Αγορά Ακινήτων και Τεχνολογική Καινοτομία: Διεθνείς Κατευθύνσεις, Επιστημονική Έρευνα και Προοπτικές



Από την Εκτίμηση στην Επένδυση: Νέες Προκλήσεις για τον Εκτιμητή Ακινήτων

Σ.ΕΚ.Ε Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδος
A.VA.G Association of Greek Valuers

26/10/2026

Ομάδα εργασίας

Κωνσταντίνος Γατής MRICS PMP
Πολ.Μηχ. ΕΜΠ MSc
Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Επισκέπτης Καθηγητής Τμήματος Οικονομικών Επιστημών ΕΚΠΑ

Φώτιος Παλπάνης
Πολ.Μηχ. ΑΠΘ MSc
Φοιτητής ΠΜΣ “Ποσοτική Επενδυτική”, ειδίκευση “Επενδυτική και Εκτιμητική Ακινήτων”, Τμήμα Οικονομικών Επιστημών ΕΚΠΑ

Μαρία Λαμπαδάκη
Πολ.Μηχ. Τ.Ε MSc
Φοιτήτρια ΠΜΣ “Ποσοτική Επενδυτική”, ειδίκευση “Επενδυτική και Εκτιμητική Ακινήτων”, Τμήμα Οικονομικών Επιστημών ΕΚΠΑ

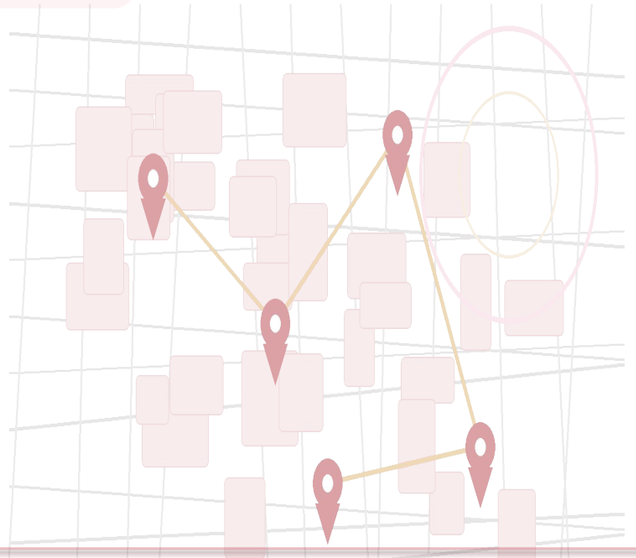
Στόχοι της διάλεξης

1 **Ακαδημαϊκή έρευνα**

Τρέχοντα θέματα / Μελλοντικά θέματα / Προτάσεις

2 **Επάγγελμα**

Τρέχουσα κατάσταση / Εμπόδια αποδοχής / Δεξιότητες - Εκπαίδευση / Προκλήσεις / Διαχείριση κινδύνου



Ακαδημαϊκή έρευνα | Τρέχοντα θέματα

- Σημεία χρήσης της ΤΝ από τους εκτιμητές
- Οφέλη και προκλήσεις από τη χρήση ΤΝ για το σύνολο των εμπλεκομένων (εκτιμητές, πιστωτές, επενδυτές, υπεύθυνοι χάραξης πολιτικής κλπ)
- Ατομικοί, οργανωτικοί και τεχνολογικοί παράγοντες που επηρεάζουν την υιοθέτηση της ψηφιακής τεχνολογίας, καθώς και τον ρόλο της τεχνολογίας στην πρακτική των εκτιμήσεων.
- Σύγκριση “παραδοσιακών” εκτιμητικών προσομοιωμάτων, με προσομοιώματα που ενσωματώνουν ΤΝ, σε επίπεδο ακρίβειας, αποτελεσματικότητας, διαφάνειας και αντικειμενικότητας
- Πρόσθετες απαιτούμενες ψηφιακές δεξιότητες για τους εκτιμητές
- Πως η αυτόνομη τεχνητή νοημοσύνη με δυνατότητα δράσης (Agentic AI) αλλάζει ριζικά τον κλάδο των ακινήτων
- Εφαρμογές Επεξηγήσιμης Τεχνητή Νοημοσύνη (Explainable Artificial Intelligence - XAI) στην αξιολόγηση AVMs που βασίζονται στη μηχανική μάθηση
- Χρήση ΤΝ για την βελτίωση AVMs
- Ικανότητα των εταιρειών ακινήτων να καινοτομούν, να αφομοιώνουν καινοτομίες και να επωφελούνται από τις ψηφιακές τεχνολογίες
- Ψηφιακός μετασχηματισμός της αγοράς ακινήτων
- Κάλυψη της ζήτησης της αγοράς ακινήτων για καινοτομία, από τις σχετικές εξειδικευμένες τεχνολογικές εταιρείες (PropTech)
- Ποσοστό επιβίωσης των νεοφυών επιχειρήσεων PropTech.

Ακαδημαϊκή έρευνα | Μελλοντικά θέματα

- Διαφάνεια και δυνατότητα επεξήγησης αποτελεσμάτων ΤΝ
- Κοινωνικο-οικονομικές επιπτώσεις στο εκτιμητικό επάγγελμα
- Συνεργασία ανθρώπου - ΤΝ
- Μεροληψία δεδομένων
- Πλαίσια ηθικής και ρυθμιστικά πλαίσια
- Μελέτη της επίδρασης της ψηφιοποίησης σε πρόσθετους εμπλεκομένους της αγοράς ακινήτων (μισθωτές, κανονιστικές αρχές κλπ)
- Μελέτη προσομοιωμάτων ψηφιακής ωριμότητας του κλάδου της ακίνητης περιουσίας
- Απόσταση μεταξύ “επαγγελματικής πρακτικής” και “ακαδημαϊκής έρευνας”
- Διερεύνηση της υποστήριξης των αναγκών της αγοράς ακινήτων από καινοτόμες προσεγγίσεις διαχείρισης δεδομένων
- Τυποποίηση - οργάνωση του οικοσυστήματος τεχνολογίας που σχετίζεται με την ακίνητη περιουσία
- Συνεργασία μεταξύ εργαλείων διαφορετικών τεχνολογιών (Agentic AI, blockchain, IoT κλπ)
- Επιρροή των πλαισίων διακυβέρνησης, κανονιστικών πλαισίων και συνθηκών αγοράς στην υιοθέτηση και απόδοση προηγμένων τεχνολογικών εργαλείων
- Εμπειρικές έρευνες / έρευνες πεδίου
- Διερεύνηση πρόσθετων εφαρμογών προηγμένων τεχνολογικών εργαλείων στην εκτίμηση

Ακαδημαϊκή έρευνα | Προτάσεις

- Στοχευμένες εκπαιδευτικές πρωτοβουλιών που αναδεικνύουν τα πρακτικά και στρατηγικά οφέλη της ψηφιακής καινοτομίας.
- Οι προσπάθειες για την ενίσχυση της υιοθέτησης θα πρέπει να δώσουν προτεραιότητα στην ενίσχυση της κατανόησης των προτάσεων ψηφιακής αξίας από τους εκτιμητές με χρήση προσαρμοσμένων στρατηγικών επικοινωνίας, εκπαίδευση από συναδέλφους και επιδείξεις βελτίωσης της αποδοτικότητας βάσει μελετών περίπτωσης
- Ανάπτυξη διαφανών προτύπων ακρίβειας και προστασίας των δεδομένων, ισχυρών πρωτοκόλλων ασφαλείας και συνεπούς κανονιστικής καθοδήγησης
- Ο κλάδος της εκτίμησης πρέπει να υιοθετήσει συστήματα υποστήριξης αποφάσεων εκτίμησης (VDSS), όπως η ανάλυση δεδομένων, τα στατιστικά μοντέλα και τα συστήματα διαχείρισης εκτιμήσεων (VMS), προκειμένου να εξορθολογίσει τις διαδικασίες εκτίμησης και να ενισχύσει τις γνωστικές ικανότητες των εκτιμητών, βελτιώνοντας έτσι την αποδοτικότητά τους και την ποιότητα των αποτελεσμάτων τους.
- Οι κλαδικοί οργανισμοί πρέπει να αναπτύξουν οδηγίες ώστε να διευκολύνουν την ψηφιοποίηση της εκτιμητικής πρακτικής.
- Οι κλαδικοί οργανισμοί, ο ακαδημαϊκός κόσμος και οι υπεύθυνοι χάραξης πολιτικής πρέπει να υποστηρίξουν τους εκτιμητές στο να κατανοήσουν γιατί, που και πως να χρησιμοποιήσουν τις αναδυόμενες τεχνολογίες ώστε να διευκολύνουν την καθημερινή πρακτική τους.
- Οι εκτιμητές πρέπει να προσανατολιστούν προς την παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών
- Η δυνατότητα υιοθέτησης των τεχνολογικών αλλαγών, με παράλληλη διασφάλιση της εμπιστοσύνης στο επάγγελμα, χρειάζεται αναβαθμισμένο ρυθμιστικό και νομοθετικό πλαίσιο, οδηγίες βάσει προτύπων, ισχυρότερη συνεργασία μεταξύ επαγγέλματος και ρυθμιστικών αρχών, προσαρμογή νοοτροπίας, καθώς και διακυβέρνηση δεδομένων

Ακαδημαϊκή έρευνα | Σχόλιο

- Αναλογικά με το μέγεθος της αλλαγής λόγω της ανάπτυξης των νέων τεχνολογιών, εντοπίζεται μικρός αριθμός σχετικών ακαδημαϊκών ερευνών στα κύρια ακαδημαϊκά περιοδικά του κλάδου (The Journal of Real Estate Finance and Economics, Journal of Property Investment & Finance, Journal of Sustainable Real Estate, Journal of Housing Economics, Real Estate Economics, Journal of Property Research, Journal of Urban Economics, Urban Studies κλπ)
- Η πλειοψηφία των ερευνών περιορίζεται σε μία αγορά ακινήτων και σε μικρό αριθμό συμμετεχόντων
- Δεν εντοπίζονται συστηματικές έρευνες σε περιοδική βάση
- Η έρευνα επικεντρώνεται:
  - κυρίως:
    - ακαδημαϊκός κόσμος: κύρια τεχνολογικά εργαλεία
    - κλαδικοί οργανισμοί και εταιρείες συμβουλευτικής: πορεία ενσωμάτωσης των τεχνολογικών εργαλείων στην αγορά ακινήτων
  - σε μικρό βαθμό:
    - παρακολούθηση της βελτιστοποίησης της αποδοτικότητας χάρη στη χρήση τεχνολογικών εργαλείων
    - πηγή της καινοτομίας (πχ αλληλεπίδραση των κλάδων της αγοράς της ακίνητης περιουσίας και της τεχνολογίας)

Επάγγελμα | Τρέχουσα κατάσταση

- Ο εκτιμητής είναι ο εγγυητής της γνωστικής ποιότητας των αποτελεσμάτων της εκτίμησης, όχι απλά της τυπικής ορθότητας τους. Το παραπάνω αποτελεί τον πυρήνα του εκτιμητικού επαγγέλματος, στο πλαίσιο που η ΤΝ μπορεί να παράγει στατιστικά πιθανά αποτελέσματα άνευ τεκμηρίωσης (μεθοδολογίας κλπ)
- Επιστημολογική διαφορά:
  - η ΤΝ παράγει αποτελέσματα βάσει πιθανολογικών συμπερασμάτων
  - ο πιστοποιημένος εκτιμητής παράγει αποτελέσματα τα οποία πρέπει να συνδέονται με μια συγκεκριμένη και διαχειρίσιμη πρωτογενή πηγή δεδομένων
    - Η διαδικασία αυτή περιέχει γνωστικές λειτουργίες πέρα της στατιστικής επεξεργασίας, καθώς απαιτεί τη δυνατότητα κρίσης της κάθε συγκεκριμένης περίπτωσης προς εκτίμηση
- Η ΤΝ:
  - Εκτελεί: συλλογή δεδομένων, ανάλυση αγοράς και προετοιμασία της έκθεσης εκτίμηση, στατιστική συμπερασματολογία και συσχετίσεις των προσομοιωμάτων
  - **Δεν** εκτελεί: κριτική αξιολόγηση των πρωτογενών δεδομένων αγοράς, επαλήθευση και καθαρισμό των δεδομένων, καθορισμό εαν “δύο ακίνητα είναι συγκρίσιμα”, επιλογή και εφαρμογή μεθοδολογιών εκτίμησης, διασταύρωση αποτελεσμάτων / καθορισμό τελικής αξίας

Επάγγελμα | Τρέχουσα κατάσταση

- TEGOVA 2025 | Εκτιμητές REV που δραστηριοποιούνται στην Ευρώπη (26 χώρες):
  - 1 στους 2: χρησιμοποιεί την TN στην εκτιμητική του δραστηριότητα
    - ~ 1 στους 6: καθημερινά
    - 76%: δεν έχει λάβει καμία σχετική επίσημη εκπαίδευση
    - 88%: θέλει να λάβει σχετική επίσημη εκπαίδευση
    - 95%: δεν έχει αντιμετωπίσει κανένα ζήτημα ηθικής που προκύπτει από τη χρήση TN
  - 81% των χωρών δεν διαθέτουν εθνική οδηγία για τη χρήση της TN στις εκτιμήσεις
  - 73% των εκτιμητικών ενώσεων θεωρεί ότι τα εθνικά πλαίσια δεν λίγο / καθόλου προετοιμασμένα αναφορικά με τα ζητήματα ευθύνης που προκύπτουν από λάθη TN
- Βάσει πρόσφατης έρευνας (2026) σε εκτιμητές της N. Ζηλανδίας:
  - 60,3% των εκτιμητών δεν υιοθετούν νέες τεχνολογίες
  - 39,7% χρησιμοποιούν AVM

Επάγγελμα | Τρέχουσα κατάσταση

- Βάσει έρευνας (2022) σε εταιρείες της αγορά ακινήτων της Σουηδίας:
  - η ψηφιοποίηση καθίσταται ένας «ενοποιητής συστημάτων», καθώς διευκολύνει τους εμπλεκόμενους στο οικοσύστημα της ακίνητης περιουσίας να συντονίζονται, ώστε να επωφελούνται από επιχειρηματικές ευκαιρίες σε επίπεδο συστήματος.
  - οι δραστηριότητες που αναπτύσσονται σχετικά με την ψηφιοποίηση είναι:
    - ανάπτυξη νέων έργων σχετιζόμενων με πληροφοριακά συστήματα
    - νέες δράσεις ψηφιοποίησης (περιλαμβάνεται εκπαίδευση)
    - νέες υπηρεσίες και επιχειρηματικά μοντέλα
    - νέες ψηφιακές πλατφόρμες που επιτρέπουν νέους τρόπους επικοινωνίας και παραδόσης υπηρεσιών
  - οι ευνοϊκοί παράγοντες για την προώθηση της ψηφιοποίησης είναι:
    - νέες επιχειρηματικές ευκαιρίες που σχετίζονται με την ψηφιοποίηση
    - νέες τεχνολογίες και λύσεις που έχουν αναπτυχθεί για την αγορά ακινήτων
    - νέες εταιρείες PropTech και σεμινάρια ψηφιοποίησης
  - αλλαγές λόγω της ψηφιοποίησης:
    - νέες εσωτερικές διαδικασίες ανάπτυξης εργασιών και διαχείρισης της καινοτομίας
    - αυξημένοι πόροι και νέοι ρόλοι στα εσωτερικά τμήματα ανάπτυξης εργασιών και Έρευνας και Ανάπτυξης
    - οι κλαδικοί οργανισμοί λειτουργούν ως “διαμεσολαβητές” της καινοτομίας
    - νέα δίκτυα που προάγουν την ψηφιοποίηση του κλάδου
    - νέα ζήτηση για προμηθευτές που παρέχουν ολοκληρωμένες λύσεις και συστήματα (system integrators)
    - αυξημένες προσδοκίες σχετικά με τον ενεργό ρόλο των ιδιοκτητών ακινήτων στο ψηφιακό οικοσύστημα

Επάγγελμα | Εμπόδια αποδοχής

- Βάσει πρόσφατης έρευνας (2026) σε εκτιμητές της Ν. Ζηλανδίας:
  - δεν προέκυψε στατιστικά συστηματική σχέση μεταξύ της υιοθέτησης ψηφιακών τεχνολογιών και:
    - κοινωνικών / δημογραφικών παραγόντων (φύλο, ηλικίας, εκπαίδευση κλπ)
    - οργανωτικών παραγόντων (μέγεθος και τύπος εταιρείας, εκπαιδευτική υποστήριξη κλπ)
  - προβληματισμοί αναφορικά με την ακρίβεια και την προστασία των δεδομένων αποτελούν τα βασικά εμπόδια για την χρήση των ψηφιακών τεχνολογιών
  - η βασική παράμετρος για την υιοθέτηση ψηφιακών τεχνολογιών είναι οι προσωπικές αντιλήψεις αναφορικά με τις ευκαιρίες λόγω της προαναφερθείσας υιοθέτησης
- Βάσει έρευνας (2022) σε εταιρείες της αγορά ακινήτων της Σουηδίας, τα εμπόδια για την προώθηση της ψηφιοποίησης είναι:
  - συντηρητική νοοτροπία
  - έλλειψη σχετικών δυνατοτήτων
  - χαμηλά κίνητρα για τις απαιτούμενες επενδύσεις
- Η ενσωμάτωση προηγμένων εργαλείων ΤΝ δυσχεραίνεται λόγω:
  - ποικίλα επίπεδα τεχνολογικής ετοιμότητας
  - μη επαρκείς ψηφιακές υποδομές
  - χαμηλή ποιότητα δεδομένων
  - κατακερματισμένα υφιστάμενα συστήματα
  - διοικητικές προκλήσεις
  - ελλείψεις σε δεξιότητες που σχετίζονται με τη ΤΝ

Επάγγελμα | Δεξιότητες - Εκπαίδευση

- Η TEGOVA έχει αποφασίσει να συμπεριλάβει την κατανόηση της ΤΝ στις Ελάχιστες Εκπαιδευτικές Απαιτήσεις
- Υποχρεώσεις για τον εκτιμητή:
  - διασφάλισης επαρκούς επιπέδου γνώσεων σχετικά με την Τεχνητή Νοημοσύνη (AI literacy) στην ουσία και όχι μόνο τυπικά
  - ικανότητα επεξήγησης, με απλή γλώσσα, του τι έκανε το σύστημα, τι επαληθεύτηκε, τι απορρίφθηκε και για ποιους λόγους
- Αποτελεί υποχρέωση για τον εκτιμητή η κατ' ελάχιστον βασική κατανόηση:
  - των διάφορων τύπων και υποκατηγοριών συστημάτων τεχνητής νοημοσύνης (ΤΝ), καθώς και οι βασικοί τρόποι λειτουργίας, οι περιορισμοί και οι τρόποι αστοχίας τους
  - του κινδύνου παραγωγής εσφαλμένων αποτελεσμάτων από τα συστήματα ΤΝ
  - του εγγενή κινδύνου μεροληψίας στα συστήματα ΤΝ
  - των κινδύνων που σχετίζονται με τα δεδομένα και τη χρήση τους
- Οι εκτιμητικές εταιρείες που εποπτεύονται από το RICS (RICS-regulated firms) πρέπει να διαθέτουν κατ' ελάχιστο τις κάτωθι καταγεγραμμένες διαδικασίες και πολιτικές:
  - διακυβέρνηση δεδομένων
  - διακυβέρνηση συστημάτων
  - διαχείριση κινδύνου

Επάγγελμα | Δεξιότητες - Εκπαίδευση

- Η ψηφιοποίηση θα οδηγήσει σε μια αλλαγή νοοτροπίας στο επάγγελμα της εκτίμησης, απαιτώντας ηγετικές δεξιότητες σε όλα τα επίπεδα: από τους φορείς θέσπισης προτύπων και τις ρυθμιστικές αρχές έως τους ελεύθερους επαγγελματίες εκτιμητές.
- Βάσει πρόσφατης (2024) έρευνας, οι προσεγγίσεις των εκτιμητών για την απόκτηση δεξιοτήτων με τεχνολογικό υπόβαθρο οργανώνονται σε:
  - στρατηγικές σε προσωπικό επίπεδο:
    - προσαρμογή
    - κοινωνική δικτύωση
    - αυτομόρφωση
    - αναβάθμιση δεξιοτήτων
    - “ανοιχτό μυαλό”
    - φυσική εξέλιξη
  - στρατηγικές σε εταιρικό επίπεδο:
    - υποστήριξη διοίκησης
    - προγράμματα καθοδήγησης
    - εκπαίδευση στην εργασία (“on the job training”)
    - δυναμικές ομάδας
    - πίεση

Επάγγελμα | Προκλήσεις

- Η ψηφιοποίηση έχει διευρύνει την παραδοσιακή αποστολή των κλαδικών οργανισμών, οι οποίοι έχουν αναλάβει νέες αρμοδιότητες και ρόλους στον τομέα αυτό.
- Μετάβαση προς τον “υβριδικό εκτιμητή”, ο οποίος θα είναι ειδικός τόσο στις παραδοσιακές εκτιμητικές τεχνικές όσο και σε εργαλεία ΤΝ
- Όσο η ΤΝ θα χειρίζεται όλο και πιο ευχερώς “τυπικές” περιπτώσεις εκτίμησης, έμπειροι εκτιμητές μπορούν να επικεντρώσουν σε:
  - σύνθετες περιπτώσεις εκτίμησης (ακίνητα με μοναδικά χαρακτηριστικά ή σύνθετο ιδιοκτησιακό καθεστώς)
  - δέουσα επιμέλεια και αξιολόγηση κινδύνου
  - συμβουλευτική
- Ανάπτυξη πολιτικών για τη διαχείριση των προκλήσεων της χρήσης εργαλείων ΤΝ που αφορούν:
  - Ιδιωτικότητα δεδομένων
  - Αλγοριθμική μεροληψία
  - Λογοδοσία και διαφάνεια
  - Νομική παραδεκτότητα

Επάγγελμα | Προκλήσεις

- Προηγμένα τεχνολογικά εργαλεία βρίσκονται ήδη διαθέσιμα προς χρήση, σε αντίθεση με την σχετική εκπαίδευση, οδηγίες και πλαίσιο ευθύνης
  - Το βάρος των παραπάνω ελλείψεων βαραίνει τους ώμους του εκτιμητικού επαγγέλματος και του επαγγελματία εκτιμητή ειδικότερα
- Αύξηση της ευθύνης του εκτιμητή
  - Ο εκτιμητής νοείται ως “φορέας εφαρμογής” σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2024/1689 (AI Act) και ως εκ τούτου υπόλογος για την έκθεση εκτίμησης, δεσμευμένος από υποχρέωση διασφάλισης επαρκούς επιπέδου γνώσεων σχετικά με την Τεχνητή Νοημοσύνη (AI literacy), και παραμένει υπεύθυνος βάσει των Κατευθυντήριων Γραμμών της EBA για τη χρήση προσομοιωμάτων
- Αύξηση του φόρτου εργασίας του εκτιμητή:
  - Αξιολόγηση και διασφάλιση εγκυρότητας, επικαιροποίησης των πηγών δεδομένων
- Διαφοροποίηση του φόρτου εργασίας του εκτιμητή:
  - Μετατόπιση φόρτου εργασίας από διαδικαστικά αντικείμενα σε αντικείμενα που απαιτούν επαγγελματική κρίση
  - Μείωση θέσεων που απαιτούν χαμηλή εμπειρία / δεξιότητες

Επάγγελμα | Προκλήσεις

- Βάσει πρόσφατης (2024) έρευνας, οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της ψηφιοποίησης στην αγορά εργασίας είναι:
  - Θετικές:
    - εργασιακές αλλαγές
    - βελτίωση παραγωγικότητας
    - επικέντρωση σε κοινωνικές επαφές, συνεργασία και καινοτομία
    - επικέντρωση σε διαδικασίες διασφάλισης ποιότητας
    - βελτίωση δεξιοτήτων και ικανοτήτων
  - Αρνητικές:
    - εκτόπιση / απώλεια θέσεων εργασίας
    - απαξίωση θέσεων και δεξιοτήτων
    - κενό δεξιοτήτων
    - κατάρρευση κάποιων εταιρειών
    - εμπόδια στην απασχόληση

Επάγγελμα | Προκλήσεις

- Αύξηση του κόστους για τους εκτιμητές που σχετίζονται με εργαλεία ΤΝ:
  - απόκτηση εργαλείων ΤΝ
  - εκπαίδευση για τη χρήση εργαλείων ΤΝ
  - διακυβέρνηση δεδομένων - εισροών
  - επαλήθευση αποτελεσμάτων έναντι δεδομένων αγοράς
  - τεκμηρίωση των πραγματοποιούμενων ελέγχων
- Ενδεχόμενες πιέσεις για μείωση αμοιβών

Επάγγελμα | Διαχείριση κινδύνου

- Βασικές κατηγορίες κινδύνων λόγω της εισαγωγής της ΤΝ στη διαδικασία εκτίμησης:
  - αδιαφάνεια του αλγορίθμου
  - μεροληψία δεδομένων - εισροών
  - μεροληψία / υπερβολική εμπιστοσύνη στην αυτοματοποίηση
- Επαγγελματικοί κίνδυνοι λόγω της χρήσης AI από τους εκτιμητές:
  - εισαγωγή εμπιστευτικών πληροφοριών σε δημόσιες πλατφόρμες AI
  - καλυμμένα συστηματικά σφάλματα σε ιστορικές βάσεις δεδομένων
  - εκροές συστημάτων AI που γίνονται αποδεκτές χωρίς επαρκή επαλήθευση
- Οι εκτιμητικές εταιρείες που εποπτεύονται από το RICS (RICS-regulated firms) πρέπει να διαθέτουν επικαιροποιημένο μητρώο κινδύνων, το οποίο να περιλαμβάνει:
  - περιγραφή των κινδύνων
  - πιθανότητα επέλευσης κινδύνου και πιθανή επίπτωση του
  - σχέδιο μετριασμού και διαχείρισης κινδύνου
  - διάθεση ανάληψης κινδύνου της εταιρείας
  - τακτική ενημέρωση σχετικά με την κατάσταση και την πρόοδο της διαχείρισης κινδύνων
  - κατηγοριοποίηση του κινδύνου βάσει αξιολόγησης RAG ή παρόμοιας μεθόδου
- Αύξηση κινδύνων κυβερνοασφάλειας

Επάγγελμα | Διαχείριση κινδύνου

- Ενδεικτικές δικλείδες ασφαλείας κατά την εκπόνηση εκτιμήσεων υποβοηθούμενων από ΤΝ:
  - Σαφής προσδιορισμός του ρόλου της ΤΝ κατά την ανάθεση και ενημέρωση του πελάτη
    - Ο εκτιμητής οφείλει να διευκρινίζει τη λειτουργία για την οποία χρησιμοποιείται η ΤΝ στη διαδικασία εκτίμησης, διακρίνοντας μεταξύ διαφορετικών χρήσεων που συνεπάγονται διαφορετικά επίπεδα κινδύνου.
    - Αναφορά κατά περίπτωση εάν, πού και για ποιον σκοπό χρησιμοποιείται η ΤΝ.
  - Διενέργεια ελέγχου δέουσας επιμέλειας ανάλογης ως προς το εργαλείο ΤΝ που χρησιμοποιήθηκε
    - Αυτό θα πρέπει να περιλαμβάνει, τουλάχιστον, τον προσδιορισμό του παρόχου, την κατανόηση της προβλεπόμενης χρήσης του συστήματος και την αξιολόγηση του κατά πόσον η βάση δεδομένων του είναι σχετική με τη συγκεκριμένη περίπτωση.
  - Έλεγχος της ευλογοφάνειας του παραγόμενου αποτελέσματος
    - Το αποτέλεσμα που παράγεται από την ΤΝ πρέπει να υποβάλλεται σε κριτική αξιολόγηση, μέσω σύγκρισης του με στοιχεία της αγοράς, την επαγγελματική κρίση και, όπου κρίνεται απαραίτητο, τις συμβατικές μεθόδους αποτίμησης.
  - Διασφάλιση ουσιαστικής ανθρώπινης επίβλεψης
    - Η τελική κρίση και η επαγγελματική ευθύνη παραμένουν στον εκτιμητή, ο οποίος πρέπει να είναι σε θέση να επανεξετάσει, να αμφισβητήσει ή να απορρίψει το αποτέλεσμα που παράγεται από το σύστημα.
  - Τήρηση συνοπτικού αρχείου των ουσιαστικών ελέγχων που διενεργήθηκαν
    - Στις περιπτώσεις όπου η ΤΝ έχει επηρεάσει ουσιαστικά την αποτίμηση, ενδείκνυται η τήρηση ενός συνοπτικού αρχείου σχετικά με το εργαλείο που χρησιμοποιήθηκε, τους ελέγχους που διενεργήθηκαν και τους λόγους αποδοχής ή απόρριψης του παραγόμενου αποτελέσματος.

Επάγγελμα | Σχόλιο

- Προβληματισμός αναφορικά με τη δυνατότητα οι νέοι εκτιμητές να λαμβάνουν επαγγελματική εμπειρία
- Οργανωτικές προκλήσεις για το σύνολο των εταιρειών και ειδικότερα για ΜμΕ / αυτοαπασχολούμενους
- Σημαντικές απαιτήσεις οδηγιών, μελετών κλπ για τους επαγγελματικούς οργανισμούς και τον ακαδημαϊκό κόσμο
- Η διαχείριση κινδύνου και η κανονιστική συμμόρφωση αποτελούν πλέον σημαντικό τμήμα της εξάσκησης του επαγγέλματος
- Δεν εντοπίζεται προβληματισμός και προσπάθειες βελτίωσης των δεδομένων αγοράς τα οποία αποτελούν εισροές στα, πλέον πιο τεχνολογικά εξελιγμένα, εργαλεία και προσομοιώματα εκτίμησης
- Εάν η ΤΝ φτάσει σε ένα επίπεδο αξιοπιστίας ικανό να μειώσει σημαντικά τον κίνδυνο σφάλματος (για ορισμένα στάδια της διαδικασίας εκτίμησης, αυτό πιθανώς συμβαίνει ήδη) προκύπτει ένα εύλογο ερώτημα: ο εκτιμητής που επιλέγει να μην τη χρησιμοποιήσει, παρόλο που διαθέτει την ικανότητα να το πράξει, εξακολουθεί να συμμορφώνεται πλήρως με την υποχρέωση επιμέλειας του;

Πηγές

- Akinsomi, O. and Mohammed, A.S. (2026) 'Real Estate Insights: How agentic artificial intelligence could disrupt real estate?', Journal of Property Investment & Finance [online ahead-of-print]. doi:10.1108/JPIF-08-2026-0156.
- Amidu, A., Levy, D.S., Kasim, I. and Liman, H.S. (2026) 'Adoption of digital technologies in valuation practice: a survey of valuers' perspectives in New Zealand', Journal of European Real Estate Research, 19(1), pp. 24–45. doi:10.1108/JERER-04-2024-0021.
- Berloco, A.D. and Ghirardini, S. (2026) 'AI & Real Estate Valuation: The Due Care Paradox', European Valuer Journal, (40), July. Available at: https://tegova.org/static/e67049fc09bd1281bf5e65d193f3c07f/European%20Valuer%20Journal%20(40)%20July%202026%20(desktop%20version).pdf (Accessed: 26 October 2026).
- Bjørgve, E., Oust, A., Pollestad, A.J., Sandnes, C. and Sønstebø, O.J. (2026) 'Comparing Housing Valuation Techniques and Stacked Generalization: Exploiting Explainable AI', The Journal of Real Estate Finance and Economics, 72(4), pp. 640–665. doi:10.1007/s11146-025-10030-x.
- French, N. (2024) 'Editorial: Issues, challenges and unknowns of Artificial Intelligence in the world of real estate', Journal of Property Investment & Finance, 42(1), pp. 1–2. doi:10.1108/JPIF-02-2024-218.
- Gyger, T., Hauri, S., Lehner, M., Bühlmann, S., Schlesinger, J. and Sigrist, F. (2026) 'Explainable spatial machine learning for hedonic real estate modeling', Real Estate Economics, 54(3), pp. 761–806. doi:10.1111/1540-6229.12472.
- Harth, C., Maqbool, R. and Gledson, B. (2026) 'Augmenting digital transformation toward Real Estate 4.0', Journal of European Real Estate Research, 19(1), pp. 46–71. doi:10.1108/JERER-05-2024-0034.

Πηγές

- Kasim, I., Amidu, A.-R. and Levy, D. (2024) 'Digitalisation and valuations: an empirical analysis of valuers' supplemental skills requirements', Journal of Property Research, 41(4), pp. 344–375. doi:10.1080/09599916.2024.2377282.
- Kasim, I., Amidu, A.-R. and Levy, D. (2026) 'Exploring barriers to valuation technology adoption in property valuation: insights from practitioners', Journal of Property Investment & Finance, 44(4), pp. 251–277. doi:10.1108/JPIF-07-2025-0090.
- Kassner, A.J., Cajias, M. and Zhu, B. (2023) 'The PropTech investors' dilemma – What are the key success factors that secure survival?', Journal of Property Investment & Finance, 41(1), pp. 76–91. doi:10.1108/JPIF-01-2022-0007.
- Kee, T. and Ho, W.K.O. (2026) 'Predicting industrial property prices with explainable artificial intelligence', Journal of Property Research, 43(2), pp. 167–187. doi:10.1080/09599916.2025.2550976.
- Kivlehan, N.P. (2026) 'The professional ethics of AI in surveying', Modus RICS, 21 September.
- Ong, S.E., Wang, D. and Chua, C. (2023) 'Disruptive Innovation and Real Estate Agency: The Disruptee Strikes Back', The Journal of Real Estate Finance and Economics, 67(2), pp. 287–317. doi:10.1007/s11146-023-09942-3.
- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) (2025) Responsible use of artificial intelligence in surveying practice. 1st edn. London: Royal Institution of Chartered Surveyors.
- Starr, C.W., Saginor, J. and Worzala, E. (2021) 'The rise of PropTech: emerging industrial technologies and their impact on real estate', Journal of Property Investment & Finance, 39(2), pp. 157–169. doi:10.1108/JPIF-08-2020-0090.
- Tagliaro, C., Pomè, A.P., Migliore, A. and Danivska, V. (2025) 'Technology "like a fork". How PropTech shapes real estate innovation', Journal of European Real Estate Research, 18(1), pp. 4–26. doi:10.1108/JERER-05-2024-0035.
- Tchuente, D. (2026) 'Real Estate Automated Valuation Model with Explainable Artificial Intelligence Based on Shapley Values', The Journal of Real Estate Finance and Economics, 72(4), pp. 567–605. doi:10.1007/s11146-024-09998-9.

Πηγές

- Topraklı, A.Y. (2025) 'AI-driven valuation: a new era for real estate appraisal', Journal of European Real Estate Research, 18(1), pp. 105–120. doi:10.1108/JERER-04-2024-0031.
- Trindade, P.B. (2026) 'Artificial intelligence, professional responsibility and the question of fees for mortgage valuation', European Valuer Journal: Special Edition, (41).
- Trindade, P.B. (2026) 'Our profession has started using AI. Now education needs to catch up', LinkedIn, 2 October. Available at: https://www.linkedin.com/posts/paulo-barros-trindade-rev-rev-bv-aa310269_our-profession-has-started-using-ai-now-share-7504821334074404865-sYkQ/ (Accessed: 26 October 2026).
- Vigren, O., Kadefors, A. and Eriksson, K. (2022) 'Digitalization, innovation capabilities and absorptive capacity in the Swedish real estate ecosystem', Facilities, 40(15/16), pp. 89–106. doi:10.1108/F-07-2020-0083.
- Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης (2024) Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1689 της 13ης Ιουνίου 2024 για τη θέσπιση εναρμονισμένων κανόνων σχετικά με την τεχνητή νοημοσύνη (Πράξη για την Τεχνητή Νοημοσύνη). Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, L 2024/1689.