



Fagnotat

Vår ref.
2023/27264

Vår dato
30.03.2026

Til:	Kommunaldirektør byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Orientering om befolkningsutvikling og boligbygging, våren 2026

1. Hva notatet gjelder

Det tidligere 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.

Byplankontoret fremmer denne saken for byrådet for å redegjøre om:

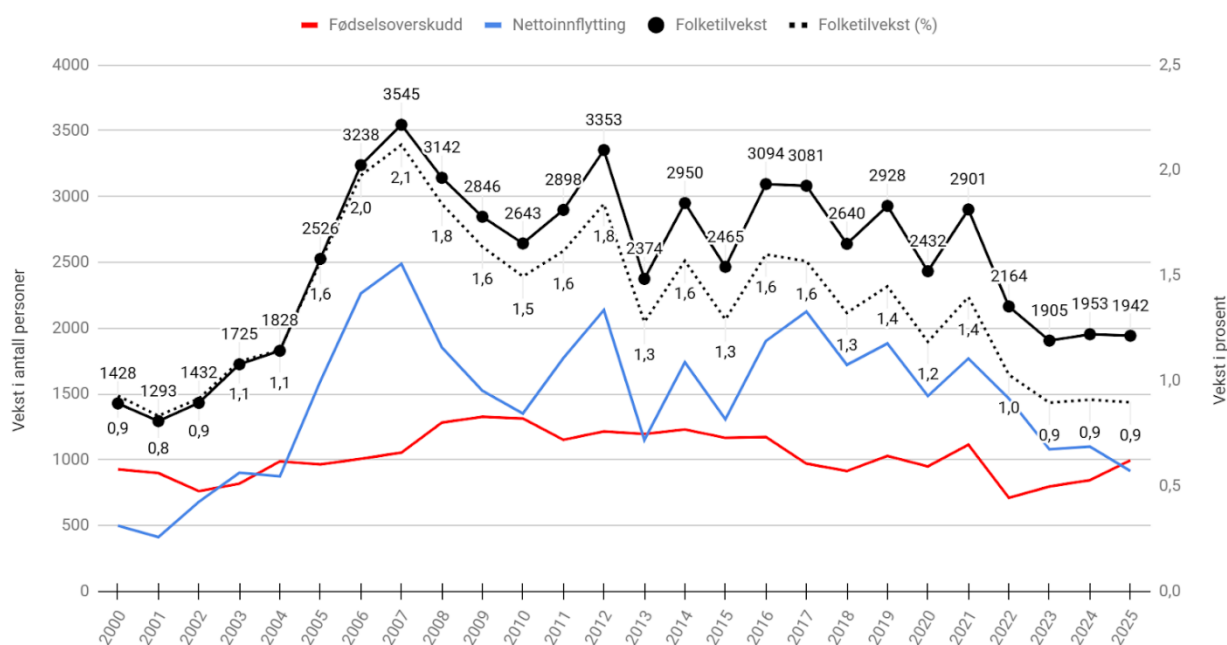
- Befolkningsendringer i 2025
- Forventet befolkningsutvikling de kommende årene
- Boligbygging i 2025
- Boligreserve 1.1.2026
- Tredje boligsektor 1.1.2026

Førrige orientering ble gitt byrådet 08.01.2026 i sak BS 18/2026 “Orientering om befolkningsutvikling og boligbygging, høsten 2025”.

2. Befolkningsutvikling og boligbygging i Trondheim kommune i 2025

Befolkningsutviklingen i 2025

Trondheims befolkning har vokst med rundt 1 900 personer i 2025, eller 0,9 prosent. Det er tredje året at Trondheim har vokst med rundt 1 900 personer og 0,9 prosent. 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). Fallende nettoutflytting de siste tre årene, samt et lavt fødselsoverskudd (fødte minus døde) i 2023 og 2024, har ført til at befolkningsveksten er lavere enn på lenge (se figur 1 nedenfor). I 2025 førte faktisk fødselsoverskuddet (995 personer) til mer befolkningsvekst enn nettoutflytting til Trondheim (914). Vi må tilbake til 2013 for å se noe lignende.



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

Kilde: Statistisk sentralbyrå. Tabell 06913 og Tabell 01222.

Nettoutflytting 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 de bosettes i Trondheim eller ikke.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<i>Fødte</i>	2 392	2 291	2 155	2 292	2 114	2 362	2 149	2 123	2 184	2 325
<i>Døde</i>	1 219	1 322	1 237	1 261	1 166	1 247	1 437	1 327	1 339	1 330
Fødselsoverskudd	1 173	969	918	1 031	948	1 115	712	796	845	995
<i>Innvandring</i>	2 637	2 831	2 676	2 783	1 886	3 051	3 372	2 924	2 332	2 214
<i>Utvandring</i>	1 659	1 444	1 394	1 275	1 233	1 829	1 615	1 791	1 627	1 478
Nettoinnvandring	978	1 387	1 282	1 508	653	1 222	1 757	1 133	705	736
<i>Innenlandsk innflytting</i>	9 307	9 574	9 152	9 454	9 970	10 890	9 565	9 668	9 462	9 513
<i>Innenlandsk utflytting</i>	8 380	8 837	8 710	9 074	9 153	10 335	9 766	9 693	9 053	9 335
Netto innenlandsk flytting	927	737	442	380	817	555	-201	-25	409	178
<i>Innflytting, totalt</i>	11 944	12 405	11 828	12 237	11 856	13 941	12 937	12 592	11 794	11 727
<i>Utflytting, totalt</i>	10 039	10 281	10 104	10 349	10 386	12 164	11 381	11 484	10 680	10 813
Nettoflytting, totalt	1 905	2 124	1 724	1 888	1 470	1 777	1 556	1 108	1 114	914
Befolkningsvekst	3 094	3 081	2 640	2 928	2 432	2 901	2 164	1 905	1 953	1 942
Folkemengde ved utgangen av året	196 514	199 595	202 235	205 163	207 595	210 496	212 660	214 565	216 518	218 460
Prosentvis vekst	1,60	1,57	1,32	1,45	1,19	1,40	1,03	0,90	0,91	0,90

Tabell 1: Folkemengdens bevegelser 2016-2025, Kilde: Statistisk sentralbyrå. Tabell 01222.

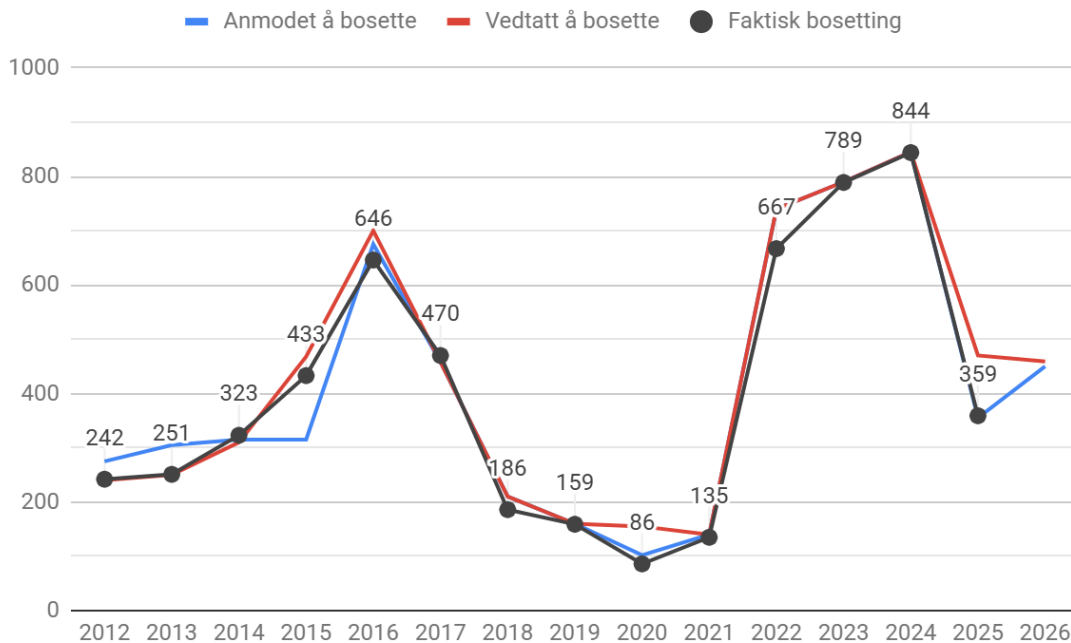
Det kan være noe avvik mellom folkemengdens bevegelser i løpet av året og samlet befolkningsvekst.

Fødselsoverskuddet 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.

Bosetting av flyktninger

Trondheim har hatt en rekordhøy bosetting av flyktninger de siste 4 årene (667 i 2022, og 789 i 2023, 844 i 2024, 359 i 2025). I år har Trondheim vedtatt å bosette 450 flyktninger til. Bosetting av flyktninger holder seg dermed på et relativt høyt nivå historisk sett (se figur 2 nedenfor). Bosatte ukrainere i Trondheim har økt fra under 300 personer i 2022 til 2 172 i 2026. De er nå den nest største innvandrerguppen i Trondheim etter personer fra Polen (2 944). Uten bosetting av flyktninger hadde befolkningsveksten i Trondheim vært enda lavere.



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

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

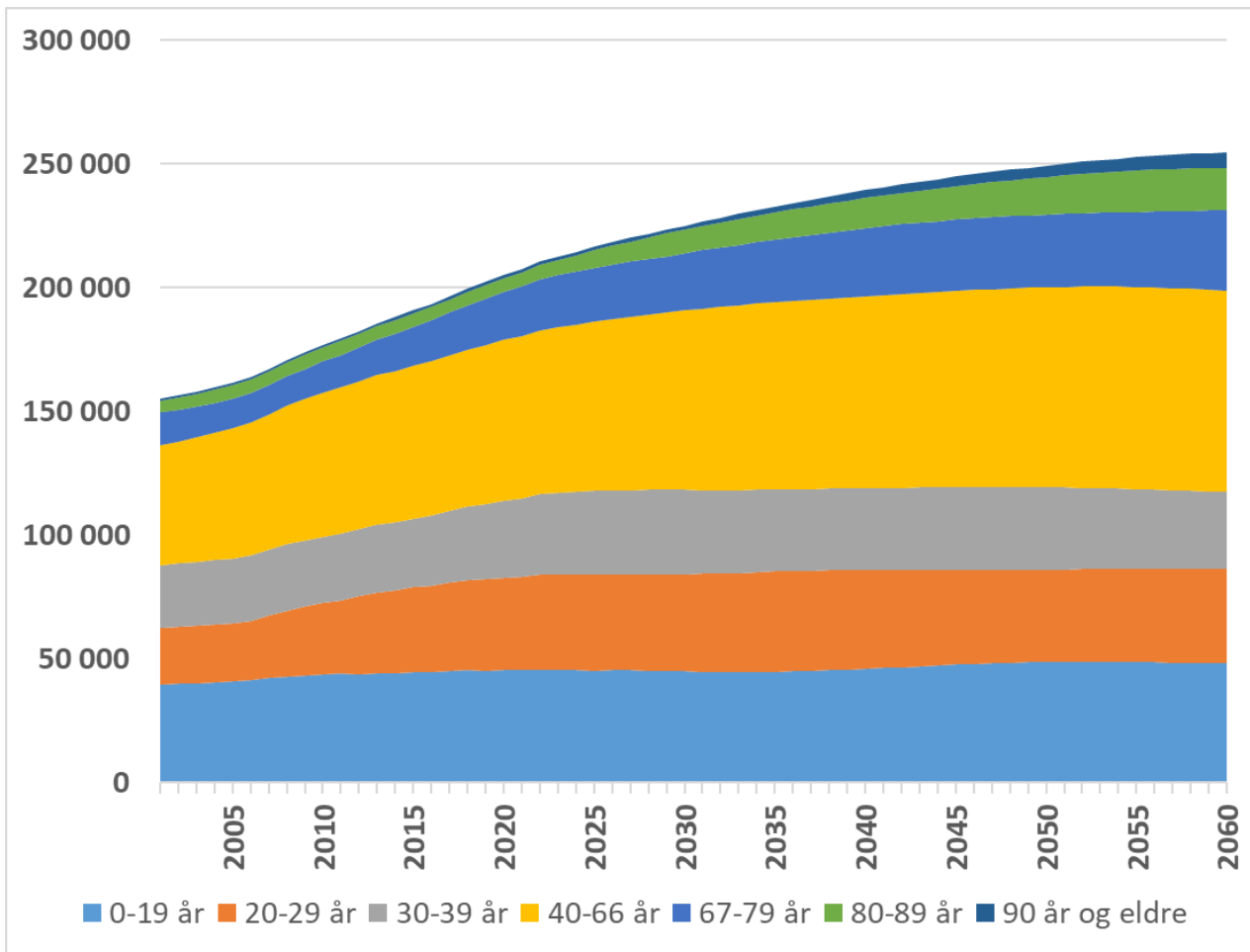
Obs! IMDI nedjusterte sin anmodning om bosetting fra 470 til 355 i juni 2025, dermed er anmodningstallet i 2025 lavere enn det kommunen har vedtatt.

Befolkningsveksten de kommende årene

Statistisk sentralbyrå (SSB) utarbeider befolkningsframskrivninger for hele Norge og for alle norske kommuner annethvert år. Trondheim kommune utarbeider på grunnlag av disse egne framskrivninger med Kompas-modellen på et lavere geografisk nivå (skolekretser) for kommunens planleggingsbehov. Disse oppdateres årlig og blir utarbeidet i løpet av høsten. Arbeidet med framskrivninger er beskrevet i fagnotat til byrådet (BS 0057/25 og BS 0228/25). Resultatene fra framskrivingen høsten 2025 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 korrigerede framskrivingen som har blitt lagt til grunn i handlings- og økonomiplanarbeidet de siste årene. SSB vil publisere nye nasjonale og regionale befolkningsframskrivninger i juni 2026.

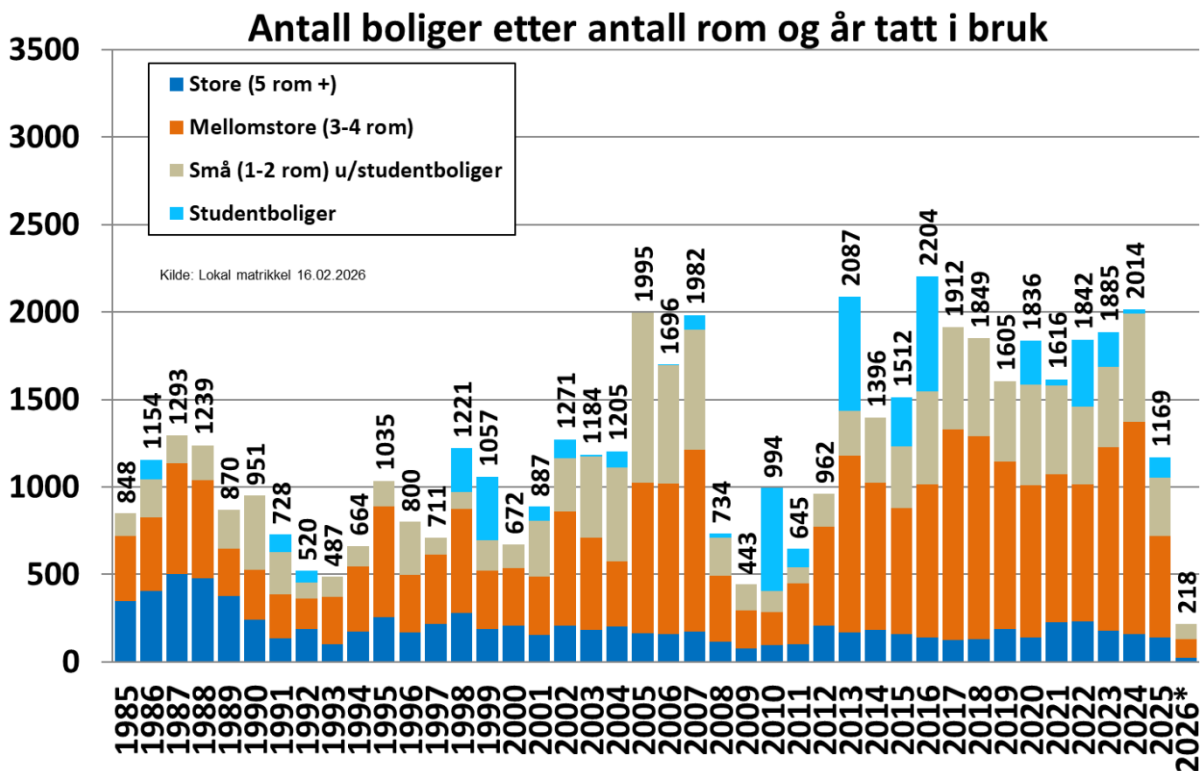
Framskrivningene viser at veksten framover vil bli lavere. Den vil trolig fortsatt variere fra år til år, men de langsiktige utsiktene går i retning av lavere vekst. Dette skyldes at en aldrende befolkning vil føre til flere døde per år. Aldring vil også bidra til mindre innflytting etter hvert. Det er først og fremst unge personer 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. De siste 20 årene har det vært en sterk vekst i antall personer under 30 år i Trondheim. Framover forventes det at veksten først og fremst vil være i aldersgruppene over 40 år. Se figur nedenfor.



Figur 3: Folkemengden i Trondheim etter aldersgrupper. Statistikk 2001-2025. Prognose 2026-2050
 Kilder: Statistisk sentralbyrå og befolkningsprognose for Trondheimsregionen TR2025M.

Boligbygging

En bolig regnes som tatt i bruk dersom det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I figuren nedenfor vises boliger tatt i bruk per år. I fjor ble det tatt i bruk 1 169 boliger. Det er betydelig lavere enn de siste årene, og det laveste siden 2012. I fjor ble det ferdigstilt flest nye boliger i barneskolekretsene Strindheim (216), Lilleby (181) og Ila (141). Se tabell A i vedlegget.



Figur 4: Antall boliger tatt i bruk etter år og antall rom. Kilde: Lokal matrikkel 16.02.2026

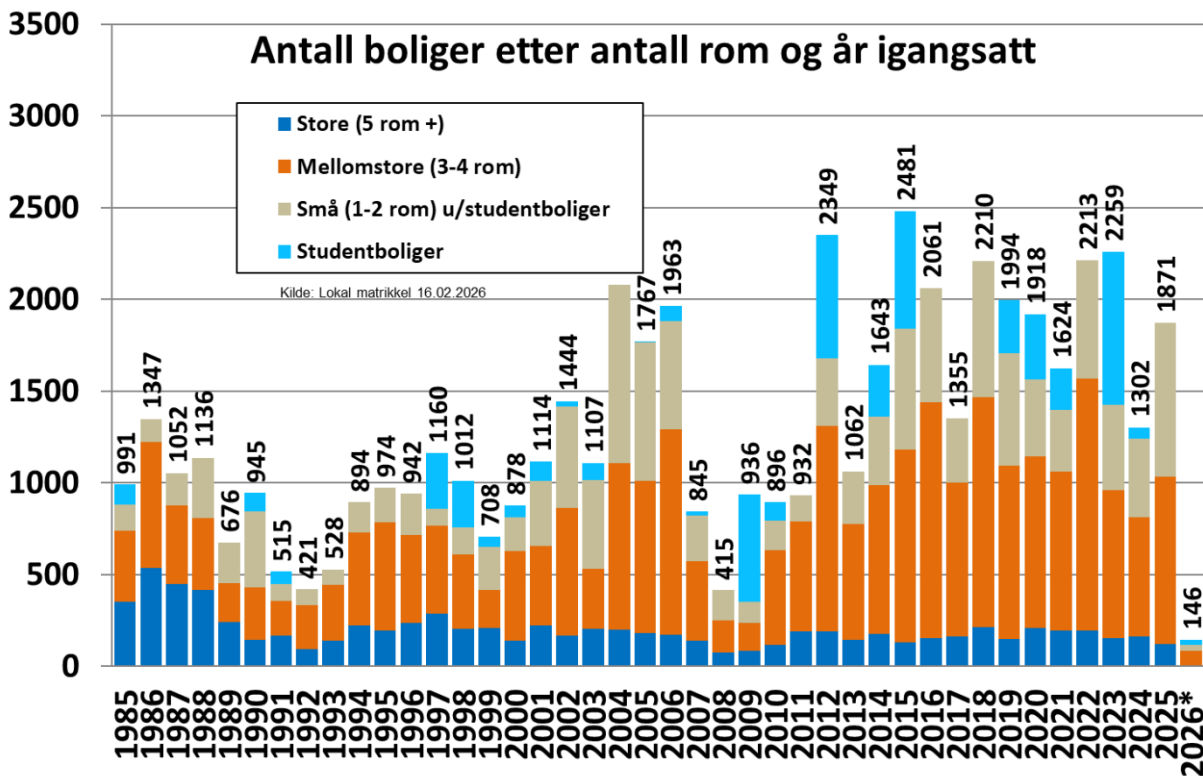
*Hittil i år per matrikkelen 16.02.2026.

Igangsettingstillatelser / boliger under bygging

Antall igangsettingstillatelser gir en indikasjon på hvor mange boliger som vil bli bygd framover. I fjor ble det igangsatt 1 871 boliger (se figuren nedenfor), som er rundt snittet for de foregående fem årene (2020-2024: 1863 boliger i snitt).

