

Marknaden mättad för dyra nybyggen

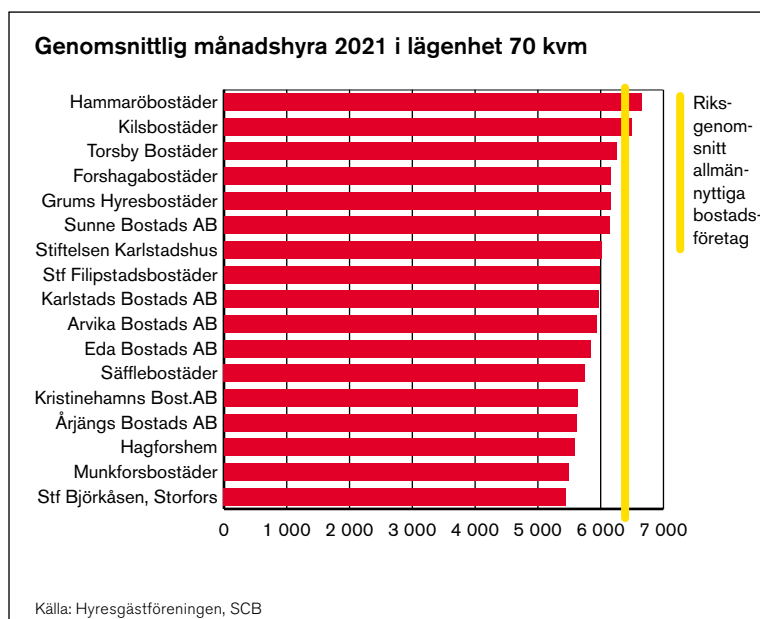
Nivån på hyror skiljer sig mycket mellan nya och äldre lägenheter.

Men det är också stor skillnad mellan kommunerna, framför allt när det gäller hyror i nybyggda hus.

I Karlstad har en ny trea ett par tusen mer i månadshyra än nya lägenheter på mindre orter, där man valt att använda det statliga investeringsstödet.

VAD INGÅR I HYRAN?

I diagrammet här bredvid visas den genomsnittliga hyresnivån i länets kommunala, allmännyttiga bostadsbolag. De flesta ligger under riksgenomsnittet.



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. Dyra lägenheter står tomma samtidigt som det råder stor brist på bostäder med lägre hyror.

Trots det väljer även allmännyttiga Karlstads Bostads AB att bygga projektet Vänersnipan, med hyror som från början skulle hamna kring 11 000 kronor i månaden för en trerummare. Den nivån satte KBAB utan överenskommelse med Hyresgästföreningen.

Efter nya förhandlingar har man nu landat på en normhyra om 1 722 kr, vilket skulle betyda cirka 10 000 kronor för en lägenhet på 70 kvm. I överenskommelsen ingår också att hyror ligger fast i fem år från inflyttningen 2023.

STOR EFTERFRÅGAN PÅ BILLIGARE BOENDE

Bättre i fas med efterfrågan har privata Willhem varit. De byggde, med hjälp av det statliga investeringsstödet, en extra våning på ett befintligt hyreshus. De drygt 30 ettorna med sovloft, med en hyra på knappt 5 000 kronor, tog slut direkt.

forts. nästa sida

forts.

Nu har man upprepat konceptet med extra våning på två hus till, vilket ger ett tillskott på ytterligare 43 yteffektiva smålägenheter.

STÖDET ANVÄNDS NU ÄVEN I KARLSTAD

I flera av länets mindre kommuner har det statliga investeringsstödet använts flitigt. Där är det närmast en förutsättning för att man ska kunna bygga över huvud taget.

I Karlstad däremot har stödet inte fått samma genomslag. Men 2020 var, förutom redan nämnda Willhems bygge, tre andra bostadsprojekt med investeringsstöd på gång i Karlstad. Därav ett med allmännyttiga KBAB som byggherre.

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.