



Datum

2026-04-15

Adress

Diarienummer

TN-2026-1244

Yttrande

Till

Kommunfullmäktige

**Remiss Motion Nina Jakku (V) och Anfal Mahdi (V)
om åtgärder för att förhindra att barnfamiljer ska leva
i otillräckliga ekonomiska förhållanden pga höga
hyror, STK-2025-972**

Tekniska nämnden föreslås besluta att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Tekniska nämnden instämmer i motionärernas bild av barnfamiljers försämrade ekonomiska situation till följd av kostnadsökningar, däribland högre hyresnivåer. Nämnden delar också bilden kring behovet av fler bostäder med hyresnivåer som låginkomsthushåll kan efterfråga.

Tekniska nämnden framhåller att bevarandet av befintliga hyresbostäder med lägre hyror är den primära åtgärden för låginkomsthushåll. Nybyggnation utgör en marginell del av Malmös bostadsbestånd årligen. Nyproducerade hyresrätter har initialt höga hyror som anpassas nedåt med tiden.

Det finns inga hinder i markanvisningspolicyn att ställa krav på byggaktören för att uppnå en bostadsförsörjning som underlättar för barnfamiljer med lägre inkomster utan tvärtom så finns det uttalade mål i policyn om att skapa fler möjligheter till boende med rimliga kostnader och att minska hemlösheten.

Tekniska nämnden anser att i rådande marknadsläge bör fokus ligga på att få till ett generellt bostadsbyggande för att motverka ökad brist, trångboddhet och utanförskap. I ett läge där bostadsbyggandet generellt är mycket lågt är bedömningen att intresset för markanvisningar, med krav om en särskilt låg hyra, troligtvis är lågt bland bostadsmarknadens aktörer. När bostadsbyggandet i Malmö tar fart igen kan staden pröva att ställa krav på hyresnivåer anpassade till barnfamiljers betalningsförmåga. Samtidigt utvecklar nämnden under 2026 nya arbetssätt med större fokus



på lucktomter och mindre tilldelningar, något som skulle kunna ge möjligheter för låginkomsthushåll att efterfråga en bostad.

Yttrande

Tekniska nämndens ansvar i bostadsförsörjningen är som kommunens juridiska fastighetsägare. Nämnden förvaltar stadens mark, hanterar köp och försäljning av mark samt färdigställer mark för bostäder. Kommunens markinnehav är en viktig förutsättning för bostadsförsörjningen. En aktiv och strategisk markpolitik för ett långsiktigt ägande och utvecklande av markinnehavet är ett väsentligt redskap för att möjliggöra nya bostäder.

Nämndens svar avgränsas därför till övergripande synpunkter samt motionens beslutspunkt 2, vilken anses vara besvarad med vad som framgår i yttrandet.

Övergripande synpunkter

Tekniska nämnden delar motionärernas beskrivning av att barnfamiljers ekonomiska situation har försämrats med anledning av kostnadsökningar de senaste åren, vilket bland annat innefattar högre hyresnivåer.

Nämnden instämmer i bedömningen att det behövs fler bostäder med hyror som hushåll med lägre inkomster har utrymme att betala. En trygg bostad är en grundläggande social rättighet och en nödvändig förutsättning för barns rätt till hälsa, utbildning, lek och utveckling.

Nämnden vill framhålla att den kanske viktigaste åtgärden för att säkerställa bostäder för hushåll med låga inkomster är att värna de befintliga hyresbostäderna som har lägre hyror i beståndet. Nybyggda bostäder utgör en mycket liten andel av det totala antalet bostäder i Malmö årligen. Nyproducerade hyresrätter har generellt högre hyror på grund av byggkostnader och avkastningskrav, men de anpassas ofta nedåt efter cirka 15 år via hyresförhandlingar – från presumtionshyra till bruksvärdering mot liknande lägenheter.

Förslaget om krav på hyresnivåer för Malmös låginkomsttagande barnfamiljer vid markanvisningar

Motionärerna föreslår att genom markägardirektivet ställa krav på att exploatörer bygger en viss andel bostäder med hyra som speglar den faktiska betalningsförmågan hos Malmös barnfamiljer.

Vid försäljning och upplåtelse av kommunens mark används kommunens markanvisningspolicy (antagen av kommunfullmäktige 2021). Den beskriver fördelningsgrunder och principer som gäller för den kommunala marken. Ett särskilt mål i markanvisningspolicyn är att främja en hög produktionstakt av bostäder som



möter befolkningsutvecklingen i staden och skapar fler möjligheter till boende med rimliga kostnader och minskar hemlösheten.

Det finns inga hinder i markanvisningspolicyn att ställa krav på byggaktören för att uppnå en bostadsförsörjning som underlättar för barnfamiljer med lägre inkomster, exempelvis barnfamiljer med en inkomst till 30 000 kr. I rådande konjunkturläge är intresset för detta dock troligtvis lågt.

Enligt policyn gäller att vid anvisning av mark för byggande av hyreslägenheter ska 10 procent av bostäderna upplåtas till kommunen för uthyrning i andra hand inom ramen för kommunens bostadssociala verksamhet, samt att ett visst antal lägenheter som motsvarar 10 procent av de nyproducerade lägenheterna ska tillgängliggöras för Malmöbor som uppstår ekonomiskt bistånd, via Boplats Syd. Uppföljning visar emellertid att kravet i policyn sällan uppfylls då de nyproducerade lägenheter som lämnas till kommunens bostadssociala verksamhet och Boplats Syd har för höga hyror i förhållande till vad som kan efterfrågas av de som uppehåller ekonomiskt bistånd.

Mallbo – Malmö allemansrättsboende – är ett pilotprojekt där staden prövar att ställa krav på lägre hyresnivåer i nyproducerade hyresrätter. Konceptet är fortfarande i planeringsfas och har visat sig vara svårt att genomföra i nuvarande lågkonjunktur med svagt byggande. Byggaktörer har inte kunnat nå den förutbestämda hyresnivån, men Ett annat sätt att pröva att få byggt bostäder med lägre hyror kan vara genom markanvisning med utvärdering av hyresnivåer i stället för fasta krav.

Under de senaste åren har bostadsbyggandet i Malmö i stort sett stannat av. Sedan slutet av 2022 har staden endast sålt en fastighet för flerbostadshus och 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.

I rådande marknadsläge bör fokus vara på att upprätthålla ett generellt bostadsbyggande för att inte riskera ökad bostadsbrist framåt med försämrade förutsättningar för tillväxt och ökad risk för hemlöshet och trångboddhet. Nyproducerade hyresrätter har initialt höga hyror som sänks över tid, samtidigt som befintliga hyresbostäder med lägre hyror måste värnas. När bostadsbyggandet i Malmö tar fart igen kan staden pröva att ställa krav på hyresnivåer anpassade till barnfamiljers betalningsförmåga.



Samtidigt utvecklar nämnden under 2026 arbetssätt med större fokus på lucktomter och mindre tilldelningar, samt att använda tomträttsverktyget på andra sätt. Målet är att kunna paketera tomter och erbjuda branschen på ett transparent och tydligt sätt. Det skulle kunna innebära öppningar också för grupper som har svårt att efterfråga bostäder med reguljära hyresnivåer.

Ordförande

[Förnamn Efternamn]

[Fyll i titel]

[Förnamn Efternamn]

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden.]