

ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Β΄ εξάμηνο 2025

ΑΠΡΙΛΙΟΣ
2026

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 2025

Το δεύτερο εξάμηνο του 2025 η αγορά επαγγελματικών ακινήτων συνεχίζει να προσελκύει επενδυτικό ενδιαφέρον, το οποίο σταδιακά μετατοπίζεται προς χρήσεις που σχετίζονται με την κάλυψη αναδυόμενων αναγκών της οικονομίας και της κοινωνίας. Οι επαγγελματικές οικιστικές χρήσεις, που αφορούν την εξυπηρετούμενη υψηλών αποδόσεων κατοικία ειδικής χρήσης (φοιτητικές κατοικίες, τουριστική κατοικία, κτλ.) αποτελούν σημαντικό ποσοστό της επενδυτικής δραστηριότητας, ενώ οι χρήσεις σχετικές με την αποθήκευση, διαμετακόμιση και τα κέντρα δεδομένων «data centers» αναδεικνύονται ως τομείς με αυξανόμενη προοπτική ανάπτυξης. Νέα δυναμική εμφανίζεται σταδιακά και στην επένδυση στην ιδιωτική εκπαίδευση όλων των βαθμίδων, η οποία αναμένεται κατά τα προσεχή έτη να προσελκύσει σημαντικά κεφάλαια για την ανάπτυξη νέων κτιριακών υποδομών.

Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων σε αριθμούς

Το 2025 η οικοδομική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης,[1] στο σύνολό της, σημείωσε μείωση κατά 2,5% στον αριθμό νέων αδειών, αλλά αύξηση 13,6% σε όρους συνολικού δομήσιμου όγκου. Οι επιμέρους κατηγορίες κατέγραψαν διαφορετικές τάσεις, με τις νέες άδειες για γραφεία να αυξάνονται κατά 38,2% και των καταστημάτων κατά 9,5% σε σχέση με το 2024 και τον αριθμό των αδειών για ξενοδοχεία να μειώνεται κατά 34,0%. Παρά την αύξηση των αδειών για γραφειακούς χώρους, σε όρους όγκου δόμησης σημειώθηκε σημαντική μείωση (26,8%), η οποία παραπέμπει σε δρομολόγηση μικρότερων έργων σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Αντιθέτως στα καταστήματα σημειώθηκε σημαντική αύξηση στον όγκο κατά 40,9%, ενώ ο όγκος των νέων κατασκευών που αδειοδοτήθηκε για ξενοδοχεία κατέγραψε μείωση 17,7%.

Ως ο πλέον δυναμικός τομέας, στη διάρκεια του δεύτερου 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 οι επαγγελματικές αποθήκες και τα ξενοδοχεία, ενώ σημαντικού ύψους μεταβιβάσεις καταγράφηκαν και στον κλάδο των γραφείων.

Αποτελέσματα της Έρευνας Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων

Σύμφωνα με την Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων που διεξάγει η Τράπεζα της Ελλάδος, οι ελάχιστες **αποδόσεις** του υψηλού επιπέδου αποθέματος επαγγελματικών ακινήτων παραμένουν κοντά στα ιστορικά χαμηλά επίπεδά τους, με τάση σταθεροποίησης. Συγκεκριμένα, οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της πρωτεύουσας, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2025, κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,6%. Στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, κατά την ίδια περίοδο, οι αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών κυμάνθηκαν μεταξύ 6,4% και 7,4%, οριακά χαμηλότερες σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Οι αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας (οδός Ερμού), κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2025, εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,2% και 6,0%. Οι αντίστοιχες αποδόσεις του κέντρου της Θεσσαλονίκης (οδός Τσιμισκή) κυμάνθηκαν μεταξύ 5,7% και 6,4%. Τέλος, οι αποδόσεις επαγγελματικών αποθηκών υψηλών προδιαγραφών στην Αττική, κυμάνθηκαν μεταξύ 6,7% και 7,7%, οριακά αυξημένες, μετά από τρία έτη συνεχούς πτωτικής τάσης.

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) εκτιμήθηκε σε 5,1%, ενώ στο επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας (CBD) σε 4,8%. Για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών

[1] Στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ.

τα ποσοστά κενών χώρων εκτιμήθηκαν, από τους συμμετέχοντες στην έρευνα, στο 2,6% για την Αθήνα (οδός Ερμού) και 4,3% για τη Θεσσαλονίκη (οδός Τσιμισκή).

Οι **προσδοκίες** για τους επόμενους έξι μήνες (πρώτο εξάμηνο του 2026), 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 τελευταίες κατηγορίες, σε σύγκριση με την έρευνα του προηγούμενου εξαμήνου. Ο **δείκτης προσδοκιών** υποχωρεί ελαφρά για τα γραφεία, ενώ στις υπόλοιπες κατηγορίες (καταστήματα, επαγγελματικές αποθήκες και τουρισμός – φιλοξενία) καταγράφεται αύξηση.

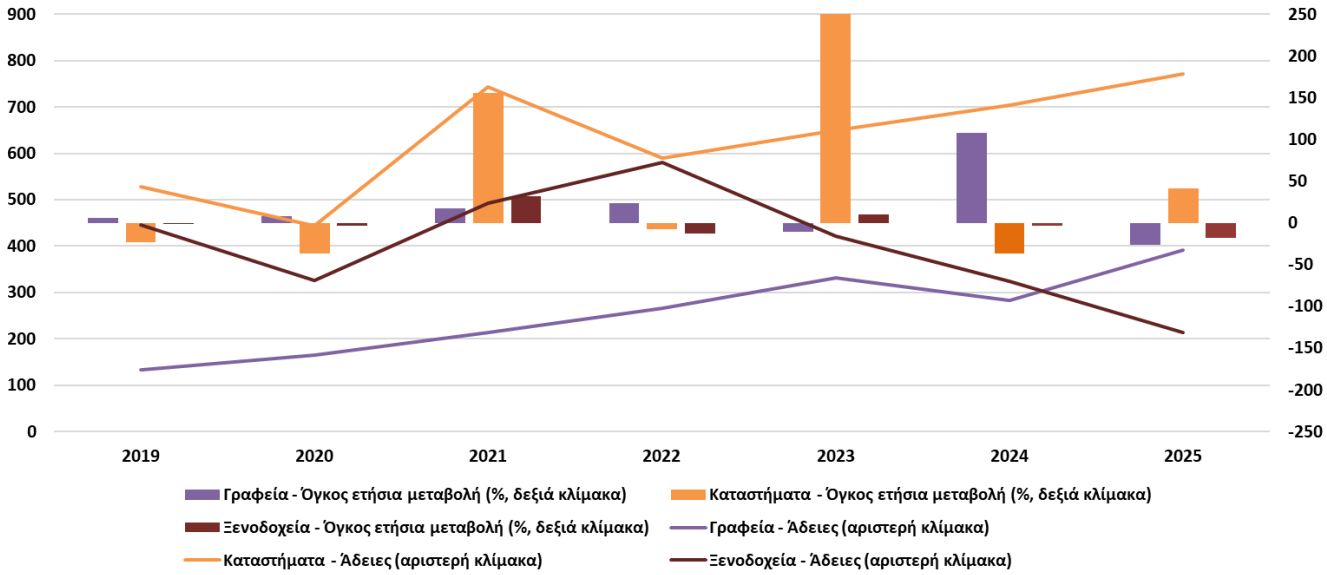
Ως **θετικές εξελίξεις** του δεύτερου εξαμήνου του 2025, καταγράφονται η ανθεκτικότητα της οικονομίας, η ισχυρή πορεία του τουρισμού και η αυξημένη ζήτηση για ποιοτικά ακίνητα. Ως **αρνητικές εξελίξεις** αναφέρονται μεταξύ άλλων η συνεχιζόμενη γεωπολιτική αστάθεια, το υψηλό κόστος κατασκευής και ενέργειας, οι ελλείψεις εργατικού δυναμικού, τα υψηλά επιτόκια, η επιδείνωση της προσιτότητας στην κατοικία καθώς και η διαφοροποίηση μεταξύ προσδοκιών πωλητών και αγοραστών. 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 ο τουρισμός και η φιλοξενία, οι επαγγελματικές αποθήκες υψηλών προδιαγραφών, τα κέντρα δεδομένων (data centers), τα «πράσινα» γραφεία, καθώς και η οργανωμένη και εξυπηρετούμενη κατοικία για φοιτητές, ηλικιωμένους, κτλ.

Οι **ευκαιρίες** συνδέονται με τη διατήρηση πολιτικής και οικονομικής σταθερότητας, την προσέλκυση ξένων επενδύσεων, την περαιτέρω ανάπτυξη του τουρισμού και τη μετάβαση σε πιο βιώσιμα και εξειδικευμένα επενδυτικά προϊόντα. Σύμφωνα με τους συμμετέχοντες, οι ευκαιρίες εντοπίζονται κυρίως σε εξειδικευμένες αγορές υψηλών αποδόσεων, σε έργα αστικής ανάπλασης και στην αναζωογόνηση παλαιών βιομηχανικών περιοχών. Τέλος, ως βασικοί **κίνδυνοι** και αβεβαιότητες αναγνωρίζονται οι γεωπολιτικές εξελίξεις και οι πόλεμοι, η πορεία των επιτοκίων και της διεθνούς οικονομίας, το κόστος κατασκευής και ενέργειας, οι ρυθμιστικές αλλαγές, αλλά και η κλιματική αλλαγή.

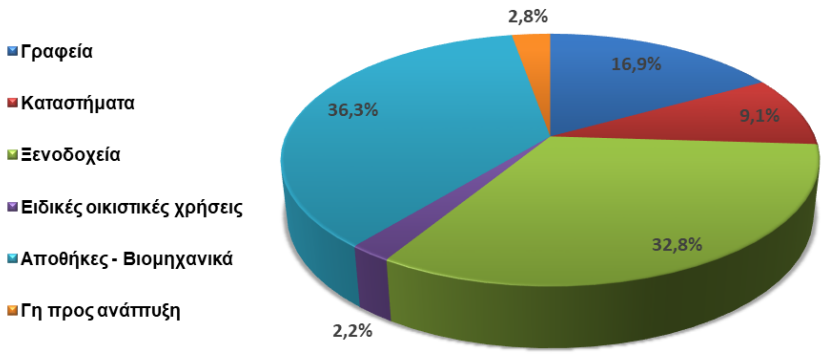
Οικοδομική και επενδυτική δραστηριότητα σε ακίνητα επαγγελματικής χρήσης – Β΄ εξάμηνο 2025

Οικοδομική δραστηριότητα επαγγελματικών ακινήτων



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ.

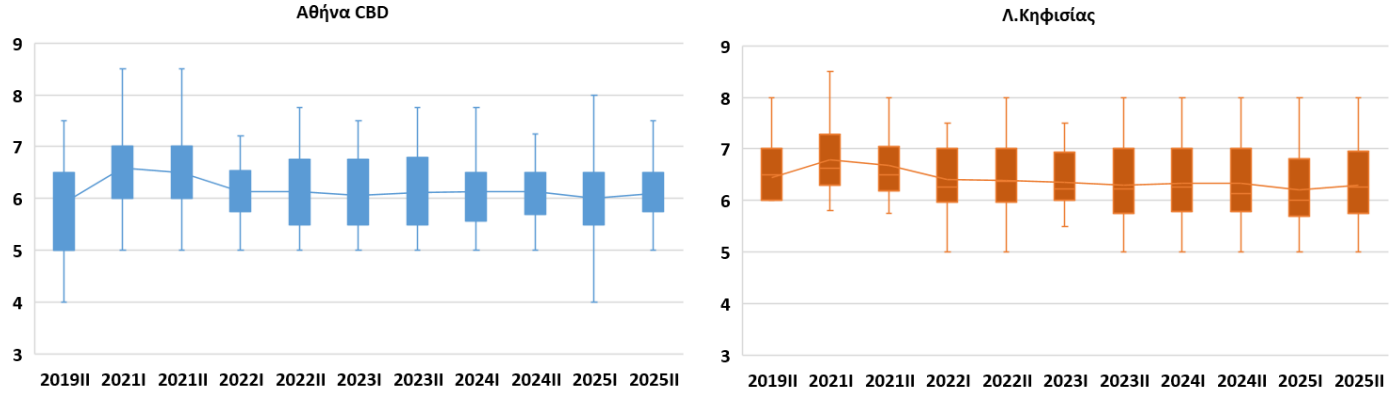
Κατανομή επενδυτικών πράξεων ανά κατηγορία χρήσης ακινήτου [1]
(ποσοστό % επί της συνολικής αξίας των καταγεγραμμένων επενδύσεων)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

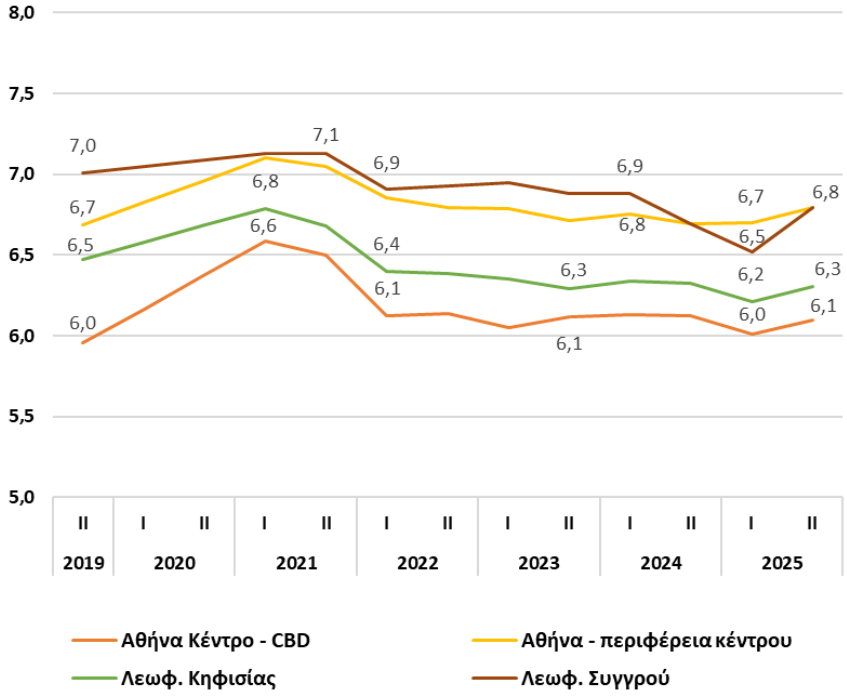
(1) Δεδομένα που συλλέγονται από τις Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, από εταιρίες διαχείρισης και συμβούλων ακινήτων και από δημοσιεύματα τα οποία αφορούν μεγάλης αξίας επενδυτικές αγορές – Β΄ εξάμηνο 2025.

Εύρος εκτιμώμενης απόδοσης γραφείων υψηλών προδιαγραφών
(ποσοστά %)



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

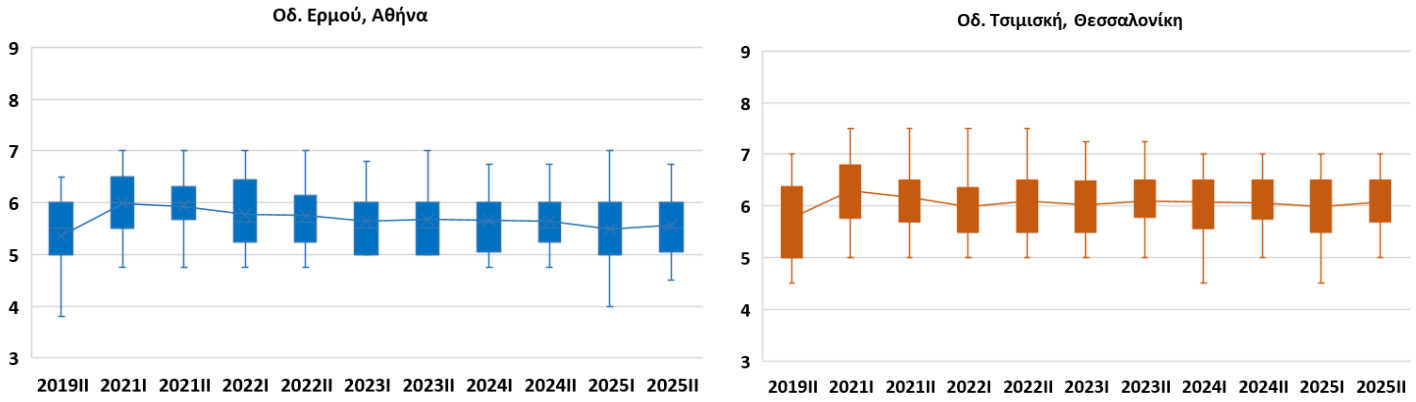
Μέση εκτιμώμενη απόδοση γραφείων υψηλών προδιαγραφών
(ποσοστά %)



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

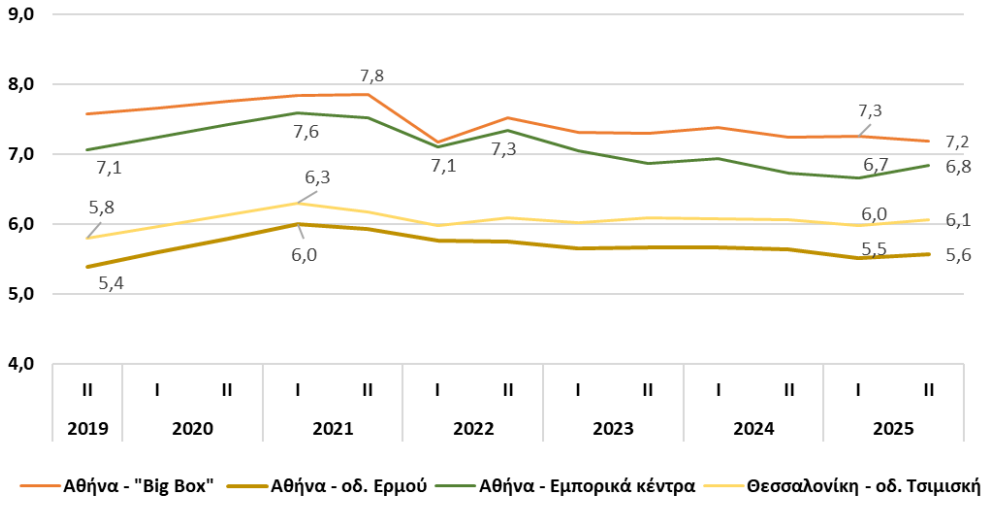
Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β΄ εξάμηνο 2025:
Αποδόσεις ακινήτων επαγγελματικής χρήσης

Εύρος εκτιμώμενης απόδοσης καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών
(ποσοστά %)



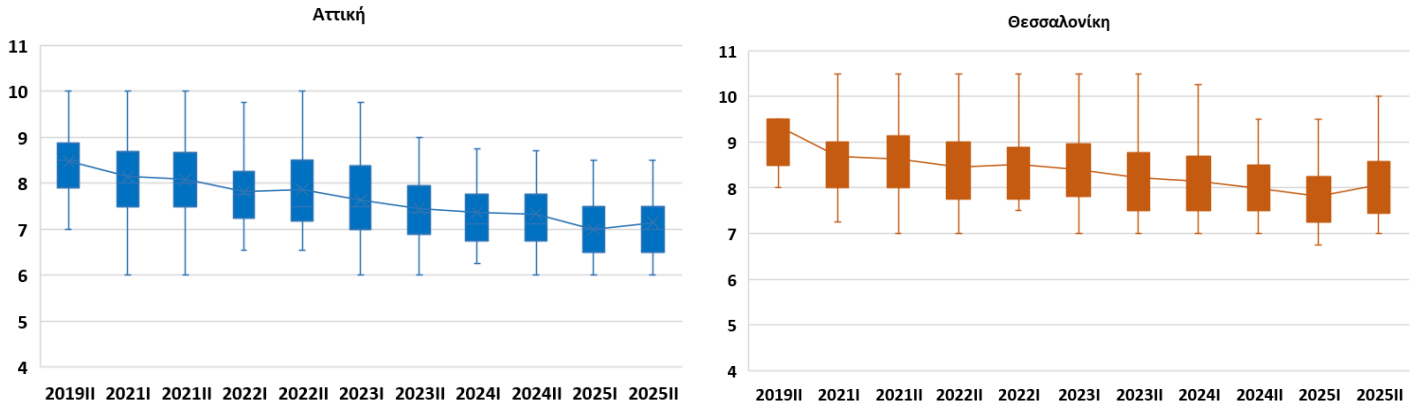
Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β΄ εξάμηνο 2025.

Μέση εκτιμώμενη απόδοση καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών
(ποσοστά %)



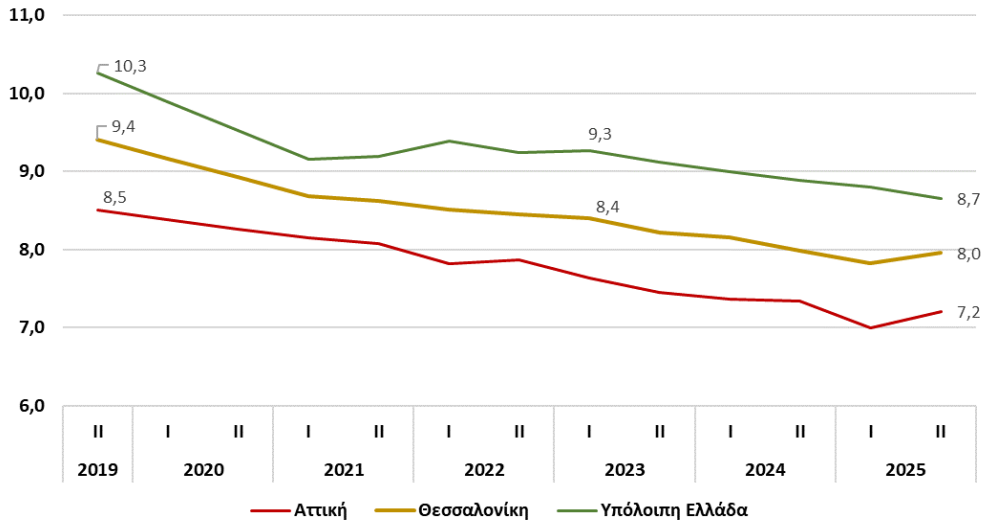
Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β΄ εξάμηνο 2025.

Εύρος εκτιμώμενης απόδοσης επαγγελματικών αποθηκών υψηλών προδιαγραφών
(ποσοστά %)



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

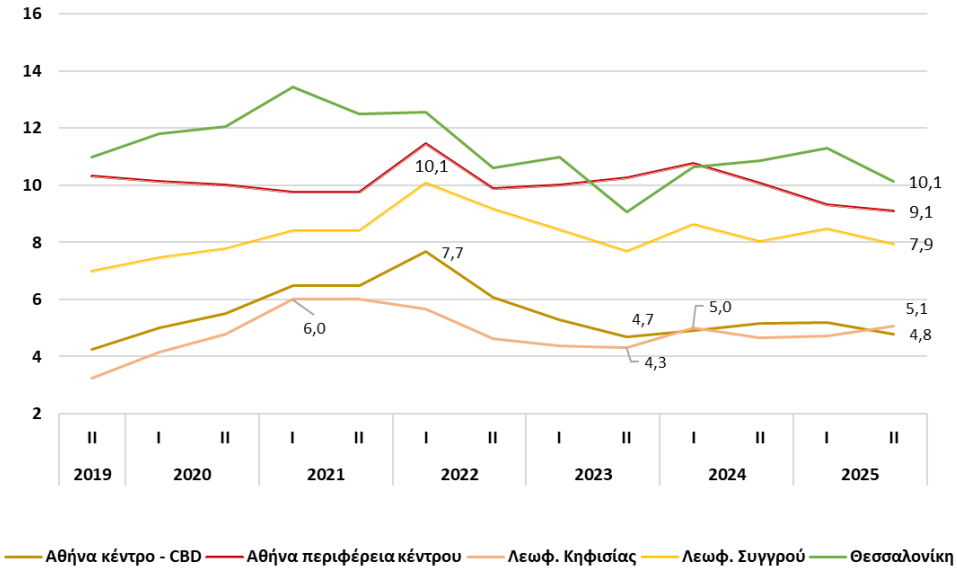
Μέση εκτιμώμενη απόδοση επαγγελματικών αποθηκών υψηλών προδιαγραφών
(ποσοστά %)



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

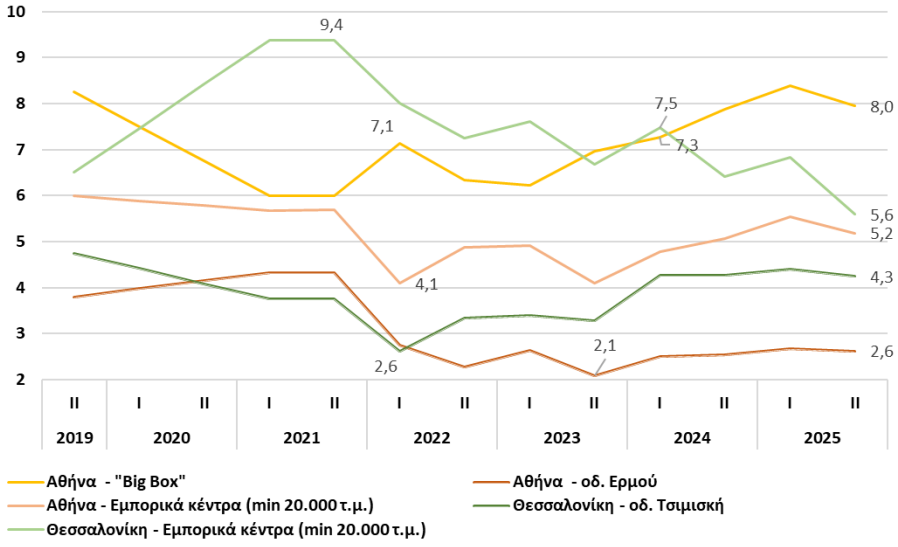
Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β΄ εξάμηνο 2025:
Κενοί χώροι ακινήτων επαγγελματικής χρήσης

Εκτίμηση κενών χώρων γραφείων υψηλών προδιαγραφών
(ποσοστά %)



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

Εκτίμηση κενών χώρων καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών
(ποσοστά %)

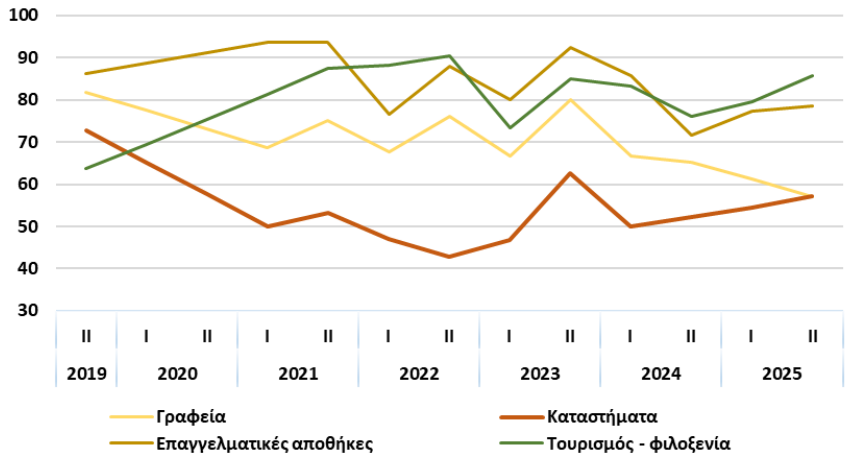


Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β΄ εξάμηνο 2025.

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
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
	II	57,1	57,1	78,6	85,7

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



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β΄ 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
ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.
AVISON YOUNG
ΒΑΛΕΡ ΑΕ
BRIQ PROPERTIES
CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
COLLIERS GREECE
CUSHMAN & WAKEFIELD PROPRIUS
ΔΑΝΟΣ και ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ
FVAT ADVISORY SA
GEOAXIS
GRIVALIA MANAGEMENT COMPANY
HINES ΕΛΛΑΣ
KAPPASIGMA PARTNERS
MEREKOULIAS PANAGIOTIS & SYNERGATES - VALUES I.K.E.
ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.
NOVAL PROPERTY A.E.E.A.Π.
ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.
PEPPER ADVANTAGE GREECE
PREMIA INVESTMENTS
PRIMAL ADVISORS
PRODEA INVESTMENTS
SOLUM PROPERTY SOLUTIONS
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: 2/4/2026