

Bostadsförsörjnings- program 2026–30

Malmö stads handlingsplan för bostadsförsörjning

förslag
14 maj 2025, 11:38 tm

SAMRÅDSHANDLING

Godkänd av kommunstyrelsens AU

xx xxx 2025

Samrådstid x xxx – xx xxx 2025



Sammanfattning av bostadsförsörjningsprogrammet

Syfte

Bostadsförsörjningsprogrammets övergripande syfte är att skapa förutsättningar för att alla Malmös invånare ska leva i goda bostäder och boendemiljöer. Programmet utgör Malmö stads handlingsplan för bostadsförsörjning enligt *lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*.

Enligt lagen ska handlingsplanen redovisa

- behovet av tillskott av bostäder i kommunen,
- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
- kommunens planerade åtgärder för att nå sina mål.

Planen ska grundas på en analys av

- den demografiska utvecklingen,
- marknadsförutsättningarna, och
- de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Mål

Målen i bostadsförsörjningsprogrammet har samlats i tre målområden som gemensamt och ömsesidigt bidrar till en hållbar stad, socialt och ekonomiskt.

Tillväxt

Bostadsförsörjningen är viktig för Malmös roll som regional och nationell tillväxtmotor, med en stark befolkningstillväxt, ett diversifierat näringsliv och högre utbildning. Stadens roll som en attraktiv och dynamisk plats att bo och verka i skapar mervärden till hela regionen.

Jämlikhet

En jämlik bostadsförsörjning är en förutsättning för att alla malmöbor ska ha tillgång till en god bostad. Bostadsförsörjningen ska tillgodose behov i olika livssituationer och stadier i livet.

Lokala livsmiljöer

Goda bostads- och livsmiljöer ger trygghet och trivsel i hela staden. Möjligheten att bo kvar i sitt närområde när livet förändras bidrar till social sammanhållning och stabilitet. Stadsdelar med en mångfald av bostadstyper innebär att olika grupper av människor – oavsett livsskede, inkomst eller bakgrund – har möjlighet att bo nära varandra och dela på stadens resurser och möjligheter.

Genomförande

Malmö stad skapar förutsättningar för en fungerande bostadsmarknad men har inte full rådgivning över

Målområde **TILLVÄXT**

- Bostadsutbudet ska möta befolkningsutvecklingen och efterfrågan på bostäder över tid.
- Bostadsutbudet ska vara brett och varierat.
- Malmö ska ha en rörlig bostadsmarknad som underlättar att hitta en bostad för livets alla skeden.

Målområde **JÄMLIKHET**

- Bostadsmarknaden i Malmö ska vara inkluderande och tillgodose olika gruppers bostadsbehov.
- Grupper med särskilda behov eller i utsatthet ska genom riktade åtgärder få tillgång till en lämplig bostad.

Målområde **LOKALA LIVSMILJÖER**

- Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet ska främja kompletta stadsdelar med bostäder för alla.
- Blandningen av hushåll ska öka i alla delar av Malmö.

bostadsmarknaden och kan inte av egen kraft nå målen i bostadsförsörjningsprogrammet. Marknadsförutsättningarna och bostadsmarknadens aktörer spelar därför en avgörande roll för att målen i bostadsförsörjningen ska kunna nås. Förflyttning sker genom ett samlat och strategiskt arbetssätt och genom att tillämpningen av befintliga verktyg utvecklas.

Varje nämnd och bolag ansvarar för att vidta åtgärder som bidrar till önskad förflyttning. Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för samordning samt en årlig uppföljning av bostadsförsörjningen som helhet.

Malmö stads verktyg

Kommunens främsta verktyg för bostadsförsörjningen är markägande och anvisning av kommunal mark för nya bostäder, allmännyttan, planmonopolet (översikts- och detaljplanering), bostadsförmedling och socialtjänst.

De olika verktygen samspelar och bostadsförsörjningsarbetet kräver samordning, samsyn och gemensamt arbete över nämnds-, förvaltnings- och bolagsgränser. Samverkan och dialog med aktörerna på bostadsmarknaden är därtill ett av kommunens viktigaste redskap.

Kommunens särskilda ansvar

Kommunen har enligt lag ett särskilt ansvar att tillhandahålla bostäder för personer med funktionsnedsättning, äldre i behov av särskilt boende, vissa personer i hemlöshet, anvisade nyanlända samt personer utsatta för våld i nära relationer eller hedersrelaterat våld.

Analys

Befolkning och bostadsbestånd

Fram till 2034 förväntas 22 000 nya hushåll tillkomma i Malmö, vilket skapar ett demografiskt bostadsbyggnadsbehov på omkring 2 000 bostäder per år. Unga vuxna som ska etablera sig på bostadsmarknaden och äldre är grupper som kommer att öka kraftigt de kommande tio åren. Samtidigt visar analysen att det finns behov av stora lägenheter (4 r o k eller fler).

Bostadsmarknad

Bostadsbyggandet i Sverige styrs främst av marknadsförutsättningarna. Omkring tre fjärdedelar av Malmös befolkning har en god boendesituation genom utbudet på bostadsmarknaden. Bostadsförsörjningen ska bidra till en attraktiv bostadsmarknad och att ett bostadsbyggande upprätthålls som svarar mot den demografiska utvecklingen och olika gruppers köpkraft, efterfrågan och behov.

Den omfattande nyproduktionen av bostäder under åren omkring 2020, i kombination med minskad köpkraft bland många hushåll, innebär att det i nuläget i Malmö både finns ett visst överutbud av främst dyra nyproducerade bostäder, samtidigt som många hushåll har svårt att tillgodose sitt bostadsbehov. Under de senaste åren har bostadsbyggandet i hög grad avstannat på grund av det rådande konjunkturläget. Det innebär risk för att en ny generell bostadsbrist uppstår.

I delar av det befintliga beståndet finns de bostäder som har lägst hyror. Dessa kan vara de enda bostäder som många unga och barnfamiljer har möjlighet att efterfråga. Samtidigt ökar konkurrensen om hyreslägenheter till

överkomliga hyresnivåer genom att utbudet av billiga lägenheter minskar i kombination med att hushållens köpkraft sjunker. Det går inte att genom nyproduktion av bostäder förbättra situationen för utsatta grupper.

Behov som ej tillgodoses av marknaden

Omkring 5 % av Malmös invånare (cirka 4 000 hushåll) bor trångt och har samtidigt inte möjlighet att ekonomiskt efterfråga en ändamålsenlig bostad på den lokala bostadsmarknaden. En grupp som är särskilt utsatt är de barnfamiljer som under lång tid har befunnit sig i trångboddhet. Analysen visar att drygt 7 000 barn inte lever under godtagbara boendevillkor under sin uppväxt, vilket får stora och negativa konsekvenser för bland annat skolgång och hälsa. Detta kräver särskilda insatser.

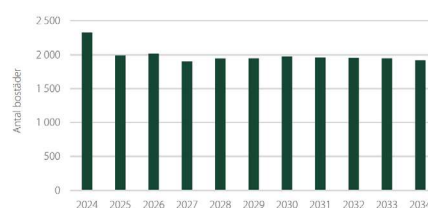
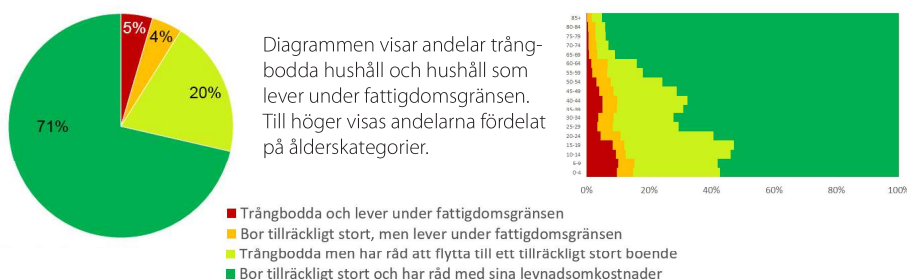
För att underlätta för resurssvaga hushåll att få en godtagbar boendesituation behövs ett bostadsutbud som fler Malmöbor kan efterfråga, med inkluderande tillträdeskrav och en rättvis och transparent förmedling av dessa.

Grundläggande för att fler av egen kraft ska kunna förbättra sin bostadssituation är en välfungerande arbetsmarknad och en hög sysselsättningsgrad.

Lokala livsmiljöer och boendesegregation

Skillnaderna i förvärvsgrad och disponibel inkomst är stora mellan olika områden i Malmö. Segregation finns främst mellan områden med olika dominerande upplåtelseformer, då ensidigt bostadsutbud i stadsdelar driver boendesegregation. Genom en mer varierad hushållssammansättning i stadens olika delar kan segregation brytas. Möjligheten att bo kvar i sitt närområde när livet förändras är viktigt för social sammanhållning och stabilitet.

Åtgärder för att motverka segregation behöver vara kopplade till strukturella förutsättningar som styr invånarnas möjligheter till goda och jämlika uppväxt- och levnadsvillkor. Segregation behöver angripas från "båda ändarna", alltså i såväl områden med goda förutsättningar som med socioekonomiska utmaningar.



Diagrammet visar prognos för det demografiska bostadsbyggnadsbehovet.

Innehåll

Sammanfattning av bostadsförsörjningsprogrammet	2
Innehåll	4
Introduktion	5
Bakgrund	6
Sammanfattande analys av de behov som inte tillgodoses av marknaden	8
Mål	10
Genomförande	12
Lokala planer och program	16
Nationella mål, planer och program	17
Begreppsförklaringar	19

ANALYSBILAGA

Analys

Malmö stads verktyg

Malmö stads bostadsförsörjningsorganisation

Beställargrupp:

Marcus Horning (stadsbyggnadskontoret, ordförande)
Britt-Marie Pettersson (arbetsmarknads- och socialförvaltningen)
Anders Sjögren (Boplat Syd)
Tobias Nilsson (fastighets- och gatukontoret)
Charlotte Widén Odder (funktionsstödsförvaltningen)
Sergio Garay (hälsa-, vård-, och omsorgsförvaltningen)
Marie Thelander Dellhag (MKB)
Louise Strand (serviceförvaltningen)
Micael Nord (stadskontoret)

Stygrupp:

Vesna Vasiljkovic (stadsbyggnadskontoret, ordförande)
Rebecca Bichis (arbetsmarknads- och socialförvaltningen)
Anna Modig (fastighets- och gatukontoret)
Sven Gustafsson (fastighets- och gatukontoret)
Viktora Morén (fastighets- och gatukontoret)
Anne Petäjälävi (hälsa-, vård-, och omsorgsförvaltningen)
Christina Lundby (MKB)
Anna-Carin Mårtensson (stadsbyggnadskontoret)
Anna Bjärenlöv (stadskontoret)

Arbetsgrupp:

Daniel Johansson (stadsbyggnadskontoret, samordnare)
Tyke Tykesson (stadsbyggnadskontoret, bitr. samordnare)
Lars G Larsson (arbetsmarknads- och socialförvaltningen)
Martin Hedenmo (fastighets- och gatukontoret)
Maria Kronogård (hälsa-, vård-, och omsorgsförvaltningen)
Jessica Pettersson (stadskontoret)
Karl McShane (stadskontoret)

Referensgrupp:

Farshid Azadfar (Boplat Syd)
Filip Hultberg (Boplat Syd)
Kajsa Rue Hallén (fastighets- och gatukontoret)
Hampus Nilsson (funktionsstödsförvaltningen)
Cecilia Bergström (MKB)
Eva Wiberg-Sunzel (MKB)
Johanna Stureson (MKB)
Per-Henrik Thurban (MKB)
Jacob Cronholm (serviceförvaltningen)
Marlene Engström (serviceförvaltningen)

Introduktion

Läsanvisning

Bostadsförsörjningsprogrammet består dels av en programdel, som utgör själva beslutshandlingen i kommunfullmäktige, och dels av en bilaga som innehåller analys och Malmö stads olika verktyg för bostadsförsörjningen. Som underlag för samrådet redovisas även en åtgärdslista med förslag till åtgärder som bidrar till att uppnå målen.

Process

Denna samrådshandling godkändes av stadsbyggnadsnämnden xx xxx 2025. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade xx xxx 2025 att, utan eget ställningstagande, skicka samrådshandlingen på remiss till nämnder och kommunala bolag samt berörda aktörer.

Programmet ska antas av kommunfullmäktige.

Beredningsansvar: Stadsbyggnadsnämnden

Programmet har tagits fram av stadsbyggnadskontoret inom ramen för Malmö stads bostadsförsörjningsorganisation (samarbete mellan berörda förvaltningar och bolag, se föregående sida).

Detta bostadsförsörjningsprogram är ett kommuncentralt styrdokument inom Malmö stad. Det ska ersätta *Bostadsförsörjningsprogram för Malmö* (antaget 2023) och ska gälla under fyra år från 2026 till 2030.

För implementering och samordning av insatser och åtgärder samt uppföljning ansvarar berörda nämnder och förvaltningar samt bolag genom årlig budget- och verksamhetsplanering. Det förutsätter att frågorna hanteras sammanhållet i samverkan på nämnds-, förvaltnings- och bolagsnivå. Stadsbyggnadsnämnden ska till kommunstyrelsen årligen sammanställa en uppföljning av bostadsförsörjningen som helhet.

Samråd

Samrådet pågår x xxx – x xxx 2025.

Efter samrådet kommer programmet att färdigställas för att läggas fram för antagande av kommunfullmäktige.

Synpunkter skickas till

Malmö stadsbyggnadskontor

205 80 Malmö

eller med

E-post: stadsbyggnadskontoret@malmo.se

Ange: Samråd bostadsförsörjningsprogram. Dnr SBN-2025-403

Kontaktuppgifter: daniel.johansson@malmo.se

Bakgrund

Programmets syfte och funktion

Bostadsförsörjningsprogrammets övergripande syfte är att alla Malmös invånare ska ha möjlighet att bo och leva i goda bostäder och boendemiljöer. Programmets mål och åtgärder svarar upp till Malmö stads höga ambitioner för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar stad.

Bostadsfrågan är en väsentlig del av samhällsbyggandet som helhet och omfattar därmed ett flertal områden – fysisk planering, markpolitik, stadsmiljö, finansiering, arbetsmarknad och näringsliv, social hållbarhet, miljö- och klimatfrågor med mera. Dessutom finns aspekter av bostadsförsörjning på regional och nationell nivå.

Bostadsförsörjningsprogrammet ger en samlad bild av Malmö stads mål och inriktningar för kommunens arbete med bostadsförsörjning. Programmet är nära sammankopplade med andra kommunala styrdokument, främst *Översiktsplan för Malmö* och *Malmö stads markanvisningspolicy*. Programmet ligger till grund för de kommunala nämndernas och bolagens bidrag till arbetet med bostadsförsörjningen. För att uppnå resultat och förflyttning krävs ett samordnat och strategiskt arbetssätt mellan nämnder, förvaltningar och bolag samt samverkan och dialog med lokala aktörer på bostadsmarknaden och med regionala och statliga instanser.

Programmet anger mål och genomförande och därtill önskade förflyttningar. Målen har grupperats i målområdena tillväxt, jämlikhet och lokala livsmiljöer. Målen samverkar för en hållbar tillväxt, en mer jämlik stad och goda lokala bostads- och livsmiljöer i hela staden. Programmet redovisar konsekvenser och målkonflikter, samt i bilaga analys och förutsättningar, kommunens särskilda ansvar för vissa grupper samt kommunens verktyg för bostadsförsörjningen.

Programmet syftar även till att svara upp mot Malmö stads åtaganden enligt bland annat Storstadspaketet, *The Malmö commitment* och Världshälsoorganisationens (WHO) *Global Network for Age-friendly Cities and Communities* (se sidan 19).

Bostadsförsörjningen i Malmö är del i ett regionalt sammanhang och har stor betydelse för såväl stadens roll som attraktiv tillväxtmotor som hela regionens utveckling.

Utgångspunkter

Programmet utgår från Malmö stads policy för mänskliga rättigheter, vilket har särskilt fokus på barnets rättigheter, jämlikhet och jämställdhet. Policyn gäller för kommunens nämnder och bolag, och syftar till att ge vägledning i arbetet med att säkerställa respekten, skyddet för och främjandet av mänskliga rättigheter på lokal nivå i Malmö.

Programmet utgår från mål i kommunfullmäktiges budget 2025. Kommunstyrelsen har i september 2024 beslutat om riktlinjer för arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet (STK-2024-677).

Avgränsningar

Avgörande för en fungerande bostadsmarknad är dess förmåga att tillhandahålla ett utbud som hushållen kan efterfråga och som samtidigt möter deras behov av en god bostad. Egen försörjning är av central betydelse, och det är därför viktigt att kommun och stat verkar för en utveckling av näringsliv och arbetsmarknad som ger förutsättningar för fler Malmöbor att komma i arbete och uppnå egen försörjning, det arbetet utgör dock *inte* en del av bostadsförsörjningsprogrammet.

Programmet omfattar *inte* heller frågor om bostadsbyggandets klimatpåverkan, klimatanpassning av bostäder, kvalitet i bostadsbyggandet eller lokalförsörjning. Dessa aspekter hanteras i parallellt pågående processer, exempelvis LFM30 (*Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö*), *Arkitekturstaden* (tematiskt tillägg till *Översiktsplan för Malmö*) och *Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2025–2034* (se sidan 16).

Lagstiftning

Detta program utgör Malmö stads handlingsplan för bostadsförsörjningen i enlighet med *lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*. Syftet med handlingsplanen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder samt att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Bostadsförsörjning utgör ett av de allmänna intressena i *plan- och bygglag, 2010:900* (PBL), och denna handlingsplan ska vara vägledande i planläggning och andra ärenden enligt PBL.

Handlingsplanen ska enligt lagen innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade åtgärder för att nå målen samt hur kommunen tar hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen. Handlingsplanen ska grunda sig på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna, och de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Enligt lag ska handlingsplanen antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Vid planeringen ska kommunen samråda med berörda kommuner, samt ge länsstyrelsen och regionen tillfälle att yttra sig.

Bostadsförsörjningsprogrammet utgår även ifrån annan lagstiftning så som barnkonventionen och socialtjänstlagen.

Riktlinjer från kommunstyrelsen

- Formulera nya inriktningsmål.
- Tydliggör bostadsförsörjningens roll för Malmö som regional och nationell tillväxtmotor.
- Tydliggör olika gruppers behov.
- Redovisa behovet i geografiska områden.
- Tydliggör kommunens möjligheter och begränsningar inom bostadsförsörjning.
- Se över modellen för insatser och uppföljning.

Sammanfattande analys av behov som inte tillgodoses av marknaden

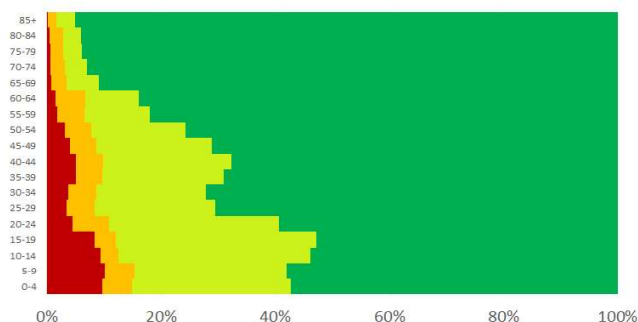
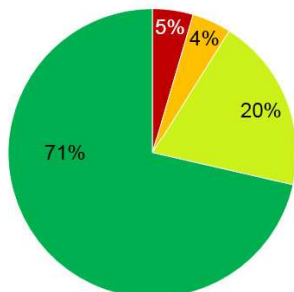
Bostadsförsörjning avgörande för Malmös utveckling

En väl fungerande bostadsförsörjning är viktig för Malmös roll som regional och nationell tillväxtmotor, med ett diversifierat näringsliv som ger många Malmöbor möjlighet till arbete och egen försörjning. Det omfattande bostadsbyggandet som präglade de senaste åren har varit positivt för Malmö och en stor del av Malmöborna löser sina bostadsbehov på marknaden. Den rådande lågkonjunkturen och ett lågt bostadsbyggande som inte längre möter befolkningsutvecklingen riskerar att skapa en ny generell bostadsbrist. Bostadsbrist ger negativa effekter i samhället – såväl för den ekonomiska tillväxten, näringslivets utveckling, segregation och för individen. Generellt är det resurssvaga och utsatta hushåll som drabbas mest.

