

Den nordiske ejendoms- chefrapport 2026

Indblik i tilbagemeldinger fra Nordens ejendomschefer

Indblik 1

Side 4

71%

ser renovering som den største udfordring

Indblik 3

Side 7



Ændringer i
byggelovgivningen
skaber større *usikkerhed*

Indblik 4

Side 8



Synet på fremtidens
lokalebehov er mere
splittet end nogensinde

Indblik 2

Side 5-6

Hver *tredje*

har endnu ikke påbegyndt klimaberegning

Indblik

Indblik 1

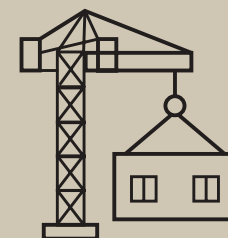
Dette er ejendomsbranchens største hovedpine

71 % af ejendomscheferne udpeger renovering som deres største udfordring. Næsten dobbelt så mange som den næstmest almindelige udfordring.

Renovering og vedligeholdelse er den klart dominerende udfordring for Nordens ejendomschefer. Hele 71 procent angiver det som deres vigtigste emne lige nu. Den næstmest almindelige udfordring, omkostningsbesparelser, lander på 46 procent, og den tredje, energieffektivisering, på 40 procent. Tilsammen danner de tre en tydelig klynge af kernespørgsmål, der definerer branchens hverdag.

Der er en stærk logik bag tallene. En stor del af den nordiske ejendomsmasse blev opført i rekordårene i 1960'erne og 70'erne og begynder nu at nå slutningen af sin tekniske levetid. Facaderenoveringer, udskiftning af rør, nye ventilationssystemer og opgraderinger til moderne energistandard. Listen er lang, og kørerne blandt byggeentreprenører og specialister endnu længere. Det er med andre ord ikke en midlertidig top, men sandsynligvis en strukturel udfordring, som branchen skal håndtere i lang tid fremover.

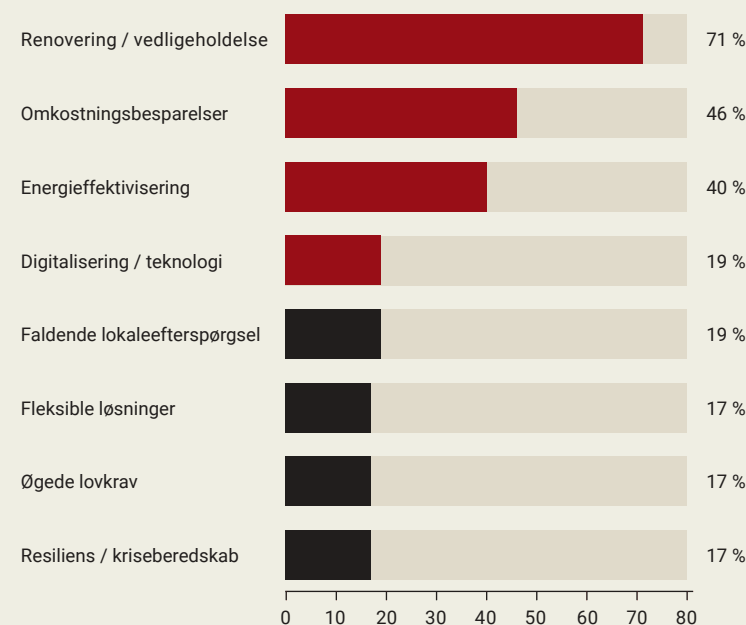
Koblingen til energieffektivisering er desuden central: 40 procent angiver det som en kritisk udfordring, og renovering er i mange tilfælde den eneste lejlighed til at gennemføre dybe energitiltag. Det giver yderligere grund til at tro, at renoveringstakten vil accelerere snarere end aftage i de kommende år. Og i den periode, hvor lokalerne er utilgængelige, virksomheden skal fortsætte og tidspresset er højt, stiger behovet for smarte midlertidige lokaleløsninger dramatisk. 47 procent af dem, der allerede har lejet moduler, har gjort det netop ved renovering.



71%

angiver renovering / vedligeholdelse
som den største udfordring

Største udfordringer i arbejdet lige nu



Landeperspektiv

- Sverige skiller sig ud lidt højere i renoveringsbehov (76 %)
- Finland og Norge ligger lige under, men viser samme mønster

Indblik 2

Alle taler klima – men *hver tredje* er ikke begyndt at regne

30 % er ikke begyndt på klimaberegning, og en tredjedel mangler plan for kommende EPBD/MEPS-krav.

Klimaspørgsmålet står højt på dagsordenen i ejendomsbranchen. Men mellem ambition og virkelighed er der et tydeligt gab. Undersøgelsen viser, at kun 22 procent af ejendomscheferne laver klimaberegninger i alle relevante projekter. Næsten en tredjedel, 30 procent, er endnu ikke begyndt på arbejdet, mens yderligere 34 procent gør det delvist. Det er ikke et tegn på manglende interesse, men snarere et udtryk for de strukturelle barrierer, branchen står over for.

En af de tydeligste barrierer er kompetencemanglen. 20 procent af ejendomscheferne udpeger energi- og BMS-specialister som de sværeste roller at rekruttere, og uden de rette kompetencer går klimaarbejdet i stå uanset ambitionsniveau. Lige så tungt vejer det, at regelværkerne stadig er i bevægelse: EPBD og MEPS stiller nye krav til energiydelse, men 23 procent angiver usikkerhed om energikrav som en af deres største bekymringer knyttet til de nye byggeregler. Når kortet tegnes om, er det svært at sætte kursen.

En tredje faktor er manglen på branchestandarder. Der findes endnu ikke et rammeværk at læne sig op ad for klimaberegning i ejendomsforvaltning, og mange organisationer bevæger sig i et vakuum, hvor hver aktør laver sine egne fortolkninger. 32 procent angiver desuden, at de helt mangler egne grænseværdier for energiydelse forud for kommende krav – et tal, der peger på, at det ikke kun handler om at beregne, men om at vide, hvad man skal beregne op imod.



