



## ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

2<sup>ο</sup> Τρίμηνο 2012

### Συνεχίζεται η μείωση των τιμών κατοικιών

- Μεγαλύτερες μειώσεις στις τιμές κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) καταγράφει ο δείκτης τιμών κατοικιών για το 2<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2012 σε όλες τις επαρχίες με εξαίρεση την επαρχία Πάφου.
- Τη μεγαλύτερη υποχώρηση στις τιμές οικιών και διαμερισμάτων κατέγραψε η επαρχία Αμμοχώστου (4,4% και 3,7%, αντίστοιχα) και τη μικρότερη η επαρχία Πάφου (0,4% και 0,5%, αντίστοιχα).
- Στην επαρχία Πάφου διαφάνηκαν σημάδια σχετικής σταθεροποίησης των τιμών, τα οποία συνοδεύτηκαν με αύξηση στις αγορές ακινήτων τόσο από κατοίκους όσο και από μη-κατοίκους Κύπρου.

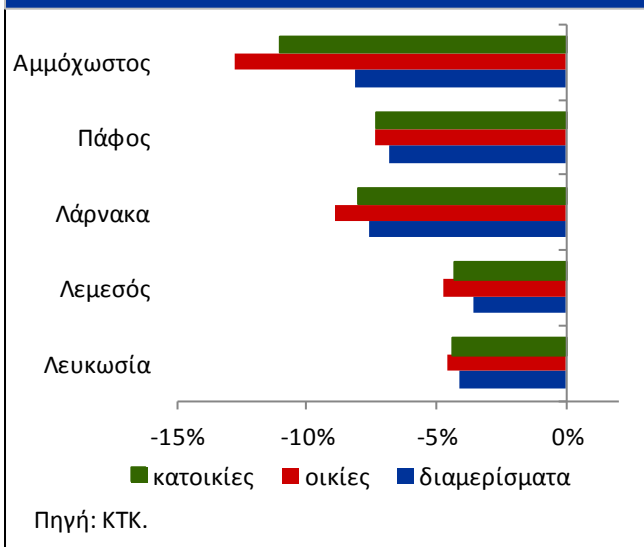
Σύνοψη	1 <sup>ο</sup> Τρίμηνο 2012	2 <sup>ο</sup> Τρίμηνο 2012
Τριμηνιαίος Δείκτης (1 <sup>ο</sup> Τρίμηνο 2010=100)	92,1	90,3
Τριμηνιαία Μεταβολή	-1%	-2%
Ετήσια Μεταβολή	-4,9%	-5,9%

#### Μεταβολές δείκτη τιμών κατοικιών

Κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2012 οι τιμές κατοικιών κατέγραψαν μείωση της τάξης του 2%, σε σχέση με το πρώτο τρίμηνο του 2012. Η μείωση αυτή ήταν διπλάσια της αντίστοιχης που καταγράφηκε το προηγούμενο τρίμηνο, αντανακλώντας την περαιτέρω επιδείνωση του επιχειρηματικού κλίματος στην αγορά ακινήτων.

Για πέμπτο συνεχόμενο τρίμηνο, οι τιμές των οικιών παρουσίασαν μεγαλύτερη υποχώρηση (2,2%) σε σχέση με εκείνες των διαμερισμάτων (1,6%). Παρόμοια εικόνα παρουσιάζουν και οι ανά επαρχία δείκτες τιμών κατοικιών. Εξαίρεση αποτελούν οι

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1 Ετήσια ποσοστιαία μεταβολή ανά επαρχία και ανά τύπο κατοικίας, 2<sup>ο</sup> τρίμηνο 2012



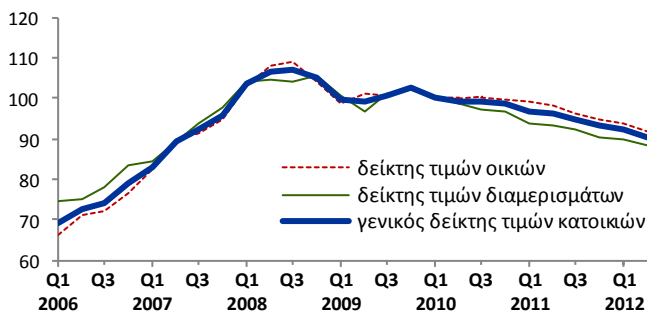
δείκτες τιμών των επαρχιών Πάφου και Λεμεσού, οι οποίοι κατέγραψαν μεγαλύτερες τριμηνιαίες μειώσεις στις τιμές διαμερισμάτων σε σχέση με τις τιμές των οικιών (0,5% και 0,4% για την επαρχία Πάφου, αντίστοιχα, και 2% και 1,5% για την επαρχία Λεμεσού, αντίστοιχα).

