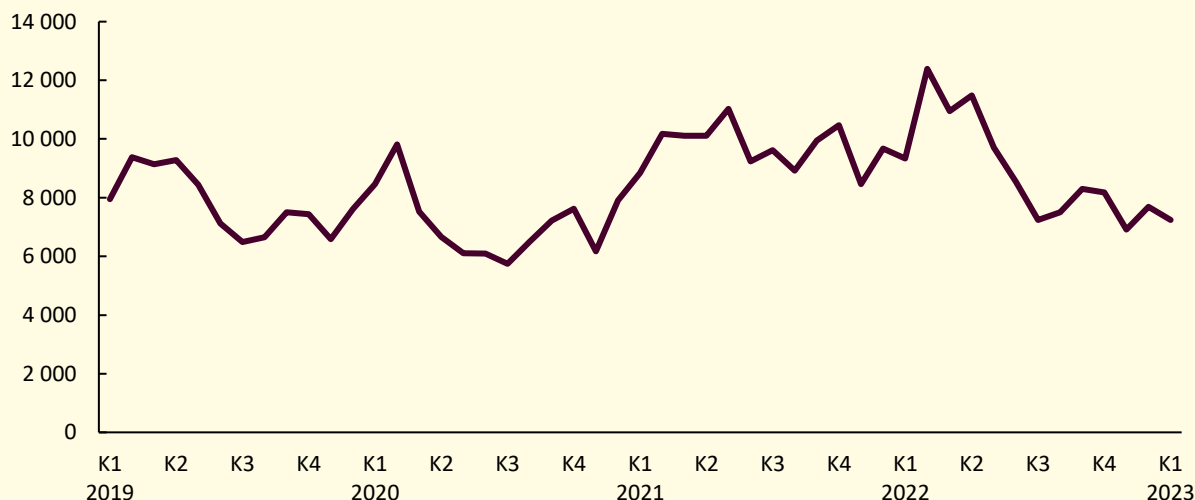


Ledige stillinger

I fjerde kvartal av 2022 var antall ledige stillinger på et normalt nivå historisk sett. Presset på arbeidsmarkedet i Oslo ser ut til å ha kjølnet noe i slutten av 2022 og starten av 2023. Dette kan komme av økte renter og høy inflasjon, som har svekket forbrukernes kjøpekraft.

Bedriftene nasjonalt melder fortsatt om knapphet på arbeidskraft², men i noe lavere grad enn i 2021 og 2022 for øvrig. Likevel er andelen bedrifter som melder om knapphet på arbeidskraft høyere enn normalen, og ligger fortsatt på nivåer vi ikke har sett siden 2007.

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.

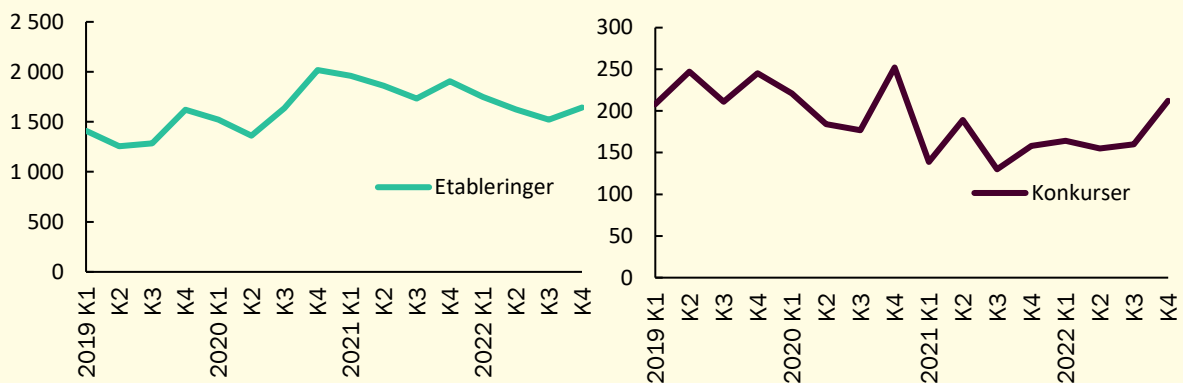
Næringsliv

Bedriftsetableringer og konkurser

Etableringstakten i Oslo steg fra 1 550 i tredje kvartal til 1 650 fjerde kvartal. Dette er høyt relativt til historiske nivåer, noe lavere enn antallet vi så under pandemien.

