

ANALYSE AV VARIGE SYSSELSETTINGS-, VERDISKAPINGS-, SKATTE- OG VELFERDSEFFEKTER AV GRØNLIKAIA



- HAV Eiendom har gitt Menon i oppdrag å beregne sysselsettings- og verdiskapingseffekter av en utbygging av Grønlikaia i Oslo sentrum øst.
- Menon er et forskningsbasert analyse- og rådgivningsselskap som arbeider i skjæringspunktet mellom næringsøkonomi, samfunnsøkonomi, strategi og virksomhetsutvikling.
- Analysen er utarbeidet på bakgrunn av en bestilling fra HAV Eiendom. De har gitt problemstillingen som skal belyses, men har utover dette ingen innflytelse på rapportens innhold og vurderinger.
- Menon er ansvarlig for innholdet i rapporten.

Oslo mars 2022

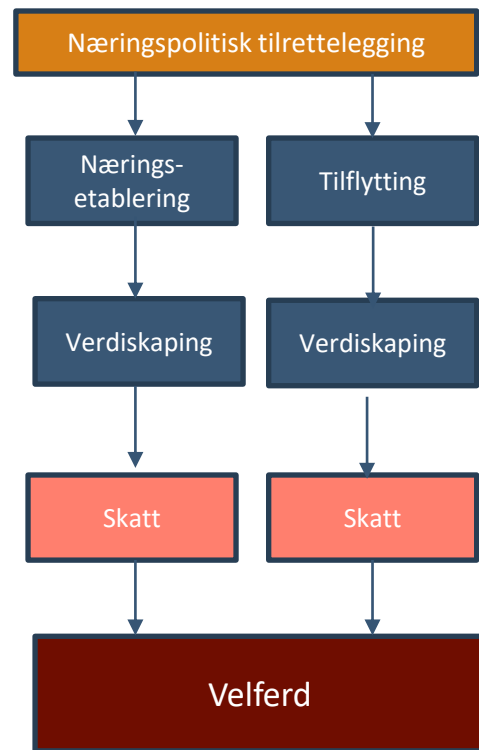
Sveinung Fjose

Partner

Innledning og oppsummering	s. 4
Kap. 1: Aktiv tilretteleggelse er avgjørende for høyest mulig verdiskaping	s. 7
• 1.1: Grønlikaia – realisering av Fjordbyen øst	s. 8
• 1.2: Strategisk utvikling av byområder kan løfte verdiskapingen i byer	s. 10
Kap. 2: Virkninger ved drift og ferdigstillelse	s. 14
• 2.1: Virkning på befolkning og lønnsinntekt i Oslo	s. 15
• 2.2: Virkning på kommunale skatteinntekter	s. 19
• 2.3: Virkning på evne til kommunal tjenesteproduksjon	s. 21
• 2.4: Virkning på verdiskaping i næringslivet	s. 23
• 2.5: Virkning for reiselivet i Bispevika	s. 25
Vedlegg	s. 28

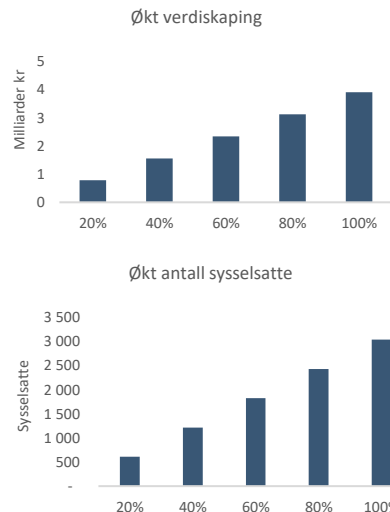
- HAV Eiendom, et datterselskap av Oslo Havn, ønsker nå å bygge ut den østre delen av havnen, Grønlikaia, og på den måte realisere Fjordbyen øst. Utbyggingen kan bidra til at Oslo får flere tusen nye boliger med svært gunstig plassering, i tillegg til næringsareal for et stadig voksende næringsliv. Utbygging av lignende arealer i det såkalte «Barcode»-området har vist at utbygging kan bidra til å transformere området og legge til rette for betydelig vekst i både næringsliv og befolkning.
- HAV Eiendom har gitt Menon i oppdrag å beregne samfunnsmessige virkninger i form av økt verdiskaping, skatteinntekter og kommunal tjenesteproduksjon i Oslo ved realisering av prosjektet.
- Økt verdiskaping utløses primært gjennom to kanaler som dels er gjensidig avhengige. For det første: Når man bygger flere boliger blir det plass til flere innbyggere i Oslo. Dersom disse har en jobb å gå til vil denne befolkningsveksten gi økt verdiskaping for byen. Derneft, større og bedre næringsarealer vil også bidra til økt verdiskaping i Oslo, men det krever normalt at man ikke bare flytter bedrifter fra en bydel til en annen. Dersom arbeidsplassene blir mer produktive, for eksempel som følge av at man klarer å etablere sterke næringsklynger på stedet, vil selv en flytting av arbeidsplasser internt i byen øke verdiskapingen. Erfaring fra lignende utbygging andre steder i Oslo viser nettopp at slike effekter avhenger av hvor godt man evner å tilrettelegge for klyngeegenskaper blant bedriftene. I figuren på siden illustrerer vi sammenhengen mellom de effekter vi skal beregne.
- Oslo er en populær by å bo i. Med unntak av korona-året 2020 har det vært jevn stigning i befolkningstallet. Én forklaring bak veksten er at næringslivet vokser, og at man flytter til byen som følge av de mulighetene arbeidsmarkedet gir. Samtidig velger særlig kunnskapsintensive bedrifter å legge sin aktivitet til byen, ettersom tilgangen til spesialisert arbeidskraft er stor. Mekanismen kan altså være selvforsterkende. Jo flere som flytter til Oslo som følge av næringslivsvekst, jo mer attraktivt er det for næringslivet å legge annen aktivitet til byen.
- Oslos befolkning har over tid vokst raskere enn boligbyggingen. Dette har gitt høy prisvekst. Gjennomsnittsprisen for en kvadratmeter er nå 87 000 kroner. Dette er 75 prosent høyere enn snittet for Norge som helhet. Det høye prisenivået bidrar til såkalt fortregning. Familier med svakere økonomi ser seg tjent med å flytte til omkringliggende kommuner med et boligprisenivå som er mer i tråd med vanlige inntekter.

Figur 1: Illustrasjon av sammenhenger. Kilde: Menon



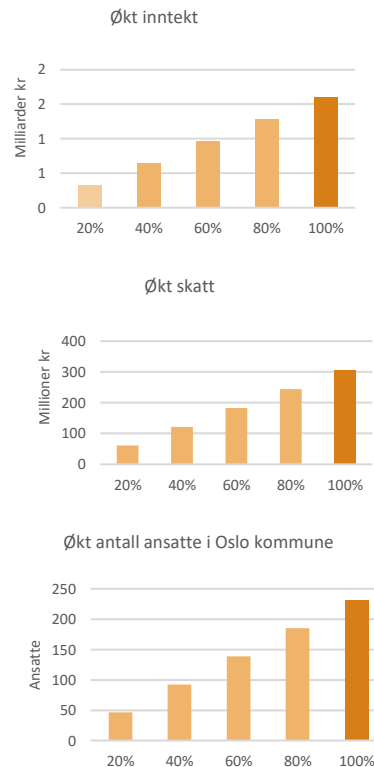
- I figurene på siden viser vi effekter av realisering av fjordbyen i form av verdiskaping, skatt og kommunal sysselsetting. Som det går frem av figurene, har vi valgt å vurdere effekten i et spenn fra 10 til 100 prosent av anslått verdi. Med utgangspunkt i det underskudd man har i Oslo på bygging av boliger, kan man argumentere for at effekten av tilflytting på verdiskaping vil være 100 prosent. På den annen side vil det være noe usikkerhet om befolkningsveksten i Oslo vil være så høy som den har vært de siste år.
- Også effektene for næringsliv er presentert i intervaller. Dette for å vise at effekten vil være avhengig av i hvilken grad man evner å tilrettelegge for ny næringsaktivitet i byen gjennom utbyggingen. Dersom utbyggingen kun fører til at bedrifter andre steder i byen flytter aktiviteten sin til Fjordbyen øst, uten at det kommer annen aktivitet i de arealer de i dag besitter, vil effekten i realiteten kun være en flytting av verdiskapingen mellom bydeler.
- I beregningene har vi også kalkulert hvordan økt verdiskaping kan legge grunnlag for økt kommunal tjenesteproduksjon. Dette er beregnet ved å ta utgangspunkt i hvor mange kommunalt ansatte skatteinntektene kan finansiere. Vi må i den sammenheng understreke at skatteinntekter brukes til å finansiere en rekke formål, herunder eksempelvis bygging av infrastruktur. I noen grad overdrives derfor effekten på kommunalt ansatte når vi kun beregner effekten på kommunalt ansatte. Det videre argumenteres for at «vinningen går opp i spinningen», altså at tilflytting bidrar til å øke behovet for kommunalt ansatte. Det må i den sammenheng understrekes at Oslo kommunes lønnsstatistikk viser at områdene med betydelig tilflytting også har hatt den høyeste lønnsveksten, og at de ligger betydelig over andre bydeler med hensyn til lønnsnivå. Dette tilsier at velferden kan økes mer etterspørselen

Effekter næringsliv



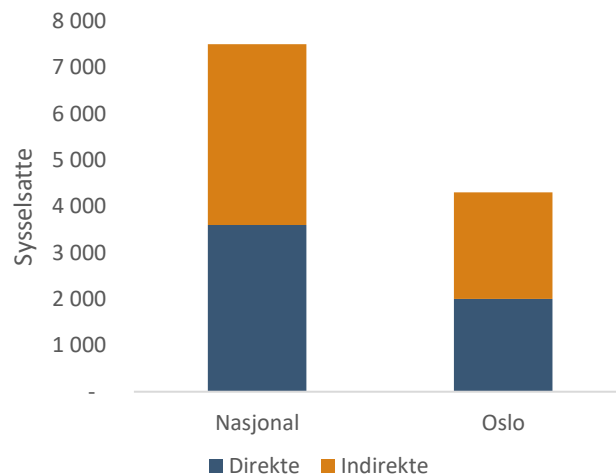
Grunnlag for beregninger er vist i påfølgende kapitler, samt metodevedlegget

Effekter tilflytting



- I beregningen har vi lagt til grunn at boligene som bygges vil kjøpes av personer som enten bor der, eller leier den ut over tid. De kan imidlertid også brukes til kortidsutleie. Om dette gjøres i stort omfang, tilsier dette at addisjonaliteten vil være lavere. Samtidig vil effekten næringseffektene i så tilfellet være høyere.
- Bygging av Grønlikaja vil kunne medføre at statlige skatteinntekter øker. Disse effektene er ikke beregnet.
- I tillegg til å beregne varige effekter i form av sysselsetting, verdiskaping, skatt og velferdsproduksjon, har Menon for HAV Eiendom også beregnet midlertidige effekter i utbyggingsfasen. Disse effektene er vist i et eget notat. Våre beregninger tar utgangspunkt i en samlet investering på mer enn 11 milliarder i utbyggingsperioden, og viser en sysselsettingseffekt på om lag 8000 sysselsatte i utbyggingsfasen på nasjonalt nivå, hvorav om lag 4 000 er i Oslo. Hvor sterke effektene vil være i Oslo kommer imidlertid an på hvilke kontraktører som velges, og hvorvidt det i utbyggingsfasen vil forekomme en betydelig innpendling.
- I det påfølgende kapittelet presenterer vi kort utbyggingsplanene for Grønlikaja. I dette kapittelet viser vi også til relevant internasjonal forskningslitteratur om effekten av byutvikling.
- I kapittel 2 redegjør vi for mulige effekter i næringslivet som følge av utbyggingen.

Figur 2: Sysselsettingseffekter utbyggingsfasen Grønlikaja. Kilde: Menon



Kapittel 1:

Aktiv tilretteleggelse er avgjørende for høyest mulig verdiskaping



Kapittel 1.1

Grønlikaia – realisering av Fjordbyen øst

- Grønlikaia ligger som en tidligere kaiflate mellom den grønne Ekebergskrånningen og fjorden. Området strekker seg fra Losetra innerst i Lohavn ned til havneområdet. Området har Bjørvikas største gjenværende utviklingspotensial og kan romme byggevolumer tilsvarende det dobbelte av Sørengautstikkeren. Her skal over 200 000 m² utvikles – mesteparten boliger. I tillegg vil én kilometer ny sjøfront bli åpnet for publikum.
- Grønlikaia er et litt ukjent sted for mange, selv om det ligger rett ved siden av Sørenga. I dag er området avstengt for containertrafikk. Planen for Grønlikaia er delt inn i fem delområder, med ulike kvaliteter og arkitektonisk uttrykk. Stedsnavnene er hentet fra Grønlikaias historie, med referanser til Alunskiferverket fra 1800-tallet og Henrik Wergeland som bodde her en periode og daglig rodde over til sentrum. Stedsnavnene er vist i figuren på siden.
- Utbyggingen av Grønlikaia vil foregå samtidig med utbygging av en rekke bygg som vil øke både boligmengde og næringsarealer i hovedstaden. Området skiller seg imidlertid ut ved å være sentrumsnært og sjønært. Som vi viser i det påfølgende delkapittel, kan dette ha betydning for den «ekstra» effekten en kan se i form av ny næringsetablering.

Fakta Grønlikaia

Eier: Hav Eiendom

Planlagt areal: 208 000m²

Antall boliger: 1500

Arbeidsplasser: 3-4000

Kultur/idrett: 8000 m² BRA

Byggestart: 2024-2025

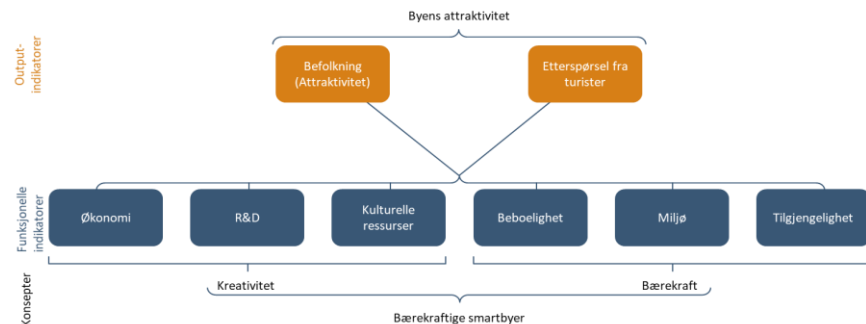
Planarkitekt: Rodeo arkitekter



Kapittel 1.2

Strategisk utvikling av byområder kan løfte verdiskapingen i byer

- I dette delkapittelet presenterer vi det faglig teoretiske grunnlaget for våre vurderinger. Vi baserer oss på forskningsfeltet økonomisk geografi som forklarer hvorfor folk og bedrifter har en tendens til å velge store sentra og byer når de skal lokalisere seg. Denne litteraturen har blitt videreutviklet av blant annet av Richard Florida (2002, 2018) som vektlegger byenes tilbud av talent og toleranse som drivere for vekst. Fagfeltet har også blitt solid beriket av teorier om næringsklynger fra strategifaget der Michael Porter har ledet arbeidet.



Økonomisk geografi og by(delers) vekst

- Økonomiske geografer (Puga, Duranton, Krugman, Glaser, med flere) peker på tre hoveddrivere bak hvorfor økonomisk aktivitet synes å vokse raskere i byer. Når folk er plassert tettere på hverandre, lærer de lettere av hverandre, det blir lettere å finne riktig arbeidskraft og rett bedrift for din kompetanse (matching), og det blir enklere å dele på og finansiere felles ressurser (deling). Empiriske analyser viser at arbeidstakere gjerne flytter dit jobbene finnes, men i de senere tiårene har også forskningen vist at bedriftene gjerne lokaliserer seg der det er rik tilgang på arbeidskraft. Vi snakker med andre ord om en gjensidig forsterkende prosess.
- Richard Florida (2002) har vist at tilgang på ulike typer talenter er avgjørende for byers vekst, samt at slik tilgang er tett koblet til stedets kultur for å akseptere mangfold og kreativitet (toleranse). Moretti (2010) dokumenterer hvor avgjørende det er for byer å kunne tilby en stor arbeidsstyrke med høyt utdannet arbeidskraft. Byer med lavere utdanningsgrad opplever svak og ofte negativ vekst.
- Glaser (2011) har også vist at byregioner som kan tilby visse typer kompetanse kan fremvise imponerende vekst. Dette danner grunnlaget for hva mange økonomer kaller «skill-biased growth». I dag er dette særlig relevant for digital kompetanse koblet til markedskompetanse innenfor vekstnæringer.

Næringsklynger og geografisk opphoping

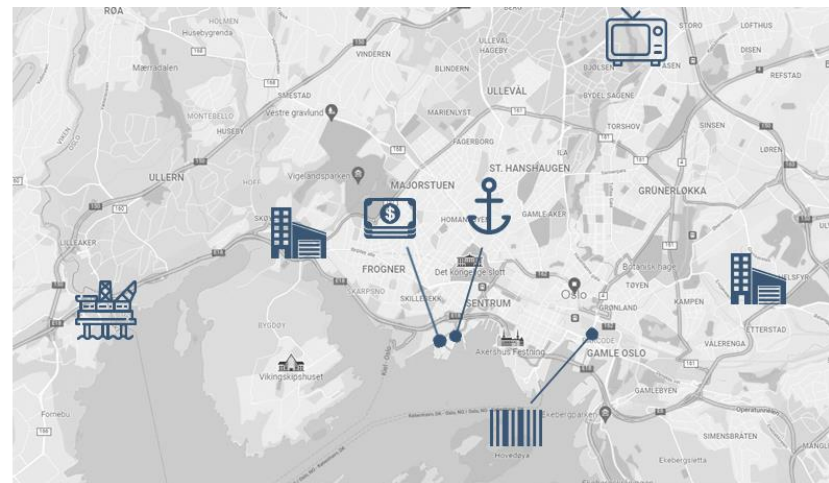
- Michael Porter regnes blant verdens ledende forskere på næringsklynger. Hans forskning forklarer hvorfor enkelte lokaliteter er betydelig bedre enn andre i produksjon av varer og tjenester som er kunnskapsbaserte og utsatt for tung internasjonal konkurranse.
- Han viser at såkalte klyngeegenskaper er med på å forklare mye av forskjellene mellom steds produktivitet.
- Porter (2002) viser at klyngeegenskaper oppstår der bedrifter har :
 - **Krevende kunder** som har avanserte behov som tvinger bedrifter til å ligge i forkant av den teknologiske utviklingen i markedet
 - Rivaliserende **konkurrenter** som strever etter å gjøre det stadig billigere og bedre
 - Tilgang til **kunnskapsaktører** (gjørne FoU-aktører) med erfaringsbasert kompetanse for å løse kundens behov
 - Tilgang til spesialiserte og konkurransedyktige **leverandører**. Det gir mulighet for outsourcing og fokus på egen kjernevirksomhet og derigjennom dypere spesialisering
- Den senere tid har mange fokusert på betydelig på hva som skal til for å etablere funksjonelle klynger på nye steder. Menon (2016) viser at de punkter vist i boksen på siden som regel er avgjørende.



Klyngeutvikling dreier seg om å

- etablere **samarbeidsrelasjoner** for å utnytte eksterne stordriftsfordeler, både bedrifter imellom og imot kunnskapsaktører og komplementære klynger
- erkjenne at **konkurranse** er nødvendig for å skape innovasjonspress – og akseptere at noe må bli borte for at noe nytt skal gro opp
- gjøre prioriteringer hvor aktørene **spesialiserer** seg og rendyrker sin spisskompetanse. Akseptere at kunnskap og infrastruktur er **fellesgoder** – noe som krever kollektive investeringer

- Norge har en rekke klynger, herunder en stor olje- og gassklynge med utgangspunkt i Stavanger, Bergen og Kongsberg, en maritim klynge med bred geografisk nedslagsfelt langs Kyst-Norge, og en sjømatklynge med tilsvarende bred geografisk spredning med sentrum i Bergen.
- Oslo er landets viktigste maritime by målt i verdiskaping. Noe mindre kjent er at det også i Oslo er flere mer lokale klynger. Olje- og gassnæringen har betydelig tilstedeværelse i overgangen mellom Oslo og Bærum. Menon og TØI (2018) har vist at en ny klynge knyttet til media og kommunikasjon har begynt å vokse frem i Nydalen. I Bjørvika har man fått fremvekst av en klynge innen såkalt management consulting, med lokalisering av «big four» (EY, PwC, Deloitte) i området. På Aker Brygge har man fått en finansiell klynge, integrert med olje- og gassklyngen, den maritime klyngen og sjømatklyngen. På Skøyen ser vi tydelige tegn til en klynge av rådgivende ingeniører.
- Menon (2018) viser samtidig at hvorvidt man har lyktes med å etablere en klynge også kommer an på hvor godt både utbygger og kommune har lagt til rette for at noenlunde likeartede bedrifter kan etablere seg i området. I Barcode, Nydalen og på Aker Brygge har man lyktes godt med dette.
- Dersom man klarer å etablere en næringsklynge på Grønlikaia vil det skapes et tydelig potensial for økt produktivitet og verdiskaping i byen.



					
Barcode	Media og kommunikasjon	Olje, gass og annet	Finans	Maritim	Ingen typisk klyngedannelse

Kapittel 2: Virkninger ved drift og ferdigstilling



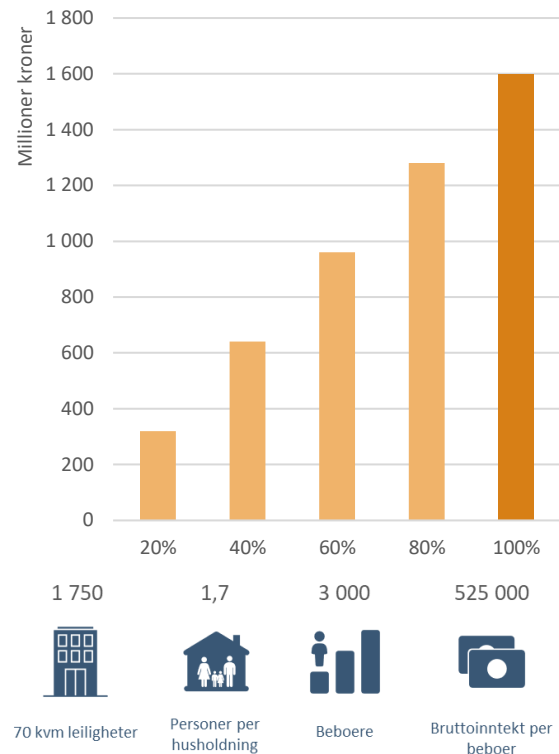
Kapittel 2.1

Virkning på befolkning og lønnsinntekt i Oslo

- Som vi viser i vedlegg 1 har utbyggingen av Barcode bidratt til å transformere sentrum øst i Oslo. I etterkant av utbyggingen har lønnsnivået i delbydelen Bispevika økt med over 200 prosent, til et nivå på linje med høyinntektsbydelene på Oslos vestkant. Med utgangspunkt i Grønlikaia's plassering og attraktivitet, er det grunn til å anta at lønnsnivået til de som flytter til området vil ligne nivået i Bispevika. Vi har imidlertid valgt å være noe konservative i anslaget.
- Med utgangspunkt i det underskudd det er på boligbygging i Oslo, er det grunn til å anta at alle boliger som står ledige blir fylt opp relativt raskt, enten av personer som flytter til Oslo fra andre kommuner og land, eller av personer som flytter til området fra andre deler av Oslo. I tilfellet der de flytter fra andre deler av Oslo, vil de boliger de flytter fra da bli ledig. Det er grunn til å anta at disse til syvende og sist blir fylt opp av personer som kommer utenfra.
- Ved beregning av den ekstra inntekt/verdiskaping som Oslo kommune vil få som følge av denne tilflyttingen til Oslo, har vi valgt å basere oss på gjennomsnittsinntekten for Oslo. Som vist i vedlegg 1 er gjennomsnittsinntekten noe høyere enn landsgjennomsnittet, men samtidig betydelig lavere enn i delbydelen Bispevika.
- I figuren på siden viser vi effekt i form av økt inntekt for ulike grader av addisjonalitet. Addisjonalitet betyr i denne sammenheng i hvilken grad utbyggingen bidrar til å gjøre innbyggertallet i Oslo større gjennom å utvide kapasiteten i boligmarkedet. Med utgangspunkt i det underskudd som er på boligbygging i dag, er det grunn til å anta en addisjonalitet på opp mot 100 prosent.
- Det må samtidig presiseres at den effekt vi beregner for Grønlikaia ikke er unik. Også annen utbygging vil ha lignende effekt.

Figur 3: Addisjonalitet av inntektsutvikling.

Kilde: Menon Economics



Kapittel 2.2

Effekten på boligpriser og tilflytting avgjøres av tilbud og etterspørsel

- Som nevnt allerede, bygges det for lite boliger i Oslo. Utbyggingen ved Grønlikaia vil øke tilbudet av boliger i Oslo betraktelig, noe som potensielt kan gi utslag på den kortsiktige prisutviklingen.
- I snitt har boligprisene i Norge (unntatt i Oslo og Bærum) steget med 5,5 prosent årlig siden 2005. For Oslo og Bærum ligger veksten på 6,7 prosent i snitt for samme periode. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for Norge som helhet ligger per august 2021 på 49 000 kroner, mens for Oslo kommune er kvadratmeterprisen på 86 000 kroner, eller 76 prosent høyere enn snittet for landet. Det er mange årsaker til denne utviklingen, og som allerede nevnt er utbygging som ikke møter etterspørselen et av årsakene.
- Med dette som utgangspunkt kan vi slå fast at utbyggingen av Grønlikaia isolert vil bidra med en prisdempende effekt på Oslos boligmarked som helhet. Samtidig må det understrekes at all utbygging i Oslo vil ha denne effekten, ikke bare utbyggingen av Grønlikaia. Med utgangspunkt i at etterspørselen over tid har vært betydelig høyere enn tilbudet, kan vi slå fast at de boliger som blir frigitt som følge av at familier fra andre deler av byen flytter til Grønlikaia også vil bli fylt opp, enten av familier fra andre deler av byen eller av tilflyttere.

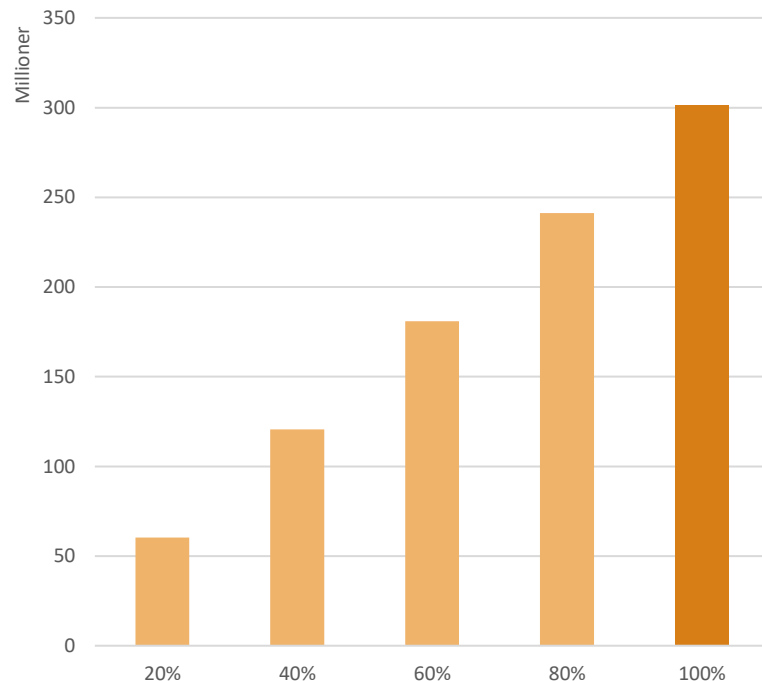
Kapittel 2.2

Virkning på kommunale skatteinntekter

- Når innbyggertallet øker, øker også de kommunale skatteinntektene. Det skulle også bare mangle, ettersom flere innbyggere også krever et høyere volum av kommunale tjenester. I figuren på siden viser vi våre beregninger av virkning på kommunale skatteinntekter som følge av utbygging av Grønlikaia.
- Med utgangspunkt i at vi på forrige side la til grunn at underskuddet i boligbygging trekker i retning av at addisjonalitetsgraden for inntekt ligger opp mot 100 prosent, er det også for skatteinntekter grunn til å anta en addisjonalitetsgrad på opp mot 100 prosent. Dette innebærer at vi anslår en økning i kommunale skatteinntekter på opp mot 300 millioner kroner.
- Hvorvidt økt tilflytting til Oslo vil øke behovet for tjenester utover den økning kommunen får i skatteinntekter er vanskelig å anslå. At en betydelig andel av tilflyttingen skjer i form av personer i yrkesaktiv alder tilsier at skatteinntektsveksten kan være noe høyere enn økningen i kommunale utgifter. I så tilfellet bidrar økningen i inntekter til at kvaliteten på tjenestene kan økes, eller tilgangen utvides. Det understrekes samtidig at usikkerheten på dette området er betydelig.
- Beregning av økning i skatteinntekter baserer seg på dagens andel av personinntekten som går uavkortet til kommunene. En beskrivelse av disse satsene er vist i Gul bok fra Finansdepartementet (Finansdepartementet, 2021).