Η εντονότερη επιδείνωση του κλίματος παρουσιάστηκε στην Αμμόχωστο, η οποία σημείωσε τη μεγαλύτερη τριμηνιαία υποχώρηση τιμών τόσο στα διαμερίσματα όσο και στις οικίες (3,7% και 4,4% αντίστοιχα). Η επαρχία Λάρνακας ήταν κατά την υπό εξέταση περίοδο η επαρχία με τις δεύτερες μεγαλύτερες μειώσεις στις τιμές κατοικιών. Συγκεκριμένα, οι τιμές των διαμερισμάτων στην επαρχία Λάρνακας υποχώρησαν κατά 2,8% και εκείνες των οικιών κατά 3,5%.

Αντίθετα, οι χαμηλότερες μειώσεις στις τιμές κατοικιών κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2012 καταγράφηκαν στην επαρχία Πάφου. Συγκεκριμένα, οι τιμές διαμερισμάτων και οικιών στην επαρχία

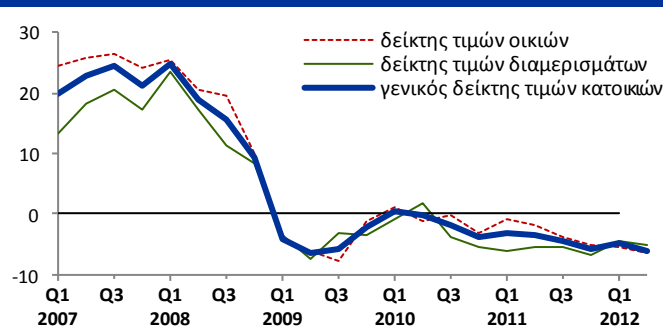
Πάφου σημείωσαν οριακή μείωση της τάξης του 0,5% και 0,4%, αντίστοιχα. Αυτό ίσως οφείλεται και στο ενδιαφέρον που επιδείχθηκε κατά το δεύτερο τρίμηνο για την εν λόγω επαρχία από κινέζους αγοραστές. Για την επαρχία Λευκωσίας, η οποία μέχρι και το τέταρτο τρίμηνο του 2011 διατηρούσε τις χαμηλότερες τριμηνιαίες μειώσεις στις τιμές κατοικιών, οι αντίστοιχες μειώσεις ήταν 1,1% και 1,9%.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2 Δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων (2010=100)



Πηγή: ΚΤΚ.

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



Πηγή: ΚΤΚ.

Σε σύγκριση με τον προηγούμενο χρόνο, οι τιμές κατοικιών υποχώρησαν κατά 5,9% και οι τιμές των οικιών κατά 6,5%, καταγράφοντας τη μεγαλύτερη ετήσια μείωση των τελευταίων δύο χρόνων. Η αντίστοιχη μείωση στις τιμές διαμερισμάτων ήταν 5,1%.

Τη μεγαλύτερη υποχώρηση τιμών κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2012, σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου χρόνου, κατέγραψε η επαρχία Αμμοχώστου (8,2% μείωση στις τιμές των διαμερισμάτων και 12,7% μείωση στις τιμές των οικιών), ενώ τις μικρότερες ετήσιες μειώσεις κατέγραψε ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων στην επαρχία Λεμεσού (3,6%) και ο δείκτης τιμών

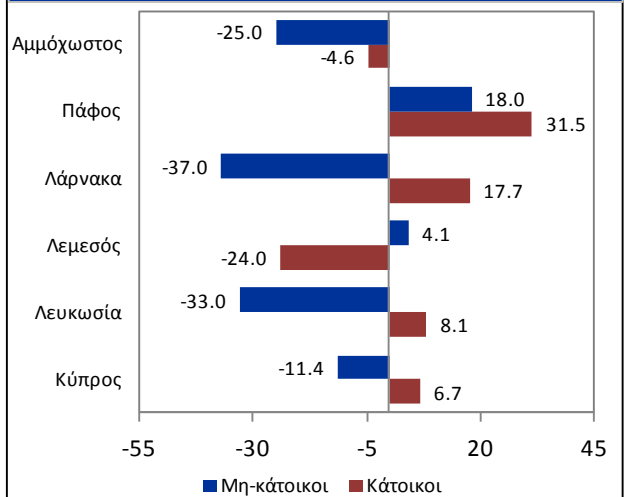
οικιών στην επαρχία Λευκωσίας (4,6%). Οι ετήσιες μειώσεις που καταγράφηκαν στις τιμές κατοικιών της επαρχίας Αμμοχώστου και Λάρνακας (11% και 8%) ήταν και οι ιστορικά μεγαλύτερες.

### Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών του τομέα των ακινήτων

Ενδιαφέρουσα εικόνα παρουσιάζουν οι εξελίξεις στην πορεία των διαφόρων παραγόντων ζήτησης στην αγορά ακινήτων κατά την υπό εξέταση περίοδο, και ιδιαίτερα στον αριθμό συναλλαγών. Σύμφωνα με τα στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ο αριθμός συναλλαγών κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2012 παρουσιάστηκε αυξημένος κατά 1,6% σε σχέση με ένα χρόνο πριν, καταγράφοντας για δεύτερο συνεχόμενο τρίμηνο θετικό ετήσιο ρυθμό αύξησης.

Όπως και το προηγούμενο τρίμηνο, η προαναφερθείσα αύξηση στον αριθμό συναλλαγών οφείλεται εξολοκλήρου σε αύξηση του αγοραστικού ενδιαφέροντος ντόπιων επενδυτών. Αναλυτικά, ο αριθμός συναλλαγών που αφορούσαν ντόπιους αγοραστές ήταν κατά 6,7% αυξημένος σε σχέση με ένα χρόνο πριν (1409 συναλλαγές σε σχέση με 1321), ενώ ο αριθμός συναλλαγών που αφορούσαν ξένους επενδυτές κατέγραψε μείωση της τάξης του 11,4% (449 συναλλαγές σε σχέση με 507). Αξίζει όμως να σημειωθεί πως η μείωση του ξένου επενδυτικού ενδιαφέροντος ήταν μικρότερη σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο (μείωση 11,4% σε σχέση με μείωση 25,2%).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4 Αριθμός πωλητηρίων εγγράφων (2<sup>ο</sup> Τρίμηνο 2012, ετήσια μεταβολή,%)



Πηγή: ΚΤΚ.

Η εικόνα της ζήτησης παρουσιάζεται ιδιαίτερα ανομοιογενής στις διάφορες επαρχίες, όπως διαφαίνεται και στο Διάγραμμα 4. Όσον αφορά τη ζήτηση για ακίνητα από κατοίκους Κύπρου, αυτή παρουσίασε αύξηση σε όλες τις επαρχίες με εξαίρεση την επαρχία Λεμεσού και Αμμοχώστου όπου σημειώθηκε μείωση στον αριθμό συναλλαγών της τάξης του 24% και 4,6% αντίστοιχα. Τη μεγαλύτερη ετήσια αύξηση στη ζήτηση κατέγραψε η επαρχία Πάφου (31,5%), ακολουθημένη από την επαρχία Λάρνακας (17,7%) και επαρχία Λευκωσίας (8,1%).

Αντίθετη εικόνα παρουσιάζεται στις εξελίξεις στη ζήτηση από μη κατοίκους, όπου η επαρχία Λεμεσού και Πάφου κατέγραψαν αύξηση στον αριθμό συναλλαγών της τάξης του 4,1% και 18% αντίστοιχα. Αντίθετα, οι επαρχίες Λάρνακας, Λευκωσίας και Αμμοχώστου κατέγραψαν σημαντική υποχώρηση του ξένου επενδυτικού ενδιαφέροντος με μειώσεις στην ζήτηση της τάξης του 37%, 33% και 25% αντίστοιχα. Γενικότερα, διαφαίνεται μέσα από τα στοιχεία πως υπήρξε αναθέρμανση του αγοραστικού ενδιαφέροντος για ακίνητα της επαρχίας Πάφου, ενώ το αντίθετο παρατηρείται για την επαρχία Αμμοχώστου.

Παρά τις σχετικές θετικές εξελίξεις που παρουσιάστηκαν στη ζήτηση στην αγορά ακινήτων,

η ύφεση στον κατασκευαστικό τομέα συνεχίζεται όπως δείχνουν οι σχετικοί δείκτες του τομέα. Οι εγχώριες πωλήσειςτσιμέντου κατέγραψαν κατά την υπό εξέταση περίοδο ετήσια μείωση της τάξης του 29,4%, ενώ η ανεργία στον κατασκευαστικό τομέα παρουσίασε ετήσια αύξηση της τάξης του 43,1%.

