



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

2^ο Τρίμηνο 2019

Συνεχίζεται η αύξηση των τιμών κατοικιών με σημαντικές διαφοροποιήσεις ανά τύπο κατοικιών και ανά επαρχία

- Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚ)¹ συνέχισε την αυξητική του πορεία, τόσο για οικίες όσο και διαμερίσματα, καταγράφοντας τριμηνιαία αύξηση 0,5% το 2^ο τρίμηνο του 2019. Οι επί μέρους τριμηνιαίοι δείκτες για διαμερίσματα και οικίες αυξήθηκαν κατά 1,1% και 0,3%, αντίστοιχα.
- Σε ετήσια βάση, το 2^ο τρίμηνο του 2019 ο ΔΤΚ αυξήθηκε κατά 2,8%, με θετικό πρόσημο για όλες τις επαρχίες. Τόσο οι τιμές διαμερισμάτων όσο και οικιών κατέγραψαν ετήσια αύξηση της τάξης του 4,3% και 2,3%, αντίστοιχα.
- Παρά τις συγκρατημένες αυξήσεις που σημειώνει ο γενικός ΔΤΚ, οι διαφοροποιήσεις στις αυξήσεις ανά τύπο κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) και ανά επαρχία φαίνεται να εντατικοποιούνται. Χαρακτηριστικά, ιδιαίτερα σημαντικές αυξήσεις σημειώθηκαν στις τιμές διαμερισμάτων στις επαρχίες Λάρνακας (9,4%) και Λεμεσού (7,2%). Φαίνεται δε ότι οι αυξήσεις αυτές επικεντρώνονται σε παράλιες περιοχές των συγκεκριμένων επαρχιών και οφείλονται σε μεγάλο βαθμό στη ζήτηση ακινήτων από ξένους.

Σύνοψη	3ο τρίμηνο 2018	4ο τρίμηνο 2018	1ο τρίμηνο 2019	2ο τρίμηνο 2019
Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1 ^ο Τρίμηνο 2010=100)	76,0	76,7	77,2	77,6
Τριμηνιαία μεταβολή	0,7%	0,9%	0,7%	0,5%
Ετήσια μεταβολή	2,1%	2,5%	2,7%	2,8%

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1 Δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων (2010 Q1 =100)



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2 Δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων (ετήσια μεταβολή, %)



¹ Ο δείκτης τιμών κατοικιών της ΚΤΚ υπολογίζεται στη βάση εκτιμήσεων αγοραίων τιμών ακινήτων και 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/Methodology_EN_latest.pdf). Ως εκ τούτου, είναι πιθανό να υπάρχει μικρή σχετική χρονική υστέρηση στον πλήρη αντικατοπτρισμό των εξελίξεων σε σημεία καμψής του Δείκτη, και όπως στην παρούσα συγκυρία, στο χρονικό σημείο αλλά και στην ένταση της ανάκαμψης της αγοράς.

Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) συνέχισε την ανοδική του πορεία καταγράφοντας τριμηνιαία αύξηση 0,5% το 2^ο τρίμηνο του 2019. Οι τιμές οικιών και διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση 0,3% και 1,1%, αντίστοιχα (**Διάγραμμα 1**).

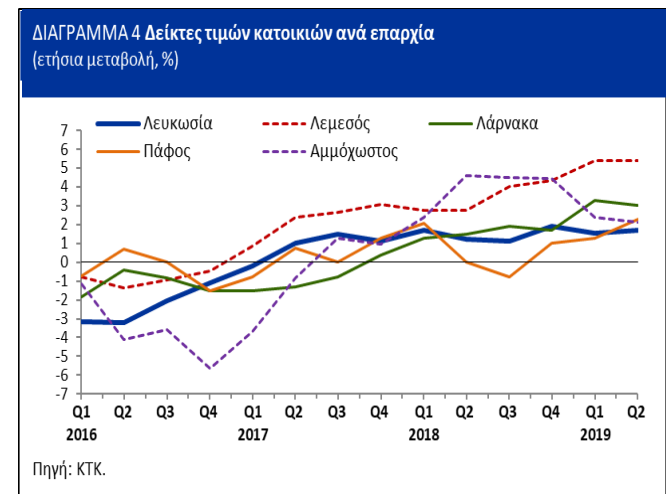
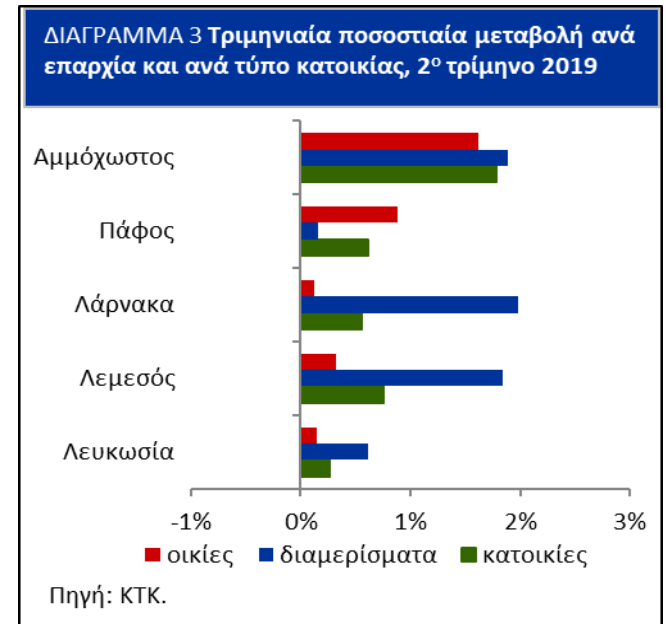
Σε ετήσια βάση, οι τιμές κατοικιών κατέγραψαν αύξηση της τάξης του 2,8% κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2019. Τόσο οι τιμές οικιών όσο και διαμερισμάτων κατέγραψαν ετήσια αύξηση κατά το υπό εξέταση τρίμηνο της τάξης του 2,3% και 4,3%, αντίστοιχα (**Διάγραμμα 2**).

Γενικά, οι τιμές διαμερισμάτων αυξάνονται ταχύτερα σε σχέση με τις τιμές οικιών, γεγονός που φαίνεται να οφείλεται σε δύο κυρίως παράγοντες: Κατά πρώτο λόγο στη μέχρι πρόσφατα αυξημένη ζήτηση για ακίνητα από ξένους που προέρχεται από το Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα (ΚΕΠ)² και τις άδειες μόνιμης διαμονής³, όπως φαίνεται και από την σημαντικά αύξηση που καταγράφουν τα πωλητήρια έγγραφα το 2^ο τρίμηνο του 2019. Κατά δεύτερο λόγο, φαίνεται να οφείλεται στην μη επαρκή προσφορά που φαίνεται υπάρχει προς ικανοποίηση της ζήτησης από το μερίδιο της αγοράς που τείνει να επιλέγει διαμερίσματα παρά οικίες, όπως φοιτητές και ξένοι εργάτες⁴.

Σημειώνεται ότι η ζήτηση λόγω του ΚΕΠ ξεκίνησε ήδη να παρουσιάζει κάμψη μετά την αλλαγή στα κριτήρια του προγράμματος τον Μάιο του 2019, δημιουργώντας νέα δεδομένα ως προς την μελλοντική επίδραση του προγράμματος στις τιμές ακινήτων. Υπενθυμίζεται ότι όπως έχει επισημανθεί στο Δελτίο του ΔΤΚ για το 2^ο τρίμηνο του 2018, ο ΔΤΚ επηρεάζεται από το ΚΕΠ κατά κύριο λόγο έμμεσα, λόγω του ότι, από τη μια οι πωλήσεις υπερπολυτελών κατοικιών, οι οποίες γίνονται για σκοπούς απόκτησης διαβατηρίου, σε μεγάλο βαθμό δεν χρηματοδοτούνται από το εγχώριο τραπεζικό σύστημα, και από την άλλη η πλειοψηφία αυτών

² Μέσω του ΚΕΠ, ξένοι επενδυτές μπορούν να επενδύσουν, μεταξύ άλλων, στην κτηματαγορά με ελάχιστο ποσό τα €2 εκατ. ώστε να αποκτήσουν την Κυπριακή υπηκοότητα.

³ Ξένοι επενδυτές μπορούν να αποκτήσουν δικαίωμα μόνιμης διαμονής στην Κύπρο μέσω, μεταξύ άλλων, επένδυσης αξίας τουλάχιστον €300.000 σε αγορά κατοικίας.



