



Utländskt Intresse av Fastighetsägande i Sverige
- Svenska kronans påverkan

Foreign Interest in Property Ownership in Sweden
- Impact of the Swedish Krona

Jacob Olsson
Saga Brandt Adelstål

Fastighetsförmedlingsprogrammet Malmö Universitet 180 hp

Kandidatnivå

Examensarbete 15 Högskolepoäng

VT 2024

Sammandrag

Syftet med denna studie har varit att få reda på mönster och drivkrafter från utländska investerare till den svenska fastighetsmarknaden och vad som gör att de vill äga fastigheter. Inriktningen har varit hur den svenska kronan påverkar ett potentiellt investeringsbeslut och om det gör skillnad på om man som land har en stabilare valuta som exempelvis euron. För att uppnå detta har en kvalitativ forskningsmetod använts där sex personer i fastighetsbranschens grenar medverkat och bidragit till en fördjupad förståelse för studien. Studiens resultat visade att det som främst driver utländska aktörer är en likvid marknad och en hög transparens. I Sverige är dessa faktorer höga och gör alltså det till ett attraktivt land att äga fastigheter i för utländska aktörer. Vid intervjuer av personer som arbetar inom fastighetsbranschen eller relaterade branscher framgick det att 50 procent anser att den svenska kronan har en betydande inverkan på investeringsbeslut eftersom det finns risker med att investera i en volatil valuta, medan 50 procent ansåg att valutan inte är det främsta som tas i beaktande då det finns valutasäkring i olika former för att kringgå risken som uppstår.

Nyckelord: kommersiell fastighetsmarknad, valuta, likviditet, transparens, utländskt ägande

Abstract

The purpose of this study has been to identify patterns and drivers of foreign investors into the Swedish real estate market and what motivates them to own properties. The focus has been on how the Swedish krona affects a potential investment decision and whether it makes a difference if a country has a more stable currency such as the euro. To achieve this, a qualitative research method has been employed, involving six individuals from various branches of the real estate industry who have contributed to a deeper understanding of the study. The results of the study showed that the main drivers for foreign actors are a liquid market and high transparency. In Sweden, these factors are high, making it an attractive country for foreign investors to own properties in. During interviews with individuals working in the real estate industry or related industries, it emerged that 50 percent believe that the Swedish krona has a significant impact on investment decisions due to the risks associated with investing in a volatile currency. However, 50 percent also considered that the currency is not the primary consideration as there are currency hedging mechanisms in place to mitigate this risk.

Keywords: commercial real estate market, currency, liquidity, transparency, foreign ownership

Förord

Detta examensarbete skrevs våren 2024 vid institutionen för Urbana Studier. Arbetet är den avslutande delen av kandidatexamen inom fastighetsförmedlingsprogrammet vid Malmö Universitet.

Vi vill rikta ett stort tack till de personer som har ställt upp på intervjuer och bidragit med sin kunskap och värdefulla tid som har gjort att vi kunnat genomföra detta arbete och komma fram till slutsatser för vår forskning.

Jacob & Saga

Malmö, 2024

Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| 1. Inledning | 6 |
| 1.1. Bakgrund | 6 |
| 1.2. Tidigare forskning | 9 |
| 1.2.1 Valutarisken och dess hantering vid internationella fastighetsinvesteringar | 9 |
| 1.2.2 Kritiska faktorer för internationella fastighetsinvesteringar | 11 |
| 1.2.3 Institutionella ramverk och ägarstrukturer | 12 |
| 1.3 Problemområde | 13 |
| 1.4 Syfte | 13 |
| 1.5 Avgränsningar | 14 |
| 2. Metod | 14 |
| 2.1. Forskningsansats | 14 |
| 2.2. Intervjuer | 14 |
| 2.2.1 Urval och tillvägagångssätt | 15 |
| 2.3. Tillförlitlighet i metoden | 16 |
| 2.4. Etiska överväganden | 18 |
| 3. Teoretiskt ramverk | 18 |
| 3.1 Attraktiv fastighetsmarknad | 18 |
| 3.1.1 Likviditet | 18 |
| 3.1.2 Lägre finansieringskostnader | 19 |
| 3.1.3 Transparens | 19 |
| 3.1.4 Politisk stabilitet | 19 |
| 3.1.5 Infrastruktur | 20 |
| 3.2 Ägandeformer och dess påverkan på fastighetsmarknaden | 20 |
| 3.3 Kapitalplaceringar | 21 |
| 3.3.1 Börsnoterade fastighetsbolag | 21 |
| 3.3.2 Fastighetsfonder | 21 |
| 3.3.3 Pensionsbolag och kapital från institutioner | 21 |
| 3.4 Investeringsformer | 22 |
| 3.4.1 Utländsk direktinvestering | 22 |
| 3.4.2 Utländsk portföljinvestering | 22 |
| 3.5 Risk | 23 |
| 3.5.1 Politisk risk | 23 |
| 3.5.2 Ekonomisk risk | 23 |
| 3.5.3 Valutarisk | 24 |
| 3.6 Hedging | 24 |
| 4. Empiri | 24 |
| 4.1. Respondenternas svar på krav om avkastning | 25 |
| 4.2. Likviditet och transparens | 27 |
| 4.3. Stabilitet och struktur | 29 |
| 4.4. Valutarisk | 30 |
| 4.5 Transaktionsdata | 32 |
| 4.5.1 Praktiska exempel: Krisår och Deras Påverkan | 32 |
| 4.5.1.1 Krisåret 1992 | 33 |
| 4.5.1.2 Finanskrisen 2008-2009 | 34 |
| 4.5.1.3 Pandemiåret 2020 | 35 |
| 4.5.1.4 Nuvarande Situation: regionala flöden | 36 |
| 5. Resultat och analys | 41 |
| 5.1 Syfte och drivkrafter för utländska aktörer | 41 |
| 5.2 Intresset för den svenska marknaden | 42 |
| 5.3 Svenska kronans påverkan | 43 |
| 5.4 Analys av transaktionsdata | 45 |
| 6. Slutsats och diskussion | 46 |
| 6.1 Slutsats | 46 |
| 6.2 Framtida forskning | 47 |
| Referenslista | 48 |
| Bilagor | 52 |

1. Inledning

1.1. Bakgrund

Under 2023 präglades den svenska fastighetsmarknaden av ekonomisk osäkerhet, men trots detta finns det möjligheter till långsiktig tillväxt och avkastning för investerare 2024. Denna försiktiga optimism trots den milda recessionen och de utmaningar som marknaden står inför reflekterar en vilja att se bortom kortfristiga turbulenser. Trots de ekonomiska utmaningarna kan den svenska fastighetsmarknaden fortfarande vara attraktiv för både inhemska och utländska aktörer (Newsec, 2024).

Huvudfokuset i detta arbete kommer att ligga på den kommersiella fastighetsmarknaden, som utgör en central del av den svenska fastighetssektorn. Enligt Riksbanken (2017) är kommersiella fastigheter en stor del av den svenska fastighetsmarknaden och styr mycket i ekonomin. Marknaden är konjunkturkänslig och det beror på att sektorn ofta är högt belånad. Storbankerna lånar ut pengar till fastighetsbolaget där de kommersiella fastigheterna är säkerheten. När räntorna varit låga har fastighetsbolagen belånat sig mer och kunnat driva upp priserna på de kommersiella fastigheterna. Detta är dock en faktor som kan ändras snabbt som vi sett de senaste åren. Som sagt är den kommersiella marknaden stor i Sverige. Den uppgick till ett värde av 1765 miljarder kronor år 2017, vilket är cirka 40 procent av hela Sveriges BNP. Det är en bransch med hög kapitalbindning där företagen ofta är starkt beroende av lånefinansiering, både genom banklån och marknadsfinansiering. Denna struktur innebär att de är särskilt sårbara för ränte- och refinansieringsrisker och kan påverkas negativt av stigande räntor. Den kommersiella marknaden utgör en betydande del av det svenska finansiella systemet.

Sverige är ett land som under lång tid har haft en stabil ekonomi, stabilt politiskt styre och goda affärsrelationer med omvärlden. Dessa faktorer spelar roll för investerare och ger en tryggare miljö att investera i. Sverige har en hög grad av social stabilitet och är en stark välfärdsstat som ger trygghet till dess invånare och detta är lockande för investerare som söker miljöer med låg politisk risk. En annan faktor som hör till detta är korruption och Sverige har under lång tid rankats högt som världens minst korrupta land (European Union, 2022), se även Figur 2. På grund av den låga korruptionen ser vi även att Sverige har en hög transparens i ekonomin som menas med att människor i landet vet mycket om just landets

ekonomi och vet att informationen är rätt som man får samt att andra aktörer runt om i världen kan ha insyn i Sverige.

Figur 1. Lista över de 25 mest transparenta länderna i världen 2022 Källa: JLL, 2022.

| Transparency level | Composite rank 2022 | Market | Composite score 2022 |
|--------------------|---------------------|----------------|----------------------|
| High | 1 | United Kingdom | 1.25 |
| | 2 | United States | 1.34 |
| | 3 | France | 1.34 |
| | 4 | Australia | 1.38 |
| | 5 | Canada | 1.44 |
| | 6 | Netherlands | 1.54 |
| | 7 | Ireland | 1.69 |
| | 8 | Sweden | 1.76 |
| | 9 | Germany | 1.76 |
| | 10 | New Zealand | 1.77 |
| | 11 | Belgium | 1.84 |
| | 12 | Japan | 1.88 |
| Transparent | 13 | Finland | 1.96 |
| | 14 | Singapore | 1.96 |
| | 15 | Switzerland | 1.97 |
| | 16 | Hong Kong SAR | 1.98 |
| | 17 | Denmark | 2.01 |
| | 18 | Spain | 2.06 |
| | 19 | Italy | 2.12 |
| | 20 | Poland | 2.15 |
| | 21 | Czech Republic | 2.27 |
| | 22 | Norway | 2.27 |
| | 23 | Hungary | 2.34 |
| | 24 | Portugal | 2.37 |
| | 25 | Luxembourg | 2.39 |

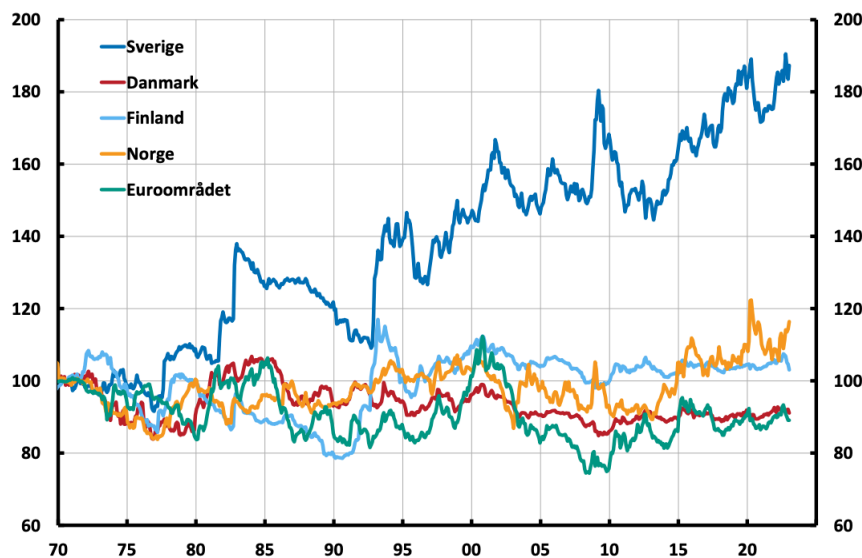
Efter finanskrisen 2008 finns det ett krav på att hög transparens måste finnas för att minimera risker i de finansiella systemen och för att investerare ska kunna känna mer trygghet i att investera i landet genom att få lättare tillgång till riktig information (Riksbanken, 2022). Ett land som gör det enkelt för investeringar och inte begränsar med olika regelverk är positivt ur en investerares perspektiv. Sverige har heller inga direkta krav för att få investera i fastigheter i landet som exempelvis att man måste vara svensk medborgare eller ha ett svenskt personnummer (Nordiskt samarbete, 2024). Det finns ett undantag för detta. Enligt Säkerhetspolisen trädde en ny lag i kraft första december 2023 som fick namnet Lag (2023:560) om granskning av utländska direktinvesteringar. Lagen kom till för att man vill hindra utländska företag att investera i verksamhet som kan vara ett hot mot Sveriges säkerhet. Säkerhetspolisen arbetar aktivt och på lång sikt för att göra det svårare för främmande makt att investera i verksamhet som kan inverka negativt på Sveriges säkerhet. Om utländska aktörer ska direktinvestera i sådan verksamhet ovan nämnd krävs det att en anmälan görs till Inspektionen för strategiska produkter (ISP), och det gäller om investeringen kommer att kontrollera verksamheter med 10 procent eller mer (Säkerhetspolisen, 2024). Det finns alltså ett potentiellt problem med att utländska aktörer köper upp fastigheter och byggnader där aktörerna möjligen har en annan tanke bakom ägandet. Sverige vill alltså ha bättre kontroll på vilka som äger och varför.

Under de senaste åren har vi sett att den svenska kronan har försvagats i jämförelse med andra valutor. Det märks främst när man handlar i utländsk valuta som exempelvis euro eller dollar, man får inte lika mycket för sina svenska kronor som man fick förr. Om man tittar på Danmark har deras valuta hållit sig stabil om man jämför med Sveriges och det är för att de har fäst sin valuta vid euron eller peggat sin valuta som det också kallas, den följer alltså

rörelserna enligt euron. Någon som investerar i Danmark får då förutom sin investering även exponering mot euron (Riksbanken, 2023). Enligt Figur 3 nedan kan det observeras att den svenska kronan sticker ut jämfört med andra nordiska länder och euroområdet. Diagrammet visar den reala växelkursen för vald valuta och real växelkurs menas med hur det kan köpas varor för lika mycket pengar i olika länder med olika valutor, där man jämför två olika länder och valutor (Riksbanken, 2023).

Diagram 1. Reala effektiva växelkurser

Index 1970 = 100



Figur 2. *Reala växelkurser under ett längre tidsintervall* Källa:Riksbanken, 2023.

Vad som i grunden styr efterfrågan på valutan är inte helt klart. Det beror på olika faktorer såsom makroförhållanden, inhemska räntan, BNP, inflationsprognoser (Riksbanken 2023). En faktor kan vara att Sverige har setts som ett land med en opålitlig och svag ekonomi, värdet bestäms till viss del av vad omvärlden tycker om Sverige som land. Investerares tror att Sverige står inför en ekonomisk kris där den kommersiella fastighetssektorn pekas ut som en del av denna nedgång. Det anses att sektorn kan slå ut banksektorn vilket gör att Sverige skulle hamna i en bankkris (SVT, 2023). Innan pandemin 2019 var även kronan svag och vid det tillfället var intresset från utländska aktörer fortfarande högt trots att det fanns hot om högre räntor och lägre bostadsbyggande som är effekter vid en svagare krona och detta gör att det blir billigare för aktörer utanför Sverige att investera (SvD, 2019). När investerares tittar på länder generellt finns det många perspektiv att se det från. Det första är som ovan att se hur landet är ekonomiskt och politiskt men det finns även faktorer som man som investerares

inte kan förutse eller påverka. Makrofaktorer kan ställa till det för länder som i vanliga fall presterar bra. Som vi har sett de senaste åren med pandemi, krig och andra oroligheter som gör ekonomier och säkerhetslägen sämre. Detta går även hand i hand med konjunkturen i landet vilket har en påverkan på hur investerare ser på landet. Investerare vill att det ska vara rullians i ekonomin för att säkra sina beslut.

1.2. Tidigare forskning

Forskningen belyser tre huvudområden: hanteringen av valutarisk vid internationella fastighetsinvesteringar, kritiska faktorer för internationella investeringar och institutionella ramverk samt ägarstrukturer för fastigheter. Strategier som diversifiering och valutasäkring betonas för att minimera negativa effekter av valutakursfluktuationer. Vidare identifieras faktorer som påverkar internationella investeringsbeslut och olika ägarformer för fastigheter. Genom att integrera dessa perspektiv kan vår studie bidra till en djupare förståelse för utländska fastighetsinvesteringar och ge ökad kunskap för investerare och beslutsfattare inom sektorn.

1.2.1 Valutarisken och dess hantering vid internationella fastighetsinvesteringar

Forskningen av Cheng et al. (1999) identifierar strategier som diversifiering och valutasäkring som avgörande för att minimera negativa effekter av valutakursfluktuationer. De påpekar att osäkerheten i ekonomiska förhållanden kan göra utländska fastigheter optimala vid vissa tidpunkter, trots att tidigare studier pekar på att sådana investeringar inte alltid är fördelaktiga. De framhäver att ekonomiska förhållanden är dynamiska och att optimala investeringsportföljer därför kan variera över tid. Detta innebär att fastigheter, som en del av en diversifierad internationell portfölj, kan erbjuda betydande fördelar under vissa ekonomiska förhållanden, vilket understryker behovet av en flexibel och anpassningsbar investeringsstrategi.

Worzala (1995) diskuterar hur växelkursrisker påverkar internationella fastighetsinvesteringar och föreslår att hanteringen av dessa risker bör inkludera olika säkringsinstrument som termins- och framtidskontrakt, optioner och valutaswappar. Hon betonar att valutakursfluktuationer kan ha en betydande inverkan på värdet av en investering när den omräknas till investerarens hemmavaluta. Därför är det avgörande att inkludera valutasäkringsstrategier i investeringsbesluten för att skydda avkastningen från

valutakursförluster. Worzala påpekar även att många internationella investerare kan vara osofistikerade i sin hantering av valutaexponering, vilket ytterligare understryker behovet av att utveckla mer sofistikerade och effektiva riskhanteringsstrategier.

Vidare belyser Worzala & Newell (1997) samt Sirmans och Worzala (2003) vikten av att noggrant bedöma och hantera risker specifika för internationella investeringar. Deras arbete visar att framgång på den globala fastighetsmarknaden kräver en djup förståelse av de unika utmaningar och risker som internationella investeringar innebär. De identifierar flera specifika risker, inklusive politisk och ekonomisk instabilitet, regulatoriska förändringar och kulturella skillnader som kan påverka investeringsresultaten. De understryker att internationella investerare behöver utveckla strategier för att hantera dessa risker effektivt, vilket inkluderar noggrann analys av marknadsförhållanden, lokala regler och praxis, samt tillämpning av avancerade riskhanteringsverktyg.

Addae-Dapaah och Hwee (2009) undersöker specifikt hur valutafluktuationer påverkar portföljer med internationella fastighetsinvesteringar och visar på de negativa effekterna av sådana fluktuationer. Genom att analysera avkastningen från en portfölj med kontorsinvesteringar i sju städer i Asien och Stillahavsområdet över perioden 1986-2007, fann de att valutarisken har en statistiskt signifikant positiv inverkan på portföljens prestation. Denna positiva inverkan är paradoxal eftersom det antyder att valutafluktuationer kan förbättra avkastningen i vissa scenarier, även om de vanligtvis ses som en riskfaktor. Trots att vissa tidigare studier har antytt att valutarisken inte alltid har en betydande effekt på en diversifierad internationell fastighetsportfölj, understryker Addae-Dapaah och Hwee att valutarisken är en avgörande faktor som inte kan ignoreras. De betonar också att även om valutahedgning kan mildra en del av riskerna, är det både komplext och kostsamt, och valutarisken kan aldrig helt elimineras. Detta innebär att investerare måste noggrant överväga valutafluktuationernas potentiella inverkan när de planerar och förvaltar sina internationella fastighetsportföljer.

Gholipour Fereidouni och Ariffin Masron (2013) identifierar faktorer på fastighetsmarknaden som lockar utländska investeringar, såsom lägre finansieringskostnader och högre transparens. Genom att använda paneldata från 31 länder under perioden 2000-2008 undersökte de hur olika marknadsfaktorer påverkar inflöden av utländska fastighetsinvesteringar (FREI). De fann att faktorer som marknadsstorlek, infrastruktur och politisk stabilitet spelar en stor roll i att attrahera sådana investeringar. Specifikt visade deras

resultat att lägre finansieringskostnader och högre nivåer av transparens på fastighetsmarknaden är särskilt attraktiva för utländska investerare. Dessutom upptäckte de att utländska investerare föredrar länder med högre fastighetspriser, vilket tyder på att premiumfastigheter har en stark dragningskraft. Deras forskning indikerar att en kombination av ekonomiska, politiska och marknadsspecifika faktorer bidrar till att forma det internationella investeringslandskapet.

Addae-Dapaah och Hwees arbete visar hur betydelsefull valutarisken är för avkastningen på internationella investeringar, vilket understryker behovet av strategier för att hantera valutafluktuationer vid investeringar i Sverige. Samtidigt pekar Gholipour Fereidouni och Ariffin Masron på faktorer som transparens och finansieringskostnader som viktiga drivkrafter för att attrahera utländska investeringar, vilket är relevant för att förstå vad som gör ett land attraktivt för utländska fastighetsägare.

1.2.2 Kritiska faktorer för internationella fastighetsinvesteringar

Lieser och Groh (2011) undersöker länders attraktivitet för internationella fastighetsinvesteringar genom att skapa ett kompositindex som omfattar flera avgörande faktorer. Deras forskning identifierar socioekonomiska, institutionella och marknadsspecifika faktorer som är avgörande för fastighetsinvesteringars framgång. Studien betonar betydelsen av att förstå de institutionella ramarna och ekonomiska förhållanden som främjar eller hindrar fastighetsinvesteringar. Genom att jämföra olika marknader på ett transparent sätt, erbjuder deras index en metod för att bedöma och jämföra länders attraktivitet baserat på variabler som ekonomisk tillväxt, kapitalmarknadens djup, rättsligt skydd för investerare, administrativa bördor och regulatoriska begränsningar. Denna metodik möjliggör en objektiv och omfattande analys av marknadsförhållanden som påverkar fastighetsinvesteringar globalt.

López-Duarte och Vidal-Suárez (2010) fokuserar på hur extern osäkerhet påverkar valet av etableringsform vid utländska direktinvesteringar. De undersöker specifikt effekterna av kulturellt avstånd, politisk risk och språklig mångfald, och analyserar hur dessa faktorer samverkar för att påverka investeringsbeslut. Genom att analysera empiriska data från spanska företagsinvesteringar, illustrerar de hur dessa osäkerhetsfaktorer påverkar beslutet mellan att bilda joint ventures, där flera företag samarbetar för att genomföra ett specifikt projekt eller driva en verksamhet, och att etablera helägda dotterbolag. Deras resultat belyser

hur investerare hanterar osäkerhet genom att antingen dela risk med lokala partners i en joint ventures eller genom att behålla full kontroll i en WOS. Studien visar också hur lokalkännedom och förmågan att hantera kulturella och politiska risker är avgörande för att lyckas med internationella investeringar.

Denna tidigare forskning ger insikter i de komplexa faktorer som påverkar internationella investeringsbeslut och hur dessa faktorer kan hanteras. Lieser och Grohs metodik för att utvärdera länders attraktivitet för fastighetsinvesteringar ger en grundläggande förståelse för de ekonomiska och institutionella förhållanden som är viktiga för att attrahera utländska investerare. Detta är särskilt relevant för att bedöma Sveriges attraktivitet som investeringsmål för utländska fastighetsägare. Å andra sidan, López-Duarte och Vidal-Suárezs analys av hur extern osäkerhet påverkar investeringsbeslut erbjuder viktiga insikter om hur utländska investerare kan uppfatta och hantera risker associerade med den svenska marknaden. Genom att förstå hur faktorer som kulturellt avstånd, politisk stabilitet och språkliga skillnader påverkar investeringsstrategier, kan vår studie bättre identifiera och analysera de specifika utmaningar och möjligheter som utländska fastighetsinvesteringar möter i Sverige.

Dessa två studier lägger en solid grund för vår forskning genom att belysa de ekonomiska, institutionella och kulturella dimensionerna av internationella fastighetsinvesteringar och hur dessa kan påverkas av valutan och andra marknadsspecifika faktorer.

1.2.3 Institutionella ramverk och ägarstrukturer

Williamson (2000) och Lindgren (1998) bidrar med betydelsefulla insikter genom att presentera både historiska och analytiska perspektiv på ekonomiska institutioner och ägarstrukturer för fastigheter. Deras arbete kompletterar vår nuvarande forskning genom att erbjuda ytterligare förståelse för de komplexa faktorer som påverkar fastighetsmarknadens dynamik.

Williamson fokuserar på den nya institutionella ekonomins framsteg och betonar vikten av att förstå olika nivåer av sociala strukturer. Genom att utforska begreppet institutionell inbäddning och dess roll i ekonomiska processer ger Williamson en ram för att förstå hur både formella och informella regler styr beteenden och beslut inom ekonomiska system. Hans arbete är särskilt relevant för vår studie eftersom det kan hjälpa oss att förstå hur den svenska

fastighetsmarknaden är förankrad i bredare institutionella strukturer och hur dessa strukturer kan påverka utländska investerares beslut att investera i Sverige.

Lindgrens analys av ägarstrukturer för fastigheter är också av stor betydelse för vår forskning. Genom att diskutera olika modeller för fastighetsägande, inklusive både direkt och indirekt ägande, ger Lindgren en djupare förståelse för hur olika ägarformer kan påverka marknadens effektivitet och stabilitet. Hans arbete belyser hur utländska investerare väljer mellan olika ägarformer när de investerar i den svenska fastighetsmarknaden.

Genom att integrera Williamson och Lindgrens perspektiv i vår studie kan vi få en mer omfattande förståelse för de institutionella och ekonomiska faktorer som styr utländska fastighetsinvesteringar. Detta kommer att bidra till att öka kunskapen och insikterna för investerare och beslutsfattare inom sektorn och ge en mer holistisk bild av fastighetsmarknadens dynamik.

1.3 Problemområde

Den svenska fastighetsmarknaden står inför en blandning av utmaningar och möjligheter, där ekonomisk osäkerhet och fluktuationer i den svenska kronans värde är en faktor som påverkar investeringsbeslut. Det påverkar intresset från både inhemska och utländska investerare, särskilt inom den kommersiella fastighetssektorn. En växande globalisering har ökat investerarnas vilja att diversifiera och avkasta, vilket sätter fokus på frågor om valutarisk och andra faktorer som påverkar internationella investeringar. Det centrala problemområdet är därför att förstå hur dessa fluktuationer i den svenska kronans värde påverkar utländska investerares intresse för att investera i den svenska kommersiella fastighetsmarknaden. Samtidigt är det relevant att undersöka vilka strategier som kan användas för att hantera valutarisker och hur politisk stabilitet, ekonomisk tillväxt och marknadslikviditet i Sverige formar investerarnas uppfattning om den svenska fastighetsmarknaden.

1.4 Syfte

Syftet med studien är att genom en kvalitativ undersökning få reda på intresset för utländskt fastighetsägande i Sverige och hur detta kan påverkas av den svenska kronan. Genom att ställa frågorna nedan kommer vi få en djupare förståelse för de faktorer som styr internationella investeringar på den svenska fastighetsmarknaden och därigenom bidra till att öka kunskapen och insikterna för investerare och beslutsfattare inom sektorn.

- Vad gör Sverige till ett intressant land att äga kommersiella fastigheter för utländska aktörer?
- Hur påverkar den svenska valutan utländska aktörers beslut om ett fastighetsäggande i Sverige?

1.5. Avgränsningar

En tidsbegränsning för arbetet fanns och gjorde att kontakt med intervjupersoner och genomförande av intervjuer hade en begränsning. Med längre tid hade fler intervjuer kunnat genomföras för att få en ännu bredare bild av ämnet. Vi har även valt att fokusera på jämförelsen med euro och dollar men inte övriga valutor. Inom fastighetsmarknaden har vi tittat på den kommersiella marknaden och uteslutit den privata bostadsmarknaden. Det var svårt att få utländska företag att ställa upp på intervjuer och om vi hade haft fler företag utanför Sverige hade eventuellt resultatet blivit annorlunda.

2. Metod

2.1. Forskningsansats

I arbetet har vi valt att använda oss av en kvalitativ undersökningsmetod för att få en djupare förståelse i det valda ämnet. Genom att intervjua personer som jobbar nära fastighetsinvesteringar kan de berätta utifrån erfarenhet hur de själva och andra tänker. Den kvalitativa metoden har som uppgift att ge en detaljerad och djupare förståelse för ämnet som valts att undersöka (Bryman, 2018). Det är något som vi anser som grunden i arbetet för att få fram den information som krävs. Fördjupningen samt egna erfarenheter på marknaden är information som inte går att hitta i böcker eller artiklar och utgör arbetets mål att uppnå det syfte vi har.

2.2. Intervjuer

För att få fram relevant information om investeringar på den svenska fastighetsmarknaden har vi valt att göra intervjuer med personer som arbetar nära marknaden. Personerna arbetar i fastighetsbranschen och på större fastighetsbolag. Vi har valt att intervjua sex personer som

har en god insikt i marknaden. Att intervjua mellan fem och tjugofem personer är det vanligaste när man gör en intervjustudie men det är något som är individuellt och beror på när en mättnad uppstår eller hur stor tidsomfattning undersökningen har (Kvale, 2014). Vi använder oss av en semi-strukturerad intervju för att få flyt i diskussionerna där intervjuaren kan modifiera frågorna under samtalet eller ställa klagörande frågor. Intervjuerna ger oss information till vår studie samt ger nya tankar och idéer som kan användas eller reflektera kring. När en semistrukturerad intervjumetod används utgår vi från ett manus med frågor som vi vill ha besvarade men de är utformade på så sätt att respondenten kan uttrycka sig på det sätt som passar och så att det blir ett djup i svaren samt att det finns utrymme för oss som intervjuare att ställa förtydligande frågor. Semistrukturerade intervjuer låter alltså intervjun blir fördjupad eftersom den går att justera något under intervjuens gång för att kunna få de svar man känner sig nöjd med (Bryman, 2018).

Vi har valt ut personer som har en position i företaget där de har koll på marknaden och som kan se hur investerare tänker och hur de går tillväga när de investerar. Personerna kan då ge oss den information vi behöver i vår studie. Vi har i åtanke att det finns kritiska aspekter när man intervjuar som kan vara att intervjupersonen öppnar samtalet för det han tycker är relevant och viktigt att ta upp (Alvesson, 2000). Sammanställningen av vad intervjupersonerna har delat med sig av är vår egen sammanställning och så vi har uppfattat det, vilket också är att ta i beaktande när man analyserar för att få ett bra resultat.

2.2.1 Urval och tillvägagångssätt

Generiskt målstyrt urval gjordes och det menas enligt Barmark och Djufeldt (2020) att en avgränsning i vilka personer som väljs ger en bättre effektivitet i studien. I början valde vi att kontakta de stora fastighetsföretagen i Sverige för att sedan bredda vår vy. Vi valde sedan att gå mot mer specifika arbetstitlar som har med fastighetsinvesteringar att göra, som ledde in oss på rätt väg och rätt personer att prata med. Genom att söka runt på företag som har kontakt med fastighetsmarknaden kommer vi att kunna besvara våra frågeställningar. När vi hade genomfört intervjuerna frågade vi några av deltagarna om det finns någon som de i sin tur känner som hade varit intresserade av att ställa upp på samma intervju. På detta sätt fick vi kontakt med ytterligare respondenter som ville ställa upp. Enligt Bryman (2018) kallas denna urvalsmetod för snöbollseffekten eller kedjeurval.

Vi använde oss av en intervjuguide som innehöll tio stycken frågor varav de två sista var tillägsfrågor som vi kallade det. Respondenten fick ta del av alla frågor i förväg för att kunna skaffa sig en uppfattning om vad vi ville undersöka och fråga men de två sista tillägsfrågorna följde inte med till respondenten. Frågorna var formulerade brett för att inte leda in respondenten på ett visst spår (Bryman, 2018). Alla intervjuerna hölls på Teams eftersom personerna inte var från Malmö och vi har vårt säte i Malmö. Intervjuerna spelades in för att vi skulle kunna lyssna igen och transkribera. Detta gjorde vi för att få ut informationen så riktig som möjligt från intervjuerna. Efter att transkribering gjorts sammanfattade vi detta i förståbar text och presenterade sedan det i empiridelen i arbetet. När detta skett valde vi ut de delar som var mest intressanta och applicerbara på våra frågeställningar för att sedan analysera vad de faktiskt sagt och koppla det till tidigare forskning och de teorier som tagits upp. De teorier som stämmer överens med det respondenterna sade kommenterades, och de teorier eller andra faktorer som inte nämndes och som vi ansåg var något som skulle kunna påverka intresset för fastighetsmarknaden gjordes en analys om det.

2.3. Tillförlitlighet i metoden

När information inhämtas är det viktigt att den granskas. Vi har åtagit ett kritiskt förhållningssätt till all data och undersökt källans kvalitet för att informationen ska bidra till tillförlitlighet i vår studie. Svaren som intervjuerna inkom med har setts som en åsikt och inte som ren fakta på grund av att de kommer från en person som lätt vinklar det till positivt och framhäver det han vill. Informationen från intervjuerna har dock ansetts som pålitliga då det kommer från större företag men iakttas med försiktighet. Vi har inte obegränsat med tid och kan därför inte intervjua ett större antal personer vilket också får tas i åtanke när man använder informationen i studien.

Validitet är forskningens och metodens tillvägagångssätt genomför det som det är tänkt att den ska göra. En hög validitet ses som att mätningen visar verkligheten som den är av ämnet som analyseras. I en kvalitativ studie som genomförs i detta arbete är det svårare att sätta en hög eller låg validitet eftersom målet med intervjuer är att få en djupare förståelse för det som undersöks i den specifika situationen. Vid en kvantitativ undersökning får man fram ett mätresultat via insamlad data vilket gör det tydligare att avgöra om validiteten är hög eller låg. Trovärdigheten i insamlat material via intervjuer blir viktigare eftersom det inte är något

som har mätts fram. En aspekt kan vara att se hur relationen mellan forskarna (författarna för arbetet) och intervjupersonerna. Om dessa personer har en nära kontakt kan det påverka trovärdigheten genom att svaren kan påverkas på grund av en nära relation. Frågorna som ställs ska även vara opartiska för att inte vinkla svaret så att det hamnar i den riktning man eventuellt vill (Bryman, 2018). Validiteten är klart viktig för alla arbeten och i vårt fall handlar det om att få insikt i hur det faktiskt ser ut på fastighetsmarknaden och inte endast hur det framställs i böcker eller artiklar. Intervjupersonerna är personer som har roller som speglar den svenska fastighetsmarknaden och med en sammanfattning av vad de olika personerna har återberättat kan man få en bild av hur verkligheten ser ut. Vi får alltså ut information som är fördjupad och i nutid.

Reliabilitet är ett annat begrepp som syftar på resultatets tillförlitlighet och hur stor sannolikheten är att samma resultat uppstår om en annan forskare genomför samma sorts undersökning. I en kvantitativ studie är det lättare att följa hur det genomförts eftersom mätdata kan presenteras och det framgår vilka aspekter som analyseras och vilka som inte gör det. Däremot i kvalitativa studier där fokus ligger på att få en djupare förståelse för ämnet som studeras är det svårare för en annan forskare att få exakt samma utfall som en annan eftersom man oftast inte intervjuar samma personer. Resultatet är knutet till teorin och de intervjufrågor som ställs samt de svar som framgår av intervjuerna där erfarenhet från respondenten återberättas och hur företaget personen arbetar på arbetar. Som utgångspunkt ska reliabiliteten vara så hög som möjligt och visa på att forskningen är genomförbar för annan forskare (Bryman, 2018).

Intervjuerna är till för att kunna besvara de frågeställningar som finns i arbetet och att de kan kopplas till den teori som används. Frågorna som ställs till respondenterna är samma under alla intervjuer med rum för tilläggsfrågor eller vidare diskussioner. Att använda samma intervjufrågor är för att alla personer ska få samma förutsättningar och för att minimera att det tillkommer andra detaljer som förvirrar helhetsbilden av ämnet. Reliabiliteten kan vara svår att fastställa eftersom arbetet endast har tid för ett mindre antal intervjuer och att det i framtiden inte säkert kan användas på ett slumpmässigt företag (Bryman, 2018). Vi hade begränsat med tid och svårigheter att få personer att vilja ställa upp var också en faktor. Om man istället hade haft fler intervjupersoner hade man kunnat se om det är så att svaren efterliknar varandra mer eller om det börjar skilja sig mer för att få en bättre bild av om det intervjupersonerna säger stämmer överens med hur verkligheten ser ut i fastighetsbranschen.

2.4. Etiska överväganden

När kontakt med respondenter gjorts har det informerats om att informationen som delas kommer att behandlas anonymt i arbetet och om de har velat ha frågorna i förväg erbjöds det. Innan intervjun startades informerades vi om att inspelning kommer att ske om det känns okej för respondenten och detta är för att transkriberingen i efterhand ska kunna ske på ett så korrekt sätt som möjligt och att informationen som används i arbetet är rätt. Efter sammanställning gjordes av transkribering kommer det inspelade materialet samt själva transkriberingen raderas.

3. Teoretiskt ramverk

3.1 Attraktiv fastighetsmarknad

En attraktiv fastighetsmarknad för utländska investeringar utgör en nyckelfaktor för ekonomisk tillväxt och utveckling i många länder världen över. För att förstå vad som gör en fastighetsmarknad lockande för utländska investerare krävs en djupgående analys av flera viktiga faktorer som påverkar beslutet att placera kapital i fastigheter.

3.1.1 Likviditet

Likviditet är ett begrepp som finns inom finans och beskriver hur enkelt eller svårt att en tillgång köps eller säljs på marknaden utan att priset påverkas. Om en tillgång har hög efterfrågan på marknaden råder det en hög likviditet och tvärtom. Det avgörs hur lätt det är att hitta en köpare till sin tillgång. Likvida marknader är när det går att göra snabba affärer på en marknad och det är enkelt och det finns många köpare och säljare. Valutahandeln är en sådan då det finns en stor handelsvolym. Stora aktiemarknader eller stora företag på aktiemarknaden är likvida då det anses vara det när det sker tusentals transaktioner varje dag. Ett exempel på marknaden kan vara New York Exchange och ett företag är Microsoft. I en illikvid marknad är det inte lika lätt att köpa och sälja tillgångar på ett enkelt och effektivt sätt. Det kan vara att det saknas någon som vill investera eller att det inte finns spekulanter. Exempel på illikvida marknader är aktier med lägre börsvärde men även fastigheter är en tillgång som är under denna rubrik (IG Markets, 2024a). Att handla med fastigheter är oftast en process som tar tid och är komplicerad. Om efterfrågan på fastigheter är låg, är alltså

likviditeten låg och det kommer även vara svårare att sälja om man vill ta sig ut från marknaden.

3.1.2 Lägre finansieringskostnader

Investeringsskydd och en robust rättslig ram är också av yttersta vikt för att skapa förtroende hos investerare och minska risken, vilket är avgörande för utländska investeringar (Lieser & Groh, 2011). Dessutom är lägre finansieringskostnader en central faktor som påverkar attraktiviteten för fastighetsinvesteringar. Studier visar att länder med förmånliga lånevillkor tenderar att dra till sig större volymer av utländska investeringar inom fastighetssektorn.

3.1.3 Transparens

Transparensen i fastighetsmarknaden spelar en avgörande roll för att attrahera utländska investerare. Genom att tillhandahålla tillförlitlig information om marknaden och de regler som styr fastighetsaffärer minskar transparensen osäkerheten för investerare och ökar attraktiviteten för investeringar i fastigheter (Gholipour Fereidouni & Ariffin Masron, 2013). En hög nivå av transparens i fastighetsmarknaden är en av de faktorer som bidrar till att attrahera investeringar. Genom att erbjuda detaljerad information om marknaden, inklusive priser och de lagar som reglerar fastighetsaffärer, kan transparensen ge investerare den insyn som krävs för att fatta välgrundade beslut och navigera framgångsrikt i den komplexa fastighetsmarknaden.

3.1.4 Politisk stabilitet

Politisk stabilitet är en nyckelfaktor som lockar utländska investeringar till fastighetsmarknaden. Länder med hög politisk stabilitet är särskilt attraktiva för utländska investerare eftersom stabila politiska förhållanden minskar osäkerheten och riskerna för investeringar (Gholipour Fereidouni & Ariffin Masron, 2013). När politiska förhållanden är stabila och förutsägbara känner investerare sig tryggare med att placera sina tillgångar i fastigheter i det aktuella landet eller området. För att underlätta investeringsaktivitet är det också viktigt att minska administrativa hinder och regleringsbegränsningar. Enkelhet och effektivitet i processen för fastighetsförvärv, tillsammans med låga administrativa hinder, främjar investeringsaktivitet och gör det lättare för investerare att agera på marknaden. Slutligen är en stabil socio-kulturell och politisk miljö en avgörande faktor. En miljö präglad

av stabilitet och förutsägbarhet skapar förtroende hos investerare och främjar långsiktig tillväxt inom fastighetssektorn (Lieser & Groh, 2011).

3.1.5 Infrastruktur

En annan avgörande faktor som kan locka utländska investeringar är närvaron av pålitlig infrastruktur. Forskningen visar att väletablerad infrastruktur gör det lättare för utländska investerare att verka på en fastighetsmarknad. Genom att erbjuda tillförlitliga transport- och kommunikationsnät skapar länder en gynnsam miljö för utländska investerare att bedriva verksamhet och därigenom lockar till sig mer kapital inom fastighetssektorn (Gholipour Fereidouni & Ariffin Masron, 2013).

Genom att förstå och analysera dessa faktorer kan länder skapa en attraktiv miljö för utländska investeringar inom fastighetssektorn, vilket i sin tur kan stimulera ekonomisk tillväxt, skapa arbetstillfällen och främja utvecklingen av fastighetsmarknaden.

3.2 Ägandeformer och dess påverkan på fastighetsmarknaden

För att förstå mönster och drivkrafter för utländska investerare på den svenska fastighetsmarknaden är det viktigt att känna till olika ägandeformer och deras påverkan. Fastighetsvärdet bestäms av förväntad avkastning, risk och likviditet. Dessa faktorer påverkar ägarstrukturen.

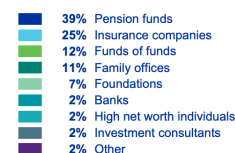
Det finns sex huvudtyper av ägandeformer inom fastighetssektorn:

1. Boende eller brukare av fastigheten
2. Arbetsgivare
3. Kommunala bolag
4. Byggbolag
5. Kapitalplacerare som direkt ägare
6. Kapitalplacerare som indirekt ägare genom fonder och investmentbolag

I Sverige ägs bostäder främst av boende, kommersiella fastigheter av verksamhetsdrivare och flerfamiljshus ofta av kommunala bolag. Byggbolag investerar sina vinster i fastigheter, medan kapitalplacerare kan välja mellan direkt eller indirekt ägande (Lindgren, 1998).

3.3 Kapitalplacerare

Investerarna i Europa kan sammanställas enligt Figur 4 nedan. Det framgår att det är en stor del av fastighetsägandet som är hos pensionsfonder och försäkringsbolag, följt av fonder.



Figur 3. Procentuell fördelning av investerare i fastighetsbestånd i Europa. Källa: Inrev, 2022.



3.3.1 Börsnoterade fastighetsbolag

Fastighetsbolag kan börsnotera sig genom att ge ut värdepapper till aktieägare.

Ägandeformen för fastigheterna blir då genom aktier och handlas på aktiemarknaden. Genom att notera sig på börsen finns det möjlighet för andra människor att investera vilket bidrar till riskkapital i bolaget. Dessa bolag är oftast större och strävar efter att göra en vinst för företaget som i sin tur ger en utdelning till sina aktieägare (Lind & Lundström, 2009).

3.3.2 Fastighetsfonder

En fond är en sammanställning av värdepapper som ägs av investerare tillsammans där varje investerare är en andelsägare i fonden. I en fastighetsfond används de investerade pengarna på att investera i fastigheter. Det finns två typer av fastighetsfonder och den första är **öppna fonder** vilket menas med att det inte finns en limit för hur mycket pengar som får investeras i fonden och handel kan ske ständigt med fondandelarna. Den andra är **slutna fonder** och dessa har ett förbestämt investeringskapital och en förbestämd tidshorisont för investeringarna. Fonden handlas inte öppet och för att ägarna ska få tillbaka sina investerade pengar krävs det att fonden upplöses eller att det angivna tidsintervallet är uppnått (Lind & Lundström, 2009).

3.3.3 Pensionsbolag och kapital från institutioner

En institutionell investerare är en juridisk person och kan vara allmänna pensionsfonder, banker, försäkringsbolag, hedgefonder, investmentbolag, statliga investeringsfonder med mera. Uppdrag av en slutlig ägare ges till institutionerna då de agerar som mellanhand. Det finns många olika typer av investerare och de kan vara både direkta och indirekta ägare på marknaden. Institutionernas kapital hanteras av tjänstemän och dessa äger inte

investeringarna personligen. Aktörerna förvaltar andras pengar för att kunna ge så hög avkastning som möjligt där de inte själva har något speciellt inflytande i företagen de investerar i (Lind & Lundström, 2009).

3.4 Investeringsformer

Olika investeringsformer, såsom utländsk direktinvestering och utländska portföljinvesteringar, är tillgängliga för intresserade investerare. Dessa två investeringsstrategier är centrala för att förstå hur utländska aktörer engagerar sig på den svenska fastighetsmarknaden och vilken inverkan deras närvaro har på marknaden.

3.4.1. Utländsk direktinvestering

FDI är en sorts investering och är förkortning av foreign direct investment, eller på svenska, utländsk direktinvestering. En direktinvestering är ett begrepp som menas med att en aktör köper upp minst 10 procent av det totala kapitalet i ett företag, alltså en större post. Detta ger ett annat inflytande i företaget än om man investerar en mindre post (Eklund, 2020). Som nämnt ovan i arbetet finns det en lag idag som begränsas en utländsk direktinvestering när det kommer till investering i fastigheter som anses potentiellt kan utgöra ett hot mot Sveriges säkerhet om den utnyttjas på fel sätt. Då det krävs en investering på minst 10 procent är detta en mindre vanlig ägandeform eftersom det krävs ett stort kapital för att genomföra. En sådan investering är också tänkt att ingå i en långsiktig relation med företaget just för att kunna få inflytande i det. De flesta direktinvesteringarna som sker i Sverige kommer från andra europeiska länder. De senaste decennierna har Sverige direktinvesterat mer i Europa än vad Europa har investerat i Sverige (Kommerskollegium, 2023).

3.4.2. Utländsk portföljinvestering

FPI är en annan sorts investering och är förkortning för foreign portfolio investment och på svenska är det utländska portföljinvestering. Här finns en skillnad och det är att placeraren köper en mindre aktiepost i företaget och har inte som avsikt att kontrollera företaget på något sätt. Huvudsyftet är att få avkastning på sitt investerade kapital i form av värdestegringar eller aktieutdelningar (Eklund, 2020). Investeringen är i många fall även kortsiktig i jämförelse med FDI och det beror på att investeraren oftast är ute efter att göra en god avkastning på sitt kapital. Det görs även för att ta fördel av en variation i växelkursen samt att kunna diversifiera sina portföljer och på så sätt minska riskerna (Europa, 2024)

3.5 Risk

Risk är en central faktor som påverkar beslutsfattandet inom fastighetsinvesteringar och är avgörande för att förstå fastighetsmarknaden. Det är viktigt att identifiera och analysera olika typer av risker som kan påverka investeringsbeslut och avkastningen på fastighetsinvesteringar.

3.5.1 Politisk risk

Enligt Geltner och Miller (2007) är den politiska risken stor när det handlar om fastighetsinvesteringar och fastighetsmarknaden. Mark anses ofta vara något som tillhör det nationella arvet och blir därför känsligt. Känslorna kan ge politiska agerande som gör det svårare för utländska fastighetsinvestorer att etablera sig. Schweiz är ett exempel på detta där marknaden nästan är otillgänglig för utländska fastighetsinvesteringar. Andra hinder kan vara att det blir begränsningar eller svårigheter i att ta hem vinst för de utländska aktörerna i sina direktinvesteringar, vilket utplånar hela idén med en investering. Det finns även problem på mindre marknader såsom om man tittar på den kommunala nivån istället för nationella. Kommuner kommer att vara mycket involverade i fastighetsinvesteringar som sker och de kommunala reglerna kommer att gälla i den specifika kommunen man etablerar sig i. De utländska fastighetsinvestorer är också sårbara på det sätt att de inte har så starkt politiskt inflytande som andra direktinvestorer kan ha.

3.5.2 Ekonomisk risk

Den ekonomiska risken för utländska investerare är ofta beroende av makroförhållanden som är svåra att veta vad som komma i framtiden. Det finns dock lite olika aspekter man kan titta på och beakta. Prisvolatiliteten på fastighetsmarknaden kan vara känslig och detta påverkas av utbud och efterfrågan, makroekonomiska förhållanden och branschtrender. Om det sker plötsliga händelser kan fastighetspriserna förändras vilket påverkar investeringens värde och avkastning. Konjunktorens cykler påverkar fastighetsmarknaden och de förändras i enlighet med ekonomisk tillväxt. Räntehöjningar är en annan aspekt som påverkar lönsamheten hos fastighetsinvesteringar. Den ekonomiska risken diversifieras delvis bort av utländska investeringar, men utländska ekonomier kan vara mer volatila än ekonomin i sitt eget land. Investeringar i en osäker marknad kan komma med högre avkastning men även med högre risker (Geltner och Miller, 2007).

3.5.3 Valutarisk

Vid investering i Sverige kommer alla länder som inte är från Sverige att ha en annan valuta. Utländska investerare kommer alltså att exponeras för valutarisk när de väljer att göra en investering i Sverige. Denna risk kan vara mycket större än själva risken som tas när man väljer att investera i en fastighet på en marknad utomlands. Ett exempel som Geltner och Miller (2007) tar upp är att volatiliteten på den europeiska och amerikanska fastighetsmarknaden har varit lägre än volatiliteten för euron och dollarn. I framtiden menas de att detta kommer att ändras då euroområdet som använder sig av euron kommer att bli större och då faller valutarisken bort eftersom att alla har samma valuta. De menar att i framtiden kommer troligen flera asiatiska länder att även gå samman till en gemensam valuta. Valutarisken kommer att vara obefintlig inom blocken, alltså exempelvis inom euroområdet men om euroområdet och det asiatiska området ska börja investera hos varandra kommer valutarisken finnas kvar.

3.6 Hedging

Hedging är en vanlig riskhanteringsstrategi inom handel och investeringar, där flera positioner används samtidigt för att minimera eller kompensera potentiella förluster från en position med vinster från en annan. Denna strategi tillämpas både inom finansmarknaderna och i vardagslivet, som till exempel med försäkringar för att skydda mot framtida händelser. Valutarisk, som uppstår på grund av växelkurser, är vanligt inom internationella affärer och kan hanteras genom olika metoder såsom valutaterminer eller diversifiering av portföljen. Även om hedging kan vara fördelaktigt för att hantera risker, kräver det noggrann förberedelse för att undvika eventuella nackdelar och maximera avkastningen på investeringar (IG Markets, 2024b).

4. Empiri

Datansamlingen baseras på intervjuer med aktörer som har god kännedom om marknaden och som antingen arbetar med eller är nära knutna till utländska investerare som är intresserade av att placera kapital i Sverige.

| Intervjupersoner | Titel | Företagsbeskrivning | Ålder | Tidsåtgång för intervju | Plats |
|--|-------------------------|--|------------------------------|-------------------------|----------|
| Intervjuperson 1 | Marknadsanalytiker | Svenskt fastighetsbolag som är etablerade i Norden och Baltikum med ca 2000 anställda. | Man 30-39 år | 25 min | Digitalt |
| Intervjuperson 2 | Kapitalförvaltare | Fastighetsinvesteringsbolag i Norden som har ca 100 anställda. | Man 60+ år | 35 min | Digitalt |
| Intervjuperson 3 | Regionchef | Större bank som har över 22 000 anställda där den svenska koncernen består av ca 1500 anställda. | Man 50-59 år | 25 min | Digitalt |
| Intervjuperson 4 | Investeringskoordinator | Fondförvaltning Norden som har ca 150 anställda och fokuserar på investeringar. | Kvinna 30-39 år | 20 min | Digitalt |
| Gruppintervju Intervjuperson 5a och 5b | Fund manager | Utländsk kapitalförvaltning som fokuserar på investeringar och har ca 200 anställda. | Man 30-39 år Man 30-39 år | 30 min | Digitalt |
| Intervjuperson 6 | VD | Internationell fastighetsrådgivare med totalt 51 000 anställda. I Sverige är det ca 200 anställda. | Man 50-59 år | 20 min | Digitalt |

Tabell 1. *Intervjupersonerna, kön, ålder, yrkesroll, typ av verksamhet, tidsåtgång och plats.*

4.1. Respondenternas svar på krav om avkastning

Utländska aktörer som vill investera på den svenska fastighetsmarknaden kan ha olika syften beroende på deras profil. Detta kan inkludera deras mål, strategi, investeringshorisont, risktolerans, och vilken typ av fastigheter de är intresserade av. En gemensam nämnare för samtliga respondenter är att avkastning är en faktor som driver utländska aktörer.

Fondförvaltare tenderar att vara mer kortsiktiga i sin strävan på avkastning och då är denna tidshorisont fem år och i ämnet fastighetsinvesteringar är denna tid kort. Generellt sett är fastighetsinvesteringar en långsiktig investering och tidshorisonten är normalt sett tio till tjugo år eller längre. Enligt intervjuperson 4 är deras företags investeringshorisont vanligtvis tio år, vilket enligt dem är en långsiktig investering men det förekommer även investeringar som endast är två år och detta betraktas som en kort investering i deras övergripande strategi.

Hon betonar dock att detta inte kan generaliseras att det är den typiska tidshorisonten för utländska aktörer.

”Det finns en plan hur länge ett bolag vill ha kvar sin fastighet och det kan exempelvis vara fem eller sju år och därefter säljer man fastigheten” - Intervjuperson 6

I intervjuerna framkom det att syftet som sagt är att utländska aktörer söker avkastning och Sverige är en del i detta genom att investerare kan diversifiera sin portfölj genom att sprida riskerna i olika länder och även om Sverige är en relativt liten marknad i jämförelse med andra länder erbjuds en stor fastighetsmarknad i Europa. Fondförvaltare som är mer opportunistiska investerare (investerare som är mer riskbenägna) brukar även ha kortare investeringshorisont, mellan fem och tio år. Deras syfte är att förvärva och avyttra fastigheter för att maximera avkastningen under den angivna tidsramen. Det finns olika typer av investerare och därav har de olika intressen när de investerar. Pensionsfonder och institutionella investerare är stora investerare som vill rikta in sig på lågrisktillgångar. Dessa investerare vill säkra långsiktig avkastning och tillväxt för sitt kapital och många av dessa har en investeringshorisont tillsvidare. Aktörer som Blackrock och Blackstone är aktiva investerare på den svenska fastighetsmarknaden och dessa aktörer har en kapacitet att hantera betydande fastighetsportföljer. Utländska aktörer är oftast ute efter mer långsiktiga investeringingsmöjligheter med stabila avkastningar och många strategier fokuserar på att hitta tillgångar som redan genererar ett kassaflöde men även har stabilitet och en potential för värdeökning under investeringshorisonten.

”De söker en möjlighet att sprida riskerna, särskilt om de redan är tungt investerade på sin hemmamarknad” - Intervjuperson 2

Resultatet visar att utländska investerare föredrar stabila och långsiktiga investeringar som bidrar till diversifiering av deras portföljer och minskar den totala risken. Denna inriktning på stabila och långsiktiga investeringar innebär att den svenska fastighetsmarknaden kan fortsätta att attrahera internationella kapitalflöden vilket bidrar till marknadens långsiktiga stabilitet och utveckling.

4.2. Likviditet och transparens

Enligt samtliga intervjupersoner är likviditet och transparens faktorer som är avgörande när man ser på ett land att investera i. Sverige är ett land som är känt för sin höga likviditet generellt, vilket gör det lätt för investerare att köpa och sälja fastigheter. Den höga likviditeten innebär att det finns en aktiv marknad med många köpare och säljare, vilket minskar risken för att fastigheter ska stå osålda under längre perioder. Detta är särskilt viktigt för investerare som vill kunna omsätta sina investeringar snabbt och effektivt. Transparensen är även en avgörande faktor som visar på att det är lätt att se in i den svenska ekonomin och förstå den. I Sverige finns det välutvecklade och tillförlitliga system för registrering och offentliggörande av ekonomisk information, vilket gör att investerare kan få en tydlig bild av marknadens tillstånd och de specifika fastigheter de är intresserade av. Detta gäller inte minst vid fastighetsinvesteringar, där det är enkelt att förstå sig på ägandeförhållandet för fastigheter. Enligt en del av respondenterna finns det i Sverige omfattande och tillgängliga register som visar fastighetsägare, vilket minskar risken för juridiska tvister och otydligheter kring ägande. Transparensen bidrar också till att likviditeten blir högre på marknaden. När investerare har tillgång till korrekt och omfattande information, ökar deras förtroende för marknaden, vilket leder till fler transaktioner. Detta innebär att fastigheter byter ägare frekvent, vilket skapar en dynamisk och aktiv marknad. Statistik visar enligt en respondent att Sverige står för fem procent av det totala fastighetsvärdet i Europa, men att fastighetstransaktionerna står för femton procent över tid. Detta visar på den höga omsättningen på den svenska fastighetsmarknaden, vilket är en attraktiv faktor för både nationella och internationella investerare.

”Den höga aktiviteten på marknaden gör Sverige till en attraktiv destination för utländska investerare” - Intervjuperson 3

Sverige har en stark fundamenta i de flesta aspekter, och en del av detta är att landet upplever både en hög befolkningstillväxt och en hög BNP-tillväxt, menar intervjuperson 5.

Befolkningstillväxten innebär att det blir en konstant efterfrågan på bostäder och andra typer av fastigheter. När fler människor flyttar till eller föds i Sverige, ökar behovet av att bygga nya bostäder, vilket i sin tur kan driva på byggindustrin och skapa fler arbetstillfällen.

BNP-tillväxten visar på en stark och växande ekonomi, vilket innebär att det finns resurser för investeringar i infrastruktur och utveckling av samhällsservice. För fastighetsmarknaden

innebär detta att det kommer att finnas en rörelse i de olika fastigheterna som finns att nyttja i Sverige. En ökande befolkning innebär också att fler bostäder behöver hyras ut och fler kontorsplatser behövs, vilket är en viktig trygghetsfaktor för investerare som vill undvika onödiga risker såsom vakans. Vidare skapar den ekonomiska tillväxten en ökad efterfrågan på kommersiella fastigheter, såsom butiks- och kontorslokaler, eftersom fler företag etablerar sig och expanderar. Detta leder till en mer dynamisk och diversifierad fastighetsmarknad, där investerare kan hitta olika möjligheter beroende på deras riskprofil och investeringsstrategi.

”Sverige ses som en lockande destination för fastighetsinvesteringar på grund av dess stabila tillväxtutsikter och gynnsamma ekonomiska förhållande” - Intervjuperson 5

Enligt intervjuperson 6 brukar investerare ha tre aspekter som spelar roll för en eventuell investering i ett annat land än ens eget. Den första av dessa är den likvida marknaden. Sverige har en hög likviditet på sin fastighetsmarknad, vilket innebär att det finns många aktiva köpare och säljare. Detta underlättar för investerare att snabbt och effektivt genomföra transaktioner utan att behöva oroa sig för att fastigheterna ska stå osålda under längre perioder. Den höga likviditeten minskar därmed risken och ökar attraktiviteten för investeringar. Den andra aspekten är den transparenta marknaden. Sverige är känt för sin höga nivå av transparens, vilket innebär att det finns god tillgång till relevant och korrekt information om ekonomiska förhållanden och fastighetsmarknaden. Detta gör det enklare för investerare att fatta välgrundade beslut, eftersom de har tillgång till tydliga och pålitliga uppgifter om marknadens tillstånd och de specifika fastigheter de överväger att investera i. Transparensen i Sverige bidrar till att skapa förtroende bland investerare, vilket är avgörande för en välfungerande marknad. Den tredje aspekten är att Sverige har ett tryggt och legalt system. Det svenska rättssystemet är välutvecklat och stabilt, vilket ger en hög grad av rättssäkerhet och skydd för investerare. Det finns klara regler och lagar som styr fastighetsägande och transaktioner, vilket minimerar risken för juridiska problem och gör det enklare att genomföra säkra investeringar.

”Investerare brukar lita sig på tre stöttepelare: likvid marknad, transparent marknad och tryggt legalt system” - Intervjuperson 6

Respondenterna menar att eftersom det finns en så pass hög transparens i Sverige, kan vi veta att Sverige är det land med högst transaktionsvolym i Norden trots att det är en relativt liten

marknad. Den höga transaktionsvolymen är ett tecken på en aktiv och dynamisk marknad, där fastigheter ofta byter ägare. Detta är en ytterligare fördel för investerare, eftersom det ökar möjligheterna att hitta attraktiva investeringsobjekt och genomföra lönsamma transaktioner.

”Sverige har en betydande transaktionsvolym jämfört med sin befolkningsstorlek, vilket ger en attraktiv affärsmiljö med många investerare och attraktiva fastigheter” - Intervjuperson 1

4.3. Stabilitet och struktur

Enligt några intervjupersoner har Sverige under en längre tid haft ryktet om att vara ett stabilt land med en bra struktur. Dessa aspekter är något som gör ett land till en intressant investeringsdestination. Inom fastigheter har Sverige en reglerad bostadsmarknad som, även om det har sina politiska kontroverser, bidragit till att undvika vakanser och gjort fastighetsinvesteringar mer stabila. Genom att ha dessa faktorer inräknat i ett lands rykte bidrar det till att det blir mer enkelt att göra affärer inom fastighetssektorn. Transparensen som varit på tal innan är även här en faktor som bidrar till stabiliteten, dock har denna aspekt utifrån försäljning av fastigheter utmanas då enligt intervjuperson 3 säljs fastigheter numera i bolagsform för att undvika skatter såsom stämpelskatt. Detta bidrar till en sämre insyn i fastighetsaffären eftersom man inte kan se det enskilda värdet fastighetstransaktionen varit på eftersom bolag köps i aktier. Det är något som i framtiden kan regleras om det börjar tära på den transparenta marknaden allt för mycket.

”Sverige har traditionellt sett haft en struktur av ordning och reda samt låg korruption” -
Intervjuperson 2

Enligt några av intervjupersonerna kan den politiska miljön vara en faktor som spelar en större roll för intresset av ett land. Det kan vara att politiken styr hur fastighetsmarknaden ska vara och gör oförutsägbara förändringar som påverkar investerare. Investerare vill ha ett tryggt klimat att investera i och inte utsättas för risker som kan vara avgörande för avkastningskrav. I Sverige tar beslut om en lagändring lång tid men i vissa länder kan det vara något som kan förändras snabbt och konsekvenserna för en fastighetsinvestering kan vara stora. Det finns ett tydligt system för hur fastighetsägande är uppbyggt genom att det är lätt att veta vem som äger och förfogar över fastigheten och detta går även nära inpå att Sverige har ett system för pantsättning som är enkelt att se vem som har panten i fastigheten och färre problem uppstår.

Intervjuperson 5 påpekar värdet av förnybar energi, vilket anses som en viktig aspekt vid fastighetsägandet eftersom det är dyrt att driva en fastighet och att Sverige ligger långt fram i utvecklingen av dessa system och att politiken har en del med detta att göra eftersom den hela tiden strävar efter att effektivisera energiförsörjning.

”Ett tryggt legalt system gör att när man köper och säljer något vet man vem som äger fastigheten och så är det inte i alla länder” - Intervjuperson 6

Intervjuerna visar alltså på Sveriges stabilitet och tydlighet inom fastighetssektorn, vilket skapar en attraktiv investeringsmiljö. Trots utmaningar, som ökad bolagsförsäljning av fastigheter och potentiell politisk påverkan, finns det en grund av ordning och reda samt transparenta system som ger förtroende för investerare. Med fokus på förnybar energi och fortsatt strävan efter effektivitet, kan Sverige fortsätta att vara en ledande aktör på den globala fastighetsmarknaden.

4.4. Valutarisk

Valutafrågan framstår som en central aspekt för många investerare, särskilt de internationella. Det diskuteras hur valutan, särskilt dess volatilitet och jämförelse med euro, påverkar investeringsbesluten och intresset från utländska aktörer. En del av respondenterna menar att den svenska kronans instabilitet kan vara en negativ faktor för att attrahera utländska investerare. Valutans fluktuationer gör det svårt att förutse avkastningen, vilket kan avskräcka investerare som söker stabilitet. I jämförelse med länder som Danmark och Finland, där valutastabiliteten med euro ses som en attraktiv faktor, kan Sveriges brist på euro som valuta vara en svaghet jämfört med de andra nordiska länderna. Några av intervjupersonerna menar på att en övergång till euro skulle potentiellt öka Sveriges attraktivitet för utländska investeringar. Den volatila kronan utgör en risk som kan kräva säkringsstrategier för att minimera valutarisken. Regleringar kring hyresnivåer och ökade driftskostnader, som energi, påverkar också lönsamheten negativt, vilket kan göra fastighetsinvesteringar mindre attraktiva. Samtidigt kan vissa investerare se kronans svaghet som en möjlighet att göra förmånliga förvärv. Kronans svaghet kan ses både som en möjlighet och en risk. Vissa investerare kan dra nytta av en svagare krona för att göra spekulativa investeringar, medan andra kan vara mer avvaktande på grund av osäkerheten kring valutakursen. Om Sverige

hade haft euro, skulle det förmodligen öka transaktionsmarknaden ytterligare, eftersom fler investerare skulle vara benägna att delta i en mer likvid valuta.

”Vi ser ganska tydligt att många investerare väljer Danmark eller Finland för att det är en trygghet, de känner igen sig i valutan och det är ingen faktor de behöver tänka på ” -

Intervjuperson 1

Några av respondenterna berättade att för vissa investerare är kronans fluktuationer inte ett betydande hinder. Dessa investerare har ofta en internationell närvaro och verksamhet i länder med andra valutor, vilket gör att kronans värdefluktuationer inte har en stor inverkan på deras verksamhet. Stabiliteten och tillgängligheten av lokal kompetens väger tyngre i investeringsbesluten. Den svenska kronans fluktuation kan påverka intresset för den svenska marknaden bland utländska investerare. Vissa investerare ser kronan som en mer flytande valuta, särskilt i krisperioder, vilket kan påverka kostnaden för att konvertera valutor och därmed deras avkastning. Samtidigt kan investerare som handlar i euro välja andra europeiska länder med högre belåning och större risk för kvantitativa lättnader, vilket kan leda till en ökad attraktivitet för Sverige. För andra investerare är valutakurser inte avgörande för deras beslut att investera i fastigheter. De som investerar i fastigheter fokuserar inte på spekulationer i valutakurser, utan använder sig av hedging för att minimera riskerna. Kronans värde har därmed inte en betydande inverkan på investeringsbeslut, och en stabil fastighetsmarknad är viktigare än valutan.

”Vi är aktiva i Norge också och liksom andra länder med lokal valuta så är inte kronan till fördel just nu, men det är ju inte det som är värdeskapande för tillfället” - Intervjuperson 4

När det gäller huruvida den svenska kronan utgör ett hinder för utländska aktörer att investera, varierar åsikterna. Vissa av intervjupersonerna anser att kronans instabilitet kan vara ett hinder jämfört med länder som har euro eller en stabiliserad valuta. De menar att en stabil valuta skulle attrahera fler investerare som söker låg risk. Andra delar denna uppfattning och tillägger att valutarisken och osäkerheten kan leda till att investerare väljer andra länder med mer stabila valutor. Å andra sidan ser vissa inte kronan som ett hinder. De påpekar att lokalkännedom och förankring är viktigare för att göra framgångsrika affärer på den svenska fastighetsmarknaden, medan andra menar att hedging effektivt hanterar valutarisken, vilket gör att kronans värde inte har en avgörande betydelse för investeringar.

”Det beror lite på vad man har för strategi och hur man ser på det där med att hedga” -

Intervjuperson 2

I frågan om en övergång till euro skulle öka antalet utländska aktörer i Sverige, anser vissa att det skulle minska valutariskerna och därmed öka intresset. De tror att en förändring i valutan kan öka den totala transaktionsvolymen från utländska investerare. Andra betonar att en eurobaserad valuta skulle locka investerare som värderar stabilitet och enkelhet i sina investeringar.

”Jag tror att den svenska marknaden hade blivit än mer likvid om vi hade haft euro som valuta” -

Intervjuperson 3

Andra ser frågan som komplex och påpekar att vissa företag som exporterar kan gynnas av en svag krona eftersom det gör deras produkter billigare på den internationella marknaden. De tror inte att en övergång till euro nödvändigtvis skulle öka antalet utländska investerare, eftersom andra faktorer som lokal kännedom och långsiktig marknadsnärvaro spelar en viktigare roll. Sammanfattningsvis visar intervjuerna att den svenska kronans volatilitet är en central faktor som påverkar investeringsbeslut i Sverige. Medan vissa ser kronans instabilitet som ett hinder, anser andra att riskerna kan hanteras genom hedging och att lokal kännedom är avgörande för framgångsrika investeringar. En övergång till euro ses av vissa som en potentiell fördel som skulle kunna locka fler utländska investerare genom att minska valutarisken och öka stabiliteten.

”Kronan går upp och ner hela tiden och mängden kapital är inte kopplat till det” - Intervjuperson 6

4.5 Transaktionsdata

4.5.1 Praktiska exempel: Krisår och Deras Påverkan

Genom åren har Sverige haft ett stort utflöde av direktinvesteringar och ett begränsat inflöde på investeringar från utlandet. Denna trend förändrades markant från mitten av 1990-talet. Detta delvis beroende på den svaga svenska kronan under 1992 års ekonomiska kris. Under slutet av 1990-talet och början av 2000-talet ökade däremot antalet utländska dotterbolag i Sverige kraftigt, från drygt 3 000 stycken i mitten av 1990-talet till över 10 000 år 2005. Det

här gjorde Sverige till en av de största mottagarna av utländska direktinvesteringar i världen relativt till vår ekonomi och befolkning. År 2023 nådde de utländska direktinvesteringar i Sverige ett rekordvärde samtidigt som de globala investeringarna sjönk med 12%. Med direktinvesteringar på 512 miljarder kronor under 2023 i jämförelse med årsgenomsnittet på 126 miljarder kronor mellan åren 2003-2022. Det här reflekterar ganska väl att Sverige har ett bra investeringsklimat för utländska företag och Sverige ligger rankad 9:a som mottagarland för utländska investeringar, bäst i Europa (Unctad, 2023).

4.5.1.1 Krisåret 1992

Krisåret 1992 var en vändpunkt för Sveriges ekonomiska situation. Under det här året drabbades vi av en djup finansiell kris som försvagade den svenska kronan kraftigt. Krisen orsakades av en kombination av den globala lågkonjunkturen och effekterna av Berlinmurens fall och den tyska återföreningen 1990. För att stabilisera valutan försökte Riksbanken försvara den svenska kronan genom att höja räntan till rekordnivåer. Efter räntehöjningen i september 1992 till 500%, visade sig åtgärderna vara otillräckliga för att hindra kronans nedgång. I november 1992 tvingades Sverige att lämna det Europeiska Växelkursmekanismen (ERM) och kronkursen släpptes fri vilket resulterade i en snabb depreciering av kronan.

Den kraftiga valutadeprecieringen hade en betydande inverkan på utländska direktinvesteringar som 1994 nådde ett nytt rekord, då de uppgick till 225 miljarder dollar (Ferrer, 1996). En svagare krona gjorde svenska tillgångar billigare för utländska investerare, vilket ledde till ett ökat inflöde av kapital. Utländska företag fann det kostnadseffektivt att förvärva svenska företag och investera i svenska tillgångar, vilket bidrog till den kraftiga ökningen av utländska direktinvesteringar under denna period (Nilsson Hakkala et al, 2008).

Utöver valutaförsvagningen spelade även andra faktorer en roll. Sverige genomgick omfattande ekonomiska reformer, inklusive avregleringar inom finans-, tele- och elmarknaderna samt en liberalisering av ekonomin. Dessa reformer minskade hindren för utländska investeringar och förbättrade tillgången till den svenska marknaden. Sveriges inträde i EU år 1995 förstärkte ytterligare landets position som en attraktiv destination för utländska investeringar. EU-medlemskapet förbättrade tillgången till den europeiska marknaden och minskade nackdelen av att vara en relativt liten ekonomi i Europa. Detta skapade en än mer gynnsam miljö för utländska investerare som sökte tillväxtpotentialer inom den svenska marknaden (Nilsson Hakkala et al, 2008).

4.5.1.2 Finanskrisen 2008-2009

Finanskrisen 2007-2010, som hade sitt ursprung i den amerikanska bostads- och kreditmarknaden nådde sin kulmen i september 2008 när den amerikanska investmentbanken Lehman Brothers gick i konkurs. Denna händelse skapade omfattande panik på världens finansmarknader och orsakade betydande störningar i det finansiella systemet både i Sverige och internationellt (Riksbanken, 2022).

I denna turbulenta period vidtog Riksbanken en rad åtgärder för att stabilisera det svenska banksystemet och motverka likviditetsbrist. Redan sommaren 2007, när tecken på finansiella problem började bli uppenbara, förstärkte Riksbanken sin övervakning av marknaderna och förberedde sig för en potentiell kris. När Lehman Brothers sedan ansökte om konkurs blev det tydligt att en mer aktiv krishantering var nödvändig. Riksbanken införde flera åtgärder för att stärka likviditeten och säkerställa stabiliteten i det svenska banksystemet. Det här inkluderade generella likviditetsstärkande åtgärder som skapade nya lånefaciliteter med ökade möjligheter till krediter och fler accepterade säkerheter. Även ett speciellt stöd beviljades till problematiska banker som Kaupthing Bank Sverige och Carnegie Investment Bank för att förhindra att deras problem skulle påverka det finansiella systemet negativt. Dessutom ingick Riksbanken swapavtal med centralbankerna i Lettland, Estland och Island för att ge en kortfristig finansiering och för att stödja en makroekonomisk stabilitet i dessa länder, vilket i sin tur också skyddade det svenska banksystemet från smittoeffekter.

Trots den globala finansiella turbulensen under de här åren förblev Sverige en attraktiv destination för utländska direktinvesteringar. Riksbankens insatser för att upprätthålla likviditeten och stabiliteten i det svenska finanssystemet bidrog till en tryggare investeringsmiljö. Sverige uppfattades som en lugn och trygg hamn i en annars osäker tid, vilket gjorde Sverige fortsatte att vara en stabil och attraktiv marknad för utländska investerare. Den svenska ekonomins styrka, med en högutbildad arbetskraft och välutvecklad infrastruktur, samt en minskad valutarisk på grund av den globala krisen, gjorde det relativt billigt för utländska investerare att köpa svenska tillgångar. Det här bidrog till ett fortsatt inflöde av kapital från utlandet.

Sammanfattningsvis lyckades Sverige behålla ett starkt inflöde av utländska direktinvesteringar trots den allvarliga globala krisen. Det var ett resultat av Riksbankens effektiva krishantering och Sveriges robusta ekonomiska struktur. Sveriges motståndskraft och fortsatta attraktionskraft under en av de mest turbulenta perioderna i modern ekonomisk

historia vittnar om landets starka ekonomiska fundament och förmåga att hantera globala kriser (Riksbanken, 2022).

4.5.1.3 Pandemiåret 2020

Under COVID-19-pandemin försvagades den svenska kronan återigen på grund av global ekonomisk osäkerhet. Men trots pandemins påverkan på världsekonomin ökade de utländska direktinvesteringar i Sverige under pandemiåret 2020. Eftersom den svaga kronan gjorde svenska tillgångar än mer attraktiva för internationella investerare ledde detta till ett rekordhøgt inflöde av investeringar det året. Att Sverige dessutom, som nästan det enda landet i världen, inte stängde ner och de svenska myndigheternas åtgärder för att bromsa smittspridningen var mindre långtgående än i många andra länder gjorde att den svenska ekonomin inte drabbades lika hårt (Konjunkturinstitutet, 2020).

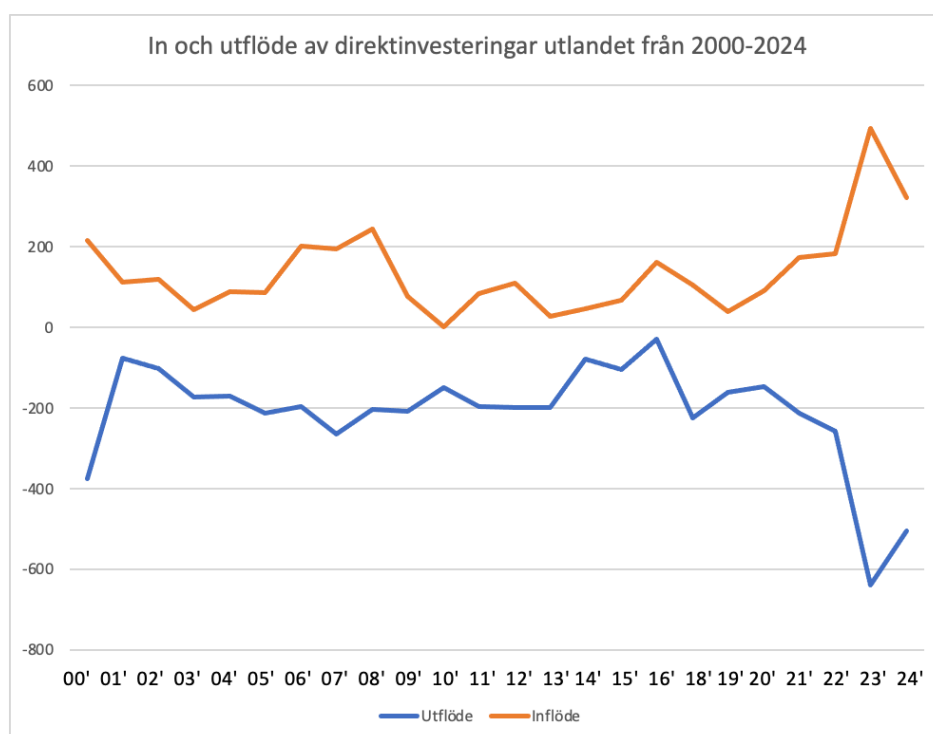
Samtidigt som investeringarna ökade, blev det allt viktigare för Sverige att hantera potentiella risker förknippade med oönskade utländska investeringar. I juni 2020 presenterade den svenska regeringen nya åtgärder för att skydda rikets säkerhet, särskilt mot bakgrund av den ekonomiska osäkerheten som pandemin hade skapat. Många företag var i ekonomisk svårighet, vilket ökade risken för att utländska aktörer skulle köpa upp strategiska tillgångar och teknologi i Sverige. En central del av regeringens strategi var att låta Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI) genomföra en studie för att kartlägga svenska branscher och områden som är särskilt utsatta för negativa konsekvenser av utländska investeringar. Studien syftade till att identifiera skyddsvärda verksamheter och bedöma de risker som är förknippade med dem. Mike Winnerstig, chef för FOI, betonade vikten av att förstå vilka aktörer som inte bör tillåtas att investera i dessa känsliga områden (Svenska Dagbladet, 2020).

Vidare föreslogs en lagrådsremiss som skulle ge Inspektionen för strategiska produkter (ISP) utökade befogenheter att samla in information om utländska företag och deras investeringar i Sverige. ISP skulle också fungera som Sveriges kontaktpunkt för EU-förordningen om utländska direktinvesteringar. Under en presskonferens presenterade utrikeshandelsminister Anna Hallberg och inrikesminister Mikael Damberg dessa åtgärder och betonade att, medan utländska direktinvesteringar är viktiga för Sveriges ekonomi och återhämtning efter coronakrisen, måste riskerna hanteras noggrant. Kristina Sandklef, en oberoende Kinaexpert, välkomnade åtgärderna men påpekade svårigheten med att definiera skyddsvärda verksamheter och hantera den snabba tekniska utvecklingen. Hon uttryckte tveksamhet kring

om åtgärderna kommer att leda till en betydande minskning av utländska investeringar, särskilt från Kina, där investeringarna från statligt ägda företag redan hade minskat inom EU. Sammanfattningsvis syftar de nya åtgärderna till att stärka skyddet för svensk strategisk infrastruktur och teknologi mot oönskade utländska investeringar, samtidigt som de erkänner den viktiga roll sådana investeringar spelar för landets ekonomi (Svenska Dagbladet, 2020).

4.5.1.4 Nuvarande Situation: regionala flöden

År 2022 visade det totala bokförda värdet av utländska direktinvesteringstillgångar i Sverige en betydande uppgång till 4 174 miljarder kronor. Bland dessa utländska investeringar dominerade EU-länder, med ett bokfört värde på 2 509 miljarder kronor, vilket motsvarar cirka två tredjedelar av det totala värdet. EU:s dominans på den svenska marknaden kan tillskrivas regionens stabilitet och det ökade ekonomiska samarbetet inom unionen.



Figur 2, Figuren visar utvecklingen av direktinvesteringars in- och utflöden i Sverige från 2000 till 2024, mätt i miljarder kronor. Källa: Statistiska centralbyrån, 2024.

Vid sidan av EU är övriga Europa, med framför allt Storbritannien som en viktig aktör en viktig källa till direktinvesteringar där de utländska investeringstillgångarna uppgick till 1 103 miljarder kronor i Sverige.

I jämförelse med EU är Asien en mindre men växande källa till direktinvesteringar, med ett värde på 205 miljarder kronor. Svenska investeringar i Asien uppgick samtidigt till 273 miljarder kronor, vilket understryker Sveriges intresse för den asiatiska marknaden.

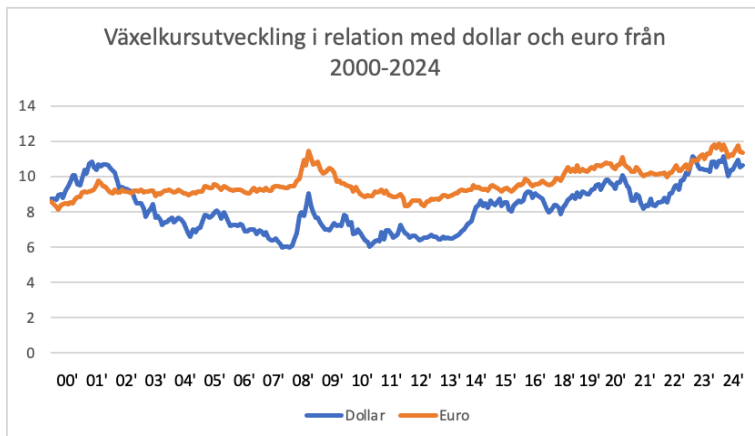
Nord- och Centralamerika representerar en annan viktig region för svenska direktinvesteringar, med ett totalt värde på 1 184 miljarder kronor. Utländska investeringar från denna region till Sverige var betydligt lägre, på 352 miljarder kronor. I Sydamerika och Afrika är investeringarna marginella, vilket speglar regionernas mindre ekonomiska betydelse i relation till direktinvesteringar (Ekonomifakta, 2024).

Under det föregående året har Sverige sett ett rekordhøgt inflöde av utländska direktinvesteringar. Denna kraftiga ökning beror inte enbart på den svenska valutan där den svaga kronan har bidragit genom att göra svenska tillgångar billigare för internationella investerare. Istället är det Sveriges starka marknadsposition, särskilt inom fastighetssektorn, som främst driver dessa investeringar.

Fastighetsinvesteringar utgör cirka årligen ca 12 procent av det totala värdet av utländska investeringar i Sverige, vilket betonar sektorns attraktionskraft. Trots den positiva utvecklingen på kort sikt förväntas en inbromsning i utländska direktinvesteringar framöver. Globala ekonomiska faktorer, såsom inflations- och räntechocker, krig, ökade geopolitiska spänningar och en trend mot regionalisering, kan påverka investeringsflödena.

För att fortsätta vara en attraktiv destination för utländska investerare behöver Sverige upprätthålla en hög nivå av både fysisk och digital infrastruktur samt erbjuda säker och hållbar energiförsörjning. Den svenska marknads stabilitet och innovationskraft fortsätter dock att vara starka dragplåster, vilket bidrar till landets attraktionskraft för internationella investeringar (Tidningen näringslivet, 2023)

Statistiken visar på betydande förändringar i Sveriges utlandsinvesteringar och utländska direktinvesteringar i Sverige över tid. Från 1980-talet och framåt ser vi en dramatisk ökning av både inflöden och utflöden, vilket speglar Sveriges växande roll i den globala ekonomin. Mellan 1982 och 2023 har utflödena av svenska direktinvesteringar ökat markant, med ett särskilt kraftigt uppsving under 1990-talet och 2000-talet. Detta kan delvis förklaras av den svenska kronans växelkurs mot euron och dollarn, där kronans fluktuationer påverkar värdet och lönsamheten av investeringar utomlands. Till exempel, under perioden 1992 till 1999, när kronan försvagades kraftigt mot både dollar och euro, såg vi ett enormt inflöde av utländska direktinvesteringar i Sverige, särskilt under åren 1995 och 1999.



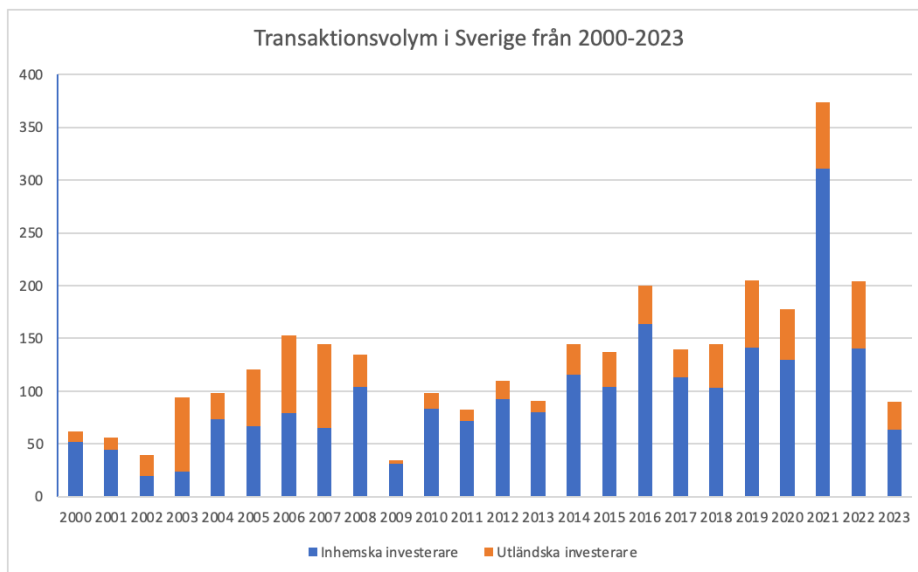
Figur 5. Figuren visar utvecklingen av växelkursen för svenska kronor mot dollar och euro från februari 2000 till juli 2024. Källa: Riksbanken, 2024.

Värdet av svenska direktinvesteringar i utlandet jämfört med utländska direktinvesteringar i Sverige speglar en intressant balans i Sveriges investeringsrelationer med olika regioner. Svenska investeringar i EU och Nordamerika är betydande, medan utländska investeringar i Sverige främst kommer från EU och övriga Europa. Detta illustrerar Sveriges aktiva roll som både mottagare och avsändare av kapital på den globala arenan, vilket är avgörande för landets ekonomiska tillväxt och integration i världsekonomin. En central faktor som påverkar dessa investeringsströmmar är den svenska kronans värdeutveckling, som kan ha en väsentlig inverkan på kapitalflödena och därmed kräver noggrann uppmärksamhet från både investerare och beslutsfattare.

När vi ser på den svenska marknaden för kommersiella fastigheter under 2023, kan vi tydligt observera hur de globala ekonomiska faktorerna och den svenska kronans värde påverkar transaktionsaktiviteten. Under året nådde transaktionsvolymen cirka 100 miljarder kronor, där internationella investerare bidrog med omkring 30 procent. Detta visar också på ett starkt intresse från utlandet trots ett utmanande ekonomiskt klimat. De mest omsatta fastighetstyperna var logistik/lager, kontor och bostäder, vilket speglar både globala trender och lokal efterfrågan. Marknaden var präglad av försiktighet, delvis på grund av Riksbankens styrräntehöjningar som resulterade i högre finansieringskostnader. Detta skapade en klyfta mellan köpare och säljares prisförväntningar och ledde till att vissa transaktioner försenades eller avbröts. Trots dessa utmaningar förblev möjligheten till bankfinansiering relativt god, även om villkoren hade blivit stramare (Hufvudstaden, 2024). Detta visar hur förändringar i

den svenska kronans värde och den globala ekonomiska situationen kan påverka den svenska fastighetsmarknaden och dess attraktionskraft för internationella investerare.

I storstadsområden som Stockholm och Göteborg var direktavkastningskraven för kommersiella fastigheter mellan 3,70 och 5,25 procent beroende på lokalisering (Hufvudstaden, 2024). Dessa avkastningskrav indikerar en fortsatt stark efterfrågan på attraktiva fastigheter i centrala lägen. Den höga transaktionsvolymen visar att trots ekonomisk osäkerhet och stigande räntor finns det fortfarande en betydande aktivitet på marknaden för kommersiella fastigheter. Detta kan tyda på en fortsatt stark tro på den långsiktiga lönsamheten av fastighetsinvesteringar i Sverige. Att utländska investerare står för en så stor del av marknaden indikerar Sveriges attraktionskraft på den globala arenan, och detta kan delvis förklaras av den svaga svenska kronan, som gör svenska tillgångar mer attraktiva för internationella köpare. Logistiksektorns framträdande position återspeglar trenden mot ökad e-handel och behovet av effektiva leveranskedjor. Kontor och bostäder fortsätter att vara centrala för investeringar, vilket indikerar att dessa sektorer ses som stabila och lönsamma även under ekonomiskt osäkra tider. Den diskrepans som uppstått mellan köpare och säljares prisförväntningar är ett tydligt tecken på marknadens reaktion på stigande finansieringskostnader och osäkerhet. Investerare är försiktigare, och det kan förväntas att marknaden kommer att justera sig efter dessa förhållanden, vilket kan leda till mer balanserade prisnivåer framöver. De relativt låga direktavkastningskraven i centrala delar av Stockholm och Göteborg visar att det fortfarande finns en stark efterfrågan på premiumfastigheter, även i ett mer osäkert ekonomiskt klimat. Detta kan tyda på att investerare ser långsiktigt värde i att äga fastigheter i dessa områden, trots de högre initiala kostnaderna.

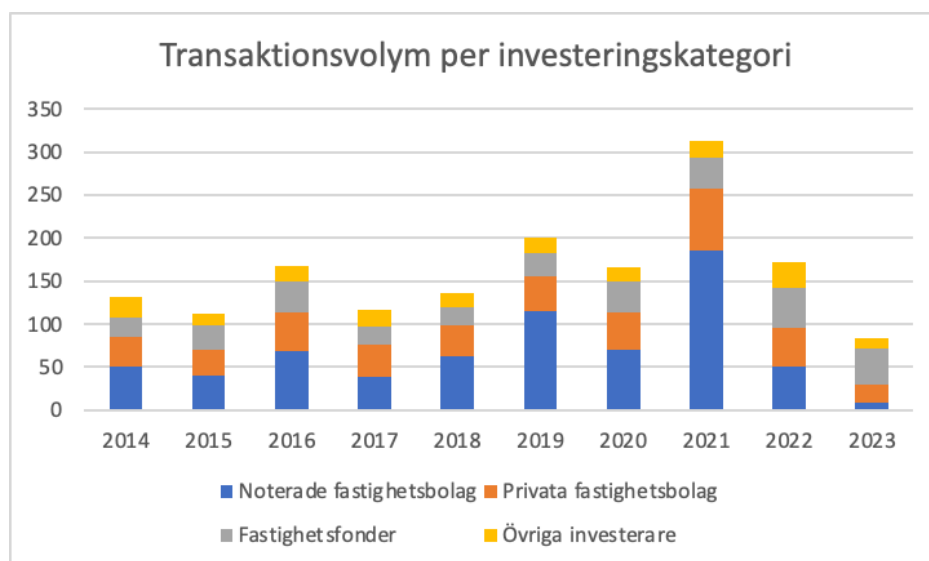


Figur 6. Figur 6 visar transaktionsvolymen i Sverige från 2000 till 2023, mätt i miljarder kronor (Mdkr), Källa: Datscha, 2024

Som kan ses på diagrammet ovan finns det en stor del av transaktionerna i Sverige som består av utländska aktörer. Under intervjuerna som hölls ställdes frågor om vilka utländska aktörer som är förekommande samt vilka länder det är. Genomgående svar på frågorna från intervjupersonerna var att historiskt sett har det alltid varit mycket tyskar, briter och amerikaner som köpt fastigheter i Sverige och egentligen Västeuropa. Detta beror på att det finns kapital att handla med och Sverige är en relativt dyr marknad att handla i. Asien är en del som har varit sporadiskt intresserade där länderna har varit Japan, Kina, Singapore exempelvis. De skandinaviska länderna är de länder som investerar mest och är de största i den svenska fastighetsmarknaden av utländska aktörer. Norge är det land som är störst i Norden och efter det kommer Danmark och Finland. Norge är större för att de har fler starka fastighetsbolag i jämförelse med Danmark och Finland.

Typen av aktörer som investerar är många fastighetsfonder och fastighetsbolag men även pensionsfonder och bolag. I vår närhet Norden är det lite fler privatägda och mindre bolag som kan komma in och investera för att det exempelvis inte känns lika långt bort och kan då mer ha koll på objektet de investerat in. Ett exempel som togs upp i intervjuerna är att danskar från Köpenhamn väljer att investera i Malmö och speciellt idag när den svenska kronan är låg i jämförelse med den danska kronan men framförallt för att närheten finns och detta är oftare fastighetsbolag. Aktörer från USA är oftare någon form av global fond som vill

ha en fastighetsexponering men inte behöva ha lika stort ansvar och känna att det ligger för långt bort geografiskt.



Figur 7. visar transaktionsvolymen per investeringskategori i Sverige från 2000 till 2023, med vissa kategorier uteslutna, vilket förklarar skillnaden från tidigare diagram. Enheten är miljarder kronor (Mdkr), källa: Hufvudstaden, 2024.

5. Resultat och analys

5.1 Syfte och drivkrafter för utländska aktörer

Tidigare forskning och teori visar att nyckelfaktorer som likviditet, transparens, och ekonomisk stabilitet är avgörande för att attrahera investeringar. Sveriges marknad, som kännetecknas av hög likviditet och transparens, erbjuder en attraktiv miljö för utländska investerare. Detta bekräftas av Riksbanken (2017) och Gholipour Fereidouni och Ariffin Masron (2013), som pekar på den kommersiella fastighetsmarknadens betydelse för ekonomin och att transparens är en faktor som påverkar investeringsintresset. En av de primära drivkrafterna för utländska investeringar i Sverige är den stabila ekonomiska och politiska miljön. Detta skapar förtroende hos investerare och minskar risken för osäkerhet i investeringar. Enligt tidigare studier, som Newsec (2024), fortsätter den svenska fastighetsmarknaden att vara attraktiv trots ekonomisk osäkerhet, vilket speglar en vilja att se bortom kortsiktiga utmaningar och fokusera på långsiktig avkastning.

Respondenterna i vår studie bekräftar dessa insikter. Flera intervjupersoner betonade Sveriges höga transparens och likviditet som avgörande faktorer. Exempelvis lyfter en investeringsrådgivare fram att Sverige erbjuder en tydlig och öppen process för fastighetstransaktioner, vilket minskar risken för investerare och ökar deras förtroende för marknaden. Detta är i linje med teorin om marknadstransparens som en viktig drivkraft för investeringar i fastigheter.

Diversifiering är en annan viktig drivkraft. Genom att investera i olika geografiska områden kan investerare sprida sina risker och öka sina chanser till avkastning. Sveriges starka ekonomiska fundamenta och stabila politiska miljö gör det till en attraktiv destination för diversifiering, särskilt för investerare från marknader med högre risk. Denna synpunkt stöds av SCB (2022), som visar att utländska direktinvesteringar i Sverige har ökat, vilket indikerar ett fortsatt intresse från internationella investerare trots en instabil och lågt värderad valuta. Det bekräftas även av Cheng et al. (1999) som beskriver vikten av diversifiering för att minimera valutafluktuationer.

Möjligheten till hög avkastning är också en stark drivkraft. Fastighetsmarknaden i Sverige erbjuder konkurrenskraftiga avkastningsnivåer jämfört med andra europeiska marknader. Institutionella investerare som söker stabila och långsiktiga investeringar ser detta som en fördel. Marknadens likviditet och transparens, tillsammans med en förutsägbar ekonomisk och politisk miljö, gör att investerare kan uppnå sina avkastningsmål med lägre risk.

5.2 Intresset för den svenska marknaden

Det utländska intresset för den svenska marknaden kan förstås utifrån flera perspektiv. För det första, Sveriges robusta ekonomiska struktur och stabila politiska miljö skapar en attraktiv plats för investeringar. Dessutom är Sverige ett internationellt orienterat land där engelska används flitigt, vilket underlättar kommunikation och gör att den svenska kulturen framstår som en attraktiv och tillgänglig investeringsmiljö. Detta betonar López-Duarte och Vidal-Suárez (2010) genom att påpeka att politiken och språklig mångfald i ett land är faktorer som påverkar investeringsbeslut vid planering för investering i ett annat land än hemmamarknaden. Den svenska kommersiella fastighetsmarknaden, som utgör en stor del av landets BNP, spelar en central roll i att attrahera utländska investeringar.

Respondenterna i studien lyfter fram den svenska marknadens höga nivå av likviditet som en av de mest lockande aspekterna. Likviditet innebär att det är lätt att köpa och sälja tillgångar, vilket minskar risken för investerare och gör marknaden mer attraktiv. Detta bekräftas av teorin om likviditets fördelar, som framhåller att marknader med hög likviditet är mer attraktiva för investerare eftersom de erbjuder flexibilitet och snabbare kapitalrörelser. Trots att fastighetsmarknaden ses som en relativt illikvid marknad upplever respondenterna att Sveriges fastighetsmarknad är likvid i jämförelse med andra länder. Detta kan vara kopplat till att det finns en generellt hög likviditet i Sverige som i sin tur även gör fastighetsmarknaden mer likvid.

En annan kritisk faktor är transparens. En transparent marknad innebär att information om fastighetsvärden, transaktionshistorik och regleringar är lättillgängliga och pålitliga. Detta minskar osäkerheten och gör det enklare för investerare att fatta informerade beslut. Detta är i linje med teorin om informationsasymmetri för transparens, där en högre nivå av transparens minskar risken för att investerare tar felaktiga beslut på grund av bristande information.

Stabilitet är också en avgörande faktor. Respondenterna noterade att Sveriges stabila ekonomiska tillväxt, låga korruptionsnivå och starka rättssystem bidrar till en förutsägbar och säker investeringsmiljö. Detta attraherar långsiktiga investerare som söker stabilitet och säkerhet för sina investeringar. I linje med teorin är länder med starka institutioner och rättssystem mer attraktiva för investeringar eftersom de erbjuder skydd för äganderätt och säkerhet i transaktioner.

Utöver dessa faktorer pekar respondenterna på Sveriges innovativa och teknologiska framsteg som ytterligare en attraktiv aspekt. Landets framstående position inom teknologisektorn och dess satsningar på hållbarhet och grön teknik gör det till en föregångare inom dessa områden, vilket bidrar till att intressera investerare som vill vara del av en framtidsorienterad marknad.

5.3 Svenska kronans påverkan

Valutans betydelse i investeringsbeslut är ett komplext område med olika åsikter bland investerare. Studien visar att den svenska kronans volatilitet har en betydande inverkan på investeringsbeslut för vissa, medan andra anser att det finns effektiva metoder för att hantera denna risk. Detta bekräftas av teorin om valutarisk och hedging, där investeringar i länder

med volatila valutor kan säkras genom olika finansiella instrument och vidare bekräftas det även av Cheng et al. (1999) och Worzala (1995) som belyser diversifiering och valutasäkring som ett verktyg för att minimera de negativa effekterna av en fluktuerande valuta.

En del av respondenterna i vår studie framhöll att den svenska kronans fluktuationer kan skapa osäkerhet och öka risken i investeringar. Detta kan påverka avkastningen negativt om valutan försvagas efter att investeringen gjorts. Samtidigt noterade de att valutasäkringsinstrument, såsom terminskontrakt och optioner, kan användas för att skydda mot dessa risker. Detta är i linje med teorin om valutasäkring, som förespråkar användningen av finansiella derivat för att hantera och minska valutarisker men det diskuteras även av Addae-Dapaah och Hwee (2009) att hedging är något som kan vara både komplext och kostsamt och att det är svårt att eliminera valutarisken helt. En av respondenterna menade att man tar en hedgingkostnad i beaktande genom att man inte betalar lika mycket för en fastighet och om man då jämför dessa aspekter mot varandra så blir det ändå en slags risk eller förlust när man måste räkna in alla faktorer vid en investering i en annan valuta.

Andra respondenter betonade att den svenska kronans påverkan inte är den främsta faktorn i investeringsbeslut. Istället fokuserar de på marknadens fundamenta, såsom ekonomisk stabilitet och tillväxtpotential. De menar att så länge dessa faktorer är starka, kan valutarisker hanteras och bör inte avskräcka från investeringar. Detta perspektiv stöds av Gholipour Fereidouni och Ariffin Masron (2013) som menar att drivkrafterna är låga finansieringskostnader och hög transparens. Genom att fokusera på ekonomiska och finansiella indikatorer snarare än kortsiktiga valutasvängningar ses inte valutan som ett lika stort problem som man i första antydning kan tro.

Enligt teorin om portföljdiversifiering kan investeringar i olika valutor bidra till att sprida risker och maximera avkastningen. I detta sammanhang kan den svenska kronans volatilitet ses som en del av en bredare strategi för diversifiering, där investerare tar hänsyn till flera marknader och valutor för att balansera sina portföljer.

Sammanfattningsvis visar analysen att den svenska kronans påverkan på utländska investeringar är dubbel: den kan öka risken men också hanteras effektivt genom valutasäkring. Viktigare för investerare är marknadens fundamenta, såsom likviditet, transparens och ekonomisk stabilitet, som tillsammans skapar en attraktiv investeringsmiljö

trots valutans volatilitet. Denna insikt understryker vikten av att förstå och hantera valutarisker som en del av en bredare investeringsstrategi.

5.4 Analys av transaktionsdata

Analysering av datan över den svenska kronans växelkurs och utländska direktinvesteringar i Sverige ger viktiga insikter om hur valutans styrka kan påverka investeringsflödet till landet. När kronan är svag jämfört med andra valutor blir svenska tillgångar mer attraktiva eftersom de relativt sett blir billigare, vilket skapar incitament för utländska investerare att köpa fastigheter, företag eller andra tillgångar i Sverige till en lägre kostnad. Historiska data visar att det finns en tydlig korrelation där utländska direktinvesteringar tenderar att öka när kronan försvagas och minska när kronan är stark. Denna dynamik antyder att växelkursen spelar en central roll i att forma inflödet av utländskt kapital. Det är dock viktigt att påpeka att korrelationen inte alltid är perfekt, och det finns perioder där rörelser i kronan inte nödvändigtvis matchar med förändringar i transaktionsvolymen för direktinvesteringar.

För att förstå detta mer komplexa samband måste vi beakta andra påverkande faktorer. Under vissa tidsperioder kan exempelvis höga räntor, svag ekonomisk tillväxt, eller global ekonomisk osäkerhet ha haft en större inverkan på utländska direktinvesteringar än växelkursen. Ett exempel på detta är finanskrisen 2008-2009, då trots en svag krona, det globala investeringsklimatet var så försämrat att många investerare valde att hålla tillbaka sina investeringar. Vidare kan politiska faktorer och strukturella förändringar i den svenska ekonomin också påverka investeringsbeslut. Politiska händelser som förändringar i lagstiftning, skattepolitik, eller Sveriges relationer med andra länder kan alla påverka hur utländska investerare ser på riskerna och möjligheterna i Sverige. Under samma tidsperiod har också andra makroekonomiska faktorer som global räntemiljö och inflationsförväntningar spelat en avgörande roll.

Vår analys visar alltså att även om det finns en tydlig korrelation mellan kronans växelkurs och nivån på utländska direktinvesteringar i Sverige, är denna relation komplex och påverkas av en mängd andra faktorer. För att kunna dra exakta slutsatser om vad som driver dessa investeringar är det viktigt att också överväga kontexten av globala och lokala ekonomiska förhållanden, politiska förändringar, och andra makroekonomiska faktorer. Detta understryker vikten av att ha ett holistiskt perspektiv när man analyserar inflödet av utländska direktinvesteringar till Sverige.

6. Slutsats och diskussion

6.1 Slutsats

Det som studien kom fram till genom att göra jämförelser av den egna insamlade empirin och tidigare forskning samt teori, är att de främsta drivkrafterna till Sverige är bland annat att Sverige är den största ekonomin i Norden och har den största fastighetsmarknaden. Sverige har under en lång tid varit ett land med ett säkert politiskt klimat, en hög transparens och en hög likviditet. Likviditet är en faktor som har varit genomgående under studiens arbetsgång som visat sig vara en väldigt viktig faktor för investerare överlag. Det är alltså enkelt att köpa och sälja fastigheter. Tätt inpå likviditeten kommer transparensen där det är enkelt att få reda på vem som äger fastigheter och insyn i den svenska ekonomin.

Den svenska kronans stabilitet är inte den viktigaste aspekten som investerare tittar på när de tänker investera men det finns klart med i bilden eftersom det blir en mer komplicerad process med valutasäkring. Intervjupersonerna har varit både för och emot till att den svenska kronan har en påverkan på investeringsbeslut överhuvudtaget, 50 procent har sagt att den har en påverkan och att investerare drar sig från att investera i Sverige och 50 procent säger att den inte har någon påverkan alls eftersom valutasäkring är så brett använt idag och utgör inte några större problem egentligen.

Vi hade förväntat oss att kronans osäkerhet skulle påverka mer, vilket inte var fallet. Dessutom nämnde respondenterna aldrig räntan som en aspekt, vilket kan bero på att de visste att arbetet fokuserade på valuta och valde att inte blanda in just räntan som en ytterligare faktor. Vi förväntade oss också att Sverige skulle vilja locka till sig fler investerare för att främja tillväxt, men åsikterna om detta var blandade. En av våra frågor i intervjuerna som respondenterna inte fick ta del av innan intervjun var ”Finns det något generellt behov av att locka utländska aktörer till Sverige?”. Ett sammanvägt svar från de olika respondenterna visade att det inte finns ett generellt behov av att öka utländskt kapital på den svenska fastighetsmarknaden, men att inflöde av kapital aldrig är negativt för framtida ekonomisk tillväxt. Sverige bör därför bibehålla det nuvarande klimatet som är gynnsamt för utländska aktörer.

6.2 Framtida forskning

En av intervjupersonerna sade att ett alternativ för Sverige hade varit att tillsammans gå ihop med Norge och Danmark och ha en gemensam valuta. Det hade varit en intressant vinkel att se valutapåverkan från eftersom det hade då setts som en stor gemensam valuta på en geografiskt attraktiv fastighetsmarknad. Vidare hade man kunnat studera beteendemönstret hos länder där valutan presterar sämre. Ofta blir det mer panikartat och mycket negativitet när valutan presterar dåligt och tankar om ett alternativ att byta valuta till en mer säkrare blir aktuellt. En svag valuta behöver inte innebära något dåligt utan internationella aktörer kan se det som både negativt och positivt.

Referenslista

Elektroniska källor

Ekonomifakta (2024 juni 5). *Utlandsinvesteringar*.

https://www.ekonomifakta.se/sakomraden/makroekonomi/investeringar/utlandsinvesteringar_1210219.html - Hämtad 2024.07-31

Europa (2024). *Typer av investeringar*.

<https://trade.ec.europa.eu/access-to-markets/sv/content/typer-av-investeringar> - Hämtad 2024-04-20

European Union (juli 2022). *Korruption*.

<https://europa.eu/eurobarometer/surveys/detail/2658>

Hufvudstaden (augusti 2024). *Transaktionsmarknaden*.

<https://hufvudstaden.se/investerare/fastighetsmarknaden/transaktionsmarknaden/> - Hämtad 2024-08-15

IG Markets (2024a). *Likviditet definition*.

<https://www.ig.com/se/trading-ordlista/likviditet-definition> - Hämtad 2024-04-22

IG Markets (2024b). *Nybörjarguide till hedgingstrategier*.

<https://www.ig.com/se/tradingstrategier/nyborjarguide-till-hedgingstrategier-200310#Metoder-for-att-hedga> - Hämtad 2024-04-29

Inrev (2022). *Investment Intentions Survey 2022*.

https://www.inrev.org/system/files/2022-01/Investment-Intentions-Survey-2022-Report_1.pdf

JLL (2022). *Global Real Estate Transparency Index, 2022*.

<https://www.jllsweden.se/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/global/jll-global-real-estate-transparency-index-2022.pdf>

Kommerskollegium (2023, november 8). *Direktinvesteringar*

<https://www.kommerskollegium.se/om-handel/utrikeshandel/direktinvesteringar/> - Hämtad 2024-04-20

Konjunkturinstitutet (juni 2020). *Svensk ekonomi tyngs av pandemin minst ett år till*.

<https://www.konj.se/publikationer/konjunkturlaget/konjunkturlaget/2020-06-17-svensk-ekonomi-tyngs-av-pandemin-minst-ett-ar-till.html> - Hämtad 2024-07-31

Newsec (2024) *property outlook Spring 2024*.

<https://www.newsec.se/insights/reports/newsec-property-outlook-var-2024>- Hämtad 2024-04-14

Nordiskt samarbete (2024). *Bostad i Sverige*.

<https://www.norden.org/sv/info-norden/bostad-i-sverige> - Hämtad 2024-03-05

Riksbanken (december 2022). *Finanskrisen 2007-2010*.

<https://www.riksbank.se/sv/om-riksbanken/historia/finanskrisen-2007-2010/> - Hämtad 2024-07-31

Riksbanken (2023 mars 28). *Hur ska man se på kronans utveckling?*

<https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ekonomiska-kommentarer/svenska/2023/hur-ska-man-se-pa-kronans-utveckling.pdf>

Riksbanken (november 2022). *Högre krav på transparens efter finanskrisen*.

<https://www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/publikationer/ekonomiska-kommentarer/transparens-foreffektivitet-och-finansiell-stabilitet/hogre-krav-pa-transparens-efter-finanskrisen/>

Riksbanken (januari 2017). *Kommersiella fastigheter och finansiell stabilitet*.

<https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/fsr/fordjupningar/svenska/2017/kommersiella-fastigheter-och-finansiell-stabilitet-fordjupning-i-finansiell-stabilitetsrapport-maj-2017.pdf>

SvD (2019 februari 12). *Svag krona sätter fart på fastighetsaffärer*.

<https://www.svd.se/a/4dpl8o/svag-krona-satter-fart-pa-fastighetsaffarer> - Hämtad 2024-04-23

SvD (2020 juni 8). *Så ska oönskade utländska investeringar stoppas*.

<https://www.svd.se/a/zGa7G9/presstraff-om-utlandska-investeringar> - Hämtad 2024-07-31

SVT (2023 augusti 28). *Därför står svenska kronan så lågt: "Sverige har dåligt rykte"*

<https://www.svt.se/nyheter/darfor-star-svenska-kronan-sa-lagt-sverige-har-daligt-rykte> - Hämtad 2024-04-23

Statistiska centralbyrån (2024). *Direktinvesteringar*.

<https://www.scb.se/di> - Hämtad 2024-04-13

Säkerhetspolisen (2024). *Utländska direktinvesteringar*.

<https://www.sakerhetspolisen.se/verksamheten/kontraspionage/utlandska-direktinvesteringar.html> - Hämtad 2024-03-05

Tidningen näringslivet (2023 september 15). *Investerare öser in pengar i Sverige*.

<https://www.tn.se/ekonomi/31615/investerare-oser-in-pengar-i-sverige/> - Hämtad 2024-07-31

Unctad (2023). *World Investment Report 2023*.
<https://unctad.org/publication/world-investment-report-2023> - Hämtad 2024-07-31

Litteratur

Alvesson, M., & Deetz, S. (2000). *Kritisk samhällsvetenskaplig metod*. Studentlitteratur.

Barmark, Mimmi & Djurfeldt, Göran (2020) Statistisk verktygslåda 0: att förstå och förändra världen med siffror. Lund: Studentlitteratur

Bryman, A. (2018). *Samhällsvetenskapliga metoder*. (3 uppl.). Liber.

Eklund, K. (2020). *Vår ekonomi: en introduktion till samhällsekonomi*. Studentlitteratur AB.

Ferrer, C. (1996). Yttrande från Ekonomiska och sociala kommittén om "Enhetliga regler för direktinvesteringar". *Europeiska gemenskapernas officiella tidning*. 96/C 153/ 16. s. 55-61.
<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/TXT/PDF/?uri=CELEX:51996IE0260&from=CS>

Gavelin, L. & Sjöberg, E. (2012). *Finansiell ekonomi i praktiken*. Studentlitteratur, andra upplagan, Lund.

Geltner David, M., & Miller Norman, G. (2007). Commercial Real Estate: analysis and investment. *The Second Edition*. Thomson South-Western.

Kvale, S., Brinkmann, S., & Torhell, S. E. (2014). *Den kvalitativa forskningsintervjun*. Studentlitteratur

Lind, H., & Lundström, S. (2009). *Kommersiella fastigheter i samhällsbyggandet*. SNS förlag.

Tryckta källor

Addae-Dapaah, K., & Hwee, W. T. Y. (2009). The unsung impact of currency risk on the performance of international real property investment. *Review of Financial Economics*, 18(1), 56-65.

Cheng, P. Ziobrowski, A. Caines, R och Ziobrowski, B. (1999), Uncertainty and Foreign Real Estate Investment, *Journal of Real Estate Research*, 18:3, s. 463-479. DOI: 10.1080/10835547.1999.12091002

Gholipour Fereidouni, H. och Ariffin Masron, T. (2013). Real estate market factors and foreign real estate investment, *Journal of Economic Studies*, 40:4, s. 448-468.
<https://doi-org.proxy.mau.se/10.1108/JES-05-2011-0066>

Lieser, K. & Groh, P. (2011). The Attractiveness of 66 Countries for Institutional Real Estate Investments. *Journal of Real Estate Portfolio Management*, 17:3, s. 191-211 doi: 10.1080/10835547.2011.12089905

Lindgren, R. (1998) Hur bör fastigheter ägas? *Ekonomisk Debatt 1998*, 26:5, s. 351-358
<https://www.nationalekonomi.se/wp-content/uploads/2000/01/26-5-rl.pdf>

López-Duarte, C. & Vidal-Suárez M. (2010). External uncertainty and entry mode choice: Cultural distance, political risk and language diversity. *International Business Review*, Volume 19(6), 575-588. doi: 10.1016/j.ibusrev.2010.03.007

Nilsson Hakkala, K., Heyman, F. & Sjöholm, F. (2008). *Arbetsmarknadseffekter av utländska direktinvesteringar*. Underlagsrapport nr. 16 till Globaliseringsrådet.
<https://www.ifn.se/media/guah321j/2008-nilsson-hakkala-heyman-sj%C3%B6holm-arbetsmarknadseffekter-av-utl%C3%A4ndska-direktinvesteringar.pdf>

Sirmans, C. F. & Worzala, E. (2003). International direct real estate investment: A review of the literature. *Urban Studies*, 40:5-6, s. 1081-1114. doi: 10.1080/0042098032000074335

Williamson, E. (2000), The New Institutional Economics: Taking Stock, Looking Ahead, *Journal of Economic Literature*, 38:3, s. 595-613. DOI: 10.1257/jel.38.3.595

Worzala, E. & Newell, G. (1997). International real estate: A review of strategic investment issues. *Journal of Real Estate Portfolio Management*, 3:2, s. 87-96. doi: 10.1080/10835547.1997.12089545

Worzala, E. (1995). Currency risk and international property investments. *Journal of Property Valuation and Investment*, 13:5, s. 23-38. doi: 10.1108/14635789510147810

Bilagor

Intervjuguide

1. Vilken titel har du i ditt yrke? och vad innebär det?
2. När du stöter på utländska aktörer som vill investera på den svenska fastighetsmarknaden, vad är deras främsta syfte? (Vill de investera långsiktigt eller kortsiktigt ex)
3. Vad är det som driver utländska aktörer till den svenska marknaden?
4. *Vilken typ av investerare är vanligast och vilka länder brukar det vara? (Pensionsfonder, fastighetsbolag, fastighetsfonder)* Som fondförvaltare - vilka är de mest intressanta fastigheterna att investera i och varför?
5. Vad finns det för risker och fördelar med att investera i Sverige?
6. Anses du att den svenska kronan påverkar intresset för den svenska marknaden?
7. Ser du att den svenska kronan är ett hinder för de utländska aktörerna att vilja investera? (om man jämför med andra länder som har euro eller fäst sin valuta)
8. Tror du att det hade ökat antalet utländska aktörer i Sverige om vi haft euro som valuta eller bundit den? (ökad attraktivitet, fler transaktioner)

Tilläggsfrågor som intervjupersonerna inte fick ta del av innan intervju

- Finns det något generellt behov av att locka utländska aktörer till Sverige?
- Är det något annat som du kan tänka dig vara intressant att veta som vi har missat att fråga?
- Känner du någon du skulle kunna rekommendera att vi kan höra av oss till? Någon du kan tänka dig vill medverka på samma intervju som denna?
- Tack för att du ville vara med