

# Årsresumé 2023

**croisette.**  
REAL ESTATE PARTNER

## **Ett händelserikt och utmanande 2023 är slut och vi riktar nu blicken mot ett mer stabilt år. 2024 signalerar en ljusning i den nordiska fastighetsbranschen och en stadigare marknad förutspås.**

Högst sannolikt har vi passerat botten och de fastighetsägare som varit under stor press, känner viss ljusning. Kommer marknadsvärdena skjuta i höjden? Nej, men vi förväntar oss en avsevärt stabilare marknad, som kommer att vara mer fungerande än tidigare. De som har genomfört förvärv fram till nu har sannolikt träffat den absoluta botten, men köpläget för långsiktiga investeringar ser lovande ut genom hela 2024.

Den nordiska marknaden har varit utmanande och aldrig tidigare har betydelsen av engagerade medarbetare varit så stor som nu. Det är viktigare än någonsin med bra kassaflöden och det lågavkastande klimat vi befunnit oss i lär ta lång tid tills vi ser igen, om vi någonsin kommer göra det.

Efter drygt två år med katastrofer som avlöst varandra, ser 2024 ut att välkomna oss i ett betydligt stabilare utgångsläge. Fastighetsbranschen mår egentligen mycket bättre än vad bedömare gett sken av. Att den varit övervärderad till följd av ett extremt ränteläge är en sak som nu till stor del är tillrättad och vi kan bara konstatera att det går att göra riktigt bra affärer i samtliga marknader. Sannolikt är det nu nya stora namn föds i branschen, som nyttjat läget på rätt sätt.

Vi kan glatt konstatera att 2023 blev vår svenska uthyrningsavdelnings i särklass bästa år någonsin, positivt även för digital förvaltning och övriga gör med tanke på förutsättningarna bra ifrån sig. Vi levererar en kvalitet att vara stolta över, och vill du exempelvis veta på riktigt vad en fastighet är värd, så är vi en av de som står stabilt för att ge den ärliga bilden.

Croisette Island är ett utmärkt exempel på hur man växer in på den exklusiva bostadsmarknaden och levererar internationellt attraktiva möjligheter som sprids inom Knight Frank-nätverket. I Danmark har vi ett nytt affärsområde som erbjuder förstklassiga värderingar till våra kunder. Under 2023 har Croisette framgångsrikt navigerat på den finska marknaden och överträffat konkurrenter som vågat sig in på territoriet.

Vi strävar efter att bli världens främsta fastighetsrådgivare. Vår proaktiva strategi för marknadsexpansion återspeglar vårt engagemang för att omforma det globala fastighetslandskapet tillsammans med Knight Frank. Vi är rustade för kommande år, som verkar vara betydligt mer givande än det år vi just lämnar bakom oss. Oavsett hur marknaden utvecklas, kan vi hjälpa dig med allt från uthyrning, förvaltning, rekrytering och bemanning, värdering, förvärv, försäljning, avancerade databaserade analyser, eller något av ovan över hela världen. Dessutom kan vi på ett professionellt och nytänkande sätt bistå dig med bostadsaffärer. Vi ser fram emot att höra från dig.



**Per Svensson**

CEO | Founder

# Denmark

2023 was the year in which an uncertain and awaited market continued to dominate the overall picture. It has been a year where we in Denmark have seen more of the foreign investors being more hesitant than the Danish players. Overall, it's been a year with a level of transactions far below what we've seen in recent years despite optimistic views coming into '23.

On the leasing side, 2023 was the year where we could also see that the decision-making processes really started to get longer with the tenants. It was also the year when we in the Croisette DK gained even more market shares and saw an increasing active with ten. Rep. duties.

2023 was also the year where we started a Valuation and Analysis department in Q4.

In general, 2023 was the year where we in Croisette Denmark positioned ourselves even better in the market and now stand with the foundation stronger than ever to be able to go optimistically into 2024.



**Martin Spangdahl-Fafara**

Managing Director, Denmark

---

# Iceland

2023 was an interesting year, but with it's set of challenges. The 12th increase in the central bank rate taking it up to 9,25% really had the final blow to cool down the residential market.

Sales fluctuate but the intake is good, so that we will have a full shelf of products when interest rates start going down presumably in 2Q 2024.

We have been seeing a lot of transactions with high-end residential and estates here in which foreign investors are looking for and after we partnered up with Knight Frank there has been a significant change in how we are perceived in the market as an international player.

We are leveraging this partnership to the max in the coming year, with a lot of interesting things coming into our pipeline.



**Styrmir Bjartur Karlsson**

Managing Director, Iceland

# Finland

2023 presented various challenges and exciting opportunities for Croisette Finland. On the transactional front, the year started with hesitant appetite and there very few transactions in the H1. Early H2, there were many opportunities coming to the markets but the buyers were missing. This led to an almost complete slowdown on the markets. At the end of the year we witnessed few transactions closing and were able to close some ourselves too. Most noticeable transaction closed was project Matrix, which we executed together with Knight Frank. It was the largest transaction on the Finnish markets in 2023 and a good example of what kind of doors we can open together with Knight Frank. This said, our outlook for 2024 is very optimistic and our pipeline is excellent.

Shifting focus to the leasing aspect of our business, steady flow of deals was observed during H1. A noticeable slowdown was observed on Q4, particularly on the office and logistics segments. Tenants have become more demanding and price critical, which is reflected in the length of lease negotiations and deals falling through. We are expected to see a slight increase in leasing activity for 2024 when there is more certainty on companies actual needs, current rental levels and we have witnessed more leasing comparables under the new market conditions.



**Jalmari Janhunen**  
Managing Director, Finland



**Vi ska bli världens största fastighetsrådgivare.  
Vi gillar inte läget, vi skapar det. Och vi lämnar  
inget åt slumpen.**

# Leasing

2023 har präglats av en orolig fastighetsbransch, men kommersiell uthyrning fortsatte att vara förhållandevis stabil. Många företag valde att omvärdera sina kontorsbehov och fokuserade på flexibla lösningar som co-working eller korttidsuthyrning. Detta berodde främst på spår från pandemin där hemarbete accepterats i en helt annan utsträckning än tidigare. Detta har skapat rörlighet på marknaden vilket alltid är fördelaktigt för oss som rådgivare. Vi har följt vår strategi att växa inom segmentet lager och logistik där vi kunnat presentera flera betydande uthyrningar.

## Topp 3:

Frigoscandia, Hyllinge, 36 000 kvm

Hatstore, Kalmar, 16 000 kvm

Twistshake, Västerås, 12 000 kvm

Trots att vi lyckats avsluta 2023 med gott resultat så är vår "försäljningspipe" inför 2024 större än någonsin. Detta beror delvis på att diskussionerna tar betydligt längre tid än tidigare, och affärer som är redo för signering fördröjs. Vi förväntar oss att detta positiva momentum kommer att fortsätta in i nästa år och att uthyrningsmarknaden kommer att fortsätta vara gynnsam. En stor anledning till framgången är att vi finns på plats lokalt där vi verkar. Över tid kommer detta göra oss till den enda självklara rådgivaren då vi besitter ett globalt nätverk kombinerat med lokal expertis.



**Peter Bergqvist**

Deputy CEO | Head of Leasing

---

# Capital Markets

2023 har varit ett utmanande år för fastighetsmarknaden, med en årlig investeringsvolym som sjunkit ungefär 50% jämfört med 2022 och 70% jämfört med år 2021. Efter inflationens ökning har räntorna ökat kraftigt under året. På grund av denna nya situation har köpare och säljare haft svårt att komma överens om prissättningen. Dessutom har långgivare blivit betydligt mer konservativa när det gäller att tillhandahålla finansiering. På grund av detta har Croisette Capital Markets haft ett ekonomiskt utmanande år. Trots detta har vi fortsatt att överträffa våra mål operationellt sett, vad gäller antal uppdrag, volymen på uppdragen, nya klienter och typer av uppdrag.

Vårt strategiska partnerskap med Knight Frank och vårt samarbete med Croisettes nya affärsområde Automation & Analys visar båda stor lovande potential. Med räntor och inflation som snabbt minskar vid tidpunkten för detta skrivande är vi optimistiska om att kunna dra nytta av vårt hårda arbete och växande kundbas under 2024.



**David Almqvist**

Co-Head of Capital Markets

# Värdering och Analys

2023 har varit ett utmanande år för affärsbenet Värdering och Analys, präglad av svårigheter och stora påfrestningar inom fastighetsbranschen. Den pågående globala ekonomiska osäkerheten har påverkat marknadens stabilitet, vilket har resulterat i minskad aktivitet och högre konkurrens. För flera av våra kunder har detta varit en tuff period med minskad försäljning och svårigheter att genomföra nya projekt. Detta har medfört färre uppdrag och påverkar därmed bolagets intäkter och vinstmarginal. Trots den utmanande marknaden har Värdering och Analys fortsatt arbeta hårt för att säkerställa bolagets fortsatta verksamhet och lönsamhet. Oaktat de svåra förutsättningarna har Värdering och Analys fortsatt arbeta för att upprätthålla ett gott rykte och lojalitet hos befintliga kunder. Under sommaren inleddes även samarbetet och partnerskapet mellan Croisette och den internationella konsultjätten Knight Frank. För värderingsverksamheten innebär det nya partnerskapet nya möjligheter med internationellt verksamma bolag.

Vi ser positivt på 2024 och tror att vi kommer att hävda oss starkare efter den turbulenta perioden som branschen har gått igenom. Vi förväntar oss gradvis återhämtning och ökad stabilitet på marknaden. Med en positiv framtidstro ser vi fram emot att återhämta oss och växa under 2024.



**Fitore Regjepaj**

Head of Valuation Analysis

---

# Human Capital

2023 har vi tvingats att både tänka nytt samt agera annorlunda för att möta den fortsatt utmanande marknaden. Vi har under året arbetat mer strukturerat med vår nykundsförsäljning samt ökat närvaron hos våra befintliga kunder. Dessutom har vi utvärderat och inlett nya samarbeten med leverantörer för att effektivisera och vidare digitalisera vår rekryteringsprocess. Ett exempel på detta är "Refapp" som ger oss möjlighet att utföra digital referenstagning.

Vi avrundar året med att landa i beslutet att till 2024 fusionera våra fyra Human Capital bolag till ett. Detta förutspås, efter noggrann analys, ge positiva effekter både vad gäller medarbetarnas engagemang och trivsel samt resultatet



**Erika Klingberg**

Head of Human Capital

# Försäkringsförmedling

Försäkringsbranschen har stått stadigt under 2023, ett år när fastighetsmarknaden i stort genomgått ett år med många utmaningar.

Som en ung försäkringsförmedlare på marknaden (2023 var vårt andra hela verksamhetsår), är vi mycket stolta över hur många fler kunder vi fått förtroendet att distribuera försäkringar till. Vi har nästintill fördubblat vår omsättning jämfört med föregående år.

Stort tack till kunder, försäkringsbolag, samarbetspartners och duktiga medarbetare för det gångna året. Vi ser optimistiskt fram emot ett fantastiskt år – vi har många intressanta samarbeten i pipen som beräknas landa under året. Vi står väl rustade inför 2024.



**Jenny Ulriksson**

Head of Insurance Advisory

---

# Digital Fastighetsförvaltning

Branschen står inför utmaningar, och vi märker det i diskussioner med både befintliga kunder och parter som överväger att förändra sin verksamhet för en bättre framtid. I dessa tider har vi uppnått god lönsamhet i år, och under de personalförändringar som vi har gått igenom har teamet samlats för att bilda ett starkt och högpresterande team.

En viktig orsak till vår framgång är en kombination av personal med rätt inställning, att vi etablerat oss med våra Asset Management-tjänster hos större kunder och att vi utökat vår portfölj med redovisningsuppdrag under året.

Det finns en stark beslutsamhet inom teamet att fortsätta göra skillnad i branschen och hjälpa fler fastighetsägare att navigera rätt in i framtiden.



**Peter Eriksson**

Head of Digital Property  
Management & Administration

# Fastighetsförmedling

2023 iklädde sig affärsbenet Fastighetsförmedling en helt ny helrosa kostym när Våningen & Villan framgångsrikt transformerades in i Croisette. Vi ser nyttan och möjligheterna med att jobba in ett gemensamt varumärke för B2B/B2C, där effekterna av vår gemensamma kunskap sticker ut som något unikt på marknaden. Croisettes affärsmodell med stabilare villkor för fastighetsmäklarna har också visat sig framgångsrik genom att personalomsättningen varit oerhört låg givet omständigheterna.

2023 var ett utmanande år på bostadssidan. Det var ett år där marknaden såg färre förmedlingar än man gjort de senaste 20 åren, detta givetvis beroende på en snabbt stigande ränta och osäkerheter i övrigt. Framför allt på nyproduktionssidan var det broms ifrån uppdragsgivarna och marknaden, dock höll hyresmarknaden ett fortsatt bra tempo. 2024 ser ut att ha betydligt ljusare utsikter med en stabilare inflation och en räntebana som pekar nedåt. Även uppdämda flyttbehov bör successivt under året få rulljängs på affärerna och bristen på nyproduktion leder till en högre efterfrågan på successionsmarknaden.

Genom nya internationella ägare i anrika och välrenommerade Knight Frank antror vi en global fastighetsvärld vilket ger synergier och möjligheter som få andra på den nordiska fastighetsarenan. I vår strävan och ambition att både finnas lokalt, nationellt samt internationellt förverkligas och infrias dessa löften i en utmanande marknad där det gäller att fortsatt våga satsa och vinna.



## Johan Linde

Head of International Residential (t.v)



## Markus Åkerblom

Managing Director Residential (t.h)

---

# Automation och Analys

Under andra halvan av 2023 startade Croisette sitt åttonde affärsben; Automation and Analytics. Med ett växande intresse för dataanalys från fastighetsintressenter gjorde enhetens strategiska betoning på teknik och tvärvetenskaplig datavetenskap det möjligt för oss att anpassa oss och erbjuda flexibla tjänster inom sökning och förvärv, tillgångsoptimering och fastighetsutveckling.

Under detta första år etablerade vi en robust databas och en sofistikerad analytisk pipeline, vilket gjort det möjligt för oss att leverera skräddarsydda råd till portföljägare på den svenska marknaden.

För närvarande optimerar och utvecklar vi flera portföljer bestående av 18 fastigheter, med över 200 000 m<sup>2</sup> mark för utveckling och byggda tillgångar som överstiger 600 000 m<sup>2</sup>.

Vår utveckling är fortsatt lovande under 2024, med en växande kundkrets som är angelägna om att maximera tillgångarnas potential och visionära utvecklare som utnyttjar våra datadrivna insikter för optimala investeringsbeslut.



## Ossama Gabrallah

Head of Automation & Analytics