



Έτος Ίδρυσης 2006

ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ

Ινστιτούτο Μικρών Επιχειρήσεων
ΓΣΕΒΕΕ

Εργαστήριο
πρόγνωσης &
παρακολούθησης
αλλαγών
επαγγελμάτων



Μεσίτης ακινήτων

Οδικός χάρτης
προσαρμογής
επαγγέλματος

Μεσίτης ακινήτων



Ταυτότητα έκδοσης

Εκδότης
ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ

Χρονολογία έκδοσης
2022

Τίτλος
Οδικός χάρτης προσαρμογής του επαγγέλματος «Μεσίτης ακινήτων»

Εκπόνηση μελέτης
Σταύρος Τερζάκης

Μεθοδολογική προσέγγιση & επιστημονική παρακολούθηση
ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ: Παρασκευάς Λιντζέρης, Αναστασία Αυλωνίτου,
Πέτρος Πρωτοπαπαδάκης, Αντώνης Αγγελάκης, Ελένη Μόκα

Τυπογραφική επιμέλεια - Διόρθωση
Ιωάννα Προφύρη

Σχεδιασμός & σελιδοποίηση
The Birthdays Design & Ιωάννα Καλουμένου

Παραγωγή
Cloudprint digital & display products

ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ
Ινστιτούτο Μικρών Επιχειρήσεων Γενικής Συνομοσπονδίας Επαγγελματιών Βιοτεχνών Εμπόρων Ελλάδας

Αριστοτέλους 46, 10433 Αθήνα
T: 210 8846852, F: 210 8846853, E: info@imegsevee.gr
www.imegsevee.gr

Βιβλιογραφική αναφορά:
Τερζάκης Σ. & ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ (2022), *Οδικός χάρτης προσαρμογής του επαγγέλματος «Μεσίτης ακινήτων». Μελέτη του Εργαστηρίου πρόγνωσης και παρακολούθησης αλλαγών επαγγελματιών*, Αθήνα: ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ

ISBN 978-618-5653-09-5
© ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ

Η παρούσα μελέτη υλοποιήθηκε στο πλαίσιο του υποέργου 2 της πράξης «Παρεμβάσεις της ΓΣΕΒΕΕ για τη συστηματική παρακολούθηση και πρόγνωση αλλαγών του παραγωγικού και επιχειρηματικού περιβάλλοντος των μικρομεσαίων επιχειρήσεων» με κωδικό ΟΠΣ 5003864 που συγχρηματοδοτείται από την Ελλάδα και την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο) μέσω του Επιχειρησιακού Προγράμματος «Ανταγωνιστικότητα, Επιχειρηματικότητα & Καινοτομία 2014-2020».



Ευρωπαϊκή Ένωση
Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΕΙΔΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΕΠΠΑ & ΤΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΠΑΝΕΚ



ΕΠΑΝΕΚ 2014-2020
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ
ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ
ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑ



ΕΣΠΑ
2014-2020
ανάπτυξη - εργασία - αλληλεγγύη

Με τη συγχρηματοδότηση της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Περιεχόμενα

1	Εισαγωγή	
	1.1. Το ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ	11
	1.2. Το Εργαστήριο παρακολούθησης αλλαγών επαγγελμάτων	12
2	Μεθοδολογία – Πηγές πληροφόρησης	
3	Αποτύπωση και ανάλυση επαγγέλματος	
	3.1. Περιγραφή επαγγέλματος	22
	3.2. Θεσμικό πλαίσιο άσκησης επαγγέλματος	24
	3.3. Επαγγελματικοί φορείς	25
	3.4. Τάσεις απασχόλησης	26
	3.5. Επιχειρηματική δραστηριότητα	28
	3.6. Μελέτη επαγγέλματος στην Ευρώπη	29
	3.7. Καινοτόμος δραστηριότητα στο επάγγελμα	30
4	Μελέτη παραγόντων αλλαγής επαγγέλματος	
	4.1. Επιχειρηματικό περιβάλλον, οικονομία και πλαίσιο ανταγωνισμού	34
	4.2. Θεσμικές μεταβολές και αλλαγές πολιτικής	36
	4.3. Τάσεις και εξελίξεις της σχετικής αγοράς αγαθών και υπηρεσιών	38
	4.4. Τεχνολογικός μετασχηματισμός και καινοτομία	40
	4.5. Νέα επιχειρηματικά μοντέλα και μοντέλα εργασίας	42
	4.6. Κλιματική αλλαγή και πράσινη οικονομία	44
	4.7. Βασικές τάσεις και δυναμικές επαγγέλματος	46
5	Ανάλυση δεξιοτήτων επαγγέλματος	
	5.1. Καταγραφή και πρόγνωση σημαντικότητας δεξιοτήτων	49
	5.2. Δεξιότητες σε έλλειψη	55
	5.3. Άλλα χαρακτηριστικά δεξιοτήτων	56
	5.4. Ψηφιακές δεξιότητες	58
	5.5. Βασικά σημεία μελέτης δεξιοτήτων	60
6	Ανάλυση SWOT του επαγγέλματος	62
7	Διαμόρφωση στρατηγικών προτάσεων προσαρμογής	
	7.1. Προτάσεις σε επαγγελματικό/κλαδικό επίπεδο	68
	7.2. Προτάσεις σε θεσμικό επίπεδο	72
	7.3. Σύνοψη στρατηγικών προτάσεων – χρονοδιάγραμμα	74
	Βιβλιογραφία	77
	Ομάδα εμπειρογνομόνων και πληροφορητές	78
	Ομάδες εστιασμένης συζήτησης	79
	Βιογραφικό σημείωμα επιστημονικού συνεργάτη	80
	Σύντομα βιογραφικά σημειώματα ομάδας έργου ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ	81

Επιτελική σύνοψη Οδικού χάρτη

Ο παρών οδικός χάρτης αφορά στο επάγγελμα του «Μεσίτη ακινήτων» (κοινώς Κτηματομεσίτη ή Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων), που παρέχει – κατά νόμο αποκλειστικά μόνον αυτός – υπηρεσίες (κτηματο)μεσιτείας (δηλ. υπόδειξης ευκαιρίας ή μεσολάβησης για τη σύναψη συμβάσεων σχετικών με ακίνητα και ιδίως συμβάσεων πώλησης, ανταλλαγής, μίσθωσης, χρηματοδοτικής μίσθωσης, σύστασης δουλείας ή αντιπαροχής ακινήτων). Εκτός όμως από τις παραπάνω μεσιτικές υπηρεσίες, ο μεσίτης ακινήτων δύναται – στο πλαίσιο της ελευθερίας των συμβάσεων – να παρέχει προς τους πελάτες του και πλήθος άλλων σημαντικών, χρήσιμων και επωφελών για αυτούς υπηρεσιών για την ευρύτερη διαχείριση και εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας τους.

Για την άσκηση του επαγγέλματος μεσίτη ακινήτων απαιτείται να συντρέχουν – στο πρόσωπο του φυσικού προσώπου – συγκεκριμένες «τυπικές» προϋποθέσεις όπως ορίζονται στον Ν. 4072-2012 (άρθρα 197-204, «Μεσίτες Ακινήτων») που αφορούν στην εγγραφή του φυσικού προσώπου στο μητρώο του οικείου Επαγγελματικού Επιμελητηρίου και στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ). Η εγγραφή αυτή έχει μεν τον χαρακτήρα «άδειας» άσκησης επαγγέλματος είναι όμως ουσιαστικά απλή «γνωστοποίηση» προϋποθέσεων του φυσικού προσώπου, καθότι δεν ελέγχονται ειδικά οι γνώσεις, δεξιότητες και ικανότητες αυτού ούτε προ-απαιτείται κάποια πιστοποίηση επαγγελματικών προσόντων του.

Στο παρόντα οδικό χάρτη,

1) Αρχικώς έχει γίνει πλήρης αποτύπωση και ανάλυση του επαγγέλματος με έμφαση στην καταγραφή του θεσμικού πλαισίου άσκησης αυτού αλλά και των τάσεων του σε εθνικό και ευρωπαϊκό επίπεδο.

2) Ακολούθως, διερευνήθηκαν οι προοπτικές του επαγγέλματος – μέσω ανίχνευσης του οικείου περιβάλλοντος – δομημένες σε επτά άξονες, προσδιοριζόμενοι ως «παράγοντες αλλαγής». Η ανάλυση των «παραγόντων αλλαγής» οδήγησε στην καταγραφή τάσεων και δυναμικών απαραίτητων για την ασφαλή εξαγωγή συμπερασμάτων και τη διαμόρφωση στρατηγικών προτάσεων για το επάγγελμα.

3) Περαιτέρω, καταγράφονται και μελετώνται οι απαραίτητες δεξιότητες (γενικές, επαγγελματικές, ειδικές επαγγελματικές και κοινωνικές) που πρέπει και οφείλει να έχει ο μεσίτης ακινήτων, τόσο κατά την τρέχουσα χρονική περίοδο όσο και για τα επόμενα έτη. Παρουσιάζονται, επίσης, οι δεξιότητες

που είναι σε έλλειψη και οι νέες/αναδυόμενες δεξιότητες που είναι είτε «σκληρές/κάθετες» (hard) «ψηφιακές» δεξιότητες για την ανάγκη χρήσης ψηφιακών μέσων και εργαλείων στο επάγγελμα είτε «ήπιες/οριζόντιες» (soft) δεξιότητες διαχείρισης προσώπων και διαπροσωπικών ανθρώπινων σχέσεων.

4) Πραγματοποιείται, επίσης, η καταγραφή των δυνατών και αδύνατων σημείων του επαγγέλματος και ο προσδιορισμός των μελλοντικών ευκαιριών και πιθανών απειλών.

5) Τέλος, καταγράφονται οι στρατηγικές προτάσεις, τόσο σε επαγγελματικό/κλαδικό επίπεδο όσο και σε θεσμικό επίπεδο, η υλοποίηση των οποίων κρίνεται απαραίτητη για την αποτελεσματική μετάβαση του επαγγέλματος στις απαιτήσεις της νέας εποχής. Οι προτάσεις άμεσης προτεραιότητας εστιάζουν κυρίως στα κάτωθι:

- Δημιουργία σχημάτων πιστοποίησης προσόντων για τους επαγγελματίες του κλάδου
- Δράσεις κατάρτισης των επαγγελματιών για την ανάπτυξη εξειδικευμένων δεξιοτήτων
- Συνεχής ενημέρωση για την προετοιμασία των επαγγελματιών αναφορικά με τις συνεχείς αλλαγές των νομοθετικών και κανονιστικών διατάξεων που αφορούν στην ακίνητη περιουσία (real estate)
- Δημιουργία ειδικότητας του επαγγέλματος στη μετα-δευτεροβάθμια εκπαίδευση

1. Εισαγωγή

1.1

Το ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ

1.2

Το Εργαστήριο παρακολούθησης αλλαγών επαγγελμάτων

1.1 Το ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ

Το Ινστιτούτο Μικρών Επιχειρήσεων της Γενικής Συνομοσπονδίας Επαγγελματιών Βιοτεχνών Εμπόρων Ελλάδας (ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ) ιδρύθηκε το 2006 και αποτελεί φορέα μελέτης των μικρομεσαίων επιχειρήσεων της χώρας και επιστημονικό σύμβουλο της ΓΣΕΒΕΕ.

Στρατηγικό όραμα του φορέα αποτελεί η ανάδειξη του ρόλου των μικρών επιχειρήσεων ως καθοριστικού και δυναμικού συντελεστή της κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης της χώρας. Για τον λόγο αυτόν, δίνεται σαφής έμφαση στη δημιουργία και διάχυση της επιστημονικής γνώσης για θέματα που ενδιαφέρουν τις μικρές επιχειρήσεις ενδυναμώνοντας τον ρόλο της ΓΣΕΒΕΕ και ενισχύοντας το ανθρώπινο δυναμικό των επιχειρήσεων στην προσαρμογή του στο μεταβαλλόμενο οικονομικό περιβάλλον.

Ειδικότερα, στο πλαίσιο των βασικών δραστηριοτήτων του, παρέχει στη ΓΣΕΒΕΕ τεκμηριωμένες θέσεις, καθώς μελετά, αξιολογεί και εκπονεί προτάσεις πολιτικής για θέματα οικονομικής ανάπτυξης, χρηματοδότησης επιχειρήσεων, φορολογίας, απασχόλησης, κοινωνικής ασφάλισης, ανταγωνισμού και αναβάθμισης των δεξιοτήτων του ανθρώπινου δυναμικού των μικρών επιχειρήσεων.

Η μέχρι σήμερα λειτουργία του ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ συνέπεσε με την υλοποίηση των προγραμματικών περιόδων 2007–2013 και 2014–2020 του ΕΣΠΑ, στο πλαίσιο των οποίων υλοποίησε δράσεις και έργα σε θεματικά πεδία και αντικείμενα ενδιαφέροντος της ΓΣΕΒΕΕ. Έτσι, το ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ αξιοποίησε τις ευκαιρίες και τις χρηματοδοτικές δυνατότητες των επιχειρησιακών προγραμμάτων του ΕΣΠΑ, για να διεξάγει έρευνες και να εκπονήσει εξειδικευμένες μελέτες. Παράλληλα, παρείχε υπηρεσίες υψηλής ποιότητας στα πεδία της συμβουλευτικής για την υποστήριξη των επιχειρήσεων, αλλά και της επαγγελματικής κατάρτισης των απασχολουμένων στις μικρές επιχειρήσεις.

1.2 Το Εργαστήριο παρακολούθησης αλλαγών επαγγελματιών

Μετά από σχεδόν μια δεκαετία οικονομικής κρίσης και με έντονες τις επιπτώσεις της πρόσφατης υγειονομικής κρίσης εξαιτίας της πανδημίας της Covid-19, το τοπίο της ελληνικής οικονομίας, της επιχειρηματικότητας και των επαγγελματιών που δραστηριοποιούνται εντός αυτής έχει μεταβληθεί σε διάφορα επίπεδα. Ο διάλογος για την κατάσταση των μικρών επιχειρήσεων, το επίπεδο απασχόλησης, τις μεταβολές σε πλήθος επαγγελματιών και στις δεξιότητες του ανθρώπινου δυναμικού, είναι πιο επίκαιρος από ποτέ.

Υπό το πρίσμα αυτό, το ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ ανέλαβε την πρωτοβουλία συγκρότησης ενός μηχανισμού για τη συστηματική παρακολούθηση των μεταβολών που αναμένεται να επηρεάσουν συγκεκριμένα επαγγέλματα στο άμεσο μέλλον. Κεντρικός στόχος της πρωτοβουλίας αυτής είναι να καλύψει ένα κενό στρατηγικής πληροφόρησης σε επίπεδο μικρών επιχειρήσεων και ειδικότερα όσον αφορά την έγκαιρη αναγνώριση τάσεων, εξελίξεων και μεταβολών στο ευρύτερο επιχειρηματικό, θεσμικό, οικονομικό και τεχνολογικό περιβάλλον, μέσα από ένα σύστημα παρακολούθησης, τεκμηρίωσης και αναλυτικής επεξεργασίας.

Ο παραπάνω μηχανισμός του ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ υλοποιείται μέσα από τη δράση με τίτλο: «Εργαστήριο πρόγνωσης και παρακολούθησης παραγόντων αλλαγής του παραγωγικού περιβάλλοντος κλάδων και επαγγελματιών» (εφεξής «Εργαστήριο πρόγνωσης και παρακολούθησης αλλαγών επαγγελματιών»). Βασικό παραγόμενο της δράσης αποτελεί η προετοιμασία και εκπόνηση Οδικών Χαρτών Προσαρμογής Επαγγελματιών, σε πρώτη φάση για είκοσι (20) επαγγέλματα, οι οποίοι θα επικαιροποιούνται τακτικά, ώστε να αποτελέσουν διαρκείς οδηγούς δράσης για την αποτελεσματική ανταπόκριση των επιχειρήσεων στις επερχόμενες αλλαγές.

Σε συνέχεια των αποτελεσμάτων των Οδικών χαρτών, αναμένεται να υλοποιηθούν στοχευμένες δράσεις για τα υπό μελέτη επαγγέλματα, όπως η εκπόνηση επαγγελματικών περιγραμμάτων, η ανάπτυξη εκπαιδευτικού περιεχομένου και υλικών, η διαμόρφωση σχημάτων πιστοποίησης κ.ά.

Ο παρών Οδικός χάρτης, που αφορά στο επάγγελμα του «Μεσίτη Ακινήτων», εκπονήθηκε από τον επιστημονικό συνεργάτη του ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ κ. Τερζάκη Σταύρο υπό τον άμεσο συντονισμό της ομάδας έργου του Ινστιτούτου και συνοψίζει τα σημαντικότερα ευρήματα, όπως προέκυψαν από τη διαδικασία διερεύνησης των προοπτικών του επαγγέλματος

2. Μεθοδολογία- Πηγές πληροφόρησης

Η διαδικασία της διερεύνησης των προοπτικών των επαγγελματιών επικεντρώνεται στην ανάδειξη τεκμηριωμένων ευρημάτων, τα οποία συνθέτουν την εικόνα των τάσεων και δυναμικών, έχοντας ως κύριο στόχο τη δημιουργία ενός πλαισίου κατευθύνσεων που θα βοηθήσει επαγγελματίες, εμπλεκόμενους παραγωγικούς κλάδους και φορείς στην προσαρμογή τους στις νέες εξελίξεις.

Αναφορικά με τη μεθοδολογία που ακολουθήθηκε για την προετοιμασία και την εκπόνηση του Οδικού χάρτη επαγγέλματος, αυτή περιλαμβάνει έναν συνδυασμό τεχνικών και εργαλείων διερεύνησης ανά φάση υλοποίησης.

Αναλυτικότερα, στη συνέχεια, αποτυπώνεται μια σύντομη περιγραφή της κάθε τεχνικής που εφαρμόζεται εξειδικεύοντας στις βασικές μεθόδους «προοπτικής διερεύνησης» που αξιοποιήθηκαν και στα παραγόμενα αποτελέσματα κάθε φάσης, όπως αυτά προέκυψαν από τη διαδικασία προετοιμασίας και εκπόνησης του Οδικού χάρτη προσαρμογής του επαγγέλματος του «Μεσίτη ακινήτων».

Βιβλιογραφική επισκόπηση – αρχική μελέτη επαγγέλματος

1.

Η βιβλιογραφική επισκόπηση¹ αποτελεί ένα βασικό μέρος της διαδικασίας διερεύνησης και περιλαμβάνει τη μελέτη και εξέταση παραμέτρων, δεδομένων και άλλων σχετικών ποσοτικών και ποιοτικών στοιχείων που αφορούν στο επάγγελμα. Διατρέχει όλες τις φάσεις υλοποίησης, επειδή η συγκέντρωση, η επεξεργασία, η συμπλήρωση και η ενσωμάτωση στοιχείων πραγματοποιείται απαραίτητα καθ' όλη τη διάρκεια της μελέτης του επαγγέλματος.

Κατά την επισκόπηση αυτή, αξιοποιήθηκαν επίσημες πηγές και βάσεις δεδομένων από

εθνικούς και ευρωπαϊκούς φορείς (ενδεικτικά: Ελληνική Στατιστική Αρχή, Μηχανισμός Διάγνωσης Αναγκών της αγοράς εργασίας, Ευρωπαϊκή Στατιστική Αρχή, Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης, ESCO, Cedefop, ESI, κ.ά.), δημοσιευμένες μελέτες, ερευνητικά κείμενα, εκπαιδευτικά υλικά και άλλες πηγές που κρίθηκαν απαραίτητες για την τεκμηριωμένη μελέτη και ανάλυση του επαγγέλματος.

Παραγόμενο αποτέλεσμα:
Ανάλυση υφιστάμενης κατάστασης και αρχική μελέτη επαγγέλματος

¹ Παράρτημα I – Βιβλιογραφία

Ημι-δομημένες συνεντεύξεις & Ομάδα εμπειρογνομώνων, πληροφορητών

2.

Οι ημι-δομημένες συνεντεύξεις με εμπειρογνώμονες και πληροφορητές² (expert interviews) αρχικά πραγματοποιήθηκαν παράλληλα με τη βιβλιογραφική επισκόπηση και κατά περίπτωση -ανάλογα με τις ιδιαίτερες ανάγκες- στα επόμενα στάδια της διερεύνησης των προοπτικών, τάσεων και δυναμικών του επαγγέλματος. Διαδραμάτισαν σημαντικό ρόλο στην αξιολόγηση, την τεκμηρίωση και επικύρωση των ευρημάτων, καθώς διασταυρώθηκαν με άλλες πηγές πληροφοριών (π.χ. ομάδες εστιασμένης συζήτησης). Κατά τη διεξαγωγή τους χρησιμοποιήθηκε ημι-δομημένο ερωτηματολόγιο που λειτούργησε βοηθητικά στην προσέγγιση και συζήτηση των πεδίων μελέτης που σχετίζονται με το υπό εξέταση επάγγελμα.

Αναλυτικότερα, στάλθηκαν προσκλήσεις συμμετοχής σε στελέχη των φορέων Δημόσιας Διοίκησης, σε φορείς εκπροσώπησης επαγγελματιών, σε ερευνητικούς οργανισμούς, καθώς και σε επιχειρήσεις/επαγγελματίες. Στο πλαίσιο της διαδικασίας αυτής συγκροτήθηκε ομάδα εμπειρογνομώνων (expert panel) που συνεργάστηκε με τον επιστημονικό συνεργάτη του ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ καθ' όλη τη διαδικασία διερεύνησης των προοπτικών του επαγγέλματος.

Η παραπάνω ομάδα διαδραμάτισε σημαντικό ρόλο στην επικύρωση τάσεων και δυναμικών αλλαγής, όπως αυτές αναδείχθηκαν σε όλες τις φάσεις διερεύνησης, ενώ συνέβαλε στο να επιτευχθεί συναίνεση σε βασικά ζητήματα και στον εντοπισμό προτεραιοτήτων, να συγκεντρωθεί χρήσιμη πληροφορία σε σχετικά πεδία και να συμπληρωθούν κενά που προέκυψαν κατά τη διερεύνηση των προοπτικών του επαγγέλματος.

Παράλληλα με την ομάδα εμπειρογνομώνων, πραγματοποιήθηκαν συνεντεύξεις με εξειδικευμένους πληροφορητές που συνέβαλλαν στην συλλογή, ανάδειξη και αξιοποίηση γνώσεων και πληροφοριών απαραίτητων κατά τη διερεύνηση του επαγγέλματος.

Παραγόμενο αποτέλεσμα:
Συλλογή εμπειρικής γνώσης, επικύρωση αρχικών ευρημάτων και ανάδειξη νέας πληροφορίας η οποία δεν είχε διερευνηθεί

² Παράρτημα II – Ομάδα εμπειρογνομώνων και πληροφορητές

Ομάδες εστιασμένης συζήτησης (focus groups)

3.

Οι συναντήσεις εστιασμένης συζήτησης (focus groups) αποτελούν τα κατεξοχήν εργαλεία των ασκήσεων προοπτικής διερεύνησης, καθότι προσφέρουν τη δυνατότητα συγκέντρωσης και επεξεργασίας απόψεων από διαφορετικά είδη πηγών, φορέων και ατόμων, ενώ επίσης δημιουργούν τη δυνατότητα επεξεργασίας και σύνθεσης διαφορετικών απόψεων επί συγκεκριμένων θεμάτων.

Συνολικά πραγματοποιήθηκαν εστιασμένης συζήτησης³ (focus group) με εκπροσώπους φορέων Δημόσιας Διοίκησης, Ομοσπονδιών/Σωματείων, ερευνητικών οργανισμών, φορέων εκπαίδευσης, και επαγγελματίες του κλάδου. Οι πρώτες συναντήσεις (Αθήνα, από 10/01 έως 27/3/2020) είχαν οκτώ (8) συνολικά συμμετέχοντες και εστίασαν στη διερεύνηση των παραγόντων αλλαγής που αναμένεται να επηρεάσουν το υπό

εξέταση επάγγελμα τα επόμενα έτη. Οι επόμενες συναντήσεις πραγματοποιήθηκαν μέσω τηλεδιασκέψεων από 03/06 έως 30/6/2020 με τη συμμετοχή δεκατεσσάρων (14) ατόμων και επικεντρώθηκαν εκτεταμένα στο θέμα των υφιστάμενων αλλά και αναδυόμενων γνώσεων, δεξιοτήτων και ικανοτήτων, που θεωρούνται αναγκαίες στο υπό μελέτη επάγγελμα.

Παραγόμενο αποτέλεσμα:
Προσδιορισμός/επικύρωση τάσεων και δυναμικών και χαρακτηρισμός τους ως προς την πιθανότητα πραγμάτωσης και την επίπτωση που θα έχουν στο επάγγελμα. Ενδεδειγμένη μελέτη υφιστάμενων απαραίτητων και μελλοντικά αναδυόμενων δεξιοτήτων.

4.

Στα προηγούμενα στάδια της διαδικασίας, με τη χρήση της παραπάνω δέσμης μεθόδων προοπτικής διερεύνησης, εντοπίστηκαν σημαντικές δυνατόμεις αλλαγής (π.χ. ανίχνευση περιβάλλοντος, εκτίμηση πιθανότητας εκδήλωσης φαινομένων), αναλύθηκαν οι συνέπειές τους (π.χ. ανάλυση τάσεων και δυναμικών) και αξιολογήθηκε η συνθετική αλληλεπίδρασή τους σε σημαντικά πεδία (π.χ. ανάλυση δεξιοτήτων).

Δύο εξειδικευμένα εργαλεία που αξιοποιήθηκαν κατά τα προηγούμενα στάδια και πρέπει να επισημανθούν, ως εργαλεία βάσης της όλης της μεθοδολογίας, είναι τα εξής:

Εργαλείο 1: Διάταξη εξειδίκευσης παραγόντων αλλαγής

Αφορά ουσιαστικά σε ένα δομημένο υπόδειγμα το οποίο εξετάσε συγκεκριμένες περιοχές μελέτης (παράγοντες αλλαγής) και αξιοποιήθηκε ως μέσο αποθήκευσης συνοπτικής και ουσιαστικής πληροφορίας σε σχέση με τις τάσεις/δυναμικές του επαγγέλματος, όπως αυτή αντλήθηκε μέσα από την υλοποίηση των διεργασιών διερεύνησης (έρευνα πεδίου, βιβλιογραφική επισκόπηση, συνεντεύξεις, focus groups κ.ο.κ.).

Εργαλείο 2: Διάγνωση και ανάλυση δεξιοτήτων

Αφορά, επίσης, σε δομημένο υπόδειγμα, από-

λυτα εξειδικευμένο στο πεδίο των δεξιοτήτων, τόσο σε επίπεδο διάγνωσης («ποιες είναι οι σημαντικότερες δεξιότητες για την άσκηση του επαγγέλματος σήμερα;»), όσο και σε επίπεδο μελλοντικής εκτίμησης («ποιες θα είναι οι σημαντικότερες τα επόμενα έτη;»). Τα σχετικά ευρήματα αναδείχθηκαν μέσα από την υλοποίηση των διεργασιών διερεύνησης (έρευνα πεδίου σε αντίστοιχες μελέτες, επαγγελματικά περιγράμματα, κείμενα εκπαιδευτικών προγραμμάτων, υλοποίηση συνεντεύξεων, focus groups κ.ο.κ.).

Τα αποτελέσματα που προέκυψαν από το σύνολο της διαδικασίας και την αξιοποίηση των παραπάνω εργαλείων, τροφοδότησαν το περιεχόμενο του Οδικού χάρτη προσαρμογής του επαγγέλματος.

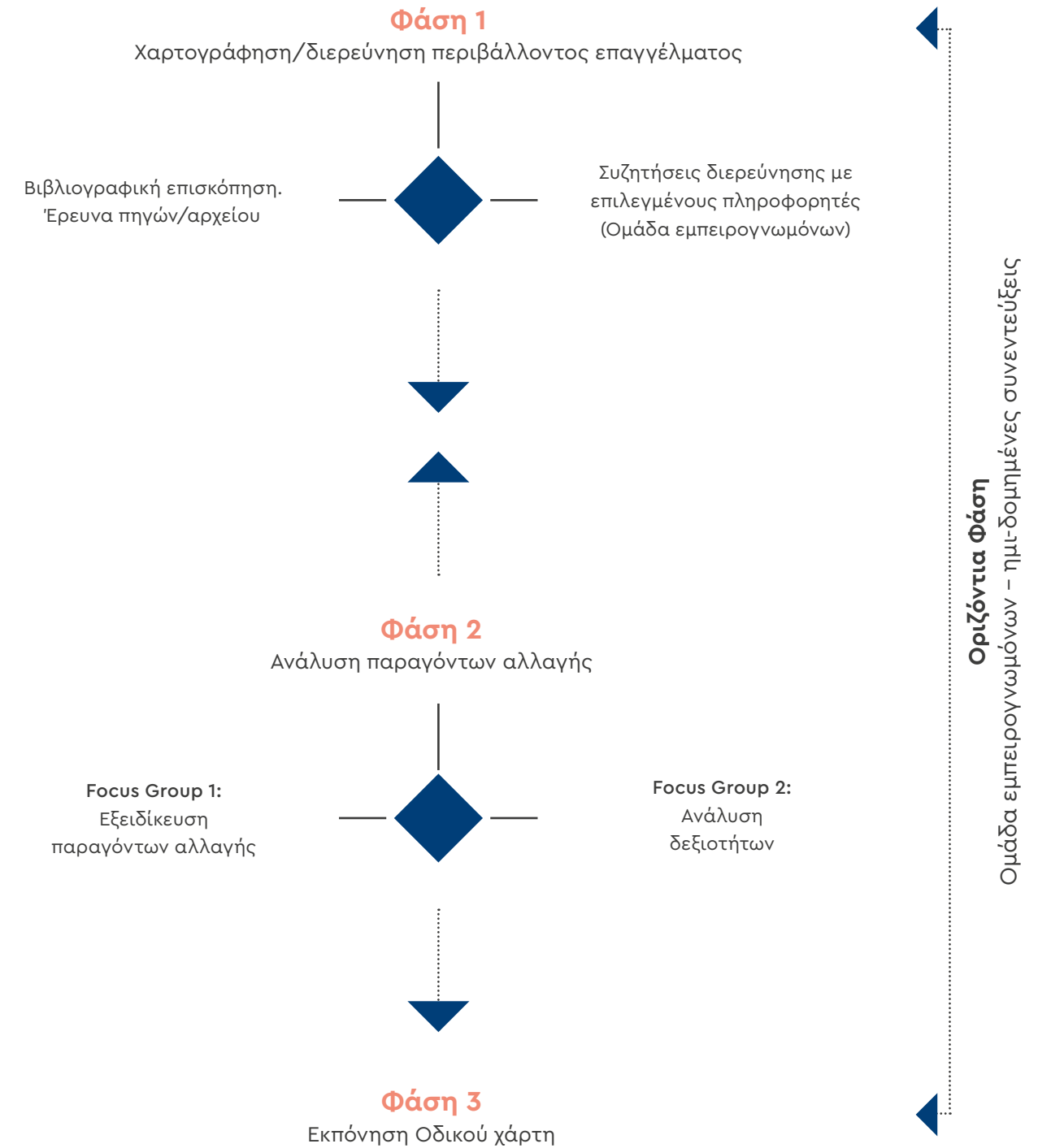
Οι Οδικοί χάρτες αποτελούν ουσιαστικά το επιστέγασμα όλης της παραπάνω προσπάθειας και εργασίας, ενώ περιλαμβάνουν και τη διαμόρφωση στρατηγικών συμπερασμάτων και προτάσεων για το επάγγελμα και την προσαρμογή του στις επερχόμενες αλλαγές.

Παραγόμενο αποτέλεσμα:
Οδικός χάρτης προσαρμογής επαγγέλματος

Η εικόνα της παραπάνω μεθοδολογίας αποτυπώνεται στο διάγραμμα που ακολουθεί, όπου αναλύονται τα βήματα που εφαρμόστηκαν ανά φάση για την παρακολούθηση και προοπτική διερεύνηση των αλλαγών του επαγγέλματος.

³ Παράρτημα ΙΙΙ – Ομάδες εστιασμένης συζήτησης

Μεθοδολογία και φάσεις διερεύνησης προοπτικών επαγγέλματος:



3. Αποτύπωση και ανάλυση επαγγέλματος

3.1

Περιγραφή
επαγγέλματος

3.2

Θεσμικό πλαίσιο
άσκησης επαγγέλματος

3.3

Επαγγελματικοί
φορείς

3.4

Τάσεις
απασχόλησης

3.5

Επιχειρηματική
δραστηριότητα

3.6

Μελέτη
επαγγέλματος
στην Ευρώπη

3.7

Καινοτόμος
δραστηριότητα στο
επάγγελμα

Στην ενότητα αυτή, αρχικά, προσδιορίζεται το πλαίσιο στο οποίο ασκείται το επάγγελμα και εν συνεχεία αναλύεται η υφιστάμενη κατάσταση βάσει ποσοτικών και ποιοτικών δεδομένων, όπως προέκυψαν από τη διερεύνησή του.

Πρώτα, εξετάζεται η αντιστοίχιση του επαγγέλματος με υφιστάμενα επαγγελματικά περιγράμματα, όπως και με τα ισχύοντα συστήματα ταξινόμησης επαγγελμάτων και κλάδων οικονομικής δραστηριότητας. Βάσει αυτών πραγματοποιείται συσχέτιση του επαγγέλματος με κλάδους προτεραιότητας της Στρατηγικής Έξυπνης Εξειδίκευσης του ΕΣΠΑ 2014-2020, ενώ γίνεται διασύνδεση με άλλα επαγγέλματα που δραστηριοποιούνται στην αλυσίδα αξίας.

Γίνονται, επίσης, αναφορές στο θεσμικό/ρυθμιστικό πλαίσιο, όπως και σε φορείς εκπροσώπησης του επαγγέλματος σε εθνικό και ευρωπαϊκό επίπεδο. Στο ίδιο πλαίσιο και με βάση την αντιστοίχιση με τα παραπάνω συστήματα ταξινόμησης, καταγράφονται οι τάσεις στην απασχόληση και την επιχειρηματική δραστηριότητα που αναφέρονται στο επάγγελμα.

Η ενότητα κλείνει με την ποιοτική διερεύνηση της καινοτόμου δραστηριότητας, εντοπίζοντας τα πεδία και τα παραδείγματα στα οποία το επάγγελμα εμφανίζει στοιχεία καινοτομίας.

3.1 Περιγραφή επαγγέλματος

Με τον όρο «Μεσίτης Ακινήτων» αναφέρεται στην πράξη το φυσικό ή νομικό πρόσωπο που παρέχει υπηρεσίες μεσιτείας επί ακινήτων.

Υπηρεσία Μεσιτείας είναι η υπόδειξη ευκαιριών ή η μεσολάβηση για την σύναψη συμβάσεων πώλησης, ανταλλαγής, μίσθωσης, χρηματοδοτικής μίσθωσης, σύστασης δουλείας ή αντιπαροχής ακινήτων. [βλέπε Ν.4072/2012 – ΦΕΚ 86/Α/11.04.2012, Άρθρα 197- 204, «Μεσίτης Ακινήτων»].

Ειδικότερα ως:

- «μεσολάβηση» αναφέρεται κάθε πρόσφορη ενέργεια του μεσίτη για να έλθουν σε επαφή τα ενδιαφερόμενα μέρη με σκοπό να συνεννοηθούν για την κατάρτιση της σύμβασης και είναι δυνατό, αλλά δεν απαιτείται, να περιλαμβάνει επί πλέον και την παρακολούθηση από τον μεσίτη των συνεννοήσεων των μερών, τη μεταφορά ή γνωστοποίηση των προτεινομένων από το ένα μέρος στο άλλο όρων ή και τη διαπραγμάτευση των όρων αυτών.
- «υπόδειξη ευκαιρίας» νοείται κάτι λιγότερο από τη μεσολάβηση, διότι με αυτήν ο μεσίτης απλώς ενημερώνει τον εντολέα του για την ύπαρξη συγκεκριμένης και άγνωστης προηγουμένως σ' αυτόν δυνατότητας συνάψεως της σύμβασης που τον ενδιαφέρει.

[βλ. Άρειος Πάγος 529-2004, Άρειος Πάγος 379-2005, Εφετείο Αθηνών 4217-2008]

Συναφές Επαγγελματικό Περίγραμμα (βάσει λίστας ΕΠ του ΕΟΠΠΕΠ):

«Μεσίτης Αστικών Συμβάσεων – Διαχειριστής Ακίνητης Περιουσίας»

Αντιστοίχιση επαγγέλματος με το ισχύον Σύστημα Ταξινόμησης Επαγγελμάτων (ISCO 08):

3334 – Μεσίτες Ακίνητης Περιουσίας

Αντιστοίχιση επαγγέλματος με το ισχύον Σύστημα Ταξινόμησης Κλάδων Οικονομικής Δραστηριότητας (ΣΤΑΚΟΔ 08):

68.31 – Μεσιτικά γραφεία ακινήτων

68.32 – Διαχείριση ακίνητης περιουσίας, έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης

Συσχέτιση επαγγέλματος με τομείς και κλάδους προτεραιότητας της Στρατηγικής Έξυπνης Εξειδίκευσης – RIS3 (Research and Innovation Strategy for Smart Specialisation):

Το επάγγελμα δεν κατατάσσεται ως δραστηριότητα και συνεπακόλουθα δεν αντιστοιχίζεται σε κανένα τομέα προτεραιότητας της RIS3. Ως αποτέλεσμα υφίστανται περιορισμένες δράσεις χρηματοδότησης της δραστηριότητας στο πλαίσιο του ΕΣΠΑ. Σε μεμονωμένες περιπτώσεις, οι μεσίτες ακινήτων μπορούν να συμμετέχουν σε σχετικές δράσεις ενίσχυσης εφόσον καλύπτουν τις τυπικές προϋποθέσεις συμμετοχής σε αυτές (πχ. απόφοιτος/η τριτοβάθμιας εκπαίδευσης κ.λπ.).



⁴ Η συσχέτιση του επαγγέλματος με κλάδους-τομείς της RIS3, συνεπάγεται ότι υφίστανται δυνατότητες χρηματοδότησης της δραστηριότητας μέσω των δράσεων που υλοποιούνται στο πλαίσιο του ΕΣΠΑ 2014-2020

⁵ Η διασύνδεση του επαγγέλματος με τους συμβολαιογράφους επιβάλλεται ρητά και από τον Νόμο Ν.4072/2012 που ορίζει ότι ο συμβολαιογράφος οφείλει σε κάθε αμφοτεροβαρή σύμβαση ακινήτου – συμβολαιογραφικώς καταρτιζόμενη – να ενσωματώνει υπεύθυνη δήλωση των συμβαλλομένων περί μεσολάβησης ή μη μεσίτη ακινήτων στην κατάρτισή της και σε θετική περίπτωση τα πλήρη στοιχεία του μεσίτη καθώς και το ποσό ή ποσοστό της μεσιτικής του αμοιβής

3.2 Θεσμικό πλαίσιο άσκησης επαγγέλματος

Οι προϋποθέσεις για την άσκηση του επαγγέλματος του "Μεσίτη ακινήτων" ορίζονται από την εξής νομοθεσία: i. Ν. 4072-2012-ΦΕΚ 86/Α/11.04.2012, άρθρα 173-208, «Μεσίτης Ακινήτων»

Βασική νομοθεσία σε εθνικό επίπεδο σε επίπεδο επαγγέλματος/κλάδου:

- Αστικός Κώδικας (ΑΚ), ΠΔ 456/1984, άρθρα 703-708, "Μεσιτεία"
- Ν. 4072-2012-ΦΕΚ 86/Α/11.04.2012, άρθρα 173-208, "Μεσίτης Ακινήτων" (βλέπε https://www.hellenicparliament.gr/Nomothetiko-Ergo/Anazitisi-Nomothetikou-Ergou?law_id=0cccec515-c335-4ad6-82fb-c27e5831f61f)
- Κώδικας Δεοντολογίας και Πρότυπα Καλής Πρακτικής της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος (βλέπε <http://www.omase.gr/info.html?artm=Ethics>)

Βασική νομοθεσία σε ευρωπαϊκό/διεθνές επίπεδο:

Δεν υπάρχει κοινή νομοθεσία σε ευρωπαϊκό/διεθνές επίπεδο. Υφίσταται μόνο σε ευρωπαϊκό επίπεδο η κοινή δυνατότητα έκδοσης της EEuropean Professional Card (EPC) που επιταχύνει την ευκαιριακή ή μόνιμη "διασυνοριακή" εξάσκηση του επαγγέλματος (βλέπε https://europa.eu/youreurope/citizens/work/professional-qualifications/european-professional-card/index_en.htm)

3.3 Επαγγελματικοί φορείς

Σε εθνικό επίπεδο:

- Ομοσπονδία Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος (ΟΜΑΣΕ), <http://www.omase.gr/>
- Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών – Αττικής, www.e-akinita.gr
- Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Θεσσαλονίκης, www.mesitesthes.gr
- Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ανατολικής Κρήτης, <https://symak.gr/>
- Σύλλογος Μεσιτών Χανίων, <https://symenoch.gr/>
- Σύλλογος Μεσιτών Ξάνθης
- Σύλλογος Μεσιτών Σερρών
- Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Χαλκιδικής, <http://symexa15.blogspot.com/>
- Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Πιερίας, <https://www.emasp.gr/%CF%83%CF%84%CF%8C%CF%87%CE%BF%CE%B9-%CF%83%CE%BA%CE%BF%CF%80%CF%8C%CF%82/>
- Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Βόλου,
- Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Κορινθίας, <http://mesites-korinthias.blogspot.com/>
- Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Τρικάλων

Σε ευρωπαϊκό/διεθνές επίπεδο:

- CEPI – European Association of Real Estate Professions, [Ελλην. αποδ.: Ευρωπαϊκός Οργανισμός των Επαγγελματιών των Ακινήτων] <http://www.cepi.eu>
- NAR – National Association of Realtors, [Ελλην. αποδ.: Εθνική Ένωση Μεσιτών Η.Π.Α.] www.nar.realtor
- RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors, [Ελλην. αποδ.: Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνωμόνων] <https://www.rics.org/eu/>
- FIABCI – Federation Internationale des Administrateurs de Biens-Conseils Immobiliers (FIABCI), [Αγγλ. αποδ.: International Federation of Real Estate Professionals] [Ελλην. αποδ.: Διεθνής Ομοσπονδία Επαγγελματιών Ακίνητης Περιουσίας] www.fiabci.org

3.4 Τάσεις απασχόλησης

Εκτίμηση απασχόλησης σύμφωνα με την οικονομική δραστηριότητα και τους βασικούς τετραψήφιους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας (ΚΑΔ) που σχετίζονται με το επάγγελμα:

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας (ΚΑΔ)	Αριθμός Απασχολούμενων		
	2016	2017	2018
68.31 – Μεσιτικά Γραφεία Ακινήτων	3.926	3.247	3.775
68.32 – Διαχείριση ακίνητης περιουσίας, έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης	4.913	5.031	4.406

Πηγή: Μητρώο Επιχειρήσεων ΕΛ.ΣΤΑΤ (2016-2018)

Οι επιχειρήσεις με κωδικό 6831 ανήκουν κατά 100% στον κλάδο. Στον κωδικό 6832 ένα 10% των επιχειρήσεων εκτιμάται ότι ανήκει στον κλάδο και αφορά αποκλειστικά θυγατρικές επιχειρήσεων του χρηματοπιστωτικού τομέα (πχ τράπεζες κ.λπ.) που εξασκούν μεσιτεία ακινήτων. Με τις ανωτέρω παραδοχές ο αριθμός των επιχειρήσεων του κλάδου είναι περίπου 2.500 και οι εργαζόμενοι σε αυτές είναι περίπου 4.400. Εάν αφαιρέσουμε και τους ιδιοκτήτες-μεσίτες (1 για κάθε επιχείρηση), τότε ο αριθμός των απασχολούμενων-μισθωτών ή εν γένει «βοηθών εκπλήρωσης εντολής» στον κλάδο ανέρχεται περίπου στις 1.900.

Εκτίμηση απασχόλησης της ευρύτερης ομάδας επαγγελματιών όπου υπάγεται το επάγγελμα βάσει του Συστήματος Ταξινόμησης Επαγγελματιών (ISCO 08):

Η Ετήσια Έκθεση του Μηχανισμού Διάγνωσης Αναγκών της Αγοράς Εργασίας για το 2019 παρέχει μόνο γενική πληροφόρηση (βάσει της κατηγοριοποίησης ISCO 08) για τον τριψήφιο κωδικό 333_Πράκτορες παροχής υπηρεσιών σε επιχειρήσεις στον οποίον εντάσσονται οι ακόλουθες υποκατηγορίες επαγγελματιών:

- 3331. Εκτελωνιστές και πράκτορες μεταφορών,
- 3332. Διοργανωτές συνεδρίων και εκδηλώσεων,
- 3333. Πράκτορες εύρεσης εργασίας εν γένει και
- 3334. Μεσίτες Ακίνητης Περιουσίας.

Για τον υποκείμενο τετραψήφιο κωδικό 3334_Μεσίτες Ακίνητης Περιουσίας ούτε παρέχεται εξειδίκευση, ούτε πληροφόρηση για την ποσοστιαία συσχέτιση του με τον υπερκείμενο τριψήφιο κωδικό 333_Πράκτορες παροχής υπηρεσιών σε επιχειρήσεις. Έτσι, θα αρκεστούμε μόνο στην αποτύπωση της γενικής εικόνας για την υφιστάμενη κατάσταση απασχόλησης στον υπερκείμενο κωδικό 333.

Κωδικός Επαγγέλματος (ISCO 08)	Αριθμός Απασχολούμενων		
	2016	2017	2018
333 – Πράκτορες Παροχής Υπηρεσιών	8.353	8.854	10.148

Πηγή: Μηχανισμός Διάγνωσης Αναγκών της Αγοράς Εργασίας, Ετήσια Έκθεση 2019 Στοιχεία ΕΛ. ΣΤΑΤ.

Εκτίμηση ποσοστού αυτοαπασχόλησης⁷ της ευρύτερης ομάδας επαγγελματιών όπου υπάγεται το επάγγελμα βάσει του Συστήματος Ταξινόμησης Επαγγελματιών (ISCO 08):

Κωδικός Επαγγέλματος (ISCO 08)	Ποσοστό αυτοαπασχόλησης		
	2016	2017	2018
333 – Πράκτορες Παροχής Υπηρεσιών	24,9%	32,9%	49,9%

Πηγή: Μηχανισμός Διάγνωσης Αναγκών της Αγοράς Εργασίας, Ετήσια Έκθεση 2019 Στοιχεία ΕΛ. ΣΤΑΤ.

⁶ ΑΠ 973-2009, πηγή ΝΟΜΟΣ: "Έννοια του "βοηθού εκπλήρωσης εντολής": Εάν η σύμβαση της μεσιτείας αποβλέπει στην υπόδειξη ευκαιρίας προς σύναψη συμβάσεως, οποιαδήποτε ενέργεια του μεσίτη που συντελεί στην πραγμάτωση της σχετικής σύμβασης, έστω και με την παρεμβολή τρίτου προσώπου που ενεργεί καθ' υποκατάσταση του μεσίτη, θεωρείται ότι συνιστά υπόδειξη ευκαιρίας, αρκεί μεταξύ της ενέργειας αυτής και της πραγμάτωσης της σύμβασης να υπάρχει σχέση αίτιου προς αποτέλεσμα

⁷ Το ποσοστό των αυτοαπασχολούμενων υπολογίστηκε βάσει της Ευρωπαϊκής Έρευνας Εργατικού Δυναμικού (EU LFS) αθροίζοντας τους κυρίως αυτοαπασχολούμενους που είναι οι εργαζόμενοι για δικό τους λογαριασμό (αυτοαπασχολούμενοι χωρίς προσωπικό) με τα συμβοηθόντα μέλη (βοηθοί στην οικογενειακή επιχείρηση) και διαιρώντας το παραπάνω σύνολο με το σύνολο της απασχόλησης. Στον υπολογισμό δεν συμπεριλήφθηκε η κατηγορία των εργοδοτών (αυτοαπασχολούμενοι με προσωπικό)

3.5 Επιχειρηματική δραστηριότητα

Εκτίμηση επιχειρηματικής δραστηριότητας, ως προς τη μεταβολή του αριθμού επιχειρήσεων και του κύκλου εργασιών, σύμφωνα με τους βασικούς τετραψήφιους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας (ΚΑΔ) που σχετίζονται με το επάγγελμα:

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας (ΚΑΔ)	Αριθμός επιχειρήσεων		
	2016	2017	2018
68.31 – Μεσιτικά Γραφεία Ακινήτων	2.289	2.462	2.524
68.32 – Διαχείριση ακίνητης περιουσίας, έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης	2.347	2.581	1.730

Πηγή: Μητρώο Επιχειρήσεων ΕΛ.ΣΤΑΤ (2016–2018)

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας (ΚΑΔ)	Κύκλος εργασιών (εκ. €)		
	2016	2017	2018
68.31 – Μεσιτικά Γραφεία Ακινήτων	69.396	76.893	103.913
68.32 – Διαχείριση ακίνητης περιουσίας, έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης	380.886	307.692	323.530

Πηγή: Μητρώο Επιχειρήσεων ΕΛ.ΣΤΑΤ (2016–2018)

Αξιολόγηση εξαγωγικής δραστηριότητας

Εξαγωγική δραστηριότητα λογίζεται η πρόσκτηση (δηλ. απόκτηση/εξυπηρέτηση) αλλοδαπών πελατών είτε για την αγορά [κυρίως μέσω της Golden Visa⁸] ακινήτου είτε για την [αστική, εμπορική ή βραχυχρόνια] μίσθωση ακινήτου στην Ελλάδα, που οδηγεί σε εισροή συναλλάγματος στην χώρα.

Την δεκαετία της κρίσης (2010–2020) οι μεσίτες ακινήτων άρχισαν να επιδεικνύουν εξαγωγικό χαρακτήρα/προσανατολισμό, με στόχο να καλύψουν την αισθητή και εξαιρετικά σημαντική πτώση του κύκλου εργασιών στο εσωτερικό της Ελλάδας. Σε αυτό συνετέλεσε και η κύρια χρήση του διαδικτύου για την προώθηση των ακινήτων σε αλλοδαπούς πελάτες με έδρα το εξωτερικό.

Ειδικότερα, ο Κώδικας Μετανάστευσης και Κοινωνικής Ένταξης Ν.4251/2014⁹, περιλαμβάνει διατάξεις που διευκολύνουν την παραμονή επενδυτών τρίτων χωρών, των οποίων οι επενδύσεις έχουν χαρακτηριστεί ως στρατηγικές επενδύσεις, μέσω της παροχής διευρυσμένων χρονικών ορίων παραμονής για τους εκπροσώπους των επενδυτικών φορέων και των συνεργατών τους. Παράλληλα, παρέχεται δυνατότητα χορήγησης αδειών διαμονής σε πολίτες τρίτων χωρών και σε μέλη οικογενειών τους, που προβαίνουν σε αγορά ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, η αξία της οποίας υπερβαίνει τις 250.000 ευρώ.

⁸ Enterprise Greece, <https://www.enterprisegreece.gov.gr/h-ellada-shmera/zoi-stin-ellada/adeies-diamonhs>

⁹ Ν.4251/2014 – ΦΕΚ 86/Α/01.04.2012

3.6 Μελέτη επαγγέλματος στην Ευρώπη

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας (ΚΑΔ)	Αριθμός επιχειρήσεων		
	2016	2017	2018
68.31 – Μεσιτικά Γραφεία Ακινήτων	273.172	278.026	286.841
68.32 – Διαχείριση ακίνητης περιουσίας, έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης	130.615	133.053	134.511

Πηγή: Structural Business Statistics Eurostat (2016–2018), EU-28

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας (ΚΑΔ)	Αριθμός Απασχολούμενων		
	2016	2017	2018
68.31 – Μεσιτικά Γραφεία Ακινήτων	618.324	644.493	666.262
68.32 – Διαχείριση ακίνητης περιουσίας, έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης	553.565	562.029	568.976

Πηγή: Structural Business Statistics Eurostat (2016–2018), EU-28

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας (ΚΑΔ)	Κύκλος εργασιών (εκ. €)		
	2016	2017	2018
68.31 – Μεσιτικά Γραφεία Ακινήτων	58.673,60	61.552,10	65.796,20
68.32 – Διαχείριση ακίνητης περιουσίας, έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης	58.311,10	58.527,10	63.564,80

Πηγή: Structural Business Statistics Eurostat (2016–2018), EU-28

3.7 Καινοτόμος δραστηριότητα στο επάγγελμα

Στην τελευταία ενότητα της ανάλυσης της υφιστάμενης κατάστασης περιγράφονται τα βασικά πεδία όπου εντοπίζονται στοιχεία καινοτομίας στο επάγγελμα, ως αποτέλεσμα της ποιοτικής διερεύνησης των χαρακτηριστικών του επαγγέλματος.

Πεδία εισαγωγής καινοτομίας βάσει της μελέτης του επαγγέλματος	Τεκμηρίωση και αναφορά σε συγκεκριμένα παραδείγματα
<p>Καινοτομία προϊόντος/υπηρεσίας</p> <ul style="list-style-type: none"> εισαγωγή στην αγορά ενός νέου ή σημαντικά βελτιωμένου προϊόντος (υλικού αγαθού ή υπηρεσίας), σε σχέση με τα βασικά χαρακτηριστικά του 	<p>Εικονική περιήγηση γύρω από και εντός των χώρων του μεσιτευόμενου ακινήτου με τεχνολογίες εικονικής πραγματικότητας (Virtual Reality – VR) ή/και με τεχνολογίες επαυξημένης πραγματικότητας (Augmented Reality – AR) παράλληλα και με την χρήση "τετρακόπτερων" (drones).</p>
<p>Καινοτομία διαδικασίας</p> <ul style="list-style-type: none"> εισαγωγή καινούριων συστατικών στοιχείων στην παραγωγική, κυρίως λειτουργία, όπως νέων πρώτων υλών, νέων μηχανισμών και εργαλείων ροής εργασιών και πληροφοριών, καθώς και καινούριου εξοπλισμού 	<p>Πακέτα λογισμικού (software) που διαχειρίζονται κεντρικά σε επίπεδο "back office" την προώθηση του κάθε ακινήτου σε πληθώρα πυλών (portals) στο διαδίκτυο. Δηλαδή, με μία και μόνη ενημέρωση στο λογισμικό των περιγραφικών χαρακτηριστικών-ιδιοτήτων του ακινήτου, το ακίνητο προωθείται με χρήση "γεφυρών" σε πληθώρα μηχανών αναζήτησης. Παράλληλα, τηρείται αρχείο επιδείξεων και παράγονται φυλλάδια για την προώθηση του ακινήτου.</p>

Καινοτομία στην οργάνωση/λειτουργία

- εισαγωγή νέων μεθόδων και διαδικασιών στις πρακτικές του επαγγέλματος, στην οργάνωση της εργασίας ή στις εξωτερικές σχέσεις μιας επιχείρησης

Ο μεσίτης ακινήτων συναλλάσσεται αποκλειστικά με "πρόσωπα" (μεσιτικούς εντολείς/πελάτες) με τους οποίους πρέπει να επικοινωνεί αποτελεσματικά, για να εγκαθιστά μία ειλικρινή διαπροσωπική σχέση προς όφελος και των δύο μερών. Προς τούτο είναι απολύτως απαραίτητο να διαθέτει αφενός την γνώση τεχνικών εφαρμοσμένης "γλώσσας σώματος" (body language), αφετέρου τη γνώση τεχνικών ελέγχου αξιοπιστίας πελατών.

Ειδικότερα, τεχνικές οικοδόμησης εμπιστοσύνης (rapport building techniques), τεχνικές ανίχνευσης πραγματικών προθέσεων πελατών, τεχνικές εκμείευσης πληροφορίας (προκειμένου να έχουμε απαντήσεις σε ότι δεν μπορούμε να ρωτήσουμε), τεχνικές ανίχνευσης ψεύδους στο επαγγελματικό περιβάλλον (lie detection in business environment). Αλλά και εφαρμοσμένη γλώσσα σώματος σε διαπραγματεύσεις/πωλήσεις/ παρακίνηση/επιρροή και τέλος τεχνικές profiling (δηλ. εντοπισμού της "προσωπικότητας"/"personas") κάθε μεσιτικού εντολέα/πελάτη ώστε να είναι δυνατή η πρόβλεψη της συμπεριφοράς και των προτιμήσεών του.

Καινοτομία marketing

- εισαγωγή νέας μεθόδου marketing (προβολής/ διαφήμισης) που περιλαμβάνει σημαντικές αλλαγές στο σχεδιασμό των προϊόντων ή τη συσκευασία τους, την τοποθέτηση, την προώθηση ή την τιμολόγησή τους

Πλήρη μετάπτωση του μεσιτικού γραφείου σε mobile office, δηλαδή κατ' ουσίαν δυνατότητα υλοποίησης όλων των μεσιτικών υπηρεσιών μέσω "έξυπνων τηλεφώνων" (smartphones) ή ταμπλέτων (tablets) (ενδεικτικά: απομακρυσμένη υπογραφή μεσιτικής εντολής με ψηφιακή υπογραφή, εικονική περιήγηση, ολοκλήρωση σύμβασης μίσθωσης/πώλησης απολύτως ψηφιακά κ.λπ.). Πύλες (portals) και μηχανές αναζήτησης (search engines) στο διαδίκτυο (internet), στις οποίες ο ενδιαφερόμενος πελάτης με την απλή παράθεση κριτηρίων (πχ κτιριοδομικών όπως εμβαδόν, όροφος κ.λπ., περιοχής όπως Δήμος, γειτονιά) και της σκοπούμενης σύμβασης με εύρος τιμήματος (πχ μίσθωση, πώληση) θα μπορεί να αντλεί πλήρη πληροφόρηση (πχ φωτογραφίες, video, 3D Virtual Tour κ.λπ.) για το "σύνολο" των διαθέσιμων ακινήτων της αγοράς που τα ικανοποιούν.

4. Μελέτη παραγόντων αλλαγής επαγγέλματος

4.1

Επιχειρηματικό περιβάλλον, οικονομία και πλαίσιο ανταγωνισμού

4.2

Θεσμικές μεταβολές και αλλαγές πολιτικής

4.3

Τάσεις και εξελίξεις της σχετικής αγοράς αγαθών και υπηρεσιών

4.4

Τεχνολογικός μετασχηματισμός και καινοτομία

4.5

Νέα επιχειρηματικά μοντέλα και μοντέλα εργασίας

4.6

Κλιματική αλλαγή και πράσινη οικονομία

4.7

Βασικές τάσεις και δυναμικές επαγγέλματος

Βασικό τμήμα της διαδικασίας διερεύνησης των προοπτικών του επαγγέλματος αποτέλεσε ο εντοπισμός συγκεκριμένων ενοτήτων διερεύνησης που συχνά αναφέρονται ως «παράγοντες αλλαγής».

Ως «παράγοντας αλλαγής» προσδιορίζεται οποιαδήποτε εξέλιξη ή φαινόμενο που μπορεί να επηρεάσει το επάγγελμα μελλοντικά. Ο όρος λειτουργεί ως μια ευρύτερη ενότητα που καλύπτει δυναμικές, σήματα, τάσεις, μεγατάσεις, αβεβαιότητες κ.ά. Η ανάλυση ενός «παράγοντα αλλαγής» περιλαμβάνει μια αλληλουχία ενεργειών που αφορούν στη συγκέντρωση έγκυρων ποσοτικών και ποιοτικών στοιχείων μέσα από ένα ευρύ φάσμα πηγών και τη συνθετική ανάλυση πληροφοριών. Τα στάδια αυτής της λογικής αλληλουχίας επιτελούνται στο πλαίσιο συγκεκριμένων τεχνικών που συνδυάζονται κατά την υλοποίηση της διαδικασίας προοπτικής διερεύνησης.

Συγκεκριμένα, οι παράγοντες αλλαγής, όπως προσδιορίστηκαν ως διακριτές περιοχές μελέτης, κατηγοριοποιήθηκαν ως εξής:



Βάσει της παραπάνω προσέγγισης, ακολουθούν τα σημαντικότερα ευρήματα ανά παράγοντα αλλαγής, όπως προέκυψαν από τη διαδικασία διερεύνησης συγκεκριμένων υπο-πεδίων μελέτης. Η μελέτη του ανθρώπινου δυναμικού και των δεξιοτήτων (7ος παράγοντας αλλαγής) ακολουθεί σε διακριτό κεφάλαιο του Οδικού χάρτη, καθώς έχει έντονη αλληλεπίδραση και εφαρμογή σε όλους τους παράγοντες αλλαγής του επαγγέλματος.

4.1 Επιχειρηματικό περιβάλλον, οικονομία και πλαίσιο ανταγωνισμού

Στην πρώτη βασική ενότητα μελέτης αποτυπώνονται δυναμικές και τάσεις που αφορούν σε οριοθετημένες κατηγορίες του επιχειρηματικού περιβάλλοντος και αναφέρονται σε μεταβολές, τάσεις, επικείμενες αλλαγές ή άλλα γεγονότα στο επιχειρηματικό περιβάλλον, την οικονομία και το πλαίσιο ανταγωνισμού που αναμένεται να επηρεάσουν τη λειτουργία και την ανάπτυξη του επαγγέλματος.

Εξειδικευμένα πεδία μελέτης της ενότητας:

διάρθρωση επαγγέλματος /κλάδου	φορολογική πολιτική	επίδραση γραφειοκρατίας
χρηματοδότηση/ επενδύσεις	επιχειρηματικότητα και δομές στήριξης	εμπορική δραστηριότητα
εισαγωγές/ εξαγωγές	ανταγωνισμός	δημόσιες προμήθειες

Στην επόμενη σελίδα αναλύονται οι βασικότερες τάσεις/δυναμικές που εντοπίστηκαν στο πλαίσιο μελέτης του παράγοντα αλλαγής «Επιχειρηματικό περιβάλλον, οικονομία & πλαίσιο ανταγωνισμού»

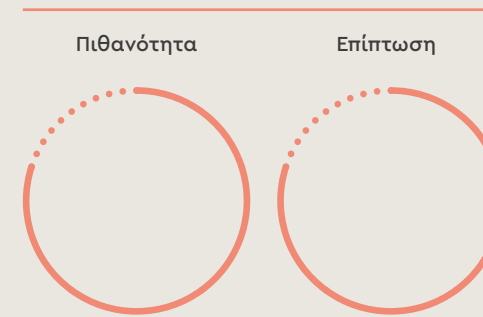
Η Πιθανότητα αφορά στην εκτίμηση να εκδηλωθεί η τάση/δυναμική στο επάγγελμα και ταξινομείται από:



Η Επίπτωση αφορά στον βαθμό επίδρασης της τάσης/δυναμικής στο επάγγελμα και ταξινομείται από:



Επιλογή κατάλληλου "μίγματος" πολιτικής στην ακίνητη περιουσία (real estate)



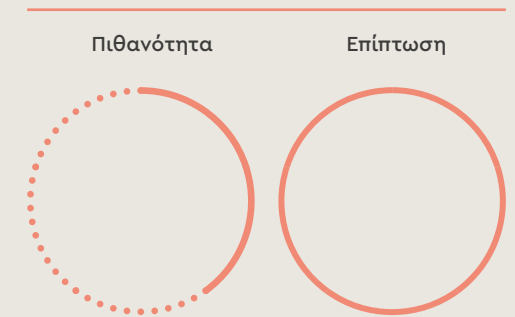
Αναλυτική περιγραφή:

Η ακίνητη περιουσία, επιβαρύνεται με σωρεία ρυθμίσεων όπως φορολογικές επιβαρύνσεις τόσο επί της κτήσης (φόρος μεταβίβασης), όσο και επί της διακράτησης/κατοχής (φόρος κεφαλαίου) αυτής αλλά και σε κάθε μορφή εκμετάλλευσής της (φόρος εισοδήματος), πολεοδομικές ρυθμίσεις που αφορούν την χρήση ακινήτων κ.λπ. Όταν οι ρυθμίσεις αυτές πολλαπλασιάζονται ή αυξάνονται οι μεσιτικές πράξεις μειώνονται και όταν οι ρυθμίσεις καταργούνται ή μειώνονται οι μεσιτικές πράξεις αυξάνονται. Έτσι, το επάγγελμα του μεσίτη ακινήτων έχει «εξαιρετικά» υψηλό βαθμό «ευαισθησίας» (αρνητικής συσχέτισης) στο «μίγμα» όχι μόνο της εφαρμοζόμενης πολιτικής στην ακίνητη περιουσία (real estate) αλλά ακόμα και σε «ειδήσεις» (φήμες ή/και εικασίες) περί αυτής. Είναι ευρέως διαδεδομένο στον κλάδο ότι η αγορά ακινήτων επηρεάζεται τόσο στην «φήμη» όσο και στην «είδηση», όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται «αγόρασε στην φήμη και πούλησε στην είδηση». Κατά συνέπεια το αντικείμενο εργασιών του μεσίτη ακινήτων επηρεάζεται εξαιρετικά και «αυτοστιμεί» σχεδόν άμεσα από την επιλογή του «μίγματος» της πολιτικής στην ακίνητη περιουσία (real estate).

Χρόνος εκδήλωσης: 1-3 έτη

Λέξεις-κλειδιά: φορολογική επιβάρυνση, φόρος μεταβίβασης, φόρος κεφαλαίου, φόρος εισοδήματος, πολεοδομική σχέδιο, χρήσεις γης και κτίσματος

Περιορισμός του αθέμιτου ανταγωνισμού της "παράνομης" μεσιτείας (παραμεσιτείας)



Αναλυτική περιγραφή:

Ο κλάδος θα ωριμάσει – καθιστάμενος θεσμικά ισόκυρος με τα λοιπά «αδειοδοτημένα» επαγγέλματα του χώρου της ακίνητης περιουσίας «εν γένει» και της κτηματαγοράς ειδικότερα (δηλ. δικηγόρους, συμβολαιογράφους και Διπλ. Μηχανικούς) με την απόλυτη εξάλειψη της παροχής υπηρεσιών μεσιτείας από μη νόμιμους/μη αδειούχους μεσίτες («παραμεσίτες»). Η «εμπλοκή» νόμιμου/αδειοδοτημένου και δη πιστοποιημένου μεσίτη και η χρήση των μεσιτικών υπηρεσιών του, με παράλληλη τήρηση του κώδικα δεοντολογίας και κανόνων καλής πρακτικής του επαγγέλματος, προστατεύει τόσο τα συμφέροντα των εμπλεκόμενων μερών/αντισυμβαλλομένων όσο και το δημόσιο συμφέρον. Πράγμα που προφανώς δεν συμβαίνει κατά τον αθέμιτο ανταγωνισμό των «παράνομων»/μη αδειοδοτημένων μεσιτών. Με δεδομένο ότι η «παράνομη μεσιτεία» (παραμεσιτεία) αποτελεί ιδιώνυμο ποινικό αδίκημα σύμφωνα με το άρθρο 200 του Ν.4072-2012, η πρόκληση της πάταξής της είναι πλέον κλαδικά ώριμο αίτημα και τίθεται κυρίαρχα και επιτακτικά προς την πολιτεία.

Χρόνος εκδήλωσης: 3-5 έτη

Λέξεις-κλειδιά: αδειούχος μεσίτης, πιστοποιημένος μεσίτης, κώδικας δεοντολογίας, κανόνες καλής πρακτικής επαγγέλματος, «παράνομη» μεσιτεία (παραμεσιτεία)

4.2 Θεσμικές μεταβολές και αλλαγές πολιτικής

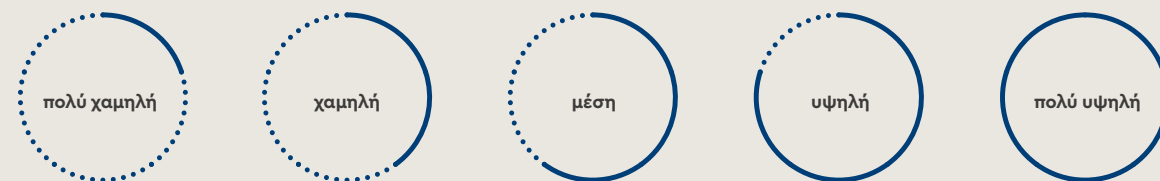
Στη δεύτερη ενότητα μελέτης αποτυπώνονται συγκεκριμένες τρέχουσες ή επικείμενες θεσμικές αλλαγές και αλλαγές πολιτικής που αφορούν στην ευρύτερη επιχειρηματική, οικονομική και κοινωνική δραστηριότητα, τόσο σε εθνικό όσο και σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

Εξειδικευμένα πεδία μελέτης της ενότητας:

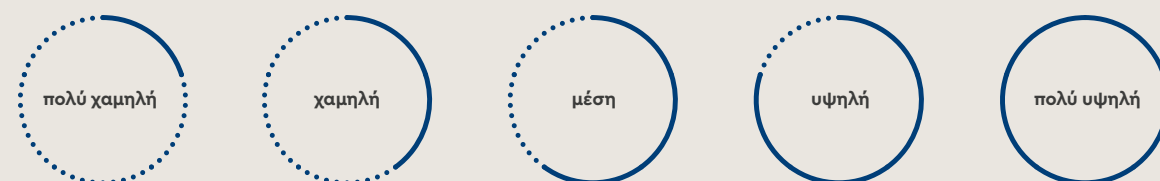
υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο	πρόσφατα νομοθετήματα	αναμενόμενα νομοθετήματα
συμπληρωματικότητα νόμων	βαθμός θεσμικής ολοκλήρωσης	

Στην επόμενη σελίδα αναλύονται οι βασικότερες τάσεις/δυναμικές που εντοπίστηκαν στο πλαίσιο μελέτης του παράγοντα αλλαγής «Θεσμικές μεταβολές και αλλαγές πολιτικής»

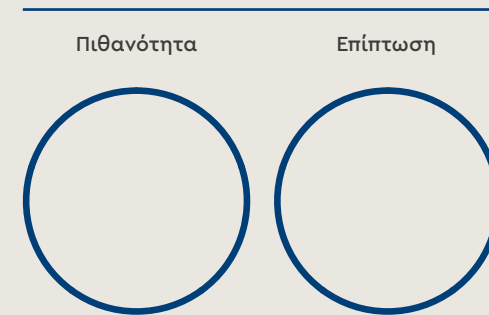
Η Πιθανότητα αφορά στην εκτίμηση να εκδηλωθεί η τάση/δυναμική στο επάγγελμα και ταξινομείται από:



Η Επίπτωση αφορά στον βαθμό επίδρασης της τάσης/δυναμικής στο επάγγελμα και ταξινομείται από:



Άμεση υλοποίηση σχήματος πιστοποίησης μεσιτικού επαγγέλματος



Αναλυτική περιγραφή:

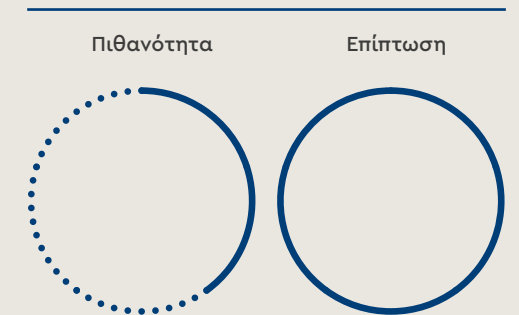
Επειδή η απόκτηση – κατά νόμο – της «άδειας» μεσίτη απαιτεί να συντρέχουν «τυπικές» μόνο προϋποθέσεις στο φυσικό πρόσωπο του μεσίτη ακινήτων, δεν ελέγχονται ειδικά ούτε αξιολογούνται, οι γνώσεις/δεξιότητες/ικανότητες του αδειούχου μεσίτη ακινήτων. Πλην όμως, η επιτυχής παροχή μεσιτικών υπηρεσιών προϋποθέτει ποικιλία γνώσεων, δεξιοτήτων και ικανοτήτων που – δεδομένης της ανυπαρξίας διαδρομής τυπικής εκπαίδευσης του μεσιτικού επαγγέλματος – μόνο μέσω πιστοποίησης προσόντων μπορεί να εξασφαλιστεί.

Είναι λοιπόν επιτακτική ανάγκη η άμεση υλοποίηση σχήματος πιστοποίησης του μεσιτικού επαγγέλματος. Πρόκειται περί ενός «ώριμου» αιτήματος καθώς ήδη τελεί υπό επικαιροποίηση το περίγραμμά του μεσιτικού επαγγέλματος.

Χρόνος εκδήλωσης: 0-1 έτος

Λέξεις-κλειδιά: «τυπική» προϋπόθεση άσκησης επαγγέλματος, σχήμα πιστοποίησης, επαγγελματικό περίγραμμα μεσίτη ακινήτων

Θεσμική εξασφάλιση της εύρυθμης λειτουργίας της κτηματαγοράς μέσω της πάταξης της "παράνομης" μεσιτείας (παραμεσιτείας)



Αναλυτική περιγραφή:

Επί σειρά δεκαετιών δεν υπάρχει αφενός η πολιτική βούληση αφετέρου οι ταχείς και αποτελεσματικές νομικές διαδικασίες για την πάταξη της παράνομης μεσιτείας («παραμεσιτείας»), εξαιρουμένης της ρητής πλέον αναφοράς στο υφιστάμενο νομικό πλαίσιο, (Νόμος 4072-2020, άρθρο 202) αυτής ως ιδιώνυμο ποινικό αδίκημα.

Έτσι, σήμερα η παροχή μεσιτικών υπηρεσιών από μη «αδειούχους/αδειοδοτημένους» μεσίτες αφενός ζημιώνει το σύνολο της κτηματαγοράς και των συντελεστών της, αφετέρου προκαλεί μεγάλες στρεβλώσεις στις αγοραίες αξίες και τέλος μετά βεβαιότητας βλάπτει το δημόσιο συμφέρον.

Είναι προφανές ότι η πάταξη του αθέμιτου ανταγωνισμού της «παράνομης» μεσιτείας (παραμεσιτείας) είναι μία εκ των ων ουκ άνευ προϋπόθεση για την εύρυθμη λειτουργία μιας ώριμης κτηματαγοράς και η ελληνική κτηματαγορά απέχει σημαντικά από αυτό.

Χρόνος εκδήλωσης: 3-5 έτη

Λέξεις-κλειδιά: «παράνομη» μεσιτεία (παραμεσιτεία), ιδιώνυμο ποινικό αδίκημα

4.3 Τάσεις και εξελίξεις της σχετικής αγοράς αγαθών και υπηρεσιών

Στη παρούσα ενότητα μελέτης αποτυπώνονται συγκεκριμένες τρέχουσες ή επικείμενες ρυθμιστικές αλλαγές που αφορούν αμιγώς το υπό εξέταση επάγγελμα, σε εθνικό, ευρωπαϊκό ή διεθνές επίπεδο (π.χ. πρότυπα και προδιαγραφές προϊόντων). Επιπλέον, αποτυπώνονται τρέχουσες ή επικείμενες μεταβολές σε κοινωνικό-οικονομικό επίπεδο που σχετίζονται με νέες καταναλωτικές προτιμήσεις, νέες τάσεις προϊόντων ή αλλαγές που αναμένεται να επηρεάσουν τις μεθόδους παραγωγής, διανομής και προώθησης προϊόντων/υπηρεσιών.

Εξειδικευμένα πεδία μελέτης της ενότητας:

κανονιστικές προδιαγραφές στο επάγγελμα	ευρωπαϊκοί κανονισμοί/οδηγίες	αλυσίδα αξίας (πελάτες, προμηθευτές κ.ο.κ.)
συναφή επαγγέλματα	κέντρα κόστους λειτουργίας επαγγέλματος	νέα πρότυπα καταναλωτικής ζήτησης

Στην επόμενη σελίδα αναλύονται οι βασικότερες τάσεις/δυναμικές που εντοπίστηκαν στο πλαίσιο μελέτης του παράγοντα αλλαγής «Τάσεις και εξελίξεις της σχετικής αγοράς αγαθών και υπηρεσιών»

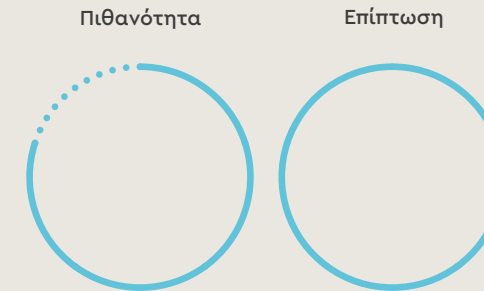
Η Πιθανότητα αφορά στην εκτίμηση να εκδηλωθεί η τάση/δυναμική στο επάγγελμα και ταξινομείται από:



Η Επίπτωση αφορά στον βαθμό επίδρασης της τάσης/δυναμικής στο επάγγελμα και ταξινομείται από:



Ψηφιοποίηση των μεσιτικών υπηρεσιών



Αναλυτική περιγραφή:

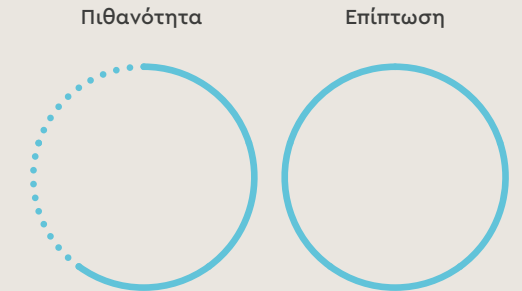
Η ψηφιοποίηση των μεσιτικών υπηρεσιών αφορά στη χρήση ψηφιακών εργαλείων σε κάθε στάδιο της μεσιτικής υπόδειξης ευκαιρίας ή/και μεσολάβησης. Η πανδημία COVID-19, από τις αρχές του 2020, επιτάχυνε εκρηκτικά την διαδικασία της ψηφιοποίησης, δεδομένου ότι τα υγειονομικά πρωτόκολλα ελαχιστοποίησαν τις κατ'ίδιαν συναντήσεις επαγγελματιών, εντολέων, πελατών καθώς και τις επιτόπου επισκέψεις στα ακίνητα.

Πλέον, η παροχή μεσιτικών υπηρεσιών απαιτείται να γίνεται εκ του μακρόθεν και με ασφάλεια αξιοποιώντας όλες τις διαθέσιμες τεχνολογίες. Ενδεικτικά παραδείγματα σχετίζονται με τη χρήση ψηφιακών υπογραφών για την «απομακρυσμένη» υπογραφή της μεσιτικής εντολής, τη χρήση λογισμικού «virtual» ή/και «augmented» reality (εικονικής ή/και επαυξημένης πραγματικότητας, τη χρήση «τετρακόπτερων» (drones) για την λήψη video κ.λπ.

Χρόνος εκδήλωσης: 1-3 έτη

Λέξεις-κλειδιά: ψηφιοποίηση μεσιτικής υπηρεσίας, πανδημία COVID-19, υγειονομικό πρωτόκολλο, ψηφιακή υπογραφή, λογισμικό «virtual» ή/και «augmented» reality (εικονικής ή/και επαυξημένης πραγματικότητας, «τετρακόπτερο» (drone)

Μετατόπιση της προσφοράς και ζήτησης ακινήτων αποκλειστικά στο διαδίκτυο (internet)



Αναλυτική περιγραφή:

Η μετατόπιση της ζήτησης και προσφοράς ακινήτων αποκλειστικά στο διαδίκτυο (internet), επιτρέπει πλέον την παροχή μεσιτικών υπηρεσιών – σε μεσιτικούς εντολείς/πελάτες από όλο τον κόσμο – ανεξάρτητα από τον τόπο της (φυσικής) επαγγελματικής έδρας του μεσίτη. Η λήψη της απόφασης αγοράς/μίσθωσης του ακινήτου επιταχύνεται δραματικά με την αξιοποίηση ψηφιακών πλατφορμών (digital platforms), η χρήση των οποίων παρέχει μοναδικές και άμεσες δυνατότητες σύγκρισης μέσω πληθώρας κριτηρίων (πχ. κτηριοδομικών χαρακτηριστικών όπως όροφος, εμβαδόν κ.λπ., εγκαταστάσεων όπως θέρμανση, ψύξη κ.λπ.), βασιζόμενες σε αλγορίθμους τεχνητής νοημοσύνης (Artificial Intelligence) σε τεράστιες βάσεις δεδομένων (περιγραφικών και εικόνας) ακινήτων.

Έτσι, η παροχή μεσιτικών υπηρεσιών οδηγείται σχεδόν αποκλειστικά στο διαδίκτυο υλοποιούμενη ακόμα και σε καθημερινή εικοσιτετράωρη βάση.

Χρόνος εκδήλωσης: 1-3 έτη

Λέξεις-κλειδιά: διαδίκτυο (internet), μεσιτικές υπηρεσίες, ψηφιακή πλατφόρμα (digital platform), αναζήτηση βάσει κριτηρίων, βάσεις δεδομένων

4.4 Τεχνολογικός μετασχηματισμός και καινοτομία

Στην τρέχουσα ενότητα μελέτης αποτυπώνονται δυναμικές και τάσεις που αφορούν σε μεταβολές, εξελίξεις και αλλαγές στο τεχνολογικό περιβάλλον, τόσο σε επίπεδο σχετικών μακρο-τεχνολογικών εξελίξεων όσο και σε επίπεδο εξειδικευμένων τεχνολογικών αλλαγών που αναμένεται να επηρεάσουν άμεσα τη λειτουργία και την ανάπτυξη του επαγγέλματος.

Εξειδικευμένα πεδία μελέτης της ενότητας:

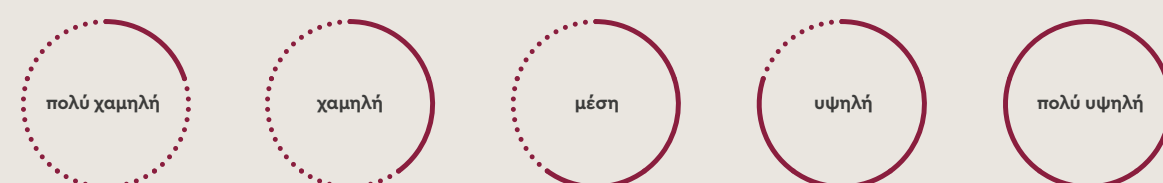
πηγές εισαγωγής τεχνολογίας	βαθμός αξιοποίησης νέων τεχνολογιών	επενδύσεις
επίπεδα εισαγωγής καινοτομίας	νέα προϊόντα/ υπηρεσίες	

Στην επόμενη σελίδα αναλύονται οι βασικότερες τάσεις/δυναμικές που εντοπίστηκαν στο πλαίσιο μελέτης του παράγοντα αλλαγής «Τεχνολογικός μετασχηματισμός και καινοτομία»

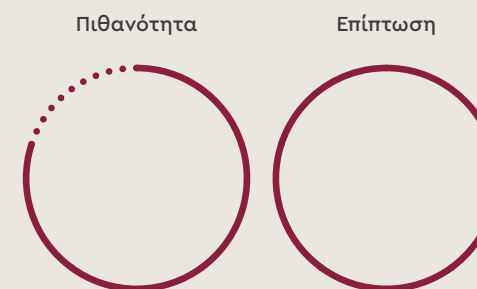
Η Πιθανότητα αφορά στην εκτίμηση να εκδηλωθεί η τάση/δυναμική στο επάγγελμα και ταξινομείται από:



Η Επίπτωση αφορά στον βαθμό επίδρασης της τάσης/δυναμικής στο επάγγελμα και ταξινομείται από:



Ολοκληρωτική ψηφιακή μετάπτωση μεσιτικών υπηρεσιών



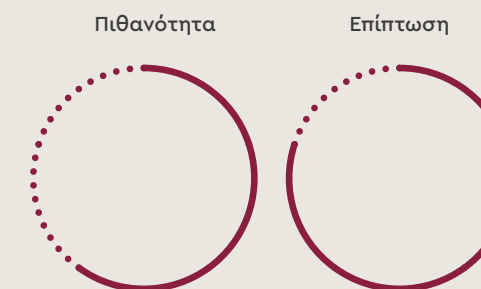
Αναλυτική περιγραφή:

Η μετάπτωση της παροχής των μεσιτικών υπηρεσιών ολοκληρωτικά και απολύτως ψηφιακά θα συμβάλει στη δυνατότητα παροχής μεσιτικών υπηρεσιών (υπόδειξης ή/και μεσολάβησης) εξ' αποστάσεως (remotely).
 Ηδη σήμερα είναι δυνατή και τεχνικά εφικτή αφενός η ψηφιακή υπογραφή (digital signature) των μεσιτικών εντολών αφετέρου η «εικονική» περιήγηση (virtual tour) επί του ακινήτου. Έτσι προσεχώς δεν θα είναι αναγκαία η «συνάντηση» μεσίτη και μεσιτικού εντολέα στον φυσικό κόσμο επί/εντός του μεσιτευόμενου ακινήτου καθώς η μεσιτική υπόδειξη ή μεσολάβηση θα ξεκινάει, θα υλοποιείται και θα ολοκληρώνεται «εξ αποστάσεως» (remotely), πράγμα που θα διευρύνει θεαματικά τον κύκλο των δυνητικών πελατών/μεσιτικών εντολέων.

Χρόνος εκδήλωσης: 1-5 έτη

Λέξεις-κλειδιά: εξ' αποστάσεως (remotely), ψηφιακή υπογραφή (digital signature), «εικονική» περιήγηση (virtual tour)

Αναβάθμιση "ψηφιακής εγγραμματοσύνης" (digital literacy)



Αναλυτική περιγραφή:

Το επάγγελμα του μεσίτη ακινήτων αναμένεται αναπόφευκτα να καταστεί εντάσεως ΤΠΕ (Τεχνολογίας Πληροφορίας και Επικοινωνιών), αφενός με την «εικονική» περιήγηση (virtual tour) γύρω από και εντός των χώρων του μεσιτευόμενου ακινήτου αφετέρου με πλήρη μετάβαση του μεσιτικού γραφείου σε mobile office.
 Στο ανωτέρω πλαίσιο κρίνεται αναπόφευκτη η αναβάθμιση της «ψηφιακής εγγραμματοσύνης» (digital literacy) του μεσίτη ακινήτων με συνεχή και επίμονη επιμόρφωση σε επίκαιρα θέματα. Τέτοια είναι τα θέματα ψηφιακού μάρκετινγκ (digital marketing) και της κοινωνικής δικτύωσης (social networking).

Χρόνος εκδήλωσης: 1-5 έτη

Λέξεις-κλειδιά: ΤΠΕ (Τεχνολογία Πληροφορίας και Επικοινωνιών), mobile office, «ψηφιακής εγγραμματοσύνης» (digital literacy), digital marketing, social networking

4.5 Νέα επιχειρηματικά μοντέλα και μοντέλα εργασίας

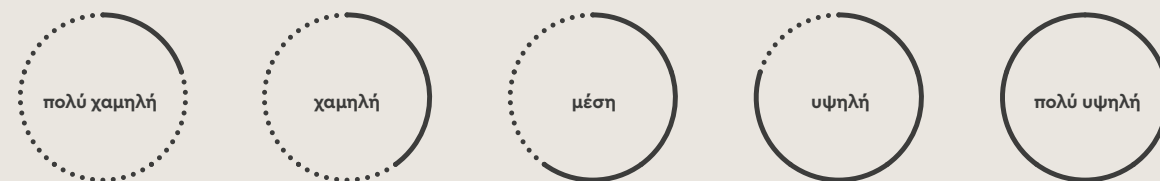
Στην παρούσα ενότητα μελέτης αποτυπώνονται δυναμικές και τάσεις που αφορούν στην εμφάνιση και ανάπτυξη νέων επιχειρηματικών μοντέλων, τα οποία αναμένεται να επηρεάσουν την εξέλιξη του επαγγέλματος αλλά και ολόκληρων συναφών τομέων και αλυσίδων αξίας. Στο πλαίσιο αυτό, αποτυπώνονται νέες τάσεις σε επιχειρηματικά μοντέλα που σχετίζονται με το επάγγελμα και τον ευρύτερο κλάδο και εντοπίζονται, τόσο σε επίπεδο μικρών επιχειρήσεων όσο και σε επίπεδο ευρύτερων τάσεων μεγάλων επιχειρήσεων, ενώ περιγράφονται πιθανές πραγματικές ή δυνητικές επιδράσεις από τις συγκεκριμένες τάσεις.

Εξειδικευμένα πεδία μελέτης της ενότητας:

αναδυόμενα επιχειρηματικά μοντέλα	αναδυόμενα μοντέλα εργασίας	ψηφιακός μετασχηματισμός
διαδικτυακές πλατφόρμες	βαθμός ετοιμότητας επαγγελματιών	

Στην επόμενη σελίδα αναλύονται οι βασικότερες τάσεις/δυναμικές που εντοπίστηκαν στο πλαίσιο μελέτης του παράγοντα αλλαγής «Νέα επιχειρηματικά μοντέλα και μοντέλα εργασίας»

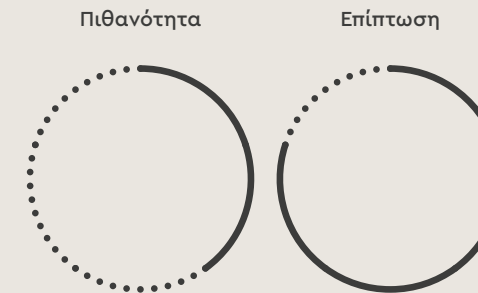
Η Πιθανότητα αφορά στην εκτίμηση να εκδηλωθεί η τάση/δυναμική στο επάγγελμα και ταξινομείται από:



Η Επίπτωση αφορά στον βαθμό επίδρασης της τάσης/δυναμικής στο επάγγελμα και ταξινομείται από:



Μοντέλο ατομικής επιχείρησης στο πλαίσιο συνεργατικών σχηματισμών/ συστάδων (clusters)



Αναλυτική περιγραφή:

Είναι βεβαίη η συνέχιση της επικράτησης του μοντέλου της ατομικής επιχείρησης (χωρίς προσωπικό) δηλαδή της αυτοαπασχόλησης ή/ και της οικογενειακής επιχείρησης (με βοηθούς εκπλήρωσης εντολής μέλη της οικογένειας του μεσίτη και με το πολύ – στην καλύτερη των περιπτώσεων – έναν μισθωτό).

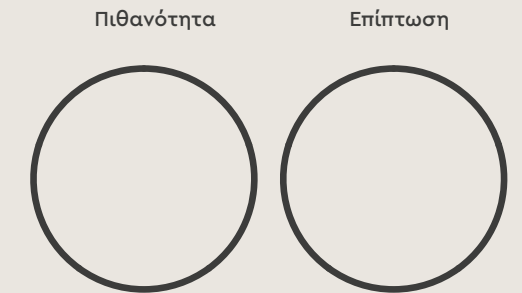
Αμφότερα τα μοντέλα της ατομικής ή οικογενειακής επιχείρησης μπορούν να ενταχθούν σε συνεργατικούς σχηματισμούς μεσιτικών επιχειρήσεων (clusters) χωρίς να απωλέσουν την διοικητική και οικονομική τους αυτοτέλεια.

Η ένταξη σε συνεργατικό σχηματισμό (cluster) αποτελεί αναγκαιότητα υλοποίησης πολιτικής διαφοροποίησης αντιμετωπίζοντας επιτυχώς τις ανταγωνιστικές πιέσεις της αγοράς, προκειμένου να επιτευχθεί μία «κρίσιμη μάζα αποτελέσματος» (μετρούμενη σε δείκτες KPI πχ τζίρος, συστάσεις πελατών κ.λπ.) και σημαντικές οικονομίες κλίμακας.

Χρόνος εκδήλωσης: 3-5 έτη

Λέξεις-κλειδιά: συνεργατικός σχηματισμός (cluster), κρίσιμη μάζα αποτελέσματος, δείκτης KPI (Key Performance Indicator), οικονομία κλίμακας

Τεχνικές διάγνωσης στα πλαίσια profiling (προσδιορισμού προσωπικότητας) του μεσιτικού εντολέα/πελάτη



Αναλυτική περιγραφή:

Ο μεσίτης ακινήτων συναλλάσσεται αποκλειστικά με «πρόσωπα» (μεσιτικούς εντολείς/πελάτες). Σημαντικό είναι να μπορεί να επικοινωνεί αποτελεσματικά, για να εγκαθιστά μία ειλικρινή διαπροσωπική σχέση προς όφελος και των δύο μερών. Προς τούτο είναι απολύτως απαραίτητο να διαθέτει αφενός την γνώση τεχνικών εφαρμοσμένης «γλώσσας σώματος» (body language), αφετέρου την γνώση τεχνικών ελέγχου αξιοπιστίας πελατών. Σκοπός να μπορεί να εντοπίσει – στα πλαίσια profiling – την «persona»/«προσωπικότητα» του μεσιτικού εντολέα/πελάτη.

Στο ίδιο πλαίσιο επισημαίνονται:

- τεχνικές οικοδόμησης εμπιστοσύνης (rapport building techniques) για την ανάδειξη της σπουδαιότητας των μερών μιας συνεργασίας
- τεχνικές ανίχνευσης πραγματικών προθέσεων πελατών
- τεχνικές εκμείευσης πληροφορίας, προκειμένου να έχουμε απαντήσεις σε ότι δεν μπορούμε να ρωτήσουμε
- εφαρμοσμένη γλώσσα σώματος σε διαπραγματεύσεις/ πωλήσεις/ παρακίνηση/ επιρροή

Χρόνος εκδήλωσης: 3-5 έτη

Λέξεις-κλειδιά: επικοινωνία, επαγγελματική διαπροσωπική σχέση, εφαρμοσμένη «γλώσσα σώματος» (body language), τεχνικές ανίχνευσης προθέσεων, τεχνικές οικοδόμησης εμπιστοσύνης (rapport building techniques), τεχνικές εκμείευσης πληροφορίας, τεχνικές profiling

4.6 Κλιματική αλλαγή και πράσινη οικονομία

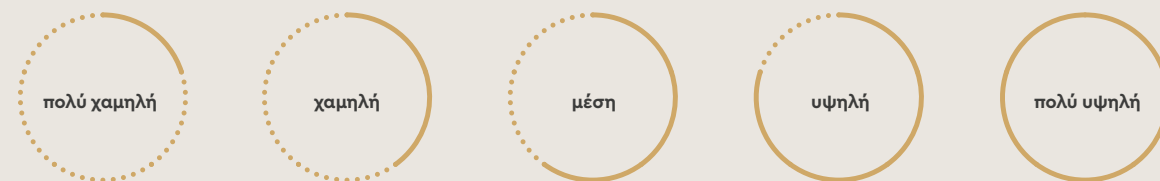
Στην παρούσα ενότητα μελέτης αποτυπώνονται τρέχουσες ή επικείμενες δυναμικές, τάσεις και αλλαγές που σχετίζονται με το επάγγελμα και προκύπτουν ως αποτέλεσμα της στροφής σε πολιτικές, δράσεις, πρωτοβουλίες, επιχειρηματικές στρατηγικές και παραγωγικές διαδικασίες που λαμβάνουν υπόψη τους διαστάσεις της κλιματικής αλλαγής, της πράσινης οικονομίας και της κυκλικής οικονομίας.

Εξειδικευμένα πεδία μελέτης της ενότητας:

περιβαλλοντικά πρότυπα και προδιαγραφές	μελλοντικές κανονιστικές αλλαγές	κυκλική οικονομία
«πράσινες» τεχνολογίες	νέες δεξιότητες	

Στην επόμενη σελίδα αναλύονται οι βασικότερες τάσεις/δυναμικές που εντοπίστηκαν στο πλαίσιο μελέτης του παράγοντα αλλαγής «Κλιματική αλλαγή και πράσινη οικονομία»

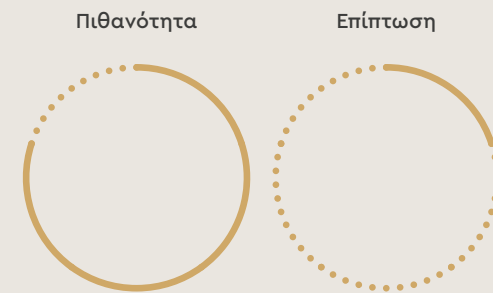
Η Πιθανότητα αφορά στην εκτίμηση να εκδηλωθεί η τάση/δυναμική στο επάγγελμα και ταξινομείται από:



Η Επίπτωση αφορά στον βαθμό επίδρασης της τάσης/δυναμικής στο επάγγελμα και ταξινομείται από:



Συνεχή ενημέρωση και επικαιροποίηση γνώσεων επί περιβαλλοντικών προτύπων/προδιαγραφών



Αναλυτική περιγραφή:

Είναι αυταπόδεικτη η σημαντικότητα της συνεχούς ενημέρωσης/επικαιροποίησης γνώσεων στην θεματική των «περιβαλλοντικών προδιαγραφών» και η συνεκτίμηση αυτών κατά την παροχή μεσιτικών υπηρεσιών.

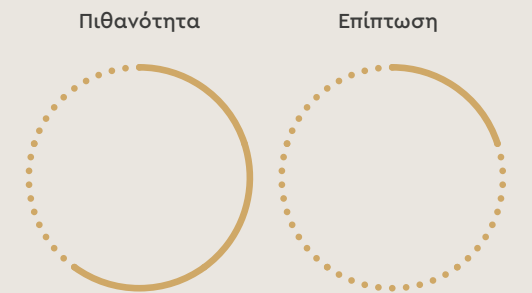
Αναμένεται συνεχής περιοδική ενημέρωση με δράσεις (π.χ. ημερίδες/εσπερίδες) των μεσιτών ακινήτων σχεδιαζόμενες από:

- ειδικούς του χώρου των «πράσινων τεχνολογιών» (π.χ. μηχανικούς, εγκαταστάτες κ.λπ.) για την παρουσίαση των νέων κανονισμών/προδιαγραφών, πιστοποιήσεων, υλικών και εγκαταστάσεων, που βρίσκουν πλέον υποχρεωτικά εφαρμογή στα κτήρια, καθώς και
- από εκτιμητές ακίνητης περιουσίας για την παρουσίαση της επίδρασης θετικής ή αρνητικής που έχει η συμμόρφωση ή μη, με τους νέους κανονισμούς/προδιαγραφών, πιστοποιήσεων, υλικών και εγκαταστάσεων, επί της μισθωτικής και αγοραίας αξίας των ακινήτων.

Χρόνος εκδήλωσης: 1-3 έτη

Λέξεις-κλειδιά: περιβαλλοντικές προδιαγραφές, πράσινη τεχνολογία, εκτιμητής ακίνητης περιουσίας, μισθωτική αξία, αγοραία αξία

Αυξανόμενη γνώση για την επίδραση περιβαλλοντικών προτύπων/προδιαγραφών στην αξία των ακινήτων



Αναλυτική περιγραφή:

Ο μεσίτης ακινήτων όλο και περισσότερο θα οφείλει:

- να γνωρίζει άριστα κυρίως την επίδραση των περιβαλλοντικών προτύπων/προδιαγραφών και να αναζητεί την εφαρμογή τους στο πλαίσιο της εκτίμησης της αγοραίας (ή/και εύλογης) «αξίας» του ακινήτου καθώς και στο πλαίσιο της σύγκρισής του με ομοειδή-πλησιόχωρα ακίνητα
- να παρέχει «τεκμηριωμένη» υπηρεσία μεσίτη - στο πλαίσιο της υπόδειξης ευκαιρίας ή/και μεσολάβησης ακινήτου προς μεταβίβαση ή/και μίσθωση - συνεκτιμώντας και λαμβάνοντας υπόψη εκείνες τις προδιαγραφές του κτηρίου που το καθιστούν (λιγότερο ή περισσότερο) «πράσινο κτήριο», δηλαδή περιβαλλοντικά βιώσιμο κτήριο που σχεδιάζεται, κατασκευάζεται και λειτουργεί για να ελαχιστοποιεί τις συνολικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις.

Για τα ανωτέρω, ο μεσίτης προφανώς υπέχει επαυξημένη επαγγελματική αστική ευθύνη έναντι του εντολέα/πελάτη του.

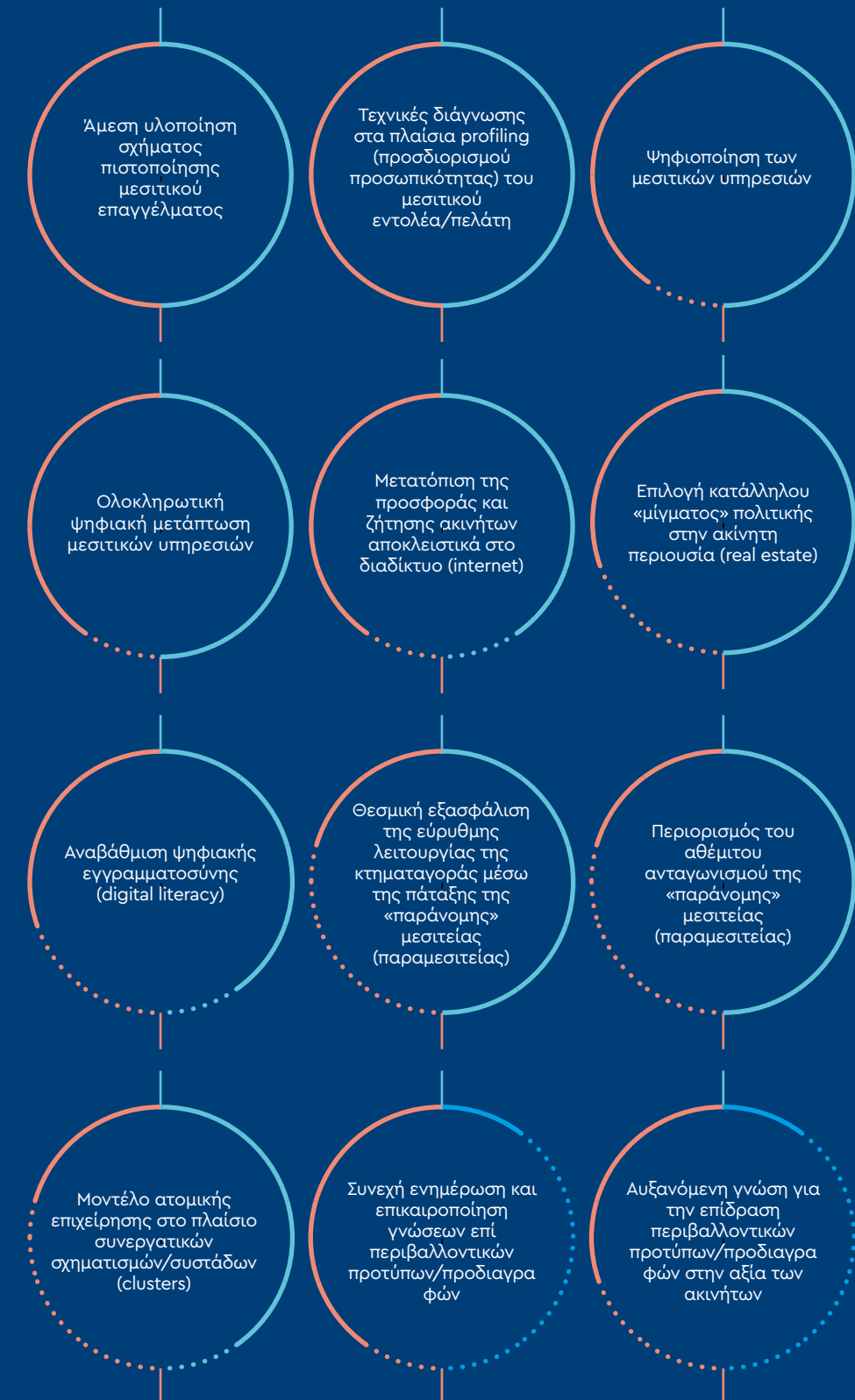
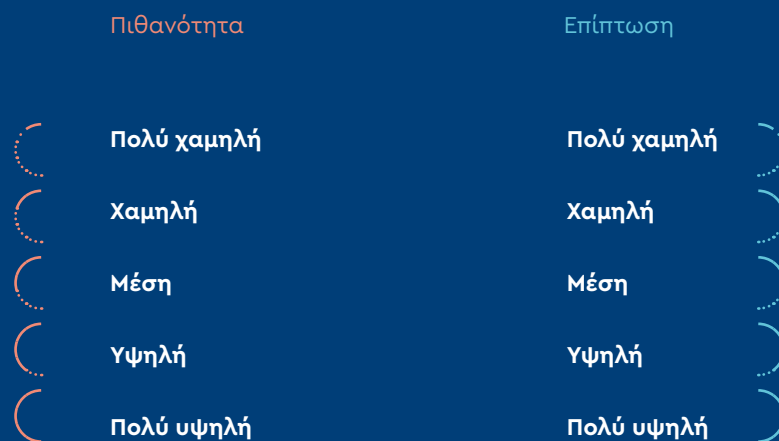
Χρόνος εκδήλωσης: 1-3 έτη

Λέξεις-κλειδιά: περιβαλλοντικά πρότυπα, αγοραία αξία, εύλογη αξία, «πράσινο κτήριο», περιβαλλοντική επίπτωση

4.7 Βασικές τάσεις και δυναμικές επαγγέλματος

Με βάση την εκτεταμένη μελέτη και ανάλυση των παραγόντων αλλαγής που προηγήθηκε, πραγματοποιείται στη συνέχεια σύνοψη των τάσεων και δυναμικών που θα επηρεάσουν την εξέλιξη του επαγγέλματος του «Μεσίτη ακινήτων» τα επόμενα έτη.

Η ακόλουθη σύνοψη απεικονίζει τις βασικές τάσεις και δυναμικές, ξεκινώντας από αυτές που έχουν υψηλότερη πιθανότητα και επίπτωση.



5. Ανάλυση δεξιοτήτων επαγγέλματος

5.1

Καταγραφή
και πρόγνωση
σημαντικότητας
δεξιοτήτων

5.2

Δεξιότητες
σε έλλειψη

5.3

Άλλα χαρακτηριστικά
δεξιοτήτων

5.4

Ψηφιακές
δεξιότητες

5.5

Βασικά σημεία
μελέτης δεξιοτήτων

Οι δεξιότητες αποτελούν διακριτή ενότητα μελέτης, καθώς αλληλεπιδρούν έντονα με όλους τους προαναφερθέντες παράγοντες αλλαγής, αποτυπώνοντας δυναμικές, ελλείψεις και αναδυόμενες τάσεις που αφορούν σε μεταβολές, εξελίξεις και αλλαγές στις ανάγκες δεξιοτήτων στην ευρύτερη δομή απασχόλησης του επαγγέλματος. Εξετάστηκαν εκτεταμένα σε συνάρτηση με τις μεταβολές στο ευρύτερο επιχειρηματικό και τεχνολογικό περιβάλλον, τόσο σε επίπεδο γενικών τάσεων όσο και σε επίπεδο εξειδικευμένων δεξιοτήτων (π.χ. επαγγελματικών, ψηφιακών, επιχειρηματικών) που αναμένεται να καταστούν αναγκαίες στα επόμενα έτη ως προς τη λειτουργία και ανάπτυξη του επαγγέλματος.

Κατηγορία (είδος) δεξιοτήτων:

βασικές γνώσεις

γενικές δεξιότητες

επαγγελματικές δεξιότητες

εξειδικευμένες
επαγγελματικές δεξιότητες

ψηφιακές δεξιότητες

ευρύτερες κοινωνικές
δεξιότητες

χαρακτηριστικά,
στάσεις και αξίες

Πεδία αποτίμησης δεξιοτήτων:

σημαντικότητα δεξιοτήτων

ελλείψεις δεξιοτήτων

πολυπλοκότητα,
επαναληπτικότητα, τυποποίηση

χρήση μηχανών, κίνδυνος απαξίωσης δεξιοτήτων

τυποποίηση, συνεργασία

τρόπος απόκτησης
δεξιοτήτων

5.1

Καταγραφή και πρόγνωση σημαντικότητας δεξιοτήτων

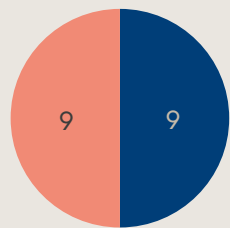
Στο πλαίσιο της μελέτης του επαγγέλματος του «Μεσίτη ακινήτων» εντοπίστηκαν οι πιο σημαντικές δεξιότητες ανά κατηγορία σήμερα, όπως και αυτές που θα είναι σημαντικότερες μετά από πέντε (5) έτη.

Στη συνέχεια, καταγράφονται οι παραπάνω δεξιότητες ταξινομημένες ανά κατηγορία ανάλυσης και με βάση την τιμή, με την οποία αξιολογήθηκε η κάθε συγκεκριμένη δεξιότητα σε δεκαβάθμια κλίμακα (πιο σημαντικές θεωρήθηκαν όσες έχουν τιμή από 7 έως 10).

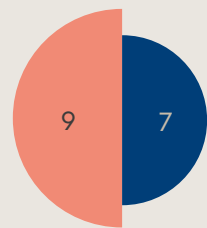
● Σήμερα ● Μετά από 5 χρόνια

Ειδικές επαγγελματικές δεξιότητες

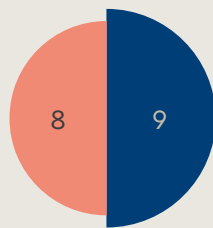
Προσυμβατική ενημέρωση πελατών



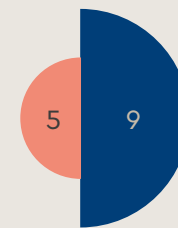
Συλλογή πληροφοριών μεσιτευόμενου ακινήτου



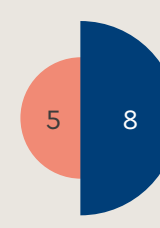
Διαπραγμάτευση όρων σύμβασης μίσθωσης ακινήτου



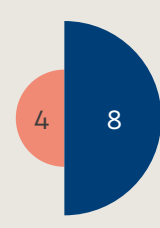
Μεσολάβηση-Διαχείριση διαφορών αντισυμβαλλόμενων μερών



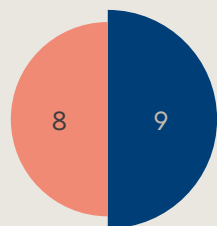
Μεσιτική μεσολάβηση κατά την πώληση χαρτοφυλακίου ενυπόθηκων ακινήτων



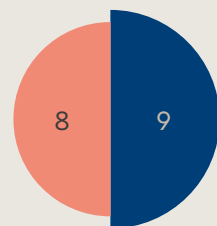
Γνώση μεθόδων & τεχνικών εκτίμησης αξίας ακινήτων



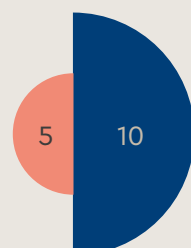
Διαπραγμάτευση όρων σύμβασης μεταβίβασης ακινήτου



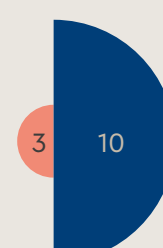
Συνεργασία με λοιπούς επαγγελματίες (Μηχανικό, Δικηγόρο, Συμβολαιογράφο)



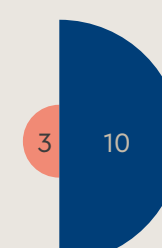
Γνώση τεχνικών προώθησης ακινήτων με αποκλειστική μεσιτική εντολή



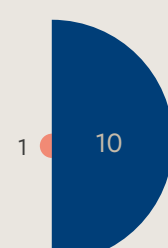
Γνώση τεχνικών digital marketing προώθησης ακινήτων



Συμβουλευτική ασφαλιστικής κάλυψης μεσιτευόμενης σύμβασης & ακινήτου

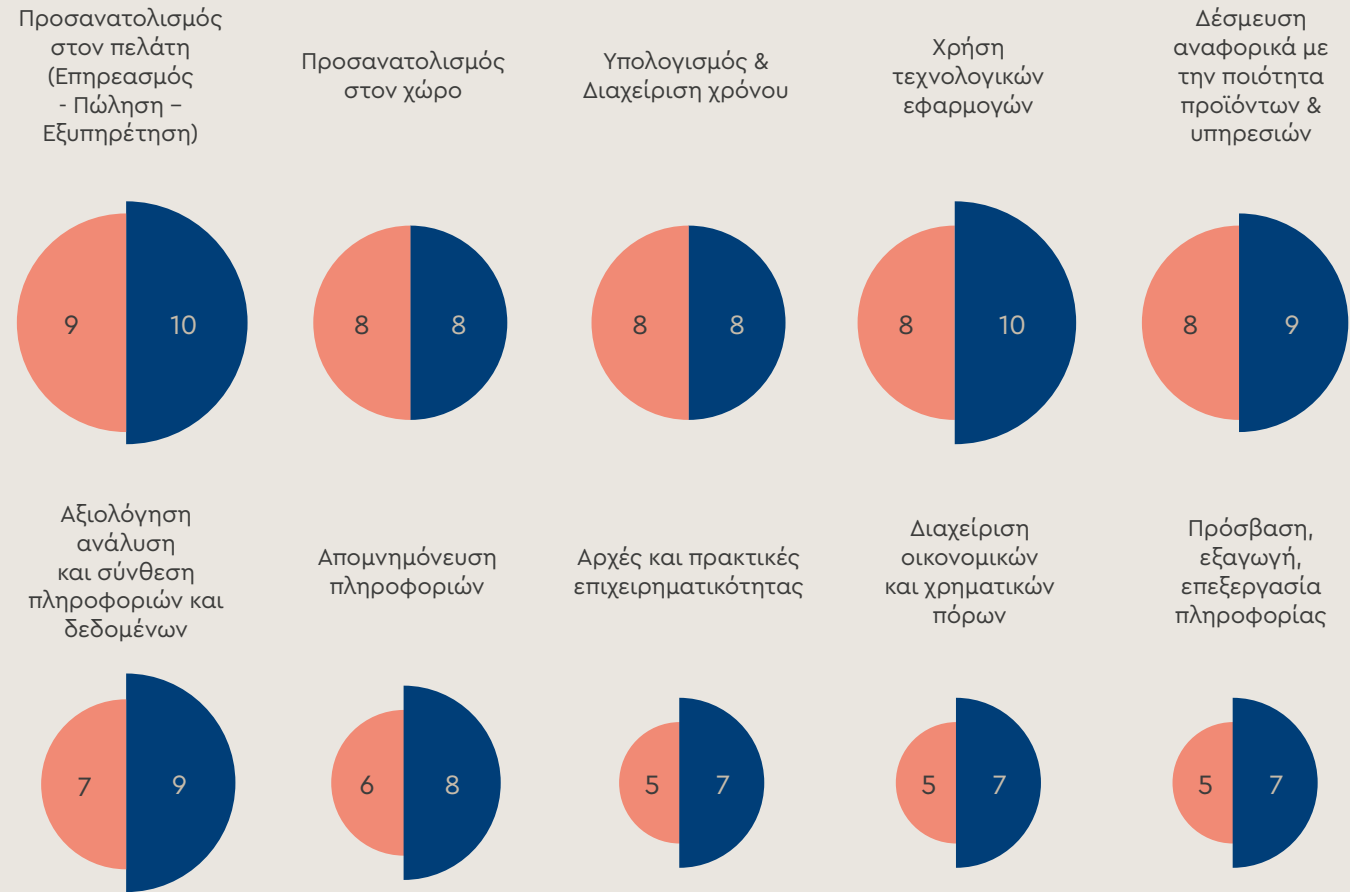


Διασυννοριακή μεσιτική συνεργασία

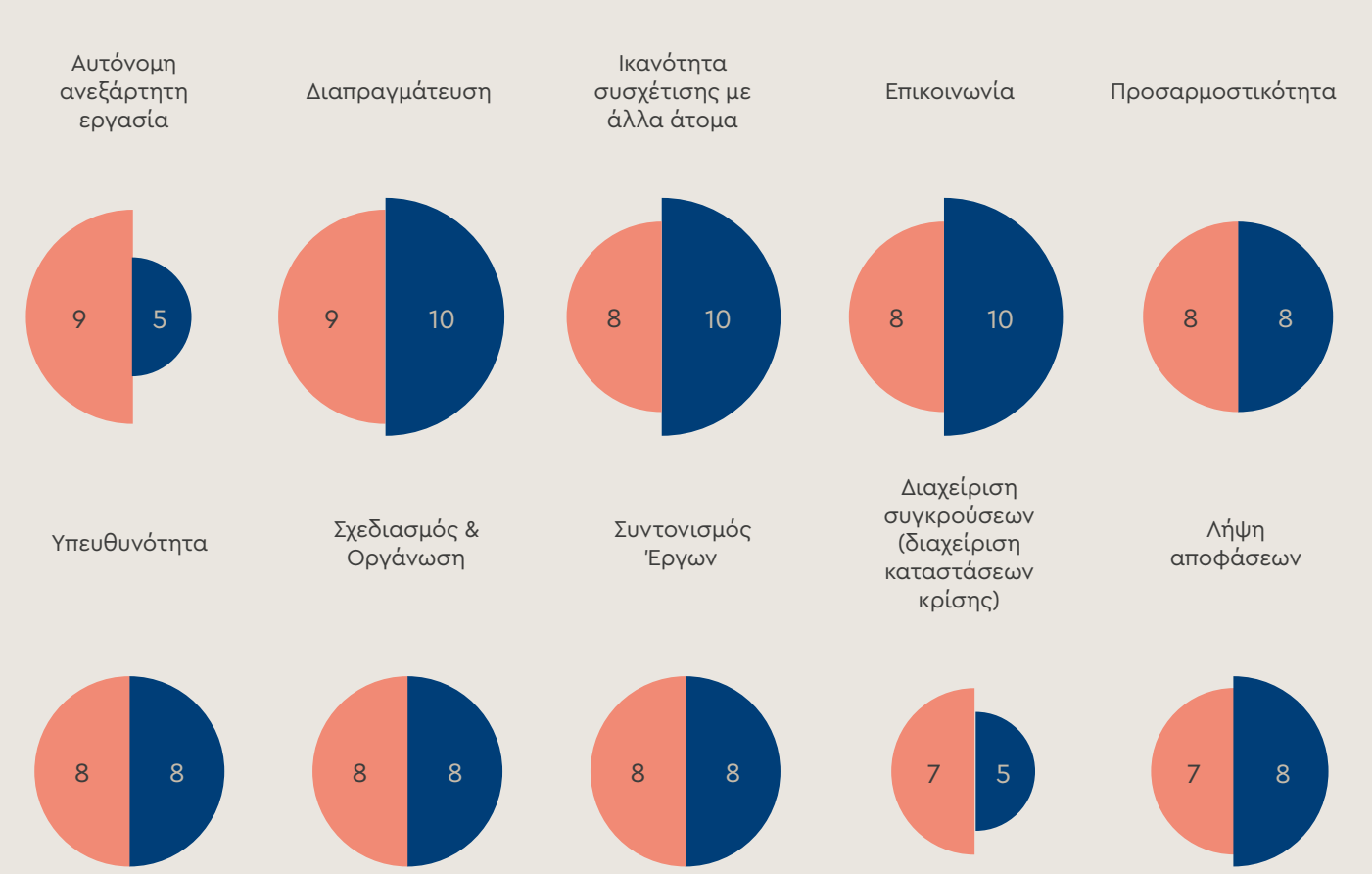


● Σήμερα ● Μετά από 5 χρόνια

Επαγγελματικές δεξιότητες



Γενικές δεξιότητες



Χαρακτηριστικά, στάσεις και αξίες



Κοινωνικές δεξιότητες



Εν συνεχεία, καταγράφονται οι δεξιότητες που εμφανίζουν τη μεγαλύτερη αύξηση σημαντικότητας καθώς και εκείνες με τη μεγαλύτερη μείωση σημαντικότητας για την περίοδο 2020-2025, ως αποτέλεσμα της σύγκρισης μεταξύ της τρέχουσας και της μελλοντικής σημαντικότητας των δεξιοτήτων.

Δεξιότητες αυξανόμενης σημαντικότητας 2020-2025

Διασυνοριακή μεσιτική συνεργασία

Μέθοδοι & Τεχνικές Θετικής Ψυχολογίας (διαχείριση απόρριψης, ψυχική ανθεκτικότητα)

Γνώση τεχνικών digital marketing προώθησης ακινήτων

Διαχείριση δικτύων-μέσων κοινωνικής δικτύωσης (social networking)

Μεσιτική Μεσολάβηση ακινήτων προς κτήση Golden Visa

Τεχνικές αναζήτησης, ενημέρωσης-εξυπηρέτησης, διακράτησης πελατών

Συμβουλευτική ασφαλιστικής κάλυψης μεσιτεύουσας σύμβασης & ακινήτου

Διαχείριση αντιρρήσεων & τεχνικές πειθούς πελάτη

Βασικές γνώσεις τεχνολογιών και εφαρμογών πληροφορικής και επικοινωνιών

Ξένη γλώσσα

Δεξιότητες μειούμενης σημαντικότητας 2020-2025

Αυτόνομη, ανεξάρτητη εργασία

Διαχείριση συγκρούσεων (διαχείριση καταστάσεων κρίσης)

5.2 Δεξιότητες σε έλλειψη

Στην ενότητα αυτή επισημαίνονται οι δεξιότητες που εμφανίζουν μεγάλη έλλειψη κατά την μελέτη του επαγγέλματος. Παράλληλα για κάθε δεξιότητα επισημαίνεται η βασική αιτία της έλλειψης.

Δεξιότητα σε μεγάλη έλλειψη	Βασική αιτία της έλλειψης
Διαχείριση αντιρρήσεων & τεχνικές πειθούς πελάτη	Ελλιπής επιχειρησιακή κατάρτιση
Διαχείριση δικτύων-μέσων κοινωνικής δικτύωσης (social networking)	Ελλιπής επιχειρησιακή κατάρτιση
Αρχές και πρακτικές επιχειρηματικότητας	Ελλιπής επιχειρησιακή κατάρτιση
Χρήση τεχνολογικών εφαρμογών	Ελλιπής επιχειρησιακή κατάρτιση
Αρχές εμπραγμάτου δικαίου ακινήτων (οριζόντια & κάθετη συνιδιοκτησία)	Ελλιπής επιχειρησιακή κατάρτιση
Αρχές ενοχικού δικαίου ακινήτων (μισθώσεις αστικές, κατοικίας, επαγγελματικές)	Ελλιπής επιχειρησιακή κατάρτιση
Θεωρίες προσωπικότητας – τυπολογία Πελατών/ "Persones" – Μοντέλο DISC	Ελλιπής επιχειρησιακή κατάρτιση
Μεσιτική μεσολάβηση ακινήτων προς κτήση Golden Visa	Ελλιπής επιχειρησιακή κατάρτιση
Γνώση τεχνικών digital marketing προώθησης ακινήτων	Ελλιπής επιχειρησιακή κατάρτιση
Γνώση μεθόδων & τεχνικών Εκτίμησης Αξίας Ακινήτων	Ελλιπής επιχειρησιακή κατάρτιση
Μεσιτική Μεσολάβηση κατά την πώληση χαρτοφυλακίου ενυπόθηκων ακινήτων	Ελλιπής επιχειρησιακή κατάρτιση
Συμβουλευτική ασφαλιστικής κάλυψης μεσιτεύουσας σύμβασης & ακινήτου	Ελλιπής επιχειρησιακή κατάρτιση
Γνώση τεχνικών προώθησης ακινήτων με αποκλειστική μεσιτική εντολή	Ελλιπής επιχειρησιακή κατάρτιση
Διασυνοριακή μεσιτική συνεργασία	Ελλιπής επιχειρησιακή κατάρτιση

5.3 Άλλα χαρακτηριστικά δεξιοτήτων

Στην ενότητα αυτή αναφέρονται, από το σύνολο της μελέτης δεξιοτήτων, οι σημαντικότερες δεξιότητες που εκδηλώνουν το υπό εξέταση χαρακτηριστικό, π.χ. πολυπλοκότητα, επαναληπτικότητα κ.ο.κ.

Πολυπλοκότητα

- Διαχείριση δικτύων-μέσων κοινωνικής δικτύωσης (social networking)
- Τεχνικές αναζήτησης, ενημέρωσης, εξυπηρέτησης, διακράτησης πελατών
- Διαχείριση αντιρρήσεων & τεχνικές πειθούς πελάτη
- Μέθοδοι & Τεχνικές Θετικής Ψυχολογίας (διαχείριση απόρριψης, ψυχική ανθεκτικότητα)
- Κατανόηση και τήρηση θεσμικού πλαισίου και κανονισμών
- Αρχές εμπραγμάτου δικαίου ακινήτων (οριζόντια & κάθετη συνιδιοκτησία)
- Αρχές ενοχικού δικαίου ακινήτων (μισθώσεις αστικές, κατοικίας, επαγγελματικές)
- Θεωρίες προσωπικότητας – τυπολογία πελατών /"Persones" – Μοντέλο DISK
- Ανάπτυξη Δημόσιων Σχέσεων
- Γνώση τεχνικών προώθησης ακινήτων με αποκλειστική μεσιτική εντολή

Επαναληπτικότητα

- Τεχνικές προβολής & διαφήμισης
- Δέσμευση αναφορικά με την ποιότητα προϊόντων και υπηρεσιών
- Διαχείριση επαγγελματικού προφίλ/επαγγελματικής φήμης
- Συμβουλευτική ασφαλιστικής κάλυψης μεσιτευόμενης σύμβασης & ακινήτου
- Περιβαλλοντική μέριμνα και προστασία
- Μέριμνα για τη υγεία και ασφάλεια στην εργασία
- Διασφάλιση της δημόσιας υγείας και προστασία του καταναλωτή

Τυποποίηση

- Τεχνικές προβολής & διαφήμισης
- Κατανόηση και τήρηση θεσμικού πλαισίου και κανονισμών
- Ορθότητα και ταχύτητα υπολογισμών
- Μελέτη, κατανόηση και εφαρμογή οδηγιών
- Δέσμευση αναφορικά με την ποιότητα προϊόντων και υπηρεσιών
- Διαχείριση επαγγελματικού προφίλ/επαγγελματικής φήμης
- Συμβουλευτική ασφαλιστικής κάλυψης μεσιτευόμενης σύμβασης & ακινήτου
- Περιβαλλοντική μέριμνα και προστασία
- Μέριμνα για την υγεία και ασφάλεια στην εργασία
- Διασφάλιση της δημόσιας υγείας και προστασία καταναλωτή

Συνεργασία

- Βασικές γνώσεις τεχνολογιών και εφαρμογών πληροφορικής και επικοινωνιών
- Συνεργασία, ομαδική εργασία
- Διαχείριση συγκρούσεων (διαχείριση καταστάσεων κρίσης)

Χρήση μηχανών / εργαλείων

- Βασικές γνώσεις τεχνολογιών και εφαρμογών πληροφορικής και επικοινωνιών
- Ξένη γλώσσα
- Ικανότητα συσχέτισης με άλλα άτομα (κοινωνικότητα)

Κίνδυνος Απαξίωσης

- Τεχνικές προβολής & διαφήμισης
- Διαχείριση επαγγελματικού προφίλ/επαγγελματικής φήμης
- Γνώση τεχνικών digital marketing προώθησης ακινήτων
- Γνώση μεθόδων & τεχνικών εκτίμησης αξίας ακινήτων

Δεξιότητες με άμεσες ανάγκες κατάρτισης

- Θεωρίες προσωπικότητας – τυπολογία Πελατών/ "Persones" – Μοντέλο DISC
- Διαχείριση αντιρρήσεων & τεχνικές πειθούς πελάτη
- Μέθοδοι & Τεχνικές Θετικής Ψυχολογίας (διαχείριση απόρριψης, ψυχική ανθεκτικότητα)
- Μεσολάβηση – Διαχείριση διαφορών αντισυμβαλλομένων μερών
- Γνώση τεχνικών προώθησης ακινήτων με αποκλειστική μεσιτική εντολή

- Διαπραγμάτευση
- Τεχνικές αναζήτησης, ενημέρωσης-εξυπηρέτησης, διακράτησης πελατών
- Διαχείριση αντιρρήσεων & τεχνικές πειθούς πελάτη
- Υπολογισμός και διαχείριση χρόνου

- Επικοινωνία
- Συνεργασία, ομαδική εργασία
- Αυτόνομη, ανεξάρτητη εργασία

- Μεσολάβηση – Διαχείριση διαφορών αντισυμβαλλομένων μερών
- Μεσιτική Μεσολάβηση κατά την πώληση χαρτοφυλακίου ενυπόθηκων ακινήτων

- Διασυνοριακή μεσιτική συνεργασία
- Αρχές Εμπραγμάτου Δικαίου Ακινήτων (οριζόντια & κάθετη συνιδιοκτησία)
- Αρχές Ενοχικού Δικαίου Ακινήτων (μισθώσεις αστικές, κατοικίας, επαγγελματικές)
- Γνώση τεχνικών digital marketing προώθησης ακινήτων
- Διαχείριση δικτύων-μέσων κοινωνικής δικτύωσης (social networking)

5.4 Ψηφιακές δεξιότητες

Στην συγκεκριμένη ενότητα της μελέτης δεξιοτήτων προσδιορίζεται αρχικά το ελάχιστο αναγκαίο επίπεδο των ψηφιακών δεξιοτήτων του επαγγέλματος σε πέντε πεδία που σχετίζονται με την επεξεργασία δεδομένων, επικοινωνία, δημιουργία περιεχομένου, ασφάλεια και επίλυση προβλημάτων. Ο επαγγελματίας, ανάλογα με τη γνώση και την εμπειρία που πρέπει να κατέχει σε κάθε πεδίο, μπορεί να είναι βασικός, ανεξάρτητος ή έμπειρος χρήστης.

Πεδία δεξιοτήτων	Επίπεδο ψηφιακών δεξιοτήτων (γενικές επαγγελματικές δεξιότητες)		
	Βασικός Χρήστης	Ανεξάρτητος Χρήστης	Έμπειρος Χρήστης
Επεξεργασία δεδομένων		●	
Επικοινωνία		●	
Δημιουργία περιεχομένου	●		
Ασφάλεια	●		
Επίλυση προβλημάτων	●		

Εξειδικεύοντας την ανάλυση, στον επόμενο πίνακα αξιολογείται η απαιτούμενη γνώση και η εμπειρία στις σημαντικότερες ειδικές επαγγελματικές δεξιότητες που σχετίζονται με ψηφιακές δεξιότητες.

Πεδία δεξιοτήτων	Επίπεδο ψηφιακών δεξιοτήτων (ειδικές επαγγελματικές δεξιότητες)		
	Βασικός Χρήστης	Ανεξάρτητος Χρήστης	Έμπειρος Χρήστης
Γνώσεις ηλεκτρονικού εμπορίου	●		
Διαχείριση social media (facebook, Instagram κοκ)		●	
Digital marketing προώθησης παρεχόμενων υπηρεσιών			●
Χειρισμός εξειδικευμένων λογισμικών/εφαρμογών		●	

Η καθημερινή εργασία του μεσίτη ακινήτων επιβάλλει τη συνεχή επεξεργασία και μεταβολή των (προς καταχώρηση) δεδομένων των μεσιτευόμενων ακινήτων του καθώς και τη συνεχή (μέσω διαφόρων καναλιών πχ. φωνή, ηλεκτρονικά μηνύματα, εικόνα, video κ.λπ.) επικοινωνία με τους μεσιτικούς εντολείς (πελάτες) του. Ως προς τις ανωτέρω δεξιότητες, ο μεσίτης ακινήτων οφείλει να είναι (πλήρως) ανεξάρτητος χρήστης και (κατά το δυνατόν) να μην εξαρτάται ούτε στην επεξεργασία δεδομένων ούτε στην επικοινωνία από άλλους επαγγελματίες.

Η συνεργασία όμως με τρίτους επαγγελματίες είναι απολύτως απαραίτητη, τόσο για τη δημιουργία περιεχομένου (content marketing) όσο για την ασφάλεια πληροφοριών (με ειδικό πληροφορικής) αλλά και για την επίλυση προβλημάτων (με μηχανικό, με δικηγόρο και με συμβολαιογράφο).

Αναφορικά δε με τις ειδικές επαγγελματικές δεξιότητες, ο μεσίτης ακινήτων αρκεί να είναι βασικός χρήστης ηλεκτρονικού εμπορίου, να είναι ανεξάρτητος χρήστης στην διαχείριση social media και εξειδικευμένων εφαρμογών, αλλά πρέπει να είναι εξαιρετικά έμπειρος χρήστης στο digital marketing προώθησης ακινήτων.

5.5 Βασικά σημεία μελέτης δεξιοτήτων

Στην ενότητα αυτή πραγματοποιείται συνοπτική ανάλυση των σημαντικότερων ευρημάτων ανά πεδίο με βάση την ανάλυση δεξιοτήτων όπως προέκυψε στο Κεφάλαιο 5.

Γενικές δεξιότητες

Ως προς γενικές δεξιότητες παρατηρούνται τα εξής: Σήμερα οι γνωστικές δεξιότητες χαρακτηρίζονται από μέτρια σημαντικότητα, οι συστημικές δεξιότητες χαρακτηρίζονται από μεγάλη σημαντικότητα ενώ οι αναδυόμενες γενικές δεξιότητες χαρακτηρίζονται από μειωμένη σημαντικότητα. Η προβολή/πρόγνωση στην 5ετία διατηρεί αμετάβλητη την μέτρια σημαντικότητα των γνωστικών δεξιοτήτων και την μεγάλη σημαντικότητα των συστημικών δεξιοτήτων ενώ εντοπίζει την «μετάπτωση» των αναδυόμενων δεξιοτήτων σε εξαιρετικά μεγάλη σημαντικότητα.

Τα ευρήματα αυτά οδηγούν στο συμπέρασμα ότι επίκειται η εμφάνιση στο προσεχές μέλλον εξαιρετικά μεγάλης ανάγκης

Επαγγελματικές δεξιότητες

Συμπερασματικά, όσον αφορά τις επαγγελματικές δεξιότητες αξίζει να σημειωθούν τα ακόλουθα: Για τη δέσμη των γενικών επαγγελματικών δεξιοτήτων δεν εντοπίζεται «μεταβολή» της σημαντικότητάς της. Ο φυσικός χειρισμός αντικειμένων παραμένει ελάχιστα σημαντικός, η διαχείριση/μετασχηματισμός δεδομένων και πληροφοριών σχεδόν αμετάβλητος σε σημαντικότητα, ενώ οι άλλες επαγγελματικές δεξιότητες παραμένουν στην ίδια σημαντικότητα. Αξιοσημείωτη εξαίρεση αποτελούν οι αναδυόμενες επαγγελματικές δεξιότητες, η σημαντικότητα των οποίων «μετατοπίζεται» τα επόμενα έτη από πολύ χαμηλή σε πολύ υψηλή. Μεγάλες ανατροπές πραγματοποιούνται στη σημαντικότητα των ειδικών επαγγελματικών δεξιοτήτων. Εδώ, ενώ οι

Σημαντικότητα

Η πλειονότητα των υφιστάμενων δεξιοτήτων είναι σχετικά σημαντικές στην «ζώνη» βαθμολογίας μεταξύ 5 και 8, σε κλίμακα αξιολόγησης 1-10. Η μεγαλύτερη αύξηση σημαντικότητας κατά 4-5 μονάδες παρατηρείται στις αναδυόμενες γενικές δεξιότητες και στις αναδυόμενες ειδικές επαγγελματικές δεξιότητες.

εκπαίδευσης των μεσιτών ακινήτων για την απόκτηση/πρόσκτηση, διατήρηση και ανάπτυξη των αναδυόμενων αυτών δεξιοτήτων. Το επάγγελμα του μεσίτη ακινήτων θα απαιτεί τα επόμενα χρόνια όλο και περισσότερες «σκληρές/κάθετες» (hard) δεξιότητες προσανατολισμένες στην καθημερινή εφαρμογή της τεχνολογίας αλλά και «μαλακές/οριζόντιες» (soft) δεξιότητες διαχείρισης των καθημερινών ανθρώπινων διαπροσωπικών/πελατειακών σχέσεων.

υφιστάμενες διατηρούν τη σχετικά υψηλή σημαντικότητά τους, η σημαντικότητα των αναδυόμενων ειδικών επαγγελματικών «μετατοπίζεται» πλήρως από την «χαμηλή» σημαντικότητα την «πολύ υψηλή» σημαντικότητα. Αυτό συμβαίνει, γιατί ο μεσίτης ακινήτων πλέον «μετασχηματίζεται» σε μία εξειδικευμένη επαγγελματική persona που οφείλει αφενός να διαθέτει την γνώση τεχνικών εφαρμοσμένης «γλώσσας σώματος» (body language) και την γνώση τεχνικών ελέγχου αξιοπιστίας πελατών, αφετέρου να υλοποιεί την μεσιτική μεσολάβηση σε απολύτως ψηφιακό (digital) περιβάλλον παρέχοντας υπηρεσίες υψηλής προστιθέμενης αξίας (added value).

Μείωση σημαντικότητας είναι εξαιρετικά σπάνια. Τα ανωτέρω οδηγούν στο συμπέρασμα ότι το επάγγελμα του μεσίτη ακινήτων εξελίσσεται με γοργό ρυθμό και γίνεται όλο και πιο απαιτητικό.

Έλλειψη, αιτίες έλλειψης, τρόποι αντιμετώπισης της έλλειψης

Διαπιστώνονται επικείμενες ελλείψεις κυρίως σε αναδυόμενες δεξιότητες (γενικές, επαγγελματικές) αλλά και σε αναδυόμενες ειδικές επαγγελματικές δεξιότητες. Οι ανωτέρω ελλείψεις προκύπτουν σε εξειδικευμένα (πχ Δίκαιο κ.λπ.) και ταχέως/ραγδαίως αναπτυσσόμενα γνωστικά αντικείμενα (πχ digital marketing κ.λπ.). Ως ελλείψεις αιτιολογούνται από τη «σχετική» αδράνεια που

παρουσιάζει ο χώρος των μεσιτών ακινήτων να ακολουθήσει τις ραγδαίες αλλαγές που συμβαίνουν τόσο στο καθαυτό αντικείμενο (πχ μεσιτεία χαρτοφυλακίων υποθηκευμένων ακινήτων, διασυνοριακή μεσιτεία κ.λπ.) όσο και στη νέα ψηφιακή "digital" πραγματικότητα.

Απαξίωση και αιτία απαξίωσης

Μεγάλο μέρος των δεξιοτήτων οδηγούνται «νομοτελειακά» σε υποκατάσταση είτε από λογισμικό είτε από νέο επιχειρηματικό μοντέλο. Η «εισβολή» νέας τεχνολογίας είτε σε επίπεδο hardware είτε σε επίπεδο software με την εφαρμογή ενός νέου ψηφιοποιημένου επιχειρηματικού μοντέλου οδηγεί σε υποκατά-

σταση σημαντικό αριθμό δεξιοτήτων. Η ανάγκη για ψηφιακό μετασχηματισμό αναμένεται ότι θα επιταχύνει τις εξελίξεις στο επάγγελμα του μεσίτη ακινήτων το επόμενο χρονικό διάστημα.

Απόκτηση (καταλληλότερος τρόπος, χρόνος απόκτησης κτλ)

Οι θεμελιώδεις γενικές γνώσεις δεν απαιτούν χρονικό διάστημα απόκτησης (διότι ήδη παρέχονται από την δευτεροβάθμια εκπαίδευση). Αναφορικά με τις γενικές δεξιότητες δεν απαιτείται ιδιαίτερος χρόνος απόκτησης καθότι κτώνται και εξασκούνται διαρκώς και καθημερινώς. Αναφορικά με τις επαγγελματικές δεξιότητες και ειδικά τις αναδυόμενες είναι απαραίτητη η κτήση τους μέσω εμπειρίας (για τις μη γνωστικές) ή εκπαίδευσης (για τις γνωστικές). Αναφορικά με τις ειδικές επαγγελματικές δεξιότητες τόσο τις υφιστάμενες όσο και τις αναδυόμενες διαπιστώνεται ότι υπάρχει επείγουσα ανάγκη εκπαίδευσης καθ' ότι αυτές δεν

παρέχονται μέσω των μεσιτικών επιχειρήσεων. Συμπερασματικά για τους μεσίτες ακινήτων η απόκτηση θα πρέπει να πραγματοποιηθεί μέσω κατάλληλων προγραμμάτων επαγγελματικής κατάρτισης. Προτείνεται τα προγράμματα να είναι δύο (2) ειδών, τάξεως τριάντα (30) ωρών για τους «έμπειρους» μεσίτες ακινήτων και τάξεως εκατό (100) ωρών για τους «νέους» μεσίτες ακινήτων. Ακολούθως είναι απαραίτητο να πραγματοποιηθεί και πιστοποίηση των επαγγελματικών προσόντων.

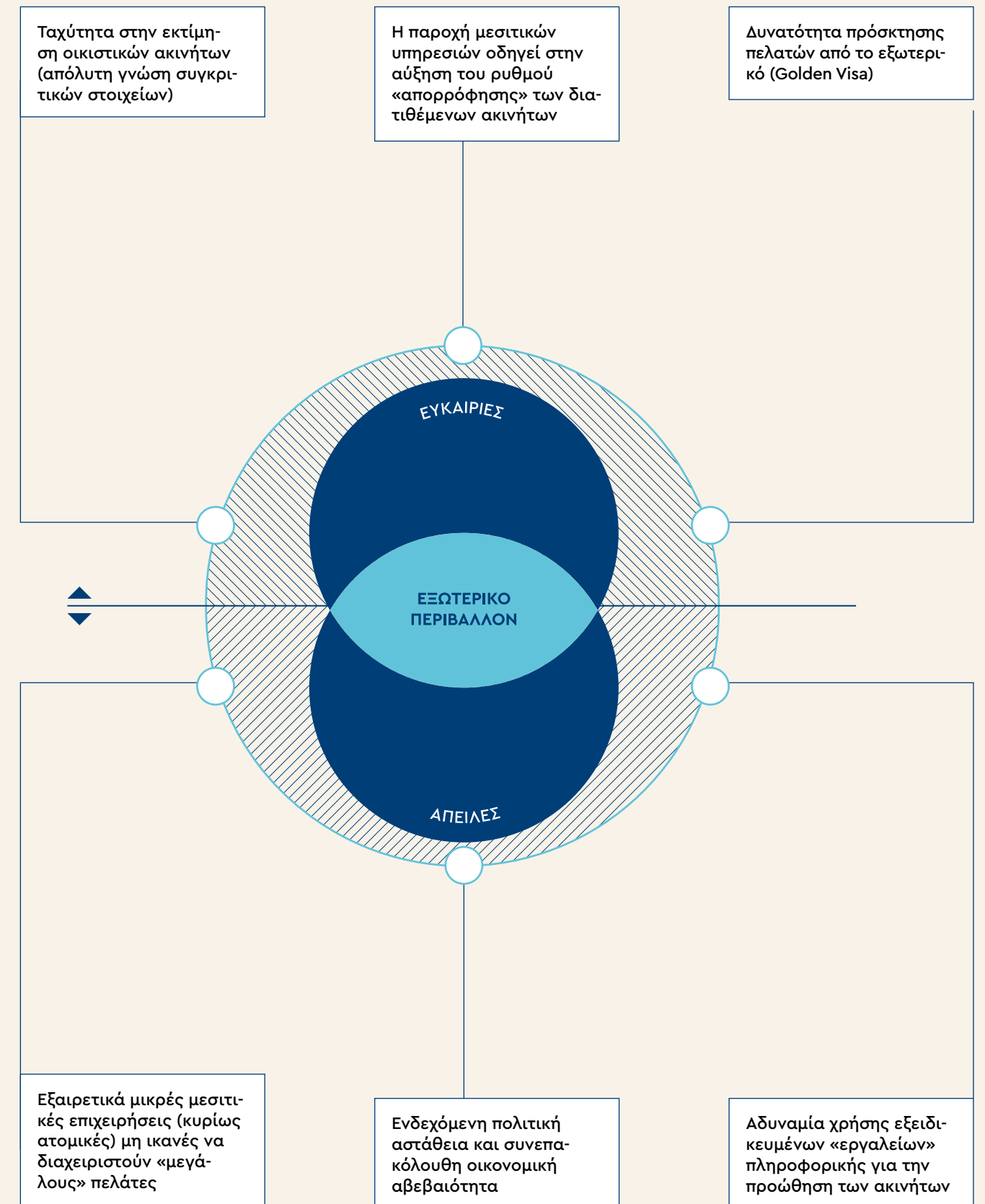
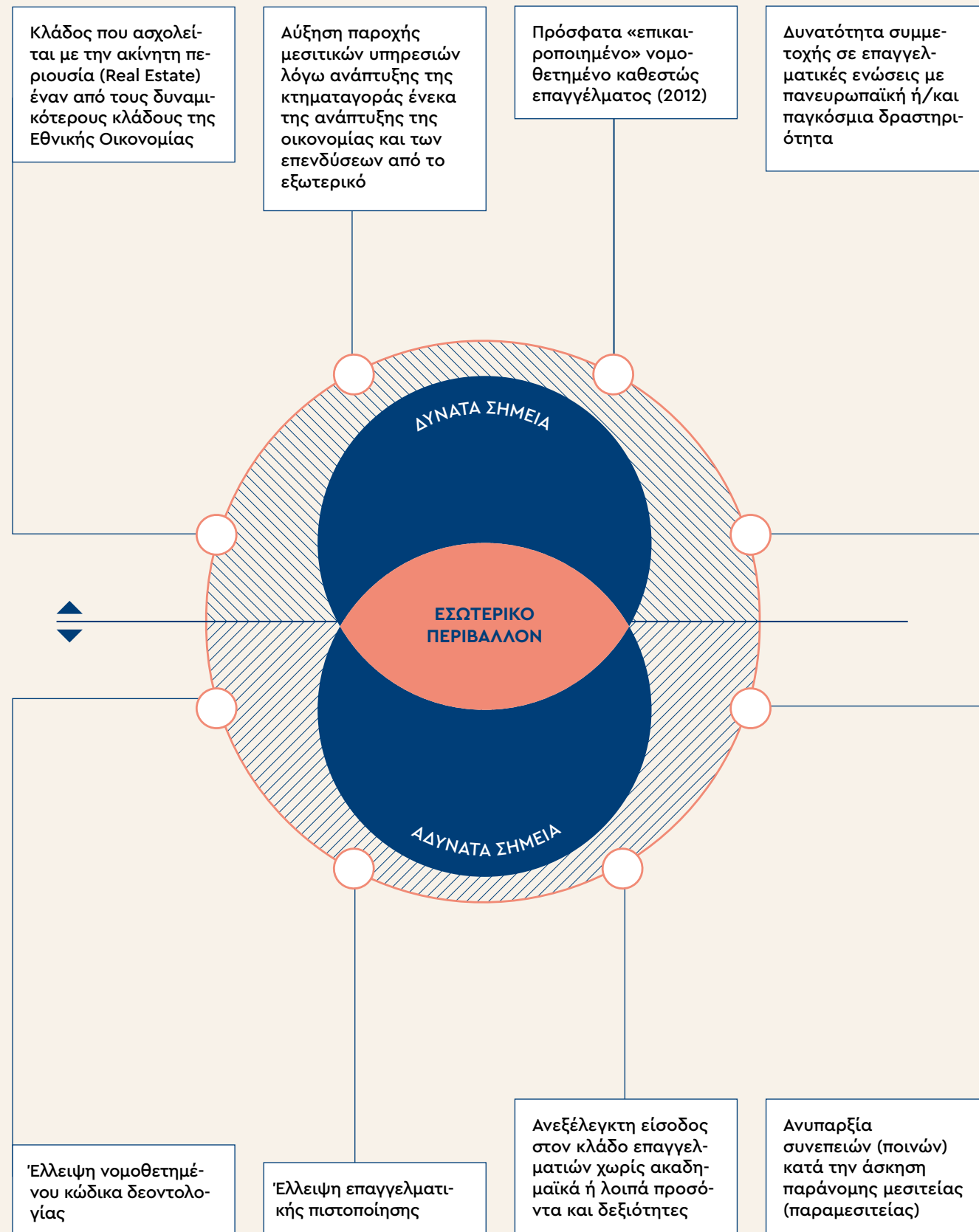
6. Ανάλυση SWOT του επαγγέλματος

Η ανάλυση **SWOT** αφορά στην καταγραφή των δυνατών και αδύνατων σημείων, των μελλοντικών ευκαιριών και των δυνητικών απειλών, όπως προέκυψαν με βάση το σύνολο της μελέτης του επαγγέλματος.

Τα Δυνατά (**Strengths**) και Αδύνατα σημεία (**Weaknesses**) προκύπτουν από την ανάλυση του εσωτερικού περιβάλλοντος και αφορούν σε βασικά ευρήματα που καταγράφηκαν από την συνολική μελέτη και ανάλυση του επαγγέλματος. Σχετίζονται κυρίως με την υφιστάμενη κατάσταση και χρησιμεύουν στην αναγνώριση κρίσιμων παραμέτρων που επιδρούν θετικά ή αρνητικά στην λειτουργία του επαγγέλματος.

Οι Ευκαιρίες (**Opportunities**) και Απειλές (**Threats**) εντοπίζονται κυρίως στο εξωτερικό περιβάλλον και σχετίζονται με προοπτικές και μελλοντικές τάσεις που αναδείχθηκαν από τη διαδικασία διερεύνησης του επαγγέλματος. Οι μελλοντικές ευκαιρίες μπορούν να αναδείξουν νέα πεδία δραστηριότητας και ανάπτυξης του επαγγέλματος, ενώ οι δυνητικές απειλές λειτουργούν ως σήματα κινδύνου επερχόμενων μεταβολών.

Το επάγγελμα του μεσίτη ακινήτων αντιπροσωπεύει ένα δυναμικό επαγγελματικό κλάδο με σημαντικές προοπτικές απασχόλησης τα επόμενα έτη, λόγω της «θετικής συσχέτισης» με τον κλάδο της ακίνητης περιουσίας. Εφόσον ξεπεραστεί οριστικά η - ήδη δεκαετής - οικονομική κρίση, και αντιμετωπιστούν επιτυχώς τα προβλήματα της ελληνικής κτηματαγοράς, προβλέπεται ότι θα υπάρξει σημαντική ανάπτυξη του επαγγέλματος. Ήδη, η ζήτηση για ακίνητα έχει αναθερμανθεί, τόσο από πελάτες του εσωτερικού όσο και από πελάτες του εξωτερικού. Πρόκληση για τα επόμενα έτη είναι η ενίσχυση του θεσμικού πλαισίου προς πάταξη της παράνομης μεσιτείας (παραμεσιτείας) και η πιστοποίηση του επαγγέλματος, η υλοποίηση των οποίων θα δώσει εξαιρετική ώθηση.



7. Διαμόρφωση στρατηγικών προτάσεων προσαρμογής

7.1

Προτάσεις σε επαγγελματικό/κλαδικό επίπεδο

7.2

Προτάσεις σε θεσμικό επίπεδο

7.3

Σύνοψη στρατηγικών προτάσεων – χρονοδιάγραμμα

Ο Οδικός χάρτης ολοκληρώνεται με την παρουσίαση στρατηγικών προτάσεων και δράσεων σε σχέση με τις πιο σημαντικές τάσεις και δυναμικές. Οι προτάσεις διακρίνονται σε δύο (2) επίπεδα:

- i. Επαγγελματικό-κλαδικό, το οποίο αφορά σε δράσεις που μπορεί να αναληφθούν σε επίπεδο επαγγελματιών/συλλογικών οντοτήτων
- ii. Θεσμικό, το οποίο αφορά σε δράσεις που θα προωθηθούν σε θεσμικό επίπεδο, σε σχετικούς φορείς και θεσμούς πολιτικής.

Στη βάση αυτή, αποτυπώνονται οι σημαντικότερες προτεινόμενες παρεμβάσεις και στα δύο επίπεδα, επισημαίνοντας παράλληλα εκείνες τις προτάσεις που χρήζουν άμεσης προτεραιότητας.

Περιγραφή πλαισίου στρατηγικής:

Οι επαγγελματικές-κλαδικές δράσεις οφείλουν να στοχεύουν κυρίως στη βελτίωση των γνώσεων, δεξιοτήτων και ικανοτήτων του μεσίτη ακινήτων ως φυσικού προσώπου-ατομικής επιχείρησης. Επειδή σήμερα απουσιάζει η τυπική διαδρομή εκπαίδευσης και η απόκτηση της «μεσιτικής άδειας» αποτελεί «απλή γνωστοποίηση» τυπικών και όχι ουσιαστικών προσόντων, είναι απολύτως αναγκαία η υλοποίηση σχήματος πιστοποίησης του μεσιτικού επαγγέλματος. Παράλληλα, καθώς ο «πυρήνας» της μεσιτικής παροχής υπηρεσιών είναι η αποτελεσματική επαφή, επικοινωνία, διαπροσωπική σχέση και συναλλαγή με πελάτες, ο μεσίτης ακινήτων οφείλει να γνωρίζει πληθώρα «οριζόντιων» (soft) τεχνικών διάγνωσης συμπεριφορών και χειρισμού τους. Δεδομένου επίσης ότι το επάγγελμα του μεσίτη ακινήτων έχει καταστεί εντάσεως ΤΠΕ (Τεχνολογίας Πληροφορίας και Επικοινωνιών) με την πλήρη μετάπτωση του μεσιτικού γραφείου σε mobile office, μονόδρομος είναι πλέον η «ψηφιακή εγγραμματοσύνη» (digital literacy) του. Το μοντέλο της ατομικής ή οικογενειακής μεσιτικής επιχείρησης (αυτοαπασχόληση με βοηθούς εκπλήρωσης εντολής μέλη της οικογένειας) παραμένει συντριπτικά κυρίαρχο. Ως αποτέλεσμα αδυνατεί να επιτύχει την αναγκαία κρίσιμη μάζα αποτελέσματος, όπως και οικονομίες κλίμακας. Έτσι, επίκειται η «άλωση» της μεσιτικής αγοράς από «δίκτυα» του εξωτερικού (αναπτυσσόμενα μέσω franchise ή ατομικών συμβάσεων έργου ακόμα και με «μη μεσίτες») που μαθηματικά θα οδηγήσει στην «εξαφάνιση» των πολύ μικρών μεσιτικών επιχειρήσεων. Απάντηση σε αυτόν τον άμεσο κίνδυνο είναι η δημιουργία και λειτουργία συνεργατικών σχηματισμών (clusters) μεσιτικών επιχειρήσεων. Ως γενικότερο πλαίσιο, οι θεσμικές δράσεις οφείλουν να στοχεύουν κυρίως στην ανάδειξη του υγιούς επαγγελματισμού/ανταγωνισμού, στη θεσμική κεφαλαιοποίηση των «μεσιτικής» γνώσης/εμπειρίας και στην υποστήριξη της «εξωστρέφειας» προς όφελος της οικονομίας. Σήμερα, δεν έχει πλήρως αποτραπεί η παροχή μεσιτικών υπηρεσιών από «παράνομους» (μη αδειούχους) μεσίτες και ως εκ τούτου είναι απολύτως αναγκαία η θέσπιση διαδικασιών πάταξης της «παράνομης μεσιτείας». Επιπρόσθετα, δεδομένου ότι ο μεσίτης ακινήτων βιώνει και γνωρίζει εξ' εμπειρίας στην ίδια την αγορά τις επιπτώσεις του «μίγματος» της εφαρμοζόμενης φορολογικής πολιτικής, προτείνεται η – κατά προτεραιότητα – συμπερίληψη/θεσμική εκπροσώπηση του κλάδου στην διαβούλευση/σχεδιασμό της φορολογικής πολιτικής της ακίνητης περιουσίας. Τέλος, επειδή ο μεσίτης ακινήτων πλέον επιδεικνύει αλματώδη «εξωστρέφεια» με την πρόσκτηση πελατών από το εξωτερικό επ' ωφελεία της οικονομίας, κρίνεται απαραίτητη τόσο η γνωστική του επάρκεια αναφορικά με τα ευεργετήματα της Golden Visa όσο και η σύσταση δια-επαγγελματικής ομάδας για την υλοποίησή τους.

7.1 Προτάσεις σε επαγγελματικό/ κλαδικό επίπεδο

Αναλύονται οι σημαντικότερες από τις προτάσεις που αναδείχτηκαν σε επαγγελματικό/κλαδικό επίπεδο και χρήζουν άμεσης προτεραιότητας.

1. Υλοποίηση σχήματος πιστοποίησης μεσιτικού επαγγέλματος

Σήμερα είναι απολύτως ανέλεγκτες οι γνώσεις-δεξιότητες-ικανότητες του αδειούχου μεσίτη ακινήτων, αφού η κτήση – κατά νόμο – της «άδειας» μεσίτη απαιτεί να συντρέχουν «τυπικές» και όχι «ουσιαστικές» προϋποθέσεις στο αιτούμενο φυσικό πρόσωπο. Πλην όμως, η επιτυχής παροχή μεσιτικών υπηρεσιών προϋποθέτει ποικιλία γνώσεων, δεξιοτήτων και ικανοτήτων που – δεδομένης της ανυπαρξίας διαδρομής τυπικής εκπαίδευσης του μεσιτικού επαγγέλματος – μόνο μέσω πιστοποίησης προσόντων μπορεί να εξασφαλιστεί. Για τους ανωτέρω λόγους, η υλοποίηση σχήματος πιστοποίησης μεσιτικού επαγγέλματος είναι αυταπόδεικτα απολύτως αναγκαία.

Προτεινόμενες ενέργειες

- Σχεδιασμός στοχευμένων προγραμμάτων επαγγελματικής κατάρτισης
- Υλοποίηση προγραμμάτων κατάρτισης σε φυσική ή εικονική τάξη
- Δημιουργία σχήματος πιστοποίησης προσώπων για το επάγγελμα "Μεσίτης Ακινήτων"
- Αναγνώριση σχήματος πιστοποίησης – έγκριση ΕΣΥΔ
- Εφαρμογή σχήματος από διαπιστευμένο φορέα
- Διενέργεια εξετάσεων για τη λήψη της πιστοποίησης

Αναμενόμενα αποτελέσματα

- Διά βίου (συνεχής και επαναλαμβανόμενη) επικαιροποίηση των γνώσεων
- «Εξωθεν καλή μαρτυρία/τεκμήριο» για το επίπεδο των παρεχόμενων μεσιτικών υπηρεσιών
- "Deal breaking" προϋπόθεση ανάληψης αναθέσεων από θεσμικούς πελάτες και πελάτες εξωτερικού.

2. Εκπαίδευση σε τεχνικές διάγνωσης στο πλαίσιο profiling (εντοπισμού της "personas"/«προσωπικότητας»/«προφίλ» του μεσιτικού εντολέα/πελάτη)

Εξαιρετικά σημαντικό ο μεσίτης ακινήτων να μπορεί να επικοινωνεί αποτελεσματικά εγκαθιστώντας μία ειλικρινή διαπροσωπική σχέση με τα «πρόσωπα» (μεσιτικούς εντολείς/πελάτες) με τους οποίους αποκλειστικά συναλλάσσεται. Προς τούτο είναι απαραίτητο να γνωρίζει αφενός τεχνικές ελέγχου αξιοπιστίας πελατών αφετέρου τεχνικές εφαρμοσμένης «γλώσσας σώματος» (body language). Ενδεικτικά, τεχνικές οικοδόμησης εμπιστοσύνης (rapport building techniques), τεχνικές ανίχνευσης πραγματικών προθέσεων πελατών, τεχνικές εκταμίευσης πληροφορίας, τεχνικές ανίχνευσης ψεύδους στο επαγγελματικό περιβάλλον και τεχνικές profiling.

Προτεινόμενες ενέργειες

- Σχεδιασμός στοχευμένων προγραμμάτων εκπαίδευσης
- Υλοποίηση εκπαίδευσης
- Ανταλλαγή εμπειριών, μελέτες περίπτωσης (case studies)

Αναμενόμενα αποτελέσματα

- Εγκαθίδρυση ειλικρινών σχέσεων μεταξύ μεσιτών και πελατών
- Δυνατότητα ανίχνευσης πραγματικών προθέσεων πελατών
- Εκμείευση πληροφορίας σε ό,τι δεν μπορούμε να ρωτήσουμε
- Ανίχνευση ψεύδους στο επαγγελματικό περιβάλλον
- Πρόβλεψη συμπεριφορών και προτιμήσεων πελάτη

3. Εκπαίδευση για την αναβάθμιση της «ψηφιακής εγγραμματοσύνης» (digital literacy) του μεσίτη ακινήτων

Η «εικονική» περιήγηση (virtual tour) γύρω από και εντός των χώρων του μεσιτευόμενου ακινήτου και η πλήρης μετάπτωση του μεσιτικού γραφείου σε mobile office οδηγεί αναπόφευκτα το επάγγελμα του μεσίτη ακινήτων να καταστεί εντάσεως ΤΠΕ (Τεχνολογίας Πληροφορίας και Επικοινωνιών). Στο ανωτέρω πλαίσιο, κρίνεται αναπόφευκτη η αναβάθμιση της «ψηφιακής εγγραμματοσύνης» (digital literacy) του μεσίτη ακινήτων, με συνεχή και επίμονη επιμόρφωση σε θέματα "digital marketing" και σε θέματα "social networking".

Προτεινόμενες ενέργειες

- Απόκτηση ψηφιακής υπογραφής (digital signature)
- Συνεχής ενημέρωση/εκπαίδευση σε θέματα "Digital Marketing"
- Συνεχής ενημέρωση/εκπαίδευση σε θέματα "Social Networking"

Αναμενόμενα αποτελέσματα

- Μετατόπιση της ζήτησης και προσφοράς ακινήτων αποκλειστικά στο διαδίκτυο (internet)
- Παροχή μεσιτικών υπηρεσιών ανεξάρτητα από την (φυσική) επαγγελματική έδρα του μεσίτη, σε μεσιτικούς εντολείς/πελάτες από όλο τον κόσμο

4. Ανάπτυξη συνεργατικών σχηματισμών (clusters) μεσιτικών επιχειρήσεων

Το μοντέλο της ατομικής ή οικογενειακής μεσιτικής επιχείρησης επικρατεί απολύτως, αλλά δεν είναι βιώσιμο χωρίς την επίτευξη κρίσιμης μάζας αποτελέσματος και σημαντικών οικονομικών κλίμακος. Αυτά αμφότερα δεν μπορούν «κατά μόνας» να επιτευχθούν παρά με την ένταξη των μικρών μεσιτικών επιχειρήσεων – χωρίς να απωλέσουν τη διοικητική και οικονομική τους αυτοτέλεια – σε συνεργατικούς σχηματισμούς (clusters).

Προτεινόμενες ενέργειες

- Δράσεις για την παρουσίαση/ανάλυση δομής και τρόπου λειτουργίας των συνεργατικών σχηματισμών (clusters).
- Καλές πρακτικές (πλεονεκτήματα/ευεργετήματα) σχηματισμού συνεργατικών σχηματισμών (clusters) άλλων επαγγελματικών ομάδων.
- Παρουσίαση παραδειγμάτων/case study προς αποφυγή

Αναμενόμενα αποτελέσματα

- Διατήρηση διοικητικής και οικονομικής αυτοτέλειας υφιστάμενων μεσιτικών επιχειρήσεων.
- Ευκολότερη επίτευξη στόχων ομάδας/συστάδας (cluster)
- Εξαιρετικές οικονομίες κλίμακος.

Άλλες προτάσεις στρατηγικής που προέκυψαν στο πλαίσιο των διαδικασιών διερεύνησης του επαγγέλματος και κρίνεται σκόπιμο να επισημανθούν αφορούν στις ακόλουθες:

Ενημέρωση/επικαιροποίηση γνώσεων περιβαλλοντικών προτύπων

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του μεσιτευόμενου ακινήτου επηρεάζεται, πλέον, εξαιρετικά σημαντικά από περιβαλλοντικές προδιαγραφές του κτηρίου που το καθιστούν (λιγότερο ή περισσότερο) «πράσινο κτήριο». Έτσι, ο μεσίτης ακινήτων θα οφείλει, πλέον, να γνωρίζει τη χρησιμότητα των περιβαλλοντικών προτύπων και να αναζητεί την εφαρμογή τους. Για αυτόν τον λόγο, είναι απαραίτητη η σημαντικότητα της συνεχούς επικαιροποίησης εξειδικευμένων γνώσεων.

7.2

Προτάσεις σε θεσμικό επίπεδο

Αναφορικά με τις προτάσεις που αναδείχθηκαν σε θεσμικό επίπεδο, επισημαίνονται καταρχάς οι σημαντικότερες προτάσεις που χρήζουν άμεσης προτεραιότητας και προώθησης:

1. Περιορισμός του αθέμιτου ανταγωνισμού της «παράνομης» μεσιτείας (παραμεσιτείας)

Το σύνολο της κτηματαγοράς και κάθε συντελεστής της ζημιώνεται, μεγάλες στρεβλώσεις στις αγοραίες αξίες δημιουργούνται και το δημόσιο συμφέρον βλάπτεται, όταν παρέχονται μεσιτικές υπηρεσίες από μη «αδειούχους» μεσίτες. Παρόλα αυτά, επί δεκαετίες ούτε υπάρχει η πολιτική βούληση ούτε θεσπίστηκαν ταχείς και αποτελεσματικές νομικές διαδικασίες για την πάταξη της «παράνομης» μεσιτείας (παραμεσιτείας).

Προτεινόμενες ενέργειες

- Θέσπιση ταχέων και αποτελεσματικών διαδικασιών πάταξης «παράνομης» μεσιτείας (παραμεσιτείας)
- Ίδια άσκηση της μεσιτικής υπηρεσίας (υπόδειξη ευκαιρίας ή μεσολάβησης) και απαγόρευση της παροχής της σύμφωνα με τις διατάξεις του ΑΚ περί (άμεσης ή έμμεσης) αντιπροσώπευσης ή πληρεξουσιότητας

Αναμενόμενα αποτελέσματα

- Άρση στρεβλώσεων στις αγοραίες αξίες των ακινήτων
- Ωφέλεια δημόσιου συμφέροντος

2. Θεσμική εκπροσώπηση των μεσιτών ακινήτων στον σχεδιασμό/ σύσταση/ τροποποίηση του «μίγματος» της φορολογικής πολιτικής της ακίνητης περιουσίας

Το επάγγελμα του μεσίτη ακινήτων έχει εξαιρετικά υψηλό βαθμό «ευαισθησίας» (αρνητικής συσχέτισης) στο «μίγμα» της εφαρμοζόμενης φορολογικής πολιτικής αλλά ακόμα και σε «ειδήσεις» (φήμες ή/και εικασίες) περί αυτής. Εκ του λόγου αυτού, ο μεσίτης ακινήτων έχει ουσιαστική γνώση -εξ εμπειρίας- για τις επιπτώσεις της εκάστοτε εφαρμοζόμενης φορολογικής πολιτικής/επιβαρύνσεως στην κτηματαγορά, την οποία θεσμικά οφείλει να μπορεί να την καταθέσει.

Προτεινόμενες ενέργειες

- Αντιπροσώπευση των μεσιτικών ακινήτων (μαζί με εκπροσώπους άλλων επαγγελματικών ομάδων) στη διαδικασία διαβούλευσης/ σχεδιασμού της φορολογικής πολιτικής της ακίνητης περιουσίας

Αναμενόμενα αποτελέσματα

- Σχεδιασμός φορολογικών διαδικασιών με συμπερίληψη της πρακτικής εμπειρίας των μεσιτών ακινήτων προς βελτίωσή τους
- Αποφυγή κακών πρακτικών που αποτρέπουν τις επενδύσεις στην ακίνητη περιουσία
- Η επιτάχυνση του χρόνου υλοποίησης των μεταβιβάσεων θα οδηγήσει σε αύξηση των επενδύσεων στην ακίνητη περιουσία

3. Ανάδειξη/υποστήριξη της «εξωστρέφειας» του μεσιτικού επαγγέλματος

Σε σημαντική εισροή συναλλάγματος οδηγεί η «εξαγωγική» μεσιτική δραστηριότητα υλοποιούμενη, κυρίως, μέσω του διαδικτύου, δηλαδή η πρόσκτηση αλλοδαπών πελατών είτε για την αγορά [κυρίως μέσω της Golden Visa] ακινήτου είτε για την [αστική, εμπορική ή βραχυχρόνια] μίσθωση ακινήτου στην Ελλάδα. Προϋπόθεση αυτής είναι η λεπτομερής γνώση από τον μεσίτη ακινήτων όλων των ευεργετημάτων που έχει θεσπίσει ο Κώδικας Μετανάστευσης και Κοινωνικής Ένταξης καθώς και η συγκρότηση «ομάδας» – αποτελούμενης από δικηγόρο, λογιστή/φοροτέχνη – που θα αναλαμβάνει τη «γραφειοκρατική» διεκπεραίωση της διαδικασίας.

Προτεινόμενες ενέργειες

- Συνεχής επικαιροποιημένη ενημέρωση για τις εφαρμοζόμενες διατάξεις
- Σχηματισμός μητρώου επαγγελματιών (δικηγόρων, λογιστών/φοροτεχνών, μεσιτών) με εξειδίκευση στο αντικείμενο της Golden Visa

Αναμενόμενα αποτελέσματα

- Επιτάχυνση επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία για την κτήση Golden Visa
- Εισροή συναλλάγματος

Άλλες προτάσεις σε θεσμικό επίπεδο όπως προέκυψαν στο πλαίσιο των διαδικασιών διερεύνησης του επαγγέλματος και κρίνεται σκόπιμο να επισημανθούν:

Δημιουργία ειδικότητας του επαγγέλματος «Μεσίτης Ακινήτων» στη μετα-δευτεροβάθμια εκπαίδευση

Έως σήμερα δεν υπάρχει «τυπική» διαδρομή εκπαίδευσης που να οδηγεί στην κτήση γνώσεων/ικανοτήτων/δεξιοτήτων προς εξάσκηση του επαγγέλματος του «Μεσίτη Ακινήτων». Έτσι, η απόκτηση - σύμφωνα με τον Ν.4072-2012 - της «άδειας» μεσίτη απαιτεί να συντρέχουν «τυπικές» μόνο και όχι «ουσιαστικές» προϋποθέσεις στο φυσικό πρόσωπο του μεσίτη ακινήτων, πράγμα που δεν θεραπεύεται με την προαιρετική λήψη της όποιας πιστοποίησης προσόντων.

Αντιθέτως, εάν υφίσταται «τυπική» διαδρομή εκπαίδευσης, κάθε απόφοιτός της «κατά τεκμήριο» θα διέθετε όλες τις απαραίτητες γνώσεις/ικανότητες/δεξιότητες όχι μόνο για την νόμιμη αλλά και την επωφελή για τον μεσιτικό εντολέα εξάσκηση του επαγγέλματος. Για τον λόγο αυτό, η δημιουργία ειδικότητας «Μεσίτη Ακινήτων» στη μετα-δευτεροβάθμια εκπαίδευση τίθεται ως κλαδικό αίτημα.

7.3 Σύνοψη στρατηγικών προτάσεων – χρονοδιάγραμμα

Στρατηγική πρόταση	Εμπλεκόμενα μέρη	Χρόνος υλοποίησης		
		Βραχυπρόθεσμα (0-1 έτη)	Μεσοπρόθεσμα (1-3 έτη)	Μακροπρόθεσμα (3+ έτη)
Άμεση υλοποίηση σχήματος πιστοποίησης μεσιτικού επαγγέλματος	Φορείς εκπροσώπησης επαγγελματιών, Φορείς εκπαίδευσης/κατάρτισης	●		
Εκπαίδευση σε τεχνικές διάγνωσης στο πλαίσιο profiling (εντοπισμού της "personas"/«προσωπικότητας»/«προφίλ» του μεσιτικού εντολέα/πελάτη)	Φορείς εκπαίδευσης/κατάρτισης, Επιχειρήσεις, Επαγγελματίες	●		
Εκπαίδευση για την αναβάθμιση της «ψηφιακής εγγραμματοσύνης» (digital literacy) του μεσίτη ακινήτων	Φορείς εκπαίδευσης/κατάρτισης, Επιχειρήσεις, Επαγγελματίες	●		
Ανάπτυξη συνεργατικών σχηματισμών (clusters) μεσιτικών επιχειρήσεων	Θεσμοί πολιτικής, Φορείς εκπροσώπησης επαγγελματιών, Επιχειρήσεις, Επαγγελματίες		●	
Ενημέρωση/επικαιροποίηση γνώσεων περιβαλλοντικών προτύπων/προδιαγραφών	Φορείς εκπροσώπησης επαγγελματιών, Επιχειρήσεις, Επαγγελματίες		●	●

Στρατηγική πρόταση	Εμπλεκόμενα μέρη	Χρόνος υλοποίησης		
		Βραχυπρόθεσμα (0-1 έτη)	Μεσοπρόθεσμα (1-3 έτη)	Μακροπρόθεσμα (3+ έτη)
Περιορισμός έως εξαλείψευς του αθέμιτου ανταγωνισμού της «παράνομης» μεσιτείας (παραμεσιτείας)	Θεσμοί πολιτικής, Φορείς εκπροσώπησης επαγγελματιών	●		
Θεσμική εκπροσώπηση των μεσιτών ακινήτων στον σχεδιασμό/σύσταση/τροποποίηση του «μίγματος» της φορολογικής πολιτικής της ακίνητης περιουσίας	Θεσμοί πολιτικής, Φορείς εκπροσώπησης επαγγελματιών		●	
Ανάδειξη/υποστήριξη της «εξωστρέφειας» του μεσιτικού επαγγέλματος	Θεσμοί πολιτικής, Φορείς εκπροσώπησης επαγγελματιών, Επιχειρήσεις, Επαγγελματίες	●		
Δημιουργία ειδικότητας του επαγγέλματος «Μεσίτης Ακινήτων» στη μετα-δευτεροβάθμια εκπαίδευση	Θεσμοί πολιτικής, Φορείς εκπροσώπησης επαγγελματιών			●

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση

Αποστολίδης, Μ. και Μανομενίδης, Ν. (2014) Εκτιμήσεις ακινήτων και νέα νομοθεσία για τους μεσίτες ακινήτων. Αθήνα: ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ

Διαθέσιμο στο: https://imegsevee.gr/wp-content/uploads/2018/02/mesites_akinitwn.pdf

Δρ. Ζυγιάρη Σ. (2014), «Οδηγός Συνεργατικών Σχηματισμών», Έκδοση ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ, 1/2014,

Διαθέσιμο στο: https://imegsevee.gr/wp-content/uploads/2018/04/odigos_sunergatikwn_sximatismwn.pdf

Πρωτοπαπαδάκης Π. (2018), «Η αυτοαπασχόληση στην Ευρώπη και την Ελλάδα: Διαχρονική επιλογή και ανθεκτική πραγματικότητα», Ερευνητικά Κείμενα ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ, 1/2018, σσ. 32 Διαθέσιμο στο: <https://imegsevee.gr>

Εθνικό Ινστιτούτο Εργασίας και Ανθρώπινου Δυναμικού – ΕΙΕΑΔ (2019). Ετήσια Έκθεση 2019, Μηχανισμός διάγνωσης των αναγκών εργασίας.

Διαθέσιμο στο: <https://imd.eiead.gr/ετήσια-έκθεση-2019>

Εθνικός Οργανισμός Πιστοποίησης Προσόντων και Επαγγελματικού Προσανατολισμού (Ε.Ο.Π.Ε.Π.), Επαγγελματικό Περίγραμμα «Μεσίτη Αστικών Συμβάσεων-Διαχειριστή Ακίνητης Περιουσίας», Ανάπτυξη 2009, Επικαιροποίηση 2019. Διαθέσιμο στο: <https://www.eoppep.gr/images/EP/EP21.pdf>

Λιντζέρης Π. (2020), «Τεχνολογική αλλαγή, ψηφιοποίηση, εργασία και δεξιότητες», Ερευνητικά Κείμενα ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ, 14/2020, Αθήνα: ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ, σσ. 44 Διαθέσιμο στο: <https://imegsevee.gr>

ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ (2020), Ψηφιακός μετασχηματισμός και μικρές επιχειρήσεις, Αθήνα: ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ Διαθέσιμο στο: <https://imegsevee.gr>

Ξενόγλωσση

European Commission (Ευρωπαϊκή Επιτροπή) & Ipsos-London Economics-Deloitte consortium, "Consumer market study on the functioning of the real estate services for consumers in the European Union" , 2018

Διαθέσιμο στο: https://ec.europa.eu/info/files/consumer-market-study-functioning-real-estate-services-consumers-european-union-final-report-en_el

Διαδικτυακές πηγές

ΓΓΠΣ – Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης (2019). Κωδικοί Αριθμοί Δραστηριότητας (ΚΑΔ 2008).

Διαδικτυακή πηγή: <https://www.aade.gr/epiheiriseis/forologikes-ypiresies/mitroo/allagi-antistoihisikad>

ΕΙΕΑΔ – Εθνικό Ινστιτούτο Εργασίας και Ανθρώπινου Δυναμικού (2018). «Διαδραστική Βάση Επαγγελματιών 2018, Έρευνα Εργατικού Δυναμικού 2017» (αρχείο excel).

Διαδικτυακή πηγή: <http://lmds.eiead.gr/wp-content/uploads/Διαδραστική-Βάση-Επαγγελματιών-2018.xls>

ΕΛΣΤΑΤ – Ελληνική Στατιστική Αρχή (2019). «Ταξινόμηση οικονομικών δραστηριοτήτων». Διαδικτυακή πηγή: <http://www.statistics.gr/economic-activities>

Ευρωπαϊκή Ταξινόμηση Δεξιοτήτων, Ικανοτήτων και επαγγελματιών – European Skills/Competences, Qualifications and Occupations

Διαδικτυακή πηγή: <https://ec.europa.eu/esco/portal/occupation>

Ομάδα εμπειρογνομένων και πληροφορητές

Ομάδα εμπειρογνομένων:

- Γιαννόπουλος Άγγελος, μεσίτης ακινήτων, μέλος ΔΣ του Συλλόγου Μεσιτών Αθηνών
- Θεοδωρίδης Κοσμάς, μέλος ΔΣ της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος
- Νίνος Άκης, Συνεργάτης-Βοηθός εκπλήρωσης Εντολής Μεσίτη Ακινήτων
- Ποταμιάνος Ελευθέριος, μεσίτης ακινήτων, μέλος ΔΣ του Συλλόγου Μεσιτών Αθηνών
- Σκούρας Θεόδωρος, μεσίτης ακινήτων, Μεσίτης Αργολίδας & Μεσσηνίας
- Κοκκοσιούλης Θεόδωρος, μεσίτης ακινήτων, μέλος Συλλόγου Μεσιτών Αθηνών, Γραμματέας ΕΠΠΑ (Ενωση Μεσιτών Πιστοποιημένων Πραγματογνομένων Ελλάδος)
- Μανομενίδης Νίκος, μεσίτης & εκπαιδευτής ενηλίκων, επίτιμος Πρόεδρος ΕΠΠΑ (Ενωση Μεσιτών Πιστοποιημένων Πραγματογνομένων Ελλάδος)
- Μαυράκη Άρτεμις, μεσίτης, μέλος ΔΣ του Συλλόγου Μεσιτών Ανατολικής Κρήτης & μέλος ΔΣ της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος
- Μουρατίδης Κωνσταντίνος, μεσίτης, μέλος Συλλόγου Μεσιτών Κορινθίας.
- Μπινιάρης Δημήτρης, μεσίτης, μέλος ΔΣ του Συλλόγου Μεσιτών Ελλάδος & μέλος ΔΣ της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος

Σύνολο πληροφορητών:

- Γιαννόπουλος Άγγελος, μεσίτης ακινήτων, μέλος ΔΣ/Ταμίας του Συλλόγου Μεσιτών Αθηνών (συνέντευξη 27/03/2020)
- Θεοδωρίδης Κοσμάς, μέλος ΔΣ της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος
- Νίνος Άκης, συνεργάτης μεσίτη ακινήτων (συνέντευξη 11/03/2020)
- Ποταμιάνος Ελευθέριος, μεσίτης ακινήτων, μέλος ΔΣ του Συλλόγου Μεσιτών Αθηνών (συνέντευξη 03/03/2020)
- Μουρατίδης Κωνσταντίνος, μεσίτης ακινήτων, μέλος Συλλόγου Μεσιτών Κορινθίας (συνέντευξη 19/02/2020)
- Σκούρας Θεόδωρος, μεσίτης ακινήτων, Μεσίτης Αργολίδας & Μεσσηνίας (συνέντευξη 06/02/2020)

- Κοκκοσιούλης Θεόδωρος, μεσίτης ακινήτων, μέλος Συλλόγου Μεσιτών Αθηνών, Γραμματέας ΕΠΠΑ (Ενωση Μεσιτών Πιστοποιημένων Πραγματογνομένων Ελλάδος) (συνέντευξη 16/01/2020)
- Κοπανάς Αθανάσιος, μεσίτης, Μέλος ΔΣ της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος
- Μανομενίδης Νίκος, μεσίτης & εκπαιδευτής ενηλίκων, Επίτιμος Πρόεδρος ΕΠΠΑ (Ενωση Μεσιτών Πιστοποιημένων Πραγματογνομένων Ελλάδος) (συνέντευξη 10/01/2020)
- Μαυράκη Άρτεμις, μεσίτης, μέλος ΔΣ του Συλλόγου Μεσιτών Ανατολικής Κρήτης & Αντιπρόεδρος της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος.
- Μπινιάρης Δημήτρης, μεσίτης, μέλος ΔΣ του Συλλόγου Μεσιτών Ελλάδος & Γραμματέας της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος.
- Πλιατσικίδης Σιδέρης, μεσίτης, Πρόεδρος ΔΣ του Συλλόγου Μεσιτών Κορινθίας.
- Ρεβύθης Ιωάννης, μεσίτης, τέως μέλος ΔΣ του Συλλόγου Μεσιτών Αθηνών, τέως μέλος ΔΣ της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος
- Τζάρος Κωνσταντίνος, μεσίτης, Πρόεδρος του Συλλόγου Μεσιτών Θεσσαλονίκης, Πρόεδρος Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος (ΟΜΑΣΕ).
- Φικιώρης Άγης, μεσίτης, τέως μέλος ΔΣ του Συλλόγου Μεσιτών Αθηνών, μέλος ΔΣ της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος

Ομάδες εστιασμένης συζήτησης

1η Ομάδα εστιασμένης συζήτησης – Παράγοντες αλλαγής επαγγέλματος (Αθήνα, από 10/01 έως 27/03/2020)

- Γιαννόπουλος Άγγελος
- Θεοδωρίδης Κοσμάς,
- Νίνος Άκης
- Ποταμιάνος Ελευθέριος
- Σκούρας Θεόδωρος
- Κοκκοσιούλης Θεόδωρος
- Μανομενίδης Νίκος
- Μουρατίδης Κωνσταντίνος

2η Ομάδα εστιασμένης συζήτησης -Δεξιότητες επαγγέλματος (τηλεδιασκέψεις, από 03/06 έως 30/06/2021)

- Γιαννόπουλος Άγγελος
- Θεοδωρίδης Κοσμάς,
- Νίνος Άκης
- Ποταμιάνος Ελευθέριος
- Σκούρας Θεόδωρος
- Κοκκοσιούλης Θεόδωρος
- Κοπανάς Αθανάσιος
- Μανομενίδης Νίκος
- Μαυράκη Άρτεμις,
- Μπινιάρης Δημήτρης
- Πλιατσικίδης Σιδέρης
- Ρεβύθης Ιωάννης
- Τζάρος Κωνσταντίνος
- Φικιώρης Άγης

Συντονισμός

Σταύρος Τερζάκης, επιστημονικός συνεργάτης ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ

Βιογραφικό σημείωμα επιστημονικού συνεργάτη

Ο Σταύρος Τερζάκης γεννήθηκε το 1968 στην Αθήνα. Είναι απόφοιτος της Σχολής Διπλωματούχων Ηλεκτρολόγων Μηχανικών και Μηχανικών Η/Υ, του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου (ΕΜΠ) το 1992. Δραστηριοποιείται στον χώρο της ακίνητης περιουσίας (real estate) ατομικά ως Διπλ. Μηχανικός ΕΜΠ, Μεσίτης & Εκτιμητής Ακινήτων & Ασφαλιστικός Πράκτορας (με εξειδίκευση στις τεχνικές ασφάλισεις και ασφάλισεις επαγγελματικής αστικής ευθύνης) αλλά και εταιρικά ως διευθύνων σύμβουλος της «Αφοι Τερζάκη ΑΕ» και διαχειριστής της «Εργοτεχνική ΟΕ Αφών Στ. Τερζάκη», αμφότερες με τεχνικό αντικείμενο και διαχείρισης/εκμετάλλευσης ακινήτων.

Ως εκπαιδευτής ενηλίκων στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ) συνέγραψε και εισηγήθηκε δύο (2) εξειδικευμένα – και εξαιρετικά επιτυχημένα – σεμινάρια «Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας (Real Estate)», «Τεχνικές διαπραγμάτευσης ακινήτων & Μεσιτεία» στο Ινστιτούτο Εκπαίδευση μελών ΤΕΕ (ΙΕΚΕΜ ΤΕΕ), που υλοποιήθηκαν σε όλη την Ελλάδα σε πάνω από τριάντα πέντε (35) τμήματα εκπαίδευσης. Τα ίδια ως άνω σεμινάρια συνεχίζει να εισηγείται έως σήμερα στο Κέντρο Δια βίου Μάθησης της Engineering Intelligence.

Παράλληλα δραστηριοποιείται με τα κοινά στον μεσιτικό χώρο και έχει έντονη συνδικαλιστική δράση. Εκλέχθηκε στο ΔΣ του Συλλόγου Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών – Αττικής (ΣΜΑΣΑΑ) και είναι μέλος ΔΣ/Ταμίας στην Ομοσπονδία Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος (ΟΜΑΣΕ).

Τυγχάνει εξωτερικός συνεργάτης του ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ, έχοντας επιμεληθεί την επικαιροποίηση του επαγγελματικού περιγράμματος «Μεσίτης Ακινήτων-Διαχείριση Ακίνητης περιουσίας» και τον παρόντα Οδικό Χάρτη του επαγγέλματος «Μεσίτης Ακινήτων».

Σύντομα βιογραφικά σημειώματα ομάδας έργου ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ

Παρασκευάς Λιντζέρης

Εκτελεστικός Διευθυντής του Ινστιτούτου από την ίδρυσή του (2007), με βασική αρμοδιότητα και ευθύνη τον συντονισμό και την εποπτεία των επιχειρησιακών δράσεων του ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ. Στο πλαίσιο του Εργαστηρίου πρόγνωσης και παρακολούθησης αλλαγών στα επαγγέλματα, ήταν υπεύθυνος του προγραμματισμού, σχεδιασμού και αξιολόγησης της δράσης, με έμφαση στην διαμόρφωση και εξειδίκευση του υποδείγματος της διάγνωσης και ανάλυσης δεξιοτήτων του επαγγέλματος.

Πέτρος Πρωτοπαπαδάκης

Επιστημονικό στέλεχος στο Ινστιτούτο από το 2011, συμμετέχει στον σχεδιασμό και την υποστήριξη ερευνητικών, μελετητικών και επιστημονικών δράσεων του ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ με έμφαση στα πεδία της επιχειρηματικότητας. Στο πλαίσιο του Εργαστηρίου, συμμετείχε στον σχεδιασμό της μεθοδολογίας, την προτυποποίηση κάθε σταδίου και την παρακολούθηση της υλοποίησης των Οδικών χαρτών, συντονίζοντας τους επιστημονικούς συνεργάτες του Ινστιτούτου με βάση τους στόχους της δράσης.

Ελένη Μόκα

Επιστημονικό στέλεχος του Ινστιτούτου από το 2009, ασχολείται με τον σχεδιασμό, την οργάνωση, την υλοποίηση και την παρακολούθηση έργων και μελετών, καθώς και με θέματα προβολής και οπτικοποίησης δεδομένων του ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ. Στο πλαίσιο του Εργαστηρίου, συμμετείχε στην διαμόρφωση της μεθοδολογικής και οπτικής προσέγγισης της δράσης.

Αναστασία Αυλωνίτου

Διευθύντρια Διοικητικών Υπηρεσιών του Ινστιτούτου από το 2007, συντονίζει και οργανώνει τις διοικητικές διαδικασίες του φορέα, καθώς και όλες τις δράσεις που σχετίζονται με την υλοποίηση συγχρηματοδοτούμενων έργων. Στο πλαίσιο του Εργαστηρίου πρόγνωσης και παρακολούθησης αλλαγών στα επαγγέλματα, συμμετείχε στον συντονισμό και επιστημονική παρακολούθηση του συνόλου της υλοποίησης της δράσης.

Αντώνης Αγγελάκης

Επιστημονικό στέλεχος του Ινστιτούτου από το 2013, με κύρια δραστηριότητα στα πεδία διαχείρισης καινοτομίας, τεχνολογικών πολιτικών, ψηφιακού μετασχηματισμού και υποστήριξης συνεργατικών σχηματισμών. Στο πλαίσιο της δράσης, συμμετείχε στον σχεδιασμό της μεθοδολογίας με έμφαση στη διαμόρφωση και εξειδίκευση του υποδείγματος της ανάλυσης των παραγόντων αλλαγής που επιδρούν στα επαγγέλματα.

Ιωάννα Προφύρη

Επιστημονικό στέλεχος του Ινστιτούτου από το 2012, ασχολείται ερευνητικά κυρίως με τα θέματα των έμφυλων ανισοτήτων και γενικότερα των διακρίσεων στον τομέα της απασχόλησης και της κοινωνικής πολιτικής. Στο πλαίσιο της δράσης, συμμετείχε στην τυπογραφική επιμέλεια του παρόντος Οδικού χάρτη.

Η παρούσα μελέτη υλοποιήθηκε στο πλαίσιο του Υποέργου 2 «Εργαστήριο πρόγνωσης και παρακολούθησης παραγόντων αλλαγής του παραγωγικού περιβάλλοντος κλάδων και επαγγελμάτων» του έργου «Παρεμβάσεις της ΓΣΕΒΕΕ για τη συστηματική παρακολούθηση και πρόγνωση αλλαγών του παραγωγικού και επιχειρηματικού περιβάλλοντος των μικρομεσαίων επιχειρήσεων» με κωδικό ΟΠΣ 5003864. Το έργο συγχρηματοδοτείται από την Ελλάδα και την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο) μέσω του Επιχειρησιακού Προγράμματος «Ανταγωνιστικότητα, Επιχειρηματικότητα & Καινοτομία 2014-2020».



Με τη συγχρηματοδότηση της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης