



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

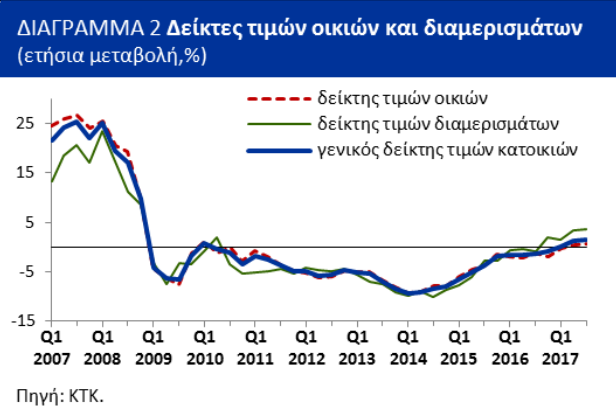
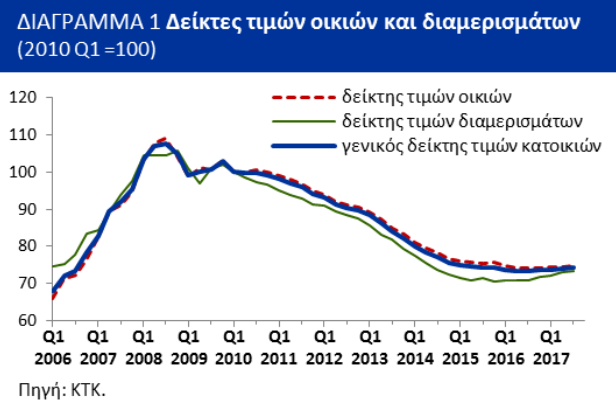
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

3^ο Τρίμηνο 2017

Συνεχίζεται η ανάκαμψη του Δείκτη Τιμών Κατοικιών

- Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών¹ (οικίες και διαμερίσματα) κατέγραψε τριμηνιαία αύξηση 0,4% το τρίτο τρίμηνο του 2017 για πέμπτο συνεχόμενο τρίμηνο. Ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων και ο δείκτης τιμών οικιών, σημείωσαν αύξηση, κατά 0,5% και 0,3%, αντίστοιχα. Ανά επαρχία, όλοι οι επιμέρους δείκτες κατέγραψαν αύξηση, με εξαίρεση τα διαμερίσματα στην Αμμόχωστο και τις οικίες στην Πάφο.
- Σε ετήσια βάση, ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών αυξήθηκε κατά 1,4%. Ετήσιες αυξήσεις καταγράφηκαν στην πλειονότητα των κυρίως και των επί μέρους δεικτών, με τις υψηλότερες αυξήσεις να καταγράφονται στις επαρχίες Λευκωσίας και Λεμεσού.
- Οι προοπτικές του τομέα των ακινήτων προδιαγράφονται ευοίωνες. Οι άδειες οικοδομής και η ζήτηση για οικιστικά δάνεια καταγράφουν αύξηση, ενώ η κατασκευαστική δραστηριότητα συνεχίζει να ανακάμπτει. Εντούτοις, η πρόκληση των μη εξυπηρετούμενων δανείων παραμένει ένα σημαντικό εμπόδιο στο δρόμο προς την πλήρη ανάκαμψη, ενώ είναι ακόμη αβέβαιη η επίδραση στην κτηματαγορά από την εφαρμογή του ΦΠΑ στα οικόπεδα το 2018.

