



## Η ΝΕΑ ΤΑΞΗ ΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Η επίδραση της τεχνολογίας, τα επαγγέλματα που πρέπει να εξελιχτούν και ο ρόλος της πολιτείας για τη δημιουργία «έξυπνων» πόλεων.

ΤΟΥ ΔΡΟΣ ΘΩΜΑ ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ\*

Ο Σκωτσέζος Άνταμ Σμιθ (1723-1790) και ο Γερμανός Καρλ Μαρξ (1818-1883) είναι δύο από τις σπουδαιότερες προσωπικότητες που με τις θεωρίες τους περί οικονομίας σημάδεψαν την επιστήμη της πολιτικής οικονομίας. Ο Μαρξ θεμελίωσε τον κομμουνισμό («Το Κεφάλαιο»), ενώ ο Σμιθ θεωρείται ο πατέρας του καπιταλισμού («Ο Πλούτος των Εθνών»). Παρόλο που οι ιδέες τους ήταν διαμετρικά αντίθετες, συμφωνούν στο ότι ορίζουν το απόλυτο μονοπώλιο ως το μονοπώλιο της γης. Αυτό εξηγείται διότι ο πρωτογενής τομέας της οικονο-



**Στη σημερινή τους μορφή, οι πόλεις μας είναι προβληματικές, αφού η απαίτηση για καθημερινή χρήση αυτοκινήτου, η έλλειψη χώρων στάθμευσης και τα πολύ παλιά και μη φιλικά στο περιβάλλον κτίρια φαίνεται να αποτελούν τροχοπέδη και ανυπέρβλητο εμπόδιο προς το παρόν για τη δημιουργία έξυπνων πόλεων.**

μίας, δηλαδή η γεωργία, η κτηνοτροφία κτλ., βασίζεται στην ιδιοκτησία της γης. Αυτός λοιπόν που είναι ιδιοκτήτης της γης ελέγχει τον πρωτογενή τομέα της οικονομίας. Ο δευτερογενής τομέας της οικονομίας είναι η μεταποίηση. Και πάλι απαιτούνται εγκαταστάσεις, βιομηχανίες, βιοτεχνίες κτλ. Και σε αυτή την περίπτωση η ακίνητη ιδιοκτησία είναι απαραίτητο συστατικό. Ο τριτογενής τομέας της οικονομίας, οι υπηρεσίες (γραφεία, σχολεία, αθλητικές εγκαταστάσεις, εμπόριο κτλ.), χρειάζεται τα ακίνητα. Και στον τριτογενή τομέα λοιπόν το real estate είναι το σημαντικότερο για την οικονομία.

### ΠΟΙΑ Η ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Η ακίνητη ιδιοκτησία επομένως παραδοσιακά αποτελεί τον βασικότερο πυλώνα κάθε οικονομίας. Συνεχίζει να έχει όμως την ίδια επίδραση όπως πριν από τρεις αιώνες; Είναι το ίδιο σημαντική όπως ήταν πριν από τριάντα χρόνια; Τι έχει αλλάξει; Αυτό που έχει αλλάξει και πλέον έχει σημαντικότερο ρόλο στην οικονομία από ό,τι τα ακίνητα είναι η τεχνολογία. Πλέον, μικρότερες εκτάσεις γης μπορούν να αποδώσουν πολύ μεγαλύτερη σοδειά, τα ρομπότ και η αυτοματοποίηση στον δευτερογενή τομέα παράγουν ποιοτικά προϊόντα σε πολύ λιγότερο χώρο και το διαδίκτυο έχει αλλάξει εντελώς τον τριτογενή τομέα. Μια εφαρμογή κινητού τηλεφώνου, τύπου airbnb, μπορεί να έχει μεγαλύτερη χρηματιστηριακή αξία από μια εταιρεία που είναι ιδιοκτήτης εκατοντάδων ξενοδοχείων στις ακριβότερες τοποθεσίες παγκοσμίως. Τι απαιτήσεις σε χώρο έχει το airbnb; Λίγες δεκάδες τετραγωνικά μέτρα για τον server και ίσως κάποιες εκατοντάδες τετραγωνικά για τους προγραμματιστές και τα υπόλοιπα στελέχη. Από την άλλη, παρά την τεράστια αξία της γης, των εγκαταστάσεων, του προσωπικού και της τεχνολογίας, η ιδιοκτήτρια εταιρεία ξενοδοχείων υστερεί κατά πολύ σε αξία. Ανάλογη σύγκριση μπορεί να γίνει και με το Uber και την American Airlines για παράδειγμα. Σε καμία περίπτωση δεν υποβαθμίζω τον ρόλο των ακινήτων και την επίδρασή τους στην οικονομία μιας χώρας. Απλά επισημαίνω ότι πλέον δεν είναι τόσο σημαντικός όσο ήταν παλιότερα και κυρίως πριν από την εξάπλωση και χρήση του διαδικτύου.



### ΟΙ ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τι συμβαίνει όμως με τα επαγγέλματα των ακινήτων; Τι προκλήσεις έχουν να αντιμετωπίσουν; Παρακάτω θα προσπαθήσω να αναλύσω τις προκλήσεις για τους εκτιμητές, τους κτηματομεσίτες και τους επιχειρηματίες ανάπτυξης γης.

#### ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Θα ξεκινήσω με το επάγγελμα που υπηρετώ για δεκαπέντε και πλέον έτη, τους εκτιμητές ακινήτων. Πρόκειται για ένα από τα τεχνικά επαγγέλματα των οποίων τα δικαιώματα καθορίζει το ΕΤΕΚ, ενώ επιπρόσθετο προσόν που ταυτόχρονα θεωρείται και ως ένδειξη επαγγελματικής επάρκειας και πείρας είναι η πιστοποίηση από το RICS. Οι βασικές μέθοδοι εκτίμησης είναι σχεδόν οι ίδιες εδώ και σχεδόν έναν αιώνα, από τότε που ξεκίνησε και το επάγγελμα.



**Η ακίνητη ιδιοκτησία παραδοσιακά αποτελεί τον βασικότερο πυλώνα κάθε οικονομίας. Συνεχίζει να έχει όμως την ίδια επίδραση όπως πριν από τρεις αιώνες; Είναι το ίδιο σημαντική όπως ήταν πριν από τριάντα χρόνια; Τι έχει αλλάξει; Αυτό που έχει αλλάξει και πλέον έχει σημαντικότερο ρόλο στην οικονομία από ό,τι τα ακίνητα είναι η τεχνολογία.**

Δηλαδή ο εκτιμητής προσδιορίζει την αξία συγκρίνοντας και αναλύοντας παρόμοια ακίνητα, είτε κεφαλαιοποιώντας το εισόδημα που παράγει το ακίνητο με τον κατάλληλο συντελεστή, είτε διαχωρίζοντας το ακίνητο στα δύο βασικά συστατικά του – τη γη και τις βελτιώσεις. Σε κάθε περίπτωση, ο εκτιμητής επεξεργάζεται δεδομένα, αναλύει την αγορά και, με βάση την κρίση του και την εμπειρία του, προσδιορίζει την αξία του ακινήτου. Την τελευταία δεκαετία, ωστόσο, γίνονται όλο και πιο δημοφιλή τα αυτοματοποιημένα μοντέλα εκτίμησης (AVMs). Με δεδομένη την αύξηση στην ισχύ των επεξεργαστών των Η/Υ για την επίλυση πολύπλοκων εξισώσεων και την εισαγωγή κατάλληλων αλγόριθμων αναλόγως της βάσης δεδομένων, από τους κλάδους της μηχανικής μάθησης και της τεχνητής νοημοσύνης, τα αυτοματοποιημένα μοντέλα μπορούν να προβλέψουν την



αξία με σχετικά ικανοποιητική ακρίβεια. Τα πλεονεκτήματα τέτοιων μοντέλων είναι το χαμηλότερο κόστος, η ομοιογένεια των αποτελεσμάτων και η ταχύτητα. Από την άλλη, τα βασικά τους μειονεκτήματα είναι οι απαιτήσεις σε δεδομένα (στην Κύπρο υπάρχει αρκετά μεγάλο πρόβλημα επί του παρόντος) και το βασικότερο η μη ανάληψη ευθύνης από φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Το νομοθετικό πλαίσιο για την εισαγωγή τους στην εκτιμητική πραγματικότητα υπάρχει εδώ και κάποια χρόνια, αλλά ακόμη είναι υπό διαμόρφωση. Στο σημείο αυτό και με δεδομένη την εξάπλωση των αυτόματων μοντέλων εκτίμησης, κάποιος μπορεί να αναρωτηθεί αν το επάγγελμα θα σταματήσει να υπάρχει σε βάθος χρόνου. Η πεποίθησή μου είναι πως, κάθε άλλο, το επάγγελμα θα συνεχίσει να υπάρχει και μάλιστα θα υπάρχει και μεγαλύτερη ζήτηση. Απλά οι επαγγελματίες θα πρέπει να προσαρμοστούν στα νέα δεδομένα που η τεχνολογία διαμορφώνει.



