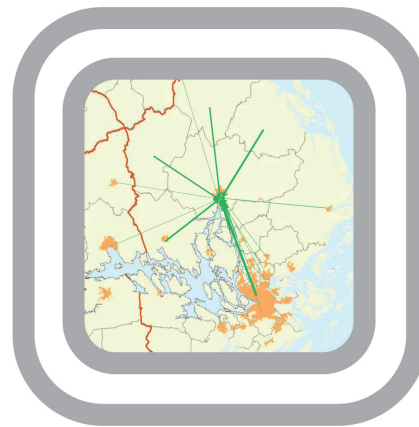


Underlagsrapport till
ÖVERSIKTSPLAN 2010
för Uppsala kommun



Strukturrapport
Uppsala



Strukturrapport:

Uppsala

Underlag till ÖP 2010

April 2009

SWECO EUROFUTURES 

Förord

Kommunstyrelsen gav i januari 2008 kommunledningskontoret i uppdrag att driva arbetet med att revidera kommunens översiktsplan. Målet med arbetet är att få fram en ny översiktsplan år 2010. Den planen ska vara en revidering och sammanbakning av Översiktsplan för Uppsala Kommun 2006 (kommuntäckande), Översiktsplan 2002 för staden (fördjupning) samt Trafikplan 2006. Arbetet riktas in på att få fram ett sammanhållet och förhållandevis kortfattat strategiskt dokument för inriktningen i kommunens fysiska planering fram till år 2030, med utblick mot 2050.

Översiktsplaneringens uppgift är att dra upp riktlinjerna för en attraktiv framtida levnads-, besöks- och affärsmiljö samt ge förutsättningar för hög grad av resurseffektivitet inom denna. Översiktsplaneringen har förvisso små möjligheter att påverka samhällsutvecklingen i jämförelse med de stora socioekonomiska trenderna, men kan inom ramen för sitt influensområde bädda för att fånga upp möjligheter som de stora trenderna ger eller flagga inför risker som kan uppstå. Översiktsplaneringen är med andra ord ett viktigt instrument för att hålla strategisk beredskap att styra i önskad riktning i takt med samhällsutvecklingen

Sweco Eurofutures har fått i uppdrag att genomföra en strukturanalys som ska ligga till grund för dimensionering och utformning av förslag samt konsekvensbedömning av regionalekonomiska effekter inom ramen för den pågående processen med att utarbeta och fastställa ÖP 2010. Analys, framåtblickar och slutsatser ska vara utformade så att de ger en tydlig linje hur staden förväntas utvecklas samtidigt som de ska ge utrymme för flexibilitet vid svåröversägbara förändringar på arbetsmarknaden och i näringslivet (t.ex. konjunktursvängningar generellt i ekonomin eller nedläggning av större arbetsgivare inom privat eller offentlig sektor). Strukturanalysen ska också fungera som utgångspunkt för att bedöma regionalpolitiska effekter av politiska ställningstaganden till Översiktsplanen.

Föreliggande rapport redovisar resultatet av strukturanalysen. Rapporten disponeras i tre delar; Regionens tillväxt och funktionella struktur, Befolknings och bostadsmarknad samt Näringsliv och arbetsmarknad. Redovisningen omfattar nuläget samt framåtblick/utvecklingstrender till 2030, med utblick även mot 2050 för vissa övergripande variabler. Inledningsvis nämns även några generella utgångspunkter/makrotrender av stor betydelse för den framtida utvecklingen.

Rapporten baseras på registerdata från SCB m fl. källor, befintliga rapporter, dokument och planer samt intervjuer med aktörer med kännedom om den lokala fastighetsmarknaden samt framträdande branscher inom Uppsalas näringsliv.

Analysmodell



Generella utgångspunkter/makrotrender

- Vi lever i den urbaniserade tjänsteekonomins tidevarv. De kontorsbaserade näringarna dominerar utvecklingen och de stora, täta städerna har de mest gynnsamma förhållanden att skapa förutsättning för den interaktion mellan människor som dagens ekonomi till stor del består i. Mer än nio av tio nytillkomna arbetstillfällen har sedan mitten av 1990-talet växt fram i landets fem största arbetsmarknadsregioner och globalt sett sker en polarisering av världsekonomin till snabbt växande urbana megaekonomier.
- Geopolitisk är Asien/Kina på väg att axla ledarrollen inför industrialismens tredje våg, medan USA står försvagat av belånad överkonsumtion och stigande skuldnöta för krigen i Mellanöstern samt dagens stimulansåtgärder. USA kommer dock fortsatt att dominera såväl den ekonomiska som politiska scenen i det medellånga perspektivet. EU-samarbetet har under 2000-talet genomgått en snabb expansion och möter växande svårigheter att effektivt hantera frågor och genomdriva lagstiftning. Det mesta talar dock för ett fortsatt ökat EU-inflytande i den politiska vardagen. Brasilien, Ryssland och Indien aspirerar därtill på framträdande positioner i den geopolitiska utvecklingen.
- Världsekonomin närmar sig eller har passerat peak-oil, och energipriserna har en långsiktigt stigande trend, om än med konjunkturella variationer. Både en utmaning och en möjlighet. Dagens ekonomi är byggd på oljan, men samtidigt har stor tillgång till denna råvara hindrat alternativ att växa fram. Naturgas är sannolikt en av de främsta ersättarna, men även en mängd biobränslen samt energieffektivisering.
- De miljömässiga utmaningarna stiger i takt med att den globala konsumtionen växer. Avvägningen mellan ekonomisk och social utveckling å den ena sidan och ekologisk balans å den andra är en svår fråga som kommer att sysselsätta mänskligheten allt mer under kommande decennier på såväl det teknologiska som det ekonomiska, politiska och individuella planet.
- Sammantaget talar mycket för en långsiktigt stark utveckling av den globala ekonomin, där Sverige har goda möjligheter att hävda sig på den internationella arenan och utveckla det nationella välståndet. Det går dock inte att borsta från risken att vi står inför en period av avmattad tillväxt och ökad internationell oro. Något som skulle få allvarliga återverkningar på en så export- och importberoende ekonomi som den svenska, och därigenom även på Uppsala.

Regionens tillväxt och funktionella struktur

Utgångspunkter

Regioner utgör den grundläggande plattformen för människors och företags vardagliga handlingar. Det är det regionala utbudet av arbetskraft/karriärmöjligheter, kommunikationer, närservice, livsmiljö etc., som inflyttare, besökare och investerare har att beakta i sina val av boende-, besöks- eller verksamhetsort. Med andra ord är den funktionella regionen (pendlingsregionen) en ytterst relevant utgångspunkt i bedömning av möjligheter till ekonomisk utveckling och konsekvenser av planverktyg som en översiktsplan.

Den teoribildning som bäst lyckats förklara skillnader i regionalekonomisk utveckling är den som ibland kallas den nya ekonomiska geografin, som bygger på statistiskt underbyggda resonemang om skal- och breddfördelarnas betydelse. Enkelt uttryckt kan man säga att korta avstånd underlättar mänsklig samverkan och därigenom ekonomiska aktiviteter att äga rum. Ju fler som kan samverka dagligen, desto större fördelar kan uppnås. Befolkningsmässigt stora och täta arbetsmarknadsregioner har konkurrensfördelar som ofta leder till en självförstärkande utvecklingstendens där de lockar nytt kapital och nya invånare och blir ännu större osv. Andra förklaringsmodeller, som Michael Porters klusterteorier och Richard Floridas 3T, fokuserar i hög grad på uttryck och förhållanden som till stor del samvarierar med skal- och breddfördelar i ett geografiskt sammanhang, t ex mångfalden och konkurrensen inom näringslivet, andelen högutbildade eller sysselsatta i så kallade kreativa yrken, möjligheten att avvika från normen (tolerans), och så vidare.

Den framtida jobbtillväxten förväntas enligt Långtidsutredningen (SOU 2004:19) bli starkt polariserad till de tre storstadsregionerna, som därmed kraftigt ökar sina andelar av den totala sysselsättningen i landet. Tjänstesektorn, som står för merparten av nettotillskottet av nya arbetstillfällen, har sin starkaste utveckling i storstadsregionerna, universitets- och högskoleorter samt vissa regionala centrum. Mycket talar för att dessa med omnejd är de långsiktiga vinnarna i termer av befolknings-, sysselsättnings- och inkomstutveckling.

Indikatorer/faktorer av stor relevans inom området ” Regionens tillväxt och funktionella struktur” är:

- Folkmängden i pendlingsregionen
- Pendlingsregionens täthet
- Tillgängligheten inom pendlingsregionen
- Antalet arbetstillfällen i pendlingsregionen
- Inkomsten per sysselsatt i pendlingsregionen

Arbetsmarknadsregioner

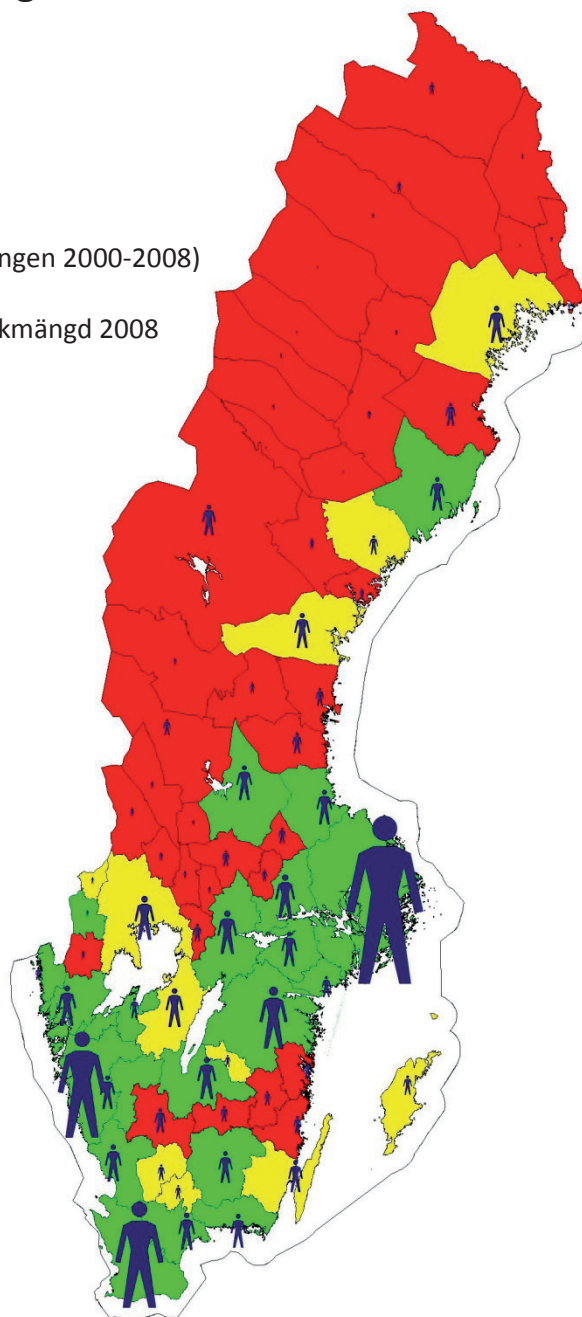
(Nuteks FA-indelning)

Befolkningstrend

- Växande region
- Stabilt region
- Krympande region

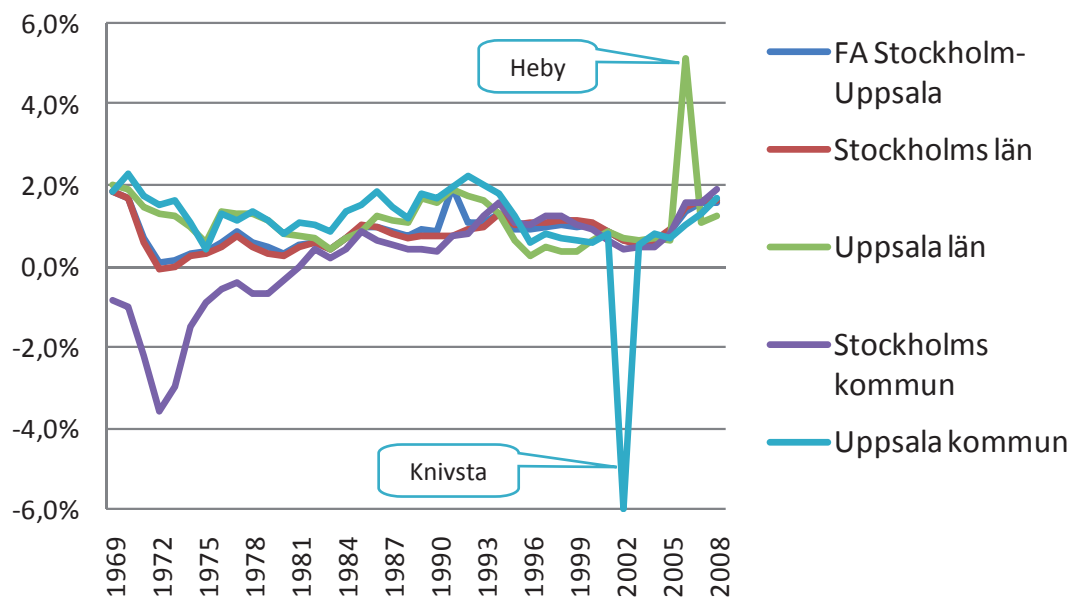
(trend baserad på utvecklingen 2000-2008)

Symboler skalade efter folkmängd 2008



- Av Sveriges 72 arbetsmarknadsregioner (enligt Nuteks FA-indelning) är Stockholm-Uppsala den överlägset största. Regionen, som i det närmaste överlappar med länen Stockholm och Uppsala, dominerar såväl den befolknings- som sysselsättningsmässiga utvecklingen i riket.
- Som del av denna region har Uppsala kommun både förutsättningar och behov av att växa. Trängseln i regioncentrum ökar och det finns ett växande underskott på bostäder, inte minst i centralt belägna områden.
- Även för verksamhet är trycket stort på centralt belägna områden, och kan förväntas öka i takt med tillväxten i de kontaktintensiva verksamheterna och behovet att öka kollektivtrafikandelen i resandet för att möta stigande energipriser och klimatproblematiken.
- Uppsalas utveckling definieras till stor del av det regionala sammanhanget och en kärnfråga för översiktsplanarbetet är vilken roll staden kan och vill ta i regionen.
- Utvecklingen måste inte följa historiskt givna trendlinjer, utan ambitionen kan sättas både högre och lägre. Trendlinjerna anger dock en sannolik utveckling för planeringen att utgå ifrån och politiken att ta hänsyn till.

Befolkningstillväxt



De senaste årtiondena har präglats av en konvergerande tillväxttakt i de olika delarna av regionen. Befolkningstryck i en del tenderar att öka trycket även i andra delar.

Totalbefolkningen i riket väntas öka snabbare under den kommande tioårsperioden än de gångna femton åren. Dels förväntas en ökad inflyttning från utlandet, dels en viss ökning av födelsetalen.

Storstadsregionerna samt övriga universitets- och högskoleregioner förväntas stå för en växande andel av rikets befolkning, medan övriga regionfamiljer förväntas minska sina andelar.

De senaste årens tillväxt har vida överstigit de senaste decenniernas, förutom i Uppsala som ligger på ungefär samma nivå som tidigare år (beaktat Knivsta). Såväl FA-regionen som Uppsala kan förväntas fortsätta växa i nivå med eller över den historiska tillväxttakten.

