

ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ ΕΛΛΑΔΑΣ

Επαγγελματικά Ακίνητα & Επενδυτικές Ευκαιρίες

Η αγορά δεν είναι πλέον ομοιόμορφη — διαφορετικά asset classes εμφανίζουν διαφορετική δυναμική, αποδόσεις και επίπεδα ρίσκου.

Παρουσίαση για Eurobank Academy

Η Ελληνική Οικονομία το 2025

2,1%

ΑΕΠ 2025
(εκτ.)

2,8%

Πληθωρισμός
(HICP)

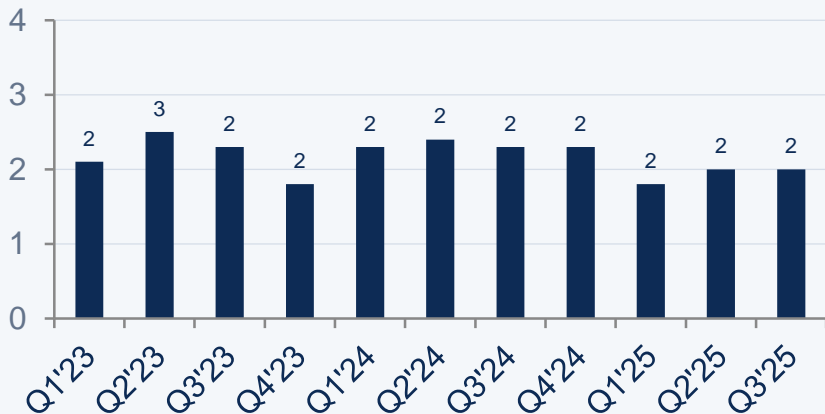
7,5%

Ανεργία
(Δεκ. 2025)

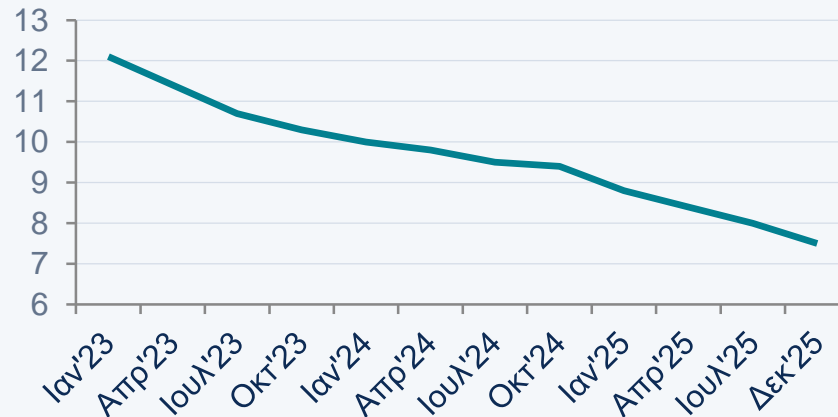
107,4

ΕΣΙ Ελλάδα
(Δεκ. 2025)

ΑΕΠ: Ρυθμός Ανάπτυξης γογ (%) – Τριμηνιαία



Ανεργία (%) – Τριμηνιαία



Γραφεία: Σταθερή Ανάκαμψη & Ζήτηση για Grade A

Απόθεμα: 2,98 εκατ. τ.μ. · 108.000 τ.μ. νέα παράδοση · 241.000 υπό κατ/ση

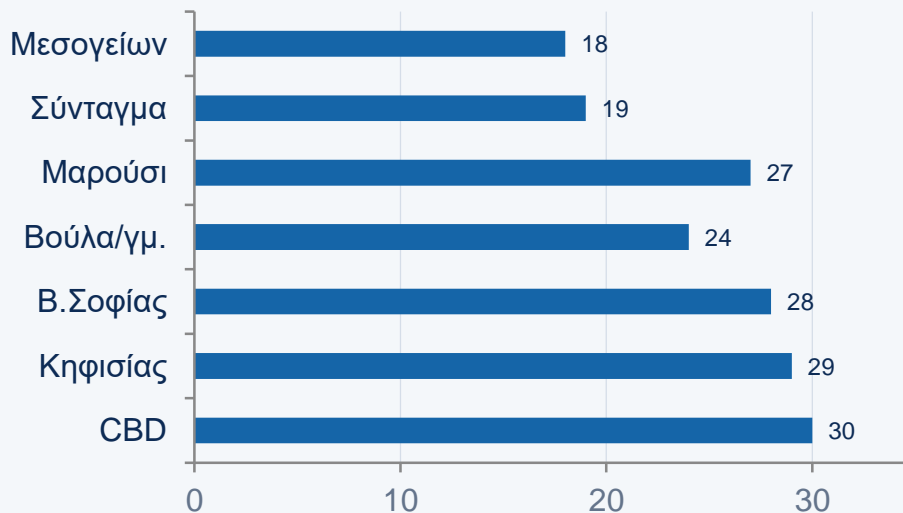
Κενά: ~8,5–10% μ.ο. · Grade A μόλις 4,8–5% — κρίσιμη έλλειψη

Ενοίκια CBD: €29–31/τ.μ./μήνα (prime) · premium zones έως €35

Αποδόσεις: 5,75–7% Grade A · 7–7,5% Grade B

Επενδύσεις: €400+ εκατ. 2025 · REICs, θεσμικά κεφάλαια

Prime Ενοίκια ανά Ζώνη 2025 (€/τ.μ./μήνα)



Θεσσαλονίκη: Αναδυόμενος Επιχειρηματικός Κόμβος

€15–17

Prime Rent
€/τ.μ./μήνα (CBD)

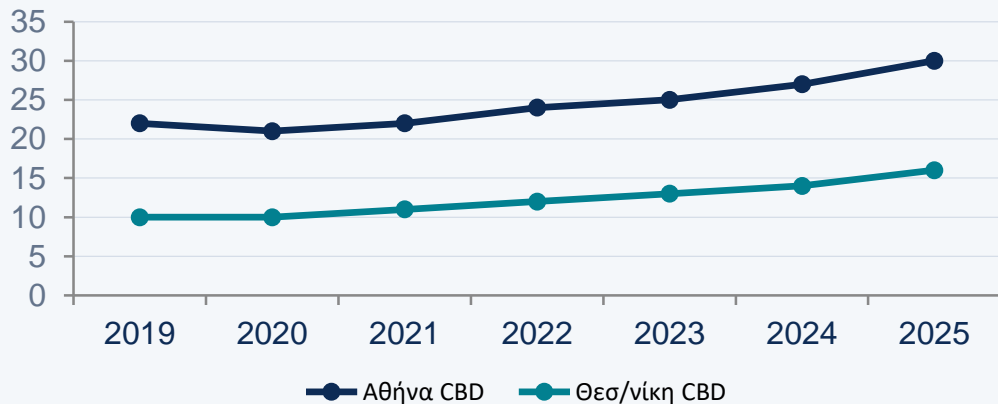
4,8%

Κενά Grade A
(πρακτικά εξαντλ.)

+4,5%

Αύξηση ενοικίων
γoy 2025

Εξέλιξη Prime Ενοικίων Γραφείων (€/τ.μ./μήνα)



Τάσεις Αγοράς Γραφείων – Θεσ/νίκη

Δείκτης	Τάση
Ενοίκια	↑ Ανοδικά
Αποδόσεις	↓ Πτωτικά
Απορρόφηση	↑ Ανοδική
Κενά Grade A	↓ Πτωτικά
Νέα Προσφορά	→ Σταθερή

Logistics: Ο Ταχύτερα Αναπτυσσόμενος Κλάδος

€5,5–6,5

Prime Rent
€/τ.μ./μήνα (Αττική)

+7%

Αύξηση ενοικίων
γoy 2025

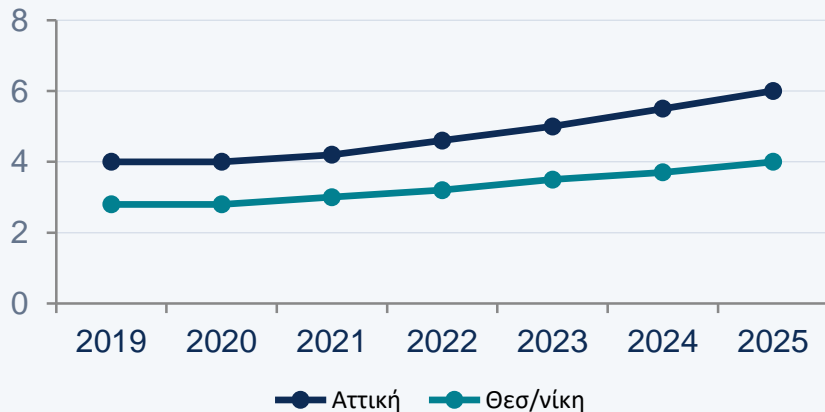
4–5%

Κενά Grade A
(Δ. & Β. Αττική)

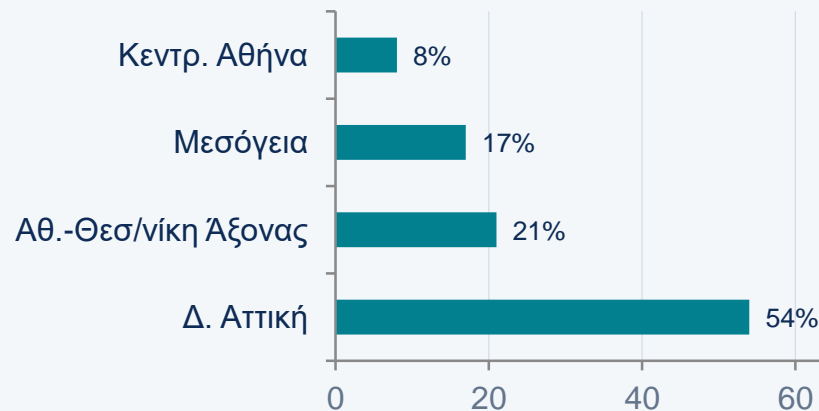
~7%

Prime Yield
(Αττική 2025)

Prime Logistics Ενοίκια (€/τ.μ./μήνα)



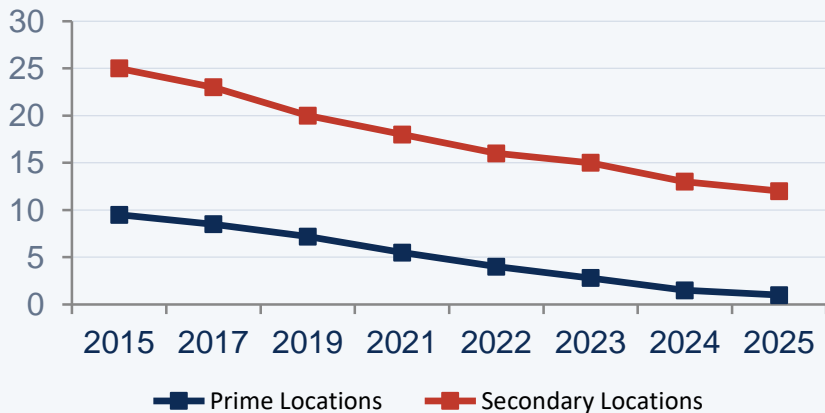
Γεωγραφική Κατανομή Ζήτησης Logistics – Αττική



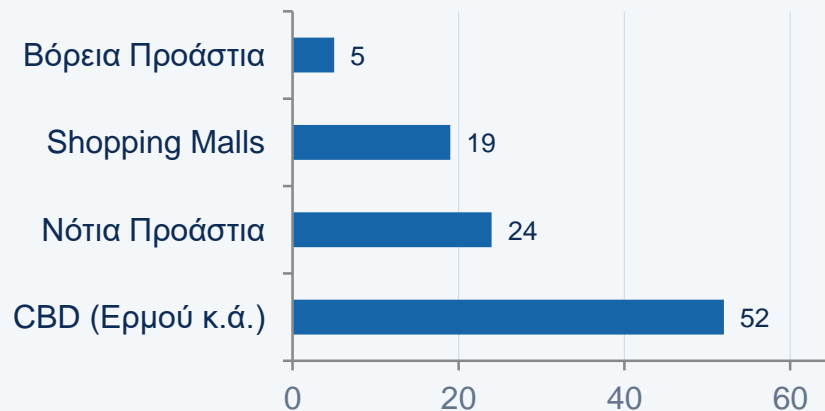
Retail: Ανθεκτικότητα Prime – Πίεση στις Δευτερεύουσες



Κενότητα Retail: Prime vs Δευτερεύουσες Τοποθεσίες (%)



Επενδυτικές Προτιμήσεις Retail – Αττική 2025 (%)



Tourism Real Estate: Ρεκόρ & Ισχυρές Επενδύσεις

38 εκατ.

Αφίξεις 2025
(ρεκόρ)

+5,6%

Αύξηση αφίξεων
γoy

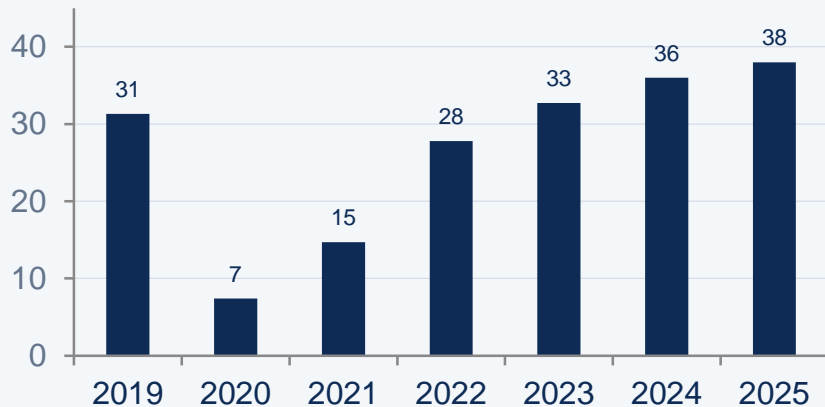
€22,5 δισ.

Ταξιδιωτικές
εισπράξεις

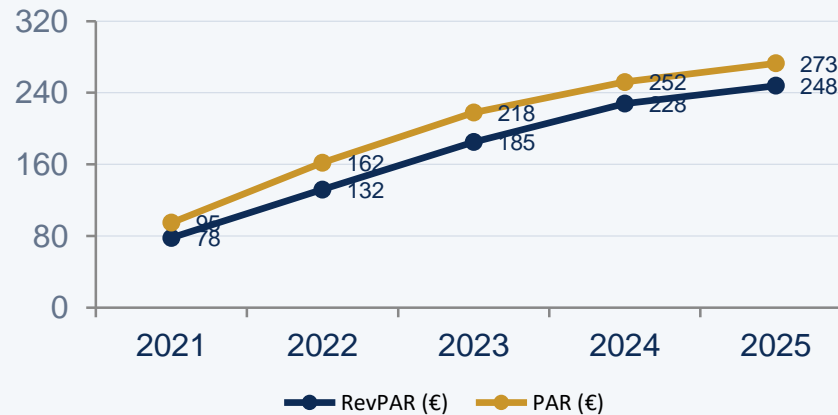
>€220 εκατ.

Επενδύσεις
ξενοδοχεία 2025

Διεθνείς Τουριστικές Αφίξεις (εκατ.) 2019–2025



Απόδοση Ξενοδοχείων Αθήνας: RevPAR & PAR (€)



Κατοικία: Ανοδικές Τιμές, Σφιχτή Προσφορά

Τιμές Αθήνας Q4 2025

Περιοχή	Πώληση €/τ.μ.	Μεταβολή	Ενοίκιο €/τ.μ.	Μεταβολή
Κέντρο	€2.462	+9,4%	€11,54	+5,8%
Βόρεια	€3.380	+6,7%	€11,54	+3,9%
Νότια	€4.125	+5,9%	€13,33	+2,9%
Δυτικά	€2.188	+11,4%	€8,75	+4,5%
Ανατολικά	€2.374	+5,8%	€9,09	+3,9%

Εξέλιξη Τιμών Κατοικίας (Δείκτης, 2007=100) – ΤτΕ



- +7,5% αύξηση τιμών κατοικίας (9μηνο 2025, ΤτΕ) — επιβράδυνση vs +9,7% 2024
- Μεγαλύτερη άνοδος: Δυτικά +11,4% από χαμηλή βάση — value play
- Κατ/κό κόστος: +2,9% γογ — συνεχίζει να πιέζει νέα παράδοση
- Νέα παράδοση: άδειες -24,5% γογ (Ιαν-Αυγ 2025)
- Αγορά σε φάση ωρίμανσης — μεγαλύτερη επιλεκτικότητα

Επενδύσεις: Θεσμικοί & REICs Πρωταγωνιστούν

Γραφεία

- €400+ εκατ. επενδύσεις 2025
- Prodea: €676 εκατ. portfolio
- Alpha Bank – Minion complex €36,7M
- Trastor REIC: BCA κτίριο €8,9M
- ION Group – Elliniko €450M

Logistics

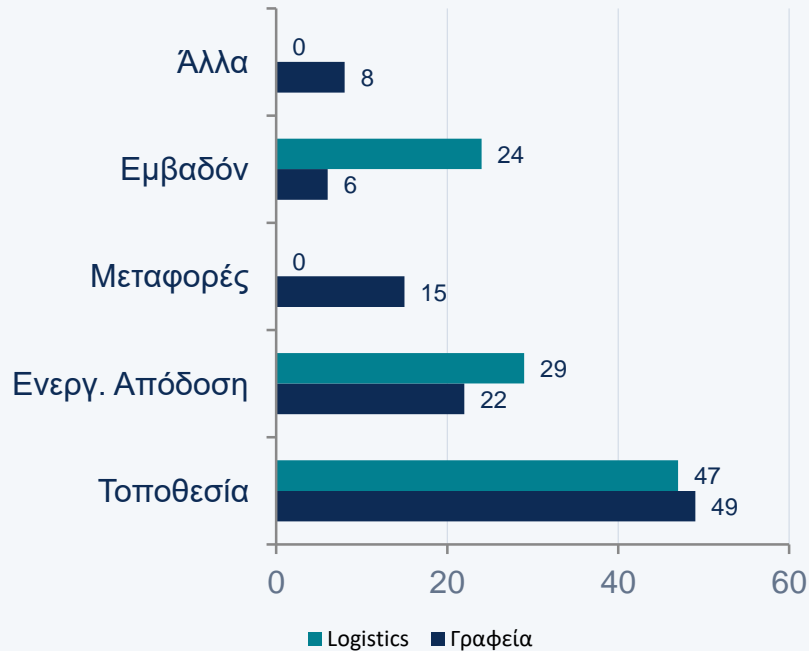
- €23 εκατ. επενδύσεις 2025
- Prodea: 270.000 τ.μ. portfolio
- TRASTOR – Militos €53,7M
- Βρίγ: Ασπρόπυργος hub
- PENTE-Galaxias: 112.500 τ.μ.

