

# BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM FÖR MALMÖ 2022–26

RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

REMISSHANDLING  
28 september 2021, 7:33 fm

# Remisshandling

Godkänd av stadsbyggnadsnämnden  
23 september 2021

Antas av: Kommunfullmäktige

Datum: ---

Beredningsansvar: Stadsbyggnadsnämnden

Programmet har tagits fram i samverkan med tekniska nämnden, arbetsmarknads- och socialnämnden och kommunstyrelsen.

Detta är ett kommuncentralt styrdokument inom Malmö stad. För beslut om och genomförande av insatser och åtgärder ansvarar berörda nämnder och förvaltningar genom årlig verksamhetsplanering.

Gäller: 2022–2026

Detta program ersätter [Handlingsplan för bostadsförsörjning](#) (antagen av kf i maj 2018), [Strategi för äldres boende 2018–2022](#) (antagen av kf i augusti 2018), [Strategi för ungas boende](#) (antagen av kf i december 2020) samt *Program för att motverka hemlöshet*.

## Beställargrupp:

Marcus Horning (direktör, Stadsbyggnadskontoret, ordf)

Anna Bertilsson (direktör, Fastighets- och gatukontoret)

Britt-Marie Pettersson (direktör, Arbetsmarknads- och socialförvaltningen)

Andreas Norbrant (stadsdirektör)

## Styrgrupp:

Johan Emanuelson (Stadsbyggnadskontoret, ordf)

Rebecca Bichis (Arbetsmarknads- och socialförvaltningen)

Gunnar Blomé (Stadskontoret)

Anna Holmqvist (Stadsbyggnadskontoret)

Helen Karkkola (Fastighets- och gatukontoret)

Tobias Nilsson (Fastighets- och gatukontoret, fr o m maj 2021)

Håkan Thulin (Fastighets- och gatukontoret, t o m mars 2021)

## Arbetsgrupp:

Tyke Tykesson (Stadsbyggnadskontoret, samordnare)

Nina Nordin (Fastighets- och gatukontoret)

Christian Röder (Fastighets- och gatukontoret)

Lars G Larsson (Arbetsmarknads- och socialförvaltningen)

Magnus Persson (Stadskontoret)

Marlene Engström (Stadsbyggnadskontoret)

Martin Hedenmo (Fastighets- och gatukontoret, fr o m dec 2020)

Viktoria Morén (Fastighets- och gatukontoret, t o m dec 2020)

# Innehåll

Bakgrund och syfte	3
Förutsättningar	4
Malmö stads mål och vision för bostadsförsörjningen	6
Insatsområden	7
Genomförande	10

## Läsanvisning

Remisshandlingen består dels av en programdel som ska antas av kommunfullmäktige och dels av en bilaga med beslutsunderlag som i enlighet med lagstiftningens krav bland annat redovisar nationella och regionala mål samt bostadsbestånd, behov och bostadsmarknad i kommunen.

Blå markering i texten anger länkar till dokument eller hemsidor.

# Bakgrund och syfte

## Lagstiftning

Bostadsförsörjning är ett kommunalt grunduppdrag i enlighet med gällande lagstiftning.

Enligt [Lag \(2000:1383\) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar](#) är det varje kommuns ansvar att med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder samt att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska utgöra underlag för planläggning enligt PBL ([Plan- och bygglag, 2010:900](#)) när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande.

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska enligt lagen innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade insatser för att nå målen samt hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ska grunda sig på en analys av bostadsbeståndet, behoven och bostadsmarknaden i kommunen.

Lagstiftningen stadgar att riktlinjer ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Vid framtagandet ska samråd ske med länsstyrelsen, berörda kommuner, samt andra regionala organ.

## Syfte

Detta program utgör Malmö stads riktlinjer för bostadsförsörjningen. Ett program definieras i Malmö stad som ett strategiskt dokument för ett visst område som pekar ut långsiktiga mål, men inte behandlar praktiskt genomförande.

Syftet med detta bostadsförsörjningsprogram är att ge en samlad bild av Malmö stads inriktningar för

att skapa förutsättningar för att alla stadens invånare ska ha tillgång till goda bostäder. Programmet lägger grunden för att Malmö stad ska vara en aktiv och drivande part i bostadsförsörjningen.

Riktlinjerna är nära sammankopplade med andra kommunala styrdokument, främst [Översiktsplan för Malmö](#) och [Markanvisningspolicy](#).

Bostadsfrågan är en väsentlig del av samhällsbyggandet som helhet och omfattar därmed ett flertal områden – fysisk planering, markpolitik, stadsmiljö, finansiering, arbetsmarknad och näringsliv, social hållbarhet, miljö- och klimatfrågor med mera. Dessutom finns aspekter av bostadsförsörjning på såväl lokal som regional och nationell nivå. Sammantaget krävs strategisk samordning av olika aktörers ansvarsområden.

Eftersom bostadsförsörjningen i hög grad är en samordningsfråga snarare än en enskild sektorsfråga behöver kommunen ta hänsyn till en mångfald aspekter. För att uppnå resultat och förflyttning krävs samordning och synkronisering över nämnds- och förvaltningsgränser samt gentemot lokala aktörer på bostadsmarknaden och med statliga instanser.

Detta bostadsförsörjningsprogram ersätter gällande [Handlingsplan för bostadsförsörjning](#) (antagen 2018) och gäller under fyra år från 2022 till 2026. För implementering och samordning av insatser och åtgärder samt uppföljning ansvarar respektive nämnd och förvaltning genom årlig verksamhetsplanering.

Denna remisshandling utgör underlag för samråd. Synpunkter lämnas senast 23 december 2021. Efter samrådet kommer programmet att färdigställas för att läggas fram för antagande i kommunfullmäktige.

# Förutsättningar

## Sammanfattning

- 2 500 nya bostäder har tillkommit årligen (genomsnitt) i bostadsbeståndet i Malmö under de senaste fem åren.
- Vid årsskiftet 2020/21 fanns mer än 20 000 bostäder i pågående eller antagna detaljplaner som ej byggstartats och därutöver 6 000 bostäder i pågående produktion.
- Drygt ett av tio hushåll i Malmö (ca 18 000) bor för trångt eller för dyrt\* (enligt *Beräkning av bostadsförsörjningsbehov Malmö*, Tyréns 2020) varav ca 11 000 hushåll har försörjningsstöd eller bor med sociala kontrakt
- Omkring två av tre hushåll i Malmö (ca 100 000) har inte råd att efterfråga en nybyggd bostadsrätt (enligt WSP, 2018)
- Ca 1 000 hushåll i Malmö är hemlösa.
- Antalet hushåll kommer att öka med ca 1 900 i snitt per år (netto) under första halvan av 2020-talet (enligt [befolkningsprognos 2021](#))
- Bostadsbyggandet (särskilt hyresrätter) kan förväntas sjunka under de kommande åren (enligt *Marknadsanalys Malmö*, Tyréns 2020)

\*utifrån trångboddhetsnorm 2 (d v s 2 personer/rum) och med utgångspunkt i Swedbanks Kvar-att-leva-på-kalkyl (KALP)

## Befolkningsutveckling och flyttmönster

Fram till år 2030 förväntas Malmö växa med drygt 40 000 personer. Det innebär att invånarantalet ökar med omkring 1,1 % per år. Malmös totala befolkning kan därmed uppgå till närmare 390 000 invånare år 2030. Befolkningstillväxten beror på fortsatt stort antal födda och samtidigt få döda, kombinerat med inflyttning från resten av Sverige. Utflyttningen från Malmö förväntas dock också öka efterhand som större årskullar når de åldrar då det är vanligt att flytta från staden.

Det finns stora skillnader i tillväxttakt mellan olika åldersgrupper. Snabbast förväntas gruppen unga i gymnasieåldern att växa, följt av gruppen 80 år eller äldre. Långsammast förväntas grupperna i förskole-

åldern samt grundskoleåldern att växa, även om den senare växer relativt snabbt i början av 2020-talet.

Fram till 2026 väntas totalt drygt 11 000 nya hushåll tillkomma vilket motsvarar närmare 1 900 nya hushåll per år i genomsnitt. Det medför ett demografiskt bostadsbehov om minst lika många bostäder. Den största delen av ökningen, drygt 70 % av alla nya hushåll, förväntas bestå av en eller två personer.

## Behov och efterfrågan

Under de senaste åren har bostadsbyggandet i Malmö legat på historiskt sett mycket höga nivåer. Det underskott på bostäder som funnits under en stor del av 2010-talet har byggts bort och att det i nuläget inte finns någon betydande bostadsbrist i Malmö

som helhet om man enbart betraktar kvantitet. Däremot finns det brist i vissa segment av bostadsmarknaden.

Även om det i nuläget finns god tillgång på nybyggda bostäder så tillgodoser utbudet inte de behov som finns hos alla kommunens invånare. Det råder brist på bostäder för olika grupper, särskilt hushåll med begränsad betalningsförmåga, unga vuxna och nyanlända. Detta leder till att många hushåll är trångbodda eller bor för dyrt eller både trångt och dyrt. Matchningen brister mellan betalningsförmåga och tillgång till bostäder i de prissegment som olika grupper har möjlighet att efterfråga ekonomiskt. Bostadsförsörjningen i Malmö påverkas således i hög grad av att många hushåll har låg betalningsförmåga.

Med nuvarande förutsättningar för nyproduktion av bostäder är det inte möjligt att bygga för de behov som finns i den betalningssvaga gruppen. För den krävs andra typer av målgruppsanpassade insatser.

Det befintliga bostadsbeståndet är en viktig del av bostadsförsörjningen och det är främst här bostäder med låga kostnader finns. Genom ökad rörlighet på bostadsmarknaden och bättre matchning skulle det befintliga bostadsbeståndet kunna nyttjas bättre.

## Marknadsförutsättningar

Bostadsbyggandet i Sverige styrs av marknadsförutsättningarna – det vill säga av hushållens köpkraftiga efterfrågan och ekonomiska konjunktursvängningar – snarare än av de behov som finns i befolkningen sammantaget.

Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar, men för att insatser ska få effekt måste bostadsmarknadens aktörer samverka. Kommuner, regioner, statliga verk och departement, behöver agera tillsammans med fastighetsägare, fastighetsutvecklare och byggaktörer – för att upprätthålla ett tillräckligt högt bostadsbyggande.

## Bostäder under olika skeden i livet

Bostadsförsörjningen ska bidra till en bostadsmarknad som svarar mot olika målgruppers förutsättningar – behov, köpkraft och efterfrågan. Arbetet

behöver särskilt inriktas på att förbättra villkoren för hushåll med begränsade resurser. Bostadssituationen för unga och barnfamiljer samt äldre erfordrar ett särskilt fokus.

Den köpkraftiga efterfrågan från resursstarka hushåll tillgodoses i hög grad av bostadsmarknadens utbud och nyproduktion. I en lågkonjunktur med minskad nybyggnation kan det dock uppstå brist även i dessa segment vilket kan leda till obalans och höga prisökningar på ägt boende. Olika behov behöver tillgodoses genom en mångfald av bostadstyper och upplåtelseformer. Att möjliggöra för en nyproduktion av småhus och andra markbostäder på olika platser är väsentligt.

I gruppen resurssvaga hushåll ingår flera kategorier, såväl unga och barnfamiljer som äldre. I dessa grupper finns många som av olika skäl har ett osäkert boende och en del riskerar hemlöshet. Nyanlända migranter är en särskilt utsatt grupp.

## Kommunens särskilda ansvar

Kommunen har särskilda ansvar enligt [Socialtjänstlag \(2001:453\)](#), [Lag \(1993:387\) om stöd och service till vissa funktionshindrade \(LSS\)](#) och [Lag \(2016:38\) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning](#). Det gäller hemlösa, anvisade nyanlända, personer med funktionsnedsättning samt äldre som har behov av plats på särskilt boende.

## Kommunens verktyg för bostadsförsörjning

Kommunens främsta verktyg för bostadsförsörjningen är planmonopolet (översikts- och detaljplanering), markägande och anvisning av kommunal mark för nya bostäder, allmännyttan, bostadsförmedling och socialtjänst. Andra tillgängliga redskap för kommunen är dialog och samverkan med marknadens aktörer, kommunens investeringar och lokalförsörjning samt lagstadgade kommunala befogenheter för stöd till hushåll.

Bostadsförsörjningsprogrammet är kopplat till och samspelar med *Översiktsplan för Malmö*, exempelvis avseende kapacitet för bostadsbyggande på lång sikt och för var och hur bostäder ska planeras i staden.

# Malmö stads mål och vision för bostadsförsörjningen

Malmö stads kommunfullmäktigemål utgår från FN:s globala hållbarhetsmål (Agenda 2030) genom att de har inarbetats i kommunens ordinarie målstyrning.

Mål för bostadsförsörjningen kan främst kopplas till mål **11. Hållbara städer och samhällen**, där ett delmål innebär att säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder.

Andra för bostadsförsörjningen relevanta FN-mål är:

### 3. Hälsa och välbefinnande

Tillgång till en god bostad är en förutsättning för ett hälsosamt liv och för att uppnå välbefinnande – för alla i alla åldrar.

### 7. Hållbar energi för alla

Ett klimatneutralt bostadsbyggande och energieffektivisering av befintligt bostadsbestånd bidrar till att uppfylla målet.

### 10. Minskad ojämlikhet

Ett varierat bostadsbyggande i hela staden bidrar till att bygga Malmö helt och till att motverka segregation och ojämlikhet i staden.

I *Översiktplan för Malmö* finns tre prioriterade inriktningar för utvecklingen av staden som bostadsförsörjningsprogrammet också ska svara upp mot:

- En nära, tät, grön och funktionsblandad stad.
- Regional motor för grön tillväxt och sysselsättning.
- Staden som kulturell och demokratisk arena.

### Inriktningsmål

Inriktningsmålen är formulerade utifrån FN-målen och Malmöns kontext, förutsättningar, analyser och behov:

- att upprätthålla ett varierat bostadsbyggande i hela staden som möter befolkningstillväxt och olika målgruppers köpkraftiga efterfrågan.
- att öka möjligheten för hushåll med låga inkomster att få tillgång till en godtagbar bostad.



## Vision

Framtidens Malmö har ett rikt och varierat utbud av bostäder som motsvarar Malmöbornas – och blivande Malmöbors – behov och efterfrågan. Tillsammans med bostadsmarknadens aktörer arbetar Malmö stad så att bostadsbyggandet sker i takt med befolkningsökningen.

Malmö har en väl fungerande bostadsmarknad som spelar en avgörande roll för staden som regional motor med en växande arbetsmarknad.

Framtidens Malmö har ett allsidigt bostadsbestånd med olika upplåtelseformer, bostadsstorlekar, hustyper och i varierande kostnadsnivåer som gör det möjligt för hushåll med olika förutsättningar att flytta till eller inom staden allt eftersom behov förändras.

I Malmö finns ett rikt utbud av såväl studentbostäder som seniorbostäder och trygghetsboenden som säkerställer att det går att bo bra genom livets olika faser.

I framtiden är ingen Malmöbo hemlös.

Bostadsbyggandet har bidragit till att göra framtidens Malmö till en nära, tät, grön och funktionsblandad stad med höga byggnader i stationsnära lägen. Utemiljöer håller god kvalitet i alla Malmös bostadsområden. Stadens grönska ger hälsosamma och trivsamma bostadsmiljöer som kan användas på en mångfald sätt. Bostäder, handel, samhällsservice och arbetsplatser är blandade vilket ger en trygg och attraktiv stadsmiljö.

Alla barn i framtidens Malmö har en bostadsmiljö som ger trygga och stimulerande uppväxtvillkor.

Bostadssektorn i Malmö bidrar till ett klimatneutralt samhälle.

## Insatsområden

Utifrån inriktningsmål samt prognoser för befolkningsutvecklingen och stadens demografi, behovsberäkning, marknadsanalys och konjunkturbedömningar har insatsområden och särskilda målgrupper definierats.

### Insatsområden och målgrupper

Malmös förutsättningar avseende den demografiska utvecklingen, invånarnas behov och förhållanden på bostadsmarknaden erfordrar en mångfald åtgärder av olika slag. I bostadsförsörjning ingår ett flertal aspekter av samhällsplaneringen vilket kräver samordning och långsiktigt arbete.

Malmös stads ansvar för bostadsförsörjningen omfattar alla stadens invånare. Olika målgrupper inom befolkningen har dock påtagligt varierande förutsättningar på bostadsmarknaden vilket gör att insatser behöver anpassas för olika villkor.

Arbetet med bostadsförsörjningen ska övergripande bidra till en attraktiv bostadsmarknad och att upprätthålla ett bostadsbyggande som svarar mot den demografiska utvecklingen och olika målgruppers skiftande köpkraft, efterfrågan och behov. Samtidigt ska bostadsförsörjningen inriktas på att förbättra situationen för särskilt utsatta grupper så att fler kan få tillgång till en bostad med rimlig hyra i en mer blandad stad. Boendesegregationen ska brytas och staden byggas hel.

Insatser ska säkerställa en rättvis tillgång till bostäder med överkomliga prisnivåer samt motverka hemlöshet och trångboddhet. Bostadssituationen för unga vuxna och äldre samt barnfamiljer ska ges särskilt fokus. Fler stora lägenheter samt innovativa lösningar på enfamiljshus och radhus i den allt tätare staden ska bidra till att fler barnfamiljer kan hitta en bostad som motsvarar deras behov och bo kvar i Malmö

För att leva upp till FNs hållbarhetsmål och Malmö stads inriktningsmål för bostadsförsörjningen krävs insatser inom en rad olika områden som sammantaget svarar upp mot och leder till att uppfylla målen:

- Befintligt bostadsbestånd
- Nyproduktion av bostäder
- Hemlöshet
- Segregation
- Samverkan med näringsliv och bostadsmarknadens aktörer
- Nationell bostadspolitik
- Hållbart byggande och bidra till goda bostadsmiljöer



# Insatsområden

## BEFINTLIGT BOSTADSBESTÅND

I det befintliga bostadsbeståndet finns den stora tillgången på bostäder för de allra flesta Malmöbor och inflyttare till staden. Det finns sammantaget tillräckligt många rum i Malmös alla bostäder för att hysa hela befolkningen utan att någon behöver bli trångbodd. Men fördelningen av bostäderna är ojämn vilket innebär att en del hushåll bor på stora ytor medan andra är trångbodd.

I delar av det befintliga beståndet finns de bostäder som har lägst hyror. Det kan vara de enda bostäder som många i målgrupperna unga, barnfamiljer och äldre har möjlighet att efterfråga.

Men successivt höjs hyrorna – ofta i samband med vakanser genom standardhöjande åtgärder, utöver

nödvändiga renoveringar, vilket innebär att utbudet av billiga lägenheter minskar över tid.

Malmö stad ska

- stödja bostadskonsumenter och fastighetsägare genom de medel som står kommunen till buds exempelvis i form av garantier av olika slag.
- värna en trygg och säker bostadssituation för alla genom att aktivt motverka olämpliga och undermåliga bostäder och bostadsmiljöer.

## NYPRODUKTION AV BOSTÄDER

Nyproduktion utgör en viktig del av bostadsförsörjningen. Men den är begränsad i kvantitativt hänseende. Det finns totalt ca 170 000 bostäder i Malmö och genom nyproduktion har omkring 2 000 årligen tillförts i genomsnitt under den senaste tioårsperioden.

Det är dock av stor vikt att upprätthålla en nyproduktion av bostäder som dels svarar upp mot kommande befolkningstillväxt och dels tillgodoser efterfrågan hos mer resursstarka hushåll i Malmö. Nyproduktionen ska resultera i en mångfald bostäder i hela staden, av olika typer, olika höjder, upplåtelseformer och med olika prisnivåer. Särskilt viktigt är byggande på platser i staden där nya bostäder kan fungera som en hävstång för en positiv stadsutveckling.

Nya markbostäder ska kunna tillkomma såväl i den täta staden som i dess periferi. För att öka Malmös attraktionskraft är det viktigt att det byggs blandat och så att olika målgruppers köpkraftiga efterfrågan möts.

Eftersom nyproducerade bostäder – såväl bostadsrätter och småhus som hyresrätter är ekonomiskt ouppnåeliga för en stor del av befolkningen bedöms det i nuläget inte som möjligt att genom nyproduktion bygga bort bristen på bostäder för betalnings-svaga grupper.

Marknadsanalys och konjunkturbedömningar indikerar ett sjunkande bostadsbyggande under de kommande åren. Om nyproduktionen inte motsvarar befolkningstillväxten finns risk att ett nytt underskott av bostäder uppstår, på samma sätt som skedde i början av 2010-talet. En fortsatt tillräcklig nyproduktion krävs för att tillgodose efterfrågan hos en ökande befolkning.

Malmö stad ska

- vara drivande för att nya bostäder tillförs beståndet för att svara upp mot befolkningstillväxten.
- genom detaljplanering och anvisning av kommunal mark möjliggöra en variation av bostadstyper och upplåtelseformer i hela staden.
- säkerställa att en hög planberedskap upprätthålls.
- skapa incitament för bostadsbyggande i hela staden genom investeringar i stadsmiljö, samhällsservice och infrastruktur.
- verka för att en stor andel av nyproduktionen sker till så låga kostnader som möjligt för de boende.
- verka för att en stor andel av nyproduktionen sker till god standard och rimliga prisnivåer som kan efterfrågas av många.



## HEMLÖSHET

För att motverka hemlöshet ska Malmö stad genom förebyggande arbete och rådgivning bidra till att fler hushåll får egna förstahandskontrakt för sin bostad.

En stor andel av Malmös befolkning kan inte uppnå ett godtagbart boende av egen kraft, främst beroende på låg betalningsförmåga. En del av dem befinner sig i eller riskerar att hamna i hemlöshet. Egen försörjning är av central betydelse för att alla hushåll ska kunna få tillgång till en godtagbar bostad. Det är därför viktigt att verka för en utveckling av näringsliv och arbetsmarknad som ger förutsättningar för fler Malmöbor att komma i arbete och egen försörjning.

## SEGREGATION

Malmö stad ska motverka segregation vid planering av nya bostäder och vid förvaltning och förmedling av existerande bostäder.

Mångfald och variation i nya stadsdelar och komplettering med bostadstyper och upplåtelseformer som saknas i existerande områden bidrar till att minska segregation. Riktad förmedling av bostäder kan motverka segregation.

## HÅLLBART BYGGANDE OCH GODA BOSTADSMILJÖER

Malmö stad ska stimulera klimatneutralt och miljömässigt hållbart byggande och förvaltande av bostäder samt säkerställa att alla bostadsmiljöer upplevs som trygga och attraktiva.

Bostadsbyggande och förvaltning av bostäder har betydande inverkan på olika aspekter av miljömässigt hållbarhet. Det handlar om såväl klimatneutralitet som goda miljöval av byggmaterial, möjlighet till cirkulära lösningar i produktion och användning av bostäder, hur bostadsområden energiförsörjs och hur tillgängliga de är för kollektivtrafik. Att bygga i kollektivtrafiknära lägen är väsentligt.

Att säkerställa att bostadsmiljöer är trygga och attraktiva såväl i existerande som nya bostadsområden är avgörande för människors välbefinnande och hälsa.

## NATIONELL BOSTADSPOLITIK

Malmö stad ska aktivt påverka bostadspolitiken som förs på riksplanet. Sverige har länge saknat en nationell bostadspolitik med helhetssyn. Kommunernas redskap för att fullgöra bostadsförsörjningsansvaret är begränsade samtidigt som statliga insatser har skett punktvis och ibland med måttlig träffsäkerhet.

Malmö stad ser behov av en statlig bostadspolitik som omfattar många samverkande aspekter. Det kan handla om lättnad på kreditrestriktioner och amorteringskrav för ägt boende och andra åtgärder som sänker trösklarna till bostadsmarknaden samt att utjämna de ekonomiska villkoren mellan ägt och hyrt boende.

Det behövs en nationell social bostadspolitik som möjliggör för alla att kunna få en egen bostad av god kvalitet.

## SAMVERKAN MED NÄRINGS- OCH BOSTADSMARKNADENS AKTÖRER

Samverkan mellan staden och aktörerna på bostadsmarknaden behöver ske på olika sätt – såväl genom dialog som förhandling och partnerskap. Transparenta processer är väsentliga liksom tidig dialog kring kommunen ambitioner för att projekt ska bidra till hållbar stadsutveckling och hur bostadsmarknadens aktörer kan vara med och förverkliga detta. Konkreta resultat kring bostadsfrågor kräver att offentliga och privata aktörer agerar tillsammans på gemensamma utmaningar. En omställning krävs av samtliga förvaltningar och bolag för att utveckla kommunens roll som kravställare och samarbetspart och för att tillsammans med civilsamhälle, akademi och näringsliv hitta innovativa arbetssätt och lösningar.

Genom förhandlingslösningar kan värdeskapande processer och avtal komma till stånd där deltagande parter ser fördelarna utifrån sina olika utgångspunkter. Samverkan och partnerskap kan ske mellan flera olika parter – med omgivande kommuner, region och stat, kommersiella eller andra aktörer på marknaden, med såväl bostadsproducenter som fastighetsägare med befintligt bostadsbestånd.

# Genomförande

Bostadsförsörjning är en strategisk fråga som kräver samordning och långsiktigt arbete. Att bostadsförsörja en ökande befolkning är en nyckelaspekt för en hållbar utveckling och tillväxt i Malmö. Bostadsförsörjningsfrågor är både bostadspolitiska och socialpolitiska och kräver en tydlig ansvarsfördelning.

Bostadsförsörjning för en ökande befolkning är en nyckelfråga för en hållbar utveckling och tillväxt. För att uppfylla kommunens bostadsansvar och uppnå önskvärd förflyttning krävs offensiva insatser och att alla för kommunen tillgängliga redskap används.

Bostadsförsörjningsfrågor är både bostadspolitiska och socialpolitiska. Därtill är bostadsfrågan en del av samhällsbyggandet som helhet och som inbegriper en lång rad områden – fysisk planering, mark, stads- miljö, finansiering, arbetsmarknad och näringsliv, social hållbarhet, miljö- och klimatfrågor med mera. Dessutom finns lokala, regional och nationella aspekter. Tydlig ansvarsfördelning och samordning av olika aktörers ansvarsområden krävs.

## Implementering av programmet

Bostadsförsörjningsansvaret är en väsentlig del av kommunens grunduppdrag. Bostadsförsörjningsprogram ("riktlinjer" enligt lagstiftningens terminologi) ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod och innehåller inriktningsmål och insatsområden. Programmet har en varaktighet över fyra år.

Bostadsförsörjningen är i hög grad en samordningsfråga snarare än en sektorsfråga. Inom Malmö stads organisation har berörda nämnder och bolagsstyrelser ett gemensamt ansvar för att målen i bostadsförsörjningsprogrammet uppnås. Det förutsätter att frågan hanteras sammanhållet genom väl fungerande samverkan på nämnds-, bolags-, förvaltnings- och verksamhetsnivå.

Varje nämnd och bolagsstyrelse ska utifrån sitt respektive grunduppdrag och sina förutsättningar integrera bostadsförsörjningsprogrammets innehåll i sin verksamhetsplanering. Det betyder att varje berörd nämnd och bolagsstyrelse ansvarar för beslut om insatser som leder till störst effekt och samhällsnytta för stadens bostadsförsörjning.

Att identifiera vilka insatser som nämnder och bolag behöver bidra med kräver samordning. Stadsbyggnadsnämndens uppdrag är att processleda, stödja och samordna arbetet med bostadsförsörjningen. Kommunens förvaltningsövergripande bostadsför-

sörjningsorganisation tar fram förslag till insatser och åtgärder årligen som inarbetas i verksamhetsplaneringen hos berörda nämnder, förvaltningar och bolag.

## Uppföljning

Målen i programmet gäller över en mandatperiod och nämnder och bolagsstyrelser ansvarar för sin verksamhets måluppfyllelse. Samtidigt påverkar och styrs det praktiska genomförandet av de mål, prioriteringar och ekonomiska förutsättningar som årligen fastställs av kommunfullmäktige genom Malmö stads budget.

En kontinuerlig uppföljning ska säkerställa att bostadsförsörjningsprogrammet fullföljs. Stadsbyggnadsnämndens processledning innefattar på ett naturligt sätt en löpande informell uppföljning och möjliga justeringar av kommunens insatser inom ramen för programmet. I den årliga uppföljningen av kommunens grunduppdrag ansvarar berörda nämnder och bolagsstyrelser för att rapportera eventuella avvikelser till kommunstyrelsen. Stadskontoret sammanställer en redovisning till kommunstyrelsen.

## Andra aktörers insatser och ansvar

Bostadsmarknaden är många aktörers arena och bostadsbyggandet sker i samspel mellan en mängd parter. Malmö stad är därför beroende av hur andra agerar för att klara bostadsförsörjningsansvaret.

Bostadsproducenter och fastighetsägare av olika slag spelar avgörande roller för hur bostadsmarknaden i staden fungerar och utvecklas. Dialog med fastighetsbolag och exploatörer är av stor vikt. Olika typer av partnerskap mellan kommunen och privata aktörer kan skapa bättre förutsättningar för goda resultat.

Staten ansvarar för rättsliga och finansiella förutsättningar för bostadsförsörjningen. Förutom den nationella bostadspolitiken har agerande från olika statliga sektorsmyndigheter stor inverkan på kommunens förutsättningar att planera och få bostadsproduktion genomförd. Några exempel är beslutsprocesser kring riksintressen, miljötillstånd, samt regelverk och bedömningar kring risker som buller och förorenad mark.

Bilaga till

# BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM FÖR MALMÖ 2022–26

RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

**BESLUTSUNDERLAG**

**REMISSHANDLING**  
**16 september 2021, 10:34 fm**

## Innehåll

Nationella och regionala mål, planer och program	2
Befolkningsutveckling och flyttmönster	4
Marknadsförutsättningar	6
Bostad under olika skeden i livet	10
Kommunens särskilda ansvar	12
Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen	14
Organisation	17

# Nationella och regionala mål, planer och program

Bostadspolitiska beslut på nationell nivå och beslut kring exempelvis plan- och byggregler, finansiering, skatteregler, bidragsformer med mera påverkar i hög grad förutsättningar för bostadsbyggandet på kommunal nivå. Bostadsförsörjningen i Malmö är del i ett regionalt sammanhang och nära kopplad till regional tillväxt och hållbar stadsutveckling i regionen.

## Nationella mål

En långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven är enligt Boverket det övergripande bostadspolitiska målet på nationell nivå. För samhällsplanering och bostadsmarknad är de nationella målen att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Inom folkhälsopolitiken finns målområdet *Boende och närmiljö*. Målområdet är inriktat på tillgång till en god bostad som ger förutsättningar för social gemenskap och bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Att bryta boendesegregation lyfts fram inom målområdet liksom fokus på ett hållbart byggande som motverkar exponering för skadliga ämnen.

FN:s konvention om barns rättigheter blev svensk lag i januari 2020. Barnkonventionen tydliggör att barn är fullvärdiga, handlingskraftiga och kompetenta medborgare och individer. Barn har samtidigt behov av stöd, hjälp och skydd. Konventionen omfattar 54 artiklar och fyra grundläggande principer som ska beaktas i alla frågor som berör barn. En sådan fråga är barns bostadssituation.

## Nationell bostadspolitik

Regeringen tillsatte i maj 2020 utredningen *En socialt hållbar bostadsförsörjning* (Dir. 2020:53). Utredaren fick i uppdrag att dels utreda uppgiftsfördelningen mellan stat och kommun, dels vissa bostadspolitiska verktyg, och vid behov lämna förslag som ökar deras effektivitet. Syftet med utredningen är att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning som underlättar situationen för hushåll som har svårt att skaffa en bostad på marknadens villkor.

Parallellt pågår även andra statliga utredningar kring bostadspolitiska frågor, bland annat kring förstängsköpare och bostadsbidrag.

## Regionala planer och program

På regional nivå finns flera planer och program samt mellankommunala samarbeten som är relevanta för bostadsförsörjningen i Malmö.

Regionfullmäktige antog 2020 en reviderad regional utvecklingsstrategi *Det öppna Skåne 2030*. Strategin presenterar en gemensam målbild för Skåne med sikte på år 2030 och lanserar följande sex visionsmål:

Skåne ska

- erbjuda framtidstro och livskvalitet.
- vara en stark hållbar tillväxtmotor.
- stärka mångfalden av goda livsmiljöer.
- ha en god miljö och en hållbar resursanvändning.
- utveckla framtidens välfärd.
- vara globalt attraktivt.

Bostadsbehovet i Skåne enligt Region Skåne redovisas i *Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2020*. Där uppskattas ett kvantitativt behov av nya bostäder i hela Skåne till totalt cirka 72 000 bostäder de kommande tio åren.

Region Skåne ska enligt lag ta fram en regionplan för Skåne. Lagen innebär att regionen formellt har ansvar för att samordna den regionala fysiska planeringen tillsammans med länets kommuner. Regionplanen ska antas av regionfullmäktige under 2022. I *samrådshandlingen* till planen konstateras att

*”En väl fungerande bostadsmarknad är en grundläggande förutsättning för såväl den enskildes möjligheter i livet som för samhällets utveckling i stort. Den skånska bostadsmarknaden ska erbjuda en mångfald av boendeformer i varierande storlek och läge samt med olika upplåtelseformer och prislägen så att människor kan bo och leva över hela Skåne.*

*Nyproduktion av bostäder är viktigt men utgör samtidigt en liten del av det totala beståndet. Nästan alla bostadsbyten sker inom det befintliga beståndet. Rörligheten inom beståndet är därför avgörande för människors tillgång till bostäder. Tillgången till bostäder är en förutsättning för regional utveckling i Skåne.”*

Kommunerna i MalmöLundregionen – ett samarbete mellan 12 kommuner i sydvästra Skåne – har tagit fram *Strukturplan för MalmöLundregionen – målbild för 2035*. Tillsammans ska kommunerna verka för att vara en motor mitt i Nordeuropa, en hållbar och sammankopplad storstadsregion med Sveriges bästa

livsmiljö. Några viktiga ställningstaganden är att planera för tillräckligt många bostäder för dagens och morgondagens befolkning, att arbeta för variation i bostadsbyggandet så att bostäder finns för livets olika skeden. Byggnad av bostäder och arbetsplatser ska i första hand ske genom förtätning och med prioritet för platser närmast kollektivtrafiknoder. Ny bebyggelse ska undvikas på högklassig jordbruksmark och i lägen som saknar förutsättningar för god kollektivtrafik.

## Malmö stads arbete gentemot nationella och regionala mål, planer och program

Bostadsförsörjningen i Malmö är del i ett regionalt sammanhang och måste vara nära kopplad till regional tillväxt och hållbar utveckling. Såväl bostads- som arbetsmarknad går över såväl kommungränser som nationsgräns och påverkar hela regionens möjligheter att utvecklas. Malmö utgör ett betydande urbant alternativ i regionen.

En attraktiv bostadsmarknad bidrar till Skåne och Malmö som tillväxtmotor och till utvecklingen av en sammanhängande, tillgänglig och integrerad bostads- och arbetsmarknad i Skåne. Malmö är en viktig tillväxtmotor i den regionala utvecklingsstrategin och har därmed en central roll i att driva utvecklingen och generera synergieffekter för hela Skåne.

Merparten av alla bostäder som planeras och byggs i Malmö ska ha närhet till god kollektivtrafik. Det innebär också att samordna lokal, regional, nationell trafikplanering så att bostadsområden blir tillgängliga och nåbara i växande arbetsmarknadsregioner. Malmö stad tar aktiv del i planering som sker inom olika forum på regional nivå.

Malmö stad tar därutöver hänsyn till och svarar upp mot nationella och regionala mål och program genom att planera för ett bostadsbyggande som ger förutsättningar för ett brett bostadsutbud som möter efterfrågan kompletterat med en inriktning mot behoven i särskilda grupper. Genom att medverka i arbetet med LFM30 – vars övergripande mål till 2030 är en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö med netto noll CO2-utsläpp – bidrar Malmö stad till en nyproduktion av bostäder med fokus på hållbar resursanvändning för hushållning och energi. Malmö stad verkar därtill för att goda

bostäder och bostadsmiljöer byggs vilket i sin tur leder till livskvalitet och en mångfald goda livsmiljöer i kommunen.

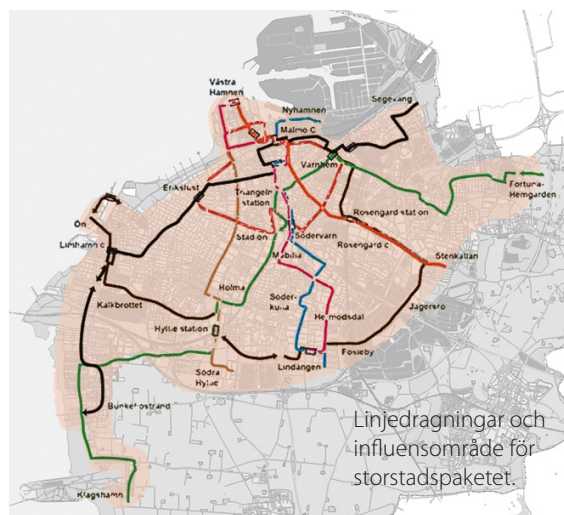
Barnkonventionen beaktas i alla planeringsskeden för bostäder samt i hantering av ärenden inom socialtjänst och annan myndighetsutövning i kommunen.

Malmö stad ser behov av en statlig bostadspolitik med helhetssyn som möjliggör för fler att få tillgång till en egen godtagbar bostad.

## Storstadspaketet

Malmö stad har inom ramen för Sverigeförhandling-  
en i oktober 2017 ingått avtal med staten om finan-  
siering av infrastrukturprojekt i form av elektrifierade  
busslinjer, cykelbanor med mera (*Ramavtal 8 Storstad  
Malmö*, kallat Storstadspaketet). Genom avtalet åtar  
sig Malmö stad samtidigt att skapa förutsättning-  
ar för att det byggs 26 750 bostäder fram till 2035.  
Storstadspaketet innebär att många nya bostäder  
tillkommer i kollektivtrafknära lägen.

För varje infrastrukturobjekt pekas ett influensområde ut inom vilket bostäderna förväntas byggas. Att bostäderna byggs är en förutsättning för att kommunen ska erhålla 50 % statlig finansiering av kollektivtrafikobjekt, och 25 % finansiering av cykelbanor. Dessa satsningar på kollektivtrafiken bedöms förbättra förutsättningar för bostadsbyggande i flera delar av staden. I arbetet med att realisera ramavtalens ambitioner på olika nivåer finns behov av samordning mellan lokala, regionala och nationella mål.





# Befolkningsutveckling och flyttmönster

Malmö är den snabbast växande storstaden i Sverige. Totalt förväntas Malmö växa med i snitt 4 100 invånare per år under den kommande tioårsperioden vilket innebär en något lägre tillväxt jämfört med de senaste 15 åren. Det finns ett demografiskt bostadsbehov på närmare 1 900 nya bostäder per år fram till 2026.

Malmöns befolkning växte under år 2020 med omkring 3 800 personer vilket var den lägsta ökningen sedan 2005. Den minskade tillväxttakten beror på effekter av covid19-pandemin, främst genom minskad invandring.

## Befolkningsprognos

Fram till år 2030 förväntas Malmö växa med drygt 40 000 personer, enligt kommunens [befolkningsprognos](#). Det innebär att invånarantalet ökar med omkring 1,1 % per år. Malmöns totala befolkning kan därmed uppgå till närmare 390 000 invånare år 2030. Befolkningstillväxten beror på fortsatt stort antal födda och samtidigt få döda, kombinerat med inflyttning från resten av Sverige. Utflyttningen från Malmö förväntas dock också öka efterhand som större årskullar når de åldrar då det är vanligt att flytta från staden.

Det finns stora skillnader i tillväxttakt mellan olika åldersgrupper. Snabbast förväntas gruppen unga i gymnasieåldern att växa, följt av gruppen 80 år eller äldre. Långsammast förväntas grupperna i förskoleåldern samt grundskoleåldern att växa, även om den senare växer relativt snabbt i början av 2020-talet.

Fram till 2026 väntas totalt drygt 11 000 nya hushåll tillkomma vilket motsvarar närmare 1 900 nya hushåll per år i genomsnitt. Det medför ett demografiskt bostadsbehov om minst lika många bostäder. Den största delen av ökningen, drygt 70 % av alla nya hushåll, förväntas bestå av en eller två personer.

## Flyttmönster och pendling

Malmöns befolkning förändras kontinuerligt genom att hushåll flyttar in till staden eller ut från staden. En del av befolkningsökningen beror på att fler flyttar in än ut. Benägenheten att flytta inom landet bestäms till stor del av ålder. Det är generellt sett vanligt att som ung flytta till storstäder för att studera och för att söka jobb efter studier. För unga som redan bor i en storstad är det inte heller ovanligt att flytta till en annan storstad. När det senare blir dags att bilda familj flyttar många från storstäderna. Mest flyttbenägna är således individer mellan 20 och 30 år. Det är också i dessa åldrar som flest flyttar till Malmö än från. Däremot flyttar fler småbarnsfamiljer ut från Malmö än till

staden. Fram till att barnen är cirka fem år är det vanligt att bo i lägenhet medan det med barn i skolåldrarna är vanligast att familjen bor i småhus.

En hög nyproduktion av bostäder påverkar bostadsmarknaden positivt men det går samtidigt inte att påvisa att flyttkedjor leder till att många billiga lägenheter i det befintliga beståndet frigörs. En [flyttkedjeanalys](#) visar att de typer av bostäder som görs tillgängliga genom omflyttningar i staden främst är av liknande typ som de som byggs. Nybyggnation i en viss stadsdel leder i huvudsak till att bostäder i samma stadsdel blir vakanta och det frigörs flest hyresrätter i låginkomstområden om det byggs hyresrätter i låg- eller medelinkomstområden.

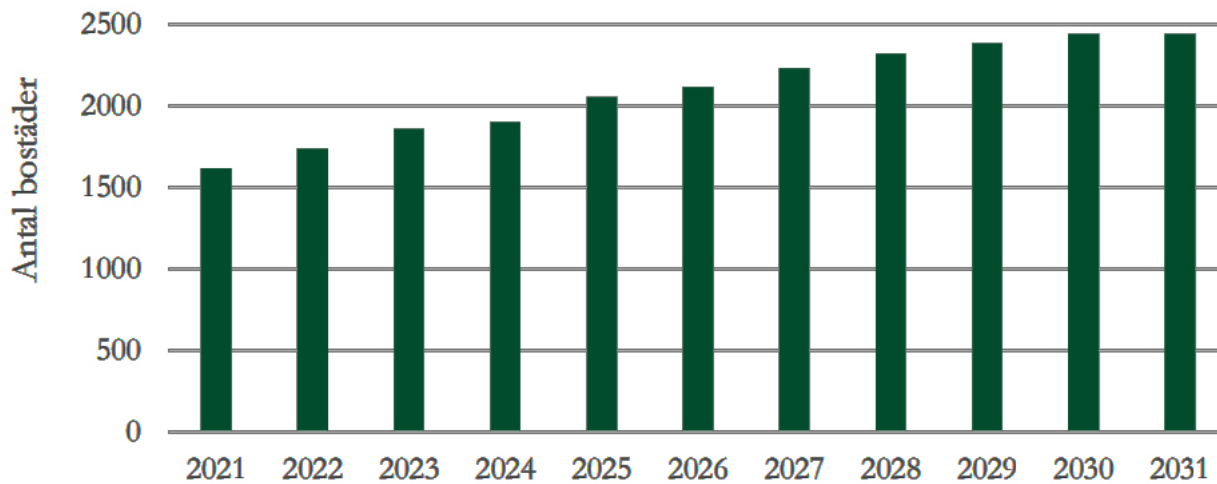
Malmö är en del av en större arbetsmarknadsregion där pendlingsområdet omfattar hela Skåne och de senaste decennierna även överskridit läns- och nationsgräns. Utvecklingen har gått mot att fler pendlar och pendlar längre. Modern teknik tenderar att göra arbetsmarknadsregionerna gränslösa. Malmö är framförallt en inpendlingsort, med större dagbefolkning än nattbefolkning, medan omkringliggande kommuner i hög utsträckning är utpendlingsorter. Hur detta mönster utvecklas kan få betydelse för efterfrågan på bostäder i Malmö.

De långsiktiga effekterna av covid19-pandemin är svåra att förutsäga i nuläget. Någon dramatisk påverkan på bostadsförsörjningen i Malmö bedöms dock för närvarande som osannolik.

## Migration

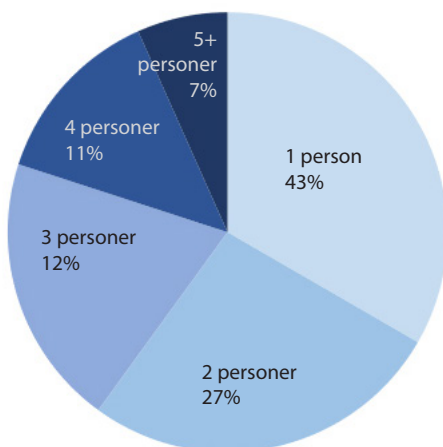
Under 2000-talet har cirka två tredjedelar av den totala inflyttningen till Malmö varit inrikes inflyttade och en tredjedel inflyttade från utlandet. Omfattningen på invandring från andra länder varierar mer över tid än inrikes flyttningar, eftersom migrationen är kopplad till olika typer av händelser i omvärlden. Det gör också att prognoser för invandring är svåra att göra.

Covid19-pandemin har gett effekter för migrationen. Reserestriktioner har lett till färre nya asylsökande. Fördröjd etablering är att vänta för många nyanlända till följd av samhällsätgärder för begränsad smittspridning. Kommunmottagandet av nyanlända med uppehållstillstånd förväntas minska. Vad som händer i världen när pandemin avklingat är i nuläget osäkert.

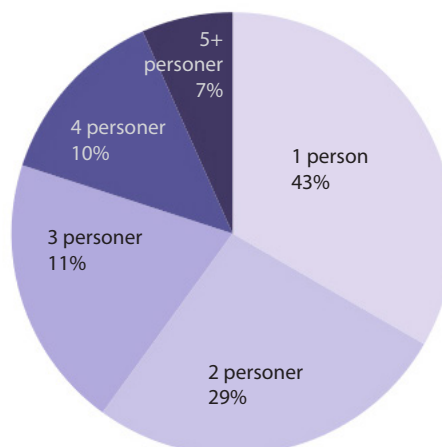


Prognos för det demografiska bostadsbyggnadsbehovet.

Diagrammet visar hur många bostäder som behöver byggas varje år för att den prognostiserade befolkningsökningen ska kunna bo så som Malmöbor gör idag. (ur Befolkningsprognos 2021)



Hushållsstorlekar i Malmö, existerande.  
Totalt ca 155 000 hushåll.



Fördelning av hushållsstorlekar, tillkommande  
hushåll fram till 2031.



# Marknadsförutsättningar

Bostadsbyggandet i Sverige styrs av marknadsförutsättningarna – det vill säga av hushållens köpkraftiga efterfrågan och ekonomiska konjunktursvängningar – snarare än av de behov som finns i befolkningen sammantaget. Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar, men för att insatser ska få effekt måste bostadsmarknadens aktörer samverka.

## Behov och efterfrågan

Under de senaste åren har bostadsbyggandet i Malmö legat på historiskt sett mycket höga nivåer. En bostadsbehovsberäkning som Malmö stad låtit göra visar att det underskott på bostäder som funnits under en stor del av 2010-talet har byggts bort och att det i nuläget inte finns någon betydande bostadsbrist i Malmö som helhet om man enbart betraktar kvantitet. Däremot finns det brist i vissa segment av bostadsmarknaden. Även om det i nuläget finns god tillgång på nybyggda bostäder så tillgodoser utbudet alltså inte de behov som finns hos alla kommunens invånare. Det råder brist på bostäder för olika grupper, särskilt hushåll med begränsad betalningsförmåga, unga vuxna och nyanlända. Detta leder till att många hushåll är trångbodda eller bor för dyrt eller både trångt och dyrt. Matchningen brister mellan betalningsförmåga och tillgång till bostäder i de prissegment som olika grupper har möjlighet att efterfråga ekonomiskt.

Hyresnivåerna i nyproduktionen ligger i genomsnitt på ungefär 1 900 kr/kvm och år. Det innebär att lägenheter på 70 kvm kostar omkring 11 000 kr i månadshyra. Det motsvarar ca 70 % av den genomsnittliga disponibla inkomsten per månad i Malmö. Höga prisnivåer på såväl befintliga som nyproducerade bostadsrätter, i kombination med bankernas krav på inkomst och kapital för att ta lån, innebär att en stor del av Malmös befolkning inte har möjlighet att köpa en bostadsrätt. Samtidigt höjs hyrorna successivt i det befintliga hyresbeståndet genom standardhöjande åtgärder.

