

Befolkningsvekst og boligbygging på Kongsberg - høna eller egget?

Nejra Macic | Sjøføkonom
Kongsbergkonferansen 6. november 2025

 **Prognosesenteret**
Powered by Hubexo

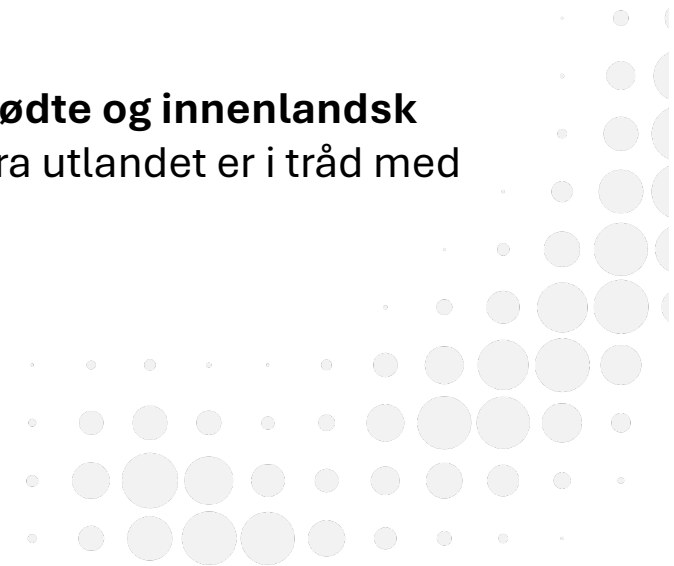


Innledning

Målet har vært å lage en aldersfordelt befolkningsframskriving for Kongsberg, som ikke bare viderefører historiske trender eller SSBs hovedalternativ, men som eksplisitt tar hensyn til to lokale drivere:

1. Forventet boligbygging, i kombinasjon med
2. Kongsberg Defence & Aerospace (KDA) sine sysselsettingsplaner og tilhørende bosetting.

Dette har resultert i alternative framskrivinger for **komponentene fødte og innenlandsk nettoinnflytting**, mens componentene døde og nettoinnvandring fra utlandet er i tråd med SSBs framskriving fra 2024.



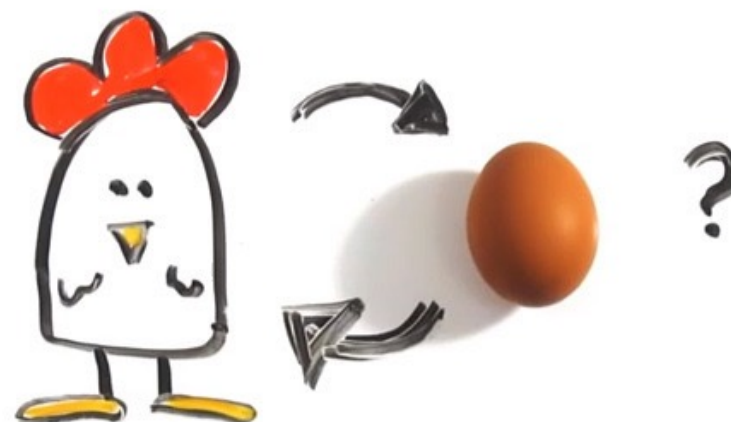


Sammenhengen mellom boligbygging og befolkningsvekst

Toveis årsakssammenheng (endogenitet):

1. Etterspørsel → bygging: Flere mennesker (eller flere husholdninger) gir høyere etterspørsel etter boliger → høyere igangsetting/ferdigstilling.
2. Bygging → flytting: Flere boliger gjør det lettere/mer attraktivt å flytte til kommunen → kan utløse nettoutflytting til innflytting.

Resultat: En enkel korrelasjon er ikke kausal, og man må håndtere samspillet, typisk med tidsforsinkelser.



