

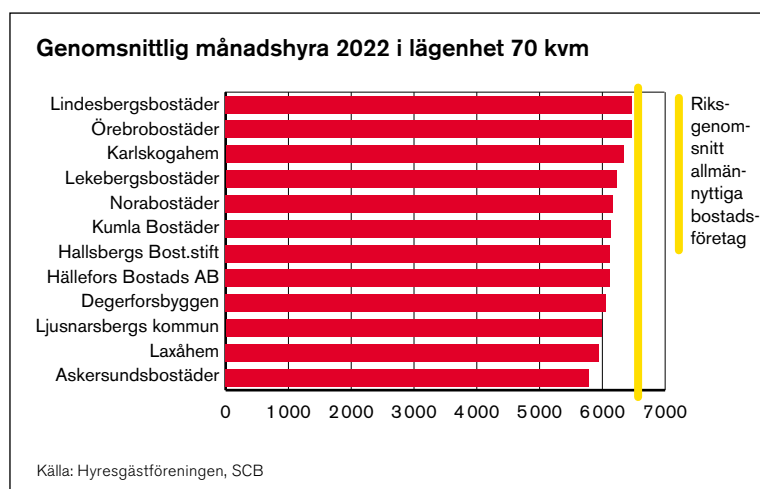
Stöd och strategier hejdar höga hyror

Hyresnivåerna i Örebro län är något lägre än i landet som helhet.

En orsak till det kan vara att här finns sedan länge en ovanligt stor andel hyresrätter, vilket betyder att många lägenheter är av äldre årgång. Där är hyrorna i allmänhet lägre.

HÖGA HYROR I NYA HUS

Men det har också byggts ovanligt mycket på senare år, särskilt i Örebroregionen. Och hyrorna i de husen är ofta flera tusen kronor högre i månaden.



Samtliga allmännyttiga bostadsföretag i Örebro län har hyresnivåer under riksgenomsnittet. Lägst är de i Askersund.

SYNSÄTTET OCKSÅ VIKTIGT

Askersunds bostäder har både byggt nytt och renoverat senaste åren men har ändå länets lägsta hyresnivå. Ägarnas direktiv och ledningens strategi för förvaltning av bostäderna har också betydelse för hyressättningen.

MARKNADEN MÄTTAD

Det har byggts rekordmycket i Örebro, och de senaste åren har det statliga investeringsstödet använts flitigt. Stödet villkorades med att årshyran inte fick överstiga 1 450 kr/kvm vilket motsvarar ungefär 8 500 kr i månaden för en lägenhet på 70 kvadratmeter.

Detta har hjälpt till att hålla nere hyresnivåerna även i hus som byggts utan stöd, eftersom man annars riskerar att stå med outhyrda lägenheter eller stor omflyttning. Dock är hyrorna högre i de mest centrala delarna av Örebro.

ÖBO GER RABATT

Kommunala bostadsföretaget Öbo har de senaste åren infört en egen rabattmodell på en del av sin nyproduktion. Hyresgästerna får 20 procents rabatt på hyran första året, och sedan fasas den "riktiga" hyran in successivt under 15 år. Syftet är att fler ska ha råd att bo i nyproducerade lägenheter.

Hyran i en nybyggd trea blir med denna modell cirka 7 500 kr/mån första året, 8 400 efter tio år och 9 300 kr efter 15 år.

STRATEGIER FÖR RENOVERING

Många områden som är byggda under det så kallade miljonprogrammet på 1960- och 1970-talen står

forts. nästa sida

forts.

nu inför renoveringar. Hyresgästföreningen strävar efter att det ska ske enligt långsiktiga planer och i samråd med de boende.

Olika modeller har prövats i de allmännyttiga bostadsföretagen runt om i länet, och numera är det i princip standard både att hyresgästerna kan välja nivå på upprustningen och att hyreshöjningarna fasas in under lång tid, ofta 10–15 år. Det började på mindre orter som Askersund, Kumla, Frövi och Hallsberg och fortsatte med Öbo.

2021 antog Öbo en strategi med uttalat syfte att upprustningar i fortsättningen inte ska leda till så stora hyreshöjningar. Den går ut på att i normalfallet göra renoveringarna mindre omfattande, så att kostnaden och därmed hyreshöjningen kan hållas nere.

BILLIGA LÄGENHETER ALLT FÄRRE

Hur renoveringar görs och vilka hyror det leder till har betydelse inte bara för befintliga hyresgäster. Det har också betydelse för hela bostadsmarknaden.

Det är i de hittills orenoverade husen i miljonprogrammet som de riktigt låga hyrorna finns. När de nu rustas upp får de som har verkligt låga inkomster allt sämre möjlighet att hitta någonstans att bo.

POLITIK OCH MARKNAD STYR

Många hyresvärdar, både allmännyttiga och privata, har ett långsiktigt förhållningssätt i sin förvaltning. Det betyder att de sköter löpande underhåll och genomför renoveringar på ett sätt som inte driver hyrorna mer än nödvändigt.

Men det är politiken som sätter ramarna för bostadsmarknadens villkor. Den kan underlätta eller försvåra för seriösa hyresvärdar att tillhandahålla lägenheter av god standard med rimliga hyror.