



Bilaga 2A: **Analys**

Bostadsförsörjningsprogram 2026–2030

Innehåll

Befolkning	3
Bostadsbestånd	6
Marknadsförutsättningar	10
Bostadsbehov som inte tillgodoses av marknaden	19

INTRODUKTION

Kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen ska, enligt *lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*, särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningar och de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Analysen ska bland annat genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunerna med.

Analysen ligger till grund för programmets målområden, mål och önskade förflyttningar samt de åtgärder som behöver vidtas av kommunens nämnder och bolag.

Analysen har arbetats fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med stadskontoret, fastighets- och gatukontoret, arbetsmarknads- och socialförvaltningen, funktionsstödsförvaltningen, hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen, MKB och Boplats Syd.

LÄSANVISNING

Analysen är strukturerad efter olika aspekter och förutsättningar för bostadsförsörjningen. Det innebär att beskrivningar av till exempel olika åldersgrupper återkommer under flera olika kapitelrubriker.

EN ÖGONBLICKSBILD

Analysen har sammanställts vid årsskiftet 2025/26 och ger en ögonblicksbild av förutsättningarna på bostadsmarknaden i Malmö.

Prognoser i analysen görs i en osäker tid och omvärld. Befolkningsutvecklingen påverkas bland annat av en restriktiv migrationspolitik och en historiskt låg fruktsamhet i befolkningen. Perioden med högre inflation och ett avstannat byggande får effekter på flyttmönster.

Befolkning

Befolkningsutveckling

Vid årsskiftet 2024/25 hade Malmö 365 644 invånare. Befolkningen har under de senaste fem åren ökat med i genomsnitt omkring 4 300 personer årligen. År 2024 ökade invånarantalet i kommunen med drygt 3 500 personer. Malmö har under de senaste åren varit Sveriges snabbast växande storstad. Antalet hushåll i kommunen uppgick totalt till omkring 173 000 i slutet av 2024.

Malmö växer men i långsammare takt

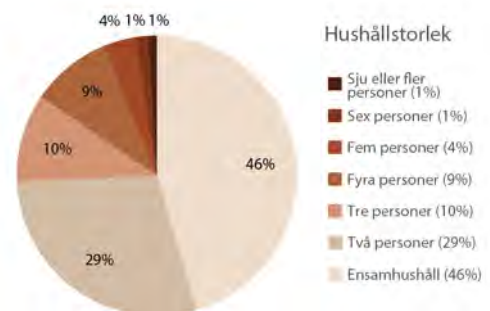
Malmö stads [befolkningsprognos](#) för 2025–2035 visar att Malmö förväntas ha nästan 400 000 invånare i slutet av 2035. Det innebär ett tillskott av omkring 30 000 Malmöbor.

Den prognostiserade befolkningsökningen innebär att totalt omkring 21 000 nya hushåll förväntas tillkomma fram till 2035. Det motsvarar omkring 1 900 nya hushåll per år i genomsnitt. Den största delen av de nya hushållen förväntas likt idag bestå av en- och tvåpersonshushåll, drygt 75%. Det finns stora skillnader i tillväxttakt mellan olika åldersgrupper. Snabbast förväntas gruppen unga i gymnasieåldern att växa, följt av gruppen 80 år eller äldre. Numerärt förväntas åldersgrupperna 40–59 öka mest kommande tio åren. Långsammast bedöms grupperna i förskoleåldern samt grundskoleåldern att växa, på kort sikt minska.

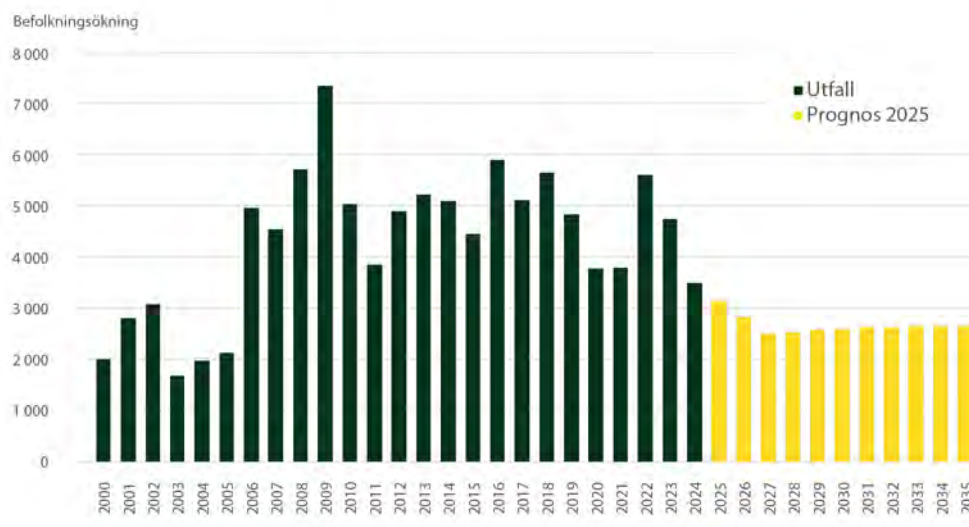
Malmöns befolkning förändras kontinuerligt genom att hushåll flyttar in eller ut ur kommunen. Inrikes och utrikes flyttmönster och en allt längre livslängd påverkar åldersfördelningen i kommunen.

En del av befolkningsökningen beror på att fler flyttar in än ut. Utflyttningen från Malmö förväntas öka efterhand som större årskullar når de åldrar då det är vanligt att flytta från staden.

Benägenheten att flytta inom landet bestäms till stor del av ålder. Det är generellt sett mest vanligt att unga flyttar till en ny bostad eller



Hushållsprognos efter hushållsstorlek 2035. Källa: Malmö stad, stadskontoret.



Malmöns årliga befolkningsökning 2000–2024 samt prognos 2025–2035. Källa: Malmö stad, stadskontoret.

bostadsort, medan det är minst vanligt att äldre flyttar. Kategorin äldre är mer flyttbenägna omkring 65 års ålder i samband med pension, än senare i livet.

Befolkningens olika åldrar och livssituationer

Hur snabbt olika åldersgrupper växer beror till stor del på historiska skillnader mellan barnkullarnas storlek under olika perioder.

Fruksamheten (benägenheten att föda barn) har sjunkit nationellt och i Malmö sedan omkring 2010. Befolkningsprognosen anger ett fortsatt minskat barnafödande, vilket dock i låg grad påverkar antalet bostäder som behöver tillskapas under programperioden.

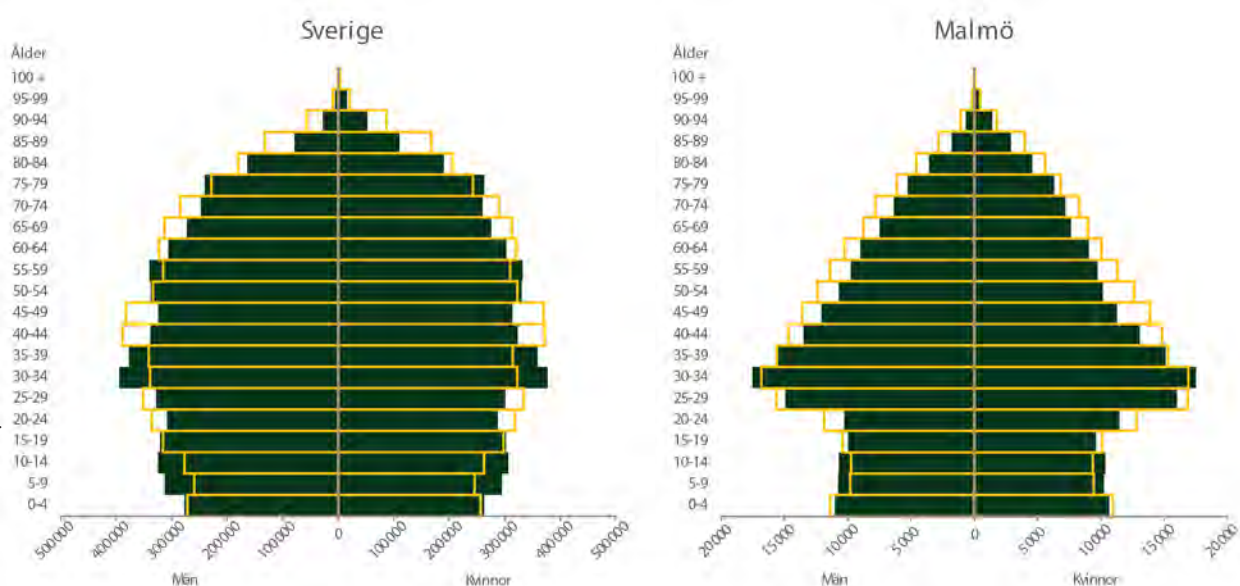
Antalet årliga dödsfall i Malmö är lägre 2024 än år 2000, trots att staden har växt med ungefär 100 000 personer sedan dess. Det beror delvis på en allt högre medellivslängd som i sin tur beror på generellt förbättrad hälsa. Medellivslängden i Malmö har sedan millennieskiftet ökat med drygt fyra och ett halvt år för män och drygt två och ett halvt år för kvinnor, och är för närvarande 80,5 år för män och 84,3 år för kvinnor.

Unga vuxna och studenter

Malmö har en ung befolkning jämfört med landets övriga storstäder – knappt hälften av Malmöborna är under 35 år. 21 % är under 18 år och 18 % är mellan 25 och 34 år. Malmö har drygt 67 000 invånare mellan 18 och 30 år. Antalet unga i åldrarna 16–19 år förväntas öka kraftigt de närmaste åren och är fram till 2027 den snabbast växande åldersgruppen. Därtill är trenden en ökande inflyttning av unga; antalet inrikes inflyttningar till Malmö i åldersgruppen 21–34 år, har ökat med 42 % mellan år 2000 och 2024. Det innebär sammantaget att det finns ett stort kommande bostadsbehov för unga vuxna.

Unga flyttar mer än övriga åldersgrupper. I snitt flyttar svenskar tio gånger under livet och en majoritet av dessa sker mellan 20 och 34 års ålder. Det är vanligt att som ung flytta till storstäder för att studera och för att söka jobb efter studier. Att unga flyttar mycket kan dels bero på svag ställning på bostadsmarknaden men också på snabbt skiftande behov. Ungas behov ställer krav på en diversifierad bostadsmarknad med bostadsutbud för olika inkomster och hushållsstorlekar, med

Befolkningspyramid för Malmö jämfört med riket. Befintlig befolkning 2024/25 (grönt) jämfört med prognos för 2035 (gult). Källa: Malmö stads befolkningsprognos samt SCB:s riksprognos



tyngdpunkten på ekonomiskt överkomliga bostäder som möjliggör etablering på bostadsmarknaden.

I Malmö finns tre lärosäten med högre utbildning: Malmö universitet, Lunds universitet och World Maritime University. År 2024 bodde det cirka 18 600 studenter i staden, varav 44 % studerade i Malmö, 24 % i Lund och 32 % på andra orter. Det finns en mångfald typer av studenthushåll – vanligast är ensamboende (cirka 5 400 personer), följt av sammanboende med barn (cirka 4 700 studenter) och sammanboende utan barn (cirka 3 700).

Barnfamiljer

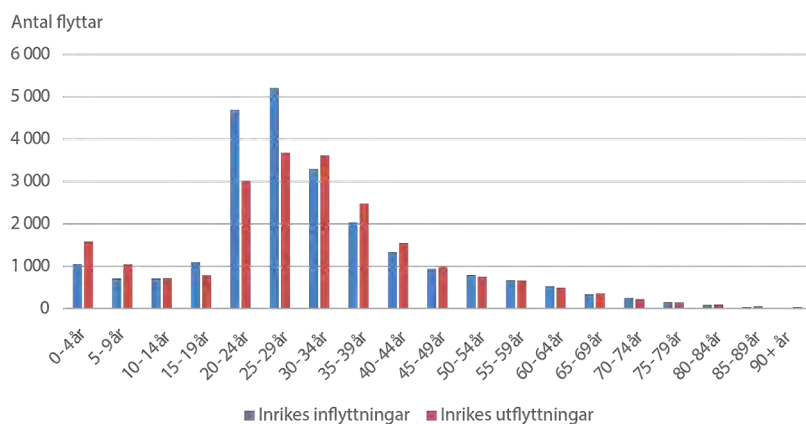
I Malmö finns cirka 45 400 hushåll med folkbokförda barn 0–19 år (2024). Därutöver finns många hushåll där barn med frånskilda föräldrar bor varannan vecka eller mer oregelbundet.

