



ΕΡΕΥΝΑ ΔΑΝΟΣ

ΑΓΟΡΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ ΙΟΥΛΙΟΣ 2026

Τιμές, ζήτηση, γραφειακοί άξονες,
σύγχρονο απόθεμα και αναπτυξιακή προσφορά

ΑΓΟΡΑ
Γραφεία Λευκωσίας

ΕΚΔΟΣΗ
Ιούλιος 2026

ΠΗΓΗ
Έρευνα ΔΑΝΟΣ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΉ ΕΙΚΟΝΑ

Σταθερή αγορά με διευρυνόμενη διαφοροποίηση ποιότητας και τιμής

Η Λευκωσία παραμένει η μεγαλύτερη αγορά διοικητικών και επαγγελματικών γραφείων της Κύπρου. Η συνολική ανάπτυξη είναι συγκρατημένη, αλλά η ζήτηση συγκεντρώνεται όλο και περισσότερο σε σύγχρονα, ενεργειακά αποδοτικά κτήρια με στάθμευση, σύγχρονες υποδομές και ευέλικτες κατόψεις.

+2,91% ΑΞΙΕΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ Κύπρος, ετήσια μεταβολή Α' τρ. 2026	+3,03% ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ Κύπρος, ετήσια μεταβολή Α' τρ. 2026	5,60% ΑΠΟΔΟΣΗ ΓΡΑΦΕΙΩΝ Κύπρος, Α' τρ. 2026	33 ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ Συναλλαγές γραφείων, 2026
--	--	---	--

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΔΑΝΟΣ

Η αγορά δεν κινείται ομοιόμορφα. Τα καινούργια ή πλήρως αναβαθμισμένα γραφεία στηρίζονται στην τεχνική τους ποιότητα και στη σπανιότητα, ενώ παλαιότερα κτήρια χωρίς ενεργειακά συστήματα, στάθμευση ή δυνατότητα ανακαίνισης αντιμετωπίζουν μεγαλύτερη περίοδο διάθεσης και αυξημένη ευαισθησία στις τιμές.

Ζήτηση. Χρηματοοικονομικές, επαγγελματικές, τεχνολογικές και θεσμικές δραστηριότητες συνεχίζουν να εξετάζουν πρώτα τη Λευκωσία για έδρες και σημαντικές λειτουργίες.

Προσφορά. Οι μεγάλες συνεχόμενες επιφάνειες παραμένουν περιορισμένες. Η νέα προσφορά διευρύνει τις επιλογές, αλλά ο χρόνος παράδοσης και οι προμισθώσεις είναι κρίσιμοι.

Τιμολόγηση. Οι σύγχρονοι χώροι καταλαμβάνουν το ανώτερο τμήμα της αγοράς, ενώ τα δευτερεύοντα κτήρια ανταγωνίζονται μέσω τοποθεσίας, ευελιξίας και αξίας.

Κρίσιμο στοιχείο. Η στάθμευση είναι συχνά εξίσου σημαντική με το ονομαστικό μίσθωμα, ιδιαίτερα για χρήστες με υψηλή πυκνότητα προσωπικού ή μετακινήσεις από όλη την πόλη.

Πηγή: Έρευνα ΔΑΝΟΣ· Δείκτης Ακινήτων RICS Κύπρου με KPMG, Α' τρίμηνο 2026· ανάλυση συναλλαγών γραφείων ΔΑΝΟΣ, 2026.

ΑΠΟΔΟΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Μισθώματα και αξίες γραφείων συνεχίζουν ήπια ανοδικά

Ο Δείκτης Ακινήτων RICS Κύπρου με την KPMG για το Α' τρίμηνο 2026 καταγράφει θετική ετήσια μεταβολή τόσο στις κεφαλαιακές όσο και στις μισθωτικές αξίες γραφείων, με ουσιαστικά σταθερές αποδόσεις.

