

# Τα EVS 2025 ασπίδα του εκτιμητή στην μεταβατική περίοδο που διερχόμαστε

**Κωνσταντίνος Πάλλης MEng DEA REV REV-PME**

*Vice Chairman and Treasurer TEGOVA*

*Chairman of the European Plant, Machinery & Equipment  
Valuation Standards Board*

# ΔΙΑΤΑΡΧΗ ΤΗΣ ΜΕΧΡΙ ΤΩΡΑ ΙΣΟΡΡΟΠΙΑΣ

Πώς το οικονομικό περιβάλλον, τα κλιματικά θέματα και η είσοδος του AI διατάραξαν την εκτίμηση ακινήτων

## ΜΕΧΡΙ ΧΘΕΣ: ΜΙΑ ΙΣΟΡΡΟΠΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

-  Αγορά & Οικονομικά Δεδομένα σταθερές τάσεις, προβλέψιμο μοτίβο
-  Χαρακτηριστικά Ακινήτου τοποθεσία, ποιότητα, χρήση, εισόδημα
-  Συγκρίσιμα Στοιχεία επαρκή και αξιόπιστα δεδομένα αγοράς

## ΙΣΟΡΡΟΠΙΑ



## ΑΞΙΟΠΙΣΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

βασισμένη σε σταθερές, παραμέτρους και ιστορική συμπεριφορά

## ΣΗΜΕΡΑ: ΝΕΕΣ ΔΥΝΑΜΕΙΣ ΔΙΑΤΑΡΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΙΣΟΡΡΟΠΙΑ

### 1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ (ΚΡΙΣΗ ΤΟΥ 2008 & ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ)



- Υφεση & περιορισμένη ρευστότητα
- Αβεβαιότητα & μεταβλητότητα αγοράς
- Αλλαγή στη ζήτηση, χρηματοδότηση και αποδόσεις



**ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ:**  
Αυξημένη αβεβαιότητα, ασυμμετρία δεδομένων και αορατότητα στις αξίες

### 2. ΚΛΙΜΑΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ



- Φυσικοί κίνδυνοι (πλημμύρες, πυρκαγιές, καύσιμα)
- Μεταβατικά κλίματα & αναγκαστικές απαιτήσεις
- Επίδραση στην αξία, ασφαλιστικότητα & κόστος

### 3. ΕΙΣΟΔΟΣ ΤΟΥ AI



- Επεξεργασία δεδομένων & νέες τεχνικές πλινθιογράφησης
- Αλγόριθμοι που μαθαίνουν και αλλάζουν συνεχώς
- Αυτοματοποίηση, αλλά και νέα είδη ασφαλισμάτων/μεταλήψεων



## ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΣΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Μεγαλύτερη δυσκολία στην πρόβλεψη και σύγκριση



Αποσύνδεση ιστορικών δεδομένων από τη νέα πραγματικότητα



Αυξημένος κίνδυνος σφαλμάτων στην αποτίμηση



Ανάγκη για νέα μοντέλα, δεδομένα και προσέγγιση



Η ΙΣΟΡΡΟΠΙΑ ΑΛΛΑΖΕΙ. Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΕΞΕΛΙΧΘΕΙ.



ΝΕΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ. ΝΕΑ ΡΙΣΚΑ. ΝΕΑ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ.

## Το πλαίσιο μέσα στο οποίο παρουσιάστηκαν τα EVS 2025: Αγορά και Οικονομικά Δεδομένα

**Μέχρι πρόσφατα:** η εργασία του εκτιμητή ήταν κυρίως εστιασμένη στον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας – Market Value – σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή με χρήση συγκριτικών στοιχείων και στοιχείων της αγοράς (π.χ. yields) και εφαρμογή αυστηρής μεθοδολογίας ώστε να καταλήξει σε μια αξία την οποία θα μπορούσε να υπερασπιστεί σε περίπτωση αμφισβήτησης.

Με άλλα λόγια: προσδιόριζε την αξία στο σήμερα, με χρήση στοιχείων που βασίζονται στο παρελθόν με ένα «φωτογραφικό» τρόπο



**Δηλαδή** στόχος ήταν να προσδιορίσουμε την αξία μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή **χωρίς** να προσπαθούμε να διαγνώσουμε τι θα συμβεί με λογική ανάλυση διαθέσιμων στοιχείων. Ο στόχος δεν ήταν να αντιμετωπίσουμε το μέλλον αλλά να αποτυπώσουμε πιστά το παρόν.

