

# Norsk økonomi - boligmarkedet til 2028

Vol. 21, nr. 1-2025

SØA

Samfunns-  
økonomisk  
Analyse

Rapport nr. 8-2025  
fra Samfunnsøkonomisk Analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-252-0  
Tilgjengelighet: Offentlig  
Dato for ferdigstilling: 28/3 2025  
Forfattere: Andreas Benedictow, Emil Bjøru, Bjørn Gran og  
Mathias Iversen

Borggata 2B  
N-0650 Oslo  
Org.nr.: 911 737 752  
[post@samfunnsokonomisk-analyse.no](mailto:post@samfunnsokonomisk-analyse.no)

# Forord

Norsk økonomi – boligmarkedet er en konjunkturrapport med hovedfokus på det norske boligmarkedet, nasjonalt og regionalt. Norsk og internasjonal økonomi legger viktige premisser for utviklingen i det norske boligmarkedet. Derfor inneholder rapporten også en konjunkturanalyse og prognoser for norsk økonomi.

Rapporten starter med en gjennomgang av det norske boligmarkedet. Vi lager separate boligprisprognoser for alle Norges fylker, samt de seks største byene. Prognoser for norske utlånsrenter, husholdningenes inntekter, befolkningsvekst, boligbygging, konsumprisvekst og kredittvekst danner grunnlaget for de nasjonale og regionale boligprisprognosene. I dette arbeidet benytter vi en makroøkonomisk modell for norsk økonomi, Norwegian Aggregate Model (NAM). Modellen er utviklet av professorene Ragnar Nymoen ved Universitetet i Oslo og Gunnar Bårdsen ved NTNU i Trondheim.

Til slutt inneholder rapporten en kort gjennomgang av den økonomiske situasjonen internasjonalt. Kapitlet danner grunnlaget for prognoser for størrelser som er viktige for norsk økonomi, som utviklingen i eksportmarkedene, internasjonale renter, prisveksten i utlandet og oljeprisen.

Rapporten presenteres fredag 28. mars på boligkonferansen NEF Selvaag boligmarkedet 2025.

Oslo, 28/3 2025

**Andreas Benedictow**  
Prosjektleder

Samfunnsøkonomisk Analyse AS

# Sammendrag

## Boligprisene skyter fart og boligbyggingen øker

Norsk økonomi har vært igjennom to år med meget svak vekst i fastlandsøkonomien. Arbeidsledigheten er fortsatt relativt lav, men har økt fra 3,1 prosent våren 2022 til 3,9 prosent i januar i år. En viktig årsak til den svake konjunkturutviklingen de siste årene er den kraftigste nedgangen i boliginvesteringer siden 1990-tallet. Dessuten har høy prisvekst og økte renter trukket inn kjøpekraft og redusert husholdningenes etterspørsel etter varer og tjenester. Oljeinvesteringene har økt kraftig de siste årene blant annet som respons på høye gass- og oljepriser. Det har bidratt til å dempe nedturen i norsk økonomi.

Fremover ligger det imidlertid an til en nedgang i oljeinvesteringene. I tillegg vil svak internasjonal etterspørsel og økt usikkerhet bidra til å dempe næringslivets investeringer de nærmeste årene. Motsatt legger vi til grunn at forsvarsinvesteringene øker, og vi venter at husholdningenes etterspørsel vil ta seg opp, hjulpet av reallønnsvekst og lavere renter. Vi ser nå også tegn til at nyboligmarkedet er i ferd med å snu, og legger til grunn at boliginvesteringene begynner å øke i løpet av 2025, slik at vi etter hvert får et markant oppsving. Høy boligprisvekst og lavere renter er sentrale forutsetninger her.

Inflasjonen har kommet godt ned, men med økende proteksjonisme og tollkrig venter vi at den vil være noe over Norges Banks inflasjonsmål også mot slutten av prognoseperioden. Det demper rentenedgangen. Vi legger likevel til grunn at Norges Bank setter ned styringsrenten én gang før sommeren, én gang mot slutten av året og ytterligere to ganger i løpet av 2026, slik at boliglånsrentene kommer ned mot 5 prosent.

Både i 2023 og 2024 var veksten i BNP Fastlands-Norge så vidt over 0,5 prosent. Dette står i sterk kontrast til de to foregående årene, da årsveksten var på om lag 4 prosent. Prognosene innebærer at veksten tar seg noe opp fremover, til 1,5 prosent i 2025 og deretter rundt 2 prosent årlig ut prognoseperioden. Det betyr at norsk økonomi passerer konjunkturbunnen i løpet av inneværende år og går inn i en forsiktig oppgang.

Boligprisene har skutt fart på nyåret etter to år med svak utvikling. Lettelsen i utlånsforskriftens egenkapitalkrav er trolig en viktig årsak til dette. Høy lønnsvekst, befolkningsvekst og lav boligbygging samt lavere renter, gir utsikter til klar boligprisvekst i årene som kommer. I landet samlet venter vi en årsvekst i boligprisene på 8,5 prosent i år, avtakende til knappe 5 prosent i 2028. I de store byene venter vi generelt høyere boligprisvekst.

For hele prognoseperioden – 2025-2028 – innebærer dette en samlet boligprisvekst på om lag 28 prosent nasjonalt. Justert for KPI falt realboligprisen med om lag 6 prosent fra 2022 til 2024. Det kan tilskrives både svak nominell boligprisvekst og høy inflasjon. Slår våre prognoser til, får vi en klar realboligprisvekst gjennom prognoseperioden. Da vil boligprisene i 2028 reelt sett være 15 prosent høyere enn i 2024 og 9 prosent høyere enn forrige topp i 2022. Hvis vi justerer boligprisene for lønnsvekst (som utlånsforskriften forholder seg til), vil imidlertid realboligprisen ha økt med kun 2,5 prosent fra forrige topp.

Oslo, Stavanger og Bergen skiller seg ut med høyest boligprisvekst i prognoseperioden. I Stavanger og Bergen har boligprisveksten vært meget høy den siste tiden, blant annet som følge av høy aktivitet i petroleumsnæringen. I Oslo er tilbudssiden særlig svak, og den lave boligbygging presser opp boligprisene. Våre prognoser tilsvarer en samlet boligprisvekst fra 2025-2028 på 37 prosent i Stavanger, og 36 prosent i Oslo og Bergen. I Stavanger og Bergen kommer en større del av denne prisveksten tidlig, og de siste årene i prognoseperioden er økningen størst i Oslo. Justert for (nasjonal) lønnsvekst tilsvarer dette en realboligprisvekst på 11 prosent i Oslo fra 2022 til 2028.

Tabell 1.1 Makroøkonomiske regnskapstall og prognoser. Vekst fra året før i prosent der ikke annet framgår.

									Prognoser			
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
BNP Fastlands-Norge	2,2	1,9	2,3	-2,8	4,5	4,3	0,7	0,6	1,5	2,0	2,1	2,0
Eksportmarkedsvekst	5,6	4,3	3,4	-7,5	10,1	8,2	1,7	2,3	2,0	2,1	2,5	3,0
Eksport av trad. varer	0,9	2,0	5,1	-0,8	6,7	-1,8	5,3	1,9	2,2	2,1	2,6	3,0
Offentlig konsum	1,9	0,6	1,1	-0,5	3,6	1,8	3,4	2,4	1,8	1,9	2,0	1,7
Konsum i husholdninger	2,2	1,4	1,0	-6,2	5,1	7,8	-1,2	1,2	2,0	2,3	2,3	2,0
Petroleumsinvesteringer	-5,4	0,7	14,3	-3,3	-0,9	-6,0	10,2	9,6	1,0	-5,0	-5,0	-4,0
Boliginvesteringer	7,3	-6,5	-1,1	-1,6	3,5	0,4	-18,3	-19,1	-8,3	19,4	14,6	9,2
Næringsinvesteringer	9,2	3,1	10,3	-5,3	3,2	2,7	2,9	-3,3	-3,3	-2,3	-0,4	0,1
Offentlige investeringer	2,6	8,1	7,5	-1,1	-2,5	1,5	4,1	3,5	3,2	3,8	3,0	2,5
Arbeidsledighet (AKU), nivå	4,2	3,8	3,7	4,6	4,4	3,2	3,6	4,0	4,0	4,0	3,9	3,9
Sysselsatte personer	1,1	1,6	1,6	-1,5	1,1	3,7	1,3	0,6	0,3	0,2	0,7	0,9
Arslønn	2,3	2,8	3,5	3,1	3,5	4,3	5,2	5,6	4,3	3,8	3,5	3,3
Inflasjon (KPI)	1,8	2,7	2,2	1,3	3,5	5,8	5,5	3,1	2,8	2,7	2,7	2,6
Inflasjon (KPI-JAE)	1,4	1,6	2,2	3,0	1,7	3,9	6,2	3,7	3,1	2,9	2,7	2,6
Oljepris i dollar <sup>1</sup>	54	71	64	41,8	70,7	100,9	82,5	80,5	71,8	70,6	69,8	69,0
Kronekurs (I44)	-0,8	0,1	2,9	6,7	-5,3	1,2	8,5	0,8	0,8	0,0	0,0	0,0
Foliorente, nivå	0,5	0,6	1,1	0,4	0,1	1,3	3,5	4,5	4,3	3,8	3,5	3,5
Pengemarkedsrente, nivå	0,9	1,1	1,6	0,7	0,5	2,1	4,2	4,7	4,5	4,1	3,8	3,8
Utlånsrente rammelån, nivå	2,6	2,7	3,0	2,6	2,1	2,9	5,0	6,0	5,8	5,5	5,1	5,1
Rente i euroområdet	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,5	2,0	2,0	2,0
Boligpris <sup>2</sup>	5,0	1,4	2,5	4,3	10,5	5,2	-0,5	2,7	8,5	6,5	5,6	4,7
-Oslo	6,2	0,0	3,6	6,2	10,0	4,6	0,4	3,9	9,8	9,1	7,1	6,2
-Kristiansand	2,1	0,6	2,2	4,4	9,6	7,6	4,2	4,5	12,3	6,6	5,5	4,6
-Stavanger	1,0	-0,7	0,0	1,7	7,9	6,1	3,8	7,0	15,3	7,9	5,5	4,6
-Bergen	2,5	-0,3	1,8	4,3	8,6	4,9	0,0	6,5	13,9	8,1	5,4	4,5
-Trondheim	4,0	-0,3	0,7	3,0	9,7	6,1	-1,1	0,5	4,0	5,5	5,8	5,4
-Tromsø	3,4	1,4	3,3	3,7	7,3	3,5	-2,1	1,9	10,2	6,6	5,6	4,7

1) Gjennomsnittlig spotpris Brent.

2) Flere regionale boligprisprognoser i neste kapittel. Alle historiske boligpriser som omtales i denne rapporten refererer til boligprisstatistikken til Eiendom Norge.

Kilde: SSB, Eiendom Norge og SØA

# Innhold

<b>Forord</b>	<b>I</b>
<b>Sammendrag</b>	<b>II</b>
<b>1 Boligmarkedet nasjonalt</b>	<b>1</b>
1.1 Høy befolkningsvekst	4
1.2 Befolkningsprognoser	6
1.3 Lavere boligbygging	7
1.3.1 Nyboligsalg ECON Nye boliger	8
1.3.2 Veksten i byggekostnadene har avtatt	10
1.3.3 Boligbyggingen framover	11
1.4 Boliglånsrentene snart ned	12
<b>2 Regionale boligmarkeder</b>	<b>14</b>
2.1.1 Arbeidsledighet	16
2.1.2 Regionale prognoser	17
2.1.3 Sterkere boligprisvekst i byene	17
2.2 Oslo	19
2.2.1 Svakt salg av nye boliger gir lav boligbygging	20
2.2.2 Høy befolkningsvekst	22
2.3 Akershus, Buskerud og Østfold	23
2.3.1 Høy innvandring gir høy befolkningsvekst	23
2.3.2 Avtakende boligbygging	25
2.3.3 Sterkere boligprisutvikling	25
2.4 Innlandet	26
2.4.1 Svak befolkningsvekst – men fortsatt sentralisering innad i regionen	26
2.4.2 God boligbygging i forhold til befolkningsveksten	26
2.5 Vestfold og Telemark	27
2.5.1 Jevn befolkningsvekst i Vestfold, svakere utsikter for Telemark	27
2.5.2 Boligprisene øker mindre enn landsgjennomsnittet	28
2.6 Agder og Kristiansand	28
2.6.1 Innvandring har gitt befolkningsvekst	28
2.6.2 Svakt salg av nye boliger	29
2.6.3 Høy boligprisvekst tidlig i perioden	29
2.7 Rogaland og Stavanger	30
2.7.1 Økt befolkningsvekst	30
2.7.2 Svak boligbygging	31
2.7.3 Sterk boligprisvekst	32
2.8 Vestland	32
2.8.1 Høy befolkningsvekst først, så utflating	32
2.8.2 Klar nedgang i boligbyggingen	33

2.9 Møre og Romsdal	34
2.9.1 Svak befolkningsutvikling	34
2.9.2 Fallende boligbygging, men relativt høyt nivå	35
2.10 Trøndelag og Trondheim	35
2.10.1 Befolkningsveksten vil flate ut	35
2.10.2 Boligbyggingen faller, men mindre enn andre steder	36
2.11 Nord-Norge og Tromsø	37
2.11.1 Innenlands fraflytting	38
2.11.2 Relativt god boligbygging i Nord-Norge	39
<b>3 Norsk økonomi</b>	<b>40</b>
3.1 Noe drahjelp fra finanspolitikken	43
3.2 Økende vekst i husholdningenes konsum	44
3.3 Næringsinvesteringene faller	45
3.4 Petroleumsinvesteringene vil reduseres fra og med neste år	45
3.5 Lav eksportvekst som følge av svak internasjonal vekst	46
3.6 Lav aktivitetsvekst	47
3.7 BNP-veksten tar seg langsomt opp	48
3.8 Rentetoppen er nådd og vi venter en nedgang før sommerferien	49
3.9 Stabil arbeidsledighet og tydelig reallønnsvekst	50
<b>4 Internasjonal økonomi</b>	<b>52</b>

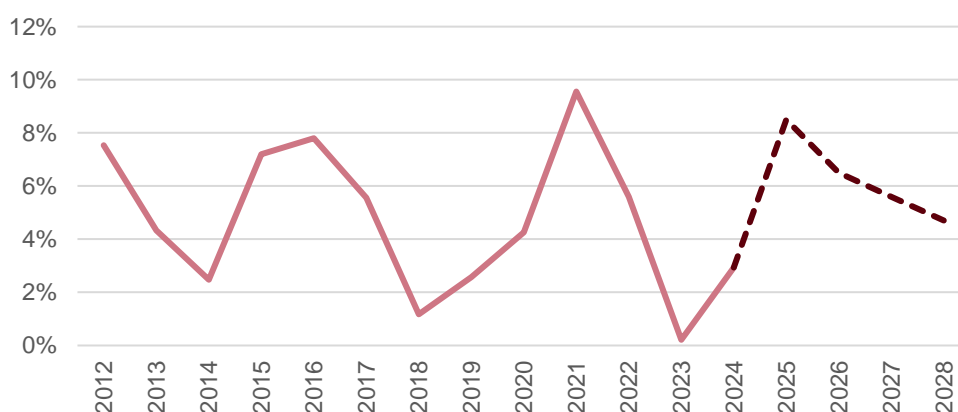
# 1 Boligmarkedet nasjonalt

Boligprisene har skutt fart etter to år med svak boligprisvekst. I januar og februar økte boligprisene med henholdsvis 1,4 og 0,9 prosent, når vi justerer for sesongvariasjoner. Lettelse i egenkapitalkravet i utlånsforskriften er trolig en viktig forklaring på dette. Utsikter til høy nominell lønnsvekst, befolkningsvekst og lav boligbygging kombinert med noe lavere renter, gir utsikter til klar boligprisvekst i årene som kommer.

Den kraftige renteoppgangen fra høsten 2021 til høsten 2023 bidro til å dempe boligprisene etter en periode med høy vekst under pandemien. I 2023 endte boligprisene med en nedgang på 0,5 prosent sammenlignet med året før. I 2024 tok boligprisene seg noe opp, men årsveksten var relativt beskjeden, på 2,7 prosent.

Veksten i boligprisene skjøt imidlertid fart allerede i desember i fjor. Når vi tar høyde for det vanlige sesongmønsteret, var økningen på 1,0 prosent denne måneden. Dette fortsatte i januar og februar, med økning på henholdsvis 1,4 og 0,9 prosent (sesongjustert). Lettelse i egenkapitalkravet i utlånsforskriften (fra 1. januar 2025), fra 15 til 10 prosent, er trolig en viktig årsak til dette.

Figur 1.1 Boligprisvekst i hele landet. Historiske tall og prognose. 2012-2028<sup>1</sup>



1) Prognose etter 2024  
Kilde: Eiendom Norge og SØA



Høy nominell lønnsvekst bidrar nå til å øke kjøpekraften i boligmarkedet. Svært lav boligbygging og høy befolkningsvekst gjør at det bygger seg opp et boligunderskudd. Vi legger også til grunn at renten blir satt noe ned framover. Dette ventes å bidra til høy boligprisvekst videre fremover i prognoseperioden. Vi venter at årsveksten blir klart høyest i år, og anslår en boligprisvekst på 8,5 prosent i 2025, 6,5 prosent i 2026, 5,6 prosent i 2027 og 4,7 prosent i 2028. Gjennom prognoseperioden, 2025-2028, tilsvarer det at boligprisene øker med til sammen snaut 28 prosent nasjonalt.

Justert for KPI falt realboligprisen med om lag 6 prosent fra 2022 til 2024. Det kan tilskrives både svak nominell boligprisvekst og høy inflasjon. Slår våre prognoser til, vil vi få en klar realboligprisvekst gjennom prognoseperioden. Da vil boligprisene i 2028 reelt sett være 9 prosent høyere enn forrige boligpristopp i 2022. Hvis vi justerer boligprisene for lønnsvekst, vil imidlertid realboligprisen ha økt med kun drøyt 2 prosent i den samme perioden.

Vi venter store regionale forskjeller. Oslo, Stavanger og Bergen skiller seg ut med høyest boligprisvekst for prognoseperioden samlet. I Stavanger og Bergen har boligprisveksten vært særlig høy den siste tiden, blant annet som følge av høy aktivitet i petroleumsnæringen. I Oslo er tilbudssiden særlig svak, og den lave boligbygging presser opp boligprisene. Gjennom prognoseperioden tilsier våre prognoser en samlet boligprisvekst i Stavanger på 37 prosent, og i Oslo og Bergen på 36 prosent. I Stavanger og Bergen kommer en større del av denne prisveksten tidlig, og de siste årene i prognoseperioden er økningen størst i Oslo. Dette tilsier dermed en klar realboligprisvekst også justert for lønn i disse byene.

### Tekstboks 1.1 Boligprisene har økt over lang tid

Det norske boligmarkedet har vært gjennom en lang periode med høy prisvekst. Prisveksten var et resultat av lave boliglånsrenter og sterk inntektsvekst, samt høy innvandring og en boligbygging som ikke klarte å holde tritt.

Oppgangen som strekker seg helt fra 1993, er riktignok avbrutt av noen begrensede perioder med nedgang, som under finanskrisen i 2008 og mindre nedgang som i 2013 da det ble innført nye kapitalkrav til bankene i tillegg til at egenkapitalkravet til boligkjøpere økte fra 10 til 15 prosent. Det siste er ett av flere eksempler på at boligmarkedet er følsomt for regulering, i hvert fall på kort sikt.

Tidlig i 2017 kom en klar prisnedgang i store deler av landet. Prisnedgangen varte ut året, og var særlig markert i Oslo. Nedgangen må sees i sammenheng med skjerpelser i boliglånsutskriften og en korreksjon etter svært høy prisvekst året før.

I første halvår av 2018 økte imidlertid boligprisene igjen, særlig utover våren, for så å flate ut på høsten, i tråd med et normalt sesongmønster. Både i 2018 og 2019 var årsveksten i boligprisene nasjonalt på rundt 2 prosent.

Koronapandemien medførte nedstengning av Norge i mars 2020, og befolkningens og myndighetenes reaksjon påvirket boligmarkedet

umiddelbart. I nyboligmarkedet falt salget med hele 44 prosent i måneden etter 12. mars<sup>1</sup>, men også bruktboligmarkedet opplevde en klar nedgang<sup>2</sup> i antall omsetninger de første ukene. Nedgangen var generelt større og mer langvarig i nyboligmarkedet, men med store regionale forskjeller.

Allerede i slutten av april 2020 begynte imidlertid nyboligsalget å ta seg opp igjen, og oppgangen fortsatte igjennom høsten. Salget toppet seg i desember 2020, og holdt seg på et høyt nivå fram til april 2022. Siden har salget falt til et svært lavt nivå. Nyboligsalget tok seg imidlertid noe opp høsten 2024, og økte klart i begynnelsen av 2025. Nyboligsalget er imidlertid fortsatt noe lavere enn før pandemien.

Bruktboligmarkedet ble i mindre grad rammet av pandemiutbruddet. På slutten av 2020 så vi en sterk vekst i boligprisene og samlet for 2020 endte boligprisveksten på 4,3 prosent. Den sterke veksten i slutten av 2020 og første halvår 2021 ga en årsvekst i boligprisene på hele 10,5 prosent i 2021. I starten av 2022 fikk vi igjen en periode med sterkere boligprisvekst, men gjennom høsten falt prisene, slik at årsveksten i 2022 ble 5,2 prosent.

Fra januar i 2023 ble det gjort flere lettelser i utlånsforskriften. Stresstesten ble redusert med 2 prosentpoeng, slik at man kun må tåle en 3 prosentpoengs renteøkning for å kunne få lån. Egenkapitalkravet for lån til kjøp av sekundærbolig i Oslo ble også redusert til 15 prosent, fra 40 prosent. Lettelser kan ha bidratt til at boligprisene økte litt mer enn normalt i begynnelsen av 2023. I andre halvår av 2023 fikk vi imidlertid en nedgang i boligprisene (sesongjustert), og årsveksten i 2023 endte på -0,5 prosent.

Også 2024 startet med at boligprisene økt litt mer enn en normal sesongmessig utvikling skulle tilsi. Med unntak av en liten nedgang i juli, var det en klart underliggende boligprisvekst gjennom året. Årsveksten endte imidlertid på kun 2,7 prosent, som følge av lave boligpriser ved inngangen av året.

2025 startet med lettelser i utlånsforskriften. Dagens krav ble i hovedsak videreført, men kravet til egenkapital for boliglån ble senket fra 15 til 10 prosent. Dette er trolig en viktig forklaring på den sterke boligprisveksten som har vært på begynnelsen av året. I januar økte boligprisene med 1,4 prosent (sesongjustert), mens økningen var på 0,9 prosent i februar.

Økt boligprisvekst den siste tiden kan trolig også sees i sammenheng med høy lønnsvekst, lavere inflasjon, utsikter til lavere renter, høy befolkningsvekst og lav boligbygging. I tillegg kan også forventninger om høy boligprisvekst de nærmeste årene ha bidratt til en frykt for at «toget går» om man ikke kommer seg raskt inn i boligmarkedet.

<sup>1</sup> Når vi sammenligner måneden før 12. mars med måneden etter 12. mars, ifølge tall fra ECON nye boliger.

<sup>2</sup> Nedgangen var på 36 prosent i midten av mars sammenliknet med samme periode året før, ifølge tall fra [Eiendom Norge](#).

## 1.1 Høy befolkningsvekst

Befolkningsveksten økte kraftig i 2022 og 2023, med henholdsvis om lag 64 000 og 61 000 personer. Dette er først og fremst drevet av høy innvandring fra Ukraina, mens fødselsoverskuddet var det laveste som er målt siden 1985. Også i 2024 var befolkningsveksten høy, men klart lavere enn de to foregående årene. Samlet over året økte befolkningen med 44 000 personer, og det var spesielt lavere innvandring fra Ukraina som forklarer nedgangen. Fødselsoverskuddet økte litt fra årene før.

Fra toppen i 2011-2012 falt befolkningsveksten i mange år. Den registrerte befolkningsveksten økte noe i 2019 og endte på om lag 39 400 personer. Denne økningen skyldes imidlertid kunstig lave utvandringstall i 2019, som følge av midlertidig stans i utvandringsvektak fra folkeregisteret.<sup>3</sup> Dersom vi tar hensyn til dette var befolkningsveksten i 2019 trolig på om lag 34 400 personer. I 2020 endte befolkningsveksten på kun om lag 23 800 personer. Historisk er dette svært lavt og skyldes først og fremst lav innvandring fra utlandet på grunn av pandemien. I 2021 nærmet samfunnet seg full gjenåpning og befolkningsveksten endte på om lag 33 800 personer etter en kraftig økning i arbeidsinnvandringen gjennom høsten. Befolkningsveksten for 2021 samlet lå dermed nær nivået fra årene før pandemien.

Befolkningsendringene fra år til år bestemmes av fødselsoverskuddet (antall fødsler fratrukket antall dødsfall) og nettoinnvandringen (antall innvandringar fratrukket antall utvandringar). Siden starten av 2010-tallet er det særlig utviklingen i nettoinnvandringen som har vært avgjørende for nedgangen i befolkningsveksten, selv om fødselsoverskuddet også har gått ned.

Innvandringen tok seg imidlertid opp i 2022, først og fremst som følge av flyktninger fra Ukraina. Samlet var nettoinnvandringen i 2022 på 58 000 personer, hvorav drøyt 32 000 personer var fra Ukraina. Det var også en relativt stor økning i nettoinnvandring fra Asia, en dobling fra året før, til nesten 12 000 personer. Nettoinnvandringen fra andre land i Europa var om lag på linje med 2021.

