



## ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

3<sup>ο</sup> Τρίμηνο 2012

### Συγκρατημένη μείωση των τιμών κατοικιών το 3<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2012

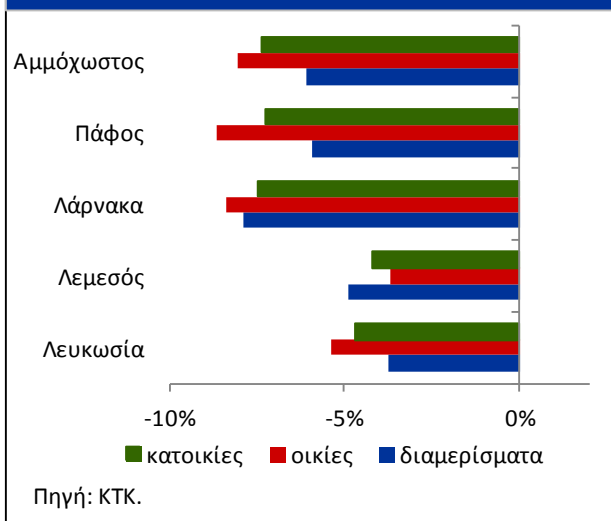
- Μικρότερη μείωση καταγράφει ο δείκτης τιμών κατοικιών για το 3<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2012 σε όλες τις επαρχίες (οικίες και διαμερίσματα) σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο.
- Τη μεγαλύτερη τριμηνιαία υποχώρηση στις τιμές οικιών και διαμερισμάτων κατέγραψε η επαρχία Πάφου (2,2% και 3,5%, αντίστοιχα), η οποία όμως παρουσιάζει σχετική σταθεροποίηση στο επίπεδο των τιμών κατοικιών από την αρχή του έτους.
- Σχετική σταθεροποίηση κατά το τρίτο τρίμηνο του 2012 παρουσιάζουν οι τιμές οικιών στην Αμμόχωστο και Λεμεσό (1% και -0,1% αντίστοιχα) καθώς και τα διαμερίσματα στη Λευκωσία (0,1%).

| Σύνοψη  | 2 <sup>ο</sup> Τρίμηνο 2012 | 3 <sup>ο</sup> Τρίμηνο 2012 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Τριμηνιαίος Δείκτης (1 <sup>ο</sup> Τρίμηνο 2010=100) | 90,3                        | 89,3                        |
| Τριμηνιαία Μεταβολή                                   | -2%                         | -1,2%                       |
| Ετήσια Μεταβολή                                       | -5,9%                       | -5,8%                       |

#### Μεταβολές δείκτη τιμών κατοικιών

Όπως φαίνεται πιο πάνω, κατά το τρίτο τρίμηνο του 2012 οι τιμές κατοικιών κατέγραψαν μείωση της τάξης του 1,2%, σε σχέση με το δεύτερο τρίμηνο του 2012. Η μείωση αυτή ήταν ελαφρώς μικρότερη από την αντίστοιχη μείωση που καταγράφηκε το δεύτερο τρίμηνο του 2012, αντικατοπτρίζοντας ενδεχόμενα στάση αναμονής που τηρούν σε γενικές γραμμές τόσο οι πωλητές όσο και οι αγοραστές, εν μέσω της οικονομικής αβεβαιότητας που επικρατεί στην αγορά.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1 Ετήσια ποσοστιαία μεταβολή ανά επαρχία και ανά τύπο κατοικίας, 3<sup>ο</sup> τρίμηνο 2012



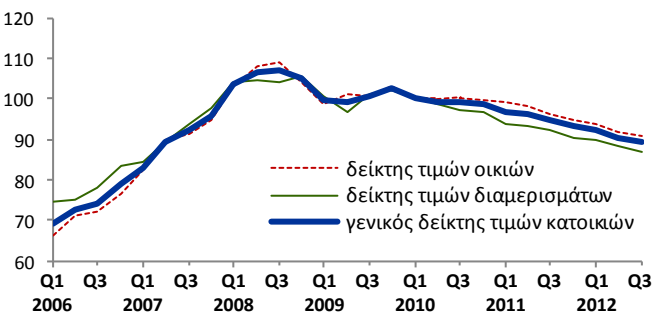
Για πρώτη φορά μετά από πέντε συνεχόμενα τρίμηνα, οι τιμές των διαμερισμάτων παρουσίασαν μεγαλύτερη τριμηνιαία υποχώρηση (1,8%) σε σχέση με εκείνες των οικιών (0,9%). Παρόμοια εικόνα παρουσιάζεται και κατά επαρχία, με εξαίρεση την επαρχία Λευκωσίας όπου οι τιμές των διαμερισμάτων παρουσίασαν σχετική σταθεροποίηση κατά το τρίτο τρίμηνο του 2012, σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο.

