



ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Α΄εξάμηνο 2023

ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ
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

Α΄ εξάμηνο 2023

Το πρώτο εξάμηνο του 2023, η αγορά επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών διατήρησε το επενδυτικό ενδιαφέρον, παρά τις δυσμενείς διεθνείς εξελίξεις και τις επιπτώσεις τους στην εγχώρια οικονομία. Η οικοδομική δραστηριότητα, η οποία από τις αρχές του 2022 απώλεσε μέρος της δυναμικής της, κατέγραψε μικτές τάσεις κατά τα δύο τελευταία εξάμηνα, καθώς οι πληθωριστικές πιέσεις και η αύξηση των επιτοκίων επηρέασαν τα νέα επιχειρηματικά σχέδια και τις τιμές των νεόδμητων ακινήτων. Ωστόσο, όσο οι αποδόσεις των υψηλής εμπορικότητας επαγγελματικών ακινήτων παραμένουν ελκυστικές και διατηρούνται σε σταθερά επίπεδα, η επενδυτική δραστηριότητα από το εξωτερικό και το εσωτερικό της χώρας αναμένεται να παραμείνει ενεργή, με την αγορά να προσβλέπει σε μεσοπρόθεσμη αποκατάσταση των συνθηκών ομαλότητας.

Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων σε αριθμούς

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023, η οικοδομική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης σημείωσε αύξηση (8,5%), με τον αριθμό των νέων αδειών για γραφεία να καταγράφεται ιδιαίτερα αυξημένος (97,4%), σε σχέση με το αντίστοιχο εξάμηνο του 2022, αλλά με τον δομήσιμο όγκο να εμφανίζεται μειωμένος κατά 27,6%. Κατά την ίδια περίοδο, ο αριθμός των νέων αδειών για καταστήματα είναι αυξημένος κατά 1,9%, ενώ ο δομήσιμος όγκος καταγράφει ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό αύξησης (176,7%). Τέλος, ο αριθμός νέων αδειών για ξενοδοχεία καταγράφεται αρνητικός (-14,7%), με τη δραστηριότητα σε όρους όγκου να παραμένει σε υψηλά θετικά επίπεδα (29,6%).

Στη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου 2023, τα κεφάλαια που διέθεσαν για νέες επενδύσεις οι Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) και άλλα επενδυτικά χαρτοφυλάκια και εταιρίες ανάπτυξης ακινήτων, τοποθετήθηκαν στην πλειοψηφία τους σε γη προς ανάπτυξη (27,8%) και γραφεία (26,8%) κυρίως υψηλών βιοκλιματικών προδιαγραφών. Στην αγορά ξενοδοχείων τοποθετήθηκε περί το 12,3% των επενδυτικών κεφαλαίων, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό για τα καταστήματα εκτιμάται στο 9,3%.

Αποτελέσματα της Έρευνας Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων

Σύμφωνα με την Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων που διεξάγει η Τράπεζα της Ελλάδος, οι ελάχιστες **αποδόσεις** των γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία της πρωτεύουσας και στη Θεσσαλονίκη διατηρήθηκαν στα ίδια περίπου επίπεδα με το προηγούμενο εξάμηνο. Συγκεκριμένα, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023, οι αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών κυμάνθηκαν μεταξύ 5,5% και 6,6% στην Αθήνα και περίξ του 7,0% στο κέντρο της Θεσσαλονίκης. Οι αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας (οδός Ερμού), εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,3% και 6,0%, ενώ οι αντίστοιχες αποδόσεις του κέντρου της Θεσσαλονίκης (οδός Τιμιακή) διαμορφώθηκαν μεταξύ 5,6% έως 6,4%.

Τα **ποσοστά κενών χώρων** στα υψηλών προδιαγραφών γραφεία και καταστήματα στην Αθήνα, στην πλειοψηφία των εμπορικών θέσεων, εκτιμήθηκε ότι παρέμειναν στα ίδια περίπου επίπεδα, 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) και εκτιμώνται στα επίπεδα του 4,4% και 5,3%, αντίστοιχα. Στην αγορά των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών τα ποσοστά κενών χώρων εκτιμήθηκαν στο 2,6% για τις εμπορικότερες θέσεις της Αθήνας (οδός Ερμού) και 3,4% για τη Θεσσαλονίκη (οδός Τιμιακή).

Οι **προσδοκίες** για τους επόμενους έξι μήνες (δεύτερο εξάμηνο του 2023), όπως καταγράφηκαν μέσω της έρευνας, χαρακτηρίστηκαν από την πλειοψηφία των συμμετεχόντων ως ουδέτερες για τα γραφεία, τα καταστήματα και τα ξενοδοχεία και συγκρατημένα θετικές για τις αποθήκες υψηλών προδιαγραφών. Σε σύγκριση με την έρευνα του προηγούμενου εξαμήνου φαίνεται να υποχωρούν οι ιδιαίτερα

θετικές προσδοκίες που είχαν διατυπωθεί για τομείς όπως τα τουριστικά ακίνητα και οι αποθήκες, ενώ για τα γραφεία και τα καταστήματα μικρό ποσοστό των συμμετεχόντων στην έρευνα εκτιμά ότι οι εξελίξεις στην αγορά θα είναι αρνητικές.

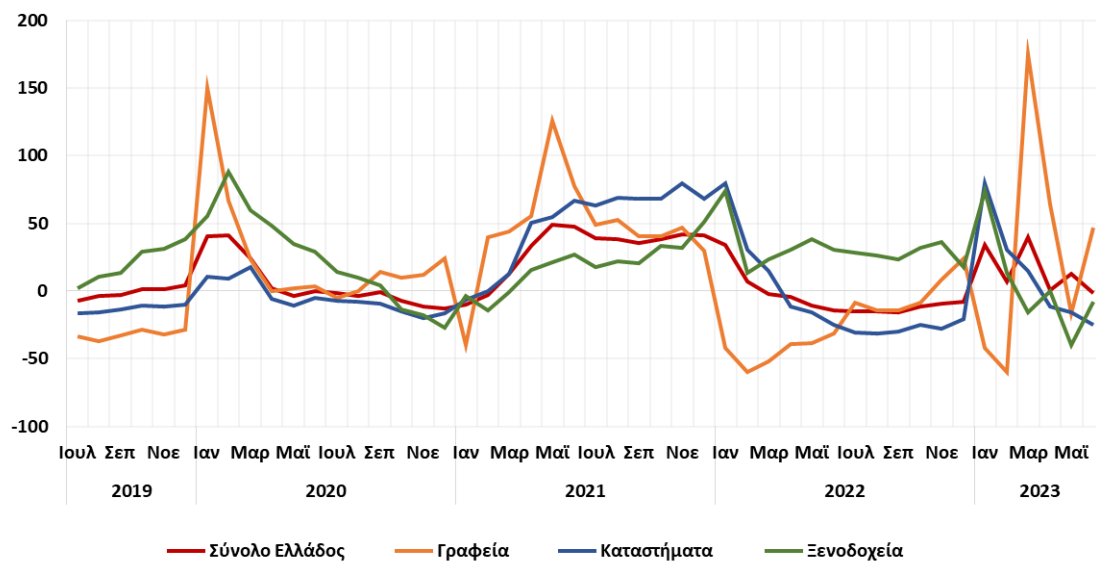
Ως ο τομέας με τις θετικότερες προσδοκίες για τα επόμενα δύο χρόνια αναδείχθηκε η διαμετακόμιση και οι επαγγελματικές αποθήκες σύγχρονων τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών, τα κέντρα ψηφιακών δεδομένων (data centers), ενώ υψηλές προσδοκίες καταγράφονται για τα ξενοδοχεία και τη φιλοξενία υψηλού επιπέδου. Παράλληλα, στις χρήσεις αιχμής συμπεριλαμβάνονται τα γραφεία πιστοποιημένων βιοκλιματικών προδιαγραφών, όπως και η οργανωμένη επενδυτική κατοικία, με ειδικές προδιαγραφές για φοιτητές, ηλικιωμένους, ή μετακινούμενους εργαζόμενους. Τέλος, συστηματική αναφορά γίνεται από τους επαγγελματίες για τις προοπτικές περαιτέρω ανάπτυξης των ανοιχτών εμπορικών κέντρων και εμπορικών χωριών, με κατάλληλο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023, η πλειοψηφία των συμμετεχόντων στην έρευνα εστιάζει στις αβεβαιότητες που έχουν προκύψει από τον υψηλό πληθωρισμό και τα αυξημένα επιτόκια, στη χρηματοδότηση και τη βιωσιμότητα των προγραμματιζόμενων έργων. Τα ζητήματα γραφειοκρατίας και καθυστερήσεων στις μεταβιβάσεις ακινήτων και την ολοκλήρωση των πράξεων, παραμένουν και χρήζουν αντιμετώπισης, όπως επίσης και οι συνεχείς μεταβολές στη νομοθεσία και τη φορολογία.

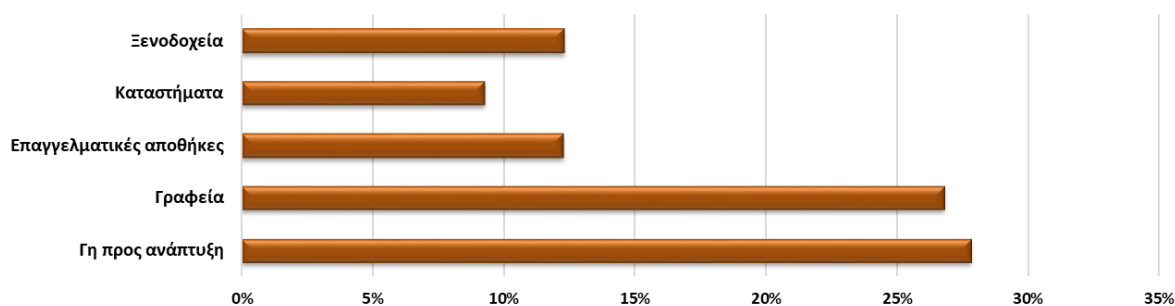
Ως θετικές μεταβολές κατά το τελευταίο εξάμηνο αναφέρονται τα περαιτέρω βήματα που έχουν συντελεστεί στην ψηφιοποίηση υπηρεσιών του κράτους, η συνέχιση των υπερτοπικής εμβέλειας έργων υποδομής, όπως το δίκτυο μετρό σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, το αυξανόμενο ενδιαφέρον για πράσινη, βιώσιμη ανάπτυξη ακινήτων και η ενίσχυση των ξένων επενδύσεων.

Τέλος, αναφορικά με τις αβεβαιότητες στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων για τα επόμενα δύο χρόνια, οι συμμετέχοντες στην έρευνα εστιάζουν στο ύψος των επιτοκίων, το κόστος της ενέργειας και των υλικών, αλλά και στις διορθώσεις στις τιμές και τις αποδόσεις των επαγγελματικών ακινήτων σε διεθνές επίπεδο, που ενδέχεται να αποτελούν προπομπό εξελίξεων και για την εγχώρια αγορά.

Οικοδομική και επενδυτική δραστηριότητα ακινήτων επαγγελματικής χρήσης – Α' εξάμηνο 2023

Ετήσια μεταβολή αριθμού νέων οικοδομικών αδειών ακινήτων επαγγελματικής χρήσης – Α' εξάμηνο 2023
(ποσοστό %)

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ.

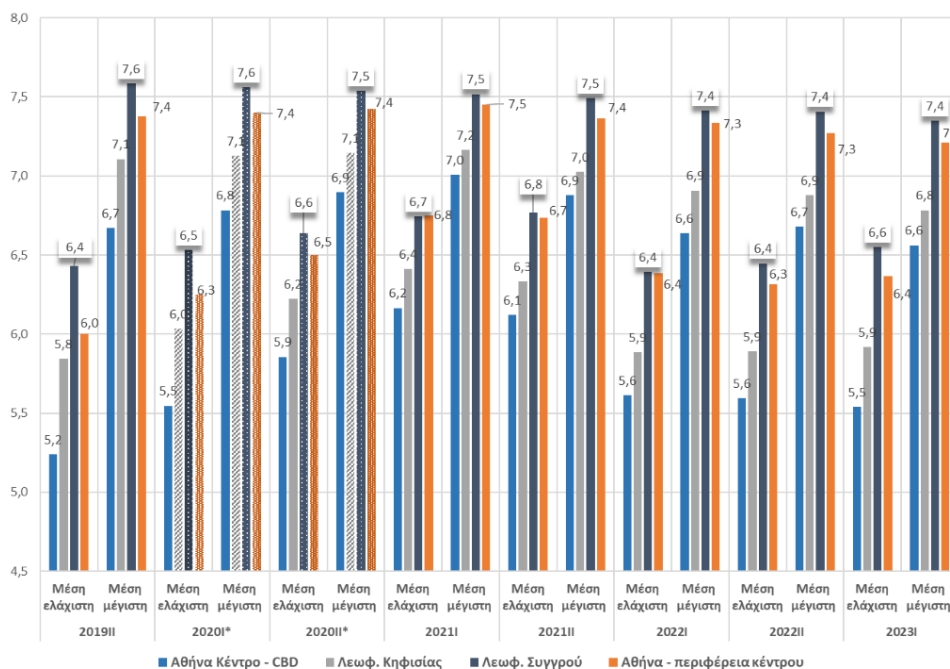
Τοποθέτηση επενδυτικών πράξεων αγορών* ανά κατηγορία χρήσης – Α' εξάμηνο 2023
(ποσοστό % επί της συνολικής αξίας των καταγεγραμμένων επενδύσεων)

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.

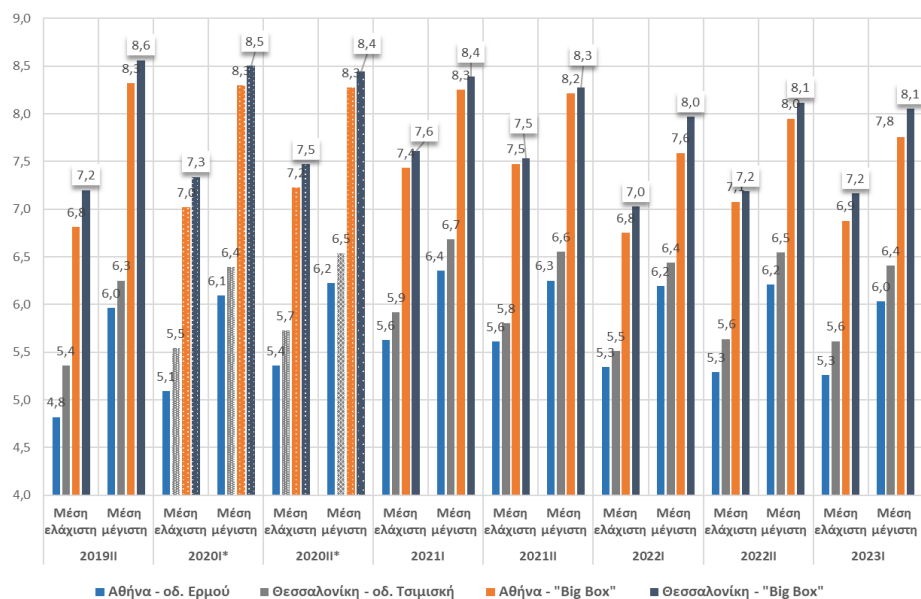
Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α' εξάμηνο 2023:
Αποδόσεις ακινήτων επαγγελματικής χρήσης

Εκτιμώμενες αποδόσεις* γραφείων υψηλών προδιαγραφών (%)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων - Α' εξάμηνο 2023.

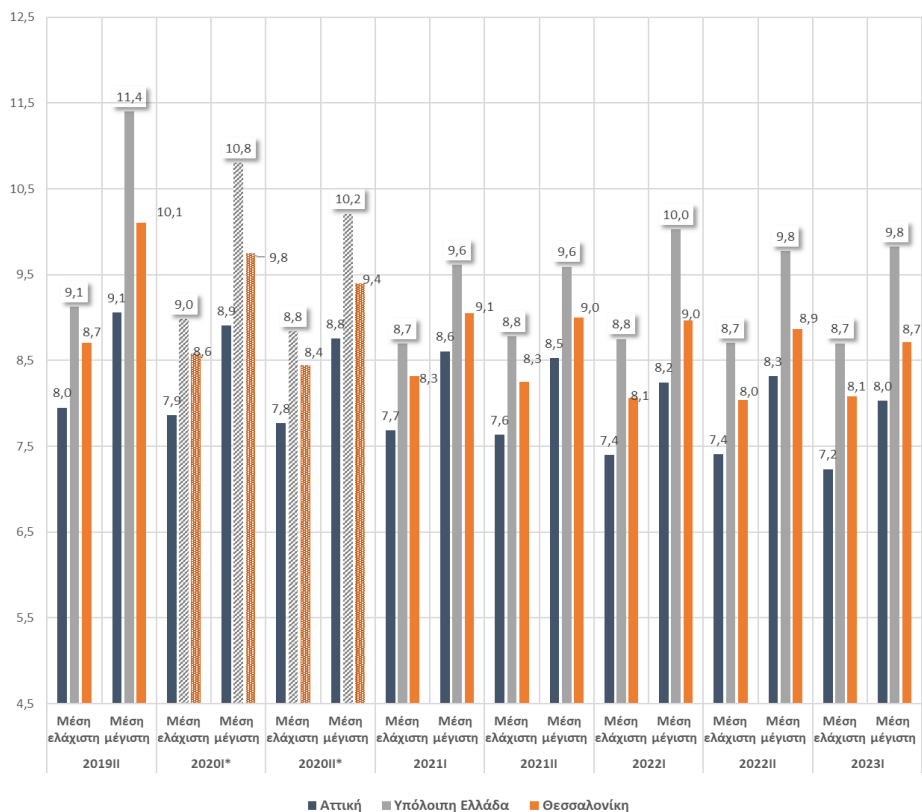
Εκτιμώμενες αποδόσεις* καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών (%)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων - Α' εξάμηνο 2023.

Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α' εξάμηνο 2023:
Αποδόσεις ακινήτων επαγγελματικής χρήσης (συνέχεια)

Εκτιμώμενες αποδόσεις* επαγγελματικών αποθηκών υψηλών προδιαγραφών (%)

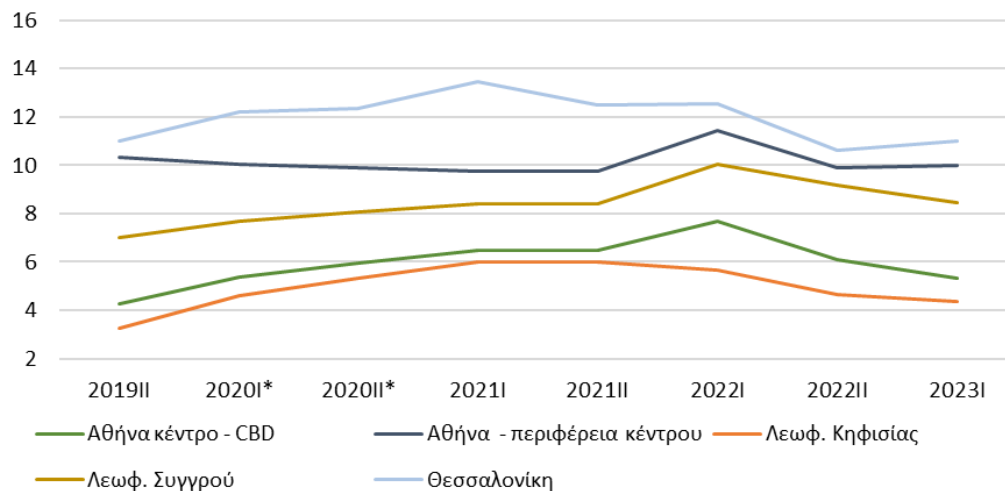


Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων - Α' εξάμηνο 2023.

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

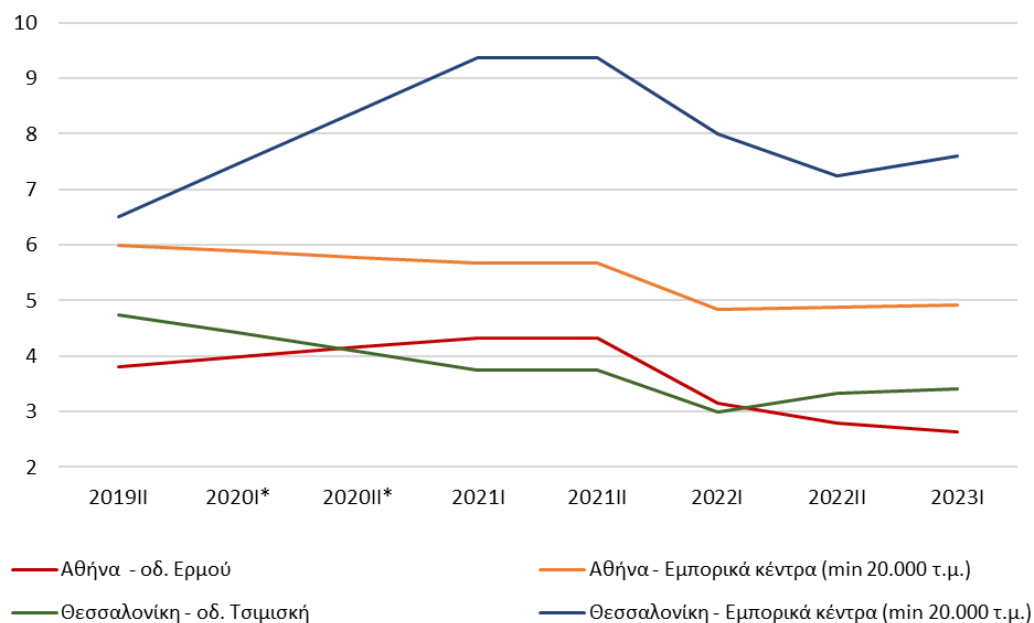
Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α' εξάμηνο 2023:
Κενοί χώροι ακινήτων επαγγελματικής χρήσης

Εκτίμηση κενών χώρων γραφείων υψηλών προδιαγραφών
 (ποσοστά %)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α' εξάμηνο 2023.

Εκτίμηση κενών χώρων καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών
 (ποσοστά %)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α' εξάμηνο 2023.

* 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 2023:
Προσδοκίες για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων

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

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

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α' εξάμηνο 2023.

* 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 – Α' εξάμηνο 2023

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	PREMIA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.
AXIES SA CBRE	REDS
BriQ PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.	SOLUM PROPERTY SOLUTIONS
COLLIERS GREECE	TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.
CUSHMAN & WAKEFIELD	VALUES
GEOAXIS	ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.
GLP VALUES	ΒΑΛΕΡ
GRIVALIA MANAGEMENT COMPANY	ΔΑΝΟΣ και ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ
HINES ΕΛΛΑΣ	ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
NOVAL PROPERTY Α.Ε.Ε.Α.Π.	ΚΕΡΑΜΕΥΣ - ΑΚΙΝΗΤΑ
ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.	ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.

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

Δημοσίευση: 21/11/2023