



ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Β' εξάμηνο 2023

ΜΑΪΟΣ
2024



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 2023

Το 2023 απέτελεσε ιδιαίτερα δραστήρια χρονιά για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων, με τις τιμές και τα μισθώματα των ακινήτων υψηλών προδιαγραφών να καταγράφουν αξιοσημείωτους ρυθμούς αύξησης. Το επενδυτικό ενδιαφέρον παρέμεινε ενεργό και σημαντικά κεφάλαια τοποθετήθηκαν στην κατασκευή και ανάπτυξη γραφείων, μονάδων φιλοξενίας, επαγγελματικών αποθηκών και επενδυτικών οικιστικών ακινήτων, με έμφαση σε ακίνητα περιβαλλοντικά βιώσιμων χαρακτηριστικών. Παρά τις πληθωριστικές πιέσεις και τα αυξημένα επιτόκια, η οικοδομική δραστηριότητα ενισχύθηκε στις περισσότερες κατηγορίες επαγγελματικών επενδυτικών ακινήτων, ενώ οι αποδόσεις του υψηλού επιπέδου αποθέματος και των νέων αναπτύξεων παρέμειναν ελκυστικές και κοντά στα ιστορικά χαμηλά επίπεδά τους, αν και πλέον με τάσεις σταθεροποίησης.

Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων σε αριθμούς

Το 2023 η οικοδομική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης σημείωσε οριακή αύξηση (0,3%), με τις επιμέρους κατηγορίες να εμφανίζουν μικτές τάσεις. Συγκεκριμένα, ο αριθμός νέων αδειών αυξήθηκε κατά 24,4% για τα γραφεία και κατά 10,2% για τα καταστήματα, ενώ για τα ξενοδοχεία καταγράφηκε αρνητικός ρυθμός μεταβολής (-27,5%). Σε όρους δομήσιμου όγκου η ετήσια αύξηση στο σύνολο των κατηγοριών επαγγελματικών ακινήτων ανήλθε στο 18,1%, στα γραφεία ωστόσο σημειώθηκε μείωση κατά 10,6%, ενώ αντίθετα στα ξενοδοχεία ο όγκος των νέων κατασκευών εμφανίζεται αυξημένος κατά 10,0%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 του 2023, για νέες αγορές επαγγελματικών ακινήτων τοποθετήθηκαν στην πλειοψηφία τους σε χρήσεις ξενοδοχείων και φιλοξενίας (27,3%)², ενώ στο σύνολο του έτους πραγματοποιήθηκαν σημαντικές πράξεις απόκτησης γης προς ανάπτυξη επενδυτικών οικιστικών και επαγγελματικών χρήσεων.

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 2023, κυμάνθηκαν μεταξύ 5,5% και 6,7%, περίπου σταθερές σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, κατά την ίδια περίοδο, οι αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών κυμάνθηκαν μεταξύ 6,5% και 7,4%. Οι αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας (οδός Ερμού), κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2023, εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,2% και 6,1%. Οι αντίστοιχες αποδόσεις του κέντρου της Θεσσαλονίκης (οδός Τσιμισκή) κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,5%.

Τα **ποσοστά κενών χώρων** στα υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικής χρήσης ακίνητα, σε εμπορικές θέσεις, εκτιμάται ότι μειώθηκαν εκ νέου στις εμπορικότερες θέσεις της ευρύτερης πρωτεύουσας, για τα γραφεία και τα καταστήματα, σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Ενδεικτικά, τα χαμηλότερα ποσοστά κενών χώρων γραφείων υψηλών προδιαγραφών καταγράφονται στον άξονα της λεωφόρου Κηφισίας και στο επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας (CBD), τα οποία εκτιμάται ότι βρίσκονται στα επίπεδα του 4,3% και 4,7%, αντίστοιχα. Για την αγορά των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών τα ποσοστά κενών χώρων εκτιμήθηκαν, από τους συμμετέχοντες στην έρευνα, στο 2,1% 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 2024), όπως καταγράφηκαν μέσω της έρευνας, χαρακτηρίστηκαν από την πλειοψηφία των συμμετεχόντων ως ουδέτερες για τα καταστήματα, θετικές για τα γραφεία και τα ξενοδοχεία και ιδιαίτερα θετικές για τις αποθήκες υψηλών προδιαγραφών. Σε σύγκριση με την έρευνα του προηγούμενου εξαμήνου μεγαλύτερη αισιοδοξία εκφράζεται για τις χρήσεις αποθηκών/logistics, θετικές παραμένουν οι προσδοκίες για την αγορά γραφείων υψηλών προδιαγραφών, ενώ οι προσδοκίες για τα καταστήματα είναι ουδέτερες, ελαφρώς βελτιωμένες ωστόσο σε σύγκριση με το προηγούμενο εξάμηνο.

