

Bilaga till

# BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM FÖR MALMÖ 2022–26

30 mars 2022, 1:08 em

## Innehåll

|  |    |
|--|----|
| Befolkningsutveckling och flyttmönster     | 2  |
| Marknadsförutsättningar                    | 4  |
| Bostad under olika skeden i livet          | 6  |
| Kommunens särskilda ansvar                 | 8  |
| Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen | 10 |
| Organisation                               | 13 |

# Befolkningsutveckling och flyttmönster

Malmö är den snabbast växande storstaden i Sverige. Totalt förväntas Malmö växa med i snitt 4 100 invånare per år under den kommande tioårsperioden vilket innebär en något lägre tillväxt jämfört med de senaste 15 åren. Det finns ett demografiskt bostadsbehov på omkring 1 900 nya bostäder per år fram till 2026.

Malmös befolkning växte under 2021 med omkring 3 800 personer. Den minskade tillväxttakten jämfört med slutet av 2010-talet beror på effekter av covid19-pandemin, främst minskad invandring.

## Befolkningsprognos

Fram till år 2030 förväntas Malmö växa med drygt 40 000 personer, enligt kommunens [befolkningsprognos](#). Det innebär att invånarantalet ökar med omkring 1,1 % per år. Malmös totala befolkning kan därmed uppgå till närmare 390 000 invånare år 2030. Befolkningstillväxten beror på fortsatt stort antal födda och samtidigt få döda, kombinerat med inflyttning från resten av Sverige. Utflyttningen från Malmö förväntas dock också öka efterhand som större årskullar når de åldrar då det är vanligt att flytta från staden.

Det finns stora skillnader i tillväxttakt mellan olika åldersgrupper. Snabbast förväntas gruppen unga i gymnasieåldern att växa, följt av gruppen 80 år eller äldre. Långsammast bedöms grupperna i förskoleåldern samt grundskoleåldern att växa, även om den senare växer relativt snabbt i början av 2020-talet.

Fram till 2026 väntas totalt drygt 11 000 nya hushåll tillkomma vilket motsvarar närmare 1 900 nya hushåll per år i genomsnitt. Det medför ett demografiskt bostadsbehov om minst lika många bostäder. Den största delen av ökningen, drygt 70 % av alla nya hushåll, förväntas bestå av en eller två personer.

## Flyttmönster och pendling

Malmös befolkning förändras kontinuerligt genom att hushåll flyttar in till staden eller ut från staden. En del av befolkningsökningen beror på att fler flyttar in än ut. Benägenheten att flytta inom landet bestäms till stor del av ålder. Det är generellt sett vanligt att som ung flytta till storstäder för att studera och för att söka jobb efter studier. För unga som redan bor i en storstad är det inte heller ovanligt att flytta till en annan storstad. När det senare blir dags att bilda familj flyttar många från storstäderna. Mest flyttbenägna är således individer mellan 20 och 30 år. Det är också i dessa åldrar som flest flyttar till Malmö än från. Däremot flyttar fler småbarnsfamiljer ut från Malmö än till staden. Fram till att barnen är cirka fem år är det van-

ligt att bo i lägenhet medan det med barn i skolåldrarna är vanligast att familjen bor i småhus.

En hög nyproduktion av bostäder påverkar bostadsmarknaden positivt men det går samtidigt inte att påvisa att flyttkedjor leder till att många billiga lägenheter i det befintliga beståndet frigörs. En [flyttkedjeanalys](#) 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.

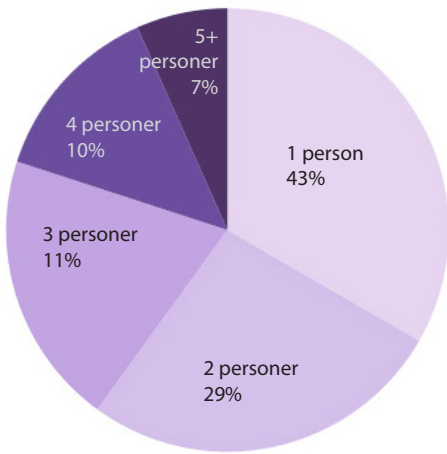
Malmö är en del av en stor arbetsmarknadsregion med ett pendlingsområde som omfattar hela Skåne – vilket de senaste decennierna även överskridit läns- och nationsgränserna. Utvecklingen har gått mot att fler pendlar och fler som pendlar längre. Modern teknik tenderar att göra arbetsmarknadsregionerna gränslösa. Malmö är framförallt en inpendlingsort, med större dagbefolkning än nattbefolkning, medan omkringliggande kommuner i hög utsträckning är utpendlingsorter. Hur detta mönster utvecklas kan få betydelse för efterfrågan på bostäder i Malmö.

De långsiktiga effekterna av covid19-pandemin är svåra att förutsäga i nuläget. Någon dramatisk påverkan på bostadsförsörjningen i Malmö bedöms dock som osannolik.

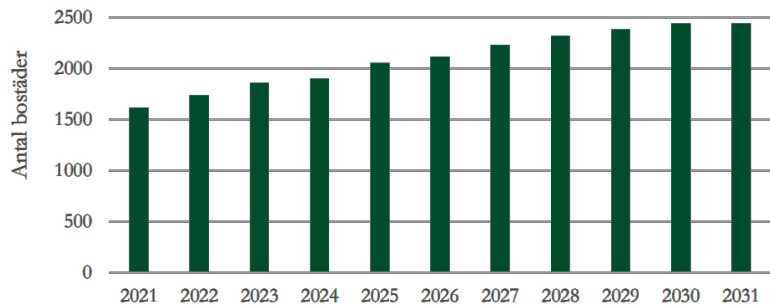
## Migration

Under 2000-talet har cirka två tredjedelar av den totala inflyttningen till Malmö varit inrikes inflyttade och en tredjedel inflyttade från utlandet. Omfattningen på invandring från andra länder varierar mer över tid än inrikes flyttningar, eftersom migrationen är kopplad till olika typer av händelser i omvärlden. Det gör också att prognoser för invandring är svåra att göra.

