

Analysenheten  
**Appendix**

Datum:  
2024-06-24

Diarienummer:  
KSN-2024-00327

Handläggare:  
Sara Andersson  
Karl Nygren

# **Befolkningsprognos**

## Appendix 4: Delområdesprognos

### Uppsala kommun 2024–2028

## Inledning

I Uppsala kommun är det analysenheten som ansvarar för att årligen ta fram befolkningsprognoser på kommun- och delområdesnivå. Arbetet pågår löpande under året och framtagandet av underlagen till denna rapport är en central del i det demografiska analysarbetet. Målsättningen med prognosarbetet är att presentera ett resultat som är så stabilt och realistiskt som möjligt, utifrån historiska data såväl som omvärldsanalys, och att etablera denna bild inom och utanför kommunkoncernen. Efter publiceringen av den årliga befolkningsprognosen fortsätter arbetet med uppföljning, analys och utvärdering av befolkningsförändringar, liksom framtagandet av specialprognoser och scenarier.

Medan kommunprognosen (KP2024) sträcker sig över en tjugosjuårsperiod, från år 2024 till och med år 2050, har delområdesprognosen (DP2024) en betydligt kortare tidshorisont. DP2024 omfattar perioden från år 2024 till och med år 2028, det vill säga en femårsperiod inklusive innevarande år. Skälet till den kortare tidshorisonten är att prognoser för mindre områden tenderar att vara mindre träffsäkra jämfört med prognoser för större områden, då antagandena ofta är behäftade med betydligt större osäkerheter, och slumpen tenderar att få större genomslag. Delområdesprognosen används som underlag för planering och analys i flera olika sammanhang. Bland annat till lokalförsörjningsplanering för skola och barnomsorg samt för att ta fram scenarier inom ramen för kommunens översiktliga planering, exempelvis trafiksimuleringar.

## Delområdesprognos 2024–2028

Utgångspunkten för kommunprognosen är den folkbokförda befolkningen i Uppsala kommun år 2023. Delområdesprognosen delar denna utgångspunkt men med befolkningen fördelad över kommunens delområden. Detta innebär att personer som har en bostad i Uppsala kommun, men av någon anledning ej är folkbokförda på den adressen, till exempel för att de har sin huvudsakliga bostad någon annanstans, ej räknas med i kommunens folkmängd. Personer som saknar uppehållstillstånd i landet utgör en annan grupp av personer som ej är folkbokförda och därför inte heller ingår. En del av befolkningen som visserligen ingår i kommunens folkmängd, men som trots detta inte går att fördela över kommunens delområden, är de personer som faller under kategorin ”restförda”. Varje person som ryms inom denna kategori är antingen ”på kommunen skriven” eller tillhör gruppen ”utan känt hemvist”. Delposten på kommunen skriven i Uppsala kommun har sedan hösten år 2022 ökat för att under år 2023 öka kraftigt. Sedan 1 september 2022 har Skatteverket möjlighet att skriva personer med misstänkt felaktig folkbokföring på kommunen, under den tiden Skatteverket utreder personens folkbokföring. Detta medförde den nämnda initiala ökningen av antalet på kommunen skrivna personer. En betydligt större ökning skedde i och med Skatteverkets arbete med Återvändaruppdraget. Under 2023 nettoökade delposten med närmare 300 personer. Det går i nuläget inte att på något ”enkelt” sätt identifiera i vilka delområden i kommunen dessa individer tidigare varit skrivna. Skatteverket har meddelat att ärendena i fråga ska hanteras under våren 2024. I skrivande stund, 24 juni 2024, tycks dock detta ännu ej ha skett i sådan utsträckning att delposten har nettominuskat nämnvärt. Det är rimligt att anta att en stor andel av på kommunen skrivna individer kommer att avregistreras från folkbokföringen, men det återstår att se i vilken takt detta kan komma att ske.

Folkmängden i såväl statistik som prognos avser den 31 december respektive år. Ålder avser alltid den som är uppnådd vid utgången av året. DP2024 fördelas på den mest aktuella områdesindelningen<sup>1</sup> av Uppsala kommun (NYKO2023, fastställd i mars 2024).

