



CHALMERS

Social hållbarhet och fastighetsvärde

Hur aktörer i Göteborgsregionen resonerar kring sambandet mellan sociala hållbarhetsfaktorer och fastighetsvärde

Kandidatuppsats inom kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

**LAILA EL-RIFAI
WILLIAM LIND**

**INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK
AVDELNING FÖR CONSTRUCTION MANAGEMENT AND ENGINEERING (CME)**

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg, Sverige 2026
www.chalmers.se

KANDIDATARBETE ACEX17

Social hållbarhet och fastighetsvärde

Hur aktörer i Göteborgsregionen resonerar kring sambandet mellan sociala
hållbarhetsfaktorer och fastighetsvärde

Kandidatarbete inom kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenadskap inom
samhällsbyggnadsteknik

LAILA EL-RIFAI

WILLIAM LIND

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelning för Construction Management och Engineering (CME)

Examinator: Daniella Troje

Handledare: Henrik Linderöth

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2026

Social hållbarhet och fastighetsvärde

Hur aktörer i Göteborgsregionen resonerar kring sambandet mellan sociala hållbarhetsfaktorer och fastighetsvärde.

Kandidatarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

LAILA EL-RIFAI

WILLIAM LIND

© LAILA EL-RIFAI & WILLIAM LIND, 2026

Kandidatarbete ACEX17

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola 2026

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelning för Construction Management och Engineering (CME)

Chalmers tekniska högskola

412 96 Göteborg

Telefon: 031-772 10 00

Göteborg 2026

Social hållbarhet och fastighetsvärde

Hur aktörer i Göteborgsregionen resonerar kring sambandet mellan sociala hållbarhetsfaktorer och fastighetsvärde.

Kandidatarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

LAILA EL-RIFAI

WILLIAM LIND

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelning för Construction Management och Engineering (CME)

Chalmers tekniska högskola

Sammanfattning

Hållbar utveckling har fått allt större betydelse inom samhällsbyggnadssektorn, men medan den ekologiska och ekonomiska dimensionen är väl integrerade i regelverk och värderingspraktik framstår den sociala som mindre tydligt definierad. Tidigare forskning visar att sociala förhållanden kan påverka fastigheters marknadsvärde, men det saknas etablerade sätt att integrera dessa faktorer i värderings- och investeringsbeslut. Syftet med studien är att undersöka hur aktörer inom fastighets- och samhällsbyggnadssektorn resonerar kring sambandet mellan social hållbarhet och fastighetsvärde.

Studien utgår från en kvalitativ ansats med semistrukturerade intervjuer med tolv respondenter verksamma i Göteborgsregionen, däribland mäklare, värderare, fastighetsbolag, stadsplanerare, arkitekter och forskare. Materialet analyserades genom tematisk analys och tolkades mot ett teoretiskt ramverk som behandlar relationen mellan sociala hållbarhetsfaktorer och fastighetsvärde.

Resultaten visar att social hållbarhet förstås på olika sätt beroende på yrkesroll, där begreppet kopplas antingen till den byggda strukturen eller till mänskliga åtgärder i bostadsområdet. Trygghet, tillgänglighet, service samt blandning av bostadsformer och människor återkommer som centrala faktorer. Samma kvaliteter framträder även som värdepåverkande, men ryms då inom begreppet läge snarare än benämns som social hållbarhet. Aktörsgrupperna skiljer sig åt, där stadsplanerare och arkitekter behandlar sociala faktorer som en del av långsiktigt värdeskapande medan värderare och fastighetsbolag utgår från befintlig marknadsdata i praktiken.

Slutsatsen är att social hållbarhet får ett indirekt genomslag i fastighetsvärderingen. De sociala kvaliteter ligger redan inbäddade i de marknadspriser som värderingen utgår ifrån och når aktörerna genom begreppet läge. Att social hållbarhet förstås intuitivt och varierar mellan aktörer förklarar varför det sällan omsätts i konkreta värderingsmått.

Nyckelord: *Social hållbarhet, fastighetsvärde, läge, Göteborgsregionen, kvalitativ studie.*

Social sustainability and property value

How actors in the Gothenburg region view the relation between social sustainability factors and property value

Degree Project in the bachelor's program

Business Development and Entrepreneurship

LAILA EL-RIFAI

WILLIAM LIND

Department of Architecture and Civil Engineering

Division of Construction Management och Engineering (CME)

Chalmers University of Technology

Abstract

Sustainable development has become increasingly important within the built environment sector. While the ecological and economic dimensions are integrated into regulation and valuation practice, the social dimension remains less clearly defined. Previous research indicates that social conditions can affect property values, yet there are no established ways of integrating such factors into valuation and investment decisions. The aim of this study is to examine how actors within the real estate and urban development sector view the relationship between social sustainability and property value.

The study adopts a qualitative approach based on semi-structured interviews with twelve respondents in the Gothenburg region, including real estate agents, valuers, property companies, urban planners, architects, and researchers. The material was analysed using thematic analysis and interpreted through a theoretical framework concerning the relationship between social sustainability and property value.

The results show that social sustainability is understood differently depending on professional role, being linked either to the built environment or to human-oriented measures within residential areas. Safety, accessibility, services, and the mixing of housing types and residents recur as central factors. The same qualities also emerge as value-influencing, but are then captured by the notion of location rather than labelled as social sustainability. The actor groups

differ in that urban planners and architects treat social factors as part of long-term value creation, whereas valuers and property companies rely on existing market data in their practical work.

The study concludes that social sustainability has an indirect effect on property valuation. The social qualities are already embedded in the market prices on which valuations are based and reach the actors through the notion of location. That social sustainability is understood intuitively and varies between actors explains why it is rarely translated into concrete valuation measures.

Keywords: *Social sustainability, real estate value, location, Gothenburg region, qualitative study.*

Innehållsförteckning

1. Inledning	1
1.1 Problemformulering	1
1.2 Syfte	2
1.3 Frågeställningar	2
1.4 Avgränsningar	2
2. Nulägesanalys	4
2.1 Hållbar utveckling i svensk samhällsbyggnad	4
2.2 Social hållbarhet i praktiken	4
2.3 Bostadspolitiska debatter	5
3. Teoretiskt ramverk	7
3.1 Fastighetsvärde och social hållbarhet	7
3.2 Tillgänglighet och fastighetsvärde	7
3.3 Trygghet och fastighetsvärde	9
3.4 Närhet till service och boendekvalitet	9
3.5 Social blandning	11
3.6 Områdes utveckling och värdeutveckling i Göteborg	12
3.7 Kritisk reflektion över ramverket	12
4. Metod	14
4.1 Forskningsdesign	14
4.2 Forskningsstrategi	14
4.3 Datainsamling	14
4.4 Analys	18
4.5 Metoddiskussion	18
4.6 Forskningsetiska överväganden	19
5. Resultat och analys	20
5.1 Definitioner	20
5.2 Sociala hållbarhetsfaktorer	22
5.3 Värdefaktorer	26
5.4 Relation mellan social hållbarhet och fastighetsvärde	29
5.5 Långsiktigt fastighetsvärde	32
6. Diskussion	34

6.1 De inbäddade värde-logikerna	34
6.2 Läge och social hållbarhet	34
6.3 Skillnader mellan aktörsgrupper.....	35
6.4 Tidsdimensionen och Göteborgskontexten.....	36
6.5 Social blandning	37
6.6 Erkännande utan tillämpning.....	37
7. Slutsats.....	39
7.1 Vidare forskning	40
Källförteckning	41
Bilagor	44
Artificiell Intelligens som verktyg.....	45

Förord

Detta kandidatarbete omfattar 15 högskolepoäng och har genomförts under vårterminen 2026 som den avslutande delen inom kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik, vid Chalmers tekniska högskola, och leder till en teknologie kandidatexamen.

Arbetet har tagit stöd av ett företag inom fastighetssektorn, som bidragit med både kontakter och vägledning under arbetets gång.

Göteborg, juni 2026

Laila El-Rifai och William Lind

1. Inledning

Under senare år har hållbar utveckling fått en allt större betydelse inom samhällsbyggnadssektorn, där begreppet vanligtvis delas in i tre dimensioner: ekologisk, social och ekonomisk (FN-förbundet, u.å.). Den ekologiska och ekonomiska hållbarheten har länge haft en tydlig roll i fastighetssektorn och återfinns i både regelverk och ekonomiska bedömningar, medan den sociala hållbarheten fortfarande beskrivs som ett område vars innehåll och innebörd är mindre tydligt definierat (SINDI, 2024). Trots detta framhålls sociala aspekter i forskning om den byggda miljön som faktorer för hur områden utvecklas och upplevs (Heyman & Sommervolls, 2019). Sambandet är sällan direkt eller entydigt, men litteraturen pekar mot att sociala förhållanden och områdets kvaliteter har en nära relation till de processer som formar efterfrågan och fastighetsvärde (Ceccato & Wilhelmsson, 2025).

Svenska storstäder kännetecknas av betydande skillnader i sociala förutsättningar mellan olika stadsdelar när det gäller de förutsättningar som påverkar människors vardag och användningen av den byggda miljön (Boverket, 2024). Variationer i hur områden uppfattas samt nyttjas påverkar vardagsliv och platsens funktion, och dessa skillnader kan knytas till centrala dimensioner av social hållbarhet inom stadsutveckling, vilket väcker frågan om vilken roll social hållbarhet faktiskt spelar i fastighetsmarknaden och hur dessa faktorer beaktas i praktiken.

1.1 Problemformulering

I takt med att hållbarhetsfrågor fått en allt större betydelse inom samhällsbyggnadssektorn har även synen på vad som påverkar fastighetsvärde breddats. Flera dimensioner lyfts idag fram som relevanta för den värdeskapande processen, men dessa behandlas inte på samma sätt i praktiken.

Den miljömässiga dimensionen har relativt tydligt integrerats i fastighetsmarknaden och preciseras exempelvis i Plan- och Bygglagen (2010:900) samt i Boverket byggregler (BBR). Sociala aspekter är däremot mer övergripande formulerade i lagstiftningen och mindre konkret.

Tidigare forskning visar att sociala förhållanden kan påverka fastigheters marknadsvärde genom områdeseffekter och förändringsprocesser i stadsdelar (Valli och Hammami, 2021).

Trots detta saknas tydliga sätt att integrera dessa faktorer i värderingspraktiken. Detta innebär att det finns en begränsad förståelse för hur sociala hållbarhetsfaktorer faktiskt beaktas i stads- och fastighetsutveckling.

Mot denna bakgrund finns en kunskapslucka som motiverar en närmare undersökning av hur samhällsbyggnadsaktörer förstår och resonerar kring sambandet mellan sociala hållbarhetsfaktorer och fastighetsvärde.

1.1.1 Studiens relevans för samhällsbyggnad

Studien är relevant för samhällsbyggnadsområdet då den beskriver samspelet mellan sociala och ekonomiska faktorer i stadsutveckling. Genom att analysera fastighets- och samhällsbyggnadsaktörers perspektiv bidrar den till en ökad förståelse för hur social hållbarhet hanteras i praktiken och hur dessa faktorer påverkar beslut som formar fastigheters marknadsvärde. Detta är särskilt viktigt i en tid där hållbarhetsfrågor får en allt större roll inom stads- och fastighetsutveckling.

1.2 Syfte

Syftet med studien är att undersöka fastighets- och samhällsbyggnadsaktörers resonemang kring sambandet mellan social hållbarhet och fastighetsvärde.

1.3 Frågeställningar

1. Hur uppfattar aktörer inom fastighets- och stadsutveckling social hållbarhet i relation till fastighetsvärde, marknadsefterfrågan samt investeringsbeslut?
2. Vilka sociala hållbarhetsfaktorer beskriver aktörerna som betydelsefulla i fastighets- och stadsutveckling?
3. Hur skiljer sig resonemangen mellan de olika aktörerna?

1.4 Avgränsningar

Studien avgränsas geografiskt till aktörer verksamma i Göteborgsregionen. Fokus ligger främst på bostadsmarknaden, men studien omfattar även frågor kopplade till områdesutveckling och stadsplanering, eftersom dessa faktorer har stor betydelse för hur social hållbarhet skapas och påverkar attraktivitet och marknadsvärdet över tid. Även perspektiv kopplade till kommersiella fastigheter berörs i viss utsträckning, vilket bidrar till en bredare förståelse av hur social

hållbarhet kan påverka områdets attraktivitet och utveckling ur flera fastighetsrelaterade perspektiv.

