

ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Α΄ εξάμηνο 2025

ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ
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

Α΄ εξάμηνο 2025

Το πρώτο εξάμηνο του 2025 η αγορά επαγγελματικών ακινήτων διατηρεί τη δυναμική της και τις θετικές προσδοκίες για το υψηλών προδιαγραφών τμήμα της. Το επενδυτικό ενδιαφέρον, εγχώριο αλλά και από το εξωτερικό, εστιάζει μεταξύ άλλων στις ειδικές οικιστικές χρήσεις υψηλών αποδόσεων, ενώ σημαντική δραστηριότητα καταγράφεται σε έργα ανάπτυξης που αφορούν κτίρια γραφείων βιοκλιματικών χαρακτηριστικών, μικτές χρήσεις εμπορίου και αναψυχής υπερτοπικού χαρακτήρα, σύγχρονες επαγγελματικές αποθήκες και χρήσεις φιλοξενίας υψηλών προδιαγραφών. Η οικοδομική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης, αν και θετική ως σύνολο, εμφανίζει μικτές τάσεις στις επιμέρους κατηγορίες. Οι αποδόσεις του υψηλού επιπέδου αποθέματος παραμένουν ελκυστικές και κοντά στα ιστορικά χαμηλά επίπεδά τους, με τάση σταθεροποίησης.

Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων σε αριθμούς

Το πρώτο εξάμηνο του 2025 η οικοδομική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης, στο σύνολό της, σημείωσε μείωση κατά 19,8%, με συγκεκριμένες χρήσεις ακινήτων να διαφοροποιούνται ως προς τις τάσεις. Αναλυτικότερα, ο αριθμός των νέων αδειών για γραφεία αυξήθηκε κατά 17,2% ενώ ο αριθμός των νέων αδειών για καταστήματα και ξενοδοχεία μειώθηκε κατά 20,7% και 52,3% αντίστοιχα. Σε όρους δομήσιμου όγκου η ετήσια μείωση στο σύνολο των κατηγοριών επαγγελματικών ακινήτων ήταν οριακή (0,8%), με τα γραφεία να παρουσιάζουν αύξηση 11,0%, τα καταστήματα 43,4% και τα ξενοδοχεία να καταγράφουν σημαντική μείωση κατά 41,7%[1].

Ως ο πλέον δυναμικός τομέας, στη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2025, με βάση την κατανομή των κεφαλαίων που κινητοποιήθηκαν για αγοραπωλησίες ακινήτων από τις ΑΕΕΑΠ, άλλα χαρτοφυλάκια, εταιρίες ανάπτυξης ακινήτων αλλά και επιχειρήσεις, αναδείχθηκαν τα γραφεία υψηλών προδιαγραφών με περιβαλλοντική πιστοποίηση, ενώ σημαντικές επενδύσεις πραγματοποιήθηκαν σε ειδικές οικιστικές χρήσεις υψηλών αποδόσεων (φοιτητικές εστίες), όπως και σε χώρους παραγωγής και βιομηχανικής χρήσης.

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 2025, κυμάνθηκαν μεταξύ 5,4% και 6,6%, οριακά χαμηλότερες 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 7,5%. Οι αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας (οδός Ερμού), κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025, εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,0% και 6,0%. Οι αντίστοιχες αποδόσεις του κέντρου της Θεσσαλονίκης (οδός Τσιμισκή) κυμάνθηκαν μεταξύ 5,5% και 6,4%. Τέλος, οι αποδόσεις επαγγελματικών αποθηκών υψηλών προδιαγραφών στην Αττική, κυμάνθηκαν μεταξύ 6,5% και 7,5%, καταγράφοντας σταθερά πτωτική τάση κατά τα τελευταία τρία έτη.