Στον μεσοπρόθεσμο ορίζοντα, ως οι τομείς με ιδιαίτερα θετικές προσδοκίες αναδείχθηκαν η διαμετακόμιση και οι επαγγελματικές αποθήκες κοντά στον αστικό ιστό της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, αλλά και η κατοικία ειδικής χρήσης, όπως η φοιτητική και η οργανωμένη κατοικία για ηλικιωμένους. Υψηλές καταγράφονται και στην παρούσα έρευνα οι προσδοκίες για τα ξενοδοχεία και τη φιλοξενία υψηλών προδιαγραφών, τα γραφεία βιοκλιματικών χαρακτηριστικών, αλλά και τα κέντρα δεδομένων (data centers). Τέλος, θετικές καταγράφονται οι προσδοκίες για την ανάπτυξη ανοιχτών εμπορικών κέντρων και εμπορικών χωριών.

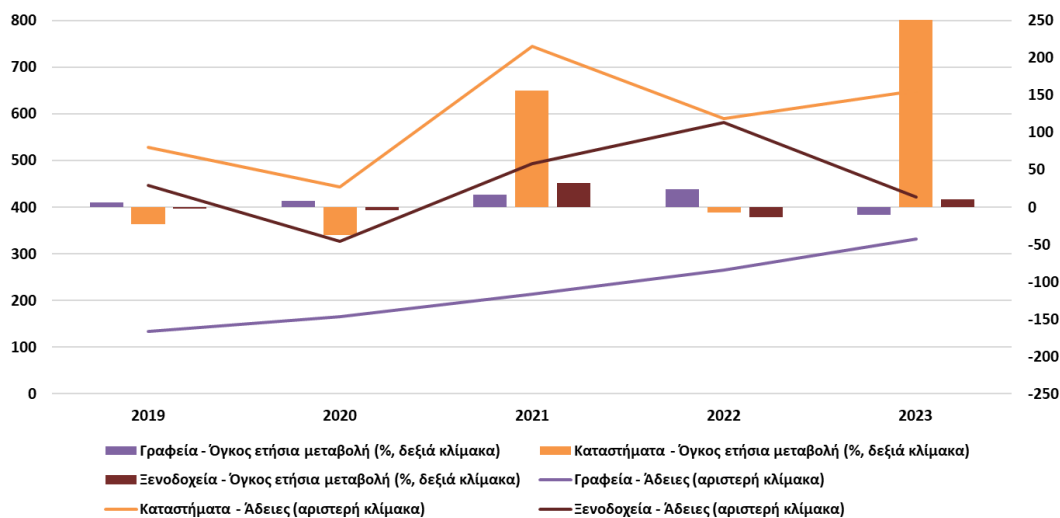
Κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2023, η πλειοψηφία των συμμετεχόντων στην έρευνα εστιάζει στις αβεβαιότητες που έχουν προκύψει από την ευρύτερη γεωπολιτική αστάθεια, τον υψηλό πληθωρισμό, τα υψηλά κόστη στην κατασκευή, την επιδείνωση της αγοραστικής δυνατότητας των νοικοκυριών και τον περιορισμένο τραπεζικό δανεισμό. Αναφορά γίνεται για άλλη μια φορά και στις συνεχείς μεταβολές στη νομοθεσία και τη φορολογία, όπως και στις αρρυθμίες στη μετάβαση προς το νέο πλαίσιο αστικής και εκτός σχεδίου δόμησης.

Στις θετικές μεταβολές που καταγράφηκαν για την πρόσφατη περίοδο, περιλαμβάνονται οι θετικές προσδοκίες για την ελληνική οικονομία, οι ελκυστικές αποδόσεις των ακινήτων συγκριτικά με τις υπόλοιπες αντίστοιχων χαρακτηριστικών ευρωπαϊκές αγορές, το αυξανόμενο ενδιαφέρον για πράσινη, βιώσιμη ανάπτυξη ακινήτων, η σταδιακή βελτίωση των υποδομών στην Αθήνα, Θεσσαλονίκη αλλά και στο σύνολο της χώρας, όπως και η δυναμική του τουρισμού.

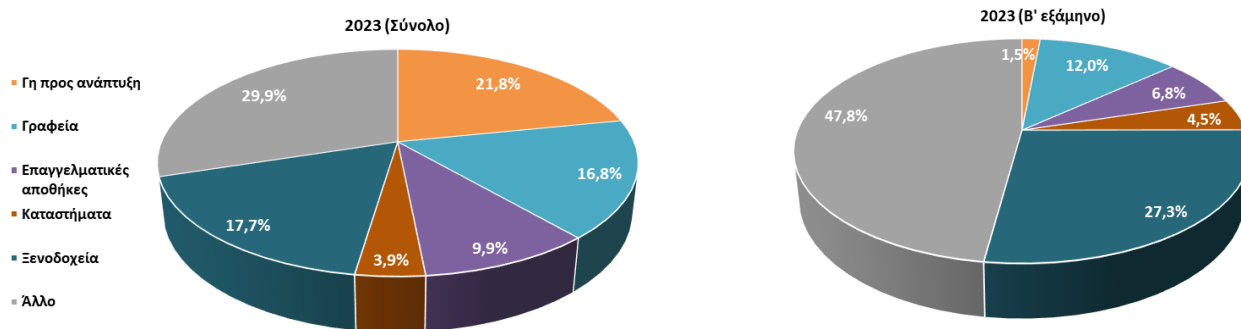
Αναφορικά με τις αβεβαιότητες για την εξέλιξη της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων τα επόμενα δύο χρόνια, ο αυξημένος πληθωρισμός, η χρηματοδότηση, τα κόστη ενέργειας και υλικών και η ευρύτερη γεωπολιτική αβεβαιότητα αναφέρθηκαν με τη μεγαλύτερη συχνότητα, από τους συμμετέχοντες στην έρευνα. Τέλος, ως επιπρόσθετη παράμετρος αβεβαιότητας επισημάνθηκε και η έλλειψη εξειδικευμένου και ανειδίκευτου εργατικού δυναμικού, η οποία έχει σημαντική επίδραση στους χρόνους και στο κόστος των έργων ανάπτυξης.

Οικοδομική και επενδυτική δραστηριότητα σε ακίνητα επαγγελματικής χρήσης – Β' εξάμηνο 2023

Οικοδομική δραστηριότητα επαγγελματικών ακινήτων



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ.

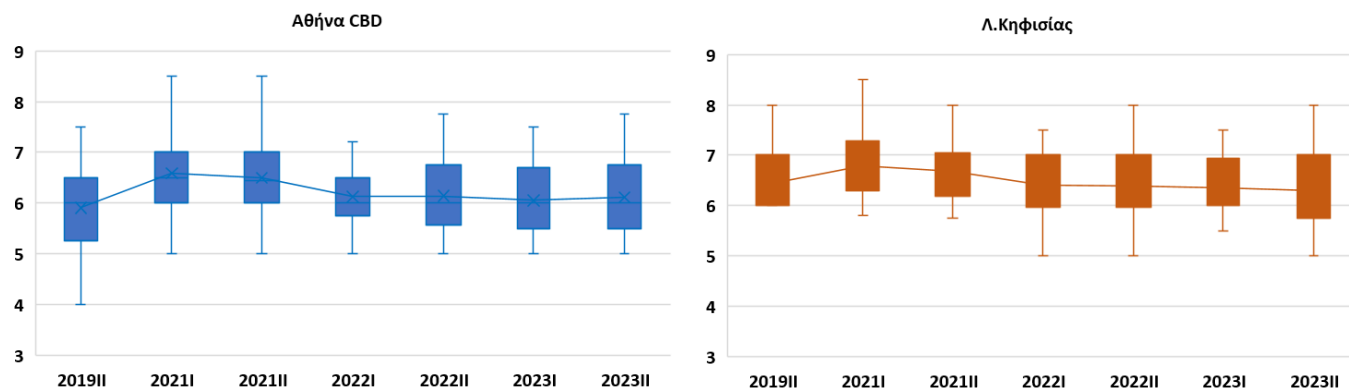
Κατανομή επενδυτικών πράξεων* ανά κατηγορία χρήσης ⁽¹⁾
(ποσοστό % επί της συνολικής αξίας των καταγεγραμμένων επενδύσεων)

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

⁽¹⁾ 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.

