



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

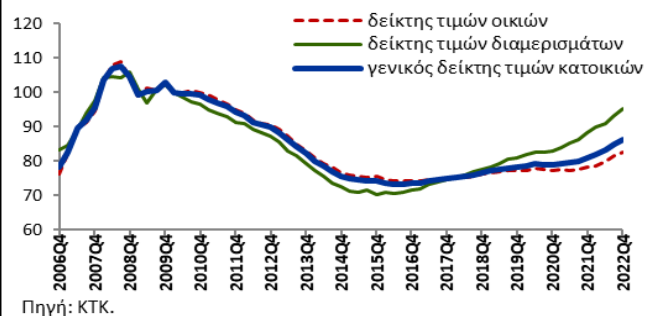
4^ο τρίμηνο 2022

Οι τιμές κατοικιών συνέχισαν την ανοδική τους πορεία κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2022, λόγω τόσο του αυξημένου κόστους κατασκευής όσο και της αυξημένης ζήτησης.

- Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚ) της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ)¹ (οικίες και διαμερίσματα) κατέγραψε τόσο τριμηνιαία όσο και ετήσια αύξηση κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2022. Οι συνεχιζόμενες αυξήσεις των τιμών των κατοικιών στηρίζονται κυρίως στο αυξημένο αν και επιβραδυνόμενο κατασκευαστικό κόστος, ενώ προς την ίδια κατεύθυνση εκτιμάται ότι συμβάλλει και η αύξηση της ζήτησης στην αγορά ακινήτων.
- Η ετήσια αύξηση στον ΔΤΚ στις επαρχίες Λεμεσού, Πάφου και Λάρνακας παρουσιάζει επιτάχυνση, που ενδεχομένως να σχετίζεται με την επικέντρωση της ζήτησης ακινήτων από ξένους στις εν λόγω επαρχίες.
- Η αυξημένη ζήτηση στην αγορά ακινήτων κατά το τέταρτο τρίμηνο του έτους αντικατοπτρίζεται και στα στοιχεία πωλητηρίων εγγράφων του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), τα οποία συνέχισαν την αυξητική πορεία. Πλησίασαν μάλιστα τα επίπεδα του δευτέρου τριμήνου του 2019, όταν και κατέγραψαν το ιστορικά ψηλότερο επίπεδο της τελευταίας δεκαετίας.
- Κατά το υπό εξέταση τρίμηνο η κατασκευαστική δραστηριότητα εξακολούθησε να κυμαίνεται σε αρνητικά επίπεδα, γεγονός το οποίο ενδεχομένως να οφείλεται στην συνεχιζόμενη αύξηση του κατασκευαστικού κόστους.
- Μέχρι και το τέταρτο τρίμηνο του 2022, η αύξηση των βασικών επιτοκίων της ΕΚΤ και η συνεπακόλουθη μείωση στη ζήτηση στεγαστικών δανείων δεν φαίνεται να έχουν επηρεάσει τη ζήτηση ακινήτων σε ουσιαστικό βαθμό.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 Σύνοψη	1ο τρίμηνο 2022	2ο τρίμηνο 2022	3ο τρίμηνο 2022	4ο τρίμηνο 2022
1. Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	81,9	83,2	85,0	86,3
Τριμηνιαία μεταβολή	1,1%	1,7%	2,1%	1,6%
Ετήσια μεταβολή	3,2%	4,7%	6,3%	6,6%
1.(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	78,7	80,0	81,6	82,5
Τριμηνιαία μεταβολή	0,7%	1,7%	2,0%	1,1%
Ετήσια μεταβολή	1,5%	3,5%	5,2%	5,6%
1.(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	89,8	91,1	93,2	95,1
Τριμηνιαία μεταβολή	1,7%	1,5%	2,2%	2,1%
Ετήσια μεταβολή	6,8%	7,0%	8,0%	7,7%

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1 Δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων (2010 Q1=100)



¹ Ο ΔΤΚ 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:

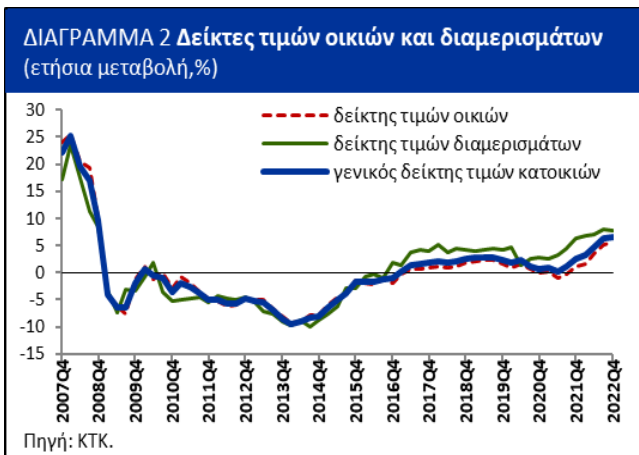
https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/Methodology_GR_.pdf). Ως εκ τούτου, είναι πιθανό να υπάρχει μικρή σχετική χρονική υστέρηση στον πλήρη αντικατοπτρισμό των εξελίξεων σε σημεία καμψής του Δείκτη, στο χρονικό σημείο αλλά και στην ένταση της αλλαγής πορείας της αγοράς.

Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Ο ΔΤΚ (οικίες και διαμερίσματα) κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2022 κατέγραψε τριμηνιαία αύξηση 1,6% σε σχέση με 2,1% το προηγούμενο τρίμηνο.

Η άνοδος του ΔΤΚ προέρχεται από αύξηση κατά 2,1% στις τιμές διαμερισμάτων σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο και κατά 1,1% στις τιμές των οικιών την ίδια περίοδο. (Πίνακας 1, Διάγραμμα 1, σελ.1).

Σε ετήσια βάση, παρουσιάζεται επίσης αύξηση στις τιμές κατοικιών κατά 6,6% το τέταρτο τρίμηνο του 2022, σε σύγκριση με 6,3% το τρίτο τρίμηνο του 2022. Οι τιμές των διαμερισμάτων κατά το υπό εξέταση τρίμηνο κατέγραψαν ετήσια αύξηση 7,7% και οι τιμές των οικιών κατά 5,6%. (Πίνακας 1, σελ.1, Διάγραμμα 2).

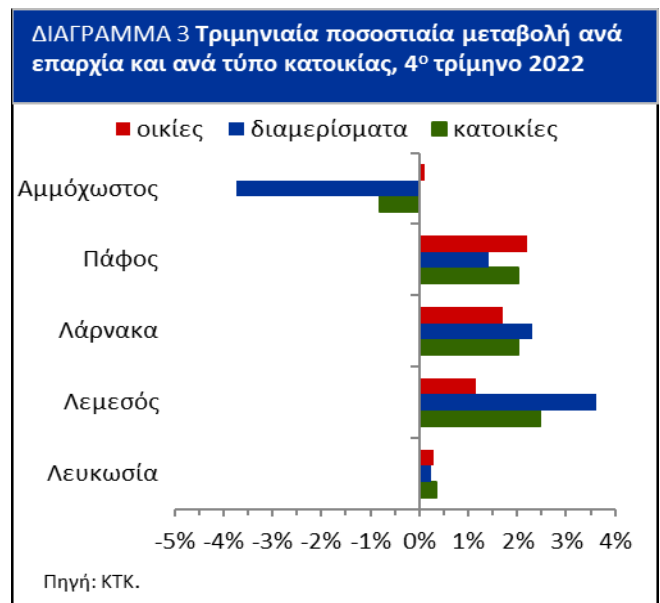


Η αγορά ακινήτων στην Κύπρο βρίσκεται σε ανοδική πορεία, με την αύξηση στις τιμές κατοικιών να συνεχίζεται και το τέταρτο τρίμηνο του 2022. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως, όπως και τα προηγούμενα τρίμηνα, στο αυξημένο κατασκευαστικό κόστος, και αντανακλάται τόσο στις τιμές των διαμερισμάτων όσο και των οικιών. Επίσης, θετικά συμβάλει στις αυξήσεις των τιμών και η συνεχιζόμενη αύξηση στη ζήτηση τόσο από ξένους όσο και από εγχώριους επενδυτές, η οποία διαφαίνεται από τα στοιχεία του ΤΚΧ. Ως αποτέλεσμα της αύξησης των βασικών επιτοκίων της ΕΚΤ, η άνοδος των δανειστικών επιτοκίων συνεχίστηκε και κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2022, παρόλο δεν φαίνεται να έχει επηρεάσει σε ουσιαστικό βαθμό τη ζήτηση. Σημειώνεται ότι η

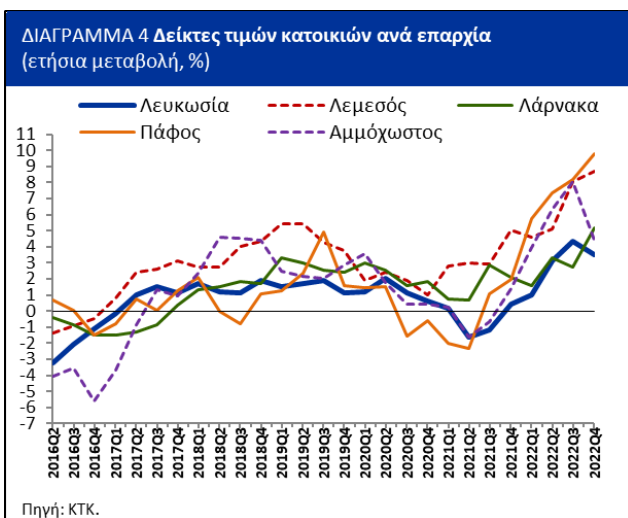
ζήτηση ακινήτων προς ενοικίαση αυξάνεται συνεχώς λόγω της συνεχιζόμενης καθόδου ξένων στην Κύπρο οι οποίοι αναζητούν στέγη. Η σημαντικότερη ώθηση στη ζήτηση στέγης φαίνεται να δίνεται από την κάθοδο ξένων επαγγελματιών στα πλαίσια της Στρατηγικής για την Προσέλκυση Εταιρειών για Δραστηριοποίηση ή/και Επέκταση των Δραστηριοτήτων τους στην Κύπρο” (headquartering policy). Σύμφωνα με στοιχεία του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας, περισσότερες από χίλιες εταιρείες ξένων συμφερόντων έχουν εγγραφεί στην Κύπρο στα πλαίσια του headquartering policy κατά το 2022. Οι εταιρείες που προσελκύστηκαν στο πλαίσιο αυτό δραστηριοποιούνται κυρίως στον τομέα της τεχνολογίας, και συγκεντρώνονται κυρίως στη Λεμεσό και Πάφο, ενώ αυξημένη κινητικότητα παρατηρείται τελευταία και στη Λάρνακα.

Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2022 οι τιμές κατοικιών σε τριμηνιαία βάση σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες εκτός της Αμμοχώστου. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία καταγράφηκε αύξηση 0,3%, στη Λεμεσό 2,5%, στη Λάρνακα 2%, στην Πάφο 2% ενώ στην Αμμόχωστο καταγράφηκε οριακή μείωση 0,8%. (Διάγραμμα 3, σελ. 2, Πίνακας 5, σελ. 7).



Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στους δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία, καταγράφηκε αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία οι τιμές κατοικιών αυξήθηκαν κατά 3,5%, στη Λεμεσό κατά 8,7%, στη Λάρνακα κατά 5,1%, στην Πάφο κατά 9,8% και στην Αμμόχωστο κατά 4,4% (**Διάγραμμα 4, σελ.3, Πίνακας 4, σελ.7**). Σε ετήσια βάση, ο ρυθμός αύξησης των τιμών κατοικιών στις επαρχίες Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου σημείωσαν επιτάχυνση, εξέλιξη που ενδεχόμενα να σχετίζεται με τη ζήτηση που δημιουργείται λόγω headquartering policy. Αντίθετα, στις επαρχίες Λευκωσίας και Αμμοχώστου ο ρυθμός αύξησης κατέγραψε επιβράδυνση.



Σε τριμηνιαία βάση, οι τιμές των οικιών κατέγραψαν αυξήσεις σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία αυξήθηκαν κατά 0,3%, στη Λεμεσό κατά 1,2%, στη Λάρνακα κατά 1,7%, στην Πάφο κατά 2,2% και στην Αμμόχωστο οριακά κατά 0,1%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές οικιών κατέγραψαν επίσης αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, οι τιμές οικιών στη Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα, Πάφο και Αμμόχωστο αυξήθηκαν κατά 2,9%, 7,1%, 3,3%, 10,4% και 4,2%, αντίστοιχα.

