



Datum
2019-04-29
Vår referens
Karl McShane
Strateg
karl.mcshane@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Lägesrapport årlig uppföljning och analys av bostadsförsörjningen 2019 från stadsbyggnadsnämnden STK-2019-471

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har till kommunstyrelsen överlämnat "Lägesrapport - årlig uppföljning och analys av bostadsförsörjningen 2019". Bostadsbyggandet i Malmö ligger på historiskt sett höga nivåer: under 2018 färdigställdes över 3 000 bostäder. Detta motsvarar en ökning med 400 från de redan höga siffrorna 2017. Samtidigt sjönk antalet byggstartade bostäder från 4 300 under 2017 till 3 800 under 2018.

Trots den höga byggtakten har Malmö stora utmaningar med att tillgodose bostadsbehovet för stadens stora grupper med medborgare med låga inkomster. Under 2018 ökade återigen den strukturella hemlösheten, efter att ha stannat av under 2017. Lägesrapporten ger en överblick över de många olika sätt Malmö stad jobbar med att förbättra bostadssituationen för dessa grupper. Stadskontoret föreslår kommunstyrelsen att godkänna Lägesrapport – årlig uppföljning och analys av bostadsförsörjningen.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner Lägesrapport - årlig uppföljning och analys av bostadsförsörjningen 2019.

Beslutsunderlag

- Lägesrapport - Årlig uppföljning och analys av bostadsförsörjningen
- Tjänsteskrivelse från stadsbyggnadsnämndens
- Stadsbyggnadsnämndens beslut 190314 § 57
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 180429 Lägesrapport bostadsförsörjningen 2019

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-04-29
Kommunstyrelsen 2019-05-08

Beslutet skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

Lägesrapport för bostadsförsörjning görs årligen och summerar Malmös stads arbete med bostadsförsörjning samt övergripande skeenden och trender på bostadsmarknaden.

Utvecklingen på bostadsmarknaden i Malmö 2018

2018 var ytterligare ett väldigt starkt år för bostadsbyggandet i Malmö. 3 000 bostäder färdigställdes, 400 fler än under 2017. Ungefär 20 procent av dessa 3 000 bostäder byggdes av MKB som, precis som föregående år, var den största byggaktören i Malmö. Enligt Malmö stads befolkningsprognos för 2018–2028 behövs det byggas 1 800 bostäder varje år för att hantera befolkningsökningen under perioden. För att utöver detta minska hemlöshet och trångboddhet krävs det ytterligare bostäder. Under 2018 överträffade man alltså denna siffra med god marginal.

Under året byggstartades det 3 800 bostäder. Detta var 500 färre än 2017 och kan ses som ett tecken på ett sviktande högkonjunktur. Men samtidigt är 3 800 byggstartade bostäder en hög siffra historiskt sett och mer än tillräckligt för att möta det demografiska bostadsbyggnadsbehovet. Detta kan också jämföras med antalet byggstarter i Stockholm som sjönk med mer än en tredjedel mellan 2017 och 2018. Tre fjärdedelar av alla byggstarterna var hyresrätter. Detta ligger över snittet under 2010-talet hitintills som ligger på ungefär 50 procent.

Vid årsskiftet 2018/2019 var 7 700 bostäder i produktion i Malmö. Enligt lägesrapporten finns det goda förutsättningar för ett högt byggande med upp till 3 000 byggstartade bostäder under 2019. Efter 2019 är byggandet mer osäkert då konjunkturen förväntas svikta de kommande åren.

Den höga byggtakten har lett till att den genomsnittliga kötiden på Boplats Syd har sjunkit med 140 dagar, från 1 137 till 997 dagar. Det finns dock fortfarande stora grupper som har svårt att sig in på bostadsmarknaden; kötiden för billiga tvåor och treor är fortsatt hög och hemlösheten ökade under 2018.

Planläge för bostadsbyggande

Malmös planberedskap kan beskrivas som fortsatt god i nuläget. På lång sikt finns det i översiktsplanen kapacitet för över 50 000 bostäder fram tills 2040-talet. På mellanlång sikt finns över 10 000 bostäder i pågående detaljplaner (en ökning med 2 000 sedan 2017). På kort-mellanlång sikt finns det 8 500 bostäder i färdiga detaljplaner (en minskning med 1 500 sedan 2017). Planläget möjliggör 3 000 bostäder per år även under den kommande treårsperioden.

Aktuellt i Malmö

I april antogs Malmö stads nya handlingsplan för bostadsförsörjning av kommunfullmäktige. Handlingsplanen är kommunens främsta styr- och inriktningsdokument för bostadsplaneringen. Dokumentet gäller fram till 2022. Handlingsplanen har tre huvudinriktningar:

Högt bostadsbyggande.

För att upprätthålla ett fortsatt högt bostadsbyggande lyfter lägesrapporten fram arbetet med stadens Bolots och den strategiska byggherredialogen, det Vinnova-finansierade projektet stadsutvecklingszoner, och Malmö innovationsarena (MIA).

Ökad tillgång till bostäder för hushåll med låga inkomster

Lägesrapporten trycker på att man för att öka tillgången till bostäder för hushåll med låga inkomster inte kan fokusera enbart på nybyggnation då denna i regel är mycket dyrare än

bostäder i det befintliga beståndet. På längre sikt kommer även nybyggnation antagligen sjunka i pris efter hand som det bli äldre och kan då på ett bättre sätt möta efterfrågan från inkomstsvaga grupper. Men generell nybyggnation är inte en lösning på bostadssituationen för hushåll med låga inkomster på kortare sikt. Idag bedriver Malmö, i samarbete med byggaktörer i staden, projektet Mallbo som har målet att ta fram modeller för att bygga nytt som ska vara tillgängligt för hushåll med låga inkomster. Givet att ungdomar som grupp har lägre inkomst än den övriga vuxna befolkningen har kommunstyrelsen i januari 2019 beviljat Hyresgästföreningen ett bidrag på 300 000 kr för att genomföra ett projekt som syftar till att få fram 1 000 nya ungdomsbostäder.

Minskad hemlöshet

I den senaste hemlöshetskartläggningen i oktober 2018 uppgick de strukturellt hemlösa (de hemlösa som saknar annan problematik än att de saknar bostad) till sammanlagt 2 644 personer. Av dessa var 1 307 barn. Detta är en ökning sedan 2017. Kartläggningen bedömer att nästan 4 procent av alla barn i Malmö bott på ett akut eller tillfälligt boende efter biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen under 2018. Fyra av fem av alla hemlösa i Malmö bedöms inte ha behov av specialboende med stöd utan saknar enbart möjlighet att få en bestod. Tre fjärdedelar har sin huvudsakliga inkomst från försörjningsstöd, etableringsersättning och andra ersättningar från Försäkringskassan.

Under 2018 påbörjades arbetet med att ta fram ett program för att motverka hemlösheten. Arbetet sköts under ledning av fastighets- och gatukontoret i samverkan med arbetsmarknads- och socialförvaltningen och stadsbyggnadskontoret. Planens fokus är att förtydliga den strategiska inriktningen och samordningen i stadens hemlöshetsverksamhet.

I samband med handlingsplanen antogs även fem nya bostadspolitiska mål. Dessa beskrivs närmare längre ner i tjänsteskrivelsen.

I handlingsplanen finns en rad insatser för Malmö stads förvaltningar, MKB, Boplats Syd samt byggaktörer i staden. En av dessa utfördes under hösten 2018, nämligen Strategi för äldres boende. Strategin är ett svar på den snabba ökningen av antalet malmöbor som är 65 år eller äldre som förväntas ske de närmsta 10 åren. I strategin finns ett antal olika aktiviteter som Malmö stads nämnder ska utföra mellan 2018 och 2022. Aktiviteterna ska integreras i nämndernas budget för 2019. Flera av aktiviteterna var redan påbörjade i början av 2019. Detta är till exempel att införa en bostadsrådgivning, att utreda möjligheter med att införa ett biståndsbedömt trygghetsboende i Malmö stad samt att ta fram ett bostadsinformationsmaterial mer anpassat för äldre.

Uppföljning av de bostadspolitiska målen

I lägesrapporten redovisas hur nämnden bedömer måluppfyllelsen för de fem nya bostadspolitiska mål som antogs av kommunfullmäktige 2018. Målen bedöms efter en tregradig färgskala där grön innebär att Malmö stad bedöms tillfredställande ha uppfyllt sina åtagande i målet, gul att Malmö stad delvis har uppfyllt målet och röd att Malmö stad inte bedöms ha uppfyllt målet.

Mål 1

Genom god planberedskap och ett gott samarbete med marknadens aktörer ska Malmö stad säkerställa ökat

bostadsbyggande samt attraktiva, hälsosamma och hållbara livsmiljöer.

Den konkreta målsättningen för mål 1 är att det ska finnas 9 000 bostäder i färdiga detaljplaner, +/- 10 procent. Detta för att möjliggöra 3 000 byggstarter årligen. Under 2018 vann 1 083 bostäder laga kraft, vilket ligger under snittet hitintills under 2010-talet, vilket ligger på 2 400 bostäder per år. Variationen mellan åren är dock stor. Det relativt låga antalet bostäder i detaljplaner som vunnit laga kraft kombinerat med det höga trycket på bostadsmarknaden har gjort att det totala antalet bostäder i detaljplaner som vunnit laga kraft sjönk under 2018. I slutet av året fanns det 8 500 bostäder i detaljplaner som vunnit laga kraft, en minskning med 1 500 sedan 2017. Detta är dock fortfarande inom den satta målgränsen.

Genom Malmö stads Bolots förs löpande dialog med bostadsmarknads aktörer. Under 2018 har Malmö stad i samarbete med marknadens aktörer arbetat med projektet Mallbo. Projektet syftar till att utveckla modeller för att få fram bostäder för betalningssvaga hushåll.

Under 2018 antogs Arkitekturstaden Malmö av kommunstyrelsen. Dokumentet är ett tematiskt tillägg till översiktsplanen.

Den sammanfattande bedömningen är grön, det vill säga att målet är uppfyllt.

Mål 2

Malmö stad ska genom aktiv markpolitik stimulera bredd i bostadsbyggandet och ett strategiskt långsiktigt ägande och utvecklande av stadens markinnehav.

Under 2018 påbörjades 1 840 bostäder på kommunal mark. 80% av dessa var hyresrätter. Detta överträffade både målet att möjliggöra 1 500 bostäder på kommunal mark årligen och målet att minst 50 procent av dessa skulle vara hyresrätter.

En markanvisning är ett medel för att uppfylla de mål som kommunen ställer upp för utveckling av kommunens mark. Fastighets- och gatukontoret tar fram en ny markanvisningspolicy som förväntas bli färdigställd under 2019. Policyn syftar till att klargöra de fördelningsgrunder och rutiner som ska styra valet av byggaktörer.

Den sammanfattande bedömningen är grön, det vill säga att målet är uppfyllt.

Mål 3

Malmö stad ska arbeta utifrån olika befolkningsgruppers bostadsbehov och preferenser och därtill särskilt verka för att utsatta grupperns behov tillgodoses.

I handlingsplan för bostadsförsörjning lyfts ett antal olika grupper vars bostadsbehov är särskilt angelägna att beakta: äldre, studenter, nyanlända, hemlösa, betalningssvaga och unga. För äldre togs det under 2018 fram en strategi för äldres boende vilket har stärkt planeringen av bostäder för gruppen. Organisationen runt bostadsförsörjning för nyanlända till Malmö har blivit mer strukturerad och samtliga av de 155 personer som anvisades till Malmö under 2018 har fått ett boende. För unga kommer det under 2019 påbörjas ett arbete med att ta fram en strategi för att möta gruppens behov. Även studenter kommer att innefattas av denna strategi. För betalningssvaga hushåll och hemlösa går utvecklingen på många sätt åt fel håll. Under 2019 kommer program för att motverka hemlöshet upp till beslut.

Den sammanfattande bedömningen är att mål 1 är gul, det vill säga att målet är delvis uppnått. Rapporten lyfter att de kommunala verktygen är begränsade och att Malmö stad i nuläget inte helt kan tillgodose bostadsbehovet för alla kommunens invånare.

Mål 4

Malmö stad ska använda MKB som drivkraft för högt bostadsbyggande i samtliga delar av Malmö och för att erbjuda goda bostadsmiljöer som alla kan efterfråga.

Den konkreta målsättningen för mål 4 är att MKB ska färdigställa 2 250 bostäder mellan 2017 och 2019. Under 2017 och 2018 färdigställde MKB 619 bostäder per år. Det betyder att man måste färdigställa drygt 1000 bostäder under 2019 för att nå målet. Dock byggdes 96 procent av bostäderna som MKB färdigställde 2018 i stadsområde Norr och Väster. Projektet är i stor del koncentrerade till Västra hamnen, Limhamns hamnområde och Kalkbrottet. Detta gör att man kan ifrågasätta om MKB bygger i ”samtliga delar av Malmö” som det står i mål 4.

Trots koncentrationen av byggandet i norra och västra Malmö är den sammanfattande bedömningen enligt lägesrapporten grön, det vill säga att målet är uppfyllt. Lägesrapporten trycker dock på att målet inte går att bedöma i sin helhet förrän efter 2019. Man bedömer dock att MKB har goda förutsättningar att nå målet, även om man måste öka takten något under 2019.

Mål 5

Malmö stad ska tillsammans med andra aktörer tillhandahålla en bostadskö fri från diskriminering som säkerar en transparent möjlighet att söka bostad i Malmö.

Malmös bostadskö förmedlas genom Boplats Syd. I Boplats Syds kösystem bestäms turordningen endast av kötid, vilket betyder att alla som har haft möjlighet att stå i kö har samma möjlighet att få en bostad. Boplats Syd kan dock inte bestämma vilka övriga krav som hyresvärdar ställer på sina hyresgäster. Under året har man dock harmoniserat processen genom att det beslutats att alla hyresvärdar som förmedlar bostäder genom Boplats Syd ska efterfråga samma bedömningsunderlag och dokument. Man arbetar dock på att harmonisera kraven mellan hyresvärdar och för att få fler hyresvärdar att acceptera försörjningsstöd som inkomst. Under 2018 förmedlade Boplats Syd 6 695 bostäder, vilket var en ökning med 13 procent jämfört med föregående år.

Den sammanfattande bedömningen är grön, det vill säga att målet är uppfyllt.

Stadskontorets bedömning

Förra året började en förvaltningsövergripande arbetsgrupp ledd av stadskontoret att ta fram lokala prognoser för antalet asylsökande och kommunmottagna i Malmö. Dessa publiceras i rapporten Migrationsdata Malmö som tas fram i mars och september varje år. Det hade varit fördelaktigt att inkorporera dessa prognoser i arbetet med lägesrapporten för bostadsförsörjning. Framförallt gäller detta prognosen för asylsökande då denna grupp inte är folkbokförd i Malmö och därför inte ingår i den ordinarie befolkningsprognosen. Stadskontoret tar också sedan förra året fram utvecklade prognoser för det demografiska bostadsbyggnadsbehovet uppdelat på typer av hushåll. Detta hade med fördel kunnat inarbetas i nästa års lägesrapport samt i övriga rapporter och underlag från stadsbyggnadskontoret.

Lägesrapporten beskriver bra och tydligt Malmös motsägelsefulla situation; byggtakten i staden är hög, även i ett läge där antalet byggstartade bostäder har minskat kraftigt i till exempel Stockholm. Det byggs i stora delar av staden och det byggs en hög andel hyresrätter. Byggtakten överträffar, just nu, till och med det behovet som skapas av Malmös snabba befolkningsökning. Samtidigt kvarstår stora utmaningar för staden när stora grupper helt eller delvis saknar förmåga att bekosta ett eget boende. Arbetet med att hantera och motverka hemlösheten är ett stadsövergripande arbete som kommer att kräva ett fortsatt aktivt arbete från flera av stadens förvaltningar.

I och med Malmös stads engagemang i FN-uppropet The Shift kommer arbetet med att tillgodose bostadsbehovet för alla Malmös medborgare att vara i centrum för hela staden framöver. Lägesrapporten, tillsammans med hemlöshetskartläggningen och andra underlag som Malmö stads förvaltningar tar fram, kommer i detta arbete att utgöra viktiga kunskapsunderlag.

Med hänvisning till dessa synpunkter föreslås att kommunstyrelsen med godkännande lägger rapporten till handlingarna.

Ansvariga

Jan Haak Planeringsdirektör

Eva Marie Tancred Utvecklingssekreterare

Andreas Norbrant Stadsdirektör