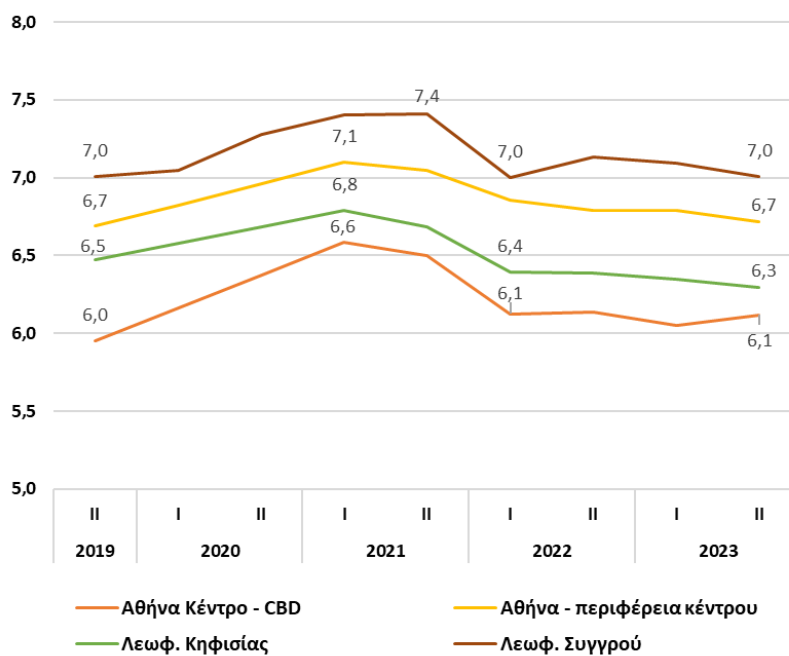
Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' εξάμηνο 2023:
Αποδόσεις ακινήτων επαγγελματικής χρήσης

Εύρος εκτιμώμενης απόδοσης γραφείων υψηλών προδιαγραφών (%)



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

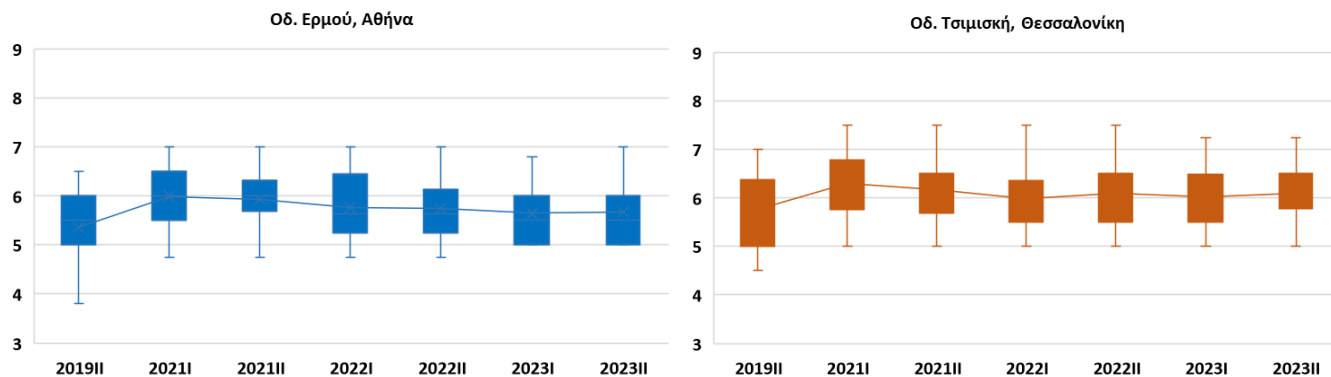
Μέση εκτιμώμενη απόδοση γραφείων υψηλών προδιαγραφών (%)