Η μεγαλύτερη τριμηνιαία υποχώρηση στις τιμές κατοικιών καταγράφηκε στην επαρχία Πάφου, η οποία όμως από την αρχή του έτους παρουσίασε σχετική σταθεροποίηση στις τιμές. Συγκεκριμένα, κατά το υπό εξέταση τρίμηνο η επαρχία Πάφου κατέγραψε τριμηνιαία μείωση της τάξης του 3,5% και 2,2% στις τιμές διαμερισμάτων και οικιών, αντίστοιχα.

Αντίθετα, σχετική σταθεροποίηση κατά το τρίτο τρίμηνο του 2012 παρουσιάζουν οι τιμές οικιών στην Αμμόχωστο (1%) και Λεμεσό (-0,1%), καθώς και τα

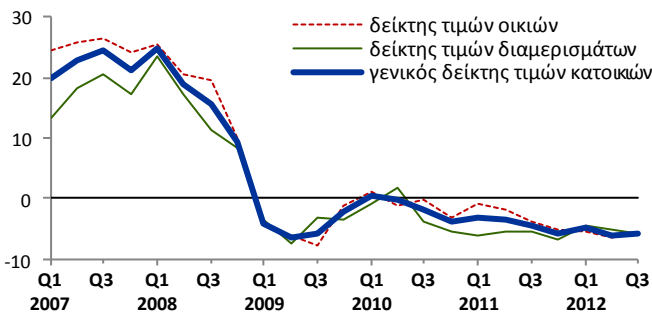
διαμερίσματα στη Λευκωσία (0,1%). Για την επαρχία Λευκωσίας αυτό ήταν το πρώτο τρίμηνο σταθεροποίησης μετά από τρία συνεχόμενα τρίμηνα μειώσεων, κάτι το οποίο πιθανόν να οφείλεται στη στάση αναμονής που τηρούν σε γενικές γραμμές τόσο οι αγοραστές όσο και οι πωλητές, εν αναμονή και των εξελίξεων στην ευρύτερη οικονομία.

**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2 Δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων (2010Q1=100)**



Πηγή: ΚΤΚ.

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



Πηγή: ΚΤΚ.

Συγκριτικά με το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου χρόνου οι τιμές κατοικιών στην Κύπρο σημείωσαν μείωση της τάξης του 5,8%, η οποία αντανακλά ετήσιες μειώσεις 5,9% και 5,8% στις τιμές οικιών και διαμερισμάτων, αντίστοιχα.

Τις μικρότερες ετήσιες μειώσεις στις τιμές οικιών και διαμερισμάτων κατά το τρίτο τρίμηνο του 2012 κατέγραψαν οι επαρχίες Λεμεσού (3,7%) και Λευκωσίας, αντίστοιχα, ενώ τις μεγαλύτερες οι επαρχίες Πάφου (8,7%) και Λάρνακας (7,9%), αντίστοιχα.

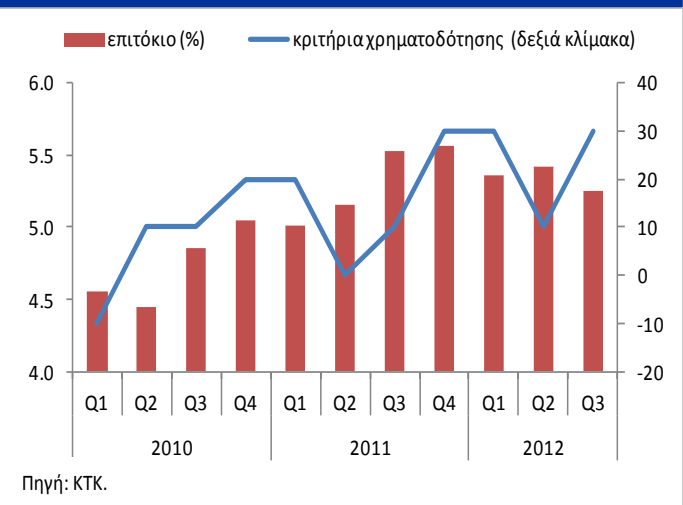
Όλοι οι δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων ανά επαρχία καταγράφουν ετήσιες μειώσεις, σε κάποιες όμως επαρχίες διαφαίνεται μια τάση επιβράδυνσης του ρυθμού μείωσης. Συγκεκριμένα,

οι τιμές διαμερισμάτων στην Πάφο και Αμμόχωστο και οι τιμές οικιών στη Λεμεσό παρουσιάζουν επιβράδυνση στους ρυθμούς ετήσιων μειώσεων κατά τον τελευταίο ενάμιση χρόνο, κάτι που ενδεχόμενα να οφείλεται στο γεγονός ότι οι περισσότερες πωλήσεις ακινήτων γίνονται από το υφιστάμενο απόθεμα που είναι διαθέσιμο προς πώληση, με αποτέλεσμα να μειώνεται σταδιακά η προσφορά στην αγορά.

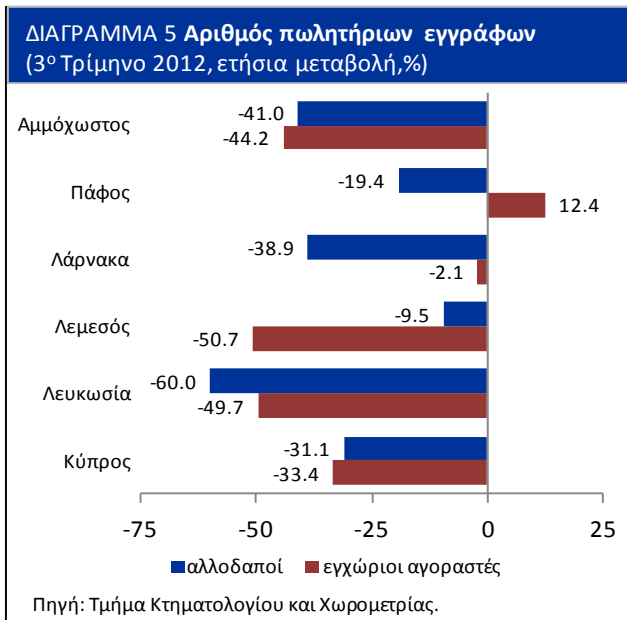
### Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών του τομέα των ακινήτων

Όπως καταδεικνύουν διάφοροι δείκτες του τομέα των ακινήτων, η έλλειψη ρευστότητας στην αγορά σε συνδυασμό με το αρνητικό οικονομικό κλίμα και την αβεβαιότητα που επικρατεί διατήρησε τη ζήτηση για ακίνητα κατά το τρίτο τρίμηνο του 2012 σε ιδιαίτερα χαμηλά επίπεδα. Συγκεκριμένα, όπως φαίνεται από το Διάγραμμα 4 τα κριτήρια παραχώρησης στεγαστικών δανείων, όπως δημοσιεύονται στην Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, έγιναν πιο αυστηρά κατά το τρίτο τρίμηνο του 2012 σε σχέση με το δεύτερο τρίμηνο του έτους. Σε συνδυασμό με τα ψηλότερα επίπεδα επιτοκίων στεγαστικών δανείων σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2011, τα αυστηρότερα κριτήρια καθιστούν την πρόσβαση σε ρευστότητα από πιθανούς αγοραστές πιο δύσκολη. Ως αποτέλεσμα, η ζήτηση για ακίνητα κατά το υπό εξέταση τρίμηνο κυμάνθηκε σε χαμηλά επίπεδα, αφού το σύνολο των πωλητήριων εγγράφων σημείωσε ετήσια μείωση της τάξης του 33%. Όσον αφορά τις συναλλαγές ανά

**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4 Επιτόκιο και κριτήρια παραχώρησης στεγαστικών δανείων**



Πηγή: ΚΤΚ.



επαρχία, αυτές κατέγραψαν ετήσιες μειώσεις για όλες τις επαρχίες (τόσο από εγχώριου αγοραστή όσο και από ξένους), με εξαίρεση την επαρχία Πάφου, όπου η ζήτηση από εγχώριους αγοραστές σημείωσε ετήσια άνοδο κατά το υπό εξέταση τρίμηνο (Διάγραμμα 5).

