

Fem år senere: Hvordan tilpasser det nordiske ejendomsmarked sig en ny æra?

Newsec Property Outlook afslører nøgletrends, der former de nordiske og baltiske markeder. Fem år efter COVID-19-pandemien omformede den globale økonomi, fortsætter de nordiske og baltiske ejendomsmarkeder med at udvikle sig. Ændringer i investeringsmønstre, kontorpladsudnyttelse og geopolitiske påvirkninger redefinerer branchen. Den nyeste udgave af Newsec Property Outlook giver en dybdegående analyse af, hvordan disse ændringer påvirker regionens ejendomssektor og hvad der ligger forude.

Økonomisk genopretning: Et blandet billede

Den post-pandemiske genopretning i de nordiske og baltiske hovedstæder har været ujævn. Mens København og Helsinki rapporterer stærk vækst i brutto regionalprodukt (BRP), indikerer højere arbejdsløshedsrater fortsatte udfordringer på arbejdsmarkedet. Samtidig har Stockholms økonomi oplevet et større fald i BRP end det svenske gennemsnit, hvilket signalerer et let skift fra den tidligere ledende position i regionen.

"De nordiske og baltiske ejendomsmarkeder gennemgår en grundlæggende transformation, formet af ændrede investeringsstrømme, forandrede arbejdspladsdynamikker og geopolitiske udviklinger. Selvom udfordringerne fortsætter, ser vi stærke muligheder, der opstår i sektorer som infrastruktur og forsvarsrelaterede ejendomme. Når markedet justeres, vil tilpasningsevne og strategisk indsigt være nøglen til at låse op for langsigtet værdi." Max Barclay, CEO Newsec.

Hybridarbejde omformer efterspørgslen på kontorer

Stigningen i fjernarbejde og hybridarbejde fortsætter med at omforme tendenserne på kontorejendom. Finland er førerende i Europa i adoptionen af fjernarbejde, mens Stockholm har set kontorpendingen vende tilbage til over 80% af niveauet før pandemien, hvilket viser stor forskel i tendenserne inden for regionen. Mens prime kontorplaceringer i bycentre fortsat er eftertragtede, står ældre og perifere kontorpladser overfor øgede ledighedsrater. Markedet forventes at stabilisere sig inden 2025, efterhånden som udbud og efterspørgsel justeres til de nye arbejdspladsrealiteter.

Detailsektoren rebouncer, efter at e-handel stabiliseres

Efter et hop på 33% i e-handel i 2020 er online-salget nu stabiliseret, hvilket har fornyet efterspørgslen på fysiske detailbutikker. Sveriges detailmarked er et godt eksempel på denne trend, e-handel faldt i 2022-2023, men det samlede detailhandelssalg forblev positivt og afspejlede et opsving i fysisk shopping. Prime detailhandelslokationer trives, mens sekundære detailområder fokuserer på revitaliseringsstrategier.

Logistikmarkedet justerer sig til nye efterspørgselsmønstre

Logistiksektoren, der tidligere var den hurtigst voksende, er nu ved at blive justeret. Efterhånden som væksten i e-handel bremser og inflation samt renter stiger, er ledighedsraterne steget, især i områder med høj forsyning som Rosersberg i Stockholm. Dog forventes ledighedsraterne at stabilisere sig, da spekulative udviklinger falder, hvilket støtter langsigtet bæredygtighed for logistikinvesteringer.

International investering falder midt i markedets usikkerhed

Udenlandske investeringer i de nordiske og baltiske ejendomssektorer er faldet fra 36% i 2022 til 23% i 2024. Geopolitiske spændinger, valutavolatilitet og stigende renter har fået investorer til at søge mod andre, mere velkendte lavrisikomarkeder. Mens Finland, Danmark og de baltiske lande er blevet mest påvirket i forhold til den samlede transaktionsvolumen, har Sverige og Norge været mere modstandsdygtige på grund af stærkere lokale investorbaser.

Forsvarsudgifter og infrastrukturinvesteringer stiger

Geopolitiske skift påvirker også ejendomsmarkedet. Efter Ruslands invasion af Ukraine har de nordiske og baltiske regeringer markant øget deres forsvarsbudgetter. Sverige planlægger at afsætte 2,6% af BNP til militære udgifter inden 2028, mens Finlands forsvarsbudget allerede overstiger 3% af BNP. Dette har skabt ny efterspørgsel efter militærtilknyttede ejendomme og infrastrukturudvikling, hvilket åbner nye muligheder inden for offentlige ejendomssegmenter.

”Markedet for offentlige ejendomme i Danmark er mindre i Danmark sammenlignet med andre nordiske lande. Udgifterne i den offentlige sektor forventes at stige i 2025 og alene investeringer i bygninger forventes at vokse med mere end 13 %. En væsentlig del vil være øremærket til militæret, men der er også et opsparet og voksende behov for at imødekomme behovet for ældreboliger og andre offentlige bygninger.” Morten Jensen, CEO Newsec Advisory

Udsigt: Et marked i transformation

De kommende år vil fortsat bringe transformation på tværs af de nordiske og baltiske ejendomsmarkeder. Kontorledighedsrater forventes at nå toppen i 2025, detailstrategier vil blande digitale og fysiske oplevelser, og logistikmarkedet vil stabilisere sig, når efterspørgslen normaliseres. I mellemtiden er forsvarsinvesteringer og infrastrukturprojekter ved at blive vigtige drivkræfter for vækst.

Den nyeste udgave af Newsec Property Outlook giver eksklusive indsigter i disse tendenser og udstyrer investorer, udviklere og interessenter med den viden, der er nødvendig for at navigere i det foranderlige landskab.

For mere information kontakt venligst:

Morten Jensen CEO, Newsec Advisory Danmark

Telefon: 51 68 78 88

E-mail: morten.jensen@newsec.dk

Om Newsec

Newsec er en førende ejendomsrådgiver i Norden, der tilbyder skræddersyede løsninger inden for ejendomsadministration, investering, udlejning og vurdering. Med over 2.500 medarbejdere i Norden og Baltikum er Newsec Advisory en betroet partner for investorer, ejendommejere og lejere. Top of Form

Bottom of Form

Om os

Newsec, a service company in real estate and beyond, offers investors, property owners and tenants a full range of services within the five business areas Property Asset Management, Advisory, Investment Management, Energy Transition and Digital Accelerator. The company was founded in 1994 and today employs some 2 700 people spread across the seven Nordic and Baltic markets.

Vedhæftede billeder

[Morten Jensen](#)

Vedhæftede filer

[Fem år senere: Hvordan tilpasser det nordiske ejendomsmarked sig en ny æra?](#)