Τα **ποσοστά κενών χώρων** στα υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικής χρήσης ακίνητα, σε εμπορικές θέσεις, διατηρήθηκαν σε χαμηλά επίπεδα. Το εκτιμώμενο ποσοστό κενών χώρων γραφείων υψηλών προδιαγραφών στον βόρειο άξονα της Αθήνας (λεωφ. Κηφισίας) ανέρχεται σε 4,7%, ενώ στο επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας (CBD) σε 5,2%. Για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών τα ποσοστά κενών χώρων εκτιμήθηκαν, από τους συμμετέχοντες στην έρευνα, στο 2,7% για την Αθήνα (οδός Ερμού) και 4,4% για τη Θεσσαλονίκη (οδός Τσιμισκή).

[1] Στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ.

Οι **προσδοκίες** για τους επόμενους έξι μήνες (δεύτερο εξάμηνο του 2025), χαρακτηρίστηκαν από την πλειοψηφία των συμμετεχόντων ως ουδέτερες τόσο για τα γραφεία όσο και για τα καταστήματα και ως θετικές για τα ξενοδοχεία και τις αποθήκες υψηλών προδιαγραφών, με το ποσοστό των θετικών προσδοκιών να είναι αυξημένο και στις δύο περιπτώσεις, σε σύγκριση με την έρευνα του προηγούμενου εξαμήνου. Ο **δείκτης προσδοκιών** υποχωρεί ελαφρά για τα γραφεία, ενώ στις υπόλοιπες κατηγορίες (καταστήματα, επαγγελματικές αποθήκες και τουρισμούς – φιλοξενία) καταγράφεται αύξηση.

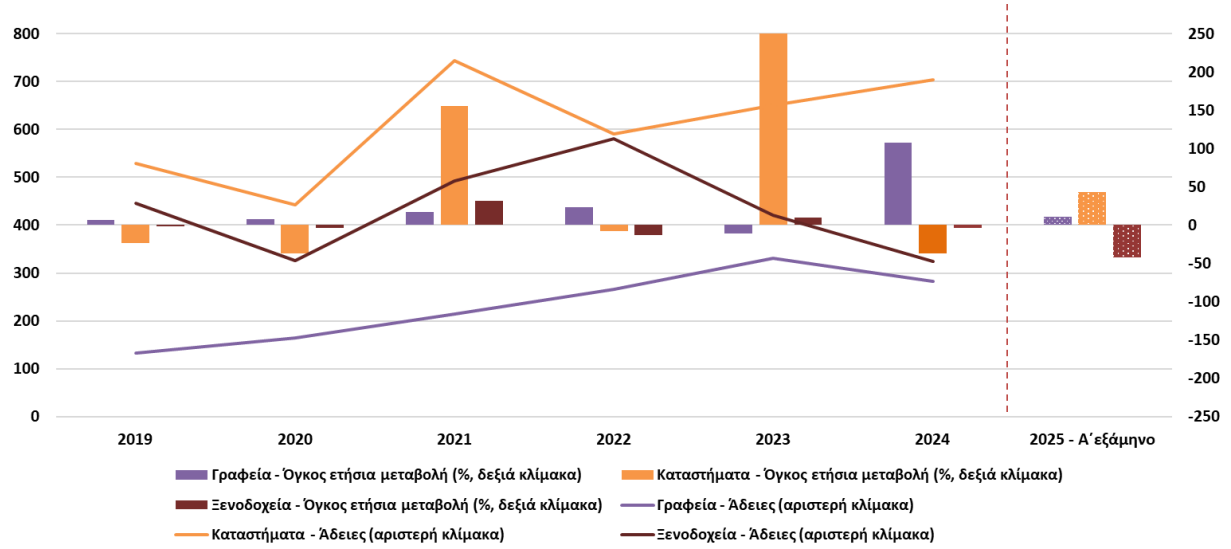
Ως **θετικές εξελίξεις** του πρώτου εξαμήνου του 2025, καταγράφονται η διατήρηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος, η συνέχιση σημαντικών έργων υποδομής, η θετική πορεία του τουρισμού και η βελτίωση της ελληνικής οικονομίας. Ως **αρνητικές εξελίξεις** αναφέρονται μεταξύ άλλων η αναστάτωση στις χρηματοπιστωτικές και νομισματικές αγορές εξαιτίας της εμπορικής πολιτικής των Ηνωμένων Πολιτειών, οι καθυστερήσεις και αναβολές σε έργα ανάπτυξης ακινήτων και η αργή αποκλιμάκωση του πληθωρισμού. Η πλειοψηφία των συμμετεχόντων εστιάζει επίσης στη γεωπολιτική αβεβαιότητα, στις συνεχείς μεταβολές στο νομοθετικό πλαίσιο της χώρας που αφορά την κατασκευή αλλά και τη φορολογία, ενώ αναφορά γίνεται και στο ζήτημα της προσιτότητας της στέγης, η οποία επηρεάζει το κόστος ζωής, ειδικά στα μητροπολιτικά κέντρα όπου συγκεντρώνεται η ισχυρότερη επιχειρηματική και επενδυτική δραστηριότητα.

