

Den nordiske eiendoms- sjefrapporten 2026

Innsikt fra Nordens eiendomssjefer

Innsikt 1

Side 4

71%

ser på renovering som den største utfordringen

Innsikt 3

Side 7



Endringer i byggereglene skaper større *usikkerhet*

Innsikt 4

Side 8



Synet på fremtidens lokalbehov er mer *splittet* enn noensinne

Innsikt 2

Side 5–6

Hver *tredje*

har ennå ikke startet klimaberegning

Innsikt

Innsikt 1

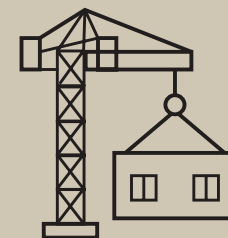
Dette er eiendomsbran- sjens største *hodepine*

71 % av eiendomssjefene peker ut renovering som sin største utfordring. Nesten dobbelt så mange som den nest vanligste utfordringen.

Renovering og vedlikehold er den klart dominerende utfordringen for Nordens eiendomssjefer. Hele 71 prosent oppgir det som sin viktigste sak akkurat nå. Den nest vanligste utfordringen, kostnadsbesparelser, lander på 46 prosent, og den tredje, energieffektivisering, på 40 prosent. Sammen danner de tre et tydelig sett med kjernesporsmål som definerer bransjens hverdag.

Det er en tydelig logikk bak tallene. En stor del av den nordiske eiendomsmassen ble bygget i rekordårene på 1960- og 70-tallet og nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Fasaderenoveringer, utskifting av rør, nye ventilasjonssystemer og oppgraderinger til moderne energistandard. Listen er lang, og køene blant byggetreprenører og spesialister enda lengre. Det er med andre ord ikke en midlertidig topp, men sannsynligvis en strukturell utfordring som bransjen må håndtere i lang tid fremover.

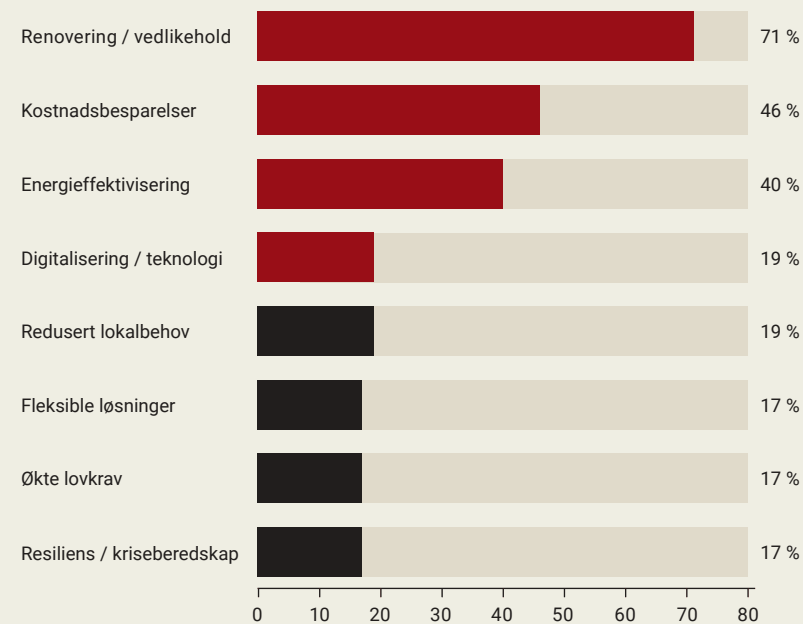
Koblingen til energieffektivisering er dessuten sentral: 40 prosent oppgir det som en kritisk utfordring, og renovering er i mange tilfeller den eneste anledningen til å gjennomføre dype energitiltak. Det gir ytterligere grunn til å tro at renoveringstakten vil akselerere heller enn å avta i årene som kommer. Og i den perioden, når lokalene er utilgjengelige, virksomheten skal fortsette og tidspresset er høyt, øker behovet for smarte midlertidige lokalløsninger dramatisk. 47 prosent av dem som allerede har leid moduler, har gjort det nettopp ved renovering.



71%

oppgir renovering / vedlikehold
som den største utfordringen

Største utfordringer i arbeidet akkurat nå



Landperspektiv

- Sverige skiller seg ut noe høyere i renoveringsbehov (76 %)
- Finland og Norge ligger like under, men viser samme mønster

Innsikt 2

Alle snakker om klima

– men *hver tredje* har ikke begynt å regne

30 % har ikke startet klimaberegning, og en tredjedel mangler plan for kommende EPBD/MEPS-krav.

Klimaspørsmålet står høyt på agendaen i eiendomsbransjen. Men mellom ambisjon og virkelighet finnes et tydelig gap. Undersøkelsen viser at bare 22 prosent av eiendomssjefene gjør klimaberegninger i alle relevante prosjekter. Nesten en tredjedel, 30 prosent, har ikke engang startet arbeidet, mens ytterligere 34 prosent gjør det delvis. Det er ikke et tegn på manglende interesse, men snarere et uttrykk for de strukturelle hindringene bransjen står overfor.

En av de tydeligste hindringene er kompetansemangelen. 20 prosent av eiendomssjefene peker ut energi- og BMS-spesialister som den vanskeligste rollen å rekruttere, og uten riktig kompetanse stopper klimaarbeidet opp uansett ambisjonsnivå. Like tungt veier det at regelverkene fortsatt er i bevegelse: EPBD og MEPS stiller nye krav til energiytelse, men 23 prosent oppgir usikkerhet rundt energikrav som en av sine største bekymringer knyttet til de nye byggereglene. Når kartet tegnes på nytt, er det vanskelig å sette kursen.

En tredje faktor er mangelen på bransjestandard. Det finnes ennå ikke et selvsagt rammeverk å støtte seg på for klimaberegning i eiendomsforvaltning, og mange organisasjoner beveger seg i et vakuum der hver aktør gjør sine egne tolkninger. 32 prosent oppgir dessuten at de helt mangler egne grenseverdier for energiytelse i forkant av kommende krav, et tall som peker på at det ikke bare handler om å beregne, men om å vite hva man skal beregne mot.



30 %

har ikke startet klimaberegning



32 %

mangler planer for EPBD/MEPS



20 %

søker energispesialister

Slik ser beredskapen ut for klimaberegning i byggeprosjekter



Så mange har egne grenseverdier for energiytelse (EPBD/MEPS)



Landperspektiv

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

Innsikt 3

Endringer i byggereglene skaper større *usikkerhet*

43 % bekymrer seg for økte kostnader, og usikkerheten handler ikke om ett spørsmål, men et helt knippe.

Endringer i byggereglene skaper bred bekymring blant de nordiske eiendomssjefene, og det handler ikke om én enkelt bekymring, men om flere sammenhengende usikkerheter. 43 prosent oppgir økt tidsbruk og høyere kostnader som en stor bekymring, etterfulgt av varierende vurderinger i praktiseringen av regelverket (38 %) og uklarhet rundt hvordan reglene skal anvendes ved endringer i eksisterende bygg (33 %).

Når regelverket endres, stilles det nye krav til hvordan bestemmelsene skal tolkes, anvendes og dokumenteres. 30 prosent opplever tolkningsusikkerhet knyttet til endrede krav, og 20 prosent oppgir mangel på kompetanse og ressurser internt eller hos konsulenter som en stor bekymring. Når regelverket endres, øker derfor også behovet for riktig spesialistkompetanse. Resultatet viser en bransje som står overfor store endringer, samtidig som både tydelighet og kapasitet er en utfordring.



43 %

bekymrer seg for tids- og kostnadspåslag

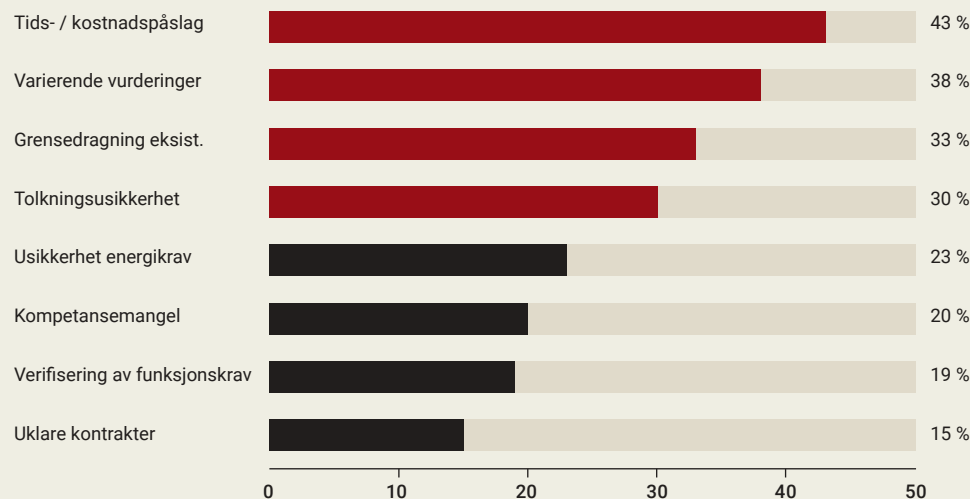
38 %

er bekymret for varierende kommunale vurderinger

30 %

opplever tolkningsusikkerhet rundt funksjonsbaserte krav

De største bekymringene knyttet til endringer i byggereglene



44%

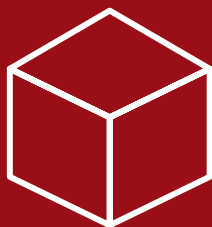
uendrede lokalbehov

23%

trenger mer areal

23%

trenger mindre areal



Lokalbehov

- Uendret (44 %)
- Mer areal (23 %)
- Mindre areal (23 %)
- Vet ikke (10 %)

Innsikt 4

Ingen ser ut til å vite
helt hvor *markedet*
er på vei

23 % tror på mer areal, 23 % på mindre, og 44 % tror at ingenting endres. Det er ikke et ja eller et nei. Det er et "ja, men ..."

Spør man eiendomssjefer om lokalbehovet deres de kommende 12–24 månedene, får man tre store svar. 44 prosent tror behovet er uendret. 23 prosent forventer å trenge mer lokalareal. Og like mange, 23 prosent, tror tvert imot at de vil trenge mindre. Det er et marked som trekker i tre helt ulike retninger, uten noen tydelig konsensus. Men det er også et svar som forteller noe viktig om hvordan eiendomssjefer faktisk tenker akkurat nå.

Bildet er ikke svart eller hvitt. Det er et "ja, men ...". Eiendomssjefer ser enorme utfordringer foran seg – renovering, klimakrav, kompetansemangel, nye regelverk – men de fleste planlegger likevel fremover og gjør investeringer. Optimismen og uroen eksisterer side om side. Den som trenger mer areal, ekspanderer; den som trenger mindre, rasjonaliserer; og den som holder uendret, fokuserer på å effektivisere det den allerede har. Det som gjennomsyrrer hele undersøkelsen, er behovet for tilpasningsevne. Fleksible løsninger rangeres som en av de raskest voksende utfordringene (17 prosent). Et tegn på at stadig flere innser at den tradisjonelle modellen med lange kontrakter og faste arealer ikke lenger strekker til. Fremtidens eiendomsmarked vil premiere evnen til å skalere opp og ned etter behov, raskt og uten store omstillingskostnader.

