

Remissvar från Boplats Syd - Undersökning av möjligheten att införa näringslivsförtur STK-2019-1286

Sammanfattning

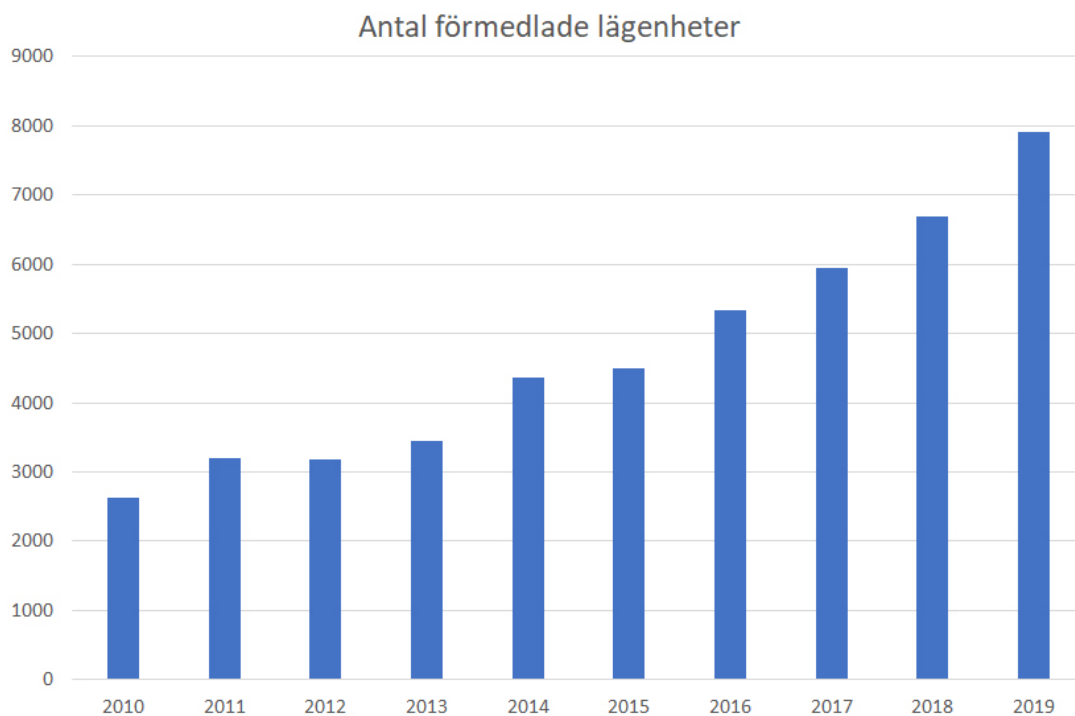
Boplats Syd delar stadskontorets slutsats att det inte finns något tydligt behov av näringslivsförtur riktat till näringslivet generellt i dagsläget.

Yttrande

I utredningen konstateras att det råder brist på bostäder i Malmö idag till följd av att bostadsbyggandet under lång tid har gått i otakt med befolkningsökningen. Fler bostäder byggs, men det är fortfarande många grupper som inte kan ta del av ökningen av bostäder eftersom de saknar ekonomiska möjligheter att efterfråga det som byggs. För hushåll med tillräcklig betalningsförmåga bedöms däremot bostadsmarknaden vara i balans i dagsläget. Det här understryks av den statistik som finns för lägenheter förmedlade via Boplats Syd.

Boplats Syd

Sedan starten 2009 så har antalet lägenheter som förmedlas via Boplats Syd i det närmaste fyrdubblats.





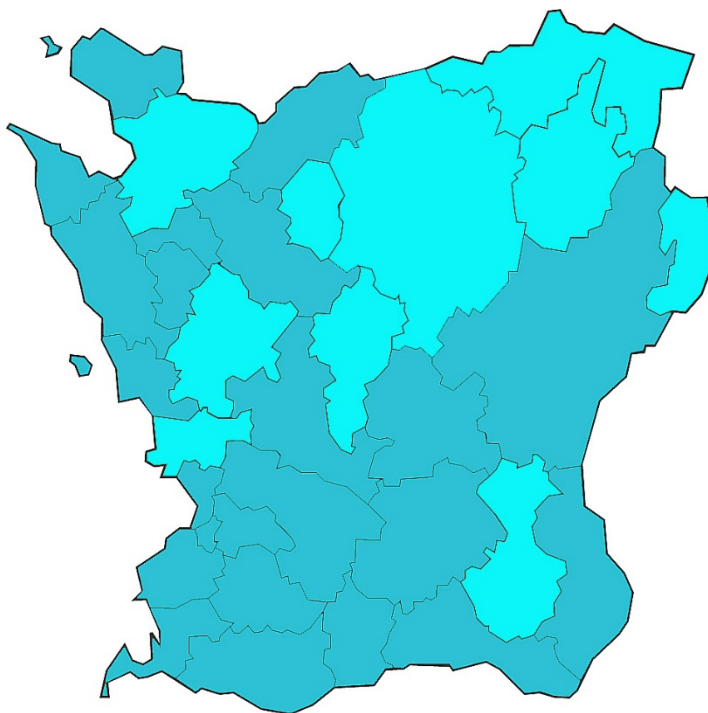
Boplats Syd

Förmedlat av Boplats Syd i hela förmedlingsområdet under 2020

Förmedlade jan-okt 2020:	7 811
Förmedlade jan-okt 2019:	6 583
Preliminärt jan-dec 2020	9 418 (7 915*)
Nyproduktion jan-okt 2020:	1 224
Nyproduktion jan-okt 2019:	1 438
*2019	

Boplats Syd har ett regionalt uppdrag.

Inledningsvis genomfördes förmedlingsuppdrag bara i Malmö, men efterhand har fler och fler kommuner lagts till. I dag förmedlar Boplats Syd i de flesta av Skånes kommuner



Malmö – 2009
Staffanstorp – 2012
Svedala – 2012
Lomma – 2013
Helsingborg – 2013
Lund – 2013
Burlöv – 2013
Höganäs – 2014
Landskrona – 2014
Vellinge – 2014
Båstad – 2014
Trelleborg – 2014
Simrishamn – 2015
Åstorp – 2016
Skurup – 2019
Örkelljunga – 2019
Sjöbo – 2019
Eslöv – 2019
Hörby 2020
Kristianstad – 2020
Ystad – 2020
Bjuv – 2020
Klippan – 2020

I Malmö ser de två senaste årens förmedling ut så här uppdelat på lägenhetstyp.

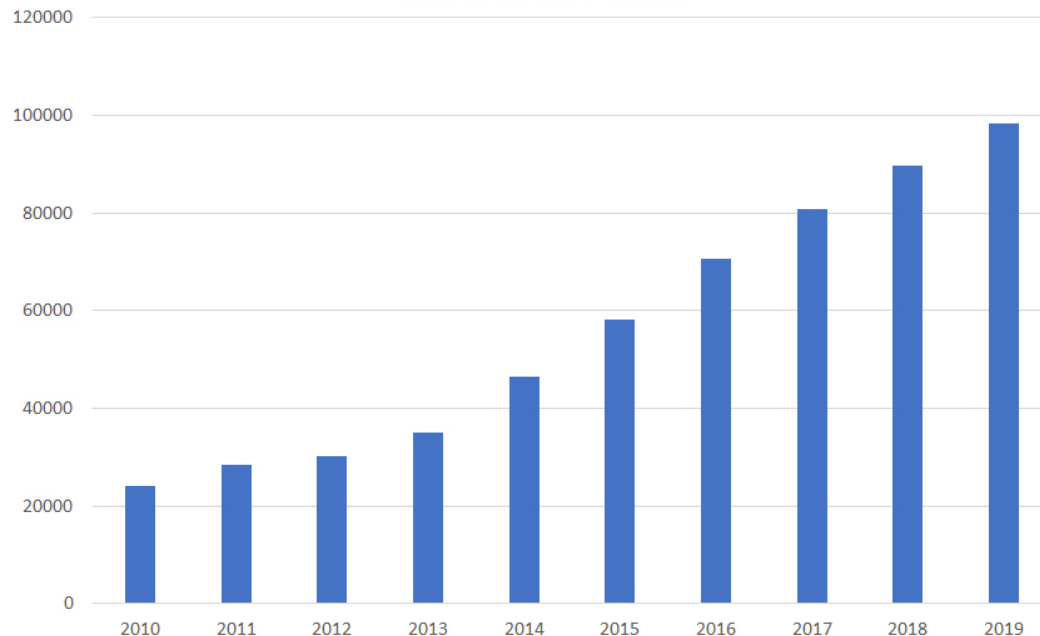
	2019	2020 (jan-okt)
Korttidskontrakt	62	88
Vanlig lägenhet	3 612	3 796
Nybyggnationslägenhet	1 032	998
Seniorbostad	118	105
Studentbostad	653	514
Trygghetsboende	10	11
Ungdomslägenhet	102	115
Totalt	5 590	5 627



Boplats Syd

Registrerade sökande

Antalet betalande i Boplats Syds kö har de senaste åren ökat med i genomsnitt 1 000 personer varje månad. I oktober 2020 finns totalt 110 500 betalande i kö. Av dessa är ca 15% aktivt sökande och har sökt 10 lägenheter eller fler de senaste 12 månaderna.



Den sökande anger vid registreringen aktuella inkomstuppgifter. Det är självinlagda och överifierade uppgifter så uppgiften om till exempel försörjningsstöd som huvudsaklig inkomstkälla antas vara något högre, liksom uppgiften om anställning/eget företag antas vara något lägre.

Inkomsttyp	Antal
A-kassa	1 904
Aktivitetsersättning	718
Aktivitetsstöd	1 265
Annan	3 927
Anställning/Eget Företag	58 646
Etableringsersättning	1 118
Försäkringskassa	1 300
Försörjningsstöd	3 986
Pension	10 431
Saknas (ej angiven)	13 369
Sjukersättning	741
Studiemedel	12 745



Boplats Syd

Registrerad inkomst

De sökande anger sin månadsinkomst efter skatt. Denna uppgift används sedan för att öppna eller stänga möjligheten att anmäla intresse på lediga objekt. Eftersom det är en överifierad uppgift så antas den registrerade inkomsten i praktiken vara lägre.

De flesta privata fastighetsägare ställer som krav på den sökande att de ska ha kvar minst 2 x hyran. Är månadshyran 10 000:- så skall den sökande alltså ha angett en månadsinkomst på minst 20 000:- efter skatt. För MKB är motsvarande krav 1,5 x hyran.

Angiven månadsinkomst	Antal
0 - 2 500	14 938
2 501 - 5 000	1 229
5 001 - 7 500	1 552
7 501 - 10 000	7 199
10 001 - 12 500	8 979
12 501 - 15 000	10 376
15 001 - 17 500	7 866
17 501 - 20 000	15 145
20 001 - 22 500	8 722
22 501 - 25 000	11 535
25 001 - 30 000	11 487
30 001 - 40 000	7 559
40 001 - 50 000	1 759
50 001+	1 924

Det är alltså 40% av de sökande som inte kan söka en privat lägenhet som kostar 7 500:-/månade eller mer. Samma 40% kan inte söka MKB-lägenheter som kostar 10 000:-/månad eller mer.

En privat lägenhet som kostar 10 000:-/månad eller mer kan inte sökas av 60% av dem som står i kö.

Hyresnivåer

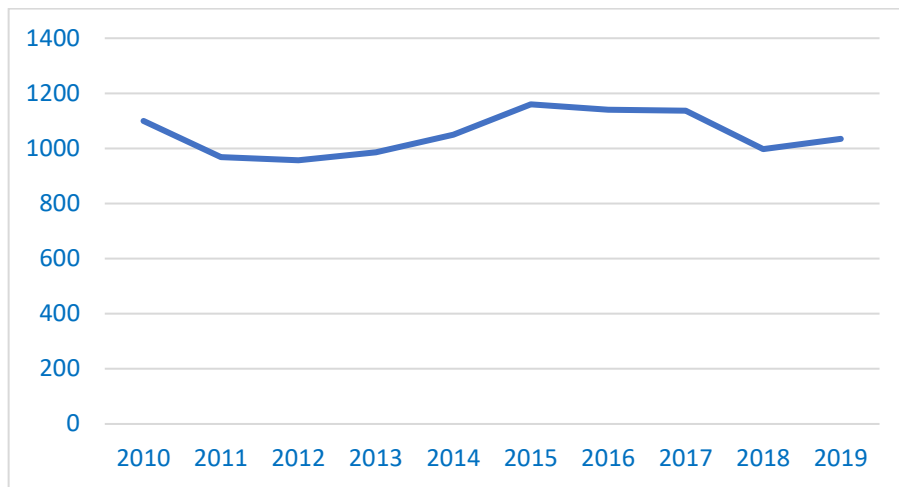
Lägenheter som förmedlats i Malmö under 2019 och jan-okt 2020.

Hyra	Antal
0 - 3 999	474
4 000 - 5 999	2 422
6 000 - 7 999	3 347
8 000 - 9 999	2 639
10 000 - 11 999	1 321
12 000 - 13 999	573
14 000 - 15 999	275
16 000+	112

Av siffrorna kan vi dra slutsatsen att 80 % av alla lägenheter som förmedlats har en månadshyra på 8 000:- eller lägre.

Kötider

Den genomsnittliga kötid som krävts de senaste åren har varierat från strax över 3 år till strax under 3 år. I diagrammet nedan är kötiden angiven i antal dagar.



Genomsnittlig kötid (dagar) i Malmö per lägenhetstyp

Typ	2019	2020 (tom 30/10)
Korttidskontrakt	1 437	1 202
Vanlig lägenhet	1 421	1 284
Nybyggnationslägenhet	891	827
Seniorbostad	1 694	1 662
Studentbostad	516	581
Trygghetsboende	484	1 117
Ungdomslägenhet	1 033	997

Det ska särskilt noteras att vi under 2019-20 har förmedlat 217 vanliga och 121 nybyggda lägenheter till sökande med 61 dagars kötid eller kortare. (totalt 116 med 31 dagars kötid eller kortare).

Genomsnittlig hyra i dessa 338 lägenheter: 10 515:-/mån och de ligger i dessa områden:

Annetorp	Hästhagen	Ribersborg
Augustenborg	Kalkbrottet	Rådmansvången
Bellevue	Katrinelund	Rörsjöstaden
Bellevuegården	Kirsebergsstaden	Segevång
Bunkeflostrand	Kroksbäck	Sibbarp
Dammfri	Kronborg	Slussen
Davidshall	Limhamns hamnområde	Solbacken
Elinelund	Lindängen	Södra Sofielund
Fridhem	Lorensborg	Värnhem
Fågelbacken	Lönngården	Västra Hamnen
Gamla Limhamn	Mellanheden	Västra Sorgenfri
Gamla Staden	Möllevången	Örtagården
Gullviksborg	Norra Sofielund	Östervärn
Hermodsdal	Nydala	Östra Skrävlinge
Holma	Oxievång	
Hyllievång	Persborg	



Boplats Syd

Kortast kötid i Malmö i antal dagar per lägenhetstyp

Typ	2019	2020 (tom 30/10)
Korttidskontrakt	100	26
Vanlig lägenhet	15	9
Nybyggnationslägenhet	10	17
Seniorbostad	42	61
Studentbostad	5	6
Trygghetsboende	8	26
Ungdomslägenhet	45	140

Fastighetsägarnas krav

Enligt bostadsförsörjningslagen som reglerar Boplats Syds verksamhet så måste lägenheter förmedlas i en så kallad "rak kö", det vill säga att det inte finns några möjligheter att få någon förtur i kön. Däremot kan hyresvärdar till viss del ställa olika krav på sina hyresgäster, till exempel vad gäller inkomsttyp eller storlek.

Försörjningsstöd

I Malmö är det bara MKB, Rosengårds Fastighets AB och LIFRA som godkänner försörjningsstöd/etableringsstöd som inkomstkälla för att få ett hyreskontrakt i en vanlig lägenhet. De fastighetsägare som fått investeringsstöd för nyproduktion kan också godkänna försörjningsstöd som inkomst för dessa lägenheter. Det gäller till exempel Slättö och Tornet.

För att försörjningsstöd ska kunna godkännas som inkomst så krävs ett beslut eller intyg på att socialtjänsten i Malmö beviljat den sökande försörjningsstöd efter genomförd utredning. Det går alltså inte att få lägenhet i Malmö med försörjningsstöd beviljat i annan kommun. Om en sökande med försörjningsstöd står först i kön efter visningen så måste den sökande kunna uppvisa ett giltigt hyresintyg för just den lägenheten utfärdat av socialtjänsten i Malmö.

Sedan starten 2009 och fram till november 2020 har Boplats Syd förmedlat totalt 42 323 lägenheter i Malmö. Av dessa har 1 639 gått till sökande med registrerad inkomst "Försörjningsstöd". Det finns dock en osäkerhet i siffrorna eftersom det är den sökande som själv vid registreringen anger aktuella inkomstuppgifter. Det är självlagda och överifierade uppgifter som kontrolleras noga vid granskningen innan kontrakt. Men den kontrollerade uppgiften förs inte tillbaka i systemet, vilket kan betyda att träffsäkerheten är högre vissa år och lägre andra år.

Under perioden 1 januari 2019 – 30 oktober 2020 har 733 av totalt 11 217 lägenheter (6,5%) gått till sökande med försörjningsstöd som registrerad inkomstkälla. Av dessa 733 sökande så hade alla utom 12 en registrerad adress i Malmö. Av dessa 12 finns 6 i bostäder som Malmö Stad hyrt in i Burlöv och Vellinge kommun. De har alltså adress utanför Malmö men fått beviljat försörjningsstöd och hyresintyg från Malmö Stad. För de övriga 6 har uppgifterna gallrats och går därmed inte att kontrollera. Men mycket talar för att det ligger till på samma sätt som för de övriga 6.



Boplats Syd

Slutsats

De krav som hyresvärdarna ställer på sökande kombinerat med höga hyresnivåer innebär att få av de sökande Malmöborna med låg inkomst kan efterfråga en ny lägenhet i Malmö. För sökande bosatta utanför Malmö är det näst intill omöjligt att flytta in till Malmö om man inte har jobb. Medan det för sökande bosatta utanför Malmö med god ekonomi finns stora möjligheter att få lägenhet också med väldigt kort kötid. Något som i praktiken innebär att det i befintlig förmedling redan finns näringslivsförtur och Boplats Syd kan mot bakgrund av detta därför i dagsläget inte se något behov av näringslivsförtur riktat till näringslivet generellt.

Malmö 18 november 2020

Krister Hjelm,
VD Boplats Syd