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 1.1.2021 er det gitt igangsettingstillatelser for 3 735 boliger som ennå ikke er tatt i bruk (se tabell A i vedlegget). 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 tilfanget av nye boliger vil være lav de neste årene.

Det er flest igangsatte boliger som ennå ikke er ferdigstilt i barneskolekretsene Nardo (906, hvorav 724 er studentboliger), Strindheim (460), Lade (328), Ila (295), Ranheim (241) og Brundalen (226) (se tabell A i vedlegget).



Figur 5: Antall boliger igangsatt (gitt igangsettingstillatelse) etter år og antall rom.
 *Hittil i år per matrikkelen 16.02.2026. Kilde: Lokal matrikkel 16.02.2026

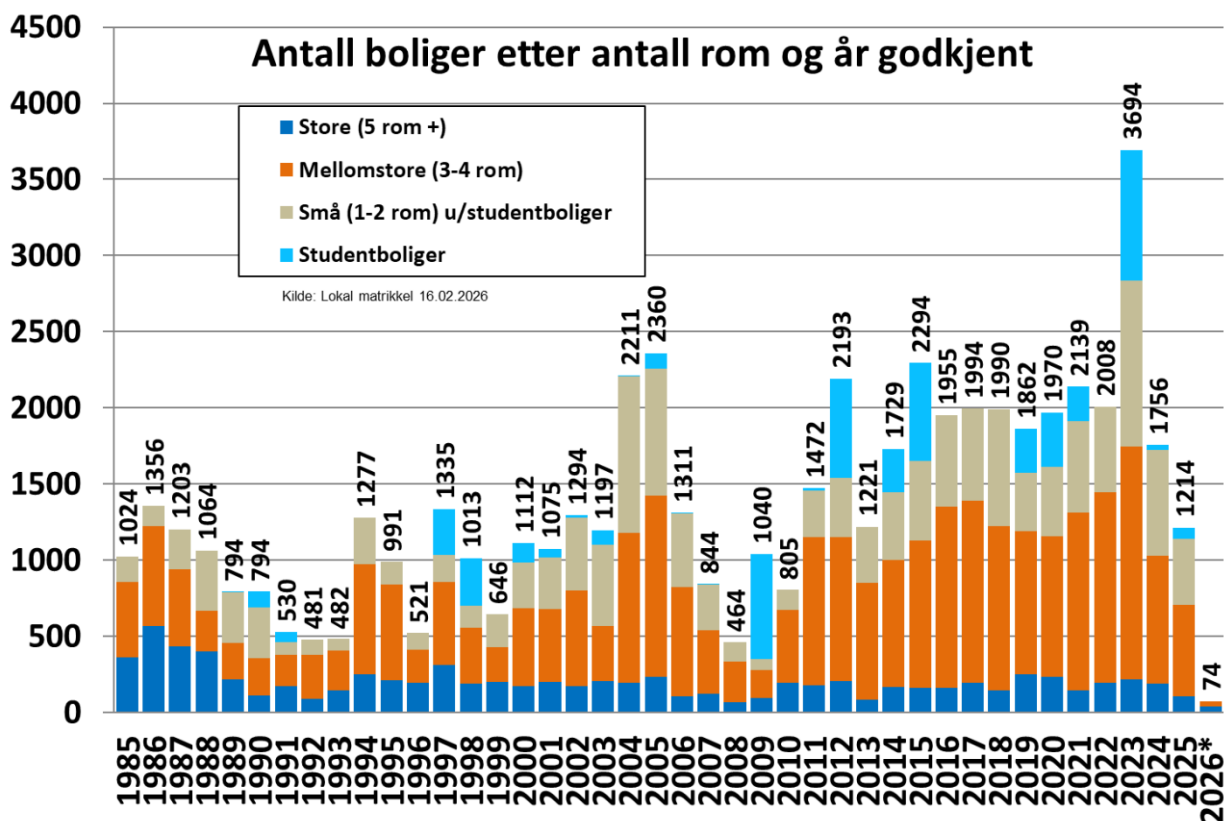
Rammetillatelser

Før man søker om igangsettingstillatelse må man først få en rammetillatelse. For rammetillatelser (figur 6) er det gitt tillatelse til 1 214 nye boliger i 2025. Dette er relativt lavt, men det kommer etter at det ble gitt rammetillatelser for rekordhøye 3 694 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 skjer ingen fysiske tiltak. Siden 1.1.2023 er det gitt rammetillatelser for 2 156 boliger som ennå ikke er igangsatt. Det tilsvarer litt over ett 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 litt høyere “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 Lilleby (292), Kattem (232), Stabbursmoen (186), Eberg (155), Brundalen (155) og Steindal (150) (se tabell A i vedlegget).

