



ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

1^ο Τρίμηνο 2011

Πτώση 2,2% στις τιμές κατοικιών

- Σε τριμηνιαία βάση όλοι οι δείκτες κατέγραψαν μείωση εκτός από το δείκτη τιμών οικιών στη Λευκωσία που παρέμεινε στα ίδια επίπεδα.
- Οι μεγαλύτερες μειώσεις σε ετήσια βάση, τόσο για διαμερίσματα όσο και για οικίες, σημειώθηκαν στην επαρχία Πάφου.

Σύνοψη	4 ^ο Τρίμηνο 2010	1 ^ο Τρίμηνο 2011
Τριμηνιαίος Δείκτης (1 ^ο Τρίμηνο 2010=100)	97,2	95,0
Τριμηνιαία Μεταβολή	-1,7%	-2,2%
Ετήσια Μεταβολή	-6,2%	-5,0%

Αποτελέσματα δείκτη τιμών κατοικιών

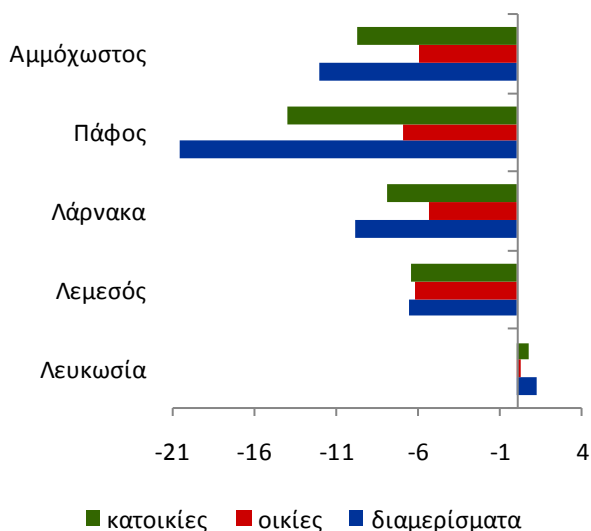
Οι τιμές κατοικιών (διαμερίσματα και οικίες) συνέχισαν να παρουσιάζουν πτωτική τάση κατά το πρώτο τρίμηνο του 2011. Κατά την εν λόγω περίοδο καταγράφηκε μείωση της τάξης του 2,2% σε σχέση με το τέταρτο τρίμηνο του 2010.

Σε τριμηνιαία βάση όλοι οι δείκτες κατέγραψαν μείωση εκτός από το δείκτη τιμών οικιών στη Λευκωσία που παρέμεινε στα ίδια επίπεδα.

Ο ετήσιος ρυθμός μείωσης στις τιμές κατοικιών κατά το πρώτο τρίμηνο του 2011 ανήλθε στο 5%. Οι αντίστοιχες ετήσιες μειώσεις στις τιμές διαμερισμάτων και οικιών ήταν της τάξης του 6,5% και 3,9%.

Οι ανά επαρχία δείκτες τιμών οικιών εξαιρουμένου της επαρχίας Λευκωσίας κατέγραψαν μειώσεις σε ετήσια βάση, με τη μεγαλύτερη, της τάξης του 6,9%, να σημειώνεται στην Πάφο. Η ετήσια αύξηση στη Λευκωσία ανήλθε στο 0,3% ενώ οι μειώσεις στις άλλες πόλεις ήταν: στη Λεμεσό 6,3%, Αμμόχωστο 5,9% και στη Λάρνακα 5,4% (Διάγραμμα 1). Παρόμοια εικόνα παρουσιάζεται και στα διαμερίσματα με τις

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1 Ετήσια ποσοστιαία μεταβολή ανά επαρχία και ανά τύπο κατοικίας, 1^ο Τρίμηνο 2011



Πηγή: ΚΤΚ.

διακυμάνσεις στις τιμές να είναι μεγαλύτερες σε σχέση με τις οικίες. Τα διαμερίσματα στη Λευκωσία σημείωσαν ετήσια αύξηση της τάξης του 1,2% ενώ οι μεγαλύτερες μειώσεις της τάξης του 20,5% και 12,1% καταγράφηκαν στην Πάφο και στην Αμμόχωστο, αντίστοιχα. Στη Λεμεσό η ετήσια μείωση ήταν της τάξης του 6,6% και στη Λάρνακα 9,8% (Διάγραμμα 1).

Κύριες εξελίξεις στην αγορά ακινήτων

Στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου από τον τομέα των κατασκευών καταδεικνύουν ότι η κατασκευαστική δραστηριότητα συνέχισε το πρώτο τρίμηνο του 2011 να καταγράφει αρνητική πορεία γεγονός που φανερώνει ότι ο κατασκευαστικός τομέας συνεχίζει να βρίσκεται σε ύφεση. Συγκεκριμένα, σε ετήσια βάση για το πρώτο τρίμηνο του 2011 οι εγχώριες πωλήσεις τιμέντου

κατέγραψαν μείωση της τάξης του 4%, ο δείκτης παραγωγής στις κατασκευές κατέγραψε μείωση 9,1% ενώ ο δείκτης τιμών των οικοδομικών υλικών σημείωσε αύξηση 4%. Η αύξηση στο κόστος των κατασκευών σε συνάρτηση με την πτώση στις τιμές κατοικιών αποτελεί ένδειξη ότι το περιθώριο κέρδους των εταιρειών ανάπτυξης γης συνεχίζει να συρρικνώνεται.

Ο αριθμός των ανέργων στον κατασκευαστικό τομέα σημείωσε άνοδο 18,5% το πρώτο τρίμηνο του 2011 σε σύγκριση με το πρώτο τρίμηνο του 2010. Επιπρόσθετα, οι άδειες οικοδομής για οικιστικά ακίνητα σημείωσαν μείωση της τάξης του 38,3%, κάτι που υποδηλώνει ακόμη μεγαλύτερη συρρίκνωση στη μελλοντική οικοδομική δραστηριότητα.

Επιπλέον, τα πωλητήρια έγγραφα παρουσίασαν το πρώτο τρίμηνο του 2011 μείωση 15,3% σε σύγκριση

με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2010. Οι μεγαλύτερες ετήσιες μειώσεις στα πωλητήρια έγγραφα για το πρώτο τρίμηνο του 2011 καταγράφηκαν στις επαρχίες Λάρνακας (35,8%), και Αμμοχώστου (35,3%) (στοιχεία από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας).

Η γενικά μειωμένη οικοδομική δραστηριότητα αποτελεί επίσης ένδειξη ότι οι πωλήσεις κατοικιών προέρχονται κυρίως από υφιστάμενο απόθεμα και όχι καινούργιες κατοικίες.

Τέλος, οι προσδοκίες τιμών για τους επόμενους τρεις μήνες σύμφωνα με έρευνα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα για το πρώτο τρίμηνο του 2011 (-25,2), αν και παρουσιάζουν βελτίωση σε σχέση με το τέταρτο τρίμηνο του 2010 (-28,8).