Flere *innsikter* fra undersøkelsen

45 % har allerede leid moduler de siste fem årene

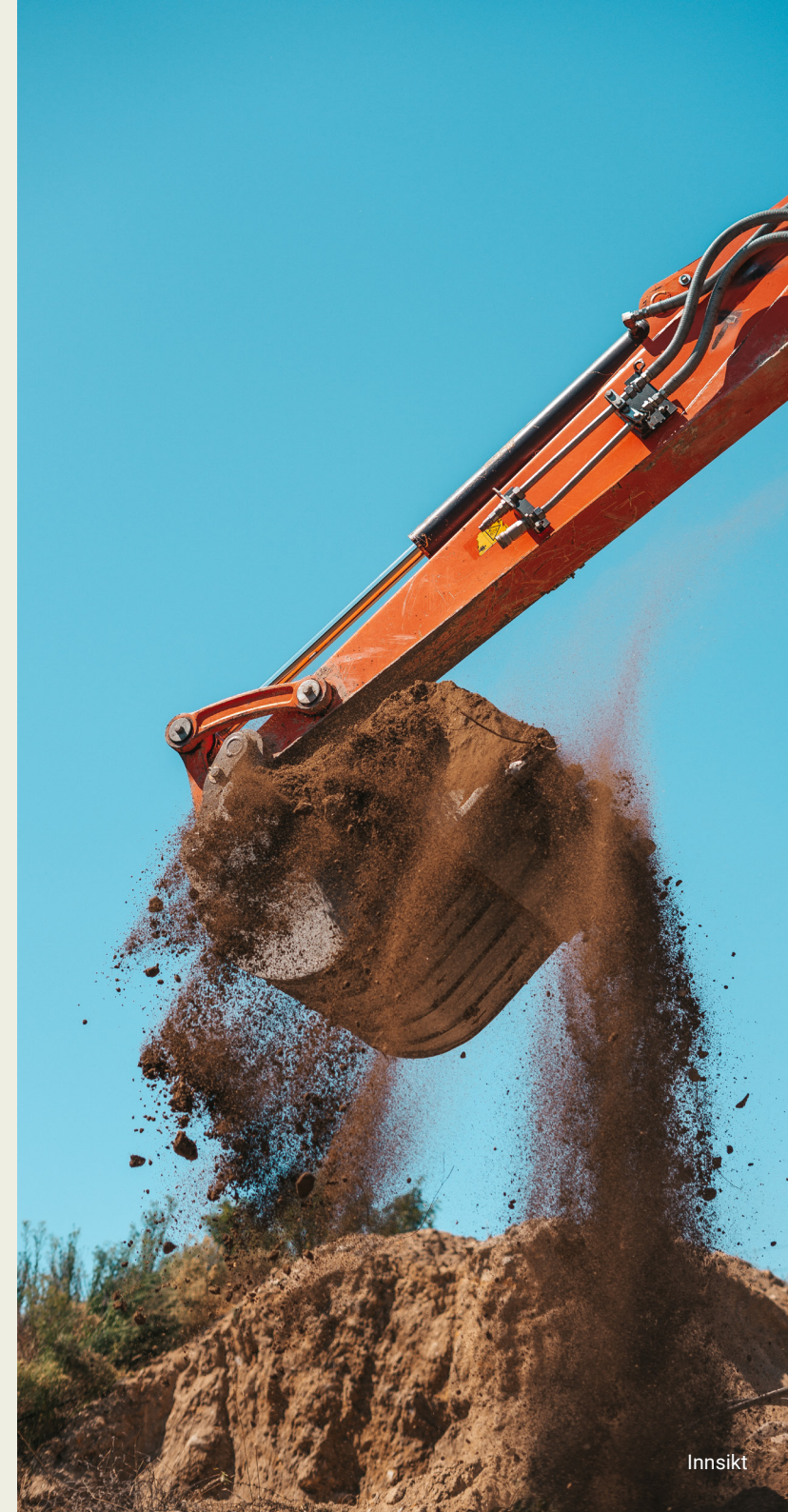
Nesten halvparten av eiendomssjefene har erfaring med å leie moduler eller midlertidige lokaler. Den vanligste årsaken er renovering av eksisterende lokaler (47 %), fulgt av midlertidige eller prosjektbaserte behov (32 %) og ekspansjon (26 %). Rask levering og helhetsløsning (38 % hver) er nesten like viktig som prisen (44 %), noe som signaliserer at eiendomssjefer ikke bare er prisbevisste, men i høy grad verdsetter tid og enkelhet.

Hurtighet slår nesten pris ved valg av moduler

Total leiekostnad (44 %) er riktignok den viktigste faktoren ved valg av modulløsning, men rask levering og installasjon (38 %) og helhetsløsning (38 %) ligger rett under. Tilpasningsmuligheter (34 %) og fleksible leievilkår (27 %) kompletterer bildet. Bærekraftsfaktorer som miljøytelse (6 %) og sirkularitet (5 %) havner markant lavere, noe som antyder at bærekraft ennå ikke er en primær drivkraft i innkjøpsbeslutningene.

38 % vet ikke hvor godt forberedt virksomheten er på krav til sykkelparkering

Reglene og forutsetningene for sykkelparkering varierer mellom de nordiske landene. På tvers av markedene viser undersøkelsen likevel tydelig usikkerhet om hvor godt virksomhetene er forberedt. 38 prosent vet ikke hvor godt virksomheten deres er forberedt på krav til sykkelparkering, mens bare 8 prosent har et budsjett eller en plan for tiltak frem mot 2027. Det er et konkret spørsmål, men for mange fortsatt ikke en tydelig prioritet.





Trygghetssertifisering finnes, men uten tydelig forretningslogikk

Omtrent annenhver eiendomssjef ser i det minste en viss forretningsmessig fordel ved ekstern trygghetssertifisering. Entusiasmen er imidlertid moderat: Bare 6 prosent ser en svært stor forretningsmessig fordel, og 19 prosent svarer «vet ikke». Det finnes en latent interesse som ennå ikke har blitt omsatt i tydelig etterspørsel.

Eiendomssjefens rolle utvides mot teknologi, data og strategi

54 av 175 respondenter ga fritekstsvar om fremtidens eiendomsforvaltning. Temaene er entydige: mer digitalisering og KI-støtte, smarte driftssystemer og sensorteknologi, samt en utvikling mot færre, men mer allsidige operative teknikere. Eiendomssjefen forventes å få et stadig bredere strategisk ansvar, med ESG-rapportering, cybersikkerhet og beredskapsplanlegging som nye deler av stillingsbeskrivelsen.

Kompetansemangelen er bred – det er ikke én enkelt rolle alle mangler

Ingen enkelt kompetansekategori skiller seg dramatisk ut: energi-/BMS-spesialister (20 %), driftsteknikere (18 %) og digitalisering/IT (15 %) ligger alle relativt nær hverandre. I tillegg svarer 15 prosent «vet ikke», noe som tyder på at kompetansemangelen ikke bare er vanskelig å løse, men også vanskelig å kartlegge.

Om rapporten

Expandia har sammen med P&M Sverige AB gjennomført den første store eiendomssjefrapporten for det nordiske markedet. Formålet er å kartlegge de viktigste utfordringene, trendene og fremtidsutsiktene for Nordens eiendomssjefer. Rapporten bygger på en undersøkelse gjennomført i mars 2026, med svar fra 175 eiendomssjefer i Sverige, Finland, Norge og Danmark, virksomme innen både privat og offentlig sektor.

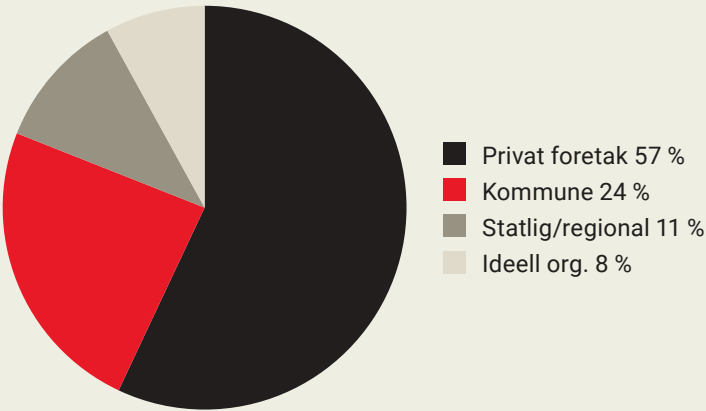
Respondenter



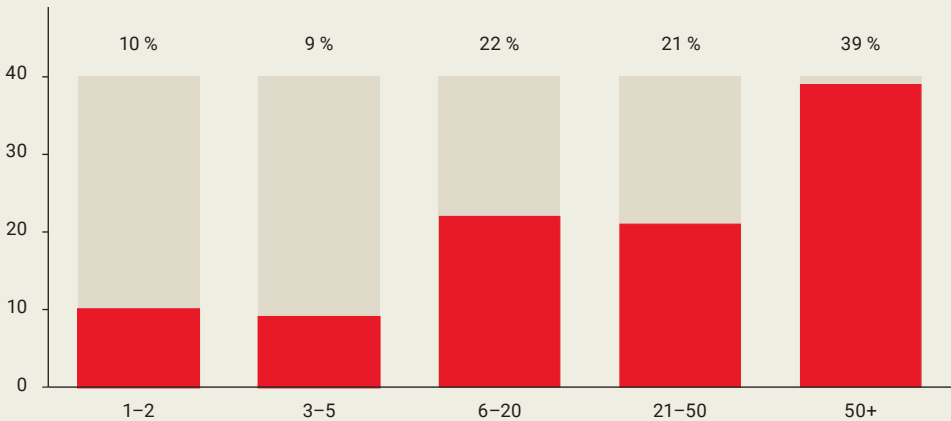
39 %
har ansvar for
50 +
eiendommer

Kontor (59 %), Skoler (32 %), Helse (30 %), Lager (28 %), Butikk (20 %)

Hvilken type organisasjon representerer du?



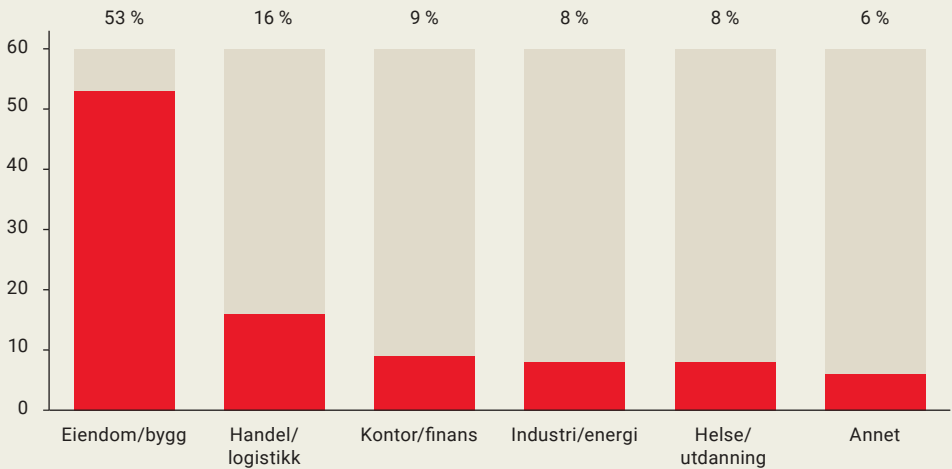
Hvor mange eiendommer har du ansvar for?



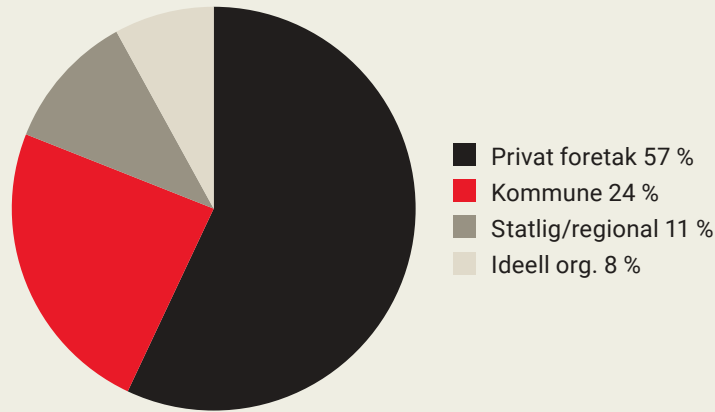


Alle data

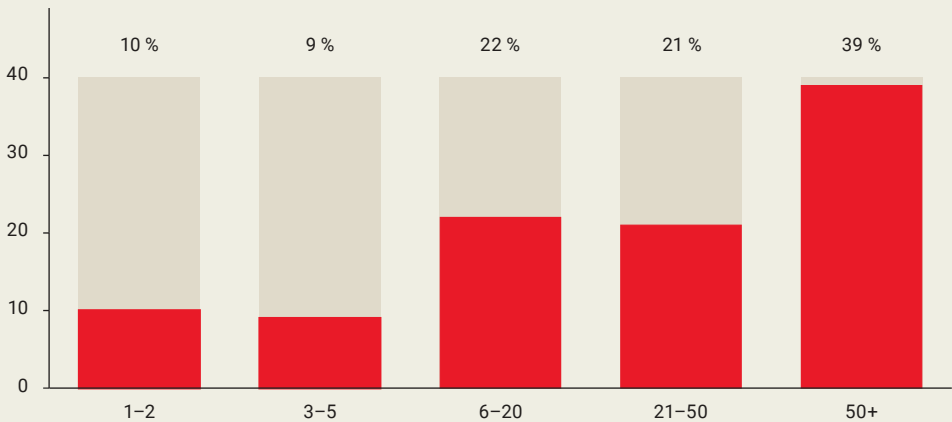
Hvilken bransje?



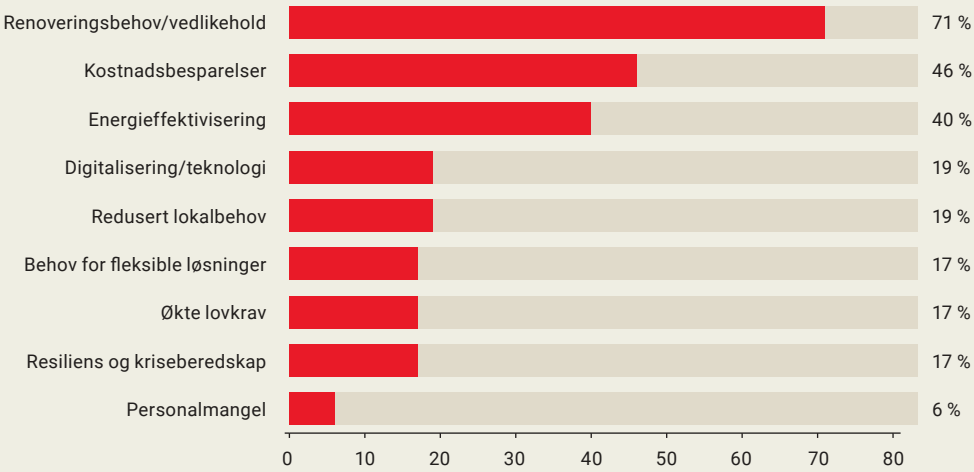
Hvilken type organisasjon representerer du?



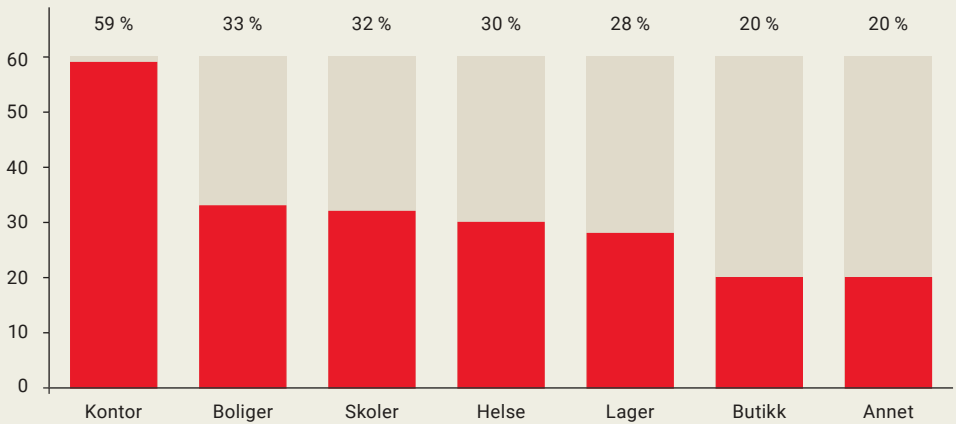
Hvor mange eiendommer har du ansvar for?



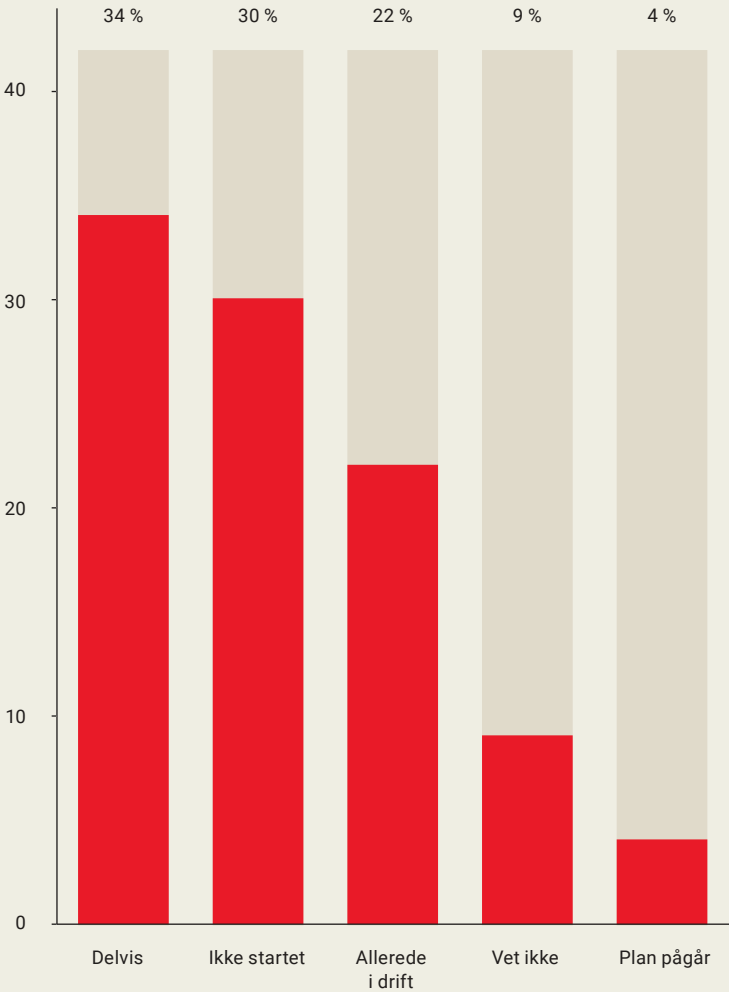
Hva er dine største utfordringer i arbeidet akkurat nå?



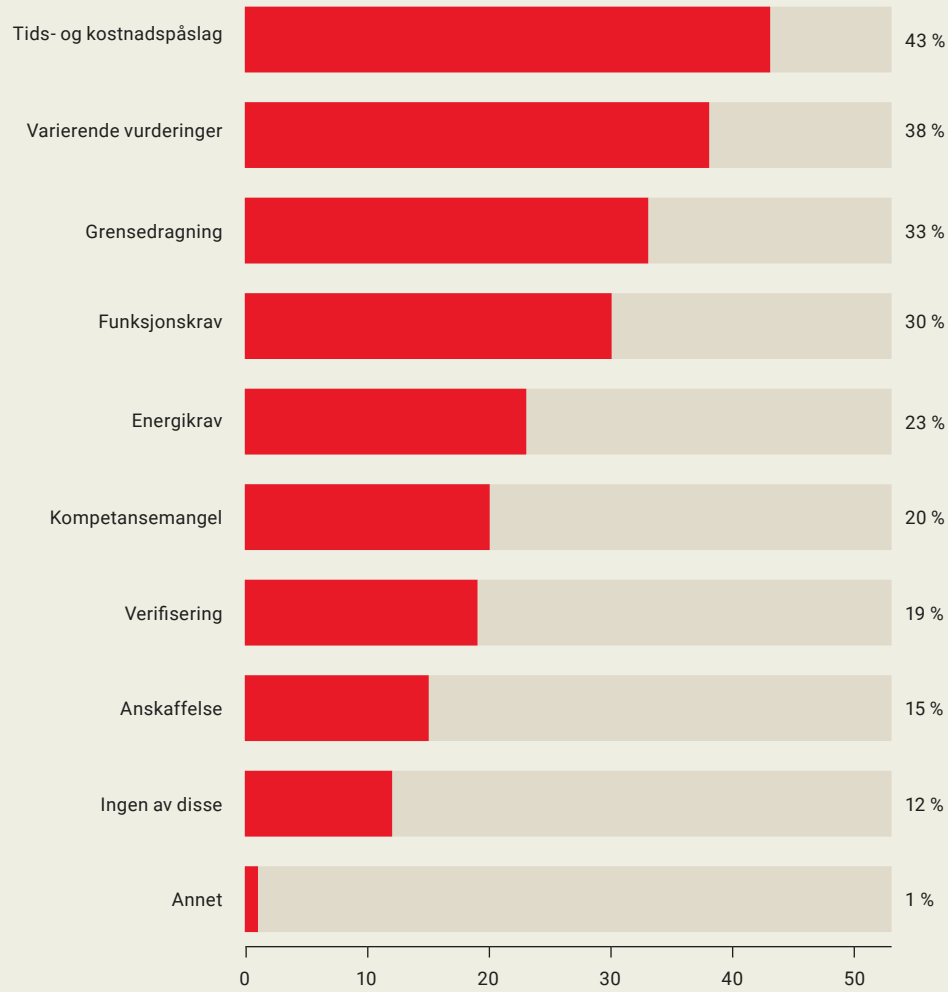
Hvilken type lokaler har du hovedansvar for?



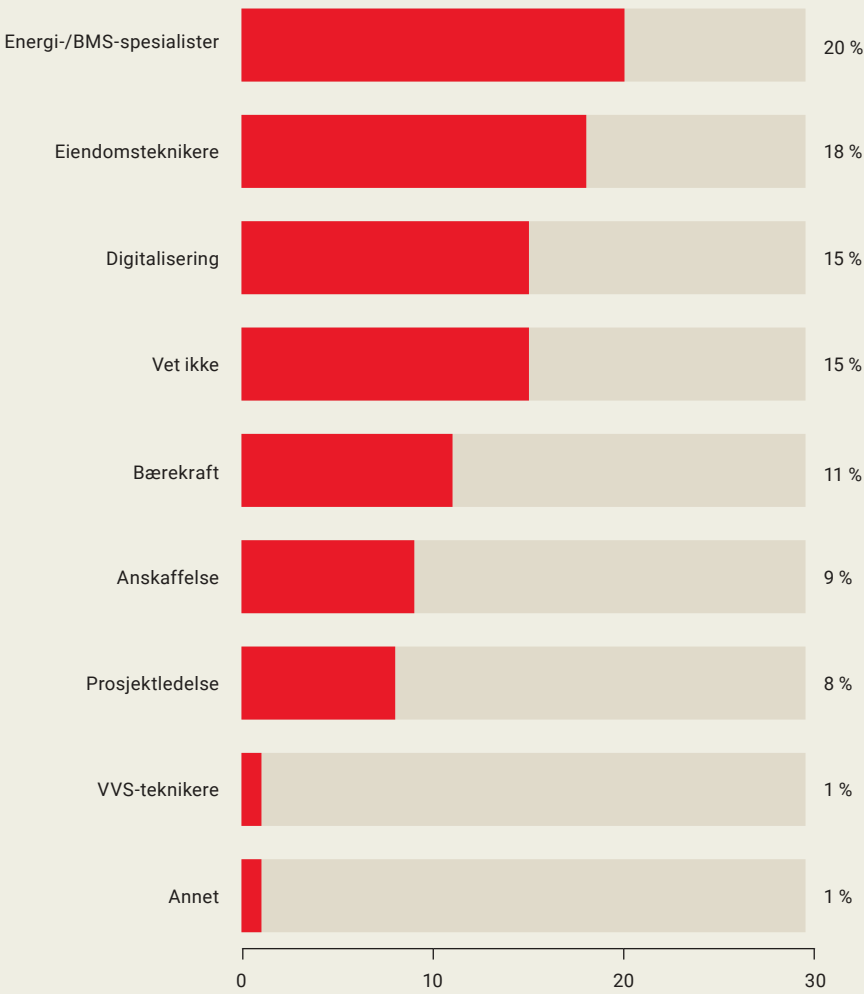
Hvor forberedt er dere på krav om klimaberegning og eventuelle grenseverdier i byggeprosjekter?



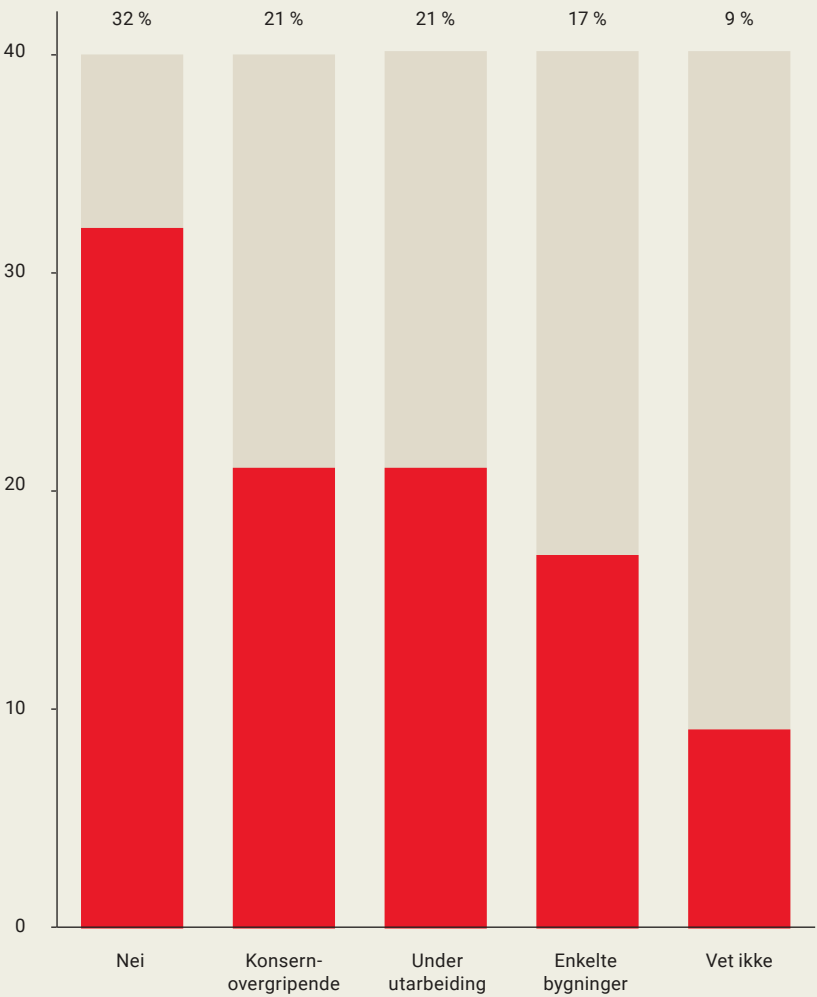
Hva er dine største bekymringer knyttet til endringer i TEK for din virksomhet?



