



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ  
ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

## ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

4<sup>ο</sup> Τρίμηνο 2010

### Σύνοψη αποτελεσμάτων για την περίοδο από το πρώτο τρίμηνο του 2006 μέχρι το τέταρτο τρίμηνο του 2010:

- Οι τιμές των κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) από το πρώτο τρίμηνο του 2006 μέχρι το τρίτο τρίμηνο του 2008 αυξήθηκαν κατά 53,7%. Ακολούθησε μείωση 9,4% από το τρίτο τρίμηνο του 2008 μέχρι και το τέταρτο τρίμηνο του 2010.
- Η μεγαλύτερη άνοδος στις τιμές κατοικιών κατά την περίοδο 2006 μέχρι και το τρίτο τρίμηνο του 2008 καταγράφηκε στην επαρχία Αμμοχώστου (88,1%).
- Η μεγαλύτερη μείωση για την περίοδο από το τρίτο τρίμηνο του 2008 μέχρι και το τέταρτο τρίμηνο του 2010 σημειώθηκε στην επαρχία Αμμοχώστου (16,3%).
- Το 2010 καταγράφηκε σε ετήσια βάση μείωση στις τιμές κατοικιών κατά 2,5%. Στην επαρχία Λευκωσίας υπήρξε σταθεροποίηση, ενώ σε όλες τις άλλες επαρχίες παρατηρήθηκε μείωση.
- Σε τριμηνιαία βάση, από το τρίτο τρίμηνο στο τέταρτο τρίμηνο του 2010, ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών παρουσίασε μείωση της τάξης του 1,6%.

### Εισαγωγή

Στο παρόν δελτίο παρουσιάζονται ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών και άλλοι συναφείς δείκτες και υποδείκτες, όπως ετοιμάζονται από τη Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων (ΜΟΠΑ) του Τμήματος Οικονομικών Ερευνών (ΤΟΕ) της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ). Τα στοιχεία<sup>1</sup> από το 2006 μέχρι και το 2009 συλλέχθηκαν αναδρομικά από τις βάσεις δεδομένων αριθμού τραπεζικών ιδρυμάτων, ενώ από το 2010 και μετά

<sup>1</sup> Οι δείκτες τιμών κατοικιών της ΚΤΚ βασίζονται σε στοιχεία από εκτιμήσεις ακινήτων που χρονολογούνται από το πρώτο τρίμηνο του 2006. Οι εκτιμήσεις αυτές καταγράφονται από τις συμβαλλόμενες τράπεζες, οι οποίες 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 την κατασκευή των δεικτών ακολουθήθηκε η ωφελιμιστική 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).

τα στοιχεία αποστέλλονται από όλα<sup>2</sup> τα εγχώρια τραπεζικά ιδρύματα σε τυποποιημένη μορφή στο αυτοματοποιημένο σύστημα διαχείρισης εκτιμήσεων της ΚΤΚ<sup>3</sup>.

### Αναλυτικά αποτελέσματα

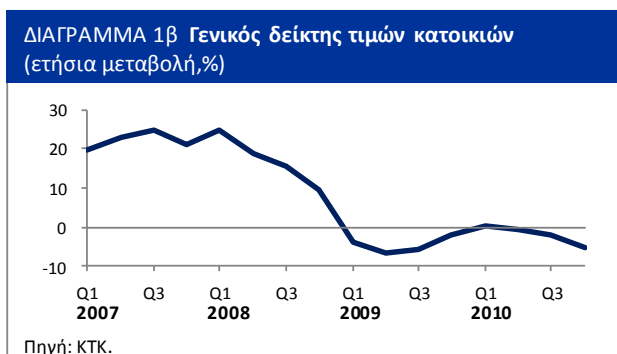
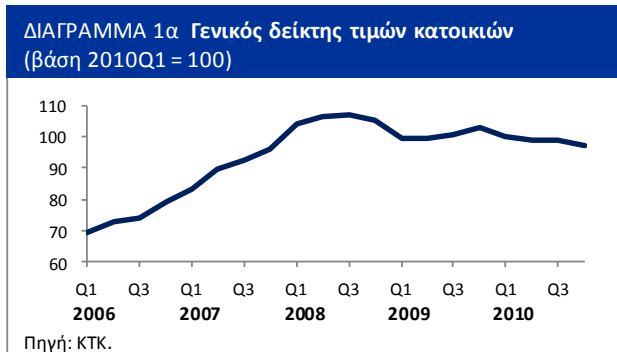
Ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών<sup>4</sup>, δηλαδή ο δείκτης που περιλαμβάνει διαμερίσματα και οικίες, όπως απεικονίζεται στο Διάγραμμα 1α (σελ. 2), κατέγραψε από το πρώτο τρίμηνο του 2006 ανοδική πορεία φτάνοντας σε ιστορικά ψηλό

<sup>2</sup> Στο έργο του καταρτισμού των δεικτών από το 2010 και μετά συμμετέχουν οι 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 η Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα.

<sup>3</sup> Ως εκ τούτου, ο αριθμός και η ποιότητα των στοιχείων από το 2010 και εντεύθεν επιτρέπουν βαθύτερη και πιο ενδελεχή ανάλυση των τάσεων της αγοράς.

<sup>4</sup> 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.

επίπεδο το τρίτο τρίμηνο του 2008. Κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου ο δείκτης κινήθηκε ανοδικά από τις 69,8 μονάδες στις 107,3 μονάδες, καταγράφοντας συνολική αύξηση της τάξης του 53,7%. Ακολούθως, οι τιμές παρουσίασαν πτωτική τάση και από τις 107,3 μονάδες το τρίτο τρίμηνο του 2008, ο δείκτης καταλήγει στις 97,2 μονάδες το τέταρτο τρίμηνο του 2010, καταγράφοντας δηλαδή μείωση της τάξης του 9,4%.

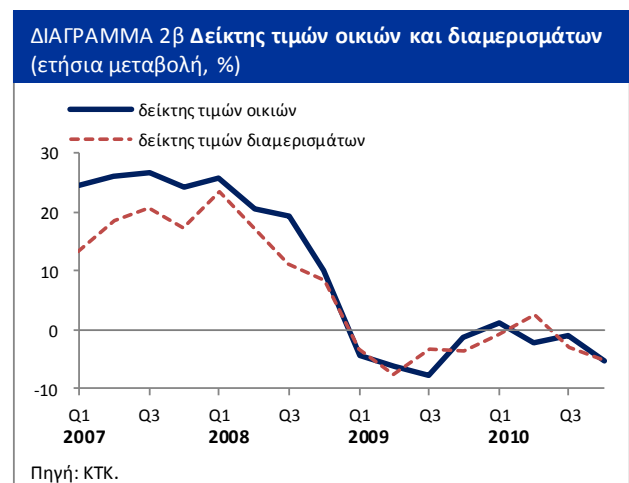
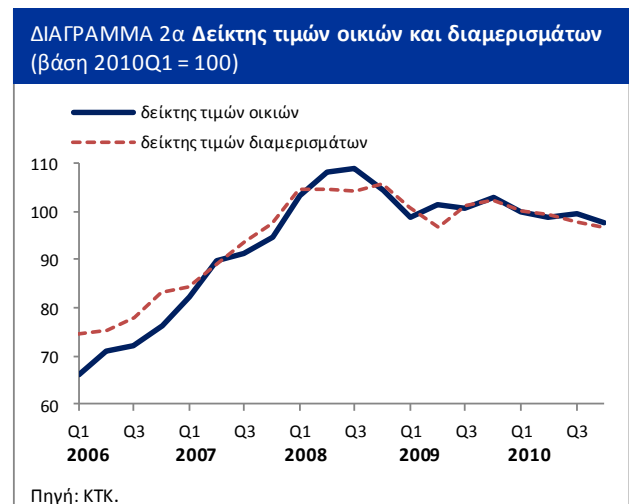


Η πιο πάνω πορεία απεικονίζεται και στο Διάγραμμα 1β το οποίο παρουσιάζει την ετήσια μεταβολή του Γενικού Δείκτη Τιμών Κατοικιών ανά τρίμηνο. Ο ιστορικά ψηλότερος ετήσιος ρυθμός αύξησης σημειώθηκε το πρώτο τρίμηνο του 2008 και ήταν της τάξης του 23,8%. Από το πρώτο τρίμηνο του 2009 η τάση αντιστράφηκε και ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής ήταν αρνητικός, με τις μεγαλύτερες μειώσεις να έχουν καταγραφεί κατά το δεύτερο και το τρίτο τρίμηνο του 2009, της τάξης του 5,8% και 5,6%, αντίστοιχα.

Σε τριμηνιαία βάση, το τέταρτο τρίμηνο του 2010 ο δείκτης παρουσίασε πτώση στις 97,2 μονάδες από τις 98,8 το προηγούμενο τρίμηνο. Σε

ετήσια βάση, ο δείκτης μειώθηκε 2,5% κατά μέσο όρο το 2010, σε σχέση με το 2009.

Στο Διάγραμμα 2α απεικονίζονται ξεχωριστά τα επίπεδα των δεικτών τιμών οικιών και διαμερισμάτων, ενώ στο Διάγραμμα 2β απεικονίζονται οι αντίστοιχες ετήσιες ποσοστιαίες μεταβολές στις τιμές. Παρατηρείται γενικά ότι οι δύο δείκτες έχουν παράλληλη πορεία, με τις οικίες να παρουσιάζουν σχετικά μεγαλύτερες αυξομειώσεις σε σύγκριση με τα διαμερίσματα.



Στον Πίνακα 1 (σελ. 5) παρουσιάζονται αναλυτικά οι προαναφερθέντες δείκτες. Στις τιμές διαμερισμάτων για την περίοδο μεταξύ πρώτου τριμήνου 2006 και τρίτου τριμήνου 2008 καταγράφηκε αύξηση 39,9%, ενώ για την περίοδο μεταξύ τρίτου τριμήνου 2008 και τέταρτο

τριμήνου 2010 καταγράφηκε μείωση της τάξης του 7,2%.

Για τις ίδιες περιόδους οι τιμές οικιών κατέγραψαν αύξηση 65% και μείωση 10,6% αντίστοιχα. Σε τριμηνιαία βάση, κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2010 τόσο οι οικίες όσο και τα διαμερίσματα κατέγραψαν μείωση έναντι του προηγούμενου τριμήνου. Οι τιμές των οικιών κινήθηκαν πτωτικά από τις 99,5 στις 97,4 μονάδες ενώ οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν από τις 97,9 στις 96,9 μονάδες.

Στον ίδιο πίνακα παρουσιάζονται επίσης οι ανά επαρχία δείκτες κατοικιών. Τα αποτελέσματα για την περίοδο μεταξύ πρώτου τριμήνου 2006 και τρίτου τριμήνου 2008 κατέγραψαν τη μεγαλύτερη άνοδο στην επαρχία Αμμοχώστου (88,1%) και τη μικρότερη στην επαρχία Πάφου (21,5%)<sup>5</sup>. Στις υπόλοιπες επαρχίες καταγράφηκαν οι εξής αυξήσεις: Λεμεσός 59,6%, Λάρνακα 57,6% και Λευκωσία 49,1%. Αντίστοιχα, για την περίοδο μεταξύ τρίτου τριμήνου 2008 και τέταρτου τριμήνου 2010 καταγράφηκε μείωση στις τιμές, εκ των οποίων η μεγαλύτερη ήταν στην Αμμόχωστο (16,3%) και η μικρότερη στη Λευκωσία (5,4%). Στις υπόλοιπες επαρχίες οι μειώσεις ήταν: Πάφος 11,9%, Λάρνακα 8,1% και Λεμεσός 6,5%. Σε τριμηνιαία βάση, το τέταρτο τρίμηνο του 2010 καταγράφηκαν σε σχέση με το τρίτο τρίμηνο του 2010 οι πιο κάτω διακυμάνσεις: Λευκωσία άνοδος από 100,7 σε 101,1 μονάδες, Λεμεσός άνοδος από 96 σε 96,5 μονάδες, Λάρνακα μείωση από 95,9 σε 95,8 μονάδες, Πάφος μείωση από 94,2 σε 90,3 μονάδες και Αμμόχωστος μείωση από 95,1 σε 94,9 μονάδες.

Στον Πίνακα 2 (σελ. 5) παρουσιάζονται οι δείκτες τιμών κατοικιών ανά τύπο κατοικίας και ανά επαρχία. Η λεπτομερέστερη αυτή ανάλυση

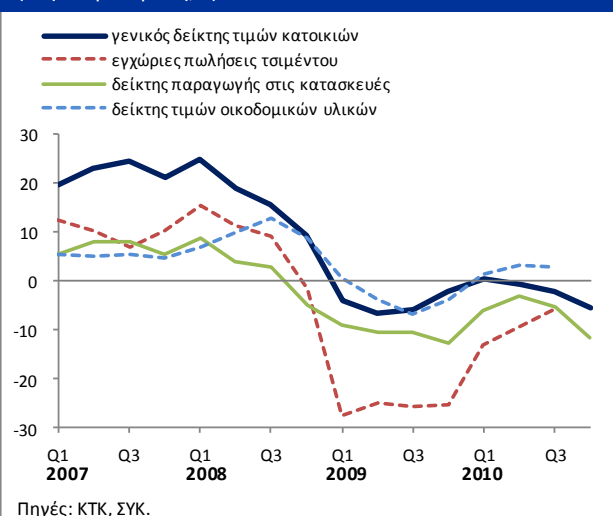
<sup>5</sup> Η μικρή αύξηση στην επαρχία Πάφου εξηγείται από το γεγονός ότι, σύμφωνα με ενδείξεις του κατασκευαστικού τομέα, η Πάφος παρουσίασε πολύ μεγαλύτερη ανάπτυξη από κάθε άλλη επαρχία κατά τα αμέσως προηγούμενα χρόνια. Συγκεκριμένα για την περίοδο 1998-2005 οι άδειες οικοδομής στην Πάφο παρουσίασαν αύξηση 87,9% ενώ οι υπόλοιπες επαρχίες παρουσίασαν αυξήσεις μικρότερες από 48%. Επίσης, οι κατοικίες που συμπληρώθηκαν στον ιδιωτικό τομέα για την ίδια περίοδο παρουσίασαν αύξηση στην Πάφο κατά 552,7% ενώ οι υπόλοιπες επαρχίες παρουσίασαν αυξήσεις μικρότερες του 283% (στοιχεία από τη Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου (ΣΥΚ)).

αρχίζει από το 2010 και εντεύθεν λόγω περιορισμένου αριθμού παρατηρήσεων στις προηγούμενες περιόδους. Όσον αφορά στα διαμερίσματα, για την περίοδο μεταξύ πρώτου τριμήνου και τέταρτου τριμήνου 2010 καταγράφηκε αύξηση μόνο στις τιμές της επαρχίας Λευκωσίας (2,4%), ενώ στις υπόλοιπες επαρχίες καταγράφηκαν μειώσεις με τη μεγαλύτερη να σημειώνεται στην επαρχία Πάφου (15,5%). Στη Λεμεσό η μείωση ήταν 2,4%, στη Λάρνακα 2,8% και στην Αμμόχωστο 5,8%. Στις οικίες για την ίδια περίοδο καταγράφηκαν μειώσεις σε όλες τις επαρχίες με εξαίρεση τη Λευκωσία όπου παρατηρήθηκε σταθεροποίηση στις τιμές. Στις υπόλοιπες επαρχίες καταγράφηκαν οι ακόλουθες μειώσεις: Πάφος 5,9%, Λάρνακα 5,2%, Αμμόχωστος 4,6% και Λεμεσός 4%.

### Συσχέτιση Γενικού Δείκτη Τιμών Κατοικιών με άλλους δείκτες

Συγκριτικά, ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών καταγράφει θετική συσχέτιση με άλλους δείκτες του κατασκευαστικού τομέα. Συγκεκριμένα, στο Διάγραμμα 3 παρατηρείται ότι η τάση του ετήσιου ρυθμού μεταβολής των τιμών των κατοικιών ακολουθεί την τάση του ετήσιου ρυθμού μεταβολής του δείκτη παραγωγής στον κατασκευαστικό τομέα, του δείκτη τιμών

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3 Γενικός δείκτης τιμών κατοικιών και άλλοι δείκτες της οικοδομικής αγοράς (ετήσια μεταβολή,%)



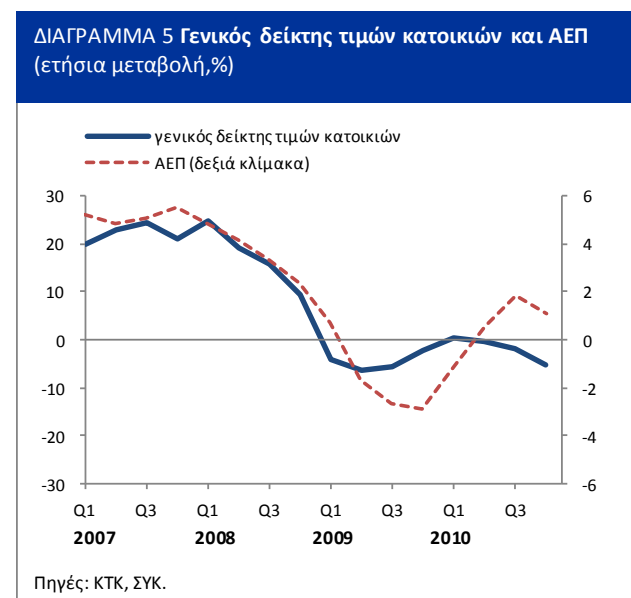
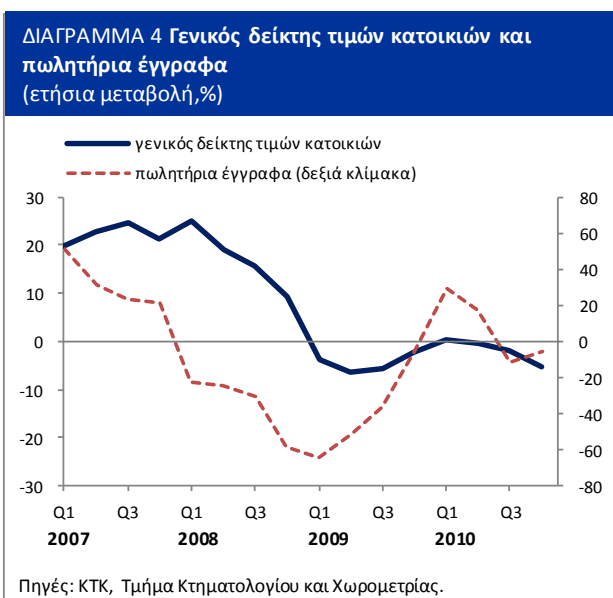
οικοδομικών υλικών καθώς και των εγχώριων πωλήσεων τσιμέντου. Αριθμητικά, ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής του Γενικού Δείκτη Τιμών Κατοικιών ανά τρίμηνο έχει συντελεστή συσχέτισης<sup>6</sup> με τις εγχώριες πωλήσεις τσιμέντου 0,87, με το δείκτη παραγωγής στις κατασκευές 0,96 και με το δείκτη τιμών οικοδομικών υλικών 0,7. Όλοι οι δείκτες στο εν λόγω διάγραμμα καταδεικνύουν την επιδείνωση στον τομέα των ακινήτων από το τρίτο τρίμηνο του 2008. Υποδεικνύουν επίσης ελαφριά ανάκαμψη προς το τέλος του 2009 και στις αρχές του 2010, καθώς επίσης και την επιστροφή σε αρνητικές επιδόσεις στα τέλη του 2010.

Στο Διάγραμμα 4 καταγράφεται η πορεία των ετήσιων μεταβολών των πωλητηρίων εγγράφων σε σχέση με εκείνων του Γενικού Δείκτη Τιμών Κατοικιών. Παρά το ότι τα πωλητήρια έγγραφα φαίνονται να έχουν μεγαλύτερη διακύμανση, η πορεία των δύο δεικτών είναι θετικά συσχετισμένη. Επιπλέον, τα πωλητήρια έγγραφα φαίνεται να παρουσιάζουν μια προπορευόμενη ένδειξη για την πορεία της ετήσιας μεταβολής του Γενικού Δείκτη Τιμών Κατοικιών. Αυτό δυνητικά θα μπορούσε να οφείλεται στο γεγονός ότι ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών βασίζεται σε εκτιμήσεις. Ως γνωστόν, οι εκτιμητές παρακολουθούν τις

πραγματικές συναλλαγές που γίνονται για να υποθετήσουν την εκτιμημένη αξία ενός ακινήτου.

Εάν υποθέσουμε ότι η κινητικότητα στην αγορά ακινήτων αποτελεί μια ένδειξη για τις τιμές, τότε η ετήσια μεταβολή των πωλητηρίων εγγράφων προπορεύεται της ετήσιας μεταβολής του Γενικού Δείκτη Τιμών Κατοικιών. Ο συντελεστής συσχέτισης μεταξύ της ετήσιας μεταβολής του Γενικού Δείκτη Τιμών Κατοικιών ανά τρίμηνο και της πρώτης υστέρησης των πωλητηρίων εγγράφων είναι περίπου 0,6.

Επιπλέον, ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών καταγράφει θετική συσχέτιση με τις ετήσιες μεταβολές του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος (ΑΕΠ) της Κύπρου. Όπως διαφαίνεται από το Διάγραμμα 5, ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών προπορεύεται των μεταβολών στο ΑΕΠ. Συγκεκριμένα, ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών καταγράφει την πρώτη αρνητική ετήσια μεταβολή (πρώτο τρίμηνο 2009) ένα τρίμηνο πριν αυτή παρουσιαστεί στο ΑΕΠ (δεύτερο τρίμηνο 2009), ενώ ανακάμπτει επίσης χρονικά πιο γρήγορα. Ο συντελεστής συσχέτισης μεταξύ της ετήσιας μεταβολής του Γενικού Δείκτη Τιμών Κατοικιών ανά τρίμηνο και της πρώτης υστέρησης του ΑΕΠ είναι 0,8.



<sup>6</sup> Συντελεστής συσχέτισης ίσος με ένα υποδηλώνει απόλυτη θετική συσχέτιση.

**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	
2006 Q1	74,6	66,0	71,7	64,7	66,2	84,3	60,3	69,8
Q2	75,3	71,2	73,1	67,3	70,4	86,2	67,6	73,2
Q3	77,9	72,1	74,5	71,2	66,5	85,9	71,7	74,8
Q4	83,3	76,3	79,5	72,8	81,7	86,1	73,8	79,3
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

Πηγή: ΚΤΚ.

Σημείωση: Ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών υπολογίστηκε 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.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2 Δείκτες τιμών κατοικιών ανά τύπο και 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

Πηγή: ΚΤΚ.