



Fagnotat

Vår ref.
2023/27264

Vår dato
30.11.2025

Til:	Kommunaldirektør byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Byplansjef Ragna Fagerli

Orientering om befolkningsutvikling og boligbygging, høsten 2025

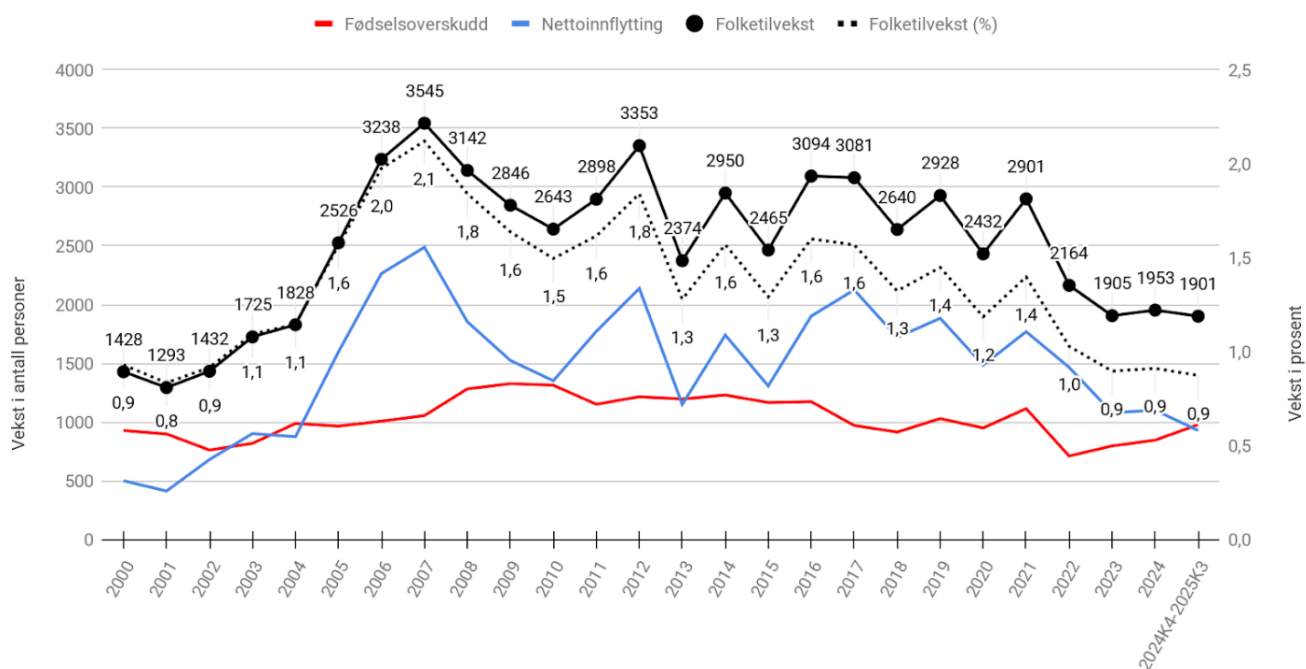
1. Hva notatet gjelder

Formannskapet i Trondheim kommune vedtok 4.2.2014 i sak 24/14, Befolkningsutvikling, boligbygging og skolekapasitet: «*Formannskapet ber rådmannen jevnlig legge fram oversikt over boligbyggingen og data om faktisk og forventet befolkningsutvikling for kommunen som helhet og i bydeler eller soner.*» Kommuneadministrasjonen har etter dette lagt fram en orienteringssak om temaet to ganger per år. Byråd for byutvikling har i tillegg bedt om jevnlig orientering om boligbygging og antall boliger i tredje boligsektor.

Byplankontoret vil med dette redegjøre om:

- Oppdatert befolkningsstatistikk
- Forventet befolkningsutvikling de kommende årene
- Oppdatert statistikk over boligbyggingen hittil i år
- Ny statistikk på tredje boligsektor

Forrige orientering ble gitt byrådet 31.7.2025 i sak BS 376/2025 "Orientering om befolkningsutvikling og boligbygging, våren 2025".