212 selskaper ble slått konkurs i Oslo i fjerde kvartal, opp 33 prosent fra forrige kvartal. Dette er det høyeste antallet observert i noe kvartal siden fjerde kvartal i 2020, og er om lag på nivå med et typisk antall konkurser for byen i årene før pandemien. Mellom 2013 og 2020 gikk i gjennomsnitt 200 selskaper i Oslo konkurs i kvartalet. I januar og februar 2023 har hittil 123 bedrifter blitt slått konkurs.

Figur 6: Antall bedriftsetableringer og konkurser i Oslo. Kilde: SSB tabell 08076 og tabell 10790

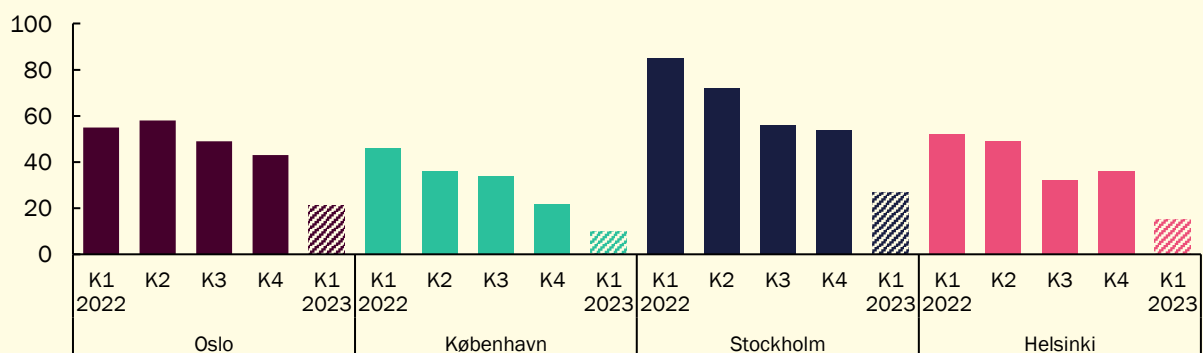


Investeringer i vekstbedrifter

Blant de nordiske hovedstedene gikk flest investeringer i fjerde kvartal av 2022 til vekstbedrifter i Stockholm. Dealroom har registrert 43 investeringer i Oslo, 54 i Stockholm, 36 i Helsinki og 22 i København. Antall investeringer i alle de fire byene har falt fra tredje til fjerde kvartal, og andre halvdel av 2022 har generelt hatt lavere aktivitet enn første halvdel i alle de fire hovedstedene, særlig i Stockholm og København. Høyere renter fører til reprising av vekstselskaper, men til tross for dette virker aktivitetsnivået på investeringer å ha holdt seg høyt. Foreløpige tall for første kvartal 2023 viser 21 investeringer i Oslo. Antallet er markant høyere enn i København og Helsinki, men noe lavere enn i Stockholm.

Oslo kommer også på andreplass når det kommer til investeringssum. Investeringene i fjerde kvartal 2022 var størst i Stockholm, der det ble registrert 635 millioner dollar i investeringer. Det ble investert 420 millioner dollar i Oslo, 208 millioner dollar i København, og 140 millioner dollar i Helsinki.

Figur 7: Antall investeringer i vekstselskap i de nordiske hovedstadregionene. Data er uthentet 02.03.2023, K1 2023 kan dermed ikke sammenlignes direkte med K4 2022. Kilde: Dealroom.co