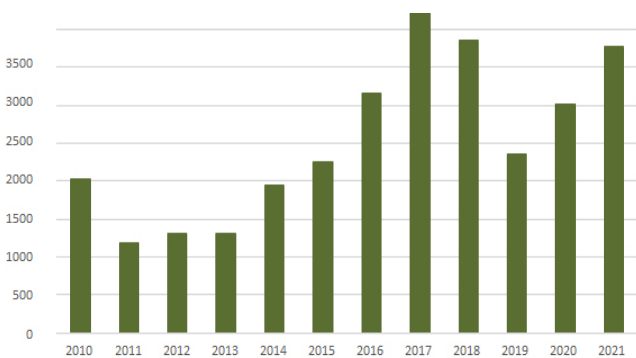
Covid19-pandemin har gett effekter för migrationen. Reserestriktioner har lett till färre nya asylsökande. Fördröjd etablering är att vänta för många nyanlända till följd av samhällsätgärder för begränsad smittspridning. Kommunmottagandet av nyanlända med uppehållstillstånd förväntas minska. Vad som händer i världen när pandemin avklingat är i nuläget osäkert.



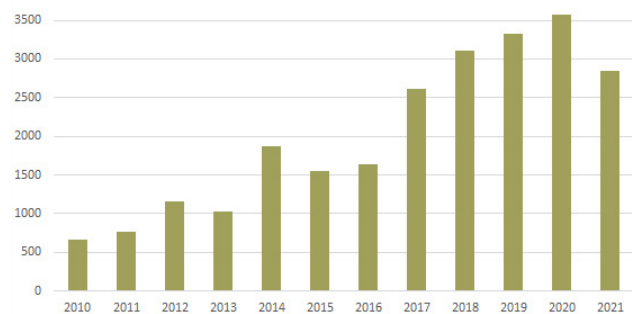
Fördelning av hushållstorlekar, tillkommande hushåll fram till 2031.



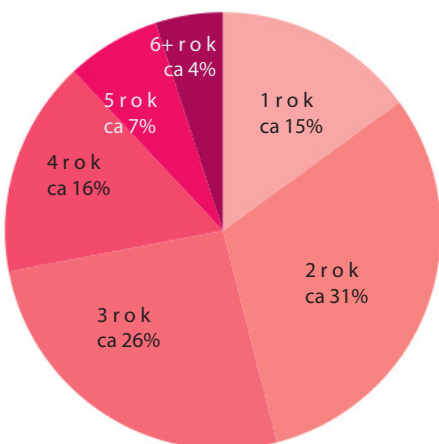
Prognos för det demografiska bostadsbyggnadsbehovet. Diagrammet visar hur många bostäder som behöver byggas varje år för att den prognostiserade befolkningsökningen ska kunna bo så som Malmö gör idag. (ur Befolkningsprognos 2021)



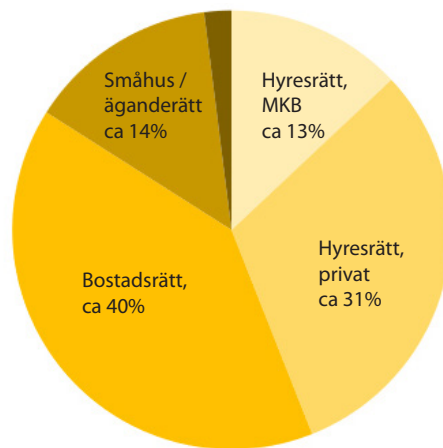
Byggstartade bostäder 2010–2021.



Färdigställda bostäder 2010–2021.



Bostadsstorlekar i Malmö, existerande. Totalt ca 170 000 bostäder.



Upplåtelseformer i Malmö, existerande..

# Marknadsförutsättningar

Bostadsbyggandet i Sverige styrs av marknadsförutsättningarna – det vill säga av hushållens köpkraftiga efterfrågan och ekonomiska konjunktursvängningar – snarare än av de behov som finns i befolkningen sammantaget. Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar, men för att insatser ska få effekt kräver samverkan med bostadsmarknadens aktörer.

## Behov och efterfrågan

Under de senaste åren har bostadsbyggandet i Malmö legat på historiskt sett mycket höga nivåer. En bostadsbehovsberäkning som Malmö stad låtit göra visar att det underskott på bostäder som funnits under en stor del av 2010-talet har byggts bort och att det i nuläget inte finns någon betydande bostadsbrist i Malmö som helhet om man enbart betraktar kvantitet. Sjunkande kötider och ett i relation till nettotillskottet av hushåll stort bostadsbyggande indikerar att bostadsmarknaden i Malmö kan vara på väg mot balans – samtidigt som det finns bostadsbrist i vissa segment av bostadsmarknaden.

Även om det i nuläget finns god tillgång på nybyggda bostäder så tillgodoser utbudet inte de behov som finns hos alla kommunens invånare. Det råder brist på bostäder för olika grupper, särskilt hushåll med begränsad betalningsförmåga, unga vuxna, samt personer med funktionsnedsättning eller psykisk ohälsa och nyanlända. Detta leder till att många hushåll är trångbodda eller bor för dyrt eller både trångt och dyrt. Matchningen brister mellan betalningsförmåga och tillgång till bostäder i de prissegment som olika grupper har möjlighet att efterfråga ekonomiskt.

Hyresnivåerna i nyproduktionen ligger i genomsnitt på mer än 2 000 kr/kvm och år (2021). Det innebär att lägenheter på 70 kvm kostar drygt 11 000 kr i månadshyra. Prisnivåer på såväl befintliga som nyproducerade bostadsrätter, i kombination med bankernas krav på inkomst och kapital för att ta lån, innebär att en stor del av Malmös befolkning inte har möjlighet att köpa en bostadsrätt. Samtidigt höjs hyrorna successivt i det befintliga hyresbeståndet genom standardhöjande åtgärder.

Sammantaget är bostadsutbudet begränsat för en stor andel av Malmöborna. Konkurrensen om bostäder med överkomliga hyresnivåer innebär att det är svårt för de med lägst inkomst eller betalningsmärknings 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. Malmö

är därtill en ung stad där många har svag förankring på bostads- och arbetsmarknad. Att fler Malmöbor har arbete och egen försörjning är avgörande för att öka efterfrågan på nyproducerade bostäder.

En bostadsbehovsberäkning som Malmö stad låtit göra (Tyréns, november 2020) visar att omkring 80 procent av Malmös totala antal hushåll har en god bostadssituation. Omkring 20 procent har ett osäkert boende, på grund av trångboddhet, höga boendekostnader eller frekvent flyttande. Av dessa kan närmare hälften få tillgång till en godtagbar bostad genom utbudet av egen kraft medan resterande har svårt att uppnå en godtagbar bostadssituation av egen kraft. Fler än 10 000 hushåll omfattas av pågående sociala åtgärder i form av ekonomiskt bistånd eller kommunala kontrakt.

Beräkningen visar också att det inte – med nuvarande villkor för nyproduktion – går att bygga för de behov som finns i den mest betalningssvaga gruppen. För den krävs andra typer av målgruppsanpassade insatser.

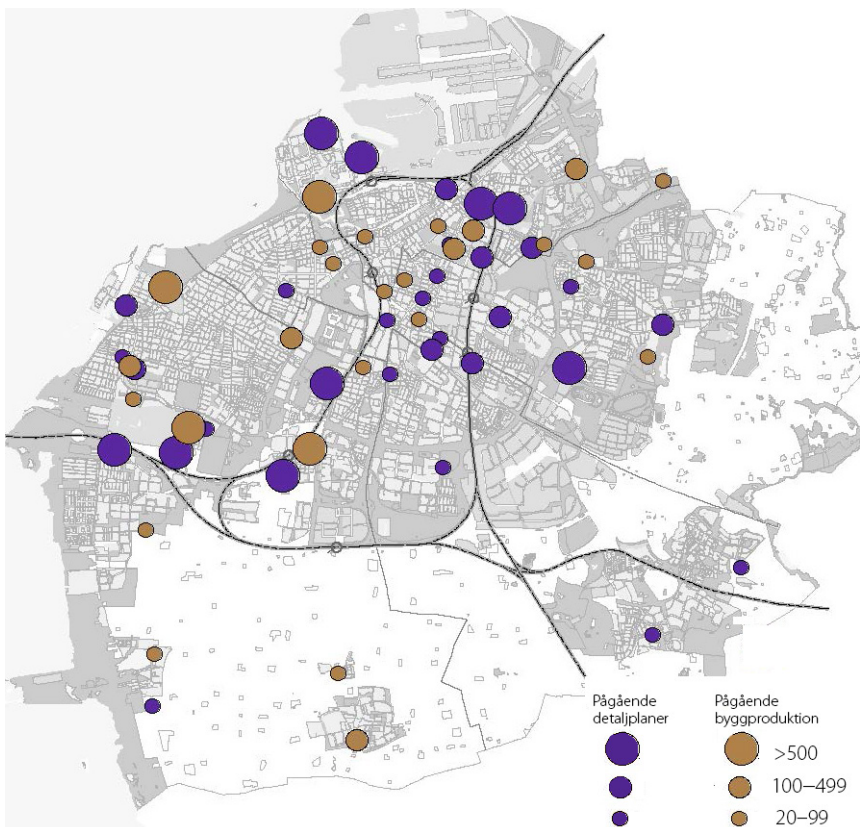
Det befintliga bostadsbeståndet är en viktig del av bostadsförsörjningen och det är främst här bostäder med låga hyror finns. Genom ökad rörlighet på bostadsmarknaden och bättre matchning skulle det befintliga bostadsbeståndet kunna nyttjas bättre.

Att hyra en bostad ger i nuläget ofta högre bostadskostnader än att äga motsvarande bostadsrätt. Genom olika regelverk är dock trösklarna höga för att kunna köpa en bostad. Det betyder att många hushåll trots god ekonomi inte kan efterfråga en bostadsrätt. Att ge fler möjligheter att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden skulle kunna minska trycket på hyresmarknadens olika segment

Hyressättningsmodeller påverkar i hög grad boendekostnaden. Hyror sätts i förhandling mellan fastighetsägare och hyresgästföreningen. I Malmö fastställs hyror bland annat efter den så kallade Malmömodellen som hyresgästföreningen har tagit fram tillsammans med MKB och Fastighetsägarna.

## Förutsättningar för bostadsbyggande

Bostadsbyggandet i Sverige styrs av marknadsförutsättningarna – det vill säga av hushållens köpkraftiga efterfrågan och ekonomiska konjunktur-



Kartan visar bostäder i pågående byggproduktion och pågående detaljplanering vid årsskiftet 2021/22.

svängningar – snarare än av de behov som finns i befolkningen sammantaget. I Malmö är den genomsnittliga betalningsförmågan relativt låg och det finns en dålig matchning mellan utbudet och behoven.

Utvecklingen i staden har varit tudelad. Antalet invånare som har sysselsättning har ökat i absoluta tal de senaste tio åren och lönerna ökar bland de som har arbete. Men det finns även många debutanter på bostadsmarknaden i Malmö, unga eller nyanlända i Sverige som ofta har låga inkomster och svag förankring på bostadsmarknaden. Förutsättningarna för stadens befolkning att efterfråga en bostad varierar därmed kraftigt. Därför är både vilka bostäder som tillskapas genom nyproduktion och hur det befintliga bostadsbeståndet används viktiga frågor.

Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar, men för att insatser ska få effekt måste bostadsmarknadens aktörer samverka. Aktörerna på bostadsmarknaden bedömer möjligheten att kunna sälja eller hyra ut bostäderna som produceras på egen eller på kommunal mark. Kommuner, regioner, statliga verk och departement, behöver agera tillsammans med fastighetsägare, fastighetsutvecklare och byggherrar – för att upprätthålla ett tillräckligt högt bostadsbyggande. Därtill finns behov av att uppnå och upprätthålla samsyn kring god kvalitet i bostadsbeståndet. Kommunen skapar förutsättningar för bostadsbyggande genom detaljplaner, bygglov, markanvisningar, exploateringsavtal.

### Planberedskap och byggande

Det finns goda förutsättningar för en nyproduktion av bostäder under programperioden som möter befolkningstillväxt och olika målgruppers köpkraftiga efterfrågan. Vid årsskiftet 2021/22 fanns över 21 000 bostäder i pågående eller antagna detaljplaner, vilket möjliggör ett fortsatt omfattande bostadsbyggande. Det faktiska utfallet beror i stor utsträckning på konjunkturer och marknadsaktörernas bedömningar. Samtidigt pågick byggproduktion av mer än 6 000 bostäder vilket innebär att det under 2022 och 2023 sannolikt färdigställs omkring 3 000 nya bostäder årligen.

### Konjunkturer enligt Konjunkturinstitutet (KI)

Enligt KIs prognoser från 2021 kommer den djupa lågkonjunktur som inleddes i början av 2020 till följd av Covid19-pandemin att klinga av på två år. Det är en i ett historiskt perspektiv mycket snabb återhämtning. Detta förklaras dels med att lågkonjunkturen inte orsakades av underliggande ekonomiska obalanser, dels av att omfattande ekonomisk-politiska stödåtgärder satts in i såväl Sverige som i omvärlden.

Bostadsinvesteringarna har enligt KI inte drabbats nämnvärt av pandemin. Institutet gör samtidigt bedömningen att tillväxten i bostadsinvesteringar minskar under 2022. Det råder dock i nuläget stor osäkerhet kring ekonomi och konjunkturer under kommande år.

# Bostad under olika skeden i livet

Bostadsförsörjningen ska bidra till en bostadsmarknad som svarar mot olika målgruppers förutsättningar – behov, köpkraft och efterfrågan. Bostadssituationen för olika grupper i samhället varierar stort. Hushåll med låga inkomster är särskilt utsatta på bostadsmarknaden liksom många unga, barnfamiljer och äldre.

## Målgrupper med olika ekonomiska villkor

Den köpkraftiga efterfrågan från resursstarka hushåll tillgodoses i hög grad av bostadsmarknadens utbud och nyproduktion. I en situation med minskad nybyggnation kan det dock uppstå brist även i dessa segment vilket kan leda till obalans och höga prisökningar på ägt boende. Olika behov behöver tillgodoses genom en mångfald av bostadstyper och upplåtelseformer. Att möjliggöra för en nyproduktion av småhus och andra markbostäder på olika platser är väsentligt.

I gruppen resurssvaga hushåll ingår flera kategorier, det kan vara såväl unga och barnfamiljer som äldre samt personer med funktionsnedsättning eller psykisk ohälsa. I dessa grupper finns många som av olika skäl har ett osäkert boende och en del riskerar hemlöshet. Nyanlända migranter är en särskilt utsatt grupp. För anvisade nyanlända har kommunen ett särskilt ansvar (se vidare nästa uppslag).

Hemlöshet och brist på prisrimliga bostäder som kan komma betalningssvaga hushåll till del har sitt ursprung i en komplex problembild av både globala och lokala dimensioner. Samtidigt har sociala och ekonomiska klyftor ökat i samhället. Till skillnad från flera andra europeiska länder har Sverige inte något offentligt finansierat särskilt bostadsbyggande riktat till ekonomiskt svaga hushåll.

Bostadsförsörjning för hushåll med svag ekonomi är en svårlöst samhällsutmaning som påverkas av en kombination av strukturella och individuella faktorer. Åtgärder från flera delar av samhället behövs liksom tvärsektorielt arbete. Arbetsmarknads-, finans-, social- och bostadspolitik måste samverka med kommunala insatser och marknadsaktörers agerande.

Vissa insatser för att generellt främja bostadsförsörjningen kan ge förbättringar för alla grupper, exempelvis kan en ökad bostadsproduktion till rimliga hyror bidra till att fler kan efterfråga en nyproducerad lägenhet och därmed i viss mån minska konkurrensen om de billigaste bostäderna i beståndet.

## Unga vuxna och studenter

Malmö har drygt 66 000 invånare mellan 18 och 30 år. Drygt 60 % av Malmö/Lundregionens 20–27-åringar bor i egen bostad medan knappt 30 % bor hos sina föräldrar. Av de som bor i eget boende bor 64 % i hyresrätt och 33 % i bostadsrätt.

På Malmö universitet studerar 25 000 studenter, varav 17 000 är heltidsstuderande (2021). Därutöver bor många studenter från andra lärosäten i staden. Det finns cirka 2 200 studentbostäder i Malmö.

För målgruppen unga kan en egen bostad vara en förutsättning för självständighet och utveckling. Trots hög byggtakt under senare år har många unga svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Unga har generellt en svagare ekonomi jämfört med malmöbor i arbetsför ålder och höga ekonomiska trösklar hindrar många från att få tillgång till en egen bostad. Det beror dels på hyresnivåer i nyproducerade hyresrätter, men även prisnivåer på bostadsrätter i kombination med högt ställda krav för att ta bolån och amorteringskrav. Generellt gäller att unga jämfört med befolkningen i stort har haft mindre tid att etablera sig på bostads- och arbetsmarknaden. Många unga har inte hunnit samla tid i bostadsköer, spara ihop ett eget kapital, skaffat sig en fast anställning, ett stort kontaktnät eller annat som underlättar inträde på bostadsmarknaden.

Unga flyttar mer än övriga åldersgrupper. I snitt flyttar svenskar tio gånger under livet och en majoritet av dessa sker mellan vi är 20 och 34 år. 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 utbud för olika plånböcker och hushållsstorlekar. Störst positiv effekt på tillgång till bostäder för unga hushåll har nyproduktion av hyresrätter i områden med generellt sett låga inkomster.

Unga och studenter bor i alla typer bostäder. Det är dock tydligt att små hyresrätter är överrepresenterade bland unga och det därför bör ge störst genomslag att rikta insatser mot dessa bostadsformer. Två av tre som 2019 bodde i hyresrätter under 40 kvm byggda de senaste åren var unga, vilket är en kraftig – men naturlig – överrepresentation.

Antalet studentlägenheter i Malmö är begränsat i förhållande till antalet som studerar i staden eller på

närbelägna lärosäten. På den ordinarie bostadsmarknaden konkurrerar studenter med stadens unga befolkning om smålägenheter och ungdomsbostäder. De flesta studentbostäder är små vilket gör att studenter som har egen familj eller önskar bo kollektivt möter ett begränsat utbud på studentbostadsmarknaden.

Tillgängligheten till studentbostäder är enligt MAU av stor vikt för lärosätets utveckling och framtida internationalisering. Andelen nationellt rekryterade studenter har ständigt ökat under de senaste 20 åren och prognoser visar att MAU som attraktiv studentdestination fortsatt kommer att öka.

## Barnfamiljer

I Malmö finns ca 43 300 hushåll med folkbokförda barn 0-19 år (2020). Därutöver finns många hushåll där barn med frångående föräldrar bor varannan vecka eller mer oregelbundet.

Utifrån barnperspektivet är barnfamiljers villkor synnerligen väsentligt. Det kan handla om såväl ekonomisk situation som tillgång till prisrimliga bostäder av olika storlek, goda bostads- och uppväxtmiljöer, förskolor och skolor och möjlighet till fritidsaktivitet. För att förbättra barnfamiljers situation och få fler att stanna kvar i Malmö krävs insatser på flera områden.

Därtill är även barnfamiljer en heterogen målgrupp vars resurser, behov och önskemål varierar stort. Gemensamt är behov av större bostäder. Generellt är också att fler småbarnsfamiljer flyttar ut från Malmö än till staden. Fram till att barnen är cirka fem år är det vanligt att bo i lägenhet medan det med barn i skolåldrarna är vanligast att familjen bor i småhus.

Var femte barnfamilj i Malmö var år 2020 trångbodd enligt trångboddhetsnorm 2. Det motsvarar ungefär 8 000 hushåll. Eftersom trångbodda familjer i snitt är större än de som inte bor trångt är andelen barn högre än andelen hushåll – vilket innebär att vart fjärde barn i Malmö bor trångt. Trångboddhet bland barnfamiljer är ojämnt spridd över staden. Två av fem trångbodda barnfamiljer i Malmö hade dock löst sin situation om de kunde flytta till en trerumslägenhet; nio av tio om de hade möjlighet att flytta till en fyra.

## Den äldre generationen

I Malmö bor ca 53 000 personer som är 65 år eller äldre. De flesta av dessa bor i det ordinarie bostadsbeståndet. Det finns ca 2 000 platser på särskilt boende för äldre i Malmö.

Äldre är en heterogen målgrupp med varierande behov och önskemål. För äldre med behov av plats på särskilt boende har kommunen ansvar (se vidare nästa uppslag).

Av stor betydelse för gruppen äldre är att bostäder och omgivning har god fysisk tillgänglighet så att det finns möjlighet att leva och åldras självständigt i sitt boende. Viktiga faktorer är att bo nära daglig service som livsmedelsbutiker, vårdcentral och kollektivtrafik samt parker eller natur.

Med hög ålder ökar risken för funktionsnedsättningar och sociala villkor kan förändras om partner och vänner avlider. Behov av trygghet och gemenskap kan därför vara särskilt stora bland äldre. Seniorboenden och trygghetsboenden är utformade för att erbjuda trygghet och kan sannolikt få en ökad efterfrågan i samband med att gruppen äldre blir fler. Trygghetsboenden är inte en bidragsbedömd boendeform i Malmö utan finns endast som alternativ på den öppna bostadsmarknaden.

De flesta äldre får sina behov av vård och omsorg tillgodosedda i sitt hem i ordinärt boende. Allt fler hem blir därmed även vårdmiljöer där vårdpersonal ska kunna arbeta samtidigt som den äldre har bibehållen hemkänsla och integritet. Hemtjänst och bostadsanpassning påverkar möjligheterna till kvarboende. Bostadsanpassning sker med lagstöd.

Den äldre delen av befolkningen är betydligt mindre flyttbenägen än andra grupper i samhället. 68 % av befolkningen över 65 år har inte flyttat alls under den senaste 10-årsperioden (21% för de under 65). 2019 beboddes drygt 1400 enfamiljshus (9 % av alla småhus) av enbart personer över 79 år. Starkare incitament och bättre möjlighet för äldre att flytta till mer ändamålsenliga lägenheter kan bidra till att frigöra stora bostäder som skulle kunna komma barnfamiljer till del.

# Kommunens särskilda ansvar

Kommunen har enligt *Socialtjänstlag (2001:453)*, *Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)* samt *Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning* särskilt ansvar för hemlösa, anvisade nyanlända, personer med funktionsnedsättning samt äldre som har behov av plats på särskilt boende.

## Äldre med behov av plats på särskilt boende

Enligt *Socialtjänstlag (2001:453)* har kommunerna ett ansvar för att dels inrätta särskilda boendeformer för personer i behov av särskilt stöd, som till exempel särskilt boende, dels ge personer det stöd som kan behövas i hemmet.

Malmö stad har ca 1 875 platser för särskilt boende i vilka 2 586 av kommunens invånare bor (2021). Omkring 1 500 platser drivs av kommunen i egen regi. Ungefär 4% av malmöbor som är 65 år eller äldre bor på ett särskilt boende. Av dessa var mer än hälften kvinnor. Medelåldern var drygt 86 år för samtliga, varav medelåldern för kvinnor var 87,5 år och för män drygt 83 år.

Särskilt boende finns till för de som är i behov av särskilt stöd på grund av omfattande behov av vård och omsorg. De flesta som bor i särskilt boende är över 85 år och en stor andel har demens, somatisk eller psykisk sjukdom. Andelen äldre som bor på särskilt boende har under lång tid tillbaka minskat.

Utbudet av särskilt boende för äldre i Malmö befinner sig för närvarande med ett litet överskott i tillgång kontra behov. Detta är till stor del en effekt av covid19-pandemin. I början av 2020-talet kommer antalet äldre över 90 år att sjunka enligt befolkningsprognosen, samtidigt som antalet 80–89-åringar successivt ökar för att ta fart ungefär vid mitten av 2020-talet. Det innebär att behoven kan förväntas vara relativt stabila under de närmast kommande åren, men börja öka vid 2020-talets andra hälft.

Det är angeläget att ha en kapacitet som i hög utsträckning överensstämmer med behovet eftersom kostnader för kommunen relaterade till särskilt boende i egen regi är desamma oavsett beläggning.

## Personer med funktionsnedsättning

I enlighet med *Lagen 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.

Flertalet invånare med fysiska eller psykiska funktionsvariationer bor i vanliga bostäder utan stöd från kommunen. Behoven av stöd från samhället varierar eftersom det finns många olika typer och grader av funktionsnedsättning.

2020 fanns totalt i kommunen ca 1000 särskilda bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende (LSS-bostäder).

Gruppboende är den vanligaste LSS-formen för personer med betydande funktionsnedsättning och omfattande behov av stöd och omvårdnad. En gruppboende har personal dygnet runt och består av maximalt sex lägenheter med gemensamt kök och vardagsrum. Serviceboende är en LSS-form för personer med lindriga funktionsnedsättningar. Det är vanliga lägenheter som till exempel finns i samma trappuppgång men där det finns tillgång till personligt stöd dygnet runt.

LSS-bostäder bör så långt 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 äldreboenden. Utformning av institutionskaraktär ska undvikas. Utemiljön ska kunna erbjuda ett lugn varpå närhet till störande verksamheter bör undvikas. Närhet till god kollektivtrafik är önskvärd. För vissa LSS-bostäder ställs krav på en mycket ordnad miljö i boendet och omgivningen. En lugn trafikmiljö i närheten av LSS-bostäder är eftersträvarvärd.

Under den senaste tioårsperioden har i genomsnitt 10-tal LSS-bostäder tillkommit i Malmö per år. Det finns för närvarande ett otillräckligt antal LSS-bostäder och bedömningen att det under kommande tioårsperioden behöver tillkomma ytterligare runt 12 LSS-lägenheter om året för att tillgodose behoven för nya brukare.



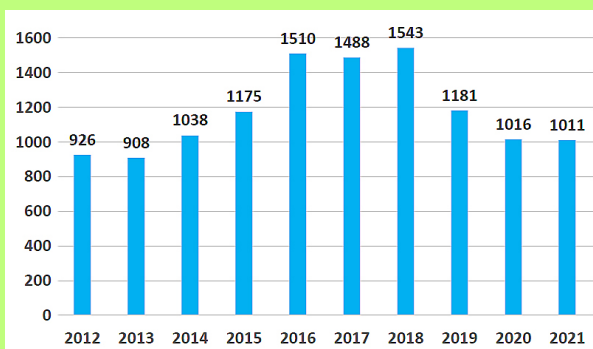
## Hemlösa

Hemlösheten i Malmö ökade i mitten av 2010-talet, främst till följd av ökad migration. Under de senaste åren har den strukturella hemlösheten minskat, d v s hemlöshet som endast beror på att hushållet har svag ekonomi. Den sociala hemlösheten d v s den grupp hemlösa som socialtjänsten har ansvar för har legat på en relativt konstant nivå.

I Malmö stads årliga [hemlöshetskartläggning](#) noterades 1 115 vuxna hemlösa samt 355 barn år 2021. Kartläggningen visar att hemlösheten i stort sett var oförändrad i Malmö jämfört med året innan. Kartläggningen avser personer i hemlöshet som socialtjänsten känner till och har kontakt med och ger en ögonblicksbild av situationen i oktober varje år.

Under 2020 fick 236 hemlösa barnfamiljer i Malmö nödbistånd. Det betyder att familjen inte har bedömts ha rätt till bistånd till bostad och därför har fått nödbistånd till akut boende. Biståndet omprövas varje vecka. I genomsnitt har ca 90 familjer per månad haft nödbistånd. 84 procent bodde i akutlägenheter med tillgång till eget kök och badrum.

Utöver hemlösa enligt ovan bodde 782 vuxna och 280 barn i en långsiktig boendelösning ordnad av kommunen (socialtjänsten) på grund av att hushållet inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden. Det kan vara i form av försökslägenhet, träningslägenhet, socialt kontrakt, kommunalt kontrakt eller motsvarande. Det är boendelösningar med någon form av hyresavtal (eller kontrakt) där boendet är förordat med tillsyn, särskilda villkor eller regler.



Antal hemlösa hushåll i Malmö enligt årlig hemlöshetskartläggning 2012–2021.

## Anvisade nyanlända

Sedan 2016 ansvarar Sveriges kommuner för att ordna boende till personer som anvisas till kommunen enligt *Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare 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.

En stor del av Malmös befolkningsökning beror på inflyttning från utlandet. De flesta av dessa är nyanlända eller asylsökande.

De hushåll som anvisats till Malmö mellan 2016–19 har erbjudits kontrakt om längst fyra år enligt standard för Malmö stads andrahandskontrakt. Under 2020 fick Malmö inga kommunanvisningar. I [Migrationsdata](#) (mars 2021) redovisas en lokal prognos för kommunmottagandet fram till 2024.

Genom ett strukturerat arbete med de nyanlända som bland annat innefattar hjälp med att söka bostad, säkerställa att de enskilda står och behåller sin plats i bostadskön har de flesta kommunanvisade lyckats att flytta vidare till bostad på egen hand inom 4 år.

Av de nyanlända som togs emot enligt bosättningslagen 2016 visar att knappt hälften var personer i familjehushåll (i snitt 4,2 personer per familj), drygt hälften var män i ensamhushåll och en liten andel var kvinnor i ensamhushåll. Av ensamhushållen har nästan en tredjedel anhöriga som väntar på att få anknyta.

De som nyligen anlänt till Sverige har oftast gemensamt att de saknar förankring på bostadsmarknaden och på arbetsmarknaden. Ofta har hushållen begränsade ekonomiska förutsättningar att efterfråga en bostad som motsvarar deras behov.

Det är svårt att bedöma framtida bostadsbehov, delvis eftersom prognoserna är osäkra.

# Kommunens verktyg för bostadsförsörjning

Kommunens främsta verktyg för bostadsförsörjningen är planmonopolet (översikts- och detaljplanering), markägande och anvisning av kommunal mark för nya bostäder, allmännyttan, bostadsförmedling och socialtjänst. De olika redskapen och samverkar och bostadsförsörjningsarbetet kräver samordning över nämnds- och förvaltnings- och bolagsgränser.

## Översikts- och detaljplanering

Kommunens fysiska planering styrs i första hand av *Plan- och bygglag* (PBL). Bostadsbyggandet och utvecklingen av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse som behandlas i PBL 2 kap. 3 § p 5.

Kommunens planeringsredskap är främst översiktsplan, detaljplaner och bygglov. Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för kommunens fysiska planering.

Översiktsplanen ger vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Bostadsförsörjningsprogrammet är kopplat till och samspelar med översiktsplanen, exempelvis avseende kapacitet för bostadsbyggande på lång sikt. Översiktsplanen reglerar även var och hur bostäder ska planeras i staden med hänsyn till olika intressen.

I gällande *Översiktsplan för Malmö* (antagen av kommunfullmäktige i maj 2018) finns kapacitet för att bygga omkring 50 000 bostäder. Kommunens planberedskap möjliggör ett fortsatt högt bostadsbyggande.

*Arkitekturstaden Malmö* är ett tillägg till översiktsplanen som beskriver Malmö stads ambitioner för hur de arkitektoniska kvaliteterna ska bevaras, stär-

kas och utvecklas, samt hur olika byggprojekt kan bidra till att Malmö blir en nära, tät, grön och blandad stad.

Detaljplaneringen syftar bland annat till att säkerställa en hållbar utveckling av staden och goda bostadsmiljöer. Miljöbalkens krav beaktas för att lämplighetspröva ny bebyggelse utifrån eventuell miljö- och hälsopåverkan som exempelvis buller och förorenad mark.

I detaljplaner regleras bland annat användningen av marken och hur mycket som får byggas inom planområdet. Därtill är det möjligt att reglera andelar lägenheter av visst slag, exempelvis studentlägenheter eller servicelägenheter. Det ska finnas sociala skäl eller bostadsförsörjningsskäl för att reglera olika typer av bostäder inom planen.

Prioriteringar och avvägningar i planarbetet är väsentligt i förhållande till att möjliggöra bostäder av olika typ och till rimliga boendekostnader.

## Anvisning av kommunal mark för bostadsbyggande

*Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar* anger att en kommun som genomför markanvisningar ska anta riktlinjer som preciserar förfarandet.

Kommunen kan anvisa kommunägd mark till aktörer för ny bebyggelse. En markanvisning är en option att på vissa villkor under en viss tid få ensamrätt att för ett bestämt markområde förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering.

En aktiv och strategisk markpolitik för ett långsiktigt ägande och utvecklande av stadens markinnehav är ett väsentligt redskap för att möjliggöra nya bostäder. Kommunens mark är därför en viktig förutsättning för bostadsförsörjningen.

Vid fördelning av kommunens mark används kommunens *markanvisningspolicy*. Den beskriver fördelningsgrunder och principer som gäller för den

kommunala marken. Genom avtal kan kommunen arbeta för att möjliggöra till exempel särskilda upplåtelseformer, ställa krav på miljöaspekter i byggandet eller reglera hur fördelning av kostnader mellan aktör och kommunen ska ske vid utbyggnad av ett område eller projekt.

Det ekonomiska resultatet av kommunens exploateringsverksamhet ska ge ett positivt netto för kommunen. Det sätter en ram för hur och när kommunen kan använda markinnehavet som ett verktyg för utveckling av nya bostäder. Tekniska nämnden förvaltar Malmö stads mark och färdigställer den för bostäder och verksamheter.

Tekniska nämnden är kommunens juridiska fastighetsägare och hanterar köp och försäljning av mark, samt anskaffar och förvaltar kommunens inhyrda lägenheter för socialt boende.

## Socialtjänst

Kommunen har enligt *Socialtjänstlag (2001:453)*, *Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)* samt *Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning* särskilt ansvar att tillhandahålla boende för vissa grupper.

Det gäller personer med funktionsnedsättning, äldre som har behov av plats på särskilt boende samt hemlösa och anvisade nyanlända. Personer utsatta för våld i nära relationer eller hedersrelaterat våld är en annan grupp där kommunen har ansvar. Därtill har kommunen det yttersta ansvaret för att de som bor i kommunen vid behov får stöd och hjälp.

I särskilda fall kan socialtjänsten vara skyldig att tillhandahålla en bostad som bistånd. Det kan innebära att bistå med olika former av akuta eller mer långsiktiga boendelösningar utifrån individuella behov. Socialtjänstlagen förutsätter dock att var och en i första hand ska försörja sig själv och sin familj. Däri ingår ett eget ansvar för att ordna bostad, vilket innebär att söka bostad främst genom kontakt med bostadsförmedling och bostadsbolag

För att få rätt till bistånd av olika slag från kommunen krävs att individen inte själv har möjlighet till-

godose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt.

Socialtjänsten bedriver även förebyggande och uppsökande verksamhet för att förebygga att hushåll blir uppsagda eller avhysta från sina bostäder. Budget- och hyresrådgivningen ger råd och information till hushåll.

Fastighets- och gatukontoret ansvarar för att hyra in och förvalta Malmö stads sociala kontrakt. Andrahandshyresgäster ska ha fått bistånd beviljat av socialtjänsten. Förvaltningen arbetar aktivt med att hyra in lägenheter genom avtal och individuella överenskommelser med olika fastighetsägare. Teknisk tillsyn utförs i de övergångslägenheter som kommunen förvaltar.

Antalet bostäder som behövs för socialförvaltningens insatser kan vara svåra att förutse beroende på växlande konjunkturer, snabba omvärldsförändringar, arbetsmarknadsläge och demografisk utveckling.

Kommunens ansvar för särskilda grupper delas mellan arbetsmarknads- och socialnämnden, hälsa vård och omsorgsnämnden samt funktionsstödsnämnden.

## Allmännytta

Kommunala bostadsbolag regleras av *Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*.

Lagen stadgar att allmännyttiga bostadsbolag ska främja bostadsförsörjningen i ägarkommunen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande. I det allmännyttiga syftet ingår ett samhällsansvar samtidigt som verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Kommunala bostadsföretag kan även drivas i stiftelseform. De lyder då inte under lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och styrs inte av ägardirektiv utan av ett stiftelseförordnande.

**Malmö kommunala bostadsaktiebolag (MKB)** är Malmös enda allmännyttiga bostadsföretag. MKB förvaltar en tredjedel av hyresrättsbeståndet, drygt 25 000 bostäder. Under 2021 färdigställde MKB omkring 500 nya bostäder och året dessförinnan mer än 600.

I Malmö är MKB en central aktör för att bidra till en väl fungerande bostadsmarknad och som drivkraft för att uppnå ett varierat bostadsbestånd i Malmös

olika stadsdelar. MKB spelar också en viktig roll för att skapa goda boendemiljöer i alla delar av Malmö.

Kommunen styr MKBs verksamhet genom ägardirektiv dock utan att bolaget kan tvingas att åsidosätta affärsmässighet. Krav på affärsmässighet för en investering eller ett projekt gäller konsekvenserna för bolaget som helhet och ägaren kan göra strategiska beslut kring enskilda investeringar om de på lång sikt bedöms vara gynnsamma för bolaget.

I ägardirektiv för MKB som fastställs regelbundet preciseras syftet med bolagets verksamhet och för vad det förväntas åstadkomma.

MKB ska bidra till en nyproduktion med prisrimliga bostäder och samtidigt bidra till att bygga en blandad stad som motverkar segregation. Enligt Malmö stads budget 2021 har kommunen och MKB tillsammans ett mål att sänka kommunens boendekostnader för ekonomiskt bistånd. MKB är den aktör som lämnar flest lägenheter till kommunen för andrahandsuthyrning för sociala kontrakt.

## Bostadsförmedling

Bostadsförmedling regleras i *Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*: om det behövs för att främja bostadsförsörjningen ska en kommun anordna bostadsförmedling.

Enligt lagstiftningen kan ett begränsat antal lägenheter i en kommunal bostadskö kan fördelas enligt ett förturssystem samtidigt som köavgifter kan tas ut.

**Boplats Syd** är en kommunal bostadsförmedling som ägs av Malmö stad. Boplats Syd förmedlar lägenheter i flera skånska kommuner åt mer än 50 fastighetsägare, såväl privata som kommunala. Boplats Syd har en rak bostadskö fri från diskriminering som säkrar en transparent möjlighet att söka bostad i Malmö med omland. Den som uppfyller fastighetsägares grundkrav om exempelvis inkomst, ålder eller familjestorlek konkurrerar enbart med kötid.

Under 2021 förmedlade Boplats Syd drygt 7 550 bostäder i Malmö. 11 procent av de förmedlade lägenheterna hade en kötid på mindre än 3 månader. Den genomsnittliga kötiden för en bostad i Malmö var 1 060 dagar. Boplats Syd förmedlar ungefär hälften av alla nybyggda hyresrätter i Malmö.

## 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 Malmö och för hela regionens tillväxt. Investeringar ger inte bara grund för en väl fungerande stad utan skapar även livskvalitet och attraktivitet för invånarna. Investeringarna är avgörande för att fler bostäder ska komma till stånd. Var, hur och när Malmö stad gör investeringar är därför viktigt för bostadsbyggandet.

## Parkeringspolicy

Malmö stads [Policy och norm for mobilitet och parkering](#) är ett viktigt styrmedel. Den totala kostnaden för ett bostadsbyggnadsprojekt påverkas i hög grad av parkeringslösningar. En flexibel parkeringsnorm möjliggör för bostadsutvecklare att sänka kostnader.

## Lokalförsörjning

Kommunens lokalförsörjning omfattar förutom skolor, förskolor och lokaler för annan kommunal samhällsservice även olika typer av bostäder för de grupper som kommunen har särskilt ansvar för.

Serviceutskottet ansvarar för operativ lokalförsörjning med syftet att försörja kommunens verksamheter med lokaler och förvalta fastigheter där kommunal verksamhet bedrivs. Serviceförvaltningen är kommunens part gentemot fastighetsmarknaden och stödjer kommunens övriga förvaltningar vid anskaffning och avveckling av lokaler och blockinhyrning av bostäder. Strategiskt samordnas arbetet av stadskontoret.

## Dialog och samverkan

En kontinuerlig strategisk dialog med ett brett spektrum av aktörer – som inkluderar ideell sektor, akademi och näringsliv – är viktig att upprätthålla.

Malmö stad för dialog med aktörer på bostadsmarknaden, framförallt på projektnivå till exempel kring kommunal mark, planarbete och bygglovsgivning. Därutöver genomförs återkommande sammankomster med aktörer för en dialog på mer övergripande och strategisk nivå. Gemensamma frågeställningar för utvecklingen av staden och möjligheter till nya samarbetsmodeller kan identifieras. Ett övergripande syfte är kunskapsdelning och påverkansarbete.

## Kommunala befogenheter

Enligt *Lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter* har kommunen möjlighet att ge ekonomiskt stöd till enskilda hushåll för att de ska kunna skaffa eller inneha en bostad. Det kan exempelvis vara hyresgarantier för hushåll som har svårt att få förstahandskontrakt eller kommunalt bostadsbidrag. Kommunallagens likabehandlingsprincip hindrar inte att endast vissa hushåll får ekonomiskt stöd, men kräver att alla som uppfyller uppställda kriterier har möjlighet att få stöd.

# Organisation

## Malmö stads organisation för bostadsförsörjning

För att bostadsförsörjningsprogrammet ska leda till konkreta resultat krävs en tydlig och ändamålsenlig styrning och att föreslagna insatsområden fullföljs med genomförande- och resultatnriktade åtgärder.

På tjänstepersonsnivå består bostadsförsörjningsorganisationen av representanter från stadsbyggnadskontoret (samordnande), stadskontoret, fastighets- och gatukontoret samt arbetsmarknads- och socialförvaltningen. Tjänstepersonerna är indelade i en beställargrupp med förvaltningsdirektörer, en styrgrupp med avdelnings- och/eller enhetschefer samt en arbetsgrupp med tjänstepersoner från respektive förvaltning. Förvaltningarna bidrar med kompetens inom ramen för sitt reglementes ansvarsområde. MKB och Boplats Syd fungerar som referens. Övriga förvaltningar och kompetens adjungeras in till organisationen efter behov.

Bostadsförsörjningsorganisationen ska vara bestående över tid och behov av resurser är kontinuerligt.

## Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden ansvarar enligt reglementet för att upprätta program för bostadsförsörjning. Stadsbyggnadsnämnden, tekniska nämnden och arbetsmarknads- och socialnämnden tar tillsammans med kommunstyrelsen fram programmet.

Kommunfullmäktige antar bostadsförsörjningsprogrammet. Berörda nämnder och bolagsstyrelser ansvarar för genomförande av insatser och åtgärder samt uppföljning.

På tjänstepersonsnivå leder beställargruppen arbetet i kommunens bostadsorganisation och tillsam-

mans med styrgruppen ansvar de för samordning och leverans av insatser och åtgärder. Arbetsgruppen ansvarar för att ta fram underlag och årliga synkroniserade åtgärdsplaner så att de kan inarbetas i verksamhetsplaneringen inför beslut i respektive nämnd.

Beslut om resultatmål, åtgärder och insatser fattas årligen i respektive nämnd. Det är samtidigt viktigt med kontinuitet då en del insatser inte kommer att kunna visa resultat på kort sikt, varför de kan behöva löpa över flera år.

## Målformuleringar

Resultatmål kring bostadsförsörjning och bostadsbyggande kan sättas genom nämndsbudgetar och genom verksamhetsplaneringen. I sådana fall ska de förhålla sig till övergripande målsättningar. Det innebär att kvantitativa mål behöver kompletteras med kvalitativa ambitioner och relateras till vid tiden gällande kommunfullmäktigemål. Andra övergripande målformuleringar exempelvis i översiktsplanen ska beaktas. Det kan även handla om mer specifika mål kring målgrupper, exempelvis unga, äldre och barnfamiljer. Aspekter att sätta mål kring kan även handla om olika platser i staden, kostnadsnivåer för boende, upplåtelseformer och bostadstyper.

Mål ska även relateras till att bostadsförsörjningen har stor betydelse för välfärds- och tillväxtfrågor och att bostadsfrågan i hög grad påverkar stadens sociala hållbarhet. Att utformning av bostadsmiljöer ska ge förutsättningar för social sammanhållning och att bostäder måste finnas i en fungerande stadsmiljö i en sammanhållen stad behöver beaktas vid formulering av resultatmål.



Malmö stad