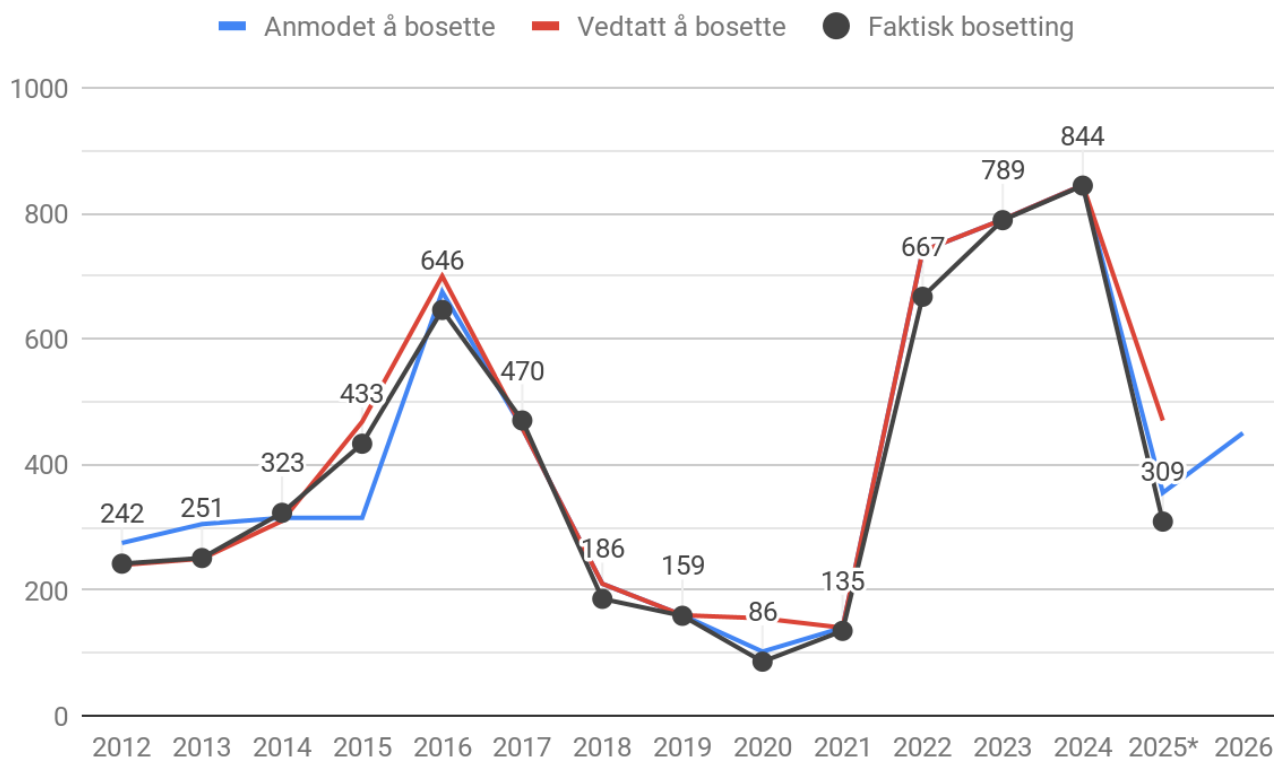


Figur 1: Folketilvekst, fødselsoverskudd og nettoinnflytting for Trondheim, siden 2000 og siste fire kvartal

Kilde: Statistisk sentralbyrå. Tabell 06913 og Tabell 01222.

2. Befolkningsutvikling og boligbygging i Trondheim kommune per høsten 2025

Trondheims befolkning har vokst med rundt 1 700 personer hittil i år (17.11.2025), ifølge folkeregisteret. Hvis vi ser på befolkningsvekst de siste fire kvartalene (2024K4-2025K3), har Trondheim en årlig befolkningsvekst på 1 901 personer, eller 0,9 prosent. Trondheim kommune ligger dermed an til å få omtrent samme befolkningsvekst i 2025 som vi hadde i fjor og året før det igjen. Vi må tilbake til 2004 for å se en lavere vekst i antall personer (1 828), og tilbake til 2002 for å se like lav vekst i prosent (0,9). Et lavt fødselsoverskudd (fødte minus døde) og mindre nettoinnflytting har ført til at befolkningsveksten er lavere enn på lenge (se figur 1).



Figur 2: Bosetting av flyktninger i Trondheim siden 2012 (faktisk bosetting vist med tall)

Kilde: Integrering- og mangfoldsdirektoratet (IMDI), [bosettingstall](#)

*Per 7. november 2025. Obs! IMDI nedjusterte sin anmodning om bosetting fra 470 til 355 i [juni](#), dermed er anmodningstallet i 2025 lavere enn det kommunen har vedtatt.

Trondheim har hatt en rekordhøy bosetting av flyktninger de siste 3 årene (667 i 2022, 789 i 2023, og 844 i 2024). I år har kommunen blitt anmodet om å bosette 355 flyktninger, hvorav 309 allerede er bosatt per 7. november 2025. Neste år har Trondheim blitt anmodet om å bosette 450 flyktninger til. Bosetting av flyktninger holder seg dermed på et relativt høyt nivå historisk sett (se figur 2). Bosatte ukrainere i Trondheim har økt fra under 300 personer i 2022 til nesten 2000 i 2025. De er nå den nest største innvandrerggruppen i Trondheim etter personer fra Polen (2900). Uten bosetting av flyktninger hadde befolkningsveksten i Trondheim vært enda lavere.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	1.10.2024 - 1.10.2025
<i>Fødte</i>	2 392	2 291	2 155	2 292	2 114	2 362	2 149	2 123	2 184	2312
<i>Døde</i>	1 219	1 322	1 237	1 261	1 166	1 247	1 437	1 327	1 339	1335
Fødselsoverskudd	1 173	969	918	1 031	948	1 115	712	796	845	977
<i>Innvandring</i>	2 637	2 831	2 676	2 783	1 886	3 051	3 372	2 924	2 332	2119
<i>Utvandring</i>	1 659	1 444	1 394	1 275	1 233	1 829	1 615	1 791	1 627	1497
Nettoinnvandring	978	1 387	1 282	1 508	653	1 222	1 757	1 133	705	622
<i>Innenlandsk innflytting</i>	9 307	9 574	9 152	9 454	9 970	10 890	9 565	9 668	9 462	9651
<i>Innenlandsk utflytting</i>	8 380	8 837	8 710	9 074	9 153	10 335	9 766	9 693	9 053	9345
Netto innenlandsk flytting	927	737	442	380	817	555	-201	-25	409	306
<i>Innflytting, totalt</i>	11 944	12 405	11 828	12 237	11 856	13 941	12 937	12 592	11 794	11 770
<i>Utflytting, totalt</i>	10 039	10 281	10 104	10 349	10 386	12 164	11 381	11 484	10 680	10 842
Nettoflytting, totalt	1 905	2 124	1 724	1 888	1 470	1 777	1 556	1 108	1 114	928
Befolkningsvekst	3 094	3 081	2 640	2 928	2 432	2 901	2 164	1 905	1 953	1 901
Folkemengde ved utgangen av året	196 514	199 595	202 235	205 163	207 595	210 496	212 660	214 565	216 518	217 774
Prosentvis vekst	1,6	1,57	1,32	1,45	1,19	1,4	1,03	0,9	0,91	0,88

Tabell 1: Folkemengdens bevegelser 2016-2024 og siste fire kvartal (2024K4 - 2025K3)

Det kan være noe avvik mellom folkemengdens bevegelser i løpet av året og samlet befolkningsvekst.

Kilde: Statistisk sentralbyrå. Tabell 01222.

Nettoflytting kan bli den laveste på over 20 år. Spesielt nettoinnvandringen er på vei nedover. Nettoinnvandringen er nå på samme nivå som under koronanedstengningen i 2021. Bosetting av flyktninger i Trondheim kan være registrert både som innvandring eller innenlandsk flytting, alt ettersom om flyktningen blir først registrert i en annen kommune før vedkommende bosettes i Trondheim eller ikke.

Fødselsoverskuddet (fødte minus døde) de siste fire kvartalene er økende i forhold til de siste årene. Dette skyldes en økning i antall fødte, mens antallet døde har vært mer stabilt. En økning i antall døde framover er også forventet, ettersom antallet eldre øker.

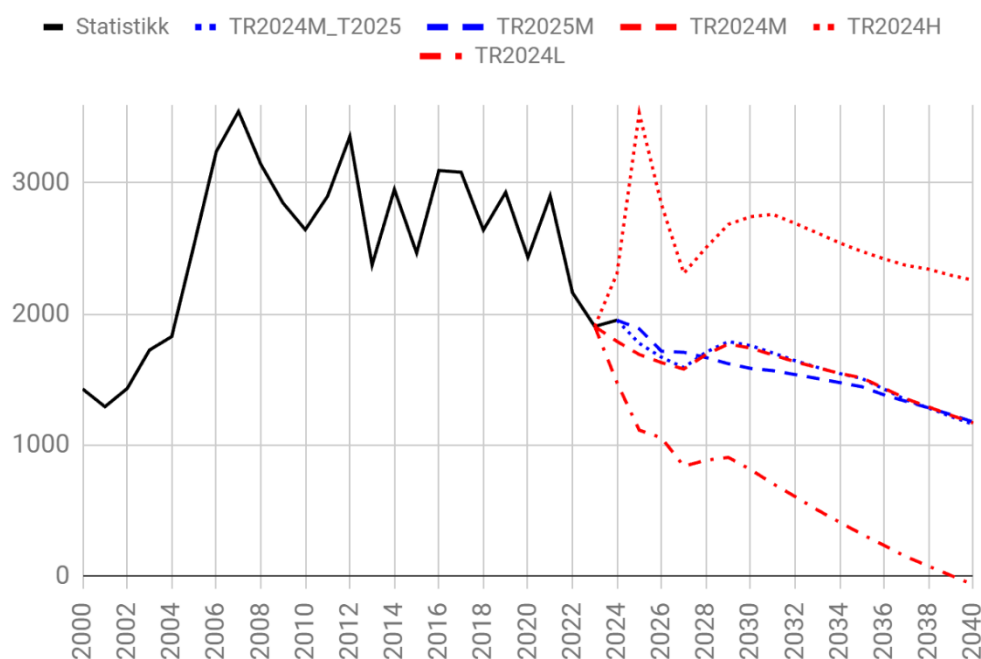
En grafisk framstilling av folkemengdens bevegelser de siste årene finnes under tema [befolkningsstatistikk](#) på kommunens nettside.

Befolkningsveksten de kommende årene

Statistisk sentralbyrå (SSB) utarbeider befolkningsframskrivninger for hele Norge og for alle norske kommuner annethvert år, siste gang i juni 2024. Trondheim kommune utarbeider på

grunnlag av disse egne framskrivinger på et lavere geografisk nivå (skolekretser) for kommunens planleggingsbehov. Disse oppdateres årlig og blir utarbeidet i løpet av høsten. Arbeidet med framskrivinger er beskrevet i fagnotat til byrådet (BS 0057/25 og BS 0228/25). Resultatene fra høstens framskriving er publisert på [kommunens nettside](#). De siste årene har høstprognosen blitt korrigert på nyåret med faktisk folketall per 1.1. Dette gjør det mulig å rette opp i eventuelle avvik det første året og dermed gi framskrivingen et oppdatert utgangspunkt. Det er denne korrigerte framskrivingen som har blitt lagt til grunn i handlings- og økonomiplanarbeidet de siste årene.

