



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

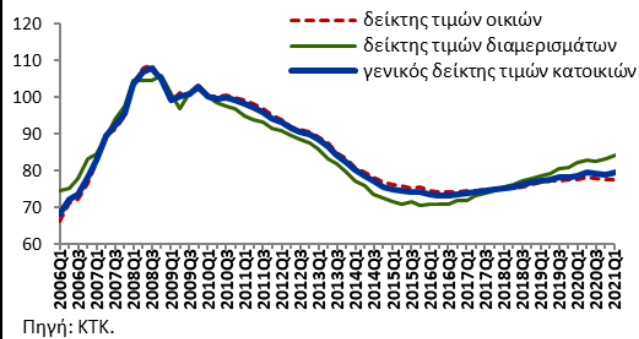
1^ο Τρίμηνο 2021

Ανάκαμψη του Δείκτη Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚ) σε τριμηνιαία βάση μετά από δύο συνεχόμενα τρίμηνα μειώσεις.

- Ο ΔΤΚ¹ (οικίες και διαμερίσματα) κατά το πρώτο τρίμηνο του 2021 κατέγραψε τριμηνιαία αύξηση, έπειτα από μειώσεις δύο συνεχόμενων τριμήνων. Συγκεκριμένα, κατέγραψε τριμηνιαία αύξηση 0,5% σε σχέση με μείωση 0,2% το τέταρτο τρίμηνο του 2020, ενώ σε ετήσια βάση κατέγραψε αύξηση 0,9% σε σχέση με 0,8% το προηγούμενο τρίμηνο.
- Οι τιμές των οικιών κατέγραψαν αύξηση 0,2% σε τριμηνιαία βάση, ενώ οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 1,2%. Παρόμοια είναι και η εικόνα σε ετήσια βάση, αφού οι τιμές των οικιών αυξήθηκαν οριακά κατά 0,2% ενώ οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 2,5% σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2020. Η αύξηση που παρατηρείται στις τιμές ανά τύπο κατοικίας φαίνεται να αντανακλά την ενισχυμένη προτίμηση αγοραστών και επενδυτών για τα διαμερίσματα σε σχέση με τις οικίες στις περισσότερες επαρχίες της Κύπρου, ενώ στη Λεμεσό και τη Λάρνακα φαίνεται να υπάρχει περισσότερη κινητικότητα όσο αφορά και στις μικρότερες οικίες.
- Σύμφωνα με επαγγελματίες της αγοράς ακινήτων, στις πλείστες επαρχίες παρατηρείται αυξημένη ζήτηση από εγχώριους αγοραστές κυρίως για διαμερίσματα και οικίες μικρότερου μεγέθους και αξίας από ότι στο παρελθόν. Αυτό πιθανόν να οφείλεται, μεταξύ άλλων, σε αγοραστές που επιθυμούν να επωφεληθούν από το κρατικό σχέδιο επιδότησης επιτοκίων για αγορά πρώτης κατοικίας ή σε αγοραστές οι οποίοι επιθυμούν να αγοράσουν εξοχικές κατοικίες αλλά και επενδυτές που αγοράζουν με σκοπό να ενοικιάσουν (buy-to-let). Από την άλλη, παρατηρείται μειωμένο ενδιαφέρον για πολυτελή ακίνητα στις παραλιακές περιοχές λόγω της κατάργησης του ΚΕΠ.

Σύνοψη	2 ^ο τρίμηνο 2020	3ο τρίμηνο 2020	4ο τρίμηνο 2020	1ο τρίμηνο 2021
1. Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	79,4	79,1	78,9	79,3
Τριμηνιαία μεταβολή	0,9%	-0,4%	-0,2%	0,5%
Ετήσια μεταβολή	2,2%	1,2%	0,8%	0,9%
1.(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	78,1	77,8	77,3	77,5
Τριμηνιαία μεταβολή	1%	-0,5%	-0,5%	0,2%
Ετήσια μεταβολή	1,5%	0,7%	-0,1%	0,2%
1.(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	82,7	82,5	83,1	84,1
Τριμηνιαία μεταβολή	0,8%	-0,2%	0,7%	1,2%
Ετήσια μεταβολή	4,3%	2,5%	2,7%	2,5%