Denna avgränsning har gjorts för att möjliggöra ett mer koncentrerat och fördjupat perspektiv inom en specifik geografisk kontext. Genom att studera aktörer inom samma region skapas bättre förutsättningar att analysera liknande förhållanden.

2. Nulägesanalys

Följande kapitel presenter nuläget inom svensk samhällsbyggnad med fokus på hållbar utveckling och social hållbarhet. Kapitlet behandlar hur dessa frågor hanteras i lagstiftning och i praktiken, samt aktuella bostadspolitiska debatter.

2.1 Hållbar utveckling i svensk samhällsbyggnad

Begreppet hållbar utveckling etablerades internationellt genom Brundtlandrapporten och har därefter integrerats i svensk lagstiftning och planeringspraxis (United Nations, 1987). I Sverige är hållbar utveckling en övergripande målsättning för samhällsplanering, vilket framgår av Plan- och bygglagen (PBL).

Enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900, 2 kap 3 §) ska planläggning främja en från social synpunkt god livsmiljö samt långsiktigt hållbar utveckling. Det innebär att kommuner, vid planering av mark- och vattenanvändning, ska beakta faktorer såsom bostadsförsörjning, tillgänglighet, trygghet och goda livsmiljöer.

Utöver Plan- och bygglagen påverkas svensk samhällsplanering av internationella och nationella mål kopplade till hållbar utveckling. Sverige har exempelvis antagit Agenda 2030 som ett övergripande ramverk för hållbar samhällsutveckling (FN-förbundet, u.å.). Ramverket innehåller 17 globala mål som syftar till att främja en långsiktig hållbar utveckling ur ekologiskt, ekonomiskt och socialt perspektiv. Flera av målen berör den byggda miljön och stadsutveckling, särskilt mål 11 om hållbara städer och samhällen som betonar vikten av inkluderande, säkra och hållbara städer samt god tillgång till bostäder, service och transportinfrastruktur.

På nationell nivå har även miljömålssystemet betydelse för samhällsbyggnadssektorn. Ett centralt mål är God bebyggt miljö, vilket innebär att den byggda miljön ska utvecklas på ett långsiktigt hållbart sätt där ekologiska, ekonomiska och sociala aspekter integreras (Sveriges miljömål, u.å.). Målet betonar bland annat vikten av goda livsmiljöer i form av effektiv markanvändning och tillgång till service samt infrastruktur.

2.2 Social hållbarhet i praktiken

Enligt Boverket (2025) innebär social hållbarhet för fastighetsföretag att ta ett socialt ansvar för hur verksamheten påverkar människor, särskilt de boende. Den sociala dimensionen kan

omfatta aspekter såsom trygghet, delaktighet, välbefinnande, rättvisa och social sammanhållning.

I praktiken hanteras sociala frågor ofta genom kommunala program för stadsutveckling, trygghetsskapande åtgärder och bostadsförsörjningsprogram. Kommunerna har enligt PBL planmonopol, vilket innebär att de genom detaljplaner och översiktsplaner kan påverka områdets sociala och fysiska struktur (SFS 2010:900, 1 kap 2 §).

I Göteborg bedrivs exempelvis strategiskt arbete för att minska segregation och stärka sammanhållningen mellan stadsdelar genom kommunala styrdokument och stadsutvecklingsprogram (Göteborgs Stad, 2018). Samtidigt visar marknadsstatistik att bostadspriser och fastighetsvärdet varierar kraftigt mellan olika delar av staden, vilket speglar både marknadens efterfrågan och områdets strukturella förutsättningar (Svensk Mäklarstatistik, 2026).

2.3 Bostadspolitiska debatter

Den bostadspolitiska debatten i Sverige formas av frågor kopplade till social hållbarhet, specifikt segregation och tillgång till bostäder för olika grupper i samhället. Flera aktörer lyfter att dagens bostadsmarknad i allt större utsträckning missgynnar ekonomiskt svagare grupper. Detta beskrivs ofta som en så kallad insider-outsider-problematik, där etablerade grupper har betydligt lättare att få tillgång till bostäder än nya aktörer på marknaden (Boije, Stenmar & Andersson, 2026).

Samtidigt visar utvecklingen att antalet socioekonomiskt utsatta områden har ökat, vilket aktualiserar kopplingen mellan bostadsmarknaden och den sociala hållbarhetsaspekten. Enligt Boije, Stenmar och Andersson (2026) har otrygghet och kriminalitet en direkt negativ påverkan på fastighetsvärden, vilket innebär att sociala investeringar är både en samhälls- och en ekonomisk fråga för fastighetsägare och finansiella aktörer.

De lyfter även ett behov av ökad samverkan mellan offentliga och privata aktörer, där kommunerna har en central roll genom sitt planmonopol samtidigt som fastighetsbolag och banker framhålls som viktiga aktörer i arbetet med att utveckla en mer inkluderande bostadsmarknad (Boije m.fl., 2026).

Parallellt sker en utveckling där social hållbarhet i allt högre grad försöker mätas och konkretiseras genom indikatorbaserade verktyg för att följa upp sociala värden i

bostadsprojekt, där begreppet bryts ned i konkreta och mätbara parametrar kopplade till byggnaden och den omgivande miljön (Bostadspolitik, 2026).

3. Teoretiskt ramverk

Följande kapitlet presenterar det teoretiska ramverk som ligger till grund för studiens analys.

3.1 Fastighetsvärde och social hållbarhet

Forskningen om fastighetsvärdering har länge utgått från ett ekonomiskt perspektiv där marknadsvärde och finansiella avkastningskrav är centrala utgångspunkter. Kim (2025) problematiserar denna syn genom att visa hur fastigheter i huvudsak värderas utifrån utbytesvärde, det vill säga det värde en tillgång har på marknaden i form av pris och investeringspotential. Det sker samtidigt som användarvärdet förbises, som avser den nytta fastigheten skapar för brukare och samhället. Fastighetsutveckling framstår som en ekonomisk process som samtidigt formas i samspel med lokala samhällsstrukturer och sociala sammanhang. Kim (2025) föreslår därför ett ramverk för att synliggöra fastigheters sociala värde, vilket visar spänningen mellan ekonomisk värdering och social hållbarhet.

Samuel och Watson (2023) bygger vidare på detta resonemang genom att undersöka begreppet *social value* inom den byggda miljön och diskuterar hur sociala värden kan förstås och definieras, samt relateras till ESG-ramverk (ett sätt att bedöma företags hållbarhet och ansvar genom att utvärdera deras påverkan inom *Environmental*, *Social* och *Governance*). Studien identifierar ett tomrum mellan ambitioner om att integrera social hållbarhet och de metoder som används praktiskt i värdering och beslutsfattande.

Tillsammans bidrar dessa studier till det teoretiska ramverket genom att tydliggöra skillnaden mellan ekonomiskt värde och socialt värde samt den begränsade integreringen av social hållbarhet i fastighetsvärdering.

3.2 Tillgänglighet och fastighetsvärde

I följande avsnitt behandlas flera perspektiv på tillgänglighet och hur det relateras till fastighetsvärde.

3.2.1 Funktionell tillgänglighet och vardagsmobilitet

Forskning visar att hur tillgänglighet mäts har stor betydelse på hur dess påverkan på fastighetsvärde förstås. Žliobaitė m.fl. (2015) analyserar bostadspriser i Helsingforsregionen

och undersöker hur olika mått på tillgänglighet påverkar möjligheten att förklara variationer i bostadspriser.

Resultaten visar att bostadspriser är relaterade till avstånden till stadskärnan, men att tillgänglighet till lokala aktivitetscentra mätt genom restid med kollektivtrafik har större förklaringsvärde över det geografiska avståndet. Studien visar därmed att hushåll värderar både fysisk närhet till olika platser och även hur lätt dessa platser kan nås i praktiken (Žliobaitė m.fl., 2015).

Studien beskriver utöver detta funktionell tillgänglighet som människors möjlighet att nå olika målpunkter i vardagen, där resultatet tyder på att lokala aktivitetscentra, som identifierats utifrån människors rörelsemönster och sociala aktiviteter, har betydelse för bostadspriserna och påverkar hur olika bostadsområden uppfattas (Žliobaitė m.fl., 2015).

Studien bidrar till en förståelse av funktionell tillgänglighet som människors möjlighet att nå viktiga målpunkter i vardagen, vilket är relevant för denna studie då det visar att fastighetsvärde kan påverkas av hur väl ett område är integrerat med vardagliga funktioner och aktiviteter (Žliobaitė m.fl., 2015).

3.2.2 Kollektivtrafikens tillgänglighet och fastighetsvärde

Song, Cao, Han och Hickman (2019) analyserar, genom hedoniska prismodeller hur investeringar i kollektivtrafik påverkar bostadspriser, med fokus på Docklands Light Railway (DLR) i London. Resultaten visar att bostäder nära hållplatser generellt uppvisar ett tydligt prispåslag, där värdet ökar i takt med närheten till kollektivtrafik. Det betonas dock att sambandet mellan tillgänglighet och fastighetsvärde är komplext och påverkas av lokala förutsättningar, vilket innebär att effekterna kan variera mellan olika stadsdelar och tidpunkter. I analysen av fastigheters värdeutveckling framstår kollektivtrafiken som en central faktor, vars påverkan förstås i samspel med både fastighetens egenskaper och områdets socioekonomiska struktur. Samtidigt beskrivs att transportinvesteringar kan skapa så kallade "value-uplift"-effekter, där ökade fastighetsvärden delvis kan kopplas direkt till förbättrad tillgänglighet.

Cordera, Coppola, Dell'Olio och Ibeas (2019) visar i en liknande studie att tillgänglighet till kollektivtrafik har en positiv effekt på bostadspriser även i andra europeiska städer. Även här varierar effekten mellan olika städer, vilket stärker bilden av att sambandet mellan tillgänglighet och fastighetsvärde är beroende av lokal kontext.

3.3 Trygghet och fastighetsvärde

Tita, Petras och Greenbaum (2006) analyserar sambandet mellan brottslighet och bostadspriser på grannskapsnivå i Columbus, Ohio, med hjälp av hedoniska regressionsmodeller som är relevanta för förståelsen av hur sociala förhållanden på områdesnivå värdesätts på fastighetsmarknaden. Studien visar att särskilt våldsbrott har en tydlig negativ påverkan på bostadspriser, och att denna effekt kvarstår även när hänsyn tas till bostädens fysiska egenskaper samt demografiska faktorer i området. Resultatet visar även att förändringar i brottsligheten över tid påverkar bostadspriserna, vilket tyder på att marknaden reagerar på upplevda förändringar i trygghet och att en ökning i brottslighet kan få genomslag på bostadspriserna.

Utöver detta visar studien att påverkan av brottslighet varierar mellan områdestyper, där priseffekterna är starkare i höginkomstområden, vilket förklaras av att hushållen har större rörlighet och fler alternativa boendeval. I områden med lägre inkomster är rörligheten mer begränsad och brottslighet bidrar istället till en långvarig prisnedgång och en ökad koncentration av socioekonomiskt utsatta grupper (Tita, Petras & Greenbaum, 2006).

Minskad trygghet leder ofta till att mer resursstarka hushåll lämnar området, vilket kan försvaga den sociala kontrollen och förstärka en negativ utveckling i området. På så sätt blir trygghet både en social fråga, och en faktor som påverkar områdets ekonomiska utveckling och fastighetsvärde över tid (Tita, Petras & Greenbaum, 2006).

3.4 Närhet till service och boendekvalitet

I detta kapitel beskrivs hur service och boendekvaliteter påverkar bostädens värde och boendekvalitet.

3.4.1 Gångvänlighet och strukturell tillgänglighet

Ett centralt perspektiv inom forskningen om områdeskvalitet är gångvänlighet och tillgänglighet i den byggda miljön. Pivo och Fisher (2011) analyserar sambandet mellan *walkability* och avkastning i kommersiella fastighetsinvesteringar i USA. Resultaten visar att fastigheter belägna i områden med hög gångvänlighet med god tillgång till service och kollektivtrafik genererar högre hyror och lägre vakansgrader. Gångvänlighet framstår därmed

som en strukturell värdefaktor på områdesnivå, utöver dess roll som fysisk kvalitet och har en direkt betydelse för fastigheters ekonomiska prestation (Pivo & Fisher, 2011).

Heyman och Sommervoll (2019) fördjupar förståelsen för tillgänglighet genom att skilja mellan absolut och relativt läge inom bostadsmarknaden i Oslo. Det absoluta läget definieras genom postnummer, medan det relativa läget mäts genom gångavstånd till viktiga platser som till exempel parker, vardagsservice och kollektivtrafik. Resultaten visar att gångavstånd till sådana platser har en statistisk signifikant påverkan på bostadspriser (närhet till närmaste park är exempelvis associerad med en prisförändring på cirka tio procent per kilometer).

Vidare framgår att en stor del av den prisvariation som vanligtvis förklaras av postnummer i stället fångas av variabler som beskriver det relativa läget, där fastigheter inom samma postnummerområde uppvisar prisskillnader som varierar med hur de är placerade i förhållande till lokala målpunkter. Heyman och Sommervolls (2019) resultat tydliggör att tillgänglighet på områdesnivå varierar internt utifrån hur byggnader och kvarter är utformade i förhållande till urbana funktioner.

3.4.2 Urbana servicefunktioner och boendekvalitet

Forskning visar att närhet till så kallade *neighborhood service* har en bred påverkan på fastighetsvärden. Aziz, A. & Anwar, M.M m.fl. (2023) analyserar i en litteraturstudie hur tillgång till urbana funktioner påverkar bostadspriser genom hedoniska prismodeller. Resultatet visar att fastigheter i närhet till dessa funktioner har högre värden än mer avlägsna fastigheter. Särskilt grönområden och parker framstår som viktiga värdedrivande faktorer, både genom att bidra till livskvalitet och skapa attraktiva boendemiljöer. Även infrastruktur och servicefunktioner har en positiv effekt genom att minska transportkostnader och öka tillgången till urbana resurser.

Samtidigt betonas att dessa faktorer även har sociala och miljömässiga dimensioner, där grönområden lyfts upp som ett exempel som bidrar till hälsa och social interaktion (Aziz, A. & Anwar, M.M m.fl., 2023). Studien visar också att negativa externa effekter kan förekomma, som till exempel buller nära större vägar, vilket understryker att sambandet mellan tillgänglighet och fastighetsvärde är komplext och kontextberoende.

Nilsson (2014) beskriver även ett perspektiv på hur sambandet mellan områdeskvaliteter och bostäders attraktivitet påverkas av platsens fysiska och rumsliga egenskaper. Studien visar att

värdet av platsbundna kvaliteter varierar mellan olika områden och att effekterna beror på var i staden de finns, där betydelsen skiljer sig mellan centrala och mer avlägsna områden. Närhet till öppna gröna ytor kan påverka bostadspriser positivt, men att värderingen varierar beroende på lokala förutsättningar såsom befolkningstäthet. Det är samspelet mellan olika faktorer som avgör hur välfungerande och attraktiva livsmiljöer uppfattas.

3.5 Social blandning

I Bricocoli och Cucca (2014) studie beskrivs social blandning som en strategi för att förbättra stadsplanering ofta motiveras med att förbättra levnadsvillkor och motverka segregation. I studien framgår att social blandning används för att attrahera medelinkomsttagare och öka områdets attraktivitet, vilket kan bidra till stigande fastighetsvärden. I bostadsmarknader med begränsat utbud av hyresrätter kan detta innebära att låginkomsttagare får svårare att få tillgång till bostäder. Effekten blir i vissa fall en ökad exkludering snarare än minskad segregation.

De lyfter även hur ekonomiska intressen har stor betydelse i stadsutveckling, vilket kan leda till motstridiga effekter där satsningar på social blandning i praktiken bidrar till ökad segregation och undanträngning av mer utsatta grupper. Social blandning framstår i studien som ett begrepp med olika betydelser, där utfallet beror på hur det tillämpas och i vilken kontext det används (Bricocoli och Cucca, 2014).

3.5.1 Grannskapseffekter och gentrifiering

Grannskapseffekter påverkar hur fastighetsvärden utvecklas mellan stadsområden genom olika mekanismer kopplade till social sammansättning. Guerrieri, Hartley och Hurst (2013) analyseras sambandet mellan fastighetsvärden och grannskapseffekter, som visar att hushåll tenderar att värdera närhet till höginkomstgrupper, vilket skapar en efterfrågan där mer resursstarka hushåll flyttar in i närliggande områden med lägre socioekonomisk status.

Värdeökningen förklaras av förändringar i områdets sociala sammansättning och upplevda attraktivitet. Grannskapseffekter (till exempel inkomstnivå och utbildningsgrad) påverkar fastighetsvärden indirekt genom hushållens lokaliseringspreferenser. Studien introducerar även begreppet "endogen gentrifiering", vilket beskriver hur gentrifieringsprocesser kan uppstå som en direkt följd av ökad efterfrågan på stadsnivå. När utbudet i attraktiva områden inte räcker till söker sig höginkomsttagare till närliggande områden, vilket driver upp priser och kan leda till undanträngning av låginkomsttagare (Guerrieri, Hartley och Hurst, 2013).

3.6 Områdesutveckling och värdeutveckling i Göteborg

I Gamlestaden, Göteborg analyserar Valli och Hammami (2021) hur införandet av en BID-liknande samverkansmodell påverkar områdets fysiska, sociala och ekonomiska utveckling. Denna modell framstår som ett sätt att organisera samarbete mellan privata och kommunala aktörer, med syfte att stärka områdets attraktivitet genom insatser kopplade till trygghet, fysisk upprustning samt platsutveckling, vilket i förlängningen också relateras till fastighetsvärden och investeringsvilja.

Resultaten visar att denna typ av samverkan hänger samman med en tydlig omvandling av området, som succesivt stärker fastighetsvärden genom den ökade upplevda tryggheten. Samtidigt betonar Valli och Hammami (2021) att denna utveckling kan förstås både i ekonomiska termer och även innebär förändringar i områdes sociala struktur och skapa gentrifieringsrisker. När attraktionskraften ökar, påverkas både efterfrågan och vilka grupper som har möjlighet att etablera sig eller stanna kvar i området.

Valli och Hammami (2021) visar att förändringar i ett områdes fysiska miljö och trygghet samverkar med ekonomiska förändringar, där förbättringar i området bidrar till en högre efterfrågan som i sin tur påverkar både prisnivåer och investeringsintresse. Områdets värdeutveckling kan därmed förstås i relation till de sociala och fysiska förändringar som sker över tid.

3.7 Kritisk reflektion över ramverket

Ramverket bygger på ett brett urval av studier som beskriver sambandet mellan fastighetsvärde och sociala faktorer ur olika perspektiv. Samtidigt finns det flera begränsningar kopplade till hur dessa studier är utformade och i vilka kontexter de har genomförts. En utmaning är att forskningen utgår från skilda geografiska och institutionella kontexter, vilket påverkar överförbarheten till svensk kontext och specifikt till Göteborgsregionen. Flera av studierna, till exempel Pivo och Fisher (2011) och Guerrieri, Hartley och Hurst (2013), utgår från den amerikanska fastighetsmarknaden som kännetecknas av andra ägarstrukturer och marknadsdynamik som skiljer sig från de svenska, vilket innebär att de samband som identifieras inte nödvändigtvis får samma uttryck i svensk kontext.

Även de europeiska studierna Žliobaitė m.fl. (2015), Song m.fl. (2019) och Cordera m.fl. (2019) genomförs i urbana miljöer med andra planeringssystem och marknadsförutsättningar

än de som existerar i svenska städer. Resultaten ger viktiga perspektiv på hur tillgänglighet påverkar fastighetsvärden, men variationen mellan studierna visar samtidigt att effekterna är starkt kontextberoende vilket gör det svårt att dra generella slutsatser om storleken på dessa samband.

Vidare bygger flera av studierna på kvantitativa metoder, ofta i form av hedoniska prismodeller, där komplexa sociala fenomen reduceras till mätbara variabler. Tita, Petras & Greenbaum (2006) fångar exempelvis statistiska samband om trygghet och brottslighet, medan mer subjektiva dimensioner som upplevd social sammanhållning i mindre utsträckning inkluderas. Konsekvensen av detta är att vissa aspekter av social hållbarhet riskerar att förenklas eller förbises.

En begränsning i Kims (2025) och Samuel & Watsons (2023) studier är att de utvecklar teoretiska ramverk som ännu inte har prövats empiriskt och implementerats i värdering. Vidare har Valli och Hammamis (2021) en begränsning i att studien fokuserar på en specifik samverkansmodell i Gamlestaden, Göteborg, vilket ger en begränsad geografisk kontext och kan göra resultaten svårare att överföra till andra sammanhang.

Trots dessa begränsningar bedöms ramverket som användbart för studiens syfte, då de olika studierna kompletterar varandra och bidrar tillsammans till en bred förståelse av hur sociala faktorer kan relateras till fastighetsvärde. Ramverket fungerar därav som ett analytiskt stöd för att tolka aktörernas resonemang och möjliggör en jämförelse mellan teoretiska perspektiv och hur social hållbarhet hanteras i praktiken.

4. Metod

Detta kapitel presenterar och motiverar studiens metodologiska tillvägagångssätt med utgångspunkt i studiens syfte och frågeställningar.

4.1 Forskningsdesign

Studien utgick från en kvalitativ forskningsansats (Denscombe, 2018), vilket möjliggjorde en fördjupad analys av hur fastighetsaktörer resonerade kring dessa frågor. I enlighet med Denscombe (2018) betonar kvalitativ forskning vikten av att förstå sociala fenomen i sitt sammanhang och ur aktörernas perspektiv, vilket var centralt för studiens syfte.

4.2 Forskningsstrategi

Studien utgår från en tvärsnittsdesign, vilket innebär att data samlades in från flera aktörer vid en och samma tidsperiod i syfte att identifiera mönster kring sambandet mellan sociala hållbarhetsfaktorer och fastighetsvärde (Bryman, 2018). Tvärsnittsdesignen möjliggjorde jämförelser mellan olika aktörers resonemang där fokus låg på att analysera deras bedömningar och tolkningar inom ramen för deras professionella roller.

4.3 Datainsamling

Studiens empiri har samlats in genom semistrukturerade intervjuer (Bryman, 2018). Den semistrukturerade formen gav en gemensam struktur som möjliggjorde jämförelse mellan aktörer, samtidigt som den lämnade utrymme för respondenternas egna resonemang och perspektiv. Frågorna utformades öppet så att respondenten själv fick resonera kring social hållbarhet, marknadsvärdet för fastigheter och kopplingen däremellan utan att färgas av fördefinierade kategorier.

För att inte styra respondenterna introducerades inte social hållbarhet utifrån teorin under intervjuerna. De fick i stället själva resonera kring vad de associerar med social hållbarhet. Intervjuerna tilläts ta form naturligt och anpassades utifrån respondenternas svar. Följdfrågor ställdes utifrån de aspekter respondenterna själva lyfte i relation till forskningsämnet, samtidigt som intervjuguidens eftersträlvade teman täcktes.

Samtliga intervjuer genomfördes under april 2026, varade cirka 45 minuter, med två undantag: 30 minuter för R1 och 75 minuter för R4 (se *tabell 1* under 4.3.2 Urval). Intervjuerna spelades

in med respondentens samtycke och transkriberades efteråt. Deltagandet var frivilligt, och respondenterna informerades om anonymisering och studiens syfte innan varje intervju.

4.3.1 Litteratursökning och teoriinsamling

Den teoretiska referensramen togs fram genom en litteratursökning i den vetenskapliga databasen *Scopus*. Samtliga sökord formulerades på engelska då den relevanta forskningen inom området huvudsakligen är publicerad på engelska. De centrala söktermer som användes var följande:

- I. *Real estate, real estate prices, property values, house prices, valuation*
- II. *social value, social sustainability, built environment*
- III. *accessibility, public transport, walkability, transport accessibility*
- IV. *gentrification, social mix, segregation, crime*
- V. *amenities, neighborhood services*
- VI. *urban design, planning*

Urvalet av litteratur prioriterade peer-reviewed artiklar, kompletterat med konferensartiklar.

4.3.2 Urval

Urvalet av respondenter skedde utifrån ett målinriktat urval (Bryman, 2018), där respondenter valdes ut med relevant praktisk erfarenhet och kunskap inom fastighetssektorn och stadsutveckling i Göteborgsregionen, tillsammans med forskare inom hållbarhet och stadsplanering.