των ακινήτων θεωρούνται ως μη-αντιπροσωπευτικά της αγοράς (outliers) και ως εκ τούτου εξαιρούνται από το δείγμα για την κατασκευή των γενικών δεικτών τιμών κατοικιών της ΚΤΚ.

Σημειώνεται ότι, κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2019 ο δείκτης τιμών κατοικιών της ΚΤΚ σημείωσε συγκριτικά πολύ μικρότερη ετήσια διακύμανση σε σχέση με τον αντίστοιχο δείκτη της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου (ΣΥΚ), ο οποίος σημείωσε σημαντική ετήσια άνοδο της τάξης του 8%.

⁴ Ενδεικτικά, οι ξένοι φοιτητές αυξήθηκαν κατά την περίοδο 2014 – 2017 που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία κατά 132% σε σύγκριση με εκτιμώμενη αύξηση την ίδια περίοδο κατά 0,8% στον συνολικό πληθυσμό. Ανεπίσημη πληροφόρηση από ιδρύματα τριτοβάθμιας εκπαίδευσης υποδεικνύει ότι οι μεγάλες αυξήσεις στον αριθμό των φοιτητών συνεχίστηκαν και κατά το 2018 – 2019. Επίσης, οι ξένοι εργάτες αυξήθηκαν κατά την περίοδο 1^ο τρίμηνο 2015 – 2^ο τρίμηνο 2019 κατά 28,4%.

Συνήθως, οι δύο δείκτες, οι οποίοι βασίζονται σε δύο διαφορετικές αλλά ευρέως αποδεκτές μεθοδολογίες στη βιβλιογραφία⁵, καταλήγουν σε παρόμοια αλλά όχι ταυτόσημα αποτελέσματα. Ενδεικτικά, ο συντελεστής συσχέτισης (correlation coefficient) των ετήσιων μεταβολών των δύο σειρών για την περίοδο 1^ο τρίμηνο 2017 – 2^ο τρίμηνο 2019 είναι 0.83, το οποίο θεωρείται πολύ ψηλό. Ο κύριος λόγος της μεγάλης διαφοράς μεταξύ των δύο δεικτών κατά το συγκεκριμένο τρίμηνο είναι ότι ο δείκτης της ΣΥΚ, ο οποίος βασίζεται σε πραγματικές συναλλαγές ακινήτων επηρεάστηκε σημαντικά από την ιδιαίτερα αυξημένη ζήτηση για ακίνητα, που καταγράφηκε το δεύτερο τρίμηνο του 2019. Ταυτόχρονα, ο ΔΤΚ της ΚΤΚ ο οποίος βασίζεται σε εκτιμήσεις αξιών ακινήτων από επαγγελματίες εκτιμητές, δεν επηρεάστηκε άμεσα από την εξωγενή αυτή αύξηση των συναλλαγών. Παράλληλα, σημειώνεται ότι ο ΔΤΚ της ΚΤΚ καταγράφει τις εξελίξεις εφαρμόζοντας στατιστική ομαλοποίηση, η οποία λαμβάνει υπόψη τη στάθμιση των κατοικιών τα τελευταία τέσσερα τρίμηνα.

Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Σε τριμηνιαία βάση, ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών σημείωσε αύξηση σε όλες τις επαρχίες για πρώτη φορά από τότε που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία. Συγκεκριμένα, καταγράφηκε αύξηση στις τιμές κατοικιών κατά 1,8% στην Αμμόχωστο, 0,8% στη Λεμεσό, 0,6% στη Λάρνακα και την Πάφο και 0,3% στη Λευκωσία (**Διάγραμμα 3**). Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στον γενικό δείκτη τιμών κατοικιών ανά επαρχία, καταγράφηκε επίσης αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Στη Λεμεσό καταγράφηκε ετήσια αύξηση της τάξης του 5,4%, στη Λάρνακα 3,0%, στην Πάφο 2,3%, στην Αμμόχωστο 2,1% και στη Λευκωσία 1,7% (**Διάγραμμα 4**).

Όσον αφορά τις τιμές οικιών, καταγράφηκαν τριμηνιαίες αυξήσεις στην Αμμόχωστο (1,6%), στην Πάφο (0,9%), στη Λεμεσό (0,3%) και στη Λάρνακα και Λευκωσία (0,1%). Σε ετήσια βάση, οι τιμές οικιών σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Στη Λεμεσό οι τιμές οικιών αυξήθηκαν κατά 4,5%, στην

Πάφο κατά 1,8%, στη Λευκωσία κατά 1,7%, στην Αμμόχωστο κατά 1,3% και στη Λάρνακα 1,2%.

Οι τιμές διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση 2,0% στη Λάρνακα, στην Αμμόχωστο 1,9%, στη Λεμεσό 1,8% και στη Λευκωσία 0,6% και στην Πάφο 0,2%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν για πέμπτο συνεχόμενο τρίμηνο αύξηση σε όλες τις επαρχίες, με τις μεγαλύτερες να σημειώνονται στις επαρχίες Λάρνακας (9,4%) και Λεμεσού (7,2%). Οι τιμές διαμερισμάτων σημείωσαν ετήσια αύξηση 5,3%, στην Αμμόχωστο, 2,2% στην Πάφο και 1,9% στη Λευκωσία.

Οι ανοδικές πιέσεις στις τιμές των διαμερισμάτων σε όλες τις επαρχίες, με εξαίρεση την επαρχία Λευκωσίας που σημειώνει μια πιο συγκρατημένη ετήσια αύξηση, οφείλονται στην εξωτερική ζήτηση και, σε μεγάλο βαθμό, στη δραστηριότητα που σχετίζεται με το ΚΕΠ, αλλά και το πρόγραμμα χορήγησης αδειών μόνιμης διαμονής (permanent residence). Από την άλλη, οι συγκριτικά πιο συγκρατημένες αυξήσεις που παρατηρούνται στην επαρχία Λευκωσίας φαίνεται να καθορίζονται από την εσωτερική ζήτηση.

Η τάση που παρατηρείται στην επαρχία Λεμεσού κατά τα τελευταία τρίμηνα όπου οι ετήσιες αυξήσεις στα διαμερίσματα είναι αισθητά μεγαλύτερες από τις υπόλοιπες περιοχές στην Κύπρο, φαίνεται ότι άρχισε να καταγράφεται και στην επαρχία Λάρνακας. Συγκεκριμένα τα τελευταία δύο τρίμηνα στην επαρχία Λάρνακας καταγράφονται αυξήσεις μεγαλύτερες από εκείνες της επαρχίας Λεμεσού. Οι έντονες πιέσεις στις τιμές, οι οποίες αναλύθηκαν και στο προηγούμενο δελτίο του Δείκτη, φαίνεται να αφορούν ιδιαίτερα τις παράλιες περιοχές τόσο της Λεμεσού όσο και πιο πρόσφατα της Λάρνακας. Σύμφωνα με τα στατιστικά δεδομένα που συλλέγει η ΚΤΚ για την ετοιμασία του Δείκτη, οι αυξήσεις αυτές οφείλονται σε συγκεκριμένες τουριστικές περιοχές και φαίνεται να τροφοδοτούνται κυρίως από τη ζήτηση από ξένους. Οι εν λόγω ετήσιες αυξήσεις, ήταν διψήφιες

⁵ Μεθοδολογία ΣΥΚ:

<https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-manuals-and-guidelines/-/KS-RA-12-022>

Μεθοδολογία ΚΤΚ:

https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/Meth odology_GR_.pdf

στη Λεμεσό από το 2018 και στη Λάρνακα τα δύο πρώτα τρίμηνα του 2019.

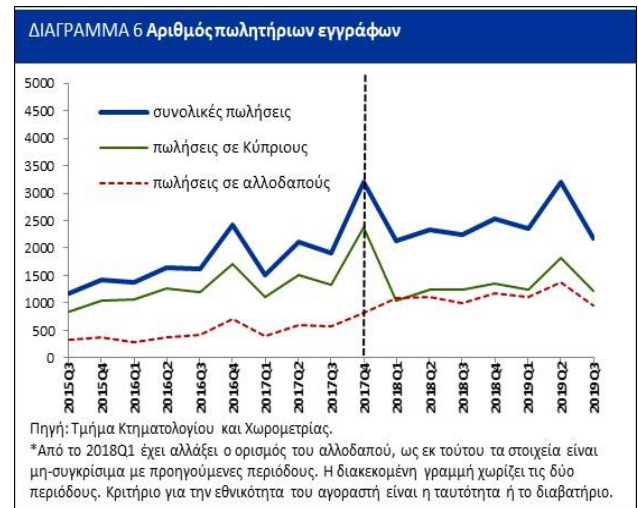
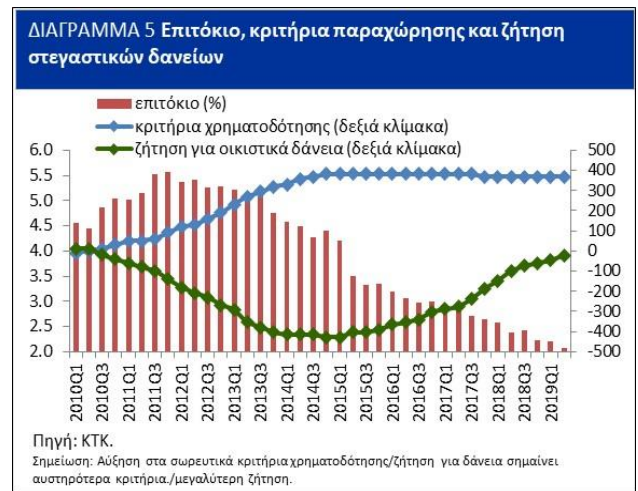
Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Η συνεχιζόμενη άνοδος στους δείκτες τιμών κατοικιών που καταγράφηκε το δεύτερο τρίμηνο του 2019 συνάδει ευρύτερα και με άλλους δείκτες του τομέα των ακινήτων και της οικονομίας.

Όσον αφορά τον δείκτη παραγωγής στις κατασκευές (κατηγορία κτίρια), σύμφωνα με τα στοιχεία της ΣΥΚ, κατέγραψε ετήσια αύξηση της τάξης του 24,8% κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2019. Παρόλο που στον τομέα της κατασκευαστικής δραστηριότητας σημειώνονται συνεχόμενες ετήσιες αυξήσεις, το επίπεδο του δείκτη παραμένει ακόμη σε χαμηλότερα επίπεδα από τα ιστορικά ψηλά επίπεδα που καταγράφηκαν πριν την χρηματοοικονομική κρίση.

Τη συνεχιζόμενη αύξηση στον τομέα της κατασκευαστικής δραστηριότητας επιβεβαιώνει και η συνεχιζόμενη μείωση της ανεργίας στον τομέα. Συγκεκριμένα, οι άνεργοι στον κατασκευαστικό τομέα σύμφωνα με στοιχεία της ΣΥΚ έφτασαν κατά μέσο όρο το τρίτο τρίμηνο του 2019 στους 1.295, παρουσιάζοντας σημαντική μείωση από τους κατά μέσο όρο 1.847 ανέργους που καταγράφηκαν το αντίστοιχο τρίμηνο του 2018.

Σύμφωνα με τη δημοσίευση *Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών*⁶ της ΚΤΚ το επιτόκιο οικιστικών δανείων⁷ κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2019 κυμάνθηκε κατά μέσο όρο στο 2,08%, από 2,20% το πρώτο τρίμηνο του 2019 σημειώνοντας για ακόμα ένα τρίμηνο μείωση. Εξακολουθεί να παραμένει το χαμηλότερο από τότε που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία (**Διάγραμμα 5**). Η ζήτηση για οικιστικά δάνεια από νοικοκυριά κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2019 σύμφωνα με την *Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων*⁸ της ΚΤΚ συνέχισε να καταγράφει αύξηση (**Διάγραμμα 6**). Σύμφωνα με τις *Νομισματικές και Χρηματοοικονομικές Στατιστικές* της ΚΤΚ, τα νέα δάνεια σε εγχώρια νοικοκυριά για αγορά κατοικίας το τρίτο τρίμηνο του 2019 ανήλθαν σε €215 εκατ., τα οποία ήταν αυξημένα σε σχέση με το αντίστοιχο περυσινό



τρίμηνο που ανέρχονταν σε €187 εκατ. Ο δανεισμός αυτός στηρίζει την εγχώρια ζήτηση για κατοικίες.