**Στην Κύπρο δυστυχώς δεν υπήρξε ποτέ προσαρμογή στο φαινόμενο της αστικοποίησης και της συγκέντρωσης του πληθυσμού στα μεγάλα αστικά κέντρα. Ο συντελεστής δόμησης στην Ευρώπη, με επακόλουθο να εξαπλώνονται οι πόλεις, καταστρέφοντας φυσικό τοπίο και αυξάνοντας το κόστος των υποδομών**

### ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΕ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΕΣ:

Στη συνέχεια θα αναφερθώ στους κτηματομεσίτες. Το επάγγελμα στην Κύπρο ρυθμίζεται από το Συμβούλιο Εγγραφής Κτηματομεσιτών. Οι μεσίτες θα πρέπει να έχουν σχετικό πτυχίο, αποδεδειγμένη εμπειρία στον χώρο και να πετύχουν σε γραπτές εξετάσεις που συνήθως γίνονται μία φορά κάθε χρόνο. Παραδοσιακά ο μεσίτης είναι σύμβουλος είτε του αγοραστή είτε του πωλητή και βοηθά στην ολοκλήρωση της συμφωνίας μεταξύ των δύο μερών, εξασφαλίζοντας και τις δύο πλευρές, καθώς και τη νομιμότητα της μεταξύ τους συναλλαγής. Πέρα από αυτό, η εργασία του είναι κατά βάση η προώθηση του ακινήτου, καθώς και οι επισκέψεις στα ακίνητα που έχει αναλάβει. Το τελευταίο κομμάτι ωστόσο έχει αλλάξει και οι ώρες που συνήθως απαιτούνταν για αυτό μειώνονται σε καθημερινή βάση. Ο ενδιαφε-

ρόμενος αγοραστής πλέον εύκολα μπορεί να εντοπίσει τα ακίνητα στην ιστοσελίδα του μεσίτη, αφού όλες οι πληροφορίες είναι αναρτημένες. Η χρήση νέων εργαλείων με στοιχεία από την επαυξημένη (augmented) ή την εικονική (virtual) πραγματικότητα θα μειώσει ακόμη περισσότερο τον χρόνο που απαιτείται για το συγκεκριμένο επάγγελμα. Στην Κύπρο παρατηρούμε επί του παρόντος μόνο κάποια 3D virtual tours σε κάποιες ιστοσελίδες και portals, αλλά είναι θέμα χρόνου να ενταχθούν και οι υπόλοιπες διαθέσιμες τεχνολογίες. Ο ανταγωνισμός μεταξύ των κτηματομεσιτών, αλλά και των funds που πουλάνε ακίνητα, έχει αλλάξει ριζοσπαστικά. Πλέον πρόκειται για έναν αδιάλειπτο αγώνα για καλύτερο λανσάρισμα στις μηχανές αναζήτησης και για όσο το δυνατόν φιλικότερο προς τον χρήστη σχεδιασμό της ιστοσελίδας. Εννοείται πως, αν υπάρχει και ανάλογη εφαρμογή σε κινητό, βοηθά ιδιαίτερα. Οι αλλαγές στο επάγγελμα του κτηματομεσίτη είναι λοιπόν τεράστιες. Εκτός από τα τυπικά προσόντα, οι συνθήκες της αγοράς της Κύπρου απαιτούν ο σύγχρονος μεσίτης να είναι εξαιρετικός γνώστης των μέσων κοινωνικής δικτύωσης και των δυνατοτήτων που δίνουν, να μιλά άπταιστα τουλάχιστον άλλη μία γλώσσα εκτός της μητρικής και να έχει ιδιαίτερες δεξιότητες σε χρήση Η/Υ. Και σε αυτή την περίπτωση, όπως και στους εκτιμητές, το επάγγελμα όχι μόνο δεν θα ατονήσει, αλλά θα ενισχυθεί και θα γίνει ακόμη πιο απαραίτητο, αφού η επιλογή του κατάλληλου μεσίτη μπορεί να μας γλιτώσει από πολλά προβλήματα. Το ζητούμενο είναι ο κλάδος να εξελιχθεί και να προσαρμοστεί όσο το δυνατόν ταχύτερα στις σύγχρονες τάσεις.