Kommunprognosen utgör ram för delområdesprognosen. Befolkningsförändringarna på delområdesnivå stäms av för att sammantaget summera till de prognostiserade befolkningsförändringarna på kommunnivå. Befolkningsförändringarna i delområdena tillåts alltså tillsammans varken bli större eller mindre än i kommunen som helhet. Fruktsamheten och dödligheten följer antagandena i kommunprognosen (KP2024).

Delområdesprognosens resultat påverkas i hög grad av ett så kallat bostadsantagande. Detta antagande utgörs av de bostäder som årligen tillkommer respektive försvinner i kommunens delområden, det vill säga nettoförändringen<sup>2</sup> av bostäder. Varje del av bostadsantagandet, ner på projekt-, etapp- och bostadsstorleksnivå, kopplas i sin tur till antaganden om antalet inflyttade personer per bostad samt dessas köns- och åldersfördelning, liksom antaganden om köns- och åldersspecifika utflyttningsrisker.

Utöver bostadsantagandets fördelning över kommunens delområden kopplas varje delområde i sig till antaganden om köns- och åldersfördelning för in- och utflyttare.

<sup>1</sup> Se till exempel <https://www.scb.se/nyko> för mer information om nyckelkodning.

<sup>2</sup> Egentligen nettoförändring av antalet bostäder med folkbokförd befolkning, med hänsyn till förväntningar om marknadsförutsättningar och användning. Exempelvis förekommer det att bostadsprojekt vid tidpunkten för färdigställande inte till fullo är uthyrda/sålda eller att bostäder upplåts till grupper av personer som ej folkbokför sig på adressen. Även förändringar i det befintliga bostadsbeståndet beaktas, till exempel omfattande renoveringar där de boende evakueras, rivningar, samt ombyggnationer som leder till nettoförändringar av antalet bostäder.

Dessa områdesspecifika antaganden vägs samman utifrån hur varje delområdes befolkning är fördelad över olika kombinationer av;

- hustyp
- upplåtelseform
- antal rum (flerfamiljshus)
- folkmängd i tätorten (flerfamiljshus)
- tätort eller ej tätort (småhus)
- gruppindelad taxeringsvärde enligt den senast genomförda taxeringen

Antaganden och beräkningar i delområdesprognosen görs på relativt små områden, sett till geografisk storlek och folkmängd, nämligen NYKO5<sup>3</sup>. Summering kan då göras till valfria grupperingar av områden i NYKO-hierarkin. Med anledning av de osäkerheter som förknippas med delområdesprognoser redovisas prognosresultaten på något grövre nivåer; NYKO3, i separat Excelbilaga, samt på NYKO2 sist i detta dokument.

---

<sup>3</sup> Se Uppsala kommuns webbkarta,  
<https://kartportal.uppsala.se/portal/apps/webappviewer/index.html?id=4d2d58592a9047f4ba3c1d9c8a02cf32>

## Bostäder som fördelningsmekanism i delområdesprognosen

En central komponent i beräkningen av delområdesprognosen är, som tidigare nämnts, de bostäder som årligen tillkommer på olika platser (i olika delområden) i kommunen; bostadsantagandet. Strängt taget rör det sig inte nödvändigtvis uteslutande om tillskott, även om detta totalt sett är normalläget i Uppsala kommun, det rör sig om alla väsentliga förändringar av bostadsbeståndet på delområdesnivå.

Detta innebär att även rivningar av bostäder (vilket är ovanligt i Uppsala), ombyggnationer (till exempel sammanslagningar av fler mindre bostadsenheter till färre större sådana, eller vice versa) och förändrade användningsområden (exempelvis att lokaler som tidigare har huserat verksamheter upplåts som bostäder, eller tvärt om) behöver beaktas. Till detta ska också läggas en tidsaspekt, där förändringar av tillfällig art kan få väsentlig påverkan på befolkningen på delområdesnivå. Ett exempel utgörs av mer omfattande renoveringar av hyresbostadsbeståndet som har förekommit under 2010-talet, med en omfattande evakuering och omflyttning av befintliga hyresgäster.

