

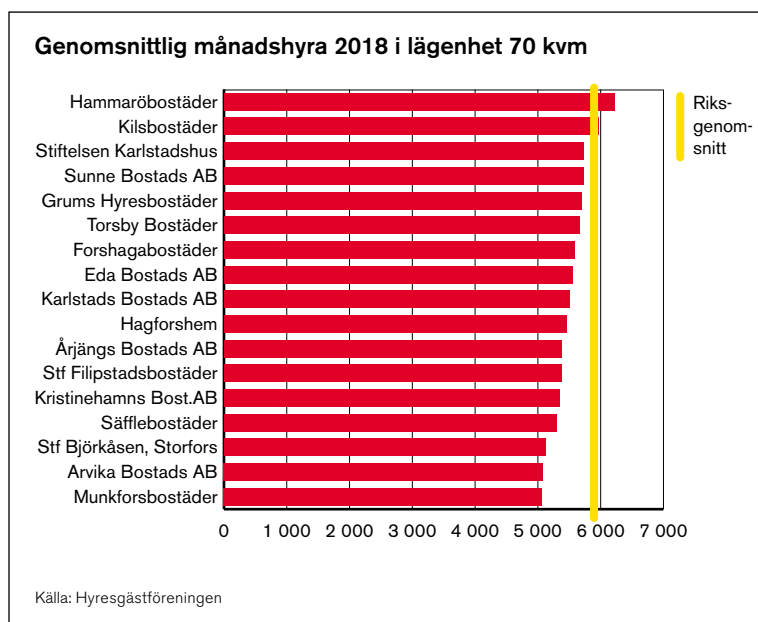
# Marknaden mättad för dyra nybyggen

Nivån på hyrorna skiljer sig mycket mellan nya och äldre lägenheter. Men det är också stor skillnad mellan kommunerna, framför allt när det gäller hyrorna i nybyggda hus.

En ny trea i Karlstad kan kosta ett par tusen mer i månadshyra än nya lägenheter på mindre orter.

## VAD INGÅR I HYRAN?

I diagrammet här bredvid visas den genomsnittliga hyresnivån i länets kommunala, allmännyttiga bostadsbolag. De flesta ligger under riksgenomsnittet, som är ungefär 6 000 kronor per månad för en 70 kvm stor lägenhet.



*Hyror i Värmland ligger i allmänhet under riksgenomsnittet.*

Nivån påverkas mest av hur gammalt bostadsbeståndet är, och om man genomfört större renoveringar eller inte. Men ibland snedvrids jämförelsen av att vissa bolag (t ex Björkåsen) tillämpar kallhyra och att det även i övrigt är olika vad som faktiskt ingår i hyran. I Karlstads Bostads AB ingår till exempel inte vattenförbrukning, hyresgästerna står själva för en del av underhållet i lägenheten och de får betala extra för varje tvätt i tvättstugan.

## INGEN KÖ TILL DYRA LÄGENHETER

I Karlstad har det byggts mycket nytt de senaste åren, det mesta med väldigt höga hyresnivåer. Nu ser det ut som om marknaden för den typen av lägenheter kan vara mättad.

Till exempel har Slättö förvaltning byggt flera hundra lägenheter i inre och yttre hamnen. Hyran för en trerummare där är 11 000–12 000 kronor, och en stor del av lägenheterna är fortfarande lediga när husen står klara.

Även allmännyttiga Karlstads Bostads AB har byggt nya lägenheter med liknande hyresnivåer. Där har man inte nått överenskommelse med Hyresgästföreningen.

## BILLIGARE BYGGEN I SMÅ KOMMUNER

Men det går att bygga billigare. Flera av länets mindre kommuner – till exempel Eda och Torsby – har byggt så kallade Kombohus, ett koncept med gemensam upphandling som de allmännyttiga bolagens organisation Sabo skapat. Dessutom har de kunnat utnyttja det statliga investeringsstödet som infördes 2017 och som förutsätter att man håller hyrorna under en viss nivå.

I Charlottenberg kan man därför hyra en nybyggd trerummare för cirka 8 000 kronor i månaden.

*forts. nästa sida*

forts.

#### **NYA STUDENTBOENDEN MED HYFSAD HYRA**

Även i Karlstad finns fastighetsägare som ansträngt sig för att hålla rimliga hyror när de bygger nytt: Privata Lecab fastigheter har månadshyror för sina ettor – med två hyresfria månader – på cirka 4 600 kronor där allt, även bredband, ingår.

#### **RENOVERINGAR PÅ OLIKA SÄTT**

Många av husen som byggdes under miljonprogrammet behöver rustas, och det görs på olika sätt. Hyresgästföreningen strävar efter att arbetet ska ske i dialog med hyresgästerna och inte leda till för stora hyreshöjningar. Den ambitionen har även de flesta allmännyttiga bostadsföretag i länet. De gör också genomgripande renoveringar av hela husen.

Bland privata företag har det blivit allt vanligare med så kallade konceptrenoveringar, vilket betyder att man rustar en lägenhet i taget vartefter de blir lediga. De slipper då begära godkännande från en befintlig hyresgäst, men kan å andra sidan inte göra några ordentliga renoveringar av t ex avloppsstammar, trapphus, fasader.

På det viset höjs hyrorna, ibland även till nivåer som Hyresgästföreningen inte godkänner.