Årets framskrivinger viser at vi kan forvente befolkningsvekst på rundt 1900 i 2025 og rundt 1700 de påfølgende årene. På lengre sikt vil veksten kunne bli lavere. Lavere vekst skyldes at en aldrende befolkning vil føre til flere døde per år. Aldring vil også bidra til mindre innflytting etter hvert. Det er først og fremst unge personer i alderen 19-30 år som flytter på seg og når kullene av unge i Norge blir mindre, påvirker dette innflyttingen til Trondheim. Også i land vi mottar innvandrere fra blir befolkningen eldre, og veksten er lavere i de yngre aldersgruppene.



Figur 3: Befolkningsvekst per år 2000-2024 og framskrivinger for 2025-2040

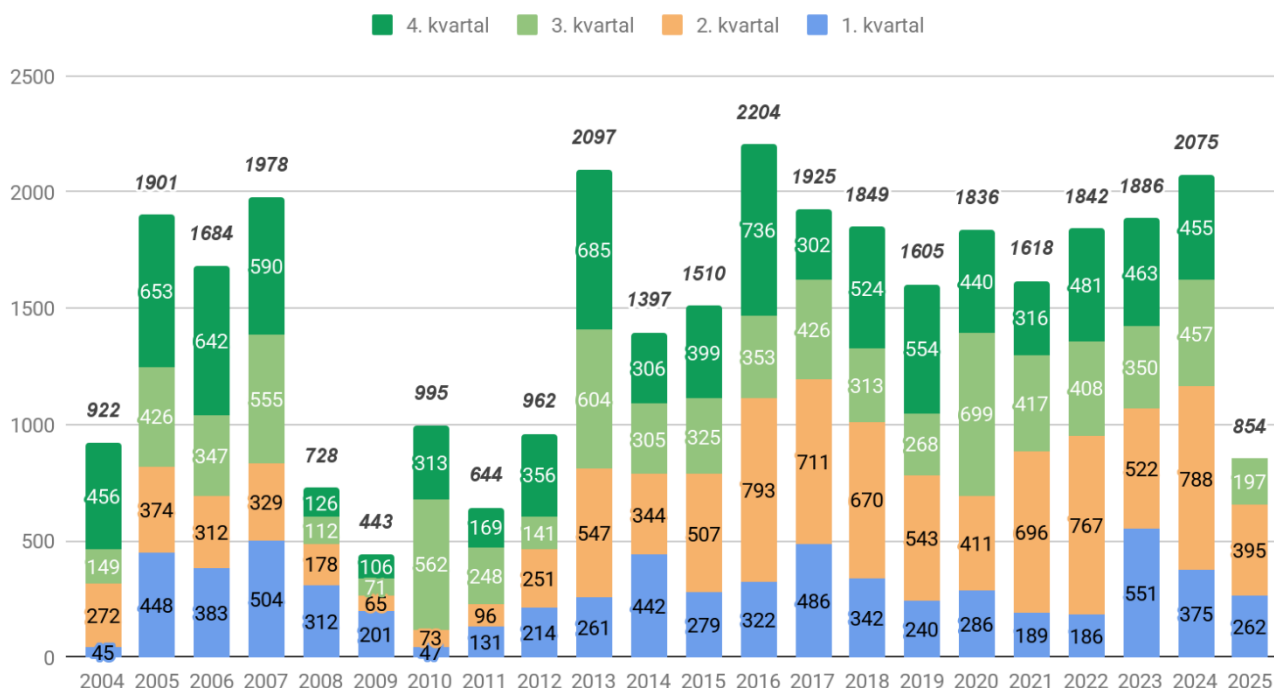
Kilder: Trondheim kommunes framskrivinger og Statistisk sentralbyrå.

Figur 3 viser hvordan befolkningsveksten per år har utviklet seg for Trondheim de siste 25 årene og hvordan veksten utvikler seg fram mot 2040 i årets framskrivinger til handlings- og økonomiplanarbeidet (TR2024M_T2025) og høstens oppdaterte versjon (TR2025M). Det er ikke

så stor forskjell på befolkningsveksten i de to framskrivingene. Høstens framskriving er imidlertid sikrere for anslaget for veksten i 2025. Antall fødte så langt i 2025 har vist seg å bli høyere enn det som tidligere har vært antatt. Foreløpige tall viser at antall fødte i 2025 kan bli om lag 100 flere enn i 2024. Denne økningen bidrar også til at anslaget for fødte i 2026 er oppjustert i TR2025M sammenlignet med tidligere framskrivinger. Dette gir litt høyere befolkningsvekst de første årene.

Figuren viser også framskrivingene som ble utarbeidet høsten 2024. Da ble det utarbeidet tre alternativer som gjenspeilte SSBs alternativer med middels, lav og høy vekst. I det høye og lave alternativet ble det benyttet forutsetninger om høyere og lavere fruktbarhet, levealdersutvikling og innvandring. Usikkerheten rundt framtidig vekst kan illustreres ved hjelp av framskrivinger som viser konsekvenser av ulike forutsetninger. Det høyeste og laveste alternativet viser ytterpunktene av det som i dag anses som en mulig utvikling. I middelalternativet er forutsetningene satt til det som anses som det mest sannsynlige.

Boligbygging

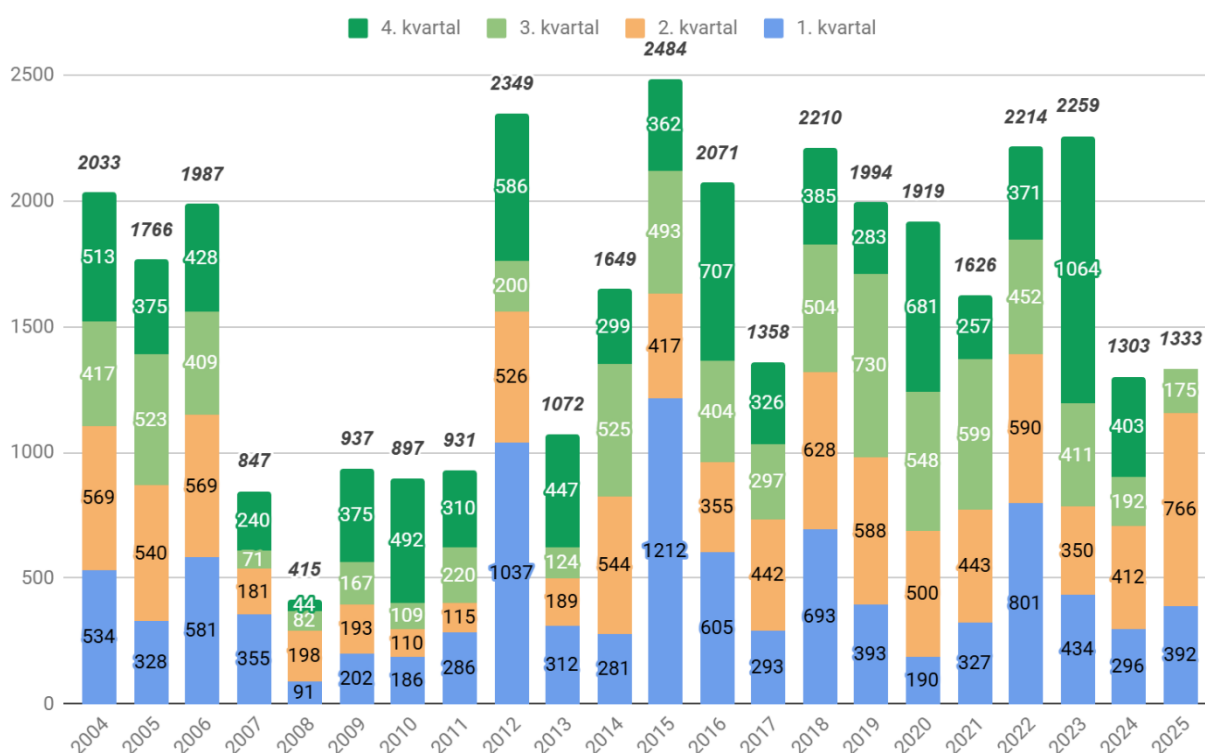


Figur 4: Antall boliger tatt i bruk etter år og kvartal.

Kilde: Lokal matrikkel 15.10.2024

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

En bolig regnes som tatt i bruk dersom det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I figur 4 vises boliger tatt i bruk per kvartal per år. I de første tre kvartalene i år er det tatt i bruk 854 boliger. Det er betydelig lavere enn de siste årene, og det laveste siden 2012. Hittil i år er det ferdigstilt flest nye boliger i barneskolekretsene Strindheim (182), Lilleby (177) og Ila (128). Se kart A og tabell A i vedlegget.



Figur 5: Antall boliger igangsatt (gitt igangsettingstillatelse) etter år og kvartal.

Kilde: Lokal matrikkel 15.10.2024

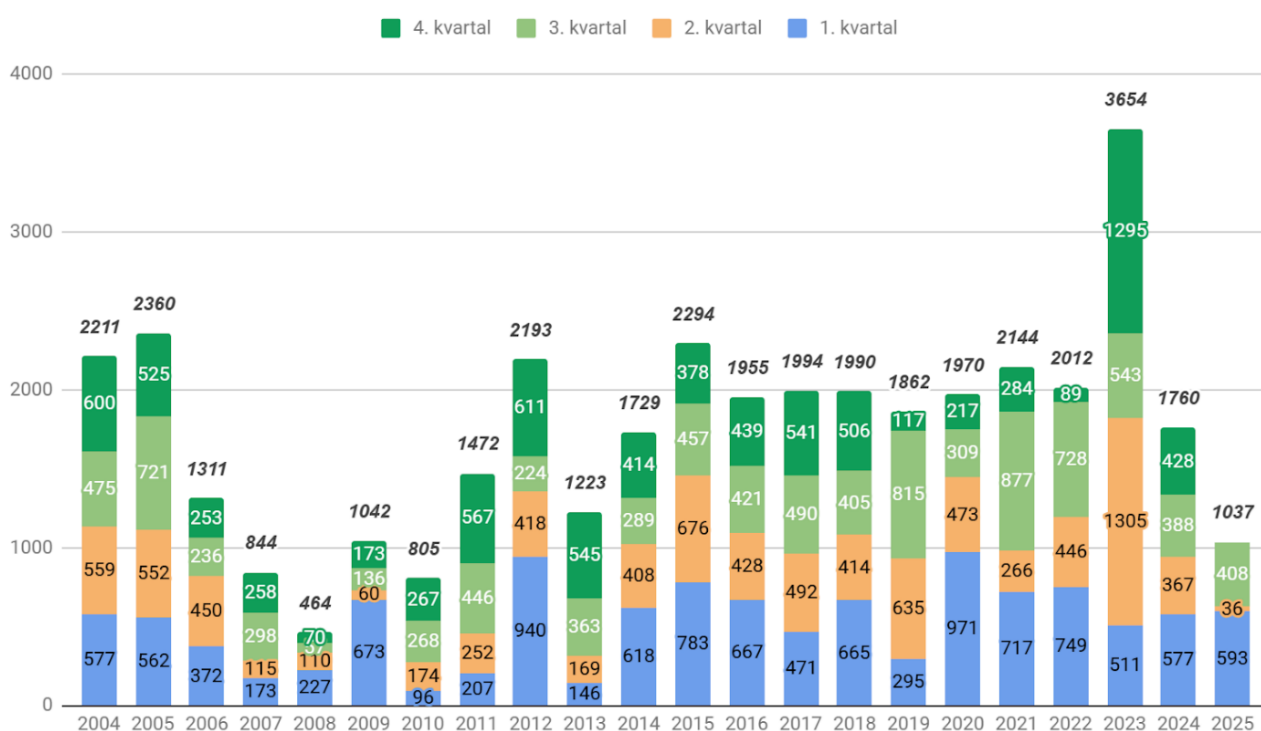
Gitt igangsettingstillatelse

Antall igangsettingstillatelser gir en indikasjon på hvor mange boliger som vil bli bygd framover. I de første tre kvartalene i år er det igangsatt like mange boliger som i hele 2024, som var et lavår.

For å finne ut hvor mange boliger som er under bygging, kan man se på antall igangsatte boliger som ennå ikke er tatt i bruk. Siden 1.1.2020 er det gitt igangsettingstillatelser for 3 757 boliger som ennå ikke er tatt i bruk. Dette tilsvarer over 2 års boligbygging. Dette er høyere enn det pleier å være (3 200 - 3 500), og kan ha med de mange studentboligene (724) som er under

bygging på Nardo. Det høye antall boliger under utbygging gir ingen indikasjon på at boligbyggingen vil være lav de neste årene, selv om ferdigstilling av boliger ser ut til å bli lav i år.

Det er flest igangsatte boliger som ennå ikke er ferdigstilt i barneskolekretsene Nardo (753, hvorav 724 er studentboliger), Strindheim (371), Lade (349), Ranheim (309), Ila (306) og Brundalen (226) (se kart B og tabell A i vedlegget).



Figur 6: Antall boliger godkjent (gitt rammetillatelse) etter år og kvartal.

Kilde: Lokal matrikkel 15.10.2024

Gitt rammetillatelse

Før man søker om igangsettingstillatelse, må man først få en rammetillatelse. For rammetillatelser (figur 6) er det gitt tillatelse til 1 037 nye boliger i de første kvartalene i 2025. Dette er relativt lavt, men det kommer etter at det ble gitt rammetillatelser for rekordhøye 3 654 boliger i 2023. De foregående ti årene (2013-2022) har det blitt gitt rammetillatelse til rundt 1 900 boliger i året.

Rammetillatelser har en varighet på 3 år hvis det ikke skjer fysiske tiltak. Siden 1.1.2022 er det gitt rammetillatelser for 2 709 boliger som ennå ikke er igangsatt. Det tilsvarer litt over

halvannet år med boligbygging. På samme tidspunkt i fjor og forfjor var tilsvarende tall på samme nivå. I 2022 var det nærmere 1 800, som trolig er nærmere et normalnivå. De siste to årene og i år har det dermed vært en god “reserve” på boliger med rammetillatelse, men som ennå ikke er igangsatt.

For boliger med rammetillatelse, men som ikke er igangsatt, så er det flest i barneskolekretsene Flatåsen (338), Lilleby (305), Strindheim (285), Kattem (274), Steindal (192) og Stabbursmoen (179) (se kart C og tabell A i vedlegget).

Antall boliger med godkjente rammetillatelser i 2024 er kanskje litt lavere i matrikkelen enn hva det er i realiteten. I Nardovegen 10 er det et byggeprosjekt på rundt 400 studenthybler med godkjent rammetillatelse fra mai 2024, men som ennå ikke er registrert i matrikkelen med det endelige boligtallet. Etterregistrering av boligtall kan føre til at boliger med godkjent rammetillatelse øker.

Dispensasjoner uten påfølgende rammetillatelse

Det er en del boligprosjekt som har fått dispensasjon fra byutviklingsutvalget (og det tidligere bygningsrådet) fra skolekapasitetskravet, men som ennå ikke har søkt om rammetillatelse (se kart E og F, og tabell A i vedlegget). Siden desember har byutviklingsutvalget gitt dispensasjon fra skolekapasitetskravet for 1 200 boliger, hvorav litt under 400 har fått godkjent rammetillatelse per 15. oktober.

Sammen med boliger gitt dispensasjon av bygningsrådet før desember 2025 er det nå totalt 2344 boliger med dispensasjon som ennå ikke har fått rammetillatelse; 955 boliger på Øvre Solberg og Vestre Lund, 497 på Brøset Nord, 200 på Nedre Sjetnan, 162 på Leangen travbane, 129 på Hallsteingård, 116 i Falkenborgvegen 35 (Leangen sentrum øst), 108 på Ranheim Vestre og 177 i mindre dispensasjoner.

Mer detaljert informasjon om boligbygging finnes på kommunens nettside under temaet [boligbygging- og bygningsstatistikk](#). Der kan man også finne tidligere saksframlegg av “orientering om befolkningsutvikling og boligbygging”.

Konsekvenser for skolekapasitet

I en del reguleringsplaner framgår det at søknad om utbyggingstiltak for boliger ikke kan godkjennes før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert. [Skolekapasitetskartet](#) viser skolekapasiteten i ulike deler av kommunen. Kartet forenkler byggesaksbehandlingen for

utbyggere og byggesakskontoret, samtidig som det også kan gi forutsigbarhet i arbeidet med å utarbeide reguleringsplaner. Vurderingen er basert på befolkningsframskrivninger som tar hensyn til forventet elevtallsutvikling i kretsen, samt forventede konsekvenser av boliger som har fått byggetillatelse eller som har fått dispensasjon fra kravet om skolekapasitet.

Befolkningsframskrivingen som ligger til grunn oppdateres en gang i året, men beregningene for ledig skolekapasitet oppdateres forløpende gjennom året etter som byggetillatelser og eventuelle dispensasjoner gis. Kart F i tabellvedlegget viser hvor mange boliger som per 6.11.2025 er inkludert i beregningene fordelt på barneskolekretser. Kartet tar hensyn til situasjonen både på barne- og ungdomsskoletrinnet. Utdypende informasjon om skolekapasitetskartet finnes på [kommunens nettside](#).

Tredje boligsektor

Bestilling

Byråd for byutvikling har etterspurt statistikk på utviklingen av antall boliger i tredje boligsektor, slik at man kan følge med på måloppnåelsen om 100 nye boliger i tredje boligsektor i året i byrådets Leangen-erklæring. Byplankontoret har ikke tidligere laget noen statistikk på tredje boligsektor og denne statistikken blir dermed et nybrottsarbeid. Arbeidet er basert på matrikkelen og det kommunen rapporterer til KOSTRA. Matrikkelen viser i hovedsak dagens situasjon, og det er dermed vanskelig å lage tilbakegående statistikk for å vise tilfanget nye boliger i tredje boligsektor. Utvikling i tredje boligsektor er noe som kan bli rapportert fra og med neste år.

Ideell definisjon

Ifølge “Bakgrunnsnotat I - Rimelige utleieboliger i tredje sektor” til Trondheims “Boligpolitiske plan” fra 2020, kan tredje sektor defineres som boliger som leies ut av ideelle og selvstyrte organisasjoner. Altså at de ikke deler ut overskudd fra driften eller er styrt ovenfra av myndighetene. I Trondheim kan vi tenke oss det gjelder slike organisasjoner som «Studentskipnaden i Trondheim (SiT)», «Boligstiftelsen i Trondheim», «Svartlamon boligstiftelse» og «Trondhjem hospital».

Den første boligsektoren betegner det ordinære og kommersielle boligmarkedet med eie og leie. Den andre boligsektoren betegner de kommunale utleieboligene for vanskeligstilte. Ifølge bakgrunnsnotatet til boligpolitisk plan, kan tredje boligsektor være et alternativ for de som ikke ønsker eller klarer de økonomiske forpliktelsene på det kommersielle eie- og leiemarkedet og som samtidig ikke tilfredsstiller kriteriene for å få en kommunal utleiebolig.

Kommersiell definisjon

I den boligpolitiske diskursen verserer det to forskjellige forståelser av hva “tredje boligsektor” er, en kommersiell og en ikke-kommersiell diskurs. Den ikke-kommersielle er slik som skissert ovenfor. Den kommersielle diskursen rundt tredje boligsektor, er at “tredje boligsektor” er alternative boligkjøpsordninger som skal hjelpe folk fra leiemarkedet til eiemarkedet, for eksempel som leie-til-eie.

I Leangen-erklæringa eksisterer både den kommersielle og den ikke-kommersielle diskursen i formuleringen av målsetningen rundt tredje boligsektor. Eierskapsenheten har laget en oversikt over alternative boligkjøpsordninger (som leie-til-eie) etter forespørsel fra byråd for finans. Her kan nevnes Trondheim kommunes leie-til-eie av kommunale utleieboliger, TOBBs leie-til-eie, boliggaranti og deleie, og OBOS’ bostart og deleie. Per nå foreligger det ikke konkrete tall på hvor mange boliger i året som kjøpes med slike alternative boligkjøpsordninger.

Resultat av undersøkelse av ideell boligutleie

For å regne på hvor mye av Trondheims boligmengde går til ideell boligutleie, har vi utarbeidet en liste på 18 aktører som vi kjenner til at driver med ideell boligutleie, og 4 aktører som driver med ideell studentboligutleie. Boliger eid av disse aktørene regnes som ideelt eide boliger (tredje sektor). I tillegg legges til boligene som kommunen eier på Svartlamon som ideelt eide. Andre boliger eid av kommunen regnes som kommunalt eide boliger (andre sektor). Alle andre boliger regnes som del av den første boligsektoren. Resultatet sees i tabellen nedenfor.

	Antall	Andel (%)
Ideelt eide studentboliger	4 872	4,3
Ideelt eide boliger (ikke leid av kommunen)	1 085	1
<i>Ideelt eide boliger leid av kommunen</i>	767	0,7
Kommunalt eide boliger	2 569	2,3
<i>Privat eide boliger leid av kommunen</i>	185	0,2
<i>Privat eide boliger med kommunal disposisjonsrett</i>	299	0,3
Privat eide studentboliger	1 622	1,4
Privat eide boliger (ikke leid eller disponert av kommunen)	102 015	89,9
Sum	113 414	100

Tabell 2: Boligmengde i Trondheim fordelt på eierskap og leieforhold per 1.1.2025

Kilde: Lokal matrikkel 15.10.2025, kommunalt eide boliger og boliger disponert av kommunen (i kursiv) hentet fra KOSTRA-tabell 12008.

Ideelle eier 6 724 boliger, som er 6 prosent av alle boliger. Mesteparten er studentboliger (4,3 prosent) hvorav nesten alle er eid av Studentskipnaden i Trondheim (SiT). Akkurat nå bygger SiT 725 boliger på Nardo, planlagt ferdig i 2027. Dette ene prosjektet står for nok boliger til å dekke Leangen-erklæringens mål om 100 ekstra boliger i tredje boligsektor i året for perioden 2024-2027. SiT arbeider også med en reguleringsplan for ytterligere 620 boliger til på Moholt.

Hvis man ser vekk fra studentboliger, eier ideelle 1 852 boliger (1,7 prosent). Her er største aktør Boligstiftelsen i Trondheim. Boligstiftelsen eier nesten 50 prosent av de ideelle boligene, men er dypt forbundet med Trondheim kommune. Boligstiftelsen leier ut over 80 prosent av boligene til Trondheim kommune, og over 90 prosent av boligene kommunen leier fra ideelle kommer fra boligstiftelsen.

Kommunen eier 2 569 boliger (2,3 prosent), men disponerer enda flere (3 820 boliger, 3,4 prosent). Kommunen leier 767 boliger fra ideelle, leier 185 boliger fra private og har disposisjonsrett for 299 privat eide boliger. Hovedparten av de private boligene kommunen leier, er boliger som kommunen solgte til Trondheim kommunale pensjonskasse (TKP) i 2018.

Kommunen har disposisjonsrett for 299 boliger. Dette er i hovedsak beboereide og prisregulerte omsorgsboliger som kommunen bestemmer hvem som kan kjøpe (disposisjonsrett/tilvisningsplikt). Kommunens tilvisningsplikt og prisregulering er vilkår basert på at Husbanken har gitt investeringstilskudd til anskaffelse av boligene.

Til sammen står kommunalt disponert boliger, ideelt eide boliger, og studentboliger for en tidel av boligene i Trondheim. Hvor mange boliger som er eid av ideelle, kommer an på hvor mange som inkluderes i listen av ideelle utleiere. Listen over ideelle utleiere kan man finne i vedlegget til fagnotatet.

3. Økonomiske konsekvenser

Befolkningsvekst og demografiske endringer påvirker kommunens inntekter og utgifter. Boligbygging påvirker fordeling av befolkningsvekst. Kommunen tar hensyn til forventet utvikling i det årlige arbeidet med handlings- og økonomiplan og annet overordnet planarbeid.

4. Byplankontorets oppsummering

Selv med et høyt antall bosatte flyktninger siden 2022, er befolkningsveksten i Trondheim lavere enn tidligere. Et lavt fødselsoverskudd og mindre netto tilflytting har ført til en lavere folketilvekst i Trondheim. I kommunens befolkningsframskriving forventes nedgangen i befolkningsveksten å fortsette.

I forhold til den fallende befolkningsveksten holdt boligbyggingen seg oppe på et høyt nivå fram

til i år. Hittil i år har det blitt tatt i bruk et lavt antall boliger, selv om flere boliger enn før er under bygging. Dette kan tyde på at man bruker lengre tid til å selge og ferdigstille boligprosjekter enn tidligere, eller at noen av boligprosjektene som er igangsatt ikke vil bli ferdigstilt. Antall boliger gitt rammetillatelse, men ikke igangsatt, er også på et høyt nivå. Det vil si at det er mange gryteklare boligprosjekt som kan settes i gang når etterspørselen er der. Til sammen tyder dette på at det er tilrettelagt for høy boligbygging framover, selv med en lavere ferdigstilling av boliger i år.

Vedlegg:

- 1 Vedlegg: Orientering om befolkningsutvikling og boligbygging, høst 2025