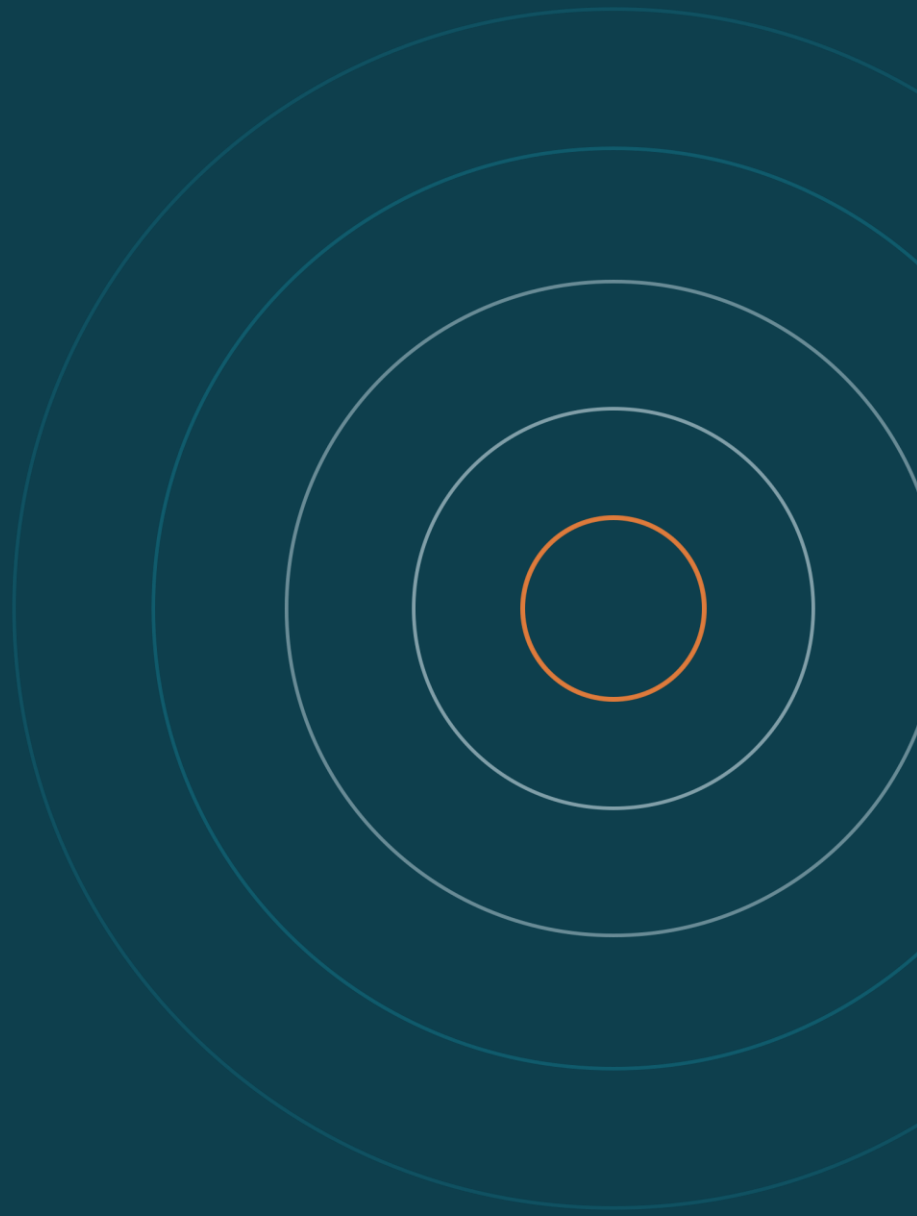
WEBINAR ΣΥΛΛΟΓΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ · 26 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 2026

Κλιματικός κίνδυνος και εκτιμητική πρακτική στην Ελλάδα

Τι δήλωσαν 117 Έλληνες εκτιμητές για την εξοικείωση, την πρακτική και τα εμπόδια



Κωνσταντίνος Βέργος, REV – Υπ. Διδάκτορας Πανεπιστημίου Πατρών

Με βάση το άρθρο: K. Vergos & D. Skuras, *"Integrating Climate Risk into Property Valuation: Awareness, Practices, and Barriers Among Greek Valuers"*, Sustainability 2026, 18, 8395 · doi:10.3390/su18168395

ΓΙΑΤΙ ΑΦΟΡΑ ΤΟΝ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Οι εκτιμήσεις δεν καταγράφουν απλώς τιμές — συμβάλλουν στη διαμόρφωση τους

Σημείο αναφοράς στις συναλλαγές

Αγοραστές και πωλητές διαπραγματεύονται γύρω από την εκτίμηση

Βάση για τις αποφάσεις χρηματοδότησης

Οι τράπεζες δανείζουν με βάση την εκτιμηθείσα αξία

Εισροή στις επενδυτικές αποφάσεις

Αξιολόγηση επενδύσεων και χαρτοφυλακίων

Βάση για τις λογιστικές αξίες

Λογιστική αποτίμηση των ακινήτων

Πληροφοριακό σήμα προς την αγορά

Διαμορφώνουν προσδοκίες για το πώς τιμολογείται ο κίνδυνος

Ο «φαύλος κύκλος» που περιγράφει η βιβλιογραφία

Ο εκτιμητής διστάζει να προσαρμόσει την αξία χωρίς συναλλακτικές ενδείξεις

Οι ενδείξεις μένουν αδύναμες, γιατί οι εκτιμήσεις δεν σηματοδοτούν τον κίνδυνο

Αποτέλεσμα: «υστέρηση αποτίμησης» (valuation lag). Ο μελλοντικός κλιματικός κίνδυνος υποσταθμίζεται μέχρι να εμφανιστεί στις συναλλαγές.

Κανάλια επίδρασης στην αξία που περιγράφει το άρθρο: αναμενόμενες φυσικές ζημιές · ασφάλιστρα · μελλοντικό κόστος προσαρμογής · μειωμένα μελλοντικά έσοδα · χαμηλότερη ρευστότητα και αξία μεταπώλησης

Ποιοι απάντησαν: 117 εκτιμητές από όλη την Ελλάδα

117

έγκυρες απαντήσεις επαγγελματιών εκτιμητών

≈16% των 731 πιστοποιημένων εκτιμητών ακινήτων του Μητρώου του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών

Ηλεκτρονικό ερωτηματολόγιο · 12 ερωτήσεις σε 5 ενότητες · διανομή με τη στήριξη του ΣΕΚΕ

Εξοικείωση · πρακτική · εμπόδια · προσδοκίες 5–10 ετών · επαγγελματικό προφίλ

52%

έχουν πάνω από 15 χρόνια εκτιμητικής εμπειρίας

66% · 34%

ελεύθεροι επαγγελματίες · μισθωτοί σε εταιρείες ή φορείς

61% · 33% · 6%

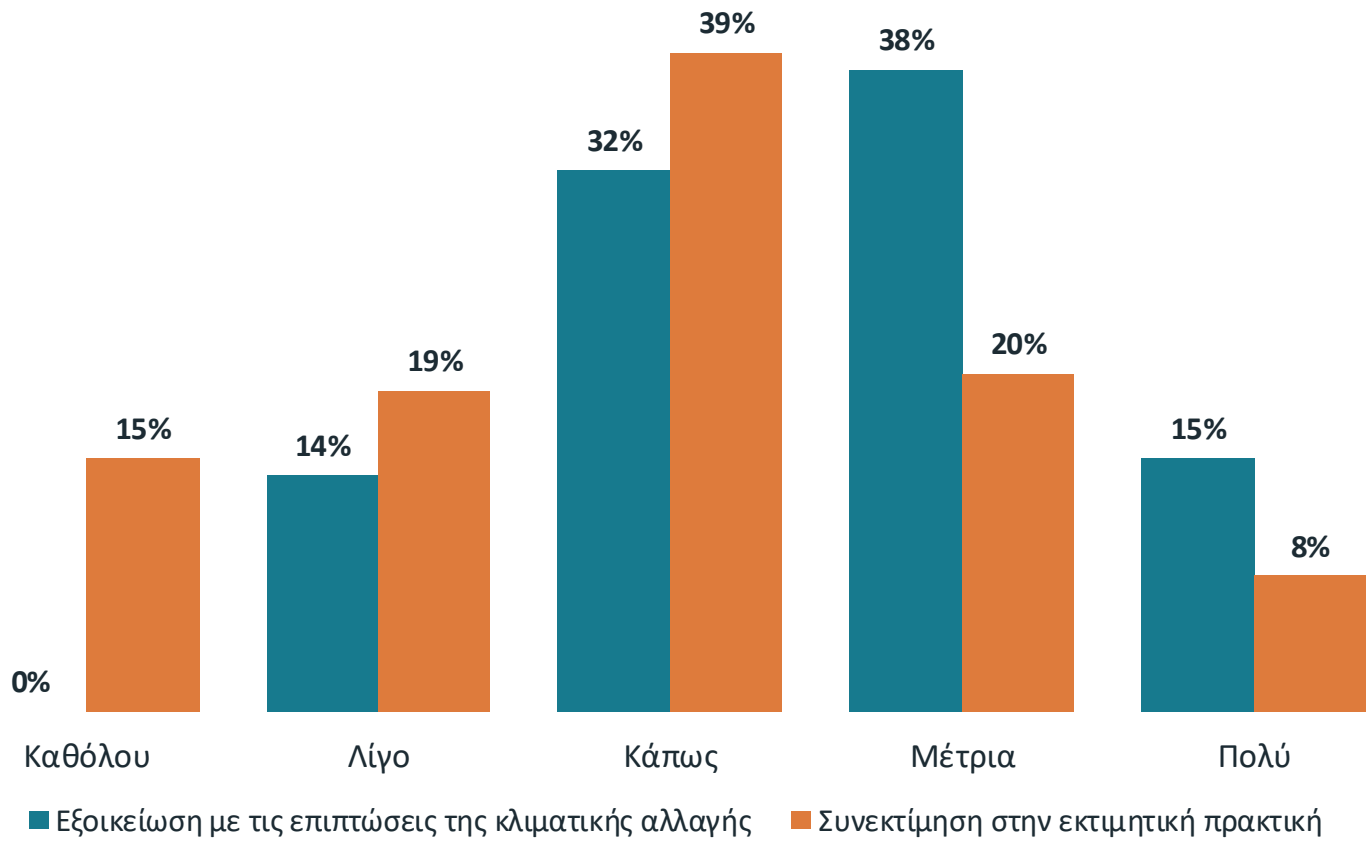
μία · πολλαπλές · καμία πιστοποίηση

32% · 26%

δραστηριότητα στην Αττική · πανελλαδική ή πολυπεριφερειακή

Διερευνητικό δείγμα, όχι τυχαίο: τα ποσοστά περιγράφουν όσους απάντησαν και δίνουν ενδείξεις για τον κλάδο — όχι απογραφή.

Όλοι γνωρίζουν κάτι — λιγότεροι το περνούν στην εκτίμηση



Αυτοαξιολόγηση των συμμετεχόντων (Σχ. 2 & 4 του άρθρου). Η κατανομή της συνεκτίμησης προκύπτει από τον πίνακα Εξοικείωση × Συνεκτίμηση.

0% → 15%

Κανείς δεν δήλωσε «καθόλου» εξοικειωμένος — αλλά 15% δεν συνεκτιμούν καθόλου την κλιματική αλλαγή στις εκτιμήσεις τους.

15% → 8%

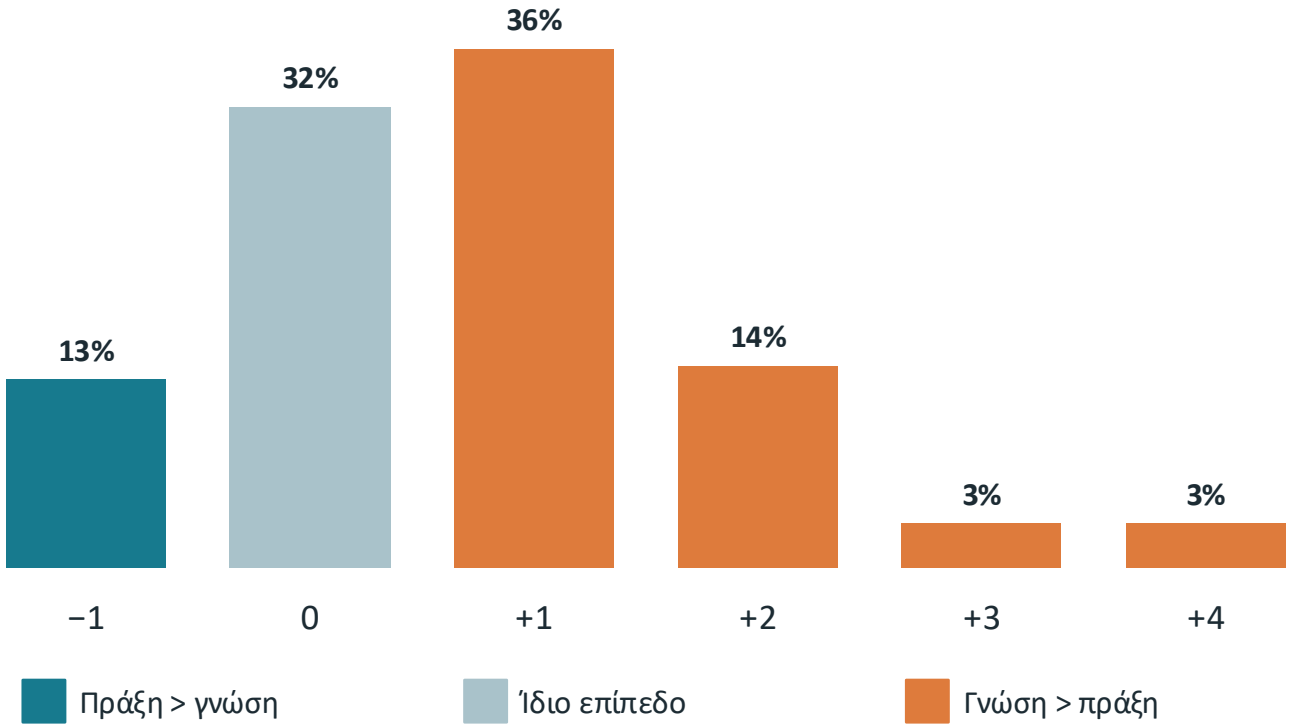
Μόνο 15% δηλώνουν υψηλή εξοικείωση και ακόμη λιγότεροι, 8%, υψηλή συνεκτίμηση στην πράξη.

38% · 39%

Η πιο συχνή απάντηση: «μέτρια» εξοικείωση και «κάπως» συνεκτίμηση. Το κέντρο βάρους είναι στη μέση, όχι στην κορυφή.

Στο 55% η εξοικείωση προηγείται της πρακτικής

Διαφορά ανά εκτιμητή: δηλωμένη εξοικείωση μείον δηλωμένη συνεκτίμηση (κλίμακα −4 έως +4)



Το χάσμα δεν σημαίνει άγνοια: σημαίνει ότι η αναγνώριση του κινδύνου δεν μετατρέπεται συστηματικά σε εκτιμητικές παραδοχές.

64 **55%** εκτιμητές με εξοικείωση υψηλότερη από την πρακτική τους

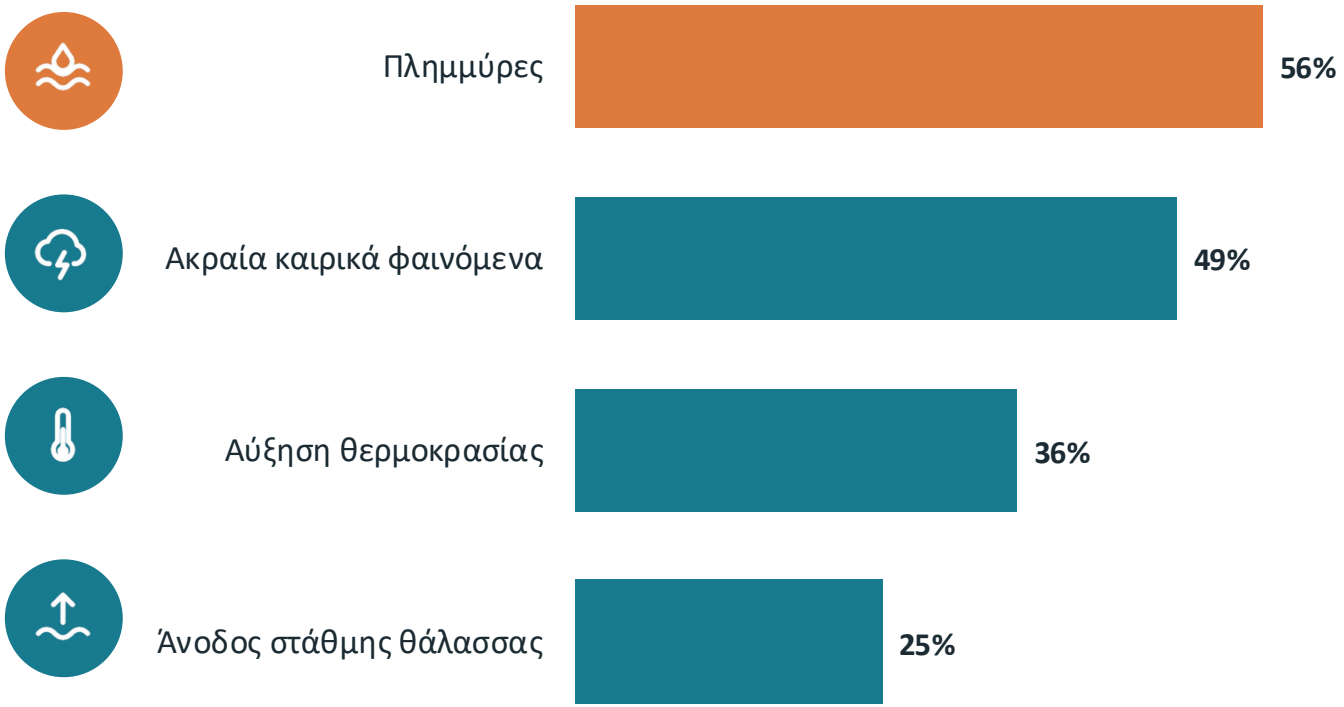
38 **32%** στο ίδιο επίπεδο — αλλά «ίδιο» μπορεί να σημαίνει και χαμηλό και στα δύο

15 **13%** δηλώνουν περισσότερη πρακτική από εξοικείωση

Πού συγκεντρώνονται οι περισσότεροι; Στη «μέτρια» εξοικείωση με «κάπως» συνεκτίμηση: 21 εκτιμητές (18%). Μόνο 5 (4%) δηλώνουν υψηλή εξοικείωση και υψηλή συνεκτίμηση μαζί.

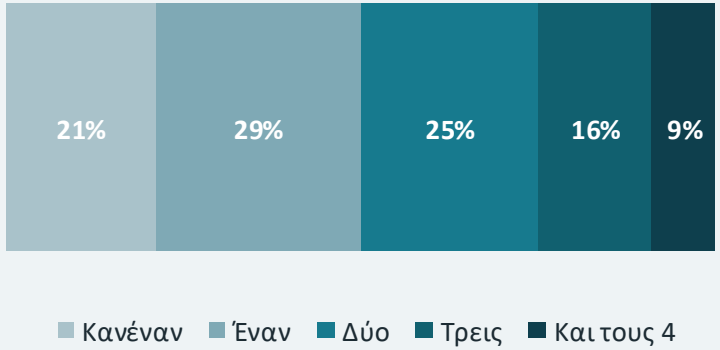
Πλημμύρες πρώτα, άνοδος της στάθμης της θάλασσας τελευταία

Ποσοστό εκτιμητών που δηλώνουν ότι εξετάζουν κάθε κίνδυνο (πολλαπλές επιλογές)



Το 56% είναι το μερίδιο όσων επέλεξαν τις πλημμύρες — όχι η συχνότητα με την οποία τις εξετάζουν σε κάθε εκτίμηση. Η συνάφεια κάθε κινδύνου εξαρτάται από το συγκεκριμένο ακίνητο.

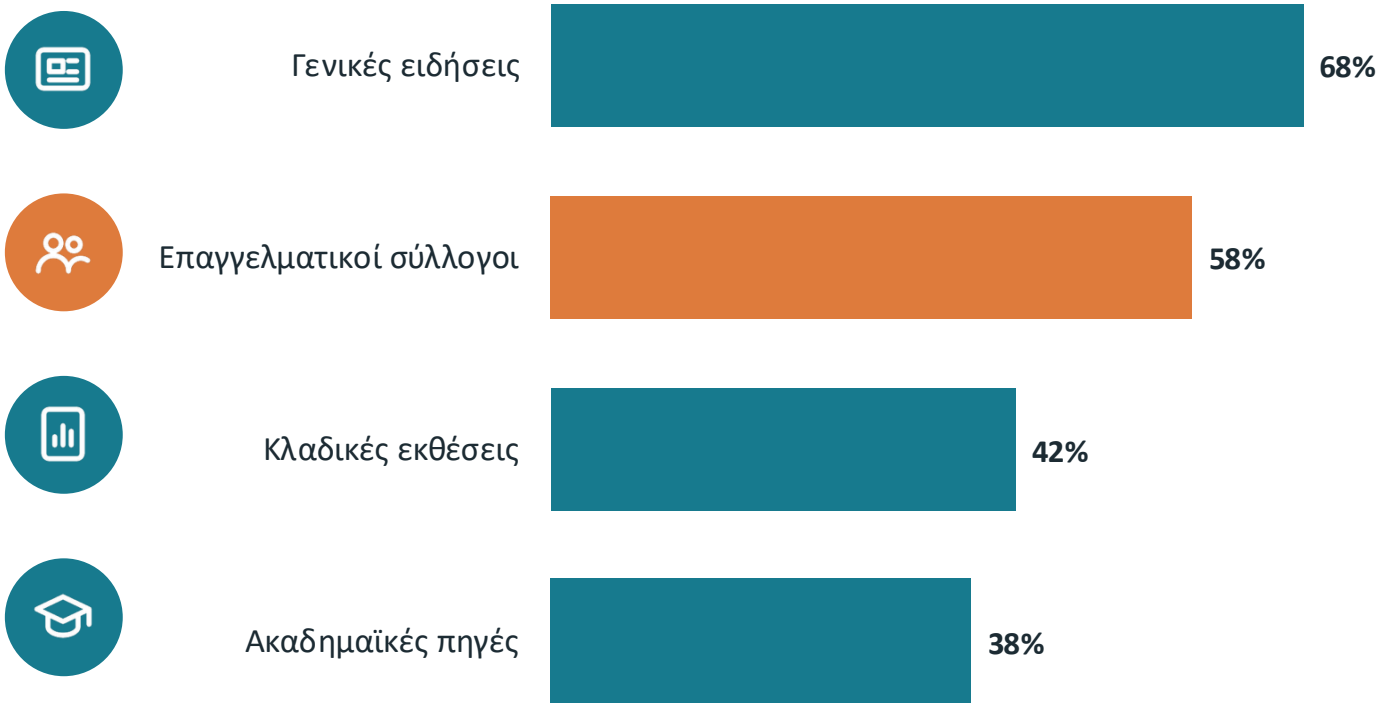
Πόσους από τους 4 κινδύνους εξετάζουν;



Οι άμεσοι, ορατοί κίνδυνοι προηγούνται. Το άρθρο συνδέει την προτεραιότητα στις πλημμύρες με την εμπειρία της κακοκαιρίας Daniel (2023). Οι κίνδυνοι βραδείας εξέλιξης — θερμοκρασία, στάθμη θάλασσας — περνούν λιγότερο συστηματικά στην επαγγελματική σκέψη.

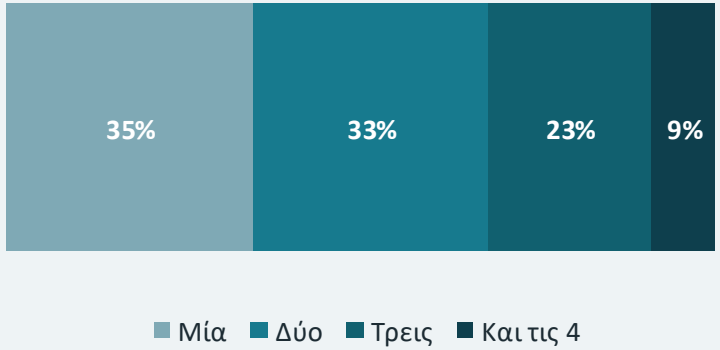
Η ενημέρωση έρχεται κυρίως από τις ειδήσεις και τους συλλόγους

Ποσοστό εκτιμητών που αντλούν πληροφόρηση από κάθε πηγή (πολλαπλές επιλογές)



Για τον Σύλλογο: οι επαγγελματικοί σύλλογοι είναι η δεύτερη σημαντικότερη πηγή — 58% των συναδέλφων. Ό,τι διοχετεύεται μέσω αυτού του καναλιού φτάνει στην πλειονότητα του κλάδου.

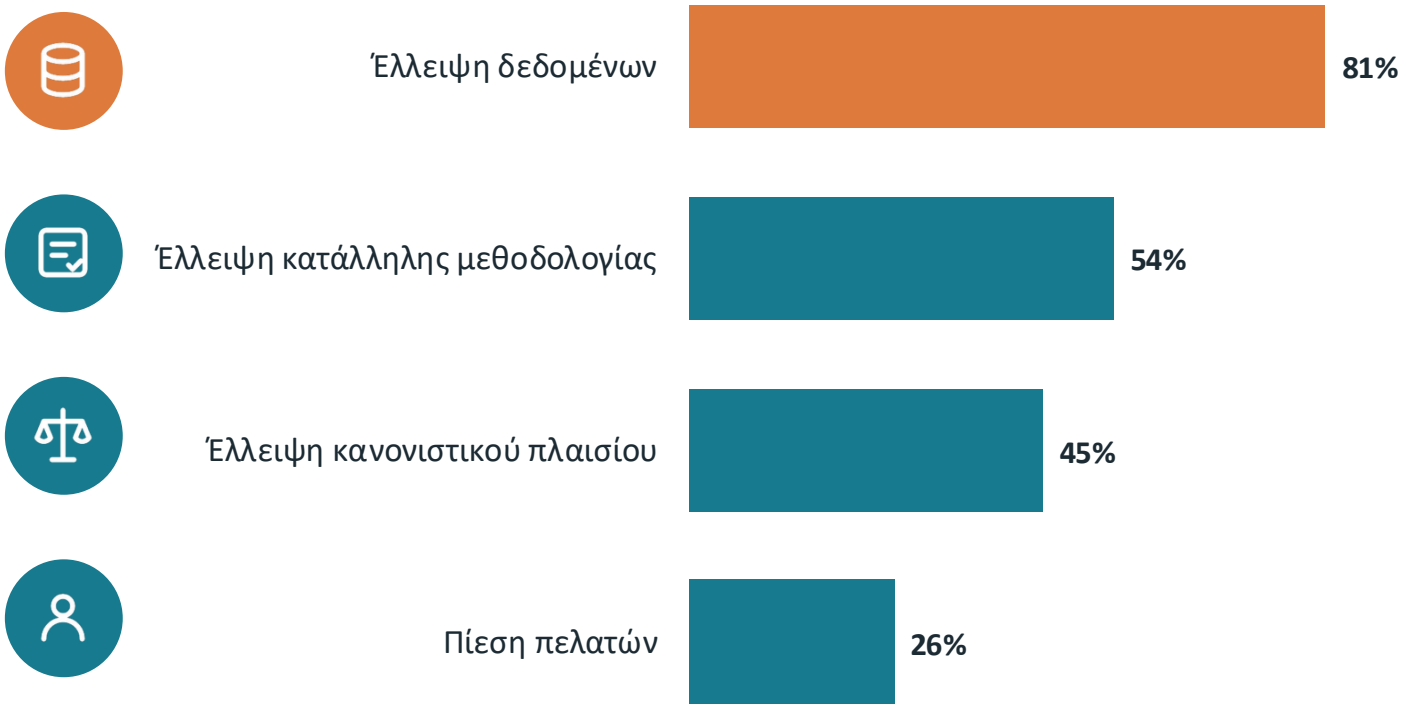
Πόσες πηγές χρησιμοποιούν;



Στενή βάση πληροφόρησης. Δύο στους τρεις στηρίζονται σε μία ή δύο πηγές. Όσοι αντλούν από περισσότερες πηγές τείνουν να συνεκτιμούν περισσότερο — η σχέση όμως δεν είναι τέλεια.

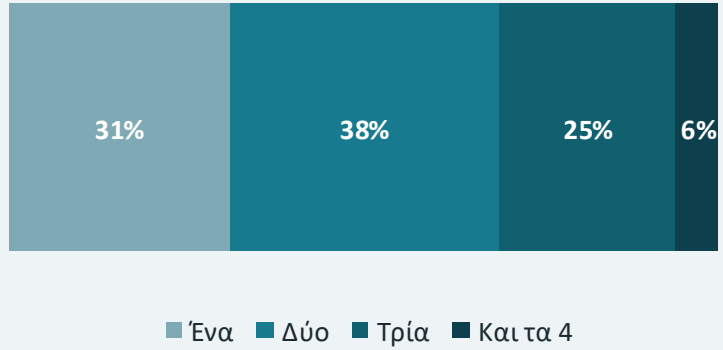
Το πρόβλημα είναι τα δεδομένα — όχι οι πελάτες

Ποσοστό εκτιμητών που αναφέρουν κάθε εμπόδιο (πολλαπλές επιλογές)



Τα εμπόδια εμφανίζονται τη στιγμή της προσπάθειας: πολλοί από όσους αναφέρουν δύο ή τρία εμπόδια δηλώνουν ταυτόχρονα μέτρια συνεκτίμηση — τα εμπόδια δεν αφορούν μόνο όσους δεν ασχολούνται.

Πόσα εμπόδια αναφέρουν;



Τεχνικά, πληροφοριακά και θεσμικά εμπόδια. Η πίεση των πελατών έρχεται τελευταία. Όλοι ανέφεραν τουλάχιστον ένα εμπόδιο· ένας στους τρεις ανέφερε τρία ή τέσσερα.

Ο κλάδος δεν είναι ομοιογενής: τρία διαφορετικά προφίλ

44

38% του δείγματος

Έμπειροι, κλιματικά ευαισθητοποιημένοι

Experienced Climate-Aware Anticipators

Ελεύθεροι επαγγελματίες · η μεγαλύτερη εμπειρία

3,9	3,1	4,1
Εξοικείωση	Συνεκτίμηση	Σημασία σε 5–10 έτη

Αναγνωρίζουν το ευρύτερο φάσμα κινδύνων (77% πλημμύρες, 41% στάθμη θάλασσας) αλλά έχουν το μεγαλύτερο χάσμα γνώσης–πράξης. Πρώτα εμπόδια: δεδομένα (84%) και κανονιστικό πλαίσιο (59%).

40

34% του δείγματος

Προσανατολισμένοι στην πρακτική ενσωμάτωση

Practice-Oriented Climate Integrators

Αποκλειστικά μισθωτοί σε εταιρείες ή φορείς

3,8	3,1	4,1
Εξοικείωση	Συνεκτίμηση	Σημασία σε 5–10 έτη

Ενεργή συνεκτίμηση και ισχυρή προσδοκία ότι το θέμα θα αποκτήσει σημασία. Στηρίζονται σε κλαδικές εκθέσεις (68%). Το 90% αναφέρει έλλειψη δεδομένων και το 58% έλλειψη μεθοδολογίας.

33

28% του δείγματος

Χαμηλής εμπλοκής, «παραδοσιακοί»

Low-Engagement Traditionalists

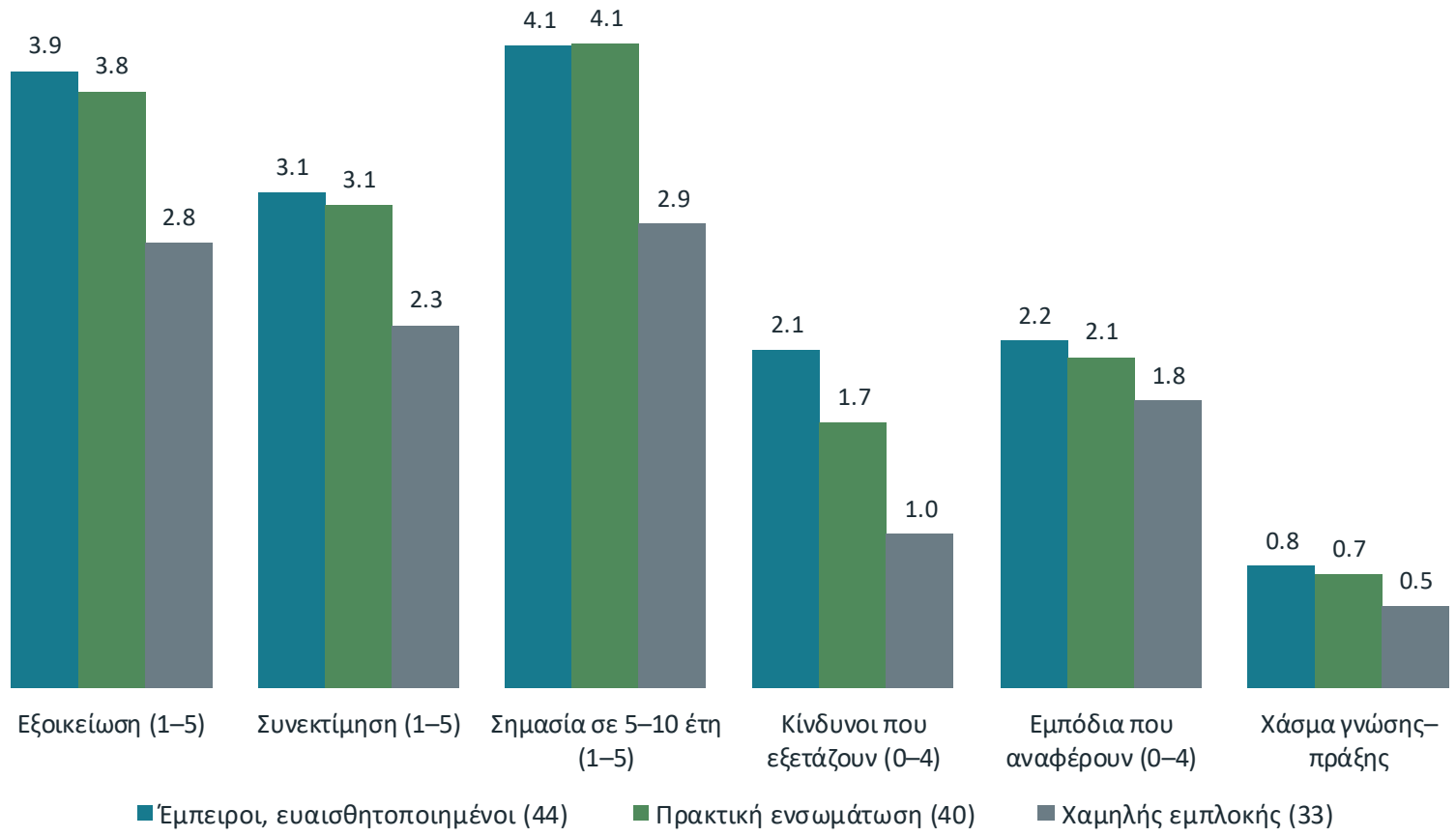
Ελεύθεροι επαγγελματίες

2,8	2,3	2,9
Εξοικείωση	Συνεκτίμηση	Σημασία σε 5–10 έτη

Το 30% δεν συνεκτιμά καθόλου την κλιματική αλλαγή· κανείς δεν εξετάζει την άνοδο της στάθμης της θάλασσας. Λιγότερες πηγές πληροφόρησης και ασθενέστερη προσδοκία για το μέλλον.

Μέσες βαθμολογίες σε κλίμακα 1–5. Διερευνητική ταξινόμηση (ανάλυση συστάδων): όχι μόνιμες κατηγορίες ούτε αξιολόγηση επάρκειας. Η επαγγελματική ιδιότητα συμπίπτει πλήρως με το προφίλ στο δείγμα.

Τα προφίλ διαφέρουν στη γνώση — όχι στο χάσμα και στα εμπόδια



Διαφέρουν σημαντικά

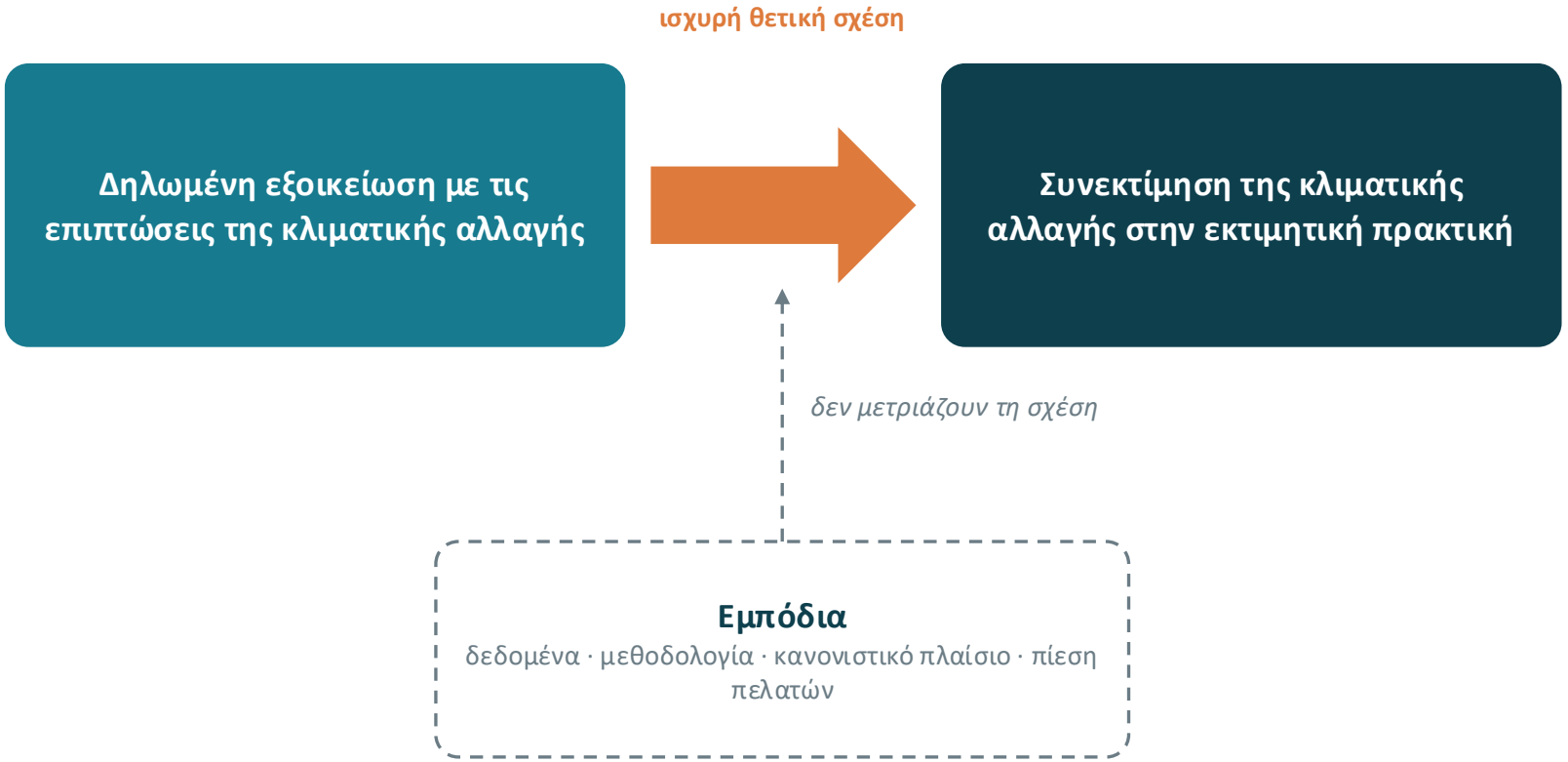
- Εξοικείωση και συνεκτίμηση
- Προσδοκίες για τη σημασία σε 5–10 έτη
- Εύρος κινδύνων που εξετάζουν
- Πηγές πληροφόρησης και εμπειρία
- Ποσοστό που δεν συνεκτιμά καθόλου (2% · 15% · 30%)

Δεν διαφέρουν σημαντικά

- Το χάσμα γνώσης–πράξης (0,77 · 0,72 · 0,52)
- Ο αριθμός εμποδίων (2,2 · 2,1 · 1,8)

Το χάσμα και τα εμπόδια είναι κοινά σε όλο τον κλάδο — συστημικά, όχι ατομικά.

Η εξοικείωση συμβαδίζει με την πράξη — τα εμπόδια φρενάρουν όλους εξίσου



Αποτέλεσμα διατακτικής παλινδρόμησης με ελέγχους για εμπειρία, πιστοποίηση και επαγγελματική ιδιότητα (Πίνακας 3 του άρθρου). Συσχέτιση, όχι απόδειξη αιτιότητας.

Όσο υψηλότερη η δηλωμένη εξοικείωση, τόσο πιθανότερη η συνεκτίμηση στην πράξη — και αυτό ισχύει σε κάθε επίπεδο εμποδίων.

Οι εκτιμητές που αναφέρουν πολλά εμπόδια δεν δείχνουν ασθενέστερη σχέση γνώσης–πράξης από τους υπόλοιπους: τα εμπόδια επηρεάζουν όλους το ίδιο.

Άρα η ενημέρωση είναι αναγκαία αλλά όχι επαρκής. Χωρίς δεδομένα, μεθόδους και πλαίσιο, ακόμη και οι πιο ενημερωμένοι δεν την εφαρμόζουν πλήρως.

ΤΙ ΠΡΟΤΕΙΝΕΙ ΤΟ ΑΡΘΡΟ

Από την αναγνώριση στην εφαρμογή: τέσσερις ανάγκες

Τοπικά δεδομένα κλιματικού κινδύνου

Δημόσια πρόσβαση σε εθνικούς χάρτες κινδύνου και βάσεις δεδομένων· τυποποιημένα υποδείγματα· υποχρεωτική γνωστοποίηση του κλιματικού κινδύνου στις εκθέσεις εκτίμησης.

Μεθοδολογία και πρακτική καθοδήγηση

Σαφείς, τυποποιημένες μέθοδοι για το πώς περνά ο κίνδυνος στις εκτιμητικές παραδοχές: ταμειακές ροές, προσαρμογές κινδύνου, επιτόκια προεξόφλησης, συγκριτικά στοιχεία.

Εκπαίδευση ανάλογα με την αφετηρία

Συνεχής επαγγελματική ανάπτυξη, υποχρεωτικές ενότητες κλιματικού κινδύνου και πρακτικές δεξιότητες (ανάγνωση χαρτών κινδύνου, προσαρμογές σε μοντέλα DCF), από τον Σύλλογο με ακαδημαϊκούς και διεθνείς φορείς.

Σαφέστερα πρότυπα και πλαίσιο

Σαφέστερες επαγγελματικές και κανονιστικές απαιτήσεις, ώστε η ενσωμάτωση να μην εξαρτάται μόνο από την ατομική πρωτοβουλία.

Διαφορετική αφετηρία, διαφορετική προτεραιότητα

Χαμηλής εμπλοκής
→ βασική ενημέρωση και εκπαίδευση

Πρακτική ενσωμάτωση
→ δεδομένα και μεθοδολογικά εργαλεία

Έμπειροι, ευαισθητοποιημένοι
→ κανονιστικό και χρηματοπιστωτικό πλαίσιο

Η εκπαίδευση και τα δεδομένα τεκμηριώνονται άμεσα από την έρευνα· η μεθοδολογία και το πλαίσιο αντιστοιχούν στα εμπόδια που δηλώθηκαν (54%, 45%). Οι ευρύτερες προτάσεις πολιτικής του άρθρου (οικονομικά κίνητρα, τραπεζική εποπτεία, στήριξη προσαρμογής, μακροπροληπτική παρακολούθηση) προκύπτουν από το θεωρητικό του πλαίσιο και τη διεθνή εμπειρία.

ΠΡΟΣΟΧΗ ΣΤΗΝ ΕΡΜΗΝΕΙΑ

Τι δεν μας λέει η έρευνα

Δείγμα αυτοεπιλογής

Πιθανόν απάντησαν περισσότερο οι ευαισθητοποιημένοι συνάδελφοι. Αν ισχύει, το χάσμα γνώσης–πράξης στον κλάδο μπορεί να είναι μεγαλύτερο, όχι μικρότερο.

Αυτοαξιολόγηση

Η «εξοικείωση» δεν μετρά βάθος κατανόησης· η «συνεκτίμηση» μετρά προσπάθεια, όχι ορθότητα. Δεν ελέγχθηκαν εκθέσεις εκτίμησης ούτε η ακρίβεια προσαρμογών.

Στιγμιαία εικόνα

Η σχέση εξοικείωσης–πράξης είναι συσχέτιση, όχι αιτιότητα. Ίσως όσοι ήδη ενσωματώνουν τον κίνδυνο αναζητούν και περισσότερη πληροφόρηση.

Ελληνικό πλαίσιο

Υψηλή φυσική έκθεση αλλά χαμηλή ασφαλιστική διείσδυση: ο κλιματικός κίνδυνος φαίνεται λιγότερο στις συναλλακτικές ενδείξεις απ’ ό,τι σε άλλες αγορές.

Η έρευνα δίνει ενδείξεις για το πού χρειάζεται υποστήριξη ο επαγγελματίας — όχι συντελεστή προσαρμογής της αξίας.

ΤΟ ΒΑΣΙΚΟ ΜΗΝΥΜΑ

Το ερώτημα δεν είναι πλέον αν γνωρίζουμε τον κλιματικό κίνδυνο

αλλά αν διαθέτουμε τα δεδομένα, τις μεθόδους και το πλαίσιο για να τον ενσωματώσουμε με τεκμηρίωση.

Για κάθε ακίνητο: ποιος κίνδυνος είναι ουσιώδης, ποια εκτιμητική παραδοχή επηρεάζει, με ποια τεκμηρίωση.

55%
εξοικείωση υψηλότερη από την πρακτική

81%
αναφέρουν έλλειψη δεδομένων

3
προφίλ, κοινό χάσμα και εμπόδια

Ευχαριστώ

Κωνσταντίνος Βέργος
linkedin.com/in/konvg
Το άρθρο (ανοικτή πρόσβαση):
doi.org/10.3390/su18168395