\*Ο δρ Θωμάς Δημόπουλος είναι Πρόεδρος του RICS Κύπρου, μέλος του Δ.Σ. του Συνδέσμου Εκτιμητών, Λέκτορας στο Πανεπιστήμιο Νεάπολις Πάφου και επισκέπτης Καθηγητής στο ΤΕΠΑΚ. Είναι ιδρυτής και Διευθυντής της AXIA Chartered Surveyors LLC (εταιρεία εκτιμητών και συμβούλων ακινήτων) και συνιδρυτής Διευθυντής της REAL Geosolutions LTD (εταιρεία proptech).

## DEVELOPERS: ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΣ ΚΛΑΔΟΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΕΙΦΟΡΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Οι επιχειρηματίες ανάπτυξης γης είναι ίσως ο πιο σημαντικός κλάδος για την αειφόρο ανάπτυξη μαζί με το κράτος. Θα πρέπει τα νέα κτίρια να καταγράφουν και να εκμεταλλεύονται τον τεράστιο όγκο δεδομένων που παράγονται. Η αγορά ακινήτων μπορεί πλέον να εκμεταλλευτεί τον τεράστιο όγκο πληροφοριών που παράγεται από τα κτίρια. Η συλλογή και επεξεργασία των δεδομένων αυτών μπορεί να παρέχει ένα σημαντικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα, εφόσον χρησιμοποιηθεί αποτελεσματικά για την ανάπτυξη υπηρεσιών, δεδομένων και νέων επιχειρηματικών μοντέλων, που θα εστιάζουν στις συγκεκριμένες ανάγκες των χρηστών, των ιδιοκτητών ή στο ίδιο το ακίνητο. Μέχρι σήμερα, οι περισσότεροι επιχειρηματίες ανάπτυξης γης βασίζονταν κατά βάση στο ένστικτό τους και κατά δεύτερο λόγο στους ειδικούς συμβούλους. Πλέον, μέσω των εταιρειών proptech, μπορούν να ελαχιστοποιήσουν το ρίσκο τους και να προσαρμόσουν τα κτίριά τους στις απαιτήσεις των αγοραστών, εξασφαλίζοντας την ταχύτερη δυνατή απορρόφηση του έργου τους από την αγορά. Η αγορά δεν χρειάζεται ακόμη μια πολυκατοικία διαμερισμάτων ή ένα συγκρότημα κατοικιών. Το ζητούμενο πλέον δεν είναι να λυθεί απλά το πρόβλημα οίκησης. Θα πρέπει ο χώρος στον οποίο ζούμε και μεγαλώνουμε τα παιδιά μας να είναι φιλικός στο περιβάλλον, οικονομικός, με στοιχεία βιοκλιματικού σχεδιασμού, να έχει ευέλικτο σχεδιασμό

με πρόβλεψη να καλύψει μελλοντικές ανάγκες και να είναι προσιτός.

### ΠΟΙΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΝ

Κλείνοντας, θα αναφερθώ στην επιτακτική ανάγκη να υποστηριχθεί η τεχνολογική μεταρρύθμιση από την πολιτεία, την τοπική αυτοδιοίκηση και τους εμπλεκόμενους φορείς. Στην Κύπρο δυστυχώς δεν υπήρξε ποτέ προσαρμογή στο φαινόμενο της αστικοποίησης και της συγκέντρωσης του πληθυσμού στα μεγάλα αστικά κέντρα. Ο συντελεστής δόμησης είναι από τους χαμηλότερους στην Ευρώπη, με επακόλουθο να εξαπλώνονται οι πόλεις, καταστρέφοντας φυσικό τοπίο και αυξάνοντας το κόστος των υποδομών. Στη σημερινή τους μορφή, οι πόλεις μας είναι προβληματικές, αφού η απαίτηση για καθημερινή χρήση αυτοκινήτου, η έλλειψη χώρων στάθμευσης και τα πολύ παλιά και μη φιλικά στο περιβάλλον κτίρια φαίνεται να αποτελούν τροχοπέδη και ανυπέρβλητο εμπόδιο προς το παρόν για τη δημιουργία έξυπνων πόλεων. Τι πρέπει όμως να γίνει; Ήδη εδώ και κάποια χρόνια υπάρχουν κάποια κίνητρα με αύξηση του συντελεστή δόμησης για κατασκευή χώρων στάθμευσης και για στοιχεία που έχουν να κάνουν με ενεργειακή απόδοση και άλλα. Αυτά τα κίνητρα όχι μόνο πρέπει να συνεχιστούν αλλά και να ενισχυθούν και να μη γίνονται πασαμωδικά αλλά σε μια πιο ολιστική βάση, με συντεταγμένη στρατηγική ανάπτυξης πολιτείας και εμπλεκόμενων φορέων.