Figur 4: Økning i kommunale skatteinntekter som følge av utbygging av Grønlikaia etter addisjonalitetsgrader

Kilde: Menon Economics

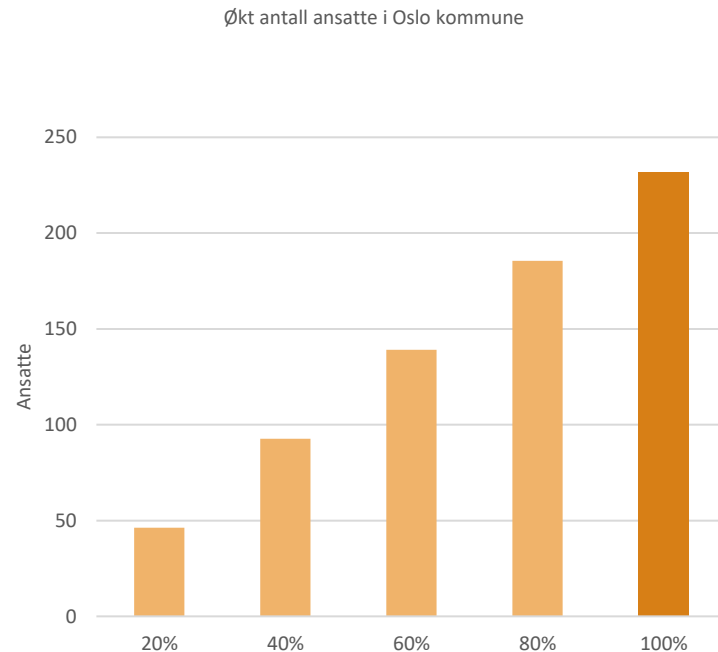


Kapittel 2.3

Virkning på evne til kommunal tjenesteproduksjon

- Historisk er det en svært nær sammenheng mellom kommunale inntekter og kommunal tjenesteproduksjon. Dette er tydelig i KOSTRA-statistikken, som er SSBs statistikk over kommunale inntekter og tjenesteproduksjon.
- Når en kommune får økte inntekter, kan den grovt sett velge å bruke inntektene til enten å investere i for eksempel nye skoler, barnehager, veier, sykehjemsbygg og lignende, eller å ansette personer for å øke nivået eller kvaliteten på tjenesteproduksjonen.
- I figuren på siden viser vi hvor mange stillinger i kommunen økningen i skatt kan bidra til å finansiere.
- Det presiseres samtidig at nivået på kommunalt ansatte er en overdrivelse, ettersom kommunen, som nevnt, kan bruke økte inntekter både til investeringer og drift. I motsetning til for inntekt og skatt er det altså for kommunalt ansatte grunn til å legge til grunn en lavere addisjonalitetsgrad enn 100 prosent. Samtidig er det grunn til å understreke at også kommunale investeringer kan øke nivået og kvaliteten på tjenesteproduksjonen. Eksempelvis er bygging av skoler en forutsetning for å kunne undervise et betydelig økt antall elever. Samtidig kan nye skoler være mer hensiktsmessig å foreta undervisning i enn eldre, blant annet fordi de er bygget i tråd med stadig økende standarder.

Figur 5: Potensiell økning i antall ansatte i Oslo kommune som følge av utbygging av Grønlikaia etter addisjonalitetsgrader
Kilde: Menon Economics



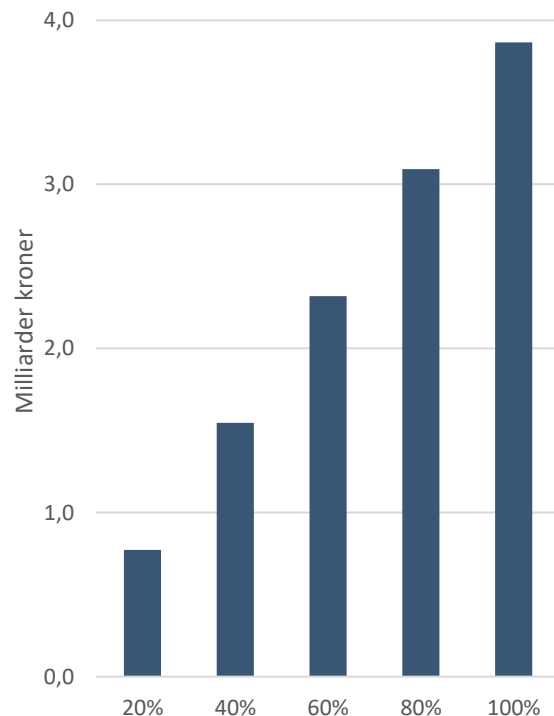
Kapittel 2.4

Virkning på verdiskaping i næringslivet

- Som vi viste i kapittel 1 kan utbyggingen av Grønlikaia bidra til å gjøre Oslo mer attraktiv for lokalisering av næringsvirksomhet. I hvilken grad man gjennom Grønlikaia makter å tiltrekke seg bedrifter som uten utbygging ikke hadde valgt å lokalisere seg i Oslo er imidlertid uvisst, og kommer an på hvor godt både kommune og utbygger evner å legge til rette for klyngeaktivitet. Effektene i form av økt verdiskaping er derfor avhengig av den næringspolitikk Oslo kommune fører, samarbeidet med utbygger, samt utbyggers egen innsats.
- Ved beregning av mulighet for økt verdiskaping har vi lagt til grunn at en arbeidsplass krever 25 kvm, som synes å være standard kontorstørrelse i Oslo.
- For gjennomsnittlig verdiskaping per ansatt har vi valgt å legge til grunn gjennomsnittlig verdiskaping per ansatt på 1,8 millioner kroner. Dette er tilsvarende gjennomsnittlig verdiskaping per ansatt i Bjørvika og Aker Brygge. Som vi viser i vedlegg 2, har Oslo de senere år hatt en betydelig vekst i de kunnskapsintensive næringene med høy verdiskaping per ansatt. Med utgangspunkt i de sentrums- og sjønære næringsarealene som Grønlikaia vil bidra til å tilgjengeliggjøre, er det grunn til å anta at nivået vil ligge nært det som i dag finnes i Bjørvika og Aker Brygge.
- Det er svært krevende å anslå hvor mye ekstra verdiskaping som vil oppstå i Oslo som følge av utbyggingen. Dersom addisjonaliteten er 100 prosent, altså at utbyggingen medfører at alt areal fylles opp av næringsvirksomhet som ellers ikke ville funnet sted, vil den årlige verdiskapingseffekten være på nær 4 milliarder kroner. Dersom den er 10 prosent, vil den ekstra verdiskapingen være på om lag 750 millioner. Det presiseres at utbyggingen teoretisk sett også kan ha 0 prosent addisjonalitet, altså at utbyggingen ikke bidrar til ekstra næringsvirksomhet overhodet. Med utgangspunkt i de effekter vi har sett på Aker Brygge og i Bjørvika, anser vi imidlertid dette som lite trolig.
- Det presiseres videre at verdiskapingstallene i figuren på siden også er noe overestimerte siden lønn er en sentral del av verdiskapingen. Det antas imidlertid at kun et fåtall av de som i fremtiden vil bo i Grønlikaia også vil arbeide der. Det er kun i de tilfellene det er dobbelttelling.

Figur 6: Addisjonalitet av verdiskaping for Oslo.

Kilde: Menon Economics



Kapittel 2.5

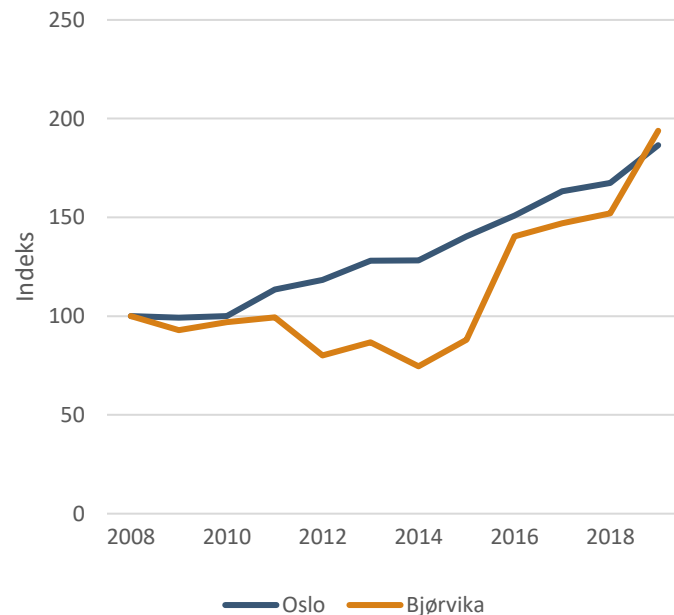
Virkning for reiselivet i Bispevika

Verdiskaping i reiselivsnæringene i Oslo og Bjørvika

- Reiselivsnæringen har de siste år vokst betydelig i Oslo.
- Det er flere årsaker til veksten, og veksten er ikke unik for Oslo. Samtidig ser vi at Oslo rykker oppover i flere rangeringer som måler europeiske byers attraktivitet for reise- og konferansedestinasjoner. Den utbygging og ansiktsløft som har forekommet i Oslo sentrum de siste årene er trolig en del av årsaken til veksten.
- En utbygging i Grønlikaia, som fører til at Oslo vil få en av Europas lengste havnepromenader, vil trolig øke attraktiviteten. Det er svært vanskelig å anslå hvor stor denne effekten vil være. Kun noen få prosent økning i attraktiviteten vil imidlertid kunne medføre en markant økning i verdiskaping og sysselsetting i reiselivsnæringen. Som vist i figuren på neste side, var verdiskapingen i Oslos reiseliv på i overkant av 20 milliarder kroner i 2019.
- Reiselivsnæringen i Bjørvika har de siste årene opplevd en formidabel vekst. Som man ser av grafen til høyre har utviklingen i reiselivsnæringen i Bjørvika vært noe varierende, men har i perioden 2014 til 2019 vært ekstraordinær.

