Συνήθεις Ερωτήσεις: Δείκτες Τιμών Κατοικιών

1. Τι είναι Δείκτης Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚ);

Δείκτης Τιμών Κατοικιών είναι ένας δείκτης, μία ένδειξη δηλαδή, η οποία μετρά τις μεταβολές στις τιμές των οικιστικών ακινήτων με το πέρασμα του χρόνου.

2. Πως ερμηνεύεται ένας ΔΤΚ;

Ένας ΔΤΚ παρακολουθεί τη μέση αλλαγή στις τιμές ενός καλαθιού αντιπροσωπευτικών οικιστικών ακινήτων σε μια συγκεκριμένη γεωγραφική περιοχή. Ως εκ τούτου, καταγράφει τη μεταβολή των τιμών των κατοικιών δια μέσου του χρόνου. Για παράδειγμα, αν το επίπεδο του ΔΤΚ για το πρώτο τρίμηνο του 2010 είναι 100 και για το δεύτερο τρίμηνο του 2010 είναι 110, αυτό δείχνει ότι κατά μέσο όρο οι τιμές των κατοικιών για την υπό εξέταση περιοχή έχουν αυξηθεί κατά 10% από το πρώτο στο δεύτερο τρίμηνο του 2010.

3. Μια αύξηση 10% στον ΔΤΚ συνεπάγεται ότι οι τιμές όλων των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 10%;

Μια αύξηση 10% στον ΔΤΚ δεν συνεπάγεται κατ' ανάγκη ότι οι τιμές όλων των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 10%, αφού για παράδειγμα μπορεί οι τιμές πολυτελών κατοικιών να αυξήθηκαν κατά μεγαλύτερο ποσοστό και οι τιμές χαμηλής ποιότητας κατοικιών να μην αυξήθηκαν καθόλου. Αυτό που αντικατοπτρίζει μια τέτοια αύξηση είναι ότι οι τιμές των κατοικιών που συμπεριλαμβάνονται στο δείγμα που χρησιμοποιήθηκε για την κατασκευή του δείκτη αυξήθηκαν κατά μέσο όρο 10%.

4. Μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο δείκτης για να μετρηθεί η αξία μιας συγκεκριμένης κατοικίας;

Όχι. Ο δείκτης παρέχει μια σύνοψη της τάσης των τιμών όλων των κατοικιών συνολικά που περιλαμβάνονται στο δείγμα. Ως εκ τούτου, από μόνος του ο δείκτης δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για να μετρηθεί πόσο αξίζει μια συγκεκριμένη κατοικία.

5. Αν το επίπεδο του δείκτη σε μια επαρχία είναι ψηλότερο από το επίπεδο του δείκτη σε μια άλλη επαρχία, αυτό σημαίνει ότι οι κατοικίες είναι ακριβότερες στην πρώτη επαρχία;

Όχι. Απλά σημαίνει ότι οι τιμές των κατοικιών στην πρώτη επαρχία με το ψηλότερο επίπεδο του δείκτη αυξήθηκαν με γρηγορότερο ρυθμό απ' ότι στη δεύτερη επαρχία κατά την εξεταζόμενη περίοδο.

6. Ποιός είναι ο σκοπός των ΔΤΚ που δημοσιεύονται από την ΚΤΚ;

Ο κύριος σκοπός των ΔΤΚ που κατασκευάζονται από την ΚΤΚ είναι η χρήση τους από τα συμβαλλόμενα πιστωτικά ιδρύματα για σκοπούς παρακολούθησης της αγοράς ακινήτων και αποτελεσματικότερης εφαρμογής του Άρθρου 208 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και επιχειρήσεις (CRR).

Επιπλέον, οι ΔΤΚ της ΚΤΚ εμπλουτίζουν την πληροφόρηση και ενισχύουν τη διαφάνεια στην αγορά ακινήτων. Αποτελούν επίσης ένα χρήσιμο εργαλείο για επενδυτές, μακροοικονομικούς αναλυτές, φορείς χάραξης πολιτικής και άλλους συμμετέχοντες στην αγορά έτσι ώστε να βασίζουν τις αποφάσεις τους σε όσο το δυνατό πιο ενημερωμένη πληροφόρηση.

7. Τι είδους ακίνητα καλύπτουν οι ΔΤΚ της ΚΤΚ;

Οι ΔΤΚ της ΚΤΚ καλύπτουν νεόδμητα και υφιστάμενα διαμερίσματα και οικίες.

8. Ποιες γεωγραφικές περιοχές καλύπτονται από τα στοιχεία που χρησιμοποιούνται για την κατασκευή των ΔΤΚ της ΚΤΚ;

Τα στοιχεία που χρησιμοποιούνται για την κατασκευή των ΔΤΚ της ΚΤΚ καλύπτουν όλους τους δήμους, κοινότητες και ενορίες που ανήκουν στις πέντε επαρχίες που ελέγχονται από την Κυπριακή Δημοκρατία, δηλαδή τη Λευκωσία, τη Λεμεσό, τη Λάρνακα, την Πάφο και την Αμμόχωστο.

9. Ποιοι τύποι ΔΤΚ κατασκευάζονται και δημοσιεύονται από την ΚΤΚ;

Συνολικά 18 ΔΤΚ κατασκευάζονται και δημοσιεύονται από την ΚΤΚ. Αυτοί είναι οι ακόλουθοι:

- Δείκτης τιμών κατοικιών για την Κύπρο
- Δείκτης τιμών οικιών για την Κύπρο
- Δείκτης τιμών διαμερισμάτων για την Κύπρο
- Δείκτης τιμών κατοικιών για τη Λευκωσία
- Δείκτης τιμών οικιών για τη Λευκωσία
- Δείκτης τιμών διαμερισμάτων για τη Λευκωσία
- Δείκτης τιμών κατοικιών για τη Λεμεσό
- Δείκτης τιμών οικιών για τη Λεμεσό
- Δείκτης τιμών διαμερισμάτων για τη Λεμεσό
- Δείκτης τιμών κατοικιών για τη Λάρνακα
- Δείκτης τιμών οικιών για τη Λάρνακα
- Δείκτης τιμών διαμερισμάτων για τη Λάρνακα
- Δείκτης τιμών κατοικιών για την Πάφο
- Δείκτης τιμών οικιών για την Πάφο
- Δείκτης τιμών διαμερισμάτων για την Πάφο
- Δείκτης τιμών κατοικιών για την Αμμόχωστο
- Δείκτης τιμών οικιών για την Αμμόχωστο
- Δείκτης τιμών διαμερισμάτων για την Αμμόχωστο

Επιπρόσθετα, στην ΚΤΚ υπολογίζονται ΔΤΚ ανά Δήμο και ΔΤΚ για τουριστικές περιοχές. Υπολογίζονται επίσης Δείκτες Τιμών Εμπορικών Ακινήτων. Οι επιπρόσθετοι αυτοί δείκτες παράγονται για αποκλειστική χρήση από τα πιστωτικά ιδρύματα που συμμετέχουν στο έργο κατασκευής δεικτών. Ως εκ τούτου, δεν είναι διαθέσιμοι στο ευρύ κοινό

10. Με ποια συχνότητα δημοσιεύονται οι ΔΤΚ;

Όλοι οι ΔΤΚ που είναι διαθέσιμοι στο κοινό δημοσιεύονται σε τριμηνιαία βάση.

11. Ποια περίοδο καλύπτουν οι δημοσιευμένοι ΔΤΚ;

Οι δημοσιευμένοι ΔΤΚ για ολόκληρη την ελεύθερη Κύπρο καθώς και για τις επιμέρους επαρχίες καλύπτουν την περίοδο από το πρώτο τρίμηνο του 2006 και εντεύθεν. Δημοσιεύονται επίσης επιμέρους δείκτες τιμών διαμερισμάτων και οικιών ανά επαρχία, οι οποίοι καλύπτουν την περίοδο από το πρώτο τρίμηνο του 2010 και εντεύθεν.

12. Ποια περίοδος αποτελεί τη βάση των δημοσιευμένων ΔΤΚ;

Η περίοδος βάσης των δημοσιευμένων ΔΤΚ (δηλαδή ένα σημείο στον χρόνο το οποίο χρησιμοποιείται ως σημείο αναφοράς κατά τον υπολογισμό των δεικτών για σύγκριση με άλλες περιόδους) είναι το πρώτο τρίμηνο του 2010 (δηλαδή 2010Q1=100)

13. Η περίοδος βάσης υπόκειται σε αναθεωρήσεις;

Ναι, η περίοδος βάσης των δεικτών πιθανόν να επαναπροσδιοριστεί στο μέλλον, μέσω μιας διαδικασίας η οποία ονομάζεται rebasing. Σύμφωνα με γενικές οδηγίες της Ευρωπαϊκής Στατιστικής Υπηρεσίας (Eurostat, European Price Statistics: An Overview, 2008) ο επαναπροσδιορισμός της περιόδου βάσης ενδείκνυται να γίνεται κάθε 5 χρόνια έτσι ώστε να μειωθεί η χρονική απόσταση μεταξύ της περιόδου βάσης και της τρέχουσας περιόδου.

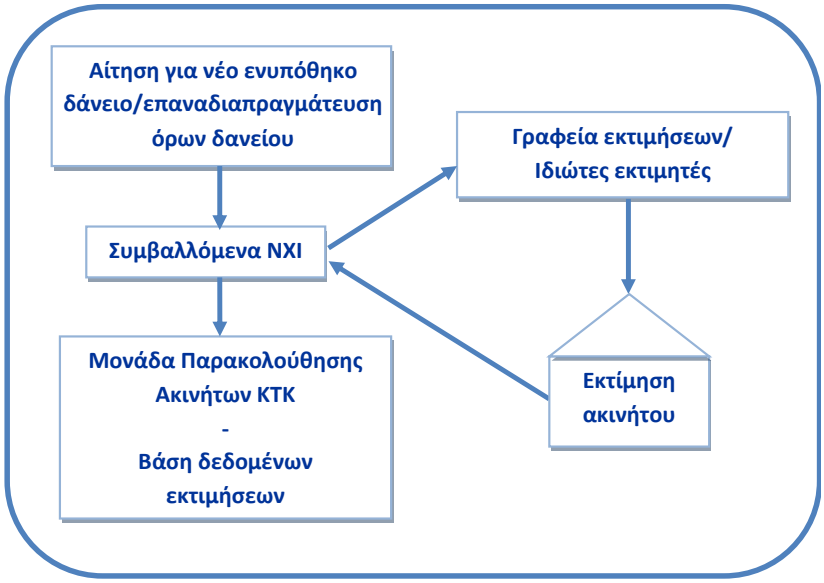
14. Τι είδος στοιχείων χρησιμοποιείται για την κατασκευή των διαφόρων ΔΤΚ της ΚΤΚ;

Οι ΔΤΚ της ΚΤΚ βασίζονται σε στοιχεία από εκτιμήσεις ακινήτων, οι οποίες διενεργούνται για σκοπούς σχετικούς με την μέτρηση της αξίας της εξασφάλισης ενυπόθηκων δανείων.

15. Πως συλλέγονται τα στοιχεία που χρησιμοποιούνται για την κατασκευή των ΔΤΚ της ΚΤΚ;

Οι εκτιμήσεις ακινήτων συλλέγονται από τα 11 πιστωτικά ιδρύματα (Νομισματικά Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα - ΝΧΙ) που συνεργάζονται με την ΚΤΚ για το έργο κατασκευής των ΔΤΚ. Τα συμβαλλόμενα ιδρύματα συλλέγουν την εν λόγω πληροφόρηση από περισσότερα από 100 γραφεία εκτιμήσεων και ιδιώτες εκτιμητές, οι οποίοι διενεργούν εκτιμήσεις για ακίνητα που συνδέονται με ενυπόθηκα δάνεια. Στη συνέχεια τα ΝΧΙ αποστέλλουν αυτά τα στοιχεία σε τυποποιημένη μορφή στη βάση δεδομένων της ΚΤΚ, μέσω ενός ηλεκτρονικού συστήματος υποβολής στοιχείων το οποίο έχει αναπτυχθεί για το συγκεκριμένο σκοπό από την ΚΤΚ. Στο **Διάγραμμα 1** απεικονίζεται η πορεία των στοιχείων μέχρι να παραληφθούν από την ΚΤΚ.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1 **Διαδικασία συλλογής στοιχείων**



16. Πως παράγονται οι ΔΤΚ της ΚΤΚ;

Για την κατασκευή των διαφόρων ΔΤΚ της ΚΤΚ χρησιμοποιείται η μέθοδος των ωφελιμιστικών παλινδρομήσεων (hedonic regressions). Η εν λόγω μέθοδος χρησιμοποιεί πολυμεταβλητές παλινδρομήσεις (multivariate regressions) για να διαχωρίσει και να αποδώσει στατιστικά την παρατηρούμενη τιμή του ακινήτου στα επί μέρους χαρακτηριστικά του. Έτσι, καθορίζοντας τη συνεισφορά του κάθε χαρακτηριστικού στην τελική παρατηρούμενη τιμή του ακινήτου, η μέθοδος αυτή μπορεί να διαχωρίσει μεταξύ της μεταβολής στις τιμές των ακινήτων που οφείλεται στην αλλαγή των χαρακτηριστικών του δείγματος, και της μεταβολής που οφείλεται αποκλειστικά στην τάση της αγοράς. Περισσότερες τεχνικές πληροφορίες για τη μέθοδο που ακολουθείται για την κατασκευή των δεικτών είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα:
http://www.centralbank.gov.cy/media//pdf_gr/Methodology_GR__.pdf

17. Γίνεται διόρθωση στους ΔΤΚ της ΚΤΚ για εποχικές διακυμάνσεις;

Όχι, οι δημοσιευμένοι ΔΤΚ δεν υπόκεινται σε διορθώσεις για εποχικές διακυμάνσεις. Μέσα από διάφορες ασκήσεις και ελέγχους που έγιναν από τη Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων της ΚΤΚ παρατηρήθηκε ότι κανένας από τους δημοσιευμένους δείκτες δεν επηρεάζεται κατά τρόπο συστηματικό και στατιστικά σημαντικό από επίδραση εποχικότητας. Κυρίως, η πορεία και η τάση των ΔΤΚ φαίνεται να επηρεάζεται από οικονομικά γεγονότα, όπως η πιστωτική επέκταση και η αυξημένη κατασκευαστική δραστηριότητα την περίοδο 2006 – 2008, η οικονομική κρίση που ξεκίνησε από το 2008, οι αποφάσεις του Eurogroup τον Μάρτη του 2013, κτλ.

18. Πως σταθμίζεται ο γενικός ΔΤΚ για ολόκληρη την Κύπρο;

Ο γενικός ΔΤΚ για ολόκληρη την Κύπρο υπολογίζεται ως το σταθμισμένο άθροισμα των δύο υποδεικτών ανά τύπο κατοικίας (δείκτης τιμών οικιών και δείκτης τιμών διαμερισμάτων για ολόκληρη την Κύπρο), βάσει του αριθμού των παρατηρήσεων κάθε περιόδου. Παρομοίως, οι ΔΤΚ ανά επαρχία, υπολογίζονται ως το σταθμισμένο άθροισμα των δεικτών τιμών οικιών και διαμερισμάτων για κάθε επαρχία αντίστοιχα.

19. Οι δημοσιευμένοι ΔΤΚ υπόκεινται σε αναθεωρήσεις;

Ναι, τα αποτελέσματα των δημοσιευμένων ΔΤΚ μπορούν να τύχουν αναθεώρησης. Αυτό μπορεί να οφείλεται είτε σε σημαντικές αλλαγές στο διαθέσιμο δείγμα της κάθε περιόδου ή σε τεχνικές βελτιώσεις στον υπολογισμό των ωφελιμιστικών παλινδρομήσεων. Η δυνατότητα για αναθεωρήσεις είναι αναγκαία έτσι ώστε να διασφαλιστεί η καλύτερη δυνατή ποιότητα των δεικτών. Σε περίπτωση αναθεωρήσεων, αυτό θα αναφέρεται ρητά στα δημοσιευμένα δελτία των ΔΤΚ της ΚΤΚ.

20. Μπορεί το περιεχόμενο των δημοσιευμένων δελτίων, καθώς και τα στοιχεία των ΔΤΚ της ΚΤΚ να χρησιμοποιηθούν από τρίτους;

Το περιεχόμενο των δημοσιευμένων δελτίων των ΔΤΚ της ΚΤΚ, καθώς και οι σειρές των δεικτών μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τρίτα μέρη, νοουμένου ότι θα υπάρχει επαρκής αναφορά/παραπομπή στην πηγή των στοιχείων. Η ΚΤΚ δεν είναι υπεύθυνη για οποιαδήποτε λανθασμένη χρήση ή παρερμηνεία των στοιχείων.

21. Υπάρχουν άλλοι ΔΤΚ διαθέσιμοι για την Κυπριακή αγορά;

Εκτός από τους ΔΤΚ της ΚΤΚ, υπάρχουν και άλλοι ΔΤΚ διαθέσιμοι για την Κυπριακή αγορά, όπως για παράδειγμα αυτοί που υπολογίζονται από την Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου (ΣΥΚ) και δημοσιεύονται από την Eurostat, και αυτοί που δημοσιεύονται από το RICS Κύπρου.

22. Οι διάφοροι ΔΤΚ που είναι διαθέσιμοι για την Κυπριακή αγορά καταγράφουν τα ίδια αποτελέσματα;

Παρ' όλο που τα αποτελέσματα των διαφόρων δεικτών μπορεί να διαφέρουν ως προς το εύρος, η γενική τάση των δεικτών είναι συνήθως παρόμοια. Οι διαφορές στα αποτελέσματα προκύπτουν, μεταξύ άλλων, λόγω του τύπου των στοιχείων που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό των δεικτών, τη μεθοδολογία που χρησιμοποιείται, τις γεωγραφικές περιοχές που καλύπτονται από τα στοιχεία, το μέγεθος του δείγματος και τον ορισμό ενός ακινήτου που είναι τυπικό της αγοράς. Διαφορές μεταξύ των αποτελεσμάτων διαφορετικών ΔΤΚ παρατηρούνται και σε άλλες χώρες, όπως για παράδειγμα στο Ηνωμένο Βασίλειο μεταξύ των ΔΤΚ του Κτηματολογίου, της Nationwide και της Halifax.

Ο **Πίνακας 1** παρουσιάζει τις τεχνικές διαφορές μεταξύ των τριών πιο γνωστών ΔΤΚ στην Κυπριακή αγορά, δηλαδή της ΚΤΚ, του RICS και της ΣΥΚ, ενώ ο **Πίνακας 2** παρουσιάζει τα χαρακτηριστικά των κατοικιών που λαμβάνονται υπόψη από την κάθε μέθοδο για τον υπολογισμό του αντίστοιχου δείκτη.

23. Σε τι εξυπηρετεί η ύπαρξη πολλών δεικτών και ποιος είναι ο πιο κατάλληλος για να χρησιμοποιώ;

Η ύπαρξη διαφόρων δεικτών αυξάνει τη διαφάνεια και την πληροφόρηση στην αγορά, δίνοντας έτσι τη δυνατότητα στους συμμετέχοντες σε αυτήν να παίρνουν ενημερωμένες αποφάσεις. Κάποιες μέθοδοι υπολογισμού δεικτών ενδείκνυται να χρησιμοποιούνται σε ορισμένες περιπτώσεις, ενώ κάποιες άλλες μέθοδοι σε άλλες περιπτώσεις. Για παράδειγμα ο David Fenwick του Γραφείου για τις Εθνικές Στατιστικές (Office for National Statistics) του Ηνωμένου Βασιλείου, σε ένα δοκίμιο το οποίο δημοσιεύθηκε από την Τράπεζα Διεθνών Συναλλαγών (Bank of International Settlements), θεωρεί πιο κατάλληλο ένα ποιοτικά σταθερό (quality adjusted) δείκτη που βασίζεται σε στοιχεία πραγματικών πωλήσεων όταν ο σκοπός είναι η παρακολούθηση της αξίας μίας τυπικής κατοικίας που πωλείται τη δεδομένη χρονική στιγμή στην αγορά, ενώ προκρίνει ένα ποιοτικά σταθερό δείκτη που βασίζεται σε στοιχεία του αποθέματος (stock data) όταν ο σκοπός είναι η παρακολούθηση της αξίας μιας αντιπροσωπευτικής κατοικίας του αποθέματος της αγοράς (Fenwick 2005). Δεδομένου ότι οι δείκτες τιμών ακινήτων έχουν διάφορες χρήσεις (π.χ. μέτρηση του πλούτου των νοικοκυριών, δείκτες χρηματοοικονομικής σταθερότητας, μέτρηση της έκθεσης σε δανεισμό, στοιχείο των μακροοικονομικών δεικτών του πληθωρισμού, κτλ), η απόφαση για το ποιος δείκτης πρέπει να χρησιμοποιηθεί συνδέεται με τον απώτερο σκοπό της χρήσης.

Συμπερασματικά, κανένας δείκτης δεν μπορεί να θεωρηθεί τέλειος και ανώτερος των άλλων, αλλά, όπως προτείνεται από τον Fenwick, μια οικογένεια δεικτών τιμών ακινήτων πρέπει να είναι διαθέσιμη (Fenwick 2005, 2006). Οποιαδήποτε μέθοδος κατασκευής δεικτών και αν επιλεγεί, κάτι που συχνά καθορίζεται από τον τύπο και την κάλυψη των διαθέσιμων στοιχείων, έχει συγκεκριμένα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα τα οποία πρέπει να ληφθούν υπόψη στην ανάλυση και χρήση των αποτελεσμάτων. Ο **Πίνακας 3** παρουσιάζει τους περιορισμούς που συνδέονται με τον κάθε ΔΤΚ που είναι διαθέσιμος για την Κυπριακή αγορά.

Πίνακας 1: Τεχνικές προδιαγραφές των ΔΤΚ που κατασκευάζονται για την Κυπριακή αγορά

	Δείκτες τιμών ακινήτων - Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου	Δείκτης τιμών σπιτιών - Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου	Δείκτες τιμών ακινήτων - Royal Institute of Chartered Surveyors Cyprus
Πηγές των στοιχείων	Εκτιμήσεις που διενεργούνται από >100 γραφεία εκτιμήσεων, οι οποίες παραλαμβάνονται μέσω εγχώριων πιστωτικών ιδρυμάτων	Κύριες: Εταιρείες ανάπτυξης γης (για υπολογισμό της τιμής) Δευτερεύουσες: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ) (για υπολογισμό της τιμής και των σταθμών) Διοικητικές: Στατιστικές κατασκευών και στέγασης, διαχείρισης ακίνητης περιουσίας (για υπολογισμό των σταθμών)	3 εκτιμητές πιστοποιημένοι από το RICS παρακολουθούν τις τιμές υποθετικών ή νοητών ακινήτων συγκεκριμένων χαρακτηριστικών σε κάθε επαρχία (δηλαδή 15 εκτιμητές στο σύνολο)
Τύπος στοιχείων	Εκτιμήσεις σχετικές με ενυπόθηκα δάνεια (νέα δάνεια, επαναδιαπραγματεύσεις, επαναξιολογήσεις των αξιών των υποθηκών, κτλ)	Τιμές συναλλαγών από τις εταιρείες ανάπτυξης γης και μέρος των συναλλαγών από το ΤΚΧ	Υποθετικές εκτιμήσεις
Τύπος ακινήτων	Στοιχεία για όλους τους τύπους ακινήτων που είναι αποδεκτοί ως υποθήκη από τα πιστωτικά ιδρύματα (οικιστικά, εμπορικά, γη, ξενοδοχεία, φάρμες, γκαράζ, κτλ)	Κύριος: πωλημένες νεόδμητες κατοικίες (οικίες και διαμερίσματα) Δευτερεύων: πουλημένες νέες και παλαιές κατοικίες	Διαμερίσματα, οικίες, γραφεία (κεντρικές εμπορικές περιοχές), καταστήματα (κεντρικούς δρόμους) και αποθήκες (βιομηχανικές περιοχές)
Συχνότητα	Τριμηνιαία	Τριμηνιαία	Τριμηνιαία
Μεθοδολογία	Μέθοδος ωφελιμιστικών παλινδρομήσεων (hedonic regression)	Απλός μέσος όρος (MV/Sq.M.)	Ο αριθμητικός μέσος της εκτίμησης των τιμών των 3 ποιοτικά σταθερών, υποθετικών ακινήτων ανά επαρχία
Περιοχές	Όλες οι περιοχές που ελέγχονται από την Κυπριακή Δημοκρατία	Όλες οι περιοχές που ελέγχονται από την Κυπριακή Δημοκρατία	Συγκεκριμένοι δήμοι/ κοινότητες για κάθε τύπο ακινήτου
Τυποποίηση (Standardisation)	Επιτυγχάνεται μέσα από τις ωφελιμιστικές παλινδρομήσεις	Επιτυγχάνεται μέσα από τη χρήση γεωγραφικών στρωμάτων (strata)	Επιτυγχάνεται μέσα από την εκτίμηση των ίδιων υποθετικών ακινήτων με ακριβώς τα ίδια χαρακτηριστικά σε κάθε περίοδο
Διαστρωμάτωση (Stratification)	Α) Δείκτες ανά επαρχία και ανά τύπο Β) Λαμβάνονται υπόψη στο ωφελιμιστικό μοντέλο μέσω της μεταβλητής "location" (αστική, αγροτική) και μέσω άλλων μεταβλητών που δηλώνουν την τοποθεσία (π.χ. οι συντελεστές των αντίστοιχων πολεοδομικών ζωνών)	Αστικές, υπεραστικές, αγροτικές περιοχές Στρωματοποιήσεις (strata) για νέες και καινούργιες κατοικίες	Δείκτες ανά τύπο και επαρχία για αστικές περιοχές
Περίοδος κάλυψης	Από το 2002Q1 γενικός δείκτης για την Κύπρο / από το 2006Q1 ανά επαρχία	Από το 2005Q1	Από το 2009Q4
Γενικές πληροφορίες	Οι ΔΤΚ περιλαμβάνονται στην βάση στατιστικών δεδομένων (SDW) της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας και στη βάση δεδομένων της Τράπεζας Διεθνών Συναλλαγών ως ο κύριος δείκτης για τιμές κατοικιών στην Κύπρο. Επιπρόσθετα, οι ΔΤΚ της ΚΤΚ χρησιμοποιούνται από τα συμβαλλόμενα πιστωτικά ιδρύματα για σκοπούς παρακολούθησης της αξίας των υποθηκών ακίνητης περιουσίας των δανείων τους.	i) Η κατασκευή των ΔΤΚ της Ευρωπαϊκής Στατιστικής Υπηρεσίας (Eurostat) απαιτείται από τον κανονισμό: "*ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 93/2013 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 1ης Φεβρουαρίου 2013 σχετικά με τον καθορισμό λεπτομερών κανόνων εφαρμογής του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 2494/95 για τη θέσπιση εναρμονισμένων δεικτών τιμών καταναλωτή, όσον αφορά τον καθορισμό δεικτών τιμών για τις ιδιοκατοικούμενες κατοικίες*" ii) Οι δείκτες ιδιοκατοικούμενων κατοικιών θα χρησιμοποιηθούν στο μέλλον ως μέρος του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. iii) Ο ΔΤΚ χρησιμοποιείται ως "ένας ανεξάρτητος δείκτης που σκοπό έχει να μετρά τη μεταβολή στις αξίες των κατοικιών".	Βασίζεται σε μεθοδολογία που αναπτύχθηκε στο Πανεπιστήμιο του Reading στο Ηνωμένο Βασίλειο και καταγράφει τις τιμές ακινήτων (οικίες, διαμερίσματα, γραφεία, καταστήματα, αποθήκες), καθώς και τις αποδόσεις των ενοικίων τους σε συγκεκριμένες περιοχές της Κύπρου.

Πηγές: ΚΤΚ, RICS, Eurostat, ΣΥΚ.

Πίνακας 2: Χαρακτηριστικά που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των δεικτών

ΔΤΚ - Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου	Δείκτης τιμών σπιτιών - Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου	Δείκτες τιμών ακινήτων - Royal Institute of Chartered Surveyors Cyprus
Διαμερίσματα (Δ) & Οικίες (Ο) Εσωτερικοί καλυμμένοι χώροι (Δ, Ο) Ηλικία (Δ, Ο) Κεντρική θέρμανση (Δ, Ο) Τουριστική περιοχή (Δ, Ο) Εμβαδό καλυμμένων βεραντών (Δ, Ο) Εμβαδό ακάλυπτων βεραντών (Δ, Ο) Συντήρηση: πολύ καλή (Δ, Ο) Συντήρηση: μέτρια (Δ, Ο) Συντήρηση: κακή (Δ, Ο) Ποιότητα: κάτω του μέτριου (Δ) Ποιότητα: πολυτελείας (Δ, Ο) Θέα προς τη θάλασσα (Δ, Ο) Δεν έχει πισίνα (Δ) Ιδιωτική πισίνα (Ο) Κεντρικός κλιματισμός (Δ, Ο) Δεν έχει κλιματισμό (Ο) Συντελεστές πολεοδομικών ζωνών (Δ, Ο): - Συντελεστής δόμησης - Συντελεστής κάλυψης - Μέγιστος αριθμός ορόφων - Μέγιστο ύψος Αστική/αγροτική περιοχή (Δ, Ο) Ποσοστό ιδιοκτησίας (Ο) Εμβαδό υπογείου (Ο) Σπίτι σε οικόπεδο ή χωράφι (Ο) Ανεξάρτητο σπίτι (Ο) Υπό κατασκευή (Δ, Ο) Αριθμός καλυμμένων χώρων στάθμευσης (Ο) Ποσοστό εμβαδού του κτιρίου ως προς το εμβαδό της γης (Ο)	**Στοιχεία από εταιρείες ανάπτυξης γης:** Εμβαδό καλυμμένων χώρων (τ.μ.) **Στοιχεία από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας:** Εμβαδό κατοικήσιμου χώρου (για όλες τις μεταχειρισμένες κατοικίες)	***Τυπικά χαρακτηριστικά* των νοητών ή υποθετικών κτιρίων*** **Διαμερίσματα:** Δύο υπνοδωμάτια, 85τ.μ., μέτριας ποιότητας. **Οικίες:** Τριών υπνοδωματίων με κήπο, ημι-εφαπτόμενη, 250τ.μ., μέτριας ποιότητας. **Καταστήματα:** Κατάστημα σε κεντρικό δρόμο, 100τ.μ. εμβαδόν ισογείου με 50τ.μ. μεσοπάτωμα. **Αποθήκες:** Σε βιομηχανική περιοχή, 2.000τ.μ., με 200τ.μ. χώρο γραφείου. **Γραφεία:** Κατηγορίας Α, κέντρο πόλεων, 200τ.μ.. *Επιπρόσθετα, κάποια σταθερά χαρακτηριστικά ισχύουν για όλους τους τύπους ακινήτων, π.χ. νεόδμητα κτίρια σε καλή κατάσταση συντήρησης, που βρίσκονται στο κέντρο της πόλης και σε μη τουριστικές περιοχές, και που έχουν εκδομένο τίτλο ιδιοκτησίας.

Πίνακας 3: Περιορισμοί του κάθε ΔΤΚ που είναι διαθέσιμος για τη Κυπριακή αγορά

ΔΤΚ - Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου	Δείκτης τιμών σπιτιών - Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου	Δείκτες τιμών ακινήτων - Royal Institute of Chartered Surveyors Cyprus
● Τα στοιχεία συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα. Έτσι, αν ένα ακίνητο πωληθεί χωρίς να μεσολαβήσει χρηματοδότηση (π.χ. συναλλαγή με μετρητά) ή το εν λόγω ακίνητο δεν έχει χρησιμοποιηθεί ως υποθήκη σε κάποιο άλλο δάνειο, τότε το ακίνητο δεν θα περιλαμβάνεται στο δείγμα της ΚΤΚ. ● Λόγω του ότι οι δείκτες βασίζονται σε εκτιμήσεις, αναμένεται να έχουν πιο ομαλή διακύμανση και να παρουσιάζουν χρονική υστέρηση στην καταγραφή των μεταβολών των τιμών συγκριτικά με δείκτες που βασίζονται σε πραγματικές τιμές πώλησης.	● Υπόκειται σε σημαντική μεροληψία του δείγματος (sample bias) σε περιόδους οικονομικών κρίσεων, λόγω του χαμηλού αριθμού συναλλαγών ακινήτων. Έτσι, τα αποτελέσματα είναι πιο επιρρεπή σε στρεβλώσεις από την ύπαρξη πολύ χαμηλών ή πολύ ψηλών τιμών συναλλαγών στο δείγμα. ● Το γεγονός ότι μόνο δύο διαστάσεις χαρακτηριστικών λαμβάνονται υπόψη όταν υπολογίζονται οι μεταβολές των τιμών (τ.μ. του κατοικήσιμου χώρου και γεωγραφικές πληροφορίες), καθιστά τα αποτελέσματα επιρρεπή σε τυχόν αλλαγές στην ποιότητα των ακινήτων στο δείγμα της κάθε περιόδου.	● Βασίζονται σε υποθετικά ακίνητα με συγκεκριμένα και αμετάβλητα χαρακτηριστικά, για τα οποία γίνεται η υπόθεση ότι αντικατοπτρίζουν το τυπικό ακίνητο της αγοράς. Έτσι, σε περίπτωση που τα χαρακτηριστικά του τυπικού ακινήτου της αγοράς αλλάξουν με την πάροδο του χρόνου (π.χ. κτίζονται μικρότερα διαμερίσματα), αυτό δεν θα ληφθεί υπόψη. ● Οι δείκτες καλύπτουν συγκεκριμένες περιοχές κάθε επαρχίας, για κάθε τύπο ακινήτου. Παρ' όλο που οι περιοχές που καλύπτονται μπορεί να προσφέρουν μια καλή εικόνα για τις διακυμάνσεις των τιμών στην αγορά, δεν μπορεί να εγγυηθεί κάποιος ότι οι περιοχές που δεν καλύπτονται (π.χ. τουριστικές περιοχές) δεν συμπεριφέρονται διαφορετικά.

Αναφορές:

Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου (2011), ”Μεθοδολογία Δημιουργίας Δεικτών Τιμών Κατοικιών”, Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων, Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου.

Cyprus Statistical Service (2010), “Owner-occupied housing statistics, an overview of the Cyprus project”, presentation at the OOH workshop on Owner-Occupied Housing Statistics, Lisbon, 9 December.

Eurostat (2008), *European Price Statistics: An Overview*, European Commission, Eurostat statistical books.

Eurostat (2013), *Handbook on Residential Property Price Indices (RPPIs)*, European Commission, Eurostat Methodologies & Working papers.

Fenwick, D. (2005) “Statistics on real estate prices: the need for a strategic approach”, Bank for International Settlements Papers, No. 21.

Fenwick, D. (2006) “Real estate prices: the need for a strategic approach to the development of statistics to meet user needs”, paper presented at the OECD-IMF Workshop on Real Estate Price Indexes held in Paris, 6-7 November.

McAllister, P. and F. Fuerst (2010), *Constructing Real Estate Indices for Cyprus: An Evaluation of the Options*, Report for the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Cyprus.