ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

1ο Τρίμηνο 2020

Μικρή αύξηση των τιμών κατοικιών, σε περιβάλλον μεγάλης αβεβαιότητας λόγω της πανδημίας COVID-19

- **Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚ)[1] συνέχισε και το πρώτο τρίμηνο του 2020 την ανοδική του πορεία με μικρή επιβράδυνση. Συγκεκριμένα, κατέγραψε ετήσια αύξηση 1,8% σε σχέση με 2,2% το τέταρτο τρίμηνο του 2019 και 2,8% το τρίτο τρίμηνο του 2019.**
- **Συγκριτικά μικρότερες ήταν οι αυξήσεις των τιμών των οικιών παρά των τιμών των διαμερισμάτων.**
- **Η συγκρατημένη αύξηση του Δείκτη Τιμών Κατοικιών οφείλεται στη μείωση της ζήτησης για ακίνητα τόσο από ξένους επενδυτές όσο και από Κύπριους αγοραστές. Στις περιοριστικές τάσεις για τις τιμές του τομέα των ακινήτων από τα μέσα του προηγούμενου έτους, λόγω κυρίως των αυστηρότερων κριτηρίων στο Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα (ΚΕΠ)[2], προστίθενται πλέον και οι επιπτώσεις της πανδημίας Covid-19, που καθιστούν το κλίμα αβεβαιότητας ακόμα πιο έντονο.**
- **Ενδεικτικό της αβεβαιότητας που υπάρχει στην αγορά, που αναμενόταν μάλιστα να επιδεινωθεί στο επόμενο διάστημα, είναι οι μεγάλες διακυμάνσεις που παρουσιάζουν διάφοροι σχετικοί δείκτες. Για παράδειγμα, οι Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας για τους μήνες Απρίλιο, Μάιο και Ιούνιο 2020 καταδεικνύουν ότι οι ειδήμονες που συμμετέχουν στην έρευνα ανέμεναν μείωση στις τιμές ακινήτων για τους επόμενους τρεις μήνες. Αντίστοιχα, ο ίδιος δείκτης για τον μήνα Ιούλιο υποδηλοί αναμενόμενη αύξηση στις τιμές.**

Σύνοψη	2ο τρίμηνο 2019	3ο τρίμηνο 2019	4ο τρίμηνο 2019	1ο τρίμηνο 2020
Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1ο Τρίμηνο 2010=100)	77,6	78,1	78,3	78,6
Τριμηνιαία μεταβολή	0,5%	0,7%	0,3%	0,4%
Ετήσια μεταβολή	2,8%	2,8%	2,2%	1,8%
(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1ο Τρίμηνο 2010=100)	77,0	77,2	77,4	77,4
Τριμηνιαία μεταβολή	0,3%	0,3%	0,2%	0%
Ετήσια μεταβολή	2,3%	2,2%	1,5%	0,8%
(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1ο Τρίμηνο 2010=100)	79,3	80,5	80,9	82,0
Τριμηνιαία μεταβολή	1,1%	1,5%	0,5%	1,4%
Ετήσια μεταβολή	4,3%	4,4%	4,1%	4,6%

[1] Ο δείκτης τιμών κατοικιών της ΚΤΚ υπολογίζεται στη βάση εκτιμήσεων αγοραίων τιμών ακινήτων, 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: https://www.centralbank.cy/images/media/pdf/Methodology_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 συγκυρία, στο χρονικό σημείο αλλά και στην ένταση της ανάκαμψης της αγοράς.

[2] Μέσω του ΚΕΠ, ξένοι επενδυτές μπορούν να επενδύσουν, μεταξύ άλλων, στην κτηματαγορά με ελάχιστο ποσό τα €2 εκατ. ώστε να αποκτήσουν την Κυπριακή υπηκοότητα.

Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) συνέχισε με επιβράδυνση την ανοδική του πορεία καταγράφοντας ετήσια αύξηση 1,8% κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020 σε σχέση με 2,2% το προηγούμενο τρίμηνο. Η συνεχιζόμενη επιβράδυνση στην αύξηση του Δείκτη Τιμών Κατοικιών οφείλεται κυρίως στη μείωση της ζήτησης για ακίνητα τόσο από ξένους επενδυτές όσο και από Κύπριους αγοραστές. Στις περιοριστικές τάσεις για τις τιμές που αντιμετωπίζει ο τομέας των ακινήτων από τα μέσα του προηγούμενου έτους, λόγω κυρίως των αυστηρότερων κριτηρίων στο Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα (ΚΕΠ), προστίθενται πλέον και οι επιπτώσεις της πανδημίας Covid-19, που καθιστούν το κλίμα αβεβαιότητας ακόμα πιο έντονο.

Τόσο οι τιμές οικιών όσο και διαμερισμάτων κατέγραψαν ετήσια αύξηση κατά το υπό εξέταση τρίμηνο της τάξης του 0,8% και 4,6%, σε σχέση με 1,5% και 4,1%, αντίστοιχα, το προηγούμενο τρίμηνο (**Διάγραμμα 1)**. Η επιβράδυνση του ΔΤΚ κατά το υπό εξέταση τρίμηνο φαίνεται να αποδίδεται στις μικρότερες ετήσιες αυξήσεις στις τιμές οικιών. Αυτό μπορεί να οφείλεται, μεταξύ άλλων, στη σχετικά χαμηλότερη ζήτηση τόσο από ξένους όσο και από εγχώριους αγοραστές, καθώς και στο γεγονός ότι οι οικίες απαντώνται τόσο σε αστικές όσο και μη-αστικές περιοχές, σε αντίθεση με τα διαμερίσματα που βρίσκονται κυρίως σε κεντρικά σημεία της κάθε επαρχίας και έτσι είναι πιο ανθεκτικά σε πιέσεις στις τιμές.

Σε τριμηνιαία βάση οι τιμές κατοικιών κατέγραψαν αύξηση 0,4% το τέταρτο τρίμηνο σε σχέση με 0,3% το τρίτο τρίμηνο του 2019. Οι τιμές οικιών κατέγραψαν αύξηση 1,4% σε σχέση με 0,5% το προηγούμενο τρίμηνο ενώ οι τιμές διαμερισμάτων παρέμειναν σταθερές σε σχέση με 0,2% αύξηση το προηγούμενο τρίμηνο (**Διάγραμμα 2**).

Ο αντίστοιχος Δείκτης Τιμών Κατοικιών της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου (ΣΥΚ) σημείωσε κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020 αύξηση 2,5% και ετήσια αύξηση της τάξης του 1,1%. Οι διαφορές στα αποτελέσματα της ΣΥΚ με τον δείκτη τιμών κατοικιών της ΚΤΚ οφείλονται, μεταξύ άλλων, στις διαφορετικές μεθοδολογίες που ακολουθεί ο κάθε δείκτης, οι οποίες καταλήγουν γενικότερα σε παρόμοια αλλά όχι ταυτόσημα αποτελέσματα.

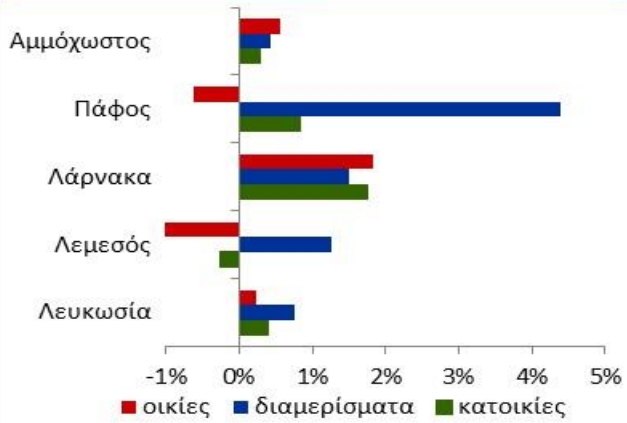
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1 **Δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων**
(ετήσια μεταβολή,%)

Πηγή: ΚΤΚ.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2 **Δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων**
(2010 Q1 =100)

Πηγή: ΚΤΚ.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3 **Τριμηνιαία ποσοστιαία μεταβολή ανά επαρχία και ανά τύπο κατοικίας, 1ο τρίμηνο 2020**



Πηγή: ΚΤΚ.

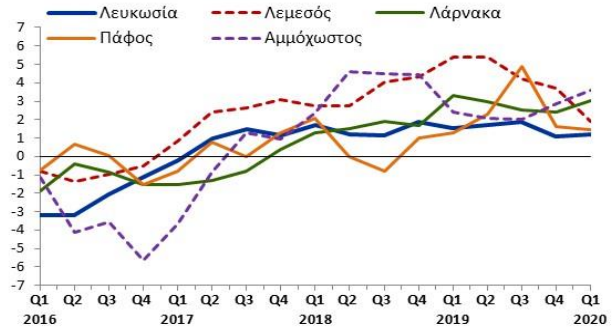
Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020 ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών σε τριμηνιαία βάση σημείωσε αύξηση σε όλες τις επαρχίες όπως και τα προηγούμενα δύο τρίμηνα με εξαίρεση όμως αυτή τη φορά την επαρχία Λεμεσού η οποία σημείωσε τριμηνιαία μείωση της τάξης του 0,3%. Τριμηνιαία αύξηση στις τιμές κατοικιών καταγράφηκε στη Λάρνακα κατά 1,7%, στην Πάφο κατά 0,8%, στη

Λευκωσία κατά 0,4% και στην Αμμόχωστο κατά 0,3%. (**Διάγραμμα 3, σελ. 2**).

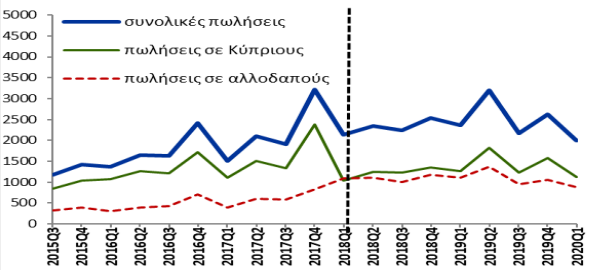
Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στους δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία, καταγράφηκε αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στην Αμμόχωστο καταγράφηκε ετήσια αύξηση της τάξης του 3,6%, στη Λάρνακα 3,0%, στη Λεμεσό 1,9%, στην Πάφο 1,4% και στη Λευκωσία 1,2% (**Διάγραμμα 4**).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4 **Δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία**
(ετήσια μεταβολή, %)



Πηγή: ΚΤΚ.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5 **Αριθμός πωλητήριων εγγράφων**



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.
*Από το 2018Q1 έχει αλλάξει ο ορισμός του αλλοδαπού, ως εκ τούτου τα στοιχεία είναι μη-συγκρίσιμα με προηγούμενες περιόδους. Η διακεκομένη γραμμή χωρίζει τις δύο περιόδους. Κριτήριο για την εθνικότητα του αγοραστή είναι η ταυτότητα ή το διαβατήριο.

Σε τριμηνιαία βάση οι τιμές οικιών μειώθηκαν στη Λεμεσό κατά 1% και στην Πάφο κατά 0,6%. Στην Λάρνακα σημείωσαν αύξηση της τάξης του 1,8%, στην Αμμόχωστο 0,6% και στη Λευκωσία 0,2%. Σε ετήσια βάση στη Λεμεσό σημειώθηκε μείωση 0,2% στο δείκτη τιμών οικιών ενώ στην Πάφο οι τιμές οικιών παρέμειναν σταθερές. Οι τιμές οικιών σε ετήσια βάση στις υπόλοιπες περιοχές σημείωσαν αύξηση. Συγκεκριμένα, στην Αμμόχωστο οι τιμές οικιών αυξήθηκαν κατά 4,1%, στη Λάρνακα κατά 2,4% και στη Λευκωσία κατά 0,8%.

Οι τιμές διαμερισμάτων σε ετήσια βάση, σημείωσαν για όγδοο συνεχόμενο τρίμηνο αύξηση σε όλες τις επαρχίες με επιβράδυνση στην επαρχία Λάρνακας. Συγκεκριμένα, στην επαρχία Λάρνακας σημειώθηκε ετήσια αύξηση της τάξης του 5,0% σε σχέση με 7,4% το προηγούμενο τρίμηνο. Στην επαρχία Λεμεσού σημειώθηκε αύξηση 7,9% σε σχέση με 7,6% το τέταρτο τρίμηνο του 2019, στην Πάφο, 4,3% σε σχέση με 1,6%, στην Αμμόχωστο 2,4% σε σχέση με 0,8% και στη Λευκωσία 2,3% σε σχέση με 1,5%. Σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση 4,4% στην Πάφο, 1,5% στη Λάρνακα, 1,3% στη Λεμεσό, 0,8% στη Λευκωσία και 0,4% στην Αμμόχωστο.

Όπως αναφέρθηκε και πιο πάνω, η επιβράδυνση που παρατηρήθηκε και αυτό το τρίμηνο στην αύξηση των τιμών ακινήτων φαίνεται να οφείλεται κυρίως στη μείωση της ζήτησης τόσο των ξένων επενδυτών όσο και των εγχώριων αγοραστών. Η ζήτηση ξένων επενδυτών ξεκίνησε να παρουσιάζει κάμψη μετά την αλλαγή στα κριτήρια του ΚΕΠ τον Μάιο του 2019. Επιπρόσθετα στις εξελίξεις αυτές, το 2020 προστέθηκαν στις προκλήσεις του τομέα οι συνέπειες από την πανδημία Covid-19. Ενώ το προηγούμενο τρίμηνο οι Κύπριοι αγοραστές φαίνεται να έδωσαν σημαντική στήριξη στην αγορά ακινήτων, κατά το υπό εξέταση τρίμηνο, η εγχώρια ζήτηση κινήθηκε σε χαμηλότερα επίπεδα καθώς η κατάσταση που επικρατούσε καθώς και η αβεβαιότητα που επέφερε η πανδημία ώθησε σε αναβολή μέρους των επενδύσεων ή άλλων σχεδίων τους.

Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Η επιβράδυνση στη συνεχιζόμενη άνοδο στους δείκτες τιμών κατοικιών που καταγράφηκε το πρώτο τρίμηνο του 2020 συνάδει ευρύτερα και με άλλους δείκτες του τομέα των ακινήτων και της οικονομίας.

Συγκεκριμένα, τα πωλητήρια έγγραφα για ακίνητα, σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), την περίοδο Ιανουαρίου-Φεβρουαρίου 2020, παρουσίασαν ετήσια μείωση 7,5% σε σχέση με 17,6% αύξηση που παρουσίασαν την ίδια περίοδο του 2019. Μείωση σημειώθηκε τόσο στη ζήτηση από ξένους επενδυτές (-10,9%) όσο και στη ζήτηση ντόπιων αγοραστών (-4,4%) υποδεικνύοντας ότι η ζήτηση για ακίνητα παρόλο που επηρεάστηκε σημαντικά από το ξέσπασμα της πανδημίας, όπως φαίνεται πιο κάτω, η αρνητική της πορεία είχε ήδη ξεκινήσει πριν την εμφάνιση του κορωνοϊού **(Διάγραμμα 5)**.

Σε εξαμηνιαία βάση, το πρώτο εξάμηνο του 2020 τα πωλητήρια έγγραφα μειώθηκαν συνολικά κατά

41,2% σε σχέση με αύξηση 24,4% το πρώτο εξάμηνο του 2019. Η σημαντική αυτή μείωση οφείλεται τόσο στην αγορά από ξένους επενδυτές όσο και από ντόπιους αγοραστές αφού τα πωλητήρια έγγραφα που κατατέθηκαν το πρώτο εξάμηνο του 2020 από τις δύο κατηγορίες σημείωσαν ετήσια μείωση 44% και 38,9%, αντίστοιχα, σε σχέση με αύξηση 13,5% και 34,8%, αντίστοιχα, το πρώτο εξάμηνο του 2019 **(Διάγραμμα 5, σελ.3)**. Η σημαντική αυτή συρρίκνωση που συνέχισε να καταγράφεται στα πωλητήρια έγγραφα ξένων επενδυτών οφείλεται εν μέρει στην εφαρμογή αυστηρότερων κριτηρίων στο ΚΕΠ από το Μάϊο του 2019, αλλά κατά κύριο λόγο, όπως και για τους Κύπριους αγοραστές, οφείλεται στις επιπτώσεις από την πανδημία. Συγκεκριμένα, από τα μέσα Μαρτίου ξεκίνησαν οι επιπτώσεις στην οικονομία από τα περιοριστικά μέτρα που εφαρμόστηκαν στη χώρα λόγω της πανδημίας του κορωνοϊού, μεταξύ των οποίων και το κλείσιμο των αεροδρομίων που απέτρεπε ενδιαφερόμενους ξένους επενδυτές να επισκεφθούν την Κύπρο. Το μειωμένο ενδιαφέρον στο σύνολο των αγοραστών ντόπιων και ξένων (-59,9%) το δεύτερο τρίμηνο του 2020 υποδεικνύει τις επιπτώσεις που είχαν τα περιοριστικά μέτρα για την εξάπλωση της πανδημίας στον τομέα των ακινήτων.

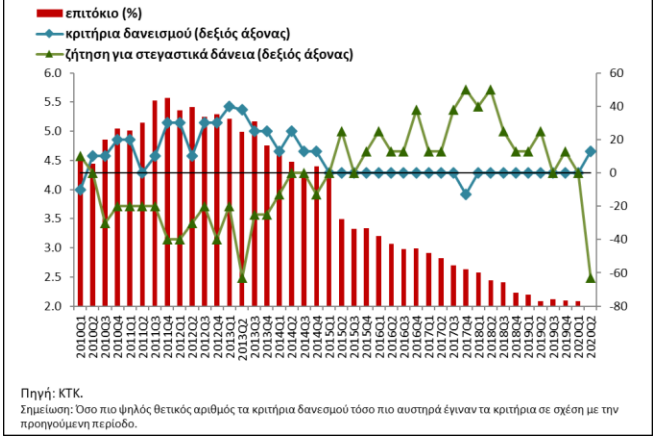
Ο δείκτης παραγωγής στις κατασκευές (κατηγορία κτίρια), σύμφωνα με τα στοιχεία της ΣΥΚ, κατέγραψε ετήσια αύξηση της τάξης του 0,5% κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020 σημειώνοντας μια σημαντική επιβράδυνση στις συνεχόμενες ετήσιες αυξήσεις. Η οικοδομική δραστηριότητα φαίνεται ότι αναπόφευκτα επηρεάστηκε και αυτή από τα περιοριστικά μέτρα λόγω κορωνοϊού, ενώ αναμένεται ότι η επιβράδυνση αυτή θα είναι ακόμα εντονότερη το δεύτερο τρίμηνο του 2020 όπου τα περιοριστικά μέτρα συνεχίσθηκαν για μεγαλύτερο διάστημα.

Ως αποτέλεσμα των περιοριστικών μέτρων το δεύτερο τρίμηνο του 2020 καταγράφεται για πρώτη φορά μετά από το πρώτο τρίμηνο του 2014, αύξηση της ανεργίας στον κατασκευαστικό τομέα κατά 7,6%. Συγκεκριμένα, οι άνεργοι στον κατασκευαστικό τομέα σύμφωνα με στοιχεία της ΣΥΚ έφτασαν κατά μέσο όρο το δεύτερο τρίμηνο του 2020 στους 1.576 σε σχέση με κατά μέσο όρο 1.465 ανέργους που καταγράφηκαν το αντίστοιχο τρίμηνο του 2019.

Ο αριθμός εγκεκριμένων αδειών οικοδομής, ο οποίος θεωρείται πρόδρομη ένδειξη για την οικοδομική δραστηριότητα, σημείωσε ετήσια μείωση της τάξης του 5,6% το πρώτο τρίμηνο του 2020 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2019. Τα οικιστικά ακίνητα που αδειοδοτήθηκαν κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020 ανέρχονται σε 1.101 σε σύγκριση με 1.166 το ίδιο τρίμηνο του 2019.

Σύμφωνα με τη δημοσίευση *Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών*[3] της ΚΤΚ το επιτόκιο οικιστικών δανείων[4] κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020 κυμάνθηκε κατά μέσο όρο στο 2,08%, από 2,10% το τέταρτο τρίμηνο του 2019. Εξακολουθεί να παραμένει σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα από τότε που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία (**Διάγραμμα 6**). Επίσης, η ζήτηση για οικιστικά δάνεια από νοικοκυριά κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2020 σύμφωνα με την *Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων*[5] της ΚΤΚ σημείωσε σημαντική μείωση σε σχέση με τα προηγούμενα τρίμηνα. Τέλος όσον αφορά τα κριτήρια δανεισμού το δεύτερο τρίμηνο του 2020 έγιναν πιο αυστηρά μετά από πολλά τρίμηνα που παρέμεναν σε σταθερά επίπεδα (**Διάγραμμα 6)**.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 6 Επιτόκιο, ζήτηση και κριτήρια δανεισμού για στεγαστικά δάνεια



Πηγή: ΚΤΚ.
Σημείωση: Όσο πιο ψηλός θετικός αριθμός τα κριτήρια δανεσμού τόσο πιο αυστηρά έγιναν τα κριτήρια σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο.

Σύμφωνα με τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) του δεύτερου τριμήνου του 2020 η πορεία του τομέα παρουσιάζει μείωση για πρώτη φορά μετά από αρκετά τρίμηνα συνεχούς ανοδικής πορείας. Ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες έφθασε κατά

[3] https://www.centralbank.cy/el/publications/monetary-and-financial-statistics

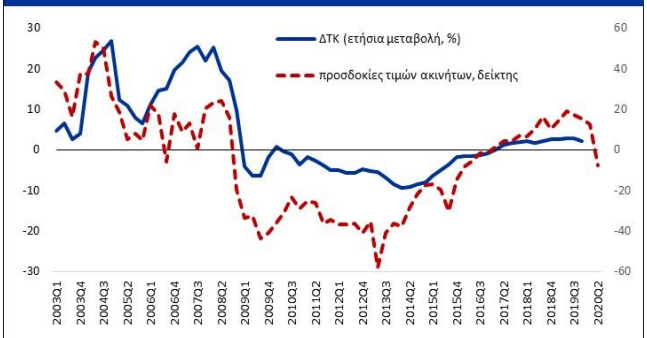
[4] Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

[5]https://www.centralbank.cy/el/publications/surveys/bank-lending-survey

μέσο όρο στο -7,8 το δεύτερο τρίμηνο του 2020 σε σχέση με 19 το αντίστοιχο περυσινό τρίμηνο (**Διάγραμμα 7**). Σημειώνεται ότι ο δείκτης, ο οποίος καταγράφει τις απόψεις και προσδοκίες 120 επιχειρηματιών του κατασκευαστικού τομέα , ήταν αρνητικός και στους τρεις μήνες του δευτέρου τριμήνου. Ταυτόχρονα, ο δείκτης προσδοκιών εργοδότησης για τους επόμενους τρεις μήνες στον κατασκευαστικό τομέα μειώθηκε κατά μέσο όρο στο 2,8 το δεύτερο τρίμηνο του 2020, σε σύγκριση με 11,9 την αντίστοιχη περίοδο του 2019.

Εν κατακλείδι, παρά το γεγονός ότι τα προβλήματα που αντιμετωπίζει ο τομέας έχουν επηρεάσει σημαντικά τη ζήτηση ακινήτων τόσο από ξένους επενδυτές (λόγω των αυστηρότερων κριτηρίων στο ΚΕΠ και των επιπτώσεων του κορωνοϊού) αλλά και ντόπιους αγοραστές (λόγω των επιπτώσεων της πανδημίας) ο ΔΤΚ συνέχισε την ανοδική του πορεία αν και με συνεχιζόμενη επιβράδυνση. Η αγορά ακινήτων την υπό εξέταση περίοδο στηρίζεται κυρίως σε εγχώριους αγοραστές, ενώ η έκταση των επιπτώσεων της πανδημίας είναι ακόμα αβέβαιη. Τα μέτρα που εξήγγειλε η κυβέρνηση για στήριξη νοικοκυριών και επιχειρήσεων και τα μέτρα της ΚΤΚ για διευκόλυνση των δανειοληπτών αναμένεται να απαμβλύνουν τις επιπτώσεις της πανδημίας και να βοηθήσουν στην ανάκαμψη της ζήτησης και της οικονομικής δραστηριότητας στο μέλλον. Αυτό θα βοηθήσει και την ανάκαμψη του τομέα των ακινήτων από τα χαμηλά επίπεδα δραστηριότητας που βρισκόταν κατά την περίοδο της πανδημίας. Η κατάσταση φυσικά παραμένει εύθραυστη και αβέβαιη.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 7 Δείκτης Τιμ΄ν κατοικιών (ΔΤΚ) και προσδοκίες τιμών ακινήτων για τους επόμενους τρεις μήνες



Πηγές: ΚΤΚ, ΕΟΣ Ευρωπαικής Επιτροπής.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 **Δείκτες τιμών κατοικιών ανά τύπο και ανά επαρχία**
(ετήσια και τριμηνιαία στοιχεία, 2010Q1 = 100)

		Κατοικίες ανά τύπο		Κατοικίες ανά επαρχία					Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών
Έτος*	**Τρίμηνο**	**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	-	71,0	74,3	74,2	75,7	67,9	75,1	67,6	73,4
2017	-	73,4	74,6	74,9	77,4	67,4	75,3	67,2	74,3
2018	-	76.6	75.6	76,0	80,1	68,5	75,7	69,9	75,8
2019	-	78,8	77,1	77,2	83,8	70,4	77,6	71,5	77,8
2020	Q1	82,0	77,4	77,7	84,5	72,0	78,1	72,7	78,6

Πηγή: ΚΤΚ.

***Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2006 μέχρι και 2019 υπολογίζονται ως ο μέσος όρος των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 **Δείκτες τιμών διαμερισμάτων και οικιών ανά επαρχία**
(τριμηνιαία στοιχεία, 2010Q1 = 100)

		Διαμερίσματα					Οικίες				
Έτος*	**Τρίμηνο**	**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	97,0	97,1	100,1	99,4	100,4	101,4	100,1
2011	-	99,0	91,8	88,7	82,7	83,1	98,5	95,1	96,8	99,1	97,2
2012	-	95,2	88,3	82,2	76,9	76,8	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	-	75,0	74,6	61,3	66,0	57,8	73,9	76,1	70,8	78,9	69,4
2017	-	77,0	78,6	61,8	64,2	57,4	73,9	76,9	69,5	80,2	69,4
2018	-	78,9	84,6	63,5	67,6	59,5	74,6	78,4	70,1	79,8	72,4
2019	-	80,3	90,8	69,0	69,5	61,7	75,9	81,3	70,9	81,3	73,8
2020	Q1	81,4	94,9	70,8	71,9	62,2	76,2	80,8	72,4	80,7	75,4

Πηγή: ΚΤΚ.

***Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2010 μέχρι και 2019 υπολογίζονται ως ο μέσος όρος των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3 **Δείκτες τιμών κατοικιών ανά τύπο και ανά επαρχία**
(ετήσια μεταβολή, %)

		Κατοικίες ανά τύπο		Κατοικίες ανά επαρχία					Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών
Έτος*	**Τρίμηνο**	**Διαμερίσματα**	**Οικίες**	**Λ/σία**	**Λ/σός**	**Λ/κα**	**Πάφος**	**Αμ/στος**	
2007	-	17,4	25,3	18,9	22,1	27,3	8,3	32,1	23,3
2008	-	14,8	18,6	17,9	22,5	13,8	9,1	17,9	17,6
2009	-	-4,4	-4,9	-4,0	-6,2	-1,9	1,8	-1,9	-4,7
2010	-	-2,0	-0,8	-0,6	2,1	-1,8	-2,6	-4,7	-1,1
2011	-	-5,0	-2,9	-1,3	-4,6	-4,6	-4,9	-5,1	-3,3
2012	-	-4,6	-5,6	-4,3	-3,8	-8,1	-8,2	-6,9	-5,3
2013	-	-7,3	-6,2	-7,0	-4,8	-8,9	-4,8	-8,9	-6,5
2014	-	-9,4	-8,5	-8,5	-8,0	-9,3	-7,0	-11,2	-8,8
2015	-	-4,9	-4,0	-5,3	-4,0	-4,6	-2,7	-1,4	-4,3
2016	-	-0,1	-1,8	-2,4	-0,9	-1,2	-0,4	-3,6	-1,4
2017	-	3,3	0,5	0,9	2,2	-0,8	0,3	-0,6	1,2
2018	-	4,4	1,2	1,5	3,5	1,6	0,6	4,0	2,1
2019	-	4,2	2,0	1.6	4,7	2,8	2,5	2,3	2,6
2020	Q1	4.6	0,8	1,2	1,9	3,0	1,4	3,6	1,8

Πηγή: ΚΤΚ.

*Για τα έτη 2007 μέχρι και 2019 καταγράφονται οι ετήσιες μεταβολές του μέσου όρου των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4 **Δείκτες τιμών διαμερισμάτων και οικιών ανά επαρχία**
(τριμηνιαία μεταβολή, %)

		Διαμερίσματα					Οικίες				
Έτος*	**Τρίμηνο**	**Λ/σία**	**Λ/σός**	**Λ/κα**	**Πάφος**	**Αμ/στος**	**Λ/σία**	**Λ/σός**	**Λ/κα**	**Πάφος**	**Αμ/στος**
2018Q1	-	0,8	1,5	-0,4	3,6	0,7	0,5	0,2	-0,6	0,3	1,7
2018Q2	-	0,1	1,9	2,1	-0,2	3,2	0,1	0,3	0,3	-0,2	1,9
2018Q3	-	0,5	2,9	2,7	-0,2	3,4	0,1	1,3	0,6	-1,7	0,5
2018Q4	-	0,8	1,3	0,6	0,5	1,1	0,9	1,2	0,1	2,6	-0,7
2019Q1	-	-0,1	1,1	3,8	1,7	-1,1	0,5	1,6	0,4	0,1	-0,3
2019Q2	-	0,6	1,8	2,0	0,2	1,9	0,1	0,3	0,1	0,9	1,6
2019Q3	-	0,7	2,4	1,7	2,9	0,5	0,4	0,1	0,1	0,6	1,0
2019Q4	-	0,3	2,1	-0,2	-3,0	-0,5	0,1	0.4	0.3	-0,9	1,0
2020Q1	-	0,8	1,3	1,5	4,4	0,4	0,2	-1,0	1,8	-0,6	0,6

Πηγή: ΚΤΚ.

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, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, Astro Bank, Κυπριακή Τράπεζα Αναπτύξεως, Société Générale και Eurobank) και την ΚΕΔΙΠΕΣ 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.

Επίσης, κατά το πρώτο τρίμηνο του 2019 οι δείκτες έτυχαν αναθεώρησης από το πρώτο τρίμηνο του 2017 και εντεύθεν, αφού παρατηρήσεις που μετά από έλεγχο θεωρήθηκαν ότι δεν αντικατοπτρίζουν την αγοραία αξία έμειναν εκτός δείγματος, έτσι ώστε να συνεχιστεί η ακολουθία με την υφιστάμενη μεθοδολογία κατασκευής του Δείκτη σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα. Οι πιο πάνω αλλαγές επίσης δεν διαφοροποίησαν σημαντικά τους δείκτες και ιδιαίτερα τα ποσοστά μεταβολής τους.

Για τον καταρτισμό των δεικτών ακολουθήθηκε η ωφελιμιστική μέθοδος (hedonic method). Σε περίπτωση που ο αριθμός των τριμηνιαίων στοιχείων ανά επαρχία δεν επαρκεί για να εφαρμοστεί η ωφελιμιστική 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