Απόδοση γραφείων Κύπρου, Α' τρίμηνο 2026

Ετήσια μεταβολή

Αξίες γραφείων

2,91%

Μισθώματα γραφείων

3,03%

Απόδοση γραφείων 5,60%

Τι δείχνει ο δείκτης

Οι αγοραίες αξίες γραφείων αυξήθηκαν κατά 2,91% σε ετήσια βάση και οι μισθωτικές αξίες κατά 3,03%. Η απόδοση γραφείων παρέμεινε ουσιαστικά σταθερή στο 5,60% το Α' τρίμηνο 2026. Η εικόνα παραπέμπει σε σταδιακή ανάπτυξη και όχι σε γενικευμένη ανατιμολόγηση.

ΠΛΑΙΣΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΖΗΤΗΣΗΣ

Ο κύκλος εργασιών των υπηρεσιών στην Κύπρο αυξήθηκε το Α' τρίμηνο 2026, περιλαμβανομένων των επαγγελματικών, επιστημονικών και τεχνικών δραστηριοτήτων (+3,0%) και της διαχείρισης ακίνητης περιουσίας (+2,8%). Οι κλάδοι αυτοί αποτελούν μέρος της βάσης ζήτησης για γραφεία στη Λευκωσία.

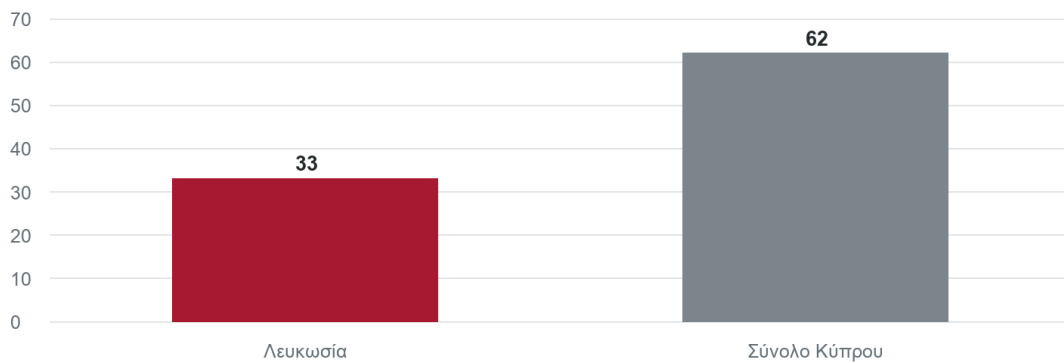
Πηγές: Δείκτης Ακινήτων RICS Κύπρου με KPMG, Α' τρίμηνο 2026· στοιχεία κύκλου εργασιών υπηρεσιών CYPSTAT μέσω KPMG Economics Weekly Alert 20/2026.

ΤΙΜΕΣ ΚΑΙ ΠΕΥΣΤΟΤΗΤΑ

Η Λευκωσία διαθέτει το μεγαλύτερο βάθος συναλλαγών και σαφή διαβάθμιση μισθωμάτων

Το 2026 η Λευκωσία κατέγραψε 33 από τις 62 συναλλαγές γραφείων στην Κύπρο. Η συνολική αξία πωλήσεων ήταν περίπου €11 εκατ. Τα μισθώματα δείχνουν σαφή προσαύξηση για νέα ή πλήρως αναβαθμισμένα ακίνητα.

Συναλλαγές γραφείων: Λευκωσία και Κύπρος, Α' εξάμηνο 2026



Αξία πωλήσεων γραφείων Κύπρου: περίπου €11 εκατ.

Πηγή: ΔΑΝΟΣ

Εύρη μισθωμάτων γραφείων Λευκωσίας, 2026

Τμήμα αγοράς	EUR / τ.μ. / μήνα	Ερμηνεία αγοράς
Δευτερεύον / παλαιότερο απόθεμα	€12-16	Η κατάσταση, η στάθμευση και η διαμόρφωση επηρεάζουν τη διακύμανση
Σύγχρονα γραφεία	€18-25	Καλές προδιαγραφές και καθιερωμένες γραφειακές περιοχές
Κύριοι άξονες κατηγορίας Α	€22-28	Νέο ή υπό ανάπτυξη απόθεμα στους βασικούς επιχειρηματικούς άξονες

Πηγή: ΔΑΝΟΣ

Εύρη κεφαλαιακών αξιών γραφείων Λευκωσίας, 2026

Τμήμα αγοράς	Εύρος αξίας
Δευτερεύοντα γραφεία	€2.000-3.200 / τ.μ.
Σύγχρονα γραφεία πρώτης κατηγορίας	€3.500-5.000 / τ.μ.

