



Fagnotat

Vår ref.
2023/27264

Vår dato
12.06.2025

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

Orientering om befolkningsutvikling og boligbygging, våren 2025

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 dette temaet to ganger per år.

Byplankontoret fremmer denne saken for byrådet for å redegjøre om:

- Oppdatert befolkningsstatistikk for året 2024
- Befolkningsprognose til handlings- og økonomiplan 2026-2029
- Oppdatert statistikk over boligbyggingen året 2024
- Oppdatert planreserve av boliger

Forrige orientering ble gitt byrådet 30.1.2025 i sak BS 0057/25 "Orientering om befolkningsutvikling og boligbygging, høst 2024".

2. Befolkningsutvikling og boligbygging i Trondheim kommune per våren 2025

Befolkningsutviklingen i 2024

Trondheims befolkning vokste med 1 953 personer i 2024 (0,9 prosent). Gjennomsnittlig befolkningsvekst de siste tre årene har vært rundt 2 000 personer i året (eller 0,9 prosent i året). Sammenligner man befolkningsveksten med 2015-2021, så var den omtrent 2 800 personer i året (eller 1,4 prosent i året). Befolkningsveksten er dermed betraktelig lavere enn den har vært.

Vi må tilbake til 2004 for å se en lavere vekst i antall personer (1 826), og tilbake til 2001 for å se like lav vekst i prosent (0,8). Et lavt fødselsoverskudd og mindre netto tilflytting har ført til at befolkningsveksten er lavere enn på lenge.

Folketilveksten hittil i år har også vært lav. Befolkningen i Trondheim økte med 371 personer i første kvartal slik at folketallet ved utgangen av kvartalet var 216 889 personer. Vi må tilbake til første kvartal 2001 for å se like lav vekst i antall personer.

Trondheim har hatt en rekordhøy bosetting av flyktninger de siste 3 årene (667 i 2022, og 789 i 2023, og 844 i 2024). I år har kommunen vedtatt å bosette 470 flyktninger, hvorav 183 allerede er bosatt per 23. mai 2025. Bosatte ukrainere i Trondheim har økt fra under 300 personer i 2022 til nesten 2 000 i 2025. De er nå den nest største innvandrerguppen i Trondheim etter personer fra Polen (2 900). Uten bosetting av flyktninger hadde befolkningsveksten i Trondheim vært enda lavere.

Tabell 1: Folkemengdens bevegelser 2015-2024

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Fødte</i>	2 380	2 392	2 291	2 155	2 292	2 114	2 362	2 149	2 123	2 184
<i>Døde</i>	1 216	1 219	1 322	1 237	1 261	1 166	1 247	1 437	1 327	1 339
Fødselsoverskudd	1 164	1 173	969	918	1 031	948	1 115	712	796	845
<i>Innvandring</i>	2 624	2 637	2 831	2 676	2 783	1 886	3 051	3 372	2 924	2 332
<i>Utvandring</i>	1 776	1 659	1 444	1 394	1 275	1 233	1 829	1 615	1 791	1 627
Nettoinnvandring	848	978	1 387	1 282	1 508	653	1 222	1 757	1 133	705
<i>Innenlandsk innflytting</i>	9 215	9 307	9 574	9 152	9 454	9 970	10 890	9 565	9 668	9 462
<i>Innenlandsk utflytting</i>	8 756	8 380	8 837	8 710	9 074	9 153	10 335	9 766	9 693	9 053
Netto innenlandsk flytting	459	927	737	442	380	817	555	-201	-25	409
<i>Innflytting, totalt</i>	11 839	11 944	12 405	11 828	12 237	11 856	13 941	12 937	12 592	11 794
<i>Utflytting, totalt</i>	10 532	10 039	10 281	10 104	10 349	10 386	12 164	11 381	11 484	10 680
Nettoflytting, totalt	1 307	1 905	2 124	1 724	1 888	1 470	1 777	1 556	1 108	1 114
Befolkningsvekst	2 465	3 094	3 081	2 640	2 928	2 432	2 901	2 164	1 905	1 953
Folkemengde ved utgangen av året	193 420	196 514	199 595	202 235	205 163	207 595	210 496	212 660	214 565	216 518
Prosentvis vekst	1,29	1,60	1,57	1,32	1,45	1,19	1,40	1,03	0,90	0,91

Det kan være noe avvik mellom folkemengdens bevegelser i løpet av året og samlet befolkningsvekst. Kilde: Statistisk sentralbyrå. Tabell 01222.

Nettoflytting de siste to årene har vært på sitt laveste nivå på 20 år. I 2024 var det særlig nettoinnvandringen som var lavere enn tidligere, mens netto innenlandsk flytting har økt, slik at nettoflytting totalt sett var den samme som i 2023. Bosetting av flyktninger i Trondheim kan være registrert både som innvandring eller innenlandsk flytting, alt ettersom om flyktningen først blir registrert i en annen kommune før de bosettes i Trondheim eller ikke.

Fødselsoverskuddet (fødte minus døde) har vært lavt de siste tre årene (712 i 2022, 796 i 2023, 845 i 2024). Dette skyldes både et lavt antall fødte og flere dødsfall enn tidligere. En økning i antall døde framover er forventet, ettersom antallet eldre øker. Til gjengjeld er det lave antall fødte også forventet å øke framover. Se neste kapittel for mer om framskriving av fødte.

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

Befolkningsprognose til handlings- og økonomiplan 2026-2029

Trondheim kommunes arbeid med befolkningsframskrivninger er en kontinuerlig prosess der man hele tiden tar inn ny kunnskap om forventet utvikling og statistikk over den siste tids utvikling. Arbeidet utføres av et fagmiljø ved byplankontoret. Statistisk sentralbyrås befolkningsframskrivninger er en av flere viktige referanser i arbeidet. Nye framskrivninger for Trondheim ferdigstilles normalt på høsten og i 2024 ble det utarbeidet tre alternativer som gjenspeilte forutsetningene fra SSBs middel, høy- og lavalternativer. Bakgrunn og befolkningsvekst i disse framskrivingene ble beskrevet i tidligere fagnotat til byrådet (BS 0057/25). Framskrivningene blir utarbeidet for plansoner som tilsvarer skolekretser eller deler av skolekretser og viser antall personer etter kjønn og alder.

Resultatene for middelprognosen blir korrigert på nyåret med faktisk folketall per 1.1. etter at statistikk for dette foreligger. Dette gjør det mulig å rette opp i eventuelle avvik i utgangsnivået og dermed får prognosen et mer relevant og oppdatert utgangspunkt. I tillegg er det mulig å justere enkelte forutsetninger som for eksempel samlet fruktbarhetstall som er viktig for beregningen av antall fødte. Det er denne korrigerte prognosen som har blitt lagt til grunn i handlings- og økonomiplanarbeidet de siste årene.

De viktigste forutsetningene som påvirker befolkningsveksten for kommunen som helhet er flytteoverskudd, fruktbarhet og levealdersutvikling. SSBs middelalternativ (SSB MMMM) er i hovedsak lagt til grunn for disse forutsetningene. Fruktbarheten er satt noe lavere enn i SSBs framskriving, som følge av lave observerte fødtetall. I forutsetningene øker fruktbarheten noe i perioden 2027-35. Begrunnelsen for dette er at dagens lave nivå til en viss grad er forbigående på grunn av at mange har utsatt det å få barn. Når noen etter hvert likevel får barn, vil dette merkes som en økning i samlet fruktbarhetstall¹. Det er likevel ikke ventet at det framtidige nivået vil bli like høyt som det har vært tidligere fordi mange får barn senere i livet, færre får mer enn to barn og det er flere enn før som ikke får barn. Levealdersutvikling fra SSB er benyttet uendret.

Tabell 2 viser forventet utvikling for Trondheim befolkning inndelt i aldersgrupper med de

¹Samlet fruktbarhetstall (SFT) er et mål på samlet fruktbarhet i befolkningen. SFT viser antall barn hver kvinne (15-49 år) kommer til å få i løpet av livet under forutsetning av at fruktbarhetsmønsteret i perioden ikke endres og at dødsfall ikke forekommer. SFT i 2024 var 1,44 i Norge og 1,28 i Trondheim.

forutsetningene som er lagt til grunn i prognosen. Veksten er størst blant de eldste aldersgruppene fra 80 år og eldre. Veksten er også betydelig i aldersgrupper mellom 40 og 69 år. Aldersgruppene mellom 6 og 19 år er ventet å bli lavere de kommende årene. Veksten i personer 0 år og 1-5 år skyldes forutsetningen om svakt økende fruktbarhet fra 2027.

Utviklingen blant personer over 40 er ventet å være relativt sikker fordi personer i disse aldersgruppene sjeldnere flytter ut og inn av kommunen, og fordi sannsynligheten for å dø for ulike aldersgrupper endrer seg lite fra år til år. Usikkerheten er størst for unge voksne mellom 19-25 år som er aldersgruppen der flest personer flytter, og for små barn. Fruktbarhetsraten har endret seg mye de siste årene og det er stor usikkerhet for hvor mange barn som vil bli født allerede i 2025. Dette vil gradvis føre til at usikkerheten i antall barn 1-5 år vil øke og etter 6 år også for skolebarn. Antall barn i barneskolen har lav usikkerhet de første 6 årene og for ungdomsskolen de første 13 årene.