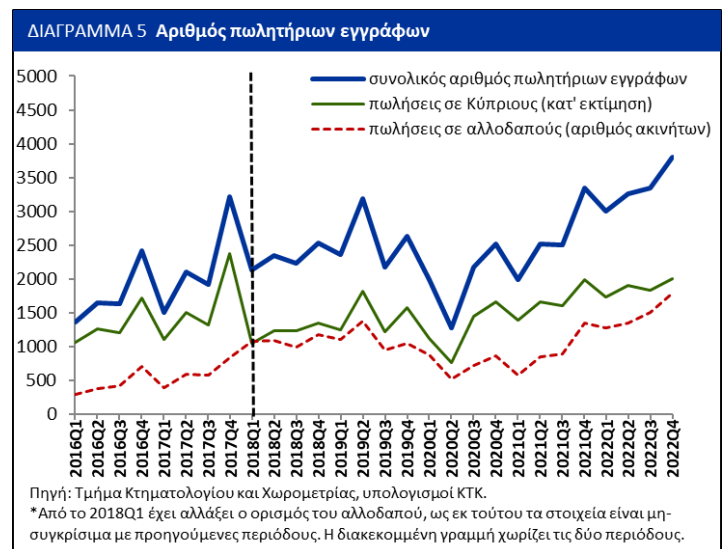
Οι τιμές των διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες εκτός της Αμμοχώστου. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία αυξήθηκαν οριακά κατά 0,2%, στη Λεμεσό 3,6%, στη Λάρνακα 2,3%, στην Πάφο 1,4%, ενώ στην Αμμόχωστο κατέγραψαν μείωση 3,7%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες για έκτο συνεχόμενο τρίμηνο. Συγκεκριμένα, το τέταρτο τρίμηνο του 2022 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2021 στη

Λευκωσία οι τιμές αυξήθηκαν κατά 4,3%, στη Λεμεσό 9,3%, στη Λάρνακα 9,4%, στην Πάφο 8,6% και στην Αμμόχωστο κατά 5,1%.

Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών και στοιχείων

Δείκτες σχετικοί με την αγορά ακινήτων συνεχίζουν να αποτυπώνουν κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2022, όπως και στα προηγούμενα τρίμηνα, την ανοδική δυναμική της ζήτησης, του κατασκευαστικού κόστους και των τιμών από τη μια, και τη συγκράτηση στην προσφορά από την άλλη.

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία του ΤΚΧ, ο αριθμός των πωλητήριων εγγράφων συνέχισε να καταγράφει αύξηση και το τέταρτο τρίμηνο του 2022 κατά 13,6% σε ετήσια βάση (3.799 σε σύγκριση με 3.344), αντανακλώντας την αυξημένη ζήτηση για ακίνητα (**Διάγραμμα 5**). Επιπλέον, κατά το υπό εξέταση τρίμηνο σημειώθηκε αύξηση 32,7% σε ετήσια βάση στον αριθμό ακινήτων που συναλλάχθηκαν με ξένους αγοραστές (1.794 σε σύγκριση με 1.352, **Διάγραμμα 5**), προερχόμενη από αύξηση στις αγορές από κατοίκους εκτός ΕΕ. Συνολικά, κατά το 2022 ο αριθμός των πωλητηρίων εγγράφων αυξήθηκε κατά 29,6% σε σύγκριση με 29,9% το προηγούμενο έτος. Η αύξηση από ντόπιους

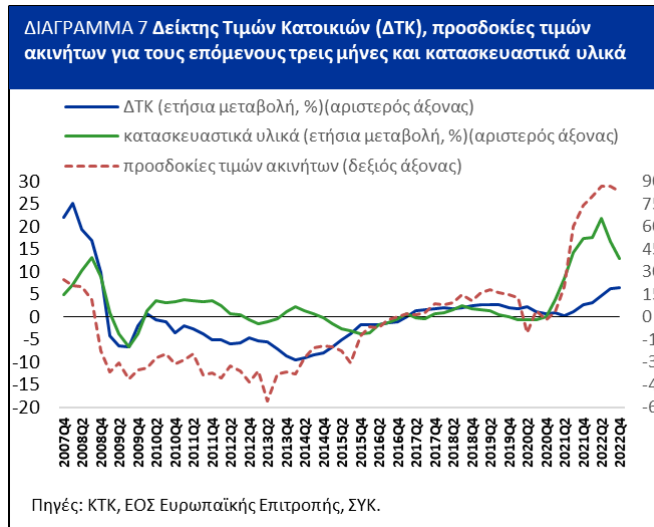
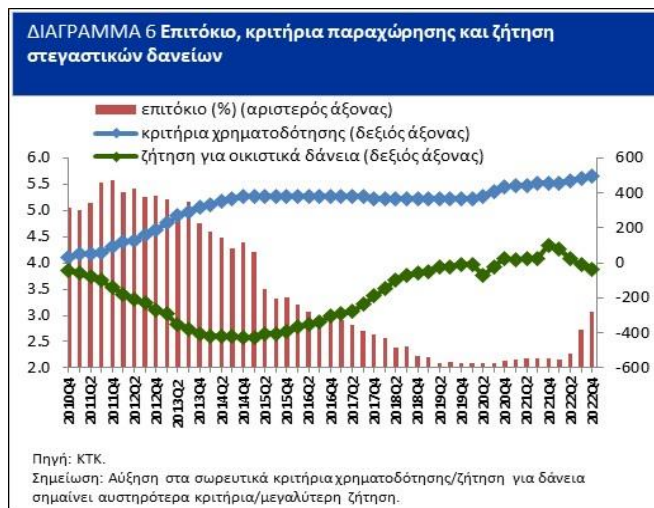


αγοραστές ανήλθε (κατ' εκτίμηση) σε 12,4% ενώ από ξένους επενδυτές σημειώθηκε αύξηση 60,6%.

Η αύξηση αυτή στα πωλητήρια έγγραφα των ξένων επενδυτών αποδίδεται κυρίως, μεταξύ άλλων, στο headquartering policy, το οποίο κατά το 2022 προσέλκυσε περίπου χίλιες εταιρείες ξένων συμφερόντων, σύμφωνα με στοιχεία της αγοράς. Πρόκειται, κυρίως, για εταιρείες που προέρχονται από την Ρωσία, Ισραήλ, Ουκρανία, Ηνωμένο Βασίλειο, Λίβανο, και Λευκορωσία.

Την ίδια στιγμή, η αύξηση του κόστους δανεισμού λόγω της ανόδου των βασικών επιτοκίων της ΕΚΤ φαίνεται αφ' ενός να μην έχει επηρεάσει σε ουσιαστικό βαθμό τη συνολική ζήτηση για ακίνητα, αλλά, αφ' ετέρου, να έχει επηρεάσει τη ζήτηση για νέα στεγαστικά δάνεια. Σύμφωνα με τη δημοσίευση *Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών*² της ΚΤΚ, τα νέα δάνεια για αγορά κατοικίας το τέταρτο τρίμηνο του 2022 μειώθηκαν κατά 25,2% σε ετήσια βάση (€245,5 εκ. το τέταρτο τρίμηνο του 2022 σε σχέση με €328,0 εκ. το τέταρτο τρίμηνο του 2021). Επίσης, σύμφωνα με τις ίδιες στατιστικές, το επιτόκιο οικιστικών δανείων³ κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2022 συνέχισε να καταγράφει αυξήσεις, αφού κυμάνθηκε κατά μέσο όρο στο 3,07%, σε σχέση με 2,72% το τρίτο τρίμηνο του 2022 (**Διάγραμμα 6**). Στο μέλλον αναμένονται περαιτέρω αυξήσεις στα επιτόκια στεγαστικών δανείων (δεδομένης της συνέχισης των αυξήσεων στα βασικά επιτόκια της ΕΚΤ). Επίσης, σύμφωνα με την Έρευνα Τραπεζικών Εργασιών⁴, τα κριτήρια χρηματοδότησης έγιναν πιο αυστηρά σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, ενώ η ίδια έρευνα επιβεβαιώνει τη μείωση στη ζήτηση για δανεισμό (**Διάγραμμα 6**).

Από στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου (ΣΥΚ), ο αριθμός των οικιστικών μονάδων για τις οποίες εγκρίθηκαν άδειες οικοδομής, ο οποίος αποτελεί πρόδρομη ένδειξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας, κατέγραψε 8% ετήσια μείωση για την περίοδο Ιανουάριος – Νοέμβριος 2022. Σύμφωνα με στοιχεία από τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο δείκτης κατασκευαστικής δραστηριότητας κατά τους



προηγούμενους τρεις μήνες, παρ' όλο που καταγράφει λιγότερο αρνητικά επίπεδα κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2022 (-13,1) σε σύγκριση με τα δύο προηγούμενα τρίμηνα (15,3 και -23,5), παραμένει σε αρνητικά επίπεδα, αντανακλώντας την αρνητική πορεία της κατασκευαστικής δραστηριότητας.

Ο δείκτης τιμών κατασκευαστικών υλικών, ο οποίος δημοσιεύεται από την ΣΥΚ, καταγράφει για ένατο συνεχόμενο τρίμηνο αύξηση, αν και επιβραδυνόμενη (**Διάγραμμα 7**). Συγκεκριμένα, το τέταρτο τρίμηνο του 2022 οι τιμές κατασκευαστικών υλικών κατέγραψαν ετήσια αύξηση 12,9% σε

² <https://www.centralbank.cy/el/publications/monetary-and-financial-statistics>

³ Κυμαινόμενο επιτόκιο και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

⁴ <https://www.centralbank.cy/el/publications/surveys/bank-lending-survey>

σύγκριση με 16,8% ετήσια αύξηση το τρίτο τρίμηνο του 2022.

Σύμφωνα με τις ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2022 υπήρχε σημαντική ομογνωμία στους συμμετέχοντες στην έρευνα ότι οι τιμές ακινήτων αναμένεται να συνεχίσουν να καταγράφουν αυξήσεις (**Διάγραμμα 7, σελ.4**). Συγκεκριμένα, ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες έφθασε κατά μέσο όρο στο 83,5 το τέταρτο τρίμηνο του 2022, καταγράφοντας για δεύτερο συνεχόμενο τρίμηνο μικρή μείωση από τα ιστορικά ψηλά επίπεδα που είχε φτάσει το δεύτερο τρίμηνο του 2022. Όσον αφορά την εργοδότηση στον κατασκευαστικό τομέα, σύμφωνα με τον δείκτη προσδοκιών για εργοδότηση στον τομέα των ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες δεν αναμένεται κάποια μεταβολή κατά το τέταρτο τρίμηνο αφού έφτασε στο 0, σε σχέση με αρνητικά επίπεδα τα προηγούμενα τρία τρίμηνα (-2,6 το τρίτο, -1 το δεύτερο και -0,4 το πρώτο τρίμηνο του 2022).

Καταληκτικά σχόλια

Κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2022 οι τιμές κατοικιών συνέχισαν την ανοδική τους πορεία, απόρροια του αυξημένου κατασκευαστικού κόστους αλλά και της αυξημένης ζήτησης για ακίνητα. Ο ρυθμός αύξησης των τιμών κατοικιών σημείωσε επιτάχυνση στις επαρχίες Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου, επαρχίες οι οποίες συγκέντρωσαν και τη μεγαλύτερη ζήτηση από ξένους για ακίνητα, ενδεχόμενα στα πλαίσια του headquartering policy. Οι πληθωριστικές πιέσεις και η αύξηση των βασικών επιτοκίων της ΕΚΤ, αν και μέχρι στιγμής δεν φαίνεται να έχουν επηρεάσει τη ζήτηση στην αγορά ακινήτων σε ουσιαστικό βαθμό αναμένεται περαιτέρω μείωση της ζήτησης στεγαστικών δανείων. Η κατασκευαστική δραστηριότητα αναμένεται να συνεχίσει να παρουσιάζει αρνητική πορεία, γεγονός που ενδεχομένως να διατηρήσει την αυξητική πορεία των τιμών κατοικιών.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 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	
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	-	82,6	77,6	78,1	85,3	72,0	77,8	72,6	79,0
2021	-	85,9	77,6	77,7	88,2	73,1	77,5	72,5	80,0
2022	-	92,3	80,7	80,0	94,1	75,5	83,5	76,6	84,1

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία υπολογίζονται ως ο μέσος όρος των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3 Δείκτες τιμών διαμερισμάτων και οικιών ανά επαρχία
 (ετήσια και 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
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	-	82,2	96,3	71,9	70,0	62,0	76,4	81,5	72,0	80,9	75,7
2021	-	84,0	100,2	75,7	71,7	65,2	74,9	83,6	72,4	79,7	74,5
2022	-	87,6	108,2	80,3	79,0	71,0	76,6	87,7	73,9	85,3	77,8

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία υπολογίζονται ως ο μέσος όρος των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4 Δείκτες τιμών κατοικιών ανά τύπο και ανά επαρχία
 (ετήσια μεταβολή, %)

Έτος*	Τρίμηνο	Κατοικίες ανά τύπο		Κατοικίες ανά επαρχία					Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών
		Διαμερίσματα	Οικίες	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος	
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	-	3,5	0,7	1,2	1,8	2,2	0,2	1,5	1,5
2021	-	4,1	0,0	-0,5	3,4	1,6	-0,4	-0,2	1,2
2022	Q1	6,8	1,5	1,0	4,6	1,6	5,7	3,9	3,2
	Q2	7,0	3,5	3,1	5,1	3,3	7,4	6,3	4,7
	Q3	8,0	5,2	4,4	8,0	2,8	8,2	8,0	6,3
	Q4	7,7	5,6	3,5	8,7	5,1	9,8	4,4	6,6

Πηγή: ΚΤΚ.

*Για τα ετήσια στοιχεία καταγράφονται οι ετήσιες μεταβολές του μέσου όρου των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5 Δείκτες τιμών διαμερισμάτων και οικιών ανά επαρχία
 (τριμηνιαία μεταβολή, %)

Έτος	Τρίμηνο	Διαμερίσματα					Οικίες				
		Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος
2020	Q1	0,8	1,3	1,5	4,4	0,4	0,2	-1,0	1,8	-0,6	0,6
2020	Q2	0,9	2,1	0,4	-1,7	-0,6	1,2	1,0	0,0	1,5	0,5
2020	Q3	0,3	-0,6	1,3	-2,2	-0,3	-0,8	0,4	-1,0	-1,6	0,0
2020	Q4	0,6	0,7	2,2	-1,3	1,0	-1,0	-0,4	-0,1	0,0	0,0
2021	Q1	0,5	1,1	1,9	2,2	3,0	-0,4	1,6	0,3	-1,5	-0,6
2021	Q2	0,5	1,2	0,6	0,9	1,1	-1,3	1,0	-0,1	-0,2	-2,7
2021	Q3	0,7	0,8	0,7	1,7	-0,2	-0,3	-0,3	2,1	1,5	0,7
2021	Q4	0,8	3,4	0,3	4,5	3,4	1,4	0,7	-0,5	-0,6	2,3
2022	Q1	1,3	1,4	0,8	2,7	3,9	0,1	0,6	-0,2	3,3	2,1
2022	Q2	1,6	0,8	3,5	1,0	2,5	1,2	2,3	1,1	1,9	-0,4
2022	Q3	1,1	3,2	2,6	3,3	2,6	1,3	2,8	0,6	2,6	2,3
2022	Q4	0,2	3,6	2,3	1,4	-3,7	0,3	1,2	1,7	2,2	0,1

Πηγή: ΚΤΚ.

Σημειώσεις:

Ο Γενικός ΔΤΚ και άλλοι συναφείς δείκτες και υποδείκτες ετοιμάζονται από τη Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων της 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, Αίρφα Bank, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, Astro Bank, Κυπριακή Τράπεζα Αναπτύξεως, Société Générale, RCB Bank 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 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 εξήγηση της μεθοδολογίας κατασκευής του δείκτη καθώς και άλλες πληροφορίες είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/Methodology_GR_.pdf

Το παρόν δελτίο είναι διαθέσιμο στο: <https://www.centralbank.cy/el/publications/residential-property-price-indices>

Για περαιτέρω πληροφορίες ή/και διευκρινίσεις επικοινωνήστε με την Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων της ΚΤΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση RealEstate@centralbank.cy.