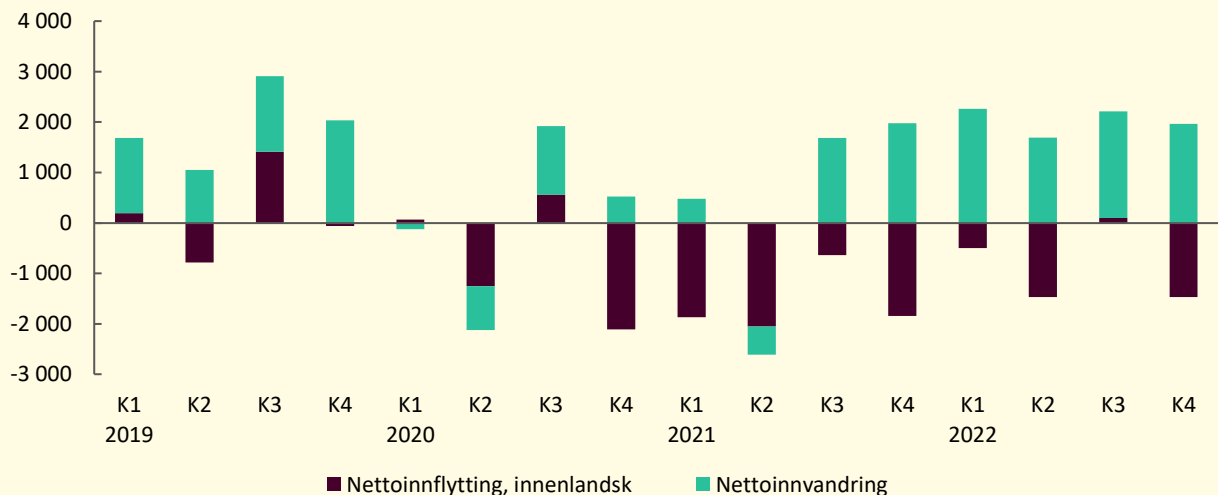
Attraktivitet

Befolkningsutvikling

Til sammen var det 500 flere som flyttet inn i Oslo enn det var som flyttet ut av byen i fjerde kvartal. Veksten drives av innvandringen. Det var langt flere som flyttet til Oslo fra utlandet enn som flyttet til utlandet fra Oslo. Nettoinnflyttingen innenlands var negativ i avslutningen av 2022.

Det er ikke uvanlig at nettoinnflyttingen innenlands er negativ, men de siste to årene har dette skjedd oftere, og i større omfang enn normalt. I 2020 og deler av 2021 skyldtes dette pandemien. Selv om byen er ferdig med sosial distansering og hjemmekontor har likevel ikke innflyttingen kommet tilbake på historiske nivåer. Nordmenns bostedspreferanser ser ut til å ha endret seg. Stigende levekostnader grunnet høy inflasjon, koblet med og de relativt høye boligpriser i Oslo vil underbygge denne trenden.

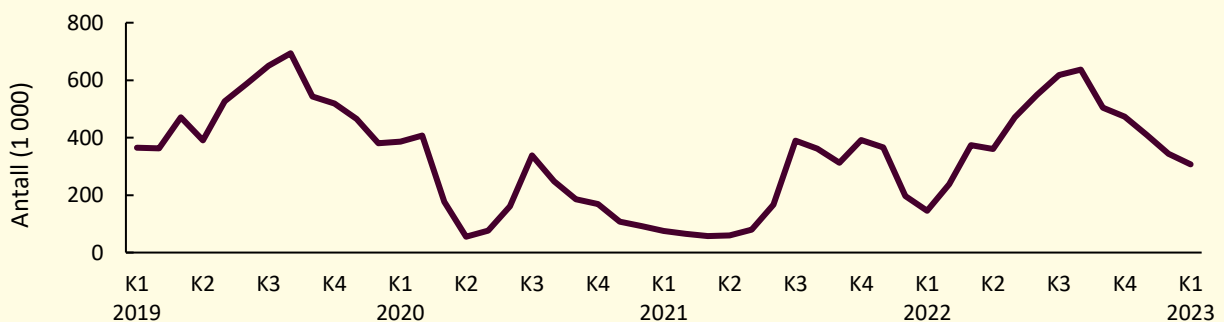
Figur 8: Kvartalsvis nettoinnflytting innenlands og nettoinnvandring i Oslo.⁴ Kilde: SSB tabell 01222



Besøkende

I fjerde kvartal av 2022 hadde Oslo i gjennomsnitt 400 000 overnattingsdøgn i måneden. I januar hadde byen 300 000 overnattingsdøgn, som er et litt lavere nivå enn januar i 2019 og 2020. I tiden som kommer forventes et fall i antall overnattinger, etterfulgt av en økning fram mot tredje kvartal, der antall besøkende ventes å nå et toppunkt.

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



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.