30 %

er ikke begyndt på klimaberegning



32 %

mangler planer for EPBD/MEPS



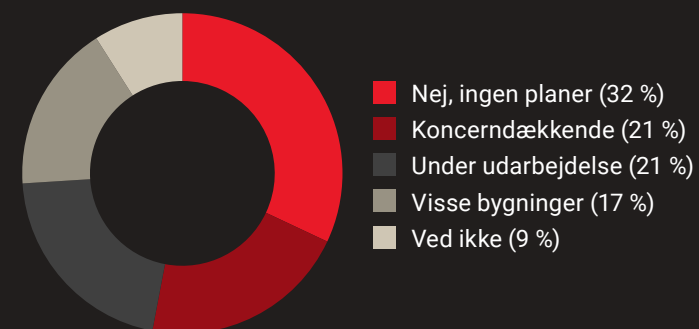
20 %

søger energispecialister

Sådan ser virkeligheden ud for klimaberegning i byggeprojekter



Så mange har egne grænseværdier for energiydelse (EPBD/MEPS)



Landeperspektiv

- Norge ligger lidt foran (34 % har klimaberegning i drift)
- Finland ligger efter (14 %)
- Sverige ligger i midten

Indblik 3

Ændringer i bygge- lovgivningen skaber større usikkerhed

43 % bekymrer sig for øgede omkostninger, og usikkerheden handler ikke om ét spørgsmål, men en hel klynge af udfordringer.

Ændringer i byggelovgivningen skaber bred bekymring blandt de nordiske ejendomschefer, og det handler ikke om én enkelt bekymring, men om flere sammenhængende usikkerheder. 43 procent angiver øget tidsforbrug og højere omkostninger som en stor bekymring, efterfulgt af varierende vurderinger i anvendelsen af reglerne (38 %) og uklarhed om, hvordan reglerne skal anvendes ved ændringer af eksisterende bygninger (33 %).

Når reglerne ændrer sig, stiller det nye krav til, hvordan bestemmelser skal fortolkes, anvendes og dokumenteres. 30 procent oplever fortolkningsusikkerhed i forbindelse med ændrede krav, og 20 procent angiver mangel på kompetencer og ressourcer internt eller hos rådgivere som en stor bekymring. Når loven ændres, øges behovet derfor også for de rette specialistkompetencer. Resultatet viser en branche, der står over for store forandringer, samtidig med at både klarhed og kapacitet er en udfordring.



43 %

bekymrer sig for tids- og omkostningstillæg

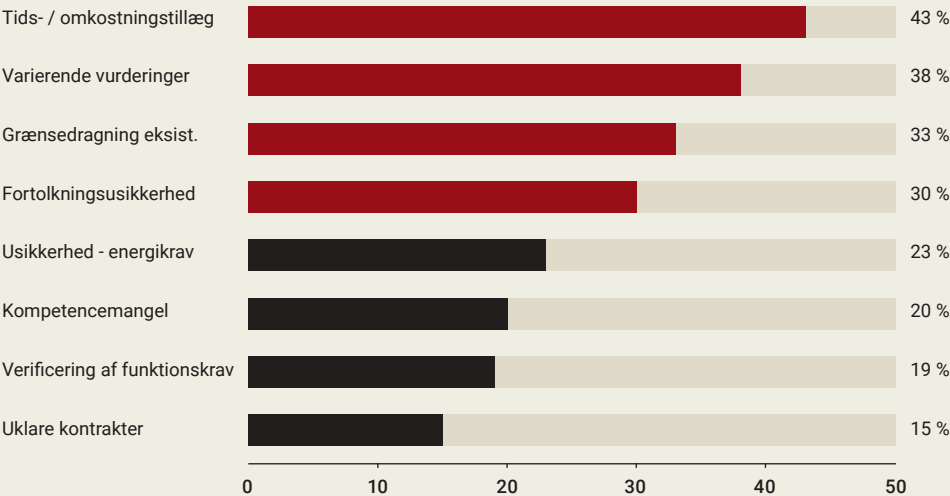
38 %

er bekymret for varierende kommunale vurderinger

30 %

oplever fortolkningsusikkerhed om funktionsbaserede krav

De største bekymringer ved ændringer i byggereglerne



44%

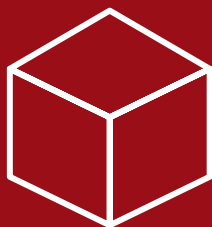
uændrede lokalebehov

23%

har brug for mere areal

23%

har brug for mindre areal



Lokalebehov

- Uændret (44 %)
- Mere areal (23 %)
- Mindre areal (23 %)
- Ved ikke (10 %)

Indblik 4

Ingen ser ud til rigtig
at vide, hvor *markedet*
er på vej hen

23 % tror på mere areal, 23 % på mindre, og 44 % tror, at intet ændres. Det er ikke et ja eller et nej. Det er et "ja, men ..."

Spørger man ejendomschefer om deres lokalebehov de kommende 12–24 måneder, får man tre store svar. 44 procent tror, behovet er uændret. 23 procent forventer at få brug for mere lokaleareal. Og lige så mange, 23 procent, tror tværtimod, at de vil få brug for mindre. Det er et marked, der trækker i tre helt forskellige retninger uden nogen tydelig konsensus. Men det er også et svar, der fortæller noget vigtigt om, hvordan ejendomschefer faktisk tænker lige nu.

Billedet er ikke sort eller hvidt. Det er et "ja, men ...". Ejendomscheferne ser enorme udfordringer foran sig – renovering, klimakrav, kompetencemangel, nye regelsæt – men de fleste planlægger alligevel fremad og foretager investeringer. Optimismen og bekymringen eksisterer side om side. Den, der har brug for mere areal, ekspanderer; den, der har brug for mindre, rationaliserer; og den, der holder uændret, fokuserer på at effektivisere det, den allerede har. Det, der gennemsyrrer hele undersøgelsen, er behovet for tilpasningsevne. Fleksible løsninger rangeres som en af de hurtigst voksende udfordringer (17 procent). Et tegn på, at stadig flere indser, at den traditionelle model med lange kontrakter og faste arealer ikke længere er nok. Fremtidens ejendomsmarked vil belønne evnen til at skalere op og ned efter behov, hurtigt og uden store omstillingsomkostninger.