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

Τρίμηνο	Κατοικίες ανά τύπο			Κατοικίες ανά επαρχία				Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών
	Διαμερίσματα	Οικίες	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος	
2006 Q1	74,6	66,0	71,7	64,7	66,2	84,3	60,3	69,8
Q2	75,3	71,2	73,1	67,3	70,4	86,2	67,6	73,2
Q3	77,9	72,1	74,5	71,2	66,5	85,9	71,7	74,8
Q4	83,3	76,3	79,5	72,8	81,7	86,1	73,8	79,3
2007 Q1	84,5	82,2	82,8	75,8	82,3	88,6	82,9	83,6
Q2	89,1	89,6	90,1	82,2	87,9	90,8	89,2	90,0
Q3	93,8	91,3	91,2	88,0	93,2	93,1	90,6	92,2
Q4	97,5	94,7	91,0	91,1	99,3	98,5	98,7	96,1
2008 Q1	104,4	103,2	103,0	99,7	103,6	99,7	102,9	103,5
Q2	104,6	107,9	104,3	103,5	104,9	99,9	100,6	106,3
Q3	104,4	108,9	106,9	103,2	104,3	102,5	113,4	107,3
Q4	105,8	104,3	104,4	106,6	100,0	102,4	108,9	105,1
2009 Q1	100,9	98,8	99,7	95,6	99,4	103,7	108,3	100,0
Q2	96,8	101,2	100,8	93,7	99,3	104,1	106,0	100,1
Q3	101,0	100,6	101,1	96,7	103,4	102,6	101,1	101,3
Q4	102,1	103,0	100,2	101,5	103,0	101,6	102,3	103,6
2010 Q1	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Q2	99,2	98,8	100,1	96,7	99,5	96,8	95,9	99,0
Q3	97,9	99,5	100,7	96,0	95,9	94,2	95,1	98,8
Q4	96,9	97,4	101,1	96,5	95,8	90,3	94,9	97,2
2011 Q1	93,5	96,1	100,7	93,6	92,7	86,6	91,7	95,0

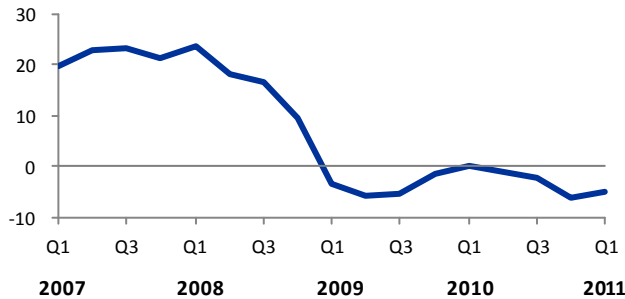
Πηγή: ΚΤΚ.

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

Τρίμηνο	Διαμερίσματα					Οικίες				
	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	100,0	96,8	100,0	95,0	94,5	100,3	96,7	99,1	98,2	97,0
Q3	100,9	93,1	98,3	91,6	95,9	100,6	97,6	94,0	96,2	93,9
Q4	102,4	97,6	97,2	84,5	94,2	100,2	96,0	94,8	94,1	95,4
2011 Q1	101,2	93,4	90,2	79,5	87,9	100,3	93,7	94,6	93,1	94,1

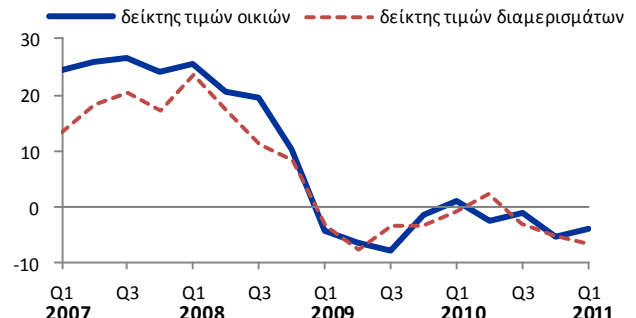
Πηγή: ΚΤΚ.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2 Γενικός δείκτης τιμών κατοικιών
(ετήσια μεταβολή, %)



Πηγή: ΚΤΚ.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3 Δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων
(ετήσια μεταβολή, %)



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, Emproriki 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.

Ο γενικός δείκτης τιμών κατοικιών υπολογίσθηκε σε πρώτο στάδιο από την ενοποίηση των επί μέρους δεικτών τιμών διαμερισμάτων και οικιών χωρίς αλλαγή βάσης τους, και σε δεύτερο στάδιο από την αλλαγή βάσης του ενοποιημένου δείκτη για την περίοδο 2006-2009 στο 2010Q1 = 100. Ως εκ τούτου, ο υπολογισθείς γενικός δείκτης τιμών κατοικιών ενδέχεται να διαφέρει οριακά από τον απλό σταθμισμένο μέσο όρο των δύο επί μέρους δεικτών με αναπροσαρμοσμένη βάση.

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=8054&lang=gr