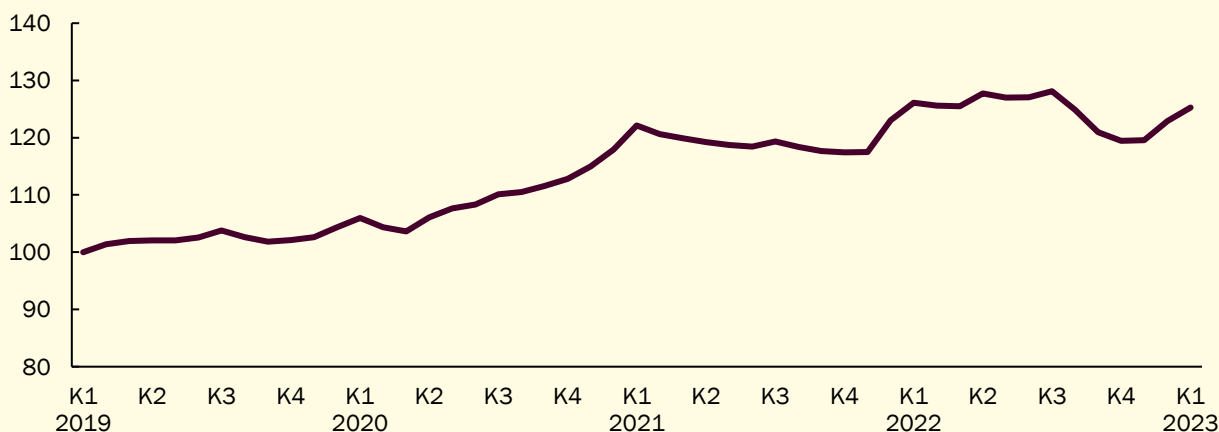
Boligprisutvikling

Boligprisene i Oslo steg med 4,7 prosent fra desember 2022 til februar 2023, etter å ha falt kontinuerlig siden august. Høy boligprisvekst i første halvdel av året ble utlignet av et tilsvarende fall i andre halvår. Boligprisene var ved utgangen av februar nesten på samme nivå som i april 2022.

I 2022 har styringsrenten blitt satt opp med 2,25 prosentpoeng, dette har svekket husholdningenes låneevne betydelig. Boligprisveksten i januar og februar kan komme av endringene i utlånsforskriften. Fram til 1. januar 2023 måtte låntakere tåle en hypotetisk økning på 5 prosentpoeng i utlånsrenten for å få lån. Denne regelen ble nedjustert til 3 prosentpoeng ved årsskiftet. Dette har styrket låneevnen til husholdningene, noe som bidrar til å øke boligprisene.

Boligprisveksten framover i 2023 er usikker. Norges Bank har signalisert at styringsrenten når et toppunkt på 3 prosent i 2023, men høy inflasjon, lav ledighet og en svak krone peker mot at styringsrenten kan settes høyere enn først antatt. En økning i rentene kan, som vi så i høst, føre til boligprisfall. Forventninger til økte renter kan senke husholdningenes betalingsvillighet, som kan redusere boligprisene. Stadig voksende levekostnader trekker i samme retning.

Figur 10: Boligprisutvikling i Oslo. Indeksert (januar 2019 = 100). Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi AS og Finn.no. Bearbeidet av Krogsveen

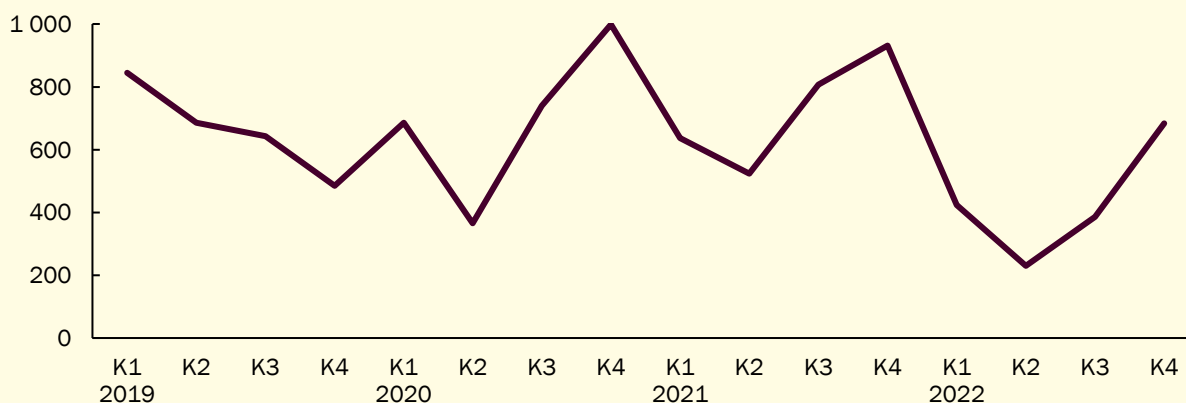


Igangsatt boligbygging

I fjerde kvartal av 2022 ble det igangsatt 684 boliger i Oslo. I likhet med 2020 og 2021 ble det siste kvartalet den perioden med flest igangsettinger i løpet av året. Det ble igangsatt svært få boliger i 2022, til sammen ble det igangsatt om lag 1 700 boliger. Til sammenligning ble det i gjennomsnitt igangsatt nesten 2 800 boliger årlig i 2019, 2020 og 2021.

Igangsettingstakten i 2022 er påvirket av flere ting. Høye energipriser, høye materialkostnader for bygg- og anleggssektoren og tregheter i leverandørkjeder har ført til økte kostnader ved utbygging. I tillegg er det lagt ned midlertidig byggeforbud i villaområder i Oslo. Alt dette bidrar til 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