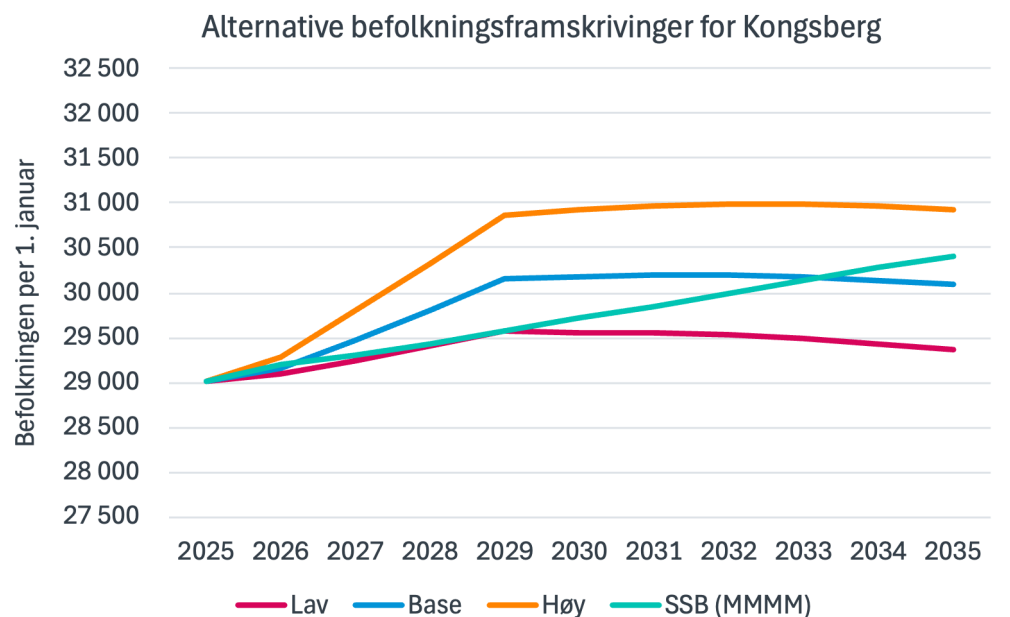
Ifølge evolusjonsteorien kom egget først!

Hovedfunn





Alternative befolkningsframskrivinger for Kongsberg kommune



SSBs MMMM-alternativ publisert sommeren 2024 har blitt korrigert slik at befolkningen per 1. januar 2025 er riktig, og deretter har vi lagt til befolkningsendringene i antall personer fremover i tid fra SSBs framskriving.

- Alle scenarier gir høyere befolkningsnivå i 2035 enn i 2025, men med ulik variasjon og styrke gjennom tiåret. **Figuren viser befolkningsnivå.**

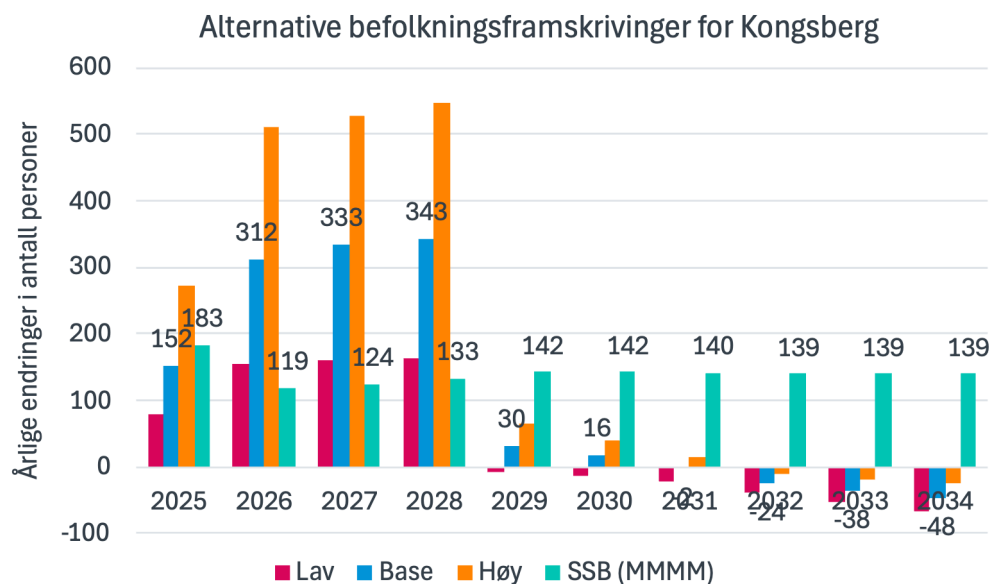
- Base-scenariet viser en jevn, moderat vekst som reflekterer dagens forventninger om boligbygging, en bosettingsandel på 50 % i KDA samt SSBs hovedbaner for døde og innvandring.

