

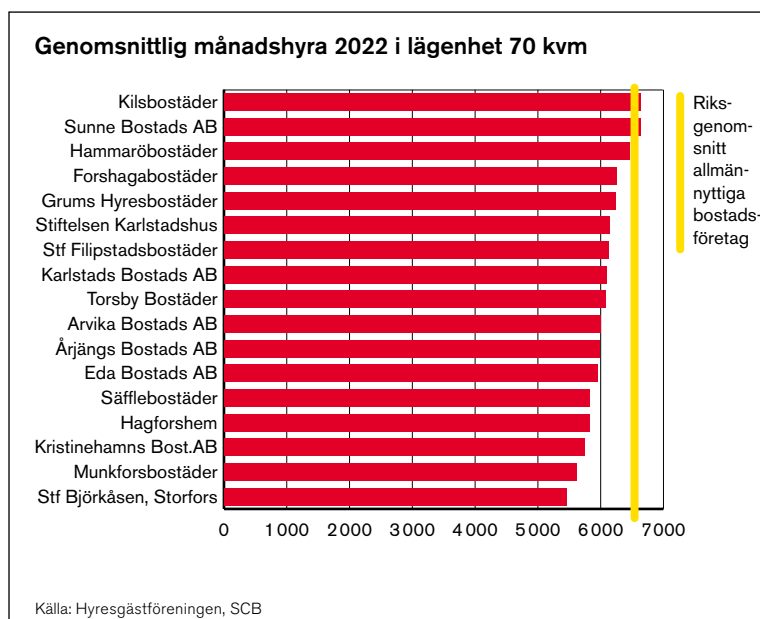
# Marknaden mättad för dyra nybyggen

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.

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.



*Hyrorna 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.

Ändå fortsätter flera fastighetsbolag att starta byggen där hyran blir så hög att man inte kan nå en överenskommelse med Hyresgästföreningen ens om presumtionshyra, vilket är en nivå som ska göra det möjligt att få täckning för byggkostnaderna. Men hyror på uppåt 12 000 kronor i månaden för en trea anser inte Hyresgästföreningen att man kan gå med på.

## STÖD GER LÄGRE HYROR

I flera av länets mindre kommuner har det statliga investeringsstödet använts flitigt. Där var det närmast en förutsättning för att man skulle kunna bygga över huvud taget. Eftersom det var förknippat med ett tak för hyrorna ledde det också generellt till lägre hyresnivåer.

I Karlstad däremot har stödet inte fått samma genomslag. Men de sista åren det gick att söka bröts isen, och 2022 pågår tre mindre bostadsprojekt i Karlstad. Därav ett med allmännyttiga KBAB som byggherre.

*forts. nästa sida*

forts.

### **HUNDRATALS STUDENTBOSTÄDER**

Dessutom har de privata företagen Willhem, SBB och Lecab använt investeringsstöd för att bygga studentlägenheter, sammanlagt ett par hundra. Nu är Karlstad en av de städer där studenter kan räkna med att hitta boende inom en månad från terminsstarten.

### **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 kraftigt, ibland även till nivåer som Hyresgästföreningen inte godkänner.