



ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

3^ο Τρίμηνο 2011

Περαιτέρω μείωση κατά 0,9% στις τιμές κατοικιών

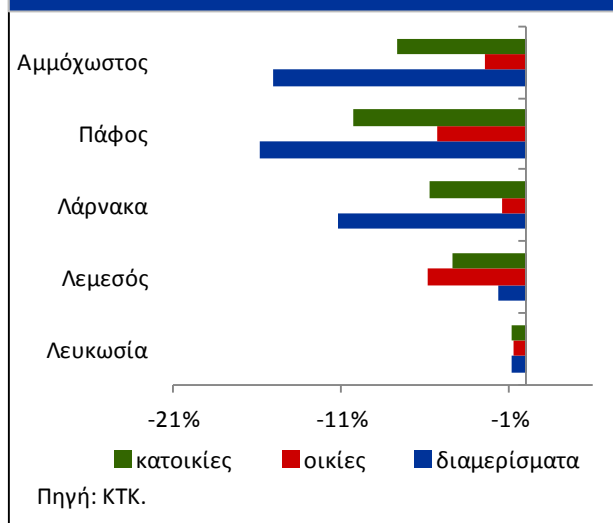
- Συνεχίζεται η πτωτική πορεία των τιμών των κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) σε όλες της επαρχίες. Συνολικά για ολόκληρη την Κύπρο οι τιμές κατοικιών κατέγραψαν σε τριμηνιαία βάση μείωση της τάξης του 0,9%.
- Οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν μεγαλύτερες μειώσεις σε σύγκριση με εκείνες των οικιών (1,4% και 0,6% αντίστοιχα).
- Τη μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση τόσο στις τιμές οικιών, όσο και στις τιμές διαμερισμάτων, κατέγραψε η επαρχία Αμμοχώστου, που έφθασε το 2% και 4%, αντίστοιχα.

Σύνοψη	2 ^ο Τρίμηνο 2011	3 ^ο Τρίμηνο 2011
Τριμηνιαίος Δείκτης (1 ^ο Τρίμηνο 2010=100)	94,2	93,4
Τριμηνιαία Μεταβολή	-0,9%	-0,9%
Ετήσια Μεταβολή	-4,9%	-5,5%

Μεταβολές δείκτη τιμών κατοικιών

Η πτωτική πορεία των τιμών κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) συνεχίστηκε και κατά το υπό εξέταση τρίμηνο. Όπως και κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2011, το τρίτο τρίμηνο του 2011 οι τιμές κατοικιών ήταν κατά 0,9% χαμηλότερες από το προηγούμενο τρίμηνο. Η μείωση ήταν μεγαλύτερη στις τιμές διαμερισμάτων (1,4%), σε σύγκριση με αυτή των τιμών των οικιών (0,6%). Όπως είναι αναμενόμενο, λόγω του μεγάλου διαθέσιμου αποθέματος διαμερισμάτων που δημιουργήθηκε την περίοδο πριν από την οικονομική κρίση, οι τιμές των διαμερισμάτων δέχονται μεγαλύτερες πιέσεις από την υποτονική ζήτηση σε σύγκριση με τις τιμές των οικιών.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1 Ετήσια ποσοστιαία μεταβολή ανά επαρχία και ανά τύπο κατοικίας, 3^ο τρίμηνο 2011



Όσον αφορά τις τιμές κατοικιών στις επιμέρους επαρχίες, η επαρχία Αμμοχώστου κατέγραψε τη μεγαλύτερη μείωση κατά το τρίτο τρίμηνο του 2011, της τάξης του 2,6%. Η εν λόγω επαρχία σημείωσε και τις μεγαλύτερες μειώσεις στις τιμές οικιών και διαμερισμάτων, σε σύγκριση με άλλες επαρχίες. Για την εν λόγω περίοδο οι τιμές διαμερισμάτων στην επαρχία Αμμοχώστου μειώθηκαν κατά 4% και οι τιμές οικιών κατά 2%. Αντίθετα, η πτώση στις τιμές διαμερισμάτων της επαρχίας Πάφου ήταν η μικρότερη (0,5%), ενώ οι τιμές των οικιών στην ίδια επαρχία παρουσίασαν ελάχιστη αύξηση (0,2%). Παρ' όλα αυτά πρέπει να σημειωθεί ότι η επαρχία Πάφου σημείωσε τη μεγαλύτερη μείωση από το πρώτο τρίμηνο του 2010, όταν και υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία.

Σε ετήσια βάση, δηλαδή σε σχέση με το τρίτο τρίμηνο του 2010, οι τιμές κατοικιών στην Κύπρο παρουσιάζονται κατά 5,5% χαμηλότερες. Όπως προαναφέρθηκε και για την τριμηνιαία ανάλυση και

όπως και σε προηγούμενα τρίμηνα, οι τιμές διαμερισμάτων κατέγραψαν μεγαλύτερες μειώσεις σε σύγκριση με τις τιμές των οικιών. Για το τρίτο τρίμηνο του 2011 οι τιμές διαμερισμάτων κατέγραψαν μείωση της τάξης του 6,7% σε σύγκριση με το τρίτο τρίμηνο του 2010, ενώ η αντίστοιχη μείωση για τις τιμές των οικιών ήταν 4,9%.

Όλοι οι ανά επαρχία δείκτες τιμών κατοικιών σημείωσαν μείωση για την εν λόγω περίοδο, με τις μεγαλύτερες να καταγράφονται στην επαρχία Πάφου (10,7%) και ακολούθως στην επαρχία Αμμοχώστου (7,7%), ενώ την μικρότερη μείωση σε ετήσια βάση κατέγραψαν οι τιμές των κατοικιών της επαρχίας Λευκωσίας (0,8%).

Σε ετήσια βάση, η επαρχία Λευκωσίας παρουσίασε και τις μικρότερες μειώσεις στους δύο επιμέρους δείκτες οικιών και διαμερισμάτων, 0,8% και για τους δύο. Η επαρχία Πάφου κατέγραψε την μεγαλύτερη ετήσια μείωση στις τιμές διαμερισμάτων (15,8%), ενώ τις μεγαλύτερες μειώσεις στις τιμές των οικιών κατέγραψε η επαρχία Λεμεσού (5,9%).

Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών του τομέα των κατασκευών

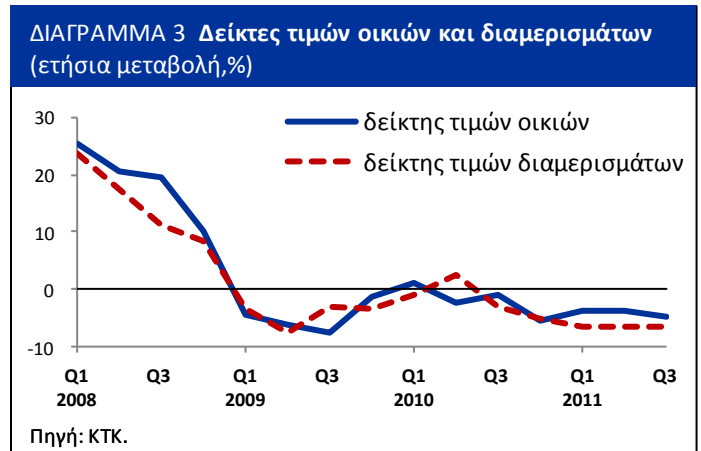
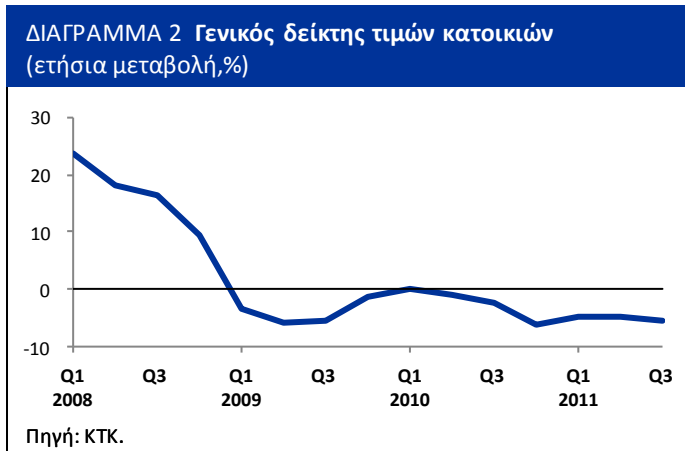
Σύμφωνα με στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου από τον τομέα των κατασκευών, ο κατασκευαστικός τομέας συνέχισε να βρίσκεται σε

ύφεση, προδιαγράφοντας αρνητικές εξελίξεις για την περαιτέρω πορεία της ευρύτερης αγοράς ακινήτων.

Συγκεκριμένα, οι εγχώριες πωλήσεις τιμέντου κατέγραψαν σε ετήσια βάση μεγάλη μείωση της τάξης του 16,5 % κατά το τρίτο τρίμηνο του 2011, καταγράφοντας τις πιο χαμηλές πωλήσεις τριμήνου (σε απόλυτους αριθμούς) από τότε που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία. Αντίθετα, ο δείκτης τιμών οικοδομικών υλικών αυξήθηκε κατά 4,4%.

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, τα πωλητήρια έγγραφα παρουσίασαν το τρίτο τρίμηνο του 2011 μείωση της τάξης του 14,6% σε σύγκριση με 11,4% το αντίστοιχο τρίμηνο του 2010. Οι μεγαλύτερες ετήσιες μειώσεις στα πωλητήρια έγγραφα για το τρίτο τρίμηνο του 2011 καταγράφηκαν στις επαρχίες Λευκωσίας (33,9%) και Πάφου (21,1%).

Ο αριθμός των ανέργων στον κατασκευαστικό τομέα σημείωσε αύξηση 28,3% το τρίτο τρίμηνο του 2011 σε σύγκριση με το τρίτο τρίμηνο του 2010. Επίσης, οι άδειες οικοδομής για οικιστικά ακίνητα συνέχισαν να καταγράφουν μεγάλες μειώσεις, (19,6%), γεγονός που προδιαγράφει ακόμη μεγαλύτερη συρρίκνωση στη μελλοντική οικοδομική δραστηριότητα.



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	
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
Q2	92,7	95,2	100,6	92,7	91,3	84,6	90,2	94,2
Q3	91,4	94,6	99,9	91,8	90,4	84,5	87,8	93,4

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
Q2	101,2	92,8	89,2	77,5	84,8	100,1	92,7	92,9	90,9	93,5
Q3	100,1	91,5	87,3	77,1	81,4	99,8	91,9	92,7	91,1	91,6

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.

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 ωφελιστική 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