

# Nordiska fastighets- chefsrapporten 2026

Insikter från Nordens fastighetschefer

### Insikt 1

Sida 4

# 71%

ser renovering som största utmaningen

### Insikt 3

Sida 7



Nya byggregler skapar  
*osäkerhet, inte tydlighet*

### Insikt 4

Sida 8



Synen på framtidens  
lokalbehov är mer  
*splittrad* än någonsin

### Insikt 2

Sida 5-6

# Var tredje

har ännu inte påbörjat klimatberäkning

A low-angle, upward-looking photograph of a modern building's courtyard. The building is constructed from reddish-brown bricks with a textured, patterned facade. Several rectangular windows are visible, some with dark frames. A bright, golden light source, likely the sun, is positioned on the left side, creating a strong diagonal beam of light that cuts across the courtyard and illuminates the brickwork. The sky is a clear, vibrant blue. The overall composition is geometric and architectural.

# Insikter

## Insikt 1

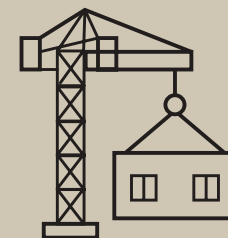
# Det här är fastighetsbranschens största *huvudvärk*

**71 % av fastighetscheferna pekar ut renovering som sin största utmaning. Nära dubbelt så många som den näst vanligaste utmaningen.**

Renovering och underhåll är den klart dominerande utmaningen för Nordens fastighetschefer. Hela 71 procent anger det som sin viktigaste fråga just nu. Den näst vanligaste utmaningen, kostnadsbesparingar, landar på 46 procent, och den tredje, energieffektivisering, på 40 procent. Tillsammans bildar de tre ett tydligt kluster av kärnfrågor som definierar branschens vardag.

Det finns en stark logik bakom siffrorna. En stor del av det nordiska fastighetsbeståndet byggdes under rekordåren på 1960- och 70-talen och börjar nu nå slutet av sin tekniska livslängd. Fasadrenoveringar, stambyte, nya ventilationssystem och uppgraderingar till modern energistandard. Listan är lång och köerna bland byggentreprenörer och specialister längre. Det är med andra ord inte en tillfällig topp, utan sannolikt en strukturell utmaning som branschen behöver hantera under lång tid framöver.

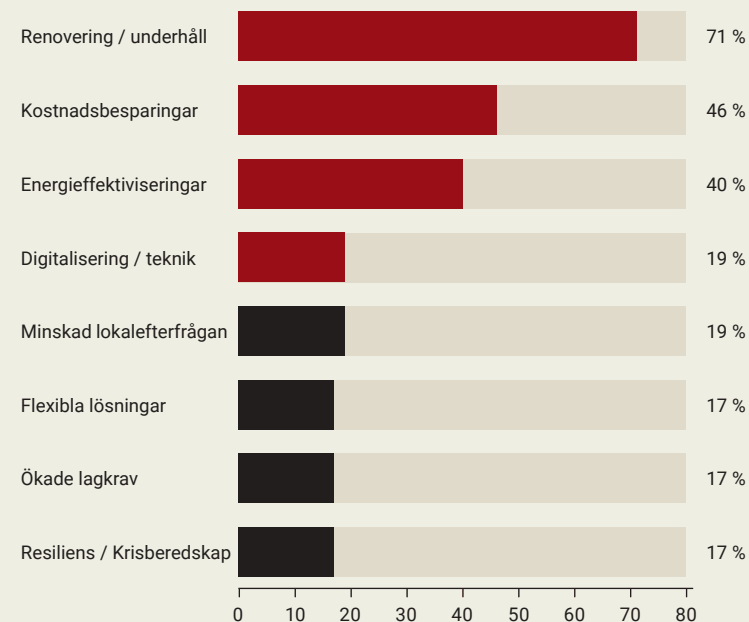
Kopplingen till energieffektivisering är dessutom central: 40 procent anger det som en kritisk utmaning, och renovering är i många fall det enda tillfälle då djupa energiåtgärder är möjliga att genomföra. Det ger ytterligare skäl att tro att renoveringstakten kommer att accelerera snarare än avta under de kommande åren. Och under den perioden, när lokalerna är otillgängliga, verksamheten ska fortgå och tidspressen är hög, ökar behovet av smarta tillfälliga lokallösningar dramatiskt. 47 procent av de som redan hyrt moduler har gjort det just vid renovering.



# 71%

anger renovering / underhåll  
som största utmaningen

## Största utmaningar i arbetet just nu



### Landperspektiv

- Sverige sticker ut något högre i renoveringsbehov (76 %)
- Finland och Norge ligger strax under, men visar samma mönster

## Insikt 2

# Alla pratar klimat – men *var tredje* har inte börjat att räkna

30 % har inte påbörjat klimatberäkning, och en tredjedel saknar plan för kommande EPBD/MEPS-krav.

Klimatfrågan står högt på agendan i fastighetsbranschen. Men mellan ambition och verklighet finns ett tydligt glapp. Undersökningen visar att bara 22 procent av fastighetscheferna gör klimatberäkningar i alla relevanta projekt. Nära en tredjedel, 30 procent, har inte påbörjat arbetet, medan ytterligare 34 procent gör det delvis. Det är inte ett tecken på ointresse, utan snarare ett uttryck för de strukturella hinder som branschen står inför.

Ett av de tydligaste hindren är kompetensbristen. 20 procent av fastighetscheferna pekar ut energi- och BMS-specialister som den svåraste rollen att rekrytera, och utan rätt kompetens stannar klimatarbetet upp oavsett ambitionsnivå. Lika tungt väger att regelverken fortfarande är i rörelse: EPBD och MEPS sätter nya krav på energiprestanda, men 23 procent anger osäkerhet kring energikrav som en av sina största farhågor kopplade till de nya byggreglerna. När kartan ritas om är det svårt att sätta kursen.

En tredje faktor är bristen på branschstandard. Det finns ännu inget självklart ramverk att luta sig mot för klimatberäkning i fastighetsförvaltning, och många organisationer rör sig i ett vakuum där varje aktör gör sina egna tolkningar. 32 procent uppger dessutom att de helt saknar egna gränsvärden på energiprestanda inför kommande krav, en siffra som pekar på att det inte bara handlar om att beräkna, utan om att veta vad man ska beräkna mot.



