



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Υπουργείο Παιδείας, Θρησκευμάτων
και Αθλητισμού



Στέλεχος Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας

ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΕΓΧΕΙΡΙΔΙΟ ΣΑΕΚ

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2026

ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ

Στέλεχος Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας

ΣΑΕΚ

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2026

ΣΥΓΓΡΑΦΗ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟΥ ΕΓΧΕΙΡΙΔΙΟΥ ΣΤΗΝ ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ «ΣΤΕΛΕΧΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»

Συγγραφική ομάδα

Νικόλαος Μανομενίδης
Δήμητρα Καφφέ
Κοσμάς Θεοδωρίδης
Απόστολος Δασίλας
Ηλίας Γιαννακούλης
Γεωργία Γκορόγια
Έλσα Δαλαμπύρα
Γεώργιος Δαμασκηνίδης
Δημήτριος Δαπόντας

Σύμβουλος μεθοδολογίας ανάπτυξης του εκπαιδευτικού εγχειριδίου

Δέσποινα Μπεκρή σε συνεργασία
με Μανώλη Φραγκιαδουλάκη

Γλωσσική επιμέλεια

Εκδόσεις Σοκόλη

Σχεδιασμός-σελιδοποίηση

Mr. Moschos / WINK DESIGN

Το περιεχόμενο του εκπαιδευτικού εγχειριδίου της ειδικότητας διαμορφώθηκε από τη συγγραφική ομάδα με βάση μεθοδολογικές προδιαγραφές και ειδικά πρότυπα που επεξεργάστηκε το ΚΑΝΕΠ/ΓΣΕΕ στο πλαίσιο της Πράξης «ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΟΔΗΓΩΝ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΩΝ ΕΓΧΕΙΡΙΔΙΩΝ ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ (ΙΕΚ)» (κωδικός ΟΠΣ [MIS] 5069281) του Επιχειρησιακού Προγράμματος «Ανάπτυξη Ανθρώπινου Δυναμικού, Εκπαίδευση και Διά Βίου Μάθηση 2014-2020», που υλοποιήθηκε με σύμπραξη των κοινωνικών εταίρων και, ειδικότερα, από το ΚΑΝΕΠ/ΓΣΕΕ (επικεφαλής εταίρο της κοινοπραξίας), το ΙΝΕ/ΓΣΕΕ, το ΙΜΕ/ΓΣΕΒΕΕ, το ΚΑΕΛΕ/ΕΣΕΕ, το ΙΝΣΕΤΕ και τον ΕΟΠΠΕΠ, και συγχρηματοδοτήθηκε από την Ελλάδα και την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Κ.Τ.). Το παρόν εκπαιδευτικό εγχειρίδιο αναπτύχθηκε με την ευθύνη του ΙΜΕ/ΓΣΕΒΕΕ, τα επιστημονικά στελέχη του οποίου παρακολούθησαν και υποστήριξαν τον συντονισμό του έργου σε όλες του τις φάσεις.

Περιεχόμενα

1	Πρόλογος	7
2	Εισαγωγή	9
A	Περιγραφή ειδικότητας	11
1	Τίτλος της ειδικότητας και ομάδα προσανατολισμού	11
1 . 1	Τίτλος ειδικότητας	11
1 . 2	Ομάδα προσανατολισμού (επαγγελματικός τομέας)	11
2	Συνοπτική περιγραφή ειδικότητας	12
2 . 1	Ορισμός ειδικότητας	12
2 . 2	Αρμοδιότητες/Καθήκοντα	12
2 . 3	Προοπτικές απασχόλησης στον κλάδο ή τομέα	14
2 . 4	Πρόσθετες πηγές πληροφόρησης	15
B	Σκοπός και προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα του προγράμματος κατάρτισης της ειδικότητας	17
1	Σκοπός του προγράμματος κατάρτισης της ειδικότητας	17
2	Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα του προγράμματος κατάρτισης	18
Γ	Βασικές εκπαιδευτικές προδιαγραφές και αναλυτικό περιεχόμενο του προγράμματος της θεωρητικής και εργαστηριακής κατάρτισης	23
1	Ωρολόγιο πρόγραμμα	24
2	Αναλυτικό περιεχόμενο προγράμματος θεωρητικής και εργαστηριακής κατάρτισης	26
2 . 1	ΕΞΑΜΗΝΟ Α΄	26
2 . 1 . A	ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ-ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	26
2 . 1 . B	ΔΙΚΑΙΟ Ι: ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΔΙΚΑΙΟ	31
2 . 1 . Γ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑ	40
2 . 1 . Δ	ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑ	49
2 . 1 . E	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ, ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΑ	56
2 . 1 . ΣΤ	ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ, ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΣΧΕΣΕΙΣ, ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ	61
2 . 1 . Ζ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑ, PROPTECH	69
2 . 2	ΕΞΑΜΗΝΟ Β΄	79
2 . 2 . A	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΑΘΗΜΑΤΙΚΑ, ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ	79

2 . 2 . Β	ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	86
2 . 2 . Γ	ΔΙΚΑΙΟ ΙΙ: ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ	97
2 . 2 . Δ	ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ, ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ	106
2 . 2 . Ε	ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΠΑΦΩΝ-ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι	114
2 . 3	ΕΞΑΜΗΝΟ Γ΄	121
2 . 3 . Α	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	121
2 . 3 . Β	ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗ-ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ	127
2 . 3 . Γ	ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ, ΝΟΚ, ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	136
2 . 3 . Δ	ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	142
2 . 3 . Ε	ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΠΑΦΩΝ-ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΙ (CRM, OPENMAINT)	153
2 . 4	ΕΞΑΜΗΝΟ Δ΄	161
2 . 4 . Α	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	161
2 . 4 . Β	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ ΥΠΕΡΧΡΕΩΜΕΝΗΣ/ ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	167
2 . 4 . Γ	ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ	177
2 . 4 . Δ	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ, ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	184
2 . 4 . Ε	ΑΓΓΛΙΚΑ: ΟΡΟΛΟΓΙΑ REAL ESTATE	195
3	Διδακτική μεθοδολογία	204
4	Υγεία και ασφάλεια κατά τη διάρκεια της κατάρτισης	207
4 . 1	Βασικοί κανόνες υγείας και ασφάλειας	207
4 . 2	Μέσα ατομικής προστασίας	208
Δ	Προδιαγραφές υλοποίησης πρακτικής άσκησης	209
1	Ο θεσμός της πρακτικής άσκησης	210
2	Οδηγίες για τον/την πρακτικά ασκούμενο/-η	212
2 . 1	Προϋποθέσεις εγγραφής στο πρόγραμμα πρακτικής άσκησης	212
2 . 2	Δικαιώματα και υποχρεώσεις του/της πρακτικά ασκούμενου/-ης	212
2 . 3	Φορείς υλοποίησης πρακτικής άσκησης	214
3	Ο ρόλος του/της εκπαιδευτή/-τριας της πρακτικής άσκησης	215
4	Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα της πρακτικής άσκησης	216
5	Αναλυτικό περιεχόμενο προγράμματος πρακτικής άσκησης	221
5 . 1 . Α	ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	221
5 . 1 . Β	ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΕΠΙ ΑΥΤΩΝ	222
5 . 1 . Γ	ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ ΚΑΙ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗ ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ	223
5 . 1 . Δ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	224
5 . 1 . Ε	ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΩΝ	225

5 . 2	Μεθοδολογία υλοποίησης πρακτικής άσκησης	226
	Βιβλιογραφία	228
A	Βιβλιογραφικές αναφορές σχετικές με την ειδικότητα	229
B	Βιβλιογραφικές αναφορές σχετικές με τη μεθοδολογία ανάπτυξης των εκπαιδευτικών εγχειριδίων	236
Γ	Σχετική εθνική νομοθεσία	239

1 | Πρόλογος

Το εκπαιδευτικό εγχειρίδιο της ειδικότητας «Στέλεχος Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας» αναπτύχθηκε στο πλαίσιο της Πράξης «ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΟΔΗΓΩΝ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΩΝ ΕΓΧΕΙΡΙΔΙΩΝ ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ (ΙΕΚ)¹» [κωδικός ΟΠΣ (MIS) 5069281], η οποία υλοποιήθηκε με σύμπραξη των κοινωνικών εταίρων, και, ειδικότερα από το ΚΑΝΕΠ/ΓΣΕΕ (επικεφαλής εταίρο της κοινοπραξίας), το ΙΝΕ/ΓΣΕΕ, το ΙΜΕ/ΓΣΕΒΕΕ, το ΚΑΕΛΕ/ΑΣΕΕ, το ΙΝΣΕΤΕ και τον ΕΟΠΠΕΠ, και συγχρηματοδοτήθηκε από το ΕΠ «Ανάπτυξη Ανθρώπινου Δυναμικού, Εκπαίδευση και Διά Βίου Μάθηση».

Το έργο αυτό αποτέλεσε μία ολοκληρωμένη παρέμβαση για τη βελτίωση και ενίσχυση του θεσμού της αρχικής επαγγελματικής κατάρτισης σε μια περίοδο κατά την οποία, περισσότερο από ποτέ, το αίτημα της διασύνδεσής του με την αγορά εργασίας είναι επιτακτικό και επίκαιρο. Ιδιαίτερα, μετά τη μακρά περίοδο οικονομικής κρίσης και ύφεσης την οποία αντιμετώπισε η ελληνική κοινωνία αλλά και τις συνέπειες από την πανδημική κρίση Covid-19, οι αναδυόμενες προκλήσεις καθιστούν αναγκαία στοχευμένα μέτρα εκσυγχρονισμού του θεσμού. Το συγκεκριμένο έργο αποτέλεσε μία συστηματική προσπάθεια αντιμετώπισης χρόνιων αδυναμιών του πεδίου, αναβάθμισης του επιπέδου των παρεχόμενων γνώσεων, δεξιοτήτων και ικανοτήτων, και βελτίωσης των μαθησιακών αποτελεσμάτων που απορρέουν από την επαγγελματική κατάρτιση σε συγκεκριμένες ειδικότητες.

Εμπερικλείοντας μια καινοτόμο δέσμη αλληλοσυμπληρούμενων δράσεων, μεθόδων και πρακτικών, επιδίωξε να συμβάλει με πολλαπλασιαστικό τρόπο στην ενίσχυση της ποιότητας και της αποτελεσματικότητας του πεδίου της αρχικής επαγγελματικής κατάρτισης. Ειδικότερα, στο πλαίσιο του έργου:

- Διεξήχθη ποιοτική έρευνα με στόχο τη διερεύνηση των χαρακτηριστικών και της δυναμικής που διέπει το πεδίο της αρχικής επαγγελματικής κατάρτισης στη χώρα μας και στον ευρωπαϊκό χώρο, με στόχο τη διαμόρφωση σχετικών προτάσεων πολιτικής.
- Αναπτύχθηκαν:
 - Επικαιροποιημένοι «οδηγοί κατάρτισης» για 130 ειδικότητες αρχικής κατάρτισης,
 - Αντίστοιχα εκπαιδευτικά εγχειρίδια, για την υποστήριξη της κατάρτισης/εκπαίδευσης των σπουδαστών,
 - Συναφείς τράπεζες θεμάτων για κάθε ειδικότητα.

1 Όπου αναφέρεται ο όρος «Ινστιτούτα Επαγγελματικής Κατάρτισης» ή το αρκτικόλεξο «ΙΕΚ», νοούνται οι Σχολές Ανώτερης Επαγγελματικής Κατάρτισης ή το αρκτικόλεξο «ΣΑΕΚ», αντίστοιχα, παρ. 2 άρθρο 3 του Ν. 5082/2024 (Α' 9).

- Το σύνολο των παραπάνω στηρίχθηκε σε ένα ενιαίο μεθοδολογικό πλαίσιο, μέσω του οποίου επιδιώχθηκε η σύνδεση της κοινωνικής εμπειρίας της εργασίας, της εκπαίδευσης και της πιστοποίησής της λαμβάνοντας υπόψη του το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, καθώς και τις ιδιαιτερότητες του πεδίου της αρχικής επαγγελματικής κατάρτισης,
- Τέλος, με γνώμονα την ενίσχυση της θετικής επενέργειας του έργου σε θεσμικό επίπεδο αναπτύχθηκε μια μεθοδολογία ευέλικτης τακτικής περιοδικής επανεξέτασης και επικαιροποίησης των περιεχομένων των οδηγιών κατάρτισης, των εγχειριδίων και των τραπεζών θεμάτων, έτσι ώστε αυτά να βρίσκονται –κατά το δυνατόν– σε αντιστοιχία με τα νέα τεχνολογικά, οργανωσιακά, εργασιακά, περιβαλλοντικά, κοινωνικά και οικονομικά δεδομένα και τις ανάγκες της αγοράς εργασίας και των εκπαιδευομένων.

2 | Εισαγωγή

Το παρόν εγχειρίδιο, εκκινώντας από την περιγραφή της ειδικότητας, εστιάζεται στο αναλυτικό περιεχόμενο και τις βασικές εκπαιδευτικές προδιαγραφές ενός προγράμματος κατάρτισης στην ειδικότητα «Στέλεχος Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας». Στοχεύει στην ενημέρωση του συνόλου των συντελεστών του λαμβάνοντας υπόψη τα περιεχόμενα των καθηκόντων και τις ιδιαιτερότητές της, καθώς και τους ισχύοντες θεσμικούς περιορισμούς στο πεδίο.

Απευθύνεται κυρίως στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες αλλά και στους/στις εκπαιδευτές/-τριες των προγραμμάτων αρχικής επαγγελματικής κατάρτισης. Επιπλέον, αποτελεί ένα χρήσιμο εγχειρίδιο για τα στελέχη σχεδιασμού, τους σχετικούς φορείς υλοποίησής τους –τις Σχολές Ανώτερης Επαγγελματικής Κατάρτισης–, αλλά και για το σύνολο των υπόλοιπων δυνάμει συντελεστών ενός προγράμματος αρχικής επαγγελματικής κατάρτισης, ιδιαίτερα για όσους/-ες συμμετέχουν στην υλοποίηση της πρακτικής άσκησης.

Το εγχειρίδιο αυτό αποτελεί μία συστηματική βάση η οποία περιλαμβάνει βασικά στοιχεία για την κατανόηση του πεδίου της συγκεκριμένης ειδικότητας, αλλά κυρίως επικεντρώνεται στην ανάλυση των μαθησιακών ενοτήτων και των εκπαιδευτικών προδιαγραφών της θεωρητικής και της εργαστηριακής κατάρτισης, καθώς και την υλοποίηση της πρακτικής άσκησης.

Στην κατεύθυνση αυτή, για το κάθε πρόγραμμα αρχικής επαγγελματικής κατάρτισης το οποίο δύναται να υλοποιηθεί, είναι απαραίτητο να ληφθούν συστηματικά υπόψη τα εκπαιδευτικά περιεχόμενα αλλά και οι μεθοδολογικές προδιαγραφές που περιλαμβάνονται.

Ειδικότερα, το εκπαιδευτικό εγχειρίδιο αποτελείται από τέσσερα Μέρη (Α΄-Δ΄).

- **Το Μέρος Α΄ παρέχει συνοπτικά τις πληροφορίες που αφορούν την περιγραφή της ειδικότητας.**
Περιλαμβάνει την περιγραφή της ειδικότητας, των κύριων εργασιακών καθηκόντων της, των προοπτικών απασχόλησης σε αυτήν, ενώ γίνεται αναφορά σε βασικές πηγές πληροφόρησης σε σχέση με την ειδικότητα.
- **Το Μέρος Β΄ εστιάζεται στον καθορισμό των ευρύτερων αλλά και των επιμέρους ενοτήτων προσδοκώμενων μαθησιακών αποτελεσμάτων του προγράμματος κατάρτισης.**
Αναφέρεται στις δραστηριότητες που θα είναι σε θέση να επιτελέσουν οι εκπαιδευόμενοι/-ες, μετά το πέρας της συνολικής κατάρτισής τους στη συγκεκριμένη ειδικότητα.

- **Το Μέρος Γ΄ εστιάζεται στο περιεχόμενο και τη διάρθρωση του προγράμματος θεωρητικής και εργαστηριακής κατάρτισης, καθώς και σε βασικές εκπαιδευτικές προδιαγραφές υλοποίησής του.**

Το Μέρος Γ΄ περιλαμβάνει το ωρολόγιο πρόγραμμα καθώς και την περίληψη, τα προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα, τις ώρες διδασκαλίας ανά εβδομάδα, τις βασικές έννοιες και λέξεις-κλειδιά, ένα κείμενο αναφοράς και τις προτεινόμενες πηγές μελέτης κάθε μαθησιακής ενότητας. Επιπλέον, αναφέρεται στην προτεινόμενη διδακτική μεθοδολογία, καθώς και σε σημαντικές πληροφορίες που αφορούν την υγεία και την ασφάλεια κατά τη διάρκεια της κατάρτισης.

- **Το Μέρος Δ΄ εστιάζεται στην περιγραφή του περιεχομένου, των χαρακτηριστικών και των προδιαγραφών υλοποίησης της πρακτικής άσκησης.**

Περιλαμβάνεται η περιγραφή του θεσμού της πρακτικής άσκησης και παρέχονται χρήσιμες οδηγίες για τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες και τους/τις εκπαιδευτές/-τριες στον χώρο εργασίας. Στα περιεχόμενα συγκαταλέγονται, επίσης οι ενότητες μαθησιακών αποτελεσμάτων της πρακτικής άσκησης, ενδεικτικές εργασίες τις οποίες θα εκτελέσουν οι εκπαιδευόμενοι/-ες, καθώς και οι ειδικές προδιαγραφές υλοποίησης που αφορούν στον εξοπλισμό. Αναλύονται οι ενότητες μαθησιακών αποτελεσμάτων, ενώ προτείνονται βασικές μεθοδολογικές αρχές για την υλοποίηση της πρακτικής άσκησης.

Το εκπαιδευτικό εγχειρίδιο και η τράπεζα θεμάτων της ειδικότητας συνδέονται οργανικά με τον αντίστοιχο οδηγό κατάρτισης της ειδικότητας.²

Για τη συγγραφή της μεθοδολογίας ανάπτυξης των εκπαιδευτικών εγχειριδίων συνεργάστηκαν οι Ρένα Βαρβιτσιώτη, Ελένη Θεοδωρή, Κωνσταντίνος Μαρκίδης και Δέσποινα Μπαμπανέλου, η οποία ανέλαβε και τη συντακτική της επιμέλεια. Αυτή εκπονήθηκε στο πλαίσιο της «Οριζόντιας Εκπαιδευτικής Μεθοδολογίας» της εν λόγω Πράξης «ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΟΔΗΓΩΝ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΩΝ ΕΓΧΕΙΡΙΔΙΩΝ ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ (ΙΕΚ)» και με βάση μία κατάλληλη προσαρμοσμένη εκδοχή του Προτύπου ανάπτυξης εκπαιδευτικών υλικών του ΙΝΕ/ΓΣΕΕ (Γούλας, Μαρκίδης & Μπαμπανέλου, 2021).

2 Μανομενίδης, Ν., Θεοδωρίδης, Κ. & Κακαβάνης, Γ. (2024). Οδηγός Κατάρτισης «Στέλεχος Ακίνητης Περιουσίας». Αθήνα: Γενική Γραμματεία Επαγγελματικής Εκπαίδευσης, Κατάρτισης και Διά Βίου Μάθησης. Διαθέσιμο: https://gsvetlly.minedu.gov.gr/publications/docs2023/Οδηγός_Κατάρτισης_Στέλεχος_διαχείρισης_ακίνητης_περιουσίας.pdf



Περιγραφή ειδικότητας

1 | Τίτλος της ειδικότητας και ομάδα προσανατολισμού

1.1 • Τίτλος ειδικότητας

«Στέλεχος Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας».³

1.2 • Ομάδα προσανατολισμού (επαγγελματικός τομέας)

Η ειδικότητα «Στέλεχος Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας» ανήκει στον Τομέα «Διοίκησης και Οικονομίας» της ομάδας προσανατολισμού «Διοίκησης και Οικονομίας».

3 ΦΕΚ 2661/Β/30-5-2022.

2 | Συνοπτική περιγραφή ειδικότητας

2.1 • Ορισμός ειδικότητας

Το «Στέλεχος Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας» είναι ο/η επαγγελματίας της αγοράς ακινήτων τόσο σε εθνικό, όσο και σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο που έχει ουσιαστικό ρόλο και θέση στη συνολική αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των ιδιοκτητών/επενδυτών πελατών του/της. Πέρα από την παραδοσιακή λειτουργία της υπόδειξης-μεσολάβησης στην αγοραπωλησία και τη μίσθωση ακινήτων, ένα σύγχρονο Στέλεχος Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας λειτουργεί πολυεπίπεδα και συμβουλευτικά στον χρηματοοικονομικό επενδυτικό σχεδιασμό και την ανίχνευση τάσεων και ευκαιριών στην αγορά ακινήτων με σκοπό τη χρήση που θα προσφέρει την υψηλότερη απόδοση, με όρους εισοδήματος ή/και αξίας, τόσο των μεμονωμένων ακινήτων όσο και του συνόλου της ακίνητης περιουσίας την οποία αναλαμβάνει να διαχειριστεί. Απασχολείται σε δημόσιες υπηρεσίες και φορείς αλλά και σε ιδιωτικές επιχειρήσεις, στα τμήματα που διαχειρίζονται ακίνητα. Έχοντας πλέον τις απαραίτητες γνώσεις, δεξιότητες και ικανότητες που απαιτούνται για τον βέλτιστο δυνατό χειρισμό όλων των καθημερινών λειτουργιών που περιλαμβάνουν οικονομικές και διοικητικές δραστηριότητες, καθώς και τη συντήρηση ακίνητης περιουσίας, συντονίζει την ολοκλήρωση των περιουσιακών συναλλαγών με γνώμονα το δημόσιο συμφέρον και προς όφελος όλων των εμπλεκόμενων. Επιβλέπει οικιστικά, εμπορικά και βιομηχανικά ακίνητα για λογαριασμό του ιδιοκτήτη τους, διατηρεί τα ακίνητα σε καλή κατάσταση, ανταποκρίνεται και επιλύει θέματα των ενοικιαστών και εξυπηρετεί τους ιδιοκτήτες στη σύνταξη προϋπολογισμών και τη δημιουργία εισοδήματος για λογαριασμό τους.

2.2 • Αρμοδιότητες/Καθήκοντα

Το «Στέλεχος Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας» μπορεί να ανταποκριθεί και να ασκεί (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά) τις παρακάτω αρμοδιότητες:

- Διαχειρίζεται σε συνεργασία με άλλους επαγγελματίες κάθε ζήτημα που αφορά μίσθωση ή αγοραπωλησία ακινήτου,
- Καταρτίζει σχέδια μάρκετινγκ για ακίνητα,
- Επιθεωρεί και διευθετεί συντηρήσεις και επισκευές μισθωμένων ακινήτων για λογαριασμό των ιδιοκτητών τους,
- Διατηρεί επικοινωνία με τους μισθωτές και τους υποψήφιους μισθωτές ακινήτων,
- Διαπραγματεύεται συμβάσεις με υπεργολάβους,
- Διαφημίζει και προωθεί διαθέσιμους χώρους με σκοπό την προσέλκυση μισθωτών,
- Εισπράττει λογαριασμούς και διαχειρίζεται λειτουργικά έξοδα,

- Συντάσσει και διαχειρίζεται ετήσιους προϋπολογισμούς,
- Επιβλέπει το προσωπικό που απασχολείται στα υπό διαχείριση ακίνητα,
- Παρέχει περιοδικές αναφορές σχετικά με τα οικονομικά αποτελέσματα,
- Αναζητά πελάτες και καλλιεργεί επαγγελματικές σχέσεις,
- Επιβλέπει τις υπηρεσίες στέγασης για ενοίκους μισθωτές,
- Επιμελείται τη διαδικασία πώλησης ή εκμίσθωσης κατοικιών, εμπορικών ακινήτων ή γης,
- Παρέχει βοήθεια προς τους πωλητές ή εκμισθωτές για τη βέλτιστη προώθηση των ακινήτων τους και την προσέλκυση προσφορών,
- Αξιολογεί τις επιθυμίες και τις οικονομικές δυνατότητες των πελατών προκειμένου να εντοπιστούν οι κατάλληλες προτάσεις,
- Παρέχει πληροφορίες σε σχέση με τιμές, χαρακτηριστικά και διαθεσιμότητα ακινήτων,
- Μεσολαβεί στις συμφωνίες μεταξύ πωλητών/αγοραστών ή εκμισθωτών /μισθωτών ακινήτων διασφαλίζοντας τη διαφάνεια στην ανταλλαγή πληροφοριών για την επίτευξη αμοιβαία επωφελούς συμφωνίας,
- Διαπραγματεύεται, συντάσσει συμφωνητικά ή μισθωτήρια και έρχεται σε επαφή με τρίτους προκειμένου να πραγματοποιήσουν τους προσδοκώμενους στόχους κατά τις συναλλαγές,
- Εκτιμά-τιμολογεί την αξία ακινήτων,
- Παρουσιάζει ακίνητα σε πιθανούς αγοραστές ή μισθωτές και απαντά σε ερωτήματα ή ανησυχίες,
- Προβαίνει σε προκαταρκτική έρευνα για να προσδιορίσει τη μεταβιβασιμότητα του ακινήτου προτού το αναλάβει,
- Προετοιμάζει και συγκεντρώνει τα απαραίτητα στοιχεία και έγγραφα σε συνεργασία με τους εμπλεκόμενους επαγγελματίες,
- Συντονίζει εκούσιες δημοπρασίες ή ανταλλαγές ακινήτων,
- Δημιουργεί και διαχειρίζεται καταλόγους ακινήτων προς πώληση ή μίσθωση,
- Δημιουργεί δίκτυο με εργολάβους, επιθεωρητές ακινήτων, δικηγόρους και άλλους εξωτερικούς συνεργάτες,
- Ενημερώνεται συνεχώς σχετικά με την αγορά και τις βέλτιστες πρακτικές.

2.3 • Προοπτικές απασχόλησης στον κλάδο ή τομέα

Ο/Η κάτοχος διπλώματος της ειδικότητας «Στέλεχος Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας» μπορεί να εργαστεί ως:⁴

- Στέλεχος υπηρεσιών στέγασης (“Housing Manager”). Επιβλέπει τις υπηρεσίες στέγασης γενικά ή για δικαιούχους ειδικών κατηγοριών στήριξης, όπως για παράδειγμα, παρόχους κοινωνικής κατοικίας, φοιτητικές εστίες, προγράμματα προσωρινής προστασίας. Εργάζεται για δημόσιους, συλλογικούς ή ιδιωτικούς οργανισμούς, για τους οποίους εισπράττει μισθώματα, επιθεωρεί ακίνητα, προτείνει και υλοποιεί βελτιώσεις, επιμελείται κτιριακές επισκευές και επιλύει προβλήματα όχλησης γειτόνων, διατηρεί επικοινωνία με ενοικιαστές, χειρίζεται αιτήσεις στέγασης και έρχεται σε επαφή με τις τοπικές αρχές και τους διαχειριστές ακινήτων. Προσλαμβάνει, εκπαιδεύει και επιβλέπει προσωπικό και υπεργολάβους.
- Στέλεχος εξαγοράς ακινήτων (“Property Acquisitions Manager”). Διαχειρίζεται διαδικασίες απόκτησης ακινήτων. Εντοπίζει βάσει προδιαγραφών ευκαιρίες και συνεργάζεται με τα ενδιαφερόμενα μέρη σχετικά με οικονομικές πτυχές απόκτησης περιουσίας. Επίσης διασφαλίζει τη συμμόρφωση με τις νομικές απαιτήσεις για την αγορά ακινήτων, φροντίζει για τη συλλογή όλων των απαραίτητων στοιχείων και επιμελείται τη μεταβίβαση των τίτλων υπό την καθοδήγηση νομικών.
- Κτηματομεσίτης (“Real Estate Agent/Broker”). Οργανώνει και επιμελείται τη διαδικασία αγοραπωλησίας ή εκμίσθωσης κατοικιών, εμπορικών ακινήτων ή γης για λογαριασμό των εντολών του. Ερευνά την κατάσταση του ακινήτου και εκτιμά την αξία του. Διαπραγματεύεται, συντάσσει συμφωνητικά ή μισθωτήρια και έρχεται σε επαφή με τρίτους προκειμένου να πραγματοποιήσουν τους προσδοκώμενους στόχους κατά τις συναλλαγές. Προβαίνει σε προκαταρκτική έρευνα σχετικά με τη νομιμότητα μιας συναλλαγής ακινήτου για να βεβαιωθεί ότι η συναλλαγή δεν υπόκειται σε αμφισβητήσεις ή περιορισμούς.
- Στέλεχος διαχείρισης μισθωμένων ακινήτων (“Real Estate Leasing Manager”). Συντονίζει τις ενέργειες εκμίσθωσης συγκροτημάτων ή διαμερισμάτων, καθώς και τις εργασίες συντήρησης και επισκευών. Παρακολουθεί και διαχειρίζεται χρηματοροές και αρχειοθετεί μισθωτήρια και συνοδευτικά στοιχεία. Επιβλέπει τη διαχείριση της μίσθωσης και κατάρτιζει προϋπολογισμούς και αναφορές σε ετήσια και

4 Προέρχονται κυρίως από την ιστοσελίδα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής σχετικά με τις ευρωπαϊκές δεξιότητες, ικανότητες, πιστοποιήσεις και επαγγέλματα (ESCO: European Skills, Competences, Qualifications and Occupations) και συγκεκριμένα για τους Μεσίτες-διαχειριστές ακινήτων υπό κωδικό 3334 Μεσίτες ακίνητης περιουσίας | Esco (europa.eu) <https://esco.ec.europa.eu/el/classification/occupation?uri=http%3A//data.europa.eu/esco/isco/C3334>, από τον οποίο πηγάζει το ελληνικό, εμπλουτισμένο από το Βρετανικό “RICS Requirements and Competencies Guide” και το Αμερικάνικο “Home with Diversity”, της National Association of Realtors.

μηνιαία βάση. Προωθεί επίσης προς διάθεση διαμερίσματα-μονάδες μίσθωσης για να προσελκύσει νέους ενοίκους, υποδεικνύει ακίνητα σε πιθανούς ενοικιαστές και επιμελείται τη σύναψη των συμβάσεων μεταξύ ιδιοκτητών και ενοικιαστών.

- Διαχειριστής ακινήτων (“Real Estate Manager”). Επιμελείται και επιβλέπει τη λειτουργία εμπορικών ή οικιστικών ακινήτων, όπως διαμερισμάτων, κτιρίων γραφείων και καταστημάτων λιανικής. Διαπραγματεύεται προσύμφωνα/συμβάσεις μίσθωσης, εντοπίζει και σχεδιάζει δυνητικές νέες αναπτύξεις ακινήτων και κατασκευής νέων κτιρίων σε συνεργασία με κατασκευαστές. Επιμελείται την αναζήτηση και τον εντοπισμό της κατάλληλης τοποθεσίας για τα νέα κτίρια, παρέχει στοιχεία για τη μελέτη σκοπιμότητας για τις νέες κατασκευές και υποστηρίζει όλες τις διοικητικές και τεχνικές πτυχές που εμπλέκονται στην επέκταση της επιχείρησης. Συντηρεί τις εγκαταστάσεις και στοχεύει στην αύξηση της αξίας και των εσόδων τους. Προσλαμβάνει, εκπαιδεύει και επιβλέπει προσωπικό.

2.4 • Πρόσθετες πηγές πληροφόρησης

- Ευρωπαϊκή Επαγγελματική Ταυτότητα-EPC:
https://europa.eu/youreurope/citizens/work/professional-qualifications/european-professional-card/index_el.htm
- ΕΟΠΠΕΠ Εθνικό Πλαίσιο Προσόντων και Πιστοποίησης Προσόντων, Επαγγελματικά Δικαιώματα:
<https://www.eoppep.gr/index.php/el/qualification-certificate/professional-rights>
- ΕΟΠΠΕΠ Πιστοποίηση Επαγγελματικής Κατάρτισης Αποφοίτων ΙΕΚ:
<https://www.eoppep.gr/index.php/el/qualification-certificate/certificate-of-qualifications/certificate-graduates>
- Ινστιτούτο Μικρών Επιχειρήσεων ΓΣΕΒΕΕ:
<https://imegsevee.gr/>
- Βιβλιοθήκη Ιδρύματος Ευγενίδου:
<https://opac.eef.edu.gr/>
- Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδος (ΣΕΚΕ):
<https://avag.gr/>
- Πανελλήνιος Σύλλογος Διαχειριστών Ακινήτων (ΠΑΣΥΔΑ):
<https://www.pasida.gr/>
- Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ):
<https://www.pomida.gr/>
- Ένωση Μεσιτών Ακινήτων Πιστοποιημένων Πραγματογνωμόνων Ελλάδας (ΕΠΠΑ):
<https://www.eppa.org.gr/>
- Ομοσπονδία Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδας (ΟΜΑΣΕ):
<http://www.omase.gr/>

- Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής:
www.e-akinita.gr
- Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ανατολικής Κρήτης:
<https://symak.gr/>
- Σύλλογος Μεσιτών Χανίων:
<https://symenoch.gr/>
- Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Χαλκιδικής:
<http://symexa15.blogspot.com/>
- Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Πιερίας:
<https://www.emasp.gr>
- Σύλλογος Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Τρικάλων
- Σύλλογος Μεσιτών Ιωαννίνων:
<https://mesitesioa.gr/>
- (CEPI) European Association of Real Estate Professions:
<http://www.cepi.eu>
- (NAR) National Association of Realtors, (Ελληνική απόδοση: Εθνική Ένωση Μεσιτών ΗΠΑ): www.nar.realtor
- (RICS) Royal Institute of Chartered Surveyors, (Ελληνική απόδοση: Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνωμόνων):
<https://www.rics.org/eu/>
- (FIABCI) Fédération Internationale des Administrateurs de Biens-Conseils Immobiliers:
www.fiabci.org
- Institute of Real Estate Management:
<https://www.irem.org/about-irem>

B

Σκοπός και προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα του προγράμματος κατάρτισης της ειδικότητας

1 | Σκοπός του προγράμματος κατάρτισης της ειδικότητας

Ο βασικός σκοπός του προγράμματος κατάρτισης της ειδικότητας είναι να προετοιμάσει τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες για την επαγγελματική τους σταδιοδρομία στην ειδικότητα «Στέλεχος Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας». Επιδιώκεται, μέσω της θεωρητικής και εργαστηριακής κατάρτισης αλλά και της πρακτικής άσκησης, να αποκτήσουν τις αναγκαίες γνώσεις, δεξιότητες και ικανότητες για την άσκηση της ειδικότητας «Στέλεχος Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας».

2 | Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα του προγράμματος κατάρτισης

Τα μαθησιακά αποτελέσματα είναι οι δηλώσεις του τι γνωρίζει, κατανοεί και μπορεί να πράξει κάποιος που ολοκληρώνει μία μαθησιακή διαδικασία και προσδιορίζονται με όρους γνώσεων, δεξιοτήτων και ικανοτήτων.

Πιο συγκεκριμένα, για την ειδικότητα «Στέλεχος Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας» διακρίνουμε τις παρακάτω ενότητες προσδοκώμενων μαθησιακών αποτελεσμάτων:

- α) «Εφαρμογή οικονομικών αρχών στην αγορά ακινήτων»,
- β) «Αναγνώριση ακινήτων και δικαιωμάτων επί αυτών»,
- γ) «Επικοινωνία, διαμεσολάβηση σε περιουσιακές συναλλαγές»,
- δ) «Οικονομική διαχείριση μισθωμένων ακινήτων»,
- ε) «Επιμέλεια κτηριακών εγκαταστάσεων και εξυπηρέτηση μισθωτών».

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα επιμέρους προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα ανά ενότητα, που προσδιορίζουν με σαφήνεια όσα οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα γνωρίζουν ή/και θα είναι ικανοί/-ές να πράττουν, αφού ολοκληρώσουν το πρόγραμμα κατάρτισης της συγκεκριμένης ειδικότητας.

Πίνακας 1 /// Ενότητες προσδοκώμενων μαθησιακών αποτελεσμάτων

ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΩΝ ΜΑΘΗΣΙΑΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	
ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΩΝ ΜΑΘΗΣΙΑΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	Επιμέρους προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα Με την ολοκλήρωση του προγράμματος κατάρτισης, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί/-ές να:
A. «Εφαρμογή οικονομικών αρχών στην αγορά ακινήτων» συνέχεια >>	• Εντοπίζουν τα χαρακτηριστικά περιοχών που αποδίδουν αξία στα ακίνητα και τις μελλοντικές τάσεις της κτηματαγοράς μέσω έρευνας, • Συντάσσουν σχέδια μάρκετινγκ για ακίνητα στοχεύοντας σε συγκεκριμένες αγορές και συγκεκριμένο καταναλωτικό κοινό, • Οργανώνουν αρχείο, σύμφωνα με τις αρχές της αρχειονομίας και προστασίας προσωπικών δεδομένων, ώστε να είναι εύκολη η ανεύρεση ακινήτου ή ενδιαφερομένου, για την κατάρτιση της σκοπούμενης σύμβασης, • Υπολογίζουν την πιστοληπτική και αγοραστική ικανότητα των υποψήφιων αγοραστών/επενδυτών ακινήτων σύμφωνα με τους κανόνες της τραπεζικής πρακτικής,

συνέχεια >>

Πίνακας 1 /// Ενότητες προσδοκώμενων μαθησιακών αποτελεσμάτων

ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΩΝ ΜΑΘΗΣΙΑΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	
ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΩΝ ΜΑΘΗΣΙΑΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	Επιμέρους προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα Με την ολοκλήρωση του προγράμματος κατάρτισης, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί/-ές να:
« συνέχεια A. «Εφαρμογή οικονομικών αρχών στην αγορά ακινήτων»	• Συμβουλεύουν για επενδυτικές ευκαιρίες στην αγορά ακινήτων σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας, λαμβάνοντας υπόψη την πολυπλοκότητα της συναλλαγής και τη διαθεσιμότητα βοήθειας από τεχνικό σύμβουλο-εμπειρογνώμονα.
B. «Αναγνώριση ακινήτων και δικαιωμάτων επί αυτών»	• Ελέγχουν την ωριμότητα πώλησης του ακινήτου πριν από την έκθεσή του στην αγορά, σύμφωνα με τις οδηγίες συμβολαιογράφου, για την ορθή πληροφόρηση των καταναλωτών και την επιτυχή και χωρίς απρόβλεπτες καθυστερήσεις ολοκλήρωση της συναλλαγής, • Κατηγοριοποιούν την αγορά σε συνεργασία με τεχνικό σύμβουλο-μηχανικό (περιοχή, ΓΠΣ, χρήσεις γης, όροι δόμησης κ.λπ.) και σύμφωνα με τα ενδιαφέροντα των πελατών βάσει κοινωνικοοικονομικών χαρακτηριστικών, • Πραγματοποιούν με αυτοψία επιμετρήσεις και φωτογραφίες εσωτερικών και εξωτερικών χώρων με συμβατικά (μετροταινία) ή/και σύγχρονα τεχνικά μέσα (drone, φωτομετρία, τρισδιάστατη τεκμηρίωση κ.λπ.), • Εντοπίζουν αποκλίσεις συγκρίνοντας τα αποτελέσματα της αυτοψίας με τους νομικούς τίτλους και τα τεχνικά στοιχεία, προϋπολογίζοντας το κόστος και το χρονοδιάγραμμα τακτοποίησης των ακινήτων σε συνεργασία πάντοτε με ειδικούς επαγγελματίες (νομικούς, μηχανικούς, τοπογράφους), • Διερευνούν τους παράγοντες που προσδιορίζουν επακριβέστερα τη χρησιμότητα και την αξία του ακινήτου αντιπαραβάλλοντας την παρούσα με τη βέλτιστη χρήση ή και την αύξηση της αξίας του με κοστολογημένη πρόταση βελτίωσης της κατάστασης του ακινήτου σε συνεργασία με τεχνικό σύμβουλο, • Αναλύουν την ανταγωνιστικότητα ακινήτου (CMA), με αναγωγές και προσαρμογές μέσω συγκριτικών στοιχείων ομοειδών ακινήτων αναδεικνύοντας τη βέλτιστη στρατηγική τιμολόγησης του, • Προϋπολογίζουν τη φορολογητέα αξία σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών ακινήτων μέσω της σχετικής πλατφόρμας της ΑΑΔΕ.

Πίνακας 1 /// Ενότητες προσδοκώμενων μαθησιακών αποτελεσμάτων

ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΩΝ ΜΑΘΗΣΙΑΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	
ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΩΝ ΜΑΘΗΣΙΑΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	Επιμέρους προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα Με την ολοκλήρωση του προγράμματος κατάρτισης, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί/-ές να:
Γ. «Επικοινωνία, διαμεσολάβηση στις περιουσιακές συναλλαγές»	• Επικοινωνούν με κάθε πρόσφορο μέσο με τους ενδιαφερόμενους για τη διαπίστωση και τον προσδιορισμό των αναγκών/στόχων τους αναφορικά με τη σκοπούμενη σύμβαση, • Προτείνουν μετά από σχετική έρευνα στους πελάτες τους ακίνητα κατάλληλα για τη σύναψη της σκοπούμενης σύμβασης, • Καταρτίζουν τη σύμβαση μεσιτικής εντολής σύμφωνα με τον ν. 4072/2012, ή διαχείρισης ακινήτου σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα προσδιορίζοντας τις υποχρεώσεις και τις δεσμεύσεις που αναλαμβάνουν αμφότερα τα μέρη στο πλαίσιο αυτής, • Εφαρμόζουν σύννομα κατά την άσκηση των καθηκόντων τους τις αρχές του σεβασμού στο περιβάλλον, της ίσης μεταχείρισης, της προστασίας του καταναλωτή και του δημόσιου συμφέροντος, • Υιοθετούν με συνέπεια τον Κώδικα Δεοντολογίας της επαγγελματικής τους ένωσης προς τους εντολείς, τους συναδέλφους, το κοινό και τους άλλους επαγγελματίες, • Εφαρμόζουν πρακτικές κοινωνικής και πολιτισμικής συμπερίληψης για διεύρυνση του πελατολογίου τους με αποτελεσματική επικοινωνία σε ποικιλόμορφο κοινό, • Επιδιώκουν την υπεύθυνη και ολοκληρωμένη υποστήριξη των εντολέων τους μέσω της αποκλειστικής εντολής μεσιτείας, • Διατηρούν καθημερινά λεπτομερές αρχείο επικοινωνίας και ενεργειών εξασφαλίζοντας αποδείξεις στο πλαίσιο πιθανής δικαστικής διεκδίκησης έννομων δικαιωμάτων τους, • Πραγματοποιούν προωθητικές ενέργειες για τα ακίνητα που αναλαμβάνουν με παραδοσιακά και σύγχρονα μέσα μάρκετινγκ, • Μεσολαβούν για τη σύναψη σύμβασης αγοραπωλησίας, ανταλλαγής ακινήτου, μίσθωσης ή παραχώρησης ακινήτων προς οικοδόμηση με αντιπαροχή σε συνεργασία με τεχνικούς συμβούλους, • Συμμετέχουν στις διαπραγματεύσεις, βάσει αρχών, με σκοπό την επίτευξη αμοιβαία επωφελών συμβάσεων.

συνέχεια >>

Πίνακας 1 /// Ενότητες προσδοκώμενων μαθησιακών αποτελεσμάτων

ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΩΝ ΜΑΘΗΣΙΑΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	
ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΩΝ ΜΑΘΗΣΙΑΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	Επιμέρους προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα Με την ολοκλήρωση του προγράμματος κατάρτισης, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί/-ές να:
Δ. «Οικονομική διαχείριση μισθωμένων ακινήτων»	• Τηρούν τη νομοθεσία πρόληψης και καταστολής της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας (ΞΧ/ΧΤ) σύμφωνα με τις οδηγίες της ΑΑΔΕ, • Συντάσσουν προϋπολογισμούς και αναφορές για χρηματορροές που διαχειρίζονται, με φυσικά και τεχνολογικά μέσα σε ετήσια και μηνιαία βάση, • Εισπράττουν ενοίκια και εγγυήσεις των μισθωμένων ακινήτων που διαχειρίζονται με διαφάνεια σε ειδικούς τραπεζικούς λογαριασμούς, • Παρακολουθούν τραπεζικούς λογαριασμούς συντάσσοντας τακτικές αναφορές προς τους ιδιοκτήτες/επενδυτές, • Παρουσιάζουν στους ιδιοκτήτες-επενδυτές συγκεντρωτικά προς ενημέρωσή τους τεχνικούς και οικονομικούς απολογισμούς σύμφωνα με το σχέδιο διαχείρισης της μονάδας, • Ελέγχουν τις πληρωμές προϋπολογισμένων/ και μη δαπανών για τα ακίνητα που διαχειρίζονται, • Εφαρμόζουν πρόγραμμα ανάλυσης της απόδοσης, της πληρότητας, των καθυστερήσεων ή/και μη πληρωμών μισθωμάτων, και αποθεματικού των μισθωμένων μονάδων που διαχειρίζονται μέσω υπολογιστικών φύλλων ή ειδικού λογισμικού διαχείρισης ακινήτων, • Διαπραγματεύονται μισθώματα και όρους μίσθωσης, βάσει έρευνας αγοράς, με στόχο την επίτευξη του βέλτιστου αποτελέσματος πληρότητας μισθωμένων μονάδων και ικανοποίησης ενοίκων/ χρηστών, • Προτείνουν συμβόλαια ασφάλισης για την αντιστάθμιση των κινδύνων σε συνεργασία με ασφαλιστές.
Ε. «Επιμέλεια κτιριακών εγκαταστάσεων και εξυπηρέτηση μισθωτών» συνέχεια >>	• Εφαρμόζουν μέτρα πρόνοιας και προστασίας προσώπων, εγκαταστάσεων και αντικειμένων ελαχιστοποιώντας πιθανούς κινδύνους σύμφωνα με τη δοθείσα από τον τεχνικό ασφαλείας γραπτή εκτίμηση των υφισταμένων κατά την εργασία κινδύνων για την ασφάλεια και την υγεία (Ν. 3850/2010), • Σχεδιάζουν σε συνεργασία με τον τεχνικό ασφαλείας σύστημα ελαχιστοποίησης των κινδύνων και των επιπτώσεων σε ανθρώπους και εγκαταστάσεις από καταστάσεις έκτακτης ανάγκης,

συνέχεια >>

Πίνακας 1 /// Ενότητες προσδοκώμενων μαθησιακών αποτελεσμάτων

ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΩΝ ΜΑΘΗΣΙΑΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	
ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΩΝ ΜΑΘΗΣΙΑΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	Επιμέρους προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα Με την ολοκλήρωση του προγράμματος κατάρτισης, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί/-ές να:
« συνέχεια Ε. «Επιμέλεια κτιριακών εγκαταστάσεων και εξυπηρέτηση μισθωτών»	- Καταχωρίζουν σε φόρμες (φυσικές ή ηλεκτρονικές) που τους προμηθεύει ο τεχνικός σύμβουλος τις παρατηρήσεις των τακτικών επιθεωρήσεων των κτιρίων που διαχειρίζονται, - Επιβλέπουν καθ' υπόδειξη του τεχνικού συμβούλου την προγραμματισμένη συντήρηση των κτιριακών εγκαταστάσεων και τις επισκευές από το τεχνικό τμήμα/υπεργολάβους, σύμφωνα με τους ισχύοντες νόμους και κανονισμούς και πάντοτε σε συνεργασία με τους ενοίκους, - Προτείνουν σε συνεργασία με το τεχνικό τμήμα υποστηρικτικές συμβάσεις για το ακίνητο και λύσεις εκσυγχρονισμού και αναβάθμισης των ακινήτων βάσει της χρήσης και της λειτουργίας τους, - Προκρίνουν κατασκευές, τεχνικές και υλικά που είναι φιλικά προς το περιβάλλον, ενεργειακά αποδοτικότερα και αειφόρα, - Καταστρώνουν σχέδιο διαχείρισης για κάθε υπόθεση που αναλαμβάνουν αναλόγως με τους τύπους των ακινήτων, τους τρόπους κατασκευής κτιρίων και οικοδομικών έργων, και σύμφωνα με τις οδηγίες των τεχνικών συμβούλων, - Διαμεσολαβούν με αμεροληψία στην επίλυση προβλημάτων μεταξύ ενοίκων, όχλησης, γειτνίασης κ.λπ., - Διατηρούν απρόσκοπτη επικοινωνία με τους/τις μισθωτές/μισθώτριες για θέματα συντήρησης και βελτιώσεων, - Συμπληρώνουν φόρμα παραλαβής-παράδοσης ακινήτου κατά την εγκατάσταση-απόδοση του μισθίου παρακρατώντας από την εγγύηση τα τυχόν ποσά που απαιτούνται για την αποκατάσταση ζημιών σύμφωνα με τη σύμβαση, - Επιμελούνται την παροχή υπηρεσιών στέγασης από δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις του φορέα, - Εκπροσωπούν τον ιδιοκτήτη του ακινήτου στις διάφορες υποχρεώσεις του διεκπεραιώνοντας για λογαριασμό του διοικητικές ενέργειες για την έκδοση απαραίτητων βεβαιώσεων ή πιστοποιητικών, - Συμπληρώνουν δηλώσεις κτηματολογίου σε συνεργασία με τους ειδικούς (νομικό και τεχνικό τμήμα).



Βασικές εκπαιδευτικές προδιαγραφές και αναλυτικό περιεχόμενο του προγράμματος της θεωρητικής και εργαστηριακής κατάρτισης

1 | Ωρολόγιο πρόγραμμα

Παρατίθεται το ωρολόγιο πρόγραμμα της ειδικότητας «Στέλεχος Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας», με παρουσίαση των εβδομαδιαίων ωρών θεωρίας (Θ), εργαστηρίων (Ε) καθώς και του συνόλου (Σ) αυτών ανά μάθημα και ανά εξάμηνο:

Πίνακας 2 /// Ωρολόγιο πρόγραμμα

ΕΞΑΜΗΝΟ		Α			Β			Γ			Δ		
Α/Α	ΜΑΘΗΣΙΑΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ	Θ	Ε	Σ	Θ	Ε	Σ	Θ	Ε	Σ	Θ	Ε	Σ
1	ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ-ΑΓΟΡΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	4		4			0			0			0
2	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΑΘΗΜΑΤΙΚΑ, ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ			0	4		4			0			0
3	ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ			0	4		4			0			0
4	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ			0			0	4		4			0
5	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ			0			0			0		4	4
6	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ ΥΠΕΡΧΡΕΩΜΕΝΗΣ/ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ			0			0			0		4	4
7	ΔΙΚΑΙΟ (ΕΙΣΑΓΩΓΗ, ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ)	4		4	4		4			0			0
8	ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗ-ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ			0			0	4		4			0
9	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑ ΜΕΣΙΤΕΙΑΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	2		2			0			0			0
10	ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑ	2		2			0			0			0
11	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ, ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΑ	2		2			0			0			0
12	ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ			0			0			0		4	4
13	ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ, ΝΟΚ, ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ			0			0			0		4	4
14	ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ			0			0		4	4			0
15	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ, ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ			0			0			0	4		4
16	ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ (ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ, ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΣΧΕΣΕΙΣ, ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ)	2		2	2	2	4			0			0
17	PROPTech, DIGITAL MARKETING, VR		4	4			0			0			0

συνέχεια >>

Πίνακας 2 /// Ωρολόγιο πρόγραμμα

ΕΞΑΜΗΝΟ		Α			Β			Γ			Δ		
Α/Α	ΜΑΘΗΣΙΑΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ	Θ	Ε	Σ	Θ	Ε	Σ	Θ	Ε	Σ	Θ	Ε	Σ
18	ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΠΑΦΩΝ-ΑΚΙΝΗΤΩΝ (CRM, OPENMAINT)			0		4	4		4	4			0
19	ΑΓΓΛΙΚΑ: ΟΡΟΛΟΓΙΑ REAL ESTATE			0			0			0	4		4
ΣΥΝΟΛΟ		16	4	20	14	6	20	10	10	20	12	8	20

2 | Αναλυτικό περιεχόμενο προγράμματος θεωρητικής και εργαστηριακής κατάρτισης

2.1 • ΕΞΑΜΗΝΟ Α΄

2.1.A • ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ-ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Περίληψη της μαθησιακής ενότητας

Η μαθησιακή ενότητα με τίτλο «Οικονομία-Αγορά ακινήτων» έχει στόχο την αποτελεσματική κατανόηση και χρήση των οικονομικών αρχών από μέρους των εκπαιδευομένων με έμφαση στην αγορά ακινήτων, καθώς το οικονομικό περιβάλλον είναι πολύ σημαντικό για τις αποφάσεις που θα λαμβάνουν ως επαγγελματίες σε πολλούς τομείς της δραστηριότητάς τους. Αναδεικνύει την επίδραση που έχουν στην οικονομία των ακινήτων οι πολιτικές και οικονομικές αποφάσεις του κράτους ή και των υπερεθνικών οργανισμών, καθώς επίσης και των κοινωνικών παραγόντων, της τεχνολογικής εξέλιξης και των μεταβολών στο φυσικό περιβάλλον. Παρουσιάζονται έννοιες όπως η αξία του χρήματος, η φορολογία των ακινήτων, η ασφαλιστική διαχείριση των κινδύνων, η συμβολή της ακίνητης περιουσίας και των επενδύσεων στην παραγωγική διαδικασία και στην ανάπτυξη, ζητήματα που θα παρουσιαστούν αναλυτικά σε επόμενες μαθησιακές ενότητες.

Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα

Όταν ολοκληρώσουν τη μαθησιακή ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί /-ές να:

- Διακρίνουν τις βασικές οικονομικές έννοιες (αγορά, ζήτηση, προσφορά, τιμή, χρήμα, κεφάλαιο, παραγωγή, κατανάλωση, επένδυση, απασχόληση, εισοδήματα, πληθωρισμός, επιτόκια κ.ά.) από την περιγραφή ή τη λειτουργία τους,
- Διακρίνουν τις διαφορετικές μορφές φόρων και τελών που επιβάλλονται στην ακίνητη περιουσία, στις περιουσιακές συναλλαγές και στα εισοδήματα από αξιοποίηση ακινήτων αναλόγως του τύπου επιχείρησης-εταιρείας και του φορέα διαχείρισης,
- Περιγράφουν τη λειτουργία των οικονομικών κύκλων ύφεσης και ανάπτυξης και την επίδρασή τους στην αγορά ακινήτων,
- Ερμηνεύουν με παραδείγματα τη λειτουργία του κράτους/της Ευρωπαϊκής Ένωσης και την επίδραση των αποφάσεών τους στην αγορά ακινήτων,
- Εξηγούν τη διαχρονική αξία του χρήματος,
- Εξηγούν με παραδείγματα πώς η ιδιοκτησία, και ιδιαίτερα των ακινήτων, επιδρά στην παραγωγική διαδικασία και στα εισοδήματα,
- Εξηγούν πώς οι αποφάσεις της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας για τα επιτόκια και την προσφορά χρήματος επιδρούν στην αγορά ακινήτων,

- Εξηγούν πώς η αποταμίευση και ο ιδιωτικός δανεισμός επιδρούν στην αγορά ακινήτων,
- Εξηγούν με παραδείγματα πώς η τεχνολογία και οι επενδύσεις επιδρούν στην αγορά ακινήτων,
- Προτείνουν τροποποιήσεις που θα επιφέρουν χαμηλότερη φορολόγηση, σε συνεργασία με φοροτεχνικό,
- Υπολογίζουν τον φόρο μεταβίβασης και τις φορολογητέες αξίες των ακινήτων σύμφωνα και με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της ΑΑΔΕ,
- Αξιολογούν την οικονομική συγκυρία, τους κινδύνους και τις ευκαιρίες που αναδεικνύονται στην αγορά ακινήτων, όπως διαμορφώνονται από τους οικονομικούς δείκτες, τις κυβερνητικές αποφάσεις και διεθνείς εξελίξεις, συνεργαζόμενοι/-ες με ειδικούς οικονομολόγους,
- Προβλέπουν επενδυτικούς προορισμούς και μετακίνηση διεθνών επενδυτών παρακολουθώντας τις αλλαγές στις ισοτιμίες νομισμάτων, στα επιτόκια καταθέσεων και τη φορολόγηση ανά χώρα,
- Προσαρμόζουν τις γενικές οικονομικές αναλύσεις στα δεδομένα της τοπικής αγοράς ακινήτων για την πρόβλεψη των εξελίξεων,
- Προτείνουν βελτιώσεις της αξίας των διαχειριζόμενων ακινήτων είτε από ίδια κεφάλαια είτε με δανεισμό,
- Προτείνουν συνεργασία με οικονομολόγο για αξιοποίηση προγραμμάτων επιδοτήσεων που εντοπίζουν παρακολουθώντας την επικαιρότητα.

Βασικές έννοιες και λέξεις-κλειδιά

Ζήτηση, προσφορά / Αξία χρήματος / Φορολογία ακινήτων / Διαχείριση κινδύνων / Αξιοποίηση ακινήτων / Επενδύσεις ακινήτων / Παραγωγική διαδικασία / Οικονομικός κύκλος / Οικονομική ανάλυση.

Αριθμός ωρών διδασκαλίας της μαθησιακής ενότητας ανά εβδομάδα

Θεωρία (4), Εργαστήριο (0), Σύνολο (4).

Διάρθρωση των μαθησιακών εννοιών σε υποενότητες

Α/Α	ΤΙΤΛΟΣ ΜΑΘΗΣΙΑΚΗΣ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑΣ
1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
2	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΚΥΚΛΟΙ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
3	ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΣ
4	ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
5	ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ
6	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ

Κείμενο αναφοράς

2.1.A.1 | ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η παρούσα εκπαιδευτική υποενότητα αποσκοπεί στην εισαγωγή και κατανόηση των βασικών εννοιών της οικονομικής επιστήμης όπως είναι η αγορά, η ζήτηση, η προσφορά, η τιμή, το χρήμα, το κεφάλαιο, η παραγωγή, η κατανάλωση, η επένδυση, τα επιτόκια μεταξύ άλλων. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα έρθουν σε επαφή με τις δυνάμεις προσφοράς και ζήτησης και πώς αυτές διαμορφώνουν τις τιμές ακινήτων όταν οι δύο δυνάμεις βρίσκονται σε ισορροπία. Οι οικονομικές πολιτικές και παρεμβάσεις του κράτους και της Ευρωπαϊκής Ένωσης και η επίδρασή τους στη διαμόρφωση των τιμών των ακινήτων αποτελούν επίσης αντικείμενο της παρούσας υποενότητας. Επιπλέον, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν πώς οι αποφάσεις της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ) για τα επιτόκια και την προσφορά χρήματος επιδρούν στην αγορά ακινήτων. Μία αύξηση των επιτοκίων της ΕΚΤ, οδηγεί στην αύξηση του κόστους δανεισμού με αποτέλεσμα τη μείωση της ζήτησης για ακίνητα και την πτώση των τιμών αυτών. Αντίθετα, μία αύξηση της προσφοράς χρήματος οδηγεί σε πληθωριστικές πιέσεις στην αγορά ακινήτων με αποτέλεσμα την αύξηση των τιμών αυτών. Η εν λόγω εκπαιδευτική υποενότητα προσφέρει τη βάση για την απόκτηση γνώσεων και δεξιοτήτων που απαιτούνται για την κατανόηση των οικονομικών πτυχών της αγοράς ακινήτων. Για τον λόγο αυτόν κρίνεται σκόπιμο οι εκπαιδευόμενοι/-ες να εστιάσουν στην κατανόηση της σημασίας των παραγόντων που διαμορφώνουν τις δυνάμεις προσφοράς και ζήτησης της αγοράς ακινήτων.

2.1.A.2 | ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΚΥΚΛΟΙ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η παρούσα εκπαιδευτική υποενότητα ασχολείται με την επίδραση των οικονομικών κύκλων στις τιμές ακινήτων και τη σπουδαιότητα της αγοράς ακινήτων στην εγχώρια και παγκόσμια οικονομία. Μέσω της παρούσας εκπαιδευτικής υποενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν τη λειτουργία των οικονομικών κύκλων ύφεσης και ανάπτυξης και την επίδρασή τους στην αγορά ακινήτων. Ειδικότερα, στον ανοδικό κύκλο της οικονομίας (ανάπτυξη), η ζήτηση για αγορά ακινήτων υπερβαίνει την προσφορά με αποτέλεσμα οι τιμές ακινήτων να κινούνται ανοδικά. Στην περίπτωση της ύφεσης (καθοδικός κύκλος της οικονομίας) οι τιμές ακινήτων κινούνται καθοδικά. Επιπλέον, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν πώς οι τιμές των ακινήτων καθορίζονται από τη ζήτηση που προέρχεται τόσο από το εξωτερικό όσο και από το εσωτερικό της χώρας. Η παρούσα εκπαιδευτική ενότητα δίνει τη δυνατότητα στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες να αντιληφθούν την αλληλεπίδραση της οικονομικής δραστηριότητας και της αγοράς ακινήτων μέσω της αποταμίευσης και του δανεισμού. Είναι σημαντικό οι εκπαιδευόμενοι/-ες να κατανοήσουν πως σε περιόδους οικονομικής ανάπτυξης, τόσο η αποταμίευση όσο και ο ιδιωτικός δανεισμός αυξάνονται με αποτέλεσμα να επιδρούν θετικά στις τιμές των ακινήτων. Αντίθετα, σε περιόδους οι-

κονομικής ύφεσης, η αποταμίευση και ο δανεισμός συρρικνώνονται με αποτέλεσμα οι τιμές των ακινήτων να μειώνονται. Είναι ιδιαίτερα ωφέλιμοι οι εκπαιδευόμενοι/-ες να έχουν γνώσεις για τη δημιουργία των οικονομικών κύκλων και του μηχανισμού επίδρασης αυτών στις τιμές ακινήτων για να είναι σε θέση να παρέχουν συμβουλές στους ιδιοκτήτες ακινήτων για τη βελτιστοποίηση των εσόδων τους κατά τη διάρκεια των οικονομικών κύκλων.

2.1.A.3 | ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΣ

Σε αυτή την εκπαιδευτική υποενότητα οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα έρθουν σε επαφή με την έννοια της διαχρονικής αξίας του χρήματος. Συγκεκριμένα, η έννοια αυτή χρησιμοποιείται στην οικονομική επιστήμη διότι η αξία μιας δεδομένης ποσότητας χρήματος μεταβάλλεται κατά τη διάρκεια του χρόνου. Η διαχρονική αξία του χρήματος είναι συνδεδεμένη με την έννοια του τόκου και αυτού που οι οικονομολόγοι ονομάζουν κόστος ευκαιρίας ή εναλλακτικό κόστος του χρήματος. Επιπλέον, αποτελεί θεμέλιο λίθο για τη χρηματοδότηση της αγοράς ακινήτων μιας και επηρεάζει την ίδια τη χρηματοδότηση των ακινήτων. Στο πλαίσιο της παρούσας υποενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες έχουν τη δυνατότητα να προβούν σε σύγκριση επενδύσεων, επίλυση προβλημάτων που αφορούν δάνεια για την απόκτηση ακινήτων καθώς και μισθώσεων και αποταμιεύσεων. Η ουσία της διαχρονικής αξίας του χρήματος είναι ότι ένα ενιαίο ποσό ή μια σειρά πληρωμών ή εισπράξεων ομοιόμορφα κατανεμημένων στο μέλλον μπορεί να μετατραπεί σε μια ισοδύναμη αξία με το σήμερα και αντίστροφα μπορεί να προσδιοριστεί η μελλοντική αξία μιας τιμής σήμερα η οποία εφαρμόζεται σε ενιαίο ποσό ή σε σειρά πληρωμών ή εισπράξεων ομοιόμορφα κατανεμημένων.

Συνολικά, η εν λόγω εκπαιδευτική υποενότητα παρέχει την απαραίτητη βάση για την κατανόηση της επίδρασης του χρόνου στην αξία του χρήματος και πώς, μέσω των αποταμιεύσεων και δανείων, επηρεάζει την αξία των ακινήτων. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες αποκτούν τις απαραίτητες γνώσεις και δεξιότητες για να εκτιμήσουν την αξία των ακινήτων διαχρονικά και να λάβουν τις σωστές αποφάσεις που θα συμβάλουν στην αποτελεσματική ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων.

2.1.A.4 | ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η εκπαιδευτική υποενότητα ασχολείται με τη φορολόγηση ακινήτων. Ειδικότερα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες μέσα από αυτήν την εκπαιδευτική υποενότητα θα έρθουν σε επαφή με τον τρόπο υπολογισμού του φόρου επί των ακινήτων κατά τη διάρκεια του οικονομικού-λογιστικού έτους. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων φορολογούνται για το εισόδημα που προκύπτει από τα ακίνητά τους. Το εισόδημα αυτό μπορεί να καταβάλλεται σε χρήμα ή σε είδος. Το εισόδημα των ακινήτων αφορά τα κτίρια, στις κατασκευές, στις κάθε είδους εγκαταστάσεις και στον εξοπλισμό τους. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν πως το εισόδημα που προέρχεται από χρήση του ίδιου

του ακινήτου (ιδιοχρησιμοποίηση) λογίζεται ως το εισόδημα που αποκτά ο κύριος ή ο επικαρπωτής ακινήτων. Αντίθετα από την ιδιοκατοίκηση ακινήτου δεν προκύπτει εισόδημα από ακίνητη περιουσία, αλλά ετήσια αντικειμενική δαπάνη.

Στην εν λόγω υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες εξοικειώνονται με την έννοια του φόρου μεταβίβασης, τις φορολογητέες αξίες των ακινήτων και τον διαφορετικό τρόπο αντιμετώπισης των εισοδημάτων που προκύπτουν από την αγορά (μίσθωση ή την υπεκμίσθωση). Εξετάζονται οι διάφοροι φορολογικοί συντελεστές που επιβάλλονται καθώς και πώς αυτοί μεταβάλλονται κατά περιόδους. Με την ολοκλήρωση της υποενότητας οι εκπαιδευόμενοι/-ες έχοντας αποκτήσει συγκεκριμένες γνώσεις επί της φορολογίας ακινήτων παρέχουν τις κατάλληλες συμβουλές στους ιδιοκτήτες ακινήτων, σε συνεργασία με φοροτεχνικό, για τη βελτιστοποίηση των εσόδων τους.

2.1.A.5 | ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Στην παρούσα εκπαιδευτική υποενότητα εξετάζεται η ασφαλιστική διαχείριση κινδύνων στην οποία προβαίνουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων. Στο πλαίσιο αυτής της υποενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με τις έννοιες της ασφαλιστικής κάλυψης ακινήτων και της διαχείρισης των κινδύνων που προκύπτουν από την αγορά έως την εκμίσθωση ακινήτων. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων έρχονται συχνά αντιμέτωποι με ζημιές από την ενοικίαση του ακινήτου τους όπως είναι η αδυναμία είσπραξης μισθωμάτων, η επιβάρυνση από απλήρωτες υποχρεώσεις ενοικιαστή (π.χ. κοινόχρηστα) και απλήρωτες καταστροφές στο ακίνητο. Επιπλέον, ένα αρκετά σημαντικό ποσοστό ιδιοκτητών ακινήτων δεν εισπράττει τα μισθώματα στην ώρα τους.

Μέσω της παρούσας εκπαιδευτικής ενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες ενημερώνονται αναφορικά με την ασφαλιστική διαχείριση κινδύνων η οποία αφορά την κάλυψη κινδύνων ενός ακινήτου όπως είναι η κάλυψη ζημιών από φυσικές καταστροφές, φθορές και η αθέτηση των όρων μίσθωσης. Παρουσιάζονται πρακτικά παραδείγματα που ανταποκρίνονται σε πραγματικές καταστάσεις αναγνώρισης και εκτίμησης κινδύνων, ενώ παράλληλα θα κατανοήσουν πώς πραγματοποιείται η ασφαλιστική διαχείριση αυτών των κινδύνων μέσω των ασφαλιστικών προγραμμάτων που διατίθενται στην αγορά ακινήτων.

Συνολικά, η εκπαιδευτική υποενότητα προσφέρει τις απαραίτητες γνώσεις και εργαλεία για την κατανόηση και διαχείριση των κινδύνων ακινήτων ώστε οι εκπαιδευόμενοι/-ες, σε συνεργασία με τον/την ασφαλιστικό/η σύμβουλο, να επιλέγουν την πιο κατάλληλη ανά περίπτωση λύση και να παρέχουν συμβουλή στους ιδιοκτήτες ακινήτων αναφορικά με τη βέλτιστη ασφαλιστική διαχείριση των κινδύνων.

2.1.A.6 | ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ

Η συγκεκριμένη εκπαιδευτική υποενότητα επιδιώκει να παρέχει στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες τις απαραίτητες γνώσεις για την αξιολόγηση επενδύσεων σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούν μία από τις παραδοσιακές και πιο αξιόπιστες

μορφές επένδυσης. Από την απόκτηση κατοικιών και εμπορικών ακινήτων έως την αγορά γης για μελλοντική ανάπτυξη, η αγορά ακινήτου μπορεί να αποτελέσει μια εξαιρετική ευκαιρία για οικονομική ανάπτυξη και σταθερότητα. Μέσω της παρούσας εκπαιδευτικής υποενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν τις διάφορες κατηγορίες επενδύσεων σε ακίνητα όπως είναι οι κατοικίες, οι επαγγελματικοί χώροι, τα αγροτεμάχια και η γη και τα ακίνητα ειδικού σκοπού όπως ιατρεία και εγκαταστάσεις υποδομής. Επιπλέον, η παρούσα εκπαιδευτική υποενότητα δίνει τη δυνατότητα στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες να κατανοήσουν την επίδραση της τεχνολογίας στην αγορά ακινήτων όπως είναι η αύξηση της διαφάνειας και η βελτίωση της πρόσβασης σε πληροφορίες. Τέλος, μέσω της παρούσας εκπαιδευτικής ενότητας οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν πώς διαμορφώνονται οι επενδυτικοί προορισμοί και πραγματοποιείται η μετακίνηση διεθνών επενδυτών παρακολουθώντας τις μεταβολές στις ισοτιμίες νομισμάτων, στα επιτόκια καταθέσεων και στη φορολόγηση ανά χώρα. Η εν λόγω εκπαιδευτική υποενότητα προσφέρει τις γνώσεις και τις δεξιότητες που απαιτούνται για την κατανόηση των επενδύσεων σε ακίνητα ώστε οι εκπαιδευόμενοι/-ες να είναι σε θέση να παρέχουν ουσιαστική συμβουλευτική στους ιδιοκτήτες ακινήτων για την ορθή επένδυση των χρημάτων τους.

Προτεινόμενες πηγές μελέτης

Κύριες

1. Καρανικόλας, Ν. (2010). *Η εκτίμηση των ακινήτων*. Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Δίσιγμα.
2. Κιόχος, Π. (2010). *Εισαγωγή στην εκτίμηση των ακινήτων και μέθοδοι αποτίμησης της αξίας αυτών*. Αθήνα: Ιδιωτική έκδοση.

Συμπληρωματικές

1. Baum, A., Mackmin, D. & Nunninghton, N. (2011). *Εκτίμηση Ακινήτων με την Εισοδηματική Μέθοδο* (μτφρ. Γιάννης Κατσαντώνης, Δήμητρα Κατσαντώνη). Αθήνα: Εκδόσεις Κλειδάριθμος.
2. Ζέντελης, Π. (2015). *Real estate. Αξία, εκτίμηση, ανάπτυξη, επενδύσεις, διαχείριση*. Αθήνα: ΚΑΛΛΙΠΟΣ. Άνοικτες Ακαδημαϊκές Εκδόσεις.

2.1.B • ΔΙΚΑΙΟ Ι: ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΔΙΚΑΙΟ

Περίληψη της μαθησιακής ενότητας

Η μαθησιακή ενότητα με τίτλο «Εισαγωγή στο δίκαιο» έχει στόχο να εισαγάγει τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες στο ισχύον νομικό σύστημα. Δίνεται έμφαση στους κλάδους του δικαίου που ρυθμίζουν τις εργασίες που είναι σχετικές με την αγορά ακινήτων, τη

διαχείρισή τους, κυρίως από την πλευρά των κανόνων υποχρεωτικού χαρακτήρα του δημόσιου δικαίου. Η μαθησιακή ενότητα προσανατολίζεται στην κατανόηση των κανόνων του δικαίου ώστε οι εκπαιδευόμενοι/-ες να αντιληφθούν τους περιορισμούς νομιμότητας εντός των οποίων οφείλουν να κινηθούν κατά την επαγγελματική τους σταδιοδρομία και παράλληλα να εξασφαλίζουν την εγκυρότητα των συναλλαγών των ίδιων και των πελατών τους. Η κατανόηση του νομικού πλαισίου είναι απολύτως αναγκαία για τον επαγγελματία μεσίτη και διαχειριστή ακινήτων, καθώς έχει τακτική συνεργασία με δικηγόρους και συμβολαιογράφους και η επάρκειά του στο συγκεκριμένο αντικείμενο τον καταξιώνει ως επαγγελματία στους συνεργάτες του.

Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα

Όταν ολοκληρώσουν τη μαθησιακή ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί /-ές να:

- Διακρίνουν το θετό από το φυσικό δίκαιο,
- Διακρίνουν το ιδιωτικό από το δημόσιο δίκαιο,
- Διακρίνουν το εσωτερικό από το διεθνές δίκαιο,
- Διακρίνουν σε ποιες περιπτώσεις οι διεθνείς συμβάσεις και οι αποφάσεις διεθνών οργανισμών, όπως και της Ευρωπαϊκής Ένωσης, υπερισχύουν του εθνικού δικαίου,
- Διακρίνουν τις θεσμικές εξελίξεις στο ευρωπαϊκό και στο εθνικό επίπεδο, τις επιπτώσεις των κανόνων της ΕΕ στα κράτη μέλη και στις επιχειρήσεις γενικά και ειδικά στη διαχείριση ακινήτων,
- Περιγράφουν το εθνικό νομικό σύστημα, τη λειτουργία και τις αρμοδιότητες της κυβέρνησης, της Βουλής και της δικαιοσύνης τόσο γενικά όσο και ειδικά όσον αφορά την ακίνητη περιουσία,
- Συνδέουν το ισχύον δίκαιο με την εθιμοτυπία και τους κανόνες ηθικής,
- Εξηγούν την ιεραρχία των κανόνων του δικαίου,
- Διακρίνουν την καλή πίστη, τα χρηστά και τα συναλλακτικά ήθη σε καθημερινές δραστηριότητες,
- Διαγιγνώσκουν συγκρούσεις κανόνων συμπεριφοράς,
- Διακρίνουν το ποινικό δίκαιο και τα εγκλήματα από το διοικητικό δίκαιο και τις διοικητικές κυρώσεις,
- Αναγνωρίζουν το ενδιαφέρον και τη σημασία για την κοινωνία που έχουν οι κανόνες εξαναγκασμού που θεσπίζονται από την πολιτεία στο πνεύμα της δικαιοσύνης στο ποινικό δίκαιο,
- Διακρίνουν τα εγκλήματα πράξεων και παραλήψεων στις καθημερινές δραστηριότητες διαχείρισης ακινήτων,
- Ευαισθητοποιούνται σχετικά με την ανάγκη διαρκούς ενημέρωσής τους στις αλλαγές της νομοθεσίας.

Βασικές έννοιες και λέξεις-κλειδιά

Δίκαιο, Διακρίσεις / Αθέμιτη, παράνομη πράξη / Διεθνείς συμβάσεις / Ευρωπαϊκή Ένωση / Έθιμο / Ποινικά αδικήματα / Πειθαρχικό συμβούλιο.

Αριθμός ωρών διδασκαλίας της μαθησιακής ενότητας ανά εβδομάδα

Θεωρία (4), Εργαστήριο (0), Σύνολο (4).

Διάρθρωση των μαθησιακών ενοτήτων σε υποενότητες

A/A	ΤΙΤΛΟΣ ΜΑΘΗΣΙΑΚΗΣ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑΣ
1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΔΙΚΑΙΟ
2	ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ
3	ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΗΘΙΚΗ
4	ΙΕΡΑΡΧΙΑ ΚΑΝΟΝΩΝ ΔΙΚΑΙΟΥ
5	ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ
6	ΠΟΙΝΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΑ
7	ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΑ
8	ΕΓΚΛΗΜΑΤΑ ΠΡΑΞΕΩΝ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΕΙΨΕΩΝ
9	ΔΙΑΡΚΗΣ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΣΤΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ
10	ΕΠΙΛΥΣΗ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΩΝ

Κείμενο αναφοράς

2.1.B.1 | ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΔΙΚΑΙΟ

Στην υποενότητα αυτή οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα γνωρίσουν βασικές αρχές και έννοιες του δικαίου, οι οποίες είναι απαραίτητες για την κατανόηση του νομικού πλαισίου που διέπει τις συναλλαγές ακινήτων. Αρχικά θα αναλυθεί η διάκριση που αφορά το φυσικό δίκαιο (βασίζεται σε ηθικές αρχές και αντιλήψεις δικαιοσύνης) και στο θετό δίκαιο (αποτελεί το σύνολο των κανόνων που θεσπίζονται από την πολιτεία και είναι δεσμευτικοί για όλους τους πολίτες). Στη συνέχεια αναφορά θα γίνει στη θεμελιώδη διαφορά μεταξύ ιδιωτικού και δημοσίου δικαίου. Θα διευκρινιστεί ότι το ιδιωτικό δίκαιο ρυθμίζει τις σχέσεις μεταξύ ιδιωτών, όπως οι αγοραπωλησίες, οι μισθώσεις και οι κληρονομίες, ενώ το δημόσιο δίκαιο ρυθμίζει τις σχέσεις μεταξύ του κράτους και των πολιτών, καθώς και τη λειτουργία των κρατικών θεσμών. Επιπλέον, θα διδαχθούν τη διάκριση μεταξύ εσωτερικού και διεθνούς δικαίου, όπου το εσωτερικό δίκαιο αφορά τις έννομες σχέσεις εντός μιας χώρας, ενώ το διεθνές δίκαιο ρυθμίζει τις σχέσεις μεταξύ υποκειμένων που προέρχονται από διαφορετικά κράτη.

Η κατανόηση αυτών των βασικών εννοιών είναι ζωτικής σημασίας για τους/τις μεσσίες και τους/τις διαχειριστές/-τριες ακινήτων, καθώς η άσκηση της επαγγελματι-

κής τους δραστηριότητας περιλαμβάνει τη διαχείριση σύνθετων νομικών ζητημάτων που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία. Για παράδειγμα, η γνώση του ιδιωτικού δικαίου είναι απαραίτητη για τη σύνταξη και την κατανόηση συμβάσεων αγοραπωλησίας ή μίσθωσης ακινήτων, ενώ η κατανόηση του δημοσίου δικαίου είναι σημαντική για την κατανόηση των φορολογικών υποχρεώσεων και των πολεοδομικών κανονισμών που αφορούν τα ακίνητα. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στην ιεραρχία των πηγών δικαίου, με προτεραιότητα στο ενωσιακό δίκαιο, το οποίο υπερισχύει του εθνικού δικαίου σε θέματα που άπτονται της ακίνητης περιουσίας.

2.1.B.2 | ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ

Στην υποενότητα αυτή οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αποκτήσουν μια ολοκληρωμένη εικόνα του ελληνικού νομικού συστήματος, με έμφαση στη δομή και τη λειτουργία των τριών βασικών εξουσιών: νομοθετική, εκτελεστική και δικαστική. Θα παρουσιαστεί η αλληλεπίδραση αυτών των εξουσιών και ο τρόπος με τον οποίο αυτές συμβάλλουν στη διαμόρφωση του νομικού πλαισίου που διέπει την ακίνητη περιουσία. Η γνώση του ελληνικού νομικού συστήματος είναι θεμελιώδους σημασίας για τους/τις μεσίτες/-τριες διαχειριστές ακινήτων, καθώς η άσκηση της επαγγελματικής τους δραστηριότητας απαιτεί την κατανόηση του νομικού πλαισίου μέσα στο οποίο κινούνται. Για παράδειγμα, οι μεσίτες πρέπει να γνωρίζουν τη νομοθεσία που ρυθμίζει τις αγοραπωλησίες, τις μισθώσεις και τη φορολογία ακινήτων, καθώς και τις αρμοδιότητες των φορέων που εμπλέκονται στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας, όπως το Κτηματολόγιο.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν πώς η νομοθετική εξουσία, μέσω του Κοινοβουλίου, θεσπίζει τους νόμους που ρυθμίζουν τις συναλλαγές ακινήτων, τις πολεοδομικές ρυθμίσεις και τη φορολογία ακινήτων. Θα κατανοήσουν πώς η εκτελεστική εξουσία, με επικεφαλής την κυβέρνηση και τα αρμόδια υπουργεία, όπως το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εφαρμόζει τους νόμους και χαράσσει την πολιτική για την ακίνητη περιουσία. Επίσης, θα εξεταστεί ο ρόλος της δικαστικής εξουσίας, η οποία μέσω των δικαστηρίων επιλύει τις διαφορές που προκύπτουν από τις συναλλαγές ακινήτων και ελέγχει τη νομιμότητα των πράξεων της διοίκησης που αφορούν την ακίνητη περιουσία. Ιδιαίτερη προσοχή θα δοθεί στις πηγές του δικαίου (Σύνταγμα, νόμοι, προεδρικά διατάγματα κ.ά.) που αφορούν την ακίνητη περιουσία. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα πρέπει να είναι σε θέση να εντοπίζουν και να ερμηνεύουν τις σχετικές νομοθετικές διατάξεις, καθώς και να κατανοούν τη σχέση ιεραρχίας μεταξύ των πηγών δικαίου.

2.1.B.3 | ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΗΘΙΚΗ

Στην υποενότητα αυτή, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εμβαθύνουν στη σχέση αλληλεπίδρασης μεταξύ δικαίου και ηθικής, δύο έννοιες που, αν και διακριτές, συνδέονται άρρηκτα στο πλαίσιο των συναλλαγών ακινήτων. Θα παρουσιαστούν οι βασικές αρχές που διέπουν την επαγγελματική ηθική των μεσιτών διαχειριστών ακινήτων και η σημασία της εφαρμογής τους στην καθημερινή πρακτική.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να αναγνωρίζουν τη σπουδαιότητα της καλής πίστης, των χρηστών ηθών και των συναλλακτικών ηθών στις συναλλαγές ακινήτων. Η καλή πίστη αναφέρεται στην ειλικρινή πρόθεση των μερών να συνεργαστούν και να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους, ενώ τα χρηστά ήθη και η συναλλακτική ηθική αποτελούν ένα σύνολο κανόνων συμπεριφοράς που είναι ευρέως αποδεκτοί στην κοινωνία και στον επαγγελματικό χώρο. Η κατανόηση αυτών των εννοιών είναι καθοριστικής σημασίας για τη δημιουργία σχέσεων εμπιστοσύνης με τους πελάτες και τους συνεργάτες.

Η ηθική συμπεριφορά του επαγγελματία διαχείρισης ακινήτων αποτελεί θεμέλιο λίθο για την επιτυχή και βιώσιμη άσκηση του επαγγέλματος. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν ότι η τήρηση υψηλών ηθικών προτύπων, όπως η ακεραιότητα, η διαφάνεια και ο σεβασμός των συμφερόντων των πελατών, είναι απαραίτητη για τη διασφάλιση της εμπιστοσύνης και την αποφυγή νομικών προβλημάτων.

Επιπλέον, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μελετήσουν παραδείγματα ηθικών διλημάτων που μπορεί να αντιμετωπίσει ένας μεσίτης διαχειριστής ακινήτων στην καθημερινή του πρακτική, όπως η διαχείριση εμπιστευτικών πληροφοριών, η αποφυγή σύγκρουσης συμφερόντων και η διασφάλιση της δίκαιης μεταχείρισης όλων των εμπλεκόμενων μερών. Θα αναλύσουν τρόπους αντιμετώπισης αυτών των διλημάτων με βάση τις αρχές της ηθικής και του δικαίου, καθώς και τις σχετικές διατάξεις του Κώδικα Δεοντολογίας των μεσιτών ακινήτων.

2.1.B.4 | ΙΕΡΑΡΧΙΑ ΚΑΝΟΝΩΝ ΔΙΚΑΙΟΥ

Στην υποενότητα αυτή, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εμβαθύνουν στην ιεραρχική δομή των κανόνων δικαίου, ένα θεμελιώδες ζήτημα για την κατανόηση και την εφαρμογή του νομικού πλαισίου που διέπει την ακίνητη περιουσία. Θα παρουσιαστεί η πυραμιδωτή διάρθρωση των πηγών δικαίου, με το Σύνταγμα να κατέχει την κορυφή και τις υπόλοιπες κανονιστικές πράξεις να βρίσκονται στα κατώτερα επίπεδα. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν ότι το Σύνταγμα αποτελεί τον θεμελιώδη νόμο του κράτους και όλοι οι άλλοι κανόνες δικαίου πρέπει να είναι σύμφωνοι με αυτό. Στη συνέχεια, θα εξεταστούν οι νόμοι που ψηφίζονται από τη Βουλή και οι οποίοι εξειδικεύουν τις γενικές αρχές του Συντάγματος. Θα αναλυθούν οι κανονιστικές πράξεις της διοίκησης, όπως τα προεδρικά διατάγματα, οι υπουργικές αποφάσεις και οι αποφάσεις άλλων διοικητικών οργάνων, οι οποίες εκδίδονται κατ' εφαρμογή των νόμων και ρυθμίζουν ειδικότερα ζητήματα.

Η κατανόηση της ιεραρχίας των κανόνων δικαίου είναι απαραίτητη για τους/τις μεσίτες διαχειριστές ακινήτων, καθώς η άσκηση της επαγγελματικής τους δραστηριότητας απαιτεί τη σωστή ερμηνεία και εφαρμογή των νομοθετικών και κανονιστικών διατάξεων που αφορούν την ακίνητη περιουσία. Για παράδειγμα, ένας μεσίτης πρέπει να γνωρίζει ποια νομοθετική ρύθμιση υπερισχύει σε περίπτωση σύγκρουσης μεταξύ δύο κανόνων δικαίου. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στην αρχή της νομιμότητας, σύμ-

φωνα με την οποία οι κατώτεροι κανόνες δικαίου δεν μπορούν να αντιβαίνουν στους ανώτερους. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν πώς να επιλύουν συγκρούσεις μεταξύ κανόνων διαφορετικής ιεραρχίας, καθώς και τις συνέπειες που μπορεί να έχει η παραβίαση της αρχής της νομιμότητας.

2.1.B.5 | ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξετάσουν την αυξανόμενη επιρροή του ευρωπαϊκού δικαίου στην εθνική νομοθεσία, ειδικά στον τομέα της ακίνητης περιουσίας. Θα παρουσιαστούν οι βασικές αρχές του ευρωπαϊκού δικαίου που επηρεάζουν τις συναλλαγές ακινήτων, τις πολεοδομικές ρυθμίσεις και την προστασία του περιβάλλοντος.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν πώς η συμμετοχή της Ελλάδας στην Ευρωπαϊκή Ένωση έχει οδηγήσει στην ενσωμάτωση ευρωπαϊκών οδηγιών και κανονισμών στην εθνική νομοθεσία, διαμορφώνοντας το νομικό πλαίσιο που διέπει την αγορά ακινήτων. Θα αναλύσουν τους κανόνες της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την ελεύθερη κυκλοφορία κεφαλαίων και υπηρεσιών, που επιτρέπουν στους πολίτες της ΕΕ να αποκτούν και να διαχειρίζονται ακίνητα σε άλλα κράτη μέλη, καθώς και τις επιπτώσεις αυτών των κανόνων στην ελληνική αγορά ακινήτων.

Επιπλέον, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξετάσουν την ευρωπαϊκή νομοθεσία για την προστασία των καταναλωτών και του περιβάλλοντος, η οποία έχει επηρεάσει σημαντικά τις συναλλαγές ακινήτων και τους όρους δόμησης. Θα μελετήσουν τις ευρωπαϊκές οδηγίες που αφορούν την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων, την περιβαλλοντική αδειοδότηση και την προστασία των δικαιωμάτων των καταναλωτών στις συναλλαγές ακινήτων.

Η κατανόηση του ευρωπαϊκού δικαίου είναι ολοένα και πιο σημαντική για τους/τις μεσίτες/-τριες διαχειριστές ακινήτων, καθώς η αγορά ακινήτων έχει αποκτήσει μια διεθνή διάσταση. Τέλος, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα γνωρίσουν τις ευρωπαϊκές ρυθμίσεις που επηρεάζουν τις συναλλαγές ακινήτων, προκειμένου να παρέχουν υψηλής ποιότητας υπηρεσίες στους πελάτες τους.

2.1.B.6 | ΠΟΙΝΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στην υποενότητα αυτή, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα γνωρίσουν τις βασικές έννοιες του ποινικού δικαίου, του κλάδου που απαριθμεί τις αξιόποινες πράξεις και προβλέπει τις αντίστοιχες ποινές που επιβάλλονται από το κράτος. Θα παρουσιαστούν οι θεμελιώδεις αρχές του ποινικού δικαίου, όπως η αρχή της νομιμότητας, η αρχή της υπαιτιότητας και η αρχή της αναλογικότητας.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να διακρίνουν τις διάφορες κατηγορίες εγκλημάτων, όπως τα πλημμελήματα και τα κακουργήματα, καθώς και τις αντίστοιχες ποινές που προβλέπονται από τον νόμο. Θα εμβαθύνουν σε παραδείγματα εγκλημάτων που σχετίζονται άμεσα με την ακίνητη περιουσία, όπως η απάτη κατά την πώληση

ενός ακινήτου, η υπεξαίρεση μισθωμάτων, η παραβίαση οικιακής ειρήνης, η καταπάτηση ακίνητης περιουσίας και οι φθορές σε ξένη ιδιοκτησία. Η γνώση των βασικών αρχών του ποινικού δικαίου είναι σημαντική για τους/τις μεσίτες διαχειριστές ακινήτων, καθώς η άσκηση της επαγγελματικής τους δραστηριότητας μπορεί να εμπλέκεται σε καταστάσεις που απαιτούν την κατανόηση των ορίων της νομιμότητας. Για παράδειγμα, ένας μεσίτης πρέπει να είναι ενήμερος για τις ποινικές συνέπειες που μπορεί να έχουν ορισμένες πράξεις του, όπως η παραπλάνηση του αγοραστή σχετικά με την κατάσταση ενός ακινήτου ή η μη απόδοση μισθωμάτων στον ιδιοκτήτη.

Επιπλέον, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν τη σημασία της πρόληψης τέλεσης ποινικών αδικημάτων στον χώρο των ακινήτων, καθώς και τις ενέργειες που μπορούν να προβούν για την προστασία των συμφερόντων των πελατών τους. Για παράδειγμα, ένας μεσίτης πρέπει να είναι σε θέση να αναγνωρίζει ύποπτες καταστάσεις και να ενημερώνει τις αρμόδιες αρχές, προκειμένου να προστατεύσει τους πελάτες του από πιθανές απάτες ή άλλες αξιόποινες πράξεις. Η υποενότητα θα εστιάσει στην πρακτική εφαρμογή των αρχών του ποινικού δικαίου σε σχέση με την ακίνητη περιουσία, δίνοντας έμφαση σε παραδείγματα και περιπτώσεις που μπορεί να συναντήσουν οι μεσίτες διαχειριστές ακινήτων στην επαγγελματική τους πρακτική.

2.1.B.7 | ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΑ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εισαχθούν στις βασικές αρχές του διοικητικού δικαίου, του κλάδου που ρυθμίζει τη λειτουργία των δημόσιων υπηρεσιών και τις σχέσεις τους με τους πολίτες. Θα παρουσιαστούν οι βασικές έννοιες του διοικητικού δικαίου, όπως η διοικητική πράξη, η διοικητική σύμβαση και η διοικητική προσφυγή. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν πώς το διοικητικό δίκαιο επηρεάζει την άσκηση του επαγγέλματος του μεσίτη διαχειριστή ακινήτων, καθώς οι συναλλαγές ακινήτων συχνά εμπλέκουν δημόσιες υπηρεσίες και διοικητικές πράξεις. Θα αναλύσουν τις διοικητικές πράξεις που μπορεί να αφορούν το επάγγελμα του/της διαχειριστή/-τριας ακινήτων, όπως οι οικοδομικές άδειες, οι άδειες λειτουργίας, οι πράξεις κατεδάφισης, οι εγκρίσεις ρυμοτομικών σχεδίων και οι περιβαλλοντικές αδειοδοτήσεις.

Επιπλέον, θα εξεταστούν οι διοικητικές κυρώσεις που μπορεί να επιβληθούν σε περίπτωση παραβίασης της νομοθεσίας, όπως τα πρόστιμα για αυθαίρετες κατασκευές, οι ανακλήσεις αδειών και οι κατεδαφίσεις κτιρίων. Θα αναλυθεί η σημασία της τήρησης της νομιμότητας στις συναλλαγές ακινήτων και οι ευθύνες που απορρέουν από την παραβίαση των διοικητικών κανόνων.

Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στη διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών και άλλων αδειών που απαιτούνται για την ανέγερση ή τη λειτουργία κτιρίων. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν ποια δικαιολογητικά απαιτούνται, ποιες υπηρεσίες εμπλέκονται και ποιες είναι οι προθεσμίες για την έκδοση των αδειών. Θα εξεταστούν επίσης οι δυνατότητες προσβολής των διοικητικών πράξεων που αφορούν την ακίνητη περιουσία, καθώς και οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες άσκησης διοικητικών προσφυ-

γών. Η υποενότητα θα εστιάσει στην πρακτική εφαρμογή των αρχών του διοικητικού δικαίου σε σχέση με την ακίνητη περιουσία, δίνοντας έμφαση σε παραδείγματα και περιπτώσεις που μπορεί να συναντήσουν οι μεσίτες διαχειριστές ακινήτων στην επαγγελματική τους πρακτική.

2.1.B.8 | ΕΓΚΛΗΜΑΤΑ ΠΡΑΞΕΩΝ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΕΙΨΕΩΝ

Στην υποενότητα αυτή, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εμβαθύνουν στην έννοια του εγκλήματος και θα αναλύσουν τη διάκριση μεταξύ εγκλημάτων πράξεων και εγκλημάτων παραλείψεων. Θα παρουσιαστούν οι βασικές αρχές που διέπουν την ποινική ευθύνη για πράξεις και παραλείψεις, καθώς και οι προϋποθέσεις για τη θεμελίωση της ευθύνης σε περιπτώσεις παραλείψεων. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν ότι έγκλημα μπορεί να τελεστεί όχι μόνο με ενέργεια (πράξη), αλλά και με αδράνεια (παράλειψη), όταν υπάρχει νομική υποχρέωση για ενέργεια. Θα κατανοήσουν ότι η παράλειψη οφειλόμενης ενέργειας μπορεί να συνιστά έγκλημα, εφόσον ο δράστης είχε την ικανότητα και τη δυνατότητα να ενεργήσει, αλλά παρέλειψε να το πράξει.

Θα παρουσιαστούν και θα αναλυθούν παραδείγματα από τον χώρο της διαχείρισης ακινήτων, στα οποία η παράλειψη ορισμένης ενέργειας μπορεί να συνιστά έγκλημα όπως για παράδειγμα η παράλειψη συντήρησης ενός κτιρίου που οδηγεί σε ατύχημα, ή η παράλειψη ασφάλισης ενός ακινήτου που καταστρέφεται από πυρκαγιά, ή η παράλειψη εποπτείας ενός εργοταξίου που οδηγεί σε εργατικό ατύχημα, ή η παράλειψη ενημέρωσης των μισθωτών για σοβαρές ζημιές στο ακίνητο που θέτουν σε κίνδυνο την ασφάλειά τους.

Η κατανόηση της διάκρισης μεταξύ εγκλημάτων πράξεων και παραλείψεων είναι σημαντική για τους/τις μεσίτες/-τριες διαχειριστές ακινήτων, καθώς η άσκηση της επαγγελματικής τους δραστηριότητας ενδέχεται να τους φέρει αντιμέτωπους με καταστάσεις όπου η παράλειψη ορισμένων ενεργειών μπορεί να έχει ποινικές συνέπειες. Για παράδειγμα, ένας μεσίτης που παραλείπει να ενημερώσει τον αγοραστή για σοβαρές ζημιές σε ένα ακίνητο μπορεί να κατηγορηθεί για απάτη ή για παράλειψη οφειλόμενης ενέργειας.

Η υποενότητα θα εστιάσει στην πρακτική εφαρμογή της διάκρισης μεταξύ εγκλημάτων πράξεων και παραλείψεων σε σχέση με την ακίνητη περιουσία, δίνοντας έμφαση σε παραδείγματα και περιπτώσεις που μπορεί να συναντήσουν οι μεσίτες διαχειριστές ακινήτων στην επαγγελματική τους πρακτική.

2.1.B.9 | ΔΙΑΡΚΗΣ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΣΤΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν τη ζωτική σημασία της διαρκούς ενημέρωσης σχετικά με τις αλλαγές στη νομοθεσία που διέπει τον τομέα των ακινήτων. Θα παρουσιαστεί η πολυπλοκότητα και η συνεχής εξέλιξη του νομικού πλαισίου που διέπει την αγορά ακινήτων, καθώς και η ανάγκη για συνεχή παρακολούθηση των νομοθετικών και κανονιστικών αλλαγών.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν ότι ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας διέπεται από ένα πλέγμα νόμων, κανονισμών, οδηγιών και εγκυκλίων που ρυθμίζουν διάφορες πτυχές των συναλλαγών ακινήτων, από τις αγοραπωλησίες και τις μισθώσεις μέχρι τις πολεοδομικές ρυθμίσεις και τη φορολογία. Θα κατανοήσουν ότι οι αλλαγές στη νομοθεσία είναι συχνές και μπορεί να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στις επαγγελματικές τους δραστηριότητες. Θα εξετάσουν τους τρόπους ενημέρωσης που είναι διαθέσιμοι για τους επαγγελματίες του κλάδου, όπως η παρακολούθηση νομικών βάσεων δεδομένων, η συμμετοχή σε σεμινάρια και ημερίδες, η ανάγνωση εξειδικευμένων πηγών ειδήσεων και η συνεργασία με νομικούς συμβούλους. Θα μάθουν πώς να αξιοποιούν αυτές τις πηγές ενημέρωσης για να παρακολουθούν τις εξελίξεις στη νομοθεσία και να προσαρμόζουν τις επαγγελματικές τους πρακτικές στις νέες ρυθμίσεις.

Η διαρκής ενημέρωση στη νομοθεσία είναι απαραίτητη για τους/τις μεσίτες/-τριες διαχειριστές ακινήτων, καθώς η άγνοια του νόμου δεν αποτελεί δικαιολογία και μπορεί να οδηγήσει σε σοβαρά νομικά προβλήματα για τους ίδιους και τους πελάτες τους. Ένας/Μία μεσίτης/-τρια που δεν είναι ενήμερος/-η για τις αλλαγές στη νομοθεσία μπορεί να παρέχει λανθασμένες συμβουλές στους/στις πελάτες/-ισσές του/της, να συνάψει άκυρες συμβάσεις ή να παραβεί τις νομικές υποχρεώσεις του, με αποτέλεσμα να εκτεθεί σε κυρώσεις και να χάσει την επαγγελματική του φήμη.

2.1.B.10 | ΕΠΙΛΥΣΗ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΩΝ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εφαρμόσουν τις γνώσεις που απέκτησαν στις προηγούμενες υποενότητες σε πρακτικά περιστατικά που αφορούν τη διαχείριση ακινήτων. Θα παρουσιαστούν πραγματικές περιπτώσεις που αναδεικνύουν τη σημασία της γνώσης του δικαίου για την αποτελεσματική και επιτυχή άσκηση του επαγγέλματος του μεσίτη διαχειριστή ακινήτων. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κληθούν να αναλύσουν περιστατικά που αφορούν διαφορές μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή, περιπτώσεις αυθαίρετης δόμησης, αγοραπωλησίες ακινήτων, ζητήματα συνιδιοκτησίας, προβλήματα με την έκδοση οικοδομικών αδειών, καθώς και άλλα ζητήματα που άπτονται της διαχείρισης ακινήτων. Θα κληθούν να εντοπίσουν τα νομικά ζητήματα που ανακύπτουν σε κάθε περίπτωση, να αναζητήσουν τις εφαρμοστέες νομικές διατάξεις και να προτείνουν λύσεις για την επίλυση των διαφορών.

Μέσα από την ανάλυση των περιστατικών, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αναπτύξουν την κριτική τους σκέψη, την ικανότητά τους να αναλύουν σύνθετες καταστάσεις και να εντοπίζουν τα κρίσιμα νομικά ζητήματα, να λαμβάνουν τεκμηριωμένες αποφάσεις, να συνεργάζονται σε ομάδες, να ανταλλάσσουν απόψεις και να επιχειρηματολογούν υπέρ των προτάσεών τους. Η ικανότητα επίλυσης πρακτικών περιστατικών είναι απαραίτητη για τους/τις μεσίτες/-τριες διαχειριστές ακινήτων, καθώς η καθημερινότητα του επαγγέλματός τους περιλαμβάνει την αντιμετώπιση ποικίλων προβλημάτων και διαφορών που ανακύπτουν στον χώρο των ακινήτων. Με την ολοκλήρωση της υπο-

ενότητας, θα αναγνωρίζουν τις νομικές πτυχές κάθε υπόθεσης και θα ενημερώνουν τους πελάτες τους για τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους, συμβάλλοντας στην επίλυση τυχόν μεταξύ τους διαφορών με τον καλύτερο δυνατό τρόπο.

Προτεινόμενες πηγές μελέτης

Κύριες

1. Αγαλλοπούλου, Π. (2016). *Βασικές έννοιες αστικού δικαίου* (4η έκδοση). Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλα.
2. Γεωργιάδης, Α. (2024). *Τι είναι δίκαιο. Η νομική επιστήμη για όλους* (2η έκδοση). Ηράκλειο: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Κρήτης.

Συμπληρωματικές

1. Κοντίνη-Μπόμπου, Α. & Μπαμπούκη-Θερμογιάννη, Α. (2000). *Εισαγωγή στο δίκαιο και τους πολιτικούς θεσμούς* (Β΄ Τάξη Ενιαίου Λυκείου Γενικής Παιδείας). Αθήνα: Εκδόσεις Μεταίχμιο.
2. Παπαδόπουλος, Ν. (2010). *Γενικές αρχές δικαίου*. Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Δίσιγμα.
3. Μανομενίδης, Ν. (2021). *Μεσίτης ακινήτων – διαχειριστής ακίνητης περιουσίας, ιδιωτών και δημόσιων φορέων*. Αθήνα: Εκδόσεις Ινστιτούτο Μικρών Επιχειρήσεων Γενικής Συνομοσπονδίας Επαγγελματιών Βιοτεχνών Εμπόρων Ελλάδος (ΙΜΕ/ΓΣΕΒΕΕ).

2.1.Γ • ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑ

Περίληψη της μαθησιακής ενότητας

Η μαθησιακή ενότητα με τίτλο «Επαγγελματική δεοντολογία» έχει στόχο να παρουσιάσει το σύνολο των κανόνων ηθικής φύσης που εφαρμόζονται στην άσκηση της επαγγελματικής δραστηριότητας. Με την εισαγωγή της συγκεκριμένης ενότητας στο πρώτο εξάμηνο, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κάνουν ένα σύντομο πέρασμα/ανίχνευση του επαγγέλματός τους με αφορμή όσα πρέπει να κάνουν, αλλά και να αποφεύγουν κατά την άσκηση των καθηκόντων τους. Ο κώδικας αποτελεί οδηγό, καθώς οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εμβαθύνουν στις επιμέρους ενότητες των καθηκόντων τους. Βασικός στόχος του μαθήματος είναι η κατανόηση της επικερδούς συνδρομής της ηθικής στην επαγγελματική ανάπτυξη και στη δημιουργία καλής φήμης για τη διαρκή προσέλκυση πελατών και την παραγωγή μελλοντικών εισοδημάτων. Τέλος, η ενότητα επιδιώκει την ευαισθητοποίηση για την προστασία και προάσπιση των συμφερόντων του επαγγελματικού κλάδου από προβλήματα που μπορεί να προκύψουν από επαγγελματίες που ενεργούν ανήθικα, δυσφημίζοντας τον κλάδο στους καταναλωτές και στο ευρύτερο κοινό.

Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα

Όταν ολοκληρώσουν τη μαθησιακή ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί /-ές να:

- Περιγράφουν το ιστορικό πλαίσιο για τη μεσιτεία των ακινήτων, τη νομοθετική εξέλιξη των σχετικών ρυθμίσεων και την οργανωμένη παρέμβαση των κλαδικών ενώσεων στην κατοχύρωση του επαγγέλματος,
- Εξηγούν τα οφέλη υιοθέτησης του κώδικα δεοντολογίας στην ανάληψη εντολών αποκλειστικότητας με ανοικτή συνεργασία και χωρίς αποκλεισμό του ακινήτου για επιδίωξη διπλής αμοιβής,
- Εξηγούν την επίδραση της εφαρμογής του κώδικα δεοντολογίας στην ανάπτυξη και διατήρηση πελατολογίου και στην πληρότητα των μισθωμένων μονάδων που αναλαμβάνουν να διαχειριστούν,
- Διακρίνουν τα γενικά καθήκοντα κατά την εκτέλεση της εργασίας τους και τις υποχρεώσεις τους για συνεργασία με δημόσιες αρχές σύμφωνα με τον κώδικα δεοντολογίας,
- Αναγνωρίζουν κάθε καθήκον προς άλλους μεσίτες, καθώς και θέματα αμοιβών σε περιπτώσεις συνεργασίας περισσότερων μεσιτών,
- Εξηγούν τη διαφορά μεταξύ κώδικα δεοντολογίας και προτύπου καλής πρακτικής, αναγνωρίζοντας τις καλές πρακτικές από την περιγραφή των συνθηκών εφαρμογής τους,
- Συνεργάζονται αρμονικά με όλους τους συναδέλφους μεσίτες, επιβραβεύοντας την εμπιστοσύνη και τις καλές πρακτικές τους, με σκοπό τη μακροχρόνια συνεργασία και τη βελτίωση της φήμης του κλάδου,
- Ενεργούν με ειλικρίνεια, ακεραιότητα, αντικειμενικότητα και επιμέλεια προς τον εντολέα και προς τρίτους,
- Αποφεύγουν συγκρούσεις συμφερόντων σε σχέση με τυχόν ακίνητο, τη διαδικασία εκτίμησης και το αποτέλεσμά της, καθώς και σύνδεση με άμεσο ή έμμεσο συμφέρον με το ακίνητο και σχέση με αγοραστή ή πωλητή,
- Ενημερώνουν γραπτώς τον εντολέα τους εάν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων πριν από την έναρξη της εκτίμησης,
- Λειτουργούν με διαφάνεια στη διεκπεραίωση κάθε επαγγελματικής υπόθεσης,
- Τηρούν εμπιστευτικότητα σε προνομιακές ή εμπιστευτικές πληροφορίες,
- Τηρούν απαρέγκλιτα ένα πλαίσιο για τη λήψη ηθικών αποφάσεων στη διαχείριση ακινήτων,
- Ενημερώνουν εγγράφως τους εντολείς τους για την ύπαρξη καταγγελιών, ακολουθώντας τη διαδικασία χειρισμού καταγγελιών σχετικά με την επαγγελματική τους συμπεριφορά,
- Ευαισθητοποιούνται να τηρούν τον κώδικα δεοντολογίας και το πρότυπο καλής πρακτικής,
- Υιοθετούν πρακτικές χωρίς διακρίσεις προς πελάτες και απασχολούμενους,

- Κρίνουν αντικειμενικά και ανεξάρτητα τιμώντας τον ρόλο τους απέναντι σε πελάτες, δικαστήριο και φόρουμ,
- Υιοθετούν συναινετική επίλυση διαφορών που προκύπτουν κατά την άσκηση των δραστηριοτήτων τους μέσω διαμεσολάβησης και διαιτησίας.

Βασικές έννοιες και λέξεις-κλειδιά

Νομοθεσία μεσιτείας / Δεοντολογία-Κώδικας δεοντολογίας / Ευρωπαϊκό Πρότυπο / Καλές πρακτικές / Καθήκοντα μεσιτών / Συνεργασία επαγγελματιών / Σύγκρουση συμφερόντων / Διαφάνεια / Εμπιστευτικότητα / Διακρίσεις / Πολιτική κατά των διακρίσεων / Συναινετικότητα.

Αριθμός ωρών διδασκαλίας της μαθησιακής ενότητας ανά εβδομάδα

Θεωρία (2), Εργαστήριο (0), Σύνολο (2).

Διάρθρωση των μαθησιακών ενοτήτων σε υποενότητες

Α/Α	ΤΙΤΛΟΣ ΜΑΘΗΣΙΑΚΗΣ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑΣ
1	ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΤΟΥ ΕΞΕΛΙΞΗ
2	ΚΩΔΙΚΕΣ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ
3	Η ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑ ΩΣ ΔΗΜΙΟΥΡΓΟΣ ΚΑΛΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ ΑΓΟΡΑΣ
4	ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ
5	ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΛΗΣ ΠΡΑΚΤΙΚΗΣ
6	ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΑΛΛΟΥΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ
7	ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ
8	ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ
9	ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΗΘΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΚΑΙ ΤΗΡΗΣΗ ΚΩΔΙΚΑ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ
10	ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΤΑ ΤΩΝ ΔΙΑΚΡΙΣΕΩΝ, ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΙΝΕΤΙΚΟΤΗΤΑ

Κείμενο αναφοράς

2.1.Γ.1 | ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν μερικά στοιχεία για το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τη μεσιτεία ακινήτων και την εξέλιξή του. Στην Ελλάδα, η μεσιτεία ακινήτων άρχισε να οργανώνεται στις αρχές του 20^{ού} αιώνα, όταν οι αστικές περιοχές άρχισαν να αναπτύσσονται και οι αγοραπωλησίες ακινήτων αυξάνονταν. Στη δεκαετία του 1920, ιδρύθηκαν ο Σύλλογος Μεσιτών Αθηνών (1920) και ο Σύλλογος Μεσιτών Θεσσαλονίκης (1922), αλλά και δευτεροβάθμια όργανα που συμμετείχαν ενεργά και διαδραμάτισαν ουσιαστικό ρόλο στη διαμόρφωση της αγοράς και του νομοθετικού πλαισίου. Οι επαγγελματίες μεσίτες άρχισαν να αναγνωρίζονται ως

σημαντικοί παράγοντες στην αγορά ακινήτων, παρέχοντας υπηρεσίες πληροφοριών, εκτίμησης και διευκόλυνσης συναλλαγών, και συναντάμε τα πρώτα νομοθετήματα ήδη από το 1926. Η νομοθεσία που ρυθμίζει τη μεσιτεία ακινήτων στην Ελλάδα έχει αναπτυχθεί σταδιακά σε διάφορα στάδια. Ένας σημαντικός πρόσφατος σταθμός ήταν ο νόμος 4072/2012, ο οποίος καθόρισε τις προϋποθέσεις για την άσκηση του επαγγέλματος του μεσίτη. Ο νόμος αυτός προβλέπει την υποχρεωτική εγγραφή στα σχετικά μητρώα, ορίζει ελάχιστα όρια γενικής εκπαίδευσης και καθορίζει κανόνες για τις συναλλαγές. Η εξέλιξη του νομικού πλαισίου συνεχίζεται και σήμερα, με σκοπό την ενίσχυση της διαφάνειας και την προστασία των καταναλωτών, ενώ έχει γίνει και συνεχίζεται να γίνεται σε πολλές περιπτώσεις εναρμόνιση με ευρωπαϊκές οδηγίες, όπως επί παραδείγματι την ενωσιακή νομοθεσία για το ξέπλυμα χρήματος ή την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων.

2.1.Γ.2 | ΚΩΔΙΚΕΣ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ

Η εθνική νομοθεσία δεν μπορεί να περιγράψει όλες τις λεπτομέρειες των αλληλεπιδράσεων των επαγγελματιών ακινήτων με την αγορά. Τον ρόλο αυτό καλούνται να εκπληρώσουν οι κώδικες δεοντολογίας των διαφόρων επαγγελματικών ενώσεων. Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με την έννοια του κώδικα δεοντολογίας και τους κυριότερους κανόνες που θέτει. Η δεοντολογία για τους επαγγελματίες ακινήτων είναι ένα σημαντικό κομμάτι της επαγγελματικής τους δραστηριότητας, καθώς καθορίζει τους κανόνες συμπεριφοράς και τις ηθικές υποχρεώσεις τους απέναντι στους πελάτες τους, τους συνεργάτες τους και το κοινό. Ειδικότερα, η NAR (National Association of Realtors, Εθνική Ένωση Μεσιτών) στις Ηνωμένες Πολιτείες και η CEPI (Confédération Européenne des Professionnels de l'Immobilier, Ευρωπαϊκή Συνομοσπονδία Επαγγελματιών Ακινήτων) έχουν αναπτύξει κώδικες δεοντολογίας με κοινά και ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Αντιστοίχως, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει τυποποιήσει ένα εναρμονισμένο Ευρωπαϊκό Πρότυπο, το EN15733, το οποίο, χωρίς να είναι υποχρεωτική νομοθεσία, είναι κείμενο αναφοράς για τις επαγγελματικές ενώσεις στα κράτη μέλη. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με αυτές τις έννοιες και θα πρέπει να αισθανθούν έμπνευση για την εφαρμογή τους, καθώς αποτελεί βασικό στοιχείο του επαγγελματικού τους κλάδου. Οι κώδικες δεοντολογίας προάγουν τον επαγγελματισμό και την ακεραιότητα στους επαγγελματίες ακινήτων, αν και με διαφορετικά πλαίσια και έμφαση σε ορισμένα θέματα. Οι επιμέρους ενώσεις κρίνουν τη συμπεριφορά των μελών τους βάσει αυτών των κειμένων και έχουν μηχανισμούς συμμόρφωσης με αυτά.

2.1.Γ.3 | Η ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑ ΩΣ ΔΗΜΙΟΥΡΓΟΣ ΚΑΛΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ ΑΓΟΡΑΣ

Η εν λόγω εκπαιδευτική ενότητα εξετάζει το πώς οι κανόνες δεοντολογίας και η εφαρμογή τους μπορεί να οδηγήσουν σε μια πιο αποτελεσματική και αποδοτική λειτουργία της αγοράς ακινήτων. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες μαθαίνουν για τα οφέλη της υιοθέτησης

κώδικα δεοντολογίας στην ανάληψη εντολών αποκλειστικότητας που παρέχουν τη δυνατότητα για ανοικτή συνεργασία μεταξύ επαγγελματιών και χωρίς αποκλεισμό του ακινήτου για επιδίωξη διπλής αμοιβής. Η τήρηση του κώδικα δεοντολογίας προάγει τη διαφάνεια στις συναλλαγές, κάτι που ενισχύει την εμπιστοσύνη μεταξύ όλων των εμπλεκόμενων μερών. Επίσης, ο κώδικας συμβάλλει στη μείωση των διαφορών και των παρεξηγήσεων με τους πελάτες και τους συνεργάτες, καθώς οι διαδικασίες και οι προσδοκίες είναι σαφώς καθορισμένες. Τέλος, στην αγορά ακινήτων, η ύπαρξη ενός κώδικα δεοντολογίας μπορεί να δώσει στους/στις επαγγελματίες ένα πλεονέκτημα έναντι των ανταγωνιστών τους, που δεν τηρούν ηθικούς κανόνες.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με την επίδραση του κώδικα δεοντολογίας στην ανάπτυξη και διατήρηση πελατολογίου. Όταν οι επαγγελματίες ακολουθούν τον κώδικα, οι πελάτες είναι πιο πιθανό να επιστρέψουν για μελλοντικές υπηρεσίες, καθώς νιώθουν ότι αντιμετωπίζονται δίκαια και με σεβασμό. Η συμμόρφωση με έναν κώδικα δεοντολογίας ενισχύει τη φήμη του επαγγελματία στην κοινότητα, οδηγώντας σε συστάσεις και νέες ευκαιρίες συνεργασίας. Επιπλέον, η σωστή διαχείριση και η ηθική συμπεριφορά μπορούν να οδηγήσουν σε καλύτερες σχέσεις με τους ενοικιαστές, μειώνοντας τις κενές θέσεις και αυξάνοντας την πληρότητα.

2.1.Γ.4 | ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ

Η εκπαιδευτική υποενοότητα αυτή εστιάζεται στα καθήκοντα που προκύπτουν από τους κώδικες δεοντολογίας. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν ότι η σωστή εφαρμογή των κωδίκων δεοντολογίας μπορεί να οδηγήσει σε καλύτερα επαγγελματικά αποτελέσματα και σχέσεις με πελάτες και συνεργάτες. Θα ενημερωθούν ότι οι επαγγελματίες μεσίτες/-τριες οφείλουν να συνεργάζονται με τις δημόσιες αρχές και να τηρούν τους νόμους και κανονισμούς που διέπουν το επαγγελματικό τους πεδίο. Θα μάθουν να υποβάλουν σωστά τα έγγραφα και να συμμορφώνονται με τις νομικές και φορολογικές υποχρεώσεις τους. Επίσης, θα είναι σε θέση να προασπίσουν τα συμφέροντα των πελατών τους και να τους παρέχουν τις καλύτερες δυνατές υπηρεσίες, βάσει των ηθικών προτύπων και της επαγγελματικής τους ευθύνης. Σημαντική είναι επίσης και η συνεχής ενημέρωση και εκπαίδευση για τις εξελίξεις στον χώρο του ακινήτου και οι νέες νομοθεσίες, η παρακολούθηση των οποίων είναι καθήκον κάθε επαγγελματία. Οι επαγγελματίες ακινήτων δεν αλληλοεπιδρούν μόνο με πελάτες, αλλά και με ανεξαρτήτους επαγγελματίες ακινήτων, με τους οποίους ενδεχομένως να συνεργάζονται, αλλά και μόνιμους συνεργάτες ή υπαλλήλους. Είναι σημαντικό η δεοντολογία να εφαρμόζεται προς όλες τις κατευθύνσεις και σε αυτή την υποενοότητα οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα έρθουν σε επαφή με τις διάφορες πλευρές της εφαρμογής αυτής. Ειδικότερα, ως προς τη συνεργασία με άλλους επαγγελματίες ακινήτων, όπου προκύπτουν θέματα επιμερισμού αμοιβών, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να συντάσσουν και να χειρίζονται γραπτές συμβάσεις και συμφωνίες προς αποφυγή παρεξηγήσεων και συγκρούσεων, πριν από την έναρξη της συνεργασίας.

2.1.Γ.5 | ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΛΗΣ ΠΡΑΚΤΙΚΗΣ

Στην εν λόγω ενότητα οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν τη διαφοροποίηση του κώδικα δεοντολογίας και του προτύπου καλής πρακτικής. Ο κώδικας δεοντολογίας περιλαμβάνει τις ηθικές υποχρεώσεις και τους επαγγελματικούς κανόνες που πρέπει να τηρούν όλοι οι επαγγελματίες, ενώ τα πρότυπα καλής πρακτικής είναι οι διαδικασίες και οι μέθοδοι που έχουν καθιερωθεί για τη διασφάλιση της ποιότητας και της επαγγελματικής συμπεριφοράς. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν ότι τα πρότυπα καλής πρακτικής πηγαίνουν πέρα και πάνω από τους απλούς κανόνες που διατυπώνονται στον κώδικα, εξειδικεύοντας τους σε συνθήκες αγοράς και περιπτώσεις που συναντάμε συχνά κατά την άσκηση του επαγγέλματος. Θα διευκρινιστεί ότι τα πρότυπα καλής πρακτικής συχνά συνδέονται με αντίστοιχους κανόνες δεοντολογίας. Θα παρουσιαστούν και θα αναλυθούν από τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες συγκεκριμένα παραδείγματα από τον κώδικα δεοντολογίας της NAR και τις συνοδευτικές τους καλές πρακτικές. Θα διευκρινιστεί ότι οι καλές πρακτικές εφαρμόζονται ανάλογα με τις συνθήκες που περιγράφονται κάθε φορά, και είναι σημαντική η κατανόηση του γεγονότος πώς αυτές οι πρακτικές συμβάλλουν στην εξυπηρέτηση των πελατών και τη βελτίωση της φήμης του κλάδου. Περαιτέρω, η εφαρμογή των προτύπων καλής πρακτικής προστατεύει από συγκρούσεις και παρεξηγήσεις, αλλά και βοηθά στην ταχεία επίλυσή τους όταν τα μέρη δεσμεύονται από τους αντίστοιχους κανόνες δεοντολογίας και πρότυπα. Ακόμα και όταν η διαφορά δεν μπορεί να επιλυθεί με απλή επίκληση των κανόνων, οι μηχανισμοί που συνοδεύουν τον κώδικα δεοντολογίας όπως, για παράδειγμα ο πειθαρχικός έλεγχος, οδηγούν σε επίλυση των διαφορών και διατήρηση της καλής φήμης του κλάδου.

2.1.Γ.6 | ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΑΛΛΟΥΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ

Σε αυτή την υποενότητα οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν τη σημασία της αρμονικής συνεργασίας με άλλους επαγγελματίες, η οποία συμβάλλει στην ενδυνάμωση των σχέσεων εμπιστοσύνης, μεταξύ των επαγγελματιών οι οποίοι εφαρμόζουν καλές πρακτικές στην άσκηση του επαγγέλματός τους. Θα εξηγηθεί ότι η συνεργασία που βασίζεται σε αρχές, σε κανόνες και στην κατανόηση του ρόλου του/της κάθε επαγγελματία δημιουργεί τις κατάλληλες συνθήκες για την ύπαρξη μιας μακροχρόνιας επαγγελματικής σχέσης η οποία, με τη σειρά της, οδηγεί στην αύξηση της παραγωγικότητας αλλά και στη βελτίωση της φήμης του κλάδου. Στη συνέχεια, θα γίνει αναφορά στη σημασία της επικοινωνίας και της διαχείρισης των πελατών που αποτελούν σημαντικούς παράγοντες στον καθορισμό των όρων συνεργασίας μεταξύ των δύο συμβαλλόμενων μερών (μεσίτη/-τριας και πελάτη/-ισσας). Θα γίνει κατανοητό στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες ότι απαιτείται σαφής σχεδιασμός για τα συμβόλαια και τις συμφωνίες συνεργασίας που μπορούν να περιλαμβάνουν την κατανομή αμοιβών.

Επιπρόσθετα, αναφορικά με τη γνώση που απαιτείται για τη διαπραγμάτευση που γίνεται με άλλους επαγγελματίες, στην εν λόγω υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες

θα αντιληφθούν ότι η αγορά ακινήτων είναι τεράστια και είναι αδύνατον για επιμέρους άτομα να την καλύψουν εξολοκλήρου σε όλες τις πτυχές της. Θα γίνει κατανοητό, τέλος, ότι η αρτιότερη εξυπηρέτηση των πελατών αφορά σε ένα πλέγμα σχέσεων, δικτύων και συνεργασιών το οποίο συμβάλλει αφενός στην αύξηση του βαθμού αποτελεσματικότητας και αφετέρου στην εξοικονόμηση πόρων και εστίασης ή χρόνου από τους/τις επαγγελματίες του κλάδου σε ατομικό επίπεδο. Ο αυξημένος βαθμός αποτελεσματικότητας με τη σειρά του δημιουργεί συνθήκες εμπιστοσύνης από τους εν δυνάμει πελάτες που απευθύνονται στους/στις επαγγελματίες μεσίτες/-τριες για την παροχή υπηρεσιών, δημιουργώντας με αυτό τον τρόπο τις κατάλληλες συνθήκες για την περαιτέρω ανάπτυξη του επαγγέλματος.

2.1.Γ.7 | ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Στόχος της παρούσας υποενότητας είναι οι εκπαιδευόμενοι/-ες να εξοικειωθούν με τις αρχές που διέπουν την άσκηση του επαγγέλματος του/της μεσίτη/-τριας, ιδιαίτερα όταν πρόκειται για την αναγνώριση και διευθέτηση συγκρούσεων που απορρέουν από αντικρουόμενα συμφέροντα. Η έμφαση στις συγκεκριμένες αξίες αποτελεί κλειδί για την ατομική επιτυχία και τη φήμη του κλάδου ως σύνολο. Η αναγνώριση τυχόν συγκρούσεων συμφερόντων σε σχέση με τα ακίνητα και η αποφυγή τους αποτελεί θεμελιώδη αρχή στη ζωή του επαγγελματία ακινήτων. Επιπρόσθετα, θα γίνει κατανοητό ότι μια ενδεχόμενη σύγκρουση συμφερόντων είναι κομμάτι όλων των κωδίκων δεοντολογίας και ότι αποτελεί μια αντικειμενικά απαραίτητη προϋπόθεση για τη διαχείριση των σχέσεων με τους παράγοντες με τους οποίους αλληλοεπιδρούμε και τη γενικότερη λειτουργία της αγοράς και οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να την αναγνωρίζουν.

Θα γίνει επίσης κατανοητό στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες ότι θα πρέπει να ενεργούν με ειλικρίνεια, ακεραιότητα, αντικειμενικότητα και επιμέλεια προς τον εντολέα και προς τρίτους. Επιπρόσθετα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν τις μεθόδους αναφορικά με την αποφυγή συγκρούσεων στη διαδικασία εκτίμησης ακινήτων. Θα διευκρινιστεί ότι αφετηρία για την αποφυγή συγκρούσεων είναι ο/η μεσίτης/-τρια να γνωρίζει τα διαφορετικά ενδεχομένως αντικρουόμενα συμφέροντα των πλευρών κατά τη διαδικασία εκτίμησης, το αποτέλεσμα της εκτίμησης, αλλά και την ενδεχόμενη σχέση του/της με τις εμπλεκόμενες πλευρές. Η παράμετρος αυτή (ενδεχόμενη σχέση) αφορά ιδιαιτέρως την ύπαρξη σχέσεων με άτομα ή φορείς που έχουν άμεσο ή έμμεσο συμφέρον σε σχέση με το ακίνητο όπως και τυχόν σχέση με αγοραστή ή πωλητή που μπορεί να επηρεάσουν την εκτίμηση. Θα εξηγηθεί ότι, σε κάθε περίπτωση, υπάρχει υποχρέωση να ενημερώνουν γραπτώς τον εντολέα τους εάν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων πριν από την έναρξη της εκτίμησης.

Τέλος, οι εκπαιδευόμενοι/-ες στον τομέα της διαχείρισης ακινήτων, θα πρέπει να τηρούν ορισμένες αρχές και πρακτικές για να εξασφαλίζουν την ειλικρίνεια και την ακεραιότητά τους. Ακολουθώντας αυτές τις πρακτικές, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα

μπορούν να διασφαλίσουν ότι ενεργούν με ειλικρίνεια, ακεραιότητα και αντικειμενικότητα, αποφεύγοντας συγκρούσεις συμφερόντων και προστατεύοντας τόσο τους εαυτούς τους όσο και τους εντολείς τους.

2.1.Γ.8 | ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ

Οι έννοιες «διαφάνεια», «εμπιστευτικότητα» και «ενημέρωση» οι οποίες αποτελούν σημαντικά στοιχεία του κώδικα δεοντολογίας των μεσιτών/-τριών θα μελετηθούν σε αυτή την υποενότητα. Αν και εκ πρώτης όψεως η εφαρμογή των τριών αυτών εννοιών μπορεί να φαίνεται αντιφατική, στην πραγματικότητα αποτελεί θεμέλιο λίθο μιας σύγχρονης επαγγελματικής δραστηριότητας βασισμένης σε αρχές.

Η λειτουργία με διαφάνεια προϋποθέτει ότι οι επαγγελματίες πρέπει να ενημερώνουν τους συνεργάτες τους και τους πελάτες για τις διαδικασίες και τις εξελίξεις που αφορούν στις υποθέσεις τους. Η ανοιχτή επικοινωνία προάγει την εμπιστοσύνη. Για να γίνει αυτό απαιτείται καταγραφή και τεκμηρίωση. Κάθε απόφαση ή ενέργεια πρέπει να καταγράφεται και να τεκμηριώνεται, ώστε να υπάρχει σαφής και διαφανής ιστορία της διαδικασίας.

Ως προς τη διαφάνεια, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν ότι η υποχρέωση για εφαρμογή της στις διαδικασίες δεν μπορεί να υπονομεύει τη βασική αρχή για τήρηση εμπιστευτικότητας ορισμένων στοιχείων της διαπραγμάτευσης και των εμπλεκόμενων σε αυτή. Ταυτόχρονα με τη διαφάνεια, θα ενημερωθούν για τις διαδικασίες που αφορούν την τήρηση της εμπιστευτικότητας και την προστασία των δεδομένων. Οι εμπιστευτικές πληροφορίες πρέπει να αποθηκεύονται με ασφάλεια και πρόσβαση σε αυτές να έχουν μόνο εξουσιοδοτημένα άτομα.

Τέλος, ως προς την ενημέρωση, σε περίπτωση που πρέπει να κοινοποιηθούν πληροφορίες ώστε να ενημερωθούν οι πλευρές, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εμπεδώσουν ότι αυτό πρέπει να γίνεται με προσοχή, επιβεβαιώνοντας ότι οι αποδέκτες έχουν το δικαίωμα να λαμβάνουν αυτές τις πληροφορίες.

2.1.Γ.9 | ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΗΘΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΚΑΙ ΤΗΡΗΣΗ ΚΩΔΙΚΑ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ

Στην υποενότητα αυτή οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα δώσουν έμφαση στο πώς πρέπει να αναπτύσσουν μια ηθική συνείδηση, η οποία θα τους καθοδηγεί στη λήψη αποφάσεων, πάντα με γνώμονα το καλό των πελατών και της κοινότητας. Ως προς αυτό θα μάθουν να προσδιορίζουν τις αξίες και τα κριτήρια που θα χρησιμοποιήσουν για τη λήψη αποφάσεων, που περιλαμβάνουν την ακεραιότητα, τη δικαιοσύνη και τη διαφάνεια. Σε περιπτώσεις αποριών ή ηθικών διλημμάτων, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα πρέπει να μη διστάζουν να ζητήσουν γνώμη από ανώτερους ή καθοδηγητές που έχουν εμπειρία στα ηθικά ζητήματα, σύμφωνα πάντα με τους κώδικες δεοντολογίας και τα πρότυπα καλών πρακτικών.

Για να υπάρξει ευαισθητοποίηση ως προς την τήρηση του Κώδικα Δεοντολογίας, σημαντικό ρόλο παίζει η εκπαίδευση και μάλιστα με συγκεκριμένα παραδείγματα.

Κατά συνέπεια οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα ενημερωθούν σχετικά και θα κάνουν ασκήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας και του τρόπο εφαρμογής του στην επαγγελματική καθημερινότητα. Αναπόσπαστο κομμάτι είναι και η ενημέρωση για τις διαδικασίες αξιολόγησης συμπεριφοράς. Η ύπαρξη μηχανισμών αξιολόγησης της επαγγελματικής συμπεριφοράς και η συνειδητοποίηση τους εκ μέρους των εκπαιδευόμενων, έχει στόχο την αυτοαντίληψη των συμπεριφορών και την αναγνώριση πιθανών παραβιάσεων του κώδικα, αλλά και των συνεπειών τους.

Στο πλαίσιο τήρησης της δεοντολογίας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν σε αυτή την υποενότητα την υποχρέωση των επαγγελματιών να ενημερώνουν εγγράφως τους εντολείς τους για την ύπαρξη καταγγελιών ακολουθώντας τη διαδικασία χειρισμού καταγγελιών σχετικά με την επαγγελματική τους συμπεριφορά.

2.1.Γ.10 | ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΤΑ ΤΩΝ ΔΙΑΚΡΙΣΕΩΝ, ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΙΝΕΤΙΚΟΤΗΤΑ

Ένα σημαντικό τμήμα των σύγχρονων κωδίκων δεοντολογίας είναι η υιοθέτηση πρακτικών και κανόνων κατά των διακρίσεων, καθώς επίσης και η υιοθέτηση μιας συναινετικής προσέγγισης στην επίλυση διαφορών. Για τον/τη σύγχρονο/-η επαγγελματία ο σεβασμός στη διαφορετικότητα, στις ίσες ευκαιρίες αλλά και η δημιουργία ενός σύγχρονου εργασιακού περιβάλλοντος με σεβασμό στους πελάτες, τους συνεργάτες και τους εργαζόμενους αποτελεί δομικό πλέον στοιχείο της επαγγελματικής ζωής και της επιχειρηματικής επιτυχίας.

Θα δοθούν οι ορισμοί των σχετικών εννοιών (διάκριση, ίση μεταχείριση, συμπεριληπτικότητα κ.ά.), θα διδαχθούν τις αρχές της μη διάκρισης, θα ενημερωθούν για τον Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της ΕΕ, το εθνικό θεσμικό πλαίσιο, καθώς επίσης και για τις εξαιρέσεις που προβλέπονται από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο (ευρωπαϊκό και εθνικό). Στη συνέχεια θα οριστεί και θα αναλυθεί η έννοια της ενσυναίσθησης.

Επιπρόσθετα, συναινετικές διαδικασίες, όπως η διαμεσολάβηση και η διαιτησία, διδάσκονται στην παρούσα υποενότητα προκειμένου οι εκπαιδευόμενοι/-ες να αντιληφθούν ότι ενθαρρύνοντας τη συνεργασία και την αλληλοκατανόηση μεταξύ των δύο αντιμαχόμενων πλευρών παρέχουν ένα ανεξάρτητο και αδιαμφισβήτητο πλαίσιο για την επίλυση διαφορών με αποτέλεσμα την επίτευξη συμφωνιών και κοινών λύσεων χωρίς εντάσεις και αντιπαραθέσεις.

Ως πρακτική άσκηση, για την κατανόηση των προαναφερόμενων εννοιών, προτείνεται η παρουσίαση σχετικών παραδειγμάτων και μελετών περίπτωσης μέσω των οποίων οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αντιληφθούν ότι στην καθημερινότητα της επαγγελματικής τους δραστηριότητας θα προκύψουν προβλήματα, συγκρούσεις και αντιθέσεις που θα απαιτούν άμεση αντιμετώπιση και λύση. Η επεξεργασία αυτών των εννοιών και παραδειγμάτων, μέσω συλλογικών μαθησιακών δραστηριοτήτων θα εφοδιάσει τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες με τις απαραίτητες γνώσεις και δεξιότητες οι οποίες απαιτούνται για τη διατύπωση συναινετικών λύσεων και στην αποφυγή συ-

γκρουσιακών καταστάσεων. Επιπρόσθετα, θα βοηθήσει στην κατανόηση των διαφορών μεταξύ των ατόμων, ώστε με την ολοκλήρωση της εκπαίδευσης οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εφαρμόζουν πρακτικές χωρίς διακρίσεις.

Προτεινόμενες πηγές μελέτης

Κύριες

1. Θεοδωρίδης, Κ. (2024). *Νομοθεσία περί Μεσιτείας, μια αναδρομή*. Ανακτήθηκε στις 12 Δεκεμβρίου 2024 από: <https://marketnews.gr/nomothesia-peri-mesiteias-mia-anadromi/>
2. Ομοσπονδία Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδας. (2025). *Κώδικας δεοντολογίας και πρότυπα καλής πρακτικής*. Ανακτήθηκε στις 12 Δεκεμβρίου 2024 από: <https://www.omase.gr/AppFol/appDetails/RadControls/fol1/RealtorsCodeofPracticeandEthics.pdf>

Συμπληρωματικές

1. National Association of Realtors. (2024). *Code of Ethics & Standards of Practice*. Ανακτήθηκε στις 12 Δεκεμβρίου 2024 από: <https://www.nar.realtor/about-nar/governing-documents/code-of-ethics/2025-code-of-ethics-standards-of-practice>
2. CEPI. (χ.χ.). *European Code of Conduct and Ethical Behaviour for National Real Estate Association Members*. Ανακτήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025 από: <https://admin.cepi.eu/common/web/pdf/CEPI-European.pdf>

2.1.Δ • ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑ

Περίληψη της μαθησιακής ενότητας

Η μαθησιακή ενότητα με τίτλο «Τοπογραφία» έχει στόχο την αποτελεσματική κατανόηση των τοπογραφικών εννοιών, τη γνωριμία με τα τοπογραφικά όργανα και τη χρήση τους στη διαδικασία αποτύπωσης ιδιοκτησιών προς διευκόλυνση των συναλλαγών. Η επαφή των εκπαιδευομένων με τα τοπογραφικά σχέδια και διαγράμματα θα συνδυαστεί με στοιχεία εμπράγματος δικαίου για τη σύγκριση και τον εντοπισμό ακινήτων και τη συνταύτισή τους με τους νομικούς τίτλους, καθώς η ταύτιση αυτή αποτελεί καθοριστικό παράγοντα αξιολόγησης της ωριμότητας εμπορικής αξιοποίησης κάθε ακινήτου, οπότε και κριτήριο επιλογής για την επένδυση χρόνου και επαγγελματικής αφοσίωσης. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες μέσα από παραδείγματα και μελέτη περιπτώσεων (case studies) θα είναι σε θέση να αναγνωρίζουν την ανάγκη διαρκούς

ενημέρωσης για τις νομοθετικές εξελίξεις που επηρεάζουν, αλλά και φέρνουν αλλαγές στον κλάδο των ακινήτων και στην ανάγκη προσαρμογής προσοδοφόρων επαγγελματικών στρατηγικών με βλέμμα στραμμένο και στο μέλλον.

Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα

Όταν ολοκληρώσουν τη μαθησιακή ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί /-ές να:

- Απαριθμούν τις διαφορές μεταξύ των συστημάτων «Εθνικού Κτηματολογίου» και «Υποθηκών και Μεταγραφών»,
- Διακρίνουν τις κυριότερες δεσμεύσεις στην ακίνητη περιουσία,
- Εξηγούν την ανάγκη για τοπογραφικές μετρήσεις και σχέδια σε όλες τις κατασκευές (κτίρια, συγκοινωνιακά έργα, υδραυλικά έργα),
- Αναγνωρίζουν το σύγχρονο τοπογραφικό διάγραμμα (εξαρτημένο τοπογραφικό) που διαθέτει συντεταγμένες στο Εθνικό Προβολικό Σύστημα (ΕΓΣΑ '87) που χρησιμοποιεί και το Εθνικό Κτηματολόγιο,
- Περιγράφουν τοπογραφικές μετρήσεις και σχέδια,
- Αναγνωρίζουν τα όρια των οικοπέδων και τους τρόπους προσδιορισμού τους,
- Προσδιορίζουν τις οδούς στις οποίες έχει πρόσωπο η ιδιοκτησία, τα πλάτη τους και ο χαρακτηρισμός τους (εθνική οδός, επαρχιακή, αγροτική κ.λπ.),
- Διακρίνουν τις τεχνικές κατασκευές και τα κτίσματα που περιέχει η ιδιοκτησία,
- Αναγνωρίζουν τα μήκη των πλευρών, τα όρια της ιδιοκτησίας, τον τρόπο υλοποίησής τους (μαντρότοιχοι, συρματοπλέγματα), τα ονόματα των γειτόνων, το εμβαδόν του προς πώληση ακινήτου,
- Διακρίνουν στο τοπογραφικό στοιχεία όπως γραμμές υψηλής τάσης της ΔΕΗ, γραμμές αιγιαλού και παραλίας, ρέματα, το όριο της δασικής έκτασης,
- Περιγράφουν σωστά τις ιδιοκτησίες με τρόπο αντικειμενικό, εύληπτο, κατανοητό και λεπτομερή,
- Εντοπίζουν τη γεωγραφική θέση και τα στοιχεία του ακινήτου (συντεταγμένες, περίμετρος, εμβαδόν κ.λπ.),
- Αναλύουν τη διοικητική ταυτότητα του ακινήτου (νομός, δήμος, δημοτική ενότητα, δημοτική κοινότητα, πολεοδομική ενότητα, όνομα οικισμού, αριθ. οικοδομικού τετραγώνου, διεύθυνση),
- Ταυτίζουν νομικές περιγραφές από τίτλους ιδιοκτησίας και κτηματογραφικά αποσπάσματα με γήπεδα και αντίστροφα,
- Χρησιμοποιούν απλά τοπογραφικά όργανα και εκτελούν αποτυπώσεις,
- Εμβαδομετρούν γήπεδα,
- Υποστηρίζουν τον ιδιοκτήτη πελάτη τους στην ηλεκτρονική πρόσβαση και περιήγηση στις κτηματολογικές εγγραφές του/των ακινήτων του.

Βασικές έννοιες και λέξεις-κλειδιά

Τοπογραφικό διάγραμμα / Τοπογραφική αποτύπωση / Τοπογραφικά όργανα / Τοπογραφικό σχέδιο / Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς / Εμβαδομέτρηση / Γεωγραφική θέση / Ταυτοποίηση ακινήτων / Γεωδαιτικός σταθμός.

Αριθμός ωρών διδασκαλίας της μαθησιακής ενότητας ανά εβδομάδα

Θεωρία (2), Εργαστήριο (0), Σύνολο (2).

Διάρθρωση των μαθησιακών ενοτήτων σε υποενότητες

Α/Α	ΤΙΤΛΟΣ ΜΑΘΗΣΙΑΚΗΣ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑΣ
1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΙΣ ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
2	ΧΡΗΣΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ ΚΑΙ ΕΡΓΑΛΕΙΩΝ ΜΕΤΡΗΣΗΣ
3	ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ
4	ΝΟΜΙΚΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΚΑΙ ΤΑΥΤΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
5	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕΣΩ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ
6	ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑ ΚΑΙ ΨΗΦΙΑΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ

Κείμενο αναφοράς

2.1.Δ.1 | ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΙΣ ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Η πρώτη μαθησιακή υποενότητα επικεντρώνεται στην εισαγωγή των εκπαιδευομένων στις θεμελιώδεις έννοιες της τοπογραφίας και της ακίνητης περιουσίας. Επομένως, κατά τη διάρκεια της υποενότητας οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με τις βασικές γεωδαιτικές αρχές που καθορίζουν τον τρόπο μέτρησης και αποτύπωσης της γήινης επιφάνειας, όπως οι συντεταγμένες, τα γεωδαιτικά συστήματα αναφοράς και τα προβολικά συστήματα, με έμφαση στο ΕΓΣΑ '87 (Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς 1987). Μαθαίνουν να εφαρμόζουν αυτές τις αρχές για την ακριβή καταγραφή των γεωγραφικών δεδομένων που αφορούν την ακίνητη περιουσία. Επιπλέον, θα εξετάσουν τις διαφορές μεταξύ του Εθνικού Κτηματολογίου και των συστημάτων Υποθηκών και Μεταγραφών, δίνοντας ιδιαίτερη προσοχή στις διασυνδέσεις που απαιτούνται για την ολοκληρωμένη διαχείριση και την κατοχύρωση της ακίνητης περιουσίας. Επίσης, στην υποενότητα αναλύεται η σημασία των τοπογραφικών διαγραμμάτων, εστιάζοντας στη χρησιμότητά τους για την καταγραφή και την τεκμηρίωση των ακινήτων. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα ενημερωθούν για το νομικό πλαίσιο που διέπει τις τοπογραφικές και κτηματολογικές διαδικασίες, και τη σύνδεσή τους με την αναγνώριση των νομικών τίτλων ιδιοκτησίας.

Το περιεχόμενο της υποενότητας συνδέεται άμεσα με την ειδικότητα των εκπαιδευομένων, προσφέροντας τη θεωρητική βάση που χρειάζονται για την κατανόηση

της τοπογραφικής αποτύπωσης και την αξιοποίηση των διαγραμμάτων στις νομικές και εμπορικές συναλλαγές, ενισχύοντας, παράλληλα την εξασφάλιση καλύτερης επικοινωνίας τους με άλλους επαγγελματίες του κλάδου, όπως μηχανικούς, δικηγόρους και συμβολαιογράφους.

Για την πρακτική μελέτη ή εξάσκηση προτείνεται η μελέτη πραγματικών παραδειγμάτων μεταγραφών ακινήτων και χρήσης τοπογραφικών διαγραμμάτων και η ανάλυση τοπογραφικών διαγραμμάτων από διαφορετικά γεωδαιτικά συστήματα αναφοράς με στόχο την επισήμανση διαφορών.

2.1.Δ.2 | ΧΡΗΣΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ ΚΑΙ ΕΡΓΑΛΕΙΩΝ ΜΕΤΡΗΣΗΣ

Η δεύτερη μαθησιακή υποενότητα επικεντρώνεται στη χρήση των βασικών τοπογραφικών οργάνων και εργαλείων μέτρησης που χρησιμοποιούνται στην καθημερινή πρακτική της τοπογραφίας. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν τη λειτουργία και τη χρήση διαφόρων οργάνων μέτρησης, όπως το GPS, ο θεοδόλιχος και τα λείζερ, τα οποία είναι κρίσιμα για την ακριβή συλλογή δεδομένων πεδίου. Επιπλέον, θα εξοικειωθούν με τις τεχνικές που απαιτούνται για την αποτύπωση ακινήτων, από την αρχική μέτρηση έως τη σύνθεση των δεδομένων στο τελικό τοπογραφικό διάγραμμα. Θα μάθουν επίσης, να ερμηνεύουν τα δεδομένα που συλλέγουν και θα τα συνδέουν με τοπογραφικά διαγράμματα, προκειμένου να αποδώσουν σωστά τη γεωμετρία και τα όρια των ακινήτων.

Η υποενότητα σχετίζεται άμεσα με την ειδικότητα, καθώς οι δεξιότητες που θα αποκτήσουν οι εκπαιδευόμενοι/-ες είναι απαραίτητες για την εκτέλεση τοπογραφικών εργασιών σε νομικές υποθέσεις κυριότητας και μεταβιβάσεις ακινήτων. Η χρήση των εργαλείων αυτών εξασφαλίζει την ακρίβεια και την αυτονομία κατά τη συλλογή των δεδομένων και διευκολύνει τη συνεργασία με άλλους επαγγελματίες του τομέα όπως μηχανικούς, δικηγόρους κ.ά. Σημαντικό είναι ότι, μέσα από την εκπαίδευση, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν τη σημασία της σωστής χρήσης των οργάνων για την αποφυγή σφαλμάτων και θα ενημερωθούν για τις τεχνολογικές εξελίξεις στον τομέα των τοπογραφικών μετρήσεων και αποτυπώσεων ακινήτων. Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δοθεί στη σωστή χρήση των οργάνων για αποφυγή σφαλμάτων και τη διασφάλιση της ακρίβειας κατά τη λήψη δεδομένων σε πραγματικές συνθήκες.

Για την πρακτική εξάσκηση, προτείνεται η πραγματοποίηση πρακτικών μετρήσεων σε εξωτερικούς χώρους με τη χρήση τοπογραφικών οργάνων και η εξάσκηση στη χρήση λογισμικών για την επεξεργασία και παρουσίαση των δεδομένων πεδίου.

2.1.Δ.3 | ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Η τρίτη μαθησιακή υποενότητα εστιάζεται στη διαδικασία δημιουργίας και ανάλυσης τοπογραφικών διαγραμμάτων, ένα βασικό εργαλείο για την αποτύπωση και την κατανόηση των φυσικών και τεχνικών χαρακτηριστικών του εδάφους και των κτιριακών κατασκευών. Στην υποενότητα αυτή, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αποκτήσουν τις απα-

ραίτητες γνώσεις και δεξιότητες για τη σύνταξη ενός τοπογραφικού διαγράμματος, από τη συλλογή δεδομένων στο πεδίο έως την τελική διαμόρφωση. Θα εξοικειωθούν με την ανάλυση τοπογραφικών στοιχείων, όπως τα όρια, οι πλευρές των ακινήτων, τα κτίσματα και οι υποδομές, και θα μάθουν να ερμηνεύουν και να συνδέουν αυτά τα στοιχεία με νομικά και γεωγραφικά δεδομένα. Επιπλέον, κατά τη διάρκεια της υποενοότητας θα εξεταστεί ο καθοριστικός ρόλος της σωστής δημιουργίας και ανάλυσης των τοπογραφικών διαγραμμάτων στις νομικές και πολεοδομικές διαδικασίες. Παράλληλα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αποκτήσουν γνώσεις που θα τους βοηθήσουν να χρησιμοποιούν τα τεχνικά δεδομένα σε συνδυασμό με τους νομικούς τίτλους ιδιοκτησίας.

Η αποσαφήνιση των ανωτέρω εννοιών της δημιουργίας και ανάλυσης τοπογραφικών διαγραμμάτων είναι απαραίτητη, ώστε να γίνει κατανοητή στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες η σημασία της ακρίβειας κατά τη μεταφορά των δεδομένων από το πεδίο στο τοπογραφικό διάγραμμα. Επιπρόσθετα, θα συμβάλλει στο να ενημερωθούν για τις νομικές απαιτήσεις που θέτει η νομοθεσία για την αποδοχή των τοπογραφικών διαγραμμάτων.

Για την πρακτική εξάσκηση, προτείνεται οι εκπαιδευόμενοι/-ες να συντάξουν τοπογραφικά διαγράμματα βασισμένα σε δεδομένα πεδίου και να αναλύσουν και να ερμηνεύσουν διαγράμματα από πραγματικά έργα και κτηματολογικές εγγραφές, εντοπίζοντας τυχόν ασυμφωνίες ή λάθη. Αυτό θα τους βοηθήσει να κατανοήσουν τις συνέπειες των λαθών στη νομική ισχύ των διαγραμμάτων, καθώς και τις διαδικασίες διόρθωσης και αναθεώρησης, διασφαλίζοντας την ακρίβεια και την εγκυρότητα των δεδομένων.

2.1.Δ.4 | ΝΟΜΙΚΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΚΑΙ ΤΑΥΤΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στην τέταρτη μαθησιακή υποενοότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εμβαθύνουν στις νομικές διαδικασίες που αφορούν την ταυτοποίηση των ακινήτων και τη σύνδεση των νομικών τίτλων με τα τοπογραφικά δεδομένα. Επομένως, η υποενοότητα επικεντρώνεται στην αναγνώριση και επίλυση ασυμφωνιών μεταξύ των νομικών εγγράφων (όπως τίτλοι ιδιοκτησίας, μεταγραφές, υποθήκες κ.ά.) και της πραγματικής κατάστασης ενός ακινήτου, η οποία αποτυπώνεται στα τοπογραφικά διαγράμματα. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξετάσουν τις βασικές αρχές του εμπράγματος δικαίου που διέπουν την ακίνητη περιουσία καθώς και τη διαδικασία κατοχύρωσης των δικαιωμάτων πάνω σε αυτήν για την πλήρη κατανόηση της νομικής φύσης και του νομικού καθεστώτος κάθε ακινήτου.

Η εκμάθηση των ανωτέρω εννοιών συνδέεται άμεσα με την ειδικότητα, καθώς παρέχει τις απαραίτητες γνώσεις που απαιτούνται για την υποστήριξη νομικών υποθέσεων και συναλλαγών που αφορούν τη μεταβίβαση, την αξιοποίηση ή τη διαχείριση ακινήτων. Η ακρίβεια στην ταυτοποίηση των ακινήτων είναι ζωτικής σημασίας για την ορθή διαχείριση και τη διασφάλιση των νομικών συναλλαγών. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην κατανόηση της σχέσης μεταξύ των νομικών περιγραφών των ακινήτων (π.χ.

τίτλοι ιδιοκτησίας) και των φυσικών τους ορίων, όπως αποτυπώνονται στα τοπογραφικά διαγράμματα. Επιπλέον, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα ενημερωθούν για τις απαιτήσεις του Εθνικού Κτηματολογίου και τις τελευταίες νομοθετικές εξελίξεις, προκειμένου να κατανοήσουν πλήρως τα νομικά κριτήρια που καθορίζουν την εγκυρότητα των τοπογραφικών διαγραμμάτων.

Για την πρακτική μελέτη προτείνεται η συμμετοχή των εκπαιδευομένων σε μελέτες περίπτωσης (case studies) που θα σχετίζονται με τη νομική ταυτοποίηση ακινήτων, αναλύοντας πραγματικά έγγραφα και τοπογραφικά διαγράμματα, ώστε να εντοπίσουν τυχόν διαφορές ή ασυμφωνίες.

2.1.Δ.5 | ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕΣΩ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Η πέμπτη μαθησιακή υποενότητα ασχολείται με την εμπορική αξιολόγηση και την αξιοποίηση ακινήτων, χρησιμοποιώντας τα τοπογραφικά δεδομένα ως εργαλείο για την εκτίμηση της εμπορικής αξίας τους. Στο πλαίσιο αυτό, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αποκτήσουν τις απαραίτητες γνώσεις σχετικά με την επιρροή των τοπογραφικών παραμέτρων στην αξία ενός ακινήτου, με έμφαση στην αξιολόγηση της τοποθεσίας, της πρόσβασης, των υποδομών και των γεωγραφικών χαρακτηριστικών του. Θα εξεταστούν επίσης, παράγοντες όπως το τοπίο, η φύση του εδάφους και η παρουσία φυσικών ή τεχνητών εμποδίων που ενδέχεται να επηρεάζουν την εκμετάλλευση του ακινήτου. Επιπλέον, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν πώς να χρησιμοποιούν τοπογραφικά διαγράμματα για να αναλύσουν τα γεωγραφικά και οικονομικά πλεονεκτήματα ενός ακινήτου και να αξιολογήσουν την επενδυτική ωριμότητά του.

Η υποενότητα αυτή συνδέεται με την ειδικότητα των εκπαιδευομένων, καθώς θα τους παρέχει τις γνώσεις που απαιτούνται από τους συμβούλους και τους επαγγελματίες του κλάδου, οι οποίοι ασχολούνται με την εκτίμηση και αξιολόγηση ακινήτων κατά τις αγοραπωλησίες ή άλλες επενδυτικές δραστηριότητες. Παράλληλα, θα συμβάλει στο να γίνει κατανοητό στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες η σημασία της ακριβούς συλλογής και επεξεργασίας δεδομένων που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων και η εφαρμογή μεθόδων αξιολόγησης σε πραγματικές περιπτώσεις.

Για την πρακτική εξάσκηση, προτείνεται να δημιουργήσουν οι εκπαιδευόμενοι/-ες αναφορές αξιολόγησης ακινήτων βασισμένες σε τοπογραφικά δεδομένα. Μέσω αυτής της άσκησης, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα έχουν την ευκαιρία να εφαρμόσουν τις θεωρητικές γνώσεις σε πρακτικά σενάρια, αναπτύσσοντας τις δεξιότητές τους στην εκτίμηση της εμπορικής αξίας και την ανάλυση της επενδυτικής ωριμότητας των ακινήτων.

2.1.Δ.6 | ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑ ΚΑΙ ΨΗΦΙΑΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ

Η τελευταία μαθησιακή υποενότητα επικεντρώνεται στις σύγχρονες τεχνολογικές εξελίξεις στην τοπογραφία, εστιάζοντας στη χρήση ψηφιακών εργαλείων και συστημάτων για την ανάλυση και τη διαχείριση τοπογραφικών δεδομένων. Στο πλαί-

σιο αυτό, κατά τη διάρκεια της μαθησιακής υποεπένδυσης, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με τις εφαρμογές GIS (Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών) και τα σχεδιαστικά προγράμματα με χρήση υπολογιστή (π.χ. CAD), τα οποία χρησιμοποιούνται για την τοπογραφική ανάλυση και τη διαχείριση δεδομένων. Επιπλέον, θα μελετήσουν τις νέες τεχνολογίες όπως η χαρτογράφηση με drones και η 3D μοντελοποίηση. Επίσης, θα μάθουν να χρησιμοποιούν τα ψηφιακά εργαλεία για την πρόσβαση και επεξεργασία των κτηματολογικών δεδομένων καθώς και τον τρόπο με τον οποίο οι τεχνολογίες αυτές συμβάλλουν στη βελτίωση της αποτελεσματικότητας και της ακρίβειας των διαδικασιών στον τομέα της τοπογραφίας και της διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας.

Η υποεπένδυση αυτή συνδέεται άμεσα με τις επαγγελματικές ανάγκες των εκπαιδευόμενων, καθώς η εξοικείωση με τις σύγχρονες τεχνολογίες και τα ψηφιακά εργαλεία είναι απαραίτητη για να ανταποκριθούν στις απαιτήσεις του σύγχρονου επαγγελματικού τομέα. Επιπρόσθετα, η υποεπένδυση αυτή θα εξασφαλίσει την εξοικείωση των εκπαιδευόμενων με τις τεχνολογίες που απαιτούνται στον σύγχρονο επαγγελματικό τομέα. Σημεία προσοχής αποτελούν αφενός η σωστή χρήση λογισμικών και συστημάτων για αποφυγή λαθών και αφετέρου η ενημέρωση των εκπαιδευόμενων για τα πλεονεκτήματα και τους περιορισμούς των ψηφιακών εργαλείων.

Για την πρακτική εξάσκηση, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα δημιουργήσουν και θα αναλύσουν τοπογραφικά δεδομένα μέσω εφαρμογών GIS και CAD και θα εξοικειωθούν με τις ψηφιακές πλατφόρμες κτηματολογίου για πραγματικά σενάρια.

Προτεινόμενες πηγές μελέτης

Κύριες

1. Τσούλης, Δ. (2010). *Εισαγωγή στην τοπογραφία*. Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Ζήτη.
2. Καλτσίκης, Χ. & Φωτίου, Α. (1990). *Γενική τοπογραφία*. Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Ζήτη.
3. Καριώτης, Γ. & Παναγιωτόπουλος, Ε. (2019). *Εφαρμοσμένη Τοπογραφία* (1ος τόμος). Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Δίσιγμα.

Συμπληρωματικές

1. Χατζόπουλος, Ι. (2020). *Γεωχωροπληροφορική τοπογραφία* (2η έκδοση). Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Τζιόλα.
2. Αποστολάκης, Κ. (1991). *Τοπογραφία. Μετρήσεις, σφάλματα, τριγωνισμός, οδεύσεις, αποτυπώσεις, υπολογισμός εμβαδών και όγκων*. Λυμένες Ασκήσεις. Αθήνα: Εκδόσεις Σταμούλη.

2.1.E • ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ, ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΑ

Περίληψη της μαθησιακής ενότητας

Η μαθησιακή ενότητα με τίτλο «Οικοδομική, Κτιριοδομία» έχει στόχο να παρουσιάσει κάθε κατηγορία τεχνικών, τη χρήση των διαφόρων υλικών, τα εργαλεία και τα μηχανήματα που είναι απαραίτητα για την κατασκευή κάθε είδους οικοδομήματος, καθώς και την οργάνωσή του, ώστε να εξυπηρετεί μακροχρόνια και με ασφάλεια τις ανάγκες των χρηστών. Παρουσιάζεται η σειρά εκτέλεσης των κατασκευαστικών εργασιών και επιδιώκεται η κατανόηση της διασύνδεσής τους με την πρόβλεψη των αναγκών, τον προγραμματισμό και την κοστολόγηση των εργασιών και τον συντονισμό της συντήρησης και των επισκευών. Δίνονται οι βασικές γνώσεις που αφορούν τον Κτιριοδομικό Κανονισμό για την ασφαλή λειτουργία και χρήση των κτιριακών εγκαταστάσεων σε συνδυασμό με ζητήματα της πολιτικής προστασίας και των Πλαισίων Διαχείρισης Εκτάκτων Αναγκών του Εθνικού Μηχανισμού Διαχείρισης Κρίσεων και Αντιμετώπισης Κινδύνων, καθώς είναι πολύ σημαντικά στη διαχείριση των ακινήτων.

Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα

Όταν ολοκληρώσουν τη μαθησιακή ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί /-ές να:

- Περιγράφουν τα στοιχεία από τα οποία απαρτίζεται μια κτιριακή δομή, καθώς και τις φάσεις κατασκευής, τη λειτουργία του φέροντος οργανισμού και των επιμέρους συστατικών στοιχείων ενός κτιριακού έργου,
- Προσδιορίζουν τη σειρά εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών σε ένα κτίριο,
- Περιγράφουν τις ιδιότητες και τους δυνατούς συνδυασμούς των βασικών δομικών υλικών,
- Εξηγούν τις ιδιότητες του οπλισμένου σκυροδέματος και τις εφαρμογές του, καθώς και τα άλλα δομικά υλικά, όπως το ξύλο, και τις εφαρμογές τους κ.ά.,
- Εξηγούν τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα βάσει προδιαγραφών στην επιλογή διαφορετικών υλικών,
- Διακρίνουν τους περιορισμούς των προστατευμένων περιοχών για τη χρήση υλικών, χρωμάτων, κουφωμάτων κ.λπ.,
- Προσδιορίζουν τη διαφορετική χρήση (εσωτερική-εξωτερική) και τις προδιαγραφές των υλικών για επενδύσεις και δάπεδα και τους κινδύνους για ανθρώπους και φθορές/ζημιές υλικών,
- Προσδιορίζουν τους κινδύνους από τη χρήση ανελκυστήρων και γενικότερα μηχανολογικών εγκαταστάσεων,
- Εντοπίζουν τα στοιχεία των διαφορετικών δικτύων ενός κτιρίου,
- Εντοπίζουν ζητήματα στεγανοποίησης και αποστράγγισης, καθώς και ζητήματα σχετικά με θερμομόνωση, υγρομόνωση και διαμόρφωση ρύσεων για απορροή υδάτων,

- Ταξινομούν κτίρια και δομικές κατασκευές σύμφωνα με τη χρήση τους,
- Υπολογίζουν τον νόμιμο πληθυσμό των κτιρίων ανάλογα με τη χρήση τους,
- Μεριμνούν για τη λήψη μέτρων προστασίας, όπως αυτά καθορίζονται από τον κανονισμό πυροπροστασίας κτιρίων,
- Μεριμνούν για την απρόσκοπτη πρόσβαση ατόμων με αναπηρία στις κτιριακές εγκαταστάσεις.

Βασικές έννοιες και λέξεις-κλειδιά

Κτιριοδομικός Κανονισμός / Οικοδομικές εργασίες / Δομικά υλικά / Οπλισμένο σκυρόδεμα / Θερμομόνωση / Υγρομόνωση / Στεγανοποίηση / Πολιτική προστασία / Μέτρα προστασίας.

Αριθμός ωρών διδασκαλίας της μαθησιακής ενότητας ανά εβδομάδα

Θεωρία (2), Εργαστήριο (0), Σύνολο (2).

Διάρθρωση των μαθησιακών εννοιών σε υποενότητες

A/A	ΤΙΤΛΟΣ ΜΑΘΗΣΙΑΚΗΣ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑΣ
1	ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΔΟΜΗΣ ΚΑΙ ΦΑΣΕΙΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ
2	ΔΟΜΙΚΑ ΥΛΙΚΑ ΚΑΙ ΙΔΙΟΤΗΤΕΣ ΤΟΥΣ
3	ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
4	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
5	ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΣΗ, ΥΓΡΟΜΟΝΩΣΗ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΝΟΠΟΙΗΣΗ
6	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΚΤΑΚΤΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

Κείμενο αναφοράς

2.1.Ε.1 | ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΔΟΜΗΣ ΚΑΙ ΦΑΣΕΙΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

Η πρώτη μαθησιακή υποενότητα εισάγει τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες στη σύνθεση της κτιριακής δομής και τις φάσεις κατασκευής ενός κτιρίου, από τον σχεδιασμό μέχρι την ολοκλήρωσή του. Επομένως, στο πλαίσιο της παρούσας μαθησιακής υποενότητας θα εξεταστούν οι λειτουργίες του φέροντος οργανισμού και τα διαρθρωτικά στοιχεία του κτιρίου, όπως τα θεμέλια, οι τοίχοι, οι δοκοί, οι κολώνες και τα δώματα. Επιπλέον, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αποκτήσουν γνώσεις για κάθε φάση της κατασκευής που επηρεάζει το τελικό αποτέλεσμα και διασφαλίζει τη στατικότητα και την ασφάλεια του κτιρίου. Η μελέτη των φάσεων κατασκευής περιλαμβάνει τις σχεδιαστικές και αρχιτεκτονικές προδιαγραφές, την εφαρμογή κανονισμών και θεσμικών πλαισίων, τη διαχείριση έργου (χρόνος, κόστος, ποιότητα), τη χρήση λογισμικών για την παρακολούθηση της προόδου κατασκευής και την ανάλυση των διαρθρωτικών συστημάτων (φέρων οργανισμός, τοίχοι, δάπεδα, στέγες).

Η κατανόηση αυτών των φάσεων είναι σημαντική για την άσκηση της ειδικότητας διότι επιτρέπει την κατανόηση της διασφάλισης της ποιότητας κατασκευής και των απαιτήσεων ασφάλειας και ανθεκτικότητας. Έμφαση θα δοθεί στην αλληλουχία των φάσεων κατασκευής και στη σημασία της κάθε μίας για την επιτυχή ολοκλήρωση του έργου. Επιπρόσθετα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν τη λειτουργία των δι-αρθρωτικών στοιχείων του κτιρίου προκειμένου να είναι εφικτός ο εντοπισμός τυχόν προβλημάτων κατά τη διάρκεια της κατασκευής.

Για την εξάσκηση των γνώσεών τους, προτείνεται να μελετήσουν οι εκπαιδευόμε-νοι/-ες πραγματικά έργα κατασκευής και να χρησιμοποιήσουν προγράμματα σχεδια-σμού για να παρακολουθήσουν τις φάσεις κατασκευής ενός κτιρίου από τη σχεδίαση έως την ολοκλήρωση.

2.1.E.2 | ΔΟΜΙΚΑ ΥΛΙΚΑ ΚΑΙ ΙΔΙΟΤΗΤΕΣ ΤΟΥΣ

Η δεύτερη μαθησιακή υποενότητα εστιάζεται στα δομικά υλικά και τις ιδιότητές τους. Αρχικά, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξετάσουν τα βασικά δομικά υλικά που χρη-σιμοποιούνται στην κατασκευή κτιρίων, όπως το οπλισμένο σκυρόδεμα, το ξύλο, τα τούβλα και τα μέταλλα, καθώς και τις μηχανικές ιδιότητές τους και τη συμπεριφορά τους σε διάφορες περιβαλλοντικές συνθήκες. Στη συνέχεια, θα διδαχθούν θέματα που σχετίζονται με τις μηχανικές και φυσικές ιδιότητες των υλικών (αντοχή, ελαστι-κότητα, πυραντίσταση κ.ά.), την ανθεκτικότητα σε φυσικούς παράγοντες (υγρασία, θερμοκρασία, διαβρωτικές συνθήκες), τις στρατηγικές επιλογής υλικών για τη βελτι-στοποίηση κόστους, χρόνου και ενεργειακής απόδοσης και τη συμπεριφορά των υλι-κών υπό διάφορες συνθήκες φόρτισης και κατά τη διάρκεια του χρόνου. Επιπλέον, θα αναλυθούν οι εφαρμογές τους, τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα, καθώς και οι περιοριστικές διατάξεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού.

Η κατανόηση των ιδιοτήτων των δομικών υλικών είναι απαραίτητη για την άσκηση του επαγγέλματος του/της μεσίτη/-τριας καθώς πρέπει να γίνει κατανοητός ο ρόλος της κατάλληλης επιλογής υλικών για κάθε κτιριακό έργο, λαμβάνοντας υπόψη παρά-γοντες όπως η αντοχή, η οικονομία, η ασφάλεια και η ενεργειακή απόδοση. Θα τονι-στούν στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες οι ιδιαιτερότητες των υλικών σε σχέση με το περιβάλλον και οι συνθήκες κατασκευής, καθώς και οι επιπτώσεις που μπορεί να έχει η λανθασμένη επιλογή υλικών στην ασφάλεια και τη λειτουργικότητα του κτιρίου.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες, κατά τη διάρκεια της πρακτικής άσκησης, θα μελετήσουν κατασκευαστικά σχέδια προκειμένου να εντοπίσουν τα υλικά που χρησιμοποιούνται και τη λογική που διέπει τις επιλογές αυτές.

2.1.E.3 | ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Στην τρίτη μαθησιακή υποενότητα θα αναλυθούν οι κανονισμοί που διέπουν τη χρήση των υλικών, την ασφάλεια των κτιριακών εγκαταστάσεων και τη σημασία του Κτιριο-δομικού Κανονισμού για την εξασφάλιση ασφαλούς λειτουργίας και χρήσης των κτι-

ρίων. Για τον λόγο αυτό θα διδαχθούν θέματα που συνδέονται με τους κανονισμούς για την πυροπροστασία και την προσβασιμότητα ατόμων με αναπηρία, καθώς και τη σημασία της συμμόρφωσης με αυτούς τους κανονισμούς κατά την κατασκευή και τη συντήρηση κτιρίων. Ειδικότερα, τα αντικείμενα που καλύπτονται περιλαμβάνουν τις απαιτήσεις για τη χρήση συγκεκριμένων υλικών και μεθόδων κατασκευής, τα πρότυπα ενεργειακής απόδοσης και περιβαλλοντικής βιωσιμότητας, την αντισεισμικότητα και πυροπροστασία σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα και τις τοπικές απαιτήσεις, τις στρατηγικές για την εξασφάλιση της προσβασιμότητας ΑμεΑ (π.χ., ράμπες, ανελκυστήρες, διαδρομές έκτακτης ανάγκης) και τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων για την προστασία των χρηστών και του προσωπικού.

Η κατανόηση των κανονισμών και της νομοθεσίας είναι απαραίτητη, καθώς εξασφαλίζει τη νομιμότητα, την ασφάλεια και την ποιότητα των κτιρίων. Η εφαρμογή αυτών των κανονισμών κατά τη διάρκεια του σχεδιασμού και της κατασκευής μειώνει τον κίνδυνο ατυχημάτων και νομικών προβλημάτων. Έμφαση θα δοθεί στη λεπτομερή κατανόηση των κανονισμών που αφορούν την πυροπροστασία, την αντισεισμικότητα, την προσβασιμότητα και την ενεργειακή απόδοση, καθώς η μη συμμόρφωση μπορεί να οδηγήσει σε σοβαρές συνέπειες.

Για την πρακτική εξάσκηση, προτείνεται οι εκπαιδευόμενοι/-ες να μελετήσουν πραγματικά σχέδια και κατασκευές για να διαπιστώσουν πώς οι κανονισμοί εφαρμόζονται στην πράξη, καθώς και να συμμετέχουν σε δραστηριότητες για την πυροπροστασία και την προσβασιμότητα.

2.1.E.4 | ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Η τέταρτη μαθησιακή υποενότητα εξετάζει τις διαδικασίες συντήρησης και επισκευής κτιρίων, καθώς και τη σημασία της παρακολούθησης της κατάστασης των κτιριακών εγκαταστάσεων για την εξασφάλιση της μακροχρόνιας ασφάλειας και λειτουργικότητάς τους. Στο πλαίσιο αυτό, κατά τη διάρκεια της παρούσας υποενότητας οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να παρακολουθούν και να αξιολογούν την κατάσταση των κτιρίων, να αναγνωρίζουν πιθανά προβλήματα και να αναπτύσσουν στρατηγικές συντήρησης, επισκευής και ανακαίνισης. Ειδικότερα, στην υποενότητα θα παρουσιαστούν θέματα που σχετίζονται με την προληπτική και διορθωτική συντήρηση, την ανάλυση αιτίων φθοράς και εξασθένησης των δομικών στοιχείων, την εφαρμογή νέων τεχνολογιών για την παρακολούθηση και αξιολόγηση της κατάστασης των κτιρίων (π.χ., αισθητήρες, drones, υπερσύγχρονα λογισμικά παρακολούθησης), τη διαχείριση έργων επισκευής και ανακαίνισης σε υφιστάμενα κτίρια και τις στρατηγικές για τη μείωση των λειτουργικών δαπανών και την παράταση του κύκλου ζωής των κτιρίων.

Η γνώση της συντήρησης είναι σημαντική για την άσκηση των επαγγελματιών του τομέα της διαχείρισης ακινήτων, καθώς η καλή συντήρηση των κτιρίων εξασφαλίζει τη μακροχρόνια λειτουργικότητά τους και μειώνει το κόστος επισκευών και ανακαίνισεων. Σε άμεση σχέση με τα προαναφερόμενα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εστιάσουν

στην ανάλυση των αιτίων της φθοράς και της αποσύνθεσης των δομικών στοιχείων, ώστε να γίνει κατανοητή η επιλογή της κατάλληλης μεθόδου συντήρησης και επισκευής. Επίσης, έμφαση θα δοθεί στις διαδικασίες ελέγχου της κατάστασης του κτιρίου. Για την πρακτική εξάσκηση των εκπαιδευόμενων προτείνεται η μελέτη πραγματικών έργων συντήρησης και επισκευής.

2.1.E.5 | ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΣΗ, ΥΓΡΟΜΟΝΩΣΗ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΝΟΠΟΙΗΣΗ

Η πέμπτη μαθησιακή υποενότητα αναλύει τις τεχνικές θερμομόνωσης, υγρομόνωσης και στεγανοποίησης των κτιρίων. Επομένως, κατά τη διάρκεια της υποενότητας οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν τη σημασία αυτών των τεχνικών για την προστασία των κτιρίων από την υγρασία, τη θερμική διαρροή και τις εξωτερικές καιρικές συνθήκες. Επίσης, θα εξεταστούν οι διάφορες μέθοδοι εφαρμογής και τα υλικά που χρησιμοποιούνται για να εξασφαλιστεί η ενεργειακή αποδοτικότητα και η προστασία των κτιρίων. Θα παρουσιαστούν στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες οι ενδεδειγμένοι τρόποι που εξασφαλίζουν τη θερμική άνεση, την προστασία από την υγρασία και τις καιρικές συνθήκες, καθώς και τη σωστή αποστράγγιση των υδάτων από τα κτίρια.

Στη συνέχεια της παρούσας υποενότητας θα περιγραφούν και θα αναλυθούν θέματα που σχετίζονται με τις μεθόδους θερμομόνωσης και την επιλογή κατάλληλων υλικών (π.χ. μόνωση τοίχων, δώματος, δαπέδου), τα συστήματα υγρομόνωσης και στεγανοποίησης για θεμέλια, υπόγεια και τοίχους, τις εφαρμογές αποστράγγισης υδάτων και προστασίας από πλημμύρες και τις στρατηγικές ενεργειακής αποδοτικότητας μέσω σωστής μόνωσης.

Η κατανόηση αυτών των τεχνικών είναι ουσιώδης, καθώς συμβάλλουν καθοριστικά στη διασφάλιση της μακροχρόνιας βιωσιμότητας και της ενεργειακής αποδοτικότητας των κτιρίων. Είναι σημαντικό οι εκπαιδευόμενοι/-ες να αντιληφθούν την επίδραση που έχουν τόσο στην άνεση των χρηστών όσο και στη δομική αντοχή των κατασκευών. Τέλος, θα τονιστεί στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες η καθοριστική σημασία της επιλογής των σωστών υλικών και μεθόδων για κάθε περίπτωση και θα δοθεί έμφαση στην εφαρμογή τους, καθώς η κακή εφαρμογή μπορεί να οδηγήσει σε προβλήματα υγρασίας και θερμοκρασίας.

Για την πρακτική εξάσκηση των εκπαιδευόμενων προτείνεται η ανάλυση κατασκευαστικών σχεδίων προκειμένου να γίνει κατανοητός ο τρόπος με τον οποίο οι τεχνικές αυτές ενσωματώνονται στις σύγχρονες κτιριακές κατασκευές.

2.1.E.6 | ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΚΤΑΚΤΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

Η τελευταία μαθησιακή υποενότητα καλύπτει τον ρόλο των τεχνικών στην πολιτική προστασία και τη διαχείριση εκτάκτων αναγκών, με έμφαση στην εφαρμογή του Εθνικού Μηχανισμού Διαχείρισης Κρίσεων και Αντιμετώπισης Κινδύνων. Στο πλαίσιο αυτό, οι εκπαιδευόμενοι/-ες μαθαίνουν για τις διαδικασίες και τα μέτρα πρόληψης που εφαρμόζονται σε περιπτώσεις φυσικών καταστροφών, όπως σεισμοί, πλημμύ-

ρες και πυρκαγιές. Εξετάζουν τις στρατηγικές και τα μέτρα προστασίας που πρέπει να ληφθούν για την ασφάλεια των χρηστών και την ανθεκτικότητα των κτιρίων. Πιο συγκεκριμένα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες εξοικειώνονται με την εφαρμογή των κανονισμών για την πολιτική προστασία και την αντιμετώπιση των φυσικών καταστροφών, τη διαχείριση κινδύνων κατά τη διάρκεια κατασκευαστικών και συντηρητικών έργων, τις στρατηγικές για την ετοιμότητα του κτιρίου σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης και τη δημιουργία σχεδίων εκκένωσης και την εκπαίδευση του προσωπικού.

Η γνώση των διαδικασιών πολιτικής προστασίας και των μέτρων για την αντιμετώπιση εκτάκτων αναγκών κρίνεται απαραίτητη για την κατασκευή και συντήρηση ασφαλών κτιρίων. Επομένως, γίνονται κατανοητά στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες η μεθοδολογία αναγνώρισης των κινδύνων και ο προγραμματισμός των κατάλληλων μέτρων ασφαλείας και αντίδρασης. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες πρέπει να δώσουν προσοχή στη διαχείριση των κινδύνων και την ετοιμότητα για την αντιμετώπιση εκτάκτων καταστάσεων, καθώς η καλή προετοιμασία μπορεί να σώσει ζωές και να περιορίσει τις υλικές ζημιές. Η πρακτική εξάσκηση μπορεί να γίνει με την ανάλυση περιστατικών έκτακτης ανάγκης και τη μελέτη των αντίστοιχων πλάνων διαχείρισης κρίσεων.

Προτεινόμενες πηγές μελέτης

Κύριες

1. Βασιλάτος, Π. (2024). *Αρχιτεκτονική Δομή και Τεχνολογία* (Προπτυχιακό εγχειρίδιο). Αθήνα: ΚΑΛΛΙΠΟΣ. Ανοικτές Ακαδημαϊκές Εκδόσεις. Ανακτήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025 από: <https://repository.kallipos.gr/handle/11419/11192>
2. Αραβαντινός, Δ. (2024). *Τα θερμομονωτικά υλικά και η θερμομονωτική προστασία των κτιρίων* [Προπτυχιακό εγχειρίδιο]. Αθήνα: ΚΑΛΛΙΠΟΣ. Ανοικτές Ακαδημαϊκές Εκδόσεις: <https://repository.kallipos.gr/handle/11419/9975>

Συμπληρωματικές

1. Αθανασόπουλος, Χ. (2007). *Κατασκευή Κτιρίων, Σύνθεση και Τεχνολογία*. Αθήνα: Εκδόσεις Αθανασόπουλος.
2. Καλογεράς, Ν., Κιρπότην, Χ., Μακρής, Γ., Παπαϊωάννου, Ι., Ραυτόπουλος, Σ., Τζιτζάς, Μ. & Τουλιάτος, Π. (1986). *Θέματα Οικοδομικής*. Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία.

2.1.ΣΤ • ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ, ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΣΧΕΣΕΙΣ, ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ

Περίληψη της μαθησιακής ενότητας

Η μαθησιακή ενότητα με τίτλο «Μάρκετινγκ, Δημόσιες σχέσεις, Επικοινωνία» έχει στόχο την εισαγωγή των εκπαιδευομένων στη βασική θεωρία του μάρκετινγκ, των

δημοσίων σχέσεων, καθώς και την εφαρμογή τους στην επαγγελματική πρακτική της διαμεσολάβησης, της μεσιτείας και της διαχείρισης των ακινήτων. Θα αναλυθούν τα 7 Ps του μείγματος μάρκετινγκ υπηρεσιών και οι μέθοδοι έρευνας και τμηματοποίησης της αγοράς που είναι απαραίτητα για τη σωστή στόχευση του κοινού στο οποίο ο/η διαχειριστής/-στρια ακινήτων θα απευθυνθεί. Θα μελετηθεί ο συνδυασμός του μάρκετινγκ με την επικοινωνία και τις δημόσιες σχέσεις ως σημαντικά εφόδια για την εμπέδωση της καλής φήμης του επαγγέλματος, καθώς με την παραοικονομία που υπάρχει στη χώρα μας και τις ευκαιριακές διαμεσολαβήσεις το επάγγελμα έχει δυσφημιστεί και προκαλείται δυσφορία όσον αφορά την αμοιβή των επαγγελματιών μεσιτών. Αναδεικνύεται η σημασία της ευαισθητοποίησης των εκπαιδευομένων για την ανάπτυξη προγραμμάτων δημοσίων σχέσεων ώστε να εδραιώνεται μια εταιρική ταυτότητα με κύρος και θετική εικόνα για τις μεσιτικές υπηρεσίες. Σημαντική επίσης είναι η κατανόηση της συνδρομής των δημοσίων σχέσεων στο αντικείμενο των εκτιμήσεων και της διαχείρισης των κατασχεμένων ακινήτων σε συνδυασμό με την εφαρμογή των κανόνων ηθικής και δεοντολογίας.

Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα

Όταν ολοκληρώσουν τη μαθησιακή ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί /-ές να:

- Εξηγούν τα επτά Ps και τη σημασία τους,
- Εξηγούν την έννοια της κατάτμησης της αγοράς με πρακτικά παραδείγματα στον τομέα της μεσιτείας και της διαχείρισης ακινήτων,
- Περιγράφουν με παραδείγματα τη διαδικασία υλοποίησης μίας απλής έρευνας της τοπικής αγοράς ενός μικρού μεσιτικού γραφείου,
- Αναδεικνύουν τις κοινωνικές διαστάσεις του ακινήτου που αναλαμβάνουν με έμφαση στη λεπτομέρεια (focus),
- Αξιολογούν τους διάφορους λεκτικούς και μη λεκτικούς τρόπους επικοινωνίας,
- Συντάσσουν επαγγελματικές επιστολές, αναφορές και email,
- Συντάσσουν σύντομα μηνύματα με δυνατά επιχειρήματα,
- Επικοινωνούν συνοπτικά, πειστικά και αποτελεσματικά τα μηνύματα με γραπτό ή προφορικό λόγο, διαπροσωπικά και προς διαφορετικά ακροατήρια,
- Διευρύνουν το πελατολόγιό τους μελετώντας συναλλακτικά ήθη/προσεγγίσεις άλλων χωρών-πολιτισμών,
- Συνεργάζονται με ειδικούς μάρκετινγκ για μεγαλύτερες έρευνες αγοράς,
- Επιδεικνύουν κριτική σκέψη και ορθολογικό συλλογισμό σε όλες τις φάσεις της διαχείρισης ακινήτου, αυτογνωσία και συναισθηματική νοημοσύνη (EQ),
- Αποκλιμακώνουν έντονες καταστάσεις επιλύοντας αμφισβητούμενα ζητήματα,
- Ευαισθητοποιούνται υπέρ της συμπερίληψης και της ποικιλομορφίας τόσο στις πελατειακές, όσο και στις συνεργατικές/εργασιακές σχέσεις,
- Προσαρμόζονται στα ζητήματα διαπολιτισμικής επικοινωνίας.

Βασικές έννοιες και λέξεις-κλειδιά

Επικοινωνία / Δημόσιες σχέσεις / Μάρκετινγκ / Έρευνα αγοράς / Φήμη / Συναισθηματική νοημοσύνη (EQ) / Πελατειακές σχέσεις / Διαχείριση κρίσεων.

Αριθμός ωρών διδασκαλίας της μαθησιακής ενότητας ανά εβδομάδα

Θεωρία (2), Εργαστήριο (0), Σύνολο (2).

Διάρθρωση των μαθησιακών ενοτήτων σε υποενότητες

A/A	ΤΙΤΛΟΣ ΜΑΘΗΣΙΑΚΗΣ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑΣ
1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
2	ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΙΣ ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΣΧΕΣΕΙΣ
3	ΜΕΙΓΜΑ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
4	ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΤΜΗΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗ
5	ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ
6	ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ, ΚΑΛΗ ΦΗΜΗ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΗΘΙΚΗ
7	ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΠΕΛΑΤΕΙΑΚΩΝ, ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΡΓΑΣΙΑΚΩΝ ΣΧΕΣΕΩΝ
8	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΕΩΝ ΚΑΙ ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΩΝ

Κείμενο αναφοράς

2.1.ΣΤ.1 | ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στην παρούσα υποενότητα οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν τις βασικές αρχές και πρακτικές του μάρκετινγκ στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας. Λόγω της ιδιαιτερότητας των υπηρεσιών του εν λόγω τομέα, απαιτείται η εφαρμογή εξειδικευμένων στρατηγικών μάρκετινγκ, προσαρμοσμένων με τρόπο ώστε να καλύπτουν τις ανάγκες των δυνητικών πελατών, από τη μια μεριά, και τη σωστή προβολή των ακινήτων, από την άλλη. Ειδικότερα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν ότι ο βασικός στόχος του μάρκετινγκ είναι να αναδείξει τα δυνατά σημεία ενός ακινήτου, όπως η τοποθεσία, οι υποδομές, και η τιμή, ώστε να προσελκύσουν πελάτες για πώληση, ενοικίαση ή διαχείριση του ακινήτου. Το στέλεχος διαχείρισης ακίνητης περιουσίας αξιοποιεί όλα τα διαθέσιμα εργαλεία και τεχνικές που έχει στη διάθεσή του, προκειμένου τα ακίνητα που διαχειρίζεται να αποκτήσουν προστιθέμενη αξία, ώστε να εξασφαλίσουν το μέγιστο οικονομικό όφελος τόσο για τους πελάτες όσο και για την επιχείρηση διαχείρισης ακινήτων.

Ο ρόλος του στελέχους διαχείρισης ακίνητης περιουσίας είναι σημαντικός στη βελτιστοποίηση των παρεχόμενων υπηρεσιών με επικέντρωση στην ικανοποίηση του πελάτη (πελατοκεντρική προσέγγιση), που αποτελεί κεντρικό άξονα του μάρκετινγκ διαχείρισης ακινήτων. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αναγνωρίζουν ότι το μάρκε-

τινγκ είναι σημαντικό εργαλείο στη συγκεκριμένη ειδικότητα, καθώς περιλαμβάνει και άλλες διοικητικές λειτουργίες της επιχείρησης, όπως τα χρηματοοικονομικά, τη διοίκηση ανθρώπινου δυναμικού και το στρατηγικό σχεδιασμό, με σκοπό την επίτευξη των στόχων του οργανισμού. Αυτά όλα συμβάλλουν στην αναγνωρισιμότητα και τη βελτίωση της φήμης του οργανισμού από τη μια μεριά και την προσέλκυση και διατήρηση πελατών από την άλλη. Τέλος, η ανάγκη διαρκούς αξιολόγησης και προσαρμογής των στρατηγικών μάρκετινγκ είναι σημαντική παράμετρος, καθώς οι ανάγκες και οι προσδοκίες των πελατών, όπως και οι τάσεις της αγοράς, μεταβάλλονται συνεχώς.

2.1.ΣΤ.2 | ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΙΣ ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΣΧΕΣΕΙΣ

Σε αυτή τη μαθησιακή υποενότητα θα δοθεί ο ορισμός της έννοιας των δημοσίων σχέσεων και οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν ότι πρόκειται για μία αμφίδρομη επικοινωνία, που σκοπό έχει την ανάπτυξη των σχέσεων της επιχείρησης με το εσωτερικό και εξωτερικό περιβάλλον της στη βάση αμοιβαίου συμφέροντος. Μέσα από παραδείγματα θα περιγραφεί ο σκοπός των δημοσίων σχέσεων, που δεν είναι άλλος από τη δημιουργία θετικής εικόνας και καλής φήμης για έναν οργανισμό στη συνείδηση των πελατών του. Επιπλέον, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν ότι οι δημόσιες σχέσεις αποτελούν επένδυση για την επιχείρηση και μέσα από μελέτες περιπτώσεων θα παρουσιαστούν τα αποτελέσματα των επιτυχημένων πρακτικών διαφόρων οργανισμών. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα γνωρίσουν καλά τις πολιτικές, κοινωνικές, οικονομικές και τεχνολογικές εξελίξεις στον τομέα των δραστηριοτήτων της επιχείρησης ώστε να προσφέρουν τις επικουρικές υπηρεσίες τους, υποστηρίζοντας τους επαγγελματίες ΔΣ είτε στο πλαίσιο της εσωτερικής υπηρεσίας δημοσίων σχέσεων είτε σε εξωτερικούς συνεργάτες.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αξιολογούν τις πρακτικές δημοσίων σχέσεων των επιχειρήσεων και θα ενημερωθούν για τα εργαλεία που χρησιμοποιούν αυτές, ώστε να επιτύχουν τους επιχειρηματικούς στόχους τους. Σε αυτά περιλαμβάνονται τα δελτία τύπου, τα podcasts, φυλλάδια, διαφημιστικά μηνύματα, φωτογραφίες, ιστοσελίδες, kit τύπου και τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης (ψηφιακά μέσα). Ειδικότερα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν ότι τα στελέχη διαχείρισης ακίνητης περιουσίας μέσω των δημοσίων σχέσεων προσπαθούν να εναρμονίσουν τα συμφέροντα της επιχείρησης με αυτά των πελατών τους, από τους οποίους εξαρτάται η επιτυχία της επιχείρησης. Σημαντική παράμετρο αποτελούν οι τεχνικές προσέγγισης των ομάδων στόχων στις οποίες απευθύνεται ο οργανισμός και αφορούν τόσο στο εσωτερικό όσο και στο εξωτερικό περιβάλλον του.

2.1.ΣΤ.3 | ΜΕΙΓΜΑ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στη συγκεκριμένη υποενότητα οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν τη σημασία που έχει το μείγμα μάρκετινγκ (marketing mix) για κάθε οργανισμό. Είναι ένα χρήσιμο εργαλείο στην εφαρμογή της στρατηγικής μάρκετινγκ που έχει καθορίσει η επι-

χείρηση. Θα αποτυπωθεί η θεωρία 4Ps, των στοιχείων που συμμετέχουν στο μείγμα: το προϊόν (product), το αγαθό ή η υπηρεσία που προσφέρεται στην αγορά, η τιμή (price), η τιμολογιακή πολιτική που ακολουθείται, η τοποθεσία (place) και η προώθηση (promotion), οι ενέργειες προβολής του προϊόντος ή της υπηρεσίας. Ο όρος μείγμα αφορά την αρμονική χρησιμοποίηση των τεσσάρων αυτών παραμέτρων ώστε το προϊόν –τα ακίνητα– να προωθηθεί στην αγορά με επιτυχία. Επιπλέον, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν ότι για τις υπηρεσίες της διαχείρισης ακινήτων, το μείγμα μάρκετινγκ περιλαμβάνει επιπλέον τρεις ακόμη παραμέτρους που θα ληφθούν υπόψη και είναι: οι άνθρωποι (people), όσοι εμπλέκονται στην παροχή της υπηρεσίας, η διαδικασία (process), δηλαδή η ροή των διαδικασιών που εξασφαλίζουν την παροχή της υπηρεσίας, και το περιβάλλον της επιχείρησης (physical evidence), δηλαδή τα φυσικά στοιχεία που υποστηρίζουν την υπηρεσία (π.χ. γραφεία, website), διαμορφώνοντας τη θεωρία 7Ps.

Ειδικότερα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν ότι στο επίκεντρο οποιουδήποτε μείγματος μάρκετινγκ είναι η κάλυψη των αναγκών του πελάτη. Τα στελέχη διαχείρισης ακίνητης περιουσίας προσφέρουν εξατομικευμένες ποιοτικές υπηρεσίες στην ομάδα-στόχο που απευθύνονται, χρησιμοποιώντας διάφορα εργαλεία και τεχνικές που περιλαμβάνουν: τη διαφήμιση, τις δημόσιες σχέσεις, τις χορηγίες, την απευθείας προσέγγιση του καταναλωτή (direct marketing), την εταιρική κοινωνική ευθύνη, το ψηφιακό μάρκετινγκ (digital marketing), τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης, αλλά και τις ενέργειες για την άμεση αγορά του προϊόντος/υπηρεσίας (sales promotions), όπως εκπτώσεις-προσφορές (discounts).

2.1.ΣΤ.4 | ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΤΜΗΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗ

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες, σε αυτή την υποενότητα, θα διακρίνουν την αναγκαιότητα εντοπισμού της ομάδας στόχου (target group) στην οποία ο/η διαχειριστής/-στρια ακινήτων θέλει να απευθυνθεί. Θα διεξαγάγουν έρευνα αγοράς για να κατανοήσουν τα χαρακτηριστικά των υπαρχόντων αλλά και των δυνητικών πελατών, όπως η ηλικία, το φύλο, η τοποθεσία διαμονής, το επίπεδο εισοδήματος, το επάγγελμα, τα ενδιαφέροντα, οι ανάγκες και οι καταναλωτικές συνήθειες. Θα μάθουν τη χρήση εργαλείων, όπως έρευνες, συνεντεύξεις, ανάλυση ανταγωνισμού, το Διαδίκτυο (Google Analytics), κοινωνικά δίκτυα (Facebook Insights, Instagram, Business Manager της Meta) και αναλύσεις δεδομένων για τη συλλογή πληροφοριών. Επιπλέον, θα διεξαγάγουν έρευνα αγοράς για τη διαχείριση ακινήτων με κύριες μεθόδους: την ανάλυση συγκριτικών δεδομένων (comparative market analysis), τη στατιστική ανάλυση για την εξέταση της προσφοράς και ζήτησης ακινήτων, τη χρήση συστημάτων γεωγραφικών πληροφοριών (GIS), προκειμένου να διαμορφωθεί η τιμολογιακή πολιτική, η προώθηση και η ανάπτυξη των ακινήτων.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να σχεδιάζουν την κατάτμηση της αγοράς μιας ευρύτερης περιοχής με βάση τα γεωγραφικά κριτήρια (π.χ. αστικό κέντρο ή περιφέ-

ρεια), τα δημογραφικά κριτήρια (π.χ. νέοι επαγγελματίες, οικογένειες), τα κοινωνικοοικονομικά κριτήρια (π.χ. υψηλό εισόδημα για πολυτελή ακίνητα), ώστε να διαμορφώσουν κατάλληλες στρατηγικές μάρκετινγκ κατά περίπτωση. Ειδικότερα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα ανακαλύψουν τη σπουδαιότητα της διαμεσολάβησης στη διαχείριση ακινήτων, η οποία συνδέει τα εμπλεκόμενα μέρη (αγοραστές, πωλητές, ενοικιαστές και ιδιοκτήτες), φροντίζει για τη διεκπεραίωση των διαπραγματεύσεων, και περιλαμβάνει εν γένει τη συντήρηση, τη λειτουργία και την οικονομική διαχείριση των ακινήτων (ενοίκια, κοινόχρηστα κ.ά.). Τέλος, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εμπεδώσουν ότι οι κοινωνικές διαστάσεις του ακινήτου (που συνδέονται με την ποιότητα ζωής που επιδιώκουν οι πελάτες) και εξαρτώνται από παράγοντες όπως η πρόσβαση σε υποδομές (σχολεία, μέσα μαζικής μεταφοράς κ.ά.), η ασφάλεια της περιοχής, το κοινωνικό περιβάλλον, ανθρωπογενές καθώς και το φυσικό περιβάλλον (πάρκα, υποδομές κ.ά.), στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο, θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.

2.1.ΣΤ.5 | ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ

Στην παρούσα υποενότητα οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διαπιστώσουν ότι η αποτελεσματική επικοινωνία στη διαχείριση ακίνητης περιουσίας είναι ουσιώδης για την ανάπτυξη μιας θετικής εμπειρίας πελατών και την οικοδόμηση σχέσεων εμπιστοσύνης. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν τις διαδικασίες, τις μεθόδους, τους τρόπους και τα μέσα επικοινωνίας για την αποτελεσματική λειτουργία της επιχείρησης. Θα αντιληφθούν ότι η επικοινωνία είναι το κλειδί στην πώληση ακινήτων, τόσο στην εξωτερική επικοινωνία που αφορά την αλληλεπίδραση της επιχείρησης με πελάτες, συνεργάτες, ανταγωνιστές και δημόσιους φορείς, όσο και στην εσωτερική επικοινωνία που αφορά την ανταλλαγή πληροφοριών μεταξύ των εργαζομένων και των τμημάτων της εταιρείας.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αντιληφθούν, στην εσωτερική επικοινωνία, την τυπική (formal) και άτυπη (informal) μορφή, καθώς και την αμφίδρομη ροή πληροφοριών μεταξύ των επιπέδων της οργανωτικής δομής της επιχείρησης. Θα ερμηνεύσουν το λεκτικό τρόπο επικοινωνίας, όπως οι προφορικές παρουσιάσεις, οι διαπραγματεύσεις, οι γραπτές προσφορές καθώς και το μη λεκτικό τρόπο επικοινωνίας, που αφορά τη γλώσσα του σώματος, τον τόνο φωνής, και την επαγγελματική εμφάνιση. Επιπλέον, θα εκτιμήσουν τη σημασία της αποτελεσματικής σύνταξης εγγράφων που αφορά τις επαγγελματικές επιστολές, τις αναφορές για ανάλυση αγοράς ή τις λεπτομέρειες για συγκεκριμένα ακίνητα, τα ηλεκτρονικά μηνύματα (email) που θα πρέπει να είναι σύντομα, σαφή και ευγενικά, τη σύνταξη συμβάσεων μίσθωσης και ενημερωτικών δελτίων προς πελάτες, γνωρίζοντας ότι η σωστή διατύπωση μειώνει τον κίνδυνο παρερμηνείας και ενισχύει την εμπιστοσύνη προς την επιχείρηση. Τέλος, η προσαρμογή σε διαφορετικά πολιτισμικά περιβάλλοντα είναι πολύ σημαντική και οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα ανακαλύψουν τη χρησιμότητα της διαπολιτισμικής επικοινωνίας και τη γνώση των συναλλακτικών ηθών, ώστε να υποστηρίξουν τους πελάτες σε ένα διεθνές περιβάλλον.

2.1.ΣΤ.6 | ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ, ΚΑΛΗ ΦΗΜΗ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΗΘΙΚΗ

Στη συγκεκριμένη εκπαιδευτική υποενότητα οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν τη σημασία της καλής φήμης στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας, απαραίτητο στοιχείο για την αξιοπιστία του επαγγέλματος και του οργανισμού. Η δημιουργία της καλής φήμης απαιτεί διάρκεια και συνέπεια, βασίζεται δε σε αρκετά στοιχεία τα οποία συνδυαστικά συμβάλλουν στη δημιουργία της. Η συνέπεια στην εξυπηρέτηση των πελατών, η επαγγελματική προσέγγιση, η κοινωνική υπευθυνότητα, οι αξίες που προεβύει ο οργανισμός, η άμεση ανταπόκριση και η αποτελεσματικότητα στα αιτήματα των πελατών και η αξιοπιστία της επιχείρησης, είναι τα στοιχεία που θα προσδώσουν στο εκπαιδευόμενο στέλεχος διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, αλλά και στον οργανισμό, την καλή φήμη, η οποία προσελκύει περισσότερους πελάτες και ευκαιρίες. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν επίσης τον ρόλο που διαδραματίζει η εταιρική ταυτότητα μιας επιχείρησης διαχείρισης ακινήτων προκειμένου να καταστεί βιώσιμη και κερδοφόρα. Αυτή περιλαμβάνει το σύνολο των παραμέτρων που διαμορφώνουν εν γένει την εικόνα της, έναν συνδυασμό οπτικών και επιχειρησιακών στοιχείων όπως η συνολική οπτική, το λογότυπο, τα εταιρικά χρώματα, ο τρόπος επικοινωνίας με τους πελάτες είτε άμεσα είτε μέσω κοινωνικών δικτύων.

Ειδικότερα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μπορούν πλέον να συμβάλουν στη δημιουργία μιας ισχυρής επωνυμίας (brand name), στοιχείο και αυτό της εταιρικής ταυτότητας είναι το όνομα της επιχείρησης που αναγνωρίζουν άμεσα οι πελάτες και συνειρμικά εμπιστεύονται τον οργανισμό. Επιπλέον, θα μάθουν να αναδεικνύουν την επιχειρηματική ηθική (business ethics) του οργανισμού, εφαρμόζοντας αρχές και κανόνες που αποτυπώνουν τη φιλοσοφία της επιχείρησης απέναντι σε όλους τους εμπλεκόμενους (πελάτες, συνεργάτες, ανταγωνιστές κ.ά.) και να συνδυάζουν την έννοια της υπευθυνότητας με την κερδοφορία, έχοντας υπόψη τις τρεις προϋποθέσεις (3C). Η μελέτη περιπτώσεων θα πρέπει να αποτελέσει μια καλή εκπαιδευτική πρακτική προς κατανόηση των παραπάνω.

2.1.ΣΤ.7 | ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΠΕΛΑΤΕΙΑΚΩΝ ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΡΓΑΣΙΑΚΩΝ ΣΧΕΣΕΩΝ

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες στη συγκεκριμένη υποενότητα θα κατανοήσουν ότι οι σχέσεις που επιδιώκεται να αναπτυχθούν με τους πελάτες έχουν θεμελιώδη σημασία για έναν οργανισμό διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, ενώ αναγκαία συνθήκη είναι η συμμετοχή όλου του προσωπικού. Η φιλοσοφία του προσανατολισμού στον πελάτη, και όχι σε εξωγενείς παράγοντες, προϋποθέτει την καταγραφή των αναγκών του, ώστε η επιχείρηση να προσαρμόσει τις υπηρεσίες της αναλόγως. Αυτό θα κατανοηθεί με διάφορες τεχνικές και εργαλεία, όπως η διενέργεια έρευνας, η χρήση ερωτηματολογίων κ.ά. Ακόμη, θα κατανοήσουν, ότι η αλληλεπίδραση με τους πελάτες επιτυγχάνεται μέσα από διάφορα κανάλια επικοινωνίας (ιστοσελίδα, κοινωνικά δίκτυα, ηλεκτρονική αλληλογραφία, τηλέφωνο κ.λπ.). Θα μάθουν ότι τα πληροφοριακά συστήματα διαχείρισης πελατών (CRM) βοηθούν σημαντικά στην επεξεργασία αυτών των πληροφοριών.

Επιπλέον, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αναγνωρίσουν τη σημασία που έχουν οι κοινωνικές δεξιότητες στην εξυπηρέτηση πελατών, και οι οποίες είναι: η απαραίτητη προσοχή προς τον πελάτη, ώστε να νιώσει το πραγματικό ενδιαφέρον των στελεχών, ο αυτοέλεγχος και η υπομονή σε δύσκολες καταστάσεις, η σαφήνεια τόσο σε προφορικό όσο και σε γραπτό λόγο για την αποφυγή παρερμηνειών, η διαμεσολάβηση για την επίλυση προβλημάτων/συγκρούσεων, η ευελιξία και η διαχείριση του χρόνου. Τέλος, δεν θα πρέπει να παραβλέψουμε και τη σημασία που έχουν και οι τεχνικές δεξιότητες στην άσκηση των καθηκόντων των στελεχών διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, όπως γνώση ξένων γλωσσών, πιστοποίηση σε Η/Υ κ.ά.

Ειδικότερα, τα στελέχη διαχείρισης ακίνητης περιουσίας θα μάθουν να ενθαρρύνουν την ανάπτυξη των διαπροσωπικών σχέσεων, τόσο με τους συνεργάτες όσο και με τους συναδέλφους τους, αναπτύσσοντας δεξιότητες μέσω της ενσυναίσθησης, της ενθάρρυνσης για συνεργασία και της διεκδικητικής επικοινωνίας, προς όφελος εν τέλει και της επιχείρησης αλλά και των ίδιων.

2.1.ΣΤ.8 | ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΕΩΝ ΚΑΙ ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΩΝ

Σε αυτήν την υποενότητα οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα ορίζουν την κριτική σκέψη και τον ορθολογικό συλλογισμό, που είναι σκόπιμο να υπάρχουν σε όλες τις φάσεις της διαχείρισης του ακινήτου, και παράλληλα θα μάθουν να επιδεικνύουν αυτογνωσία και συναισθηματική νοημοσύνη (EQ). Η κριτική σκέψη και ο ορθολογικός συλλογισμός είναι απαραίτητα στοιχεία από την αρχική επένδυση, τη διαχείριση έως και την πώληση. Στην αρχική φάση, θα απαιτηθεί κριτική ανάλυση των δεδομένων της αγοράς, όπως η ζήτηση και οι τιμές, ώστε να επιλεγεί η κατάλληλη επενδυτική στρατηγική. Η διαχείριση των ακινήτων, όπως η επισκευές, η επιλογή ενοικιαστών, η συντήρησή τους και τα κόστη που θα προκύψουν, απαιτούν ορθολογικό συλλογισμό και όχι υποκειμενικές κρίσεις, προκειμένου να επιτευχθεί το μέγιστο όφελος για την επιχείρηση και τον πελάτη. Τα εκπαιδευόμενα στελέχη διαχείρισης ακίνητης περιουσίας θα εξασκηθούν στην αυτογνωσία και τη συναισθηματική νοημοσύνη, δεξιότητες οι οποίες παίζουν σημαντικό ρόλο στη διαχείριση διαπραγματεύσεων ή στη διαχείριση συγκρούσεων.

Ειδικότερα, σε αυτές τις καταστάσεις ο/η εκπαιδευόμενος/-η διαχειριστής/-στρια ακινήτων, με την αυτογνωσία που πρέπει να διαθέτει, θα πρέπει να μπορεί να αποστασιοποιείται από προσωπικές σκέψεις, συναισθήματα και προκαταλήψεις, ώστε οι αποφάσεις του/της να είναι αντικειμενικές και με γνώμονα την επίτευξη του επιχειρηματικού στόχου. Από την άλλη, η συναισθηματική νοημοσύνη θα πρέπει να επιτρέπει στο εκπαιδευόμενο στέλεχος διαχείρισης ακίνητης περιουσίας να κατανοεί τις ανάγκες και τα συναισθήματα των εμπλεκόμενων (πελατών, συνεργατών, ανταγωνιστών) με ενσυναίσθηση, ώστε να προσαρμόσει τον τρόπο επικοινωνίας και προσέγγισής τους, προκειμένου να επιτύχει το βέλτιστο αποτέλεσμα για όλους. Επιπλέον, όλα τα προαναφερόμενα και η πελατοκεντρική προσέγγιση που αναφέραμε

σε προηγούμενη υποενοότητα θα βοηθήσουν στην ανάπτυξη μακροχρόνιων σχέσεων εμπιστοσύνης με τους πελάτες, που αποτελεί βασική επιδίωξη κάθε οργανισμού/επιχείρησης. Το παιχνίδι ρόλων είναι μια καλή εκπαιδευτική πρακτική που θα πρέπει να εφαρμοστεί σε αυτή την υποενοότητα.

Προτεινόμενες πηγές μελέτης

Κύριες

1. Jobber, D. & Ellis-Chadwick, F. (2023). *Οι αρχές και η πρακτική του Μάρκετινγκ* (μτφρ. Θεόδωρος Χατζηαποστόλου, Κατερίνα Μπασαγιάννη). Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση.
2. Krogerus, M. & Tschappeler, R. (2021). *Το βιβλίο της επικοινωνίας* (μτφρ. Χρήστος Μπαρουξής). Αθήνα: Εκδόσεις Διόπτρα.

Συμπληρωματικές

1. Γκορτζής, Α. Ε. (2023). *Επιχειρηματική ηθική & δράση. Αρχές για υγιή κοινωνική ανάπτυξη*. Αθήνα: Εκδόσεις Διάνοια.
2. Αρναούτογλου, Ε. (2015). *Δημόσιες Σχέσεις. Μια σύγχρονη προσέγγιση*. Αθήνα: Εκδόσεις Rosili.

2.1.Z • ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑ, PROPTECH

Περίληψη της μαθησιακής ενότητας

Η μαθησιακή ενότητα με τίτλο «Τεχνολογία, Καινοτομία, PropTech» είναι εργαστηριακή και έχει στόχο την αποτελεσματική κατανόηση και χρήση τεχνολογικών και καινοτόμων εφαρμογών και εργαλείων που σχετίζονται όχι μόνο με την προβολή-διαφήμιση και τη διαχείριση των ακινήτων, αλλά και με τη χρήση των ακινήτων, όπως επίσης και την ορθότερη και αποτελεσματικότερη εκτίμηση και αξιοποίησή τους. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες έρχονται σε επαφή με τις νέες τεχνολογίες ψηφιακής τρισδιάστατης απεικόνισης των διαχειριζόμενων ακινήτων και τοποθέτησής τους στο Διαδίκτυο με τρόπο ώστε να είναι προσβάσιμα και από πελάτες σε όλο τον κόσμο, καθώς η χρήση των νέων τεχνολογιών πολλαπλασιάζει την προσβασιμότητα του επενδυτικού κοινού και τις δυνατότητες πώλησης ενός ακινήτου. Έμφαση δίνεται όχι απλώς στον χειρισμό συγκεκριμένων εφαρμογών, αλλά στην ενθάρρυνση για διαρκή αναζήτηση νεότερων εφαρμογών και τεχνολογιών.

Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα

Όταν ολοκληρώσουν τη μαθησιακή ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί /-ές να:

- Παρακολουθούν τις τεχνολογικές εξελίξεις στον κλάδο των ακινήτων ανά τον κόσμο,
- Αναγνωρίζουν τις τεχνολογικές δυνατότητες αποτύπωσης/ταύτισης της πραγματικής με την ψηφιακή εικόνα του ακινήτου,
- Ανακαλύπτουν νέα διαθέσιμα τεχνολογικά εργαλεία προσομοίωσης τρισδιάστατων απόψεων ενός κτιρίου,
- Αναζητούν εφαρμογές που χρησιμοποιούνται από άλλους κλάδους για να επιλύουν προβλήματα που ανακύπτουν στη διαχείριση ακινήτων,
- Ανακαλύπτουν εφαρμογές της ψηφιακής αποτύπωσης χώρων με κάμερες σε εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους,
- Εφαρμόζουν τεχνολογίες 360° φωτογράφισης και εικονικής περιήγησης,
- Αξιολογούν τη σημασία της χρήσης των νέων τεχνολογιών στην προώθηση και την παρουσίαση ακινήτων με εικονική περιήγηση,
- Αξιοποιούν τεχνολογίες που βασίζονται στο cloud για τη διαχείριση των ακινήτων που αναλαμβάνουν,
- Αναγνωρίζουν τις εφαρμογές Smart Home και τα οφέλη τους στη ζωή των ενοίκων και στο περιβάλλον,
- Αναγνωρίζουν τη λειτουργία και τις χρήσεις της τεχνολογίας Blockchain στην ασφάλεια των βάσεων δεδομένων και των περιουσιακών συναλλαγών,
- Αναγνωρίζουν τα οφέλη και τους περιορισμούς της χρήσης τεχνολογικών μέσων,
- Ενημερώνονται για τις εξελίξεις στον κλάδο του PropTech (σύμπτυξη των λέξεων Property & Technology),
- Αναγνωρίζουν εφαρμογές μηχανικής μάθησης και τεχνητής νοημοσύνης στη διαχείριση ακινήτων,
- Υιοθετούν την τεχνολογία της πληροφορίας και ειδικά σχεδιασμένων πλατφορμών και εφαρμογών στην αγορά των ακινήτων (PropTech),
- Υιοθετούν ευέλικτες διαδικασίες μέσω ψηφιακών λύσεων διαχείρισης με σκοπό την αποδοτικότερη χρήση συνολικά ενός ακινήτου,
- Υιοθετούν τη δημιουργία ψηφιακών υπηρεσιών ανταλλαγής μηνυμάτων για την ενίσχυση της επικοινωνίας μεταξύ ιδιοκτητών και ενοικιαστών.

Βασικές έννοιες και λέξεις-κλειδιά

PropTech / Ψηφιακός Μετασχηματισμός / Cloud Computing (Υπολογιστικό Νέφος) / Τεχνητή Νοημοσύνη (TN) / Blockchain (Αλυσίδα Μπλοκ) / Ψηφιακή απεικόνιση / 3D Μοντελοποίηση (3D: Dimensions) / 360° Φωτογράφιση / Εικονική Περιήγηση / Smart Home (Έξυπνο Σπίτι) / Internet of Things, (IoT-Διαδίκτυο των Πραγμάτων).

Αριθμός ωρών διδασκαλίας της μαθησιακής ενότητας ανά εβδομάδα

Θεωρία (0), Εργαστήριο (4), Σύνολο (4).

Διάρθρωση των μαθησιακών ενοτήτων σε υποενότητες

Α/Α	ΤΙΤΛΟΣ ΜΑΘΗΣΙΑΚΗΣ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑΣ
1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑ ΣΤΟ REAL ESTATE
2	BLOCKCHAIN ΣΤΙΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
3	ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΜΑΘΗΣΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΗΤΗ ΝΟΗΜΟΣΥΝΗ ΣΤΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
4	ΨΗΦΙΑΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΚΑΙ ΤΡΙΣΔΙΑΣΤΑΤΗ ΜΟΝΤΕΛΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
5	ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΕΣ 360° ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΙΚΟΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΗΓΗΣΗΣ
6	CLOUD-BASED ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΡΧΕΙΩΝ
7	SMART HOME ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΕΣ ΚΑΙ ΟΙ ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΤΟΥΣ
8	ΕΥΕΛΙΚΤΕΣ ΨΗΦΙΑΚΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΓΙΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ

Κείμενο αναφοράς

2.1.Z.1 | ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑ ΣΤΟ REAL ESTATE

Σε αυτή την πρώτη υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εισαχθούν στις θεμελιώδεις έννοιες της τεχνολογίας και της καινοτομίας στον δυναμικό κόσμο των ακινήτων. Θα ανακαλύψουν πώς ο ψηφιακός μετασχηματισμός, με κινητήριο δύναμη την PropTech, επηρεάζει ριζικά τον τρόπο με τον οποίο λειτουργούμε, αγοράζουμε, πουλάμε, ενοικιάζουμε και διαχειριζόμαστε ακίνητα.

Θα περιγραφεί ένα ευρύ φάσμα εφαρμογών πληροφορικής, από το cloud computing και την τεχνητή νοημοσύνη έως το blockchain και το Internet of Things (IoT-Διαδίκτυο των Πραγμάτων), και θα αναλυθεί πώς αυτές διαμορφώνουν το παρόν και το μέλλον του κλάδου. Θα παρουσιαστούν συγκεκριμένα παραδείγματα εφαρμογής αυτών των εφαρμογών σε διάφορες πτυχές του real estate, όπως η διαχείριση χαρτοφυλακίου ακινήτων, η εύρεση ακινήτων, η χρηματοδότηση αγοράς ακινήτων και η ασφάλιση ακινήτων.

Επιπλέον, θα γνωρίσουν τεχνολογίες που αναμένεται να διαδραματίσουν καθοριστικό ρόλο στο μέλλον, όπως η εικονική και η επαυξημένη πραγματικότητα για την παρουσίαση ακινήτων, τα drones για αεροφωτογραφίες και επιθεωρήσεις, η τρισδιάστατη εκτύπωση για την κατασκευή μοντέλων και η τεχνολογία blockchain για ασφαλείς συναλλαγές. Θα αναλυθεί πώς αυτές οι τεχνολογίες μπορούν να βελτιστοποιήσουν τις διαδικασίες, να ενισχύσουν την εμπειρία των πελατών και να ανοίξουν νέους ορίζοντες στον κλάδο των ακινήτων. Θα διερευνήσουμε επίσης τις προκλήσεις και τις ευκαιρίες που προσφέρουν αυτές οι τεχνολογίες για τους/τις μεσίτες/-τριες. Ως διαχειριστές ακινήτων, η διαρκής ενημέρωση και η προσαρμογή στις νέες τεχνο-

λογίες είναι απαραίτητη για να παραμείνετε ανταγωνιστικοί, να προσφέρετε καινοτόμες υπηρεσίες και να ανταποκρίνεστε στις αυξανόμενες ανάγκες των πελατών. Η ενσωμάτωση των νέων τεχνολογιών στην καθημερινή πρακτική μπορεί να αυξήσει την αποτελεσματικότητα, να βελτιώσει την επικοινωνία και να ενισχύσει την επαγγελματική εικόνα των μεσιτών/-τριών.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διερευνήσουν online πηγές, όπως άρθρα, blogs και ιστοσελίδες εταιρειών, για να ενημερωθούν για τις τελευταίες εξελίξεις στον τομέα της PropTech. Θα επιλέξουν μία τεχνολογία που τους ενδιαφέρει ιδιαίτερα και θα παρουσιάσουν παραδείγματα επιτυχημένης εφαρμογής της στον κλάδο των ακινήτων, αναλύοντας τα πλεονεκτήματα και τις προκλήσεις που συνεπάγεται η χρήση της.

2.1.Z.2 | BLOCKCHAIN ΣΤΙΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα γνωρίσουν την τεχνολογία blockchain (αλυσίδα μπλοκ ή αλλιώς αλυσίδα καταγραφών), δηλαδή μια βάση δεδομένων ή μια αποκεντρωμένη ψηφιακή εγγραφή συναλλαγών που μοιράζεται σε ένα δίκτυο, η οποία είναι αμετάβλητη και αδιάβλητη, και τις πολλαπλές εφαρμογές της, ειδικά στον κλάδο των ακινήτων. Θα παρουσιαστούν οι βασικές αρχές του, θα εξερευνηθούν συστήματα και πλατφόρμες που βασίζονται στο blockchain και θα αναλυθεί πώς η τεχνολογία αυτή αλλάζει τον κλασικό τρόπο ολοκλήρωσης περιουσιακών συναλλαγών. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στο νομικό πλαίσιο και τις κανονιστικές ρυθμίσεις, και θα τονιστεί στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες η ανάγκη συνεχούς ενημέρωσής τους σχετικά με την/τις τροποποίηση/σεις τους στον κλάδο των ακινήτων.

Αναφορικά με τον κλάδο της μεσιτείας, ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί σε σημεία, όπως: α) η καταγραφή τίτλων ιδιοκτησίας (πώς διασφαλίζονται η ασφάλεια και η διαφάνεια των τίτλων ιδιοκτησίας, εξαλείφοντας την ανάγκη για ενδιάμεσους και μειώνοντας το κόστος των συναλλαγών), β) τα έξυπνα συμβόλαια (πώς τα “smart contracts” αυτοματοποιούν τις συμφωνίες, εξασφαλίζοντας την αυτόματη εκτέλεση των όρων και μειώνοντας τον κίνδυνο απάτης), γ) την ψηφιοποίηση (tokenization) ακινήτων (πώς η ψηφιοποίηση περιουσιακών στοιχείων μέσω tokens διευκολύνει τις επενδύσεις και δημιουργεί νέες ευκαιρίες στην αγορά ακινήτων) και δ) τη διαχείριση ακινήτων (πώς το blockchain μπορεί να βελτιστοποιήσει τη διαχείριση ενοικιαζόμενων ακινήτων, απλοποιώντας τις πληρωμές, τη συντήρηση και την επικοινωνία με τους ενοικιαστές). Θα παρουσιαστούν τα οφέλη και οι κίνδυνοι της εφαρμογής του blockchain στην καθημερινότητα των μεσιτών, θα εξεταστούν οι προκλήσεις και οι περιορισμοί της τεχνολογίας και θα αναλυθούν, τέλος, πραγματικά παραδείγματα και περιπτώσεις χρήσης της τεχνολογίας blockchain.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες, ως πρακτική άσκηση, θα εξερευνήσουν διαδικτυακές πλατφόρμες που χρησιμοποιούν blockchain για συναλλαγές ακινήτων, θα αναλύ-

σουν περιπτώσεις χρήσης “smart contracts” και θα συζητήσουν τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα σε σενάρια πραγματικής ζωής, προκειμένου να αναπτύξουν κριτική σκέψη και να αξιολογούν τις διαφορετικές εφαρμογές και τα συστήματα που διατίθενται.

2.1.Z.3 | ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΜΑΘΗΣΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΗΤΗ ΝΟΗΜΟΣΥΝΗ ΣΤΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η Τεχνητή Νοημοσύνη [(TN)-Artificial Intelligence (AI)] προσφέρει στους διαχειριστές ακινήτων ισχυρά εργαλεία για να αυξήσουν την αποτελεσματικότητα, την παραγωγικότητα και την ανταγωνιστικότητά τους. Μέσω της TN και των εφαρμογών της, οι διαχειριστές ακινήτων μπορούν να αυτοματοποιήσουν εργασίες ρουτίνας, να βελτιώσουν τη λήψη αποφάσεων και να προσφέρουν πιο εξατομικευμένες υπηρεσίες στους πελάτες τους.

Θα δοθεί, αρχικά, ο ορισμός της έννοιας και θα παρουσιαστούν οι δυνατότητες και οι εφαρμογές της. Στη συνέχεια οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν την έννοια της μηχανικής μάθησης και, τέλος, θα εξοικειωθούν με τις βασικές εφαρμογές της TN σε διάφορους τομείς. Επιπρόσθετα, θα μάθουν πώς λειτουργούν τα συστήματα TN, πώς επικοινωνούν και λαμβάνουν εντολές από τους χρήστες, και πώς μπορούν να αξιοποιηθούν για την επίλυση προβλημάτων και την αυτοματοποίηση διαδικασιών. Ιδιαίτερη αναφορά θα γίνει στο νομικό πλαίσιο (εθνικό και ευρωπαϊκό), στους αντίστοιχους κανονισμούς και τους περιορισμούς αναφορικά με την τεχνητή νοημοσύνη, που κατοχυρώνουν την ασφάλεια των χρηστών και την τήρηση των θεμελιωδών δικαιωμάτων, διασφαλίζοντας την ηθική και υπεύθυνη χρήση της, ταυτόχρονα με την ενίσχυση της καινοτομίας και της ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων. Θα συζητηθούν παραδείγματα εφαρμογών TN που χρησιμοποιούνται ήδη στον κλάδο, όπως chatbots για εξυπηρέτηση πελατών, εργαλεία αυτοματοποιημένης εκτίμησης ακινήτων και πλατφόρμες ανάλυσης δεδομένων αγοράς.

Σε ένα επόμενο στάδιο, έμφαση θα δοθεί σε περισσότερο εξειδικευμένες εφαρμογές της TN στον κλάδο της αγοράς των ακινήτων. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξασκηθούν στη χρήση αυτών των εφαρμογών στο μάρκετινγκ (στοχευμένες διαφημίσεις, ανάλυση αγοραστικής συμπεριφοράς, πρόβλεψη τάσεων της αγοράς, αυτοματοποιημένη επικοινωνία με πελάτες), στη σύνταξη κειμένων (δημιουργία περιγραφών ακινήτων, σύνταξη συμβολαίων, αυτόματη μετάφραση, εξατομικευμένη επικοινωνία), στη δημιουργία παρουσιάσεων (παραγωγή οπτικού υλικού, επεξεργασία εικόνων, σχεδιασμός γραφημάτων και διαγραμμάτων) και στις οικονομικές καταστάσεις (αυτόματη καταχώρηση δεδομένων, ανάλυση οικονομικών στοιχείων και δεδομένων, πρόβλεψη επενδυτικών κινήσεων). Τέλος, θα εξερευνήσουν διαφορετικές πλατφόρμες και εφαρμογές και θα συζητήσουν τον/τους τρόπο/τρόπους ενσωμάτωσης της AI/TN στην επαγγελματική τους πρακτική.

2.1.Z.4 | ΨΗΦΙΑΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΚΑΙ ΤΡΙΣΔΙΑΣΤΑΤΗ ΜΟΝΤΕΛΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σε αυτή τη μαθησιακή υποενότητα οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διερευνήσουν ένα βασικό σύνολο γνώσεων και δεξιοτήτων, τις οποίες θα χρειαστεί να εφαρμόσουν εξειδικεύοντάς τες στον κλάδο της διαχείρισης ακινήτων, αξιοποιώντας σύγχρονες τεχνολογίες. Στόχος της ενότητας είναι να εξοικειώσει τους/τις εκπαιδευόμενους /-ες με εργαλεία και τεχνικές που συνδυάζουν την ψηφιακή απεικόνιση, την τρισδιάστατη μοντελοποίηση και την τεχνητή νοημοσύνη (TN), ώστε να δημιουργούν φωτορεαλιστικές απεικονίσεις και εικονικές περιηγήσεις ακινήτων.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα ανακαλύψουν πώς να χρησιμοποιούν λογισμικά όπως το Autodesk Maya, το Blender ή το SketchUp για τη μετατροπή δισδιάστατων σχεδίων σε τρισδιάστατα μοντέλα. Μέσω της TN, θα κατανοήσουν πώς να αυτοματοποιούν διαδικασίες, όπως η σάρωση κατόψεων, η προσθήκη επίπλων και η προσομοίωση φωτισμού. Οι δεξιότητες αυτές είναι ιδιαίτερα χρήσιμες για την παρουσίαση ακινήτων σε πελάτες, καθώς επιτρέπουν τη δημιουργία εικονικών περιηγήσεων που αναδεικνύουν τις δυνατότητες κάθε χώρου.

Η συγκεκριμένη υποενότητα ξεχωρίζει από άλλες μαθησιακές ενότητες του προγράμματος, καθώς εστιάζεται στην πρακτική εφαρμογή της τεχνολογίας για την προβολή ακινήτων. Ενώ άλλες ενότητες μπορεί να επικεντρώνονται στη στρατηγική διοίκηση ή στο μάρκετινγκ, εδώ οι εκπαιδευόμενοι/-ες μαθαίνουν πώς να παράγουν οπτικό υλικό που ενισχύει τη δυναμική της επιχείρησής τους. Η χρήση εργαλείων TN για την ανάλυση δεδομένων και την παραγωγή προσωποποιημένων προτάσεων διακόσμησης δίνει στους επαγγελματίες τη δυνατότητα να διαφοροποιηθούν από τον ανταγωνισμό.

Σημαντικό σημείο προσοχής είναι η ακρίβεια των μοντέλων. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες πρέπει να διασφαλίζουν ότι τα τρισδιάστατα μοντέλα αποτυπώνουν πιστά τις πραγματικές διαστάσεις και λεπτομέρειες των ακινήτων. Επιπλέον, η εξοικείωση με τα εργαλεία αυτά απαιτεί πρακτική εξάσκηση. Προτείνεται η δημιουργία τρισδιάστατων μοντέλων για υποθετικά ακίνητα ή η ανάλυση πραγματικών κατόψεων μέσω λογισμικών.

Για καλύτερα αποτελέσματα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες μπορούν να εξασκηθούν σε case studies που περιλαμβάνουν την ολοκληρωμένη παρουσίαση ενός ακινήτου μέσω ψηφιακής απεικόνισης. Η πρακτική αυτή θα τους βοηθήσει να κατανοήσουν πώς οι τεχνολογίες αυτές ενισχύουν τη διαχείριση ακινήτων, καθιστώντας τους πιο ανταγωνιστικούς στην αγορά.

2.1.Z.5 | ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΕΣ 360° ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΙΚΟΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΗΓΗΣΗΣ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξερευνήσουν σε βάθος τις τεχνολογίες 360° φωτογράφισης και εικονικής περιήγησης, ανακαλύπτοντας όλες τις διαθέσιμες επιλογές και αξιολογώντας τα δυνατά και αδύναμα σημεία καθεμιάς. Θα μάθουν να διακρίνουν τις διαφορετικές μεθόδους λήψης εικόνων 360°, από τη

χρήση ειδικών καμερών 360° και drones έως τη σύνθεση πανοραμικών φωτογραφιών, και θα εξοικειωθούν με εξειδικευμένο λογισμικό για τη δημιουργία εικονικών περιηγήσεων.

Θα αναλυθεί πώς αυτές οι τεχνολογίες μπορούν να αξιοποιηθούν στη διαχείριση ακινήτων, τόσο για σκοπούς μάρκετινγκ όσο και για την αποτύπωση των εργασιών σε κάθε φάση κατασκευής ή επισκευής. Για παράδειγμα, θαδειχθεί πώς οι εικονικές περιηγήσεις μπορούν να χρησιμοποιηθούν για να προβάλλουν ακίνητα σε δυνητικούς αγοραστές ή ενοικιαστές, να παρακολουθούν την πρόοδο εργασιών σε ένα εργοτάξιο, να τεκμηριώνουν ζημιές ή βελτιώσεις, και να επικοινωνούν αποτελεσματικά με πελάτες και συνεργάτες.

Η γνώση και η εφαρμογή των τεχνολογιών 360° φωτογράφισης και εικονικής περιήγησης ενισχύει σημαντικά την επαγγελματική εικόνα των διαχειριστών ακινήτων και τους επιτρέπει να προσφέρουν σύγχρονες και αποτελεσματικές υπηρεσίες. Μπορούν να χρησιμοποιήσουν αυτές τις τεχνολογίες για να ξεχωρίσουν από τον ανταγωνισμό, να προσελκύσουν περισσότερους πελάτες και να βελτιώσουν την εμπειρία τους.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα πρέπει να επιλέγουν κατάλληλο εξοπλισμό και λογισμικό ανάλογα με τις ανάγκες τους και το είδος των ακινήτων που διαχειρίζονται. Είναι επίσης σημαντικό να διασφαλίζουν την ποιότητα και την ακρίβεια των εικόνων και των εικονικών περιηγήσεων που απαιτεί κάθε σκοπός.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξασκηθούν στη λήψη φωτογραφιών 360° χρησιμοποιώντας το κινητό τους ή φωτογραφική μηχανή 360° και θα δημιουργήσουν εικονικές περιηγήσεις και 360° βίντεο για ακίνητα, εξερευνώντας διαφορετικές λειτουργίες και δυνατότητες του λογισμικού. Θα προσπαθήσουν να ενσωματώσουν multimedia στοιχεία, όπως βίντεο, ήχο και κείμενο, για να δημιουργήσουν πιο ελκυστικές περιηγήσεις.

2.1.Z.6 | CLOUD-BASED ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΡΧΕΙΩΝ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν πώς να χρησιμοποιούν υπηρεσίες cloud για την αποθήκευση, οργάνωση και διαχείριση ψηφιακών αρχείων που σχετίζονται με τα ακίνητα που διαχειρίζονται. Θα ανακαλύψουν πώς το cloud μπορεί να τους βοηθήσει να εργάζονται από οπουδήποτε, να μοιράζονται αρχεία με συναδέλφους και πελάτες, και να αυτοματοποιούν εργασίες, δίνοντας πάντα προτεραιότητα στην ασφάλεια των δεδομένων.

Θα εξερευνήσουν διάφορες cloud πλατφόρμες, όπως η Google Drive, η Microsoft OneDrive και εξειδικευμένες πλατφόρμες για μεσίτες/-τριες, συγκρίνοντας τα χαρακτηριστικά ασφαλείας που προσφέρουν. Θα μάθουν για μέτρα προστασίας, όπως η κρυπτογράφηση, ο έλεγχος πρόσβασης, η επαλήθευση σε δύο βήματα και η δημιουργία αντιγράφων ασφαλείας.

Επιπλέον, θα δοθεί ιδιαίτερη έμφαση στην προστασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, σύμφωνα με τον Γενικό Κανονισμό για την Προστασία Δεδομένων

(GDPR). Θα αναλυθούν οι υποχρεώσεις των μεσιτών/-τριών ως υπευθύνων επεξεργασίας δεδομένων και θα συζητηθούν τρόποι διασφάλισης της συμμόρφωσης με τον GDPR κατά τη χρήση cloud υπηρεσιών.

Η χρήση cloud υπηρεσιών επιτρέπει στους διαχειριστές ακινήτων να είναι πιο οργανωμένοι, αποτελεσματικοί και ευέλικτοι στη διαχείριση των αρχείων τους, χωρίς να θέτουν σε κίνδυνο την ασφάλεια των δεδομένων τους ή των πελατών τους. Η γνώση των κανονισμών για την προστασία δεδομένων είναι ουσιώδης για την επαγγελματική τους ακεραιότητα και την εμπιστοσύνη των πελατών.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα πρέπει να επιλέγουν αξιόπιστες cloud υπηρεσίες που προσφέρουν υψηλά πρότυπα ασφαλείας και συμμορφώνονται με τον GDPR. Είναι επίσης σημαντικό να ενημερώνονται συνεχώς για τις νέες απειλές ασφαλείας και να λαμβάνουν τα απαραίτητα μέτρα προστασίας.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα δημιουργήσουν λογαριασμούς σε διαφορετικές cloud πλατφόρμες, θα εξερευνήσουν τις ρυθμίσεις ασφαλείας και θα εφαρμόσουν μέτρα προστασίας δεδομένων. Θα ανεβάσουν αρχεία δειγμάτων, θα τα κοινοποιήσουν με συναδέλφους και θα εξασκηθούν στη χρήση εργαλείων συνεργασίας, τηρώντας πάντα τους κανόνες για την προστασία δεδομένων.

2.1.Z.7 | SMART HOME ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΕΣ ΚΑΙ ΟΙ ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΤΟΥΣ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα ενημερωθούν για τις λύσεις που προσφέρουν οι τεχνολογίες “Smart Home” σε κρίσιμους τομείς όπως η οικονομία, η βιωσιμότητα, η ασφάλεια και η λειτουργικότητα των ακινήτων. Η γνώση των Smart Home τεχνολογιών ενισχύει την ικανότητα των διαχειριστών ακινήτων να προωθούν ακίνητα με έξυπνα χαρακτηριστικά, να παρέχουν συμβουλές στους/στις πελάτες/-ισσες τους για αναβαθμίσεις και να ανταποκρίνονται στις ανάγκες της σύγχρονης αγοράς. Θα ανακαλύψουν πώς οι Smart Home τεχνολογίες μπορούν να μεταμορφώσουν ένα σπίτι ή επαγγελματικό χώρο σε έναν έξυπνο, αποδοτικό και ασφαλή χώρο, βελτιώνοντας την ποιότητα ζωής των ενοίκων και αυξάνοντας την αξία του ακινήτου.

Θα εξερευνήσουν ένα ευρύ φάσμα εφαρμογών, όπως έξυπνους θερμοστάτες που ρυθμίζουν αυτόματα τη θερμοκρασία για εξοικονόμηση ενέργειας, συστήματα φωτισμού που προσαρμόζονται στις ανάγκες των ενοίκων και ενεργοποιούνται/απενεργοποιούνται αυτόματα, συστήματα ασφαλείας με αισθητήρες κίνησης, κάμερες και συναγερμούς, έξυπνες συσκευές για τη διαχείριση νερού και ενέργειας, όπως έξυπνοι μετρητές, καθώς και συστήματα απομακρυσμένης διαχείρισης που επιτρέπουν τον έλεγχο λειτουργιών του σπιτιού από απόσταση, όπως έλεγχος κλιματισμού και θέρμανσης, παρακολούθηση κατανάλωσης ενέργειας, διαχείριση συστημάτων ασφαλείας και έλεγχος πρόσβασης στο ακίνητο, καθώς και απομακρυσμένη ενεργοποίηση/απενεργοποίηση συσκευών. Θα αναπτυχθεί πώς αυτές οι εφαρμογές συμβάλλουν στη δημιουργία βιώσιμων κατοικιών με μικρότερο περιβαλλοντικό αποτύπωμα, μειώνοντας την κατανάλωση ενέργειας και νερού. Επιπλέον, θα αναλύ-

σουμε πώς οι τεχνολογίες έξυπνου σπιτιού (Smart Home) αυξάνουν την ασφάλεια και την άνεση των ενοίκων, προσφέροντας ένα σύγχρονο και λειτουργικό περιβάλλον διαβίωσης ή εργασίας.

Η δυνατότητα απομακρυσμένης εποπτείας και διαχείρισης ακινήτων προσφέρει στους διαχειριστές ακινήτων ένα σημαντικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα, καθώς μπορούν να παρέχουν πρόσθετες υπηρεσίες στους/στις πελάτες/-ισσές τους, όπως η διαχείριση ενοικιαζόμενων ακινήτων, η παρακολούθηση εξοχικών κατοικιών και η υποστήριξη σε θέματα ασφάλειας.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα πρέπει να ενημερώνονται για τις διαφορετικές τεχνολογίες, να κατανοούν τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα καθεμιάς και να λαμβάνουν υπόψη παράγοντες όπως το κόστος, η συμβατότητα και η ευκολία χρήσης. Επιπλέον, θα πρέπει να γνωρίζουν τις επιπτώσεις στην ασφάλεια δεδομένων και στην προστασία της ιδιωτικότητας κατά τη χρήση συστημάτων απομακρυσμένης διαχείρισης.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξερευνήσουν online (διαδικτυακές) πλατφόρμες και ιστοσελίδες εταιρειών που προσφέρουν “Smart Home” λύσεις, θα συγκρίνουν διαφορετικά συστήματα και θα δημιουργήσουν παρουσιάσεις για να προβάλλουν τα οφέλη των “Smart Home” τεχνολογιών.

2.1.Z.8 | ΕΥΕΛΙΚΤΕΣ ΨΗΦΙΑΚΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΓΙΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ

Στην τελευταία υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα γνωρίσουν τις υπηρεσίες ψηφιακής διακυβέρνησης που παρέχονται μέσω της πλατφόρμας gov.gr, με έμφαση σε όσες αφορούν στη διαχείριση ακινήτων και στις περιουσιακές συναλλαγές. Θα εξερευνήσουν εργαλεία και υπηρεσίες που απλοποιούν και ψηφιοποιούν διαδικασίες, εξοικονομώντας χρόνο και πόρους.

Έμφαση θα δοθεί σε υπηρεσίες όπως το Εθνικό Μητρώο Επικοινωνίας (ΕΜΕπ) για την ηλεκτρονική επικοινωνία με δημόσιες υπηρεσίες και φορείς, τη δημιουργία ηλεκτρονικής επιστημείωσης της Χάγης (e-apostille) για την επισημοποίηση εγγράφων για χρήση στο εξωτερικό, την έκδοση εξουσιοδότησης (ψηφιακά) για διάφορες συναλλαγές, την έκδοση υπεύθυνης δήλωσης για την ψηφιακή υποβολή υπεύθυνων δηλώσεων, τον έλεγχο εγκυρότητας εγγράφων gov.gr για την επιβεβαίωση της γνησιότητας ψηφιακών εγγράφων, την ψηφιακή βεβαίωση εγγράφου για την ψηφιακή βεβαίωση της συνδρομής προϋποθέσεων για έκδοση εγγράφων, την ψηφιακή βεβαίωση ιδιωτικού συμφωνητικού για την ψηφιακή βεβαίωση της γνησιότητας ιδιωτικών συμφωνητικών, το Gov.gr Wallet (πορτοφόλι) για την ασφαλή διαχείριση ψηφιακών εγγράφων και στοιχείων, και το Κτηματολόγιο για την πρόσβαση σε κτηματολογικά δεδομένα και υπηρεσίες, όπως η έρευνα αρχείων υποθηκοφυλακείων.

Θα αναλυθούν συγκεκριμένα παραδείγματα χρήσης αυτών των υπηρεσιών στον μεριστικό κλάδο, όπως η ψηφιακή υποβολή αιτήσεων, η έκδοση πιστοποιητικών, η διαχείριση συμβολαίων και η επικοινωνία με δημόσιους φορείς. Η εξοικείωση με τις υπηρεσίες ψηφιακής διακυβέρνησης ενισχύει την αποτελεσματικότητα και την ανταγω-

νιστικότητα των μεσιτών/-τριών, επιτρέποντάς τους να διεκπεραιώνουν συναλλαγές γρηγορότερα, απλούστερα και με λιγότερη γραφειοκρατία.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με τη χρήση της πλατφόρμας gov.gr προκειμένου να ενημερώνονται συνεχώς για τις νέες υπηρεσίες και δυνατότητες που προσφέρονται. Θα διδαχθούν επίσης τους τρόπους διασφάλισης των ψηφιακών τους συναλλαγών, ώστε να προστατεύουν τα προσωπικά δεδομένα των πελατών τους. Τέλος, θα εξασκηθούν στη χρήση διαφόρων υπηρεσιών ψηφιακής διακυβέρνησης, όπως η έκδοση ψηφιακών εξουσιοδοτήσεων, η υποβολή υπεύθυνων δηλώσεων και η χρήση του “Gov.grWallet” (<https://wallet.gov.gr/>) και θα μάθουν να αποκωδικοποιούν τις πληροφορίες και τις υπηρεσίες που παρέχονται μέσω του Κτηματολογίου.

Προτεινόμενες πηγές μελέτης

Κύριες

1. Αγγελάκης, Α. (2022). *Τεχνολογική ανάπτυξη, ψηφιακός μετασχηματισμός και καινοτομία: Θεωρία, εξέλιξη, πολιτικές και μελέτες περίπτωσης*. Αθήνα: Εκδόσεις Προπομπός.
2. Τερζάκης, Σ. (2022). *Μεσίτης ακινήτων: οδικός χάρτης προσαρμογής του επαγγέλματος*. Αθήνα: Εκδόσεις ΙΜΕ/ΓΣΕΒΕΕ.

Συμπληρωματικές

1. Αναζήτηση ψηφιακής υπηρεσίας των υπουργείων, φορέων, οργανισμών, ανεξάρτητων αρχών και περιφερειών του Δημοσίου, που παρέχονται μέσω διαδικτύου από το Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης, (2025): <https://www.gov.gr/>
2. Mattarocci, G. & Scimone, X. (2022). *The New Era of Real Estate. An Analysis of Business Models in the Proptech Industry*. Rome: Palgrave Macmillan Cham.
3. Saiz, A. (2019). *Bricks, mortar, and proptech. The economics of IT in brokerage, space utilization and commercial real estate finance*. Cambridge: Massachusetts Institute of Technology Publications.

2.2 • ΕΞΑΜΗΝΟ Β΄

2.2.A • ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΑΘΗΜΑΤΙΚΑ, ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ

Περίληψη της μαθησιακής ενότητας

Η μαθησιακή ενότητα με τίτλο «Οικονομικά μαθηματικά, Στατιστική» έχει στόχο να παρουσιάσει τις υπολογιστικές και απεικονιστικές μεθόδους που χρειάζονται οι εκπαιδευόμενοι/-ες για να υπολογίζουν στο χαρτί και σε υπολογιστικά φύλλα στατιστικά μεγέθη και να επιλύουν προβλήματα οικονομικών μαθηματικών που χρησιμοποιούνται στην αγορά των ακινήτων. Παρουσιάζονται οι βασικές μέθοδοι πρακτικής αριθμητικής και οικονομικών μαθηματικών για τον υπολογισμό βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων οικονομικών αποδόσεων και την τραπεζική πρακτική σε ζητήματα απλού και σύνθετου τόκου, ραντών και δανείων. Επίσης, μέσω ασκήσεων, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα γνωρίσουν τους βασικούς όρους και θα εφαρμόσουν τις αρχές και τις μεθόδους της στατιστικής επιστήμης στον εμπλουτισμό των παρεχόμενων υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων, στην οργάνωση και διοίκηση επιχειρήσεων και, τέλος, στην προβολή των υπηρεσιών τους, μέσω τεκμηριωμένων παρουσιάσεων, δημοσιεύσεων και προωθητικών ενεργειών.

Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα

Όταν ολοκληρώσουν τη μαθησιακή ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί/-ές να:

- Διακρίνουν τα είδη των ποσών σε ανάλογα και αντίστροφα,
- Υπολογίζουν το ποσοστό απόδοσης σε εφάπαξ συναλλαγές, όπως αγορά/πώληση, αγορά/ανακαίνιση/πώληση,
- Υπολογίζουν το αρχικό ποσό με δεδομένο το ποσοστό,
- Ερμηνεύουν ποσοστά συνιδιοκτησίας τοις % ή τοις ‰,
- Υπολογίζουν την αξία της ψιλής κυριότητας και της επικαρπίας αναλόγως της ηλικίας του επικαρπωτή,
- Υπολογίζουν τόκους, φόρους και επιβαρύνσεις,
- Υπολογίζουν ποσά και ποσοστά ανατίμησης ή/και αποσβέσεων,
- Υπολογίζουν εμβαδά και να κάνουν αναγωγές ανά μονάδα εμβαδού,
- Μετατρέπουν εμβαδά και ισοτιμίες από μία μέτρηση/μονάδα μέτρησης σε άλλη,
- Επιλύουν προβλήματα απλού τόκου και ανατοκισμού υπολογίζοντας την προεξόφληση (το προεξόφλημα), όταν είναι γνωστή η ονομαστική αξία ή η παρούσα αξία, καθώς και την παρούσα αξία, όταν είναι γνωστή η ονομαστική αξία,
- Υπολογίζουν την τελική αξία ενός κεφαλαίου τοκισμένου με ανατοκισμό, την αρχική και την τελική αξία ληξιπρόθεσμης και προκαταβλητέας ράντας,
- Χρησιμοποιούν οικονομικές και στατιστικές συναρτήσεις σε προγράμματα Η/Υ με υπολογιστικά φύλλα για να επιλύουν προβλήματα,

- Περιγράφουν χρονολογικές στατιστικές σειρές,
- Δημιουργούν πίνακες και διαγράμματα συχνοτήτων απεικονίζοντας τη γραμμική παλινδρόμηση και τον συντελεστή συσχέτισης (δύο μεταβλητές) σε δείγματα ή πληθυσμό,
- Εφαρμόζουν βασικά μέτρα θέσης μιας κατανομής σε δείγμα/πληθυσμό αγγελιών ακινήτων εντοπίζοντας παλινδρομήσεις-συσχετίσεις (δύο μεταβλητές),
- Εφαρμόζουν μέτρα διασποράς μιας κατανομής σε δείγμα/πληθυσμό αγγελιών ακινήτων,
- Εφαρμόζουν απλή μέθοδο και σύνθετη μέθοδο των τριών σε καθημερινά ζητήματα διαχείρισης ακινήτων,
- Υπολογίζουν προμήθειες και μεσιτικές αμοιβές,
- Εφαρμόζουν ποσοστά στον προσδιορισμό των μεσιτικών αμοιβών,
- Εφαρμόζουν αναγωγές και να κάνουν προσαρμογές αξιών από συγκριτικά στοιχεία βάσει παραδοχών.

Βασικές έννοιες και λέξεις-κλειδιά

Τόκοι / Ανατοκισμός / Επενδύσεις Ακινήτων / Στατιστικά Μεγέθη / Ποσοστό Απόδοσης / Ψιλή Κυριότητα και Επικαρπία / Υπολογιστικά Φύλλα / Απεικόνιση Δεδομένων / Αναγωγές Αξιών / Φόροι και Επιβαρύνσεις / Διαγράμματα Συχνοτήτων.

Αριθμός ωρών διδασκαλίας της μαθησιακής ενότητας ανά εβδομάδα

Θεωρία (4), Εργαστήριο (0), Σύνολο (4).

Διάρθρωση των μαθησιακών ενοτήτων σε υποενότητες

A/A	ΤΙΤΛΟΣ ΜΑΘΗΣΙΑΚΗΣ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑΣ
1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΑΘΗΜΑΤΙΚΑ
2	ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΕΣ ΜΕΘΟΔΟΙ
3	ΤΟΚΟΣ ΚΑΙ ΔΑΝΕΙΑ
4	ΑΞΙΕΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ
5	ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ
6	ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ
7	ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΑΞΙΩΝ
8	ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΑΘΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κείμενο αναφοράς

2.2.A.1 | ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΑΘΗΜΑΤΙΚΑ

Η θεματική ενότητα «Εισαγωγή στα Οικονομικά Μαθηματικά» επικεντρώνεται στις βασικές έννοιες και όρους που σχετίζονται με τα οικονομικά μαθηματικά. Στόχος της είναι να θεμελιώσει την κατανόηση των οικονομικών υπολογισμών και των στατιστικών μεθόδων, ιδιαίτερα στον τομέα της αγοράς ακινήτων. Στο πλαίσιο αυτής της ενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μελετήσουν τα διάφορα είδη ποσών και τις σχέσεις τους, όπως τα ανάλογα και τα αντίστροφα, ενώ θα μάθουν να υπολογίζουν το ποσοστό απόδοσης σε εφάπαξ συναλλαγές, όπως αγορές και πωλήσεις ακινήτων.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν τη χρήση υπολογιστικών φύλλων για την επίλυση οικονομικών προβλημάτων, αποκτώντας παράλληλα δεξιότητες στη μετατροπή και αναγωγή εμβαδών και ισοτιμιών. Η αξιοποίηση υπολογιστικών και απεικονιστικών εργαλείων καθίσταται απαραίτητη, καθώς ενισχύει την αποτελεσματικότητα στην επίλυση σύνθετων οικονομικών και στατιστικών ζητημάτων. Η ενότητα εισάγει επίσης τα στατιστικά μεγέθη, επιτρέποντας στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες να ερμηνεύουν ποσοστά συνιδιοκτησίας και να υπολογίζουν τις αξίες ψιλής κυριότητας και επικαρπίας.

Με την ολοκλήρωση της ενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες αποκτούν τη δυνατότητα να υπολογίζουν τόκους, φόρους και λοιπές χρηματικές επιβαρύνσεις, καθώς και να επιλύουν προβλήματα που σχετίζονται με τον απλό τόκο και τον ανατοκισμό. Επιπλέον, θα εξοικειωθούν με τη χρήση και την εφαρμογή στατιστικών συναρτήσεων, ενώ θα αναπτύξουν και την ικανότητα δημιουργίας πινάκων και διαγραμμάτων συχνότητων για την ανάλυση και παρουσίαση δεδομένων.

Όλες αυτές οι δεξιότητες είναι ιδιαίτερα σημαντικές για όσους επιθυμούν να δραστηριοποιηθούν στον κλάδο των ακινήτων, καθώς ενισχύουν την ικανότητα ορθολογικής λήψης αποφάσεων και αναλυτικής προσέγγισης των δεδομένων της αγοράς.

2.2.A.2 | ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΕΣ ΜΕΘΟΔΟΙ

Η θεματική ενότητα «Βασικές Αριθμητικές Μέθοδοι» στοχεύει να εφοδιάσει τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες με τις θεμελιώδεις αριθμητικές δεξιότητες που απαιτούνται για την κατανόηση και εφαρμογή των οικονομικών μαθηματικών, ιδιαίτερα στον τομέα των ακινήτων. Εισάγονται οι βασικές έννοιες των οικονομικών υπολογισμών, όπως οι ανάλογες και οι αντίστροφες σχέσεις, καθώς και οι μέθοδοι για τον υπολογισμό του ποσοστού απόδοσης σε εφάπαξ συναλλαγές, όπως η αγορά και η πώληση ακινήτων.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες εξασκούνται στη χρήση υπολογιστικών φύλλων για την επίλυση οικονομικών προβλημάτων, ενισχύοντας έτσι τις ικανότητές τους στην εφαρμογή υπολογιστικών και απεικονιστικών μεθόδων. Επιπλέον, στην παρούσα υποενότητα θα δοθεί έμφαση στον τρόπο μετατροπής εμβαδών και ισοτιμιών, στον

υπολογισμό τόκων, φόρων και άλλων επιβαρύνσεων καθώς και στη διαχείριση οικονομικών δεδομένων. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να υπολογίζουν ποσοστά συνιδιοκτησίας και να εκτιμούν τις αξίες ψιλής κυριότητας και επικαρπίας.

Μέσω πρακτικών εφαρμογών, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξασκηθούν στην αναγνώριση και ανάλυση στατιστικών μεγεθών, δημιουργώντας πίνακες και διαγράμματα για την ερμηνεία δεδομένων από την αγορά ακινήτων. Έτσι, βελτιώνουν την ικανότητά τους να λαμβάνουν τεκμηριωμένες αποφάσεις σε επενδύσεις.

Η ενότητα προσφέρει ουσιαστικά εφόδια για την πρακτική εφαρμογή των οικονομικών μαθηματικών στον χώρο των ακινήτων. Μέσα από στοχευμένη γνώση και εξάσκηση, ενισχύεται η ικανότητα λήψης αποφάσεων και βελτιστοποίησης συναλλαγών, καθιστώντας τους/τις μελλοντικούς/-ές επαγγελματίες στον κλάδο των ακινήτων πιο αποτελεσματικούς και ανταγωνιστικούς στον επαγγελματικό τους ρόλο.

2.2.A.3 | ΤΟΚΟΣ ΚΑΙ ΔΑΝΕΙΑ

Η θεματική ενότητα «Τόκος και Δάνεια» εξετάζει τους θεμελιώδεις υπολογισμούς που σχετίζονται με τη διαχείριση οικονομικών πόρων, ιδιαίτερα στον τομέα των ακινήτων. Η κατανόηση του τρόπου υπολογισμού τόκων, καθώς και η διαχείριση δανείων, είναι κρίσιμη για κάθε επαγγελματία στον κλάδο της μεσιτείας και της διαχείρισης των ακινήτων, καθώς οι αποφάσεις που λαμβάνονται επηρεάζουν άμεσα τις επενδύσεις και τις οικονομικές αποδόσεις.

Στη διάρκεια αυτής της ενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να διακρίνουν τα διάφορα είδη των ποσών σε ανάλογα και αντίστροφα, υπολογίζοντας παράλληλα το ποσοστό απόδοσης σε εφάπαξ συναλλαγές, όπως η αγορά ή η πώληση ακινήτων. Έμφαση θα δοθεί στη σημασία των υπολογιστικών και απεικονιστικών μεθόδων προκειμένου οι εκπαιδευόμενοι/-ες να εξοικειωθούν με εργαλεία που διευκολύνουν την ανάλυση και την απεικόνιση δεδομένων.

Η ενότητα θα εισαγάγει τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες στη διαδικασία υπολογισμού τόκων, φόρων και επιβαρύνσεων, διευκολύνοντάς τους να κατανοήσουν τα οικονομικά στοιχεία που σχετίζονται με δάνεια και ράντες. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι σε θέση να επιλύουν προβλήματα απλού και σύνθετου τόκου, καθώς και να υπολογίζουν την τελική αξία ενός κεφαλαίου τοκισμένου με ανατοκισμό.

Μέσω πρακτικών ασκήσεων, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα χρησιμοποιούν οικονομικές και στατιστικές συναρτήσεις σε υπολογιστικά φύλλα για να επιλύουν προβλήματα, δημιουργώντας πίνακες και διαγράμματα που θα απεικονίζουν στατιστικά μεγέθη. Στο τέλος της ενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα έχουν αναπτύξει τις απαραίτητες δεξιότητες για τη σωστή διαχείριση τόκων και δανείων στην αγορά των ακινήτων, ικανότητα που είναι ζωτικής σημασίας για την επιτυχία τους στον τομέα αυτό.

2.2.A.4 | ΑΞΙΕΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Η θεματική ενότητα «Αξίες και Επενδύσεις» επικεντρώνεται στη διαδικασία αξιολόγησης και διαχείρισης των επενδύσεων στην αγορά των ακινήτων. Ο στόχος είναι να εξοπλίσει τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες με τις απαραίτητες γνώσεις και δεξιότητες για να αναλύουν και να εκτιμούν τις οικονομικές αξίες των ακινήτων και τις επενδυτικές ευκαιρίες που προκύπτουν.

Κατά τη διάρκεια της ενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν τη σημασία των υπολογιστικών και απεικονιστικών μεθόδων στην εκτίμηση αξιών ακινήτων, χρησιμοποιώντας στατιστικά μεγέθη για να στηρίξουν τις αποφάσεις τους. Θα μάθουν πώς να διακρίνουν τα είδη των ποσών σε ανάλογα και αντίστροφα, ενώ θα υπολογίζουν το ποσοστό απόδοσης σε εφάπαξ συναλλαγές, όπως είναι οι αγορές και οι πωλήσεις ακινήτων.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με τον υπολογισμό της αξίας της ψιλής κυριότητας και της επικαρπίας, λαμβάνοντας υπόψη την ηλικία του επικαρπωτή, καθώς και με την ερμηνεία ποσοστών συνιδιοκτησίας σε τοις εκατό (%) ή τοις χιλίοις (‰). Παράλληλα, θα διευρύνουν τις γνώσεις τους σε υπολογισμούς που σχετίζονται με την ανατίμηση, τις αποσβέσεις και τις φορολογικές επιβαρύνσεις, οι οποίες επηρεάζουν καθοριστικά την τελική αξία των επενδύσεων.

Η εφαρμογή των μαθηματικών εννοιών σε πραγματικά σενάρια θα βοηθήσει τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες να επιλύουν προβλήματα απλού τόκου και ανατοκισμού, υπολογίζοντας την προεξόφληση και τις αξίες των δανείων. Με τη χρήση υπολογιστικών φύλλων, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα έχουν τη δυνατότητα να αναλύουν δεδομένα, να δημιουργούν γραφήματα και πίνακες συχνοτήτων και να εφαρμόζουν μέτρα θέσης και διασποράς σε δείγματα αγγελιών ακινήτων.

Στο τέλος της ενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί/-ές να εφαρμόζουν αποτελεσματικά τις γνώσεις τους για την εκτίμηση και διαχείριση των αξιών και επενδύσεων στον τομέα των ακινήτων, συμβάλλοντας έτσι στη λήψη, κατά περίπτωση, των ορθών επενδυτικών αποφάσεων.

2.2.A.5 | ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Η μαθησιακή ενότητα «Στατιστικά Μεγέθη και Ανάλυση Δεδομένων» εστιάζεται στην εφαρμογή στατιστικών μεθόδων για την κατανόηση και ανάλυση των δεδομένων που σχετίζονται με την αγορά των ακινήτων. Στη σύγχρονη αγορά, η ορθολογική λήψη αποφάσεων απαιτεί την εκτίμηση και την ανάλυση δεδομένων, καθιστώντας τη στατιστική έναν κρίσιμο παράγοντα για τους επαγγελματίες του τομέα.

Στην ενότητα αυτή, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να αναγνωρίζουν και να υπολογίζουν βασικά στατιστικά μεγέθη, όπως μέτρα θέσης και διασποράς. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αποκτήσουν τις αναγκαίες γνώσεις που θα τους επιτρέψουν να διακρίνουν τα είδη των ποσών σε ανάλογα και αντίστροφα, καθώς και να υπολογίζουν το ποσοστό απόδοσης σε εφάπαξ συναλλαγές, όπως η αγορά και η πώληση ακινήτων.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να χρησιμοποιούν υπολογιστικά φύλλα για να εκτελούν οικονομικούς και στατιστικούς υπολογισμούς, όπως η υπολογιστική ανάλυση προμηθειών και μεσιτικών αμοιβών. Θα εξοικειωθούν με τη δημιουργία γραφημάτων και πινάκων συχνотήτων, χρησιμοποιώντας τη γραμμική παλινδρόμηση και τον συντελεστή συσχέτισης για την ανάλυση σχέσεων μεταξύ μεταβλητών.

Κατά την ολοκλήρωση της ενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μπορούν να εφαρμόζουν τις αποκτηθείσες γνώσεις σε καθημερινά ζητήματα διαχείρισης ακινήτων, αναγνωρίζοντας τις τάσεις της αγοράς και τις ευκαιρίες επένδυσης μέσω της στατιστικής ανάλυσης. Αυτό θα τους επιτρέψει να λάβουν πιο ενημερωμένες και ορθολογικές αποφάσεις στην επαγγελματική τους πορεία.

2.2.A.6 | ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Η θεματική ενότητα «Απεικόνιση Δεδομένων» εστιάζεται στη σημασία της οπτικοποίησης των δεδομένων στον τομέα των ακινήτων. Η ικανότητα να απεικονίζονται τα δεδομένα με σαφή και κατανοητό τρόπο διευκολύνει τους επαγγελματίες να αναλύουν και να παρουσιάζουν πληροφορίες, κάτι που επιτρέπει τη λήψη τεκμηριωμένων αποφάσεων. Μέσα από τεχνικές οπτικοποίησης, οι εκπαιδευόμενοι/-ες μαθαίνουν πώς να μετατρέπουν πολύπλοκα σύνολα δεδομένων σε γραφήματα, διαγράμματα και πίνακες που αναδεικνύουν κρίσιμες πληροφορίες, διευκολύνοντας την κατανόηση των στατιστικών τάσεων και μεταβολών στην αγορά.

Κατά τη διάρκεια της ενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες αποκτούν γνώσεις για τη διαμόρφωση και ερμηνεία στατιστικών δεδομένων, χρησιμοποιώντας εργαλεία όπως υπολογιστικά φύλλα. Μαθαίνουν να διακρίνουν τα είδη των ποσών σε ανάλογα και αντίστροφα, να υπολογίζουν ποσοστά απόδοσης σε εφάπαξ συναλλαγές, καθώς και να ερμηνεύουν ποσοστά συνιδιοκτησίας και μεταβιβάσεων. Επιπλέον, θα διδαχθούν τη δημιουργία πινάκων και διαγραμμάτων συχνотήτων, όπου απεικονίζουν τη γραμμική παλινδρόμηση, καθώς και τον συντελεστή συσχέτισης, εντοπίζοντας σχέσεις μεταξύ διαφόρων μεταβλητών.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες εξασκούνται στη χρήση προχωρημένων λειτουργιών των υπολογιστικών φύλλων για την εκτέλεση οικονομικών και στατιστικών αναλύσεων και μέσω πρακτικών εφαρμογών δημιουργούν οπτικοποιημένα εργαλεία που διευκολύνουν τους/τις μελλοντικούς/-ές επαγγελματίες στον κλάδο της μεσιτείας και της διαχείρισης ακινήτων να αναγνωρίζουν και να ερμηνεύουν τις ευκαιρίες και τις τάσεις που διαμορφώνονται στην αγορά ακινήτων λαμβάνοντας τις κατάλληλες, κατά περίπτωση, αποφάσεις.

Με την ολοκλήρωση της ενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να χρησιμοποιούν τεχνικές απεικόνισης για να παρουσιάζουν δεδομένα με τρόπο που υποστηρίζει στρατηγικές αποφάσεις, αναδεικνύοντας σημαντικές πληροφορίες και διευκολύνοντας τις επενδυτικές επιλογές. Οι δεξιότητες αυτές αποτελούν πολύτιμο εργαλείο για την αποτελεσματική διαχείριση της πληροφορίας στον δυναμικό χώρο των ακινήτων.

2.2.A.7 | ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΑΞΙΩΝ

Η θεματική ενότητα «Αναγωγές και Προσαρμογές Αξιών» εξετάζει τη διαδικασία εκτίμησης και προσαρμογής των αξιών στην αγορά των ακινήτων, με σκοπό την ακριβή αποτύπωση της οικονομικής τους κατάστασης. Η αναγωγή και προσαρμογή αξιών είναι κρίσιμης σημασίας για την ανάλυση της αξίας των ακινήτων και την αποτελεσματική λήψη αποφάσεων από επενδυτές και διαχειριστές.

Κατά τη διάρκεια της ενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αποκτήσουν γνώσεις και δεξιότητες που θα τους επιτρέψουν να διακρίνουν τα είδη των ποσών σε ανάλογα και αντίστροφα, καθώς και να υπολογίζουν ποσοστά απόδοσης σε εφάπαξ συναλλαγές, όπως αγορές ή πωλήσεις. Θα μάθουν πώς να υπολογίζουν την αξία ψιλής κυριότητας και επικαρπίας, ενώ παράλληλα θα αναλύσουν τόκους, φόρους και επιβαρύνσεις.

Η αναγνώριση των εμβαδών και η αναγωγή ανά μονάδα εμβαδού θα δώσουν στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες τη δυνατότητα να μετατρέπουν εμβαδά και ισοτιμίες μεταξύ διαφορετικών μονάδων μέτρησης. Επιπλέον, θα αναπτύξουν ικανότητες στην επίλυση προβλημάτων σχετικών με τον απλό τόκο και τον ανατοκισμό, υπολογίζοντας προεξοφλήσεις και τελικές αξίες κεφαλαίων.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα χρησιμοποιήσουν υπολογιστικά φύλλα για να εφαρμόσουν οικονομικές και στατιστικές συναρτήσεις, δημιουργώντας πίνακες και διαγράμματα που απεικονίζουν τις σχετικές αξίες. Με την ολοκλήρωση της μαθησιακής διαδικασίας οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μπορούν να εφαρμόζουν αναγωγές και προσαρμογές αξιών σε καθημερινά ζητήματα διαχείρισης ακινήτων, ενισχύοντας έτσι τη στρατηγική τους προσέγγιση στην αγορά ακινήτων.

2.2.A.8 | ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΑΘΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η θεματική ενότητα «Προβλήματα Οικονομικών Μαθηματικών στην Αγορά Ακινήτων» εστιάζεται στην εφαρμογή μαθηματικών μεθόδων και υπολογιστικών εργαλείων για την επίλυση οικονομικών προβλημάτων που προκύπτουν στην αγορά ακινήτων. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αποκτήσουν τις γνώσεις και τις δεξιότητες που απαιτούνται για να αναλύουν και να επιλύουν σύνθετα ζητήματα που σχετίζονται με τις αγοραπωλησίες, τις επενδύσεις και τη διαχείριση ακινήτων.

Στο πλαίσιο της ενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να διακρίνουν τα είδη των ποσών σε ανάλογα και αντίστροφα, καθώς και να υπολογίζουν το ποσοστό απόδοσης σε εφάπαξ συναλλαγές όπως αγορές και πωλήσεις. Η ικανότητα υπολογισμού του αρχικού ποσού με δεδομένο το ποσοστό απόδοσης θα τους επιτρέψει να εκτιμούν ακριβώς την αξία των ακινήτων και να προσδιορίζουν τα ποσοστά συνιδιοκτησίας. Η διαδικασία υπολογισμού φόρων, τόκων και λοιπών επιβαρύνσεων, καθώς επίσης και ο τρόπος υπολογισμού ποσών και ποσοστών ανατίμησης ή αποσβέσεων θα παρουσιαστεί στη συνέχεια. Επιπρόσθετα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν τη χρήση των υπολογιστικών φύλλων και τις δυνατότητες που παρέχει το συγκεκριμένο λογισμικό στην επεξεργασία των δεδομένων.

Μέσα από πρακτικές εφαρμογές, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξασκηθούν στην επίλυση προβλημάτων με τη χρήση οικονομικών και στατιστικών συναρτήσεων, θα κατανοήσουν τη διαδικασία περιγραφής και ανάλυσης χρονολογικών στατιστικών σειρών. Επίσης θα δημιουργήσουν πίνακες και διαγράμματα που θα τους βοηθήσουν στην οπτική απεικόνιση των αποτελεσμάτων τους, ενισχύοντας την ικανότητά τους να αναλύουν δεδομένα και να παίρνουν τεκμηριωμένες αποφάσεις στην αγορά ακινήτων. Τέλος, θα εξετάσουν τη σημασία των εμβαδών και θα μάθουν να κάνουν αναγωγές ανά μονάδα εμβαδού.

Προτεινόμενες πηγές μελέτης

Κύριες

1. Μακρίδης, Χ. (2009). *Οικονομικά Μαθηματικά*. Αθήνα: Εκδόσεις Σαββάλα.
2. Μαυρογιάννης, Α. (2012). *Οικονομικά Μαθηματικά για Επιχειρηματική Ανάλυση*. Αθήνα: Εκδόσεις Κριτική.

Συμπληρωματικές

1. Στυλιανίδης, Ν. (2006). *Εφαρμοσμένη Στατιστική*. Αθήνα: Εκδόσεις Κλειδάριθμος.
2. Παπαϊωάννου, Στ. (2008). *Στατιστική και Δεδομένα*. Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση.

2.2.B • ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Περίληψη της μαθησιακής ενότητας

Η μαθησιακή ενότητα με τίτλο «Οργάνωση και διοίκηση εταιρείας διαχείρισης ακινήτων» έχει στόχο να δώσει τα γνωστικά εφόδια και να προετοιμάσει τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες για την ίδρυση ή τη συμμετοχή και την οργάνωση μίας επιχείρησης της ειδικότητάς τους. Στην ενότητα παρουσιάζονται οι διαφορετικές μορφές ανάπτυξης και λειτουργίας μεσιτικών γραφείων (franchise, ανεξάρτητες εταιρείες, πλατφόρμες, clusters), καθώς και οι επιδράσεις των μεθόδων της διοικητικής των επιχειρήσεων στις οργανωτικές δομές που ταιριάζουν σε κάθε περίπτωση, αλλά κυρίως στην κατανόηση της ανάγκης για διαρκή προσαρμογή και αλλαγή σύμφωνα με τις απαιτήσεις του καταναλωτή και τις μεταβολές του περιβάλλοντος. Παράλληλα δίνεται βαρύτητα στη διαδικασία λήψης αποφάσεων, στη λήψη μέτρων υγιεινής και ασφάλειας, ελέγχου και προγραμματισμού μίας επιχείρησης, στη σημασία της ανάπτυξης των ανθρώπινων πόρων και στις θεωρίες ηγεσίας εντός επιχείρησης αλλά και στη συνεργασία μεταξύ επιχειρήσεων του ίδιου κλάδου ή στα πλαίσια στρατηγικών συνεργασιών.

Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα

Όταν ολοκληρώσουν τη μαθησιακή ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί /-ές να:

- Διακρίνουν τις διαφορετικές μορφές ανάπτυξης και λειτουργίας μεσιτικών επιχειρήσεων (franchise, ανεξάρτητες εταιρείες, πλατφόρμες, clusters),
- Αναγνωρίζουν τα συστήματα υποστήριξης και διαχείρισης συνεργασιών, δικαιόχρησης (franchise) και “cloud-based” πλατφορμών,
- Εξηγούν τις βασικές λειτουργίες μιας επιχείρησης με ένα οργανόγραμμα,
- Συγκρίνουν τα οργανογράμματα επιχειρήσεων εξηγώντας πλεονεκτήματα/μειονεκτήματα,
- Εντοπίζουν τις διαφορές μεταξύ εσωτερικού και εξωτερικού περιβάλλοντος της επιχείρησης,
- Εξηγούν τη σημασία του στρατηγικού σχεδιασμού,
- Καταstrώνουν μια απλή PEST ανάλυση με βάση απλό παράδειγμα,
- Καταstrώνουν μία απλή SWOT ανάλυση εξηγώντας και τη σημασία της,
- Εξηγούν την αναγκαιότητα ύπαρξης του προγραμματισμού στην επιχείρηση,
- Εξηγούν τις στρατηγικές που επιλέγει μία ηγέτιδα επιχείρηση ενός κλάδου,
- Παρουσιάζουν τις κύριες δραστηριότητες διαχείρισης των ανθρώπινων πόρων μιας επιχείρησης,
- Εξηγούν τη σημασία καλλιέργειας κουλτούρας ποιότητας μιας επιχείρησης,
- Αναδεικνύουν τη φύση και τη σημασία της διαδικασίας του ελέγχου,
- Ορίζουν την οργανωτική αλλαγή και τους τρόπους διαχείρισής της,
- Αντιπαραβάλλουν διαφορετικές μορφές οργάνωσης και διοίκησης επιχειρήσεων μέσω case studies (της ανάλυσης περιπτώσιολογικών μελετών),
- Υιοθετούν βραχυχρόνιο, μεσοπρόθεσμο και μακροχρόνιο προγραμματισμό,
- Ενστερνίζονται οργανωμένες μεθόδους λήψης απόφασης,
- Αναγνωρίζουν τη συμβολή της ηγεσίας στην αποτελεσματική διοίκηση μιας επιχείρησης,
- Εντοπίζουν κινδύνους για την ασφάλεια των ίδιων και των συνεργατών τους, ανάλογα με την αναλυθείσα εργασία και το περιβάλλον άσκησης της.

Βασικές έννοιες και λέξεις-κλειδιά

Επιχειρηματικά μοντέλα / Οργανόγραμμα / Στρατηγικός σχεδιασμός (PEST, SWOT) / Λήψη αποφάσεων / Διαχείριση αλλαγών / Διοικητικές λειτουργίες / Διοίκηση ανθρώπινου δυναμικού / Διαδικασία ελέγχου (αξιολόγηση απόδοσης, KPIs) / Υγιεινή και ασφάλεια / Πεντάδα Δυνάμεων (Porter) / Στρατηγικές διαφοροποίησης, κόστους και εστίασης / Κουλτούρα ποιότητας.

Αριθμός ωρών διδασκαλίας της μαθησιακής ενότητας ανά εβδομάδα

Θεωρία (4), Εργαστήριο (0), Σύνολο (4).

Διάρθρωση των μαθησιακών ενοτήτων σε υποενότητες

A/A	ΤΙΤΛΟΣ ΜΑΘΗΣΙΑΚΗΣ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑΣ
1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗ
2	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΑ ΜΟΝΤΕΛΑ ΣΤΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
3	ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΚΑΙ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
4	ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΛΗΨΗ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ
5	ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΔΟΜΕΣ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑΤΑ
6	ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΤΗΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ
7	ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΣΤΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
8	ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΑΠΟΔΟΣΗΣ
9	ΥΓΙΕΙΝΗ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΣΤΟ ΕΡΓΑΣΙΑΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ
10	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΛΛΑΓΩΝ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ

Κείμενο αναφοράς

2.2.B.1 | ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Σε αυτή την υποενότητα, θα γίνει εισαγωγή στις βασικές αρχές οργάνωσης και διοίκησης επιχειρήσεων, με έμφαση στον τομέα της διαχείρισης ακινήτων. Στόχος της υποενότητας είναι οι εκπαιδευόμενοι/-ες να κατανοήσουν πώς η σωστή οργάνωση και η αποτελεσματική διοίκηση λειτουργούν ως κινητήριες δυνάμεις για την επιτυχία μιας επιχείρησης ανεξαρτήτως του μεγέθους της. Η κατανόηση των αρχών οργάνωσης και διοίκησης είναι θεμελιώδης για τους/τις μελλοντικούς/-ές μεσίτες/-τριες, καθώς τους εξοπλίζει με τις απαραίτητες γνώσεις και δεξιότητες για να δημιουργήσουν, να διοικήσουν και να αναπτύξουν μια επιτυχημένη επιχείρηση στον κλάδο των ακινήτων.

Θα αναλυθούν βασικές έννοιες, όπως η εξειδίκευση της εργασίας (κάθε εργαζόμενος επικεντρώνεται σε συγκεκριμένες αρμοδιότητες) και η τυποποίηση των διαδικασιών (ορισμός σαφών βημάτων για κάθε εργασία) και θα εξηγηθεί πώς η εφαρμογή αυτών των προαναφερόμενων αρχών οδηγεί σε βελτιστοποίηση των λειτουργιών, μείωση λαθών, αύξηση της αποδοτικότητας και ικανοποίηση των πελατών.

Θα γίνει αναφορά σε πρακτικά παραδείγματα οργάνωσης και διοίκησης επιχειρήσεων διαχείρισης ακινήτων. Θα εξεταστούν διαφορετικά μοντέλα λειτουργίας, όπως μεσιτικά γραφεία, εταιρείες διαχείρισης ακινήτων, πλατφόρμες online ενοικίασης κ.ά. Θα συζητηθούν οι προκλήσεις και οι ευκαιρίες που αντιμετωπίζουν οι επιχειρήσεις στον σύγχρονο κόσμο και σχετίζονται με τον ανταγωνισμό, την τεχνολογική εξέλιξη και τις αλλαγές στις ανάγκες των πελατών.

Στη συνέχεια θα παρουσιαστούν περιπτώσεις επιτυχημένων επιχειρήσεων διαχείρισης ακινήτων, θα αναλυθούν τα μοντέλα οργάνωσης και διοίκησης που εφαρμόζουν, καθώς επίσης και οι στρατηγικές που υιοθετήθηκαν από τις επιχειρήσεις αυτές και οδήγησαν στην επιτυχία τους.

Με την ολοκλήρωση της παρούσας υποενότητας οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα έχουν κατανοήσει τις βασικές αρχές και έννοιες στην οργάνωση και διοίκηση των επιχειρήσεων, θα έχουν αναπτύξει κριτική σκέψη και θα μπορούν να εφαρμόζουν τις γνώσεις τους σε πραγματικά σενάρια λαμβάνοντας τις, κατά περίπτωση, καταλληλότερες αποφάσεις.

2.2.B.2 | ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΑ ΜΟΝΤΕΛΑ ΣΤΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σε αυτή την υποενότητα, θα παρουσιαστούν τα επιχειρηματικά μοντέλα που εφαρμόζονται στον τομέα της διαχείρισης ακινήτων, με έμφαση στην ιστορική τους εξέλιξη και τη σύνδεσή τους με τις τεχνολογικές εξελίξεις κάθε εποχής. Θα περιγραφεί ο τρόπος διαμόρφωσης των μοντέλων αυτών, καθώς επίσης και οι παράγοντες που συνέβαλαν όπως ανάγκες της αγοράς και οι τεχνολογικές καινοτομίες.

Με αφετηρία τα «παραδοσιακά» μεσιτικά γραφεία θα γίνει αναφορά στην εξέλιξή τους από τις αρχές του 20ού αιώνα λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως τον τρόπο λειτουργίας τους, την επικοινωνία η οποία γινόταν κυρίως μέσω εφημερίδων και τηλεφώνου έως και σήμερα όπου το Διαδίκτυο (Internet) και οι ψηφιακές πλατφόρμες διαδραματίζουν καθοριστικό ρόλο.

Ακολούθως θα αναλυθεί η τεχνική του “franchise” (δικαιόχρηση) που αναπτύχθηκε μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο και επέτρεψε την ταχεία επέκταση επιχειρήσεων και την τυποποίηση υπηρεσιών. Θα παρουσιαστούν τα online μοντέλα (online «Πλατφόρμες»), που αναπτύχθηκαν ως αποτέλεσμα της εξάπλωσης του διαδικτύου και των κινητών συσκευών, τα οποία έχουν διεισδύσει δυναμικά και στον τομέα ενοικίασης και πώλησης ακινήτων, με ή χωρίς τη συμμετοχή μεσιτών/μεσιτριών ακινήτων. Τέλος θα τονιστεί πώς η συνεργασία μεταξύ επιχειρήσεων του ίδιου κλάδου (clusters) μπορεί να δημιουργήσει συνέργειες ενισχύοντας την ανταγωνιστικότητα.

Επιπλέον, θα περιγραφούν και θα συγκριθούν επιχειρηματικά μοντέλα που εφαρμόζονται σε διάφορες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, αναδεικνύοντας τις διαφοροποιήσεις που προκύπτουν λόγω πολιτισμικών, οικονομικών και νομικών παραγόντων. Η κατανόηση της εξέλιξης και των διαφορετικών μορφών επιχειρηματικών μοντέλων θα επιτρέψει στους/στις μελλοντικούς/-ές μεσίτες/-τριες να επιλέξουν το κατάλληλο μοντέλο για την ίδρυση ή τη συμμετοχή τους σε μια επιχείρηση, λαμβάνοντας υπόψη τις ανάγκες της αγοράς, τις τεχνολογικές εξελίξεις και το διεθνές περιβάλλον.

Έμφαση θα δοθεί στην κατανόηση των παραγόντων που επηρεάζουν την επιλογή ενός επιχειρηματικού μοντέλου (π.χ., κόστος, ευελιξία, επεκτασιμότητα, προσαρμογή στις νέες τεχνολογίες) και θα αναλυθούν παραδείγματα επιτυχημένων επιχειρήσεων διαχείρισης ακινήτων που εφαρμόζουν διαφορετικά επιχειρηματικά μοντέλα, εξετάζοντας την ιστορία τους, τις στρατηγικές τους και την προσαρμογή τους στις τεχνολογικές εξελίξεις. Τέλος, θα συγκριθούν μοντέλα που εφαρμόζονται σε διάφορες χώρες της ΕΕ και θα μελετηθούν οι διαφορές και οι ομοιότητές τους.

2.2.B.3 | ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΚΑΙ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Η ανάλυση του εσωτερικού και εξωτερικού περιβάλλοντος μιας επιχείρησης διαχείρισης ακινήτων επικεντρώνεται στην αναγνώριση και αξιολόγηση των παραγόντων που επηρεάζουν τη λειτουργία και την ανάπτυξή της. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διερευνήσουν πώς οι εσωτερικές δυνάμεις, όπως το ανθρώπινο δυναμικό, οι οικονομικοί πόροι, οι υποδομές και η φήμη, καθώς και οι εξωτερικές δυνάμεις, όπως η οικονομία, η κοινωνία, η τεχνολογία, η νομοθεσία, ο ανταγωνισμός και το περιβάλλον, διαμορφώνουν το πλαίσιο λειτουργίας της επιχείρησης.

Στο εσωτερικό περιβάλλον, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξετάσουν τη σημασία του ανθρώπινου δυναμικού (δεξιότητες, εμπειρία, συνεργασία), των οικονομικών πόρων (κεφάλαια, κερδοφορία), των υποδομών (τεχνολογία, εξοπλισμός) και της φήμης (αναγνωρισιμότητα, εμπιστοσύνη πελατών). Παράλληλα, θα αναλύσουν μέσα από παραδείγματα επιχειρήσεων διαχείρισης ακινήτων που εφαρμόζουν τα διαφορετικά επιχειρηματικά μοντέλα που αναπτύχθηκαν στην προηγούμενη υποενότητα πώς τα στοιχεία του εσωτερικού περιβάλλοντος διαφοροποιούνται και πώς μπορούν να αποτελέσουν είτε πλεονεκτήματα είτε αδυναμίες για την εκάστοτε επιχείρηση.

Στο εξωτερικό περιβάλλον, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διερευνήσουν την επίδραση παραγόντων όπως η οικονομική κατάσταση (πληθωρισμός, ανεργία), οι κοινωνικές τάσεις (δημογραφικά δεδομένα, προτιμήσεις καταναλωτών), οι τεχνολογικές εξελίξεις (τεχνητή νοημοσύνη, social media), η νομοθεσία (φορολογικοί κανόνες) και ο ανταγωνισμός. Επιπλέον, θα κατανοήσουν τη σημασία της βιωσιμότητας και της κλιματικής αλλαγής στο επιχειρηματικό περιβάλλον.

Μέσα από υποθετικά σενάρια επιχειρήσεων διαχείρισης ακινήτων, από όλους τους τομείς (μεισιτεία, εκτιμητική, λειτουργική διαχείριση), οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αναγνωρίσουν, θα αξιολογήσουν και θα συνδέσουν δυνατά σημεία, αδυναμίες, ευκαιρίες και απειλές. Θα συζητήσουν στρατηγικές για την αντιμετώπιση προκλήσεων και την αξιοποίηση ευκαιριών. Μέσα από αυτή τη διαδικασία μάθησης θα ενισχύσουν τις ικανότητές τους στη λήψη στρατηγικών αποφάσεων που συμβάλλουν στην επιτυχία της επιχείρησης.

2.2.B.4 | ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΛΗΨΗ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ

Η υποενότητα αυτή επικεντρώνεται στη διαδικασία στρατηγικού σχεδιασμού για την αποτελεσματική διοίκηση μιας επιχείρησης διαχείρισης ακινήτων. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να προσδιορίζουν μακροπρόθεσμους στόχους, να λαμβάνουν τεκμηριωμένες αποφάσεις και να αναπτύσσουν στρατηγικές που οδηγούν την επιχείρηση στην επιτυχία. Μέσα από τη μελέτη και ανάλυση του εσωτερικού και εξωτερικού περιβάλλοντος, που διδάχθηκαν στην προηγούμενη υποενότητα, θα αναπτύξουν την ικανότητα να εντοπίζουν ευκαιρίες και απειλές και να αξιολογούν δυνατά και αδύνατα σημεία της επιχείρησης.

Η διαδικασία ξεκινά με τον ορισμό των στόχων, όπου οι εκπαιδευόμενοι/-ες καλούνται να εστιάσουν στο «γιατί» της επιχείρησης. Θα διερευνήσουν τι θέλουν να πε-

τύχουν σε βάθος χρόνου, όπως η αύξηση του πελατολογίου, η γεωγραφική επέκταση ή η εισαγωγή καινοτόμων υπηρεσιών. Στη συνέχεια, θα αναλύσουν πώς το εσωτερικό περιβάλλον (π.χ. πόροι, δεξιότητες προσωπικού) και το εξωτερικό περιβάλλον (π.χ. τάσεις αγοράς, ανταγωνισμός), επηρεάζουν τη στρατηγική επίτευξης των στόχων που έθεσαν εντοπίζοντας πλεονεκτήματα και κινδύνους.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξασκηθούν στην επιλογή εναλλακτικών στρατηγικών για την επίτευξη των στόχων τους, όπως η διαφοροποίηση από τον ανταγωνισμό, η προσέλευση νέων πελατών ή η βελτίωση υπηρεσιών μέσω επενδύσεων σε μάρκετινγκ ή τεχνολογία. Η λήψη αποφάσεων αποτελεί κρίσιμο στάδιο, όπου θα αξιολογούν τις διαθέσιμες επιλογές με βάση δεδομένα και ανάλυση κινδύνου, χρησιμοποιώντας εργαλεία όπως ανάλυση κόστους και οφέλους ή τη μέθοδο Delphi.

Η υλοποίηση του σχεδίου δράσης απαιτεί λεπτομερή προγραμματισμό με σαφή χρονοδιαγράμματα και επιμέρους υπευθύνους. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να παρακολουθούν την πρόοδο και να προσαρμόζουν το σχέδιο στις συνθήκες της αγοράς. Τέλος, η αξιολόγηση των αποτελεσμάτων θα τους βοηθήσει να μετρούν την επιτυχία των στρατηγικών τους, να εντοπίζουν περιθώρια βελτίωσης και να αναγνωρίζουν νέες ευκαιρίες. Η υποεπνότητα αυτή δίνει έμφαση στη σημασία της ανάπτυξης δεξιοτήτων ανάλυσης δεδομένων, κριτικής σκέψης και λήψης αποφάσεων για τη συνεχή προσαρμογή στις μεταβαλλόμενες συνθήκες της αγοράς. Μέσα από μελέτες περίπτωσης και προσομοιώσεις, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αποκτήσουν πρακτική εμπειρία στη δημιουργία στρατηγικών σχεδίων για υποθετικές επιχειρήσεις διαχείρισης ακινήτων.

2.2.B.5 | ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΔΟΜΕΣ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑΤΑ

Σε αυτή την υποεπνότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα γνωρίσουν τις διοικητικές δομές και τα οργανογράμματα, ώστε να διακρίνουν τις διαφορετικές μορφές ανάπτυξης και λειτουργίας μεσιτικών επιχειρήσεων. Θα μάθουν να αναγνωρίζουν διαφορετικούς τύπους οργανωτικών δομών και να εξηγούν τις βασικές λειτουργίες μιας επιχείρησης με ένα οργανόγραμμα. Θα οργανώνουν και θα προσδιορίζουν ποιος αναφέρεται σε ποιον, πώς λαμβάνονται οι αποφάσεις και πώς ρέει η επικοινωνία, ώστε να εντοπίζουν τις διαφορές μεταξύ εσωτερικού και εξωτερικού περιβάλλοντος της επιχείρησης. Θα κατανοήσουν πώς διαφορετικές δομές ταιριάζουν σε διαφορετικά είδη επιχειρήσεων και σε διαφορετικά στάδια ανάπτυξης, ώστε να συγκρίνουν τα οργανογράμματα επιχειρήσεων εξηγώντας πλεονεκτήματα/μειονεκτήματα.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα γνωρίσουν πώς τα οργανογράμματα είναι γραφικές παραστάσεις της οργανωτικής δομής μιας επιχείρησης, που εξηγούν τις βασικές λειτουργίες μιας επιχείρησης με ένα οργανόγραμμα. Θα μάθουν πώς απεικονίζονται σε ένα οργανόγραμμα οι θέσεις εργασίας, οι σχέσεις μεταξύ τους και η ροή αρμοδιοτήτων. Συνακόλουθα, θα ερμηνεύουν την ιεραρχική δομή της επιχείρησης, την κατανομή εργασιών και τη ροή πληροφοριών.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να διακρίνουν μεταξύ της ιεραρχικής δομής (κλασική πυραμιδική δομή με σαφή ιεραρχία και ροή εντολών από τα πάνω προς τα κάτω), της λειτουργικής δομής (ομαδοποίηση εργαζομένων με βάση την ειδικότητά τους, π.χ. πωλήσεις, μάρκετινγκ, λογιστήριο), της διευθυνσιοκεντρικής δομής (εστίαση σε λίγους διευθυντές που λαμβάνουν τις κύριες αποφάσεις), της Οριζόντιας δομής (ελάχιστη ιεραρχία και έμφαση στην ομαδική εργασία και την αυτονομία των εργαζομένων) και της μικτής δομής (συνδυασμός διαφορετικών δομών για να ανταποκριθεί στις ανάγκες της επιχείρησης).

Η γνώση των διοικητικών δομών και των οργανογραμμάτων βοηθά τους/τις μελλοντικούς/-ές μεσίτες/-τριες να κατανοήσουν πώς λειτουργούν οι επιχειρήσεις και να επιλέξουν την κατάλληλη δομή για τη δική τους επιχείρηση. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα κάθε δομής και πώς επηρεάζει την αποτελεσματικότητα, την επικοινωνία και το κλίμα εργασίας.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μελετήσουν οργανογράμματα διαφορετικών επιχειρήσεων διαχείρισης ακινήτων και θα συζητήσουν τα χαρακτηριστικά τους, ώστε να αντιπαραβάλλουν διαφορετικές μορφές οργάνωσης και διοίκησης επιχειρήσεων μέσω case studies. Θα μπορούσαν επίσης να σχεδιάσουν το δικό τους οργανόγραμμα για μια υποθετική επιχείρηση, επιλέγοντας την κατάλληλη δομή και αιτιολογώντας την επιλογή τους.

2.2.B.6 | SWOT ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΤΗΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ

Η ανάλυση SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) αποτελεί ένα πολύτιμο εργαλείο για τους/τις μελλοντικούς/-ές διαχειριστές/-τριες ακινήτων, καθώς τους βοηθά να λαμβάνουν τις κατάλληλες αποφάσεις για την επιχείρησή τους και να αναλύουν επενδυτικές προτάσεις που παρουσιάζονται στη διαχείριση ακινήτων. Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να διεξάγουν μια έρευνα SWOT και, συνακόλουθα, να χρησιμοποιούν τα δεδομένα που θα προκύψουν για τον καθορισμό της επιχειρηματικής στρατηγικής στον τομέα της διαχείρισης ακινήτων. Επιπρόσθετα, θα κατανοήσουν ότι η συγκεκριμένη μέθοδος αποτελεί ένα εργαλείο συγκριτικής αξιολόγησης που χρησιμοποιείται στη διαδικασία σχεδιασμού και λήψης αποφάσεων και ότι, μέσω αυτής, εντοπίζονται τα δυνατά (strengths) και αδύνατα (weaknesses) σημεία της κάθε επιχείρησής της, καθώς και οι ευκαιρίες (opportunities) και απειλές (threats) που προκύπτουν από το εσωτερικό και εξωτερικό της περιβάλλον.

Έμφαση θα δοθεί στη σημασία της SWOT ανάλυσης στον στρατηγικό σχεδιασμό και τη λήψη αποφάσεων στον τομέα της διαχείρισης ακινήτων. Θα εξηγηθεί η εφαρμογή της, κάνοντας χρήση πραγματικών ή υποθετικών σεναρίων (όπως η ίδρυση μιας νέας επιχείρησης, η ανάπτυξη μιας υφιστάμενης επιχείρησης, η λήψη επενδυτικών αποφάσεων και η διαχείριση ακινήτων), ώστε η εκάστοτε επιχείρηση να προχωρήσει στη δόμηση ενός στρατηγικού σχεδίου δράσης κατά τη διαδικασία λήψης αποφάσεων. Θα διευκρινιστεί ότι η συγκεκριμένη μέθοδος, παρά τη χρησιμότητά της, δεν

αποτελεί πανάκεια επειδή η ίδια δεν προσδιορίζει στόχους, ούτε τρόπους παρακολούθησης της επίτευξής τους. Αποτελεί ένα χρήσιμο μεθοδολογικό εργαλείο και ένα χρήσιμο και συμπληρωματικό μέσο που βοηθά στην ανάλυση των πολιτικών, κοινωνικών και τεχνολογικών παραγόντων που είναι καθοριστικοί στην εξαγωγή βασικών συμπερασμάτων σε μικροοικονομικό επίπεδο.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξασκηθούν στη χρήση της ανάλυσης SWOT σε πραγματικά ή υποθετικά σενάρια επιχειρήσεων διαχείρισης ακινήτων αναφορικά με τον εντοπισμό επενδυτικών προτάσεων. Για παράδειγμα, μέσα από την ανάλυση παραδείγματος που αφορά την αγορά ενός εμπορικού ακινήτου, θα εντοπίσουν τα δυνατά σημεία της επένδυσης (τοποθεσία, προοπτικές ανάπτυξης), τα αδύνατα σημεία (υψηλό κόστος, έντονος ανταγωνισμός), τις ευκαιρίες (αύξηση ζήτησης) και τις απειλές (οικονομική ύφεση).

2.2.B.7 | ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΣΤΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η διοίκηση ανθρώπινου δυναμικού στον τομέα της διαχείρισης ακινήτων αποτελεί κρίσιμο στοιχείο για την επιτυχία των επιχειρήσεων. Η ενότητα αυτή επικεντρώνεται στη σύνδεση θεωρητικών προσεγγίσεων, όπως η θεωρία κινήτρων του Maslow, με πρακτικές εφαρμογές που συμβάλλουν στη βελτίωση της απόδοσης των εργαζομένων. Στόχος της παρούσας υποενότητας είναι οι εκπαιδευόμενοι/-ες να εμπεδώσουν τους τρόπους βελτίωσης της απόδοσης των εργαζομένων στις επιχειρήσεις διαχείρισης ακινήτων, καθώς επίσης και να αναγνωρίσουν τη σημασία της ικανοποίησης των βασικών αναγκών, όπως η ασφάλεια και η αυτοεκτίμηση, για τη δημιουργία ενός παραγωγικού εργασιακού περιβάλλοντος.

Αρχικά οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μελετήσουν τη θεωρία των κινήτρων του Maslow για να κατανοήσουν πώς η ικανοποίηση των βασικών αναγκών μπορεί να βελτιώσει την απόδοση των εργαζομένων. Θα αναλυθούν επίσης στρατηγικές πρόσληψης, κατάρτισης και διατήρησης προσωπικού, με έμφαση στη σημασία της κατάρτισης ειδικά για την αγορά ακινήτων. Ένα πρακτικό παράδειγμα είναι η ανάπτυξη ενός προγράμματος εκπαίδευσης που περιλαμβάνει γνώσεις διαχείρισης πελατών που προάγουν την αποτελεσματικότητα των υπαλλήλων.

Η μαθησιακή διαδικασία περιλαμβάνει τη μελέτη στρατηγικών πρόσληψης, κατάρτισης και διατήρησης προσωπικού, εστιάζοντας σε μεθόδους που ανταποκρίνονται στις ιδιαίτερες απαιτήσεις της αγοράς ακινήτων. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν τις κύριες λειτουργίες μιας επιχείρησης μέσω οργανογράμματος, συγκρίνοντας διαφορετικές δομές και αναδεικνύοντας πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα. Μέσα από πρακτικά παραδείγματα, όπως η ανάπτυξη προγραμμάτων εκπαίδευσης που ενισχύουν τις δεξιότητες διαχείρισης πελατών, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα ενστερνιστούν οργανωμένες μεθόδους λήψης αποφάσεων. Θα υιοθετήσουν στρατηγικές που προάγουν την επαγγελματική ανάπτυξη και θα εξηγήσουν τη σημασία της καλλιέργειας κουλτούρας ποιότητας στην επιχείρηση.

Ως συλλογική εκπαιδευτική δραστηριότητα προτείνεται η μελέτη και αξιολόγηση συστημάτων αμοιβών και υποχρεώσεων για τους συνεργάτες μεταξύ διαφορετικών μεσιτικών γραφείων με τη χρήση μεθόδων όπως PEST, SWOT. Τα αποτελέσματα αυτής της έρευνας θα παρουσιαστούν στην τάξη, ενισχύοντας τη συνεργατική μάθηση και την κριτική σκέψη. Μέσα από αυτή τη διαδικασία, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αποκτήσουν τις απαραίτητες γνώσεις και δεξιότητες προκειμένου να αντιληφθούν τις επιρροές του εσωτερικού και εξωτερικού περιβάλλοντος στη λειτουργία της επιχείρησης, τη συμβολή της ηγεσίας στην αποτελεσματική διοίκηση καθώς και τους κινδύνους που απορρέουν από την ελλιπή εφαρμογή των κανόνων ασφάλειας στον εργασιακό χώρο.

2.2.B.8 | ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εμβαθύνουν στις κρίσιμες διαδικασίες ελέγχου και αξιολόγησης της απόδοσης, οι οποίες είναι απαραίτητες για την επιτυχημένη οργάνωση και διοίκηση μιας σύγχρονης εταιρείας διαχείρισης ακινήτων. Στόχος είναι να κατανοήσουν πλήρως πώς η συστηματική παρακολούθηση και η αντικειμενική αξιολόγηση συμβάλλουν καθοριστικά τόσο στη διασφάλιση της ποιοτικής διαχείρισης των ακινήτων, όσο και στην ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της επιχείρησης.

Συγκεκριμένα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αναλύσουν σύγχρονα εργαλεία αξιολόγησης, με ιδιαίτερη έμφαση στον καθορισμό και την εφαρμογή βασικών δεικτών απόδοσης (KPIs-Key Performance Indicators). Θα διερευνήσουν πώς οι δείκτες αυτοί –για παράδειγμα, ο χρόνος ανταπόκρισης σε αιτήματα πελατών, το ποσοστό πληρότητας των διαχειριζόμενων ακινήτων, το μέσο κόστος συντήρησης ανά ακίνητο, ή η ταχύτητα εκτέλεσης τεχνικών εργασιών– λειτουργούν ως πυξίδα για τη μέτρηση της αποτελεσματικότητας και της αποδοτικότητας των λειτουργιών. Η κατανόηση αυτών των δεικτών είναι θεμελιώδης, καθώς οι επαγγελματίες του κλάδου διαχείρισης ακινήτων πρέπει να είναι σε θέση να επιλέγουν τους κατάλληλους δείκτες για κάθε στόχο και να ερμηνεύουν τα δεδομένα που προκύπτουν, ώστε να λαμβάνουν τεκμηριωμένες αποφάσεις.

Επιπλέον, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με τη μέθοδο αξιολόγησης 360 μοιρών. Πρόκειται για μια ολιστική προσέγγιση, όπου η ανατροφοδότηση για την απόδοση ενός στελέχους ή μιας ομάδας εργασίας συλλέγεται από πολλαπλές πηγές: προϊσταμένους, υφισταμένους, συναδέλφους, ακόμη και από πελάτες ή εξωτερικούς συνεργάτες. Αυτό τους επιτρέπει να διαμορφώνουν μια σφαιρική και πολυεπίπεδη αντίληψη για την απόδοση, καθώς και να εντοπίζουν συγκεκριμένους τομείς που χρήζουν βελτίωσης.

Τα σημεία προσοχής σε αυτή την υποενότητα εστιάζονται στην ανάπτυξη της ικανότητας να διακρίνουν τους πλέον συναφείς δείκτες απόδοσης για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση και να αξιοποιούν την ανατροφοδότηση με εποικοδομητικό τρόπο, προωθώντας τη συνεχή βελτίωση.

Ως πρακτική εξάσκησης, προτείνεται οι εκπαιδευόμενοι/-ες, εργαζόμενοι σε ομάδες, να αναπτύξουν ένα ολοκληρωμένο σύστημα δεικτών απόδοσης (KPIs) προσαρμοσμένο στις ανάγκες μιας υποθετικής εταιρείας διαχείρισης ακινήτων. Στο πλαίσιο αυτό, θα κληθούν να αιτιολογήσουν την επιλογή των συγκεκριμένων δεικτών, να προτείνουν εφικτές μεθόδους συλλογής των απαραίτητων δεδομένων και, τέλος, να παρουσιάσουν στην τάξη πώς τα συγκεντρωθέντα αποτελέσματα θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν στρατηγικά για τη βελτιστοποίηση της λειτουργίας και της απόδοσης της εν λόγω εταιρείας.

2.2.B.9 | ΥΓΙΕΙΝΗ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΣΤΟ ΕΡΓΑΣΙΑΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να αναγνωρίζουν τη θεμελιώδη σημασία της υγιεινής και ασφάλειας (ΥΑΕ) για την εύρυθμη λειτουργία μιας επιχείρησης διαχείρισης ακινήτων και την προστασία όλων των εμπλεκόμενων – προσωπικού, πελατών και συνεργατών. Θα εξοικειωθούν με το βασικό νομοθετικό πλαίσιο που διέπει την ΥΑΕ στην Ελλάδα, καθώς και με τις θεμελιώδεις υποχρεώσεις τόσο των εργοδοτών όσο και των εργαζομένων για τη διατήρηση ενός ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος.

Κεντρικός άξονας της υποενότητας είναι η εκμάθηση της διαδικασίας εντοπισμού και αξιολόγησης επαγγελματικών κινδύνων. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν πώς να διακρίνουν και να αναλύουν πιθανούς κινδύνους που απαντώνται τόσο στους τυπικούς γραφειακούς χώρους μιας εταιρείας διαχείρισης ακινήτων (π.χ. κίνδυνοι από εργονομικές ελλείψεις, χρήση ηλεκτρολογικού εξοπλισμού, πτώσεις) όσο και, κυρίως, κατά τις επιτόπιες επισκέψεις σε ακίνητα. Εδώ, θα εστιάσουν σε κινδύνους όπως αυτοί που προκύπτουν από δομικές ατέλειες των κτιρίων, αφύλακτους ή επικίνδυνους χώρους (π.χ. φρεάτια, στέγες), την έκθεση σε δυσμενείς καιρικές συνθήκες κατά τις εξωτερικές εργασίες, καθώς και την ασφάλεια κατά τις μετακινήσεις και τις συναντήσεις με πελάτες, ιδίως όταν εργάζονται μόνοι.

Θα εμβαθύνουν στις μεθόδους πρόληψης ατυχημάτων και επαγγελματικών ασθενειών, μαθαίνοντας να εφαρμόζουν και να προτείνουν συγκεκριμένα προληπτικά και διορθωτικά μέτρα. Παραδείγματα τέτοιων μέτρων περιλαμβάνουν τη σωστή χρήση ατομικού προστατευτικού εξοπλισμού όπου απαιτείται, τον έλεγχο και τη διαμόρφωση ασφαλών διαδρομών πρόσβασης και περιήγησης σε υπό διαχείριση ακίνητα, την τακτική συντήρηση του εξοπλισμού γραφείου και την ενημέρωση για πιθανούς κινδύνους σε πελάτες, ενοικιαστές ή συνεργάτες κατά την παραμονή τους στα υπό διαχείριση ακίνητα.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες καλούνται να υιοθετήσουν και να καλλιεργήσουν μια προληπτική κουλτούρα ασφάλειας, αντιλαμβανόμενοι ότι η ΥΑΕ δεν αποτελεί απλώς μια νομική υποχρέωση, αλλά μια ενεργό και συνεχή στάση που συμβάλλει στην προστασία της ανθρώπινης ζωής και υγείας, στην παραγωγικότητα και στην επαγγελματική

φήμη της επιχείρησης. Σημεία προσοχής αποτελούν η συνεχής επαγρύπνηση, η αναφορά τυχόν ελλείψεων ή επικίνδυνων καταστάσεων και η ενεργός συμμετοχή στην εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας.

Ως πρακτική εξάσκηση, προτείνεται οι εκπαιδευόμενοι/-ες, χωρισμένοι/-ες σε ομάδες, να αναπτύξουν ένα απλό σχέδιο εκτίμησης επαγγελματικού κινδύνου για ένα υποθετικό σενάριο λειτουργίας ενός μεσιτικού γραφείου. Στο πλαίσιο αυτό, θα πρέπει να εντοπίσουν τουλάχιστον πέντε διαφορετικούς πιθανούς κινδύνους (π.χ. τρεις για εργασία σε εξωτερικούς χώρους/ακίνητα και δύο για εργασία στο γραφείο), να αξιολογήσουν συνοπτικά την πιθανότητα εμφάνισής τους και τη σοβαρότητα των συνεπειών και, τέλος, να προτείνουν συγκεκριμένα και εφαρμόσιμα μέτρα πρόληψης για κάθε κίνδυνο. Τα αποτελέσματα της εργασίας τους θα παρουσιαστούν και θα συζητηθούν στην τάξη.

2.2.B.10 | ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΛΛΑΓΩΝ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αποκτήσουν τις απαραίτητες γνώσεις και δεξιότητες προκειμένου να διαχειρίζονται αποτελεσματικά τις οργανωτικές αλλαγές και να προσαρμόζονται με επιτυχία σε ένα διαρκώς μεταβαλλόμενο και ανταγωνιστικό περιβάλλον. Θα οριστεί και θα αναλυθεί η έννοια της αλλαγής, θα εντοπιστούν και θα περιγραφούν οι αιτίες που την προκαλούν και θα εξοικειωθούν με στρατηγικές για την επιτυχή υλοποίησή της.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν επίσης την έννοια της οργανωτικής αλλαγής, τα είδη της (τεχνολογικές, οικονομικές, κοινωνικές) και τη σημασία της για την επιβίωση και την ανάπτυξη μιας επιχείρησης. Θα αναλυθούν οι παράγοντες που οδηγούν σε οργανωτικές αλλαγές, όπως οι νέες τεχνολογίες, ο ανταγωνισμός, οι μεταβολές στην αγορά και οι αλλαγές στη νομοθεσία, και θα εξεταστούν οι τυπικές αντιδράσεις των ανθρώπων απέναντι στην αλλαγή (αντίσταση, αβεβαιότητα, ενθουσιασμός).

Τέλος, θα μάθουν πώς να τις διαχειρίζονται αποτελεσματικά, θα γνωρίσουν βέλτιστες πρακτικές για τη διαχείριση αλλαγών (όπως η σαφής επικοινωνία, η ενεργή συμμετοχή των εργαζομένων, η κατάλληλη εκπαίδευση και η διαρκής υποστήριξη), θα αναγνωρίσουν πώς οι περιοριστικές πεποιθήσεις μπορούν να επηρεάσουν την ικανότητα προσαρμογής στην αλλαγή και θα μάθουν τεχνικές για την αντιμετώπισή τους (όπως η αναγνώριση και η αμφισβήτηση αρνητικών σκέψεων, η θετική αυτο-ομιλία και η οπτικοποίηση). Στον δυναμικό κλάδο των ακινήτων, η ικανότητα διαχείρισης αλλαγών είναι απαραίτητη για την επιτυχημένη πορεία ενός/μίας μεσίτη/-τριας. Οι αλλαγές στην αγορά, οι νέες τεχνολογίες και η συνεχής εξέλιξη του νομικού πλαισίου απαιτούν προσαρμοστικότητα και ικανότητα αντιμετώπισης νέων προκλήσεων. Σε αυτό το πλαίσιο, οι εκπαιδευόμενοι/-ες, θα κατανοήσουν ότι η διαχείριση αλλαγών είναι μια διαδικασία που απαιτεί χρόνο, προσπάθεια και συνεργασία. Επιπρόσθετα, θα κατανοήσουμε ότι η έμφαση στην επικοινωνία, στην ενημέρωση και στην υποστήριξη των εργαζομένων, εξασφαλίζει μια ομαλή μετάβαση και ελαχιστοποιεί τις αντιστάσεις.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αναλύσουν μελέτες περίπτωσης (case studies) επιχειρήσεων που αντιμετώπισαν με επιτυχία οργανωτικές αλλαγές και τις στρατηγικές που εφάρμοσαν. Επιπλέον, θα εκπονήσουν σχέδιο (project) διαχείρισης αλλαγών, εφαρμόζοντας τις γνώσεις τους σε πραγματικά ή υποθετικά σενάρια.

Προτεινόμενες πηγές μελέτης

Κύριες

1. Βαξεβανίδου, Μ. & Ρεκλείτης, Π. (2015). *Αρχές Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων*. Πάτρα: Ινστιτούτο Τεχνολογίας Υπολογιστών και Εκδόσεων «Διόφαντος».
2. Μανομενίδης, Ν. (2021). *Μεσίτης ακινήτων – διαχειριστής ακίνητης περιουσίας, ιδιωτών και δημόσιων φορέων*. Αθήνα: Εκδόσεις Ινστιτούτο Μικρών Επιχειρήσεων Γενικής Συνομοσπονδίας Επαγγελματιών Βιοτεχνών Εμπόρων Ελλάδος (ΙΜΕ/ΓΣΕΒΕΕ).

Συμπληρωματικές

1. Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης. (2025). *Νομοθεσία για την ΥΑΕ*. Ανακτήθηκε στις 2 Δεκεμβρίου 2024 από: <https://ypergasias.gov.gr/ergasiakes-scheseis/ygeia-kai-asfaleia-stin-ergasia/nomothesia-gia-tin-yae/>

2.2.Γ • ΔΙΚΑΙΟ ΙΙ: ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

Περίληψη της μαθησιακής ενότητας

Ήδη έχουμε εξηγήσει τη βασική διάκριση του δικαίου σε δημόσιο (διαφορές μεταξύ του Δημοσίου και των πολιτών, για την επίλυση των οποίων αρμόδια είναι τα διοικητικά ή τα ποινικά δικαστήρια) και ιδιωτικό (διαφορές μεταξύ ιδιωτών, για την επίλυση των οποίων αρμόδια είναι τα αστικά δικαστήρια). Το ιδιωτικό δίκαιο με τη σειρά του έχει υποκλάδους: το αστικό, το εμπορικό και το εργατικό. Περαιτέρω, το αστικό με τη σειρά του έχει ως βασικό νομοθέτημα τον Αστικό Κώδικα (όπου Κώδικας στη νομική γλώσσα ονομάζεται το νομοθέτημα που συγκεντρώνει ό,τι μπορεί να αφορά έναν κλάδο ή ένα ζήτημα. Όταν δεν υπάρχει Κώδικας είναι δύσκολη η ανεύρεση της κατάλληλης ρύθμισης, εξού και παρουσιάζεται το αρνητικό φαινόμενο της πολυνομίας). Ο Αστικός Κώδικας περιέχει πέντε (5) βιβλία: τις Γενικές Αρχές (βασικές έννοιες του ιδιωτικού δικαίου), το Ενοχικό (σχέση μεταξύ δανειστή και οφειλέτη), το Εμπράγματο (οι σχέσεις των προσώπων με τα πράγματα), το Οικογενειακό (σχέσεις εντός της οικογένειας), και το Κληρονομικό (η τύχη της περιουσίας του θανόντος φυσικού προσώπου).

Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα

Όταν ολοκληρώσουν τη μαθησιακή ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί /-ές να:

- Εξηγούν βασικές νομικές έννοιες και τις αρχές του αστικού και του εμπορικού δικαίου που σχετίζονται με τη μεσιτεία και τη διαχείριση ακινήτων,
- Διακρίνουν τα είδη των εμπορικών πράξεων,
- Περιγράφουν αναλυτικά τα εμπράγματα δικαιώματα (κυριότητα, δουλείες, ενέχυρο και υποθήκη),
- Προσδιορίζουν αναλυτικά τις διακρίσεις της κτήσης κυριότητας (πρωτότυπη και παράγωγη),
- Αναγνωρίζουν τις διαφορές μεταξύ οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας,
- Εξηγούν τις εμπράγματος δικαιιοπραξίες και τα χαρακτηριστικά τους,
- Εξηγούν τις ενοχικές δικαιιοπραξίες που σχετίζονται με τη μεσιτεία, τη διαχείριση ακινήτων και την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας,
- Διακρίνουν τα είδη των μισθώσεων (αστικές, τουριστικές, βραχυχρόνιες, εμπορικές, χρηματοδοτικές) για τη συμπλήρωση ολοκληρωμένων συμβάσεων,
- Συντάσσουν συμβάσεις μεσιτείας,
- Μελετούν συμβάσεις πώλησης ακινήτων και συμβάσεις δανείου,
- Συντάσσουν προσφορές αγοραπωλησίας ακινήτων,
- Συντάσσουν συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων και συμβάσεις διαχείρισης ακινήτων,
- Αποφασίζουν για τους όρους ασφαλιστήριων συμβολαίων,
- Αρχαιοθετούν συμβάσεις και ημερολόγια εργασιών για την εξασφάλιση και απαίτηση αμοιβών σε περίπτωση αθέτησης συμφωνιών,
- Κινητοποιούνται στην ορθή τήρηση των κανόνων προστασίας προσωπικών δεδομένων GDPR,
- Αποδέχονται τη σημασία της διαρκούς παρακολούθησης της επικαιρότητας σχετικά με τις αλλαγές της νομοθεσίας,
- Ευαισθητοποιούνται στα θέματα ίσης μεταχείρισης και αποφυγής διακρίσεων,
- Υιοθετούν την απαρέγκλιτη τήρηση της νομοθεσίας πρόληψης και αποφυγής συνέργειας στη νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και χρηματοδότησης της τρομοκρατίας.

Βασικές έννοιες και λέξεις-κλειδιά

Μεσιτική αμοιβή / Μεσιτικές δαπάνες / Άδεια άσκησης επαγγέλματος / Πειθαρχικό συμβούλιο / ΒΔ 1835 / Εμπράγματα δικαιώματα / Μεταβίβαση ακινήτου / Κυριότητα (πλήρης, ψιλή) / Συγκυριότητα / Δουλεία, Επικαρπία / Οριζόντια, κάθετη ιδιοκτησία.

Αριθμός ωρών διδασκαλίας της μαθησιακής ενότητας ανά εβδομάδα

Θεωρία (4), Εργαστήριο (0), Σύνολο (4).

Διάρθρωση των μαθησιακών ενοτήτων σε υποενότητες

Α/Α	ΤΙΤΛΟΣ ΜΑΘΗΣΙΑΚΗΣ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑΣ
1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ
2	ΕΝΟΧΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΜΕΣΙΤΕΙΑ
3	ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ: ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ
4	ΕΝΟΧΙΚΕΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ: ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΩΛΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
5	ΕΙΔΙΚΟΙ ΝΟΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΣΙΤΕΙΑ ΚΑΙ ΤΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
6	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ (GDPR)
7	ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΕΓΚΛΗΜΑΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΤΡΟΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
8	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΡΧΕΙΟΘΕΤΗΣΗ ΕΓΓΡΑΦΩΝ
9	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ
10	ΔΙΑΡΚΗΣ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΩΝ ΑΛΛΑΓΩΝ

Κείμενο αναφοράς

2.2.Γ.1 | ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα γνωρίσουν τη θεμελιώδη διάκριση του δικαίου σε δημόσιο και ιδιωτικό, με έμφαση στο ιδιωτικό δίκαιο και τη σημασία του για τη διαχείριση ακινήτων. Θα παρουσιαστούν οι βασικές διαφορές μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού δικαίου, οι κατηγορίες στις οποίες διακρίνεται το ιδιωτικό δίκαιο και η δομή του Αστικού Κώδικα. Η υποενότητα θα εστιάσει στην πρακτική εφαρμογή των αρχών του ιδιωτικού δικαίου σε σχέση με την ακίνητη περιουσία, δίνοντας έμφαση σε παραδείγματα και περιπτώσεις που μπορεί να συναντήσουν οι μεσίτες/-τριες και οι διαχειριστές/-τριες ακινήτων στην επαγγελματική τους πρακτική.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν ότι το δημόσιο δίκαιο ρυθμίζει τις σχέσεις μεταξύ του κράτους και των πολιτών, ενώ το ιδιωτικό δίκαιο ρυθμίζει τις σχέσεις μεταξύ ιδιωτών. Θα κατανοήσουν ότι το ιδιωτικό δίκαιο, με τη σειρά του, διακρίνεται σε επιμέρους κλάδους, όπως το αστικό δίκαιο, το εμπορικό δίκαιο και το εργατικό δίκαιο, καθένας από τους οποίους ρυθμίζει διαφορετικές πτυχές των ιδιωτικών σχέσεων.

Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στον Αστικό Κώδικα, το βασικό νομοθέτημα που ρυθμίζει τις σχέσεις μεταξύ ιδιωτών στον αστικό τομέα. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα γνωρίσουν τη δομή του Αστικού Κώδικα, ο οποίος αποτελείται από πέντε βιβλία: Γενικές Αρχές, Ενοχικό Δίκαιο, Εμπράγματο Δίκαιο, Οικογενειακό Δίκαιο και Κληρονομικό Δίκαιο. Θα κατανοήσουν τη σημασία κάθε βιβλίου και τη σχέση του με τη διαχείριση ακινήτων. Για παράδειγμα, το Ενοχικό Δίκαιο ρυθμίζει τις συμβάσεις, όπως οι μισθώ-

σεις και οι αγοραπωλησίες ακινήτων, το Εμπράγματο Δίκαιο ρυθμίζει τα δικαιώματα επί ακινήτων, όπως η κυριότητα και η υποθήκη, ενώ το Κληρονομικό Δίκαιο ρυθμίζει την τύχη της περιουσίας του θανόντος φυσικού προσώπου.

2.2.Γ.2 | ΕΝΟΧΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΜΕΣΙΤΕΙΑ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εμβαθύνουν στο ενοχικό δίκαιο, τον κλάδο του αστικού δικαίου που ρυθμίζει τις ενοχικές σχέσεις μεταξύ ιδιωτών. Ως ενοχή ορίζεται η σχέση δανειστή και οφειλέτη. Έτσι, θα παρουσιαστούν οι βασικές έννοιες του ενοχικού δικαίου που έχουν άμεση εφαρμογή στις μεσιτικές εργασίες, όπως η λειτουργία των αμφοτεροβαρών συμβάσεων, η υπαναχώρηση, η ποινική ρήτρα, ο αρραβώνας, η εκχώρηση, η αναδοχή χρέους, η δωρεά, η πώληση, η μίσθωση, το δάνειο, το χρησιδάνειο, η παρακαταθήκη κ.ά. Επιπρόσθετα, θα διευκρινιστεί ότι οι ενοχικές σχέσεις δημιουργούν δικαιώματα και υποχρεώσεις για τα μέρη και πώς αυτές οι σχέσεις επηρεάζουν τις συναλλαγές ακινήτων.

Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στις διατάξεις του Αστικού Κώδικα (άρθρα 703-709) και του νόμου 4072/2012 που αφορούν στη μεσιτική δραστηριότητα. Θα αναλυθούν οι προϋποθέσεις για την έγκυρη σύναψη σύμβασης μεσιτείας, οι υποχρεώσεις του/της μεσίτη/-τριας και των εντολέων, οι προϋποθέσεις για την καταβολή της μεσιτικής αμοιβής· επίσης το πότε και πώς ο μεσίτης δικαιούται την αμοιβή του καθώς και τις περιπτώσεις που δεν δικαιούται αμοιβή ή που μπορεί να τη χάσει.

Έμφαση θα δοθεί στις αρχές της καλής πίστης, των συναλλακτικών ηθών και της κατάχρησης δικαιώματος, εφαρμόζοντάς τις σε παραδείγματα μεσιτικών συναλλαγών. Θα τονιστεί πώς αυτές οι αρχές επηρεάζουν τη συμπεριφορά των μερών στις μεσιτικές σχέσεις και πώς μπορούν να προστατεύσουν τα συμφέροντα των πελατών τους.

Μέσα από πρακτικές ασκήσεις και μελέτες περίπτωσης, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με τη σύνταξη συμβάσεων μεσιτείας και θα μάθουν να αναγνωρίζουν τους όρους που πρέπει να περιλαμβάνονται σε αυτές. Θα προετοιμαστούν να αντιμετωπίζουν επαγγελματικές προκλήσεις με νομική ακρίβεια και δεξιότητα, γνωρίζοντας τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των μερών σε μια μεσιτική συναλλαγή.

2.2.Γ.3 | ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ: ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

Στην παρούσα ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εμβαθύνουν στο Εμπράγματο Δίκαιο. Το Εμπράγματο Δίκαιο πραγματεύεται τις σχέσεις των προσώπων με τα υλικά αγαθά και αποτελεί θεμελιώδη πυλώνα του ιδιωτικού δικαίου. Κεντρικό ρόλο κατέχει η έννοια της κυριότητας, το πλέον ισχυρό εμπράγματο δικαίωμα. Θα δοθεί ο ορισμός της έννοιας της κυριότητας, θα περιγραφούν οι μορφές της (πλήρης και ψιλή), οι τρόποι κτήσης και απώλειάς της, καθώς και οι περιορισμοί της. Θα αναλυθεί, στη συνέχεια, η έννοια της συγκυριότητας, δηλαδή η περίπτωση κατά την οποία περισσότερα πρόσωπα έχουν από κοινού την κυριότητα ενός πράγματος.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν τα υπόλοιπα εμπράγματα δικαιώματα, με έμφαση στις δουλειές, οι οποίες διακρίνονται σε προσωπικές και πραγματικές. Θα εξεταστούν το περιεχόμενο των δουλειών, οι τρόποι σύστασης και κατάργησής τους, καθώς και η σημασία τους στις συναλλαγές ακινήτων. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στη διαδικασία μεταβίβασης ακινήτων, συμπεριλαμβανομένης της σύνταξης συμβολαιογραφικών εγγράφων, της καταχώρισης στο Κτηματολόγιο και της αναγκαιότητας δημοσίευσης των πράξεων που αφορούν ακίνητα, προκειμένου να αποκτήσουν ισχύ έναντι τρίτων. Τέλος, θα αναλυθούν οι έννοιες της οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας, οι διαφορές τους και οι επιπτώσεις τους στη διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων. Θα διευκρινιστεί η διαφορά του προσυμφώνου ως ενοχικής δικαιοπραξίας και του συμβολαίου μεταβίβασης ως εμπράγματης δικαιοπραξίας.

Με την ολοκλήρωση της ενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα έχουν αποκτήσει μια ολοκληρωμένη κατανόηση του Εμπράγματος Δικαίου και των βασικών εννοιών του. Επιπρόσθετα, θα διακρίνουν τις διάφορες μορφές κυριότητας, θα κατανοούν τη σημασία των δουλειών και θα γνωρίζουν τη διαδικασία μεταβίβασης ακινήτων. Τέλος, θα εξοικειωθούν με τις έννοιες της οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας, ώστε να τις εφαρμόζουν σε πρακτικά σενάρια.

2.2.Γ.4 | ΕΝΟΧΙΚΕΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ: ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΩΛΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στην παρούσα ενότητα, θα αναλυθεί η έννοια του ενοχικού δικαίου που περισσότερο από τα άλλα αφορά τη μεσιτική δραστηριότητα. Θα περιγραφούν οι ενοχικές δικαιοπραξίες της πώλησης, της μίσθωσης, της ποινικής ρήτηρας και του αρραβώνα, της εντολής.

Αρχικά, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν τη σημασία και τη λειτουργία των ενοχικών δικαιοπραξιών, οι οποίες αποτελούν τη βάση για τη δημιουργία, την τροποποίηση και την κατάργηση ενοχικών σχέσεων. Θα μάθουν πώς οι δικαιοπραξίες αυτές δημιουργούν δικαιώματα και υποχρεώσεις για τα συμβαλλόμενα μέρη. Στη συνέχεια, θα εξετάσουν τις διάφορες κατηγορίες μισθώσεων (π.χ. αστικές, τουριστικές, βραχυχρόνιες, εμπορικές και χρηματοδοτικές). Για κάθε κατηγορία, θα αναλυθούν οι ιδιαιτερότητες, οι όροι και οι προϋποθέσεις που τη διέπουν, καθώς και τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των μερών. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν πώς να συντάσσουν ολοκληρωμένες συμβάσεις μίσθωσης, οι οποίες να καλύπτουν όλες τις σημαντικές πτυχές της μισθωτικής σχέσης, όπως η διάρκεια, το μίσθωμα, η χρήση του ακινήτου, οι υποχρεώσεις συντήρησης και επισκευής, και οι λόγοι λύσης της μίσθωσης.

Επιπλέον, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μελετήσουν τις συμβάσεις πώλησης ακινήτων, οι οποίες αποτελούν τις βασικότερες ενοχικές και παράλληλα εμπράγματες δικαιοπραξίες στον τομέα των ακινήτων. Θα μάθουν για τις διαφορές μεταξύ πρωτότυπης και παράγωγης κτήσης κυριότητας, καθώς και για τις προϋποθέσεις και τη διαδικασία σύναψης έγκυρης σύμβασης πώλησης. Θα εξετάσουν τις υποχρεώσεις

του πωλητή και του αγοραστή, όπως η παράδοση του ακινήτου, η καταβολή του τιμήματος, η μεταβίβαση της κυριότητας και η ευθύνη για τυχόν ελαττώματα του ακινήτου.

2.2.Γ.5 | ΕΙΔΙΚΟΙ ΝΟΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΣΙΤΕΙΑ ΚΑΙ ΤΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στην παρούσα ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εμβαθύνουν σε ένα σύνολο ειδικών νόμων που διέπουν τη μεσιτεία και τη διαχείριση ακινήτων στην Ελλάδα, πέραν του Αστικού Κώδικα, ο οποίος αποτελεί τον βασικό κορμό του ιδιωτικού δικαίου. Η κατανόηση αυτών των ειδικών νομοθετημάτων είναι απαραίτητη για την άσκηση της επαγγελματικής δραστηριότητας του/της μεσίτη/-τριας και του/της διαχειριστή/-στριας ακινήτων, καθώς ο ρόλος τους είναι να διαμεσολαβούν και να διαχειρίζονται ακίνητα, ενεργώντας πάντα εντός του νομικού πλαισίου.

Αρχικά, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα ενημερωθούν για τον νόμο 4072/2012, ο οποίος αποτελεί το βασικό νομοθέτημα που ρυθμίζει τη μεσιτεία ακινήτων στην Ελλάδα. Θα μελετήσουν τις διατάξεις του νόμου αυτού, οι οποίες καθορίζουν τις προϋποθέσεις άσκησης του επαγγέλματος του μεσίτη, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του καθώς και τις σχέσεις του με τους πελάτες του. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στις υποχρεώσεις που απορρέουν από τον νόμο για τους μεσίτες, όπως η σύναψη γραπτών συμβάσεων με τους πελάτες τους, η διασφάλιση της διαφάνειας στις συναλλαγές, η προστασία των συμφερόντων του πελάτη και η τήρηση επαγγελματικής δεοντολογίας.

Με την ολοκλήρωση της ενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα γνωρίζουν και θα εφαρμόζουν τις βασικές απαιτήσεις των ειδικών νόμων που διέπουν τη μεσιτεία και τη διαχείριση ακινήτων προκειμένου, ως μελλοντικοί/-ές επαγγελματίες, να ασκούν το επάγγελμά τους με υπευθυνότητα και αποτελεσματικότητα.

2.2.Γ.6 | ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ (GDPR)

Στην παρούσα ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εμβαθύνουν σε ένα καίριο ζήτημα της σύγχρονης εποχής, την προστασία των προσωπικών δεδομένων, όπως αυτή διασφαλίζεται από τον Γενικό Κανονισμό για την Προστασία Δεδομένων (GDPR) και το εφαρμοστικό νομοθέτημα 4624/2019, ο οποίος ρυθμίζει ειδικότερα ζητήματα της Αρχής Προστασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα και προβλέπει τις κυρώσεις από την παραβίαση. Ο Γενικός Κανονισμός (GDPR) αποτελεί ένα σύνολο κανόνων που έχουν θεσπιστεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και στοχεύουν στην προστασία των δικαιωμάτων των πολιτών σχετικά με τη συλλογή, επεξεργασία και χρήση των προσωπικών τους δεδομένων.

Αρχικά, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν τις βασικές αρχές του GDPR, που αφορούν στη νομιμότητα, στην αντικειμενικότητα, στη διαφάνεια, στην ακρίβεια, στον περιορισμό του σκοπού, στην ελαχιστοποίηση των δεδομένων, στην ακεραιότητα και στην εμπιστευτικότητα. Στη συνέχεια, θα μάθουν για τα δικαιώματα των υποκειμένων των δεδομένων, όπως το δικαίωμα πρόσβασης, διόρθωσης, διαγραφής, περιορισμού

της επεξεργασίας και φορητότητας. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στις υποχρεώσεις των επαγγελματιών, ιδιαίτερα των μεσιτών/-τριών και διαχειριστών/-τριών ακινήτων, αναφορικά με την εφαρμογή του GDPR από τους/τις μεσίτες/-τριες και τους/τις διαχειριστές/-τριες ακινήτων.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν πώς να συλλέγουν και να επεξεργάζονται προσωπικά δεδομένα πελατών τους με νόμιμο και διαφανή τρόπο. Θα εξετάσουν τις υποχρεώσεις τους σχετικά με την αρχειοθέτηση και την ασφαλή διαχείριση εγγράφων που περιέχουν προσωπικά δεδομένα, καθώς και τα μέτρα που πρέπει να λάβουν για την αποφυγή παραβιάσεων ασφάλειας. Θα μάθουν πώς να αντιμετωπίζουν τυχόν παραβιάσεις και πώς να ενημερώνουν τις αρμόδιες αρχές και τα υποκείμενα των δεδομένων σε περίπτωση παραβίασης, καθώς επίσης και τον/τους τρόπο/τρόπους διαχείρισης των προσωπικών δεδομένων των πελατών τους με ασφάλεια και υπευθυνότητα, προστατεύοντας τη φήμη και την αξιοπιστία της επαγγελματικής τους δράσης.

2.2.Γ.7 | ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΕΓΚΛΗΜΑΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΤΡΟΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Στην παρούσα ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εμβαθύνουν σε ένα κρίσιμο ζήτημα που αφορά τη νομιμότητα και τη διαφάνεια των οικονομικών συναλλαγών, τη νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και τη χρηματοδότηση της τρομοκρατίας. Για την αποφυγή αυτών των φαινομένων έχουν θεσπιστεί αυστηροί κανόνες για τους επαγγελματίες του τομέα των ακινήτων.

Αρχικά, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν τη φύση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες, δηλαδή της διαδικασίας μετατροπής παράνομων εσόδων σε νόμιμα, με σκοπό την απόκρυψη της πραγματικής τους προέλευσης. Θα μάθουν για τις διάφορες τεχνικές που χρησιμοποιούνται για τη νομιμοποίηση, όπως η τοποθέτηση, η συγκάλυψη και η ενσωμάτωση. Στη συνέχεια, θα εξετάσουν το φαινόμενο της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, δηλαδή της παροχής οικονομικής στήριξης σε τρομοκρατικές οργανώσεις ή δραστηριότητες. Στη συνέχεια, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μελετήσουν το θεσμικό πλαίσιο που έχει αναπτυχθεί σε εθνικό και ευρωπαϊκό επίπεδο για την αντιμετώπιση αυτών των φαινομένων. Θα εξετάσουν τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη νομοθεσία για τους επαγγελματίες του τομέα των ακινήτων, όπως η αναγνώριση και η ταυτοποίηση του πελάτη, η υποβολή αναφορών ύποπτων συναλλαγών στις αρμόδιες αρχές και η τήρηση αρχείων, ώστε ανά πάσα στιγμή να μπορούν να ανατρέξουν σε αυτά σε περίπτωση επίσημης έρευνας.

Με την ολοκλήρωση της ενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα γνωρίζουν τις υποχρεώσεις τους και θα είναι σε θέση να λαμβάνουν μέτρα για την προστασία των ιδίων και των πελατών τους από την εμπλοκή σε παράνομες δραστηριότητες.

2.2.Γ.8 | ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΡΧΕΙΟΘΕΤΗΣΗ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

Στην παρούσα ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εμβαθύνουν στη διαχείριση συμβάσεων και την αρχειοθέτηση εγγράφων. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διακρίνουν μεταξύ σύμβασης έργου, διαχείρισης ακινήτων και εντολής υπόδειξης. Η κατανόηση αυτών των διακριτών μορφών σύμβασης είναι κρίσιμη για την άσκηση της επαγγελματικής δραστηριότητας του μεσίτη, καθώς καθορίζει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μερών, καθώς και τη δικαιούμενη αμοιβή του μεσίτη.

Ειδικότερα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν πώς να διαχειρίζονται τις συμβάσεις μεσιτείας, οι οποίες ρυθμίζουν τη σχέση μεταξύ του μεσίτη και του εντολέα του. Θα εξετάσουν τις υποχρεώσεις του μεσίτη, όπως η αναζήτηση αγοραστών ή μισθωτών, η προώθηση του ακινήτου, η οργάνωση επισκέψεων, η διαπραγμάτευση των όρων της συναλλαγής και η παροχή συμβουλών στον εντολέα. Θα μάθουν επίσης για τις υποχρεώσεις του εντολέα, όπως η καταβολή της μεσιτικής αμοιβής, η παροχή πληροφοριών για το ακίνητο και η συνεργασία με τον μεσίτη.

Επιπλέον, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν πώς να διαχειρίζονται τις συμβάσεις διαχείρισης ακινήτων, οι οποίες ρυθμίζουν τη σχέση μεταξύ του/της διαχειριστή/-τριας και του/της ιδιοκτήτη/-τριας του ακινήτου. Θα εξετάσουν τις υποχρεώσεις του/της διαχειριστή/-τριας, όπως η είσπραξη μισθωμάτων, η συντήρηση και η επισκευή του ακινήτου, η πληρωμή λογαριασμών, η αναζήτηση μισθωτών και η διαχείριση τυχόν προβλημάτων που προκύπτουν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Θα μάθουν επίσης για τις υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη, όπως η καταβολή αμοιβής στον διαχειριστή και η παροχή των απαραίτητων πληροφοριών για το ακίνητο.

Με την ολοκλήρωση της ενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι σε θέση να οργανώνουν και να παρακολουθούν τις υποχρεώσεις τους και να διασφαλίζουν τα δικαιώματά τους σε περίπτωση αθέτησης συμφωνιών.

2.2.Γ.9 | ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Η ίδρυση και η λειτουργία μιας επιχείρησης στον κλάδο της μεσιτείας απαιτούν τη συμμόρφωση με ένα πλέγμα νομικών υποχρεώσεων, οι οποίες καλύπτουν διάφορες πτυχές της επιχειρηματικής δραστηριότητας, από την ίδρυση της εταιρείας μέχρι την προστασία των καταναλωτών και τη συμμόρφωση με την εργατική και ασφαλιστική νομοθεσία.

Αρχικά, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν τις βασικές νομικές υποχρεώσεις που απορρέουν από την ίδρυση και τη λειτουργία μιας επιχείρησης διαχείρισης ακινήτων. Θα μάθουν για τη διαδικασία εγγραφής στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ), τις φορολογικές υποχρεώσεις, τις υποχρεώσεις κοινωνικής ασφάλισης, τις άδειες λειτουργίας και τις λοιπές διοικητικές απαιτήσεις. Στη συνέχεια, θα αναλυθούν οι νομικές υποχρεώσεις που σχετίζονται με την ενημέρωση και την προστασία των καταναλωτών. Θα εξεταστούν οι διατάξεις του νόμου που αφορούν στις συμβάσεις μεσιτείας και διαχείρισης ακινήτων, στην επίλυση διαφορών και στην προστασία από αθέμιτες εμπορικές πρακτικές.

Θέματα που σχετίζονται με την επαγγελματική δεοντολογία και τη σημασία της διαρκούς συμμόρφωσης με τη νομοθεσία θα αναπτυχθούν στη συνέχεια. Θα γίνει αναφορά στις αρχές της χρηστής διοίκησης, της διαφάνειας, της ακεραιότητας και της επαγγελματικής ευθύνης. Θα διευκρινιστεί ότι η τήρηση υψηλών προτύπων επαγγελματικής δεοντολογίας συμβάλλει στην οικοδόμηση σχέσεων εμπιστοσύνης με τους/τις πελάτες/-ισσες και στην ενίσχυση της φήμης της επιχείρησης.

Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στα θέματα της ίσης μεταχείρισης και της αποφυγής διακρίσεων. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν τις νομοθετικές διατάξεις που προστατεύουν την ισότητα των ευκαιριών και απαγορεύουν τις διακρίσεις με βάση τη φυλή, τη θρησκεία, το φύλο, την ηλικία, την αναπηρία ή άλλες ευαίσθητες κατηγορίες και θα εμπεδώσουν ότι η προώθηση της ίσης μεταχείρισης και η καταπολέμηση των διακρίσεων αποτελούν θεμελιώδεις αρχές της σύγχρονης επιχειρηματικότητας.

2.2.Γ.10 | ΔΙΑΡΚΗΣ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΩΝ ΑΛΛΑΓΩΝ

Ο τομέας των ακινήτων, όπως και κάθε άλλος τομέας της οικονομίας, υπόκειται σε συνεχείς νομοθετικές μεταβολές, οι οποίες επηρεάζουν τις δραστηριότητες των επαγγελματιών, τις σχέσεις τους με τους πελάτες τους, καθώς και τις διαδικασίες και τις πρακτικές που ακολουθούν. Σε αυτό το πλαίσιο, η διαρκής ενημέρωση και παρακολούθηση των νομοθετικών αλλαγών αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για την άσκηση του συγκεκριμένου επαγγέλματος με υπευθυνότητα και αποτελεσματικότητα.

Αρχικά, θα επισημανθεί στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες η σημασία της διαρκούς ενημέρωσης και παρακολούθησης των νομοθετικών αλλαγών στον τομέα της διαχείρισης ακινήτων. Θα τονιστεί ιδιαίτερα πώς οι νομοθετικές αλλαγές μπορούν να επηρεάσουν τις συμβάσεις, τις φορολογικές υποχρεώσεις, τις διαδικασίες αδειοδότησης, τις περιβαλλοντικές απαιτήσεις, τις καταναλωτικές σχέσεις και πολλά άλλα ζητήματα που αφορούν την επαγγελματική τους δραστηριότητα. Θα επισημανθεί ακόμη ότι η έγκαιρη ενημέρωση και η προσαρμογή στις νομοθετικές αλλαγές επιτρέπει στους επαγγελματίες να αποφύγουν νομικές παραβάσεις, να προστατεύσουν τα συμφέροντα των πελατών τους, να βελτιώσουν την ποιότητα των υπηρεσιών τους και να διατηρήσουν την ανταγωνιστικότητά τους στην αγορά.

Στη συνέχεια, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα ενημερωθούν για τις πηγές νομικής πληροφόρησης που είναι διαθέσιμες στον τομέα της διαχείρισης ακινήτων. Θα μάθουν πώς να αξιοποιούν αποτελεσματικά τις πηγές αυτές για να ενημερώνονται για τις τελευταίες νομοθετικές εξελίξεις. Οι πηγές αυτές περιλαμβάνουν τα νομικά περιοδικά, τις ιστοσελίδες των αρμόδιων αρχών και επαγγελματικών ενώσεων, τις ενημερωτικές πλατφόρμες, τους νομικούς συμβούλους και τους λοιπούς εξειδικευμένους επαγγελματίες του κλάδου, όπως μηχανικούς και αρχιτέκτονες. Η σωστή επιλογή και αξιοποίηση των πηγών πληροφόρησης είναι καθοριστική για την έγκυρη και αξιόπιστη ενημέρωση.

Προτεινόμενες πηγές μελέτης

Κύριες

1. Αγαλλοπούλου, Π. (2016). *Βασικές έννοιες αστικού δικαίου* (4η έκδοση). Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλα.
2. Γεωργιάδης, Α. (2024). *Τι είναι δίκαιο. Η νομική επιστήμη για όλους* (2η έκδοση). Ηράκλειο: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Κρήτης.

Συμπληρωματικές

1. Αναστασόπουλος, Δ. & Σταυρόπουλος, Ζ. (2022). *Το δίκαιο των ακινήτων*. Αθήνα: Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη.
2. Μαυρομάτης, Γ. (2006). *Η μεσιτεία αστικών συμβάσεων: Συμβολή στην ερμηνεία των άρθρων 703-708 ΑΚ του ΠΔ 248/1993*. Αθήνα: Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη.

2.2.Δ • ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ, ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ

Περίληψη της μαθησιακής ενότητας

Η μαθησιακή ενότητα με τίτλο «Μάρκετινγκ, Διαφήμιση» έχει στόχο να αναδείξει τον σημαντικό ρόλο της διαφήμισης αφενός στη σύγχρονη επιχείρηση-οργανισμό και αφετέρου τη θετική της λειτουργία στην κοινωνία, όταν αξιοποιείται με κοινωνική ευθύνη. Στην ενότητα αυτή παρουσιάζονται οι βασικές έννοιες και μέθοδοι της διαφήμισης ως στοιχείου του μάρκετινγκ, καθώς και με έμφαση στις σημαντικές επιδράσεις από το διαδίκτυο. Η προσέγγιση που ακολουθείται είναι μέσα από μελέτη περιπτώσεων να παρουσιαστεί η λειτουργία της διαφήμισης, αφενός για μία μικρή επιχείρηση μεσιτείας και την τοπική της αγορά, και αφετέρου για μία ολοκληρωμένη επικοινωνιακή στρατηγική στο πλαίσιο μιας μεγαλύτερης επιχείρησης διαχείρισης ακινήτων, στην επιλογή των καλύτερων μέσων επικοινωνίας, στην ΡΟΕΜ (Paid-Owned-Earned Media), αλλά και στην αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας μιας διαφήμισης.

Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα

Όταν ολοκληρώσουν τη μαθησιακή ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί /-ές να:

- Ορίζουν τα στοιχεία τα οποία συνθέτουν μια διαφήμιση σε ένα ενιαίο σύνολο (κείμενο, ήχος, χρώμα, απεικόνιση, κίνηση, θέση και χρόνος εμφάνισης στα μέσα μαζικής επικοινωνίας κ.λπ.),
- Εξηγούν τα στάδια σχεδίασης μιας διαφήμισης,

- Προσδιορίζουν τους παράγοντες που επιδρούν στην αποτελεσματικότητα της διαφήμισης (δυνατότητες της επιχείρησης, επιλογή κατάλληλων μέσων μαζικής επικοινωνίας ανταγωνισμός, οικονομικό περιβάλλον κ.ά.),
- Εξηγούν πώς ελέγχεται η αποτελεσματικότητα μιας διαφήμισης,
- Εξηγούν πώς ορίζονται οι διαφημιστικοί στόχοι,
- Συγκρίνουν τα στοιχεία που καθιστούν μια διαφήμιση πληροφοριακή ή ανταγωνιστική,
- Διακρίνουν τη διαφήμιση εντυπωσιασμού και άσκησης ψυχολογικής βίας στον καταναλωτή,
- Αναγνωρίζουν τη συμβολή της διαφήμισης ως παράγοντα υλικής ευημερίας και βελτίωσης της ποιότητας ζωής,
- Αξιολογούν τις ανάγκες μεγάλης επιχείρησης διαχείρισης ακινήτων για την πληρότητα και αποδοτικότητα ενός διαφημιστικού προγράμματος,
- Συγκρίνουν διαφορετικά διαφημιστικά προγράμματα μέσω της ανάλυσης περιπτώσιολογικών μελετών,
- Αναπτύσσουν αποτελεσματικά διαφημιστικά προγράμματα για ένα μεσιτικό γραφείο,
- Αξιολογούν το κόστος διαφήμισης με τη χρήση συμβατικών και νέων τεχνολογικών μέσων,
- Εφαρμόζουν τις κατάλληλες στρατηγικές διαφήμισης,
- Επιλέγουν τα κατάλληλα μέσα επικοινωνίας,
- Αξιοποιούν το POEM Marketing (Paid-Owned-Earned Media),
- Αναλύουν την ανάγκη ελέγχου της διαφήμισης και την προστασία του καταναλωτή,
- Υιοθετούν διαφημιστικές πρακτικές με επαγγελματική ευσυνειδησία αποφεύγοντας παραπλάνηση καταναλωτών ή αθέμιτο ανταγωνισμό.

Βασικές έννοιες και λέξεις-κλειδιά

Επικοινωνία / Διαφήμιση / Ψηφιακό μάρκετινγκ / Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη / Διαφημιστικοί στόχοι / POEM / Διαχείριση επωνυμίας (branding) / Στόχευση κοινού.

Αριθμός ωρών διδασκαλίας της μαθησιακής ενότητας ανά εβδομάδα

Θεωρία (2), Εργαστήριο (2), Σύνολο (4).

Διάρθρωση των μαθησιακών ενοτήτων σε υποενότητες

Α/Α	ΤΙΤΛΟΣ ΜΑΘΗΣΙΑΚΗΣ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑΣ
1	Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
2	Η ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ ΩΣ ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΤΟΥ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ
3	ΔΙΑΦΗΜΙΣΤΙΚΕΣ ΜΕΘΟΔΟΙ
4	ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ
5	ΡΟΕΜ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ
6	ΣΧΕΔΙΟ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
7	ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ-ΨΗΦΙΑΚΟ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ
8	ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κείμενο αναφοράς

2.2.Δ.1 | Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στόχος της παρούσας υποενότητας είναι οι εκπαιδευόμενοι/-ες να κατανοήσουν ότι η διαφήμιση αποτελεί μια μορφή επικοινωνίας και ότι διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στις επιχειρήσεις διαχείρισης ακινήτων. Στοχεύει επίσης οι εκπαιδευόμενοι/-ες να κατανοήσουν ότι ο ρόλος της διαφήμισης είναι να προβάλλει τα δυνατά σημεία της επιχείρησης, να ενισχύσει την εικόνα της, την αναγνωρισιμότητά της (brand name) στα μάτια του κοινού-στόχου με απώτερο σκοπό τη διατήρηση των πελατών της και την προσέλκυση νέων. Αρχικά, θα οριστεί η έννοια της διαφήμισης και θα επισημανθεί ότι αποτελεί ένα σημαντικό εργαλείο στη λειτουργία της. Θα εξηγηθεί ότι κάθε διαφήμιση αναδεικνύει και προβάλλει τις υπηρεσίες, τα προϊόντα, τις ιδέες και τα αγαθά που προσφέρονται από την εκάστοτε επιχείρηση και τα οποία θεωρούνται ότι αποτελούν συγκριτικό πλεονέκτημά της σε σχέση με τους ανταγωνιστές της (όπως για παράδειγμα η πολύχρονη εμπειρία, οι ολοκληρωμένες συναλλαγές (project) σε συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων (εμπορικά ακίνητα, εξοχικές κατοικίες κ.ά.), το πελατολόγιό της, η αξιοπιστία, η εξατομικευμένη εξυπηρέτηση των πελατών της κ.λπ.).

Στη συνέχεια, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα παρουσιάσουν τα στοιχεία που καθιστούν μια διαφήμιση πληροφοριακή (όταν προβάλλονται τα χαρακτηριστικά μιας υπηρεσίας ή ενός ακινήτου και τα πλεονεκτήματά του), ή ανταγωνιστική (όταν προβάλλεται η διαφορετικότητα σε σχέση με τον ανταγωνισμό). Επιπλέον, θα μάθουν τη διάκριση μεταξύ της διαφήμισης που στοχεύει στο να εντυπωσιάσει το καταναλωτικό κοινό προκαλώντας ευχάριστα συναισθήματα στον καταναλωτή και της αντίστοιχης διαφήμισης που ασκεί ψυχολογική βία, φόβο και ανησυχία στον καταναλωτή προκειμένου, μέσω αυτής της πρακτικής, να επιτύχει να προσελκύσει τον πελάτη. Με την ολοκλήρωση της υποενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα έχουν εμπεδώσει τη συμβολή της διαφήμισης στη λειτουργία των μεσιτικών γραφείων και γενικότερα των επιχειρήσεων διαχείρισης ακινήτων.

2.2.Δ.2 | Η ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ ΩΣ ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΤΟΥ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ

Η παρούσα υποενότητα ασχολείται με τη διαφήμιση ως κύριο στοιχείο της στρατηγικής μάρκετινγκ μιας επιχείρησης διαχείρισης ακινήτων. Μαζί με τις άλλες παραμέτρους του μάρκετινγκ, όπως η ενδυνάμωση της εταιρικής εικόνας της επιχείρησης, η απόκτηση καλής φήμης και η αναγνωρισιμότητά της, η διαφήμιση ενισχύει την προβολή αυτών των χαρακτηριστικών προκειμένου να επιτευχθούν οι επιχειρηματικοί στόχοι. Θα διευκρινιστεί στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες ότι μέσα από τη διαφήμιση οι επιχειρήσεις προσπαθούν να προσελκύσουν πελάτες από συγκεκριμένες ομάδες στόχου (target group) που έχουν επιλέξει να απευθυνθούν, παρουσιάζοντας τις υπηρεσίες τους και τα προϊόντα. Επιπλέον, διαφημιστικοί στόχοι μπορεί να είναι το άνοιγμα νέας αγοράς σε εθνικό ή διεθνές επίπεδο, η δημιουργία διαρκούς κλίματος εμπιστοσύνης καταναλωτή-διαφημιζόμενης επιχείρησης και η προώθηση των προγραμμάτων πωλήσεων των ακινήτων (π.χ. μέσω χρηματοδότησης). Θα εξηγηθεί ότι οι διαφημιστικοί στόχοι ορίζονται ως συγκεκριμένοι (specific), μετρήσιμοι (measurable), εφικτοί (achievable), σχετικοί (relevant) και χρονικά δεσμευτικοί (time-bound) και η στοχοθεσία (SMART) αξιολογείται για την αποδοτικότητά της από τα αποτελέσματα που απέφερε η διαφήμιση.

Έμφαση θα δοθεί στα στοιχεία τα οποία συνθέτουν μια διαφήμιση σε ένα ενιαίο σύνολο, δηλαδή: το κείμενο που μεταδίδει το μήνυμα, ο ήχος που το πλαισιώνει, το χρώμα, η απεικόνιση, η θέση και η κίνηση που αποτελούν το οπτικό αποτέλεσμα –το πλέον βασικό σε μια διαφήμιση– και τέλος, ο χρόνος εμφάνισης (διάρκεια αλλά και ζώνη εκπομπής) στα μέσα μαζικής επικοινωνίας που έχουν επιλεγεί. Τέλος, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν τα χαρακτηριστικά της διαφημιστικής ιδέας που θα προκαλέσουν το ενδιαφέρον της ομάδας στόχου, χαρακτηριστικά που συνδυάζουν αρμονικά το διαφημιστικό μήνυμα με το προϊόν, στοχεύοντας να πειστεί ο πελάτης για τη χρησιμότητα του προϊόντος και την αντοχή του στον χρόνο.

2.2.Δ.3 | ΔΙΑΦΗΜΙΣΤΙΚΕΣ ΜΕΘΟΔΟΙ

Στη συγκεκριμένη υποενότητα θα περιγραφούν οι διαφημιστικές μέθοδοι και τα μέσα που οι επιχειρήσεις διαχείρισης ακινήτων χρησιμοποιούν ανάλογα πάντα με την αγορά-στόχο που έχουν επιλέξει να απευθυνθούν, την αποτελεσματικότητα του μέσου αυτού και τέλος το κόστος που είναι διατεθειμένες να καταβάλουν. Η διαφήμιση, επί της ουσίας, είναι μια μαζική μορφή επικοινωνίας της πληροφορίας με στόχο να πείσουν οι δυνητικοί πελάτες για συναλλαγή και με απώτερο σκοπό τη μεγιστοποίηση του κέρδους της επιχείρησης και τη βιωσιμότητά της. Τα στελέχη διαχείρισης ακινήτων της περιουσίας σχεδιάζουν διαφημιστικό περιεχόμενο που απευθύνεται στο θυμικό του κοινού-στόχου, λαμβάνοντας υπόψη τις κοινωνικές προεκτάσεις της γλώσσας.

Θα εξεταστούν οι ποικίλες διαφημιστικές μέθοδοι που είναι διαθέσιμες τόσο στα παραδοσιακά όσο και στα ψηφιακά μέσα επικοινωνίας, όπως: η τηλεοπτική, η ραδιοφωνική και η κινηματογραφική διαφήμιση. Επίσης, θα παρουσιαστεί η διαφήμιση

που πραγματοποιείται μέσω έντυπων μέσων (εφημερίδες, περιοδικά κ.ά.). Μια άλλη οικονομική και αποδοτική τεχνική είναι η απευθείας αποστολή διαφημιστικού υλικού (direct mail), που περιλαμβάνει καταλόγους ακινήτων, διαφημιστικά φυλλάδια ή προσωποποιημένες επιστολές. Η υπαίθρια διαφήμιση αποτελεί επίσης ευρέως διαδεδομένη πρακτική, αξιοποιώντας μέσα όπως διαφημιστικές πινακίδες, αφίσες μεγάλων διαστάσεων (γιγαντοαφίσες), αλλά και τις περιστρεφόμενες tri-vision επιφάνειες. Σημαντική είναι και η λεγόμενη κινητή διαφήμιση, η οποία αξιοποιεί τα μέσα μαζικής μεταφοράς (όπως λεωφορεία, μετρό κ.ά.), καθώς και η εναέρια διαφήμιση, που μπορεί να περιλαμβάνει μέσα όπως αερόστατα ή άλλα ιπτάμενα μέσα. Η παρουσία και συμμετοχή σε εμπορικές εκθέσεις που σχετίζονται με τον τομέα των ακινήτων αποτελεί επίσης έναν αξιόλογο τρόπο προβολής. Τέλος, οι χορηγίες λειτουργούν επίσης ως μέσο διαφήμισης, ενισχύοντας τη δημόσια εικόνα της επιχείρησης και ενδυναμώνοντας τη σύνδεσή της με το κοινό.

2.2.Δ.4 | ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ

Στόχος της συγκεκριμένης υποενότητας είναι οι εκπαιδευόμενοι/-ες να κατανοήσουν τη σημασία της επικοινωνιακής στρατηγικής για μια επιχείρηση διαχείρισης ακινήτων με έμφαση στον σχεδιασμό των δράσεων που θα υλοποιήσει προκειμένου να επικοινωνήσει με το κοινό. Μελετώντας τις έρευνες αγοράς, ερμηνεύουν τη συμπεριφορά της ομάδας-στόχου και επιλέγουν τις καλύτερες πλατφόρμες επικοινωνίας για τη μετάδοση του στρατηγικού μηνύματος της επιχείρησης (media planning). Επιπλέον, η επικοινωνιακή στρατηγική πρέπει να υπηρετεί τους στόχους της επιχείρησης με συνέπεια και επιχειρηματική ηθική, να ενισχύει τη φήμη και την ταυτότητά της (brand), χρησιμοποιώντας διάφορα εργαλεία όπως τα κοινωνικά δίκτυα της επιχείρησης.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν ότι μια πολυσύνθετη επικοινωνιακή στρατηγική είναι αναγκαία ώστε η επιχείρηση να εκμεταλλευτεί τους διαθέσιμους πόρους με τον αποδοτικότερο τρόπο. Στη συνέχεια, θα αξιοποιηθούν όλα τα διαθέσιμα μέσα για τη δημιουργία ψηφιακών ιστοριών (digital story telling). Στα μέσα αυτά περιλαμβάνονται οπτικοακουστικές τεχνικές, όπως η δημιουργία βίντεο και ηχογραφημένων αφηγήσεων (podcast), καθώς και η χρήση animation ή γραφικών για την ενίσχυση του μηνύματος. Παράλληλα, θα αξιοποιηθούν ψηφιακά εργαλεία όπως λογισμικά επεξεργασίας εικόνας, ήχου και βίντεο (π.χ. Canva, iMovie, Audacity), καθώς και εξειδικευμένες online πλατφόρμες παρουσίασης και αφήγησης (όπως το Prezi, το Adobe Express και το Storybird). Το περιεχόμενο θα μπορεί να δημοσιεύεται ή να διαμοιράζεται μέσω κοινωνικών δικτύων (YouTube, Instagram κ.ά.), ιστοσελίδων ή email campaigns. Επιπλέον, θα γίνει χρήση φωτογραφικού υλικού, infographics, διαδραστικών στοιχείων (QR codes, επαυξημένη πραγματικότητα) και εργαλείων συνεργασίας, με στόχο την ομαδική δημιουργία χορηγικών προγραμμάτων.

2.2.Δ.5 | ΜΟΝΤΕΛΟ ΡΟΕΜ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ

Στόχος της παρούσας μαθησιακής υποενότητας είναι οι εκπαιδευόμενοι/-ες να κατανοήσουν και να εξασκηθούν στον υπολογισμό του οφέλους που αποκομίζει μια επιχείρηση από τις επενδύσεις της σε πρακτικές μάρκετινγκ, αξιολογώντας την απόδοσή τους μέσα από συγκεκριμένα εργαλεία και μοντέλα. Προκειμένου να είναι σε θέση να πραγματοποιήσουν αυτούς τους υπολογισμούς, προηγείται η διδασκαλία των απαραίτητων εννοιών και μεθόδων. Στο πλαίσιο αυτό, θα παρουσιαστεί και θα αναλυθεί το μοντέλο ΡΟΕΜ (Paid, Owned, Earned Media), το οποίο περιγράφει την ολοκληρωμένη ενσωμάτωση τριών κατηγοριών μέσων στη στρατηγική μάρκετινγκ: των μέσων επί πληρωμή, των ιδιόκτητων μέσων και των κερδισμένων μέσων.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να: α) αναγνωρίζουν και να κατατάσσουν τα μέσα επί πληρωμή, όπως είναι οι διαφημίσεις στη Google, στο Facebook ή σε άλλες πλατφόρμες, τα οποία επιτρέπουν την ακριβή στόχευση κοινού και προσφέρουν άμεση απόδοση επένδυσης, β) περιγράφουν τα ιδιόκτητα μέσα, δηλαδή εκείνα που ελέγχει η επιχείρηση και περιλαμβάνουν την ιστοσελίδα της, το εταιρικό ιστολόγιο και τα επίσημα προφίλ της στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης. Αυτά τα μέσα είναι πιο οικονομικά και συμβάλλουν στη δημιουργία σταθερών σχέσεων εμπιστοσύνης με το κοινό, γ) διακρίνουν τα κερδισμένα μέσα, που περιλαμβάνουν θετικές κριτικές πελατών, αναφορές στον Τύπο και τη διαφήμιση «από στόμα σε στόμα» (word-of-mouth-WOM), τα οποία προσδίδουν αξιοπιστία και ενισχύουν την εικόνα και την ταυτότητα της επιχείρησης.

Τέλος, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν πώς να υπολογίζουν την απόδοση του ΡΟΕΜ, εξετάζοντας τη σχέση ανάμεσα στις συνολικές δαπάνες μάρκετινγκ και τα έσοδα που προκύπτουν από τις αντίστοιχες ενέργειες. Μέσα από αυτή τη διαδικασία, αναπτύσσουν τις δεξιότητες αξιολόγησης και λήψης στρατηγικών αποφάσεων στον τομέα του μάρκετινγκ ακινήτων.

2.2.Δ.6 | ΣΧΕΔΙΟ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στόχος της υποενότητας είναι οι εκπαιδευόμενοι/-ες να κατανοήσουν την αναγκαιότητα ύπαρξης σχεδίου μάρκετινγκ (marketing plan) στις επιχειρήσεις διαχείρισης ακίνητης περιουσίας καθώς και τη συμβολή του στην ανάπτυξή τους.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν ότι το marketing plan είναι στην πραγματικότητα ένα σχέδιο που περιγράφει τις κατευθυντήριες γραμμές και τα βήματα που πρέπει να ακολουθήσει μια επιχείρηση ώστε να επιτύχει τους στόχους της και να ενισχύσει την παρουσία της στην αγορά. Είναι μια σημαντική διοικητική δραστηριότητα και αφορά τον έλεγχο της επιχειρησιακής στρατηγικής, κατανέμοντας ρόλους και αρμοδιότητες στα στελέχη της επιχείρησης, προϋπολογίζει τις ανάγκες χρηματοδότησης της στρατηγικής μάρκετινγκ και από ποιες πηγές, προτρέποντας τα στελέχη για ορθολογική διαχείριση των περιορισμένων πόρων. Στη συνέχεια, θα περιγραφούν τα βήματα κατάρτισης του σχεδίου μάρκετινγκ (marketing plan), ξεκινώντας από την

ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης της επιχείρησης (εσωτερικό περιβάλλον) και της αγοράς (εξωτερικό περιβάλλον) με βάση την ανάλυση PESTEL. Θα ακολουθήσει ο καθορισμός των στόχων μάρκετινγκ, οι οποίοι μπορεί να είναι η αύξηση της αναγνωρισιμότητας του brand, η αύξηση του πελατολογίου, η βελτίωση της φήμης της επιχείρησης και η αύξηση των εσόδων.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες, κάνοντας χρήση της ανάλυσης SWOT θα εντοπίσουν τα δυνατά/αδύνατα σημεία και τις ευκαιρίες/απειλές της επιχείρησης. Τέλος, θα διευκρινιστεί ότι το marketing plan περιλαμβάνει επίσης τη χρήση συγκεκριμένων διαφημιστικών μεθόδων και, μέσω άλλων πρακτικών, όπως η διοργάνωση εκδηλώσεων, η χρήση ψηφιακών μέσων, η χορηγία, η εταιρική κοινωνική ευθύνη, οι πρεσβευτές/πρέσβειρες επωνυμίας (Brand Ambassador) και η συνεργασία με τα μέσα μαζικής ενημέρωσης, αποσκοπεί στη βελτίωση της ψηφιακής παρουσίας της επιχείρησης και στη θετική, εν γένει, προβολή της.

2.2.Δ.7 | ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ-ΨΗΦΙΑΚΟ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες στη συγκεκριμένη εκπαιδευτική υποενότητα θα διδαχθούν ότι η χρήση του διαδικτύου, ως μέσο διαφήμισης και προβολής της επιχείρησης διαχείρισης ακινήτων, αποτελεί τη βάση της διαφημιστικής της πολιτικής. Η επιχείρηση έχει πλέον στη διάθεσή της σημαντικό αριθμό διαφορετικών εργαλείων και τεχνικών προκειμένου να διαφημιστεί και να προωθήσει τα προϊόντα της, να ενημερώσει την ομάδα στόχου που έχει επιλέξει για τα χαρακτηριστικά των ακινήτων που διαχειρίζεται για πώληση, επένδυση ή ενοικίαση, τονίζοντας τα πλεονεκτήματά τους ώστε να πετύχει πωλήσεις.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα γνωρίσουν τις δυνατότητες που προσφέρουν τα σύγχρονα ψηφιακά μέσα και τα ποικίλα κανάλια επικοινωνίας και διαφήμισης. Ενδεικτικά, θα εξετάσουν τη χρήση των μέσων κοινωνικής δικτύωσης (Facebook, YouTube, Instagram, TikTok κ.ά.), του influencer marketing, της ανταλλαγής παραπομπών (link exchange), καθώς και των διαφημίσεων τύπου banner, pop-up και interstitial. Γνωρίζουν τη λειτουργία των διαφημίσεων με χρέωση ανά κλικ (Pay Per Click-PPC) μέσω Google Ads ή Bing, τη σημασία των blogs ως μέσου προβολής, τη χρήση των μηχανών αναζήτησης (όπως το Google Business), την αξιοποίηση των hashtags (#) για τη σύνδεση περιεχομένου, αλλά και τις bubble box διαφημίσεις που ενσωματώνονται σε λέξεις ή φράσεις ιστοσελίδων. Μέσα από αυτή τη γνώση, ενισχύεται η ικανότητά τους να επιλέγουν και να χρησιμοποιούν αποτελεσματικά εργαλεία ψηφιακού μάρκετινγκ.

2.2.Δ.8 | ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα ενημερωθούν για την Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη (EKE, Corporate Social Responsibility), μια φιλοσοφία που βοηθά τις επιχειρήσεις να αποκτήσουν καλή φήμη και παράλληλα να διαφημιστούν μέσα

από μια διαφορετική προσέγγιση των πελατών. Στον τομέα της διαχείρισης ακινήτων, η ΕΚΕ μπορεί να παίξει καθοριστικό ρόλο στην οικοδόμηση εμπιστοσύνης με τους πελάτες και την τοπική κοινότητα, ενισχύοντας την εικόνα της επιχείρησης.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα σχεδιάζουν προγράμματα ΕΚΕ που μπορεί να εφαρμόσει η επιχείρηση όπως, για παράδειγμα, α) η δέσμευσή της να προωθήσει τη βιώσιμη ανάπτυξη μέσω της χρήσης φιλικών προς το περιβάλλον υλικών και μεθόδων συντήρησης για τα ακίνητα που διαχειρίζεται, β) η στήριξη πρωτοβουλιών που αφορούν στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων στις περιοχές όπου δραστηριοποιούνται, γ) η κοινωνική στήριξη, με τη διοργάνωση ή συμμετοχή σε φιλανθρωπικές εκδηλώσεις ή με την παροχή οικονομικής βοήθειας σε ευπαθείς ομάδες ή με τη συμμετοχή σε τοπικά προγράμματα που στοχεύουν στη βελτίωση της πρόσβασης στη στέγαση ή τη συμμετοχή των στελεχών της σε εθελοντικές πρωτοβουλίες (αιμοδοσία, δωρεές κ.ά.), δ) η μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος της επιχείρησης αλλά και των ακινήτων της αναφορικά με την εξοικονόμηση ενέργειας, την ανακύκλωση κ.ά. και ε) η ανάπτυξη της ενσυναίσθησης προκειμένου να ενισχυθεί ο πυλώνας της καλής και ποιοτικής επικοινωνίας – παράγοντας που εδραιώνει την αλληλεπίδραση και την εμπιστοσύνη. Η μελέτη και ανάλυση περιπτώσεων (case studies) είναι μια προτεινόμενη εκπαιδευτική πρακτική.

Με την ολοκλήρωση της μαθησιακής διαδικασίας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα έχουν εμπεδώσει ότι η συμμετοχή σε προγράμματα ΕΚΕ δεν ωφελεί μόνο την κοινωνία, αλλά και την ίδια την επιχείρηση, επειδή οι πελάτες σταδιακά επιλέγουν να συνεργάζονται με εταιρείες που δείχνουν κοινωνική ευαισθησία και περιβαλλοντική συνείδηση.

Προτεινόμενες πηγές μελέτης

Κύριες

1. Βλαχοπούλου, Μ. (2020). *Ψηφιακό Μάρκετινγκ*. Αθήνα: Εκδόσεις Rosili.
2. Φρίγκας, Γ. (2010). *Διαφήμιση. Μια σύγχρονη προσέγγιση*. Αθήνα: Εκδόσεις Κλειδάριθμος.

Συμπληρωματικές

1. Πετράκης, Γ. (2024). *AI Η Εφαρμογή Του Ολοκληρωτικού Marketing*. Αθήνα: Εκδόσεις Έσοπτρον.
2. Kerin, R. A. & Peterson, R. A. (2011). *Στρατηγικές Μάρκετινγκ. Μελέτες περιπτώσεων και σχόλια* (μτφρ. Νικόλαος Κωφίδης). Αθήνα: Εκδόσεις Τζιόλα.

Περίληψη της μαθησιακής ενότητας

Η μαθησιακή ενότητα με τίτλο «Εφαρμογές διαχείρισης επαφών-ακινήτων I» είναι εργαστηριακή και έχει στόχο να παρουσιάσει στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες τις βασικότερες μεσιτικές εφαρμογές διαχείρισης πελατολογίου και μεσιτείας ακινήτων που χρησιμοποιούνται στην Ελλάδα. Παρουσιάζονται τα βασικά ψηφιακά εργαλεία οργάνωσης και διαχείρισης ενός μεσιτικού γραφείου, που αφορά την οργάνωση της βάσης δεδομένων ακινήτων και πελατών, τις σύγχρονες εφαρμογές οργάνωσης της ηλεκτρονικής αλληλογραφίας και απομακρυσμένης συνεργασίας, δημιουργίας ιστοσελίδας και ειδικών εφαρμογών μεσιτικών προγραμμάτων, ψηφιακές υπογραφές, ηλεκτρονικές αναθέσεις και υποδείξεις, τις εφαρμογές του Taxis και του eGov, ψηφιακά εργαλεία marketing (σύστημα newsletter, αποστολές SMS, email templates, brochures κ.λπ.). Παράλληλα, μέσω ασκήσεων και μελετών περίπτωσης (case studies) επιδιώκεται η εξοικείωση των εκπαιδευομένων αλλά κυρίως η ενθάρρυνσή τους να αναζητούν μόνοι τους, να ενημερώνονται από το διαδίκτυο και να συνεργάζονται μεταξύ τους, καθώς η τεχνολογία και οι δυνατότητες του διαδικτύου βελτιώνονται διαρκώς και τάχιστα.

Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα

Όταν ολοκληρώσουν τη μαθησιακή ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί /-ές να:

- Διακρίνουν τη βασική τεχνολογία που είναι απαραίτητη για τις καθημερινές λειτουργίες της επιχείρησης από την εξειδικευμένη τεχνολογία λύσης πιθανών προβλημάτων,
- Συγκρίνουν τα προσφερόμενα στο διαδίκτυο προγράμματα με τη μορφή πακέτων διαχείρισης μεσιτικού γραφείου, δημιουργίας ιστοσελίδας και βελτιστοποίησης ιστοσελίδας, τεχνικής και γραμματειακής υποστήριξης, ψηφιακού μάρκετινγκ κ.λπ.,
- Αξιολογούν μεσιτικά προγράμματα που είναι απλώς web applications και δεν απαιτείται να γίνει εγκατάσταση σε κάποιους συγκεκριμένους υπολογιστές,
- Επιλέγουν προγράμματα και εφαρμογές προσδιορίζοντας τη σχέση κόστους και οφέλους,
- Χρησιμοποιούν προγράμματα διαχείρισης μεσιτικού γραφείου για την αρχειοθέτηση και παρακολούθηση των ακινήτων και του πελατολογίου τους,
- Δημιουργούν βάση δεδομένων με τα πλήρη στοιχεία των προς διάθεση ή αναζήτηση ακινήτων του χαρτοφυλακίου της επιχείρησης,
- Δημιουργούν βάση δεδομένων με πλήρη και άμεσα αξιοποιήσιμα στοιχεία πελατών, υποψήφιων αγοραστών/μισθωτών και άλλων ενδιαφερομένων, πάντοτε σύμφωνα με τον Νόμο Προστασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα,

- Λαμβάνουν συγκατάθεση διαχείρισης προσωπικών δεδομένων/ υπογράφουν σύμβαση εμπιστευτικότητας NDA,
- Τηρούν ηλεκτρονική αρχειοθέτηση απαραίτητων εγγράφων (συμβάσεις, συμφωνητικά, εξουσιοδοτήσεις, συμβόλαια πελατών κ.ά.) που σχετίζονται με το ακίνητο που αναλαμβάνουν,
- Χρησιμοποιούν ψηφιακές υπογραφές και ηλεκτρονικές αναθέσεις και υποδείξεις,
- Αναρτούν τα ακίνητα που αναλαμβάνουν προς πώληση/μίσθωση σε ιστοσελίδα ή portal στο Διαδίκτυο,
- Χρησιμοποιούν ψηφιακά εργαλεία marketing (σύστημα newsletter, αποστολές SMS, email templates, brochures κ.λπ.),
- Χρησιμοποιούν εφαρμογές που διαχειρίζονται αιτήματα ζήτησης/προσφοράς ακινήτων και παρακολούθησης των σχετικών ενεργειών
- Χρησιμοποιούν εξειδικευμένες εφαρμογές με εργαλεία που παράγουν και απεικονίζουν στατιστικούς δείκτες.

Βασικές έννοιες και λέξεις-κλειδιά

Βασική τεχνολογία / Εξειδικευμένη τεχνολογία / Κόστος / Όφελος / Προγράμματα διαχείρισης / Βάση δεδομένων / Στοιχεία πελατών / Συγκατάθεση διαχείρισης / Ηλεκτρονική αρχειοθέτηση / Ψηφιακή υπογραφή / Ιστοσελίδα αγγελιών / Εφαρμογές προσφοράς και ζήτησης.

Αριθμός ωρών διδασκαλίας της μαθησιακής ενότητας ανά εβδομάδα

Θεωρία (0), Εργαστήριο (4), Σύνολο (4).

Διάρθρωση των μαθησιακών εννοιών σε υποενότητες

A/A	ΤΙΤΛΟΣ ΜΑΘΗΣΙΑΚΗΣ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑΣ
1	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΒΑΣΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΗΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ
2	ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΣΧΕΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΑΙ ΟΦΕΛΟΥΣ
3	ΑΡΧΕΙΟΘΕΤΗΣΗ ΚΑΙ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΒΑΣΗΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ
4	ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΣΥΓΚΑΤΑΘΕΣΗΣ
5	ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΑΡΧΕΙΟΘΕΤΗΣΗ ΚΑΙ ΨΗΦΙΑΚΕΣ ΥΠΟΓΡΑΦΕΣ
6	ΑΝΑΡΤΗΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ ΚΑΙ ΨΗΦΙΑΚΗ ΑΓΟΡΑΘΕΣΙΑ (ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ)
7	ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΙΤΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΔΕΙΚΤΩΝ

Κείμενο αναφοράς

2.2.E.1 | ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΒΑΣΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΗΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ

Γενικά, με τον όρο «βασική τεχνολογία», εννοούμε για τις ανάγκες αυτής της υποενότητας, το σύνολο των εργαλείων, συσκευών και προγραμμάτων που είναι διαθέσιμα σε ένα γραφείο. Αντίστοιχα, ως «εξειδικευμένη τεχνολογία» ορίζεται το σύνολο των εργαλείων, συσκευών και προγραμμάτων που αντιμετωπίζει πιθανά θέματα και επιλύει πιθανά προβλήματα στον τομέα της διαχείρισης ακινήτων. Όπως γίνεται αντιληπτό, η εξειδικευμένη τεχνολογία χρειάζεται τη βασική για να λειτουργήσει.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα γνωρίσουν, μεταξύ των προσφερόμενων στην αγορά εξειδικευμένων εργαλείων, τα προγράμματα που απευθύνονται σε συγκεκριμένες ανάγκες του κλάδου της μεσιτείας και της διαχείρισης ακινήτων. Σε αυτά περιλαμβάνονται τα προγράμματα διαχείρισης μεσιτικού γραφείου, δημιουργίας ιστοσελίδας και βελτιστοποίησης ιστοσελίδας, τεχνικής και γραμματειακής υποστήριξης, ψηφιακού μάρκετινγκ, κ.ο.κ. Τα προγράμματα αυτά έχουν εκτεταμένες παρουσιάσεις στον παγκόσμιο ιστό (WWW) και οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν τον τρόπο εντοπισμού τους καθώς και τα χαρακτηριστικά τους για να μπορούν να τα συγκρίνουν.

Θα εξασκηθούν στην προσομοίωση χρήσης των προγραμμάτων, αλλά και στη δωρεάν δοκιμαστική περίοδο που αυτά παρέχουν προκειμένου να εξοικειωθούν με τη χρήση και τις δυνατότητές τους. Με την εξάσκηση σε αυτές τις προσομοιώσεις και πειραματιζόμενοι/-ες στις επιμέρους λειτουργίες, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μπορούν να συγκρίνουν τις διαφορετικές προσεγγίσεις και να διακρίνουν ομοιότητες και διαφορές. Πολλά εμπορικά προγράμματα έχουν διαθέσιμα εγχειρίδια εκμάθησης online που παρέχονται δωρεάν και οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα ενθαρρυνθούν να τα αναζητήσουν και να τα δοκιμάσουν.

2.2.E.2 | ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΣΧΕΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΑΙ ΟΦΕΛΟΥΣ

Στόχος της παρούσας υποενότητας είναι οι εκπαιδευόμενοι/-ες να μάθουν να αξιολογούν τα διάφορα προγράμματα διαχείρισης ακινήτων. Μια σημαντική κατηγορία προγραμμάτων είναι απλώς οι εφαρμογές ιστού (Web applications), κάτι που έχει γίνει ακόμα πιο δημοφιλές με την ευρεία χρήση κινητών τηλεφώνων και ηλεκτρονικών ταμπλετών.

Αρχικά, θα περιγραφούν οι Web εφαρμογές, ο τρόπος λειτουργίας τους και ποια είναι τα πλεονεκτήματά τους σε σχέση με τις παραδοσιακές εφαρμογές που απαιτούν εγκατάσταση. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα λάβουν γνώση για τις λειτουργίες που προσφέρουν τα μεσιτικά προγράμματα, όπως η διαχείριση ακινήτων, οι αναφορές και η ανάλυση δεδομένων. Επιπρόσθετα, θα μάθουν ποια από αυτά προσφέρουν δοκιμαστική εφαρμογή και δωρεάν περίοδο χρήσης. Τέλος, θα εξεταστούν τα βασικά κριτήρια αξιολόγησης των προαναφερόμενων προγραμμάτων που αφορούν στη λειτουργικότητα, στην ευχρηστία και στην υποστήριξη με συνεχείς ενημερώσεις.

Σε πραγματικές συνθήκες, η αξιολόγηση δεν είναι ο μόνος παράγοντας για λήψη αποφάσεων. Σημαντική επίσης είναι η αντίληψη του κόστους που απαιτεί οποιαδήποτε λύση, δηλαδή απαιτείται ανάλυση κόστους και οφέλους. Έτσι, είναι σημαντική η πλήρης καταγραφή κόστους, είτε αυτό είναι άμεσο κόστος, όπως συνδρομές, άδειες χρήσης, κόστος υποστήριξης, είτε έμμεσο κόστος, όπως οι ανάγκες υποδομής ή ο χρόνος και ο τόπος εκπαίδευσης. Στην άλλη πλευρά είναι σημαντικό να καταγραφούν τα οφέλη, όπως η αύξηση παραγωγικότητας, π.χ. πόσο χρόνο και κόπο εξοικονομεί το πρόγραμμα και αν αντισταθμίζει το κόστος της αντίστοιχης εργασίας. Επίσης, αν και πώς επηρεάζει την ποιότητα της εργασίας και τις πωλήσεις.

2.2.E.3 | ΑΡΧΕΙΟΘΕΤΗΣΗ ΚΑΙ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΒΑΣΗΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αποκτήσουν άμεση επαφή με τα προγράμματα διαχείρισης μεσιτικού γραφείου και τα βασικά χαρακτηριστικά τους. Θα έχουν την ευκαιρία να χρησιμοποιήσουν το/τα λογισμικό/λογισμικά σε πραγματικές ή προσομοιωμένες συνθήκες. Η πρακτική εφαρμογή θα τους βοηθήσει να εξοικειωθούν με τις λειτουργίες των σχετικών προγραμμάτων. Είναι χρήσιμο να εξερευνήσουν όλες τις δυνατότητες του λογισμικού, όπως η αρχειοθέτηση, η δημιουργία αναφορών, η διαχείριση επαφών και η παρακολούθηση ακινήτων και πελατολογίου, αλλά και να συνειδητοποιήσουν ποιες είναι οι πιο βασικές και ποιες οι πιο εξειδικευμένες. Η κατανόηση και η εφαρμογή των λειτουργιών αυτών είναι κρίσιμης σημασίας για την αποτελεσματικότητα του επαγγελματία στην καθημερινότητα.

Περαιτέρω, σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες καλούνται να εξοικειωθούν με το τι είναι και πώς να δημιουργούν μια βάση δεδομένων με τα πλήρη στοιχεία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου μιας επιχείρησης. Για να γίνει αυτό απαιτείται πρώτα να γίνει καθορισμός των αναγκών της επιχείρησης, η οποία προκύπτει από συζήτηση με τους υπευθύνους και καταγραφή των πληροφοριών που χρειάζονται σχετικά με τα ακίνητα και τους πελάτες. Κατόπιν χρειάζεται καταγραφή των απαιτούμενων σχετικών πεδίων και η σαφής κατανόηση της χρησιμότητάς τους και της σχετικής θέσης τους στη δομή της βάσης. Η δημιουργία της βάσης δεδομένων ή η τροφοδότησή της σε περίπτωση που χρησιμοποιείται κάποιο έτοιμο πρόγραμμα είναι τα επόμενα στάδια.

2.2.E.4 | ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΣΥΓΚΑΤΑΘΕΣΗΣ

Η δημιουργία βάσης δεδομένων με πλήρη και άμεσα αξιοποιήσιμα στοιχεία πελατών και άλλων ενδιαφερομένων απαιτεί προσεκτική προσέγγιση που συνδυάζει τεχνικές γνώσεις με κατανόηση των νομικών πλαισίων, όπως ο Νόμος Προστασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα. Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με την έννοια της πληρότητας στοιχείων, με τις ποικίλες διαφοροποιήσεις της και τη σημασία της για μια καλή βάση δεδομένων, αλλά και θα έχουν μια πρώτη εισαγωγή στη νομοθεσία. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν τη σημασία των δια-

φόρων πεδίων που καταχωρούνται σε μια βάση και του διαφορετικού βάρους τους. Αντιστοίχως, θα αντιληφθούν γιατί η επιτρεπόμενη πρόσβαση σε αυτά τα στοιχεία διαφοροποιείται σημαντικά.

Κατόπιν της βασικής επαφής με τον Γενικό Κανονισμό για την Προστασία Δεδομένων (GDPR), οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν τις βασικές αρχές του και πώς αυτό επηρεάζει τη διαχείριση των προσωπικών δεδομένων. Κομβικό σημείο είναι η έννοια της συγκατάθεσης για τη λήψη, καταχώρηση και διατήρηση των δεδομένων και η απαρέγκλιτη συμπλήρωση των σχετικών εντύπων. Ένα έγγραφο που μπορεί να φανεί χρήσιμο στην καθημερινότητα του επαγγελματία ακινήτων είναι το NDA ή “Non-Disclosure Agreement” (στα ελληνικά συνήθως μεταφράζεται ως «Συμφωνία Εχεμύθειας»). Αποτελεί ένα νομικό κείμενο που χρησιμοποιείται για να προστατεύσει την εμπιστευτική πληροφορία που ανταλλάσσεται μεταξύ δύο ή περισσότερων μερών. Με την υπογραφή του NDA, τα μέρη συμφωνούν να μην αποκαλύψουν ή να διαδώσουν τις πληροφορίες που καλύπτονται από τη συμφωνία σε τρίτους, συνομολογώντας και τις αντίστοιχες κυρώσεις.

2.2.E.5 | ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΑΡΧΕΙΟΘΕΤΗΣΗ ΚΑΙ ΨΗΦΙΑΚΕΣ ΥΠΟΓΡΑΦΕΣ

Η ηλεκτρονική αρχειοθέτηση, εξέλιξη της φυσικής αρχειοθέτησης, είναι μια σημαντική διαδικασία για τη διαχείριση και την οργάνωση των απαραίτητων εγγράφων και αυτό ισχύει και για τα έγγραφα που σχετίζονται με ακίνητα. Σε αυτή την υποενότητα, θα περιγραφεί η δομή και η οργάνωση μιας σειράς φακέλων (folders), τοπικά στον υπολογιστή ή διαδικτυακά στο cloud, στους οποίους ο/η επαγγελματίας μεσίτης/-τρια θα αποθηκεύει τα σχετικά έγγραφα.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν τον τρόπο δημιουργίας φακέλων ανά ακίνητο, τύπο εγγράφου (π.χ. συμβάσεις, συμφωνητικά, συμβόλαια πελατών) ή και χρονολογικά. Θα διευκρινιστεί ότι ο τρόπος που περιγράφεται παραπάνω διαφέρει ανάλογα με τον σχεδιασμό και τον τρόπο λειτουργίας του κάθε μεσιτικού γραφείου. Μπορούμε να δημιουργήσουμε φακέλους ανά ακίνητο, τύπο εγγράφου (π.χ. συμβάσεις, συμφωνητικά, συμβόλαια πελατών) ή και χρονολογικά. Για έγγραφα που υπάρχουν μόνο σε φυσική μορφή, μπορεί να χρησιμοποιηθεί σαρωτής για την ψηφιοποίηση. Είναι επίσης σημαντικό τα ηλεκτρονικά αρχεία να είναι προστατευμένα με χρήση κωδικών πρόσβασης για ευαίσθητα έγγραφα, ώστε να αποτραπούν προσπάθειες παραβιάσεων (hacking). Περαιτέρω, θα εξεταστεί η δυνατότητα για κρυπτογράφηση, ενώ απαραίτητη είναι και η δημιουργία αντιγράφων ασφαλείας.

Σε αυτή την υποενότητα θα εξεταστεί επίσης η χρήση ψηφιακών υπογραφών και ηλεκτρονικών αναθέσεων ή υποδείξεων στο πλαίσιο επιχειρηματικών διαδικασιών και παραγωγής συμβάσεων ή άλλων νομικών εγγράφων. Οι ψηφιακές υπογραφές είναι σημαντικά εργαλεία που επιτρέπουν την ασφαλή και έγκυρη υπογραφή εγγράφων σε ηλεκτρονική μορφή. Ως σημαντικό πλεονέκτημα σε σχέση με τα κλασικά έντυπα, οι ψηφιακές υπογραφές εξασφαλίζουν σε μεγαλύτερο βαθμό ότι το έγγραφο δεν έχει τροποποιηθεί και ότι η υπογραφή προέρχεται από τον πραγματικό υπογράφωντα.

2.2.E.6 | ΑΝΑΡΤΗΣΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ ΚΑΙ ΨΗΦΙΑΚΗ ΑΓΟΡΑΘΕΣΙΑ (MARKETING)

Η εν λόγω υποεπένδυση ασχολείται με τη διαδικασία ανάρτησης των πληροφοριών σχετικά με τα ακίνητα που θα αναλάβουν προς πώληση ή μίσθωση σε ιστοσελίδες ή διαδικτυακές πύλες (portal). Θα διευκρινιστεί στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες ότι αυτές οι πλατφόρμες επιτρέπουν στους/στις ενδιαφερόμενους/-ες να αναζητούν, βάσει διαφόρων κριτηρίων και με τη χρήση διαφόρων φίλτρων, ακίνητα εύκολα και γρήγορα. Θα περιγραφούν τα πιο δημοφιλή κριτήρια που είναι: η τοποθεσία, η τιμή, ο τύπος ακινήτου, η χρονολογία κατασκευής, η βαθμίδα ενεργειακής απόδοσης και άλλες παράμετροι. Οι πλατφόρμες συνήθως παρέχουν λεπτομερείς περιγραφές και φωτογραφίες των ακινήτων, καθώς και στοιχεία επικοινωνίας για περαιτέρω διευκρινίσεις ή ραντεβού, οπότε οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να καταχωρούν τα αντίστοιχα στοιχεία.

Τα ψηφιακά εργαλεία αγοραθεσίας (marketing) είναι επίσης κρίσιμα για την αποτελεσματική προώθηση προϊόντων και υπηρεσιών. Στη σημερινή εποχή, υπάρχει μια πληθώρα εργαλείων διαθέσιμα για τον επαγγελματία ακινήτων με τα οποία μπορούν να εξοικειωθούν οι εκπαιδευόμενοι/-ες: για παράδειγμα, αναφέρονται το σύστημα ψηφιακών ενημερωτικών δελτίων (newsletter), οι αποστολές μηνυμάτων κειμένου (SMS), τα πρότυπα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, οι ηλεκτρονικές προσφορές κ.λπ. Τα περισσότερα εμπορικά διαθέσιμα συστήματα διαχείρισης πελατών (CRM) έχουν ενσωματωμένες δυνατότητες για τα ψηφιακά εργαλεία αγοραθεσίας, ούτως ώστε να διευκολύνεται η διαχείριση των σχέσεων με τους/τις πελάτες/-ισσες και να διευκολύνεται η παρακολούθηση των πωλήσεων και των παραμέτρων τους.

2.2.E.7 | ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΙΤΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗΣ ΔΕΙΚΤΩΝ

Στόχος της υποεπένδυσης είναι οι εκπαιδευόμενοι/-ες να μάθουν να χρησιμοποιούν εφαρμογές που διαχειρίζονται αιτήματα ζήτησης/προσφοράς ακινήτων και παρακολούθησης των σχετικών ενεργειών. Σήμερα υπάρχουν πολλές εφαρμογές και πλατφόρμες που διαχειρίζονται αιτήματα ζήτησης και προσφοράς ακινήτων, καθώς και παρακολουθούν τις σχετικές ενέργειες. Σε γενικούς όρους είναι εφαρμογές διαχείρισης σχέσεων πελατών ή CRM (Customer Relationship Management) για ακίνητα. Αυτές επιτρέπουν με προσιτό τρόπο στους/στις μεσίτες/-τριες, τους/τις διαχειριστές/-τριες και τους/τις επαγγελματίες του κλάδου να διαχειρίζονται τις επαφές τους, τα αιτήματα και τις προσφορές. Επιπλέον, οι εφαρμογές συνήθως προσφέρουν δυνατότητες όπως ειδοποιήσεις, αναφορές, διαχείριση επαφών και ενσωμάτωση με άλλα εργαλεία για να διευκολύνουν τη διαδικασία διαχείρισης ακινήτων.

Η χρήση εξειδικευμένων εφαρμογών για την παραγωγή και απεικόνιση στατιστικών δεικτών είναι πολύ σημαντική στη σημερινή αγορά. Αυτές οι εφαρμογές επιτρέπουν στους χρήστες να αποθησαυρίζουν και να αναλύουν δεδομένα, να εντοπίζουν τάσεις και να παίρνουν ή να προτείνουν αποφάσεις βάσει τεκμηριωμένων στοιχείων.

Υπάρχουν πάρα πολλά εργαλεία για στατιστικές αναλύσεις και οπτικοποίηση μέσω γραφημάτων, από τα κοινώς διαθέσιμα προγράμματα φύλλων εργασίας όπως το Microsoft Excel έως εξειδικευμένα περιβάλλοντα και προγράμματα επεξεργασίας. Και σε αυτή την περίπτωση, οι εφαρμογές διαχείρισης σχέσεων πελατών (CRM) μπορεί να αποδειχτούν χρήσιμες καθώς ενσωματώνουν συνήθως αντίστοιχες δυνατότητες. Η κατάλληλη επιλογή εργαλείου εξαρτάται από τις ανάγκες του πελάτη, τον τύπο των δεδομένων που αναλύονται και το βάθος της επιθυμητής ανάλυσης.

Προτεινόμενες πηγές μελέτης

Κύριες

1. Whitman, K. (ed.) (2023). *Principles of Real Estate Management* (18th edition). Chicago: Institute of Real Estate Management.
2. Φιτσιλής, Π. (2015). *Σύγχρονα Πληροφοριακά Συστήματα Επιχειρήσεων*. Αθήνα: ΚΑΛΛΙΠΟΣ. Ανοικτές Ακαδημαϊκές Εκδόσεις.

2.3 • ΕΞΑΜΗΝΟ Γ΄

2.3.A • ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Περίληψη της μαθησιακής ενότητας

Η μαθησιακή ενότητα με τίτλο «Οικονομική και Λογιστική διαχείριση μισθωμένων ακινήτων» έχει στόχο την κατάρτιση των εκπαιδευομένων στις καθημερινές και περι-οδικές εργασίες που απαιτούνται για την καταχώριση και την αξιοποίηση των πληρο-φοριών που αφορούν τη διαχείριση εισπράξεων και δαπανών των διαχειριζόμενων ακινήτων. Μια σωστή λογιστική παρακολούθηση, αλλά και διαφάνεια όσον αφορά τα μεγέθη αυτά, αφενός δίνει τις αναγκαίες πληροφορίες στον διαχειριστή και στους ιδιοκτήτες, αφετέρου διασφαλίζει την ειρήνη στους μισθωτές που κατανοούν τον προορισμό των χρημάτων που πληρώνουν. Για τον σκοπό αυτόν, δίνονται οι απαραί-τητες γνώσεις λογιστικής για την παρακολούθηση εσόδων, εξόδων και ταμειακής διαχείρισης και γίνονται ασκήσεις εξοικείωσης. Παρουσιάζονται οι βασικές αρχές σχεδίασης ταμειακών ροών, προϋπολογισμών και απολογισμών και γίνονται ασκή-σεις εξοικείωσης. Επίσης, αναδεικνύεται η σημασία προγραμματισμού και εκτέλεσης ενός περιοδικού κύκλου εργασιών είσπραξης ενοικίων, πληρωμής τακτικών δαπανών κοινοχρήστων και συντήρησης, καθώς και διαδικασιών ελέγχου για τον εντοπισμό καθυστερήσεων. Παρουσιάζονται επίσης η διαδικασία παραλαβής ενός μισθίου στη λήξη της μίσθωσης, ο προγραμματισμός των εργασιών συντήρησης και οι διαδικασί-ες μέχρι και τη νέα μίσθωση.

Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα

Όταν ολοκληρώσουν τη μαθησιακή ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί /-ές να:

- Διακρίνουν τη φορολόγηση στις διαφορετικές μορφές επιχειρήσεων,
- Διαπραγματεύονται μισθώματα και όρους μίσθωσης για την επίτευξη του βέλτι-στου αποτελέσματος πληρότητας μισθωμένων μονάδων και ικανοποίησης ενοί-κων/χρηστών, εισπράττουν ενοίκια και εγγυήσεις των μισθωμένων ακινήτων που διαχειρίζονται,
- Συλλέγουν πρόσθετα έσοδα από κάθε άλλη πηγή πλην ενοικίων ενημερώνοντας σχετικές καταστάσεις,
- Παράγουν μηνιαίες οικονομικές καταστάσεις εσόδων-εξόδων,
- Ελέγχουν αξιολογώντας και καταγράφοντας την πληρωμή προϋπολογισμένων και μη δαπανών για τα ακίνητα που διαχειρίζονται,
- Παρακολουθούν τραπεζικούς λογαριασμούς ελέγχοντας τις χρηματοροές και συ-ντάσσοντας τακτικές αναφορές προς τους ιδιοκτήτες/επενδυτές,
- Καταρτίζουν προϋπολογισμούς και προβλέψεις ταμειακών ροών για τα ακίνητα που διαχειρίζονται σε ετήσια και μηνιαία βάση,

- Παρουσιάζουν συγκεντρωτικά στους ιδιοκτήτες-επενδυτές τους τεχνικούς και οικονομικούς απολογισμούς σύμφωνα με το σχέδιο διαχείρισης,
- Εφαρμόζουν πρόγραμμα τακτικών ελέγχων και αναλύσεων της απόδοσης, της πληρότητας, των καθυστερήσεων ή/και μη πληρωμών μισθωμάτων, και του αποθεματικού των μισθωμένων μονάδων που διαχειρίζονται,
- Προτείνουν συμβόλαια ασφάλισης για την αντιστάθμιση των κινδύνων μετά από σχετική διαπραγμάτευση με ασφαλιστές,
- Επιμερίζουν ποσά βάσει συμβάσεων και εντολών αγοράς (πληρωμή λογαριασμών),
- Εγκρίνουν μετά από αξιολόγηση προϋπολογισμένες ή μη δαπάνες αναλόγως της θέσης ευθύνης που κατέχουν στην επιχείρηση,
- Προετοιμάζουν και υποβάλλουν προς έγκριση προϋπολογισμούς επενδυμένου κεφαλαίου και λειτουργίας μισθωμένων μονάδων,
- Χρησιμοποιούν ειδικό λογισμικό για τον προϋπολογισμό, την πρόβλεψη και τη λογιστική απεικόνιση, Τηρούν αυστηρά και απαρέγκλιτα τη νομοθεσία πρόληψης και καταστολής της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας (ΞΧ/ΧΤ).

Βασικές έννοιες και λέξεις-κλειδιά

Διαχείριση εισπράξεων-δαπανών / Λογιστική παρακολούθηση / Διαχειριστής / Ιδιοκτήτης ακινήτου / Μισθωτής / Παρακολούθηση εσόδων-εξόδων / Ταμειακές ροές / Προϋπολογισμός, απολογισμός / Είσπραξη ενοικίων / Δαπάνες κοινόχρηστων / Δαπάνες συντήρησης / Εργασίες συντήρησης.

Αριθμός ωρών διδασκαλίας της μαθησιακής ενότητας ανά εβδομάδα

Θεωρία (4), Εργαστήριο (0), Σύνολο (4).

Διάρθρωση των μαθησιακών ενοτήτων σε υποενότητες

A/A	ΤΙΤΛΟΣ ΜΑΘΗΣΙΑΚΗΣ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑΣ
1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
2	ΜΕΘΟΔΟΙ, ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΒΙΒΛΙΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
3	ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
4	ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
5	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΟΔΙΚΟΥ ΚΥΚΛΟΥ ΕΡΓΑΣΙΩΝ
6	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΝΕΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Κείμενο αναφοράς

2.3.A.1 | ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η παρούσα εκπαιδευτική υποενότητα αποσκοπεί στην εισαγωγή και κατανόηση των βασικών αρχών και εννοιών οικονομικής και λογιστικής, με έμφαση στην αγορά διαχείρισης μισθωμένων ακινήτων. Η οικονομική διαχείριση μισθωμένων ακινήτων ασχολείται με τους παράγοντες προσδιορισμού των τιμών μίσθωσης ακινήτων μέσω των δυνάμεων της προσφοράς και ζήτησης. Επιπλέον, η λογιστική διαχείρισης μισθωμένων ακινήτων αποτελεί μια συστηματική μέθοδο καταγραφής και αξιοποίησης των πληροφοριών που αφορούν τη διαχείριση εισπράξεων και δαπανών των διαχειριζόμενων ακινήτων. Επιπρόσθετα, η λογιστική διαχείρισης μισθωμένων ακινήτων συνίσταται στην εφαρμογή λογιστικών αρχών και μεθόδων για την παρακολούθηση εσόδων, εξόδων και ταμειακής διαχείρισης προγραμματισμού, την εκτέλεση του κύκλου εργασιών είσπραξης ενοικίων και την πληρωμή τακτικών δαπανών κοινοχρήστων και συντήρησης.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα έρθουν σε επαφή με την έννοια των ταμειακών ροών, οι οποίες βοηθούν στην αναγνώριση των πηγών και των χρήσεων των χρημάτων, στην αξιολόγηση της ρευστότητας και της οικονομικής απόδοσης της επιχείρησης, καθώς και στην πρόβλεψη μελλοντικών ταμειακών αναγκών και προβλημάτων. Για τον λόγο αυτό, έμφαση θα δοθεί στην κατανόηση της σημασίας της λογιστικής ακινήτων, στις ειδικές απαιτήσεις που απαιτούνται στη διαχείριση μισθωμάτων ακινήτων και στην εφαρμογή των αρχών και των μεθόδων της λογιστικής σε πρακτικά προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι επιχειρήσεις μίσθωσης ακινήτων.

Με την ολοκλήρωση της υποενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα έχουν αποκτήσει τις γνώσεις και τις δεξιότητες που απαιτούνται στη διαχείριση μισθωμάτων ακινήτων και θα μπορούν να εφαρμόσουν τις αρχές και τις μεθόδους της λογιστικής σε πρακτικά προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι επιχειρήσεις μίσθωσης ακινήτων. Αυτή η υποενότητα, τέλος, αποτελεί σημαντική βάση για περαιτέρω μελέτη και εξειδίκευση στην οικονομική και λογιστική διαχείριση μισθωμένων ακινήτων.

2.3.A.2 | ΜΕΘΟΔΟΙ, ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΒΙΒΛΙΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σε αυτή την εκπαιδευτική υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα έρθουν σε επαφή με τις βασικές μεθόδους, τα συστήματα και τα βιβλία που χρησιμοποιούνται στη λογιστική διαχείρισης μισθωμένων ακινήτων. Ειδικότερα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν πώς να εφαρμόζουν μεθόδους για την ορθή καταχώρηση εσόδων και εξόδων από μισθώματα, τη σύνταξη προϋπολογισμού και απολογισμού και τη σχεδίαση ταμειακών ροών. Στο πλαίσιο των συστημάτων λογιστικής, θα εξοικειωθούν με τα διάφορα συστήματα που χρησιμοποιούνται στη λογιστική, όπως το σύστημα κα-

ταχώρησης εσόδων και εξόδων, το σύστημα κατάρτισης ταμειακών ροών και τα συστήματα ελέγχου διαδικασιών και εντοπισμού καθυστερήσεων. Με αυτόν τον τρόπο θα κατανοήσουν πώς αυτά τα συστήματα συμβάλλουν στη βελτίωση της διαχείρισης μισθωμένων ακινήτων.

Επιπλέον, θα παρουσιαστούν τα διάφορα βιβλία λογιστικής που χρησιμοποιούνται για την τήρηση των λογιστικών εγγραφών και τη δημιουργία των προϋπολογισμών και απολογισμών των επιχειρήσεων διαχείρισης μισθωμένων ακινήτων και οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν πώς να επιλέγουν το κατάλληλο βιβλίο λογιστικής για κάθε περίπτωση και πώς να εφαρμόζουν τις απαιτούμενες μεθόδους καταγραφής και ανάλυσης είσπραξης μισθωμάτων και πληρωμής δαπανών κοινοχρήστων και συντήρησης.

Συνολικά, η εν λόγω εκπαιδευτική υποενότητα αποτελεί τη βάση για την κατανόηση και την εφαρμογή των λογιστικών αρχών και μεθόδων στη διαχείριση μισθωμένων ακινήτων. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αποκτήσουν τις απαραίτητες γνώσεις και δεξιότητες για να διαχειριστούν τα οικονομικά δεδομένα των επιχειρήσεων διαχείρισης μισθωμένων ακινήτων και να λάβουν τις σωστές αποφάσεις που θα συμβάλουν στην αποτελεσματική λειτουργία τους.

2.3.A.3 | ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η συγκεκριμένη εκπαιδευτική υποενότητα επιδιώκει να παρέχει στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες τις απαραίτητες γνώσεις και δεξιότητες για την αποτελεσματική παρακολούθηση και διαχείριση των οικονομικών και λογιστικών πτυχών μιας επιχείρησης διαχείρισης μισθωμένων ακινήτων.

Μέσω αυτής της υποενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με τους βασικούς λογιστικούς κανόνες και πρακτικές που εφαρμόζονται στη διαχείριση μισθωμένων ακινήτων. Επιπλέον, θα έρθουν σε επαφή με τη χρήση λογιστικών εργαλείων και εφαρμογών για την καταγραφή των εσόδων και εξόδων και τη σύνταξη οικονομικών καταστάσεων. Η χρήση λογιστικών εφαρμογών διευκολύνει την ορθή και τακτική παρακολούθηση της οικονομικής επίδοσης των μισθωμένων ακινήτων ώστε να υπάρχουν οι κατάλληλες παρεμβάσεις στην περίπτωση απόκλισης των οικονομικών στόχων. Για τον λόγο αυτό, προτείνεται, ως πρακτική άσκηση, η καταγραφή των εσόδων και εξόδων, η διαχείριση εισπράξεων και πληρωμών, η σύνταξη και η ανάλυση οικονομικών καταστάσεων, η παρακολούθηση τραπεζικών λογαριασμών για τον έλεγχο των χρηματοροών και η σύνταξη τακτικών αναφορών προς τους ιδιοκτήτες διαχείρισης μισθωμένων ακινήτων.

Τέλος, η εκπαιδευτική υποενότητα δίνει τη δυνατότητα στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες να κατανοήσουν πώς μια επιχείρηση διαχείρισης μισθωμένων ακινήτων μπορεί να παρακολουθήσει τα πρόσθετα έσοδα από κάθε άλλη πηγή πλην ενοικίων ενημερώνοντας τις σχετικές οικονομικές καταστάσεις. Με την απόκτηση αυτών των γνώσεων, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα παρέχουν ουσιαστική συμβουλευτική και

στήριξη στους ιδιοκτήτες μισθωμένων ακινήτων, σε συνεργασία με λογιστή, για τη βελτίωση της οικονομικής απόδοσης και την επίτευξη μακροπρόθεσμων στόχων της επιχείρησης.

2.3.A.4 | ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η παρούσα εκπαιδευτική υποενότητα ασχολείται με τη σύνταξη του προϋπολογισμού και απολογισμού εσόδων και εξόδων που προκύπτουν από τη διαχείριση μισθωμένων ακινήτων.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες, μέσα από αυτή την εκπαιδευτική υποενότητα, θα έρθουν σε επαφή με τον τρόπο σύνταξης ενός προϋπολογισμού μιας επιχείρησης διαχείρισης μισθωμένων ακινήτων πριν από την έναρξη του οικονομικού-λογιστικού έτους. Διακρίνονται δύο κατηγορίες προϋπολογισμού, ο λειτουργικός προϋπολογισμός και ο χρηματοοικονομικός προϋπολογισμός. Επιπλέον, ανάλογα με το αποτέλεσμα (έσοδα μείον έξοδα), ο προϋπολογισμός μπορεί να είναι πλεονασματικός, ελλειμματικός ή ισοσκελισμένος. Με το πέρας του οικονομικού έτους, θα πρέπει να συνταχθεί ο απολογισμός εσόδων και εξόδων ώστε να υπολογιστεί το κέρδος ή ζημία από τη διαχείριση των μισθωμένων ακινήτων και να υπολογιστεί ο αναλογών φόρος. Για τη σύνταξη του προϋπολογισμού και του απολογισμού, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα έρθουν σε επαφή με τις βασικές αρχές κατάρτισης προϋπολογισμού και απολογισμού, καθώς επίσης και με τα συστήματα που χρησιμοποιούνται για την πρόβλεψη των ταμειακών ροών από τα μισθώματα των ακινήτων σε μηνιαία και ετήσια βάση.

Στην εν λόγω υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με τη δομή των προϋπολογισμών και απολογισμών εσόδων και εξόδων διαχείρισης μισθωμένων ακινήτων και τον τρόπο κατάρτισης αυτών. Θα εξεταστούν οι διάφορες κατηγορίες και τύποι προϋπολογισμού και απολογισμού που απαιτούνται για την καταγραφή των εσόδων και εξόδων, των λογαριασμών τραπεζικών κινήσεων, των φορολογικών υποχρεώσεων, τη διαχείριση καθυστερήσεων πληρωμής δαπανών κοινοχρήστων και συντήρησης, τη διαδικασία παραλαβής των μισθωμάτων μέχρι τη λήξη της μίσθωσης και τον προγραμματισμό εργασιών συντήρησης.

2.3.A.5 | ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΟΔΙΚΟΥ ΚΥΚΛΟΥ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Η παρούσα εκπαιδευτική υποενότητα ασχολείται με τον προγραμματισμό του περιοδικού κύκλου εργασιών είσπραξης ενοικίων, πληρωμής τακτικών δαπανών κοινοχρήστων και συντήρησης, καθώς και των διαδικασιών ελέγχου για τον εντοπισμό καθυστερήσεων είσπραξης και πληρωμής κατά τη διάρκεια του οικονομικού-λογιστικού έτους.

Στο πλαίσιο αυτής της υποενότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με τις διαδικασίες σύνταξης του περιοδικού κύκλου εργασιών μέσω της εισαγωγής στις βασικές έννοιες της λογιστικής, της οικονομικής ανάλυσης και του σχεδιασμού λογιστικών συστημάτων που εφαρμόζονται στις επιχειρήσεις διαχείρισης μισθωμένων

ακινήτων. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην καταγραφή και ανάλυση του κύκλου εργασιών που προκύπτει από τη μίσθωση ακινήτων, όπως είναι η είσπραξη ενοικίων και η πληρωμή δαπανών κοινοχρήστων και συντήρησης. Επιπλέον, αντικείμενα της υποενοότητας είναι η μελέτη της διαδικασίας κλεισίματος του οικονομικού έτους και η προετοιμασία των οικονομικών αποτελεσμάτων και του οικονομικού απολογισμού που απαιτούνται για την αξιολόγηση της απόδοσης της επιχείρησης.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με πρακτικά παραδείγματα και ασκήσεις που ανταποκρίνονται σε πραγματικές καταστάσεις, ενώ παράλληλα θα μάθουν πώς να διαχειρίζονται τις εισπράξεις από ενοίκια, τις πληρωμές τακτικών δαπανών και τη διαχείριση τυχόν καθυστερήσεων προκειμένου να αναπτύξουν τις απαραίτητες δεξιότητες για την αποτελεσματική διαχείριση των οικονομικών δεδομένων που προκύπτουν από τη μίσθωση ακινήτων.

Επίσης, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξετάσουν τη σημασία του οικονομικού έτους και του περιοδικού κύκλου εργασιών για την ανάλυση της απόδοσης της επιχείρησης. Συνολικά, η παρούσα υποενοότητα προσφέρει τις απαραίτητες γνώσεις και εργαλεία για την κατανόηση και ανάλυση των οικονομικών πτυχών της διαχείρισης μισθωμένων ακινήτων, συμβάλλοντας έτσι στην αποτελεσματική λειτουργία και ανάπτυξη των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στη μίσθωση ακινήτων.

2.3.A.6 | ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΝΕΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η συγκεκριμένη εκπαιδευτική υποενοότητα επιδιώκει να παρέχει στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες τις απαραίτητες γνώσεις και δεξιότητες για τον αποτελεσματικό προγραμματισμό των εργασιών συντήρησης αλλά και των διαδικασιών σύνταξης της νέας μίσθωσης.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με τους βασικούς όρους και αρχές που σχετίζονται με τον προγραμματισμό των εργασιών συντήρησης, καθώς και με τα συμβόλαια ασφάλισης που συντάσσονται για την αντιστάθμιση των κινδύνων μεταξύ ιδιοκτητών ακινήτων και ασφαλιστών. Επιπλέον, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να επιμερίζουν τα ποσά βάσει συμβάσεων και να εκτελούν τις εντολές πληρωμής λογαριασμών.

Επιπρόσθετα, θα εξοικειωθούν με τη χρήση μισθωτηρίων και ασφαλιστικών συμβολαίων, τα οποία συντάσσονται για την αντιστάθμιση κινδύνων που προκύπτουν από απρόβλεπτα γεγονότα όπως οι φυσικές καταστροφές, οι φθορές και η αθέτηση των όρων μίσθωσης (καθυστερήσεις στην είσπραξη ενοικίων ή πληρωμής τακτικών δαπανών κοινοχρήστων και συντήρησης). Σκόπιμο, επομένως, θα ήταν οι εκπαιδευόμενοι/-ες να εξοικειωθούν με τις διαδικασίες προγραμματισμού έργων συντήρησης και τους όρους μισθωτηρίων που χρησιμοποιούνται στη διαχείριση ακινήτων. Επιπλέον, θα γνωρίσουν τους διαφορετικούς τύπους ασφαλιστικών συμβολαίων που συντάσσονται για την κάλυψη κινδύνων και θα εξοικειωθούν με τη νομοθεσία πρόληψης και καταστολής της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες.

Η εν λόγω εκπαιδευτική υποενοότητα προσφέρει τις γνώσεις και τις δεξιότητες που απαιτούνται για την κατανόηση των όρων των μισθωτηρίων και ασφαλιστικών συμβολαίων από την εκμετάλλευση μισθωμένων ακινήτων. Με την απόκτηση αυτών των γνώσεων, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα παρέχουν ουσιαστική συμβουλευτική και στήριξη στους ιδιοκτήτες μισθωμένων ακινήτων για την ομαλή λειτουργία των επιχειρήσεών τους.

Προτεινόμενες πηγές μελέτης

Κύριες

1. Rice, A. (2016). *Εφαρμοσμένη Λογιστική και Χρηματοοικονομική Ανάλυση* (μτφρ. Ανδρέας Σοκοδήμος). Αθήνα: Εκδόσεις Rosili.
2. Κιόχος, Π. (2010). *Εισαγωγή στην εκτίμηση των ακινήτων και μέθοδοι αποτίμησης της αξίας αυτών*. Αθήνα: Ιδιωτική έκδοση.

Συμπληρωματικές

1. Baum, A., Mackmin, D. & Nunninghton, N. (2011). *Εκτίμηση Ακινήτων με την Εισοδηματική Μέθοδο* (μτφρ. Γιάννης Κατσαντώνης, Δήμητρα Κατσαντώνη). Αθήνα: Εκδόσεις Κλειδάριθμος.
2. Ζέντελης, Π. (2015). *Real estate. Αξία, εκτίμηση, ανάπτυξη, επενδύσεις, διαχείριση*. Αθήνα: ΚΑΛΛΙΠΟΣ. Ανοικτές Ακαδημαϊκές Εκδόσεις.

2.3.B • ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗ-ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ

Περίληψη της μαθησιακής ενότητας

Η μαθησιακή ενότητα με τίτλο «Διαμεσολάβηση-Διαπραγμάτευση» έχει στόχο την εκπαίδευση των στελεχών διαχείρισης ακίνητης περιουσίας και ιδιαίτερα των μεσιτών, στην ανάπτυξη των δεξιοτήτων σχετικά με την κατανόηση των αναγκών των μερών μίας διαπραγμάτευσης-διαβούλευσης και στη διαχείρισή της, ώστε να συνεισφέρουν στη σύγκλιση των μερών σε εφικτή συμφωνία κοινά αποδεκτή και επιθυμητή, με πλήρη κατανόηση των στοιχείων της. Για τους σκοπούς της ενότητας αυτής παρουσιάζονται στους/στις εκπαιδευομένους/-ες οι αρχές διαμεσολάβησης-διαπραγμάτευσης, η διεθνής ορολογία, οι μέθοδοι και οι τακτικές που εφαρμόζονται, και γίνονται ασκήσεις εξοικείωσης. Αναδεικνύεται η σημασία των διαφορετικών ειδών ακινήτων στη διαπραγμάτευση, όπως και οι κίνδυνοι που ελλοχεύουν για τον ίδιο τον μεσίτη και τους πελάτες του, καθώς και τα μέτρα που οφείλουν να λαμβάνουν για πρόληψη και προστασία.

Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα

Όταν ολοκληρώσουν τη μαθησιακή ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί /-ές να:

- Ορίζουν την έννοια της «πίτας» διαπραγμάτευσης και τη σημασία της στην επίλυση διαφορών και εύρεση λύσης μεταξύ μερών με αντικρουόμενες θέσεις και συμφέροντα,
- Κατονομάζουν τα συναισθήματα που προκαλούν τις οικονομικές ανάγκες βάσει της πυραμίδας του Μάσλοου,
- Διερευνούν προσδοκίες και κίνητρα αναδεικνύοντας το «κόστος ευκαιρίας» κάθε επιλογής για τα συμβαλλόμενα μέρη,
- Διακρίνουν τους κανόνες διαπραγμάτευσης και διαμεσολάβησης βάσει αρχών,
- Εξηγούν τη διεθνή ορολογία των διαπραγματεύσεων (όπως, BATNA, RESERVATION VALUE, ZOPA κ.ά.),
- Αναγνωρίζουν τις ύπουλες (υπόγειες) τακτικές στις διαπραγματεύσεις,
- Απαριθμούν τους κανόνες ορθής διαχείρισης ακινήτων που ανήκουν σε ιδιώτες και δημόσιους φορείς,
- Διακρίνουν τις διαφορετικές απαιτήσεις των διαφόρων ειδών ακινήτων και τα διαχειρίζονται αναλόγως,
- Αναγνωρίζουν τα όρια (κόκκινες γραμμές), ώστε να αποφεύγουν να τα υπερβαίνουν,
- Ενεργούν και συμπεριφέρονται συνεργατικά,
- Διαχωρίζουν τους ανθρώπους από τα προβλήματα,
- Επικεντρώνονται στα συμφέροντα και όχι στις θέσεις,
- Επινοούν επιλογές με αμοιβαίο όφελος,
- Επιμένουν στη χρήση αντικειμενικών κριτηρίων,
- Ακολουθούν τακτικές ελέγχου και μείωσης των κινδύνων που αφορούν τη διαχείριση των ακινήτων,
- Λαμβάνουν μέτρα ορθής πρόληψης για τους πιθανούς κινδύνους για τους ίδιους, τους συνεργάτες και τους εντολείς τους,
- Ασκούν το επάγγελμά τους με ασφάλεια για τους ίδιους, τους συνεργάτες και τους πελάτες τους,
- Υιοθετούν ευέλικτες στρατηγικές διαπραγμάτευσης με μέρη διαφορετικής πολιτισμικής κουλτούρας μετά από σχετική έρευνα και μελέτη.

Βασικές έννοιες και λέξεις-κλειδιά

Προσδοκίες / Κίνητρα / Πίτα διαπραγμάτευσης / Κανόνες διαπραγμάτευσης / Ορολογία διαπραγματεύσεων / Υπόγειες τακτικές / Κανόνες ορθής διαχείρισης / Αναγνώριση ορίων / Αντικειμενικά κριτήρια / Μείωση κινδύνων / Ευέλικτες στρατηγικές διαπραγμάτευσης.

Αριθμός ωρών διδασκαλίας της μαθησιακής ενότητας ανά εβδομάδα
Θεωρία (0), Εργαστήριο (4), Σύνολο (4).

Διάρθρωση των μαθησιακών ενοτήτων σε υποενότητες

Α/Α	ΤΙΤΛΟΣ ΜΑΘΗΣΙΑΚΗΣ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑΣ
1	ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ
2	ΠΡΟΣΔΟΚΙΕΣ ΚΑΙ ΚΙΝΗΤΡΑ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΕΩΝ
3	ΔΙΕΘΝΗΣ ΟΡΟΛΟΓΙΑ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΛΑΣΙΚΕΣ ΤΑΚΤΙΚΕΣ
4	ΟΡΘΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΟΡΙΑ ΔΡΑΣΗΣ
5	Η ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ ΣΥΜΒΟΛΗ ΣΤΗ ΜΕΣΙΤΙΚΗ ΠΡΟΣΠΑΘΕΙΑ
6	ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΠΙΛΟΓΩΝ ΠΡΟΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ
7	ΤΑΚΤΙΚΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΙ ΜΕΙΩΣΗΣ ΚΙΝΔΥΝΩΝ
8	ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΛΗΨΗ ΣΤΗΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ
9	ΕΥΕΛΙΚΤΕΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗΣ

Κείμενο αναφοράς

2.3.B.1 | ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΕΩΝ

Η υποενότητα αυτή αποσκοπεί στην εξοικείωση των εκπαιδευομένων με τις βασικές έννοιες των διαπραγματεύσεων και της μεσιτείας. Κάποιες από τις ευρέως αντιληπτές έννοιες της διαπραγμάτευσης, της διαμεσολάβησης, της μεσολάβησης, της διαιτησίας και της μεσιτείας έχουν λάβει τα τελευταία χρόνια εξειδικευμένο νομικό περιεχόμενο με αντίστοιχα νομικά κείμενα. Η διαμεσολάβηση, λ.χ. που παλαιότερα ήταν αντιληπτή ως δραστηριότητα των μεσιτών, αποτελεί πλέον εντελώς ξεχωριστή νομική οντότητα. Αντιστοίχως, η μεσιτεία κατά νόμο ασκείται πλέον μόνο από επαγγελματίες με συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα γνωρίσουν την έννοια της «πίτας» στη διαπραγμάτευση. Η έννοια αναφέρεται στην ιδέα ότι οι πόροι ή τα οφέλη που είναι διαθέσιμα προς κατανομή είναι περιορισμένα. Έτσι, οι εκπαιδευόμενοι/-ες σε μια διαπραγμάτευση προσπαθούν να διαχωρίσουν αυτά τα περιορισμένα οφέλη με τον καλύτερο δυνατό τρόπο, ώστε να ικανοποιηθούν οι ανάγκες και τα συμφέροντά τους. Η «πίτα» μπορεί να αντιπροσωπεύει διάφορες μορφές πόρων, όπως χρήμα, πληροφορίες ή ακόμα και χρόνο. Η σημασία της βρίσκεται στο γεγονός ότι η αναγνώριση ότι η «πίτα» είναι περιορισμένη οδηγεί τα μέρη να συνεργαστούν ή να διαπραγματευτούν για να βρουν μια λύση που να ικανοποιεί τις ανάγκες των μερών όσο το δυνατόν περισσότερο.

Είναι επίσης σημαντικό οι εκπαιδευόμενοι/-ες να εξοικειωθούν σε αυτή την υποενότητα με τα συναισθήματα και τις ανθρώπινες ανάγκες όπως αυτές καταγράφονται από την πυραμίδα του Μάσλοου και τα πέντε επίπεδα στα οποία τις χωρίζει, δηλαδή,

τις βιολογικές ανάγκες, τις ανάγκες ασφάλειας, τις κοινωνικές ανάγκες, τις ανάγκες εκτίμησης και τις ανάγκες αυτοπραγμάτωσης. Τέλος, θα διευκρινιστεί ότι κάθε επίπεδο συνδέεται με συγκεκριμένα συναισθήματα που επηρεάζουν τις οικονομικές ανάγκες, αποτελώντας οδηγό για τις κινήσεις των διαπραγματευτών.

2.3.B.2 | ΠΡΟΣΔΟΚΙΕΣ ΚΑΙ ΚΙΝΗΤΡΑ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΕΩΝ

Σε αυτή την υποενότητα οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να αναδεικνύουν το «κόστος ευκαιρίας» σύμφωνα με τις προσδοκίες και τα κίνητρα των μερών κατά τη διάρκεια μιας διαπραγμάτευσης.

Η μαθησιακή διαδικασία θα εστιάσει, σε αυτή την υποενότητα, στην αναγνώριση εναλλακτικών επιλογών, στα κίνητρα και τις επιδράσεις τους στις αποφάσεις. Τα συμβαλλόμενα μέρη πρέπει να κατανοήσουν ποιες εναλλακτικές επιλογές έχουν και ποιο είναι το κόστος των επιλογών τους. Η κατανόηση των κινήτρων των μερών είναι κρίσιμη, καθώς τα κίνητρα καθορίζουν τη θέση τους και τις προσδοκίες τους. Η σωστή κατανόηση των συναισθημάτων, των προσδοκιών και του κόστους ευκαιρίας μπορεί να οδηγήσει σε πιο αποτελεσματικές διαπραγματεύσεις, ενισχύοντας τη συνεργασία και την ικανοποίηση όλων των εμπλεκόμενων μερών.

Οι κανόνες διαπραγμάτευσης και διαμεσολάβησης, βάσει αρχών, θα αναπτυχθούν σε αυτή την υποενότητα. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα ενημερωθούν για την αρχή της αμοιβαίας ωφέλειας, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη επιδιώκουν συμφωνίες που να είναι επωφελείς και για τις δύο πλευρές. Αυτό δεν μπορεί να γίνει παρά με προγραμματισμό και στρατηγική. Έμφαση θα δοθεί στην εξαιρετική σημασία που έχει η προετοιμασία σε όλα τα επίπεδα της διαπραγμάτευσης και η οποία περιλαμβάνει την έρευνα, τον καθορισμό στόχων και την ανάπτυξη μιας ισχυρής στρατηγικής. Ταυτόχρονα, η διαφάνεια και ανοικτή επικοινωνία είναι κρίσιμες για την καλή ροή της διαπραγμάτευσης. Στη συνέχεια, θα περιγραφούν οι αρχές που διέπουν τη διαμεσολάβηση, δηλαδή η ουδετερότητα του διαμεσολαβητή, η διατήρηση της ασφάλειας και της εμπιστοσύνης και, τέλος, η επικέντρωση στη διαδικασία, η οποία μπορεί να βοηθήσει στην επίλυση διαμάχης που έχει φτάσει σε αδιέξοδο ως προς το αντικείμενο της διαπραγμάτευσης.

2.3.B.3 | ΔΙΕΘΝΗΣ ΟΡΟΛΟΓΙΑ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΛΑΣΙΚΕΣ ΤΑΚΤΙΚΕΣ

Η διεθνής ορολογία διαπραγματεύσεων αποτελεί το αντικείμενο μελέτης της παρούσας υποενότητας. Θα αναλυθούν έννοιες όπως: η BATNA (Best Alternative to a Negotiated Agreement), δηλαδή η καλύτερη εναλλακτική λύση σε μία διαπραγμάτευση αν δεν επιτευχθεί συμφωνία και η Reservation Value (ή Reservation Price), ήτοι η ελάχιστη ή μέγιστη αποδεκτή τιμή ή όρος πριν από την αποδοχή ή απόρριψη της συμφωνίας, αλλά και η ZOPA (Zone of Possible Agreement) που είναι η ζώνη ή ο χώρος στον οποίο οι συμφωνίες είναι εφικτές, δηλαδή η περιοχή όπου επικαλύπτονται οι τιμές αποχωρήσεως από τη διαπραγμάτευση και των δύο πλευρών. Επίσης κρίσιμοι

όροι είναι το Win-Win, δηλαδή η κατάσταση όπου και οι δύο πλευρές κερδίζουν από τη συμφωνία, αντί να υπάρξει θύμα ή χαμένος, και το Zero-Sum Game, ήτοι το παίγνιο μηδενικού αθροίσματος, μοντέλο στο οποίο η απώλεια μιας πλευράς ισοδυναμεί με κέρδος της άλλης πλευράς.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν και άλλες μορφές διαπραγματεύσεων που συναντώνται στην αγορά. Αυτές είναι οι λεγόμενες «ύπουλες ή υπόγειες τακτικές». Μεταξύ αυτών και η παραπλάνηση, δηλαδή η χρήση παραπλανητικών πληροφοριών ή στατιστικών για να επηρεάσουν την άποψη της άλλης πλευράς. Επιπρόσθετα, η διατύπωση εμφανών ή κεκαλυμμένων απειλών ή προειδοποιήσεων που υποδεικνύουν ότι, αν δεν γίνουν αποδεκτές οι απαιτήσεις, θα υπάρξουν αρνητικές συνέπειες. Κλασική τακτική είναι και η δημιουργία πίεσης χρόνου, κατά την οποία η αντίπαλη πλευρά υποχρεώνεται να συνηγορήσει εντός ασφυκτικών χρονοδιαγραμμάτων, με αποτέλεσμα τη σύναψη λιγότερο ευνοϊκών προς αυτήν συμφωνιών. Τέλος, αναφορά θα γίνει στις μάταιες ή ψευδείς προτάσεις, δηλαδή στη χρήση προτάσεων τις οποίες η αντίπαλη πλευρά είναι βέβαιο ότι δεν θα αποδεχτεί, με αποτέλεσμα να υπογραμμιστεί/-ούν η/οι διαφορά/-ές ή να δημιουργηθεί κλίμα μείωσης προσδοκιών κατά τη διάρκεια της διαπραγμάτευσης.

2.3.B.4 | ΟΡΘΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΟΡΙΑ ΔΡΑΣΗΣ

Η ορθή διαχείριση ακινήτων, που είναι κρίσιμη για την προστασία και την αποδοτικότητα των περιουσιακών στοιχείων, αποτελεί το περιεχόμενο αυτής της υποενότητας. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν ότι οι κανόνες και απαιτήσεις διαχείρισης ακινήτων διαφοροποιούνται σε κάποιες περιπτώσεις ανάλογα με τη φύση των ακινήτων. Για παράδειγμα, στα ιδιωτικά ακίνητα προέχουν παράγοντες όπως η καλή συντήρηση, η τήρηση όλων των κανονισμών και νόμων που σχετίζονται με την ιδιοκτησία ακινήτων, η σωστή διαχείριση μισθωμάτων και των συμφωνιών μίσθωσης, η ασφάλιση για προστασία από φυσικές καταστροφές, πυρκαγιές και άλλους κινδύνους, η συνεχής και διαφανής επικοινωνία με τους ενοικιαστές και τους ιδιοκτήτες και η αυστηρή τήρηση των φορολογικών υποχρεώσεων. Συμπληρωματικά προς τους προαναφερόμενους παράγοντες στα δημόσια ακίνητα ιδιαίτερη σημασία έχουν η ανάγκη για πλήρη διαφάνεια στις διαδικασίες εκμίσθωσης και προμηθειών, η τήρηση των διαδικασιών δημοσίων συμβάσεων, η κοινωνική υπευθυνότητα με ανάλυση των κοινωνικών επιπτώσεων από τη διαχείριση των ακινήτων και, βέβαια, η περιβαλλοντική βιωσιμότητα.

Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στην αναγνώριση από τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες των «κόκκινων γραμμών» αναφορικά με την υπέρβαση των διαφόρων θεσμοθετημένων ορίων. Δηλαδή, τα νομικά όρια (απόρροια τοπικών και εθνικών νόμων σχετικά με την κατοχή και εκμετάλλευση ακινήτων), τα οικονομικά όρια (μη υπέρβαση των προκαθορισμένων προϋπολογισμών για τη συντήρηση και την ανάπτυξη ακινήτων), τα ηθικά όρια (με διασφάλιση ηθικών πρακτικών στην επικοινωνία και τις διαπραγματεύσεις), τα περιβαλλοντικά όρια (μη τήρηση των περιβαλλοντικών κανονισμών

και σεβασμό προς το φυσικό περιβάλλον) και, βέβαια, τα κοινωνικά όρια με τη διασφάλιση ότι οι ενέργειες στη διαχείριση ακινήτων δεν έχουν αρνητικές κοινωνικές επιπτώσεις, ειδικά στις τοπικές κοινότητες.

2.3.B.5 | Η ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ ΣΥΜΒΟΛΗ ΣΤΗ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΤΙΚΗ ΠΡΟΣΠΑΘΕΙΑ

Οι επαγγελματίες αναλαμβάνουν κρίσιμο ρόλο στη διαδικασία διαπραγμάτευσης και συνεργασίας, ακολουθώντας συγκεκριμένες στρατηγικές και αρχές, και σε αυτή την υποενότητα οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα έρθουν σε επαφή με αυτές. Οι διαπραγματευτές/-τριες πετυχαίνουν όταν ενεργούν και συμπεριφέρονται συνεργατικά. Διευκολύνουν τη συνεργασία μεταξύ των εμπλεκόμενων μερών, προσπαθώντας να βρουν κοινούς τόπους, ενθαρρύνοντας ταυτόχρονα τη δημιουργία ενός θετικού κλίματος διαλόγου. Χρησιμοποιούν τεχνικές όπως η ενεργητική ακρόαση και η αναγνώριση των συναισθημάτων των άλλων, προκειμένου να δημιουργήσουν μια ατμόσφαιρα εμπιστοσύνης. Επίσης, προτείνουν λύσεις που μπορούν να ικανοποιήσουν τις ανησυχίες και τις ανάγκες όλων των συμμετεχόντων στη διαπραγμάτευση, ενισχύοντας έτσι τη συνεργασία και την επίτευξη αμοιβαία αποδεκτών συμφωνιών. Οι επαγγελματίες διαπραγματευτές/-τριες διαχωρίζουν τους ανθρώπους από τα προβλήματα και συμμετέχουν στη διαδικασία αναγνώρισης ότι τα προβλήματα και οι διαφωνίες δεν πρέπει να επηρεάζουν τις σχέσεις μεταξύ των ανθρώπων. Επικεντρώνονται στους παράγοντες που προκαλούν τις συγκρούσεις, χωρίς να επιτίθενται στους συμμετέχοντες. Η εξοικείωση με αυτή την προσέγγιση είναι ο στόχος αυτής της υποενότητας, ώστε να βοηθήσει τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες στο να διατηρούν την επικοινωνία ανοικτή και να αποφεύγονται οι προσωπικές επιθέσεις.

Τέλος, σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να δίνουν προτεραιότητα στα συμφέροντα και όχι στις αρχικές θέσεις των συμμετεχόντων στη διαπραγμάτευση. Σε πολλές περιπτώσεις, οι διαπραγματευόμενοι επιμένουν σε «θέσεις», δηλαδή σε συγκεκριμένες απαιτήσεις που έχουν τα μέρη. Οι καλοί/λες μεσίτες/-τριες ωθούν τις πλευρές να κοιτάξουν πέρα από τις θέσεις και να εξετάσουν τα βαθύτερα συμφέροντά τους, δηλαδή τους λόγους πίσω από τις θέσεις αυτές. Με αυτόν τον τρόπο, είναι πιθανότερο να βρουν δημιουργικές λύσεις που ικανοποιούν περισσότερο τα βασικά συμφέροντα και των δύο πλευρών.

2.3.B.6 | ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΠΙΛΟΓΩΝ ΠΡΟΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ

Οι επαγγελματίες διαπραγματευτές/-τριες ακινήτων χρησιμοποιούν διάφορες στρατηγικές και τακτικές για να προτείνουν λύσεις που είναι ωφέλιμες και για τα δύο μέρη, δηλαδή τους πωλητές και τους αγοραστές ή τους ιδιοκτήτες και τους ενοικιαστές, κοκ. Σε αυτή την υποενότητα οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν ορισμένες βασικές αρχές κατά τη διαδικασία μιας αγοραπωλησίας, καθώς επίσης και τους βασικούς κανόνες που θα πρέπει να διέπουν το μελλοντικό επαγγελματικό τους βίο: τη δημιουργία βιώσιμων και επωφελών σχέσεων μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών και

τη διαφάνεια στην παροχή σαφών και ακριβών πληροφοριών σχετικά με τα ακίνητα προκειμένου οι πελάτες/-ισσες να λάβουν την καλύτερη δυνατή απόφαση.

Θα τονιστεί κατά τη διάρκεια της μαθησιακής διαδικασίας ότι η κατάθεση συγκεκριμένων και ρεαλιστικών προτάσεων, που οδηγεί σε επιλογές με αμοιβαίο όφελος, προϋποθέτει κατανόηση αναγκών των συμβαλλόμενων μερών. Οι επαγγελματίες ακινήτων αναλύουν προσεκτικά τις ανάγκες και τις επιθυμίες των πελατών/-ισσών τους. Εκτιμώντας σωστά τις ανάγκες των δύο πλευρών, μπορούν να προτείνουν συμβιβασμούς που θα ικανοποιούν και τα δύο μέρη. Είναι επίσης σημαντικό να μπορούν να διατυπώσουν εναλλακτικές προτάσεις ή σενάρια (χωρίς συναισθηματικές προσεγγίσεις αλλά βασισμένα στα δεδομένα και στη συγκριτική ανάλυση της αγοράς, όπως συγκριτικές πωλήσεις, τάσεις τιμών και αναλύσεις αυτών, για να διασφαλίσουν ότι οι προτάσεις τους βασίζονται σε αντικειμενικά στοιχεία) τα οποία αυξάνουν τις πιθανότητες μιας επωφελούς συμφωνίας, όπως για παράδειγμα προσφορές που περιλαμβάνουν αντισταθμιστικά οφέλη ή προσφορές με προσαρμογές στην τιμή ή την προθεσμία πληρωμής που θα διευκολύνουν την απόφαση.

Σημαντικό ρόλο, τέλος, στην παρουσίαση προτάσεων από τους/τις επαγγελματίες μεσίτες/-τριες, διαδραματίζει και η προετοιμασία εκθέσεων ή αναφορών με αντικειμενικά δεδομένα για την κατάσταση της αγοράς, τις προτιμήσεις των καταναλωτών και την αξιολόγηση των ακινήτων.

2.3.B.7 | ΤΑΚΤΙΚΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΙ ΜΕΙΩΣΗΣ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Κατά την εξάσκηση του επαγγέλματος του/της διαχειριστή/-τριας ή του/της μεσίτη/-τριας στην πράξη, προκύπτουν διάφορα ζητήματα, τα οποία μπορούν να προληφθούν με τακτικές ελέγχου, με τις οποίες θα εξετάσουν οι μαθητευόμενοι σε αυτή την υποενότητα. Βασική τακτική ελέγχου είναι η λεπτομερής επιθεώρηση ακινήτων, με πραγματοποίηση ενδελεχών επιθεωρήσεων και αξιολογήσεων πριν από την αγορά, την πώληση ή την ενοικίαση, προκειμένου να εντοπιστούν πιθανοί κίνδυνοι (δομικά προβλήματα, νομικές εκκρεμότητες κ.λπ.) και η συγκέντρωση των σχετικών κειμένων σε συνεργασία με τους αντίστοιχους ειδικούς. Σημαντικότερη επίσης είναι η στρατηγική τιμολόγησης με βάση την αγορά: Ο καθορισμός τιμής με βάση τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος υπερεκτίμησης ή υποεκτίμησης του ακινήτου. Τέλος, η καλή γνώση και αναγνώριση των τακτικών διαπραγματεύσεως, των οποίων η ορθή και δεοντολογική χρήση τους επιτρέπει ευελιξία και προσαρμογή σε νέες συνθήκες και απρόβλεπτους παράγοντες.

Πολύ σημαντική είναι και η εξασφάλιση των αμοιβών και σε αυτή την υποενότητα οι μαθητευόμενοι θα μάθουν μερικά βασικά χαρακτηριστικά της.

Βασικός παράγοντας της εξασφάλισης αμοιβών και καλών σχέσεων είναι οι γραπτές συμβάσεις και συμφωνίες. Πρέπει να διασφαλίζεται ότι οι συμβάσεις είναι σαφείς και περιέχουν όλες τις απαραίτητες ρήτρες για την προστασία όλων των μερών. Σημαντική είναι η επικοινωνία και η διαφάνεια. Οι επικοινωνιακές στρατηγικές

που προάγουν τη διαφάνεια και την εμπιστοσύνη μεταξύ πελατών και συνεργατών, ιδιαιτέρως όταν διατυπώνονται και γραπτώς ενισχύουν τις καλές σχέσεις. Τέλος, η δημιουργία δικτύων υποστήριξης, όπου οι επαγγελματίες συνεργάζονται με τοπικές αρχές και επαγγελματίες (νομικούς, ασφαλιστές, μηχανικούς) για να έχουν προσιτή βοήθεια σε περιπτώσεις κρίσης, προσθέτει αξία στις υπηρεσίες.

2.3.B.8 | ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΛΗΨΗ ΣΤΗΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

Η ασφάλεια κατά την άσκηση της επαγγελματικής δραστηριότητας είναι κεφαλαιώδους σημασίας. Οι επαγγελματίες ακινήτων πρέπει να λαμβάνουν διάφορα μέτρα προκειμένου να διαχειριστούν τους πιθανούς κινδύνους και να διασφαλίσουν την ασφάλεια τόσο για τους ίδιους όσο και για τους συνεργάτες και τους πελάτες τους. Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν τα κύρια μέτρα και στρατηγικές ασφάλειας. Το βασικότερο μέτρο είναι η συνεχής εκπαίδευση και επιμόρφωση. Οι διαχειριστές/-τριες και μεσίτες/-τριες δεν δρουν απομονωμένα, αλλά συμμετέχουν τακτικά σε εκπαιδευτικά προγράμματα και σεμινάρια σχετικά με την ασφάλεια, τη διαχείριση κινδύνων και τις νομικές υποχρεώσεις τους, οι οποίες μπορεί να διαφοροποιούνται τοπικά ή χρονικά.

Σε αυτή την υποενότητα οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν πόσο σημαντικός είναι ο έλεγχος και η λήψη ιστορικού, πριν από τις υποδείξεις ακινήτων ή συναντήσεις με πελάτες, καθώς είναι απαραίτητος για να διασφαλίσουν την ασφάλειά τους και των συνεργατών τους. Απαραίτητες είναι και οι στρατηγικές ασφαλείας, με έμφαση στα τεχνολογικά μέσα για την παρακολούθηση της ασφάλειας στις περιοχές που δραστηριοποιούνται, αλλά και η αρχή της ενημέρωσης τρίτων για οποιοδήποτε ραντεβού. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν πως όταν είναι δυνατόν πηγαίνουμε σε συναντήσεις με άλλους επαγγελματίες ή συνεργάτες, καθώς επίσης πώς βοηθάει η δημιουργία ενός σχεδίου έκτακτης ανάγκης για καταστάσεις όπως επιθέσεις ή απρόβλεπτα περιστατικά κατά τη διάρκεια των επισκέψεων σε ακίνητα.

Μια επικουρική προσέγγιση με την οποία θα εξοικειωθούν οι εκπαιδευόμενοι/-ες είναι η επαγγελματική εμφάνιση. Μια επαγγελματική και σοβαρή εμφάνιση, ενδυναμώνει την εμπιστοσύνη των πελατών και μπορεί να μειώσει την πιθανότητα ανεπιθύμητων καταστάσεων. Τέλος, σε πολλές χώρες του εξωτερικού είναι απαραίτητη η απόκτηση επαγγελματικής ασφάλισης που καλύπτει πιθανές αστικές ευθύνες ή κινδύνους που σχετίζονται με την εργασία.

2.3.B.9 | ΕΥΕΛΙΚΤΕΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗΣ

Στόχος της παρούσας υποενότητας είναι οι εκπαιδευόμενοι/-ες να κατανοήσουν ότι όλοι οι άνθρωποι δεν είναι ίδιοι και ότι αυτό ισχύει και για τους/τις πελάτες/-ισσες της αγοράς ακινήτων. Επίσης, ότι κατά την άσκηση της επαγγελματικής δραστηριότητας απαιτείται συχνά να υιοθετηθούν ευέλικτες στρατηγικές διαπραγματεύσεων για να μην παραβιάζεται το θεσμικό πλαίσιο της αρχής της ίσης μεταχείρισης και της καταπολέμησης των διακρίσεων.

Σε αυτό το πλαίσιο, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν ότι σε κάποιες περιπτώσεις απαιτείται λεπτομερής διερεύνηση για ενδεχόμενες πολιτιστικές ιδιαιτερότητες των πελατών/-ισσών, προκειμένου να γίνουν κατανοητές και αποδεκτές οι ιδιαιτερότητες που αναφέρονται προηγουμένως. Αντιστοίχως, ενδέχεται να χρειαστεί να αναπτυχθούν προσαρμοσμένες στρατηγικές επικοινωνίας και διαπραγμάτευσης για να αντιμετωπιστούν και να ικανοποιηθούν οι ανάγκες και οι προσδοκίες των ατόμων με διαφορετικό γλωσσικό, κοινωνικό και πολιτισμικό υπόβαθρο. Για να υλοποιήσουμε αυτές τις στρατηγικές, μπορεί να χρειαστεί να εκπαιδευτούμε σε τεχνικές διαπραγμάτευσης που είναι συμβατές με διαφορετικές κουλτούρες, όπως η ενεργητική ακρόαση και η ενσυναίσθηση, ή ακόμα και να χρησιμοποιήσουμε διερμηνείς. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να αναγνωρίζουν αυτές τις τεχνικές διαπραγμάτευσης. Ακόμη και αν δεν υπάρχει γλωσσικός φραγμός, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν ότι διαφορετικές κουλτούρες προσεγγίζουν διαφορετικά την επικοινωνία, άλλες πιο άμεσα και άλλες πιο έμμεσα.

Είναι σημαντικό να είμαστε πάντα έτοιμοι να προσαρμόσουμε την προσέγγισή μας αν κάτι δεν λειτουργεί. Η ευελιξία είναι κλειδί για να ανταποκριθούμε στις ανάγκες και τις προσδοκίες της άλλης πλευράς. Είναι επίσης σημαντικό να έχουμε έτοιμες εναλλακτικές προτάσεις και λύσεις, ώστε να προσαρμοστούμε στις απαιτήσεις της άλλης πλευράς. Σε αυτή την υποενοότητα οι μαθητεύομενοι θα προσεγγίσουν αντίστοιχα παραδείγματα διαφορετικών πολιτιστικών υποβάθρων.

Προτεινόμενες πηγές μελέτης

Κύριες

1. DeMarr, B. & De Janasz, S. (2017). *Διαπραγματεύσεις και επίλυση διαφορών* (μτφρ. Μαρία Ι. Ανδρεανούδη). Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Τζιόλα.
2. Fisher, R., Ury, W. & Patton, B. (2001). *Πετυχαίνω τη Συμφωνία* (μτφρ. Λίλυ Εξαρχοπούλου). Αθήνα: Εκδόσεις Καστανιώτη.

Συμπληρωματικές

1. Voss, C. & Raz, T. (2023). *Ποτέ στη μέση* (μτφρ. Κέλλυ Δημοπούλου). Αθήνα: Εκδόσεις Key Books.
2. Harvard Business Review. (2004). *Harvard Business Review για Διαπραγματεύσεις και Διευθέτηση Διενέξεων* (μτφρ. Ν. Ρούσσος). Αθήνα: Εκδόσεις Κλειδάριθμος.

Περίληψη της μαθησιακής ενότητας

Η παρούσα μαθησιακή ενότητα έχει στόχο την αποτελεσματική κατανόηση και ανταπόκριση των εκπαιδευομένων στις καθημερινές δραστηριότητες και απαιτήσεις του επαγγέλματός τους σχετικά με τις διαφορετικές κατηγορίες των ακινήτων των ιδιοκτητών-εντολέων τους. Θα διδαχθούν τις σχετικές έννοιες και ορολογίες, καθώς και στοιχεία χωροταξικής/πολεοδομικής/κτιριοδομικής νομοθεσίας (Δόμηση, Νέος Οικοδομικός Κανονισμός-ΝΟΚ, Κτιριοδομικός Κανονισμός), καθώς είναι σημαντικά για την αξιολόγηση της βέλτιστης χρήσης για κάθε ακίνητο. Με βάση αυτά και με τις γνώσεις εμπράγματος δικαίου, η έμφαση θα δοθεί στην πρακτική κατανόηση και εξάσκηση των εκπαιδευομένων στο να συγκρίνουν και να ταυτίζουν την πολεοδομική κατάσταση (οικοδομική άδεια, τοπογραφικό, κατόψεις κ.λπ.) με τη νομική ταυτότητα του ακινήτου (τίτλος, μισθωτήριο κ.λπ.). Αυτή η ταύτιση αποτελεί καθοριστικό παράγοντα αξιολόγησης της ωριμότητας εμπορικής αξιοποίησης κάθε ακινήτου, αλλά και ουσιαστικό κριτήριο επιλογής για την επένδυση χρόνου και επαγγελματικής αφοσίωσης. Τέλος, σημαντικότερη είναι η ευαισθητοποίηση των εκπαιδευομένων να φροντίζουν να ενημερώνονται εγκαίρως για τις νομοθετικές εξελίξεις που φέρνουν σχεδόν καθημερινά δομικές αλλαγές στον κλάδο των ακινήτων (Περιβαλλοντικός Νόμος 4759/2020, Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου κ.λπ.), που επηρεάζουν τη διαμόρφωση προσοδοφόρων επαγγελματικών στρατηγικών με βλέμμα στραμμένο προς το μέλλον, κάτι που θα καλλιεργηθεί στο εργαστηριακό μέρος, όπου οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα ασχοληθούν με ασκήσεις ανάπτυξης ακινήτων.

Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα

Όταν ολοκληρώσουν τη μαθησιακή ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί /-ές να:

- Περιγράφουν την έννοια και τη σημασία του χωροταξικού σχεδιασμού σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα,
- Ορίζουν την έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης,
- Αναγνωρίζουν τη σημασία των τοπικών και των ειδικών πολεοδομικών σχεδίων,
- Διακρίνουν πολεοδομικές παραμέτρους κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό σε τοπικό επίπεδο,
- Προσδιορίζουν τον ρόλο της πολεοδομίας,
- Μελετούν κτιριολογικούς και πολεοδομικούς κανονισμούς,
- Προσδιορίζουν τους όρους και τους περιορισμούς της δόμησης σύμφωνα με τη νομοθεσία,
- Ελέγχουν την κατασκευή (ακίνητο) με βάση τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις σε συνεργασία με τοπογράφο μηχανικό,

- Εξηγούν τα δικαιολογητικά που είναι απαραίτητα για την ολοκλήρωση κάθε περιουσιακής συναλλαγής,
- Διακρίνουν τις χρήσεις γης στην περιοχή του ακινήτου,
- Αναλύουν την υπάρχουσα κατάσταση του ακινήτου (θέση, χαρακτηριστικά, αποτύπωση, όροι δόμησης, νομοθετικό πλαίσιο),
- Αναγνωρίζουν χωρικές και πολεοδομικές πληροφορίες σχετικά με το ακίνητο (ΓΠΣ, αρτιότητα οικοπέδων, ελάχιστο πρόσωπο, ελάχιστο βάθος, συντελεστής δόμησης, συντελεστής κάλυψης),
- Χρησιμοποιούν την πολεοδομική ορολογία με τρόπο εύληπτο, κατανοητό και περιγραφικό,
- Διερευνούν τις τάσεις ανάπτυξης, τις χρήσεις γης και τις αξίες της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου,
- Αξιολογούν τις τρέχουσες οικονομικές, περιβαλλοντικές και κοινωνικές εξελίξεις που επηρεάζουν την ευρύτερη περιοχή του ακινήτου,
- Επικοινωνούν με τους μελετητές-μηχανικούς συνεργαζόμενοι/-ες μαζί τους για την ολοκλήρωση των εργασιών που συνδέονται με την παροχή των υπηρεσιών τους,
- Εκπροσωπούν τους ιδιοκτήτες συγκεντρώνοντας δικαιολογητικά και στοιχεία από τις οικείες πολεοδομίες για την ολόπλευρη παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και μεσιτείας ακινήτων.

Βασικές έννοιες και λέξεις-κλειδιά

Χωροταξικός σχεδιασμός / Πολεοδομικός σχεδιασμός / Σχέδιο πόλης / Πολεοδομική πολιτική / Πολεοδομική μελέτη / Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) / Όροι δόμησης / Συντελεστής δόμησης / Χρήση γης.

Αριθμός ωρών διδασκαλίας της μαθησιακής ενότητας ανά εβδομάδα

Θεωρία (2), Εργαστήριο (2), Σύνολο (4).

Διάρθρωση των μαθησιακών ενοτήτων σε υποενότητες

Α/Α	ΤΙΤΛΟΣ ΜΑΘΗΣΙΑΚΗΣ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑΣ
1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ
2	ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΝΟΜΩΝ
3	ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΠΑΡΑΜΕΤΡΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
4	ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
5	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
6	ΝΕΕΣ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ

Κείμενο αναφοράς

2.3.Γ.1 | ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ

Στην πρώτη μαθησιακή υποενοότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εισαχθούν στις θεμελιώδεις αρχές του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, τόσο σε εθνικό όσο και σε περιφερειακό επίπεδο. Ειδικότερα, θα κατανοήσουν πώς ο χωροταξικός σχεδιασμός επηρεάζει τη χρήση γης, την ανάπτυξη πόλεων και περιοχών, καθώς και τις στρατηγικές που σχετίζονται με τη βιώσιμη ανάπτυξη. Θα οριστεί και θα αναλυθεί η έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης, η οποία ενσωματώνει περιβαλλοντικές, κοινωνικές και οικονομικές διαστάσεις, και θα διερευνηθεί η σχέση της με τον χωροταξικό σχεδιασμό. Στη συνέχεια, θα εξεταστούν οι στρατηγικές ανάπτυξης σε τρία επίπεδα: εθνικό, περιφερειακό και τοπικό. Θα τονιστεί ότι κάθε αναπτυξιακή στρατηγική διαμορφώνεται μέσα από την αλληλεπίδραση αυτών των επιπέδων, και ότι η κατανόηση αυτής της διαδικασίας είναι κρίσιμη για την άσκηση του επαγγέλματος των εκπαιδευομένων. Θα συζητηθεί η σύνθεση των χωροταξικών δεδομένων σε συνδυασμό με τις αναπτυξιακές προτεραιότητες, τις ανάγκες και τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής. Επιπλέον, θα παρουσιαστεί η αντιστοίχιση διαφορετικών κατηγοριών περιοχών με τις κατάλληλες στρατηγικές ανάπτυξης, υπογραμμίζοντας ότι ένας συνεπής και ολοκληρωμένος χωροταξικός σχεδιασμός οδηγεί σε συνεκτικές αποφάσεις και προσφέρει βιώσιμο ανταγωνιστικό πλεονέκτημα στην εκάστοτε περιοχή.

Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στην ανάγκη οι εκπαιδευόμενοι/-ες να γνωρίζουν και να αξιολογούν τις κοινωνικές, περιβαλλοντικές και οικονομικές επιπτώσεις του χωροταξικού σχεδιασμού, καθώς και να αναλύουν τις διαθέσιμες χωροταξικές μελέτες κάθε περιοχής. Στο πλαίσιο αυτό, προτείνεται η μελέτη και ανάλυση πραγματικών παραδειγμάτων πολεοδομικών και χωροταξικών σχεδίων, ώστε οι εκπαιδευόμενοι/-ες να εξασκήσουν τις θεωρητικές τους γνώσεις σε ρεαλιστικά σενάρια.

2.3.Γ.2 | ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΝΟΜΩΝ

Στόχος της παρούσας υποενοότητας είναι οι εκπαιδευόμενοι/-ες να γνωρίσουν τους ισχύοντες πολεοδομικούς κανονισμούς. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ), στον Κτιριοδομικό Κανονισμό και στους άλλους συναφείς νόμους που ρυθμίζουν την ανάπτυξη και τη δόμηση ακινήτων στην Ελλάδα.

Θα τονιστεί ότι η κατανόηση αυτών των κανόνων είναι απαραίτητη για τη σωστή αξιολόγηση των ακινήτων, δεδομένου ότι οι πολεοδομικές διατάξεις καθορίζουν τους όρους δόμησης, την πυκνότητα δόμησης, τη χρήση γης και τους περιορισμούς που μπορεί να ισχύουν για συγκεκριμένες περιοχές. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να συνδυάζουν θεωρητικές γνώσεις μέσα από συλλογικές μαθησιακές δραστηριότητες, προκειμένου να εντοπίζουν τα σημεία τήρησης των κανονισμών κατά την εκτέλεση των έργων και τη διαχείριση ακινήτων.

Η κατανόηση αυτών των κανονισμών συνδέεται άμεσα με την άσκηση της ειδικότητας, καθώς η συμμόρφωση με τους πολεοδομικούς κανονισμούς είναι κρίσιμη για τη νομιμότητα και την εκμετάλλευση των ακινήτων. Ειδικότερα, η γνώση των όρων δόμησης, των περιορισμών και των εξαιρέσεων μπορεί να επηρεάσει τη στρατηγική ανάπτυξης και να εξασφαλίσει την καλύτερη δυνατή χρήση του ακινήτου. Κατά συνέπεια, θα επισημανθεί στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες η αναγκαιότητα διεξοδικής μελέτης των λεπτομερειών του κάθε κανονισμού και η σωστή ερμηνεία τους ανά περίπτωση. Στο πλαίσιο αυτό, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με τη διάκριση των διαφορετικών πολεοδομικών ρυθμίσεων που ισχύουν για τα διαφορετικά είδη ακινήτων και περιοχών, καθώς και με τη διαδικασία έγκρισης των οικοδομικών αδειών.

Ως πρακτική εξάσκηση προτείνεται, μελετώντας πραγματικά παραδείγματα από την αγορά ακινήτων, η ανάλυση πραγματικών αδειών δόμησης και η συγκριτική μελέτη των όρων δόμησης και των πολεοδομικών παραμέτρων.

2.3.Γ.3 | ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΠΑΡΑΜΕΤΡΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η τρίτη μαθησιακή υποενότητα επικεντρώνεται στην κατανόηση και αξιολόγηση των πολεοδομικών παραμέτρων που επηρεάζουν την αξιοποίηση και την ανάπτυξη ενός ακινήτου. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με βασικές έννοιες όπως ο συντελεστής δόμησης, ο συντελεστής κάλυψης, η αρτιότητα οικοπέδου, οι περιορισμοί στην οικοδόμηση, καθώς και με άλλους κανονιστικούς παράγοντες που καθορίζουν την αξία και την καταλληλότητα ενός ακινήτου. Θα αναδειχθεί η σημασία της σύνθετης αξιολόγησης των παραπάνω παραμέτρων σε συνδυασμό με τις ανάγκες της αγοράς, τις οικονομικές συνθήκες και τα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής. Θα τονιστεί ότι η ορθή ερμηνεία και εφαρμογή των κανονισμών αποτελεί βασικό εργαλείο για τη χάραξη στρατηγικής στην ανάπτυξη ακινήτων.

Οι γνώσεις που θα αποκτήσουν οι εκπαιδευόμενοι/-ες είναι κρίσιμες για τη λήψη επαγγελματικών αποφάσεων που σχετίζονται με την αξιοποίηση, πώληση ή μίσθωση ακινήτων. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στη συγκριτική αξιολόγηση ακινήτων βάσει των πολεοδομικών τους χαρακτηριστικών, προκειμένου οι εκπαιδευόμενοι/-ες να ενισχύσουν την ικανότητά τους να παρέχουν τεκμηριωμένες συμβουλευτικές υπηρεσίες στον τομέα της ανάπτυξης ακινήτων.

Θα αναλυθεί πώς η κατανόηση και η ερμηνεία των πολεοδομικών παραμέτρων μπορεί να διαφοροποιείται ανάλογα με την περίπτωση, επηρεάζοντας αντίστοιχα τη στρατηγική εκμετάλλευσης. Στο πλαίσιο αυτό, προτείνεται η μελέτη υπαρχόντων σχεδίων και η εφαρμογή των πολεοδομικών δεδομένων σε συγκεκριμένα παραδείγματα ανάπτυξης, ώστε οι εκπαιδευόμενοι/-ες να εφαρμόσουν τις θεωρητικές γνώσεις τους σε πρακτικά σενάρια.

2.3.Γ.4 | ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στην τέταρτη μαθησιακή υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με την έννοια της νομικής ταυτότητας ενός ακινήτου και τη διαδικασία ολοκλήρωσης περιουσιακών συναλλαγών. Στο πλαίσιο αυτό, θα μάθουν να διακρίνουν τα νομικά χαρακτηριστικά που επηρεάζουν τις συναλλαγές, όπως οι τίτλοι ιδιοκτησίας, τα συμβόλαια μίσθωσης, οι οικοδομικές άδειες και άλλα δικαιολογητικά. Παράλληλα, θα τονιστεί ότι η διασφάλιση της νομικής εγκυρότητας και η κατανόηση των απαιτήσεων για την ολοκλήρωση των συναλλαγών είναι ζωτικής σημασίας τόσο για την προστασία των συμφερόντων των πελατών τους όσο και για την αποφυγή νομικών προβλημάτων κατά τη διάρκεια της αγοράς, της πώλησης ή της μίσθωσης ακινήτων.

Η σύνδεση αυτών των γνώσεων με την ειδικότητα του/της μεσίτη/-τριας και του/της διαχειριστή/-τριας ακινήτων είναι άμεση, καθώς η νομική πληρότητα των εγγράφων και η σωστή διαχείριση των δικαιολογητικών είναι καθοριστική για την ολοκλήρωση κάθε συναλλαγής. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν αφενός να αναγνωρίζουν τις διάφορες νομικές απαιτήσεις και αφετέρου να συνεργάζονται με νομικούς και άλλους επαγγελματίες του κλάδου για την έγκαιρη και ακριβή συγκέντρωση των απαιτούμενων εγγράφων. Θα τονιστεί στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες η προσοχή που πρέπει να επιδεικνύουν κατά τη διαδικασία συγκέντρωσης των δικαιολογητικών, καθώς επίσης και στις διαδικασίες που απαιτούνται για τη σωστή ολοκλήρωση των νομικών απαιτήσεων.

Ως συλλογική μαθησιακή δραστηριότητα, προτείνεται η μελέτη και η ανάλυση πραγματικών περιπτώσεων από την αγορά ακινήτων προκειμένου οι εκπαιδευόμενοι/-ες να εξοικειωθούν με τις διαδικασίες συγκέντρωσης των απαιτούμενων νομικών και πολεοδομικών εγγράφων για να διασφαλιστεί η ορθότητα της συναλλαγής.

2.3.Γ.5 | ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στην πέμπτη μαθησιακή υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αποκτήσουν τις απαραίτητες γνώσεις για την κατανόηση και την ανάλυση πολεοδομικών και χωροταξικών μελετών, καθώς και για τη διαμόρφωση στρατηγικών αξιοποίησης ακινήτων βάσει των δεδομένων που προκύπτουν από αυτές. Θα εκπαιδευτούν στην ερμηνεία και αξιοποίηση πληροφοριών από Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ), τοπογραφικά διαγράμματα και συναφείς μελέτες, προκειμένου να κατηγοριοποιούν και να αξιολογούν ακίνητα με γνώμονα την καταλληλότερη χρήση τους. Έμφαση θα δοθεί στη μελέτη των τάσεων στην αγορά ακίνητης περιουσίας, των χρήσεων γης και των αξιών της περιοχής, καθώς αυτοί οι παράγοντες είναι καθοριστικοί για τη διαμόρφωση ρεαλιστικών και βιώσιμων στρατηγικών ανάπτυξης.

Οι γνώσεις που θα αποκτήσουν οι εκπαιδευόμενοι/-ες συνδέονται άμεσα με τα επαγγελματικά καθήκοντα του/της μεσίτη/-τριας και του/της διαχειριστή/-τριας ακινήτων, καθώς η ορθή ανάλυση χωροταξικών και πολεοδομικών δεδομένων απο-

τελεί προϋπόθεση για επιτυχημένη επαγγελματική δραστηριότητα στον χώρο της διαχείρισης ακινήτων. Επιπρόσθετα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κληθούν να εστιάσουν στην ερμηνεία κρίσιμων παραμέτρων, όπως οι περιορισμοί δόμησης, οι περιβαλλοντικοί όροι και οι τάσεις ζήτησης στην αγορά. Ιδιαίτερη σημασία έχει η κατανόηση των στρατηγικών ανάπτυξης που εφαρμόζονται σε κάθε περιοχή, καθώς αυτές διαμορφώνουν το πλαίσιο εντός του οποίου αξιοποιείται επαγγελματικά ένα ακίνητο. Η γνώση των στρατηγικών αυτών επιτρέπει τη διατύπωση τεκμηριωμένων προτάσεων για την κερδοφορία και βιώσιμη αξιοποίηση των ακινήτων, προσαρμοσμένων στις ανάγκες της αγοράς και στις απαιτήσεις των πελατών.

Ως πρακτική άσκηση προτείνεται η μελέτη και η ανάλυση πραγματικών σεναρίων ανάπτυξης ακινήτων από τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες ώστε να εφαρμόσουν τις γνώσεις τους σε ρεαλιστικά και δυναμικά περιβάλλοντα.

2.3.Γ.6 | ΝΕΕΣ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ

Η τελευταία μαθησιακή υποενότητα επικεντρώνεται στις πρόσφατες νομοθετικές εξελίξεις και στις περιβαλλοντικές προσαρμογές που επηρεάζουν τον τομέα/κλάδο της ακίνητης περιουσίας. Ειδικότερα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μελετήσουν τον νόμο 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» καθώς και τα νέα ψηφιακά εργαλεία, όπως η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου (ΗΤΚ), τα οποία διαμορφώνουν το νέο πλαίσιο κατασκευής, διαχείρισης και αξιοποίησης των ακινήτων.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με τις νέες διαδικασίες, τα απαραίτητα δικαιολογητικά και τις αλλαγές στη σχετική νομοθεσία που σχετίζονται με τη βιωσιμότητα, την ενεργειακή αποδοτικότητα και την περιβαλλοντική συμμόρφωση των ακινήτων. Θα κατανοήσουν πώς να ενημερώνουν αποτελεσματικά τους πελάτες τους για τις νέες νομικές απαιτήσεις, να ενσωματώνουν τις αλλαγές στις στρατηγικές ανάπτυξης ακινήτων και να προσαρμόζουν τις επαγγελματικές τους πρακτικές στις συνεχώς εξελισσόμενες συνθήκες του θεσμικού πλαισίου. Έμφαση θα δοθεί στην ανάγκη συνεχούς παρακολούθησης των νομοθετικών και τεχνολογικών εξελίξεων, καθώς και στην ικανότητα των εκπαιδευομένων να ανταποκρίνονται άμεσα και αποτελεσματικά στις απαιτήσεις της σύγχρονης αγοράς. Η κατανόηση και η εφαρμογή των νέων ρυθμίσεων αποτελεί κρίσιμο παράγοντα επιτυχίας για επαγγελματίες στον χώρο της μεσιτείας και της διαχείρισης ακινήτων.

Ως πρακτική άσκηση, προτείνεται η μελέτη συγκεκριμένων περιπτώσεων που σχετίζονται με την εφαρμογή του Νόμου 4759/2020 ή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου. Μέσα από την επίλυση ρεαλιστικών ζητημάτων που προκύπτουν κατά την ανάπτυξη ή τη μεταβίβαση ακινήτων, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αποκτήσουν ουσιαστική εμπειρία στην εφαρμογή των νέων κανονιστικών απαιτήσεων.

Προτεινόμενες πηγές μελέτης

Κύριες

1. Σιόλας, Α., Βάσση, Α., Βλαστός, Θ., Κυριακίδης, Χ., Μπακογιάννης, Ε. & Σίτη, Μ. (2015). *Μέθοδοι, εφαρμογές και εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού* (Προπτυχιακό εγχειρίδιο). Αθήνα: ΚΑΛΛΙΠΟΣ. Ανοικτές Ακαδημαϊκές Εκδόσεις: <https://repository.kallipos.gr/handle/11419/5409>
2. Τσιλιμίγκας, Γ. & Γουργιώτης, Α. (2023). *Χωροταξικός σχεδιασμός: δέκα μαθήματα θεωρίας* (Προπτυχιακό εγχειρίδιο). Αθήνα: ΚΑΛΛΙΠΟΣ. Ανοικτές Ακαδημαϊκές Εκδόσεις: <https://repository.kallipos.gr/handle/11419/9725>

Συμπληρωματικές

1. Αραβαντινός, Α. (1997). *Πολεοδομικός σχεδιασμός, για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*. Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία.
2. Σκουρή, Β. (1991). *Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο* (2η έκδοση). Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Σάκκουλα.

2.3.Δ • ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Περίληψη της μαθησιακής ενότητας

Η μαθησιακή ενότητα με τίτλο «Επιθεώρηση ακινήτων» έχει στόχο την προετοιμασία των εκπαιδευομένων για την πραγματικότητα που έχουν να αντιμετωπίσουν στα ακίνητα που θα διαχειριστούν, καθώς το σύνηθες είναι να παρατηρούνται σημαντικές αποκλίσεις μεταξύ των νομικών τίτλων, των κατατεθειμένων στην πολεοδομία στοιχείων για τα ακίνητα και των ίδιων των ακινήτων, ενώ η νομοθεσία, όπως έχει τροποποιηθεί, δεν επιτρέπει πλέον αποκλίσεις για τη μεταβίβαση ή την ενοικίαση ακινήτων, εάν δεν έχουν τακτοποιηθεί αυτές οι διαφορές ώστε οι τίτλοι να απεικονίζουν την πραγματική κατάσταση. Η διαδικασία τακτοποίησης, ωρίμανσης των ακινήτων, όπως αναφέρεται, είναι μία πρόκληση για τον/την επαγγελματία, καθώς καλείται να συνδράμει στις ενέργειες που ολοκληρώνονται από τους δικηγόρους και μηχανικούς ώστε να διεκπεραιώσουν την όλη διαδικασία, κάτι που προϋποθέτει για τον ίδιο να έχει καλή αντίληψη της όλης κατάστασης. Στην ενότητα αυτή παρουσιάζονται επίσης όλα τα βήματα της διαδικασίας επιθεώρησης όλων των χώρων και των μερών ενός ακινήτου αναλυτικά καταγράφοντας την υπάρχουσα κατάσταση και επισημαίνοντας αντικαταστάσεις, επισκευές, συντηρήσεις και βελτιώσεις όπου απαιτούνται. Επιπλέον, οι εκπαιδευόμενοι/-ες εκτελούν τις ενέργειες αυτές σε ομάδες ή και ατομικά για την κατανόηση των εργασιών αυτών.

Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα

Όταν ολοκληρώσουν τη μαθησιακή ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί /-ές να:

- Συγκεντρώνουν σε φάκελο όλα τα στοιχεία/πληροφορίες που τους παρέχει ο ιδιοκτήτης του ακινήτου πριν/μετά την ανάθεση διαχείρισης,
- Μελετούν τα στοιχεία που τους παρέχονται αρχικά αναζητώντας επιπλέον υλικό πληροφόρησης από ανθρώπινες ή διαδικτυακές πηγές,
- Οργανώνουν επιτόπια βιωματική επιθεώρηση του ακινήτου που αναλαμβάνουν δημιουργώντας-χρησιμοποιώντας κατάλληλες λίστες και εργαλεία ελέγχου/ανά κατηγορία ακινήτου για να αναλύσουν τα ευρήματά τους,
- Αναγνωρίζουν με επιτόπια έρευνα και αυτοψία το ακίνητο που αναλαμβάνουν σε περιοχές εκτός σχεδίου από τα εξειδικευμένα στοιχεία του τίτλου ιδιοκτησίας ή περιγραφών (τοπωνύμια) κ.λπ.,
- Επισκέπτονται το ακίνητο αναγνωρίζοντας την ακριβή διεύθυνση και το άμεσο/εγγύς εξωτερικό περιβάλλον της ιδιοκτησίας (οδούς, οικοδομικά τετράγωνα, προσβάσεις σε συγκοινωνίες, χώρους πρασίνου, εμπορικά κέντρα κ.ά.),
- Επισκέπτονται την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία προσδιορίζοντας την ακριβή της θέση μέσα στο κτίριο ή στο οικοπέδο (όροφος, αριθμός διαμερίσματος, μεζονέτα, αυτοτελές κτίριο κ.λπ.),
- Περιηγούνται στους χώρους του ακινήτου (δωμάτια, βοηθητικούς χώρους, βεράντες, αποθήκες, υπόγεια, χώρους στάθμευσης) προσδιορίζοντας στοιχεία προσανατολισμού, θέας κ.ά., με σκοπό τη δυνατότητα περιγραφής προφορικού και γραπτού λόγου,
- Περιηγούνται στο εσωτερικό του ακινήτου καταγράφοντας αναλυτικά κάθε στοιχείο σε αναλυτική φόρμα επιθεώρησης,
- Αναγνωρίζουν δομικές φθορές ή ελλείψεις βασικών στοιχείων και πιθανούς κινδύνους που ελλοχεύουν στην κατάσταση του ακινήτου, καταγράφοντας φωτογραφικά τα αποδεικτικά στοιχεία,
- Φωτογραφίζουν/βιντεοσκοποούν το ακίνητο εσωτερικά και εξωτερικά με σκοπό την κατανοήτη και αξιόπιστη αναπαραγωγή ψηφιακής περιήγησης σε αυτό,
- Αναλύουν τα στοιχεία του ακινήτου που συγκεντρώνουν από διαφορετικές πηγές (αυτοψία, ψηφιακούς χάρτες κ.λπ.),
- Συγκρίνουν το παρατηρούμενο ακίνητο και τα πολεοδομικά στοιχεία του εντοπίζοντας διαφοροποιήσεις σε σχέση με την άδεια κατασκευής,
- Ταυτίζουν το ακίνητο βάσει τίτλων, κτηματολογικών εγγραφών, τοπογραφικών και κατόψεων,
- Αξιολογούν την καταλληλότητα και την εμπορικότητα των ακινήτων,
- Ελέγχουν την ωριμότητα πώλησης του ακινήτου πριν από την έκθεσή του στην αγορά, τόσο για την ορθή πληροφόρηση των καταναλωτών, όσο και για την επιτυχή και χωρίς απρόβλεπτες καθυστερήσεις ολοκλήρωση της συναλλαγής,

- Συντονίζουν τις ειδικότερες ενέργειες του δικηγόρου και του μηχανικού για την ωρίμανση του ακινήτου με σκοπό την εκτίμησή του ή την πώλησή του,
- Υιοθετούν την ανάγκη για λεπτομερή, αξιόπιστη και σφαιρική πληροφόρηση σχετικά με το ακίνητο.

Βασικές έννοιες και λέξεις-κλειδιά

Φάκελος ακινήτου / Λίστα ελέγχου / Αυτοψία / Οριζόντια, κάθετη ιδιοκτησία / Φόρμα επιθεώρησης / Δομικές φθορές / Ψηφιακός χάρτης / Πολεοδομικά στοιχεία / Εμπορικότητα ακινήτου / Ωριμότητα/ωρίμανση ακινήτου.

Αριθμός ωρών διδασκαλίας της μαθησιακής ενότητας ανά εβδομάδα

Θεωρία (0), Εργαστήριο (4), Σύνολο (4).

Διάρθρωση των μαθησιακών ενοτήτων σε υποενότητες

A/A	ΤΙΤΛΟΣ ΜΑΘΗΣΙΑΚΗΣ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑΣ
1	ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΚΑΙ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ
2	ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΕΠΙΤΟΠΙΑΣ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗΣ
3	ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
4	ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΘΕΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
5	ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ
6	ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ
7	ΨΗΦΙΑΚΗ ΑΝΑΠΑΡΑΣΤΑΣΗ
8	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΝΟΜΙΜΟΤΗΤΑ
9	ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
10	ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΩΡΙΜΑΝΣΗ

Κείμενο αναφοράς

2.3.Δ.1 | ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΚΑΙ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Στόχος της παρούσας υποενότητας είναι οι εκπαιδευόμενοι/-ες να κατανοήσουν και να εφαρμόσουν όλα τα απαραίτητα βήματα για την ορθή προετοιμασία μιας επιτόπιας επιθεώρησης ακινήτου. Σε αυτό το πλαίσιο, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αναγνωρίσουν τη σημασία της συστηματικής συλλογής και οργάνωσης πληροφοριών, ώστε να διαμορφώνουν μια πλήρη εικόνα του ακινήτου πριν από την επίσκεψη στον χώρο.

Συγκεκριμένα, θα διδαχθούν πώς να συνεργάζονται με επαγγελματίες και δημόσιους λειτουργούς ώστε να εντοπίζουν, να συλλέγουν και να ελέγχουν βασικά έγγραφα, όπως τίτλους ιδιοκτησίας, τοπογραφικά διαγράμματα, κτηματολογικά στοιχεία και κατόψεις, καθώς και να επιβεβαιώνουν τη νομιμότητα των κατασκευών και την

ύπαρξη των απαραίτητων αδειών. Θα κατανοήσουν τον όρο «νομική και πολεοδομική ταύτιση» των ακινήτων και θα αξιολογούν την εγκυρότητα των εγγράφων, με σκοπό να διασταυρώνουν πληροφορίες από διαφορετικές πηγές (όπως δημόσιες υπηρεσίες, μηχανικούς, δικηγόρους) και να οργανώνουν τα δεδομένα τους σε έναν ολοκληρωμένο φάκελο ακινήτου, αξιοποιώντας και ψηφιακά εργαλεία για καλύτερη διαχείριση.

Η γνώση και η ικανότητα να εφαρμόζουν αυτές τις διαδικασίες συνδέονται άμεσα με τη μελλοντική επαγγελματική τους πρακτική, καθώς η σωστή προετοιμασία επιτρέπει στους/στις μεσίτες/-τριες να εντοπίζουν πιθανά προβλήματα (όπως πολεοδομικές παραβάσεις ή νομικά εμπόδια), να εκτιμούν αποτελεσματικά την αξία και την εμπορικότητα του ακινήτου και να παρουσιάζουν με διαφάνεια και ακρίβεια τις πληροφορίες στους πελάτες τους. Επιπλέον, η ανάπτυξη κριτικής σκέψης και η ικανότητα να αξιολογούν και να διασταυρώνουν δεδομένα συμβάλλει στην αποφυγή λαθών και στην προστασία από νομικές επιπλοκές. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στην προσεκτική μελέτη και διασταύρωση των εγγράφων, στην αναζήτηση συμπληρωματικών στοιχείων και στη χρήση αξιόπιστων πηγών.

Προτείνεται οι εκπαιδευόμενοι/-ες να εξασκηθούν στη συγκέντρωση και ανάλυση εγγράφων για πραγματικά ή υποθετικά ακίνητα, να ερευνούν σε διαδικτυακές πλατφόρμες δημόσιων υπηρεσιών και να εξοικειωθούν με τη χρήση ψηφιακών φακέλων. Έτσι, θα αναπτύξουν δεξιότητες που θα τους καταστήσουν ικανούς να οργανώνουν, να αξιολογούν και να παρουσιάζουν με πληρότητα τα δεδομένα κάθε ακινήτου, διασφαλίζοντας την επιτυχία της επιθεώρησης και τη διαφάνεια στις συναλλαγές τους.

2.3.Δ.2 | ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΕΠΙΤΟΠΙΑΣ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗΣ

Στη δεύτερη υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αναπτύξουν τις γνώσεις και τις δεξιότητες που απαιτούνται για να οργανώνουν και να υλοποιούν μια επιτόπια επιθεώρηση ακινήτου με επαγγελματισμό και ακρίβεια. Θα μάθουν να αξιοποιούν τα δεδομένα που έχουν ήδη συλλέξει κατά την προετοιμασία της επιθεώρησης, ώστε να σχεδιάζουν και να εφαρμόζουν μια μεθοδική διαδικασία ελέγχου, διασφαλίζοντας την πληρότητα και την αξιοπιστία των αποτελεσμάτων.

Στη συνέχεια, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξασκηθούν στη σύνταξη αναλυτικών λιστών ελέγχου, καλύπτοντας όλα τα σημεία του ακινήτου, εσωτερικά και εξωτερικά, ώστε να διασφαλίζουν ότι δεν παραλείπουν κανένα σημαντικό στοιχείο. Θα ανακαλύψουν και θα χρησιμοποιήσουν κατάλληλα εργαλεία, όπως μετροταινίες, ψηφιακά αποστασιόμετρα, φακούς, 360° κάμερες και πυξίδες, ώστε να τεκμηριώσουν με ακρίβεια και λεπτομέρεια κάθε εύρημα. Παράλληλα, θα μάθουν να καταγράφουν συστηματικά τις παρατηρήσεις τους, αναγνωρίζοντας φθορές, ελλείψεις ή άλλα προβλήματα που ενδέχεται να επηρεάσουν την αξία ή τη χρηστικότητα του ακινήτου.

Η ικανότητα και οι δεξιότητες που θα αναπτύξουν (οργάνωση και μεθοδικότητα) είναι κρίσιμες για την επαγγελματική τους εξέλιξη ως μεσίτες/-τριες ή διαχειριστές/-τριες ακινήτων. Μέσα από αυτή τη διαδικασία, θα μάθουν να αξιολογούν τα δεδομένα, να τεκμηριώνουν τα ευρήματα με σαφήνεια και να παρουσιάζουν το ακίνητο στους πελάτες με διαφάνεια, ενισχύοντας την αξιοπιστία τους. Έμφαση θα δοθεί στην πρακτική εφαρμογή των αποκτηθεισών γνώσεων μέσω της επιτόπιας παρατήρησης. Ιδιαίτερη προσοχή θα δοθεί επίσης στην ακρίβεια της καταγραφής, στην επιλογή των κατάλληλων εργαλείων, καθώς και στην οργάνωση των δεδομένων, ώστε να διευκολύνεται η ανάλυση και η λήψη αποφάσεων.

Για να ενισχύσουν την αυτοπεποίθησή τους, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξασκηθούν δημιουργώντας λίστες ελέγχου για διαφορετικά είδη ακινήτων και θα συμμετάσχουν σε προσομοιώσεις επιθεωρήσεων, εφαρμόζοντας τις τεχνικές που θα έχουν διδαχθεί. Έτσι, θα κατακτήσουν ουσιαστικές δεξιότητες που θα τους καταστήσουν αποτελεσματικούς/-ές και αξιόπιστους/-ες μελλοντικούς/-ές επαγγελματίες στον χώρο της διαχείρισης ακινήτων.

2.3.Δ.3 | ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Στην παρούσα μαθησιακή υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με τον τρόπο προσέγγισης της τοποθεσίας ενός ακινήτου. Θα μάθουν να επιβεβαιώνουν και να περιγράφουν με ακρίβεια την τοποθεσία χρησιμοποιώντας χάρτες, ψηφιακά εργαλεία και συστήματα γεωεντοπισμού, ενώ θα αναπτύξουν την ικανότητα να εντοπίζουν σημαντικά σημεία αναφοράς και να αξιολογούν τους περιβαλλοντικούς παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου (δηλαδή το ακίνητο βρίσκεται σε αστική, αγροτική, παραθαλάσσια περιοχή). Ακόμη, το κλίμα, το δίκτυο μεταφορών, ο προσανατολισμός, η ενεργειακή κλάση, ενδεχόμενοι περιβαλλοντικοί κίνδυνοι, η φυσική διαρρύθμιση της γης. Επίσης, την εγγύτητα ή τη θέα σε φυσικό κάλλος, (θάλασσα, ποτάμι κ.λπ.) που προσδίδουν αξία σε αντίθεση με τις βραχύδεις προεξοχές σε γεωργικές εκτάσεις, οι οποίες θα τη μείωναν.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να επιβεβαιώνουν την ακριβή διεύθυνση ενός ακινήτου, χρησιμοποιώντας χάρτες, online εργαλεία (π.χ. Google Maps), συστήματα γεωγραφικού εντοπισμού (GPS) και εφαρμογές πλοήγησης. Επιπρόσθετα, να περιγράφουν αναλυτικά την τοποθεσία του ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη τη διοικητική υπαγωγή (π.χ. δήμος, περιφέρεια, νομός), τα σημεία αναφοράς (π.χ. πλατείες, πάρκα, μνημεία, γνωστά κτίρια) και τα χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος που αναφέρονται παραπάνω. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στην αξιολόγηση παραγόντων που επηρεάζουν την ποιότητα ζωής και την εμπορικότητα του ακινήτου, όπως η προσβασιμότητα, οι υποδομές, ο θόρυβος, η ρύπανση, η ασφάλεια και η θέα.

Ως πρακτική άσκηση, προτείνεται η ανάλυση της τοποθεσίας μέσω διαδικτύου, η επίσκεψη σε ακίνητα για καταγραφή παρατηρήσεων και συγκριτική αξιολόγηση τοποθεσιών από τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες. Επίσης, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα

ερευνήσουν και θα συλλέξουν πληροφορίες από διάφορες πηγές τις οποίες θα αξιολογήσουν, με σκοπό να αναλύσουν κριτικά τα δεδομένα, να διακρίνουν πλεονεκτήματα ή μειονεκτήματα που μπορεί να μην είναι άμεσα ορατά, να εκτιμήσουν ακριβέστερα την αξία του ακινήτου και να καθοδηγήσουν ανάλογα τους/τις πελάτες/-ισσές τους.

Με την ολοκλήρωση της εκπαιδευτικής διαδικασίας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα έχουν αποκτήσει γνώσεις και δεξιότητες που θα τους είναι απολύτως απαραίτητες για την άσκηση του επαγγέλματος του/της μεσίτη/-τριας ή του/της διαχειριστή/-τριας ακινήτων, καθώς επιτρέπουν την ακριβέστερη εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου, την καλύτερη προβολή των πλεονεκτημάτων του στους πελάτες και τη συμβουλευτική καθοδήγηση ανάλογα με τις ανάγκες τους.

2.3.Δ.4 | ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΘΕΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Στόχος αυτής της υποενότητας είναι οι εκπαιδευόμενοι/-ες να κατανοήσουν τη σημασία του ακριβούς προσδιορισμού για την ορθή διαχείριση του ακινήτου και την αποφυγή διαφορών, καθώς επίσης και να προσδιορίζουν με ακρίβεια τη θέση ενός ακινήτου (τόσο σε σχέση με το οικόπεδο στο οποίο βρίσκεται όσο και μέσα σε ένα κτίριο).

Ο ακριβής προσδιορισμός της θέσης ενός ακινήτου είναι σημαντικός για τους/τις επιθεωρητές/-τριες και τους/τις διαχειριστές/-τριες ακινήτων, καθώς τους επιτρέπει να αποφεύγουν διαφορές μεταξύ ιδιοκτητών ή μισθωτών σχετικά με τα όρια της ιδιοκτησίας ή τη χρήση κοινόχρηστων χώρων, να διασφαλίζουν τη συμμόρφωση με τις πολεοδομικές διατάξεις και τους κανονισμούς, να παρουσιάζουν το ακίνητο στους πελάτες με ακρίβεια και διαφάνεια και να διαχειρίζονται αποτελεσματικά το ακίνητο, λαμβάνοντας υπόψη τη θέση και τα χαρακτηριστικά του.

