



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

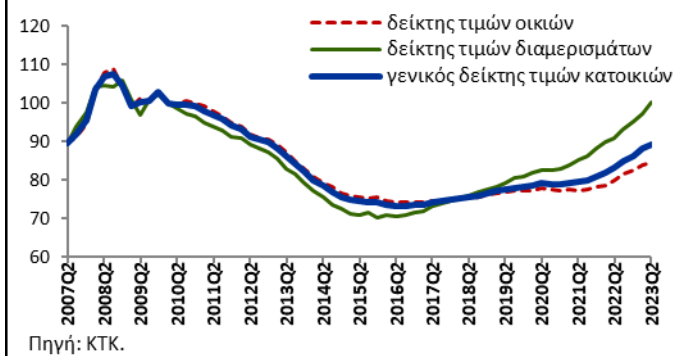
2^ο τρίμηνο 2023

Οι τιμές κατοικιών στην Κύπρο, ιδιαίτερα στα διαμερίσματα, συνέχισαν την ανοδική τους πορεία κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2023, κυρίως λόγω αυξημένης ζήτησης.

- Κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2023 ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚ) της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ)¹ (οικίες και διαμερίσματα) συνέχισε να καταγράφει, τόσο σε ετήσια όσο και σε τριμηνιαία βάση, αυξήσεις σε σύγκριση με τα προηγούμενα τρίμηνα (Πίνακας 1). Οι αυξήσεις που καταγράφηκαν, αφορούν τους ΔΤΚ σε όλες τις επαρχίες.
- Όπως καταγράφεται στα στοιχεία πωλητηρίων εγγράφων του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), ο αριθμός των συναλλαγών στην αγορά ακινήτων κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2023 σημείωσε αύξηση σε ετήσια βάση. Ο αριθμός πωλητηρίων εγγράφων κατά την υπό αναφορά περίοδο κατέγραψε το υψηλότερο επίπεδο της τελευταίας δεκαπενταετίας. Οι εγχώριοι αγοραστές αποτελούν το μεγαλύτερο ποσοστό των συναλλαγών, ενώ η μεγαλύτερη ετήσια αύξηση πωλητηρίων εγγράφων προήλθε από ξένους αγοραστές.
- Η αυξημένη ζήτηση, σε συνάρτηση με την περιορισμένη προσφορά νέων κατοικιών, φαίνεται να αποτελεί τον σημαντικότερο παράγοντα που συμβάλλει στην αύξηση του ΔΤΚ κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2023, όπως και στα προηγούμενα τρίμηνα. Η αυξημένη ζήτηση από ξένους οφείλεται κυρίως στο “headquartering policy”, καθώς και τον αυξημένο αριθμό φοιτητών και άλλων επενδυτών στην αγορά ακινήτων. Η αυξημένη εγχώρια ζήτηση φαίνεται να οφείλεται κυρίως σε επενδύσεις με σκοπό την ενοικίαση (buy-to-let).
- Μέχρι και το δεύτερο τρίμηνο του 2023, η αύξηση των βασικών επιτοκίων της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ) και η συνεπακόλουθη μείωση στη ζήτηση στεγαστικών δανείων δεν φαίνεται να έχουν επηρεάσει την εγχώρια ζήτηση ακινήτων σε ουσιαστικό βαθμό, η οποία συνεχίζει να παραμένει σε ανοδική τροχιά.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 Σύνοψη	3ο τρίμηνο 2022	4ο τρίμηνο 2022	1ο τρίμηνο 2023	2ο τρίμηνο 2023
1. Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	85,0	86,3	88,1	89,4
Τριμηνιαία μεταβολή	2,1%	1,6%	2,1%	1,5%
Ετήσια μεταβολή	6,3%	6,6%	7,7%	7,4%
1.(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	81,6	82,5	83,9	84,5
Τριμηνιαία μεταβολή	2,0%	1,1%	1,7%	0,7%
Ετήσια μεταβολή	5,2%	5,6%	6,6%	5,6%
1.(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	93,2	95,1	97,3	100,3
Τριμηνιαία μεταβολή	2,2%	2,1%	2,3%	3,1%
Ετήσια μεταβολή	8,0%	7,7%	8,4%	10,1%

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 μερικής υπόψη τις εξελίξεις και των προηγούμενων τριμήνων, μέσω ομαλοποιημένων συντελεστών παλινδρόμησης (δες σχετική μεθοδολογία:

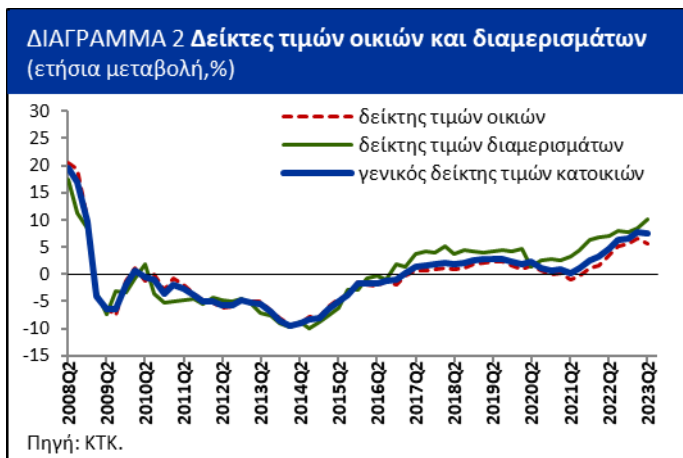
https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/Methodology_GR_.pdf). Ως εκ τούτου, είναι πιθανό να υπάρχει μικρή σχετική χρονική υστέρηση στον πλήρη αντικατοπτρισμό των εξελίξεων σε σημεία καμψής του Δείκτη, στο χρονικό σημείο αλλά και στην ένταση της αλλαγής πορείας της αγοράς.

1. Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Ο ΔΤΚ (οικίες και διαμερίσματα) κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2023 κατέγραψε αύξηση 1,5% σε σχέση με αύξηση 2,1% το προηγούμενο τρίμηνο.

Η άνοδος του ΔΤΚ κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2023 σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο προέρχεται από αύξηση κατά 0,7% στις τιμές των οικιών και κατά 3,1% στις τιμές διαμερισμάτων (Διάγραμμα 1, σελ.1, Πίνακας 1).

Σε ετήσια βάση, παρουσιάζεται αύξηση στις τιμές κατοικιών κατά 7,4% το δεύτερο τρίμηνο του 2023, σε σύγκριση με 7,7% το πρώτο τρίμηνο του 2023. Οι τιμές των διαμερισμάτων κατέγραψαν αύξηση 10,1% και των οικιών 5,6% (Διάγραμμα 2, Πίνακας 1, σελ.1) στο υπό εξέταση τρίμηνο.

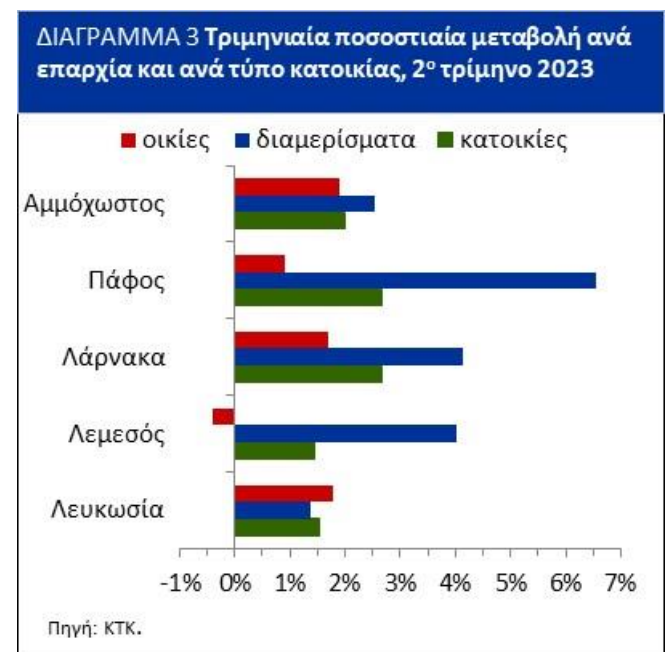


Η αυξημένη ζήτηση ακινήτων φαίνεται να αποτελεί το σημαντικότερο παράγοντα που συμβάλλει στην αύξηση του ΔΤΚ κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2023. Σύμφωνα με στοιχεία των πωλητηρίων εγγράφων του ΤΚΧ, η ζήτηση αποδεικνύεται ιδιαίτερα έντονη, με τον αριθμό πωλητηρίων εγγράφων να καταγράφει το υψηλότερο επίπεδο της τελευταίας δεκαπενταετίας φτάνοντας τις 4.115. Η ετήσια αύξηση στα πωλητήρια έγγραφα προέρχεται κυρίως από τους ξένους αγοραστές, λόγω, μεταξύ άλλων, και της Στρατηγικής για την Προσέλκυση Εταιρειών για Δραστηριοποίηση ή/και Επέκταση των Δραστηριοτήτων τους στην Κύπρο” (headquartering policy). Ζωηρή παραμένει επίσης και η εγχώρια ζήτηση ακινήτων, η οποία, παρά τις συνεχιζόμενες

αυξήσεις επιτοκίων των στεγαστικών δανείων, ως αποτέλεσμα της ενιαίας περιοριστικής νομισματικής πολιτικής της ΕΚΤ, δεν φαίνεται να έχει επηρεαστεί σε ουσιαστικό βαθμό μέχρι και το δεύτερο τρίμηνο του 2023. Με το κατασκευαστικό κόστος να βρίσκεται σε τροχιά σταθεροποίησης κατά το 2023, οι αυξήσεις στις τιμές κατοικιών απορρέουν κυρίως από την αυξημένη ζήτηση σε συνδυασμό με τη συγκρατημένη προσφορά.

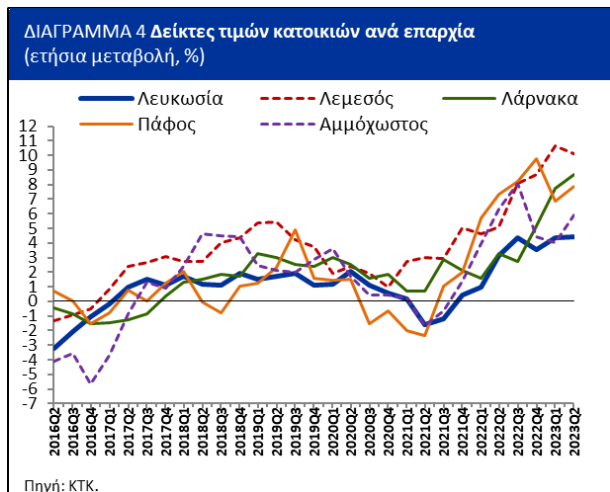
2. Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2023 οι τιμές κατοικιών σε τριμηνιαία βάση σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία καταγράφηκε αύξηση 1,5%, στη Λεμεσό 1,4%, στη Λάρνακα 2,7%, στην Πάφο 2,7% και στην Αμμόχωστο 2,0%. (Διάγραμμα 3, Πίνακας 5, σελ. 7).



Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στους ΔΤΚ ανά επαρχία, καταγράφηκε αύξηση σε όλες τις επαρχίες για έβδομο συνεχόμενο τρίμηνο. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία οι τιμές κατοικιών αυξήθηκαν κατά 4,4%, στη Λεμεσό κατά 10,1%, στη Λάρνακα κατά 8,7%, στην Πάφο κατά 7,9% και στην Αμμόχωστο κατά 5,9% (Διάγραμμα 4, σελ.3, Πίνακας 4, σελ.7). Επιτάχυνση παρατηρείται στους ΔΤΚ όλων των επαρχιών εκτός της Λεμεσού, επαρχία που, ωστόσο, συνεχίζει να καταγράφει σταθερά

ψηλούς ρυθμούς αύξησης. Ο σχετικά ψηλός ρυθμός αύξησης των τιμών κατοικιών στις παράλιες επαρχίες ενδεχομένως να σχετίζεται κυρίως με τη ζήτηση ακινήτων από ξένους στα πλαίσια του headquartering policy.



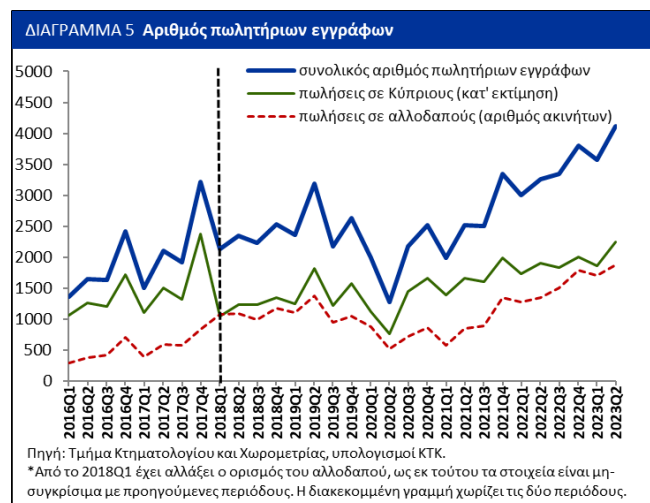
Σε τριμηνιαία βάση, οι τιμές των οικιών κατέγραψαν αυξήσεις σε όλες τις επαρχίες εκτός της Λεμεσού, όπου καταγράφηκε οριακή μείωση. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία οι τιμές οικιών αυξήθηκαν κατά 1,8%, στη Λάρνακα κατά 1,7%, στην Πάφο κατά 0,9% και στην Αμμόχωστο κατά 1,9%, ενώ στη Λεμεσό κατέγραψαν μείωση 0,4%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές οικιών κατέγραψαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, οι τιμές οικιών στη Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα, Πάφο και Αμμόχωστο αυξήθηκαν κατά 4,8%, 6,5%, 6,3%, 4,7% και 7,4%, αντίστοιχα.

Οι τιμές των διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία αυξήθηκαν κατά 1,4%, στη Λεμεσό 4,0%, στη Λάρνακα 4,1%, στην Πάφο 6,5% και στην Αμμόχωστο 2,5%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες για όγδοο συνεχόμενο τρίμηνο. Συγκεκριμένα, το δεύτερο τρίμηνο του 2023, στη Λευκωσία οι τιμές διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 4,2%, στη Λεμεσό κατά 13,9%, στη Λάρνακα κατά 13,1%, στην Πάφο κατά 16,3% και στην Αμμόχωστο κατά 2,5%, σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2022.

3. Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών και στοιχείων

Δείκτες σχετικοί με την αγορά ακινήτων συνεχίζουν να αποτυπώνουν τη δυναμική της ζήτησης κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2023 καθώς και, όπως φαίνεται στις άδειες οικοδομής, την περιορισμένη προσφορά οικιστικών ακινήτων στην αγορά. Επιπλέον, παρατηρείται συνέχιση στη σταθεροποίηση του κατασκευαστικού κόστους.

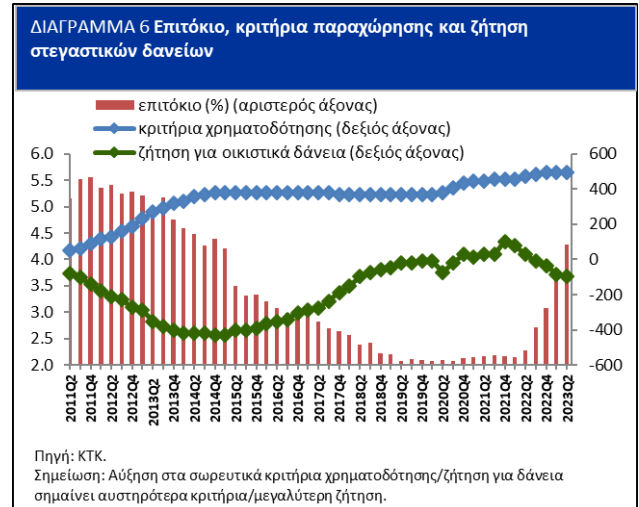
Σύμφωνα με στοιχεία του ΚΤΧ, ο ρυθμός αύξησης των πωλητήριων εγγράφων κατέγραψε επιτάχυνση το δεύτερο τρίμηνο του 2023, καταγράφοντας άνοδο 26,5% σε ετήσια βάση (4.115 σε σύγκριση με 3.254 το δεύτερο τρίμηνο του 2022), αντανακλώντας, όπως προαναφέρθηκε, την αυξημένη ζήτηση για ακίνητα (**Διάγραμμα 5**). Η εν λόγω επιτάχυνση στα πωλητήρια έγγραφα προήλθε κυρίως από τους ξένους αγοραστές, ενώ οι εγχώριοι αγοραστές εξακολουθούν να αποτελούν το μεγαλύτερο μερίδιο της αγοράς. Συγκεκριμένα, κατά το υπό εξέταση τρίμηνο, σημειώθηκε αύξηση 38,5% σε ετήσια βάση στον αριθμό ακινήτων που πωλήθηκαν σε ξένους αγοραστές (1.871 σε σύγκριση με 1.351 το δεύτερο τρίμηνο του 2022, **Διάγραμμα 5**), ενώ ο αριθμός ακινήτων που πωλήθηκαν σε εγχώριους αγοραστές αυξήθηκε κατά 17,9% σε ετήσια βάση (2.244 σε σύγκριση με 1.903 το δεύτερο τρίμηνο του 2022, **Διάγραμμα 5**). Η αύξηση αυτή στα πωλητήρια έγγραφα σε ξένους αγοραστές αποδίδεται κυρίως, στο «headquartering policy», το οποίο προσελκύει ξένους επαγγελματίες από χώρες όπως το Ισραήλ, την Ουκρανία, το Ηνωμένο Βασίλειο, το Λίβανο, και τη Λευκορωσία, ενώ η



αντίστοιχη αύξηση σε εγχώριους αγοραστές οφείλεται, μεταξύ άλλων, σε επενδύσεις για σκοπούς ενοικίασης (buy-to-let).

Όπως ήταν αναμενόμενο, η ενιαία περιοριστική πολιτική της ΕΚΤ έχει οδηγήσει σε αύξηση στα επιτόκια στεγαστικών δανείων, αυξάνοντας έτσι το κόστος δανεισμού για υφιστάμενους αλλά και δυνητικούς νέους πελάτες των εγχώριων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων. Το γεγονός αυτό έχει επηρεάσει τη ζήτηση για νέα στεγαστικά δάνεια. Σύμφωνα με τις τελευταίες *Νομισματικές και Χρηματοοικονομικές Στατιστικές*² της ΚΤΚ, τα νέα δάνεια για αγορά κατοικίας το δεύτερο τρίμηνο του 2023 μειώθηκαν κατά 2,9% σε ετήσια βάση (€248,7 εκ. το δεύτερο τρίμηνο του 2023 σε σχέση με €256,1 εκ. το δεύτερο τρίμηνο του 2022). Επίσης, σύμφωνα με τις ίδιες στατιστικές, το επιτόκιο οικιστικών δανείων³ κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2023 συνέχισε να καταγράφει αυξήσεις, αφού κυμάνθηκε κατά μέσο όρο στο 4,28%, σε σχέση με 3,74% το πρώτο τρίμηνο του 2023 και 2,27% το δεύτερο τρίμηνο του 2022 (**Διάγραμμα 6**). Επίσης, σύμφωνα με την Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων⁴, τα κριτήρια χρηματοδότησης έγιναν πιο αυστηρά σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, ενώ η ίδια έρευνα επιβεβαιώνει τη συνεχιζόμενη μείωση στη ζήτηση για δανεισμό (**Διάγραμμα 6**). Εντούτοις, οι προαναφερόμενες εξελίξεις δεν φαίνεται να έχουν επιφέρει ουσιαστικές επιπτώσεις στη συνολική ζήτηση ακινήτων μέχρι και το δεύτερο τρίμηνο του 2023

Από τα μέχρι στιγμής διαθέσιμα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσία Κύπρου (ΣΥΚ), ο αριθμός των οικιστικών κτιρίων για τις οποίες εγκρίθηκαν άδειες οικοδομής, και ο οποίος αποτελεί πρόδρομη ένδειξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας, κατέγραψε μείωση (13%) από 906 το δίμηνο Απριλίου-Μαΐου του 2022 σε 788 το αντίστοιχο δίμηνο του 2023. Μειώσεις σε ετήσια βάση στον αριθμό οικιστικών κτιρίων για τα οποία εκδίδεται άδεια οικοδομής παρατηρούνται από το πρώτο τρίμηνο του 2022, καταδεικνύοντας τη συγκρατημένη προσφορά, η οποία αναμένεται να συνεχιστεί και τους προσεχείς μήνες. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με στοιχεία από τις



Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο δείκτης κατασκευαστικής δραστηριότητας κατά τους προηγούμενους τρεις μήνες, καταγράφει λιγότερο αρνητικά επίπεδα κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2023 (-1,8) σε σύγκριση με τα δύο προηγούμενα τρίμηνα (-7,7 και -13,0 το πρώτο τρίμηνο του 2023 και το τέταρτο τρίμηνο του 2022, αντίστοιχα), εξακολουθώντας, ωστόσο, να υποδηλοί την περιορισμένη προσφορά ακινήτων στην αγορά.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 7 Δείκτης Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚ), προσδοκίες τιμών ακινήτων για τους επόμενους τρεις μήνες και κατασκευαστικά υλικά



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

³ Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

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

Ο δείκτης τιμών κατασκευαστικών υλικών, ο οποίος δημοσιεύεται από την ΣΥΚ, καταγράφει διαδοχικές μειώσεις σε μηνιαία βάση κατά τους τέσσερις τελευταίους μήνες, μέχρι και τον Ιούνιο του 2023, ακολουθώντας ενδεχομένως, με σχετική υστέρηση, τη διεθνή τάση μειώσεων στις τιμές των βασικών κατασκευαστικών υλικών. Σε ετήσια βάση, παρατηρούνται επιβραδυνόμενες αυξήσεις στο δείκτη τιμών κατασκευαστικών υλικών από το δεύτερο τρίμηνο του 2022 καταλήγοντας σε αύξηση 1,6% το δεύτερο τρίμηνο του 2023 (**Διάγραμμα 7, σελ.4**). Η τάση του εν λόγω δείκτη προμηνύει μια περαιτέρω σταθεροποίηση στις τιμές κατασκευαστικών υλικών στο άμεσο μέλλον.

Σύμφωνα με τις ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2023, παραμένει η σύγκλιση απόψεων στους συμμετέχοντες στην έρευνα για αυξήσεις στις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες (**Διάγραμμα 7, σελ.4**). Συγκεκριμένα, ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες έφθασε κατά μέσο όρο στο 69,9 το δεύτερο τρίμηνο του 2023, καταγράφοντας για τέταρτο συνεχόμενο τρίμηνο μείωση από τα ιστορικά ψηλά επίπεδα του δεύτερου τρίμηνου του 2022. Διαφαίνεται έτσι ότι η πλειοψηφία των συμμετεχόντων στις εν λόγω έρευνες αναμένουν ότι θα συνεχιστούν οι αυξήσεις στις τιμές των ακινήτων σε σχέση με αυτούς που αναμένουν είτε σταθεροποίηση είτε μείωση, παρ' όλο που το ποσοστό των πρώτων έχει μειωθεί σε σχέση με τα προηγούμενα τρίμηνα. Επιπλέον, αναμένεται οριακή μείωση στις προοπτικές εργοδότησης στον κατασκευαστικό τομέα τους προσεχείς μήνες, αφού ο δείκτης προσδοκιών για εργοδότηση στον τομέα των ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες κατέγραψε μικρή επιδείνωση φθάνοντας στο -2,9 κατά μέσο όρο, το δεύτερο τρίμηνο του 2023.

4. Καταληκτικά σχόλια

Κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2023 οι τιμές κατοικιών συνέχισαν την ανοδική τους πορεία, ως αποτέλεσμα της σημαντικής ζήτησης για ακίνητα, προερχόμενη τόσο από εγχώριους όσο και από ξένους αγοραστές. Με την εγχώρια ζήτηση να παραμένει σε ψηλά επίπεδα παρά την άνοδο των στεγαστικών επιτοκίων και τη συνεπακόλουθη

μείωση στα στεγαστικά δάνεια ένεκα της ενιαίας νομισματικής πολιτικής της ΕΚΤ, και με τη ζήτηση από ξένους να καταγράφει σημαντικές αυξήσεις λόγω του headquartering policy, ο αριθμός των πωλητηρίων εγγράφων έφθασε στο ψηλότερο επίπεδο της τελευταίας δεκαπενταετίας. Με τις τιμές των κατασκευαστικών υλικών να σημειώνουν μειώσεις σε μηνιαία βάση και να εισέρχονται σε τροχιά σταθεροποίησης, οι αυξήσεις στις τιμές κατοικιών αντανακλούν ως επί το πλείστον τη σημαντική άνοδο στη ζήτηση και τη συγκρατημένη προσφορά.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 Δείκτες τιμών κατοικιών ανά τύπο και ανά επαρχία

Έτος*	Τρίμηνο	Κατοικίες ανά τύπο		Κατοικίες ανά επαρχία					Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών
		Διαμερίσματα	Οικίες	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος	
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	-	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
2023	Q1	97,3	83,9	82,0	100,5	79,3	86,5	78,8	88,1
	Q2	100,3	84,5	83,3	101,9	81,5	88,8	80,4	89,4

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
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	-	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
2023	Q1	89,9	115,8	86,3	84,8	71,2	78,5	92,7	76,9	87,3	81,0
	Q2	91,1	120,5	89,8	90,3	72,9	79,9	92,3	78,2	88,1	82,5

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	-	7,4	3,9	3,0	6,6	3,2	7,8	5,7	5,2
2023	Q1	8,4	6,6	4,3	10,6	7,7	6,8	4,0	7,7
	Q2	10,1	5,6	4,4	10,1	8,7	7,9	5,9	7,4

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
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
2023	Q1	1,4	2,4	3,5	4,3	1,2	1,3	2,8	2,2	-1,1	2,9
2023	Q2	1,4	4,0	4,1	6,5	2,5	1,8	-0,4	1,7	0,9	1,9

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, 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 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, 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.