



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

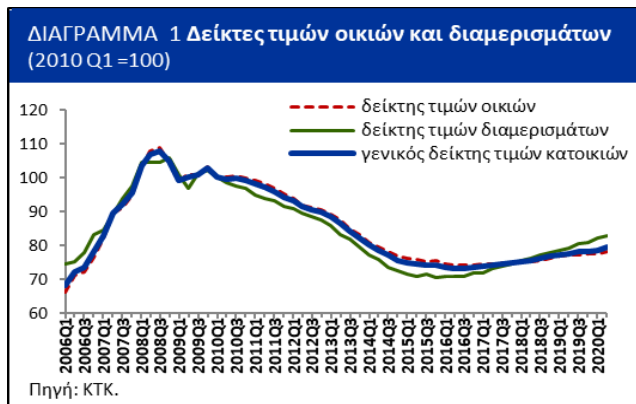
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

2^ο Τρίμηνο 2020

Συνεχίστηκε η καταγραφή μικρών αυξήσεων των τιμών κατοικιών, παρά την αβεβαιότητα λόγω της πανδημίας COVID-19

- Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚ)¹ συνέχισε το δεύτερο τρίμηνο του 2020 να καταγράφει μικρές αυξήσεις, εν μέσω αυξανόμενης αβεβαιότητας στην αγορά. Συγκεκριμένα, κατέγραψε τριμηνιαία αύξηση 0,9% σε σχέση με 0,4% το πρώτο τρίμηνο του 2020.
- Οριακά μεγαλύτερη από την αύξηση στις τιμές των διαμερισμάτων ήταν η τριμηνιαία αύξηση των τιμών των οικιών το δεύτερο τρίμηνο του 2020.
- Ενδεικτική είναι η αβεβαιότητα που υπάρχει στην αγορά όπως αντικατοπτρίζεται στους δείκτες της Έρευνας Οικονομικής Συγκυρίας για το δεύτερο τρίμηνο του 2020, οι οποίοι καταδεικνύουν ότι οι επαγγελματίες του τομέα που συμμετέχουν στην έρευνα ανέμεναν μείωση στις τιμές ακινήτων, ενώ ο ίδιος δείκτης για το τρίτο τρίμηνο κατέδειξε ότι αναμένεται αύξηση στις τιμές.
- Οι δείκτες τιμών κατοικιών της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου (ΣΥΚ) και της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ) σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν παρόμοια τάση, με αύξηση 0,3% και 0,9%, αντίστοιχα. Εντούτοις, σε ετήσια βάση διαφέρουν λόγω επίδρασης βάσης που σχετίζεται με τη διαφοροποιημένη επίδραση των αυστηρότερων κριτηρίων που εφαρμόστηκαν για το Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα τον Μάιο του 2019 στους δύο δείκτες.

Σύνοψη	3ο τρίμηνο 2019	4ο τρίμηνο 2019	1 ^ο τρίμηνο 2020	2ο τρίμηνο 2020
Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	78,1	78,3	78,6	79,4
Τριμηνιαία μεταβολή	0,7%	0,3%	0,4%	0,9%
Ετήσια μεταβολή	2,8%	2,2%	1,8%	2,2%
(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	77,2	77,4	77,4	78,1
Τριμηνιαία μεταβολή	0,3%	0,2%	0%	1%
Ετήσια μεταβολή	2,2%	1,5%	0,8%	1,5%
(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	80,5	80,9	82,0	82,7
Τριμηνιαία μεταβολή	1,5%	0,5%	1,4%	0,8%
Ετήσια μεταβολή	4,4%	4,1%	4,6%	4,3%