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

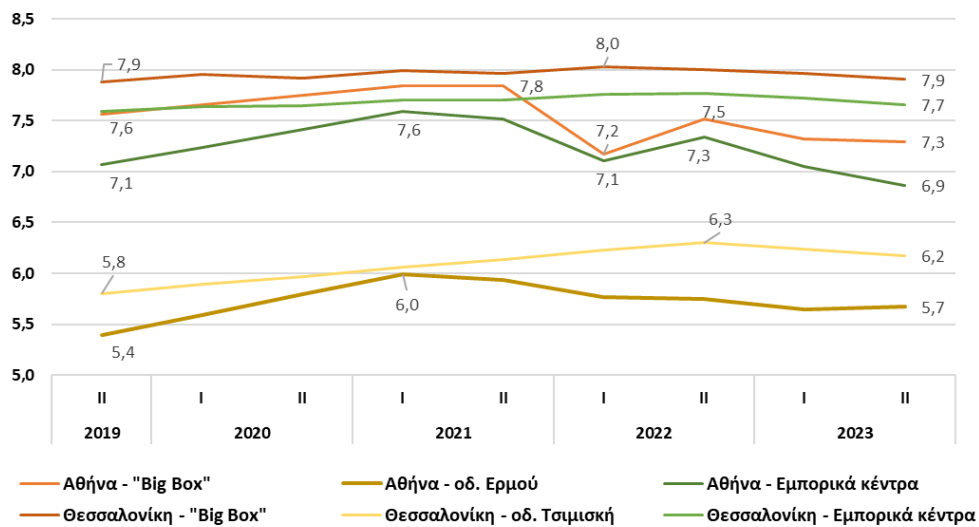
Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' εξάμηνο 2023:
Αποδόσεις ακινήτων επαγγελματικής χρήσης

Εύρος εκτιμώμενης απόδοσης καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών (%)



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

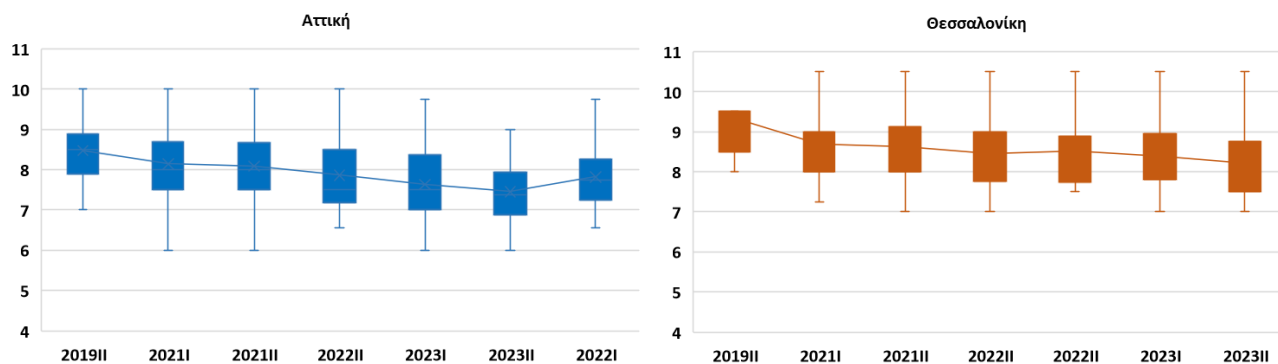
Μέση εκτιμώμενη απόδοση καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών (%)



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

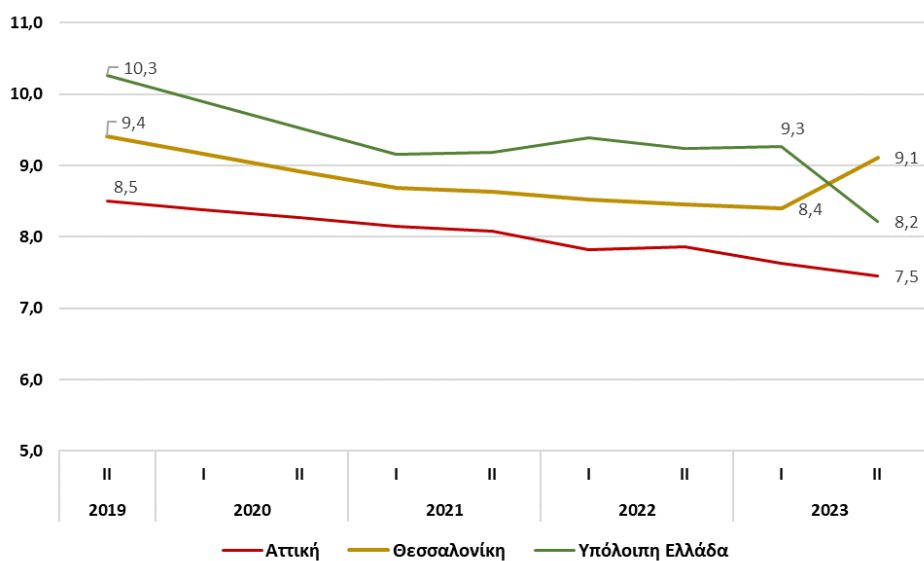
Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' εξάμηνο 2023:
Αποδόσεις ακινήτων επαγγελματικής χρήσης

Εκτιμώμενες αποδόσεις επαγγελματικών αποθηκών υψηλών προδιαγραφών (%)



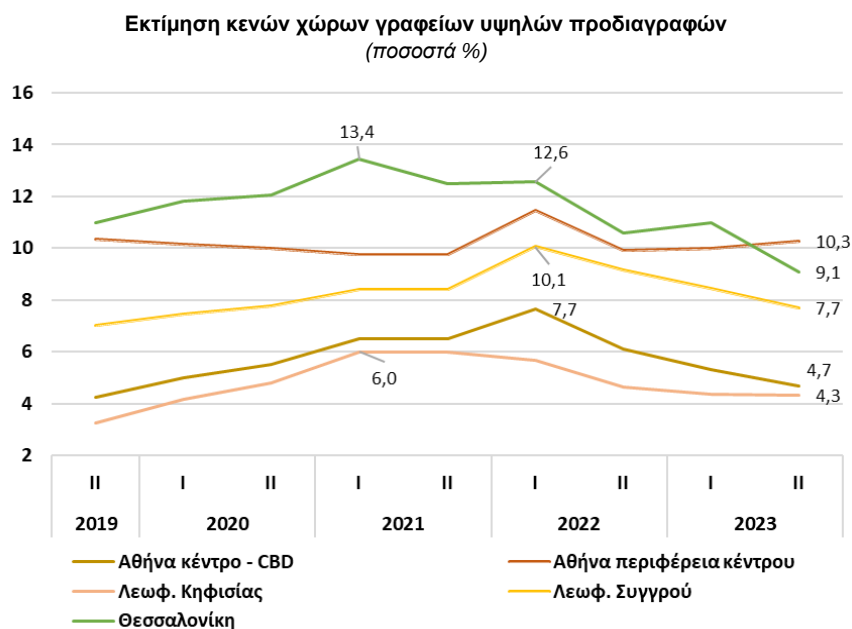
Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' εξάμηνο 2023.

Μέση εκτιμώμενη απόδοση επαγγελματικών αποθηκών υψηλών προδιαγραφών (%)

