

Befolkningsprognos

Appendix 4: Delområdesprognos

Uppsala kommun 2026–2030

Dokumenttyp: Appendix

Berörd verksamhet: Uppsala kommun, Analysenheten

Handläggare: Sara Andersson och Karl Nygren

Datum: 2026-06-24

Diarienummer: KSN-2026-00062

Innehåll

| | |
|--|---|
| Inledning | 3 |
| Bostäder som fördelningsmekanism i delområdesprognosen | 4 |
| Osäkerheter i delområdesprognosen..... | 5 |
| Prognosresultat delområdesprognos 2026–2030 (DP2026)..... | 7 |

Inledning

Kommunprognos 2026–2035 med utblick mot 2050 (KP2026) utgår från den befolkning som var folkbokförd i Uppsala kommun år 2025. Delområdesprognos 2026–2030 (DP2026) fördelar den årliga befolkningen i KP2026 över kommunens geografiska områdesindelning (NYKO2025, fastställd i mars 2026)¹. Personer som har sin 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, ingår inte i kommunens folkmängd. Personer som saknar uppehållstillstånd i landet utgör en annan kategori av personer som inte är folkbokförda. En del av befolkningen som visserligen ingår i kommunens folkmängd, men som inte går att fördela över kommunens delområden, är de personer som faller under kategorin ”restförda”. Dessa är antingen ”på kommunen skriven” eller ”utan känt hemvist”.

Kommunprognosen utgör ram för delområdesprognosen. Befolkningsförändringarna på delområdesnivå stäms av för att summera till befolkningsförändringarna på kommunnivå. Befolkningsförändringarna i delområdena tillåts alltså (inklusive kategorin ”restförda”) varken bli större eller mindre än i kommunen som helhet. Fruktsamheten och dödligheten följer antagandena i kommunprognosen (KP2026).

Det så kallade ”bostadsantagandet”, analysenhetens antagande om vilka bostäder med folkbokförd befolkning som årligen tillkommer eller försvinner i kommunens delområden², har stor påverkan på delområdesprognosens resultat. Varje del av bostadsantagandet, ner på projekt-, etapp- och bostadsstorleksnivå, kopplas i sin tur till antaganden om antalet inflyttade (eller utflyttade) personer per bostad samt dessas köns- och åldersfördelning, liksom antaganden om årliga köns- och åldersspecifika utflyttningsrisker. Utöver ett eventuellt bostadsantagande kopplas varje delområde i sig till antaganden. Dels en inflyttningsandel i förhållande till befintlig befolkning. Dels en köns- och åldersfördelning för in- och utflyttare. Sistnämnda antaganden vägs samman utifrån hur befolkningen i varje områdes befintliga bostäder är fördelade över;

- hustyper
- upplåtelseformer
- bostadsstorlekar i antal rum (flerfamiljshus)
- kategoriindelad folkmängd i tätorten (flerfamiljshus)
- kategoriindelad taxeringsvärde enligt den senaste taxeringen

Antaganden och beräkningar i delområdesprognosen görs på relativt små områden, sett till geografisk storlek och folkmängd, nämligen NYKO4³. Summering kan då göras till valfria grupperingar av områden högre upp 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.

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

² Egentligen nettoförändring av antalet bostäder med folkbokförd befolkning. Det förekommer att bostäder vid tidpunkten för färdigställande inte är uthyrda/sålda eller att bostäder upplåts till personer som inte 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.

³ Se [kommunkartan](#) på Uppsala kommuns webbplats.

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 totalrenoveringar av delar 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 i regel 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, som fördelar väntade befolkningsförändringar till följd av bostadsbeståndets antagna förändringar i kommunens olika delområden.

Osäkerheter i delområdesprognosen

Som tidigare nämnts blir osäkerheterna större ju mindre prognosområdena är, sett till storlek och folkmängd. Det är inte ovanligt att den prognostiserade folkökningen i ett område drivs av ett fåtal eller till och med ett enskilda bostadsprojekt. Sådana fall bör värderas som de med kanske allra största risk för betydande avvikelser jämfört med prognostiserad folkmängd och -sammansättning. Risken kan exempelvis realiserats om projektet inte alls genomförs, om karaktären i utförandet skiljer sig alltför mycket från den förväntade sett till bostädernas typ, upplåtelseform eller storlekar, eller om projektet färdigställs och flyttas in i mycket snabbare eller långsammare 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 bästa fall bli försumbara i slutänden.

Bostadsbyggandet i Sverige är idag betydligt mer avvaktande jämfört med perioden som följde återhämtningen efter den senaste finanskrisen⁴. Fortsatt svagare köpkraft hos hushållen, högre räntor och byggkostnader, samt striktare villkor för finansiering leder till att det förväntade antalet byggstartar väntas ligga kvar på lägre nivåer. Senare års kriser har medfört färre byggstartar, vilket innebär att antalet färdigställda bostäder på några års sikt hålls tillbaka. Samtidigt förväntas många pågående projekt slutföras i närtid, där ännu ej sålda bostäder konkurrerar med förhandsbokningar i projekt som ännu ej byggstartats, eller som har längre tid kvar till färdigställande. Till detta kommer sänkta förväntningar om den framtida folkökningstakten i Sverige såväl som i Uppsala. Sammantaget råder stora osäkerheter kring hur bostadsmarknaden utvecklas i närtid.

Det avvaktande förhållningssätt som beskrivs ovan har varit närvarande under hela inventeringsprocessen inför årets delområdesprognos. Både de interna och de externa uppgiftslämnarna är fortsatt mer pessimistiska än under åren i slutet av 2010-talet. Byggaktörernas egna utlåtanden innehåller större osäkerheter kring vad som planeras att byggas, i vilken omfattning och med vilken utbyggnadstakt samt när i tid byggstart förväntas ske. Detta medför att ett större antal bostäder än tidigare flaggas som "ej periodiserade, inom prognosperioden" och alltså bedöms som möjliga, men osäkra.

Bostadsantagandet i denna femårsprognos är betydligt mer blygsamt än vad som varit fallet sedan 2010-talets mitt. Bostadsbyggnadsplanerna under prognosperioden kan dock slå åt båda håll, till följd av såväl försämrade som förbättrade marknadsutsikter. Det är viktigt att noga följa hur bostadsbyggandet utvecklas, exempelvis via aktuell information om avstannade eller uppskjutna men också ändrade eller prioriterade bostadsprojekt, samt att bevaka utsikterna på bostadsmarknaden i allmänhet.

Ytterligare en osäkerhet rör styckebyggande av småhus, allra främst på landsbygden och utanför detaljplanlagt område. Dessa har betydligt kortare planeringshorisont jämfört med andra bostäder. Det är därför svårare att fånga upp de volymer som kan tänkas tillkomma på några års sikt, vilket kan innebära en risk för viss underskattning av tillskottet under den senare delen av prognosperioden. Möjligheterna för främst barnfamiljer samt familjer som väntar eller planerar att skaffa barn att finansiera

⁴ [Finanskrisen 2007-2010 | Sveriges Riksbank](#)

småhus som tillräckligt väl matchar deras preferenser betraktas som en betydande osäkerhet i årets delområdesprognos. Detta gäller såväl nya som befintliga småhus.

Analysenhetens samlade bedömning är att antalet identifierade tillkommande bostäder i kommunen under perioden enligt bostadsantagandet i DP2026 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 DP2026 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- och uthyrningstakten av samt omflyttningen i bostäder på delområdes- och allra helst projektnivå, som underlag för analys och planering, rekommenderas av ovanstående skäl starkt.

Prognosresultat delområdesprognos 2026–2030 (DP2026)

I Tabell 1 visas prognosticerad befolkning efter kommunens delområden (NYKO2) för prognosperioden 2026–2030 i avrundade värden och folkmängd år 2025 i observerade värden.

Tabell 1: Folkmängd DP2026. Observerade värden år 2025. Prognosvärden år 2026–2030 i avrundade värden. Källa: SCB (2026a) och Uppsala kommun (2026)

| Områdesnamn | Områdes- nummer | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | Förändring 2025–2030 |
|-------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------|
| Centrala staden | 11 | 24 819 | 24 900 | 25 200 | 25 800 | 26 300 | 26 400 | 1 600 |
| Norra staden | 12 | 8 864 | 8 860 | 9 040 | 9 130 | 9 100 | 9 600 | 740 |
| Östra staden | 13 | 28 122 | 28 400 | 28 600 | 28 600 | 28 800 | 29 000 | 840 |
| Sydöstra staden | 14 | 9 985 | 10 100 | 10 100 | 10 100 | 10 000 | 9 960 | -30 |
| Sydvästra staden | 15 | 27 471 | 27 600 | 27 700 | 27 900 | 28 000 | 28 600 | 1 150 |
| Västra staden | 16 | 30 407 | 30 900 | 30 900 | 30 900 | 31 100 | 31 500 | 1 100 |
| Nordvästra staden | 17 | 26 112 | 26 500 | 26 400 | 26 600 | 26 500 | 26 600 | 540 |
| Nordöstra staden | 18 | 35 747 | 35 700 | 36 300 | 36 300 | 36 500 | 36 300 | 530 |
| Hagundaområdet | 21 | 9 590 | 9 580 | 9 650 | 9 650 | 9 620 | 9 590 | 0 |
| Bälingeområdet | 22 | 8 998 | 9 010 | 9 010 | 9 030 | 9 160 | 9 260 | 260 |
| Björklingsområdet | 23 | 5 903 | 5 900 | 5 910 | 5 940 | 5 930 | 5 920 | 20 |
| Vattholmaområdet | 24 | 12 789 | 12 800 | 12 900 | 13 000 | 13 100 | 13 300 | 540 |
| Rasboområdet | 25 | 10 681 | 11 000 | 11 300 | 11 500 | 11 700 | 11 900 | 1 170 |
| Almungeområdet | 26 | 9 568 | 9 670 | 9 800 | 9 930 | 10 000 | 10 100 | 570 |
| Restförda | | 670 | 560 | 460 | 390 | 330 | 300 | -370 |
| Totalt | | 249 726 | 251 000 | 253 000 | 255 000 | 256 000 | 258 000 | 8 700 |