

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΑΘΜΙΔΑ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ανάλυση με βάση τις προδιαγραφές των Οίκων αξιολόγησης

Rating Scale

Παραδοχές

Η παρούσα μελέτη έχει συνταχθεί το 2026 και επικαιροποιείται 2 φορές το χρόνο ώστε να αποτυπώνει τις δυνατότητες των ελληνικών επενδυτικών ακινήτων σύμφωνα με τις προδιαγραφές των επενδυτικών βαθμίδων των εταιριών S&P, Moody's, DBRS.

Κάθε επένδυση σε ακίνητο ή άυλη αξία είναι ξεχωριστή και μοναδική.

Το παρόν είναι μια γενική στατιστική παρουσίαση/κατηγοριοποίηση.

Επενδυτική Κλίμακα



Επενδυτική Βαθμίδα	Εμπορικά Ακίνητα	Οικιστικά Ακίνητα	Χώρες / Stocks
AAA	Καταστήματα λιανεμπορίου σε πολύ κεντρικά σημεία (Ερμού, Σύνταγμα) με επώνυμους μισθωτές	Διαμερίσματα ανακαινισμένα με θέα στο Ιστορικό Κέντρο, Κολωνάκι	Δανία, Γερμανία, Λουξεμβούργο, Σουηδία, Αυστραλία, Καναδάς Johnson & Johnson stock
AA	Μεγάλα καταστήματα σε κεντρικές οδικές αρτηρίες (super market, πολυκαταστήματα κτλ) AA-	Βόρεια Προάστια: Π. Ψυχικό, Φιλοθέη, Κέντρο Κηφισιάς	EU, USA (AA-) Φινλανδία Αυστρία, Γαλλία(AA-), Αγγλία, Apple stock (AA+)
A	Εμπορικά καταστήματα πλησίον του Εμπορικού Κέντρου κάθε δήμου/ περιοχής	Παγκράτι, Μαρούσι (A+) Χαλάνδρι, Ηλιούπολη, Χολαργός, Π. Φάληρο	Κίνα, Ιαπωνία (A+), Ισπανία (A-), Πολωνία Coca Cola, Pfizer
BBB	Γραφειακοί Χώροι σε κεντρικά σημεία και καταστήματα λιανεμπορίου σε μέτριας εμπορικά σημεία	Κυψέλη, Νέα Σμύρνη, Γκάζι, Πειραιάς, Αγία Παρασκευή, Γαλάτσι	Βουλγαρία , Πορτογαλία, Ιταλία , Κύπρος (BBB+) McDonald's, Morgan Stanley
BBB-	Γραφεία και καταστήματα σε τοποθεσία χαμηλής προβολής & εμπορικότητας	Πατήσια, Μοσχάτο, Αιγάλεω Περιστέρι, Εξάρχεια	Ουγγαρία, Ινδία(BBB+), Σερβία , Ελλάδα (BBB-) Renault
BB	Εμπορικά Ακίνητα σε τοπικές αγορές εκτός Αστικού Κέντρου	Γλυφάδα, Βούλα, Ελληνικό (Παραλιακό μέτωπο)	Μαρόκο, Νότιο Αφρική, Βόρεια Μακεδονία (BB-) Τουρκία BB-
B	Εμπορικά Ακίνητα σε Επαρχιακούς Δρόμους	Ομόνοια, Σεπόλια, Άγιος Παντελεήμονας	Μπαχάμες, Ανγκόλα, Tesla (B-)
C	Κτίρια/ ακίνητα σε μη εμπορικές περιοχές	Υποβαθμισμένες περιοχές	Ουκρανία CCC+ , Πακισταν, Αργεντινή





Η κάθε περιοχή εμπορικών & οικιστικών ακινήτων παρουσιάζει διαφορετικά χαρακτηριστικά ως προς τη ποιότητα κατασκευής, βαθμό συντήρησης, τοποθεσία κτλ. Η παρούσα επικεντρώνεται στη πλειοψηφία (άνω του 80%) των ακινήτων που έχουν παρόμοια χαρακτηριστικά. Περιπτώσεις που διαφοροποιούνται από τον Μ.Ο. πρέπει να εξετάζονται μεμονωμένα.

Επενδυτική Βαθμίδα	Ετήσια Απόδοση	Εμπορικά Ακίνητα	Οικιστικά Ακίνητα
AAA	2% - 3%	Καταστήματα λιανεμπορίου σε πολύ κεντρικά σημεία (Ερμού, Σύνταγμα) με επώνυμους μισθωτές	Διαμερίσματα <u>ανακαινισμένα με θέα</u> στο Ιστορικό Κέντρο, Κολωνάκι
AA	3% - 4%	Μεγάλα καταστήματα σε κεντρικές οδικές αρτηρίες (<i>super market</i> , <i>πολυκαταστήματα</i> κτλ)	Βόρεια Προάστια: Π. Ψυχικό, Φιλοθέη, Κέντρο Κηφισιάς
A	4% - 4,8%	Εμπορικά καταστήματα πλησίον του Εμπορικού Κέντρου κάθε δήμου/ περιοχής	Παγκράτι, Μαρούσι (A+) Χαλάνδρι, Ηλιούπολη, Χολαργός, Π. Φάληρο
BBB	4,6% - 5,5%	Γραφειακοί Χώροι σε κεντρικά σημεία και καταστήματα λιανεμπορίου σε μέτριας εμπορικά σημεία	Κυψέλη, Νέα Σμύρνη, Εξάρχεια, Γκάζι, Πειραιάς, Αγία Παρασκευή, Γαλάτσι
BBB-	5,5% - 6,5%	Γραφεία και καταστήματα σε τοποθεσία χαμηλής προβολής & εμπορικότητας	Πατήσια, Μοσχάτο, Αιγάλεω Περιστερί
BB	6,3% - 7%	Εμπορικά Ακίνητα σε τοπικές αγορές εκτός Αστικού Κέντρου	Γλυφάδα, Βούλα, Ελληνικό (Παραλιακό μέτωπο)
B	7,2% - 10%	Εμπορικά Ακίνητα σε Επαρχιακούς Δρόμους	Ομόνοια, Σεπόλια, Άγιος Παντελεήμονας
C	min 15%	Κτίρια/ ακίνητα σε μη εμπορικές περιοχές	Υποβαθμισμένες περιοχές

© Vassilis Asteriadis

Το παρόν άρθρο/ ανάλυση/ μελέτη αποτελεί Πνευματική ιδιοκτησία του Αστεριάδη Βασίλη, σύμβουλος επένδυσης σε ακίνητα, ο οποίος εδρεύει επί της οδού Μαρασλή 37 στον Δήμο Αθηναίων και σύμφωνα με τον Νόμο 2121/1993 «Περί Πνευματικής Ιδιοκτησίας», όπως αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα.

Ο συγγραφέας διατηρεί τα αποκλειστικά δικαιώματα πνευματικής ιδιοκτησίας στο σχεδιασμό και το σύνολο του περιεχομένου του με εξαίρεση το περιεχόμενο που τυχόν προστίθεται από τους χρήστες του (ενδεικτικά σχόλια/ απόψεις που αναρτούν οι χρήστες στο δικτυακό τόπο). Τυχόν παραβίαση των δικαιωμάτων αυτών του Συγγραφέα με οποιονδήποτε τρόπο συνεπάγεται τις ευθύνες και επισύρει τις ποινές που ορίζει ο νόμος.



ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΑΘΜΙΔΑ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ανάλυση με βάση τις προδιαγραφές των Οίκων αξιολόγησης

Βασικές Αλλαγές Στις Επενδυτικές Βαθμίδες :

Το Δεύτερο Εξάμηνο του 2025 παρατηρούμε αρκετές και αξιοσημείωτες αλλαγές στις Επενδυτικές Βαθμίδες τόσο των ακινήτων όσο και των άυλων:

- ❖ Τα οικιστικά ακίνητα στη περιοχή του Αμαρουσίου ανέβηκαν σε A++ λόγω της αναμενόμενης ανακοίνωσης του Σταθμού του Μετρό και της μεταφοράς του Καζίνο που έχουν ξεκινήσει οι εργασίες
- ❖ Η Οικονομία της Ουκρανίας αναβαθμίστηκε από την S&P από SD (Selective Default) σε CCC+ μετά την αναδιάρθρωση Χρέους
- ❖ Η οικονομία της Ινδίας αναβαθμίστηκε σε BBB+ με σταθερό outlook, λόγω ισχυρής ανάπτυξης και δημοσιονομικής πειθαρχίας
- ❖ Η Renault Group σύμφωνα με τη S&P επέστρεψε σε investment grade μετά από χρόνια (αρκετά) στη κατηγορία junk
- ❖ Η πιστοληπτική ικανότητα της Βουλγαρίας και της Ιταλίας αναβαθμίστηκε σε BBB+ το Δεκέμβριο του 2025
- ❖ Η χώρα μας Ελλάδα έχει μείνει μεν αμετάβλητη στη θέση BAA3 αλλά με σταθερή προοπτική και υπάρχει το ενδεχόμενο θετικής προοπτικής από τον Μάιο του 2026