Στη συνέχεια, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να αναγνωρίζουν την οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία, όπως επίσης θα διακρίνουν τα δικαιώματα κτήσης και χρήσης. Θα περιγράψουν τις διαφορετικές μορφές ιδιοκτησίας, καθώς και τα στοιχεία που τις διαφοροποιούν (π.χ. οριζόντια, κάθετη, κοινόκτητη) και θα κατανοούν τις νομικές και πρακτικές επιπτώσεις τους. Για την ορθή αξιολόγηση και ταύτιση θα χρησιμοποιούν τοπογραφικά σχέδια, κατόψεις και κτηματολογικά αποσπάσματα έτσι ώστε να εντοπίζουν τα ακριβή όρια των κατασκευών και τη θέση τους στο οικόπεδο. Επίσης, θα μάθουν να εντοπίζουν τους κοινόχρηστους χώρους (π.χ. κλιμακοστάσιο, διάδρομοι, ασανσέρ) και τα παρακολουθήματα (π.χ. αποθήκες, χώροι στάθμευσης). Τέλος, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να ερμηνεύουν σωστά τα τοπογραφικά σχέδια, τα κτηματολογικά έγγραφα και τις κατόψεις και θα αναπτύξουν την ικανότητα να εντοπίζουν τυχόν ασάφειες ή αποκλίσεις και να τις επιλύουν σε συνεργασία με τους αρμόδιους επαγγελματίες (π.χ. μηχανικούς, δικηγόρους).

Ως πρακτική άσκηση προτείνεται οι εκπαιδευόμενοι/-ες, χρησιμοποιώντας τοπογραφικά σχέδια, κτηματολογικά έγγραφα και κατόψεις, να εξασκηθούν στον

προσδιορισμό της θέσης διαφορετικών ακινήτων. Προτείνεται επίσης η επίσκεψη σε ακίνητα όπου, επί τόπου, θα επιχειρήσουν να προσδιορίσουν τη θέση τους μέσα σε ένα κτίριο ή σε ένα οικοπέδο.

2.3.Δ.5 | ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ

Η εσωτερική επιθεώρηση είναι ένα σημαντικό μέρος της δουλειάς ενός/μιας επιθεωρητή/-τριας ή διαχειριστή/-τριας ακινήτων. Μέσα από αυτήν, ο/η μεσίτης/-τρια ακινήτων μπορεί να αποκτήσει μια πλήρη εικόνα της κατάστασης ενός ακινήτου, να εντοπίσει τυχόν προβλήματα που πρέπει να επιλυθούν πριν από την πώληση ή την ενοικίαση, να εκτιμήσει ακριβέστερα την αξία του ακινήτου και να παρουσιάσει το ακίνητο στους πελάτες με διαφάνεια και επαγγελματισμό.

Σε αυτή την υποενοότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα ανακαλύψουν τεχνικές για λεπτομερή εσωτερική επιθεώρηση ενός ακινήτου. Θα εξοικειωθούν με τεχνικές παρατήρησης και καταγραφής, ώστε να μπορούν να αποτυπώνουν με ακρίβεια την κατάσταση των εσωτερικών χώρων. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διερευνήσουν μεθόδους τμηματικής επιθεώρησης για τους εσωτερικούς χώρους, όπως τα δωμάτια (υπνοδωμάτια, σαλόνι, κουζίνα, τραπεζαρία, γραφείο), τους βοηθητικούς χώρους (μπάνια, WC, διάδρομοι, αποθήκες) και τους ειδικούς χώρους (σοφίτες, υπόγεια, γκαράζ).

Επίσης, θα μάθουν να ελέγχουν την κατάσταση των τοίχων (επιχρίσματα, χρώματα, ταπετσαρίες, υγρασίες, ρωγμές), των δαπέδων (πλακάκια, ξύλο, μοκέτα, φθορές, ζημιές) και των οροφών (ύψος, κατάσταση, φωτισμός), να καταγράφουν δομικές λεπτομέρειες. Συγκεκριμένα θα εξοικειωθούν στην καταγραφή πληροφοριών για τη διαρρύθμιση (τον αριθμό και το μέγεθος των δωματίων, τον προσανατολισμό και τη θέα), τις εγκαταστάσεις (ηλεκτρολογικές, υδραυλικές, θέρμανσης, κλιματισμού), τα κουφώματα (υλικά, κατάσταση, μονώσεις), να εντοπίζουν φθορές και ελλείψεις, όπως ρωγμές σε τοίχους ή οροφές, ζημιές σε δάπεδα ή κουφώματα, προβλήματα στις ηλεκτρολογικές ή υδραυλικές εγκαταστάσεις, ελλείψεις σε βασικά στοιχεία (π.χ. θέρμανση, κλιματισμό) και να χρησιμοποιούν φόρμες επιθεώρησης, ώστε να καταγράφουν με οργανωμένο τρόπο όλα τα ευρήματά τους. Έμφαση θα δοθεί στην τήρηση των κανόνων ασφαλείας από τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες κατά τη διάρκεια της επιθεώρησης. Θα επισημανθεί επίσης η ακρίβεια στην καταγραφή των παρατηρήσεων κατά τη διαδικασία της καταγραφής και η χρήση φορμών καταγραφής προκειμένου να μην παραληφθούν σημαντικά στοιχεία.

Ως πρακτική άσκηση προτείνεται η χρήση φορμών επιθεώρησης, στις οποίες θα καταγράφουν τα χαρακτηριστικά ενός υποθετικού εσωτερικού χώρου. Επιπρόσθετα, προτείνεται η συμμετοχή τους σε προσομοιώσεις επιθεωρήσεων, όπου θα έχουν την ευκαιρία να εφαρμόσουν τις γνώσεις τους στην πράξη.

2.3.Δ.6 | ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ

Η παρούσα υποενότητα ασχολείται με τη λεπτομερή εξωτερική επιθεώρηση ενός ακινήτου και τον τρόπο καταγραφής φθορών ή ελλείψεων ύστερα από την ολοκλήρωση του ελέγχου των στοιχείων του εξωτερικού χώρου. Η εξωτερική επιθεώρηση είναι σημαντική για τους/τις μεσίτες/-τριες ακινήτων, καθώς τους βοηθά να εκτιμήσουν την κατάσταση του ακινήτου, εντοπίζοντας τυχόν προβλήματα που μπορεί να επηρεάσουν την αξία ή τη χρησιμότητά του. Σύμφωνα με τα ευρήματα ο/η μεσίτης/-τρια ενημερώνει τους/τις πελάτες/-ισσές του για την κατάσταση του ακινήτου, τους υποδεικνύει τυχόν επισκευές ή βελτιώσεις προκειμένου να προληφθούν μελλοντικά προβλήματα και να διασφαλιστεί η ασφάλεια του ακινήτου.

Τα εξωτερικά στοιχεία του ακινήτου που ελέγχονται θα παρουσιαστούν στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες. Πιο συγκεκριμένα, θα περιγραφεί η διαδικασία επιθεώρησης αναφορικά με την οροφή (κεραμίδια, μόνωση, καμινάδα, υδρορροές, σημάδια υγρασίας ή ζημιών), τους τοίχους (επιχρίσματα, χρώματα, ρωγμές, αποκολλήσεις και υγρασίες), τα κουφώματα (υλικά, κατάσταση, λειτουργικότητα, μονώσεις), τα μπαλκόνια και τις βεράντες (δάπεδα, κιγκλιδώματα, φθορές) και τον περιβάλλοντα χώρο (κήπο, αυλή, περίφραξη, πρόσβαση, στάθμευση). Σε ένα επόμενο στάδιο, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να εντοπίζουν και να καταγράφουν τυχόν φθορές ή ελλείψεις και να εκτιμούν ποιες από αυτές απαιτούν επισκευή, συντήρηση ή αντικατάσταση (όπως, για παράδειγμα, ρωγμές ή αποκολλήσεις σε τοίχους, οροφές ή μπαλκόνια, ζημιές σε κουφώματα ή στέγες, προβλήματα στις υδρορροές ή στα συστήματα αποχέτευσης και φθορές στην περίφραξη ή στον περιβάλλοντα χώρο). Αναφορά θα γίνει και στον εξοπλισμό καταγραφής που χρησιμοποιείται κατά τη διάρκεια της επιθεώρησης και αφορά τα εξής: φωτογραφικές μηχανές (για να αποτυπώνονται οι φθορές και τα σημεία που χρειάζονται επισκευή), φόρμες καταγραφής (για να καταγράφονται συστηματικά όλα τα ευρήματα της επιθεώρησης), drones (για να επιθεωρούνται τα δύσκολα προσβάσιμα σημεία, όπως στέγες ή ψηλές τοιχοποιίες). Τέλος, θα περιγραφούν οι κανόνες ασφαλείας που θα πρέπει να τηρούνται κατά την επιθεώρηση.

Ως πρακτική άσκηση προτείνεται οι εκπαιδευόμενοι/-ες να εξασκηθούν στην εξωτερική επιθεώρηση ενός πραγματικού ή υποθετικού ακινήτου, καταγράφοντας όλα τα ευρήματά τους σε μια φόρμα επιθεώρησης και χρησιμοποιώντας φωτογραφίες για να τεκμηριώσουν την κατάσταση του.

2.3.Δ.7 | ΨΗΦΙΑΚΗ ΑΝΑΠΑΡΑΣΤΑΣΗ

Αντικείμενο της παρούσας υποενότητας είναι η παρουσίαση και η περιγραφή των τεχνολογιών ψηφιακής απεικόνισης και η δημιουργία ψηφιακών εικονικών αναπαραστάσεων ενός ακινήτου.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με τεχνικές φωτογράφισης και βιντεοσκόπησης, συμπεριλαμβανομένης της τεχνολογίας των 360°, ώστε να μπορούν να παρουσιάσουν το ακίνητο στους πελάτες με έναν σύγχρονο και ελκυστικό τρόπο. Οι

εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν αρχικά να χρησιμοποιούν φωτογραφικές μηχανές και κάμερες (για φωτογραφίες και βίντεο υψηλής ποιότητας, που αναδεικνύουν τα χαρακτηριστικά του ακινήτου και δημιουργούν μια θετική εντύπωση στους πελάτες). Στη συνέχεια, θα γίνει αναφορά στις τεχνικές 360° και στο/στα αντίστοιχο ή αντίστοιχα λογισμικό/κα επεξεργασίας εικόνας, ώστε οι εκπαιδευόμενοι/-ες να δημιουργούν εικονικές περιηγήσεις που θα επιτρέπουν στους/στις πελάτες/-ισσες να εξερευνήσουν το ακίνητο από απόσταση. Τέλος, θα αναλυθεί η διαδικασία δημιουργίας ψηφιακών αρχείων ακινήτων (δηλαδή, η οργάνωση και αποθήκευση φωτογραφιών και βίντεο σε ψηφιακή μορφή, ώστε αυτά να μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την προβολή και την προώθηση του ακινήτου).

Η ψηφιακή αναπαράσταση των ακινήτων είναι ένα πολύτιμο εργαλείο για τους/τις μεσίτες/-τριες, καθώς τους επιτρέπει να προβάλλουν τα ακίνητα με έναν σύγχρονο και ελκυστικό τρόπο, προσελκύνοντας περισσότερους ενδιαφερόμενους· να δημιουργούν μια ρεαλιστική εμπειρία για τους πελάτες, βοηθώντας τους να οπτικοποιήσουν τον εαυτό τους στον χώρο· να εξοικονομούν χρόνο και κόστος, μειώνοντας την ανάγκη για πολλά φυσικά ραντεβού, και να διαφοροποιούνται από τον ανταγωνισμό, προσφέροντας μια πιο σύγχρονη και ολοκληρωμένη υπηρεσία. Θα δοθεί έμφαση στην ποιότητα των φωτογραφιών και των βίντεο, στην ορθή χρήση του φωτισμού και στην ακριβή αποτύπωση των χαρακτηριστικών του ακινήτου και θα τονιστεί ότι οι εικονικές περιηγήσεις θα είναι εύχρηστες και προσβάσιμες από όλους τους πελάτες.

Ως πρακτική άσκηση προτείνεται η φωτογράφιση και βιντεοσκόπηση διαφορετικών ακινήτων από τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες με τη χρήση διαφόρων τεχνικών και εργαλείων, η επεξεργασία, η δημιουργία και η παρουσίαση των εικονικών περιηγήσεων για πραγματικά ή υποθετικά ακίνητα.

2.3.Δ.8 | ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΝΟΜΙΜΟΤΗΤΑ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να ελέγχουν τη νομιμότητα ενός ακινήτου σε σχέση με τα πολεοδομικά δεδομένα και τις άδειες κατασκευής. Θα κατανοήσουν τη σημασία της πολεοδομικής συμμόρφωσης για την αποφυγή προβλημάτων και καθυστερήσεων στις συναλλαγές. Επιπλέον, θα συνειδητοποιήσουν πόσο απαραίτητη είναι η διαρκής συνεργασία τους με εξειδικευμένους επαγγελματίες, όπως τοπογράφους και πολιτικούς μηχανικούς, για την πλήρη και ακριβή επιθεώρηση του ακινήτου. Η γνώση των πολεοδομικών στοιχείων και των διαδικασιών νομιμοποίησης είναι απαραίτητη για τους/τις μεσίτες/-τριες και για τους/τις διαχειριστές/-τριες ακινήτων, καθώς τους επιτρέπει να διασφαλίζουν ότι τα ακίνητα που διαχειρίζονται ή μεσολαβούν για την πώληση ή ενοικιάσή τους είναι νόμιμα, να αποφεύγουν προβλήματα και καθυστερήσεις στις συναλλαγές, να προστατεύουν τα συμφέροντα των πελατών/-ισσών τους και να ενισχύουν την επαγγελματική τους αξιοπιστία.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να συγκρίνουν τα στοιχεία του ακινήτου με τα πολεοδομικά δεδομένα, να αναγνωρίζουν προβλήματα νομιμότητας όπως τις αυ-

θαίρετες κατασκευές, τις διαφορές στις διαστάσεις μεταξύ των πραγματικών διαστάσεων του ακινήτου και αυτών που αναφέρονται στα έγγραφα και την παραβίαση χρήσεων γης για σκοπό διαφορετικό από αυτόν που ορίζεται από το σχέδιο πόλης. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στον έλεγχο των πολεοδομικών στοιχείων, στην ανάγκη της διαρκούς ενημέρωσης για τις συνεχείς αλλαγές στη νομοθεσία, καθώς επίσης και στη συνεργασία με εξειδικευμένους επαγγελματίες (π.χ. μηχανικούς, δικηγόρους) όταν εντοπίζουν πολεοδομικές παραβάσεις ή ασάφειες, έτσι ώστε οι εκπαιδευόμενοι/-ες ως μελλοντικοί/-ές επαγγελματίες να εκτελούν την επαγγελματική τους δραστηριότητα με επάρκεια.

Ως πρακτική άσκηση, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μελετήσουν πραγματικές ή υποθετικές περιπτώσεις ακινήτων με πολεοδομικές παρατυπίες και θα προσπαθήσουν να εντοπίσουν τα προβλήματα και να προτείνουν λύσεις. Επιπρόσθετα, θα εξασκηθούν στη χρήση των ηλεκτρονικών υπηρεσιών της πολεοδομίας και του κτηματολογίου.

2.3.Δ.9 | ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να αξιολογούν την καταλληλότητα και την εμπορικότητα ενός ακινήτου. Θα κατανοήσουν ποιους παράγοντες λαμβάνουν υπόψη οι αγοραστές και οι ενοικιαστές και πώς να εκτιμήσουν τη δυναμική ενός ακινήτου στην αγορά. Επιπρόσθετα, ο τρόπος αξιολόγησης των διαθέσιμων υποδομών και των παραγόντων που καθιστούν ελκυστική μια τοποθεσία, η ποιότητα και η ενεργειακή απόδοση, καθώς και η αισθητική που καθιστούν ελκυστικές και βιώσιμες τις κατασκευές, αποτελούν θέματα που θα αναπτυχθούν κατά τη διάρκεια της μαθησιακής διαδικασίας.

Επίσης, οι εκπαιδευόμενοι/-ες, θα μάθουν: α) να εκτιμούν τη ζήτηση για ένα συγκεκριμένο είδος ακινήτου στην τοπική αγορά, λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως οι τάσεις της αγοράς, τι είδος ακινήτων είναι περισσότερο ζητούμενο και ποιες είναι οι τιμές της αγοράς, β) να αξιολογούν το προφίλ των αγοραστών ή των ενοικιαστών (ποιες είναι οι ανάγκες και οι προτιμήσεις των δυνητικών πελατών), γ) να αναδεικνύουν τα πλεονεκτήματα ενός ακινήτου και δ) να παρουσιάζουν μια ρεαλιστική εικόνα της κατάστασής του ώστε να προσελκύουν το ενδιαφέρον των πελατών/-ισών.

Η ικανότητα αξιολόγησης και εκτίμησης της εμπορικότητας ενός ακινήτου είναι ουσιώδης για τους/τις μεσίτες/-τριες/διαχειριστές/-τριες ακινήτων, καθώς τους επιτρέπει να προσφέρουν στους πελάτες τους ακίνητα που ανταποκρίνονται στις ανάγκες και τον προϋπολογισμό τους, να τιμολογούν σωστά τα ακίνητα, εξασφαλίζοντας μια δίκαιη συναλλαγή για όλα τα μέρη, να προωθούν αποτελεσματικά τα ακίνητα, τονίζοντας τα πλεονεκτήματά τους, και να λαμβάνουν ενημερωμένες αποφάσεις σχετικά με τη διαχείριση και την προώθηση των ακινήτων. Θα τονιστεί στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες ότι θα πρέπει να είναι αντικειμενικοί κατά την αξιολόγηση των ακινήτων και να μην επηρεάζονται από προσωπικές προτιμήσεις ή συναισθήματα. Εί-

ναι σημαντικό να λαμβάνουν υπόψη όλους τους σχετικούς παράγοντες και να βασίζονται τις εκτιμήσεις τους σε αξιόπιστα δεδομένα.

Ως συλλογική μαθησιακή δραστηριότητα προτείνεται η εξάσκηση των εκπαιδευομένων στην αξιολόγηση και εκτίμηση της εμπορικότητας διαφορετικών ακινήτων, χρησιμοποιώντας πραγματικά ή υποθετικά δεδομένα. Προτείνεται ακόμη να συγκρίνουν τις εκτιμήσεις τους με τις τιμές της αγοράς και να συζητήσουν τους παράγοντες που επηρεάζουν τις διαφοροποιήσεις στις αγοραίες αξίες.

2.3.Δ.10 | ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΩΡΙΜΑΝΣΗ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να συντονίζουν τις ενέργειες που απαιτούνται για την «ωρίμανση» ενός ακινήτου, δηλαδή τη νομική και τεχνική του προετοιμασία πριν από την πώληση ή την ενοικίασή του. Θα κατανοήσουν τη σημασία της συνεργασίας και της αποτελεσματικής επικοινωνίας με άλλους επαγγελματίες, της αποδοτικής διαχείρισης του χρόνου τους και, τέλος, με την ολοκλήρωση της υποενότητας, θα έχουν αποκτήσει τις γνώσεις και τις δεξιότητες που απαιτούνται για να ολοκληρώνουν τις διαδικασίες με επιτυχία.

Η αποτελεσματική συνεργασία, για παράδειγμα, με συμβολαιογράφους θα βοηθήσει τον/την εκπαιδευόμενο/-η, ως μελλοντικό/-ή επαγγελματία, να ανταπεξέλθει στον έλεγχο των τίτλων ιδιοκτησίας και στη σύνταξη των συμβολαίων. Αντίστοιχα, η συνεργασία με νομικούς θα συμβάλλει στη νομική τους υποστήριξη και στην επίλυση τυχόν νομικών ζητημάτων που σχετίζονται με τη νομοθεσία, τις πολεοδομικές διατάξεις κ.λπ., ενώ η συνεργασία με μηχανικούς θα επιλύσει προβλήματα αναφορικά με τον έλεγχο της στατικής επάρκειας, την έκδοση αδειών και την επίβλεψη εργασιών κατασκευής, συντήρησης, αποκατάστασης κ.ά.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να παρακολουθούν και να συντονίζουν τις διαδικασίες που απαιτούνται για την ωρίμανση του ακινήτου, όπως η έκδοση ή ενημέρωση αδειών, η τακτοποίηση αυθαιρεσιών, η έκδοση πιστοποιητικών ενεργειακής απόδοσης και η διασφάλιση της προσβασιμότητας για άτομα με αναπηρία. Επίσης, να εντοπίζουν και να επιλύουν τυχόν προβλήματα που μπορεί να προκύψουν κατά τη διαδικασία ωρίμανσης του ακινήτου, όπως καθυστερήσεις στην έκδοση αδειών ή διαφωνίες με τους επαγγελματίες. Η ικανότητα συντονισμού και ωρίμανσης ενός ακινήτου είναι πολύτιμη για τους/τις μεσίτες/-τριες-διαχειριστές/-τριες ακινήτων, καθώς τους επιτρέπει να εξασφαλίζουν ότι τα ακίνητα που διαχειρίζονται είναι νόμιμα και έτοιμα προς πώληση ή ενοικίαση, να αποφεύγουν καθυστερήσεις και προβλήματα στις συναλλαγές, να προσφέρουν μια ολοκληρωμένη και επαγγελματική υπηρεσία στους πελάτες τους και να ενισχύουν την εμπιστοσύνη και την ικανοποίηση των πελατών.

Ως πρακτική άσκηση προτείνεται η δημιουργία ενός πλάνου ωρίμανσης για ένα υποθετικό ακίνητο, περιλαμβάνοντας όλα τα απαραίτητα βήματα και τους αρμόδιους επαγγελματίες. Θα μπορούσαν επίσης να μελετήσουν περιπτώσεις ακινήτων και να αναλύσουν τις διαδικασίες που ακολουθήθηκαν για την ωρίμανσή τους.

Προτεινόμενες πηγές μελέτης

Κύριες

1. Μανομενίδης, Ν. (2021). *Μεσίτης ακινήτων – διαχειριστής ακίνητης περιουσίας, ιδιωτών και δημόσιων φορέων*. Αθήνα: Εκδόσεις Ινστιτούτο Μικρών Επιχειρήσεων Γενικής Συνομοσπονδίας Επαγγελματιών Βιοτεχνών Εμπόρων Ελλάδος (ΙΜΕ/ΓΣΕΒΕΕ).
2. InterNACHI. (2022). *Home Inspection Standards of Practice*. Ανακτήθηκε στις 7 Δεκεμβρίου 2024 από: <https://www.nachi.org/sop.htm>
3. InterNACHI. (2018). *The International Code of Ethics for Home Inspectors*. Ανακτήθηκε στις 7 Δεκεμβρίου 2024 από: https://www.nachi.org/documents2012/InterNACHI_SOP_and_COE-March_2018.pdf

Συμπληρωματικές

1. Hoxley, M. (2002). *Condition inspections of residential property: a procedural framework*. London: Emerald Group Publishing.
2. Dunlop, C. (2003). *Principles of Home Inspection: Systems & standards*. Chicago: Dearborn Real Estate Education.

2.3.E • ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΠΑΦΩΝ-ΑΚΙΝΗΤΩΝ II (CRM, OPENMAINT)

Περίληψη της μαθησιακής ενότητας

Η μαθησιακή ενότητα με τίτλο «Εφαρμογές διαχείρισης επαφών-ακινήτων II (CRM, openMAINT)» αποτελεί συνέχεια της ομώνυμης ενότητας του προηγούμενου εξαμήνου, εξακολουθεί να είναι εργαστηριακή και έχει στόχο να παρουσιάσει στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες ειδικότερα τις εφαρμογές CRM και openMAINT. Παρουσιάζεται η λειτουργία των εφαρμογών αυτών και ασκούνται οι εκπαιδευόμενοι/-ες στις διάφορες εργασίες που εκτελούνται με τα προγράμματα αυτά. Ακολούθως, ασκούνται μέσω ασκήσεων και μελετών περίπτωσης (case studies) για την επίλυση πρακτικών προβλημάτων, ώστε να είναι έτοιμοι/-ες να τα εφαρμόσουν αμέσως στην εργασία τους ως επαγγελματίες. Επιδιώκεται η ενθάρρυνση των εκπαιδευομένων να αναζητούν μόνοι/-ες τους, να ενημερώνονται από το διαδίκτυο και να συνεργάζονται μεταξύ τους, καθώς η τεχνολογία και οι δυνατότητες του διαδικτύου βελτιώνονται διαρκώς και τάχιστα.

Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα

Όταν ολοκληρώσουν τη μαθησιακή ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί /-ές να:

- Διακρίνουν τη βασική τεχνολογία που είναι απαραίτητη για τις καθημερινές λειτουργίες της επιχείρησης από την εξειδικευμένη τεχνολογία λύσης πιθανών προβλημάτων,
- Συγκρίνουν τα προσφερόμενα στο διαδίκτυο προγράμματα όσον αφορά τις επιμέρους λύσεις που παρέχουν τόσο στην καταχώριση/απεικόνιση των στοιχείων, στη διασύνδεσή τους με τράπεζες/συλλογή πληρωμών όσο και στη διασύνδεση και την επικοινωνία με τους ενοίκους για θέματα πληρωμών και συντηρήσεων,
- Χρησιμοποιούν προγράμματα διαχείρισης μισθωμένων ακινήτων ανοικτού κώδικα openMAINT ή άλλων που διατίθενται στην ελληνική αγορά για την αρχειοθέτηση και παρακολούθηση των ακινήτων και ενοίκων,
- Αναγνωρίζουν τη σημασία της προσεκτικής καταχώρισης των πληροφοριών σε ενότητες με κοινά σημεία αναφοράς και επεξεργασίας,
- Καταχωρίζουν τα γενικά χαρακτηριστικά του ακινήτου με όσο το δυνατόν περισσότερα πληροφοριακά στοιχεία, καθώς και στοιχεία εντοπισμού,
- Καταχωρίζουν κάθε δυνατή μορφή απεικόνισης του ακινήτου (φωτογραφίες, βίντεο κ.λπ.),
- Καταχωρίζουν στοιχεία που αφορούν τη νομική ταυτότητα του ακινήτου και τη διαδικασία απόκτησής του (συμβόλαιο, διοικητικές ή δικαστικές πράξεις και τα λοιπά νομικά ή μη έγγραφα που σχετίζονται άμεσα με το ακίνητο) με ηλεκτρονική επισύναψη,
- Καταχωρίζουν στοιχεία που αφορούν την πολεοδομική ταυτότητα του ακινήτου (τεχνικά σχέδια, τοπογραφικά, στοιχεία κατασκευών κ.ά.) εισάγοντας αρχεία οποιασδήποτε μορφής (doc, docx, xls,xlsx, pdf, jpeg, avi, cad, dwg κ.λπ.),
- Καταχωρίζουν στοιχεία που αφορούν τις αξίες του ακινήτου (λογιστική, εμπορική, αντικειμενική) και στοιχεία εκτίμησης, εάν υπάρχουν,
- Καταχωρίζουν οικονομικά στοιχεία εσόδων-εξόδων διαχείρισης ακινήτου (μισθώματα, ασφάλιστρα, δόσεις δανείων, λογαριασμούς ΔΕΚΟ, έκτακτα κ.λπ.),
- Τηρούν στοιχεία μισθώσεων με αναλυτικές πληροφορίες για μισθωτές, μισθώματα, ημερομηνίες λήξης σύμβασης ή αναπροσαρμογής κ.λπ.,
- Τηρούν ημερολόγιο προληπτικού ελέγχου και βλαβών του ακινήτου καταχωρίζοντας λεπτομερείς πληροφορίες και επισυνάπτοντας σχετικά αρχεία,
- Αποδέχονται τη σημασία της χρήσης εξειδικευμένων εργαλείων επιχειρησιακής ευφυΐας (αυτοματοποίηση γραφείου, πληροφορίες για διακυμάνσεις και τάσεις των δεικτών της αγοράς real estate, ποσοτικά στοιχεία απόδοσης ακινήτου κ.λπ.).

Βασικές έννοιες και λέξεις-κλειδιά

Διαδικτυακά προγράμματα / Προγράμματα διαχείρισης / Καταχώριση στοιχείων / Νομική ταυτότητα ακινήτου / Πολεοδομική ταυτότητα ακινήτου / Λογιστική αξία / Εμπορική αξία / Αντικειμενική αξία / Έσοδα-έξοδα διαχείρισης / Στοιχεία μισθώσεων / Ημερολόγιο προληπτικού ελέγχου / Επιχειρησιακή ευφυΐα.

Αριθμός ωρών διδασκαλίας της μαθησιακής ενότητας ανά εβδομάδα

Θεωρία (0), Εργαστήριο (4), Σύνολο (4).

Διάρθρωση των μαθησιακών ενοτήτων σε υποενότητες

A/A	ΤΙΤΛΟΣ ΜΑΘΗΣΙΑΚΗΣ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑΣ
1	ΒΑΣΙΚΗ ΚΑΙ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ
2	ΧΡΗΣΗ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
3	ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΕΩΝ
4	ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ
5	ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΑΞΙΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ
6	ΤΗΡΗΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΟΥ
7	ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗΣ ΕΥΦΥΪΑΣ

Κείμενο αναφοράς

2.3.Ε.1 | ΒΑΣΙΚΗ ΚΑΙ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ

Σε αυτή την υποενότητα οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εκπαιδευτούν στο να ξεχωρίζουν τη βασική από την εξειδικευμένη τεχνολογία. Η βασική τεχνολογία, θεμέλιος λίθος κάθε σύγχρονης επιχείρησης, αφορά τα εργαλεία και τις πλατφόρμες που είναι απαραίτητες για την απρόσκοπτη καθημερινή λειτουργία, περιλαμβάνοντας συσκευές όπως υπολογιστές, ταμπλέτες, κινητά τηλέφωνα και συνδέσεις, καθώς και ευρέως διαθέσιμες επικοινωνιακές πλατφόρμες όπως email, προγράμματα τηλεδιάσκεψης και σουίτες γραφείου (επεξεργασία κειμένου, υπολογιστικά φύλλα, παρουσιάσεις).

Στην εξειδικευμένη τεχνολογία, αναφερόμαστε σε συσκευές και προγράμματα που, αν και δεν είναι ευρέως διαθέσιμα εκτός του κλάδου των ακινήτων, διευκολύνουν την καθημερινότητα, αυξάνουν την παραγωγικότητα και προσφέρουν ανταγωνιστικό πλεονέκτημα στον επαγγελματία. Σε αυτά περιλαμβάνονται λογισμικά διαχείρισης επαφών (CRM), λογιστικά προγράμματα, εργαλεία διαχείρισης ακινήτων, καθώς και τεχνολογίες για ανάλυση δεδομένων και αγοράς, δημιουργία/βελτιστοποίηση ιστοσελίδων και εφαρμογές ψηφιακού μάρκετινγκ.

Είναι σημαντικό οι εκπαιδευόμενοι/-ες να κατανοήσουν τη σημασία της σύγκρισης συσκευών και προγραμμάτων, δεδομένου του πλήθους ανταγωνιστικών λύσεων

στην αγορά. Έτσι, καλούνται να μπορούν να διεξάγουν ενδελεχή έρευνα αγοράς, αναζητώντας πληροφορίες μέσω διαδικτύου, συγκεντρώνοντας αξιολογήσεις και μελετώντας κριτικές χρηστών για τεκμηριωμένες επιλογές.

Για τις ουσιαστικές αυτές συγκρίσεις, είναι χρήσιμη η λεπτομερής ανάλυση των επιμέρους χαρακτηριστικών τους, αλλά και ο ενδελεχής έλεγχος για το αν τα προσφερόμενα προγράμματα ή συσκευές καλύπτουν πλήρως τις συγκεκριμένες βασικές ανάγκες της επιχείρησης. Αυτές μπορεί να περιλαμβάνουν μηχανισμούς κρατήσεων, παρακολούθηση πελατών, συλλογή πληρωμών, επικοινωνία, δημιουργία εκθέσεων, υπενθυμίσεις πληρωμών και συντήρησης, φορολογική υποστήριξη και συνδεσιμότητα με τραπεζικά συστήματα. Επιπλέον, σημαντικά στοιχεία αξιολόγησης αποτελούν η απλότητα χρήσης, η ευκολία στην καταχώριση και απεικόνιση στοιχείων, η φιλικότητα προς τον χρήστη, η παρεχόμενη εκμάθηση και υποστήριξη, καθώς και η σχέση κόστους και οφέλους.

2.3.E.2 | ΧΡΗΣΗ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα γνωρίσουν προγράμματα διαχείρισης ακινήτων ανοικτού κώδικα, με επίκεντρο το openMAINT. Αυτά τα λογισμικά βοηθούν τους διαχειριστές να παρακολουθούν αποτελεσματικά τα ακίνητα, τους ενοίκους και τις σχετικές διαδικασίες, απλοποιώντας την καθημερινή τους εργασία. Το openMAINT ειδικότερα, είναι ένα ευέλικτο εργαλείο που επικεντρώνεται στη διαχείριση κτιριακών εγκαταστάσεων, εξοπλισμού (assets), υποδομών και σχετικών υπηρεσιών συντήρησης, όντας προσαρμόσιμο στις ποικίλες ανάγκες των επαγγελματιών ακινήτων. Γενικά, τέτοιου είδους προγράμματα προσφέρουν βασικές λειτουργίες όπως: αρχειοθέτηση ακινήτων με λεπτομερή στοιχεία, διαχείριση ενοίκων (συμπεριλαμβανομένης της επικοινωνίας και ιστορικού), οικονομική διαχείριση (παρακολούθηση πληρωμών ενοικίων, αυτόματες υπενθυμίσεις, έκδοση αποδείξεων), προγραμματισμό και παρακολούθηση εργασιών συντήρησης και της γενικότερης κατάστασης των ακινήτων, καθώς και δημιουργία χρηματοοικονομικών αναφορών απόδοσης (εσόδων-εξόδων).

Η σημασία της προσεκτικής καταχώρισης πληροφοριών σε αυτά τα προγράμματα είναι μεγάλη. Όταν τα δεδομένα εισάγονται σωστά και είναι καλά ταξινομημένα, οι επαγγελματίες μπορούν να βρίσκουν και να επεξεργάζονται τις πληροφορίες που χρειάζονται πολύ πιο εύκολα. Αυτό βελτιώνει την αποτελεσματικότητα, καθώς η οργάνωση των δεδομένων επιτρέπει την ταχύτερη ανάκτησή τους και καλλιεργεί τη συστηματική σκέψη κατά την ανάλυσή τους. Επιπρόσθετα, η ακριβής και σαφής καταγραφή μειώνει σημαντικά την πιθανότητα λαθών ή παρανοήσεων, εξασφαλίζοντας ότι οι πληροφορίες είναι αξιόπιστες για μελλοντικές αναφορές ή αποφάσεις. Τέλος, ειδικά σε περιβάλλοντα ομαδικής εργασίας όπου τα δεδομένα μοιράζονται, η συνεπής και καλά οργανωμένη καταχώριση διευκολύνει την ομαλή επικοινωνία και την αποτελεσματική συνεργασία μεταξύ των μελών της ομάδας.

2.3.E.3 | ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΕΩΝ

Στην εν λόγω υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες καλούνται να εξοικειωθούν με την ανάγκη καταχώρισης των γενικών χαρακτηριστικών των ακινήτων παρέχοντας όσο το δυνατόν περισσότερα πληροφοριακά στοιχεία. Τα αντίστοιχα πεδία που πρέπει να συμπληρωθούν περιλαμβάνουν τα βασικά στοιχεία ακινήτου, όπως πλήρη διεύθυνση, τύπο ακινήτου (λ.χ. κατοικία, εμπορικό, γραφεία, βιομηχανικό, αγροτεμάχιο κ.λπ.), έτος κατασκευής, εμβαδόν κ.ο.κ. Σημαντικά επίσης είναι τα στοιχεία εντοπισμού ή τα χαρακτηριστικά τοποθεσίας που περιλαμβάνουν γεωγραφικές συντεταγμένες, πληροφορίες για τη γειτονία και τις γύρω υποδομές (σχολεία, υγειονομικές υπηρεσίες, καταστήματα), την προσβασιμότητα με μέσα μαζικής μεταφοράς, κοντινές οδούς, αυτοκινητόδρομους, όπως και τη θέα σε βουνό, θάλασσα ή άλλη σημαντική τοποθεσία.

Θα επισημανθεί ιδιαίτερα στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες ότι στη σύγχρονη εποχή, καμία καταχώριση ακινήτου δεν θα ήταν πλήρης αν δεν περιλαμβάνει τα διάφορα μέσα απεικόνισής του. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν αναλυτικά τα οπτικά υλικά τα οποία περιλαμβάνουν φωτογραφίες, στιγμιότυπα που δείχνουν το ακίνητο από διαφορετικές γωνίες και σε διάφορες λεπτομέρειες (εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους) και βίντεο, κινηματογραφημένο υλικό που μπορεί να προσφέρει μια πιο δυναμική και ολοκληρωμένη εικόνα του ακινήτου επιτρέποντας στους θεατές να δουν τη διάταξη και την αίσθηση του χώρου. Τέλος, κατά τη διάρκεια της μαθησιακής διαδικασίας θα επιδιωχθεί οι εκπαιδευόμενοι/-ες να εξοικειωθούν με τις εικονικές περιηγήσεις (συνήθης πλέον πρακτική), και ειδικότερα με τις τρισδιάστατες απεικονίσεις που επιτρέπουν στους ενδιαφερόμενους να «περιηγηθούν» στο ακίνητο από την άνεση του σπιτιού τους.

2.3.E.4 | ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Κανένας φάκελος ακινήτου δεν είναι πλήρης χωρίς τα στοιχεία που αφορούν στη νομική ταυτότητα του ακινήτου και στη διαδικασία απόκτησής του. Θα εξηγηθεί στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες ότι τα στοιχεία που αφορούν στη νομική ταυτότητα ενός ακινήτου περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες και τα έγγραφα που αποδεικνύουν την ιδιοκτησία, τη χρήση, τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα που σχετίζονται με αυτό.

Αντικείμενο μελέτης θα αποτελέσουν τα στοιχεία που είναι κρίσιμα για την ασφαλή και νόμιμη αγορά, πώληση ή μίσθωση ενός ακινήτου. Ορισμένα από αυτά τα κύρια στοιχεία είναι τα συμβόλαια, ήτοι τα έγγραφα που αποδεικνύουν τη μεταβίβαση της ιδιοκτησίας. Αυτά μπορεί να περιλαμβάνουν αγοραπωλησίες, δωρεές, κληρονομίες κ.λπ. Επίσης είναι οι διοικητικές πράξεις, τα έγγραφα που εκδίδονται από δημόσιες αρχές και αφορούν το ακίνητο, όπως άδειες οικοδομής, αδειοδοτήσεις για χρήση κ.λπ. Πολύ σημαντικά είναι και τα κτηματολογικά έγγραφα, δηλαδή οι εγγραφές στο κτηματολόγιο που αποδεικνύουν την ιδιοκτησία, τις εγγραφές βαρών (π.χ. υποθήκες) και άλλες σημαντικές πληροφορίες σχετικά με το ακίνητο. Τέλος, σημαντικά είναι και άλλα νομικά ή μη έγγραφα που αφορούν σε συμφωνίες μίσθωσης,

αποδείξεις πληρωμών, ή οποιαδήποτε άλλα κείμενα που σχετίζονται με την κατάσταση ή τη χρήση του ακινήτου.

Τα στοιχεία που αφορούν στην πολεοδομική ταυτότητα του ακινήτου, θα παρουσιαστούν στη συνέχεια. Δηλαδή, οι άδειες οικοδομής, τα εργολαβικά, τοπογραφικά, αρχιτεκτονικά ή τεχνικά σχέδια που δείχνουν τη διάταξη των χώρων (τόσο στο αρχικό στάδιο κατασκευής, όσο και τυχόν τροποποιήσεις τους), τα στοιχεία κατασκευών κ.ο.κ. Με την ολοκλήρωση της υποενότητας οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα έχουν εξοικειωθεί με την καταχώριση αυτών των στοιχείων στη βάση δεδομένων χρησιμοποιώντας αρχεία οποιασδήποτε μορφής (λ.χ. doc, xlsx, pdf, jpeg, avi, cad, dwg κ.λπ.).

2.3.E.5 | ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΑΞΙΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Η ανάλυση των αξιών ενός ακινήτου περιλαμβάνει τρεις βασικές κατηγορίες: τη λογιστική αξία, την εμπορική αξία και την αντικειμενική αξία.

Σε αυτή την υποενότητα θα εξεταστεί η διαφορετική σημασία που έχει κάθε μία από αυτές τις αξίες. Έτσι, η λογιστική αξία ενός ακινήτου αναφέρεται στην αξία που εμφανίζεται στους λογαριασμούς μιας επιχείρησης ή ενός οργανισμού. Υπολογίζεται ως το κόστος κτήσης του ακινήτου μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις. Τα πιο σημαντικά στοιχεία που επηρεάζουν τη λογιστική αξία περιλαμβάνουν το κόστος κτήσης, δηλαδή το αρχικό κόστος αγοράς ή κατασκευής, τις αποσβέσεις που έχουν γίνει στο ακίνητο κατά τη διάρκεια της χρήσης του, καθώς και άλλες εργασίες (π.χ. συντήρησης, ανακαινίσεις ή βελτιώσεις). Η τρέχουσα εμπορική αξία αναφέρεται στην αξία που θα μπορούσε να επιτευχθεί αν το ακίνητο πωλούνταν σήμερα στην αγορά. Η αντικειμενική αξία προσδιορίζεται στην Ελλάδα από κρατικές αρχές και χρησιμοποιείται κυρίως για φορολογικούς σκοπούς. Αυτή η αξία μπορεί να, και συνήθως, διαφέρει από την εμπορική αξία. Είναι επίσης σημαντικό να καταχωρούνται στοιχεία εκτίμησης, εφόσον υπάρχουν, ιδιαιτέρως εκτιμήσεις από επαγγελματίες εκτιμητές και γενικώς όποια στοιχεία υπάρχουν σχετικά με τις τιμές σε κάθε χρονική στιγμή.

Σε αυτή την υποενότητα επίσης οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να καταχωρούν οικονομικά στοιχεία εσόδων-εξόδων διαχείρισης ακινήτου (μισθώματα, ασφάλιστρα, δόσεις δανείων, λογαριασμούς ΔΕΚΟ, έκτακτα έξοδα κ.λπ.) και θα τονιστεί ότι είναι αδύνατον να εφαρμοστεί αποτελεσματική και κερδοφόρος οικονομική διαχείριση χωρίς ακριβή καταχώριση και παρακολούθηση αυτών των στοιχείων.

2.3.E.6 | ΤΗΡΗΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΟΥ

Αντικείμενο της παρούσας υποενότητας αποτελεί η διαδικασία καταγραφής και διαχείρισης πληροφοριών που σχετίζονται με τις μισθώσεις ακινήτων ή άλλων περιουσιακών στοιχείων. Συγκεκριμένα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με την έννοια και την καταχώριση των στοιχείων μισθώσεων. Αυτά περιλαμβάνουν αναλυτικές πληροφορίες για μισθωτές, τα άτομα ή τις εταιρείες που ενοικιάζουν το ακίνητο, μισθώματα, τα ποσά που καταβάλλονται για τη μίσθωση, τις ημερομηνίες πληρω-

μής, τις ημερομηνίες λήξης σύμβασης και τις αναπροσαρμογές μισθωμάτων, δηλαδή πληροφορίες για τυχόν αλλαγές στα μισθώματα (αυξήσεις ή μειώσεις) καθώς και τις ημερομηνίες που ισχύουν αυτές οι αλλαγές. Αυτή η διαδικασία είναι πολύ σημαντική για την οργάνωση και την παρακολούθηση των μισθώσεων, διότι διασφαλίζει ότι οι υποχρεώσεις των μισθωτών τηρούνται και ότι οι διαχειριστές/-τριες και οι ιδιοκτήτες/-τριες έχουν πλήρη εικόνα για την κατάσταση των ακινήτων τους.

Στη συνέχεια, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα ενημερωθούν για τη διαδικασία διαχείρισης και παρακολούθησης της κατάστασης ενός ακινήτου και πιο συγκεκριμένα για την τήρηση ημερολογίου προληπτικού ελέγχου, δηλαδή ένα οργανωμένο σύστημα όπου καταγράφονται οι τακτικοί έλεγχοι και συντηρήσεις που γίνονται στο ακίνητο, προκειμένου να προληφθούν πιθανές βλάβες. Σε αυτό το ημερολόγιο καταγράφονται επίσης οι βλάβες του ακινήτου, ήτοι οι ζημιές ή τα προβλήματα που μπορεί να παρουσιαστούν, όπως υδραυλικές διαρροές, ηλεκτρολογικά προβλήματα ή φθορές στις υποδομές. Κάθε έλεγχος ή βλάβη που καταγράφεται στο ημερολόγιο πρέπει να περιλαμβάνει σαφείς και αναλυτικές πληροφορίες, όπως η ημερομηνία, η περιγραφή του προβλήματος, οι ενέργειες που έγιναν κ.λπ. Εκτός από τις γραπτές σημειώσεις, μπορεί να επισυνάπτονται και άλλα έγγραφα, όπως φωτογραφίες, εκθέσεις ή τιμολόγια που σχετίζονται με τις εργασίες συντήρησης ή επισκευής.

2.3.E.7 | ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗΣ ΕΥΦΥΪΑΣ

Στην εν λόγω υποενότητα οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα έρθουν σε επαφή με τη χρήση εξειδικευμένων εργαλείων «επιχειρησιακής ευφυΐας» (Business Intelligence-BI). Τα εργαλεία αυτά είναι καθοριστικής σημασίας για την αποδοτική διαχείριση και ανάπτυξη των επιχειρήσεων – ιδιαίτερα στον τομέα των ακινήτων, επειδή οι συνθήκες της αγοράς μεταβάλλονται συνεχώς και απαιτούν άμεση προσαρμογή και ακριβή ανάλυση δεδομένων.

Βασική πτυχή και βάση της «επιχειρησιακής ευφυΐας» είναι η αυτοματοποίηση διαδικασιών γραφείου που επιτρέπει στους/στις επαγγελματίες να μειώνουν τον χρόνο και το κόστος που σχετίζεται με επαναλαμβανόμενες εργασίες, να έχουν πρόσβαση σε αναφορές και δεδομένα, διευκολύνοντας αφενός τη λήψη αποφάσεων και αφετέρου την άντληση πληροφοριών για τις διακυμάνσεις και τις τάσεις της αγοράς. Οι πληροφορίες αυτές επιτρέπουν στους/στις επαγγελματίες να προβλέψουν και να σχεδιάσουν τις επόμενες κινήσεις τους καθιστώντας εφικτή την ανάπτυξη ευφυών επενδυτικών στρατηγικών.

Θα εξηγηθεί ότι η παρακολούθηση και η ανάλυση ποσοτικών στοιχείων σχετικά με την απόδοση ακινήτων επιτρέπει στους/στις επαγγελματίες και τους/τις επενδυτές πελάτες/-ισσές τους να εκτιμούν την αποτελεσματικότητα των επενδύσεών τους. Με ειδικά εργαλεία ευφυούς επιχειρηματικότητας αναλύονται δεδομένα σχετικά με τις επιστροφές επενδύσεων, τη συντήρηση αλλά και τα κόστη λειτουργίας, εξασφαλίζοντας ότι οι σχετικές αποφάσεις βασίζονται σε αξιόπιστα και ρεαλιστικά στοιχεία.

Σε ένα περιβάλλον αυτοματοποίησης διαδικασιών και καλών βάσεων δεδομένων, η δυνατότητα ανάλυσης κινδύνου είναι κρίσιμη στον τομέα των ακινήτων. Η τεχνογνωσία και τα εξειδικευμένα εργαλεία «επιχειρησιακής ευφυΐας» συμβάλλουν επίσης στην πρόβλεψη πιθανών κινδύνων συνδεδεμένων με διακυμάνσεις της αγοράς ή με κοινωνικές/οικονομικές παραμέτρους. Έτσι, οι επαγγελματίες και οι επενδυτές μπορούν να σχεδιάσουν στρατηγικές για τη μείωση αυτού του κινδύνου, ενισχύοντας τη βιωσιμότητα και την ασφάλεια των επενδύσεών τους.

Προτεινόμενες πηγές μελέτης

Κύριες

1. Ζέντελης, Π. (2015). *Real estate. Αξία, εκτίμηση, ανάπτυξη, επενδύσεις, διαχείριση*. Αθήνα: ΚΑΛΛΙΠΟΣ. Ανοικτές Ακαδημαϊκές Εκδόσεις.
2. Κιόχος Π. & Ποταμιάνος Ε. (2022). *Real estate. Μέθοδοι εκτίμησης της αξίας ακινήτων και διαχείριση ακίνητης περιουσίας*. Αθήνα: Εκδόσεις Κιόχου Ελένης.
3. Whitman, K. (ed.) (2023). *Principles of Real Estate Management*. (18th edition). Chicago: Institute of Real Estate Management.

2.4 • ΕΞΑΜΗΝΟ Δ΄

2.4.A • ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Περίληψη της μαθησιακής ενότητας

Η μαθησιακή ενότητα με τίτλο «Εκτίμηση ακινήτων, Αποτίμηση επενδύσεων» έχει στόχο την αποτελεσματική κατανόηση και δυνατότητα εφαρμογής αυτών των διαδικασιών. Παρουσιάζονται οι διάφορες μορφές επενδύσεων, ειδικά όσες συνδέονται με την ακίνητη περιουσία, και αναλύονται οι μέθοδοι αξιολόγησής τους. Όμως η παρούσα μαθησιακή ενότητα προσανατολίζεται ειδικά στην ανάπτυξη του ενδιαφέροντος και των δεξιοτήτων ταξινόμησης των πολύτιμων στοιχείων που συγκεντρώνονται κατά την άσκηση της επαγγελματικής δραστηριότητας, έτσι ώστε αφενός να αξιοποιούνται συντάσσοντας έγκυρες εκθέσεις εκτίμησης ακινήτων, προσδιορίζοντας τάσεις της αγοράς και παρέχοντας συμβουλές αξιοποίησής τους και αφετέρου να χρησιμοποιούνται στη βελτίωση της διαφάνειας των περιουσιακών συναλλαγών. Παράλληλα, να μπορεί ο/η απόφοιτος/-η του προγράμματος να αξιολογεί και να σχεδιάζει εναλλακτικές επενδύσεις αλλά και τη θεωρία χαρτοφυλακίου. Το μάθημα παρέχει θεωρητική γνώση και πρακτική εφαρμογή των εννοιών της απόδοσης και του ρίσκου, καθώς και του υπολογισμού τους για τους επενδυτές.

Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα

Όταν ολοκληρώσουν τη μαθησιακή ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί/-ές να:

- Ορίζουν την έννοια της εκτίμησης ως αποτίμηση της αξίας ενός ακινήτου,
- Αναγνωρίζουν την έκθεση εκτίμησης ως οικονομοτεχνική μελέτη συλλογής στοιχείων από διαφορετικές πηγές με τελικό συμπέρασμα την εκτιμηθείσα αξία,
- Περιγράφουν τα στάδια της διαδικασίας της εκτίμησης,
- Ερμηνεύουν αποτελεσματικά την ορολογία της εκτίμησης,
- Διακρίνουν τις μεθόδους εκτίμησης σύμφωνα με τα διεθνή και τα ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα,
- Προσδιορίζουν τις κατηγορίες των ακινήτων σε σχέση με την επιλογή κατάλληλης μεθόδου εκτίμησης,
- Αξιολογούν πώς οι μακροοικονομικοί, μικροοικονομικοί και χρηματοοικονομικοί παράγοντες επιδρούν στην αγορά των ακινήτων,
- Διαχειρίζονται εργαλεία εκτίμησης, βάσεων δεδομένων και γεωγραφικών συστημάτων πληροφοριών, καθώς και σχετικές μεθόδους στατιστικής,
- Εκτιμούν ακίνητα βάσει συγκριτικών στοιχείων,
- Πραγματοποιούν έρευνα αγοράς συλλέγοντας συγκρίσιμα στοιχεία τιμών, αξιών, διαθεσιμότητας, ακινήτων παρόμοιων χαρακτηριστικών και με παρόμοιες συνθήκες,

- Συγκρίνουν τα επιμέρους χαρακτηριστικά των ακινήτων της έρευνας με το υπό μέ-
λότη προς εκτίμηση ακίνητο (αναγωγές),
- Συντάσσουν τεκμηριωμένες εκθέσεις εκτίμησης ακινήτων,
- Υπολογίζουν τον ρυθμό απορρόφησης ακινήτων,
- Αξιολογούν επενδύσεις με τη μέθοδο της καθαρής παρούσας αξίας,
- Υπολογίζουν την αγοραία αξία των ακινήτων σε παρελθοντικό κρίσιμο χρόνο χρησι-
μοποιώντας τους δείκτες τιμών ακινήτων,
- Αξιολογούν επενδύσεις με τη μέθοδο της απόδοσης της επένδυσης (Return on
Investment).

Βασικές έννοιες και λέξεις-κλειδιά

Έκθεση εκτίμησης / Εναλλακτικές επενδύσεις / Θεωρία χαρτοφυλακίου /
Αποτίμηση Επενδύσεων / Απόδοση επενδύσεων / Επενδυτικός κίνδυνος /
Αναγωγή δεδομένων / Καθαρή παρούσα αξία (NPV) / Αγοραία αξία / Απόδοση
επένδυσης (ROI).

Αριθμός ωρών διδασκαλίας της μαθησιακής ενότητας ανά εβδομάδα

Θεωρία (4), Εργαστήριο (0), Σύνολο (4).

Διάρθρωση των μαθησιακών ενοτήτων σε υποενότητες

A/A	ΤΙΤΛΟΣ ΜΑΘΗΣΙΑΚΗΣ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑΣ
1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΤΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ
2	ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
3	ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΣΤΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ
4	ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΜΕΣΩ ΤΗΣ ΘΕΩΡΙΑΣ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ
5	ΣΥΝΤΑΞΗ ΕΚΘΕΣΕΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
6	ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κείμενο αναφοράς

2.4.A.1 | ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΤΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Στην εισαγωγική μαθησιακή υποενότητα θα παρουσιαστούν στους/στις εκπαι-
δευόμενους/-ες οι βασικές αρχές της εκτίμησης των ακινήτων και των επενδύσε-
ων, με έμφαση στη σημασία τους αναφορικά με τη λήψη οικονομικών αποφάσεων.
Αρχικά, θα αναλυθούν οι βασικές έννοιες της αποτίμησης της ακίνητης περιουσίας,
όπως είναι η αξία αγοράς, η αντικειμενική αξία του ακινήτου και η αξία εσόδων. Θα
εξηγηθούν οι διαφορετικοί τύποι επενδύσεων, συμπεριλαμβανομένων των κατοι-
κιών, των εμπορικών ακινήτων και των βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Ιδιαίτερη
έμφαση θα δοθεί στον προσδιορισμό των παραμέτρων που επηρεάζουν την τρέ-

χουσα και τη μελλοντική αξία ενός ακινήτου, όπως η τοποθεσία, η υποδομή και οι συνθήκες της αγοράς.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξετάσουν, στο πλαίσιο της μαθησιακής υποενότητας, τη διαδικασία σύνταξης μιας αρχικής εκτίμησης της αξίας του ακινήτου, βασιζόμενοι σε μια σειρά από αντικειμενικά δεδομένα και παραδοχές. Θα τους παρουσιαστούν τα εργαλεία που χρησιμοποιούνται στην ανάλυση της αγοράς ακινήτων, όπως είναι οι δείκτες τιμών και οι συχνά χρησιμοποιούμενες στατιστικές μέθοδοι (ιστογράμματα, διαγράμματα σχέσεων, παλινδρόμηση κ.ά.). Μέσα από τη μαθησιακή διδασκαλία θα προαχθεί η ανάπτυξη δεξιοτήτων των εκπαιδευομένων στην αξιολόγηση των τάσεων της αγοράς και στην κατάρτιση εκθέσεων εκτίμησης ακινήτων. Στο τέλος, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα έχουν τη δυνατότητα να εντοπίζουν πιθανές ευκαιρίες στον τομέα της ακίνητης περιουσίας, καθώς και να προτείνουν στρατηγικές αξιοποίησης της με στόχο την αύξηση της αξίας της περιουσίας ατόμων και επιχειρήσεων.

2.4.A.2 | ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σε αυτή τη μαθησιακή υποενότητα, θα παρουσιαστούν οι κύριες μέθοδοι εκτίμησης ακινήτων, με έμφαση στις τέσσερις βασικές προσεγγίσεις: τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων, τη μέθοδο του κόστους, τη μέθοδο του εισοδήματος και την υπολειμματική μέθοδο.

Η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων στηρίζεται στη σύγκριση παρόμοιων ακινήτων της αγοράς, λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως η τοποθεσία, η παλαιότητα και τα χαρακτηριστικά. Είναι η πιο δημοφιλής μέθοδος για κατοικίες και μικρά εμπορικά ακίνητα.

Η μέθοδος του κόστους βασίζεται στον υπολογισμό της αξίας με βάση το κόστος κατασκευής ή αντικατάστασης του ακινήτου, αφαιρώντας την απόσβεση λόγω φθοράς ή παλαιότητας. Αυτή η μέθοδος χρησιμοποιείται κυρίως για ειδικά κτίρια ή ακίνητα χωρίς συγκριτικά στοιχεία. Η μέθοδος του εισοδήματος αξιολογεί την αξία με βάση την προσδοκώμενη απόδοση που προκύπτει από την εκμετάλλευση του ακινήτου, χρησιμοποιώντας τη χρονική αξία των μελλοντικών εσόδων από ενοίκια. Είναι ιδιαίτερα κατάλληλη για επενδυτικά ακίνητα και εμπορικούς χώρους.

Η υπολειμματική μέθοδος εφαρμόζεται κυρίως σε περιπτώσεις ανάπτυξης ακινήτων. Υπολογίζει την αξία ενός ακινήτου βάσει της διαφοράς μεταξύ της συνολικής αξίας του τελικού έργου (π.χ. πολυκατοικίας ή εμπορικού κέντρου) και του κόστους ανάπτυξης (π.χ. κατασκευαστικό κόστος, έξοδα). Είναι χρήσιμη όταν εξετάζονται επενδυτικές ευκαιρίες ή περιπτώσεις αναδιαμόρφωσης ακινήτων.

Η μαθησιακή υποενότητα συνδυάζει τη θεωρητική γνώση και την πρακτική εφαρμογή, αναλύοντας πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της κάθε μεθόδου. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες αφού κατανοήσουν την κάθε μέθοδο, θα κληθούν να επιλέξουν την κατάλληλη μέθοδο εκτίμησης με βάση τις ανάγκες των επενδυτών/-τριών, αναπτύσσοντας την κριτική τους ικανότητα και συμβάλλοντας στη διαφάνεια των συναλλαγών.

2.4.A.3 | ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΣΤΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Στην παρούσα μαθησιακή υποενότητα θα εξεταστεί η έννοια του κινδύνου στις επενδύσεις και η σχέση του με την απόδοση. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εισαχθούν στις βασικές αποτιμητικές θεωρίες, εστιάζοντας στην ανάλυση κινδύνου-απόδοσης και τη σημασία της διαφοροποίησης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου. Η διαφοροποίηση συμβάλλει στη μείωση του συνολικού κινδύνου, εξασφαλίζοντας μεγαλύτερη σταθερότητα στις αποδόσεις.

Θα παρουσιαστούν τα εργαλεία μέτρησης κινδύνου, όπως η τυπική απόκλιση, που εκτιμά τη μεταβλητότητα των αποδόσεων, και δείκτες όπως ο Sharpe (απόδοση ανά μονάδα κινδύνου), ο Jensen's Alpha (υπεραπόδοση σε σχέση με το αναμενόμενο) και ο Traynor (συσχέτιση απόδοσης-συστηματικού κινδύνου). Παράλληλα, θα διδαχθούν μεθοδολογίες εκτίμησης απόδοσης, όπως η Καθαρή Παρούσα Αξία (NPV), που υπολογίζει την παρούσα αξία μελλοντικών χρηματορροών, ο Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης (IRR), που εκτιμά το σημείο μηδενικού καθαρού κέρδους, η ετήσια απόδοση της επένδυσης (ROI) και η Περίοδος Επιστροφής Κεφαλαίου (PB), που προσδιορίζει τον χρόνο ανάκτησης της επένδυσης.

Έμφαση θα δοθεί στη σημασία της ισορροπίας κινδύνου και απόδοσης για την ορθολογική λήψη αποφάσεων. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αναλύσουν παραδείγματα στρατηγικών, όπως η διαχείριση επενδύσεων υψηλού κινδύνου (π.χ. μετοχές) έναντι χαμηλού κινδύνου (π.χ. κρατικά ομόλογα), καθώς και τις επιπτώσεις στη βιωσιμότητα. Μέσω πρακτικών ασκήσεων, θα αποκτήσουν τη δυνατότητα να εκτιμούν συνολικά τον επιχειρηματικό κίνδυνο και να σχεδιάζουν στρατηγικές που μειώνουν τις απώλειες, αυξάνοντας παράλληλα την πιθανότητα κέρδους, ενισχύοντας τη βιωσιμότητα των επενδύσεων.

2.4.A.4 | ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΜΕΣΩ ΤΗΣ ΘΕΩΡΙΑΣ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ

Η θεωρία χαρτοφυλακίου αποτελεί τη βάση για την ανάλυση, αξιολόγηση και σχεδιασμό δυνητικών επενδύσεων, παρέχοντας ένα σύγχρονο πλαίσιο για τη λήψη ορθολογικών επενδυτικών αποφάσεων. Στη μαθησιακή αυτή υποενότητα, θα αναλυθεί η έννοια της διαφοροποίησης, η οποία θεωρείται θεμελιώδης στη μείωση του μη συστηματικού κινδύνου.

Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στις αρχές της θεωρίας του Markowitz, η οποία περιγράφει πώς οι επενδυτές μπορούν να δημιουργήσουν ένα βέλτιστο χαρτοφυλάκιο. Με τη σωστή επιλογή επενδυτικών στοιχείων που έχουν χαμηλή συσχέτιση μεταξύ τους, μειώνεται ο συνολικός κίνδυνος, ενώ μεγιστοποιείται η αναμενόμενη απόδοση. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μελετήσουν την ανάλυση της διακύμανσης, η οποία χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της μεταβλητότητας των αποδόσεων, καθώς και τη συσχέτιση μεταξύ επενδυτικών περιουσιακών στοιχείων, που επηρεάζει την απόδοση του χαρτοφυλακίου.

Η μαθησιακή υποενότητα θα εισάγει τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες στη χρήση γραφικών μοντέλων, όπως είναι η καμπύλη αποδοτικότητας, η οποία δείχνει τον βέλ-

τιστο συνδυασμό κινδύνου-απόδοσης, και ο συντελεστής βήτα, ο οποίος μετρά τον συστηματικό κίνδυνο ενός στοιχείου σε σχέση με τον κίνδυνο της αγοράς.

Μέσα από πρακτικά παραδείγματα και ασκήσεις, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με τη διαδικασία ανάπτυξης στρατηγικών διαφοροποίησης, που στοχεύουν στη μείωση του μη συστηματικού κινδύνου και την αύξηση της σταθερότητας των επενδύσεων. Τέλος, θα κατανοήσουν τη σημασία της ευελιξίας και της προσαρμοστικότητας των επιχειρήσεων στις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, ενισχύοντας τις δυνατότητές τους να ανταποκρίνονται στις μεταβολές του επιχειρηματικού περιβάλλοντος.

2.4.A.5 | ΣΥΝΤΑΞΗ ΕΚΘΕΣΕΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αυτή η μαθησιακή υποενότητα θα επικεντρωθεί στη διαδικασία σύνταξης επαγγελματικών εκθέσεων εκτίμησης ακινήτων, καλύπτοντας τις βασικές αρχές και τις απαιτούμενες δεξιότητες. Θα παρουσιαστούν οι απαραίτητες δομές και ενότητες μιας έκθεσης, όπως είναι η περιγραφή του ακινήτου, που περιλαμβάνει πληροφορίες για την τοποθεσία, τη χρήση και τα τεχνικά χαρακτηριστικά, η ανάλυση της αγοράς με έμφαση στις τρέχουσες τάσεις και τις συγκρίσιμες συναλλαγές, οι μέθοδοι εκτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν και τα τελικά συμπεράσματα, τα οποία συνοψίζουν την αποτίμηση του ακινήτου.

Θα δοθεί ιδιαίτερη έμφαση στη σημασία της ακρίβειας, της τεκμηρίωσης και της διαφάνειας κατά την παρουσίαση των δεδομένων. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν πώς να συλλέγουν, να οργανώνουν και να αναλύουν τα δεδομένα της αγοράς, επιλέγοντας τις κατάλληλες μεθόδους για την εκτίμηση κάθε είδους ακινήτου. Επιπλέον, θα αναπτύξουν δεξιότητες στη σαφή και επαγγελματική διατύπωση των αποτελεσμάτων τους, έτσι ώστε να παράγουν αξιόπιστες εκθέσεις που υποστηρίζουν μελλοντικές επενδυτικές αποφάσεις.

Μέσα από πρακτικές ασκήσεις, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κληθούν να δημιουργήσουν εκθέσεις για διαφορετικά είδη ακινήτων, όπως οι κατοικίες, τα επαγγελματικά κτίρια και η γη προς ανάπτυξη. Η διαδικασία αυτή θα τους προσφέρει μια ολοκληρωμένη εικόνα για τις επαγγελματικές απαιτήσεις του κλάδου και θα τους προετοιμάσει για τη σύνταξη εκθέσεων που πληρούν τα υψηλά πρότυπα της αγοράς. Τέλος, η μαθησιακή υποενότητα υπογραμμίζει τη σημασία της συμμόρφωσης με τα ηθικά και νομικά πλαίσια που διέπουν τον τομέα της εκτίμησης ακινήτων.

2.4.A.6 | ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στην τελευταία μαθησιακή υποενότητα θα αναλυθούν οι βασικές στρατηγικές διαχείρισης και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας, με έμφαση στη δημιουργία αξίας και στην αύξηση της απόδοσης. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξετάσουν διάφορες στρατηγικές ανάπτυξης, όπως είναι η ανέγερση νέων ακινήτων, οι ανακαινίσεις και οι αλλαγές χρήσης, που μπορούν να προσαρμόσουν τα ακίνητα στις ανάγκες της αγοράς.

Θα αναλυθούν παραδείγματα επιτυχημένων στρατηγικών, τα οποία υποδεικνύουν πώς η σωστή διαχείριση και οι στοχευμένες παρεμβάσεις αυξάνουν την αποδοτικότητα των ακινήτων. Παράλληλα, θα εξεταστεί η επίδραση της φορολογίας και των ρυθμιστικών πλαισίων, που συχνά καθορίζουν τη βιωσιμότητα μιας επένδυσης. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν πώς να λαμβάνουν υπόψη αυτές τις παραμέτρους στον σχεδιασμό στρατηγικών.

Θα δοθεί έμφαση στις σύγχρονες τάσεις, όπως η βιώσιμη ανάπτυξη και η ενεργειακή αποδοτικότητα, που δεν συμβάλλουν μόνο στη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, αλλά και στη δημιουργία ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που πληρούν τα κριτήρια βιωσιμότητας προσελκύουν περισσότερους ενδιαφερόμενους και έχουν μακροπρόθεσμη αξία.

Μέσω μελετών περίπτωσης (case studies), οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξασκηθούν στην αναγνώριση ευκαιριών στην αγορά, θα αξιολογήσουν διαφορετικές στρατηγικές και θα διαμορφώσουν πλάνα που εξυπηρετούν τους στόχους του/της επενδυτή/-τριας και της ευρύτερης κοινωνίας. Οι ασκήσεις αυτές θα ενισχύσουν την κριτική σκέψη και την ικανότητά τους να αναπτύσσουν καινοτόμες λύσεις. Η μαθησιακή υποεπάρκεια υπογραμμίζει και τη σημασία της ισορροπίας ανάμεσα στην κερδοφορία και τη συνεισφορά στη βιώσιμη ανάπτυξη, προάγοντας μια ολιστική προσέγγιση στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας.

Προτεινόμενες πηγές μελέτης

Κύριες

1. Καρανικόλας, Ν. (2010). *Η εκτίμηση των ακινήτων*. Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Δίσιγμα.
2. Κιόχος, Π. (2009). *Μεθοδολογία εκτίμησης της αξίας κινητών και ακίνητων περιουσιακών στοιχείων*. Αθήνα: Εκδόσεις Ε. Κιόχου.

Συμπληρωματικές

1. Geltner, D. & Miller, N. G. (2010). *Real estate: Κτηματομεσιτικές αξίες* (μτφρ. Άννα Α. Μερικά). Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση.
2. Long, C. (2019). *Finance for Real Estate Development*. Washington: Urban Land Institute.
3. TEGoVA. (2021). *Ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα*. Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση.

Περίληψη της μαθησιακής ενότητας

Η μαθησιακή ενότητα με τίτλο «Διαχείριση συναλλαγής υπερχρεωμένης / υπό κατάσχεση ιδιοκτησίας» έχει στόχο την παρουσίαση των διαδικασιών διαχείρισης μίας συναλλαγής με ιδιοκτησία που συνδέεται με οριστικά καθυστερημένες υποχρεώσεις προς δανειστές ή/και προς το δημόσιο. Η διδασκαλία θα δώσει έμφαση στις περιπτώσεις και τους σχετικούς χειρισμούς που ακολουθούνται όταν οι υποχρεώσεις των ιδιοκτητών/-τριών είναι υψηλότερες από την αξία των δεσμευμένων ακινήτων τους. Η ενότητα αυτή έχει σχεδιαστεί ειδικά για να δείξει πώς οι επαγγελματίες ακινήτων μπορούν να χρησιμεύσουν ως αρωγοί για τους/τις πωλητές/-τριες και τους/τις αγοραστές/-τριες στη μεσιτεία των υπό κατάσχεση ιδιοκτησιών. Οι επαγγελματίες ακινήτων μπορούν να διαδραματίζουν σπουδαίο ρόλο στην παροχή βοήθειας στους/στις ιδιοκτήτες/-τριες ακινήτων, καθώς και στους/στις αγοραστές/-τριες όσον αφορά την καθοδήγηση και διεκπεραίωση αυτών των συναλλαγών και, ως εκ τούτου, οι σωστά εκπαιδευμένοι επαγγελματίες ακινήτων μπορούν να συμβάλουν στην ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων.

Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα

Όταν ολοκληρώσουν τη μαθησιακή ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί /-ές να:

- Εξηγούν την ορολογία που χρησιμοποιείται σε συναλλαγές ακινήτων υπό κατάσχεση,
- Αναγνωρίζουν τη χρησιμότητα και τη διαδικασία εφαρμογής του Κώδικα Δεοντολογίας της Τράπεζας της Ελλάδος (του Ν. 4224/2013),
- Αναγνωρίζουν τις έννοιες της «οριστικής καθυστέρησης», του «συνεργάσιμου δανειολήπτη», των «εύλογων δαπανών διαβίωσης»,
- Διακρίνουν τους σκοπούς και τη λειτουργία των Εταιρειών Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (ΕΔΑΔΠ) από τις Εταιρείες Απόκτησης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (ΕΑΑΔΠ), Ν. 4354/2015,
- Υποστηρίζουν τους δανειολήπτες στη συμπλήρωση της «Τυποποιημένης Οικονομικής Κατάστασης»,
- Αναγνωρίζουν μετά από περιήγηση στην ιστοσελίδα των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών τα πεδία αναζήτησης και τον τρόπο που διενεργούνται (<https://www.eauction.gr/Home/HowTo>),
- Αναγνωρίζουν τις διαθέσιμες επιλογές των ιδιοκτητών ακινήτων με σκοπό την αποφυγή της διαδικασίας πλειστηριασμού (οριστική καθυστέρηση, προκατάσχεση, αναχρηματοδότηση, συμβιβασμός, παροχή ρευστού μέσω πώλησης, πώληση κάτω της αξίας (Short Sale), οικειοθελής παράδοση του ακινήτου από τον ιδιοκτήτη (δα-

νειολήπτη) προς τον πιστωτή (π.χ. τράπεζα),

- Εξηγούν με χρονοδιαγράμματα και προσδοκώμενα οφέλη –σε κάθε στάδιο της διαδικασίας– τις διαθέσιμες επιλογές των ιδιοκτητών ακινήτων προς αποφυγή του πλειστηριασμού,
- Παρουσιάζουν τον ρόλο του/της επαγγελματία μεσίτη/-τριας ή διαχειριστή/-τριας ακινήτων ως αρωγού των ιδιοκτητών ακινήτων που βρίσκονται προ κατάσχεσης,
- Υποστηρίζουν τους δανειολήπτες να συμπληρώσουν την Τυποποιημένη Οικονομική Κατάσταση (ΤΟΚ) για χρήση στο πλαίσιο της ΔΕΚ που προβλέπεται από τον Κώδικα Δεοντολογίας Τραπεζών,
- Παραθέτουν επιχειρήματα με βάση το είδος και την κατάσταση του δανείου και πώς αυτό επηρεάζει το χρονοδιάγραμμα της πώλησης,
- Συγκρίνουν με πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα την πώληση σε τίμημα χαμηλότερο των υποχρεώσεων σε σχέση με τον πλειστηριασμό από κατάσχεση,
- Αναλύουν τις προϋποθέσεις και την προετοιμασία ένταξης των πωλητών στη διαδικασία της πώλησης σε τίμημα χαμηλότερο των υποχρεώσεων,
- Αναπτύσσουν τεκμηριωμένα τους παράγοντες που επηρεάζουν την τιμολόγηση της πώλησης σε τίμημα χαμηλότερο των υποχρεώσεων των ακινήτων,
- Διακρίνουν τους ιδανικούς από τους ακατάλληλους αγοραστές για ακίνητα σε τίμημα χαμηλότερο των υποχρεώσεων (Short Sale),
- Απαριθμούν τα ερωτήματα που αξίζει να γίνουν στους αποκλειστικούς μεσίτες της ανάθεσης (listing agents),
- Καταγράφουν τα απαραίτητα στοιχεία μιας Short Sale προσφοράς,
- Προσδιορίζουν τα συστατικά μέρη ενός αποτελεσματικού πακέτου πώλησης κάτω της αξίας Short Sale,
- Διαχειρίζονται αντικρουόμενες διαπραγματευτικές απόψεις αγοραστών και πωλητών σε περίπτωση Short Sale προσφοράς,
- Αναλύουν τους λόγους αποτυχίας μιας Short Sale και των πιθανών λύσεων.

Βασικές έννοιες και λέξεις-κλειδιά

Κώδικας επίλυσης διαφορών / Ένδικα μέσα προστασίας / Υπερχρεωμένη ιδιοκτησία / Συνεργάσιμοι δανειολήπτες / Ρυθμίσεις οφειλών / Βιωσιμότητα / Πλειστηριασμός / Short Sale (αναγκαστική πώληση) / Ανάκτηση χρέους / Διαμεσολάβηση / Διεθνή Πρότυπα Εκτίμησης / BATNA⁵ / ZOPA.⁶

Αριθμός ωρών διδασκαλίας της μαθησιακής ενότητας ανά εβδομάδα

Θεωρία (4), Εργαστήριο (0), Σύνολο (4).

5 Best Alternative to a Negotiated Agreement, (Άριστη Εναλλακτική Συμφωνία σε Διαπραγμάτευση).

6 Zone of Possible Agreement, (Εύρος Τιμών Πιθανότερης Συμφωνίας).

Διάρθρωση των μαθησιακών ενοτήτων σε υποενότητες

Α/Α	ΤΙΤΛΟΣ ΜΑΘΗΣΙΑΚΗΣ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑΣ
1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΥΠΕΡΧΡΕΩΜΕΝΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ
2	ΚΩΔΙΚΑΣ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ
3	ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ (ΕΔΑΔΠ)
4	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΩΝ
5	ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΩΝ
6	ΠΩΛΗΣΗ ΣΕ ΤΙΜΗΜΑ ΧΑΜΗΛΟΤΕΡΟ ΤΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (SHORT SALE)
7	ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗ ΚΑΙ ΕΞΩΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΧΡΕΩΝ
8	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΑΙ ΤΙΜΟΛΟΓΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ
9	ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΤΙΚΕΣ ΔΕΞΙΟΤΗΤΕΣ ΓΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κείμενο αναφοράς

2.4.B.1 | ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΥΠΕΡΧΡΕΩΜΕΝΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

Στόχος της παρούσας υποενότητας είναι οι εκπαιδευόμενοι/-ες να αποκτήσουν τις βασικές γνώσεις και να κατανοήσουν το νομικό πλαίσιο που διέπει την υπερχρεωμένη ιδιοκτησία και τις συναλλαγές που σχετίζονται με αυτήν. Η γνώση του θεσμικού πλαισίου και των διαδικασιών διαχείρισης υπερχρεωμένων ιδιοκτησιών είναι σημαντική για τους/τις μεσίτες/-τριες-διαχειριστές/-τριες ακινήτων, καθώς τους επιτρέπει να κατανοούν τις ιδιαιτερότητες των συναλλαγών αυτών και να συμβουλεύουν τους πελάτες τους για τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους, να διαχειρίζονται αποτελεσματικά τις συναλλαγές, αποφεύγοντας προβλήματα και καθυστερήσεις, και να συνεργάζονται με τους αρμόδιους φορείς (π.χ. τράπεζες, δικηγόρους, συμβολαιογράφους) για την ομαλή ολοκλήρωση των συναλλαγών.

Αρχικά θα δοθεί ο ορισμός της υπερχρεωμένης ιδιοκτησίας και θα αναφερθούν οι αιτίες που μπορεί να οδηγήσουν έναν ιδιοκτήτη σε αδυναμία πληρωμής των οφειλών του. Στη συνέχεια, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα γνωρίσουν τις νομικές διαδικασίες που σχετίζονται με τη διαχείριση καθυστερημένων δανείων, όπως τότε ένα δάνειο θεωρείται οριστικά καθυστερημένο και ποιες είναι οι συνέπειες της μη συνεργασίας με το πιστωτικό ίδρυμα. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες στη συνέχεια θα διακρίνουν πότε και πώς μπορεί η τράπεζα να προβεί σε αναγκαστικά μέτρα και θα εξοικειωθούν με τις κατευθυντήριες γραμμές του Κώδικα Δεοντολογίας της Τράπεζας της Ελλάδος (Ν. 4224/2013) σχετικά με τη διαχείριση υπερχρεωμένων ιδιοκτησιών, στον οποίο προσδιορίζονται τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις του δανειολήπτη και του πιστωτικού ιδρύματος. Θα παρουσιαστούν τα βήματα και τα χρονικά όρια επικοινωνίας και ρύθμισης των οφειλών, καθώς και τα ένδικα μέσα που μπορεί να χρησιμοποιήσει ένας δανειολήπτης για να προστατεύσει τα δικαιώματά του και να αναστείλει αναγκαστικά μέτρα (π.χ. ανακοπή, προσφυγή).

Έμφαση θα δοθεί ακόμη στην κατανόηση των χρονικών ορίων και των διαδικασιών που ορίζει ο Κώδικας Δεοντολογίας, στα ένδικα μέσα που μπορούν να χρησιμοποιήσουν οι δανειολήπτες, στις κοινωνικές επιπτώσεις και στις ηθικές πτυχές της διαχείρισης υπερχρεωμένων ιδιοκτησιών. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξασκηθούν στην ανάλυση υποθετικών σεναρίων υπερχρεωμένων ιδιοκτησιών, εξετάζοντας τα στάδια επικοινωνίας, τις διαδικασίες ρύθμισης οφειλών και τη χρήση ένδικων μέσων.

2.4.B.2 | ΚΩΔΙΚΑΣ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ ΤΡΑΠΕΖΩΝ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εμβαθύνουν στον Κώδικα Δεοντολογίας της Τράπεζας της Ελλάδος (Ν. 4224/2013), κατανοώντας τον ρόλο του στη διαχείριση υπερχρεωμένων ακινήτων. Θα μάθουν πώς ο Κώδικας προστατεύει τα δικαιώματα των δανειοληπτών, ενώ παράλληλα εξασφαλίζει την εύρυθμη λειτουργία της αγοράς ακινήτων. Η γνώση του Κώδικα Δεοντολογίας καθώς και οι τροποποιήσεις ή επικαιροποιήσεις του είναι ουσιώδεις για τους/τις μεσίτες/-τριες-διαχειριστές/-τριες ακινήτων, καθώς τους επιτρέπει να κατανοούν το πλαίσιο μέσα στο οποίο διεξάγονται οι συναλλαγές υπερχρεωμένων ακινήτων, να συμβουλευούν τους πελάτες τους για λήψη νομικής συμβουλής σχετικά με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους, ώστε να διαπραγματεύονται αποτελεσματικά με τις τράπεζες για την εξεύρεση λύσεων και να διασφαλίζουν τη δίκαιη και διαφανή μεταχείριση όλων των εμπλεκόμενων μερών.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν τις βασικές αρχές του Κώδικα και θα αναφερθούν συγκεκριμένα παραδείγματα εφαρμογής τους. Θα αναφερθούν οι αρχές α) της διαφάνειας που αφορά τη σαφή και έγκαιρη ενημέρωση των δανειοληπτών, β) της ευθυκρισίας, ως η υποχρέωση των τραπεζών να ενεργούν με δίκαιο και αντικειμενικό τρόπο, γ) της εμπιστευτικότητας, ως η προστασία των προσωπικών δεδομένων των δανειοληπτών, καθώς επίσης και οι διαδικασίες επικοινωνίας με τους δανειολήπτες. Θα αναφερθεί ο ορθός τρόπος επικοινωνίας των τραπεζών με τους δανειολήπτες που αντιμετωπίζουν δυσκολίες στην εξυπηρέτηση του δανείου τους, συμπεριλαμβανομένης και της έγκαιρης ενημέρωσης για την καθυστέρηση, της προσφοράς λύσεων ρύθμισης, και της διαπραγμάτευσης με καλή πίστη. Όσον αφορά τις λύσεις ρύθμισης, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα ενημερωθούν για τις λύσεις ρύθμισης που πρέπει να προσφέρουν οι τράπεζες πριν από την καταγγελία της σύμβασης και την πώληση του ακινήτου σε πλειστηριασμό και οι οποίες σχετίζονται με την επιμήκυνση της διάρκειας του δανείου, τη μείωση του επιτοκίου, την περίοδο χάριτος και τη μερική διαγραφή του χρέους.

Ως πρακτική άσκηση οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξασκηθούν στην εφαρμογή του Κώδικα Δεοντολογίας, μέσα από προσομοιώσεις ή μελέτες περίπτωσης (case studies), στη διαχείριση υποθετικών περιπτώσεων δανειοληπτών με δυσκολίες στην εξυπηρέτηση του δανείου τους.

2.4.B.3 | ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ (ΕΔΑΔΠ)

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα γνωρίσουν την Ένωση Εταιρειών Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (ΕΕΔΑΔΠ) και τον κεντρικό της ρόλο στη διαχείριση υπερχρεωμένων ακινήτων. Θα κατανοήσουν πώς οι ΕΔΑΔΠ λειτουργούν ως ενδιάμεσοι μεταξύ των πιστωτικών ιδρυμάτων και των δανειοληπτών, επιδιώκοντας βιώσιμες λύσεις για όλα τα εμπλεκόμενα μέρη. Η γνώση του ρόλου και των λειτουργιών των ΕΔΑΔΠ είναι σημαντική για τους/τις μεσίτες/-τριες-διαχειριστές/-τριες ακινήτων, καθώς τους επιτρέπει να κατανοούν το περιβάλλον των υπερχρεωμένων ακινήτων, να συνεργάζονται αποτελεσματικά με τις ΕΔΑΔΠ για την εξεύρεση λύσεων για τους πελάτες τους, να παρέχουν στους πελάτες τους ολοκληρωμένη ενημέρωση και υποστήριξη και να διασφαλίζουν τη δίκαιη και διαφανή μεταχείριση όλων των εμπλεκόμενων μερών.

Θα αναλυθεί ο ρόλος των ΕΔΑΔΠ και συγκεκριμένα οι αρμοδιότητές τους στη διαχείριση καθυστερημένων δανείων, όπως η επικοινωνία με τους δανειολήπτες (ενημέρωση, διαπραγμάτευση, προσφορά λύσεων), η ανάλυση της πιστωτικής κατάστασης των δανειοληπτών (αξιολόγηση της ικανότητας αποπληρωμής, εντοπισμός δυσκολιών), η εξεύρεση εναλλακτικών λύσεων (ρυθμίσεις οφειλών, αναδιάρθρωση δανείων, πώληση ακινήτου), η διεκπεραίωση διαδικασιών πλειστηριασμού (σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η εξεύρεση λύσης, οι ΕΔΑΔΠ αναλαμβάνουν τη διεκπεραίωση των διαδικασιών πλειστηριασμού του ακινήτου).

Επίσης, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα ενημερωθούν για το νομικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία των ΕΔΑΔΠ (Ν. 4354/2015), καθώς και για τους κανόνες δεοντολογίας που πρέπει να τηρούν. Στη συνέχεια, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν τις τακτικές που χρησιμοποιούν οι ΕΔΑΔΠ για να διαχειριστούν αποτελεσματικά τα υπερχρεωμένα ακίνητα, όπως την ανάλυση πιστωτικού κινδύνου, τη διαπραγμάτευση και την επίλυση διαφορών. Επιπρόσθετα, θα ενημερωθούν ότι οι ΕΔΑΔΠ έχουν νομική εξουσιοδότηση να διαχειρίζονται υπερχρεωμένα ακίνητα και να επικοινωνούν με τους δανειολήπτες. Τέλος, θα επισημανθούν στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες τα όρια των αρμοδιοτήτων τους καθώς και η ανάγκη συνεργασίας με τις ΕΔΑΔΠ, που θα βασίζεται στον αμοιβαίο σεβασμό και τον επαγγελματισμό.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα συμμετάσχουν σε προσομοιώσεις επικοινωνίας μεταξύ διαχειριστή απαιτήσεων και δανειολήπτη, εναλλάσσοντας ρόλους, ώστε να κατανοήσουν καλύτερα τις διαδικασίες και τις προκλήσεις της διαχείρισης υπερχρεωμένων ακινήτων.

2.4.B.4 | ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΩΝ

Σε αυτή την υποενότητα οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα γνωρίσουν το εργαλείο που ονομάζεται «Τυποποιημένη Οικονομική Κατάσταση» (ΤΟΚ) στο οποίο απεικονίζονται όλες οι πληροφορίες που είναι αναγκαίες για την υποστήριξη της αξιολόγησης του αιτήματος ρύθμισης των τραπεζικών οφειλών, θα μάθουν ποια οικονομικά στοιχεία

καταγράφονται σε αυτό και πώς, θα εξοικειωθούν με τη χρήση του προκειμένου να αξιολογήσουν την οικονομική κατάσταση των δανειοληπτών και θα κατανοήσουν τη σημασία του για την εξεύρεση βιώσιμων λύσεων για τη ρύθμιση του χρέους. Η ικανότητα χρήσης της ΤΟΚ είναι σημαντική για τους/τις μεσίτες/-τριες ακινήτων, καθώς τους επιτρέπει να κατανοούν την οικονομική κατάσταση των πελατών τους που αντιμετωπίζουν δυσκολίες με τα δάνειά τους, να συμβουλεύουν τους πελάτες τους για τις διαθέσιμες επιλογές ρύθμισης του χρέους, να συνεργάζονται με τις τράπεζες και τις ΕΕΔΑΔΠ για την εξεύρεση βιώσιμων λύσεων και να διασφαλίζουν τη δίκαιη και διαφανή μεταχείριση των πελατών τους.

Θα εξηγηθεί ο τρόπος συλλογής από τους δανειολήπτες όλων των απαραίτητων οικονομικών στοιχείων για τη συμπλήρωση της ΤΟΚ όπως: τα έσοδα (μισθοί, συντάξεις, επιχειρηματικά έσοδα, ενοίκια, μερίσματα), τις πάγιες δαπάνες (ενοίκιο, δόσεις δανείων, λογαριασμοί κοινής ωφέλειας, ασφάλειες, εκπαίδευση, μετακινήσεις), τις υποχρεώσεις (οφειλές προς τις τράπεζες, προς το δημόσιο, τα ασφαλιστικά ταμεία και τους ιδιώτες) και τα περιουσιακά στοιχεία (ακίνητα, οχήματα, καταθέσεις, μετοχές). Στη συνέχεια, θα αναφερθεί ο τρόπος σωστής καταχώρησης των οικονομικών στοιχείων που έχουν συλλεγεί από την ΤΟΚ. Έμφαση θα δοθεί στην ακρίβεια και πληρότητα των στοιχείων που καταγράφονται στην ΤΟΚ και, στο επόμενο στάδιο, στην επαλήθευση των στοιχείων που δηλώνονται από τους δανειολήπτες σύμφωνα με τα δικαιολογητικά και τις πληροφορίες που έχουν αντληθεί από αξιόπιστες πηγές (π.χ. ΕΛΣΤΑΤ). Τέλος, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να υπολογίζουν τις εύλογες δαπάνες διαβίωσης ενός νοικοκυριού, λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως το μέγεθος του νοικοκυριού, η ηλικία των μελών του και η περιοχή κατοικίας.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξασκηθούν στη συμπλήρωση της ΤΟΚ για υποθετικούς δανειολήπτες, αναλύοντας την οικονομική τους κατάσταση και προτείνοντας λύσεις ρύθμισης.

2.4.B.5 | ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΩΝ

Στόχος της παρούσας υποενότητας είναι οι εκπαιδευόμενοι/-ες να κατανοήσουν ότι η διαδικασία του πλειστηριασμού είναι πολύπλοκη και απαιτεί εξειδικευμένες νομικές γνώσεις. Η γνώση της διαδικασίας πλειστηριασμού και των δικαιωμάτων των δανειοληπτών είναι πολύτιμη για τους/τις μεσίτες/-τριες ακινήτων, καθώς τους επιτρέπει να καθοδηγούν τους πελάτες τους που αντιμετωπίζουν δυσκολίες με τα δάνειά τους και να τους βοηθούν να προστατεύσουν τα δικαιώματά τους, να συνεργάζονται με δικηγόρους και συμβολαιογράφους για την επίλυση νομικών ζητημάτων, να διαχειρίζονται αποτελεσματικά συναλλαγές που ενδέχεται να περιλαμβάνουν πλειστηριασμούς και να ενισχύουν την επαγγελματική τους αξιοπιστία και την εμπιστοσύνη των πελατών τους.

Ειδικότερα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν τη διαδικασία του πλειστηριασμού και συγκεκριμένα θα εξοικειωθούν με τα στάδια της διαδικασίας πλειστηριασμού,

από την έκδοση της διαταγής πληρωμής έως και την τελική εκποίηση του ακινήτου. Θα ενημερωθούν για τα ένδικα μέσα που μπορούν να χρησιμοποιήσουν οι δανειολήπτες για να αντιμετωπίσουν τον πλειστηριασμό, όπως: α) την ανακοπή, μια νομική πράξη που μπορεί να καθυστερήσει ή να αποτρέψει τον πλειστηριασμό, εφόσον υπάρχουν νόμιμοι λόγοι (π.χ. αμφισβήτηση του χρέους, διαδικαστικές παρατυπίες), β) την αίτηση αναστολής (μια αίτηση προς το δικαστήριο για να παγώσει προσωρινά η διαδικασία του πλειστηριασμού, μέχρι να εξεταστεί η ανακοπή ή άλλα ένδικα μέσα) και γ) την προσφυγή (μια νομική πράξη που μπορεί να ασκηθεί κατά της απόφασης που διατάσσει τον πλειστηριασμό).

Επίσης, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα ενημερωθούν για το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο, θα μάθουν τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν για τους «στρατηγικούς» κακοπληρωτές, δηλαδή για αυτούς που έχουν τη δυνατότητα να εξυπηρετήσουν τα δάνειά τους αλλά επιλέγουν να μην το κάνουν, και θα κατανοήσουν τον ρόλο του συμβολαιογράφου στη διαδικασία του πλειστηριασμού και τη σημασία της συνεργασίας με αυτόν.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξασκηθούν σε υποθετικά σενάρια πλειστηριασμού, εναλλάσσοντας ρόλους μεταξύ δανειολήπτη, πιστωτικού ιδρύματος και συμβολαιογράφου προκειμένου να κατανοήσουν καλύτερα τη διαδικασία και να αναπτύξουν τις απαραίτητες δεξιότητες επικοινωνίας και διαπραγμάτευσης.

2.4.B.6 | ΠΩΛΗΣΗ ΣΕ ΤΙΜΗΜΑ ΧΑΜΗΛΟΤΕΡΟ ΤΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (SHORT SALE)

Η υποενοότητα αυτή επικεντρώνεται στη διαδικασία της πώλησης ακινήτου σε τίμημα χαμηλότερο των οφειλών του, γνωστή ως Short Sale, η οποία αποτελεί μια εναλλακτική λύση στον πλειστηριασμό για δανειολήπτες που δεν μπορούν να εξυπηρετήσουν τα δάνειά τους. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν την έννοια της Short Sale και θα διερευνήσουν τις προϋποθέσεις που απαιτούνται για την έγκριση αυτής της διαδικασίας από τον πιστωτή. Θα αναλύσουν τη σημασία της τρέχουσας αξίας του ακινήτου, την επίδραση του συνόλου των οφειλών του δανειολήπτη και τη βιωσιμότητα της οικονομικής κατάστασής του. Η γνώση της Short Sale είναι κρίσιμη για τους/τις μεσίτες/-τριες-διαχειριστές/-στριες ακινήτων, καθώς τους επιτρέπει να συμβουλεύουν τους πελάτες τους, να διευκολύνουν τη διερεύνηση αυτής της επιλογής ως εναλλακτικής λύσης στον πλειστηριασμό και να διαπραγματεύονται με τους πιστωτές για την έγκριση της πώλησης με κούρεμα οφειλής ως εναλλακτική λύση.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξετάσουν τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα της Short Sale τόσο για τον δανειολήπτη όσο και για τον πιστωτή. Θα αναγνωρίσουν ότι η Short Sale μπορεί να περιορίσει τις απώλειες του δανειολήπτη, να αποφύγει τον πλειστηριασμό και να προσφέρει μεγαλύτερη ευελιξία στη διαπραγμάτευση των όρων. Επιπλέον, θα διερευνήσουν πώς η διαδικασία αυτή μπορεί να ολοκληρωθεί γρηγορότερα από έναν πλειστηριασμό, διευκολύνοντας την ταχύτερη επίλυση οικονομικών ζητημάτων. Στο πλαίσιο της υποενοότητας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εκπαιδευτούν στη διαδικασία αξιολόγησης και έγκρισης μιας προσφοράς Short Sale από τον πι-

στωτή. Θα μάθουν πώς να διαχειρίζονται τη διαφορά μεταξύ του τιμήματος πώλησης και του συνολικού χρέους, καθώς και πώς να προετοιμάζουν έναν πλήρη φάκελο παρουσίασης του ακινήτου για την προσέλευση αγοραστών. Η διαδικασία αυτή απαιτεί προσεκτικό σχεδιασμό και αποτελεσματική διαπραγμάτευση.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξασκηθούν στη δημιουργία ενός υποθετικού πακέτου Short Sale με όλα τα απαραίτητα οικονομικά στοιχεία του δανειολήπτη και την κατάσταση του ακινήτου. Επιπλέον, η συμμετοχή σε προσομοιώσεις διαπραγμάτευσης με πιστωτές θα τους βοηθήσει να αποκτήσουν πρακτική εμπειρία στη διαχείριση τέτοιων συναλλαγών.

