



Tjänsteskrivelse

Datum

2025-09-02

Vår referens

Maria Kronogård

Strateg

maria.kronogard@malmo.se

Samråd om Bostadsförsörjningsprogram 2026-2030 HVO-2025-4857

Sammanfattning

Hälsa-, vård och omsorgsnämnden har fått *Bostadsförsörjningsprogram 2026–2030* på remiss. Bostadsförsörjningsprogrammet har som övergripande syfte att skapa förutsättningar för att alla Malmös invånare ska leva i goda bostäder och boendemiljöer. Programmet består av tre delar: en handlingsplan, en analysbilaga och en åtgärdslista. Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anger att i handlingsplanen ska kommunerna redovisa behovet av tillskott av bostäder i kommunen, kommunens mål för bostadsbyggandet och utveckling av bostadsbeståndet samt kommunens planerade åtgärder för att nå sina mål. Lagen anger också att handlingsplanen ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

I förvaltningens förslag till yttrande framför hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen de områden som skulle behöva justeras för att ytterligare främja boendeformer för äldre som tillgodoser tillgänglighet, självständighet, trygghet och att ofrivillig ensamhet motverkas.

Förslag till beslut

1. Hälsa-, vård och omsorgsnämnden godkänner förvaltningens förslag till yttrande om *Bostadsförsörjningsprogram 2026-2030 – Malmö stads handlingsplan för bostadsförsörjning*

Beslutsunderlag

- Förvaltningens förslag till yttrande
- G-Tjänsteskrivelse HVON 2025-09-26 Samråd om Bostadsförsörjningsprogram 2026-2030
- Bostadsförsörjningsprogram 2026-2030
- Bostadsförsörjningsprogram 2026-2030 -Analysbilaga



- Bostadsförsörjningsprogram 2026-2030 - Åtgärdslista

Beslutsplanering

Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens arbetsutskott 2025-09-16

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden 2025-09-26

Beslutet skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

Bostadsförsörjningsprogrammets övergripande syfte är att skapa förutsättningar för att alla Malmös invånare ska leva i goda bostäder och boendemiljöer. Programmet utgör Malmö stads handlingsplan för bostadsförsörjning enligt lag (2000:183) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Enligt lagen ska kommunerna redovisa behovet av tillskott av bostäder i kommunen, kommunens mål för bostadsbyggandet och utveckling av bostadsbeståndet samt kommunens planerade åtgärder för att nå sina mål. Lagen anger också att handlingsplanen ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Bostadsförsörjningsprogram 2026–2030 består av tre delar. En handlingsplan för bostadsförsörjning, en analysbilaga och en åtgärdslista.

Kommunstyrelsen har tagit fram riktlinjer för arbetet med bostadsförsörjningen som anger att arbetet ska:

- Formulera nya inriktningsmål.
- Tydliggöra bostadsförsörjningens roll för Malmö som regional och nationell tillväxtmotor.
- Tydliggöra olika gruppers behov.
- Redovisa behovet i geografiska områden.
- Tydliggöra kommunens möjligheter och begränsningar inom bostadsförsörjning.
- Se över modellen för insatser och uppföljning.

Handlingsplan för bostadsförsörjning

Mål

Handlingsplanen innehåller tre målområden: Tillväxt, Jämlikhet och Lokala livsmiljöer med tillhörande mål inom varje.

Mål Tillväxt



- Bostadsutbudet ska möta befolkningsutvecklingen och efterfrågan på bostäder över tid.
- Bostadsutbudet ska vara brett och varierat.
- Malmö ska ha en rörlig bostadsmarknad som underlättar att hitta en bostad för livets alla skeden.

Mål Jämlikhet

- Bostadsmarknaden i Malmö ska vara inkluderande och tillgodose olika gruppers bostadsbehov.
- Grupper med särskilda behov eller i utsatthet ska genom riktade åtgärder få tillgång till en lämplig bostad.

Mål Lokala livsmiljöer

- Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet ska främja kompletta stadsdelar med bostäder för alla.
- Blandningen av hushåll ska öka i alla delar av Malmö.

Målområden

Under rubriken målområdena har målen inte någon inbördes prioritering utan samtliga tre mål ska gemensamt och ömsesidigt bidra till en hållbar stad, socialt och ekonomiskt. Eftersom bostadsmarknaden till övervägande del styrs av marknadens mekanismer kommer det antagligen krävas mer för att uppnå målen och förflyttningarna inom målområdena Jämlikhet och Lokala livsmiljöer.

Genomförande

Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att stödja genomförandet av de förflyttningar som Malmö stad vill åstadkomma och fokusera på under programperioden. Inom respektive målområde finns därför också förflyttningar där Malmö stad ska vidta åtgärder som bidrar till dessa. Merparten av de förflyttningar som anges är generella och pekar inte ut särskilda grupper. Men förflyttningar som särskilt riktar sig mot äldre Malmöbor är:

- Tillväxt: Malmö ska vara en åldersvänlig stad med attraktiva och ändamålsenliga bostäder för en åldrande befolkning.
- Lokala livsmiljöer: Den geografiska spridningen över staden av senior- och trygghetsbostäder ska öka.

Målkonflikter

Vid tillämpning av bostadsförsörjningsprogrammet uppstår det samtidigt oundvikligen en risk för målkonflikter som kräver avvägningar mellan olika intressen och grupper. Åtgärder som syftar till att öka blandningen av hushåll för att minska



boendesegregationen kan ha konsekvenser för jämlikhet och påverka möjligheten för olika grupper att få tillgång till en bostad.

Lokala planer och program

Under denna rubrik nämns tillväxtkommissionen, näringslivsprogram, lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030, Lokalförsörjningsplan för Malmö 2025–2034 samt Arkitekturstaden Malmö. Samtliga dessa planer och program som nämns underbygger i första hand målområdet Tillväxt och till vissa delar målområdet Lokala livsmiljöer. Planer och program som relaterar till målområdet Jämlikhet saknas.

Malmö stads övriga åtaganden

Malmö stad är medlem i Världshälsoorganisationen (WHO) Global Network for Age-friendly Cities and Communities (GNAFCC). Nätverket har som mål att vara ett stöd för städer som vill identifiera och hantera lokala utmaningar, främja social inkludering och förbättra livskvaliteten för äldre människor. Bostäder utgör ett av totalt åtta fokusområden.

Analysbilaga

Befolkningens olika åldrar och livssituationer; äldre

I Malmö bor cirka 55 900 personer som är 65 år eller äldre. I de flesta delar av Malmö förväntas antalet äldre öka fram till år 2034. Äldre bor i genomsnitt med fler antal kvadratmeter per person jämfört med Malmöbor yngre än 65 år. Den äldre befolkningen är mindre benägen att flytta än yngre grupper. Minst flyttbenägna är äldre i åldersgruppen 80–84 år. Sju av tio äldre har bott mer än tio år i sin nuvarande bostad. Äldre flyttar kortare sträckor och det är ovanligt att äldre flyttar mellan olika kommuner. Fyra av tio flyttar bland äldre personer sker inom samma stadsdel. Ökningen av antalet äldre medför att anpassade bostäder blir en viktig fråga för bostadsförsörjningen.

Olika bostadskategorier

Olika bostadskategorier finns beskrivna, exempelvis senior- och trygghetsboenden, behovsprövade boenden och var dessa finns placerade i staden.

Marknadsförutsättningar

Förutsättningar på bostadsmarknaden beskrivs både ur lokalt, regionalt och nationellt perspektiv genom exempelvis marknaden för det ägda boendet och hyrda boendet samt utveckling av hyresnivåer och bostadsbeståndets nyttjande. En av flera viktiga slutsatser gällande bostadsbeståndet i Malmö är att det i nuläget finns ett utbud av nyproducerade och nyrenoverade, det vill säga relativt dyra bostäder i vissa delar av staden som står tomma. Samtidigt som det finns en kvarstående brist på bostäder som resurssvaga hushåll har råd att efterfråga. Detta är till följd av dels ett högt bostadsbyggande åren



runt 2020, dels de senaste årens inflation och ökade räntor som har påverkat hushållens köpkraft negativt. Statistik från Boplats syd visar att antalet lägenheter som förmedlats i det lägsta hyresspannet har minskat kraftigt mellan 2022 och 2024. Glappet mellan kostnader i utbudet och möjligheten att ekonomiskt efterfråga en lämplig bostad har ökat, detta skapar utmaningar på hyresmarknaden.

Bostadsbehov som inte tillgodoses av marknaden

En kombination av ansträngd ekonomi och höga tillträdeskrav samt långa kötider till bostäder i det lägsta hyresspannet skapar utmaningar för vissa Malmöbor att få sina bostadsbehov tillgodosedda. Fem procent av Malmöborna är både trångbodda och lever under fattigdomsgränsen vilket innebär att möjligheterna till att påverka sin boendesituation är liten. Uppdelat på ålder är det tydligt att gruppen domineras av barn och deras familjer och att andelen äldre som både är trångbodda och lever under fattigdomsgränsen är liten.

Lokala livsmiljöer och boendesegregation

I denna del konstateras att upplåtelseformernas fördelning över staden har stor betydelse för segregationen. Ett ensidigt bostadsutbud i stadsdelar driver segregation medan en ökad blandning ger en positiv utveckling. Ensidiga bostadsutbud kan också påverka möjligheterna att bo kvar i ett område, exempelvis för äldre, när livssituationen förändras. Ekonomisk ojämlikhet i samhället anges som en av de viktigaste orsakerna till segregation. Olika tillträdeskrav hos hyresvärdar kan både spä på och minska segregationen i staden. Allmännyttan i Malmö tar ett socialt ansvar genom att acceptera hyresgäster med ekonomiskt bistånd vilket inte alla privata hyresvärdar gör. Inkluderande tillträdeskrav hos allmännyttan skapar förutsättningar för många Malmöbor att kunna efterfråga en bostad i olika delar av staden samtidigt ställer detta också krav på att allmännyttan finns jämnt representerad i hela staden för att detta inte ska driva på segregationen.

Malmö stads verktyg för bostadsförsörjning

De främsta verktygen är planmonopolet, markägande och anvisning av kommunal mark för nya bostäder, allmännyttan, bostadsförmedling och socialtjänst. Dessa delar samverkar och kräver samordning över förvaltnings- och bolagsgränser för att få till ett fungerande bostadsförsörjningsarbete. Översiktsplanen reglerar var och hur bostäder ska planeras med hänsyn till olika intressen. Behov av olika typer av bostäder inom en stadsdel kan anges som underlag för planering och därigenom bidra till bostadsförsörjningens mål. Socialtjänsten ska medverka i samhällsplaneringen och bidra med kunskap om levnadsförhållanden för att därigenom kunna påverka utformningen av både nya och äldre bostadsområden. De tre socialnämnderna i Malmö spelar därför en viktig roll i bostadsförsörjningsarbetet genom att bidra med kunskap om olika gruppers villkor och behov på bostadsmarknaden.



Åtgärdslista

Åtgärdslistan synliggör nämndernas och bolagens arbete inom ramen för bostadsförsörjningen och anger exempel på åtgärder som konkret behöver vidtas för att uppnå målen i bostadsförsörjningsprogrammet. Åtgärder som särskilt riktar sig mot äldre Malmöbor och hälsa-, vård- och omsorgsnämnden är:

- MKB ska verka för att efterfrågan avseende ändamålsenliga bostäder för äldre målgrupper möts, exempelvis genom ombyggnation och nyproduktion.
- Tekniska nämnden har som åtgärd att genomföra en mål- och behovsanalys med insatser för att öka markanvisningen för bostäder för äldre.
- Kommunstyrelsen ska genomföra utredning kring bostäder för äldre för att bättre kunna planera framtida bostäder riktade mot målgruppen.
- Socialnämnderna ska tillsammans med tekniska nämnden och stadsbyggnadsnämnden utveckla samarbetet för att i högre grad ta tillvara och tillgodose de sociala aspekterna för att främja jämlika och goda lokala livsmiljöer.
- Stadsbyggnadsnämnden ska etablera en arbetsordning för lokalisering av behovsprövade bostäder för socialnämndernas målgrupper, på kort och lång sikt.
- Tekniska nämnden ska utveckla arbetssätt som tillgodoser markbehovet för utbyggnaden av behovsprövade bostäder för socialnämndernas målgrupper.

Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningens synpunkter på programmets förslag presenteras i förvaltningens förslag till yttrande.

Ansvariga

Anne Petäjäjärvi Johansson Avdelningschef