Barnfamiljer är en heterogen målgrupp vars resurser, behov och önskemål varierar stort. Generellt flyttar fler småbarnsfamiljer ut från Malmö än in till kommunen. Det är vanligare med flyttar fram till att barnen är omkring fem år, än det är vid högre åldrar. I Malmö är det fler barn som bor i flerbostadshus än småhus för alla åldrar tills man blir vuxen. Andelen som bor i småhus är som störst för 12–18-åringar, då ligger andelen på 38–39 %. När barnen senare flyttar hemifrån uppstår ett nytt flyttfönster för de vuxna där en del väljer att skala ned sitt boende medan många väljer att bo kvar.

Äldre

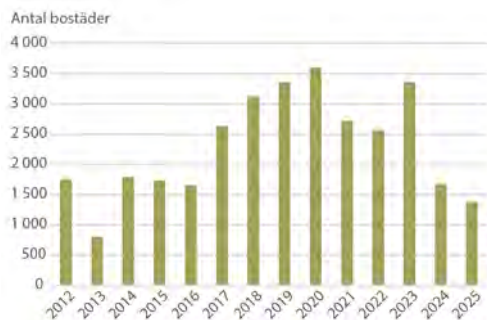
I Malmö bor cirka 55 900 personer som är 65 år eller äldre. I de flesta delar av Malmö förväntas antalet äldre öka fram till år 2035. Äldre bor i genomsnitt med fler antal kvadratmeter per person jämfört med Malmöbor yngre än 65 år.

Den äldre befolkningen är av naturliga skäl mindre benägen att flytta än yngre grupper. Minst flyttbenägna är äldre i åldersgruppen 80–84 år. Sju av tio äldre har bott mer än tio år i sin nuvarande bostad. Äldre flyttar kortare sträckor och det är ovanligt att äldre flyttar mellan olika kommuner. Fyra av tio flyttar bland äldre sker inom samma stadsdel. Ökningen av antalet äldre medför att anpassade bostäder blir en viktig fråga för bostadsförsörjningen.



Diagrammet visar antalet inrikes flyttar till- och från Malmö per åldersgrupp år 2024. Källa: Malmö stad, stadskontoret.

Bostadsbestånd



Färdigställda bostäder 2012–2025. Källa: Malmö stad, stadsbyggnadskontoret.

Bostadsbeståndets utveckling

I Malmö finns drygt 180 000 bostäder. Årligen tillkommer i genomsnitt omkring 2 000 nya bostäder, men tillskotten varierar stort över tid. Den största delen av Malmös bostäder uppfördes under årtiondena efter andra världskriget. Från mitten av 1970-talet fram till slutet av 2010-talet var bostadsbyggandet relativt begränsat.

Historiskt hög bostadsproduktion de senaste åren

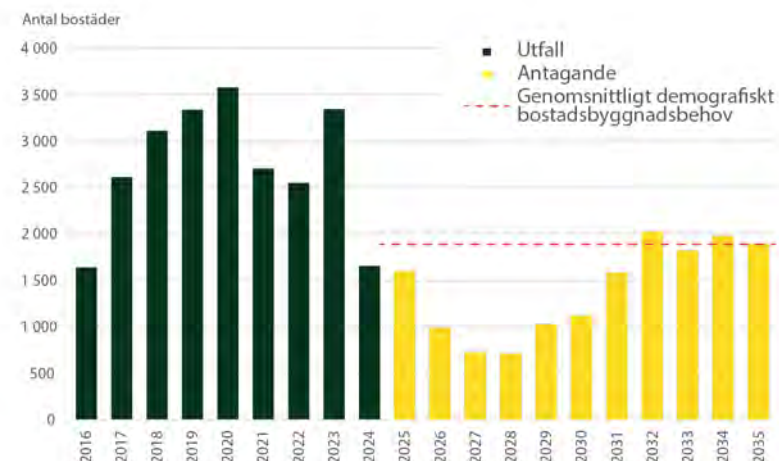
Bostadsbyggandet var under åren omkring 2020 rekordhøgt i Malmö. Från 2018 till 2023 färdigställdes i snitt mer än 3 000 bostäder årligen. Inte sedan början av 1970-talet har så många bostäder uppförts. Den generella kvantitativa bostadsbrist som fanns i början av 2010-talet har därmed successivt byggts bort. Det innebär också att det i nuläget finns ett utbud av nyproducerade och nyrenoverade bostäder i Malmö, särskilt dyra hyresrätter och bostadsrätter i vissa av stadens delar, som inte har direkt avsättning på marknaden. Samtidigt finns det en kvarstående brist på bostäder som resurssvaga hushåll har råd att efterfråga.

Förutsättningarna för bostadsbyggandet förändrades dramatiskt under 2022. Flera olika faktorer innebar att villkoren för nyproduktion av bostäder påverkades negativt. Inflation och stigande räntor innebar att hushållens köpkraft minskade samtidigt som produktionskostnaderna ökade. Resultatet var en kraftig inbromsning av byggstarter för nya bostäder.

Demografiskt bostadsbyggnadsbehov

Utifrån befolkningsprognosen går det att beräkna antalet bostäder som behövs för att täcka det demografiska bostadsbehovet, alltså det bostadsbyggnadsbehov som uppstår till följd av att befolkningen ökar och att åldersstrukturen ändras. Befolkningsprognosen för Malmö visar att omkring 1 900 nya hushåll tillkommer per år, vilket medför ett demografiskt bostadsbyggnadsbehov om minst lika många bostäder. Det kan ske genom nybyggnation, ombyggnad och konvertering av exempelvis kontors- eller tidigare vårdbyggnader.

Det demografiska bostadsbyggnadsbehovet visar bara vad som skulle krävas för att upprätthålla läget på dagens bostadsmarknad, fast med fler



Prognostiserat bostadsbyggande 2025–2035. Källa: Malmö stad, stadskontoret.

Malmöbor. Till det finns också ett underliggande behov av bostäder som behövs för att förbättra situationen för bland annat trångbodda hushåll eller hemmaboende vuxna barn som har svårt att hitta en egen bostad. Enligt Boverket uppgår underskottet till cirka 8 000 bostäder samt behov av en bostadsreserv om cirka 2 000 bostäder. För att åtgärda detta inom en tio-årsperiod behöver ytterligare cirka 1 000 bostäder per år färdigställas fram till år 2035, vilket motsvarar ett totalt behov av tillskott av bostäder om cirka 2 900 bostäder per år.

Avmattning i bostadsbyggandet – risk för ny bostadsbrist

Den rådande lågkonjunkturen har inneburit rekordlåga nivåer för byggarbetsstartar av nya bostäder och det råder stor osäkerhet, bland annat med hänsyn till händelser i omvärlden, om hur omfattande och långvarig lågkonjunktur blir innan bostadsbyggande vänder uppåt igen.

Det finns därmed en risk för att en ny generell bostadsbrist ska uppstå. För att det inte ska ske och för att uppnå ett tillskott av bostäder som motsvarar det demografiska behovet utifrån prognostiserad befolkningsutveckling behöver nyproduktion och ombyggnad för fler bostäder stimuleras. Åtgärder krävs på såväl kommunal som statlig nivå.

MKB spelar en viktig roll för nyproduktion av bostäder. I enlighet med Malmö stads ägardirektiv för bolaget ska nyproduktion av hyresbostäder vara ett prioriterat område vilken aktivt ska stödja en långsiktigt balanserad bostadsmarknad.

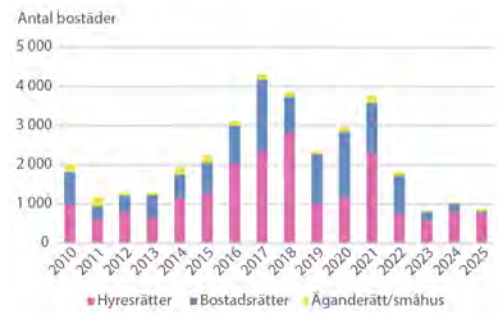
Det som byggs idag är en del av det framtida befintliga beståndet. Även om nyproducerade bostäder oftast är de dyraste på marknaden bidrar en hög nyproduktionstakt till flyttkedjor och ett minskat tryck på befintligt bostadsbestånd. De senaste 10 åren sammanfaller förändringar i trångboddhet med huruvida det byggs fler eller färre bostäder än det tillkommit hushåll. Det vill säga att de år som det producerades fler bostäder än det tillkom nya hushåll så blev resultatet att trångboddheten minskade, medan ett underskott av bostäder ledde till ökad trångboddhet, snarare än att det påverkade befolkningsökningen. På lång sikt utgör också nyproduktionen en del av ett framtida relativt sett billigare bostadsbestånd.

Bostadsbeståndets sammansättning

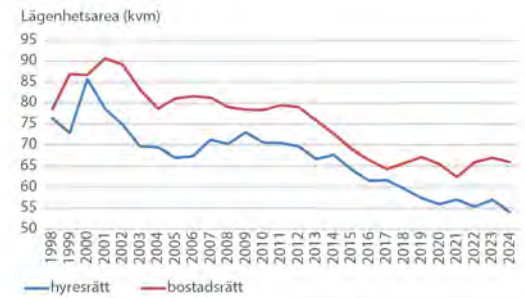
Bostäderna i Malmö är fördelade på omkring 85 700 hyresrätter (47 %), 72 800 bostadsrätter (40 %), äganderätter 24 300 (13 %). Genom MKB har Malmö cirka 27 000 hyresrätter inom allmännyttan. Det motsvarar 15 % av alla bostäder och knappt en tredjedel av alla hyresrätter.

Mer än hälften av alla bostäder i Malmö är en- eller tvårumslägenheter. Bostadsbyggandet har det senaste decenniet i huvudsak varit fokuserat på små bostäder och genomsnittligt har antal kvadratmeter per rumsenhet minskat under perioden. Relativt andra bostadsstorlekar har det byggs få stora lägenheter med många rum.

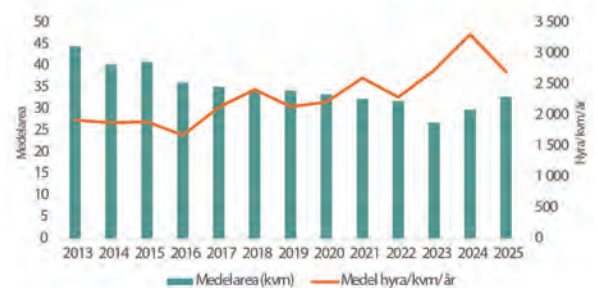
Malmö bostäder finns i huvudsak i flerbostadshus. Andelen småhus av hela bostadsbeståndet är omkring 15 % vilket är mindre än i flera andra stora städer. Relativt flertalet andra svenska städer är Malmö kommunens yta betydligt mindre och en stor del utgörs av bördig jordbruksmark. För att kunna tillgodose efterfrågan på småhuskvaliteter i Malmö behöver det ske på ett yteffektivt sätt. Bostadsbeståndet i Malmö är en del av den regionala bostadsmarknaden.



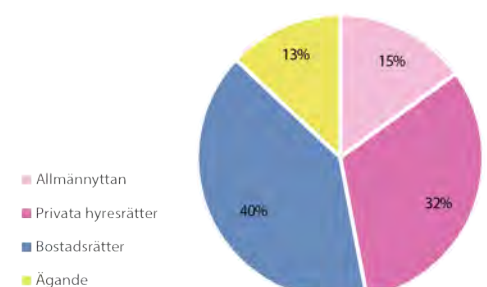
Byggstartade bostäder 2010–2025. Källa: Malmö stad, stadsbyggnadskontoret.



Diagrammet visar genomsnittlig lägenhetsarea (kvm) per lägenhet i nybyggda ordinära bostäder 1998–2024. Avser storstadsområdena (stor-Malmö, stor-Göteborg, stor-Stockholm). Källa: SCB.



Diagrammet visar genomsnittlig yta och årshyra per kvm för nyproducerade enrumsbostäder i Malmö 2013–2025 förmedlade via Boplats Syd. Källa: Boplats Syd.



Diagrammet visar upplåtelseformer i Malmö 2024. Källa: Lägenhetsregistret SCB, Malmö Stad, MKB.

Olika bostadskategorier

Bostäder för unga

MKB har knappt 400 ungdomsbostäder som erbjuds till unga personer upp till 26 år som prioriterad grupp, vilket innebär att de också kan hyras ut till personer i andra ålderskategorier om det inte finns sökande från den prioriterade kategorin som möter uthyrningskraven. Bostäderna är max 25 kvm stora och finns spridda i beståndet. Därutöver finns 130 något större lägenheter i fastigheten Stämpan i Västra hamnen.

Studentbostäder

Totalt finns omkring 3 200 studentbostäder i Malmö fördelade på sex olika fastighetsägare. MKB har drygt 1 200 studentlägenheter runt om i Malmö, Heimstaden och Base Camp omkring 600 vardera. Sammantaget är antalet studentbostäder i Malmö lägre jämfört med andra städer med högre utbildning. Det innebär att studenter i hög grad konkurrerar på den allmänna bostadsmarknaden om små bostäder med låga hyror. Mångfalden av hushållstyper bland studenter innebär att det också finns många boendepreferenser bland gruppen studenter, där särskilda studentbostäder endast uppfyller vissa behov.

