



ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Α΄ εξάμηνο 2022

ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ
2022



ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Διεύθυνση Οικονομικής Ανάλυσης και Μελετών

Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων

Διεύθυνση

Ελ. Βενιζέλου 21

102 50 Αθήνα

Τηλέφωνα

+30 210 320 2372, 2378, 2377, 3837

Δικτυακός τόπος

<https://www.bankofgreece.gr>

Με την επιφύλαξη παντός δικαιώματος. Επιτρέπεται η αναπαραγωγή για εκπαιδευτικούς και μη εμπορικούς σκοπούς, εφόσον αναφέρεται η πηγή.

Η παρούσα έκδοση αποσκοπεί στην πληρέστερη καταγραφή των δεδομένων και προοπτικών της ελληνικής αγοράς επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών, με στόχο τη βελτίωση της διαφάνειας της αγοράς και την ενημέρωση των ενδιαφερόμενων επενδυτών.

Η Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων διεξάγεται σε εξαμηνιαία βάση. Δεν καταγράφει δεδομένα αγοραπωλησιών και άλλων πράξεων, αλλά απόψεις επαγγελματιών της αγοράς, όπως αυτές συγκεντρώνονται μέσω ερωτηματολογίου που τους αποστέλλεται μετά το τέλος κάθε εξαμήνου αναφοράς.

Τα σύνολο των στοιχείων και μελετών που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος για την ελληνική αγορά ακινήτων μπορεί να αναζητηθεί στον σύνδεσμο: <https://www.bankofgreece.gr/statistika/agora-akinhtwn>

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων

Α' εξάμηνο 2022

Το πρώτο εξάμηνο του 2022, η ελληνική αγορά επαγγελματικών ακινήτων έχει ανακτήσει σημαντικό μέρος της δυναμικής που είχε αναπτύξει πριν την περίοδο της πανδημίας. Ωστόσο μετά την πάροδο του πρώτου διμήνου, και με την έναρξη του πολέμου στην Ουκρανία, νέες προκλήσεις προστίθενται στις υπάρχουσες αβεβαιότητες, που σχετίζονται με την αύξηση τους κόστους της ενέργειας και των υλικών, τις αυξήσεις των επιτοκίων και γενικότερα με τις αρνητικές προβλέψεις για τις επιπτώσεις της τρέχουσας γεωπολιτικής αναταραχής στην παγκόσμια οικονομία. Αν και οι επενδυτικές πράξεις στον τομέα των ακινήτων συνεχίζονται, η οικοδομική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022 φαίνεται να έχει απωλέσει τους ισχυρούς θετικούς ρυθμούς του προηγούμενου εξαμήνου. Ειδικά μετά το πρώτο δίμηνο του έτους, καταγράφονται αρνητικοί ρυθμοί στον αριθμό νέων αδειών, με μοναδική εξαίρεση την κατασκευή ξενοδοχείων που διατηρεί αξιοσημείωτους ρυθμούς αύξησης. Τέλος, η κατοικία ως επενδυτική χρήση, είτε μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης είτε μέσω ειδικών χρήσεων επιχειρηματικού ενδιαφέροντος, συνεχίζει να προσελκύει αυξημένο ενδιαφέρον και να απορροφά αυξανόμενο μερίδιο των επενδυτικών κεφαλαίων που προορίζονται για την ελληνική αγορά επαγγελματικών ακινήτων.

Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων σε αριθμούς

Στο πρώτο εξάμηνο του 2022, η οικοδομική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης σημείωσε κάμψη στο σύνολο της χώρας, με τον αριθμό των νέων αδειών για γραφεία να εμφανίζεται μειωμένος κατά 23,2% και των καταστημάτων κατά 24,6%. Ο αριθμός νέων αδειών για ξενοδοχεία διατήρησε θετικό ρυθμό (38,5%), αυξημένο μάλιστα σε σχέση με το αντίστοιχο εξάμηνο του 2021 (27,2%), χαρακτηριστικός των θετικών προοπτικών για την περαιτέρω ανάπτυξη του τουρισμού (ΕΛΣΤΑΤ).

Τα κεφάλαια που διέθεσαν οι Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) και άλλα επενδυτικά χαρτοφυλάκια και εταιρίες ανάπτυξης ακινήτων, στη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου 2022, για νέες αγορές επαγγελματικών ακινήτων τοποθετήθηκαν στην πλειοψηφία τους σε γραφεία υψηλών προδιαγραφών (28,4%), σε ξενοδοχεία (17,4%)¹, ενώ αποκτήθηκαν και σημαντικής αξίας ακίνητα για επενδυτική οικιστική ανάπτυξη.

Αποτελέσματα της Έρευνας Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων

Σύμφωνα με την Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων που διεξάγει η Τράπεζα της Ελλάδος, οι ελάχιστες **αποδόσεις** των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της πρωτεύουσας, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022, κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,4%, μειωμένες σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο (6,1%-6,8%). Οι ελάχιστες αποδόσεις γραφείων υψηλών προδιαγραφών στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, κατά την ίδια περίοδο, διατηρήθηκαν περίξ του 7,0%. Οι αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας (οδός Ερμού), κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022, εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,3% και 6,2%, ελαφρώς χαμηλότερα σε σχέση με το δεύτερο εξάμηνο του 2021. Οι αντίστοιχες αποδόσεις του κέντρου της Θεσσαλονίκης (οδός Τσιμισκή) εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,5% και 6,4%.

Τα **ποσοστά κενών χώρων** στα υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικής χρήσης ακίνητα, σε εμπορικές θέσεις, εκτιμήθηκε ότι αυξήθηκαν για τα γραφεία και μειώθηκαν για τα καταστήματα, σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Ενδεικτικά, στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας, τα χαμηλότερα ποσοστά κενών χώρων γραφείων υψηλών προδιαγραφών εντοπίζονται στον άξονα της λεωφ. Κηφισίας και στο επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας, τα οποία εκτιμάται ότι βρίσκονται περίξ του 5,7% και 7,7%, αντίστοιχα. Για την αγορά

¹ Επί του συνόλου των επενδύσεων που καταγράφηκαν ως «υψηλής αξίας επενδυτικές πράξεις αγοραπωλησιών», από την Τράπεζα της Ελλάδος.

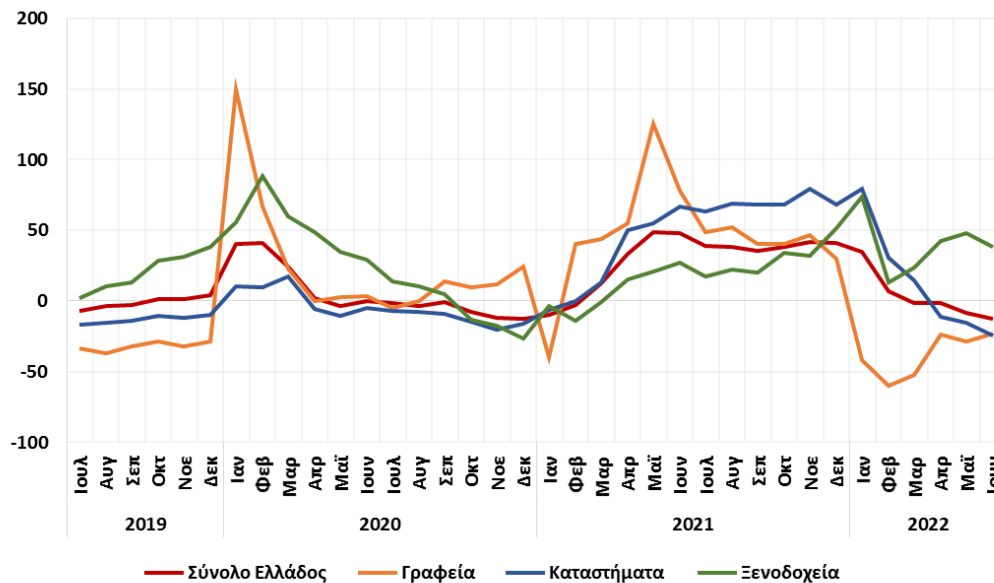
των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών τα ποσοστά κενών χώρων εκτιμήθηκαν στο 2,8% για την Αθήνα (οδ. Ερμού) και 2,6% για τη Θεσσαλονίκη (οδ. Τσιμισκή).

Οι **προσδοκίες** για τους επόμενους έξι μήνες (δεύτερο εξάμηνο του 2022), όπως καταγράφηκαν μέσω της έρευνας, χαρακτηρίστηκαν από την πλειοψηφία των συμμετεχόντων ως ουδέτερες, για τα γραφεία και τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών, οριακά θετικές για τις επαγγελματικές αποθήκες και θετικές για τα ξενοδοχεία υψηλών προδιαγραφών.

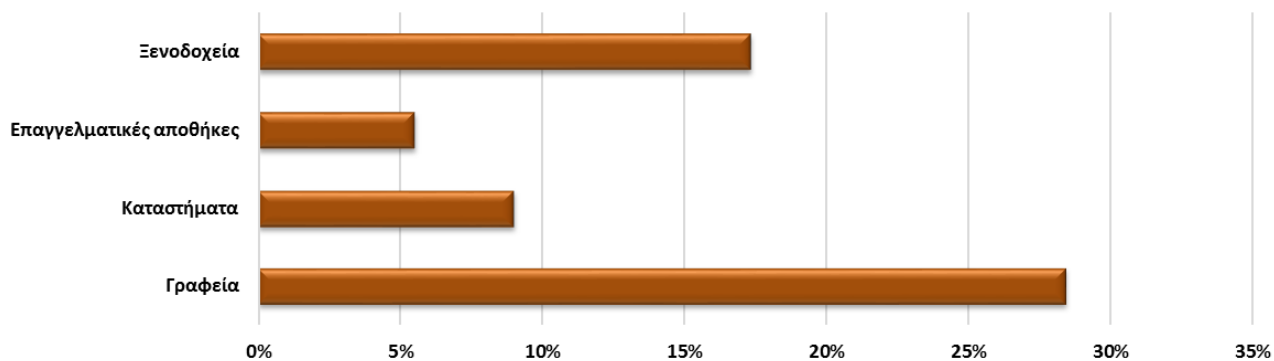
Ως ο τομέας με τις θετικότερες προσδοκίες αναδείχθηκε αυτός των ξενοδοχείων και της φιλοξενίας, ενώ ως αυξημένου ενδιαφέροντος χαρακτηρίστηκαν οι επαγγελματικές αποθήκες στο νομό Αττικής, τα γραφεία υψηλών βιοκλιματικών προδιαγραφών και η εξειδικευμένη επενδυτική κατοικία. Ωστόσο, τα ποσοστά των συμμετεχόντων που εκτιμούν ότι οι επιμέρους τομείς θα αναπτυχθούν περαιτέρω κατά το επόμενο εξάμηνο, είναι σημαντικά μειωμένα σε σχέση με την έρευνα του προηγούμενου εξαμήνου.

Η πλειοψηφία των συμμετεχόντων στην έρευνα, παρά τις αβεβαιότητες που εντοπίζουν στην αγορά ακινήτων και αφορούν τα κόστη των υλικών και της ενέργειας, τις πληθωριστικές τάσεις, τα αυξανόμενα επιτόκια και εν γένει τις επιπτώσεις του πολέμου στην Ουκρανία, αναφέρουν μια σειρά ευκαιριών που αφορούν τις μεσοπρόθεσμες προοπτικές της. Τα υπό υλοποίηση έργα ανάπλασης στην Αττική, συμπεριλαμβανομένης και της ανάπτυξης στο Ελληνικό, η συνεχιζόμενη αύξηση των επενδύσεων από το εξωτερικό, η είσοδος νέων εταιρειών και αλυσίδων στην ελληνική αγορά, η ανάπτυξη του τουρισμού, οι ελκυστικές αποδόσεις των επαγγελματικών ακινήτων αλλά και η συστηματοποίηση της προώθησης των βιώσιμων αναπτύξεων, όπως και η αποτελεσματικότερη διαχείριση των χαρτοφυλακίων προβληματικών ακινήτων των τραπεζών, εκτιμάται ότι θα επηρεάσουν θετικά την ανάπτυξη της αγοράς, τα προσεχή έτη. Τέλος, από τους συμμετέχοντες επισημαίνεται και πάλι, ότι η γραφειοκρατία, η οποία καθυστερεί υπέρμετρα την ωρίμανση των έργων και την ολοκλήρωση των πράξεων αγοραπωλησιών, αποτελεί πεδίο που επιδέχεται περαιτέρω παρεμβάσεων και βελτίωσης.

Στοιχεία οικοδομικής και επενδυτικής δραστηριότητας σε ακίνητα επαγγελματικής χρήσης – Α' εξάμηνο 2022:

Μεταβολή αριθμού νέων οικοδομικών αδειών ακινήτων επαγγελματικής χρήσης – Α' εξάμηνο 2022
(ποσοστό %)

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ.

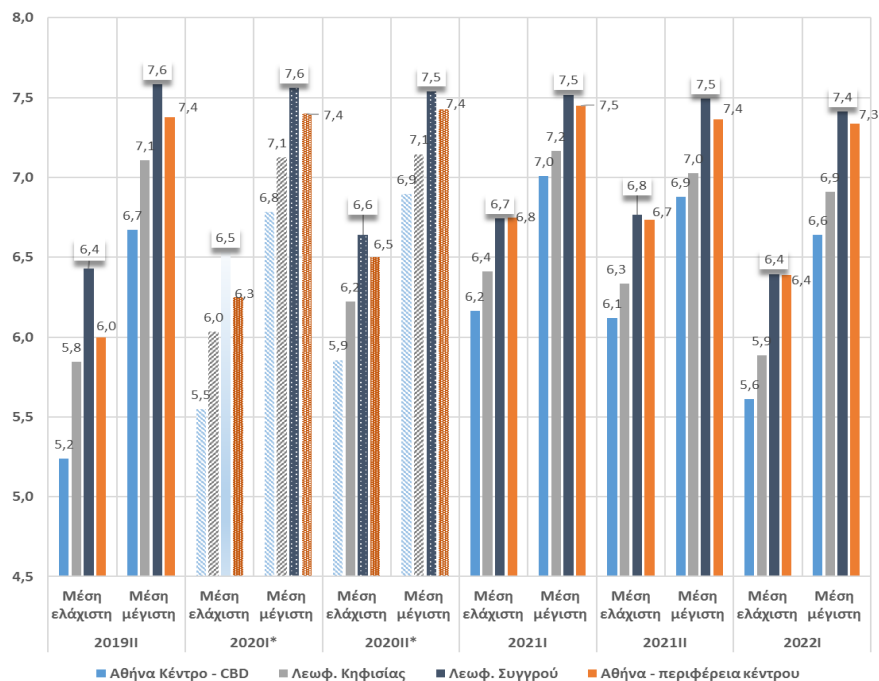
Τοποθέτηση επενδυτικών πράξεων αγορών* ανά κατηγορία χρήσης – Α' εξάμηνο 2022
(ποσοστό % επί της συνολικής αξίας των καταγεγραμμένων επενδύσεων)

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

* Δεδομένα που συλλέγονται από τις Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, από εταιρίες διαχείρισης και συμβούλων ακινήτων και από δημοσιεύματα τα οποία αφορούν μεγάλης αξίας επενδυτικές αγορές.

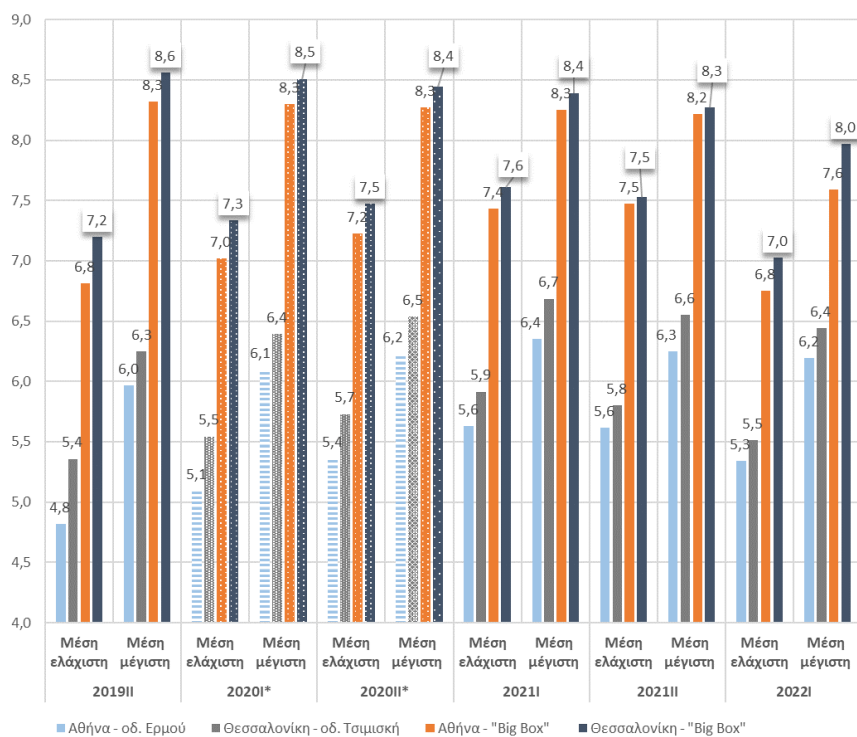
Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α' εξάμηνο 2022:
Αποδόσεις ακινήτων επαγγελματικής χρήσης

Εκτιμώμενες αποδόσεις* γραφείων υψηλών προδιαγραφών (%)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α' εξάμηνο 2022.

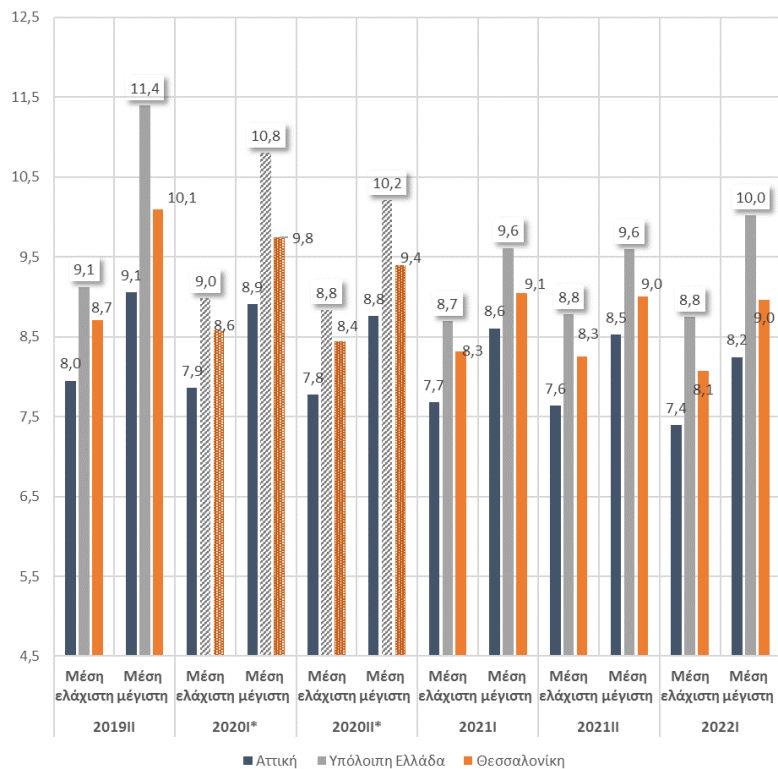
Εκτιμώμενες αποδόσεις* καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών (%)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α' εξάμηνο 2022.

Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α' εξάμηνο 2022:
Αποδόσεις ακινήτων επαγγελματικής χρήσης (συνέχεια)

Εκτιμώμενες αποδόσεις* επαγγελματικών αποθηκών υψηλών προδιαγραφών (%)

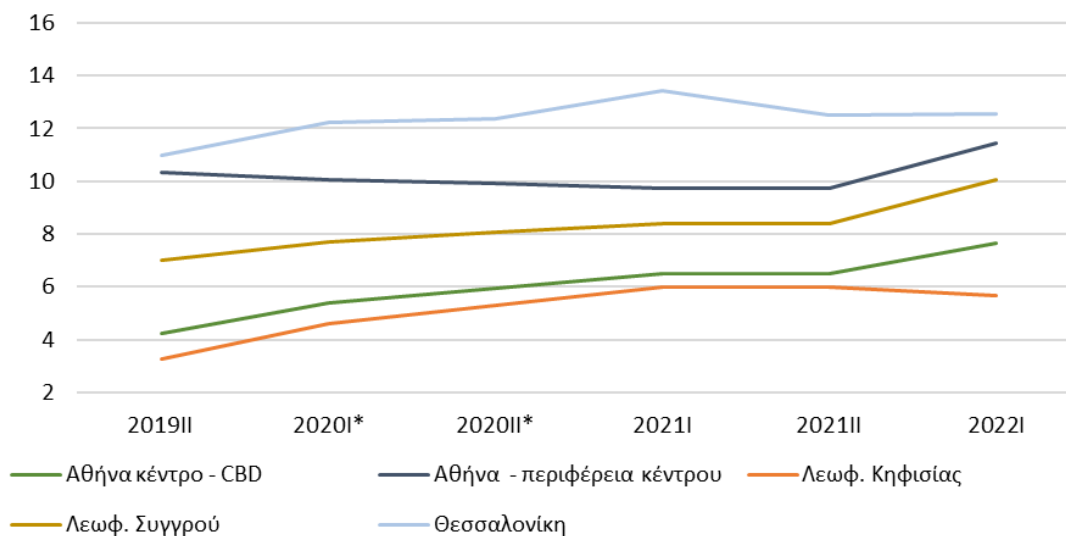


Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α' εξάμηνο 2022.

* Τα στοιχεία για το 2020 αποτελούν προσεγγίσεις με βάση τα επίπεδα των προηγούμενων και επόμενων εξαμήνων και δεν έχουν προέλθει από δεδομένα έρευνας.

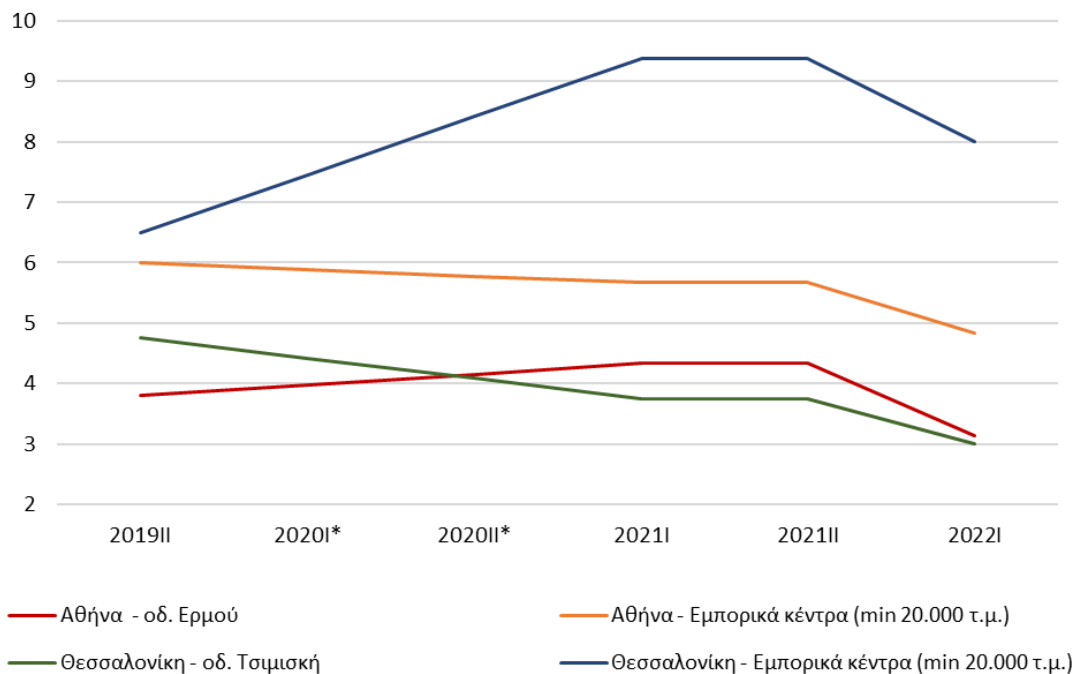
Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α' εξάμηνο 2022:
Κενοί χώροι ακινήτων επαγγελματικής χρήσης

Εκτίμηση κενών χώρων γραφείων υψηλών προδιαγραφών
 (ποσοστά %)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α' εξάμηνο 2022.

Εκτίμηση κενών χώρων καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών
 (ποσοστά %)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α' εξάμηνο 2022.

* Τα στοιχεία για το 2020 αποτελούν προσεγγίσεις με βάση τα επίπεδα των προηγούμενων και επόμενων εξαμήνων και δεν έχουν προέλθει από δεδομένα έρευνας.

Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α' εξάμηνο 2022:
Προσδοκίες για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων

Προσδοκίες* για το Β' εξάμηνο 2022 – Αγοραπωλησίες

	2022I
Γραφεία	=
Καταστήματα	=
Επαγγελματικές αποθήκες	↑
Τουρισμός - Ξενοδοχεία	↑↑

Προσδοκίες* για το Β' εξάμηνο 2022 – Μισθώσεις

	2022I
Γραφεία	=
Καταστήματα	=
Επαγγελματικές αποθήκες	↑

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α' εξάμηνο 2022.

* Σημείωση: ↑ – Ποσοστό απαντήσεων θετικών προσδοκιών από 50% έως και 65%
 ↑↑ – Ποσοστό απαντήσεων θετικών προσδοκιών από 66% έως και 79%
 ↑↑↑ – Ποσοστό απαντήσεων θετικών προσδοκιών άνω του 80%

Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α' εξάμηνο 2022

Ευχαριστούμε τις εταιρίες και τους φορείς που συνεργάστηκαν και ανταποκρίθηκαν στο αίτημά μας να συμμετάσχουν στην Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος, και συγκεκριμένα:

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Arbitrage Real Estate

Atria Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.

BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

Cerved Property Services

Cushman & Wakefield

Geoaxis Property & Valuation Services

Grivalia Management Company Α.Ε.

Hines

Intercontinental International Α.Ε.Ε.Α.Π.

Noval Property Α.Ε.Ε.Α.Π.

Orilina Α.Ε.Ε.Α.Π.

.

QRES

REDS Α.Ε.

Savills Greece

Solum Property Solutions

Trastor Α.Ε.Ε.Α.Π.

Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.

ΒΑΛΕΡ Α.Ε.

ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε

Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος

ΜΕΡΕΚΟΥΛΙΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ - VALUES

Μπλε Κέδρος Α.Ε.Ε.Α.Π.

Πειραιώς Real Estate Α.Ε

Επικοινωνία

Για πληροφορίες σχετικά με την Έρευνα, καθώς και για να δηλώσετε την πρόθεση συμμετοχής σας στην Έρευνα, μπορείτε να επικοινωνείτε στα τηλέφωνα +30 210 3202372 (κα. Βασιλική Βλαχοστεργίου), +30 210 3202378 (κ. Γιώργος Σακκάς) ή στην ηλεκτρονική διεύθυνση sec.realestate@bankofgreece.gr

Δημοσίευση: 9/12/2022