2.4.B.7 | ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗ ΚΑΙ ΕΞΩΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΧΡΕΩΝ

Η υποενότητα αυτή εστιάζεται στις διαδικασίες εξωδικαστικής επίλυσης διαφορών, προσφέροντας στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες γνώσεις και δεξιότητες που είναι απαραίτητες για την αποτελεσματική διαχείριση οικονομικών ζητημάτων. Η εξωδικαστική ρύθμιση χρεών προσφέρει στους δανειολήπτες τη δυνατότητα να ρυθμίζουν τις οφειλές τους μέσω συμφωνιών με πιστωτικά ιδρύματα. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν πώς να αναλύουν τις προϋποθέσεις που απαιτούνται για την εφαρμογή αυτής της διαδικασίας, όπως η αξιολόγηση της οικονομικής κατάστασης του δανειολήπτη και η συναίνεση των πιστωτών. Θα διερευνήσουν επίσης πώς να προετοιμάζουν έναν πλήρη φάκελο παρουσίασης για την προσέλευση ενδιαφερόμενων μερών.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εμβαθύνουν στις έννοιες της διαμεσολάβησης και της εξωδικαστικής ρύθμισης, κατανοώντας πώς αυτές λειτουργούν ως εναλλακτικές λύσεις έναντι των δικαστικών διαδικασιών. Η διαμεσολάβηση, ως εθελοντική και εμπιστευτική διαδικασία, επιτρέπει στα μέρη να επικοινωνούν και να διαπραγματεύονται με τη βοήθεια ενός ουδέτερου τρίτου, του διαμεσολαβητή. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξετάσουν πώς η διαδικασία αυτή διευκολύνει την εξεύρεση αμοιβαία αποδεκτών λύσεων, μειώνοντας το κόστος και τον χρόνο που απαιτείται για την επίλυση διαφορών. Παράλληλα, θα εξοικειωθούν με το νομικό πλαίσιο που διέπει τη διαμεσολάβηση, όπως ο Ν. 4640/2019, και θα διερευνήσουν τα βήματα που απαιτούνται για την έναρξη και ολοκλήρωση της διαδικασίας τραπεζικής διαμεσολάβησης.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν τα πλεονεκτήματα αυτών των διαδικασιών σε σχέση με τις δικαστικές λύσεις: την εξοικονόμηση χρόνου, την ευελιξία στη διαπραγμάτευση και τη δυνατότητα διατήρησης καλών σχέσεων μεταξύ των εμπλεκόμενων μερών. Θα αναπτύξουν δεξιότητες επικοινωνίας και διαπραγμάτευσης, οι οποίες είναι απαραίτητες για την επιτυχία αυτών των διαδικασιών.

Ως πρακτική εξάσκηση προτείνεται οι εκπαιδευόμενοι/-ες μπορούν να συμμετάσχουν σε προσομοιώσεις διαμεσολάβησης ή εξωδικαστικής ρύθμισης χρεών, εναλλάσσοντας ρόλους μεταξύ δανειολήπτη και πιστωτή προκειμένου να εφαρμόσουν τις αποκτηθείσες γνώσεις και να βελτιώσουν την ικανότητά τους στη λήψη αποφάσεων και στην ενίσχυση της συνεργασίας μεταξύ των εμπλεκόμενων μερών.

2.4.B.8 | ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΑΙ ΤΙΜΟΛΟΓΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ

Η υποεπένδυση αυτή εστιάζεται στη σημασία που αποδίδεται στην έκβαση των διαδικασιών διαχείρισης των υπό κατάσχεση ακινήτων και ιδιαίτερα στο πώς η σωστή εκτίμηση επηρεάζει τις αποφάσεις πώλησης ή πλειστηριασμού, προστατεύει τα συμφέροντα των δανειοληπτών και ενισχύει την αξιοπιστία του/της μεσίτη/-τριας. Με την ολοκλήρωση της υποεπένδυσης οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα έχουν αποκτήσει τις απαραίτητες γνώσεις και δεξιότητες για την αποτελεσματική αντιμετώπιση τέτοιων περιπτώσεων.

Αρχικά θα αναλυθεί πώς η σχέση της αγοραίας αξίας των υπό κατάσχεση ακινήτων, με τις υποχρεώσεις του δανειολήπτη προς τον πιστωτή, επηρεάζει τις αποφάσεις των πιστωτών να εκπλειστηριάσουν, να ρυθμίσουν ή να συναινέσουν γενικότερα σε πώληση με κούρεμα οφειλής.

Έμφαση θα δοθεί στη σημασία της εκτίμησης από πιστοποιημένους εκτιμητές, σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα, ώστε να διασφαλιστεί η αμεροληψία και η ακρίβεια της διαδικασίας. Στη συνέχεια οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν την επίδραση των τριών βασικών προσεγγίσεων της αγοραίας αξίας, λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως η κατάσταση του ακινήτου (φθορές, ανακαινίσεις), τα έσοδα που μπορεί να αποφέρει (ενοίκια, μελλοντική πώληση) και τα προβλεπόμενα έξοδα (συντήρηση, επισκευές, φόροι). Η εκτίμηση αποτελεί το βασικό στοιχείο για τον καθορισμό της τιμής πώλησης ή της τιμής πρώτης προσφοράς σε έναν πλειστηριασμό. Τέλος, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα ενημερωθούν πώς και σε ποιο στάδιο μια δεύτερη εκτίμηση που θα προσκομίσει ο δανειολήπτης μπορεί είτε να καθυστερήσει έναν πλειστηριασμό είτε να επιτύχει «κούρεμα» υποχρεώσεων και επίτευξη συναινετικής πώλησης.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες, στο πλαίσιο της πρακτικής άσκησης, θα αναλύσουν πραγματικές εκτιμήσεις ακινήτων, που είναι αναρτημένες στις ιστοσελίδες δημοσίευσης πλειστηριασμών, εξετάζοντας τη μεθοδολογία που ακολουθείται και τους παράγοντες που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου. Θα εντοπίσουν αδυναμίες εκτιμήσεων για πλειστηριασμό που γίνονται αποκλειστικά με εξωτερική αυτοψία και θα αντιπαραβάλουν στοιχεία που θα μπορούσαν να βελτιώσουν το τίμημα σε εκτιμήσεις άμυνας του δανειολήπτη για αλλαγή τιμήματος πρώτης προσφοράς. Μέσα από αυτές τις δραστηριότητες, θα ενισχύσουν τις ικανότητές τους στη λήψη αποφάσεων και στη συνεργασία με δανειολήπτες και πιστωτές.

2.4.B.9 | ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΤΙΚΕΣ ΔΕΞΙΟΤΗΤΕΣ ΓΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στην τελευταία μαθησιακή υποεπένδυση οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αποκτήσουν τις απαραίτητες γνώσεις και δεξιότητες ώστε να διαμεσολαβούν και να διαχειρίζονται αποτελεσματικά υποθέσεις υπερχρεωμένων ή υπό κατάσχεση ακινήτων. Οι διαμεσολαβητικές και διαπραγματευτικές δεξιότητες είναι απαραίτητες για τους/τις επαγγελματίες ακινήτων, ειδικά όταν διαχειρίζονται υποθέσεις υπερχρεωμένων

ή υπό κατάσχεση ακινήτων. Αυτές οι δεξιότητες τους επιτρέπουν να επικοινωνούν αποτελεσματικά με τους/τις πελάτες/-ισσές τους και τους/τις εκπροσώπους των πιστωτικών ιδρυμάτων, να διαπραγματεύονται επιτυχώς για την επίτευξη συμφωνιών που ικανοποιούν τα εμπλεκόμενα μέρη, να επιλύουν διαφορές και να αποφεύγουν τις δικαστικές διαμάχες και να οικοδομούν σχέσεις εμπιστοσύνης με τους/τις πελάτες/-ισσές τους και τους/τις συνεργάτες/-ιδές τους.

Αρχικά οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να λειτουργούν ως γέφυρα επικοινωνίας μεταξύ δανειοληπτών και πιστωτών, επιδιώκοντας λύσεις που θα ικανοποιούν και τα δύο μέρη. Όσον αφορά τη διαμεσολάβηση, θα μάθουν να διακρίνουν τη διαμεσολαβητική τους δραστηριότητα από τη ρυθμιζόμενη από τον νόμο διαμεσολάβηση των Διαπιστευμένων Διαμεσολαβητών του Υπουργείου Δικαιοσύνης σε θέματα Τραπεζικής Διαμεσολάβησης.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με τεχνικές ενεργητικής ακρόασης, σαφούς έκφρασης και διαχείρισης συναισθημάτων, ώστε να μπορούν να επικοινωνούν αποτελεσματικά με τους πελάτες τους και τους εκπροσώπους των πιστωτικών ιδρυμάτων. Θα μάθουν να εφαρμόζουν στρατηγικές διαπραγμάτευσης που στοχεύουν στην επίτευξη συμφωνίας, όπως την καλύτερη εναλλακτική λύση σε περίπτωση που δεν επιτευχθεί συμφωνία (BATNA-Best Alternative to a Negotiated Agreement) και το εύρος τιμών ή όρων που μπορούν να γίνουν αποδεκτοί από τα δύο μέρη (ZOPA (Zone of Possible Agreement)). Θα δοθεί έμφαση στο να κατανοήσουν οι εκπαιδευόμενοι/-ες ότι η διαπραγμάτευση και η διαμεσολάβηση απαιτούν υπομονή, διπλωματία και σεβασμό προς τα εμπλεκόμενα μέρη προκειμένου να επιτευχθεί μία κοινά αποδεκτή συμφωνία έτσι ώστε και οι δύο πλευρές να κερδίσουν από αυτήν (win-win).

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα συμμετάσχουν, κατά τη διάρκεια της πρακτικής, σε προσομοιώσεις διαπραγμάτευσης μεταξύ δανειολήπτη και πιστωτή, εφαρμόζοντας τις θεωρητικές γνώσεις και τεχνικές που διδάχθηκαν, επιτυγχάνοντας με τον τρόπο αυτό την ανάπτυξη των διαπραγματευτικών τους δεξιοτήτων και την απόκτηση εμπειρίας στην επίλυση διαφορών.

Προτεινόμενες πηγές μελέτης

Κύριες

1. Μανομενίδης, Ν. (2021). *Μεσίτης ακινήτων – διαχειριστής ακίνητης περιουσίας, ιδιωτών και δημόσιων φορέων*. Αθήνα: Εκδόσεις Ινστιτούτο Μικρών Επιχειρήσεων Γενικής Συνομοσπονδίας Επαγγελματιών Βιοτεχνών Εμπόρων Ελλάδος (ΙΜΕ/ΓΣΕΒΕΕ).
2. Γενική Γραμματεία Χρηματοπιστωτικού Τομέα και Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους. (2024). *Ρύθμιση-απαλλαγή οφειλών*. Ανακτήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025 από: <http://www.keyd.gov.gr/>
3. Ένωση Ελληνικών Τραπεζών. (2024). *Κώδικας Δεοντολογίας της Τράπεζας της Ελλάδος*. Ανακτήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025 από: <https://www.hba.gr/info/bankcodeofgreececode>

Συμπληρωματικές

1. Μανομενίδης, Ν. Ε.& Αποστολίδης, Μ. Τ. (2014). *Εκτιμήσεις ακινήτων και νέα νομοθεσία για τους μεσίτες ακινήτων*. Αθήνα: Εκδόσεις ΙΜΕ/ΓΣΕΒΕΕ.
2. Ένωση Ελληνικών Τραπεζών. (2024). *Νομοθεσία για την Αφερεγγυότητα*. Ανακτήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025 από: <https://www.hba.gr/info/n4738>
3. Ένωση Εταιρειών Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις. (2024). *Σχέση Διαχειριστή-Δανειολήπτη*. Ανακτήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025 από: <https://edadp.com/pelates-daneioliptes/#sxesi-diaxeiristh-daneiolhpth>

2.4.Γ • ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ

Περίληψη της μαθησιακής ενότητας

Η μαθησιακή ενότητα με τίτλο «Γεωγραφικά πληροφοριακά συστήματα» έχει στόχο να εκπαιδεύσει τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες στην κατανόηση και αξιοποίηση εφαρμογών γεωγραφικών πληροφοριακών συστημάτων στην καθημερινή τους απασχόληση για τον προσδιορισμό, την καταχώριση της θέσης και άλλων χαρακτηριστικών ενός ακινήτου που διαχειρίζονται ή τους ενδιαφέρει και πολλών άλλων εφαρμογών και χρήσεων που η τεχνολογία αυτή παρέχει, ώστε να ενημερώνονται οι ενδιαφερόμενοι πελάτες τους, αλλά και οι συνάδελφοι, συνεργάτες και δημόσιοι φορείς. Δίνονται οι απαραίτητες γνώσεις που αφορούν τα γεωγραφικά πληροφοριακά συστήματα και τη διαχρονική τους εξέλιξη. Παρουσιάζονται οι βασικότερες εφαρμογές, όπως του Google Earth, του Google Maps, του γεωπληροφοριακού συστήματος Value Maps, του «ε-Πολοδομία» και του ευρωπαϊκού γεωπληροφοριακού συστήματος Copernicus, περιβαλλοντικών δεδομένων και διαχείρισης κρίσιμων καταστάσεων, και οι εκπαιδευόμενοι/-ες εξοικειώνονται με τη χρήση τους. Δίνονται ασκήσεις

που επιλύονται με τη βοήθεια γεωγραφικών πληροφοριακών συστημάτων, ειδικά σε ζητήματα που αφορούν τη διαχείριση ακινήτων.

Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα

Όταν ολοκληρώσουν τη μαθησιακή ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί /-ές να:

- Εξηγούν την έννοια, τη σημασία και τη σύνδεση της γεωπληροφορικής μέσα από τις εφαρμογές της (τηλεπισκόπηση, συστήματα εντοπισμού θέσης, τοπογραφία, μαθηματικά, στατιστική κ.λπ.) με την ιδιοκτησία και την αγορά ακινήτων,
- Περιγράφουν τα βασικά συστατικά στοιχεία και τις λειτουργίες ενός γεωγραφικού πληροφοριακού συστήματος,
- Αναλύουν τις διαστάσεις των γεωγραφικών δεδομένων (χωρικά, περιγραφικά, χρονικά) και τη σημασία της διάκρισής τους,
- Εξηγούν τις έννοιες και τις λειτουργίες των σύγχρονων συστημάτων καταγραφής της κτηματολογικής πληροφορίας,
- Αναγνωρίζουν τον τρόπο εφαρμογής του κτηματολογίου και των ειδικών κτηματολογίων και τους τομείς με τους οποίους συνδέονται σε διοικητικό, νομικό, οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο,
- Περιγράφουν τις τεχνικές καταγραφής και ενημέρωσης της κτηματολογικής πληροφορίας με βάση τις τεχνικές προδιαγραφές του εθνικού κτηματολογίου,
- Εξοικειώνονται με την ηλεκτρονική περιήγηση και στην αναζήτηση δεδομένων που παρέχει ο ιστότοπος του κτηματολογίου,
- Αναλύουν τα αποτελέσματα απλών και σύνθετων αναζητήσεων επί των κτηματολογικών υποβάθρων, πινάκων και συνδεδεμένων πληροφοριών,
- Ερμηνεύουν σε γεωμετρικό επίπεδο τα κτηματολογικά διαγράμματα και σε περιγραφικό επίπεδο τους κτηματολογικούς πίνακες,
- Αναγνωρίζουν τα είδη των εγγραπτών δικαιωμάτων,
- Αναλύουν προβλήματα συνδεδεμένα με το ιδιοκτησιακό καθεστώς ακινήτων και εφαρμογές τίτλων στον αστικό, αγροτικό και δασικό χώρο σε σχέση με τη θέση, τη γεωμετρία και την υπόστασή τους στο Εθνικό Κτηματολόγιο,
- Αξιοποιούν τα κτηματολογικά στοιχεία του/των ακινήτων που διαχειρίζονται μετά από άδεια του ιδιοκτήτη για πρόσβαση στη διαδικτυακή υπηρεσία του Ελληνικού Κτηματολογίου,
- Καταχωρίζουν τα ακίνητα που διαχειρίζονται στις σχετικές εφαρμογές της κτηματογράφησης, εάν τους ζητηθεί από τον ιδιοκτήτη,
- Παρουσιάζουν ένα σύστημα λήψης απόφασης αξιοποιώντας τη χρήση πληροφοριακών δεδομένων,
- Χειρίζονται βασικές λειτουργίες εφαρμογών όπως του Google Earth (<https://earth.google.com/web/>), του Google Maps (<https://www.google.com/maps/>), του γεωπληροφοριακού συστήματος Value Maps (<https://maps.gsis.gr/valuemaps/>), του

«e-Πολεοδομία» (<http://gis.epoleodomia.gov.gr/v11/#/>), του ευρωπαϊκού γεωπληροφοριακού συστήματος Copernicus, περιβαλλοντικών δεδομένων και διαχείρισης κρίσιμων καταστάσεων, αντλώντας στοιχεία και καταχωρίζοντας κατά περίπτωση κι αναλόγως των παρεχόμενων δυνατοτήτων.

Βασικές έννοιες και λέξεις-κλειδιά

Γεωγραφικά συστήματα πληροφοριών / Κτηματολόγιο / Κτηματολογικά δεδομένα / Κτηματολογικά διαγράμματα / Γεωαναφορά / Γεωχωρικά δεδομένα / Γεωπληροφοριακό σύστημα / Χωρική πληροφορία / Γεωπληροφορική.

Αριθμός ωρών διδασκαλίας της μαθησιακής ενότητας ανά εβδομάδα

Θεωρία (0), Εργαστήριο (4), Σύνολο (4).

Διάρθρωση των μαθησιακών ενοτήτων σε υποενότητες

A/A	ΤΙΤΛΟΣ ΜΑΘΗΣΙΑΚΗΣ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑΣ
1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΤΗΣ
2	ΒΑΣΙΚΑ ΣΥΣΤΑΤΙΚΑ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ ΤΟΥ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΟΥ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ (ΓΠΣ)
3	ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ
4	ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ
5	ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ
6	ΧΡΗΣΗ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

Κείμενο αναφοράς

2.4.Γ.1 | ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΤΗΣ

Στην πρώτη μαθησιακή υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εισαχθούν στην έννοια της γεωπληροφορικής, ώστε να αποκτήσουν μια συνολική εικόνα για τις βασικές εφαρμογές της, όπως η τηλεπισκόπηση, τα συστήματα εντοπισμού θέσης και οι γεωγραφικές βάσεις δεδομένων. Αρχικά, γίνεται μια ιστορική αναδρομή στην εξέλιξη της γεωπληροφορικής, από τους πρώτους χάρτες έως τη σύγχρονη ψηφιακή εποχή. Επιπλέον, παρουσιάζονται θεμελιώδεις έννοιες και όροι, όπως γεωγραφικά δεδομένα, GIS, τηλεπισκόπηση κ.λπ. Στη συνέχεια, επεξηγείται η λειτουργία των συστημάτων εντοπισμού θέσης (GPS) και άλλων σχετικών συστημάτων, καθώς και η σημασία τους στη διαχείριση, ανάπτυξη και αγορά ακινήτων. Επιπλέον, αναλύεται η έννοια και η σημασία της γεωπληροφορικής με έμφαση στη σύνδεσή της με την ιδιοκτησία και την αγορά ακινήτων. Στο πλαίσιο των εφαρμογών τηλεπισκόπησης στην κτηματολογία, εξετάζεται ο τρόπος με τον οποίο χρησιμοποιούνται οι δορυφορικές εικόνες και οι αεροφωτογραφίες στην αποτύπωση και αξιολόγηση ακινήτων.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν τον τρόπο με τον οποίο οι τεχνολογίες γεωπληροφορικής σχετίζονται άμεσα με την ιδιοκτησία και την αγορά ακινήτων, ώστε να αποκτήσουν τη γνώση να αναγνωρίζουν πώς οι γεωγραφικές πληροφορίες μπορούν να υποστηρίξουν την ανάλυση και τη λήψη αποφάσεων στον τομέα αυτό. Η γνώση των εργαλείων και εφαρμογών γεωπληροφορικής είναι κρίσιμη για την ανάπτυξη της ικανότητάς τους να ενσωματώνουν γεωγραφικά δεδομένα στην επαγγελματική τους πρακτική, ειδικά για τις διαδικασίες αξιολόγησης και διαχείρισης ακινήτων. Ιδιαίτερη προσοχή δίνεται στην αναγνώριση των περιορισμών και της ακρίβειας των γεωγραφικών δεδομένων, καθώς και στη χρήση τους.

Για την πρακτική μελέτη, προτείνεται η συμμετοχή σε εργαστήρια που περιλαμβάνουν μελέτες περίπτωσης, προκειμένου να εξεταστεί η εφαρμογή της γεωπληροφορικής στην αγορά ακινήτων.

2.4.Γ.2 | ΒΑΣΙΚΑ ΣΥΣΤΑΤΙΚΑ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ ΤΩΝ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ (ΓΠΣ)

Στη δεύτερη μαθησιακή υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εμβαθύνουν στα βασικά στοιχεία ενός Γεωγραφικού Πληροφοριακού Συστήματος (ΓΠΣ). Θα μάθουν τη διαδικασία συλλογής και επεξεργασίας δεδομένων μέσω της περιγραφής των μεθόδων συλλογής γεωγραφικών δεδομένων (π.χ. έρευνες, αισθητήρες) καθώς και πώς να αποθηκεύουν και να αναλύουν τα γεωγραφικά δεδομένα, ώστε να κατανοήσουν τις κύριες λειτουργίες των βάσεων δεδομένων, των εργαλείων ανάλυσης και των συστημάτων απεικόνισης. Επίσης, θα μελετήσουν τα βασικά συστατικά στοιχεία ενός ΓΠΣ όπως είναι τα δεδομένα, το λογισμικό και οι άνθρωποι πόροι, εξετάζοντας την αλληλεπίδραση των διαφορετικών στοιχείων που το συνθέτουν. Επιπλέον, θα δοθεί έμφαση στην ανάλυση και οπτικοποίηση των γεωγραφικών δεδομένων, χρησιμοποιώντας λογισμικά GIS, που επιτρέπουν την ανάλυση γεωγραφικών δεδομένων και τη δημιουργία χαρτών, καθώς και στις λειτουργίες του ΓΠΣ που υποστηρίζουν την ανάλυση και τη λήψη αποφάσεων, όπως για παράδειγμα πώς τα ΓΠΣ συμβάλλουν στην ανάλυση κτηματολογικών πληροφοριών.

Η εξοικείωση με τη δομή και τη λειτουργία ενός ΓΠΣ θα επιτρέψει στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες να αξιοποιήσουν αυτά τα εργαλεία για την ανάλυση ακινήτων και τη λήψη σχετικών αποφάσεων. Είναι σημαντικό οι εκπαιδευόμενοι/-ες να δώσουν έμφαση στις τεχνικές συλλογής δεδομένων και στη σημασία της ποιότητας των δεδομένων για την ορθότητα των αναλύσεών τους. Επιπρόσθετα, σημεία προσοχής περιλαμβάνουν η μελέτη των αλληλεπιδράσεων μεταξύ των στοιχείων του ΓΠΣ και των πιθανών προκλήσεων που σχετίζονται με την ενσωμάτωσή τους.

Για την πρακτική μελέτη, προτείνεται η εκτέλεση εργαστηριακών ασκήσεων προσομοίωσης με τη χρήση λογισμικών (κυρίως ανοικτού κώδικα όπως π.χ. το QGIS, το GRASS GIS κ.ά.), όπου οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μπορούν να εξασκηθούν στη συλλογή, αποθήκευση και ανάλυση γεωγραφικών δεδομένων.

2.4.Γ.3 | ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Στην τρίτη μαθησιακή υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν τις τρεις βασικές διαστάσεις των γεωγραφικών δεδομένων: χωρική, περιγραφική και χρονική. Κάθε διάσταση έχει διαφορετική σημασία για την ανάλυση και την ερμηνεία των δεδομένων που σχετίζονται με την ιδιοκτησία ακινήτων.

Πιο συγκεκριμένα, θα παρουσιαστούν έννοιες και παραδείγματα που συνδέουν τα χωρικά δεδομένα και την ανάλυση και τη σημασία τους στην κτηματολογία. Επίσης, θα εξεταστούν τα χαρακτηριστικά και η χρήση των περιγραφικών δεδομένων εστιάζοντας στον ρόλο τους (π.χ. ιδιοκτησιακά στοιχεία) στην αξιολόγηση ακινήτων. Τέλος, θα αναλυθούν η σημασία και οι εφαρμογές των χρονικών δεδομένων μέσω της εξέτασης της χρονικής διάστασης των γεωγραφικών δεδομένων και του τρόπου με τον οποίο επηρεάζει την ανάλυση της αγοράς ακινήτων. Επιπλέον, θα δοθεί έμφαση στη σημασία της διαχείρισης των γεωγραφικών δεδομένων για τη διασφάλιση της ακρίβειας και της πρόσβασης, καθώς και στην εξερεύνηση των χωρικών, περιγραφικών και χρονικών διαστάσεων των γεωγραφικών δεδομένων, και στη σημασία της διάκρισης μεταξύ τους για την κατανόηση και ανάλυση των κτηματολογικών πληροφοριών. Η αποσαφήνιση των παραπάνω θα συμβάλλει ώστε οι εκπαιδευόμενοι/-ες να κατανοήσουν τον τρόπο αναγνώρισης και ανάλυσης των πληροφοριών που σχετίζονται με κάθε διάσταση και το πώς αυτές οι διαστάσεις επηρεάζουν την απόφαση σχετικά με την αγορά ή πώληση ακινήτων. Ιδιαίτερα σημεία προσοχής θα αποτελέσουν η κατανόηση της αλληλεπίδρασης των διαστάσεων και η αναγκαιότητα της σωστής κατηγοριοποίησης των δεδομένων κατά την ανάλυση.

Για την πρακτική μελέτη, θα προταθεί η εκτέλεση ασκήσεων που περιλαμβάνουν κατηγοριοποίηση γεωγραφικών δεδομένων και η εφαρμογή μεθόδων ανάλυσης σε διάφορα σενάρια που αντικατοπτρίζουν πραγματικές καταστάσεις της αγοράς ακινήτων.

2.4.Γ.4 | ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ

Στην τέταρτη μαθησιακή υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εστιάσουν στη δομή και τις διαδικασίες του Εθνικού Κτηματολογίου. Σκοπός της υποενότητας είναι η κατανόηση των λειτουργιών και των πλεονεκτημάτων του κτηματολογίου, οι διαδικασίες καταγραφής και ενημέρωσης κτηματολογικών στοιχείων, καθώς και η ερμηνεία κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων. Πιο συγκεκριμένα, αναλύεται η δομή και η λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου μέσω της παρουσίασης της οργανωτικής δομής και των βασικών λειτουργιών του. Εξετάζονται οι τύποι κτηματολογικών πληροφοριών, δηλαδή οι διαφορετικές κατηγορίες πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο κτηματολόγιο όπως π.χ. ιδιοκτησιακά δικαιώματα, περιοχές κ.ά. Επίσης, μελετώνται οι μέθοδοι καταγραφής και ενημέρωσης των κτηματολογικών στοιχείων εστιάζοντας στις διαδικασίες που διασφαλίζουν την ορθή λειτουργία του κτηματολογίου. Η υποενότητα καλύπτει επίσης τις νομικές και διοικητικές πτυχές της κτηματολογίας, μέσω της σύνδεσης της κτηματολογικής πληροφορίας με τη νομική και διοικητική δι-

αδικασία που διέπει τα ακίνητα. Τέλος, περιγράφονται οι σύγχρονες μέθοδοι καταγραφής και ενημέρωσης των κτηματολογικών στοιχείων, καθώς και η λειτουργία του κτηματολογίου στο πλαίσιο διοικητικών και νομικών διαδικασιών.

Η αποσαφήνιση των παραπάνω συμβάλλει ώστε οι εκπαιδευόμενοι/-ες να κατανοήσουν την ορθή διαχείριση των κτηματολογικών πληροφοριών και των απαιτήσεων που σχετίζονται με τις διαδικασίες αγοράς και πώλησης ακινήτων. Είναι σημαντικό οι εκπαιδευόμενοι/-ες να δώσουν προσοχή στις νομικές και διοικητικές πτυχές του κτηματολογίου, καθώς είναι κρίσιμες για την ομαλή διεξαγωγή των σχετικών διαδικασιών.

Στην πρακτική μελέτη, προτείνεται η συμμετοχή σε εργαστήρια που θα περιλαμβάνουν αναλύσεις πραγματικών κτηματολογικών υποθέσεων, ώστε οι εκπαιδευόμενοι/-ες να εξοικειωθούν με τις διαδικασίες και τις απαιτήσεις του κτηματολογίου σε πραγματικό περιβάλλον.

2.4.Γ.5 | ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Στην πέμπτη μαθησιακή υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αποκτήσουν τις γνώσεις και τις δεξιότητες που απαιτούνται για την ανάλυση και ερμηνεία κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων, καθώς και για την αναγνώριση και ανάλυση ιδιοκτησιακών προβλημάτων. Στο πλαίσιο αυτό, θα μάθουν τις τεχνικές ανάλυσης κτηματολογικών υποβάθρων μέσω της παρουσίασης μεθόδων ανάλυσης των δεδομένων που περιέχονται σε κτηματολογικά υπόβαθρα. Επίσης, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με τη σύνθεση και ερμηνεία κτηματολογικών διαγραμμάτων, δηλαδή το πώς να διαβάζουν και να ερμηνεύουν γεωμετρικά κτηματολογικά διαγράμματα. Παράλληλα, θα αποκτήσουν γνώσεις για την ανάλυση κτηματολογικών πινάκων και θα εξοικειωθούν με την εργασία με πίνακες κτηματολογικών δεδομένων. Επιπλέον, θα δοθεί έμφαση στην αντιμετώπιση προβλημάτων που προκύπτουν από το ιδιοκτησιακό καθεστώς μέσω της ανάλυσης κοινών προβλημάτων και λύσεων. Τέλος, αναπτύσσονται θέματα σχετικά με την ανάλυση απλών και σύνθετων αναζητήσεων, καθώς και την ερμηνεία κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων σε γεωμετρικό και περιγραφικό επίπεδο.

Αυτές οι ικανότητες είναι ζωτικής σημασίας για την αποτελεσματική αντιμετώπιση ζητημάτων που σχετίζονται με την ιδιοκτησία ακινήτων και για την αποτελεσματική διαχείριση των κτηματολογικών πληροφοριών. Επιπρόσθετα, σημεία προσοχής αποτελούν η ακρίβεια και η συνοχή των δεδομένων, καθώς και η κατανόηση των νομικών διαστάσεων που διέπουν την ιδιοκτησία.

Για την πρακτική μελέτη, θα προταθεί η εκπόνηση περιπτωσιολογικών μελετών που περιλαμβάνουν ανάλυση πραγματικών κτηματολογικών υποθέσεων, καθώς και η συμμετοχή σε ομάδες εργασίας για τη συζήτηση και την επίλυση νομικών προβλημάτων.

2.4.Γ.6 | ΧΡΗΣΗ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

Στην παρούσα υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να χρησιμοποιούν σύγχρονες γεωπληροφοριακές εφαρμογές, όπως το Google Earth και το Value Maps, για τη διαχείριση και ανάλυση ακινήτων. Συγκεκριμένα, θα γίνει εισαγωγή στη χρήση του Google Earth και του Google Maps, με παρουσίαση των βασικών δυνατοτήτων πλοήγησης και ανάλυσης σε αυτές τις εφαρμογές. Επίσης, θα περιγραφεί ο τρόπος ανάλυσης των γεωγραφικών δεδομένων μέσω του Value Maps για την εκτίμηση ακινήτων και την ανάλυση αξίας. Επιπλέον, θα δοθεί έμφαση στην εφαρμογή του «e-Πολεοδομία» στη διαχείριση ακινήτων και συγκεκριμένα στον τρόπο χρήσης της πλατφόρμας για την αποτελεσματική διαχείριση των ακινήτων. Θα αναλυθεί, επίσης, η χρήση του ευρωπαϊκού γεωπληροφοριακού συστήματος Copernicus για την απόκτηση περιβαλλοντικών δεδομένων, καθώς και η ανάλυση των δεδομένων που παρέχονται από το Copernicus για την υποστήριξη της διαδικασίας λήψης αποφάσεων. Τέλος, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν τη χρήση εφαρμογών όπως το Google Earth, το Google Maps και άλλων συναφών γεωπληροφοριακών συστημάτων, προκειμένου να αναλύουν και να διαχειρίζονται κτηματολογικές πληροφορίες. Θα εξοικειωθούν, επίσης, με τη διαδικασία της ηλεκτρονικής περιήγησης και αναζήτησης δεδομένων στο κτηματολόγιο.

Αυτές οι γνώσεις θα επιτρέψουν στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες να αξιοποιήσουν την τεχνολογία στην επαγγελματική τους δραστηριότητα και να βελτιώσουν τη διαδικασία λήψης αποφάσεων σε σχέση με τα ακίνητα. Είναι σημαντικό οι εκπαιδευόμενοι/-ες να δώσουν προσοχή στη σωστή χρήση των εργαλείων και στην αναζήτηση δεδομένων.

Για την πρακτική μελέτη, θα προταθεί η συμμετοχή σε εργαστήρια που θα περιλαμβάνουν πραγματικά σενάρια και εκτέλεση ασκήσεων, οι οποίες θα βοηθήσουν τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες να εφαρμόσουν τις γνώσεις και τις δεξιότητες που απέκτησαν σε πρακτικές καταστάσεις.

Προτεινόμενες πηγές μελέτης

Κύριες

1. Ζεντέλης, Π. (2011). *Περί κτημάτων λόγος και Κτηματολόγιο*. Αθήνα: Εκδόσεις Παπασωτηρίου.
2. Μανιάτης, Ι. (1993). *Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών Γης-Κτηματολογίου*. Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Ζήτη.
3. Στεφανάκης, Ε. (2003). *Βάσεις Γεωγραφικών Δεδομένων και Συστήματα Γεωγραφικών Πληροφοριών*. Αθήνα: Εκδόσεις Παπασωτηρίου.

Συμπληρωματικές

1. Ρόκος, Δ. (1981). *Φυσικά Διαθέσιμα, Κτηματολόγιο κι Ολοκληρωμένες Αποδόσεις*. Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Παρατηρητής.
2. Αρβανίτης, Α. (2000). *Κτηματολόγιο*. Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Ζήτη.

Περίληψη της μαθησιακής ενότητας

Η μαθησιακή ενότητα με τίτλο «Λειτουργία, Επιμέλεια κτιριακών εγκαταστάσεων» έχει στόχο να παρουσιάσει τα καθήκοντα και τις εργασίες του/της διαχειριστή/-στριας ακινήτων (Site Manager), ιδιόκτητων ή μισθωμένων, που αναλαμβάνει τη λειτουργική τους διαχείριση, για να εξασφαλίσει την αποδοτική και απρόσκοπτη λειτουργία τους με το απαιτούμενο επίπεδο ποιότητας και ασφάλειας καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης τους, αφενός σύμφωνα με τους σχεδιασμούς των επενδυτών-ιδιοκτητών και αφετέρου επιτυγχάνοντας την ικανοποίηση των προσδοκιών των ενοίκων-χρηστών. Δίνονται οι απαραίτητες γνώσεις και παρουσιάζονται οι μέθοδοι που ακολουθούνται από τους διαχειριστές ακινήτων για τη λειτουργία και την επιμέλεια κτιριακών εγκαταστάσεων. Δίνονται ασκήσεις εξοικείωσης των εκπαιδευομένων ώστε να κατανοήσουν τη φύση των προβλημάτων που διαχειρίζονται και το εύρος των εργαλείων και των λύσεων που θα κληθούν να δώσουν. Προϋπόθεση για την κατανόηση της ύλης αυτής της ενότητας είναι η επιτυχής παρακολούθηση και κατανόηση της ενότητας «Οικοδομική, Κτιριοδομία» όσον αφορά τα υλικά και τις ακολουθούμενες διαδικασίες κατασκευής των κτιρίων, για τον σωστό σχεδιασμό ενός προγράμματος συντήρησης των εγκαταστάσεων, καθώς και την οργάνωση και παρακολούθηση των προγραμματισμένων και απρόβλεπτων εργασιών στα υπό διαχείριση ακίνητα.

Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα

Όταν ολοκληρώσουν τη μαθησιακή ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί/-ές να:

- Διακρίνουν τις υπηρεσίες στέγασης για δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις τους,
- Προσδιορίζουν τις διαδικασίες παραλαβής και παράδοσης μισθίου,
- Διατηρούν, σε συνεργασία με μελετητή-μηχανικό, ενημερωμένα τα στοιχεία φυσικού φακέλου και βάσει νόμου τον «Ηλεκτρονικό Φάκελο Ακινήτου» και την «Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας» για κάθε ακίνητο που διαχειρίζονται,
- Καταστρώνουν σχέδιο διαχείρισης για κάθε υπόθεση που αναλαμβάνουν σύμφωνα με τους τύπους των ακινήτων, τους τρόπους κατασκευής κτιρίων και οικοδομικών έργων, τα επιμέρους τεχνικά και μηχανολογικά χαρακτηριστικά τους, την κείμενη νομοθεσία και τις οδηγίες των τεχνικών συμβούλων,
- Καταχωρίζουν σε λίστα κάθε στοιχείο του ακινήτου που απαιτεί προληπτική συντήρηση, τον τύπο, τον χρόνο και τη διαδικασία της απαιτούμενης συντήρησης,
- Παρακολουθούν σε τακτική βάση τη διατήρηση και αναθεώρηση της συντήρησης του λογισμικού διαχείρισης ακινήτων,

- Επιθεωρούν κτιριακές εγκαταστάσεις για πρόβλεψη μελλοντικών υποχρεώσεων σε συνεργασία με το τεχνικό τμήμα, τους ενοίκους και σύμφωνα με τους ισχύοντες νόμους και κανονισμούς,
- Καταγράφουν φθορές και ζημιές των εξωτερικών χώρων, των πεζοδρομίων, των κήπων, των γηπέδων, των χώρων στάθμευσης, καθώς και των δικτύων όμβριων υδάτων,
- Επιβλέπουν τη συμμόρφωση του ακινήτου με τους ρυθμιστικούς οργανισμούς (πυροσβεστική, δήμους κ.λπ.),
- Μεριμνούν για την υγιεινή και ασφάλεια εργαζομένων, ενοίκων και επισκεπτών στις κτιριακές εγκαταστάσεις που διαχειρίζονται αναπτύσσοντας προγράμματα υγιεινής και ασφάλειας και ετοιμότητας στην αντιμετώπιση έκτακτης ανάγκης, διασφαλίζοντας την εφαρμογή και παρακολούθησή τους,
- Συνεργάζονται με τις αρχές πολιτικής προστασίας για την οργάνωση σχεδίων έκτακτης ανάγκης φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών που ελαχιστοποιούν τους κινδύνους και τις επιπτώσεις τους σε ανθρώπους και εγκαταστάσεις,
- Παρακολουθούν τις ασφαλιστικές καλύψεις του επιλεγμένου προγράμματος ασφάλισης επικαιροποιώντας τα επιμέρους στοιχεία,
- Διαχειρίζονται τυχόν ασφαλιστικές ζημιές και αξιώσεις,
- Προκρίνουν την αγορά φιλικών προς το περιβάλλον υλικών και προμηθειών για το ακίνητο αναπροσαρμόζοντας διαρκώς την έρευνα για ανάπτυξη, εφαρμογή, παρακολούθηση και διάδοση βιώσιμων πρακτικών,
- Αναγνωρίζουν τις πράσινες και φιλικές στο περιβάλλον υφιστάμενες πιστοποιήσεις (LEED, Energy Star, BREEAM, Green Globes, Living Building Challenge, NGBS Green, GREENGUARD CERTIFICATE, WELL Building Standard, NABERS, Green Star, CASBEE) που συνδέονται με τις κατασκευές και τη διαχείριση ακινήτων και τα διακριτικά λογότυπά τους,
- Διαχειρίζονται τις εργασίες επισκευών και συντήρησης των ακινήτων με το διαθέσιμο προσωπικό ή/και με συνεργασίες/προσλήψεις εξειδικευμένων επαγγελματιών,
- Εκπροσωπούν τον ιδιοκτήτη του ακινήτου διεκπεραιώνοντας για λογαριασμό του διοικητικές ενέργειες για την έκδοση σχετικών με τη διαχείριση βεβαιώσεων ή πιστοποιητικών,
- Επιλύουν με διαμεσολάβηση προβλήματα ενοίκων, όχλησης, γειτνίασης κ.ά.,
- Υιοθετούν διαφάνεια στη διαχείριση των αιτήσεων μίσθωσης.

Βασικές έννοιες και λέξεις-κλειδιά

Κτιριοδομικός Κανονισμός / Site Manager (Διαχειριστής Κτιρίου) / Παραλαβή και παράδοση μισθίου / Ψηφιακός φάκελος ακινήτου / Προληπτική συντήρηση / RCM⁷ / HVAC⁸ / Κτιριοδομικός κανονισμός / Condition Assessment (Αξιολόγηση Κατάστασης) / Συμμόρφωση / Ρυθμιστικές απαιτήσεις / Υγιεινή και ασφάλεια.

Αριθμός ωρών διδασκαλίας της μαθησιακής ενότητας ανά εβδομάδα

Θεωρία (0), Εργαστήριο (4), Σύνολο (4).

Διάρθρωση των μαθησιακών ενοτήτων σε υποενότητες

Α/Α	ΤΙΤΛΟΣ ΜΑΘΗΣΙΑΚΗΣ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑΣ
1	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ
2	ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ
3	ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΚΑΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΨΗΦΙΑΚΟΥ ΦΑΚΕΛΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
4	ΠΡΟΛΗΠΤΙΚΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ-ΣΧΕΔΙΟ ΔΡΑΣΗΣ
5	ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΖΗΜΙΩΝ ΣΕ ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
6	ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΜΕ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ
7	ΥΓΙΕΙΝΗ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΣΕ ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
8	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΩΝ ΚΑΙ ΣΧΕΔΙΑ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΑΝΑΓΚΗΣ
9	ΒΙΩΣΙΜΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ
10	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΕΝΟΙΚΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗ

Κείμενο αναφοράς

2.4.Δ.1 | ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα γνωρίσουν τις κύριες ευθύνες ενός/μιας διαχειριστή/-τριας ακινήτων (Site Manager) σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό. Θα κατανοήσουν τη σημασία αυτού του ρόλου για τη διασφάλιση της λειτουργικότητας, της ποιότητας και της ασφάλειας των κτιρίων, τόσο για τους ενοίκους όσο και για τους επισκέπτες. Η γνώση των υποχρεώσεων των διαχειριστών τους επιτρέπει στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες να κατανοήσουν το πλαίσιο λειτουργίας και διαχείρισης των ακινήτων, να συμβουλεύουν τους πελάτες τους για θέματα συντήρησης και ασφάλειας, να συνεργάζονται αποτελεσματικά με τους διαχειριστές για την επίλυση προβλημάτων και να προσφέρουν πιο ολοκληρωμένες υπηρεσίες στους πελάτες τους.

7 Reliability-Centered Maintenance (Συντήρηση που αποσκοπεί στην αξιοπιστία).

8 Heating, Ventilation and Air Conditioning (Θέρμανση, Εξαερισμός και Ψύξη).

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα ενημερωθούν για τις κύριες ευθύνες του/της διαχειριστή/-τριας, όπως την εξασφάλιση της λειτουργικότητας των κτιριακών και μηχανολογικών εγκαταστάσεων, την τήρηση των κανόνων υγιεινής και ασφάλειας, την επίβλεψη των εργασιών συντήρησης και επισκευής, την επικοινωνία με τους ενοίκους και τη διαχείριση αιτημάτων και παραπόνων. Θα εξοικειωθούν με τη νομοθεσία (Κτιριοδομικός Κανονισμός και άλλες διατάξεις) που αποσκοπούν στην ασφάλεια και την ποιότητα των κτιριακών εγκαταστάσεων καθώς και την προστασία της δημόσιας υγείας, ενώ θα πρέπει να εμπεδώσουν την ανάγκη για συνεχή ενημέρωση για τις αλλαγές ώστε να διασφαλίζουν τη συμμόρφωση των κτιρίων με τα πρότυπα ασφαλείας και λειτουργικότητας. Θα εξηγηθεί στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες ότι ο ρόλος του/της διαχειριστή/-τριας συνοδεύεται από σημαντικές νομικές ευθύνες. Η παραμέληση των υποχρεώσεων του μπορεί να έχει σοβαρές συνέπειες, όπως πρόστιμα ή ακόμα και ποινικές δίωξεις.

Τέλος, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξασκηθούν στην εφαρμογή του Κτιριοδομικού Κανονισμού σε υποθετικά σενάρια, όπως στη διαχείριση μιας βλάβης σε ένα κτίριο (π.χ. διαρροή νερού, πρόβλημα στην ηλεκτροδότηση), στην οργάνωση ενός προγράμματος συντήρησης για ένα ακίνητο και στην επίλυση μιας διαφοράς μεταξύ ενοίκων.

2.4.Δ.2 | ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ

Στόχος της υποεπένδυσης είναι οι εκπαιδευόμενοι/-ες να εμπεδώσουν τη διαδικασία παραλαβής και παράδοσης ενός μισθίου, ελαχιστοποιώντας τις πιθανότητες για διαφωνίες και προβλήματα μεταξύ ιδιοκτητών και ενοικιαστών. Αυτή η διαδικασία αποτελεί ουσιώδες μέρος της εργασίας ενός/μίας επαγγελματία στον τομέα της διαχείρισης ακινήτων.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εκπαιδευτούν στη διεξαγωγή λεπτομερούς επιθεώρησης του ακινήτου, η οποία αποτελεί το πρώτο ζωτικής σημασίας βήμα για την αποφυγή νομικών διαφορών μεταξύ ιδιοκτήτη και ενοικιαστή. Θα μάθουν να εξετάζουν προσεκτικά όλους τους χώρους του ακινήτου, τόσο εσωτερικούς όσο και εξωτερικούς, καταγράφοντας την κατάσταση κάθε στοιχείου, συμπεριλαμβανομένων των τοίχων, των δαπέδων, των κουφωμάτων και των εγκαταστάσεων. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν πώς α) να επιθεωρούν, καταγράφουν και να συντάσσουν λεπτομερώς το «Έγγραφο Κατάστασης Ακινήτου», το οποίο περιγράφει την κατάσταση του ακινήτου κατά τη στιγμή της παραλαβής και της παράδοσης και β) πώς να συμπεριλαμβάνουν στο έγγραφο αυτό πληροφορίες για τη φυσική κατάσταση των χώρων, τυχόν φθορές, ζημιές ή ελλείψεις, καθώς και τη λειτουργικότητα των μηχανισμών και την κατάσταση των εγκαταστάσεων.

Επιπρόσθετα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν τη σημασία της διενέργειας της επιθεώρησης και της καταγραφής της κατάστασης του ακινήτου από κοινού με τον μισθωτή – ενέργεια που εξασφαλίζει τη διαφάνεια, την αποφυγή παρεξηγήσεων και, τελικά, την υπογραφή του εγγράφου από τα συμβαλλόμενα μέρη (ιδιοκτήτης-ε-

νοικιαστής). Επιπλέον, θα αντιληφθούν πώς η σωστή διαχείριση αυτής της διαδικασίας επιτρέπει στους/στις επαγγελματίες να προστατεύουν τα συμφέροντα τόσο του ιδιοκτήτη όσο και του ενοικιαστή, να αποφεύγουν διαφωνίες και νομικές διαμάχες, να εξασφαλίζουν μια ομαλή και επαγγελματική συναλλαγή και να ενισχύουν την εμπιστοσύνη των πελατών τους.

Τέλος, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα έχουν την ευκαιρία να εξασκηθούν στη συμπλήρωση ενός υποθετικού «Εγγράφου Κατάστασης Ακινήτου», χρησιμοποιώντας φωτογραφίες και περιγραφές για να καταγράψουν την κατάσταση ενός πραγματικού ή φανταστικού ακινήτου, ενισχύοντας έτσι την πρακτική κατανόηση της διαδικασίας.

2.4.Δ.3 | ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΚΑΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΨΗΦΙΑΚΟΥ ΦΑΚΕΛΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν τον τρόπο δημιουργίας και επικαιροποίησης ενός ψηφιακού φακέλου ακινήτου ώστε να διατηρούν οργανωμένα και προσβάσιμα όλα τα σημαντικά στοιχεία και έγγραφα. Θα κατανοήσουν τη σημασία της ψηφιακής τεκμηρίωσης για την αποτελεσματική διαχείριση του ακινήτου και τη συμμόρφωση με τις νομικές απαιτήσεις.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εφαρμόσουν μεθόδους καταγραφής στοιχείων σε ψηφιακό φάκελο, συγκεντρώνοντας και θα οργανώσουν σε ψηφιακή μορφή όλα τα στοιχεία που αφορούν το ακίνητο, τα οποία περιλαμβάνουν: α) στοιχεία κατασκευής, όπως σχέδια, άδειες, β) τεχνικές προδιαγραφές, στοιχεία συντήρησης, περιγραφές τεχνικών υποδομών, στοιχεία ενοικίασης και γ) ασφαλιστήρια συμβόλαια.

Θα εξοικειωθούν με τη χρήση λογισμικού διαχείρισης ακινήτων, το οποίο διευκολύνει τη δημιουργία και τη διαχείριση ψηφιακών φακέλων ακινήτων. Θα παρουσιαστούν τρόποι οργάνωσης της εργασίας τους με σκοπό την αύξηση της αποδοτικότητάς τους και την εξοικονόμηση χρόνου, όπως: η αποθήκευση και οργάνωση εγγράφων, η παρακολούθηση εργασιών συντήρησης, η διαχείριση ενοικίων, η επικοινωνία με ενοικιαστές και η δημιουργία αναφορών. Έμφαση θα δοθεί στη σημασία της δημιουργίας και συντήρησης ενός ψηφιακού φακέλου ακινήτου για τους/τις μεσίτες/-τριες. Θα γίνει κατανοητό ότι η συνέπεια και η επιμέλεια κατά την άσκηση του επαγγέλματός τους επιτρέπει τη διατήρηση οργανωμένων και εύκολα προσβάσιμων στοιχείων, την εξοικονόμηση χρόνου και χώρου, την εύκολη ενημέρωση των στοιχείων, την αποτελεσματικότερη συνεργασία με άλλους/άλλες επαγγελματικές ομάδες, τη συμμόρφωση με τις νομικές απαιτήσεις και την ενίσχυση της επαγγελματικής εικόνας και αξιοπιστίας. Τέλος, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν τις νομικές απαιτήσεις για τη διατήρηση αρχείων ακινήτων σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό και θα μάθουν πώς να τις τηρούν.

Τέλος, θα εξασκηθούν στη δημιουργία, μέσω της πρακτικής, ενός υποθετικού ψηφιακού φακέλου ακινήτου, χρησιμοποιώντας πραγματικά ή φανταστικά δεδομένα. Επίσης, θα εξοικειωθούν με τη χρήση λογισμικού διαχείρισης ακινήτων και θα εξερευνήσουν τις διαθέσιμες λειτουργίες, ενισχύοντας έτσι την πρακτική κατανόηση και εφαρμογή των γνώσεων που απέκτησαν.

2.4.Δ.4 | ΠΡΟΛΗΠΤΙΚΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ-ΣΧΕΔΙΟ ΔΡΑΣΗΣ

Στόχος της παρούσας υποενότητας είναι οι εκπαιδευόμενοι/-ες να αποκτήσουν τις γνώσεις και τις δεξιότητες που θα τους επιτρέψουν ως μελλοντικούς/-ές επαγγελματίες να διατηρούν την αξία των ακινήτων που διαχειρίζονται, να εξασφαλίζουν την ικανοποίηση των νοικοκυριών ή των ιδιοκτητών, να αποφεύγουν δαπανηρές επισκευές και προβλήματα λειτουργίας, και να ενισχύουν την επαγγελματική τους εικόνα και την αξιοπιστία τους.

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να οργανώνουν και να υλοποιούν προγράμματα προληπτικής συντήρησης για κτιριακές εγκαταστάσεις. Θα κατανοήσουν τη σημασία της προληπτικής συντήρησης για τη διατήρηση της αξίας, της λειτουργικότητας και της ασφάλειας των ακινήτων, καθώς και για την εξοικονόμηση χρόνου και κόστους. Αρχικά, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εκπαιδευτούν στην κατάρτιση αναλυτικών λιστών ελέγχου, για όλα τα συστήματα και τις εγκαταστάσεις ενός κτιρίου, ώστε να διασφαλίζουν ότι όλα τα σημεία επιθεωρούνται και συντηρούνται τακτικά. Θα γνωρίσουν τις βασικές αρχές του RCM (Reliability-Centered Maintenance) προκειμένου να τις εφαρμόζουν στην πράξη.

Στη συνέχεια, θα εκπαιδευτούν στο σχεδιασμό σχεδίων δράσης για την προληπτική συντήρηση, μαθαίνοντας να καταρτίζουν χρονοδιαγράμματα εργασιών, να κατανέμουν ευθύνες και να υπολογίζουν το προβλεπόμενο κόστος της συντήρησης. Κατά τη διάρκεια της μαθησιακής διαδικασίας οι εκπαιδευόμενοι/-ες, θα εμπεδώσουν ότι τη σημασία της τήρησης αρχείων για όλες τις εργασίες συντήρησης που πραγματοποιούνται, ώστε αφενός να έχουν διαθέσιμο ανά πάσα στιγμή το ιστορικό των εργασιών συντήρησης και αποκατάστασης (και των επεμβάσεων) και αφετέρου για να μπορούν να παρακολουθούν, σε τακτική βάση, σε τι κατάσταση βρίσκονται οι εγκαταστάσεις.

Κατά τη διάρκεια της πρακτικής άσκησης οι εκπαιδευόμενοι/-ες, κατανεμημένοι σε ομάδες, θα σχεδιάσουν προγράμματα γενικής προληπτικής συντήρησης υπό την καθοδήγηση πολιτικών μηχανικών, μηχανολόγων μηχανικών και ειδικών στην άσκηση των καθηκόντων τεχνικού ασφαλείας, και λοιπών τεχνικών συμβούλων. Επίσης, θα εξασκηθούν στη δημιουργία λιστών ελέγχου και σχεδίων δράσης για την προληπτική συντήρηση διαφόρων συστημάτων ενός κτιρίου, όπως ανελκυστήρες, HVAC και πυρασφάλεια, και, τέλος, θα μελετήσουν πραγματικά ή υποθετικά σενάρια προβλημάτων και θα προτείνουν λύσεις και προληπτικά μέτρα, εμποδώνοντας με αυτόν τον τρόπο τις θεωρητικές γνώσεις που απέκτησαν.

2.4.Δ.5 | ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΖΗΜΙΩΝ ΣΕ ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα γνωρίσουν τις τεχνικές επιθεώρησης ακινήτων και καταγραφής φθορών σε κτιριακές εγκαταστάσεις, τόσο σε εξωτερικούς όσο και σε εσωτερικούς χώρους. Θα εμπεδώσουν τη σημασία της συστηματικής επιθεώρησης και της ακριβούς καταγραφής για την έγκαιρη αντιμετώπιση των

προβλημάτων και τη διατήρηση της αξίας των ακινήτων. Θα αντιληφθούν τη σημασία της παρατηρητικότητας για τους/τις διαχειριστές/-τριες ακινήτων, καθώς τους επιτρέπει να εντοπίζουν έγκαιρα προβλήματα, να προλαμβάνουν μεγαλύτερες ζημιές και ατυχήματα, να ενημερώνουν τους ιδιοκτήτες για την κατάσταση των ακινήτων τους, να οργανώνουν και να επιβλέπουν εργασίες επισκευής και συντήρησης και να διασφαλίζουν την ασφάλεια και τη λειτουργικότητα των κτιρίων.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν τις αρχές που διέπουν τη συστηματική επιθεώρηση ενός κτιρίου ελέγχοντας με μεθοδικότητα όλους τους χώρους του για τυχόν φθορές, ζημιές ή ελλείψεις. Θα εκπαιδευτούν στην αναγνώριση και στη λεπτομερή καταγραφή διαφόρων ειδών φθορών, όπως ρωγμές σε τοίχους ή οροφές, ζημιές σε δάπεδα ή κουφώματα, προβλήματα στις ηλεκτρολογικές ή υδραυλικές εγκαταστάσεις, καθώς και φθορές σε εξωτερικά στοιχεία. Θα εξοικειωθούν με τη χρήση εργαλείων επιθεώρησης, όπως φωτογραφικές μηχανές για την οπτική τεκμηρίωση των φθορών, έντυπα επιθεώρησης για τη συστηματική καταγραφή των ευρημάτων, καθώς και με το Condition Assessment Protocol που αφορά την τυποποίηση της διαδικασίας επιθεώρησης και καταγραφής. Τέλος, θα τονιστεί η σημασία της συνεργασίας με εξειδικευμένους επαγγελματίες για τον εντοπισμό φθορών και άλλων προβλημάτων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις, καθώς επίσης και η σημασία της ακριβούς καταγραφής όλων των ζημιών με τη χρήση φωτογραφιών και άλλου οπτικού υλικού για την τεκμηρίωση των ευρημάτων τους.

Μέσω της πρακτικής άσκησης οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εμπεδώσουν τις θεωρητικές γνώσεις που απέκτησαν εξασκούμενοι στην επιθεώρηση και καταγραφή ζημιών σε ένα πραγματικό ή υποθετικό κτίριο. Θα χρησιμοποιήσουν ένα πρότυπο έντυπο επιθεώρησης ή θα δημιουργήσουν το δικό τους, στο οποίο θα συμπληρώσουν όλα τα απαραίτητα πεδία, θα συμπεριλάβουν φωτογραφίες και θα περιγράψουν λεπτομερώς τις ζημιές.

2.4.Δ.6 | ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΜΕ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Στην υποενότητα αυτή, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν το νομοθετικό πλαίσιο που ρυθμίζει την ασφάλεια και τη βιωσιμότητα των κτιρίων και, γενικά, των κατασκευών. Θα μάθουν τους σχετικούς κανονισμούς, όπως για παράδειγμα τον Κτιριοδομικό Κανονισμό, τους κανονισμούς πυρασφάλειας, υγιεινής, προσβασιμότητας κ.λπ., που διασφαλίζουν ότι τα κτίρια πληρούν τις απαιτούμενες προδιαγραφές. Η γνώση αυτών των κανονισμών είναι κρίσιμη για τους/τις διαχειριστές/-τριες ακινήτων. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εκπαιδευτούν στη συνεργασία με εξειδικευμένους επαγγελματίες, όπως τεχνικούς ασφαλείας, πολιτικούς μηχανικούς, μηχανολόγους μηχανικούς, τεχνικούς ανελκυστήρων και λοιπούς τεχνικούς συμβούλους για την εξασφάλιση της συμμόρφωσης και θα εξασκηθούν στον έλεγχο πραγματικών ή υποθετικών κτιρίων μέσω λιστών ελέγχου. Παράλληλα, θα συμμετάσχουν σε προσομοιώσεις επιθεωρήσεων από ρυθμιστικούς οργανισμούς, όπως η πυροσβεστική, ώστε να ενισχύσουν την πρακτική κατανόηση και εφαρμογή των γνώσεών τους.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα ενημερωθούν για τις αλλαγές του νέου Κτιριοδομικού Κανονισμού (ΦΕΚ 3985/Β/22.06.2023), που περιλαμβάνει αυστηρότερες προδιαγραφές για την ενεργειακή απόδοση (βάσει ΚΕΝΑΚ) και την ασφάλεια, όπως, για παράδειγμα, η υποχρεωτική χρήση πυράντοχων υλικών σε ανακαινίσεις. Θα εξετάσουν επίσης τις απαιτήσεις του Κανονισμού Πυροπροστασίας Κτιρίων (ΠΔ 41/2018), που περιλαμβάνει μέτρα ενεργητικής και παθητικής πυροπροστασίας, όπως οι οδεύσεις διαφυγής και τα συστήματα πυρανίχνευσης.

Η προσβασιμότητα αποτελεί επίσης κεντρικό ζήτημα της παρούσας υποενότητας. Σε αυτό το πλαίσιο, θα αναλυθούν οι διατάξεις του Νόμου 4994/2022, που επιβάλλει τη δημιουργία ραμπών, ανελκυστήρων και ειδικών εγκαταστάσεων για ΑμεΑ σε όλα τα νέα κτίρια από το 2025. Επιπλέον, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να διακρίνουν παραβάσεις (π.χ. μη προσβάσιμους χώρους, ελλείψεις σε συστήματα πυρασφάλειας κ.ά.) και να προτείνουν λύσεις συμμόρφωσης.

Με την ολοκλήρωση της μαθησιακής διαδικασίας οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μπορούν να ερμηνεύουν με σαφήνεια τις νομοθετικές διατάξεις που ρυθμίζουν τους κανόνες ασφαλείας στα ακίνητα, να επιβλέπουν και να επιβεβαιώνουν τη συμμόρφωση όλων των εμπλεκόμενων μερών στην εφαρμογή τους, εξασφαλίζοντας έτσι αφενός την ασφάλεια και τη βιωσιμότητα των ακινήτων και αφετέρου τα συμφέροντα των πελατών τους και την επαγγελματική τους αξιοπιστία.

2.4.Δ.7 | ΥΓΙΕΙΝΗ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΣΕ ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εμβαθύνουν στις πρακτικές διασφάλισης της υγιεινής και ασφαλείας σε κτιριακές εγκαταστάσεις, με στόχο την προστασία της υγείας και της σωματικής ακεραιότητας ενοίκων, επισκεπτών και εργαζομένων. Θα ενημερωθούν για τα πρότυπα υγιεινής που πρέπει να τηρούνται σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό και τις άλλες σχετικές διατάξεις. Τα πρότυπα αυτά αφορούν την καθαριότητα κοινόχρηστων χώρων, στη διαχείριση απορριμμάτων και στη διασφάλιση της ποιότητας του αέρα και του νερού.

Επιπλέον, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εκπαιδευτούν στην ανάπτυξη και εφαρμογή πρωτοκόλλων έκτακτης ανάγκης για περιπτώσεις όπως πυρκαγιές, σεισμούς και άλλα φυσικά φαινόμενα, καθώς και για τις περιπτώσεις ατυχημάτων. Θα μάθουν να δημιουργούν και να εφαρμόζουν σχέδια εκκένωσης, να χρησιμοποιούν πυροσβεστήρες, να σηματοδοτούν εξόδους διαφυγής και να παρέχουν πρώτες βοήθειες. Παράλληλα, θα εξοικειωθούν με την εφαρμογή προληπτικών μέτρων για την αποφυγή ατυχημάτων, συμπεριλαμβανομένης της τακτικής συντήρησης των εγκαταστάσεων, της κατάλληλης σήμανσης κινδύνων και της εκπαίδευσης ενοίκων και εργαζομένων σε θέματα ασφαλείας.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν ότι η διασφάλιση της υγιεινής και της ασφαλείας αποτελεί βασική υποχρέωση ενός διαχειριστή ακινήτων. Θα συνειδητοποιήσουν τη σημασία της συνεργασίας με τους ιδιοκτήτες για τη διατήρηση ασφαλών

και υγιεινών χώρων, καθώς και τις πιθανές συνέπειες της παραμέλησης αυτών των κανόνων, τόσο για την υγεία των ανθρώπων όσο και για τις νομικές και οικονομικές επιπτώσεις στους υπευθύνους.

Για την πρακτική εφαρμογή των γνώσεων, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αναπτύξουν ολοκληρωμένα προγράμματα υγιεινής και ασφάλειας για διάφορους τύπους κτιρίων, όπως κατοικίες, γραφεία και καταστήματα. Θα μάθουν να προσαρμόζουν τα προγράμματα αυτά στις ιδιαίτερες ανάγκες και χαρακτηριστικά κάθε τύπου κτιρίου, λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως η χρήση, η επισκεψιμότητα και οι πιθανοί κίνδυνοι. Επιπλέον, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα συμμετάσχουν σε ρεαλιστικές προσομοιώσεις έκτακτων καταστάσεων, εφαρμόζοντας στην πράξη τα πρωτόκολλα που έχουν διδαχθεί. Αυτές οι προσομοιώσεις θα τους βοηθήσουν να αναπτύξουν γρήγορα αντανακλαστικά και αποτελεσματική λήψη αποφάσεων σε καταστάσεις πίεσης. Θα μάθουν επίσης να αξιολογούν την αποτελεσματικότητα των εφαρμοζόμενων μέτρων και να προτείνουν βελτιώσεις όπου χρειάζεται.

Τέλος, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με τις τελευταίες τεχνολογικές εξελίξεις στον τομέα της ασφάλειας κτιρίων, όπως τα έξυπνα συστήματα παρακολούθησης και ελέγχου, και θα κατανοήσουν πώς αυτά μπορούν να ενσωματωθούν στα προγράμματα υγιεινής και ασφάλειας που θα αναπτύξουν.

2.4.Δ.8 | ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΩΝ ΚΑΙ ΣΧΕΔΙΑ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΑΝΑΓΚΗΣ

Η υποενοότητα «Διαχείριση Καταστροφών και Σχέδια Έκτακτης Ανάγκης» εστιάζεται στην προετοιμασία και την αντιμετώπιση φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών που επηρεάζουν κτιριακές εγκαταστάσεις. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κατανοήσουν τη σημασία της πρόληψης, της προετοιμασίας και της συνεργασίας με αρμόδιες αρχές για την προστασία ανθρώπων και περιουσιών.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εκπαιδευτούν στη δημιουργία ολοκληρωμένων σχεδίων έκτακτης ανάγκης για σενάρια όπως σεισμοί, πυρκαγιές, πλημμύρες ή τεχνολογικές καταστροφές. Θα μάθουν να σχεδιάζουν διαδικασίες εκκένωσης, να καθορίζουν σημεία συγκέντρωσης και να οργανώνουν την παροχή πρώτων βοηθειών. Παράλληλα, θα εξοικειωθούν με την εφαρμογή προληπτικών μέτρων, όπως η τακτική συντήρηση των κτιρίων, η επιθεώρηση συστημάτων πυρασφάλειας και η εκπαίδευση του προσωπικού σε θέματα ασφαλείας.

Η συνεργασία με φορείς έκτακτης ανάγκης αποτελεί βασικό στοιχείο της ενότητας. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν πώς να επικοινωνούν αποτελεσματικά με υπηρεσίες όπως η Πυροσβεστική, το ΕΚΑΒ και η Πολιτική Προστασία, παρέχοντας ακριβείς πληροφορίες και συντονίζοντας τις ενέργειές τους για την αντιμετώπιση κρίσεων. Επιπλέον, θα γνωρίσουν διεθνή πρότυπα όπως το ISO 22301 για τη διαχείριση της συνέχειας των επιχειρήσεων, καθώς και τις απαιτήσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού για τη συμμόρφωση των σχεδίων έκτακτης ανάγκης με τη νομοθεσία.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αναγνωρίσουν ότι η αποτελεσματική διαχείριση καταστροφών είναι ζωτικής σημασίας για την προστασία πελατών και ακινήτων, τη μείωση ζημιών και οικονομικών απωλειών, καθώς και τη διατήρηση της λειτουργίας των κτιρίων. Η ενίσχυση της επαγγελματικής αξιοπιστίας τους μέσω ολοκληρωμένων σχεδίων έκτακτης ανάγκης αποτελεί επίσης σημαντικό στόχο.

Ως πρακτική εξάσκηση προτείνεται η συμμετοχή των εκπαιδευομένων σε ρεαλιστικές ασκήσεις ετοιμότητας που περιλαμβάνουν σενάρια καταστροφών, προκειμένου να αναπτύξουν τα απαιτούμενα αντανάκλαστικά σε καταστάσεις έκτακτης ανάγκης. Επιπλέον, προτείνονται επισκέψεις σε τοπικές υπηρεσίες έκτακτης ανάγκης που θα τους βοηθήσουν να κατανοήσουν καλύτερα τον ρόλο τους στο ευρύτερο πλαίσιο διαχείρισης κρίσεων.

2.4.Δ.9 | ΒΙΩΣΙΜΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες σε αυτή την υποενότητα θα εμβαθύνουν στις έννοιες της βιώσιμης διαχείρισης κτιρίων και των περιβαλλοντικών πιστοποιήσεων, με έμφαση στα διεθνή αναγνωρισμένα συστήματα LEED και BREEAM. Θα κατανοήσουν πώς οι φιλικές προς το περιβάλλον πρακτικές μπορούν να μειώσουν το ενεργειακό αποτύπωμα ενός κτιρίου, να βελτιώσουν την ποιότητα ζωής των ενοίκων και να αυξήσουν την αξία του ακινήτου. Θα εξοικειωθούν με την έννοια της βιωσιμότητας στη διαχείριση κτιρίων και πώς αυτή συνδέεται με την προστασία του περιβάλλοντος και την κοινωνική ευθύνη. Θα μάθουν συγκεκριμένες πρακτικές για τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, όπως η εξοικονόμηση ενέργειας μέσω της χρήσης ενεργειακά αποδοτικών συσκευών και ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, η διαχείριση νερού με συστήματα εξοικονόμησης και συλλογής όμβριων υδάτων, η διαχείριση απορριμμάτων μέσω ανακύκλωσης και κομποστοποίησης και η χρήση οικολογικών, ανακυκλώσιμων και βιοδιασπώμενων υλικών.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν επίσης με τα κύρια συστήματα περιβαλλοντικής πιστοποίησης κτιρίων, μαθαίνοντας τις προϋποθέσεις για την απόκτηση πιστοποίησης, τα οφέλη της και πώς να ενσωματώνουν τις απαιτήσεις της στον σχεδιασμό και τη διαχείριση ενός κτιρίου. Θα αναγνωρίζουν επίσης άλλες σημαντικές πιστοποιήσεις όπως Energy Star, Green Globes, Living Building Challenge, NGBS Green, GREENGUARD CERTIFICATE, WELL Building Standard, NABERS, Green Star και CASBEE.

Με την ολοκλήρωση της υποενότητας οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα έχουν αποκτήσει τις αναγκαίες γνώσεις και δεξιότητες για να συμβουλεύουν τους/τις πελάτες/-ιστές τους για τα οφέλη της βιώσιμης διαχείρισης, να προωθούν ακίνητα φιλικά προς το περιβάλλον και να συνεργάζονται με ειδικούς στη βιώσιμη κατασκευή και διαχείριση κτιρίων. Θα κατανοήσουν ότι η βιώσιμη διαχείριση απαιτεί μια ολιστική προσέγγιση που λαμβάνει υπόψη όλους τους παράγοντες που επηρεάζουν το περιβάλλον και συνεχή ενημέρωση για τις εξελίξεις στην περιβαλλοντική νομοθεσία και τα πρότυπα.

Για την πρακτική εφαρμογή των γνώσεων, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα επισκεφθούν ένα κτίριο με περιβαλλοντική πιστοποίηση και θα μελετήσουν τις εφαρμοζόμενες πρακτικές, καθώς και να συγκρίνουν διαφορετικά συστήματα πιστοποίησης ως προς τα κριτήρια και τα οφέλη τους, αποκτώντας έτσι μια πιο ολοκληρωμένη εικόνα της βιώσιμης διαχείρισης κτιρίων στην πράξη.

2.4.Δ.10 | ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΕΝΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗ

Σε αυτή την υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εμβαθύνουν στη διαχείριση προβλημάτων μεταξύ ενοικιαστών ή μεταξύ ενοικιαστών και διαχειριστή, αποκτώντας απαραίτητες δεξιότητες επικοινωνίας και διαμεσολάβησης για την επίλυση διαφορών με δίκαιο και ειρηνικό τρόπο. Θα μάθουν να αναγνωρίζουν και να κατανοούν διάφορα είδη προβλημάτων που μπορεί να προκύψουν σε μια πολυκατοικία ή ένα κτίριο με ενοικιαστές, όπως θέματα θορύβου, καθαριότητας, συμπεριφοράς, κοινόχρηστων δαπανών και ζημιών. Θα εξοικειωθούν με τεχνικές επικοινωνίας και διαμεσολάβησης, συμπεριλαμβανομένης της ενεργητικής ακρόασης, της σαφούς διατύπωσης του προβλήματος, της εξεύρεσης λύσεων και της διαπραγμάτευσης.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν να διατηρούν την ισορροπία και την αλληλεγγύη μεταξύ των ενοικιαστών, προωθώντας ένα θετικό κλίμα στην κοινότητα. Θα κατανοήσουν τη σημασία της ικανότητας διαχείρισης προβλημάτων ενοικιαστών για τους μεσίτες, καθώς αυτή επιτρέπει τη διατήρηση καλών σχέσεων με τους πελάτες, την επίλυση συγκρούσεων, την αποφυγή νομικών διαμαχών, τη διασφάλιση της ομαλής λειτουργίας των ακινήτων και την ενίσχυση της επαγγελματικής εικόνας και αξιοπιστίας τους.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν την αξία του να είναι αντικειμενικοί και δίκαιοι κατά τη διαχείριση των προβλημάτων, λαμβάνοντας υπόψη τις απόψεις όλων των εμπλεκόμενων μερών, διατηρώντας την ψυχραιμία τους και εστιάζοντας στην εξεύρεση λύσεων που ικανοποιούν όλους.

Για την πρακτική εφαρμογή των γνώσεων, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα συμμετάσχουν σε προσομοιώσεις διαμεσολάβησης, αναλαμβάνοντας ρόλους ενοικιαστών ή διαχειριστή και προσπαθώντας να επιλύσουν υποθετικά προβλήματα. Αυτή η πρακτική εξάσκηση θα τους βοηθήσει να εξοικειωθούν με τις τεχνικές διαμεσολάβησης και να αναπτύξουν τις δεξιότητές τους στην επίλυση συγκρούσεων, προετοιμάζοντάς τους για τις πραγματικές προκλήσεις που θα αντιμετωπίσουν στον επαγγελματικό τους ρόλο.

Προτεινόμενες πηγές μελέτης

Κύριες

1. Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. (2023). *Κτιριοδομικός Κανονισμός, ΦΕΚ 3985/Β*. Ανακτήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025 από το Εθνικό Τυπογραφείο:
https://www.elinyae.gr/sites/default/files/2023-06/3985%CE%B2_2023.pdf
και από ΕΛΙΝΥΑΕ: <https://www.elinyae.gr/ethniki-nomothesia/ya-ypendaoka6600623602023-fek-3985b-2262023>
2. ΣΕΚΕ. (2000). *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα* (9η έκδοση). Ανακτήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025 από ΤΕΓΟΒΑ: <https://avag.gr/wp-content/uploads/2021/06/%CE%95%CE%95%CE%A0-2020-1.pdf>

Συμπληρωματικές

1. Chanter, B. (2007). *Building Maintenance Management* (2nd edition). Hoboken, New Jersey: Wiley-Blackwell Publications.

2.4.Ε • ΑΓΓΛΙΚΑ: ΟΡΟΛΟΓΙΑ REAL ESTATE

Περίληψη της μαθησιακής ενότητας

Η μαθησιακή ενότητα με τίτλο «Αγγλικά: Ορολογία real estate» έχει στόχο την αποτελεσματική κατανόηση και χρήση της ορολογίας real estate στα αγγλικά εκ μέρους των εκπαιδευομένων, προκειμένου να κατανοούν και να καταχωρίζουν αγγελίες για ακίνητα, καθώς και να επικοινωνούν με σωστό τρόπο την ορολογία στους αλλοδαπούς πελάτες ή συνεργάτες από το εξωτερικό. Παρέχεται το ειδικό λεξιλόγιο που αφορά την αγορά ακινήτων. Αναδεικνύεται η σημασία του σωστού χειρισμού της ορολογίας για τη σαφήνεια των κειμένων που συντάσσονται στα αγγλικά. Δίνονται παραδείγματα διαφημίσεων και αγγελιών από το εξωτερικό για την απόκτηση εξοικείωσης. Η μαθησιακή ενότητα προσανατολίζεται στη χρήση βασικού και εκτεταμένου λεξιλογίου στα αγγλικά σχετικού με τα ακίνητα. Όσοι σπουδαστές γνωρίζουν και άλλες ξένες γλώσσες, ενθαρρύνονται να εντοπίζουν την ορολογία των ακινήτων και στις γλώσσες εκείνες.

Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα

Όταν ολοκληρώσουν τη μαθησιακή ενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα είναι ικανοί /-ές να:

- Αναγνωρίζουν την εξειδικευμένη ορολογία real estate,
- Αναγνωρίζουν την εξειδικευμένη ορολογία της τεχνολογίας σε προγράμματα και εφαρμογές που χρησιμοποιούν,

- Αναγνωρίζουν τους εξειδικευμένους χρηματοοικονομικούς όρους,
- Αναγνωρίζουν την ορολογία της περιβαλλοντικής νομοθεσίας,
- Διακρίνουν τις εννοιολογικές διαφορές σε νομικούς και άλλους όρους,
- Αποκτούν διευρυμένο λεξιλόγιο όρων σχετικά με τα διαφορετικά πεδία της διαχείρισης ακινήτων (πώληση, μίσθωση, εκτίμηση, επένδυση, δάνεια κ.λπ.),
- Περιγράφουν αναλυτικά ένα ακίνητο με αγγλικούς όρους και έννοιες,
- Χρησιμοποιούν βασικό και εκτεταμένο αγγλικό λεξιλόγιο στις αγγελίες προώθησης ακινήτων,
- Συντάσσουν απλά και κατανοητά κείμενα (mail) στα αγγλικά,
- Αναζητούν διαφορετικές έννοιες και ερμηνείες κάθε λέξης και πρότασης στο Google Translate, προς επιλογή της πλέον κατάλληλης,
- Εξοικειώνονται με την ανάγνωση φωναχτά αγγλικών κειμένων στο διαδίκτυο (με δυνατότητα αυτόματης μετάφρασης),
- Εξοικειώνονται με την ακρόαση ομιλιών/παρουσιάσεων από επαγγελματίες του real estate αναγνωρίζοντας και υιοθετώντας ιδιωματικές εκφράσεις,
- Χρησιμοποιούν αποτελεσματικά τη βασική προφορική και γραπτή επικοινωνία με τους αλλοδαπούς πελάτες και συνεργάτες στα αγγλικά,
- Συνομιλούν τηλεφωνικά ή διαδικτυακά με αλλοδαπούς πελάτες, συνεργάτες ή/και υπηρεσίες με σκοπό την αμοιβαία ενημέρωση/πληροφόρηση σχετικά με τα ακίνητα που διαχειρίζονται,
- Παρουσιάζουν ακίνητα σε αλλοδαπούς πελάτες με φυσική, ψηφιακή ή εικονική ξενάγηση προβάλλοντας τα πλεονεκτήματα με κατανοητό τρόπο στα αγγλικά.

Βασικές έννοιες και λέξεις-κλειδιά

After-sales service (Υποστήριξη πελατών μετά την πώληση) / Energy performance certificate (Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης) / Inspection visit (Επίσκεψη επιθεώρησης) / Land and property sale (Πώληση οικοπέδου και ακινήτου) / Mortgage service (Υπηρεσίες δανείων) / Property development (Ανάπτυξη ακινήτων) / Property management (Διαχείριση ακινήτων) / Real estate (Ακίνητα) / Rental (Ενοικίαση) / Estate agent (Μεσιτικό γραφείο) / Valuation (Εκτίμηση).

Αριθμός ωρών διδασκαλίας της μαθησιακής ενότητας ανά εβδομάδα

Θεωρία (2), Εργαστήριο (0), Σύνολο (2).

Διάρθρωση των μαθησιακών ενοτήτων σε υποενότητες

A/A	ΤΙΤΛΟΣ ΜΑΘΗΣΙΑΚΗΣ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΑΣ
1	ΑΓΓΛΙΚΗ ΟΡΟΛΟΓΙΑ ΤΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΝΟΣ ΜΕΣΙΤΙΚΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ (ENGLISH TERMINOLOGY OF THE SERVICES OF AN ESTATE AGENT)
2	ΑΓΓΛΙΚΗ ΟΡΟΛΟΓΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ENGLISH TERMINOLOGY IN SELLING A PROPERTY)
3	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΟΡΟΛΟΓΙΑ ΣΤΗΝ ΑΓΓΛΙΚΗ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ (PROFESSIONAL TERMINOLOGY IN ENGLISH COMMUNICATION)
4	ΑΓΓΛΙΚΑ ΓΙΑ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΟΥΣ ΣΚΟΠΟΥΣ (ENGLISH FOR COMMUNICATIVE PURPOSES)
5	ΑΓΓΛΙΚΗ ΟΡΟΛΟΓΙΑ ΓΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ (ENGLISH TERMINOLOGY FOR BUSINESSES)
6	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ (CHARACTERISTICS OF INTERNATIONAL BUSINESS COMMUNICATION)
7	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ ΚΑΙ ΕΠΙΣΤΟΛΕΣ ΣΤΑ ΑΓΓΛΙΚΑ (BUSINESS REPORTS AND LETTERS IN ENGLISH)
8	ΔΙΑΠΟΛΙΤΙΣΜΙΚΗ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ ΣΤΑ ΑΓΓΛΙΚΑ (INTERCULTURAL COMMUNICATION IN ENGLISH)

Κείμενο αναφοράς

2.4.E.1 | ΑΓΓΛΙΚΗ ΟΡΟΛΟΓΙΑ ΤΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΝΟΣ ΜΕΣΙΤΙΚΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ (ENGLISH TERMINOLOGY OF THE SERVICES OF AN ESTATE AGENT)

Η συγκεκριμένη μαθησιακή υποενότητα παρουσιάζει την αγγλική ορολογία που χρησιμοποιείται από τις υπηρεσίες που προσφέρει ένα μεσιτικό γραφείο (estate agent). Οι γνώσεις που θα αποκτήσουν οι εκπαιδευόμενοι/-ες είναι απαραίτητες για την παρακολούθηση της μαθησιακής ενότητας συνολικά. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες χρησιμοποιούν την αγγλική ορολογία για να περιγράψουν τα τμήματα πώλησης οικοπέδων και κατοικιών (land and property sales), της ανάπτυξης ακινήτων (property development), τους προτεινόμενους δικηγόρους (recommended lawyers), τις υπηρεσίες δανείων (mortgage services), τις ασφάλειες (insurance), τις επισκέψεις επιθεώρησης (inspection visits), τις υπηρεσίες μετά την πώληση (after-sales service), τη διαχείριση ακινήτων (property management), τις ενοικιάσεις (rentals), τις εκτιμήσεις (valuations), το ενεργειακό πιστοποιητικό (energy performance certificate) και τις υπηρεσίες μετάφρασης (translation services).

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μελετήσουν διάφορα μεσιτικά γραφεία του εσωτερικού και του εξωτερικού και θα συγκρίνουν τους αγγλικούς όρους που χρησιμοποιούν για να περιγράψουν τις υπηρεσίες που προσφέρουν. Για αυτόν τον σκοπό, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα χωριστούν σε δύο, ή και περισσότερες, ομάδες οι οποίες θα καταγράφουν τη σχετική ορολογία στα ελληνικά από μεσιτικά γραφεία που διαθέτουν ιστοσελίδα στο Διαδίκτυο, ενώ η δεύτερη ομάδα θα καταγράφει την αγγλική ορολογία που χρησιμοποιούν μεσιτικά γραφεία του εξωτερικού. Στη συνέχεια, οι δύο

ομάδες θα συγκρίνουν την ορολογία αγγλικά-ελληνικά και θα εξετάσουν τον τρόπο που η μία αποτελεί μετάφραση της άλλης, καθώς και τις ιδιαιτερότητες που τυχόν θα εμφανιστούν στη χρήση της αγγλικής ορολογίας.

2.4.E.2 | ΑΓΓΛΙΚΗ ΟΡΟΛΟΓΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ENGLISH TERMINOLOGY IN SELLING A PROPERTY)

Η δεύτερη μαθησιακή υποενότητα παρουσιάζει την αγγλική ορολογία της πώλησης ακινήτων (property). Αρχικά, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα περιγράψουν στρατηγικές προώθησης (proactive marketing campaigns) που προσελκύουν αγοραστές και θα ταιριάζουν τα κριτήρια (matching buyers' needs) με το ιδανικό ακίνητο. Έπειτα, θα κάνουν μία ακριβή εκτίμηση (accurate valuation), προκειμένου να προσελκύσουν σοβαρό ενδιαφέρον (qualified interest) από κατάλληλους πελάτες (qualified buyer). Αργότερα θα παρουσιάσουν το ακίνητο, δημιουργώντας τις κατάλληλες πρώτες εντυπώσεις (first impressions), ως το σημείο-κλειδί (key) για μια επιτυχημένη πώληση (successful sale).

Έπειτα, θα χρησιμοποιήσουν στρατηγικές προώθησης (marketing strategies) για το ακίνητο, μέσω της αναζήτησης του σωστού αγοραστή (perfect buyer), προκειμένου να μεγιστοποιήσουν την προβολή του (maximizing the exposure), όπως μια ολοκληρωμένη ιστοσελίδα (comprehensive website), ή προβολή σε sites (property portals), εκθεσιακό σταντ προώθησης (exhibition stand), μπροσούρα της εταιρείας (house marketing brochure), συμμετοχή σε μεγάλες εκθέσεις ακινήτων (participation in property exhibitions) και καμπάνιες προώθησης μέσω e-mails (extensive email campaigns). Στη συνέχεια, θα υλοποιήσουν επισκέψεις με πιθανούς αγοραστές (accompanied viewings) και, αφού βρουν τον κατάλληλο αγοραστή (identifying a buyer), θα λάβουν μία ρεαλιστική προσφορά (realistic offer), την οποία θα αποδέχονται (offer agreed). Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα περιγράψουν πως ο μεσίτης είναι νομικά δεσμευμένος (legally bound) απέναντι στον αγοραστή και τον πωλητή.

Τέλος, θα περιγράψουν το προσύμφωνο (pre-contract) που κατατίθεται στο συμβολαιογραφείο (Notary Public), τη συμφωνηθείσα προκαταβολή (agreed deposit) επί της τελικής τιμής αγοράς, καθώς και το τελικό συμβόλαιο (final contract) και την ολοκλήρωση της αγοραπωλησίας. Συνιστάται η χρήση ξένων αγγελιών πώλησης ακινήτων ως μελέτες περίπτωσης.

2.4.E.3 | ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΟΡΟΛΟΓΙΑ ΣΤΗΝ ΑΓΓΛΙΚΗ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ (PROFESSIONAL TERMINOLOGY IN ENGLISH COMMUNICATION)

Στη συγκεκριμένη μαθησιακή υποενότητα οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αποκτήσουν την απαραίτητη αυτοπεποίθηση και δεξιότητες για να τις χρησιμοποιήσουν για την επικοινωνία στο διεθνές περιβάλλον των μεσιτικών γραφείων. Η υποενότητα αποτελεί μια γενική εισαγωγή στην αγγλική γλώσσα ως ένα είδος ορολογίας στο επαγγελματικό περιβάλλον (professional context) των μεσιτικών γραφείων. Τα αποσπάσματα κει-

μένων (προφορικά και γραπτά) συνιστάται να παρέχουν παραδείγματα αυθεντικών ή τυπικών αγγλικών που εστιάζουν στην αγγλική ορολογία *real estate* και στον τρόπο με τον οποίο εκφέρουν οι συνομιλητές τη σχετική ειδική φρασεολογία. Τα κείμενα προέρχονται από διάφορες πηγές, όπως εφημερίδες, περιοδικά, επιστολές, διεθνείς κανονισμούς και ιστοσελίδες μεσιτικών γραφείων στο διαδίκτυο. Θα δοθούν ασκήσεις που ενθαρρύνουν τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες να διαβάζουν χωρίς άγχος, για απόλαυση και για συγκεκριμένες πληροφορίες, εστιάζοντας τόσο στην ακρίβεια (*precision*), όσο και στην ευχέρεια (*fluency*).

Αυτές οι δραστηριότητες παρέχουν στους/στις εκπαιδευόμενους/-ες την ευκαιρία να αλληλοεπιδράσουν σε ζευγάρια και ομάδες, χρησιμοποιώντας τη γλώσσα με πιο ελεύθερο, χαλαρό και δημιουργικό τρόπο, καθιστώντας τους ανεξάρτητους χρήστες της γλώσσας. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μελετήσουν κείμενα που ανήκουν στις κατηγορίες που συνάντησαν στις δύο πρώτες μαθησιακές υποενότητες, θα συντάξουν προσύμφωνα και συμβόλαια στα αγγλικά, καθώς και σχετικές αγγελίες. Θα χρησιμοποιήσουν την αγγλική γλώσσα στις διαπραγματεύσεις (*negotiations*) μεταξύ του μεσίτη και των πελατών και θα εφαρμόσουν τεχνικές μετάφρασης αντίστοιχων κειμένων από τα αγγλικά στα ελληνικά και αντίστροφα.

Συνιστάται ο διαχωρισμός των εκπαιδευομένων σε ομάδες των δύο ατόμων, όπου το ένα μέλος θα συντάσσει ένα συμβόλαιο αγοραπωλησίας στα αγγλικά και το άλλο στα ελληνικά, και στη συνέχεια το ένα μέλος θα μεταφράζει το συμβόλαιο του άλλου μέλους στα ελληνικά και στα αγγλικά.

2.4.E.4 | ΑΓΓΛΙΚΑ ΓΙΑ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΟΥΣ ΣΚΟΠΟΥΣ (ENGLISH FOR COMMUNICATIVE PURPOSES)

Η επικοινωνιακή προσέγγιση στην αγγλική γλώσσα είναι μια προσέγγιση στην εκμάθηση της γλώσσας όπου οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα μάθουν μέσω αλληλεπίδρασης σε ρεαλιστικά επικοινωνιακά πλαίσια. Θα διερευνήσουν τεχνικές βελτίωσης των επικοινωνιακών τους δεξιοτήτων (*communication skills*) στα αγγλικά, καθώς και την επικοινωνιακή προσέγγιση, μια δοκιμασμένη μέθοδο για την όσο το δυνατόν αποτελεσματικότερη ανάπτυξη των δεξιοτήτων τους στα αγγλικά.

Η επικοινωνιακή αγγλική γλώσσα αποτελεί ένα ισχυρό εργαλείο που μπορεί να χρησιμοποιηθεί από τον/τη μεσίτη/-τρια σε επαγγελματικές συναντήσεις με πωλητές και αγοραστές καθώς και με άλλους μεσίτες στα αγγλικά. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αναπτύξουν, στα αγγλικά, τις απαιτούμενες δεξιότητες για μια φυσική προσέγγιση στην εκμάθηση γλωσσών και την απόκτηση λεξιλογίου (*vocabulary acquisition*) που τους/τις καθιστά αυτόνομους γλωσσικούς χρήστες (*independent language users*) της γλώσσας του *real estate*.

Μέσω της εξάσκησης με τους/τις υπόλοιπους/-ες εκπαιδευόμενους/-ες θα επιδιώξουν να βελτιώσουν τον τρόπο που μιλάνε για θέματα μεσιτικών εργασιών, την προφορά τους (*accent*) και τις δομές των προτάσεων που χρησιμοποιούν, καθώς και οτι-

δήποτε μπορεί να αφορά το άτομο με το οποίο μιλάνε, όπως η γλώσσα του σώματός του (body language), λέξεις ή φράσεις της αργκό (slang) και τον τόνο (tone of voice) που θέτουν τις ερωτήσεις. Η συγκεκριμένη μαθησιακή υποενότητα είναι ιδιαίτερα χρήσιμη σε ζητήματα όπου εμπλέκεται η έννοια της διαπολιτισμικής επικοινωνίας (intercultural communication) όταν ο/η χρήστης των υπηρεσιών real estate προέρχεται από έναν εντελώς διαφορετικό πολιτισμό. Η συγκεκριμένη μαθησιακή υποενότητα θα συμβάλει επίσης στην καλύτερη προετοιμασία για την ορολογία σχετικά με την έννοια της επικοινωνίας στον χώρο του real estate με έμφαση στις διαπροσωπικές σχέσεις (interpersonal relations).

2.4.E.5 | ΑΓΓΛΙΚΗ ΟΡΟΛΟΓΙΑ ΓΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ (ENGLISH TERMINOLOGY FOR BUSINESSES)

Στη συγκεκριμένη μαθησιακή υποενότητα συνδυάζεται η επιχειρηματική γλώσσα και οι απαραίτητες δεξιότητες ώστε οι εκπαιδευόμενοι/-ες να αναπτύξουν ικανότητες που είναι απαραίτητες στον εργασιακό χώρο του real estate. Συγκεκριμένα, αναπτύσσονται γλωσσικές δεξιότητες (language skills) που είναι απαραίτητες για την εξέλιξη τους στον κλάδο, όπως η σύνταξη συμβολαίων, αγγελιών, email ή αναφορών (reports) στα αγγλικά, καθώς επίσης και για τη συμμετοχή σε επαγγελματικές συναντήσεις (business meetings).

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα παρουσιάσουν τον εαυτό τους (self-presentation) και θα αντιληφθούν τα εμπόδια που δυσχεραίνουν την επικοινωνία (communication obstacles), αναπτύσσοντας την ενσυναίσθησή τους. Κατά τη διάρκεια της μαθησιακής διαδικασίας αναπτύσσονται οι προφορικές δεξιότητες (oral skills), αναδεικνύεται η γλώσσα του σώματος (body language) και η ενεργητική ακρόαση (active listening) στην αποτελεσματική καταγραφή σημειώσεων (note taking). Ακόμη αναπτύσσονται οι γλωσσικές δεξιότητες για την καλύτερη επικοινωνία των ιδεών τους με τους πελάτες.

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα κάνουν ερωτήσεις χωρίς να φέρνουν τον συνομιλητή τους (interlocutor) σε δύσκολη θέση και θα μάθουν να καθοδηγούν μία συνομιλία. Επιπρόσθετα, καλλιεργούνται οι δεξιότητες κατανόησης (understanding), συμφωνίας (agreement) και διατύπωσης αντιρρήσεων (objections) και ενισχύονται οι δεξιότητες συνεργασίας (collaboration) και συμβιβασμού (settlement). Θα παρουσιαστούν τρόποι επίλυσης διαφωνιών (disputes) μεταξύ των πελατών και βελτίωσης των δεξιοτήτων επίλυσης συγκρούσεων (conflict resolution). Θα συντάξουν εκθέσεις και αναφορές και θα γράψουν αποτελεσματικές περιλήψεις (abstracts), θα παρουσιάσουν δεδομένα και θα διατυπώσουν προτάσεις βασισμένες σε δεδομένα. Θα βελτιώσουν τις γραπτές τους ικανότητες στη σύνταξη επαγγελματικών email και θα γράψουν συμπεριληπτικά κείμενα και επί του θέματος. Τέλος, θα παρουσιαστούν τρόποι συνεργασίας, η ομιλία με ενθαρρυντικό τόνο (supportive tone) σε τρίτους και η βελτίωση της στοχοθέτησης.

2.4.E.6 | ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ (CHARACTERISTICS OF INTERNATIONAL BUSINESS COMMUNICATION)

Στη συγκεκριμένη μαθησιακή υποενότητα θα γίνει μια εισαγωγή στα γενικά χαρακτηριστικά της αγγλικής γλώσσας στον χώρο του real estate, στην ανάπτυξη και τη σημασία των αγγλικών παγκοσμίως, καθώς και σε άλλα χαρακτηριστικά όπως η χρήση της ενεργητικής φωνής, η αποφυγή ονομαστικοποίησης, η συντομία και η απλότητα που είναι σημαντικά για την αποτελεσματική εμπορική επικοινωνία (business communication). Εισάγεται η έννοια της επικοινωνιακής ικανότητας (communicative competence) που καλύπτει διάφορα στοιχεία που καθιστούν την επικοινωνία αποτελεσματική. Αναπτύσσονται οι έννοιες της επικοινωνιακής ικανότητας, της γραμματικής ικανότητας, της κοινωνιογλωσσολογικής ικανότητας, της ανάλυσης λόγου (discourse competence) και της στρατηγικής ικανότητας (strategic competence).

Μια ακόμη δεξιότητα που είναι ιδιαίτερα χρήσιμη στον κόσμο των επιχειρήσεων, είναι η ικανότητα επικοινωνίας – η ανάπτυξη της οποίας από την πλευρά του/της εκάστοτε επαγγελματία συμβάλλει στην ένταξη και ενσωμάτωσή του στο ευρύτερο κοινωνικό σύνολο και στον επαγγελματικό του τομέα ειδικότερα. Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν τρόπους αποτελεσματικής επικοινωνίας στον εργασιακό χώρο για την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας, τη λήψη αποφάσεων και άλλους σκοπούς. Επίσης, θα παρουσιαστούν οι διακριτές διαφορές και τα χαρακτηριστικά της επιχειρηματικής αγγλικής γλώσσας προκειμένου να εξοικειωθούν οι εκπαιδευόμενοι/-ες με το κατάλληλο ύφος για την επικοινωνία στον χώρο εργασίας του real estate, επιλέγοντας σύντομες λέξεις, χρησιμοποιώντας οικείες και κοινές λέξεις, υιοθετώντας την ενεργητική φωνή και όταν είναι δυνατόν, να παραλείπουν λέξεις που δεν χρειάζονται.