Στο βραχυπρόθεσμο μέλλον ο τομέας των ακινήτων αναμένεται να συνεχίσει τη διόρθωση που καταγράφεται από το τρίτο τρίμηνο του 2008, σύμφωνα και με τα στοιχεία της έρευνας οικονομικών συγκυριών που δημοσιεύει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Ο δείκτης κλίματος στον κατασκευαστικό τομέα παρουσίασε ελαφρά επιδείνωση (μέσος όρος για το δεύτερο τρίμηνο του 2012 -57,70 σε σχέση με -57,33 το προηγούμενο τρίμηνο). Επιδείνωση παρουσίασε και ο δείκτης πρόθεσης για αγορά ή ανέγερση κατοικίας τους επόμενους δώδεκα μήνες (-90,76 σε σύγκριση με -85,8 το προηγούμενο τρίμηνο). Σε αρνητικά επίπεδα παρέμειναν και οι δείκτες για τις αναμενόμενες τιμές πώλησης ακινήτων και προσδοκιών απασχόλησης στον κατασκευαστικό τομέα τους επόμενους τρεις μήνες, παρόλο που ο μέσος όρος τους κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2012 παρουσίασε μικρή βελτίωση σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο.

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

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	
2008 Q1	104,4	103,2	103,0	99,7	103,6	99,7	102,9	103,8
Q2	104,6	107,9	104,3	103,5	104,9	99,9	100,6	106,4
Q3	104,4	108,9	106,9	103,2	104,3	102,5	113,4	106,9
Q4	105,8	104,3	104,4	106,6	100,0	102,4	108,9	105,0
2009 Q1	100,9	98,8	99,7	95,6	99,4	103,7	108,3	99,7
Q2	96,8	101,2	100,8	93,7	99,3	104,1	106,0	99,4
Q3	101,0	100,6	101,1	96,7	103,4	102,6	101,1	100,8
Q4	102,1	103,0	100,2	101,5	103,0	101,6	102,3	102,7
2010 Q1	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Q2	98,6	100,0	99,2	99,5	99,5	99,9	98,6	99,4
Q3	97,3	100,4	99,9	98,0	98,4	99,8	98,2	99,0
Q4	96,7	99,9	99,9	97,6	97,9	98,3	98,4	98,7
2011 Q1	94,0	99,1	99,6	95,6	96,1	94,7	92,5	96,9
Q2	93,2	98,0	99,3	94,4	93,9	92,4	94,3	96,0
Q3	92,2	96,5	98,6	93,7	92,4	89,6	91,8	94,8
Q4	90,4	94,7	97,4	92,3	90,4	87,3	90,1	93,1
2012 Q1	89,9	93,7	96,5	91,8	89,4	84,7	87,9	92,1
2012 Q2	88,4	91,6	95,0	90,3	86,4	85,7	83,9	90,3

Πηγή: ΚΤΚ.

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

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 Q1	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Q2	98,8	99,2	97,9	97,5	100,4	99,6	99,7	100,8	101,7	97,7
Q3	99,1	96,0	95,9	97,1	95,5	100,6	99,2	100,8	102,1	101,7
Q4	99,4	95,8	94,7	93,3	92,6	100,2	98,5	99,9	101,9	101,1
2011 Q1	99,5	93,3	91,3	87,6	86,5	99,7	97,1	99,4	102,4	97,9
Q2	99,4	91,9	89,8	84,0	83,4	99,2	95,6	97,3	99,5	101,1
Q3	99,1	91,8	88,0	80,3	80,7	98,2	94,5	96,1	98,6	96,9
Q4	97,9	90,2	85,8	78,8	81,8	97,0	93,2	94,5	95,9	92,7
2012 Q1	96,4	90,5	85,4	78,7	79,5	96,5	92,5	91,9	92,5	92,3
2012 Q2	95,3	88,6	83,0	78,2	76,6	94,7	91,1	88,7	92,1	88,2

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.

Για να υπολογισθεί ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών χρησιμοποιούνται οι δύο ανά τύπο δείκτες τιμών, δηλαδή οικιών και διαμερισμάτων, οι οποίοι σταθμίζονται με βάση τον ανά τρίμηνο αριθμό παρατηρήσεων τους. Με τον ίδιο τρόπο, για να υπολογισθεί ο Γενικός Δείκτης Τιμών Οικιών/Διαμερισμάτων, χρησιμοποιούνται οι ανά επαρχία Δείκτες Τιμών Οικιών/Διαμερισμάτων, σταθμισμένοι με βάση τον ανά τρίμηνο αριθμό παρατηρήσεων τους.

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](http://www.centralbank.gov.cy).

Το παρόν δελτίο είναι διαθέσιμο στο: [http://www.centralbank.gov.cy/nqcontent.cfm?a\\_id=11836](http://www.centralbank.gov.cy/nqcontent.cfm?a_id=11836)