



AMERICAN-HELLENIC  
CHAMBER OF COMMERCE

Σ' ένα πρωτόγνωρο περιβάλλον αβεβαιότητας κι αστάθειας, η Επιτροπή Ακίνητης Περιουσίας και Ανάπτυξης αναλύει την υφιστάμενη κατάσταση, καταγράφει τα δεδομένα στην αγορά Ακινήτων και προχωράει στην ανάλυση των τάσεων για την επόμενη μέρα

## **Covid-19 και η αγορά Ακίνητης Περιουσίας στην Ελλάδα**

**Λευτέρης Σικαλίδης, MRICS**

- Διευθύνων Σύμβουλος, SiRE
- Διευθύνων Εταίρος, Primera Advisors
- Πρόεδρος Επιτροπής RE&D του Ελληνο-Αμερικανικού Εμπορικού Επιμελητηρίου

## Εισαγωγή

Το παρόν αποτελεί ένα εργαλείο κατανόησης της κατάστασης μέχρι τώρα, της αγοράς και των τάσεων που έχουν δημιουργηθεί, ενώ παραπέμπει σε προβληματισμούς που θα μας απασχολήσουν μετά την περίοδο αυτή, προβλέποντας παράλληλα τις επόμενες ενέργειες που θα λάβουν χώρα και τις τάσεις που θα δημιουργηθούν. Τέλος, πρέπει να είναι κατανοητό ότι λόγω της συνεχούς ροής των πληροφοριών και των ασταθών δεδομένων μέχρι τη στιγμή που γράφεται το παρόν κείμενο, υπάρχουν αρκετά σημεία που δεν έχουν αποσαφηνιστεί αναφορικά με την κατάσταση που βιώνουμε και το πέρασ αυτής.

### **A. ΠΟΥ (ΣΤΗΝ ΕΥΧΗ) ΒΡΙΣΚΟΜΑΣΤΕ ΤΩΡΑ?**

Το πρόβλημα που καλούμαστε ν' αντιμετωπίσουμε ως κοινωνία είναι πολυποίκιλο. Οι αγορές και οι άνθρωποι είναι περισσότερο διασυνδεδεμένοι όσο ποτέ άλλοτε στην ανθρώπινη ιστορία, όχι μόνο διαδικτυακά αλλά οικονομικά, πολιτισμικά και κοινωνικά.

Τα κύρια στοιχεία που θα καθορίσουν την έξοδο από την υφιστάμενη θέση μας είναι

1. το εύρος της κατάστασης,
2. το βάθος αυτής και
3. τα διαθέσιμα εργαλεία που θα χρησιμοποιηθούν με στόχο την τόνωση της ρευστότητας και την κάλυψη βασικών αναγκών των ανθρώπων.

Τα σενάρια που εξετάζονται είναι πολλαπλά αλλά οι ενδείξεις που έχουμε μέχρι τώρα, μας επιτρέπουν να είμαστε συγκρατημένα αισιόδοξοι.

#### **1. Βάθος**

Δεν είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε ακόμη την επίδραση της ασθένειας στην τοπική κοινωνία, στις επιχειρήσεις και στα ταξίδια/μεταφορές, στοιχεία που είναι σημαντικά για την προσφορά και ζήτηση των ακινήτων. Επίσης υπάρχει μια διχογνωμία εάν τα αποτελέσματα του ιού θα πυροδοτήσουν την καθοδική πορεία του κύκλου στην αγορά (κάτι που ήταν αναμενόμενο την περίοδο 2021-2022 στην υπόλοιπη Ευρώπη και το 2023 στην Ελλάδα) ή αν η κατάσταση αυτή θα αλλάξει ριζικά το οικονομικό γίνεσθαι. Προς το παρόν, διατηρούμε στάση αναμονής και αξιολογούμε συνεχώς τα νέα δεδομένα.

#### **2. Εύρος**

Το εύρος της κατάστασης είναι ξεκάθαρα παγκόσμιο. Αυτό που ξεκίνησε σαν τοπικό φαινόμενο στην ανατολική Κίνα, σύντομα μεταφέρθηκε σε ολόκληρο τον κόσμο σε περίοδο λιγότερη των 2 μηνών. Το γεγονός ότι το φαινόμενο αντιμετωπίζεται σε τοπικό επίπεδο (διαφορετικοί τύποι μέτρων, διαφορετικές περιόδους, κλείσιμο συνόρων για πρώτες ύλες και τρόφιμα) σε ένα υπεροπτικό ζήτημα, είναι ανασταλτικός παράγοντας εξομάλυνσης της

υφιστάμενης κατάστασης με αποτέλεσμα να ελλοχεύει ο κίνδυνος της κυματοειδούς απόκρισης (ripple effect) και των δευτερογενών συνεπειών (δεύτερο κύμα του ιού). Επιπρόσθετα, το χρονικό εύρος της κατάστασης αυτής εξαρτάται από παράγοντες που έχουν να κάνουν με τη σοβαρότητα της μετάδοσης της ασθένειας, το πότε θα δοθεί στην αγορά εμβόλιο (και αν θα το χρειαζόμαστε μέχρι τότε), τις καιρικές συνθήκες κάθε περιοχής και πως αυτές επηρεάζουν τη μετάδοση, την αντοχή του συστήματος υγείας και τις απώλειες που θα έχουμε σε ανθρώπινες ζωές (προσωπικά δυσκολεύομαι να δω σύντομα κανονικότητα σε ευρωπαϊκές χώρες όπως η Γαλλία, Ιταλία και Ισπανία, καθώς ο κοινωνικός αντίκτυπος είναι ήδη μεγάλος τόσο από πλευράς απωλειών όσο και από πλευράς απώλειας εισοδήματος).

### 3. Ρευστότητα

Τέλος, σημαντικός παράγοντας επηρεασμού, όπως οι παραπάνω, αποτελεί ο τρόπος ανταπόκρισης των χωρών, των ανεξάρτητων οργανισμών και άλλων εμπλεκομένων στην οικονομία. Οι τονώσεις ρευστότητας, με όποιον τρόπο δίνονται, οφείλουν να συγκρατήσουν την ποιότητα ζωής σε ανεκτά επίπεδα, ενώ η πτώση της δραστηριότητας σε συνδυασμό με την έλλειψη των χρηματοροών προηγούμενων περιόδων, δημιουργεί πολλαπλές ανωμαλίες σε σημαντικές δραστηριότητες της αλυσίδας. Πρέπει να θεωρούμε δεδομένο ότι υπάρχουν άνθρωποι και επιχειρήσεις (ανεξαρτήτως τάξεως και κύκλου εργασιών αντίστοιχα) που θα δυσκολευτούν ν' ανταπεξέλθουν σ' αυτή την κατάσταση και κάποιοι από αυτούς δεν θα τα καταφέρουν λόγω οικονομικών δυσχερειών (δεν καλύπτονται από τα βοηθήματα του κράτους, έχουν μεγάλα οικονομικά ανοίγματα, δεν διαθέτουν μετρητά). Επίσης η ρευστότητα θα δοκιμαστεί και στην επανεκκίνηση του συστήματος καθώς όλοι οι τομείς δεν θα ξεκινήσουν από εκεί που σταμάτησαν ενώ τα βήματα επιστροφής δεν θα είναι ίδια για όλους τους κλάδους.

Οι παραπάνω διαπιστώσεις, αν και είναι γενικής φύσεως, είναι σημαντικό να αναδειχτούν και να επισημανθούν καθώς θα τις χρησιμοποιήσουμε για να εξάγουμε χρήσιμα συμπεράσματα για τον τρόπο που οι άνθρωποι θα είναι σε θέση να διαχειριστούν τα οικονομικά και την περιουσία τους και θα προσαρμόσουν τη συμπεριφορά τους ανάλογα με τις ανάγκες τους (τρέχουσες και μελλοντικές), αλλάζοντας έτσι και την αγορά των ακινήτων προς αυτόν το σκοπό.

## **B. ΤΟΜΕΙΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

Η αποτύπωση της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα αντιμετωπίζει μια σειρά προκλήσεων καθώς δεν υπάρχει ακόμη η συγκέντρωση και επεξεργασία βασικών στοιχείων όπως ο αριθμός συναλλαγών (συμβόλαια), το ύψος τιμών πραγματικής συναλλαγής, ο τρόπος αποπληρωμής, το είδος των ακινήτων, κα. Έτσι, οι πληροφορίες που μπορεί κάποιος να περισυλλέξει περιορίζονται στην επικοινωνία με επαγγελματίες του χώρου, αντιμετωπίζοντας ζητήματα αξιοπιστίας, μυστικότητας ή μυστικοπάθειας, ορθότητας, γνησιότητας, και έλλειψης αποτύπωσης της αγοράς σε γεωγραφικό και άλλα επίπεδα.

Παρακάτω έχουμε μαζέψει στοιχεία από τις δραστηριότητές μας καθώς και από σημαντικές εταιρείες που ασχολούνται με επαγγελματικά και οικιστικά ακίνητα στην Ελλάδα.

	Office			Retail			Warehouse			Hotel			House		
	Prices	Price Trend	Transactions	Prices	Price Trend	Transactions	Price	Price Trend	Transactions	Prices	Price Trend	Transactions	Prices	Price Trend	Transactions
New	-20%	↓		N/A	↓↓		Same	↑	Same		↓↓↓		-20%	↓	
Existing	-30%	↓↓		N/A	↓↓↓		Same	↑	Same		↓↓↓		-30%	↓	
Under development	N/A	↓		N/A	-		+15%	↑	Same		↓↓↓		N/A	↓	

Εικόνα 1: Τιμές, τάσεις τιμών και αριθμός συναλλαγών ακινήτων ανάλογα με την ιδιότητά τους, Απρίλιος 2020

Σε αυτή τη φάση πρέπει να θεωρούμε δεδομένη τη μείωση ζητούμενων τιμών λόγω έλλειψης ενδιαφέροντος από αγοραστές και μισθωτές, το πάγωμα όλων των συναλλαγών αγοραπωλησιών που είχαν προσυμφωνηθεί λόγω μη λειτουργίας των υποθηκοφυλακείων και τη μετάθεση του βάρους των εργασιών σε θέματα χρηματοδότησης (νέες και αναδιαρθρώσεις). Προσπαθώντας να χρησιμοποιήσουν παραγωγικά την αναμονή της αγοράς, μεγάλες εταιρείες όλων των κλάδων αναθέτουν σε εξωτερικούς συμβούλους την κατάσχεση εναλλακτικών σχεδίων βέλτιστης αναδιάρθρωσης των χαρτοφυλακίων ακινήτων (ιδιόκτητα και χρησιμοποιούμενα), ενώ αναμένουμε μεγάλο κύμα εκτιμήσεων μετά το πέρας των μέτρων από ιδιοκτήτες επαγγελματικών κυρίως ακινήτων για να εξετάσουν την αγορά και τις τάσεις της.

Η αγορά γραφείων και καταστημάτων έχει πρακτικά σταματήσει να λειτουργεί. Σχεδόν όλες οι προσυμφωνίες έχουν αναβληθεί, μετατεθεί ή ακυρωθεί ενώ οι μισθώσεις που είχαν συμφωνηθεί μέχρι το τέλος Φεβρουαρίου προχωρούν κανονικά, όμως οι ενδιαφερόμενοι μικρών και μεσαίων χώρων έχουν αποχωρήσει από την αγορά.

Οι αποθηκευτικοί χώροι παρουσιάζουν σταθερή ζήτηση καθώς είναι εμφανές το κενό που υπάρχει στην αγορά για ικανοποιητικές επιλογές και αναπτύξεις νέων (σε όγκο και αριθμό). Οι τιμές έχουν παραμείνει σταθερές, αν και σε συγκεκριμένες περιπτώσεις παλαιών ακινήτων ακολουθούν τη σχετική πτωτική τάση, με σαφώς μικρότερο ποσοστό.

	Office	Retail	Warehouse	Hotel	House
Occupancy rate	↓	↓↓	-	↓↓↓	-

Εικόνα 2: Τάση της χρήσης χώρων, Απρίλιος 2020

Η αγορά ξενοδοχείων δεν υφίσταται καθώς ο τουρισμός έχει δεχτεί μεγάλο πλήγμα, το οποίο προς το παρόν μπορεί να αποτυπωθεί μόνο στα έξοδα (δεν είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε τον αριθμό των επισκεπτών για το 2020 υπό κανονικές συνθήκες). Το ίδιο συμβαίνει και στα οικιστικά ακίνητα, εξαιρουμένων μερικών μισθώσεων. Ερωτηματικό επίσης παραμένει η περίοδος και τη διάρκεια επανεκκίνησης της κίνησης καθώς η δυνατότητα ανάκαμψης του συγκεκριμένου κλάδου βασίζεται μεταξύ άλλων, στην άρση των περιορισμών ταξιδιών, στη

βεβαίωση καλής υγειονομικής κατάστασης στον τόπο αναχώρησης και στον τόπο προορισμού (ανθρώπων και εγκαταστάσεων) καθώς και στη διαβεβαίωση των ανθρώπων ότι δεν θα διατρέχουν κάποιον κίνδυνο ταξιδεύοντας. Λέγοντας αυτά, θεωρούμε ότι τα εποχικά ξενοδοχεία (resort) δεν θα ανοίξουν καθόλου για την τρέχουσα περίοδο, ενώ τα υπόλοιπα ξενοδοχεία θα χρειαστεί να προχωρήσουν σε γενναίες προσφορές κι εκπτώσεις για να περιορίσουν τις ζημιές του έτους.

