



ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

4^ο Τρίμηνο 2012

Συνεχίζεται η μείωση των τιμών κατοικιών το 4^ο τρίμηνο του 2012

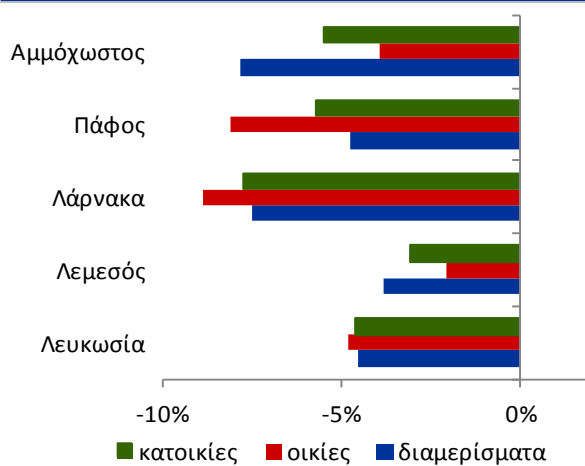
- Μικρότερη μείωση καταγράφει ο δείκτης τιμών κατοικιών για το 4ο τρίμηνο του 2012 (οικίες και διαμερίσματα) σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο.
- Μεγαλύτερες μειώσεις σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο καταγράφονται στις τιμές διαμερισμάτων στην επαρχία Λευκωσίας και στις τιμές οικιών στην επαρχία Λάρνακας.
- Σχετικά σταθερές παρέμειναν οι τιμές διαμερισμάτων στις επαρχίες Πάφου (-0,6%), Λεμεσού (-0,6%) και Αμμοχώστου (-0,5%), καθώς και οι τιμές οικιών στις επαρχίες Λεμεσού (0,3%) και Αμμοχώστου (0,01%).

Σύνοψη	1 ^ο Τρίμηνο 2012	2 ^ο Τρίμηνο 2012	3 ^ο Τρίμηνο 2012	4 ^ο Τρίμηνο 2012
Τριμηνιαίος Δείκτης (1 ^ο Τρίμηνο 2010=100)	92,1	90,3	89,3	88,6
Τριμηνιαία Μεταβολή	-1,0%	-2,0%	-1,2%	-0,8%
Ετήσια Μεταβολή	-4,9%	-5,9%	-5,8%	-4,8%

Μεταβολές δείκτη τιμών κατοικιών

Κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2012 ο δείκτης τιμών κατοικιών κατέγραψε μείωση 0,8%, σε σχέση με το τρίτο τρίμηνο του 2012. Όπως φαίνεται από τον πιο πάνω πίνακα η μείωση αυτή ήταν μικρότερη από την αντίστοιχη τριμηνιαία μείωση που καταγράφηκε το τρίτο τρίμηνο του 2012, ενώ αξίζει να σημειωθεί ότι κατά τα τελευταία δύο τρίμηνα του 2012 παρουσιάζεται επιβράδυνση τόσο στους τριμηνιαίους όσο και στους ετήσιους ρυθμούς μείωσης των τιμών των κατοικιών στην Κύπρο.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1 Ετήσια ποσοστιαία μεταβολή ανά επαρχία και ανά τύπο κατοικίας, 4^ο τρίμηνο 2012



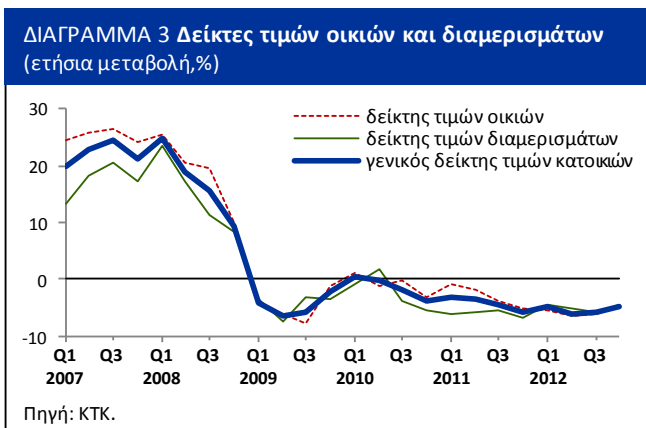
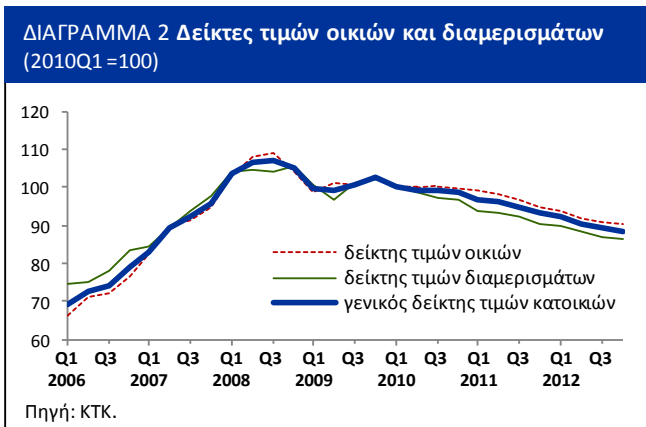
Πηγή: ΚΤΚ.

Ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων και ο δείκτης τιμών οικιών στην Κύπρο κατέγραψαν παρόμοια τριμηνιαία μείωση κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2012, 0,5% και 0,6%, αντίστοιχα. Ιστορικά, τόσο οι τιμές των διαμερισμάτων όσο και οι τιμές των οικιών βρίσκονται σε παρόμοια επίπεδα με τις αρχές του 2007.

Ανά επαρχία, η μεγαλύτερη τριμηνιαία υποχώρηση στις τιμές κατοικιών καταγράφηκε στην επαρχία Λάρνακας (2,5%), ενώ η επαρχία Αμμοχώστου παρουσίασε σχετική σταθεροποίηση (0,2%). Συγκεκριμένα, κατά το υπό εξέταση τρίμηνο η επαρχία Λάρνακας παρουσίασε τριμηνιαία μείωση 2,1% τόσο στις τιμές διαμερισμάτων όσο και στις τιμές των οικιών¹. Αντίθετα, στην επαρχία Αμμοχώστου οι τιμές οικιών και διαμερισμάτων παρέμειναν σχετικά σταθερές (0,01% και -0,5%,

¹ Η διαφορά στο ρυθμό μείωσης των τιμών κατοικιών στην επαρχία Λάρνακας (2,5%) και των αναλυτικών δεικτών για διαμερίσματα και οικίες (2,1%) οφείλεται στο ότι η στάθμιση των επιμέρους δεικτών αλλάζει ανά τρίμηνο.

αντίστοιχα). Στην επαρχία Λεμεσού καταγράφηκε σχετική τριμηνιαία σταθεροποίηση τόσο στις τιμές διαμερισμάτων όσο και στις τιμές οικιών (-0,6% και 0,3%, αντίστοιχα). Όσον αφορά την επαρχία Λευκωσίας, οι τιμές των διαμερισμάτων παρουσίασαν μεγαλύτερη τριμηνιαία πτώση (2,0%) συγκριτικά με εκείνες των οικιών (0,6%) κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2012. Αντίθετα, στην επαρχία Πάφου καταγράφηκε σχετική σταθεροποίηση (-0,6%) στις τιμές διαμερισμάτων συγκριτικά με το προηγούμενο τρίμηνο, ενώ στις τιμές οικιών παρατηρήθηκε τριμηνιαία πτώση 2,1%.



Συγκριτικά με το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου χρόνου ο δείκτης τιμών κατοικιών στην Κύπρο κατέγραψε μείωση της τάξης του 4,8%, η οποία αντανακλά ετήσιες μειώσεις 4,7% και 4,4% στις τιμές οικιών και διαμερισμάτων, αντίστοιχα (Διάγραμμα 3).

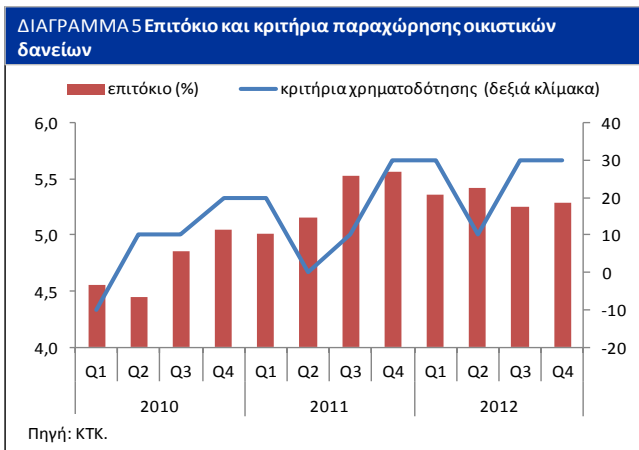
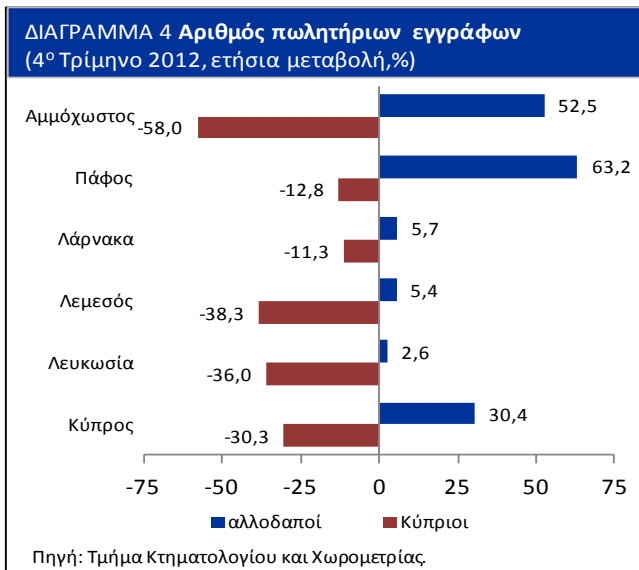
Τις μικρότερες ετήσιες μειώσεις τόσο στις τιμές οικιών όσο και στις τιμές διαμερισμάτων κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2012 παρουσίασε η επαρχία Λεμεσού, κατά 2,1% και 3,8%, αντίστοιχα. Αντίθετα, οι μεγαλύτερες μειώσεις το τέταρτο τρίμηνο του 2012 συγκριτικά με το τέταρτο τρίμηνο του 2011

καταγράφηκαν στις τιμές οικιών στην επαρχία Λάρνακας (8,8%) και στις τιμές διαμερισμάτων στην επαρχία Αμμοχώστου (7,8%) (Διάγραμμα 1).

Συνοπτικά, όλοι οι δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων ανά επαρχία καταγράφουν ετήσιες μειώσεις, αν και σε κάποιες επαρχίες διαφαίνεται μια τάση επιβράδυνσης του ρυθμού μείωσης. Για παράδειγμα, άξιο αναφοράς είναι ότι ο ρυθμός των ετήσιων μειώσεων στις τιμές διαμερισμάτων στην επαρχία Πάφου παρουσίασε για έκτο συνεχόμενο τρίμηνο επιβράδυνση (από το τρίτο τρίμηνο του 2011 και μετά), κάτι που καταδεικνύει την τάση για σταθεροποίηση των τιμών στην εν λόγω αγορά, ένεκα και του αυξημένου αγοραστικού ενδιαφέροντος από ξένους. Στην επαρχία Λεμεσού, ο ρυθμός των ετήσιων μειώσεων στις τιμές τόσο των οικιών όσο και των διαμερισμάτων παρουσιάζει επίσης επιβράδυνση. Αντίθετη εικόνα παρουσιάζεται στις τιμές διαμερισμάτων στην επαρχία Λευκωσίας, όπου καταγράφεται επιτάχυνση στο ρυθμό των ετήσιων μειώσεων των τιμών.

Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών του τομέα των ακινήτων

Η συνεχιζόμενη αβεβαιότητα όσον αφορά τις εξελίξεις στην ευρύτερη οικονομία και οι συνεπακόλουθες άμεσες ή έμμεσες επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων, σε συνδυασμό με την περιορισμένη τραπεζική ρευστότητα, ωθεί τους επενδυτές και πιθανούς αγοραστές ακινήτων σε στάση αναμονής. Αυτό δείχνουν τα στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, όπου καταγράφηκαν ετήσιες μειώσεις στο συνολικό αριθμό πωλητήριων εγγράφων κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2012 σε όλες τις επαρχίες εκτός της Πάφου. Συγκεκριμένα, ο αριθμός πωλητήριων εγγράφων με αγοραστές Κύπριους σημείωσε ετήσια μείωση κατά το υπό εξέταση τρίμηνο σε όλες τις επαρχίες. Από την άλλη πλευρά, ως θετική εξέλιξη παρουσιάζονται οι ετήσιες αυξήσεις στον αριθμό των πωλητήριων εγγράφων με αγοραστές αλλοδαπούς, έστω και από χαμηλή βάση, οι οποίες καταγράφηκαν σε όλες τις επαρχίες (Διάγραμμα 4). Η εν λόγω αύξηση των πωλήσεων σε αλλοδαπούς φαίνεται να συνδέεται με την πρόσφατη εφαρμογή της νέας ταχείας διαδικασίας για χορήγηση άδειας μετανάστευσης σε αιτητές που είναι υπήκοοι τρίτων χωρών (εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης) και επενδύουν στην Κύπρο.



Οι δυσκολίες που αντιμετωπίζουν πιθανοί αγοραστές για πρόσβαση σε δανεισμό αντικατοπτρίζονται στην Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου. Σύμφωνα με την έρευνα, τα κριτήρια δανεισμού για οικιστικά δάνεια έγιναν πιο αυστηρά κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2012 σε σύγκριση με το τρίτο τρίμηνο του έτους. Ταυτόχρονα, τα επιτόκια για οικιστικά δάνεια παρέμειναν σε ψηλά επίπεδα (Διάγραμμα 5).

Η κατασκευαστική δραστηριότητα συνεχίζει να ακολουθεί αρνητική πορεία, όπως καταδεικνύεται

από την ετήσια μείωση 30% στις εγχώριες πωλήσεις τσιμέντου για το τέταρτο τρίμηνο του 2012. Εντούτοις, ο δείκτης εμπιστοσύνης στον κατασκευαστικό τομέα στην Κύπρο, όπως δημοσιεύεται από τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, κυμάνθηκε σε λιγότερο αρνητικά επίπεδα κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2012 σε σύγκριση με το τρίτο τρίμηνο του 2012, κατά μέσο όρο (μ.ο.) -59,4 και -63,4, αντίστοιχα.

Όσον αφορά τις προοπτικές του κατασκευαστικού τομέα, τα στοιχεία καταδεικνύουν ότι και στο βραχυπρόθεσμο μέλλον η κατασκευαστική δραστηριότητα αναμένεται να παραμείνει σε χαμηλά επίπεδα. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου ο αριθμός αδειών οικοδομής που εκδόθηκαν για οικιστικά κτίρια, ο οποίος αποτελεί πρόδρομη ένδειξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας, κατέγραψε ετήσια μείωση 9,4% κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2012. Επίσης, σύμφωνα με τις ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο δείκτης πρόθεσης για αγορά ή ανέγερση κατοικίας τους επόμενους δώδεκα μήνες παρέμεινε σε αρνητικό επίπεδο (-89,6) κατά το υπό εξέταση τρίμηνο, αν και αυτό ήταν λιγότερο αρνητικό σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο του 2012 (-91,6). Λιγότερο αρνητικό κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2012 συγκριτικά με το τρίτο τρίμηνο του 2012 ήταν και το επίπεδο του δείκτη προσδοκιών εργοδότησης στον κατασκευαστικό τομέα (μ.ο. -34,4 έναντι μ.ο. -40,1), ενώ ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές πώλησης ακινήτων για τις ίδιες περιόδους κινήθηκε σε πιο αρνητικά επίπεδα (μ.ο. -41,1 έναντι μ.ο. -36,3).

Εν κατακλείδι, παρά το αυξημένο αγοραστικό ενδιαφέρον αλλοδαπών που παρουσιάστηκε το τέταρτο τρίμηνο του 2012 στην αγορά ακινήτων, το κλίμα οικονομικής αβεβαιότητας που εξακολουθεί να επικρατεί και η περιορισμένη τραπεζική ρευστότητα οδηγούν στη συνέχιση της εν γένει αρνητικής πορείας των τιμών των κατοικιών.

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	
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
Q4	86,4	90,3	92,9	89,5	83,3	82,3	85,2	88,6

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
Q4	93,5	86,7	79,4	75,1	75,4	92,4	91,3	86,1	88,2	89,1

Πηγή: ΚΤΚ.

Σημειώσεις:

Ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών και άλλοι συναφείς δείκτες και υποδείκτες ετοιμάζονται από τη Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων του Τμήματος Στατιστικής 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, Cyprus 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.

Τα συμβαλλόμενα πιστωτικά ιδρύματα 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, http://www.centralbank.gov.cy/media//pdf_gr/Methodology_GR_.pdf

Το παρόν δελτίο είναι διαθέσιμο στο: http://www.centralbank.gov.cy/nqcontent.cfm?a_id=11836