



Datum  
2020-05-15  
Vår referens  
Magnus Persson  
Planeringssekreterare  
Magnus.Persson@malmö.se

## Tjänsteskrivelse

### **Lägesrapport årlig uppföljning och analys av bostadsförsörjningen 2020 från stadsbyggnadsnämnden STK-2020-610**

#### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsnämnden har till kommunstyrelsen överlämnat ”Lägesrapport - årlig uppföljning och analys av bostadsförsörjningen 2020”. Lägesrapport för bostadsförsörjning görs årligen och summerar Malmös stads arbete med bostadsförsörjning samt övergripande skeenden och trender på bostadsmarknaden.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner Lägesrapport - årlig uppföljning och analys av bostadsförsörjningen 2020.

#### **Beslutsunderlag**

- Lägesrapport bostadsförsörjning 2020 - årlig uppföljning
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 200326 § 74 med Särskilt yttrande (V)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 200525 Lägesrapport årlig uppföljning och analys av bostadsförsörjningen 2020 från stadsbyggnadsnämnden

#### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-05-25  
Kommunstyrelsen 2020-06-03

#### **Beslutet skickas till**

Stadsbyggnadsnämnden

#### **Ärendet**

Stadsbyggnadsnämnden har till kommunstyrelsen överlämnat ”Lägesrapport - årlig uppföljning och analys av bostadsförsörjningen 2020”. Lägesrapport för bostadsförsörjning görs årligen och summerar Malmös stads arbete med bostadsförsörjning samt övergripande skeenden och trender på bostadsmarknaden.

#### **Bostadsbyggandet 2020**

Bostadsbyggandet i Malmö låg 2019 på en fortsatt hög nivå. Under året färdigställdes 3 390 nya

bostäder. Av de färdigställda bostäderna under 2019 var omkring 2 000 hyresrätter. MKB var liksom tidigare år den aktör som hade högst produktion med drygt 20 procent av alla färdigställda bostäder. Av de nybyggda hyresbostäderna var nära 50 procent två rum och kök medan endast ungefär 10 procent var fyra rum och kök eller större. Omkring 80 procent av de nyproducerade bostäderna uppfördes i stadens västra och centrala delar. Under hela 2010-talet har drygt hälften av alla nybyggda bostäder i Malmö varit hyresrätter.

Vid årsskiftet 2019/20 var drygt 6 000 bostäder under produktion. Det betyder att det även 2020 kommer att färdigställas många bostäder. Eftersom antalet byggstarter och bostäder i bygglovsansökningar har minskat kommer bostadsbyggandet att sjunka därefter. Det är i nuläget svårt att bedöma om det innebär en återgång till en mer normal situation efter de senaste årens mycket höga produktionstakt eller om det är början på en djupare konjunktursvacka. Att byggandet nu ser ut att gå ner i Malmö innebär således att staden med en viss eftersläpning följer trenden i resten av landet.

### **Befolkning och bostadsbyggande**

Malmös befolkning ökade år 2019 med omkring 4 800 personer. Det innebär en fortsatt hög tillväxttakt som ligger på samma nivåer som de senaste tio åren. Även om det finns god tillgång på nybyggda bostäder så tillgodoser utbudet inte de behov som finns hos alla kommunens invånare. Det råder brist på bostäder för olika grupper, särskilt hushåll med begränsad betalningsförmåga, unga vuxna och nyanlända. Hyresnivåerna i nyproduktionen ligger på ungefär 1 900 kr/kvm och år. Det innebär att lägenheter på 70 kvm i genomsnitt kostar omkring 11 000 kr i månadshyra. Det motsvarar cirka 70 procent av den genomsnittliga disponibla inkomsten per månad i Malmö.

Enligt hemlöshetskartläggningen 2019 fanns 1 181 hemlösa hushåll vilket betyder en minskning med drygt 600 vuxna personer sedan föregående års mätning, en nedgång med 31 procent. Därtill var 655 färre barn i hemlöshet, en minskning till hälften jämfört med föregående år. Nedgången berör främst strukturellt hemlösa medan gruppen socialt hemlösa har varit relativt konstant. Även om hemlösheten har sjunkit ligger den på nivåer som är oacceptabla. Malmö stad förvaltrade vid årsskiftet 1 530 lägenheter för andrahandsuthyrning till hemlösa hushåll som inte haft möjlighet att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. I dessa bostäder bor cirka 1 500 vuxna och 1 400 barn. Under 2019 överfördes 300 lägenheter till förstahandskontrakt för de boende.

Under 2019 förmedlade Boplats Syd 5 590 bostäder i Malmö vilket är en ökning med 15 procent jämfört med tidigare år. Boplats Syd förmedlade ungefär hälften av alla nyproducerade hyresrätter i Malmö. Den genomsnittliga kötiden för en bostad i Malmö var 1 199 dagar vilket är omkring samma som tidigare år. Sammanlagt står nästan 100 000 personer i kön vilket är en ökning med nästan 10 procent jämfört med 2018. Av dessa är cirka 20 procent aktivt sökande.