Ο αριθμός εγκεκριμένων αδειών οικοδομής ο οποίος θεωρείται πρόδρομη ένδειξη για την οικονομική δραστηριότητα σημείωσε κατά τους πρώτους εννιά μήνες του 2019 σημαντική ετήσια αύξηση της τάξης του 10,6%. Τα οικιστικά ακίνητα που αδειοδοτήθηκαν κατά την ίδια περίοδο ανέρχονται σε 3.748, αριθμός που αντιστοιχεί σε ποσοστό αύξησης 14,4% σε σύγκριση με τους πρώτους εννιά μήνες του 2018.

Επίσης, σύμφωνα με την Έρευνα Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) η πορεία του τομέα προβλέπεται να παραμείνει ανοδική τα επόμενα τρίμηνα. Ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες έφθασε κατά μέσο όρο στο 17,3 το τρίτο τρίμηνο του 2019 σε σχέση με 16,1 το

⁶ <https://www.centralbank.cy/el/publications/monetary-and-financial-statistics>

⁷ Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

⁸ <https://www.centralbank.cy/el/publications/surveys/bank-lending-survey>

αντίστοιχο περυσινό τρίμηνο. Ταυτόχρονα, ο δείκτης προσδοκίων εργοδότησης για τους επόμενους τρεις μήνες στον κατασκευαστικό τομέα το τρίτο τρίμηνο του 2019 έφθασε κατά μέσο όρο στο 11,2, σε σύγκριση με 13,1 και 2,5 την αντίστοιχη περίοδο του 2018 και 2017, αντίστοιχα.

Αξιοσημείωτο όμως είναι το γεγονός ότι τα πωλητήρια έγγραφα για ακίνητα, σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), μετά τη σημαντική αύξησή τους το 2^ο τρίμηνο, κατέγραψαν κατά το 3^ο τρίμηνο του 2019 ετήσια μείωση 2,7% **(Διάγραμμα 6)**. Η ζήτηση ακινήτων ενώ παρέμεινε περίπου στα ίδια επίπεδα όσον αφορά τους Κύπριους αγοραστές σημείωσε ετήσια μείωση της τάξης του 5,1% από ξένους αγοραστές. Η κάμψη αυτή στη ζήτηση φαίνεται να οφείλεται στο γεγονός ότι από το Μάιο του 2019 έχουν εφαρμοσθεί αυστηρότερα κριτήρια στο σχέδιο πολιτογράφησης επενδυτών.

Εν κατακλείδι, ο δείκτης τιμών κατοικιών στην Κύπρο συνεχίζει να καταγράφει αυξητικούς ρυθμούς και ανοδική πορεία, παράλληλα με την ανάκαμψη διαφόρων μακροοικονομικών δεικτών αλλά και της ευρύτερης οικονομίας. Εντούτοις, υπάρχουν ανισομερείς αυξήσεις σε συγκεκριμένες περιοχές αλλά και σχετικοί καθοδικοί κίνδυνοι που καθιστούν ωφέλιμη αν όχι αναγκαία τη στενή παρακολούθηση των εξελίξεων. Για παράδειγμα, η συνεχιζόμενη μείωση στη ζήτηση ακινήτων για σκοπούς ΚΕΠ μπορεί να περιορίσει ή να ωθήσει τις

τιμές ακινήτων σε συγκεκριμένες περιοχές προς τα κάτω. Ταυτόχρονα, η διάθεση των ακινήτων στην αγορά που έχουν περιέλθει στην κατοχή τραπεζών και Εταιρειών Εξαγοράς Πιστώσεων είναι διαδικασία που επίσης πρέπει να παρακολουθείται, λόγω ενδεχόμενης επίδρασής της στη διαμόρφωση των τιμών. Τέλος, τυχόν επίδραση από άλλους εξωγενείς παράγοντες, όπως το Brexit, δεν μπορεί να αποκλειστεί.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 Δείκτες τιμών κατοικιών ανά τύπο και ανά επαρχία

(ετήσια και τριμηνιαία στοιχεία, 2010Q1 = 100)

Έτος*	Τρίμηνο	Κατοικίες ανά τύπο		Κατοικίες ανά επαρχία					Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών
		Διαμερίσματα	Οικίες	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος	
2006	-	77,7	71,4	74,7	69,0	71,2	85,6	68,4	73,0
2007	-	91,2	89,5	88,8	84,3	90,7	92,7	90,3	89,9
2008	-	104,8	106,1	104,7	103,3	103,2	101,1	106,5	105,7
2009	-	100,2	100,9	100,5	96,9	101,3	103,0	104,4	100,7
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	Q1	78,4	76,7	76,8	82,9	69,9	77,0	70,2	77,2
	Q2	79,3	77,0	77,0	83,6	70,3	77,5	71,4	77,6

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2006 μέχρι και 2018 υπολογίζονται ως ο μέσος όρος των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 Δείκτες τιμών διαμερισμάτων και οικιών ανά επαρχία

(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	Q1	79,6	88,0	67,4	68,9	60,8	75,6	81,0	70,7	80,7	72,4
	Q2	80,0	89,6	68,8	68,9	61,9	75,7	81,2	70,8	81,4	73,6

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2010 μέχρι και 2018 υπολογίζονται ως ο μέσος όρος των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3 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	
2007	-	17,4	25,4	18,9	22,2	27,4	8,3	32,0	23,2
2008	-	14,9	18,5	17,9	22,5	13,8	9,1	17,9	17,6
2009	-	-4,4	-4,9	-4,0	-6,2	-1,8	1,9	-2,0	-4,7
2010	-	-2,0	-0,8	-0,6	2,2	-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	-8,0	-8,3	-6,9	-5,3
2013	-	-7,3	-6,2	-7,0	-4,7	-8,9	-4,8	-9,0	-6,6
2014	-	-9,5	-8,5	-8,5	-8,1	-9,3	-7,1	-11,1	-8,7
2015	-	-5,0	-4,1	-5,4	-3,9	-4,7	-2,7	-1,4	-4,4
2016	-	0,0	-1,7	-2,4	-0,9	-1,2	-0,3	-3,6	-1,3
2017	-	3,4	0,4	0,9	2,2	-0,7	0,3	-0,6	1,2
2018	-	4,4	1,3	1,5	3,5	1,6	0,5	4,0	2,0
2019	Q1	2,3	1,5	1,1	3,5	2,0	1,7	0,4	1,8
	Q2	1,1	0,4	0,3	0,8	0,6	0,6	1,7	0,5

Πηγή: ΚΤΚ.

*Για τα έτη 2007 μέχρι και 2018 καταγράφονται οι ετήσιες μεταβολές του μέσου όρου των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4 Δείκτες τιμών διαμερισμάτων και οικιών ανά επαρχία
(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
2011	-	-0,3	-6,1	-8,7	-14,7	-14,4	-1,6	-4,3	-3,6	-2,3	-2,9
2012	-	-3,8	-3,8	-7,3	-7,0	-7,6	-4,5	-3,8	-8,4	-8,5	-7,7
2013	-	-6,5	-6,2	-12,8	-6,8	-6,5	-7,2	-4,4	-7,4	-4,4	-9,3
2014	-	-8,4	-9,5	-11,0	-6,3	-10,7	-8,6	-7,3	-9,0	-6,9	-11,2
2015	-	-6,0	-1,2	-4,4	-4,5	-5,9	-5,0	-4,8	-3,7	-1,7	-0,7
2016	-	-2,1	0,8	0,5	2,8	-4,1	-2,5	-1,4	-1,5	-0,5	-3,3
2017	-	2,7	5,4	1,5	-2,7	-0,7	0,0	1,1	-1,8	1,6	0,0
2018	-	2,5	7,6	2,1	5,3	3,7	0,9	2,0	0,9	-0,5	4,3
2019	Q1	0,9	4,0	6,1	1,9	2,2	1,3	3,3	0,9	1,1	0,0
	Q2	0,5	1,8	2,1	0,0	1,8	0,1	0,2	0,1	0,9	1,7

Πηγή: ΚΤΚ.

* Για τα έτη 2011 μέχρι 2018 καταγράφονται οι ετήσιες μεταβολές του μέσου όρου των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

Σημειώσεις:

Ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών και άλλοι συναφείς δείκτες και υποδείκτες ετοιμάζονται από τη Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων 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, Ελληνική Τράπεζα, Alpha Bank, Emproriki Bank, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, Τράπεζα Πειραιώς, USB Bank, Κυπριακή Τράπεζα Αναπτύξεως, Société Générale 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 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, 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