## 30 %

har inte påbörjat klimatberäkning



## 32 %

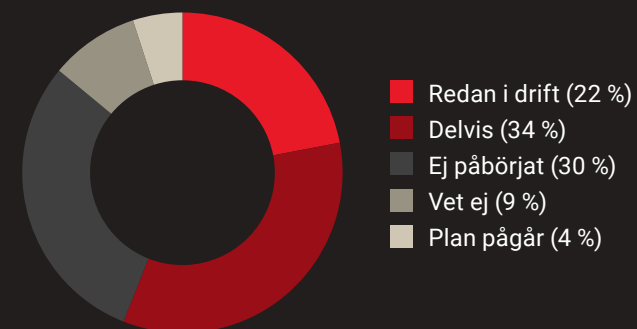
saknar planer för EPBD/MEPS



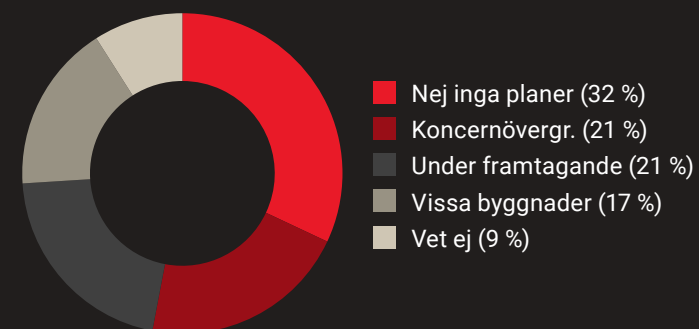
## 20 %

söker energispecialister

## Så ser beredskapen ut för klimatberäkning i byggprojekt



## Så många har egna gränsvärden för energiprestanda (EPBD/MEPS)



### Landperspektiv

- Norge ligger något före (34 % har klimatberäkning i drift)
- Finland ligger efter (14 %)
- Sverige ligger i mitten

## Insikt 3

# Förändrade byggregler skapar *osäkerhet*, inte *tydlighet*

**43 % oroar sig för ökade kostnader, och osäkerheten handlar inte om en fråga, utan ett helt kluster.**

Förändrade byggregler skapar bred oro bland de nordiska fastighetscheferna, och det handlar inte om en enskild farhåga utan om flera sammanhängande osäkerheter. 43 procent anger tids- och kostnadspåslag som en stor oro, följt av varierande bedömningar i tillämpningen (38 %) och oklarhet kring hur regler ska tillämpas vid ändringar av befintliga byggnader (33 %).

När regelverken förändras ställs nya krav på hur bestämmelser ska tolkas, tillämpas och dokumenteras. 30 procent upplever tolkningsosäkerhet kring förändrade krav, och 20 procent anger kompetens- och resursbrist internt eller hos konsulter som en stor farhåga. När regelverken förändras ökar därför också behovet av rätt specialistkompetens. Resultatet visar en bransch som står inför stora förändringar, samtidigt som både tydlighet och kapacitet är en utmaning.



## 43 %

oroar sig för tids- och kostnadspåslag

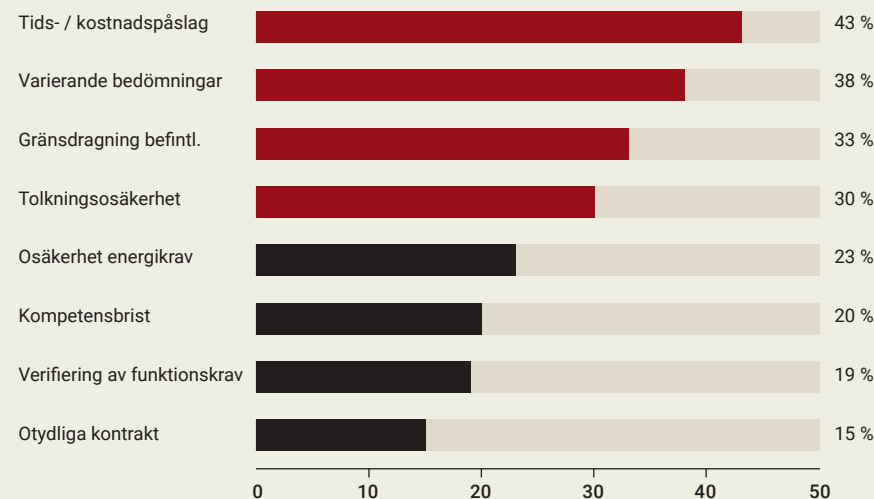
## 38 %

är oroade för varierande kommunala bedömningar

## 30 %

upplever tolkningsosäkerhet kring funktionsbaserade krav

## De största farhågorna kring förändrade byggregler



44%

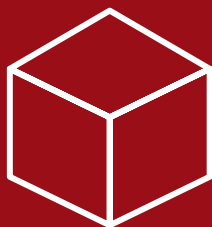
oförändrade lokalbehov

23%

behöver mer yta

23%

behöver mindre yta



### Lokalbehov

- Oförändrat (44 %)
- Mer yta (23 %)
- Mindre yta (23 %)
- Vet ej (10 %)

### Insikt 4

Ingen verkar riktigt  
veta vart *marknaden*  
är på väg

23 % tror på mer yta, 23 % på mindre, och 44 % tror att inget förändras. Det är inte ett ja eller ett nej. Det är ett "ja, men..."

Frågar man fastighetschefer om deras lokalbehov de kommande 12–24 månaderna får man tre stora svar. 44 procent tror att behovet är oförändrat. 23 procent förväntar sig att behöva mer lokalyta. Och lika många, 23 procent, tror tvärtom att de kommer behöva mindre. Det är en marknad som drar åt tre helt olika håll, utan någon tydlig konsensus. Men det är också ett svar som berättar något viktigt om hur fastighetschefer faktiskt tänker just nu.

Bilden är inte svart eller vit. Det är ett "ja, men...". Fastighetschefer ser enorma utmaningar framför sig, renovering, klimatkrav, kompetensbrist, nya regelverk, men de flesta planerar ändå framåt och gör investeringar. Optimismen och oron existerar sida vid sida. Den som behöver mer yta expanderar; den som behöver mindre rationaliserar; och den som håller oförändrat fokuserar på att effektivisera det den redan har. Det som genomsyrar hela undersökningen är behovet av anpassningsbarhet. Flexibla lösningar rankas som en av de snabbast växande utmaningarna (17 procent). Ett tecken på att allt fler inser att den traditionella modellen med långa kontrakt och fasta ytor inte längre räcker till. Framtidens fastighetsmarknad kommer att premiера förmågan att skala upp och ner efter behov, snabbt och utan stora omställningskostnader.

# Fler *insikter* från undersökningen

## **45 % har redan hyrt moduler de senaste fem åren**

Nästan hälften av fastighetscheferna har erfarenhet av att hyra moduler eller tillfälliga lokaler. Det vanligaste skälet är renovering av befintliga lokaler (47 %), följt av tillfälliga eller projektbaserade behov (32 %) och expansion (26 %). Snabb leverans och helhetslösning (38 % vardera) är nästan lika viktigt som priset (44 %), vilket signalerar att fastighetschefer inte enbart är prismedvetna utan i hög grad värderar tid och enkelhet.

## **Snabbhet slår nästan pris vid val av moduler**

Total hyreskostnad (44 %) är visserligen den viktigaste faktorn vid val av modullösning, men snabb leverans och installation (38 %) och helhetslösning (38 %) ligger omedelbart därunder. Anpassningsmöjligheter (34 %) och flexibla hyresvillkor (27 %) kompletterar bilden. Hållbarhetsfaktorer som miljöprestanda (6 %) och cirkularitet (5 %) hamnar markant lägre, vilket antyder att hållbarhet ännu inte är en primär drivkraft i inköpsbesluten.

## **38 % vet inte hur väl förberedda de är på krav kring cykelparkering**

Reglerna och förutsättningarna för cykelparkering varierar mellan de nordiska länderna. Samtidigt visar undersökningen en tydlig osäkerhet kring hur väl verksamheterna är förberedda. 38 procent vet inte hur väl deras verksamhet är förberedd på krav kring cykelparkering, medan bara 8 procent har en budget eller plan för åtgärder fram till 2027. Det är en konkret fråga, men för många ännu inte en tydlig prioritering.





**Trygghetscertifiering  
finns, men utan tydlig  
affärslogik**

Ungefär varannan fastighetschef ser åtminstone viss affärsfördel i extern trygghetscertifiering. Men entusiasmen är måttlig: bara 6 procent ser en mycket stor affärsfördel, och 19 procent svarar vet ej. Det finns ett latent intresse som ännu inte omsatts i en tydlig efterfrågan.

**Fastighetschefsrollen  
breddas mot teknik, data  
och strategi**

En tredjedel av alla respondenter lämnade fritextsvar om framtidens fastighetsförvaltning. Temana är entydiga: mer digitalisering och AI-stöd, smarta driftssystem och sensorteknik, och en förskjutning mot färre men bredare operativa tekniker. Fastighetschefen förväntas ta ett allt bredare strategiskt ansvar med ESG-rapportering, cybersäkerhet och civilförsvarsplanering som nya delar av arbetsbeskrivningen.

**Kompetensbristen är bred  
– ingen enskild roll saknas  
av alla**

Inget enskilt kompetensområde sticker ut dramatiskt: energi/BMS-specialister (20 %), fastighetstekniker (18 %) och digitalisering/IT (15 %) hamnar alla relativt nära varandra. 15 procent svarar dessutom "vet ej" vilket antyder att kompetensbristen är svår att kartlägga, inte bara svår att åtgärda.

# Om rapporten

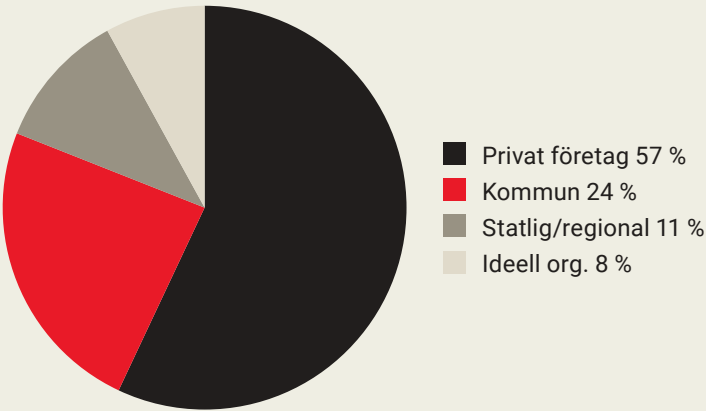
Expandia har tillsammans med P&M Sverige AB genomfört den första stora Fastighetschefer rapporten för den nordiska marknaden. Syftet är att kartlägga de viktigaste utmaningarna, trenderna och framtidsutsikterna för Nordens fastighetschefer. Rapporten bygger på en undersökning genomförd i mars 2026, med svar från fastighetschefer i Sverige, Finland, Norge och Danmark, verksamma inom såväl privat som offentlig sektor.

# Respondenter

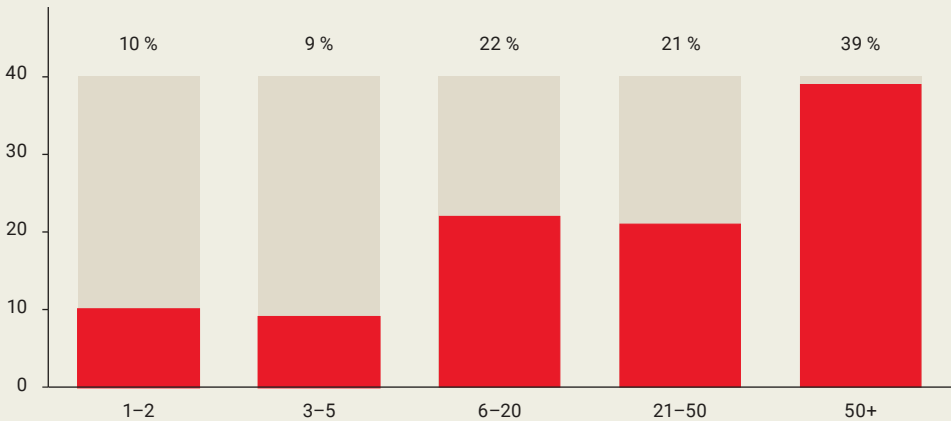
  
**39 %**  
ansvarar för  
**50 +**  
fastigheter

Kontor (59 %), Skolor (32 %), Vård (30 %), Lager (28 %), Butik (20 %)

## Vilken typ av organisation representerar du?



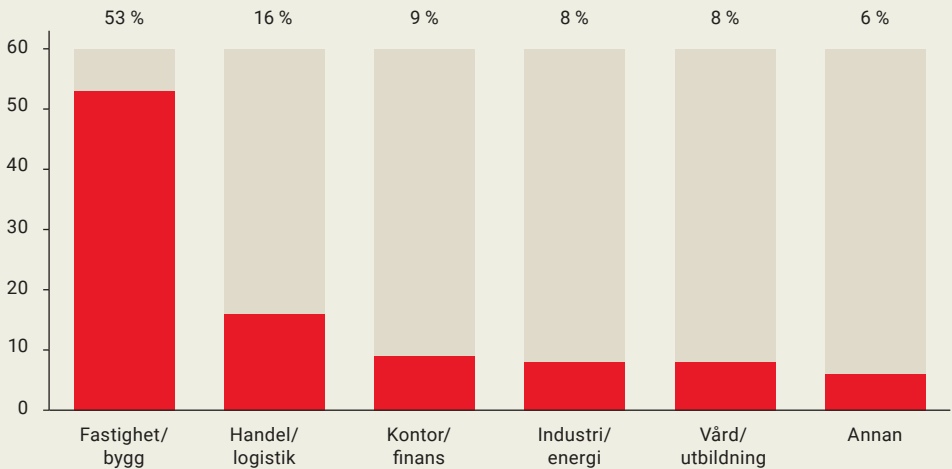
## Hur många fastigheter ansvarar du för?



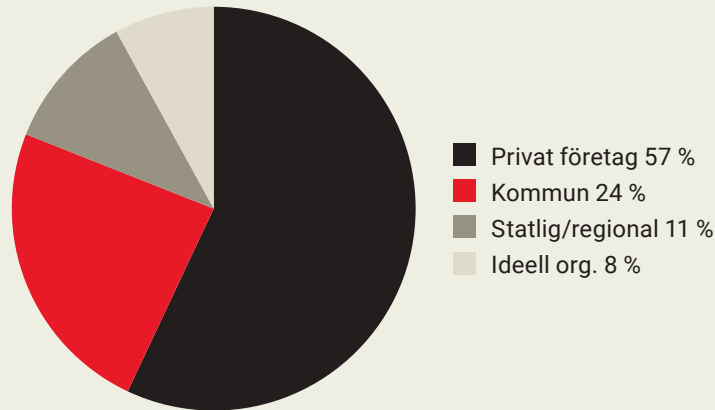


All data

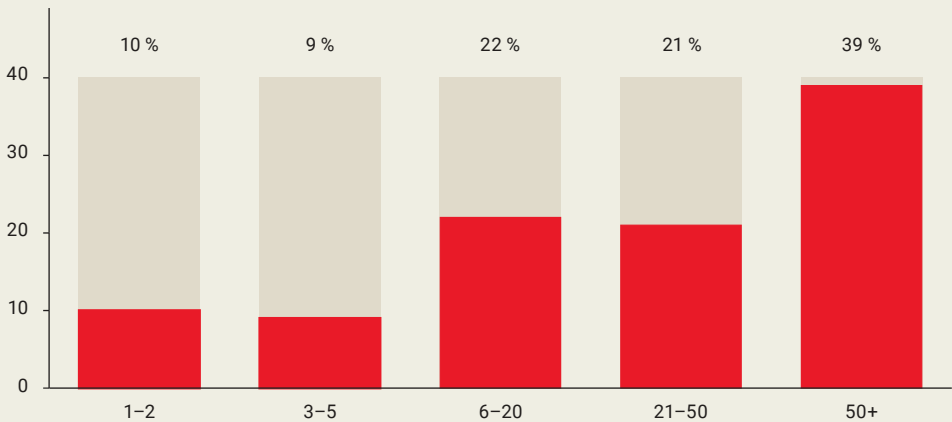
Vilken bransch?



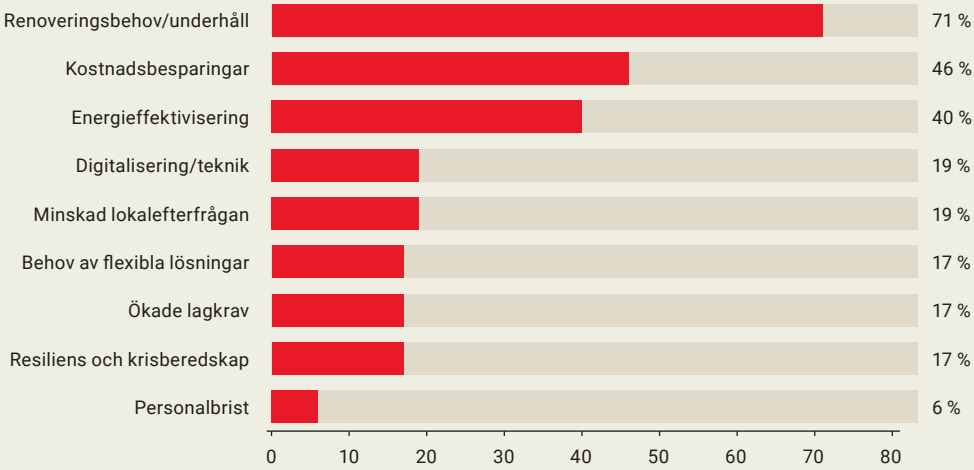
Vilken typ av organisation representerar du?



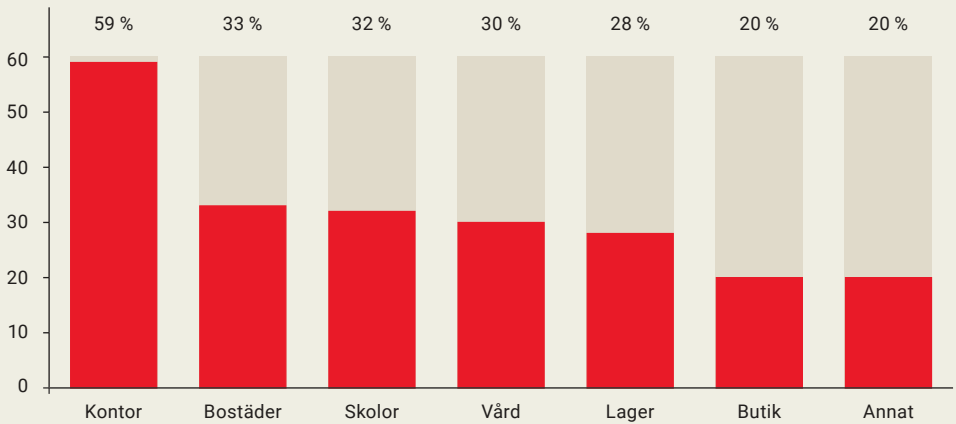
Hur många fastigheter ansvarar du för?



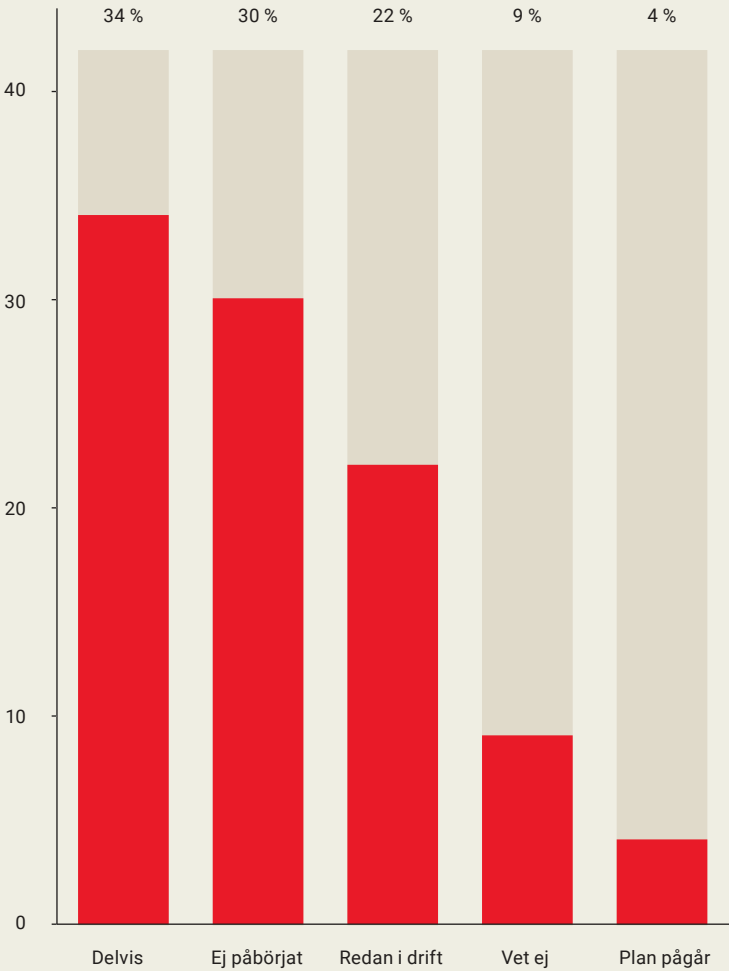
### Vilka är dina största utmaningar i arbetet just nu?



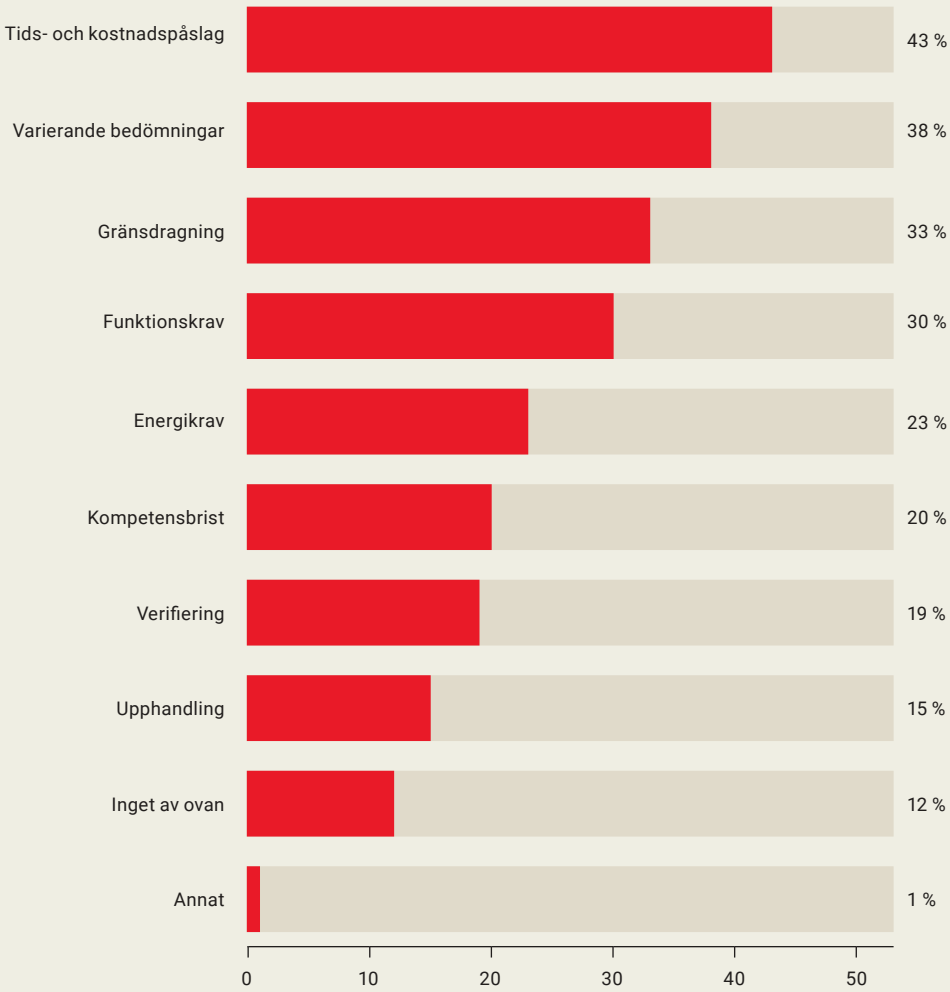
### Vilken typ av lokaler har du främst ansvar för?



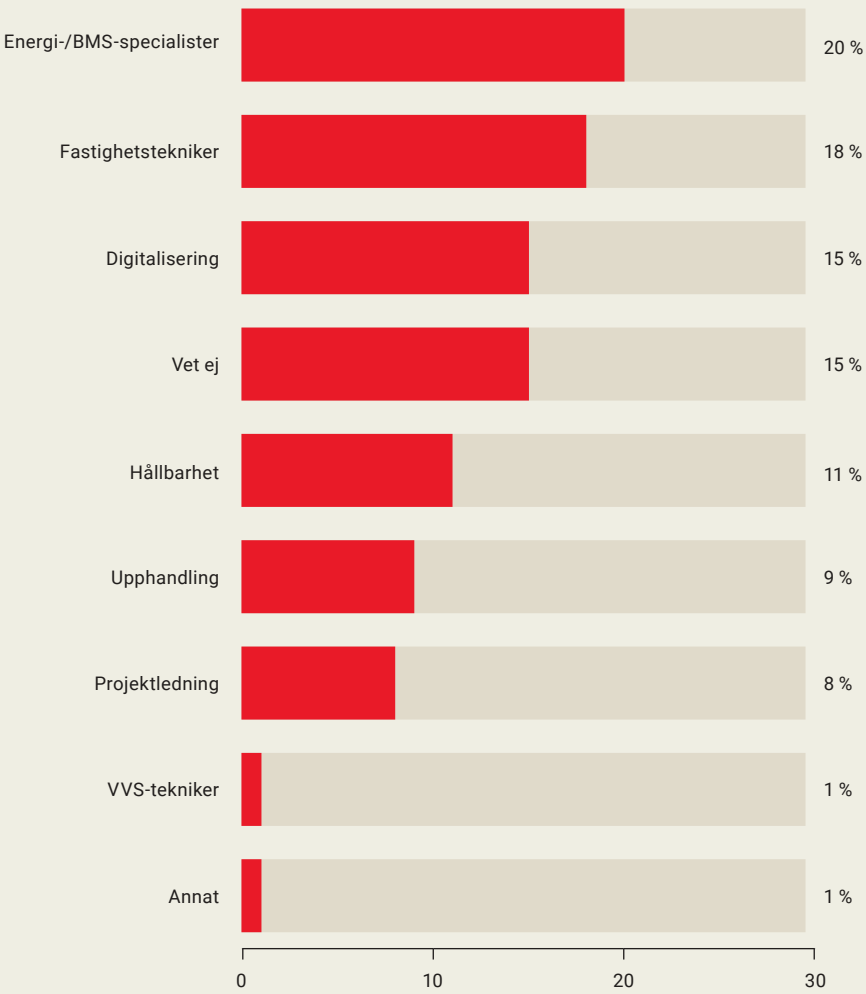
Hur förberedda är ni för krav på klimatberäkning och eventuella gränsvärden i byggprojekt?



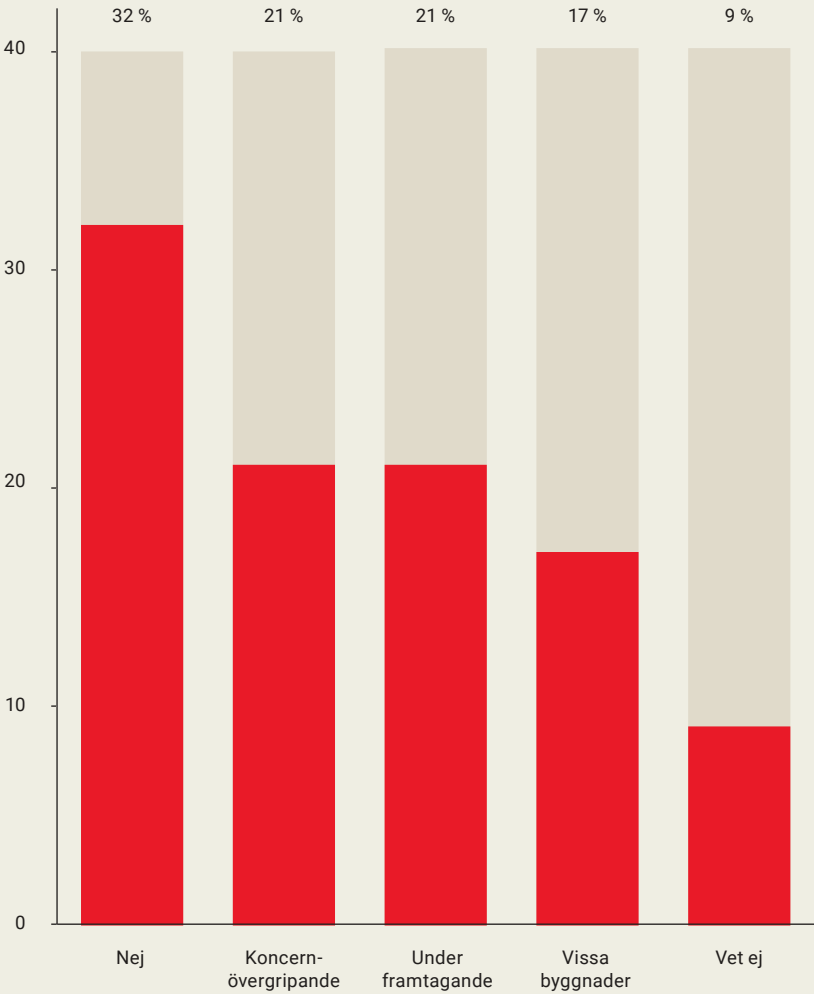
Vilka är dina största farhågor kopplade till förändringen i Boverkets nya byggregler för din verksamhet?



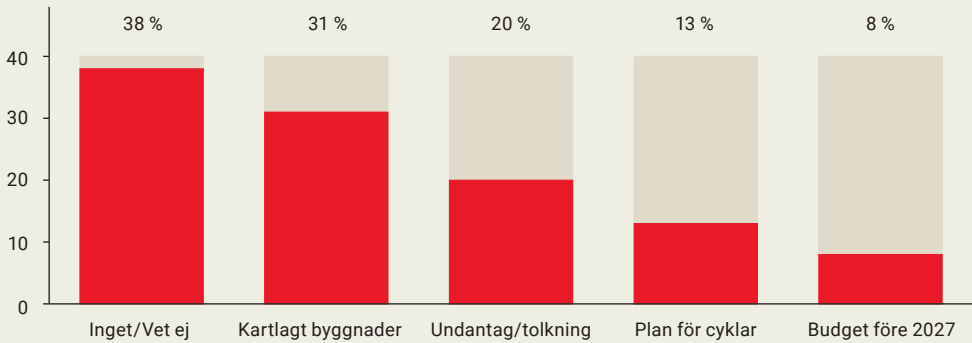
Vilken kompetensbrist påverkar er verksamhet mest?



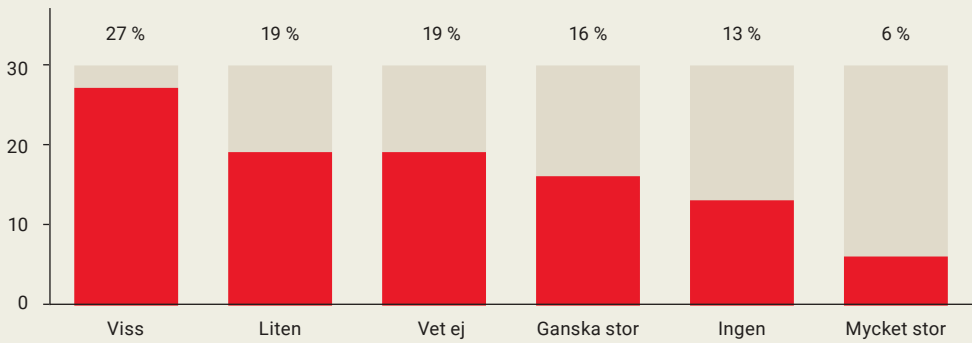
Har ni idag egna gränsvärden/ krav på energi- prestanda för befintliga lokaler i väntan på kommande krav enligt EPBD/MEPS?



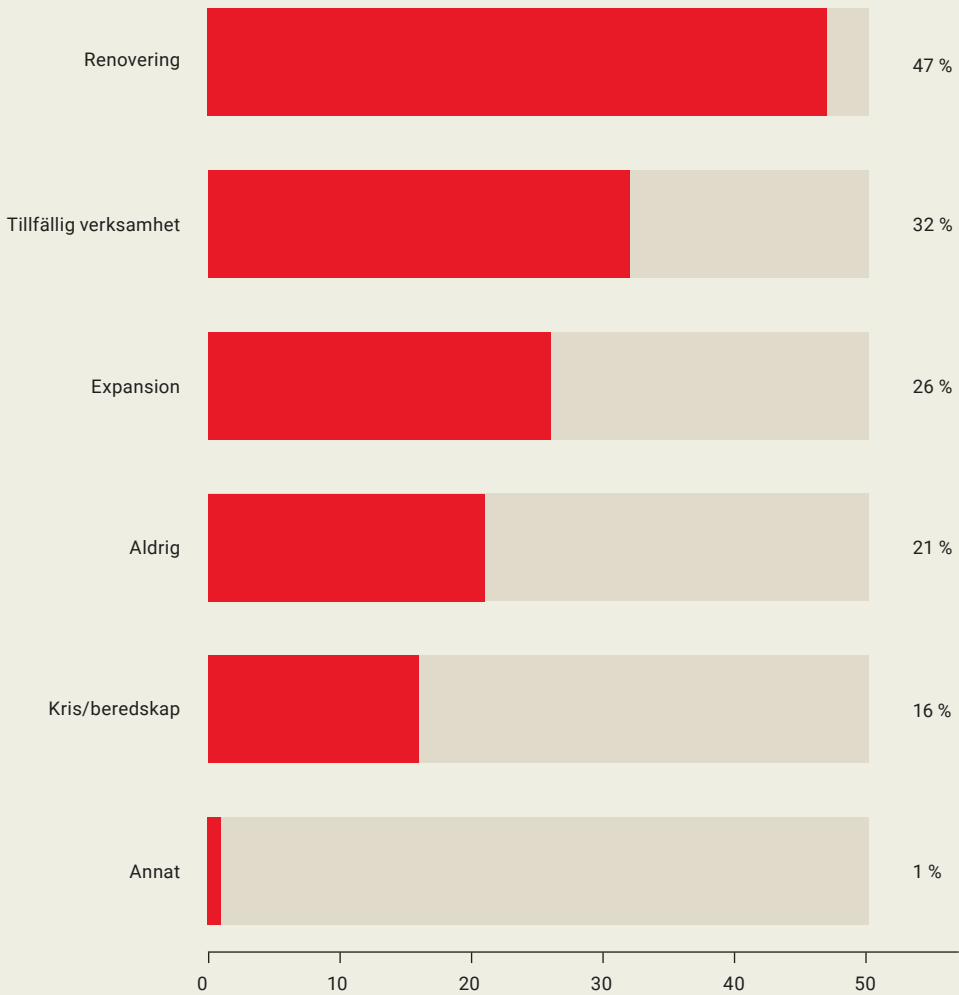
Hur väl förberedd är din organisation för kravet på  
cykelparkeringar i befintliga lokalbyggnader med fler  
än 20 bilparkeringsplatser?



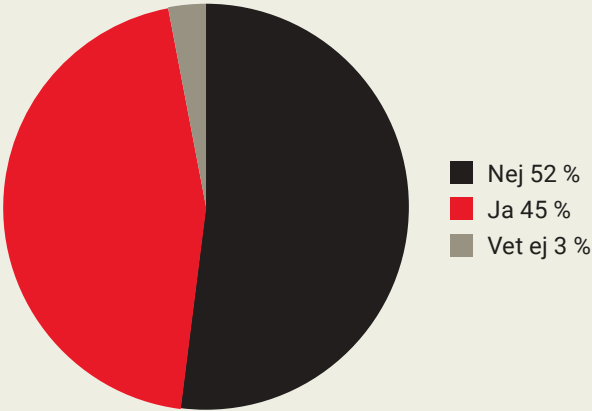
I vilken grad ser du en affärsfördel  
i en extern trygghets- eller säkerhetscertifiering?



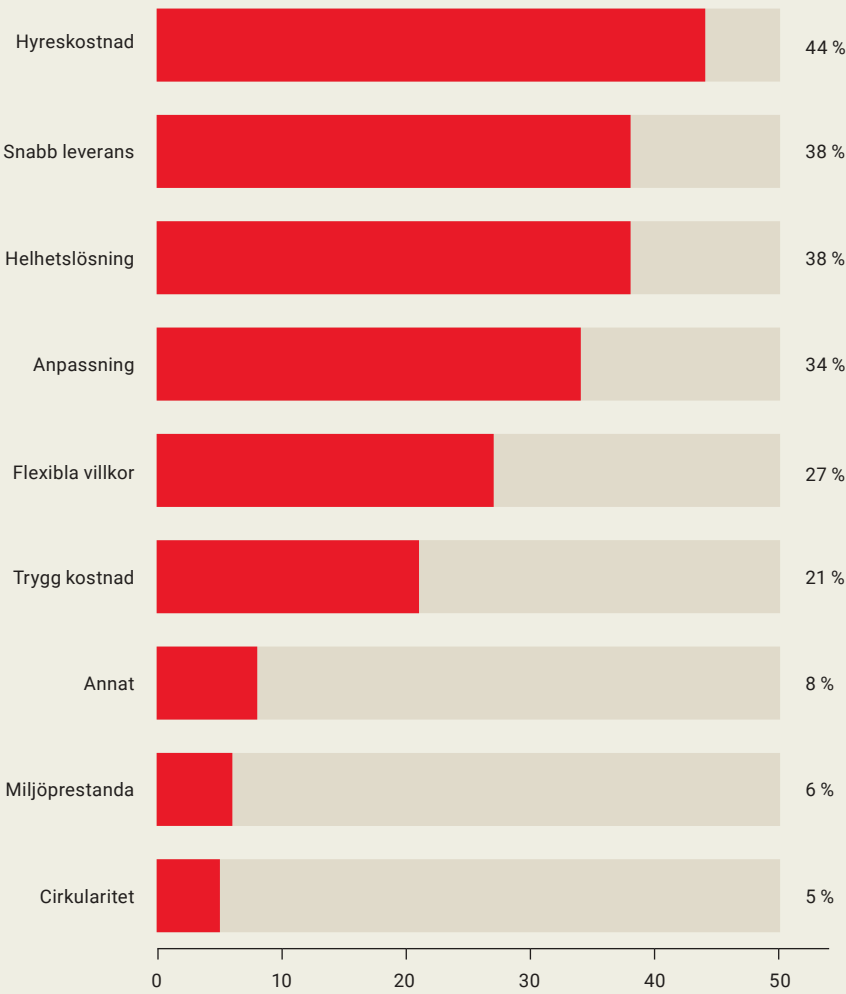
I vilka situationer ser ni behov av att hyra moduler eller tillfälliga lokaler?



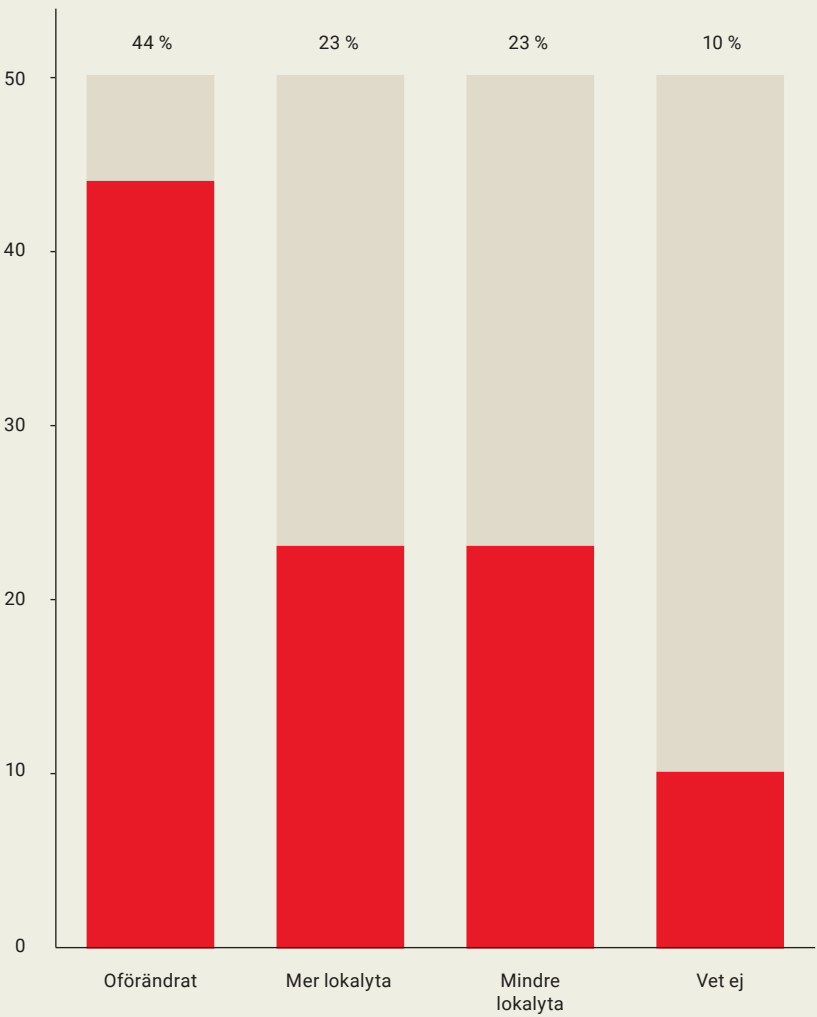
Har ni behov av tillfälliga lokaler?



Vilka faktorer är viktigast för er vid beslut om att hyra moduler eller tillfälliga lokaler?



Hur tror du att ert lokalbehov kommer att förändras de kommande 12–24 månaderna?



# Expandia

Expandia hyr ut flexibla, svensktillverkade lokaler för skola, förskola, vård, kontor och boenden. Med en av Nordens största modulflottor kan vi skapa utrymme där det behövs, när det behövs.

Vi hjälper till genom hela projektet - från projektering, bygglov och markarbeten till el, VVS och montage. Under hyresperioden finns vi kvar med service och underhåll.

Våra moduler är byggda för att användas om och om igen. Det gör det möjligt att möta förändrade lokalbehov med en flexibel och cirkulär lösning - idag och över tid.