### **Planering och byggande**

I gällande Översiktsplan för Malmö finns en kvarvarande kapacitet på omkring 50 000 bostäder. En stor del av översiktsplanens kapacitet är lokaliserad till Nyhamnen. Under 2019 blev detaljplaner antagna som möjliggör byggande av drygt 1 600 bostäder. Motsvarande antal för år 2018 var 1 100. Sammantaget fanns det vid årsskiftet 2019/20 omkring 7 900 bostäder kvar att byggstarta i laga kraftvunna detaljplaner. Av de bostäder som byggstartade under 2019 var omkring 1 280 på mark som anvisats av kommunen Samtidigt pågår detaljplaneprocesser som omfattar omkring 12 300 bostäder.

Stadsbyggnadsnämndens bedömning är att omkring 2 500 bostäder kan komma att byggstarta under 2020. För att bostadsbyggandet ska gå i takt med befolkningsökningen är kommunens bedömning att det finns behov av omkring 2 100 bostäder per år i Malmö under 2020-talet. Utvecklingen av konjunkturen och marknadens bedömningar spelar en avgörande roll för det faktiska utfallet.

## **Aktuella projekt och processer**

### Nationell påverkan

Under året har Behov av en nationell bostadspolitik med helhetssyn lyfts fram i många sammanhang. I enlighet med Malmö stads budget 2020 diskuteras det om en rådgivande expertgrupp ska tillsättas under 2020 för att understödja kommunen i bostadsförsörjningsarbetet. I april 2019 skrev Malmö stad på FN-initiativet The Shift. Det innebär en markering att en bostad ska ses som en social och mänsklig rättighet snarare än som handelsvara.

### Program för att motverka hemlöshet

Ett förslag till Program för att motverka hemlöshet har under 2019 tagits fram utifrån ett uppdrag i Handlingsplan för bostadsförsörjningen. Programmet föreslår tre övergripande områden och en handlingsplan med förslag till insatser. Arbetet med programmet kommer att slutföras under 2020 och läggas fram för politiskt antagande.

### Mallbo

I projektet Mallbo, som har bedrivits av Malmö stad under 2019, provas en modell för att med olika verktyg nå målet om en mer hållbar bostadsmarknad. Mallbo pekar på vikten av att prova nytt med innovativa angreppssätt, samt på betydelsen av samverkan mellan flera aktörer med hänsyn tagen till marknadens drivkrafter och lagstiftning.

### Strategi för ungas boende

I Malmö stads budget 2019 gav kommunfullmäktige i uppdrag till kommunstyrelsen att tillsammans med berörda nämnder och aktörer på bostadsmarknaden utarbeta en strategi för att öka antalet bostäder för unga och se till att minst 1 000 bostäder byggs under mandatperioden. Strategin kommer under 2020 att tas upp till politiskt antagande.

### Storstadspaketet

Inom ramen för Sverigeförhandlingen – vars syfte var att ta fram principer för finansiering av höghastighetsjärnvägar och samtidigt öka bostadsbyggande och förbättra kollektivtrafiken – slöt Malmö stad och staten hösten 2017 ett avtal (Storstadspaketet). Det innebär för storstadsregionen Malmö bland annat ett bostadsåtagande på 28 550 bostäder fram till år 2035, fyra nya MalmöExpresslinjer och sammanlagt tre mil nya cykelbanor.

## **Stadskontorets bedömning**

Stadskontoret anser att lägesrapporten beskriver bra och tydligt Malmös situation.

Bostadsbyggandet i Malmö låg 2019 på en fortsatt hög nivå, samtidigt som såväl byggstarter som antalet bostäder minskade påtagligt i nya planuppdrag och bygglovsärenden. Samtidigt kvarstår stora utmaningar för staden när stora grupper helt eller delvis saknar förmåga att bekosta ett eget boende. Arbetet med att både hantera en eventuell konjunkturförändring och säkerställa kommunens bostadsförsörjning kommer kräva ett aktivt förvaltningsövergripande arbete. Stadskontoret framhåller också vikten av att kommunen tillsammans verkar för en nationell

bostadspolitik med helhetssyn.

Lägesrapporten visar på att det har byggts mest i stadens västra och centrala delar under 2019, samt att en stor del av översiktsplanens totala kapacitet är lokaliserad till Nyhamnen.

Stadskontoret anser det är av vikt att kommunen fortsätter verka för ett varierat bostadsbyggande i samtliga delar av Malmö. Stadskontoret föreslår att Lägesrapport - årlig uppföljning och analys av bostadsförsörjningen 2020 godkänns.

**Ansvariga**

Micael Nord Näringslivsdirektör

Eva Marie Tancred Utvecklingssekreterare

Andreas Norbrant Stadsdirektör