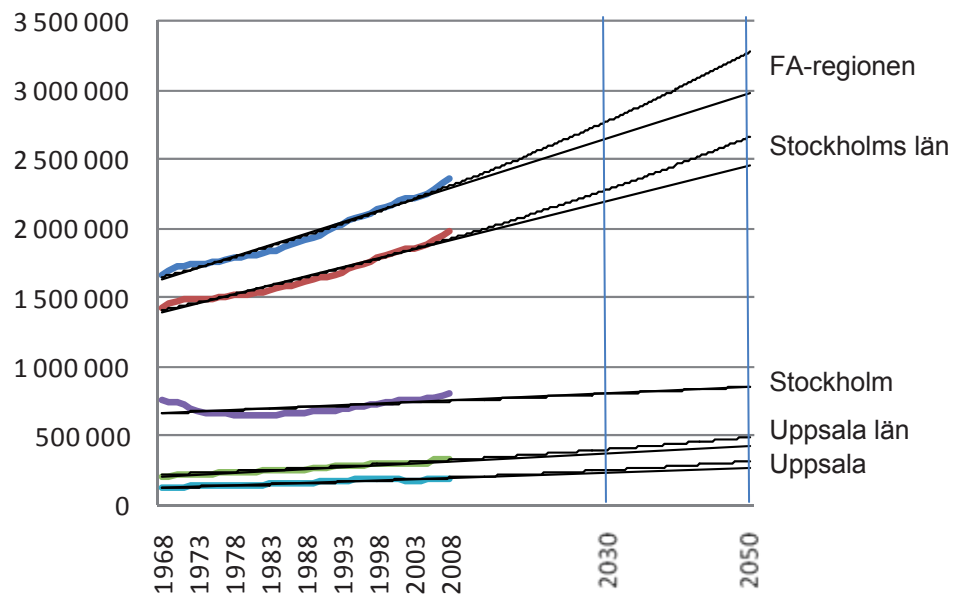
Genomsnittlig tillväxttakt i procent på årsbas

	1968-2002	2002-2008
FA Stockholm-Uppsala	0,9%	1,1%
Stockholms län	0,8%	1,1%
Uppsala län	1,1%	1,5%
Stockholms kommun	0,2%	1,1%
Uppsala kommun	1,1%	1,0%

Genomsnittlig tillväxttakt i absoluta tal på årsbas

	1968-2002	2002-2008
FA Stockholm-Uppsala	17 294	24 737
Stockholms län	13 851	21 799
Uppsala län	2 942	4 756
Stockholms kommun	1 280	8 662
Uppsala kommun	1 940	1 833

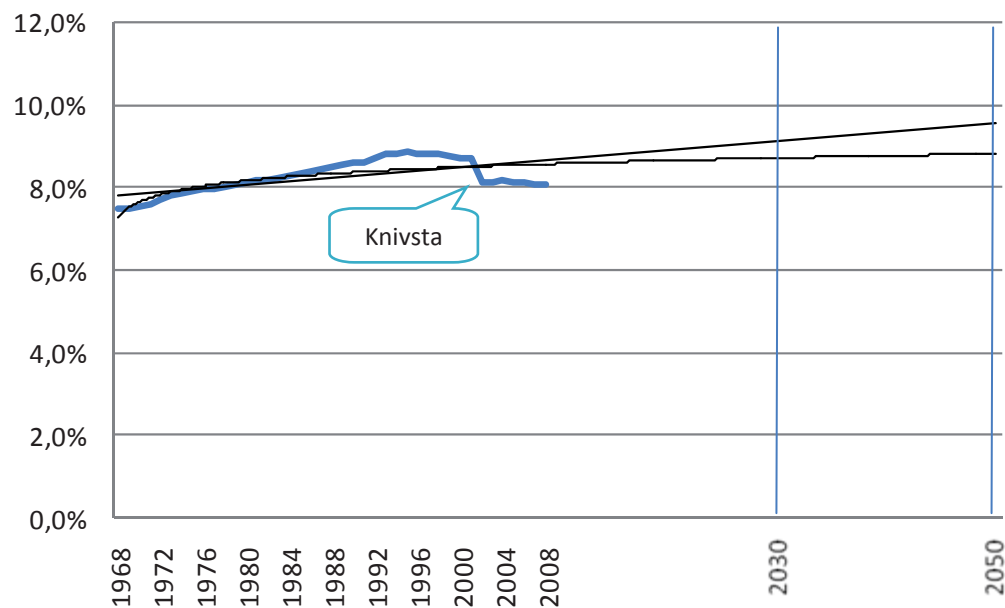
Befolkningsutveckling



Även om befolkningstillväxten kan förväntas vara stark de närmaste åren, kan avmattad studentrekrytering från övriga landet och minskat födelsenetto pga. fler avlidna i en åldrande befolkning eventuellt dämpa tillväxten i ett längre perspektiv. Samtidigt kan pågående kris medföra ökad nettoinflyttning till storstadsregionerna, framför allt Stockholm-Uppsala som erfarenhetsmässigt brukar leda återhämtningen när den väl kommer. Därtill finns idag inte samma möjlighet som på 1990-talet att bygga ut högskolan för att stödja utvecklingen i andra delar av landet.

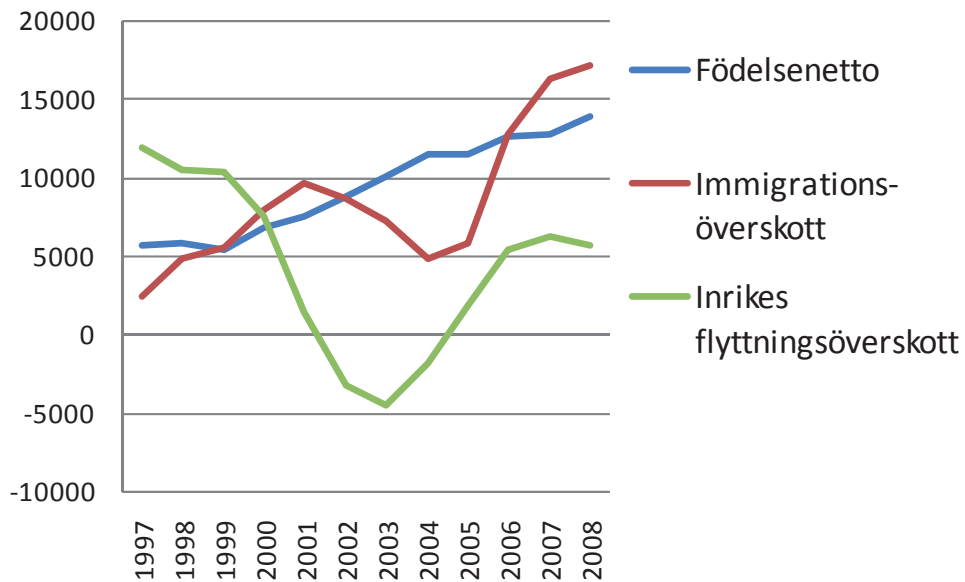
FA-regionen kan beräknas ha en befolkning om ca 2,7 miljoner år 2030 och överstiga 3 miljoner vid 2050. Mycket talar för att ökningen fortsättningsvis blir koncentrerad till Stockholms län, även om Uppsala och Uppsala län också har goda möjligheter att växa.

Uppsalas andel av regionbefolkningen



Uppsala har en över åren svagt växande andel av regionens befolkning. Avknoppningen av Knivsta påverkar trendframskrivningen, men långsiktigt kan staden bedömas ha potential att stiga från dagens dryga åtta procent till omkring nio procents andel av regionbefolkningen.

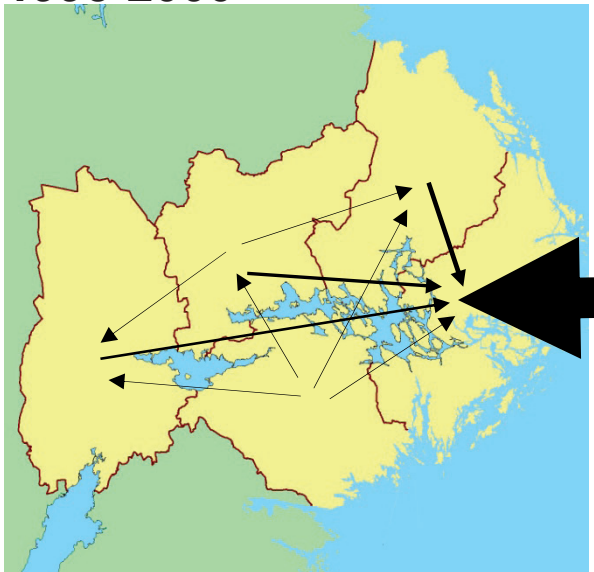
Ändringskomponenter: FA-regionen



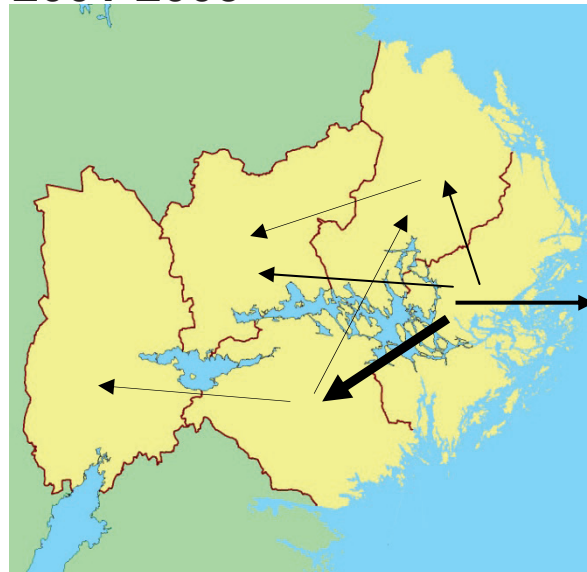
Exceptionell nettoinflyttning från övriga landet efter 1990-talets strukturkris har drivit på regionens tillväxt genom kompetensförsörjning, stimulans av lokala näringar och ökad befolkning i familjebildande åldrar. Över tid är det dock främst nettoinvandring och födelseöverskott som drivit regionens befolkningstillväxt.

Nettoflyttströmmarna (exkl. flyttningar till/från utlandet) mellan länen i Mälardalsområdet går i huvudsak till/från Stockholms län: TILL före IT-kraschen, FRÅN under den och BLANDAT efter den. Främst Stockholm som över tid förmått attrahera betydande nettoinflöde från andra delar av landet.

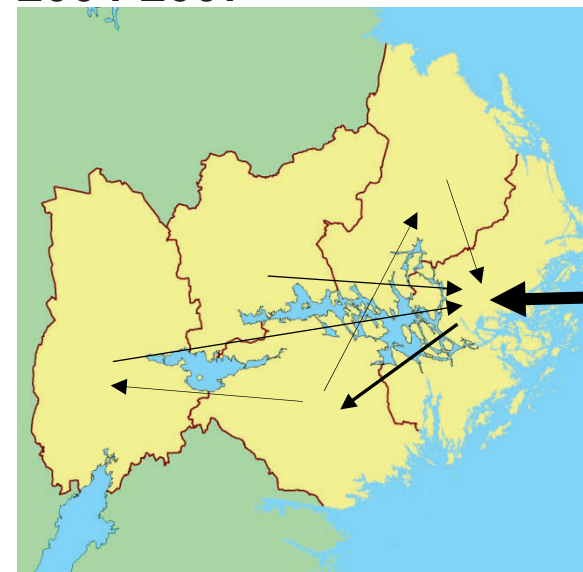
1995-2000



2001-2003

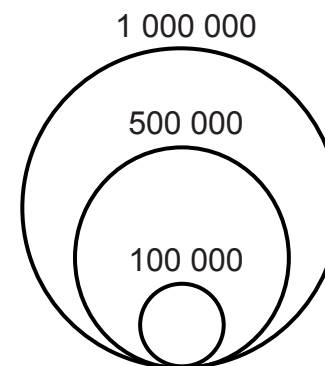


2004-2007



Utvecklingen i Mälardalsområdet sker till stor del i relation till Stockholm, där tillväxten avtar med avståndet till huvudstaden. Uppsala är, i likhet med Västerås, Örebro och Eskilstuna, inte tillräckligt stark kärna för att sprida tillväxten till närliggande kommuner.

Folkmängd i tätort år 2005



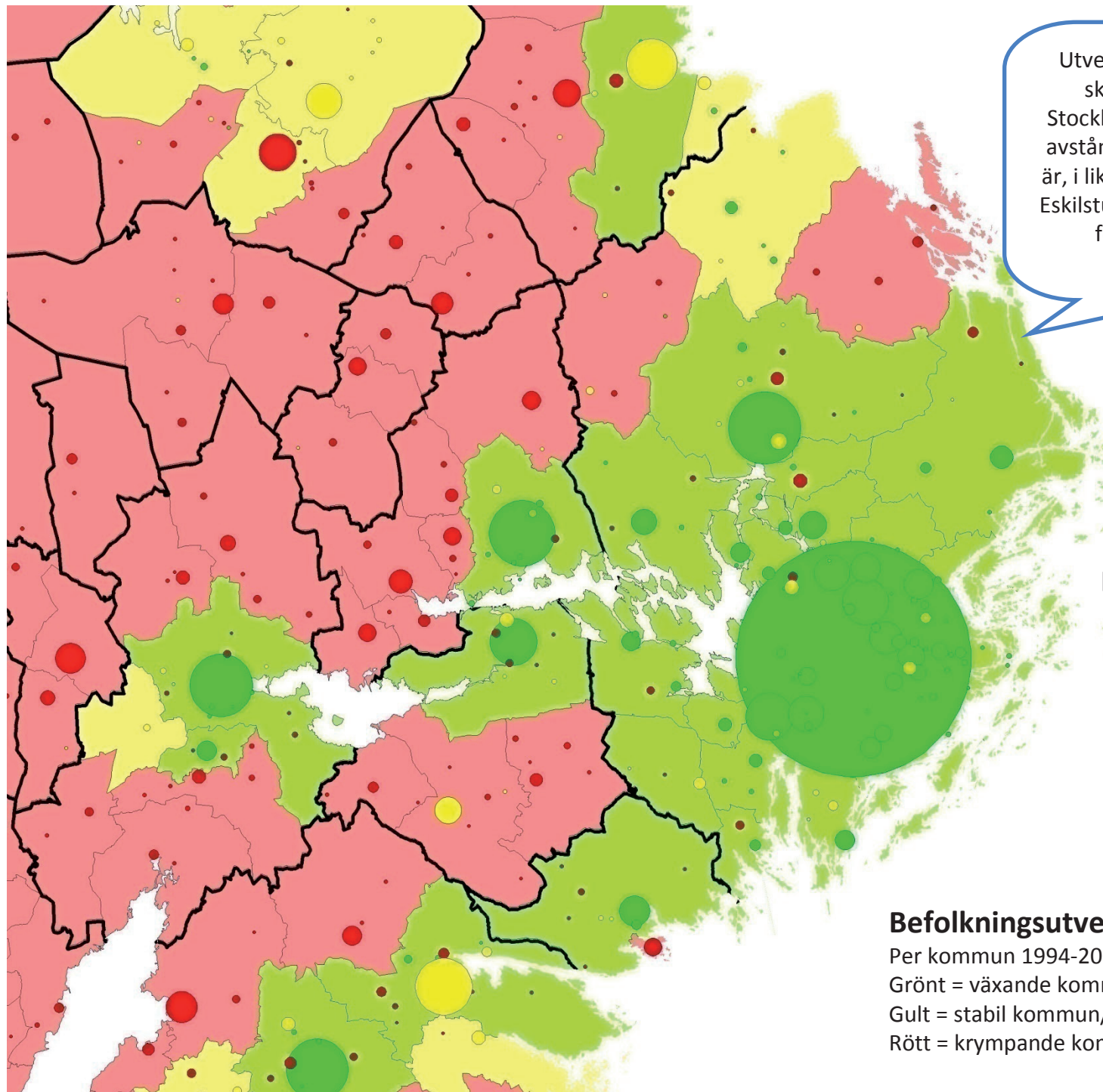
Befolkningsutveckling

Per kommun 1994-2008 samt tätort 1995-2005

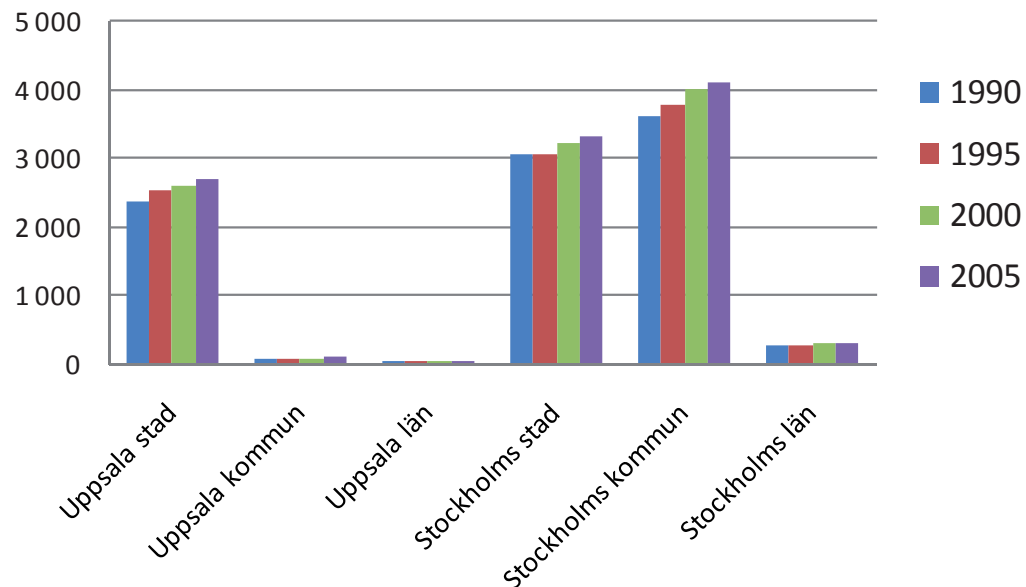
Grönt = växande kommun/tätort

Gult = stabil kommun/tätort

Rött = krympande kommun/tätort



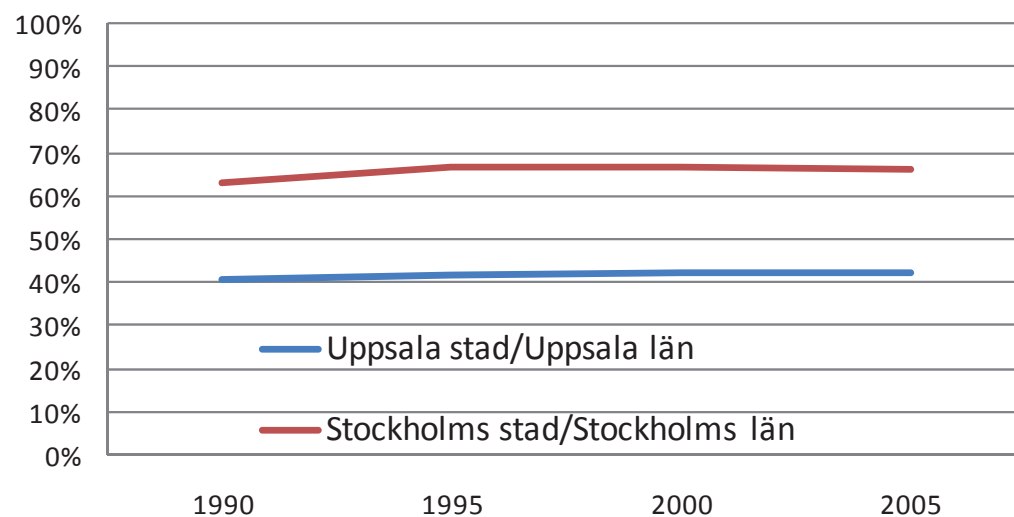
Befolkningstäthet invånare per kvadratkilometer



