



Datum  
2023-08-02  
Adress

## Yttrande

Diarienummer  
SBN-2023-447

Till  
Kommunstyrelsen

# Remiss - Utredning av möjliga organisationsformer för en studentbostadsaktör med kommunalt huvudmannaskap

Stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta att lämna följande yttrande:

## Sammanfattning

Kommunstyrelsen har för synpunkter, till stadsbyggnadsnämnden, översänt underlagsrapport till utredning av möjliga organisationsformer för en studentbostadsaktör med kommunalt huvudmannaskap. Stadsbyggnadsnämnden ställer sig bakom rapportens slutsats att det saknas en tydlig organisatorisk hemvist i Malmö för byggande och förvaltning av studentbostäder. Nämnden förespråkar att Malmö stad utreder förutsättningarna för att bilda ett särskilt allmännyttigt studentbostadsbolag och som alternativ ett särskilt affärsområde eller dotterbolag inom MKB.

## Yttrande

Stadsbyggnadsnämnden yttrar sig dels över underlagsrapporten som PWC har tagit fram på uppdrag av stadskontoret, dels de frågeställningar som kommunstyrelsen har skickat med som särskilt viktiga.

Att Malmö genom Malmö Universitet och andra högre utbildningar utvecklats till en betydande studentstad har haft stor betydelse för stadens positiva utveckling under de senaste decennierna. Tillgång till högre utbildning är en viktig förutsättning för regional tillväxt som bidrar till stadens attraktionskraft. Etableringen av Malmö högskola på 1990-talet har bidragit till en betydande ökning av andelen malmöbor med högre utbildning. Detta leder i sin tur till förbättrade möjligheter för matchning mellan arbetssökande och tillgängliga jobb på arbetsmarknaden.

I förslag till *Översiktsplan för Malmö 2023* (antagandehandling, godkänd av SBN i juni 2023) framhålls att Malmö ska fortsätta utvecklas som studentstad med god tillgång på mötesplatser och bostäder för studenter. Studenter bidrar på olika sätt till stadens attraktivitet och studentbostäder utgör en viktig ingrediens i en blandad stadsmiljö. I enlighet med *Bostadsförsörjningsprogram för Malmö 2022–26* (antaget av kommunfullmäktige i februari

2023) ska Malmö stad möjliggöra en variation av bostadstyper hela i staden. Studentbostäder bör lokaliseras i olika stadsdelar på rimliga avstånd från lärosätena.

Malmö har väsentligt färre särskilda studentbostäder än andra jämförbara universitetsstäder. Det innebär att det finns brist på studentbostäder i Malmö, särskilt vid terminsstart. Det betyder också att det finns konkurrens om små lägenheter med låga boendekostnader mellan studenter och andra grupper i samhället.

För att uppfylla målen i översiktsplanen och bostadsförsörjningsprogrammet är det således viktigt att Malmö stad på olika sätt bidrar till att tillgodose behov av bostäder som är attraktiva och kan efterfrågas av studenter. I vilken omfattning och form kommunen direkt ska agera behöver utredas vidare utifrån de slutsatser som dras i den föreliggande rapporten.

Stadsbyggnadsnämnden ställer sig bakom rapportens slutsatser att det finns starka skäl att Malmö stad tydligare prioriterar byggandet och förvaltningen av studentbostäder. Nämnden anser att det är viktigt att det finns en organisation som fokuserar på studentbostäder och kan se fördelar med ett fristående allmännyttigt studentbostadsbolag. Nämnden förespråkar därför att förutsättningarna för en sådan lösning utreds vidare. Som alternativ kan även möjligheten att lägga uppdrag för studentbostäder inom ett särskilt affärsområde eller dotterbolag till MKB utredas.

Följande frågeställningar har kommunstyrelsen bett remissinstanserna svara på.

**Vad anser ni om de slutsatser, vägval och förslag på fortsatt arbete som presenteras i rapporten? Vilka för- och nackdelar innebär de för att möta behovet av studentbostäder i Malmö? Är någon aspekt prioriterad eller saknas det någon aspekt?**

Stadsbyggnadsnämnden anser att utredningens slutsats att det behövs fler studentbostäder i Malmö är rimlig. Det finns därför enligt nämnden anledning att se över möjligheterna att tillskapa ett fristående allmännyttigt studentbostadsbolag, och ställa detta mot ett tydligare uppdrag för den nuvarande allmännyttan, eller samarbete med fristående stiftelse.

Hur stor efterfrågan av studentbostäder är över tid kan behöva analyseras djupare. Unga människor går fram och tillbaka mellan utbildning och arbetsliv under en lång etableringsfas i livet. Andra utbildningsformer som kommunal vuxenutbildning och yrkeshögskola har vuxit i omfattning och har också konsekvenser för efterfrågan på små bostäder i utbildningsorter.

I rapporten lyfts även frågan om en särskild bostadsförmedling för studenter. Stadsbyggnadsnämnden anser att detta kan vara en del av en fortsatt utredning men menar att det som bör prioriteras är en organisatorisk hemvist för byggande och förvaltning av studentbostäder.

**Finns det andra verktyg, utöver organisationsformerna som presenteras i rapporten, som kan användas eller förbättras för att möta behovet av studentbostäder? Ge gärna exempel på faktiska förutsättningar som redan finns på plats och förslag på verktyg som kan studeras vidare eller utvecklas.**

Stadsbyggnadsnämnden ser möjligheter att Malmö stads markinnehav eller byggnader som kommunen förfogar över kan användas för att tillskapa fler studentbostäder. Vid kommande markanvisningar kan inspiration från Mallbo-konceptet bidra till förutsättningar för att bygga studentbostäder med lägre hyra, till exempel genom att upplåta mark med rabatterad tomträttsavgäld. Vid omlokalisering av kommunala verksamheter bör kommunen fortlöpande överväga möjligheten att ändra användningen till studentbostäder där så är lämpligt.

**Hur kan staden, i det förvaltningsövergripande arbetet eller i den externa samverkan, lämpligast organisera studentbostadsfrågan för att bättre möta behovet av studentbostäder på lång sikt? Ge gärna exempel på existerande samarbeten eller dokument som arbetet kan förhålla sig till och förslag på områden som kan vidareutvecklas för vägledning och ny information.**

Stadsbyggnadsnämnden anser att frågan om bostäder för studenter bör följas fortlöpande i samverkan mellan stadsbyggnadsnämnden, tekniska nämnden, Boplats Syd, MKB och med Malmö Universitet. Tidigt i planeringsprocesser för olika platser behöver frågan om behov av studentbostäder lyftas för att överväga om tillgänglig kommunal mark bör anvisas för studentbostäder.

**Finns det andra faktorer som utgör hinder för att öka antalet studentbostäder på Malmös bostadsmarknad?**

Att öka antalet studentbostäder kan endast ske genom nyproduktion eller ombyggnation. Det innebär att tillkommande bostäder får höga boendekostnader. Det kan vara svårt att få avsättning på marknaden för nyproducerade studentbostäder eftersom en stor andel studenter kan föredra, eller endast har möjlighet att efterfråga, billigare bostäder i det ordinarie, befintliga bostadsbeståndet.

Frånvaro av statlig bostadspolitik som stödjer ekonomiskt svaga hushåll, exempelvis studenter, kan också anses utgöra hinder. Även det rådande konjunkturläget kan betraktas som hinder eftersom det dels innebär att bostadsbyggandet i landet mer eller mindre har upphört och dels att studenters ekonomi och möjligheter att hyra eller köpa en bostad försämras genom högre hyror, räntor och priser generellt. Därmed minskar efterfrågan på nyproducerade studentbostäder. Hur långvarigt det rådande konjunkturläget består blir avgörande för hur stor påverkan det får för antalet studentbostäder i staden.

ordförande

.....  
[Förnamn Efternamn]  
.....

sekreterare

.....  
[Förnamn Efternamn]  
.....

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden]