



ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Ετήσια Ανασκόπηση

2010-2011

Κατά την περίοδο 2010-2011 η κυπριακή αγορά ακινήτων παρουσίασε σημαντική κάμψη η οποία αποτυπώθηκε στις μειωμένες τιμές των ακινήτων, στις σημαντικά μειωμένες σε σύγκριση με προηγούμενα χρόνια συναλλαγές, στην έλλειψη ρευστότητας στην αγορά και στην πενιχρή κατασκευαστική δραστηριότητα. Η γενικά αρνητική εικόνα που επικράτησε στην αγορά αυτή την περίοδο, η οποία είχε σαν κύρια αιτία την επίδραση της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης στην κυπριακή αγορά, απεικονίζεται χαρακτηριστικά στους δείκτες τιμών οικιστικών ακινήτων αλλά και σε άλλους σχετικούς οικονομικούς δείκτες γενικότερα.

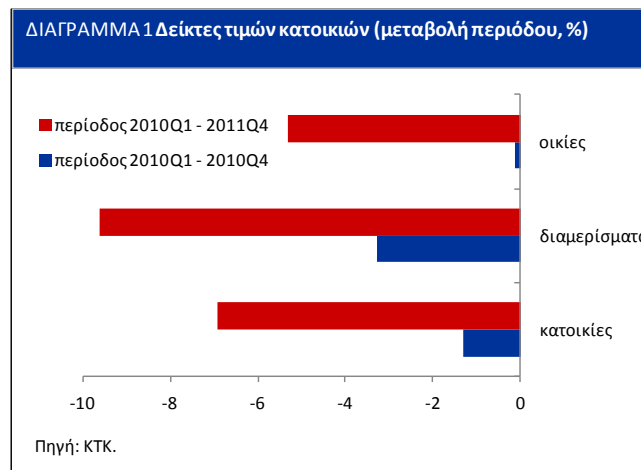
Εισαγωγή

Σκοπός του παρόντος σημειώματος είναι η παρουσίαση μιας πιο εμπειριστατωμένης και λεπτομερούς ανάλυσης της αγοράς ακινήτων, η οποία συμπληρώνει την ανάλυση που διεξήχθη στα δημοσιευμένα τριμηνιαία δελτία τιμών κατοικιών. Η ανάλυση καλύπτει την περίοδο μεταξύ 2010 και 2011 και βασίζεται στους αναθεωρημένους δείκτες τιμών κατοικιών που κατασκευάζονται από την Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ). Πληροφορίες σχετικά με την αναθεώρηση των δεικτών μπορείτε να βρείτε στο πλαίσιο «Σημειώσεις» του παρόντος δελτίου (σελ. 8).

Σύμφωνα με τον γενικό δείκτη τιμών οικιστικών ακινήτων (οικιών και διαμερισμάτων) της ΚΤΚ, οι τιμές οικιστικών ακινήτων υποχώρησαν κατά 1,3%, κατά την περίοδο από το πρώτο τρίμηνο μέχρι και το τέταρτο τρίμηνο του 2010, και κατά 6,9% κατά την περίοδο από το πρώτο τρίμηνο του 2010 μέχρι και το τέταρτο τρίμηνο του 2011 (Διάγραμμα 1), υποδηλώνοντας έτσι τη συνεχιζόμενη επιδείνωση των οικονομικών συνθηκών στον τομέα των ακινήτων.

Τιμές Διαμερισμάτων και Οικιών

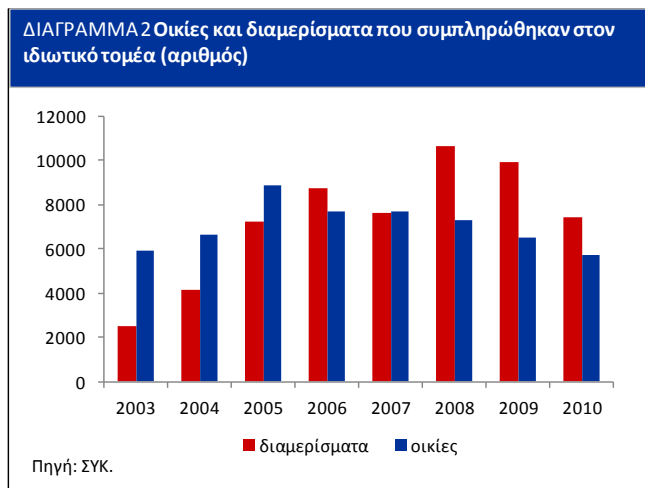
Οι τιμές των διαμερισμάτων παρουσιάστηκαν πιο ευάλωτες στην κρίση της αγοράς, αφού σημείωσαν



μεγαλύτερες μειώσεις από τις τιμές των οικιών κατά τη διάρκεια της εν λόγω διετίας, καθώς και μεγαλύτερη επιδείνωση μέσα στο χρόνο. Συγκεκριμένα, ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων κατέγραψε μείωση 3,3% από το πρώτο τρίμηνο μέχρι και το τέταρτο τρίμηνο του 2010 και μείωση 9,6% από το πρώτο τρίμηνο του 2010 μέχρι και το τέταρτο τρίμηνο του 2011 (Διάγραμμα 1). Οι αντίστοιχες μειώσεις για τις τιμές οικιών ήταν πολύ μικρότερες και ήταν της τάξης του 0,1% και 5,3% (Διάγραμμα 1).

Η δυσμενέστερη εικόνα που παρουσιάζει η πορεία των τιμών των διαμερισμάτων σε σύγκριση με αυτή των οικιών οφείλεται κατά κύριο λόγο στο γεγονός ότι τα διαμερίσματα αποτέλεσαν κατά την ακμάζουσα περίοδο της αγοράς ακινήτων το κύριο προϊόν

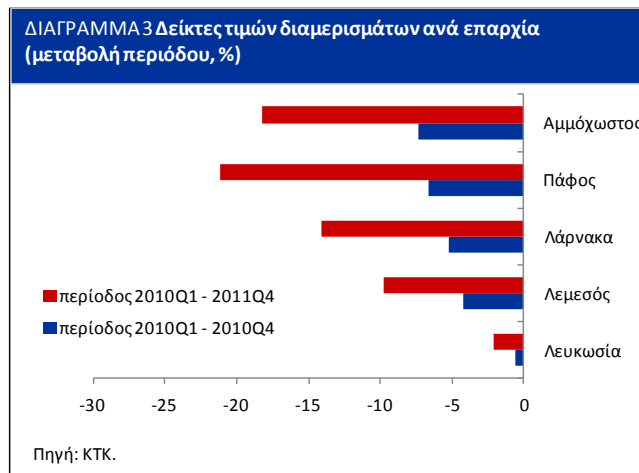
προώθησης σε ξένους επενδυτές και ντόπιους αγοραστές. Αυτό αντικατοπτρίζεται και στα στοιχεία του Διαγράμματος 2 τα οποία καταγράφουν τον αριθμό οικιστικών μονάδων που ολοκληρώθηκαν κατά την περίοδο 2003-2011 και αφορούσαν οικίες και διαμερίσματα. Χαρακτηριστικά, το 2008, έτος αιχμής του τομέα των ακινήτων, ο αριθμός διαμερισμάτων που ολοκληρώθηκαν μέσα στον χρόνο ήταν κατά 45,7% μεγαλύτερος από αυτόν των οικιών.



Είναι γεγονός ότι κατά την περίοδο άνθησης του κλάδου των κατασκευών, περιοχές εκτός των αστικών κέντρων, κατά κύριο λόγο παράκτιες με τουριστικό και παραθεριστικό χαρακτήρα, είδαν μια πρωτοφανή ανάπτυξη στον αριθμό μεγάλων συγκροτημάτων με διαμερίσματα που στόχευαν κυρίως ξένους και ντόπιους επενδυτές, καθώς και αγοραστές δευτερεύουσας κατοικίας. Κατά συνέπεια, η σταδιακή επιδείνωση της οικονομικής κρίσης και η αποχώρηση των ξένων επενδυτών από την κτηματαγορά οδήγησαν στη δημιουργία μεγάλου διαθέσιμου αποθέματος από διαμερίσματα, με κύρια χαρακτηριστικά δευτερεύουσας κατοικίας. Δεδομένου ότι οι δευτερεύουσες κατοικίες είναι ο τύπος ακινήτων που επηρεάζεται πιο έντονα σε περιόδους ύφεσης της αγοράς, οι πιέσεις που επέφερε το μεγάλο διαθέσιμο απόθεμα στις τιμές των διαμερισμάτων ήταν σαφώς μεγαλύτερες από τις πιέσεις που δέχθηκαν οι τιμές των οικιών, οι οποίες επηρεάζονται κατά κύριο λόγο από την εγχώρια ζήτηση για κύρια κατοικία.

Το μεγαλύτερο πλεόνασμα προσφοράς διαμερισμάτων στην αγορά σε σύγκριση με αυτό των οικιών, καταδεικνύεται και μέσα από την πορεία των δεικτών τιμών διαμερισμάτων στις παράκτιες επαρχίες. Κατά τα τελευταία δύο έτη καταγράφηκαν πιο έντονες μειώσεις στις τιμές διαμερισμάτων στις επαρχίες οι οποίες αποτελούν κατ' εξοχήν τουριστικά θέρετρα και ως εκ τούτου η ζήτηση για ακίνητα στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό σε ξένους επενδυτές, σε αντίθεση με πιο ήπιες μειώσεις στις επαρχίες οι οποίες στηρίζονται ως επί το πλείστον από την εγχώρια αγορά και έχουν αναλογικά τη μικρότερη παρουσία ξένων.

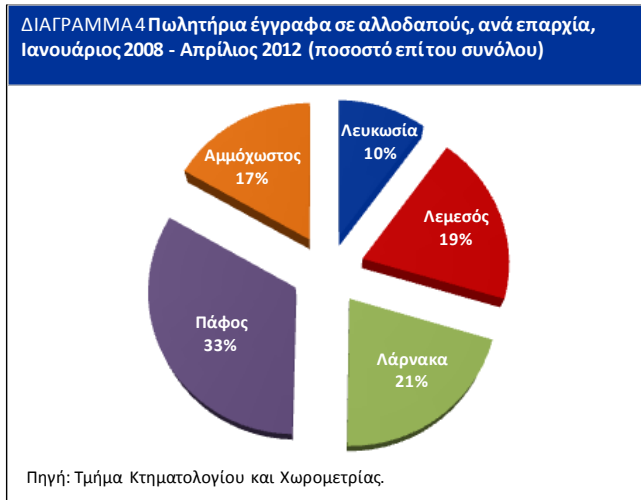
Ως εκ τούτου, τη μεγαλύτερη υποχώρηση στις τιμές διαμερισμάτων για την περίοδο από το πρώτο τρίμηνο του 2010 μέχρι και το τέταρτο τρίμηνο του 2011 σημείωσε η επαρχία Πάφου (21,2%), ακολουθούμενη από την επαρχία Αμμοχώστου (18,2%), Λάρνακας (14,2%), Λεμεσού (9,8%) και Λευκωσίας (2,1%) (Διάγραμμα 3).



Τιμές σε Παράκτιες Περιοχές και σε Αστικά Κέντρα

Είναι χαρακτηριστικό ότι η επαρχία Πάφου διετέλεσε κατά την περίοδο της μεγάλης ανάπτυξης του κλάδου των κατασκευών την κύρια επαρχία προτίμησης ξένων επενδυτών, και την επαρχία στην οποία δραστηριοποιούνταν κατά κύριο λόγο εταιρείες ανάπτυξης παραθεριστικών κατοικιών. Αυτό αποτυπώνεται και στα δεδομένα των Διαγραμμάτων 4 και 5 (σελ. 3), τα οποία καταγράφουν το μερίδιο αγοράς των ξένων και ντόπιων επενδυτών ανά

επαρχία με βάση τα πωλητήρια έγγραφα. Τα συλλεχθέντα δεδομένα καλύπτουν την περίοδο από τον Ιανουάριο του 2008 μέχρι και τον Απρίλιο του 2012, όποτε και υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία.



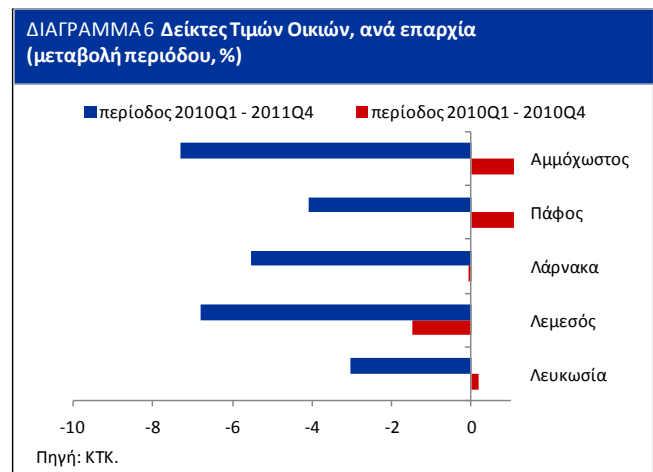
Σύμφωνα με το Διάγραμμα 4, η Πάφος κατέχει το μεγαλύτερο μερίδιο πωλητηρίων εγγράφων που εκδόθηκαν σε αλλοδαπούς (33%). Ακολουθεί η επαρχία Λάρνακας (21%), Αμμοχώστου (17%) και Λεμεσού (19%), ενώ η επαρχία Λευκωσίας κατέχει το μικρότερο μερίδιο (10%).

Σε αντίθεση, το Διάγραμμα 5 επιβεβαιώνει πως η επαρχία Λευκωσίας είναι η πρώτη σε προτίμηση επαρχία για επένδυση σε ακίνητα από ντόπιους αγοραστές με μερίδιο 26%, στενά ακολουθούμενη από την επαρχία Λεμεσού (25%).

Επομένως, η ζήτηση για αγορά ακινήτων στην Κύπρο διαχωρίζεται έντονα ανάμεσα σε περιοχές που ελκύουν ξένο επενδυτικό ενδιαφέρον και περιοχές που ανταποκρίνονται στις ανάγκες απόκτησης στέγης του ντόπιου πληθυσμού. Μπορούμε λοιπόν να μιλούμε για εξελίξεις δύο ταχυτήτων στον τομέα των ακινήτων.

Εξελίξεις δύο ταχυτήτων

Ο διαχωρισμός αυτός αντανακλάται και υπογραμμίζεται περαιτέρω μέσα από τις εξελίξεις στις τιμές των οικιών. Οι οικίες αποτέλεσαν διαχρονικά τον τύπο ακινήτων προτίμησης των ντόπιων αγοραστών για σκοπούς κύριας κατοικίας. Σε αντίθεση με τις τιμές των διαμερισμάτων, οι τιμές των οικιών παρουσίασαν μικρότερες διακυμάνσεις και λιγότερη διαφοροποίηση μεταξύ των επαρχιών από τις τιμές των διαμερισμάτων.



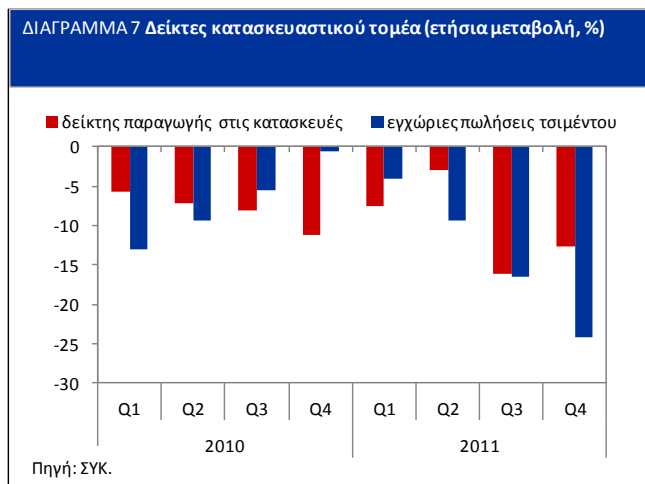
Σύμφωνα με το δείκτη τιμών οικιών της ΚΤΚ, ο βαθμός μείωσης των τιμών παρουσιάζεται σχετικά σταθερός μεταξύ των διάφορων επαρχιών με μόνη εξαίρεση την επαρχία Λευκωσίας, όπου καταγράφεται και η μικρότερη υποχώρηση τιμών. Για την περίοδο από το πρώτο τρίμηνο του 2010 μέχρι και το τέταρτο τρίμηνο του 2010, ο βαθμός μεταβολής των τιμών των οικιών για όλες τις επαρχίες, εξαιρουμένης της Λευκωσίας κυμαίνονταν μεταξύ αύξησης 1,9% (επαρχία Πάφου) και μείωσης 1,5% (επαρχία Λεμεσού). Για την περίοδο από το πρώτο τρίμηνο του

2010 μέχρι και το τέταρτο τρίμηνο του 2011 ο βαθμός μεταβολής των τιμών των οικιών κυμαινόταν μεταξύ μείωσης 4,1% (επαρχία Πάφου) και μείωσης 7,3% (επαρχία Αμμοχώστου) (Διάγραμμα 6, σελ. 3). Στην επαρχία Λευκωσίας, οι αντίστοιχες αλλαγές στις τιμές ανά περίοδο ήταν άνοδος 0,2% και μείωση 3%, αντίστοιχα (Διάγραμμα 6, σελ. 3).

Όπως φαίνεται μέσα από τα προαναφερθέντα στοιχεία, η επαρχία Λευκωσίας αποτελεί μια ιδιαίτερη αγορά ακινήτων στην Κύπρο. Η θετικότερη εικόνα που παρουσιάζεται στην πρωτεύουσα σε σχέση με τις εξελίξεις στις τιμές των οικιών και διαμερισμάτων είναι άμεσα συνυφασμένη με το γεγονός ότι η Λευκωσία, ως η μόνη επαρχία στην Κύπρο που δεν συνορεύει εκτενώς με τα παράλια, δεν επηρεάζεται άμεσα από εξωγενή ζήτηση. Επιπρόσθετα, η Λευκωσία είναι η επαρχία στην οποία εδρεύουν η πλειοψηφία των κυβερνητικών οργανισμών και φορέων, των τραπεζικών ιδρυμάτων και άλλων ιδιωτικών επιχειρήσεων, ελκύνοντας κατά συνέπεια το μεγαλύτερο ποσοστό ντόπιων επενδυτών και εξυπηρετώντας και το μεγαλύτερο ποσοστό ζήτησης για πρώτη κατοικία. Ως εκ τούτου, παρουσιάζει μεγαλύτερη ανθεκτικότητα στις πιέσεις της αγοράς.

Ύφεση στον Κατασκευαστικό Τομέα

Η συνεχιζόμενη υποχώρηση των τιμών κατοικιών είναι στενά συνυφασμένη με την γενικότερη ύφεση που καταβάλλει τον κατασκευαστικό τομέα η οποία επιδεινώθηκε περαιτέρω κατά την διετία 2010-2011.



Σύμφωνα με τον δείκτη παραγωγής στις κατασκευές, η κατασκευαστική δραστηριότητα κυμάνθηκε για την περίοδο 2010-2011 σε πολύ χαμηλά επίπεδα υποχωρώντας κατά 8% το 2010 και 9,5% το 2011 (Διάγραμμα 7). Όπως και στο δείκτη τιμών οικιστικών ακινήτων, η υποχωρητική τάση του δείκτη παραγωγής στις κατασκευές επιδεινώνεται με την πάροδο του χρόνου, αντικατοπτρίζοντας την περαιτέρω επιδείνωση του τομέα.

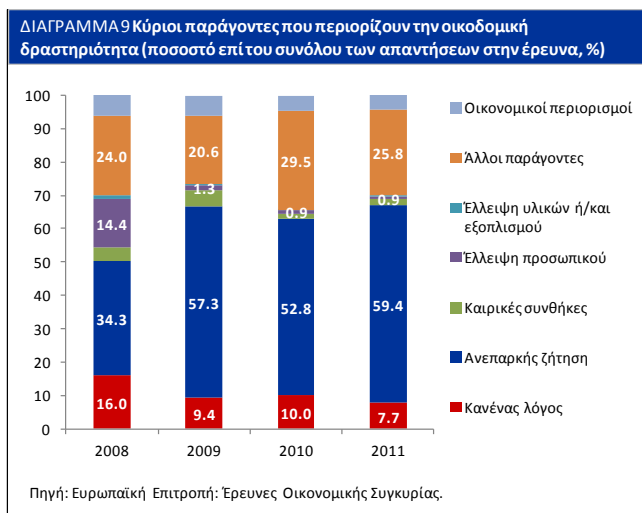
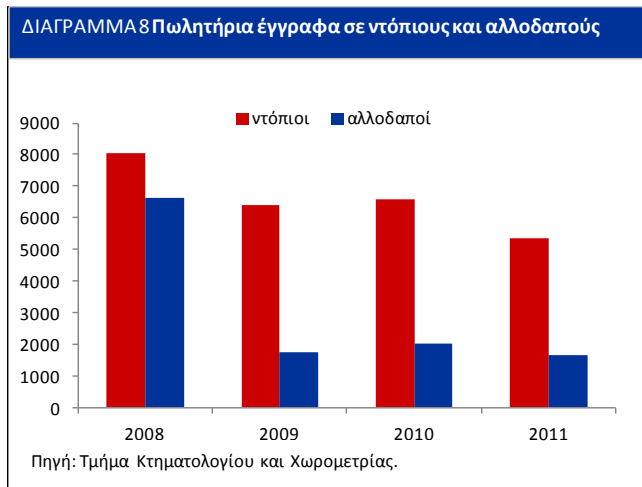
Την ίδια εικόνα παρουσιάζουν και οι εγχώριες πωλήσεις τσιμέντου οι οποίες κινήθηκαν σε εξίσου αρνητικά επίπεδα κατά την εν λόγω περίοδο, με τάση για περαιτέρω μείωση (Διάγραμμα 7). Η συνολική ετήσια μείωση των εγχώριων πωλήσεων τσιμέντου ήταν της τάξης του 7,2% για το 2010 και 13,7% για το 2011.

Μειωμένη Ζήτηση

Η συστολή της κατασκευαστικής δραστηριότητας είχε ως πρωταρχική αιτία τη σημαντική υποχώρηση της ζήτησης για ακίνητα που προερχόταν τόσο από την εγχώρια όσο και από την εξωτερική αγορά, και η οποία ήταν επακόλουθο της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης και της αβεβαιότητας που κυριαρχούσε στην αγορά. Η υποχώρηση αυτή αντικατοπτρίζεται και μέσα από τον αριθμό των πωλητηρίων εγγράφων που κατατέθηκαν στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την υπό εξέταση διετία (Διάγραμμα 8, σελ. 5). Συγκεκριμένα, για το 2010 και 2011 ο αριθμός των κατατεθειμένων πωλητηρίων εγγράφων έφτασε τις 8.598 και 7.018 χιλιάδες αντίστοιχα, ενώ ενδεικτικά το 2007 όταν και καταγράφηκε το ψηλότερο σημείο καμπής, ο αριθμός ήταν 21.245. Αντίθετα, ο αριθμός των πωλητηρίων εγγράφων που καταγράφηκε για το 2011 ήταν ο χαμηλότερος από το 2006, όποτε και υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία.

Τα παραπάνω στοιχεία επιβεβαιώνονται και μέσα από τα στοιχεία των Ερευνών Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής τα οποία υποδεικνύουν πως ο κυριότερος παράγοντας που περιορίζει την οικοδομική δραστηριότητα στην

Κύπρο είναι η πενιχρή ζήτηση στην αγορά (Διάγραμμα 9, σελ. 5).

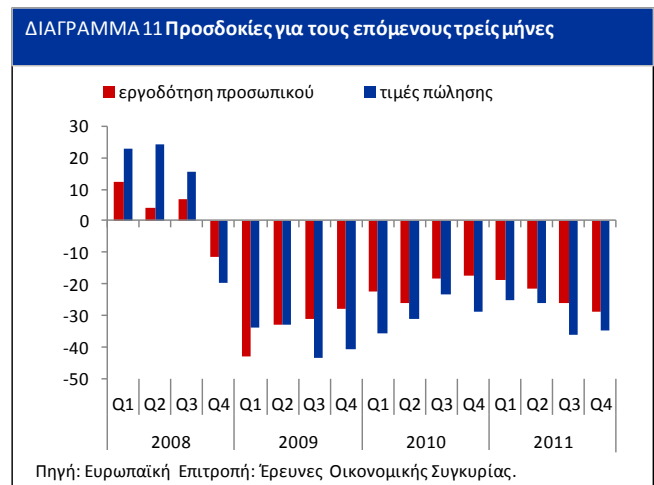
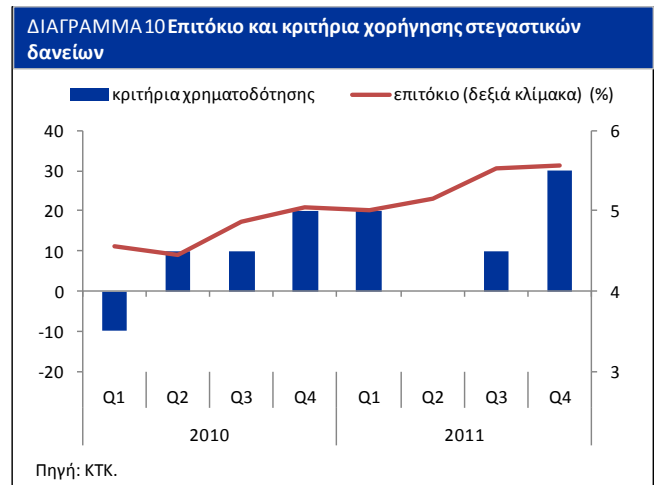


Έλλειψη Ρευστότητας

Μεταγενέστερα, και παράλληλα με την μειωμένη ζήτηση, η έλλειψη ρευστότητας που προέκυψε λόγω της επιδείνωσης της οικονομικής κρίσης είχε ως αποτέλεσμα να αυξηθεί περαιτέρω το κόστος δανεισμού και να γίνουν αυστηρότερα τα κριτήρια πρόσβασης σε πιστωτικά κεφάλαια (Διάγραμμα 10). Συγκεκριμένα, τα στεγαστικά επιτόκια¹ αυξήθηκαν στο 5,3% το 2011 από το 4,7% που ήταν, κατά μέσο όρο, το προηγούμενο έτος. Η αρνητική συσχέτιση μεταξύ στεγαστικών επιτοκίων και τιμών ακινήτων καταγράφεται σε στατιστικούς όρους στην αξία του συντελεστή συσχέτισης μεταξύ του επιτοκίου

¹ Επιτόκιο στεγαστικών δανείων με κυμαινόμενο και μέχρι ένα χρόνο σταθερό επιτόκιο.

στεγαστικών δανείων και του ετήσιου ρυθμού μεταβολής του δείκτη τιμών κατοικιών της ΚΤΚ, ο οποίος ήταν για την περίοδο 2010-2011 -0,7. Επιπλέον, τα κριτήρια για παραχώρηση στεγαστικών δανείων, όπως αποτυπώνονται στο Διάγραμμα 11, έγιναν ποιά αυστηρά κατά την εν λόγω περίοδο, περιορίζοντας επίσης σημαντικά τη ρευστότητα στην αγορά.



Οι προοπτικές του τομέα

Συμφωνά με τα προαναφερθέντα στοιχεία, η βραχυπρόθεσμη και μεσοπρόθεσμη πορεία του τομέα των ακινήτων, εν μέσω του κλίματος έντονης αβεβαιότητας, αναμένεται να συνεχίσει ζοφερή. Αυτό υποστηρίζεται και μέσα από οικονομικούς δείκτες που παρέχουν ένδειξη για τις μελλοντικές εξελίξεις στον τομέα. Για παράδειγμα, οι εγκεκριμένες άδειες οικοδομής οικιστικών ακινήτων παρουσίασαν το 2011 πρωτοφανή ετήσια μείωση της

τάξης του 17,6%, σε σχέση με πτώση της τάξης του 1% το προηγούμενο έτος, πιστοποιώντας περαιτέρω την εξελισσόμενη ύφεση στον τομέα των κατασκευών.

Επιπρόσθετα, οι δείκτες οικονομικού κλίματος που καταγράφονται στις ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής αποτελούν σημαντικό σημείο αναφοράς για το μέλλον του τομέα. Οι δείκτες προσδοκιών για

τις τιμές πώλησης και απασχόληση στον τομέα τους επόμενους τρεις μήνες, για παράδειγμα, βρίσκονταν καθ' όλη τη διάρκεια της διετίας 2010-2011 σε ιδιαίτερα αρνητικά επίπεδα (Διάγραμμα 11, σελ. 5), υπογραμμίζοντας το αίσθημα αβεβαιότητας που επικρατεί στην αγορά και καταδεικνύοντας πως η ανάκαμψη του τομέα δεν έγκειται να επέλθει στο εγγύς μέλλον.

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

Τρίμηνο	<u>Κατοικίες ανά τύπο</u>		<u>Κατοικίες ανά επαρχία</u>					Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών
	Διαμερίσματα	Οικίες	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος	
2008 Q1	104,4	103,2	103,0	99,7	103,6	99,7	102,9	103,8
Q2	104,6	107,9	104,3	103,5	104,9	99,9	100,6	106,4
Q3	104,4	108,9	106,9	103,2	104,3	102,5	113,4	106,9
Q4	105,8	104,3	104,4	106,6	100,0	102,4	108,9	105,0
2009 Q1	100,9	98,8	99,7	95,6	99,4	103,7	108,3	99,7
Q2	96,8	101,2	100,8	93,7	99,3	104,1	106,0	99,4
Q3	101,0	100,6	101,1	96,7	103,4	102,6	101,1	100,8
Q4	102,1	103,0	100,2	101,5	103,0	101,6	102,3	102,7
2010 Q1	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Q2	98,6	100,0	99,2	99,5	99,5	99,9	98,6	99,4
Q3	97,3	100,4	99,9	98,0	98,4	99,8	98,2	99,0
Q4	96,7	99,9	99,9	97,6	97,9	98,3	98,4	98,7
2011 Q1	94,0	99,1	99,6	95,6	96,1	94,7	92,5	96,9
Q2	93,2	98,0	99,3	94,4	93,9	92,4	94,3	96,0
Q3	92,2	96,5	98,6	93,7	92,4	89,6	91,8	94,8
Q4	90,4	94,7	97,4	92,3	90,4	87,3	90,1	93,1

Πηγή: ΚΤΚ.

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

Τρίμηνο	<u>Διαμερίσματα</u>					<u>Οικίες</u>				
	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος
2010 Q1	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Q2	98,8	99,2	97,9	97,5	100,4	99,6	99,7	100,8	101,7	97,7
Q3	99,1	96,0	95,9	97,1	95,5	100,6	99,2	100,8	102,1	101,7
Q4	99,4	95,8	94,7	93,3	92,6	100,2	98,5	99,9	101,9	101,1
2011 Q1	99,5	93,3	91,3	87,6	86,5	99,7	97,1	99,4	102,4	97,9
Q2	99,4	91,9	89,8	84,0	83,4	99,2	95,6	97,3	99,5	101,1
Q3	99,1	91,8	88,0	80,3	80,7	98,2	94,5	96,1	98,6	96,9
Q4	97,9	90,2	85,8	78,8	81,8	97,0	93,2	94,5	95,9	92,7

Πηγή: ΚΤΚ.

Σημειώσεις:

Ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών και άλλοι συναφείς δείκτες και υποδείκτες ετοιμάζονται από τη Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων του Τμήματος Οικονομικών Ερευνών 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, Marfin Popular Bank, Ελληνική Τράπεζα, Alpha Bank, Emporiki Bank, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, Τράπεζα Πειραιώς, USB Bank, Κυπριακή Τράπεζα Αναπτύξεως, Societe Generale και Eurobank) και τη Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα σε τυποποιημένη μορφή στο αυτοματοποιημένο σύστημα διαχείρισης εκτιμήσεων της ΚΤΚ.

Οι συμβαλλόμενες τράπεζες λαμβάνουν τη σχετική πληροφόρηση από εκτιμητές ακινήτων για σκοπούς παραχώρησης δανείων. 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, οι οποίοι σταθμίζονται με βάση τον ανά τρίμηνο αριθμό παρατηρήσεων τους.

Για να υπολογισθεί ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών χρησιμοποιούνται οι δύο ανά τύπο δείκτες τιμών, δηλαδή οικιών και διαμερισμάτων, οι οποίοι σταθμίζονται με βάση τον ανά τρίμηνο αριθμό παρατηρήσεων τους. Με τον ίδιο τρόπο, για να υπολογισθεί ο Γενικός Δείκτης Τιμών Οικιών/Διαμερισμάτων, χρησιμοποιούνται οι ανά επαρχία Δείκτες Τιμών Οικιών/Διαμερισμάτων, σταθμισμένοι με βάση τον ανά τρίμηνο αριθμό παρατηρήσεων τους.

Τα αποτελέσματα της παρούσας έκθεσης βασίζονται στις αναθεωρημένες σειρές δεικτών τιμών κατοικιών όπως αυτές έχουν δημοσιευθεί στο δελτίο δείκτη τιμών κατοικιών του πρώτου τριμήνου του 2012, διαθέσιμο στο http://www.centralbank.gov.cy/media/pdf_gr/2012Q1_GR_.pdf. Η αναθεώρηση των διαφόρων δεικτών τιμών κατοικιών ήταν συνέπεια της υποβολής από τα συμβαλλόμενα Νομισματικά Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα πρόσθετων ιστορικών στοιχείων εκτιμήσεων, και της επακόλουθης διαθεσιμότητας μεγαλύτερου δείγματος στοιχείων. Επιπρόσθετα, υπήρξε ενημέρωση στο ηλεκτρονικό σύστημα υποβολής δεδομένων της ΚΤΚ των έγκυρων πολεοδομικών ζωνών και σχεδίων, σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Πέραν αυτού, η διαθεσιμότητα μεγαλύτερου δείγματος στοιχείων επέτρεψε την βελτίωση των τεχνικών φιλτραρίσματος στα στοιχεία. Ως εκ τούτου, υπήρξε δυνατή μια πιο εμπειριστατωμένη ανάλυση των αποτελεσμάτων και κατά συνέπεια των ενδεδειγμένων ορίων για τον καθορισμό των ακραίων και πρόδηλα λανθασμένων καταχωρήσεων στα στοιχεία. Η καλύτερη τυποποίηση του δείγματος, επέτρεψε τον ακριβέστερο προσδιορισμό των σημαντικότερων χαρακτηριστικών στο δείγμα τα οποία αντικατοπτρίζουν σε μεγάλο βαθμό τις χρονικές διακυμάνσεις στις τιμές κατοικιών, και ως επακόλουθο, των λειτουργικών μορφών των παλινδρομήσεων στα ωφελμιστικά μοντέλα που χρησιμοποιούνται για την κατασκευή των διαφόρων δεικτών τιμών.

Για την κατασκευή των δεικτών ακολουθήθηκε η ωφελμιστική μεθοδολογία (hedonic methodology). Λεπτομερής επεξήγηση της μεθοδολογίας κατασκευής του δείκτη καθώς και άλλες πληροφορίες είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, www.centralbank.gov.cy.

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