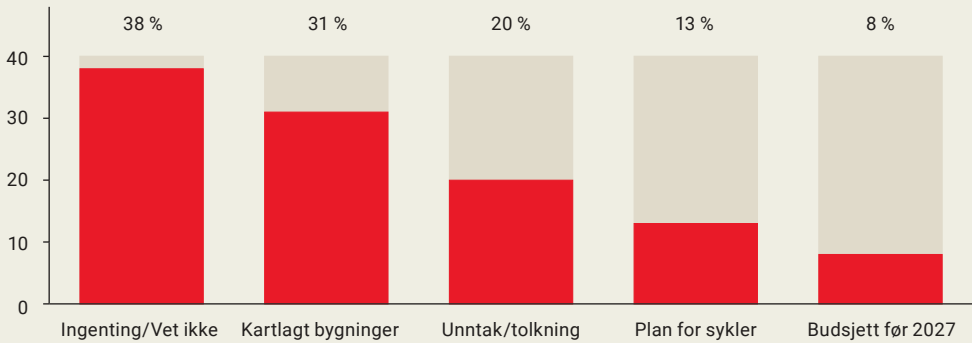
Hvilken kompetansemangel påvirker virksomheten deres mest?



Har dere i dag egne grenseverdier/krav til energiytelse for eksisterende lokaler i påvente av kommende krav i henhold til EPBD/MEPS?

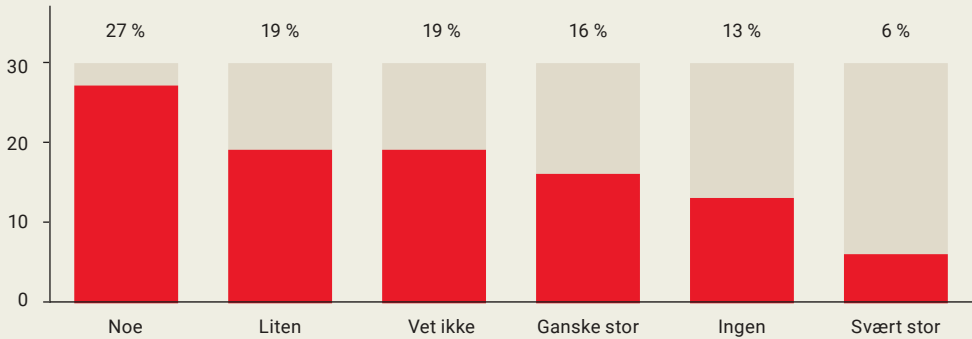


Hvor godt forberedt er virksomheten deres på kravet om sykkelparkering i eksisterende næringsbygg med mer enn 20 bilparkeringsplasser?*

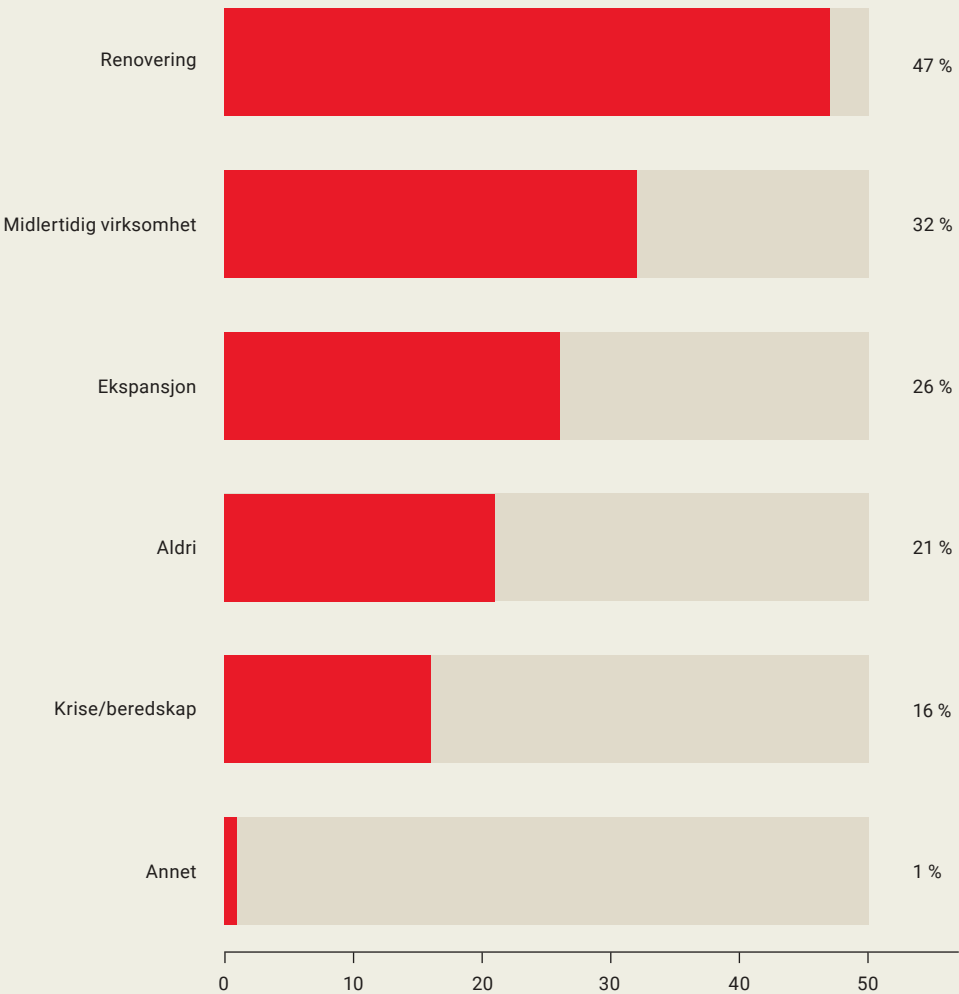


*Merk: I den norske undersøkelsen ble spørsmålet stilt med presiseringen: «I Norge kan tilsvarende krav fastsettes kommunalt.»

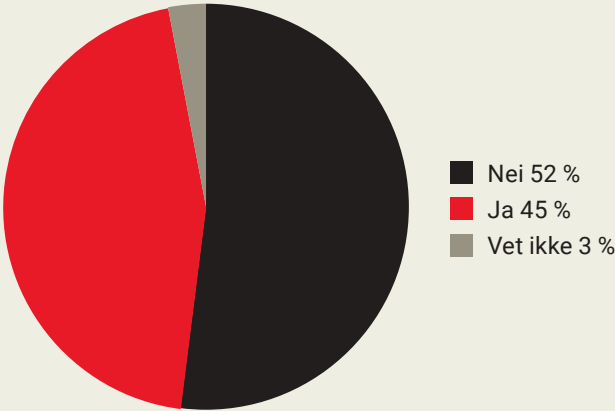
I hvilken grad ser du en forretningsfordel i en ekstern trygghets- eller sikkerhetssertifisering?



