



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

2^ο Τρίμηνο 2021

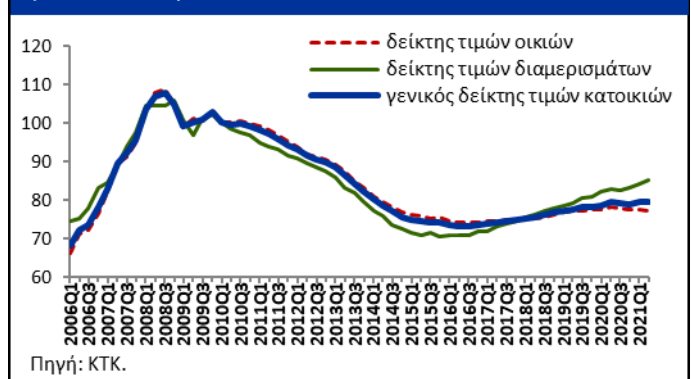
Επιβράδυνση στις αυξήσεις του Δείκτη Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚ) τόσο σε τριμηνιαία όσο και σε ετήσια βάση κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2021, ως αποτέλεσμα μικρής μείωσης της τιμής των οικιών και αύξησης της τιμής των διαμερισμάτων.

- Ο ΔΤΚ¹ (οικίες και διαμερίσματα) κατέγραψε επιβράδυνση το δεύτερο τρίμηνο του 2021. Συγκεκριμένα, κατέγραψε τριμηνιαία αύξηση 0,3% σε σχέση με 0,5% το πρώτο τρίμηνο του 2021, ενώ σε ετήσια βάση κατέγραψε αύξηση 0,2% σε σχέση με 0,9% το προηγούμενο τρίμηνο.
- Διαφορετική εικόνα παρουσιάζουν οι τιμές οικιών από τις τιμές διαμερισμάτων, με τις πρώτες να καταγράφουν μειώσεις, σε σχέση με τις τιμές διαμερισμάτων οι οποίες καταγράφουν αυξήσεις. Συγκεκριμένα, οι τιμές οικιών μειώθηκαν τόσο σε τριμηνιαία όσο και σε ετήσια βάση, 0,3% και 1%, αντίστοιχα. Αντίθετα οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 1,3% σε τριμηνιαία βάση και κατά 3% σε ετήσια βάση. Η τάση αυτή κυριαρχεί σε όλες τις επαρχίες με εξαίρεση την επαρχία Λεμεσού η οποία καταγράφει αυξήσεις και στις τιμές οικιών, ενώ η επαρχία Πάφου παρουσιάζει ετήσια μείωση και στα διαμερίσματα. Η αύξηση που παρατηρείται στις τιμές διαμερισμάτων αντανακλά, μεταξύ άλλων, τη συνεχιζόμενη προτίμηση ντόπιων αγοραστών και επενδυτών για τα διαμερίσματα σε σχέση με τις οικίες στις περισσότερες επαρχίες της Κύπρου.
- Οι Κύπριοι επενδύουν περισσότερο σε μικρότερες οικίες και διαμερίσματα σε όλες τις πόλεις δίνοντας έτσι στήριγμα στις τιμές. Το γεγονός αυτό αποδίδεται εν μέρει στο ότι μέρος των αποταμιεύσεων του πληθυσμού καταλήγει σε αγορά ακινήτου, είτε για σκοπούς ιδιοκατοίκησης είτε για επένδυση. Ρόλο στη διατήρηση του επιπέδου των τιμών φαίνεται να διαδραμάτισε επίσης και η αύξηση στο κόστος των κατασκευαστικών υλικών. Παράλληλα, η ζήτηση για ακίνητα από ξένους επενδυτές παρουσιάζει σημάδια σταθεροποίησης, όπως καταγράφεται και στα πωλητήρια έγγραφα, κάτι που οφείλεται σύμφωνα με παράγοντες της αγοράς, μεταξύ άλλων, στην προώθηση επενδύσεων και του προγράμματος για απόκτηση άδειας μόνιμης διαμονής στην Κύπρο.

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

Σύνοψη	3 ^ο τρίμηνο 2020	4 ^ο τρίμηνο 2020	1 ^ο τρίμηνο 2021	2 ^ο τρίμηνο 2021
1. Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	79,1	78,9	79,3	79,5
Τριμηνιαία μεταβολή	-0,4%	-0,2%	0,5%	0,3%
Ετήσια μεταβολή	1,2%	0,8%	0,9%	0,2%
1.(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	77,8	77,3	77,5	77,3
Τριμηνιαία μεταβολή	-0,5%	-0,5%	0,2%	-0,3%
Ετήσια μεταβολή	0,7%	-0,1%	0,2%	-1,0%
1.(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	82,5	83,1	84,1	85,2
Τριμηνιαία μεταβολή	-0,2%	0,7%	1,2%	1,3%
Ετήσια μεταβολή	2,5%	2,7%	2,5%	3,0%

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



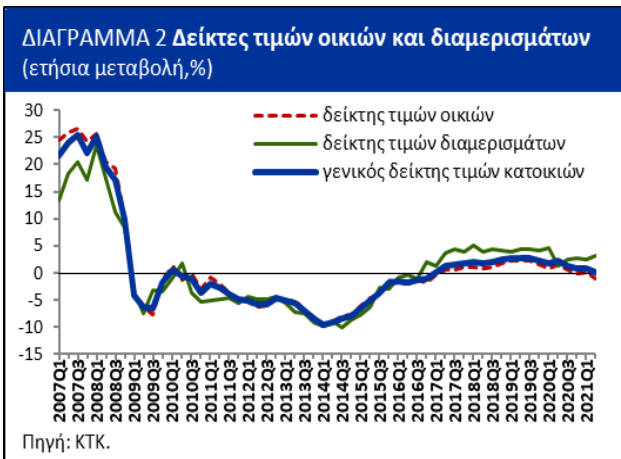
https://www.centralbank.cy/images/media/pdf/Methodology_EN_latest.pdf). Ως εκ τούτου, είναι πιθανό να υπάρχει μικρή σχετική χρονική υστέρηση στον πλήρη αντικατοπτρισμό των εξελίξεων σε σημεία καμπής του Δείκτη, και όπως στην παρούσα συγκυρία, στο χρονικό σημείο αλλά και στην ένταση της αλλαγής πορείας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

Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2021, σημείωσε επιβράδυνση σε τριμηνιαία βάση. Συγκεκριμένα, ο ΔΤΚ κατέγραψε τριμηνιαία αύξηση 0,3% το δεύτερο τρίμηνο του 2021 σε σχέση με 0,5% το πρώτο τρίμηνο του 2021.

Η άνοδος του ΔΤΚ προέρχεται από αύξηση κατά 1,3% στις τιμές διαμερισμάτων σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, ενώ αντίθετα οι τιμές των οικιών μειώθηκαν κατά 0,3% την ίδια περίοδο. (Διάγραμμα 1, σελ.1).

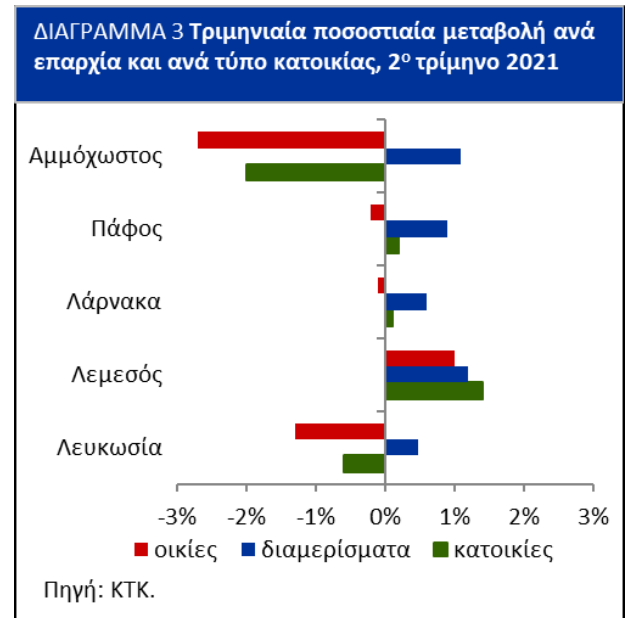
Σε ετήσια βάση παρουσιάζεται επίσης επιβράδυνση στις αυξήσεις των τιμών των κατοικιών κατά 0,2% το δεύτερο τρίμηνο του 2021 από 0,9% το πρώτο τρίμηνο του 2021. Οι τιμές των διαμερισμάτων κατά το υπό εξέταση τρίμηνο κατέγραψαν ετήσια αύξηση 3%, ενώ οι τιμές των οικιών μειώθηκαν κατά 1%. (Διάγραμμα 2).



Ένα χρόνο περίπου μετά την κατάργηση του ΚΕΠ και εν μέσω της συνεχιζόμενης πανδημίας επιβεβαιώνεται ότι η εγχώρια αγορά συμβάλει στην ανάπτυξη του τομέα. Σημαντικό ρόλο σε αυτό έχει διαδραματίσει η παροχή κινήτρων από το κράτος σε ότι αφορά στην επιδότηση επιτοκίων για αγορά νέας κατοικίας και το γεγονός ότι ένα σημαντικό μέρος του πληθυσμού έχει αυξήσει τις αποταμιεύσεις του λόγω της πανδημίας και των περιοριστικών μέτρων, αποκτώντας έτσι περισσότερη οικονομική ευχέρεια για να προχωρήσει σε επενδύσεις στον οικιστικό τομέα. Σε αυτή την τάση των επενδυτών σημαντικό ρόλο έχει διαδραματίσει και το περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων στις καταθέσεις σε τραπεζικά ιδρύματα.

Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2021 οι τιμές κατοικιών σε τριμηνιαία βάση σημείωσαν αυξήσεις στις επαρχίες Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου, ενώ μειώθηκαν στην Αμμόχωστο και τη Λευκωσία. Συγκεκριμένα, στη Λεμεσό καταγράφηκε αύξηση 1,4%, στη Λάρνακα 0,1% και στην Πάφο 0,2%. Αντίθετα στην Αμμόχωστο σημειώθηκε μείωση της τάξης του 2% και στη Λευκωσία 0,6% (Διάγραμμα 3).



Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στους δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία, καταγράφηκε αύξηση στη Λεμεσό και Λάρνακα, ενώ στις υπόλοιπες περιοχές καταγράφηκαν μειώσεις. Συγκεκριμένα, στη Λεμεσό οι τιμές κατοικιών αυξήθηκαν κατά 2,9% και στη Λάρνακα κατά 0,7%. Αντίθετα, στην Πάφο οι τιμές συνεχίζουν την καθοδική τους πορεία, παρουσιάζοντας μείωση κατά 2,5% σε ετήσια βάση, ενώ μειώσεις αυτό το τρίμηνο παρουσιάζει τόσο η Αμμόχωστος όσο και η Λευκωσία κατά 1,6%, αντίστοιχα (Διάγραμμα 4, σελ.3).

Σε τριμηνιαία βάση, οι τιμές των οικιών κατέγραψαν μειώσεις σε όλες τις επαρχίες εκτός της Λεμεσού. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία, Λάρνακα, Πάφο και Αμμόχωστο μειώθηκαν κατά 1,3%, 0,1%, 0,2% και 2,7%, αντίστοιχα. Αντίθετα, στη Λεμεσό οι τιμές των οικιών αυξήθηκαν κατά 1%. Σε ετήσια βάση, επίσης οι τιμές μειώθηκαν σε όλες τις επαρχίες εκτός στη Λεμεσό, όπου αυξήθηκαν κατά 2,7%. Συγκεκριμένα, οι τιμές οικιών στη Λευκωσία μειώθηκαν κατά 3,4%, στη Λάρνακα κατά 0,9%, στη Πάφο κατά 3,3% και στην Αμμόχωστο κατά 3,3%.

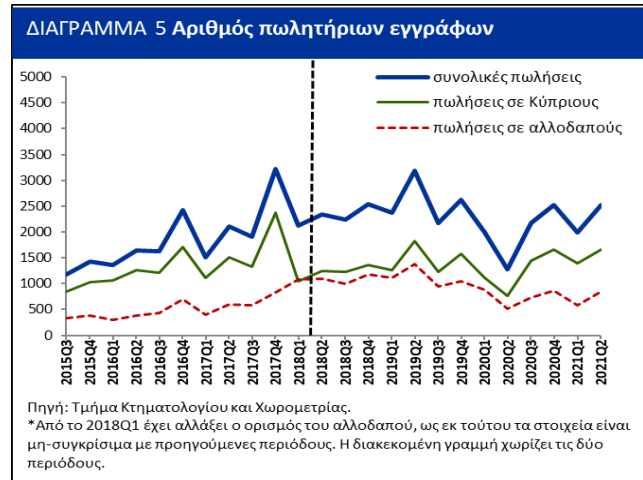
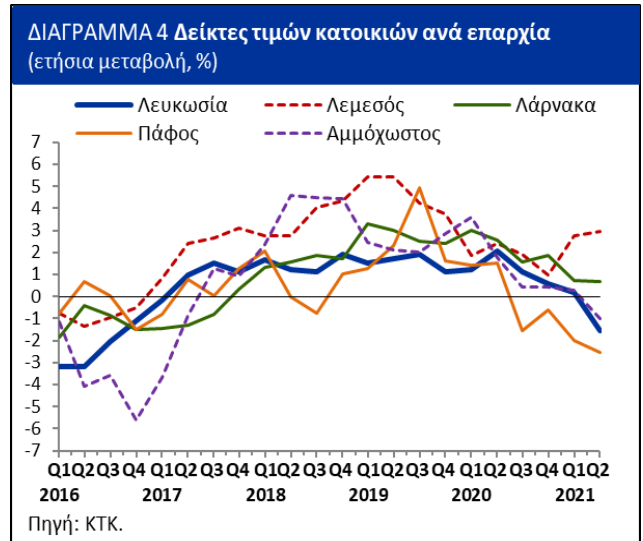
Οι τιμές των διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία αυξήθηκαν κατά 0,5%, στη Λεμεσό 1,2%, στη Λάρνακα 0,6%, στην Πάφο 0,9% και στην Αμμόχωστο 1,1%². Παρόμοια εικόνα παρουσιάζεται και σε ετήσια βάση, όπου οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες με εξαίρεση και πάλι για τέταρτο συνεχόμενο τρίμηνο την Πάφο όπου μειώθηκαν κατά 0,4%, σε σύγκριση με το πρώτο τρίμηνο του προηγούμενου έτους. Ενδεικτικά, στη Λευκωσία οι τιμές αυξήθηκαν κατά 1,9%, στη Λεμεσό 2,5% και στην Αμμόχωστο κατά 4,9%. Στην επαρχία Λάρνακας σημειώθηκε και πάλι σημαντική αύξηση σε ετήσια βάση στις τιμές των διαμερισμάτων κατά 6,1%, συνεχίζοντας την ανοδική πορεία που ξεκίνησε από το 2018.

Και αυτό το τρίμηνο, όπως και το προηγούμενο, καταδεικνύεται η στήριξη του τομέα των οικιστικών ακινήτων από την εγχώρια ζήτηση. Επιπρόσθετα, τη σχετική σταθεροποίηση στη ζήτηση από ξένους επενδυτές ενδέχεται να ακολουθήσει ανάκαμψη στο μέλλον, με την πάροδο της πανδημίας. Η ετήσια αύξηση στις τιμές που παρατηρείται στην επαρχία Λάρνακας πιθανόν να οφείλεται στην κινητικότητα που παρουσιάζεται στην περιοχή τα τελευταία τρίμηνα λόγω της ζήτησης από ξένους επενδυτές μέσα στα πλαίσια του προγράμματος για απόκτηση άδειας μόνιμης διαμονής στην Κύπρο.

Η ζήτηση από ξένους επενδυτές πιθανόν να οφείλεται επίσης εν μέρει στην προώθηση του international headquartering από το κράτος, το οποίο αφορά επενδυτές που μεταφέρουν την έδρα των επιχειρήσεών τους στην Κύπρο και έτσι προχωρούν σε αγορά γραφείων και διαμερισμάτων για το προσωπικό τους, γεγονός το οποίο έχει προωθήσει την αγορά διαμερισμάτων σε κάποιες περιοχές όπως τη Λευκωσία και Λεμεσό.

Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Το ενδιαφέρον των εγχώριων αγοραστών για ακίνητα και η στήριξη που προσφέρουν στην αγορά αλλά και η συγκρατημένη αύξηση στην κινητικότητα από ξένους επενδυτές επιβεβαιώνεται από



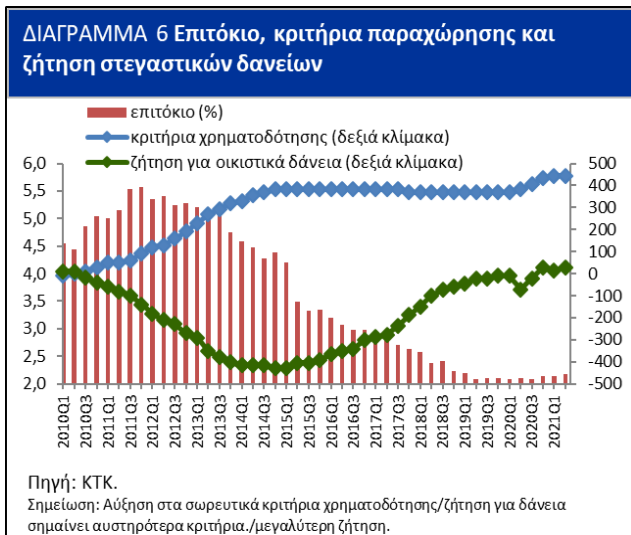
διάφορους δείκτες του τομέα των ακινήτων και της οικονομίας, όπως τα πωλητήρια έγγραφα.

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), ο αριθμός των πωλητήριων εγγράφων για ακίνητα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021 παρουσίασε ετήσια αύξηση 37,6% (αν και από χαμηλή βάση) σε σχέση με μείωση 41,2% την ίδια περίοδο του 2020. Συγκεκριμένα, σημειώθηκε αύξηση 62,8% στη ζήτηση από εγχώριους αγοραστές και μικρή αύξηση 3,5% στη ζήτηση από ξένους επενδυτές (**Διάγραμμα 5**). Για την σταθεροποίηση στη ζήτηση από ξένους επενδυτές βοήθησαν τόσο τα μέτρα που προώθησε το κράτος όσον αφορά το “international

² Για το εν λόγω τρίμηνο, ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων για την επαρχία Αμμοχώστου υπολογίστηκε ως ο μέσος όρος της αλλαγής των τιμών με βάση την ωφελμιστική προσέγγιση και τον απλό μέσο όρο.

headquartering”, όσο και το πρόγραμμα για απόκτηση άδειας μόνιμης διαμονής στην Κύπρο.

Σύμφωνα με τη δημοσίευση *Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών*³ της ΚΤΚ τα νέα δάνεια για αγορά κατοικίας το πρώτο εξάμηνο του 2021 αυξήθηκαν κατά 69,8% σε σχέση με το αντίστοιχο εξάμηνο του 2020 (€520,1 εκ. σε σχέση με €306,3 εκ. το πρώτο εξάμηνο του 2020). Επίσης, σύμφωνα με τις ίδιες στατιστικές, το επιτόκιο οικιστικών δανείων⁴ 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 επιβεβαιώνεται και η προαναφερθείσα συνεχιζόμενη αύξηση της ζήτησης δανείων για οικιστικούς σκοπούς, αφού όπως καταγράφεται από την Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων Ιουλίου 2021⁵, ο δείκτης ζήτησης για οικιστικά δάνεια ήταν θετικός κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2021 παρά το γεγονός ότι τα κριτήρια χρηματοδότησης παραμένουν σε ιδιαίτερα αυστηρά επίπεδα.



Σύμφωνα με στοιχεία της ΣΥΚ, ο αριθμός εγκεκριμένων αδειών οικοδομής για τα οικιστικά ακίνητα, ο οποίος θεωρείται πρόδρομη ένδειξη για την οικοδομική δραστηριότητα, σημείωσε ετήσια αύξηση της τάξης του 22,6% το δεύτερο τρίμηνο του 2021 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2020.