Jämlika villkor på bostadsmarknaden behövs

Den största utmaningen för bostadsförsörjningen i Malmö ligger i att ta hand om de behov som den lokala bostadsmarknaden inte kan tillgodose. Alla invånare har inte kunnat dra nytta av den positiva utvecklingen under senare år. Att en del av befolkningen – särskilt barn och unga – inte kan få sina grundläggande bostadsbehov tillgodosedda ger betydande konsekvenser för samhället.

Ojämlighet uppstår när en stor andel av hushållen inte har en ändamålsenlig bostad. Olika grupper har olika förmåga att kunna efterfråga en lämplig bostad, och utbudet på bostadsmarknaden matchar inte alla hushålls behov. Ekonomiska villkor är generellt sett avgörande. 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.



- Trångbodda och lever under fattigdomsgränsen
- Bor tillräckligt stort, men lever under fattigdomsgränsen
- Trångbodda men har råd att flytta till ett tillräckligt stort boende
- Bor tillräckligt stort och har råd med sina levnadsomkostnader

Diagrammen visar Malmöbornas boendesituation: trångboddhet och ekonomi, till höger fördelat i åldrar.

Malmö stad tar ett stort ansvar för bostadsförsörjningen men det saknas en statlig bostadspolitik som kompletterar och stödjer kommunens verktyg och som särskilt adresserar de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala marknaden.

Låg inkomst är största hindret för en ändamålsenlig bostad.

Konkurrensen om bostäder med överkomliga hyresnivåer innebär att det är svårt för de med lägst inkomst att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Nybyggda bostäder är för dyra för att kunna efterfrågas av hushåll med begränsade ekonomiska villkor.

Kötiderna till bostäder i de lägsta hyresspannen är långa. Även till stora bostäder som är lämpliga för barnfamiljer är kötiderna generellt sett längre än till mindre bostäder. Höga tillträdeskrav begränsar många grupper från att ta sig in på bostadsmarknaden eller flytta till ett mer ändamålsenligt boende.

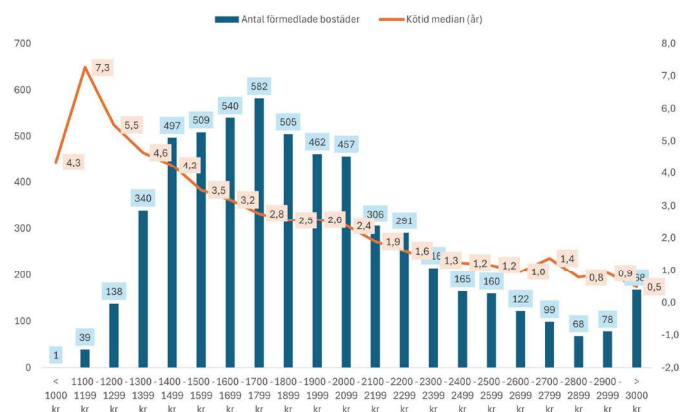
Långvarigt trångbodda barnfamiljer

Förutsättningarna på bostadsmarknaden för Malmös barnfamiljer ser mycket olika ut. Analysen visar att det är barnfamiljer i Malmö som har de största utmaningarna vad gäller ansträngd boendeekonomi samt trångboddhet. För barnfamiljer med ensamstående förälder är utmaningarna särskilt stora.

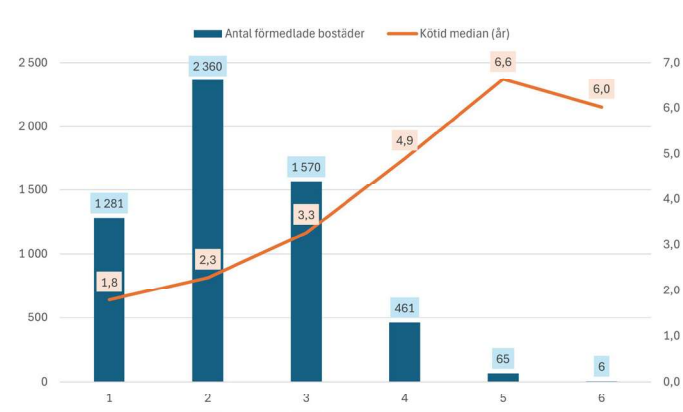
Samtidigt som många barnfamiljer löser sin bostadssituation på ett godtagbart sätt, lever en stor andel i trångboddhet under lång tid. Omkring 4 000 hushåll i Malmö bor trångt och har samtidigt inte möjlighet att ekonomiskt efterfråga en ändamålsenlig bostad på bostadsmarknaden. Det innebär att drygt 7 000 barn långvarigt har undermåliga boendevillkor under sin uppväxt och att många barns uppväxtvillkor påverkas negativt av familjens bostadssituation.

Ny lagstiftning förtydligar bostadsförmedlingens roll

Nya lagändringar lyfter fram bostadsförmedlingens möjligheter och pekar på att förmedling utifrån olika tillträdeskrav kan vara ett verktyg som sänker trösklarna och underlättar för fler hushåll att komma in på bostadsmarknaden. Samtidigt ska förmedlingen ha ett högt förtroende och uppfattas som rättvis och transparent.



Förmedlade bostäder fördelat på hyresnivå, i relation till kötid.



Förmedlade bostäder fördelat på antal rum, i relation till kötid.

Programförklaring

Bostadsförsörjningsprogrammets övergripande mål är att skapa förutsättningar för att alla Malmös invånare ska leva i goda bostäder och boendemiljöer.

Malmö växer och befolkningen ökar genom inflyttning och födelseöverskott. Hushåll med olika förutsättningar ska ha möjlighet att bo i hela Malmö. Bostadsförsörjningen ska bidra till en attraktiv bostadsmarknad och upprätthålla ett bostadsbyggande som svarar mot den demografiska utvecklingen och olika målgruppers skiftande köpkraft, efterfrågan och behov.

En hållbar tillväxt, som även kommer framtida generationers Malmöbor till del, innebär att utbyggnaden av Malmö ska ske klimatvänligt, mark- och resurseffektivt, samt med byggande av arkitektonisk och materialmässigt hög kvalitet och med varsamhet om det redan byggda.

