Trøndelag fylkeskommune
Tröndelagen fylhkentjïelte

Trøndelag i tall Webinar: Boligstatistikk og boligbehovsanalyser

26.6.2025

Trøndelag i tall

https://trondelagitall.no/

Hva kan statistikken fortelle oss om boligmassen og fremtidige boligbehov i Trøndelag?
Hvilke verktøy har vi får å gjøre boligbehovsanalyser?

Agenda:

1. Gjennomgang av boligstatistikken på Trøndelag i Tall. (Ca. 30 minutter)
   Jon Olav Sliper og Per Jorulf Overvik

2. Presentasjon av boligbehovsmodell i Panda. (Ca. 20 minutter)
   Jomar Sæterøy Maridal- daglig leder i PANDA analyse

3. Spørsmål og diskusjon (Ca. 10 minutter)

Det blir tatt opptak av presentasjonene, men ikke av diskusjonen etterpå.

Boligmeldingen

Fire innsatsområder for boligpolitikken

Strategier og virkemidler

- Husbankens startlånsordning
- Boligkjøpsmodeller
- Husleieloven
- Bostøtten
- Forenkle alle ledd av plan- og byggesaksprosessen
- Flere digitale løsninger
- Husbankens låneordninger
- Lov- og forskriftsendringer
- Eldreboligprogram
- Handlingsplan for energieffektivisering

- **Styrke kunnskapsgrunnlaget fylkeskommunene trenger for å gjennomføre regionale boligbehovsanalyser, og legge bedre til rette for at fylkeskommunene kan støtte opp om arbeidet i kommunene**
- **Styrke kommunenes kunnskapsgrunnlag og kompetanse om boligplanlegging**
- **Revidere statlige planretningslinjer for areal og mobilitet**

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Punkt 6.6 (Retningslinjer for beslutningsgrunnlaget):

«Det bør utarbeides boligbehovsanalyser på regionalt nivå, basert på kunnskap om befolkningsutvikling og boligmarked, for å bidra til tilstrekkelig og variert boligbygging i et regionalt perspektiv.

Kommunene bør utarbeide lokale analyser av boligmarkedet, og bør legge regionale analyser av boligbehov til grunn for sin planlegging.

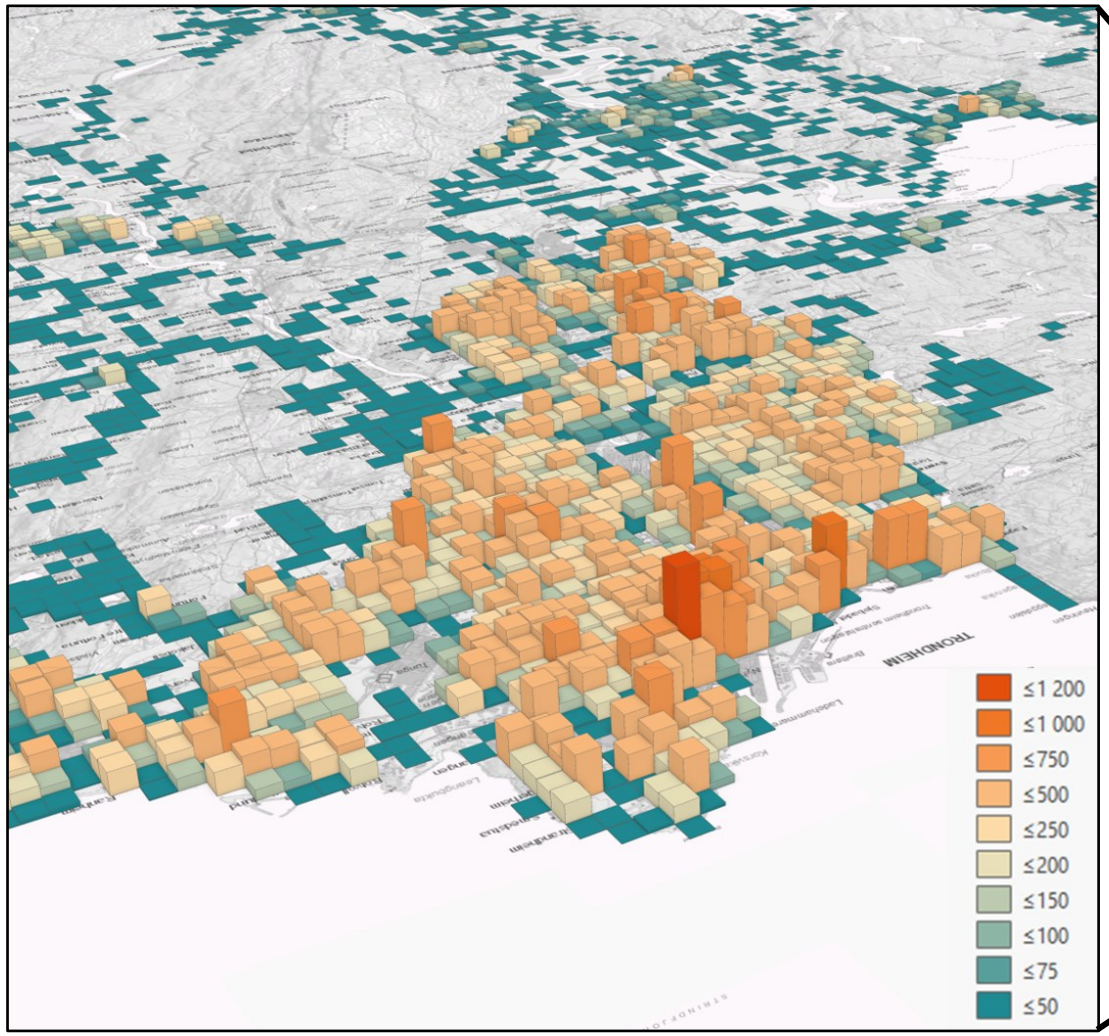
Kommunene bør også kartlegge muligheten for gjenbruk av eksisterende bygningsmasse.»

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet - Lovdata

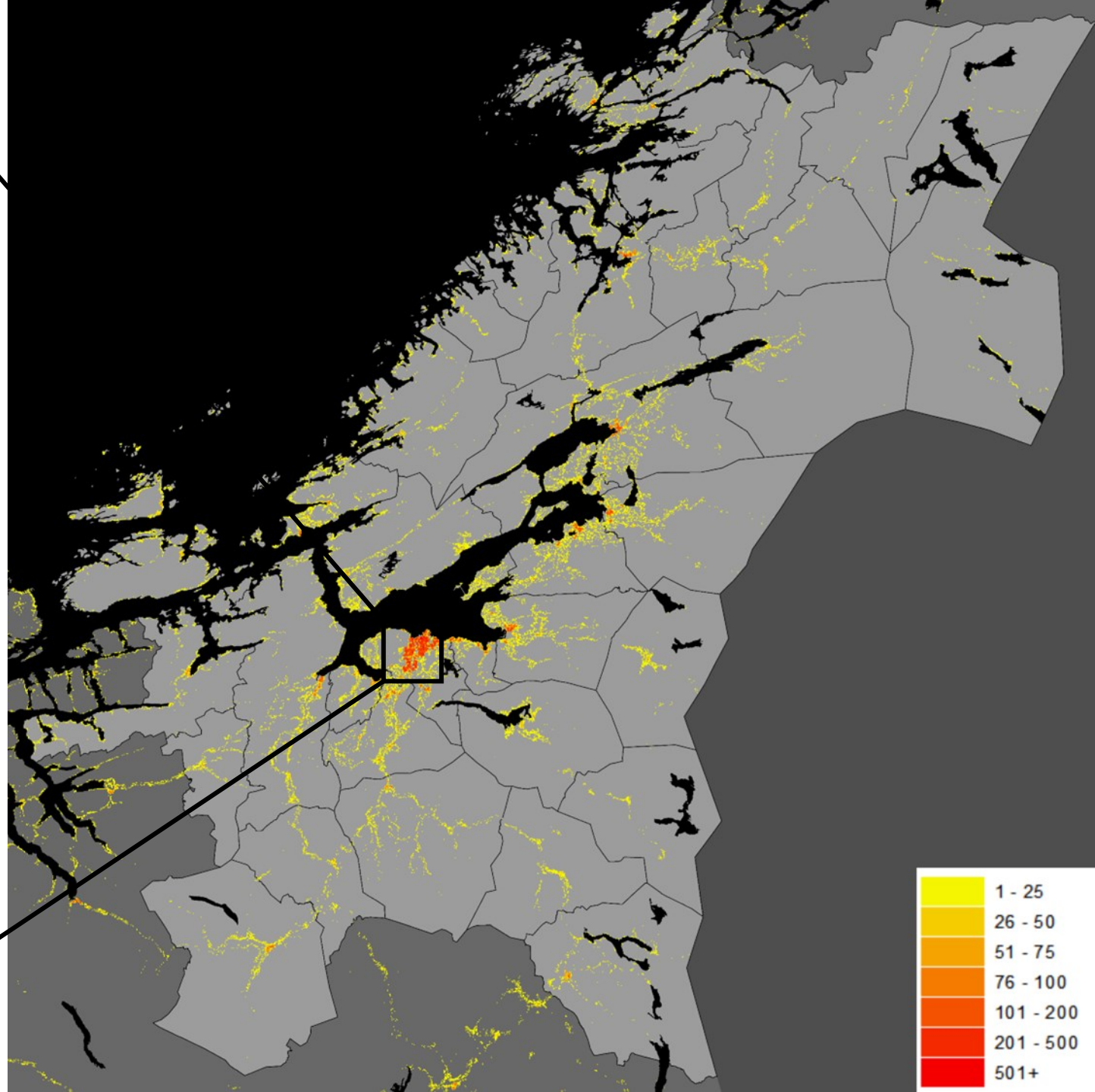
Trøndelag fylkeskommune
Tröndelagen fylhkentjïelte

Demografi og husholdninger

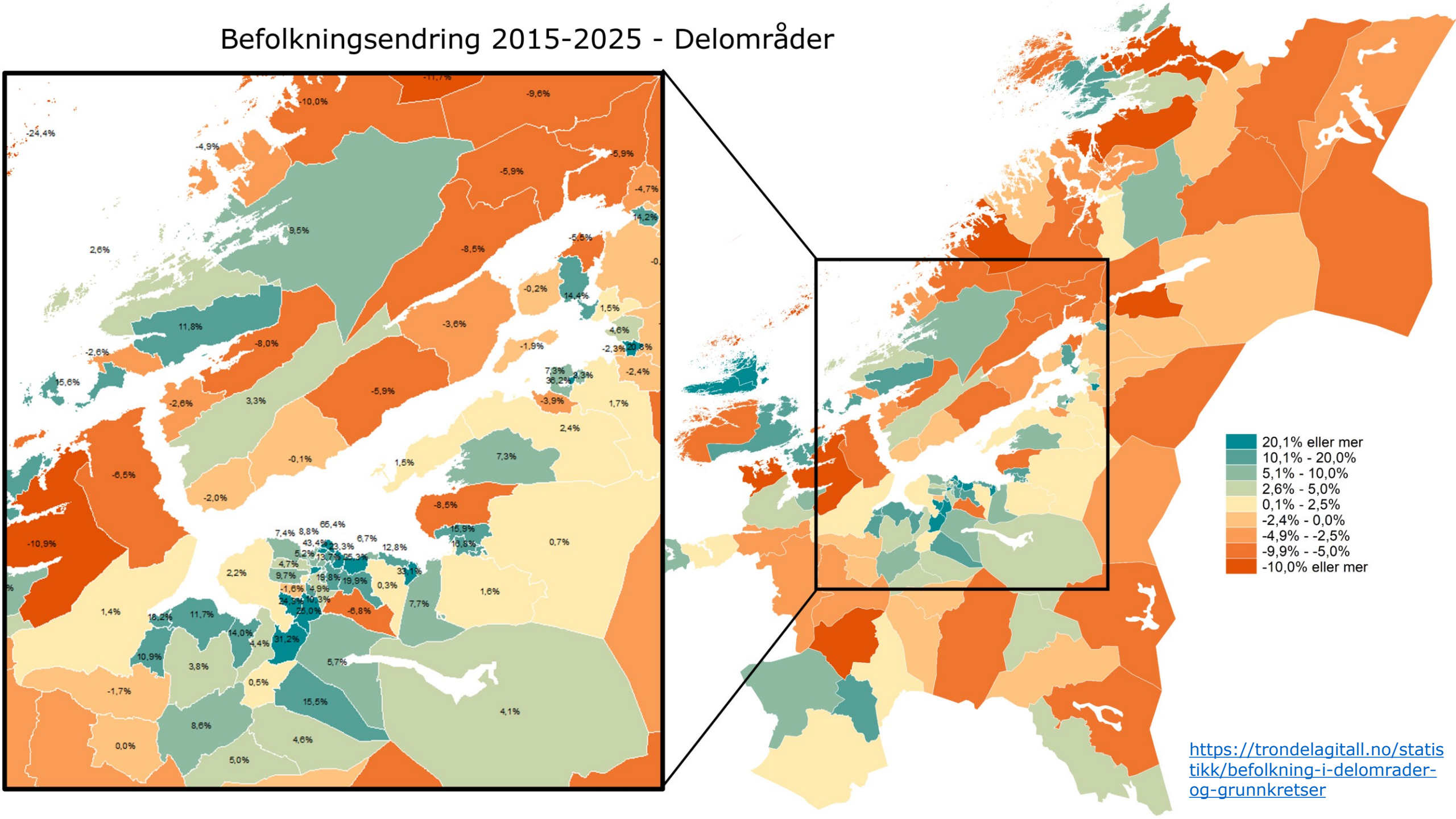
Vi bor både tett og spredt



Kartene viser befolkning på 250x250 meters rutenett

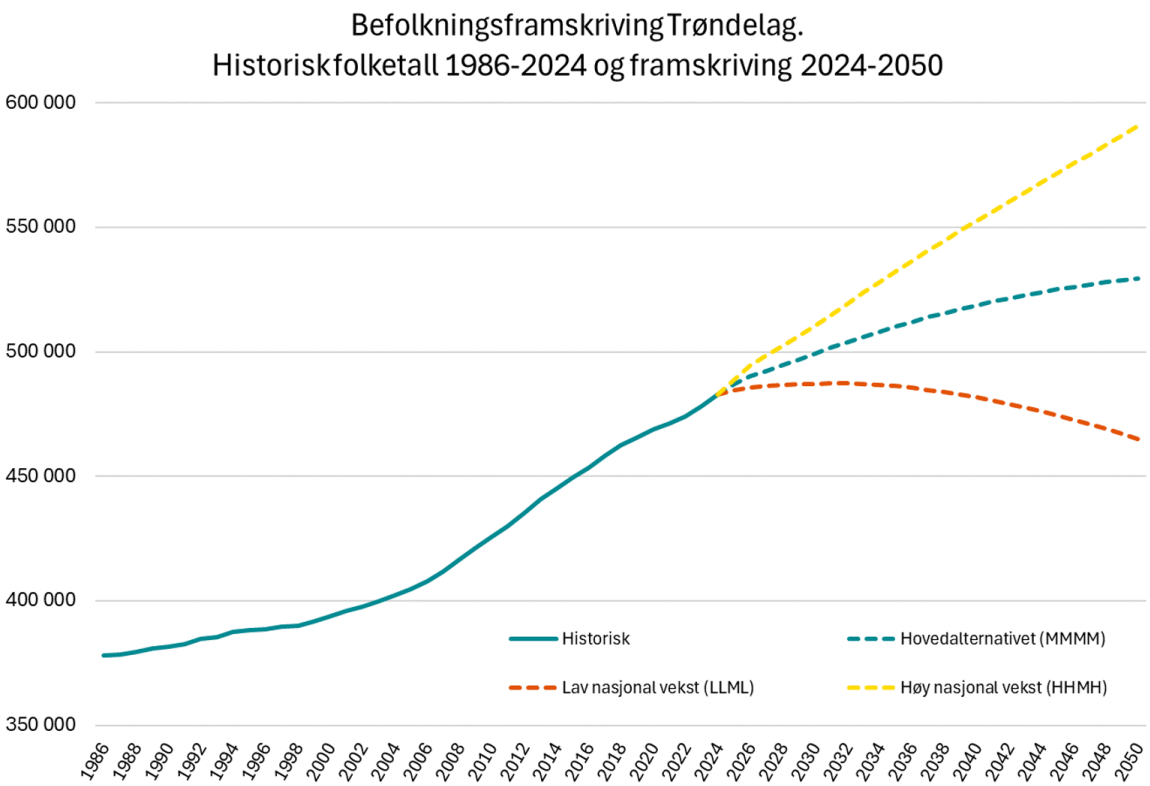


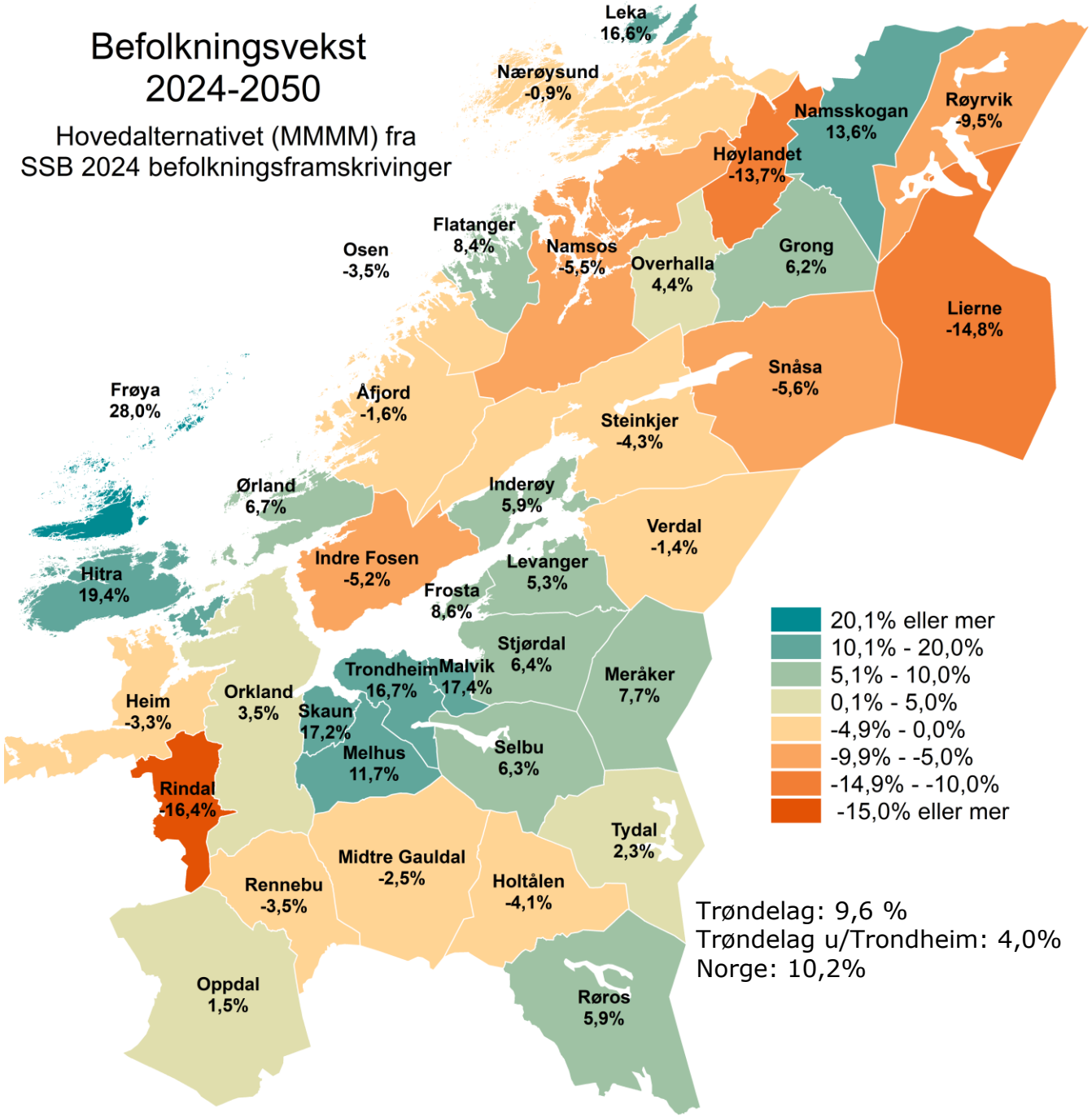
Befolkningsendring 2015-2025 - Delområder



https://trondelagitall.no/statistikk/befolkning-i-delomrader-og-grunnkretser

Sterkest befolkningsvekst i og rundt Trondheim også i fremtiden?



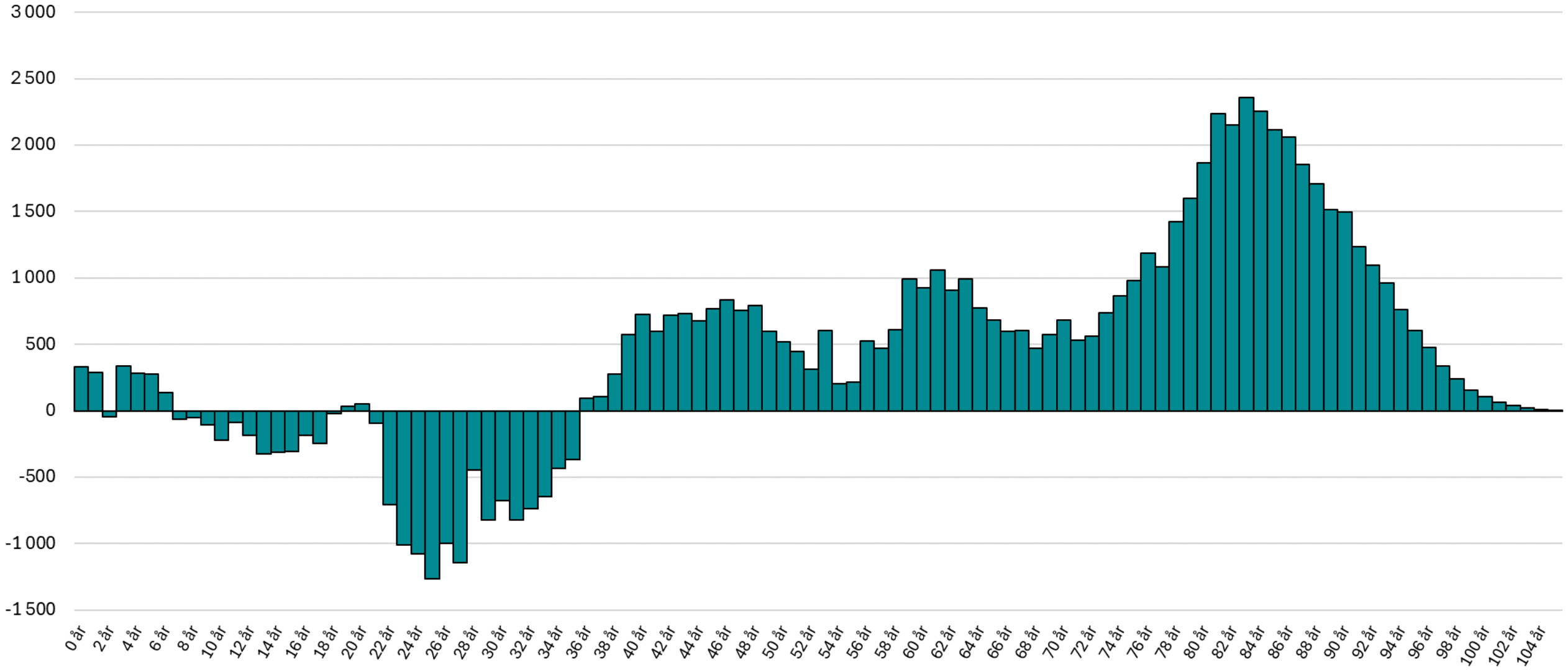


https://trondelagitall.no/statistikk/befolkningsprognoser

Flere eldre… andre boligbehov

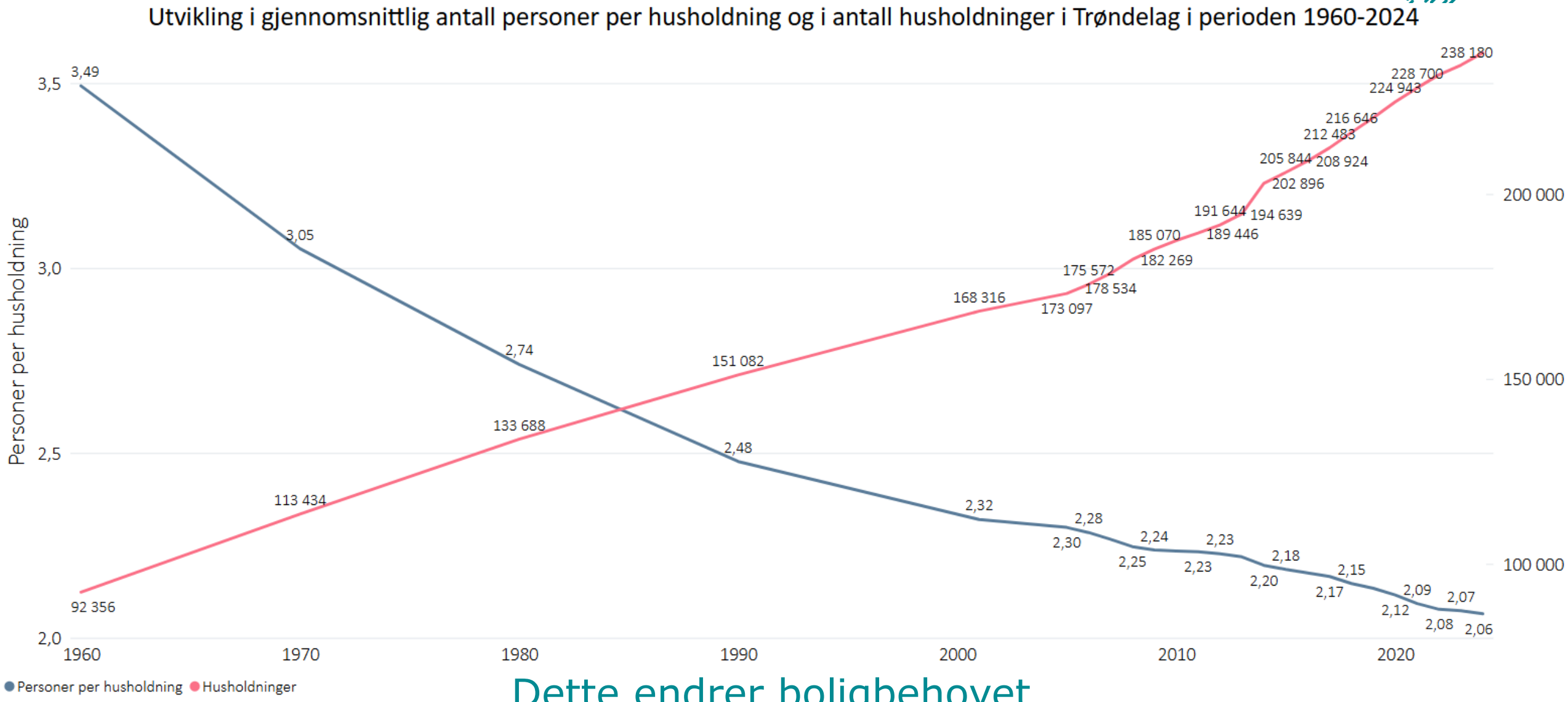
Endring i Trøndelags befolkning 2024-2050 fordelt på alder

Hovedalternativet (SSB 2024MMMM)



https://trondelagitall.no/statistikk/befolkningsprognoser

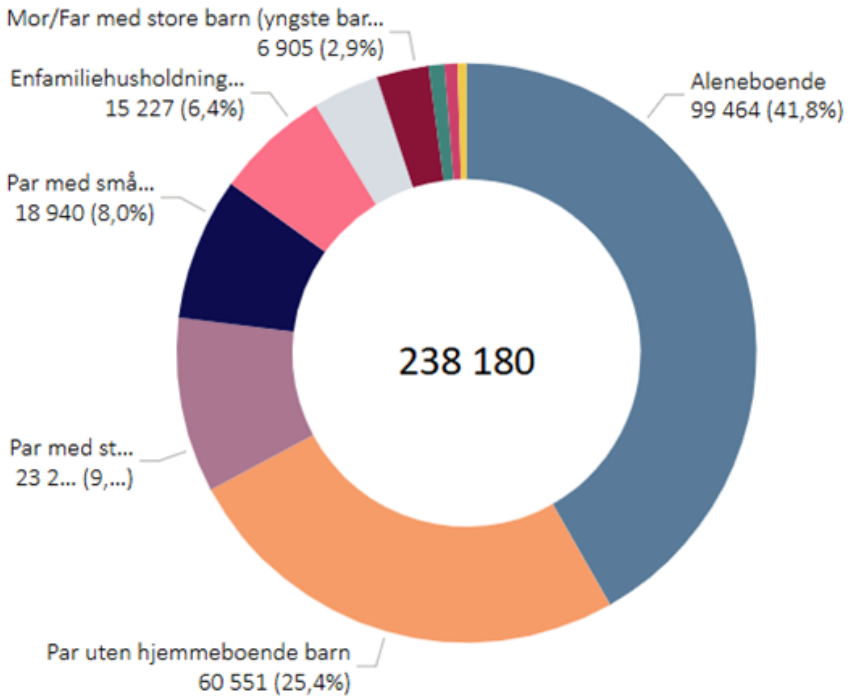
Vi har blitt færre personer per husholdning



Dette endrer boligbehovet

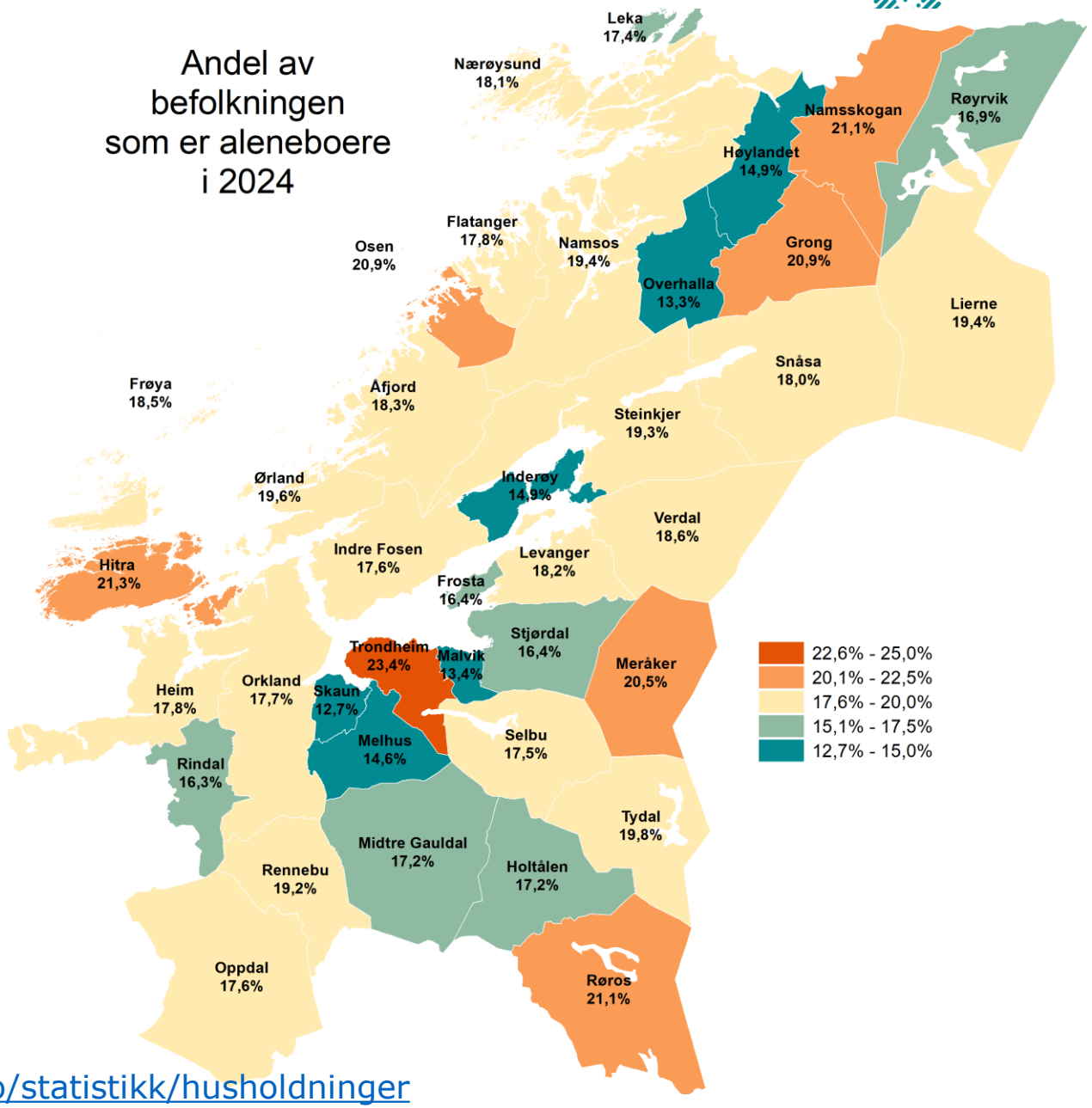
https://trondelagitall.no/statistikk/husholdninger

Antall husholdninger i Trøndelag i 2024 fordelt på husholdningstype



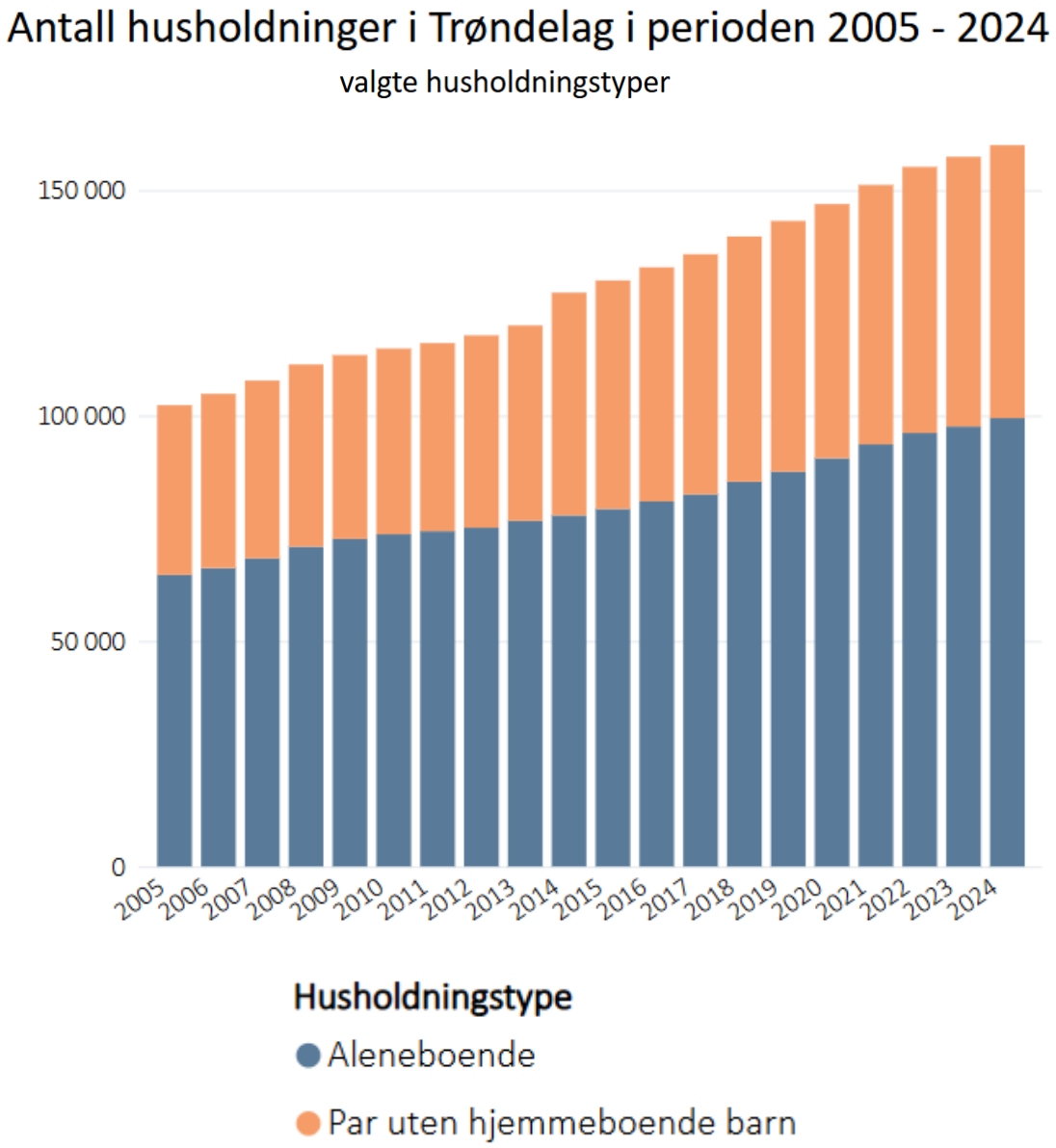
Husholdningstype	Antall Privathusholdninger
Aleneboende	99 464
Par uten hjemmeboende barn	60 551
Par med store barn (yngste barn 6-17 år)	23 281
Par med små barn (yngste barn 0-5 år)	18 940
Enfamiliehusholdninger med voksne barn (yngste barn 18 år og over)	15 227
Flerfamiliehusholdning uten barn 0-17 år	8 842
Mor/Far med store barn (yngste barn 6-17 år)	6 905
Flerfamiliehusholdning med store barn (yngste barn 6-17 år)	2 092
Mor/Far med små barn (yngste barn 0-5 år)	1 705
Flerfamiliehusholdning med små barn (yngste barn 0-5 år)	1 173

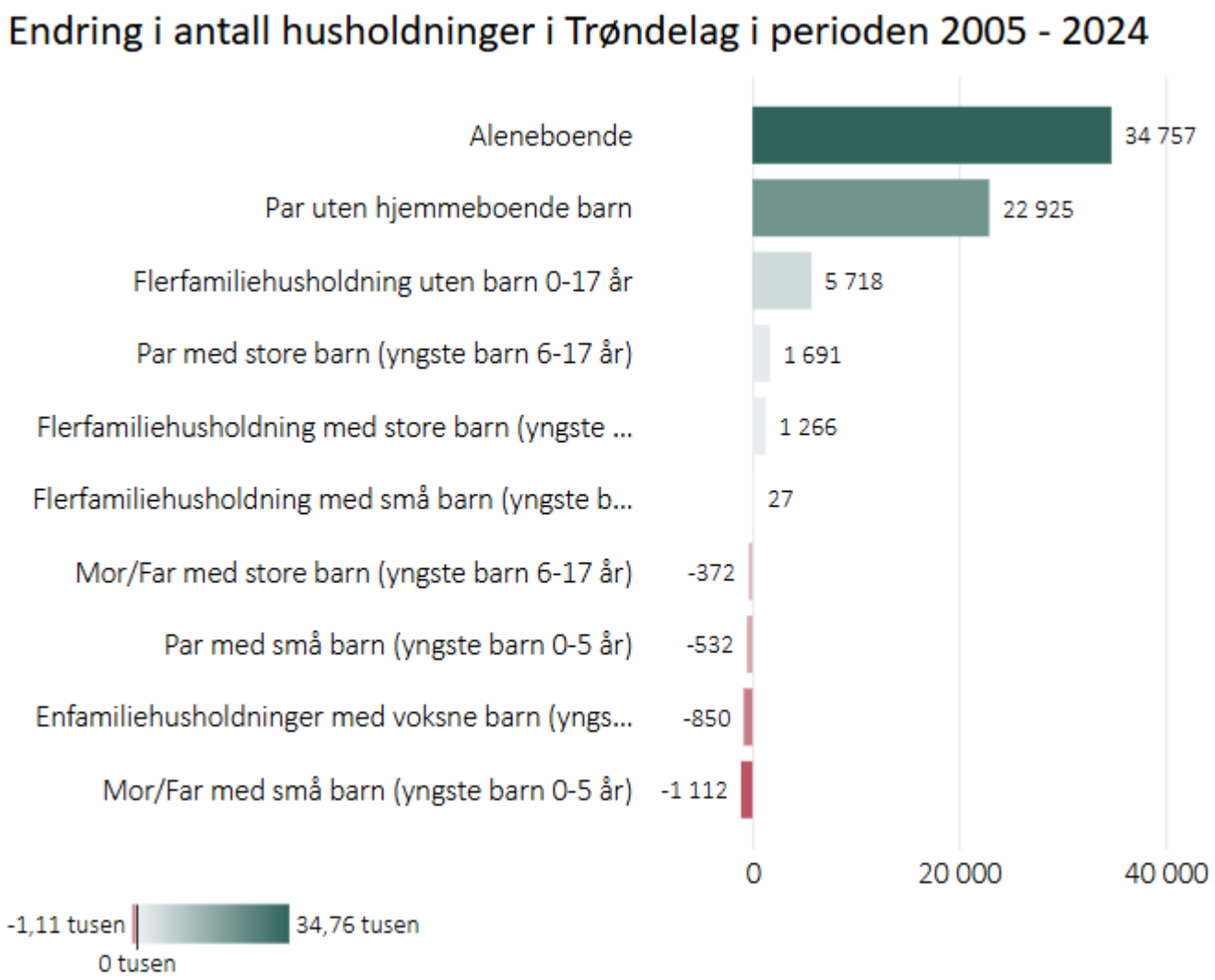
Aleneboende: 20 % av befolkningen
42 % av husholdningene

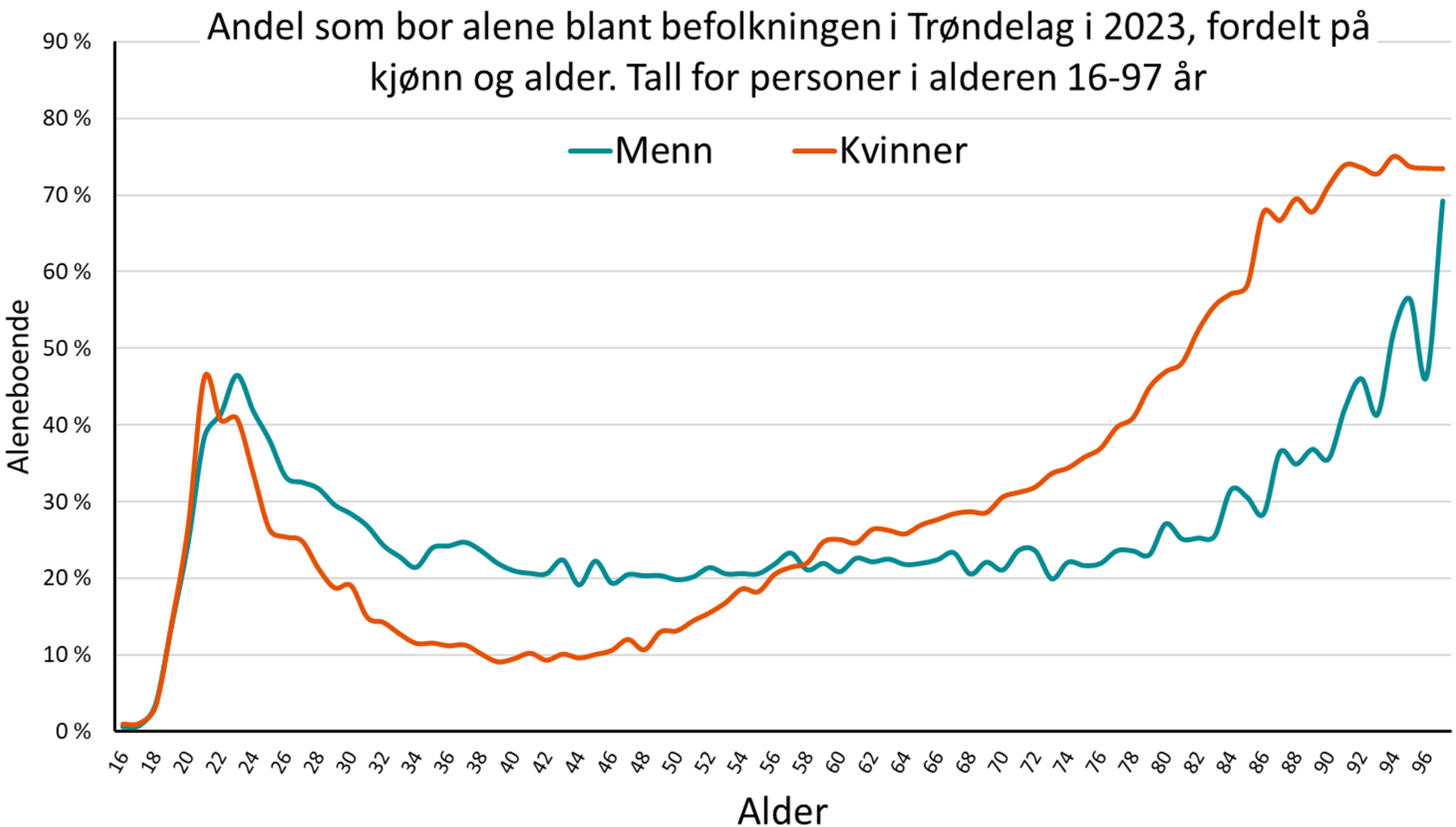


https://trondelagitall.no/statistikk/husholdninger

Sterk vekst i aleneboende og par uten hjemmeboende barn



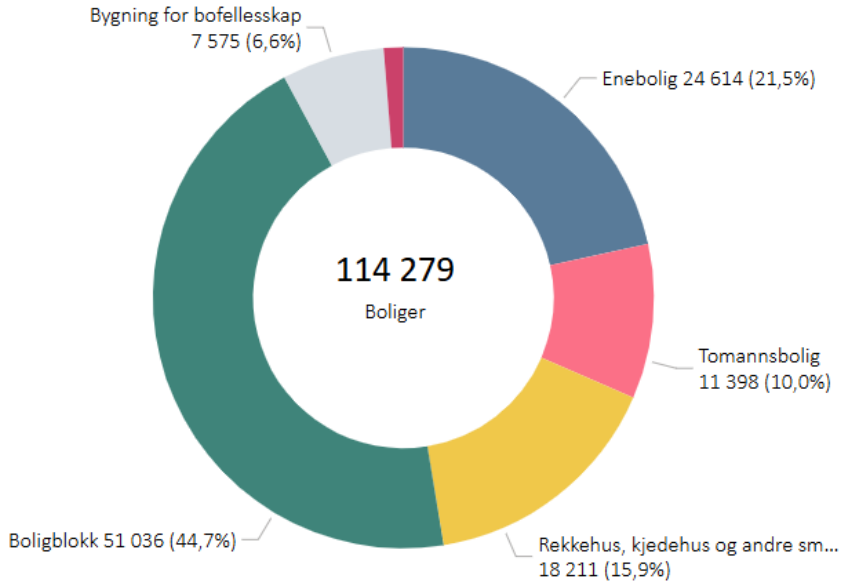



Andel som bor alene blant befolkningen i Trøndelag i 2023, fordelt på kjønn og alder. Tall for personer i alderen 16-97 år
Menn
Kvinner
Aleneboende
90 %
80 %
70 %
60 %
50 %
40 %
30 %
20 %
10 %
0 %
16 18 20 22 24 26 28 30 32 34 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54 56 58 60 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96
Alder

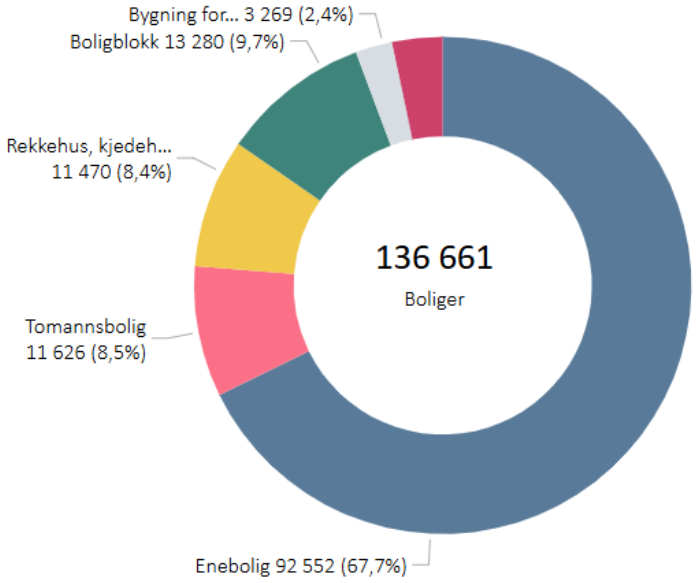
Trøndelag fylkeskommune
Tröndelagen fylhkentjïelte

Boligmasse og boligbygging

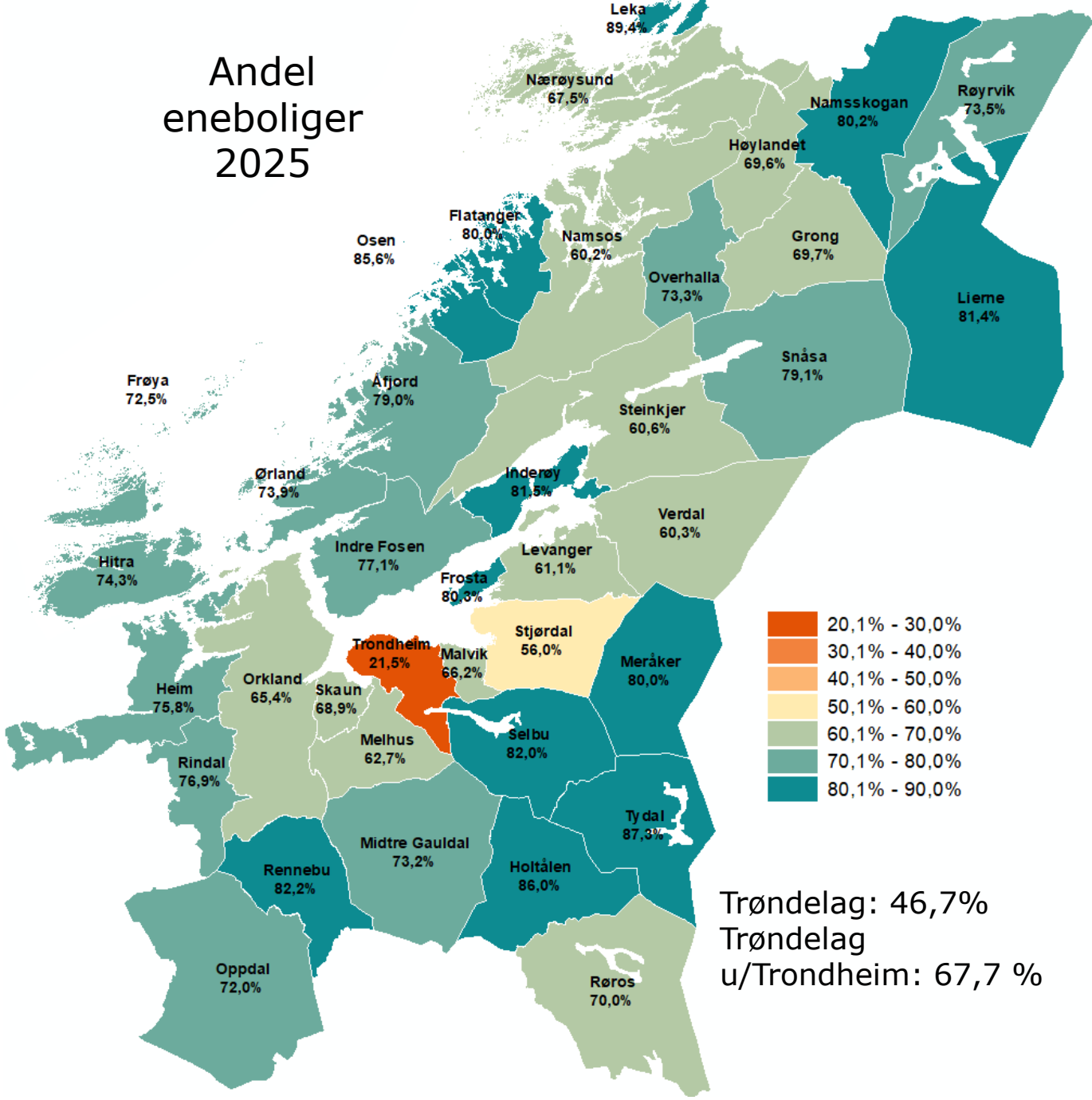
Boliger i Trondheim i 2025 etter bygningstyper



Boliger i Trøndelag u/Trondheim i 2025 etter bygningstyper



Andel eneboliger 2025

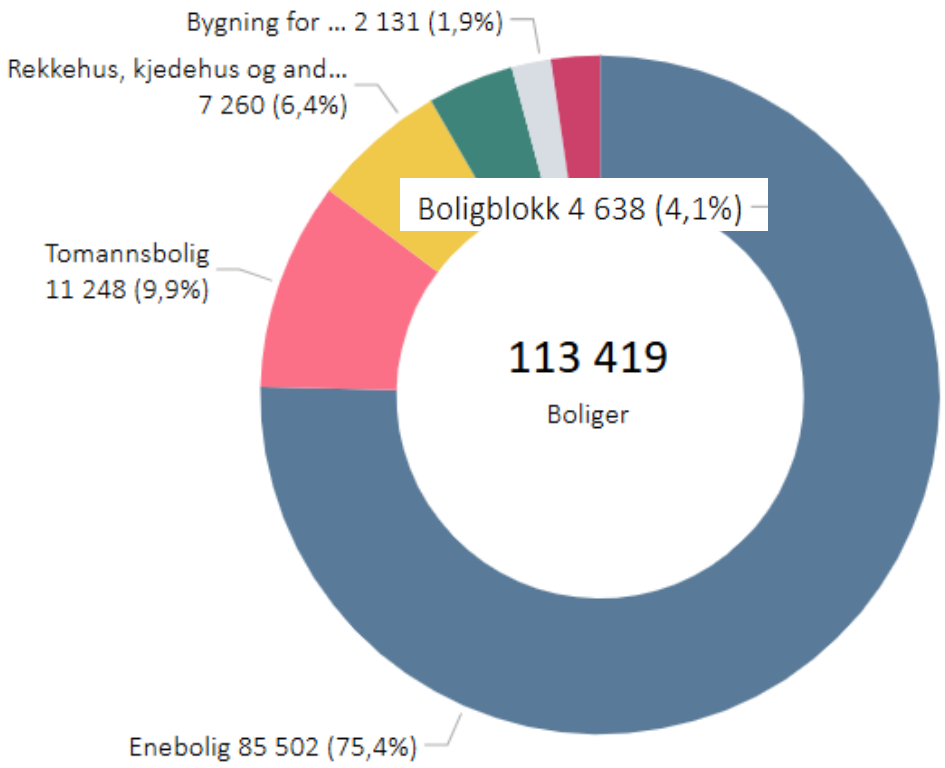


Trøndelag: 46,7%
Trøndelag u/Trondheim: 67,7 %

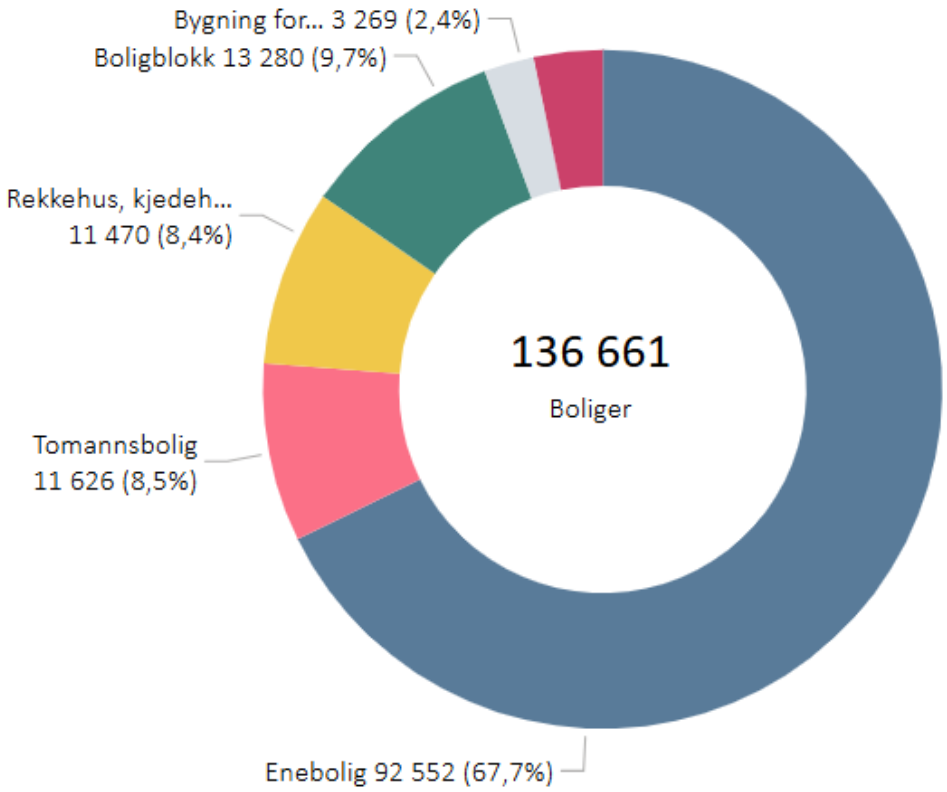
https://trondelagitall.no/statistikk/boligmasse-i-trondelag

Leiligheter vokser klart mest - også utenfor Trondheim
Fra 4,1 % av boligmassen i 2006 til 9,7 % i 2025

Boliger i Trøndelag u/Trondheim i 2006 etter bygningstyper



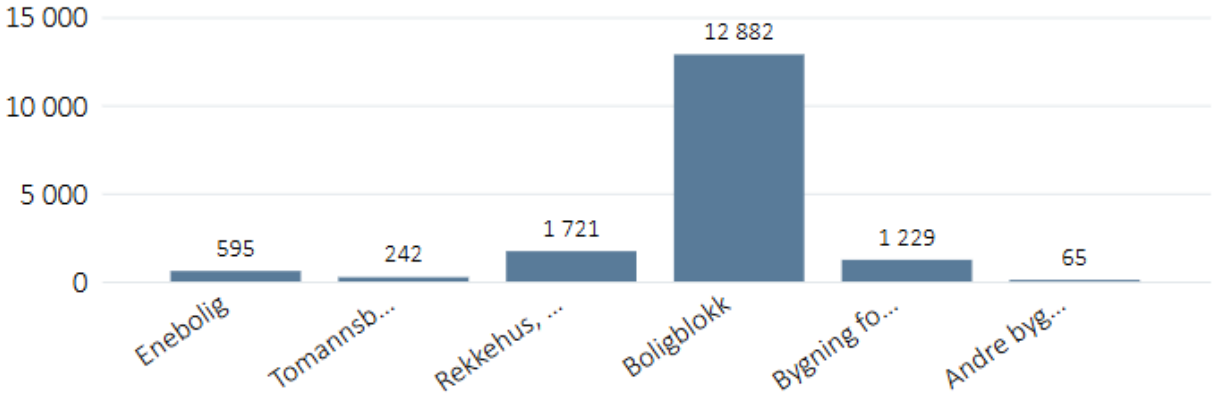
Boliger i Trøndelag u/Trondheim i 2025 etter bygningstyper



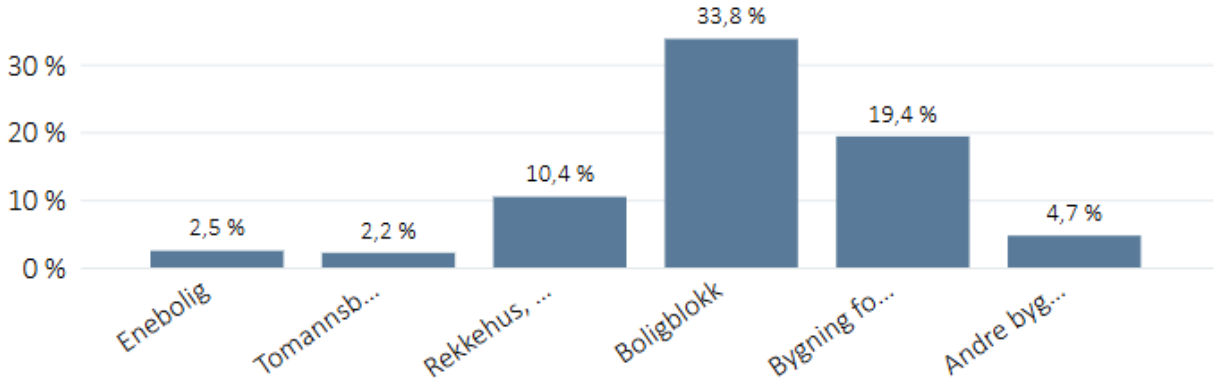
Enebolig · Tomannsbolig · Rekkehus, kjedehus og andre småhus · Boligblokk · Bygning for bofellesskap · Andre bygningstyper

Siden 2015: 12 900 flere boliger i blokk i Trondheim
5 300 flere boliger i blokk utenfor Trondheim

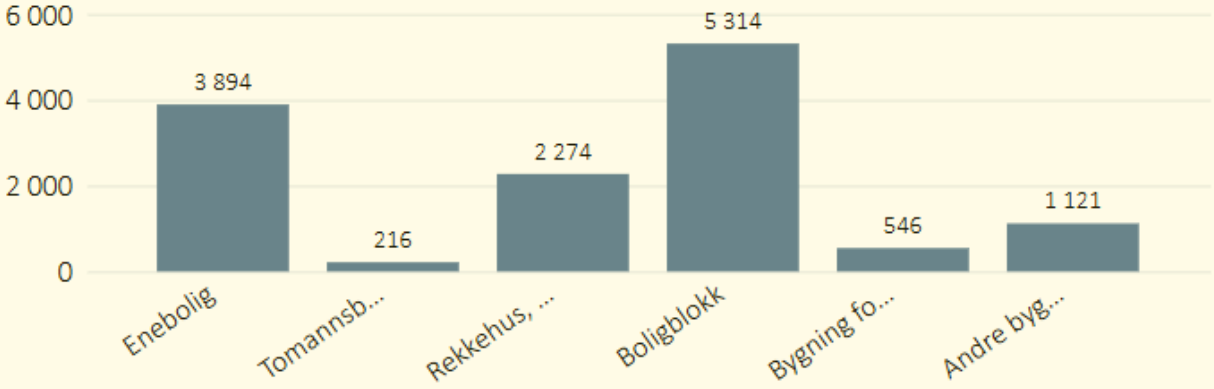
Endringer i antall boliger etter type i Trondheim i perioden 2015-2025



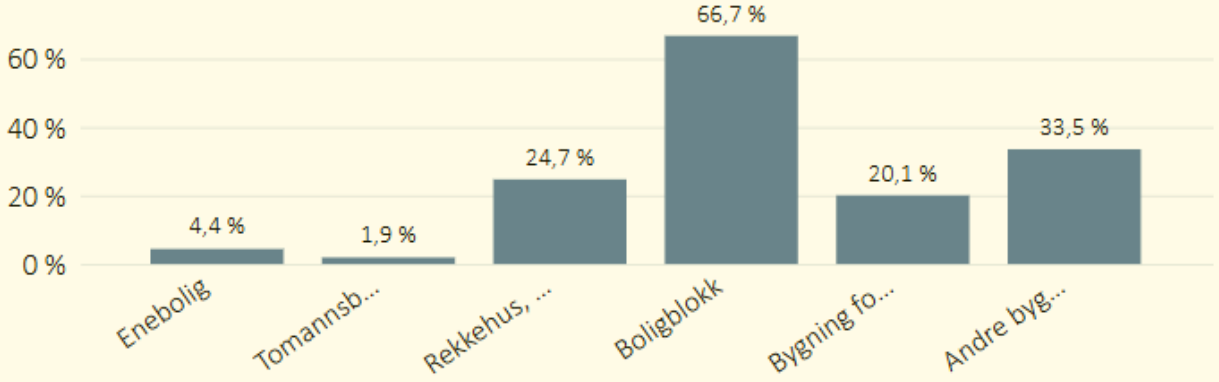
Prosentvis endring i boliger etter type i Trondheim i perioden 2015-2025



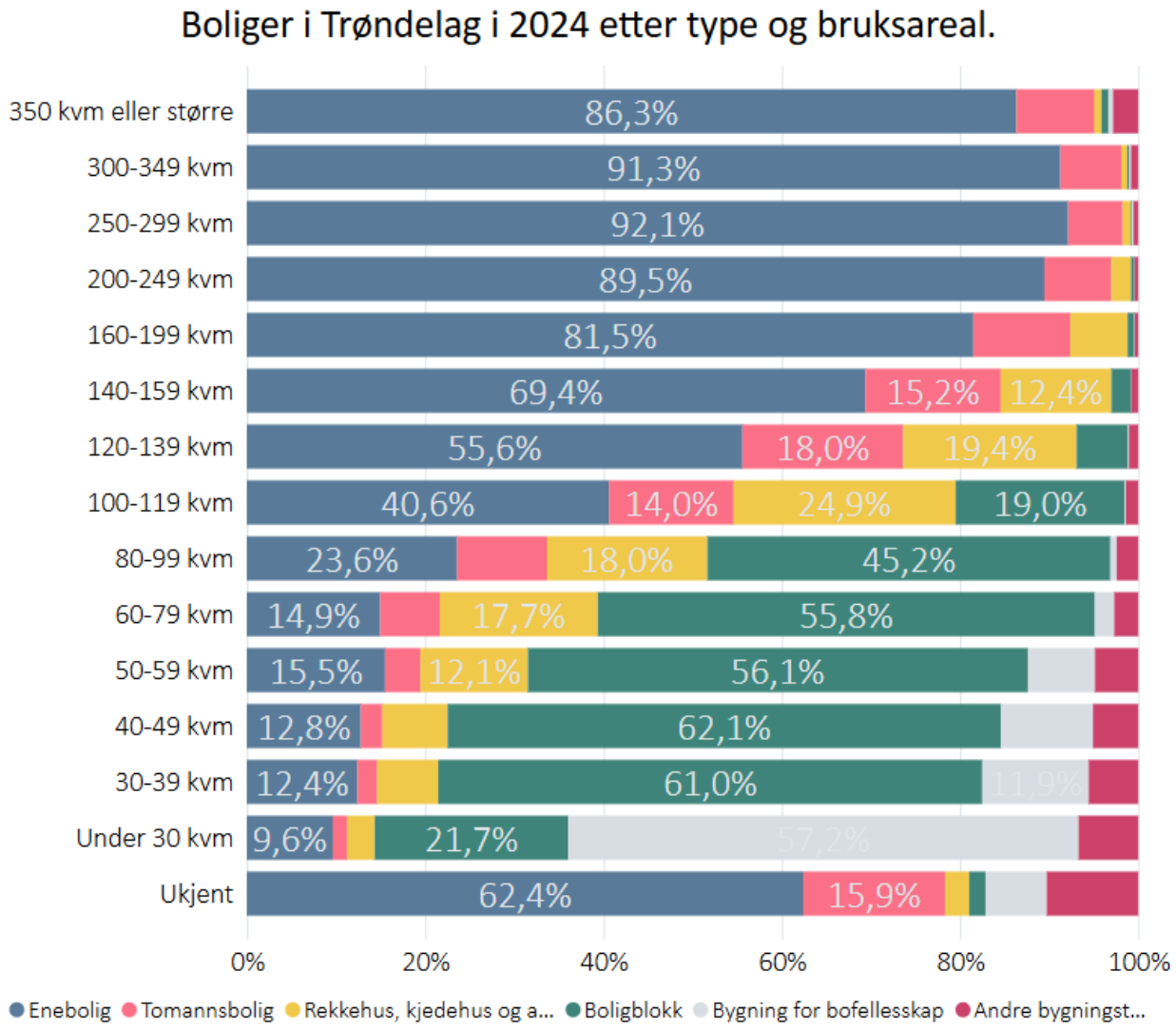
Endringer i antall boliger etter type i Trøndelag u/Trondheim i perioden 2015-2025

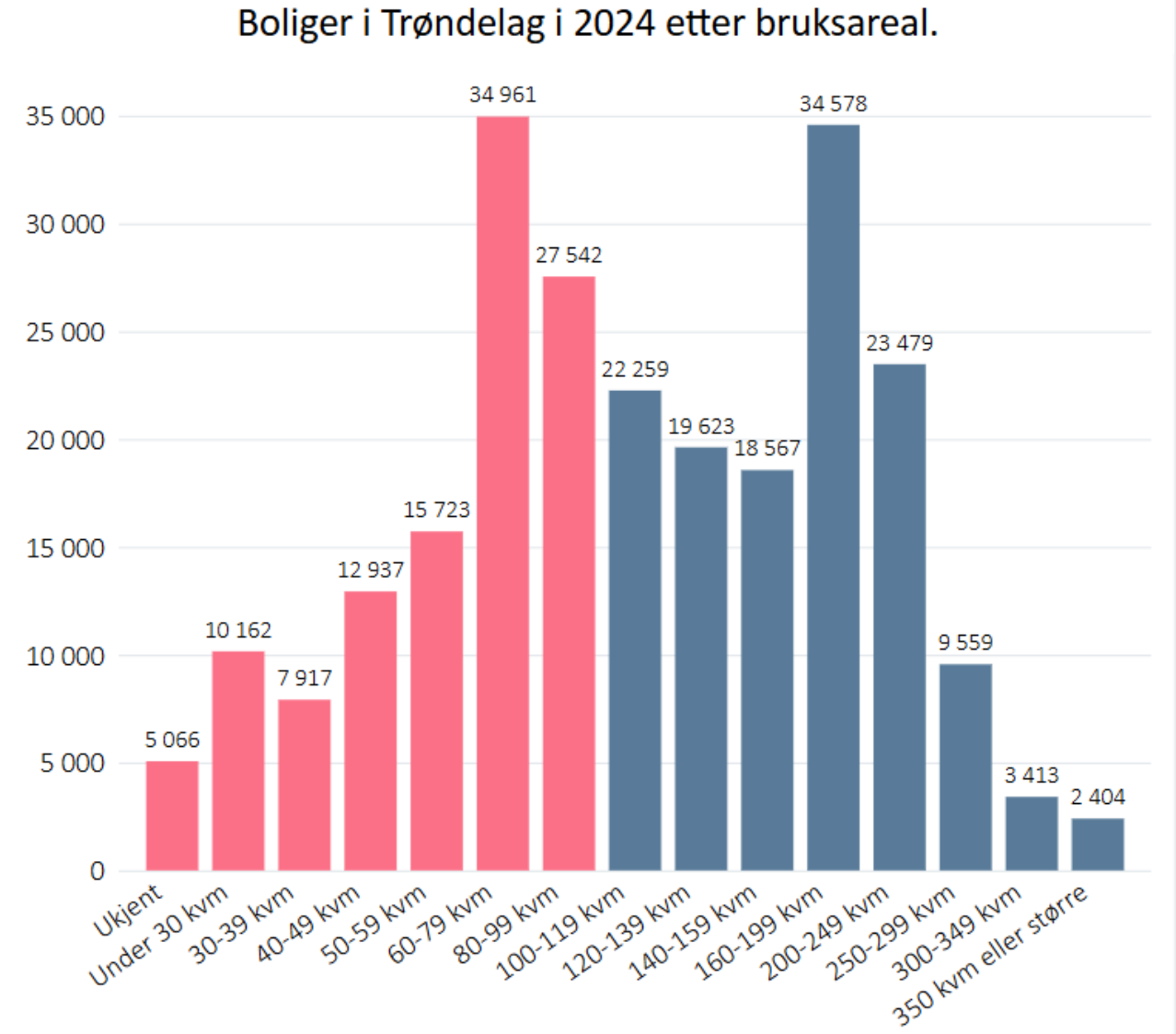


Prosentvis endring i boliger etter type i Trøndelag u/Trondheim i perioden 2015-2025



Medianboligen i Trøndelag har et bruksareal på 100-119 m²

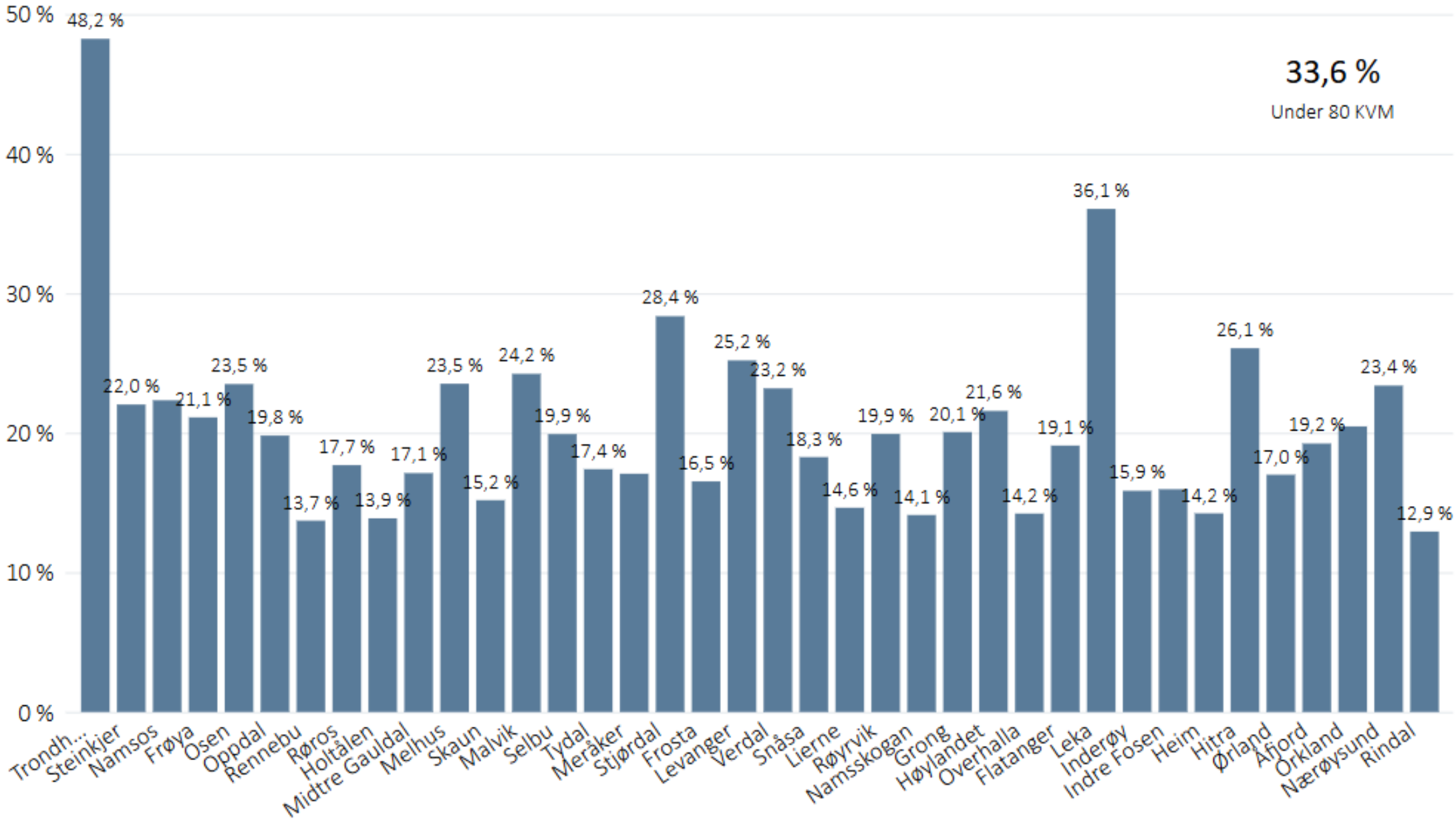




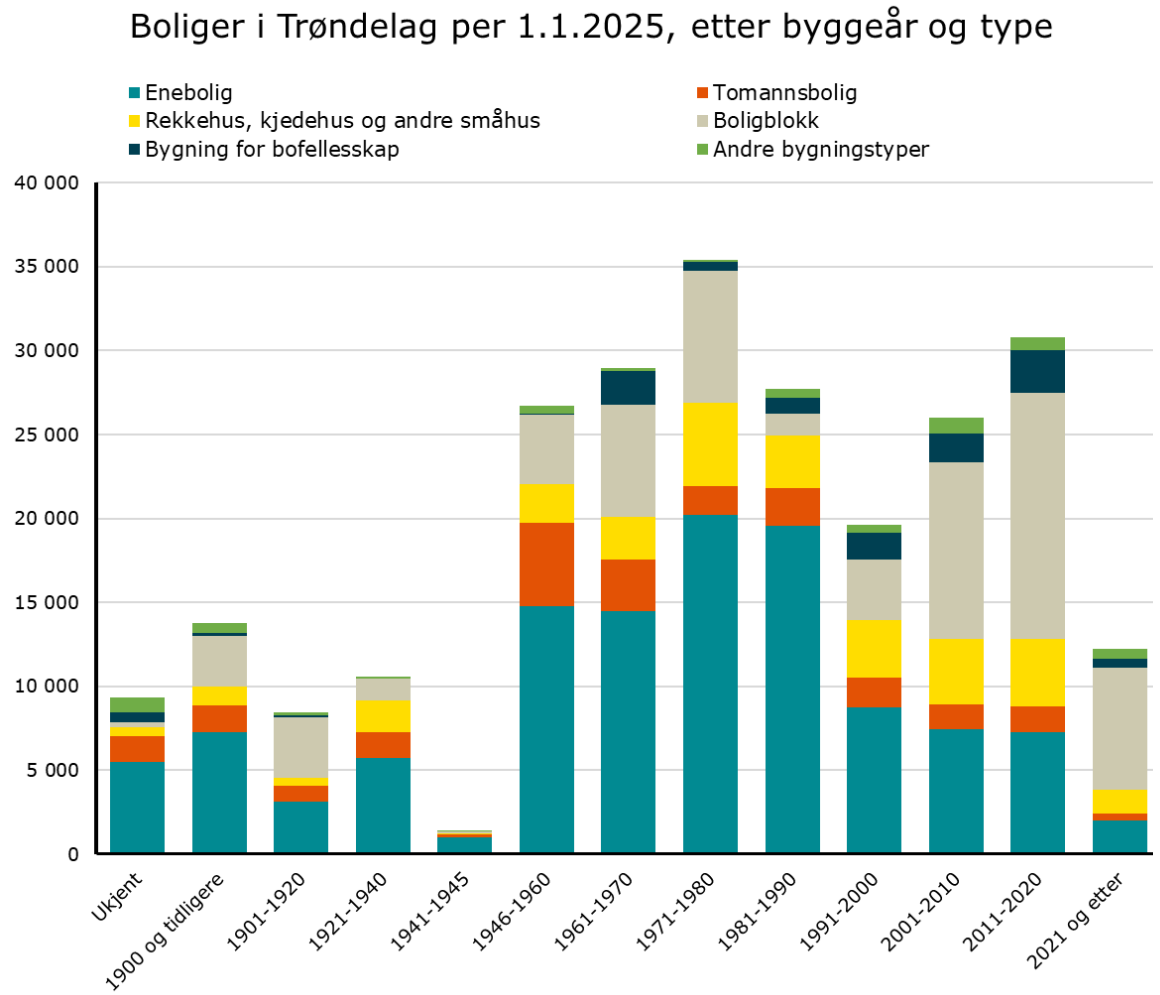
https://trondelagitall.no/statistikk/boliger-etter-bruksareal

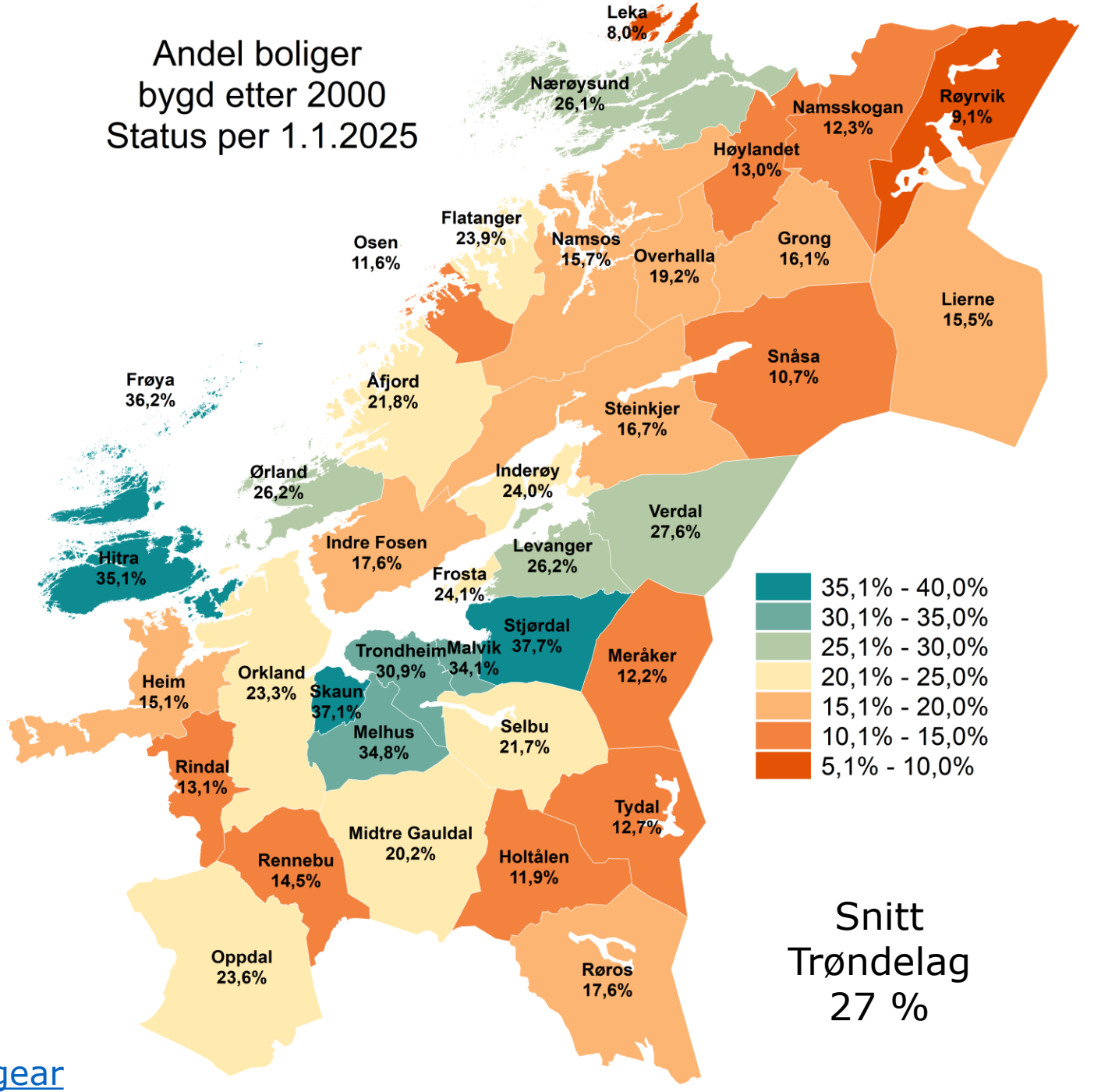
Mindre enn median boligen	Større eller like stor som median boligen

Andel boliger i Trøndelag med bruksareal under 80 kvm i 2024



27 % av boligene i Trøndelag er bygget etter år 2000.





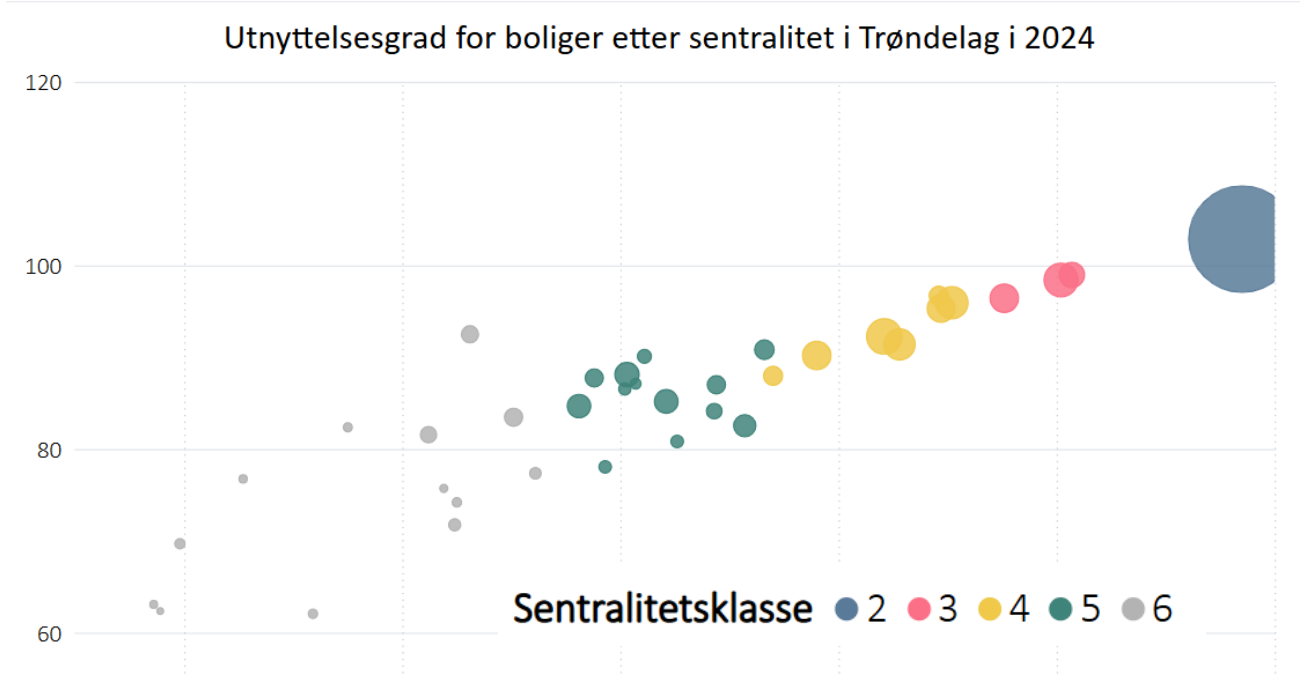
https://trondelagitall.no/statistikk/boliger-etter-byggear

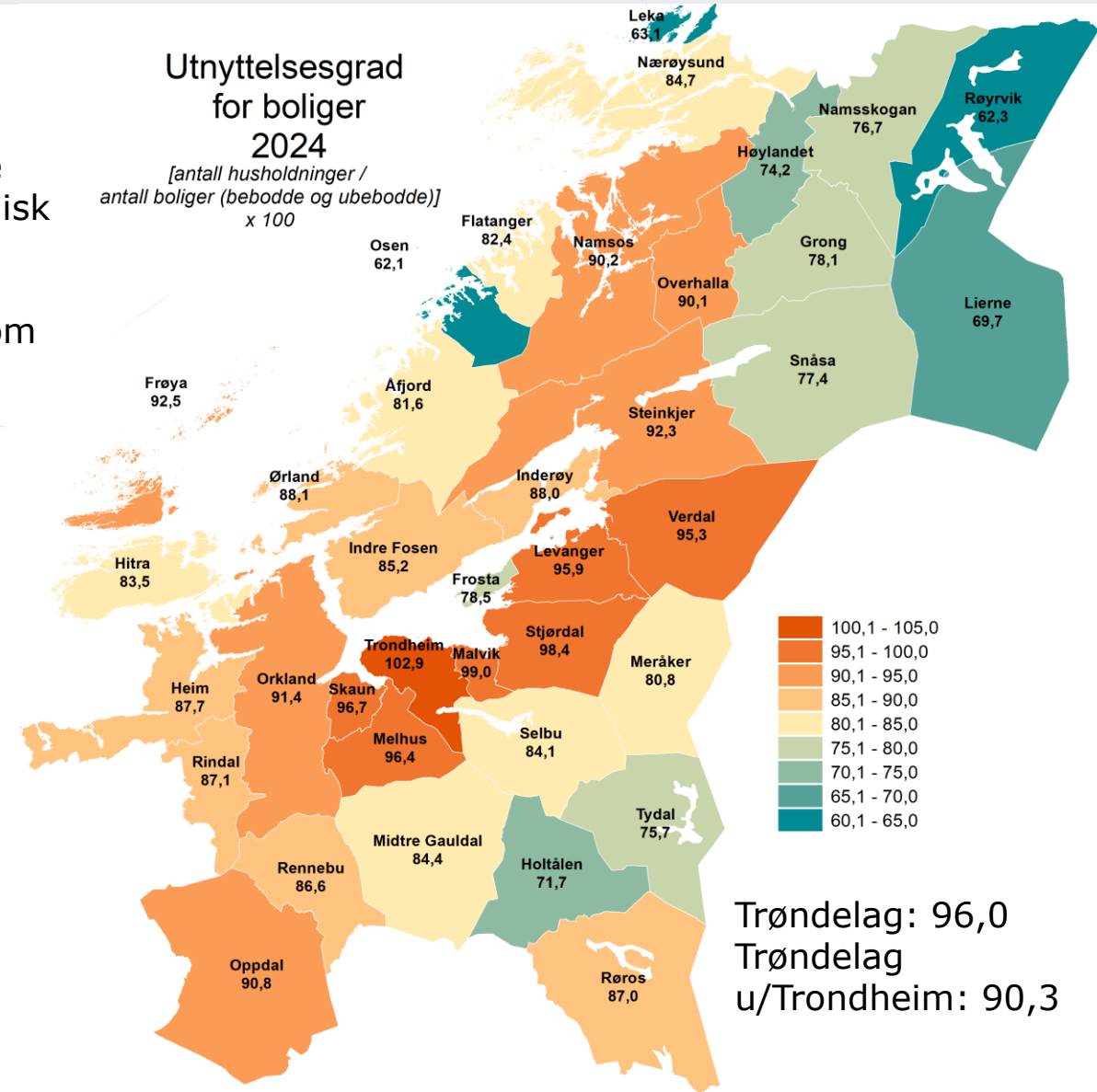
Utnyttelsesgrad for boliger = [antall husholdninger / antall boliger (bebodde og ubebodde)] x 100	Boliger i Trøndelag i 2024	Husholdninger i Trøndelag i 2024	Utnyttelsesgrad for boliger i Trøndelag i 2024
	248 190	238 180	96,0

4 av 10 boliger i Osen står ubebodd.

Det betyr ikke nødvendigvis at det er mange ledige hus. Ubebodde hus brukes som fritidsbolig, og en del ubebodde kan ha dårlig teknisk tilstand.

I Trondheim er det flere husholdninger enn boliger. Bofellesskap som ikke regnes som samlede husholdninger.



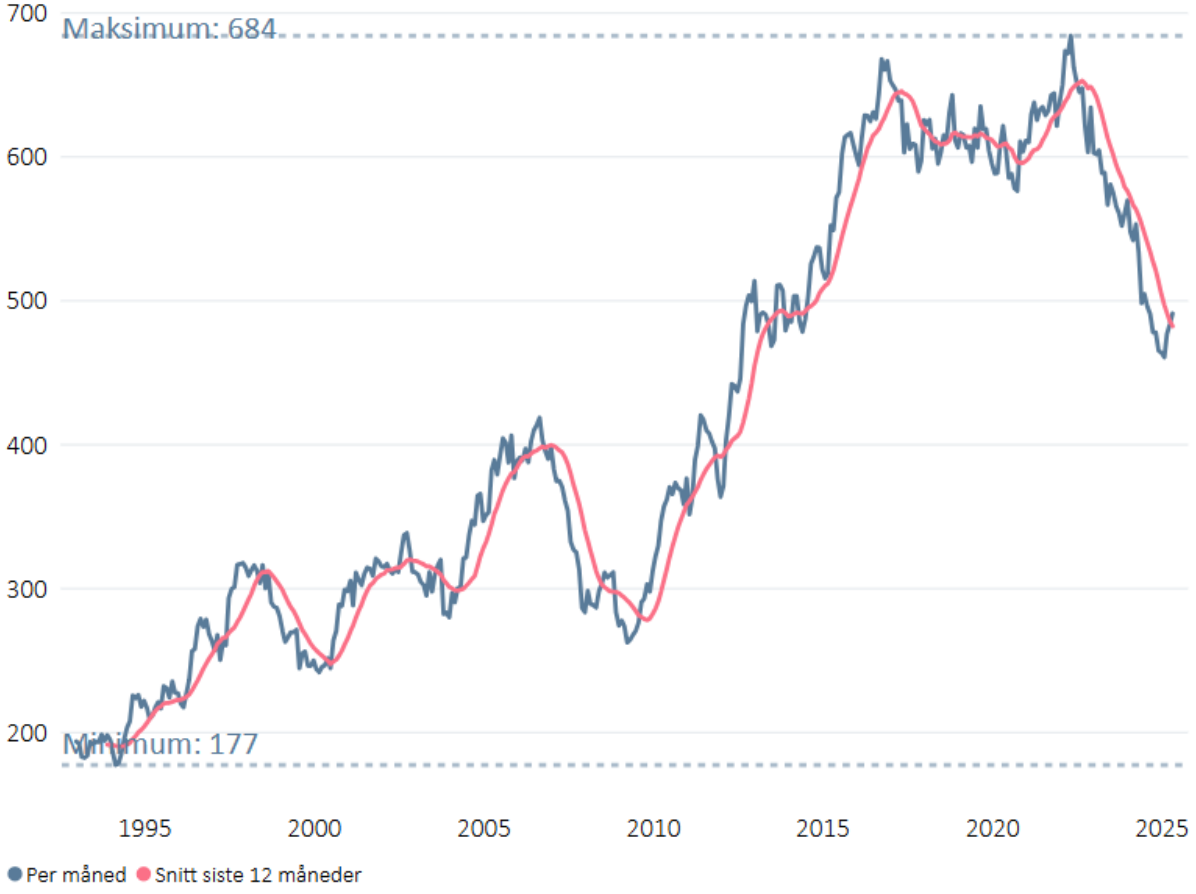


Trøndelag: 96,0
Trøndelag u/Trondheim: 90,3

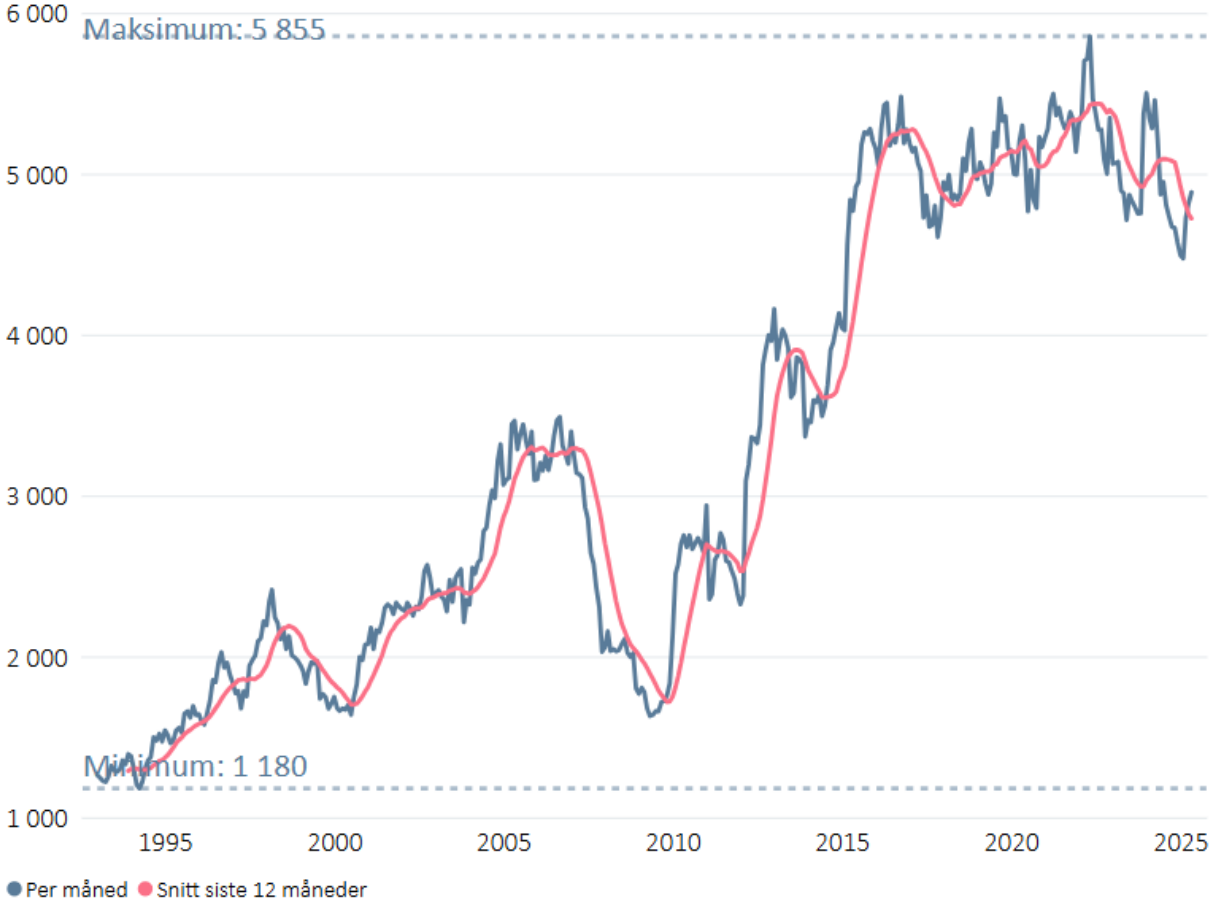
https://trondelagitall.no/statistikk/utnyttelsesgrad-boliger

Det har de siste årene vært en dramatisknedgang i boligarealet under bygging i Trøndelag – lavere nedgang i antall enheter

Under arbeid, bruksareal (1 000 m²) i Trøndelag i perioden januar 1993-mai 2025, per måned og snitt siste 12 måneder

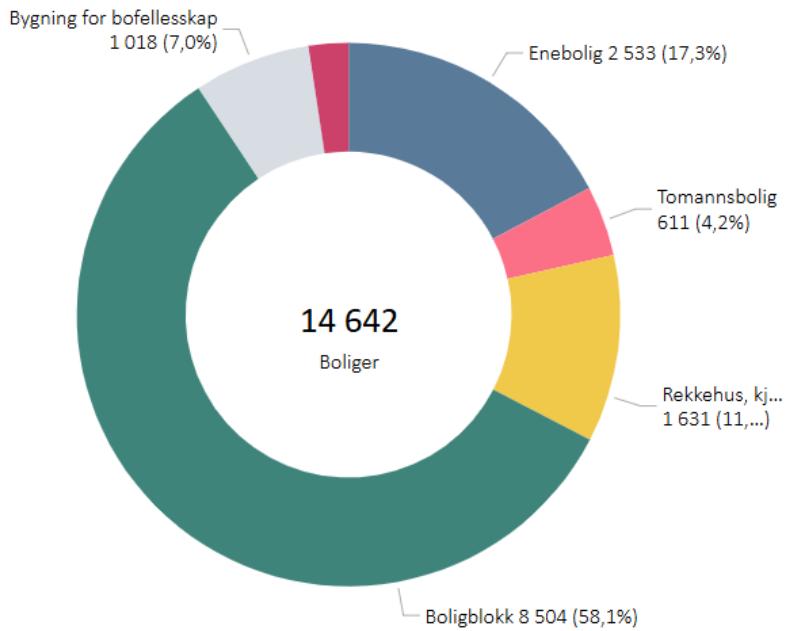


Boliger under arbeid i Trøndelag i perioden januar 1993-mai 2025, per måned og snitt siste 12 måneder

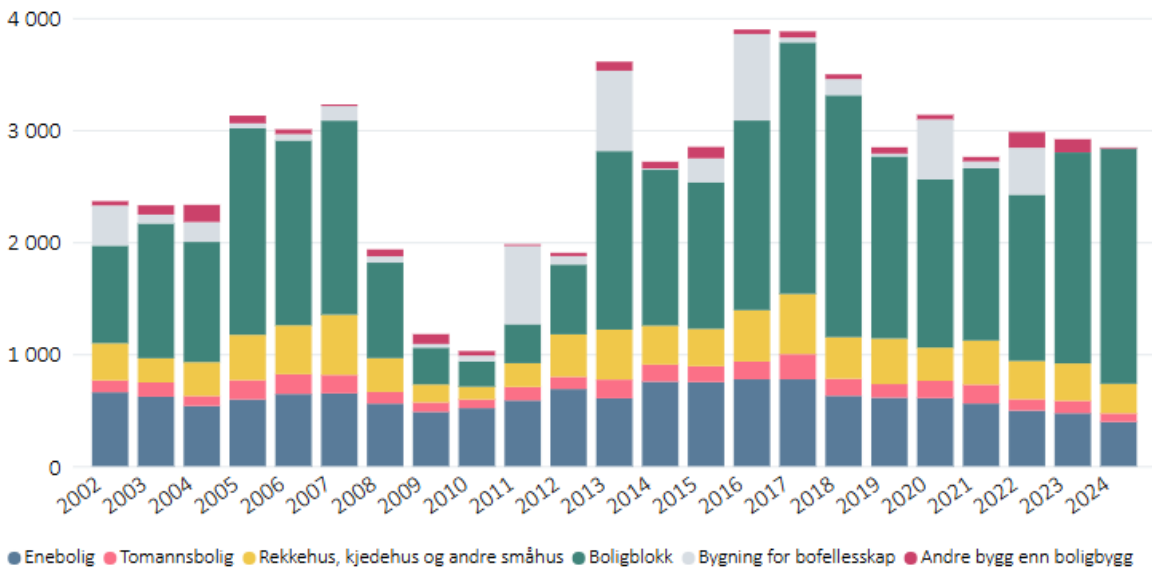


https://trondelagitall.no/statistikk/boligbygging

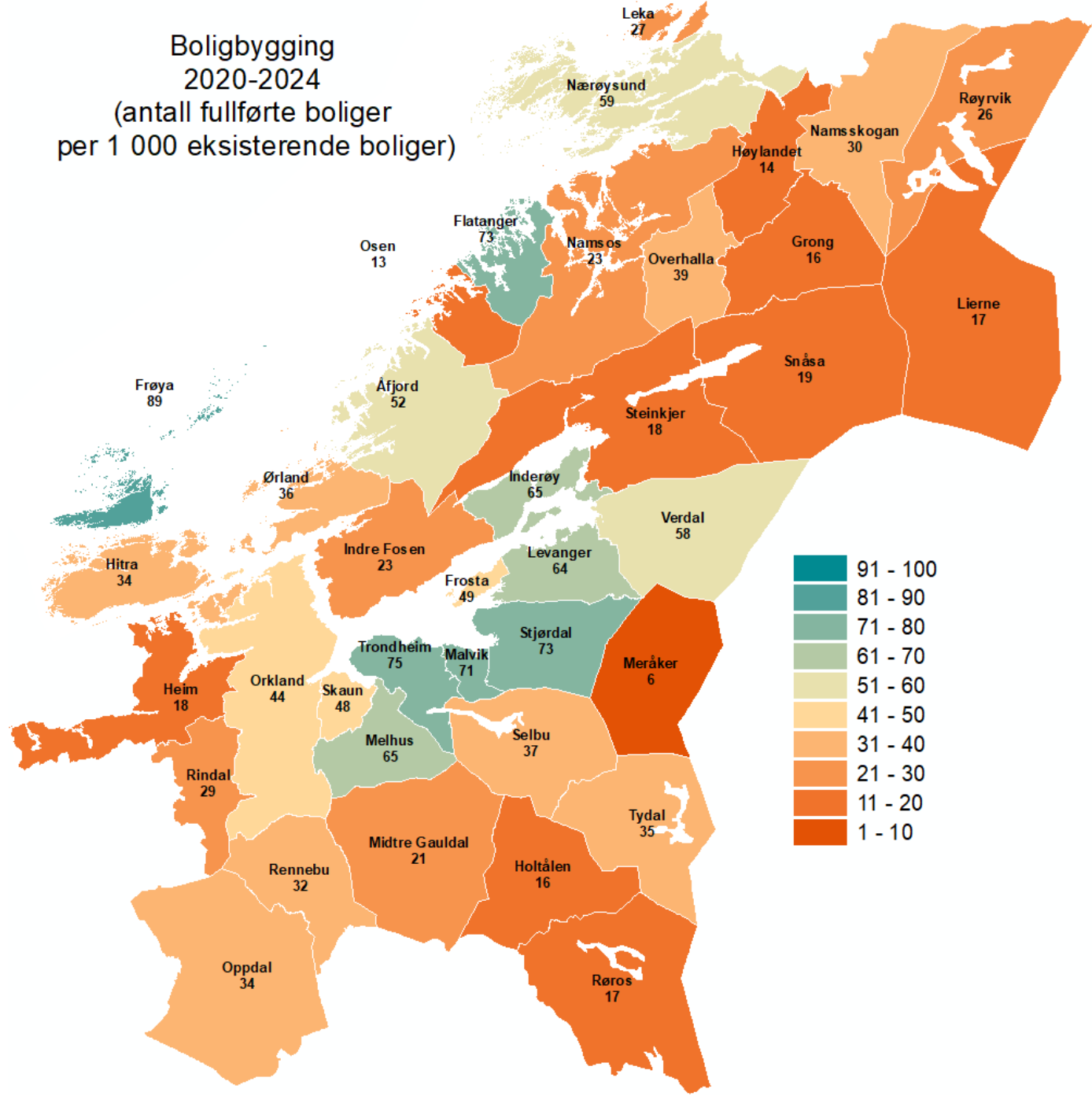
Fullførte boliger i Trøndelag, sum for perioden 2020 - 2024



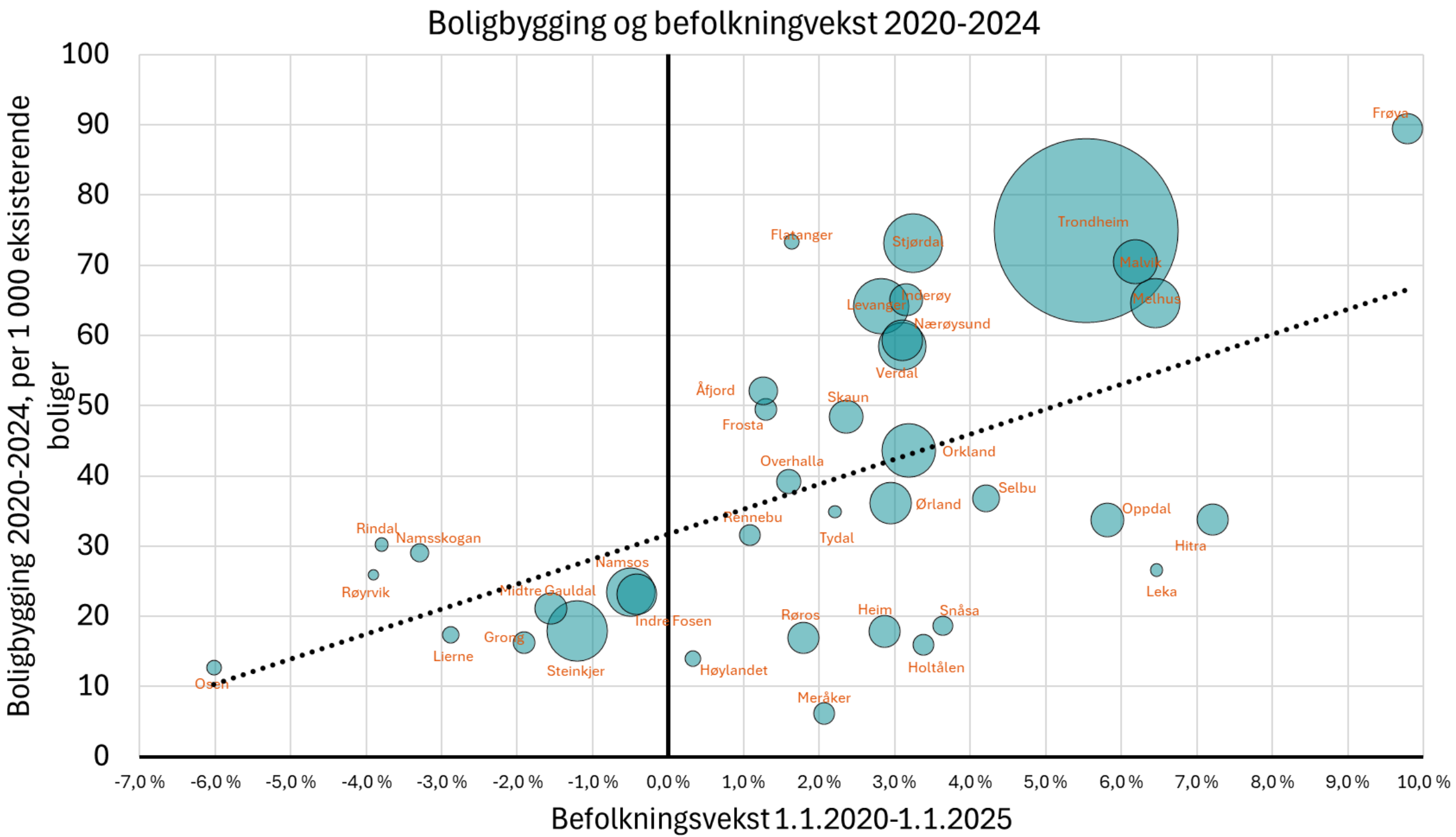
Fullførte boliger i Trøndelag i perioden 2002 - 2024



Boligbygging 2020-2024 (antall fullførte boliger per 1 000 eksisterende boliger)

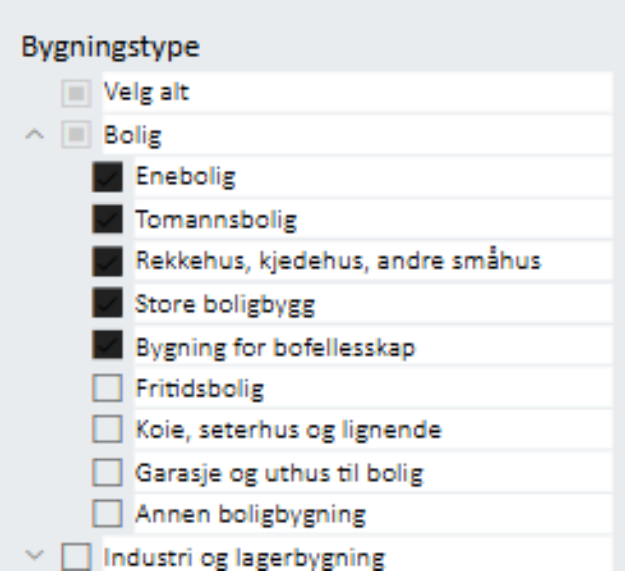


https://trondelagitall.no/statistikk/boligbygging


Boligbygging og befolkningvekst 2020-2024
Boligbygging 2020-2024, per 1 000 eksisterende boliger
Befolkningsvekst 1.1.2020-1.1.2025
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
-7,0 %
-6,0 %
-5,0 %
-4,0 %
-3,0 %
-2,0 %
-1,0 %
0,0 %
1,0 %
2,0 %
3,0 %
4,0 %
5,0 %
6,0 %
7,0 %
8,0 %
9,0 %
10,0 %
Frøya
Trondheim
Flatanger
Stjørdal
Malvik
Inderøy
Levanger
Melhus
Nærøysund
Verdal
Åfjord
Skaun
Frosta
Orkland
Overhalla
Selbu
Ørland
Oppdal
Rennebu
Tydal
Hitra
Rindal
Namsskogan
Namsos
Leka
Røyrvik
Midtre Gauldal
Indre Fosen
Røros
Heim
Snåsa
Grong
Lierne
Steinkjer
Høylandet
Holtålen
Osen
Meråker

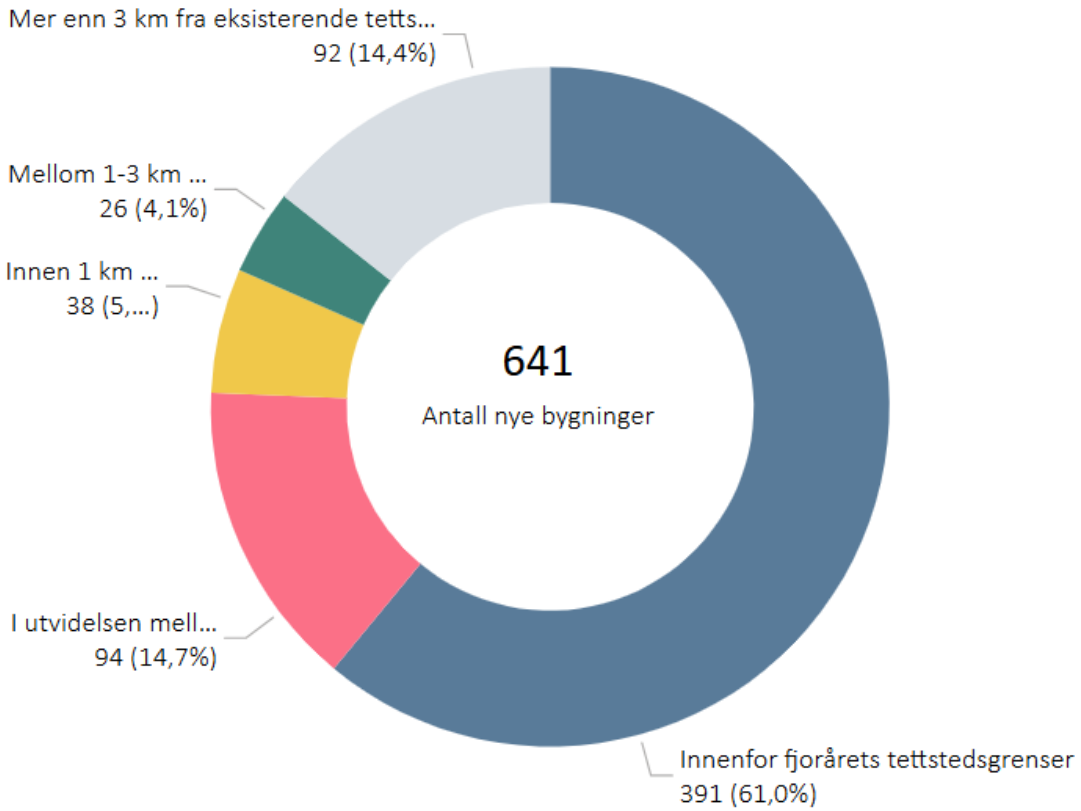
Avstand til tettsted – Bygger vi boliger på rett plass?

OBS! Antall bygninger, ikke antall boliger/boenheter.



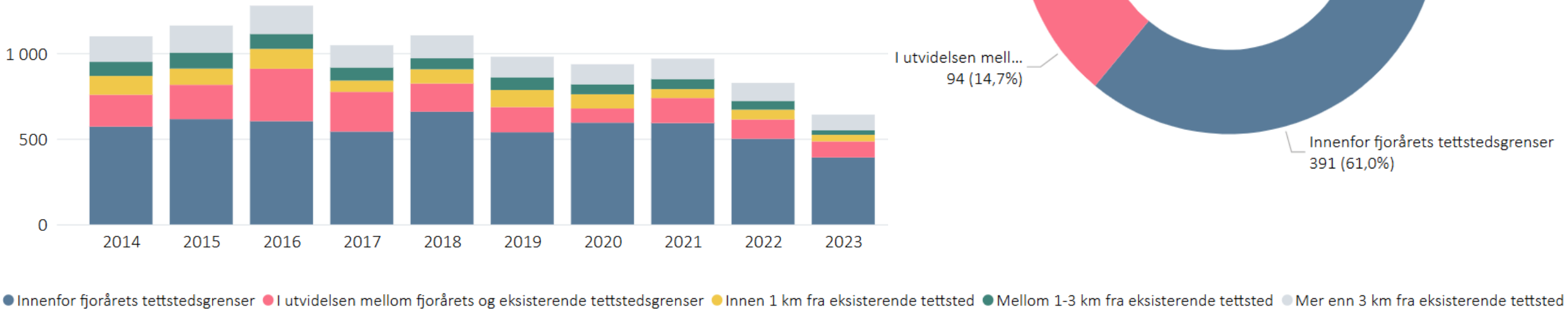
Antall nye bygninger i Trøndelag i 2023. Fordelt på avstand til eksisterende tettsted

Viser valgte bygningstyper (detaljert).



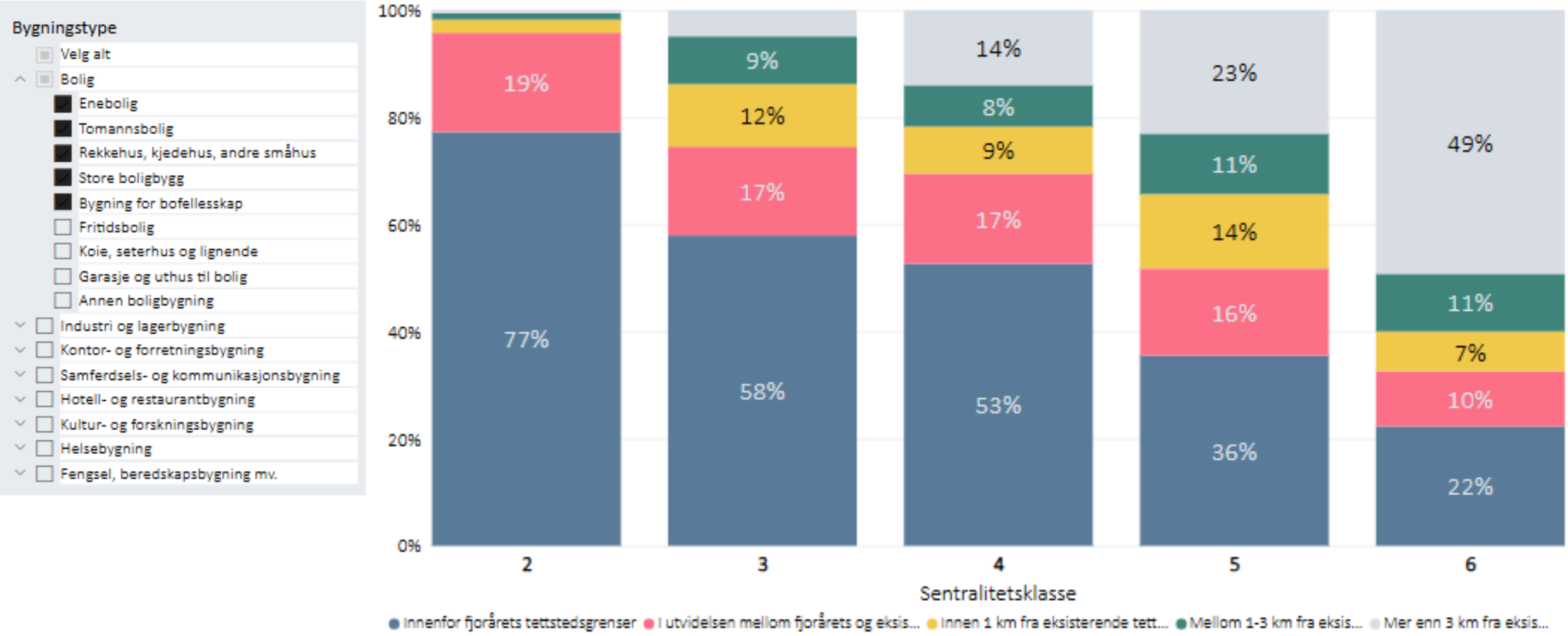
Antall nye bygninger i Trøndelag i perioden 2014-2023. Fordelt på avstand til eksisterende tettsted

Viser valgte bygningstyper (detaljert).



https://trondelagitall.no/statistikk/nye-bygninger-etter-avstand-til-tettsted-bygningstype-og-arealklasse

Det bygges mindre sentralt i mindre sentrale områder… Duh



Levanger

Levanger	Boligbygging siste 10 år			
	10 min gåavstand	10 min sykkel-avstand	Levanger tettsted	Kommunen
Bygninger	17	188	356	635
Boenheter	94	602	852	1298

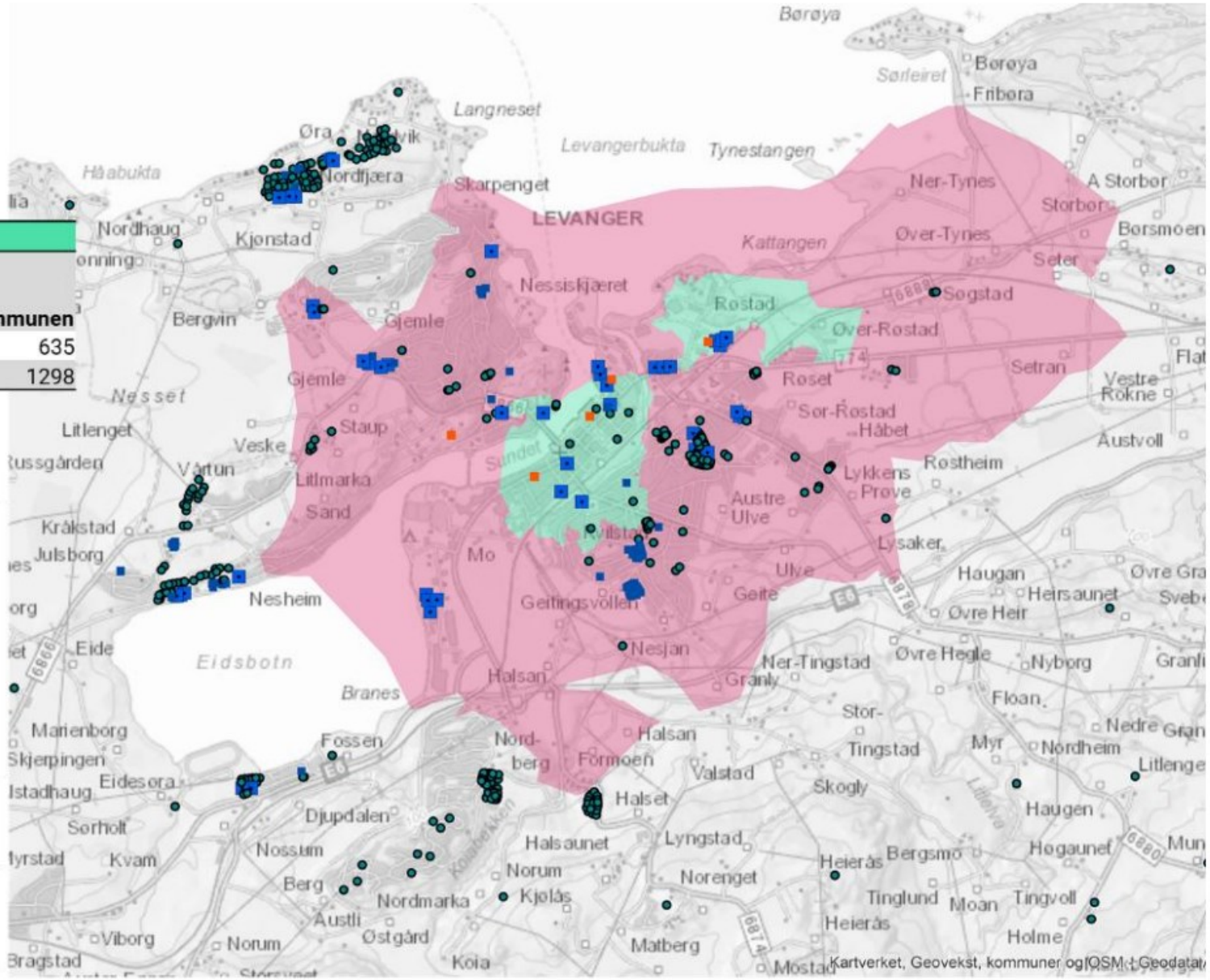
*Boligbygging i avstand fra Levanger stasjon (ikke Røstad)

Boligtype

- Enebolig, tomannsbolig
- Rekkehus, kjedehus, andre småhus
- Store boligbygg
- Bygning for bofellesskap

Avstand fra kollektivknutepunkt

- 750 m - 10 min gåavstand
- 2500 m – 10 min sykkelavstand

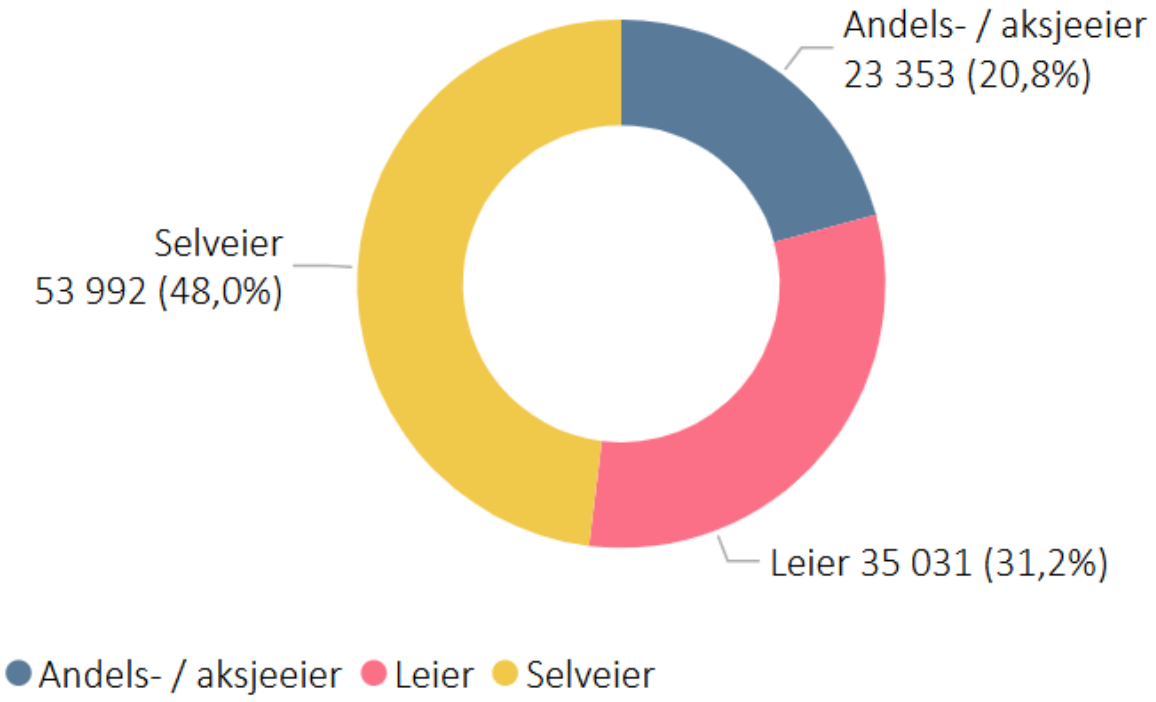


Figur 2.8: Boligbygging siste 10 år etter boligtype i Verdal. Kilde: Matrikkelen.

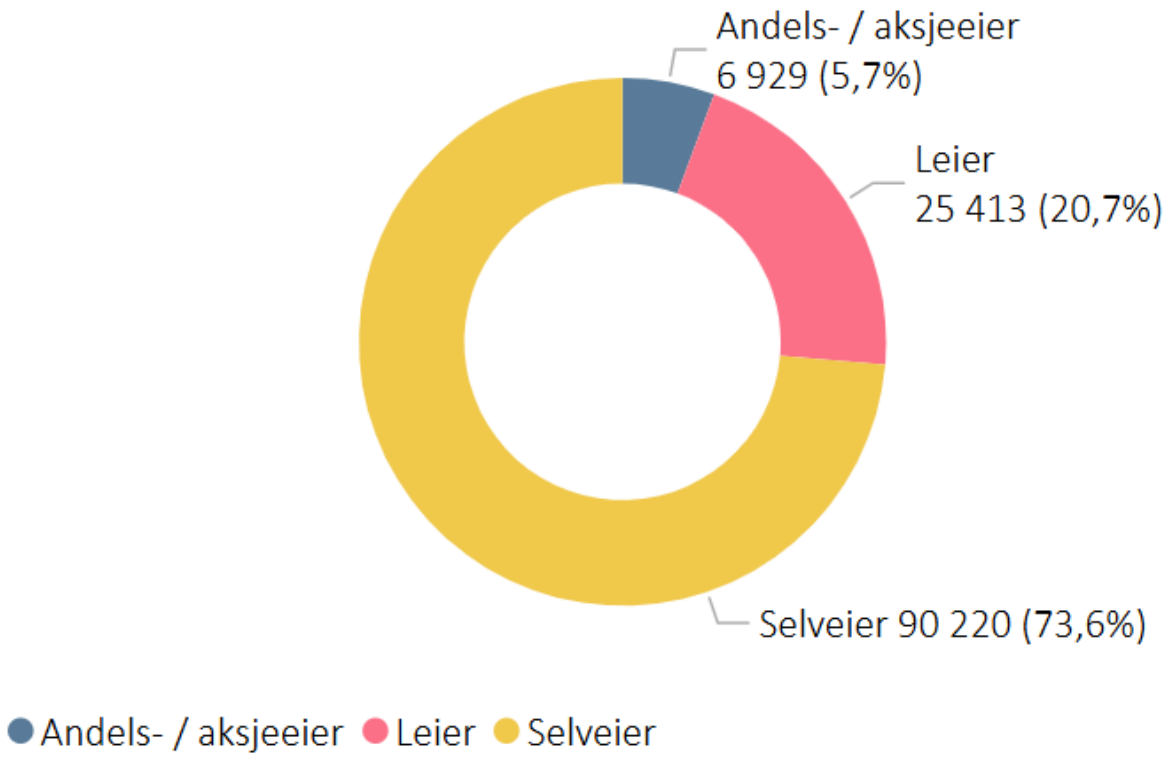
Kunnskapsgrunnlag Innherredsbyen (2020)

De fleste eier sin egen bolig i Trøndelag

Husholdninger i Trondheim i 2024 etter eierstatus



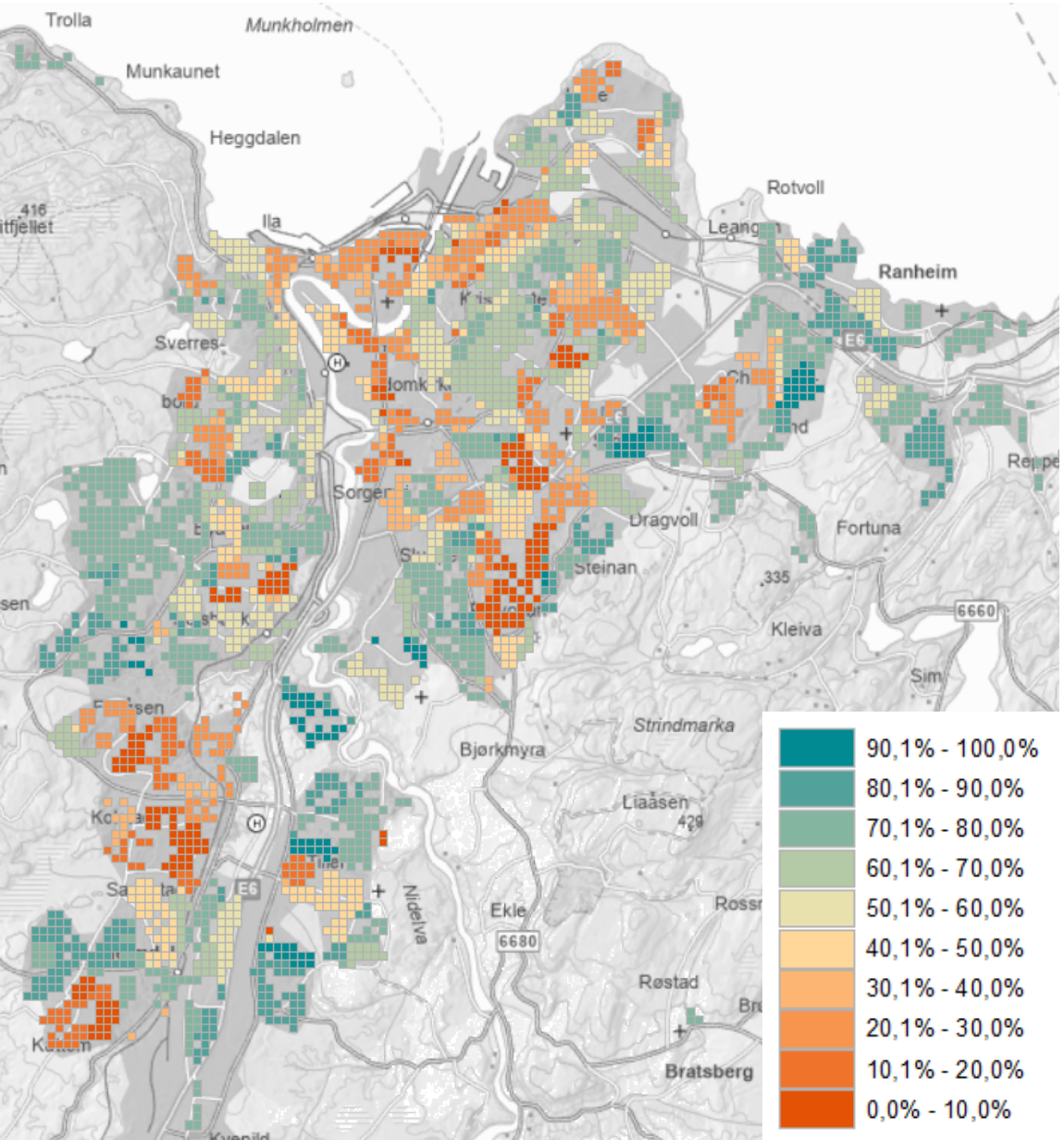
Husholdninger i Trøndelag u/Trondheim i 2024 etter eierstatus



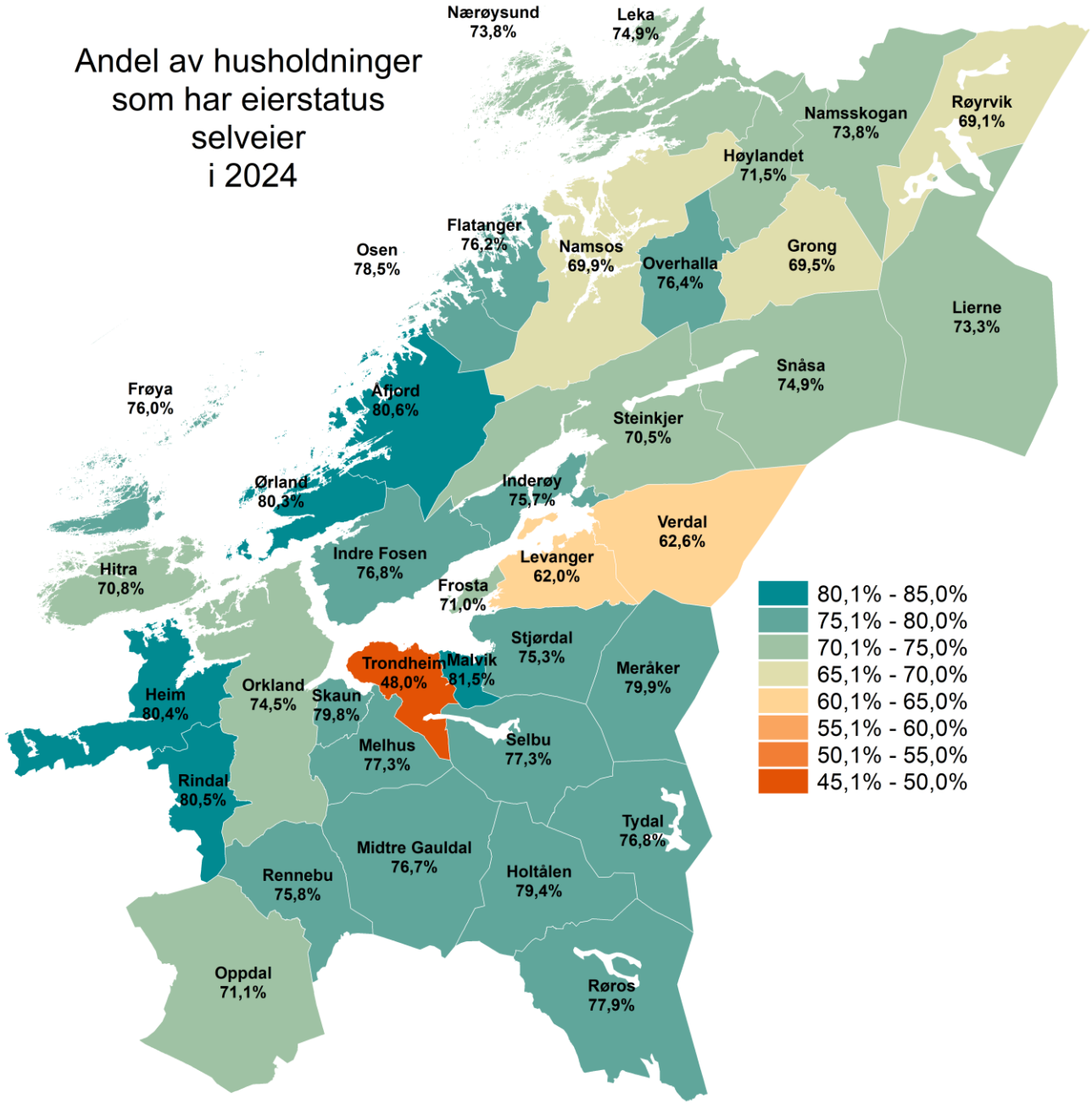
https://trondelagitall.no/statistikk/husholdninger-i-trondelag-etter-eierstatus

Andel selveierboliger i Trondheim 2024.

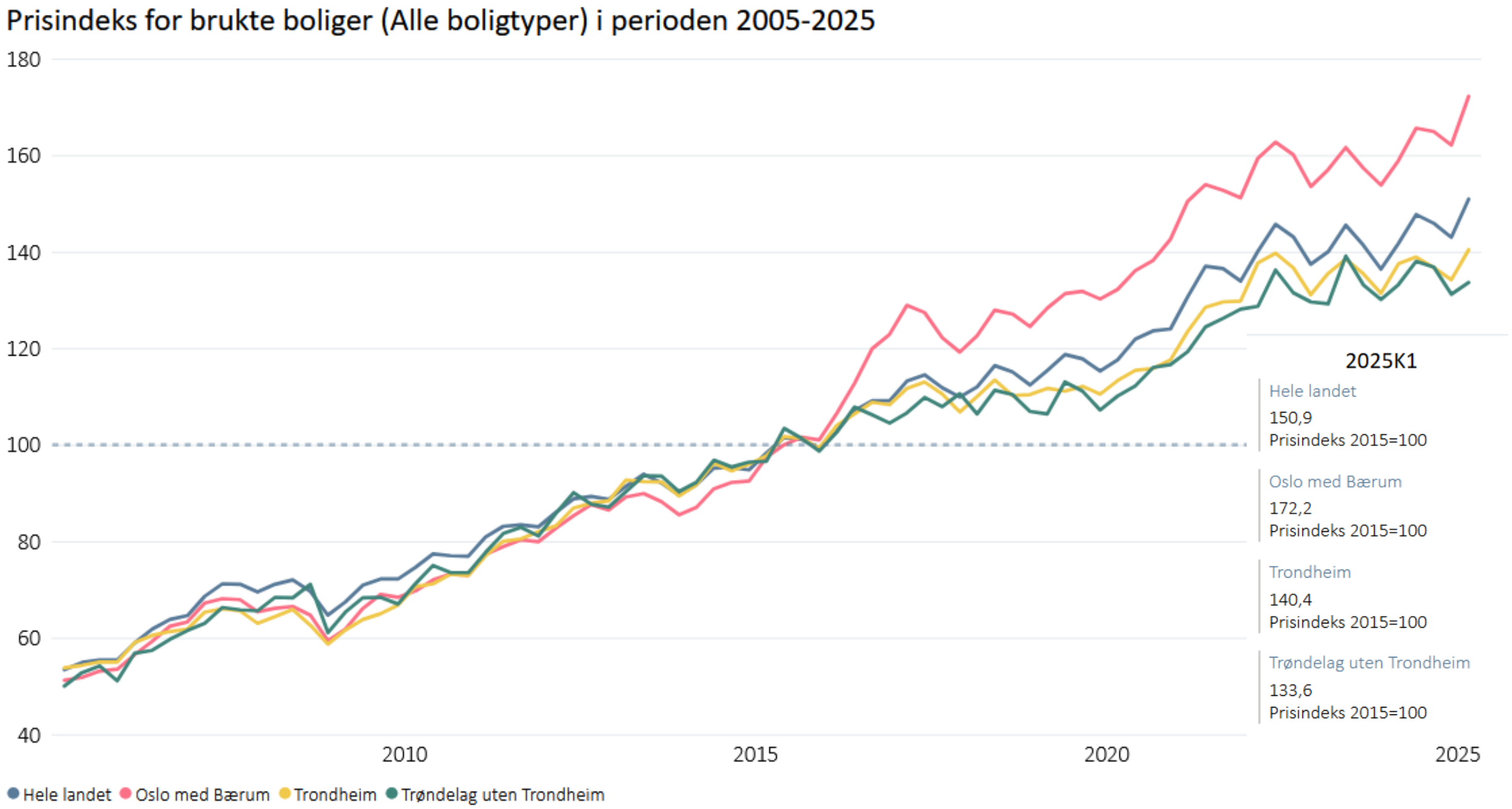
(data på 100x100 meters rutenett – ruter med 10+ husholdninger med eierinformasjon)



Andel av husholdninger som har eierstatus selveier i 2024

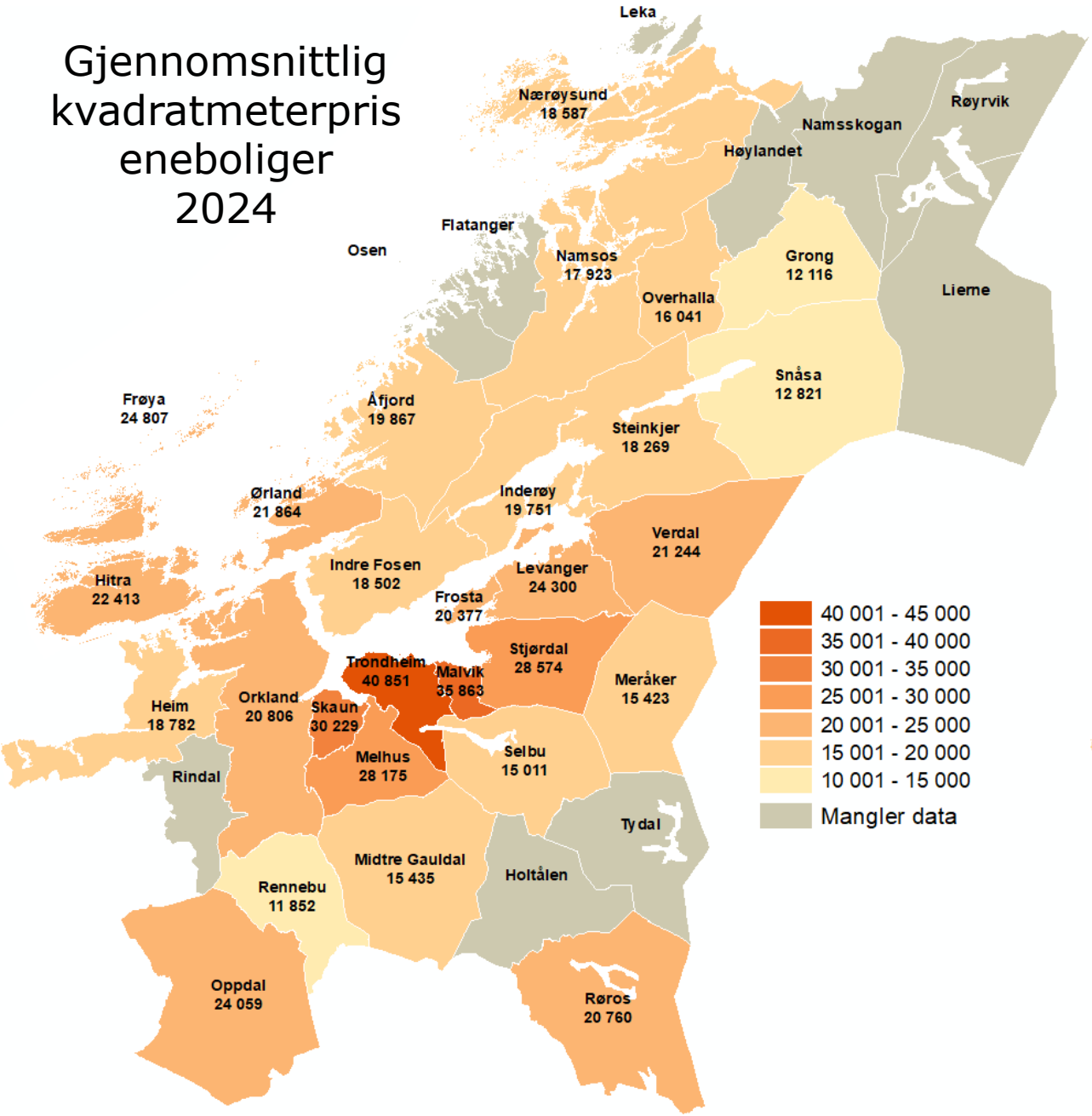


https://trondelagitall.no/statistikk/husholdninger-i-trondelag-etter-eierstatus

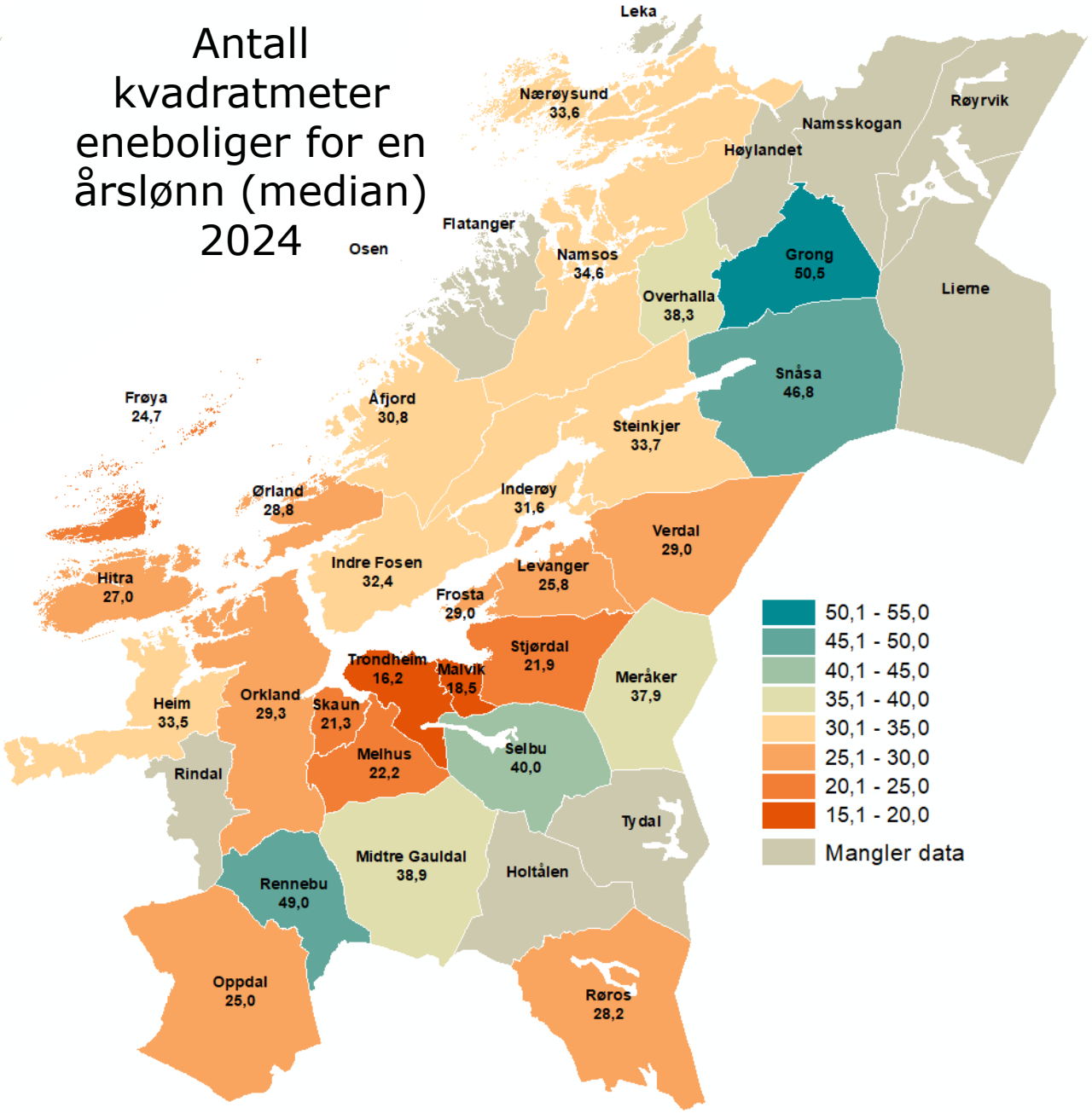


https://trondelagitall.no/statistikk/boligpriser

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris eneboliger 2024



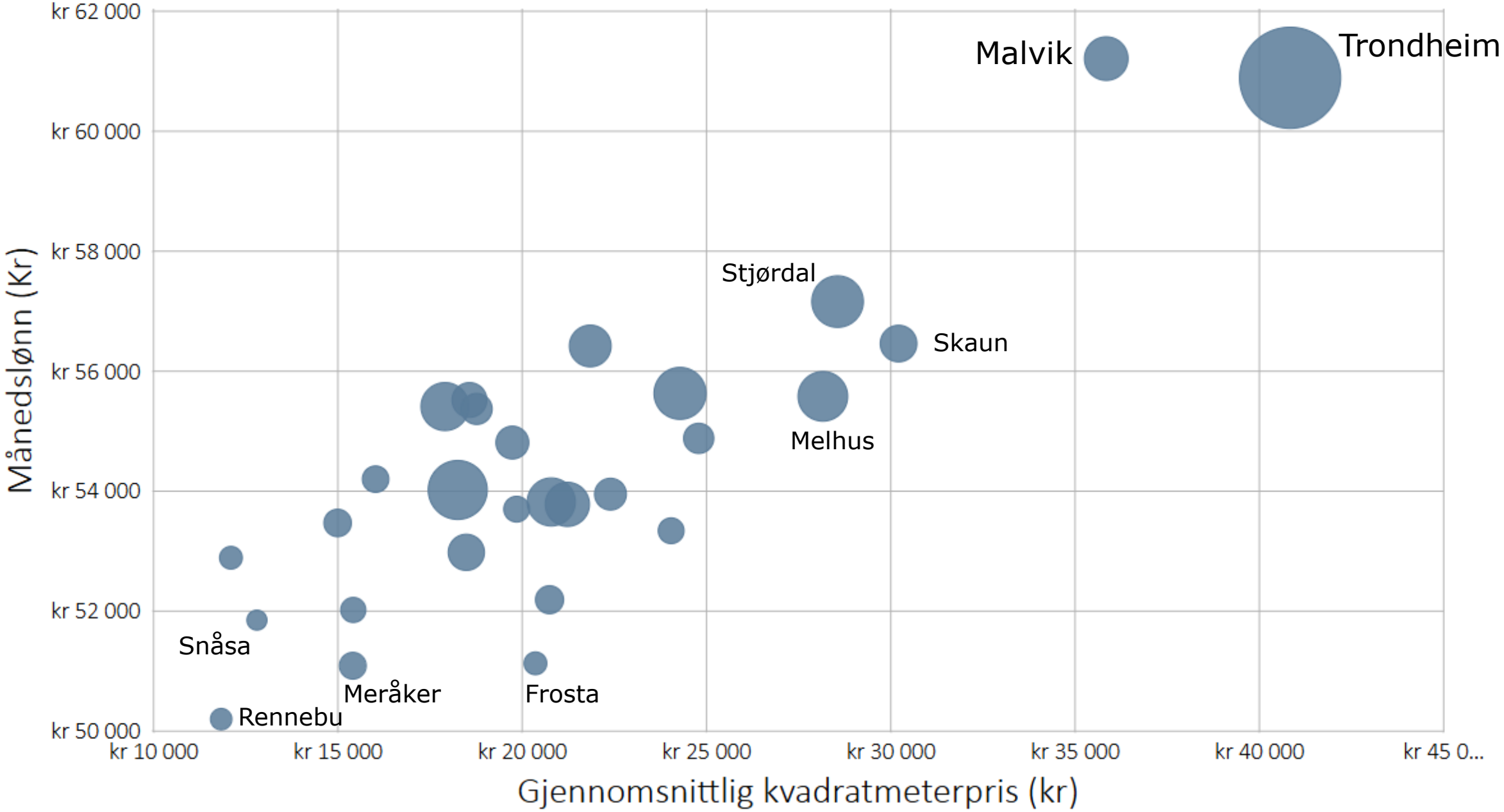
Antall kvadratmeter eneboliger for en årslønn (median) 2024



https://trondelagitall.no/statistikk/boligpris-og-lonnsniva

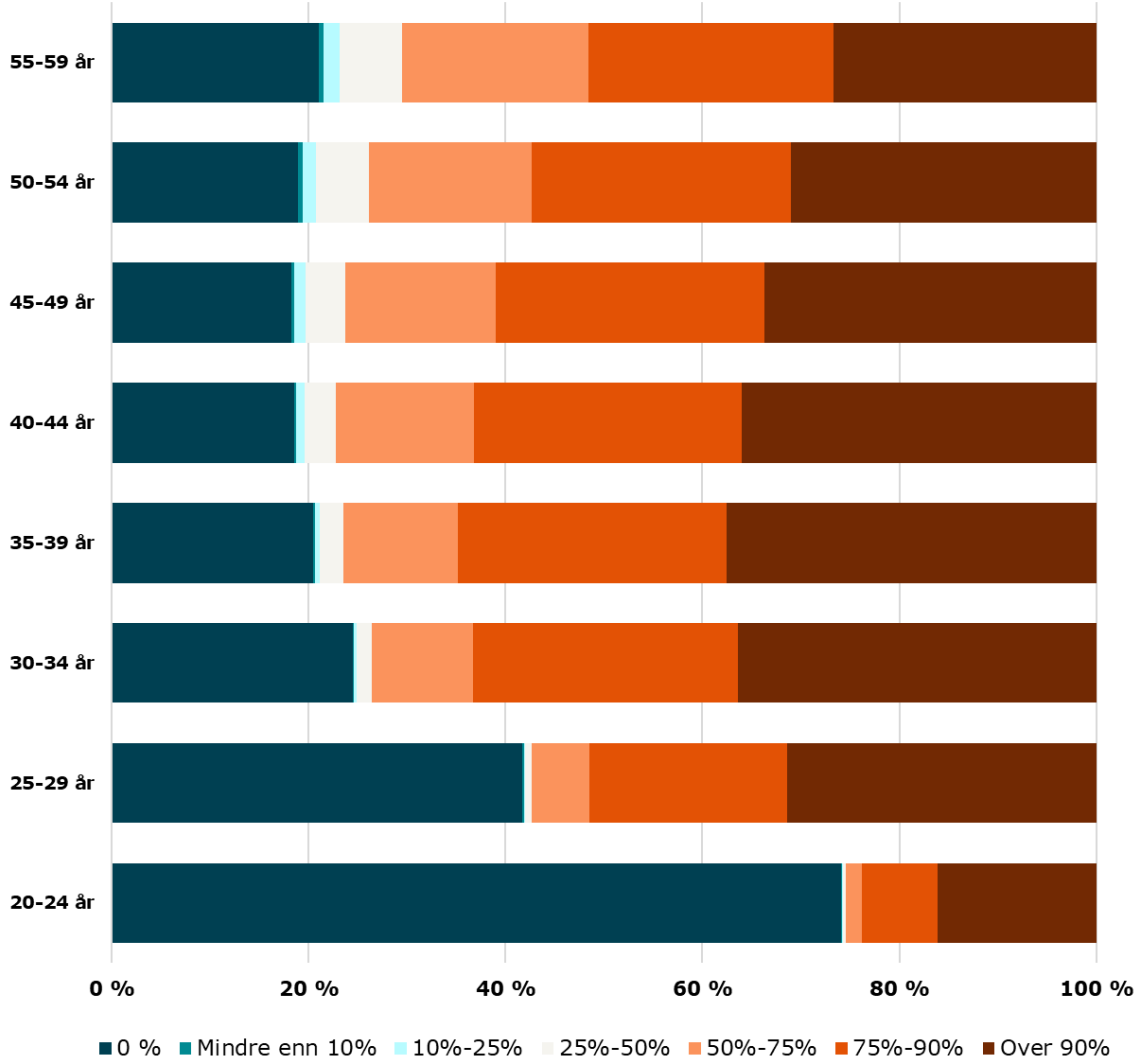
Gjennomsnittlig kvadratmeterpris(kr) for enebolig og kommunefordelt månedslønn i Trøndelag i 2024

Kommunefordelt månedslønn (Gjennomsnitt) for heltid og deltid. Personer som bor i kommunen, begge kjønn, alle aldersgrupper.



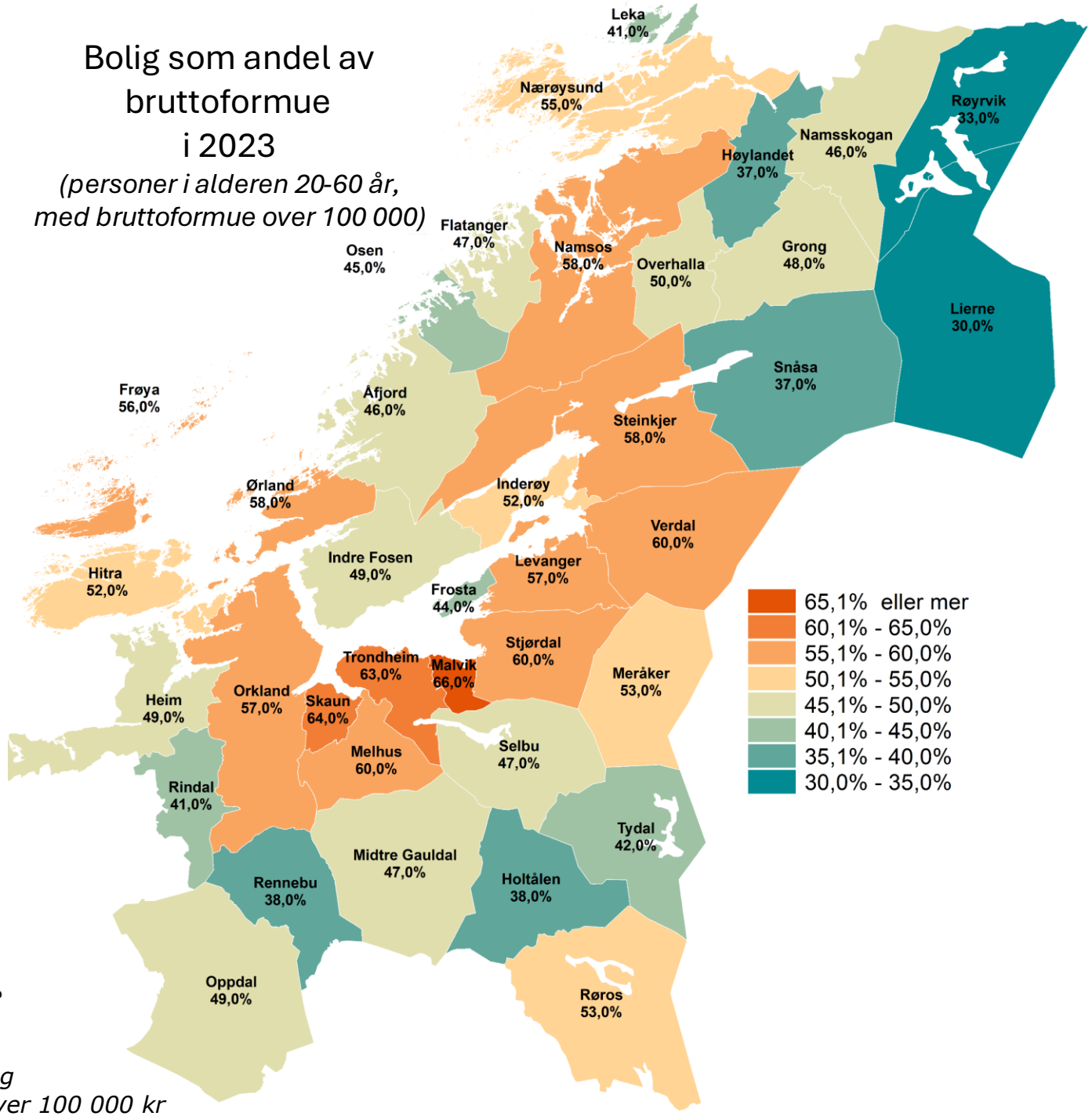
Bolig – befolkningens viktigste formuesobjekt

Bolig som andel av bruttformue fordelt på alder i 2023. Personer bosatt i Trøndelag med bruttoformue på over 100 000 kr



Bolig som andel av bruttoformue i 2023

(personer i alderen 20-60 år, med bruttoformue over 100 000)



**Beregninger ved hjelp av Microdata – boligformuen inkludere både primær og sekundærbolig. Kun personer med i alderen 20-60 år med bruttoformue på over 100 000 kr*

Trøndelag i tall

https://trondelagitall.no/

Trøndelag
fylkeskommune
Trööndelagen fylhkentjïelte

trondelagfylke.no | fb.com/trondelagfylke

Ny boligbehovsmodul i Pandamodellen

Webinar med Trøndelag i tall
26.06.2025

Hva er Boligmodulen?

- **Gir framskriving av forventet etterspørsel av ulike typer boliger, gitt forventet demografisk utvikling**
  - Kommunenivå; metodegeneralisering etter sentralitetsklasse 1-6
  - Framskrivingshorisont 2025–2050
  - Differensierer etter husholdningstyper (personer og alder), og deres forventede etterspørsel etter boliger **av ulik størrelse**

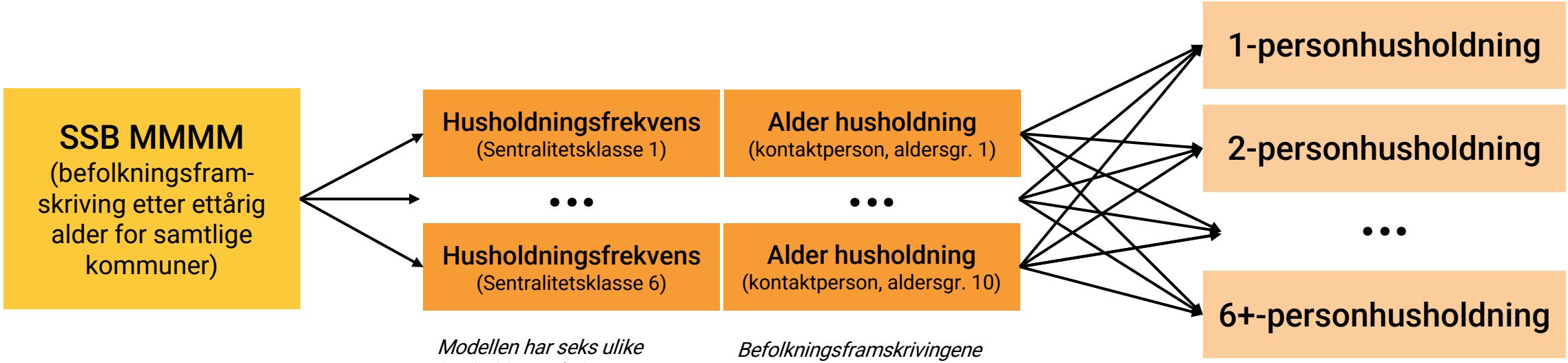
- **Hensikt**: Synliggjøre hvordan framtidig (privat) etterspørsel av boliger kan bli når befolkningen endrer seg, og hvordan **dagens** boligmassestruktur møter denne etterspørselen
- Verktøy som kan bidra inn mot statlige forventninger til bedre regional kunnskap om bolig/boligbehov

Boligmodulens funksjon og antakelser

1. Vi antar at det er husholdninger som etterspør boliger
2. Ulike husholdninger etterspør ulike boliger

Boligmodulens funksjon og antakelser

1. **Vi antar at det er husholdninger som etterspør boliger**
2. Ulike husholdninger etterspør ulike boliger



Modellen har seks ulike husholdningsfrekvenser, avhengig av kommunenes sentralitet. Mao. antar modellen at kommuner i samme sentralitet har lik husholdningssammensetning.

Befolkningsframskrivingene ganges også med andelen per aldersgrupper per husholdnings-type som er kontaktperson i husholdningen, for å framskrive husholdninger.

Modellen beregner antall personer av ulik alder, som vil bo i ulike typer husholdninger.

Boligmodulens funksjon og antakelser

1. **Vi antar at det er husholdninger som etterspør boliger**
2. Ulike husholdninger etterspør ulike boliger

	Antall personer i husholdningen							
	1	2	3	4	5	6 - 6+	Ikke i pri-vathus-holdning*	Totalt
0-14 år	0,000	0,048	0,185	0,442	0,235	0,088	0,003	1
15-19 år	0,030	0,107	0,229	0,357	0,194	0,078	0,005	1
20-24 år	0,299	0,265	0,181	0,143	0,062	0,030	0,020	1
25-29 år	0,284	0,362	0,192	0,108	0,032	0,016	0,007	1
30-39 år	0,196	0,208	0,201	0,266	0,096	0,030	0,004	1
40-49 år	0,163	0,159	0,185	0,316	0,135	0,039	0,004	1
50-59 år	0,207	0,362	0,227	0,145	0,042	0,014	0,003	1
60-69 år	0,254	0,587	0,107	0,030	0,010	0,007	0,004	1
70-79 år	0,296	0,628	0,047	0,011	0,006	0,005	0,007	1
80+ år	0,486	0,427	0,032	0,008	0,005	0,003	0,038	1

Kilde: *Basert på microdata.no*

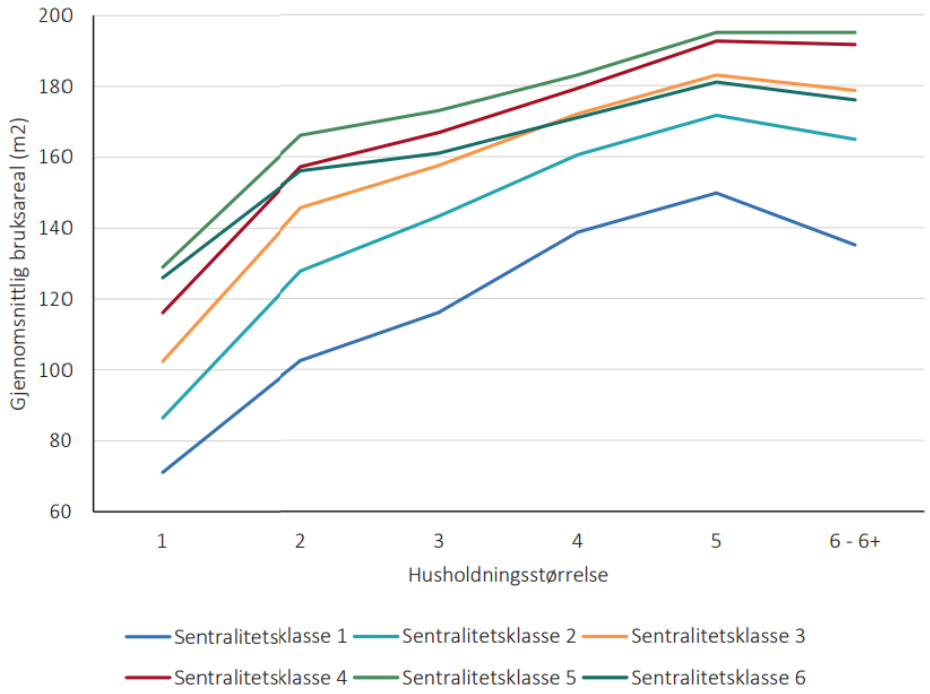
Merknad: *'Ikke i privathusholdning' inkluderer personer som ikke regnes som bosatt i en privatbolig. Dette kan være personer som bor i en institusjon og får dekket sine behov for kost, pleie og omsorg der.*

Siden modellen bruker husholdnings-frekvenser generalisert for kommunenes sentralitet, vil estimert antall husholdninger ***ikke være identisk med faktisk antall hush. registrert i hver enkelt kommune i dag****. En bør tolke etterspørselssiden av modellresultatene mot SSB 09747.*

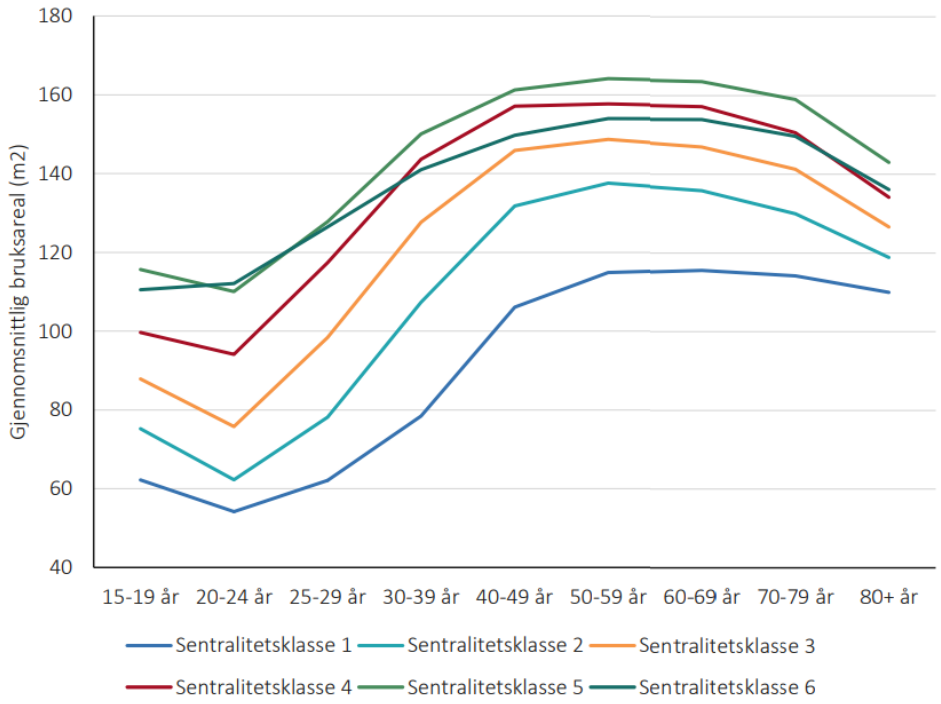
Frekvensene hensyntar kun forventet etterspørsel etter privathusholdninger.

Boligmodulens funksjon og antakelser

1. Vi antar at det er husholdninger som etterspør boliger
2. **Ulike husholdninger etterspør ulike boliger**



Preferanser for boligstørrelse avhenger av antall personer i husholdningen, og av sentralitetsklasse



Preferanser for boligstørrelse avhenger av alder og sentralitetsklasse

Boligmodulen tar ikke stilling til

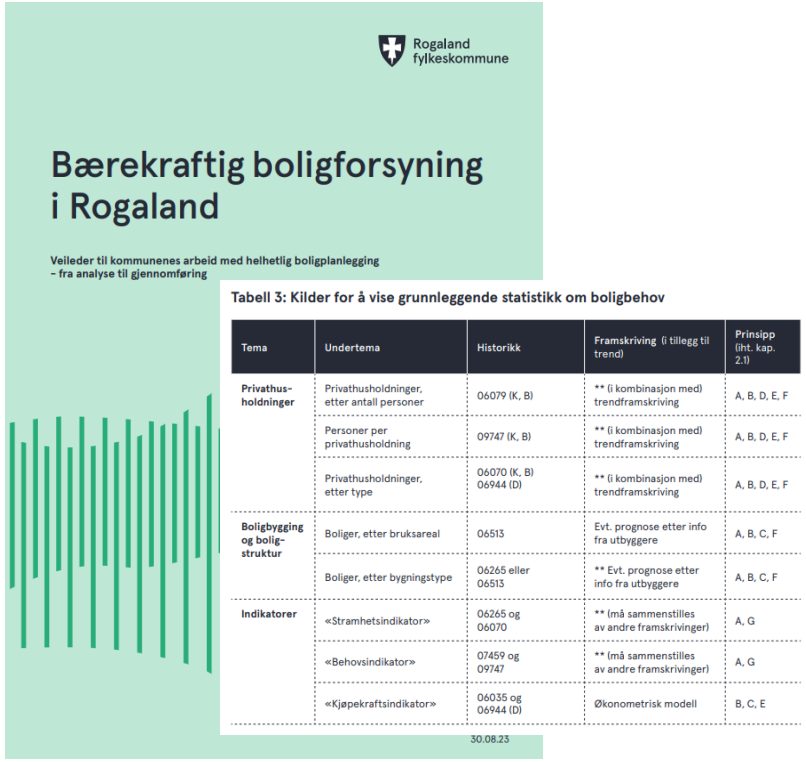
- **Pris og særegenheter ved kommunenes boligmarked**
  - Proxy: Etterspørselsprofil differensiert på sentralitet (antar at det etterspørres mindre boliger i de mest sentrale kommunene)
- **Faktisk husholdningssammensetning i kommunene**
  - Modellen generaliserer husholdningsfrekvenser etter kommunenes sentralitet, ikke for hver enkelt kommune spesifikt
- **Status og kvalitet på dagens boligmasse**
  - Alle boliger registrert i matrikkelen med oppgitt areal anses som «tilgjengelige»
  - De fleste kommuner i Norge har i dag flere registrerte boliger enn husholdninger. Tar ikke stilling til om disse er beboelige, brukt som fritidsbolig e.l.
- **Andre boformer enn privathusholdninger**
- **Boligavgang**
  - Det er dagens boligmasse som legges til grunn (alle boliger i kommunen med oppgitt areal fra matrikkelen)

- **Versjon 1.0 fungerer dårlig for Oslo kommune spesifikt. Kommer egne Oslo-frekvenser i modellen**
  - Inntil videre har Akershus laget et dashboard hvor de Oslo-spesifikke frekvensene er lastet inn

Hva kan Boligmodulen brukes til?

Resultatene fra Boligmodulen bør tolkes sammen med andre datakilder, for å danne et helhetlig kunnskapsgrunnlag, f.eks.:

- Grunnkretskartplott boligplassering/-alder/ reiseavstand til tjenestetilbud
- Eiendomsverdi og kostnad nybygg
- Historisk utvikling husholdninger og -sammensetning
- Trender innenlands flytting/innvandring
- Historisk boligbygging (etter type/areal)
- Husholdningsinntekt og –formue
- Planreserver i kommunene
- Indikatorer på boligmarked (kjøpekraft, stramhet osv.)



Rogaland fylkeskommune

Bærekraftig boligforsyning i Rogaland

Veileder til kommunenes arbeid med helhetlig boligplanlegging – fra analyse til gjennomføring

Tabell 3: Kilder for å vise grunnleggende statistikk om boligbehov

Tema	Undertema	Historikk	Framskriving (i tillegg til trend)	Prinsipp (iht. kap. 2.1)
Privathus-holdninger	Privathusholdninger, etter antall personer	06079 (K, B)	** (i kombinasjon med) trendframskriving	A, B, D, E, F
	Personer per privathusholdning	09747 (K, B)	** (i kombinasjon med) trendframskriving	A, B, D, E, F
	Privathusholdninger, etter type	06070 (K, B) 06944 (D)	** (i kombinasjon med) trendframskriving	A, B, D, E, F
Boligbygging og bolig-struktur	Boliger, etter bruksareal	06513	Evt. prognose etter info fra utbyggere	A, B, C, F
	Boliger, etter bygningstype	06265 eller 06513	** Evt. prognose etter info fra utbyggere	A, B, C, F
Indikatorer	«Stramhetsindikator»	06265 og 06070	** (må sammenstilles av andre framskrivinger)	A, G
	«Behovsindikator»	07459 og 09747	** (må sammenstilles av andre framskrivinger)	A, G
	«Kjøpekraftsindikator»	06035 og 06944 (D)	Økonometrisk modell	B, C, E

30.08.23

Boligbehovsprognose
Trondheim, Stjørdal og Røyrvik

Gitt forventet befolkningsutvikling, anslår vi følgende utvikling i etterspørselen etter boliger mot 2050:

+33 823
personer

+21 454
Boliger etterspurt

+1 371
personer

+1 741
Boliger etterspurt

-60
personer

-18
Boliger etterspurt

Gitt forventet befolkningsutvikling, anslår vi følgende utvikling i etterspørselen etter boliger mot 2050:

+33 823
personer

+21 454
Boliger
etterspurt

?

+1 371
personer

+1 741
Boliger
etterspurt

?

-60
personer

-18
Boliger
etterspurt

Dette kommer vi tilbake til, men stikkord:
aldring = mindre husholdninger = behov for flere boliger

Trondheim

Boligmasse:

53 867 Små boliger (<80 kvm)

37 693 med. boliger (80-159 kvm)

20 094 store boliger (>160 kvm)

Utnyttelsesgrad bolig:

103 % husholdninger per bolig

Etterspørselsvekst etter boliger:

	2025–2040	2040–2050
	+4 183	+894
	+7 116	+2 922
	+4 437	+1 902

Stjørdal

Boligmasse:

2 980 Små boliger (<80 kvm)

3 903 med. boliger (80-159 kvm)

3 623 store boliger (>160 kvm)

Utnyttelsesgrad bolig:

98 % husholdninger per bolig

Etterspørselsvekst etter boliger:

	2025–2040	2040–2050
	+268	+93
	+568	+236
	+419	+157

Røyrvik

Boligmasse:

52 Små boliger (<80 kvm)

138 med. boliger (80-159 kvm)

71 store boliger (>160 kvm)

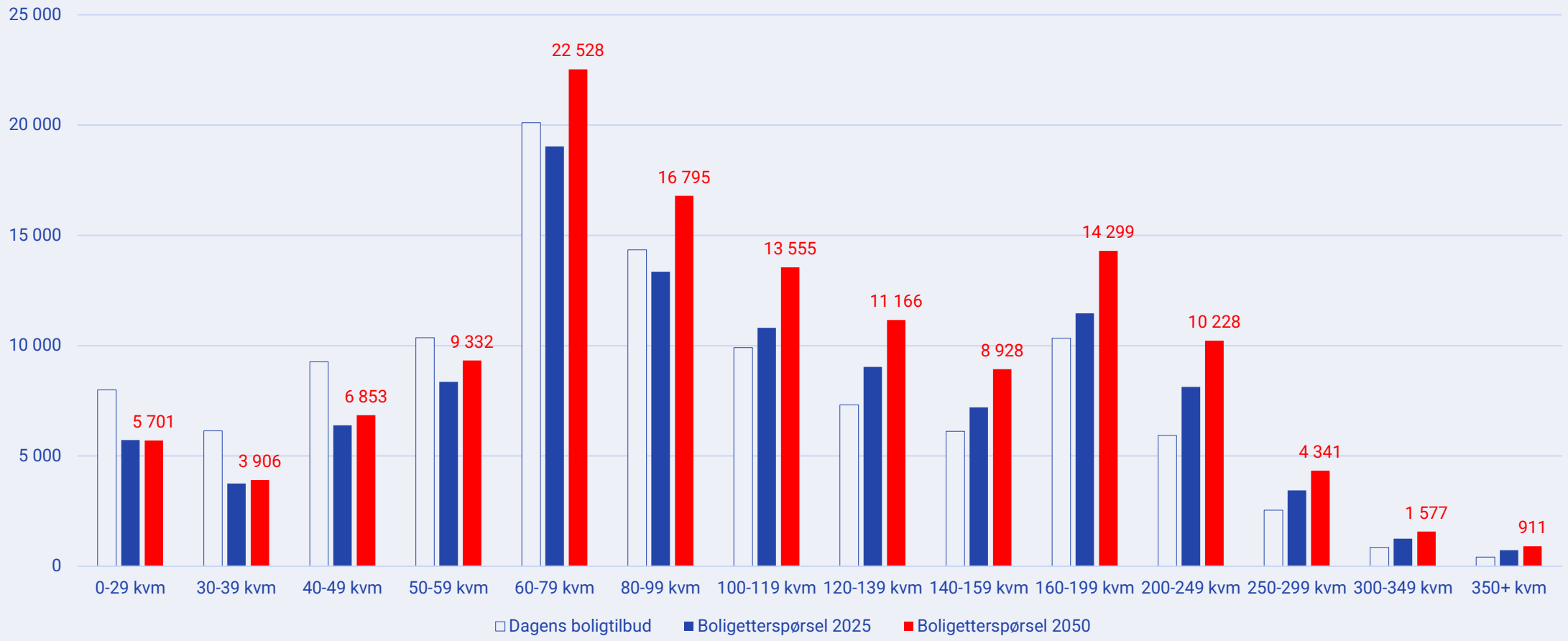
Utnyttelsesgrad bolig:

62 % husholdninger per bolig

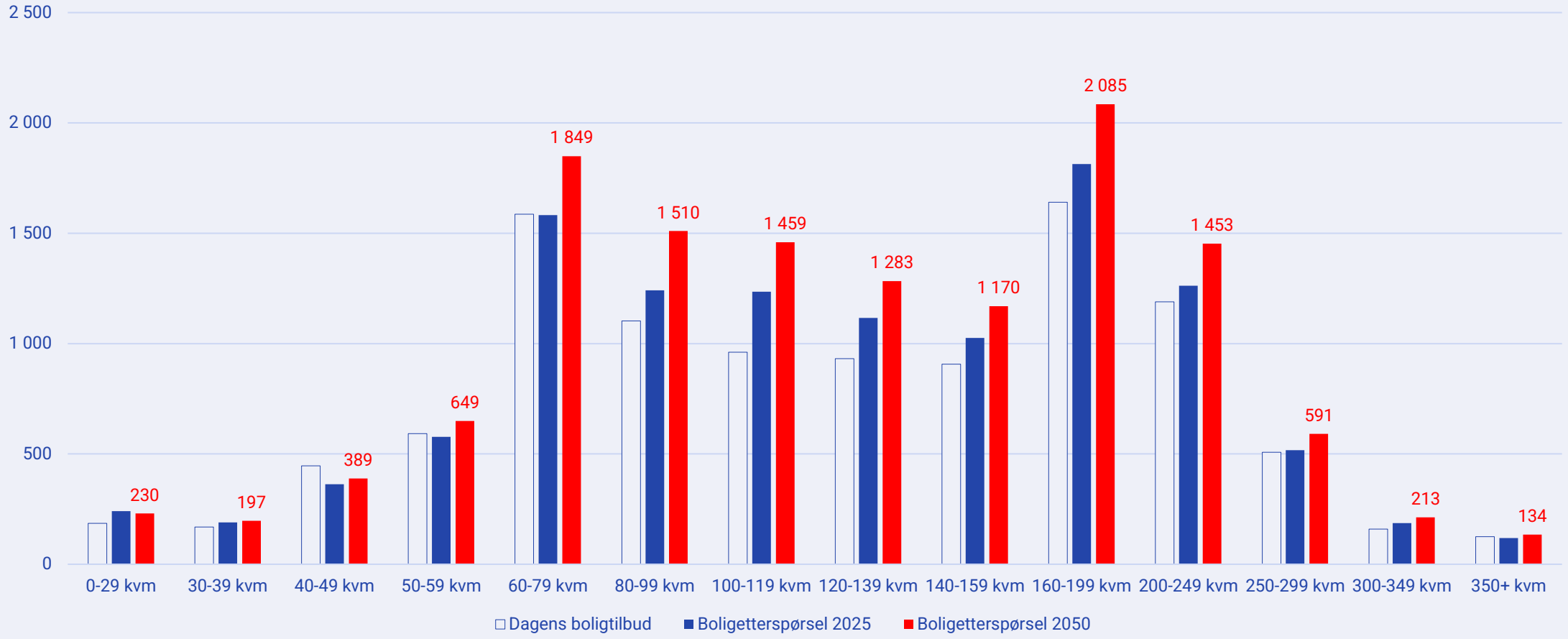
Etterspørselsvekst etter boliger:

	2025–2040	2040–2050
	-1	-1
	-4	-4
	-5	-3

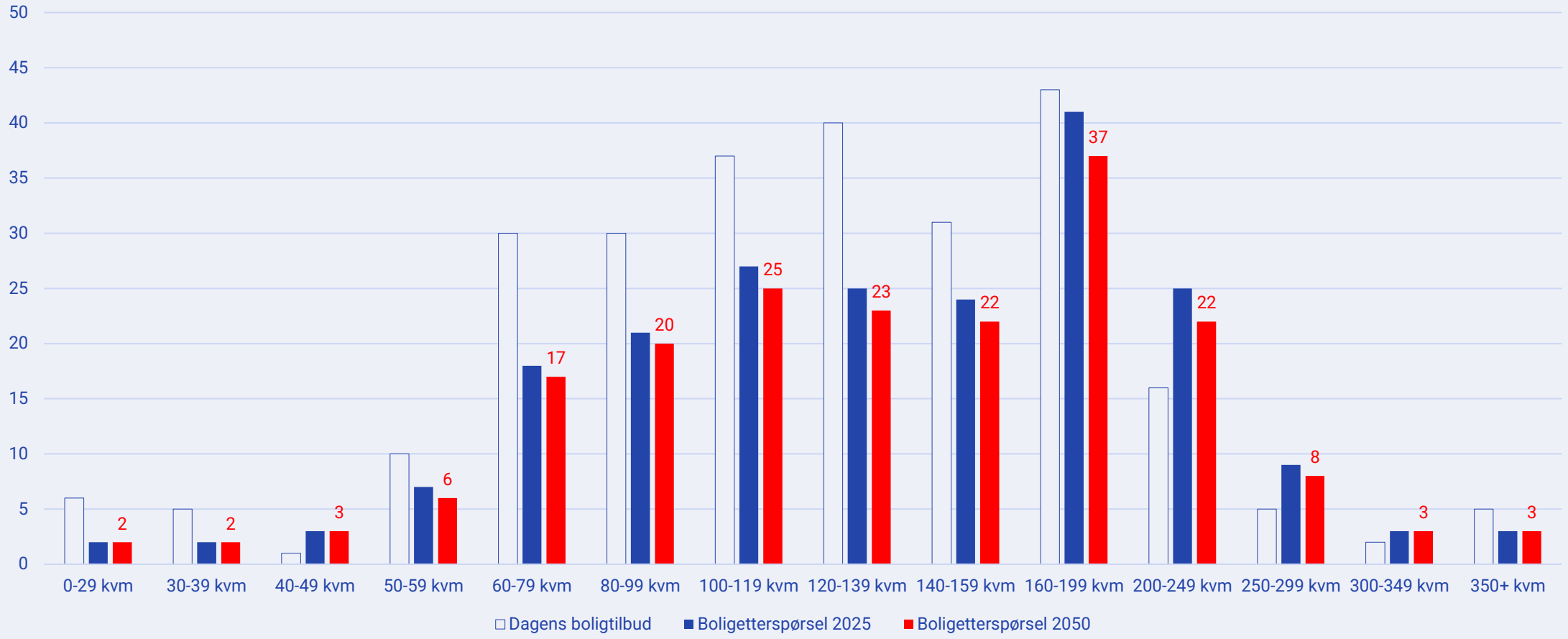
Boligetterspørsel Trondheim



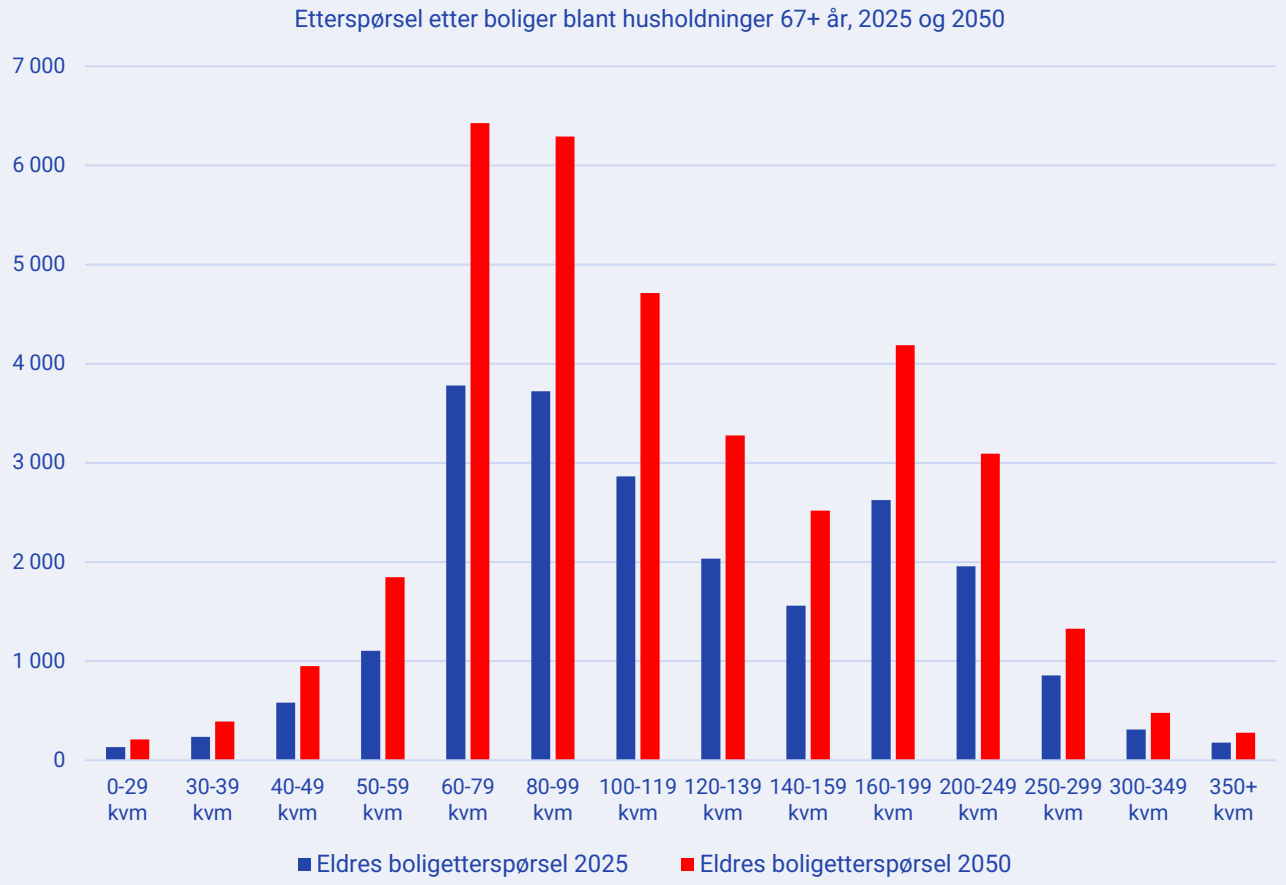
Boligetterspørsel Stjørdal

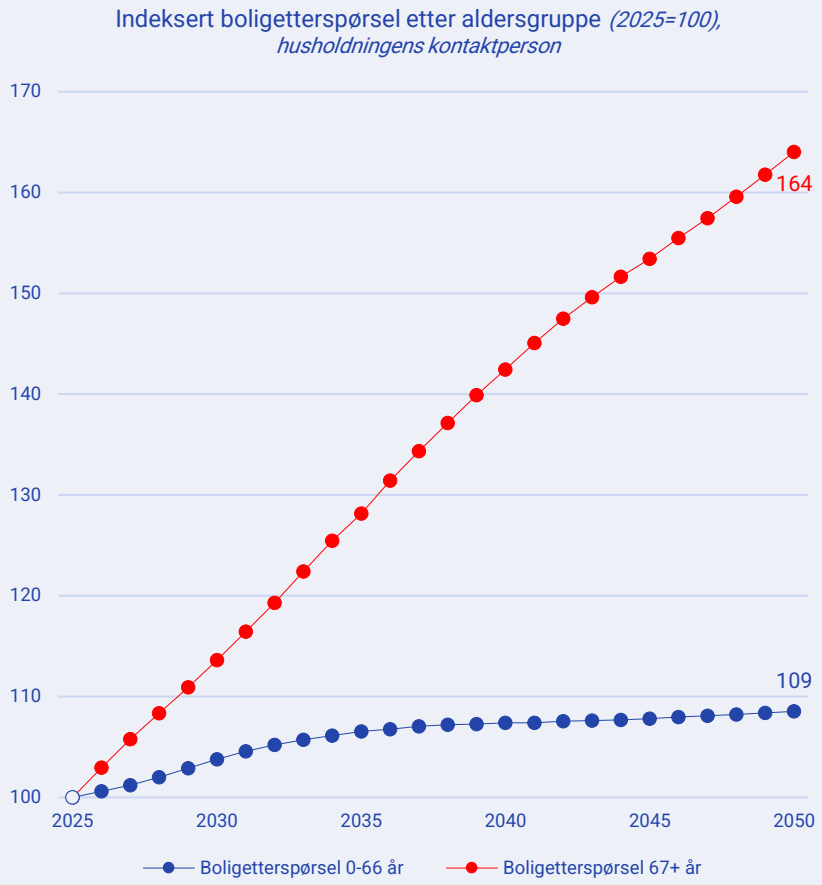


Boligetterspørsel Røyrvik

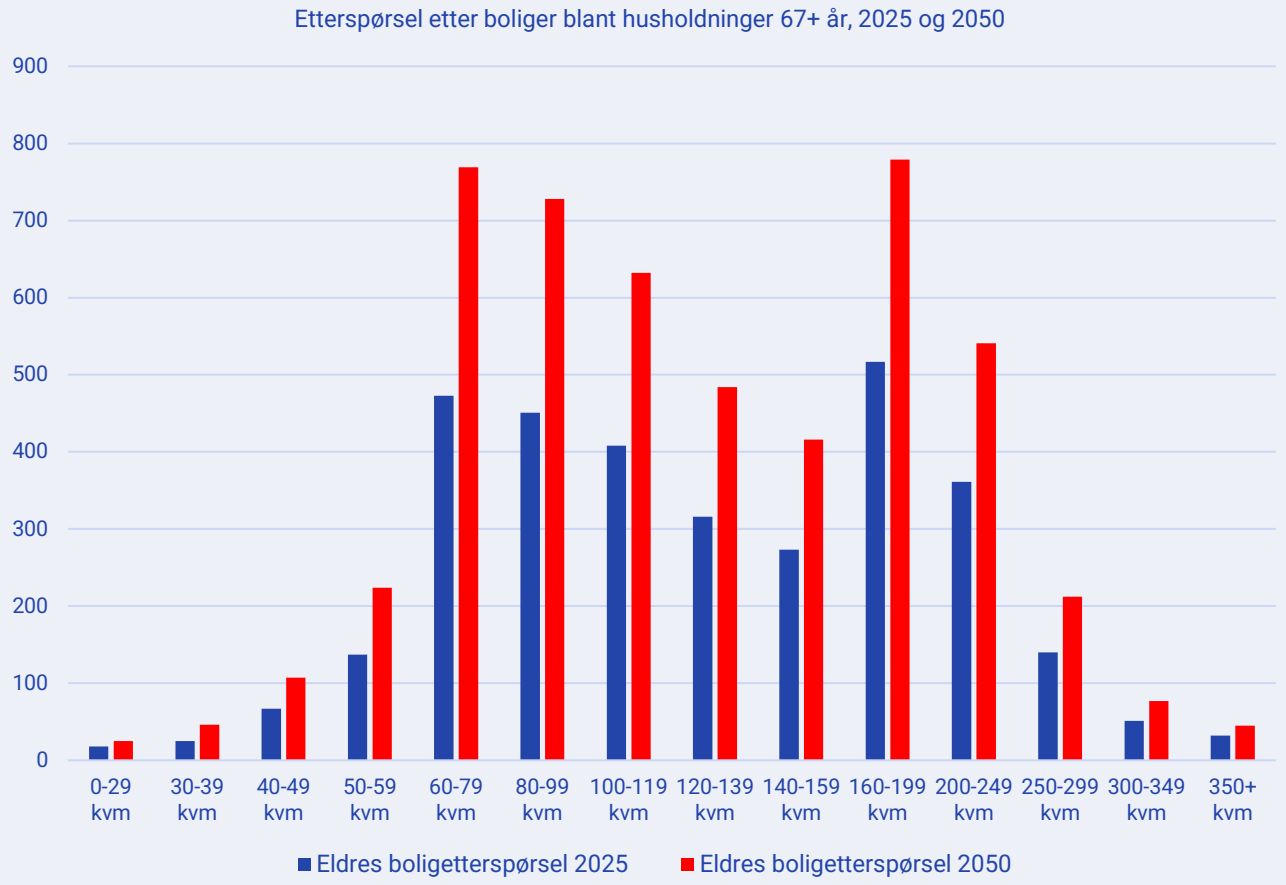


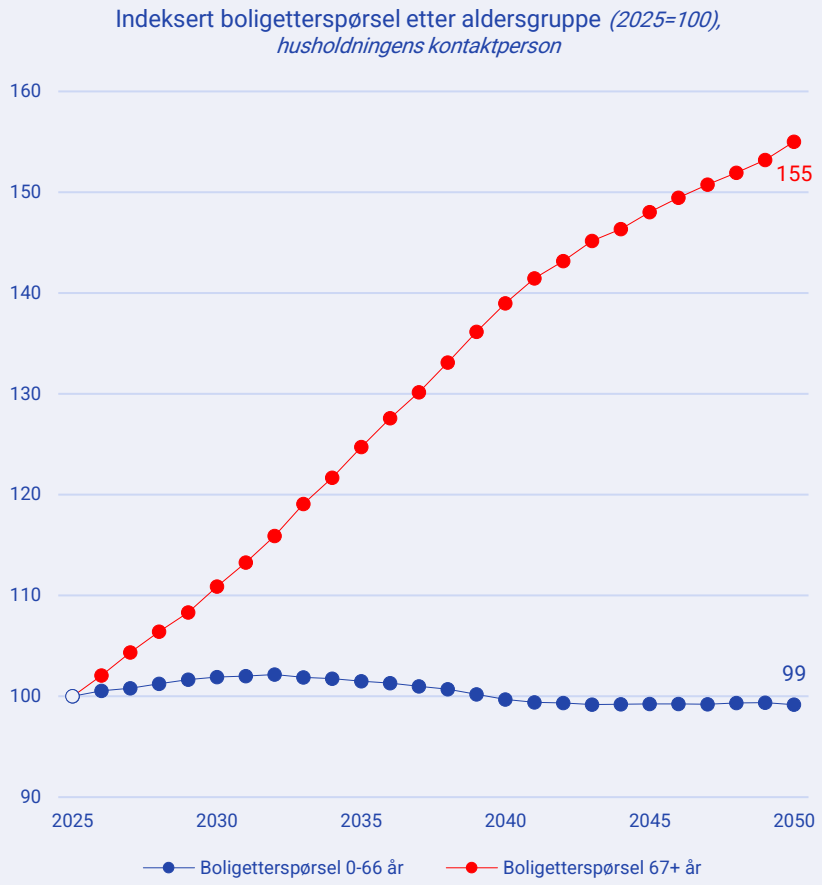
Eldres boligetterspørsel Trondheim



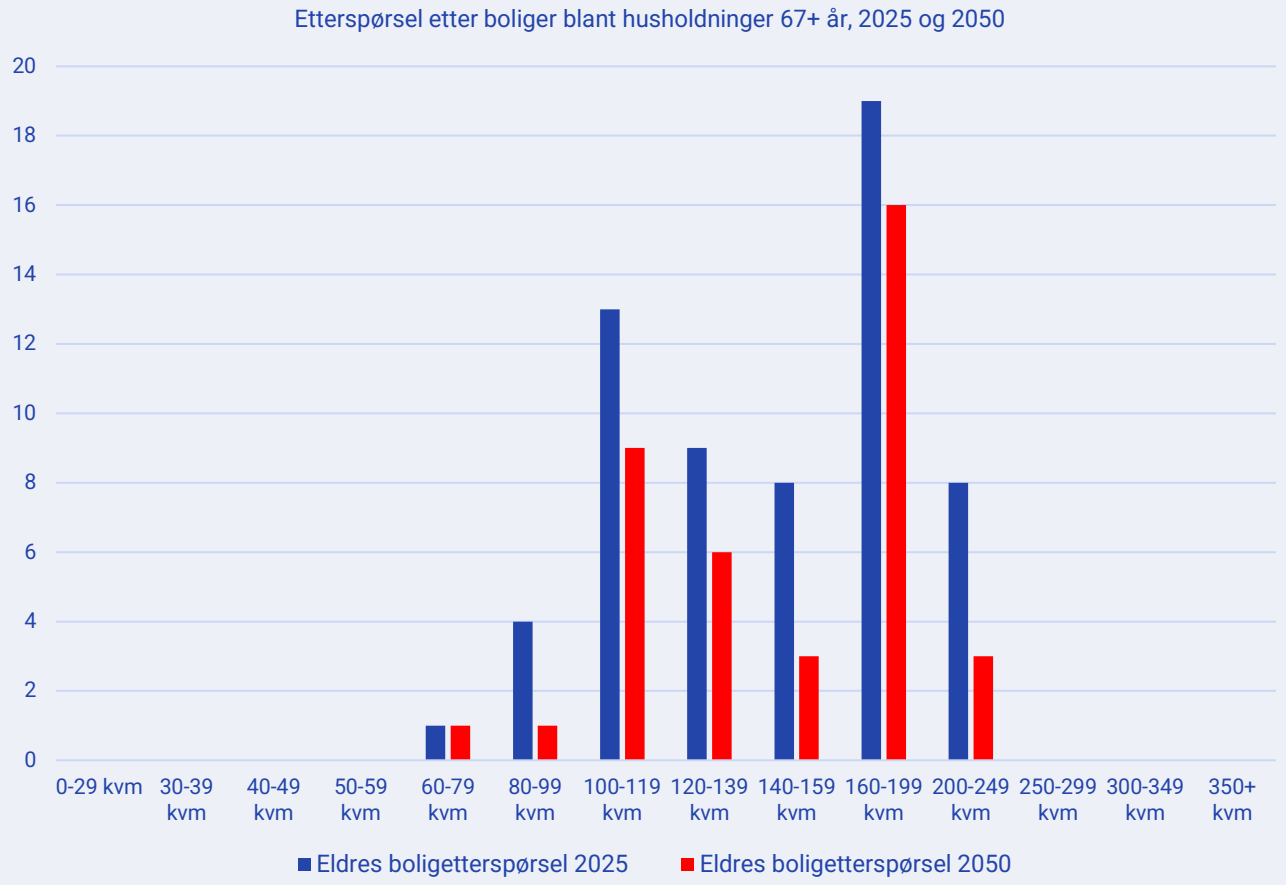


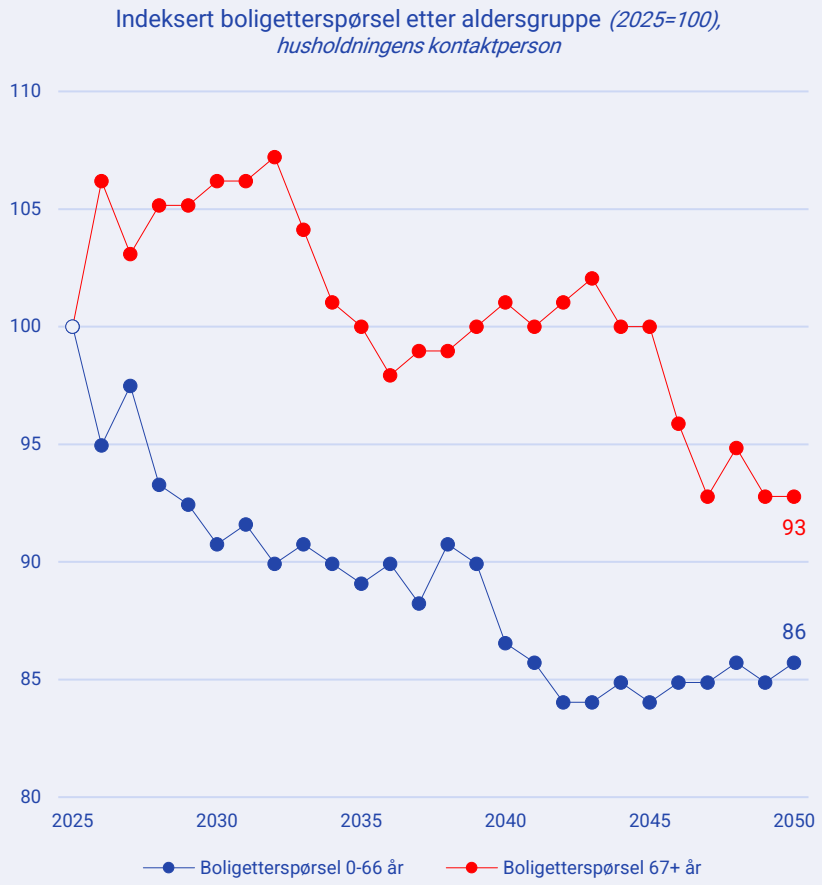
Eldres boligetterspørsel Stjørdal





Eldres boligetterspørsel Røyrvik

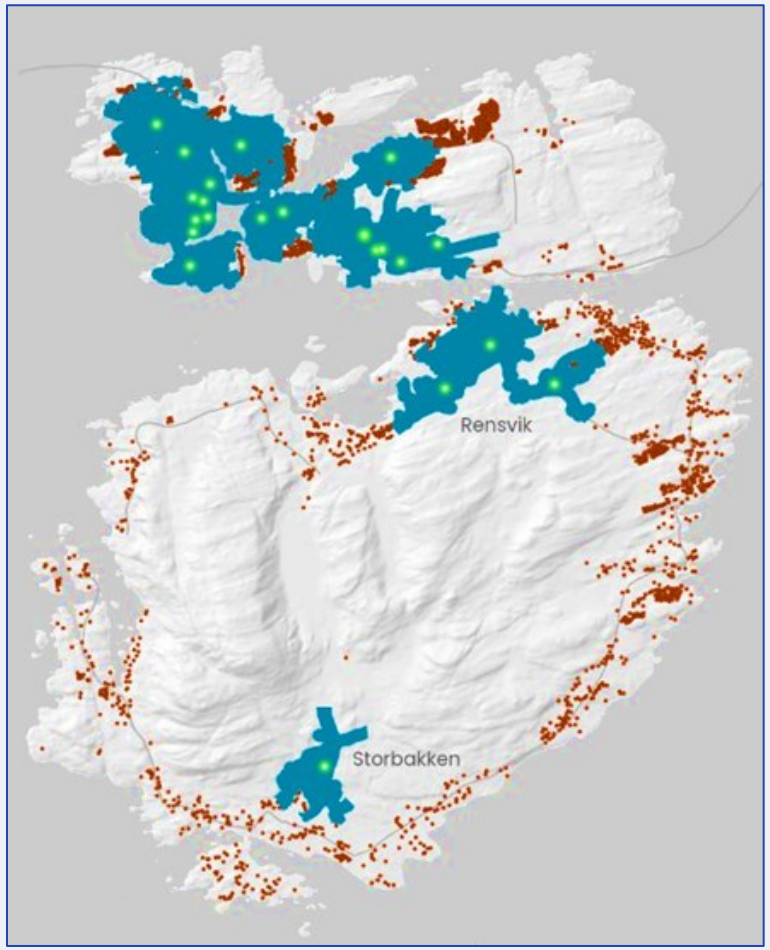




Endret husholdningssammensetning mot 2050

	Enkeltperson-husholdning	Par uten barn / 2-pers.	3-person-husholdning	4-person-husholdning	5-person-husholdning	6+ person-husholdning
Trondheim	56 548 (+9 235)	40 082 (+7 916)	14 131 (+1 883)	13 667 (+1 628)	4 494 (+602)	1 199 (+189)
Stjørdal	5 382 (+891)	4 523 (+774)	1 429 (+51)	1 289 (+7)	457 (+11)	131 (+7)
Røyrvik	83 (-6)	63 (-9)	20 (-2)	15 (-1)	7 (0)	2 (-1)

Supplerende analyser: Eksempel fra pågående arbeid i Møre og Romsdal



Kristiansund kommune

6 989 personer (**28,4 %**) bor mer enn 1 km fra dagligvare

236 eneboliger er ikke registrert med bosatte. Det betyr at de enten er tomme, brukes som fritidsbolig eller til noe annet

522 personer **over 80 år** bor i enebolig. Det utgjør **40,5 %** av hele befolkningen over 80 år i Kristiansund

Av de over 80 år som bor i enebolig, bor **287 av dem mer enn 1 km fra nærmeste dagligvare**

- Dagligvare
- 1 km reiseavstand til dagligvare
- Boligbygg

Panda analyse