Αύξηση παρατηρήθηκε 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 αυξήθηκε από €1,07/τ.μ. το δεύτερο τρίμηνο του 2020 σε €1,09/τ.μ. το δεύτερο τρίμηνο του 2021. Ο μέσος όρος του εμβαδού ανά οικιστικό ακίνητο που αδειοδοτήθηκε το δεύτερο τρίμηνο του 2021 αυξήθηκε σε 194 τ.μ. σε σχέση με 182 τ.μ. το δεύτερο τρίμηνο του 2020, παραμένοντας όμως σε επίπεδα χαμηλότερα σε σχέση με τα χρόνια πριν την πανδημία.

Επιπρόσθετα, ο δείκτης τιμών κατασκευαστικών υλικών, ο οποίος δημοσιεύεται από την ΣΥΚ, καταγράφει τα τελευταία τρία τρίμηνα αυξήσεις (**Διάγραμμα 7**). Συγκεκριμένα, το δεύτερο τρίμηνο του 2021 οι τιμές κατασκευαστικών υλικών κατέγραψαν ετήσια αύξηση 8,5%, η οποία ήταν η ψηλότερη από το τελευταίο τρίμηνο του 2008, διαδραματίζοντας έτσι σημαντικό ρόλο στη διατήρηση του επιπέδου των τιμών από την πλευρά του κόστους και ανεξάρτητα από τη ζήτηση. Το κατά πόσο η αύξηση αυτή έχει αρνητικές επιδράσεις στη ζήτηση και επομένως αντίθετη επίδραση στις τιμές, είναι κάτι που θα διαφανεί τα επόμενα τρίμηνα.



Σύμφωνα με τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) του πρώτου τριμήνου του 2021, η πορεία του τομέα συνεχίζει να παρουσιάζει αυξήσεις (**Διάγραμμα 7**). Συγκεκριμένα, ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες έφθασε κατά μέσο όρο στο 19,67 το

³ <https://www.centralbank.cy/el/publications/monetary-and-financial-statistic>

⁴ Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

⁵ <https://www.centralbank.cy/en/publications/surveys/bank-lending-survey>

δεύτερο τρίμηνο του 2021 σε σχέση με -7,80 το δεύτερο τρίμηνο του 2020, επιστρέφοντας στα επίπεδα του 2019Q2. Επιπρόσθετα, ο δείκτης προσδοκιών εργοδότησης στον κατασκευαστικό τομέα για τους επόμενους τρεις μήνες κατέγραψε αύξηση και έφθασε το 0,83 μετά από τρία συνεχόμενα τρίμηνα με αρνητικό πρόσημο.

Εν κατακλείδι, ο δείκτης τιμών κατοικιών στην Κύπρο συνεχίζει να καταγράφει ανοδική πορεία, αν και επιβραδυνόμενη. Οι ιδιαίτερες συγκυρίες και αυξημένη αβεβαιότητα που χαρακτηρίζουν την τρέχουσα περίοδο καθιστούν τη στενή παρακολούθηση και αξιολόγηση των εξελίξεων του τομέα των ακινήτων ιδιαίτερα σημαντική. Οι αστάθμητοι παράγοντες που θα πρέπει να αξιολογούνται σε συνεχή βάση περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, τις επιδημιολογικές εξελίξεις και προοπτικές της εξωτερικής ζήτησης και τις εξελίξεις σε σχέση με την υφιστάμενη προσπάθεια διάθεσης ακινήτων από τα χαρτοφυλάκια των τραπεζών και των εταιρειών εξαγοράς πιστώσεων προς την αγορά.

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	
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
	Q2	85,2	77,3	77,4	88,1	72,6	76,7	71,4	79,5

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία 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
	Q2	83,7	99,3	75,5	70,4	64,9	74,5	83,8	71,7	79,2	73,3

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία 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	
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
	Q2	3,0	-1,0	-1,6	2,9	0,7	-2,5	-1,7	0,2

Πηγή: ΚΤΚ.

*Για τα ετήσια στοιχεία 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
2021Q2	-	0,5	1,2	0,6	0,9	1,1	-1,3	1,0	-0,1	-0,2	-2,7

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, 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 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