Ξενοδοχεία

- >€220 εκατ. συναλλαγές
- Astir Palace (Four Seasons)
- Conrad Athens – The Ilisian
- Μύκονος luxury resort
- Νέες chains HAE & Ασία

ESG: Από Τάση σε Βασική Απαίτηση της Αγοράς

Κύριοι Παράγοντες Αξίας Ακινήτων – Έρευνα CPS 2025 (%)



🌿 Grade A vs Παλιό Stock

Ενοίκια 2x: €30–40 vs <€15/τ.μ./μήνα. LEED/BREEAM = ταχύτερη απορρόφηση.

🏢 Refurbishment ευκαιρία

>90% παλιό stock γραφείων. Ανακαίνιση → Grade A → yield compression +30–50%.

⚡ Data Centers

Αθήνα: 'Developing hub'. 18 DCs / 165 MW pipeline Αττική έως 2030.

🏦 Χρηματοδότηση

ESG reporting απαίτηση θεσμικών. Πράσινη χρηματοδότηση = ευνοϊκότερα spreads.

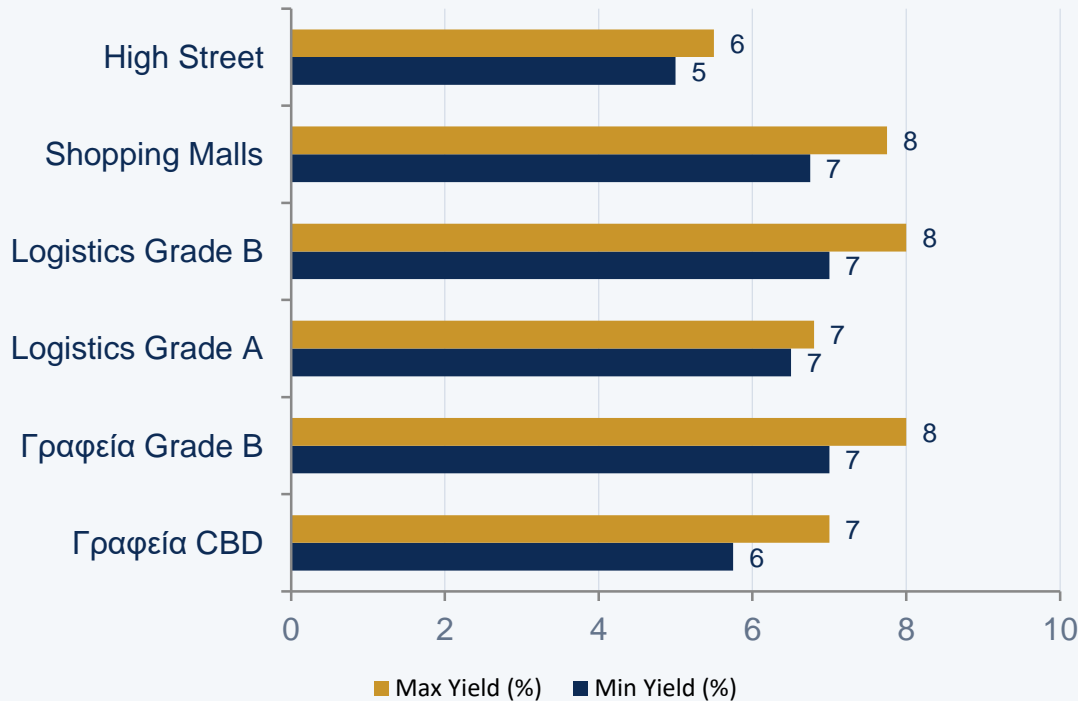
📍 Τοποθεσία & MMM

Κύριος παράγοντας αξίας (49% ερωτηθέντων). MMM ενισχύει αξία ακινήτου.

🌱 Βιοκλιματικά

Ζήτηση green Grade A από REICs & πολυεθνικές — πλεονέκτημα σε ανανεώσεις.

Αποδόσεις 2025: Ακόμα Ελκυστικές — Αλλά Επιλεκτικά



Γιατί η Ελλάδα;

Αποδόσεις 150–300 bps ανώτερες vs Δ. Ευρώπη (Γερμανία, Γαλλία) για παρόμοιο risk profile.

Συμπίεση prime assets

Τα καλύτερα CBD γραφεία & Grade A logistics έχουν ήδη προσελκύσει σημαντικό κεφάλαιο — yields πιέζονται.

Η πραγματική ευκαιρία:

Value-add & repositioning παλαιού stock. Grade B σε καλή τοποθεσία → ανακαίνιση → Grade A → yield compression.

Key Figures: Ελληνική Κτηματαγορά 2025

2,98 εκατ. τ.μ.

Γραφειακό απόθεμα Αθήνας

800.000 τ.μ.

Νέα logistics pipeline
(Αττική 2γρ)

+7,5%

Άνοδος τιμών κατοικίας 2025

38 εκατ.

Τουριστικές αφίξεις (ρεκόρ)

€22,5 δισ.

Ταξιδιωτικές εισπράξεις

>€220 εκατ.

Επενδύσεις σε ξενοδοχεία

€200 εκατ.

Επενδύσεις σε γραφεία

165 MW

Data Center pipeline
(Αττική έως 2030)

SWOT Επαγγελματικής Κτηματαγοράς Ελλάδας

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

- Premium yields vs Δ. Ευρώπη (+150–300 bps) με βελτιωμένο risk profile
- Έλλειψη Grade A stock → value-add & repositioning ευκαιρία
- Logistics boom: e-commerce, Πειραιάς, Ελλάδα ως διανεμητικός κόμβος
- Data centers: Athens «Developing hub» — δομικά tailwinds
- Τουρισμός: αδιάλειπτη & αναπτυσσόμενη επενδυτική ζήτηση

ΚΙΝΔΥΝΟΙ

- Γεωπολιτική αβεβαιότητα & αμερικανικοί δασμοί
- Αυξημένο κόστος κατασκευής (+2,9% γογ) & έλλειψη εργατικού
- Κανονιστικό πλαίσιο: γραφειοκρατία, αδειοδότηση
- Περιορισμένο βάθος αγοράς vs μεγάλες ευρωπαϊκές
- Κλιματικοί κίνδυνοι & υποδομές (νερό, ενέργεια)

Τι Αναμένουμε το 2026

Γραφεία

→ Σταθερά ↑

Pipeline 350.000 τ.μ. · σταθερή ζήτηση Grade A · yields 5,75–7%

Retail

→ Επιλεκτικό

Prime locations ανθεκτικά · e-commerce πίεση σε δευτερεύουσες θέσεις

Κατοικία

↗ Ήπια ↑

Τιμές ανοδικές αλλά με επιβράδυνση · μεγαλύτερη επιλεκτικότητα

Logistics

↑↑ Ισχυρά

110.000 τ.μ. νέας παράδοσης (pre-leased) · ενοίκια +1,8% · yield compression

Ξενοδοχεία

↑↑ Ισχυρά

Νέα luxury projects · off-season επέκταση · ισχυρό RevPAR

Data Centers

↑↑ Ανάπτυξη

Αθήνα 'Developing hub' · 18 projects / 165 MW · ισχυρή ζήτηση AI

Συμπεράσματα

Η Ελλάδα Παραμένει Ελκυστική — Η Εποχή των Εύκολων Αποδόσεων Τελιώνει

- ✓ Υψηλές αποδόσεις (+150–300 bps vs Δ. Ευρώπη) με βελτιωμένο risk profile
- ✓ Logistics & Data Centers: η αναδυόμενη asset class με τα πιο δομικά tailwinds
- ✓ Grade A γραφεία & premium hotels: σταθερή ζήτηση, περιορισμένη προσφορά
- ✓ ESG & βιωσιμότητα: ήδη κύριος παράγοντας αξίας — όχι προαιρετική επιλογή
- ⚠ Value-add στο παλαιό απόθεμα: η σωστή μικροτοποθεσία & asset quality αποφασίζουν