Viktigt att betona i sammanhanget är att bostadsantagandet, den samlade bilden av väntade förändringar i bostadsbeståndet, inte utgör prognos över bostadsbyggandet i kommunen. De bostäder som bedöms tillkomma via ny- och ombyggnation behöver inte till fullo befolkas med folkbokförd befolkning. Det är till exempel inte ovanligt, på en bostadsmarknad med konkurrens och hög produktionstakt, att bostäder inte säljs eller hyrs ut i samma takt som de färdigställs. Såväl produktions- som upplåtelseakten kan uppvisa betydande variationer både på kort och längre sikt.

Bostadsantagandet innefattar inte sådana bostäder som förväntas sakna folkbokförd befolkning. Exempelvis bör studentbostäder öronmärka för internationella studenter som antas stanna i Sverige kortare tid än 12 månader, bostäder för asylsökande och så kallade "long stay"-hotell och/eller övernattningslägenheter för arbetspendlare i de flesta fall inte räknas till bostadsantagandet. Detsamma gäller för fritidshus även om större, mer moderna sådana kan lämpa sig väl för permanent boende.

Till detta ska läggas att osäkerheterna kring byggandet ökar på längre sikt, av flera skäl. För det första är det svårare att överblicka marknadssituationen ju längre in i framtiden prognosen sträcker sig. Konjunktursvängningar, bostadsprisernas utveckling, förändringar vad gäller möjligheterna att finansiera produktion och konsumtion av bostäder (kostnader för upplåning, amorteringskrav, utvecklingen av hushållens köpkraft med mera) och förändringar i fördelningsprinciper för hyresbostäder (förtur för vissa grupper) är några exempel. För det andra finns alltid risker av juridisk karaktär. Beslut relaterade till plan- och byggprocessen kan överklagas eller upphävas, vilket kan leda till att projekt skjuts upp, helt omöjliggörs, eller utifrån olika typer av hinder och begränsningar som inverkar på projektekonomi blir ointressanta att genomföra.

Bostadsantagandet i delområdesprognosen bygger på en sammanvägning av såväl kommunens olika underlag som byggaktörers egna utlåtanden gällande identifierade bostadsprojekt. Analysenheten ansvarar för att samla in, bearbeta och väga samman detta material till bostadsantagandet, vars syfte är att fördela befolkningsförändringar som förväntas följa av bostadsbeståndets förändringar till kommunens delområden.

## Osäkerheter i delområdesprognosen

Som nämndes inledningsvis blir osäkerheterna större ju mindre prognosområdena är, sett till storlek och folkmängd. Det är inte ovanligt att den förväntade folkökningen i ett område drivs av ett fåtal eller något enstaka bostadsbyggnadsprojekt. I ett exempel som det sistnämnda finns den allra största risken för betydande avvikelser jämfört med den prognostiserade folkmängden och dess sammansättning. Risken kan exempelvis realiseras om projektet inte alls genomförs, om karaktären i utförandet skiljer sig alltför mycket från den förväntade sett till bostädernas typ, upplåtelseform och/eller storlekar, eller om det färdigställs och flyttas in i mycket snabbare takt än väntat. Tydligast blir detta i sådana områden som vid startåret har liten eller ingen folkmängd; vanligtvis mer eller mindre renodlade nybyggnationsområden. I områden som redan har en betydande folkmängd och där befolkningen i det förväntade bostadstillskottet är ringa och speglar ålderssammansättningen i områdets befintliga bostadsbestånd, kan avvikelser enligt ovan uppställda exempel i slutänden i bästa fall bli försumbara.

