

Sociala obligationer med tydligt budskap

Aktiespararen

54 år i läsarnas tjänst

NORDENS STÖRSTA AKTIE- OCH FOND MAGASIN

FASTIGHETER

Snabbväxarna i fastighetssektorn

ANALYSER: Castellum, Electrolux, Fast Partner, Nibe, SSAB, Trianon

Nummer 10, 2021
Senaste nytt på aktiespararna.se

- Analys av börs och bolag
- Intervju Erik Selin
- Riskabel jakt på avkastning
- Lättköpt utdelningsaktie

Sociala obligationer med tydligt budskap

De svenska fastighetsbolagen har länge haft en ledande ställning på grön hållbarhet och det är populärt att ge ut gröna obligationer. Nu breddas deras engagemang till att även inkludera social hållbarhet.

Den svenska företagsobligationsmarknaden står ut internationellt. Andelen fastighetsobligationer utgör närmare 60 procent. Den är därtill väldigt grön. Det har gjort att vi i årsredovisningarna kan ta del av certifieringar och standarder som LEED, BREEAM och CityLab. Sociala mål har hittills kommit på efterkälken. Delvis beror det på att arbetet är svårare. Det saknas internationella standarder för sociala hållbara mål och hyresreglering har hindrat framväxten av en öronmärkt marknad för sociala bostäder. Därtill ska sociala mål riktas till en samhällsutmaning, med tydliga åtgärder kopplade till en utpekad målgrupp. Det har funnits en syn på att det är offentlig sektor – det vill säga den skattefinansierade välfärdsstaten – som ska ta det samhälleliga ansvaret, och inte privata företag.

I min forskning kring social finansiering ser jag nu ett förändrat förhållningssätt, där marknaden för sociala obligationer växer fram. Jag har tittat på ett trettiotal fastighetsbolag på och utanför börsen som arbetar med att synliggöra vad de gör på det sociala området. Flera av dem arbetar med varsam renovering av miljonprogrammen i utsatta områden, med kvarboendegaranti och insatser där ett fastighetsbolag samarbetar med Arbetsförmedlingen för att erbjuda jobb åt marginaliserade grupper på arbetsmarknaden. Bolagen lyfter fram att de arbetar med trygghet och säkerhet, medborgardialoger och uthyrning via kommunens sociala bostadskö. De samarbetar med föreningslivet, andra fastighetsbolag och näringsidkare kring en plats. Alla har program för det egna arbetet i bolaget och gentemot underleverantörer.

Hittills har det emitterats tre hållbarhetsobligationer, med gröna och sociala mål, med ambitionen att lösa sociala utmaningar i Sverige. Hit hör Hemsö, med inrikt-

ning på samhällsfastigheter och med Tredje AP-fonden som huvudägare och det börsnoterade Sagax som ägare till 15 procent, det skånska fastighetsbolaget Trianon, med verksamhet i flera utsatta områden i Malmö samt Studentbostäder i Norden, som bygger studentbostäder i anslutning till universitet och högskolor. Samhällsbyggnadsbolaget SBB gav ut de första sociala fastighetsobligationerna förra året. Valutan var euro. SBB är samtidigt en av ägarna till Studentbostäder i Norden. SBB har även köpt Sveafastigheter, som utmärker sig med att ligga i framkant på social hållbar fastighetsförvaltning och har tagit flera initiativ till att utveckla en

social hållbar praxis för branschen. Och mer är på gång. Bland dem som är med och driver utvecklingen är Kommuninvest, som representerar 290 kommuner och regioner.

Kommuninvest har bland annat börjat ge ut sociala lån till några allmännyttiga fastighetsbolag som Botkyrka-byggen och Uppsalahem.

Tre saker är tydliga i min genomgång: flera fastighetsbolag arbetar med att beskriva hur deras investering i sociala insatser också bidrar till att driva värdet på fastighetsbeståndet. Dessutom försöker flera av dem utveckla metodik för att redan på planeringsstadiet kunna följa upp effekten av gjorda sociala insatser. Fastighetsbolagen efterfrågar också att bankerna ger ut sociala lån, precis som det redan finns gröna lån. Klart är att de studerade fastighetsbolagen har inlett ett arbete med social hållbarhet jämte den gröna omställningen, vilket bäddar för att ”S”:t i ESG (Environmental, social and corporate governance) kommer att växlas upp i fastighetsbolagens verksamhet framöver. ■



Sophie Nachemson-Ekwall, Doktor och forskare på social finansiering vid Handelshögskolan i Stockholm och rådgivare till Ramboll Management Consulting.



I min forskning kring social finansiering ser jag nu ett förändrat förhållningssätt.