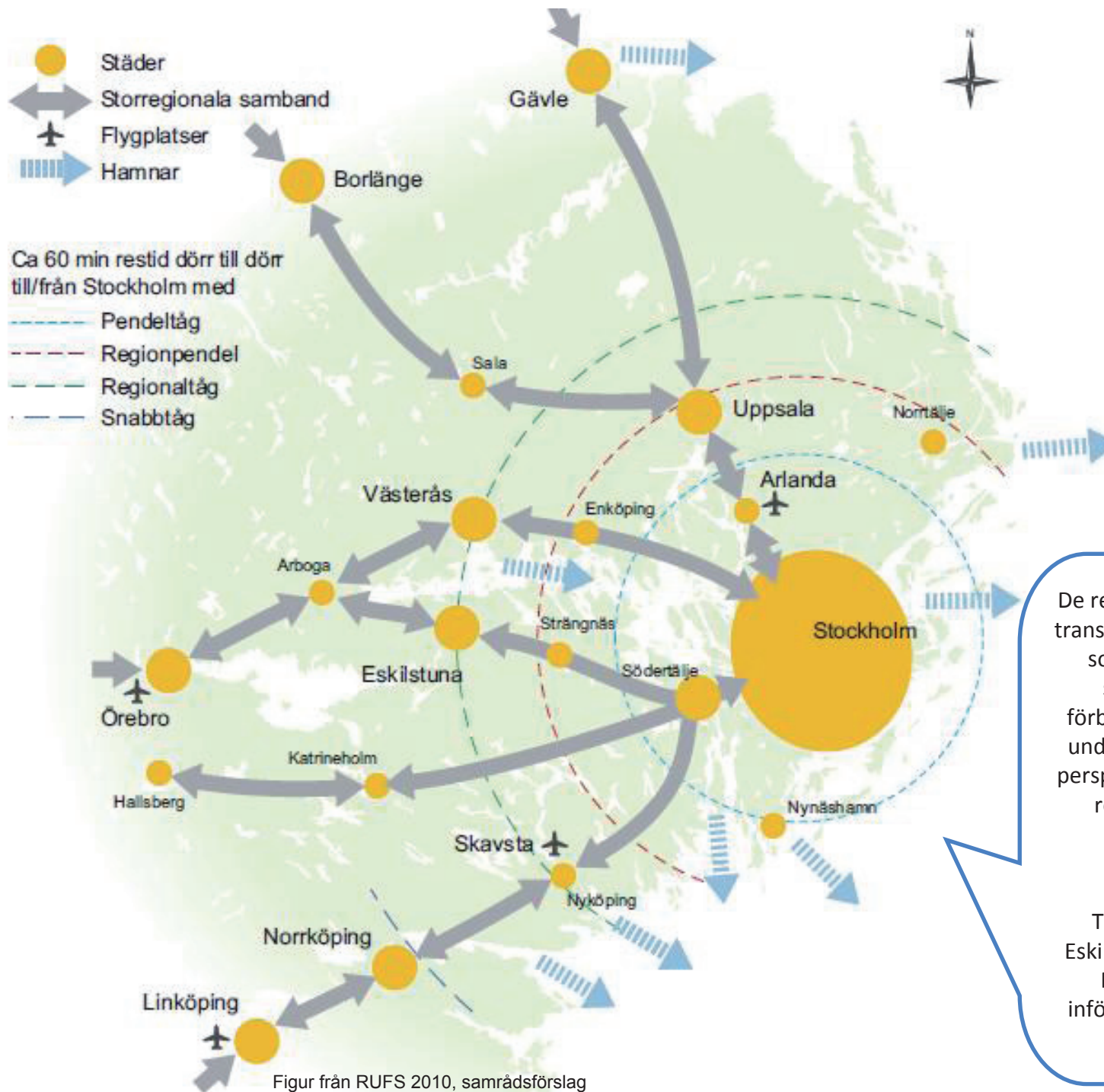
Uppsala är en förhållandevis tät stad inom tätortsavgränsningen, men Uppsala kommun och Uppsala län är betydligt mer glesbefolkade, inte minst i förhållande till den södra delen av FA-regionen. Förekomsten av och möjligheten till skal- och breddfördelar är därmed starkt knuten till staden och dess utveckling.

(Att Stockholms stad ligger under Stockholms kommun beror på att tätortsavgränsningen även inkluderar delar av randkommuner med lägre befolkningstäthet)

Regionkärnornas befolkningsandel



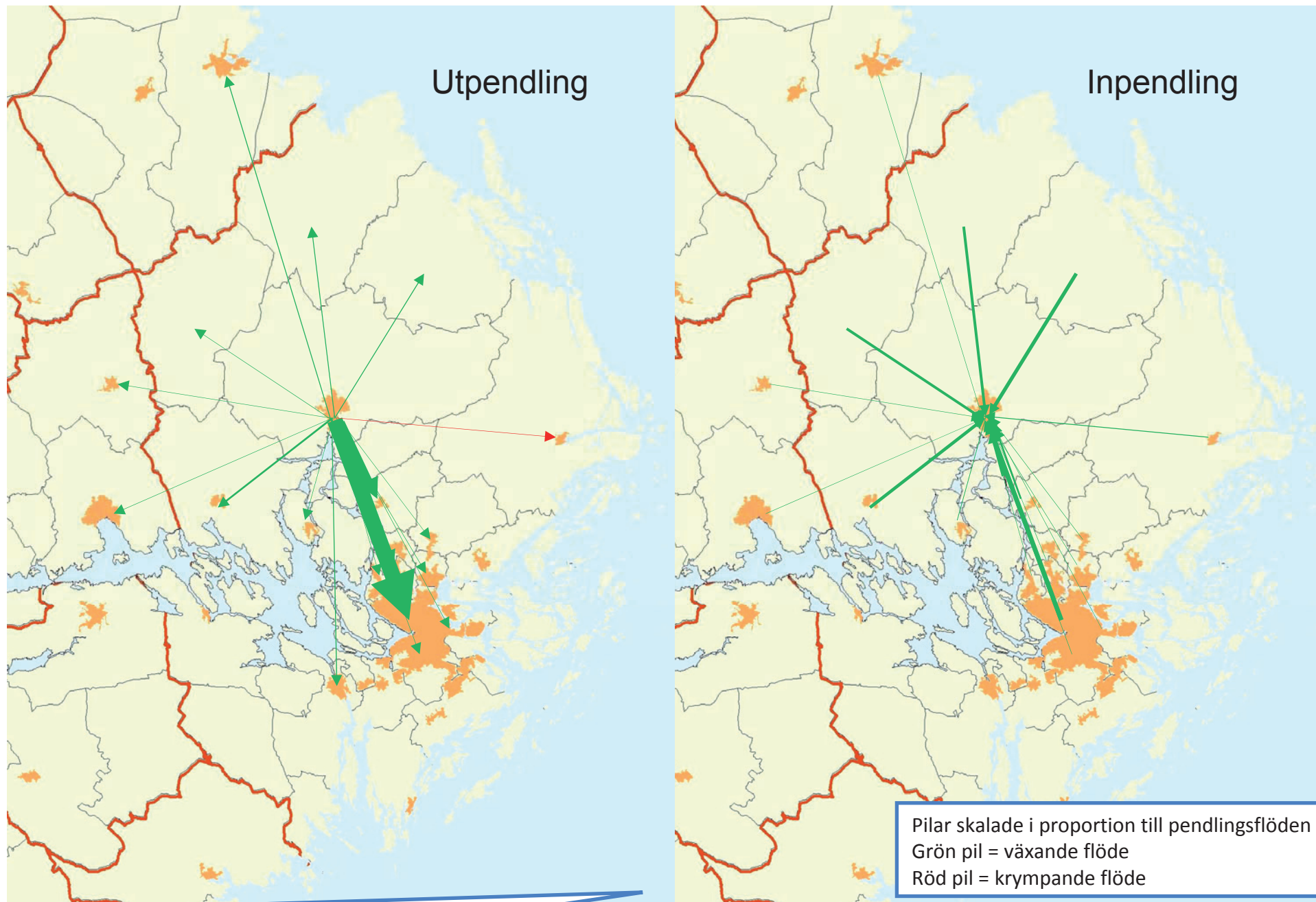
Uppsala stad har en avsevärt lägre andel av länets befolkning än vad Stockholms stad har – drygt 40 resp. näst intill 70 procent. Nivåerna ligger dock stabilt i båda regionkärnor. Den påtagliga skillnaden i urbanitet påverkar utvecklingsförutsättningarna i resp. regiondel, där den södra delen hitintills visat sig vara betydligt mer slagkraftig och Stockholm en betydligt starkare arbetsmarknadsnod, även ställt i relation till folkmängden.



De regionala sambanden styrs av transportstråken, med Stockholm som navet i en koncentrisk struktur. De tvärgående förbindelserna är generellt sett underutvecklade i ett regionalt perspektiv, vilket ökar trängseln i regionens inre delar samt hämmar framväxten av alternativa strukturer.

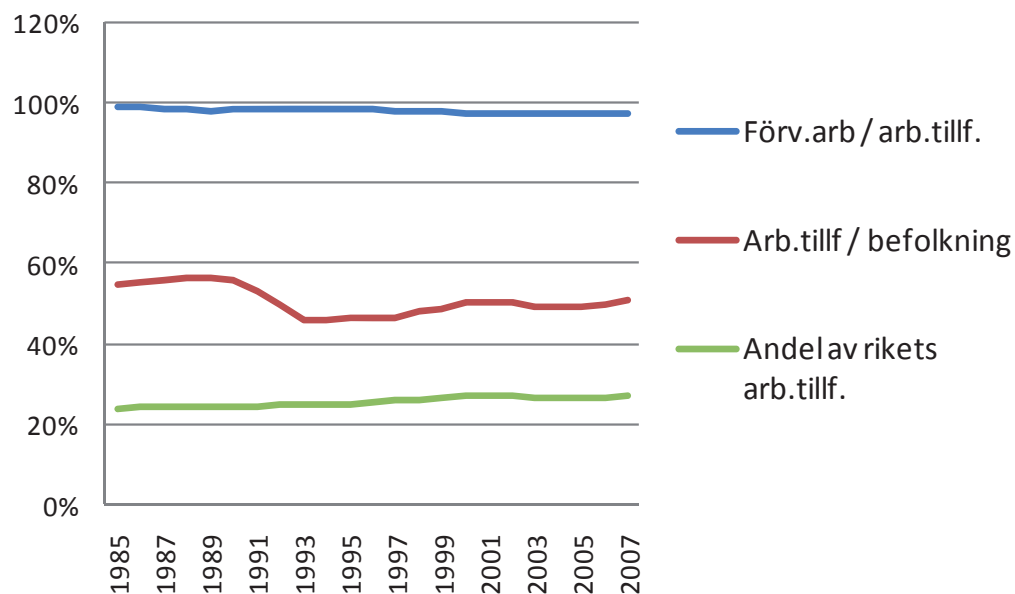
Till 2030 kan Västerås och Eskilstuna samt eventuellt även Nyköping förväntas vara införlivade i pendlingsregionen Stockholm-Uppsala.

Figur från RUF 2010, samrådsförslag



Uppsalas dubbla roller:
Pendlingsort/boendialternativ till Stockholm, men också regioncentrum i den norra delen av pendlingsregionen.

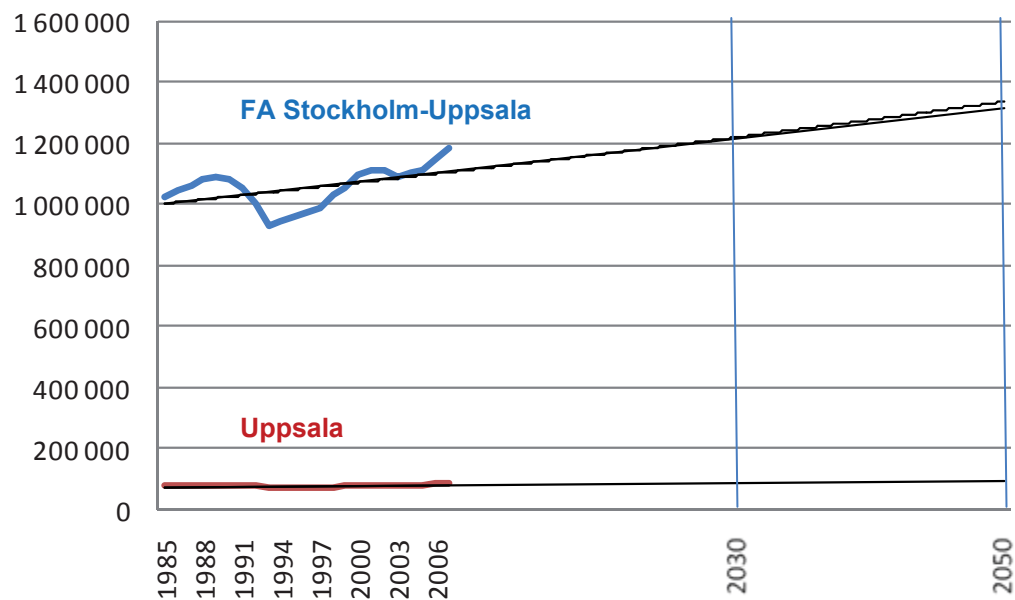
Regional arbetsmarknad



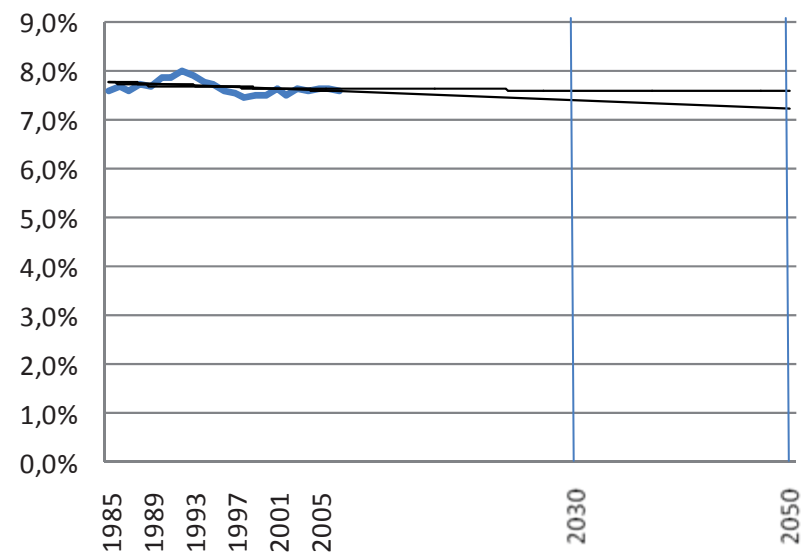
Sysselsättningen beräknas enligt Långtidsutredningens basscenario 2000–2020, öka med 0,25 procent per år, vilket kan jämföras med en något långsammare ökning av befolkningen 20–64 år, vilket ger en svagt ökande andel förvärvsarbetande under perioden. Jobbtillväxten förväntas bli starkt polariserad till de tre storstadsregionerna, som därmed kraftigt ökar sina andelar av den totala sysselsättningen i landet.

Uppsalas arbetsmarknad har inte växt i takt med FA-regionens, vilket medfört en krympande andel av regionens arbetsmarknad. På längre sikt är det dock fullt möjligt för Uppsala att stärka sina positioner i detta avseende.

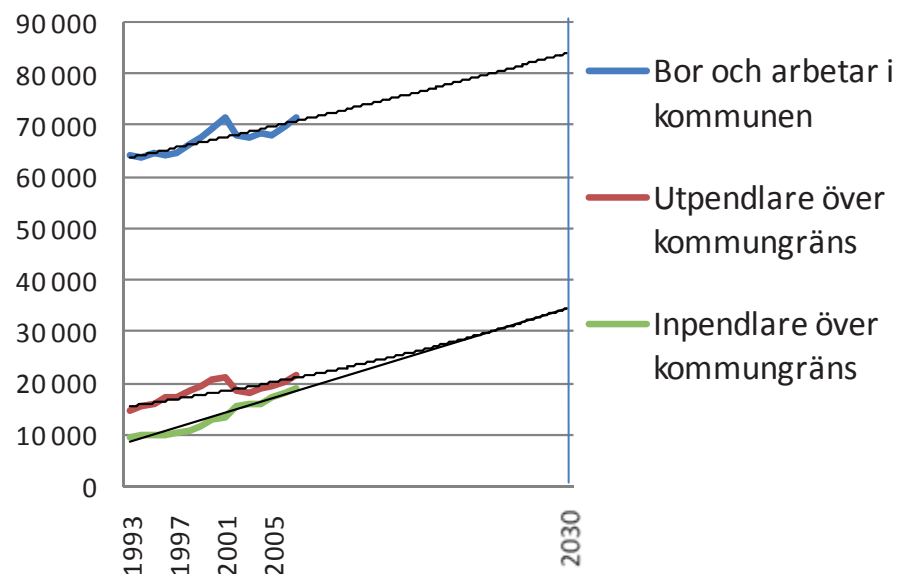
Sysselsättningsutveckling



Uppsalas andel av regionens arbetsmarknad

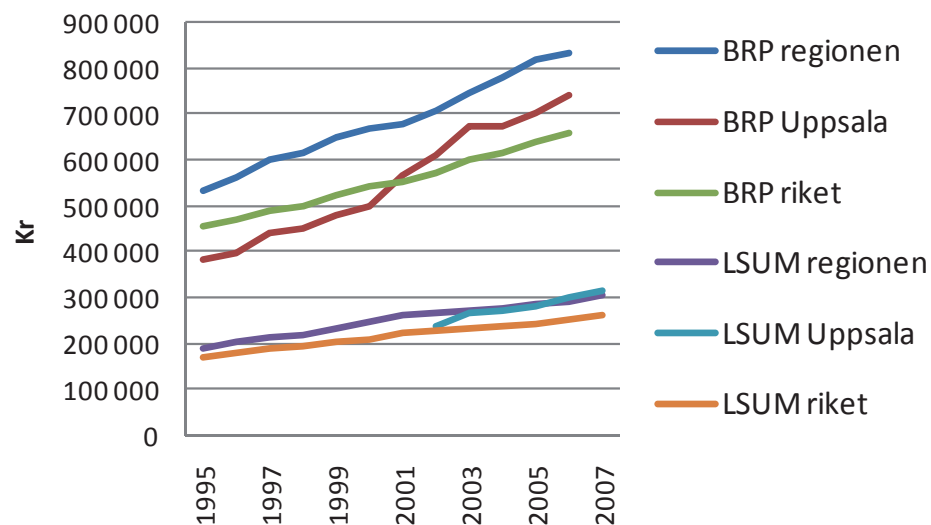


Pendlingsvolym



Uppsala har relativt god balans i pendlingsflödena sedan avknoppningen av Knivsta. Såväl in- som utpendlingen kan förväntas fortsätta öka kraftigt, och uppgå till flöden mellan 30 000 och 40 000 i vardera riktningen år 2030. Pendlingens andel av sysselsättningen i kommunen, gällande såväl dag- som nattbefolkning, kommer därmed att stiga från dagens ca 30 procent till närmare 40 procent. En utveckling som dock förutsätter fysiska förutsättningar för ökad inomregional interaktion, dvs. successivt förbättrade kommunikationer samt utbyggnad av bostäder och verksamheter i pendlingsgynnade lägen.

Arbetsproduktivet inkomst per sysselsatt



Uppsala ligger under FA-regionen i BRP per sysselsatt, dvs. arbetsproduktivet, men har gått förbi riksgenomsnittet på senare år. Att kommunen ligger under pendlingsregionens värde härrör till det stora inslaget av offentlig verksamhet i Uppsalas näringsstruktur. Verksamheter som inte genererar rörelsevinst som privat verksamhet, utan där förädlingsvärdet mer eller mindre är synonymt med löner och lönebikostnader.

Lönemässigt (LSUM) klarar sig staden däremot bättre, paradoxalt nog av liknande skäl. En hög andel akademiker sysselsatta i inte minst specialiserad offentlig verksamhet ger hög medelinkomst per sysselsatt – i nivå med FA-regionen och klart över riket.

Slutsatser/nyckeltal utifrån det regionala perspektivet

- Uppsala har som del i FA regionen Stockholm-Uppsala synnerligen goda möjligheter att växa. Frågan är snarast *i vilken utsträckning* samt *på vilket sätt* staden *vill* växa.
- Historiskt har Uppsala bibehållit eller ökat sin befolkningsandel i regionen, men sysselsättningsmässigt utvecklats något långsammare än regionen.
- Det mesta talar för att befolkningsutvecklingen i grova drag kommer att följa den långsiktiga trenden.
- Arbetsmarknadsmässigt står Uppsala inför valet att stärka rollen som centrum i den norra delen av pendlingsregionen, utvecklas som pendlingsort till Stockholm eller en kombination av båda.
- Oavsett om Uppsala stärks som arbetsmarknadsnod eller som pendlingsort till Stockholm får det konsekvenser för stadens fysiska utformning. Båda kan förväntas medföra ökad pendling och därmed behov av en fysisk planering inriktad på strukturer som möjliggör detta. Något som i praktiken innebär en förstärkning och förtätning av staden för att möjliggöra för fler arbetsställen och arbetstagare att samspela inom rimliga pendlingstider samt till överkomlig ekonomisk och ekologisk belastning.
- För att utveckla de skal- och breddfördelar som på vetenskaplig grund visat sig ha avgörande inverkan på den regionalekonomiska utvecklingen krävs att Uppsala fortsätter utvecklas som stad. Detta inte minst om ambitionen är att utveckla ett dynamiskt näringsliv utanför den skattefinansierade sektorn som komplement till dagens stora beroende av offentlig verksamhet och Stockholm som försörjningsbas.
- Av en förväntad ökning av FA-regionens folkmängd med omkring en halv miljon invånare fram till 2030, skulle en andel om 8-9 procent innebära att Uppsala får 40 000-45 000 nya invånare. Till 2050 kan ytterligare 300 000-400 000 invånare förväntas bo i regionen, varav 25 000-35 000 i Uppsala, *givet att staden tar vara på sin utvecklingspotential*.
- Antalet arbetstillfällen kan förväntas utvecklas något långsammare än befolkningen i FA-regionen, men kommer ändå att öka med uppskattningsvis 100 000-300 000 sysselsatta fram till 2030, varav Uppsala med nuvarande andel skulle stå för ca 10 000-20 000 tusen arbetstillfällen. Potentialen kan dock anses överstiga dessa värden med upp till 10 000 ytterligare arbetstillfällen. Detta gäller med utgångspunkt i de nivåer som gällt under 2007. Den pågående krisen kan dock förväntas minska sysselsättningen till nivåer klart under 2007, varför utbyggnadsbehovet dämpas under några år framöver, för att sedan åter ta fart.

Befolkning och bostadsmarknad

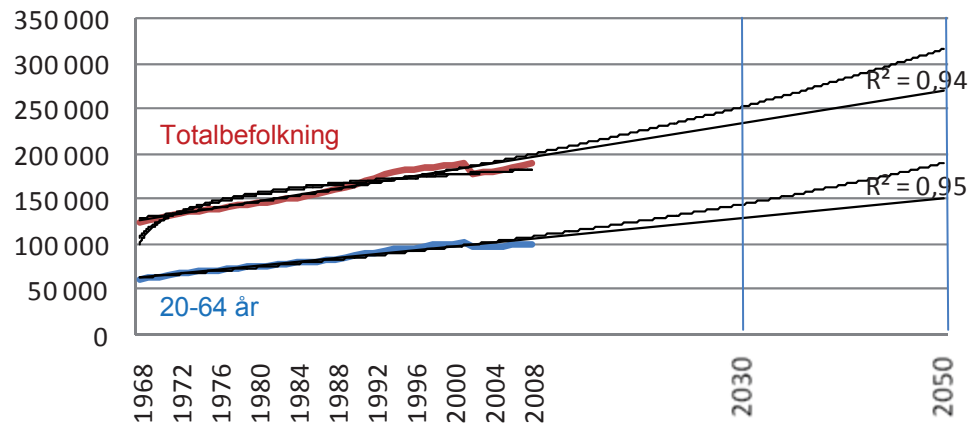
Utgångspunkter

Befolkningsantalet påverkar dels den efterfrågan som stimulerar framväxt och utveckling av lokala näringar (handel, service, byggsektorn m m), dels är humankapitalet – invånarnas samlade kunskaper - den fundamentala produktionsfaktorn i det moderna tjänstesamhället. För att kunna möta en sannolikt hårdare framtida konkurrens om befolkningsresursen, men också för att möta den befintliga inflyttningspotentialen, är ett ökat utbud av bostäder och attraktiva boendemiljöer en viktig fråga för översiktsplaneringen att hantera.

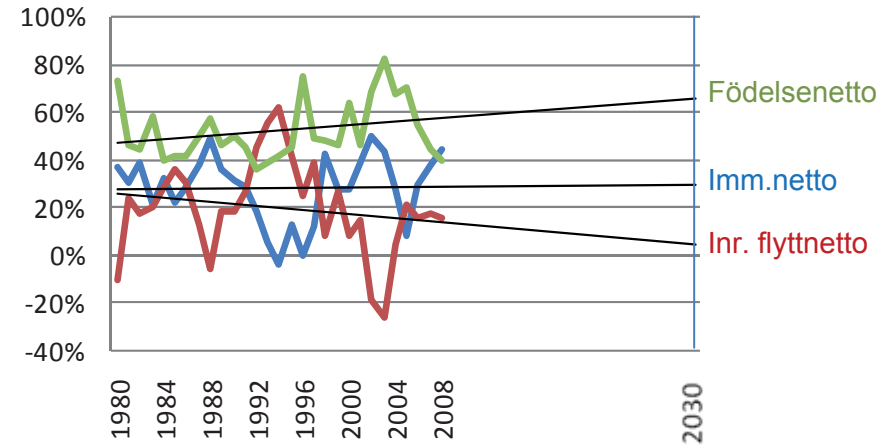
Indikatorer/faktorer av stor relevans inom området "Befolkning och bostadsmarknad" är:

- Kommunens invånarantal
- Andel befolkning i produktiv ålder
- Tillgång på bostäder
- Balansen mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden
- Boendemiljöns attraktivitet

Befolkningsutveckling



Andel av befolkningsökning



Genomsnittlig årlig befolkningsförändring

Jämförelsetal

	1980-2002	2002-2008	Andel av rikets bef. 2008
0-14 år	253	-128	2,0%
15-24 år	313	770	2,5%
25-64 år	1 305	665	2,1%
65+ år	223	525	1,6%
Totalt	2 094	1 833	2,1%

Andel av befolkningsökning

Jämförelsetal

	1980-2002	2002-2008	Riket 1980-2008
0-14 år	12%	-7%	-8%
15-24 år	15%	42%	9%
25-64 år	62%	36%	68%
65+ år	11%	29%	30%

Andel av totalbefolkning i kommunen

Jämförelsetal

	1980-2002	2002-2008	Riket 2008
0-14 år	19%	17%	17%
15-24 år	15%	15%	13%
25-64 år	53%	54%	52%
65+ år	13%	13%	18%

Uppsala har en stabil tillväxttrend, som kan förväntas fortsätta kommande år. Risk för avmattad studentrekrytering pga. krympande kohorter i avnämarmarkommunerna samt fler avlidna i en åldrande befolkning talar emellertid för en utveckling i underkant av det långsiktiga trendintervallet, inte minst vad gäller befolkning i produktiv ålder. Därtill utgör den internationella migrationen en stor osäkerhetsfaktor. Invandrapolitiken har stor betydelse för Uppsalas befolkningstillväxt då immigrationsnettot står för ca 30 procent av befolkningstillväxten. Staden växer dock främst och i stigande grad av födelsenettot, medan flyttnettot gentemot övriga landet har en sjunkande tendens.

Riktvärden gällande befolkning:

2030: 230 000 – 240 000

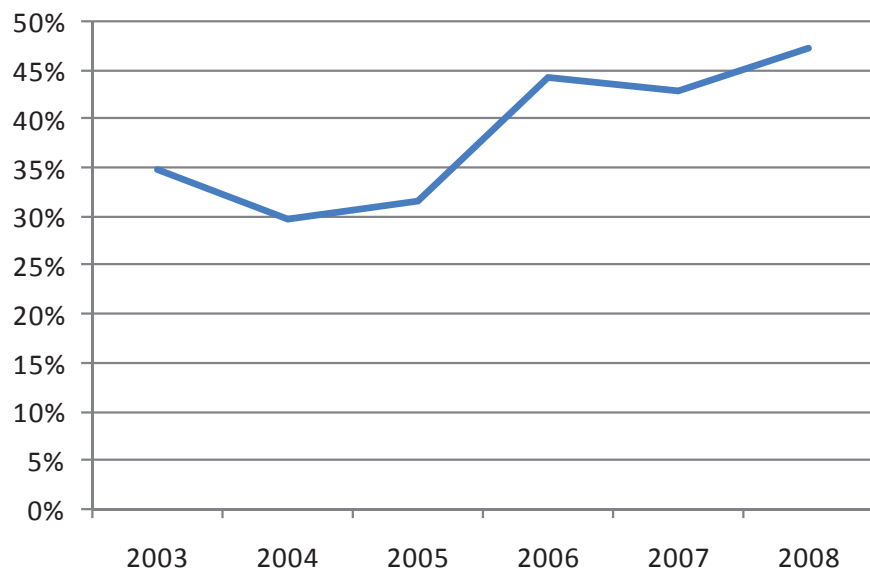
2050: 270 000 – 280 000

Riktvärden gällande befolkning i produktiv ålder:

2030: 120 000 – 130 000

2050: 140 000 – 150 000

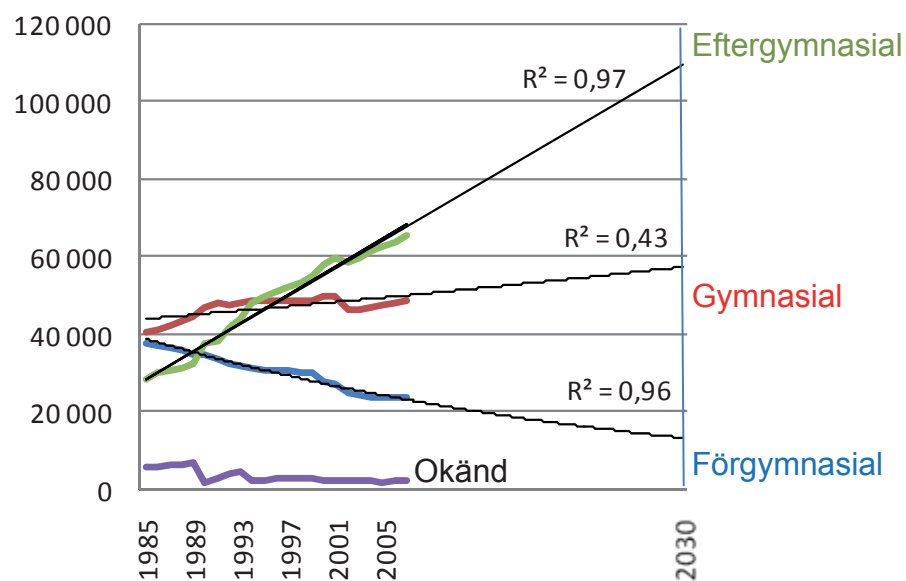
Utrikes födda - andel av bef.ökning



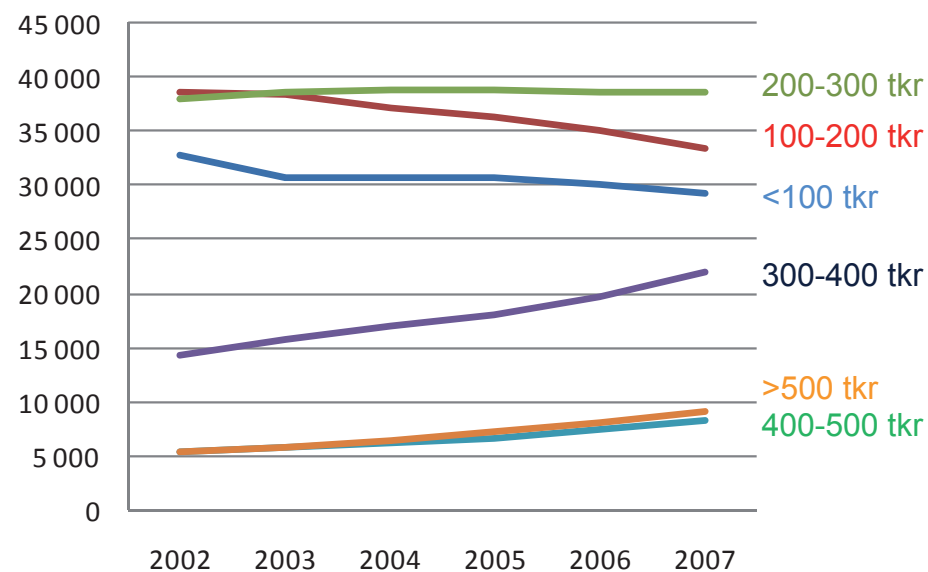
Utlandsfödda har stått för nära hälften av befolkningsökningen de senaste åren. Låg- och medelinkomsttagare fortsätter dominera antalsmässigt i befolkningen, men grupperna med årsinkomst över 300 tkr står för ökningen. Något som stämmer väl överens med att akademiker är den grupp som ökar mest.

Den "välbärgade medelklassen" står med andra ord för en stor del av Uppsalas befolkningsökning, tillsammans med invandrare som inte har samma styrkeposition på bostadsmarknaden.

Bef. 20-74 år efter utbildningsnivå



Befolkning 20+ efter inkomstnivå



Flerbostadshus

A-läge:



Innerstaden

B-läge:



Gamla Uppsala, Gottsunda, Stenhagen, Sunnersta och Uppsala tätort

C-läge:



Sävja-Nåntuna

D-läge:

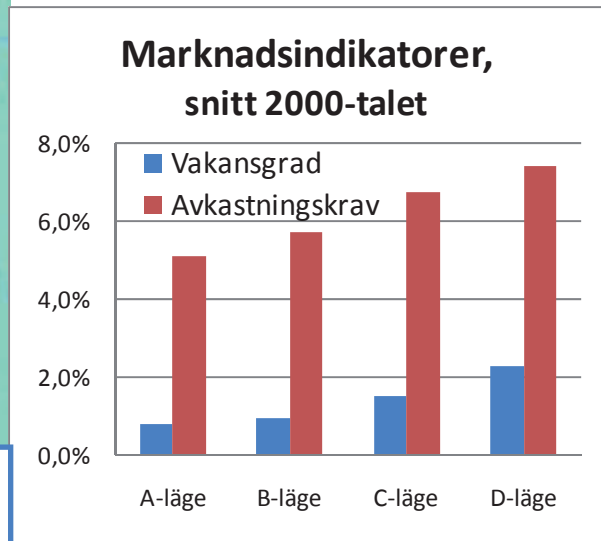


Övriga Uppsala kommun

Uppsala fastighetsmarknad är generellt sett en stabil marknad, precis som fastighetsmarknaden i de flesta städer vid sidan av Stockholm, Göteborg och Malmö. Detta gäller särskilt vakanser och hyror, då det förekommer en begränsad nyproduktion.

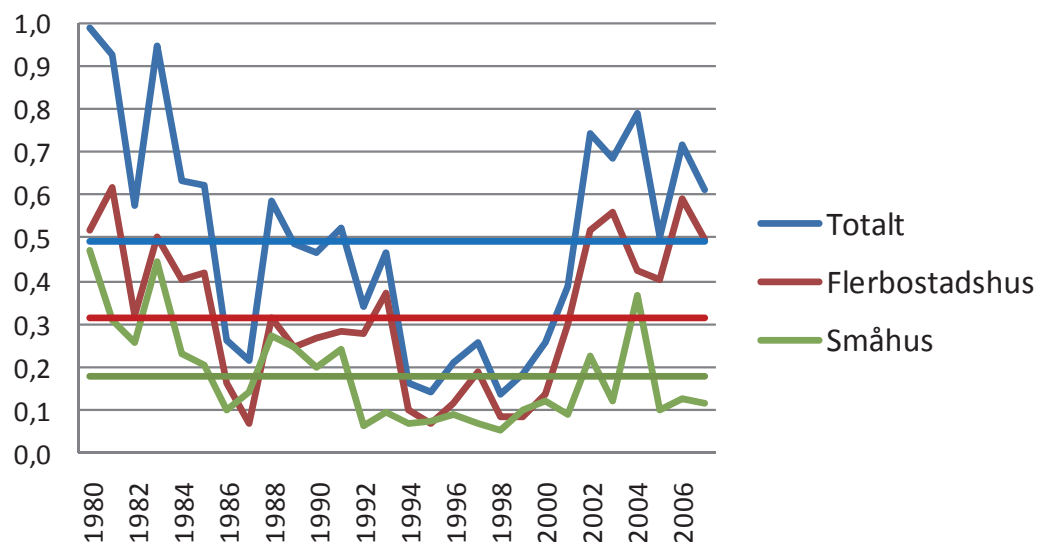
Efterfrågan är i hög grad koncentrerad till A- och B-lägen vad gäller boende i flerbostadshus, medan marknaden för småhus är mindre bunden av gång-/cykelavstånd till stadskärnan, även om detta upplevs som attraktivt.

Ju lägre vakansgrad och avkastningskrav, desto "hetare" område i utbyggnadsavseende



Bostadsproduktion

Nyproducerade bostäder i relation till befolkningsökning



Över tid byggs ca 0,5 bostäder per ny invånare. Byggnation sker både med eftersläpning (efter lågkonjunktur) och på spekulation (vid högkonjunktur). Utbud och efterfrågan har dock tenderat att jämnas ut sig över tid. Fördelningen 60 procent i flerbostadshus och 40 procent i småhus har gällt tidigare decennier, men småhusandelen har fallit tillbaka på senare år. En tredjedel av bostäderna i småhus förefaller vara en rimlig utgångspunkt för kommande år (se även diskussion nedan).

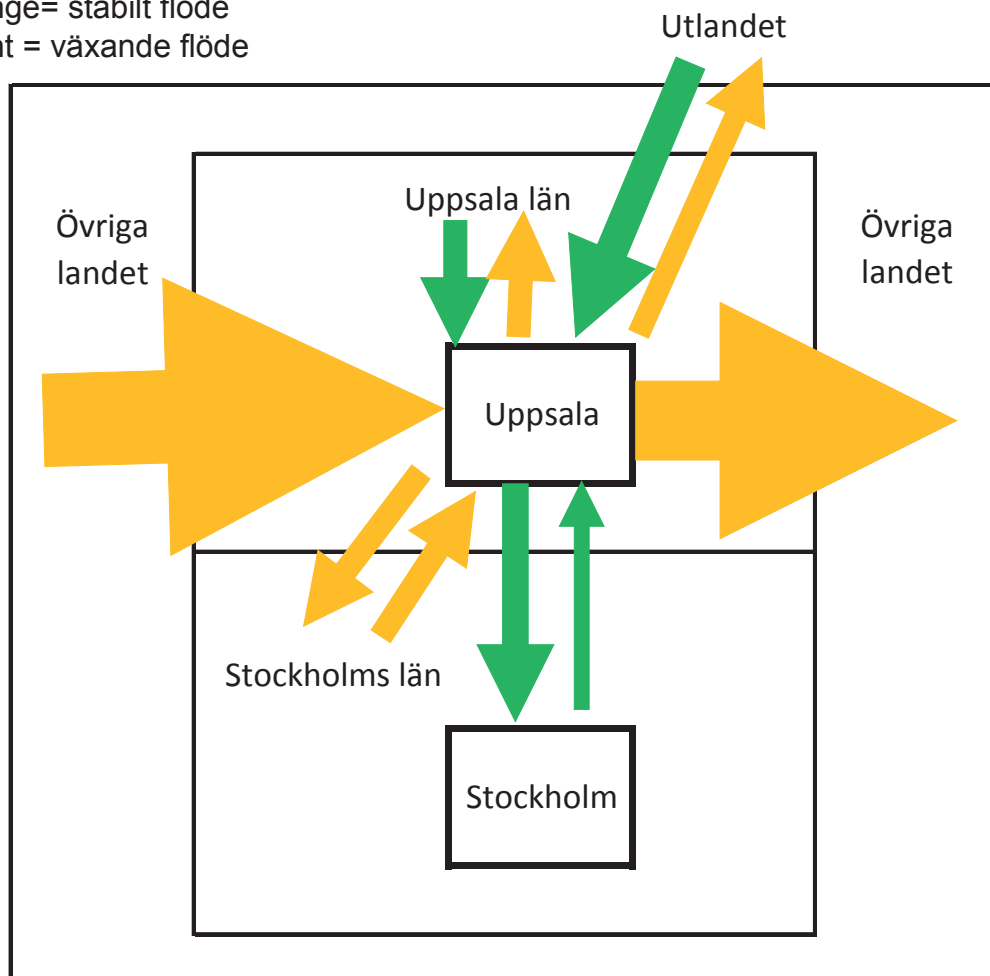
Familjetyper 2007	Antal	Andel (%)	Län	Riket
	Kommun	Kommun		
Gifta/sambo med barn (0-17 år)	16 824	16	18	17
Gifta/sambo utan barn (0-17 år)	17 269	17	20	20
Ensamstående med barn (0-17 år)	4 927	5	5	6
Ensamboende (inkl. övriga)	64 073	62	58	57
Totalt	103 093	100	100	100
Fastighetstyp 2007	Antal	Andel (%)	Län	Riket
	Kommun	Kommun		
Småhus inkl lantbruk	23 747	92	93	93
Flerbostadshus	1 419	5	4	5
Övriga	637	2	2	1
Totalt	25 803	100	100	100
Ägarkategori 2007	Antal	Andel (%)	Län	Riket
	Kommun	Kommun		
Äganderätt, småhus	23 689	91	93	93
Bostadsrätt, ekon. förening	847	3	1	1
Hyresrätt	1 267	4	4	5
Totalt	25 803	100	100	100

Singelhushållen dominerar i Uppsala och trenden är generellt sett i storstadsregionerna att dessa ökar. Något som stärker argumentet för en minskad andel småhus i nyproduktionen jämfört med tidigare decennier. Därtill kommer behovet av äldreboende, med varierande grad av anpassning och service, att stiga kraftigt till 2030, pga. en allt större målgruppsbefolkning för sådant boende.

Vad gäller fastighetsbeståndets fördelning på bostadstyper och upplåtelseformer avviker Uppsala inte nämnvärt från länet eller riket. Fördelningen mellan äganderätt och hyresrätt styrs till stor del av politiska beslut, men det finns en klar efterfrågan på båda typer. Regleringen av hyresmarknaden, låga räntor och stigande inkomster har dock de senaste 10-15 åren inneburit en klart högre avkastning för fastighetsexploatorerna vid byggnation av äganderätt.

Flyttströmmar, årsgenomsnitt under 2000-talet samt trend

Orange= stabilt flöde
Grönt = växande flöde

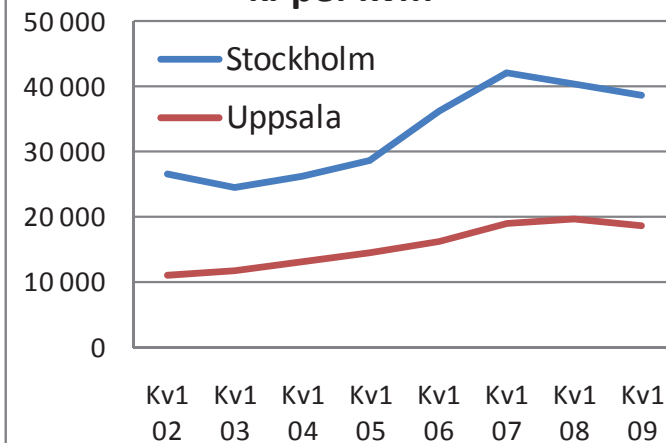


	In	Ut	Netto
Stockholm	835	1 470	-635
Stockholms län	1 300	1 279	21
Uppsala län	1 200	1 182	18
Övriga landet	5 207	4 460	747
Utlandet	1 771	1 184	587

Utbildningsutbudet och studielivet är i hög grad det som definierar Uppsalas attraktivitet i förhållande till andra delar av landet, och många flyttar vidare efter avslutade studier.

Uppsala är förvisso också ett attraktivt boendialternativ i pendlingsregionen, men har fortsättningsvis ett betydande underskott i flyttströmmarna mot huvudstaden. Något som både har att göra med skillnader i karriärutbud och att "den riktiga" storstadsmiljön i söder utövar stark lockelse på många i ung ålder. En utveckling av staden vid sidan av studentlivet – såväl vad gäller nöjen som karriärvägar – torde ha en positiv inverkan på möjligheterna att balansera upp flyttströmmarna mot Stockholm. Prismässigt ligger Uppsalas bostadsmarknad betydligt lägre, vilket är en fördel, men det gäller då att ökade pendlingskostnader inte åter upp hela mellanskillnaden.

Bostadsrättspriser kr per kvm



Slutsatser/nyckeltal kring befolkning o bostadsmarknad

- Uppsalas position som attraktiv lärodomsstad samt kärna i länet och den expansiva pendlingsregionen talar för fortsatt befolkningstillväxt ungefär i enlighet med den långsiktiga trenden. Minskat befolkningsunderlag i rekryteringsåldrarna i avnämmarkommunerna utanför pendlingsregionen samt fler avlidna i en åldrande befolkning kan dock långsiktigt ge en utveckling i underkant av trend. Därtill är invandringsöverskottet en osäkerhetsfaktor såväl vad gäller befolkningsutvecklingen totalt samt fördelningen på olika åldrar.
- För att stärka stadens befolkningstillväxt utöver den långsiktiga trenden krävs en utvecklad stadsmiljö med fler bostäder i pendlingsläge (max 10-15 min från stadskärnan) samt rikligare utbud av såväl nöjen som karriärvägar. Inte minst handlar det om att stärka positionen visavi Stockholm – framför allt genom att utveckla det egna utbudet men också genom att knyta sig närmare huvudstaden genom förbättrade kommunikationer, där såväl tid som komfort och kostnad är av betydelse.
- Boende i flerbostadshus efterfrågas i huvudsak i A- och B-läge, med närhet till stadskärnan, resecentrum och å-rummet. Brist på sådana lägen medför behov av förtätning och/eller ändrad markanvändning. De inre delarna av Boländerna och Librobäck kan, liksom Kungsängen, förväntas tilldra sig intresse för byggnation av flerbostadshus, då de naturligt ansluter till befintliga attraktiva stadsdelar. Även områden som Salabacke och Årsta ökar successivt i attraktivitet, liksom andra randområden på ca 1,5-2 km avstånd från centrum. Viss efterfrågan finns även utanför staden - företrädesvis i tätorter med stationsläge. Flerbostadshus i de mindre tätorterna utgör dock en relativt liten nisch och är av begränsat intresse för flertal av de större fastighetsexploatörerna.
- Efterfrågan på småhus finns framför allt i stadsnära lägen, med god miljö samt tillgång till service, men också i miljöer något längre ut från staden. Därtill sporadiskt på olika platser beroende av enskilda individers preferenser och kopplingar. För småhus utanför staden är konkurrensen från kringliggande kommuner mer påtaglig än för flerbostadshus - randkommunerna har en tydligare komplementär roll att fylla i detta avseende.

Riktvärden gällande befolkningspotential:

2030: 230 000 – 240 000 invånare i kommunen, varav 120 000 – 130 000 i yrkesverksam ålder

2050: 270 000 – 280 000 invånare i kommunen, varav 140 000 – 150 000 i yrkesverksam ålder

Behov av nya bostäder givet realisering av potential:

2030: 20 000 – 25 000 fler bostäder än idag

2050: 40 000 – 50 000 fler bostäder än idag

Indikativ fördelning: 1/3 i småhus, 2/3 i flerbostadshus - ca hälften i pendlingsgynnade lägen

Näringsliv och arbetsmarknad

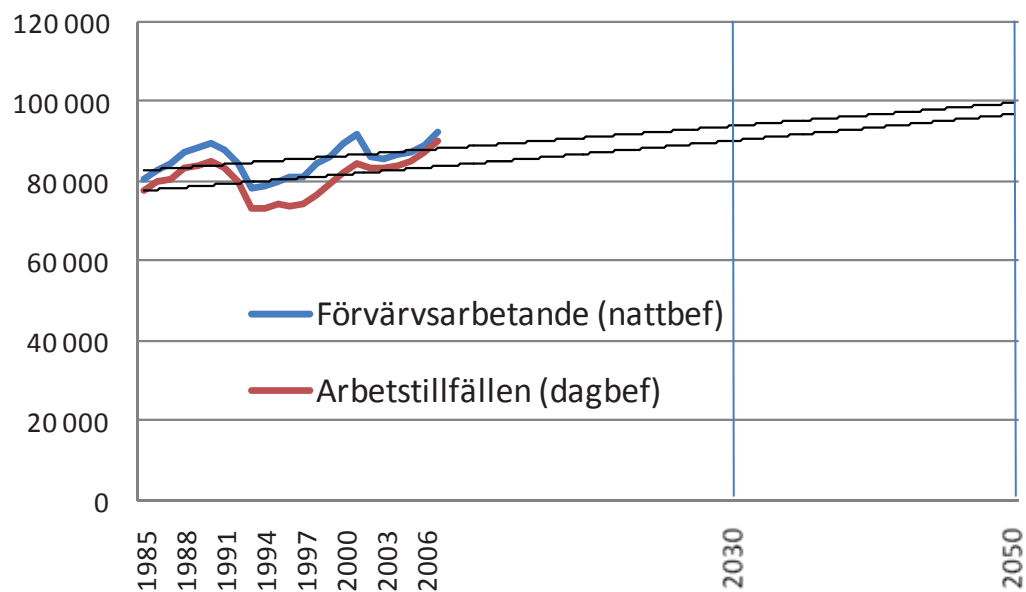
Utgångspunkter

Utbudet av kontorslokaler, industrilokaler och lokaler för handel och service (kommersiella lokaler) behöver följa utvecklingen för att balans skall råda mellan utbud och efterfrågan och stadens tillväxtpotential realiseras. Vad man arbetar med och lever av i en region bestäms till stor del av historien, dvs. vad man tidigare arbetat med och levt av. Ekonomisk utveckling är i hög grad en evolutionär process, där kunskap och kapital ackumuleras under tidens gång och bildar basen för fortsatt välstånd. Samtidigt är näringslivet satt under ständig omvandling. Nya näringar uppstår och gamla trängs undan. De nya näringarna är dock ofta sprungna ur de gamla, men med en anpassning till nya teknologier och marknadsvillkor. Därigenom förändras även markanvändningen och kraven på den fysiska infrastrukturen. Det är angeläget att uppnå en markanvändning och samhällsplanering som undanröjer infrastrukturella flaskhalsar och skapar god tillgänglighet till verksamhetsområden, såväl för person- som varutransporter. Att undvika trängsel och ineffektiv tidsanvändning i den växande staden är såväl en ekonomisk som en social och ekologisk fråga. Betydande värden står på spel när de fysiska strukturerna för morgondagens närings- och arbetsliv etableras. Ny markanvändning och nya etableringar kan emellertid sällan bortse från det historiskt nedärvda kulturlandskapet, utan behovet av att förena det nya med det gamla är oftast mycket påtagligt. Endast undantagsvis är nysatsningarna av sådan dignitet att ett helt nytt lager läggs till den tid-rumsliga väven och bryter det successivt framväxta lokaliseringmönstret.

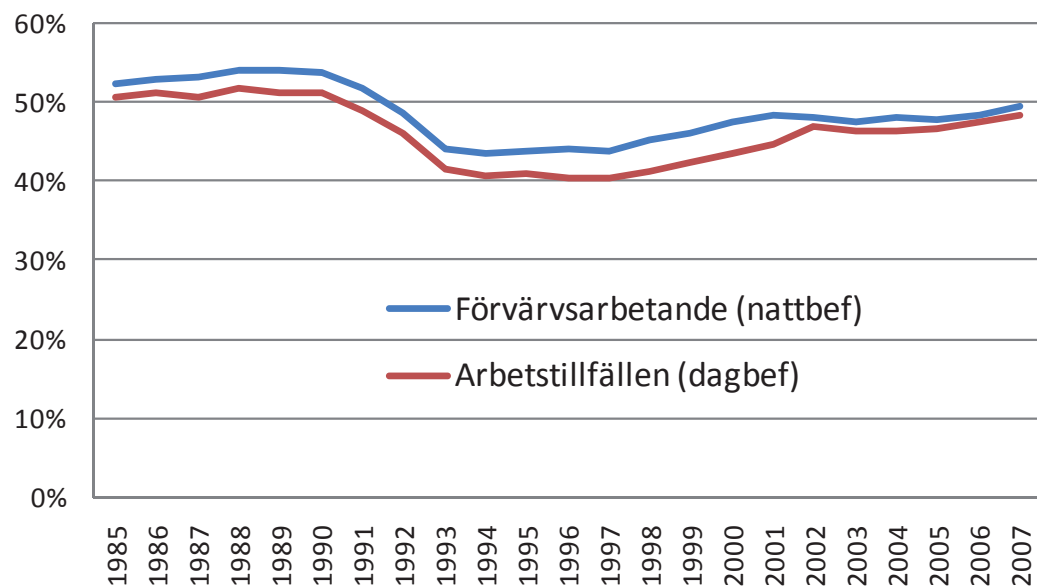
Indikatorer/faktorer av stor relevans inom området "Näringsliv och arbetsmarknad" är:

- Antal arbetstillfällen
- Inkomst per sysselsatt, dvs. produktiviteten inom arbetslivet
- Förnyelsen inom näringslivet
- Tillgången på kontorslokaler
- Balansen mellan utbud och efterfrågan gällande kontorslokaler
- Kontorslokalernas tillgänglighet för personal och besökare
- Tillgången på industrimark/industrilokaler
- Balansen mellan utbud och efterfrågan gällande industrimark/industrilokaler
- Industrilokalernas tillgänglighet för personal och besökare
- Industrilokalernas tillgänglighet för varuflöden
- Tillgången på kommersiella lokaler (för handel och service)
- Balansen mellan utbud och efterfrågan gällande kommersiella lokaler
- De kommersiella lokalernas tillgänglighet för personal och besökare
- De kommersiella lokalernas tillgänglighet för varuflöden

Sysselsättning



Sysselsättning i relation till folkmängd



Stabil tillväxttrend över konjunkturcykel och staden ligger för närvarande klart över trend. Sysselsättningen kan förväntas minska kommande år, men långsiktigt kan den förväntas följa befolkningsutvecklingen, med viss justering för fler äldre och längre studietider vilket kan ge svagt sjunkande arbetsdeltagande. Något som delvis kan kompenseras av senarelagd pensionsålder.

God balans mellan arbetskraftutbud och efterfrågan på den lokala marknaden sedan Knivsta knoppats av, vilket kan förväntas fortsätta råda. Möjligt att stärka Uppsala som arbetsmarknad och regional kärna, men förutsätter sannolikt att pendlingsnettot ökar för att tillgodose kompetensbehov. De flesta residensstäder i landet uppvisar pendlingsöverskott, men inte Uppsala. Närheten till Stockholm är en förklaring till detta, men också att näringslivet i hög grad präglas av offentliga verksamheter, vilket ger svagare dynamik och tillväxt.

Högre tillväxt förutsätter ökad andel av sysselsättningen inom konkurrensutsatta näringar och ökad dynamik på den lokala arbetsmarknaden, där pendlingen spelar en viktig roll för kompetensförsörjningen likväl som möjligheterna till ny sysselsättning vid konjunktursvängningar. Dagens stabilitet på den lokala arbetsmarknaden sker till priset av avsaknad av sådan dynamik och därigenom en andel av regionens tillväxt i underkant av potentialen.

Riktvärden gällande arbetsstillfällena:

2030: 110 000 – 120 000

2050: 125 000 – 135 000

De lokalmarknads-/hushållsinriktade verksamheterna dominerar Uppsalas näringsliv och uppvisar även de högsta tillväxttalen i sysselsättningstermer. Stadens näringsliv drivs i hög grad av befolkningstillväxten samt funktionen som regionalt centrum för specialiserad offentlig verksamhet såsom sjukvård, högre utbildning och myndighetsutövning. Staden är i mångt och mycket en "offentlig bruksort", vilket är en viktig förklaring till att tillväxttakten ligger under FA-regionens, men också att staden ofta klarat sig bättre vid konjunkturedgång.

Stora arbetskraftsunderskott (skillnad mellan sysselsatt dag- och nattbefolkning) finns inom flertalet av de dominerande branscherna, vilka även dominerar inpendlingen till kommunen. Specialiseringskvoten anger branschens andel av sysselsättningen i kommunen jämfört med den genomsnittliga för riket. 169% innebär exempelvis att kommunen har en andel som är 69% högre än rikets, 100% att man har samma andel som riket och 90% att man ligger 10% under riket. En hög specialiseringskvot innebär således stark överrepresentation av branschen och en låg specialiseringskvot indikerar det motsatta.

Dominerande branscher år 2007	Arbetsstillfällena	Tillväxt 2003-2007	Arbetskraftsöver- /underskott	Specialiseringskvot
Hälso- och sjukvård	10 972	1%	-1 179	169%
Utbildningsväsendet	8 789	9%	1 081	95%
Företagstjänster	7 542	20%	740	100%
Forsknings- o utvecklingsinstitutioner	7 263	-2%	-1 149	1314%
Detaljhandel	5 762	11%	42	107%
Byggindustri	5 724	13%	-643	98%
Offentlig förvaltning	5 557	16%	861	121%
Äldreomsorg	4 514	12%	-123	76%
Övrig vård och omsorg	3 172	5%	-191	145%
Parti- och agenturhandel	2 392	17%	593	57%
Hotell och restauranger	2 274	17%	402	88%
Landtransportföretag	2 177	2%	-224	90%
Totalförsvaret	2 170	141%	-1 536	455%
Rekreation, kultur och sport	1 946	17%	147	94%
Kemisk industri	1 914	76%	-263	509%
Datakonsulter o dataservicebyråer	1 791	-4%	733	87%
Intresseorganisationer och religiösa samfund	1 766	2%	151	144%
Fastighetsbolag och fastighetsförvaltare	1 685	3%	-102	111%
Industri för läkemedel, reng.medel o toalettart.	1 454	-42%	-208	355%
Post- och budbilsföretag	1 204	10%	-97	143%

Specialisering 2007	Specialiseringskvot				
	2007	1990	Arb.tillf 2007	Ändring 03-07	Spec.kvot 2007
Forsknings- o utvecklings- (FoU) institutioner	1314%	1437%	7 263	-147	1314%
Kemisk industri	509%	43%	1 914	825	509%
Totalförsvaret	455%	127%	2 170	1 268	455%
Ind f läkemedel, rengöringsmedel o toalettartiklar	355%	1084%	1 454	-1 037	355%
Hälso- och sjukvård	169%	154%	10 972	122	169%
Vård och omsorg	145%	162%	3 172	162	145%
Intresseorganisationer och religiösa samfund	144%	134%	1 766	39	144%
Post- och budbilsföretag	143%	104%	1 204	106	143%
Handel med motorfordon utom motorcyklar	127%	131%	821	75	127%
Offentlig förvaltning	121%	118%	5 557	771	121%

Specialisering 1990	Specialiseringskvot				
	1990	2007	Arb.tillf 2007	Ändring 03-07	Spec.kvot 2007
Forsknings- o utvecklings- (FoU) institutioner	1437%	1314%	7 263	-147	1314%
Ind f läkemedel, rengöringsmedel o toalettartiklar	1084%	355%	2 823	252	1084%
Vård och omsorg	162%	145%	2 207	166	162%
Hälso- och sjukvård	154%	169%	13 122	-2 533	154%
Fastighetsbolag och fastighetsförvaltare	136%	111%	1 697	-61	136%
Intresseorganisationer och religiösa samfund	134%	144%	1 520	11	134%
Handel med motorfordon utom motorcyklar	131%	127%	780	-97	131%
Uthyrningsfirmor	130%	66%	300	-139	130%
Totalförsvaret	127%	455%	1 125	169	127%

Uppsala är framför allt specialiserad (sysselsättningsandel som uppgår till minst 120% av rikets) inom offentlig verksamhet samt Life Science. Specialiseringen står sig rätt väl över tid, dvs. Uppsalas näringsliv följer i hög grad det historiskt nedärvda mönstret. Främst en större kris inom den offentligt finansierade delen av näringslivet kan förväntas bryta detta mönster. Först då frigörs resurser och skapas behov av omfattande strukturomvandling. Något som knappast är att betrakta som ett självändamål. Det mesta talar för att staden fortsätter utvecklas utgående från dagens struktur, men större justeringar kan inträffa och beaktas därför i de scenarier som lyfts fram i slutet av rapporten.

Jobbskapare 2003-2007	Arbetsstillfällena 2007	Nya jobb 03-07 (syss. dagbef)	Nya förv.arb 03-07 (syss. nattbef)	Spec.kvot 2007
Företagstjänster	7 542	1 241	1 554	100%
Kemisk industri	1 914	825	682	509%
Offentlig förvaltning	5 557	771	923	121%
Utbildningsväsendet	8 789	754	802	95%
Byggindustri	5 724	643	671	98%
Detaljhandel	5 762	586	700	107%
Äldreomsorg	4 514	480	564	76%
Parti- och agenturhandel	2 392	348	387	57%
Hotell och restauranger	2 274	329	500	88%
Rekreation, kultur och sport	1 946	283	333	94%
Övrig vård och omsorg	3 172	162	163	145%
Annan serviceverksamhet	670	150	135	85%
Telekommunikationsföretag	451	148	78	89%
Banker och andra kreditinstitut inkl stödtj.	909	142	210	70%
Hälso- och sjukvård	10 972	122	-105	169%
Post- och budbilsföretag	1 204	106	105	143%
Skogsbruk och serviceföretag till skogsbruk	236	106	84	47%

De traditionellt starka branscherna i Uppsala har även dominerat jobbtillväxten under 2000-talet. Beaktat att en betydande del av företagstjänsterna produceras i relation till lokala behov, inte minst hos offentliga beställare och dominerande aktörer inom Life Science klustret, står det klart att det mer än något annat är kommunens roll som studie- och livsmiljö samt etableringsort för specialiserad offentlig verksamhet och Life Science som drivit tillväxten framåt också under 2000-talet. Av näringar orienterade mot kommunexterna marknader är det endast den kemiska industrin, som tillhör Life Science klustret, som lämnat ett större avtryck i sysselsättningsstatistiken, medan bidragen från andra externmarknadsorienterade branscher varit blygsamt.

Sektor	Andel av arbetstillfällena		
Hushållsinriktade tjänster	47%		
Företagstjänster, bank o finans, fastighetsförvaltning	21%		
Bygg, energi, vatten och avlopp	7%		
Offentlig förvaltning, försvar	7%		
Transporter, lager, partihandel, post o tele	6%		
Tillverkning: FoU-intensiv	4%		
Tillverkning: Arbetsintensiv sektor	3%		
Tillverkning: Kapitalintensiv sektor	2%		
Primärnärings	1%		
Tillverkning: Kunskapintensiv sektor	1%		
Hotell o konferens, catering	1%		
Övrigt	3%		
	100%		
Lokalmarknadsorienterad verksamhet	70%		
Externmarknadsorienterad verksamhet	30%		
Skattefinansierad verksamhet	42%		
Marknadsmässig verksamhet	58%		
Arbetstillfällena efter utbildningsnivå	2003	2007	Ändring 03-07
Förgymnasial	29 564	27 699	-1 865
Gymnasial, teknik o naturvetenskap	873	734	-139
Gymnasial, samhällsv. o humanism	7 219	8 167	948
Gymnasial, yrkesförberedande	7 560	10 042	2 482
Eftergymnasial, teknik, naturvetenskap	3 091	3 304	213
Eftergymnasial, vård, pedagogik	17 721	19 947	2 226
Eftergymnasial, övriga	13 571	15 925	2 354

Mer än två tredjedelar av näringslivet kan bedömas vara inriktade på att tillgodose behov på den lokala marknaden och då till stor del genom den skattefinansierade sektorn. Medräknat de indirekta effekterna av den skattefinansierade verksamheten är mer än hälften av arbetstillfällena i kommunen beroende av politiska beslut. Detta utgör den enskilt största riskfaktorn för sysselsättningen i kommunen. Ändrade politiska prioriteringar eller rollfördelning, inte minst inom statlig verksamhet, kan få stora konsekvenser för kommunen.

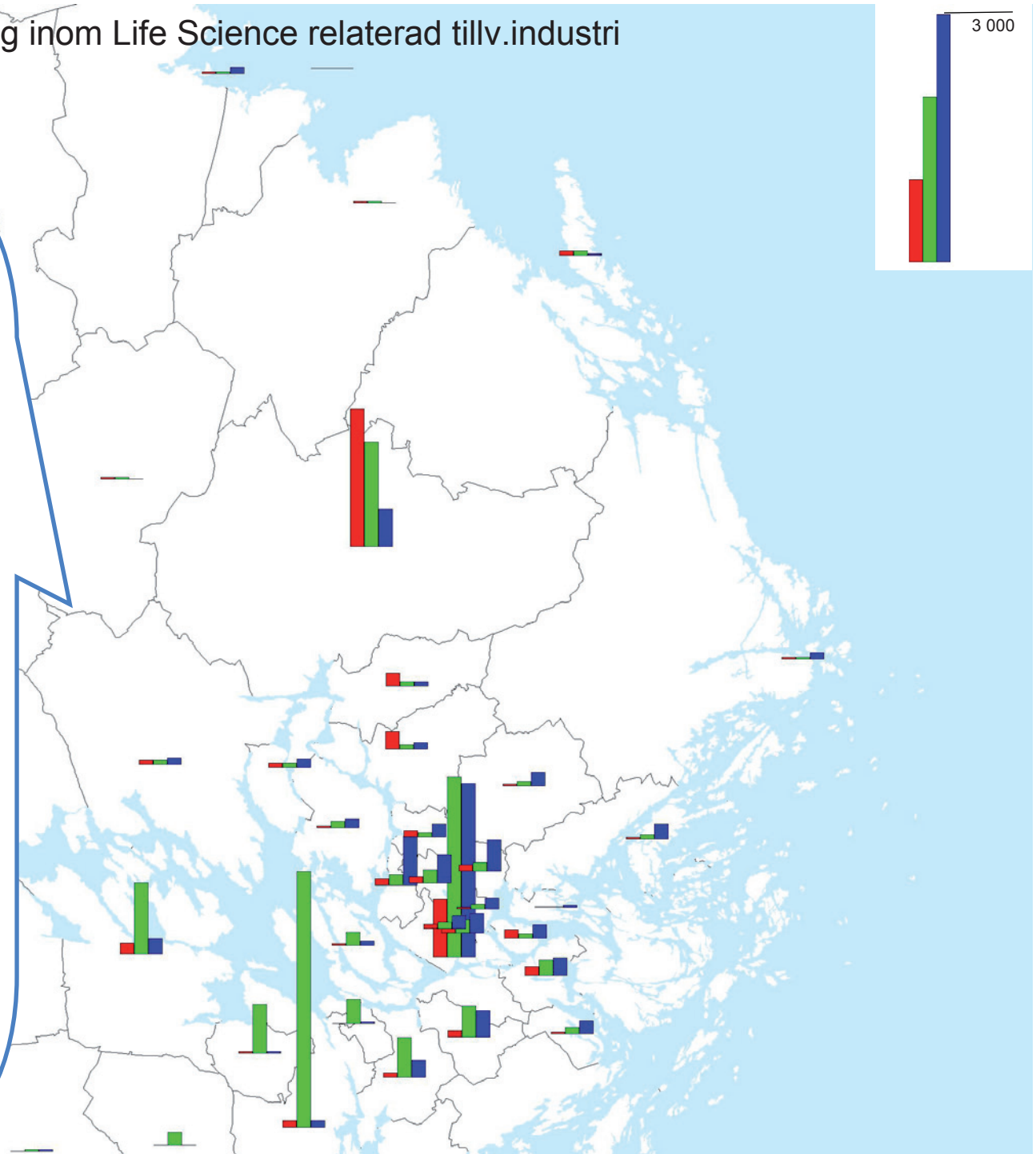
Bristen på dynamik och konkurrensutsättning inom det lokala näringslivet skulle vid ett sådant scenario tvinga fram antingen utflyttning eller kraftigt ökad utpendling. Sett till vilka kompetenser som finns inom det lokala näringslivet och hur dessa utvecklats 2003-2007, finns starka argument för detta. Kompetensen inom teknik och naturvetenskap har utvecklats svagt medan kompetenser som behövs i offentlig verksamhet kännetecknats av motsatsen.