¹ Ο δείκτης τιμών κατοικιών της ΚΤΚ υπολογίζεται στη βάση εκτιμήσεων αγοραίων τιμών ακινήτων και με στατιστική μεθοδολογία που χρησιμοποιείται ευρέως στη διεθνή βιβλιογραφία και λαμβάνει μερικώς υπόψη τις εξελίξεις και των προηγούμενων τριμήνων, μέσω ομαλοποιημένων συντελεστών παλινδρόμησης (δες σχετική μεθοδολογία:



Σύνοψη	4 ^ο τρίμηνο 2016	1 ^ο τρίμηνο 2017	2 ^ο τρίμηνο 2017	3 ^ο τρίμηνο 2017
Τριμηνιαίος δείκτης (1 ^ο Τρίμηνο 2010=100)	73,5	73,7	74,1	74,3
Τριμηνιαία μεταβολή	0,3%	0,3%	0,5%	0,4%
Ετήσια μεταβολή	-0,9%	0,2%	1,1%	1,4%

https://www.centralbank.cy/images/media/pdf/Met_hodology_EN_latest.pdf). Ως εκ τούτου, είναι πιθανό να υπάρχει μικρή σχετική χρονική υστέρηση στον πλήρη αντικατοπτρισμό των εξελίξεων σε σημεία καμπής του Δείκτη, και όπως στην παρούσα περίπτωση, στο χρονικό σημείο αλλά και στην ένταση της ανάκαμψης της αγοράς.

Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) ανακάμπτει σταδιακά από το τρίτο τρίμηνο του 2016, καταγράφοντας τριμηνιαία αύξηση 0,4% κατά το τρίτο τρίμηνο του 2017. Οι τιμές διαμερισμάτων παρουσίασαν άνοδο για πέμπτο συνεχόμενο τρίμηνο, καταγράφοντας τριμηνιαία αύξηση 0,5% και, αντίστοιχα,

οι τιμές οικιών παρουσίασαν άνοδο για τρίτο συνεχόμενο τρίμηνο, καταγράφοντας αύξηση 0,3% (**Διάγραμμα 1**).

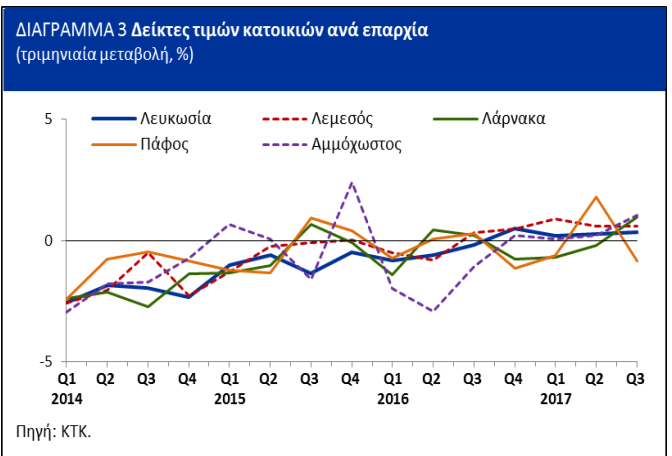
Σε ετήσια βάση, οι τιμές κατοικιών κατέγραψαν επιτάχυνση της τάξης του 1,4% το τρίτο τρίμηνο του 2017, σε σύγκριση με 1,1% το προηγούμενο τρίμηνο. Η συγκεκριμένη τάση αντικατοπτρίζει τις τιμές διαμερισμάτων που κατέγραψαν ετήσια αύξηση 3,7% και συγκρατείται από τη μικρότερη αύξηση της τάξης του 0,7% που κατέγραψαν οι τιμές οικιών (**Διάγραμμα 2**).

Οι συνεχιζόμενες αυξήσεις στις τιμές των κατοικιών σε συνάρτηση με άλλους σχετικούς δείκτες που παρουσιάζονται σε επόμενη ενότητα, επιβεβαιώνουν ότι ο τομέας των ακινήτων στην Κύπρο βρίσκεται σε σταθερά ανοδική πορεία. Φυσικά, υπάρχουν καθοδικοί κίνδυνοι για τον τομέα, όπως το υψηλό επίπεδο των μη-εξυπηρετούμενων δανείων καθώς και η εφαρμογή του εναρμονιστικού νόμου για ΦΠΑ στα οικόπεδα. Εντούτοις, η αναμενόμενη ανάπτυξη στην ευρύτερη οικονομία θεωρείται ότι θα είναι υποστηρικτική για τον τομέα.