Det kraftigt förändrade marknadsläget för bostadsbyggandet i Sverige över lag, jämfört med perioden som följde återhämtningen efter den senaste finanskrisen<sup>4</sup>, råder fortfarande. Svag köpkraft hos hushållen, tredubblade bostadsräntor, kraftigt ökade byggkostnader och en kärvande finansiering leder till att det förväntade antalet byggstartar ligger på låga nivåer, samtidigt som många pågående projekt trots allt förväntas slutföras i närtid. Det finns således stora osäkerheter kring hur bostadsmarknaden kommer att utvecklas även i Uppsala. Det förändrade marknadsläget som beskrivits ovan har varit tydligt närvarande under hela inventeringsprocessen inför årets delområdesprognos. Uppgiftslämnarna har varit betydligt mer pessimistiska än föregående år. Till exempel har byggaktörernas egna utlåtanden gällande identifierade bostadsprojekt innehållit större osäkerheter kring bland annat byggstartar samt vad som planeras att byggas, i vilken omfattning och med vilken utbyggnadstakt. Det förväntade nettotillskottet av bostäder i denna femårsutblick är därför betydligt mer blygsamt än vad som varit fallet sedan 2010-talets mitt. Samtidigt bör påpekas att förändringar i bostadsbyggnadsplanerna under prognosperioden kan komma att slå åt båda håll, till följd av såväl försämrade som förbättrade marknadsutsikter. Det är därför extra viktigt att noga följa hur bostadsbyggandet utvecklas, exempelvis via aktuell information om avstannade eller uppskjutna men också ändrade eller prioriterade bostadsprojekt, samt om utsikterna för bostadsbyggande i allmänhet.

För att ta hänsyn till en tilltagande osäkerhet på sikt beträffande förändringar av bostadsbeståndet och inflyttningen i tillkommande bostäder tillämpades i DP2021 och DP2022 nedskrivning enligt en trappstegsmodell. Detta innebär en procentuell nedtrappning och överflyttning av det årliga antalet bostäder i bostadsantagandet, för samtliga områden och projekt, där inga bostäder ”försvinner”, men där en ökande andel skjuts på framtiden, och vissa följaktligen till efter prognosperioden. I både årets och fjolårets (DP2023) delområdesprognos är nettotillskottet av bostäder betydligt lägre, varför analysenheten har gjort bedömningen att trappstegsmodellen ej är nödvändig.

Ytterligare en osäkerhet rör styckebyggande av småhus, främst på landsbygden och utanför planlagt område. Bostäder av denna karaktär har ofta betydligt kortare planeringshorisont jämfört med andra bostäder. Det är därför svårare att fånga upp de

---

<sup>4</sup> [Finanskrisen 2007-2010 | Sveriges Riksbank](#)

volymer som kan tänkas tillkomma på några års sikt, vilket kan innebära en risk för viss underskattning av tillskottet av just dessa under den senare delen av prognosperioden.

Analysenhetens samlade bedömning är att antalet identifierade tillkommande bostäder i kommunen under perioden enligt bostadsantagandet i DP2024 riskerar att överstiga det troliga antalet tillkommande bostäder. Samtidigt finns som alltid en risk att icke obetydliga under- eller överskattningar av antalet tillkommande bostäder föreligger, på delområdesnivå. Som framgått tidigare i detta avsnitt bedöms marknadsutsikterna för produktion och konsumtion av bostäder i år vara väldigt osäkra, inte minst på några års sikt. Därför bör DP2024 och det bostadsantagande som ligger till grund för denna betraktas som ett av flera möjliga och nödvändiga underlag för att bedöma folkmängden och dess sammansättning i kommunens delområden. Att, utöver prognosen, noggrant följa försäljnings-, uthyrnings- och omflyttningstakten på delområdes- och allra helst projektnivå rekommenderas därtill starkt.