Sammantaget är bostadsutbudet begränsat för en stor andel av Malmöborna. Konkurrensen om bostäder med överkomliga hyresnivåer innebär att det är svårt för de med lägst inkomst eller betalningsanmärkningar att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Bostadsförsörjningen i Malmö påverkas således i hög grad av att många hushåll har låg betalningsförmåga. Nybyggda bostäder är för dyra för att kunna efterfrågas av låginkomsttagare. Malmö är därtill en ung stad där många har svag förankring på bostads- och arbetsmarknad. Att fler Malmöbor har arbete och egen försörjning är avgörande för att öka efterfrågan på nyproducerade bostäder.

Bostadsbehovsberäkningen visar att av Malmös totala antal hushåll (omkring 155 000) bor ca 121 000 hus-

håll i ett godtagbart boende. Omkring 33 000 hushåll har ett osäkert boende, på grund av trångboddhet, höga boendekostnader eller frekvent flyttande. Av dessa kan ca 15 000 få tillgång till en godtagbar bostad genom utbudet av egen kraft medan ca 18 000 inte kan uppnå en godtagbar bostadssituation. Av de senare omfattas ca 11 000 hushåll av pågående sociala åtgärder i form av ekonomiskt bistånd eller kommunala kontrakt.

Beräkningen visar sig också att det inte – med nuvarande villkor för nyproduktion – går att bygga för de behov som finns i den betalningssvaga gruppen. För den krävs andra typer av målgruppsanpassade insatser.

Det befintliga bostadsbeståndet är en viktig del av bostadsförsörjningen och det är främst här bostäder med låga kostnader finns. Genom ökad rörlighet på bostadsmarknaden och bättre matchning skulle det befintliga bostadsbeståndet kunna nyttjas bättre.

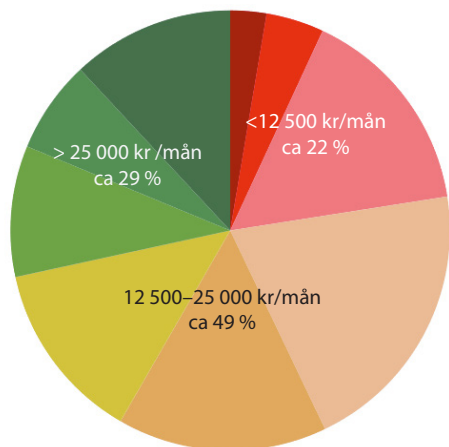
Att hyra en bostad ger i nuläget ofta högre bostadskostnader än att äga motsvarande bostadsrätt. Genom olika regelverk är dock trösklarna höga för att kunna köpa en bostad. Det betyder att många hushåll trots god ekonomi inte kan efterfråga en bostadsrätt. Att ge fler möjligheter att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden skulle kunna minska trycket på hyresmarknadens olika segment

Hyressättningsmodeller påverkar i hög grad boendekostnaden. Hyror sätts i förhandling mellan fastighetsägare och hyresgästföreningen. I Malmö fastställs hyror bland annat efter den så kallade Malmömodellen som hyresgästföreningen har tagit fram tillsammans med MKB och Fastighetsägarna.

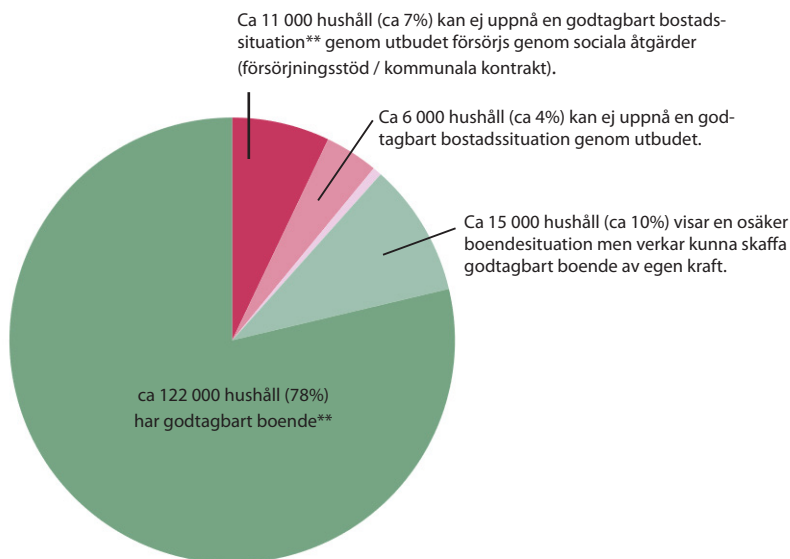
## Förutsättningar för bostadsbyggande

Bostadsbyggandet i Sverige styrs av marknadsförutsättningarna – det vill säga av hushållens köpkraftiga efterfrågan och ekonomiska konjunktursvängningar – snarare än av de behov som finns i befolkningen sammantaget. I Malmö är den genomsnittliga betalningsförmågan relativt låg. Det innebär att det finns en dålig matchning mellan utbudet och behoven.

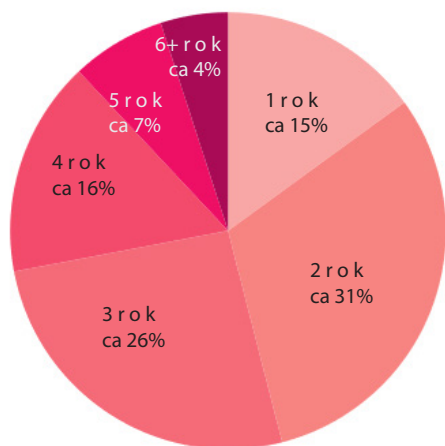
Utvecklingen i staden har varit tudelad. Antalet invånare som har sysselsättning har ökat i absoluta tal de



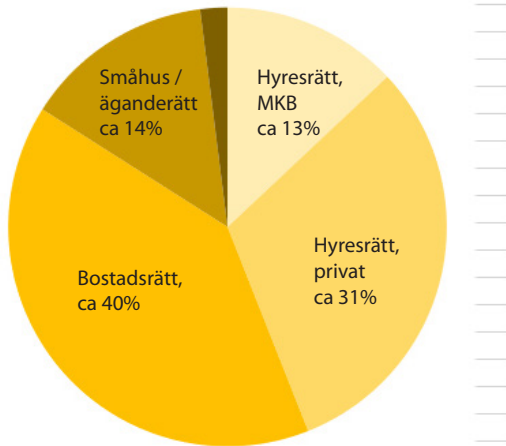
Hushållens disponibla inkomst i Malmö\*.  
Totalt ca 155 000 hushåll.  
\* Inkomster från gränspendlare saknas.



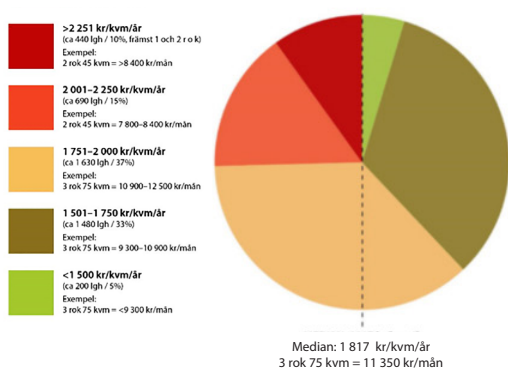
Hushållens bostadssituation, från *Beräkning av bostadsförsörjningsbehov Malmö* (Tyréns, 2020).  
\*\* Enligt trångboddhetsnorm 2 och Swedbanks "kvar-att-leva-på-kalkyl" (KALP).



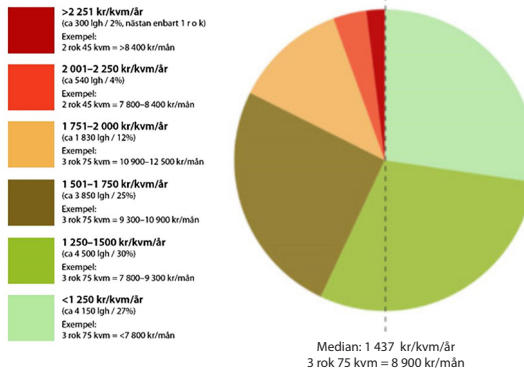
Bostadsstorlekar i Malmö, existerande.  
Totalt ca 170 000 bostäder.



Uppåtelseformer i Malmö, existerande..



Hyresnivåer i nyproduktion, förmedlad av BoplatSyd 2016–2020.\*\*\*  
Totalt ca 4 460 bostäder.\*\*\*\*



Hyresnivåer i befintligt bostadsbestånd, förmedlad av BoplatSyd 2016–2020.  
Totalt ca 15 200 bostäder.

\*\*\* ej senior, student- och ungdomsbostäder.  
\*\*\*\* omkring 50% av total nyproduktion. hyresrätter

senaste tio åren och lönerna ökar bland de som har arbete. Men det finns även många debutanter på bostadsmarknaden i Malmö, unga eller nyanlända i Sverige som ofta har låga inkomster och svag förankring på bostadsmarknaden. Förutsättningarna för stadens befolkning att efterfråga en bostad varierar därmed kraftigt. Därför är både vilka bostäder som tillskapas genom nyproduktion och hur det befintliga bostadsbeståndet används viktiga frågor.

Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar, men för att insatser ska få effekt måste bostadsmarknadens aktörer samverka. Aktörerna på bostadsmarknaden bedömer möjligheten att kunna sälja eller hyra ut bostäderna som produceras på egen eller på kommunal mark. Kommuner, regioner, statliga verk och departement, behöver agera tillsammans med fastighetsägare, fastighetsutvecklare och byggherrar – för att upprätthålla ett tillräckligt högt bostadsbyggande. Därtill finns behov av att uppnå och upprätthålla samsyn kring god kvalitet i bostadsbeståndet. Kommunen skapar förutsättningar för bostadsbyggande genom detaljplaner, bygglov, markanvisningar, exploateringsavtal.

För närvarande finns en stor potential för ett fortsatt omfattande bostadsbyggande i Malmö genom färdiga detaljplaner och beviljade bygglov. Vid årsskiftet 2020/21 fanns över 20 000 bostäder i pågående eller antagna detaljplaner. Samtidigt pågick byggherrens produktion av nästan 6 000 bostäder.

## Marknadsanalys

En marknadsanalys som Malmö stad låtit genomföra visar att marknadens incitament för bostadsbyggande under de kommande åren sannolikt försvagas, särskilt avseende hyresrätter. Medan bostadspriserna för bostadsrätter och ägande fortsatt att stiga för varje år uppvisar statistiken för hyresrätter en motsatt utveckling. Såväl kötiden för att få en hyresrätt i Malmö och antal intressenter per lägenhet har minskat under senare år, något som bedöms bero på att utbudet ökat år för år genom det höga byggandet under andra halvan av 2010-talet. Sjunkande kötider och mindre konkurrens om varje bostad är på det stora hela positivt, då trösklarna till bostadsmarknaden sänks, men kan innebära att viljan att bygga hyresrät-

ter kan komma att minska. Marknaden för bostadsrätter och äganderätter ser enligt marknadsanalysen mer positiv ut.

De senaste årens höga byggtakt har således resulterat i ett ökat utbud. Det underskott av bostäder som fanns under 2010-talet bedöms övergå ett överskott av nyproducerade bostäder i början av 2020-talet. Detta genererar tillsammans med en eventuell ekonomisk avmattning en lägre byggtakt under 2020-talet. Prognosmodellen i marknadsanalysen förutspår ett byggande på mellan 1 000 och 1 400 bostäder per år. Om Malmö stads befolkningsprognos stämmer överens med den faktiska utvecklingen kommer bostadsbyggandet isåfall inte att räcka till. För att svara upp mot de demografiska behoven kommer det därför med all sannolikhet att behövas särskilda insatser för att skapa förutsättningar för bostadsproduktion. Detta kan dels omfatta en fortsatt hög planberedskap, dels planering för bostäder i attraktiva lägen, men att även sprida byggandet över staden för att nå fler målgrupper. Det kan också handla om att justera krav på bostäderna efter lägets förutsättningar samt att skapa incitament för mer prisrimligt byggande genom marktilldelning med hyresnivåer som urvalskriterium.

## Konjunkturer

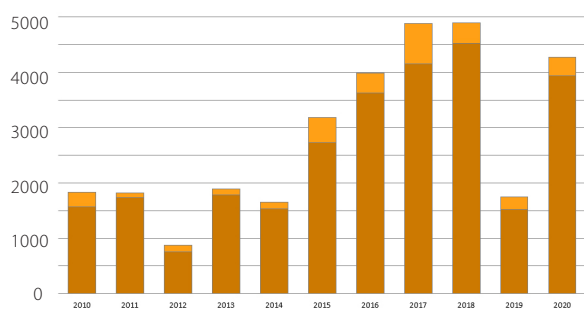
Enligt [Konjunkturinstitutet](#) (KI) återhämtade sig den svenska ekonomin under det första kvartalet 2021 trots den pågående covid19-pandemin. Den djupa lågkonjunktur som inleddes i början av 2020 till följd av pandemin klingar enligt KIs prognos av på två år, vilket i ett historiskt perspektiv är en mycket snabb återhämtning. Detta kan dels förklaras med att lågkonjunkturen inte har orsakats av underliggande ekonomiska obalanser, dels av att omfattande ekonomisk-politiska stödåtgärder satts in i såväl Sverige som i omvärlden.

Bostadsinvesteringarna har enligt KI inte drabbats nämnvärt av pandemin. KI gör samtidigt bedömningen att tillväxten i bostadsinvesteringar minskar under 2021 och 2022. Sammantaget förstärker KIs scenarier marknadsanalysens slutsats att minskade investeringar på Malmös bostadsmarknad är att vänta. Det råder dock i nuläget mycket stor osäkerhet kring ekonomi och konjunkturer under kommande år.

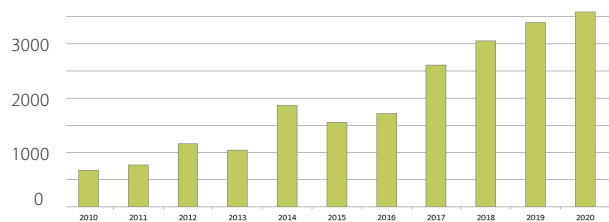


Bostäder i beviljade bygglov under år 2020 samt bostäder i pågående detaljplaneprocesser 2021. Kartan visar därmed var bostäder i huvudsak kommer att färdigställas i Malmö under programperioden 2022–26.

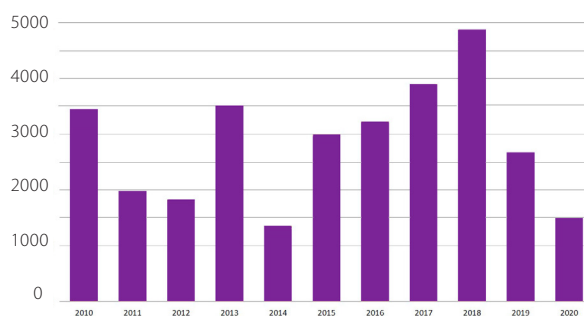
Cirklar representerar delområden.



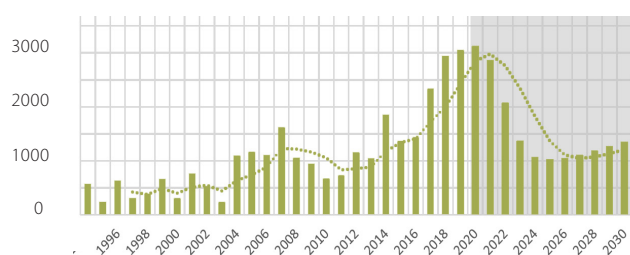
Bostäder i beviljade bygglov 2010–2020.



Färdigställda bostäder 2010–2020.



Bostäder i nya detaljplaneärenden 2010–2020.



Historisk tillbakablick och prognos för färdigställda bostäder fram till 2030. (Marknadsanalys Malmö / Tyréns 2020)



# Bostad under olika skeden i livet

Bostadsförsörjningen ska bidra till en bostadsmarknad som svarar mot olika målgruppers förutsättningar – behov, köpkraft och efterfrågan. Bostadssituationen för olika grupper i samhället varierar stort. Hushåll med låga inkomster är särskilt utsatta på bostadsmarknaden liksom många unga, barnfamiljer och äldre.

## Målgrupper med olika ekonomiska villkor

Den köpkraftiga efterfrågan från resursstarka hushåll tillgodoses i hög grad av bostadsmarknadens utbud och nyproduktion. I en lågkonjunktur med minskad nybyggnation kan det dock uppstå brist även i dessa segment vilket kan leda till obalans och höga prisökningar på ägt boende. Olika behov behöver tillgodoses genom en mångfald av bostadstyper och upplåtelseformer. Att möjliggöra för en nyproduktion av småhus och andra markbostäder på olika platser är väsentligt.

I gruppen resurssvaga hushåll ingår flera kategorier, det kan vara såväl unga och barnfamiljer som äldre. I dessa grupper finns många som av olika skäl har ett osäkert boende och en del riskerar hemlöshet. Nyanlända migranter är en särskilt utsatt grupp. För anvisade nyanlända har kommunen ett särskilt ansvar (se vidare nästa uppslag).

Hemlöshet och brist på prisrimliga bostäder som kan komma betalningssvaga hushåll till del har sitt ursprung i en komplex problembild av både globala och lokala dimensioner. Samtidigt har sociala och ekonomiska klyftor ökat i samhället. Till skillnad från flera andra europeiska länder har Sverige inte något offentligt finansierat särskilt bostadsbyggande riktat till ekonomiskt svaga hushåll.

Bostadsförsörjning för hushåll med svag ekonomi är en svårlost samhällsutmaning som påverkas av en kombination av strukturella och individuella faktorer. Åtgärder från flera delar av samhället behövs liksom tvärsektoriellt arbete. Det finns inga enkla lösningar. Trots att utmaningen kräver helhetsgrepp, har bostadspolitik ofta avgränsats till infrastruktur, byggregler och incitament för bygginvesteringar. Arbetsmarknads-, finans-, social- och bostadspolitik måste samverka med kommunala insatser och marknadsaktörers agerande.

Vissa insatser för att generellt främja bostadsförsörjningen kan ge förbättringar för alla grupper, exempelvis kan en ökad bostadsproduktion till rimliga hyror bidra till att fler kan efterfråga en nyproducerad lägenhet och därmed kan billigare bostäder i förlängningen frigöras.

## Unga vuxna och studenter

Malmö har ca 66 500 invånare mellan 18 och 30 år. Drygt 60 % av Malmö/Lundregionens 20–27-åringar bor i egen bostad medan knappt 30 % bor hos sina föräldrar. Av de som bor i eget boende bor 64 % i hyresrätt och 33 % i bostadsrätt.

På Malmö universitet studerar för närvarande 24 000 studenter, varav 12 000 är heltidsstuderande. Därutöver bor många studenter från andra lärosäten i staden. Det finns cirka 2 200 studentbostäder i Malmö.

För målgruppen unga kan en egen bostad vara en förutsättning för självständighet och utveckling. Trots hög byggtakt under senare år har många unga svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Unga har generellt en svagare ekonomi jämfört med malmöbor i arbetsför ålder och höga ekonomiska trösklar hindrar många från att få tillgång till en egen bostad. Det beror dels på hyresnivåer i nyproducerade hyresrätter, men även prisnivåer på bostadsrätter i kombination med högt ställda krav för att ta bolån och amorteringskrav. Generellt gäller att unga jämfört med befolkningen i stort har haft mindre tid att etablera sig på bostads- och arbetsmarknaden. Många unga har inte hunnit samla tid i bostadsköer, spara ihop ett eget kapital, skaffat sig en fast anställning, ett stort kontaktnät eller annat som underlättar inträde på bostadsmarknaden.

Unga flyttar mer än övriga åldersgrupper. I snitt flyttar svenskar tio gånger under livet och en majoritet av dessa sker mellan vi är 20 och 34 år. Att unga flyttar mycket kan dels bero på svag ställning på bostadsmarknaden men också på snabbt skiftande behov. Ungas behov ställer krav på en diversifierad bostadsmarknad med utbud för olika plånböcker och hushållsstorlekar. Störst positiv effekt på tillgång till bostäder för unga hushåll har nyproduktion av hyresrätter i områden med generellt sett låga inkomster.

Unga och studenter bor i alla typer bostäder. Det är dock tydligt att små hyresrätter är överrepresenterade bland unga och det därför bör ge störst genomslag att rikta insatser mot dessa bostadsformer. Två av tre som 2019 bodde i hyresrätter under 40 kvm byggda de senaste åren var unga, vilket är en kraftig – men naturlig – överrepresentation.

Antalet studentlägenheter i Malmö är begränsat i förhållande till antalet som studerar i staden eller på

närbelägna lärosäten. Inför höstterminen 2019 fanns 342 studentbostäder tillgängliga på Boplats Syd samtidigt som Malmö universitet (MAU) tog emot ca 5 000 nya studenter. Den genomsnittliga kötiden för dessa var 509 dagar. På den ordinarie bostadsmarknaden konkurrerar studenter med stadens unga befolkning om smålägenheter och ungdomsbostäder. De flesta studentbostäder är små vilket gör att studenter som har egen familj eller önskar bo kollektivt möter ett begränsat utbud på studentbostadsmarknaden.

Tillgängligheten till studentbostäder är enligt MAU av stor vikt för lärosätets utveckling och framtida internationalisering. Andelen nationellt rekryterade studenter har ständigt ökat under de senaste 20 åren och prognoser visar att MAU som attraktiv studentdestination fortsatt kommer att öka.

## Barnfamiljer

I Malmö finns ca 40 000 hushåll med folkbokförda barn. Därutöver finns många hushåll där barn med fränskilda föräldrar bor varannan vecka eller mer oregelbundet.

Utifrån barnperspektivet är barnfamiljers villkor synnerligen väsentligt. Det kan handla om såväl ekonomisk situation som tillgång till prisrimliga bostäder av olika storlek, goda bostads- och uppväxtmiljöer, förskolor och skolor och möjlighet till fritidsaktivitet. För att förbättra barnfamiljers situation och få fler att stanna kvar i Malmö krävs insatser på flera områden.

Därtill är även barnfamiljer en heterogen målgrupp vars resurser, behov och önskemål varierar stort. Gemensamt är behov av större bostäder. Generellt är också att fler småbarnsfamiljer flyttar ut från Malmö än till staden. Fram till att barnen är cirka fem år är det vanligt att bo i lägenhet medan det med barn i skolåldrarna är vanligast att familjen bor i småhus.

Var femte barnfamilj i Malmö var år 2020 trångbodd enligt trångboddhetsnorm 2. Det motsvarar ungefär 8 000 hushåll. Eftersom trångbodda familjer i snitt är större än de som inte bor trångt är andelen barn högre än andelen hushåll – vilket innebär att vart fjärde barn i Malmö bor trångt. Trångboddhet bland barnfamiljer är ojämnt spridd över staden. Två av fem trångbodda barnfamiljer i Malmö hade dock löst sin

situation om de kunde flytta till en trerumslägenhet; nio av tio om de hade möjlighet att flytta till en fyra.

## Den äldre generationen

I Malmö bor ca 52 000 personer som är 65 år eller äldre. De flesta av dessa bor i det ordinarie bostadsbeståndet. Det finns ca 2 000 platser på särskilt boende för äldre i Malmö.

Äldre är en heterogen målgrupp med varierande behov och önskemål. För äldre med behov av plats på särskilt boende har kommunen ansvar (se vidare nästa uppslag).

Av stor betydelse för gruppen äldre är att bostäder och omgivning har god fysisk tillgänglighet så att det finns möjlighet att åldras självständigt i sitt boende. Viktiga faktorer är att bo nära daglig service som livsmedelsbutiker, vårdcentral och kollektivtrafik samt parker eller natur.

Med hög ålder ökar risken för funktionsnedsättningar och sociala villkor kan förändras om partner och vänner avlider. Behov av trygghet och gemenskap kan därför vara särskilt stora bland äldre. Seniorboenden och trygghetsboenden är utformade för att erbjuda trygghet och kan sannolikt få en ökad efterfrågan i samband med att gruppen äldre blir fler. De flesta äldre får sina behov av vård och omsorg tillgodosedda i sitt hem i ordinärt boende. Allt fler hem blir därmed även vårdmiljöer där vårdpersonal ska kunna arbeta samtidigt som den äldre har bibehållen hemkänsla och integritet. Hemtjänst och bostadsanpassning påverkar möjligheterna till kvarboende. Bostadsanpassning sker med lagstöd.

Den äldre generationen är betydligt mindre flyttbenägen än andra grupper i samhället. xx % av befolkningen över 65 år har inte flyttat alls under den senaste 10-årsperioden. 2019 beboddes drygt 1400 enfamiljshus (9 % av alla småhus) av enbart personer över 79 år. Starkare incitament och bättre möjlighet för äldre att flytta till mer ändamålsenliga lägenheter kan bidra till att frigöra stora bostäder som skulle kunna komma barnfamiljer till del.

# Kommunens särskilda ansvar

Kommunen har enligt *Socialtjänstlag* (2001:453), *Lag* (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) samt *Lag* (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning särskilt ansvar för hemlösa, anvisade nyanlända, personer med funktionsnedsättning samt äldre som har behov av plats på särskilt boende.

## Äldre med behov av plats på särskilt boende

Enligt *Socialtjänstlag* (2001:453) har kommunerna ett ansvar för att dels inrätta särskilda boendeformer för personer i behov av särskilt stöd, som till exempel särskilt boende, dels ge personer det stöd som kan behövas i hemmet.

Malmö stad har ca 1 875 platser för särskilt boende i vilka 2 586 av kommunens invånare bor. Omkring 1 500 platser drivs av kommunen i egen regi. Ungefär 4% av malmöbor som är 65 år eller äldre bor på ett särskilt boende. Av dessa var mer än hälften kvinnor. Medelåldern var drygt 86 år för samtliga, varav medelåldern för kvinnor var 87,5 år och för män drygt 83 år.

Särskilt boende finns till för de som är i behov av särskilt stöd på grund av omfattande behov av vård och omsorg. De flesta som bor i särskilt boende är över 85 år och en stor andel har demens, somatisk eller psykisk sjukdom. Andelen äldre som bor på särskilt boende har under lång tid tillbaka minskat.

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden ansvarar för planering av framtida särskilda boenden. Det är angeläget att ha en kapacitet som i hög utsträckning överensstämmer med behovet eftersom kostnader relaterade till särskilt boende är desamma oavsett beläggning i egen regi.

Utbudet av särskilt boende för äldre i Malmö befinner sig för närvarande med ett litet överskott i tillgång kontra behov. Detta är till stor del en effekt av covid19-pandemin. I början av 2020-talet kommer antalet äldre över 90 år att sjunka enligt befolkningsprognosen, samtidigt som antalet 80–89-åringar successivt ökar för att ta fart ungefär vid mitten av 2020-talet. Det innebär att behoven kan förväntas vara relativt stabila under de närmast kommande åren, men börja öka vid 2020-talets andra hälft.

## Personer med funktionsvariation

I enlighet med *Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade* (LSS) och bistånd enligt *socialtjänstlagen* (SoL) ger Malmö stad individuellt stöd och service till barn, unga och vuxna med funktionsnedsättning.

Flertalet invånare med fysiska eller psykiska funktionsvariationer bor i vanliga bostäder utan stöd från kommunen. Behoven av stöd från samhället varierar eftersom det finns många olika typer och grader av funktionsnedsättning.

2020 fanns totalt i kommunen ca 1000 särskilda bostäder för personer med funktionsvariation som behöver särskilt boende (LSS-bostäder).

Gruppboendestad är den vanligaste LSS-formen för personer med betydande funktionsvariation och omfattande behov av stöd och omvårdnad. En gruppboendestad har personal dygnet runt och består av maximalt sex lägenheter med gemensamt kök och vardagsrum. Serviceboendestad är en LSS-form för personer med lindriga funktionsnedsättningar. Det är vanliga lägenheter som till exempel finns i samma trappuppgång men där det finns tillgång till personligt stöd dygnet runt.

LSS-bostäder bör så långt möjligt integreras med reguljära bostäder eller annan ickestörande verksamhet. Boenden enligt LSS ska ur exempelvis ömsesidigt trygghets- och störningsriskperspektiv dock inte samlokaliseras med andra kommunala ändamål som äldreboenden eller skolverksamheter. LSS-boenden ska ges en prägel av normalt bostadshus. Utformning av institutionskaraktär ska undvikas. Utemiljön ska kunna erbjuda ett lugn varpå närhet till störande verksamheter bör undvikas. Närhet till god kollektivtrafik är önskvärd. För vissa LSS-bostäder ställs krav på en mycket ordnad miljö i boendet och omgivningen. En lugn trafikmiljö i närheten av LSS-bostäder är eftersträvarvärd.

Under den senaste tioårsperioden har i genomsnitt 10-tal LSS-bostäder tillkommit i Malmö per år. Det finns för närvarande ett otillräckligt antal LSS-bostäder och bedömningen att det under kommande tioårsperioden behöver tillkomma ytterligare runt 12 LSS-bostäder om året för att tillgodose behoven för nya brukare.



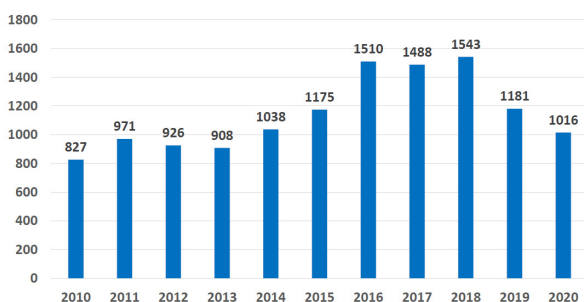
## Hemlösa

Hemlösheten i Malmö ökade i mitten av 2010-talet, främst till följd av ökad migration. Under de senaste två åren har den strukturella hemlösheten minskat, dvs hemlöshet som endast beror på att hushållet har svag ekonomi. Den sociala hemlösheten, dvs den grupp hemlösa som socialtjänsten har ansvar för, har legat på en relativt konstant nivå.

I Malmö stads [hemlöshetskartläggning 2020](#) noterades 850 vuxna hemlösa utan barn i Malmö i åldrarna 18–64. Samtidigt fanns 417 hemlösa barn i Malmö. De allra flesta av dessa (97 %), tillhörde strukturellt hemlösa hushåll. Nästan fyra av fem var födda utomlands. Antalet har minskat med nästan 40 % sedan 2019. Antalet barn 2019 var i sin tur en kraftig minskning, nästan 50 %, jämfört med 2018 då 1 347 hemlösa barn fanns med i hemlöshetskartläggningen.

I Malmö stads hemlöshetskartläggning ingår inte de som har fått ett kommunalt andrahandskontrakt, alltså ett hyreskontrakt där Malmö stad står som förstahandshyresgäst. I oktober 2020 bodde 1 024 vuxna och 800 barn och med sådana kontrakt. Detta var en minskning med 250 vuxna och 700 barn jämfört med året innan. Lite fler än två av fem av de vuxna var födda i Sverige.

I maj 2019 införde Arbetsmarknads- och socialförvaltningen en ny vägledning där strukturellt hemlösa inte längre gavs möjlighet att få andrahandskontrakt.



Antal hemlösa hushåll i Malmö enligt årlig hemlöshetskartläggning 2010–2020.

## Anvisade nyanlända

Sedan 2016 ansvarar Sveriges kommuner för att ordna boende till personer som anvisas till kommunen enligt *Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning* (bosättningslagen).

Nyanlända kallas de som har fått uppehållstillstånd (permanent eller tillfälligt), har svenskt personnummer, är folkbokförda i kommunen och får etableringsersättning (deltar i Arbetsförmedlingens etableringsprogram under två år).

Asylsökande är benämningen på de som är inskrivna i migrationsverkets mottagningssystem. De folkbokförs i kommunen först om de får uppehållstillstånd. Kommunen är inte skyldig att anordna boende för asylsökande.

En stor del av Malmös befolkningsökning beror på inflyttning från utlandet. De flesta av dessa är nyanlända eller asylsökande.

De hushåll som anvisats till Malmö mellan 2016–19 har erbjudits kontrakt om längst fyra år enligt standard för Malmö stads andrahandskontrakt. Under 2020 fick Malmö inga kommunanvisningar. I [Migrationsdata](#) (mars 2021) redovisas en lokal prognos för 2021–24 för kommunmottagandet.

Genom ett strukturerat arbete med de nyanlända som bland annat innefattar hjälp med att söka bostad, säkerställa att de enskilda står och behåller sin plats i bostadskön har de flesta kommunanvisade lyckats att flytta vidare till bostad på egen hand inom 4 år.

Av de nyanlända som togs emot enligt bosättningslagen 2016 visar att knappt hälften var personer i familjehushåll (i snitt 4,2 personer per familj), drygt hälften var män i ensamhushåll och en liten andel var kvinnor i ensamhushåll. Av ensamhushållen har nästan en tredjedel anhöriga som väntar på att få anknyta.

De som nyligen anlänt till Sverige har oftast gemensamt att de saknar förankring på bostadsmarknaden och på arbetsmarknaden. Ofta har hushållen begränsade ekonomiska förutsättningar att efterfråga en bostad som motsvarar deras behov.

Det är svårt att bedöma framtida bostadsbehov, delvis eftersom prognoserna är osäkra.

# Kommunens verktyg för bostadsförsörjning

Kommunens främsta verktyg för bostadsförsörjningen är planmonopolet (översikts- och detaljplanering), markägande och anvisning av kommunal mark för nya bostäder, allmännyttan, bostadsförmedling och socialtjänst. De olika redskapen och samverkar och bostadsförsörjningsarbetet kräver samordning över nämnds- och förvaltnings- och bolagsgränser.

## Översikts- och detaljplanering

Kommunens fysiska planering styrs i första hand av *Plan- och bygglag* (PBL). Bostadsbyggandet och utvecklingen av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse som behandlas i PBL 2 kap. 3 § p 5.

Kommunens planeringsredskap är främst översiktsplan, detaljplaner och bygglov. Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för kommunens fysiska planering.

Översiktsplanen ger vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Bostadsförsörjningsprogrammet är kopplat till och samspelar med översiktsplanen, exempelvis avseende kapacitet för bostadsbyggande på lång sikt. Översiktsplanen reglerar även var och hur bostäder ska planeras i staden med hänsyn till olika intressen.

I gällande *Översiktsplan för Malmö* (antagen av kommunfullmäktige i maj 2018) finns kapacitet för att bygga omkring 50 000 bostäder. Vid årsskiftet 2020/21 fanns omkring 7 900 bostäder att byggstarta i laga kraftvunna detaljplaner. Samtidigt pågick detaljplaneprocesser som omfattar omkring 14 000 bostäder. Det innebär en hög kommunal planberedskap som möjliggör ett fortsatt högt bostadsbyggande.

*Arkitekturstaden Malmö* är ett tillägg till översiktsplanen som beskriver Malmö stads ambitioner för

hur de arkitektoniska kvaliteterna ska bevaras, stärkas och utvecklas, samt hur olika byggprojekt kan bidra till att Malmö blir en nära, tät, grön och blandad stad.

Detaljplaneringen syftar bland annat till att säkerställa en hållbar utveckling av staden och goda bostadsmiljöer. Genom detaljplaner görs många avvägningar kring befintliga förutsättningar och nya behov.

I detaljplaner regleras bland annat användningen av marken och hur mycket som får byggas inom planområdet. Vad som regleras i en detaljplan beror på projektets omfattning och komplexitet. En detaljplan kan styra storlek på lägenheter och en fördelning av lägenhetsstorlekar. Därtill är det möjligt att reglera andelar lägenheter av visst slag, exempelvis studentlägenheter eller servicelägenheter. Det ska finns sociala skäl eller bostadsförsörjningsskäl för att reglera olika typer av bostäder inom planen.

Prioriteringar och avvägningar i planarbetet är väsentligt i förhållande till att möjliggöra bostäder av olika typ och till rimliga boendekostnader.

Miljöbalkens krav beaktas för att lämplighetspröva ny bebyggelse utifrån eventuell miljö- och hälsopåverkan som exempelvis buller och förorenad mark.

## Anvisning av kommunal mark för bostadsbyggande

*Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar* anger att en kommun som genomför markanvisningar ska anta riktlinjer som preciserar förfarandet.

Kommunen kan anvisa kommunägd mark till aktörer för ny bebyggelse. En markanvisning är en option att på vissa villkor under en viss tid få ensamrätt att för ett bestämt markområde förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering.

En aktiv och strategisk markpolitik för ett långsiktigt ägande och utvecklande av stadens markinnehav är ett väsentligt redskap för att möjliggöra nya bostäder. Kommunens mark är därför en viktig förutsättning för bostadsförsörjningen.

Vid fördelning av kommunens mark används kommunens *markanvisningspolicy*. Den beskriver fördelningsgrunder och principer som gäller för den

kommunala marken. Genom avtal kan kommunen arbeta för att möjliggöra till exempel särskilda upplåtelseformer, ställa krav på miljöaspekter i byggandet eller reglera hur fördelning av kostnader mellan aktör och kommunen ska ske vid utbyggnad av ett område eller projekt.

Det ekonomiska resultatet av kommunens exploateringsverksamhet ska ge ett positivt netto för kommunen. Det sätter en ram för hur och när kommunen kan använda markinnehavet som ett verktyg för utveckling av nya bostäder. Tekniska nämnden förvaltar Malmö stads mark och färdigställer den för bostäder och verksamheter.

Tekniska nämnden är kommunens juridiska fastighetsägare och hanterar köp och försäljning av mark, samt anskaffar och förvaltar kommunens inhyrda lägenheter för socialt boende.

## Socialtjänst

Kommunen har enligt *Socialtjänstlag (2001:453)*, *Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)* samt *Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning* särskilt ansvar att tillhandahålla boende för vissa grupper.

Det gäller personer med funktionsvariation, äldre som har behov av plats på särskilt boende samt hemlösa och anvisade nyanlända. Personer utsatta för våld i nära relationer eller hedersrelaterat våld är en annan grupp där kommunen har ansvar. Därtill har kommunen det yttersta ansvaret för att de som bor i kommunen vid behov får stöd och hjälp.

I särskilda fall kan socialtjänsten vara skyldig att tillhandahålla en bostad som bistånd. Det kan innebära att bistå med olika former av akuta eller mer långsiktiga boendelösningar utifrån individuella behov. Socialtjänstlagen förutsätter dock att var och en i första hand ska försörja sig själv och sin familj. Däri ingår ett eget ansvar för att ordna bostad, vilket innebär att söka bostad främst genom kontakt med bostadsförmedling och bostadsbolag.

För att få rätt till bistånd av olika slag från kommunen krävs att individen inte själv har möjlighet till-

godose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt.

Socialtjänsten bedriver även förebyggande och uppsökande verksamhet för att förebygga att hushåll blir uppsagda eller avhysta från sina bostäder. Budget- och hyresrådgivningen ger råd och information till hushåll.

Fastighets- och gatukontoret ansvarar för att hyra in och förvalta Malmö stads sociala kontrakt. Andrahandshyresgäster ska ha fått bistånd beviljat av socialtjänsten. Förvaltningen arbetar aktivt med att hyra in lägenheter genom avtal och individuella överenskommelser med olika fastighetsägare. Teknisk tillsyn utförs i de övergångslägenheter som kommunen förvaltar.

Antalet bostäder som behövs för socialförvaltningens insatser kan vara svåra att förutse beroende på växlande konjunkturer, snabba omvärldsförändringar, arbetsmarknadsläge och demografisk utveckling.

Kommunens ansvar för särskilda grupper delas mellan arbetsmarknads- och socialnämnden, hälsa vård och omsorgsnämnden samt funktionsstödsnämnden.

## Allmännytta

Kommunala bostadsbolag regleras av *Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*.

Lagen stadgar att allmännyttiga bostadsbolag ska främja bostadsförsörjningen i ägarkommunen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande. I det allmännyttiga syftet ingår ett samhällsansvar samtidigt som verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Kommunala bostadsföretag kan även drivas i stiftelseform. De lyder då inte under lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och styrs inte av ägardirektiv utan av ett stiftelseförordnande.

**Malmö kommunala bostadsaktiebolag (MKB)** är Malmös enda allmännyttiga bostadsföretag. MKB förvaltar en tredjedel av hyresrättsbeståndet, ca 24 000 bostäder.

I Malmö är MKB en central aktör för att bidra till en väl fungerande bostadsmarknad och som drivkraft för att uppnå ett varierat bostadsbestånd i Malmös olika stadsdelar. MKB spelar också en viktig roll för att skapa goda boendemiljöer i alla delar av Malmö.

Kommunen styr MKBs verksamhet genom ägardirektiv dock utan att bolaget kan tvingas att åsidosätta affärsmässighet. Krav på affärsmässighet för en investering eller ett projekt gäller konsekvenserna för bolaget som helhet och ägaren kan göra strategiska beslut kring enskilda investeringar om de på lång sikt bedöms vara gynnsamma för bolaget.

MKB ska enligt gällande ägardirektiv under varje treårsperiod färdigställa minst 2 250 lägenheter och påbörja projektering av minst 3 000 nya lägenheter. Under 2020 färdigställde MKB 635 nya bostäder och året dessförinnan mer än 700.

MKB ska bidra till en nyproduktion med prisrimliga bostäder och samtidigt och bidra till att bygga en blandad stad som motverkar segregation. MKB och Malmö stad har tillsammans ett mål att sänka kommunens boendekostnader för ekonomiskt bistånd. MKB är den aktör som lämnar flest lägenheter till kommunen för andrahandsuthyrning för sociala kontrakt.

## Bostadsförmedling

Bostadsförmedling regleras i *Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*: om det behövs för att främja bostadsförsörjningen ska en kommun anordna bostadsförmedling.

Enligt lagstiftningen kan ett begränsat antal lägenheter i en kommunal bostadskö kan fördelas enligt ett förturssystem samtidigt som köavgifter kan tas ut.

**Boplats Syd** är en kommunal bostadsförmedling som ägs av Malmö stad som ett eget bolag. Boplats Syd förmedlar lägenheter i flera skånska kommuner åt mer än 50 fastighetsägare.

Boplats Syd har en rak bostadskö fri från diskriminering som säkrar en transparent möjlighet att söka bostad i Malmö med omland. Den som uppfyller fastighetsägarens grundkrav avseende till exempel inkomst, ålder eller familjestorlek konkurrerar enbart med kötid.

Boplats Syd förmedlar ungefär hälften av alla nyproducerade hyresrätter i Malmö. Under 2020 förmedlade Boplats Syd drygt 6 700 bostäder i Malmö. Fördelningen mellan privata och kommunala fastighetsägare var ungefär 50/50. Den genomsnittliga kötiden för en bostad i Malmö var 1 124 dagar. Sammanlagt står i nuläget mer än 110 000 personer i kön.

## Kommunens investeringar

Malmö stad investerar årligen närmare tre miljarder kronor i stadsmiljö, bostäder, skolor, kollektivtrafik och cykelvägar med mera. Såväl sociala som fysiska investeringar som görs är viktiga för att bygga Malmö helt och hållbart. Det råder ett ömsesidigt beroendeförhållande mellan behov av bostäder och behov av förskolor, skolor, infrastruktur och arbetsplatser av olika slag.

Genom planering för samhällsservice, infrastruktur och stadens övriga investeringar skapas fler goda lägen för bostadsutbyggnad. Kommunen genererar därmed incitament för bostadsbyggande och är samtidigt med och finansierar gator och allmänna platser i anslutning till nya bostäder.

Investeringar är viktiga för Malmö och för malmöborna, men också betydelsefulla för hela regionens tillväxt. Investeringar ger inte bara grund för en väl fungerande stad utan skapar även livskvalitet och

attraktivitet för regionens invånare. Investeringarna är helt avgörande för att fler bostäder ska komma till stånd. Var, hur och när Malmö stad gör investeringar är därför viktigt för bostadsbyggandet.

## Lokalförsörjning

Kommunens lokalförsörjning omfattar förutom skolor, förskolor och lokaler för annan kommunal samhällsservice även olika typer av bostäder för de grupper som kommunen har särskilt ansvar för.

Servicenämnden ansvarar för den operativa delen av lokalförsörjningen medan den strategiska delen samordnas och utförs av stadskontoret. Serviceförvaltningen är kommunens part gentemot fastighetsmarknaden och stödjer kommunens övriga förvaltningar vid anskaffning och avveckling av Malmö stads lokaler och blockinhyrningar av bostäder.

## Dialog och samverkan

En kontinuerlig strategisk dialog med ett brett spektrum av aktörer – som inkluderar ideell sektor, akademi och näringsliv – är viktig att upprätthålla.

Malmö stad för dialog med aktörer på bostadsmarknaden, framförallt på projektnivå till exempel kring kommunal mark, planarbete och bygglovsgivning. Därutöver genomförs återkommande sammankomster med aktörer för en dialog på mer övergripande och strategisk nivå. Olika gemensamma frågeställningar för utvecklingen av staden och möjligheter till nya samarbetsmodeller kan identifieras. Ett övergripande syfte är kunskapsdelning och påverkansarbete.

## Kommunala befogenheter

Enligt *Lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter* har kommunen möjlighet att ge ekonomiskt stöd till enskilda hushåll för att de ska kunna skaffa eller inneha en bostad. Kommunen kan exempelvis ge hyresgarantier för hushåll som har svårt att få ett eget förstahandskontrakt eller besluta om att införa ett kommunalt bostadsbidrag att ges under vissa förutsättningar. Kommunallagens likabehandlingsprincip hindrar inte att endast vissa hushåll får ekonomiskt stöd, men den kräver att alla hushåll som uppfyller uppställda kriterier har möjlighet att få stödet.

# Organisation

## Malmö stads organisation för bostadsförsörjning

För att bostadsförsörjningsprogrammet ska leda till konkreta resultat krävs en tydlig och ändamålsenlig styrning och att föreslagna insatsområden fullföljs med genomförande- och resultatnriktade åtgärder.

På tjänstepersonsnivå består bostadsförsörjningsorganisationen av representanter från stadsbyggnadskontoret (samordnande), stadskontoret, fastighets- och gatukontoret samt arbetsmarknads- och socialförvaltningen. Tjänstepersonerna är indelade i en beställargrupp med förvaltningsdirektörer, en styrgrupp med avdelnings- och/eller enhetschefer samt en arbetsgrupp med tjänstepersoner från respektive förvaltning. Förvaltningarna bidrar med kompetens inom ramen för sitt reglementes ansvarsområde. MKB och Boplat Syd fungerar som referens. Övriga förvaltningar och kompetens adjungeras in till organisationen efter behov.

Bostadsförsörjningsorganisationen ska vara bestående över tid och behov av resurser är kontinuerligt.

## Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden ansvarar enligt reglementet för att upprätta program för bostadsförsörjning. Stadsbyggnadsnämnden, tekniska nämnden och arbetsmarknads- och socialnämnden tar tillsammans med kommunstyrelsen fram programmet.

Kommunfullmäktige antar bostadsförsörjningsprogrammet. Respektive nämnd och bolagsstyrelse ansvarar för genomförande av insatser och åtgärder samt uppföljning.

På tjänstepersonsnivå leder beställargruppen arbetet i kommunens bostadsorganisation och tillsam-

mans med styrgruppen ansvar de för samordning och leverans av insatser och åtgärder. Arbetsgruppen ansvarar för att ta fram underlag och årliga synkroniserade åtgärdsplaner så att de kan inarbetas i verksamhetsplaneringen inför beslut i respektive nämnd.

Beslut om resultatmål, åtgärder och insatser fattas årligen i respektive nämnd. Det är samtidigt viktigt med kontinuitet då en del insatser inte kommer att kunna visa resultat på kort sikt, varför de kan behöva löpa över flera år.

## Målformuleringar

Resultatmål kring bostadsförsörjning och bostadsbyggande kan sättas genom nämndsbudgetar och genom verksamhetsplaneringen. I sådana fall ska de förhålla sig till övergripande målsättningar. Det innebär att kvantitativa mål behöver kompletteras med kvalitativa ambitioner och relateras till vid tiden gällande kommunfullmäktigemål. Andra övergripande målformuleringar exempelvis i översiktsplanen ska beaktas. Det kan även handla om mer specifika mål kring målgrupper, exempelvis unga, äldre och barnfamiljer. Aspekter att sätta mål kring kan även handla om olika platser i staden, kostnadsnivåer för boende, upplåtelseformer och bostadstyper.

Mål ska även relateras till att bostadsförsörjningen har stor betydelse för välfärds- och tillväxtfrågor och att bostadsfrågan i hög grad påverkar stadens sociala hållbarhet. Att utformning av bostadsmiljöer ska ge förutsättningar för social sammanhållning och att bostäder måste finnas i en fungerande stadsmiljö i en sammanhållen stad behöver beaktas vid formulering av resultatmål.