Flere *indblik* fra undersøgelsen

45 % har allerede lejet moduler de seneste fem år

Næsten halvdelen af ejendomscheferne har erfaring med at leje moduler eller midlertidige lokaler. Den hyppigste årsag er renovering af eksisterende lokaler (47 %), efterfulgt af midlertidige eller projektbaserede behov (32 %) og ekspansion (26 %). Hurtig levering og helhedsløsning (38 % hver) er næsten lige så vigtigt som prisen (44 %), hvilket signalerer, at ejendomschefer ikke kun er prisbevidste, men i høj grad værdsætter tid og enkelhed.

Hurtighed slår næsten pris ved valg af moduler

Den samlede lejeomkostning (44 %) er ganske vist den vigtigste faktor ved valg af modulløsning, men hurtig levering og installation (38 %) og helhedsløsning (38 %) ligger umiddelbart derunder. Tilpasningsmuligheder (34 %) og fleksible lejevilkår (27 %) komplementerer billedet. Bæredygtighedsfaktorer som miljøydelse (6 %) og cirkularitet (5 %) havner markant lavere, hvilket antyder, at bæredygtighed endnu ikke er en primær drivkraft i indkøbsbeslutningerne.

38 % ved ikke, hvor godt deres organisation er forberedt på eventuelle krav om cykelparkering

Reglerne og rammerne for cykelparkering varierer mellem de nordiske lande. På tværs af markederne viser undersøgelsen dog en tydelig usikkerhed om, hvor godt organisationerne er forberedt. 38 procent ved ikke, hvor godt deres organisation er forberedt på krav om cykelparkering, mens kun 8 procent har et budget eller en plan for tiltag frem mod 2027. Det er et konkret spørgsmål, men for mange endnu ikke højt prioriteret.





Tryghedscertificering findes, men uden en tydelig forretningsmæssig logik

Omkring hver anden ejendomschef ser mindst en vis forretningsmæssig fordel ved ekstern tryghedscertificering. Men begejstringen er behersket: Kun 6 procent ser en meget stor forretningsmæssig fordel, og 19 procent svarer “ved ikke”. Der findes en underliggende interesse, som endnu ikke har udviklet sig til en tydelig efterspørgsel.

Ejendomschefens rolle udvides til at omfatte teknologi, data og strategi

54 ud af 175 respondenter afgav fritekstsvar om fremtidens ejendomsdrift. Temaerne er tydelige: mere digitalisering og AI-understøttelse, intelligente driftssystemer og sensorteknologi samt en udvikling mod færre, men mere alsidige operative teknologier. Ejendomschefen forventes samtidig at påtage sig et stadig bredere strategisk ansvar, hvor ESG-rapportering, cybersikkerhed og civil beredskabsplanlægning bliver nye elementer i arbejdsbeskrivelsen.

Kompetencemanglen er bred – ingen enkelt rolle efterspørges af alle

Ingen enkelt kompetence skiller sig markant ud som den største mangelvare. Energi- og BMS-specialister (20 %), ejendomsserviceteknikere (18 %) samt specialister inden for digitalisering og IT (15 %) ligger alle tæt på hinanden. Samtidig svarer 15 % “ved ikke”, hvilket indikerer, at kompetencemanglen ikke blot er svær at løse, men også vanskelig at få et klart overblik over.



Om rapporten

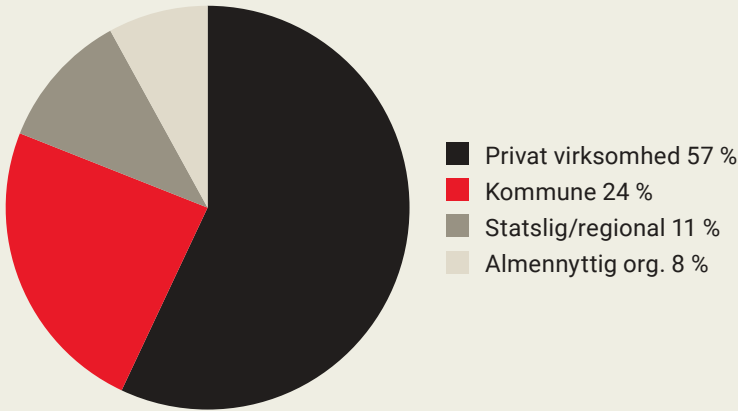
Expandia har sammen med P&M Sverige AB gennemført den første store ejendomschefrapport for det nordiske marked. Formålet er at kortlægge de vigtigste udfordringer, tendenser og fremtidsudsigter for Nordens ejendomschefer. Rapporten bygger på en undersøgelse gennemført i marts 2026 med svar fra 175 ejendomschefer i Sverige, Finland, Norge og Danmark, der er aktive inden for både privat og offentlig sektor.

Respondenter

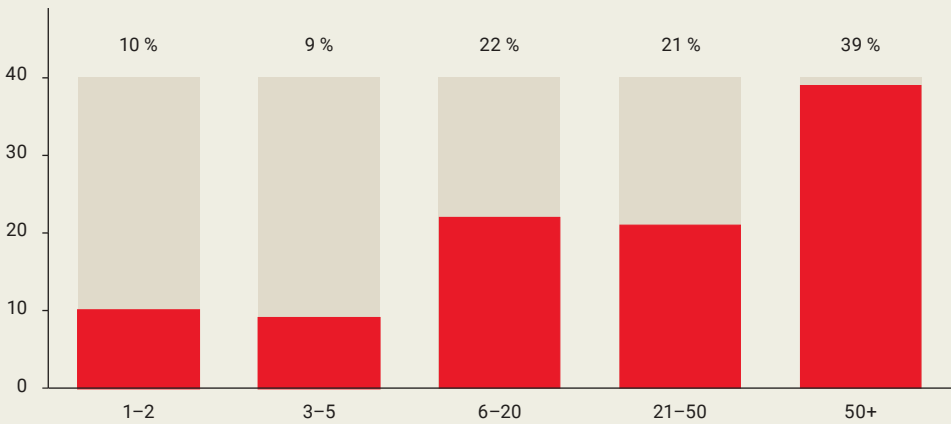

39 %
har ansvar for
50 +
ejendomme

Kontor (59 %), Skoler (32 %), Pleje (30 %), Lager (28 %), Butik (20 %)

Hvilken type organisation repræsenterer du?



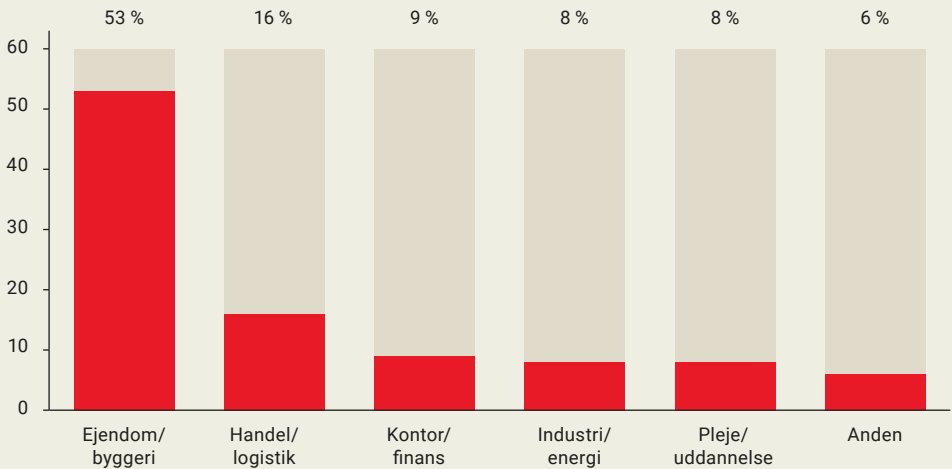
Hvor mange ejendomme har du ansvar for?



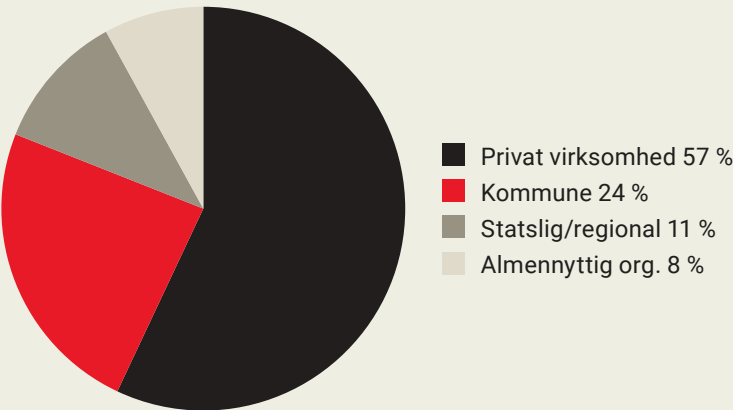


Alle data

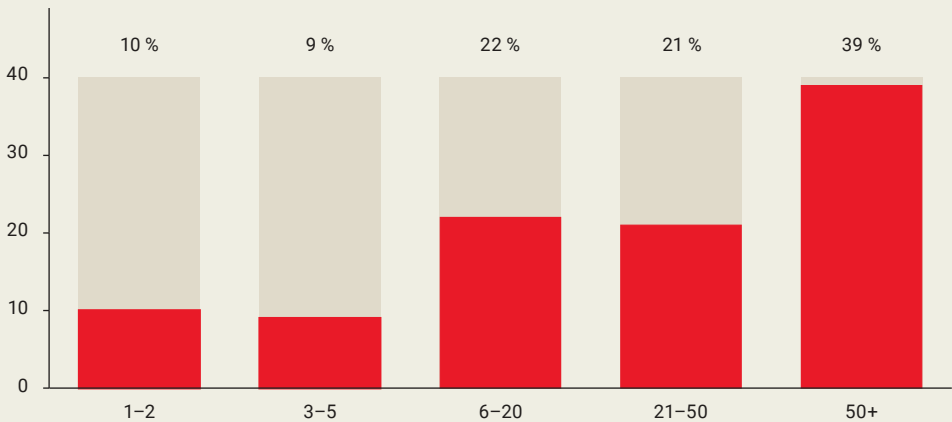
Hvilken branche?



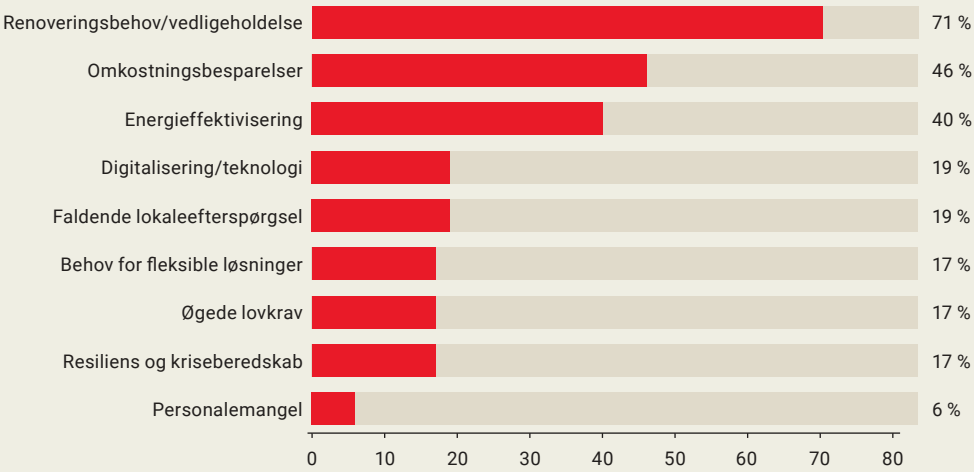
Hvilken type organisation repræsenterer du?



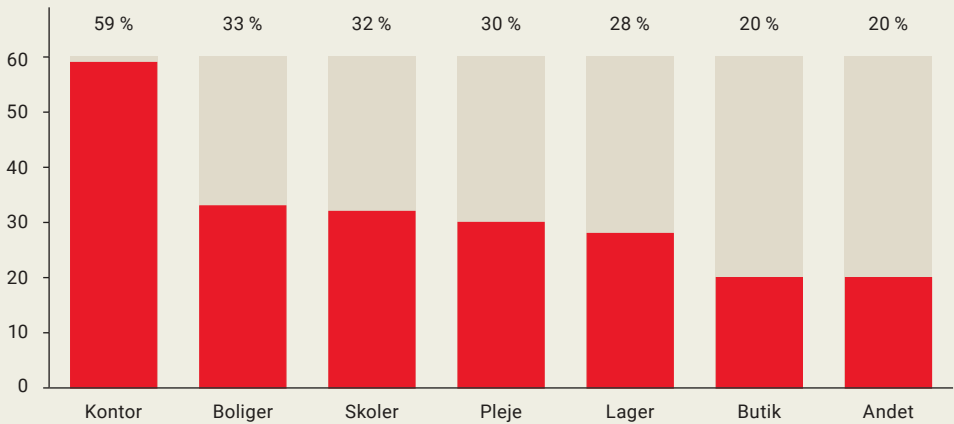
Hvor mange ejendomme har du ansvar for?



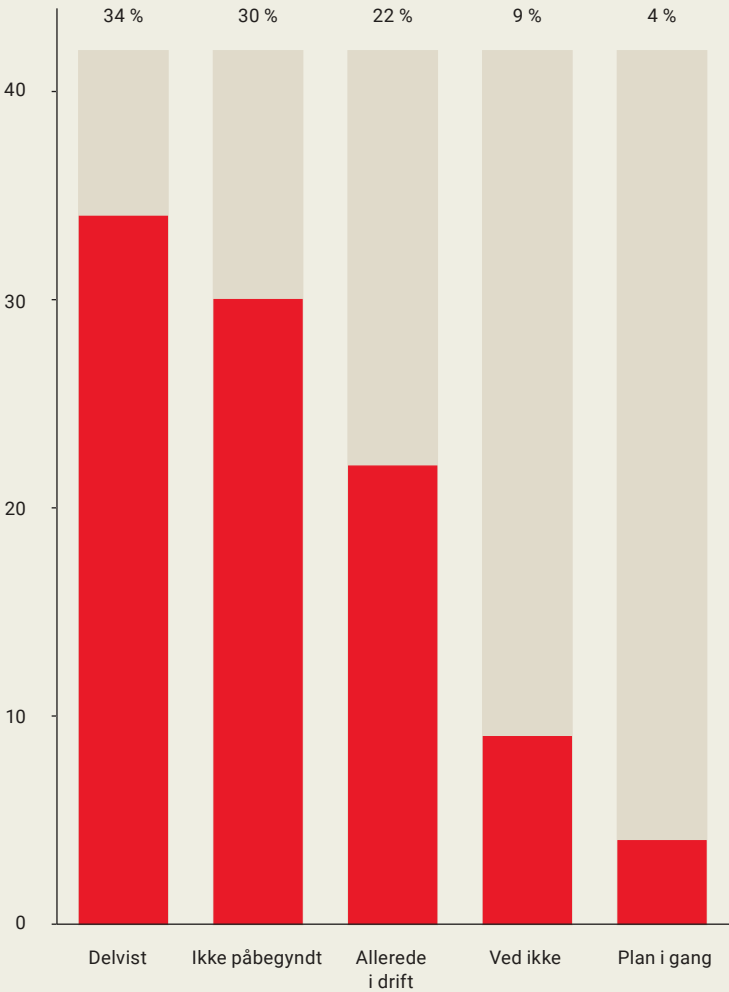
Hvad er dine største udfordringer i arbejdet lige nu?



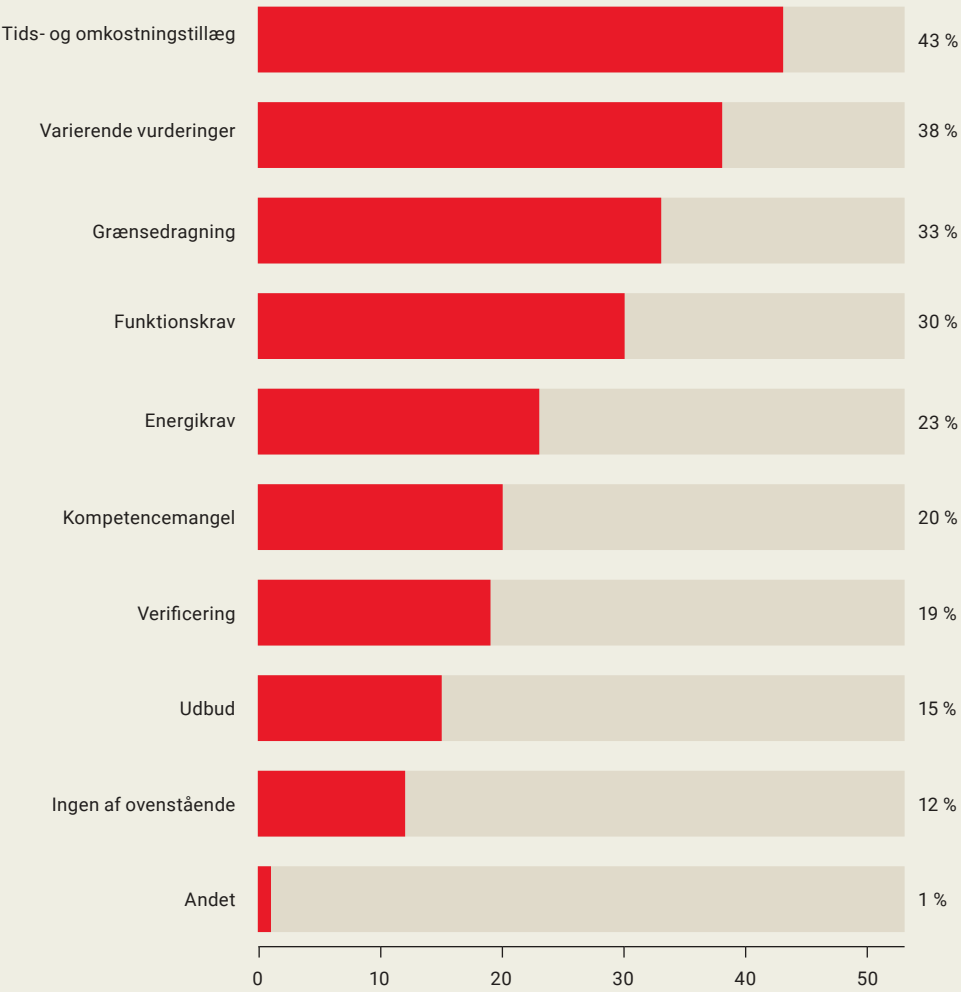
Hvilken type lokaler har du primært ansvar for?