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



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

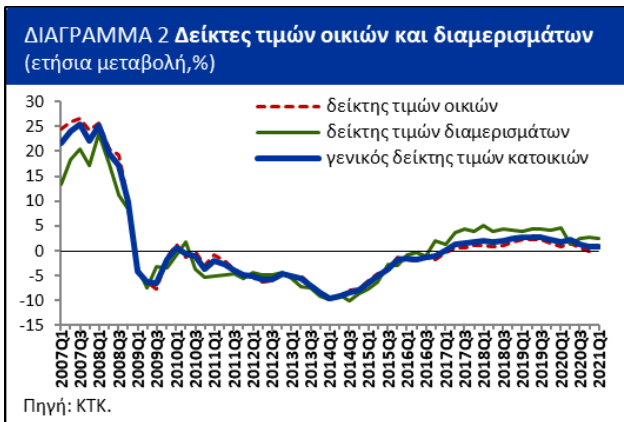
https://www.centralbank.cy/images/media/pdf/Methodology_EN_latest.pdf). Ως εκ τούτου, είναι πιθανό να υπάρχει μικρή σχετική χρονική υστέρηση στον πλήρη αντικατοπτρισμό των εξελίξεων σε σημεία καμψής του Δείκτη, και όπως στην παρούσα συγκυρία, στο χρονικό σημείο αλλά και στην ένταση της αλλαγής πορείας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

Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) κατά το πρώτο τρίμηνο του 2021, σημείωσε τριμηνιαία αύξηση, μετά από δύο συνεχόμενα τρίμηνα μειώσεων. Συγκεκριμένα, ο Δείκτης κατέγραψε τριμηνιαία αύξηση 0,5% το πρώτο τρίμηνο του 2021 σε σχέση με μείωση 0,2% το τέταρτο τρίμηνο του 2020.

Η άνοδος του Δείκτη οφείλεται κυρίως στην αύξηση κατά 1,2% στις τιμές διαμερισμάτων, σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο. Οι τιμές των οικιών αυξήθηκαν οριακά κατά 0,2% την ίδια περίοδο. **(Διάγραμμα 1, σελ.1).**

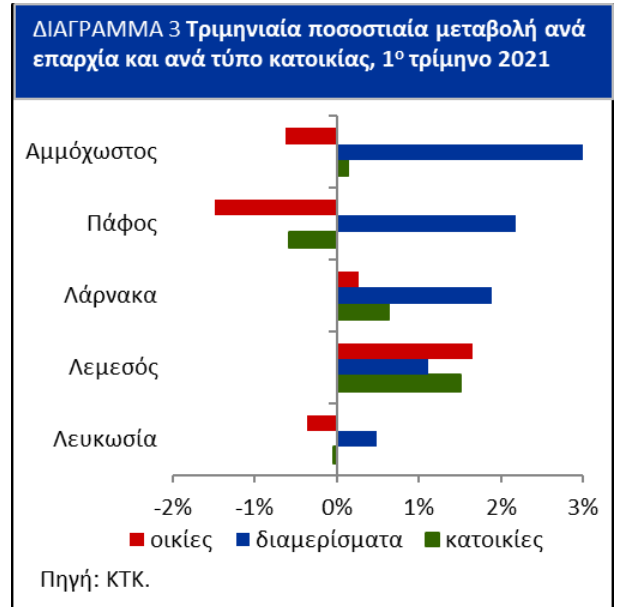
Σε ετήσια βάση παρουσιάζεται σταθεροποίηση στις αυξήσεις των τιμών των κατοικιών στο 0,9 % το πρώτο τρίμηνο του 2021 από 0,8% το τέταρτο τρίμηνο του 2020. Η διαφοροποίηση μεταξύ των δύο υποκατηγοριών του ΔΤΚ συνεχίστηκε. Συγκεκριμένα, οι τιμές των οικιών κατά το υπό εξέταση τρίμηνο κατέγραψαν μικρή αύξηση 0,2%, ενώ οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 2,5%, συνεχίζοντας όμως την επιβραδυνόμενη τους πορεία **(Διάγραμμα 2).**



Από την αρχή της πανδημίας, η αγορά ακινήτων φαίνεται να διανύει μία περίοδο αναπροσαρμογής η οποία ενδεχομένως να οφείλεται στη μετατόπιση των προτιμήσεων αγοραστών και επενδυτών προς τα διαμερίσματα ή οικίες μικρότερου εμβαδού και αξίας. Παρόλα αυτά φαίνεται ότι η κινητικότητα της εγχώριας αγοράς, η οποία αποδείχθηκε ιδιαίτερα ανθεκτική, στηριζόμενη παράλληλα από τα κίνητρα που δόθηκαν από το κράτος σε ότι αφορά στην επιδότηση επιτοκίων για αγορά νέας κατοικίας, συνέβαλαν ώστε να συγκρατηθούν οι μειώσεις στις τιμές των ακινήτων λόγω μειωμένης ζήτησης κατά την πανδημία και σε αρκετές περιπτώσεις να παρατηρούνται ακόμη και μικρές αυξήσεις.

Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Κατά το πρώτο τρίμηνο του 2021 ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών σε τριμηνιαία βάση σημείωσε αυξήσεις στις επαρχίες Λεμεσού, Λάρνακας και Αμμοχώστου, ενώ οι τιμές κατοικιών μειώθηκαν στη Πάφο και παρέμειναν σταθερές στη Λευκωσία. Συγκεκριμένα, στη Λεμεσό καταγράφηκε αύξηση 1,5%, στη Λάρνακα 0,6% και στην Αμμόχωστο 0,1%. Αντίθετα στην Πάφο σημειώθηκε μείωση της τάξης του 0,6% **(Διάγραμμα 3).**



Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στους δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία, καταγράφηκε αύξηση σε όλες τις επαρχίες εκτός της επαρχίας Πάφου. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία οι τιμές κατοικιών αυξήθηκαν κατά 0,2%, στην Αμμόχωστο 0,3% και στη Λάρνακα 0,7%. Σημαντική αύξηση παρατηρείται στη Λεμεσό, όπου ο δείκτης αυξήθηκε κατά 2,8% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2020. Αντίθετα, στην Πάφο οι τιμές συνεχίζουν την καθοδική τους πορεία, παρουσιάζοντας μείωση κατά 2% σε ετήσια βάση **(Διάγραμμα 4, σελ.3).**

Σε τριμηνιαία βάση, οι τιμές των οικιών κατέγραψαν μειώσεις σε όλες τις επαρχίες εκτός της Λεμεσού και Λάρνακας. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία, Πάφο και Αμμόχωστο μειώθηκαν κατά 0,4%, 1,5% και 0,6%, αντίστοιχα. Αντίθετα, στη Λεμεσό και τη Λάρνακα οι τιμές των οικιών αυξήθηκαν κατά 1,6% και 0,3%, αντίστοιχα. Σε ετήσια βάση, οι τιμές μειώθηκαν σε όλες της επαρχίες εκτός στη Λεμεσό, όπου αυξήθηκαν κατά 2,7%. Συγκεκριμένα, οι τιμές οικιών στη Λευκωσία

μειώθηκαν κατά 0,9%, στη Λάρνακα κατά 0,8% και στη Πάφο κατά 1,6%. Στην Αμμόχωστο οι τιμές μειώθηκαν οριακά, κατά 0,1%.

Οι τιμές των διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες, μετά από τέσσερα συνεχόμενα τρίμηνα. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία αυξήθηκαν κατά 0,5%, στη Λεμεσό 1,1%, στη Λάρνακα 1,9%, στην Πάφο 2,2% και στην Αμμόχωστο 3%. Παρόμοια εικόνα παρουσιάζεται και σε ετήσια βάση, όπου οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες με εξαίρεση την Πάφο όπου μειώθηκαν κατά 3%, σε σύγκριση με το πρώτο τρίμηνο του προηγούμενου έτους. Ενδεικτικά, στη Λευκωσία οι τιμές αυξήθηκαν κατά 2,2% και στην Αμμόχωστο κατά 3,2%. Στη Λεμεσό οι τιμές διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 3,4% σε σύγκριση με αύξηση 3,5% που καταγράφηκε το προηγούμενο τρίμηνο. Στην επαρχία Λάρνακας σημειώθηκε σημαντική αύξηση και σε ετήσια βάση στις τιμές των διαμερισμάτων κατά 6% σε σχέση με την αύξηση 5,6% που καταγράφηκε το προηγούμενο τρίμηνο.



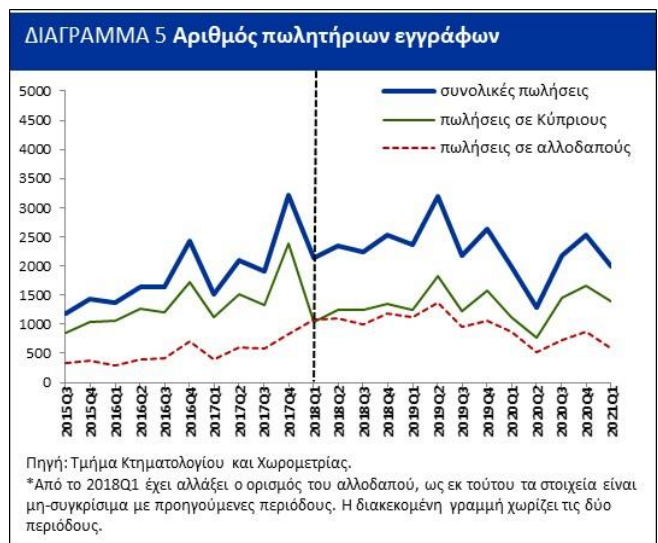
Και αυτό το τρίμηνο, όπως και το προηγούμενο, αποδεικνύεται ότι παρά την αβεβαιότητα που σχετίζεται με την πανδημία, οι τιμές των κατοικιών συνεχίζουν να καταγράφουν αυξήσεις ή σχετικά μικρές μειώσεις. Όπως έχει αναλυθεί και σε προηγούμενα δελτία, αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στη ζήτηση από εγχώριους αγοραστές. Συγκεκριμένα, πέρα από την επαρχία Λευκωσίας η οποία παραδοσιακά στηρίζεται στην εγχώρια αγορά, σύμφωνα με επαγγελματίες της αγοράς διαφαίνεται και μια τάση προς τις παραλιακές περιοχές, και ιδιαίτερα στην περιοχή της ελεύθερης Αμμοχώστου, για την αγορά εξοχικής κατοικίας. Αντίθετα στην

Πάφο, η ζήτηση από εγχώριους αγοραστές δεν φαίνεται να είναι επαρκής ούτως ώστε να αντισταθμίσει την μείωση στο ενδιαφέρον ξένων αγοραστών και επενδυτών, γεγονός το οποίο αντικατοπτρίζεται στην καθοδική πορεία των τιμών κατοικιών στην εν λόγω επαρχία.

Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

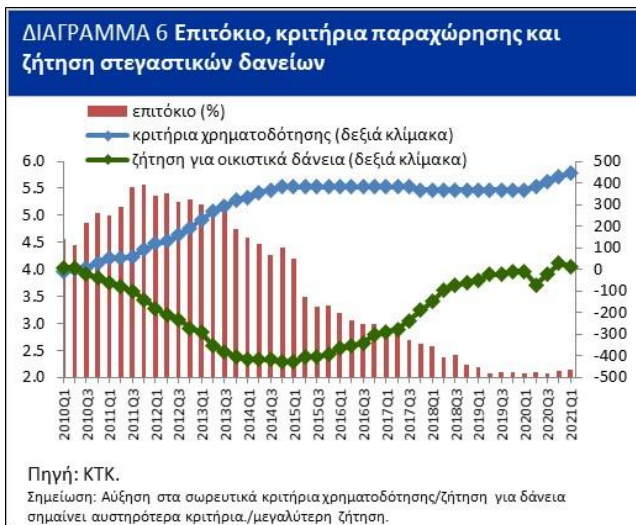
Το ενδιαφέρον των εγχώριων αγοραστών για ακίνητα και η στήριξη που προσφέρουν στην αγορά φαίνεται να επιβεβαιώνεται από διάφορους δείκτες του τομέα των ακινήτων και της οικονομίας, όπως τα πωλητήρια έγγραφα.

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), ο αριθμός των πωλητήριων εγγράφων για ακίνητα κατά το πρώτο τρίμηνο του 2021, παρουσίασε μικρή ετήσια μείωση 0,3% σε σχέση με μείωση 15,8% την ίδια περίοδο του 2020. Μείωση 33% σημειώθηκε στη ζήτηση από ξένους επενδυτές ενώ η ζήτηση από εγχώριους αγοραστές αυξήθηκε κατά 25,2% (Διάγραμμα 5). Επίσης, το μερίδιο των εγχώριων αγοραστών ως ποσοστό του συνόλου των συναλλαγών αυξήθηκε από 56,1% το πρώτο τρίμηνο του 2020 σε 70,5% το αντίστοιχο τρίμηνο του 2021. Η μείωση στις αγορές από ξένους ήταν αναμενόμενη τόσο λόγω περιοριστικών μέτρων για την πανδημία, όσο και λόγω του τερματισμού του ΚΕΠ που ίσχυε από τον Νοέμβριο του 2020.



Σύμφωνα με τις Νομισματικές Στατιστικές της ΚΤΚ τα νέα δάνεια για αγορά κατοικίας το πρώτο τρίμηνο του 2021 αυξήθηκαν κατά 38,5% σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2020 (€228,2 εκ. σε σχέση με €164,8 εκ. το πρώτο τρίμηνο του 2020). Αντίθετα, τα νέα δάνεια για αγορά κατοικίας έχουν μειωθεί κατά 13,9% το υπό εξέταση τρίμηνο συγκριτικά με το τέταρτο τρίμηνο του 2020 (€228,2 εκ. σε σχέση με €265,0 εκ. το τέταρτο τρίμηνο του 2020).

Σύμφωνα με τη δημοσίευση *Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών*² της ΚΤΚ το επιτόκιο οικιστικών δανειών³ κατά το πρώτο τρίμηνο του 2021 κυμάνθηκε κατά μέσο όρο στο 2,15%, από 2,13% το τέταρτο τρίμηνο του 2020 και εξακολουθεί να παραμένει σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα από τότε που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία (**Διάγραμμα 6**). Στο ίδιο Διάγραμμα φαίνεται και η συνεχιζόμενη αύξηση της ζήτησης δανείων για οικιστικούς σκοπούς το τέταρτο τρίμηνο του 2020 σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, όπως καταγράφεται από την Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων Ιανουαρίου 2021⁴. Η ένδειξη αυτή επιβεβαιώνεται και από τα προηγούμενα στοιχεία των Νομισματικών Στατιστικών της ΚΤΚ.