Στον μεσοπρόθεσμο ορίζοντα, ως **οι τομείς με τις πλέον θετικές προσδοκίες** αναφέρονται η οργανωμένη και εξυπηρετούμενη κατοικία για φοιτητές, ηλικιωμένους και ψηφιακούς νομάδες, οι επαγγελματικές αποθήκες, τα κέντρα δεδομένων (data centers) κοντά στον αστικό ιστό και η φιλοξενία υψηλών προδιαγραφών. Ως θέσεις με σημαντική προοπτική ανάπτυξης, εκτός της Αττικής, αναφέρονται η κεντρική και ανατολική Μακεδονία και η Θράκη.

Οι **ευκαιρίες** στην αγορά ακινήτων εντοπίζονται κυρίως σε εξειδικευμένες αγορές υψηλών αποδόσεων, σε έργα αστικής ανάπλασης, καθώς και στη σταδιακή αναβάθμιση και αναζωογόνηση παλαιών βιομηχανικών περιοχών. Παράλληλα, σημαντικές ευκαιρίες προκύπτουν από την πράσινη και ψηφιακή μετάβαση, οι οποίες ενισχύονται από τη μείωση του κόστους χρηματοδότησης και τη χρηματοδοτική υποστήριξη του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, συμβάλλοντας στη διαμόρφωση ενός πιο ελκυστικού και ανθεκτικού επενδυτικού περιβάλλοντος.

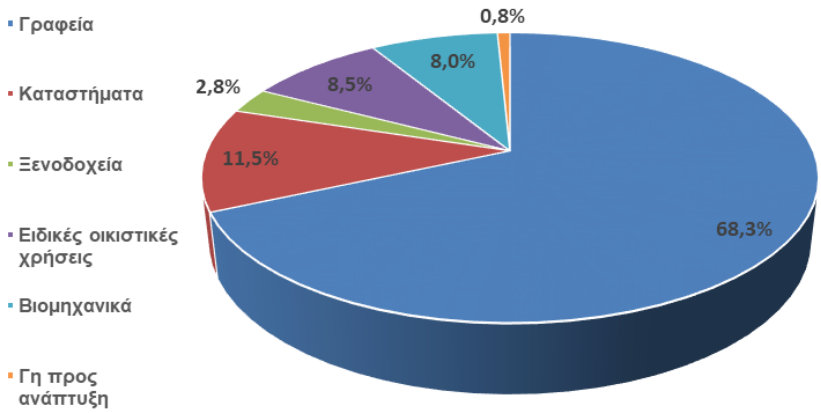
Οικοδομική και επενδυτική δραστηριότητα σε ακίνητα επαγγελματικής χρήσης – Α΄ εξάμηνο 2025

Οικοδομική δραστηριότητα επαγγελματικών ακινήτων



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ.

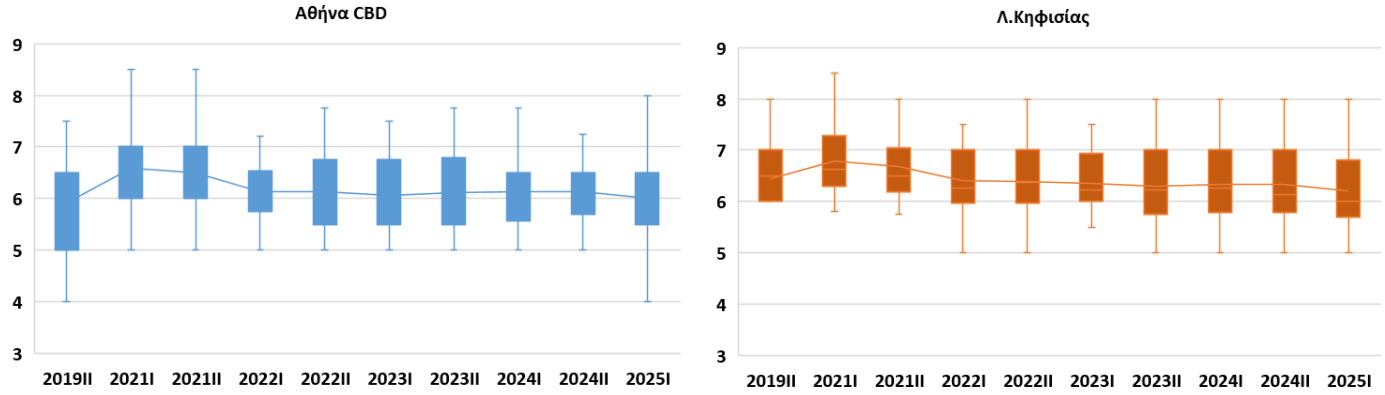
Κατανομή επενδυτικών πράξεων ανά κατηγορία χρήσης ακινήτου [(1)]
(ποσοστό % επί της συνολικής αξίας των καταγεγραμμένων επενδύσεων)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

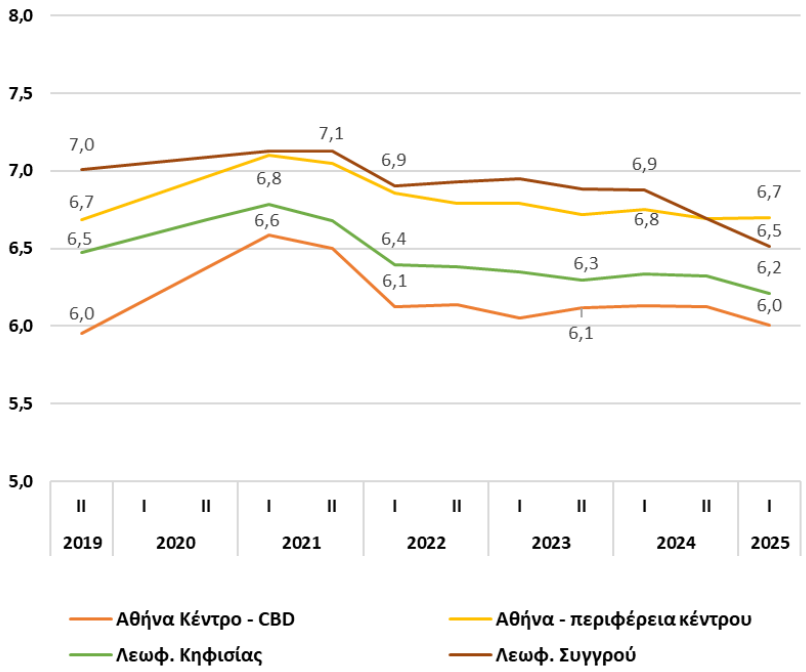
(1) Δεδομένα που συλλέγονται από τις Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, από εταιρίες διαχείρισης και συμβούλων ακινήτων και από δημοσιεύματα τα οποία αφορούν μεγάλης αξίας επενδυτικές αγορές.

Εύρος εκτιμώμενης απόδοσης γραφείων υψηλών προδιαγραφών *(%)*



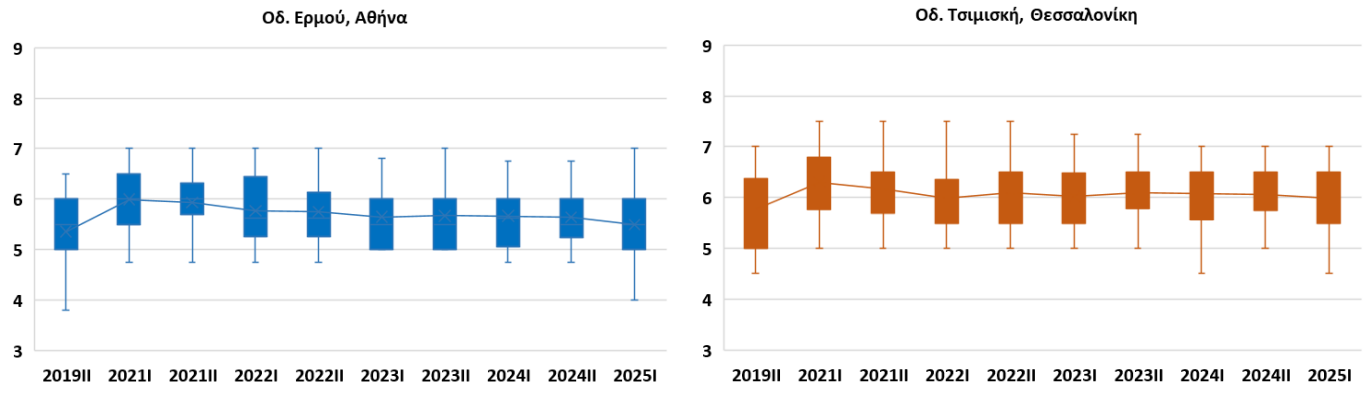
Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α΄ εξάμηνο 2025.

Μέση εκτιμώμενη απόδοση γραφείων υψηλών προδιαγραφών *(%)*



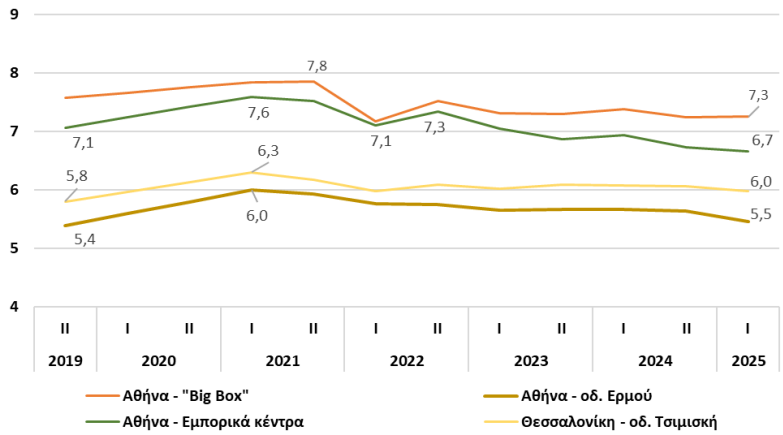
Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α΄εξάμηνο 2025.

Εύρος εκτιμώμενης απόδοσης καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών *(%)*



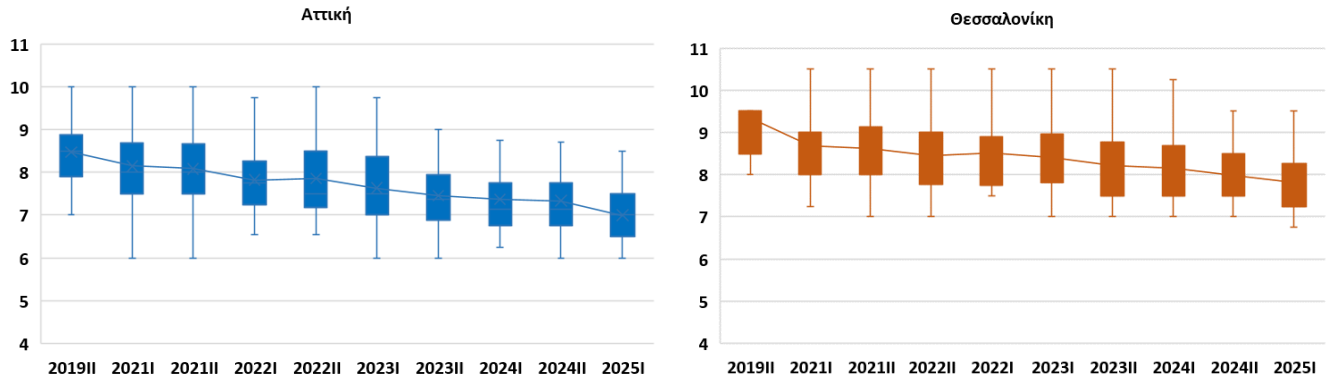
Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α΄ εξάμηνο 2025.

Μέση εκτιμώμενη απόδοση καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών *(%)*



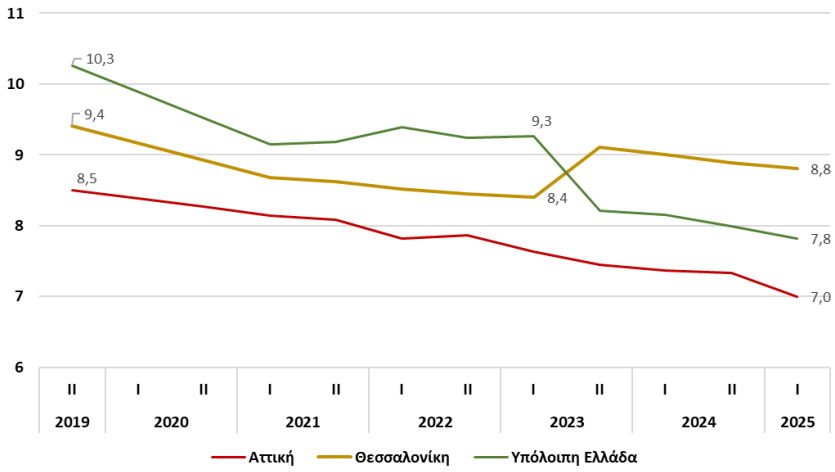
Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α΄ εξάμηνο 2025.

Εύρος εκτιμώμενης απόδοσης επαγγελματικών αποθηκών υψηλών προδιαγραφών *(%)*



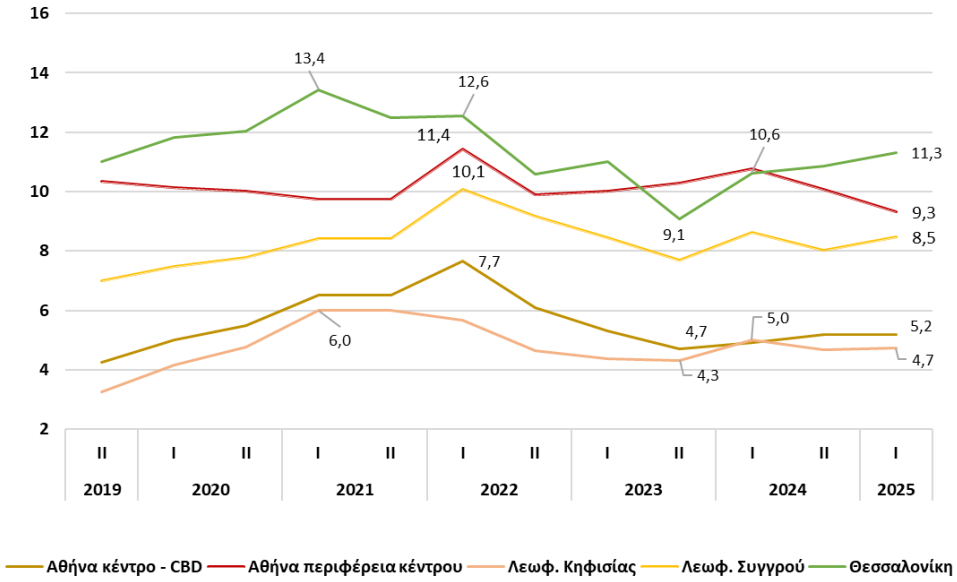
Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α΄ εξάμηνο 2025.