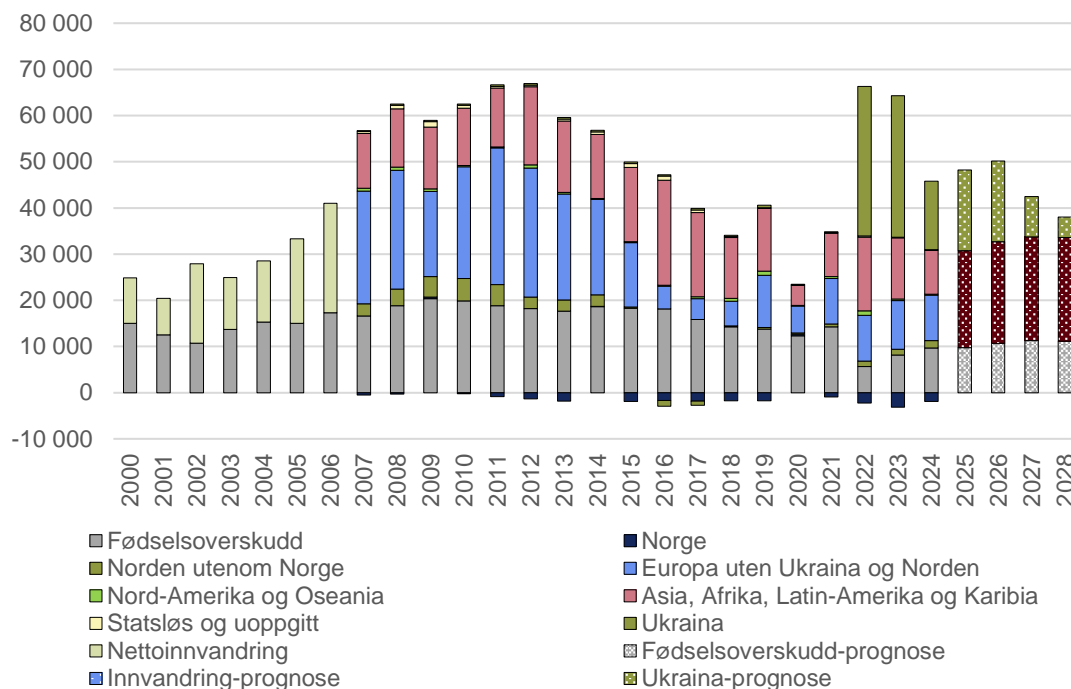
Innvandringen fra Ukraina holdt seg høy også i 2023 og tiltok i andre halvår. Samlet var nettoinnvandringen fra Ukraina om lag som året før, med nesten 31 000 personer. Innvandringen fra Asia holdt seg fortsatt på et høyt nivå, og innvandringen fra andre deler av Europa (med unntak av Ukraina) var også om lag på linje med 2022.

I 2024 ble innvandringen fra Ukraina halvert sammenlignet med årene før, og samlet økte antallet ukrainere i Norge med nesten 15 000 personer. Det var også en nedgang i innvandringen fra Asia, mens innvandringen fra andre

<sup>3</sup> SSB skriver: «Vi gjør oppmerksom på at i 2019 gikk antall utvandringar etter vedtak i folkeregisteret mye ned. Grunnen til dette var at det på vårparten var mye arbeid med omorganisering, og at man på høsten gikk gjennom metodene. Om andelen vedtak om utvandringar hadde vært den samme i 2019 som i de tre foregående årene, ville det ha vært om lag 5 000 flere utvandringar og tilsvarende færre bosatte ved årsskiftet. Dette gjelder ikke-nordiske EØS-borgere, og av disse er det 1 700 polakker og 870 litauere. For norske, nordiske og tredjelandsborgere er endringene i andelen vedtak jevnt over innenfor det en må regne som naturlige svingninger. De manglende utvandringene ser ut til å fordele seg jevnt over hele landet. Denne type justeringer er også tilfelle i andre kvartaler. For eksempel skriver SSB om dette i publiseringen av befolkningsstatistikken for andre kvartal 2021: «Ettersom mange ikke melder fra om når de flytter fra Norge, kan Skatteetaten registrere personer som utvandret etter en viss tid uten aktivitet og adresse i Folkeregisteret. Når disse utvandringene blir registrert, blir de kalt vedtaksutvandringar. I 2. kvartal 2021 stod denne typen utvandringar for nesten hele økningen i utvandringar, mens det var lite endring i utvandringar ellers»

del av Europa (med unntak av Ukraina) holdt seg stabil sammenlignet med tidligere år.

Figur 1.2 Befolkningsvekst fra fødselsoverskudd og nettoinnvandring etter landbakgrunn. Antall personer. 2000-2028<sup>1</sup>



1) Prognose fra 2025.  
Kilde: SSB og SØA

Over tid har det skjedd en endring i hvilke landgrupper innvandrerne kommer fra (jf. Figur 1.2). Nettoinnvandringen fra EU-land i Øst-Europa har falt kraftig. Fra om lag 20 000 årlig i perioden 2010-2014 falt den til bare snaut 6 000 i 2021. Dette må sees i lys av at arbeidsmarkedene i mange av opprinnelseslandene har tatt seg betydelig opp, samtidig som det norske arbeidsmarkedet en periode har vært noe svekket. En svakere kronkurs reduserer dessuten norske lønningers kjøpekraft i innvandrernes opprinnelsesland. Det gjør norsk næringsliv mindre konkurransedyktig i kampen om internasjonal arbeidskraft. Nettoinnvandringen fra Øst-Europa (utenom Ukraina) tok seg imidlertid noe opp igjen mot slutten av 2021 og har holdt seg på et noe høyere nivå siden.

Økt innvandring fra land i Asia har i samme periode virket i motsatt retning. I 2016 ble for eksempel 11 200 syriske statsborgere registrert som innvandret i Norge. Mange av disse kom høsten 2014 (asylsøkere blir ikke registrert som innvandret før de eventuelt får oppholdstillatelse). Flyktninger fra områder berørt av Syria-konflikten bidro til befolkningsvekst også i 2017 og 2018. Nettoinnvandringen fra Asia holdt seg relativt lav fra begynnelsen av 2020 til og med første halvår 2021, men tok seg opp igjen til nivået før pandemien i 2022. I 2024 falt nettoinnvandringen fra Asia igjen, til om lag 9 500 personer.

Fødselsoverskuddet – antall levendefødte fratrukket antall dødsfall – er den andre komponenten bak befolkningsutviklingen. Fødselsoverskuddet lå stabilt på om lag 18 000 til 20 000 per år i mange år, men falt klart fra 2017, og i 2020 var det nede i rundt 12 000. Nedgangen skyldtes en betydelig reduksjon i antall barnefødsler, mens antall døde personer var nokså stabilt fram til 2021.

Fødselsoverskuddet økte noe i 2021 som følge av økt i antall fødsler, men falt klart igjen i 2022 til kun 5 700 personer. Nedgangen skyldes både en reduksjon i antall fødte og en økning i antall døde, og var det laveste som er målt siden 1985.

I 2023 økte fødselsoverskuddet noe, til 8 100 personer, og videre til 9 700 personer i 2024. Økningen i 2024 skyldes flere fødsler, mens antall dødsfall økte også litt.

## 1.2 Befolkningsprognoser

Framtidig befolkningsutvikling følger av fødselsrater, levealder og innvandring. SSB publiserer annethvert år befolkningsframskrivninger. De nyeste befolkningsframskrivingene ble lagt fram i juni 2024. I befolkningsframskrivingens mellomalternativ (MMM) var anslaget en befolkningsøkning på om lag 49 900 i 2024, 38 700 i 2025, og snaut 28 000 i 2026 og 2027.

Vi har tatt utgangspunkt i disse beregningene når vi har laget anslag for vår prognoseperiode, men vi har gjort egne vurdering av nettoinnvandring fra ulike landbakgrunner. Vi har også gjort egne vurderinger av befolkningsutviklingen regionalt i Norge.

De siste årene har fruktbarheten falt betydelig, og nedgangen har vært særlig stor blant innvandrerkvinner. Nedgangen i fruktbarhetstallene er også en funksjon av at kvinner venter lenger med å få barn. I SSBs hovedanslag forventes fruktbarheten å holde seg lav de neste årene (i vår prognoseperiode) før den vil ta seg gradvis opp lenger frem i tid. I våre anslag har vi tatt utgangspunkt i SSB sine framskrivninger, og vi venter et fødselsoverskudd på snaut 10 000 personer i 2025 og gradvis økende til 11 000 personer i 2027 og 2028.

Innvandringen til Norge er en funksjon av arbeidsinnvandring og globale flyktningestrømmer. En av de viktigste forklaringene på den høye arbeidsinnvandringen i tiåret fra om lag 2007 er den økonomiske utviklingen i Norge sammenlignet med utvandringslandene.<sup>4</sup>

Det er ikke opplagt at Norge vil ha en økonomisk utvikling som er bedre enn andre lands framover. Flere av opprinnelseslandene, som Polen, har også de senere årene hentet inn en betydelig del av forskjellene i levestandard sammenliknet med Norge. Etter hvert som vi venter at byggeaktiviteten tar seg opp, venter vi at dette også kan gi noe økt arbeidsinnvandring framover.

I prognoser om antall flyktninger som kommer til Norge, er det alltid stor usikkerhet. Årsaker kan være både krig, klimaforandringer og andre humanitære katastrofer, samt nasjonal og internasjonal asylopolitikk. Konflikten i Ukraina er det seneste eksempelet på dette. Vi har lagt til grunn at tilfanget av flyktninger fra andre deler av verden vil holde seg på om lag samme nivå som tidligere, men at vi får et stort antall flyktninger fra Ukraina også framover.

<sup>4</sup> Se blant annet [Grangård og Nordbø \(2012\)](#).

En stor andel av innvandringen til Norge er familieinnvandring, inkludert familiegjenforening. Vi venter at dette vil fortsette å utgjøre en betydelig andel av innvandringen til Norge fra land utenfor EU/EØS.

I prognosen har vi lagt til grunn høy nettoinnvandring i 2025, med i underkant av 38 500 personer. Dette skyldes særlig at det kommer mange flyktninger fra Ukraina. Vi legger til grunn at det kommer 17 500 flyktninger fra Ukraina i 2025 og 2026, før det blir gradvis færre flyktninger fram mot 2027. Vi har basert dette på prognoser fra UDI (oppdatert 4. mars 2025). Hvor mange flyktninger som kommer fra Ukraina, og i hvilken grad de blir værende i Norge, avhenger blant annet av krigens videre forløp, og utgjør en stor usikkerhet i anslagene.

Samlet sett innebærer våre anslag for fødselsoverskudd og nettoinnvandring en befolkningsvekst i Norge på 48 000 personer i 2025 og 49 500 personer i 2026. Økningen i 2026 skyldes en forventning om noe økt arbeidsinnvandring etter hvert som aktiviteten i byggenæringen tar seg noe opp. I 2027 og 2028 anslår vi henholdsvis drøyt 42 000 og 38 000 personer.

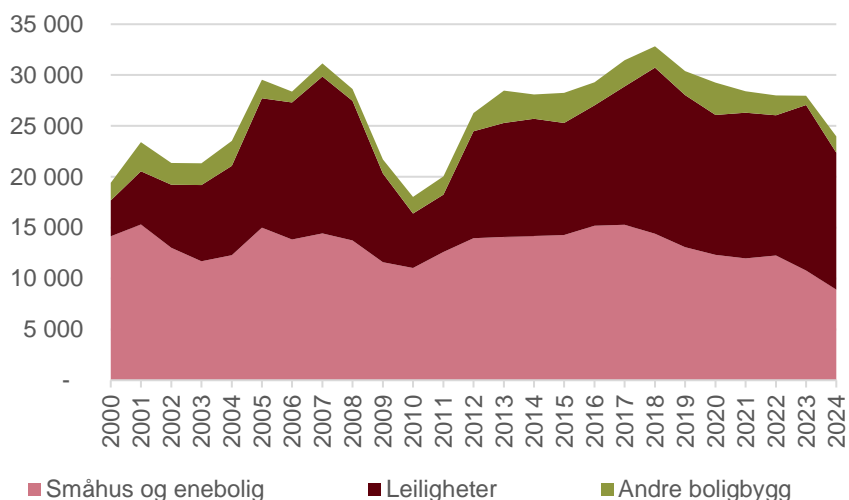
### 1.3 Lavere boligbygging

Det har vært relativt høy boligbygging i Norge samlet de siste årene. I 2020 ble om lag 29 000 boliger fullført, og i 2021, 2022 og 2023 ble det fullført rundt 28 000 boliger. Det er riktignok lavere enn perioden 2017-2019, men på et relativt høyt nivå historisk. Lavt nyboligsalg siden sommeren 2022 gjør imidlertid at boligbyggingen har falt. I 2024 ble det fullført snaut 24 000 boliger, og vi venter enda færre innflyttingsklare boliger de kommende årene.

Boligbyggingen består av både leiligheter (boligbygg i blokk), småhus og eneboliger (herunder eneboliger, rekkehus, tomannsboliger osv.) og andre boligtyper som studentboliger og bofelleskap.

Antall innflyttingsklare enheter og hva slags boligtyper som bygges, varierer betydelig fra år til år, se Figur 1.3. Boligbyggingen avhenger av konjunktorene, og dette gjelder spesielt for bygging av leiligheter. Siden år 2000 har det blitt ferdigstilt i gjennomsnitt 11 000 leiligheter per år, men antallet har variert fra kun 3 600 nye leiligheter i 2000 til hele 16 000 nye leiligheter i toppåret 2018. Dette ble tangert i 2023, med om lag 16 000 innflyttingsklare leiligheter også dette året. I 2024 falt imidlertid antall fullførte leiligheter til 13 500 boliger.

Figur 1.3 Antall ferdigstilte boliger etter type. 2000-2024



Note: Leiligheter består av kategoriene 141-143 (Stort frittliggende boligbygg 2 etasjer eller over) og 144-146 (Stort sammenhengende boligbygg 2 etasjer eller over). Småhus og eneboliger består av kategoriene 111-136 (Eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, osv.). Andre boligbygg består av studentboliger, bofellesskap og bo- og servicesenter.

Kilde: SSB og SØA

Småhus og eneboliger utgjør en stor andel av boligbyggingen, men her har variasjonen vært noe mindre. Siden 2000 har det blitt bygget i gjennomsnitt snaut 13 200 småhus og eneboliger i året. De siste årene har det imidlertid vært en klar nedgang i bygging av småhus og eneboliger, med i underkant av 10 800 ferdigstilte boliger i 2023 og ned til kun 8 900 ferdigstilte boliger i 2024.

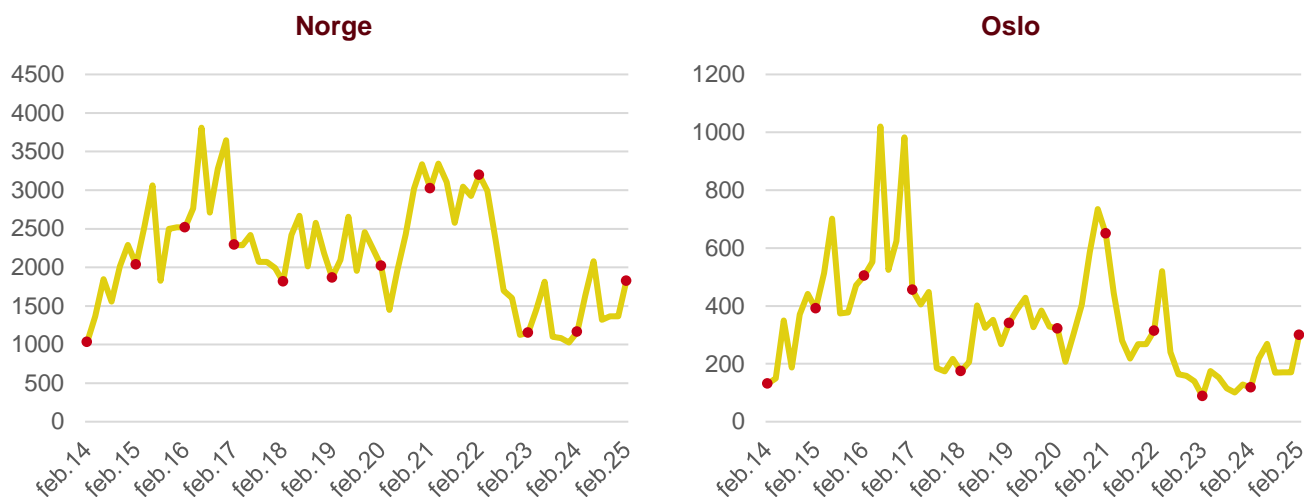
I denne rapporten lager vi prognoser for boligbyggingen de neste tre årene. En viktig kilde for disse prognosene er vår egen nyboligstatistikk ECON Nye boliger.

### 1.3.1 Nyboligsalg ECON Nye boliger<sup>5</sup>

Utviklingen i nyboligsalg er en tidligindikator for boligbyggingen framover. Gjennom statistikken ECON Nye boliger registrerte vi at nyboligsalg holdt seg på et relativt stabilt nivå i årene 2018 til 2020.

<sup>5</sup> ECON Nye boliger inneholder pris- og salgsinformasjon om nye boligprosjekter i hele Norge. Statistikken omfatter alle boligprosjekter som består av minimum 15 boliger. Rapporten kommer ut med 6 nummer årlig. Vi anslår at vi dekker om lag 60 prosent av nyboligmarkedet, men at vi dekker stort sett alt av leilighetsprosjekter.

Figur 1.4 Nyboligsalg (leiligheter) per tomånedersperiode



Note: Statistikken viser antall solgte nye leiligheter for en tomånedersperiode (midten av desember til februar, februar til april, april til juni, osv.). De røde markørene viser februar-tellingen for årene 2014-2025. Kilde: ECON Nye boliger

Utbruddet av korona i mars 2020 rammet nyboligmarkedet kraftig, og i april 2020 målte vi det laveste salget siden 2014. Allerede i slutten av april begynte imidlertid nyboligsalget å ta seg opp igjen, og oppgangen fortsatte igjennom høsten. Salget toppet seg i desember 2020, og holdt seg på et høyt nivå fram til april 2022. Vi fikk deretter en klar nedgang i nyboligsalget gjennom sommeren og høsten i 2022. Nyboligsalget holdt seg på et svakt nivå før det fikk et lite oppsving på våren og forsommeren i 2024. Salget falt imidlertid tilbake igjen til et relativt lavt nivå fra sommeren og utover høsten.

I begynnelsen av 2025 har imidlertid nyboligsalget økt klart. Nyboligsalget fram til midten av februar i år var om lag 50 prosent høyere enn samme periode i både 2023 og 2024, og er nå nesten på samme nivå som februar-tellingene i årene før pandemien

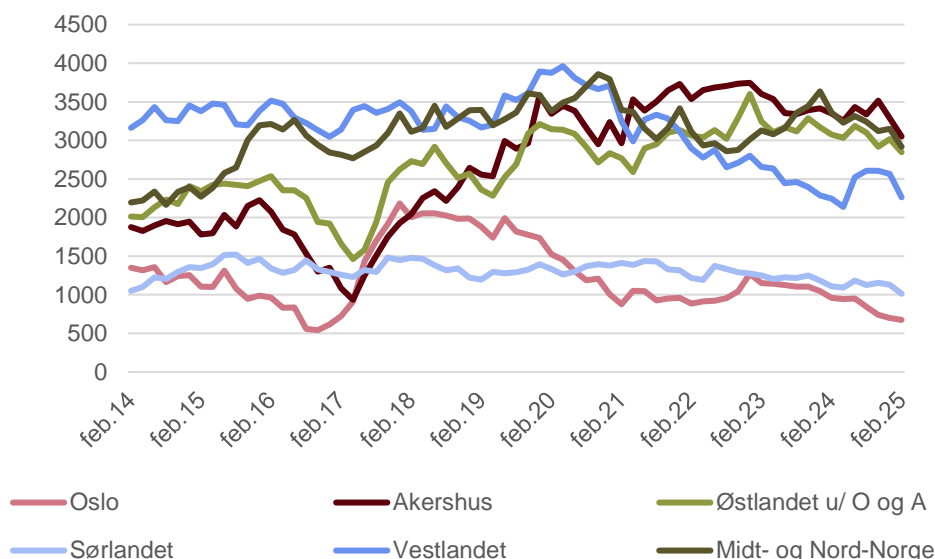
Også i Oslo økte nyboligsalget jevnt og trutt fra begynnelsen av mai 2020 og i desember (samme år) registrerte vi en omsetningstopp. I Oslo fikk vi imidlertid en klar nedgang i salget allerede etter februar 2021. Salget tok seg imidlertid noe opp våren og sommeren i fjor, men samlet sett ble det solgt få nyboliger i hovedstaden i 2024. Nyboligsalget har også økt klart her i begynnelsen av 2025, og var nesten på samme nivå som samme periode i 2019 og 2020.

Antall usolgte nye boliger er en indikator på press i nyboligmarkedet. Utviklingen følger av antall boliger som legges ut for salg (tilbudet av nye boliger) og antall boliger som blir solgt (etterspørselen fra husholdningene). Figur 1.5 viser at antall usolgte boliger har gått noe ned i alle landsdeler siden inngangen til 2023, med unntak av Vestlandet hvor det var en klar økning sommeren 2024. Godt salg på nyåret i 2025 har imidlertid bidratt til nedgang i beholdningen også her.

Nedgangen i antall usolgte boliger de siste årene skjer til tross for lavt salg og kommer både av at utbyggerne har lansert relativt få nye prosjekter, samt at noen prosjekter har blitt trukket fra markedet eller er kansellert. I takt med noe bedring i salget den siste tiden, vil det trolig bli lansert flere nyboligprosjekter på markedet den kommende tiden.



Figur 1.5 Antall usolgte boliger fordelt på områder

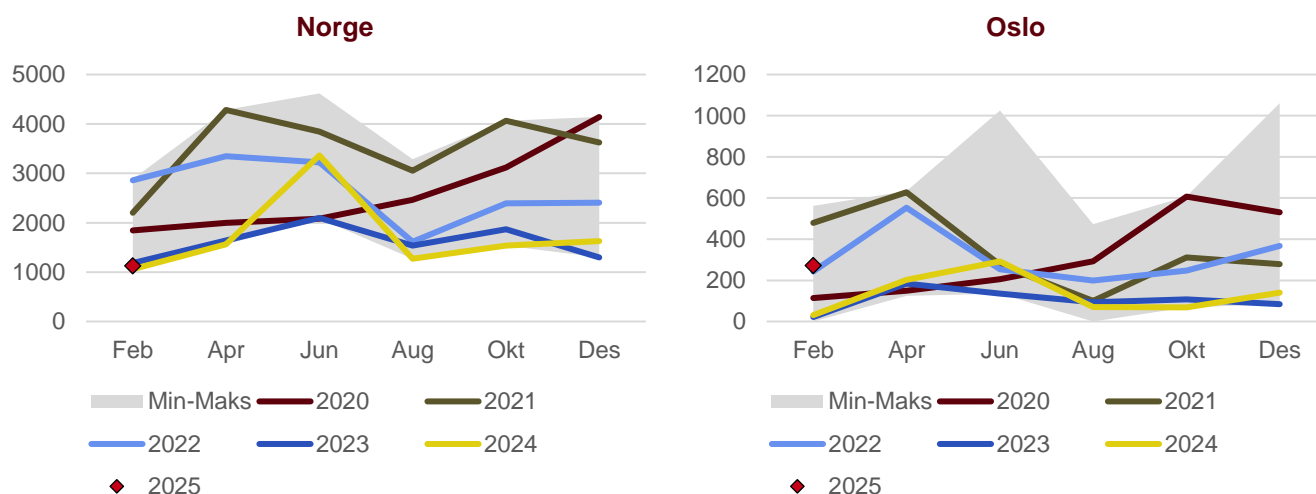


Kilde: ECON Nye boliger

Til tross for nedgang, er beholdningen av usolgte boliger fortsatt på et høyt nivå i Akershus og resten av Østlandet (utenom Oslo). Det tyder på at det er mye å velge mellom for husholdningene og at det er relativt stor konkurranse mellom prosjektene. Flere prosjekter har også utsatt forventet byggestart.

I Oslo er det relativt få ledige boliger i nyboligmarkedet, og vi må tilbake til 2016 for å finne en periode med færre ledige boliger. Dette skyldes blant annet at det har blitt lagt ut få nye boligprosjekter for salg, spesielt de siste to årene. Med få nye boligprosjekter vil det bli lav boligbygging i hovedstaden også i årene framover.

Figur 1.6 Antall nye boliger lagt ut for salg i Norge og Oslo



Note: Det skraverte feltet i figuren representerer maksimum og minimum for antall boliger lagt ut for salg i perioden feb.2014- feb.2025  
Kilde: ECON Nye boliger

### 1.3.2 Veksten i byggekostnadene har avtatt

Byggekostnadene økte kraftig i 2021. Veksten avtok klart fra slutten av 2022, men tok seg noe opp igjen gjennom fjoråret. Selv om veksten har avtatt, og nå

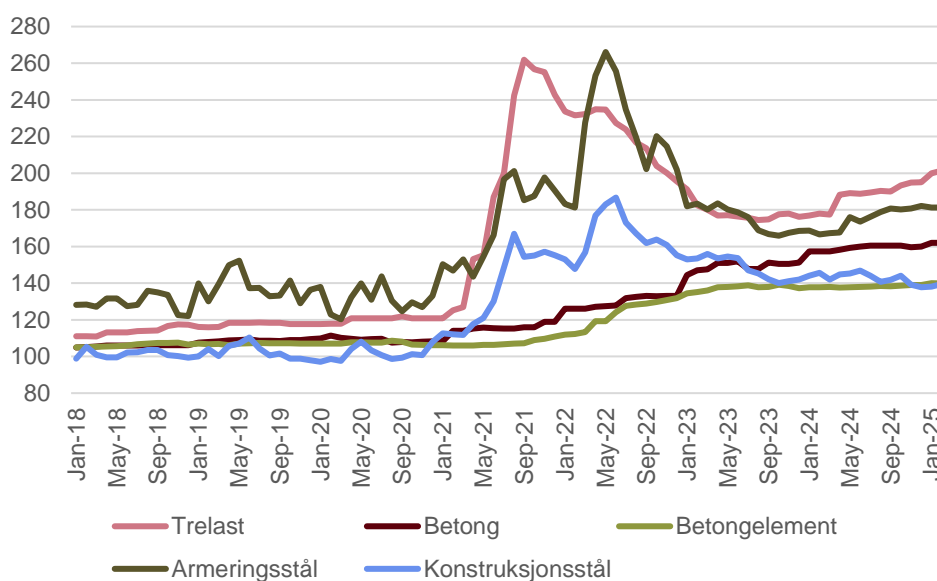
ligger på en årlig vekst på om lag 4 prosent, var byggekostnadene i februar 2025, målt ved SSBs byggekostnadsindeks<sup>6</sup>, fortsatt 28 prosent høyere enn i januar 2021. I de foregående årene før 2021 har økningen i byggekostnadene ligget på mellom 2-4 prosent årlig.

