

## Dags igen att investera i landsbygden

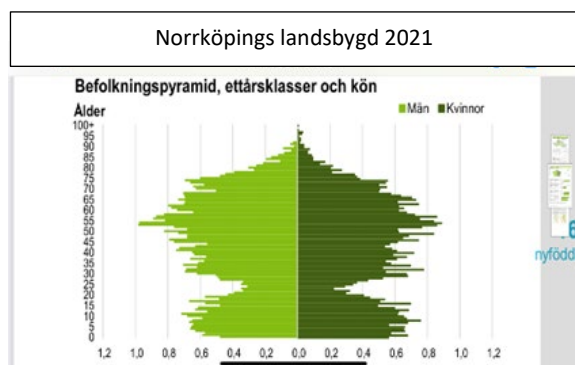
2023-02-11

### En landsbygd i obalans

Man räknar med att det finns en brist på minst 750 000 bostäder i Sverige idag. Mer än 250 000 villor finns enligt Mäklarsamfundet på den svenska landsbygden, villor äldre människor skulle vilja lämna - för ett enklare boende. Blir äldre människor kvar i dessa villor kommer bostäderna inte att kunna underhållas med åtföljande värdeförluster.

I samband med ett arbete tillsammans med Bodens kommun för några år sedan besökte vi några samhällen utanför tätorten. I flera av dessa fanns åtskilliga villor som marknadsvärderades till mellan 35 000 - 50 000 kronor. I en annan del av landet skulle motsvarande villa samtidigt värderas till flera miljoner kronor.

I Skellefteå sker nu en industrialiseringsvåg i motsvarande samhällsmiljö. Liksom i Norrköpings kommuns landsbygd har landsbygden tömts på en hel generation. Bostäder skulle kunna frigöras och inflyttande permanenta sitt boende genom medföljande familjer. Men vad händer när ett samhälle akut och utan långsiktig planering ska befolkas?



Northvolts nya bostadsområde växer – så stort väntas det mins...

Besök

Här "flyttar" den arbetsföra generationen in. 16 kvadratmeters boyta. Men flyttar de verkligen in? Eller pendlar de in? Hur mycket av skattepengarna stannar i kommunen? Förmodligen inte en krona. Är detta den hållbara lösningen?

En balanserad landsbygdsutveckling är ett långsiktigt projekt. Och flera parametrar måste få möjlighet att samverka:

- För att frigöra bostäder behöver den äldre befolkningen ett lokalt alternativ
- Barnfamiljer behöver "finansieringsbara" hus att flytta till
- Skolor behöver hållas öppna medan nya kullar av barnfamiljer flyttar in så att skolorna kan fyllas med elever igen. Under tiden kan kommunen bussa ungdomar från tätorten lika gärna som man kan bussa ungdomar till tätorten idag.
- Synen på bostad behöver förändras från konsumtionsvara till bruksverktyg/nytta.

- Vill man att bostadsfinansiering ska hanteras av marknadskrafterna behöver samhället ställa upp med några bryggor. Annars låser sig hela bostadsfrågan i oöverstigliga hinder.

## Satsning i tätorten är "investeringsstöd" - satsning på landsbygden är "socialt bidrag".

Investeringsstöd antas ge en återbetalning medan ett bidrag förlorar sitt värde så snart mottagaren använt pengarna. Ungefär som ett socialbidrag.

En lokalekonomisk analys av samhället Stavsjö i Sörmland 2013 visade att samhället med sina drygt 300 invånare årligen bidrog med 4 miljoner kronor till kommunens kassa genom att kommunens sociala åtaganden var lägre än i tätorten. Samtidigt tålde samhället ännu fler invånare och skolorna skulle kunna fyllas bättre. Invånarna i landsbygdssamhällena betalar samma skatt som de tätortsboende, men är samtidigt ålagda att betala väghållningen på den egna orten. Samma skatt men med en väsentligt mycket glesare kommunal trafikförsörjning. Att bygga lägenheter i flera landsbygdssamhällen i stället för förtätade stadsområden kan innebära att infrastrukturinvesteringarna kan bli mer begränsade då överkapacitet ofta finns i landsbygdsorten – så vida inte kommunen underlåtit att göra motsvarande uppgradering utanför tätorten som inne i densamma.

Så vad kan det offentliga göra utan att det i grunden kostar något? Det finns ett antal parametrar som har med finansiering att göra där det räcker med att se över regelverket. Vi ska nämna några exempel här och tar hjälp av en enkel kalkylmodell vi använder.

| Intäkts och produktionskalkyl <i>Projektnamn, Fastighetsbeteckning</i>  |                 |                 |             |                |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
|---|-----------------|-----------------|-------------|----------------|---------------|-----------|------------------|---------------------|-----------------|----------------------------------|--------------|-----------------|--------|
| 2021-01-01  |                 |                 |             |                |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
| X hus Y lägenheter  |                 |                 |             |                |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
| <b>Intäkter</b>   |                 |                 |             |                |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
| Objekt  | m2              | Hyra per år     | Antal       | Pris / m2 / år | Total yta     | Hyra /mån | Total intäkt/år* |                     |                 |                                  |              |                 |        |
| 1-rums lägenhet   | 35,3            | 63 948          | 1           | 1 812          | 35,3          | 5 329     | 63 948           |                     |                 |                                  |              |                 |        |
| 2-rums lägenhet   | 60,3            | 92 556          | 2           | 1 535          | 120,6         | 7 713     | 185 112          |                     |                 |                                  |              |                 |        |
| 3-rums lägenhet   | 68,6            | 103 896         | 2           | 1 515          | 137,2         | 8 658     | 207 792          |                     |                 |                                  |              |                 |        |
| 3-rums lägenhet   | 68,0            | 103 344         | 7           | 1 520          | 476           | 8 612     | 723 408          |                     |                 |                                  |              |                 |        |
| <b>Summa hyresintäkter</b>  |                 | Vakans inräknad | 12          | 1 436          | 769,1         | 98 355    | 1 150 754        |                     |                 |                                  |              |                 |        |
| *97,5% beläggning   |                 |                 |             |                |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
| <b>Driftskostnader</b>  |                 |                 |             |                |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
| Lägenhets yta   |                 |                 |             |                |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
|   | 769,1           |                 |             |                |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
| <b>Total driftskostnad/år</b>   |                 |                 |             |                |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
|   |                 |                 |             |                |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
| Skuld   |                 |                 |             |                |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
|   | 12 606 101      |                 |             |                |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
| Statligt investeringsstöd   |                 |                 |             |                |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
|   | 5 869 745       |                 |             |                |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
| <b>Summa produktionskalkyl</b>  |                 |                 |             |                |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
| Total byggkostnad brutto  | 18 475 846      |                 |             |                |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
| Total byggkostnad netto   | 12 606 101      |                 |             |                |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
| <b>El, förs &amp; skötsel</b>   |                 |                 |             |                |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
| <b>År 1-5</b>   |                 |                 |             |                |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
|   | Drift/m2        | Ränta           | Amort 55 år | Avskrivn 50 år | Total kostnad |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
|   | 511             |                 |             | 50             |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
|   | 393 010         |                 |             | 252 122        | 897 254       |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
|   | 12 606 101      |                 |             | Resultat       | 253 499       |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
| <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td><b>Brutto</b></td> <td>Prod kostn / m2</td> <td>24 023</td> </tr> <tr> <td><b>Netto</b></td> <td>Prod kostn / m2</td> <td>16 391</td> </tr> </table> |                 |                 |             |                |               |           |                  | <b>Brutto</b>       | Prod kostn / m2 | 24 023                           | <b>Netto</b> | Prod kostn / m2 | 16 391 |
| <b>Brutto</b>   | Prod kostn / m2 | 24 023          |             |                |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
| <b>Netto</b>  | Prod kostn / m2 | 16 391          |             |                |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
| <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Vinstmarginal:.....</td> <td>22,0%</td> </tr> <tr> <td>Avkastn. på invest. kapita l....</td> <td>2,0%</td> </tr> </table>                            |                 |                 |             |                |               |           |                  | Vinstmarginal:..... | 22,0%           | Avkastn. på invest. kapita l.... | 2,0%         |                 |        |
| Vinstmarginal:.....   | 22,0%           |                 |             |                |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |
| Avkastn. på invest. kapita l....  | 2,0%            |                 |             |                |               |           |                  |                     |                 |                                  |              |                 |        |

En utgångspunkt är att köpkraften kan vara lägre i ett landsbygdssamhälle p g a att den äldre befolkning vi vänder oss till är pensionärer som bor i äldre villor. Detta sätter ett tak på den hyresnivå som skulle göra det attraktivt att frivilligt lämna sitt hus för en lägenhet samtidigt som vi vill att huset ska bli ledigt för en barnfamilj. De parametrar vi har att spela med är då lägenhetsytan, fastighetsvärderingen, skuldbördan, räntekostnaden, amorteringstakten och avskrivningsperioden. Driftskostnaden har en viss rörlighet, men de två största parametrarna, kostnaden för energi och ränta på lån måste betraktas som marknadsstyrda parametrar och svåra att påverka.

Fram till och med 2022 fanns det statliga investeringsstödet som hade som funktion att reducera skuldbördan och därmed räntekostnaden och avskrivningarna. Detta investeringsstöd är numera avskaffat. Därmed är det starkaste verktyget för att få igång byggnation av hyreslägenheter på landsbygden borta. Det märkliga med detta stöd var att det utformades till att ge 75% av stödet till bostadsbyggande i tätorter där det inte behövdes – och därmed blev enkelt att ifrågasätta och senare plocka bort. Landsbygden åkte ut med badvattnet.

## Låt oss då titta på de övriga parametrarna.

**Lägenhetsytan.** Ett äldre par som lämnar sin villa kan gå ner till mellan 60-70 kvadratmeter, men inte mindre. Den största utmaningen är att ha ett förråd, vilket sätter den nedre gränsen för en bostad för två personer.

**Fastighetsvärderingen - 1).** Dagens regelverk styr värderingen av nybyggnation till det s k marknadsvärdet för en försäljning som är tänkt att kunna ske i nutid. Bostaden betraktas som en konsumtionsvara istället för en funktion som ska användas som en kritisk NYTTA i 50-75 år. Detta resulterar i en stor diskontering på landsbygden. När marknadsvärdet utgör 75% av produktionskostnaden vägrar banker att ge finansiering. En plankor för 100 kronor blir värd 75 kronor så snart den förädlas till ett golv. Denna anomali skulle kunna hanteras genom att produktionskostnaden utgör grund för värderingen, och finansiering underlättas.

**Skuldbördan.** Skuldbördan styr kostnaden för ränta och avskrivningar. Nivån på dessa kostnader är kritisk för att kalkylen ska gå ihop. För att adressera detta skulle det offentliga kunna medge ett räntetak; dvs det offentliga garanterar den del av räntekostnaden som överstiger diskontot. Denna garanti innebär att staten står för den räntevinst man anser att det finansiella systemets privata aktörer ska kunna tillgodogöra sig. Staten återför till de boende den vinst staten tillåtit kapitalmarknaden att göra på boendet.

**Räntekostnaden.** Räntekostnaden har nämnts ovan. Staten skulle kunna medge ett s k landsbygdslån till hyreslägenheter. Men för att detta ska vara meningsfullt måste räntesatsen sättas mycket lågt, någon eller några procent och vara stabil över tid. Att binda räntan till marknadsränta skulle innebära alltför stora risker för lokala engagemang som saknar en stark balansräkning.

1) Problematiken har behandlats ingående i en dansk forskningsrapport av Egon Noe, Barbara Fersch, Mille Renée Larsen, Morten Holm Falk, Oktober 2020, Center for Landdistriktsforskning, Syddansk Universitet, CLF REPORT 75/2020.

**Ränteavdrag som jämförelse.** På alla lån, bortsett från CSN:s studielån, får privatpersoner göra ett skatteavdrag motsvarande 30% av räntekostnaden på lånet. Ränteavdraget innebär i praktiken en rabatt på bolån, det lån som oftast är störst för svenska hushåll.

**Amorteringstakten.** Amorteringstakten är en förhandling med banken som kreditinstitut. Den kan variera en hel del. En möjlig modell skulle kunna vara att staten bidrar i förhandlingen genom att medge ett borgensåtagande för den period som ligger mellan t ex 70-90 år. Ett sådant här borgensåtagande påverkar inte projektets lönsamhet men skulle bidra till att förbättra (svb)-bolagets likviditet och därmed motståndskraft mot svängningar i marknaden när det gäller t ex energikostnader som visat sig kunna fluktureras mer än många hushåll klarar av.

**Avskrivningsperioden.** Vad gäller avskrivningar gäller regler överenskomna i EU och ett enskilt land kan inte avvika från dessa. Men i ett långsiktigt perspektiv kan man argumentera för att den svenska staten borde driva frågan om just perioden 50 år för bostäder är en bra modell för *god bokföringssed*. Bostäder har normalt en väsentligt längre livslängd och skulle kunna sättas till t ex 75 år. En sådan förändring skulle utgöra ett positivt incitament till bostadsbyggande på landsbygden. Som kuriosum skulle man kunna hävda att hyreslägenheter i Gamla Stan i Stockholm har en livslängd på 300 år. Exemplet är bara till för att visa att dagens avskrivningstak på 50 år är arbiträrt satt.

**Pantbrev och lagfartskostnader.** Byggandet av hyreslägenheter på landsbygden är förenat med administrativa kostnader. Detta är avgifter som staten tar ut. Att avstå från en del av dessa kostnader är i praktiken att avstå från en vinstgenererande verksamhet. Staten skulle kunna medge ett undantag för en del av dessa administrativa barriärer under vissa villkor. Ett sådant villkor skulle kunna vara att ett (svb)-bolag bygger lägenheter i ett samhälle där kommunens allmännyttan har ägardirektiv att inte bygga och privata aktörer inte byggt de senaste tio åren.

**Vakans.** Kreditinstitut utgår inte sällan ifrån att byggandet av hyreslägenheter på landsbygden är riskfyllt p g a vakans. Frågan rör i grunden en allmän rekommendation till kreditinstitut, men har betydelse i samband med att finansiering söks. Utgångspunkten medför att objektets värde ska sänkas i motsvarande grad. Erfarenheter i Stavsjö visar på det helt motsatta, nämligen att det går att hålla vakansen på 0%.

## Fokusera på landsbygden

Som tidigare beskrivits gäller idag speciella barriärer för landsbygden samtidigt som det är landsbygdssamhällena som är utsatta för att tömmas. Forskning visar att det är i åldrarna 25-35 år som mobiliteten är högst. På samma sätt som denna åldersgrupp flyttat ut, som visas i diagrammet från Norrköpings landsbygd ovan, är det denna åldersgrupp som också är benägen att flytta tillbaka till dessa orter och åter balansera befolkningsstrukturen.

Problemet med det nu borttagna investeringsstödet var att det i hög grad av politiska skäl var riktat till tätorterna och deras ytterområden. Om investeringsstödet eller ett motsvarande stöd sätts in skall det rikta sig till landsbygden. Det går utmärkt att som i Danmark använda

postnummer för att definiera relevanta kandidater. Man kan t o m begränsa stödet ytterligare genom att kvalificera det till (svb)-bolag i vilka ingen enskild individ kan berika sig.

Med dessa två fundamentala restriktioner skulle stödet göra stor nytta där det behövs – och samtidigt kosta det offentliga minimala summor, kanske några hundra miljoner kronor årligen, vilket ska jämföras med de 3-4 miljarder kronor årligen som det tidigare programmet kostade. Då ska man samtidigt beakta att mervärdet är väsentligt större. Den här typen av investeringar av ett (svb)-bolag är normalt förenat med minst 10% av produktionskostnaden i form av ideellt arbete. Värdet kan jämföras med det program av egnahemsbebyggelse som erbjöds på 1930-1940-talet som i städerna byggde upp hela stadsdelar. Uppväxlingen för samhället är alltså VÄSENTLIGT STÖRRE än vad stödet i sig representerar. Och detta är FÖRE värdet av att befintlig infrastruktur i form av villor, skolor och service skyddas från att demonteras.

## Förtroendet för demokratin

Avslutningsvis finns en parameter till. Trovärdigheten för det demokratiska systemet håller på att urholkas när människor upplever att deras livsförutsättningar eroderas. När nätverk, boendet, dagligvaror och service kontinuerligt och över tid tunnas ut försvinner också förtroendet för samhällets institutioner. För det samhälle som bygger på representativ demokratisk representation är frågan om en livskraftig landsbygd central. I annat fall riskerar vi att andra, mindre demokratiska krafter vinner ökad mark.

## SVB-bolag - vad är det? Och varför?

Ett (svb)-bolag eller lokalt utvecklingsbolag är ett aktiebolag som i grunden är ett allmänt nyttigt bolag och grundat på lokala behov, lokala förutsättningar och lokalt engagemang.

Bolagsformen representerar ett nytänkande genom att förena lokalt engagemang med lokalt kapital. I Kolmården finns idag två (svb)-bolag, ett i Sörmland med över 120 aktieägare och ett i Östergötland med över 50 aktieägare som var och ett representerar sina lokala samhällen eller bygger.

Bolagsformen ska generera ett överskott men vinsten delas inte ut till aktieägarna som utdelning på aktier utan återinvesteras i lokalsamhället. Exempel på sådan investering är byggande av hyresbostäder på orter där privata fastighetsägare eller kommunens allmännyttiga bostadsbolag inte bygger. Ett annat exempel är digital lanthandel som öppnats på orter där den tidigare lanthandeln eller livsmedelsbutiken lagts ner. Här utgörs vinsten för aktieägarna av en ökad livskvalitet och att det annars minskande värdet på den egna fastigheten återställs.

Vad ett (svb)-bolag är illustreras i filmen **Landsbygd under utveckling** som kan ses på youtube:  
<https://www.youtube.com/watch?v=BFATQeuNfUk>

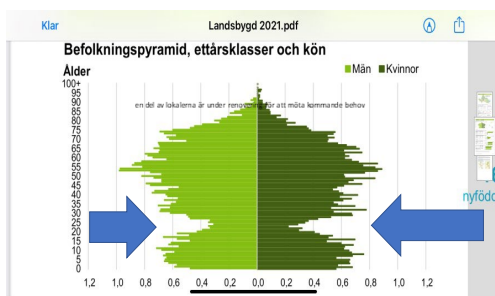
Det största samhällsvärdet har vi sett i landsbygdsorter där äldre upplever sig sitta inlåsta i sina med tiden alltmer tungarbetade hus, men inte har någonstans att flytta till utan att förlora sitt sociala nätverk, sitt sammanhang och sin roll. Genom de moderna lägenheter vi byggt och erbjudit till en hyresnivå som ligger mellan 20-30% lägre än allmännyttan, har hus frigjorts som yngre barnfamiljer haft råd att flytta in i för att senare rusta upp. Vi säger att TIDEN blir familjens viktigaste bank. Samhällsvärdet ligger i att man fokuserat adresserar det befolkningsgap som uppstått sedan banker upphört med att ge finansiering till boende på landsbygden. Småhus är inte lösningen på små landsbygdsorter. Det blir för dyrt, barnfamiljer kan inte köpa och får inte lån. Det löser heller inte den äldre befolkningens problem. Därför är flyttkedjan lösningen.



Etapp 2  
med enbart  
marklägenheter

Gårdstun för att  
stimulera ett  
socialt nätverk

## Den bistra sanningen 2. Befolkningspyramiden på landsbygden



Vem  
fixar?  
Hur?

Diagrammet som återkommer är från Norrköpings kommuns landsbygd – inte Norrland. Genom den positiva flyttkedja ett lokalt utvecklingsbolag kan åstadkomma bevaras den stora infrastrukturen av bostäder på landsbygden som annars riskerar att inte kunna underhållas och på sikt försvinner.

När Nordregio 2020 publicerade sin rapport **Breaking the downward spiral; Improving rural housing markets in the Nordic Region**, valde man Stavsjö att representera Sverige bland de fem länderna eftersom (svb)-bolaget representerade ett nytänkande som bygger på den lokala initiativkraften.

Bolagsformen sammanför ideella insatser med en kommersiell plattform där den rika kompetensen hos åldersrika människor skapar ett hållbart lokalsamhälle med en helt annan drivkraft än någon annan struktur vi ser i dagens samhälle.

Kiladalens Utveckling AB (svb)  
Gunnar Casserstedt  
Larz Johansson

