Yttrande gällande motion från Bo Mats Brogren - Motion, utveckling för en blandad stad

Sammanfattning

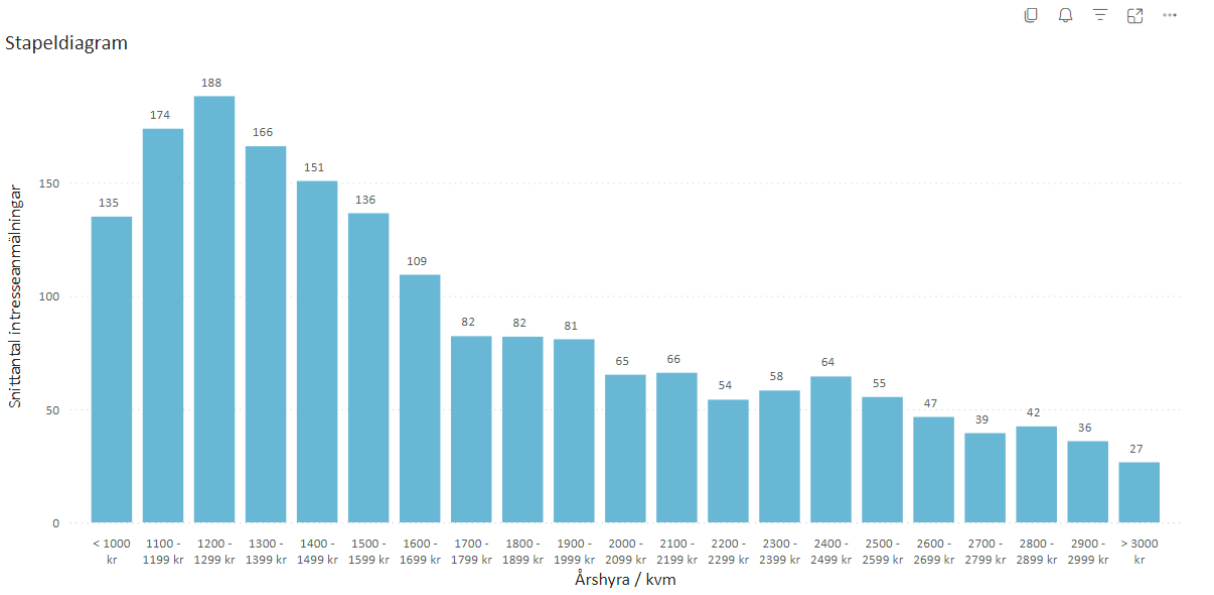
Motionen föreslår att en utredning ska genomföras för att undersöka möjligheten för MKB att sälja en liten del av sitt bestånd i socioekonomiska svaga områden för ombildning till bostadsrättsföringar. Syftet är att skapa mer blandade bostadsområden i staden och därigenom minska segregationen samt att MKB ska få ökade möjligheter att bygga nyproducerade lägenheter med eget kapital.

Yttrande

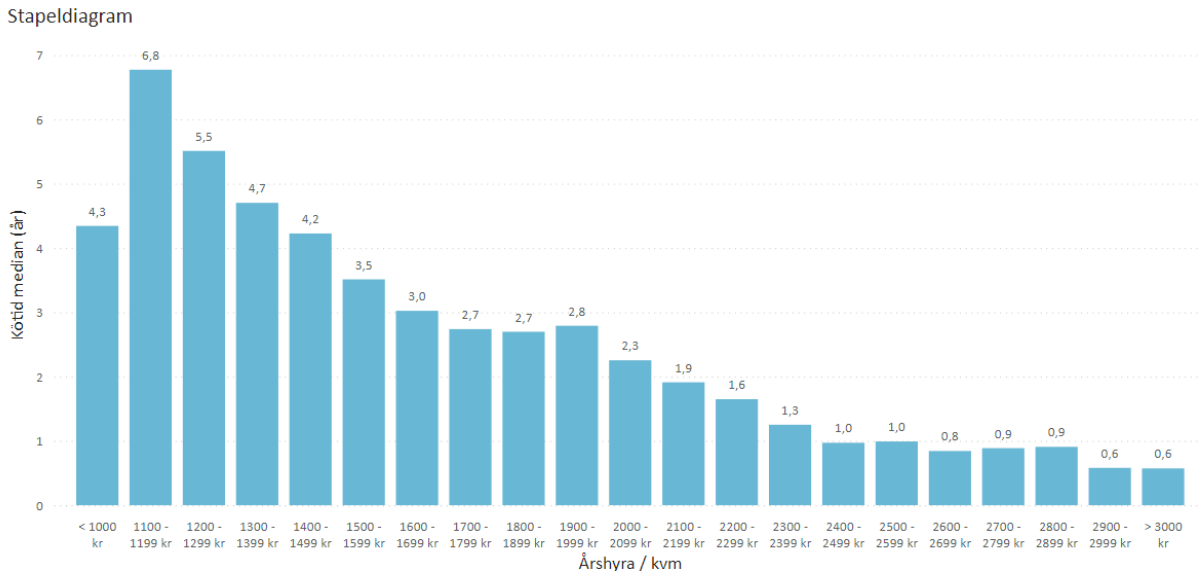
Boplats Syd står bakom motionens syfte att arbeta för att minska bostadssegregationen och delar uppfattningen att en stad med bostadsområden som består av en blandning av upplåtelseformer är en del i att skapa ett mer integrerat samhälle. Malmö har bostadsområden där boendeformen är 100 % hyresrätter och dessa är generellt också de områden med en lägre sysselsättningsgrad och en högre andel personer i behov av försörjningsstöd. Trots detta, menar Boplats Syd att förslaget att ombilda en del av hyresrätterna i dessa områden till bostadsrättsföreningar inte är en prioriterad åtgärd för att öka integrationen på bostadsmarknaden. Vi ser dessutom farhågor att man genom ett sådant här förslag ökar utmaningarna på bostadsmarknaden för de som står längst ifrån ett tryggt och stabilt boende.

Tillgång, efterfrågan och utmaningar 2024

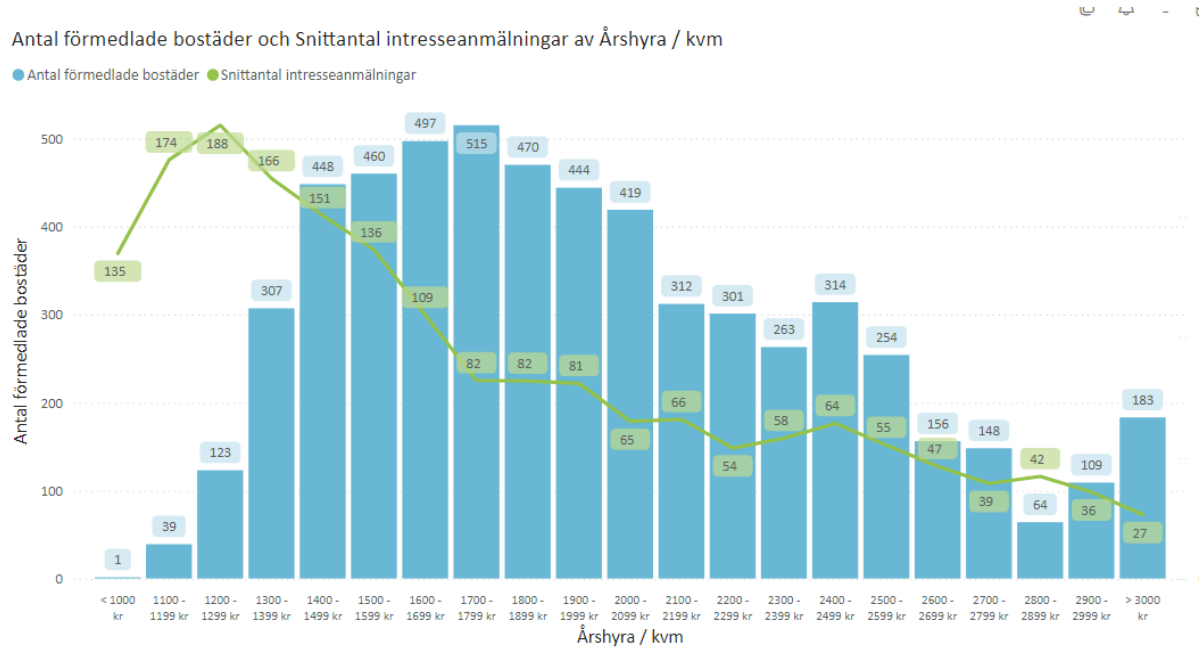
Boplats Syds statistik visar tydligt på efterfrågan av hyresrätter med en lägre hyresnivå. I tabellen nedan, med förmedlingsdata från Malmö under 2024, ser vi hur snittantalet intresseanmälningar per lägenhet (y-axel) går neråt i takt med att årshyra / kvm ökar (x-axeln).



På samma sätt ser vi i tabellen nedan, med förmedlingsdata från Malmö 2024, att mediankötiden (y-axeln) som krävs för en lägenhet också går ner i takt med att årshyran / kvm (x-axeln) ökar.



I tabellen nedan tittar vi på tillgången, alltså antalet lägenheter förmedlade i Malmö (av Boplats Syd) under 2024 (y-axeln) per årshyra / kvm (x-axeln). Den gröna linjen visar snittantalet intresseanmälningar per årshyra / kvm. Statistiken visar att intresset för lägenheter minskar i takt med att hyran ökar och lägger sig på en jämnare nivå runt 1700–1799 kr / kvm / år. Trots det ser vi att två av tre lägenheter (1875 av 3952) förmedlade lägenheter ligger över detta hyresspann.



Under den senaste delen av 2024 uppmärksammas hyresmarknaden i flera nyhetsmedier för att fler och fler nyproducerade lägenheter som står tomma eller är svåruthyrda runt om i hela Sverige, se till exempel Hem och Hyra ”Tusentals tomma lägenheter i Sveriges största kommuner trots bostadsbristen” (2024-10-22). Den höga hyresnivån på nyproduktion spås vara en av de främsta anledningar. I Sydsvenskans artikel "Malmö byggde bort bostadsbristen: 'Lägenheter står

förmodligen tomma'" (2024-11-04) rapporterar man om en liknande situation i Malmö. Trots det ökade antalet bostäder i staden består flera utmaningar i staden då det fortfarande finns en brist på lägenheter som många hushåll kan efterfråga.

Boplats Syd har, likt övriga Sverige, sett ökade utmaningar med att hyra ut nyproduktion. Under 2024 har 43 % av de nyproducerade lägenheterna ompublicerats minst en gång, i jämförelse med 19 % av lägenheterna i det befintliga beståndet.

Slutsats

Boplats Syds statistik visar på att det fortfarande finns en brist på lägenheter i Malmö i de lägre hyresnivåerna samt att marknaden av nyproducerade lägenheter är relativt mättad då hyran på dessa ligger betydligt högre. Därför ser vi risker med att MKB säljer lägenheter i det befintliga beståndet med lägre hyresnivåer för att bygga nya hyresrätter som kommer att ha en betydligt högre hyra i jämförelse. Den totala andelen av lägenheter en större del av hushåll har möjlighet att efterfråga kommer att minska och ersättas av lägenheter dessa hushåll troligen inte har möjlighet att efterfråga.

Baserat på hur den socioekonomiska situationen ser ut för många av de hushåll i de områden motionen hänvisar till, ställer vi oss också frågande till om dessa hyresgäster skulle ha den ekonomiska möjligheten att köpa dessa lägenheter.

Boplats Syd ser positivt på initiativet att uppmuntra mer blandad bebyggelse i Malmö, både i socioekonomiskt svaga och starka områden för att öka integrationen.

Ett annat verktyg för att öka integrationen är att uppmana fler hyresvärdar att acceptera försörjningsstöd och bostadsbidrag som inkomster. Det hade öppnat upp hyresmarknaden för många bostadsökande och möjliggjort för dem att flytta till fler olika bostadsområden. Boplats Syd arbetar kontinuerligt med denna fråga genom att kontinuerligt föra dialog kring kravställning med anslutna hyresvärdar. Vi ser även att Malmö Stad genom markanvisningarna kan ställa ökade krav på att hyresvärdar som bygger på kommunal mark ska godkänna våra statliga trygghetssystem som alla invånare har rätt att ta del av vid behov.