



## ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Β' εξάμηνο 2024

ΑΠΡΙΛΙΟΣ  
2025



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 2024

Το δεύτερο εξάμηνο του 2024 η αγορά επαγγελματικών ακινήτων διατηρεί τις θετικές προσδοκίες και το επενδυτικό ενδιαφέρον για το υψηλών προδιαγραφών τμήμα της σε όλο το φάσμα των χρήσεων. Σημαντικά κεφάλαια κατευθύνθηκαν προς τη φιλοξενία, την επενδυτική κατοικία και τους γραφειακούς χώρους σύγχρονων βιοκλιματικών χαρακτηριστικών, ενώ οι Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες εταιρείες που δραστηριοποιούνται στην ανάπτυξη και επενδύσεις ακινήτων, προχώρησαν σε ανανέωση των χαρτοφυλακίων τους και σε νέες συμμετοχές σε έργα ανάπτυξης και επενδυτικά σχήματα. Η οικοδομική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης, αν και θετική ως σύνολο, παρουσίασε μικτές τάσεις στις επιμέρους κατηγορίες. Οι αποδόσεις του υψηλού επιπέδου αποθέματος παρέμειναν ελκυστικές και κοντά στα ιστορικά χαμηλά επίπεδά τους, με τάση σταθεροποίησης και οριακής αύξησης σε ορισμένες περιπτώσεις.

## Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων σε αριθμούς

Στη διάρκεια του 2024 η συνολική οικοδομική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης σημείωσε μικρή αύξηση 3,0%, με τις επιμέρους κατηγορίες να διαφοροποιούνται ωστόσο σημαντικά μεταξύ τους ως προς τις τάσεις τους. Συγκεκριμένα, ο αριθμός των νέων αδειών για γραφεία μειώθηκε κατά 14,5% και των καταστημάτων αυξήθηκε κατά 8,3%, σε σχέση με το 2023. Κατά την ίδια περίοδο, οι νέες άδειες για ξενοδοχεία μειώθηκαν κατά 23,0%. Σε όρους δομήσιμου όγκου καταγράφηκε μείωση 3,7%, για το σύνολο των κατηγοριών επαγγελματικών ακινήτων, με τα γραφεία να παρουσιάζουν αύξηση 108,1%, ενώ τα καταστήματα και τα ξενοδοχεία να καταγράφουν μείωση κατά 36,8% και 3,7%, αντίστοιχα, σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος<sup>1</sup>.

Ως ο πλέον δυναμικός τομέας, στη διάρκεια του 2024, με βάση την κατανομή των νέων κεφαλαίων που επενδύθηκαν από τις Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) και άλλα επενδυτικά σχήματα, αναδείχθηκε ο κλάδος των ξενοδοχείων και της φιλοξενίας υψηλών προδιαγραφών. Σημαντική δραστηριότητα καταγράφηκε και στα γραφεία υψηλών προδιαγραφών, «πράσινων» βιοκλιματικών χαρακτηριστικών.

## 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 2024, κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,7%, 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 2024, εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,2% και 6,0%. Οι αντίστοιχες αποδόσεις του κέντρου της Θεσσαλονίκης (οδός Τσιμισκή) κυμάνθηκαν μεταξύ 5,7% και 6,5%. Τέλος, οι αποδόσεις επαγγελματικών αποθηκών υψηλών προδιαγραφών στην Αττική, κυμάνθηκαν μεταξύ 6,9% και 7,8%.

Τα **ποσοστά κενών χώρων** στα υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικής χρήσης ακίνητα, σε εμπορικές θέσεις, παρέμειναν σε χαμηλά επίπεδα, τόσο για τα γραφεία όσο και τα καταστήματα. Ενδεικτικά, το εκτιμώμενο ποσοστό κενών χώρων γραφείων υψηλών προδιαγραφών στον άξονα της Λεωφόρου Κηφισίας ανέρχεται σε 4,7%, ενώ στο επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας (CBD) σε 5,2%, αντίστοιχα. Στην αγορά των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών τα ποσοστά κενών χώρων εκτιμήθηκαν, από τους συμμετέχοντες στην έρευνα, στο 2,5% για την Αθήνα (οδός Ερμού) και 4,3% για τη Θεσσαλονίκη (οδός Τσιμισκή).

<sup>1</sup> Στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ.

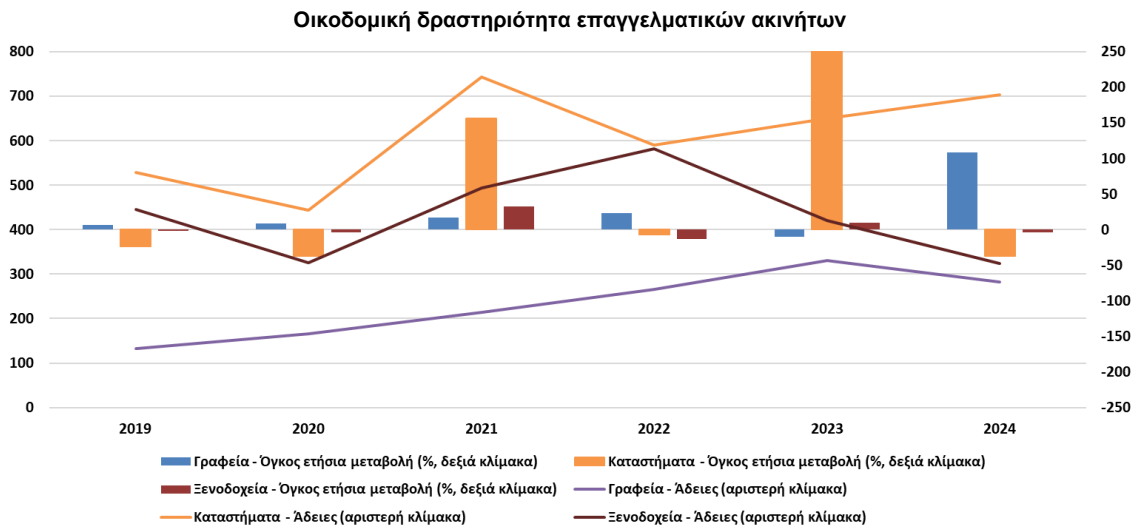
Οι προσδοκίες για τους επόμενους έξι μήνες (πρώτο εξάμηνο του 2025), όπως καταγράφηκαν μέσω της έρευνας, χαρακτηρίστηκαν από την πλειοψηφία των συμμετεχόντων ως ουδέτερες τόσο για τα γραφεία όσο και για τα καταστήματα, ενώ παραμένουν ιδιαίτερα θετικές για τα ξενοδοχεία και τις χρήσεις φιλοξενίας υψηλών προδιαγραφών. Σε σύγκριση με την έρευνα του προηγούμενου εξαμήνου ο **δείκτης προσδοκιών** υποχώρησε για τα γραφεία, τις επαγγελματικές αποθήκες και τη φιλοξενία, ενώ αυξήθηκε ελαφρώς για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών.

Ως θετική εξέλιξη του δεύτερου εξαμήνου του 2024, από τους συμμετέχοντες στην έρευνα, καταγράφεται η διατήρηση της υψηλής ζήτησης για επαγγελματικά ακίνητα σε εμπορικές θέσεις και η περαιτέρω βελτίωση δεικτών της οικονομίας, όπως το ΑΕΠ, το διαθέσιμο εισόδημα και της απασχόλησης. Η πλειοψηφία ωστόσο των συμμετεχόντων εστιάζει στο υφιστάμενο δυσμενές επενδυτικό περιβάλλον που δημιουργούν τα υψηλά κόστη στην κατασκευή, η έλλειψη εξειδικευμένου και ανειδίκευτου εργατικού δυναμικού και η μειωμένη αγοραστική δυνατότητα των νοικοκυριών. Ιδιαίτερη αναφορά, ως εξαιρετικά δυσμενούς εξέλιξης για την αγορά ακινήτων, γίνεται στην απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας σχετικά με την αντισυνταγματικότητα διατάξεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, αλλά και στις καθυστερήσεις στη διευθέτηση του νομοθετικού πλαισίου που διέπει την εκτός σχεδίου δόμηση.

Στον μεσοπρόθεσμο ορίζοντα, ως οι τομείς με τις πλέον θετικές προσδοκίες αναφέρονται η οργανωμένη κατοικία ειδικής χρήσης, οι επαγγελματικές αποθήκες, με έμφαση στις υπηρεσίες Τρίτων Παρόχων Logistics (3PLs), τα κέντρα δεδομένων (data centers), η φιλοξενία υψηλών προδιαγραφών και τα γραφεία σύγχρονων βιοκλιματικών χαρακτηριστικών.

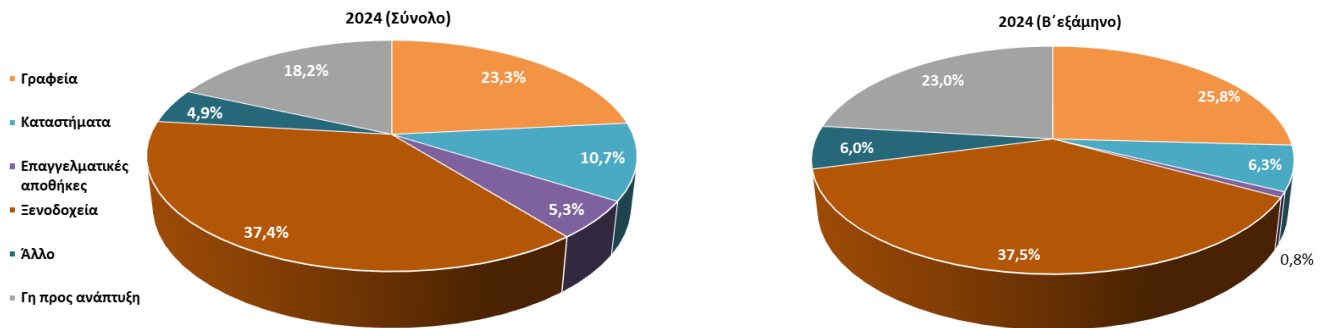
Ως σοβαρότερες αβεβαιότητες με πιθανή επίδραση στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων την επόμενη διετία, αναφέρονται μεταξύ άλλων, η παγκόσμια γεωπολιτική αστάθεια και οι πολιτικές εξελίξεις στις ΗΠΑ, τα υψηλά κόστη ενέργειας και υλικών, η επιβράδυνση της ευρωπαϊκής οικονομίας και οι ενδεχόμενες επιπτώσεις στην εξέλιξη του τουρισμού σε παγκόσμιο και εγχώριο επίπεδο.

**Οικοδομική και επενδυτική δραστηριότητα σε ακίνητα επαγγελματικής χρήσης – Β' εξάμηνο 2024**



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ.

**Κατανομή επενδυτικών πράξεων ανά κατηγορία χρήσης ακινήτου <sup>(1)</sup>**  
(ποσοστό % επί της συνολικής αξίας των καταγεγραμμένων επενδύσεων)

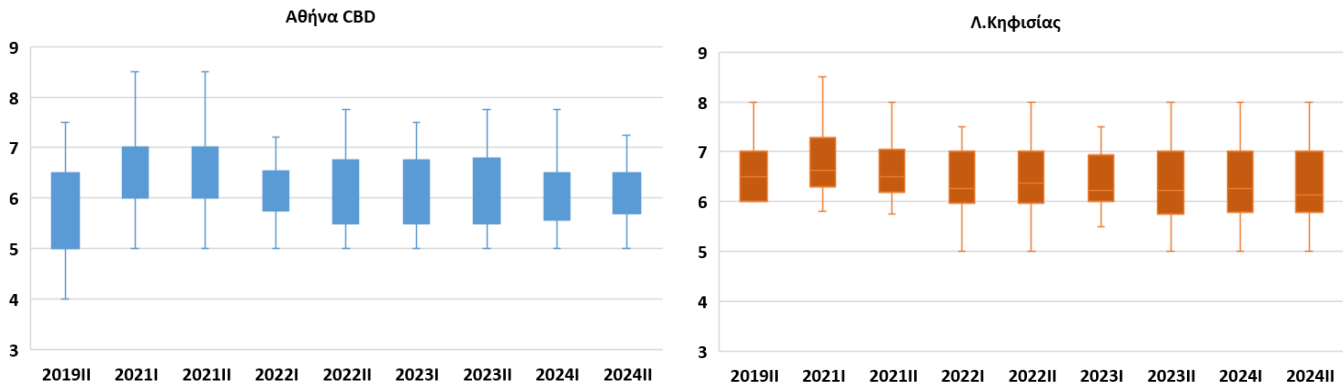


Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

<sup>(1)</sup> 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.

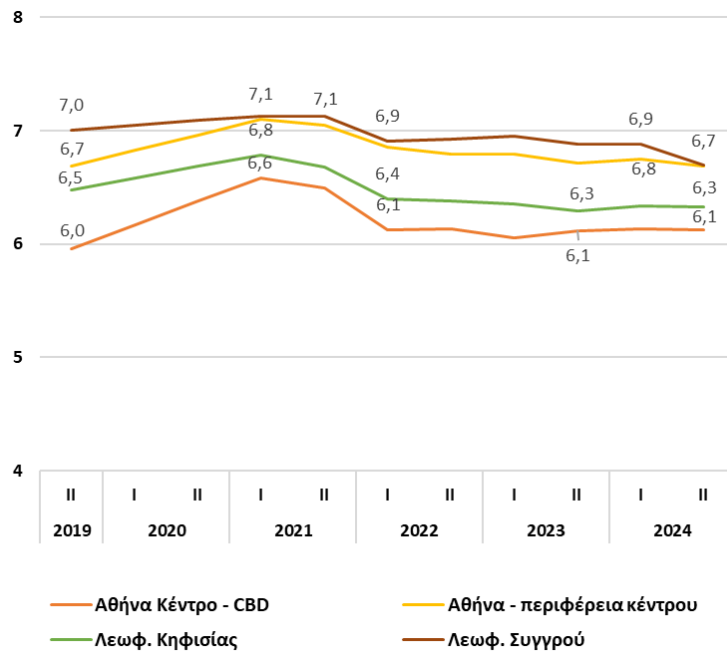
**Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β΄ εξάμηνο 2024:**  
**Αποδόσεις ακινήτων επαγγελματικής χρήσης**

**Εύρος εκτιμώμενης απόδοσης γραφείων υψηλών προδιαγραφών (%)**



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β΄ εξάμηνο 2024.

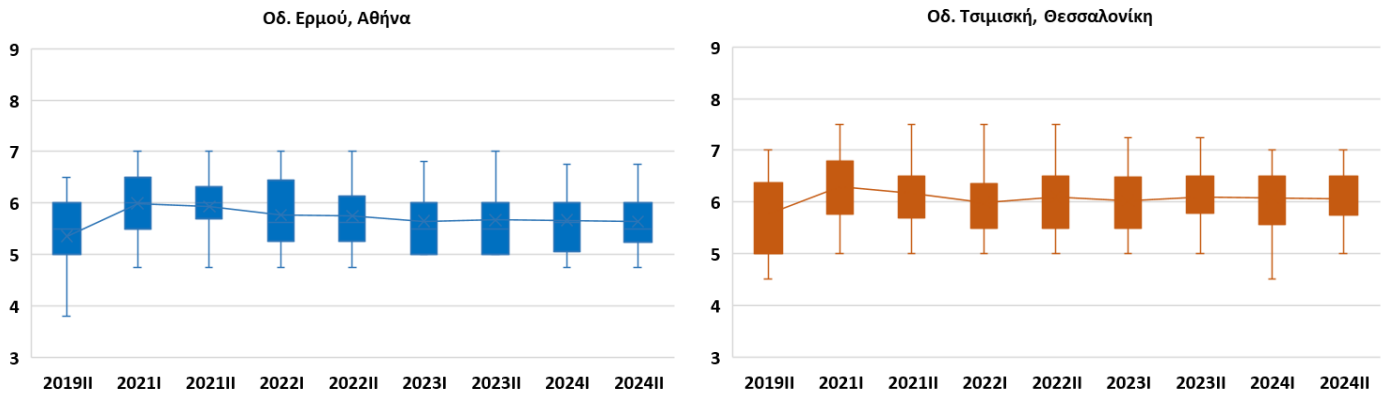
**Μέση εκτιμώμενη απόδοση γραφείων υψηλών προδιαγραφών (%)**



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β΄ εξάμηνο 2024.

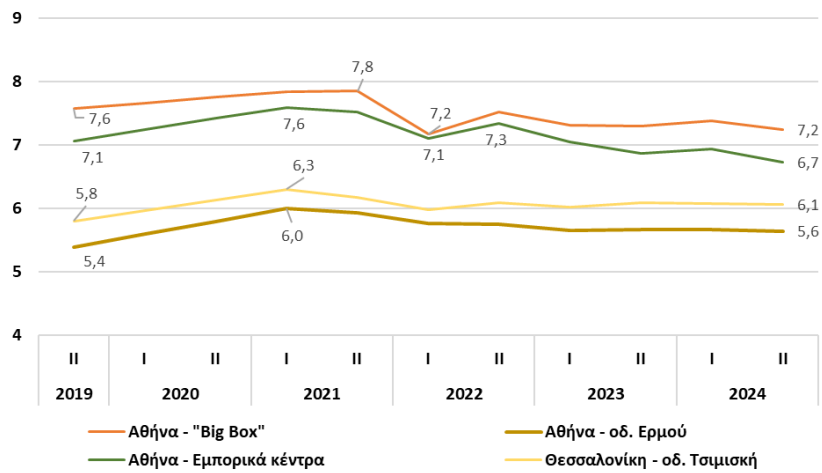
**Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' εξάμηνο 2024:**  
**Αποδόσεις ακινήτων επαγγελματικής χρήσης**

**Εύρος εκτιμώμενης απόδοσης καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών (%)**



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' εξάμηνο 2024.

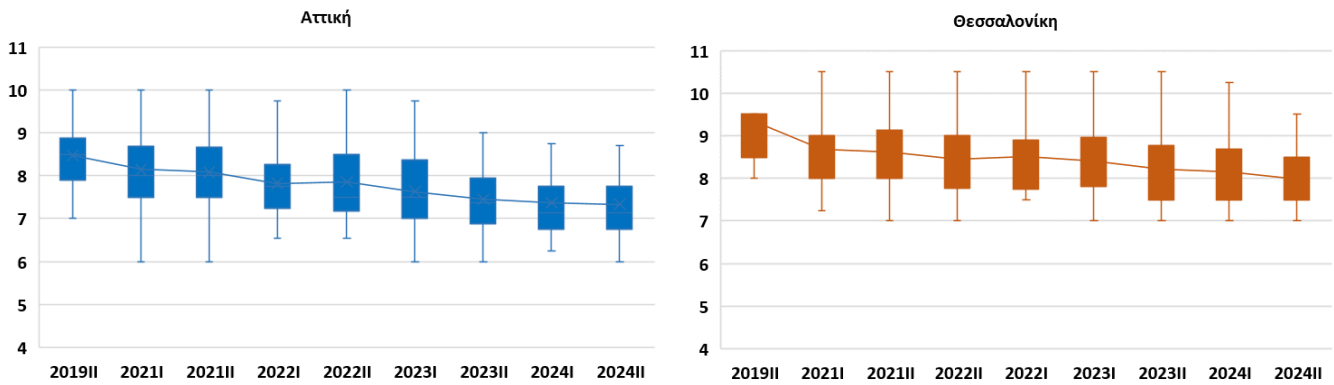
**Μέση εκτιμώμενη απόδοση καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών (%)**



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' εξάμηνο 2024.

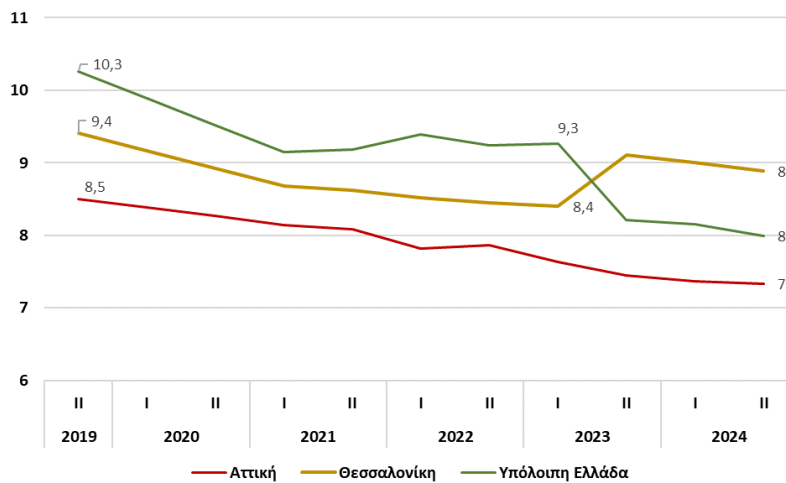
**Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' εξάμηνο 2024:**  
**Αποδόσεις ακινήτων επαγγελματικής χρήσης**

**Εκτιμώμενες αποδόσεις επαγγελματικών αποθηκών υψηλών προδιαγραφών (%)**



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' εξάμηνο 2024.

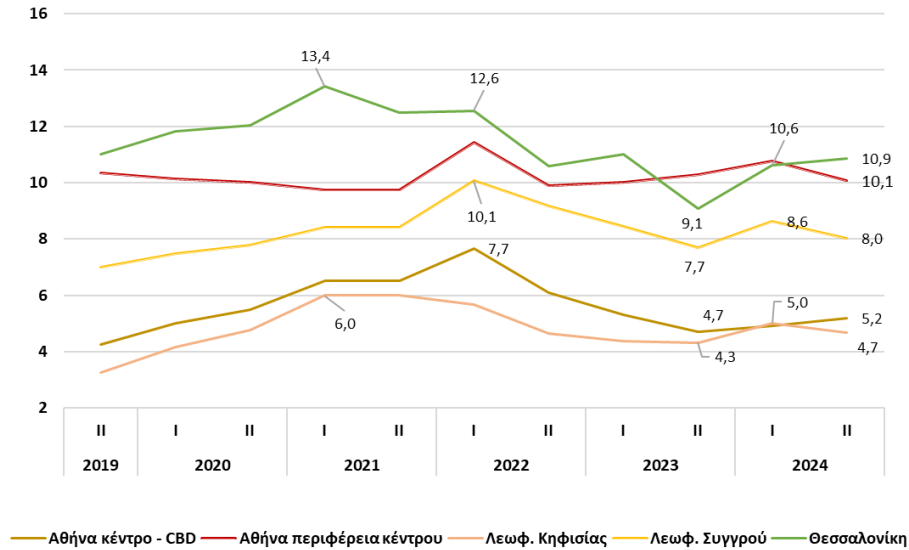
**Μέση εκτιμώμενη απόδοση επαγγελματικών αποθηκών υψηλών προδιαγραφών (%)**



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β' εξάμηνο 2024.

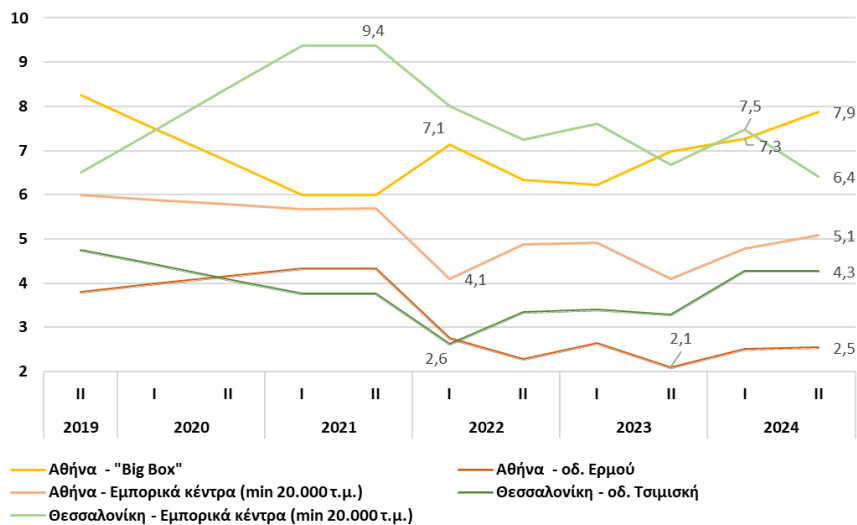
**Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β΄ εξάμηνο 2024:**  
**Κενοί χώροι ακινήτων επαγγελματικής χρήσης**

**Εκτίμηση κενών χώρων γραφείων υψηλών προδιαγραφών**  
 (ποσοστά %)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β΄ εξάμηνο 2024.

**Εκτίμηση κενών χώρων καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών**  
 (ποσοστά %)



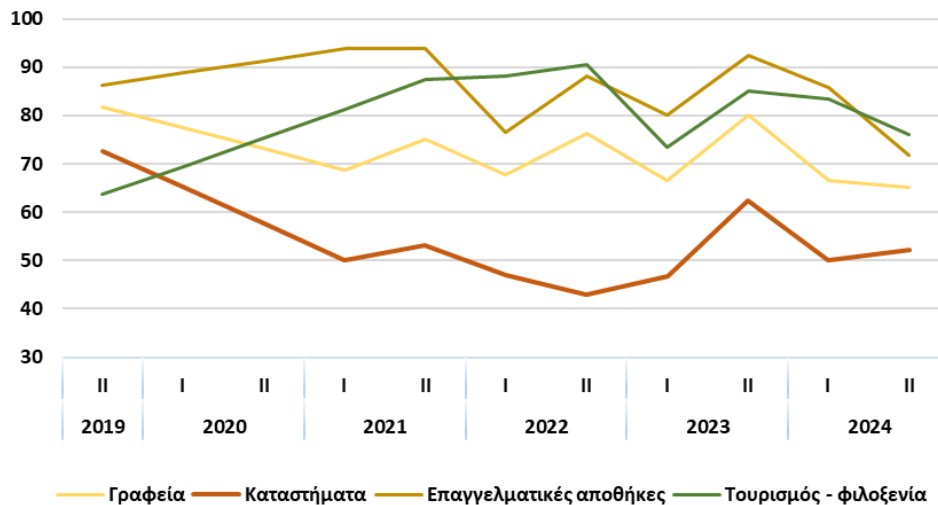
Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β΄ εξάμηνο 2024.

**Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β΄ εξάμηνο 2024:**  
**Προσδοκίες για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων**

**Δείκτες προσδοκιών επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών για τους επόμενους 6 μήνες (Α΄ εξάμηνο 2025) <sup>(1)</sup>**

		Γραφεία	Καταστήματα	Επαγγελματικές αποθήκες	Τουρισμός - Φιλοξενία
<b>2019</b>	I	...	...	...	...
	II	81,8	72,7	86,4	63,6
<b>2020</b>	I	77,5	65,2	88,8	69,5
	II	73,1	57,6	91,3	75,4
<b>2021</b>	I	68,8	50,0	93,8	81,3
	II	75,0	53,1	93,8	87,5
<b>2022</b>	I	67,6	47,1	76,5	88,2
	II	76,2	42,9	88,1	90,5
<b>2023</b>	I	66,7	46,7	80,0	73,3
	II	80,0	62,5	92,5	85,0
<b>2024</b>	I	66,7	50,0	85,7	83,3
	II	65,2	52,2	71,7	76,1

**Δείκτες προσδοκιών επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών για τους επόμενους 6 μήνες <sup>(1)</sup>**



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β΄ εξάμηνο 2024.

<sup>(1)</sup> Οι δείκτες υπολογίζονται βάσει των ποσοστών απαντήσεων αρνητικών, ουδέτερων και θετικών προσδοκιών. Οι δείκτες κυμαίνονται μεταξύ 0 και 100, με τιμές πάνω από το 50 να αντιστοιχούν στην επικράτηση των θετικών προσδοκιών και κάτω του 50 σε μεγαλύτερα ποσοστά αρνητικών 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 2024**

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  
AVISON YOUNG  
BRIQ PROPERTIES  
COLLIERS GREECE  
CUSHMAN & WAKEFIELD PROPRIUS  
FVAT ADVISORY SA  
GEOAXIS  
GLP VALUES  
GRIVALIA MANAGEMENT COMPANY  
HINES ΕΛΛΑΣ  
MEREKOULIAS PANAGIOTIS & SYNERGATES - VALUES I.K.E.  
NOVAL PROPERTY A.E.E.A.Π.  
ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.

PEPPER ADVANTAGE GREECE  
PREMIA PROPERTIES A.E.E.A.Π.  
PRIMAL ADVISORS  
PRODEA INVESTMENTS A.E.E.A.Π.  
REDS A.E.  
SOLUM PROPERTY SOLUTIONS  
ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.  
ΒΑΛΕΡ  
ΔΑΝΟΣ και ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ  
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ  
ΚΕΡΑΜΕΥΣ-ΑΚΙΝΗΤΑ  
ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.  
TRASTOR A.E.E.A.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 Βλαχοστεργίου), +30 210 3202378 (κ. Δημήτρης Καραμάνης) ή στην ηλεκτρονική διεύθυνση [sec.realestate@bankofgreece.gr](mailto:sec.realestate@bankofgreece.gr)

Δημοσίευση: 02/04/2025