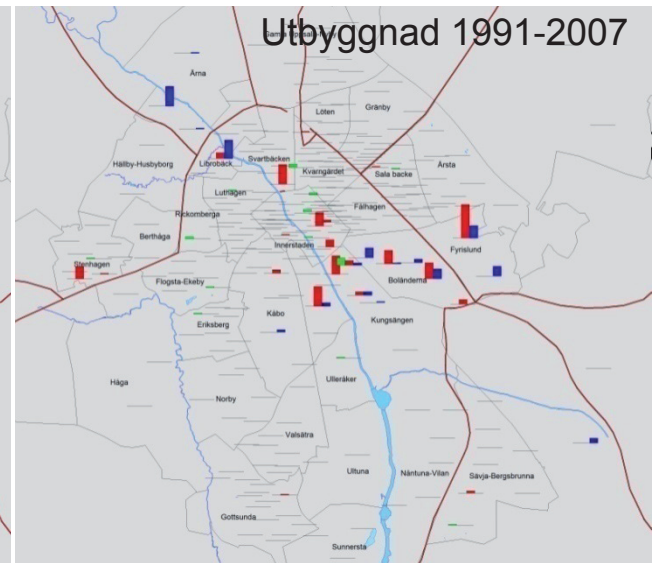
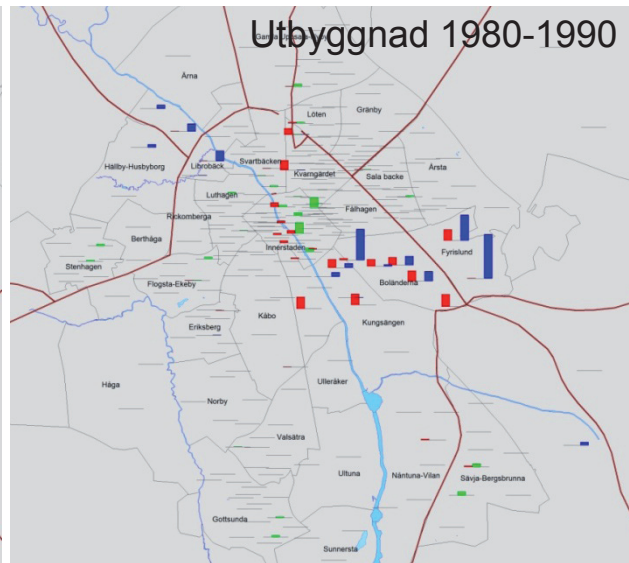
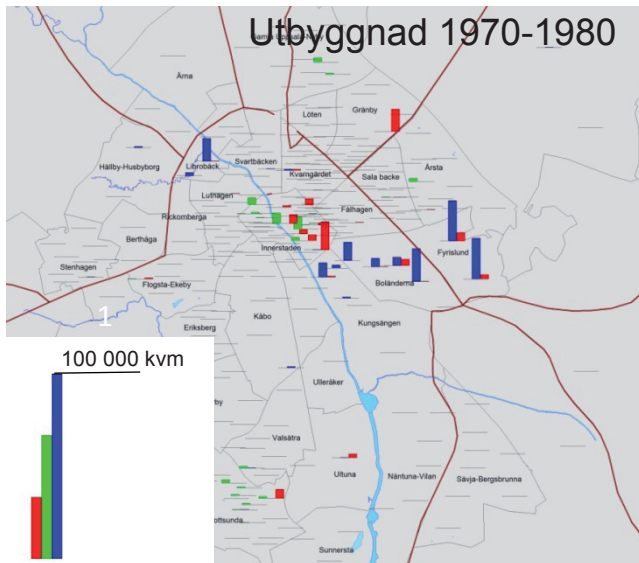
Förvärvsarbetande nattbefolkning inom Life Science relaterad tillv.industri

- Kemisk industri
- Ind för läkemedel, reng.medel, toalettart.
- Ind. för precisionsinstrument, bl a medicinska

Som framgått av tidigare redovisning är Uppsala en offentligt dominerad tjänstestad, med avsaknad av stark tradition och kunnande inom de tillverkande näringarna - Life Science undantaget. Här tillhör Uppsala ett kluster som har sin tyngdpunkt i den södra delen av FA-regionen, där också den största rekryteringsbasen finns.

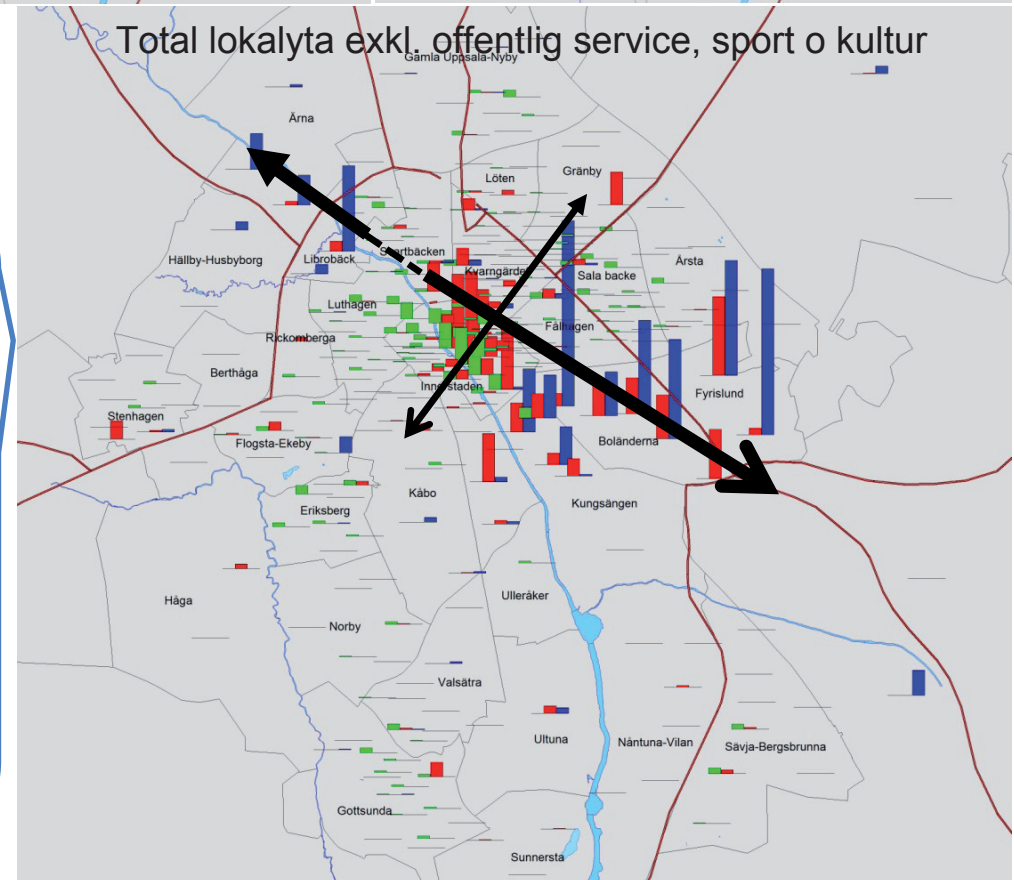
Framväxten av innovativa SMF med ambition att växa är förmodligen den främsta potentialen inom Life Science, medan det av bl. a kompetensförsörjningsskäl förefaller mindre sannolikt att ett nytt stort arbetsställe skulle etablera sig i Uppsala inom Life Science. Samtidigt är det angeläget att ha beredskap för detta, då det trots allt finns en möjlighet och då det påtagligt skulle stärka Uppsala som nod i det regionala klustret. Vad gäller de mindre verksamheterna finns behov/intresse både att finnas nära de vetenskapliga miljöerna och de tongivande aktörerna. Det är med andra ord angeläget att branschen ges tillräckligt med utrymme att expandera i befintliga industriella A-lägen.





- Lokalyta i lokalhus
- Lokalyta i flerbostadshus
- Lokalyta i industrihus

Sett till utbyggnaden under tidigare decennier och det totala befintliga utbudet av lokalyta (exkl. otaxerade fastigheter för offentlig verks.) i Uppsala framträder en koncentration till axeln Librobäck-Boländerna, med en utlöpare från centrum mot Kåbo (Akademiska, universitetet, USP) och på senare år även åt andra hållet (kultur o kongress, Gränby). Mycket talar för en fortsatt koncentration av efterfrågan till dessa korsande axlar, till följd av stark kontaktintensitet och därmed centralitetspreferens i flera av de expanderande näringarna. De senaste åren har präglats av kompletteringar i randområden till innerstaden vad gäller lokaler för kontor, centrumhandel och service. Allt mer byggs i renodlade lokalhus, vilket sannolikt har mer att göra med exploatörernas än användarnas preferenser. För industriella ändamål har tonvikt delvis skiftat från Boländerna till Librobäck på senare år. I de centrumnära delarna av både Boländerna och Librobäck finns emellertid ett tydligt omvandlingstryck mot verksamhet (och boende) med högre förädlingsvärde i förhållande till markanvändningen



Efterfrågan på kontorslokaler har en stark koncentration till de mest centrala delarna av Uppsala. Vakansgraden stiger avsevärt med avståndet till centrum. Hyresnivåerna i A-läge ligger kring 1 500 kr per kvm – ungefär hälften av hyrorna i Stockholms innerstad. Utanför innerstaden ligger medelhyran klart under tusenlappen, vilket kan vara intressant för mer storskaliga etableringar, t ex inom offentlig verksamhet utan behov att synas på samma vis som privata företag. Samtidigt är även offentliga aktörer beroende av god tillgänglighet för personal och besökare, där närheten till resecentrum kan förväntas spela en nyckelroll framöver. Vidgat A- och B-läge i centrala staden samt Fyrislund som alternativ i fokus fram till 2030.

Moderna kontor

A-läge:



Centrala Uppsala och Uppsala Science Park

B-läge:



Innerstaden

C-läge:



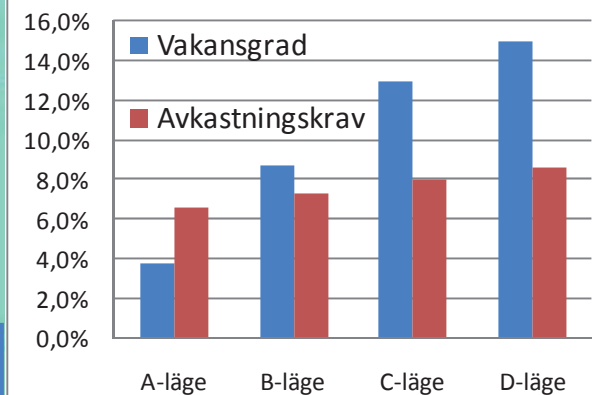
Uppsala tätort

D-läge:



Övriga Uppsala kommun

Marknadsindikatorer, snitt 2000-talet



Ju lägre vakansgrad och avkastningskrav, desto "hetare" område i utbyggnadsavseende

0 1,59km

Vid sidan av centrumhandeln finns i Uppsala två starka externhandelsområden på samma sida om staden, vilket skapar viss obalans och mer transporter. Innerstaden har potential att stärka sin ställning vad gäller fackhandel/nischbutiker. Stenhagen är på god väg att utvecklas till ett nytt A-läge väster om staden. Librobäck tilldrar sig intresse för volymhandel med skrymmande varor. Söder om staden är det närmast Gottsunda centrum som nämns, men närheten till Boländernas handelsområde begränsar möjligheterna. Befintliga lägen erbjuder goda expansionsmöjligheter och kundtillströmning är generellt viktigare än några hundralappar i lägre lokalhyra per kvm. Utanför staden går detaljhandeln sannolikt en fortsatt tynande tillvaro till mötes, med reservation för möjligheten till initiativ med handel kopplat till exempelvis besöksanläggningar eller E4:an såsom vid Fullerömotet. Befintliga A-lägen samt Stenhagen i fokus fram till 2030. Snitthyran ligger på 2 700 kr per kvm i A-läge, dvs. mindre än hälften av hyrorna i A-lägen i Stockholm.

Butiker

A-läge:



Centrum, Gränby Centrum och Fyrislunds handelsområde

B-läge:



Innerstaden och Stenhagen

C-läge:



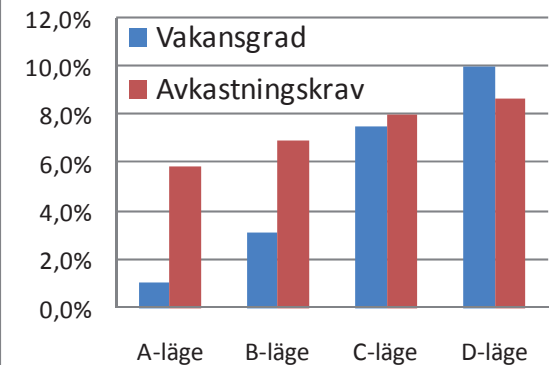
Uppsala tätort

D-läge:



Övriga Uppsala kommun

Marknadsindikatorer, snitt 2000-talet



Ju lägre vakansgrad och avkastningskrav, desto "hetare" område i utbyggnadsavseende

0 2,06km

Verksamheter av industriell karaktär, inkl. bygg, transport, lager, avfallshantering och vatten-/värmeverk, återfinns idag till stor del i lägen mycket nära innerstaden i Boländerna, Kungsängen och Librobäck. Medan exempelvis kunskaps-/personalintensiv tillverkning har anledning att finnas i sådant läge, är många ytkrävande verksamheter snarast betjänta av lägen med låg markhyra. Med tanke på att medelhyran för industrilokaler är ca hälften av den för moderna kontor förefaller dagens struktur oändamålsenlig. Det torde finnas goda förutsättningar att på längre sikt fullfölja strategin att flytta ytkrävande verksamhet till bättre lämpade lägen, exempelvis vid nya E4:an, för att skapa utrymme för nya verksamheter med större centralitetsbehov i industriområden nära innerstaden. Även för tillkommande verksamheter inom bl. a lager/logistik torde områden intill E4:an tilldra sig stort intresse, varför utbyggnadsbehovet för industrilokaler framför allt bedöms finnas i D-läge. Skillnaden i medelhyra för befintliga lokaler är dock inte så stor mellan A- och D-läge, 600 resp. 450 kronor per kvm, men med stora ytor rör det sig ändå om avsevärda summor.

Industri

A-läge:



Boländerna, Kungsängen och Librobäck

B-läge:



Fyrislund

C-läge:



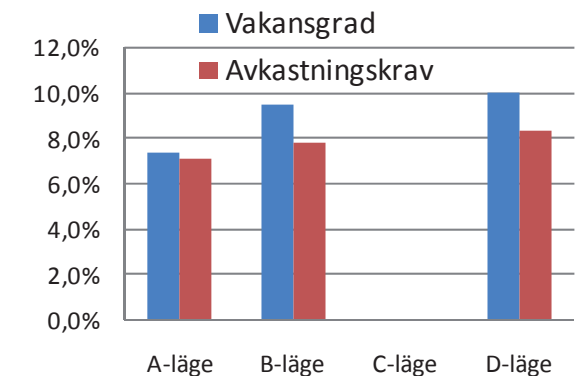
-

D-läge:



Övriga Uppsala kommun

Marknadsindikatorer, snitt 2000-talet



Ju lägre vakansgrad och avkastningskrav, desto "hetare" område i utbyggnadsavseende

0 1,85km

Verksamhet	Arbetsstillfällena		Sysselsättningsandel					Tillväxtpotential 2030			Arbetsstillfällena 2030		
	2007	Ändr. 03-07	1990	1995	2003	2007	2030p	Låg	Medel	Hög	Låg	Medel	Hög
Företagstjänster	13 327	1 623	11%	12%	14,1%	14,9%	17,2%	5 593	6 453	7 313	18 920	19 780	20 640
Hälsa- o sjukvård	10 972	122	15%	15%	13,1%	12,2%	11,0%	1 128	1 678	2 228	12 100	12 650	13 200
Utbildning	8 789	754	11%	10%	9,7%	9,8%	9,8%	1 991	2 481	2 971	10 780	11 270	11 760
Offentlig förvaltning, försvar	7 727	2 039	6%	7%	6,9%	8,6%	8,0%	1 073	1 473	1 873	8 800	9 200	9 600
Vård o omsorg	7 686	642	6%	7%	8,5%	8,6%	9,5%	2 764	3 239	3 714	10 450	10 925	11 400
Industriell verksamhet	7 473	-876	11%	11%	10,1%	8,3%	7,0%	227	577	927	7 700	8 050	8 400
FoU institutioner	7 263	-147	8%	9%	9,0%	8,1%	7,5%	987	1 362	1 737	8 250	8 625	9 000
Detaljhandel	5 762	586	6%	5%	6,3%	6,4%	6,3%	1 168	1 483	1 798	6 930	7 245	7 560
Byggverksamhet	5 724	643	7%	6%	6,1%	6,4%	6,1%	986	1 291	1 596	6 710	7 015	7 320
Transporter	3 419	128	4%	4%	4,0%	3,8%	4,0%	981	1 181	1 381	4 400	4 600	4 800
Partihandel	2 392	348	3%	3%	2,5%	2,7%	3,0%	908	1 058	1 208	3 300	3 450	3 600
Hotell o rest	2 274	329	2%	2%	2,3%	2,5%	2,5%	476	601	726	2 750	2 875	3 000
Rekreation, kultur, sport	1 946	283	1%	2%	2,0%	2,2%	2,4%	694	814	934	2 640	2 760	2 880
Intresseorganisationer	1 767	40	2%	2%	2,1%	2,0%	2,0%	433	533	633	2 200	2 300	2 400
Handel med o rep. av motorf.	1 556	141	2%	2%	1,7%	1,7%	1,7%	314	399	484	1 870	1 955	2 040
Jord o skogsbruk, utvinning	996	148	4%	3%	1,0%	1,1%	1,0%	104	154	204	1 100	1 150	1 200
Kommersiell service	670	150	0%	1%	0,6%	0,7%	1,0%	430	480	530	1 100	1 150	1 200
Totalt	89 743	6 953	100%	100%	100%	100%	100%	20 257	25 257	30 257	110 000	115 000	120 000

