

Analysenheten
Appendix

Datum:
2025-06-25

Diarienummer:
KSN-2025-00072

Handläggare:
Sara Andersson
Karl Nygren

Befolkningsprognos

Appendix 6: Delområdesprognos

Uppsala kommun 2025–2029

Inledning

Uppsala kommuns befolkningsprognoser på kommun- och delområdesnivå tas fram av analysenheten på kommunledningskontoret. Framtagandet av underlagen till rapporten är en central del i det demografiska analysarbetet. Målsättningen med prognosarbetet är att presentera ett prognosresultat som är så stabilt och realistiskt som möjligt, utifrån historiska data såväl som omvärldsanalys, samt att sprida analys och resultat 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 årets kommunprognos (KP2025) sträcker sig över en period om 26 år, från år 2025 till och med år 2050, har delområdesprognosen (DP2025) en betydligt närmare tidshorisont. DP2025 omfattar perioden från år 2025 till och med år 2029, en utblick över en femårsperiod inklusive innevarande år. Skälet bakom den betydligt kortare prognosperioden för delområdesprognosen är att prognoser för mindre områden, med mindre folkmängd, tenderar att vara mindre träffsäkra jämfört med prognoser för större områden, med större folkmängd. Detta då antaganden om förändringar, då de görs på en mer detaljerad geografisk nivå, i snitt är större i förhållande till den befintliga befolkningen på motsvarandedetaljerade geografiska nivå. Sammantaget är därför osäkerheterna större i delområdesprognosen än i kommunprognosen, beroende på om de antagna förändringarna inträffar eller inte, samt att slumpmässiga variationer tenderar att få större genomslag på befolkningens storlek och sammansättning.

Den årliga delområdesprognosen används som underlag för planering och analys i flera olika kommunala verksamheter och sammanhang. Bland annat till lokalförsörjningsplanering för skola och barnomsorg samt för att ta fram scenarier inom ramen för kommunens översiktliga planering, exempelvis trafiksimuleringar.

Delområdesprognos 2025–2029

Kommunprognos 2025 utgår från den folkbokförda befolkningen i Uppsala kommun år 2024. Delområdesprognos 2025 fördelar samma befolkning över kommunens aktuella geografiska områdesindelning (NYKO2024, fastställd i mars 2025)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 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”. Folkmängden i såväl statistik som prognos avser den 31 - december respektive år. Ålder avser alltid ålder i hela år vid utgången av respektive år.

Kommunprognosen utgör ram för delområdesprognosen. Befolkningsförändringarna på delområdesnivå stäms av för att sammantaget summerna 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 (KP2025).

Det så kallade ”bostadsantagandet”, analysenhetens antagande om vilka bostäder 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 personer per bostad samt dessas köns- och åldersfördelning, liksom antaganden om köns- och åldersspecifika utflyttningsrisker. Förutom bostadsantagandets fördelning över kommunens delområden kopplas varje delområde i sig till antaganden om köns- och åldersfördelning för in- och utflyttare. Dessa områdesspecifika 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)
- belägenhet i eller utanför tätort (småhus)
- kategoriindelad taxeringsvärde enligt den senaste taxeringen

Antaganden och beräkningar i delområdesprognosen görs på relativt små områden, sett till geografisk storlek och folkmängd, nämligen NYKO5³. 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.

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 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 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 enstaka bostadsprojekt. Sådana fall innebär den kanske allra största risken för betydande avvikelser jämfört med prognostiserad folkmängd och 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 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 byggstarter väntas ligga kvar på lägre nivåer. Senare års kriser har medfört färre byggstarter, 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 femårsutblick 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 småhus som tillräckligt väl matchar deras preferenser betraktas som en betydande osäkerhet i årets delområdesprognos. Detta gäller såväl nya som befintliga småhus.

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

Analysenhetens samlade bedömning är att antalet identifierade tillkommande bostäder i kommunen under perioden enligt bostadsantagandet i DP2025 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 DP2025 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 av bostäder på delområdes- och allra helst projektnivå rekommenderas därtill starkt.

Prognosresultat delområdesprognos 2025–2029 DP2025

I Tabell 1 visas prognosticerad befolkning efter kommunens delområden (NYKO2) för prognosperioden 2025–2029 i avrundade värden och folkmängd år 2024 i observerade värden.

Tabell 1: Folkmängd DP2025. Observerade värden år 2024. Prognosvärden år 2025–2029 i avrundade värden. Källa: SCB (2025b) och Uppsala kommun (2025)

Områdesnamn	Områdes-nummer	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Förändring 2024-2029
Centrala staden	11	24 644	24 700	24 800	25 200	25 700	26 000	1 380
Norra staden	12	8 970	8 990	8 960	8 970	9 470	9 630	660
Östra staden	13	28 215	28 200	28 400	28 700	28 900	29 300	1 110
Sydöstra staden	14	9 972	10 100	10 100	10 100	10 000	9 890	-90
Sydvästra staden	15	27 506	27 600	27 800	27 800	27 800	28 000	450
Västra staden	16	29 746	30 400	31 000	31 100	31 500	31 900	2 130
Nordvästra staden	17	25 881	26 000	26 200	26 200	26 300	26 400	560
Nordöstra staden	18	35 349	35 800	36 000	36 300	36 400	36 400	1 050
Hagundaområdet	21	9 544	9 680	9 800	9 900	9 940	9 980	430
Bälingeområdet	22	8 996	9 080	9 140	9 190	9 210	9 360	360
Björklingeområdet	23	5 829	5 880	5 900	5 920	5 910	5 900	80
Vattholmaområdet	24	12 800	12 900	13 000	13 100	13 300	13 400	550
Rasboområdet	25	10 468	10 700	11 100	11 400	11 600	11 800	1 380
Almungeområdet	26	9 454	9 660	9 860	10 000	10 100	10 100	670
Restförda		642	470	470	470	470	470	-170
Totalt		248 016	250 000	252 000	254 000	256 000	259 000	10 500