ΕΡΜΗΝΕΙΑ

Η μέση αξία πώλησης γραφείου στη Λευκωσία ήταν περίπου €190.000 το 2026. Αντανακλά το μείγμα συναλλαγών και δεν αποτελεί σημείο αναφοράς για μεγάλα κτήρια έδρας, τα οποία απαιτούν ειδική ανάλυση ορόφων, στάθμευσης, δαπανών, τίτλων και εισοδήματος.

ΓΕΩΓΡΑΦΙΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

Τέσσερις άξονες καθορίζουν την αναζήτηση γραφείων στη Λευκωσία

Η Λευκωσία αποτελεί πολυκεντρική αγορά γραφείων. Η εταιρική ταυτότητα, η πρόσβαση προσωπικού, η στάθμευση και η εγγύτητα σε θεσμούς δημιουργούν διακριτές επιλογές τοποθεσίας.

Τοποθεσία	Πλεονεκτήματα	Συνέπεια για την αγορά
Κέντρο πόλης / Μακαρίου	Κύρος, θεσμοί, αστικές υπηρεσίες	Περιορισμένη οργανωμένη στάθμευση· ανομοιογενής ηλικία κτηρίων
Λεωφόρος Λεμεσού / είσοδος πόλης	Σύγχρονα εταιρικά κτήρια, αυτοκινητόδρομος, προβολή	Ισχυρή καταλληλότητα για μεγαλύτερους ορόφους και πρόσβαση εργαζομένων
Αθαλάσσας / Δασούπολη	Ώριμος γραφειακός άξονας, υπηρεσίες, ενεργή ανάπτυξη	Ισορροπία πρόσβασης, προδιαγραφών και αναγνωρίσιμης διεύθυνσης
Έγκωμη / Γρίβα Διγενή	Καθιερωμένη εταιρική και εκπαιδευτική περιοχή	Ποικίλο απόθεμα· απαιτείται επιτόπιος έλεγχος κυκλοφορίας και στάθμευσης

Ανάγνωση υποαγορών

Το κέντρο παραμένει σημαντικό για την εγγύτητα σε θεσμούς και την εταιρική διεύθυνση, αλλά η ισχυρότερη σύγχρονη κτηριακή προσφορά εμφανίζεται όλο και περισσότερο στους ακτινικούς άξονες. Οι λεωφόροι Λεμεσού και Αθαλάσσας συνδυάζουν πρόσβαση στον αυτοκινητόδρομο με νεότερο τεχνικό απόθεμα, ενώ η Έγκωμη αποτελεί καθιερωμένη δυτική εναλλακτική.

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

Χαμηλότερο ονομαστικό μίσθωμα μπορεί να αντισταθμιστεί από έργα διαμόρφωσης, μη αποδοτικές κατόψεις, εξωτερική στάθμευση, υψηλότερη κατανάλωση ενέργειας ή δυσκολότερη μετακίνηση προσωπικού. Η συγκριτική ανάλυση πρέπει να κανονικοποιεί το συνολικό κόστος κατοχής και όχι μόνο το μίσθωμα.

Πηγή: Έρευνα ΔΑΝΟΣ, Ιούλιος 2026.

ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ Ζήτησης

Το χάσμα προδιαγραφών διαμορφώνει πλέον τη ζήτηση

Πρόσφατες αναζητήσεις αγοράς που εξετάστηκαν από τη ΔΑΝΟΣ δείχνουν σταθερή μετάβαση από αναζητήσεις μόνο βάσει εμβαδού προς λειτουργική και τεχνική απόδοση.

Ομάδα ζήτησης	Τυπική κτηριακή απαίτηση
Χρηματοοικονομικές και επαγγελματικές υπηρεσίες	Συνεχόμενοι όροφοι, ελεγχόμενη πρόσβαση, αίθουσες συναντήσεων, ισχυρά δίκτυα και επαρκής στάθμευση
Τεχνολογία και ψηφιακές υπηρεσίες	Αποδοτική ψύξη, οπτικές ίνες, ευέλικτη διαρρύθμιση, παροχές προσωπικού και ανθεκτικά συστήματα
Θεσμικοί και δημόσιοι οργανισμοί	Προσβασιμότητα, ασφάλεια, έλεγχος μακροχρόνιου κόστους, σαφής κυκλοφορία και συμμόρφωση
Μικρότερες εταιρείες και ομάδες έργου	Έτοιμοι χώροι, ευέλικοι όροι, κοινόχρηστες υποδομές και κεντρική πρόσβαση

Συνήθη κριτήρια ελέγχου κτηρίου

- Ενεργειακή απόδοση και αξιόπιστα στοιχεία λειτουργικού κόστους
- Χωρητικότητα στάθμευσης έναντι πραγματικής ζήτησης προσωπικού και επισκεπτών
- Υπερυψωμένα δάπεδα, δομημένη καλωδίωση, οπτικές ίνες και προσαρμόσιμες υπηρεσίες
- Αερισμός, πυρασφάλεια, ελεγχόμενη πρόσβαση και στρατηγική εφεδρικής ισχύος
- Αποδοτικότητα κάτοψης, φυσικός φωτισμός και ευελιξία για μελλοντικές αλλαγές
- Χρόνος παράδοσης, ευθύνη διαμόρφωσης και συνολικό κόστος κατοχής

ΣΥΝΕΠΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ

Κτήρια που συνδυάζουν τα παραπάνω χαρακτηριστικά μπορούν να υποστηρίξουν υψηλότερο μίσθωμα. Όσα δεν τα τεκμηριώνουν ανταγωνίζονται όλο και περισσότερο ως επιλογές ανακαίνισης ή χαμηλότερου κόστους.

Πηγή: Αναζητήσεις αγοράς Έρευνας ΔΑΝΟΣ, Ιούλιος 2026.

ΕΠΙΛΕΓΜΈΝΟ ΣΎΓΧΡΟΝΟ ΑΠΟΘΈΜΑ

Επιλεγμένο σύγχρονο απόθεμα γραφείων στη Λευκωσία

Τα ακόλουθα κτήρια αποτελούν μέρος του σύγχρονου αποθέματος γραφείων και της αναπτυξιακής δραστηριότητας που καταγράφηκε στη Λευκωσία το 2026.

			
Capital Gate	The Landmark Offices	NEXUS	City Gate Business Center

Κτήριο	Τοποθεσία	Κατάσταση ανάπτυξης	Χαρακτηριστικά 2026
Capital Gate	Είσοδος Λευκωσίας / Λεωφ. Λεμεσού	Ολοκληρωμένο	>3.000 τ.μ. γραφείων· 70 θέσεις· Ενεργειακή Κατηγορία A
The Landmark Offices	Λεωφόρος John Kennedy	Πύργος γραφείων	16 όροφοι γραφείων· κατόψεις 1.250 τ.μ.· διαδικασία LEED Gold
NEXUS	Γρίβα Διγενή & Προδρόμου	Υπό ανάπτυξη	Συνολική επιφάνεια έργου 4.000 τ.μ.· κεντρική Λευκωσία
City Gate Business Center	Δασούπολη / είσοδος πόλης	Υπό μελέτη	2.813 τ.μ. καλυμμένα· 7 επίπεδα· 4 υπόγεια· Ενεργειακή Κατηγορία A

Πηγές: στοιχεία έργων και αναπτύξεων από Cyfield Group, The Landmark Nicosia Towers και AVAX Development· κατάσταση ως τον Ιούλιο 2026.

ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΉ ΠΡΟΣΦΟΡΑ

Αναπτυξιακή προσφορά γραφείων Λευκωσίας, 2026

Η αναπτυξιακή προσφορά περιλαμβάνει έργα σε διαφορετικά στάδια, από ολοκληρωμένα και προχωρημένα έργα έως αναπτύξεις μεγαλύτερου ορίζοντα.



Nautilus Tower



T-Capital

Κτήριο	Τοποθεσία	Στάδιο	Χαρακτηριστικά 2026
T-Capital	Δασούπολη	Υπό μελέτη	Εξώροφο εμπορικό έργο· οικόπεδο 1.738 τ.μ.· Ενεργειακή Κατηγορία Α
Nautilus Tower	Άξονας Λεμεσού / Αγλαντζιάς	Μακροπρόθεσμη ανάπτυξη	9.050 τ.μ.· 208 θέσεις· στόχος LEED Gold

Προφίλ αναπτυξιακής προσφοράς

Βραχυπρόθεσμα. Ολοκληρωμένα και προχωρημένα έργα προσθέτουν σύγχρονους χώρους γραφείων στην αγορά.

Μεσοπρόθεσμα. Τα υπό κατασκευή έργα υποστηρίζουν επιρροή στη διαμόρφωση και σταδιακή παράδοση.

Μακροπρόθεσμα. Έργα σε στάδιο σχεδιασμού και μεγάλοι πύργοι διευρύνουν την κλίμακα και το προφίλ βιωσιμότητας της αγοράς.

Πηγές: στοιχεία έργων Cyfield Group και υλικό έργων Έρευνας ΔΑΝΟΣ, Ιούλιος 2026.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΉ 12-24 ΜΗΝΩΝ

Τα μισθώματα πρώτης κατηγορίας διατηρούν ανοδική τάση και αυξάνεται ο κίνδυνος απαξίωσης

Η βασική πρόβλεψη είναι ήπια αύξηση μισθωμάτων στα σύγχρονα γραφεία και πιο επιλεκτική πορεία για το δευτερεύον απόθεμα. Οι νέες παραδόσεις θα αυξήσουν τις επιλογές χωρίς να εξαλείψουν άμεσα τη σπανιότητα μεγάλων χώρων με επαρκή στάθμευση.

ΒΑΣΙΚΟ ΣΕΝΑΡΙΟ**Ήπια ανάπτυξη**

Η ζήτηση επαγγελματικών υπηρεσιών παραμένει σταθερή, τα μισθώματα κατηγορίας Α αυξάνονται σταδιακά και η νέα προσφορά απορροφάται προοδευτικά.

ΘΕΤΙΚΟ ΣΕΝΑΡΙΟ**Ταχύτερη απορρόφηση**

Μεγάλες απαιτήσεις ολοκληρώνονται, οι προμισθώσεις αυξάνονται και καθυστερήσεις έργων περιορίζουν την πραγματική προσφορά.

ΑΡΝΗΤΙΚΟ ΣΕΝΑΡΙΟ**Μεγαλύτερος χρόνος αποφάσεων**

Η εταιρική επέκταση επιβραδύνεται, έργα καθυστερούν και οι χρήστες δίνουν προτεραιότητα στη συγκέντρωση λειτουργιών.

Τρέχουσες παράμετροι αγοράς

Πραγματικά μισθώματα. Τα κίνητρα, οι συνεισφορές διαμόρφωσης και τα κοινόχρηστα διαμορφώνουν το συνολικό κόστος πέρα από το ονομαστικό μίσθωμα.

Προσφορά μεγάλων χώρων. Η συνεχόμενη επιφάνεια και η στάθμευση καθορίζουν μαζί την πρακτική δυναμικότητα· η συνολική επιφάνεια μπορεί να υπερεκτιμά τον χρηστικό χώρο.

Παράδοση έργων. Οι άδειες, η χρηματοδότηση, η πρόοδος κατασκευής, οι πιστοποιήσεις και οι προμισθώσεις ή προπωλήσεις διαμορφώνουν τον χρόνο παράδοσης.

Αναβάθμιση παλαιότερων κτηρίων. Οι ενεργειακές επεμβάσεις και οι λύσεις στάθμευσης θα κρίνουν εάν το παλαιότερο απόθεμα παραμένει ανταγωνιστικό.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ ΔΑΝΟΣ

Η Λευκωσία διαθέτει σταθερή βάση ζήτησης γραφείων και αξιόπιστη αναπτυξιακή προσφορά. Η ευκαιρία δεν είναι απλώς περισσότερος χώρος, αλλά παραδοτέος, ενεργειακά αποδοτικός χώρος με στάθμευση, λειτουργική ανθεκτικότητα και κατόψεις που υποστηρίζουν τη σύγχρονη εργασία.

Πηγή: Προοπτική Έρευνας ΔΑΝΟΣ, Ιούλιος 2026.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΠΗΓΕΣ

Πληροφόρηση αγοράς με βάση τα στοιχεία και το κάθε κτήριο

Η παρούσα δημόσια έκθεση συνδυάζει δημοσιευμένους δείκτες αγοράς, ανάλυση συναλλαγών, επίσημα οικονομικά στοιχεία, πληροφορίες αναπτύξεων και επιτόπια έρευνα ΔΑΝΟΣ.

Σημειώσεις μεθοδολογίας

- Ο δείκτης RICS παρακολουθεί υποθετικά γραφεία κεντρικής επιχειρηματικής περιοχής και παρέχει κατεύθυνση για τιμές, μισθώματα και αποδόσεις· δεν αποτελεί μητρώο συναλλαγών.
- Τα εύρη μισθωμάτων και κεφαλαιακών αξιών αποτελούν εύρη αγοράς 2026 που καταρτίστηκαν από τη ΔΑΝΟΣ.
- Οι πληροφορίες αναπτύξεων αποτυπώνουν δημοσιευμένα στοιχεία έργων και Έρευνα ΔΑΝΟΣ Ιουλίου 2026.
- Τα ονομαζόμενα κτήρια αποτελούν μέρος του καταγεγραμμένου αποθέματος και της αναπτυξιακής προσφοράς γραφείων του 2026.

Κύριες πηγές

RICS / KPMG Κύπρου. Δείκτης Ακινήτων RICS Κύπρου, Α' τρίμηνο 2026 [Προβολή πηγής](#)

KPMG Κύπρου / CYSSTAT. Economics Weekly Alert 20/2026: κύκλος εργασιών υπηρεσιών, Α' τρίμηνο 2026 [Προβολή πηγής](#)

Cyfield Group. Στοιχεία έργων Capital Gate, City Gate Business Center και T-Capital [Προβολή πηγής](#)

The Landmark Nicosia Towers. Στοιχεία έργου The Landmark Offices [Προβολή πηγής](#)

AVAX Development. Στοιχεία έργου NEXUS [Προβολή πηγής](#)

Έρευνα ΔΑΝΟΣ. Συναλλαγές γραφείων Κύπρου, συγκριτικά στοιχεία Λευκωσίας, αναζητήσεις αγοράς και πληροφόρηση αναπτύξεων, 2026

ΔΑΝΟΣ

Δημόσια πληροφόρηση αγοράς από τη ΔΑΝΟΣ. Για εκτιμήσεις, μεσιτεία, έρευνα και συμβουλές προς χρήστες: www.danos-group.com

www.danos-group.com

Πηγή: Έρευνα ΔΑΝΟΣ, Ιούλιος 2026.

ΒΑΣΗ ΕΚΘΕΣΗΣ

Επιφυλάξεις και Περιορισμοί

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε αποκλειστικά για γενική ενημέρωση. Δεν επιτρέπεται η αναπαραγωγή, η δημοσίευση ή η χρήση της από τρίτους χωρίς την προηγούμενη γραπτή συγκατάθεση της DANOS.

Τα στοιχεία που παρατίθενται προέρχονται από πηγές που θεωρούνται αξιόπιστες, καθώς και από πληροφορίες που παρασχέθηκαν από ιδιοκτήτες, αναπτυξιακούς φορείς και εκπροσώπους ακινήτων. Η DANOS δεν έχει προβεί σε ανεξάρτητη επαλήθευση του συνόλου των στοιχείων αυτών και δεν φέρει ευθύνη για τυχόν ανακρίβειες που οφείλονται σε πληροφορίες τρίτων.

Η έκθεση δεν συνιστά εκτίμηση αγοραίας αξίας κατά την έννοια των Προτύπων Εκτίμησης της RICS, ούτε υποκαθιστά τεχνικό, νομικό, πολεοδομικό ή φορολογικό έλεγχο. Οι επισημάνσεις που διατυπώνονται αποτελούν επαγγελματική κρίση βάσει των διαθέσιμων πληροφοριών κατά τον χρόνο σύνταξης και ενδέχεται να μεταβληθούν εφόσον προκύψουν νέα στοιχεία.

www.danos-group.com

Πηγή: Έρευνα ΔΑΝΟΣ, Ιούλιος 2026.