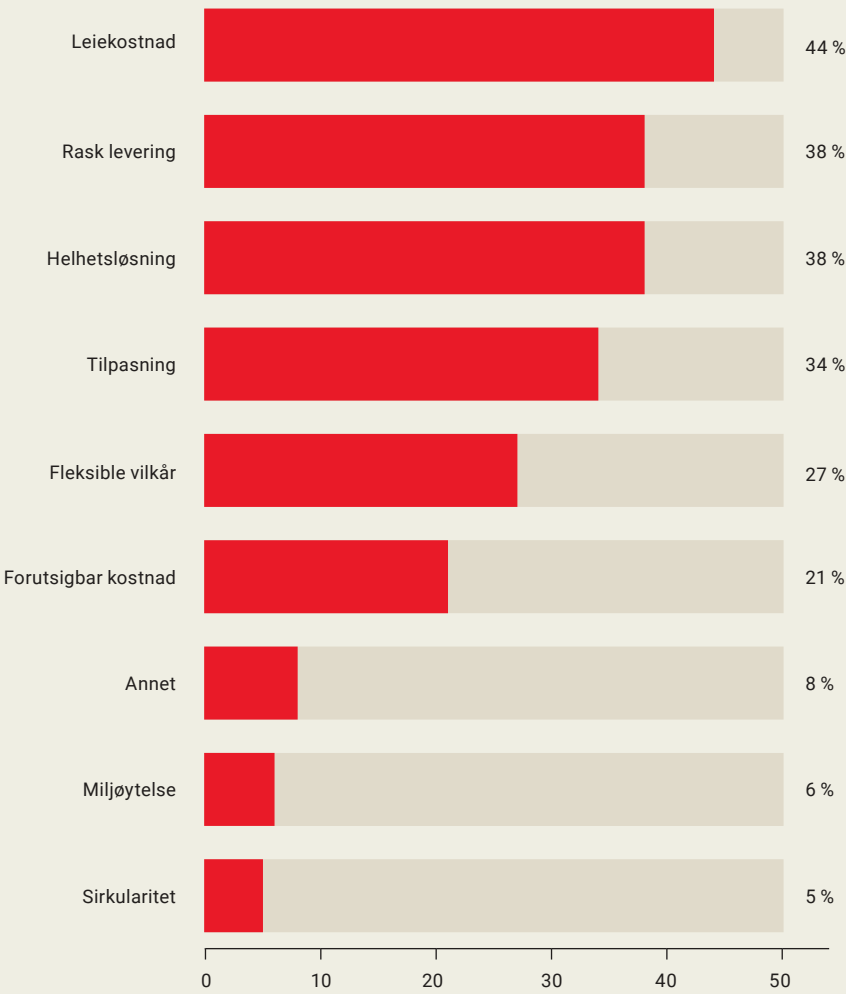
I hvilke situasjoner ser dere behov for å leie moduler eller midlertidige lokaler?



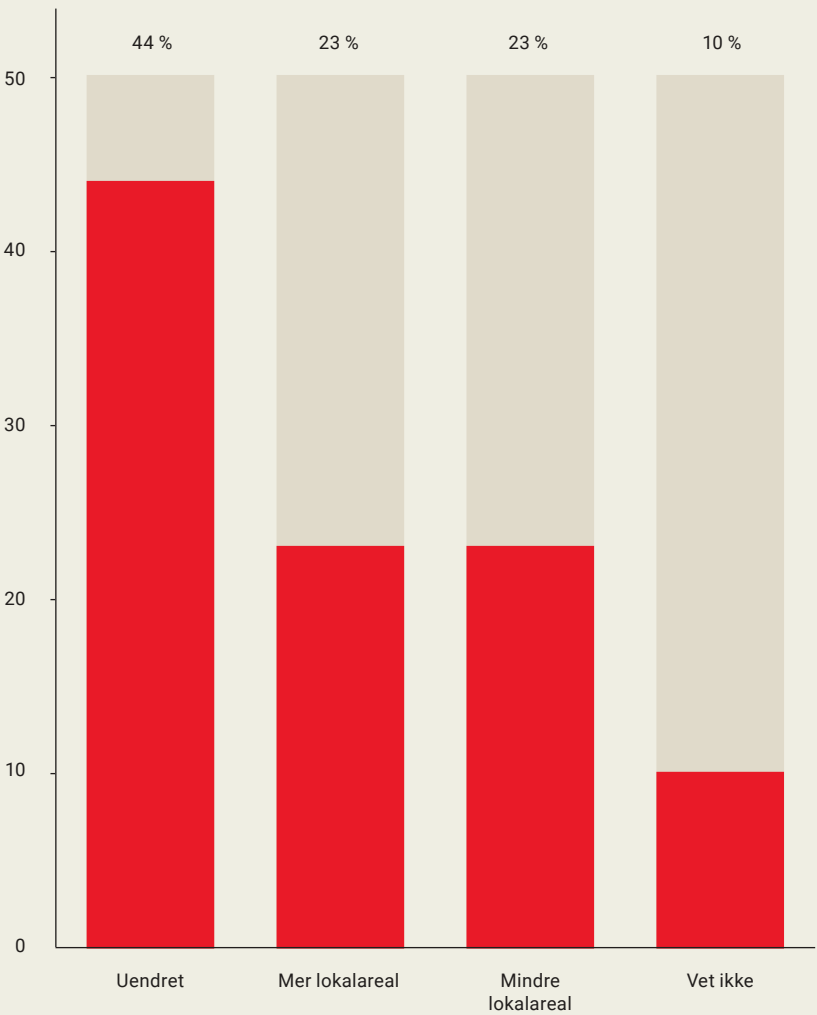
Har dere behov for midlertidige lokaler?



Hvilke faktorer er viktigst for dere ved beslutning om å leie moduler eller midlertidige lokaler?



Hvordan tror du at deres behov for lokaler vil endre seg de neste 12–24 månedene?



Expandia

Expandia er en av Nordens største leverandører av midlertidige lokaler. Vi tilbyr nøkkelferdige kontorer, skoler, barnehager og boliger helt tilpasset deres behov. Vi kan ordne alt fra tegninger, byggetillatelse og grunnarbeider til elektro, VVS og montasje. I tillegg står vi for løpende vedlikehold og service – alt for at vi skal ha fornøyde, glade og trygge kunder.