- Aldersmessig ser vi mest vekst i 21–50 år, og en påfølgende økning i 0–5 år (fødselsimpuls).

- Dette scenarioet ligger marginalt under SSBs MMMM-alternativ for 2025, deretter er det høyere for årene 2027–2033 før det helt i slutten av perioden ligger litt lavere igjen.



Alternative befolkningsframskrivinger for Kongsberg kommune



Kilde: SSB og Prognosesenteret

SSBs MMMM-alternativ publisert sommeren 2024 har blitt korrigert slik at befolkningen per 1. januar 2025 er riktig, og deretter har vi lagt til befolkningsendringene i antall personer fremover i tid fra SSBs framskriving.

- **Figuren viser årlige befolkningsendringer.**

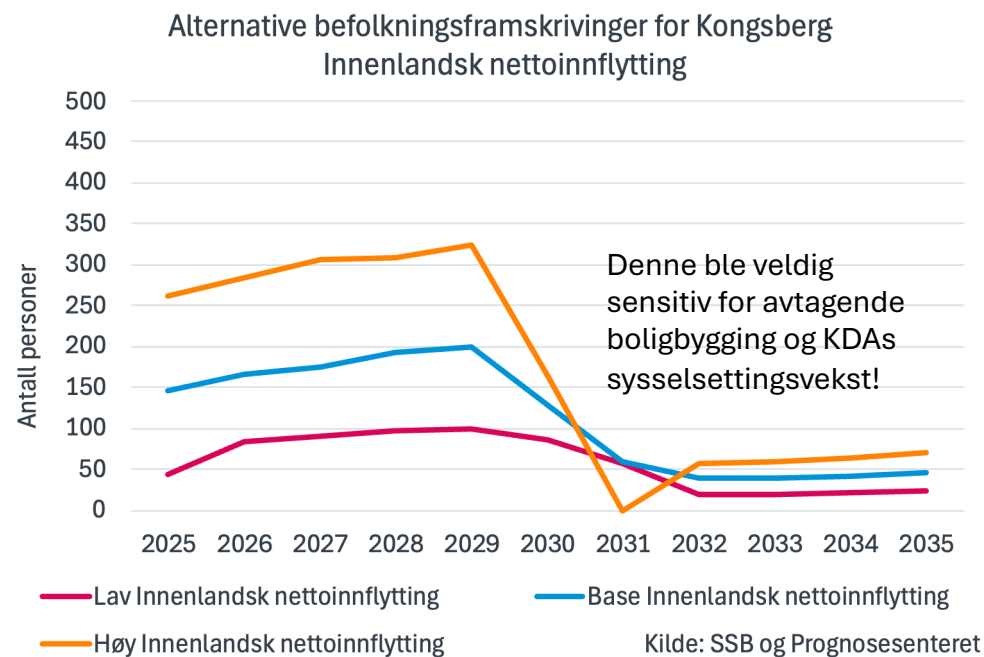
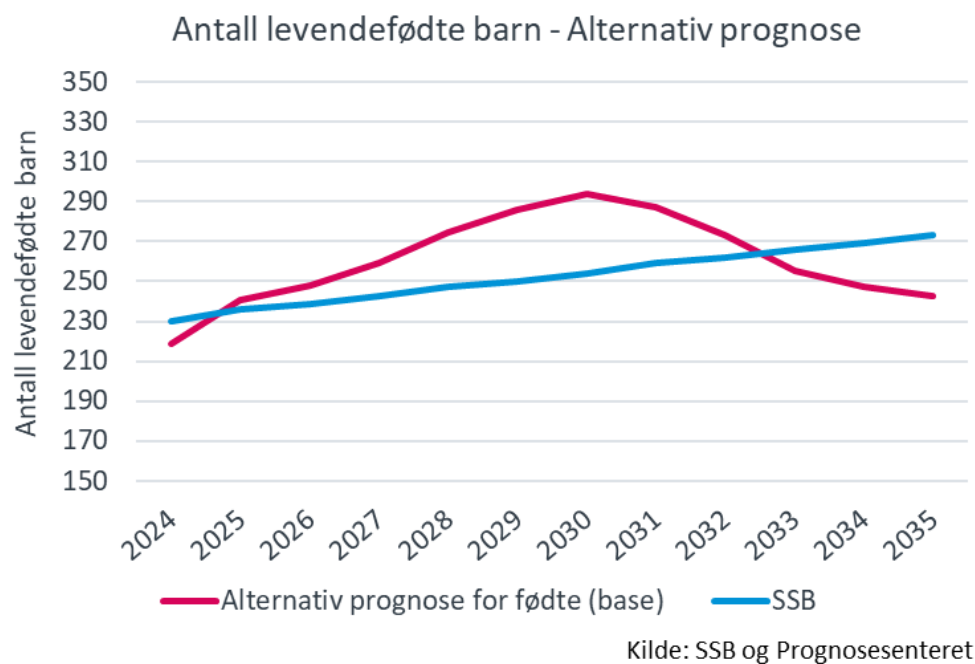
- Den årlige befolkningsveksten avtar fra 2029 og utover fordi de positive effektene fra KDA-sysselesettingsvekst og boligbygging avtar i modellen.

- For årene 2026-2028 viser base-alternativet en befolkningsvekst som er omtrent 200 personer høyere per år enn SSBs hovedalternativ.

- Deretter er vår prognose lavere enn SSBs for årene 2029-2035, fordi både innenlandsk nettoinnflytting og antall fødte avtar.



Alternative framskrivinger for antall fødte og innenlandsk nettoinnflytting



Hvordan har vi gått frem?

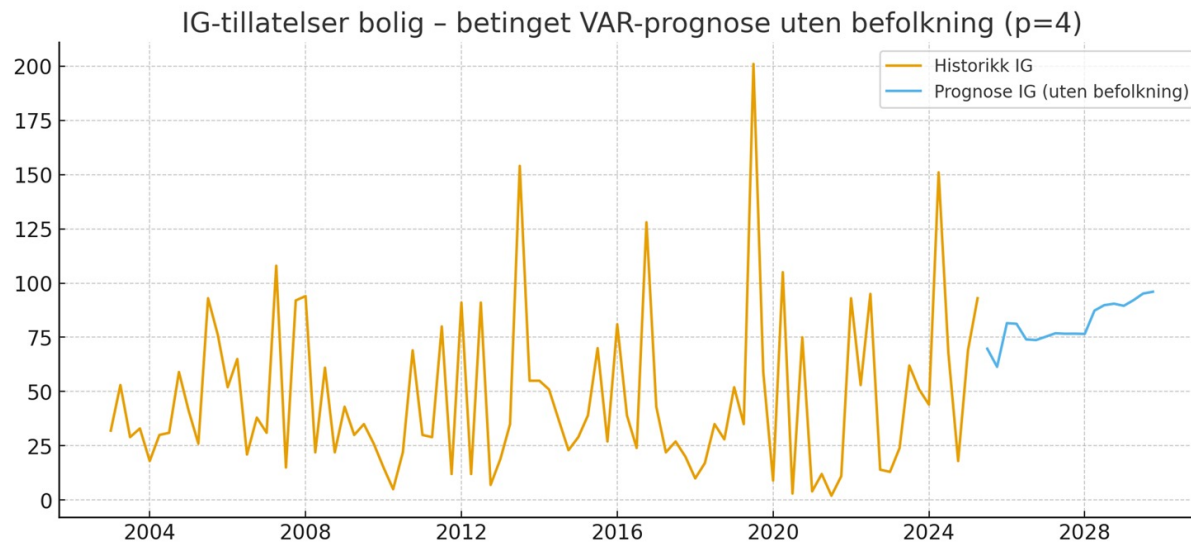


Prognosesenteret

Powered by Hubexo



Prognose for boligbyggingen i Kongsberg (uten befolkning som forklaringsvariabel) 2025-2029