## Το πλαίσιο μέσα στο οποίο παρουσιάστηκαν τα EVS 2025: Αγορά και Οικονομικά Δεδομένα

Το **μοντέλο** αυτό λειτούργησε καλά όσο το οικονομικό περιβάλλον ήταν σχετικά σταθερό. Επέτρεψε συγκρισιμότητα, διαφάνεια και συνέπεια διεθνώς υποστηρίζοντας αποτελεσματικότητα και εμπιστοσύνη των επενδυτών.

**Όμως** βασίζεται σε παραδοχές όπως:

- αγορά σε ισορροπία
- επάρκεια πληροφοριών
- σχετική σταθερότητα των παραγόντων κινδύνου

Οι οποίες σήμερα αμφισβητούνται όλο και συχνότερα.



Το **μοντέλο** αυτό έδειξε στην κρίση του 2008 **προκυκλική συμπεριφορά**.

# Το πλαίσιο μέσα στο οποίο παρουσιάστηκαν τα EVS 2025: Αγορά και Οικονομικά Δεδομένα

Ας δούμε τα **χαρακτηριστικά της προκυκλικής** συμπεριφοράς:

Η προκυκλική συμπεριφορά είναι ένας όρος που χρησιμοποιείται κυρίως στα οικονομικά και στα χρηματοοικονομικά για να περιγράψει ενέργειες ή μηχανισμούς που ενισχύουν τον οικονομικό κύκλο αντί να τον εξομαλύνουν.

Με απλά λόγια:

- όταν η οικονομία πάει καλά, η προκυκλική συμπεριφορά κάνει τα πράγματα να πηγαίνουν ακόμα καλύτερα
- όταν η οικονομία πέφτει, η ίδια συμπεριφορά κάνει την ύφεση ακόμα βαθύτερη



## Το πλαίσιο μέσα στο οποίο παρουσιάστηκαν τα EVS 2025: Αγορά και Οικονομικά Δεδομένα

### Σε περίοδο ανάπτυξης

Οι τράπεζες:

δίνουν εύκολα δάνεια

μειώνουν τα κριτήρια

αυξάνουν τη μόχλευση

οι επενδυτές παίρνουν

περισσότερο ρίσκο

Αυτό αυξάνει:

Κατανάλωση

Επενδύσεις

τιμές ακινήτων

χρηματιστηριακές αξίες

Άρα η ανάπτυξη ενισχύεται

ακόμα περισσότερο.

### Σε περίοδο κρίσης

Ξαφνικά οι ίδιες τράπεζες:

κόβουν τη χρηματοδότηση

ζητούν περισσότερες εγγυήσεις

αυξάνουν επιτόκια κινδύνου

γίνονται πολύ αυστηρές

Τότε:

επιχειρήσεις δεν δανείζονται

πέφτουν οι επενδύσεις

αυξάνεται η ανεργία

μειώνεται η κατανάλωση

Άρα η ύφεση γίνεται πιο έντονη.

## Το πλαίσιο μέσα στο οποίο παρουσιάστηκαν τα EVS 2025 : Αγορά και Οικονομικά Δεδομένα

Η κρίση του 2008 τα άλλαξε όλα.  
Ειδικά στο θέμα των στεγαστικών  
δανείων ανέδειξε την προκυκλική  
φύση των εκτιμήσεων:  
Όσο ανέβαιναν οι αξίες των  
ακινήτων, οι εκτιμήσεις  
ακολουθούσαν διευκολύνοντας  
και ενισχύοντας τον κύκλο.

Συνεπώς αναδείχθηκε ο βασικός  
περιορισμός: μια εκτίμηση  
βασισμένη σε ιστορικά στοιχεία  
της αγοράς μπορεί να είναι  
ακριβής αλλά ταυτόχρονα και  
ανεπαρκής όταν οι αγορές  
βρίσκονται εκτός ισορροπίας.



Η Ευρωπαϊκή Ένωση αντέδρασε με  
την αναθεώρηση της Capital  
Requirements Regulation εισάγοντας  
την **έννοια της Property Value** και  
των **prudently conservative  
valuation criteria**.

Πλέον, σε αντίθεση με πριν,  
κοιτούμε την μακροπρόθεσμα  
διατηρήσιμη αξία, όχι μόνο σήμερα  
αλλά και στο μέλλον – για την  
διάρκεια του δανείου που το  
ακίνητο καλύπτει ως collateral.

## Το πλαίσιο μέσα στο οποίο παρουσιάστηκαν τα EVS 2025 : Αγορά και Οικονομικά Δεδομένα

Με δυο λόγια: ο εκτιμητής καλείται να λειτουργήσει ως απαραίτητος κρίκος στην αλυσίδα ελέγχου του ρίσκου σταθμίζοντας όχι μόνο τα δεδομένα της αγοράς αλλά και εκτιμήσεις για την οικονομική σταθερότητα, το σημείο του οικονομικού κύκλου στο οποίο αυτή βρίσκεται.

Ή αλλιώς: να μεταβεί από την απλή λογική της αγοραπωλησίας σε μια λογική κύκλου ζωής.

Δλδ. όχι απλή περιγραφή της αγοράς αλλά αξιολόγηση της διατηρησιμότητας της στο χρόνο.



Τα EVS 2025 του δίνουν τα εργαλεία για αυτό:

EVGN 2 Valuation for Mortgage Lending – Prudently Conservative Valuation Criteria: δίνει με σαφήνεια οδηγίες για τον χειρισμό του θέματος από τον εκτιμητή αγγίζοντας όλες τις μεθοδολογικές πλευρές της εκτίμησης.

## Το πλαίσιο μέσα στο οποίο παρουσιάστηκαν τα EVS 2025 : Περιβάλλον και Κλιματική Αλλαγή

Η ενσωμάτωση περιβαλλοντικών κινδύνων στην εκτίμηση ακινήτων ίσως αποτελεί την ριζικότερη αλλαγή από τα προηγούμενα χρόνια.

Ενώ παλαιότερα αποτελούσε τυπικό disclaimer σήμερα είναι βασικό στοιχείο καθορισμού της αξίας του ακινήτου:

-Κίνδυνοι πλημμύρας, πυρκαγιών, υψηλών θερμοκρασιών, διάβρωσης ή ερημοποίησης εδαφών, σεισμικός κίνδυνος κ.α.

- Συμμόρφωση με την αυστηρή περιβαλλοντική νομοθεσία



Επηρεάζοντας:

-Συντελεστές κεφαλαιοποίησης: ακίνητα εκτεθειμένα σε τέτοιους κινδύνους απαιτούν risk premia που υποβιβάζουν της αξία τους

-Ασφαλιστικό κόστος και διαθεσιμότητα: αυξημένα ασφάλιστρα και περιόδους επισκευής που επηρεάζουν τα έσοδα

-Εύκολη διάθεση στην αγορά

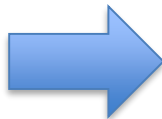
-Ταχύτητα απαξίωσης λόγω αυξημένου κόστους συντήρησης αλλά και οικονομική απαξίωση

## Το πλαίσιο μέσα στο οποίο παρουσιάστηκαν τα EVS 2025 : Περιβάλλον και Κλιματική Αλλαγή

Η αυξανόμενη αυστηρότητα της περιβαλλοντικής νομοθεσίας (π.χ. EPC, EU taxonomy κ.α.) οδηγεί σε ένα πολύ σημαντικό τύπο μεταβατικού κινδύνου που μπορεί να απαξιώσει ακίνητα που δεν θα συμμορφωθούν.

Με άλλα λόγια η βιωσιμότητα αποτελεί μέρος των κριτηρίων χρηματοδότησης των ακινήτων και καθορίζει τις οικονομικές παραμέτρους αξιολόγησής τους.

Το ESG δεν είναι μια απλή αναφορά αλλά καθοδηγεί την εκτίμηση



Τα EVS 2025 του δίνουν τα εργαλεία για αυτό:

EVS 6 Valuation and Energy Efficiency: δίνει με σαφήνεια οδηγίες για τον χειρισμό του θέματος από τον εκτιμητή με ανάλυση της νομοθεσίας αλλά και μεθοδολογία – εφαρμογή της υπολειμματικής μεθόδου – για την εκτίμηση της επίδρασης στην αξία του ακινήτου ως συνέπεια της μη κάλυψης των απαιτήσεων EPC βάσει της Ευρωπαϊκής νομοθεσίας  
EVIP 8 Flooding and the Valuation of Property

## Το πλαίσιο μέσα στο οποίο παρουσιάστηκαν τα EVS 2025 : Τεχνητή Νοημοσύνη

Η Τεχνητή νοημοσύνη ήρθε για να μείνει.

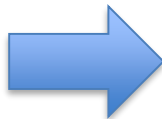
Που βοηθά τον εκτιμητή:

-Συλλογή στοιχείων και στατιστική επεξεργασία τους

-Ανάλυση στοιχείων της αγοράς

-Εφαρμογή εκτιμητικών μεθόδων

-Δημιουργία εκτιμητικών εκθέσεων



Όμως υπάρχουν και τα προβλήματα:

-Αδιαφάνεια

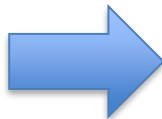
-Έλλειψη «αντικειμενικότητας»

-Ανάληψη ευθύνης

## Το πλαίσιο μέσα στο οποίο παρουσιάστηκαν τα EVS 2025 : Τεχνητή Νοημοσύνη

Η οδηγία REGULATION (EU) 2024/1689 of 13 June 2024 γνωστή και ως EU AI act στοχεύει να προστατεύσει τους Ευρωπαίους πολίτες και στην αύξηση της συνοχής και εσωτερικής αποτελεσματικότητας δημιουργώντας ένα ενιαίο, εναρμονισμένο πλαίσιο που διέπει ολόκληρο τον κύκλο ζωής των AI συστημάτων.

Αν και το μεγαλύτερο μέρος της ΔΕΝ αφορά τους εκτιμητές, αφού εφαρμόζεται σε φορείς ανάπτυξης (deployers) συστημάτων AI – φυσικά ή νομικά πρόσωπα – οι εκτιμητές επηρεάζονται ως φυσικά πρόσωπα.



Η θέση της TEGOVA:

- Ο εκτιμητής, ως φορέας ανάπτυξης συστημάτων AI διατηρεί την ευθύνη της εκτίμησης που παράγει ανεξάρτητα αν το προϊόν AI που χρησιμοποίησε προέρχεται από τρίτο μέρος ή αναπτύχθηκε εσωτερικά.
- Οι εκτιμητές πρέπει να καλύψουν την απαίτηση εκπαίδευσης σε θέματα AI



## Το πλαίσιο μέσα στο οποίο παρουσιάστηκαν τα EVS 2025 : Τεχνητή Νοημοσύνη

Η θέση της TEGOVA (συνέχεια):

- Όταν χρησιμοποιούνται AVMs ως αναλυτική υποστήριξη, ο εκτιμητής πρέπει να διασφαλίζει ότι:
- τα συγκριτικά στοιχεία στα οποία βασίζεται είναι κατάλληλα·
- η εκτίμηση της αξίας δεν προκύπτει μηχανικά.

Οι εκτιμητές πρέπει να γνωρίζουν ότι τα AVMs ενδέχεται να μην έχουν επαρκή πρόσβαση σε πηγές δεδομένων που δεν είναι δημόσια διαθέσιμες, συμπεριλαμβανομένων ιστορικών δεδομένων που γίνονται όλο και λιγότερο διαθέσιμα όσο κάποιος εξερευνά το παρελθόν.

Γενικότερα, τα αποτελέσματα των AVMs που περιλαμβάνουν κριτική επιλογή αποδεικτικών στοιχείων, ερμηνεία του πλαισίου ή μεθοδολογική επιλογή, πρέπει να ελέγχονται και να επικυρώνονται από τον εκτιμητή πριν από τη συμφωνία των αποτελεσμάτων και το τελικό συμπέρασμα σχετικά με την αξία, ως μέρος της διαδικασίας διαμόρφωσης επαγγελματικής κρίσης.

## Το πλαίσιο μέσα στο οποίο παρουσιάστηκαν τα EVS 2025 : Τεχνητή Νοημοσύνη

Στον Κώδικα Δεοντολογίας των EVS 2025, οι σχετικές πρόνοιες με την AI είναι:

- the duty of care to the instructing party: Εφαρμόζεται στην δήλωση χρήσης AI και την διατήρηση της εποπτείας του φυσικού προσώπου
- the obligation to exercise professional judgment objectively and independently in undertaking work: περιλαμβάνει την επέκταση του ελέγχου και της επαγγελματικής κρίσης σε όλα τα τμήματα της εκτίμησης που δημιουργούνται με χρήση AI

Όμως χρειάζονται περισσότερα και γι αυτό ο Κώδικας Δεοντολογίας θα ενισχυθεί ως εξής:



## Το πλαίσιο μέσα στο οποίο παρουσιάστηκαν τα EVS 2025 : Τεχνητή Νοημοσύνη

The valuer may employ Artificial Intelligence (AI) tools as technical support, but shall not delegate, substitute or subordinate independent judgment, professional knowledge, or experience to them. The valuer must control all aspects of the valuation and have the capacity to provide a clear, meaningful explanation of the logic and main elements of any AI-assisted findings.

When processing information through AI platforms, the valuer shall ensure that such use does not compromise client confidentiality or data protection obligations. This requires particular diligence regarding the data governance and terms of service of the chosen AI platforms. In cases where robust data governance or 'opt-out' features are unavailable, the valuer must ensure the prior sanitisation of sensitive data, ensuring that no confidential identifiers or personal information are exposed to unauthorised processing.

**For all AI use, personal professional responsibility remains.**

ΕΥΧΑΡΙΣΤΩ  
ΓΙΑ ΤΗΝ  
ΠΡΟΣΟΧΗ ΣΑΣ!