

# Hur påverkas fastighetsinvesteringar av konjunkturen?

- En studie på nationell och regional nivå

Hanna Blomgren  
Peter Ullmark

---

Institutionen för Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet

ISRN/LUTVDG/TVLM 08/5168 SE

## Sammanfattning

- Titel:** Hur påverkas fastighetsinvesteringar av konjunkturen?  
- En studie på nationell och regional nivå
- Författare:** Hanna Blomgren och Peter Ullmark
- Handledare:** Ingemar Bengtsson
- Bakgrund och problem:** Den svenska fastighetsmarknaden har under de senaste åren attraherat ett stort antal investerare, främst nationella men även internationella aktörer. En av anledningarna till detta är att Sverige har befunnit sig i högkonjunktur, vilket inneburit att arbetslösheten minskat samtidigt som BNP-tillväxten har varit hög i jämförelse med många andra länder i Europa. Arbetslöshet och BNP-tillväxt är exempel på makroekonomiska variabler som påverkar lönsamhet för fastighetsinvesteringar. Olika fastighetssegment svarar i varierande grad på makroekonomisk inverkan, som i sin tur ger varierande utslag på lönsamheten.
- Syfte:** Vi har för avsikt att besvara följande frågeställningar:
- Vilka makroekonomiska faktorer har högst påverkan vad gäller lönsamheten för olika fastighetssegment, som exempelvis kontor, bostäder eller detaljhandel?
  - Vilka makroekonomiska konjunkturindikatorer bör ligga till grund för investeringsbeslut?
- Metod:** Genom att studera resultaten från tidigare studier samt generella makroekonomiska teorier fick vi en teoretisk grund för våra studier. Vidare har vi med hjälp av datainsamling från SFI samt årsredovisningar från lokala aktörer gjort en regressionsanalys vilken vi avslutningsvis har analyserat.
- Slutsatser:** Lager/Industri var det segment som hade lägst förklaringsgrad för de utvalda makroekonomiska variablerna. Vidare observerades att bostäder var det segment som minst påverkades av konjunkturen, med avseende på BNP, men som i högst utsträckning kunde förklaras av övriga oberoende variabler. Då tillgången av data på framförallt regional nivå varit begränsad har det varit svårt att dra några slutsatser på regional nivå. Detta är ett grundläggande problem för analyser inom ämnet och bör beaktas vid fortsatta studier.
- Nyckelord:** Makroekonomiska variabler, konjunktur, fastigheters lönsamhet, diversifiering