



ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Β' εξάμηνο 2022

ΜΑΪΟΣ
2023



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

Β' εξάμηνο 2022

Το δεύτερο εξάμηνο του 2022, η ελκυστικότητα της ελληνικής αγοράς επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών παρέμεινε υψηλή, παρά τις νέες αβεβαιότητες που αναδύθηκαν από τις αρχές του έτους, εξαιτίας του πολέμου στην Ουκρανία. Τα πλέον δυσμενή σενάρια, για το δεύτερο εξάμηνο του 2022, αναφορικά με την ενεργειακή επάρκεια και τα σχετικά κόστη, δεν επιβεβαιώθηκαν απόλυτα και η οικοδομική δραστηριότητα, η οποία στο πρώτο εξάμηνο απώλεσε μέρος της δυναμικής της, φαίνεται να ανακτά θετικούς ρυθμούς, σε συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων και περιοχές, κατά το τελευταίο τρίμηνο του έτους. Παρά το γεγονός ότι οι έντονες πληθωριστικές πιέσεις και η σταδιακή αύξηση των επιτοκίων επηρεάζουν τα έργα, τις προγραμματιζόμενες αναπτύξεις και τις τιμές των νεόδμητων ακινήτων, οι αποδόσεις των υψηλής εμπορικότητας επαγγελματικών ακινήτων παραμένουν ακόμα ελκυστικές, με αποτέλεσμα η επενδυτική δραστηριότητα από το εξωτερικό αλλά και από το εσωτερικό να παραμένει ενεργή.

Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων σε αριθμούς

Για το σύνολο του 2022, η οικοδομική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης σημείωσε κάμψη (-8,1%), με τον αριθμό των νέων αδειών για γραφεία ωστόσο να εμφανίζεται αυξημένος σε ετήσια βάση κατά 24,3%, κυρίως εξαιτίας του αριθμού νέων αδειών που εκδόθηκαν το δεύτερο εξάμηνο του έτους. Αντίθετα, η δραστηριότητα για καταστήματα μειώθηκε κατά 20,7%, ενώ ο αριθμός νέων αδειών για ξενοδοχεία διατήρησε θετικό ρυθμό (17,8%), αν και αισθητά μειωμένο σε σχέση με το 2021 (51,2%)¹.

Τα κεφάλαια που διέθεσαν οι Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) και άλλα επενδυτικά χαρτοφυλάκια και εταιρίες ανάπτυξης ακινήτων, στη διάρκεια του δεύτερου εξαμήνου 2022, για νέες αγορές επαγγελματικών ακινήτων τοποθετήθηκαν στην πλειοψηφία τους σε γραφεία υψηλών προδιαγραφών (29,6%) και σε ξενοδοχεία (28,0%)², ενώ έγιναν σημαντικές πράξεις απόκτησης γης προς ανάπτυξη για επενδυτική οικιστική και επαγγελματική χρήση.

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 δεύτερο εξάμηνο του 2022, κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,4%, σταθερές σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, κατά την ίδια περίοδο, οι αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών διατηρήθηκαν περίξ του 7,0%. Οι αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας (οδός Ερμού), κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2022, εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,3% και 6,2%, επίσης στα επίπεδα του πρώτου εξαμήνου του 2022. Οι αντίστοιχες αποδόσεις του κέντρου της Θεσσαλονίκης (οδός Τσιμισκή) εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,5%.

Τα **ποσοστά κενών χώρων** στα υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικής χρήσης ακίνητα, σε εμπορικές θέσεις, εκτιμήθηκε ότι μειώθηκαν στην Αθήνα για τα γραφεία και 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 Λεωφόρου Κηφισίας και στο επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας (CBD), τα οποία εκτιμάται ότι βρίσκονται στα επίπεδα του 4,6% και 6,1%, αντίστοιχα. Για την αγορά των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών τα ποσοστά κενών χώρων εκτιμήθηκαν από τους συμμετέχοντες στην έρευνα στο 2,8% για την Αθήνα (οδός Ερμού) και 3,3% για τη Θεσσαλονίκη (οδός Τσιμισκή).

¹ Στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ.

² Επί του συνόλου των επενδύσεων που καταγράφηκαν ως «υψηλής αξίας επενδυτικές πράξεις αγοραπωλησιών», από την Τράπεζα της Ελλάδος.

Οι **προσδοκίες** για τους επόμενους έξι μήνες (πρώτο εξάμηνο του 2023), όπως καταγράφηκαν μέσω της έρευνας, χαρακτηρίστηκαν από την πλειοψηφία των συμμετεχόντων ως ουδέτερες για τα καταστήματα, οριακά θετικές για τα γραφεία και ιδιαίτερα θετικές για τις αποθήκες και τα ξενοδοχεία υψηλών προδιαγραφών. Σε σύγκριση με την έρευνα του προηγούμενου εξαμήνου είναι εμφανής η μεγαλύτερη αισιοδοξία αναφορικά με τις χρήσεις ξενοδοχείων και φιλοξενίας, όπως επίσης και για τους γραφειακούς χώρους υψηλών προδιαγραφών, ενώ αντίθετα, πλέον το 1/3 των συμμετεχόντων εκτιμά ότι θα υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά καταστημάτων.

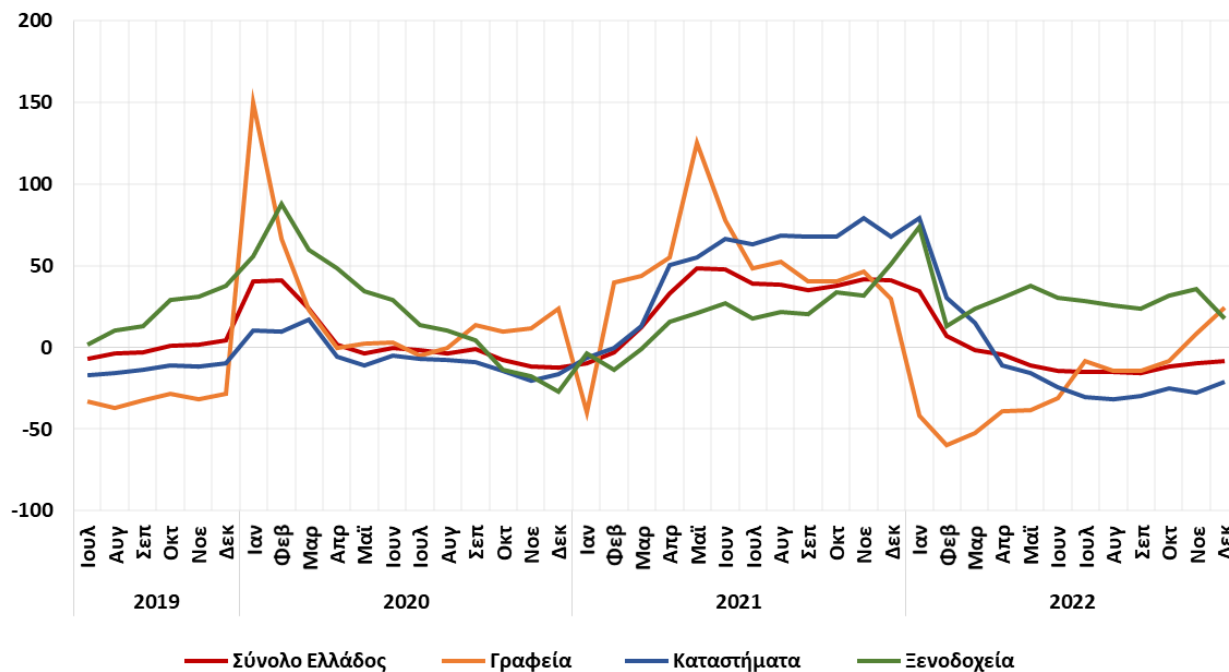
Ως ο τομέας με τις θετικότερες προσδοκίες για τα επόμενα δύο χρόνια αναδείχθηκε η διαμετακόμιση και οι επαγγελματικές αποθήκες υψηλών τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών, ειδικά σε θέσεις κοντά στον αστικό ιστό της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, επαρκώς εξυπηρετούμενες από υποδομές λιμένων και οδικού ή σιδηροδρομικού δικτύου. Υψηλές καταγράφονται οι προσδοκίες για τα ξενοδοχεία και τη φιλοξενία όπως και τα γραφεία υψηλών βιοκλιματικών προδιαγραφών, ενώ ειδική μνεία γίνεται για την επενδυτική κατοικία και ειδικότερες χρήσεις της, όπως η κατοικία για ηλικιωμένους με υψηλών προδιαγραφών υπηρεσίες. Παρά το γεγονός ότι οι προσδοκίες για τα καταστήματα εμφανίζονται ιδιαίτερα συγκρατημένες, πολλοί επαγγελματίες κάνουν αναφορά στις προοπτικές περαιτέρω ανάπτυξης των ανοιχτών εμπορικών κέντρων και εμπορικών χωριών.

Κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2022, η πλειοψηφία των συμμετεχόντων στην έρευνα εστιάζει στις αβεβαιότητες που έχουν προκύψει από τη συνέχιση του πολέμου στην Ουκρανία, τον υψηλό πληθωρισμό, τα αυξημένα κόστη υλικών και ενέργειας όπως και την αύξηση των επιτοκίων και την επίπτωση της τελευταίας στη χρηματοδότηση των έργων. Επιπρόσθετα, γίνεται αναφορά και στις συνεχείς μεταβολές στη νομοθεσία και τη φορολογία.

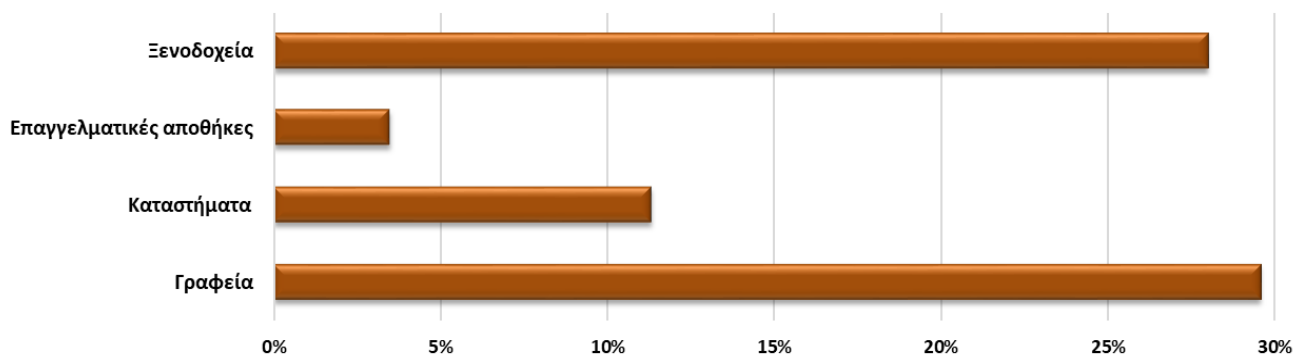
Στις θετικές μεταβολές που καταγράφηκαν για το τελευταίο εξάμηνο περιλαμβάνονται το αυξανόμενο ενδιαφέρον για πράσινη, βιώσιμη ανάπτυξη ακινήτων, η βελτίωση των υποδομών και η επέκταση του δικτύου του μετρό στην Αθήνα, η υλοποίηση του έργου του Ελληνικού και γενικότερα το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων. Επίσης επισημάνθηκε ότι παρά την περαιτέρω συρρίκνωση των αποδόσεων στις αγορές αιχμής και στο υψηλών προδιαγραφών τμήμα της αγοράς, οι αποδόσεις των επαγγελματικών ακινήτων παραμένουν σε υψηλότερα επίπεδα σε σχέση με άλλες χώρες – επενδυτικούς προορισμούς στην Ευρώπη, γεγονός που εξηγεί εν μέρει το ενδιαφέρον που καταγράφηκε κατά το τρέχον εξάμηνο.

Αναφορικά με τις αβεβαιότητες για την εξέλιξη της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων τα επόμενα δύο χρόνια, ο πληθωρισμός, η χρηματοδότηση, τα κόστη ενέργειας και υλικών, ο πόλεμος στην Ουκρανία και η ευρύτερη γεωπολιτική αβεβαιότητα αναφέρθηκαν με τη μεγαλύτερη συχνότητα, από τους συμμετέχοντες στην έρευνα. Τέλος, ως σημαντική αβεβαιότητα αναφέρθηκε και η πολιτική αστάθεια που μπορεί να προκύψει ως απόρροια των επικείμενων εκλογών.

Οικοδομική και επενδυτική δραστηριότητα σε ακίνητα επαγγελματικής χρήσης – Β' εξάμηνο 2022

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

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ.

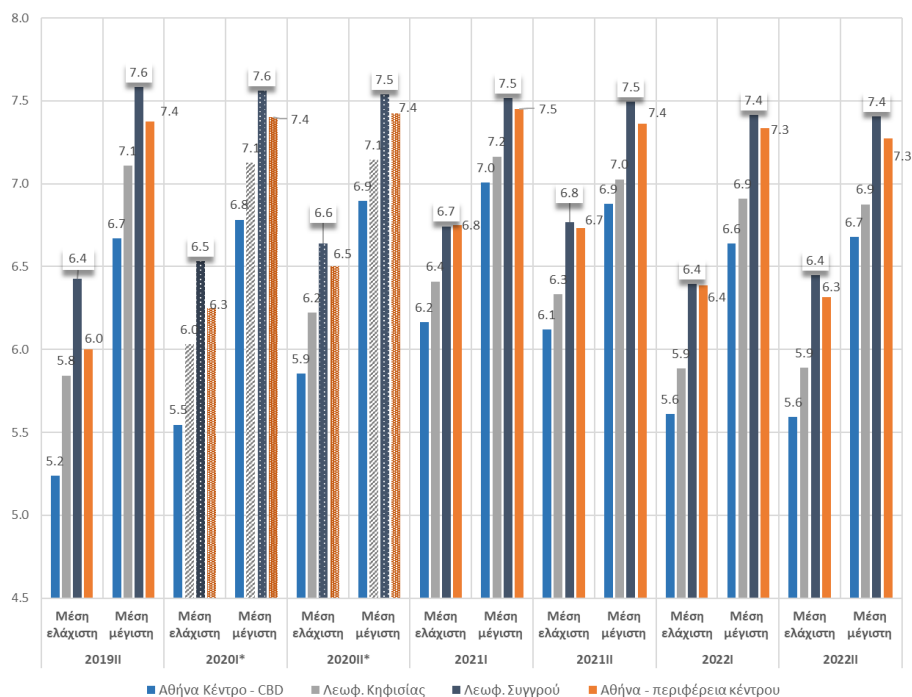
Τοποθέτηση επενδυτικών πράξεων αγορών* ανά κατηγορία χρήσης – Β' εξάμηνο 2022
(ποσοστό % επί της συνολικής αξίας των καταγεγραμμένων επενδύσεων)

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.

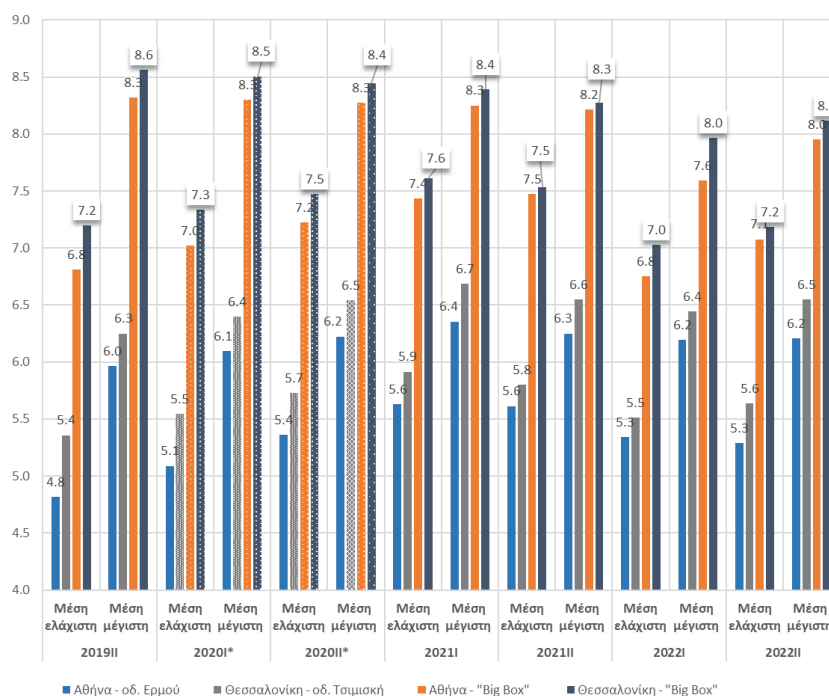
Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' εξάμηνο 2022:
Αποδόσεις ακινήτων επαγγελματικής χρήσης

Εκτιμώμενες αποδόσεις* γραφείων υψηλών προδιαγραφών (%)



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

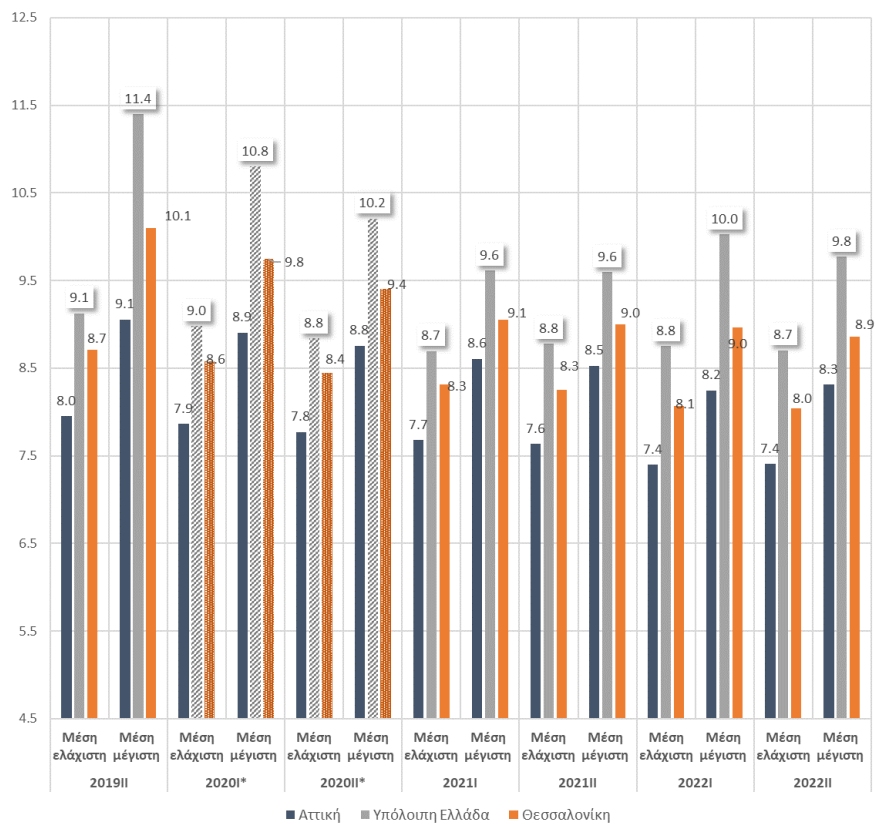
Εκτιμώμενες αποδόσεις* καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών (%)



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

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

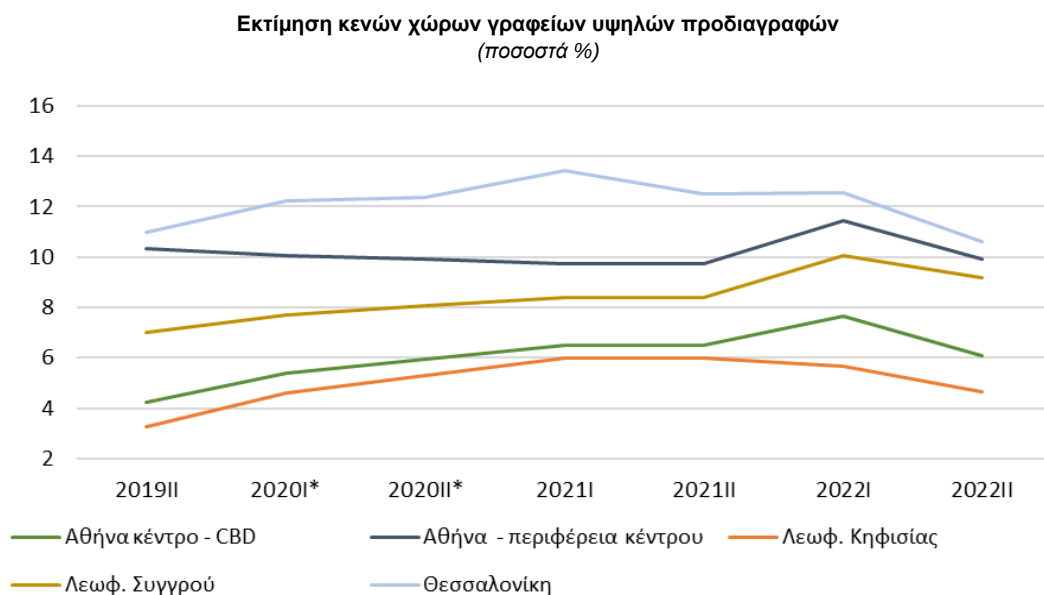
Εκτιμώμενες αποδόσεις* επαγγελματικών αποθηκών υψηλών προδιαγραφών (%)



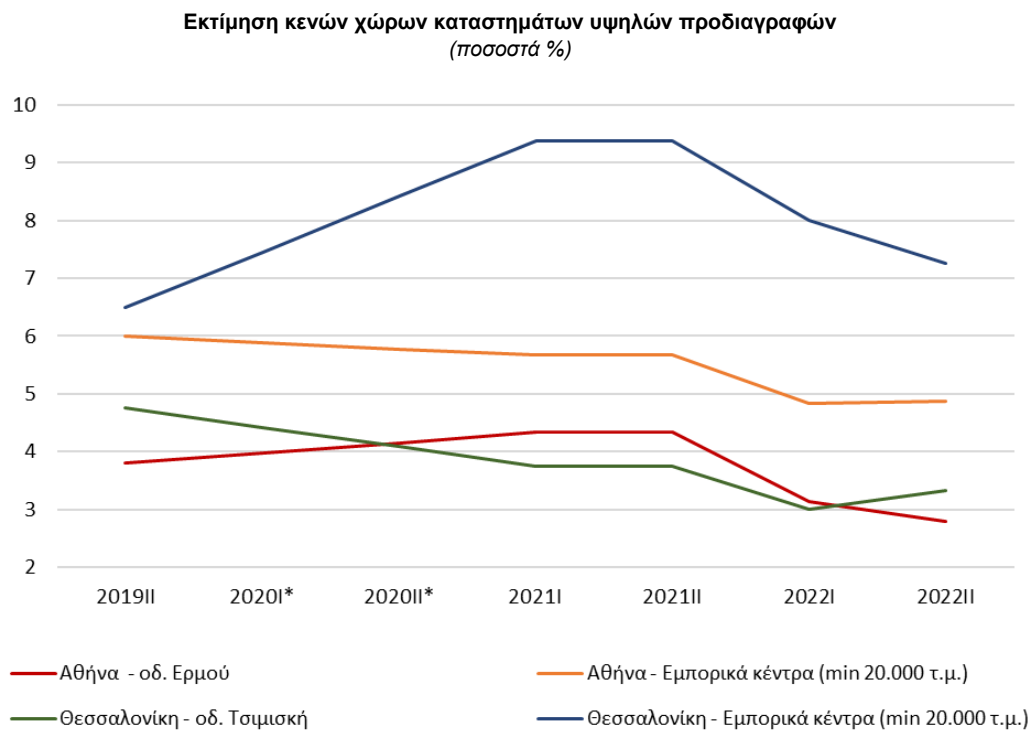
Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' εξάμηνο 2022.

* 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 – Β' εξάμηνο 2022:
Κενοί χώροι ακινήτων επαγγελματικής χρήσης



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



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' 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 – Β' εξάμηνο 2022:
Προσδοκίες για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων

Προσδοκίες* για το Α' εξάμηνο 2023 – Αγοραπωλησίες		
	2022I	2022II
Γραφεία	=	↑
Καταστήματα	=	=
Επαγγελματικές αποθήκες	↑	↑↑
Τουρισμός - Ξενοδοχεία	↑↑	↑↑↑

Προσδοκίες* για το Α' εξάμηνο 2023 – Μισθώσεις		
	2022I	2022II
Γραφεία	=	↑
Καταστήματα	=	=
Επαγγελματικές αποθήκες	↑	↑↑↑

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

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

Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' 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	REDS
ARBITRAGE	SAVILLS GREECE
BriQ PROPERTIES A.E.E.A.Π	SOLUM PROPERTY SOLUTIONS
CUSHMAN & WAKEFIELD	TRASTOR A.E.E.A.Π.
GEOAXIS	ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.
GLP VALUES	ΒΑΛΕΡ
GRIVALIA MANAGEMENT COMPANY	ΔΑΝΟΣ και ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ
HINES ΕΛΛΑΣ	ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.	ΚΕΡΑΜΕΥΣ - ΑΚΙΝΗΤΑ
NOVAL PROPERTY A.E.E.A.Π.	ΜΕΡΕΚΟΥΛΙΑΣ - VALUES
ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.	ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.
QRES HELLAS	

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 Βλαχостεργίου), +30 210 3202378 (κ. Γιώργος Σακκάς) ή στην ηλεκτρονική διεύθυνση sec.realestate@bankofgreece.gr

Δημοσίευση: 8/5/2023