Etter en lang periode med nedgang i materialindeksene i perioden etter toppene i 2021 og 2022, har spesielt trelast og stål tatt seg klart opp igjen det siste året.

Høye byggematerialkostnader påvirker normalt distriktene sterkere enn byene ettersom marginene (grovt sett forskjellen mellom pris og byggekostnader) er mindre i distriktene. I mer sentrale strøk utgjør materialkostnadene en mindre andel av de totale kostnadene. Høye tomteverdier utgjør der en større andel av samlede utviklingskostnadene, og økte byggekostnader vil derfor på sikt kunne føre til reduserte tomtepriser og at kostnadsveksten ikke i like stor grad veltes over på salgsprisene. Høye byggekostnader kan gjøre at prosjekter (også med mange solgte boliger) ikke lenger er lønnsomme. Dersom byggingen ikke allerede er igangsatt, kan dette også medføre at prosjekter blir trukket.

Høye byggekostnader vil være en utfordring for byggenæringen så lenge boligprisveksten fortsatt er svak. Nå har imidlertid boligprisene økt klart, og det er isolert sett positivt for utbyggenes kalkyler.

Figur 1.7 Byggekostnadsindeksen. Materialindekser. 2015=100



Kilde: SSB

### 1.3.3 Boligbyggingen framover

Godt salg i perioden fram til sommeren 2022 ga mange innflyttingsklare boliger til og med 2023. Den klare nedgangen i nyboligsalget fra forsommeren i 2022 bidro imidlertid til klar nedgang i fullførte boliger i 2024, og til videre nedgang i 2025 og 2026. I begynnelsen av 2025 har imidlertid nyboligsalget tatt seg klart opp. I takt med at rentene blir satt noe ned igjen og

<sup>6</sup> Byggekostnadsindeksen måler den månedlige prisutviklingen i innsatsfaktorene til bygging av boliger, se [SSB](#).

bruktboligprisene øker, venter vi at nyboligsalget vil fortsette å øke gjennom innværende år og neste år. Dette vil øke boligbyggingen framover.

Vi anslår derfor at ferdigstillelse av boliger vil falle klart i år og neste år, men ta seg klart opp utover prognoseperioden.

I 2025 og 2026 venter vi ferdigstillelse av om lag 19 000 boliger. Vi venter at det tar seg opp til snaut 24 000 boliger i 2027 og 26 500 boliger i 2028.

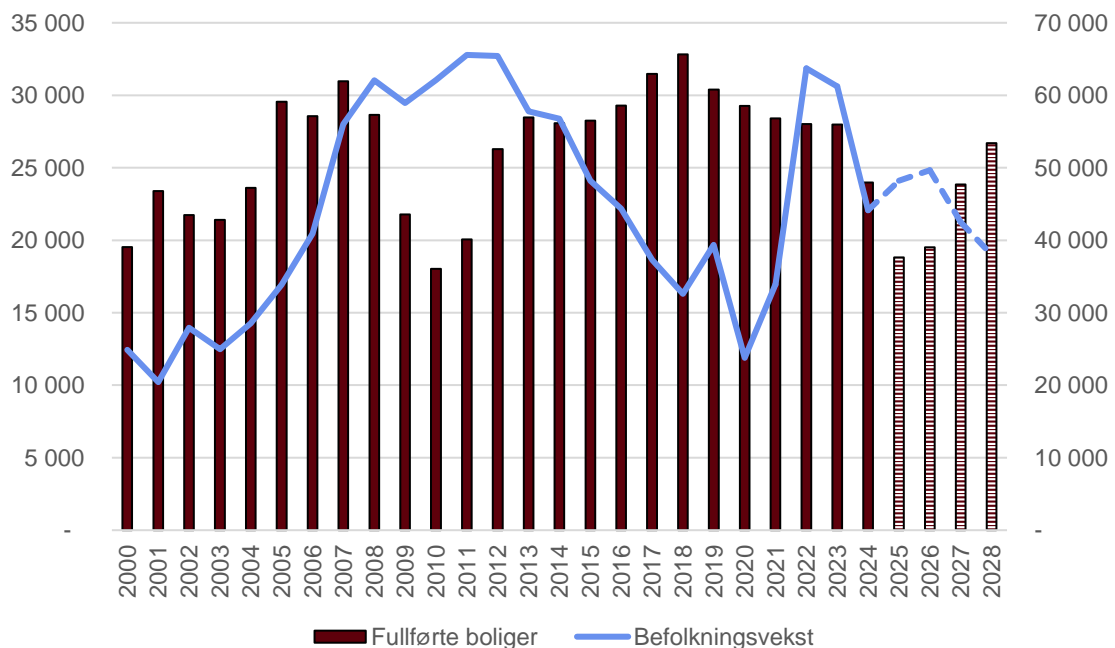
## 1.4 Boliglånsrentene snart ned

Boligprisutviklingen henger tett sammen med rentenivået og bankenes utlånspraksis. Undersøkelser av sammenhengen mellom rentenivå og boligpriser i både NAM og Housing Lab indikerer at en rentenedgang på ett prosentpoeng isolert sett gir en langsiktig økning i boligprisen på om lag 12-15 prosent.

Lave renter over lang tid har gitt en kraftig økning i gjeldsgraden blant husholdningene og er en viktig forklaring bak den høye boligprisveksten vi har opplevd over tid.

Rentenedgangen fra slutten av 2002 til begynnelsen av 2004, da Norges Bank satte ned styringsrenten fra 7 prosent til 1,75 prosent, bidro til kraftig boligprisvekst i årene etter. Fra 2004 til 2007 økte boligprisene med et årlig gjennomsnitt på hele 11 prosent.

Figur 1.8 Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger (venstre akse)



Kilde: SSB og prognose SØA

Styringsrenten ble satt ned igjen under finanskrisen og med unntak av en svak økning i 2010 og 2011 lå den på om lag 1,5 prosent fram til desember 2014. Renten ble satt ytterligere ned fire ganger, og ble værende på 0,5 prosent fra mars 2016 fram til september 2018, da den ble økt til 0,75 prosent. Dette var

den første rentehevingen siden 2011. Etter dette oppjusterte sentralbanken styringsrenten ytterligere tre ganger, frem mot september i 2019.

Etter pandemiutbruddet i mars 2020 satt Norges Bank ned styringsrenten, først med 1,25 prosentpoeng i mars 2020 og så med ytterligere 0,25 prosentpoeng i mai 2020, til 0 prosent.

Styringsrenten ble holdt på 0 prosent frem til september i 2021 hvor den ble økt med 0,25 prosentpoeng. Etter dette ble styringsrenten økt med 0,25 prosentpoeng i desember og mars, og med 0,5 prosentpoeng i juni, august og september. Deretter ble den økt med 0,25 prosentpoeng i november og desember 2022 og i mars og mai 2023. I juni i 2023 ble den igjen økt med 0,5 prosentpoeng, og med ytterligere 0,25 prosentpoeng i august, september og desember. Siden desember 2023 har styringsrenten vært på 4,5 prosent.

Figur 1.9 Utlånsrente, rammelån. 2008-2024 og prognose 2025-2028, nivå



Kilde: SSB og SØA

Vi legger til grunn at styringsrenten settes ned en gang før sommeren i år, og ytterligere én gang til mot slutten av året, og at den settes gradvis ned videre til 3,5 prosent i løpet av 2026.

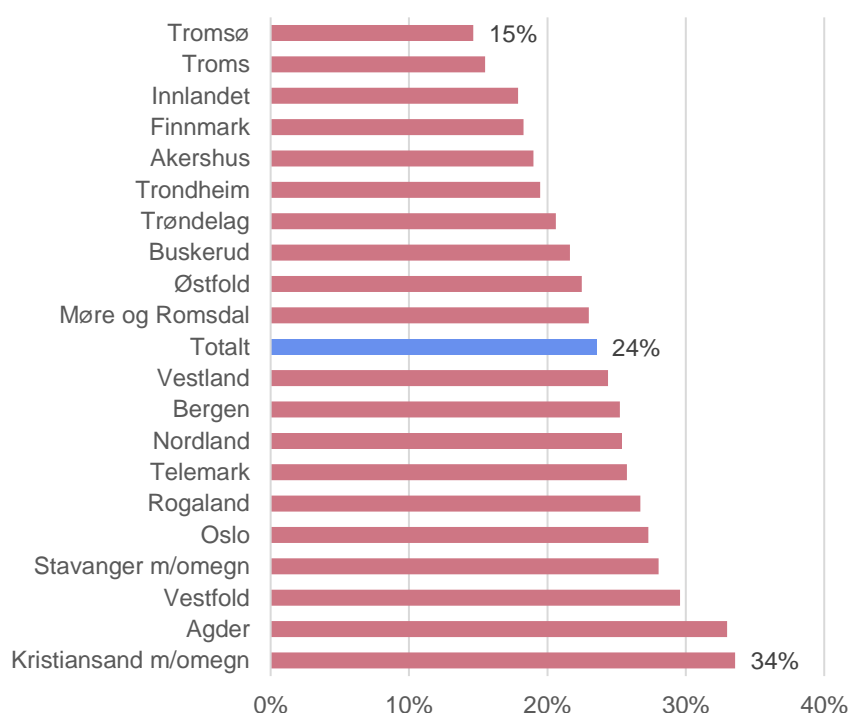
Rentene til husholdningene endres med et etterslep. Som årsgjennomsnitt økte utlånsrenten (rammelån med pant i bolig) fra 2,9 prosent i 2022 til 6,0 prosent i 2024. Kravet om at husholdningene skal tåle en renteøkning på 3 prosentpoeng impliserer dermed at låntakere må tåle renter på 9,0 prosent. Det demper kjøpekraften betydelig for store grupper. I tråd med forventede rentekutt fra Norges Bank, venter vi at utlånsrentene reduseres gjennom prognoseperioden, til 5,1 prosent i 2027 og 2028.

## 2 Regionale boligmarkeder

Det er store regionale forskjeller i boligprisveksten, også framover. I prognoseperioden venter vi høyest vekst i fylkene Oslo, Rogaland og Vestland. Lavest vekst venter vi i Møre og Romsdal, Telemark og Finnmark.

I perioden 2020-2024 økte boligprisene med 24 prosent i landet sett under ett, men det var store regionale forskjeller (se Figur 2.1). På fylkesnivå hadde Agder den sterkeste veksten, med 33 prosent, mens Vestfold fulgte nærmest med 30 prosent. Fylket med lavest vekst var Troms, med 15 prosent. Nest lavest var prisveksten i Innlandet og Finnmark, begge med 18 prosent.<sup>7</sup>

Figur 2.1 Boligprisvekst 2020-2024, prosent



Kilde: Eiendom Norge.

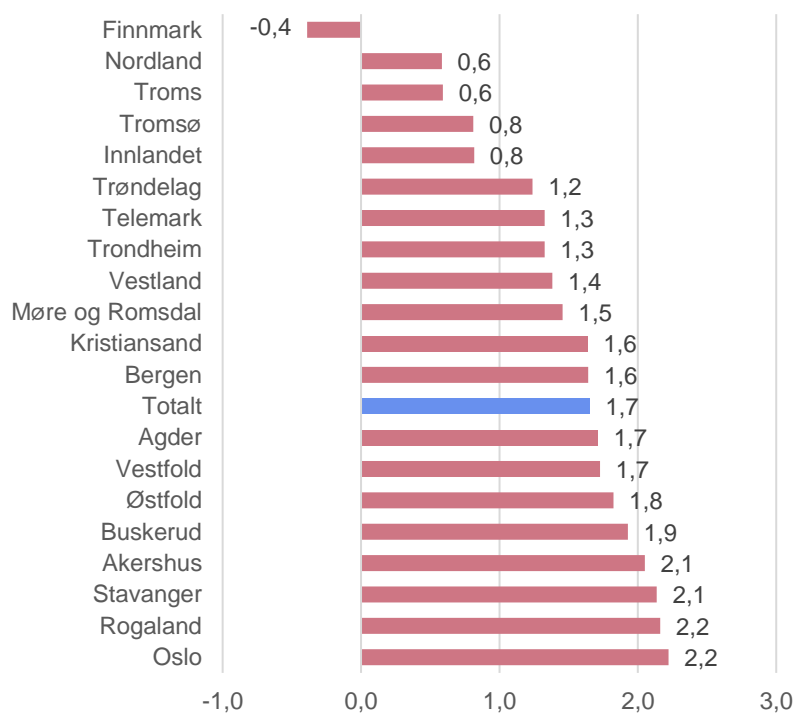
<sup>7</sup> Historiske boligpriser for fylkene og byene er fra Eiendom Norge.

Det var et klart mønster under pandemien at mange tilpasset seg en ny, mer fleksibel hverdag med økt bruk av hjemmekontor. Dette materialiserte seg i relativt høy prisvekst i flere områder med både kort og lang pendleravstand til byer og bysentra, særlig i tilknytning til Oslo.

Regionale forskjeller i boligprisveksten er nært knyttet til utviklingen i arbeidsmarkedet og bosettingsmønstre. En region med høy befolkningsvekst trenger større boligbygging enn en region med svak vekst for å motvirke høy boligprisvekst. Regioner med høy befolkningsvekst har imidlertid hatt problemer med å holde boligbyggingen på et tilsvarende høyt nivå. Over tid ser vi en klar sammenheng mellom boligprisvekst og forholdet mellom befolkningsvekst og boligbygging.

Det har vært store forskjeller mellom regionene. I perioden 2020-2024 skiller Oslo og Stavanger seg ut med størst gap mellom befolkningsvekst og boligbygging: Her var det henholdsvis 2,2 og 2,1 nye personer per nye bolig i perioden, se Figur 2.2. Samtidig er Oslo den regionen med flest aleneboende.

Figur 2.2 Befolkningsvekst delt på vekst i boligmassen. Samlet vekst i perioden 2020-2024



Note: Verdi under (over) 1 indikerer at befolkningsveksten er lavere (høyere) enn boligbyggingen. 1 betyr at befolkningsveksten er lik boligtilfanget (1:1). Verdi under 0 betyr at befolkningsveksten har vært negativ i perioden. Dette er ikke en vurdering av boligbehov, men kun en indikator for sammenligning mellom regioner.

Kilde: SSB

Blant regioner med høy befolkningsvekst og lav boligbygging, finner vi typisk regioner med sterk boligprisutvikling, som nettopp Oslo og Stavanger.

Det er imidlertid også regioner som avviker fra dette mønsteret. Nordland har for eksempel hatt en sterk boligprisvekst, samtidig som boligbyggingen har vært svært høy i forhold til befolkningsveksten.

Ulike responser på forholdet mellom befolkningsvekst og boligbygging tydeliggjør at det også eksisterer andre viktige sammenhenger. Blant annet kan forskjeller på innvandrerbefolkningen mellom regioner påvirke bolig(kjøps)behovet per innbygger. Innvandrerhusholdningene er i gjennomsnitt større enn øvrige husholdninger. Over tid blir imidlertid innvandrerbefolkningen i snitt likere befolkningen for øvrig, både i bo- og levevaner, med økt botid i Norge.

Videre kan det være sentralisering innad i fylket, som innebærer at det er stort press (og behov for boligbygging) i bysentraene i fylkene, mens det er mindre press i distriktskommunene. Dette gjør at etterspørselen etter nye boliger i en region kan være betydelig større enn det samlet befolkningsvekst i regionen tilsier. For eksempel venter vi lav befolkningsvekst i Innlandet samlet, men positiv utvikling i sentrale strøk i fylket som Hamar-, Gjøvik- og Lillehammer-regionen.

Den demografiske sammensetningen i en region og endringer i denne, vil også virke inn på boligetterpørselen i regionen. For eksempel påvirkes etterspørsel etter boliger i en region av andelen av befolkningen som er i etableringsfasen (førstegangskjøpere), familieforøkelse utløser behov for annen type bolig (behov for større bolig), barn flytter ut (ønske om mindre bolig) og eldre flytter i omsorgsbolig eller sykehjem (frigjør bolig).

Forholdet mellom boligbygging og befolkningsutvikling gir derfor et grovt bilde på sammenhengen.

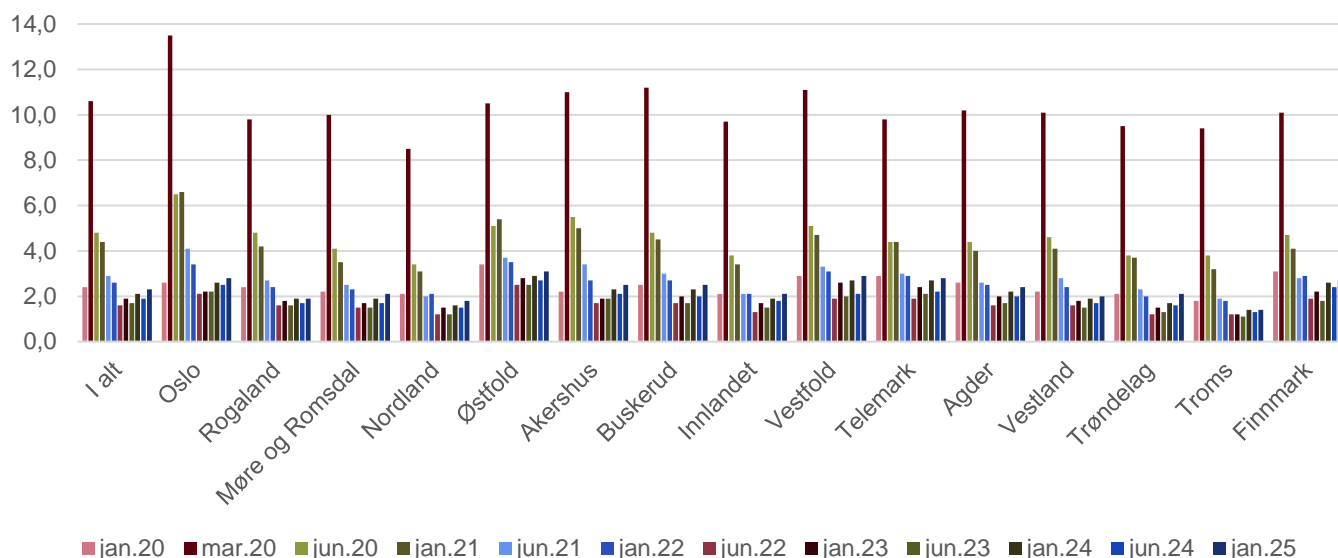
### **2.1.1 Arbeidsledighet**

Da samfunnet stengte ned i mars 2020 som følge av smittesituasjonen med Covid-19, så man svært høye permitteringstall i alle fylker. For første gang på svært lenge var den registrerte ledigheten over 10 prosent i nesten alle fylker (se Figur 2.3). Oslo opplevde den største økningen i arbeidsledighet, en økning på 11 prosentpoeng sammenlignet med samme måned i 2019.

Etter den første smittebølgen var over og tiltakene ble lettet, sank arbeidsledigheten i de fleste fylker, men nye smittebølger lokalt og regionalt, med etterfølgende tiltak, medførte at arbeidsledigheten holdt seg på et høyere nivå enn normalen gjennom 2020. Men allerede i 2021 falt arbeidsledigheten tilbake på samme nivå som i 2019 for flere fylker. I noen av fylkene som ble hardest rammet, blant annet Oslo og Viken, har det tatt lengre tid før arbeidsledigheten kom ned på normale nivåer igjen.

I 2022 og 2023 nådde arbeidsledigheten svært lave nivåer, for så å stige noe fra 2024 og fram til nå.

Figur 2.3 Registrert arbeidsledighet som andel av sysselsatte, 2020 til januar 2025



Kilde: NAV (registrert ledighet)

### 2.1.2 Regionale prognoser

Vi kobler våre nasjonale boligprisprognoser og annen relevant informasjon med en regional boligprismodell for å lage prognoser for alle landets fylker, samt byene Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø.

Våre regionale befolkningsprognoser tar utgangspunkt i SSBs siste befolkningsframskrivninger fra sommeren 2024, men vi har gjort egne vurderinger der vi ser at befolkningen har hatt en avvikende utvikling. Anslagene for igangsetting og ferdigstilling bygger på tall fra SSB sammen med salgsstatistikken fra ECON Nye boliger. Salget av nye boliger er en særlig god indikator for ferdigstillingen av boliger i årene framover. Statistikken kartlegger også antatt ferdigstilling i boligprosjekter som ligger ute for salg.

For hele prognoseperioden samlet tror vi boligprisveksten vil være sterkest i fylkene Oslo, Rogaland og Vestland. Vi venter at den lave boligbyggingen framover vil gi et boligunderskudd i sentrale områder. Dette gjelder særlig for Oslo. Veldig lav boligbygging over lang tid i hovedstaden vil bidra til sterkt prispress i prognoseperioden. Også i Rogaland venter vi relativt svak boligbygging i forhold til befolkningsveksten. I Rogaland drives boligmarkedet også av god aktivitet i petroleumsnæringen, som også smitter over til andre deler av Sør- og Vestlandet. Boligprisutviklingen hittil i år har også vært mest positiv i Agder, Rogaland og Vestland.

Vi venter at boligprisveksten blir svakest i Finnmark, Telemark og Møre og Romsdal.

### 2.1.3 Sterkere boligprisvekst i byene

Prisutviklingen i Oslo har lenge vært preget av at boligbyggingen har vært lav i forhold til befolkningsveksten. Boligprisene har steget betydelig i 2020, 2021 og i starten av 2022. De kraftige renteøkningene biter imidlertid ekstra på Oslo-markedet, ettersom høye boligpriser der har bidratt til at husholdningene har tatt opp høy gjeld. Siden 2022 har boligprisutviklingen vært moderat også i Oslo, selv om prisene har økt noe mer enn landsgjennomsnittet der. De siste tre månedene har imidlertid prisveksten tiltatt i hovedstaden og i februar i år var 12-månedersveksten i boligprisene på 9,0 prosent i hovedstaden.

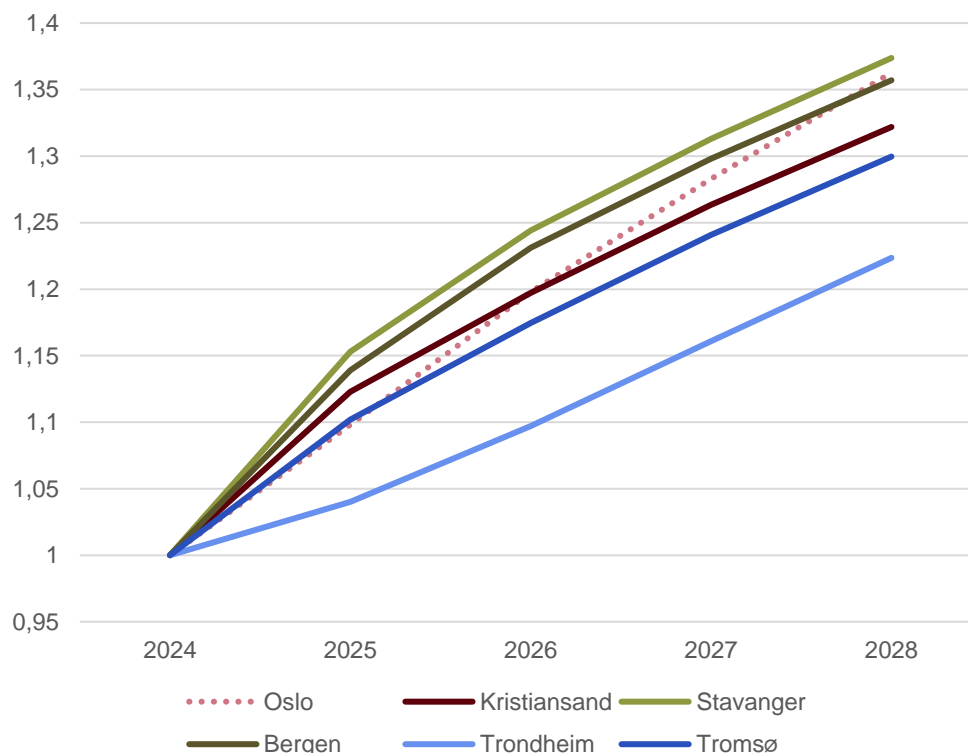


Nyboligsalget i Oslo tok seg kraftig opp høsten 2020 og holdt seg på et høyt nivå i begynnelsen av 2021, før det falt tydelig fra mars/april samme år. Siden sommeren 2021 har nyboligsalget vært svakt i hovedstaden, men det har tatt seg noe opp i begynnelsen av 2025. Svakt salg over lang tid gir imidlertid få innflyttingsklare boliger framover. Når vi sammenligner med befolkningsveksten og befolkningens boligbehov, gir dette et klart prispress utover prognoseperioden. For hele prognoseperioden anslår vi en boligprisvekst på 36 prosent i Oslo.

Blant de andre byene venter vi at boligprisveksten blir sterkest i Stavanger i prognoseperioden samlet. En viktig årsak er høy aktivitet i oljenæringen. Stavanger og Bergen skiller seg også ut med høyest boligprisvekst i fjor og så langt i år, tett fulgt av Kristiansand. Utover i prognoseperioden venter vi at boligprisene i de tre byene vil fortsette å vokse klart, men etter hvert med en lavere takt enn resten av landet. Samlet over hele prognoseperioden venter vi en boligprisvekst i Stavanger på 37 prosent, i Bergen 36 prosent og i Kristiansand på 32 prosent.

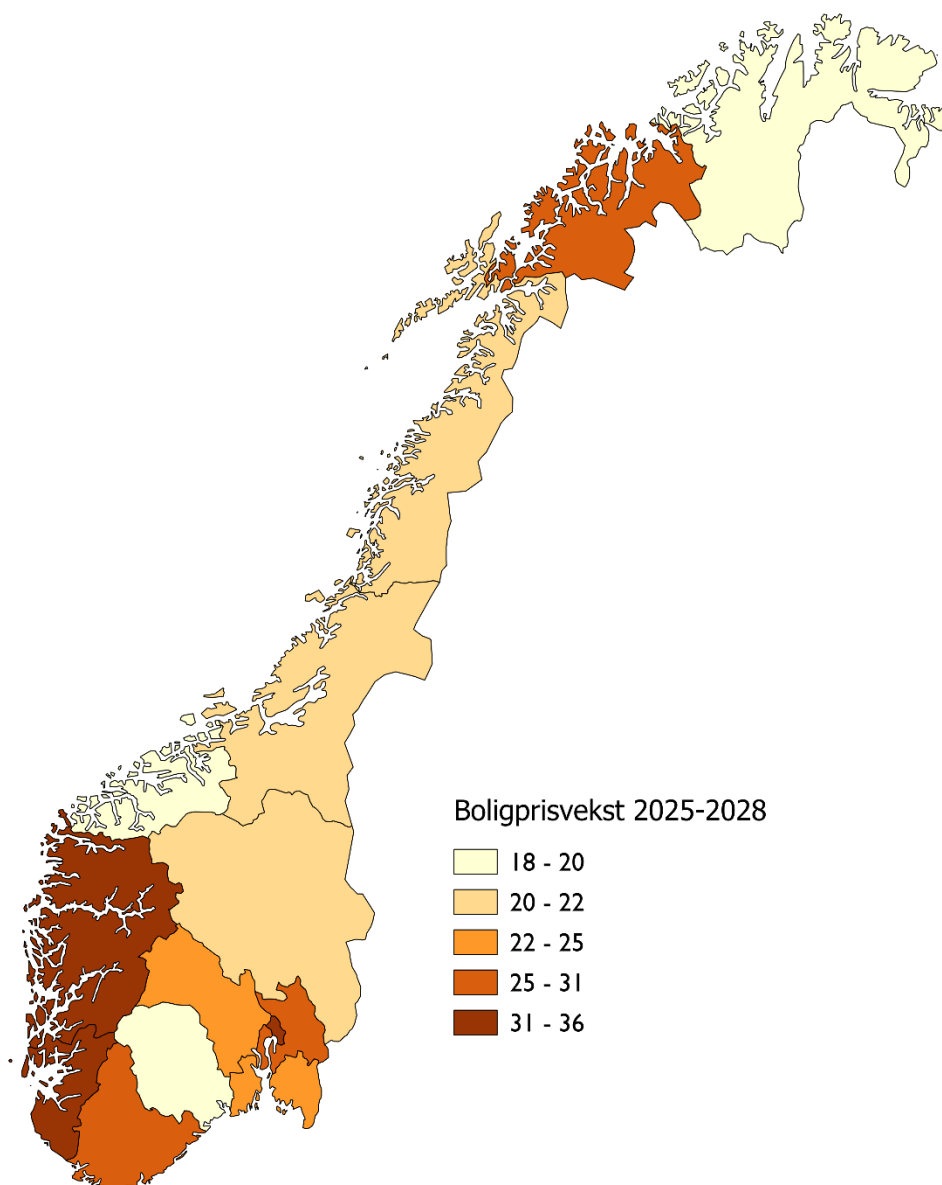
Boligprisenivået og gjeldsnivået i Trondheim og Tromsø har vært relativt høyt sammenlignet med de fleste andre byer. Dette gjør at økte renter har virket relativt sterkt i de to byene, samt at det har vært bygd godt med boliger her de siste årene. I Tromsø har boligprisveksten de siste fem årene vært svakest i landet (av de største byene), men boligprisene har tatt seg klart opp siden slutten av fjoråret. Vi venter relativt høy boligprisvekst her i år. For hele prognoseperioden venter vi en økning på 30 prosent i Tromsø. I Trondheim bidrar høy boligbyggingen til å dempe boligprisveksten, og vårt anslag er en økning på 22 prosent i prognoseperioden.

Figur 2.4 Boligprisvekst i byer. 2024 =1



Kilde: SØA

Figur 5 Kart med boligprisprognoser i 2025-2028



Kilde: SØA

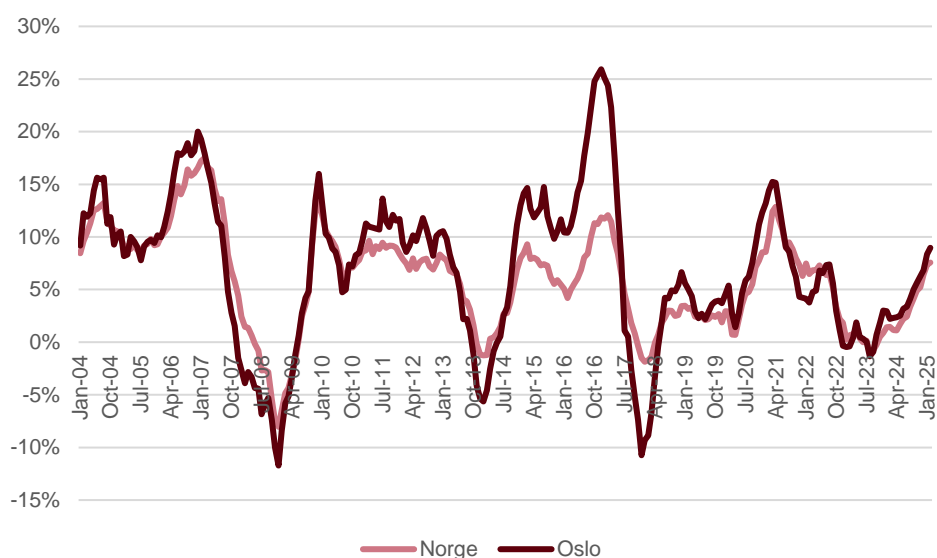
## 2.2 Oslo

Boligprisene svinger normalt mer i Oslo enn ellers i landet. Toppene er typisk høyere, og bunnene gjerne dypere. For eksempel ble Oslo, etter flere år med sterkere prisvekst enn landsgjennomsnittet, hardere rammet av nedgangen høsten 2013 og våren 2014. Den etterfølgende oppgangen var tilsvarende sterkere, og gjennom 2016 nådde boligprisveksten nye høyder fram til det hele bremsset opp mer enn i landet ellers høsten 2017.

Etter et svakt 2017, som startet med en korreksjon i boligprisene etter den rekordsterke oppgangen året før, som trolig også kan knyttes til en innstramning i boliglånforskriften med særkrav for Oslo, var boligprisutviklingen ganske moderat i 2018 og 2019.

I pandemiårene 2020 og 2021 økte boligprisene kraftig, til tross for stadige nedstenginger og gjenåpninger av økonomien. Svært lave renter var en viktig årsak. En viktig del av forklaringen er også at utlånsforskriften ble løsnet opp, samtidig som de med høy utdanning og høyt lønnsnivå i mindre grad ble rammet av pandemien. De som kunne bli i jobbene sine og fikk lavere rentekostnader beholdt eller økte stort sett kjøpekraften i boligmarkedet. I 2020 ble boligprisveksten i Oslo i overkant av 6 prosent, og i 2021 om lag 10 prosent, som med unntak av 2016 og 2015 er den høyeste årsveksten det siste tiåret.

Figur 2.6 Tolvmånedersvekst i boligprisene i Oslo og Norge i perioden januar 2004 til februar 2025



Kilde: Eiendom Norge

I begynnelsen av 2022 var boligprisveksten fortsatt høy i hovedstaden. Boligprisene fortsatte å vokse gjennom våren og forsommeren, men gjennom høsten begynte renteøkningene å gjøre seg gjeldende, og boligprisene falt mer enn normalt fram mot årsskiftet. 2023 startet med boligprisvekst, men boligprisene falt gjennom sommeren. Boligprisene har økt siden bunnen i september i 2023 og fram til nå. Samlet endte boligprisveksten på 3,9 prosent i 2024, sammenliknet med året før. I 2025 venter vi en årsvekst på 9,8 prosent. Mange ønsker å bo i hovedstaden, og utover i prognoseperioden venter vi at lav boligbygging, høy nominell lønnsvekst og noe lavere renter vil medføre høy boligprisvekst i hovedstaden.

### 2.2.1 Svakt salg av nye boliger gir lav boligbygging

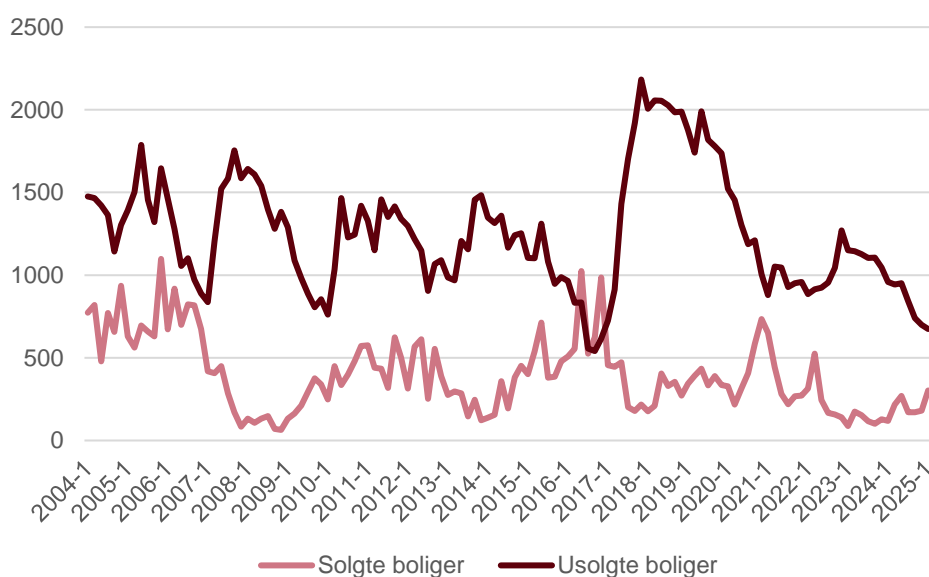
Etter flere år med lav boligbygging rett etter finanskrisen, tok boligbyggingen seg opp til nærmere 4 000 boliger i 2012, etterfulgt av i overkant av 3 300 boliger i både 2013 og 2014.<sup>8</sup> I 2015 ble det imidlertid kun fullført i underkant av 2 100 boliger. Boligbyggingen forble lav fram til 2018, da det i løpet av året stod rundt 4 250 boliger klare til innflytting. I 2019 økte dette videre til omtrent

<sup>8</sup> SSB tabell 05940

4 850 boliger, og vi må tilbake til 1976 for å finne et enkeltår med like mange innflyttingsklare boliger. Antall ferdigstilte boliger har falt i årene etter, og var på nesten 3 000 og 2 600 i henholdsvis 2020 og 2021. I 2022 falt det videre til snaut 2 000 innflyttingsklare boliger. Det laveste siden 2011. Som følge av godt nyboligsalg under pandemien ble det ferdigstilt i overkant av 3 200 boliger i 2023 og nesten 3 100 boliger i 2024.

Boligbygging må sees i sammenheng med nyboligsalg.<sup>9</sup> Vi fanger opp utviklingen i boligbygging og -salg i vår nyboligstatistikk ECON Nye boliger. Det svært gode nyboligsalg i 2016 ga en kraftig økning i antall igangsatte boliger, og de fleste av disse boligene stod innflyttingsklare i løpet av 2018 og 2019 (se Figur 2.7).

Figur 2.7 Antall usolgte og solgte boliger i nyboligmarkedet i Oslo. Feb. 2004-februar 2025



Kilde: ECON Nye boliger

Høy aktivitet i nyboligmarkedet førte til at mange boliger ble lagt ut for salg også i 2017, men samtidig avtok det gode salget. Resultatet ble at antall ledige nye boliger i hovedstaden skjøt til værs, fra rekordlave til rekordhøye nivåer (se Figur 2.7).

Etter to forholdsvis svake år, begynte nyboligsalg å ta seg opp gjennom 2019. Koronautbruddet og nedstengningen mars 2020 satte en foreløpig stopp for nyboligsalg, men dette løst raskt, og salget tok seg kraftig opp gjennom 2020. Nyboligsalg i Oslo holdt seg høyt til begynnelsen av 2021, men falt deretter klart gjennom året. Det relativt svake nyboligsalg fortsatte i 2022 og 2023. Igjenom 2024 var også salget svakt, men tok seg opp noe, og denne utviklingen ser ut til å fortsette inn i 2025. Det har kommet få nye prosjekter på markedet, og beholdningen av usolgte boliger var i februar 2025 på et svært lavt nivå.

På bakgrunn av det svake nyboligsalg i hovedstaden får vi lav boligbygging i Oslo de neste årene. I 2025 anslår vi at det ferdigstilles om lag 1 600 boliger,

<sup>9</sup> Det er vanlig at 50-60 prosent av boligene i et prosjekt må være solgt før byggearbeidene igangsettes

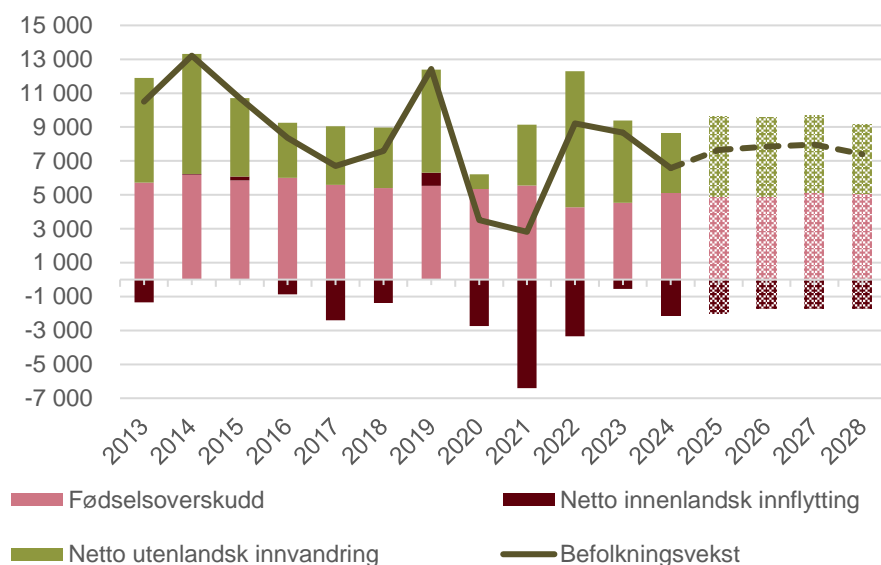
mens det vil fullføres snaut 1 800 boliger i 2026.<sup>10</sup> Vi venter at salget vil ta seg noe opp framover. Det vil bidra til at antallet ferdigstillinger begynner å ta seg opp igjen i 2027 og 2028. Økningen begrenses av at boligreserven med ferdigregulerte boliger er relativt liten i Oslo.

### 2.2.2 Høy befolkningsvekst

Befolkningsveksten i Oslo var svært høy mellom 2006 og 2015, med 10-15 000 personer årlig. Befolkningsveksten falt klart mot 2017, før det økte i 2019 til en befolkningsvekst på 12 400 personer. I pandemiårene 2020 og 2021 falt imidlertid befolkningsveksten klart, til henholdsvis kun 3 500 og 2 800 personer.

Det er spesielt lavere innvandring fra utlandet og innenlandsk flyttetap som har trukket ned befolkningsveksten i Oslo (Figur 2.8). Innenlandske flyttetap betyr at det er flere personer bosatt i Norge som flytter ut av enn inn til hovedstaden. Det er særlig Akershus-området som har tiltrukket seg tidligere Oslo-boere. Høyere boligpriser i Oslo sammenliknet med omkringliggende fylker kan være en del av forklaringen på dette.

Figur 2.8 Befolkningsendringer i Oslo. Historisk utvikling og prognose frem til 2028.



Kilde: SSB og SØA

I 2022 økte imidlertid innvandringen fra utlandet klart, og bidro til at befolkningsveksten økte til 9 200 personer dette året. Befolkningsveksten holdt seg også høy i 2023, med 8 700 personer. Innvandringen fra utlandet var lavere enn året før, men en klar nedgang i det innenlandske flyttetapet bidro til å holde befolkningsveksten høy. Dette kan trolig ses i sammenheng med høy innenlandsk utflytting i årene før.

I 2024 falt befolkningsveksten til 6 600 personer. Noe lavere innvandring fra utlandet og større innenlandsk flyttetap forklarer nedgangen fra året før. Økt fødselsoverskudd bidro til å dempe nedgangen.

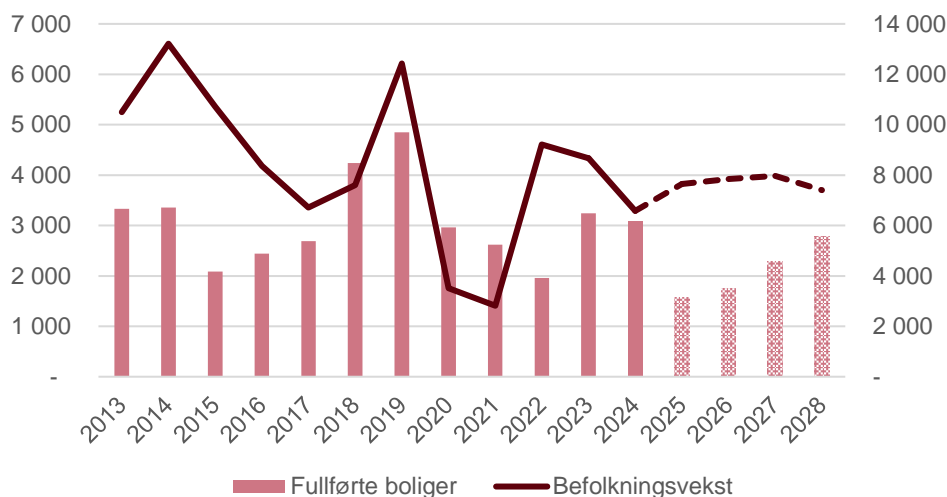
En viktig driver for befolkningsveksten i Oslo har vært fødselsoverskuddene, som har ligget forholdsvis stabilt på om lag 5 400-6 000 personer de siste ti

<sup>10</sup> Nesten halvparten av boligene i 2026 er studentboliger som ble igangsatt i 2024.

årene. Fødselsoverskuddet falt i 2022 og 2023, til om lag 4 500. Vi forventer at fødselsoverskuddet vil øke noe framover, men være på et lavere nivå enn historisk.

Innvandring fra utlandet har også vært en viktig komponent i Oslos befolkningsutvikling. Vi venter at innvandringen fra utlandet vil holde seg relativt høy også i årene framover, og vårt anslag er en befolkningsvekst på om lag 7-8 000 personer årlig i prognoseperioden.

Figur 2.9 Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger (venstre akse) i Oslo



Kilde: SSB og SØA

Høy befolkningsvekst og lav boligbygging vil være en prisdriver for Oslo også i årene framover. Vår prognose for 2025 og 2026 er en boligprisvekst på henholdsvis 9,8 og 9,1 prosent. Det store misforholdet mellom boligbygging og befolkningsvekst gjør at boligprisveksten holder seg klart høyere enn landsgjennomsnittet hele prognoseperioden. Våre prognoser for 2027 og 2028 er henholdsvis 7,1 og 6,2 prosent.

Dette gir en samlet boligprisvekst for prognoseperioden 2025-2028 på 36 prosent, som er den sterkeste veksten sammen med Stavanger og Bergen.

## 2.3 Akershus, Buskerud og Østfold

Akershus, Buskerud og Østfold har stort sett hatt en årlig boligprisvekst over landsgjennomsnittet de siste 10 årene. I 2021 vokste boligprisene med 10-11 prosent i de tre fylkene. Boligprisveksten avtok i 2022, og i 2023 fikk vi en nedgang i alle tre fylkene. Boligprisene tok seg litt opp i 2024, men veksten var lavere enn landsgjennomsnittet. I 2025 venter vi høyere boligprisvekst også i de tre fylkene, men fortsatt på et noe lavere nivå enn landsgjennomsnittet. I Akershus er prognosen vår en boligprisvekst på 7,3 prosent, mens vi venter 5,0 prosent i Buskerud og 4,5 prosent i Østfold.

### 2.3.1 Høy innvandring gir høy befolkningsvekst

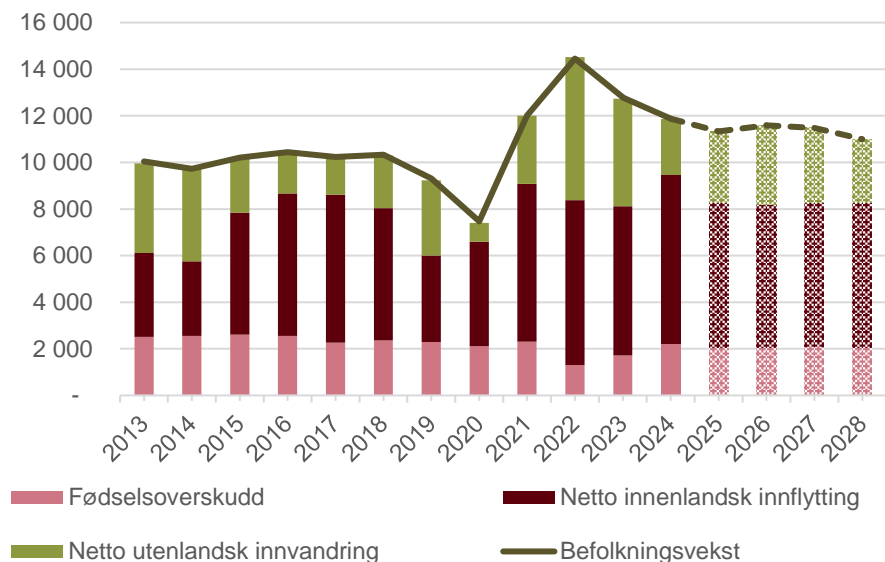
Befolkningsveksten har vært høy i Akershus i mange år. Siden 2010 har befolkningen i gjennomsnitt økt med drøyt 10 000 personer årlig. Befolkningsveksten har tiltatt de siste årene, først som følge av stor innenlands innflytting fra Oslo fra 2021 og deretter som følge av høy

innvandring fra 2022. Samlet har befolkningen i Akershus økt med over 50 000 personer de siste fire årene.

Befolkningsveksten har også vært relativt høy i Buskerud og Østfold. De siste fire årene har befolkningen økt med om lag 10 000 personer i Buskerud og 12 500 personer i Østfold.

Innenlandsk tilflytting er en viktig årsak til befolkningsveksten i de tre fylkene, og har blitt relativt viktigere for å opprettholde høy befolkningsvekst. Kort pendleravstand til Oslo kan være en avgjørende faktor for at familier og par i etableringsfasen velger å bosette seg i områder utenfor Oslo, hvor boligprisene er lavere. Under pandemien så det ut til at presset i boligmarkedet flyttet seg lengre ut fra Oslo, slik at områder i Østfold og Buskerud hadde vel så høy vekst som Akershusområdet. Siden 2022 har den innenlandske innflyttingen til Akershus fortsatt holdt seg på et høyt nivå, mens den har falt klart i Østfold og Buskerud.

Figur 2.10 Befolkningsendringer i Akershus

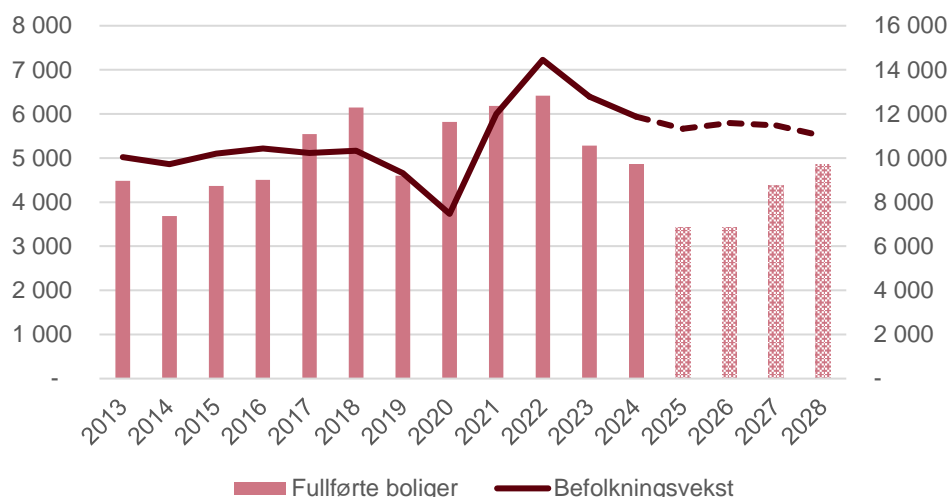


Kilde: SSB

Som i resten av landet har fødselsoverskuddet også falt i de tre fylkene. I 2024 var fødselsoverskuddet positivt i Akershus og økte til 2 200 personer, mens det har vært negativt i Østfold og Buskerud med henholdsvis om lag 300 og 100 personer. Vi venter at fødselsoverskuddet skal ligge om lag på dette nivået, men ta seg noe opp utover prognoseperioden.

Ettersom landegrensene åpnet igjen, økte den utenlandske innvandringen i 2021, først drevet av gjenåpning etter pandemien, deretter av høyt antall flyktninger fra Ukraina. Vi venter høy utenlandsk innvandring til de tre fylkene også i år, blant annet som følge av mange flyktninger fra Ukraina.

Figur 2.11 Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger (venstre akse) i Akershus



Kilde: SSB og SØA

Dette kombinert med en høy innenlandsk innflytting gjør at vi venter en høy befolkningsvekst i Akershus framover. I prognoseperioden venter vi en årlig befolkningsvekst på om lag 11-12 000 personer i fylket samlet. I Buskerud og Østfold venter vi lavere befolkningsvekst, med om lag 2-3 000 personer årlig.

### 2.3.2 Avtakende boligbygging

Boligbyggingen har økt kraftig i Oslo sitt omland de siste ti årene, og 2022 var et toppår med ferdigstilling av hele 6 400 boliger i Akershus. Det har også vært en klar oppgang i Østfold fram til en foreløpig topp på 2 000 boliger i 2021. I Buskerud økte boligbyggingen fram til 2019, men har falt siden den gang.

Gjennom statistikken ECON Nye boliger registrerte vi en klar nedgang i nyboligsalget i 2022 og det holdt seg på et lavt nivå siden. Mens nyboligsalget har økt i store deler av landet på nyåret i år, har vi ikke sett den samme økningen i Akershus, Østfold og Buskerud. Dette bærer bud om lavere boligbygging de kommende årene. Vi venter at boligbyggingen i Akershus går ned til om lag 3 500 boliger i 2025 og 2026, før det tar seg noe opp mot slutten av prognoseperioden. Vi venter nedgang i boligbyggingen i Buskerud og Østfold i år og neste år, men at det tar seg opp noe i 2027 og 2028.