Η ύφεση στον κατασκευαστικό τομέα συνεχίστηκε και κατά το τρίτο τρίμηνο του 2012. Σύμφωνα με στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου (ΣΥΚ), οι εγχώριες πωλήσεις τσιμέντου σημείωσαν ετήσια μείωση 29%, ενώ σύμφωνα με προκαταρκτικές εκτιμήσεις της ΣΥΚ οι ακαθάριστες κεφαλαιουχικές επενδύσεις σε κατασκευές κατοικιών (σταθερές τιμές, στοιχεία διορθωμένα από εποχιακές διακυμάνσεις) σημείωσαν κατά το τρίτο τρίμηνο του 2012 ετήσια μείωση 20,8%.

Σημειώνεται πάντως η σχετική σταθεροποίηση στις τιμές των κατασκευαστικών υλικών, οι οποίες παρουσίασαν ετήσια οριακή μείωση της τάξης του 0,4%.

Όσον αφορά τις βραχυπρόθεσμες εξελίξεις στον τομέα, αναμένεται να συνεχιστεί η πρακτική της πώλησης κατοικιών από το υφιστάμενο διαθέσιμο απόθεμα, αφού όπως καταδεικνύεται και από τις άδειες οικοδομής για οικιστικά ακίνητα οι οποίες κατέγραψαν ετήσια μείωση 15,9% κατά το τρίτο τρίμηνο του 2012, η κατασκευαστική δραστηριότητα θα συνεχίσει να κυμαίνεται σε χαμηλά επίπεδα.

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με την Έρευνα Οικονομικών Συγκυριών της Ευρωπαϊκής Επιτροπής ο δείκτης πρόθεσης για ανέγερση ή αγορά κατοικίας κατά τους επόμενους δώδεκα μήνες παρέμεινε σε πολύ χαμηλά επίπεδα κατά το υπό εξέταση τρίμηνο (-91,6 σε σύγκριση με -90,6 το προηγούμενο τρίμηνο). Με βάση την ίδια έρευνα, επιδείνωση παρουσίασε και ο δείκτης κλίματος στις κατασκευές (-33 από -31,3 το προηγούμενο τρίμηνο). Επίσης, ο δείκτης προσδοκιών για την απασχόληση στον κατασκευαστικό τομέα κατά τους επόμενους τρεις μήνες παρέμεινε σε αρνητικά επίπεδα (-40,1 σε σύγκριση με -34,3 το προηγούμενο τρίμηνο), ενώ σχετικά σταθερός σε επίσης αρνητικά επίπεδα παρέμεινε και ο δείκτης αναμενόμενων τιμών πώλησης για τους επόμενους τρεις μήνες (-36,3 σε σύγκριση με -36,9 το προηγούμενο τρίμηνο).

Με βάση τα πιο πάνω, αλλά και την αβεβαιότητα σε σχέση με τις επικείμενες αλλαγές στο φορολογικό πλαίσιο για την ακίνητη ιδιοκτησία, οι προοπτικές για σύντομη ανάκαμψη της αγοράς δεν μπορεί να θεωρούνται ευοίωνες. Παράθυρο ελπίδας για υποβοήθηση της αγοράς αποτελεί το πρόσφατο ενδιαφέρον από ξένους επενδυτές για αγορά ακινήτων σε συνάρτηση με την απόκτηση άδειας μόνιμης παραμονής στην Κύπρο.

**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<br>Δείκτης<br>Τιμών<br>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                                     |
| Q2      | 88,4                      | 91,6   | 95,0                         | 90,3  | 86,4  | 85,7  | 83,9    | 90,3                                     |
| Q3      | 86,8                      | 90,8   | 94,0                         | 89,7  | 85,5  | 83,1  | 85,0    | 89,3                                     |

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    |
| Q2      | 95,3                | 88,6  | 83,0  | 78,2  | 76,6    | 94,7          | 91,1  | 88,7  | 92,1  | 88,2    |
| Q3      | 95,4                | 87,3  | 81,1  | 75,5  | 75,8    | 92,9          | 91,0  | 88,0  | 90,1  | 89,1    |

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, Εμπορική 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 αντυπροσωπευτικά 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)