Ο αριθμός εγκεκριμένων αδειών οικοδομής για τα οικιστικά ακίνητα, ο οποίος θεωρείται πρόδρομη ένδειξη για την οικοδομική δραστηριότητα, σημείωσε ετήσια αύξηση της τάξης του 1,8% τους πρώτους δύο μήνες του 2021. Μικρές μειώσεις

παρατηρήθηκαν επίσης κατά την υπό εξέταση περίοδο τόσο στο εμβαδόν όσο και στην αξία ανά τετραγωνικό μέτρο των αδειοδοτημένων κατοικιών. Ενδεικτικά, η αξία ανά τετραγωνικό μέτρο των αδειοδοτημένων κατοικιών μειώθηκε από €1,05/τ.μ. τους πρώτους δύο μήνες του 2020 σε €1,01/τ.μ. την αντίστοιχη περίοδο του 2021. Επιπρόσθετα, το εμβαδόν ανά άδεια που εκδόθηκε τους πρώτους δύο μήνες του 2021 μειώθηκε σε 313 τ.μ. σε σχέση με 322 τ.μ. τους πρώτους δύο μήνες του 2020.

Σύμφωνα με τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) του πρώτου τριμήνου του 2021, η πορεία του τομέα παρουσιάζει σημαντική αύξηση, μετά την τριμηνιαία μείωση που είχε καταγράψει το προηγούμενο τρίμηνο. Συγκεκριμένα, ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες έφθασε κατά μέσο όρο στο 0,23 το πρώτο τρίμηνο του 2021 σε σχέση με -2,77 το τέταρτο τρίμηνο του 2020. Αντίθετα, ο δείκτης προσδοκιών εργοδότησης στον κατασκευαστικό τομέα για τους επόμενους τρεις μήνες συνέχισε να παρουσιάζει αρνητικό πρόσημο για τρίτο συνεχόμενο τρίμηνο και έφθασε το -3,87 σε σύγκριση με -3,17 το τέταρτο τρίμηνο του 2020.

Εν κατακλείδι, παρά τα περιοριστικά μέτρα που επιβλήθηκαν στη χώρα το πρώτο τρίμηνο του 2021 λόγω της πανδημίας και τον τερματισμό του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος, η αγορά ακινήτων παρουσιάζεται ανθεκτική. Η αυξημένη ζήτηση από Κύπριους, η οποία οφείλεται εν μέρει λόγω της κρατικής επιδότησης των επιτοκίων για τα στεγαστικά δάνεια, φαίνεται να εξισορροπεί την παρατηρούμενη μείωση στη ζήτηση από ξένους αγοραστές. Οι Κύπριοι αγοραστές εκδηλώνουν την προτίμησή τους σε διαμερίσματα και οικίες μικρότερου μεγέθους και αξίας, γεγονός το οποίο αντικατοπτρίζεται και στις αυξήσεις τιμών στους συγκεκριμένους τύπους κατοικίας, σε όλες τις επαρχίες.

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

³ Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

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

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

Έτος*	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	
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	-	82,6	77,6	78,1	85,3	72,0	77,8	72,6	79,0
2021	Q1	84,1	77,5	77,9	86,8	72,5	76,5	72,9	79,3

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2006 μέχρι και 2020 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	<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	-	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	Q1	83,2	98,1	75,0	69,8	64,2	75,5	83,0	71,8	79,4	75,3

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2010 μέχρι και 2020 υπολογίζονται ως ο μέσος όρος των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3 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	
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	-	3,5	0,7	1,2	1,8	2,2	0,2	1,5	1,5
2021	Q1	2,5	0,2	0,2	2,8	0,7	-2,0	0,3	0,9

Πηγή: ΚΤΚ.

*Για τα έτη 2007 μέχρι και 2020 καταγράφονται οι ετήσιες μεταβολές του μέσου όρου των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4 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
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
2020Q2	-	0,9	2,1	0,4	-1,7	-0,6	1,2	1,0	0,0	1,5	0,5
2020Q3	-	0,3	-0,6	1,3	-2,2	-0,3	-0,8	0,4	-1,0	-1,6	0,0
2020Q4	-	0,6	0,7	2,2	-1,3	1,0	-1,0	-0,4	-0,1	0,0	0,0
2021Q1	-	0,5	1,1	1,9	2,2	3,0	-0,4	1,6	0,3	-1,5	-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 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