### 2.3.3 Sterkere boligprisutvikling

Vi venter at boligprisveksten vil ta seg opp, spesielt i Akershus, men også i Buskerud og Østfold. Lav boligbygging og sterk befolkningsvekst, sammen med noe lavere renter bidrar til å presse opp boligprisene i randsonen til Oslo. I Akershus venter vi en boligprisvekst på 6,6 prosent i 2026, 6,2 prosent i 2027 og 5,3 prosent i 2028. Dette gjør at Akershus er fylket med femte høyest boligprisvekst i prognoseperioden. De tre siste årene av prognoseperioden er Akershus fylket med nest høyest boligprisvekst, kun slått av Oslo.

Vi venter at boligprisveksten i Buskerud og Østfold vil være litt lavere enn landsgjennomsnittet, og for hele prognoseperioden samlet venter vi at boligprisene vil øke med om lag 22-23 prosent.



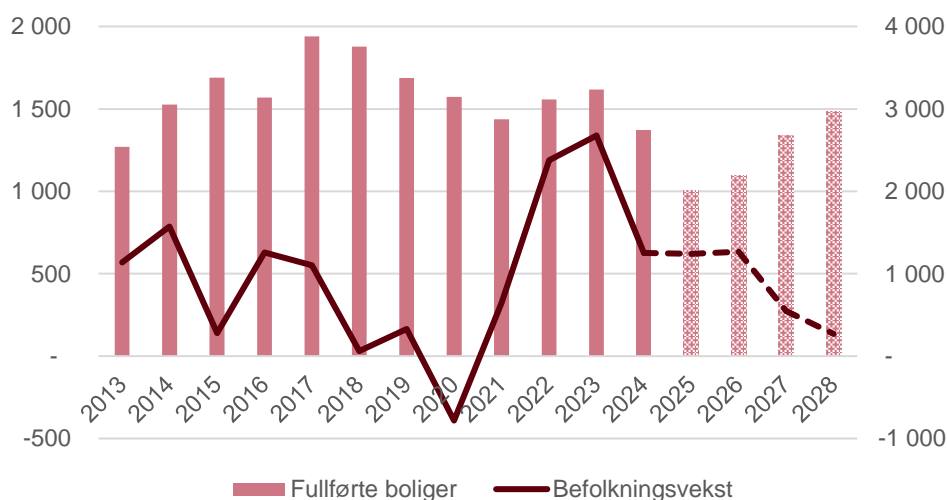
## 2.4 Innlandet

Fra 2020 til og med 2024 steg boligprisene i Innlandet med 17 prosent. Det plasserer fylket et stykke under landsgjennomsnittet på 24 prosent i perioden.

### 2.4.1 Svak befolkningsvekst – men fortsatt sentralisering innad i regionen

Innlandet har vært preget av svært lav og fallende befolkningsvekst. Befolkningsveksten har imidlertid tatt seg klart opp, og i 2022 og 2023 økte befolkningen med henholdsvis 2 400 og 2 700 personer. Det var høy innvandring fra utlandet som bidro til dette. Innvandringen falt litt i 2024, men bidro til en befolkningsvekst på 1 300 personer dette året.

Figur 2.12 Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger (venstre akse) i Innlandet



Kilde: SSB og SØA

Netto innenlandsk innflytting har kun vært positiv to år den siste tiårsperioden, i 2017 og 2021. Fylket har også hatt et negativt fødselsoverskudd helt siden 2011. Den positive befolkningsveksten i regionen de senere årene, med unntak av 2020 da det var befolkningsnedgang, skyldes dermed utelukkende arbeidsinnvandring fra utlandet. Innvandringen fra utlandet har imidlertid falt det siste tiåret, men dette snudde i 2021, da den utenlandske innvandringen økte sammenlignet med året før. Dette fortsatte i 2022 og 2023 som følge av mange flyktninger fra Ukraina.

Vi venter at nettoinnflyttingen fra utlandet (drevet av flyktninger fra Ukraina) kompensere for fødselsunderskudd og innenlandsk flyttetap, slik at befolkningsveksten blir relativt høy også i 2025 og 2026. Mot slutten av prognoseperioden venter vi klart lavere befolkningsvekst, med kun rundt 300 personer i 2028.

### 2.4.2 God boligbygging i forhold til befolkningsveksten

Det har vært høy boligbygging sammenlignet med befolkningsveksten i Innlandet i lang tid. I femårsperioden 2020 til 2024 har det blitt bygget 7 600 boliger, mens befolkningsveksten har vært på 6 200 personer. Innlandet er dermed en av regionene i landet med høyest boligbygging i forhold til befolkningsvekst i perioden, kun slått av Nordland, Troms og Finnmark.

Nyboligsalget har avtatt også i Innlandet og vi venter en klar nedgang i boligbyggingen også her. I 2025 og 2026 venter vi at det kun ferdigstilles henholdsvis om lag 1 000 og 1 100 boliger. Vi må tilbake til 2011 for å finne lavere boligbyggingen i fylket. Mot slutten av prognoseperioden venter vi at boligbyggingen tar seg opp.

Til tross for nedgang, er boligbyggingen i forhold til befolkningsveksten relativt god sammenlignet med andre fylker. Det gjør at vi venter boligprisvekst godt under landsgjennomsnittet. For hele prognoseperioden venter vi at boligprisene i Innlandet vil øke med 20 prosent.

## 2.5 Vestfold og Telemark

Siden 2020 har boligprisene i Vestfold steget med 29 prosent, som er nest høyest av alle fylker i perioden. Telemark følger relativt tett med en vekst på 25 prosent, litt høyere enn landsgjennomsnittet. Det var spesielt høy vekst i 2021 og 2022 som bidro til dette, mens boligprisene falt med 2 prosent i Telemark i 2023 og var om lag uendret i Vestfold. I 2024 økte boligprisene med 1,9 prosent i begge fylkene.

### 2.5.1 Jevn befolkningsvekst i Vestfold, svakere utsikter for Telemark

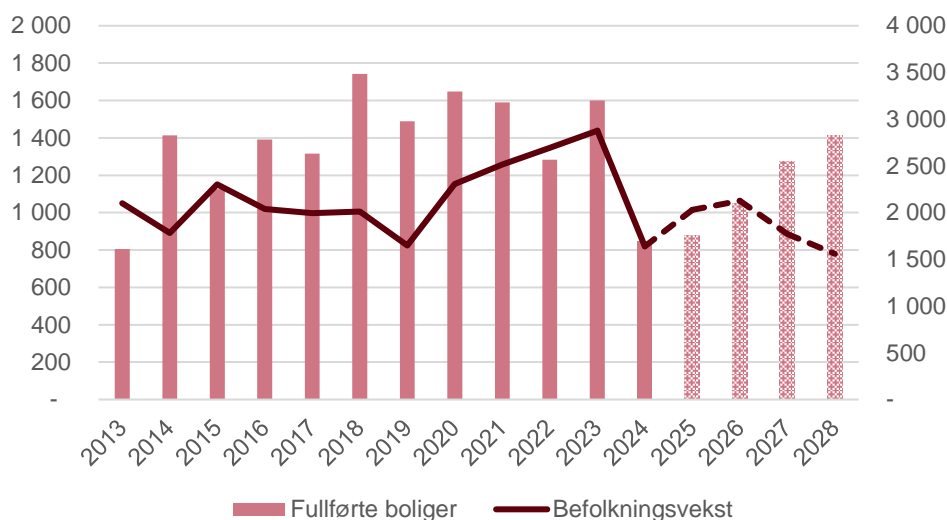
I Vestfold har befolkningsveksten ligget jevnt i overkant av 2 000 personer årlig siden 2010. Befolkningsveksten tok seg imidlertid noe opp i 2022 og 2023 til om lag 2 700-2 800 personer årlig. Det var i hovedsak netto innenlandsk innflytting og innvandring fra utlandet som bidro til dette, mens fødselsoverskuddet var negativt. I 2024 falt befolkningsveksten til 1 600 personer som følge av klar nedgang i den innenlandske innflytting.

Den innenlandske innflyttingen til Vestfold økte klart under pandemien, og toppet seg med nesten 1 800 personer i 2022. Vi så den høye innenlandske flyttingen til Vestfold-området i sammenheng med at det også var rekordhøy innenlandsk utflytting av Oslo og omkringliggende områder med svært høye boligpriser og sterk boligprisvekst i pandemiårene. I 2023 falt den innenlandske innflyttingen noe tilbake til drøyt 1 000 personer, og i 2024 snudde det til innenlandsk utflytting på 50 personer. Vi venter at det vil være positiv innenlandsk innflytting framover, men på et nivå klart lavere enn under pandemiårene. I prognoseperioden har vi lagt til grunn om lag 500 personer årlig.

I takt med relativt høy innvandring venter vi at befolkningsveksten til Vestfold vil være på drøyt 2 000 de neste to årene før det vil avta mot 1 600 personer i 2028.

I Telemark er befolkningsveksten svakere. Fylket har et fødselsunderskudd og i gjennomsnitt har det vært innenlandske utflytting fra fylket. I både 2023 og 2024 var fødselsunderskuddet på om lag 350 personer og innenlandsk utflytting på mellom 6-700 personer. Høy innvandring fra utlandet (i hovedsak Ukrainere) bidro imidlertid til befolkningsvekst til fylket. I 2023 var innvandringen på drøyt 2 500 personer, og befolkningsveksten til fylket endte dermed på 1 500 personer. I 2024 falt innvandringen noe, og befolkningsveksten var på snaut 800 personer i fjor. Vi venter at befolkningsveksten i Telemark vil gå klart ned etter hvert som antall flyktinger fra Ukraina trolig vil avta.

Figur 2.13 Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger (venstre akse) i Vestfold



Kilde: SSB og SØA

### 2.5.2 Boligprisene øker mindre enn landsgjennomsnittet

Svakt nyboligsalg i både Vestfold og Telemark bidrar til lavere boligbygging i begge fylker. I 2024 ble det ferdigstilt kun 850 boliger i Vestfold og 450 boliger i Telemark. Vi venter at boligbyggingen vil være på dette nivået også i 2025, før det vil ta seg gradvis opp utover prognoseperioden.

Relativt høy boligbygging sammenlignet med befolkningsveksten (spesielt i Telemark) gjør at vi venter en boligprisvekst lavere enn landsgjennomsnittet i de to fylkene. I Vestfold venter vi en boligprisvekst over prognoseperioden på 24 prosent, mens vi venter en økning på «kun» 18 prosent i Telemark.

## 2.6 Agder og Kristiansand

Boligmarkedet i Agder har vært preget av moderat til svak prisvekst i en lengre periode, men boligprisene skjøt fart i 2021. Dette året økte boligprisene med nesten 10 prosent i Agder. Det er i hovedsak Kristiansand og de omkringliggende områdene som driver boligprisveksten i regionen.

Boligprisveksten har vært på et klart høyere nivå enn landsgjennomsnittet i 2022, 2023 og 2024. Når vi ser den siste femårsperioden under ett (fra 2020 til 2024) økte boligprisene med 33 prosent i Agder, mens landsgjennomsnittet var 24 prosent. Dette er klart høyere enn landsgjennomsnittet. Også på begynnelsen av 2025 er boligprisveksten klart høyere enn landsgjennomsnitt.

### 2.6.1 Innvandring har gitt befolkningsvekst

Befolkningsveksten avtok gradvis i Agder fra en topp på om lag 3 500 personer i 2010 til om lag 1 600 personer i 2020. Lavere fødselsoverskudd og nedgang i innvandring fra utlandet var en viktig forklaring. Mens fødselsoverskuddet fortsatt er på et lavt nivå, har innvandringen fra utlandet økt kraftig de siste årene.

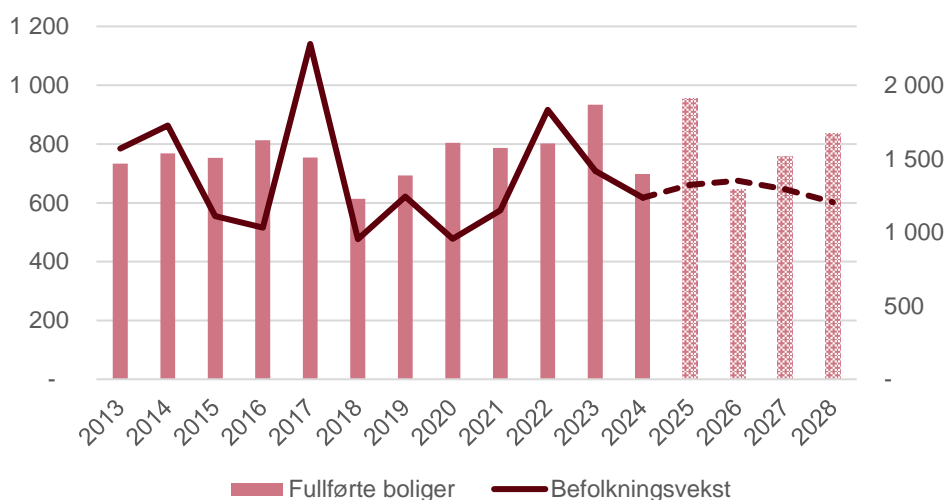
Befolkningsveksten i Agder tok seg opp til rekordhøye 4 900 personer i 2022 og 3 800 personer i 2023. Innvandring fra Ukraina er hovedforklaringen på

dette. I 2024 falt innvandringen fra utlandet noe, men befolkningsveksten holdt seg på et relativt høyt nivå, med 2 300 personer.

Vi venter at befolkningsveksten holder øker litt de neste par årene, før det gradvis avtar til om lag 2 100 personer i 2028. Det er i stor grad innvandring fra utlandet som bidrar til befolkningsvekst.

Kristiansand har stått for mye av befolkningsveksten i Agder. Noe av befolkningsveksten i Kristiansand skyldes intern flytting i fylket. Som i resten av landet økte befolkningsveksten i 2022 og 2023 som følge av økt innvandring. Befolkningsveksten falt noe i fjor som følge av litt lavere innvandring også her. Vi venter at befolkningsveksten vil holde seg om lag på dagens nivå, og vi anslår en befolkningsvekst på om lag 1 200 - 1 300 personer årlig.

Figur 2.14 Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger (venstre akse) i Kristiansand



Kilde: SSB og SØA

### 2.6.2 Svakt salg av nye boliger

Siden ECON Nye boliger startet dekingen av Agderfylkene høsten 2013, steg boligsalget hvert år frem til toppåret 2016. Etter dette falt nyboligsalget gradvis, noe som har samsvart med befolkningsutviklingen i regionen.

Nyboligsalget tok seg imidlertid opp til rekordhøyt nivå i 2021. Vi registrerte godt nyboligsalg fram til sommeren 2022, men det har vært på et relativt lavt nivå før det økte litt på nyåret i 2025. Vi venter at nyboligsalget vil ta seg noe opp framover.

Basert på utviklingen i nyboligmarkedet i Agder og Kristiansand venter vi at det ferdigstilles gradvis færre boliger de neste årene, men at det tar seg opp igjen mot slutten av prognoseperioden. Boligbyggingen i Kristiansand påvirkes også av at det er satt i gang bygging av 400 studentboliger som skal være innflyttingsklare i 2025.

### 2.6.3 Høy boligprisvekst tidlig i perioden

Boligprisveksten var høy i Kristiansand og Agder i 2022 til 2024 sammenlignet med resten av landet. Vi venter at boligprisveksten vil være høyere i regionen også i 2025. Utover prognoseperioden venter vi en veksttakt om lag som

landsgjennomsnittet. Årsaken er at det bygges relativt godt med boliger i forhold til den forventede befolkningsveksten i regionen.

Samlet for hele prognoseperioden venter vi at Kristiansand vil få en boligprisvekst på nesten 32 prosent. Det er en del høyere enn landsgjennomsnittet og skyldes sterk vekst tidlig i prognoseperioden.

## 2.7 Rogaland og Stavanger

Ved utgangen av 2019 var boligprisene i Stavanger omtrent 10 prosent lavere enn ved inngangen til 2014. På landsbasis vokste boligprisene med nesten 30 prosent i samme periode. Men den fallende trenden snudde under pandemien, og i 2021 var boligprisveksten i Stavanger på 8 prosent. Boligprisveksten avtok til 6 prosent i 2022 og 4 prosent i 2023, men tiltok igjen i 2024. Boligprisveksten i fjor var på 7,0 prosent, noe som var høyest i landet. Det gar vært klar boligprisvekst også på begynnelsen av 2025, og vår prognose er en boligprisvekst på hele 15 prosent i Stavanger i år.

I Stavanger blir utviklingen i boligmarkedet, befolkningsveksten og utviklingen i andre makroindikatorer i stor grad påvirket av aktiviteten i petroleumsnæringene. En viktig forklaring på boligprisfallet i regionen skyldes virkningene av nedturen i oljenæringen fra 2013, som har skapt negative og mer varige ringvirkninger i både arbeidsledigheten, befolkningsveksten og boligmarkedet.

Etter Russlands invasjon av Ukraina har etterspørselen etter og prisene på norsk gass økt kraftig, noe som skapte sterk vekst i petroleumsnæringen. Samtidig har petroleumsinvesteringene økt klart. Dette merkes spesielt i Rogaland, som har mange bedrifter innen de berørte næringene.

Etter hvert som det er ventet at aktivitet i petroleumsnæringen vil avta, venter vi også at boligprisveksten vil bli litt lavere utover prognoseperioden.

### 2.7.1 Økt befolkningsvekst

Fra 1. januar 2005 til 1. januar 2015 økte befolkningen i Rogaland med hele 19 prosent, og var det fylket med nest høyest befolkningsvekst i perioden, etter Oslo. I overkant av 80 prosent av veksten fant sted i Stavangerregionen, og nesten 50 prosent i Stavanger eller Sandnes.

Befolkningsveksten i Rogaland og Stavanger avtok i 2014, og i 2016 var befolkningsveksten i Stavanger nær null. Etter hvert har arbeidsmarkedet tatt seg opp igjen, og befolkningsveksten har fulgt etter. Det var en klar økning i både by og fylke fra 2021, og i 2023 var befolkningsveksten på hele 3 000 personer i Stavanger<sup>11</sup> og 7 100 personer i Rogaland. Dette er det klart høyeste siste tiårsperiode. Befolkningsveksten falt noe i fjor, til 1 100 personer i Stavanger og 5 100 personer i Rogaland.

Både Rogaland og Stavanger har over tid hatt et relativt høyt og stabilt fødselsoverskudd. Svingninger i befolkningsveksten kommer dermed i hovedsak fra svingninger i utenlandsk og innenlandsk innvandring/utvandring,

<sup>11</sup> I Stavanger var det en stor økning i registrert innenlandsk tilflytting i tredje kvartal 2023. Dette kan være knyttet til at det var gratis med kollektivreiser for de som er registrert bosatt i kommunen, se [link](#). Dette kan være en endring i praksis i registrering (for eksempel for tilflyttere som ikke har registrert flytting tidligere). Vi har imidlertid ikke data som kan gi oss informasjon om det på nåværende tidspunkt.

som for denne regionen er særlig sammenknyttet med arbeidsmarkedet i regionen, og da spesielt i petroleumsnæringen.

Høy aktivitet i petroleumsnæringen de siste årene har dermed gitt en positiv impuls for tilflyttingen fra utlandet og andre deler av Norge. I tillegg har det kommet mange flyktninger fra Ukraina.

Vi venter god aktivitet i petroleumsnæringen de neste årene og fortsatt høy innvandring. I Stavanger venter vi en befolkningsvekst på omtrent 1 500 personer i år, før det avtar gradvis mot 1 100 personer i 2028. I Rogaland venter vi en befolkningsvekst på om lag 6 200 personer i år, og at det avtar til om lag 5 000 personer mot slutten av prognoseperioden.

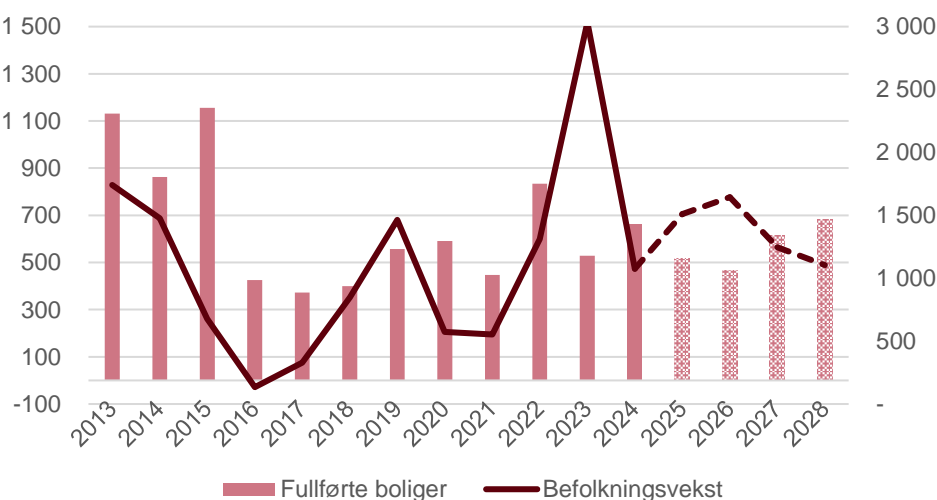
### 2.7.2 Svak boligbygging

Det har vært svak boligbygging i Stavanger (og Rogaland) i flere år. Fra 2016 til 2021 ble det bygget om lag 450 boliger årlig i Stavanger, og 2 300 boliger årlig i Rogaland. Dette er klart lavere enn femårsperioden før. Som følge av godt nyboligsalg under pandemien fikk vi en klar økning antall ferdigstilte boliger i 2022.

Som i resten av landet har det vært en klar nedgang i nyboligsalg etter 2022, men nivået er høyere enn før pandemien i Stavanger. I begynnelsen av 2025 økte imidlertid nyboligsalget klart, og vi venter godt nyboligsalg framover. Basert på salgsutviklingen venter vi at det vil ferdigstilles om lag 500 boliger i både 2025 og 2026, før det vil ta seg noe opp mot slutten av prognoseperioden.

I Rogaland var nyboligsalget i 2023 det laveste vi har registrert for et kalenderår siden vi begynte å samle inn statistikk på Vestlandet i 2012. Vi forventer dermed lav boligbygging samlet for fylket de neste årene. Bedre nyboligsalg på nyåret i 2025 gjør at vi venter at boligbyggingen vil ta seg opp igjen mot slutten av prognoseperioden.

Figur 2.15 Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger (venstre akse) i Stavanger



Kilde: SSB og SØA

### 2.7.3 Sterk boligprisvekst

Den vedvarende trege utviklingen i bruktboligmarkedet i Stavanger gjennom midten av 2010-tallet har resultert i et mer moderat prisnivå i byen. I pandemiårene 2020 og 2021 fikk både regionen og Stavanger høy prisvekst. For Stavanger holdt prisveksten seg høy også i 2022 og 2023, før veksten tiltok i 2024 og begynnelsen av i år.

Relativt lavt boligprisnivå i regionen, gjør at renteøkningen ikke har slått like sterkt ut i boligprisene i Stavanger og Rogaland. Samtidig bidrar økt aktivitet i petroleumsnæringen positivt.

I Stavanger venter vi en boligprisvekst i 2025 på 15 prosent, høyest i landet. Vi venter at boligprisveksten vil ligge litt over landsgjennomsnittet neste år, før det vil avta mot slutten av prognoseperioden. Samlet for prognoseperioden (2025-2028) venter vi en boligprisvekst i byen på 37 prosent. Det er høyest blant byene vi lager prognoser for.

For Rogaland fylke vil utviklingen være om lag den samme, men med noe lavere boligprisvekst.

## 2.8 Vestland

Etter flere år med svak boligprisutvikling i Vestland fylke og Bergen, tok boligprisveksten seg kraftig opp i 2021. For hele året samlet økte boligprisene med 8,3 prosent i Vestland og 8,6 prosent i Bergen. Veksten avtok noe i 2022 og i 2023 holdt boligprisene seg noenlunde uendret i både by og fylke. Boligprisveksten skøyt imidlertid fart i fjor, og i Bergen økte boligprisene med 6,5 prosent, mens for Vestland var økningen på 5,8 prosent. Ser vi hele femårsperioden fra 2020 til 2024 under ett, har boligprisene i Vestland fylke og Bergen steget med henholdsvis 26 og 27 prosent, mot 24 prosent på landsbasis.

### 2.8.1 Høy befolkningsvekst først, så utflating

Mellom 1. januar 2020 og 1. januar 2025 vokste befolkningen i Vestland med 18 700 personer. Det var i denne perioden en klar sentraliseringseffekt i regionen da Bergen alene stod for en befolkningsvekst på 9 800 personer.

Som i resten av landet, avtok befolkningsveksten i Vestland fram til den kraftige økningen i nye flyktninger fra Ukraina i 2022. Fylket har hatt et positivt, men gradvis fallende, fødselsoverskudd. I 2015 var fødselsoverskuddet på 2 800 personer, men dette gikk ned til om lag 1 000 personer i 2023. Fødselsoverskuddet økte litt i 2024 til nesten 1 300 personer, og utover i prognoseperioden venter vi at det tar seg videre opp til om lag 1 500 personer årlig.

Nedgang i netto utenlandsk innvandring var den viktigste forklaringen til fallet i regionens befolkningsvekst de siste ti årene. I 2015 bidro innvandring til en økning i befolkningen med 3 700 personer, men dette falt til om lag 1 500 personer i 2021. Innvandringen har tatt seg klart opp som følge av mange flyktninger fra Ukraina. Vi venter at høy netto innvandring gir høy befolkningsvekst i 2025 og 2026, før innvandringen avtar noe utover prognoseperioden.

