MENON ECONOMICS

Oslo Outlook

Juni 2022

oslo
Oslo Business Region

Innholdsfortegnelse

3. Sammendrag

4. Arbeidsmarked

6. Næringsliv

7. Attraktivitet

Sammendrag

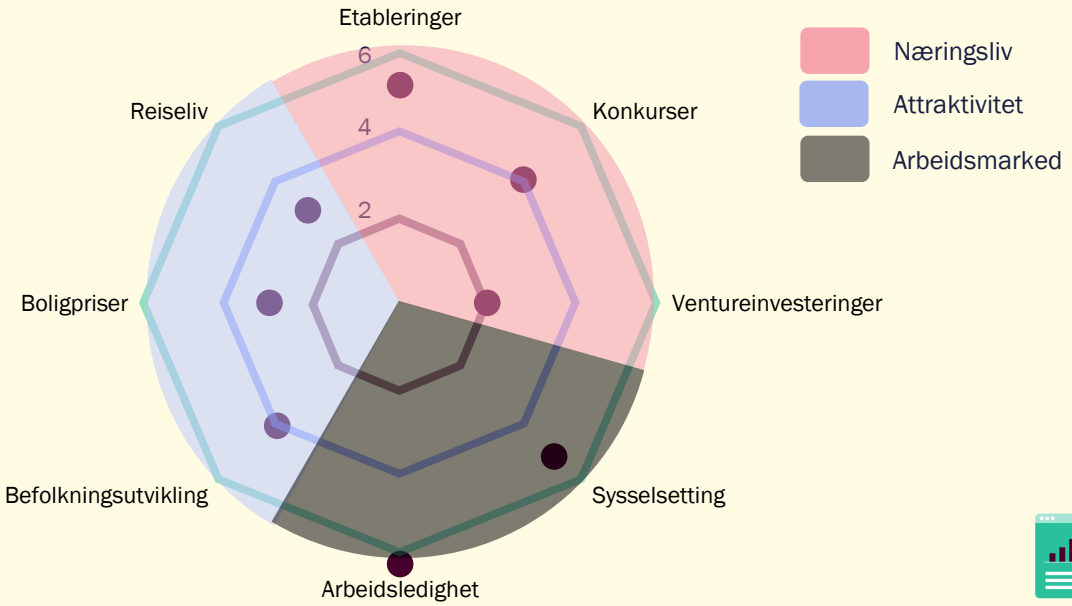
Arbeidsmarkedet i Oslo i første kvartal av 2022 preges av høy etterspørsel etter arbeidskraft og den laveste arbeidsledighetsraten siden 2008 (2,3 prosent ledighet). Ledigheten i Oslo er lavest blant de nordiske hovedstedene og bedriftene sliter med å finne arbeidskraft, som gjenspeiles i rekordhøyt antall ledige stillinger i første kvartal av 2022.

Næringslivet i Oslo er i første kvartal av 2022 karakterisert av et høyt antall nyetableringer og få konkurser sett opp mot snittet de siste tre årene. Oslogründere ser positivt på mulighetene for nyskaping og virksomhetsutvikling i byen. Antall investeringer i vekstbedrifter er noe lavere enn i tidligere år, men holder fortsatt et høyere nivå enn Helsinki og København. Oslo tiltrekker seg om lag like mange investeringer som Stockholm i første kvartal 2022. Dette viser at Oslo i skandinavisk skala fortsetter å være et attraktivt sted for risikokapital, selv om investert beløp er lavere enn i Stockholm og Helsinki.

Attraktiviteten til Oslo er økende i takt med åpningen av samfunnet etter to år med pandemi. Flyttemønstre indikerer at det var mindre attraktivt å bo i Oslo under pandemien. I takt med gjenåpning tiltar tilflyttingen til byen, og i første kvartal av 2022 opplevde Oslo en netto tilflytting på 1 770 innbyggere. Boligprisene falt marginalt i mars og april, etter kraftig vekst i januar og februar 2022. Siden nyttår har boligprisene i Oslo steget med 6,8 %. I første kvartal av 2022 har man sett et fall i igangsatte boliger i Oslo, som delvis er grunnet høy inflasjon, fallende forventninger til husholdningenes kjøpekraft og utsikter til høyere utlånsrente.

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.

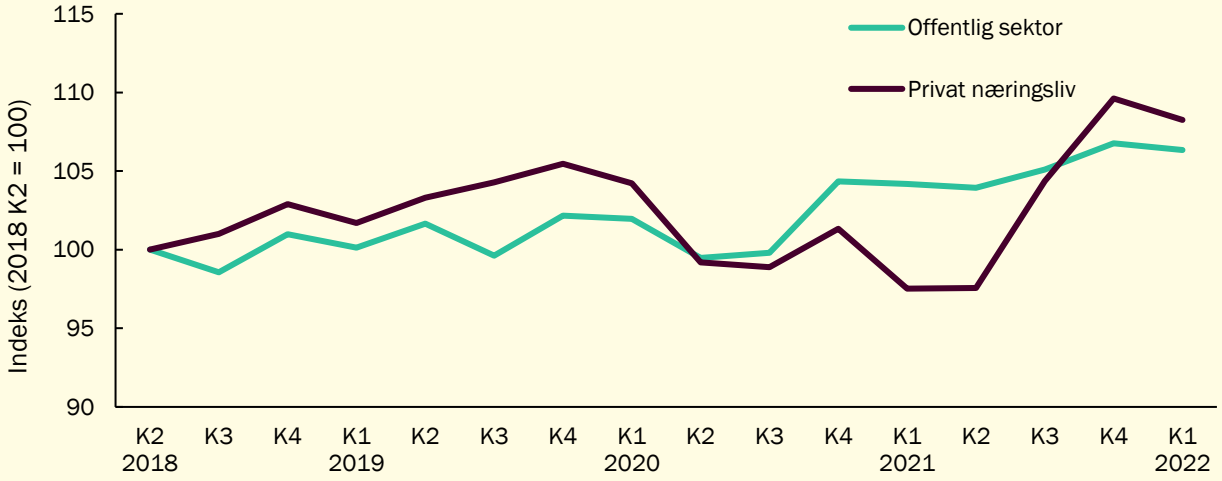


Arbeidsmarked

Sysselsetting

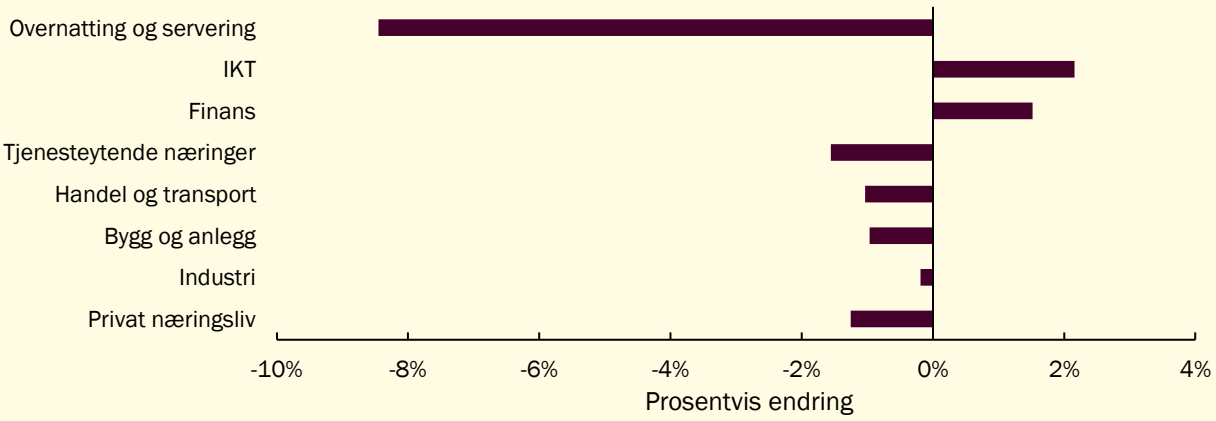
Sysselsettingen i Oslo falt noe i første kvartal av 2022, etter kraftig vekst i tredje og fjerde kvartal av 2021. Dette skyldes først og fremst sesongvariasjoner. Til tross for fallet er den samlede sysselsettingsveksten på 8 prosent siden første kvartal 2021. Privat næringsliv ser større utslag, mens offentlig sektor holder seg noe mer stabilt, med henholdsvis 11 og 2 prosent vekst i samme periode. Sysselsettingen i både privat næringsliv og offentlig sektor ligger på et høyere nivå i første kvartal av 2022 enn før pandemien.

Figur 2: Utvikling i sysselsetting Oslo. Indeksert (2018 K2 = 100). Kilde: SSB tabell 13164



Fallet i sysselsettingsveksten i Oslo i første kvartal 2022 er drevet av et fall på 8 prosent i overnattings- og serveringsbransjen det siste kvartalet, grunnet gjeninnføringen av smitteverntiltak i desember. Den totale sysselsettingsveksten trekkes noe opp av vekst i både finans og IKT, som var de eneste næringene som ansatte flere i første kvartal av 2022 enn i fjerde kvartal av 2021. Disse næringene ble i mindre grad enn andre påvirket av de nye smitteverntiltakene, og særlig IKT-næringen fortsetter å nyte godt av den hurtige digitaliseringen norsk og internasjonalt næringsliv gjennomgår, som har akselerert som følge av pandemien.

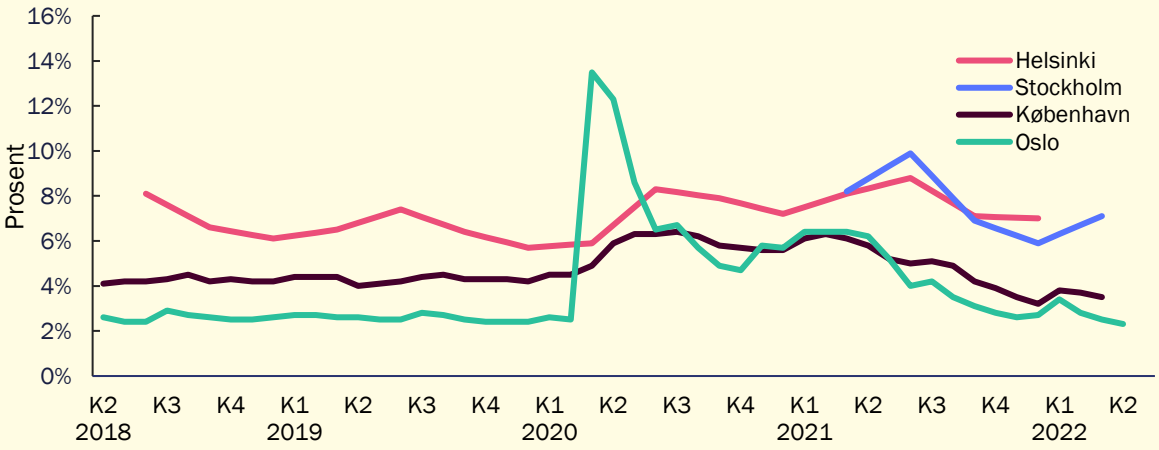
Figur 3: Kvartalsvekst sysselsetting i Oslo første kvartal 2022. Kilde: SSB 13164



Arbeidsledighet

Arbeidsledigheten i Oslo har fortsatt å falle etter smitteverntiltak ble avskaffet i januar og lå i april 2022 på 2,3 prosent. Dette er den laveste ledigheten Oslo har sett siden før finanskrisen i 2008. 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 hadde økende ledighet i perioden desember til april. 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.

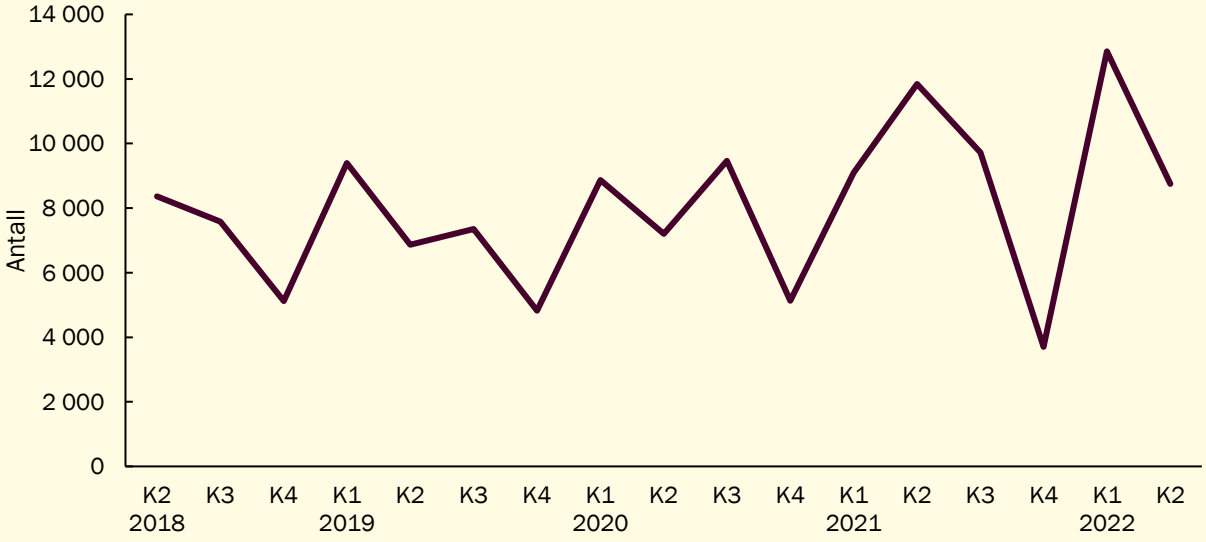
Figur 4: Arbeidsledighetsrate i nordiske hovedsteder. Kilde: NAV, Statistics Sweden, Statistics Denmark, Statistics Finland



Ledige stillinger

Presset på arbeidsmarkedet i hele Norge har vært høyt, og dette gjelder også Oslo. Bedriftene sliter med å finne arbeidskraft[2], noe som viser seg gjennom et rekordhøyt antall ledige stillinger i januar, februar og mars (K1 2022). I april 2022 falt dette antallet noe, men ligger fortsatt høyere enn gjennomsnittet for perioden K2 2018 – K2 2022. I april 2022 var det drøyt 1 arbeidsledig person per ledige stilling i Oslo, til sammenligning var det i april 2017 over 3 arbeidsledige per ledige stilling i Oslo. Dette understreker at etterspørselen etter arbeidskraft i Oslo er høy, og ledigheten forventes å holde seg på et lavt nivå fremover.

Figur 5: Antall ledige stillinger i Oslo.[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 andre kvartal 2022 er det brukt tall for utgangen av april*

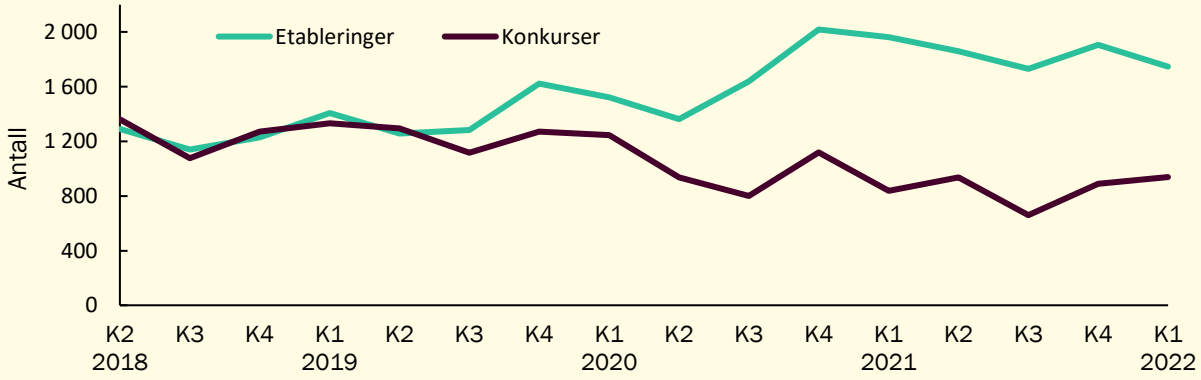
Næringsliv

Bedriftsetableringer og konkurser

Med 1 750 nyetableringer i første kvartal av 2022 falt etableringstakten i Oslo noe fra forrige kvartal. Antallet etableringer er imidlertid fortsatt høyt sammenlignet med perioden før pandemien. Helt siden starten av pandemien har etableringstakten vært høy, og dette tyder på at mange ser muligheter for nyskapning i næringslivet i Oslo. Erfaringsmessig er 1 av 3 av nyetablerte bedrifter fortsatt aktive tre år etter etablering.

I første kvartal av 2022 steg antallet konkurser noe, og i mars 2022 var antallet konkurser på sitt høyeste nivå siden november 2020. Antall konkurser har vært lavt helt siden pandemiens utbrudd, men har vært økende det siste halvåret. Antallet forventes å øke videre, 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

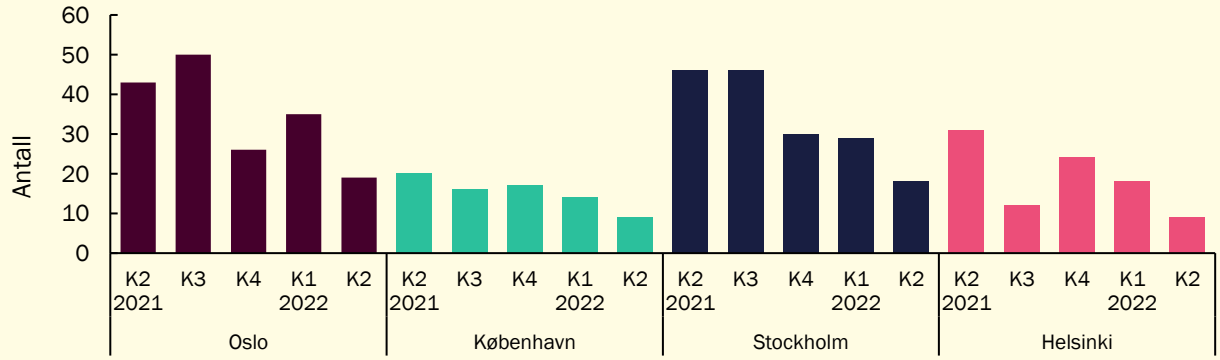


Investeringer i vekstselskap

Gjennom pandemien har risikokapital fortsatt å tilføres selskaper med behov for å finansiere vekst og utvikling. Hittil i andre kvartal er det gjennomført 19 investeringer i vekstselskap i Oslo, ned fra 35 i første kvartal. Sammenlignet med de øvrige nordiske hovedstedene det siste året, ligger Oslo om lag på nivå med Stockholm og høyere enn Helsinki og København jevnt over.

Hittil i andre kvartal er det investert 550 millioner kroner i vekstselskaper i Oslo, om lag på nivå med København. Investert beløp i Stockholm og Helsinki er hittil i andre kvartal betydelig høyere enn i Oslo, med henholdsvis 6,5 og 2,6 milliarder kroner investert. Vekstselskap har opplevd fall i verdier på børser verden over hittil i 2022, samtidig som unoterte vekstselskap i Norden fortsatt evner å tiltrekke seg risikokapital.

Figur 7: Antall investeringer i vekstselskap i de nordiske hovedstadregionene. Data er uthentet 20.05.2022, K2 2022 kan dermed ikke sammenlignes direkte med K1. Kilde: Dealroom.co

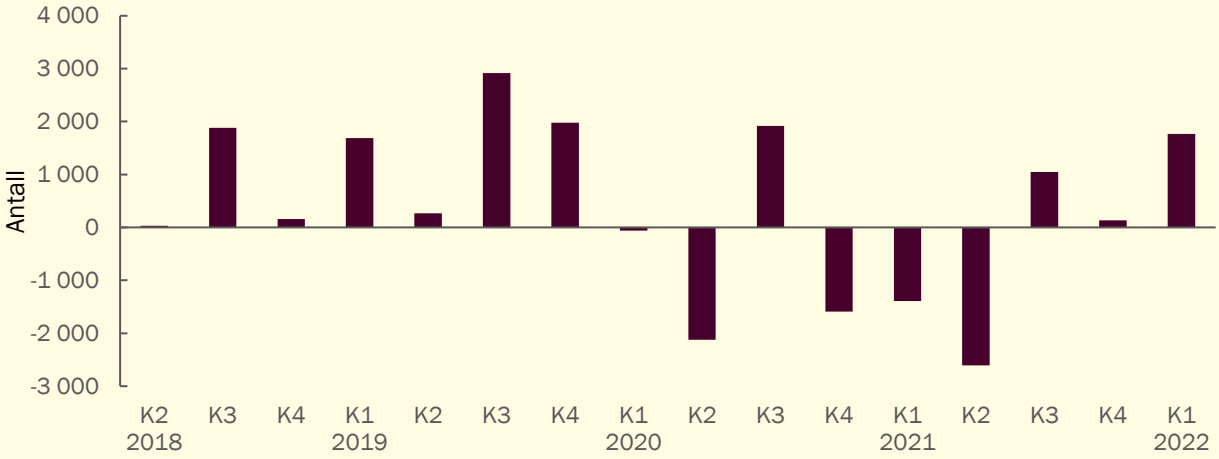


Attraktivitet

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 snudd, og Oslos befolkning vokser igjen. Gjenåpningen har på nytt gjort byen til et attraktivt bosted med kulturliv og attraksjoner, og i første kvartal av 2022 så man en nettoinnflytting på 1 700 mennesker til byen.

Figur 8: Kvartalsvis nettoinnflytting i Oslo. Kilde: SSB tabell 01222



Besøkende

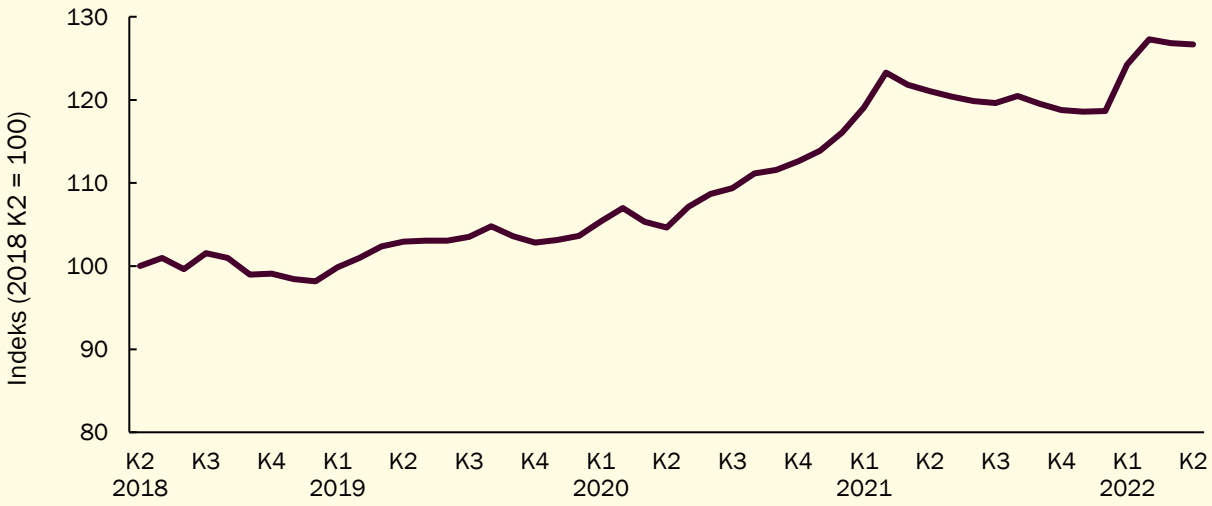
Besøkende i Oslo falt med nesten 20 prosent i første kvartal 2022, grunnet svært lave tall i januar 2022, da byen i stor grad var stengt grunnet smitteverntiltak. Antall besøkende vokste raskt i de påfølgende månedene, og lå i mars på nivå med besøkstallene for oktober 2021. Internasjonal og nasjonal turisme er klart på vei tilbake etter den korte nedstengingen i vinter, og nærmer seg i mars 2022 besøkstall lik de man så like før pandemien.

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

Boligprisutvikling

Boligprisene i Oslo falt marginalt i mars og april, men ligger ved utgangen av april 4,6 prosent høyere enn i april 2021. Fallet i boligprisene kom trolig av økte utlånsrenter og økt utgiftsnivå i husholdningene som følge av økt inflasjon. I tillegg er nordmenns forventninger til egen økonomi svekket i følge ForbrukerMeteret, samtidig som man forventer at utlånsrentene vil stige hurtigere og mer enn tidligere antatt. Prisnivået er fortsatt høyere enn i 2021, trolig drevet av det endrede regelverket for boligsalg ved nyttår.

Figur 10: Boligprisutvikling i Oslo. Indeksert (2018 K2 = 100). Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi AS og Finn.no. Bearbeidet av Krogsveen



Igangsatt boligbygging

Antall igangsatte boliger falt i første kvartal 2022 til 420, etter at mange boliger ble igangsatt i de to foregående kvartalene. Generelt har antall igangsatte boliger variert under pandemien og i takt med sesongsvingninger. Reduksjonen i igangsettinger i K1 2022 kan sees i sammenheng med høy inflasjon og tregheter i leverandørkjeder for blant annet byggevarer. Forventninger om redusert kjøpekraft i husholdningene 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.

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

MENON ECONOMICS

Oslo Business Region

Kontaktperson: Tonje Ørnholt, tonje@obr.no