Malmö stad har som initiativtagare till *The Malmö commitment* åtagit sig att arbeta för att främja en rättvis hållbar utveckling med människan i centrum. Ekonomiskt överkomliga bostäder för alla lyfts av Malmö stad som en av hållbarhetsutmaningarna inom *The Malmö Commitment*. I åtagandet ingår de ambitioner och mål som anges i detta program. Malmö stad har även anslutit sig till *The Shift* – ett globalt nätverk som arbetar för ett perspektivskifte där bostaden tydliggörs som en mänsklig rättighet i enlighet med FN:s deklaration om mänskliga rättigheter.

Malmö ska vara en stad för alla. Segregationen ska brytas och staden byggas hel. Alla barn i Malmö ska ha en bostadsmiljö som ger trygga och jämlika uppväxtförhållanden. Lokala flyttkedjor möjliggör att sociala sammanhang kan upprätthållas även när bostadsbehovet förändras.

Malmö stads mål för bostadsförsörjningen utgår från kommunfullmäktiges budget 2025. Bland annat ingår att stärka stadens regionala och nationella roll som motor för tillväxt och sysselsättning, att staden ska bli fri från segregation och att ge barn och unga goda uppväxtvillkor. Ökad social sammanhållning genom lokal utveckling samt goda och tillgängliga livsmiljöer i hela staden genom hela livet.

Målområde

TILLVÄXT

Bostadsförsörjningen är viktig för Malmös roll som regional och nationell tillväxtmotor, med en stark befolkningstillväxt, ett diversifierat näringsliv och högre utbildning. Stadens roll som en attraktiv och dynamisk plats att bo och verka i skapar mervärden till hela regionen.

En bostadsförsörjning som leder till en mångfald boendeformer säkrar kompetensförsörjning till välfärdsyrken och näringsliv. Det bidrar även till stadens hållbara tillväxt och hela regionens ekonomiska och sociala utveckling.

MÅL

- Bostadsutbudet ska möta befolkningsutvecklingen och efterfrågan på bostäder över tid.
- Bostadsbeståndet ska vara brett och varierat.
- Malmö ska ha en rörlig bostadsmarknad som underlättar att hitta en bostad för livets alla skeden.

Målområden

För att strukturera målen i bostadsförsörjningsprogrammet har de samlats i tre målområden som gemensamt och ömsesidigt bidrar till en hållbar stad, socialt och ekonomiskt. Såväl mål som åtgärder kan svara upp mot måluppfyllelse inom flera av målområdena.

Målområde

JÄMLIKHET

En jämlik bostadsförsörjning är nödvändig för att alla Malmöbor ska ha tillgång till en god bostad. Det i sin tur är en grundförutsättning för att kunna delta och bidra i samhället. Bostadsförsörjningen behöver tillgodose behov i olika livssituationer och stadier i livet.

Kommuner har enligt lag ett särskilt ansvar för bland annat hemlösa, anvisade nyanlända, personer med funktionsnedsättning samt äldre med behov av särskilt boende. Barn har genom barnkonventionen särskilda rättigheter. Breda insatser kombinerat med riktade åtgärder för resurssvaga och utsatta hushålls situation underlättar inträdet på bostadsmarknaden för fler.

MÅL

- Bostadsmarknaden i Malmö ska vara inkluderande och tillgodose olika grupper bostadsbehov.
- Grupper med särskilda behov eller i utsatthet ska genom riktade åtgärder få tillgång till en lämplig bostad.

Målområde

LOKALA LIVSMILJÖER

Goda bostads- och livsmiljöer ger trygghet och trivsel i hela staden. Möjligheten att bo kvar i sitt närområde när livet förändras bidrar till social sammanhållning och stabilitet.

Stadsdelar med en mångfald av bostadstyper innebär också att olika grupper av människor – oavsett livsskede, inkomst eller bakgrund – har möjlighet att bo nära varandra och dela på stadens resurser och möjligheter.

Boendesegregation kan brytas genom en mer varierad hushållssammansättning i alla stadens olika delar. Det ger förutsättningar för en stad där alla kan känna sig hemma. För att uppnå detta krävs ett fokus på rätt projekt på rätt plats.

MÅL

- Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet ska främja kompletta stadsdelar med bostäder för alla.
- Blandningen av hushåll ska öka i alla delar av Malmö.

Kommunens rådighet

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen omfattar alla invånare i kommunen. Malmö stad skapar förutsättningar för en fungerande bostadsmarknad men har inte full rådighet över bostadsfrågorna och kan inte av egen kraft nå målen i bostadsförsörjningsprogrammet. Exempelvis sker bostadsbyggandet på marknadsmässiga grunder, tillträdeskrav för hyreslägenheter styrs som

utgångspunkt av fastighetsägaren, hyresnivåer förhandlas av hyresmarknadens parter och staten ansvarar för de rättsliga och finansiella förutsättningarna för bostadsförsörjningen. Kommunen har samtidigt det yttersta ansvaret för att invånare får stöd och hjälp vid behov.

Genomförande

Malmö stads arbete med bostadsförsörjningen sker i huvudsak i nämndernas och bolagens ordinarie linje- verksamhet. Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att stödja genomförandet av de förflyttningar som Malmö stad vill åstadkomma och fokusera på under programperioden. Bostadsmarknadens aktörer spelar en avgörande roll för att uppnå bostadsförsörjnings- programmets ambitioner. Bostadsförsörjningsprogrammet tas fram och följs upp kontinuerligt i ett förvaltnings- övergripande samarbete.

Ett samordnat och strategiskt arbetssätt

Bostadsförsörjning är en del av samhällsplaneringen och ett långsiktigt strategiskt arbete, där olika aspekter behöver samspela. Målen för bostadsförsörjningen kräver en mångfald åtgärder av olika slag utifrån Malmö förutsättningar avseende demografisk utveckling, invånarnas behov och förhållanden på bostadsmarknaden.

Inom varje målområde ska en förflyttning ske. De verktyg som kommunen förfogar över samspelar och bostadsförsörjningsarbetet kräver samordning, samsyn och gemensamt arbete mellan nämnder, förvaltningar och bolag.

Malmö stads verktyg

Kommunens främsta verktyg för bostadsförsörjningen är aktiv markpolitik och anvisning av kommunal mark för nya bostäder, allmännyttan, planmonopolet (översikts- och detaljplanering), bostadsförmedling och socialtjänst (läs mer i analysbilaga). För att möjliggöra ett mer strategiskt arbetssätt är det viktigt att tillämpningen av verktygen utvecklas och att erfarenheter tas tillvara.

Därtill sker olika typer av särskilda initiativ, utredningar och framtagande av strategier för olika målgrupper och aspekter av bostadsförsörjningen.

Samverkan med marknadsaktörer

Utöver Malmö stads konkreta verktyg för bostads- försörjningen är samverkan och dialog med bostads- marknadens aktörer ett av kommunens viktigaste redskap. Ett väl fungerande samarbete såväl inom Malmö stad som tillsammans med civilsamhället, akademien och näringslivet är en framgångsfaktor i arbetet med bostadsförsörjningen.

TILLVÄXT

Malmö stad ska vidta åtgärder som bidrar till följande förflyttningar:

Nya bostäder ska tillkomma i takt med befolkningsutvecklingen, för ett Malmö som attraktiv tillväxtmotor.

Tillskott av bostäder ska öka mång- falden av bostadstyper, storlekar, upplåtelseformer och boendeformer.

Malmö stads rådighet över bostadsförsörjningen ska säkerställas, genom ökad tillgång till exploaterbar mark på kort och lång sikt.

Tillgången till stora lägenheter (4 r.o.k. eller större) ska möta efterfrågan och behov, för att minska trångboddhet.

Tillgången till ekonomiskt överkomliga hyresbostäder som fler har möjlighet att efterfråga ska öka.

Mångfalden av aktörer och olika boende- koncept ska öka.

Malmö ska stärkas som attraktiv studentstad där behovet av studentbostäder tillgodoses.

Malmö ska vara en åldersvänlig stad med attraktiva och ändamålsenliga bostäder för en åldrande befolkning.

JÄMLIKHET

Malmö stad ska vidta åtgärder som bidrar till följande förflyttningar:

Utbudet av befintliga lägenheter i de lägsta hyresspannen ska värnas.

Inträde på bostadsmarknaden ska underlättas genom sänkta tillträdeskrav hos fler hyresvärdar.

Bostäder ska kunna förmedlas på ett sätt som underlättar för hushåll som har svårt att få sitt bostadsbehov tillgodosett av marknaden.

Förtroendet för att bostäder i Malmö förmedlas på ett rättvist och transparent sätt ska vara högt.

Långvarig och ofrivillig trångboddhet hos barnfamiljer ska minska.

Hemlöshet ska förebyggas och personer i hemlöshet ska ha ökad möjlighet till en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden.

Personer boende på LSS-boende, med mindre behov av stöd och service, ska få ökad tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden.

LOKALA LIVSMILJÖER

Malmö stad ska vidta åtgärder som bidrar till följande förflyttningar:

Alla delar av Malmö ska ha ett brett utbud av hyresbostäder med olika standard och inkluderande tillträdeskrav.

Tillkommande bostäder ska utifrån lokala förutsättningar och behov bidra till ett varierat bestånd av bostadstyper, upplåtelseformer och storlekar i området.

Den geografiska spridningen över staden av senior- och trygghetsbostäder ska öka.

Bostäder som hyrs ut med kommunala kontrakt ska fördelas jämnt över Malmö.



Åtgärdsplanering

För genomförandet av bostadsförsörjningsprogrammet ansvarar berörda nämnder och bolagsstyrelser. Varje nämnd och bolagsstyrelse ska utifrån sitt respektive grunduppdrag och sina förutsättningar identifiera de mål som verksamheten ska bidra till. Genomförande av bostadsförsörjningsprogrammet förutsätter att olika frågor och åtgärder hanteras sammanhållet i samverkan på nämnds-, bolags-, förvaltnings- och verksamhetsnivå. Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för denna samordning.

Under framtagandet av programmet har åtgärder identifierats vilka löpande behandlas i det fortsatta kontinuerliga arbetet med bostadsförsörjningen. Åtgärder beslutas inte av kommunfullmäktige utan av nämnder och bolag i sina respektive budget- och verksamhetsplanering. Malmö stads bostadsförsörjningsorganisation (samarbete mellan berörda förvaltningar och bolag) bereder samordnat en åtgärdslista för nämnder och bolag att ta beslut om i sina respektive delar. Åtgärderna samverkar och kan svara upp mot ett eller flera av målen och målområdena. Utifrån uppföljning revideras och beslutas åtgärder årligen.

Uppföljning

Bostadsförsörjningsarbetet ingår i kommunens grunduppdrag. Nämnder och bolagsstyrelser ansvarar för sin verksamhets måluppfyllelse. Stadsbyggnadsnämnden ska årligen rapportera läget inom bostadsförsörjningen till kommunstyrelsen. Bostadsförsörjningsprogrammet i sin helhet ska följas upp inför uppstart av nästkommande program.

Konsekvenser

Uppnådda mål inom bostadsförsörjningen har stor potential att påverka olika nämnders uppdrag och behov av resurser. Exempelvis kan en minskning av trångboddhet eller hemlöshet bland barnfamiljer ha inverkan på skolresultaten och fler äldre med tillgång till en anpassad bostad kan fördröja behovet av hemtjänst eller hemsjukvård.

Bedömning av barns bästa

Malmö stad arbetar aktivt med att integrera barnkonventionen i sitt arbete, vilket innebär att alla åtgärder som berör barn ska beakta vad som bedöms vara barnets bästa. Som barn i detta program definieras alla invånare under 18 år. I analysen till programmet har barns boendesituation studerats inom flera områden.

Barn utgör i flera fall en prioriterad målgrupp i bostadsförsörjningen för att tillgodose goda och jämlika uppväxtvillkor i hela kommunen. Åtgärder som direkt förbättrar boendesituationen för barn ska vidtas, exempelvis för att antalet barn som långvarigt växer upp i trångboddhet ska minska eller att möjligheten att bo kvar i sitt närområde vid flytt ska öka.

Målkonflikter

Målen i bostadsförsörjningsprogrammet har samlats i tre målområden som gemensamt och ömsesidigt bidrar till en socialt och ekonomiskt hållbar stad. Vid tillämpning av bostadsförsörjningsprogrammet uppstår det samtidigt oundvikligen en risk för målkonflikter som kräver avvägningar mellan olika intressen eller grupper. Exempelvis kan åtgärder för att i ett svårt marknadsläge upprätthålla en byggtakt som motsvarar befolkningsutvecklingen stå i konflikt med hållbar stadsutveckling med byggande av hög kvalitet. Åtgärder som syftar till att öka blandningen av hushåll för att minska boendesegregationen kan ha konsekvenser för jämlikhet och påverka möjligheten för olika grupper att få tillgång till en bostad.

Tillämpning av bostadsförsörjningsprogrammet måste därför utgå från en helhetssyn på stadsutveckling och bostadsförsörjning och aktivt väga olika mål mot varandra. Åtgärder för att nå ett av målen ska inte samtidigt motverka ett annat mål. Kortsiktig nytta måste också vägas mot långsiktig hållbarhet.

Påverkansarbete för en nationell bostadspolitik

Rådande ekonomiska marknadsförutsättningar i kombination med avsaknaden av en sammanhållen och rättighetsbaserad nationell bostadspolitik skapar stora utmaningar på bostadsmarknaden.

Bostadsfrågan har inte haft hög prioritet i den svenska nationella politiken på flera decennier vilket innebär svårigheter att uppnå en situation där alla invånares bostadsbehov tillgodoses. Utmaningarna i Malmö delas med Sveriges storstads- och tillväxtregioner. Statliga insatser har skett punktvis och ibland med måttlig träffsäkerhet.

Malmö stad ska aktivt påverka bostadspolitiken som förs på rikspanet, med syfte att förbättra förutsättningarna för välfungerande bostadsmarknader och den lokala bostadsförsörjningen. En statlig bostadspolitik bör omfatta flera samverkande aspekter, som kompletterar och stödjer kommunernas verktyg och som särskilt adresserar de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala marknaden. Det kan handla om kort- eller långsiktigt stöd till såväl efterfråge- som utbudssidan, att minska bygg- och bostadsbranschens konjunkturkänslighet, översyn av skatteregler för mer jämlika villkor mellan olika upplåtelseformer eller att ekonomiskt stöd som bostadsbidrag av hyresvärdar ska tillgodoräknas som inkomst.

Lokala planer och program

Arbetet med bostadsförsörjningen i Malmö står i relation till flera lokala planer, program och initiativ. Det handlar bland annat om näringsliv och arbetsmarknad, klimataspekter, lokalförsörjning och kvalitet i byggandet.

Tillväxtkommissionen och näringslivsprogram

Malmös näringsliv är avgörande för Malmöbornas möjligheter att ha arbete och egen försörjning, vilket i sin tur är en viktig förutsättning för att uppnå målen inom bostadsförsörjningen.

Tillväxtkommissionen för ett inkluderande och hållbart Malmö lämnade sin slutrapport 2023. I rapporten föreslog kommissionen åtgärder som syftade till att skapa förutsättningar för såväl tillväxt i näringslivet som för Malmöbornas möjlighet till sysselsättning och ekonomisk självförsörjning.

Framtagande av ett nytt näringslivsprogram pågår och planeras att beslutas av kommunfullmäktige under 2025. Syftet med programmet är att visa riktningen för Malmö som motor i den regionala utvecklingen samt sätta ambitioner och mål för hur Malmö stad kan vara med och bidra till näringslivets utveckling.

LFM30

LFM30 (*Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030*) är lokalt initiativ – startat av bland andra Malmö stad – för att påskynda bygg-, anläggnings- och förvaltningssektorns klimatomställning. Det övergripande målet är en klimatneutralitet och netto noll CO₂-utsläpp. LFM30 organiserar över 200 medlemmar, bland annat byggaktörer, konsulter, entreprenadföretag och materialleverantörer.

Lokalförsörjningsplan för Malmö 2025–34

Som en del i Malmö stads gemensamma lokalplanering upprättas årligen en plan för kommunens lokalförsörjning som antas av kommunfullmäktige. Syftet är att ge en samlad bild av lokalförsörjningen. Planen är ett övergripande styrdokument för planeringen av verksamhetslokaler. Däri omfattas bland annat LSS-bostäder och bostäder för äldre med särskilda behov (SÄBO).

Arkitekturstaden Malmö

Arkitekturstaden är Malmö stads arkitekturprogram (tematiskt tillägg till *Översiktsplan för Malmö*,). Det är vägledande för hur Malmö stad arbetar med formandet av den byggda miljön. Arkitekturprogrammet beskriver ambitioner för hur Malmös arkitektoniska kvaliteter ska bevaras, stärkas och utvecklas. Målet är att skapa livsmiljöer av god kvalitet, som bidrar till hälsa och välbefinnande, i alla delar av Malmö.

Nationella och regionala mål, planer och program

Bostadspolitiska beslut på nationell nivå och beslut kring exempelvis plan- och byggregler, finansiering, skatteregler, bidragsformer med mera påverkar i hög grad förutsättningar för bostadsbyggandet på kommunal nivå. Bostadsförsörjningen i Malmö är del i ett regionalt sammanhang och nära kopplad till regional tillväxt och hållbar stadsutveckling i regionen

Nationella mål

Av svensk grundlag framgår att det allmänna särskilt ska trygga rätten till bostad. Det övergripande bostadspolitiska målet på nationell nivå är en långsiktig väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. För samhällsplanering, bostadsmarknad och byggande är de nationella målen att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktig god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

För familjepolitiken är det nationella målet att bidra till en god ekonomisk levnadsstandard för alla barnfamiljer samt minska skillnaderna i de ekonomiska villkoren mellan hushåll med och utan barn.

Inom folkhälsopolitiken finns målområdet *Boende och närmiljö*.

Målområdet är inriktat på tillgång till en god bostad som ger förutsättningar för social gemenskap och bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Att bryta boendesegregation lyfts fram inom målområdet liksom fokus på ett hållbart byggande.

Riksdagen har antagit mål för att minska segregation och ge jämlika uppväxt- och levnadsvillkor och goda livschanser för alla.

Regeringens strategi för att motverka hemlöshet ger en inriktning för regeringens insatser för att minska antalet vuxna och barn som befinner sig i hemlöshet samt insatser för att förebygga att människor blir hemlösa.

FN:s konvention om barns rättigheter blev svensk lag 2020.

Barnkonventionen tydliggör att barn är fullvärdiga, handlingskraftiga och kompetenta medborgare och individer. Barn har samtidigt behov av stöd, hjälp och skydd. Barn har rätt till en trygg bostad.

FN:s konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning är ratificerad av regeringen. Konventions syfte är att främja, skydda och säkerställa det fulla och lika åtnjutandet av alla mänskliga rättigheter och grundläggande friheter för alla personer med funktionsnedsättning.

Regionala planer och program

På regional nivå finns flera planer och program samt mellankommunala samarbeten som är relevanta för bostadsförsörjningen i Malmö. Regionfullmäktige antog 2024 en reviderad regional utvecklingsstrategi *Det*



Malmö stad undertecknade som första kommun i Sverige en deklaration om att arbeta för att nå de globala målen i *Agenda 2030* utifrån en lokal agenda.

öppna Skåne 2030. Strategin identifierar strategier och målbilder för hela Skåne. I *Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2024* uppskattar Region Skåne ett demografiskt behov av nya bostäder i hela länet till 6 675 bostäder per år fram till 2030. Region Skåne har enligt plan och bygglagen tagit fram *Regionplan för Skåne 2022–2040*. Lagen säger att regionen formellt har ansvar för att samordna den regionala fysiska planeringen tillsammans med länets kommuner.

Kommunerna i MalmöLundregionen – en samverkan mellan 12 kommuner i sydvästra Skåne – har tagit fram *Strukturplan för MalmöLundregionen – målbild för 2035*. Tillsammans verkar kommunerna för att vara en motor mitt i Nordeuropa, en hållbar och sammankopplad storstadsregion med Sveriges bästa livsmiljö. Viktiga ställnings-taganden är att planera för tillräckligt många bostäder för dagens och morgondagens befolkning, att arbeta för variation i bostadsbyggandet och att byggande av bostäder i första hand ska ske genom förtätning och med prioritet för platser närmast kollektivtrafiknoder.

Malmö stads arbete gentemot nationella och regionala mål, planer och program

Bostadsförsörjningen i Malmö är del i ett regionalt sammanhang och måste vara nära kopplad till regional tillväxt och hållbar utveckling. Såväl bostads- som arbetsmarknad går över såväl kommungränser som nationsgräns och påverkar hela regionens möjligheter att utvecklas.

En attraktiv bostadsmarknad bidrar till Skåne och Malmö som tillväxtmotor och till utvecklingen av en sammanhängande bostads- och arbetsmarknad i Skåne. Malmö är en viktig tillväxtmotor i den regionala utvecklingsstrategin och har därmed en central roll i att driva utvecklingen och generera synergieffekter för hela Skåne.

Merparten av alla bostäder som planeras och byggs i Malmö ska ha närhet till god kollektivtrafik. Det innebär också att samordna lokal, regional och nationell infrastrukturplanering så att bostadsområden blir tillgängliga och nåbara i växande arbetsmarknadsregioner. Malmö stad tar aktiv del i planering som sker inom olika forum på regional nivå.

Malmö stad tar därutöver hänsyn till och svarar upp mot nationella och regionala mål och program genom att planera för ett bostadsbyggande som ger förutsättningar för ett brett bostadsutbud som möter efterfrågan kompletterat med mål för en jämlik bostadsförsörjning. Malmö stad har implementerat *Bostad först* i syfte att uppnå långsiktiga boendelösningar för hemlösa personer som även har psykisk sjukdom eller beroendeproblematik.

Barnkonventionen och konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning beaktas i alla planeringsskeden för bostäder samt i ärenden inom socialtjänst och övrig myndighetsutövning i kommunen.

Malmö stads övriga åtaganden

Malmö Commitment

Malmö stad och ICLEI lanserade 2022 initiativet *The Malmö Commitment on Inclusive and Equitable Communities*. Malmö Commitment är

ICLEI

ICLEI – *Local Governments for Sustainability* – är ett internationellt nätverk som samlar över 2 500 städer och regioner från 125 länder som delar visionen om att städer och stadsregioner är drivkraften bakom en global hållbar utveckling.

ett åtagande för städer som arbetar för att främja en rättvis hållbar utveckling med människan i centrum. Tyngdpunkten ligger på social rättvisa som en viktig del av lokal hållbar utveckling. Malmö stad har valt att fokusera på tre hållbarhetsutmaningar i sitt åtagande, bland annat ekonomiskt överkomliga bostäder för alla.

WHOs nätverk åldersvänliga städer och samhällen

Malmö stad är medlem i Världshälsoorganisationens (WHO) *Global Network for Age-friendly Cities and Communities* (GNAFCC). Nätverket har som mål att vara ett stöd för städer som vill identifiera och hantera lokala utmaningar, främja social inkludering och förbättra livskvaliteten för äldre människor. Bostäder utgör ett av totalt åtta fokusområden.

Storstadspaketet

Malmö stad, Region Skåne och staten har genom Sverigeförhandlingen ingått i *Ramavtal 8 Storstad Malmö* (Storstadspaketet). Genom avtalet (tecknat 2017) blir det möjligt att på kortare tid förverkliga en vision om ett helt och hållbart Malmö, där den utbyggda kollektivtrafiken skapar förutsättningar för att kunna hålla en hög takt i bostadsbyggandet. Inom ramen för avtalet har Malmö stad åtagit sig att totalt färdigställa 26 750 bostäder fram till år 2035. Bostäderna ska lokaliseras inom olika influensområden i staden för respektive infrastrukturobjekt. Vid årsskiftet 2024/25 hade fler än 20 000 av dessa färdigställts.

Begreppsförklaringar

Bostadsmarknad

En bostadsmarknad består av dels befintliga bostäder som utbjuds till försäljning eller uthyrning, dels nyproduktion, där aktörer på bostadsmarknaden tillhandahåller nybyggda bostadshus till konsumenter och bostadsförvaltare. Bostadsmarknaden kan även delas in efter form av ägande och upplåtelseform i marknad för hyresbostäder, kooperativ hyresrätt, bostadsrätter, egnahem och ägarlägenheter. En särskild marknad är den för fritidshus. Alla bostadsmarknader är regionala eller lokala.

Behov

Bostadsbehovet i samhället är tillgodosett när varje hushåll, oavsett betalningsförmåga, har tillgång till en ändamålsenlig bostad.

Efterfrågan

Bostadsefterfrågan är beroende av hushållens ekonomiska förutsättningar att hyra eller köpa de bostäder som kan erbjudas på bostadsmarknaden. Efterfrågan på bostäder möts i bästa fall successivt på den lokala bostadsmarknaden genom att det byggs och bjuds ut bostäder till priser och hyror som hushållen är beredda att betala. Man talar ibland om köpkraftig efterfrågan.

Marknadsdjup

Det antal bostäder som hushållen kan och vill efterfråga till gällande marknadspriser eller hyresnivåer i nyproduktionen.

Utbud

Utbudet är den del av det totala bostadsbeståndet som vid en viss tidpunkt finns på marknaden och som fastighetsägare eller bostadsrättsinnehavare är villiga och kan sälja eller hyra ut till individer eller hushåll. Tillgången till utbudet varierar mellan olika grupper, främst beroende på ekonomiska förutsättningar.

Hustyp

Flerbostadshus som innehåller tre eller flera lägenheter (inklusive loftgångshus). Småhus är friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (fritidshus omfattas inte).

Särskilt boende

Särskilt boende för äldre (SÄBO) är en behovs- prövad boendeform enligt socialtjänstlagen. LSS-bostad är en bostad med särskild service för vuxna enligt 9 § 9 lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Bostaden kan vara i form av gruppboende, servicebostad och annan särskilt anpassad bostad.

Upplåtelseform

Samlande term för de olika rättigheter och skyldigheter som följer med förfogande över bostadslägenheter, inom respektive kategori finns olika typer av byggnader eller hustyper. I Sverige förekommer främst upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Sedan 2002 finns en lag om kooperativ hyresrätt och sedan 2009 även ägarlägenheter, vilket innebär att det är möjligt att få lagfart på en lägenhet i ett flerbostadshus.

Hyresrätt är lägenheter som hyrs ut av fastighetsägare till hyresgäster.

Bostadsrätt är lägenheter som ägs av bostadsrättsföreningar eller bostadsföreningar, där bostadsrättsinnehavaren har nyttjanderätt utan begränsning i tid. Nyttjanderätten köps och säljs på en öppen marknad.

Äganderätt innebär att den boende själv äger sin bostad, vanligtvis småhus, egnahem eller ägarlägenhet.

Hushåll

Ett hushåll utgörs av samtliga personer som är folkbokförda på samma bostad. En person kan endast vara folkbokförd i en bostad.

