



Datum

2021-05-12

Vår referens

Magnus Persson

Planeringssekreterare

Magnus.Persson@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Lägesrapport 2021 - Uppföljning av bostadsförsörjningen i Malmö för år 2020 från stadsbyggnadsnämnden STK-2021-528**

#### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsnämnden har till kommunstyrelsen överlämnat *Lägesrapport 2021 - Uppföljning av bostadsförsörjningen i Malmö för år 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 2021 - Uppföljning av bostadsförsörjningen i Malmö för år 2020 och lägger rapporten till handlingarna.

#### **Beslutsunderlag**

- Bostadsmarknad och bostadsförsörjning i Malmö - uppföljning 2020
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 210325 § 95 med Särskilt yttrande (V)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 10524 Lägesrapport 2021 - Uppföljning av bostadsförsörjningen i Malmö för år 2020 från stadsbyggnadsnämnden

#### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-05-24

Kommunstyrelsen 2021-06-09

#### **Beslutet skickas till**

[Här skriver du vem beslutet ska skickas till efter att protokollet är justerat, ange funktion eller organisation. Uppgifterna överförs till protokoll och protokollsutdrag. I fliken expediera till, på ärendekortet, anger du fullständiga uppgifter som exempelvis e-postadress, som en information till nämndsekreteraren. Om beslutet inte ska expedieras, kan denna text och rubrik tas bort.]

#### **Ärendet**

Stadsbyggnadsnämnden har till kommunstyrelsen överlämnat *Lägesrapport 2021 - Uppföljning av bostadsförsörjningen i Malmö för år 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 2020 på en fortsatt hög nivå. Under året färdigställdes 3 580 nya bostäder. Av de färdigställda bostäderna var omkring 2 248 hyresrätter och 1 110 bostadsrätter. Andelen hyresrätter ökade medan bostadsrätter minskade något jämfört med föregående år. Dock byggstartades fler bostadsrätter än hyresrätter under året. Värt att notera är att det färdigställdes knappt 200 småhus 2020, vilket är en stor ökning i jämförelse med tidigare år.

Flest bostäder har under 2020 färdigställts i Limhamns hamnområde där nästan 1 000 nya lägenheter tillkomit. I Västra Hamnen och Hyllie har drygt 500 bostäder blivit inflyttningsklara i vardera området. Även i Norra Sorgenfri har många nya bostäder kommit till under året.

I likhet med de senaste åren har omkring hälften av de nyproducerade bostäderna omfattat ett eller två rum och kök medan knappt en fjärdedel var fyra rum och kök eller större. MKB och Skanska var de aktörer som hade högst produktion med omkring 20 procent vardera av alla färdigställda bostäder. Totalt byggdes 500 lägenheter med investeringsstöd under 2020.

Av de bostäder som byggstartade under 2020 var omkring 600 på mark som anvisats av kommunen. Därtill möjliggjordes för drygt 500 nya bostäder på kommunal mark genom markförsäljning eller upplåtelse med tomträtt. Dessa bostäder har ännu ej byggstartats.

Utifrån pågående planering är bedömningen att mellan 2 500 och 3 000 bostäder kan komma att byggstartas under 2021. Det faktiska utfallet kommer i hög grad att bero på utvecklingen av konjunkturen och marknadens bedömningar.

## Bostadsmarknad, befolkning och behov

Malmös befolkning växte under år 2020 med omkring 3 800 personer vilket var den lägsta ökningen sedan 2005. Den minskade tillväxttakten beror på effekter av covid-19-pandemin, främst genom minskad invandring.

Under 2020 förmedlade Boplats Syd 6 763 lägenheter i Malmö. Det innebär en ökning med 21 procent jämfört med föregående år. Den genomsnittliga kötiden för en bostad i Malmö var 1 124 dagar, vilket innebär en viss minskning i relation till tidigare år. Antalet personer som totalt sett står i bostadskö hos Boplats Syd har under 2020 ökat med 13 procent, från 98 464 till 111 763 personer).

Lägesrapporten pekar på att det finns en god tillgång på bostäder i Malmö, såväl i det befintliga beståndet som inom nyproduktionen. Samtidigt råder det brist på bostäder för olika grupper, särskilt hushåll med begränsad betalningsförmåga. Höga prisnivåer för såväl befintliga som nyproducerade bostadsrätter, i kombination med bankernas krav på inkomst och kapital för att ta lån, innebär att en stor del av Malmös befolkning inte har möjlighet att kunna köpa en bostadsrätt. Samtidigt höjs hyrorna successivt i det befintliga hyresbeståndet vid vakanser och genom renoveringar, vilket begränsar bostadsutbudet för en stor andel av malmöborna. Därtill är det en utmaning att matcha behoven i denna grupp med de prismässigt överkomliga bostäderna i det befintliga bostadsbeståndet. Detta samtidigt som det finns behov av att tillföra nya bostäder i olika prislägen för att svara upp mot kommande befolkningstillväxt och efterfrågan i andra grupper.

Stadens hemlöshetskartläggning i oktober 2020 visar att det då fanns 1 016 hemlösa hushåll vil-

ket är en minskning med 165 hushåll jämfört med föregående års mätning. Därtill befann sig 275 färre barn i hemlöshet. Även om hemlösheten har sjunkit sedan 2018 ligger den på nivåer som är oacceptabla. Vad gäller sociala kontrakt bor omkring 1 200 vuxna och 800 barn i bostäder som Malmö stad förvaltar för andrahandsuthyrning. Under 2020 överfördes 285 sådana lägenheter till förstahandskontrakt för de boende. MKB är den aktör som lämnar flest lägenheter till kommunen för andrahandsuthyrning. Totalt har Malmö stad drygt 1 700 lägenheter som används för olika typer av bostadssocial verksamhet, i vilken det även ingår att tillgodose behov enligt bostättningslagen.

### **Aktuella projekt och processer**

#### Nytt bostadsförsörjningsprogram 2022–2026

Under 2020 påbörjades arbetet med ett nytt bostadsförsörjningsprogram för Malmö. Det ska ersätta gällande Handlingsplan för bostadsförsörjning (antagen 2018). Syftet med programmet är att ge en samlad bild av Malmö stads inriktningar för att skapa förutsättningar för alla stadens invånare ska ha tillgång till godtagbara bostäder.

#### Ny översiktsplan

En översyn av Malmös översiktsplan har pågått under 2020 och ett förslag till ny översiktsplan har varit på samråd under året. Översiktsplanen visar på stadens prioriterade inriktningar för utvecklingen av Malmö som en hållbar stad.

#### Ny markansvisningspolicy

En ny markansvisningspolicy för Malmö har tagits fram under 2020. Policyn ska leda till att mark fördelas till såväl större som mindre byggherrar för att öka möjligheter till blandade och mer levande bostadsmiljöer.

#### Nationell bostadspolitik

För närvarande pågår olika statliga utredningar med direktiv att utreda insatser för en socialt hållbar bostadspolitik. Situationen på Malmös bostadsmarknad visar behovet av en nationell bostadspolitik som utjämnar skillnaderna mellan villkoren på bostadsmarknaden för olika grupper i samhället. En bostadspolitik som med helhetssyn svarar upp mot olika målgruppers behov med träffsäkra åtgärder skulle därför kunna underlätta för en stor del av Malmös invånare. En sådan politik bör stärka de verktyg som kommuner har för att hjälpa de hushåll som står längst ifrån bostadsmarknaden.

#### Covid-19

På olika sätt kommer den pågående Covid19-pandemin – även när den har klingat av – att påverka samhället, såväl på kort som lång sikt. Sannolikt kommer den också att ge vissa effekter på bostadsbyggandet. Det spekuleras i nuläget kring hur mentaliteter, flyttmönster och boendepreferenser kommer att förändras i framtiden som reaktioner på pandemin. Att pandemin ger avtryck i ekonomi och konjunkturer får anses säkert. Det är dock ännu för tidigt att dra säkra slutsatser kring hur och i vilken omfattning bostadsförsörjningen kommer att påverkas.

### **Stadskontorets bedömning**

Stadskontoret anser att lägesrapporten beskriver bra och tydligt Malmös situation. Bostadsbyggandet i Malmö låg 2020 på en fortsatt hög nivå. Samtidigt kvarstår stora utmaningar för staden när stora grupper helt eller delvis saknar förmåga att bekosta ett eget boende. Arbetet med att säkerställa kommunens bostadsförsörjning kräver ett aktivt förvaltningsövergripande arbete. Stadskontoret framhåller också vikten av att kommunen tillsammans verkar för en nationell bo-

stadspolitik med helhetssyn.

Stadskontoret efterfrågar en utökad planering av småhus och ser positivt på att färdigställandet av småhus har ökat markant jämfört med föregående år. Stadskontoret också det är av stor vikt att kommunen fortsätter verka för ett varierat bostadsbyggande i samtliga delar av Malmö.

Utöver det instämmer stadskontoret i att det är för tidigt att dra några säkra slutsatser kring hur och i vilken omfattning bostadsförsörjningen kommer att påverkas av rådande Covid-19 pandemi.

**Ansvariga**

Micael Nord Näringslivsdirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör