



Malmö stad

Fastighets- och gatukontoret

Datum: 2026-03-26

Ansvarig handläggare: Kajsa Rue Hallén

Ansvarig chef och avdelning/enhet: Kristoffer Widestam, utvecklingsenheten,
fastighets- och exploateringsavdelningen

Uppdragsbeskrivning – nämndsbudgetuppdrag 2026

IDENTIFIERA ATTRAKTIVA TOMTER

Fastighets- och gatukontoret ges i uppdrag att identifiera attraktiva tomter för dagens byggbransch och att genom tydlig paketering och transparenta erbjudanden stimulera till ett ökat och breddat bostadsbyggande.

Planeringskommentar

En långvarig lågkonjunktur har påverkat bostadsbyggandet negativt. Under 2024 och 2025 har fastighets- och gatukontoret arbetat för att tydliggöra de verktyg som staden har som fastighetsägare för att påverka byggandet, samt för att göra det möjligt för mindre aktörer att bygga. De nya marknadsförutsättningarna kräver ökad transparens och tydlighet gentemot branschen.

Under 2026 ska fastighets- och gatukontoret arbeta aktivt för ett ökat och mer varierat bostadsbyggande i Malmö, inklusive bo- och byggemenskaper, byggande arkitekter och aktörer som bygger för studenter och seniorer. Det innebär nya arbetssätt med större fokus på lucktomter och mindre tilldelningar, samt att använda tomträttsverktyget för att möjliggöra intentionerna på platsen. Inledningsvis kommer dialog att hållas med branschen. Därefter paketeras tomter och erbjuds branschen på ett transparent och tydligt sätt.

Uppdraget följs upp i en särskild rapport i samband med delårsrapport och årsanalys.

Bakgrund

Bostadsbyggandet var under åren omkring 2020 rekordhøgt i Malmö. Från 2018 till 2023 färdigställdes i snitt mer än 3 000 bostäder årligen. Inte sedan början av 1970-talet har så många bostäder uppförts. Bostadsbyggandet har dock varit ensidigt med en överrepresentation av små hyresrätter. Av de byggstartade bostäderna i Malmö sedan 2014 utgör hyresrätter cirka 60%, medan bostadsrätter står för 30% och äganderätter 10%. Mer än hälften av bostäderna är en- eller tvårumslägenheter. Hyrorna i de nyproducerade hyresrätterna är i regel höga i förhållande till befintligt bostadsbestånd.

Under de senaste åren har bostadsbyggandet i Malmö i stort sett stannat av. Sedan slutet av 2022 har staden sålt en fastighet för flerbostadshus. Konjunkturläget och läget på fastighetsmarknaden har inneburit att intresset för stadens markanvisningar har minskat. Orsakerna är flera: stigande räntor och hög inflation har gjort det dyrare att låna pengar, både för byggföretag och hushåll. Samtidigt har byggkostnaderna ökat och investeringsstödet för hyresrätter tagits bort, vilket försvårat ekonomin i nyproduktion. Sammantaget har detta lett till en marknad där intresset för nya bostadsprojekt är lågt.

Malmö fortsätter att växa, om än långsammare. Vid årsskiftet 2024/25 hade staden 365 644 invånare och väntas nå närmare 400 000 år 2035 – en ökning med omkring 30 000 personer, motsvarande cirka 21 000 nya hushåll. För att möta behovet krävs cirka 1 900 nya bostäder per år, men med dagens underskott på 8 000 och behov av reserv behövs totalt omkring 2 900 bostäder årligen. Om byggtakten förblir låg riskerar Malmö ökad bostadsbrist och försämrade förutsättningar för tillväxt och social hållbarhet.

Sedan 2008 har staden avyttrat eller upplåtit 187 tomter för flerbostadshus, varav 90 procent ingår i större utvecklingsområden. Detta visar tydligt hur staden under de senaste 18 åren koncentrerat sina resurser till större utvecklingsområden som Västra hamnen, Norra Sorgenfri, Sege Park, Gyllins Trädgård, Hyllie, Annestad, Elinelund och Limhamns hamnområde. Förtätning på lucktomter och mindre exploateringsprojekt har varit mindre vanligt.



Karta som visar de tomter Malmö stad har sålt eller upplåtit för flerbostadshus sedan 2008.

Uppdrag och syfte

Syftet med uppdraget är att fastighets- och gatukontoret ska arbeta aktivt för ett ökat bostadsbyggande i Malmö samt stimulera ett mer varierat bostadsbyggande med särskilt fokus på studentbostäder, senior- och trygghetsboende, bo- och byggemenskaper samt små och innovativa aktörer. Arbetet ska bidra till att anpassa stadens markpolitik och arbetssätt till de nya marknadsförutsättningarna och möjliggöra byggande även under lågkonjunktur.

Hur ska uppdraget utföras?

Uppdraget delas in i fyra huvudsakliga delar:

- Tidig dialog med aktörer på bostadsmarknaden
- Inventering av lämpliga tomter
- Utredda och pröva utvecklade arbetssätt
- Erbjudna tomterna till aktörer på bostadsmarknaden

Tidig dialog

Förvaltningen ska föra dialog med marknadens parter för att förstå deras utmaningar kopplat till bostadsbyggande i det rådande marknadsläget, vad Malmö stad kan göra för att stimulera ett ökat och varierat bostadsbyggande samt om det finns ett särskilt intresse för särskilda geografiska platser i Malmö.

I den mån det är möjligt ska förvaltningen nyttja befintliga forum för dialog men fokus är också på en bred dialog för att nå små och innovativa aktörer som ännu inte är etablerade i Malmö. Dialog pågår redan i fler olika sammanhang och särskild dialog med aktörer som riktar sig mot studenter, seniorer och bo- och byggemenskaper gjordes förra året.

En begränsad omvärldsbevakning görs genom data från markanvisning.se, en digital plattform som hanterar, bevakar och analyserar markanvisningar nationellt. Eventuellt förs dialog med de kommuner som markanvisar tomter för flerbostadshus trots konjunkturen, för att förstå orsakerna bakom.

Inventering av tomter

Förvaltningen ska genomföra en inventering av lämpliga tomter med fokus på lucktomter i lägen som bedöms vara möjliga att sälja i rådande marknadsläge – för aktörer som bygger studentbostäder, senior- och trygghetsboenden, bo- och byggemenskaper samt små och innovativa aktörer. Både tomter med och utan byggrätt tas med i inventeringen. Inventeringen görs tillsammans med stadsbyggnadskontoret och görs på stadens mark, inklusive tomträtter. Bedömningen av tomterna grundas bland annat på deras läge, genomförbarhet, tänkt målgrupp och föreslagen bostadstyp, samt på de grundläggande krav som anses icke förhandlingsbara inför en kommande markanvisning.

Utvecklade arbetssätt

Staden har under de senaste 18 åren koncentrerat sina resurser till större utvecklingsområden. Förtätning på lucktomter och mindre exploateringsprojekt

har varit mindre vanligt. Inom uppdraget undersöks utvecklade arbetssätt genom att också prioritera enskilda tomter (så kallat lucktomter) med mindre detaljplaner och inom exploateringsprojekt, där det finns förtätningsmöjligheter.

Vidareutveckla våra verktyg och arbetssätt genom att bland annat:

- Prioritera exploateringsprojekt och tilldelning på lucktomter och mindre enskilda tomter i den befintliga staden.
- Direktanvisa till aktören som medverkar redan under planprocessen.
- Arbeta mer systematiskt och transparent med tilldelning och avslag vid direktanvisningar.
- Sänka krav på innehåll i intresseanmälan, både vid jämförelseförfarande och direktanvisning.
- Ta fram nya modeller för reducerad tomträttsavgäld kopplat till prioriterade målgrupper.
- Pröva jämförelseförfarande med utvärdering av en faktor – exempelvis hyresnivå eller pris.
- Jobba mer uppsökande: arbeta proaktivt och kontakta lämpliga byggaktörer.
- Gemensamt med stadsbyggnadskontoret undersöka hur fortsatta arbetssätt i detaljplan och bygglov kan utvecklas ytterligare med särskilt fokus de prioriterade målgrupperna.
- Erbjuder tomterna till bostadsmarknaden på nya sätt och med löpande intresseanmälningar.

Erbjuder tomterna

När inventeringen är färdig och tomterna är bedömda paketeras de utifrån tänkta målgrupper och bostadstyper och erbjuds sedan till bostadsbranschen på ett transparent och tydligt sätt. Stadens prioriteringar för de respektive tomterna ska framgå tydligt.

Kommunikation

Kommunikationsinsatser behövs framför allt i början och i slutet av uppdraget. Det är viktigt i planering och genomförande av dialog med bostadsbranschen samt i det skede då tomterna ska paketeras och erbjudas marknaden på ett tydligt och transparent sätt. Inledningsvis görs en kommunikationsplan för uppdraget.

Bemanning av uppdraget

Uppdraget genomförs tillsammans med representanter från stadsbyggnadskontoret.

Tidplan (uppföljning)

28/9 Tekniska nämnden, delårsrapport 2026

14/12 Muntlig presentation i tekniska nämnden eller tekniska nämndens arbetsutskott

Feb 2027 Uppföljning i Årsanalys inklusive slutrapport