Datum
2026-08-18

Adress

Diarienummer
STK-2026-1177

Yttrande

Till
Kommunfullmäktige

Remissvar stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

I en motion till kommunfullmäktige föreslår Mats Brogren (M) en utredning om att stärka möjligheterna för en blandad stad i Malmös yttre bostadsområden. Stadsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige avslår motionen.

Yttrande

Stadsbyggnadsnämnden delar ambitionen om att stärka möjligheterna för en blandad stad med fokus på Malmös yttre bostadsområden. Ambitionen överensstämmer också med den kommuntäckande översiktsplanen och Malmö stads bostadsförsörjningsprogram.

Stadsbyggnadsnämnden delar motionärens bedömning att en ökad blandning av upplåtelseformer inom enskilda bostadsområden på sikt kan ge förutsättningar för att minska boendesegregationen mellan olika delar av Malmö. Nämnden konstaterar samtidigt att blandning i sig inte är tillräckligt, utan måste kompletteras med insatser för att förbättra levnadsvillkoren i marginaliserade områden och minska den ekonomiska ojämlikheten i samhället. Socioekonomisk boendesegregation är relationell mellan olika områden, och insatser för att bryta segregationen måste ske både i områden med socioekonomiska utmaningar och i områden med goda socioekonomiska förutsättningar. Bostadsmarknaden och särskilt upplåtelseformerna har stor betydelse för boendesegregationens utveckling, där även skillnaderna mellan privata och allmännyttiga hyresbostadsbolag ökar. Detta innebär att upplåtelseformernas, och allmännyttans, geografiska spridning får stor betydelse.

En omvandling av befintliga hyresrätter medför konsekvenser för bostadsutbudet i Malmö. Nämnden anser att detta är problematiskt då det i nuläget finns en begränsad tillgång på hyreslägenheter med överkomlig hyra som hushåll med låga inkomster har råd att efterfråga. Sådana lägenheter finns i huvudsak i det befintliga bostadsbeståndet och kan alltmer betraktas som en ändlig resurs i takt med att många lägenheter genomgår renoveringar som höjer hyran. Kötiden för att få en bostad med låg månadskostnad är i regel betydligt längre än till en nyproducerad eller renoverad lägenhet. Att omvandla befintliga hyresrättslägenheter till bostadsrättslägenheter innebär att utbudet av ekonomiskt överkomliga bostäder minskar, och att fler malmöbor därmed får svårare att kunna efterfråga en god bostad. I områden med socioekonomiska utmaningar är betalningsförmågan generellt lägre än i andra delar av Malmö. Förslaget tar inte hänsyn till de befintliga boendes möjlighet att finansiera en

omvandling från hyresrätt till bostadsrätt, vilket kan leda till en ofrivillig utträngningseffekt. Det ligger alltså inte nödvändigtvis i de befintliga hyresgästernas intresse att deras hem omvandlas från hyresrättslägenheter till bostadsrättslägenheter. Som allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska MKB i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Stadsbyggnadsnämndens bedömning är att motionens förslag som helhet inte bidrar till detta.

Enligt Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (allbolagen) ska MKB bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Stadsbyggnadsnämndens 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 i stället att utmaningen för ett bostadsbyggande i alla Malmös geografier ligger i tillämpningen av kravet på att verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Tillämpningen ser dock olika ut i olika delar av landet och ibland även inom samma kommun. Exempelvis går det att tolka lagen som att en samlad ekonomi för alla projekt i ett område ska ske till ett positivt netto. Detta kan innebära att enskilda projekt sker med nedskrivningsbehov på kort sikt för att få till ett bostadsbyggande i vissa områden, utifrån kommunens uppsatta mål inom bostadsförsörjningen. 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.

Investeringskostnaden för ett bostadsprojekt är generellt detsamma i hela Malmö, och påverkas främst av faktorer som räntenivåer, byggpriser och materialkostnader. Fastighetsvärdet skiljer sig däremot mellan olika områden och är bland annat kopplat till förväntad hyresnivå. I Malmö tillämpar hyresmarknadens parter (hyresgästföreningen och merparten av fastighetsägarna) en systematisk hyresmodell, kallad Malmömodellen. En del i modellen syftar till att läget i staden tydligare ska avspeglas i hyresnivån, därför kategoriserar modellen in olika delområden i en 10-gradig skala som i sin tur kan ge en ansenlig skillnad i hyresnivån mellan olika delar av Malmö. Samtidigt som modellen generellt skapar goda förutsättningar för investeringar i nya bostäder gör modellen det svårare att få ihop kalkylen för nyproduktion av hyresbostäder i vissa områden.

MKB bidrar redan idag aktivt till blandade upplåtelseformer i olika områden. Enligt Malmö stads ägardirektiv till MKB ska bolaget genom nyproduktion och förvärv bidra till att områden kan erbjuda ett varierat utbud av upplåtelseformer i hela Malmö. För att åstadkomma ett bredare utbud av olika boendeformer i Malmö ges MKB möjlighet ta på sig ett större produktionsansvar än de hus bolaget självt har för avsikt att förvalta.

2023 tecknade MKB med avtal med Ikano, som innefattade ett byte av byggrätter där Ikano ska bygga 54 bostadsrätter, varav 14 radhus på MKB:s tidigare mark i Bellevuegården och MKB förvärvade 69 byggrätter för hyreshus i Elinegård. På Holma torg har MKB låtit uppföra tre nya bostadsbyggnader, varav en där MKB byggde bostadsrätter åt Riksbyggen.

Inom planprogrammet för Holma och Kroksbäck har MKB och Malmö stad genom att titta på det gemensamma markinnehav kunnat ta fram en helhetslösning som möjliggör en större och bättre blandning av upplåtelseformer än om planeringen utgått ifrån respektive separata markägare.

Stadsbyggnadsnämnden delar sammanfattningsvis motionärens ambition om att stärka möjligheterna för en blandad stad. För att åstadkomma detta ser nämnden dock, utifrån samordningsansvaret i bostadsförsörjningen, att en eventuell utredning snarare skulle fokusera på andra möjliga insatsområden, 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 MKBs), 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 att kommunfullmäktige avslår motionen.

ordförande

Stefana Hoti (MP)

sekreterare

Kristina Andersson

Reservation

Tony Rahm (M), Mats Brogren (M) och Peter Ahlström (M) med instämmande av Elisabet Landrup (M), Danica Srnic (M) och Martin Molin (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande om bifall till motionen.