

BRANSJEANALYSE · MARS 2026

Bransjeanalyse 2026: Norsk PropTech — teknologi som endrer eiendomsbransjen

Investering, adopsjon og markedsmuligheter i norsk eiendomsteknologi

UTGIVER

Nordic Digital Insights

PUBLISERT

Mars 2026

RESPONDENTER

186 fagpersoner

KLASSIFISERING

Konfidensielt

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 1. Sammendrag | 3 |
| 2. Markedsstørrelse og vekst | 4 |
| 3. Segmentanalyse | 5 |
| Digitale visninger / VR | 5 |
| AI-verdivurdering | 5 |
| Forvaltningsplattformer | 5 |
| Smart bygningsteknologi | 6 |
| Transaksjonsplattformer | 6 |
| 4. Konkurranselandskap | 7 |
| 5. Regulering og barrierer | 8 |
| 6. Prognoser og anbefalinger | 9 |
| 7. Metode og datagrunnlag | 10 |

Norsk PropTech befinner seg ved et kritisk vendepunkt. Investeringsvolumet økte med 84% i 2025 til 1,4 milliarder NOK, drevet av en kombinasjon av regulatorisk press rundt ESG-rapportering, fallende teknologikostnader og en generasjonsvis endring i forbrukernes forventninger. Markedet er i en akselerert vekstfase, og vi estimerer at den norske PropTech-sektoren vil overstige 2,3 milliarder NOK innen 2028.

Paradokset er tydelig: mens kapitalen strømmer inn og investorinteressen er rekordsterk, bruker fortsatt 62% av norske eiendomsめglere manuelle prosesser for kjerneoppgaver som verdivurdering, kundekommunikasjon og dokumenthåndtering. Dette gapet mellom tilgjengelig teknologi og faktisk adopsjon er det definerende trekket ved norsk PropTech i 2026 — og representerer den største kommersielle muligheten for aktører som lykkes med implementering.

Markedet er modent for disruptjon. Teknologien finnes, kapitalen er tilgjengelig og etterspørselen er der. Det som bremser veksten er ikke manglende interesse, men regulatorisk etterslep — særlig rundt juridisk status for AI-takst, personvernlovgivning for boligdata og Finanstilsynets krav til digitale boliglånsprosesser. Aktørene som posisjonerer seg korrekt i dette vinduet, vil ta varige markedsposisjoner.

Nøkkelfunn

1. PropTech-investeringer i Norge nådde **1,4 mrd NOK i 2025** — en økning på 84% fra 760 MNOK i 2024
2. **3 av 4 boligkjøpere** starter søket digitalt; Finn.no-trafikk fra mobile enheter oversteg 70% for første gang
3. AI-basert verdivurdering avviker i gjennomsnitt kun **4,2% fra manuell takst** — innenfor bransjens aksepterte feilmargin på 5%
4. Kun **18% av norske meglerhus** har en dokumentert digital strategi med tilhørende budsjett og KPI-er
5. **ESG-rapporteringskrav** driver 40% av ny PropTech-adopsjon i commercial real estate-segmentet

84%

Vekst i PropTech-
investeringer 2025

4,2%

Gj.snitt avvik
AI-takst vs. manuell

2,3 mrd

Estimert markedsverdi
NOK innen 2028E

TABELL 1 — NORSK PROPTECH-MARKED 2022–2028E (ESTIMATER MARKERT MED KURSIV)

| År | Markedsverdi (MNOK) | Vekst YoY | Aktive selskaper | VC-investering (MNOK) |
|--------------|---------------------|-------------|------------------|-----------------------|
| 2022 | 340 | — | 45 | 180 |
| 2023 | 520 | +53% | 62 | 310 |
| 2024 | 680 | +31% | 78 | 490 |
| 2025 | 980 | +44% | 94 | 760 |
| <i>2026E</i> | <i>1 350</i> | <i>+38%</i> | <i>110</i> | <i>1 100</i> |
| <i>2027E</i> | <i>1 800</i> | <i>+33%</i> | <i>130</i> | <i>1 400</i> |
| 2028E | 2 300 | +28% | 150 | 1 700 |

Veksten drives primært av to samvirkende krefter: ESG-krav fra EU Taxonomy-regelverket som tvinger eieningsselskaper til å investere i datainnsamling og -rapportering, og en strukturell digitalisering av utleiemarkedet drevet av plattformer som Hybel og Leie.no. Residential PropTech dominerer fortsatt med 58% av total markedsverdi, men det er commercial PropTech som vokser raskest med en YoY-vekst på 67% i 2025.

VC-investeringstakten er særlig bemerkelsesverdig: fra 180 MNOK i 2022 til estimerte 1,1 mrd i 2026 representerer dette en seksdobling på fire år. Internasjonale investorer fra Sverige, Danmark og UK sto for 38% av investeringsrundene i 2025 — noe som signaliserer at norsk PropTech er i ferd med å bli et anerkjent investeringsunivers utover Norges grenser. CAGR for perioden 2022–2028E estimeres til 37,5%.

TABELL 2 — SEGMENTOVERSIKT: NORSK PROPTECH 2025

| Segment | Markedsandel | Vekst YoY | Modenhet | Nøkkelaktører |
|-------------------------|--------------|-----------|--------------|----------------------------------|
| Forvaltningsplattformer | 28% | +25% | Moden | Addeco, ProptechOS |
| Digitale visninger / VR | 22% | +45% | Tidlig vekst | NoviView, Matterport NO |
| Smart bygningsteknologi | 19% | +38% | Vekst | Airthings, Disruptive Tech |
| AI-verdivurdering | 18% | +62% | Tidlig vekst | Boligmappa, Eiendomsverdi |
| Transaksjonsplattformer | 13% | +15% | Moden | Finn.no, Eiendomsmegler1 Digital |

Digitale visninger og VR-teknologi

22% andel

+45% vekst

Tidlig vekst

Segmentet vokste kraftig etter pandemien og konsoliderte seg deretter. I 2025 ser vi en ny vekstbølge drevet av VR-headsets som nå er innenfor rekkevidden til individuelle meglere, og 3D-skanningsteknologi fra aktører som Matterport. Drivere: høy etterspørsel fra utlandsbaserte kjøpere og effektiviseringsbehov i et stramt boligmarked. Barriere: manglende bransjestandard for filformater og integrasjon med meglersystemer.

AI-basert verdivurdering

18% andel

+62% vekst

Tidlig vekst

Det raskest voksende segmentet i absolutte veksttall, drevet av modellnøyaktighet som nå matcher menneskelig takst innenfor akseptable marginer (4,2% avvik). Nøkkelaktørene Boligmappa og Eiendomsverdi AS har tilgang til store historiske datasett som gir dem varige konkurransefortrinn. Primær barriere er juridisk: AI-takst er per mars 2026 ikke godkjent som selvstendig dokumentasjon i boliglånssøknader, noe som begrenser sluttmarkedet til beslutningsstøtte snarere enn erstatning for autorisert takst.

Forvaltningsplattformer

28% andel

+25% vekst

Moden

Det største segmentet er også det mest modne. Addeco og ProptechOS har etablert sterke posisjoner med sticky enterprise-kunder og høy byttekostnad. ESG-rapporteringskrav driver ny etterspørsel fra kommersielle gårdeiere som trenger strukturert energi- og miljødatainnsamling. Veksten er stabil men ikke eksplosiv — dette er et modent segment med verdiskaping gjennom dybde og vertikal integrasjon, ikke disruptjon.

Smart bygningsteknologi

19% andel

+38% vekst

Vekst

Airthings er en global suksesshistorie med norske røtter, og har etablert innendørs luftkvalitetsmåling som en kategori internasjonalt. Disruptive Technologies (DT) leverer trådløse sensorer brukt av Scandic, Entra og NCC. ESG-rapporteringskrav gir strukturell tailwind for begge aktørene. Barriere: lange salgssykluser inn mot enterprise-eiendomsselskaper og integrering i eldre byggningsstyringssystemer (BMS).

Transaksjonsplattformer

13% andel

+15% vekst

Moden

Det lavest voksende segmentet er dominert av Finn.no, som kontrollerer markedsplassen for bruktbolig med en posisjon som er praktisk talt umulig å utfordre på kort sikt. Veksten drives primært av digitalisering av budprosessen og digitale kontraktssigneringsverktøy. For nye aktører er dette segmentet lite attraktivt — Finn.no-dominansen er en strukturell barriere med nettverkseffekter som ikke brytes av overlegen teknologi alene.

TABELL 3 — NORSKE PROPTECH-AKTØRER: VURDERING PÅ 6 PARAMETERE (SKALA 1–5)

| Selskap | Tekn.-modenhet | Markedspos. | Teamstyrke | Finansiering | Skalerbarhet | ESG-fokus |
|---------------|----------------|-------------|------------|--------------|--------------|-----------|
| Airthings | 5 | 5 | 5 | 5 | 4 | 5 |
| Boligmappa | 4 | 4 | 4 | 3 | 4 | 3 |
| Unloc | 4 | 3 | 4 | 4 | 5 | 2 |
| NoviView | 3 | 3 | 3 | 3 | 4 | 2 |
| Propely | 3 | 2 | 3 | 4 | 3 | 3 |
| Husleie.no | 3 | 3 | 2 | 2 | 3 | 2 |
| Eiendomsverdi | 4 | 4 | 3 | 3 | 3 | 4 |
| Ream | 2 | 2 | 3 | 4 | 4 | 3 |

Fargekode: 5 = Markedsledende 4 = Sterk 3 = Middels 2 = Under snitt

Airthings skiller seg ut som den klart mest modne og veldefinerte PropTech-aktøren i Norge, med en internasjonal go-to-market-strategi, sterk finansieringshistorikk og en tydelig ESG-posisjonering som gir strukturell tailwind. Selskapet har bevist at det kan skalere globalt og er i en klasse for seg sammenlignet med de øvrige aktørene i dette universet.

AI-verdivurdering er segmentet med størst gap mellom teknologisk potensial og faktisk markedsadopsjon. Eiendomsverdi AS og Boligmappa sitter på datafortrinn som er vanskelig å replisere, men regulatoriske barrierer rundt juridisk anerkjennelse av AI-takst holder tilbake kommersialisering. Aktørene som lykkes med å påvirke regulatorisk rammeverk — eller finne B2B-distribusjon gjennom banker og meglerhus — vil realisere et betydelig latent potensial.

Personvern og GDPR

Boligdata er blant de mest sensitive datatypene i norsk personvernlovgivning, og kombinasjonen av adresse-data, transaksjonshistorikk og atferdsdata fra digitale visninger utgjør til dels sensitive personopplysninger som faller inn under GDPR artikkel 9. Mange norske PropTech-selskaper mangler fullstendige databehandleravtaler (DPA-er) med sine underleverandører, og bruken av amerikanske skyplattformer for lagring av boligdata er et regulatorisk grå-område etter Schrems II-dommen og de løpende diskusjonene rundt EU-US Data Privacy Framework.

Datatilsynet gjennomførte tre tilsyn mot PropTech-aktører i 2025, og en bøteleggelse i slutten av 2025 har satt skrekken i bransjen. Vi forventer at kravene til databehandling og samtykkeinnhenting vil strammes inn ytterligere i 2026–2027, og anbefaler alle aktører å gjennomføre en fullstendig GDPR-revisjon som prioritet.

Takstregulering og AI-takst

Per mars 2026 er AI-generert verddivurdering ikke juridisk bindende i Norge og kan ikke erstatte en autorisert takst i forbindelse med boliglånssøknader, arveskifte eller tvister. Dette begrenser adresserbart marked for AI-verdsettingsaktører til beslutningsstøtte, intern prising og markedsdata — lukrative markeder, men langt fra det fulle potensialet. Norges Takseringsforbund har satt ned et utvalg som skal vurdere regulatorisk rammeverk for AI-takst, med rapport planlagt Q3 2026. Utfallet av denne prosessen er den enkeltfaktoren som potensielt kan endre PropTech-landskapet mest i nær fremtid.

Finanstilsynets krav til digitale boliglånsprosesser

Finanstilsynet har varslet nye krav til digitale boliglånsprosesser med ikrafttredelse fra 1. januar 2027. Kravene inkluderer blant annet obligatorisk logging og sporbarhet av alle digitale beslutningspunkter, krav om menneskelig oversyn ved automatiserte kredittvurderinger, og særskilte krav til informasjonssikkerhet for systemer som behandler boligrelaterte personopplysninger. Dette vil skape compliance-kostnader for etablerte aktører, men også åpne markedet for RegTech-spesialiserte PropTech-løsninger som hjelper banker og meglerhus med å etterleve de nye kravene.

Scenarioanalyse for 2028

Vi presenterer tre scenarier for det norske PropTech-markedet i 2028, basert på variasjoner i regulatorisk utfall, makroøkonomiske forhold og investeringstakt.

BULLISH SCENARIO

2,8 mrd

AI-takst godkjennes juridisk.
Boligrenter stabiliseres <3,5%.
EU-investorer øker eksponering.
ESG-krav utvides til SMB-eiendom.

BASISSCENARIO

2,3 mrd

Regulering modnet gradvis. Stabil VC-tilstrømning. ESG-krav som planlagt. Konsolidering av 15–20 selskaper.

BEARISH SCENARIO

1,6 mrd

Streng GDPR-håndhevelse bremser vekst. Boligsalg faller. Kapitalmarkeder tørker inn. Regulatorisk stopp for AI-takst.

Anbefalinger til investorer

1

Fokuser på AI-verdivurdering — størst gap mellom potensial og adopsjon

Segmentet vokser 62% YoY men er fortsatt regulatorisk hemmet. Aktørene med best dataposisjon vil ta markedsandeler raskt når regulatorisk rammeverk normaliseres. Tidlig posisjonering gir maksimalt oppsidepotensial.

2

ESG-PropTech er regulatorisk medvind — sikker investering

EU Taxonomy og CSRD-krav gir strukturell etterspørsel etter ESG-datainnsamling og -rapportering i eiendomssektoren. Dette er ikke trendbasert vekst — det er compliance-drevet etterspørsel med forutsigbar regulatory pull.

3

Unngå rene transaksjonsplattformer — Finn.no-dominans er vanskelig å bryte

Nettverkseffektene og merkevaretiliten til Finn.no er praktisk talt uovervinnelige for en ny norsk aktør. Kapital brukt på å utfordre dette dominansen er kapital som ikke gir avkastning. Fokus bør i stedet rettes mot lag oppå transaksjonsinfrastrukturen.

4

Se til Sverige for samarbeidspartnere — markedet er 2 år foran

Proptech Sweden og aktører som Datscha og Fastighetsbyån har løst problemer norske selskaper fortsatt sliter med. Teknologioverføring og nordisk partnerskap kan dramatisk akselerere time-to-market for norske PropTech-selskaper.

5

Vurder B2B forvaltning over B2C — høyere LTV, lavere CAC

B2C PropTech konkurrerer mot Finn.no med begrensede differensieringsmuligheter. B2B-forvaltningsplattformer selger inn mot eiendomsselskaper med høy betalingsvilje, lange kontrakter og begrensede bytemuligheter — en langt mer attraktiv forretningsmodell for venture-finansierte selskaper.

Primærdata og respondenter

Analysen bygger på en spørreundersøkelse gjennomført blant 186 fagpersoner i perioden oktober–desember 2025. Respondentene er rekruttert gjennom CFO Forum Norge, Norges Eiendomsmeglerforbund og Nordic Proptech Investor Network. Utvalget er stratifisert på tvers av tre faggrupper: eiendomsmeglere og -utviklere (n=94), PropTech-gründere og -ledere (n=52), og institusjonelle og private investorer med eiendomseksponering (n=40).

Metode og analyse

Primærdata er supplert med sekundærdata fra de åtte kildene listet nedenfor. Markedsestimatene (2026E–2028E) er basert på en kombinasjon av historisk trendanalyse, regulatorisk scenariomodellering og ekspertkonsensus fra intervjurunden. Konkurranselandskaps-scoringen er gjennomført av et uavhengig analyseteam og basert på produkttesting, offentlig tilgjengelig finansieringsinformasjon og ekspertintervjuer. Nordic Digital Insights har ingen kommersielle relasjoner til noen av de vurderte selskapene.

Kilder

1. Brønnøysundregistrene (2025). *Selskapsregisteret — PropTech-relaterte foretak i Norge 2020–2025*. Hentet desember 2025.
2. Norges Eiendomsmeglerforbund (2025). *Årsrapport 2025: Digitalisering og meglernes fremtid*. NEF Forlag.
3. Datatilsynet (2025). *Kunstig intelligens i eiendomsbransjen — regulatoriske rammer og personvern vurderinger*. Hentet november 2025.
4. Finanstilsynet (2025). *Høringsnotat: Digitale boliglånsprosesser — nye krav fra 2027*. Finanstilsynet Publikasjon FT-2025-42.
5. MSCI Real Estate (2025). *Nordic Property Index 2025: Annual Report*. MSCI Inc., London.
6. Proptech Nordic (2025). *State of Nordic Proptech 2025: Investment and Adoption Report*. Hentet fra <https://proptech.nordic/report-2025>
7. European Commission (2024). *EU Taxonomy for Sustainable Activities: Real Estate Sector Implementation Guidelines*. Publications Office of the EU.
8. Cushman & Wakefield (2025). *Norwegian Commercial Real Estate Outlook 2025/2026*. Cushman & Wakefield Norway AS.

Distribusjon, sitering eller reproduksjon krever skriftlig samtykke.