

Fem år senare: Så anpassar sig den nordiska fastighetsmarknaden till en ny era

Fem år efter att covid-19-pandemin omformade den globala ekonomin fortsätter de nordiska och baltiska fastighetsmarknaderna att utvecklas. Förändrade investeringsmönster, nyttjandet av kontorsytor och geopolitiska faktorer omdefinierar branschen. Den senaste upplagan av Newsec Property Outlook ger en djupgående analys av hur dessa förändringar påverkar fastighetssektorn i regionen och vad som väntar framöver.

Ekonomisk återhämtning: en blandad bild

Återhämtningen efter pandemin har varit ojämn i de nordiska och baltiska huvudstäderna. Medan Köpenhamn och Helsingfors visar stark tillväxt i bruttoregionalprodukten, indikerar högre arbetslöshet fortsatt utmaningar på arbetsmarknaden. Samtidigt har Stockholms ekonomi haft en större nedgång än det svenska genomsnittet, vilket markerar en viss förskjutning från sin tidigare ledande position i regionen.

"Den nordiska och baltiska fastighetsmarknaden genomgår en grundläggande förändring, präglad av skiftande investeringsflöden, nya arbetsplatsmönster och geopolitiska faktorer. Även om det finns utmaningar ser vi starka möjligheter, särskilt inom infrastruktur och försvarsrelaterade fastigheter. När marknaden ställer om kommer anpassningsförmåga och strategisk framsynthet vara avgörande för att skapa långsiktigt värde." Max Barclay, VD Newsec.

Hybridarbete omformar kontorsmarknaden

Den fortsatta ökningen av distansarbete och hybridarbete fortsätter att omdefiniera kontorstrender. Finland leder Europa i distansarbetets utbredning, medan Stockholm har sett en återgång till kontoret på över 80 % av nivåerna före pandemin, vilket illustrerar stora skillnader i regionen. Primelägen i stadskärnor förblir eftertraktade, medan äldre och mer perifera kontorslokaler står inför ökade vakanser. Marknaden förväntas stabiliseras till 2025 i takt med att utbud och efterfrågan anpassas till de nya arbetsmönstren.

Detaljhandeln återhämtar sig när e-handeln stabiliseras

Efter en kraftig ökning av e-handeln med 33 % under 2020 har onlineförsäljningen planat ut, vilket har ökat efterfrågan på fysiska butikslokaler. Sveriges detaljhandelsmarknad är ett tydligt exempel på denna trend – e-handeln minskade under 2022–2023, samtidigt som den totala detaljhandelsförsäljningen förblev positiv. Primelägen för detaljhandel blomstrar, medan sekundära handelsområden fokuserar på revitaliseringsstrategier.

Logistikmarknaden anpassar sig till nya efterfrågemönster

Logistiksektorn, tidigare regionens snabbast växande segment, genomgår nu en omställning. I takt med att e-handelns tillväxt avtar och inflationen samt räntorna stiger, har vakanserna ökat, särskilt i högutbudsområden som Rosersberg i Stockholm. Dock förväntas vakanserna stabiliseras i takt med att spekulativa nybyggen minskar, vilket lägger grunden för en mer hållbar logistikinvestering på lång sikt.

Internationella investeringar minskar i en osäker marknad

Utländska investeringar i den nordiska och baltiska fastighetsmarknaden har sjunkit från 36 % 2022 till 23 % 2024. Geopolitiska spänningar, valutavängningar och stigande räntor har drivit investerare mot mer kända och lågriskmarknader. Medan Finland, Danmark och de baltiska länderna har påverkats mest av minskade transaktionsvolym, har Sverige och Norge visat sig mer motståndskraftiga tack vare starkare lokala investerarbaser.

Ökade satsningar på försvar och infrastruktur

Geopolitiska förändringar påverkar även fastighetsmarknaden. Efter Rysslands invasion av Ukraina har de nordiska och baltiska länderna avsevärt ökat sina försvarsbudgetar. Sverige planerar att avsätta 2,6 % av BNP till försvaret till 2028, medan Finlands försvarsbudget redan överstiger 3 % av BNP. Detta driver en ny efterfrågan på försvarsrelaterade fastigheter och infrastrukturprojekt, vilket skapar nya möjligheter inom den offentliga fastighetssektorn.

Framtidsutsikter: En marknad i förändring

De kommande åren kommer att innebära fortsatt transformation för de nordiska och baltiska fastighetsmarknaderna. Vakansgraderna på kontorsmarknaden förväntas nå sin topp under 2025, detaljhandeln kommer att integrera digitala och fysiska upplevelser, och logistikmarknaden stabiliseras i takt med en mer normaliserad efterfrågan. Samtidigt växer försvars- och infrastrukturinvesteringar som centrala drivkrafter för framtida tillväxt.

Den senaste Newsec Property Outlook ger insikter i dessa trender och förser investerare, utvecklare och andra aktörer med den kunskap som krävs för att navigera i en föränderlig marknad.

Kontakter

Elin Edelström

Press and Public Relations Director

Mobile: +46 790604080

Elin.Edelstrom@newsec.com

Bifogade bilder

[DSC1813 High](#)

Bifogade filer

[Fem år senare: Så anpassar sig den nordiska fastighetsmarknaden till en ny era](#)
[NPO Spring2025 Webb](#)