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



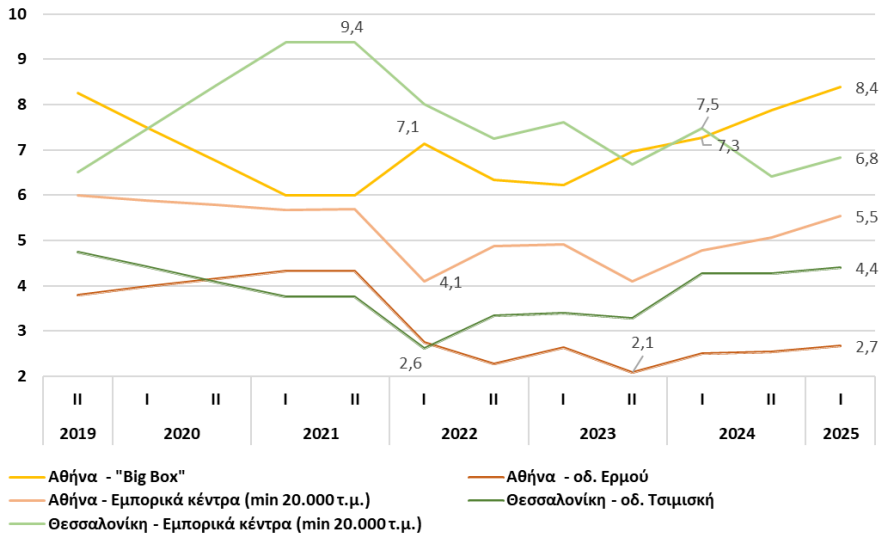
Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α΄ εξάμηνο 2025.

Εκτίμηση κενών χώρων γραφείων υψηλών προδιαγραφών
(ποσοστά %)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α΄ εξάμηνο 2025.

Εκτίμηση κενών χώρων καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών
(ποσοστά %)

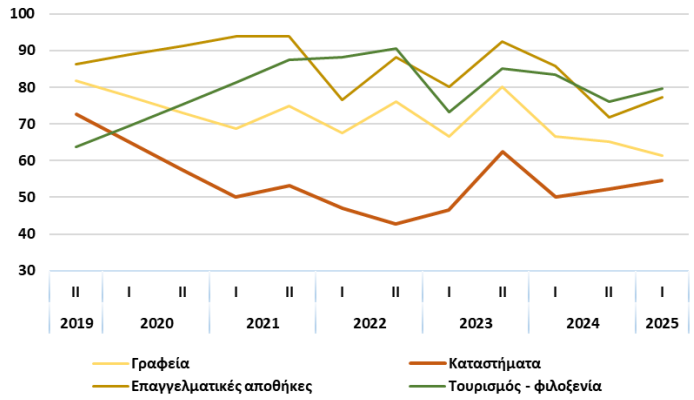


Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α΄ εξάμηνο 2025.

Δείκτες προσδοκιών επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών για τους επόμενους 6 μήνες (Β΄ εξάμηνο 2025) [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
2024	**I**	66,7	50,0	85,7	83,3
	II	65,2	52,2	71,7	76,1
2025	**I**	61,4	54,5	77,3	79,5

Δείκτες προσδοκιών επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών για τους επόμενους 6 μήνες [1]



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Α΄ εξάμηνο 2025.

(1) *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.*

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
CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
COLLIERS GREECE
CUSHMAN & WAKEFIELD
CUSHMAN & WAKEFIELD PROPRIUS
FVAT ADVISORY SA
GEOAXIS
GLP VALUES
GRIVALIA MANAGEMENT COMPANY
HINES ΕΛΛΑΣ
KAPPASIGMA PARTNERS
MEREKOULIAS P. & 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
TRASTOR A.E.E.A.Π.
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

Δημοσίευση: 11/11/2025