Figur 7: Indeksert utvikling i reiselivsnæringens verdiskaping

Kilde: Menons regnskapsdatabase

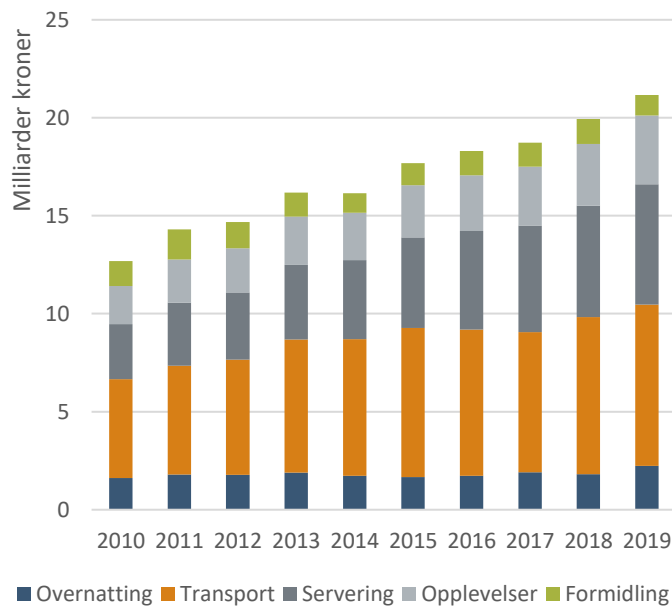


Verdiskaping i reiselivsnæringen i Oslo i perioden 2010 til 2019

- Som vist i figuren på siden har reiselivsnæringen i Oslo vokst betydelig de seneste år. Menon (2020) viser at næringen har potensial for betydelig vekst også fremover, selv om næringen på kort sikt trolig vil få noe redusert vekstimpuls som følge av koronapandemien.
- Om lag 20 prosent av omsetningen i Oslos reiselivsnæring kan tilskrives tilreisendes konsum. Utbyggingen av Grønlikaia kan øke Oslos attraktivitet som reiselivsdestinasjon, både for tilreisende og byens innbyggere.
- Reiselivsnæringen utmerker seg med høy sysselsetting per verdiskapingskrone. Videre utmerker den seg med en høy andel deltidsansatte. En økning i reiselivsnæringen vil derfor trolig bidra til at næringen får flere ansatte, eller at personer som allerede er ansatt får en høyere stillingsprosent.
- Dersom bygging av Grønlikaja øker omsetningen i reiselivsnæringen kun med 2 prosent, det gi en omsetningsøkning på over 400 millioner kroner. Økningen kan eksempelvis komme av at næringslivet finner det mer attraktivt å legge kurs og konferanser til byen, og at innbyggere finner det mer attraktivt å bruke reiselivet i Oslo, og at flere utenlandske turister kommer til Oslo. Det er stor usikkerhet knyttet til om bygging vil øke reiselivsomsetningen, men om den bidrar til dette, kan effekten være stor i form av verdiskaping og sysselsetting

Figur 7: Verdiskaping i reiselivsnæringen i perioden 2010 til 2019

Kilde: Menons regnskapsdatabase

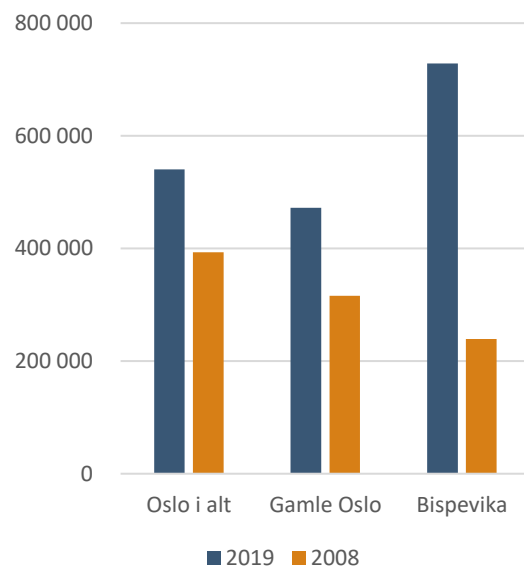


Vedlegg 1: Utvikling i lønnsnivå ved sammenlignbare utbygginger

Gjennomsnittlig bruttoinntekt i Oslo, Gamle Oslo og Bispevika

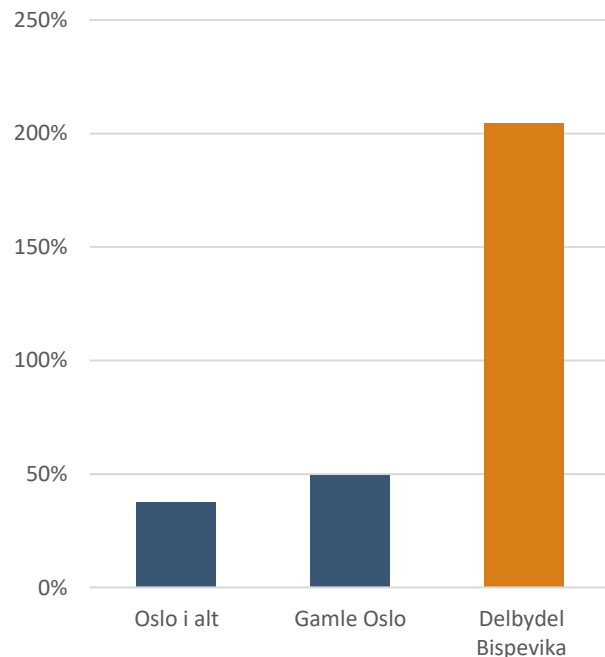
- Bispevika har i perioden 2008 til 2019 gått fra å ha en gjennomsnittlig bruttoinntekt per innbygger på 239 000 kroner til nærmere 730 000 kroner i 2019. Vi ser at bydel Gamle Oslo som helhet også har hatt en økning i bruttoinntekten per hode i samme periode, men veksten i Bispevika overgår veksten man har sett i store deler av Oslo. Mens Oslo som helhet har hatt en bruttoinntektsvekst på 37 prosent mellom 2008 og 2019, har delbydel Bispevika hatt en vekst på over 200 prosent.
- Utbygging og ferdigstillelse av *Barcode* har hatt mye å si for denne utviklingen. Utbyggingen har økt tilbudet av arbeidsplasser i området som krever høyere utdanning, noe som har økt andelen av befolkningen i området med høyere utdanning betraktelig. Samtidig har utbyggingen gjort området mer attraktivt for folk å bosette seg.
- *Statistikk på utdanning og befolkningsutvikling i bydel Gamle Oslo ligger vedlagt.*

Figur V-1-1. Gjennomsnittlig bruttoinntekt for Oslo, Gamle Oslo og Bispevika i 2008 og 2019
Kilde: Menon Economics



Formidabel inntektsvekst, men hva er nettoeffekten?

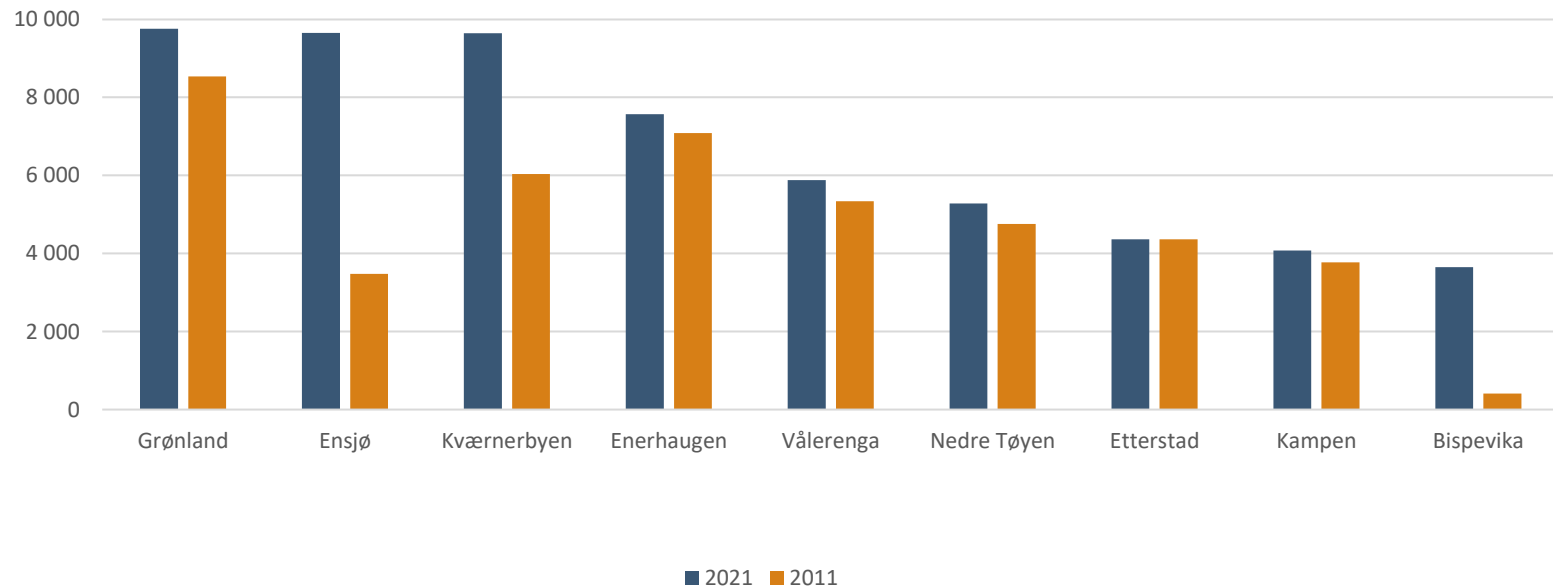
- Som nevnt har delbydel Bispevika opplevd en formidabel inntektsvekst, men selv om inntekten fra et område er høy, er det ikke gitt at nettoeffekten er tilsvarende. Det er flere faktorer som spiller inn og påvirker den totale inntektseffekten man vil se for Oslo kommune. Disse faktorene er blant annet tilflyttingens opphav, lønnsnivået på de som bor der og hva slags næringer det tilrettelegges for.
- Det er mye usikkerhet knyttet til opphavet til dem som ønsker å bosette seg på Grønlikaia. Dersom all bosetting i området er av personer som tidligere har bodd i Oslo, vil man simpelthen oppleve en inntektsflytting, men dersom opphavet ligger utenfor Oslo vil effekten være svært stor. Det blir derfor aktuelt å se hvor mange som ville flyttet til området, hadde det ikke vært for utbyggingen. På grunn av denne usikkerheten, forventer vi på sikt at boligene vil bli fylt opp, også de som folk flytter fra innad i Oslo kommune.
- Hvordan bruttointektsnivået blir, vil være sterkt knyttet til hva slags type næring man tilrettelegger for i området, ettersom lønnsnivået i ulike næringer varierer sterkt.
- Bør man regne med 100 prosent addisjonalitet? Altså full utnyttelse av boligene i Oslo?



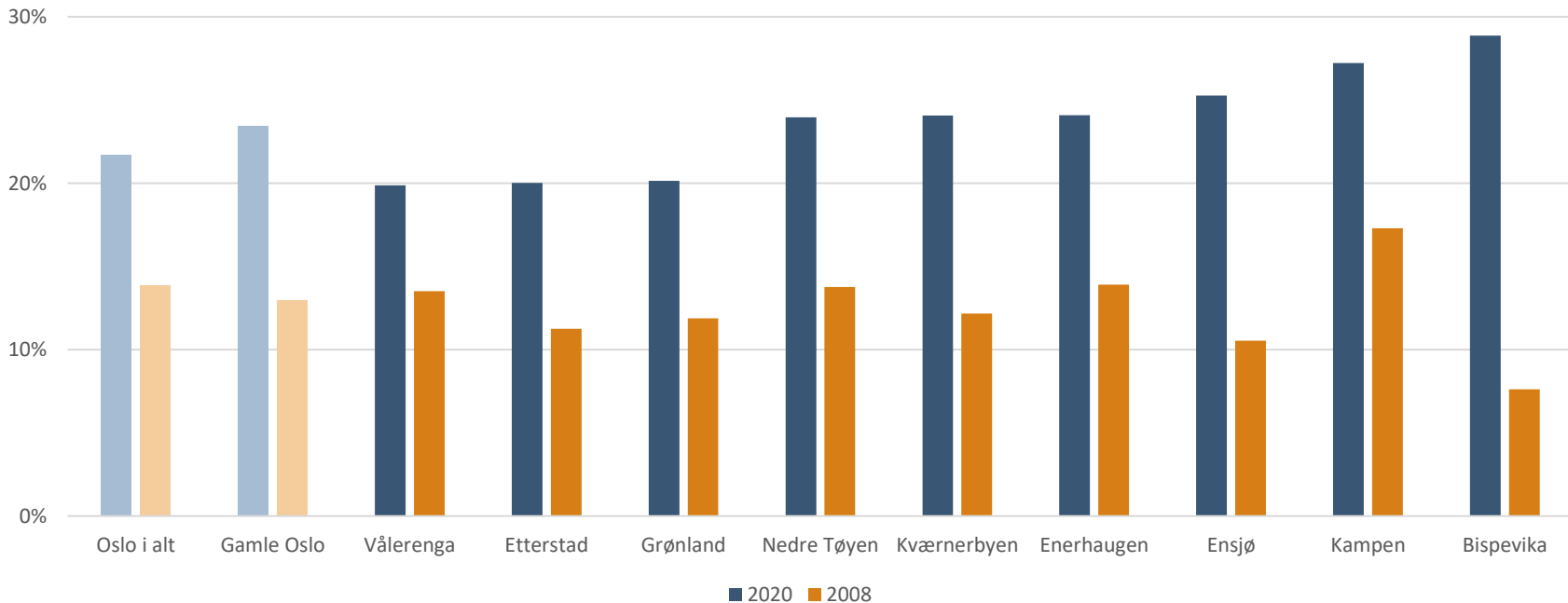
Solid befolkningsvekst i Bispevika

Figur V-1-2. Befolkningsvekst i bydel Gamle Oslo

Kilde: Menon Economics



Andel av voksen befolkning med høyere utdanning i Oslo, Gamle Oslo og delbydeler i Gamle Oslo i 2008 og 2020

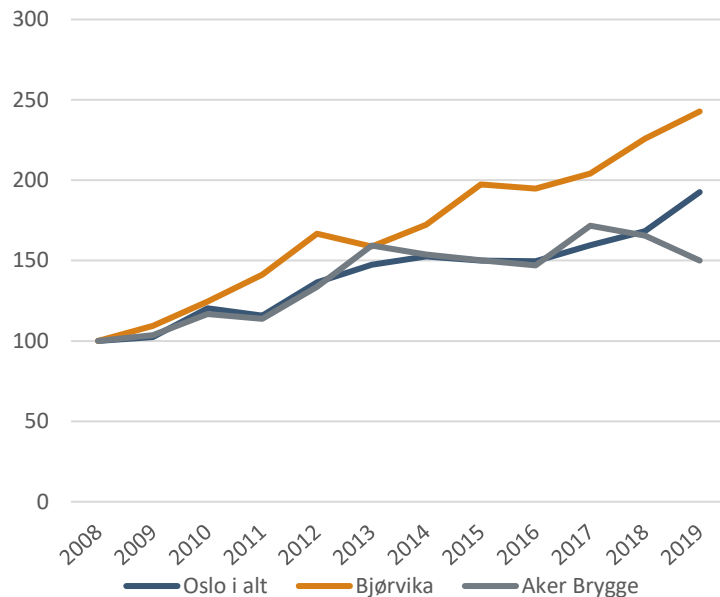


Vedlegg 2: Utvikling i verdiskaping i Oslo, Bjørvika og Aker Brygge

Verdiskaping i kunnskapstjenestebasert næring i Oslo, Bjørvika og på Aker Brygge

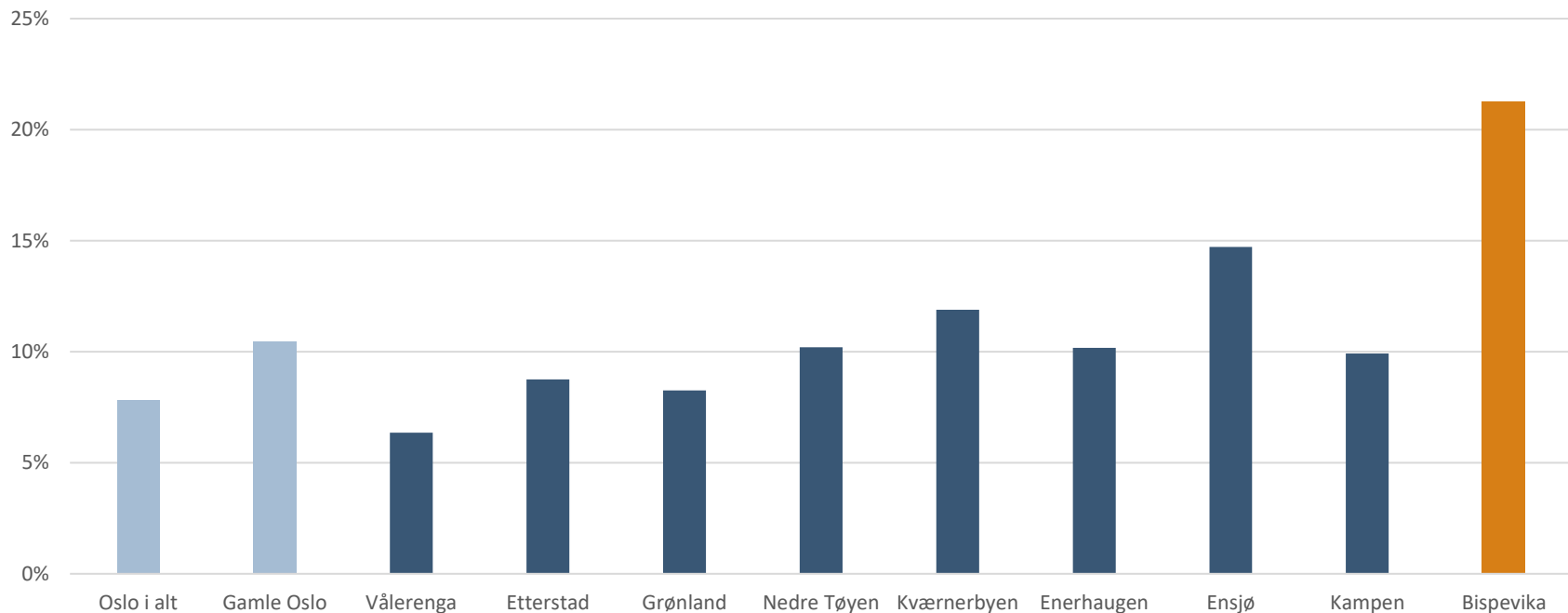
- Kunnskapsbasert næring i Oslo har opplevd formidabel vekst i perioden 2008 til 2019. Totalt sett har verdiskapingen i næringen økt med 93 prosent i perioden. Antall personer ansatt i næringen har økt med nærmere 60 prosent, og antall foretak har også økt med nærmere 30 prosent. Verdiskapingen per ansatt i næringen har i perioden økt med 22 prosent.
- Aker Brygge og Bjørvika er to områder i Oslo som har store klyngeeffekter av slike næringer. I figuren på siden ser man hvordan veksten i verdiskaping i de ulike områdene har utviklet seg i perioden mellom 2008 og 2019. Utviklingen har i det store og hele vært stabil og økende for Oslo, men Bjørvika har hatt noe sterkere vekst enn Oslo totalt sett. På Aker Brygge har veksten vært omtrent helt lik som snittet for Oslo, men var noe lavere i 2019 enn snittet for Oslo.

Figur V-2-1. Indeksert utvikling i kunnskapsbasert næring i områder i Oslo.
Kilde: Menon Economics



Vedlegg 3: Prosentpoeng vekst i andel med høyere utdanning i Oslo, Gamle Oslo og delbydeler i Gamle Oslo mellom 2008 og 2020

Prosentpoeng vekst i andel med høyere utdanning i Oslo, Gamle Oslo og delbydeler i Gamle Oslo mellom 2008 og 2020





SYSSELSETTINGSEFFEKTER AV UTBYGGING VED GRØNLIKAIA



- HAV-Eiendom har gitt Menon i oppdrag å beregne sysselsettings- og verdiskapingseffekter av en utbygging av Grønlikaia i Oslo sentrum øst.
- Menon er et forskningsbasert analyse- og rådgivningsselskap som arbeider i skjæringspunktet mellom næringsøkonomi, samfunnsøkonomi, strategi og virksomhetsutvikling.
- Analysen som er utarbeidet har skjedd på bakgrunn av en bestilling fra HAV Eiendom. De har gitt problemstillingen som skal belyses, men har utover dette ingen innflytelse på rapportens innhold og vurderinger.
- Menon er ansvarlig for innholdet i rapporten

Oslo mars 2022

Sveinung Fjose

Partner

- I dette notatet beregner Menon sysselsettingseffekt som følge av utbygging av Grønlikaja. Beregningen tar utgangspunkt i gjennomsnittlig investeringskostnader for nærings- og boligbygg, basert på data Menon har innhentet fra næringen.
- Vi har lagt til grunn at investeringen vil samlet vil være på om lag 11 milliarder i utbyggingsfasen.
- Samlet sysselsettingseffekt i utbyggingsfasen er av Menon beregnet til nær 8000 sysselsatte.
- I tillegg til å beregne effekt i utbyggingsfasen, her Menon også beregnet varige effekter i form av økt sysselsetting, verdiskaping, skatt og velferdsproduksjon som følge av utbyggingen. De varige årlige effektene i form av verdiskaping og sysselsetting overstiger de midlertidige årlige effektene som følge av utbygging.
- I vedlegg til notatet presenterer vi modellen beregningen er foretatt i, samt detaljerte resultater.



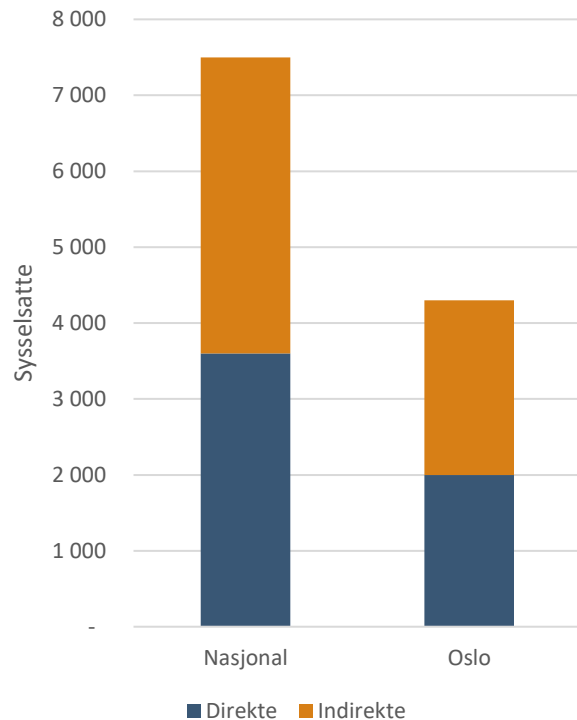
Virkninger på sysselsetting i utbyggingsperioden



- Gjennom Menons ringvirkningsmodell, ITEM, beregnes sysselsettingseffekten i alle ledd bakover i verdikjeden.
- Investeringen vil bidra til økt oppdragsmengde både innen bygg- og anleggsnæringen. Videre vil utbyggingen også kreve betydelig leveranser av bygningsmaterialer.
- Vi har lagt til grunn at investeringen vil samlet vil være på om lag 11 milliarder i utbyggingsfasen.
- Samlet sysselsettingseffekt i utbyggingsfasen er av Menon beregnet til nær 8000 sysselsatte.
- I figuren på siden viser vi effekt på sysselsetting i utbyggingsfasen. Som det går frem av figuren, finner vi en nasjonal sysselsettingseffekt på nær 8000 og en effekt i Oslo på i overkant av 4000. Hvor sterke effektene vil være i Oslo kommer imidlertid an på hvilke kontraktører som velges, og hvorvidt det i utbyggingsfasen vil forekomme en betydelig innpendling.
- Alle beregninger av fremtidige sysselsettingsvirkninger er beheftet med usikkerhet. Det er følgelig mulig at effekten blir både sterkere og svakere enn det som er vist på siden.
- Det presiseres også at det som beregnes også er såkalte bruttoeffekter. Norge er preget av å ha høy sysselsetting og en omstillingsdyktig næringsliv. Selv uten bygging av Grønlikaja er det grunn til å anta at de arbeidsplasser Grønlikaja legger grunnlag for også vil eksistere.
- I vedlegget til tabell viser vi effekt i ulike ledd og i ulike deler av verdikjeden

Figur . Fordeling av direkte og indirekte sysselsetting

Kilde: Menon Economics



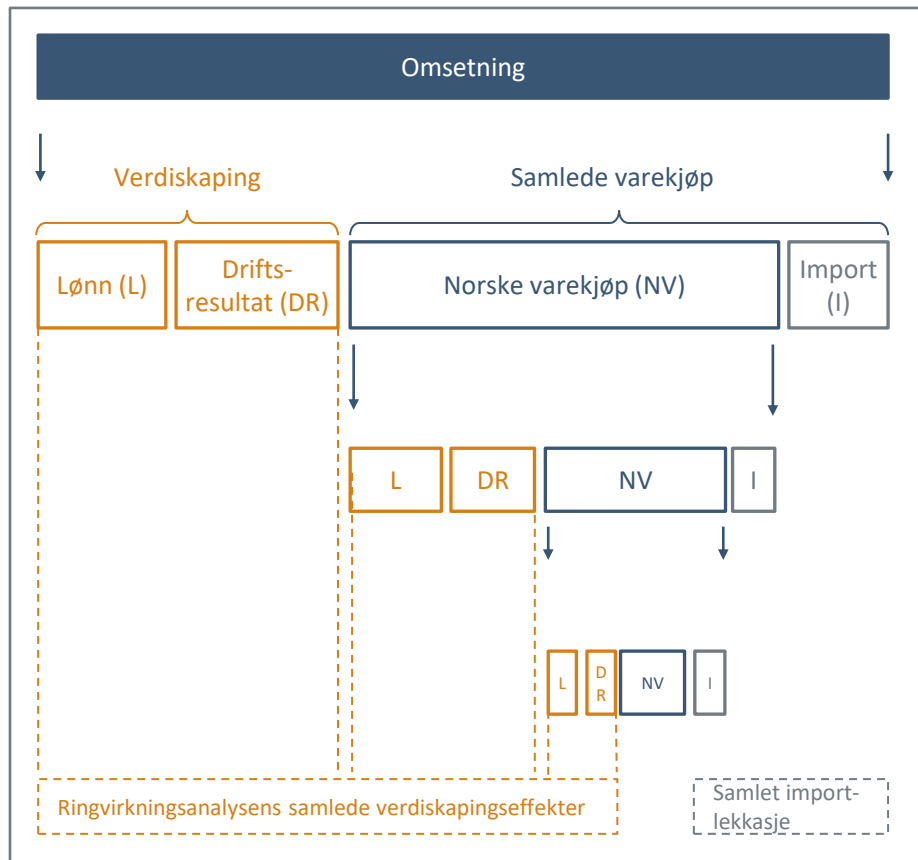


Kort introduksjon til ringvirkninger

Denne analysen tar utgangspunkt i en ringvirkningsanalyse. For å gi leseren en forståelse av denne analysen og våre beregninger vil vi gi en kort introduksjon til ringvirkningsanalyser.

Når staten eller private investorer setter i gang infrastruktur-investeringer har dette store effekter på etterspørselen hos en rekke bedrifter i ulike næringer. I første omgang vil en entreprenør etterspørre leveranser fra blant annet bygg- og anleggsnæringen, samt tjenester fra eksempelvis ingeniører og arkitekter. Investeringen vil altså medføre økt produksjon hos både hovedleverandøren og hos leverandørene av hovedleveransene. Dette vil i sin tur påvirke etterspørselen hos enda flere bedrifter lenger nede i verdikjeden. Investeringene vil således understøtte både verdiskaping og sysselsetting hos en lang rekke bedrifter. Det er dette vi kaller ringvirkninger.

For hver bedrift i hele verdikjeden kan vi dele opp omsetning i fire ulike kategorier: norske varekjøp, utenlandske varekjøp, driftsresultat og lønnskostnader. Summen av de to sistnevnte utgjør det som kalles verdiskaping, mens norske varekjøp danner omsetning for bedriftene i neste ledd av verdikjeden. Figuren til høyre illustrerer hvordan en investering har effekter for hele verdikjeden. Summen av de oransje boksene i alle ledd utgjør de samlede verdiskapingseffektene.



Beregningsmetode:

Endring i etterspørsel fra enten en næring eller som følge av et prosjekt eller en infrastrukturinvestering vil således påvirke norsk næringsliv og skatteinngang. Vi har modellert disse effektene ved å beregne størrelsen på investerings- og driftskostnadene og deres effekter på sysselsetting med bakgrunn i SSBs kryssløpsmatrise.

SSBs kryssløpsmatrise viser omfanget av leveranser, sysselsetting, skatter og avgifter, samt import og eksport i 64 NACE-næringer. Det er dette som danner grunnlag for modellen vår. Beregningene starter ved at vi plasserer de samlede kostnader av investeringen og drift av havvindparkene inn i den næringskategorien den hører hjemme i i modellen (se neste side for ytterligere omtale av dette). Modellen beregner med utgangspunkt i dette sysselsettingseffekter. For å fremstille varene og tjenestene som bedriftene produserer, må de kjøpe varer og tjenester fra andre bedrifter i Norge, samt importere. SSBs kryssløpsmatrise viser gjennomsnittlig import fra hver næring, samt en oversikt over leveranser mellom de 64 ulike næringene i statistikken. Med bakgrunn i dette kan vi beregne sysselsettingsimpulsen bakover i verdikjeden. For hvert ledd i verdikjeden blir sysselsettingsimpulsen stadig mindre. Vi beregner sysselsettingsimpulsen i uendelige ledd bakover, samtidig som betydningen av de bakerste leddene er tilnærmet null.

Viktige analysebegreper

Verdiskaping er den merverdien bedriften skaper, altså selskapets bruttoprodukt. Verdiskaping måles som driftsresultat pluss lønnskostnader.

Ringvirkninger er en beregning av hvordan en etterspørselsimpuls fra en næring fordeler seg utover resten av økonomien gjennom kjøp fra underleverandører i flere ledd.

Kryssløp er en oversikt over alle næringers kjøp fra andre næringer på nasjonalt plan.

Det er viktig å være oppmerksom på at en ringvirkningsanalyse er en såkalt bruttoanalyse. Bruttoverdiskaping er høyere enn netto verdiskaping. Bruttoverdiskaping inkluderer verdiskapingen som kommer som følge av aktiviteten rundt investeringen i utbyggingen av havvindparkene, men den sier ikke noe om den alternative anvendelsen av arbeidskraft eller kapital. Hvis det er mangel på arbeidskraft vil en del av sysselsettingseffektene man kommer frem til i en ringvirkningsanalyse bli hentet fra andre næringer, og fører dermed ikke til en økning i samlet norsk sysselsetting.

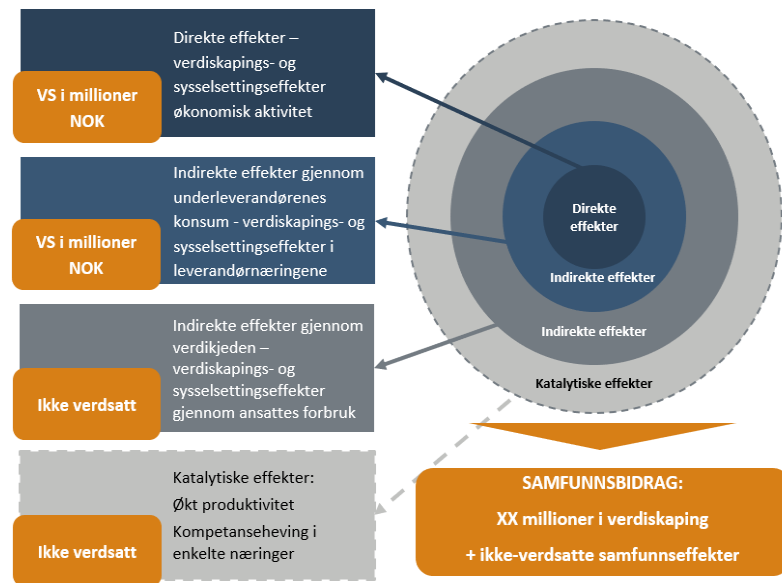
Kvalitativ drøftelse av modellens resultater:

Som det ses i figuren til høyre er det en rekke effekter som kan forventes i etterkant av en økning i økonomisk aktivitet. Mens vi tidligere har diskutert de direkte og indirekte effekter, tar modellen ikke inn over seg induserte og katalytiske effekter.

- **Induserte effekter:** De induserte effektene oppstår i dette tilfellet gjennom konsumet til de direkte og de indirekte ansatte. Konsumet skaper ny etterspørsel, som igjen vil bidra til sysselsetting og verdiskaping. I denne rapporten har vi valgt å ikke inkludere disse effekter. Dette skyldes at konsumeffekter i hovedsak genereres av nettoeffekter. Ettersom vi ikke eksplisitt har kvantifisert nettoeffekter i denne rapporten er de induserte konsumeffekter holdt utenfor.
- **Katalytiske effekter:** De katalytiske effektene er dynamiske effekter som det ikke går an å estimere ved hjelp av kryssløpsberegninger. Klassiske relevante eksempler på katalytiske effekter er klyngedannelse og kunnskaps-eksternaliteter. Med andre ord, hvis Norge utvikler et hjemmemarked for flytende havvind vil man mest trolig oppleve en kompetanseoppbygging som kan eksporteres. De samlede effekter av dette kan potensielt bli mye større enn hva som har blitt oppgitt som sysselsettingseffekter i denne rapporten.

Mens de første i liten grad blir analysert i denne rapporten, er de andre delvis belyst gjennom caser fra industrielle leverandører. En rapport med en dypere analyse av de katalytiske effekter blir i skrivende stund utarbeidet av Menon Economics.

Typen av effekter som analyseres i forbindelse med økt økonomisk aktivitet. Kilde: Menon Economics



- ### Sysseissettingseffekter fordelt på næringer og ledd i verdikjeden



Verdiskaping i MNOK	Ring1	Ring2	Ring 3	Ring 4	Ring 5	Ring 6	Ring 7	Ring 8	Ring 9	Ring 10
Primærnæringer	-	6	20	13	6	3	1	0	0	0
Industri	-	295	141	57	22	8	3	1	1	0
Kraft o.l.	-	63	51	27	12	5	2	1	0	0
Bygg og anlegg	2 998	687	168	46	14	5	2	1	0	0
Handel	-	314	158	65	26	10	4	1	1	0
Transport	-	76	71	35	14	6	2	1	0	0
Overnatting og servering	-	6	7	4	2	1	0	0	0	0
Fagekspertise	434	291	135	57	23	9	4	1	1	0
Andre tjenester	-	179	163	86	38	16	6	2	1	0
Finans og forsikring	-	71	51	26	11	5	2	1	0	0
Annet	-	63	31	14	6	2	1	0	0	0
Bemaninngstjenester	-	94	31	11	4	2	1	0	0	0

- I figuren på siden og i tabellen under viser vi effekt i form av verdiskaping ulike næringer og i ulike ledd i verdikjeden av en investering på om lag 11 milliarder.
- Om man sammenstiller totale verdiskapings- og sysselsettingseffekter, finner vi at prosjektet legger grunnlag for om lag 7500 sysselsatte, og om lag 7,3 milliarder kroner i verdiskaping. Dette gir en verdiskaping per ansatt på like i underkant av 1 million kroner. Dette er lavere enn snittet for norsk næringsliv utenom olje og gass. Prosjektet har altså sterkere sysselsettingseffekt en gjennomsnittet av norsk næringsliv. Dette skyldes at prosjektet i stor grad påvirker bygg- og anleggsnæringen, som har lavere verdiskaping per ansatt enn gjennomsnittet av norsk næringsliv.

Sysselsettingseffekter fordelt på næringer og ledd i verdikjeden

Sysselsetting	Ring1	Ring2	Ring 3	Ring 4	Ring 5	Ring 6	Ring 7	Ring 8	Ring 9	Ring 10
Primærnærin	-	11	21	14	7	3	1	1	0	0
Industri	-	347	168	68	26	10	4	2	1	0
Kraft o.l.	-	28	19	10	4	2	1	0	0	0
Bygg og anleg	3 222	739	181	49	15	5	2	1	0	0
Handel	-	444	224	92	36	14	5	2	1	0
Transport	-	87	80	39	16	7	3	1	0	0
Overnatting	-	13	15	8	3	1	1	0	0	0
Fagekspertise	368	264	127	55	23	9	4	1	1	0
Andre tjenester	-	92	86	45	20	8	3	1	1	0
Finans og for	-	18	15	8	3	1	1	0	0	0
Annet	-	59	31	14	6	2	1	0	0	0
Bemaninng	-	135	45	16	6	2	1	0	0	0

Verdiskapingseffekter fordelt på næringer og ledd i verdikjeden