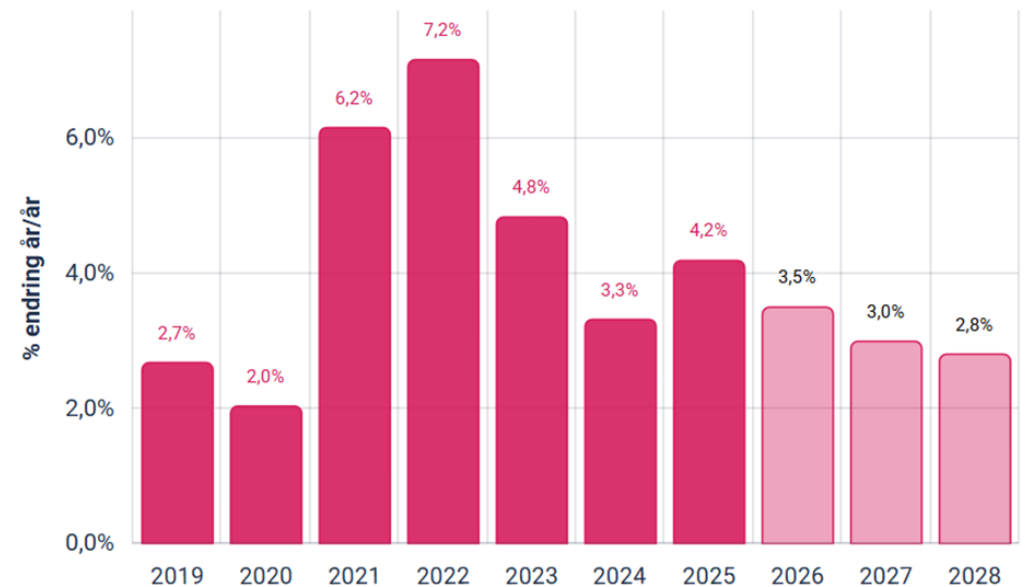
- VAR (Vector Autoregression) brukes når man har flere tidsserier som påvirker hverandre. Disse er: IG-tillatelser (Kongsberg), bruktboligprisindeks (Kongsberg), byggekostnadsindeks (BKI) for boliger (nasjonal), styringsrente (nasjonal), dummy-variabel for krise (nasjonal) og KDA-sysselsatte (Kongsberg).
- VAR kan fange opp gjensidig dynamikk mellom variablene.
- **Hoveddriverne bak økt boligbygging fremover er lavere styringsrente, lavere vekst i byggekostnadene, vekst i KDA-sysselsatte og økte boligpriser.**



Prognose for boligbyggingen i Kongsberg (uten befolkning som forklaringsvariabel)

- **BKI-vekst: Prognosesenterets prognoser fra 29. august. Årlig vekst i BKI boliger er predikert til 4,2 % i 2025, 3,5 % i 2026 og 3,0 % i 2027.**
- Styringsrente: Norges Banks rentebane fra 18. september (for årene 2025–2028).
- Boligprisindeks: enkel lineær trend basert på siste ~5 år
- Krise-dummy: 0 etter historikk (ingen ny krise antatt).
- KDAs sysselsettingsplaner hentet fra Menon-rapporten.