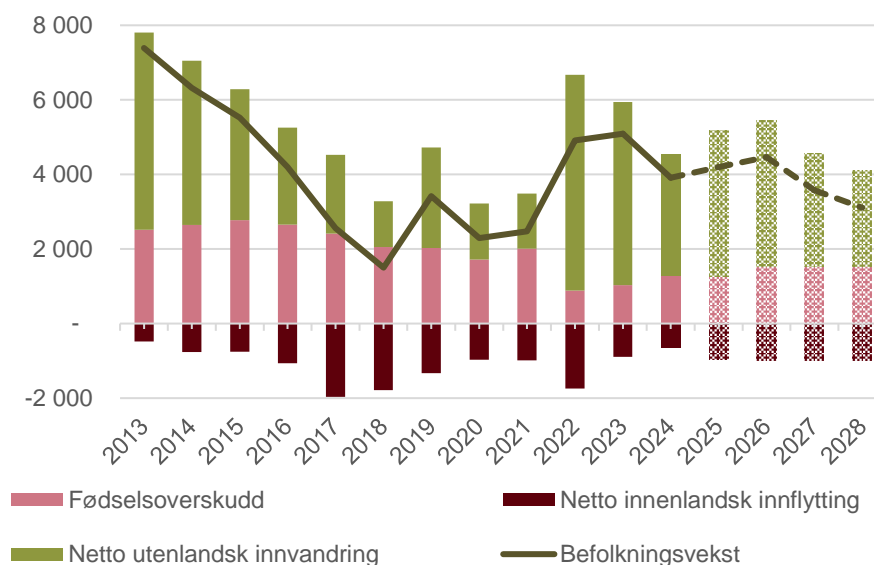
Utviklingen i Bergen har flere fellestrekk med utviklingen i fylket. Byen har hatt jevn tilstrømming av innflytting fra utlandet, og mange flyktninger fra Ukraina

har økt befolkningsveksten også her. Fødselsoverskuddet har vært positivt, men fallende. Netto innenlandsk utflytting fra Bergen demper imidlertid befolkningsveksten noe, og i 2024 var netto utflytting på om lag 300 personer. Samlet ga dette en befolkningsvekst i Bergen med 1 800 personer i fjor.

Selv om over halvparten av befolkningsøkningen i Vestland de siste årene har kommet i Bergen, har som nevnt netto innenlands flytting til byen vært negativ. For perioden 1. januar 2020 til 1. januar 2025 var det samlet rett i overkant av 2 700 flere nordmenn som valgte å flytte ut av Bergen enn som flyttet inn. Over samme periode har nabokommunene Bjørnafjorden, Øygarden og dels Alver hatt stor innenlands tilflytting.

Vi venter at befolkningsveksten i Bergen vil være på om lag 2 300 personer i 2025, før det avtar noe utover prognoseperioden.

Figur 2.16 Befolkningsendringer i Vestland



Kilde: SSB

### 2.8.2 Klar nedgang i boligbyggingen

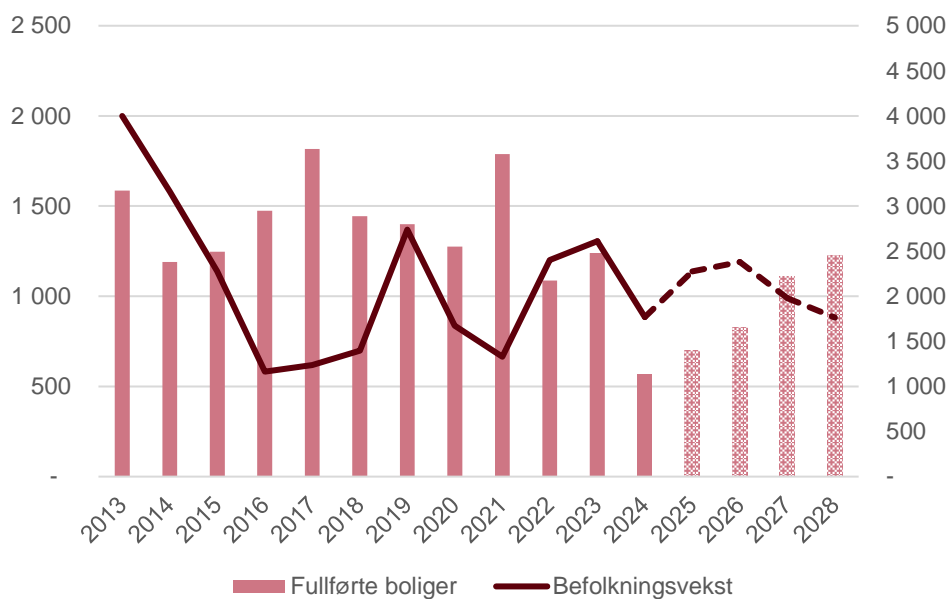
Utviklingen av nye boliger i Vestland skjer i stor grad innenfor et avgrenset område. Mye av boligbyggingen er konsentrert til Bergensområdet. Dette passer godt med hvor vi ser at befolkningsveksten har kommet de siste årene.

Både i Bergen og Vestland fylke var nyboligsalg på et stabilt høyt nivå fram til det falt klart fra sommeren 2022 og har lenge vært på et lavt nivå. Svakt nyboligsalg gir lav boligbygging de neste årene. Nyboligsalg har tatt seg noe opp på starten av 2025, og vi venter videre økning framover. Dette venter vi vil gi økt boligbyggingen mot slutten av prognoseperioden.

Boligprisveksten har tatt seg klart opp i Bergen og Vestland siste året. Høy befolkningsvekst sammenlignet med forventet boligbygging bidrar til videre prispress framover. For hele prognoseperioden venter vi en boligprisvekst på 34 prosent i Vestland og 36 prosent i Bergen. Det er klart høyere enn landsgjennomsnittet.



Figur 2.17 Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger (venstre akse) i Bergen



Kilde. SSB og SØA

## 2.9 Møre og Romsdal

I Møre og Romsdal økte boligprisene med 23 prosent i perioden 2020 til 2024. Boligprisene har dermed utviklet seg litt svakere enn landsgjennomsnittet i perioden.

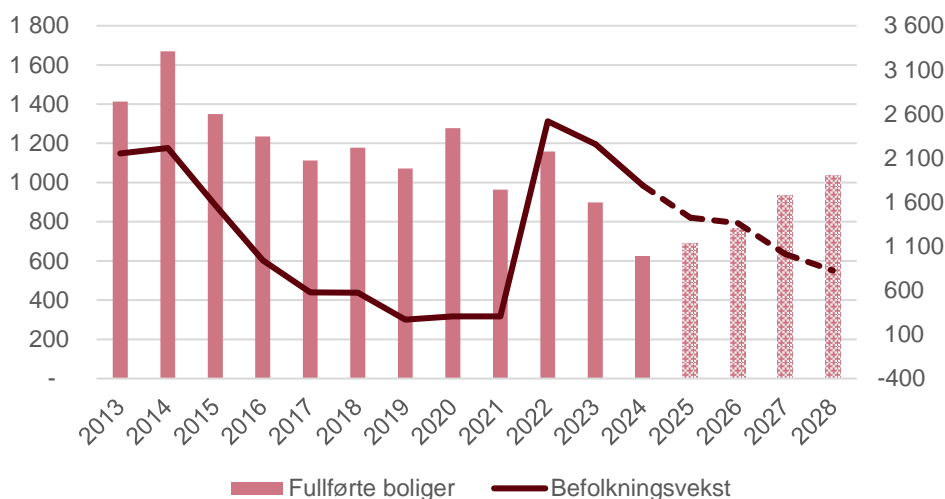
### 2.9.1 Svak befolkningsutvikling

Møre og Romsdal har hatt flere år med svak befolkningsutvikling før det tok seg kraftig opp i 2022 grunnet økt innvandring. Fra en gjennomsnittlig befolkningsvekst på om lag 2 000 personer årlig i perioden 2011 til 2016, var befolkningsveksten i perioden 2019 til 2021 kun på snaut 300 personer årlig.

Befolkningsveksten har i hovedsak kommet som følge av høy arbeidsinnvandring. Også i dette fylket har arbeidsinnvandringen avtatt de siste årene, og i 2021 var netto utenlandsk innvandring på om lag 600 personer til fylket. I 2022 og 2023 økte den utenlandske innvandringen betraktelig grunnet flyktninger fra Ukraina, noe som bidro til svært høy befolkningsvekst, tross både innenlands flyttetap og negativt fødselsoverskudd.

I 2022 var befolkningsveksten på om lag 2 500 personer, mens den var på 2 300 personer i 2023. Dette gikk ned til 1 800 personer i 2024, i hovedsak drevet av en liten nedgang i innvandring fra utlandet. Utover i prognoseperioden venter vi at befolkningsveksten vil falle etter hvert som innvandringen fra Ukraina trolig avtar, og vi venter dermed en befolkningsvekst på rundt 800 i 2028.

Figur 2.18 Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger (venstre akse) i Møre og Romsdal



Kilde: SSB og SØA

### 2.9.2 Fallende boligbygging, men relativt høyt nivå

I løpet av de siste fem årene har det blitt bygget 4 900 boliger i fylket, mens befolkningsøkningen i perioden har vært på 7 200 personer. Basert på igangsettingstall fra SSB og nyboligsalg fra ECON Nye boliger, venter vi bygging av om lag 7-800 boliger i år og neste år, før det tar seg litt opp mot slutten av prognoseperioden.

Vi venter at boligprisveksten gjennom prognoseperioden blir på om lag 18 prosent. Dette betyr at Møre og Romsdal er et av fylkene hvor vi venter lavest boligprisvekst framover.

## 2.10 Trøndelag og Trondheim

Etter en periode med moderat boligprisvekst, økte boligprisene klart i Trondheim og Trøndelag i 2021, om lag som landssnittet. Samtidig falt prisveksten igjen i 2022, og det var om lag uendrede priser i 2023. Også i 2024 var boligprisveksten lav, og klart lavere enn landsgjennomsnittet. For perioden 2020 til 2024 har boligprisveksten vært noe lavere enn landsgjennomsnittet, med 19 prosent i Trondheim og 20 prosent i Trøndelag, mot 24 prosent for landet.

### 2.10.1 Befolkningsveksten vil flate ut

Trøndelag, med Trondheim i spissen, har hatt god befolkningsvekst det siste tiåret. Befolkningsveksten avtok gradvis til 2020, men har tatt seg opp igjen de siste årene. Dette skyldes først og fremst innvandring fra Ukraina.

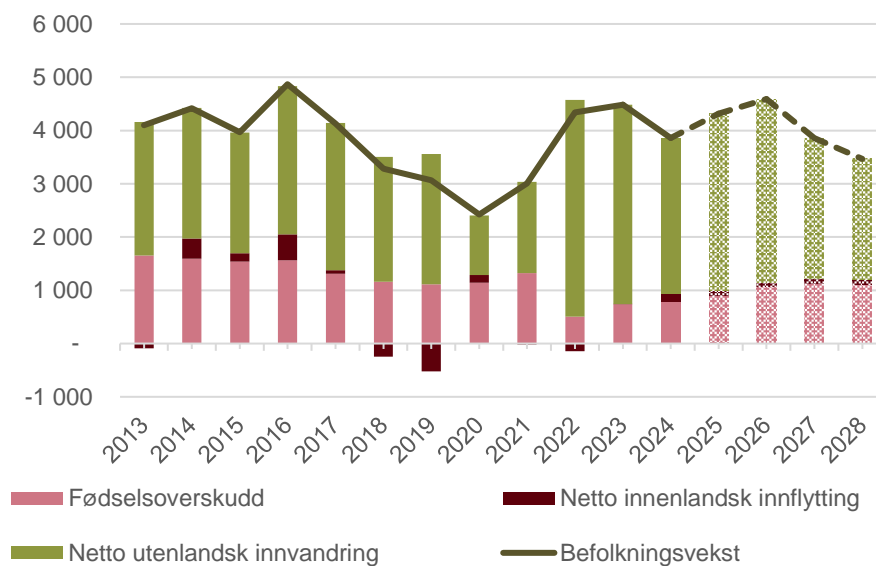
Samlet for hele Trøndelag økte befolkningen med 3 800 personer i 2024. Befolkningsveksten bestod i hovedsak av innvandring fra utlandet, på 2 900 personer, men også et fødselsoverskudd på nesten 800 personer. Netto innenlands innflytting var på drøyt 100 personer.

Historisk har befolkningsveksten i fylket i all hovedsak kommet i Trondheim. I Trondheim har det både vært fødselsoverskudd, nettoinnvandring fra utlandet og innenlandsk tilflytting. I 2022 og 2023 var det imidlertid netto innenlandsk

utflytting fra Trondheim. Samtidig har det vært relativt liten økning i innvandring fra utlandet. Ulikt resten av landet har dermed befolkningsveksten avtatt her de siste årene. Også i 2024 var befolkningsveksten relativt lav, på 1 950 personer. Netto innenlandsk flytting var igjen positiv, men innvandring fra utlandet var klart lavere sammenlignet med året før.

For fylket samlet sett venter vi at befolkningsveksten vil være høy i år og neste år, før det gravis avtar utover prognoseperioden til 3 500 personer i 2028. Befolkningsveksten i Trondheim har i mindre grad blitt påvirket av flyktningstrømmen fra Ukraina. Det er usikkert hvordan dette vil utvikle seg framover. I prognoseperioden har vi lagt til grunn en gradvis økning i befolkningsveksten i storbyen.

Figur 2.19 Befolkningsendringer i Trøndelag



Kilde: SSB

### 2.10.2 Boligbyggingen faller, men mindre enn andre steder

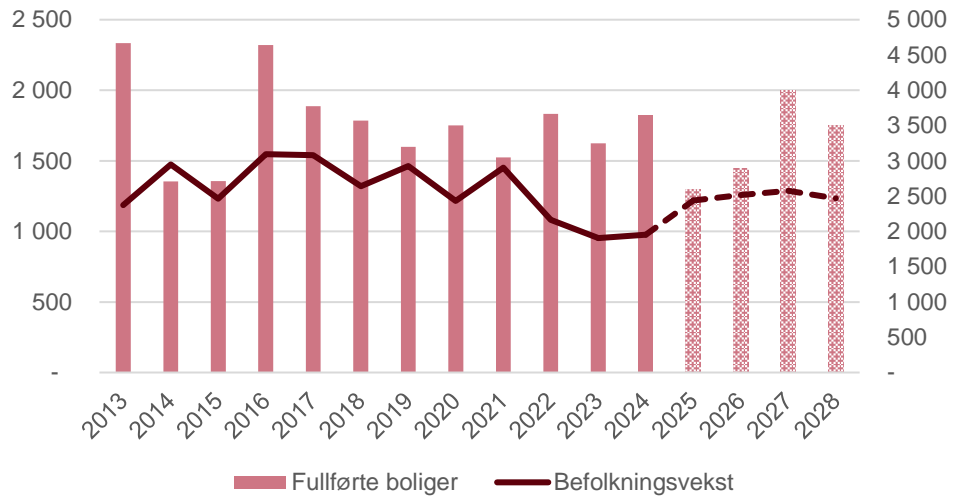
Nyboligsalg var svært godt i fylket under pandemien, spesielt gjaldt dette for Trondheim. I 2021 registrerte vi et rekordgodt nyboligsalg med nesten 2 200 boliger. Salget var godt også de første månedene av 2022, men falt klart gjennom året både i Trondheim og Trøndelag. Salget var også svakt gjennom 2023 og totalt registrerte vi om lag 900 nyboligsalg i Trondheim. Salget økte noe i 2024, og var da på et litt lavere nivå enn før pandemien. Til tross for klar nedgang, har det vært relativt god aktivitet på tilbudssiden i Trondheim.

Boligbyggingen i Trøndelag har vært litt høyere enn landsgjennomsnittet de siste fem årene, sett i forhold til befolkningsveksten. I perioden 2020 til 2024 har det blitt bygget 14 600 boliger, mens befolkningen har økt med 18 100 personer. Det har dermed vært god tilgang på nye boliger i forhold til befolkningsvekst, og dette har isolert sett bidratt til å dempe utvikling i boligprisene.

I Trondheim venter vi at svakt nyboligsalg fra 2022 vil trekke ned boligbyggingen i begynnelsen av prognoseperioden. Etter hvert som boligmarkedet tar seg videre opp i 2025, venter vi også bedre tider i nyboligmarkedet. Dette gir et oppsving i boligbyggingen fra 2027.

Boligbyggingen i Trondheim påvirkes også av at det er satt i gang bygging av over 725 studentboliger som skal være innflyttingsklare i 2027.<sup>12</sup>

Figur 2.20 Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger (venstre akse) i Trondheim



Kilde: SSB og SØA

Sammenlignet med flere av de andre storbyene har (og er fortsatt) boligbyggingen høy sammenlignet med befolkningsveksten i byen. Dette legger til rette for et boligmarked med relativt lav prisvekst.

I 2025 venter vi klart svakere boligprisvekst i både Trondheim og Trøndelag sammenlignet med resten av landet. Vår prognose for i år er en boligprisvekst på 4,0 prosent i Trondheim, og litt lavere i Trøndelag. Utover prognoseperioden venter vi at boligprisveksten vil ta seg opp, og at boligprisene vil vokse med en litt høyere takt enn landsgjennomsnittet fra 2027.

For hele prognoseperioden venter vi boligprisvekst noe under landsgjennomsnittet i Trondheim og Trøndelag. Dette skyldes relativt svak boligprisvekst hittil i 2025, og at det bygges relativt mye boliger sammenlignet med befolkningsveksten. Samlet for prognoseperioden venter vi en boligprisvekst på 22 prosent i Trondheim og snaut 21 prosent i Trøndelag samlet.

## 2.11 Nord-Norge og Tromsø

Fra 2020 til 2024 økte boligprisene i Nordland med om lag 25 prosent, noe over landsgjennomsnittet. Det var spesielt sterk vekst i 2021 og 2022, mens boligprisutviklingen i 2023 og 2024 har vært svakere enn landsgjennomsnittet. Boligprisveksten i både Troms og Finnmark var mer beskjeden de siste fem årene, med henholdsvis 16 og 18 prosent. Boligprisveksten i Tromsø var svak, spesielt på slutten av perioden, med en samlet vekst på 15 prosent over femårsperioden.

<sup>12</sup> Se <https://www.betonmast.no/2023/10/30/bygger-724-studentboliger-i-trondheim/>.

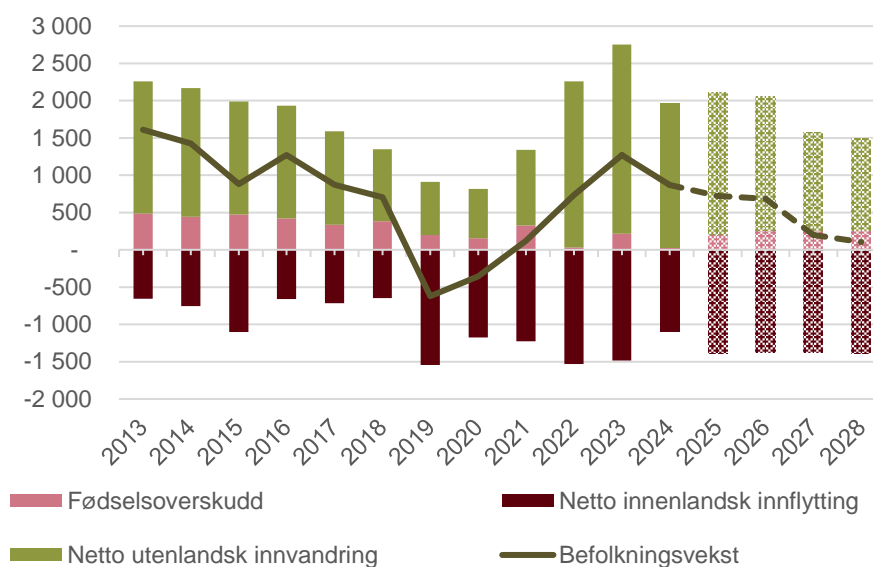
### 2.11.1 Innenlands fraflytting

Nord-Norge har lenge slitt med høy fraflytting. Alle de tre fylkene har opplevd netto innenlands flyttetap i samtlige av de siste ti årene. Troms har hatt et lite positivt fødselsoverskudd alle år, Finnmark har hatt positivt fødselsoverskudd enkelte år, mens Nordland har hatt fødselsunderskudd de siste årene.

Befolkningsveksten i regionen har dermed vært avhengig av høy innvandring fra utlandet for å være positiv. Som i resten av landet falt innvandringen gradvis fram mot 2020, og bidro til at Nordland opplevde befolkningsnedgang i årene 2019 til 2021, Troms i 2019 og 2020, mens Finnmark hadde befolkningsnedgang fra 2018 til 2022, samt i 2024.

Innvandring fra Ukrainske flyktninger bidro imidlertid til ny befolkningsvekst, men lavere i 2024 sammenlignet med de to foregående årene. I 2024 var befolkningsveksten på 500 personer i Nordland, i Troms på nesten 900 personer, mens det var en nedgang på 10 personer i Finnmark.

Figur 2.21 Befolkningsendringer i Troms



Kilde. SSB

Som følge av sentraliseringstrenden vi ser i alle byområder, vokste befolkningen i Tromsø raskere enn resten av Nord-Norge. I perioden 2011 til 2018 vokste befolkningen med i gjennomsnitt 1 000 personer årlig, men befolkningsveksten har avtatt noe de siste årene. I 2021 var befolkningsveksten til byen på 450 personer, og dette nivået holdt seg i 2022. I 2023 og 2024 økte det til om lag 700 personer, først og fremst som følge av en nedgang i netto innenlands utflytting. Vi venter av befolkningsveksten i Tromsø vil ligge rundt 7-800 personer i prognoseperioden.

Vi venter relativt høy befolkningsvekst i Troms og Nordland i år og neste år, men at dette gradvis avtar etter hvert som det kommer færre ukrainske flyktninger. Mot slutten av prognoseperioden venter vi svak befolkningsnedgang i Nordland. I Finnmark venter vi en årlig svak befolkningsnedgang gjennom hele prognoseperioden

### 2.11.2 Relativt god boligbygging i Nord-Norge

Den høye befolkningsveksten for 10-15 år siden i Nord-Norge ble ikke møtt med tilsvarende vekst i tilbudet av boliger. Boligbyggingen ble særlig hengende etter i Tromsø. I løpet av femårsperioden 2011-2015 ble det kun bygget 1 800 boliger samtidig som befolkningen vokste med 5 250 personer. Samme tidsperiode opplevde Tromsø kraftig boligprisvekst. Fra 2016 har boligbyggingen tatt seg opp, og har ligget på et relativt høyt nivå siden (med noen år som unntak). I løpet av perioden 2020-2024 har det blitt bygget drøyt 3 000 boliger, mens befolkningen har økt med 2 400 personer. Misforholdet mellom boligbygging og befolkningsøkning har dermed begynt å jevne seg ut.

I nyboligstatistikken ECON Nye boliger er det registrert et jevnt godt salg av nyboliger frem mot våren 2022 før salget falt. Samlet for 2022 ble salget i begge regionene lavere enn året før. Nyboligsalget tok seg opp igjen gjennom første halvår 2023 før det falt igjen og har holdt seg på et lavt nivå siden. Vi har foreløpig ikke sett noe klart oppsving i nyboligsalget i nord, slik som i sørlige deler av landet. Dette bærer bud om lav boligbygging framover.

Tromsø har vært en av byene i landet med høyest boligprisvekst i flere perioder, og boligprisene har kommet opp på et høyt nivå sammenlignet med andre storbyer. Boligprisveksten har imidlertid vært noe lavere enn landsgjennomsnittet siste fem år, blant annet grunnet god boligbygging. Vi ser imidlertid nå at boligprisene igjen har skutt fart i Tromsø og vi venter en økning på 10 prosent i 2025. Vi venter at boligprisveksten avtar noe utover prognoseperioden, og vårt anslag er 30 prosent for 2025-2028. Dette er over landsgjennomsnittet. I fylkene venter vi en boligprisvekst for prognoseperioden på 22 prosent i Nordland, 27 prosent i Troms og 19 prosent i Finnmark.

Tabell 2 Oppsummering av boligprisvekst: Nasjonalt, regionalt og i utvalgte byer

									Prognoser				
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2025-2028	
Norge	1,2	2,6	4,3	9,6	5,6	0,2	2,9	8,5	6,5	5,6	4,7	27,8	
Akershus	1,2	3,1	3,8	9,6	4,0	-1,5	2,0	7,3	6,6	6,2	5,3	27,9	
Oslo	0,0	3,6	6,2	10,0	4,6	0,4	3,9	9,8	9,1	7,1	6,2	36,3	
Østfold	5,0	4,5	5,0	10,7	5,8	-1,6	0,9	4,5	5,5	5,7	4,8	22,2	
Innlandet	2,9	2,7	4,2	9,4	4,6	-2,2	0,6	6,2	4,8	4,4	3,5	20,3	
Buskerud	3,1	2,2	3,7	10,9	6,5	-1,7	0,2	5,0	6,1	5,7	4,8	23,5	
Vestfold	2,9	4,0	5,3	11,8	7,6	0,0	1,9	7,2	5,7	5,0	3,8	23,5	
Telemark	2,4	2,9	5,1	11,0	7,4	-2,0	1,9	4,6	4,5	4,2	3,3	17,8	
Agder	0,7	1,9	3,8	9,3	8,0	4,5	4,1	11,9	6,5	5,2	4,3	30,8	
Rogaland	-0,7	0,0	1,5	7,3	6,0	3,9	6,7	15,0	7,8	5,3	4,3	36,2	
Vestland	0,2	1,7	3,8	8,3	5,0	0,4	5,8	13,2	7,9	5,1	4,2	33,8	
Møre og Romsdal	0,6	1,1	2,8	7,6	6,2	2,1	2,8	3,7	4,6	4,7	3,9	18,1	
Trøndelag	0,6	1,1	3,0	9,5	6,4	-0,5	0,8	3,7	4,9	5,6	5,2	20,8	
Nordland	3,2	3,4	4,9	11,4	8,1	-0,4	-1,0	4,1	5,5	5,6	4,7	21,5	
Troms	1,3	3,2	3,2	7,5	4,2	-1,2	1,2	8,7	5,9	5,5	4,6	27,2	
Finnmark	1,6	2,2	4,0	6,8	4,8	0,0	1,8	3,4	5,2	5,0	4,5	19,4	

									Prognoser				
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2025-2028	
Oslo	0,0	3,6	6,2	10,0	4,6	0,4	3,9	9,8	9,1	7,1	6,2	36,3	
Kristiansand	0,6	2,2	4,4	9,6	7,6	4,2	4,5	12,3	6,6	5,5	4,6	32,2	
Stavanger	-0,7	0,0	1,7	7,9	6,1	3,8	7,0	15,3	7,9	5,5	4,6	37,4	
Bergen	-0,3	1,8	4,3	8,6	4,9	0,0	6,5	13,9	8,1	5,4	4,5	35,7	
Trondheim	-0,3	0,7	3,0	9,7	6,1	-1,1	0,5	4,0	5,5	5,8	5,4	22,4	
Tromsø	1,4	3,3	3,7	7,3	3,5	-2,1	1,9	10,2	6,6	5,6	4,7	30,0	

Kilde: Eiendom Norge og SØA

# 3 Norsk økonomi

Norsk økonomi har vært i en lavkonjunktur siden 2022 og gjeninnhenting etter pandemien. Høye renter, høy inflasjon og et kraftig fall i boligbyggingen har dempet veksten. I år venter vi at boligbyggingen tar seg opp, og at vi framover får en gjeninnhenting i boliginvesteringene. Sammen med reallønnsvekst og fallende renter, vil det bidra til at den økonomiske veksten øker. Vi venter at norsk økonomi passerer konjunkturbunnen i løpet av året, og at vi deretter får en svak konjunkturoppgang som varer ut prognoseperioden.

Veksten i norsk økonomi har vært svak i to år. Arbeidsledigheten har økt, men er fortsatt relativt lav. Høy prisvekst og økte renter har redusert husholdningenes kjøpekraft og økt investeringskostnadene for næringslivet. Boliginvesteringene har falt med til sammen 40 prosent i 2023 og 2024. Inflasjonen har falt klart siden toppen i 2022, og lønnsveksten har økt. I år, som i fjor, venter vi en klar reallønnsvekst samt at rentene vil reduseres også i Norge. Neste år venter vi at den økonomiske veksten tar seg opp, som følge av oppsving i boliginvesteringene og konsumet når rentene faller og reallønnsveksten fortsetter.

Norges handelspartnere opplever også lav økonomisk vekst og fallende prisvekst. Rentene er på vei nedover i mange land. Vi venter at den økonomiske veksten vil holde seg lav i år, før den tiltar noe deretter. Krigen i Ukraina og handelskrigen drevet fram av det nye regimet i USA utgjør to store usikkerhetsmomenter for framtidig utvikling i både norsk og internasjonal økonomi.

Som følge av koronautbruddet i 2020 inntraff en kraftig bråstopp som norsk økonomi ikke har sett maken til siden andre verdenskrig. BNP Fastlands-Norge falt med 2,8 prosent og husholdningenes konsum falt med hele 6,2 prosent sammenliknet med året før. 2021 var også preget av pandemien og nedstengning av samfunnet. En delvis gjenåpning på våren, som varte til ny nedstenging i desember, utløste en gjeninnhenting som bidro til at årsveksten i BNP Fastlands-Norge ble på hele 4,5 prosent.

I februar i 2022 ble koronatiltakene opphevet. Årsveksten ble 4,3 prosent, godt hjulpet av høy vekst i privat konsum og eksport av tjenester.

Slutt på gjeninnhenting, høy inflasjon og høye renter dempet deretter veksten klart. I 2023 vokste BNP Fastlands-Norge med kun 0,7 prosent. Nedgang i husholdningenes konsum og boliginvesteringer trakk ned. Vekst i oljeinvesteringene og eksport, hjulpet av en svak norsk krone dempet nedturen i norsk økonomi. Vekst i offentlig konsum og investeringer bidro også til å dempe nedturen i 2023.

Figur 3.1 BNP Fastlands-Norge. Faste 2020-priser. Sesongjustert vekst fra kvartalet før



Kilde: SSB

Krigen i Ukraina har blant annet bidratt til betydelige migrasjonsstrømmer i Europa og økte matvare- og energipriser. utfordringer med leveranser i en rekke verdikjeder som følge av pandemien har også bidratt til økte priser på en rekke produkter. Disse forholdene medførte at den samlede inflasjonen i Norge økte til hele 5,8 prosent i 2022 og holdt seg høy med 5,5 prosent i 2023, godt over Norges Banks inflasjonsmål på 2 prosent. Inflasjonen har kommet noe ned siden toppen høsten 2022. I januar i år var tolv månedersveksten i konsumprisindeksen på 2,3 prosent, men økte til 3,6 i februar i hovedsak pga. midlertidige effekter av endringer energipriser og matvarepriser.

Ifølge SSBs investeringsundersøkelse fra februar ligger det først an til en svak økning i petroleumsinvesteringene i år og deretter nedgang neste år. Næringsinvesteringene økte mye i perioden 2016-2019 og er fortsatt på et høyt nivå. I fjor falt næringsinvesteringene med 3,3 prosent. Vi venter at næringsinvesteringene faller noe videre i år og neste år, før de flater ut mot slutten av prognoseperioden når rentene har kommet litt ned og internasjonal etterspørselsvekst tar seg noe opp.

Nyboligsalget var svært godt i 2021. Sammen med høy prisvekst bidro det til økt bygging. Salget falt imidlertid klart sommeren 2022. Høye byggekostnader og renter har bidratt til en kraftig nedgang i boliginvesteringene. I 2023 falt boliginvesteringene med 18,3 prosent, og de falt videre med 19,1 prosent i fjor. Nyboligsalget viser nå tegn til å ta seg opp. Vi venter likevel en nedgang på 8,3 prosent i boliginvesteringene i år sammenliknet med i fjor. Det skyldes et stort negativt overheng fra i fjor og at det tar tid før prosjektene som blir solgt kommer i gang med byggeprosessen. Den negative årsvekstraten skjuler dermed et oppsving i løpet av inneværende år. Kraftig vekst i bruktboligpriser og lavere renter vil bygge opp under et sterkt oppsving i boligbyggingen framover, og vi venter at boliginvesteringene tar seg klart opp gjennom

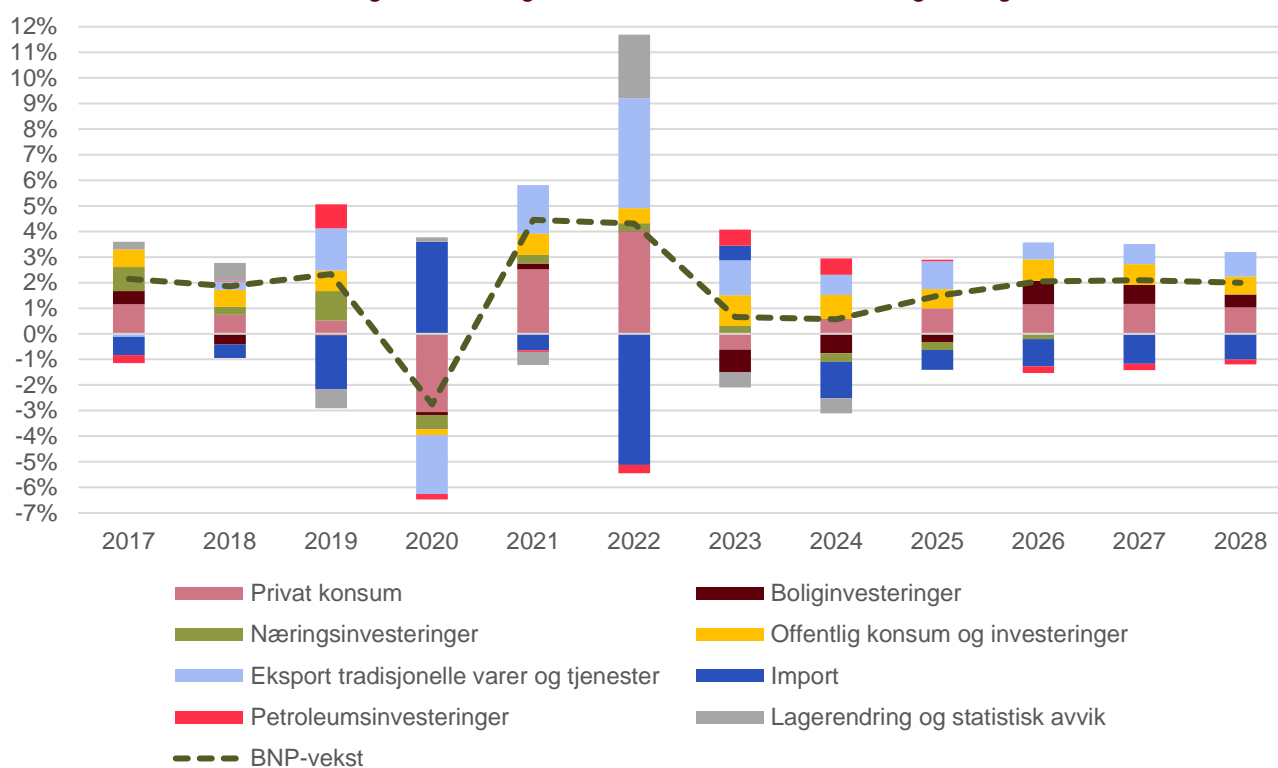


prognoseperioden. Til tross for kraftig økning, vil boliginvesteringene i 2028 være nesten 10 prosent lavere enn i 2022.

Kronekursen er svak, og bidro til at eksporten økte mye i 2023, på tross av svak internasjonal etterspørsel, men veksten falt til 1,9 prosent i fjor. Veksten er fortsatt svak hos Norges handelspartnere, men svak krone bidrar til at veksten i eksport av tradisjonelle varer likevel vokser noe mer enn internasjonal etterspørselsvekst.

Etter en periode med kraftige finanspolitiske impulser, falt veksten i offentlig konsum i 2022 til 1,8 prosent. I 2023 økte imidlertid offentlig konsum markant, med 3,4 prosent. En betydelig flyktningestrøm fra Ukraina og strømpristiltak bidro til økt offentlig konsum. I fjor økte offentlig konsum med 2,4 prosent. Strømstøtten er fortsatt aktiv, og Norgespris skal ifølge regjeringen tre i kraft i oktober 2025. I år og ut prognoseperioden venter vi noe lavere vekst i offentlig konsum, i underkant av 2 prosent. Offentlige investeringer vil øke mer som følge av økte forsvarsinvesteringer for å nå NATO-målet.

Figur 3.2 Bidrag til veksten i BNP Fastlands-Norge. Prognoser etter 2024



Kilde: SØA og SSB

Norges Bank økte styringsrenten i september 2021 for første gang siden pandemien, etter å ha holdt den på 0 prosent fra mai 2020. Renten ble økt ytterligere i desember i 2021 og videre gjennom hele 2022 som følge av den økte aktiviteten i norsk økonomi og sterk prisvekst. Ved utgangen av 2022 var renten 2,75 prosent. Ved rentemøtene i mars, mai, juni, august, september og desember i 2023 ble renten økt ytterligere slik at den var 4,5 prosent ved utgangen av året. Styringsrenten er fortsatt 4,5 prosent (i skrivende stund). Vi forutsetter at renten settes ned med 0,25 prosentpoeng i vår. Vi legger deretter til grunn at renten settes ned i fjerde kvartal og videre to ganger neste år, til 3,5 prosent.

Utlånsforskriften begrenser bankenes utlånspraksis. Særlig har manges

handlingsrom vært begrenset av regelen om at samlet gjeld ikke skal overstige fem ganger inntekt, spesielt i Oslo, der boligprisene er høyest. Renten har imidlertid blitt så høy at stadig flere er begrenset av kravet til betjeningsevne, som innebærer at lånekunder skal kunne tåle en renteoppgang på tre prosentpoeng. Endringen i utlånsforskriften ved inngangen til 2023, reduserte dette kravet fra fem prosentpoeng (men minst 7 prosent rente), som dermed dempet effektene av økte renter på boligmarkedet. Kravet til egenkapital for boliglån ble senket fra 15 til 10 prosent ved inngangen til 2025. Dette er trolig en viktig forklaring på den sterke boligprisveksten som har vært på begynnelsen av året.

Målt ved SSBs arbeidskraftundersøkelse (AKU) økte arbeidsledigheten sammenhengende (om enn svakt) fra et meget lavt nivå våren 2022 til våren 2024. Deretter har den vært mer eller mindre stabil rundt 4 prosent, og det venter vi også at den vil være fremover.

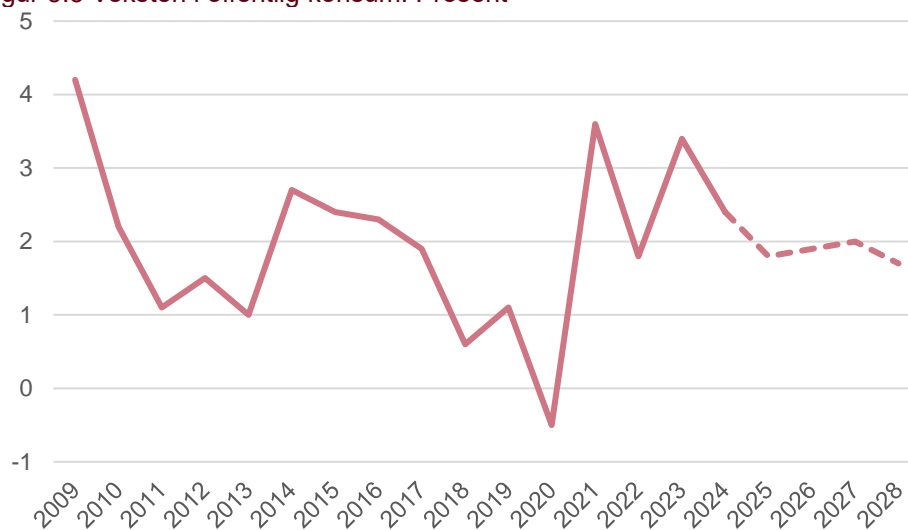
### 3.1 Noe drahjelp fra finanspolitikken

Koronapandemien førte til en rask omlegging av finanspolitikken, med både kraftige utgiftsøkninger og skatte- og avgiftslettelser. I tillegg kom en tiltakspakke for oljenæringen. I 2022 var veksten i offentlig konsum lav, delvis grunnet redusert aktivitet ved sykehusene i starten av året som følge av nedstengningen.

I 2023 vokste pengebruken mer, og virket ekspansivt. Offentlig konsum og investeringer virket svakt ekspansive også i fjor, men mindre enn i 2023. I prognoseperioden vil økt vekst gi grunnlag for kontraktiv finanspolitikk. Vi venter imidlertid at offentlige investeringer vokser videre på et relativt høyt nivå. Hovedgrunnen til veksten er forsvarsinvesteringer for å nå målet om tre prosent av BNP. Veksten skjer fra et relativt høyt nivå, på bakgrunn av kraftig vekst i offentlige investeringer i 2018 og 2019. I 2023 var veksten offentlig konsum 3,4 prosent, for deretter å falle til 2,4 prosent i fjor.

Framover legger vi til grunn en mer moderat vekst i offentlig konsum, på i underkant av 2 prosent. Anslagene er beheftet med betydelig usikkerhet, spesielt knyttet til situasjonen i Ukraina, både for flyktningestrømmer og mat- og energimarkedene i Europa, og handelskrigen, med uvis virkning på inflasjon og økonomisk vekst hos handelspartnerne våre.

Figur 3.3 Veksten i offentlig konsum. Prosent



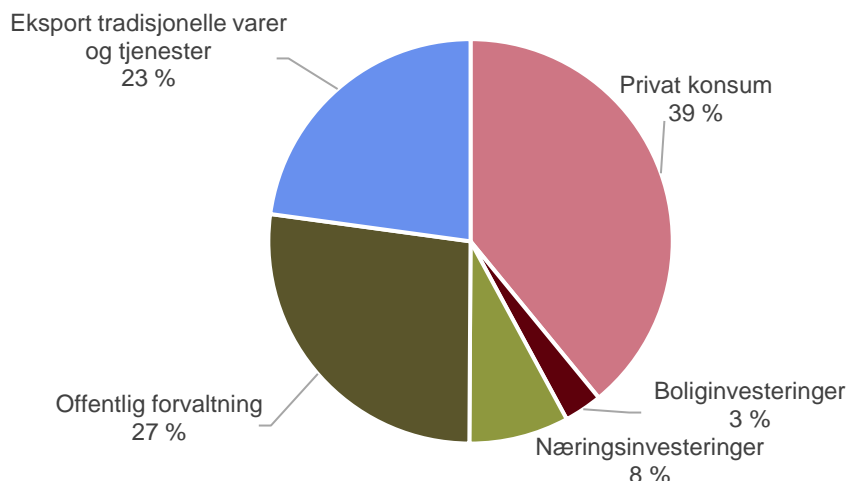
Kilde: SSB og SØA

### 3.2 Økende vekst i husholdningenes konsum

Smitteutbrudd og delvis nedstengning av økonomien bidro i 2020 til et stort fall i konsumet av tjenester, mens varekonsumet økte. Samlet falt husholdningenes konsum i 2020 med 6,2 prosent, hvorav tjenestekonsumet falt med hele 11,6 prosent, mens varekonsumet økte med 7,2 prosent. I 2021 økte samlet konsum med 5,1 prosent, hvor tjeneste- og varekonsumet vokste med henholdsvis 3,8 og 6,6 prosent. I 2022 falt varekonsumet med 3,8 prosent, mens tjenestekonsumet vokste med hele 10,2 prosent. Til sammen ga det en årsvekst på 6,2 prosent. I 2023 var det særlig to forhold som påvirket konsumet: (i) En overgang til en mer normal konsumatferd i økonomien, som innebar lavere vekst i tjenestekonsumet (2,1 prosent) og et fall i varekonsumet på 5,1 prosent, og (ii) et bredt fall i konsumet som følge av høye renter og høy prisvekst. Samlet falt konsumet med 0,8 prosent i 2023, før det økte med 1,2 prosent i fjor.

I år venter vi at konsumet øker med 2 prosent, der reallønnsvekst motvirker den negative effekten av høye renter. Rentenedgang i år og neste år vil også bidra til konsumvekst, og vi venter at veksten tar seg opp til 2,3 prosent både neste år og i 2027, før den går ned igjen til 2 prosent i 2028.

Figur 3.4 Etterspørselen i Fastlands-Norge i 2024



Kilde: SSB og SØA

### 3.3 Næringsinvesteringene faller

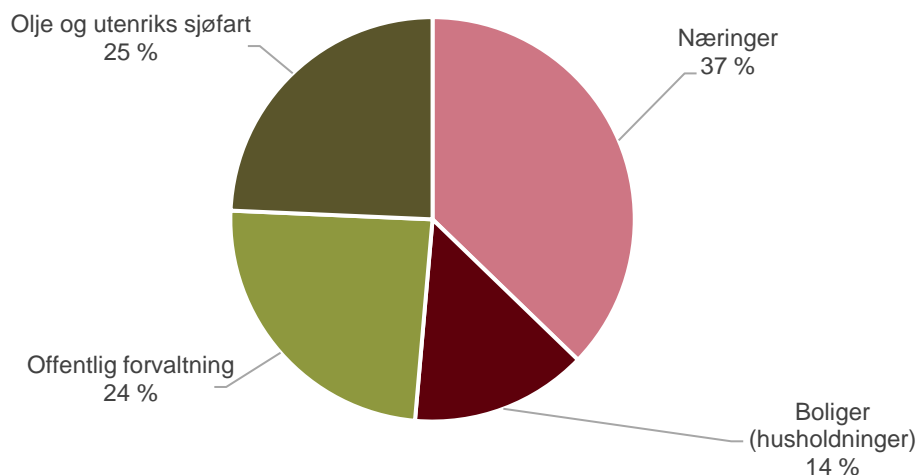
Næringslivet har lenge nytt godt av en svak kronekurs og lave renter. Koronautbruddet bidro imidlertid til mindre investeringsvilje og -muligheter, og i 2020 falt næringsinvesteringene med 5,3 prosent. Næringsinvesteringene tok seg opp i 2021, med en samlet årsvekst på 3,2 prosent. I 2022 og 2023 vokste de med i underkant av 3 prosent. I fjor falt næringsinvesteringene med 3,3 prosent, noe grunnet lavere investeringer i industrien etter kraftig vekst i industriinvesteringene i 2023. Tjenestenæringene er viktige i næringsinvesteringene, og investeringene i disse næringene falt både i 2023 og 2024. Med fortsatt høye renter og en usikker situasjon internasjonalt, venter vi fall i næringsinvesteringene i år også, på samme nivå som i fjor, med videre negativ vekst neste år, før næringsinvesteringene forblir om lag uendret i resten av prognoseperioden.

### 3.4 Petroleumsinvesteringene vil reduseres fra og med neste år

En midlertidig endring av skattereglene for å bedre oljeselskapenes likviditet førte til at svært mange investeringsplaner ble levert inn før årsskiftet 2022/2023. Høy oljepris som følge av forsyningsproblemer og usikkerhet i energimarkedene har også bidratt til investeringsviljen, og i 2023 vokste petroleumsinvesteringene med hele 10,2 prosent. I fjor økte de videre med 9,6 prosent. I år venter vi at petroleumsinvesteringene vokser svakt med 1 prosent, før veksten snur til sammenhengende fall ut prognoseperioden på om lag 4-5 prosent årlig.

Når det gjelder oljeprisen, har vi lagt til grunn at den går noe ned fra dagens nivåer, til i underkant av 70 dollar fatet i 2028.

Figur 3.5 Bruttoinvesteringer i 2024. Faste priser



Kilde: SSB og SØA

### 3.5 Lav eksportvekst som følge av svak internasjonal vekst

Kronekursen svekket seg kraftig i 2014 og 2015 som følge av fallet i oljeprisen. Det ga en klar bedring av norske bedrifters konkurransevne mot utlandet. Siden har kronen svekket seg ytterligere, og særlig rundt årsskiftet 2022/2023. Siden har kronen stort sett holdt seg rundt et meget svakt nivå, med ganske store svingninger. Vi har lagt til grunn at kronekursen vil holde seg rundt gjennomsnittet hittil i inneværende år og blir værende på dette svake nivået gjennom hele prognoseperioden.

Figur 3.6 Kronekurs – Importvektet 44 land. Nivå



Kilde: SSB og SØA

Svak kronekurs gir isolert sett gode vilkår for norske eksportnæringer. I 2020 var imidlertid usikkerhet knyttet til koronaviruset og de svake internasjonale konjunkturerne viktigere enn en svak krone, slik at eksporten av tradisjonelle varer falt med 0,8 prosent, mens tjenesteeksporten falt med hele 19,1 prosent. I 2021 tok imidlertid fastlandseksporten seg klart opp igjen, med en vekst på 6,7 prosent i tradisjonelle varer og 8,2 prosent i tjenesteeksporten. I 2022 økte

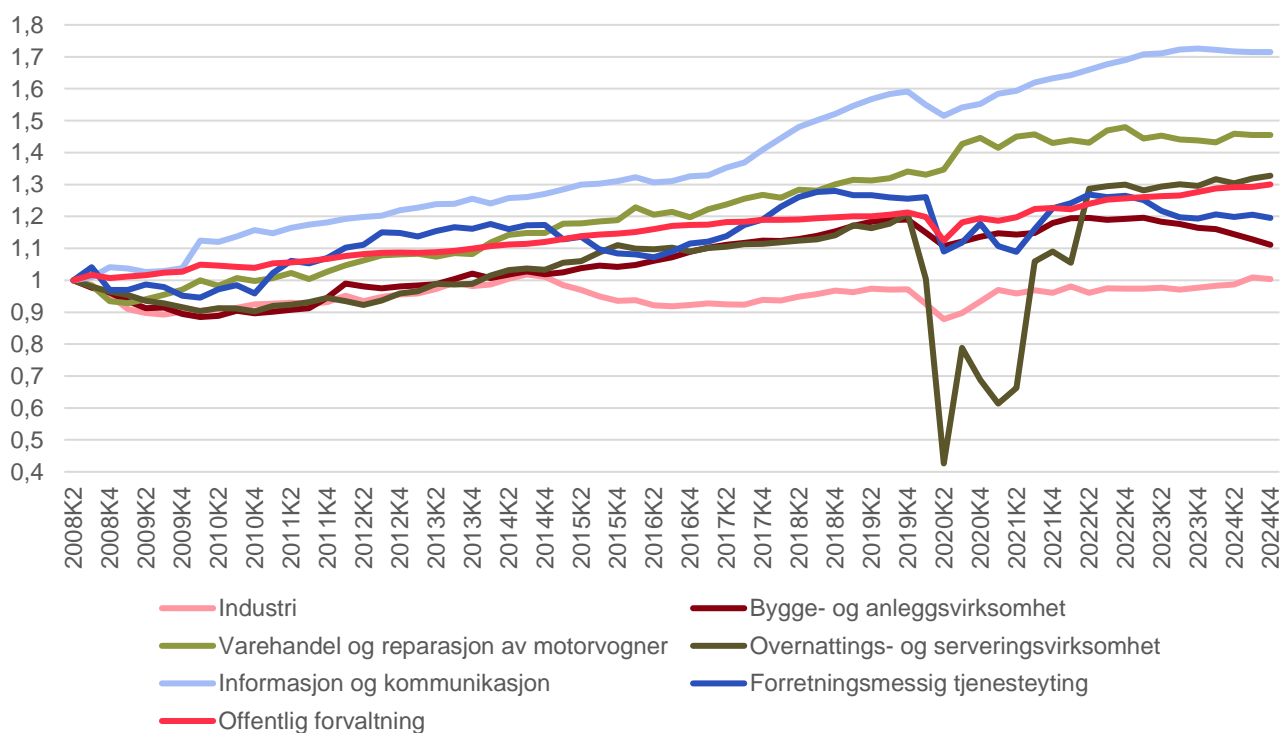
tjenesteeksporten videre med hele 30,5 prosent, mens vareeksporten falt med 1,8 prosent. I 2023 dempet veksten i tjenesteeksporten seg til 4,2 prosent, mens vareeksporten økte med 5,3 prosent, mens eksportveksten var svakere i fjor i takt med svak internasjonal etterspørselsvekst.

Veksten i internasjonal etterspørsel falt klart i 2023, etter en rekyl årene før som følge av gjenåpning etter pandemien. Inflasjon og høye renter dempet veksten også hos Norges handelspartnere og dette preget også fjoråret. Inflasjonen har kommet klart ned mange steder, og styringsrentene hos Norges handelspartnere har blitt satt ned. Vi venter at rentenedgangen internasjonalt fortsetter. Den økonomiske veksten ventes likevel å være svak i år og neste år, før den tar seg noe opp mot slutten av prognoseperioden. Samtidig er kronen svært svak. Samlet venter vi at norsk eksport av tradisjonelle varer øker med om lag 2,2 prosent i år og deretter øker med om lag 2,1 prosent neste år. Tjenesteeksporten venter vi vil vokse mer i år enn i fjor, pga. mye overheng i årsveksten, før de fortsetter å vokse moderat ut prognoseperioden, mens veksten i vareeksporten tiltar noe utover i prognoseperioden i takt med vekst i internasjonal etterspørsel.

### 3.6 Lav aktivitetsvekst

Norsk økonomi har vært gjennom et kraftig aktivitetsfall som følge av pandemien, etterfulgt av en gjeninnhenting i etterkant, før veksten i 2023 og i fjor var svært svak. Høye renter, høy inflasjon og fallende boligbygging bidro til å holde veksten lav. I første halvår i fjor var BNP-veksten svak før et sterkt tredje kvartal ble avløst av så vidt negativ vekst i årets siste kvartal. Samtidig har ikke ledigheten økt siden våren i fjor, men vært stabil på et relativt lavt nivå på tross av den svake veksten. Reallønnsvekst vil bidra til at veksten tar seg opp allerede i år, sammen med lavere renter og økt boligbygging.

Figur 3.7 Bruttoprodukt i faste priser. Sesongjustert. 2. kvartal 2008=1



I 2022 og 2023 var det lav vekst i industriproduksjonen, men veksten tok seg opp i fjor og årsveksten ble 2,2 prosent. Fjorårets vekst var i stor grad drevet av petroleumsrettet industri. I år og neste år venter vi moderat vekst som følge av svak internasjonal etterspørselsvekst og nedgang i petroleumsinvesteringene. Videre venter vi at veksten øker noe som følge av økt vekst hos Norges handelspartnere våre.

Kronesvekkelsen har gjort norske reiselivsprodukter mer konkurransedyktige mot utlandet – både for nordmenn og utenlandske turister. Etter et kraftig tilbakeslag under pandemien og en ditto rekyl etterpå var veksten mer moderat i 2023. I fjor var veksten lavere igjen, på 1,9 prosent. Framover venter vi fortsatt moderat vekst, hjulpet av svak kronekurs og økt realdisponibel inntekt blant husholdningene på grunn av reallønnsøkning og fallende renter.

I 2023 falt produksjonen i forretningsmessig tjenesteyting med 3,5 prosent, etter en oppgang på hele 9,9 prosent året før. I fjor falt produksjonen videre med 1,1 prosent. I år venter vi om lag nullvekst, før veksten tiltar noe utover i prognoseperioden.

På landsbasis har nyboligsalget vært svært dårlig siden starten av sommeren i 2022, noe som har ført til en bred nedgang i boligbyggingen. I 2022 falt antall igangsettingstillatelser svakt, før de i 2023 falt med hele 23,4 prosent. Samtidig falt boliginvesteringene med 18,3 prosent i 2023.

Nivået på ferdigstilling av boliger var rekordhøyt i 2018, før det falt svakt i 2019 og har falt videre helt fram til i dag. I 2020 falt boligproduksjonen med 4,6 prosent. I 2021 økte produksjonen igjen, med 2,3 prosent, mens den økte videre med 4,6 prosent i 2022 pga. ferdigstilling av tidligere solgte boliger. I 2023 falt produksjonen gjennom nesten hele året, og årsveksten var minus 1,3 prosent. Høye renter, mangel på arbeidskraft og dårlig salg førte til at boligproduksjonen falt videre i 2023. Dette fortsatte gjennom 2024 og boliginvesteringene falt videre med 19,1 prosent.

Nyboligsalget har nå begynt å øke. Vi venter derfor at boligbyggingen tar seg opp gjennom året i år, men pga. mye negativt overheng fra i fjor blir årsveksten likevel negativ. Vi legger til grunn for våre prognoser at nyboligsalget øker gjennom hele prognoseperioden. Vi venter at lavere renter og økte boligpriser vil bidra til økt boligbygging.

Det har vært svak vekst i varehandelsproduksjonen de siste årene. I 2022 økte produksjonen med 1,1 prosent før den falt med 0,7 prosent i 2023 og økte med 0,4 prosent i fjor. Framover venter vi at veksten tar seg noe opp, i tråd med en forventning om økt konsumvekst, og deretter forblir moderat ut prognoseperioden.

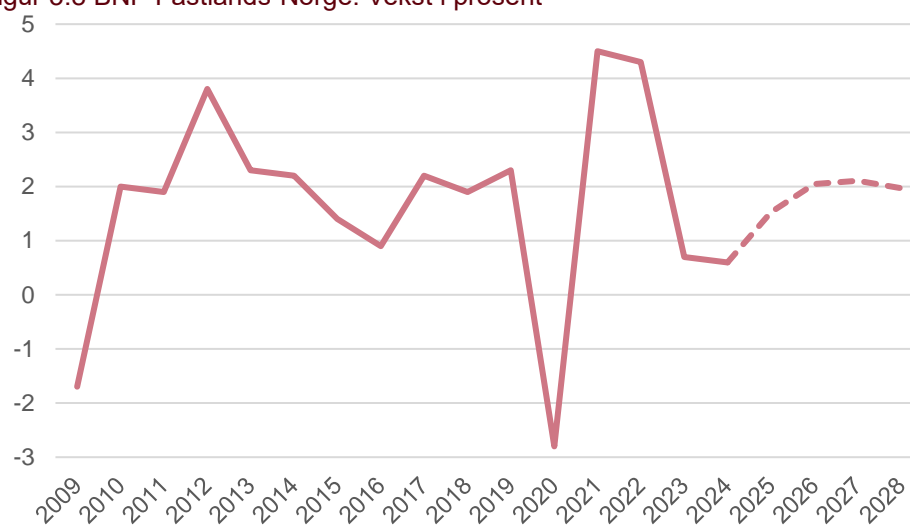
### 3.7 BNP-veksten tar seg langsomt opp

I 2020 falt BNP Fastlands-Norge med 2,8 prosent, etter en økning på om lag 2 prosent i hvert av de tre foregående årene. Norsk økonomi gikk dermed fra en svært moderat konjunkturoppgang til en kraftig resesjon. Ekspansiv penge- og finanspolitikk bidro til å dempe nedgangen.

Til tross for nedstengninger på vinteren, våren og ved utgangen av året 2021 havnet årsveksten i BNP Fastlands-Norge på sterke 4,5 prosent. Redusert smitte og gjenåpning førte i 2022 til bredt basert vekst, og årsveksten ble da 4,3 prosent. I 2023 avtok veksten i BNP Fastlands-Norge klart, til 0,7 prosent. Både høye priser og renter dempet veksten i fastlandsøkonomien. Veksten holdt seg svak gjennom 2024, med en årsvekst på 0,6 prosent, og fjoråret endte med en nedgang i 4. kvartal.

Vi venter at veksten tar seg opp utover i prognoseperioden, som følge av lavere renter og reallønnsvekst som gir økt konsumvekst blant husholdningene, samtidig som boliginvesteringene tar seg opp. Vi venter en årsvekst i BNP Fastlands-Norge på 1,5 prosent i år, før den tar seg opp til 2,0 prosent i 2026 og blir liggende rundt dette nivået ut prognoseperioden.

Figur 3.8 BNP Fastlands-Norge. Vekst i prosent



Kilde: SSB og SØA

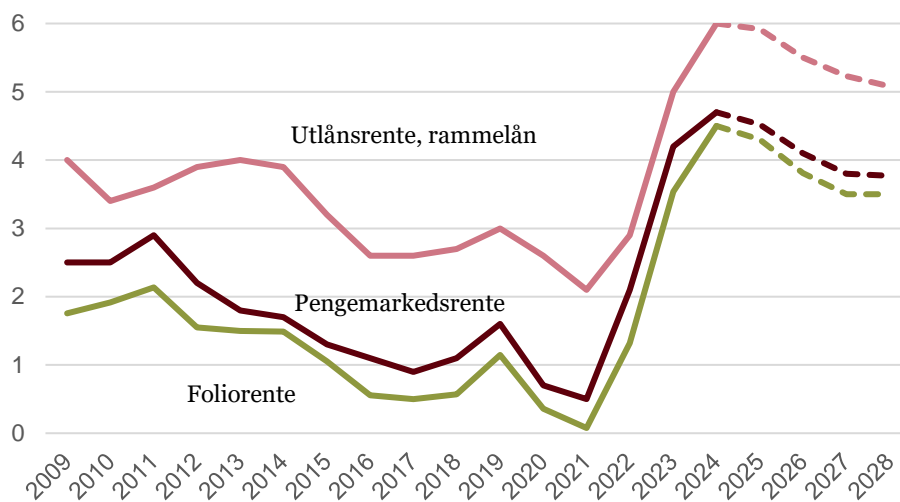
### 3.8 Rentetoppen er nådd og vi venter en nedgang før sommerferien

Det er mange forhold som skal hensyntas i rentesettingen. Den økonomiske veksten er svak og inflasjonen har kommet godt ned, selv om den fortsatt er klart over Norges Banks inflasjonsmål på 2 prosent. Med tollkrig og økende proteksjonisme som prisdrivere er det gode grunner til å tolke prismålet fleksibelt. Økt usikkerhet kan dessuten dempe både næringslivets investeringsvilje og husholdningenes etterspørsel. Videre ventes boligprisene å øke ganske markert. På den ene siden kan det være et argument for å ikke sette ned renten, på den annen side er betydelig boligprisvekst kanskje det som skal til for å få fart på boligbyggingen. Vi venter at styringsrenten settes ned fra dagens nivå på 4,5 prosent i vår, og vi venter at det kommer én rentenedgang til innen utgangen av året. Videre legger vi til grunn at renten reduseres ytterligere to ganger neste år, slik at den blir 3,5 prosent i løpet av andre halvår 2026.

Boliglånsrenten har dermed allerede passert en topp på om lag 6 prosent i fjor, og har begynt å falle i påvente av rentekutt. Vi venter at den faller gjennom året i år og neste år, til 5,1 prosent rundt overgangen til 2027, hvor den blir værende ut prognoseperioden.



Figur 3.9 Norske renter. Prosent



Kilde: SSB og SØA

### 3.9 Stabil arbeidsledighet og tydelig reallønnsvekst

Den sterke inflasjonen preget lønnsoppgjøret i 2022, hvor krav om reallønnsvekst stod sentralt. Forhandlingene resulterte i en ramme på 3,7 prosent, men det skjedde noe glidning i løpet av året siden arbeidsmarkedet var svært stramt. Årslønnsveksten endte derfor på 4,3 prosent i 2022. Kronekurssvakkelse gjorde at TBUs inflasjonsanslag foran lønnsoppgjøret var lavere enn det fasiten til slutt viste for 2022. Med en inflasjon på 5,8 prosent falt dermed reallønnen med 1,5 prosent, som er en historisk sett kraftig nedgang.

I 2023 ble frontfagsrammen 5,2 prosent, og årslønnsveksten ble ikke høyere enn det, på tross av et stramt arbeidsmarked. Inflasjonen endte på 5,5 prosent, slik at det ble en svak nedgang i reallønnen også dette året. I fjor var rammen også 5,2 prosent, men årslønnsveksten ble 5,6 prosent, hele 2,5 prosent mer enn inflasjonen.

Det tar gjerne noe tid før økt inflasjon slår ut i økte lønninger, derfor blir det gjerne store svingninger i reallønn når inflasjonen svinger mye: Først øker inflasjonen mer enn lønnsveksten, deretter kommer lønnsveksten opp etter at inflasjonen har falt.

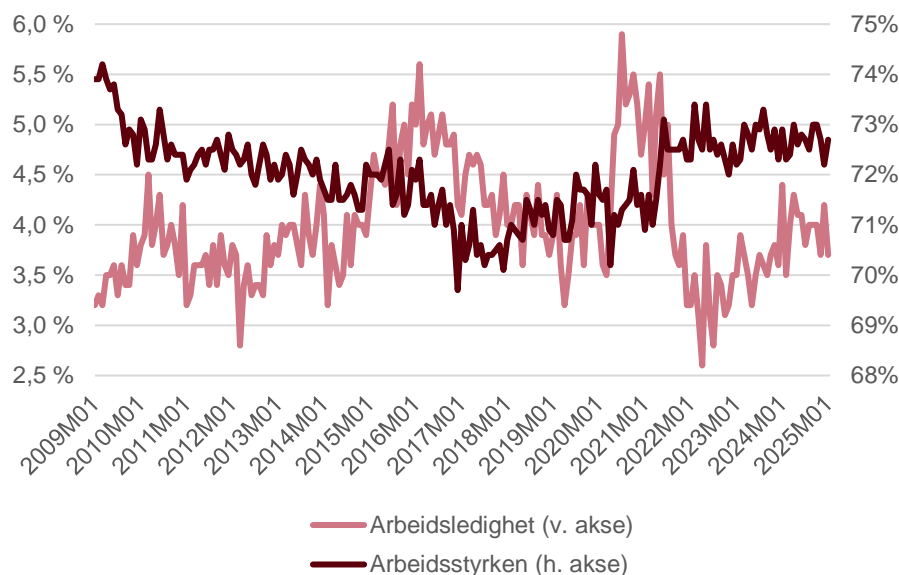
I år venter vi at lønnsveksten blir noe lavere, med 4,3 prosent. Fremover venter vi at lønnsveksten avtar, til 3,8 prosent i neste år, 3,5 prosent i 2027 og 3,3 prosent i 2028.

Vi forventer at prisveksten blir 2,8 prosent i år, som følge av fallende utenlandsk inflasjon og et kraftig fall i strømprisene. Deretter venter vi at inflasjonen avtar svakt videre i takt med lavere utenlandsk inflasjon, til 2,7 prosent neste år og at den blir liggende om lag der ut prognoseperioden.

Selv om inflasjonen blir liggende over inflasjonsmålet gjennom hele prognoseperioden, betyr dette likevel at det blir noe reallønnsvekst hvert år. Våre prognoser for årslønnsvekst og inflasjon innebærer en reallønnsvekst på 1,6 prosent i år, før den avtar gradvis gjennom prognoseperioden til om lag 1 prosent de påfølgende årene og 0,6 prosent i 2028.

I april i 2022 var AKU-ledigheten nede i 2,7 prosent, som er svært lavt i et historisk perspektiv. Deretter økte den gradvis og endte på 3,2 prosent som årsgjennomsnitt for 2022 og 3,6 prosent i 2023. I fjor endte ledigheten på i 4 prosent som årsgjennomsnitt, men var også stabil rundt dette nivået helt fra våren av til utgangen av året. Vi forventer at ledigheten fortsetter å ligge rundt 4 prosent i år og ut prognoseperioden, selv om den går litt ned mot slutten i tråd med at veksten tar seg litt opp i norsk økonomi

Figur 3.10 Arbeidsledighet og arbeidsstyrken ifølge AKU

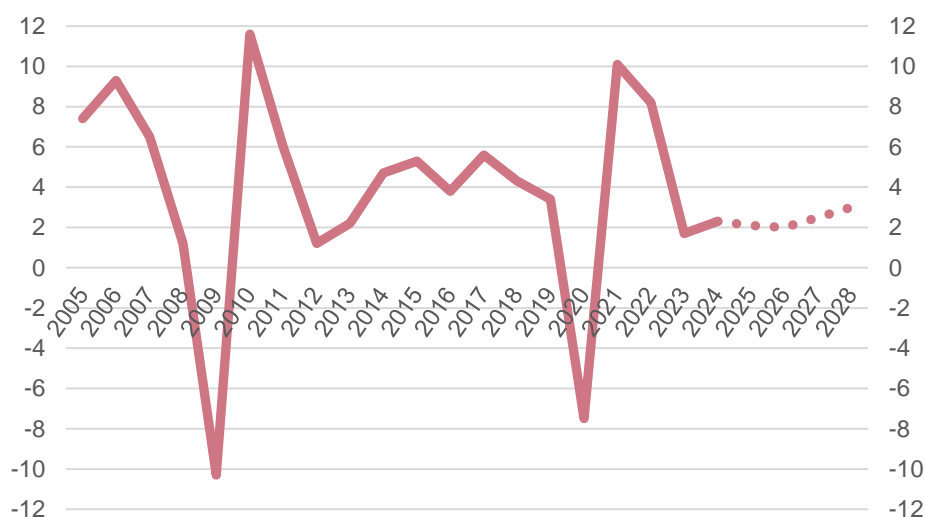


Kilde: SSB og SØA

# 4 Internasjonal økonomi

Høy inflasjon og høye og raskt økende renter har bidratt til å legge en sterk demper på den økonomiske utviklingen internasjonalt de siste årene. Inflasjonen har imidlertid kommet klart ned, og etter hvert også rentene de fleste steder. Imidlertid demper handelskonflikt og økt usikkerhet internasjonal handel og kan bidra til høyere inflasjon. Derfor venter vi svak vekst hos Norges handelspartnere fremover. Lavere renter og økte forsvarsbudsjetter ventes likevel å bidra til at den økonomiske veksten etter hvert tar seg noe opp.

Figur 4.1 Vekst i internasjonal etterspørsel etter norske varer og tjenester. Prosent.



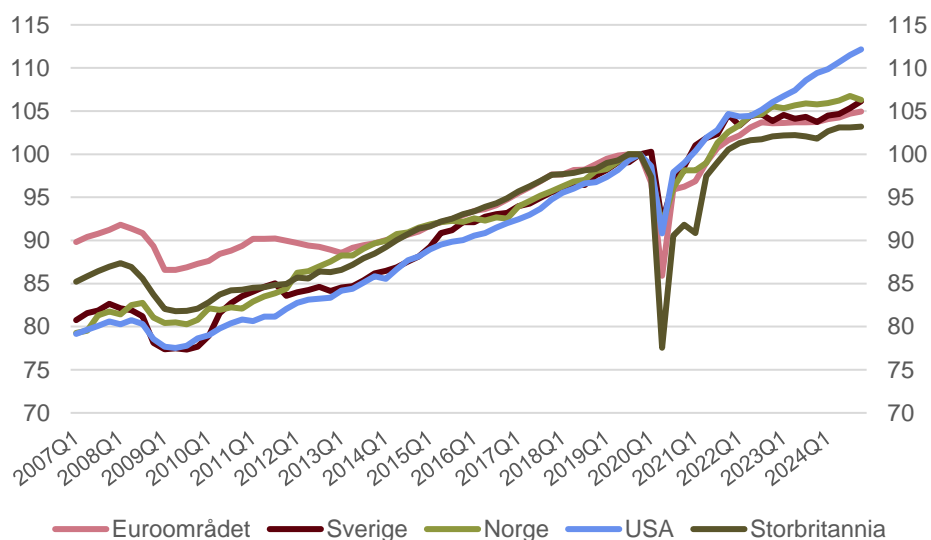
Kilde: SSB og SØA

Den økonomiske utviklingen har vært svak i Euroområdet siden slutten av 2022. De to siste årene har årsveksten vært på henholdsvis 0,5 og 0,8 prosent. Vi venter at veksten blir svak også den nærmeste tiden fremover. Svak vekst i den tyske økonomien, trekker ned utviklingen i hele euroområdet. Utenom euroområdet har også den svenske økonomien utviklet seg svakt, og

hadde knapt vokst de siste par årene, før aktiviteten tok seg opp i andre halvår 2024. Også i Storbritannia har utviklingen lenge vært svak. Et gryende oppsving i første halvår 2024 ble imidlertid etterfulgt av nullvekst i andre halvår.

Den Amerikanske økonomien klart seg relativt godt så langt, med årsvekstrater i underkant av 3 prosent de siste tre årene. Den kinesiske økonomien fortsatt sliter i kjølvannet av svært strenge pandemirestriksjoner, samt ubalanser blant annet i bolig- og finanssektorene og tiltakende handelsrestriksjoner, spesielt fra USA.

Figur 4.2 Sesongjustert BNP for Norges viktigste handelspartnere. 2007Q1-2024Q4. Faste priser 2019=100.



Kilde: SSB, Eurostat, ONS, BEA

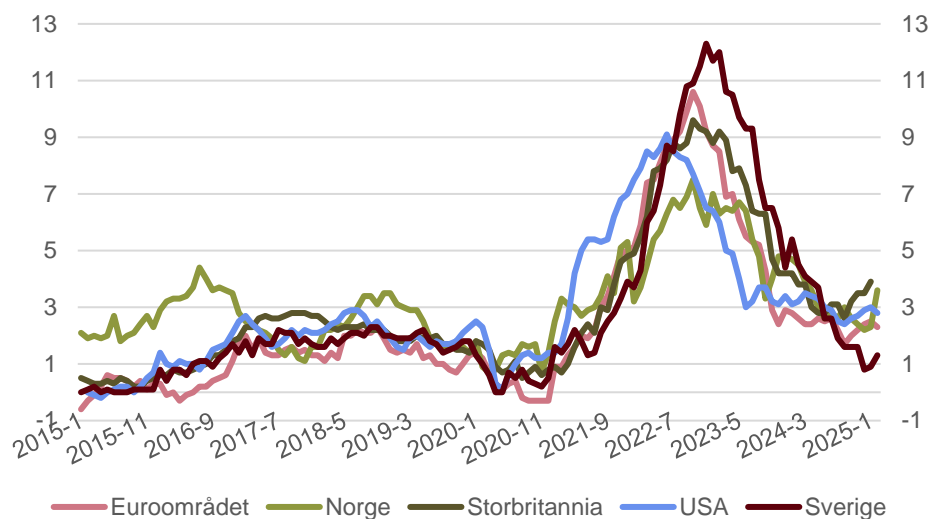
Den svake utviklingen i husholdningens konsum er den viktigste årsaken til den svake utviklingen hos Norges handelspartnere. Det skyldes at høy inflasjon og høye renter har trukket inn mye kjøpekraft. Inflasjonen økte kraftig over en lengre periode de fleste steder. Nå har imidlertid inflasjonen falt markant hos alle Norges handelspartnere. Dermed er også rentene nå på vei nedover. Dette har etter hvert gitt noe lysere tider for husholdningene. Den siste tiden har imidlertid inflasjonen økt litt igjen, og tiltakende handelskonflikter ventes å bidra til at inflasjonen ikke kommer helt ned til nivåene før pandemien i løpet av prognoseperioden. Dette kan i sin tur begrense videre rentenedgang.

Økt usikkerhet legger en demper på både næringsinvesteringer og husholdningenes konsum. Dette vil i noen grad motvirkes av økte offentlige utgifter til forsvar. Samlet sett venter vi svake internasjonale konjunkturer gjennom hele prognoseperioden, men vi har lagt til grunn for prognosene at det bedrer seg noe etter hvert, slik at internasjonal etterspørsel etter norske varer og tjenester tar seg noe opp gjennom prognoseperioden.

I euroområdet har inflasjonen økt siden en bunn i fjør høst, og var i februar 2025 på 2,3 prosent. Dette er relativt nær sentralbankens mål om en inflasjon på i underkant av 2 prosent. Spørsmålet er nå om handelskonflikter og økt bruk av toll vil gjøre det mulig å stabilisere inflasjonen under 2 prosent de nærmeste årene. Handelskrig demper imidlertid også den økonomiske veksten, som i sin tur demper inflasjonspresset. Vi legger til grunn at

inflasjonen vil holde seg i overkant av 2 prosent gjennom prognoseperioden. I USA var tolv månedersveksten i KPI oppe i 2,8 prosent i februar. I Storbritannia og særlig Sverige tok det noe lenger tid før prisveksten kom ned fra svært høye nivåer, men også der kom inflasjonen etterhvert klart ned. Også i Storbritannia har det kommet en rekyl siden i fjor høst, og på nyåret var inflasjonen oppunder 4 prosent. I Sverige har imidlertid inflasjonen fortsatt nedover, til 1,3 prosent i februar..

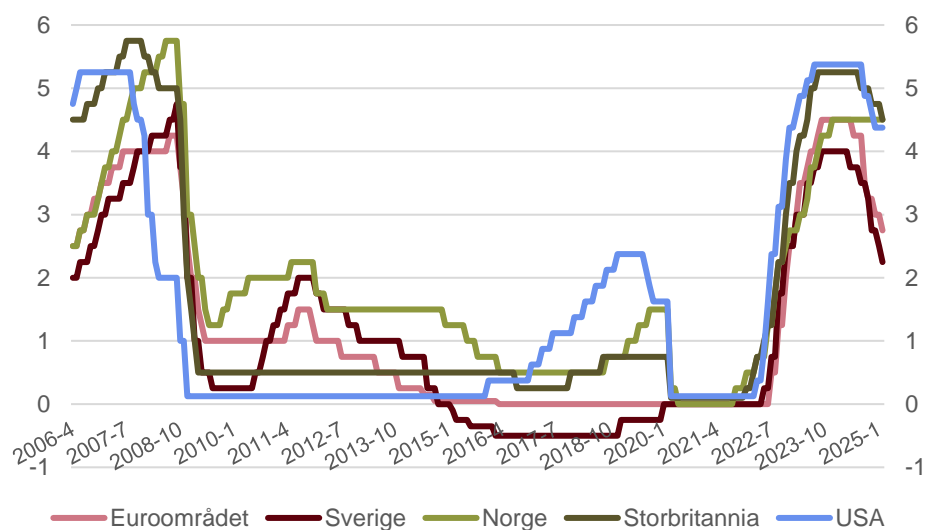
Figur 4.3 Inflasjon hos Norges viktigste handelspartnere. Endring i KPI fra samme måned året før. Prosent.



Kilde: SSB, SCB, Eurostat, ONS, BLS

Sentralbankene økte rentene kraftig som respons på den høye inflasjonen fra 2022. Ettersom inflasjonen har kommet godt ned, har rentene først flatet ut og etter hvert kommet klart ned den siste tiden. Sentralbankene signaliserer jevnt over at rentene skal (ytterligere) ned framover, dog ikke til de lave nivåene de kom fra under pandemien og økt proteksjonisme og noe høyere inflasjon den seneste tiden gjør sentralbankene mer avventende.

Figur 4.4 Styringsrente hos Norges viktigste handelspartnere. Prosent



Kilde: BIS

I modellen vi benytter i prognosearbeidet for norsk økonomi, NAM, fanges utviklingen i etterspørselen etter norske varer og tjenester på verdensmarkedet opp i en eksportmarkedsindikator, som vekter sammen importen hos Norges handelspartnere. Vektene er handelspartnernes relative andeler av norsk eksport.

Rekylen etter nedstengningene under pandemien ga høy internasjonal etterspørsel i 2021 og 2022., Siden har aktiviteten vært svak. Importveksten hos Norges handelspartnere falt fra 8,3 prosent i 2022, til 1,7 prosent i 2023. Vi har lagt til grunn at veksten tar seg langsomt opp, til om lag 3 prosent mot slutten av prognoseperioden. Det innebærer at internasjonal etterspørsel gir noe sterkere, men fortsatt svake impulser til Norsk økonomi utover i prognoseperioden.

# SØA

Samfunns-  
økonomisk  
Analyse

[post@samfunnsokonomisk-analyse.no](mailto:post@samfunnsokonomisk-analyse.no)

+47 970 43 859  
Org.nr: 911 737 752

Borggata 2B  
N-0650 Oslo