



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

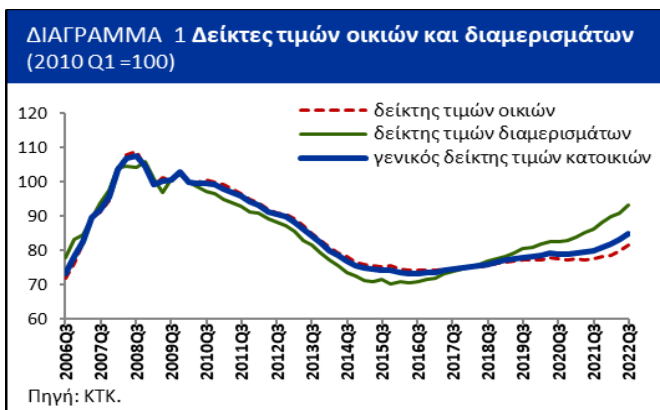
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

3^ο τρίμηνο 2022

Συνεχίζεται η επιτάχυνση στις αυξήσεις των τιμών κατοικιών κατά το τρίτο τρίμηνο του 2022, με κύρια αιτία το αυξημένο κατασκευαστικό κόστος.

- Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚ) της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ)¹ (οικίες και διαμερίσματα) συνέχισε να καταγράφει ανοδική πορεία κατά το τρίτο τρίμηνο του 2022, σημειώνοντας αύξηση 2,1% σε σύγκριση με αύξηση 1,7% το προηγούμενο τρίμηνο, ενώ σε ετήσια βάση ο δείκτης σημείωσε αύξηση 6,3% σε σύγκριση με αύξηση 4,7% το προηγούμενο τρίμηνο.
- Κύριος παράγοντας για την επιτάχυνση στις αυξήσεις των τιμών των κατοικιών συνεχίζει να αποτελεί το αυξημένο κατασκευαστικό κόστος, ενώ παράλληλα προς την ίδια κατεύθυνση φαίνεται να συμβάλλει και η αύξηση στη ζήτηση στην αγορά ακινήτων. Για δεύτερο συνεχόμενο τρίμηνο, η αύξηση στον ΔΤΚ αφορά όλες τις επαρχίες, τόσο στα διαμερίσματα όσο και στις οικίες.
- Οι συναλλαγές στην αγορά ακινήτων κατά τους πρώτους εννέα μήνες του 2022, όπως καταγράφονται στα στοιχεία πωλητηρίων εγγράφων του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, παρουσιάζουν επιταχυνόμενη αύξηση, η οποία αποδίδεται σε ετήσιες αυξήσεις στη ζήτηση τόσο από εγχώριους όσο και από ξένους επενδυτές. Η αύξηση στα πωλητήρια έγγραφα των ξένων επενδυτών αποδίδεται κυρίως στη Στρατηγική για την Προσέλκυση Εταιρειών για Δραστηριοποίηση ή/και Επέκταση των Δραστηριοτήτων τους στην Κύπρο² (International Headquartering). Σύμφωνα με στοιχεία του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας, περισσότερες από χίλιες εταιρείες ξένων συμφερόντων έχουν εγγραφεί στην Κύπρο στα πλαίσια του International Headquartering κατά το 2022.
- Οι πληθωριστικές πιέσεις, οι οποίες έχουν σημαντικό αντίκτυπο στο κόστος κατασκευής, συνεχίζονται και αυτό το τρίμηνο, χωρίς όμως να φαίνεται μέχρι στιγμής να επηρεάζουν αρνητικά τη ζήτηση σε ουσιαστικό βαθμό. Η αύξηση στο κόστος δανεισμού λόγω της αύξησης των βασικών επιτοκίων της ΕΚΤ φαίνεται να επηρέασε αρνητικά τη ζήτηση στεγαστικών δανείων το τρίτο τρίμηνο του 2022, το οποίο ενδεχόμενα να επηρεάσει τη μελλοντική κατασκευαστική δραστηριότητα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 Σύνοψη	4ο τρίμηνο 2021	1ο τρίμηνο 2022	2ο τρίμηνο 2022	3ο τρίμηνο 2022
1. Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	81,0	81,9	83,2	85,0
Τριμηνιαία μεταβολή	1,3%	1,1%	1,7%	2,1%
Ετήσια μεταβολή	2,6%	3,2%	4,7%	6,3%
1.(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	78,1	78,7	80,0	81,6
Τριμηνιαία μεταβολή	0,7%	0,7%	1,7%	2,0%
Ετήσια μεταβολή	1,0%	1,5%	3,5%	5,2%
1.(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	88,3	89,8	91,1	93,2
Τριμηνιαία μεταβολή	2,4%	1,7%	1,5%	2,2%
Ετήσια μεταβολή	6,3%	6,8%	7,0%	8,0%