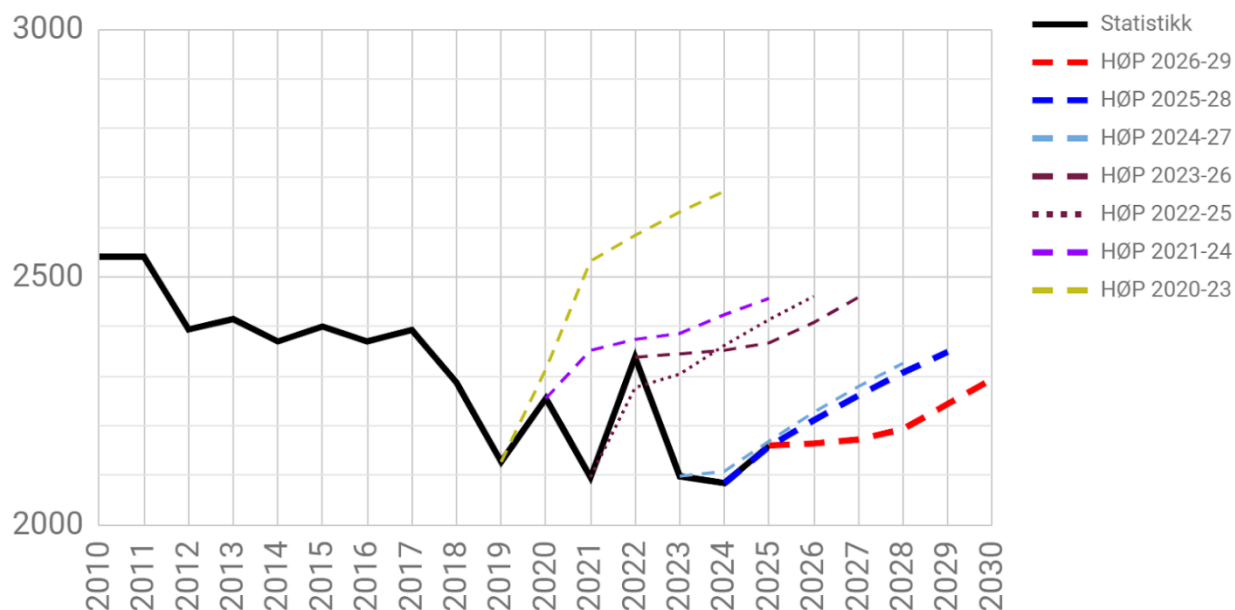
Tabell 2: Framskrevet folkemengde per 1.1. for Trondheim 2025-2035. Aldersgrupper²

Aldersgruppe	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
0 år	2 160	2 164	2 172	2 193	2 244	2 294	2 345	2 392	2 437	2 482	2 529
1-5 år	10 468	10 415	10 465	10 377	10 482	10 677	10 803	10 966	11 160	11 374	11 578
6-12 år	15 562	15 398	15 119	15 016	14 789	14 503	14 462	14 509	14 484	14 562	14 550
13-15 år	7 264	7 147	7 013	6 968	6 923	6 901	6 765	6 573	6 427	6 324	6 435
16-19 år	9 823	10 159	10 308	10 323	10 304	10 192	10 029	9 943	9 916	9 752	9 528
20-29 år	38 653	38 632	38 601	38 638	38 604	38 852	39 040	39 118	39 302	39 529	39 653
30-39 år	33 935	34 127	34 517	34 720	34 900	34 908	34 852	34 807	34 588	34 360	34 239
40-49 år	27 376	27 773	28 125	28 609	29 132	29 716	30 301	30 819	31 276	31 680	31 972
50-59 år	26 085	26 131	26 125	26 148	26 063	26 013	26 093	26 192	26 367	26 436	26 584
60-69 år	20 766	21 174	21 559	21 780	22 260	22 713	23 204	23 617	23 920	24 224	24 465
70-79 år	15 923	16 156	16 309	16 567	16 784	17 033	17 251	17 462	17 701	18 018	18 334
80-89 år	7 150	7 634	8 237	8 772	9 283	9 653	9 979	10 292	10 623	10 879	11 091
90 år +	1 353	1 383	1 414	1 445	1 497	1 601	1 690	1 827	1 961	2 136	2 340
Sum	216518	218294	219964	221556	223265	225055	226814	228517	230161	231754	233300

Handlings- og økonomiplanen omhandler perioden fem år fram i tid. En ventet økning i antall fødte har vært forutsatt i alle framskrivingene de siste årene. Figur 1 viser forventet utvikling for antall 0-åring i framskrivingene som er brukt i arbeidet med handlings- og økonomiplanen de siste sju årene, sammen med faktisk utvikling. Som figuren viser har antallet vært overestimert i hver prognose, med unntak av de to siste årene som har ligget nær faktisk utvikling. Etter flere år med nedgang har de siste årene vært preget av store svingninger i tallene, og det kan se ut

² Framskrivingene beregnes i utgangspunktet med sannsynligheter som gir resultater med desimaler. Tallene 2026-2035 er avrundet til nærmeste heltall. Dette medfører at sum for de enkelte aldersgruppene kan avvike fra samlet sum i enkeltår.

som utviklingen har flatet ut. Byplankontoret jobber kontinuerlig med å forbedre framskrivingene, men usikkerhet knyttet til antall fødte må vi regne med å ha også i framtiden.



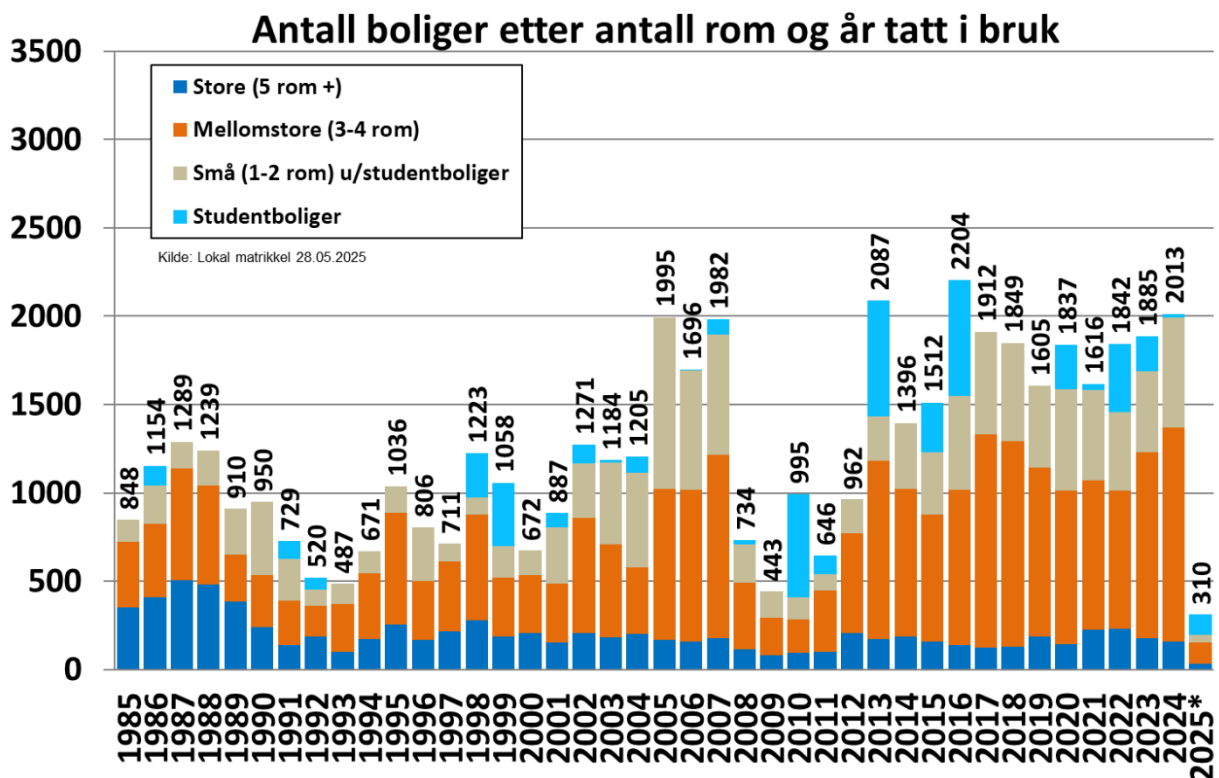
Figur 1: Personer 0 år per 1.1., Trondheim kommune. Statistikk 2010-2025 og sju prognoser fra årene 2019-2025.

Kilde: SSB og Trondheim kommune, byplankontoret.

Boligbygging

En bolig regnes som tatt i bruk dersom det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I 2024 ble det tatt i bruk 2 013 nye boliger i Trondheim (se figur 2 nedenfor). Dette er mer enn i den siste 10-års perioden (1 800 boliger i året), og spesielt høyt med tanke på den lave befolkningsveksten.

Hittil i år er det tatt i bruk 310 boliger, hvorav 270 i første tertial. Dette er ikke uvanlig lavt for første tertial. I første tertial i 2021 og 2022 ble det tatt i bruk henholdsvis 280 og 232 boliger. Ved utgangen av de årene hadde det blitt tatt i bruk 1 600 og 1 800 boliger. For mer om boligbygging etter år og tertial, se vedlegget til saken.

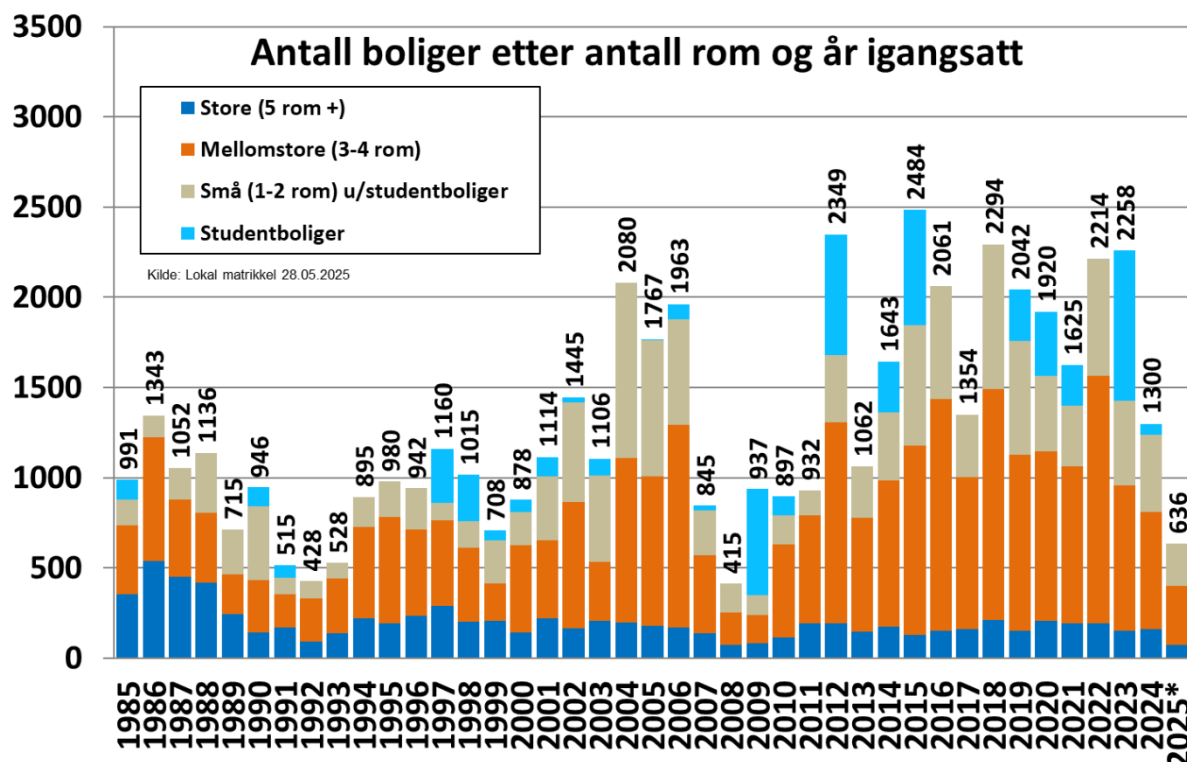


Figur 2: Antall boliger tatt i bruk etter størrelse og år.

*Boliger registrert tatt i bruk 1.1.2025-28.05.2025. Kilde: Lokal matrikkel 28.05.2025

Antall ramme- og igangsettingstillatelser (figur 3) gir en indikasjon på hvor mange boliger som vil bli bygd framover. For igangsettingstillatelser ble det gitt tillatelse til 1 300 nye boliger i 2024. Det er relativt lavt, men kommer etter to år med høy igangsetting av boliger.

Siden 1.1.2022 er det gitt igangsettingstillatelser for 3 288 boliger som ennå ikke er tatt i bruk. Dette tilsvarer over halvannet års boligbygging, og det er omtrent like mange som det pleier å være.



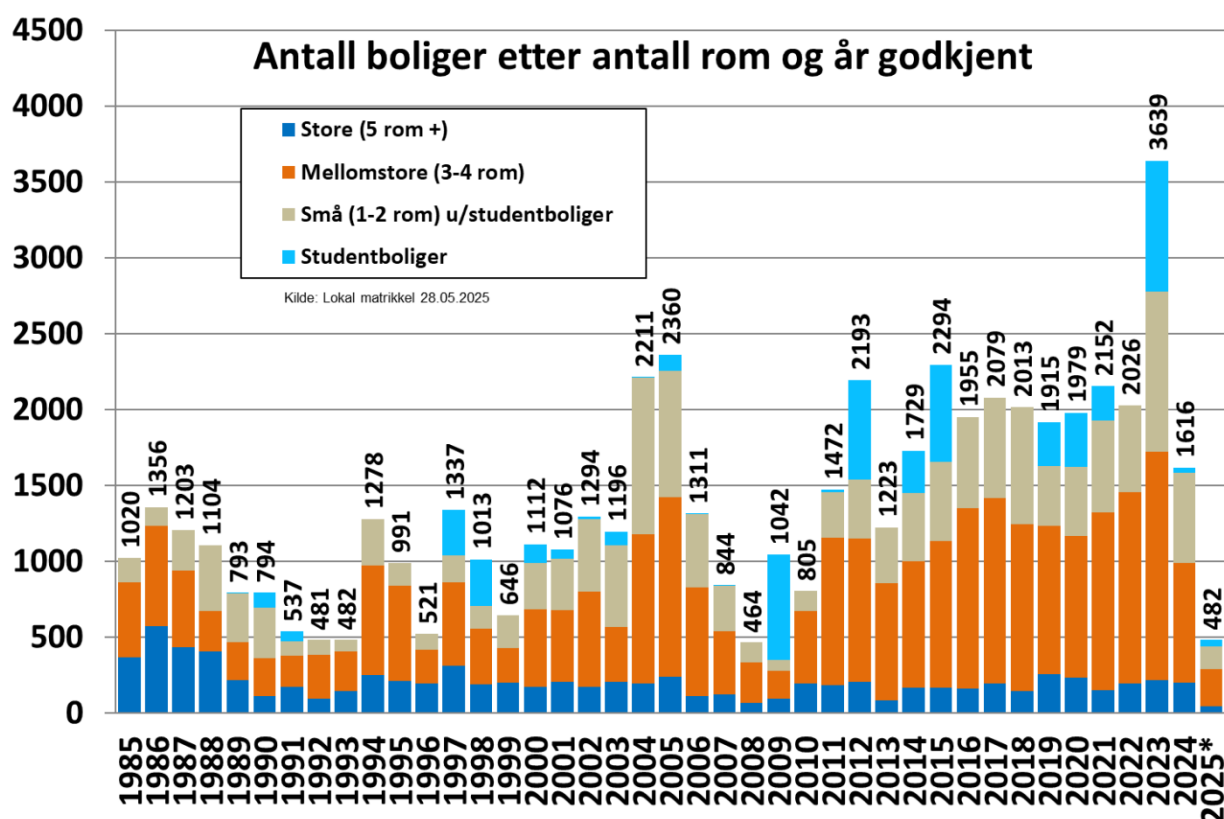
Figur 3: Antall boliger igangsatt (gitt igangsettingstillatelse) etter størrelse og år.

*Boliger registrert igangsatt 1.1.2025-28.05.2025. Kilde: Lokal matrikkel 28.05.2025

For rammetillatelser (figur 4) er det gitt tillatelse til 1 616 nye boliger i 2024. Dette er relativt lavt, men det kommer etter at det ble gitt rammetillatelser for rekordhøye 3 639 boliger året før. 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 1.1.2022 er det gitt rammetillatelser for 2 880 boliger som ennå ikke er igangsatt. Det tilsvarer litt over halvannet år med boligbygging, og er mye høyere enn det pleier å være. I fjor var tilsvarende tall på et høyere nivå (3 291), i forfjor var det nærmere et normalt nivå (1 512). I fjor og i år har det dermed vært en god “reserve” på boliger som ennå ikke er igangsatt.

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.



Figur 4: Antall boliger godkjent (gitt rammetillatelse) etter størrelse og år.

*Boliger registrert med godkjent rammetillatelse 1.1.2025-28.05.2025. Kilde: Lokal matrikkel 28.05.2025

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».

Framtidig boligpotensial i Trondheim: Boligfeltbasen

Boligfeltbasen er en oversikt over kjente boligprosjekt og arealer avsatt til boligformål. Boligfeltbasen brukes til statistikk over boligreserven, til befolkningsframskrivninger og andre analyser. Den består av vedtatte eller igangsatte detaljreguleringsplaner, områdeplaner og kommunedelplaner (KDP), samt arealer avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel (KPA). I utgangspunktet registreres bare planer med potensial for mer enn ti boliger i boligfeltbasen. For hvert boligfelt kartlegges blant annet planlagt eller forventet boligantall, boligtypesammensetning og reguleringsplanstatus. Opplysninger om dette hentes fra saksdokumenter fra den enkelte reguleringsplan, KPA og matrikkelen.

Boliger fjernes fra boligfeltbasen når de tas i bruk. I 2024 ble 2 004 boliger tatt i bruk, hvorav 1763 boliger i vedtatte detaljplaner som var registrert i boligfeltbasen (og 241 utenfor registrerte boligfelt). Men til gjengjeld ble det vedtatt detaljplaner med et totalt potensial på 1 791 boliger,

slik at potensialet i vedtatte detaljplaner ikke endret seg særlig mye. Det ble allikevel en reduksjon i potensialet for vedtatt plan, men dette skyldes i hovedsak at den vedtatte reguleringsplanen for Lutelvvegen ble opphevet (425 boliger).

Tabell 3: Antall boliger i boligfeltbasen i Trondheim, 2024-2025

	1.1.2024	1.1.2025	Endring
Vedtatt detaljplan	18 434	17 804	- 630
Igangsatt detaljplan	13 235	16 777	3 542
Vedtatt områdeplan	3 955	1 031	-2 924
Igangsatt områdeplan	1 100	1 350	250
KPA/vedtatt KDP	7 483	4 707	-2 776
Sum boligfeltbasen	44 207	41 669	-2 538
<i>Igangsatte boliger i vedtatt detaljplan</i>	3 433	2 987	- 446
Vedtatt detaljplan uten igangsatte boliger	15 001	14 817	- 184

Kilde: Boligfeltbasen per 05.04.2024 og per 01.04.2025.

Det skjedde en del endringer i boligfeltbasen i 2024. Vedtak av ny KPA førte til at en del boligfelt ble tatt ut av basen; Fortunalia og Vikåsen KPA-felt (845 boliger), Dragvoll campus KPA-felt (758), diverse mindre KPA-felt (205 boliger), en eldre vedtatt detaljplan (80 boliger), en igangsatt detaljplan (Reppevegen Nord, 63 boliger), samt en halvering av potensialet for deler av Gjellan-Trøåsen pga. tilbakeføring av deler av arealet til LNFR (369 boliger). Til sammen 2 819 boliger.

For det andre ble flere detaljplaner igangsatt med bakgrunn i områdeplaner og kommunedelplaner (KDP); to detaljplaner ble igangsatt med bakgrunn i KDP for Sluppen, og det ble igangsatt detaljplan for de resterende delene av områdeplanene for Brøset og Overvik, samt en del av områdeplan for Øvre Rotvoll. Dette fører til at mye langsiktig potensial for boliger i overordna planer som KDP'er og områdeplaner har rykket nærmere realisering.

Disse to endringene har ført til at potensialet i overordna planer som områdeplaner, KDP'er og KPA har gått fra 12 000 til 7 000 boliger. De 7 000 boligene er hovedsakelig de resterende delene av KDP for Sluppen (2 600) og Nyhavna (2 000) hvor det ikke er igangsatt detaljplan, og den igangsatte områdeplanen for Tempe og Sorgenfri (1 350). Boligtallene for disse planene er fortsatt usikre og anslagene kan endres.

Boligfeltbasen viser kun boligpotensial i kjente boligfelt, men hvert år kommer det planinitiativ til nye detaljplaner, som for oss tidligere var ukjent. Dermed har potensialet i boligfeltbasen vært økende de siste årene, selv med høy boligbygging. Ikke alle boliger bygges i kjente boligfelt heller, ca. 15-20 % av boligbyggingen hvert år skjer som mindre fortetting eller bygningsendringer. Erfaringsmessig kan altså det samlede reelle boligpotensialet være noe høyere enn boligfeltbasen viser.

Boligreserve i de tre største kommunene i Norge

Trondheim kommune jobber med de andre storbykommunene for å lage sammenlignbar statistikk på hvor stor planreserve av boliger man har. Staten har i tillegg kommet ut med en *veileder for beregning av planreserve til boliger*³ i fjor. 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. §3-1d⁴).

For å sammenligne “boligpotensial” i Trondheim med planreserven i de andre storbyene, og i henhold til statens veileder, må man fjerne boliger fra planreserven når de får en igangsettingstillatelse (og ikke når de tas i bruk slik vi gjør i Boligfeltbasen). For Trondheim sin del gjør det at boligpotensialet for den byggeklare planreserven i vedtatte detaljplaner går fra 17 800 til 14 800 (se tabell 3 ovenfor). De igangsatte boligene man fjerner står for 1,5 til 2 år med boligbygging, og den byggeklare planreserven er dermed først relevant etter at disse er bygget.

Tabell 4: Boligreserve i de tre største kommunene i Norge

	Oslo	Bergen	Trondheim
Befolkning 1.1.2025	724 290	293 709	216 518
Boligmengde 1.1.2025	355 915	147 465	114 279
Antall boliger tatt i bruk 2015-2024. Gjennomsnitt per år	3 044	1 251	1 886
Antall boliger igangsatt 2015-2024. Gjennomsnitt per år	3 010	1 336	1 752
Boligreserve januar 2025	11 000	3 600	14 800
Boligreserve som andel av boligmengde.	3,1	2,4	13,0
Boligreserve som antall år med boliger igangsatt	3,6	2,9	7,9

Kilde: Befolkning og boligantall er hentet fra Statistisk sentralbyrå, boligreserve fra de respektive kommunene. Oslo og Bergen inkluderer nå også student- og omsorgsboliger i sin reserve, og tallene er mer sammenlignbare enn før.

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, mens i Bergen og Oslo kan reserven kun øke boligmengden med 2-3 prosent. Trondheims boligreserve kan forsyne Trondheim med nesten 8 år med boligbygging, mens reserven i Bergen og Oslo kan forsyne sine byer med 3-3,5 år med boligbygging.

³ “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/

⁴ <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71/§3-1>

Ifølge veileder fra staten skal kommunen vurdere om man skal flytte boliger fra den byggeklare planreserven til den langsiktige planreserven hvis arealplanen er eldre enn 10 år eller er forsinket med 2-3 år pga. store offentlige infrastrukturtiltak. For Trondheim sin del har vi valgt å ha disse to forholdene med i reserven siden de utgjør ganske lite av det totale potensialet. For vedtatte detaljplaner eldre enn 10 år, og hvor det ikke er tegn på boligbygging, er det under 400 boliger det er snakk om. For vedtatte detaljplaner som er avhengig av store infrastrukturtiltak kan man telle de som venter på Brundalsforbindelsen. Disse utgjør også under 400 boliger. Skolekapasitetskrav er ikke inkludert som store offentlige infrastrukturtiltak som kan forsinke utbygging med 2-3 år. Dette er fordi dette er krav som kan endre seg raskt pga. endringer i skolestruktur, elevtallsutvikling og elevtallsprognoser.

En lav boligreserve kan være et problem ved at det blir for lite konkurranse mellom boligfelt og mindre boligbygging enn ønskelig, men en for høy boligreserve kan også 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.

3. Økonomiske/administrative konsekvenser:

Befolkningsvekst og demografiske endringer påvirker kommunens inntekter og utgifter. Boligbygging påvirker fordeling av befolkningsvekst og vil ha innvirkning på kommunalt investeringsbehov i teknisk og sosial infrastruktur. Det er derfor viktig at fagenhetene, byrådet og bystyret tar hensyn til forventet utvikling i det årlige arbeidet med handlings- og økonomiplan og annet overordnet planarbeid.

4. Fagenhetens 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. Det vil alltid være usikkerhet knyttet til framtidig utvikling i folketallet, og utviklingen de siste årene viser at usikkerheten er størst for antall fødte. Fødselstallene har variert mye fra år til år og det er stor forskjell mellom de høyeste og laveste anslagene framover. I en slik situasjon er befolkningsframskrivninger nyttige verktøy for å belyse konsekvensene av ulike framtidsscenario.

I forhold til den fallende befolkningsveksten holder boligbyggingen seg oppe på et høyt nivå i Trondheim. Antall boliger med godkjent rammetillatelse er også på et rekordhøyt nivå. Det vil si at det er mange gryteklare boligprosjekt som kan settes i gang når etterspørselen er der. Det er tegn på at etterspørselen kan bedre seg fra og med i år, blant annet er egenkapitalkravet i utlånsforskriften senket fra 15 til 10 prosent og det er forventninger om reallønnsvekst. Til sammen tyder dette på at det er *tilrettelagt* for høy boligbygging framover, selv med en lavere befolkningsvekst.