



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

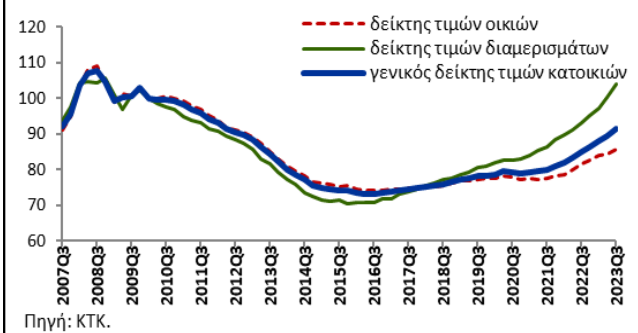
3^ο τρίμηνο 2023

Οι τιμές κατοικιών στην Κύπρο συνέχισαν και κατά το τρίτο τρίμηνο του 2023 την ανοδική τους πορεία, ιδιαίτερα στα διαμερίσματα.

- Κατά το τρίτο 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).
- Σύμφωνα με τα στοιχεία πωλητηρίων εγγράφων του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), ο αριθμός συναλλαγών στην αγορά ακινήτων κατά το τρίτο τρίμηνο του 2023 συνέχισε να καταγράφει αύξηση σε ετήσια βάση. Η αυξημένη ζήτηση προέρχεται τόσο από εγχώριους αγοραστές (μεταξύ άλλων για σκοπούς ενοικίασης (buy-to-let)) όσο και ξένους αγοραστές κυρίως στα πλαίσια της “Στρατηγικής για την Προσέλκυση Εταιρειών για Δραστηριοποίηση ή/και Επέκταση των Δραστηριοτήτων τους στην Κύπρο” (headquartering policy) και άλλων επενδύσεων.
- Όσο αφορά την κατασκευαστική δραστηριότητα, ο αριθμός των οικοστικών κτιρίων για τα οποία εγκρίθηκαν άδειες οικοδομής κατέγραψε μείωση την περίοδο Ιανουαρίου-Αυγούστου 2023 σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του 2022. Η συνέχιση αυτής της τάσης φαίνεται να σχετίζεται και με το συνεχιζόμενο αυξημένο κόστος κατασκευής αλλά και δανεισμού.
- Με βάση τα πιο πάνω, η αυξημένη ζήτηση, σε συνάρτηση με την περιορισμένη προσφορά νέων ακινήτων στην αγορά, φαίνεται να αποτελεί τον σημαντικότερο παράγοντα που συμβάλλει στην αύξηση του ΔΤΚ κατά το τρίτο τρίμηνο του 2023, όπως και στα προηγούμενα τρίμηνα.
- Μέχρι και το τρίτο τρίμηνο του 2023, η αύξηση των βασικών επιτοκίων της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ) και του κόστους δανεισμού για στεγαστικούς σκοπούς καθώς 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	4ο τρίμηνο 2022	1ο τρίμηνο 2023	2ο τρίμηνο 2023	3ο τρίμηνο 2023
1. Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	86,3	88,1	89,4	91,4
Τριμηνιαία μεταβολή	1,6%	2,1%	1,5%	2,2%
Ετήσια μεταβολή	6,6%	7,7%	7,4%	7,6%
1.(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	82,5	83,9	84,5	85,6
Τριμηνιαία μεταβολή	1,1%	1,7%	0,7%	1,4%
Ετήσια μεταβολή	5,6%	6,6%	5,6%	4,9%
1.(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	95,1	97,3	100,3	103,9
Τριμηνιαία μεταβολή	2,1%	2,3%	3,1%	3,6%
Ετήσια μεταβολή	7,7%	8,4%	10,1%	11,5%

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:

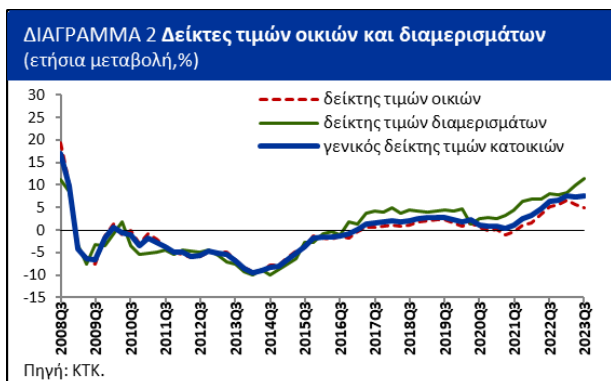
https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/Methodology_GR_.pdf). Ως εκ τούτου, είναι πιθανό να υπάρχει μικρή σχετική χρονική υστέρηση στον πλήρη αντικατοπτρισμό των εξελίξεων σε σημεία καμψής του Δείκτη, στο χρονικό σημείο αλλά και στην ένταση της αλλαγής πορείας της αγοράς.

1. Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

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

Η άνοδος του ΔΤΚ κατά το τρίτο τρίμηνο του 2023 σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο προέρχεται από αύξηση 1,4% στις τιμές των οικιών και 3,6% στις τιμές διαμερισμάτων. (Διάγραμμα 1, σελ.1, Πίνακας 1, σελ.1).

Σε ετήσια βάση, καταγράφεται αύξηση 7,6% στις τιμές κατοικιών το τρίτο τρίμηνο του 2023, σε σύγκριση με 7,4% το δεύτερο τρίμηνο του 2023. Οι τιμές των διαμερισμάτων κατέγραψαν αύξηση 11,5% και των οικιών 4,9% (Διάγραμμα 2, Πίνακας 1, σελ.1) κατά το υπό εξέταση τρίμηνο.

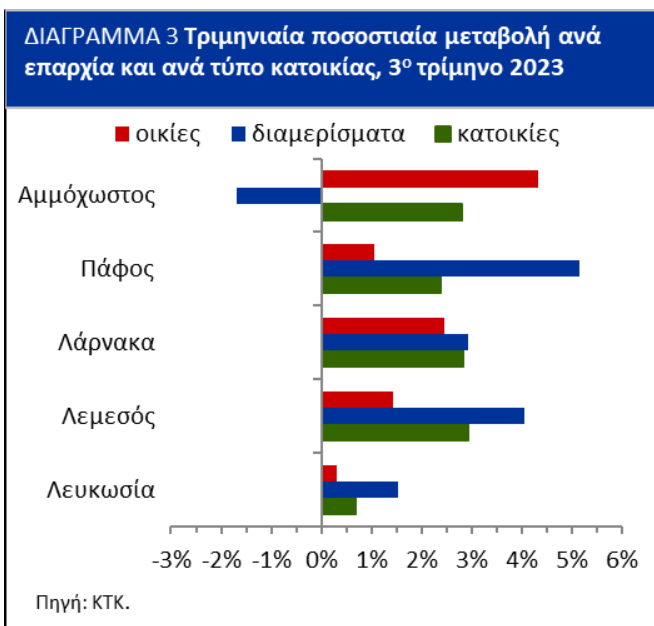


Η αυξημένη ζήτηση ακινήτων σε συνάρτηση με τη μη επαρκή προσφορά φαίνεται να αποτελεί τον σημαντικότερο παράγοντα που συμβάλλει στην αύξηση του ΔΤΚ κατά το τρίτο τρίμηνο του 2023. Σύμφωνα με στοιχεία των πωλητηρίων εγγράφων του ΤΚΧ, η ζήτηση εξακολουθεί να παραμένει σε υψηλά επίπεδα. Η ετήσια αύξηση στα πωλητήρια έγγραφα προέρχεται τόσο από ξένους αγοραστές, λόγω, μεταξύ άλλων, και της “Στρατηγικής για την Προσέλκυση Εταιρειών για Δραστηριοποίηση ή/και Επέκταση των Δραστηριοτήτων τους στην Κύπρο” (headquartering policy), όσο και από εγχώρια ζήτηση ακινήτων. Η εγχώρια αγορά, παρά τις συνεχιζόμενες αυξήσεις επιτοκίων των στεγαστικών δανείων, ως αποτέλεσμα της περιοριστικής νομισματικής πολιτικής της ΕΚΤ στις συνθήκες χρηματοδότησης, δεν φαίνεται να έχει επηρεαστεί σε ουσιαστικό βαθμό μέχρι και το τρίτο τρίμηνο του 2023. Με το κατασκευαστικό κόστος να βρίσκεται σε τροχιά

σταθεροποίησης κατά το 2023 μετά τις σημαντικές αυξήσεις που προηγήθηκαν, οι αυξήσεις στις τιμές κατοικιών προκύπτουν κυρίως από την αυξημένη ζήτηση σε συνδυασμό με τη συγκρατημένη προσφορά.

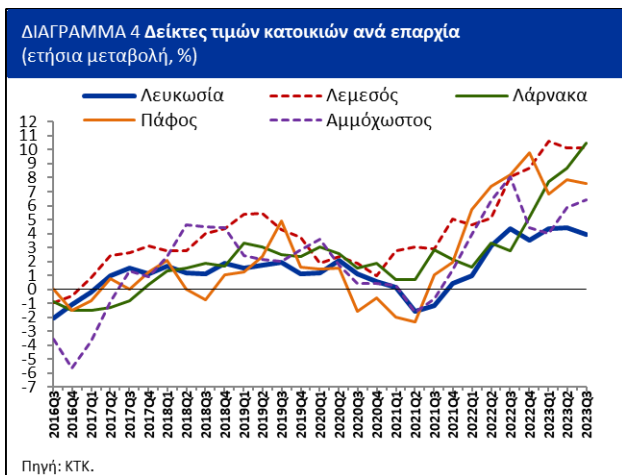
2. Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Οι τιμές κατοικιών σε τριμηνιαία βάση σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες για τρίτη συνεχόμενη τριμηνία και κατά το τρίτο τρίμηνο του 2023. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία καταγράφηκε αύξηση 0,7%, στη Λεμεσό 2,9%, στη Λάρνακα 2,8%, στην Πάφο 2,4% και στην Αμμόχωστο 2,8%. (Διάγραμμα 3, Πίνακας 5, σελ. 7).



Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στους ΔΤΚ ανά επαρχία, καταγράφηκε αύξηση το ίδιο σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία οι τιμές κατοικιών αυξήθηκαν κατά 3,9%, στη Λεμεσό κατά 10,1%, στη Λάρνακα κατά 10,5%, στην Πάφο κατά 7,6% και στην Αμμόχωστο κατά 6,4% (Διάγραμμα 4, σελ.3, Πίνακας 4, σελ.7).

Ο σχετικά ψηλός ρυθμός αύξησης των τιμών κατοικιών στις παράλιες επαρχίες φαίνεται να πηγάζει από τη ζήτηση από ξένους αγοραστές και επενδυτές κυρίως στα πλαίσια του headquartering policy.



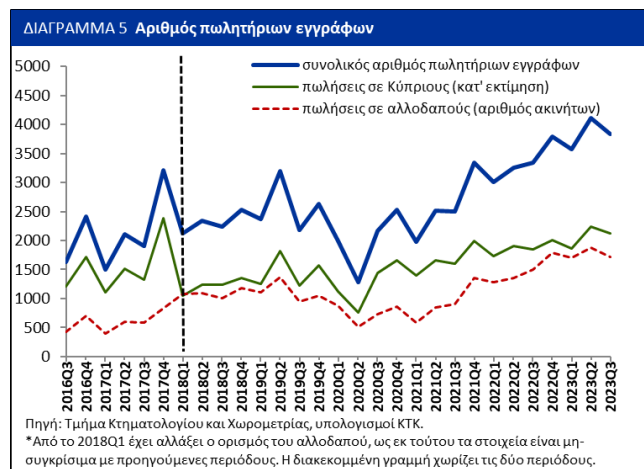
Οι τιμές των οικιών, σε τριμηνιαία βάση, κατέγραψαν αυξήσεις σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία αυξήθηκαν κατά 0,3%, στη Λεμεσό κατά 1,4%, στη Λάρνακα κατά 2,5%, στην Πάφο κατά 1,1% και στην Αμμόχωστο κατά 4,3%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές οικιών κατέγραψαν αύξηση επίσης σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, οι τιμές οικιών στη Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα, Πάφο και Αμμόχωστο αυξήθηκαν κατά 3,8%, 5,1%, 8,3%, 3,1% και 9,5%, αντίστοιχα.

Οι τιμές των διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες εκτός από την Αμμόχωστο όπου καταγράφηκε μείωση. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία αυξήθηκαν κατά 1,5%, στη Λεμεσό 4,0%, στη Λάρνακα 2,9%, στην Πάφο 5,2% και στην Αμμόχωστο καταγράφηκε μείωση κατά 1,7%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες εκτός από την Αμμόχωστο. Συγκεκριμένα, το τρίτο τρίμηνο του 2023, στη Λευκωσία αυξήθηκαν κατά 4,6%, στη Λεμεσό κατά 14,9%, στη Λάρνακα κατά 13,4%, στην Πάφο κατά 18,5%, ενώ στην Αμμόχωστο καταγράφηκε μείωση κατά 1,8%, σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2022. Σημειώνεται ότι ο διαθέσιμος αριθμός παρατηρήσεων για τα διαμερίσματα στην Αμμόχωστο είναι ο μικρότερος από όλες τις επαρχίες, ως εκ τούτου ο συγκεκριμένος δείκτης παρουσιάζει μεγαλύτερη μεταβλητότητα.

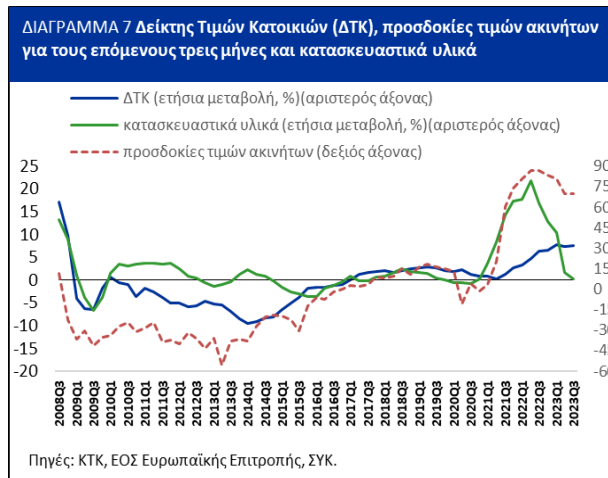
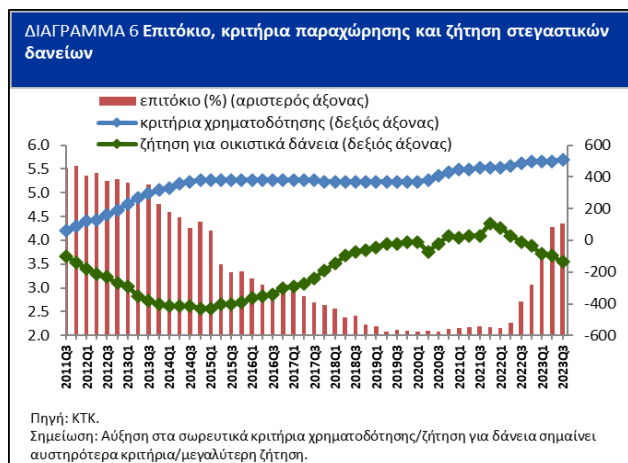
3. Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών και στοιχείων

Δείκτες σχετικοί με την αγορά ακινήτων συνεχίζουν να αποτυπώνουν τη δυναμική της ζήτησης κατά το τρίτο τρίμηνο του 2023 καθώς και την περιορισμένη προσφορά οικιστικών ακινήτων στην αγορά. Επιπλέον, παρατηρείται συνέχιση στη σταθεροποίηση του κατασκευαστικού κόστους, μετά τις μεγάλες αυξήσεις που προηγήθηκαν.

Σύμφωνα με στοιχεία του ΤΚΧ, τα **πωλητήρια έγγραφα** κατέγραψαν άνοδο 14,4% σε ετήσια βάση το τρίτο τρίμηνο του 2023 (3.830 σε σύγκριση με 3.347 το τρίτο τρίμηνο του 2022), αντανakλώντας την αυξημένη ζήτηση για ακίνητα (**Διάγραμμα 5**). Η εν λόγω αύξηση στα πωλητήρια έγγραφα προήλθε τόσο από ξένους αγοραστές όσο και από εγχώριους αγοραστές, ενώ οι εγχώριοι αγοραστές εξακολουθούν να αποτελούν το μεγαλύτερο μερίδιο της αγοράς. Συγκεκριμένα, κατά το υπό εξέταση τρίμηνο, σημειώθηκε αύξηση 13,7% σε ετήσια βάση στον αριθμό ακινήτων που πωλήθηκαν σε ξένους αγοραστές (1.712 σε σύγκριση με 1.506 το τρίτο τρίμηνο του 2022, **Διάγραμμα 5**), ενώ ο αριθμός ακινήτων που πωλήθηκαν σε εγχώριους αγοραστές αυξήθηκε κατά 15% σε ετήσια βάση (2.118 σε σύγκριση με 1.841 το τρίτο τρίμηνο του 2022, **Διάγραμμα 5**). Η ζήτηση από 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 ζήτηση από εγχώριους αγοραστές οφείλεται, μεταξύ άλλων και σε επενδύσεις για σκοπούς ενοικίασης (buy-to-let).



Όπως ήταν αναμενόμενο, η ενιαία περιοριστική νομισματική 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 της ΚΤΚ², τα νέα δάνεια για αγορά κατοικίας για την περίοδο Ιανουαρίου – Σεπτεμβρίου του 2023 μειώθηκαν σημαντικά κατά 20% σε ετήσια βάση (€746,2 εκ. σε σχέση με €932,4 εκ. την αντίστοιχη περίοδο του 2022). Επίσης, σύμφωνα με τις ίδιες στατιστικές, το επιτόκιο οικιστικών δανείων³ ανήλθε στο 4,4% κατά μέσο όρο το τρίτο τρίμηνο 2023 σε σχέση με 4,3% το δεύτερο τρίμηνο του 2023 και 2,7% την αντίστοιχη περίοδο του 2022 (Διάγραμμα 6). Επίσης, σύμφωνα με την τελευταία Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων της ΚΤΚ⁴, 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 ουσιαστικό αρνητικό αντίκτυπο στη συνολική ζήτηση ακινήτων μέχρι και το τρίτο τρίμηνο του 2023.



Από τα μέχρι στιγμής διαθέσιμα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσία Κύπρου (ΣΥΚ), ο αριθμός των οικιστικών κτιρίων για τα οποία εγκρίθηκαν άδειες οικοδομής, και ο οποίος αποτελεί πρόδρομη ένδειξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας, κατέγραψε μείωση 7,4% από 3900 την περίοδο Ιανουαρίου-Σεπτεμβρίου του 2022 σε 3610 την αντίστοιχη περίοδο 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 λόγω αυξημένου κόστους κατασκευής και χρηματοδότησης οικιστικών κτιρίων.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με στοιχεία από τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο δείκτης κατασκευαστικής δραστηριότητας κατά τους προηγούμενους τρεις μήνες, καταγράφει επιδείνωση κατά το τρίτο τρίμηνο του 2023 (-6,4%) σε σύγκριση με το δεύτερο τρίμηνο του 2023 (-1,8%) υποδηλώνοντας την περιορισμένη προσφορά ακινήτων στην αγορά.

Ο δείκτης τιμών κατασκευαστικών υλικών, ο οποίος δημοσιεύεται από την ΣΥΚ, καταγράφει διαδοχικές μειώσεις σε μηνιαία βάση κατά τους επτά τελευταίους μήνες, μέχρι και τον Σεπτέμβριο του 2023, ακολουθώντας με χρονική υστέρηση, τη διεθνή τάση μείωσεων στις τιμές των βασικών κατασκευαστικών υλικών. Σε ετήσια βάση,

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>

παρατηρούνται επιβραδυνόμενες αυξήσεις στο δείκτη τιμών κατασκευαστικών υλικών από το δεύτερο τρίμηνο του 2022 φθάνοντας στο 0,2% το τρίτο τρίμηνο του 2023 (**Διάγραμμα 7, σελ.4**). Η τάση του εν λόγω δείκτη προμηνύει περαιτέρω σταθεροποίηση στις τιμές κατασκευαστικών υλικών στο άμεσο μέλλον ή και μειώσεων από τα ψηλά επίπεδα που προηγήθηκαν λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων.

Σύμφωνα με τις ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, κατά το τρίτο τρίμηνο του 2023, παραμένει η σύγκλιση απόψεων στους συμμετέχοντες στην έρευνα για αυξήσεις στις τιμές ακινήτων στην Κύπρο 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 69,7 το τρίτο τρίμηνο του 2023, καταγράφοντας για πέμπτο συνεχόμενο τρίμηνο μείωση από τα ιστορικά ψηλά επίπεδα του δεύτερου τριμήνου 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, σε συνάρτηση με την πορεία του κατασκευαστικού τομέα που αναλύθηκε προηγουμένως, αναμένεται οριακή μείωση στις προοπτικές εργοδότησης στον κατασκευαστικό τομέα τους προσεχείς μήνες. Συγκεκριμένα, ο δείκτης προσδοκιών για εργοδότηση στον τομέα των ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες κατέγραψε μικρή επιδείνωση φθάνοντας στο -2,8 κατά μέσο όρο, το τρίτο τρίμηνο του 2023.

4. Καταληκτικά σχόλια

Κατά το τρίτο τρίμηνο του 2023, οι τιμές κατοικιών συνέχισαν την ανοδική τους πορεία, ως αποτέλεσμα κυρίως της αυξημένης ζήτησης για ακίνητα, προερχόμενη τόσο από εγχώριους όσο και από ξένους αγοραστές. Με την εγχώρια ζήτηση να παραμένει σε σχετικά ψηλά επίπεδα παρά την άνοδο των στεγαστικών επιτοκίων και τη συνεπακόλουθη μείωση στα στεγαστικά δάνεια, και με τη ζήτηση από ξένους να καταγράφει σημαντικές αυξήσεις κυρίως λόγω του headquartering policy, ο

αριθμός των πωλητηρίων εγγράφων συνεχίζει να καταγράφει αύξηση. Με τις τιμές των κατασκευαστικών υλικών να συνεχίζουν να σταθεροποιούνται στα υψηλά επίπεδα που καταγράφηκαν λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων και τη μείωση νέων οικιστικών κτιρίων για τα οποία εγκρίθηκαν άδειες οικοδομής, οι αυξήσεις στις τιμές κατοικιών αντανακλούν κυρίως τη σημαντική άνοδο στη ζήτηση σε συσχετισμό με τη συγκρατημένη προσφορά οικιστικών κτιρίων.

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	
	Q3	103,9	85,6	83,9	104,9	83,8	90,9	82,6	91,4	

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
	Q3	92,5	125,3	92,5	95,0	71,7	80,2	93,6	80,1	89,0	86,1

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	
	Q3	11,5	4,9	3,9	10,1	10,5	7,6	6,4	7,6	

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
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
2023	Q3	1,5	4,0	2,9	5,2	-1,7	0,3	1,4	2,5	1,1	4,3

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, Ancoria 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, 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.