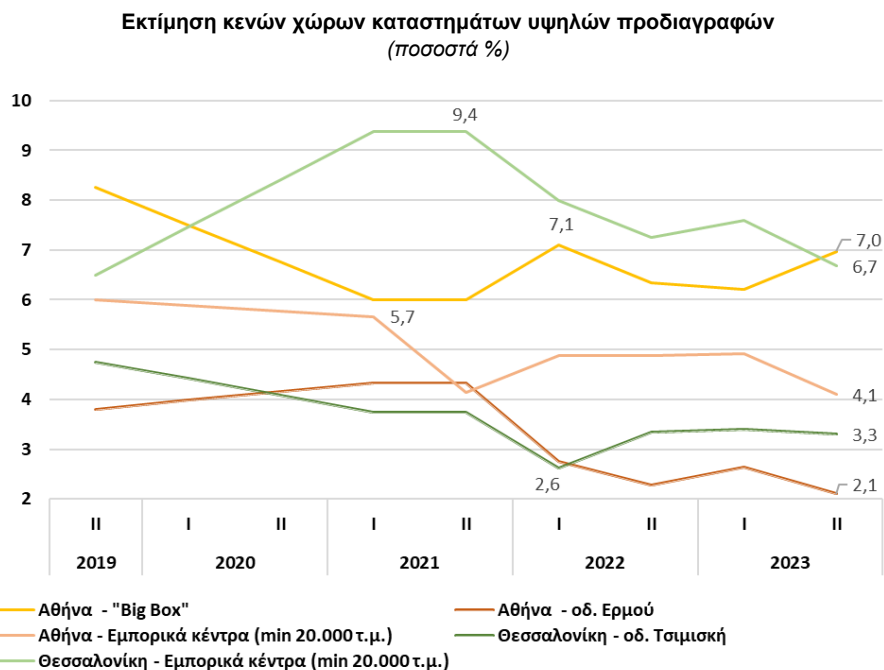


Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' εξάμηνο 2023.

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



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



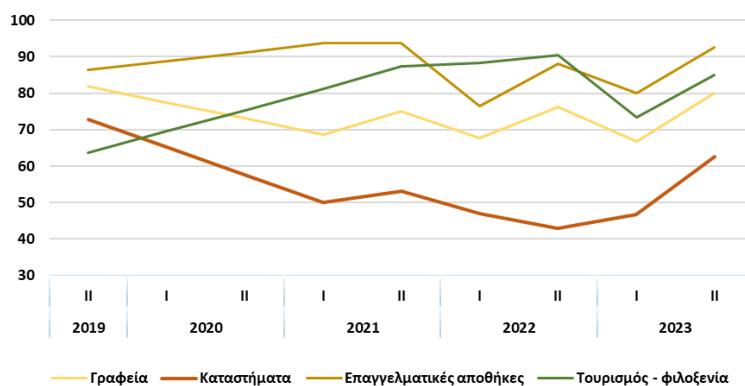
Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' εξάμηνο 2023.

Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' εξάμηνο 2023:
Προσδοκίες για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων

Δείκτες προσδοκιών επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών για τους επόμενους 6 μήνες ⁽¹⁾

		Γραφεία	Καταστήματα	Επαγγελματικές αποθήκες	Τουρισμός - Φιλοξενία
2019	I	...	...	...	...
	II	81,8	72,7	86,4	63,6
2020	I	77,5	65,2	88,8	69,5
	II	73,1	57,6	91,3	75,4
2021	I	68,8	50,0	93,8	81,3
	II	75,0	53,1	93,8	87,5
2022	I	67,6	47,1	76,5	88,2
	II	76,2	42,9	88,1	90,5
2023	I	66,7	46,7	80,0	73,3
	II	80,0	62,5	92,5	85,0

Δείκτες προσδοκιών επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών για τους επόμενους 6 μήνες ⁽¹⁾



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

- ⁽¹⁾ Οι δείκτες υπολογίζονται βάσει των ποσοστών απαντήσεων αρνητικών, ουδέτερων και θετικών προσδοκιών. Οι δείκτες κυμαίνονται μεταξύ 0 και 100, με τις υψηλότερες τιμές να αντιστοιχούν σε μεγαλύτερα ποσοστά απαντήσεων θετικών προσδοκιών.

Σημείωση: 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 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**AXIES SA CBRE****COLLIERS GREECE****CUSHMAN & WAKEFIELD****GEOAXIS****GLP VALUES****GRIVALIA MANAGEMENT COMPANY****HINES ΕΛΛΑΣ****NOVAL PROPERTY A.E.E.A.Π.****ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.****PEPPER ADVANTAGE GREECE****POTAMITIS VEKRIS LAW PARTNERSHIP****PREMIA PROPERTIES A.E.E.A.Π.****PRODEA INVESTMENTS A.E.E.A.Π.****SOLUM PROPERTY SOLUTIONS****TRASTOR A.E.E.A.Π.****VALUES****ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.****ΒΑΛΕΡ****ΔΑΝΟΣ και ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ****ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ****ΚΕΡΑΜΕΥΣ-ΑΚΙΝΗΤΑ****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 Βλαχουστεργίου), +30 210 3202378 (κ. Γιώργος Σακκάς) ή στην ηλεκτρονική διεύθυνση sec.realestate@bankofgreece.gr

Δημοσίευση: 13/5/2024