

# Svenska fastighetsfonders investeringsstrategi ur ett ESG-perspektiv

**ESG och hållbarhet är ett ämne som blivit väldigt aktuellt under de senaste åren och inte minst inom fastighetsbranschen, där företag blivit mer medvetna om deras arbete med hållbarhet. Men hur ser fastighetsmarknadens aktörer och investerare på ESG?**

Förkortningen ESG står för environmental, social and governance vilket översatt på svenska blir miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning. Enligt British Business Bank kan man definiera begreppet ESG som en samlingsterm för ett företags hållbarhet och den påverkan som det har på miljön och samhället samt hur transparent företaget är med information om dess styrning<sup>1</sup>. Termen är alltså mer heltäckande när den bedömer ett företags hållbarhet än många andra liknande begrepp som fokuserar till mesta del på företags påverkan på miljön. Begreppet och dess roll i företags arbetssätt har de senaste åren fått ett ordentligt genomslag internationellt. Enligt McKinseys globala undersökning från år 2019 säger 83% av professionella investerare och seniora chefer att ESG kommer medföra ett mervärde för deras aktieägare inom fem år<sup>2</sup>.

En stor mängd regleringar och lagar har instiftats både nationellt och internationellt kring ämnet ESG för att skapa ett tydligt ramverk för företagen att arbeta utifrån. Regleringarna som påverkar fastighetsektorn är från EU-taxonomin som är en förordning upprättad efter EU:s gröna giv. EU-taxonomin har som syfte att förtydliga miljömässigt hållbara investeringar med hjälp av en rad klassificeringar av miljömål för investerare, vilka är som följer:

- (1) Begränsning av klimatförändringar,
- (2) Anpassning av klimatförändringar,
- (3) Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser,
- (4) Övergång till en cirkulär ekonomi,
- (5) Förebyggande och kontroll av föroreningar,
- (6) Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem.

Denna kvalitativa studie har utgått från flertalet genomförda intervjuer med åtta representanter från en direktinvestering fond och sju värdepappersfonder som investerar i fastighetsbolag som är aktiva på den svenska fastighetsmarknaden. Intervjufrågorna, som var indelade i tre delar, bestod av flertalet semistrukturerade frågor och en kategorisk fråga. Delarna var "Fondstrategi", "Fastighetsbranschen och ESG" samt "Regleringar". Intervjuerna syftade till att ge skribenterna en inblick i hur personer som aktivt arbetar med att investera i fastighetsbolag, som agerar på den svenska fastighetsmarknaden, ser på ESG och hållbarhet och vilken inverkan det har på deras investeringsstrategi. Resultatet från denna intervjustudie analyserades sedan tillsammans med tidigare forskning och teorier inom ämnet för att slutligen kunna dra slutsatser kopplade till de ursprungliga frågeställningarna.

Studien kan konstatera att ESG är implementerat i svenska fastighetsfonders arbete och att det är en aspekt som finns med när de utvärderar företag vid potentiella investeringar. Däremot är fondernas huvudsakliga syfte inte att främja ESG och hållbarhet, utan att skapa ett ekonomiskt mervärde för sina investerare. Det finns alltså andra aspekter som fonderna värderar högre vid sina utvärderingar av

---

<sup>1</sup> British Business Bank (2022). *What is ESG – a guide for businesses*. <https://www.british-business-bank.co.uk/finance-hub/business-guidance/sustainability/what-is-esg-a-guide-for-smaller-businesses/> [2023-02-02].

<sup>2</sup> Delevingne, Gründler, Kane & Koller, *The ESG premium: New perspectives on value and performance*.

Mastersuppsats av August Liljenberg och Anton Renmark, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, LTH

fastighetsbolag. De faktorer som har större värde är bland annat kassaflöden, ledningens kompetens och bolagets framtidsutsikter. Med detta som bakgrund kom studien även fram till att fondbolagen värderar ESG någorlunda till mycket högt (tre till fyra på en femgradig skala).

Slutsatsen kan även dras att fondbolagen anser att fastighetsbranschen har genomgått en förändring de senaste 5, 10 och 15 åren där ESG och hållbarhet har blivit viktigare för flera av aktörerna på den. Den trend som kan ses i samhället i stort om ett ökat värde av hållbarhet har återspeglats bland utvecklare, fastighetsägare och hyresgäster. De regleringar som har införts har påverkat utvecklingen av ämnet och framtida regleringar kommer fortsätta att snabba på denna utveckling.