

Högre hyror när allmännyttan sålt

Hyror i Dalarnas allmännyttiga företag är i allmänhet lägre än i landet som helhet. Det är bara Kopparstaden i Falun som ligger över riksgenomsnittet.

I Falun har man sålt delar av det äldre beståndet och byggt mycket nytt de senaste åren. Det drar upp genomsnittshyror.

NY TREÅ FÖR 10 000

Månadshyror i nybyggda hus är ofta flera tusen kronor högre än genomsnittet i hela bostadsföretagets bestånd. En nybyggd trevåningslägenhet i Falun kan till exempel kosta kring 10 000 kronor.

FÖRSÄLJNING DRIVER UPP HYRORNA

Under de senaste åren har Kopparstaden i Falun och Tunabyggen i Borlänge sålt stora delar av sina bestånd till privata investerare. SBB, Samhällsbyggnadsbolaget, har köpt tusentals lägenheter av allmännyttorna i Dalarna de senaste åren.

Direkt när fastigheterna säljs sker inga hyreshöjningar. Men ganska snart märks skillnaden mellan de olika ägarnas drivkrafter. Det visar sig bland annat i hur de hanterar renoveringar.

1 500 KRONOR HÖGRE HYRA HOS SBB

SBB:s, och många andra stora fastighetsbolags, affärsidé är att renovera en lägenhet i taget när de blir lediga och sedan höja hyror kraftigt. En på detta sätt nyrustad trevåning på 77 kvm i Bojsenburg har i juni 2022 en hyra på 9 396 kr/månad.

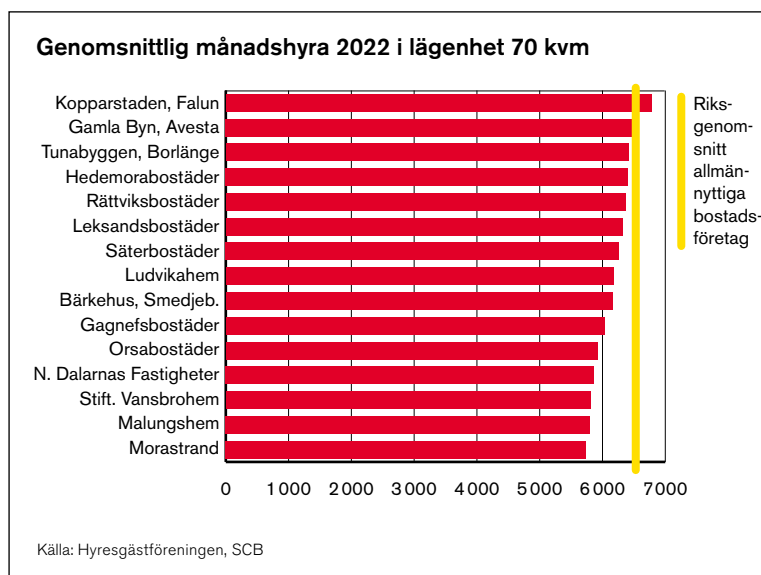
När Kopparstaden renoverar hus i samma område, byggda på 1970-talet, byter de samtidigt avloppsstammar och gör annat genomgripande underhåll. Standarden i lägenheterna är i princip likvärdig med SBB:s – men hyran 1 500 kronor lägre. I juni 2022 var Kopparstadens hyra för trean på 77 kvm cirka 7 900 kr.

Även Kopparstadens nya hyra innebär dock en ganska kraftig höjning för befintliga hyresgäster: 1 200–1 600 kronor för trevåningarna. En höjning som fasas in med 350 kr per halvår.

VIKTIGT HUR DET GÖRS

Lägsta hyror i dag finns i de bostadsområden som byggdes under miljonprogrammet på 1960-och

forts. nästa sida



Hyror i Dalarna ligger i allmänhet under riksgenomsnittet. Högsta nivåerna finns i Falun.

forts.

1970-talet men ännu inte genomgått någon större renovering. De blir allt färre, vilket betyder att personer med låga inkomster får svårare att hitta någonstans att bo.

Därför är det så viktigt hur upprustningen görs, inte bara för befintliga hyresgäster utan för hela bostadsmarknaden på orten.

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.