Respondenterna består av följande roller: fastighetsägare, fastighetsvärderare, mäklare, stadsplanerare och stadsutvecklare, arkitekter samt forskare. Denna bredd valdes för att fånga hela kedjan av aktörer som påverkar eller bedömer fastighetsvärde och områdesutveckling, från dem som värderar och förmedlar fastigheter till dem som planerar och forskar om den byggda miljön.

Kontakten med respondenter skedde genom studiens samarbete med ett etablerat fastighetsvärderingsföretag inom Sveriges fastighetsmarknad, genom egna kontakter, samt genom kalla kontakter. Totalt genomfördes 11 intervjuer med 12 respondenter.

Tabell 1*Respondenternas verksamhet, organisationsstorlek, roll och erfarenhet*

Resp.	Verksamhet / organisation	Storlek	Roll och tidigare erfarenhet	År i branschen
R1	Mäklarfirma	Stor	Fastighetsmäklare som driver egen fastighetsbyrå. Arbetar främst med bostadsrätter, men även ägarätter. Har därutöver fyra års erfarenhet som mäklare utomlands.	18 år
R2	Mäklarfirma	Stor	Fastighetsmäklare som arbetar med både kommersiella fastigheter och bostäder, av de senare främst ägarätter och huvudsakligen småhus.	20+ år
R3	Fastighetsrådgivare / konsultföretag	Stor	Affärschef för samhällsbyggnad och fastighetsutveckling, med uppdrag inom stads- och fastighetsutveckling i tidiga skeden. Tidigare erfarenhet som fastighetsutvecklare och etableringsansvarig med inriktning mot handelsfastigheter och kommersiella lokaler på privat sida, samt som mark- och exploateringschef, samhällsbyggnadschef och portföljledare inom kommunal verksamhet.	27 år
R4	Företagsägare	Stor	Arkitekt med inriktning mot projekt- och fastighetsutveckling, verksam som egenföretagare. Är även kursansvarig vid universitet och frilansar inom fastighetsprojekt.	30 år
R5	Universitet och företagsägare	Liten	Egenföretagare med arkitektfirma samt universitetslektor. Arbetar med byggnader och stadsutvecklingsanalyser, särskilt strategisk stadsplanering med kvantitativa analyser, både som konsult och inom kommunal verksamhet. Tidigare erfarenhet som arkitekt på både privat och kommunal sida samt som researcher på arkitektbyrå.	26 år
R6	Statligt forskningsinstitut	Stor	Forskare och forskningsledare med inriktning mot energi, renovering och segregation i relation till fastigheter och bostäder, samt byggnadsbeståndsanalys.	15 år
R7	Forskningsinstitut	Medel- stor	Chef och forskningsledare inom stadsbyggnad. Tidigare erfarenhet som stadsplanerare, senior project co-ordinator och planning specialist inom global organisation, som planchef inom kommunal verksamhet, samt på arkitektföretag som hållbarhetschef, utvecklingschef och affärsområdesansvarig inom stadsbyggnad. Har arbetat med konceptutveckling och bostadsbebyggelse nationellt och internationellt.	17 år

Resp.	Verksamhet / organisation	Storlek	Roll och tidigare erfarenhet	År i branschen
R8	Fastighetsrådgivare / konsultföretag	Stor	Affärschef för fastighetsvärdering. Arbetar med samtliga fastighetstyper, inklusive mark och byggrätter, projekt, kommersiella fastigheter och bostadshus.	10 år
R9	Fastighetsrådgivare / konsultföretag	Stor	Arbetar med fastighetsvärdering och analys av samtliga fastighetstyper, främst bostäder. Tidigare erfarenhet som affärsutvecklare, affärsekonom, fastighetsekonom samt inom fastighets- och projektutveckling.	11 år
R10	Kommunalt fastighetsbolag	Medel	Analys- och investeringsansvarig. Tidigare erfarenhet som rådgivare, fastighetsvärderare och fastighetsanalytiker.	30 år
R11	Kommunalt fastighetsbolag	Stor	Forsknings- och utvecklingschef. Tidigare erfarenhet inom forskning samt som programansvarig inom supply chain management vid universitet.	30 år
R12	Kommunalt fastighetsbolag	Stor	Chef för fastighetsvärdering och investeringsanalys. Tidigare erfarenhet som ekonomichef och distriktsekonom inom fastighetsföretag.	15 år

Anm. R11 och R12 intervjuades samtidigt. Organisationernas storlek anges i förhållande till respektive marknad.

4.4 Analys

Det empiriska materialet har analyserats med hjälp av tematisk analys (Braun & Clarke, 2006; Bryman, 2018), där kodningen av teman skedde induktivt utifrån det empiriska materialet, vilket säkerställde att analysen är baserad på respondenternas egna resonemang.

Utifrån kodningen har materialet strukturerat i fem huvudsakliga teman:

1. *Definitioner*
2. *Sociala hållbarhetsfaktorer*
3. *Värdefaktor*
4. *Relationen mellan social hållbarhet och fastighetsvärdet*
5. *Långsiktigt fastighetsvärde*

Dessa teman är grunden för analysens struktur och har använts för att organisera och jämföra respondenternas utsagor. För att vidare analysera de induktivt identifierade teman har resultatet tolkats och analyserats utifrån det teoretiska ramverket i diskussionen, samt utifrån vår egen analytiska tolkning av dem. Analysen rör sig därav mellan induktiv empiri och en teoridrivna tolkning av resultaten.

4.5 Metoddiskussion

Studien bygger på en kvalitativ ansats med ett begränsat antal intervjuer, vilket gör att frågan om resultatets generaliserbarhet uppstår. Inom kvalitativ forskning är statistik generaliserbarhet inte det primära målet, utan fokus ligger istället överförbarhet, vilket enligt Lincoln och Guba (1985) handlar om i vilken mån studiens resultat kan tillämpas i andra, liknande sammanhang. Den geografiska och marknadsmässiga kontexten blir därmed central för hur resultatet kan förstås, då studien genomfördes i Göteborgsregionen och därmed speglar en specifik geografisk och marknadsmässig kontext. För att möjliggöra en bedömning av överförbarheten i andra liknande kontext har studien eftersträvat att ge en tydlig beskrivning av urval och kontext (Denscombe, 2018).

Studien är baserad på intervjuer med aktörer som besitter specialistkunskap antingen inom samhällsbyggnad eller fastighetssektorn. Respondenterna representerar olika aktörstyper med skilda professionella logiker och ansvarsområden, vilket påverkar hur de resonerar kring studiens frågor. Deras perspektiv grundas sig i stor utsträckning på specialistkunskap och yrkesmässig erfarenhet, men det är samtidigt viktigt att beakta att resonemangen även präglas

av individuella uppfattningar och personliga tolkningar. Detta påverkar jämförbarheten till deras respektive aktörsgrupp, vilket beaktas vid tolkning av resultatet. Resultatet tolkas som uttrycket aktörers resonemang, inte som en direkt mätning av social hållbarhets effekt på fastighetsvärden.

4.6 Forskningsetiska överväganden

Studien grundar sig i Vetenskapsrådets fyra forskningsetiska principer: *informationskravet*, *samtyckeskravet*, *konfidentialitetskravet* och *nyttjandekravet* (Vetenskapsrådet, 2002).

1. *Informationskravet* innebär att deltagarna ska få relevant information om studien och förstå villkoren för sitt deltagande: Samtliga respondenter informerades inför intervjuerna om studiens syfte och de etiska principer som tillämpats.
2. *Samtyckeskravet* innebär att deltagandet är frivilligt: Samtycke inhämtades muntligen före varje intervju, och respondenterna informerades om rätten att kunna återkalla sitt deltagande utan att ange skäl. Inspelning av intervjuer skedde endast efter godkännande.
3. *Konfidentialitetskravet* innebär att uppgifter som kan identifiera respondenterna har hanterats med försiktighet: Namn, organisationer och andra identifierbara detaljer har anonymiserats. Det kan dock inte uteslutas att viss indirekt identifiering är möjlig, då resonemang i vissa fall kopplas till specifika geografiska områden.
4. *Nyttjandekravet* innebär att det insamlade materialet enbart används för forskningsändamål: Inspelningar och transkriberingar raderas efter studiens avslut och godkännande. Respondenterna har möjlighet att få en kopia av studien om det önskas.

5. Resultat och analys

I följande kapitel presenteras studiens empiriska resultat utifrån de teman som identifierats i intervjumaterialet.

Tabell 2

Teman och underteman från den tematiska analysen

Tema	Underteman
Definitioner	Social hållbarhet som en del av den byggda strukturen Social hållbarhet som mänskliga åtgärder
Sociala hållbarhetsfaktorer	Trygghet Tillgänglighet, service och tjänster Integration och blandning av bostadstyper Blandning av människor Möten mellan människor
Värdefaktorer	Marknad, risk och efterfrågan Tillgänglighet och service som värdepåverkande faktor Läge
Relationen mellan social hållbarhet och fastighetsvärde	Upplevd koppling mellan social hållbarhet och fastighetsvärdet Avsaknad av direkt koppling i fastighetsvärde Kunskap om social hållbarhet och fastighetsvärdets relation
Långsiktigt fastighetsvärde	—

Anm. Temat långsiktigt fastighetsvärde rymmer inga underteman.

5.1 Definitioner

Hur social hållbarhet förstås varierar mellan respondenterna och tycks hänga samman med deras yrkesbakgrund, där vissa utgår från den byggda miljön och hur områden planeras medan andra lägger tyngdpunkten vid människors upplevelser och de sociala insatser som görs i deras vardag.

5.1.1 Social hållbarhet som en del av den byggda strukturen

För en del av respondenterna är social hållbarhet nära kopplat till den byggda miljön och till hur områden planeras och fungerar i vardagen, vilket de beskriver utifrån strukturella faktorer

som stadsplanering, rörelsemönster, mötesplatser, ljusa ytor och hur människor använder de olika miljöer över tid. Respondent 5 kopplar detta till stadens rörelse och hur människor integreras i olika delar av staden.

“En plats och dess läge utifrån ja, men hur rör sig folk här? Vad kan man vistas här? Vad är lämplig? Och då kan man säga att en byggnad är en plats för vistelse till exempel. Men även en publikplats kan man vistelseplats då och sen så behöver man alltid liksom lägga på någon idé. Och ja, men hur många? Vad är det för täthet i det här området? Hur många bor det här? Hur många rör sig i rummen och vid höga hus kan vi göra och så (...)” -R5

Respondent 8 beskriver på ett liknande sätt hur den fysiska utformningen av en stadsmiljö påverkar hur människor rör sig i området och hur trygg platsen upplevs, och lyfter särskilt ett område i Göteborg där slutna och mörka miljöer skapar en känsla av otrygghet.

“(...) det blir ju väldigt mörkt och instängt. Det känns ganska otryggt också då (...) du ser inte riktigt vem som är längre bort” -R8

Samma respondent beskriver att det förs diskussioner om att bygga om vissa av dessa miljöer för att skapa mer öppna och levande gaturum, bland annat genom att öppna upp fasader mot gatan och få in mer verksamhet i gatunivå, vilket illustrerar hur den byggda strukturen uppfattas påverka både tryggheten och hur stadsmiljöer används i vardagen. Flera av respondenterna återkommer också till grannskapet och de vardagliga mötena mellan människor, där det inte handlar om bostäderna i sig utan om hur ett område kan utformas så att sociala kontakter och närvaro uppstår. Respondent 3 beskriver detta genom ett konkret exempel från ett bostadsområde där olika funktioner placerades så att de boende skulle mötas:

“Ett exempel är Hossaberget i Öresjö där vi placerade parkeringar, sopnedkast och tvättstugor på ett sätt som gjorde att människor sprang på varandra. Man möter sina grannar i vardagen. Då skapas kontakter och nätverk och man ger varandra bra känslor.” -R3

För dessa respondenter är social hållbarhet alltså sammankopplat med hur ett område fungerar socialt i praktiken, där den byggda strukturen påverkar människors rörelse, möten och upplevelser av platsen, vilket i sin tur uppfattas ha betydelse för både tryggheten och områdets attraktivitet på längre sikt.

5.1.2 Social hållbarhet som mänskliga åtgärder

Andra respondenter utgår i stället från ett mer individuellt och socialt perspektiv, där respondent 6, 10, 11 och 12 betonar människors upplevelser av trygghet och trivsel och möjligheten att känna tillhörighet i ett område, med tyngdpunkten på vardagen, den sociala stabiliteten och de konkreta åtgärder som genomförs i bostadsområdena. Respondent 6 beskriver hur social hållbarhet kopplas till praktiska insatser i fastigheter och bostadsområden, som något man behöver arbeta med kontinuerligt genom både sociala och fysiska åtgärder:

“Så det var trygghetsvärddar. Det är några stora satsningar. De fortsatte satsa på trygghetsvärddar kommande åren och sedan så ovanpå det så satsar de på trygghetscertifieringar och massa sådana saker som är fysiska grejer i fastigheten” -R6

Respondent 6 beskriver vidare hur arbetet även omfattar konkreta förändringar som bättre låssystem, säkrare källare och tryggare gemensamma utrymmen. Även respondent 11 återkommer till denna typ av arbete och beskriver hur fastighetsägare arbetar systematiskt med åtgärder i bostadsområden:

“Mellan kl. 15 och 23 varje dag och 365 per år trygghetssäkrar vi alla fastigheter med digitala låssystem och säkerhetsdörrar” -R11

För dessa respondenter är social hållbarhet alltså i stor utsträckning något som skapas och upprätthålls genom kontinuerliga insatser på områdesnivå, där både de sociala och de mer praktiska åtgärderna syftar till att de boende ska känna sig trygga i sin vardag.

5.2 Sociala hållbarhetsfaktorer

I respondenternas resonemang återkommer flera faktorer som i denna studie kategoriserats som sociala hållbarhetsfaktorer utifrån det teoretiska ramverket, även om respondenterna själva inte alltid explicit benämner dem så.

5.2.1 Trygghet

Trygghet återkommer i samtliga intervjuer och beskrivs som en central faktor både för områdesutveckling och för hur de boende upplever sina bostadsområden. Respondent 1 och 2 talar om trygghet i relation till lugna och stabila bostadsmiljöer, där den sammankopplas med

ordning, trivsel och en känsla av att område är stillsamt och säkert. De beskriver även att närheten till service och vardagliga funktioner bidrar till den upplevda tryggheten.

Flera av respondenterna ser trygghet som en grundläggande förutsättning för att andra sociala kvaliteter ska kunna utvecklas i område. Respondent 3 beskriver till exempel trygghet som den mest centrala aspekten av social hållbarhet:

“Då skulle jag ändå säga att trygghetsfrågan är den viktigaste. Sen som man brukar säga att man inte får reducera social hållbarhet till trygghet. Så är trygghet ändå den viktigaste. Misslyckas man där så har man misslyckats totalt. Då försvinner allt det andra också.” -R3

Respondent 11 beskriver hur aktivt trygghetsarbete i bostadsområden upplevs ha påverkat de boendes känsla av trygghet positivt över tid, något som följs upp genom enkäter:

“Där svarar människor att de är tryggare relativt sett än vad våra hyresgäster i de andra områden i staden gör, där vi har arbetat aktivt då” -R11

Respondent 6, 10 och 12 beskriver på liknande sätt trygghet och trygghetsarbetet som centralt i stads- och fastighetsutveckling, där de menar att trygghetsfrågan är nyckelfrågan i deras arbete och att de jobbar mycket med kundnöjdhetsundersökningar, samtidigt som de lyfter att trygghet är svårt att mäta och att arbetet i första hand bedrivs i utvecklingsområden. Respondent 3, 4, 5 och 8 närmar sig trygghet utifrån ett strukturellt perspektiv, där fokus ligger på hur den fysiska miljön kan utformas för att minska otrygghet, och betonar särskilt betydelsen av att ljusa upp områden och att åtgärda otrygga platser. Respondent 4 beskriver exempelvis ett projekt där en avskild plats vid ett vattentorn tidigare upplevdes som otrygg, men där ett nybyggt garage och förbättrad belysning ökade närvaron och synligheten på platsen och därmed gjorde den mindre lämplig för den verksamhet som skapat otryggheten.

5.2.2 Tillgänglighet, service och tjänster

Många av respondenterna talar om betydelsen av tillgänglighet, service och vardagliga funktioner, och beskriver närheten till kollektivtrafik, skolor, förskolor, handel och annan service som central för den sociala hållbarheten. Respondent 5 beskriver hur service, kollektivtrafik och täthet tillsammans skapar förutsättningar för en fungerande stadsmiljö:

“Det skapar underlag för service och lokaltrafik vilket är en nyckel (...) man har tillgång till saker och ting och det får man via gatunätet och tätheten och dynamiken.” -R5

Flera respondenter menar dessutom att människor i hög grad efterfrågar närhet till vardagsfunktioner framför mer avskilda miljöer, och respondent 7 framhåller att ett bostadsområde behöver kunna erbjuda sådan närhet för att vara attraktivt:

“Om du etablerar bostäder så måste det finnas en attraktivitet i fråga om närhet till service, skolor, förskolor men också kollektivtrafik.” -R7

Flera perspektiv i den insamlade empirin tyder på att närhet till vardagsservice väger tungt i människors efterfrågan.

5.2.3 Integration och blandning av bostadstyper

Blandning av bostadsformer återkommer som ett tema i materialet, där respondenterna beskriver variation i upplåtelseformer som en del i att skapa levande och attraktiva stadsmiljöer, samtidigt som de skiljer sig åt i synen på det.

Respondent 4 lyfter blandningen som en kvalitet i stadsutvecklingen och tar Danmark som ett exempel på hur variation kan bidra till mer levande stadsmiljö:

“Men det är också ändå så att vi behöver liksom alla sorter och det gör ju att Köpenhamn är ju en fantastisk kul stad att vara i för hur mycket mer levande en man kan säga att Stockholm kanske är lite för fint ibland, så det kan bli nästan lite grått. Det är mycket mer av kraftigare skillnader och sen har de mycket mer blandat bostäder då” -R4

Flera respondenter beskriver att blandning av upplåtelseformer länge varit en del av politiska och kommunala ambitioner inom stadsutveckling, och respondent 12 beskriver hur frågor om hyresrätter och bostadsrätter återkommande styrs av politiska mål i planeringsprocesserna:

“Det har ju funnits politiska idéer kring att det är bra att blanda i ett område (...) att det ska finnas olika upplåtelseformer.” -R12

Samtidigt riktas det kritik mot den här typen av strategier. Respondent 7 uttrycker en tveksamhet mot det han kallar “tvångsblandning”, där olika boendeformer planeras in i ett område just för att skapa social blandning:

“Det finns en tvångsblandning (...) där det finns idéer om att man blandar människor genom att bygga till exempel radhus i miljonprogramsområden (...) eller bygger lägenhetshus i villaområden (...) det där är inte ett bra sätt.” -R7

Uppfattningarna om blandning av bostadsformer som strategi går alltså isär, där en del av respondenterna ser blandade bostadsformer som något som kan öka attraktiviteten och skapa mer levande miljöer, medan andra ifrågasätter att social hållbarhet skulle kunna planeras fram genom en blandning av boendeformer.

5.2.4 Blandning av människor

Blandningen av människor beskrivs av flera respondenter som en viktig del i att skapa levande och attraktiva stadsmiljöer, och respondent 4, 5, 8, 11 och 12 menar att variation mellan människor kan ge mer dynamiska områden och ökad aktivitet. Respondent 5 beskriver social blandning som något genomgående positivt och knyter det till en bredare idé om den levande staden:

“Väldigt attraktivt på alla plan med de här blandade städerna som också ja differentiering är.” -R5

Flera respondenter kopplar blandningen till en idé om en stadsutveckling där olika grupper kan mötas inom ett och samma område, i stället för att stadsdelarna blir homogena och socialt avskilda från varandra. Samtidigt finns det mer kritiska perspektiv, där vissa respondenter ifrågasätter om social blandning verkligen fungerar i praktiken och menar att människor ofta söker sig till områden där de känner igen sig socialt och ekonomiskt. Respondent 1 beskriver att vissa områden fungerar väl just för att befolkningen är förhållandevis homogen:

“Det funkar väldigt bra (...) för att då hittar man ju lite varandra och just högre priserna är ju tuffare att komma in i de här områdena, vilket ju gör så att den blir ju väldigt selekterat i form av vilken målgrupp som bor där”. -R1

Uppfattningarna om social blandning skiljer sig mellan respondenterna. Flera av dem ser blandade områden som attraktiva ur ett stadsutvecklingsperspektiv, medan andra menar att även homogena områden kan skapa trygghet och gemenskap mellan de boende.

5.2.5 Möten mellan människor

Möten mellan människor återkommer som ett tema och beskrivs som en central del av social hållbarhet, där respondenterna lyfter hur den byggda miljön kan skapa förutsättningar för social interaktion. Respondent 3 beskriver hur detta kan åstadkommas i bostadsmiljön:

“När det kommer till bostäder handlar det mycket om möten mellan människor (...) Det gör man förmodligen genom att skapa, inte bara ljusa, öppna ytor där människor vill känna varandra, se varandra och träffas” -R3

Respondent 4 betonar på liknande sätt att social hållbarhet handlar om hur strukturer och områden hänger samman på ett sätt som möjliggör social gemenskap:

“Utan, det är strukturer och hur det hänger ihop och så vidare, så skapar förutsättningar för social gemenskap och att man kan känna att det här är min del här.” -R4

Även respondent 1 beskriver hur mötena i en byggnad kan skapas genom servicefunktioner och gemensamma ytor, där funktioner som reception, konferensrum, spa och andra gemensamma faciliteter bidrar till social interaktion och en känsla av gemenskap, eftersom de boende delar ytor och rör sig genom samma miljöer i vardagen.

5.3 Värdefaktorer

I följande avsnitt presenteras de faktorer som respondenterna beskriver som centrala för fastighetsvärdet.

5.3.1 Marknad, risk och efterfrågan

När respondenterna diskuterar fastighetsvärde återkommer flera klassiska marknadsfaktorer, där efterfrågan, risk, avkastningskrav och ortspriser beskrivs som det som i praktiken styr hur en värdering genomförs. Flera respondenter betonar att fastighetsvärden i första hand formas av marknadens betalningsvilja och av tidigare transaktioner, och respondent 3, 8 och 9 beskriver hur värderingsarbetet huvudsakligen utgår från tidigare försäljningar och marknadsdata genom det de kallar ortsprismetoden. Respondent 9 beskriver samtidigt att arbetet begränsas av vilka jämförbara objekt som faktiskt finns på marknaden, och att värderaren får luta sig mot kassaflödesanalyser och exploateringskalkyler när sådana jämförelser saknas:

“När det inte finns något som är jämförbart då får man väl lita sig mer på den andra delen i en värdering. Just det här kassaflödet då eller exploateringskalkyl”

-R9

Risk lyfts av flera respondenter som en central faktor i värderingen, där olika områden bedöms olika beroende på hur attraktiva och stabila de uppfattas vara. Respondent 8 beskriver hur avkastningskravet förändras mellan områden och hur detta hänger samman med marknadens riskbedömning:

“De mest attraktiva lägen, de finaste husen, säljs till lägst avkastningskrav (...) sen har vi utsatta områden (...) den nivån man kliver upp ännu mer” -R8

Av intervjuerna framgår att risken till stor del handlar om områdets sociala och ekonomiska stabilitet, eftersom områden som upplevs som osäkra eller mindre attraktiva tenderar att få högre avkastningskrav, vilket i sin tur påverkar fastighetsvärdet. Utöver områdesnivån beskriver flera respondenter att även fastighetens skick och föreningens ekonomi påverkar hur attraktiv en bostad uppfattas. I följande citat lyfter respondent 1 att välskötta och lågt belånade bostadsrättsföreningar uppfattas som tryggare och mer attraktiva av köpare:

“Främst är det ju så här, det är ju väldigt trevliga föreningar. Det är väldigt låg belånade föreningar och väl omhändertagna föreningar.” -R1

5.3.2 Tillgänglighet och service som värdepåverkande faktor

Tillgänglighet, service och vardagliga funktioner beskrivs av flera respondenter både som sociala kvaliteter och som faktorer som direkt påverkar ett områdes attraktivitet och därmed fastighetsvärdet, där närheten till kollektivtrafik, skolor, handel och annan service återkommer som central för hur olika bostadsområden värderas. Respondent 7 och 8 beskriver hur människors vardagliga behov styr vilka områden som efterfrågas, och att områden som erbjuder grundläggande funktioner och god tillgänglighet uppfattas som attraktiva:

“Tillgång till service, bra skolor vägs givetvis in (...) tillgång till förskolor kan vara sån grej som många tittar på (...) vad finns det i området och hur lång tid behöver man ta sig” -R8

Förhållandet beskrivs samtidigt fungera i omvänd riktning, eftersom bristande service och ett dåligt rykte kan dra ner ett områdes utveckling; respondent 7 beskriver hur detta kan leda till en stigmatisering av hela stadsdelar:

“Kvalitén på service kan bli sämre (...) skolorna får ett dåligt rykte (...) det blir en stigmatisering av hela stadsdelar” -R7

Tillgänglighet och service framstår därmed som faktorer som påverkar efterfrågan och som genom den kan kopplas till fastighetsvärdet.

5.3.3 Läge

Läge framträder som ett av de tydligaste temana i materialet och beskrivs som en av de mest avgörande faktorerna för fastighetsvärdet, där respondenterna kopplar efterfrågan till det geografiska läget i termer av kollektivtrafik, arbetsplatser och närhet till service och andra funktioner, och flera av dem beskriver också hur marknaden delar in områden i lägesnivåerna A, B och C. Respondent 2 beskriver läget som den mest grundläggande faktorn för fastighetsvärde, oberoende av målgrupp och livssituation:

“Ja, men nummer ett är ju läget då, oavsett om du är barnfamilj eller liksom äldre så vill du ha ett läge och de betingar ju bäst sedan är det ju vilken fas är det i livet” -R2

Respondent 8 bygger vidare på samma resonemang och menar att olika målgrupper söker sig till olika lägen beroende på livsstil och vardagliga behov, samt att vad som upplevs som attraktivt därför varierar med individens livssituation och preferenser:

“De vill ju ha de sakerna nära som de tycker om att göra. Vill man ha friluftsliv så kanske man söker sig till Kålltorp (...) medan många studenter gärna vill bo runt Andra Långgatan där det är livligt.” -R8

Flera respondenter kopplar läge till tillgänglighet och närhet till olika samhällsfunktioner, och respondent 8 och 9 beskriver att ett attraktivt läge bland annat handlar om tillgång till kollektivtrafik, service och trygghet. Respondent 12 beskriver i sin tur hur de olika lägeskategorierna påverkar avkastningskravet och därigenom fastighetsvärdet:

“Om man bara tittar på värdet av fastigheten så är ju avkastningskravet väldigt viktigt (...) tittar vi då på de olika lägena som vi har i staden så delar vi in dem i A-, B- och C-lägen.” -R12

Genomgående framstår läge därmed som ett samlande begrepp i respondenternas resonemang, eftersom när de preciserar vad som gör ett läge attraktivt, återkommer tillgängligheten och närheten till service liksom till hur trygg platsen upplevs.

5.3.4 Sammanfattande iakttagelser

Resultatet visar att fastighetsvärde i första hand förstås som en funktion av risk, efterfrågan och avkastningskrav, samtidigt som tillgänglighet, service och områdets funktionella attraktivitet ingår som en del av det marknaden värderar. Värt att notera är att flera av de faktorer som respondenterna lyfter fram som värdepåverkande, framför allt trygghet, tillgänglighet och service; är desamma som de tidigare i kapitel 5.2 beskrev som uttryck för social hållbarhet. Detta innebär att samma kvaliteter återkommer i två skilda sammanhang, dels som sociala värden, dels som faktorer bakom fastighetsvärdet.

5.4 Relation mellan social hållbarhet och fastighetsvärde

I detta kapitel presenteras respondenternas syn på relationen mellan social hållbarhet och fastighetsvärde, där intervjuerna rymmer både uppfattningen att social hållbarhet kan påverka ett områdes attraktivitet och dess fastighetsvärde och uppfattningen att kopplingen är svår att mäta. Kapitlet behandlar även hur respondenterna resonerar kring kunskapen och förståelsen inom området.

5.4.1 Upplevd koppling mellan social hållbarhet och fastighetsvärdet

Flera respondenter beskriver en upplevd koppling mellan social hållbarhet och områdets attraktivitet, även om sambandet sällan uttrycks direkt i ekonomiska termer. Social hållbarhet kopplas istället i deras resonemang till hur människor använder stadsmiljöer, hur olika områden binds samman och hur flöden av människor uppstår över tid. Respondenterna relaterar inte alltid detta uttryckligen till fastighetsvärdet, men deras resonemang kan tolkas som att ökad rörelse och attraktivitet i ett område indirekt påverkar efterfrågan och därigenom värdet, ett samband som även stöds av Žliobaitė m.fl. (2015).

Respondent 4 beskriver hur stadsplaneringen och kopplingarna mellan olika områden påverkar människors rörelsemönster, och menar att många utsatta områden präglas av att de ligger fysiskt avskilda från övriga staden och därför saknar naturliga flöden av människor:

“Men det handlar egentligen om sammanhanget av en stad, rörelse och flöden av människor. Det som är förorternas problem har en sak gemensamt allihop att de ligger ofta i utkastade ganska långt bort. De har ingen koppling till något övrigt så ska jag åka dit, så åka dit för att de känner någon där eller bor där och sedan åker jag därifrån. Men de får inget så här flöde.” -R4

Respondent 5 för ett liknande resonemang och beskriver hur stadsmiljöer med mycket rörelse av människor samt kollektivtrafik uppfattas som mer levande och attraktiva, samtidigt som han betonar vikten av en balans mellan de intensiva stadsmiljöerna och lugnare bostadsområden:

“Ofta kombinationen av tydliga stadsdelsövergripande stråk (...) med mycket folk och kollektivtrafik (...) och sen lugnare områden som är lämpliga för att bo.” - R5

Varken respondent 4 eller 5 uttrycker detta i termer av fastighetsvärde, utan beskriver snarare rörelse, täthet och närvaro av människor som det som gör en stadsmiljö levande och attraktiv. Respondent 8 är mer uttalad om kopplingen till marknaden, men beskriver den som indirekt och delvis omedveten snarare än som något som tillämpas genom uttalade värderingsmodeller:

“Så kanske det inte är någonting man uttryckligen använder sig av att det här har hög social hållbarhet (...) utan det är någonting vi gör ganska undermedvetet (...) och som marknaden gör undermedvetet.” -R8

Samma respondent beskriver vidare hur marknadens riskbedömning och avkastningskrav påverkas av ett områdes attraktivitet och efterfrågan, vilket i sin tur indirekt kan knytas till dess sociala och strukturella kvaliteter.

5.4.2 Avsaknad av direkt koppling i fastighetsvärde

Trots att flera respondenter beskriver en koppling mellan social hållbarhet och fastighetsvärde återkommer samtidigt uppfattningen att dessa faktorer är svåra att omsätta i konkreta värden, och att social hållbarhet sällan får något direkt genomslag i värderingsrapporter, ortspriser eller ekonomiska kalkyler. Respondent 9 beskriver hur andra hållbarhetsfrågor, som miljö- och

översvämningsrisker, lättare tas in i värderingsunderlaget eftersom de mer direkt kan knytas till ekonomisk risk och marknadspåverkan:

“Vi kan ju titta på andra hållbarhetsfrågor (...) miljön, risker och översvämningsrisker (...) men just social hållbarhet, det får inte riktigt genomslag ändå i ortspriserna så skulle jag säga” -R9

Respondent 10 för ett liknande resonemang och beskriver att det sociala arbetet i områden visserligen ses som viktigt, men att det inte uppfattas ges någon omedelbar effekt på fastighetsvärden:

“Vi har ser ingen omedelbar monetär koppling mellan socialt arbete och hur det påverkar våra fastighetsvärden. Vi har ett uppdrag att arbeta med att stärka de områden där vi är verksamma och jobbar mycket med åtgärder för social sammanhållning på torg och med våra handlare” -R10

Även respondent 6 lyfter svårigheten i att översätta sociala kvaliteter till ekonomiska mått i värderingen.

“Vi kan inte omsätta sociala värden till ekonomiska termer” -R6

5.4.3 Kunskap om social hållbarhet och fastighetsvärdets relation

Vissa respondenter upplever att det finns kunskap om kopplingen mellan social hållbarhet och fastighetsvärde men att den inte alltid fått genomslag i praktiken. De beskriver även hur förståelsen för social hållbarhet successivt har vuxit fram inom stadsutveckling och planering. Respondent 3 beskriver hur social hållbarhet tidigare i hög grad reducerades till en fråga om trygghet, medan begreppet idag uppfattas som betydligt bredare och mer komplext, samtidigt som han menar att kunskapsnivån fortfarande är relativt låg inom många utbildningar och yrken:

“Jag uppfattar fortfarande att kunskapen är ganska låg om det (...) tittar man på hur utbildningarna ser ut så finns det mycket utbildningar runt ekologisk hållbarhet och ekonomisk hållbarhet (...) men inte så mycket runt detta.” -R3

Vidare beskriver samma respondent hur kunskap från andra forskningsfält, som psykologi och medicin, successivt börjar integreras i stadsplanering och utformningen av byggnader:

“Den här neuro grejen är ett sådant exempel (...) hur reagerar våra kroppar på olika saker? Och hur kan vi ta med oss det in i planeringen av både en byggnad och ett stadsrum?” -R3

Respondent 4 och 5 för ett liknande resonemang och menar att kunskapen och möjligheterna att skapa mer socialt hållbara miljöer redan finns, men att de inte alltid används fullt ut. Respondent 4 beskriver hur dagens byggande i många fall inte lever upp till den kompetens som faktiskt finns inom området, och samtidigt framhåller att kunskapen behöver ges större tyngd i stadsutvecklingen:

“Jag tror att respekten för kunskap behöver öka.” -R4

Det framträder i dessa intervjuer uppfattningen att det finns kunskap om kopplingen mellan social hållbarhet och fastighetsvärde, men att området fortfarande betraktas som underutvecklat i delar av praktiken.

5.5 Långsiktigt fastighetsvärde

Ett tydligt tema i materialet är skillnaden mellan kortsiktiga och långsiktiga marknadsvärden, där flera respondenter beskriver hur sociala investeringar och områdesutveckling ofta ger effekt först efter lång tid och hur förändringar i ett områdes attraktivitet sker successivt. Gamlestaden återkommer hos flera respondenter som ett exempel på en sådan utveckling, där de beskriver området som tidigare socialt utsatt men menar att det förändrats tydligt över tid genom investeringar, stadsutveckling och förbättrade kopplingar till resten av staden. Respondent 5 beskriver utvecklingen så här:

“Man jobbar ju mycket med Gamlestaden (...) och enormt stora nya områden bort mot Kviberg (...) man gör ju rätt tycker jag, genom att försöka bygga ihop innerstan med Gamlestaden” -R5

Respondent 2 beskriver på liknande sätt hur områdena kring Backaplan och Kvillebäcken gått från att uppfattas som oattraktiva till mer attraktiva bostadsområden:

“För tio år sedan så ville man ju inte ha sin fot där på kvällen (...) men nu är det ett jävla trevligt område med bostadsrätter och hyresrätter i blandning” -R2

Liknande resonemang återkommer hos respondent 3 som beskriver Kvillebäcken som ett område som genomgått en omfattande fysisk omvandling:

“Ett totalt remake är Kvillebäcken (...) ganska nedgången industriområde innan (...) där har man ju rivit bort allt och börjat om från början. Så det är en ny del i stan” -R3

Samtidigt finns det mer kritiska perspektiv på Kvillebäckens utveckling, där vissa respondenter menar att området visserligen fått ökad attraktivitet och ett starkare fastighetsvärde, men att det fortfarande finns brister i hur stadsrummet fungerar socialt. Respondent 4 beskriver hur fysiska barriärer mellan Brämaregården och Kvillebäcken påverkar både rörelsemönstren och mötena mellan människor:

“Den skulle man ju verkligen ta till vara på som en livsnerv (...) det är mycket människor som rör sig där och som hade kunnat brygga ihop och bygga samman delar (...) korsningen mellan Brämaregården och Kvillebäcken är ju genom Glaciären (...) helt avskuren. Det är verkligen så här att de är där, vi är här.” - R4

Respondent 8 och 10 beskriver utöver detta hur områden förändras över tid och hur vissa sociala satsningar på sikt kan påverka attraktivitet och efterfrågan, men betonar samtidigt att sådana effekter inte kan föras in direkt i värderingskalkylerna, då en värdering måste bygga på befintliga marknadsdata snarare än på antaganden om en framtida utveckling.

6. Diskussion

I följande kapitel tolkas studiens resultat mot det teoretiska ramverket, med utgångspunkt i de tre frågeställningarna. Diskussionen rör sig från hur aktörerna förstår fastighetsvärde, och var de sociala kvaliteterna tar vägen i förståelsen, till de skillnader som framträder mellan olika aktörsgrupper. Avslutningsvis behandlas hur sambandet mellan social hållbarhet och fastighetsvärde kan förstås över tid, och varför det sällan får ett konkret genomslag i värderingen trots medvetenheten om sambandet.

6.1 De inbäddade värdelogikerna

Aktörernas resonemang om värdering vilar genomgående på ett ekonomiskt språk, där ortspris, avkastningskrav och jämförbara transaktioner avgör vad en fastighet anses vara värd (5.3.1). Social hållbarhet beskrivs däremot som svår att översätta i ekonomiska mått och får därför sällan genomslag i ekonomiska kalkyler (5.4.2). Samtidigt bygger ortsprismetoden på marknadens betalningsvilja, vilket svarar mot kvaliteter som trygghet, tillgänglighet och service. De sociala värdena finns därmed redan inbäddade i de marknadspriser värderingen utgår från, och syns inte som egna poster i kalkylen. Detta motsvarar den åtskillnad Kim (2025) gör mellan utbytesvärde och användarvärde, där utbytesvärdet bygger på användarvärdet.

Aktörerna rör sig mellan två förståelser av värde som de själva håller åtskilda, men som i praktiken förutsätter varandra. Den ena är en uttalad ekonomisk logik, den andra en outtalad social och funktionell logik som den ekonomiska hämtar sitt innehåll från. Hur den outtalade logiken visar sig i praktiken framgår tydligast i hur aktörerna talar om läge, vilket de följande avsnitten behandlar.

6.2 Läge och social hållbarhet

Det begrepp aktörerna oftast återkommer till när de talar om värde är läge, där de framställer det som den mest avgörande faktorn för fastighetsvärdet (5.3.3). Dock är begreppet obestämt mellan aktörer gällande vad det inkluderar. Tillgänglighet, närhet till service och kollektivtrafik, och hur trygg en plats upplevs är sammanställt de faktorer som framkommer när de preciserar vad som gör ett läge attraktivt (5.3.3); just de kvaliteter som tidigare i materialet beskrivs som uttryck för social hållbarhet (5.2). Läge fungerar som ett samlingsbegrepp med ett socialt och funktionellt innehåll, samtidigt som aktörerna behandlar det som en ekonomisk självklarhet kopplat till efterfrågan.

Den kvantitativa forskningen stödjer att det sociala innehållet i läge påverkar fastighetspriset. Heyman och Sommervoll (2019) visar att en stor del av den prisvariation som vanligen tillskrivs läge, mätt genom postnummer, i själva verket fångas av gångavstånd till service, kollektivtrafik och grönområden. Žliobaitė m.fl. (2015) visar på samma sätt att det är den funktionella tillgängligheten (hur enkelt människor når sina vardagliga målpunkter) som förklarar bostadspriser. Det aktörerna uttrycker intuitivt motsvaras av ett mätbart samband i forskningen.

Av detta följer studiens centrala tolkning: När aktörerna talar om läge talar de i praktiken om sociala hållbarhetsfaktorer, utan att benämna dem så och oftast utan att vara direkt medvetna om det. De sociala kvaliteterna har redan format efterfrågan och därmed de marknadspriser som aktörerna utgår från, där läge blir den form som når dem. Därav verkar social hållbarhet indirekt i fastighetsvärderingen genom marknadens prissättning och inte genom aktörernas egna bedömningar.

Att olika grupper efterfrågar olika kvaliteter i ett läge, vilket framgår av hur aktörerna beskriver att olika målgrupper söker sig till skilda områden (5.3.3), understryker att läge saknar ett fast innehåll och istället fylls utifrån vems vardag som ska tillgodoses, något som ansluter till Kims (2025) resonemang om användarvärde.

6.3 Skillnader mellan aktörsgrupper

Studios tredje frågeställning gäller hur resonemangen skiljer sig mellan aktörerna. Materialet visar att de flesta delar förståelsen att sociala kvaliteter påverkar ett områdes efterfrågan över tid (5.4.1, 5.5), men att de förhåller sig till sambandet på olika sätt beroende på sin yrkesroll: vissa arbetar aktivt med det, medan andra endast avläser dess resultat genom marknaden.

Stadsplanerare och arkitekter behandlar de sociala faktorerna som en del av hur värde uppstår. När de talar om rörelse och hur områden binds samman beskriver de en process där den fysiska och sociala strukturen formar ett områdes långsiktiga utveckling, och där värdet följer av den utvecklingen (5.1.1, 5.4.1). För dem är social hållbarhet något man arbetar med för att skapa värde.

Värderare, mäklare och fastighetsbolag delar uppfattningen att sociala kvaliteter påverkar efterfrågan, men för dem stannar sambandet vid just det. Deras underlag är marknadsdata:

ortspriser, transaktioner, fastighetens skick och föreningens ekonomi (5.3.1, 5.4.2). De sociala faktorernas inverkan finns redan i den datan, vilket gör att den inte behöver bedömas separat.

Att vissa sociala faktorer ändå går att direkt koppla till fastighetsvärde framgår av forskningen. Tita m.fl. (2006) visar ett samband mellan trygghet och bostadspris eftersom brottslighet kan kvantifieras, och Song m.fl. (2019) och Cordera m.fl. (2019) visar på motsvarande sätt hur tillgänglighet till kollektivtrafik påverkar fastighetsvärden.

6.4 Tidsdimensionen och Göteborgskontexten

Utöver kravet på mätbarhet finns en andra förklaring till varför sociala faktorer sällan bedöms direkt, vilket handlar om utvecklingen över tid. Aktörerna beskriver att sociala satsningar och områdesutveckling ger effekt först efter lång tid, och att förändringar i ett områdes attraktivitet sker gradvis (5.5). Effekten av en social insats ligger därmed utanför den tidsram som en värdering arbetar inom, eftersom bedömningen vilar på de marknadsdata som finns i nutid. En satsning kan höja värdet på sikt, men syns i värderingen först när utvecklingen redan har avsatt spår i priserna, och även då avläses den genom marknaden snarare än härleds till den ursprungliga insatsen.

De exempel aktörerna återkommer till, framför allt Gamlestaden, men även Backaplan och Kvillebäcken, illustrerar detta (5.5). Områdena beskrivs ha fått en ökad efterfrågan genom investeringar, fysisk upprustning och förbättrade kopplingar till resten av staden, en förändring som sträcker sig över en längre tidsperiod. Gamlestaden är samtidigt det fall där studiens resultat ligger närmast tidigare forskning, eftersom Valli och Hammami (2021) undersökt det området specifikt. Deras studie visar hur en samverkansmodell mellan fastighetsägare och offentliga aktörer drev fram ökad trygghet, fysisk upprustning och stigande fastighetsvärden; och att dessa förändringar löpte parallellt med en omvandling av områdets sociala sammansättning.

Ur analysen framgår att värdeutvecklingen inte går att skilja från de sociala och rumsliga förändringar som sker samtidigt, vilket återkommer i hur aktörerna beskriver Gamlestaden. Resultaten tydliggör samtidigt varför sambandet är svårt att hantera i praktiken. Aktörerna ser kopplingen i efterhand, när ett område väl har vänt, men kan inte använda den framåtriktat, eftersom det vid värderingen är svårt att härleda orsakerna till fastighetsvärdet.

6.5 Social blandning

De föregående avsnitten har behandlat hur social hållbarhet kan höja ett områdes värde, men säger lite om vad den värdeökningen innebär för dem som redan bor där. Här blir aktörernas skilda syn på social blandning tydlig. Vissa beskriver blandning av upplåtelseformer och människor som något som gör områden mer levande och attraktiva, medan andra tvivlar på att blandning fungerar i praktiken och pekar på att människor tenderar att söka sig till områden där de känner igen sig (5.2.3, 5.2.4).

Detta motsvarar det Bricocoli och Cucca (2014) beskriver, där social blandning framställs som ett medel mot segregation, samtidigt som den i praktiken ofta används för att locka mer resursstarka grupper och höja ett områdes status. Detta kan dock leda till att svagare grupper trängs undan i stället för att inkluderas, och aktörernas tveksamhet inför blandning som strategi kan förstås som en fråga om huruvida planerad social blandning faktiskt ger en inkluderande effekt.

Guerrieri m.fl. (2013) förtydligar sambandet i deras resonemang om endogen gentrifiering, där de visar hur stigande efterfrågan kan förändra ett områdes sociala sammansättning. När mer resursstarka hushåll söker sig till områden i utkanten av redan attraktiva stadsdelar stiger priserna, och de grupper som tidigare bott där får svårare att bo kvar. När social hållbarhet kopplas till ökad efterfrågan och därmed högre värden genom läge, blir det tydligt att samma kvaliteter som gör ett område efterfrågat kan på sikt prisa ut de grupper som den sociala hållbarheten var tänkt att gynna.

Detta väcker frågan för vem värdet egentligen skapas. Ökad attraktivitet i ett område kan uppstå genom processer som samtidigt försämrar villkoren för de ursprungliga invånarna, vilket gör att social hållbarhet inte alltid följer av en positiv utveckling. Studiens material ger inte stöd för att bedöma hur vanligt detta är i Göteborgsregionen, och aktörerna beskriver i regel områden som Gamlestaden och Kvillebäcken som framgångsrika snarare än som exempel på undanträngning.

6.6 Erkännande utan tillämpning

Genomgående visar materialet att det bland flera aktörer finns en uppfattning om att det finns en koppling mellan social hållbarhet och fastighetsvärde, men att den sällan omsätts i värderingsprocessen (5.4.1, 5.4.2). Denna skillnad mellan vad som erkänns i ord och vad som

omsätts i praktik är densamma som Samuel och Watson (2023) beskriver, där sociala värden regelmässigt erkänns i diskussion men saknar fäste i de kalkyler och beslutsunderlag som styr. Studiens resultat ger en förklaring till varför skillnaden uppstår, och den ligger i hur aktörerna förstår själva begreppet.

Social hållbarhet framträder i intervjuerna som ett brett och delvis intuitivt begrepp, där varje aktör har sin egen tolkning av det (5.1, 5.4.3). Vissa kopplar det till den byggda strukturen och hur människor rör sig i staden, andra till trygghetsarbete och konkreta åtgärder, medan ytterligare andra knyter det till blandning av funktioner och stadsliv. Var för sig är dessa förståelser rimliga, men de ger endast delar av helheten, och en mer fullständig bild framträder först när de läggs samman. Ett begrepp som förstås intuitivt är svårt att bryta ned i de mätbara parametrar som krävs för fastighetsvärdering.

Att social hållbarhet når värderingen indirekt genom läge (6.2), att den syns först i efterhand (6.4) och att den faller utanför värderarnas mätbara underlag (6.3) är alla uttryck för samma förhållande: förståelsen av social hållbarhet är ännu inte tillräckligt utvecklat för att kunna hanteras direkt. Kopplingen är verklig och de flesta aktörer är medvetna om den, men så länge begreppet förblir en intuition snarare än ett mätbart verktyg kommer dess genomslag i fastighetsvärderingen att förbli indirekt.

7. Slutsats

Aktörerna uppfattar sambandet mellan social hållbarhet och fastighetsvärde som indirekt, där sociala kvaliteter formar ett områdes attraktivitet och efterfrågan och på så sätt får genomslag i priset genom marknadens prissättning. De sociala värdena ligger inbäddade i de ortspriser och transaktioner som värderingen utgår från, och gör sig gällande genom marknaden eftersom de redan har format den betalningsvilja som priserna bygger på, vilket innebär att social hållbarhet och ekonomiskt värde hänger samman i en och samma prisbild. I resonemangen om marknadsefterfrågan och investeringsbeslut framträder sambandet tydligast på områdesnivå, där ett områdes sociala och strukturella stabilitet vägs in i riskbedömningen och avkastningskravet, medan det inom själva värderingen uppfattas som svagast eftersom sociala värden där beskrivs som svåra att omsätta i ortspriser och kalkyler.

De sociala hållbarhetsfaktorer som aktörerna återkommande lyfter fram som betydelsefulla är trygghet, tillgänglighet samt närhet till service och vardagliga funktioner, tillsammans med blandning av bostadsformer och människor. Ett centralt resultat är att dessa faktorer återkommer i två roller i aktörernas resonemang, dels som det de beskriver som social hållbarhet, dels som de kvaliteter de pekar ut som avgörande för fastighetsvärdet (här skiljer sig dock uppfattningen av kopplingen mellan *blandning av bostadsformer och människor* och *fastighetsvärdet*). Aktörerna samlar i regel dessa kvaliteter under begreppet läge, och det är när de utvecklar vad som gör ett läge attraktivt som trygghet, tillgänglighet och service träder fram, vilket innebär att social hållbarhet får betydelse för värdet genom begreppet läge.

Resonemangen kring kopplingen mellan sociala hållbarhetsfaktorer och fastighetsvärde skiljer sig åt mellan aktörsgrupperna när det gäller i vilken utsträckning sambandet tillåts påverka deras praktiska bedömningar och beslut. Stadsplanerare och arkitekter behandlar sociala hållbarhetsfaktorer som en integrerad del av områdets långsiktiga utveckling, där värde förstås som något som skapas genom långsiktiga stadsutvecklingsprocesser. Fastighetsbolag och värderare uttrycker en liknande förståelse i resonemang om framtida efterfrågan, men intar en mer praktiskt återhållsam position och utgår istället från nuläget och befintliga marknadsdata. Även om flera är medvetna om att sociala faktorer långsiktigt kan påverka värdet, inkluderas de inte i de ekonomiska bedömningarna eftersom de betraktas som spekulativa och inte ger direkt kvantifierbar avkastning.

Avslutningsvis framträder social hållbarhet som ett brett begrepp där varje aktör ger uttryck för en avgränsad och personlig uppfattning om vad det omfattar, och en mer fullständig bild framträder först när respondenternas formuleringar sammanförs. Det finns även en intuitiv förståelse av social hållbarhet inom branschen som inte alltid medvetet kopplas till hållbarhetsfrågan. Detta bidrar till att förklara varför sociala hållbarhetsfaktorer i värderings- och investeringspraktiken främst får ett indirekt genomslag, trots att de underliggande faktorerna återkommer i resonemangen om vad som gör ett område attraktivt och värdefullt.

7.1 Vidare forskning

Studien visar att olika målgrupper värderar olika områdeskvaliteter och att dessa preferenser påverkar hur attraktiva olika bostadsområden uppfattas. Vidare forskning skulle därför kunna undersöka hur olika hushållsgrupper värderar specifika sociala hållbarhetsfaktorer samt hur dessa preferenser påverkar betalningsvilja och fastighetsvärde. En sådan fördjupning skulle kunna bidra till ökad förståelse för vilka sociala kvaliteter som har störst betydelse för olika grupper och hur dessa relaterar till fastighetsvärdet.

Vidare forskning skulle även kunna undersöka hur det sociala värde som i dag ligger inbäddat i marknadspriset, och som aktörerna avläser genom begreppet läge, skulle kunna göras synligt och hanteras mer medvetet i värderingen. En sådan inriktning skulle kunna bidra till att sociala hållbarhetsfaktorer i högre utsträckning beaktas direkt inom etablerade värderings- och investeringsprocesser.

Källförteckning

Aziz, A., Anwar, M. M., Abdo, H. G., Almohamad, H., Al Dughairi, A. A., & Al-Mutiry, M. (2023). Proximity to neighborhood services and property values in urban area: An evaluation through the hedonic pricing model. *Land*, 12(4), Artikel 859.

<https://doi.org/10.3390/land12040859>

Boije, R., Stenmar, K., & Andersson, S. (2026). *Bostadsmarknaden sviker de svagaste – fler aktörer måste kliva fram*. Göteborgs-Posten. <https://www.gp.se/debatt/bostadsmarknaden-sviker-de-svagaste-fler-aktorer-maste-kliva-fram.f6f4f749-fd72-41d4-959f-8c01353ab745>

Bostadspolitik. (2026). *Skanska introducerar index för social hållbarhet*. Hämtad 6 april, 2026, från <https://bostadspolitik.se/skanska-introducerar-index-for-social-hallbarhet/>

Boverket. (2024). *Boendesegregationens utveckling* (Rapportnr. 2024:18).

<https://segregationsbarometern.boverket.se/app/uploads/2024/09/2024-18-Boendesegregationens-utveckling.pdf>

Boverket. (2025). *Social hållbarhet vid energieffektivisering av byggnader*. Hämtad 4 april, 2026, från <https://www.boverket.se/sv/energiguiden/energieffektivisera-flerbostadshus/energirenovera/viktiga-hansyn/social-hallbarhet/>

Braun, V., & Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. *Qualitative Research in Psychology*, 3(2), 77–101. <https://doi.org/10.1191/1478088706qp063oa>

Bricocoli, M., & Cucca, R. (2014). Social mix and housing policy: Local effects of a misleading rhetoric. The case of Milan. *Urban Studies*, 53(1), 77–91.

<https://doi.org/10.1177/0042098014560499>

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

Ceccato, V., & Wilhelmsson, M. (2025). *Trygghet som värdeskapande*. Kungliga Tekniska Högskolan. Hämtad 4 april, 2026, från <https://www.kth.se/om/stod-kth/initiativ-att-stodja/stotta-forskning/trygghet-som-vardeskapare-1.1442403>

Cordera, R., Coppola, P., Dell'Olio, L., & Ibeas, Á. (2019). The impact of accessibility by public transport on real estate values: A comparison between the cities of Rome and

Santander. *Transportation Research Part A: Policy and Practice*, 125, 308–319.

<https://doi.org/10.1016/j.tra.2018.07.015>

Denscombe, M. (2018). *Forskningshandboken: För småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna* (4. uppl.). Studentlitteratur.

FN-förbundet. (u.å.). *Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling*. Hämtad 4 april, 2026, från <https://fn.se/vi-gor/vi-utbildar-och-informerar/fn-info/vad-gor-fn/fns-arbete-for-utveckling-och-fattigdomsbekampning/agenda2030-och-de-globala-malen/>

Guerrieri, V., Hartley, D., & Hurst, E. (2013). Endogenous gentrification and housing price dynamics. *Journal of Public Economics*, 100, 45–60.

<https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2013.02.001>

Göteborgs Stad. (2018). *Göteborgs Stads program för en jämlik stad 2018–2026*.

<https://goteborg.se/wps/wcm/connect/c3e5967b-3893-46fa-b3ac-ad9cf5de865b/G%C3%B6teborgs+Stads+program+f%C3%B6r+en+j%C3%A4mlik+stad+2018-2026+version+3.pdf?MOD=AJPERES>

Heyman, A. V., & Sommervoll, D. E. (2019). House prices and relative location. *Cities*, 95, Artikel 102373. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.06.004>

Kim, M. (2025). From exchange value to social value of real estate development: A planner's perspective. *Planning Theory*. <https://doi.org/10.1177/14730952241310913>

Lincoln, Y. S., & Guba, E. G. (1985). *Naturalistic inquiry*. Sage.

Nilsson, P. (2014). Natural amenities in urban space – A geographically weighted regression approach. *Landscape and Urban Planning*, 121, 45–54.

<https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2013.08.017>

Pivo, G., & Fisher, J. D. (2011). The walkability premium in commercial real estate investments. *Real Estate Economics*, 39(2), 185–219. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6229.2010.00296.x>

Samuel, F., & Watson, K. (2023). Social value of the built environment. *Buildings and Cities*, 4(1), 938–947. <https://doi.org/10.5334/bc.399>

- SFS 2010:900. *Plan- och bygglag*. Landsbygds- och infrastrukturdepartementet.
https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan-och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/
- SINDI. (2024). *SINDIs artikelserie om social hållbarhet i fastighetsbranschen*. Hämtad 2 april, 2026, från <https://sindi.se/articles/sindis-artikelserie-om-social-hallbarhet-i-fastighetsbranschen>
- Song, Z., Cao, M., Han, T., & Hickman, R. (2019). Public transport accessibility and housing value uplift: Evidence from the docklands light railway in London. *Case Studies on Transport Policy*, 7(3), 607–616. <https://doi.org/10.1016/j.cstp.2019.07.001>
- Svensk Mäklarstatistik. (2026). *Göteborg*. Hämtad 7 april, 2026, från <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/vastra-gotalands-lan/goteborg/>
- Sveriges miljömål. (u.å.). *God bebyggd miljö*. Hämtad 7 april, 2026, från <https://www.sverigesmiljomal.se/miljomalen/god-bebyggd-miljo/>
- Tita, G. E., Petras, T. L., & Greenbaum, R. T. (2006). Crime and residential choice: A neighborhood level analysis of the impact of crime on housing prices. *Journal of Quantitative Criminology*, 22(4), 299–317. <https://doi.org/10.1007/s10940-006-9013-z>
- Valli, C., & Hammami, F. (2021). Introducing Business Improvement Districts (BIDs) in Sweden: A social justice appraisal. *European Urban and Regional Studies*, 28(2), 155–172. <https://doi.org/10.1177/0969776420925525>
- Vetenskapsrådet. (2002). *Forskningsetiska principer inom humanistisk-samhällsvetenskaplig forskning*.
https://www.vr.se/download/18.68c009f71769c7698a41df/1610103120390/Forskningsetiska_principer_VR_2002.pdf
- World Commission on Environment and Development. (1987). *Our common future*.
<https://www.brundtland.co.za/wp-content/uploads/2022/08/Brundtland-Report-1987-Our-Common-Future.pdf>
- Žliobaitė, I., Mathioudakis, M., Lehtiniemi, T., Parviainen, P., & Janhunen, T. (2015). Accessibility by public transport predicts residential real estate prices: A case study in Helsinki

region. I *Proceedings of the 2nd International Conference on Mining Urban Data – Volume 1392* (s. 65–71). CEUR-WS.org.

Bilagor

Bilaga 1

Intervjuguide

Fråga	Potentiella följdfrågor
Presentera dig själv, berätta om din bakgrund och vad du jobbar med.	Vilka typer av fastigheter eller projekt? Bostadsrätter eller kommersiella? Hur länge har du varit verksam?
Hur resonerar du när du bedömer en fastighets värde, och vilka faktorer väger in? (<i>Alternativ för forskare och arkitekter: Hur resonerar du kring vad som gör ett område värdefullt eller attraktivt ur ett socialt hållbarhetsperspektiv?</i>)	Finns det andra faktorer utöver jämförbara försäljningar som spelar in? Kan du ge ett exempel på ett område eller en fastighet du arbetat med? Vilka är risk- och lägesfaktorena?
Har du erfarenhet av ett område där du sett en tydlig värdeutveckling för fastigheterna?	Vad var orsaken till detta?
Hur arbetar ni med, eller hur ser ni på, sociala frågor och sociala hållbarhetsfaktorer inom era projekt eller områden?	Kan du berätta om ett konkret exempel från din erfarenhet? Om de inte arbetar med dem: ser ni att dessa faktorer påverkar köparna?
Av de sociala faktorer ni arbetar med, vad upplever du är viktigast eller har störst påverkan på värdet och dess utveckling?	Varför? Kan du ge ett konkret exempel från något du arbetat med? Hur har ni arbetat med detta?
Är det något som är svårt med dessa frågor i praktiken?	—
Är det något du vill tillägga eller som vi har missat?	—

Anm. Intervjuerna var semistrukturerade; följdfrågorna ställdes vid behov och frågorna anpassades efter respondentens yrkesroll.

Artificiell Intelligens som verktyg

Artificiell intelligens (*ChatGPT* och *Claude*) har använts under arbetets gång som ett strukturellt och språkligt gransknings- och korrekturverktyg, där de har använts för att kontinuerligt granska textens språk och struktur.

AI har även använts för att anpassa och formulera intervjufrågor i intervjuguiden så att de blivit relevanta och möjliga att använda för de olika respondenternas yrkesroller, samt som stöd vid val och utformning av de metoder som bedömts mest lämpliga utifrån studiens syfte och frågeställningar.

INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK
AVDELNING FÖR CONSTRUCTION MANAGEMENT AND ENGINEERING (CME)
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, Sverige 2026
www.chalmers.se



CHALMERS