Verksamhet	Dominerande lokaltyp	Indikativ fördelning av efterfrågan				Kommentar
		A-läge	B-läge	C-läge	D-läge	
Företagstjänster	Kontor	70%	20%	10%		Starkt centralitetsbenägen
Hälsa- o sjukvård	Service	Befintliga punkter/områden				Ev. privat nyetablering i ny punkt/område
Utbildning	Service	Befintliga punkter/områden				Ev. privat nyetablering i ny punkt/område
Offentlig förvaltning, försvar	Kontor	20%	40%	40%		Centralitetsbenägen, men priskänslig
Vård o omsorg	Service	Befintliga punkter/områden				Styrs av bosättningsmönstret, men möjl. till ambullerande verks.
Industriell verksamhet	Industri	25%	25%		50%	Starkt behov av omfl. till billigare mark av bef.ytkrävande verks.
FoU institutioner	Kontor	Befintliga punkter/områden				Ev. större nyetabl. även möjl i fristående men centralt läge
Detaljhandel	Handel	70%	25%	5%		Stenhagen nytt A-läge på sikt
Byggverksamhet	Industri	40%	40%		20%	Visst behov av omfl. till billigare mark i bef. verksamhet
Transporter	Industri	25%	25%		50%	Intill komm.stråk. Visst behov av omfl. Nya E4:an intressant
Partihandel	Industri	25%	25%		50%	Intill komm.stråk. Visst behov av omfl. Nya E4:an intressant
Hotell o rest	Service	Befintliga punkter/områden				Starkt centralitetsbenägen, men även intill komm.stråk
Rekreation, kultur, sport	Service	Befintliga punkter/områden				Mest centralt samt i ansl. till skolor
Intresseorganisationer	Kontor	60%	30%	10%		Centralitetsbenägen, men också i enskilda punkter i B/C-läge
Handel med o rep. av motorf.	Industri	30%	30%			Intill komm.stråk med skyltläge o relativt nära stadskärnan
Jord o skogsbruk, utvinning		Befintliga områden				Möjl. konflikt med utb av staden samt skyddsområden
Kommersiell service	Service	Befintliga punkter/områden				Främst i köpcentrum o innerstad, dvs. där människor rör sig

Kvm lokalyta per ny inv

	Totalt	Kontor, handel, service		Industriellt ändamål			Totalt
		i flerbostadshus	i lokalhus	Produktion	Kontor	Lager	
1970-talet	34	5	11	5	4	8	18
1980-talet	24	4	8	4	3	3	11
1991-2008	20	2	11	2	2	3	7
1970-2008	25	4	10	4	3	4	11

Behovet av lokalyta utvecklas i takt med befolkningstillväxten, men också beroende av näringslivets sammansättning. Successivt ökad tyng mot de kontorsbaserade näringarna har medfört minskade lokalbehov i relation till befolkningsökningen – från ca 34 kvm per nytillkommen invånare på 1970-talet till 20 kvm på senare år. Som tidigare nämnts finns också en trend att bygga mer renodlat, då utbyggnaden av lokalyta i flerbostadshus mer än halverats sedan 1970-talet. Detta samtidigt som det idag talas allt mer om att bygga blandstad för att skapa levande stadsrum såväl dag- som kvälls- och nattetid. De små tjänsteföretagens ökade betydelse i ekonomin kan innebära att efterfrågan på lokalyta i integrerade miljöer kommer att öka. Detsamma kan i viss mån även gälla företag med småskalig produktion.

Utbyggnadsbehovet fram till 2030, beaktat sysselsättningspotential inom olika branscher och generella lokaliseringpreferenser, ger vid handen att industrilokaler dominerar ytmässigt medan kontor, handel och service har något mindre utbyggnadsbehov trots sysselsättningsmässig dominans. Totalt sett är bilden att staden verksamhetsmässigt behöver växa främst i de centrala delarna samt lättillgängliga ytterområden lämpade för ytkrävande verksamhet. Staden behöver helt enkelt bli mer stad – stärka sitt urbana kapital - och för att uppnå detta behöver den avlastas uppgifter som den hyser idag men som på sikt lika gärna kan ligga i utkanten av staden. Utanför staden, främst i anslutning till E4:an, ligger även en stor del av potentialen till nyetableringar inom partihandel/lager/logistik samt handel med motorfordon och viss detaljhandel. Den totala utbyggnadspotentialen bedöms uppgå till ca 1 miljon kvm lokalyta fram till 2030.

Lokaltyp	Syss.ökning till 2030	Lokalbehov tusental kvm	Indikativ fördelning			
			A-läge	B-läge	C-läge	D-läge
Kontor	10 000	200-250	60%	30%	8%	2%
Handel	1 500	100-150	70%	20%	5%	5%
Industri	4 500	300-500	25%	25%		50%
Privat service	1 000	20-30	65%	25%	5%	5%
Offentlig service	8 000	>100	20%	40%	30%	10%
Totalt	25 000	700-1000	40%	30%	5%	25%

Slutsatser/nyckeltal kring näringsliv och arbetsmarknad

Uppsalas näringsliv står huvudsakligen på tre ben: De lokalmarknadsorienterade näringarna som drivs av befolkningsutvecklingen, de specialiserade offentliga tjänsterna med regional/statlig finansiering samt den FoU- och kunskapsintensiva produktionen inom Life Science. Denna struktur har stått sig väl över tid och kan förväntas utgöra huvudspåret även för kommande års utveckling. Någon dramatisk förändring är inte att vänta, däremot kan de olika delarna utvecklas olika starkt beroende av hur omvärlden förändras och hur kommunen agerar i förhållande till denna. Mycket talar för en fortsatt stark utveckling inom de kontaktintensiva verksamheterna, vilket bidrar till fokus på områden nära resecentrum tillsammans med trenden mot successivt ökad inomregional arbetspendling.

Övergripande behov för att realisera potential:

- En högre grad av urbanitet med mer kontaktintensiv verksamhet (kontor, handel och service) i stadskärnan. Förtäta eller utvidga A-läget samt utveckla goda B-lägen!
- Billigare mark för ytkrävande verksamhet – både för nyetableringar och för det som idag ligger nära stadskärnan men som på sikt lika gärna kan ligga utanför staden
- Utveckla goda skyltlägen intill E4:an för partihandel, lager/logistik, handel med motorfordon samt viss detaljhandel.
- Mottagningskapacitet för eventuell storetablering inom något av Uppsalas profilområden. Expansionsutrymme i befintliga industriella A-lägen för tillkommande och expanderande SMF.
- Bosättningsbaserad utveckling utanför staden, med möjlighet till småskalig produktion, service, handel etc. Inte så mycket en fråga om marktillgång som kommunens praxis vid bygglovärenden/tillståndsgivning.

Utbyggnadsbehov:

2030: Upp till 1 miljon kvm lokalyta

2050: Över 1,5 miljoner kvm lokalyta



Scenarier

Huvudscenario

- Utveckling enligt tidigare beskrivna trender gällande befolkning, näringsliv och arbetsmarknad. Ingen dramatisk förändring inträffar, utan staden/kommunen fortsätter utvecklas i gamla, invanda spår.
- Riktvärden gällande arbetsplatser

2030: 110 000 – 120 000

2050: 125 000 – 135 000

Utbyggnadsbehov:

2030: Upp till 1 miljon kvm lokalyta

2050: Över 1,5 miljoner kvm lokalyta

Indikativ fördelning av potential:

10 000 arbetsplatser o 200-250 tusen kvm i kontorslokaler

1 500 arbetsplatser o 100-150 tusen kvm i handelslokaler

4 500 arbetsplatser o 300-500 tusen kvm i industrilokaler

1 000 arbetsplatser o 20-30 tusen kvm lokalyta inom kommersiell service

8 000 arbetsplatser o >100 tusen kvm lokalyta inom offentlig service

12 000 arbetsplatser o ca 250 tusen kvm inom 1 km från stadskärnan

10 500 arbetsplatser o ca 250 tusen kvm inom 1-3 km från stadskärnan

1 500 arbetsplatser o ca 150 tusen kvm i externhandelslägena

1 000 arbetsplatser o ca 250 tusen kvm >3km från stadskärnan



Optimistiskt scenario

- Stärkt utveckling, företrädesvis genom tillväxtorienterade SMF - sannolikt till stor del sådana med anknytning till Life Science men även andra branscher och med stor tyngd mot företagstjänster samt lokalmarknadsorienterade näringar men också möjligtvis storetableringar inom partihandel, lager/logistik m m. Drivs framför allt av ökad inflyttning och etablering till följd av utveckling av stadens attraktiva lägen i enlighet med tidigare diskussion.
- Riktvärden gällande arbetsplatser

2030: 120 000 – 130 000

2050: 135 000 – 145 000

Utbyggnadsbehov:

2030: Upp till 1,2 miljoner kvm lokalyta

2050: Över 1,7 miljoner kvm lokalyta

Indikativ fördelning av potential:

15 000 arbetsplatser o 275-325 tusen kvm i kontorslokaler

2 000 arbetsplatser o 125-175 tusen kvm i handelslokaler

6 500 arbetsplatser o 400-600 tusen kvm i industrilokaler

1 500 arbetsplatser o 40-50 tusen kvm lokalyta inom kommersiell service

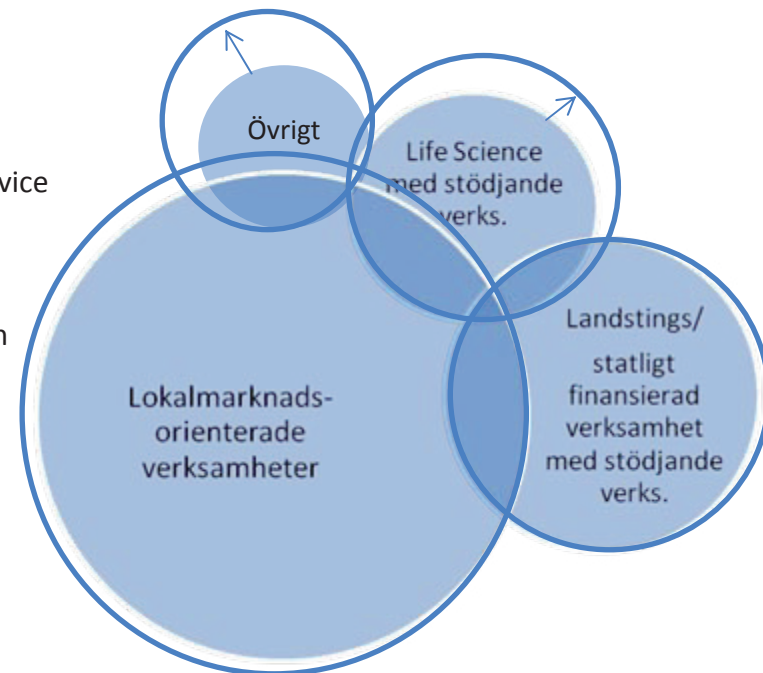
10 000 arbetsplatser o >150 tusen kvm lokalyta inom offentlig service

18 000 arbetsplatser o ca 350 tusen kvm inom 1 km från stadskärnan

13 500 arbetsplatser o ca 325 tusen kvm inom 1-3 km från stadskärnan

2 000 arbetsplatser o ca 175 tusen kvm i externhandelslägena

1 500 arbetsplatser o ca 400 tusen kvm >3km från stadskärnan



Pessimistiskt scenario

- Förlorade arbetstillfällen/sysselsättningsandelar inom delar av landsting/statligt finansierad verksamhet, t ex försvaret, vilket leder till sämre utveckling även inom lokalmarknadsorienterade näringar till följd av ökad utflyttning (minskad nettoinflyttning) och därmed dämpad befolkningstillväxt. Life Science stampar på stället och i övrigt händer inte mycket alls.
- Riktvärden gällande arbetsplatser

2030: 100 000 – 110 000

2050: 115 000 – 125 000

Utbyggnadsbehov:

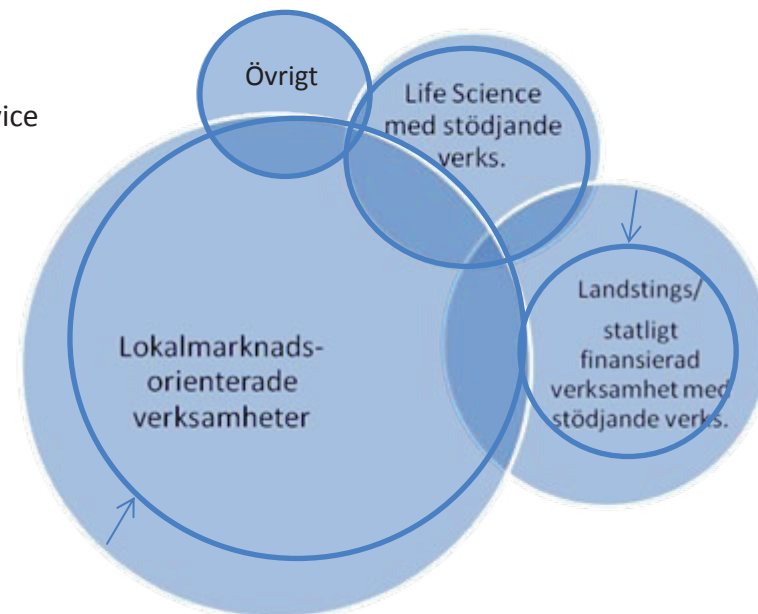
2030: Upp till 0,6 miljoner kvm lokalyta

2050: Högst 1 miljon kvm lokalyta

Indikativ fördelning av potential:

- 6 500 arbetsplatser o 100-150 tusen kvm i kontorslokaler
- 900 arbetsplatser o 75-100 tusen kvm i handelslokaler
- 2 500 arbetsplatser o 200-300 tusen kvm i industrilokaler
- 600 arbetsplatser o 15-20 tusen kvm lokalyta inom kommersiell service
- 4 500 arbetsplatser o >50 tusen kvm lokalyta inom offentlig service

- 8 000 arbetsplatser o ca 150 tusen kvm inom 1 km från stadskärnan
- 5 300 arbetsplatser o ca 125 tusen kvm inom 1-3 km från stadskärnan
- 900 arbetsplatser o ca 100 tusen kvm i externhandelslägena
- 800 arbetsplatser o ca 200 tusen kvm >3km från stadskärnan



Slutsatser/nyckeltal gällande scenarier

- Huvudscenariot är en utveckling i enlighet med trend. Uppsala förblir vad det är – en attraktiv läro- och forskningsstad med stark befolkningsdriven tillväxt i de lokalkonsumtionsorienterade näringarna samt internationellt gångbar kompetens och konkurrenskraft inom Life Science.
- Optimistiskt scenario kan realiseras om Uppsalas stadsmässiga kvalitéer utvecklas, där fokus ligger på utbyggnad i centrala lägen lämpliga för bostäder och kontaktintensiv verksamhet. Handlar inte minst om att stärka positionerna gentemot Stockholm.
- Pessimistiskt scenario kan inträffa främst beroende av externa beslut gällande den specialiserade offentliga verksamheten i staden, t ex nya försvarsbeslut, ändrad regionindelning, omstrukturering av myndigheter etc.
- Utbyggnadsbehovet är oavsett scenario starkt i de centrala delarna, men också i ytterområden för om- och nylokalisering av ytkrävande verksamhet. Utrymmesbrist i stadskärnan skapar behov att utveckla zonen utanför och tillföra den stadsmässiga kvalitéer i kompletterings- och omvandlingsområden.
- Näringslivet växer oavsett scenario: Riktvärden varierar mellan 10 000 och 40 000 fler arbetstillfällen och 0,6 till 1,2 miljoner kvm ny lokalyta till år 2030.
- Det vida utfallsramen talar för en planering med viss flexibilitet. Utgångspunkten bör vara att möta huvudscenariots utbyggnadsbehov, men planeringen behöver också svara på hur ett optimistiskt scenario kan tillgodoses samt hur en lägre ambition hanteras givet ett pessimistiskt scenario.

Appendix: Metodbeskrivning

Vårt metod att genomföra det redovisade uppdraget har grundat sig på en insikt om begränsningarna i det modellbaserade angreppssättet, där inte minst det senaste årets utveckling visar hur svårt det är att fånga framtiden på basen av en aldrig så genomarbetad statistisk analys av historien. Samtidigt är den historiska utvecklingen en naturlig utgångspunkt att utgå ifrån då utvecklingen tenderar att i hög grad följa gamla, upparbetade spår. För att fånga möjliga trendbrott som kan komma att uppstå behöver bilden dock kompletteras med dels en diskussion kring faktorer bakom identifierad trend, dels djuplodande samtal med aktörer med särskilt kunskap om Uppsala som kommun och verksamhetsort. Vår metod har således baserats på en kombination av statistisk beskrivning/analys och kvalificerade bedömningar, som vävts samman med insikter från befintliga rapporter inom området.

Den statistiska beskrivningen/analysen baseras i första hand på befolknings- och sysselsättningsstatistik från SCB kompletterat med uppgifter/nyckeltal gällande olika typer av lokalytor i fastighetsbeståndet och hur dessa utvecklats. Trendframskrivningen baseras på enkla regressionsmodeller med tiden som förklarande faktor, men även korrelationen med befolkningsutvecklingen i kommunen har beaktats vid skattning av nya arbetstillfällen och lokalbehov.

Samtal har förts kring framtida krav på markanvändningen och den fysiska strukturen i Uppsala med ett tiotal aktörer väl insatta i frågan - i första hand aktörer på den lokala fastighetsmarknaden. Den statistiska beskrivningen/analysen har tjänat som utgångspunkt för intervjuerna. Underlaget har sedan, tillsammans med befintliga rapporter om Uppsalas näringsliv och utveckling, legat till grund för identifiering av scenarier gällande kommunens framtida struktur och därmed kraven på utbyggnadsplaneringen.