Antall boliger med godkjente rammetillatelser er erfaringsvis noe lavere i matrikkelen enn hva det er i realiteten. Noen prosjekt har ikke fastsatt endelig boligstall ved rammetillatelse. I Nardovegen 10 er det et byggeprosjekt på rundt 400 studenthybler med godkjent rammetillatelse fra mai 2024. Siden det fortsatt er noe åpent for hvor mange boliger prosjektet endelig vil få, er det registrert med kun én bolig i matrikkelen.



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

*Hittil i år per matrikkelen 16.02.2026. Kilde: Lokal matrikkel 16.02.2026

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”.

Boligreserve i de største byene i Norge

En kommunes boligreserve (eller “byggeklar planreserve til boligformål”) henviser til antallet boliger som kommunen har i vedtatte reguleringsplaner, og som det ennå ikke er søkt om igangsettingstillatelse for¹. Beregning av planreserve av boliger er sett på som viktig for bedre å kunne vurdere om kommunene legger til rette for “tilstrekkelig boligbygging” i sine planer (pbl. §3-1d²).

Byrådet har en målsetning om å legge til rette for bygging av 1 800 boliger i året. Det er ca. like mange boliger som det igangsettes i året det siste tiåret (2016-2025). Boligreserven på 14 400 boliger i Trondheim kan dekke behovet for igangsatte boliger i 8 år. I tillegg kommer de 3 750 boligene som allerede er igangsatt, men ikke tatt i bruk (altså under bygging). I Trondheim betegnes summen av boligreserven og boliger under bygging som “boligpotensial”.

Boligpotensialet for Trondheim er dermed 18 150 boliger, eller rundt 10 års boligbygging med samme utbyggingstakt som snittet av de siste 10 årene.

	Oslo	Stavanger og Sandnes	Bergen	Trondheim
Befolkning 1.1.2026	728 714	237 454	294 860	218 460
Boligmengde 1.1.2026	357 673	105 341	148 209	115 290
Antall boliger tatt i bruk 2016-2025. Gjennomsnitt per år	3 016	1 049	1 283	1 728
Antall boliger igangsatt 2016-2025. Gjennomsnitt per år	2 987	1 165	1 236	1 819
Boligreserve januar 2026	13 300	12 000	4 300	14 400
Boligreserve som andel av boligmengde.	3,7	11,4	2,9	12,5
Boligreserve som antall år med boliger igangsatt	4,5	10,3	3,5	7,9

Tabell 2: Boligreserve i de fire største storbykommunene* i Norge

*Unntatt at Stavanger og Sandnes er slått sammen

Kilde: Befolkning og boligantall er hentet fra Statistisk sentralbyrå, boligreserve fra de respektive kommunene.

Inkludert i planreserven er detaljplaner og områdeplaner uten krav om detaljregulering, unntatt i Stavanger og Sandnes, som kun har detaljplaner.

I tabell 4 ovenfor kan man se at Oslo har en befolkning og boligmengde som er over tre ganger større enn Trondheim, men boligreserven til Trondheim er større enn Oslo sin. Boligreserven i Trondheim kan øke boligmengden i byen med 13 prosent, Stavanger og Sandnes 11 prosent, mens i Bergen og Oslo kan reserven kun øke boligmengden med 3-4 prosent. Trondheims boligreserve kan forsyne Trondheim med nesten 8 år med boligbygging, Stavanger og Sandnes 10 år, mens reserven i Bergen og Oslo kan forsyne sine byer med 3,5-4,5 år med boligbygging. I forhold til Oslo og Bergen har dermed Trondheim, Stavanger og Sandnes en relativt stor byggeklar boligreserve.

¹ “Beregning av planreserve til boligformål i kommunene - veiledning” https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/fagtema/planreserve_boligformal/id3075493/

² <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71/§3-1>

En for lav boligreserve kan være et problem ved at det blir for lite konkurranse mellom boligfelt og mindre boligbygging enn ønskelig, mens en for høy boligreserve kan føre til problemer som kapasitetsutfordringer på sosial eller teknisk infrastruktur. Etter storstilt boligutbygging i flere deler av kommunen, har Trondheim nå kapasitetsutfordringer i mange skolekretser på samme tid. Dette kan føre til at flere av planene i boligreserven forblir urealisert og til slutt utdatert. Når det blir vedtatt flere detaljplaner og boligreserven øker, øker også risikoen for at noen planer kan møte denne skjebnen.

Konsekvenser for skolekapasitet

I en del reguleringsplaner framgår det at søknad om utbyggingstiltak for boliger ikke kan godkjennes før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert. Kart A i vedlegget og [Skolekapasitetskartet](#) på kommunens nettside viser hvordan skolekapasiteten i ulike deler av kommunen antas å bli i framtiden. 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.

Befolkningsframskrivningen som ligger til grunn oppdateres en gang i året, men beregningene for ledig skolekapasitet oppdateres fortløpende gjennom året etter som byggetillatelser og eventuelle dispensasjoner gis. Skolekapasitetskartet tar hensyn til situasjonen både på barne- og ungdomsskoletrinnet. Utdypende informasjon om skolekapasitetskartet finnes på kommunens nettside (<https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/kart/temakart/>).

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, jamfør byrådets Leangen-erklæring. Statistikken nedenfor definerer tredje boligsektor som ideell boligutleie, i motsetning til privat eie- og utleie (første boligsektor) og kommunal utleie (andre boligsektor). Arbeidet er basert på matrikkelen og det kommunen rapporterer til KOSTRA.

Resultat av undersøkelse av ideell boligutleie

For å anslå hvor mye av Trondheims boligmengde går til ideell boligutleie, har vi utarbeidet en liste på 18 aktører som 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.

	Boligmengde		Endring		Andel (%)	
	1.1.2025	1.1.2026	i antall	i prosent	1.1.2025	1.1.2026
Ideelt eide studentboliger	4 872	4 971	99	2,0	4,3	4,3
Ideelt eide boliger (ikke leid av kommunen)	1 085	1 086	1	0,1	1,0	0,9
<i>Ideelt eide boliger leid av kommunen</i>	<i>767</i>	<i>766</i>	<i>- 1</i>	<i>- 0,1</i>	<i>0,7</i>	<i>0,7</i>
Kommunalt eide boliger	2 569	2 501	- 68	- 2,6	2,3	2,2
<i>Privat eide boliger leid av kommunen</i>	<i>185</i>	<i>183</i>	<i>- 2</i>	<i>- 1,1</i>	<i>0,2</i>	<i>0,2</i>
<i>Privat eide boliger med kommunal disposisjonsrett</i>	<i>299</i>	<i>267</i>	<i>- 32</i>	<i>- 10,7</i>	<i>0,3</i>	<i>0,2</i>
Privat eide studentboliger	1 622	1 622	0	0,0	1,4	1,4
Privat eide boliger (ikke leid er disponert av kommunen)	102 015	102 987	972	1,0	89,9	90,0
Sum	113 414	114 383	969	0,9	100,0	100,0

Tabell 3: Boligmengde i Trondheim fordelt på eierskap og leieforhold per 1.1.2025 og 1.1.2026

Kilde: Lokal matrikkel, 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). Økningen på 99 boliger i ideelt utleide studentboliger i fjor kommer hovedsakelig fra at det ble tatt i bruk 108 studentboliger i Klostergata 56 (SiT). Kjøp, salg, bygningsendringer og rivninger av andre studentboliger kan forklare hvorfor økningen ble på 99 boliger og ikke 108. Bygningsendringer og rivning av boliger kan også forklare hvorfor endringen i boligmengden (969) er lavere enn antallet boliger tatt i bruk i 2025 (1169). Akkurat nå bygger SiT 724 boliger på Nardo, planlagt ferdig i 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 2 500 boliger (2,2 prosent), men disponerer enda flere (3 717 boliger, 3,2 prosent). Kommunen leier 766 boliger fra ideelle, leier 183 boliger fra private og har disposisjonsrett for 267 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 267 boliger. Dette er i hovedsak beboeide 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 utleiery. Listen over ideelle utleiery 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 fortsatt befolkningsveksten i Trondheim lavere enn tidligere. Et lavt fødselsoverskudd og mindre netto tilflytting har ført til en lavere folketilvekst i Trondheim de siste årene. 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 fjor. I 2025 ble det 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 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. I tillegg har Trondheim en relativt stor boligreserve. 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 fjor.