Studentbostäderna tillgodoser behov för studenter från olika lärosäten i Malmö och närliggande orter. En del är reserverade särskilt för utländska gäststudenter, såväl vid Lunds universitet som Malmö universitet.



Diagrammet visar antal förmedlade studentbostäder av Boplats Syd under 2025, och hur antal och kötid varierar över året. Källa: Boplats Syd.

Senior- och trygghetsbostäder

Seniorbostäder är bostäder i det ordinarie bostadsbeståndet men är avsedda för personer över en viss ålder. Bostäderna är ofta särskilt utformade för att tillgodose äldres behov av trygghet, tillgänglighet och med möjlighet till gemenskap med andra i syfte att minska social isolering och ofrivillig ensamhet. Seniorboenden finns både som hyresrätter och bostadsrätter. Regler kring från vilken ålder det är möjligt att flytta in i en seniorbostad skiljer sig åt. Det finns drygt 2 000 seniorbostäder i Malmö, varav hälften i MKB:s bestånd fördelat på 12 olika fastigheter.

Trygghetsboende är en mellanboendeform som överbryggar glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsomsorg (SÄBO). I en trygghetsbostad finns krav på att gemensamhetsutrymmen och aktiviteter ska finnas. MKB har ett trygghetsboende på Mölllevången med 22 bostäder. Vid två trygghetsboenden i staden finns öppna mötesplatser för äldre i anslutning till boendet som drivs av hälsa-, vård- och omsorgsnämnden.

Senior- och trygghetsbostäder är ojämnt fördelat över Malmö, i vissa områden saknas det anpassade bostäder för äldre som skulle möjliggöra kvarboende i sitt närområde och möjlighet att upprätthålla ett socialt sammanhang.

Särskilda boendeformer som insats

I nuläget finns det totalt i Malmö genom hälsa-, vård och omsorgsförvaltningen strax under 50 särskilda boenden (SÄBO) för äldre som behöver omvårdnad och särskilt stöd. Tillsammans finns det strax under 2 000 bostäder i denna boendeform varav cirka 1 500 bedrivs i offentlig regi.

2024 fanns cirka 900 LSS-bostäder totalt i kommunen, enligt *lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)*.

Malmö stad har genom arbetsmarknads- och socialförvaltningen cirka 300 hyresbostäder på den ordinarie bostadsmarknaden som hyrs ut med kommunala andrahandskontrakt till personer i hemlöshet, efter beslut om insats enligt socialtjänstlagen. Av dessa är cirka 100 lägenheter inom Bostad först. Utöver detta har kommunen omkring 600 rum och lägenheter, med eller utan stödinsatser, till personer som befinner sig i hemlöshet. Kommunen disponerar även drygt 100 lägenheter i form av stödboende för ungdomar i åldern 16–20 år.

Marknadsförutsättningar

En väl fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för Malmös och regionens tillväxt, såväl ekonomiskt som demografiskt. Bostadsmarknaden behöver möta näringslivets och det offentliga behov av medarbetare med rätt kompetens. Bostadsmarknaden innefattar såväl det befintliga bostadsbeståndet som möjligheten att tillskapa fler bostäder. Olika delar av marknaden samspelar. En hyresmarknad i balans där tillgång möter efterfrågan och behov i kombination med ett brett utbud av bostadsrätter och äganderätter ger förutsättningar för att tillgodose varierande behov och främja en positiv samhällsutveckling.

Bostadsförsörjningen är viktig för Malmös roll som regional och nationell tillväxtmotor, med en stark befolkningstillväxt, ett diversifierat näringsliv och högre utbildning.

Marknaden tillgodoser i hög grad bostadsbehovet

Bostadsbyggandet i Sverige styrs främst av marknadsförutsättningarna – det vill säga av hushållens köpkraftiga efterfrågan och ekonomiska konjunktursvängningar – snarare än av de behov som finns i befolkningen sammantaget. Hur bostäder i det befintliga beståndet fördelas styrs också av marknadsmässiga villkor. Marknaden förser samtidigt en stor del av stadens invånare med bostäder, avseende såväl hyresrätter som bostadsrätter eller ägt boende.

Det kan konstateras att det historiskt sett inte funnits något samband mellan befolkningsutveckling och bostadsbyggande. Det gäller såväl under tiden fram till omkring 1980 då bostadsbyggandet var styrt av statliga regleringar och subventioner, som under de senaste decenniernas avreglerade och marknadstyrda bostadsbyggande utan subventioner (se diagram nedan).

Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar, men bostadsbyggandet förutsätts i allt väsentligt ske på marknads villkor. För att kommunens åtgärder ska få effekt krävs samverkan med bostadsmarknadens aktörer. Kommunen ger förutsättningar för byggande genom markanvisning, översikts- och detaljplanering med mera.



Befolkningstillväxt och bostadsbyggande i Malmö 1960–2023.

Förutsättningar på bostadsmarknaden – nationellt

Nybyggnationen av bostäder har varierat mycket över tid och över hela landet. Konjunktursvängningar på grund av olika faktorer har haft en avgörande påverkan på bostadsproduktionen.

Den kraftiga ökningen av bostadsbyggandet från mitten av 2010-talet har inneburit att det för varje år blivit färre kommuner som bedömer att de har ett underskott av bostäder. Nationellt minskade antalet påbörjade nybyggnationer av lägenheter i flerbostadshus och småhus på årsbasis med drygt 50 % mellan år 2022 och 2023.

Det statliga investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande som infördes 2016 avvecklades vid årsskiftet 2021/22. Det har inneburit att det blivit svårare att få genomförandeekonomi i nyproduktion för bostäder, vilket bidragit till inbromsningen av bostadsbyggandet. Det statliga investeringsstödet för bostäder för äldre avvecklas från 2026. Investeringsstödet bidrog till fler prisrimliga nyproducerade bostäder. Hyresnivåer och krav på förmedling gäller under 15 år, därefter kan hyresnivån höjas till samma nivå som för en jämförbar bostad i närområdet.

Sammantaget innebär det för närvarande låga bostadsbyggandet på sikt en risk för ny generell bostadsbrist, men också att tillgången till kvalificerad arbetskraft inom byggbranschen kan vara begränsad när konjunkturen väl vänder.

Flera faktorer ligger bakom det minskade byggandet. Efter knappt tio år med en styrränta som legat på eller strax under 0 procent inleddes år 2022 en gradvis höjning till 4 procent. Räntenivån har därefter sjunkit och har sedan början av 2025 stabiliserats på omkring 2 procent.

Byggkostnaderna ligger kvar på höga nivåer, drygt 30 procent högre än 2020. Lågkonjunkturen och de senaste årens höga inflation har även gröpt ur löntagarnas reallöner kraftigt, som i slutet av 2024 var tillbaks på 2015 års nivå, och bedöms ha långt kvar innan de återhämtar sig. Det senaste decenniets omfattande nyproduktionen, i kombination med ökande byggkostnader för bostadsproducenter och levnadskostnader för konsumenter, har medfört ett glapp mellan utbud och efterfrågan. Särskilt dyra nyproducerade eller nyrenoverade bostäder är numera svårt att få avsättning för på många lokala bostadsmarknader. I flera städer har vakanser i hyresbeståndet uppstått, inte minst inom allmännyttan, något som dock inte är fallet i Malmö.

Förutsättningar på bostadsmarknaden – regionalt

Malmö har stor betydelse för regionens utveckling, både bostads- och arbetsmarknaden är regional. Arbetsmarknadsregionen är stor med ett pendlingsområde som omfattar hela Skåne – vilket de senaste decennierna även överskridit läns- och nationsgränser. Situationen på bostadsmarknaden är viktig för hela regionens utveckling och tillväxt. De olika orternas varierande bostadsutbud samverkar till en regional helhet, där de små samhällenas bostadsbestånd, ofta med en övervägande andel småhus, kompletterar städernas utbud. Goda villkor för pendlare är nödvändigt för att bostadsmarknaden i regionen ska fungera optimalt.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2025 bedömde 16 av 33 kommuner i Skåne att det fanns ett underskott av bostäder i kommunen, där Malmö samt de åtta kringliggande pendlingskommunerna utgör den största andelen. Utvecklingen har gått mot att fler pendlar och fler som pendlar längre. Modern teknik tenderar att göra bostads- och arbetsmarknadsregionerna gränslösa. Malmö är framförallt en inpendlingsort, med större dagbefolkning än nattbefolkning, medan omkringliggande kommuner i huvudsak är utpendlingsorter.

Bostadsbyggandet i Skåne speglar situationen i landet som helhet, med ökat byggande under slutet av 2010-talet, för att sedan kraftigt avta till ett rekordlåg antal byggstarter under 2024. Det är inte bara volymen bostäder som har förändrats i länet under 2010-talet utan även vad som har byggts. Det har skett en förskjutning från småhus, större bostäder och äganderätter till flerbostadshus, mindre lägenhetsstorlekar samt hyresrätter och bostadsrätter. På länsnivå är fördelningen cirka 39 % hyresrätter, 37 % äganderätter och 24 % bostadsrätter. Beståndet skiljer sig mellan kommunerna och därmed även strukturen på de lokala bostadsmarknaderna. I Skåne har alla kommuner utom Lomma och Staffanstorps ett allmännyttigt bostadsbolag.

I västra Skåne är befolkningen större och yngre än i östra Skåne, och befolkningen växer mer, fler bostäder byggs, priser på bostäder är högre och fler kommuner bedömer underskott på bostäder. Utbudet av bostäder på marknaden minskade i Skåne efter riksbankens beslut om att höja styrräntan 2022. Antalet sålda bostadsrätter och villor var färre 2023 än såväl 2022 som 2021, men har under 2024 åter ökat med 12 respektive 13 procent jämfört med föregående år.

Enligt Region Skånes *2025 års modell för bostadsefterfrågan* uppgick marknadsdjupet (hur många nyproducerade bostäder invånarna kan förväntas efterfråga) till cirka 6 000 bostäder i Skåne för 2025. Marknadsdjupet sjunker dock betydligt när man tar höjd för den ekonomiska genomförbarheten. I ett scenario där byggproducenten inte gör någon vinst alls är marknadsdjupet drygt 3 000 bostäder, medan det i ett scenario med 15 procent risk-/vinstpåslag endast är 1 800 bostäder. Detta är lägre än föregående år och betydligt lägre än det demografiska bostadsbyggnadsbehovet som enligt Region Skånes hushållsprognos uppgår till cirka 5 850 bostäder per år under perioden 2024–33. I hela 19 av Skånes 33 kommuner är hushållens betalningsvilja för nya bostäder lägre än prisnivåerna som krävs för marknadsmässigt nybyggande, oavsett upplåtelseform och om byggproducenten gör vinst på projektet. Beräkningarna för 2025 har gjorts enligt en utvecklad metod vilket gör att siffrorna inte är direkt jämförbara med tidigare år, mest jämförbar är dock scenariot som tar hänsyn till genomförbarhet och utgår ifrån att inget risk-/vinstpåslag görs. För 2025 är marknadsdjupet då 22 procent lägre än föregående år, och hela 62 procent lägre än toppnoteringen 2021. I detta scenario är det endast i Malmö, Lund, Lomma och Båstad som det finns ett marknadsdjup för alla tre upplåtelseformer (hyresrätt, bostadsrätt och småhus/äganderätt).

Förutsättningar för ökat byggande i Malmö

Malmö stad har en god planberedskap

Malmö stad upprätthåller en hög planberedskap som möjliggör ett bostadsbyggande som bedöms motsvara behovet framåt: omkring 11 000 bostäder inom pågående detaljplanering, och omkring 8 600 bostäder i kvarvarande byggrätter i laga-kraft-vunna detaljplaner vid årsskiftet 2025/26. I den kommunövergripande översiktsplanen finns en utbyggnadskapacitet för omkring 100 000 nya Malmöbor. En hög planberedskap behöver upprätthållas för att tillgodose marknaden med byggbar och byggklar mark när konjunkturen vänder.

Avmattning av markanvisningar för bostäder

Konjunkturläget och läget på fastighetsmarknaden har inneburit att intresset för stadens markanvisningar har minskat. Orsakerna är flera: stigande räntor och hög inflation har gjort det dyrare att låna pengar, både för byggföretag och hushåll. Samtidigt har byggkostnaderna ökat och investeringsstödet för hyresrätter tagits bort, vilket försvårat ekonomin i nyproduktion. Sammantaget har detta lett till en marknad där intresset för nya bostadsprojekt är lågt. Sedan slutet av 2022 har staden inte sålt eller upplåtit en fastighet för flerbostadshus. De försäljningar som skett har gällt småhus.

Det är inte kvantitativt brist på kommunal mark som nu hindrar bostadsbyggandet, men av hållbarhetsskäl måste ett framtida ökat bostadsbyggande ske genom att staden förtätas. Då blir det allt viktigare att se över läge och sammansättningen av kommunens mark. Idag utgörs en inte obetydlig del av Malmö stads markinnehav av jordbruksmark utanför Yttre Ringvägen.

Kommunens investeringar

Malmö stad investerar årligen närmare tre miljarder kronor i stadsmiljö, bostäder, skolor, kollektivtrafik och cykelvägar med mera. Såväl sociala som fysiska investeringar som görs är viktiga för att bygga Malmö helt och hållbart. Det råder ett ömsesidigt beroendeförhållande mellan behov av bostäder och behov av förskolor, skolor, infrastruktur och arbetsplatser av olika slag.

Genom planering för samhällsservice, infrastruktur och stadens övriga investeringar skapas fler goda lägen för bostadsutbyggnad. Kommunen genererar därmed incitament för bostadsbyggande och är samtidigt med och finansierar gator och allmänna platser i anslutning till nya bostäder. Investeringar är viktiga för Malmös och regionens tillväxt. De ger inte bara grund för en väl fungerande stad utan skapar även livskvalitet och attraktivitet för invånarna. Investeringar är avgörande för att fler bostäder ska komma till stånd. Var, hur och när Malmö stad gör satsningar är därför viktigt för bostadsbyggandet.

Efterfrågan och köpkraft lokalt

Att "Malmö är en stad med två berättelser", konstateras i slutrapporten *Tillväxtkommissionens för ett inkluderande och hållbart Malmö*: Å ena sidan en regional och nationell tillväxtmotor, med snabbast tillväxt avseende såväl det privata näringslivet som befolkning av storstäderna, och som på 12 år gått från att ligga vid gränsen till den tredjedel kommuner med lägst genomsnittlig förvärvsinkomst till att istället tillhöra den tredjedel kommuner där inkomsterna är högst. Fler Malmöbor har arbete och egen försörjning vilket bidrar till att öka efterfrågan på nyproducerade bostäder. Å andra sidan står en stor del stadens befolkning långt ifrån arbetsmarknaden, och tar inte del av tillväxten genom anställning i det privata näringslivet, offentlig sektor eller genom egenföretagande.

Malmöhushållens genomsnittliga köpkraft har ökat mellan 2012 och 2022. Andelen med låg inkomststandard minskade med cirka en tredjedel och även antalet personer med försörjningsstöd minskade kraftigt. De senaste årens höga inflation har därefter lett till att reallönerna istället sjunkit. Samtidigt har antalet hushåll med försörjningsstöd fortsatt att minska.

I Region Skånes 2025 års modell för bostadsefterfrågan bedöms mer än 50 % av köpkraften för nyproducerade bostäder i Skåne finnas i Malmö, om hänsyn tas till genomförbarhet av nybyggnadsprojekt. I ett scenario där byggproducenten inte gör någon vinst alls uppgår marknadslöjpet till 1 632 bostäder (varav 684 hyresrätter, 674 bostadsrätter och 275 småhus/äganderätter), medan det i ett scenario med 15 procent påslag endast är 959 bostäder (varav 684 hyresrätter, 0 bostadsrätter och 275 småhus/äganderätter). Detta kan jämföras med det demografiska bostadsbyggnadsbehovet om cirka 1 900 bostäder per år.

Inkomst är en avgörande förutsättning på bostadsmarknaden. Olika grupper har olika förmåga att kunna efterfråga en lämplig bostad. Personer som är unga vuxna, studenter, pensionärer, nyanlända eller har en funktionsnedsättning är grupper med generellt lägre inkomster. Generellt har kvinnor lägre inkomster än män och personer födda utomlands lägre inkomster än personer födda i Sverige. Hushåll som består av en vuxen har generellt lägre inkomster än hushåll med två vuxna.



Diagrammet visar priser för sålda bostadsrätter, i kronor per kvm, i Skåne län, Stockholms län och Västra Götalands län, 1996–25. Källa: Mäklarstatistik.

Marknaden för ägt boende och bostadsrätter

Att äga sin bostad ger de boende större inflytande att själv bestämma över sitt boende och prioritera sina boendekostnader. Ett ägt boende har historiskt gett en lägre löpande boendekostnad jämfört med att hyra motsvarande bostad. Den långsiktiga utvecklingen på bostadsmarknaden har gynnat de som över lång tid har ägt sitt boende, särskilt i storstadsområdena som exempelvis Malmö. Detsamma gäller för boende i bostadsrättsföreningar. De ägda boendeformerna ger också väsentliga kapitaltillskott till bostadsmarknaden och skapar förutsättningarna för nyproduktion.

Kraftig prisutveckling för bostadsrätter

Sedan första halvan av 2010-talet har priserna på bostadsrätter i Malmö i

stort sett fördubblats, och kostade under 2025 i genomsnitt cirka 35 000 kr/kvm. Bostadsrättspriserna har procentuellt sett ökat mer i Malmö än i Göteborg och Stockholm, dock från lägre nivåer. Priserna skiljer sig stort mellan olika delar av Malmö. Vid årsskiftet 2025/26 låg priserna i centrum på i snitt 48 000 kr/kvm, medan snittet i Fosie-Oxie, som har de lägsta priserna, var knappt 18 000 kr/kvm.

Kraftig prisutveckling för småhus och villor

För Stor-Malmö har det genomsnittliga priset för småhus sedan 2015 ökat från drygt 3,1 miljoner till 4,9 miljoner år 2024. Priserna i Stor-Göteborg och Stor-Stockholm ligger generellt högre men medan prisutvecklingen varit omkring 55 % i Malmöregionen har den varit lägre Göteborg (44 %) och Stockholm (35 %).

Omkring 900 villor byter ägare i Malmö kommun varje år. Medelpriset under 2025 har varit omkring 6,2 miljoner kronor, jämfört med 5,2 miljoner kronor för Stor-Malmö.

Ekonomi avgörande för att kunna äga sitt boende

Prisnivåer på såväl befintliga som nyproducerade bostadsrätter och äganderätter, 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 köpa en bostad. Genom olika regelverk finns trösklar till det ägda boendet ifrån såväl nationella lagar och regler, från finansärer och banker. Bostadspriserna på marknaden avgör i sin tur hur höga dessa trösklar blir och vilka invånare som har tillträde till den ägda bostadsmarknaden. Det betyder att många hushåll trots god ekonomi inte kan efterfråga ett ägt boende. Grupper som unga och studenter har ofta inte hunnit spara ihop ett eget kapital eller etablera sig på arbetsmarknaden, medan äldre kan ha svårt att få lån efter avslutat arbetsliv. För barnfamiljer sammanfaller ökade bostadsbehov och -kostnader med lägre inkomst och ökade hushållsutgifter i övrigt. Olika modeller för att minska trösklarna till den ägda bostadsmarknaden så som hyrköp eller delägande har de senaste åren aktualiserats på svensk bostadsmarknad. Att ge fler möjligheter att ta sig in eller stanna kvar på den ägda bostadsmarknaden skulle kunna minska trycket på hyresmarknadens olika segment.

Marknaden för det hyrda bostadsbeståndet

Det hyrda boendet är en trygg och flexibel boendeform för många och har flera fördelar för den enskilde. Hyresvärden står för den ekonomiska risken och ansvarar för underhåll. En fungerande hyresmarknad är en förutsättning för att nya invånare i regionen snabbt ska kunna etablera sig på bostadsmarknaden, för unga att flytta hemifrån eller för resurssvaga och stora hushåll att tillgodose sina bostadsbehov utan egen insats.

Hushållens ökade levnadsomkostnader de senaste åren har lett till en ökad konkurrens om de ekonomiskt mest överkomliga bostäderna i beståndet. Inkomstutvecklingen ligger inte i paritet med hushållens ökande sammanvägda kostnader för boende och konsumtion. Stigande

räntor försvårar hushållens ekonomiska möjligheter till ett ägt boende vilket ytterligare kan öka trycket på befintliga hyresrätter. Hyresrätten har historiskt varit långsiktigt ekonomiskt ofördelaktigt för den enskilde jämfört med ett ägt boende.

Förmedlade bostäder ger bra underlag för att bedöma efterfrågan

Det finns likheter mellan marknaderna för ägt och hyrt boende. När hyresrätter fördelas efter kötid (förutsatt att den sökande uppfyller hyresvärdens krav på bland annat betalningsförmåga) används den ihopsparade kötiden som ett slags kapital på den lokala bostadsmarknaden, liknande det ekonomiska kapital som används för att köpa bostadsrätter och småhus. På aggregerad nivå kan kötiden för förmedlade bostäder ge en god bild av efterfrågan utifrån olika faktorer, så som bostadsstorlek, hyresnivå, standard eller läge i staden.

Det finns idag ingen heltäckande offentlig hyresstatistik för hyresbostäder på nationell nivå. Boplats Syd förmedlar drygt hälften av alla nyproducerade hyresbostäder i Malmö, och en ännu större andel av successionsbostäder, vilket ger en god bild av den lokala hyresmarknaden. MKB förmedlar alla sina lägenheter via den kommunala bostadskön, vilka utgör drygt hälften av Boplats Syds förmedlade hyresbostäder i Malmö.

Allt kortare kötid för hyresbostäder

Den som flyttar till Malmö från en annan del av Sverige eller världen för att studera eller arbeta, utifrån skyddsbehov, för drömmar eller för kärleken är ny på den lokala bostadsmarknaden. Hög rörlighet och ett brett utbud i olika pris- och hyresnivåer på bostadsmarknaden tillsammans med snabbt tillgängliga hyresbostäder är viktiga förutsättningar för en snabb etablering.

Boplats Syd förmedlar cirka 10 000 bostäder om året, under 2025 förmedlades 6 592 bostäder i Malmö. Den genomsnittliga kötiden i Malmö under 2025 var 3,3 år (jämfört med 6,9 år i Göteborg och 11,6 år i Stockholm, 2024) medan mediankötiden låg på 2,2 år. Detta bekräftar en trend där allt kortare kötid behövs för att få tillgång till en lägenhet i Malmö. 30 % av lägenheterna som förmedlades i Malmö under 2025 gick till bostadssökande som stått i kö kortare tid än ett år.

Insatser kan förbättra möjligheter för unga att få bostad

Det finns ett rakt samband mellan hyra per kvadratmeter och kötiden för hyresbostäder i det befintliga beståndet, där kötiderna är längre ju billigare bostaden är. För unga och studenter som generellt har sämre möjlighet att samla tid i lokala bostadsköer och generellt lägre inkomster innebär detta en utmaning. Särskilda ungdoms- och studentbostäder bidrar till att tillgodose dessa gruppers behov. För att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för unga har Boplats Syd sänkt åldern då det går att ställa sig i kö, från den dagen personen fyller 17 till det år som personen fyller 16. För näringslivets möjlighet att attrahera kompetens är snabbt tillgängliga hyresbostäder en viktig möjliggörare, där hyresnivån oftare är av mindre betydelse.

Så sätts hyran

Grunden i all hyressättning är det så kallade **bruksvärdet**. De exakta formuleringarna finns i Hyreslagen, Jordabalken kapitel 12 paragraf 55. Bruksvärdet ska spegla bostadskonsumenternas allmänna värderingar och vara skälig. Hyran anses vara skälig när den har samma hyra som en annan liknande lägenhet med samma standard och i samma läge.

Vid nyproduktion finns även möjligheten att sätta en så kallad **presumtionshyra**. Lagstiftningen kring detta infördes 2006. När presumtionshyran sätts utgår man från de faktiska produktionskostnaderna. Presumtionshyra kan bara användas om man först tecknar en överenskommelse med hyresgästföreningen innan första hyresavtalet skrivs. Å ena sidan kan hyran bli högre än om man förhandlat enligt reglerna för bruksvärdet. Å andra sidan är presumtionshyran låst i 15 år, det innebär att den inte kan bruksvärdesprövas eller höjas om standarden i lägenheten höjs under de här åren. Däremot kan presumtionshyran följa den allmänna hyresutvecklingen på orten.

Studentbostäder

Under en stor del av året finns vakanser inom studentbostadsbeståndet i Malmö. Trots detta "rödlistas" Malmö av Sveriges Förenade Studentkårer (SFS) då staden enligt SFS inte kan erbjuda studenter ett boende under höstterminen till rimlig kostnad (30 % av studiemedlet, cirka 4 000 kr per månad). Hyresnivån tar inte hänsyn till bostadens läge eller utformning och gör inte skillnad på om bostäderna utgörs av en egen bostad eller ett korridorsboende. Rödlistningen ger negativa konsekvenser för bilden av Malmö som en attraktiv studentstad.

En viss del av utbudet av studentbostäder matchar dåligt studenternas önskemål eller möjlighet att efterfråga, antingen genom att vara för dyra eller vara belägna på platser som inte anses attraktiva. Fokus vid tillskott av nya studentbostäder bör vara på de projekt där läge, prisbild och boendekvalitet bidrar till att stärka Malmö ytterligare som studentstad.

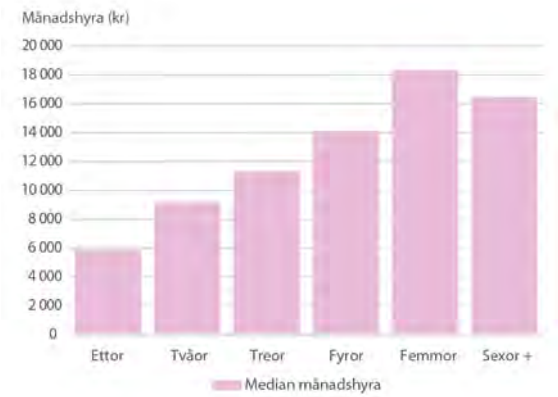
Hyresnivåer förhandlas mellan hyresmarknadens parter

Hyressättning utgår sedan 1968 ifrån det så kallade bruksvärdes-systemet. Hyror förhandlas årligen fram på lokal nivå mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen. I Malmö tillämpas en så kallad systematisk hyressättningsmodell, som benämns Malmömodellen, där den slutliga hyran är direkt kopplad till främst läge i staden och standard på bostaden enligt på förhand förhandlade kriterier. Detta skapar förutsättning för fastighetsutvecklare att tidigt bedöma lönsamheten i nya projekt, men kan samtidigt försvåra byggande i vissa delar av staden. De tre parterna på hyresmarknaden, Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttan, är överens om att denna modell är bästa exemplet för systematisk hyressättning och utgångspunkt för att utveckla nya lokala hyressättningsmodeller i övriga landet.

Utveckling av hyresnivåer

Det saknas idag en nationell, transparent databas för hyresnivåer i det befintliga bostadsbeståndet. För den bostadssökande är det utbudet av lediga bostäder som är av intresse och bostadsförmedlingens statistik ger ett bra underlag. Utbudet av billiga hyreslägenheter i det befintliga beståndet minskar, vilket beror på en rad olika faktorer. Fastighetsägarnas förvaltningskostnader har ökat de senaste åren. Detta har lett till större hyresökningar än tidigare i de årliga hyresförhandlingarna och har påverkat hela beståndet. Standardhöjande renoveringar i samband med större renoveringar eller vid tomställande av enskilda lägenheter är sedan ett drygt decennium en utbredd fastighetsutvecklingsstrategi på den svenska hyresmarknaden. De försämrade ekonomiska villkoren för hushållen ökar trycket på bostäderna i de lägsta hyresspannen, samtidigt som fler väljer att bo kvar i dessa lägenheter.

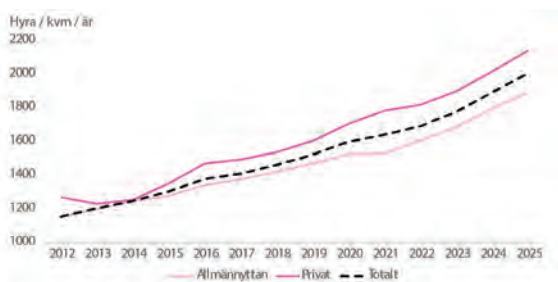
Höjda byggkostnader och räntenivåer, samt avvecklat investeringsstöd har samtidigt bidragit till att nybyggda lägenheter blir allt dyrare. Hyresnivåer i nyproduktionen låg under 2025 i genomsnitt på mer än 2 500 kr/kvm/år.



Figuren visar median månadshyra fördelad på antal rum för bostäder förmedlade via Boplats Syd år 2025. Källa: Boplats Syd.



Diagrammet visar hyresutveckling för nyproducerade bostäder i Malmö förmedlade via Boplats Syd. Avser vanliga bostäder (ej exempelvis student- eller seniorbostäder), samt datum för kontraktskrivning. Källa: Boplats Syd



Diagrammet visar hyresutveckling för successionsbostäder i Malmö förmedlade via Boplats Syd. Avser vanliga bostäder (ej exempelvis student- eller seniorbostäder), samt datum för kontraktskrivning. Källa: Boplats Syd

Bostadsbeståndets nyttjande

Grundläggande för en marknad är utbud och efterfrågan. Fördelning utav bostadsbeståndet sker idag utifrån hushållens möjlighet att efterfråga en bostad, snarare än hushållets faktiska bostadsbehov. I det ägda beståndet utgörs efterfrågan av hushållens betalningsvilja och ekonomiska villkor. För det hyrda beståndet kompletteras betalningsförmåga med bland annat kötid eller ett stort kontaktnät in till bostadsmarknaden. Bostadsmarknadens förmåga att åstadkomma ett effektivt nyttjande av bostadsbeståndet påverkas av regler för finansiering och lagstiftning kopplat till bostadsmarknaden från nationell nivå.

Ökad rörlighet på bostadsmarknaden och bättre matchning kan bidra till att det befintliga bostadsbeståndet nyttjas bättre för att tillgodose det grundläggande bostadsbehovet för fler. Ekonomi, storlek och funktion så som fysisk tillgänglighet utgör viktiga faktorer för att åstadkomma en god matchning. Många hushåll bor kvar i bostäder som inte längre passar deras behov, samtidigt som andra hushåll har svårt att hitta en passande bostad att flytta till. I det befintliga bostadsbeståndet finns också bostäder med låga hyror, vilka skulle kunna tillgodose bostadsbehovet hos ekonomiskt resurssvaga grupper. Detta förutsatt att bostäderna vid friställande inte genomgår renoveringar som ger betydande hyreshöjningar.

Rörlighet på bostadsmarknaden

En flyttkedjeanalys gjord av Malmö stad år 2019 visar att de typer av bostäder som görs tillgängliga genom omflyttningar i staden främst är av liknande typ som de som byggs. Nybyggnation i en viss stadsdel leder i huvudsak till att bostäder i samma stadsdel blir vakanta och det frigörs flest hyresrätter i låginkomstområden om det byggs hyresrätter i låg- eller medelinkomstområden. Längst flyttkedjor ger nytillskott av stora lägenheter i centrala lägen. Det går samtidigt inte att påvisa att flyttkedjor leder till att många billiga lägenheter i det befintliga beståndet frigörs.

Möjligheten att sälja en bostad som har stigit i värde kan innebära att äldre trots lägre inkomst har bättre möjlighet att efterfråga ett mer anpassat boende. Samtidigt kan en sådan flytt innebära att kostnaden per kvadratmeter för boendet ökar eller att man upplever att kostnaden för ett annat boende inte står i proportion till det boende som man redan har vilket kan skapa en inlåsnings effekt där större bostäder inte frigörs till exempelvis barnfamiljer.

Många äldre väljer att bo kvar i sitt nuvarande boende. Skälen kan vara att de inte har stått i bostadskö eller att en flytt upplevs som ett omfattande och krävande steg, både fysiskt och administrativt. En del äldre bor också relativt billigt i sitt nuvarande boende vilket kan innebära att en flytt är svårare att motivera. Det som motiverar till en flytt är bland annat möjligheten till ett mer funktionellt och underhållsfritt boende som, utifrån både praktiska och ekonomiska aspekter, möjliggör att bo kvar även om livet förändras. Närhet till aktiviteter, service och gemenskap spelar också en viktig roll.

Bostadsbehov som inte tillgodoses av marknaden

En jämlik bostadsförsörjning

En analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden tillkom som ett förtydligt uppdrag för kommunerna genom lagändring år 2022.

De bostadsbehov som den lokala bostadsmarknaden inte tillgodoser har olika orsaker och återfinns inom flera befolkningskategorier.

Det befintliga bostadsbeståndet är en viktig del av bostadsförsörjningen och det är främst här bostäder med låga hyror finns. Med en bättre matchning mellan stadens invånare och befintliga och nya bostäder, i kombination med en större rörlighet, skulle bostadsbeståndet kunna nyttjas bättre och fler resurssvaga eller på annat sätt utsatta hushåll kunna få sitt bostadsbehov tillgodosett.

I utredningen *Sänk tröskeln till en god bostad* (SOU 2022:14) – den första bostadssociala utredningen på flera decennier i Sverige – konstateras:

Utbudet på bostadsmarknaden har visat sig inte kunna matcha hushållens bostadsbehov. När vissa kan etablera sig på bostadsmarknaden och få sina grundläggande bostadsbehov tillgodosedda och andra inte uppstår ojämlikheter på bostadsmarknaden. Det tar sig uttryck genom bland annat trångboddhet, ansträngd boendekonomi, osäkra boendelösningar, hemlöshet och skillnader mellan insiders och outsiders.

För att i enlighet med gällande lagstiftning underlätta bostads-situationen för hushåll vars bostadsbehov inte tillgodoses på marknaden behöver kommunen göra särskilda insatser. Det är inte – med nuvarande villkor för byggandet – möjligt att genom nyproduktion bygga för de behov som finns i den mest betalningssvaga gruppen.

Utredningen konstaterar vidare att:

Det finns behov och utvecklingspotential för en mer träffsäker kommunal bostadsförmedling. Utredningen bedömer att potentialen behöver användas i högre utsträckning för att nå fler hushåll och grupper vars behov i dag inte tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden.

Bostadsbrist

Som underlag för att identifiera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses har Boverket tagit fram indikatorer som visar omfattningen av bostadsbrist, mätt genom antal hushåll som inte har en godtagbar boendesituation.

Ansträngd ekonomi är största hindret för en ändamålsenlig bostad

Bostadsutbudet är begränsat för en stor andel av Malmöborna, många är hänvisade helt till det hyrda beståndet. Konkurrensen om bostäder med överkomliga hyresnivåer innebär att det är svårt för de med

Boverkets mått på bostadsbrist

I samband med ändringar av *lagen* (2000:1383) om *kommunernas bostadsförsörjningsansvar* har Boverket tagit fram ett underlag som ska stödja kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen. Underlaget består av olika mått på antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer. Kvantitativa mått visar hur många hushåll som har en boendesituation som inte uppfyller de olika kriterierna.

De mått som Boverket har tagit fram är:

- ansträngd boendekonomi
- ansträngd boendekonomi baserat på KALP (kvar-att-leva-på kalkyl)
- trångboddhet
- trångbodda *och* ansträngd boendekonomi
- flyttar ofta
- hemmaboende vuxna barn
- återkommande problem.

Låg inkomststandard

Låg inkomststandard är ett absolut fattigdomsmaat som används för att urskilja hushåll vars disponibla inkomst inte räcker för att betala för nödvändiga omkostnader, så som mat, boende, hemförsäkring och barnomsorg. Vid beräkning av inkomststandard sätts hushållets disponibla inkomst i relation till levnadsomkostnaderna för alla i hushållet. Låg inkomststandard är det mått som Boverket använder sig av för att beräkna "ansträngd boendeekonomi".

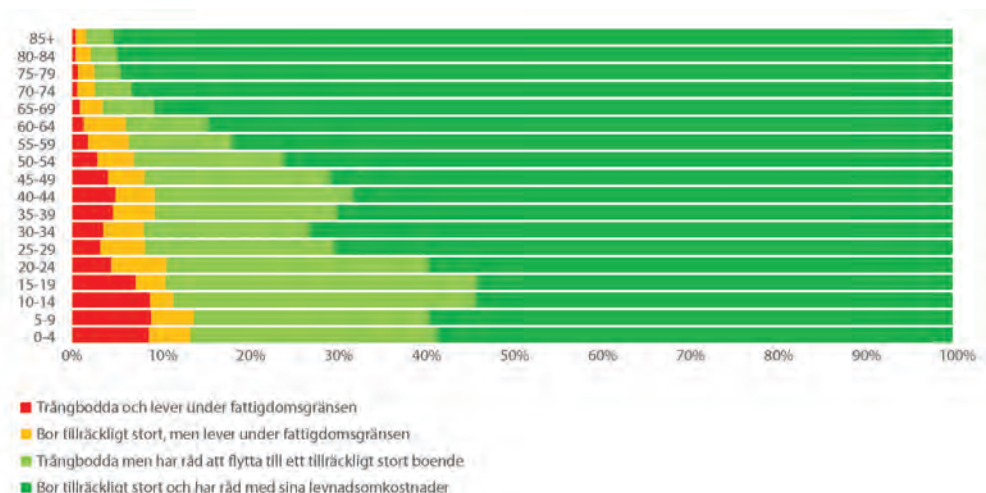
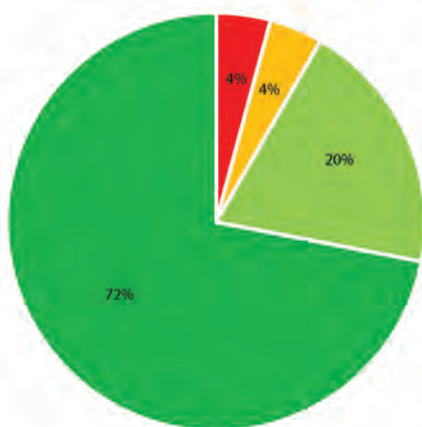
lägst inkomst att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Bostadsförsörjningen i Malmö påverkas således i hög grad av att många hushåll har låg betalningsförmåga. Nybyggda bostäder är för dyra för att kunna efterfrågas av låginkomsttagare.

Höga tillträdeskrav hindrar många hushåll att kunna söka bostad

Tillträdeskrav begränsar många grupper från att ta sig in på bostadsmarknaden eller flytta till ett mer ändamålsenligt boende. Andelen som uppstår ersättning ur det allmänna välfärdsskyddsnätet varierar med konjunkturer. Skuldsättningen i Sverige ökar och befolkningen är idag en av Europas mest skuldsatta. Allt fler unga hushåll får också betalningsanmärkningar, i åldern 18 till 24 år är ökningen 22 % mellan åren 2022 till 2024. Inom åldrarna 25 till 44 år är ökningen på knappt 10 %, medan det går att se en minskning bland åldersgrupperna över 45 år.

Utgångspunkten för att bli tilldelad en lägenhet är att den sökande uppfyller hyresvärdens tillträdeskrav på exempelvis betalningsförmåga eller skuldfrihet. Det kan handla om inkomstnivå (exempelvis dubbelt så hög inkomst som hyresnivån), vilka inkomsttyper som räknas (exempelvis lön, sjukförsäkring, bostadsbidrag, studiemedel eller försörjningsstöd), historik fri från betalningsanmärkningar eller hyresskulder. Tillträdeskraven syftar till att säkerställa att en bostadssökande kan fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst och att minimera hyresvärdens risk för uteblivna hyresbetalningar.

I utredningen *Sänk tröskeln till en god bostad* konstateras att den forskning som finns inom fältet visar att det inte finns något samband mellan höga krav på inkomst och uteblivna hyresbetalningar eller vräkningar. Konsekvensen blir istället att exempelvis studenter med studiestöd eller personer med funktionsnedsättning som uppstår sjukersättning stängs ute från bostadsmarknaden. För andra hushåll kan det istället bli en inlåsnings effekt, exempelvis för växande barnfamiljer med betalningsanmärkning som blir kvar i en för liten lägenhet.



Diagrammen visar Malmöbornas boendesituation: trångboddhet och ekonomi (2023), utifrån Boverkets definitioner. Cirkeldiagrammet till vänster avser hela Malmös befolkning, till höger är statistiken fördelat i åldersgrupper. Källa: Malmö stad, stadskontoret.

Försörjningsstöd

Antalet hushåll med försörjningsstöd minskar stadigt i Malmö. Många hyresvärdar i staden accepterar fortfarande inte försörjningsstöd som inkomst, vilket hindrar bostadssökande att få tillträde till en lämplig bostad. Även i de fall där försörjningsstöd godkänns, så kan krav på betalningsanmärkningar eller skulder ändå diskvalificera den sökande. Boplats Syd tillämpar en rak kö efter kötid, och det finns ett rakt samband där ju billigare lägenheten är desto längre kötid krävs. Det betyder för en sökande med försörjningsstöd att de lägenheter som har en hyresnivå som godkänns av socialtjänsten i regel också kräver en lång kötid.

Särskilt barnfamiljer fastnar i långvarig trångboddhet

Förutsättningarna på bostadsmarknaden för Malmös barnfamiljer ser mycket olika ut. Samtidigt som en betydande andel av barnfamiljerna löser sin bostadssituation på ett godtagbart sätt, lever en inte obetydlig andel i trångboddhet under lång tid vilket innebär att många barns uppväxtvillkor påverkas negativt av deras bostadssituation. Analysen visar att det är barnfamiljer i Malmö som har de största utmaningarna vad gäller ansträngd boendekonomi samt trångboddhet. För barnfamiljer med ensamstående förälder är utmaningarna särskilt stora. Från ett barnperspektiv är barnfamiljers villkor av största vikt. Det kan handla om såväl ekonomisk situation som tillgång till bostäder med ekonomiskt överkomliga hyror och med tillräckligt antal rum. Därtill är uppväxtmiljöer, förskolor och skolor och möjlighet till fritidsaktivitet väsentligt. För att förbättra barnfamiljers situation krävs insatser på flera områden.

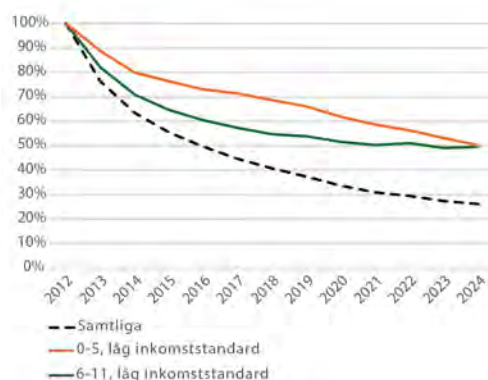
34 % av alla hushåll med hemmavarande barn (oavsett ålder) är trångbodda enligt Boverkets trångboddhetsmått, vilket motsvarar ungefär 17 500 hushåll. 40 % av barnfamiljerna med ensamstående förälder är trångbodda, medan siffran för sammanboende föräldrar är cirka 20 %. Trångboddhet bland barnfamiljer är ojämnt spridd över staden.

Delar av trångboddheten är dynamisk. Av de som är trångbodda enligt Boverkets definition i Malmö ett givet år har ungefär en fjärdedel löst sin boendesituation året efter och en tredjedel efter två år (se diagram till höger). Dessa andelar är stabila över tid. Samtidigt finns det också en stor grupp i andra änden av spektrumet som fastnar i trångboddhet. Detta gäller framförallt barn i hushåll med låg inkomststandard. Av de 0–11-åringar som var trångbodda och hade låg inkomststandard 2012 var över hälften fortfarande trångbodda 2023. För många barn i Malmö betyder det en hel uppväxt i trångboddhet med konsekvenser för såväl individens hälsa och skolresultat som för samhället i stort.

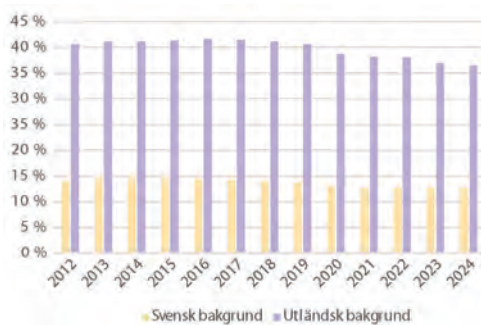
Många barn i kombination med låg inkomst ger stora utmaningar. Familjer som inte har ekonomiska förutsättningar att köpa en större bostad är hänvisade till hyresmarknaden. Men det förmedlas inte många bostäder för familjer med 4–5 barn, under 2025 förmedlade Boplats Syd endast 60 bostäder på 5 rum och 6 bostäder med 6 rum i Malmö. Hyrorna var i snitt 16 000 respektive 17 300 kr. Det finns en brist

Boverkets trångboddhetsmått

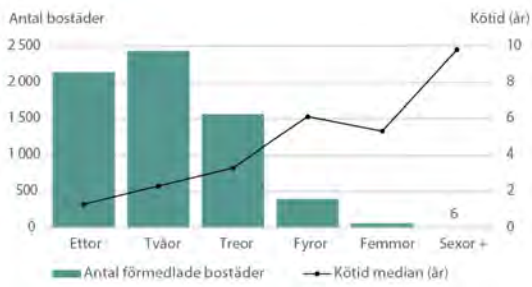
Malmö stad utgår ifrån Boverkets definition av trångboddhet. Enligt denna definition är singelhushåll utan barn aldrig trångbodda. Utöver vardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas sovrum. Två barn under 12 år kan dela rum. Vuxna i en parrelation kan dela sovrum utan att vara trångbodda. Vuxna som inte är i en parrelation ska ha var sitt sovrum. För de hushåll där det saknas uppgifter över antalet rum, primärt småhus, används boendeytan per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott. Ett hushåll är alla som bor i samma bostad.



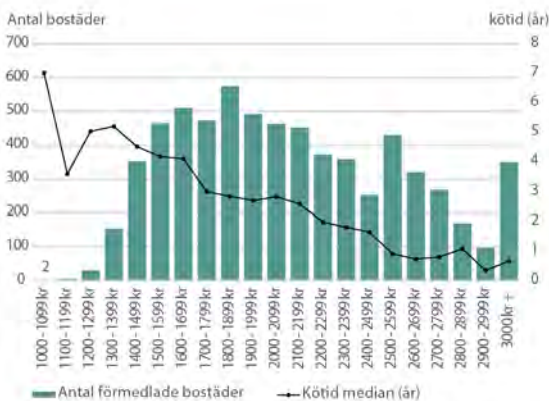
Diagrammet visar hur boendesituationen har utvecklats för de som var trångbodda i Malmö 2012. Total siffra för Malmö i svart. Barn med låg inkomststandard bedöms vara den grupp som är mest utsatt för att långvarigt fastna i trångboddhet, och redovisas separat i orange och grönt utifrån ålder 2012. Källa: Malmö stad, stadskontoret.



Diagrammet visar samband mellan bakgrund och trångboddhet. Boverkets trångboddhetsmått. Data från 2024. Källa: Malmö stad, stadskontoret.



Förmedlade bostäder fördelat på antal rum, i relation till kötid år 2025. Källa: Boplats Syd.



Förmedlade bostäder fördelat på hyresnivå, i relation till kötid år 2025. Källa: Boplats Syd.

på stora lägenheter med flera rum som hushåll med låg inkomst har råd att efterfråga, uppfyller hyresvärdens tillträdeskrav och har tillräcklig lång kötid för att få tillgång till lägenheten. Utifrån Boverkets definition av trångboddhet skulle cirka 30 % av Malmös trångbodda barnfamiljer lösa sin trångboddhet om de flyttade till en trea, cirka 70 % om de flyttade till en fyra och knappt 90 % om de flyttade till en femma (2023). 2024 var 89 000 Malmöbor utifrån Boverkets definition trångbodda, 111 000 bodde stort och 162 000 varken eller.

Långa kötider till bostäder i de lägsta hyresspannen

Samtidigt som många hyresrätter färdigställts och det i nuläget finns möjlighet att få vissa nyproducerade eller nyrenoverade bostäder helt utan ködagar, så är kötiden betydligt längre till lägenheter i de lägsta hyresspannen. För nya invånare i låglöneyrken eller med svag ställning på arbetsmarknaden blir etableringen därmed svårare. Malmö är därtill en ung stad där många har svag förankring på bostads- och arbetsmarknad. För många unga är det svårt att leva upp till fastighetsägarens krav på referenser eller att ekonomiskt kunna efterfråga bostäder med kort kötid. Hyresbostäder är en begränsad resurs, därför har det uppstått olika sätt att fördela eller förmedla dem. Inget system för förmedling skapar självt fler bostäder eller ger fler människor möjlighet att flytta in i en hyresrätt, men de kan påverka vilka chanser olika grupper har. Boende i hyresrätt jämfört med ägt boende kan generellt sett sägas missgynnas av kösystemet då kötiden vid varje flytt nollas, medan de som flyttar till ett ägt boende kan fortsätta samla ködagar som en slags försäkring inför framtiden. MKB tilldelar cirka en tredjedel av sina lediga bostäder via internkö, vilket minskar effekterna av denna obalans.

Förtydligad lagstiftning kring bostadsförmedlingarnas möjligheter pekar på att förmedling utifrån olika tillträdeskrav kan vara ett viktigt verktyg som sänker trösklarna och underlättar för fler resurssvaga hushåll att komma in på bostadsmarknaden. Samtidigt behöver förmedlingen ha ett högt förtroende och uppfattas som rättvist och transparent. Det är idag inte klart vilka behov, möjligheter, effekter eller konsekvenser som ett mer aktivt användande av förmedlingsverktyget skulle ge.

Osäkra boendesituationer

Att hushåll ofta flyttar kan vara ett tecken på en osäker boendesituation, och att hushållets bostadsbehov inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Boverkets definition är att någon i hushållet flyttat minst en gång om året de senaste tre åren. I Malmö beräknades 4 045 hushåll (2,4 %) tillhöra kategorin under 2023, och andelen hushåll som har varit relativt stabil under det senaste decenniet.

Utmaningar vid snabbt uppkomna flyttbehov kan leda till osäkra boendesituationer. För den vars betalningsförmåga eller bostadsbehov plötsligt förändras, exempelvis genom sjukdom, familjebildning, skilsmässa, lågkonjunktur eller våld i nära relation kan liknande utmaningar uppstå som för den som är ny i Malmö till exempel vad gäller brist på ködagar.

Det finns begränsad kunskap om många hushåll som saknar egen bostad och är hänvisade till tillfälliga eller osäkra boendeformer.

Antalet hushåll med hemmaboende vuxna barn ökar

Boverkets definition av hemmaboende vuxna barn är att barn som är 25 år eller äldre bor hemma hos någon av sina föräldrar. Detta kan vara frivilligt eller ofrivilligt. Mellan 2012 och 2023 ökade antalet hushåll med hemmaboende vuxna barn i Malmö från knappt 4 500 till strax över 6 000 enligt Boverket. En stor andel unga vuxna som inte flyttat hemifrån kan indikera att det saknas tillgängliga och ändamålsenliga bostäder på marknaden för denna målgrupp.

Hyresgästföreningen genomför vartannat år undersökningen *Unga vuxnas boende*: 2025 svarade 15 % av 20-27-åringarna att de bodde hemma, vilket är nästan en halvering jämfört med toppnoteringen 2019. 87 % av dessa anger i enkäten att de önskar flytta hemifrån.

Antalet vräkningar ökar

Antalet vräkningar i Sverige har ökat med närmare 1 000 hushåll under det senaste decenniet. Under 2025 genomförde Kronofogdemyndigheten totalt 3 330 vräkningar, vilket motsvarar en ökning med cirka tio procent jämfört med föregående år. Av dessa berördes 433 barn i hushåll där barnet var skrivet, en ökning jämfört med 2024.

I Malmö har antalet verkställda vräkningar varierat under de senaste tre åren. Efter 155 vräkningar 2023 sjönk antalet till 119 stycken under 2024, för att öka igen till 143 vräkningar 2025, vilket fortfarande ligger under nivån 2023.

Antalet barn som berördes av vräkningar i Malmö har pendlat under perioden. Totalt berördes 52 barn 2023, 61 barn 2024 och 55 barn 2025. Bland dessa var antalet barn som faktiskt var skrivna hos den vräkta personen mer varierande: 18 barn 2023, 28 barn 2024 och 16 barn 2025. De 16 skrivna barnen 2025 tillhörde nio olika familjer, varav fyra enligt uppgift hade utvandrat innan själva avhysningen verkställdes. Det är också värt att notera att ingen av de familjer som hade skrivna barn berörda av vräkning bodde hos MKB. Sammantaget visar utvecklingen att både det totala antalet berörda barn och antalet skrivna barn har pendlat under perioden, medan den höga andelen ej skrivna barn kvarstår och i praktiken utgör majoriteten av de barn som berörs av vräkningar i Malmö.

Den främsta orsaken till vräkningar är hyresskulder, som ofta är ett resultat av långvarig ekonomisk utsatthet.

Socialtjänsten spelar en central roll i det förebyggande arbetet, i nära samverkan med hyresvärdar och Kronofogdemyndigheten. Tidiga insatser, såsom avbetalningsplaner och budget- och skuldrådgivning, är viktiga verktyg för att motverka att hushåll förlorar sitt boende.

Staten behöver ta ett större ansvar

Kommunerna har ett stort ansvar för bostadsförsörjningen, men har samtidigt inte alla verktyg för att fullt ut kunna uppfylla ansvaret. Bostadsfrågan har inte haft hög prioritet i den svenska nationella politiken på flera decennier. Frånvaron av en nationell bostadspolitik

innebär svårigheter att fullt ut uppnå en situation på den lokala bostadsmarknaden som tillgodoser alla invånares behov. Statliga insatser är nödvändiga.

Det finns flera olika åtgärder staten skulle kunna genomföra för att bidra till bostadsförsörjningen, som en översyn av stöd- och bidragsformer för hushållen, en konjunkturstabiliserande bostadsfinansiering som ger varaktiga villkor för byggande över tid samt en översyn av skillnader i villkor mellan ägt och hyrt boende.

Kommunens särskilda ansvar

Enligt lag har kommunen ett särskilt ansvar att tillhandahålla boende för vissa grupper. Detta inkluderar personer med funktionsnedsättning, äldre i behov av särskilt boende, barn, unga och vuxna i behov av familjehem, HVB eller stödboende, vissa personer i hemlöshet, anvisade nyanlända samt personer utsatta för våld i nära relationer eller hedersrelaterat våld. Kommunen har också det yttersta ansvaret för att invånare får stöd och hjälp vid behov.

Äldre med särskilda behov och biståndsbeviljade bostäder

Särskilt boende för äldre (SÄBO) är en biståndsbeviljad insats enligt socialtjänstlagen. En kommun är enligt 8 kapitlet 4 § i socialtjänstlagen skyldiga att tillhandahålla särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd. I Malmö finns det särskilda boenden både i offentlig och enskild regi.

Korttidsboende är en biståndsbeviljad insats som vanligen sker under en begränsad tidsperiod då vård- och omsorgsbehovet är mer omfattande. Detta kan exempelvis beviljas då det finns ett mer omfattande rehabiliteringsbehov efter en sjukhusvistelse, en person väntar på att hemmet ska bostadsanpassas, väntar på en plats på ett särskilt boende eller får hjälp av en anhörig som behöver avlösning. På samtliga korttidsboenden finns sjuksköterskor, omvårdnadspersonal och rehabiliteringspersonal.

Växelvård är en biståndsbeviljad insats som syftar till att avlasta anhöriga som tar ett stort ansvar för omvårdnad av en närstående i hemmet. Den närstående vistas växelvis på ett av kommunens växelvårdsboenden och i den egna bostaden.

Personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar

Flertalet invånare med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar bor i vanliga bostäder utan stöd från kommunen. Behoven av stöd från samhället varierar eftersom det finns många olika typer och grader av funktionsnedsättning. Enligt *lag om stöd och service till vissa funktionshindrade* (LSS) och bistånd enligt *socialtjänstlagen* (SoL) ger Malmö stad individuellt stöd och service till barn, unga och vuxna med funktionsnedsättning.

Gruppbostad är den vanligaste boendeformen för personer med omfattande funktionsnedsättning med stort behov av anpassning, stöd och service. En gruppboende har personal dygnet runt och består av maximalt sex lägenheter med gemensamt kök och andra gemensamma

utrymmen. Servicebostad är en boendeform enligt LSS för personer med funktionsnedsättning med mindre behov av stöd och service. Servicebostäder utgörs ofta av flera lägenheter i vanliga flerbostadshus med nära tillgång till gemensamma utrymmen och personal finns tillgänglig dygnet runt.

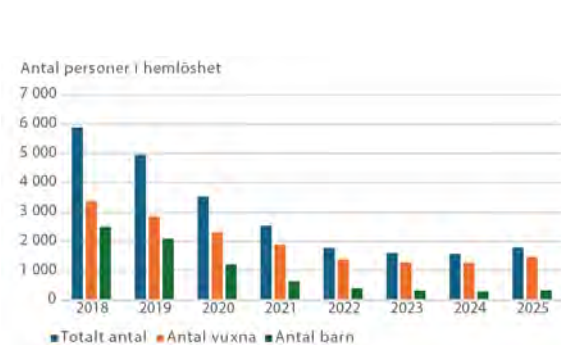
LSS-bostäder bör så långt som möjligt integreras med reguljära bostäder eller annan ickestörande verksamhet. LSS-bostäder ska ges en prägel av normalt bostadshus och för att undvika boenden av institutionsliknande karaktär ska boenden enligt LSS inte samlokaliseras med andra LSS-bostäder eller kommunala ändamål som exempelvis äldreboender. Utemiljön ska kunna erbjuda ett lugn varför närhet till störande verksamheter bör undvikas. Närhet till god kollektivtrafik är önskvärd. För vissa LSS-bostäder ställs krav på en helt störningsfri miljö i boendet och omgivningen. En lugn trafikmiljö i närheten av LSS-bostäder är eftersträvansvärd.

Sedan 2018 har totalt 89 LSS-bostäder tillförts beståndet, det vill säga nästan 13 bostäder per år i genomsnitt. Under samma period har 91 lägenheter samtidigt avyttrats så netto är minus 2 över perioden. Det är framförallt gruppboender som tillkommit och satellitlägenheter som avyttrats, så sammansättningen har förändrats mer än antalet lägenheter.

Hemlösa

Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden är komplexa problem med både strukturella och individuella orsaker. För att förebygga och motverka hemlöshet krävs därför mångsidiga åtgärder. Brist på bostäder, särskilt hyresrätter, höga hyror och stränga krav för att bli godkänd som hyresgäst är faktorer som utestänger vissa grupper från marknaden.

Hemlöshet är inte ett statistiskt tillstånd och de som befinner sig i hemlöshet utgör en heterogen grupp. Bland dem finns både individer och familjer, män och kvinnor i olika åldrar och livssituationer. Många saknar endast ett eget hyreskontrakt och har svårt att komma in på den vanliga bostadsmarknaden. Det finns också de som akut har tvingats lämna sina hem på grund av våld i nära relation samt personer med komplexa sociala problem som behöver olika vård- och stödinsatser. Ju längre någon varit hemlös, desto svårare är det ofta att hitta en ny bostad.

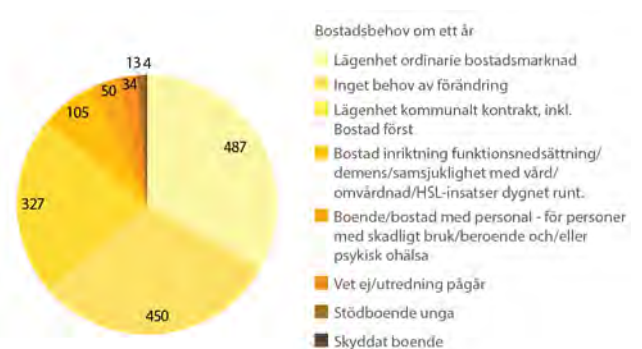


Diagrammet visar antal vuxna och barn i hemlöshet 2018–2025 för hemlöshetsituation 1–4. Källa: Malmö stad, arbetsmarknads- och socialförvaltningen.

Hemlöshet

Socialstyrelsen har definierat hemlöshet i fyra olika hemlöshetsituationer:

- 1 – Akut hemlöshet.
- 2 – Institutionsvistelse och boende med stöd – ska lämna inom 3 månader utan bostad.
- 3 – Långsiktiga boendelösningar via socialtjänsten.
- 4 – Eget ordnat kortsiktigt boende.



Diagrammet visar bostadsbehov för att personer ska komma ur hemlöshet år 2025. Exklusive de personer som idag bor i Bostad först eller annat socialt kontrakt som är övertagbart till eget förstahandskontrakt inom viss tid. Källa: Malmö stad, arbetsmarknads- och socialförvaltningen.

Hemlösheten i Malmö ökade i mitten av 2010-talet, främst till följd av migration och brist på hyresbostäder. Under de senaste åren har den strukturella hemlösheten minskat, det vill säga hemlöshet som huvudsakligen beror på svag ekonomi och bostadsbrist. Den sociala hemlösheten, som drabbar personer med missbruksproblem och/eller psykisk ohälsa, har legat på en relativt konstant nivå.

Hemlösheten i Malmö var som mest omfattande 2018. Då befann sig enligt kommunens hemlöshetskartläggning cirka 3 400 vuxna och cirka 2 500 barn i någon av de fyra situationer enligt Socialstyrelsens definition av hemlöshet. Sedan dess har hemlösheten minskat, och vid 2025 års kartläggning befann sig cirka 1 500 vuxna och cirka 300 barn i hemlöshet.

Hemlösheten kan snabbt åter öka på grund av händelser i omvärlden och lokala faktorer, exempelvis ett lågt bostadsbyggande under en längre tid.

Anvisade nyanlända

Kommunerna har enligt olika lagar ansvar för att ordna boende för olika grupper av nyanlända personer. De hushåll som anvisats till Malmö sedan 2016 har erbjudits bostäder med kontrakt på högst fyra år, i enlighet med Malmö stads standard för andrahandskontrakt.

Personer som nyligen anlät till Sverige saknar ofta förankring både på bostads- och arbetsmarknaden. Deras ekonomiska förutsättningar är ofta begränsade, vilket gör det svårt för dem att efterfråga en bostad som motsvarar deras behov.

År 2022 beslutade EU att aktivera ett massflyktsdirektiv, vilket innebär att personer från Ukraina ska erbjudas tidsbegränsat uppehålls- och arbetstillstånd inom EU. Kommunerna har ansvar för att ordna boende för personer som anvisas enligt massflyktsdirektivet. Genom ett strukturerat arbete med de nyanlända, som bland annat innefattar hjälp med att söka bostad, har majoriteten av de kommunanvisade enligt bostättningslagen kunnat flytta vidare till egen bostad inom fyra år.

En stor förändring som för närvarande sker inom migrationspolitiken innebär att asylsökande framöver ska bo på Migrationsverkets boenden i stället för i eget boende (EBO). Det är svårt att prognostisera kommunens framtida bostadsbehov för gruppen nyanlända, då de aktuella prognoserna är osäkra och flera regeländringar är att förvänta. Därtill kan utvecklingen i andra delar av världen få direkta konsekvenser som snabbt ändrar förutsättningarna i Sverige.

Våldsutsatta

Socialtjänsten ska erbjuda stöd och hjälp i form av lämpligt, tillfälligt boende till personer utsatta för våld i nära relationer, i enlighet med socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (HSLF-FS 2022:39) om våld i nära relationer.

Bostaden ska svara upp till det behov av skydd som den våldsutsatta personen har, utifrån socialtjänstens utredning och riskbedömning. Socialtjänsten behöver ha kännedom om olika personers behov, för att

Nyanlända

Sedan 2016 åligger det kommunerna att ordna boende för personer som anvisas till kommunen enligt *lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrade för bosättning* (bosättningslagen).

Nyanlända kallas de som har fått uppehållstillstånd (permanent eller tillfälligt), har svenskt personnummer, är folkbokförda i kommunen och får etableringsersättning (deltar i Arbetsförmedlingens etableringsprogram under två år).

Asylsökande är benämningen på de som är inskrivna i migrationsverkets mottagningssystem. De folkbokförs i kommunen först om de får uppehållstillstånd. Kommunen är inte skyldig att anordna boende för asylsökande.

kunna erbjuda individuellt anpassade och utformade insatser. Framför allt kvinnor och barn drabbas av våld i nära relationer. Det kan vara svårt att hitta en lämplig bostad när barnfamiljer måste flytta. Brist på ändamålsenliga bostäder, höga krav för hyreskontrakt och ekonomisk utsatthet är några av de hinder som gör att våldsutsatta har mycket svårt på bostadsmarknaden. Lösningar som är bristfälliga eller tillfälliga riskerar att den våldsutsatta återvänder till den tidigare bostaden.

Socialtjänsten bör också kunna erbjuda våldsutsatta personer stöd för att ordna en stadigvarande bostad. Den kan vara belägen i hemkommunen eller i en annan kommun, beroende på den individuella situationen.

Socialtjänsten samarbetar med MKB och flera privata hyresvärdar för att öka tillgången till varaktiga och stabila bostäder för våldsutsatta.

I samverkan med andra kommuner tillhandahålls bostäder för dem som, av säkerhetsskäl, inte kan bo kvar i sin hemkommun.

Boendesegregation

Boendesegregation har olika orsaker

Boendesegregation innebär att bostadsområden skiljer sig åt. Staden är segregerad utifrån många variabler men mest samhällspåverkande är socioekonomisk segregering. Segregering beror på ett växelspel mellan bostadsmarknadens struktur, det vill säga bostädernas upplåtelseformer, hyresnivåer, storlek och läge samt hushållens betalningsförmåga, preferenser och val. Ekonomisk ojämlikhet i samhället är en av de främsta orsakerna till segregation. Strukturella orsaker för segregation är de förutsättningar som ges av samhällets och stadens strukturer och som inte är påverkbara för individen eller ger valmöjligheter. Inom ramen för dessa strukturer påverkar även beteendemönster och de beslut som människor själva tar till segregation. Segregation kan således vara självvald, omfattningen av denna valmöjlighet skiljer sig dock mellan olika socioekonomiska grupper. Bostadssegregation är ofta sammankopplad med skolsegregation.

Ett ensidigt bostadsutbud i stadsdelar driver segregation medan ökad blandning ger positiv utveckling. Ensidiga bostadsutbud kan försvåra möjligheten att bo kvar i sitt område när livet förändras, eller kan omvänt påtvinga kvarboende i en dålig boendesituation.

Genom att sammanställa relationstal för befolkningsgrupper och indikatorer inom och mellan områden i en stad kan segregationsmått skapas. En jämn fördelning av olikartade grupper inom ett område (eller en hel stad) indikerar låg segregation, medan en ojämna fördelning visar på hög segregation.

Begreppet segmentering förklarar hur och varför invånare fördelar sig inom en stads geografi. Segmentering avser hur bostadstyper, upplåtelseformer och ägande påverkar segregationen, i förhållande till skillnader i inkomstförhållanden, ålder, härkomst eller utbildningsnivå.

Boendesegregation ger negativa konsekvenser

Boendesegregation kan bidra till olika typer av negativa konsekvenser såväl på individnivå som för samhället i stort. Utifrån ett brett samhälls-

ekonomiskt perspektiv kan boendesegregationen leda till att människors potential inte tillvaratas exempelvis på arbetsmarknaden, något som i förlängningen kan leda till kostnader för samhället och uteblivna skatteintäkter. Ojämlika uppväxt- och levnadsvillkor kan ge konsekvenser för individen genom minskad social mobilitet, känsla av utanförskap och brist på sammanhang, tillit och gemenskap.

Segregationen kan även leda till så kallade grannskapseffekter, det vill säga att de dominerande förhållandena hos hushållen på en plats förstärker situationen som helhet och motverkar förändring.

Boendesegregationen minskar i Malmö

Malmö är en i fysisk bemärkelse sammanhållen stad med korta avstånd mellan stadsdelar som byggts ut under olika tidsperioder och som har olika karaktär. I jämförelse med andra storstäder i Sverige som har avlägset belägna förorter präglas Malmös segregering ofta av mer småskalighet: skarpa socioekonomiska gränser inom en annars mer eller mindre samlad och tät stadsbygd. Samtidigt är Malmö tydligt socioekonomiskt uppdelat, med mer resursstarka områden som huvudsakligen är belägna i de västra delarna av staden och en större koncentration av låginkomsthushåll i stadens östra och delvis södra delar. Det finns betydande skillnader i andelen ekonomiskt utsatta hushåll, sysselsättningsgrad, förvärvsinkomst och disponibel inkomst mellan Malmös olika delar. Förutom inkomstnivåer och förvärvsgrad speglar flera andra parametrar de ojämlika förhållandena mellan stadsdelar i Malmö: utbildningsnivå, födelseland, förväntad medellivslängd med flera.

Bostadsbeståndet – avseende upplåtelseformer och bostadsstorlekar – varierar kraftigt i Malmös olika stadsdelar. De delar av staden som byggdes under efterkrigstiden fram till mitten av 1970-talet har en struktur som i sig kan bidra till segregation genom att olika byggaktörer fick stora områden att exploatera. Det innebär att det finns platser med enbart privatägda hyresrätter, eller enbart MKB:s hyresrätter, eller enbart bostadsrätter. Därmed har segregation uppstått mellan områden med hyresrätter eller bostadsrätter, men även beroende av om hyresrätterna ägs av allmännyttan eller privata fastighetsägare.

Samtidigt har skillnaderna mellan vilka som bor i olika upplåtelseformer ökat i Malmö över tid. Allmännyttan i Malmö har en relativt hög andel låginkomsttagare jämfört med andra upplåtelseformer. Till skillnad mot övriga upplåtelseformer har andelen låginkomsttagare i allmännyttan dessutom ökat över tid i Malmö. Detta gör att den geografiska placeringen av MKB:s fastigheter får en allt större påverkan på boendesegregationen i Malmö.

Sammantaget kan det konstateras att upplåtelseformernas fördelning över staden har stor betydelse för segregationen. Områden där hyresrätter – och särskilt allmännyttan – dominerar tenderar att ha en mindre betalningsstark demografi medan områden med främst småhus eller bostadsrätter inhyser mer resursstarka hushåll. Det stora sociala ansvar som tas av allmännyttan – och få eller inga

andra hyresvärdar – exempelvis godkännande av hyresgäster med ekonomiskt bistånd, kan spä på segregationen. Allmännyttans inkluderande tillträdeskrav skapar förutsättningar för många Malmöbor att kunna efterfråga en bostad i många delar av Malmö. Samtidigt ger låga tillträdeskrav i förhållande till andra hyresvärdar konsekvenser för resurssvaga hushåll att endast kunna efterfråga en bostad i allmännyttans bostadsbestånd. Så länge privata hyresvärdar har höga tillträdeskrav riskerar bostadsområden med enbart allmännyttiga bostäder att samla utsatta grupper geografiskt. När MKB har byggt hyresbostäder i västra Malmö, exempelvis Limhamns hamnområde, Elinelund och Kalkbrottet har det visats ge positiva effekter på boendesegregationen i Malmö i stort.

För att inte ytterligare bidra till boendesegregationen är det viktigt att sociala bostäder och kommunala lägenheter med möjlighet att ta över förstahandskontrakt inte enbart lokaliseras till områden med socioekonomiska utmaningar.

Hyressättningsmodeller ger konsekvenser för segregationen

I Malmö tillämpas bruksvärdessystemet för hyressättning genom den så kallade Malmömodellen. Det är en systematisk hyressättningsmodell som tagits fram av parterna på Malmös hyresmarknad (Hyresgästföreningen, MKB och Fastighetsägarna Syd) bland annat med syftet att lägets attraktivitet skulle få större inverkan på hyran. Modellen innebär att hyrorna beräknas utifrån flera kriterier – främst bostadens läge och standard. Malmö har delats in i 10 geografiska nivåer med olika hyresnivåer. Systematiska hyressättningsmodeller riskerar beroende på utformning att liksom den ägda bostadsmarknaden, förstärka rådande segregationsmönster.

Åtgärder som kan motverka segregation

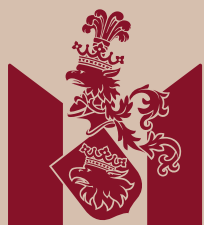
För att individer ska ha goda möjligheter att genom egna val forma och leva sina liv efter egen vilja behöver insatser från samhällets sida vara kopplade till de strukturella förutsättningar som styr människors möjligheter. Fokus måste läggas på såväl bakomliggande orsaker som på att kompensera för segregationens negativa effekter.

Det finns två principiella åtgärder för att minska segregation, att utjämna och att blanda. Att utjämna innebär att minska socioekonomisk segregering genom att förbättra levnadsvillkoren i marginaliserade områden genom generella och riktade insatser (arbetsmarknad, utbildning, välfärd). Detta är en långsam och långsiktig strategi som inte påverkar befolkningssammansättningen, åtminstone inte på kort sikt. Att blanda innebär att minska den geografiska uppdelningen av människor med olika levnadsbetingelser i staden. Därmed accepteras skillnaderna i levnadsvillkor. Blandning som strategi utgår därmed från att *minska effekterna* av ojämlika sociala förutsättningar. Blandning kan betraktas som att man förlitar sig på grannskapseffekter – att vilka vi bor med påverkar oss – såväl positivt som negativt. Social blandning skapas genom att inom området variera upplåtelseformer, bostadsstorlekar, hyresnivåer och tillträdeskrav. Skolor med en varierad

elevsammansättning är en väsentlig aspekt av att blanda. Den generella bilden är att samhället har lämnat utjämningsfrågan och fokuserar allt mer på att blanda. Forskning indikerar att det går att bygga bort segregation, men det måste byggas mycket och blandas på låg geografisk skala. En ökad blandning skapar alltså förutsättningar för en ökad integration, men studier visar även att social blandning inte per automatik leder till social interaktion.

Malmö stads insatser mot boendesegregation ger effekt

Både utjämning och blandning är viktiga för att minska segregering. Det är inom blandningen som bostadsförsörjningen främst kan påverka utvecklingen. En blandningsstrategi behöver dock understödjas av insatser för att förbättra Malmöbornas levnadsvillkor. För att uppnå mer goda och jämlika uppväxt- och levnadsvillkor krävs insatser från samhället. Bostadsmarknaden och särskilt upplåtelseformerna har stor betydelse. Blandade upplåtelseformer skapar förutsättningar men räcker inte i sig själv. Åtgärder från samhällets sida behöver vara kopplade till de strukturella förutsättningar som styr invånarnas möjligheter till goda och jämlika uppväxt- och levnadsvillkor. Segregation måste angripas från "båda ändarna", det vill säga i både områden med goda förutsättningar respektive områden med socioekonomiska utmaningar. Malmö stad, med sina bolag, har dock flera och starka verktyg för att minska boendesegregationen. Allmännyttans ansvarstagande för resurssvaga påverkar boendesegregationen och därmed har allmännyttans spridning över staden stor betydelse. MKB arbetar med att öka blandning av upplåtelseformer genom ett flertal initiativ: byte av byggrätter mellan sina egna bostadsområden med bostadsrättsbyggare i områden där MKB är underrepresenterade; i Holma har MKB byggt bostäder som sedan upplåtits som bostadsrätter där boende i området getts förtur till att köpa dessa. MKB:s ökade nyproduktion i alla delar av Malmö har också gett positiv effekt på boendesegregationen.



Malmö stad