

Analysenheten
Appendix

Datum:
2022-06-09

Diarienummer:
KSN-2022-01229

Handläggare:
Sara Andersson
Karl Nygren

Befolkningsprognos

Appendix 3: Delområdesprognos

Uppsala kommun 2022–2026

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 realistisk 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 (KP2022) sträcker sig över en tjugonioårsperiod, från år 2022 till och med år 2050, har delområdesprognosen (DP2022) en betydligt kortare tidshorisont. DP2022 omfattar perioden från år 2022 till och med år 2026, 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 utgör underlag för lokalförsörjningsplanering för exempelvis skola och barnomsorg samt för att ta fram scenarier inom ramen för kommunens översiktliga planering, exempelvis trafiksimuleringar.

Delområdesprognos 2022–2026

Utgångspunkten för kommunprognosen är den folkbokförda befolkningen i Uppsala kommun år 2021. Delområdesprognosen delar denna utgångspunkt men med befolkningen fördelad på kommunens delområden. Utgångspunkten 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 dubbel bosättning, 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. Folkmängden i såväl statistik som prognos avser den 31 december respektive år. Ålder avser alltid den som är uppnådd vid utgången av året. DP2022 fördelas på NYKO2021, den mest aktuella områdesindelningen¹ av Uppsala kommun, fastställd i mars 2022.

Kommunprognosen sätter ramarna för delområdesprognosen. Innebörden av detta är att de årliga befolkningsförändringarna på delområdesnivå stäms av så att de sammantaget summerar till de årliga prognostiserade befolkningsförändringarna på kommunnivå. Alltså tillåts de summerade befolkningsförändringarna i delområdena varken bli större eller mindre än i kommunen som helhet.

Delområdesprognosens resultat bygger till betydande del på en fördelning av nettoförändringen (i nästan samtliga förekommande fall ett tillskott) av antalet bostäder² över kommunens delområden. Varje enskild sådan volym, ner på projekt-, etapp- och bostadsstorleksnivå, kopplas till antaganden om inflyttarnas boendetäthet samt ålders- och könsfördelning, liksom deras förväntade köns- och åldersspecifika utflyttningsrisk.³

Till varje enskilt delområde kopplas motsvarande antaganden om ålders- och könsfördelning för in- och utflyttare, utifrån befolkningens fördelning över respektive delområdes bostadsbestånd. Dessa antaganden skiljer sig åt beroende på bostadstyp, upplåtelseform och lägenhetsstorlek, samt taxeringsvärde. Fruktsamheten och dödligheten följer de antaganden som gjordes i kommunprognosen (KP2022).

Delområdesprognosen görs, som tidigare nämnts, på fem års sikt; innevarande år plus de fyra närmast följande åren. Antaganden och beräkningar i delområdesprognosen utförs på relativt små områden, sett såväl till geografisk storlek som till folkmängd, nämligen NYKO5⁴. Valet av nivå gör att prognosen, om den är väl överensstämmande med verkligheten, ger en detaljerad beskrivning i tid och rum över folkmängden och dess sammansättning. Att delområdesprognosen görs på den mest högupplösta NYKO-nivån möjliggör också summering av den prognostiserade folkmängden och dess sammansättning till valfria grupperingar av områden i NYKO-hierarkin.

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

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

² Egentligen nettoförändring av antalet bostäder med folkbokförd befolkning, med hänsyn till förväntningar om marknadsförutsättningar och användning. Exempelvis förekommer 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.

³ Se mer under rubriken "Bostäder som fördelningsmekanism i delområdesprognosen" nedan.

⁴ Se Uppsala kommuns webbkarta,

<https://uppsalakommun.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=433046a19cad4bca9de9d92026a8835a>

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 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.

För att ta hänsyn till osäkerheter på sikt beträffande förändringar av bostadsbeståndet och, i förlängningen, inflyttningen i tillkommande bostäder, skrivs antalet bostäder i "bostadsantagandet" i samtliga områden ner enligt en trappstegsmodell, se Tabell 1.

Tabell 1: Procentuell nedtrappning och överflyttning av bostäder, flerfamiljshus och småhus, 2022–2026.

	2022	2023	2024	2025	2026	Efter prognosperioden
Nedtrappning flerfamiljshus	95	85	70	45	20	
Överflyttning flerfamiljshus		5	15	30	55	80
Nedtrappning småhus	85					
Överflyttning småhus		10	5			

För flerfamiljshus är andelarna av den årsvisa produktionen som beräknas flyttas in respektive år under åren 2022–2026 i tur och ordning 95 procent, 85 procent, 70 procent, 45 procent samt 20 procent. Till detta läggs en överflyttning från föregående års produktion från och med år 2023, se Tabell 1. Till skillnad ifrån föregående års bostadsantagande skjuts alltså kvarvarande andel av respektive års produktion till nästkommande år. Vidare har i årets prognosarbete en nedtrappning av inflyttningen även i småhus gjorts, där 15 procent av 2022 års produktion fördelas med 10 respektive fem procent till år 2023 och 2024. För småhus har ingen justering gjorts för övriga prognosår, och till skillnad från antagandet för flerfamiljshus skjuts ingen inflyttning efter prognosperioden.

Sammantaget förväntas hundra procent av bostäderna i småhus (oavsett upplåtelseform) och drygt 80 procent av bostäderna i flerbostadshus flyttas in under prognosperioden. Det nedskrivna bostadsantagandet baseras på analysenhetens bostadsantagande, som i sin tur är en nedskriven (och sett till periodiseringen delvis förändrad) variant av byggaktörernas bedömningar.

Även i år är analysenhetens samlade bedömning att antalet identifierade tillkommande bostäder under perioden överstiger antalet troligt tillkommande.

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, utan 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. Ett exempel på det sistnämnda är den typ av mer omfattande renoveringar av hyresbostadsbeståndet som har varit förekommande under 2010-talet, med evakuering och omflyttning av befintliga hyresgäster.

Viktigt att betona i sammanhanget är att den samlade bilden av väntade förändringar i bostadsbeståndet inte är prognos över bostadsbyggandet i kommunen. Till detta antagande ska ej räknas tillskott av bostäder där det inte förväntas bo folkbokförd befolkning. Exempelvis bör studentbostäder öronmärkta för internationella studenter som förväntas stanna i Sverige kortare tid än 12 månader, bostäder ämnade för asylsökande och så kallade "long stay"-hotell och/eller övernattningslägenheter för arbetspendlare i de flesta fall inte räknas till "bostadsantagandet".

De bostäder som bedöms tillkomma via ny- och ombyggnation behöver inte heller till fullo befolkas med folkbokförd befolkning, även om bostäderna i sig är av en sådan beskaffenhet att de bör betraktas som "vanliga" bostäder. 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 tillkommer, och att både produktions- och upplåtelsetakt kan uppvisa betydande variationer över tid.

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 bostadsproduktion och -konsumtion (kostnader för upplåning, amorteringskrav, svag utveckling av hushållens köpkraft) 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 projektekonomin blir ointressanta att genomföra.

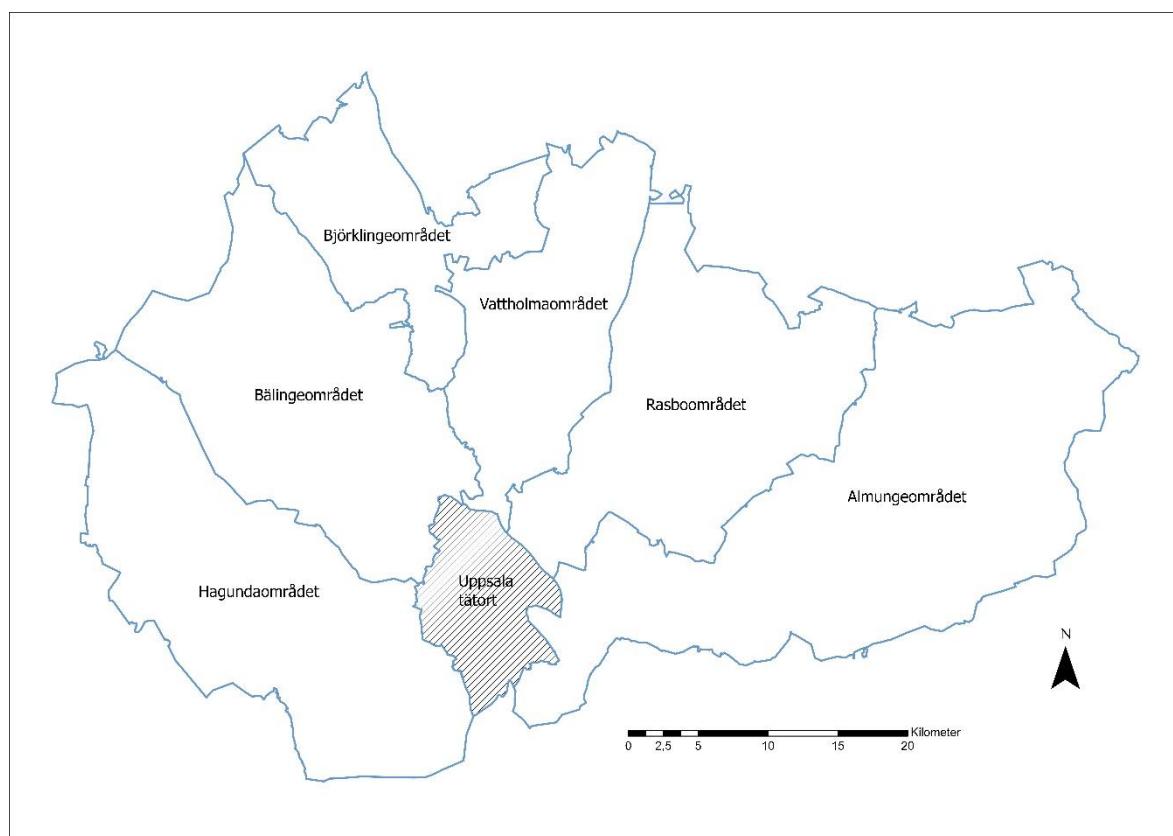
"Bostadsantagandet" i delområdesprognosen bygger på en sammanvägning av såväl kommunens underlag som byggaktörers egna utlåtanden. Analysenheten ansvarar för insamling, bearbetning och sammanvägning av detta material till antagandet i syfte att fördela de förväntade befolkningsförändringarna på kommunnivå till kommunens delområden. Fördelningen sker på NYK05, den mest finkorniga nivån för indelning av den geografiska kommunen som analysenheten definierar och årligen ajourhåller.

Prognosresultat delområdesprognos 2022–2026 DP2022

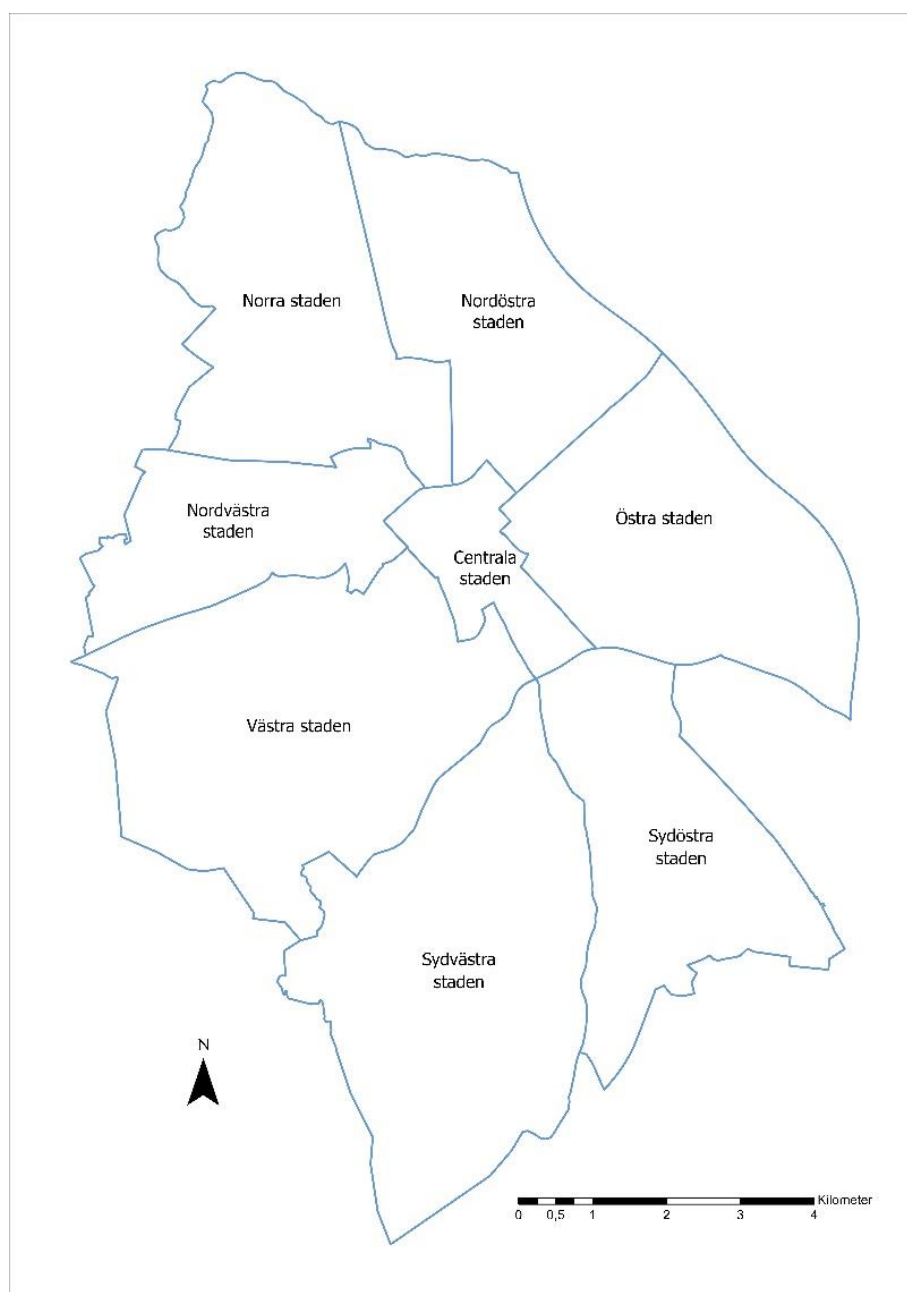
I Tabell 2 visas prognosticerad befolkning efter kommunens delområden (NYKO2) för prognosperioden 2022–2026 i avrundade värden och folkmängd år 2021 i observerade värden.

Tabell 2: Folkmängd DP2022. Observerade värden år 2021. Prognosvärden år 2022–2026 i avrundade värden.

Områdesnamn	Områdes-nummer	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Förändring 2022-2026
Centrala staden	11	23 756	23 900	24 000	24 200	24 400	24 700	950
Norra staden	12	9 044	9 030	9 000	9 140	9 410	9 740	700
Östra staden	13	27 397	27 600	27 700	28 100	28 200	28 400	1 030
Sydöstra staden	14	10 062	10 200	10 200	10 200	10 200	10 200	180
Sydvästra staden	15	26 202	26 700	26 800	27 000	27 100	27 200	1 010
Västra staden	16	27 436	27 600	28 200	28 900	29 800	30 600	3 140
Nordvästra staden	17	25 059	25 300	25 600	25 700	25 900	26 000	900
Nordöstra staden	18	32 851	33 200	34 300	34 800	35 000	35 100	2 240
Hagundaområdet	21	9 491	9 610	9 670	9 670	9 650	9 620	120
Bälingeområdet	22	9 138	9 250	9 280	9 350	9 500	9 660	530
Björklingeområdet	23	5 646	5 860	5 930	5 950	5 940	5 920	270
Vattholmaområdet	24	12 648	12 900	13 100	13 300	13 500	13 800	1 170
Rasboområdet	25	9 190	10 090	10 470	10 800	11 100	11 300	2 140
Almungeområdet	26	9 298	9 500	9 690	9 870	10 010	10 300	1 000
Restförda		378	380	370	370	370	360	-10
Totalt		237 596	241 000	244 000	247 000	250 000	253 000	15 400



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



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