NO - BKI boligblokk i alt. Årlig endring



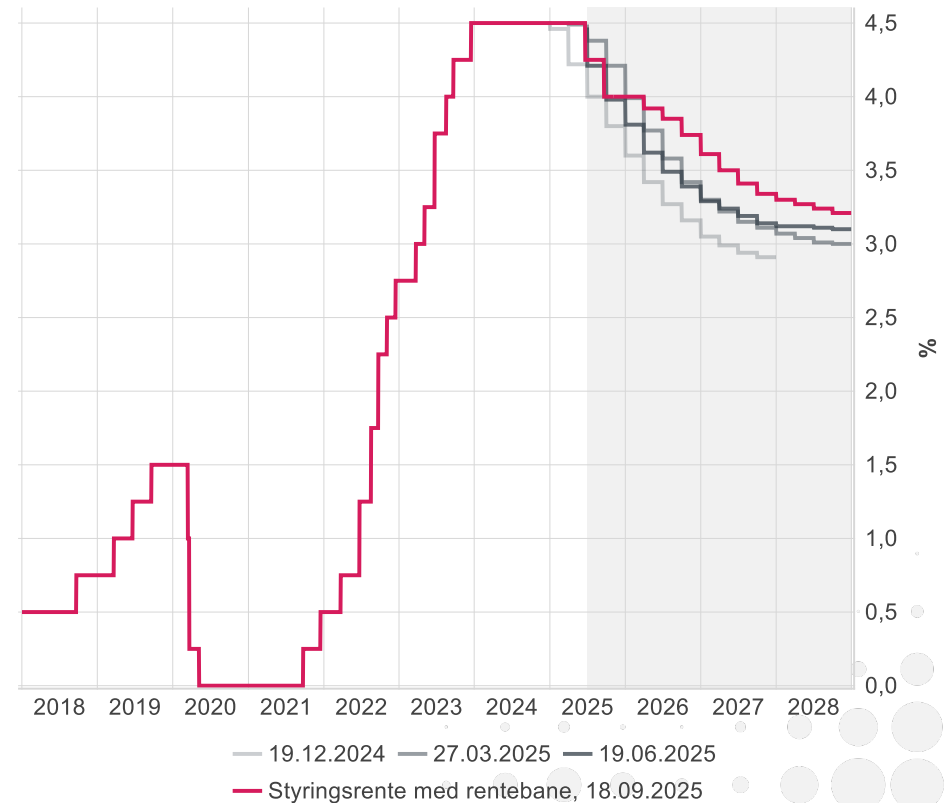


Prognose for boligbyggingen i Kongsberg (uten befolkning som forklaringsvariabel)

- BKI-vekst: Prognosesenterets prognoser fra 29. august. Årlig vekst i BKI boliger er predikert til 4,2 % i 2025, 3,5 % i 2026 og 3,0 % i 2027.
- **Styringsrente: Norges Banks rentebane fra 18. september (for årene 2025–2028).**
- Boligprisindeks: enkel lineær trend basert på siste ~5 år
- Krise-dummy: 0 etter historikk (ingen ny krise antatt).
- KDAs sysselsettingsplaner hentet fra Menon-rapporten.

Norge – styringsrente

Styringsrenta med rentebane



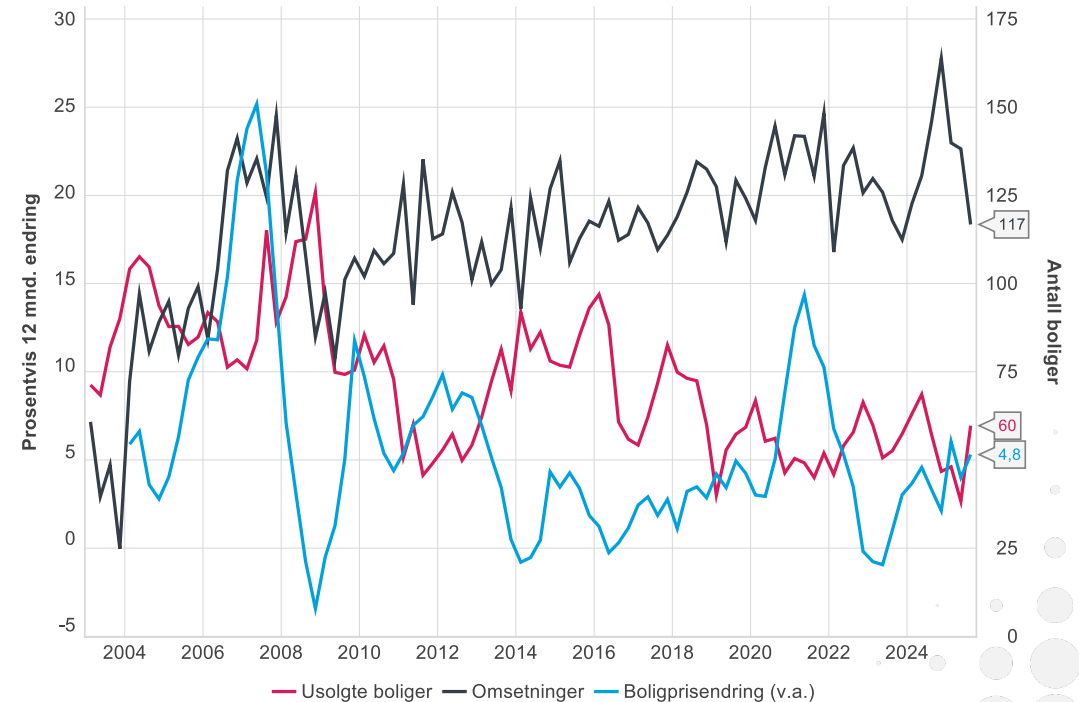
Kilde: Macrobond / Bank of Norway (Norges Bank)



Prognose for boligbyggingen i Kongsberg (uten befolkning som forklaringsvariabel)

- BKI-vekst: Prognosesenterets prognoser fra 29. august. Årlig vekst i BKI boliger er predikert til 4,2 % i 2025, 3,5 % i 2026 og 3,0 % i 2027.
- Styringsrente: Norges Banks rentebane fra 18. september (for årene 2025–2028).
- **Boligprisindeks: enkel lineær trend basert på siste 5 år**
- Krise-dummy: 0 etter historikk (ingen ny krise antatt).
- KDAs sysselsettingsplaner hentet fra Menon-rapporten.

Bruktboligmarkedet i Kongsberg - Priser, omsetninger og usolgte (sesongjustert)



Kilde: Macrobond / Real Estate Norway (Eiendom Norge)



Deretter har vi multiplisert prognosen for boligbyggingen med nøkkeltall fra en flyttestrømsanalyse vi jobbet med parallelt

Tabell 1: Andel boliger i Kongsberg som blir bosatt av personer som flyttet fra andre kommuner

Ekstern rekruttering	Enebolig	Leilighet	Småhus	Totalt
Nybygging/primærflytting	31 %	42 %	35 %	37 %
Frigjorte boliger/sekundærflytting	50 %	70 %	46 %	52 %

Tabell 2A: Alders- og boligtypefordelt *ekstern* rekruttering til Kongsberg for primær- og sekundærflytting

Primær- og sekundærflytting til Kongsberg (ekstern rekruttering personer)	Enebolig	Leilighet	Småhus	Totalt
18-23	19 %	24 %	18 %	20 %
24-34	39 %	47 %	44 %	43 %
35-44	21 %	7 %	15 %	15 %
45-54	10 %	5 %	11 %	9 %
55-64	6 %	6 %	6 %	6 %
65-74	3 %	6 %	3 %	4 %
75-	2 %	4 %	3 %	3 %
Totalt	100 %	100 %	100 %	100 %

Tabell 2B: Alders- og boligtypefordelt *intern* rekruttering til Kongsberg for primær- og sekundærflytting

Primær- og sekundærflytting i Kongsberg (intern rekruttering personer)	Enebolig	Leilighet	Småhus	Totalt
18-23	7 %	6 %	11 %	8 %
24-34	36 %	23 %	40 %	33 %
35-44	29 %	9 %	17 %	19 %
45-54	18 %	11 %	14 %	15 %
55-64	8 %	18 %	11 %	12 %
65-74	3 %	16 %	4 %	7 %
75-	0 %	17 %	3 %	6 %
Totalt	100 %	100 %	100 %	100 %



Flyttestrømsanalyse oppsummert

Tallene viser hvor stor tilflytting til Kongsberg én nybygd bolig utløser, ved å begrense flyttekjeden til primær- og sekundærflytting. I teorien kan man fortsette å følge flyttemønsteret videre til tredje og fjerde ledd, men vi har valgt å stoppe ved sekundærflyttingen.

Tolkningen er : for aldersgruppen 18-23 år er gjennomsnittlig husholdningsstørrelse 1,7 voksne personer blant dem som har flyttet fra andre kommuner og til en enebolig i Kongsberg. Sistnevnte er enten en nybygd enebolig (primærflytting), eller at de har overtatt en av de eksisterende eneboligene som har blitt frigjort fordi den husholdningen har flyttet inn i en nybygd bolig i Kongsberg (sekundærflytting).

Disse nøkkeltallene har blitt brukt i kombinasjon med vår boligbyggingsprognose for Kongsberg for å lage de alternative framskrivingene for innenlandsk nettoinnflytting til de alternative befolkningsframskrivingene.

Antall personer per bolig - ekstern rekruttering	Enebolig	Leilighet	Småhus	Totalt
18-23	1,7	1,0	1,5	1,3
24-34	1,5	1,1	1,4	1,3
35-44	1,7	1,1	1,4	1,5
45-54	1,5	1,4	1,5	1,5
55-64	1,8	1,4	1,5	1,6
65-74	1,9	1,7	1,5	1,7
75-	1,5	1,6	1,7	1,6
Totalt	1,6	1,1	1,5	1,4

Usikkerhet



**Takk for
oppmerksomheten!**