Αναπόφευκτα, υπάρχουν κλάδοι τους οποίους θα δούμε να αναπτύσσονται με ταχείς ρυθμούς στο εγγύς μέλλον, κεφαλαιοποιώντας το αποτέλεσμα της προσπάθειας της Ελλάδας ν' ανταποκριθεί σε μια τέτοια περίπτωση και να διευρύνει την επιτυχημένη αντιμετώπιση της παρούσας κρίσης, ανυψώνοντας το brand name της χώρας ως επιτυχημένος επαγγελματικός, επενδυτικός και τουριστικός προορισμός.

### **C. ΤΙ ΘΑ ΔΟΥΜΕ ΤΗΝ ΕΠΟΜΕΝΗ ΗΜΕΡΑ?**

Αν και είναι νωρίς να μιλάμε για τη μέρα που θα μπορούσαμε να πούμε ότι επιστρέφουμε στην κανονικότητα, οι συνέπειες αυτής της κατάστασης στην Ακίνητη Περιουσία περιλαμβάνουν τα παρακάτω:

#### **1. Αναπτύξεις ακινήτων**

- Οι νέες αναπτύξεις θα έχουν περισσότερο περιβαλλοντολογικό υπόβαθρο, καθώς θα είναι επιλογή των ανθρώπων να ζουν και να εργάζονται σε καλύτερες συνθήκες. Αυτό μπορεί να περιλαμβάνει περισσότερο ζωτικό χώρο στην εργασία, καλύτερα συστήματα εξαερισμού, μεγαλύτερη ευαισθησία στο περιβάλλον, κ.α.
- Θα ελαχιστοποιηθεί η ανθρώπινη παρέμβαση ή δραστηριότητα σε εργασίες και υποθέσεις που μπορούν να ολοκληρώνονται μέσω AI, μηχανών ή υπολογιστών. Αυτό θα αλλάξει τον τρόπο με τον οποίο θα κατασκευάζονται τα κτίρια και οι υπόλοιπες εργασίες υποδομής, και θα υπάρξει μεγαλύτερη ανάγκη κατάλληλων υποδομών για δυνατότητα εργασίας από το σπίτι (ευζωνική σύνδεση, ειδικοί χώροι)
- Θα υπάρξει περισσότερος προσανατολισμός σε θέματα υγείας, απομόνωσης και καθαριότητας σε σημεία που συγχρωτίζονται άνθρωποι (αμφιθέατρα, αεροδρόμια, χώροι αναψυχής και διασκέδασης, μεταφορικά μέσα, κ.α).

#### **2. Ακίνητη Περιουσία**

- Καλώς ή κακώς, το σύνολο σχεδόν της οικονομικής δραστηριότητας έχει καμφθεί και σημαντικό ποσοστό των ανθρώπων δεν έχει διαθέσιμο εισόδημα λόγω παύσης εργασιών, υποαπασχόλησης ή μη επαρκών αποταμιεύσεων. Αυτό θα οδηγήσει σε συρρίκνωση των νοικοκυριών και των εταιριών (λόγω της πτώσης κατανάλωσης) ενώ η πίεση θα μεταφερθεί σε εκποιήσεις περιουσιακών στοιχείων. Οι τράπεζες θα δυσκολευτούν να προωθήσουν στην αγορά τα NPL σε τιμές που θα τους φέρουν τα απαραίτητα κεφάλαια (σε σχέση μ' αυτά που είχαν προϋπολογίσει) ενώ οι εταιρείες διαχείρισης NPL θα πιέσουν τα κέρδη τους σε τέτοιο βαθμό κάτι που, σε συνδυασμό με την απουσία ομαλής αγοράς, θα οδηγήσει σε μεγαλύτερη πίεση τιμών.

- Αναπόφευκτα θα τηρούνται μεγαλύτερες αποστάσεις μεταξύ των ανθρώπων, κάτι που θα επιπρόσθετα θα σημαίνει μείωση του τζίρου των καταστημάτων, και των άλλων σημείων που εμφανιζόταν συγχρωτισμός. Αυτό θα οδηγήσει σε συμπίεση των τιμών μίσθωσης και πώλησης καταστημάτων, κάτι το οποίο εντείνεται με τη σταθερή υποκατάστασή τους από το ηλεκτρονικό εμπόριο. Σε περιπτώσεις στο Χονγκ Κονγκ έχουν παρατηρηθεί φαινόμενα κατά τα οποία οι άνθρωποι, κουρασμένοι από τον παρατεταμένο εγκλεισμό, έχουν επιδοθεί σε πρωτοφανές κυνήγι διασκέδασης και κατανάλωσης, δημιουργώντας ουρές σε εστιατόρια, χώρους διασκέδασης και επώνυμες φίρμες λιανικής (ονομάστηκε revenge retail από παράγοντες της τοπικής αγοράς).
- Το ενδιαφέρον για νέες επενδύσεις σε ακίνητα θα έχει ξεκάθαρα τοπικό χαρακτήρα, κάτι το οποίο θα επηρεάσει τις επενδύσεις σε περιοχές και χώρες που έχουν πολλές άμεσες ξένες επενδύσεις και δεν θεωρούνται βασικοί προορισμοί. Αυτό θα συμβεί γιατί θα υπάρχουν καλύτερες και πιο ελεγχόμενες επενδύσεις στις περιοχές των εταιρειών που αυτές γνωρίζουν καλύτερα, και θ' αφήσουν την εξέταση δευτερευουσών αγορών σε μεταγενέστερο στάδιο.
- Αντίστοιχα η έλλειψη μετρητών στην αγορά θα οδηγήσει πολλά επενδυτικά σχήματα στην υιοθέτηση πιο επιθετικών πολιτικών επενδύσεων με σκοπό να αγοράσουν ακίνητα σε ακόμα φθηνότερες τιμές, χρησιμοποιώντας διαθέσιμα μετρητά, με απώτερο σκοπό τη δημιουργία μεγάλου κέρδους σε μικρό χρονικό διάστημα (από 5-12 έτη σε 1-5 έτη), όπως ακριβώς και την περίοδο 2016-2018.
- Η συμπίεση τιμών δεν θα είναι οριζόντια αλλά χωρίς γεωγραφικό ή άλλο προσδιορισμό (ίσως με εξαίρεση τα ακίνητα Airbnb και τα ξενοδοχεία) και θα εξαρτάται μόνο από την ικανότητα του ιδιοκτήτη να διαχειριστεί τις συσσωρευμένες υποχρεώσεις του. Από τέτοιες κρίσεις, συνήθως πλήττονται περισσότερο οι μικρές και μεσαίες ιδιοκτησίες επαγγελματικών και οικιστικών ακινήτων.
- Οι επενδύσεις θα έχουν αντίκτυπο στις ζητούμενες τιμές, σε απόλυτες τιμές αλλά και στο ρίσκο λήψης αποφάσεων (υψηλότερες αποδόσεις). Σε κάθε περίπτωση, μεγάλο ρόλο θα παίξει το κόστος χρήματος (εταιρικό και δανεισμού).
- Οι αγορές στις διάφορες περιοχές ανά την Ελλάδα και τον κόσμο δεν θα επιστρέψουν με τον ίδιο βηματισμό και την ίδια αποφασιστικότητα. Αυτό θα οδηγήσει τις δευτερεύουσες αγορές σε αργή προσαρμογή και θα αμβλύνει περισσότερο την απόσταση των αναπτυσσόμενων από τις αναπτυσσόμενες αγορές στην ακίνητη περιουσία.
- Η κυβέρνηση προκειμένου να μην χάσει επενδύσεις από το εξωτερικό θα δημιουργήσει ένα πλαίσιο διατήρησης υφιστάμενων επενδύσεων και προσέλκυσης νέων. Σε αυτό θα βοηθήσει και η έγκαιρη αντιμετώπιση της απειλής, γεγονός που, σε συνδυασμό με την πτώση αφίξεων στην Ιταλία, την Ισπανία και την Τουρκία, θα κάνει την Ελλάδα δημοφιλή προορισμό στον τουριστικό κλάδο για τα επόμενα χρόνια, ανακάμπτοντας γρήγορα και διατηρώντας το υψηλό επίπεδο επισκεψιμότητας και πιθανής συγκράτησης τιμών.

### 3. Ευκαιρίες

Αν και η οικονομική παγκοσμιοποίηση είναι γεγονός, η παγκοσμιοποίηση στις υπόλοιπες μορφές της έχει πολύ δρόμο να διανύσει ακόμη. Βλέποντας τις δυσχέρειες ανταπόκρισης σε θέματα κρίσεων υπερτοπικά, θα γίνουν αρκετές συζητήσεις σε υψηλό εθνικό επίπεδο και θα παρθούν μέτρα παραγωγής και αποθήκευσης σημαντικών αγαθών (υγεία, αναλώσιμα, ενέργεια, τρόφιμα, πρώτες ύλες). Αυτό θα οδηγήσει σε κατασκευές νέων ακινήτων τόσο για λόγους παραγωγής αλλά και λόγους αποθήκευσης ενώ κατάλληλο προσωπικό θα πρέπει να μεταφερθεί στον τόπο παραγωγής, δίνοντας έμφαση στην ανάπτυξη κατοικιών και άλλων αναγκών που καλύπτονται από ακίνητα.

Ένα σημαντικό κεφάλαιο είναι η μεγιστοποίηση του πλεονεκτήματος που απόκτησε η χώρα μας αναφορικά με την ανταπόκριση στην παρούσα κρίση και τον αντίκτυπο που έχει αυτή διεθνώς. Είναι λογικό να έχουμε μικρότερες απώλειες ως ποσοστό του πληθυσμού λόγω γεωγραφικής κατανομής των κατοίκων (ενδεικτικά αναφέρουμε τη δυσκολία στην οδική επικοινωνία, πολλά κατοικημένα νησιά χωρίς μεταξύ τους επικοινωνία, κα), στη νοοτροπία (τοπικιστές), ένα σύστημα υγείας με ικανό προσωπικό, όμως τον μεγαλύτερο ρόλο έχει παίξει μέχρι τώρα η συντονισμένη προσπάθεια της κυβέρνησης και των ειδικών επιστημόνων από τη μία μεριά και η ανταπόκριση του κόσμου από την άλλη. Αυτό το κεφάλαιο οφείλει να αναδειχτεί και να χρησιμοποιηθεί κατά τον βέλτιστο τρόπο χωρίς παράλληλα να υπερφορτώσει το εύθραυστο σύστημα σε κεντρικό και περιφερειακό επίπεδο, που μόλις βγήκε από μια πολυετή κρίση. Ήδη μερικές εταιρείες δουλεύουν πυρετωδώς προς αυτή την κατεύθυνση και αναμένεται σύντομα ν' ακολουθήσουν και άλλες.

Τέλος, ιδιαίτερη μνεία θα δοθεί στον τρόπο που οι κανόνες και συνθήκες υγιεινής θα ενσωματωθούν στα ακίνητα, και θα περιμένουμε να δούμε τον τρόπο με τον οποίο αυτό θα αποφασιστεί και θα εφαρμοστεί σε τοπικό και διεθνές επίπεδο (οδηγίες από επιστημονικούς κι επαγγελματικούς φορείς).

#### **D. Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ RE&D**

Σ' αυτό το περιβάλλον, η νεοσύστατη επιτροπή RE&D του Ελληνοαμερικανικού Επιμελητηρίου σκοπεύει ν' αναδείξει τον ρόλο της με τους παρακάτω τρόπους:

- Θα συνεχίσει να ενημερώνει τα μέλη του επιμελητηρίου για τις αλλαγές των συνθηκών της αγοράς
- Θα επικοινωνεί σε τακτά χρονικά διαστήματα με φορείς της πολιτείας και τις υπόλοιπες επιτροπές για να προτείνει λύσεις σε πρακτικά ζητήματα, να υλοποιήσει συνέργειες και να συνδράμει στην ομαλοποίηση της αγοράς ακινήτων
- Να εμφυσήσει στην ευρύτερη οικονομική κοινότητα ότι ο τομέας των ακινήτων είναι πυλώνας της ανάπτυξης και όχι το αποτέλεσμα αυτής
- Να προωθήσει την αγορά ακινήτων και τις ευκαιρίες που υπάρχουν στην Ελλάδα στις ΗΠΑ και στον υπόλοιπο κόσμο

- Να προτείνει ενέργειες που θα βοηθήσουν την ελληνική αγορά να κάνει σημαντικά βήματα προς την ωρίμανση της αγοράς αναφορικά με την ελαχιστοποίηση του χρόνου ολοκλήρωσης συναλλαγών
- Να δημιουργήσει και να καθιερώσει στην αγορά δείκτες που θα χρησιμοποιούνται για την κατανόησή της και τις τάσεις της.