



του ΤΑΣΟΥ ΚΟΤΖΑΝΑΣΤΑΣΗ,  
Προέδρου ULI Greece & Cyprus  
Διευθύνοντος Συμβούλου 8G Capital Partners Ltds



Φέτος γιορτάζουμε τα εικοσάχρονα της Prodexpo! Αν αναλογιστούμε πως άλλαξε ο τρόπος λειτουργίας της κτηματαγοράς μέσα σε αυτή την περίοδο, σαφώς θα δούμε άλματα αλλά τίποτε δεν μας προϊδεάζει για τις επερχόμενες εξελίξεις. Ενδεικτικό είναι το συμπέρασμα μελέτης του RICS, που κυκλοφόρησε προ διετίας: σε 10 χρόνια, 88% καθηκόντων των εκτιμητών θα έχει αυτοματοποιηθεί. Βασικός πυλώνας την εξέλιξων είναι η τεχνητή νοημοσύνη ('TN'). Ας αναλογιστούμε μερικούς τρόπους που θα αλλάξει τον τρόπο διαχείρισης των ακινήτων.

#### Εξατομίκευση

Οι σελίδες εξεύρεσης ακινήτων θα προσφέρουν απόλυτα στοχευμένες προτάσεις. Στα οικιστικά θα γνωρίζουν μεταξύ άλλων την σύσταση της οικογένειας μας, την περιοχή εργασίας και σχολείων και το ιστορικό αναζήτησής μας.

#### Αυτοματισμός διαδικασιών

Πολλές χειρωνακτικές εργασίες, όπως η συλλογή στοιχείων και η συγγραφή συμβολαίων θα γίνονται αυτόματα. Μαζί με τον συνέταιρο μας Leverton.ai χρησιμοποιούμε TN για την εξαγωγή πληροφοριών από χιλιάδες σελίδες κειμένου (π.χ. δανειακές συμβάσεις). Επόμενο βήμα είναι η αυτοματοποίηση της δέουσας επιμέλειας και τα έξυπνα συμβόλαια όπου η μηχανή συνομολογεί συμβόλαια βάσει παραμέτρων που θέτουν οι συμβαλλόμενοι ενώ γίνεται και η αυτόματη εκτέλεση όρων τους (π.χ. πληρωμή, αναπροσαρμογή ενοικίων).

#### Επικοινωνία

Ήδη η Αλέξα και η Σίρι ανάβουν τα φώτα και παίζουν την αγαπημένη μας μουσική. Στην εξελιγμένη τους μορφή, τα chatbots θα επιτρέπουν την 24ωρη διεπαφή μεταξύ πάροχων υπηρεσιών, από μεσίτες, εταιρείες διαχείρισης και επενδυτικές

**« Η Τεχνητή Νοημοσύνη  
θα επιτρέπει την  
παρακολούθηση  
της χρήσης του κτηρίου  
και της κατάστασής του »**

# «DISRUPTOR» ΓΙΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Η ΤΕΧΝΗΤΗ ΝΟΗΜΟΣΥΝΗ

Ο κ. Κοτζαναστάσης  
πριν ιδρύσει την 8G Capital Partners Ltd είχε  
διατελέσει στέλεχος σε μεγάλους ομίλους,  
όπως HSBC Group, PRICOA Property  
Investment Management  
(vuv Pramerica Real Estate Investors Europe)  
Henderson Investors και IPD.

πλατφόρμες και των πελατών τους. Σε μία επένδυση, τα chatbots θα απαντούν ερωτήσεις ενδιαφερόμενων, επιταχύνοντας τις διαδικασίες.

#### Διαχείριση

Η TN θα παρακολουθεί την χρήση του κτηρίου και την κατάσταση του εξοπλισμού και θα προβλέπει συντήρηση και αντικατάσταση τους. Θα παρακολουθεί τις συνθήκες της αγοράς ενοικίων και θα διαπραγματεύεται μισθωτικούς όρους - π.χ. αναλογία μεταξύ σταθερού και μεταβλητού ενοικίου. Από την πλευρά των χρηστών θα αναλύει την χρήση, προτείνοντας λύσεις που μειώνουν τις δαπάνες και το ενεργειακό αποτύπωμα.

#### Εκτίμηση και επενδυτική ανάλυση

Η TN θα αναλύει όλα τα σχετικά δεδομένα (π.χ. βάσει φωτογραφιών του drone τι προκύπτει για την κατάσταση του ακινήτου;) Η γεινίαση με τέσσερα καφέ αυξάνει ή μειώνει την αξία λόγω οχληρίας; Στην αποτίμηση χαρτοφυλακίων ΜΕΔ οικιστικών σε Ελλάδα και Κύπρο ήδη χρησιμοποιούμε ιδιοταγή αυτόματα μοντέλα εκτίμησης - τα οποία όμως περιορίζονται από τα ελλιπή στοιχεία που παρέχουν οι πωλητές. Εντούτοις, οι τάσεις στην TN δείχνουν μοντέλα εκτίμησης, όπου θα επιτυγχάνεται πολύ μεγάλη ακρίβεια στις αυτόματες εκτιμήσεις, ενώ με τα μεγάλα δεδομένα η TN θα μας παρέχει προβλέψεις για τις μελλοντικές τιμές και τη δημιουργία επενδυτικής πολιτικής.