¹ Ο ΔΤΚ της ΚΤΚ υπολογίζεται στη βάση εκτιμήσεων αγοραίων τιμών ακινήτων, με στατιστική μεθοδολογία που χρησιμοποιείται ευρέως στη διεθνή βιβλιογραφία και λαμβάνει μερικώς υπόψη τις εξελίξεις και των προηγούμενων τριμήνων, μέσω ομαλοποιημένων συντελεστών παλινδρόμησης (δες σχετική μεθοδολογία:

https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/Methodology_GR_.pdf). Ως εκ τούτου, είναι πιθανό να υπάρχει μικρή σχετική χρονική υστέρηση στον πλήρη αντικατοπτρισμό των εξελίξεων σε σημεία καμψής του Δείκτη, στο χρονικό σημείο αλλά και στην ένταση της αλλαγής πορείας της αγοράς.

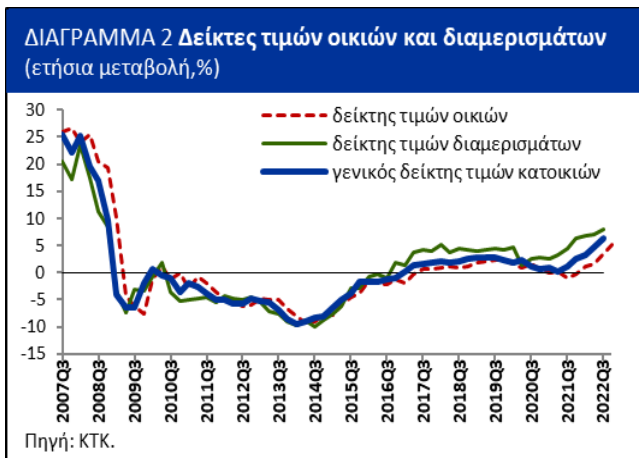
Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Ο ΔΤΚ (οικίες και διαμερίσματα) κατά το τρίτο τρίμηνο του 2022 κατέγραψε τριμηνιαία αύξηση 2,1% σε σχέση με 1,7% το προηγούμενο τρίμηνο.

Η άνοδος του ΔΤΚ προέρχεται από αύξηση κατά 2,2% στις τιμές διαμερισμάτων σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο και κατά 2,0% στις τιμές των οικιών την ίδια περίοδο. (Πίνακας 1, Διάγραμμα 1, σελ.1).

Σε ετήσια βάση, παρουσιάζεται επίσης επιταχυνόμενη αύξηση στις τιμές κατοικιών κατά 6,3% το τρίτο τρίμηνο του 2022, σε σύγκριση με 4,7% το δεύτερο τρίμηνο του 2022. Οι τιμές των διαμερισμάτων κατά το υπό εξέταση τρίμηνο κατέγραψαν ετήσια αύξηση 8% και οι τιμές των οικιών κατά 5,2%. (Πίνακας 1, σελ.1, Διάγραμμα 2).

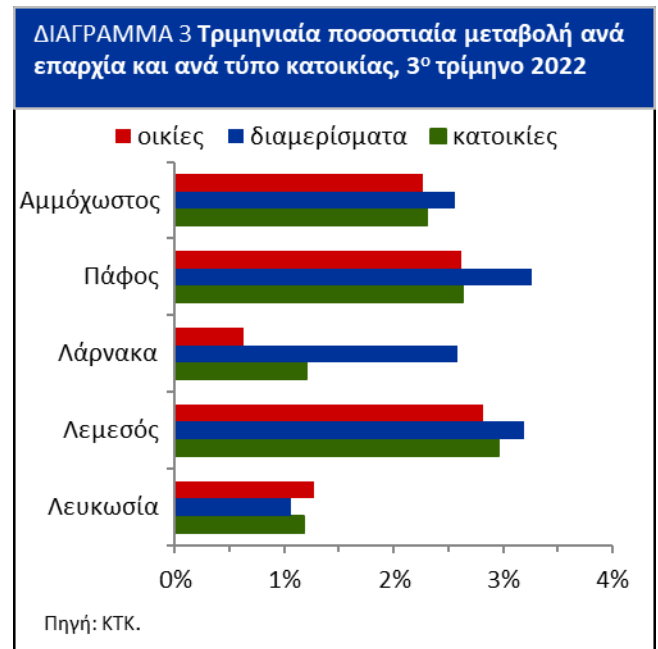
απόδοση από τις καταθέσεις μέσω της ενοικίασης (buy-to-let). Σημειώνεται ότι η ζήτηση ακινήτων προς ενοικίαση αυξάνεται συνεχώς λόγω της συνεχιζόμενης καθόδου ξένων στην Κύπρο οι οποίοι αναζητούν στέγη. Η σημαντικότερη ώθηση στη ζήτηση για αγορά ακινήτων από ξένους επενδυτές φαίνεται να έχει ασκηθεί από την κάθοδο ξένων επαγγελματιών στα πλαίσια του international headquartering. Οι εταιρείες που προσελκύστηκαν στα πλαίσια του international headquartering δραστηριοποιούνται κυρίως στους τομείς των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, της ναυτιλίας, τεχνολογίας, πληροφοριών και επικοινωνίας και συγκεντρώνονται κυρίως στη Λεμεσό και Πάφο, ενώ αυξημένη κινητικότητα παρατηρείται τελευταία και στη Λάρνακα.



Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Κατά το τρίτο τρίμηνο του 2022 οι τιμές κατοικιών σε τριμηνιαία βάση σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία καταγράφηκε αύξηση 1,2%, στη Λεμεσό 3,0%, στη Λάρνακα 1,2%, στην Πάφο 2,6% και στην Αμμόχωστο 2,3%. (Διάγραμμα 3, σελ. 2, Πίνακας 4, σελ. 9).

Φαίνεται ότι η αγορά ακινήτων, παρά την συνεχιζόμενη μεγάλη αβεβαιότητα λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων, επιδεικνύει ανθεκτικότητα, με την επιτάχυνση στις τιμές κατοικιών να συνεχίζεται και αυτό το τρίμηνο. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως, όπως και τα προηγούμενα τρίμηνα, στο αυξανόμενο κατασκευαστικό κόστος, και αντανακλάται τόσο στις τιμές των διαμερισμάτων όσο και των οικιών. Επίσης, θετικά συμβάλει στις αυξήσεις των τιμών και η αύξηση στη ζήτηση τόσο από ξένους όσο και από εγχώριους επενδυτές η οποία διαφαίνεται από τα στοιχεία του ΤΚΧ. Η μικρή άνοδος των δανειστικών επιτοκίων που σημειώθηκε το τρίτο τρίμηνο του 2022, δεν έχει μέχρι στιγμής επηρεάσει τα καταθετικά επιτόκια, διατηρώντας την αγορά ακινήτων ελκυστική επιλογή, αφού τα ακίνητα επιφέρουν υψηλότερη



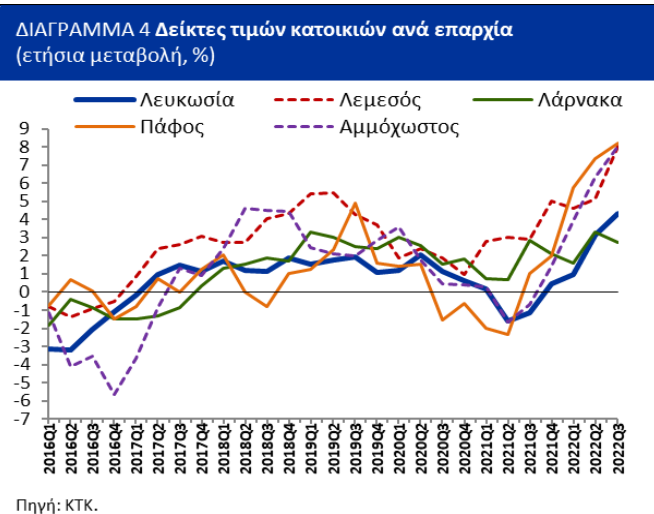
Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στους δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία, καταγράφηκε αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία οι τιμές κατοικιών αυξήθηκαν κατά 4,4%, στη Λεμεσό κατά 8%, στη Λάρνακα κατά 2,8%, στην Πάφο κατά 8,2% και στην Αμμόχωστο 8% (**Διάγραμμα 4, σελ.3, Πίνακας 4, σελ. 9**). Σε ετήσια βάση, οι τιμές τόσο των

Αμμοχώστου μπορούν, όπως αναφέρθηκε εκτενέστερα και στα προηγούμενα τρίμηνα, να αποδοθούν εν μέρει στην ετεροχρονισμένη ανάκαμψη του τομέα των ακινήτων στις εν λόγω επαρχίες σε σχέση με τις υπόλοιπες επαρχίες.

Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Δείκτες σχετικοί με την αγορά ακινήτων αποτυπώνουν κατά το τρίτο τρίμηνο του 2022 την ανοδική δυναμική για τη ζήτηση, το κόστος και τις τιμές από τη μια, και τη συγκράτηση στην προσφορά από την άλλη.

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), ο αριθμός των πωλητήριων εγγράφων συνέχισε να καταγράφει αύξηση και το τρίτο τρίμηνο του 2022 κατά 33,8% σε ετήσια βάση (3.347 σε σύγκριση με 2.502), αντανακλώντας την αυξημένη ζήτηση για ακίνητα. Επιπλέον, κατά το υπό εξέταση τρίμηνο σημειώθηκε αύξηση 67,3% σε ετήσια βάση στον αριθμό ακινήτων που συναλλάχθηκαν με ξένους αγοραστές (1.506 σε σύγκριση με 900), προερχόμενη από αύξηση 32% στις αγορές από κατοίκους εντός Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) και 104,1% αύξηση στις αγορές από κατοίκους εκτός ΕΕ. (**Διάγραμμα 5**). Συνολικά, κατά τους πρώτους εννιά μήνες του έτους ο αριθμός των πωλητηρίων

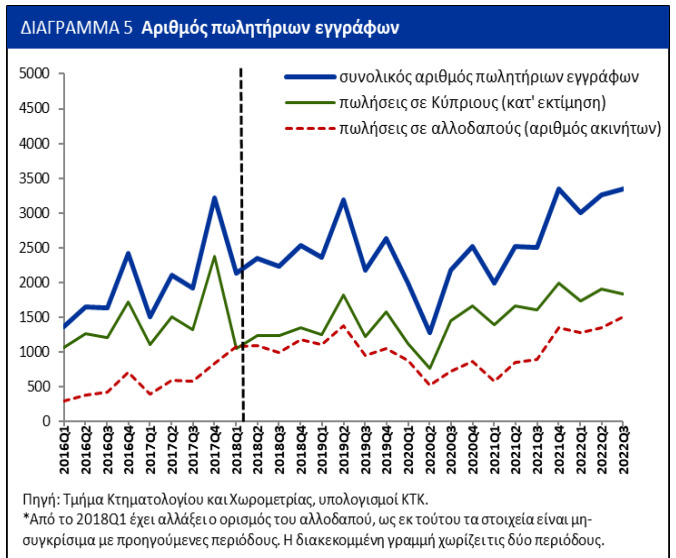


διαμερισμάτων όσο και των οικιών κατέγραψαν επιτάχυνση στο ρυθμό αύξησης τους σε όλες τις επαρχίες με εξαίρεση τις οικίες στην επαρχία Λάρνακας.

Σε τριμηνιαία βάση, οι τιμές των οικιών κατέγραψαν αυξήσεις σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία αυξήθηκαν κατά 1,3%, στη Λεμεσό κατά 2,8%, στη Λάρνακα κατά 0,6%, στην Πάφο κατά 2,6% και στην Αμμόχωστο κατά 2,3%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές οικιών κατέγραψαν επίσης αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, οι τιμές οικιών στη Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα, Πάφο και Αμμόχωστο αυξήθηκαν κατά 4,1%, 6,7%, 1,1%, 7,4% και 6,5%, αντίστοιχα.

Οι τιμές των διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία αυξήθηκαν κατά 1,1%, στη Λεμεσό 3,2%, στη Λάρνακα 2,6%, στην Πάφο 3,3% και στην Αμμόχωστο 2,6%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν επίσης αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία οι τιμές αυξήθηκαν κατά 4,9%, στη Λεμεσό 9%, στη Λάρνακα 7,2%, στην Πάφο 11,9% και στην Αμμόχωστο κατά 12,9%.

Οι σημαντικές αυξήσεις στις τιμές διαμερισμάτων που συνέχισαν να καταγράφονται και αυτό το τρίμηνο στις επαρχίες Πάφου και



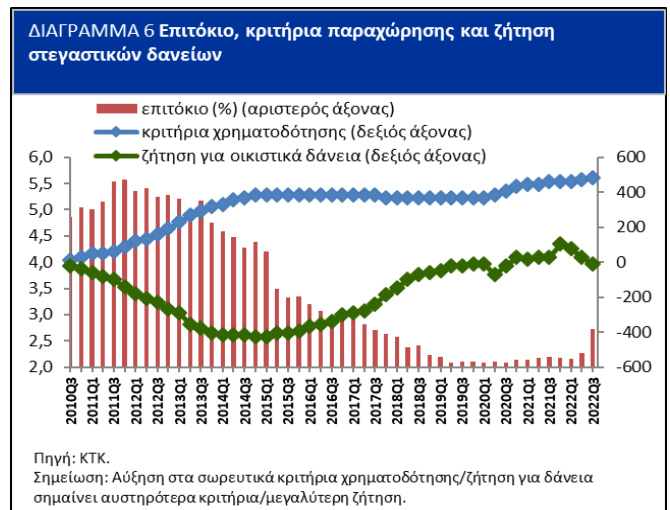
εγγράφων αυξήθηκε κατά 37,2% σε σύγκριση με 28,6% το προηγούμενο έτος. Η αύξηση από ντόπιους αγοραστές ανήλθε σε 17,4% ενώ από ξένους επενδυτές σημείωσε αξιοσημείωτη αύξηση

76,7%. Σύμφωνα με πληροφορίες της αγοράς η ζήτηση από τους ντόπιους επενδυτές εντοπίζεται σε παλαιότερα ακίνητα τα οποία είναι έτοιμα προς παράδοση ή ακόμα και σε μεταχειρισμένα τα οποία πιθανόν αγοράζονται σε χαμηλότερη τιμή και τα ανακαινίζονται.

Η αύξηση αυτή στα πωλητήρια έγγραφα των ξένων επενδυτών αποδίδεται κυρίως, μεταξύ άλλων, στο international headquartering, το οποίο προσέλκυσε περίπου χίλιες εταιρείες ξένων συμφερόντων, σύμφωνα με στοιχεία της αγοράς. Πρόκειται, κυρίως, για εταιρείες που προέρχονται από το Ηνωμένο Βασίλειο, Λίβανο, Ρωσία, Ισραήλ και Λευκορωσία.

Επίσης, ο πόλεμος στην Ουκρανία συνεχίζει να δημιουργεί ζήτηση στην αγορά ακινήτων από επιχειρηματίες και επενδυτές από τη Ρωσία και Ουκρανία, που αναζητούν εναλλακτική έδρα στο εξωτερικό, επιλέγοντας την Κύπρο λόγω του ευνοϊκού επενδυτικού περιβάλλοντος, των φορολογικών διευκολύνσεων και της προϋστορίας των εμπορικών σχέσεων με τις δύο χώρες.

Την ίδια στιγμή, οι πληθωριστικές πιέσεις και κατ'επέκταση η άνοδος των βασικών επιτοκίων της ΕΚΤ φαίνεται να έχουν επηρεάσει αρνητικά τη ζήτηση για νέα δάνεια για αγορά κατοικίας. Σύμφωνα με τη δημοσίευση *Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών*² της ΚΤΚ, τα νέα δάνεια για αγορά κατοικίας το τρίτο τρίμηνο του 2022 μειώθηκαν κατά 12,3% και 6,7% σε ετήσια και τριμηνιαία βάση, αντίστοιχα (€238,8 εκ. το τρίτο τρίμηνο του 2022 σε σχέση με €273,0 εκ. το τρίτο τρίμηνο του 2021 και €256,1 εκ. το δεύτερο τρίμηνο του 2022). Επίσης, σύμφωνα με τις ίδιες στατιστικές, το επιτόκιο οικιστικών δανείων³ κατά το τρίτο τρίμηνο του 2022 συνέχισε να καταγράφει αυξήσεις, αφού κυμάνθηκε κατά μέσο όρο στο 2,72%, σε σχέση με 2,27% το δεύτερο τρίμηνο του 2022 (**Διάγραμμα 6**). Στο μέλλον αναμένονται περαιτέρω αυξήσεις στα επιτόκια στεγαστικών δανείων (δεδομένης της αύξησης στα επιτόκια από την ΕΚΤ). Σύμφωνα με την Έρευνα Τραπεζικών Εργασιών, τα κριτήρια χρηματοδότησης έγιναν πιο αυστηρά σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο⁴.



Από στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου (ΣΥΚ), ο αριθμός των οικιστικών μονάδων για τις οποίες εγκρίθηκαν άδειες οικοδομής, ο οποίος αποτελεί πρόδρομη ένδειξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας, κατέγραψε ετήσια μείωση για την περίοδο Ιανουάριος – Σεπτέμβριος 2022 κατά 7,3%. Σύμφωνα με στοιχεία από τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο δείκτης κατασκευαστικής δραστηριότητας κατά τους προηγούμενους τρεις μήνες, καταγράφει λιγότερο αρνητικά επίπεδα κατά το τρίτο τρίμηνο του 2022, φθάνοντας στο -13,1 σε σύγκριση με -23,5 το προηγούμενο τρίμηνο.



Ο δείκτης τιμών κατασκευαστικών υλικών, ο οποίος δημοσιεύεται από την ΣΥΚ, καταγράφει για όγδοο συνεχόμενο τρίμηνο αύξηση (**Διάγραμμα 7**).

² <https://www.centralbank.cy/el/publications/monetary-and-financial-statistics>

³ Κυμαινόμενο επιτόκιο και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

⁴ <https://www.centralbank.cy/el/publications/surveys/bank-lending-survey>

Το τρίτο τρίμηνο του 2022 οι τιμές κατασκευαστικών υλικών κατέγραψαν ετήσια αύξηση 16,8%.

Σύμφωνα με τις ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, το τρίτο τρίμηνο του 2022, η πορεία των τιμών ακινήτων αναμένεται να σημειώσει μικρή μείωση. **(Διάγραμμα 7)**. Συγκεκριμένα, ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες έφθασε κατά μέσο όρο στο 86,9 το τρίτο τρίμηνο του 2022, καταγράφοντας για πρώτη φορά μετά από οκτώ συνεχόμενους μήνες μικρή μείωση. Απόρροια της μειωμένης κατασκευαστικής δραστηριότητας, ο δείκτης προσδοκιών για εργοδότηση στον τομέα των ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες κυμάνθηκε σε αρνητικά επίπεδα το τρίτο τρίμηνο του 2022 (-2,6) σε σύγκριση με -1 το δεύτερο τρίμηνο του 2022 και θετικά επίπεδα (3,6) το αντίστοιχο περυσινό τρίμηνο.

Καταληκτικά σχόλια

Κατά το τρίτο τρίμηνο του 2022, ο κύριος παράγοντας για την επιτάχυνση στις αυξήσεις των τιμών των κατοικιών συνέχισε να αποτελεί το αυξημένο κατασκευαστικό κόστος, ενώ παράλληλα προς την ίδια κατεύθυνση φαίνεται να συμβάλλει και η αύξηση στη ζήτηση στην αγορά ακινήτων. Για δεύτερο συνεχόμενο τρίμηνο, η αύξηση στον ΔΤΚ αφορούσε όλες τις επαρχίες, τόσο στα διαμερίσματα όσο και στις οικίες. Οι πληθωριστικές πιέσεις και η αύξηση των βασικών επιτοκίων της ΕΚΤ, αν και μέχρι στιγμής δεν φαίνεται να έχουν επηρεάσει την αγορά ακινήτων σε ουσιαστικό βαθμό, αναμένεται να επηρεάσουν το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και πιθανόν να οδηγήσουν σε περαιτέρω μείωση της ζήτησης στεγαστικών δανείων, μειώνοντας έτσι τη ζήτηση από εγχώριους επενδυτές. Η αύξηση στα πωλητήρια έγγραφα των ξένων επενδυτών αποδίδεται κυρίως στο international headquartering στα πλαίσια του οποίου έχει εγγραφεί σημαντικός αριθμός εταιριών ξένων συμφερόντων κατά το 2022.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 Δείκτες τιμών κατοικιών ανά τύπο και ανά επαρχία

Έτος*	Τρίμηνο	Κατοικίες ανά τύπο		Κατοικίες ανά επαρχία					Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών
		Διαμερίσματα	Οικίες	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος	
2010	-	98,2	100,1	99,9	99,0	99,5	100,3	99,5	99,6
2011	-	93,3	97,2	98,6	94,4	94,9	95,4	94,4	96,3
2012	-	89,0	91,8	94,4	90,8	87,3	87,5	87,9	91,2
2013	-	82,5	86,1	87,8	86,5	79,5	83,3	80,0	85,2
2014	-	74,7	78,8	80,3	79,5	72,1	77,4	71,1	77,8
2015	-	71,0	75,6	76,0	76,4	68,7	75,3	70,1	74,4
2016	-	71,0	74,3	74,2	75,7	67,9	75,1	67,6	73,4
2017	-	73,4	74,6	74,9	77,4	67,4	75,3	67,2	74,3
2018	-	76,6	75,6	76,0	80,1	68,5	75,7	69,9	75,8
2019	-	78,8	77,1	77,2	83,8	70,4	77,6	71,5	77,8
2020	-	82,6	77,6	78,1	85,3	72,0	77,8	72,6	79,0
2021	-	85,9	77,6	77,7	88,2	73,1	77,5	72,5	80,0
2022	Q1	89,8	78,7	78,6	90,8	73,7	80,9	75,7	81,9
	Q2	91,1	80,0	79,8	92,6	74,9	82,3	75,9	83,2
	Q3	93,2	81,6	80,7	95,3	75,8	84,5	77,6	85,0

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία υπολογίζονται ως ο μέσος όρος των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3 Δείκτες τιμών διαμερισμάτων και οικιών ανά επαρχία
(ετήσια και τριμηνιαία στοιχεία, 2010Q1 = 100)

Έτος*	Τρίμηνο	Διαμερίσματα					Οικίες				
		Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος
2010	-	99,3	97,8	97,1	97,0	97,1	100,1	99,4	100,4	101,4	100,1
2011	-	99,0	91,8	88,7	82,7	83,1	98,5	95,1	96,8	99,1	97,2
2012	-	95,2	88,3	82,2	76,9	76,8	94,1	91,5	88,7	90,7	89,7
2013	-	89,0	82,8	71,7	71,7	71,8	87,3	87,5	82,1	86,7	81,4
2014	-	81,5	74,9	63,8	67,2	64,1	79,8	81,1	74,7	80,7	72,3
2015	-	76,6	74,0	61,0	64,2	60,3	75,8	77,2	71,9	79,3	71,8
2016	-	75,0	74,6	61,3	66,0	57,8	73,9	76,1	70,8	78,9	69,4
2017	-	77,0	78,6	61,8	64,2	57,4	73,9	76,9	69,5	80,2	69,4
2018	-	78,9	84,6	63,5	67,6	59,5	74,6	78,4	70,1	79,8	72,4
2019	-	80,3	90,8	69,0	69,5	61,7	75,9	81,3	70,9	81,3	73,8
2020	-	82,2	96,3	71,9	70,0	62,0	76,4	81,5	72,0	80,9	75,7
2021	-	84,0	100,2	75,7	71,7	65,2	74,9	83,6	72,4	79,7	74,5
2022	Q1	86,1	104,9	76,8	76,9	69,5	75,4	84,7	72,7	82,6	77,1
	Q2	87,5	105,7	79,5	77,7	71,2	76,3	86,7	73,5	84,1	76,9
	Q3	88,4	109,1	81,5	80,2	73,0	77,3	89,1	74,0	86,3	78,6

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία υπολογίζονται ως ο μέσος όρος των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4 Δείκτες τιμών κατοικιών ανά τύπο και ανά επαρχία
(ετήσια μεταβολή, %)

Έτος*	Τρίμηνο	Κατοικίες ανά τύπο			Κατοικίες ανά επαρχία					Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών
		Διαμερίσματα	Οικίες	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος		
2010	-	-2,0	-0,8	-0,6	2,1	-1,8	-2,6	-4,7	-1,1	
2011	-	-5,0	-2,9	-1,3	-4,6	-4,6	-4,9	-5,1	-3,3	
2012	-	-4,6	-5,6	-4,3	-3,8	-8,1	-8,2	-6,9	-5,3	
2013	-	-7,3	-6,2	-7,0	-4,8	-8,9	-4,8	-8,9	-6,5	
2014	-	-9,4	-8,5	-8,5	-8,0	-9,3	-7,0	-11,2	-8,8	
2015	-	-4,9	-4,0	-5,3	-4,0	-4,6	-2,7	-1,4	-4,3	
2016	-	-0,1	-1,8	-2,4	-0,9	-1,2	-0,4	-3,6	-1,4	
2017	-	3,3	0,5	0,9	2,2	-0,8	0,3	-0,6	1,2	
2018	-	4,4	1,2	1,5	3,5	1,6	0,6	4,0	2,1	
2019	-	4,2	2,0	1,6	4,7	2,8	2,5	2,3	2,6	
2020	-	3,5	0,7	1,2	1,8	2,2	0,2	1,5	1,5	
2021	-	4,1	0,0	-0,5	3,4	1,6	-0,4	-0,2	1,2	
2022	Q1	6,8	1,5	1,0	4,6	1,6	5,7	3,9	3,2	
	Q2	7,0	3,5	3,1	5,1	3,3	7,4	6,3	4,7	
	Q3	8,0	5,2	4,4	8,0	2,8	8,2	8,0	6,3	

Πηγή: ΚΤΚ.

*Για τα ετήσια στοιχεία καταγράφονται οι ετήσιες μεταβολές του μέσου όρου των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5 Δείκτες τιμών διαμερισμάτων και οικιών ανά επαρχία
(τριμηνιαία μεταβολή, %)

Έτος	Τρίμηνο	Διαμερίσματα					Οικίες				
		Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος
2020Q1	-	0,8	1,3	1,5	4,4	0,4	0,2	-1,0	1,8	-0,6	0,6
2020Q2	-	0,9	2,1	0,4	-1,7	-0,6	1,2	1,0	0,0	1,5	0,5
2020Q3	-	0,3	-0,6	1,3	-2,2	-0,3	-0,8	0,4	-1,0	-1,6	0,0
2020Q4	-	0,6	0,7	2,2	-1,3	1,0	-1,0	-0,4	-0,1	0,0	0,0
2021Q1	-	0,5	1,1	1,9	2,2	3,0	-0,4	1,6	0,3	-1,5	-0,6
2021Q2	-	0,5	1,2	0,6	0,9	1,1	-1,3	1,0	-0,1	-0,2	-2,7
2021Q3	-	0,7	0,8	0,7	1,7	-0,2	-0,3	-0,3	2,1	1,5	0,7
2021Q4	-	0,8	3,4	0,3	4,5	3,4	1,4	0,7	-0,5	-0,6	2,3
2022Q1	-	1,3	1,4	0,8	2,7	3,9	0,1	0,6	-0,2	3,3	2,1
2022Q2	-	1,6	0,8	3,5	1,0	2,5	1,2	2,3	1,1	1,9	-0,4
2022Q3	-	1,1	3,2	2,6	3,3	2,6	1,3	2,8	0,6	2,6	2,3

Πηγή: ΚΤΚ.

Σημειώσεις:

Ο Γενικός ΔΤΚ και άλλοι συναφείς δείκτες και υποδείκτες ετοιμάζονται από τη Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων της 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, Ελληνική Τράπεζα, Alpha Bank, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, Astro Bank, Κυπριακή Τράπεζα Αναπτύξεως, Société Générale, RCB Bank και Eurobank) και την ΚΕΔΙΠΕΣ σε τυποποιημένη μορφή στο αυτοματοποιημένο σύστημα διαχείρισης εκτιμήσεων της ΚΤΚ.

Τα συμβαλλόμενα πιστωτικά ιδρύματα λαμβάνουν τη σχετική πληροφόρηση από εκτιμητές ακινήτων για σκοπούς παραχώρησης ή αναδιάρθρωσης δανείων, ή επανεκτιμήσεων ακινήτων. Οι εκτιμήσεις προέρχονται από πέραν των 100 εκτιμητικών γραφείων παγκυπρίως, συμβάλλοντας στην αμεροληψία των δεικτών. 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.

Αλλαγή στην μέθοδο στάθμισης των δεικτών: Από το πρώτο τρίμηνο του 2015 η μέθοδος στάθμισης άλλαξε και οι δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων σταθμίζονται πλέον με βάση το άθροισμα της αξίας των επιμέρους ακινήτων κατά τα τελευταία τέσσερα τρίμηνα, έτσι ώστε να δίνουν πιο αντιπροσωπευτική εικόνα της κατανομής οικιών και διαμερισμάτων στην Κυπριακή αγορά ακινήτων. Στις προηγούμενες εκδόσεις οι δείκτες σταθμίζονταν με βάση τον αριθμό των παρατηρήσεων (εκτιμήσεων) τα τελευταία τέσσερα τρίμηνα. Με τον ίδιο τρόπο, για να υπολογισθεί ο Γενικός Δείκτης Τιμών Οικιών/Διαμερισμάτων, χρησιμοποιούνται οι ανά επαρχία Δείκτες Τιμών Οικιών/Διαμερισμάτων, σταθμισμένοι με βάση την αξία των παρατηρήσεων κατά τα τέσσερα τελευταία τρίμηνα. Η αλλαγή αυτή στη μέθοδο στάθμισης των δεικτών αποτελούσε εισήγηση τεχνοκρατών του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου, ως μέρος αξιολόγησης του δείκτη της ΚΤΚ στα πλαίσια της εφαρμογής του Μνημονίου Συνεργασίας. Η αξιολόγηση αφορούσε πιθανή χρήση του δείκτη για σκοπούς αναβάθμισης των αξιών της Γενικής Εκτίμησης (1.1.2013) που έγινε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Ως αποτέλεσμα της αλλαγής στον τρόπο στάθμισης των δεικτών, ο γενικός δείκτης τιμών κατοικιών τόσο για τις ιστορικές (2006-2009) όσο και για τις νέες σειρές (2010 και εντεύθεν) έχει αναθεωρηθεί. Στις νέες σειρές έχουν αναθεωρηθεί επίσης οι γενικοί δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων, καθώς και οι ανά επαρχία δείκτες τιμών κατοικιών. Σημειώνεται ότι οι πιο πάνω αλλαγές δεν αλλοίωσαν σημαντικά τους δείκτες και ιδιαίτερα τα ποσοστά μεταβολής τους.

Επίσης, κατά το πρώτο τρίμηνο του 2019 οι δείκτες έτυχαν αναθεώρησης από το πρώτο τρίμηνο του 2017 και εντεύθεν, αφού παρατηρήσεις που μετά από έλεγχο θεωρήθηκαν ότι δεν αντικατοπτρίζουν την αγοραία αξία έμειναν εκτός δείγματος, έτσι ώστε να συνεχιστεί η ακολουθία με την υφιστάμενη μεθοδολογία κατασκευής του Δείκτη σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα. Οι πιο πάνω αλλαγές επίσης δεν διαφοροποίησαν σημαντικά τους δείκτες και ιδιαίτερα τα ποσοστά μεταβολής τους.

Για τον καταρτισμό των δεικτών ακολουθήθηκε η ωφελμιστική μέθοδος (hedonic method). Σε περίπτωση που ο αριθμός των τριμηνιαίων στοιχείων ανά επαρχία δεν επαρκεί για να εφαρμοστεί η ωφελμιστική μέθοδος, ακολουθείται η μέθοδος του απλού μέσου όρου. Λεπτομερής επεξήγηση της μεθοδολογίας κατασκευής του δείκτη καθώς και άλλες πληροφορίες είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/Methodology_GR_.pdf

Το παρόν δελτίο είναι διαθέσιμο στο: <https://www.centralbank.cy/el/publications/residential-property-price-indices>

Για περαιτέρω πληροφορίες ή/και διευκρινίσεις επικοινωνήστε με την Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων της ΚΤΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση RealEstate@centralbank.cy.