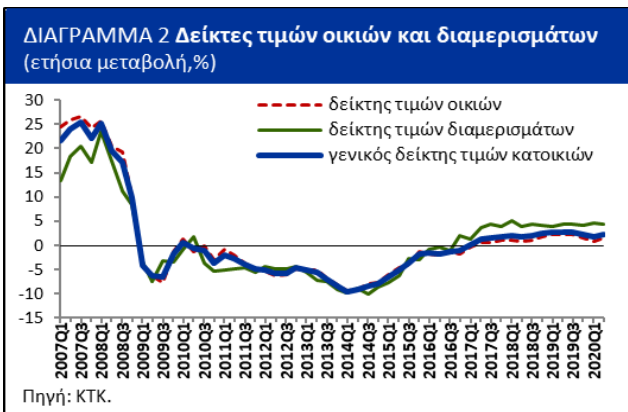
¹ Ο δείκτης τιμών κατοικιών της ΚΤΚ υπολογίζεται στη βάση εκτιμήσεων αγοραίων τιμών ακινήτων, με στατιστική μεθοδολογία που χρησιμοποιείται ευρέως στη διεθνή βιβλιογραφία και λαμβάνει μερικούς υπόψη τις εξελίξεις και των προηγούμενων τριμήνων, μέσω ομαλοποιημένων συντελεστών παλινδρόμησης (δες σχετική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

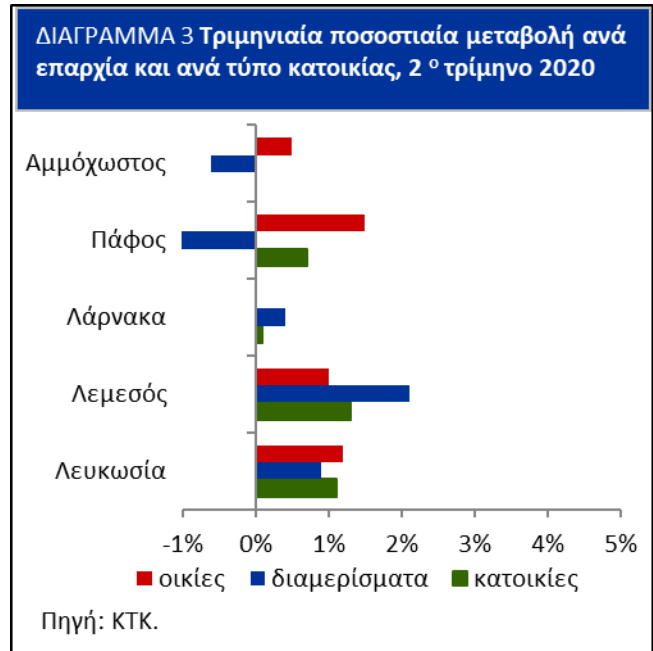
Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) συνέχισε την ανοδική του πορεία καταγράφοντας τριμηνιαία αύξηση 0,9% το δεύτερο τρίμηνο σε σχέση με 0,4% το πρώτο τρίμηνο του 2020. Οι τιμές οικιών κατέγραψαν αύξηση 1% σε σχέση με σταθεροποίηση το προηγούμενο τρίμηνο ενώ οι τιμές διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 0,8% σε σχέση με 1,4% αύξηση το προηγούμενο τρίμηνο (**Διάγραμμα 1**).

Η επιβράδυνση στην αύξηση του Δείκτη Τιμών Διαμερισμάτων φαίνεται να οφείλεται στη σχετικά χαμηλότερη ζήτηση από ξένους επενδυτές λόγω των αυστηρότερων κριτηρίων στο Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα (ΚΕΠ), αλλά και στις επιπτώσεις της πανδημίας Covid-19 και του “lockdown”, που κατέστησαν το κλίμα αβεβαιότητας κατά την υπό εξέταση περίοδο ακόμα πιο έντονο. Όσον αφορά τις αυξήσεις σε ετήσια βάση στις τιμές των οικιών, αυτές φαίνεται να προέρχονται από την επαρχία Λευκωσίας. Αυτό ίσως οφείλεται στο γεγονός ότι οι Κύπριοι επιστρέφουν στην αγορά ακινήτων και αρχίζουν σταδιακά να επενδύουν είτε για ιδιοκατοίκηση, είτε για επένδυση. Στην τάση αυτή υποβοηθητικό είναι και το γεγονός ότι τα ακίνητα ως επένδυση προσφέρουν επί του παρόντος μεγαλύτερες αποδόσεις συγκριτικά με άλλες επενδύσεις ή και τις καταθέσεις.



Τόσο οι τιμές οικιών όσο και διαμερισμάτων κατέγραψαν ετήσια αύξηση κατά το υπό εξέταση τρίμηνο της τάξης του 1,5% και 4,3%, σε σχέση με 0,8% και 4,6%, αντίστοιχα, το προηγούμενο τρίμηνο (**Διάγραμμα 2**).



Ο αντίστοιχος Δείκτης Τιμών Κατοικιών της ΣΥΚ σημείωσε αύξηση 0,3% και ετήσια μείωση της τάξης του 2,9% κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2020. Όσον αφορά την τριμηνιαία αύξηση, η τάση αυτή δεν διαφέρει ουσιαστικά από τον δείκτη κατοικιών της ΚΤΚ, ενώ η διαφορετική τάση που καταγράφεται σε ετήσια βάση οφείλεται σε επίδραση βάσης από τις διαφορετικές τάσεις των δύο δεικτών, το προηγούμενο έτος, όπως εξηγήθηκαν στο αντίστοιχο Δελτίο του προηγούμενου έτους. Συγκεκριμένα, αναφέρεται η ετήσια αύξηση 8,4% που καταγράφηκε το δεύτερο τρίμηνο του 2019 από τη ΣΥΚ σε σχέση με 2,8% αύξηση στον δείκτη της ΚΤΚ το αντίστοιχο τρίμηνο, γεγονός που πιθανόν να οφείλεται στο ότι οι ξένοι επενδυτές έσπευσαν να αγοράσουν ακίνητα ενόψει των αυστηρότερων κριτηρίων στο Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα (ΚΕΠ) που θα εφαρμόζονταν τον Μάιο του 2019. Αυτό είχε πιο άμεση επίδραση στο δείκτη της ΣΥΚ παρά στο δείκτη τιμών ακινήτων της ΚΤΚ.

Όσον αφορά τις εκτιμήσεις ακινήτων κατά τη διάρκεια των περιοριστικών μέτρων που λήφθηκαν από τις κυβερνήσεις σε όλο τον κόσμο λόγω COVID19, οι σχετικές κατευθυντήριες οδηγίες της TEGOVA² και του RICS³ είχαν στόχο να αντιμετωπίσουν την αυξανόμενη αβεβαιότητα

² <https://www.tegova.org/en/p5e78ef30d01d7>

³ <https://www.rics.org/eu/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/valuation-coronavirus/>

καθώς και τα πρακτικά προβλήματα που ανέκυψαν λόγω της πανδημίας. Για παράδειγμα, μεταξύ άλλων, δόθηκε η δυνατότητα στους εκτιμητές, κατά τη διάρκεια του “lockdown” και των υπόλοιπων περιοριστικών μέτρων, να πραγματοποιούν εκτιμήσεις βασιζόμενοι σε πληροφόρηση που υπήρχε πριν το ξέσπασμα της πανδημίας. Ως εκ τούτου, αναμένουμε ότι η οποιαδήποτε επίδραση στις τιμές των ακινήτων στο Δείκτη της ΚΤΚ θα είναι πιθανόν ορατή σε μεταγενέστερο στάδιο.

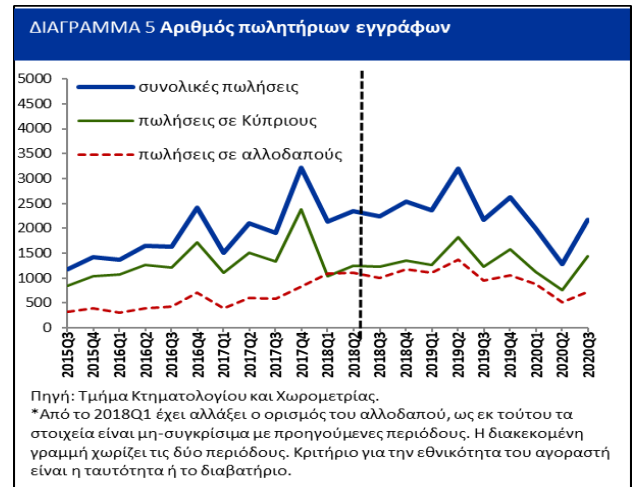
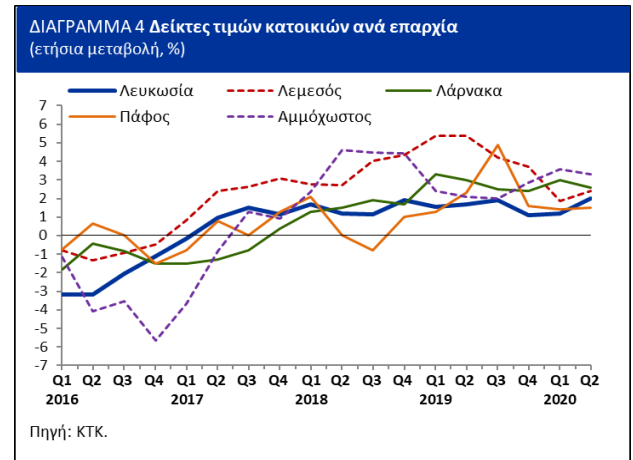
Άξιο αναφοράς είναι και το γεγονός ότι σύμφωνα με στοιχεία της Eurostat οι τιμές κατοικιών σε χώρες της ζώνης του Ευρώ αυξήθηκαν κατά μέσο όρο κατά 5,0% σε ετήσια βάση το δεύτερο τρίμηνο του 2020. Αυτό καταδεικνύει και μια ευρύτερη τάση που υπάρχει στις τιμές των κατοικιών σε Ευρωπαϊκό επίπεδο.

Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2020 ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών σε τριμηνιαία βάση σημείωσε αύξηση σε όλες τις επαρχίες όπως και τα προηγούμενα δύο τρίμηνα με εξαίρεση όμως αυτή τη φορά την επαρχία Αμμοχώστου η οποία παρέμεινε σταθερή. Τριμηνιαία αύξηση στις τιμές κατοικιών καταγράφηκε στη Λεμεσό κατά 1,3%, στη Λευκωσία κατά 1,1%, στην Πάφο κατά 0,7% και στη Λάρνακα κατά 0,1%. **(Διάγραμμα 3, σελ.2).**

Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στους δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία, καταγράφηκε αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λάρνακα καταγράφηκε ετήσια αύξηση της τάξης του 2,6%, στη Λεμεσό 2,4%, στη Λευκωσία 2,0%, στην Αμμόχωστο 1,7% και στην Πάφο 1,5% **(Διάγραμμα 4).**

Σε τριμηνιαία βάση οι τιμές οικιών σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες με εξαίρεση την επαρχία Λάρνακας όπου παρέμειναν σταθερές. Συγκεκριμένα, στην Πάφο σημείωσαν αύξηση της τάξης του 1,5%, στη Λευκωσία 1,2%, στη Λεμεσό 1% και στην Αμμόχωστο 0,5%. Το ίδιο παρατηρήθηκε και σε ετήσια βάση όπου σημειώθηκε επίσης αύξηση στο δείκτη τιμών οικιών σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στην επαρχία Αμμοχώστου σημειώθηκε αύξηση 3%, στη Λάρνακα 2,2%, στη Λευκωσία 1,9%, στην Πάφο 0,6% και στη Λεμεσό 0,4%.



Οι τιμές διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση στις επαρχίες Λεμεσού, Λευκωσίας και Λάρνακας κατά 2,1%, 0,9% και 0,4% αντίστοιχα ενώ στις επαρχίες Πάφου και Αμμοχώστου σημείωσαν μειώσεις της τάξης του 1,7% και 0,6% αντίστοιχα. Σε ετήσια βάση, σημειώθηκε αύξηση σε όλες τις επαρχίες με εξαίρεση την Αμμόχωστο όπου σημειώθηκε μείωση 0,1%. Συγκεκριμένα, στην επαρχία Λεμεσού σημειώθηκε ετήσια αύξηση της τάξης του 8,2%, στην επαρχία Λάρνακας 3,4%, στη Λευκωσία 2,6% και στην Πάφο 2,4%.

Οι μικρές αυξήσεις που παρατηρήθηκαν κατά το υπό εξέταση τρίμηνο στις τιμές κατοικιών ενδεχομένως να οφείλονται στην ζήτηση από ντόπιους αγοραστές, οι οποίοι κατά την περίοδο πριν το ξέσπασμα της πανδημίας, επανήλθαν στην αγορά ακινήτων είτε για σκοπούς ιδιοκατοίκησης είτε για επένδυση. Από την άλλη, η ζήτηση από ξένους επενδυτές ξεκίνησε να παρουσιάζει κάμψη μετά την αλλαγή στα κριτήρια του ΚΕΠ τον Μάιο του 2019. Επιπρόσθετα, η αβεβαιότητα που επέφερε η

πανδημία το 2020 ώθησε σε περαιτέρω αναβολή μέρους των επενδύσεων ή άλλων σχεδίων τους.

Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Κατά το υπό εξέταση τρίμηνο είναι γεγονός ότι άλλες σχετικές ενδείξεις από την αγορά ακινήτων έχουν είτε στρεβλωθεί είτε επηρεαστεί έντονα από τα περιοριστικά μέτρα λόγω της πανδημίας. Αυτό περιορίζει τη δυνατότητα εξαγωγής συμπερασμάτων για την μεσοπρόθεσμη τάση, ενώ η ίδια δυσκολία στην εξαγωγή συμπερασμάτων ισχύει, όπως ήταν άλλωστε αναμενόμενο, και για στατιστικές ενδείξεις άλλων τομέων πέραν της κτηματαγοράς (π.χ. τουρισμός).

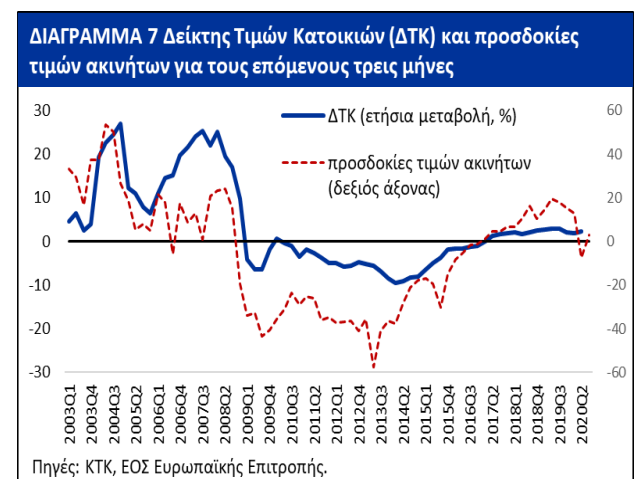
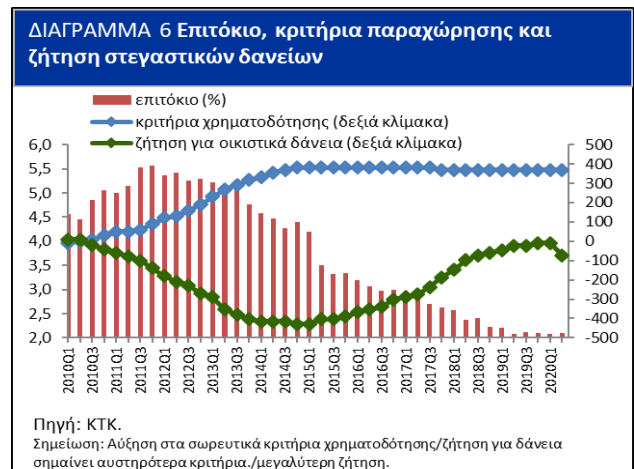
Για παράδειγμα, ο δείκτης παραγωγής στις κατασκευές (κατηγορία κτίρια), σύμφωνα με τα στοιχεία της ΣΥΚ, κατέγραψε ετήσια μείωση της τάξης του 25,3% κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2020 σημειώνοντας για δεύτερο συνεχόμενο τρίμηνο μείωση μετά από συνεχόμενες ετήσιες αυξήσεις. Η μείωση αυτή ήταν αναμενόμενη, αφού η οικοδομική δραστηριότητα αναπόφευκτα επηρεάστηκε από τα περιοριστικά μέτρα λόγω κορωνοϊού που εφαρμόστηκαν το τρίμηνο αυτό.

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ) για το τρίτο τρίμηνο του 2020, τα πωλητήρια έγγραφα για ακίνητα παρουσίασαν ετήσια μείωση 0,2% σε σχέση με μείωση 2,7% που παρουσίασαν την ίδια περίοδο του 2019. Μείωση 23,2% σημειώθηκε στη ζήτηση από ξένους επενδυτές ενώ η ζήτηση από ντόπιους αγοραστές αυξήθηκε κατά 17,6%. Η μείωση στις αγορές από ξένους ήταν αναμενόμενη τόσο λόγω περιοριστικών μέτρων, όσο και λόγω των αυστηρότερων κριτηρίων του ΚΕΠ που εφαρμόστηκαν το 2019. Από την άλλη, η σημαντική αύξηση στις αγορές από ντόπιους ενδεχομένως να επιβεβαιώνει την αντίληψη ότι οι μικρές αυξήσεις στις τιμές κατοικιών προέρχονται από την ντόπια αγορά, ιδιαίτερα στην επαρχία Λευκωσίας η οποία παραδοσιακά στηρίζεται κυρίως σε αγορές από ντόπιους (Διάγραμμα 5, σελ.3).

Ως αποτέλεσμα των περιοριστικών μέτρων, καταγράφηκε επίσης αύξηση της ανεργίας κατά το δεύτερο και τρίτο τρίμηνο του 2020. Συγκεκριμένα,

σύμφωνα με στοιχεία της ΣΥΚ οι άνεργοι στον κατασκευαστικό τομέα έφτασαν κατά μέσο όρο στους 1.576 και 1.606 το δεύτερο και τρίτο τρίμηνο του 2020 αντίστοιχα σε σχέση με 1.282 το πρώτο τρίμηνο του 2020.

Ο αριθμός εγκεκριμένων αδειών οικοδομής, ο οποίος θεωρείται πρόδρομη ένδειξη για την οικοδομική δραστηριότητα, σημείωσε ετήσια μείωση της τάξης του 7,1% το πρώτο εξάμηνο του 2020 σε σχέση με το αντίστοιχο εξάμηνο του 2019. Τα οικιστικά ακίνητα που αδειοδοτήθηκαν κατά το πρώτο εξάμηνο του 2020 ανέρχονται σε 3.153 σε σύγκριση με 3.393 το 2019 επηρεαζόμενα εν μέρει και από το “lockdown”.



Σύμφωνα με τη δημοσίευση *Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών*⁴ της ΚΤΚ το επιτόκιο οικιστικών δανείων⁵ κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2020 κυμάνθηκε κατά μέσο όρο στο 2,10%, από 2,08% το πρώτο τρίμηνο του 2020. Εξακολουθεί να παραμένει σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα από τότε που υπάρχουν διαθέσιμα

⁴ <https://www.centralbank.cy/el/publications/monetary-and-financial-statistics>

⁵ Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

στοιχεία (**Διάγραμμα 6, σελ.4**). Στο Διάγραμμα αυτό φαίνεται και η πρόσφατη μείωση της ζήτησης δανείων για οικιστικούς σκοπούς όπως καταγράφεται από την Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων.

Σύμφωνα με τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) του τρίτου τριμήνου του 2020, η πορεία του τομέα παρουσιάζει αύξηση μετά από τη μείωση που είχε σημειώσει το προηγούμενο τρίμηνο για πρώτη φορά μετά από αρκετά τρίμηνα συνεχούς ανοδικής πορείας. Ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες έφθασε κατά μέσο όρο στο 3 το τρίτο τρίμηνο του 2020 σε σχέση με -7,67 το δεύτερο τρίμηνο του 2020. (**Διάγραμμα 7, σελ.4**). Ταυτόχρονα, ο δείκτης προσδοκιών εργοδότησης στον κατασκευαστικό τομέα για τους επόμενους τρεις μήνες σημείωσε αρνητικό πρόσημο για πρώτη φορά από το δεύτερο τρίμηνο του 2016 και έφθασε το -1,43 σε σύγκριση με 2,83 το δεύτερο τρίμηνο του 2020.

Εν κατακλείδι, φαίνεται ότι τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η αγορά ακινήτων εξακολούθησαν να υφίστανται και κατά το δεύτερο τρίμηνο του έτους, ιδιαίτερα όσον αφορά τις αγορές από ξένους επενδυτές, πιθανόν λόγω των αυστηρότερων κριτηρίων στο ΚΕΠ αλλά και των επιπτώσεων του κορωνοϊού. Από την άλλη, η αγορά ακινήτων φαίνεται να στηριζόταν κυρίως στην εγχώρια ζήτηση αφού παρατηρήθηκε ανάκαμψη από εγχώριους αγοραστές οι οποίοι επιστρέφουν στην αγορά μετά το πρώτο σοκ της πανδημίας, ως αποτέλεσμα ίσως και των κινήτρων που δόθηκαν από την κυβέρνηση προς αυτή την κατεύθυνση.

Η κατάσταση παραμένει ασαφής αφού είναι αβέβαιη η έκταση και το εύρος της πανδημίας η οποία μπορεί, αν διαρκέσει για παρατεταμένο χρονικό διάστημα, να συνεχίζει να επηρεάζει τις τιμές των ακινήτων αρνητικά. Επιπρόσθετα, η πρόσφατη απόφαση της κυβέρνησης να τερματίσει το ΚΕΠ οριστικά από τη 1 Νοεμβρίου 2020, ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά τις τιμές των ακινήτων.

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	-	78,8	77,1	77,2	83,8	70,4	77,6	71,5	77,8
2020	Q1	82,0	77,4	77,7	84,5	72,0	78,1	72,7	78,6
	Q2	82,7	78,1	78,6	85,6	72,1	78,7	72,6	79,4

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2006 μέχρι και 2019 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	-	80,3	90,8	69,0	69,5	61,7	75,9	81,3	70,9	81,3	73,8
2020	Q1	81,4	94,9	70,8	71,9	62,2	76,2	80,8	72,4	80,7	75,4
	Q2	82,1	96,9	71,1	70,7	61,8	77,2	81,6	72,4	81,9	75,8

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2010 μέχρι και 2019 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	25,3	18,9	22,1	27,3	8,3	32,1	23,3
2008	-	14,8	18,6	17,9	22,5	13,8	9,1	17,9	17,6
2009	-	-4,4	-4,9	-4,0	-6,2	-1,9	1,8	-1,9	-4,7
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	Q1	4,6	0,8	1,2	1,9	3,0	1,4	3,6	1,8
	Q2	4,3	1,5	2,0	2,4	2,6	1,5	1,7	2,2

Πηγή: ΚΤΚ.

*Για τα έτη 2007 μέχρι και 2019 καταγράφονται οι ετήσιες μεταβολές του μέσου όρου των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4 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
2018Q1	-	0,8	1,5	-0,4	3,6	0,7	0,5	0,2	-0,6	0,3	1,7
2018Q2	-	0,1	1,9	2,1	-0,2	3,2	0,1	0,3	0,3	-0,2	1,9
2018Q3	-	0,5	2,9	2,7	-0,2	3,4	0,1	1,3	0,6	-1,7	0,5
2018Q4	-	0,8	1,3	0,6	0,5	1,1	0,9	1,2	0,1	2,6	-0,7
2019Q1	-	-0,1	1,1	3,8	1,7	-1,1	0,5	1,6	0,4	0,1	-0,3
2019Q2	-	0,6	1,8	2,0	0,2	1,9	0,1	0,3	0,1	0,9	1,6
2019Q3	-	0,7	2,4	1,7	2,9	0,5	0,4	0,1	0,1	0,6	1,0
2019Q4	-	0,3	2,1	-0,2	-3,0	-0,5	0,1	0,4	0,3	-0,9	1,0
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

Πηγή: ΚΤΚ.

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, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, Astro Bank, Κυπριακή Τράπεζα Αναπτύξεως, Société Générale 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, 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