

# Analys av modeller för studentbostadsorganisation

Malmö stad

mars 2023





Rikard Jacobsson  
Director, Real Estate  
T:+46 (0) 70 929 28 63  
rikard.jacobsson@pwc.com

Charlie Winde  
Director, Legal Advisory  
T:+46 (0) 729 952675  
charlie.lindstroem@pwc.com

Magnus Hultgren  
Senior manager, Public Sector  
T:+46 (0) 70 929 20 93  
magnus.hultgren@pwc.com

Malmö kommun  
Stadskontoret

### Analys av modeller för studentbostadsorganisation

Bakgrunden till uppdraget finns i Malmö stads Bostadsförsörjningsprogram och Strategi för ungas boende för mandatperioden 2018–2022. Konkurrenten om bostäder är stor och studenter är en av de grupper som har begränsad tillgång till bostadsmarknadens utbud bland annat på grund av låga inkomster, nya på bostadsmarknaden samt behov av att få tag i en bostad omgående. Studentstaden Malmö är en samverkan mellan kommun, universitet och studentkårerna för att göra Malmö till Sveriges bästa studentstad. I Malmö bor drygt 18 000 studenter (år 2022) och Malmö universitet har cirka 13 600 helårsstudenter. Tillgängligheten till studentbostäder är av stor vikt för universitetets utveckling då detta bl.a. kan påverka valet av studieort.

Enligt handlingsplanens tillhörande Strategi för ungas boende för mandatperioden 2018–2022 ska stadskontoret utreda former för samarbete med Malmö universitet angående produktion och koordinering av studentbostäder. Ett första steg i detta uppdrag blir att **utreda vilken studentbostadsorganisation som är mest lämpad att säkerställa att det produceras studentbostäder efter behov och efterfrågan samt hur befintliga studentbostäder koordineras för att säkerställa ett tryggt och attraktivt boende för stadens studenter**. Detta i ett led att stärka och bibehålla Malmös position som studentstad. Syftet med analysen är därför att utreda vilken studentbostadsorganisation som bäst kan möta behov och efterfrågan på studentbostäder i Malmö på kort och lång sikt. Den ska belysa möjliga vägval och utreda juridiska, ekonomiska och organisatoriska konsekvenser för Malmö stad samt olika för- och nackdelar. Påverkan på det kommunala bostadsbolaget ska också belysas.

I detta uppdrag utreder PwC olika organisationsformers förutsättningar att möta olika krav och potentiella behov och ger sin syn på när olika former är mest lämpliga. I nuläget finns inte en given målbild för den tänkta organisationen, i form av tex storlek, antal bostäder eller hur erbjudandet skall se ut. Organisationen skall dock tydligt bidra till att skapa ett attraktivt boende i ett led att stärka Malmös position som studentstad genom att säkerställa att det produceras bostäder i dialog med Malmö universitet. Rapporten inleds med att beskriva ett nuläge där dataunderlaget har erhållits av Malmö stad med några undantag, och bearbetats av PwC.

# Innehåll

<b>Sammanfattning och slutsatser</b>	<b>4</b>
<b>Nuläge i Malmö och andra studentstäder</b>	<b>9</b>
<b>Vilka möjligheter kan fler studenter och studentbostäder skapa för Malmö?</b>	<b>16</b>
<b>Organisationsmodellens övergripande legala förutsättningar</b>	<b>19</b>
<b>Organisationsformer utifrån generella aspekter och tänkt uppdrag</b>	<b>25</b>

# Sammanfattning och slutsatser

## Frågeställning

### Vad är nuläget i Malmö och i andra studentstäder?

## Bakgrund och analys

- Antal hushåll med en person förväntas utgöra 40 procent av tillkommande hushåll fram till 2032 och kommer att skapa ett stort behov av mindre lägenheter där studenter konkurrerar med andra grupper tex Malmös unga befolkning som inte är studenter.
- I Malmö bor 18 000 universitetsstudenter av vilka 40 procent studerar i Malmö, 27 procent i Lund och 33 procent på övriga orter. Studenter som bor i Malmö är spridda geografiskt i stora delar av Malmö och endast en mindre del bor i studentbostäder.
- Studenter i Malmö bor i en lägenhet som ofta är större än en studentbostad (35 kvm) och inte sällan i en bostadsrätt. Vissa grupper av studenter förefaller ha kommit en bit i livet och kan köpa en bostad, medan andra grupper är både yngre och nyinflyttade och kan i värsta fall kanske inte välja Malmö som studieort för att tillgängligheten till en bostad är för låg.
- Det finns 14 500 helårsstudenter vid lärosätena i Malmö, 13 600 av dessa är knutna till Malmö universitet och 900 till Lunds universitet (i Malmö). Flera av Malmö universitets studenter bor inte i Malmö, många bor i Lund, Helsingborg eller i kommuner nära Malmö.
- Malmö har 3 200 studentbostäder och 14 500 helårsstudenter vilket är betydligt färre studentbostäder, relativt antalet helårsstudenter jämfört med andra studentstäder.
- Studentbostäder ägs huvudsakligen genom fyra olika former, det allmännyttiga bostadsföretaget, stiftelser, nationer eller privatägda aktörer. Ägande och förvaltning finns med andra ord både som fristående renodlade enheter, i dessa fall stiftelser, och inom ramen för det allmännyttiga bostadsföretagets uppdrag.

## Slutsats och vägval

Studenter i Malmö bor idag geografiskt spridda och i huvudsak integrerade på den "vanliga" bostadsmarknaden. För att Malmö skall uppfattas som en attraktiv studentstad, attrahera breda studentgrupper och bättre lösa det omedelbara behovet av bostad vid terminsstart gör PwC bedömningen att Malmö behöver ett studentbostadsbestånd mer i linje med övriga studentstäder i Sverige.

Ett viktigt vägval för Malmö blir om studenter i betydligt större utsträckning än idag ska kunna erbjudas studentbostäder eller om studenter fortsatt skall erbjudas den "vanliga" bostadsmarknaden och om fler studentbostäder kräver en förändrad eller tydligare organisation inom kommunkoncernen.

# Sammanfattning och slutsatser

## Frågeställning

**Vilka möjligheter kan fler studenter och studentbostäder skapa för Malmö?**

## Bakgrund och analys

- Om Malmö vill bli en attraktiv studentstad med fler studenter så har Malmö stad stora möjligheter att påverka detta genom att skapa fler studentbostäder, men att bygga studentbostäder kräver kapital och är förenat med risk. Det är därför viktigt att ett ökat byggande av studentbostäder inte bara handlar om kvadratmeter bostadsyta, utan också om på vilket sätt detta kan påverka Malmö. I Malmö finns idag 18 000 helårsstudenter. I Göteborg 40 000, i Stockholm 50 000 och i Lund nästan 30 000 helårsstudenter. Kanske kan fler studenter påverka Malmö och även leda till;
  - att studenter och studentliv blir mer synligt även för de som inte studerar
  - att fler exponeras och attraheras av studentliv och att det blir naturligare att studera vidare för fler Malmöbor
  - att antalet studenter skapar underlag för fler aktiviteter, verksamheter eller studentkvarter och påverkar stadsdelar i staden
  - att Malmös näringsliv får en större rekryteringsbas och bättre möjligheter att attrahera talanger
  - att fler personer i Malmö väljer högre utbildning och att fler personer med högre utbildning väljer att stanna i Malmö
  - att fler grupper av studenter attraheras av Malmö utöver den profil av studenter som Malmö universitet har idag
  - att fler personer med en bild av Malmö idag, väljer Malmö som studentstad och får en annan och bättre bild
  - att fler personer än idag tar med sig bilden av en sin studietid och en positiv bild av Malmö till andra städer

## Slutsats och vägval

Tillgängligheten till en bostad spelar stor roll för val av studieort. Genom att bygga fler studentbostäder kan Malmö öka attraktiviteten som studentstad och antalet studenter i Malmö.

Ett viktigt vägval för Malmö stad i blir om målet med en studentbostadsorganisation är att attrahera betydligt fler studenter till Malmö, oavsett var man studerar, eller om det primärt handlar om att öka tillgängligheten för de som både vill bo och studera i Malmö.

**Vilka är de övergripande legala förutsättningarna?**

- Att förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt faller utanför kommuners generella kompetensområde, istället regleras denna kompetens i speciallagstiftning, nämligen Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allvill). För att kommuner ska få bedriva sådan verksamhet måste verksamheten bedrivas i enlighet med Allvill. Det innebär i princip, att oavsett vilken typ av målgrupp bostäderna har, så måste verksamheten följa Allvill. Allvill föreskriver att bostadsverksamhet av en kommun ska drivas i aktiebolag på affärsmässiga grunder.

Bostadsverksamhet som bedrivs av en kommun ska drivas i aktiebolag på affärsmässiga grunder.

Ett viktigt vägval blir om det skall ske som ett fristående bolag eller som en del av MKB.

# Sammanfattning och slutsatser

## Frågeställning

**Vad är för- och nackdelar om verksamheten drivs som en del av MKB**

## Bakgrund och analys

- MKB är ett bostadsföretag med en stark ekonomisk ställning vilket ger finansiella förutsättningar för MKB att producera studentbostäder och att expandera detta affärsområde. MKB äger och förvaltar cirka 1 400 studentbostäder redan idag. MKB har mycket lång erfarenhet av förvaltning, projektutveckling och av bostadsmarknaden i Malmö. Detta innebär att en studentbostadsorganisation som en del av MKB ingår i ett sammanhang med erfarenhet, kunskaper och resurser att genomföra.
- Förutsättningarna finns med andra ord i de flesta avseenden på plats, men studentbostäder kommer alltid att vara en liten del av MKBs organisation med risk för ett mindre fokus än huvudaffären, vilket kräver extra tydlighet i ansvar, styrning och uppdrag. Givet samma investeringsutrymme kommer MKB att kunna bygga färre bostäder om MKB också skall bygga studentbostäder.
- I flera andra studentstäder äger och förvaltar det allmännyttiga bostadsföretaget studentbostäder.

## Slutsats och vägval

PwCs bedömning är att det finns stora fördelar med att studentbostadsorganisationen är en del av MKB, men att det finns risker med att denna del alltid kommer att vara liten och ha ett mindre fokus än huvudaffären.

Avgörande blir om Malmö stad bedömer att studentbostadsorganisationen kan ges goda förutsättningar att fullgöra sitt uppdrag inom MKB, inte bara i teorin utan också i faktiskt genomförande och med tillräckligt fokus.

**Vad är för- och nackdelar om verksamheten drivs som en del av ett fristående bolag?**

- Ett renodlat studentbostadsbolag skapar förutsättningar för tydlighet i uppdrag och mål. Bolaget har helt och hållet fokus på att möta studenter och deras behov av bostad och i sin förlängning bidra till att göra Malmö till en attraktiv studentstad. Förutsättningarna kopplat till tydlighet i uppdraget är med andra ord goda, men för att lyckas med sitt uppdrag måste bolaget resurssättas finansiellt och organisatoriskt.
- Om vi antar att Malmö skall ha samma andel studentbostäder relativt antal helårsstudenter som i Lund, skulle det innebära 5 600 studentbostäder totalt jämfört med dagens 3 200 i Malmö. Om vi antar att varje bostad har en produktionskostnad/värde på 1mkr ger det en balansräkning på 6mdr och ett behov av eget kapital på 1,7mdr, givet en soliditet på 30 procent.
- Om studentbostadsverksamheten ska renodlas till ett eget fristående bolag bör den del som tillhör MKB idag också vara en del av detta bolag. Det kan gälla fastigheter så väl som organisation och kompetenser. För MKB innebär detta att bolaget går miste om en del av sin affärsverksamhet och möjlighet att expandera denna.
- I flera andra studentstäder äger och förvaltar en fristående organisation studentbostäder, i form av stiftelser.

PwCs bedömning är att det finns stora fördelar med ett fristående studentbostadsbolag när det kommer till tydlighet, fokus på uppdraget och fokus på studentens behov, men att det finns risker att bolaget inte resurssätts finansiellt och organisatoriskt.

Avgörande blir om Malmö stad bedömer att studentbostadsorganisationen kan ges goda förutsättningar att fullgöra sitt uppdrag som ett fristående bolag, inte bara i teorin utan också genom faktiskt resurssättning av bolaget både finansiellt och organisatoriskt.

# Sammanfattning och slutsatser

## Frågeställning

### Vad är för- och nackdelar om verksamheten drivs som en stiftelse?

## Bakgrund och analys

- Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allvill) föreskriver att bostadsverksamhet ska bedrivs i aktiebolag och på affärsmässiga grunder och en kommun kan därför sannolikt inte bilda och/eller finansiera en bostadsstiftelse lagenligt.
- Det innebär således att en kommun får falla tillbaka på allmänna näringsbefrämjande åtgärder som gäller generellt när en kommun vill stötta och de regler som styr sådana stödåtgärder för en offentlig aktör. Till den del en studentbostadsstiftelse bildas och drivs av extern aktör, tex Malmö universitet, så kommer således kommunen och MKB att vara begränsade i sin möjlighet att stödja. Med det sagt så finns det inget som hindrar att nuvarande studentbostadsbestånd överläts till en sådan stiftelse om MKB och kommunen bedömer att annan aktör är bättre lämpad att driva och utveckla studentbostäder. Detta gäller emellertid med begränsningen att överlåtelsen är affärsmässigt motiverad för MKB.
- De fördelar som ett renodlat studentbostadsbolag har i form av tydlighet fokus på målgrupp m.m. kan anses även gälla för en studentbostadsstiftelse. Analogt gäller också att de utmaningar som gäller för ett studentbostadsbolag i form av att bolaget måste resurssättas organisatoriskt och finansiellt även gäller för en studentbostadsstiftelse.

## Slutsats och vägval

Bostadsverksamhet ska bedrivs i aktiebolag och på affärsmässiga grunder och en kommun kan därför sannolikt inte bilda och/eller finansiera en bostadsstiftelse lagenligt.

Ett viktigt vägval för kommunen blir om kommunen vill ha egen rådighet genom att skapa en studentbostadsorganisation inom kommunkoncernen eller om kommunen skall verka för att extern part tex Malmö universitet bildar en bostadsstiftelse.

### Vad är för- och nackdelar med en studentbostadsförmedling?

- Bostadsförmedlingsverksamhet är inte lika kapitalkrävande som ett fastighetsbolag och har inte samma riskprofil. En förmedlingen producerar inte bostäder, men kan skapa ökad tillgänglighet genom att förmedla olika typer av bostäder för studenter och kan även påverka utbudet genom att göra fler kvadratmeter tillgängliga. Detta kan ske genom att vara en attraktiv part också för fastighetsägare, från professionella till de som har ett rum över i sin bostad.
- Boplats Syd förmedlar redan idag studentbostäder. I vilken utsträckning en förmedling bara riktad till studenter skulle ytterligare bidra till ökad tillgänglighet och mer effektivt utnyttjande av tillgängliga och möjliga bostäder för studenter ligger utanför detta uppdrag. Men för att bli en självklar plattform dit studenter söker sig för att hitta en bostad bör plattformen arbeta med att attrahera olika typer av fastighetsägare, kanske också kunna ansvar för uthyrning i vissa fall (tex rum i villa om fastighetsägaren önskar) och erbjuda enkla digitala lösningar för förmedling. I vilken utsträckning detta är möjligt ur ett juridiskt perspektiv, eller om det går att göra inom ramen för Boplats Syd bör utredas närmare, givet att detta skulle vara ambitionsnivån.

PwCs bedömning är att en förmedling riktad mot studenter bör övervägas oavsett val av organisationsform för produktion och förvaltning av studentbostäder.

Viktiga vägval blir om förmedlingen skall vara för alla studenter, bara de som studerar i Malmö, eller även de som bara vill bo i Malmö och studera i en annan kommun, vems bostäder som ska förmedlas och om förmedlingen bör ske inom ramen för Boplats Syd eller genom en separat riktad plattform.

# Sammanfattning och slutsatser

## Frågeställning

### PwCs samlade bedömning av val av organisationsform

## Bakgrund och analys

- Om det kan göras troligt att en studentbostadsorganisation, som en del av MKB, kommer att ges goda förutsättningar att expandera i linje med ett nytt uppdrag så har denna organisation eller dotterbolag goda förutsättningar att lyckas i sitt utökade uppdrag. Om det kan göras troligt att ett studentbostadsbolag kommer att kunna resurssättas och ges goda förutsättningar att utvecklas och expandera så har också detta bolag goda förutsättningar att lyckas i sitt uppdrag. I Sveriges större studentstäder finns exempel på båda modellerna, del av det allmännyttiga bostadsbolaget eller en fristående enhet och det går inte att på teoretiska grunder avgöra vilken form som är den mest lämplig för Malmö.
- Avgörande för val av organisationsform blir således var organisationen ges bäst förutsättningar att fullgöra sitt uppdrag, inte bara i teorin utan också i faktiska förutsättningar för genomförande eller resurssättning dvs i vilket av alternativen kommer faktiska förutsättningar att ges (tex finansiella eller organisatoriska). Dessa förutsättningar har kommunen stor rådighet över och måste bedöma förutsättningarna för att kunna bidra till.
- Ett sätt att hantera osäkerheter kan vara att ta processen i flera steg där studentbostadsverksamheten inom MKB först läggs i ett dotterbolag till MKB som ges ett tydligt uppdrag och expanderar verksamheten. Efter att bolaget varit verksamt en tid utreds för- och nackdelar med att fortsätta vara en ett dotterbolag till MKB eller om bolaget bättre fullgör sitt uppdrag som ett fristående bolag helägt av Malmö Stadshus AB.

### Förslag på nästa steg

- Ta fram idé om vision och övergripande mål för Malmö som studentstad och mål för den tänkta organisationen.
- Öka kunskapen om vad som krävs för att Malmö ska attrahera fler studenter, vad studenter efterfrågar och hur många studenter Malmö potentiellt kan attrahera, i en fördjupad analys
- Fördjupa ett eller flera alternativ till organisation för att närmare beskriva faktiska förutsättningar och konsekvenser vid ett genomförande



# Nuläge i Malmö och andra studentstäder

## Tillgång och behov av mindre bostäder i Malmö

Antal hushåll med en person förväntas utgöra 40 procent av tillkommande hushåll fram till 2032 och kommer att skapa ett stort behov av mindre lägenheter

Studenter konkurrerar om mindre lägenheter med andra grupper tex Malmös unga befolkning som inte är studenter

I detta avsnitt beskriver vi *Nuläge i Malmö och andra studentstäder*. Syftet är att förse läsaren med en del fakta, förhållanden och storheter som utgör viktig bakgrundskunskap till en diskussion om lämplig form för en studentbostadsorganisation i Malmö. Nulägesanalysen gör inte anspråk på att vara en heltäckande beskrivning inte heller på att ha det djup som krävs för att dra mer långtgående slutsatser. För detta krävs en större ansats och ett flertal intervjuer. Dataunderlaget i nulägesanalysen har erhållits av Malmö stad med några undantag, och bearbetats av PwC.

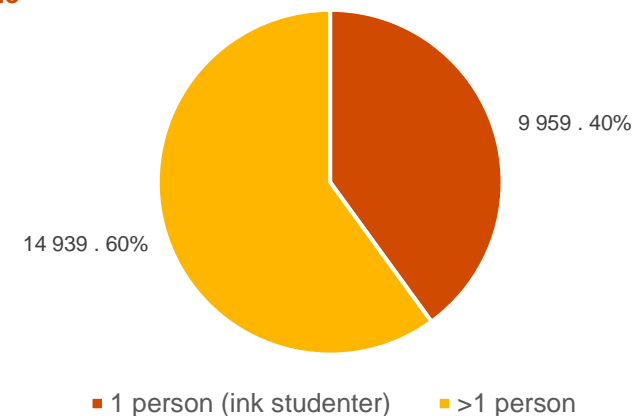
Malmö förväntas 2030 ha en befolkning på 390 000 invånare, vilket motsvarar en ökning om 40 000 personer eller cirka 4 000 personer per år räknat från 2020. Fram till 2032 förväntas 24 898 hushåll tillkomma (i denna grupp ingår studenter). 40 procent eller 9 959 hushåll förväntas bestå av en person. 2021 var det totala antalet hushåll 165 091, varav 73 052 eller 44 procent var personer med 1 person.

Mindre bostäder efterfrågas av många olika typer av hushåll. Studenter är en grupp, men även unga i Malmö som inte studerar. Malmö har 66 000 invånare i åldern 18-30 år. Av hela Malmö/Lundregionens 20-27-åringar så bor 60 procent i egen bostad och 30 procent hos sina föräldrar. De flesta som bor i egen bostad bor i hyresrätt, 64 procent. Tittar vi på Malmös totala bostadsbestånd som utgörs av 170 000 bostäder, så består 46 procent av mindre lägenheter med 1-2 rum o kök.

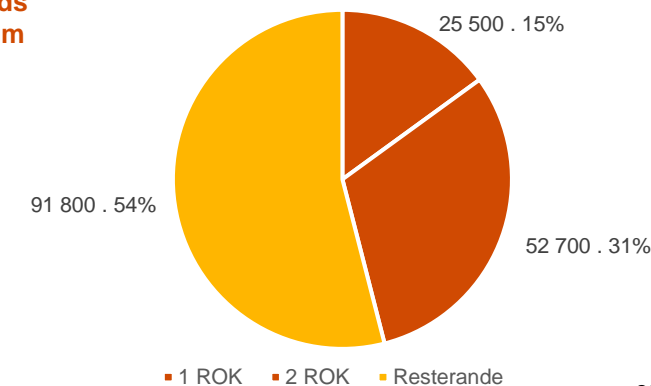
Av ovanstående kan vi dra slutsatsen att det kommer att finnas ett stort behov av mindre lägenheter från många olika typer av hushåll där unga och studenter är en stor grupp. Olika grupper, inte sällan med begränsade ekonomiska förutsättningar, konkurrerar om tillgängliga bostäder. Studenter konkurrerar t.ex. med Malmös unga befolkning om smålägenheter och ungdomsbostäder.

Malmö har inte i samma utsträckning, som flera andra studentstäder, valt att bygga specifikt för studenter. Sannolikt hade studentbostäder mer i linje med andra studentstäder, bidragit till bilden av Malmö som studentstad och underlättat det omedelbara behovet av bostad vid terminsstart. Det finns dock skäl att bära med sig frågan, om att bygga specifikt för studenter eller inte, när vi diskuterar om och hur Malmö kan bli en mer attraktiv studentstad och vilka förmågor t.ex. en studentbostadsorganisation måste ha. På nästa sida ska vi se att Malmös studenter till stor del bor spritt i stora delar av staden.

Fördelning tillkommande hushåll fram 2032



Malmös bostadsbestånd fördelning efter antal rum



## Var bor studenter i Malmö?

I Malmö bor 18 000 studenter, 40 procent studerar i Malmö, 27 procent i Lund och 33 procent på övriga orter.

Studenter som bor i Malmö är spridda geografiskt i stora delar av Malmö och endast en mindre del bor i studentbostäder

De studenter som bor i Malmö är utspridda i olika delar av staden som vi kan se på kartan intill. Västra Hamnen och Katrinelund är områden där det finns både många studentbostäder och där det bor många studenter, men i flera områden där det bor många studenter finns det inga studentbostäder utan studenter bor i "vanliga" bostäder. Totalt bodde 18 212 studenter i Malmö år 2020. Av dessa studenter studerade 40 procent i Malmö i Malmö, 27 procent i Lund och 33 procent på övriga orter.

Av de studenter som bor i Malmö är 36 procent yngre än 25 år, 65 procent är yngre än 30 år och 23 procent är i åldern mellan 30-39 år. Andelen som jobbar av de studerande som bor i Malmö är 56 procent och 23 procent har barn.

I Västra hamnen finns det cirka 270 studentlägenheter och i Katrinelund finns det cirka 660 studentlägenheter. I dagsläget finns det totalt 2 500 studentbostäder i Malmö och det byggs ytterligare cirka 700 studentbostäder i Västra Hamnen. Majoriteten av det befintliga beståndet av studentbostäder är smålägenheter på 1-2 rum och kök. Möjligheten att bo kollektivt med sina andra studerande är begränsad. Även för större studentlägenheter är utbudet begränsat. Under 2022 förmedlades det på Boplats Syd 759 studentbostäder, den genomsnittliga kötiden för dessa 759 bostäder var 1 år och 4 månader.

Utredningen "Strategi för ungas boende" påvisar att tillgängligheten av attraktiva, centralt belägna och överkomliga studentbostäder ökar attraktionskraften som studentstad. Enligt Malmö Universitet är tillgängligheten av studentbostäder en kritisk faktor för läroverkets utveckling och framtida internationalisering. Andelen nationellt rekryterade studenter har ständigt ökat under de senaste 20 åren och prognoser visar att Malmö Universitet som attraktiv studentdestination fortsatt kommer att öka.

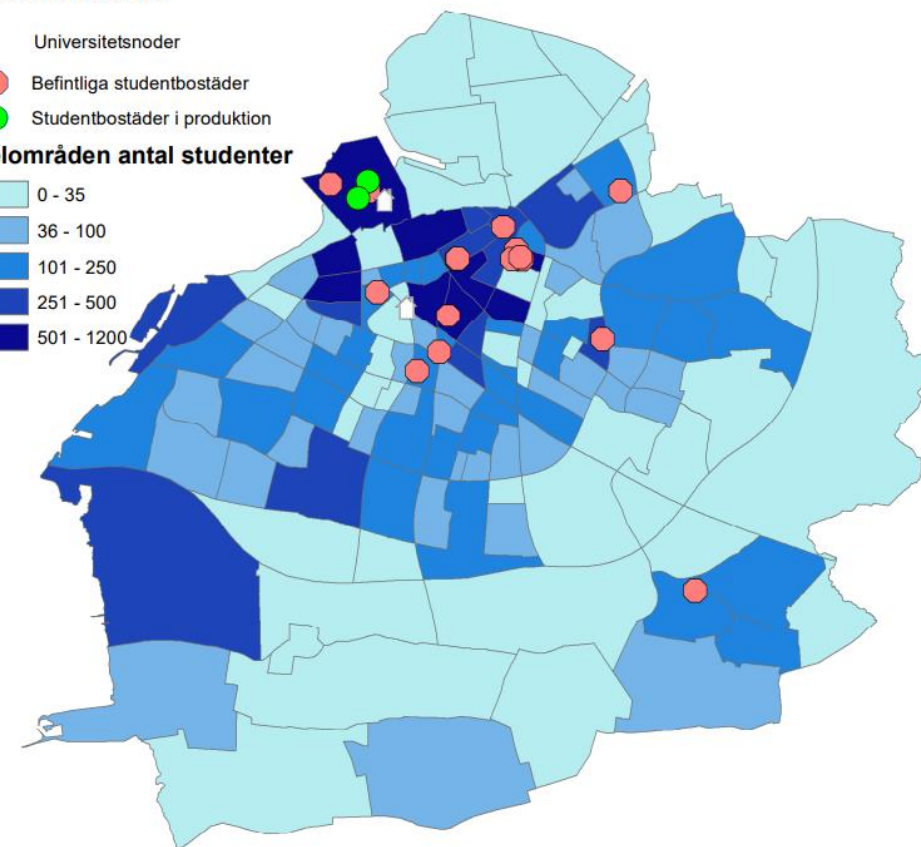
Av ovanstående kan vi dra slutsatsen att av de studenter som bor i Malmö så bor endast en liten del i studentbostäder. Det finns också i mindre utsträckning tydliga studentområden och studenter är till stor del integrerade med Malmöborna i övrigt och konkurrerar således med andra unga eller andra grupper om tillgängliga bostäder. På nästa sida ska vi se hur Malmös studenter bor.

### Studentbostäder

- Universitetsnoder
- Befintliga studentbostäder
- Studentbostäder i produktion

### Delområden antal studenter

- 0 - 35
- 36 - 100
- 101 - 250
- 251 - 500
- 501 - 1200



## Hur bor studenter i Malmö?

Studenter i Malmö bor i en lägenhet som ofta är större än en studentbostad och inte sällan i en bostadsrätt

Vissa grupper av studenter förefaller ha kommit en bit i livet, medan andra grupper är både yngre och nyinflyttade och kan i värsta fall kanske inte välja Malmö som studieort för att tillgängligheten till en bostad är för låg.

Vi konstaterade tidigare att den absoluta majoriteten av de studenter som bor i Malmö inte bor i studentbostäder utan i det "vanliga" beståndet och är integrerade i hela Malmö. Flera av dem arbetar, har barn och förefaller vara äldre än studenter i andra studentstäder. Om vi jämför Malmö med Lund kan vi konstatera studenter som bor i Malmö jobbar mer, är äldre och i större utsträckning studerar utanför Malmö än de studenter som bor i Lund. För att fastställa att Malmö skiljer sig från andra studentstäder på dessa punkter måste fördjupade analyser göras.

Den profil som studenter som bor i Malmö har idag, tex med avseende på ovan, kan påverka efterfrågan på typ av bostäder och behovet av yta. Vi ser att i Malmö bor de flesta studenter i en lägenhet som är 51-60 kvm, 13 procent. Vi kan också konstatera att endast 17 procent av studenterna bor i en lägenhet som är 40 kvm eller mindre, resterande 83 procent bor med andra ord i en lägenhet som är större än 40 kvm och 51 procent bor i en lägenhet som är större än 70 kvm. Även här måste fördjupade analyser göras för att fastställa i vilken utsträckning detta skiljer sig från andra studentstäder.

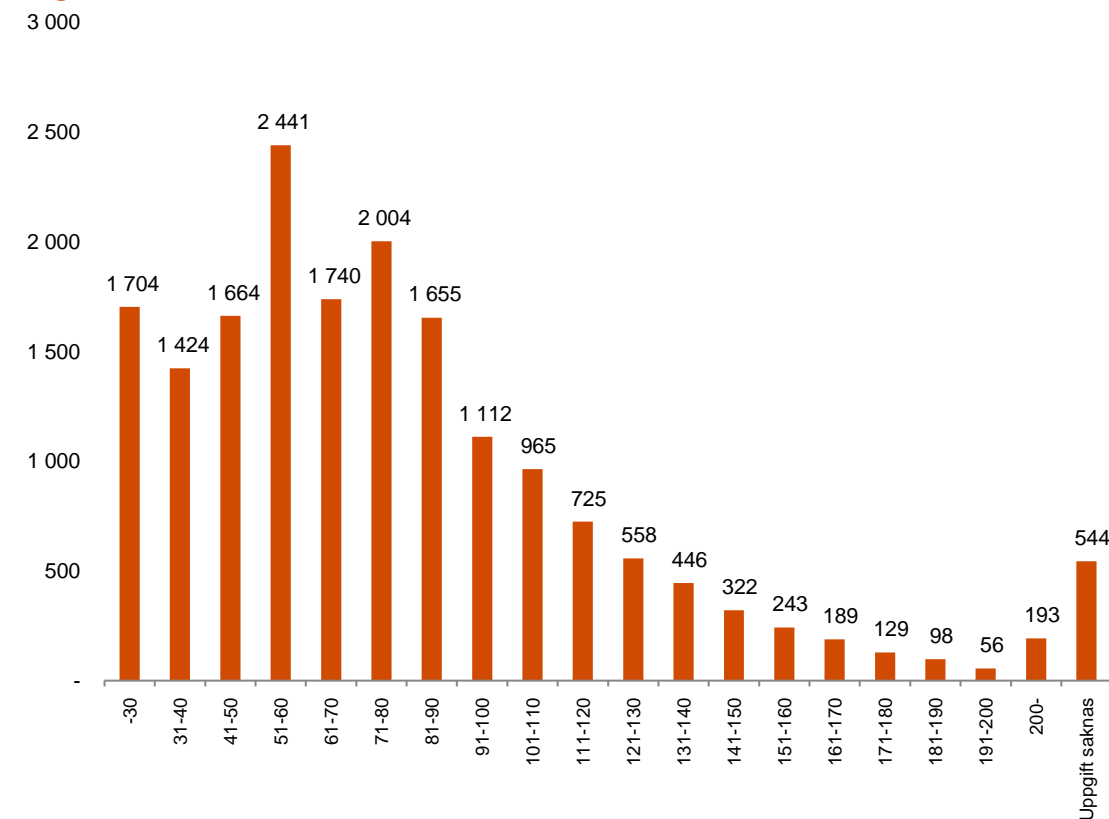
Om vi istället tittar på upplåtelseform se vi att av de 18 212 studenterna som bodde i Malmö 2020 så bodde 47 procent (43) i hyresrätt, 37 procent (34) i bostadsrätt och 14 procent (21) i äganderätt. Inom parentes ser vi procentsatserna för samtliga invånare i Malmö. De studenter som bor i Malmö bor med avseende på upplåtelseform relativt likt malmöborna i övrigt, men något mer i hyresrätt och bostadsrätt än i äganderätt. Att 37 procent bor i bostadsrätt indikerar att en grupp studenter har ekonomiska förhållanden som ger möjlighet att förvärva en bostad. På vilket sätt detta kan kopplas till Malmöstudentens profil vet vi inte utan fördjupade analyser måste göras. Kanske kan vissa grupper av de studenter som bor i Malmö ha kommit en bit i livet, flyttat ihop och kan förvärva en bostad medan andra grupper inte alls har denna möjlighet och är både yngre och nyinflyttade. I värsta fall kan kanske några inte ens välja Malmö som studieort för att tillgängligheten till en bostad för den typen av studenter är för låg.

Av ovanstående kan vi dra slutsatsen att majoriteten av studenter i Malmö bor i en lägenhet som är större än en studentbostad och inte sällan i en bostadsrätt. Fördjupade analyser behöver göras, men en sak att ta med sig i diskussionen om Malmö som attraktiv studentstad är om specifika studentbostäder skulle attrahera fler och göra det möjligt för fler grupper av studenter att välja Malmö.

Analys av modeller för studentbostadsorganisation

PwC

Högskolestuderandes boende år 2020, bostadsarea



## Var bor de som studerar vid lärosäten i Malmö?

Det finns 14 500 helårsstudenter vid lärosätena i Malmö, 13 600 av dessa är knutna till Malmö universitet och knappt 900 till Lunds universitet (i Malmö)

Flera av Malmö universitets studenter bor inte i Malmö, många bor i Lund, Helsingborg eller i kommuner nära Malmö

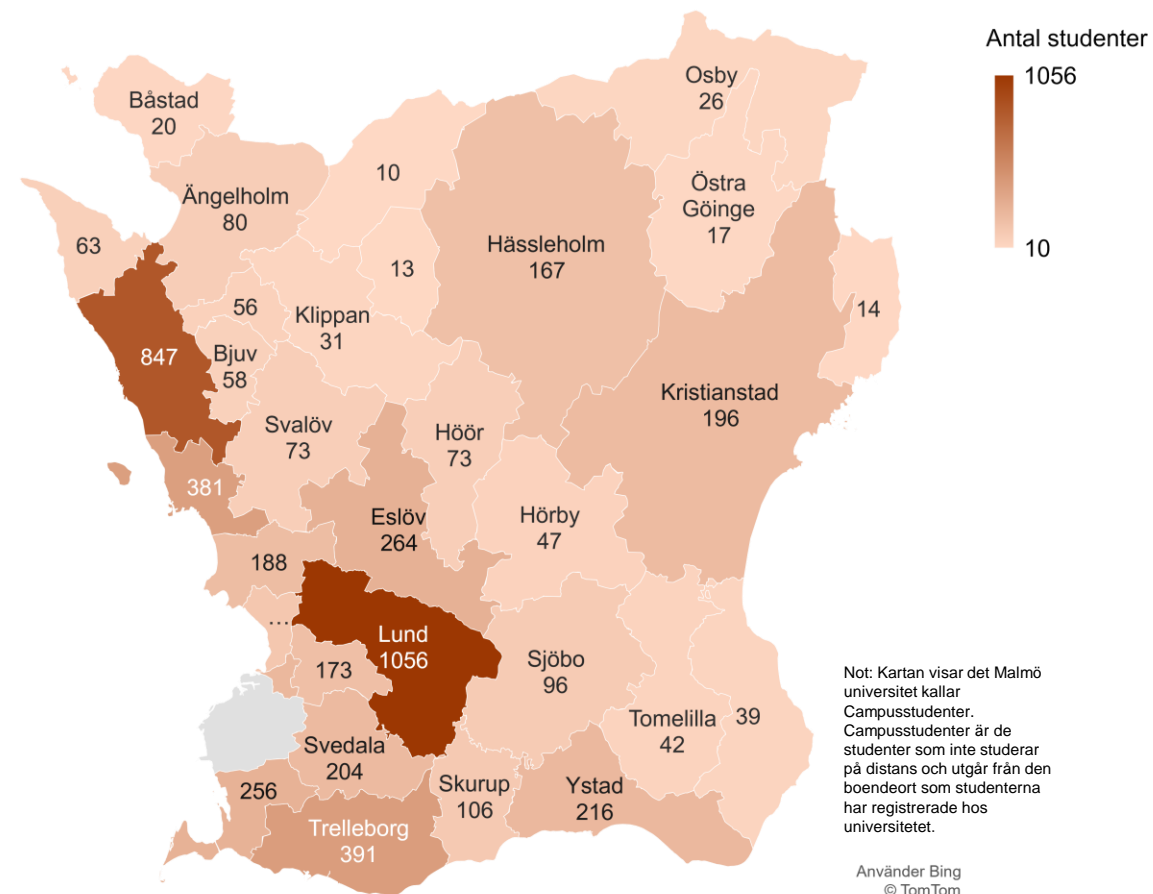
På föregående sida konstaterade vi att 18 212 studenter bor i Malmö. På denna sida ska vi beskriva var de studenter som studerar vid lärosäten i Malmö bor. Vid beräkning av antalet studenter används ofta begreppet helårsstudent. En helårsstudent är en student som studerar på heltid i ett år, det vill säga läser 60 högskolepoäng på ett år. Många studenter läser dock bara enstaka kurser varför antalet individer på universitetet är större än antalet helårsstudenter. Om tex en person läser 15 högskolepoäng, en annan läser också 15 högskolepoäng och ytterligare en person läser 30 högskolepoäng på ett år blir de tillsammans 1 helårsstudent.

I Skåne finns det 50 000 helårsstudenter och i Malmö finns det 14 468 helårsstudenter. Av Malmös helårsstudenter är 13 624 knutna till Malmö universitet och 844 till Lunds universitet (i Malmö). Antalet studerande vid Malmö universitet är betydligt fler. 25 300 studenter studerade 2022 på Malmö Universitet. För att veta i vilken utsträckning Malmö skiljer sig mot andra studentstäder med avseende på helårsstudenter och antal studerande krävs fördjupade analyser.

I Malmö är huvuddelen av de som studerar knutna till Malmö universitet. Om vi tittar närmare på var Campusstudenter vid Malmö universitet bor (se not) ser vi att 5 200 bor utanför Malmö. Av de som bor i Skåne bor en stor del i Lund och Helsingborg och i kommunerna runt Malmö och Lund. Av kartan intill framgår boendeort för de av Malmö universitets helårsstudenter som bor i Skåne.

Av ovanstående kan vi dra slutsatsen att över hälften av Malmö universitets helårsstudenter bor utanför Malmö. Om detta är en positiv omständighet och beror på t.ex. goda pendlingsmöjligheter och olika boendepreferenser eller om det istället beror på svårigheter att hitta en studentbostad i Malmö, vet vi inte. Vi vet inte heller om Malmö universitet skiljer sig från andra universitet i detta avseende. För detta krävs fördjupade analyser. En sak att ta med sig i diskussionen om Malmö som attraktiv studentstad är dock om Malmö potentiellt skulle kunna attrahera de studenter som idag är knutna till Malmö universitet, men bor på annan ort eller potentiellt attrahera fler av Skånes totalt 50 000 helårsstudenter, genom att bygga studentbostäder. På nästa sida visar vi hur många studentbostäder det finns relativt antal helårsstudenter i några olika kommuner.

Campusstudenter Malmö Universitet 2022, Boendeort i skånska kommuner (ej Malmö)



## Studentbostäder och antal studenter

Malmö har 3 200 studentbostäder och 14 500 helårsstudenter

Malmö har betydligt färre studentbostäder relativt antalet helårsstudenter jämfört med andra studentstäder

Vi har hittills sett att studenter kan bo i en kommun och studera i en annan. Detta komplicerar jämförelser, men med reservation för detta kan förhållandet mellan antal helårsstudenter och antalet studentbostäder vara intressant att analysera för några olika kommuner. Vi ser i tabellerna intill jämförelser mellan kommuner i Skåne respektive jämförelser mellan några städer med många studenter. I Skåne ser vi att Lund sticker ut med ett stort antal studentbostäder i relation till antalet helårsstudenter, 39 procent. Malmö har betydligt färre, 22 procent relativt antalet helårsstudenter. Om vi jämför Malmö och Lund med andra kommuner ser vi att kommuner som har många studenter har också många studentbostäder, i genomsnitt 36 procent av antalet helårsstudenter. Mer i linje med Lund än med Malmö. Skulle antalet studentbostäder i Malmö vara i linje med genomsnittet för denna grupp skulle Malmö ha närmare 5 200 studentbostäder mot dagens 3 200.

Studentbostäder kan spela en roll för tillgängligheten och sannolikt också för attraktiviteten. Det är dock svårt att se något tydligt mönster mellan antal studentbostäder och tillgänglighet, åtminstone utifrån hur SFRs Bostadsrapport klassar olika studentorter utifrån möjligheten att erhålla en bostad. Flertalet orter visar tydliga svårigheter för studenter att hitta bostad.

Malmö har i SFS Bostadsrapport 2022 gått från gul till **rödmarkerat**. I Storstockholm finns det nästan 20 000 studentbostäder, men Stockholm är **rödmarkerat**. Uppsala kommun har flest studentbostäder relativt helårsstudenter. Trots detta så är det underskott på bostadsmarknaden för studenter enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2022 (BME) och även Uppsala är **rödmarkerat**. Även i Göteborg är det underskott på bostadsmarknaden för studenter enligt BME och **rödmarkerat** i SFS Bostadsrapport. I Linköping anger kommunen att det är underskott på studentbostäder men kommunen har 2022 blivit **grönmarkerat**. I Umeå är det underskott på bostadsmarknaden enligt BME 2022. **Gulmarkerat** i SFS Bostadsrapport. I dessa kommuner anges bl.a. att distansstudier och pandemin har påverkat efterfrågan. (för definition se not)

Av ovanstående kan vi dra slutsatsen att städer med många studenter också har många studentbostäder, utom i fallet Malmö, men att detta inte per automatik löser tillgängligheten. En fråga är hur Malmö attraktivitet bland studenter och tillgängligheten till en bostad skulle påverkas om Malmö likt övriga studentstäder ökade antalet studentbostäder. På nästa sida visar vi hur studentbostäderna ägs.

Skåne	Bostäder	Helårsstudenter 2022	Kvot
Malmö	3 200	14 468	22%
Lund	10 000	25 798	39%
Kristianstad	300	5 787	5%
Lomma	300	1 163	26%
Helsingborg	600	2 280	26%
<b>Totalt</b>	<b>14 400</b>	<b>49 496</b>	<b>29%</b>

Studentstäder	Bostäder	Helårsstudenter 2022	Kvot
Malmö	3 200	14 468	22%
Lund	10 000	25 798	39%
Stockholm	19 700	50 859	39%
Uppsala	11 700	28 281	41%
Göteborg	11 500	38 583	30%
Linköping	6 500	19 592	33%
Umeå	7 200	18 112	40%
<b>Totalt</b>	<b>69 800</b>	<b>195 693</b>	<b>36%</b>

Not: En studieort blir **grön** om den kan erbjuda studenter ett tryggt boende inom en månad. En studieort blir **gul** om den någon gång under höstterminen kan erbjuda studenter ett boende med förstahandskontrakt som gäller under hela studieperioden. (För gulmarkeringen finns inget krav på rimliga hyresnivåer eller avstånd till campus.) En studieort blir **röd** om den inte kan erbjuda studenter ett boende under höstterminen.

## Vem äger och förvaltar studentbostäder i Sveriges studentstäder?

Studentbostäder ägs huvudsakligen genom fyra olika former, det allmännyttiga bostadsföretaget, stiftelser, studentnationer eller privatägda aktörer. De fyra formerna är inte representerade i alla kommunerna, t.ex. äger inte det allmännyttiga bostadsföretaget i Lund, Göteborg eller Stockholm några renodlade studentbostäder. I dessa städer är stiftelser stora ägare. I Malmö, Uppsala och Umeå äger däremot det allmännyttiga bostadsföretaget en stor del av studentbostadsbeståndet. I dessa städer har vi inget ägande av stiftelser.

För att bättre förstå skälen till varför man valt de olika formerna i de olika kommunerna måste fördjupade analyser och intervjuer genomföras. Flera av organisationerna har funnits sedan många år och har olika historiska bakgrund, inte minst stiftelserna.

Vi kan dock dra slutsatsen att oaktat de ursprungliga skälen så finns ägande och förvaltning både som fristående renodlade enheter, i dessa fall stiftelser, och inom ramen för det allmännyttiga bostadsföretagets uppdrag.

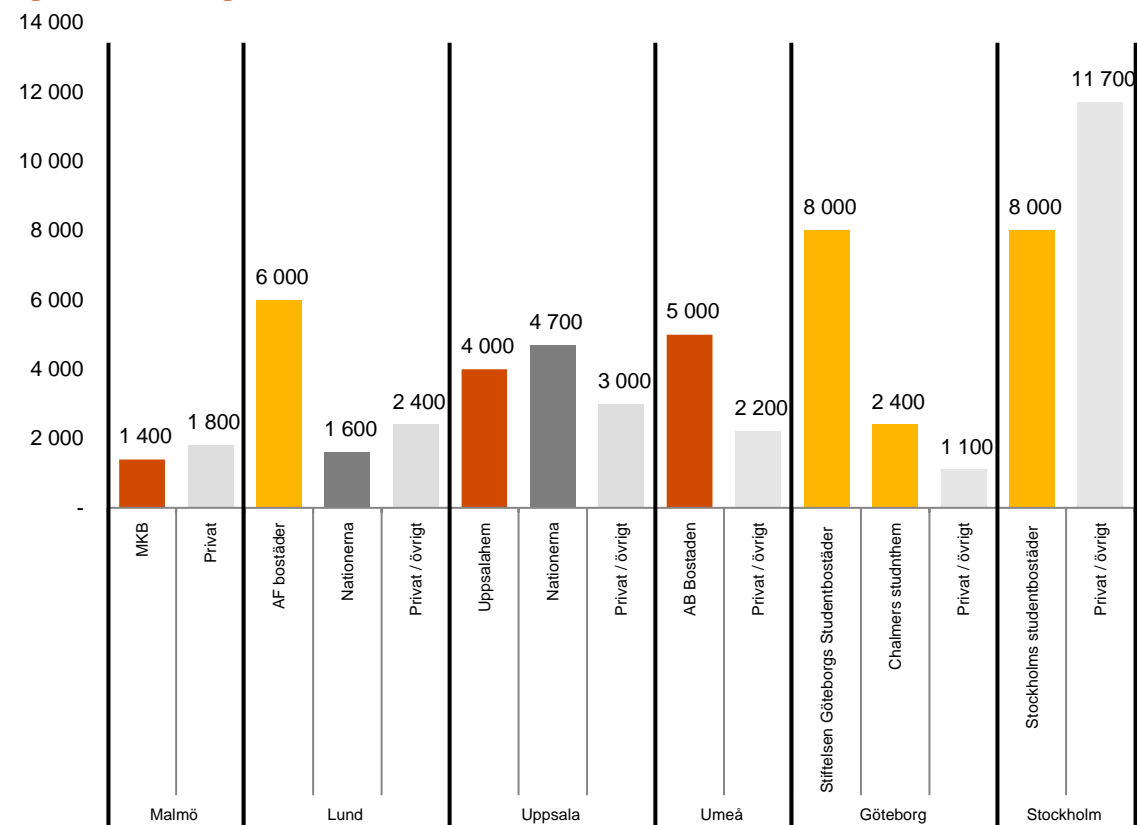
I kommande avsnitt ska vi titta närmare på för- och nackdelar med olika former. En sak att ta med sig i denna diskussion är slutsatsen att olika former, fristående eller integrerade i bostadsbolaget, existerar i olika kommuner. För Malmö blir det viktigt att anpassa formen efter Malmös förutsättningar och det Malmö vill åstadkomma.

Innan vi tittar närmare på olika organisationsformer försöker vi i nästa avsnitt beskriva vilka möjligheter fler studenter och studentbostäder potentiellt skulle kunna skapa för Malmö. Ett viktigt vägval för Malmö är om målet är att attrahera många studenter till Malmö och göra Malmö till en attraktiv studentstad för breda grupper av studenter med allt vad det kan leda till, oavsett var studenten studerar. Helt enkelt med målet att det ska bli många studenter i Malmö. Eller om målet är att öka tillgängligheten till bostäder för Malmö universitets studenter.

Studentbostäder ägs huvudsakligen genom fyra olika former, det allmännyttiga bostadsföretaget, stiftelser, nationer eller privatägda aktörer

Ägande och förvaltning finns med andra både som fristående renodlade enheter, i dessa fall stiftelser, och inom ramen för det allmännyttiga bostadsföretagets uppdrag

### Ägandefördelning studentbostäder



Vilka  
möjligheter kan  
fler studenter  
och  
studentbostäder  
skapa för  
Malmö?



## Vad skulle hända med Malmö om staden vimlade av studenter?

Är målet att attrahera många studenter till Malmö och göra Malmö till en attraktiv studentstad för breda grupper av studenter eller är målet att öka tillgängligheten till bostäder för Malmö universitets studenter?

I Malmö finns idag 18 000 helårsstudenter. I Göteborg 40 000, i Stockholm 50 000 och i Lund nästan 30 000. Många olika parametrar påverkar val av studieort där möjligheten att få en bostad är en kritisk faktor. Det spelar roll att få en bostad överhuvudtaget, och det spelar roll hur den ser ut och i vilket sammanhang den ligger. I Malmö finns det idag 3 200 studentbostäder, i Stockholm 20 000, i Göteborg 12 000 och i Lund 10 000.

Om Malmö vill bli en än mer attraktiv studentstad, med fler studenter så har Malmö stad stora möjligheter att påverka detta genom att skapa fler studentbostäder. Att bygga studentbostäder kräver kapital och är förenat med risk. Det är därför viktigt att ett ökat byggande av studentbostäder inte bara handlar om kvadratmeter, utan också om på vilket sätt studenter och studentbostäder kan påverka Malmö.

Kanske kan fler studenter, boende, studerande eller både och, leda till;

- att studenter och studentliv blir mer synligt även för de som inte studerar
- att fler exponeras och attraheras av studentliv och att det blir naturligare att studera vidare för fler Malmöbor
- att antalet studenter skapar underlag för fler aktiviteter, verksamheter eller studentkvarter och påverkar stadsliv och stadsdelar i staden
- att Malmös näringsliv får en större rekryteringsbas och bättre möjligheter att attrahera talanger
- att fler personer i Malmö väljer högre utbildning och att fler personer med högre utbildning väljer att stanna i Malmö
- att fler grupper av studenter attraheras av Malmö utöver den profil av studenter som Malmö universitet har idag
- att fler personer med en bild av Malmö idag, väljer Malmö som studentstad och får en annan och bättre bild
- att fler personer än idag tar med sig bilden av en sin studietid och en positiv bild av Malmö till andra städer



# Malmö som studentstad

	Vilka <b>styrkor</b> har Malmö som studentstad?	Vilka är <b>svagheter</b> na med Malmö som studentstad?
Nuläge	<ul style="list-style-type: none"> <li>Malmö universitet har 13 600 helårsstudenter med Campus mitt i staden</li> <li>Närhet till Lunds universitet med 26 000 helårsstudenter</li> <li>18 000 studenter som valt att bo i Malmö</li> <li>50 000 helårsstudenter i Skåne som potentiellt kan välja Malmö</li> <li>Möjlighet att studera i en storstad men ändå vara en del av ett studentliv</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Svårt att få bostad – rödmarkerad i SFS Bostadsrapport 2022</li> <li>Begränsade möjligheter att bo tillsammans med andra studenter för de studenter som efterfrågar det</li> <li>Inte lika tydlig studentidentitet som i en utpräglad studentstad och därmed kanske svårare att attrahera breda grupper av studenter</li> </ul>
Framtid	Vilka är <b>möjligheterna</b> för Malmö som studentstad?	Vilka är <b>hoten</b> för Malmö som studentstad?
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Att studenter och studentliv blir mer synligt även för de som inte studerar</li> <li>Att fler exponeras och attraheras av studentliv och att det blir naturligare att studera vidare för fler Malmöbor</li> <li>Att antalet studenter skapar underlag för fler aktiviteter, verksamheter eller studentkvarter och påverkar stadsliv och stadsdelar i staden</li> <li>Att Malmö näringsliv får en större rekryteringsbas och bättre möjligheter att attrahera talanger</li> <li>Att fler personer i Malmö väljer högre utbildning och att fler personer med högre utbildning väljer att stanna i Malmö</li> <li>Att fler grupper av studenter attraheras av Malmö utöver den profil av studenter som Malmö universitet har idag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Att inte studenters potential att påverka bilden av Malmö tas tillvara</li> <li>Att studenter inte väljer Malmö som studieort i konkurrens med andra studentstäder p.g.a. bristen på studentbostäder eller av andra skäl</li> <li>Att Malmö inte lyckas attrahera breda studentgrupper</li> <li>Att konkurrensen om bostäder mellan studenter och unga vuxna ökar</li> </ul>

# Organisations modellers övergripande legala förutsättningar

# Kommunal kompetens

Att förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt faller utanför kommuners generella kompetensområde, och regleras i Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allvill)

## Kommunal kompetens generellt

Kommunens grundläggande befogenheter regleras i huvudsak i kommunallagen. Lagstiftningen sätter ramarna för vad kommunen får respektive inte får göra. När det gäller verksamhet enligt kommunallagen, har en kommun inom ramen för det kommunala självstyret i princip frihet att besluta och göra vad den vill, under förutsättning att kommunen håller sig inom den kommunala kompetensen samt att den följer de lagregler och principer som begränsar kompetensen.

En verksamhet ska bedömas från synpunkten om det är lämpligt, ändamålsenligt och skäligt att kommunen befattar sig med angelägenheten. För att en beslutad kommunal åtgärd ska anses kompetensenlig måste den dels inrymmas i någon lagregel som tillåter åtgärden samt dels inte träffas av någon av de begränsningsregler som finns i bland annat kommunallagen. En verksamhet måste så att säga både vara tillåten och samtidigt inte otillåten. Detta stärks också genom förvaltningslagen (2017:900), där den så kallade legalitetsprincipen framgår. Den innebär att en kommun inte får vidta någon åtgärd eller bedriva någon verksamhet om det inte finns stöd i någon rättslig reglering.

Vid en bedömning av den kommunala kompetensen behöver också den s.k. proportionalitetsprincipen beaktas. Principen innebär att den insats som en kommun gör på ett visst område för ett visst ändamål till sin omfattning ska stå i rimligt förhållande till det intresse och nytta som kommunen och dess medlemmar har av åtgärden.

Generellt får kommuner driva näringsverksamhet, om den drivs utan vinstsyfte och går ut på att tillhandahålla allmännyttiga anläggningar eller tjänster åt medlemmarna i kommunen. Speciallagstiftning kan dock både utvidga och begränsa den generella kompetensen.

## Kommunal kompetens avseende att förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt

Att förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt faller utanför kommuners generella kompetensområde, istället regleras denna kompetens i speciallagstiftning, nämligen Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allvill). Mer konkret, för att kommuner ska få bedriva sådan verksamhet måste verksamheten bedrivas i enlighet med Allvill. Det innebär i princip, att oavsett vilket typ av målgrupp bostäderna har, så måste verksamheten följa Allvill.

Allvill har några grundläggande förutsättningar som sätter ramarna för hur verksamhet får bedrivas där den mest centrala är att verksamheten måste bedrivas genom aktiebolag som en eller flera kommuner har bestämmande inflytande över.

Det finns ytterligare förutsättningar som måste efterföljas för att kommunen ska anses ha rätt att bedriva verksamheten. Nedan redogörs för några av dessa. Observera att nedan inte är en uttömmande lista över lagens krav. Exempelvis så redogörs inte för vinstutdelningsbegränsningen som gäller för kommunala bostadsbolag

# Övergripande legala aspekter på olika organisationsformer

Allvill föreskriver att verksamheten ska drivas i aktiebolag på affärsmässiga grunder

En kommun kan sannolikt inte bilda och/eller finansiera en bostadsstiftelse lagenligt

<b>Kommunalt bostadsbolag</b> Bostadsverksamheten med studenter som målgrupp drivs som en del av MKB eller som ett dotterbolag till MKB	<b>Studentbostadsbolag</b> Bostadsverksamhet med studenter som målgrupp drivs som ett eget bolag helägt av Malmö stad/Malmö Stadshus AB	<b>Studentbostadsstiftelse</b> Bostadsverksamhet med studenter som målgrupp drivs som en stiftelse	<b>Förmedling av studentbostäder</b> Bostadsförmedlingsverksamhet med studenter som målgrupp
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Att bedriva bostadsverksamhet som har studenter som målgrupp är fullt möjligt om det bedrivs inom ramen för Allvill.</li> <li>• Det kan således bedrivas inom befintligt bolag som ett eget affärsområde eller liknande.</li> <li>• Det kan också placeras som ett hel- eller delägt bolag till MKB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Att bedriva bostadsverksamhet som har studenter som målgrupp är fullt möjligt om det bedrivs inom ramen för Allvill.</li> <li>• Det kan också placeras som ett systerbolag till MKB.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Då bostadsverksamhet faller utanför kommuners generella kompetens så krävs lagstöd för att bedriva sådan verksamhet.</li> <li>• Med anledning av detta gäller att bostadsverksamhet måste bedrivas i enlighet med Allvill som bland annat föreskriver att verksamheten ska bedrivas i aktiebolag och på affärsmässiga grunder.</li> <li>• Av denna anledning kan en kommun sannolikt inte bilda och/eller finansiera en bostadsstiftelse lagenligt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det finns inga hinder mot att skapa en förmedling av studentbostäder.</li> <li>• Här är dessutom friheten stor i hur förmedlingen ska organiseras.</li> <li>• Att ha i åtanke är dock att om förmedlingen struktureras utanför den verksamhet som tillhandahåller bostäder så kan det uppstå upphandlingsfrågor i relationen mellan parterna.</li> <li>• Boplats Syd förmedlar redan idag studentbostäder.</li> </ul>

Not: I förfrågningsunderlaget till detta uppdrag definieras de olika former som skall ingå i utredningsuppdraget (dvs ovan fyra former)

# Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

## Huvudsaklighetskravet

I lagens 1 § 1 p regleras att bolaget i allmännyttigt syfte i sin verksamhet huvudsakligen ska förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt. Denna punkt är också utan tvivel den som är mest diskuterad i kommunsverige. Såsom bestämmelsen är skriven så framgår nämligen att det finns utrymme för att bedriva annan verksamhet under förutsättning att den huvudsakliga verksamheten är att upplåta bostadslägenheter med hyresrätt. I lagens förarbeten kan viss ledning finnas då det framgår att huvudsaklighetskravet inte hindrar att det i ett allmännyttigt fastighetsbestånd ingår en mindre andel lokaler. Det finns även öppningar för även andra upplåtelseformer såsom bostadsrätter.

Med "mindre andel" avses emellertid att övrig verksamhet inte får bli så stort att det inkräktar på den primära uppgiften, dvs. att förvalta hyresfastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts. Att den mindre andelen inte får bli så stor så att den inkräktar på den primära uppgifter påvisar att lagstiftaren inte haft som intention att det ska vara fråga om ett 50/50 förhållande eller ens att verksamheterna ska vara storleksmässigt jämförbara. Snarare att verksamhet som inte faller inom den huvudsakliga ska vara en sidoverksamhet som varken tar fokus eller resurser som inkräktar.

Att med precision försöka kvantifiera vilket förhållande mellan den huvudsakliga verksamheten och övrig verksamhet som är acceptabelt utifrån lagtextens lydelse är emellertid inte möjligt. Motsatsvis är det emellertid enklare att argumentera för när en verksamhet blivit så stor att den inkräktar på en annan verksamhet varför fokus bör vara att hålla ett kommunal bostadsbolag så renodlat som möjligt till den huvudsakliga uppgiften.

## Främja bostadsförsörjningen

Vidare ska i allmännyttigt syfte bostadsförsörjningen främjas. Med detta avses att erbjuda bostäder till alla kommuninvånare och tillgodose olika bostadsbehov som invånarna i kommunen har. I uppgiften ingår bland annat att bygga hyresbostäder.

## Boendeinflytande

Bolaget ska även i allmännyttigt syfte erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Med boendeinflytande avses såväl inflytande över den egna lägenheten som gemensamt inflytande i frågor som berör flera hyresgäster tillsammans, exempelvis genom att bolaget för en kontinuerlig dialog med hyresgästerna i frågor om hur tryggheten i boendet i hyresrätt kan utvecklas.

## Affärsmässigheten

I lagens 2 § finns bestämmelsen om att bolaget ska följa affärsmässiga principer, vilken är en princip som ska tillämpas i hela bolagets verksamhet. Verksamheten ska bedrivas på sådant sätt att marknadsmässiga avkastningskrav ställs på bolaget. Bestämmelsen utgör således ett undantag från självkostnadsprincipen och förbudet mot att driva företag i vinstsyfte i kommunallagen.

Utöver marknadsmässiga avkastningskrav har allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, till skillnad från övriga kommunalt ägda företag som bedriver sin verksamhet på affärsmässiga grunder, skyldighet att iaktta regler om värdeöverföringar från bolagen. Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska verka som normala, långsiktiga aktörer på bostads- och hyresmarknaderna.

Begreppet affärsmässighet avser det övergripande förhållningssätt som ett icke subventionerat företag på en marknad intar för investeringar i sin dagliga drift och i relationen till andra aktörer. Det centrala perspektivet för ett affärsmässigt företag är företagets bästa. Det är viktigt att företaget har ett ordentligt underlag och dokumentation för att visa att det i sammanhanget inte förekommer någon form av otillåtet statsstöd och även varför en viss åtgärd anses affärsmässig. Det gäller för investeringar och åtgärder i den löpande driften.

# Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

## Problematisering kring affärsmässigheten

Relationerna mellan kommunen och dess bostadsföretag måste således vara affärsmässiga och deras ekonomier hållas åtskilda. Det är därför återigen viktigt att poängtera att affärsmässigheten ska prägla hela verksamheten vilket i det avseendet kan bli svårt när bolaget har verksamhetslokaler i beståndet och kommunen som hyresgäst. Detsamma gäller prissättningsfrågan i de fall där bolaget utför tjänster åt kommunen. Detta då styrelsens i ett kommunal bostadsbolag är förhindrade att lagenligt ingå avtal, muntligt eller skriftligt, som inte är affärsmässiga eller är bäst för bolaget.

Många gånger kolliderar bostadsbolagens och kommuners incitament just när det gäller samverkan kring tjänster då logiken kring självkostnad och affärsmässighet skiljer sig åt väsentligt. Ytterligare kan sägas att när det gäller uthyrning av verksamhetslokaler så kan det vara svårare för en utomstående att påpeka att prissättning är felaktig. Detta då marknadspris för många kommunala verksamhetslokaler är svårdefinierat. Däremot när det gäller förvaltningstjänster och andra jämförbara tjänster som tillhandahålls från bostadsbolag så är det betydligt enklare att påvisa om en prissättning inte är marknadsmässig mellan parterna.

## Om stöd till ett bostadsbolag

En annan aspekt som behöver beaktas i relationen mellan ett bostadsbolag och dess ägare är att det finns en grundläggande skillnad på uppdrag. Till skillnad från en kommun så är ett kommunalt bostadsbolag tvingat att bedrivas affärsmässigt, innebärande att affärsmässigheten måste genomsyra hela verksamheten. I denna del kan ofta uppstå diskussioner när ägaren önskar att bolaget ska bygga inom ett särskilt område eller på ett visst sätt. En sådan önskan från en ägare är i sak inga konstigheter, däremot kvarstår bolagets krav att vara affärsmässiga. Det innebär utifrån Allvill att en kalkyl alltid måste vara försvarbar utifrån ett affärsmässigt perspektiv. Här kan därför en diskrepans uppstå om bolagets kalkyl för en sådan byggnation inte är försvarbar eller att bolaget av andra skäl inte har en ekonomi som motiverar byggnation.

När det gäller en kommuns möjlighet att ekonomisk stötta sitt bostadsbolag så är även möjligheterna i detta avseende små. Detta då bostadsbolaget är konkurrensutsatt och affärsmässigt. Det saknas således generell möjlighet att ge penningbidrag eller andra stöd. Ett sådan stöd är därför problematiskt ur ett konkurrensrättsligt perspektiv och det finns även särskilda regler kring statligt stöd med direkta sanktioner för sådana stödåtgärder.

Den möjlighet som finns är kopplat till finansiering såsom aktieägartillskott då detta som huvudregel inte betraktas som stöd. Anledningen är att kommunen kan räkna in beloppet som en del av anskaffningsutgiften för aktierna. På så sätt kan ägaren tillgodogöra sig värdet genom aktierna. Vidare kan kommunen tillskjuta medel genom exempelvis en nyemission under förutsättning att det finns ett marknadsmässigt avkastningskrav på bolaget.

# Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

## Sammanfattning och problematisering

När det handlar om att förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt så är kommuner begränsade i enlighet med Allvill. Det innebär att oavsett vilket målgrupp bostadslägenheter har så ska verksamheten för att vara lagenlig för kommunen följa allvill. Däremot finns det inget som hindrar att det finns exempelvis ett separat allmännyttigt bolag som enbart vänder sig till studenter eller att ett kommunal bostadsbolag har ett dotterbolag som enbart tillhandahåller bostäder till studenter. Vidare kan studentbostäder vara ett eget affärsområde inom ett befintligt kommunalt bostadsbolag.

Vidare finns det inget som hindrar att ett allmännyttigt bostadsbolag är delägt. Lagen föreskriver dock att en eller flera kommuner tillsammans ska ha ett bestämmande inflytande över ett sådant bolag för att kraven för att allvill ska vara tillämplig. Med bestämmande inflytande avses att en kommun eller flera kommuner gemensamt äger aktier i ett aktiebolag med mer än hälften av samtliga röster i bolaget och också förfogar över så många röster.

Historiskt har det varit vanligt att kommuner bedrivit sin bostadsverksamhet genom stiftelser. Däremot finns det sedan allvills ikraftträdande inte så många sådana stiftelser kvar. Den väsentliga frågan blir om en kommun idag lagenligt kan bilda eller finansiera en bostadsstiftelse.

I detta avseende behöver man återgå till den kommunala kompetensen och som tidigare konstaterats så ligger bostadsverksamhet utanför kommunen generella kompetens.

Den kompetens som vi hittar är den som framgår av allvill, där det bland annat framgår att verksamheten ska bedrivas i aktiebolag och att den ska bedrivas affärsmässigt. Sannolikt kommer därför ett bildande och/eller finansiering av en bostadsstiftelse anses strida mot den kommunala kompetensen. Det innebär att ett beslut om att exempelvis bilda en bostadsstiftelse riskerar upphävas av domstol om det laglighetsprövas.

En annan sak är att skapa en bostadsförmedling eller liknande. För detta finns egentligen inga begränsningar utifrån den kommunala kompetensen då det snarare får ses som en servicetjänst än att tillhandahålla bostäder. I denna del uppstår snarare frågor kring hur förmedlingen ska organiseras. Om en bostadsförmedling placeras utanför ett kommunal bostadsbolag så behöver kontrolleras hur relationen mellan förmedlingen och bolaget kan upprätthållas, exempelvis om tjänsten behöver upphandlas enligt LOU eller om det finns tillämpliga undantag. Här behöver det göras en bedömning om undantaget för intern upphandling är tillämpligt.



# Organisations former utifrån generella aspekter och tänkt uppdrag

# Upplägg för utvärdering av organisationsformer

Olika studentbostadsorganisationer utvärderas utifrån ett antal generella områden och utifrån ett tänkt uppdrag

Uppdraget handlar om att utreda vilken studentbostadsorganisation som är mest lämpad att säkerställa att det produceras studentbostäder efter behov och efterfrågan samt hur befintliga studentbostäder koordineras för att säkerställa ett tryggt och attraktivt boende för stadens studenter. Detta i ett led att stärka och bibehålla Malmöns position som studentstad.

I föregående avsnitt belyste vi övergripande legala förutsättningar. I detta avsnitt kommer vi att belysa konsekvenser utifrån dels några mer generella områden, men också utifrån det tänkta uppdraget och de förmågor som uppdraget kräver. Även om det inte finns en given målbild idag för den tänkta organisationen, i form av t.ex. storlek, antal bostäder eller hur erbjudandet skall se ut så finns det i förfrågningsunderlaget uttryckt vad organisationen skall kunna göra. Dessa val och ambitionsnivån påverkar val av organisationsform.

Det är med denna utgångspunkt som vi utifrån nedan områden belyser olika former.

## Generella områden

Ekonomiska förutsättningar  
Organisatoriska förutsättningar  
Förutsättningar för affärsutveckling  
Den marknad som organisationen skall verka på  
Påverkan på det kommunala bostadsbolaget

## Områden/förmågor utifrån tänkt uppdrag

Samarbeta med Malmö Universitet  
Säkerställa att det produceras  
Förmåga att möta behov och efterfrågan  
Förvalta studentbostäder  
Koordinera (befintliga studentbostäder)  
Utveckla attraktivt boende i ett led att stärka Malmöns position som studentstad

Vi beskriver först för- och nackdelar med respektive form för att därefter ställa formerna mot varandra. PwC ger också sin syn på när olika former är mest lämpliga och vad som krävs för att olika former ska ges förutsättningar för uppdraget.



# Kommunalt bostadsbolag - som en del av MKBs organisation eller som ett dotterbolag till MKB

MKB äger redan idag studentbostäder och har goda förutsättningar att möta de olika krav som ställs, men studentbostäder kommer alltid att vara en liten del av MKBs organisation

MKB är ett bostadsföretag med en stark ekonomisk ställning vilket ger finansiella förutsättningar för MKB att producera studentbostäder och att expandera detta affärsområde.

MKB skall drivas på affärsmässiga grunder vilket innebär att det ställs krav på att MKB göra detta på ett affärsmässigt sätt och med en avkastning som motsvarar den risk MKB tar. Den starka finansiella ställningen innebär inte att MKB kan bygga studentbostäder som inte ger en marknadsmässig avkastning.

Om MKB ges ett uppdrag att ta ett större ansvar för studentbostäder innebär det att MKB inte kan driva lika många nybyggnadsprojekt för andra bostäder, då en del av investeringsutrymmet allokeras till studentbostäder.

MKB äger och förvaltar 1 400 studentbostäder redan idag med mycket nöjda studenthyresgäster enligt Nöjd Studbo. MKB har mycket lång erfarenhet av förvaltning, projektutveckling och av bostadsmarknaden i Malmö. Detta innebär att en studentbostadsorganisation som en del av MKB ingår i ett sammanhang med erfarenhet, kunskaper och resurser att genomföra. Studentbostadsdelen kan drivas som en del av organisationen eller som ett dotterbolag. Fördelen med ett dotterbolag är åtminstone i teorin en tydligare avgränsning i organisation och uppdrag, men som går att tillskapa även i en egen affärsenhet inom MKB. Finansiellt kommer en högre ambition avseende nyproduktion av studentbostäder att påverka MKBs investeringsutrymme oavsett om det sker som affärsområde eller i ett dotterbolag, givet att expansionen skall finansieras av MKB.

Det kan även finnas goda möjligheter för studenter som bor i MKBs bestånd, som studenter, att efter studier eller om förhållanden förändras göra en bostadskarriär i en del av MKBs övriga bestånd.

Förutsättningarna finns med andra ord i de flesta avseenden på plats, men studentbostäder kommer alltid att vara en liten del av MKBs organisation vilket kräver extra tydlighet i ansvar, styrning och uppdrag. Det finns alltid en risk att denna del på olika sätt kommer att bli lidande till förmån för huvudaffären och studentbostäderna kommer att konkurrera med övriga bostäder om ekonomiska och organisatoriska resurser så väl som om resurser för innovation och affärsutveckling för att möta studenters behov. Även politiska prioriteringar kring hur MKBs resurser skall allokeras kan komma att påverka utvecklingen av studentbostäder och indirekt studentstaden Malmö.

En annan viktig framgångsfaktor är ett nära samarbete med Malmö Universitet. Förutsättningarna finns även för detta, men på samma sätt som ovan finns en risk att MKBs engagemang för sin huvudaffär gör att det inte finns ett lika stort engagemang för att göra Malmö till en attraktiv studentstad inom MKB som inom Malmö Universitet. Det finns också en risk att universitetet inte har en tydlig ingång och samtalspart att dela visionen med. Detta är dock möjligt att skapa förutsättningar för.

För MKBs del skulle ett ansvar för utveckling och tillskapandet av fler studentbostäder innebära flera saker. MKB skulle växa sin affär och potentiellt attrahera nya hyresgäster som idag inte valt Malmö och MKB. MKB skulle även bygga hyresgästrelationer som senare kan fortsätta vara hyresgäster hos MKB även efter studietiden. MKB skulle åtminstone i teorin ta en något högre risk då studentbostäder vänder sig till en avgränsad grupp hyresgäster och kanske har en utformning eller sammansättning som inte attraheras av andra eller kan hyras ut till andra grupper. Givet samma investeringsutrymme kommer MKB att kunna bygga färre bostäder om MKB också skall bygga studentbostäder.

Som framgår av nuläges avsnittet finns exempel på allmännyttiga bostadsföretag med stor andel studentbostäder tex Uppsalahem och AB Bostaden i Umeå.

PwCs bedömning är att det finns stora fördelar med att studentbostadsorganisationen är en del av MKB, men att det finns risker med att denna del alltid kommer att vara liten och ha ett mindre fokus än huvudaffären. Avgörande blir om Malmö stad bedömer att studentbostadsorganisationen kan ges goda förutsättningar att fullgöra sitt uppdrag inom MKB, inte bara i teorin utan också i faktiskt genomförande och med tillräckligt fokus.

# Ett fristående studentbostadsbolag helägt av Malmö stad/Malmö Stadshus AB

Ett fristående studentbostadsbolag ger förutsättningar för tydlighet kring uppdrag och mål, men kräver att bolaget resursätts organisatoriskt och finansiellt

Ett renodlat studentbostadsbolag skapar förutsättningar för tydlighet i uppdrag och mål. Bolaget har helt och hållet fokus på att möta studenter och deras behov av bostad och i sin förlängning bidra till att göra Malmö till en attraktiv studentstad. Tydligheten för med sig att affärsutveckling, organisation och utformning av fysiska bostäder kretsar kring studenter. Det kan också innebära att bolaget inte bara utformar själva den fysiska bostaden så den passar studenter utan också bidrar till att hitta möjligheter för att t.ex. dela utrymmen, extra rum, cykel, bil etc. Organisation, styrning, uppföljning, förvaltning och alla övriga delar kan anpassas efter uppdraget. Tydligheten i uppdraget kan också bidra till att attrahera kompetenser även om bolaget är förhållandevis litet.

Förutsättningarna kopplat till tydlighet i uppdraget är med andra ord goda, men för att lyckas med sitt uppdrag måste bolaget resursätts finansiellt och organisatoriskt. Att vara byggherre och utveckla studentbostäder för egen förvaltning innebär risk och kräver eget kapital. Detta egna kapital måste åtminstone inledningsvis tillföras. I takt med att bolaget växer kommer bolaget att generera eget kassaflöde som skapar utrymme för att utveckla fler studentbostäder, men detta kassaflöde kommer inte att räcka för en hög tillväxttakt. Bolagets möjlighet att expandera påverkas av hur mycket kapital bolaget tillförs. Om vi antar att Malmö skall ha samma andel studentbostäder relativt antal helårsstudenter som i Lund, skulle det innebära 5 600 studentbostäder totalt jämfört med dagens 3 200 i Malmö. Om vi antar att varje bostad har en produktionskostnad/värde på 1mkr ger det en balansräkning på 6mdr och ett behov av eget kapital på 1,7mdr, givet en soliditet på 30 procent.

Även ett renodlat studentbostadsbolag skall drivas på affärsmässiga grunder vilket innebär att det ställs krav på att bolaget ska göra detta på ett affärsmässigt sätt med en avkastning som motsvarar den risk studentbostadsbolaget tar. Studentbostadsbolaget kan inte bygga studentbostäder som inte ger en marknadsmässig avkastning. Att vända sig till en specifik grupp som studenter innebär i teorin en större risk eftersom bostäderna kan vara svårare att hyra ut till andra om efterfrågan i målgruppen skulle minska. Idag är sannolikt inte den risken stor i Malmö eftersom det finns få studentbostäder. Bolaget är också genom sin renodling mer exponerat mot förändringar i detta segment.

Utöver att skapa finansiella förutsättningar för bolaget måste bolaget hitta rätt personer, bygga upp organisation, rutiner, system för kontroll och styrning. Denna uppbyggnad kan ta tid och är förenat med kostnader.

Att bilda ett renodlat studentbostadsbolag skulle innebära dubbla organisationer i kommunkoncernen och skapa intern konkurrens, då MKB idag utvecklar, äger och förvaltar studentbostäder. Om studentbostadsverksamheten ska renodlas till ett eget fristående bolag bör den del som tillhör MKB idag också vara en del av detta bolag. Det kan gälla fastigheter så väl som organisation och kompetenser. För MKB innebär detta att bolaget går miste om en del av sin affärsverksamhet och möjlighet att expandera denna.

Ett sätt att hantera osäkerheter för ett nybildat bolag, för MKB och för ägaren kan vara att ta processen i flera steg där studentbostadsverksamheten inom MKB först läggs i ett dotterbolag till MKB som ges ett tydligt uppdrag och expanderar verksamheten. Efter att bolaget varit verksamt en tid utreds för- och nackdelar med att fortsätta vara ett dotterbolag till MKB eller om bolaget bättre fullgör sitt uppdrag som ett fristående bolag helägt av Malmö Stadshus AB.

Som framgår av nuläges avsnittet finns exempel på fristående organisationer helt inriktade på studentbostäder men då i form av stiftelser t.ex. Chalmers Studenthem, Stiftelsen Göteborgsbostäder, AF Bostäder och Stockholms studentbostäder. (se mer om stiftelse på sid. 29)

En central del för val av organisationsform är ambitionsnivån. Vad ser vi framför oss i antal bostäder och vad vi förväntar oss i övrigt av organisationen? Det finns mindre skäl att skapa ett studentbostadsbolag om vi inte tänker oss en större förändring med målet att Malmö skall bli en av Sveriges mest attraktiva studentstäder.

PwCs bedömning är att det finns stora fördelar med ett fristående studentbostadsbolag när det kommer till tydlighet, fokus på uppdraget och fokus på studentens behov, men att det finns risker att bolaget inte resursätts finansiellt och organisatoriskt. Avgörande blir om Malmö stad bedömer att studentbostadsorganisationen kan ges goda förutsättningar att fullgöra sitt uppdrag som ett fristående bolag, inte bara i teorin utan också genom faktiskt resursättning av bolaget både finansiellt och organisatoriskt.

## En studentbostadsstiftelse stiftad av någon annan än kommunen

De fördelar som ett renodlat studentbostadsbolag har i form av tydlighet fokus på målgrupp mm kan anses även gälla för en studentbostadsstiftelse. Analogt gäller också de utmaningar som gäller för ett studentbostadsbolag i form av att bolaget måste resursätas organisatoriskt och finansiellt även gäller för en studentbostadsstiftelse.

Då bostadsverksamhet faller utanför kommuners generella kompetens så krävs lagstöd för att bedriva sådan verksamhet. Med anledning av detta gäller att bostadsverksamhet måste bedrivas i enlighet med Allvill som bland annat föreskriver att verksamheten ska bedrivas i aktiebolag och på affärsmässiga grunder. Av denna anledning kan en kommun sannolikt inte bilda och/eller finansiera en bostadsstiftelse lagenligt.

Allvills tydlighet att kommuners bostadsverksamhet ska bedrivas i aktiebolag försvårar även till den del en kommun önskar finansiera bostadsverksamhet i en stiftelse. Detta då den kompetens som en kommun har på området till huvuddelen regleras av Allvill. Det innebär således att en kommun får falla tillbaka på allmänna näringsbefrämjande åtgärder som gäller generellt när en kommun vill stötta och de regler som styr sådana stödåtgärder för en offentlig aktör. Till den del en studentbostadsstiftelse bildas och drivs av annan aktör, som kanske skulle kunna vara Malmö universitet, så kommer kommunen eller MKB således att vara begränsade i sin möjlighet att stödja. Med det sagt så finns det inget som hindrar att nuvarande studentbostadsbestånd överläts till en sådan stiftelse om MKB och kommunen bedömer att annan aktör är bättre lämpad att driva och utveckla studentbostäder. Detta gäller emellertid med begränsningen att överlåtelsen är affärsmässigt motiverad för MKB.

Vidare finns det inget som hindrar att MKB och en bostadsstiftelse i sina respektive uppdrag hittar samverkansformer för att driva gemensamma frågor. Ett sådant lösning skiljer sig inte jämfört med samverkan med andra privata aktörer på marknaden.

Allvill föreskriver att bostadsverksamhet ska bedrivas i aktiebolag och på affärsmässiga grunder och en kommun kan därför sannolikt inte bilda och/eller finansiera en bostadsstiftelse lagenligt



## Bostadsförmedlingsverksamhet

Det finns inga hinder mot att skapa en förmedling med inriktning mot studentbostäder. Boplats Syd förmedlar redan idag studentbostäder

För att bli en självklar plattform för studenter och bidra till att öka utbudet bör plattformen arbeta med att attrahera olika typer av fastighetsägare, t.ex. rum i villa

Bostadsförmedlingsverksamhet är inte lika kapitalkrävande som ett fastighetsbolag och har inte samma riskprofil. En förmedling producerar inte bostäder, men kan skapa ökad tillgänglighet genom att förmedla olika typer av bostäder för studenter och kan även påverka utbudet genom att göra fler kvadratmeter tillgängliga. Detta kan ske genom att vara en attraktiv part också för fastighetsägare, från professionella till de som har ett rum över i sin bostad.

Boplats Syd, som är ett helägt bolag av Malmö stad, förmedlar redan idag studentbostäder. I vilken utsträckning en förmedling bara riktad till studenter skulle ytterligare bidra till ökad tillgänglighet och mer effektivt utnyttjande av tillgängliga och möjliga bostäder för studenter ligger utanför detta uppdrag. Men för att bli en självklar plattform dit studenter söker sig för att hitta en bostad bör plattformen arbeta med att attrahera olika typer av fastighetsägare, kanske också kunna ansvara för uthyrning i vissa fall (tex rum i villa om fastighetsägaren önskar) och erbjuda enkla digitala lösningar för förmedling. I vilken utsträckning detta är möjligt ur ett juridiskt perspektiv, eller om det går att göra inom ramen för Boplats Syd bör utredas närmare, givet att detta skulle vara ambitionsnivån.

Det finns däremot inga hinder mot att skapa en förmedling med inriktning mot studentbostäder. Här är dessutom friheten stor i hur förmedlingen kan organiseras. Att ha i åtanke är dock att om förmedlingen struktureras utanför den verksamhet som tillhandahåller bostäder så kan det uppstå upphandlingsfrågor i relationen mellan parterna. Mer konkret att om MKB köper förmedlingstjänster så kommer upphandlingslagstiftningen vara tillämplig. Här behöver det göras en bedömning om undantaget för intern upphandling är tillämpligt. Detta behöver således tas i beaktande när det gäller hur förmedlingen struktureras.

Hur MKB påverkas av en bostadsförmedlingsverksamhet är beroende av hur den utformas och hur attraktiv den blir för studenter. MKB vill sannolikt förmedla sina studentbostäder genom sin egen organisation och ha kundkontakten. Om förmedlingen blir det självklara sättet för studenter att hitta en studentbostad och det är den plattform som både studenter och fastighetsägare nyttjar, kan MKB av marknadsmässiga skäl välja förmedlingen om den når ut till en större marknad. Beroende på utformning kan förmedlingen bara vara en plattform där student och fastighetsägare möts eller en förmedling likt Boplats Syd.



## Utvärdering utifrån generella aspekter

	Kommunalt bostadsbolag (som en del av MKB)	Kommunalt studentbostadsbolag	Stiftelse	Förmedling av studentbostäder (bostadsförmedling)
<b>Ekonomiska förutsättningar</b>	+ Ekonomisk styrka och stabilitet inom MKB	- Bolaget måste tillföras kapital för att kunna genomföra sitt uppdrag	- Stiftelsen måste tillföras kapital för att kunna genomföra sitt uppdrag, oklart om Malmö stad kan vara med och finansiera	+ Verksamheten är inte lika kapitalkrävande som ett fastighetsbolag och har inte samma riskprofil
<b>Organisatoriska förutsättningar</b>	+ Finns organisation för projektutveckling och förvaltning + Stor organisation med mycket resurser + Har idag ett uppskattat studentboende och organisation för detta - Studentbostäder kommer att vara en liten del av organisationen vilket kräver extra tydlighet i ansvar och styrning	+ Förutsättningar för tydligt uppdrag och för att organisera och styra därefter (volym och uppdrag viktigt för att kunna attrahera kompetenser) - Måste bygga upp en organisation och rekrytera kompetenser vilket kan ta tid och vara förenat med "transaktionskostnader (kanske väljer vissa befintliga kompetenser i MKB flytta med)	+ Förutsättningar för tydligt uppdrag och för att organisera och styra därefter (volym och uppdrag viktigt för att kunna attrahera kompetenser) - Måste bygga upp en organisation och rekrytera kompetenser vilket kan ta tid och vara förenat med "transaktionskostnader" (kanske väljer vissa befintliga kompetenser i MKB flytta med)	+ En mindre organisation som åtminstone i teorin kan vara lättare att styra - En mindre organisation kan påverka möjligheten att attrahera kompetenser
<b>Förutsättningar för affärsutveckling</b>	+ Finns kunskap och resurser för affärsutveckling och synergier med annat boende (eventuellt även underlätta boendekarriär efter studier) - Risk att den specifika affärsutvecklingen knuten till studenter och studentboenden blir otillräcklig	+ Tydligt fokus mot studenters behov - Resurser och kunskap måste byggas upp och bolagets storlek ger förutsättningar för omfattningen på affärsutvecklingsresurser	+ Tydligt fokus mot studenters behov - Resurser och kunskap måste byggas upp och stiftelsens storlek ger förutsättningar för omfattningen på affärsutvecklingsresurser	+ Förutsättningar för tydligt fokus mot studenter i sin affärsutveckling (kanske med ny digital plattform som möter just studenters behov) - Begränsad rådighet i affärsutvecklingen då förmedlingen inte äger fastigheterna
<b>Den marknad som organisationen skall verka på</b>	+ Goda förutsättningar att hantera den risk det medför att verka på en konkurrensutsatt marknad med en produkt för en avgränsad målgrupp	+ Sannolikt idag en marknad med en större efterfrågan än utbud och därmed begränsad risk - Verkar på en konkurrensutsatt marknad med en produkt för en avgränsad målgrupp ger ett tydligt fokus men också en ökad riskexponering	+ Sannolikt idag en marknad med en större efterfrågan än utbud och därmed begränsad risk - Verkar på en konkurrensutsatt marknad med en produkt för en avgränsad målgrupp ger ett tydligt fokus men också en ökad riskexponering	+ Finns idag ingen aktör (tror vi) med en tydlig nisch mot förmedling av bostäder åt studenter - En plattform som måste lyckas möta ett behov hos studenter och bland fastighetsägare
<b>Påverkan på det kommunala bostadsbolaget</b>	+ Utveckla och expandera ett befintligt "affärsområde" - Potentiell konkurrens om investeringsutrymme för nyproduktion för bostäder	- Risk för intern konkurrens inom kommunkoncernen (givet att MKB behåller sina studentbostäder) - MKB går miste om ett "affärsområde" även om det utgör liten del av MKB	- Ökad konkurrens för MKB (givet att MKB fortsätter att driva sina studentbostäder) - Givet att det skulle vara möjligt för Malmö stad att på något sätt stödja stiftelsen så leder det till att Malmö stad är involverad i samma verksamhet i två organisationer	+ MKB får förhoppningsvis tillgång till en större marknad genom en attraktiv plattform riktad mot studenter - MKB vill sannolikt behålla kundkontakten mot hyresgästen själv och kan på egen hand skapa en "förmedling" riktad mot studenter

# Olika organisationsformer utifrån tänkt uppdrag

	Kommunalt bostadsbolag (som en del av MKB)	Studentbostadsbolag	Stiftelse	Förmedling av studentbostäder (bostadsförmedling)
<b>Samarbete med Malmö Universitet</b>	+ Goda givet ett förändrat uppdrag	+ Goda med ett tydligt uppdrag	+ Goda med ett tydligt uppdrag	• Goda men endast om förmedling och plattform
<b>Säkerställa att det produceras</b>	+ Mycket goda givet ett förändrat uppdrag där inte investeringsutrymmet prioriteras till vanliga bostäder	+ Goda givet att bolaget resurssätts med kapital och organisation	+ Goda givet att stiftelsen resurssätts med kapital och organisation	- Producerar inte men kan skapa ökad tillgänglighet genom att förmedla många olika typer av bostäder för studenter och kan eventuellt även påverka utbudet genom att göra fler kvadratmeter tillgängliga på marknaden
<b>Förmåga att möta behov och efterfrågan</b>	+ Goda givet ett förändrat uppdrag där kapital och organisatoriska resurser allokeras till studentbostäder + Har större förutsättningar att möta studenters behov då behovet inte är en "studentbostad" utan studenter i en "vanlig" bostad	+ Goda givet att bolaget resurssätts med kapital och organisation + Mycket tydligt fokus på studenters behov	+ Goda givet att stiftelsen resurssätts med kapital och organisation + Mycket tydligt fokus på studenters behov	- Begränsade möjligheter att möta behovet kopplat till fastigheten utan är begränsad till att skapa en plattform som är väl anpassad för studenters behov (digital enkelhet, BankID kontrakt mm)
<b>Förvalta studentbostäder</b>	+ Mycket goda och gör det redan idag	+ Goda givet att bolaget resurssätts och mycket goda förutsättningar att anpassa förvaltningen efter studenters behov givet tydlig fokus på just studenter (delnings ekonomi mm)	• Goda givet att stiftelsen resurssätts och mycket goda förutsättningar att anpassa förvaltningen efter studenters behov givet tydlig fokus på just studenter (delnings ekonomi mm)	- Förvaltar inte själv något bestånd. Kan behöva köpa förvaltningstjänst givet att bolaget lyckas öka utbudet av kvadratmeter bostad för studenter genom en attraktiv plattform (tecx rum i villa)
<b>Koordinera (befintliga studentbostäder)</b>	+ Koordinerar egna fastigheter - Tveksamt att koordinera andra fastighetsägares bostäder	+ Koordinerar egna fastigheter - Tveksamt att koordinera andra fastighetsägares bostäder	+ Koordinerar egna fastigheter - Tveksamt att koordinera andra fastighetsägares bostäder	+ Goda förutsättningar att koordinera bostäder för studenter oavsett vem som äger fastigheterna
<b>Attraktivt boende i ett led att stärka Malmös position som studentstad</b>	+ MKB har redan idag studentbostäder och organisation + Har resurser att expandera, genomföra och hantera risk - Är inte MKBs huvudaffär och måste därför måste därför adderas till uppdragsbeskrivning/ägardirektiv	+ Mycket tydligt uppdrag och fokus - Förutsätter att bolaget kan resurssättas	+ Mycket tydligt uppdrag och fokus - Förutsätter att stiftelsen kan resurssättas	+ Kan skapa ökad tillgänglighet utifrån en effektivare och bättre förmedling - Råder inte över möjligheten att öka utbudet genom att producera fler eller skapa områden med tydlig studentprägel