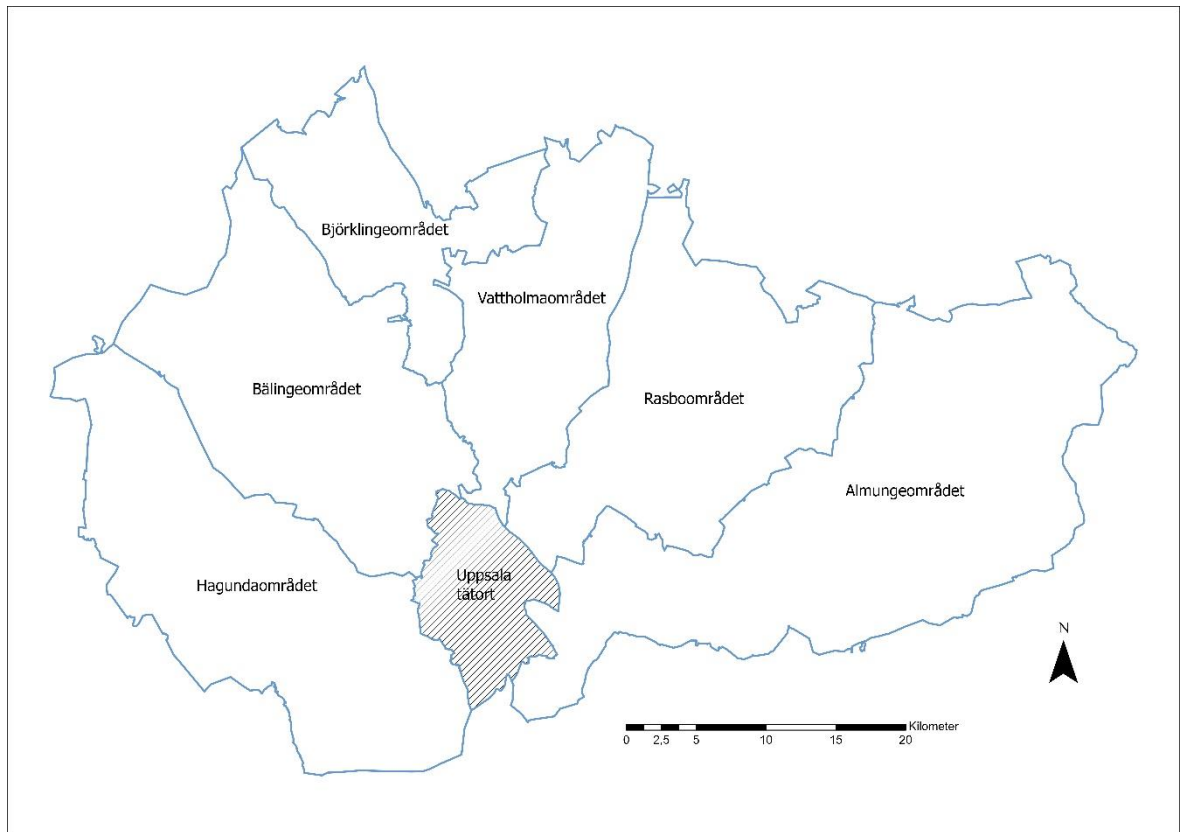
## Prognosresultat delområdesprognos 2024–2028 DP2024

I Tabell 1 visas prognosticerad befolkning efter kommunens delområden (NYKO2) för prognosperioden 2024–2028 i avrundade värden och folkmängd år 2023 i observerade värden.

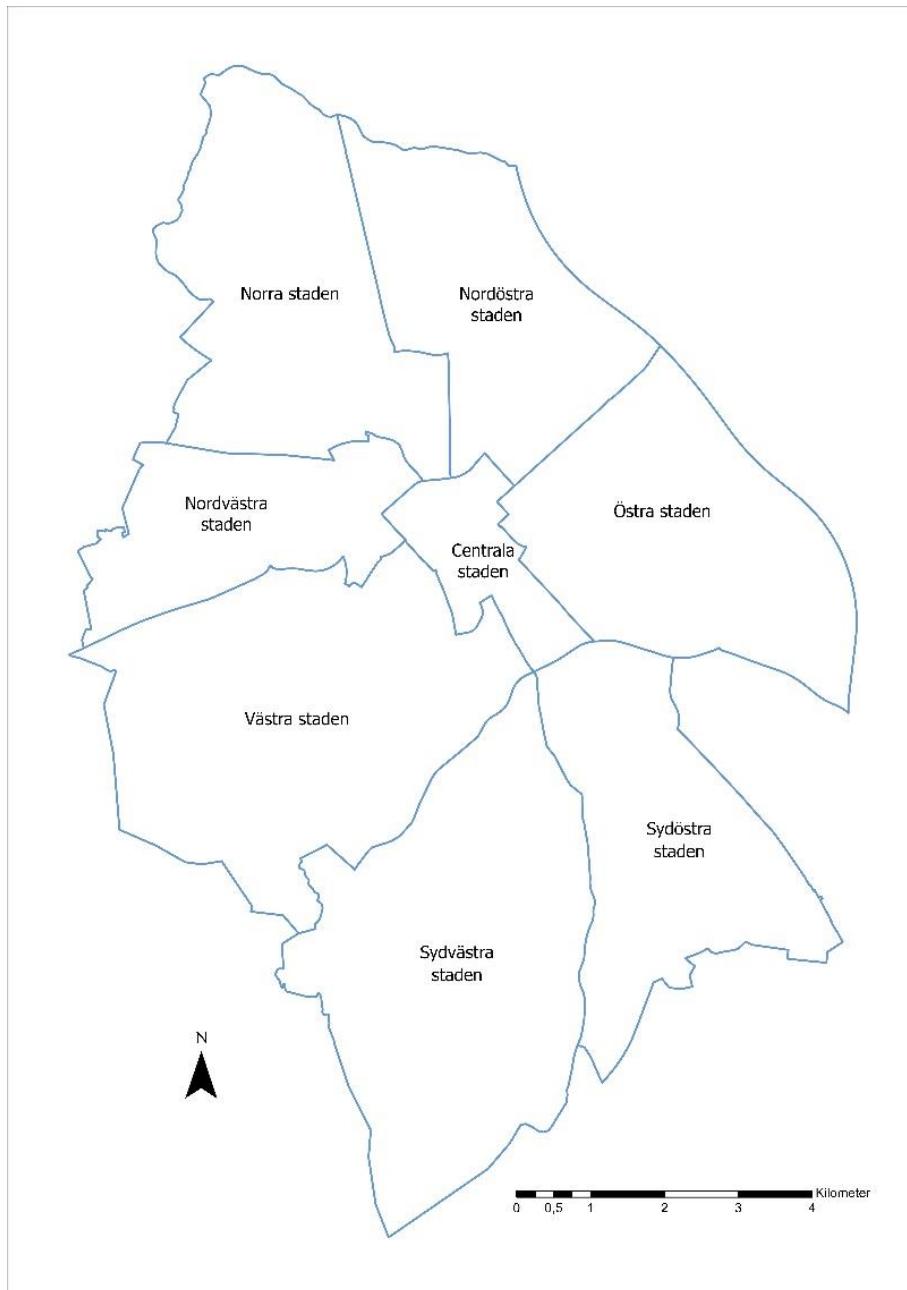
Tabell 1: Folkmängd DP2024. Observerade värden år 2024. Prognosvärden år 2024–2028 i avrundade värden.

Områdesnamn	Områdesnummer	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Förändring 2023-2028
Centrala staden	11	24 634	24 600	24 700	24 900	25 400	25 500	860
Norra staden	12	9 039	9 000	8 980	9 060	9 080	9 340	300
Östra staden	13	28 121	28 000	28 000	28 400	29 000	29 000	920
Sydöstra staden	14	9 966	10 000	10 100	10 100	10 100	10 000	80
Sydvästra staden	15	27 143	27 300	27 300	27 300	27 300	27 600	440
Västra staden	16	28 769	29 500	30 300	30 900	31 200	31 600	2 790
Nordvästra staden	17	25 681	26 200	26 600	26 900	27 000	27 000	1 330
Nordöstra staden	18	34 459	35 100	35 600	35 700	35 800	36 700	2 250
Hagundaområdet	21	9 539	9 620	9 740	9 810	9 810	9 760	230
Bälingeområdet	22	9 117	9 150	9 200	9 300	9 420	9 520	410
Björklingeområdet	23	5 834	5 910	5 980	6 040	6 040	6 010	170
Vattholmaområdet	24	12 645	12 700	12 800	13 000	13 200	13 500	840
Rasboområdet	25	10 311	10 500	10 700	11 000	11 300	11 500	1 170
Almungeområdet	26	9 326	9 450	9 610	9 690	9 760	9 800	470
Restförda		745	570	400	390	380	380	-370
<b>Totalt</b>		<b>245 329</b>	<b>248 000</b>	<b>250 000</b>	<b>252 000</b>	<b>255 000</b>	<b>257 000</b>	<b>11 900</b>





Figur 1: Kommunens delområden NYKO nivå 2, Uppsala landsbygd (Uppsala tätort NYKO nivå 1).



Figur 2: Kommunens delområden NYKO nivå 2, Uppsala tätort.