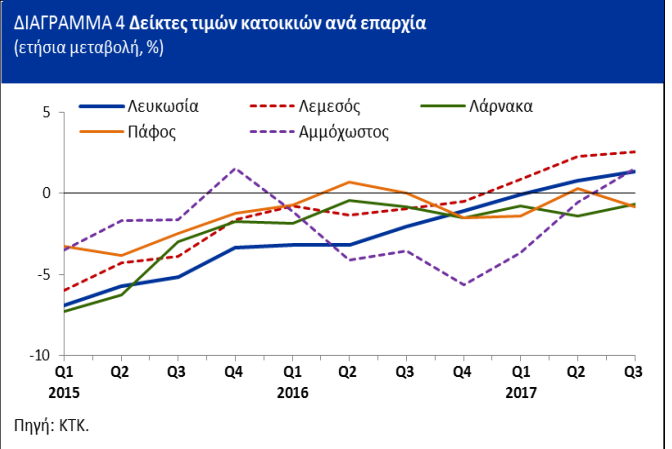
Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Σε τριμηνιαία βάση, ο δείκτης τιμών κατοικιών σημείωσε αυξήσεις σε όλες τις επαρχίες με εξαίρεση την επαρχία Πάφου, στην οποία καταγράφηκε μείωση 0,8%. Συγκεκριμένα, καταγράφηκε αύξηση στις τιμές κατοικιών κατά 0,4% στη Λευκωσία, 0,6% στη Λεμεσό, 1% στη Λάρνακα και 1,1% στην Αμμόχωστο (**Διάγραμμα 3**). Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στο γενικό δείκτη τιμών κατοικιών ανά επαρχία, η πιο μεγάλη αύξηση καταγράφηκε για ακόμη ένα τρίμηνο στη Λεμεσό, της τάξης του 2,6%. Αύξηση 1,3% κατέγραψε η Λευκωσία και 1,6% η Αμμόχωστος. Αντίθετα στις επαρχίες Λάρνακας και Πάφου καταγράφηκαν ετήσιες μειώσεις 0,7% και 0,8%, αντίστοιχα (**Διάγραμμα 4**).

Οι τιμές διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες, με



εξαίρεση την επαρχία Αμμοχώστου όπου



καταγράφηκε οριακή μείωση 0,4%. Τριμηνιαία αύξηση 0,5% καταγράφηκε στην επαρχία Λευκωσίας και επαρχία Λεμεσού, 1,8% στη Λάρνακα, και 0,8% στην Πάφο.

Παρόμοια εικόνα καταγράφηκε και στις τιμές οικιών, όπου όλες οι επαρχίες κατέγραψαν τριμηνιαίες αυξήσεις με εξαίρεση την επαρχία Πάφου όπου καταγράφηκε τριμηνιαία μείωση 0,9%. Τριμηνιαίες αυξήσεις της τάξης του 0,3% και 0,6% και 0,5% καταγράφηκαν στις επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού και Λάρνακας, αντίστοιχα και στην επαρχία Αμμοχώστου καταγράφηκε αύξηση 1%.

Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων για δεύτερο συνεχόμενο τρίμηνο σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες με εξαίρεση την επαρχία Πάφου, στην οποία καταγράφηκε ετήσια μείωση 3,9%. Ετήσια αύξηση 3,6% καταγράφηκε στη Λευκωσία, 6,4% στη Λεμεσό, 2,5% στη Λάρνακα και 1,7% στην Αμμόχωστο. Για τις επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού και Λάρνακας οι εν λόγω ετήσιες αυξήσεις ήταν μεγαλύτερες σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο.

Σε ετήσια βάση, οι τιμές οικιών σημείωσαν αύξηση 0,2% στην επαρχία Λευκωσίας, 1,3% στην επαρχία Λεμεσού, 0,9% στην επαρχία Πάφου και 1,8% στην επαρχία Αμμοχώστου.

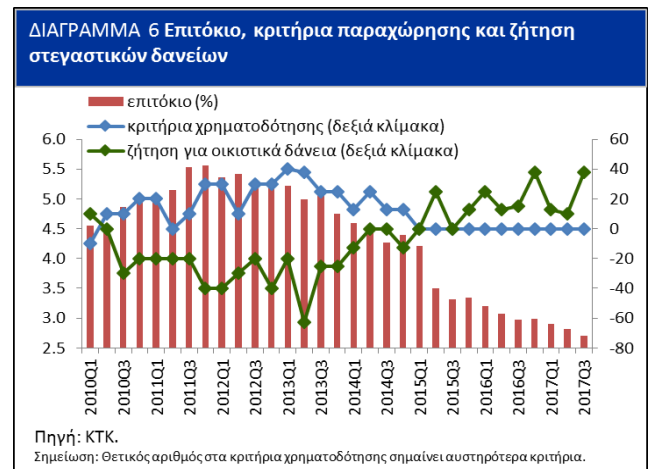
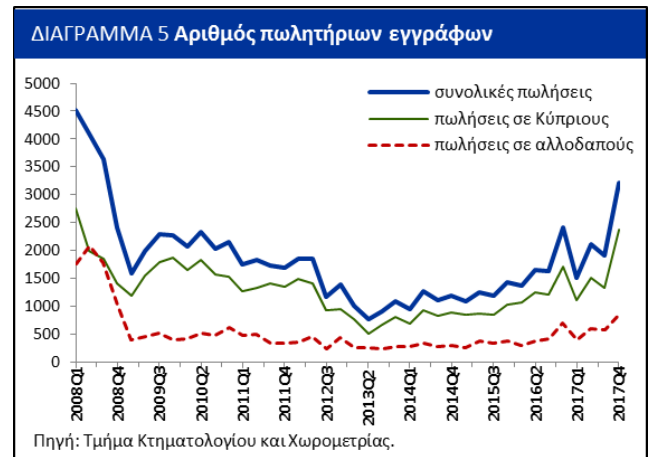
Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Η θετική πορεία του Δείκτη Τιμών Κατοικιών συνάδει και με άλλες θετικές ενδείξεις του τομέα. Ο δείκτης παραγωγής στις κατασκευές, ο οποίος δημοσιεύεται από τη ΣΥΚ, κατέγραψε ετήσια αύξηση 12,8% κατά το τρίτο τρίμηνο του 2017. Παρά την αύξηση, το επίπεδο του δείκτη βρίσκεται ακόμη σε επίπεδα αντίστοιχα με αυτά του τρίτου τριμήνου του 2013.

Σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας τα πωλητήρια έγγραφα για ακίνητα κατέγραψαν ετήσια αύξηση το τρίτο τρίμηνο κατά 17,2% (Διάγραμμα 5). Ο αριθμός των πωλητηρίων εγγράφων με αγοραστές κατοίκους Κυπριακής υπηκοότητας κατέγραψε κατά το τρίτο τρίμηνο του 2017 ετήσια αύξηση 10%, φθάνοντας τα 1.328 κατά το υπό εξέταση τρίμηνο, ενώ ο αντίστοιχος αριθμός με αγοραστές αλλοδαπούς κατέγραψε αύξηση 37,6%, φθάνοντας τα 585.

Σύμφωνα με την έρευνα Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών της ΚΤΚ το επιτόκιο οικιστικών δανείων² κατά το τρίτο τρίμηνο του 2017 κυμάνθηκε κατά μέσο όρο στο 2,7%, το οποίο είναι και το ιστορικά χαμηλότερο επίπεδο (Διάγραμμα 6). Η ζήτηση για οικιστικά δάνεια από νοικοκυριά κατά το τρίτο τρίμηνο του 2017 σύμφωνα με την έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων της ΚΤΚ κατέγραψε θετική μεταβολή για όγδοο συνεχόμενο τρίμηνο. Παράλληλα τα κριτήρια παραχώρησης οικιστικών δανείων για την ίδια περίοδο παρέμειναν αμετάβλητα (Διάγραμμα 6).

Οι προοπτικές της αγοράς ακινήτων σύμφωνα με σχετικές ενδείξεις διαγράφονται ευόμιες, αφού η τάση για ανάκαμψη του τομέα φαίνεται να συνεχίζει. Οι εγκεκριμένες άδειες οικοδομής, οι οποίες θεωρούνται πρόδρομη ένδειξη για την οικοδομική δραστηριότητα, σημείωσαν κατά το τρίτο τρίμηνο του 2017 ετήσια αύξηση 9,4%. Από το σύνολο των εγκεκριμένων αδειών κατά το υπό εξέταση τρίμηνο, 72% αφορούσε οικιστικά κτίρια, 17% μη-οικιστικά (εκ των οποίων 1% γραφεία), 6% διαχωρισμούς



οικοπέδων και το υπόλοιπο 5% έργα πολιτικού μηχανικού και κατασκευές δρόμων.

Επίσης, τα πωλητήρια έγγραφα κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2017 σημείωσαν ετήσια αύξηση 32,7%. Η μεγάλη αύξηση που παρατηρήθηκε, κυρίως κατά το μήνα Δεκέμβριο, οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στο γεγονός ότι από το 2018 και μετά θα ισχύει η επιβολή φόρου προστιθέμενης αξίας στη γη, παρ' όλο που οι πρόνοιες του σχετικού νομοσχεδίου δεν έχουν διευκρινιστεί ακόμη στην πλήρη έκτασή τους.

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2017 ποσοστό 36,1% απάντησε ότι κανένας λόγος δεν περιορίζει την οικοδομική δραστηριότητα της εταιρείας τους, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό κατά το αντίστοιχο τρίμηνο του 2016 ήταν 11,3%. Επίσης, το ποσοστό που απάντησε ότι την οικοδομική του δραστηριότητα την περιορίζει η μη επαρκής ζήτηση μειώθηκε κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2017 στο

² Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

47,4% σε σύγκριση με 59,6% το τέταρτο τρίμηνο του 2016. Ο δείκτης προσδοκιών εργοδότησης για τους επόμενους 3 μήνες στον κατασκευαστικό τομέα το τέταρτο τρίμηνο του 2017 έφθασε κατά μέσο όρο στο 0,2, σε σύγκριση με -22 το αντίστοιχο τρίμηνο του 2013, όταν η κρίση βρισκόταν στην κορύφωσή της. Επιπρόσθετα, ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές πώλησης ακινήτων για τους επόμενους τρεις μήνες, κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2017 έφθασε κατά μέσο όρο στο 6,9 σε σύγκριση με -1,4 το αντίστοιχο τρίμηνο του 2016.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 Δείκτες τιμών κατοικιών ανά τύπο και ανά επαρχία

(ετήσια και τριμηνιαία στοιχεία, 2010Q1 = 100)

Έτος*	Τρίμηνο	Κατοικίες ανά τύπο		Κατοικίες ανά επαρχία					Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών
		Διαμερίσματα	Οικίες	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος	
2006	-	77,7	71,4	74,7	69,0	71,2	85,6	68,4	73,0
2007	-	91,2	89,5	88,8	84,3	90,7	92,7	90,3	89,9
2008	-	104,8	106,1	104,7	103,3	103,2	101,1	106,5	105,7
2009	-	100,2	100,9	100,5	96,9	101,3	103,0	104,4	100,7
2010	-	98,2	100,1	99,9	99,0	99,5	100,3	99,5	99,6
2011	-	93,3	97,2	98,6	94,4	94,9	95,4	94,4	96,3
2012	-	89,0	91,8	94,4	90,8	87,3	87,5	87,9	91,2
2013	-	82,5	86,1	87,8	86,5	79,5	83,3	80,0	85,2
2014	-	74,7	78,8	80,3	79,5	72,1	77,4	71,1	77,8
2015	-	71,0	75,6	76,0	76,4	68,7	75,3	70,1	74,4
2016	Q1	70,8	74,6	74,5	75,9	67,8	75,1	69,4	73,6
	Q2	70,7	74,2	74,1	75,3	68,1	75,2	67,4	73,2
	Q3	70,8	74,2	73,9	75,6	68,2	75,4	66,7	73,3
	Q4	71,7	74,2	74,3	75,9	67,7	74,5	66,8	73,5
2017	Q1	71,9	74,4	74,5	76,6	67,2	74,1	66,9	73,7
	Q2	73,0	74,5	74,7	77,1	67,1	75,4	67,0	74,1
	Q3	73,4	74,7	74,9	77,5	67,8	74,8	67,7	74,3

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2006 μέχρι και 2015 υπολογίζονται ως ο μέσος όρος των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 Δείκτες τιμών διαμερισμάτων και οικιών ανά επαρχία

(τριμηνιαία στοιχεία, 2010Q1 = 100)

Έτος*	Τρίμηνο	Διαμερίσματα					Οικίες				
		Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος
2010	-	99,3	97,8	97,1	100,1	99,4	100,1	99,4	100,4	101,4	100,1
2011	-	99,0	91,8	88,7	98,5	95,1	98,5	95,1	96,8	99,1	97,2
2012	-	95,2	88,3	82,2	94,1	91,5	94,1	91,5	88,7	90,7	89,7
2013	-	89,0	82,8	71,7	71,7	71,8	87,3	87,5	82,1	86,7	81,4
2014	-	81,5	74,9	63,8	67,2	64,1	79,8	81,1	74,7	80,7	72,3
2015	-	76,6	74,0	61,0	64,2	60,3	75,8	77,2	71,9	79,3	71,8
2016	Q1	75,1	75,0	60,5	66,4	59,0	74,3	76,2	71,1	78,5	71,1
	Q2	75,0	73,8	61,1	65,8	57,3	73,7	75,8	71,0	79,0	69,1
	Q3	74,7	74,0	61,2	66,9	57,4	73,7	76,1	71,4	79,4	68,5
	Q4	75,3	75,5	62,3	65,2	57,4	73,9	76,1	69,9	78,8	68,9
2017	Q1	75,3	76,6	62,3	64,3	57,4	74,1	76,6	69,3	78,8	69,0
	Q2	77,0	78,3	61,6	63,7	58,6	73,7	76,6	69,3	80,8	69,0
	Q3	77,3	78,7	62,7	64,2	58,3	73,9	77,1	69,7	80,1	69,7

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2010 μέχρι και 2015 υπολογίζονται ως ο μέσος όρος των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

Σημειώσεις:

Ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών και άλλοι συναφείς δείκτες και υποδείκτες ετοιμάζονται από τη Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ).

Τα στοιχεία από το 2006 μέχρι και το 2009 συλλέχθηκαν αναδρομικά από τις βάσεις δεδομένων αριθμού τραπεζικών ιδρυμάτων, ενώ από το 2010 και μετά τα στοιχεία αποστέλλονται από τις τράπεζες-μέλη του Συνδέσμου Τραπεζών Κύπρου (Τράπεζα Κύπρου, Ελληνική Τράπεζα, Alpha Bank, Emproriki Bank, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, Τράπεζα Πειραιώς, USB Bank, Κυπριακή Τράπεζα Αναπτύξεως, Société Générale και Eurobank) και τη Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα σε τυποποιημένη μορφή στο αυτοματοποιημένο σύστημα διαχείρισης εκτιμήσεων της ΚΤΚ.

Τα συμβαλλόμενα πιστωτικά ιδρύματα λαμβάνουν τη σχετική πληροφόρηση από εκτιμητές ακινήτων για σκοπούς παραχώρησης ή αναδιάρθρωσης δανείων, ή επανεκτιμήσεων ακινήτων. Οι εκτιμήσεις προέρχονται από πέραν των 100 εκτιμητικών γραφείων παγκυπρίως, συμβάλλοντας στην αμεροληψία των δεικτών. Τα στοιχεία είναι αντιπροσωπευτικά του συνόλου της αγοράς κατοικιών της Κύπρου, αφού καλύπτουν ολόκληρη την ελεύθερη επικράτεια της Κυπριακής Δημοκρατίας (επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Αμμοχώστου) και αναφέρονται σε όλους τους τύπους κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα).

Όλοι οι υπολογισθέντες δείκτες έχουν σταθμιστεί έτσι ώστε το πρώτο τρίμηνο του 2010 να αντιστοιχεί στην τιμή 100. Για να υπολογισθούν οι δείκτες τιμών κατοικιών χρησιμοποιούνται οι δύο ανά τύπο δείκτες τιμών, δηλαδή οικιών και διαμερισμάτων.

Αλλαγή στην μέθοδο στάθμισης των δεικτών: Από το πρώτο τρίμηνο του 2015 η μέθοδος στάθμισης άλλαξε και οι δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων σταθμίζονται πλέον με βάση το άθροισμα της αξίας των επιμέρους ακινήτων κατά τα τελευταία τέσσερα τρίμηνα, έτσι ώστε να δίνουν πιο αντιπροσωπευτική εικόνα της κατανομής οικιών και διαμερισμάτων στην Κυπριακή αγορά ακινήτων. Στις προηγούμενες εκδόσεις οι δείκτες σταθμίζονταν με βάση τον αριθμό των παρατηρήσεων (εκτιμήσεων) τα τελευταία τέσσερα τρίμηνα. Με τον ίδιο τρόπο, για να υπολογισθεί ο Γενικός Δείκτης Τιμών Οικιών/Διαμερισμάτων, χρησιμοποιούνται οι ανά επαρχία Δείκτες Τιμών Οικιών/Διαμερισμάτων, σταθμισμένοι με βάση την αξία των παρατηρήσεων κατά τα τέσσερα τελευταία τρίμηνα. Η αλλαγή αυτή στη μέθοδο στάθμισης των δεικτών αποτελούσε εισήγηση τεχνοκρατών του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου, ως μέρος αξιολόγησης του δείκτη της ΚΤΚ στα πλαίσια της εφαρμογής του Μνημονίου Συνεργασίας. Η αξιολόγηση αφορούσε πιθανή χρήση του δείκτη για σκοπούς αναβάθμισης των αξιών της Γενικής Εκτίμησης (1.1.2013) που έγινε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Ως αποτέλεσμα της αλλαγής στον τρόπο στάθμισης των δεικτών, ο γενικός δείκτης τιμών κατοικιών τόσο για τις ιστορικές (2006-2009) όσο και για τις νέες σειρές (2010 και εντεύθεν) έχει αναθεωρηθεί. Στις νέες σειρές έχουν αναθεωρηθεί επίσης οι γενικοί δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων, καθώς και οι ανά επαρχία δείκτες τιμών κατοικιών. Σημειώνεται ότι οι πιο πάνω αλλαγές δεν αλλοίωσαν σημαντικά τους δείκτες και ιδιαίτερα τα ποσοστά μεταβολής τους.

Για τον καταρτισμό των δεικτών ακολουθήθηκε η ωφελμιστική μέθοδος (hedonic method). Σε περίπτωση που ο αριθμός των τριμηνιαίων στοιχείων ανά επαρχία δεν επαρκεί για να εφαρμοστεί η ωφελμιστική μέθοδος, ακολουθείται η μέθοδος του απλού μέσου όρου. Λεπτομερής επεξήγηση της μεθοδολογίας κατασκευής του δείκτη καθώς και άλλες πληροφορίες είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, http://www.centralbank.gov.cy/media/pdf_gr/Methodology_GR_.pdf

Το παρόν δελτίο είναι διαθέσιμο στο: http://www.centralbank.gov.cy/nqcontent.cfm?a_id=11836