Για τον σκοπό αυτό, προτείνεται η διεξαγωγή παιχνιδιών ρόλου (role play) ώστε οι εκπαιδευόμενοι/-ες να αναλάβουν διάφορους ρόλους και με βάση αυτούς να επικοινωνήσουν μεταξύ τους στα αγγλικά. Στόχος της υποενότητας είναι, με την ολοκλήρωσή της, οι εκπαιδευόμενοι/-ες να έχουν βελτιώσει τις επικοινωνιακές δεξιότητές τους για την αντιμετώπιση επιχειρηματικών θεμάτων και δραστηριοτήτων, συμπεριλαμβανομένων των παρουσιάσεων, της συμμετοχής σε συναντήσεις και της τηλεφωνικής επικοινωνίας.

2.4.E.7 | ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ ΚΑΙ ΕΠΙΣΤΟΛΕΣ ΣΤΑ ΑΓΓΛΙΚΑ (BUSINESS REPORTS AND LETTERS IN ENGLISH)

Στη συγκεκριμένη μαθησιακή υποενότητα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εξοικειωθούν με τις επιχειρηματικές αναφορές και επιστολές ως μια οργανωμένη και αντικειμενική παρουσίαση των γεγονότων για τη λήψη αποφάσεων και την επίλυση προβλημάτων. Θα μάθουν να κατηγοριοποιούν τα έγγραφα που περιέχουν πληροφορίες και απόψεις ως αποτέλεσμα προσεκτικής έρευνας και αξιολόγησης, με σκοπό την προώθηση των δραστηριοτήτων ενός μεσιτικού γραφείου.

Αναλυτικότερα, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν τον τρόπο σύνταξης πειστικών αναφορών και εκθέσεων. Ενώ οι επιχειρηματικές αναφορές διερευνούν ένα πρόβλημα ή μια ανάγκη και αναφέρουν με πραγματολογικό τρόπο τι διαπιστώθηκε, οι προτάσεις (business proposals) χρησιμοποιούνται συνήθως για την εκπόνηση περαιτέρω μελετών για ένα πρόβλημα. Επίσης, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα εκπαιδευτούν στον εντοπισμό των αναφορών που αφορούν ανάγκες ή προβλήματα ώστε να ληφθεί έγκριση από τους προϊσταμένους/πελάτες για την εφαρμογή των προτεινόμενων λύσεων.

Θα ακολουθήσει η κατηγοριοποίηση των τύπων επιχειρηματικών εκθέσεων ανάλογα με τη λειτουργία τους (πληροφοριακές και αναλυτικές), τον χρόνο (περιοδικές, προοδευτικές και κατά περίπτωση), την τυπικότητα (προσωπική και απρόσωπη) και τη μορφή (σημείωμα/επιστολή, έντυπο/αναφορά). Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στις επίσημες αναλυτικές επιχειρηματικές εκθέσεις στα αγγλικά, συμπεριλαμβανομένων όχι μόνο των δεδομένων ή των πληροφοριών που συλλέγονται όπως στις ενημερωτικές εκθέσεις, αλλά και τα συμπεράσματα και στις συστάσεις. Τέλος, θα αναλυθούν οι διαφορές μεταξύ επιχειρηματικών εκθέσεων και προτάσεων. Ως πρακτική άσκηση συνιστάται η χρήση μελετών περίπτωσης (case studies) από διεθνείς επιχειρήσεις για την καλύτερη εμπέδωση της ύλης με πραγματικά δεδομένα. Κάθε μελέτη περίπτωσης θα εξετάζεται ξεχωριστά από μικρές ομάδες εκπαιδευομένων ώστε να αναπτύσσεται ένας διάλογος μεταξύ τους.

2.4.E.8 | ΔΙΑΠΟΛΙΤΙΣΜΙΚΗ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ ΣΤΑ ΑΓΓΛΙΚΑ (INTERCULTURAL COMMUNICATION IN ENGLISH)

Η συγκεκριμένη μαθησιακή υποεπενότητα εστιάζεται στους τρόπους που ο πολιτισμός (culture) επιδρά και διαμορφώνει την ανθρώπινη επικοινωνία, και συγκεκριμένα την εμπορική επικοινωνία στον χώρο του real estate. Ο πολιτισμός αποτελεί δομικό στοιχείο της ταυτότητας (identity) των ανθρώπων και προσδιορίζει, σε σημαντικό βαθμό, τις διαπροσωπικές εμπορικές σχέσεις. Η πρόκληση που αντιμετωπίζουν οι εκπαιδευόμενοι/-ες ως μελλοντικοί/-ές επαγγελματίες είναι να οργανώνουν τις σχέσεις τους με τους πελάτες με τέτοιο τρόπο, ώστε να υπάρχει επικοινωνία και δημιουργική αλληλεπίδραση με διαφορετικές κατηγορίες ατόμων και για διαφορετικούς λόγους χρήσης (πώληση, αγορά, ενοικίαση).

Οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα διδαχθούν ότι η αντίληψή μας για τον άλλο ή τους άλλους (the other) διαμορφώνεται σε συγκεκριμένο ιστορικό, κοινωνικό και πολιτισμικό πλαίσιο που παράγει και αναπαράγει αναπαραστάσεις για τον εαυτό μας και τους άλλους. Επιπλέον, θα αναλυθούν στερεότυπα (stereotypes) και προκαταλήψεις (prejudices) που συμβάλλουν στη νοηματοδότηση, συχνά αρνητική, της έννοιας του «ξένου», του «ανεπιθύμητου» και του «εχθρού».

Με τη χρήση της κατάλληλης αγγλικής ορολογίας, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα αποφεύγουν διακρίσεις (discriminations), την περιθωριοποίηση (marginalization) και την αποξένωση (alienation) εθνοτικών (ethnic) και πολιτισμικών ομάδων που κάνουν

χρήση υπηρεσιών real estate. Αυτή η δεξιότητα είναι απαραίτητη για την αποτελεσματική επικοινωνία με μη ελληνόφωνους πελάτες και την αποφυγή παρερμηνειών (misunderstandings). Στο πλαίσιο της υποεπάρκειας θα αναπτυχθούν ακόμη έννοιες όπως, πολυπολιτισμικότητα (multiculturalism), διαπολιτισμικότητα (interculturalism), αφομοίωση (assimilation) και ένταξη (integration). Για κάθε ομάδα κειμένων που μελετούν, οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα δημιουργήσουν ένα γλωσσάρι με συνώνυμα ή ορισμούς που θα τους/τις ενθαρρύνει να κρατούν τις δικές τους αγγλοαγγλικές σημειώσεις λεξιλογίου το οποίο θα συνοδεύεται από μία λίστα αγγλοελληνικών όρων ειδικά για κάθε ομάδα κειμένων.

Προτεινόμενες πηγές μελέτης

Κύριες

1. Chan, M. (2020). *English for Business Communication*. New York: Routledge Publications.
2. Walsh, S. & Dooley, J. (2018). *Career Paths: Real Estate*. UK: Express Publishing.

Συμπληρωματικές

1. Χρυσοβιτσιώτης, Ι. & Σταυρακοπούλου, Ι. (2011). *Λεξικό αγγλοελληνικό και ελληνοαγγλικό εμπορικών, τραπεζικών και χρηματο-οικονομικών όρων*. Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση.
2. Taylor, J. & Zeter, J. (2006). *Career Paths: Business English – Students' Book*. UK: Express Publishing.

3 | Διδακτική μεθοδολογία

Στο πλαίσιο των εκπαιδευτικών συναντήσεων, αξιοποιείται η συμμετοχική ή/και βιωματική διδασκαλία. Έχοντας ως σημείο εκκίνησης τις βασικές αρχές εκπαίδευσης ενηλίκων αλλά και τη σύνδεση της αρχικής επαγγελματικής κατάρτισης με το πραγματικό περιβάλλον εργασίας, η εκπαίδευση έχει ένα διπλό σημείο αναφοράς: την ενεργή ανταπόκριση στις μαθησιακές ανάγκες της συγκεκριμένης κάθε φορά ομάδας εκπαιδευομένων, με άξονα προσανατολισμού τις ανάγκες που προκύπτουν στο περιβάλλον εργασίας της συγκεκριμένης ειδικότητας.

Ο/Η εκπαιδευτής/-τρια οργανώνει και καθοδηγεί την εκπαιδευτική πράξη, επιλύει τυχόν ανακύπτοντα προβλήματα, υποστηρίζει, ανατροφοδοτεί και ενδυναμώνει τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες. Διαμεσολαβεί, διευκολύνει και ενισχύει τη διαδικασία μάθησης, σε ομαδικό και σε ατομικό επίπεδο συνδέοντας την κατάρτιση με τον κόσμο της εργασίας.

Η συμμετοχική και βιωματική εκπαίδευση διαμορφώνει ένα δημιουργικό περιβάλλον μάθησης και ενισχύει την αλληλεπίδραση εκπαιδευτή/-τριας και εκπαιδευόμενων. Προσφέρει τη δυνατότητα να γίνουν αντιληπτές αλλά και να αξιοποιηθούν στην εκπαιδευτική διαδικασία οι ανάγκες, οι ιδιαιτερότητες, οι δυνατότητες, οι γνώσεις, οι δεξιότητες και οι εμπειρίες της συγκεκριμένης ομάδας των καταρτιζομένων. Προσφέρει τη δυνατότητα να γίνουν πρακτικές και ρεαλιστικές συνδέσεις με το πραγματικό περιβάλλον εργασίας της συγκεκριμένης ειδικότητας.

Την υποστήριξη ενός αλληλεπιδραστικού περιβάλλοντος μάθησης ενισχύουν η χρήση σύντομων εμπλουτισμένων εισηγήσεων και η συχνή εφαρμογή συμμετοχικών εκπαιδευτικών τεχνικών και μέσων. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι η ενίσχυση της συμμετοχής των καταρτιζομένων ενισχύεται ενεργά με την αξιοποίηση απλών τεχνικών όπως είναι ο καταγιγισμός ιδεών, οι ερωτήσεις και απαντήσεις ή η συζήτηση, οι ατομικές ή/και ομαδικές ασκήσεις εφαρμογής ή επίλυσης προβλήματος, η προσομοίωση, η εργασία σε ομάδες, οι μελέτες περίπτωσης. Οι εκπαιδευτικές δραστηριότητες που αξιοποιούν τις παραπάνω ή ανάλογες εκπαιδευτικές τεχνικές αντλούν τα θέματά τους μέσα από τη θεματολογία της κάθε μαθησιακής ενότητας και από τα σχετικά ζητήματα που συνδέονται με το πραγματικό περιβάλλον εργασίας.

Η εκπαίδευση σε συγκεκριμένες –ατομικές ή/και ομαδικές– δραστηριότητες μέσα στην τάξη και στα εργαστήρια προετοιμάζει τα μέλη της ομάδας για τη συμμετοχή τους στην πρακτική άσκηση/μαθητεία. Η σταδιακή εξειδίκευση της γνώσης, η ανάπτυξη συγκεκριμένων δεξιοτήτων/ικανοτήτων καθώς και η καλλιέργεια κατάλληλων στάσεων και συμπεριφορών σε κρίσιμα ζητήματα δεοντολογίας, υγείας και ασφάλειας κ.λπ., προετοιμάζουν τη συγκεκριμένη κάθε φορά ομάδα εκπαιδευομέ-

νων για τα επόμενα βήματα. Το πρόγραμμα κατάρτισης συνδυάζει την απόκτηση θεωρητικών γνώσεων με την ανάπτυξη αναγκαίων πρακτικών δεξιοτήτων για την αποτελεσματική άσκηση του επαγγέλματος.

Σε ανάλογη κατεύθυνση, στο πλαίσιο της πρακτικής εφαρμογής της ειδικότητας, δίνεται και η δυνατότητα ανάπτυξης διαθεματικών προγραμμάτων/σχεδίων δραστηριοτήτων (projects), με σύγχρονη εφαρμογή διαφορετικών μαθησιακών ενοτήτων και θεματικών. Οι συγκεκριμένες δραστηριότητες μπορούν να αναπτύσσονται σε μεγαλύτερη ή μικρότερη χρονική έκταση και να συμπεριλαμβάνουν, ενδεικτικά, επισκέψεις σε χώρους εργασίας και εγκαταστάσεις παραγωγής, συναντήσεις με έμπειρους/-ες επαγγελματίες της ειδικότητας ή ειδικούς του συγκεκριμένου παραγωγικού τομέα και κλάδου, υλοποίηση ομαδικών εργασιών με συνδυασμό διαφορετικών μαθησιακών ενοτήτων υπό την καθοδήγηση ομάδας εκπαιδευτών/-τριών ή ακόμη και δημιουργία ομάδων εκπαιδευομένων με στόχο την αμοιβαία άσκηση, μελέτη και αλληλοδιδασκαλία. Το σύνολο των παραπάνω δραστηριοτήτων μπορεί να αξιοποιηθεί και αυτόνομα, ανεξάρτητα δηλαδή από την υλοποίηση ενός συνολικότερου project.

Η ανάπτυξη συνεργατικού κλίματος μεταξύ των εκπαιδευομένων και η καλλιέργεια σχέσεων εμπιστοσύνης με τους/τις εκπαιδευτές/-τριες συντελούν στη δημιουργία μιας κοινότητας μάθησης η οποία μπορεί να αποδειχθεί ιδιαίτερα σημαντική για την ενίσχυση των διεργασιών μάθησης τόσο κατά τη διάρκεια της εκπαιδευτικής διαδικασίας όσο και πέρα από αυτή, σε περιόδους μελέτης ή/και προετοιμασίας για τις διαδικασίες αξιολόγησης/πιστοποίησης των γνώσεων και δεξιοτήτων που έχουν αποκτηθεί.

Η ενίσχυση της συνεργασίας και της δημιουργίας μιας κοινότητας μάθησης είναι δυνατόν να επηρεάσει και τους τρόπους μελέτης των ίδιων των εκπαιδευομένων προς μια πιο ενεργητική, δημιουργική στάση διερεύνησης και εξοικείωσης με τη γνώση. Η τήρηση προσωπικών σημειώσεων και η ανταλλαγή μεταξύ των εκπαιδευομένων, η μελέτη πρόσθετων βιβλιογραφικών –ελληνόφωνων και ξενόγλωσσων– πηγών, η αναζήτηση συμπληρωματικών ερεθισμάτων στο ευρύτερο κοινωνικό και επαγγελματικό περιβάλλον (παρακολούθηση οπτικοακουστικού υλικού, επαγγελματικών περιοδικών, εξέλιξης θεσμικού πλαισίου κ.λπ.), σχετικών με την επαγγελματική ειδικότητα, είναι δυνατόν να αποτελέσουν σημαντικά συστατικά για τη διαμόρφωση μιας ισχυρής σχέσης με την εξειδικευμένη επαγγελματική γνώση και τις δεξιότητες που απαιτεί το επάγγελμα.

Η παρακολούθηση ενός εντατικού προγράμματος κατάρτισης μεγάλης διάρκειας, αναγκαστικά επιφέρει αλλαγές στην καθημερινότητα των εκπαιδευομένων. Η αποδοτική διαχείριση του καθημερινού χρόνου απαιτεί προσωπικό προγραμματισμό και φροντίδα. Η συστηματική πρόβλεψη ενός χρονικού διαστήματος μελέτης, καθημερινά, καθώς και η τήρηση ενός ημερολογίου μάθησης όπου οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα καταγράφουν την καθημερινή τους πρόοδο, αλλά ενδεχομένως θα σημειώνουν και

ερωτήματα ή παρατηρήσεις σχετικές με την κάθε μαθησιακή ενότητα, μπορούν να αποτελέσουν χρήσιμες και πολύ δημιουργικές πρακτικές ενίσχυσης των διαδικασιών μάθησης.

Η φοίτηση στις Σχολές Ανώτερης Επαγγελματικής Κατάρτισης είναι περίοδος διαμόρφωσης μιας μελλοντικής επαγγελματικής ταυτότητας. Είναι η αρχή μιας νέας προσωπικής ιστορίας και μιας διαρκούς εξέλιξης απέναντι σε απαιτήσεις και αναγκαιότητες που χαρακτηρίζουν την κάθε επαγγελματική ειδικότητα. Είναι η ευκαιρία διασύνδεσης του/της κάθε εκπαιδευόμενου/ης με τις γνώσεις, τις δεξιότητες και τις στάσεις που είναι κοινές στην επαγγελματική κοινότητα στην οποία σταδιακά θα ενταχθεί.

4 | Υγεία και ασφάλεια κατά τη διάρκεια της κατάρτισης

Για την προστασία των καταρτιζομένων, τόσο στην αίθουσα διδασκαλίας και των εργαστηριακών χώρων της ΣΑΕΚ όσο και στις επιχειρήσεις που επισκέπτονται για την υλοποίηση της πρακτικής άσκησης/μαθητείας, τηρούνται όλες οι προβλεπόμενες διατάξεις για τους κανόνες υγείας και ασφάλειας στην ειδικότητα και το επάγγελμα, αλλά και ευρύτερα, όπως προβλέπονται ιδίως από:

- Τον κώδικα νόμων για την υγεία και την ασφάλεια των εργαζομένων (βλ. Ν. 3850/2010), όπως ισχύει.
- Τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού (βλ. 3046/304/89-ΦΕΚ 59/Δ/3-02-89), όπως ισχύει.
- Τον κανονισμό λειτουργίας των εργαστηριακών κέντρων (ΦΕΚ 1318/ Β/2015), όπως ισχύει.
- Το ΦΕΚ 3938/Β/26-8-2021, κοινή Υπουργική Απόφαση υπ' αριθμ. Κ5/97484 με θέμα την «Πρακτική άσκηση σπουδαστών Ινστιτούτων Επαγγελματικής Κατάρτισης αρμοδιότητας Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων», όπως ισχύει.
- Το ΦΕΚ 4146/Β/9-9-2021, κοινή Υπουργική Απόφαση υπ' αριθμ. ΦΒ7/108652/Κ3, με θέμα το «Πλαίσιο Ποιότητας Μαθητείας», όπως ισχύει.

Παρακάτω παρατίθενται οι βασικοί κανόνες υγείας και ασφάλειας καθώς και ο σχετικός αναγκαίος ατομικός εξοπλισμός για τις συνθήκες άσκησης της ειδικότητας:

4.1 • Βασικοί κανόνες υγείας και ασφάλειας

Για την ομαλή διεξαγωγή της κατάρτισης στη συγκεκριμένη ειδικότητα είναι αναγκαίο να τηρούνται βασικοί κανόνες υγείας και ασφάλειας.

Οι κτιριακές εγκαταστάσεις, καθώς και οι χώροι διεξαγωγής της διδασκαλίας και των εργαστηρίων πρέπει να διαθέτουν συστήματα πυρόσβεσης, εξοπλισμό για παροχή πρώτων βοηθειών και αναρτημένο σε εμφανές σημείο σχέδιο διαφυγής και διάσωσης. Όλα τα παραπάνω πρέπει να επισημαίνονται με κατάλληλες πινακίδες/επιγραφές και οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα πρέπει να ενημερώνονται πριν από την έναρξη της κατάρτισης.

Στους εργαστηριακούς χώρους, ανάλογα με την εκτελούμενη εργασία είναι απαραίτητη η χρήση της κατάλληλης ενδυμασίας και της προετοιμασίας ανάλογα με τα πρωτόκολλα υγιεινής και ασφάλειας. Στους χώρους των επιχειρήσεων πρέπει να ακολουθούνται οι εκάστοτε ειδικοί κανόνες υγείας και ασφάλειας που εφαρμόζονται στην επιχείρηση και για τους οποίους θα πρέπει να λαμβάνουν γνώση οι εκπαιδευόμενοι/-ες την πρώτη ημέρα. Στις περιπτώσεις χρήσης εξοπλισμού και μηχανημάτων

που απαιτούν ιδιαίτερο χειρισμό οι εκπαιδευόμενοι/-ες οφείλουν να γνωρίζουν και να τηρούν τις οδηγίες λειτουργίας και τους ειδικούς κανόνες ασφαλείας, όπως αυτοί περιγράφονται στο κατάλληλο εγχειρίδιο που βρίσκεται δίπλα σε κάθε όργανο.

Η πρακτική άσκηση σε εξωτερικούς χώρους πρέπει να γίνεται σε ώρες ώστε να αποφεύγεται η έντονη έκθεση στον ήλιο, αλλά σε κάθε περίπτωση πρέπει να λαμβάνονται μέτρα προστασίας από την έκθεση στον ήλιο. Επιπλέον σε περίπτωση χειρωνακτικών εργασιών και για την αποφυγή μυοσκελετικών διαταραχών οι εκπαιδευόμενοι/-ες θα πρέπει να εκπαιδεύονται στη σωστή στάση του σώματος κατά την εργασία και στον σωστό τρόπο ανύψωσης και μεταφοράς φορτίων.

Τέλος, παρουσιάζονται συνοπτικά οι γενικοί κανόνες υγιεινής και ασφάλειας σε έναν εργαστηριακό χώρο. Σε κάθε περίπτωση, συστήνεται κάθε εργαστήριο να έχει καταρτίσει το δικό του εγχειρίδιο με τους κανόνες υγιεινής και ασφάλειας για το οποίο θα πρέπει να λαμβάνουν γνώση οι εκπαιδευόμενοι/-ες την πρώτη ημέρα κατάρτισης.

Γενικοί κανόνες υγιεινής και ασφάλειας εργαστηρίου:

1. Για όλο το χρονικό διάστημα που οι εκπαιδευόμενοι/-ες βρίσκονται εντός του εργαστηρίου πρέπει να φορούν την εργαστηριακή ποδιά. Μέσα από την ποδιά πρέπει να φορούν ρούχα που καλύπτουν ολόκληρο το σώμα και κλειστά υποδήματα. Τα μακριά μαλλιά πρέπει να μαζεύονται σε κοτσίδα, διότι μπορούν εύκολα να πάρουν φωτιά ή να έρθουν σε επαφή με χημικά ή να παγιδευτούν σε κάποια συσκευή.
2. Είναι απαραίτητο το σχολαστικό πλύσιμο των χεριών με σαπούνι και χλιαρό νερό πριν και μετά την εργασία. Επιπλέον, δεν πρέπει να τοποθετούνται τα χέρια στο στόμα ή στα μάτια κατά τη διάρκεια της εργασίας χωρίς πρώτα να έχουν πλυθεί.
3. Θα πρέπει να χρησιμοποιείται ο ατομικός εξοπλισμός προστασίας που περιγράφεται παρακάτω ανάλογα με τις συνθήκες εργασίας.

4.2 • Μέσα ατομικής προστασίας

Ειδικός εξοπλισμός ατομικής προστασίας θα χρειαστεί σε περιπτώσεις επίσκεψης σε εργοτάξιο ο οποίος προσδιορίζεται και παρέχεται από τον τεχνικό ασφαλείας του εκάστοτε εργοταξίου.

Κατά την καθημερινή τους επαγγελματική δραστηριότητα οι μεσίτες/-τριες ακινήτων συναντιούνται με άγνωστους, αρκετές φορές σε απομονωμένα μέρη. Για τον λόγο αυτό είναι σημαντική η εγκατάσταση λογισμικού εντοπισμού θέσης και ενημέρωσης συνεργατών στο τηλέφωνό τους.



Προδιαγραφές υλοποίησης πρακτικής άσκησης

1 | Ο θεσμός της πρακτικής άσκησης

Η πρακτική άσκηση συνδέεται άρρηκτα με τη θεωρητική κατάρτιση, αφού κατά τη διάρκειά της οι ασκούμενοι/-ες ανακαλούν τη θεωρητική και εργαστηριακή γνώση για να την εφαρμόσουν στην πράξη και να ανταπεξέλθουν στις εργασίες που τους ανατίθενται. Καλούνται να αναλάβουν συγκεκριμένα καθήκοντα και να δώσουν λύση σε πρακτικά προβλήματα που ανακύπτουν, υπό την εποπτεία των εκπαιδευτών/-τριών. Έτσι, ο θεσμός της πρακτικής άσκησης στοχεύει στην ανάπτυξη επαγγελματικών ικανοτήτων/δεξιοτήτων σχετικών με την ειδικότητα, στην ενίσχυση της επαφής με τον εργασιακό χώρο και την προετοιμασία των εκπαιδευομένων για την παραγωγική διαδικασία, μέσω της απόκτησης εμπειριών ιδιαίτερα χρήσιμων για τη μετέπειτα επαγγελματική τους πορεία.

Αναλυτικότερα, η πρακτική άσκηση είναι υποχρεωτική για τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες των Σχολών Ανώτερης Επαγγελματικής Κατάρτισης (ΣΑΕΚ) και θεωρείται απαραίτητη προϋπόθεση για την απόκτηση Βεβαίωσης Επαγγελματικής Κατάρτισης (Άρθρο 27 του Ν. 4763/2020 για το Εθνικό Σύστημα Επαγγελματικής Εκπαίδευσης, Κατάρτισης και Διά Βίου Μάθησης).

Στη συνέχεια αναφέρονται χρήσιμες πληροφορίες για τον θεσμό της πρακτικής άσκησης, όπως περιγράφονται στη σχετική νομοθεσία,⁹ και οι οποίες αφορούν τις βασικές προϋποθέσεις, τον τρόπο και τους όρους υλοποίησής της.

Διάρκεια πρακτικής άσκησης

Η συνολική διάρκεια της περιόδου πρακτικής άσκησης είναι εννιακόσιες εξήντα (960) ώρες. Οι ώρες πρακτικής ανά ημέρα καθορίζονται σε τέσσερις (4) έως οκτώ (8) ανάλογα με τη φύση και το αντικείμενο της ειδικότητας κατάρτισης του/της ασκούμενου/-ης. Δεν επιτρέπεται η υπέρβαση του ημερήσιου ωραρίου πέραν των ωρών που ορίζονται στην ειδική σύμβαση πρακτικής άσκησης.

9 Οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στο Μέρος Δ' του εκπαιδευτικού εγχειριδίου και που αφορούν τη διάρκεια της πρακτικής άσκησης, τους όρους υλοποίησης, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των πρακτικά ασκούμενων προέρχονται από το ΦΕΚ 3938/Β/26-8-2021. Κοινή Υπουργική Απόφαση υπ' αριθμ. Κ5/97484. Πρακτική άσκηση σπουδαστών Ινστιτούτων Επαγγελματικής Κατάρτισης αρμοδιότητας Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων.

Όροι υλοποίησης πρακτικής άσκησης

Η πρακτική άσκηση δύναται να πραγματοποιείται σε θέσεις που προσφέρονται από φυσικά πρόσωπα, ΝΠΔΔ, ΝΠΙΔ, δημόσιες υπηρεσίες, ΟΤΑ α' και β' βαθμού και επιχειρήσεις. Εξαιρούνται οι φορείς:

- α) Προσωρινής απασχόλησης,
- β) Τα νυχτερινά κέντρα,
- γ) Παροχής καθαριότητας και φύλαξης,
- δ) Τα πρακτορεία τυχερών παιχνιδιών,
- ε) Κάθε επιχείρηση στην οποία δεν είναι εφικτός ο έλεγχος της εκπαίδευσης από τον αρμόδιο φορέα.

Ο/Η εκπαιδευόμενος/-η της ΣΑΕΚ, προκειμένου να πραγματοποιήσει πρακτική άσκηση, υπογράφει ειδική σύμβαση πρακτικής άσκησης με τον εργοδότη, η οποία θεωρείται από τη ΣΑΕΚ φοίτησης. Η ειδική σύμβαση πρακτικής άσκησης δεν συνιστά σύμβαση εξαρτημένης εργασίας.

Βασικός συντελεστής για την επιτυχή υλοποίηση της πρακτικής άσκησης είναι και ο/η εκπαιδευτής/-τρια της επιχείρησης ή υπηρεσίας που αναλαμβάνει την παρακολούθηση και υποστήριξη των ασκουμένων. Σε αυτή την κατεύθυνση ο/η εργοδότης/-τρια ορίζει έμπειρο στέλεχος συναφούς επαγγελματικής ειδικότητας με τον/την πρακτικά ασκούμενο/-η ως «εκπαιδευτή/τρια στον χώρο εργασίας» που αναλαμβάνει την αποτελεσματική υλοποίηση των εκπαιδευτικών δραστηριοτήτων στον χώρο εργασίας και την παρακολούθηση της προόδου του/της πρακτικά ασκούμενου/-ης.

Η παρακολούθηση της προόδου του/της πρακτικά ασκούμενου/-ης γίνεται μέσω του βιβλίου πρακτικής άσκησης. Αναλυτικότερα, σε αυτό καταγράφει ο/η ίδιος/α πρακτικά ασκούμενος/-η κατά εβδομάδα τις εργασίες με τις οποίες ασχολήθηκε, καθώς και περιγράφει συνοπτικά τα καθήκοντα που του/της ανατέθηκαν στον χώρο πραγματοποίησης της πρακτικής άσκησης. Κάθε εβδομαδιαία καταχώρηση ελέγχεται και υπογράφεται από τον εκπαιδευτή στον χώρο εργασίας.

2 | Οδηγίες για τον/την πρακτικά ασκούμενο/-η

2.1 • Προϋποθέσεις εγγραφής στο πρόγραμμα πρακτικής άσκησης

Η πρακτική άσκηση είναι υποχρεωτική για τους/τις εκπαιδευόμενους/-ες των Σχολών Ανώτερης Επαγγελματικής Κατάρτισης και θεωρείται απαραίτητη προϋπόθεση για την απόκτηση Βεβαίωσης Επαγγελματικής Κατάρτισης.

Για την έναρξη της πρακτικής άσκησης στην ειδικότητα «Στέλεχος Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας», οι εκπαιδευόμενοι/-ες πρέπει να έχουν συμπληρώσει το 4ο εξάμηνο φοίτησης στις ΣΑΕΚ. Στην περίπτωση αυτή, μπορούν πια να τοποθετηθούν σε θέση πρακτικής της ειδικότητάς τους.

2.2 • Δικαιώματα και υποχρεώσεις του/της πρακτικά ασκουμένου/-ης

Βασική προϋπόθεση για την επιτυχή υλοποίηση ενός προγράμματος πρακτικής άσκησης είναι η γνώση και η εφαρμογή των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων κάθε εμπλεκόμενου μέλους όπως ορίζονται στην εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία.¹⁰ Στη συνέχεια παρατίθενται κάποια δικαιώματα και υποχρεώσεις των πρακτικά ασκούμενων.

Δικαιώματα πρακτικά ασκούμενων

1. Τμηματική ή συνεχόμενη υλοποίηση της πρακτικής άσκησης.
2. Δυνατότητα αποζημίωσης η οποία ορίζεται στο 80% του νόμιμου, νομοθετημένου, κατώτατου ορίου του ημερομισθίου του ανειδίκευτου εργάτη, ή όπως αυτό διαμορφώνεται από το Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων ή αναλογικά εάν η ημερήσια διάρκεια της πρακτικής είναι μικρότερη των οκτώ (8) ωρών. Η αποζημίωση καταβάλλεται στον/στην πρακτικά ασκούμενο/-η μετά την ολοκλήρωση της πρακτικής άσκησης. Σε περίπτωση μη δυνατότητας χρηματοδότησης της αποζημίωσης της πρακτικής άσκησης, δεν υφίσταται η υποχρέωση αποζημίωσής της, παρά μόνο η υποχρέωση του εργοδότη να αποδίδει τις προβλεπόμενες ασφαλιστικές εισφορές.
3. Υπαγωγή στην ασφάλιση του e-ΕΦΚΑ (πρώην ΙΚΑ-ΕΤΑΜ) για τον κλάδο του ατυχήματος. Για την ασφάλισή του/της καταβάλλονται οι προβλεπόμενες από την

10 ΦΕΚ 3938/Β/26-8-2021. Κοινή Υπουργική Απόφαση υπ' αριθμ. Κ5/97484. Πρακτική άσκηση σπουδαστών Ινστιτούτων Επαγγελματικής Κατάρτισης αρμοδιότητας Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων.

παρ. 1 του άρθρου 10 του Ν. 2217/1994 (Α' 83) ασφαλιστικές εισφορές, οι οποίες βαρύνουν το φυσικό ή νομικό πρόσωπο (εργοδότης) στο οποίο υλοποιείται η πρακτική άσκηση.

4. Δικαίωμα αναφοράς στη ΣΑΕΚ της μη τήρησης των όρων πρακτικής άσκησης.
5. Δικαίωμα διακοπής πρακτικής άσκησης βάσει τεκμηρίωσης και σχετική δήλωση στη ΣΑΕΚ εποπτείας.
6. Αλλαγή εργοδότη, εφόσον συντρέχει τεκμηριωμένος σοβαρότατος λόγος.
7. Οι πρακτικά ασκούμενοι/-ες δεν απασχολούνται την Κυριακή και τις επίσημες αργίες.

Υποχρεώσεις πρακτικά ασκουμένων

1. Τήρηση του ημερήσιου ωραρίου πρακτικής άσκησης, όπως ορίζεται στην ειδική σύμβαση.
2. Τήρηση των όρων υγείας και ασφάλειας του εργοδότη.
3. Σεβασμός της κινητής και ακίνητης περιουσίας του εργοδότη.
4. Αρμονική συνεργασία με τα στελέχη του εργοδότη.
5. Προσκόμιση- όπου απαιτείται- όλων των απαραίτητων ιατρικών βεβαιώσεων για την εξάσκηση του επαγγέλματος.
6. Προσκόμιση στη ΣΑΕΚ των απαραίτητων δικαιολογητικών, πριν από την έναρξη και μετά τη λήξη της πρακτικής άσκησης αλλά και σε περίπτωση διακοπής της.
7. Ενημέρωση σε περίπτωση απουσίας του/της ασκούμενου/-ης της επιχείρησης και της ΣΑΕΚ εποπτείας.
8. Τήρηση βιβλίου πρακτικής άσκησης, το οποίο διατίθεται από τη ΣΑΕΚ και στο οποίο αναγράφονται από τους/τις ασκούμενους/-ες κατά εβδομαδιαίες εργασίες με τις οποίες ασχολήθηκαν και περιγράφονται συνοπτικά τα καθήκοντα που τους ανατέθηκαν στον χώρο πραγματοποίησης πρακτικής άσκησης.
9. Προσκόμιση στο τέλος κάθε μήνα στη ΣΑΕΚ φοίτησης ή εποπτείας της πρακτικής άσκησης του βιβλίου πρακτικής άσκησης για έλεγχο.
10. Υποβολή μετά την ολοκλήρωση της πρακτικής άσκησης του βιβλίου πρακτικής άσκησης στη ΣΑΕΚ φοίτησης συμπληρωμένο με τις εβδομαδιαίες εκθέσεις, τον χρόνο και το αντικείμενο απασχόλησης, τις ημέρες απουσίας, και την επίδοσή του/της πρακτικά ασκούμενου/-ης. Υποβολή του εντύπου λήξης (Βεβαίωση Παρουσίας) της πρακτικής άσκησης, συμπληρωμένο, υπογεγραμμένο και σφραγισμένο από τον/την εργοδότη/-τρια-νόμιμο/-η εκπρόσωπο του φορέα απασχόλησης στο οποίο βεβαιώνεται ότι ο/η εκπαιδευόμενος/-η πραγματοποίησε την πρακτική άσκηση στην επιχείρηση/οργανισμό, καθώς και το χρονικό διάστημα αυτής.
11. Άμεση ενημέρωση της ΣΑΕΚ φοίτησης από τον/την πρακτικά ασκούμενο/-η σε περίπτωση διακοπής της πρακτικής άσκησης και προσκόμιση του βιβλίου πρακτικής και του εντύπου λήξης (Βεβαίωση Παρουσίας) με τις ημέρες πρακτικής

άσκησης που έχουν πραγματοποιηθεί. Για να συνεχίσει ο/ η εκπαιδευόμενος/-η την πρακτική άσκηση για το υπόλοιπο του προβλεπόμενου διαστήματος στον ίδιο ή σε άλλο φορέα απασχόλησης (εργοδότη), θα πρέπει να ακολουθηθεί εκ νέου η διαδικασία έναρξης πρακτικής. Αν η διακοπή της πρακτικής άσκησης γίνει από τον εργοδότη τότε οφείλει ο τελευταίος να ενημερώσει άμεσα τη ΣΑΕΚ φοίτησης του πρακτικά ασκούμενου.

2.3 • Φορείς υλοποίησης πρακτικής άσκησης

Κάθε πρακτικά ασκούμενος/-η πραγματοποιεί την πρακτική άσκηση σε τμήματα των φορέων απασχόλησης αντίστοιχα με την ειδικότητά του/της, με την εποπτεία υπεύθυνου του φορέα, ειδικότητας αντίστοιχης με το αντικείμενο κατάρτισής του/της. Ειδικότερα, στην ειδικότητα «Στέλεχος Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας» οι εκπαιδευόμενοι/-ες πραγματοποιούν πρακτική άσκηση **σε τομείς** που σχετίζονται με τον τομέα Διοίκησης και Οικονομίας **σε δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς/επιχειρήσεις** όπως, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου (ΝΠΔΔ), Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου (ΝΠΙΔ), ΟΤΑ Α΄ και Β΄ βαθμού, Εταιρείες Διαχείρισης Αμοιβαίων Κεφαλαίων Γης, Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου, Τουριστικά Ακίνητα ΑΕ, κατασκευαστικές εταιρείες και γενικότερα ιδιωτικές επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στην αγορά των ακινήτων και στη διαχείριση ακίνητης περιουσίας και **σε θέσεις εργασίας** διαχείρισης ακινήτων, διαχείρισης μισθωμένων ακινήτων, υπηρεσιών στέγασης, μεσιτείας ακινήτων, εκτίμησης ακίνητης περιουσίας και γενικότερα συμβουλευτικής σε θέματα ακίνητης περιουσίας.

3 | Ο ρόλος του/της εκπαιδευτή/-τριας της πρακτικής άσκησης

Ο/Η εργοδότης της επιχείρησης που προσφέρει θέση πρακτικής άσκησης ορίζει ένα έμπειρο στέλεχος συναφούς επαγγελματικής ειδικότητας με τον/την πρακτικά ασκούμενο/-η ως «εκπαιδευτή στον χώρο εργασίας», ο οποίος αναλαμβάνει την αποτελεσματική υλοποίηση των εκπαιδευτικών δραστηριοτήτων στον χώρο εργασίας, την παρακολούθηση της προόδου των εκπαιδευομένων και την ανατροφοδότηση των υπεύθυνων εκπαιδευτών στην εκπαιδευτική δομή.

Αναλυτικότερα, ο/η εκπαιδευτής/-τρια είναι το συνδετικό πρόσωπο του εργοδότη της επιχείρησης με την εκπαιδευτική δομή (ΣΑΕΚ) και, κατά συνέπεια, έχει συνεχή συνεργασία με αυτήν. Επιπλέον, ο ρόλος αφορά την παροχή συμβουλών, πληροφοριών ή καθοδήγησης, καθώς πρόκειται για ένα άτομο με χρήσιμη εμπειρία, δεξιότητες και εξειδίκευση το οποίο υποστηρίζει την προσωπική και επαγγελματική ανάπτυξη των πρακτικά ασκούμενων.

4 | Προσδοκώμενα μαθησιακά αποτελέσματα της πρακτικής άσκησης

Κατά τη διάρκεια της πρακτικής άσκησης επιδιώκεται η αναβάθμιση των γνώσεων, επαγγελματικών δεξιοτήτων και ικανοτήτων των σπουδαστών/-τριών ΣΑΕΚ με αποτέλεσμα την ομαλή μετάβασή τους από την αίθουσα κατάρτισης στον χώρο εργασίας και μάλιστα κάτω από πραγματικές εργασιακές συνθήκες. Στο πλαίσιο αυτής της μετάβασης και της ομαλής ένταξης οι πρακτικά ασκούμενοι/-ες καλούνται να καλλιεργήσουν όχι μόνο επαγγελματικές δεξιότητες που αφορούν στην ειδικότητα και που δεν εξαντλούνται στο πλαίσιο της αίθουσας κατάρτισης αλλά και οριζόντιες δεξιότητες που ενισχύουν την επαγγελματική τους συμπεριφορά και καλλιεργούν την περιβαλλοντική, αλλά και επιχειρηματική κουλτούρα. Έτσι, η πρακτική άσκηση αποτελεί ένα προπαρασκευαστικό στάδιο κατά το οποίο αναβαθμίζονται οι γενικές και ειδικές γνώσεις, συντελούνται σημαντικές διεργασίες επαγγελματικού προσανατολισμού και διευκολύνεται η επαγγελματική ανάπτυξη του ατόμου.

Αναλυτικότερα, κατά τη διάρκεια της πρακτικής άσκησης δίνεται η δυνατότητα στον/στην πρακτικά ασκούμενο/-η να ασκηθεί στις εργασίες που απορρέουν από τα επιμέρους μαθησιακά αποτελέσματα του προγράμματος κατάρτισης στην ειδικότητα. Η άσκηση μπορεί να επιτευχθεί μέσω της παρατήρησης της εργασίας, της συμμετοχής σε ομάδα εκτέλεσης της εργασίας, της καθοδηγούμενης εργασίας ή της δοκιμής/αυτόνομης εκτέλεσης της εργασίας από τον/την πρακτικά ασκούμενο/-η.

Στον πίνακα που ακολουθεί αποτυπώνονται οι ενότητες προσδοκώμενων μαθησιακών αποτελεσμάτων της πρακτικής άσκησης για την ειδικότητα «Στέλεχος Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας» και οι αντίστοιχες ενδεικτικές εργασίες και ειδικές προδιαγραφές ανά ενότητα κατά τη διάρκεια της πρακτικής άσκησης. Επισημαίνεται ότι οι εν λόγω εργασίες μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τους/τις πρακτικά ασκούμενους/-ες για τη συμπλήρωση του βιβλίου πρακτικής άσκησης.

**Πίνακας 3 /// Ενόττες προσδοκώμενων μαθησιακών αποτελεσμάτων
πρακτικής άσκησης**

ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΩΝ ΜΑΘΗΣΙΑΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ		
ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΩΝ ΜΑΘΗΣΙΑΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΠΡΑΚΤΙΚΗΣ ΑΣΚΗΣΗΣ	ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ
A. «Εφαρμογή οικονομικών αρχών στην αγορά ακινήτων»	• Σύνταξη περιγραφής της τοποθεσίας ακινήτου (για μελέτη εκτίμησης ή προβολή ακινήτου), με έμφαση στα επιμέρους χαρακτηριστικά της τοπικής σύνταξης αγοράς· σύνταξη σχεδίου μάρκετινγκ με στόχευση του κατάλληλου κοινού για πώληση ή μίσθωση ακινήτου, • Ταξινόμηση και καταχώριση στοιχείων πελατών και ακινήτων σε φυσικούς φακέλους και πληροφοριακά συστήματα, • Υπολογισμός της πιστοληπτικής και αγοραστικής ικανότητας των υποψήφιων αγοραστών/επενδυτών ακινήτων, • Σύνταξη CMA ανάλυσης ανταγωνιστικότητας συγκριτικών στοιχείων για το υπό διαχείριση ακίνητο.	• Σταθμός εργασίας (H/Y) με σύνδεση στο διαδίκτυο, • Εκτυπωτής, • Είδη γραφείου, • Λογισμικό σουίτας γραφείου (κειμενογράφος, υπολογιστικά φύλλα, παρουσιάσεις), • CRM/λογισμικό διαχείρισης ακινήτων.
B. «Αναγνώριση ακινήτων και δικαιωμάτων επί αυτών» συνέχεια >>	• Συγκέντρωση όλων των απαραίτητων στοιχείων για την πώληση ή μίσθωση ακινήτου και την ορθή πληροφόρηση των αγοραστών/επενδυτών, • Επιμέτρηση και φωτογράφιση εσωτερικών και εξωτερικών χώρων ακινήτων, • Κατηγοριοποίηση της αγοράς σε συνεργασία με τεχνικό σύμβουλο μηχανικό και σύμφωνα με τα ενδιαφέροντα των πελατών, • Εντοπισμός αποκλίσεων των αποτελεσμάτων της αυτοψίας με τη νομική και πολεοδομική κατάσταση ακινήτου,	• Σταθμός εργασίας (H/Y) με σύνδεση στο διαδίκτυο, • Εκτυπωτής, • Τηλεφωνικές συσκευές, • Είδη γραφείου,

συνέχεια >>

Πίνακας 3 /// Ενότητες προσδοκώμενων μαθησιακών αποτελεσμάτων
πρακτικής άσκησης

ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΩΝ ΜΑΘΗΣΙΑΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ		
ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΩΝ ΜΑΘΗΣΙΑΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΠΡΑΚΤΙΚΗΣ ΑΣΚΗΣΗΣ	ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ
« συνέχεια Β. «Αναγνώριση ακινήτων και δικαιωμάτων επί αυτών»	• Διερεύνηση της βέλτιστης χρήσης και πιθανών βελτιώσεων που οδηγούν στην αύξηση της αξίας του προς διαχείριση ακινήτου, • Τιμολόγηση και εκτίμηση του ακινήτου σύμφωνα με αναγνωρισμένα εκτιμητικά πρότυπα, • Υπολογισμός της φορολογητέας αξίας ακινήτων στην πλατφόρμα της ΑΑΔΕ.	• Λογισμικό σουίτας γραφείου (κειμενογράφος, υπολογιστικά φύλλα, παρουσιάσεις), • Κατάλληλα όργανα μετρήσεων, • Πρόγραμμα διαχείρισης πελατών CRM (Customer Relationship Management).
Γ. «Επικοινωνία, διαμεσολάβηση στις περιουσιακές συναλλαγές»	• Επικοινωνία με ενδιαφερόμενους για τον προσδιορισμό των αναγκών τους για αγορά, πώληση ή μίσθωση του ακινήτου, • Υπόδειξη ακινήτων σε ενδιαφερόμενους, • Συμπλήρωση και επεξήγηση της σύμβασης μεσιτικής εντολής- διαχείρισης, • Παρουσίαση για τα οφέλη υιοθέτησης του κώδικα δεοντολογίας στη συνεργασία με πελάτες και συναδέλφους-επαγγελματίες, • Διατήρηση ημερολογιακού αρχείου επικοινωνίας και ενεργειών, • Παρουσίαση της αποκλειστικής εντολής ανάθεσης και των πλεονεκτημάτων αυτής έναντι των απλών εντολών, • Σύνταξη περιγραφών ακινήτων με χρήση τεχνητής νοημοσύνης (AI) για καταχωρίσεις σε ιστότοπους διαφήμισης ακινήτων.	• Σταθμός εργασίας (H/Y) με σύνδεση στο διαδίκτυο, • Εκτυπωτής, • Τηλεφωνικές συσκευές, • Είδη γραφείου, • Λογισμικό σουίτας γραφείου (κειμενογράφος, υπολογιστικά φύλλα, παρουσιάσεις), • Πρόγραμμα διαχείρισης πελατών CRM (Customer Relationship Management).

**Πίνακας 3 /// Ενότητες προσδοκώμενων μαθησιακών αποτελεσμάτων
πρακτικής άσκησης**

ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΩΝ ΜΑΘΗΣΙΑΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ		
ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΩΝ ΜΑΘΗΣΙΑΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΠΡΑΚΤΙΚΗΣ ΑΣΚΗΣΗΣ	ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ
Δ. «Οικονομική διαχείριση μισθωμένων ακινήτων»	• Συλλογή στοιχείων εξακρίβωσης και επαλήθευσης της ταυτότητας του εντολέα και του πραγματικού δικαιούχου του εκάστοτε νομικού προσώπου, • Σύνταξη προϋπολογισμών και αναφορών για χρηματορροές που διαχειρίζεται ο φορέας, • Σύνταξη λίστας ανείσπρακτων μισθωμάτων, • Διασταύρωση τραπεζικών λογαριασμών και σύνταξη τακτικών αναφορών, • Καταγραφή των δαπανών για τα ακίνητα που διαχειρίζεται ο φορέας, • Ανάλυση της απόδοσης, της πληρότητας, των καθυστερήσεων ή μη πληρωμών μισθωμάτων, και του αποθεματικού των μισθωμένων μονάδων που διαχειρίζεται ο φορέας, • Συλλογή συγκριτικών στοιχείων μισθωμάτων ανταγωνιστικών ακινήτων, • Έρευνα αγοράς για προτάσεις συμβολαίων ασφάλισης για την αντιστάθμιση των κινδύνων.	• Σταθμός εργασίας (Η/Υ) με σύνδεση στο διαδίκτυο, • Εκτυπωτής, • Τηλεφωνικές συσκευές, • Είδη γραφείου, • Λογισμικό σουίτας γραφείου (κειμενογράφος, υπολογιστικά φύλλα, παρουσιάσεις), • Πρόγραμμα διαχείρισης πελατών CRM (Customer Relationship Management).
Ε. «Επιμέλεια κτιριακών εγκαταστάσεων και εξυπηρέτηση μισθωτών» συνέχεια >>	• Παρατήρηση και καταγραφή πιθανών κινδύνων σε πρόσωπα και πράγματα ανάλογα με το επαγγελματικό αντικείμενο, • Εφαρμογή μέτρων για την υγιεινή και ασφάλεια, • Επιθεώρηση καλής λειτουργίας των κτιριακών εγκαταστάσεων,	• Σταθμός εργασίας (Η/Υ) με σύνδεση στο διαδίκτυο, • Εκτυπωτής, • Τηλεφωνικές συσκευές,

συνέχεια >>

**Πίνακας 3 /// Ενότητες προσδοκώμενων μαθησιακών αποτελεσμάτων
πρακτικής άσκησης**

ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΩΝ ΜΑΘΗΣΙΑΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ		
ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΩΝ ΜΑΘΗΣΙΑΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΠΡΑΚΤΙΚΗΣ ΑΣΚΗΣΗΣ	ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ
« συνεχής » Ε. «Επιμέλεια κτιριακών εγκαταστάσεων και εξυπηρέτηση μισθωτών»	• Συμπλήρωση ημερολογίου και βιβλίου αποθήκης για εργασίες συντήρησης και επισκευές που πραγματοποιούνται, • Επικοινωνία με ενοίκους προς διευθέτηση αιτημάτων, • Συμπλήρωση φόρμας παραλαβής-παράδοσης ακινήτου, • Διαχείριση αιτήσεων στέγασης, • Συλλογή στοιχείων για δηλώσεις κτηματολογίου.	• Είδη γραφείου, • Λογισμικό σουίτας γραφείου (κειμενογράφος, υπολογιστικά φύλλα, παρουσιάσεις), • Κατάλληλα όργανα μετρήσεων, • Πρόγραμμα διαχείρισης πελατών CRM (Customer Relationship Management), • Σύνδεση στο διαδίκτυο.

5 | Αναλυτικό περιεχόμενο προγράμματος πρακτικής άσκησης

5.1.A • ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η εφαρμογή οικονομικών αρχών αποτελεί τον ακρογωνιαίο λίθο για την ορθή διαχείριση και επένδυση στον τομέα των ακινήτων. Η κατανόηση των θεμελιωδών οικονομικών εννοιών, όπως η προσφορά, η ζήτηση και η ανάλυση απόδοσης επενδύσεων, εξοπλίζει τους ασκούμενους με τα απαραίτητα εργαλεία για τη λήψη τεκμηριωμένων αποφάσεων. Η ενότητα αυτή συνδέει τις θεωρητικές έννοιες με την πρακτική εφαρμογή τους, ενισχύοντας την ικανότητα ανάλυσης δεδομένων και τη διαμόρφωση στρατηγικών.

Οι ασκούμενοι/-ες θα αποκτήσουν εμπειρία στην ανάλυση δεδομένων αγοράς, όπως τιμές πώλησης, ενοίκια και δημογραφικά χαρακτηριστικά. Θα συμμετάσχουν επίσης στη δημιουργία αναφορών που βοηθούν στη λήψη αποφάσεων για την απόκτηση, τη μίσθωση ή την πώληση ακινήτων.

Κύριες Δραστηριότητες

Σύνταξη Οικονομικών Αναφορών και Στρατηγικών Μάρκετινγκ

Οι ασκούμενοι/-ες θα χρησιμοποιήσουν λογισμικά όπως το Excel για να δημιουργήσουν αναφορές απόδοσης, αναλύοντας έσοδα, έξοδα και δείκτες απόδοσης επενδύσεων (ROI). Παράλληλα, θα συντάσσουν στρατηγικά σχέδια μάρκετινγκ που περιλαμβάνουν διαφημίσεις, αναρτήσεις σε πλατφόρμες και στόχευση κοινού.

Αξιολόγηση Επενδυτικών Ευκαιριών

Εξετάζοντας τα οικονομικά δεδομένα και τις τάσεις της αγοράς, οι ασκούμενοι/-ες θα εντοπίσουν επενδυτικές ευκαιρίες και θα αξιολογήσουν την αποδοτικότητά τους.

Υπολογισμός Κόστους και Δημιουργία Προϋπολογισμών

Θα εξασκηθούν στην κατάρτιση προϋπολογισμών για έργα ακινήτων, λαμβάνοντας υπόψη λειτουργικά έξοδα, κόστη συντήρησης και πιθανά έσοδα.

Εξοικείωση με Χρηματοοικονομικά Εργαλεία

Θα χρησιμοποιήσουν εργαλεία όπως δείκτες κεφαλαιακής αποδοτικότητας και μεθόδους πρόβλεψης για την εκτίμηση των αποδόσεων.

Εξοπλισμός και Εργαλεία

- Λογισμικά λογιστικών φύλλων (Excel), CRM και συστήματα διαχείρισης δεδομένων.
- Ηλεκτρονικοί υπολογιστές με πρόσβαση σε βάσεις δεδομένων.
- Εργαλεία πρόβλεψης και απεικόνισης δεδομένων (Power BI, Tableau).

Σημεία Προσοχής

- Ακρίβεια στις οικονομικές αναλύσεις για τη λήψη τεκμηριωμένων αποφάσεων.
- Συμμόρφωση με νομικές και δεοντολογικές αρχές.

5.1.B • ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΕΠΙ ΑΥΤΩΝ

Η αναγνώριση ακινήτων και δικαιωμάτων επί αυτών αποτελεί κρίσιμο στάδιο στις συναλλαγές ακινήτων και απαιτεί υψηλή ακρίβεια, νομική γνώση και τεχνικές δεξιότητες. Στο πλαίσιο της πρακτικής άσκησης, οι ασκούμενοι/-ες θα έχουν την ευκαιρία να εξοικειωθούν με τις διαδικασίες και τα εργαλεία που χρησιμοποιούνται για την καταγραφή, επαλήθευση και αξιολόγηση των ακινήτων, ενώ παράλληλα θα αποκτήσουν γνώσεις για τα δικαιώματα ιδιοκτησίας και τις πολεοδομικές ρυθμίσεις.

Η ενότητα εστιάζεται στην εκπαίδευση των ασκούμενων στη διαχείριση νομικών και τεχνικών εγγράφων, όπως τίτλοι ιδιοκτησίας, πολεοδομικά σχέδια και κατόψεις, καθώς και στην κατανόηση της σύνθετης πολυνομίας που διέπει τις αγοραπωλησίες ακινήτων. Επιπλέον, οι ασκούμενοι/-ες θα έρθουν σε επαφή με σύγχρονες τεχνολογίες, όπως γεωγραφικά συστήματα πληροφοριών (GIS) και ψηφιακά εργαλεία ανάλυσης, για τη δημιουργία ακριβών και λειτουργικών φακέλων ακινήτων.

Κύριες Δραστηριότητες

Καταγραφή και Επαλήθευση Στοιχείων Ακινήτου

Οι ασκούμενοι/-ες θα συλλέγουν και θα επαληθεύουν δεδομένα από δημόσια μητρώα, όπως τίτλοι ιδιοκτησίας, πολεοδομικά σχέδια και φορολογικά αρχεία. Θα μάθουν να αξιολογούν την ακρίβεια και την εγκυρότητα των εγγράφων αυτών.

Αυτοψία και Φωτογράφιση Ακινήτων

Θα συμμετέχουν σε επισκέψεις σε ακίνητα για την καταγραφή φυσικών χαρακτηριστικών (π.χ. εμβαδό, χρήση γης) και την τεκμηρίωση με φωτογραφίες. Επίσης, θα εξοικειωθούν με τη χρήση εξοπλισμού, όπως αποστασιόμετρα και GPS.

Ανάλυση Νομικών και Πολεοδομικών Ζητημάτων

Οι ασκούμενοι/-ες θα μελετούν νομικά έγγραφα και κανονισμούς για τον εντοπισμό αποκλίσεων, όπως παραβιάσεις όρων χρήσης γης ή ελλείψεις σε τίτλους ιδιοκτησίας.

Δημιουργία Φακέλου Ακινήτου

Θα αναπτύσσουν πλήρεις φακέλους που περιλαμβάνουν όλα τα απαραίτητα έγγραφα και πληροφορίες για τη χρήση τους σε εκτιμήσεις, μισθώσεις ή πωλήσεις.

Εξοπλισμός και Εργαλεία

- Ηλεκτρονικοί υπολογιστές με πρόσβαση σε βάσεις δεδομένων.
- Συσκευές GPS και κάμερες για καταγραφή δεδομένων.
- Λογισμικά GIS για ανάλυση γεωγραφικών δεδομένων.

Σημεία Προσοχής

- Η ακρίβεια και η συμμόρφωση με τους κανονισμούς είναι ζωτικής σημασίας.
- Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δίνεται στην προστασία των προσωπικών δεδομένων και την τήρηση των κανονισμών.
- Η εργασία των ασκουμένων θα επιβλέπεται από επαγγελματίες ώστε να διασφαλίζεται η σωστή κατανόηση και εφαρμογή των διαδικασιών.

5.1.Γ • ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ ΚΑΙ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗ ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ

Η αποτελεσματική επικοινωνία και διαπραγμάτευση αποτελούν βασικές δεξιότητες για την επιτυχή ολοκλήρωση περιουσιακών συναλλαγών. Η ενότητα αυτή στοχεύει στην ανάπτυξη των ικανοτήτων των ασκουμένων στην κατανόηση των αναγκών των πελατών, στη διαχείριση συγκρούσεων και στην προώθηση συμφωνιών.

Κύριες Δραστηριότητες

Καταγραφή Αναγκών και Προσδοκιών Πελατών

Οι ασκούμενοι/-ες θα διεξάγουν συνεντεύξεις για να αναγνωρίσουν τις ανάγκες και τις προτεραιότητες των πελατών. Θα μάθουν να χρησιμοποιούν ερωτηματολόγια και λογισμικά CRM για τη συλλογή και ανάλυση δεδομένων.

Διαπραγμάτευση Συμβάσεων

Συμμετοχή σε προσομοιώσεις διαπραγματεύσεων για την επίτευξη αμοιβαία επωφελών συμφωνιών. Οι ασκούμενοι/-ες θα μάθουν να προτείνουν λύσεις που ενισχύουν τη συνεργασία και να διαχειρίζονται αντιρρήσεις.

Παρουσίαση Ακινήτων

Ανάπτυξη δεξιοτήτων παρουσίασης με στόχο την ανάδειξη των πλεονεκτημάτων ενός ακινήτου. Εκπαίδευση στη χρήση εργαλείων όπως PowerPoint και βίντεο για εικονικές ξεναγήσεις.

Διαχείριση Πελατών και Δικτύωσης

Οι ασκούμενοι/-ες θα μάθουν να καλλιεργούν επαγγελματικές σχέσεις, να τηρούν ημερολόγια επικοινωνίας και να συμμετέχουν σε συναντήσεις και εκδηλώσεις δικτύωσης.

Εξοπλισμός και Εργαλεία

- Εφαρμογές CRM, λογισμικά διαχείρισης πελατών και προγράμματα επικοινωνίας.
- Παρουσιαστικά εργαλεία (PowerPoint, Canva) για τη δημιουργία επαγγελματικού περιεχομένου.

5.1.Δ • ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η οικονομική διαχείριση μισθωμένων ακινήτων απαιτεί μια δομημένη προσέγγιση για την παρακολούθηση των οικονομικών δεδομένων, την ανάλυση της απόδοσης και τη συμμόρφωση με φορολογικές και νομικές υποχρεώσεις. Οι ασκούμενοι/-ες θα εκπαιδευτούν σε πραγματικές συνθήκες, διαχειριζόμενοι οικονομικά δεδομένα, συντάσσοντας αναφορές και αντιμετωπίζοντας προκλήσεις στην οικονομική διαχείριση.

Κύριες Δραστηριότητες

Διαχείριση Εισπράξεων και Οφειλών

- Παρακολούθηση των πληρωμών των μισθωμάτων και καταγραφή καθυστερήσεων.
- Σύνταξη ειδοποιήσεων για καθυστερημένες πληρωμές και προτάσεις ρυθμίσεων.
- Επικοινωνία με τους μισθωτές για τη διευθέτηση οικονομικών ζητημάτων.

Ανάλυση Οικονομικών Δεδομένων

- Σύνταξη αναφορών για την απόδοση των ακινήτων, με βάση τα έσοδα, τα έξοδα και την πληρότητα.
- Αξιολόγηση των μονάδων που υποαποδίδουν και προτάσεις για βελτίωση της απόδοσης.

Υπολογισμός Φορολογικών Υποχρεώσεων

Εκπαίδευση στη χρήση εργαλείων και πλατφορμών, όπως η ΑΑΔΕ, για την καταχώρηση στοιχείων και την παρακολούθηση των φορολογικών υποχρεώσεων των ακινήτων.

Σύνταξη Προϋπολογισμών και Πλάνων Διαχείρισης

- Δημιουργία ετήσιων και μηνιαίων προϋπολογισμών για μισθωμένα ακίνητα.
- Ανάλυση των δαπανών συντήρησης και λειτουργίας για τη μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας.

Εξοπλισμός και Εργαλεία

- Λογισμικά οικονομικής διαχείρισης.
- Εφαρμογές CRM για τη διαχείριση πληρωμών και επικοινωνίας με μισθωτές.

Σημεία Προσοχής

- Η τήρηση ακριβών αρχείων και η συμμόρφωση με τις νομικές απαιτήσεις είναι κρίσιμη.
- Διασφάλιση διαφάνειας στις συναλλαγές και προστασία των προσωπικών δεδομένων των μισθωτών.

5.1.E • ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΩΝ

Η αποτελεσματική επιμέλεια των κτιριακών εγκαταστάσεων εξασφαλίζει την ομαλή λειτουργία των ακινήτων και τη διατήρηση υψηλών επιπέδων ικανοποίησης των μισθωτών. Οι ασκούμενοι/-ες θα εμπλακούν σε όλες τις φάσεις διαχείρισης, από την παρακολούθηση της συντήρησης έως την εξυπηρέτηση αιτημάτων.

Κύριες Δραστηριότητες

Επιθεώρηση Κτιριακών Εγκαταστάσεων

- Συμμετοχή σε τακτικούς ελέγχους για την ανίχνευση ζημιών, φθορών και αναγκών βελτίωσης.
- Τεκμηρίωση των ευρημάτων με αναλυτικές αναφορές και φωτογραφίες.

Διαχείριση Προληπτικής Συντήρησης

- Σχεδιασμός και υλοποίηση πλάνων προληπτικής συντήρησης για την αποφυγή σοβαρών βλαβών.
- Χρήση εργαλείων όπως CMMS (Computerized Maintenance Management Systems) για την καταγραφή και παρακολούθηση των εργασιών ή οποιουδήποτε συστήματος διαθέτει η επιχείρηση.

Διαχείριση Αιτημάτων Μισθωτών

- Παραλαβή και αξιολόγηση αιτημάτων μισθωτών για επισκευές ή βελτιώσεις.
- Συντονισμός με συνεργεία και τεχνικούς για την έγκαιρη επίλυση των προβλημάτων.

Διαχείριση Προμηθειών και Υπηρεσιών

- Επικοινωνία με προμηθευτές και ανάθεση εργασιών, εξασφαλίζοντας τη συμμόρφωση με τους όρους του προϋπολογισμού.
- Τήρηση αρχείων για εγγυήσεις, προϋπολογισμούς και δαπάνες.

Υποστήριξη Σχέσεων με Μισθωτές

- Δημιουργία καναλιών επικοινωνίας για την αποτελεσματική διαχείριση παραπόνων.
- Ενημέρωση μισθωτών για προγραμματισμένες συντηρήσεις και αλλαγές.

Εξοπλισμός και Εργαλεία

- Εργαλεία συντήρησης (αποστασιόμετρα, μετρητές θερμοκρασίας).
- Συστήματα διαχείρισης αιτημάτων και συντήρησης (π.χ. ServiceNow, MaintiMizer).

Σημεία Προσοχής

- Διασφάλιση της υγείας και της ασφάλειας των μισθωτών και του προσωπικού.
- Επικοινωνία με σαφήνεια για τις εργασίες που πρόκειται να γίνουν και τους χρόνους ολοκλήρωσης.
- Τήρηση αυστηρών προτύπων καθαριότητας και λειτουργικότητας.

5.2 • Μεθοδολογία υλοποίησης πρακτικής άσκησης

Για την επιτυχή υλοποίηση της πρακτικής άσκησης απαιτείται συνέργεια των συστημάτων εκπαίδευσης, κατάρτισης και αγοράς εργασίας αλλά και συνεργασία του συνόλου του ανθρώπινου δυναμικού που εμπλέκεται στη μαθησιακή διαδικασία και που περιλαμβάνει τον/την εργοδότη/-τρια που προσφέρει θέση πρακτικής άσκησης, τον/την εκπαιδευτή/-τρια στον χώρο εργασίας, τους εργαζόμενους στην επιχείρηση, καθώς και τον/την εκπαιδευτή/-τρια και τον/την επόπτη/-τρια από την πλευρά της εκπαιδευτικής δομής. Η εν λόγω συνεργασία αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για την αναβάθμιση της ποιότητας του τρόπου εφαρμογής της πρακτικής άσκησης και για την πραγμάτωση των μαθησιακών αποτελεσμάτων της ειδικότητας.

Στο πλαίσιο της μάθησης στον χώρο εργασίας, ο/η ασκούμενος/-η έρχεται σε επαφή με πραγματικά εργασιακά περιβάλλοντα, ασκείται σε πραγματικές εργασιακές συνθήκες και συνεργάζεται με επαγγελματίες της ειδικότητας ή άλλων ειδικοτήτων που εργάζονται στην ίδια επιχείρηση. Για το λόγο αυτό η ύπαρξη κουλτούρας μάθησης αποτελεί προαπαιτούμενο για όλα τα εμπλεκόμενα μέρη.

Αναλυτικότερα, κομβικός είναι ο ρόλος του/της εκπαιδευτή/-τριας της επιχείρησης που καλείται να λειτουργήσει ως μέντορας, να υποστηρίζει τον/την εκπαιδευόμενο/-η στη διερεύνηση των επαγγελματικών του/της στόχων, να ενθαρρύνει την ανάπτυξη δεξιοτήτων, να εμπλέκει σε νέες εμπειρίες και να εισάγει στον κόσμο της πραγματικής εργασίας αποτελώντας επαγγελματικό πρότυπο. Επομένως, καλείται να δημιουργήσει ένα περιβάλλον εμπιστοσύνης και ασφάλειας που παρέχει στον/στην εκπαιδευόμενο/-η τη δυνατότητα δοκιμής και λάθους μέσω της ενθάρρυνσης της ατομικής πρωτοβουλίας. Απαραίτητα μεθοδολογικά βήματα από την πλευρά του/της εκπαιδευτή/-τριας της επιχείρησης για την ομαλή ένταξη των εκπαιδευομένων στο εργασιακό περιβάλλον και την προώθηση της συνεργασίας με το υφιστάμενο

προσωπικό της επιχείρησης είναι η περιγραφή της θέσης πρακτικής άσκησης, ο προσανατολισμός στο έργο και η εναλλαγή εργασιακών θέσεων.

Ειδικότερα, ως προς την περιγραφή της θέσης πρακτικής άσκησης, ο/η εκπαιδευτής/-τρια καλείται να λάβει υπόψη τη συνοπτική περιγραφή της ειδικότητας και τις αρμοδιότητες/καθήκοντα όπως αποτυπώνονται στον οδηγό κατάρτισης, γεγονός που προϋποθέτει τη συνεργασία με την εκπαιδευτική δομή. Καλείται να τροφοδοτήσει τους/τις ασκούμενους/-ες με τις απαραίτητες πληροφορίες που αφορούν στην εκτελούμενη εργασία, τις ευθύνες, τις δεξιότητες και την εκπαίδευση που απαιτείται, τις συνθήκες κάτω από τις οποίες γίνεται η εργασία και τις σχέσεις της με άλλες εργασίες.

Παράλληλα, απαραίτητος κρίνεται και ο προσανατολισμός στο έργο με στόχο να κατανοήσουν οι εκπαιδευόμενοι/-ες το εργασιακό περιβάλλον στο οποίο εντάσσονται, να λάβουν υπόψη τα χαρακτηριστικά και τον τρόπο λειτουργίας της επιχείρησης, να γνωρίσουν το προσωπικό της και να αναπτύξουν το αίσθημα του ανήκειν. Στο πλαίσιο του προσανατολισμού οι εκπαιδευόμενοι/-ες ενημερώνονται για την ιστορία της επιχείρησης, την πολιτική της, τα προϊόντα ή υπηρεσίες, την κτιριακή υποδομή, τη γενική δομή, τους κανόνες συμπεριφοράς, την πολιτική προαγωγών, τα συστήματα αξιολόγησης κ.λπ.

Τέλος, προτείνεται η εναλλαγή των εργασιακών θέσεων (job rotation) κατά την οποία ο/η εκπαιδευόμενος/-η περνάει διαδοχικά από όλες τις συναφείς ή συσχετιζόμενες θέσεις εργασίας μέχρι να ασκηθεί σε όλο τον κύκλο της εργασίας. Η συγκεκριμένη πρακτική μειώνει τη μονοτονία, την κούραση και κατά συνέπεια τα σφάλματα, ενώ αυξάνει την απόδοση και την ικανοποίηση. Ωστόσο δεν συνιστάται για τις ειδικότητες που απαιτούν υψηλή ειδίκευση, καθώς απαιτείται χρόνος, και άρα ο/η εκπαιδευτής/-τρια πρέπει να λάβει υπόψη του/της το εξάμηνο υλοποίησης της πρακτικής άσκησης. Τέλος, το μικρό μέγεθος της επιχείρησης μπορεί να λειτουργήσει ανασταλτικά στην εφαρμογή της εν λόγω πρακτικής.

Βιβλιογραφία

Α | Βιβλιογραφικές αναφορές σχετικές με την ειδικότητα

ΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΣΗ

Αγαλλοπούλου, Π. (2016). *Βασικές έννοιες αστικού δικαίου* (4η έκδοση). Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλα.

Αγγελάκης, Α. (2022). *Τεχνολογική ανάπτυξη, ψηφιακός μετασχηματισμός και καινοτομία. Θεωρία, εξέλιξη, πολιτικές και μελέτες περίπτωσης*. Αθήνα: Εκδόσεις Προπομπός.

Αθανασόπουλος, Χ. (2007). *Κατασκευή κτιρίων. Σύνθεση και τεχνολογία*. Αθήνα: Εκδόσεις Αθανασόπουλου.

Αποστολάκης, Κ. (1991). *Τοπογραφία. Μετρήσεις, σφάλματα, τριγωνισμός, οδεύσεις, αποτυπώσεις, υπολογισμός εμβαδών και όγκων - Λυμένες Ασκήσεις*. Αθήνα: Εκδόσεις Σταμούλης.

Αραβαντινός, Α. (1997). *Πολοδομικός σχεδιασμός, για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*. Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία.

Αραβαντινός, Δ. (2024). *Τα θερμομονωτικά υλικά και η θερμομονωτική προστασία των κτιρίων (Προπτυχιακό εγχειρίδιο)*. Αθήνα: ΚΑΛΛΙΠΟΣ, Ανοικτές Ακαδημαϊκές Εκδόσεις. Ανακτήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025 από: <https://repository.kallipos.gr/handle/11419/9975>

Αρβανίτης, Α. (2000). *Κτηματολόγιο*. Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Ζήτη.

Αρναούτογλου, Ε. (2015). *Δημόσιες Σχέσεις. Μια σύγχρονη προσέγγιση*. Αθήνα: Εκδόσεις Rosili.

Βαξεβανίδου, Μ. & Ρεκλείτης, Π. (2015). *Αρχές Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων* (ebook). Πάτρα: Ινστιτούτο Τεχνολογίας Υπολογιστών και Εκδόσεων «ΔΙΟΦΑΝΤΟΣ».

Βασιλάτος, Π. (2024). *Αρχιτεκτονική Δομή και Τεχνολογία* (Προπτυχιακό εγχειρίδιο). Αθήνα: ΚΑΛΛΙΠΟΣ. Ανοικτές Ακαδημαϊκές Εκδόσεις. Ανακτήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025 από: <http://dx.doi.org/10.57713/kallipos-363>

- Baum, A., Mackmin, D. & Nunninghton, N. (2011). *Εκτίμηση Ακινήτων με την Εισοδηματική Μέθοδο* (μτφρ. Γιάννης Κατσαντώνης, Δήμητρα Κατσαντώνη). Αθήνα: Εκδόσεις Κλειδάριθμος.
- Βλαχοπούλου, Μ. (2020). *Ψηφιακό Μάρκετινγκ*. Αθήνα: Εκδόσεις Rosili.
- Γενική Γραμματεία Χρηματοπιστωτικού Τομέα και Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους. (2024). *Ρύθμιση-απαλλαγή οφειλών*. Ανακτήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025 από: <http://www.keyd.gov.gr/>
- Γεωργιάδης, Α. (2024). *Τι είναι δίκαιο. Η νομική επιστήμη για όλους* (2η έκδοση). Ηράκλειο: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Κρήτης.
- Γκορτζής, Α. Ε. (2023). *Επιχειρηματική ηθική & δράση. Αρχές για υγιή κοινωνική ανάπτυξη*. Αθήνα: Εκδόσεις Διάνοια.
- DeMarr, B. & De Janasz, S. (2017). *Διαπραγματεύσεις και επίλυση διαφορών* (μτφρ. Μαρία Ι. Ανδρεανούδη). Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Τζιόλα.
- Ένωση Ελληνικών Τραπεζών. (2024). *Κώδικας Δεοντολογίας της Τράπεζας της Ελλάδος*. Ανακτήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025 από: <https://www.hba.gr/info/bankcodeofgreececode>
- Ένωση Ελληνικών Τραπεζών. (2024). *Νομοθεσία για την Αφερεγγυότητα*. Ανακτήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025 από: <https://www.hba.gr/info/n4738>
- Ένωση Εταιρειών Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις. (2024). *Σχέση Διαχειριστή-Δανειολήπτη*. Ανακτήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025 από: <https://eedadp.com/pelates-daneioliptes/#sxesi-diaxeiristh-daneiolipti>
- Ζεντέλης, Π. (2011). *Περί κτημάτων λόγος και Κτηματολόγιο*. Αθήνα: Εκδόσεις Παπασωτηρίου.
- Ζέντελης, Π. (2015). *Real estate. Αξία, εκτίμηση, ανάπτυξη, επενδύσεις, διαχείριση*. Αθήνα: ΚΑΛΛΙΠΟΣ. Ανοικτές Ακαδημαϊκές Εκδόσεις.
- Fisher, R., Ury, W. & Patton, B. (2001). *Πετυχαίνω τη Συμφωνία* (μτφρ. Λίλυ Εξαρχοπούλου). Αθήνα: Εκδόσεις Καστανιώτη.

- Geltner, D. & Miller, N. G. (2010). *Real estate: Κτηματομεσιτικές αξίες* (μτφρ. Άννα Α. Μερικά). Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήσης.
- Harvard Business Review. (2004). *Harvard Business Review για Διαπραγματεύσεις και Διευθέτηση Διενέξεων* (μτφρ. Νίκος Ρούσσος). Αθήνα: Εκδόσεις Κλειδάριθμος.
- Θεοδωρίδης, Κ. (2024). *Νομοθεσία περί Μεσιτείας, μια αναδρομή*. Ανακτήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025 από: <https://marketnews.gr/2892793/nomothesia-peri-mesiteias-mia-anadromi/>
- Jobber, D. & Ellis-Chadwick, F. (2023). *Οι αρχές και η πρακτική του Μάρκετινγκ* (μτφρ. Θεόδωρος Χατζηαποστόλου, Κατερίνα Μπασαγιάννη). Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση.
- Καλτσίκης, Χ. & Φωτίου, Α. (1990). *Γενική τοπογραφία*. Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Ζήτη.
- Καλογεράς, Ν., Κιρπότην, Χ., Μακρής, Γ., Παπαϊωάννου, Ι., Ραυτόπουλος, Σ., Τζιτζάς, Μ. & Τουλιάτος, Π. (1986). *Θέματα Οικοδομικής*. Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία.
- Καρανικόλας, Ν. (2010). *Η εκτίμηση των ακινήτων*. Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Δίσιγμα.
- Καριώτης, Γ. & Παναγιωτόπουλος, Ε. (2019). *Εφαρμοσμένη Τοπογραφία* (1ος τόμος). Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Δίσιγμα.
- Kerin, R. A. & Peterson, R. A. (2011). *Στρατηγικές Μάρκετινγκ. Μελέτες περιπτώσεων και σχόλια* (μτφρ. Νικόλαος Κωφίδης). Αθήνα: Εκδόσεις Τζιόλα.
- Κιόχος, Π. (2009). *Μεθοδολογία εκτίμησης της αξίας κινητών και ακινήτων περιουσιακών στοιχείων*. Αθήνα: Εκδόσεις Κιόχου Ελένης.
- Κιόχος, Π. (2010). *Εισαγωγή στην εκτίμηση των ακινήτων και μέθοδοι αποτίμησης της αξίας αυτών*. Αθήνα: Ιδιωτική έκδοση.
- Κιόχος, Π. & Ποταμιάνος, Ε. (2022). *Real estate. Μέθοδοι εκτίμησης της αξίας ακινήτων και διαχείριση ακίνητης περιουσίας*. Αθήνα: Εκδόσεις Κιόχου Ελένης.
- Κοντίνη-Μπόμπου, Α. & Μπαμπούκη-Θερμογιάννη, Α. (2000). *Εισαγωγή στο δίκαιο και τους πολιτικούς θεσμούς* (Β΄ Τάξη Ενιαίου Λυκείου Γενικής Παιδείας). Αθήνα: Εκδόσεις Μεταίχμιο.

- Krogerus, M. & Tschappeler, R. (2021). *Το βιβλίο της επικοινωνίας* (μτφρ. Χρήστος Μπαρουζής). Αθήνα: Εκδόσεις Διόπτρα.
- Μανιάτης, Ι. (1993). *Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών Γης-Κτηματολογίου*. Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Ζήτη.
- Μανομενίδης, Ν. Ε. & Αποστολίδης, Μ. Τ. (2014). *Εκτιμήσεις ακινήτων και νέα νομοθεσία για τους μεσίτες ακινήτων*. Αθήνα: Εκδόσεις ΙΜΕ/ΓΣΕΒΕΕ.
- Μανομενίδης, Ν. (2021). *Μεσίτης ακινήτων-διαχειριστής ακίνητης περιουσίας, ιδιωτών και δημόσιων φορέων*. Αθήνα: Εκδόσεις Ινστιτούτο Μικρών Επιχειρήσεων Γενικής Συνομοσπονδίας Επαγγελματιών Βιοτεχνών Εμπόρων Ελλάδος (ΙΜΕ/ΓΣΕΒΕΕ).
- Μαυρομάτης, Γ. (2006). *Η μεσιτεία αστικών συμβάσεων: Συμβολή στην ερμηνεία των άρθρων 703-708 ΑΚ του ΠΔ 248/1993*. Αθήνα: Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη.
- Ομοσπονδία Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδας. (2025). *Κώδικας δεοντολογίας και πρότυπα καλής πρακτικής*. Ανακτήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025 από: <https://www.omase.gr/AppFol/appDetails/RadControls/fol1/RealtorsCodeofPracticeandEthics.pdf>
- Παπαδόπουλος, Ν. (2010). *Γενικές αρχές δικαίου*. Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Δίσιγμα.
- Πετκάκης, Γ. (2024). *AI. Η εφαρμογή του ολοκληρωτικού Marketing*. Αθήνα: Εκδόσεις Έσοπτρον.
- Rice, A. (2016). *Εφαρμοσμένη Λογιστική και Χρηματοοικονομική Ανάλυση* (μτφρ. Ανδρέας Σοκοδήμος). Αθήνα: Εκδόσεις Rosili.
- Ρόκος, Δ. (1981). *Φυσικά διαθέσιμα, κτηματολόγιο κι ολοκληρωμένες αποδόσεις*. Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Παρατηρητής.
- ΣΕΚΕ. (2000). *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα* (9η έκδοση). Ανακτήθηκε στις 23 Ιανουαρίου 2025 από: <https://avag.gr/wp-content/uploads/2021/06/%CE%95%CE%95%CE%A0-2020-1.pdf>
- Σκουρή, Β. (1991). *Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο* (2η έκδοση). Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Σάκκουλας.

- Στεφανάκης, Ε. (2003). *Βάσεις Γεωγραφικών Δεδομένων και Συστήματα Γεωγραφικών Πληροφοριών*. Αθήνα: Εκδόσεις Παπασπηρίου.
- TEGoVA. (2021). *Ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα*. Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση.
- Τερζάκης, Σ. (2022). *Μεσίτης ακινήτων: οδικός χάρτης προσαρμογής του επαγγέλματος*. Αθήνα: ΙΜΕ/ΓΣΕΒΕΕ.
- Τσιλιμίκας, Γ. & Γουργιώτης, Α. (2023). *Χωροταξικός σχεδιασμός: δέκα μαθήματα θεωρίας* (Προπτυχιακό εγχειρίδιο). Αθήνα: ΚΑΛΛΙΠΟΣ. Ανοικτές Ακαδημαϊκές Εκδόσεις. Ανακτήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025 από: <http://dx.doi.org/10.57713/kallipos-248>
- Τσούλης, Δ. (2010). *Εισαγωγή στην τοπογραφία*. Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Ζήτη.
- Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης. (2025). *Νομοθεσία για την ΥΑΕ*. Ανακτήθηκε στις 2 Δεκεμβρίου 2024 από: <https://ypergasias.gov.gr/ergasiakes-scheseis/yeia-kai-asfaleia-stin-ergasia/nomothesia-gia-tin-ya/>
- Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. (2023). *Κτιριοδομικός Κανονισμός, ΦΕΚ 3985/Β*. Ανακτήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025 από το Εθνικό Τυπογραφείο: https://www.elinyae.gr/sites/default/files/2023-06/3985%CE%B2_2023.pdf και από ΕΛΙΝΥΑΕ: <https://www.elinyae.gr/ethniki-nomothesia/ya-ypendaoka6600623602023-fek-3985b-2262023>
- Voss, C. & Raz, T. (2023) *Ποτέ στη μέση* (μτφρ. Κέλλυ Δημοπούλου). Αθήνα: Εκδόσεις Key Books.
- Φιτσιλής, Π. (2015). *Σύγχρονα Πληροφοριακά Συστήματα Επιχειρήσεων*. Αθήνα: ΚΑΛΛΙΠΟΣ. Ανοικτές Ακαδημαϊκές Εκδόσεις.
- Φρίγκας, Γ. (2010). *Διαφήμιση. Μια σύγχρονη προσέγγιση*. Αθήνα: Εκδόσεις Κλειδάριθμος.
- Χατζόπουλος, Ι. (2020). *Γεωχωροπληροφορική τοπογραφία* (2η Έκδοση). Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Τζιόλα.

Χρυσοβιτσιώτης, Ι. & Σταυρακόπουλος, Ι. (2011). *Λεξικό αγγλοελληνικό και ελληνοαγγλικό εμπορικών, τραπεζικών και χρηματο-οικονομικών όρων*. Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση.

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

Barrie, Ch. (2007). *Building Maintenance Management* (2nd edition). New Jersey: Wiley-Blackwell Publishing.

CEPI. (χ.χ.). *European Code of Conduct and Ethical Behaviour for National Real Estate Association Members*. Ανακτήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025 από: <https://admin.cepi.eu/common/web/pdf/CEPI-European.pdf>

Chan, M. (2020). *English for Business Communication*. New York: Routledge Publications.

Dunlop, C. (2003). *Principles of Home Inspection: Systems & standards*. Chicago: Dearborn Real Estate Education.

Hoxley, M. (2002). *Condition inspections of residential property: a procedural framework*. London: Emerald Group Publishing.

InterNACHI. (2018). *The International Code of Ethics for Home Inspectors*. Ανακτήθηκε στις 7 Δεκεμβρίου 2024 από: https://www.nachi.org/documents2012/InterNACHI_SOP_and_COE-March_2018.pdf

InterNACHI. (2022). *Home Inspection Standards of Practice*. Ανακτήθηκε στις 7 Δεκεμβρίου 2024 από: <https://www.nachi.org/sop.htm>

Long, C. (2019). *Finance for Real Estate Development*. Washington: Urban Land Institute Publications.

Mattarocci, G. & Scimone, X. (2022). *The New Era of Real Estate. An Analysis of Business Models in the PropTech Industry*. Rome: Palgrave Macmillan Cham.

National Association of Realtors. (2024). *Code of Ethics & Standards of Practice*. Ανακτήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025 από: <https://www.nar.realtor/about-nar/governing-documents/code-of-ethics/2025-code-of-ethics-standards-of-practice>

Saiz, A. (2019). *Bricks, mortar, and proptech. The economics of IT in brokerage, space utilization and commercial real estate finance*. Cambridge: Massachusetts Institute of Technology.

Taylor, J. & Zeter, J. (2006). *Career Paths: Business English – Students' Book*. UK: Express Publishing.

Walsh, S. & Dooley, J. (2018). *Career Paths: Real Estate*. UK: Express Publishing.

Whitman, K. (ed.). (2023). *Principles of Real Estate Management* (18th edition). Chicago: Institute of Real Estate Management.

B | Βιβλιογραφικές αναφορές σχετικές με τη μεθοδολογία ανάπτυξης των εκπαιδευτικών εγχειριδίων

- Βαρβιτσιώτη, Ρ., Γούλας, Χρ., Θεοδωρή, Ελ. Καρατράσσογλου, Ιάκ., Μαρκίδης, Κ., Μπαμπανέλου, Δ. & Νάτσης, Π. (2022). *Πρότυπος οδηγός κατάρτισης*. Αθήνα: ΚΑΝΕΠ/ΓΣΕΕ.
- Βαρβιτσιώτη, Ρ., Θεοδωρή, Ελ., Μαρκίδης, Κ. & Μπαμπανέλου, Δ. (2023). *Ανάπτυξη οριζόντιας εκπαιδευτικής μεθοδολογίας/Εκπαιδευτικός σχεδιασμός στο πεδίο της αρχικής επαγγελματικής κατάρτισης*. Αθήνα: ΚΑΝΕΠ/ΓΣΕΕ.
- Βαρβιτσιώτη, Ρ., Θεοδωρή, Ελ., Μαρκίδης, Κ. & Μπαμπανέλου, Δ. (2023). *Πρότυπο εκπαιδευτικό εγχειρίδιο*. Αθήνα: ΚΑΝΕΠ/ΓΣΕΕ.
- Βαρβιτσιώτη, Ρ., Θεοδωρή, Ελ., Μαρκίδης, Κ. & Μπαμπανέλου, Δ. (2023). *Πρότυπη τράπεζα θεμάτων*. Αθήνα: ΚΑΝΕΠ/ΓΣΕΕ.
- Γενική Γραμματεία Επαγγελματικής Εκπαίδευσης, Κατάρτισης και Διά Βίου Μάθησης. Τμήμα Σπουδών, Προγραμμάτων και Οργάνωσης Επαγγελματικής Κατάρτισης. (2020). *Οδηγοί σπουδών ειδικοτήτων ΙΕΚ του Ν. 4186/2013*. Ανακτήθηκε στις 5 Μαρτίου 2026 από: <https://gsveltly.minedu.gov.gr/sxoles-anoteris-epaggelmatikis-katartisis-s-a-e-k/odigoi-katartisis-spoudon>
- Γούλας, Χ. & Λιντζέρης, Π. (2017). *Διά Βίου Μάθηση, Επαγγελματική Κατάρτιση, Απασχόληση και Οικονομία: Νέα Δεδομένα, Προτεραιότητες και Προκλήσεις*. Αθήνα: ΙΜΕ/ΓΣΕΒΕΕ, ΙΝΕ/ΓΣΕΕ.
- Γούλας, Χ., Μαρκίδης, Κ. & Μπαμπανέλου, Δ. (2021). *Πρότυπο ανάπτυξης εκπαιδευτικών υλικών του ΙΝΕ/ΓΣΕΕ* [Εσωτερική έκδοση]. Αθήνα: Ινστιτούτο Εργασίας της Γενικής Συνομοσπονδίας Εργατών Ελλάδας.
- Δημουλάς, Κ., Βαρβιτσιώτη, Ρ. & Σπηλιώτη, Χ. (2007). *Οδηγός Ανάπτυξης Επαγγελματικών Περιγραμμάτων*. Αθήνα: ΓΣΕΕ, ΣΕΒ, ΓΣΕΒΕΕ, ΕΣΕΕ.
- ΙΝΕ/ΓΣΕΕ. (2021). *Νέα βίντεο παρουσίασης επαγγελμαμάτων* [Video]. Ανακτήθηκε από: <https://oasi.inegsee.gr/>

- Καραλής, Θ., Καρατράσογλου, Ι., Μαρκίδης, Κ., Βαρβιτσιώτη, Ρ., Νάτσης, Π. & Παπαευσταθίου, Κ. (2021). *Μεθοδολογικές προσεγγίσεις ανάπτυξης επαγγελματικών περιγραμμάτων και πλαισίων εκπαιδευτικών προδιαγραφών προγραμμάτων*. Αθήνα: ΙΝΕ/ΓΣΕΕ. Ανακτήθηκε στις 15 Μαρτίου 2022 από: https://www.inegsee.gr/wp-content/uploads/2021/07/Me8odologia_EP_Ebook.pdf
- Λευθεριώτου, Π. (χ.χ.). *Η Εκπαιδευτική Διεργασία στην Εκπαίδευση Ενηλίκων*. Αθήνα: Υπουργείο Εθνικής Παιδείας & Θρησκευμάτων, Γενική Γραμματεία Εκπαίδευσης Ενηλίκων.
- Cedefop. (2014). *Επαγγελματική Εκπαίδευση και Κατάρτιση στην Ελλάδα: Συνοπτική Περιγραφή*. Λουξεμβούργο: Υπηρεσία Εκδόσεων της Ευρωπαϊκής Ένωσης.
- Cedefop. (2014). *Terminology of European Education and Training Policy: A Selection of 130 Key Terms* (2nd edition). Luxembourg: Publications Office of the European Union.
- Cedefop. (2018). *Skills forecast, trends and challenges to 2030*. Luxembourg: Publications Office of the European Union. Ανακτήθηκε από: <https://doi.org/10.2801/4492>
- Kopnov, V. A., Shmurygina, O., Shchipanova, D., Dremina, M. A., Papaloizou, L., Orphanidou, Y. & Morevs, P. (2018). "Functional Analysis and Functional Maps of Qualifications in ECVET Context", in: *The Education and Science Journal*, 20(6), pp. 90-117. Διαθέσιμο σε: https://www.researchgate.net/publication/326242379_Functional_Analysis_and_Functional_Maps_of_Qualifications_in_ECVET_Context
- Mansfield, B. & Schmidt, H. (2001). *Linking Vocational Education and Training Standards and Employment Requirements: An International Manual*. European Training Foundation. Ανακτήθηκε στις 9 Ιουνίου 2020 από: https://www.etf.europa.eu/sites/default/files/m/C12578310056925BC12571FE00473D6B_NOTE6UAEET.pdf
- Μπουραντάς, Δ. Κ. (2002). *Μάνατζμεντ, Θεωρητικό υπόβαθρο, Σύγχρονες Πρακτικές*. Αθήνα: Εκδόσεις Μπένου.

Psifidou, I. (2009). "What learning outcome based curricula imply for teachers and trainers", in: *7th International Conference "Comparative Education and Teacher Training"* (June 29-July 3, 2009), vol. 7, pp. 183-188. Sofia, Bulgaria: Bureau for Educational Services.

Γ | Σχετική εθνική νομοθεσία

Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, Σύσταση του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου και του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου της 18ης Δεκεμβρίου 2006 σχετικά με τις βασικές ικανότητες της διά βίου μάθησης (2006/962/ΕΚ). Ανακτήθηκε στις 15 Μαρτίου 2022 από: <https://eur-lex.europa.eu/eli/reco/2006/962/oj>

Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, Σύσταση του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου και του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου της 22ας Μαΐου 2018 σχετικά με τις βασικές ικανότητες της διά βίου μάθησης (2018/C 189/01). Ανακτήθηκε 15 Μαρτίου 2022 από: [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/PDF/?uri=CELEX:32018H0604\(01\)&from=PL](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/PDF/?uri=CELEX:32018H0604(01)&from=PL)

ΦΕΚ 1245/Β/11-04-2017. Υπουργική Απόφαση υπ' αριθμ. Κ1/54877/2017.
Τροποποίηση του Κανονισμού Λειτουργίας Ινστιτούτων Επαγγελματικής Κατάρτισης (ΙΕΚ) που υπάγονται στη Γενική Γραμματεία Διά Βίου Μάθησης (ΓΓΔΒΜ).

ΦΕΚ 1807/Β/2-7-2014. Υπουργική Απόφαση υπ' αριθμ. 5954/2014. *Κανονισμός Λειτουργίας Ινστιτούτων Επαγγελματικής Κατάρτισης (ΙΕΚ) που Υπάγονται στη Γενική Γραμματεία Διά Βίου Μάθησης (ΓΓΔΒΜ).*

ΦΕΚ 2440/Β/18-7-2017. Κοινή Υπουργική Απόφαση υπ' αριθμ. Κ1/118932/2017.
Ρύθμιση Θεμάτων Επιδότησης και Ασφάλισης της Μαθητείας των Σπουδαστών των Δημόσιων και Ιδιωτικών Ινστιτούτων Επαγγελματικής Κατάρτισης (ΙΕΚ) και Σχολών Επαγγελματικής Κατάρτισης (ΣΕΚ).

ΦΕΚ 254/Α/21-12-2020. Νόμος υπ' αριθμ. 4763/2020. *Εθνικό Σύστημα Επαγγελματικής Εκπαίδευσης, Κατάρτισης και Διά Βίου Μάθησης, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2018/958 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 28ης Ιουνίου 2018 σχετικά με τον έλεγχο αναλογικότητας πριν από τη θέσπιση νέας νομοθετικής κατοχύρωσης των επαγγελματιών (ΕΕ L 173), κύρωση της Συμφωνίας μεταξύ της Κυβέρνησης της Ελληνικής Δημοκρατίας και της Κυβέρνησης της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας για το Ελληνογερμανικό Ίδρυμα Νεολαίας και άλλες διατάξεις.*

ΦΕΚ 3520/Β/19-9-2019. Υπουργική Απόφαση υπ' αριθμ. 40331/Δ1.13521/2019.
*Επανακαθορισμός Όρων Ηλεκτρονικής Υποβολής Εντύπων Αρμοδιότητας
Σώματος Επιθεώρησης Εργασίας (ΣΕΠΕ) και Οργανισμού Απασχολήσεως
Εργατικού Δυναμικού (ΟΑΕΔ).*

ΦΕΚ 3938/Β/26-8-2021. Κοινή Υπουργική Απόφαση υπ' αριθμ. Κ5/97484. *Πρακτική
άσκηση σπουδαστών Ινστιτούτων Επαγγελματικής Κατάρτισης αρμοδιότητας
Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων.*

ΦΕΚ 4146/Β/9-9-2021. Κοινή Υπουργική Απόφαση υπ' αριθμ. ΦΒ7/108652/Κ3.
Πλαίσιο Ποιότητας Μαθητείας.

ΦΕΚ 566/Β/8-5-2006. Κοινή Υπουργική Απόφαση υπ' αριθμ. 110998/8-5-2006.
Πιστοποίηση Επαγγελματικών Περιγραμμάτων.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΩΝ ΕΓΧΕΙΡΙΔΙΩΝ

Συντακτική ομάδα

Ρένα Βαρβιτσιώτη

Ελένη Θεοδωρή

Κωνσταντίνος Μαρκίδης

Δέσποινα Μπαμπανέλου

Επιμέλεια σύνταξης

Δέσποινα Μπαμπανέλου

Το εκπαιδευτικό εγχειρίδιο συντάχθηκε στο πλαίσιο της Πράξης με τίτλο «Διαμόρφωση οδηγών κατάρτισης και εκπαιδευτικών εγχειριδίων Ινστιτούτων Επαγγελματικής Κατάρτισης (IEK)» με κωδικό ΟΠΣ (MIS) 5069281 μέσω του Επιχειρησιακού Προγράμματος «Ανάπτυξη Ανθρώπινου Δυναμικού, Εκπαίδευση και Διά Βίου Μάθηση 2014-2020» που συγχρηματοδοτείται από την Ελλάδα και την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο-Ε.Κ.Τ.).



Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
Ανάπτυξη Ανθρώπινου Δυναμικού,
Εκπαίδευση και Διά Βίου Μάθηση

Με τη συγχρηματοδότηση της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης

