Malmö stad
Stadskontoret

Tjänsteskrivelse

Datum
2025-05-16
Vår referens
Jessica Pettersson
Utvecklingssamordnare
jessica.pettersson@malmo.se

Motion Mats Brogren (M) om utveckling av en blandad stad

STK-2026-1177

Sammanfattning

Mats Brogren (M) har inkommit med en motion där han föreslår en utredning av möjligheterna att ge MKB direktiv att upplåta hyreshus för ombildning till bostadsrätter i socioekonomiskt svaga områden. Motionären föreslår vidare en utredning av möjligheterna för MKB att genom försäljning av delar av befintligt bestånd, skapa förutsättningar för finansiering av nyproducerade bostadshus i ytterområden utan vare sig statliga subventioner eller rabatterade markpriser/tomträttsavgälder.

I ärendets beredning har stadsbyggnadsnämnden, tekniska nämnden, MKB och Boplats Syd getts möjlighet att yttra sig. Samtliga nämnder föreslår kommunfullmäktige att avslå motionen.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige avslår motion från Mats Brogren (M) om utveckling av en blandad stad.

Beslutsunderlag

- Motion Mats Brogren (M) om utveckling av en blandad stad(STK-2024-1237-1)
- Remissvar Boplats Syd AB
- Remissvar tekniska nämnden
- Tekniska nämnden beslut 241212 § 269 muntlig Reservation (M)
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 241212 §358 muntlig Reservation (M) och (C)
- Remissvar MKB Fastighets AB

- Remissvar stadsbyggnadsnämnden
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 260928 Motion Mats Brogren (M) om utveckling av en blandad stad

Beslutsplanering
Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-09-28
Kommunstyrelsen 2026-10-14
Kommunfullmäktige 2026-10-29

Beslutet skickas till
Mats Brogren (M)
Stadsbyggnadsnämnden
Tekniska nämnden
Boplats Syd
MKB Fastighets AB
Stadskontoret, Omvärld- och näringsliv
Stadskontorets handläggare

Ärendet
Mats Brogren (M) har inkommit med motion där han föreslår en utredning om att stärka möjligheterna för en blandad stad i Malmös yttre bostadsområden. Syftet är att skapa möjligheter till finansiering av nya bostadshus i områden med socioekonomiskt svaga boenden, genom att stärka den tilltänkta målgruppens möjlighet till eget ägande med mindre insatt kapital. Upplägget i motionen bygger på en modell från London, som medför att allmännyttan kan frigöra kapital genom att sälja en mindre del av beståndet för ombildande till bostadsrättsföreningar. Motionären menar att detta upplägg möjliggör för MKB att med nytt kapital finansiera nyproduktion i exempelvis Amiralsstaden. Enligt motionären leder en blandad stad med olika upplåtelseformer till ökad trygghet och större attraktivitet.

Motionären föreslår en utredning av möjligheterna att ge MKB direktiv att upplåta hyreshus för ombildning till bostadsrätter i socioekonomiskt svaga områden. Motionären föreslår vidare en utredning av möjligheterna för MKB att genom försäljning av delar av befintligt bestånd, skapa förutsättningar för finansiering av nyproducerade bostadshus i ytterområden utan vare sig statliga subventioner eller rabatterade markpriser/tomträttsavgälder.

Remissinstansernas yttranden
I ärendets beredning har stadsbyggnadsnämnden, tekniska nämnden, MKB och Boplats Syd getts möjlighet att yttra sig. Nämndernas och bolagens yttranden sammanfattas nedan.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden delar ambitionen om att stärka möjligheterna till en blandad stad med fokus på Malmös yttre bostadsområden. Nämnden betonar att ambitionen också ligger i linje med Malmö stads översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram.

Stadsbyggnadsnämnden påpekar samtidigt att en omvandling av befintliga hyresrätter till bostadsrätter medför konsekvenser för bostadsutbudet i Malmö som helhet. Nämnden anser att det är problematiskt, då det i nuläget finns begränsad tillgång på hyreslägenheter med överkomlig hyra som hushåll med låga inkomster har råd att efterfråga. Den typen av lägenheter finns i huvudsak i det befintliga bostadsbeståndet och riskerar att minska i takt med att många lägenheter genomgår renoveringar som medför höjda hyresnivåer. Kötiden för att få en bostad med låg månadshyra är i regel betydligt längre än till en nyproducerad eller renoverad lägenhet. Att omvandla befintliga hyreslägenheter till bostadsrättslägenheter innebär att utbudet av ekonomiskt överkomliga bostäder minskar. Nämnden påpekar att förslaget i motionen inte heller tar hänsyn till de befintliga boendes möjlighet att finansiera en omvandling från hyresrätt till bostadsrätt, något som kan leda till en ofrivillig utträngningseffekt.

Stadsbyggnadsnämnden hänvisar till Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (allbolagen) som medför att MKB ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer. Nämndens uppfattning är att MKB idag har en god ekonomi, och att det inte finns något ekonomiskt behov av att avyttra fastigheter för att kunna genomföra nybyggnadsprojekt. Nämnden ser istället att utmaningen för ett bostadsbyggande i alla Malmös geografier ligger i tillämpningen av kravet på att verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Nämnden beskriver att tillämpningen av lagen ser olika ut i olika delar av landet. Stadsbyggnadsnämnden uppfattar MKB:s tillämpning av allbolagen som att varje enskilt projekt ska bära sig självt, vilket nämnden bedömer försvårar utbyggnad i Malmös områden med socioekonomiska utmaningar.

Stadsbyggnadsnämnden påtalar också att socioekonomisk boendesegregation är relationell mellan olika områden, och att insatser för att bryta segregationen måste ske både i områden med socioekonomiska utmaningar och i områden med goda socioekonomiska förutsättningar.

Stadsbyggnadsnämnden ser att en eventuell utredning snarare skulle fokusera på exempelvis:

- Ökad fördelning av det allmännyttiga bostadsbeståndet över hela Malmö, genom förvärv eller nyproduktion, särskilt i områden med socioekonomiskt goda förutsättningar där allmännyttan i nuläget är underrepresenterat.
- Varsamma renoveringar av det allmännyttiga bostadsbeståndet som bibehåller ett bestånd som möjliggör en blandad stad.

- En aktiv och strategisk markpolitik som utgår ifrån kommunkoncernens samlade markinnehav (tekniska nämndens och MKB:s), utifrån ett helhetsperspektiv.
- Förtätning inom och intill områden med socioekonomiska utmaningar, som bidrar till en ökad blandning av hushåll och bostäder i området.
- Strategiska markbyten mellan MKB och privata fastighetsutvecklare.

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att avslå motionen.

Reservation (M) och (C).

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden anser att det inte är MKB:s uppgift att ombilda hyresrätter till bostadsrätter. Nämnden menar att en blandad stad istället kan uppnås genom en aktiv markpolitik där Malmö stad upplåter och säljer mark till olika byggaktörer, som sedan uppför olika typer av bostäder. Nämnden anser att det är viktigt att det finns en blandning av upplåtelseformer i olika delar av staden.

Tekniska nämnden menar att det inte är självklart att det finns ett intresse hos de boende i MKB:s fastigheter, av att deras lägenheter ombildas till bostadsrätter. Nämnden bedömer att MKB för finansiering inte behöver ytterligare tillskott genom försäljning.

Tekniska nämnden föreslår kommunfullmäktige att avslå motionen.

Muntlig reservation (M).

MKB

MKB välkomnar intentionen att öka blandningen av upplåtelseformer i olika bostadsområden. Bolaget beskriver hur de i flera fall arbetar med andra aktörer i syfte att tillföra både hyresrätter och bostadsrätter i olika områden, såväl i nya stadsutvecklingsprojekt (exempelvis i Jägersro och Ellstorp) som i befintliga bostadsområden (exempelvis Bellevuegården).

MKB ser svårigheter med det upplägg som föreslås i motionen. Bolaget påpekar att befintliga lägenheter alltid är billigare än nyproducerade lägenheter, vilket troligen skulle kräva fler sålda hyresrätter per nyproducerad lägenhet. MKB menar också att det är en stor utmaning att tillföra nyproduktion i den typen av områden som motionen syftar på, på grund av nivåerna på de intäkter som är möjliga att tillgodoräkna sig genom hyra. Även om det tillkommer finansiering för sådana projekt riskerar MKB nedskrivningsbehov om produktionskostnaden överstiger marknadsvärdet för den färdiga fastigheten. Bolaget bedömer att det inte bör betraktas som affärsmässigt att systematiskt tillföra nyproduktion under sådana förutsättningar.

Boplats Syd

Boplats Syd delar uppfattningen att en stad med bostadsområden som består av en blandning av upplåtelseformer utgör en del i ett mer integrerat samhälle. Boplats Syd anser emellertid inte att förslaget om att ombilda hyresrätter till bostadsrätter är en prioriterad åtgärd. Bolaget ser dessutom farhågor att förslaget skulle öka utmaningarna på bostadsmarknaden för de som står längst ifrån ett tryggt och stabilt boende.

Boplats Syds statistik visar på en tydlig efterfrågan på hyresrätter med lägre hyresnivåer och att kötiderna minskar i takt med att årshyrorna ökar. Bolaget hänvisar också till nyhetsrapportering om att fler nyproducerade lägenheter i hela landet står tomma eller är svåra att hyra ut. Boplats Syd konstaterar att det fortsatt finns en brist på lägenheter som många hushåll kan efterfråga, samt att marknaden för nyproducerade lägenheter är relativt mättad. Mot bakgrund härav anser Boplats Syd att det finns risker med att MKB skulle sälja bostäder i det befintliga beståndet med lägre hyresnivåer, för att bygga hyresrätter med en betydligt högre hyra i jämförelse.

Boplats Syd ser positivt på initiativet att uppmuntra mer blandad bebyggelse i Malmö, både i ekonomiskt svaga och starka områden. Boplats Syd lyfter också fram ett annat verktyg för att öka integrationen. Det handlar om att uppmana fler hyresvärdar att acceptera försörjningsstöd och bostadsbidrag som inkomster. Bolaget bedömer att det skulle öppna upp hyresmarknaden för många bostadssökande och möjliggöra för dem att flytta till fler olika bostadsområden. Boplats Syd ser gärna att Malmö stad arbetar med denna typ av kravställning i sina markanvisningar.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret instämmer i bedömningen att en ökad blandning av upplåtelseformer i enskilda bostadsområden på sikt kan skapa förutsättningar för minskad boendesegregation. Stadskontoret instämmer samtidigt i stadsbyggnadsnämndens resonemang om att insatser för att bryta segregationen bör ske både i områden med socioekonomiska utmaningar och i områden med goda socioekonomiska förutsättningar.

Som nämnderna och bolagen påpekar skulle en omvandling av befintliga hyresrätter till bostadsrätter medföra konsekvenser för bostadsutbudet i Malmö. I dagsläget finns det en begränsad tillgång på hyreslägenheter med överkomlig hyra, som hushåll med låga inkomster har råd att efterfråga. Den typen av lägenheter finns i huvudsak i det befintliga bostadsbeståndet. Att omvandla befintliga hyreslägenheter till bostadsrättslägenheter innebär att utbudet av ekonomiskt överkomliga bostäder minskar.

Stadskontoret instämmer i nämndernas bedömning att en blandad stad istället kan uppnås genom en aktiv markpolitik, där Malmö stad upplåter och säljer mark till olika byggaktörer, som sedan uppför olika typer av bostäder i olika delar av staden.

Mot bakgrund av nämndernas och bolagens yttranden föreslår stadskontoret att motionen avslås.

Ansvariga

Nicklas Löfström Nämndsekreterare
Micael Nord Näringslivsdirektör
Andreas Norbrant Stadsdirektör