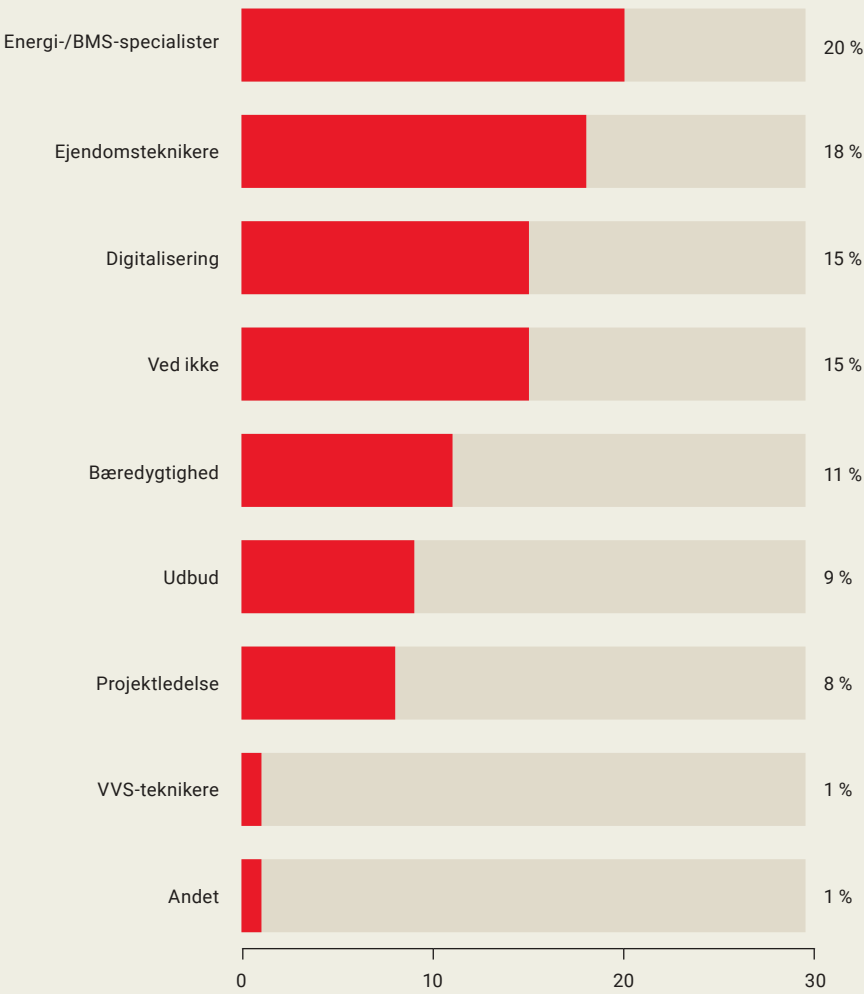
Hvor forberedte er I på krav om klima-
beregning og eventuelle grænseværdier
i byggeprojekter?



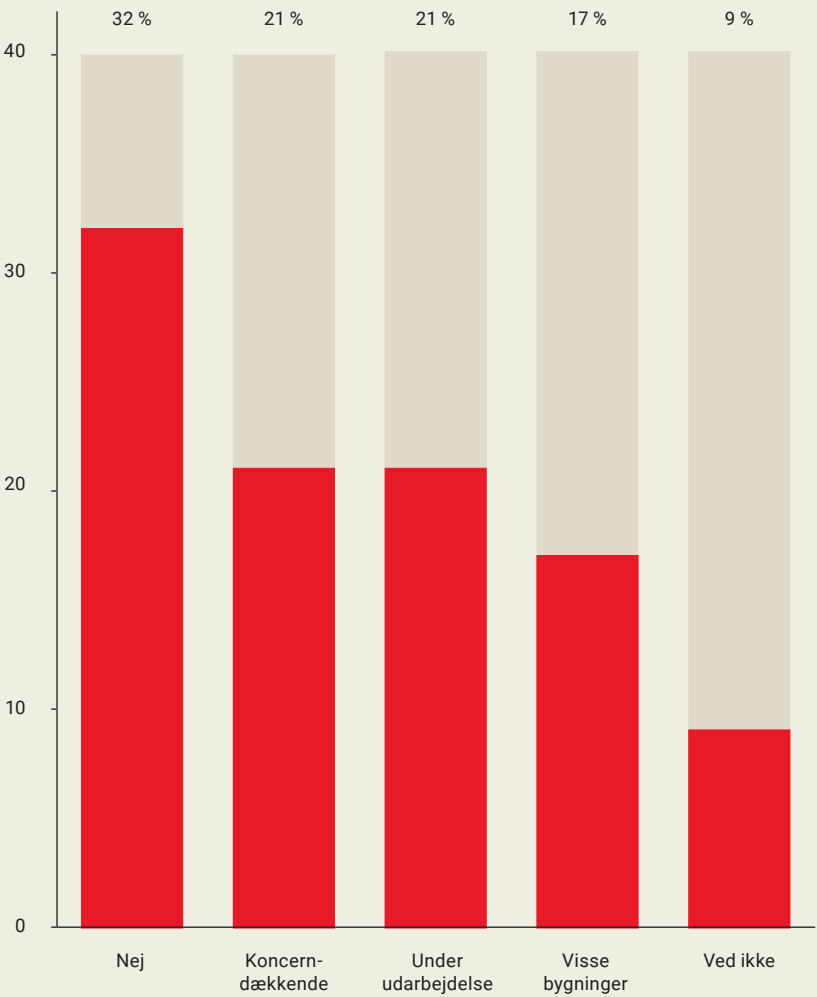
Hvad er dine største bekymringer i forbindelse med
ændringer i bygningsreglementet for din virksomhed?



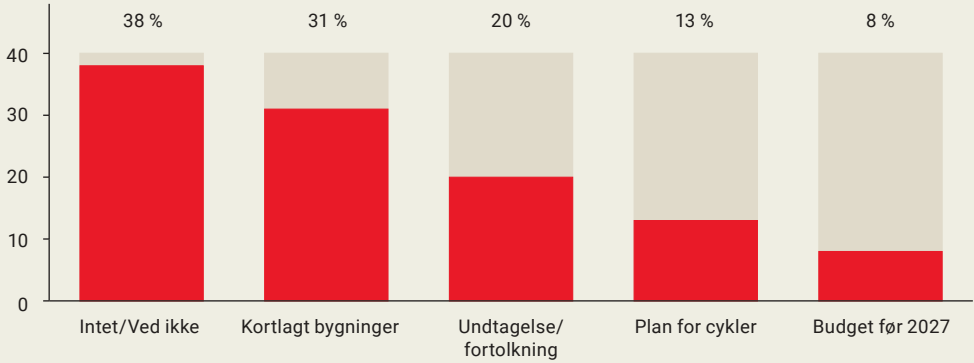
Hvilken kompetencemangel påvirker jeres virksomhed mest?



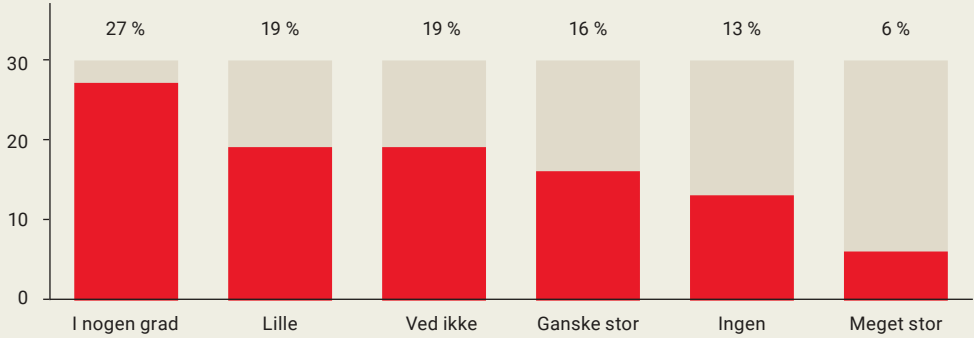
Har I i dag egne grænseværdier/krav til energiydelse for eksisterende lokaler i afventning af kommende krav i henhold til EPBD/MEPS?



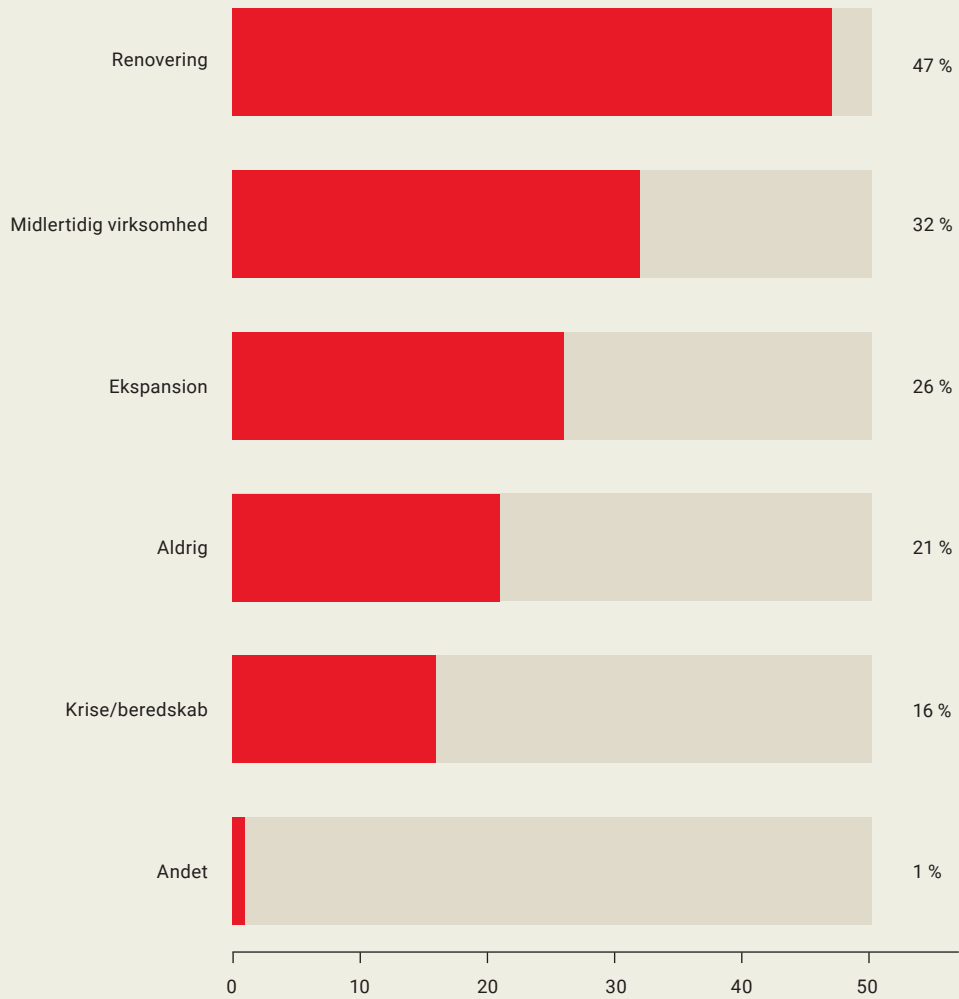
Hvor godt forberedt er jeres organisation på kravet om
cykelparkering i eksisterende erhvervsbygninger med
mere end 20 bilparkeringspladser?



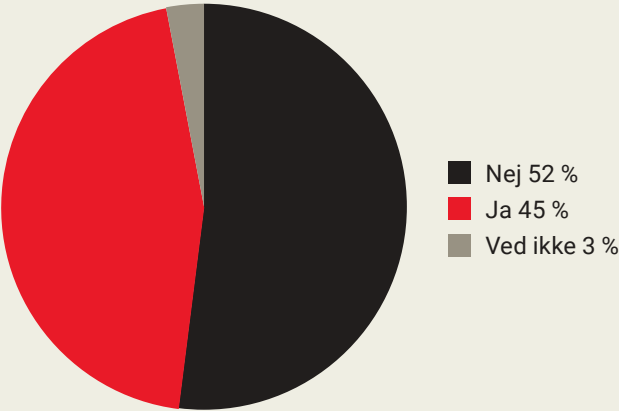
I hvilken grad ser du en forretningsfordel i en ekstern
trygheds- eller sikkerhedscertificering?



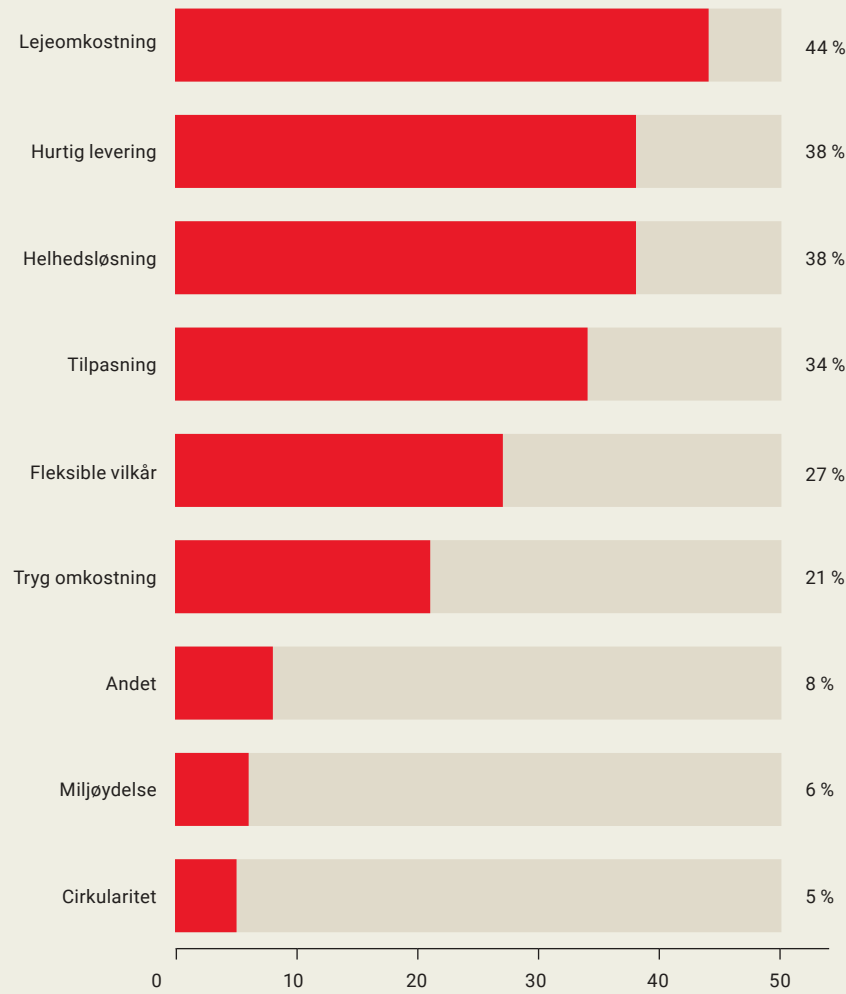
I hvilke situationer ser I behov for at leje moduler eller midlertidige lokaler?



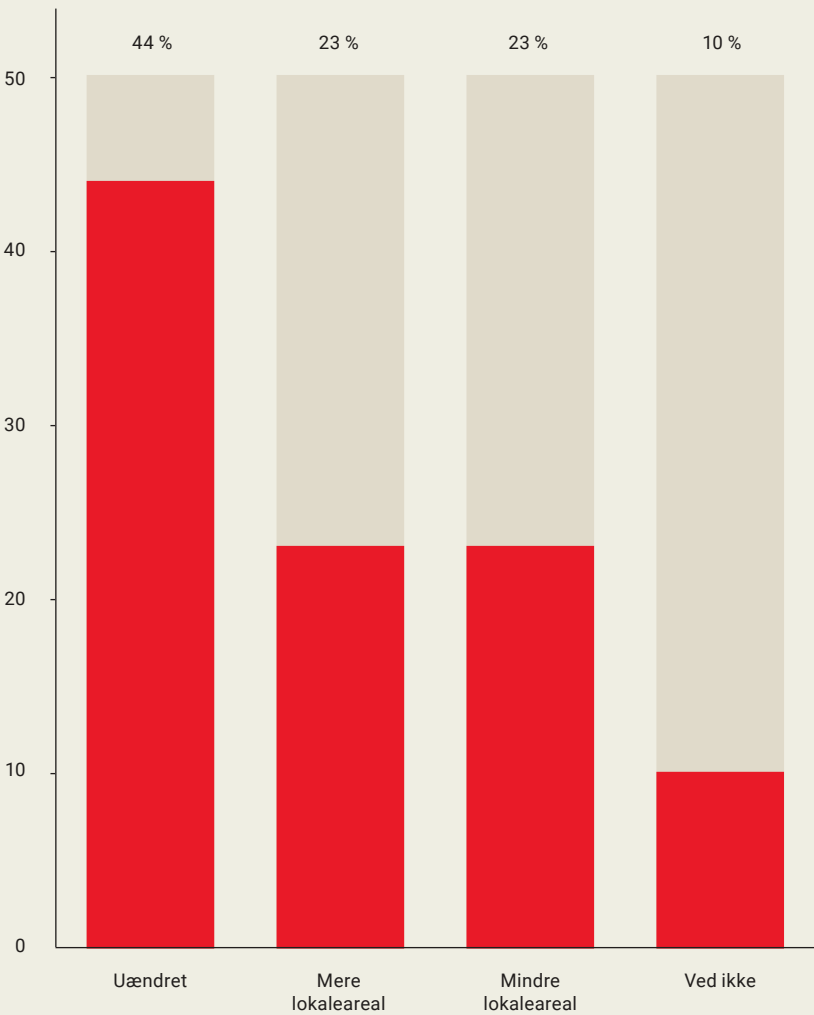
Har I behov for midlertidige lokaler?



Hvilke faktorer er vigtigst for jer ved beslutning om at leje moduler eller midlertidige lokaler?



Hvordan tror du, jeres lokalebehov vil ændre sig de kommende 12–24 måneder?



Expandia

Expandia er en af Nordens største leverandører af midlertidige lokaler. Vi tilbyder nøglefærdige kontorer, skoler, børnehaver og boliger, der er fuldt tilpasset jeres behov. Vi kan ordne alt fra tegninger, byggetilladelse og jordarbejde til el, VVS og montage. Derudover står vi for løbende vedligeholdelse og service – alt sammen for at vi kan have tilfredse, glade og trygge kunder.

