



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

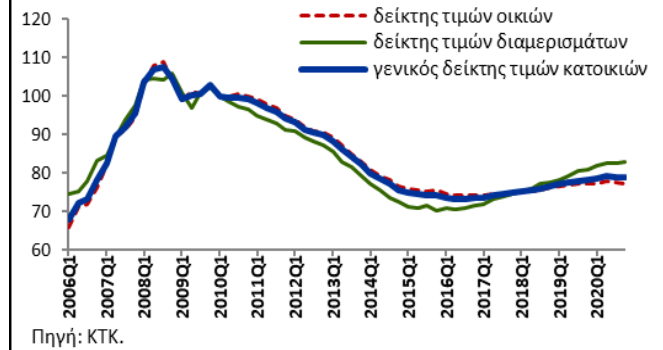
4^ο Τρίμηνο 2020

Συνεχίστηκε σε τριμηνιαία βάση η οριακή μείωση του Δείκτη Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚ), για δεύτερο συνεχόμενο τρίμηνο.

- Ο ΔΤΚ¹ κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2020 κατέγραψε μικρή τριμηνιαία μείωση για δεύτερο συνεχόμενο τρίμηνο. Συγκεκριμένα, κατέγραψε τριμηνιαία μείωση 0,2% σε σχέση με μείωση 0,4% το τρίτο τρίμηνο του 2020, ενώ σε ετήσια βάση κατέγραψε επιβραδυνόμενη αύξηση 0,8% σε σχέση με 1,2% το προηγούμενο τρίμηνο.
- Οι τιμές των οικιών κατέγραψαν μείωση 0,5% σε τριμηνιαία βάση σε αντίθεση με αύξηση 0,7% στις τιμές των διαμερισμάτων. Παρόμοια είναι και η εικόνα που παρουσιάζεται σε ετήσια βάση, αφού οι τιμές των οικιών μειώθηκαν οριακά κατά 0,1% ενώ οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 2,7% σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2019. Η τάση που παρατηρείται στις τιμές ανά τύπο κατοικίας φαίνεται να δείχνει μία διαφοροποίηση στις προτιμήσεις αγοραστών και επενδυτών προς τα διαμερίσματα σε σχέση με τις οικίες.
- Το κρατικό σχέδιο για επιδότηση του επιτοκίου στα στεγαστικά δάνεια φαίνεται να έχει στηρίξει τη ζήτηση ακινήτων από ντόπιους αγοραστές, ιδιαίτερα το 2020. Τα τελευταία χρόνια έχει καταγραφεί αλλαγή στις προτιμήσεις για φθηνότερα ή μικρότερα ακίνητα με αποτέλεσμα να παρατηρείται αυξημένη ζήτηση για διαμερίσματα σε σχέση με οικίες. Αυτό οδήγησε σε αυξημένη προσφορά, η οποία επιβεβαιώνεται από τα στοιχεία αδειών οικοδομής για κατοικίες, όπου σημειώνεται μείωση στο εμβαδό και στην αξία των αδειών.
- Η τριμηνιαία αύξηση που παρατηρείται στις τιμές διαμερισμάτων στην επαρχία Λάρνακας πιθανόν να οφείλεται στην κινητικότητα που παρατηρείται από ξένους επενδυτές, μέσα στα πλαίσια του προγράμματος απόκτησης άδειας μετανάστευσης στην Κύπρο από τρίτες χώρες.

Σύνοψη	1ο τρίμηνο 2020	2ο τρίμηνο 2020	3ο τρίμηνο 2020	4ο τρίμηνο 2020
Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	78,6	79,4	79,1	78,9
Τριμηνιαία μεταβολή	0,4%	0,9%	-0,4%	-0,2%
Ετήσια μεταβολή	1,8%	2,2%	1,2%	0,8%
(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	77,4	78,1	77,8	77,3
Τριμηνιαία μεταβολή	0%	1%	-0,5%	-0,5%
Ετήσια μεταβολή	0,8%	1,5%	0,7%	-0,1%
(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	82,0	82,7	82,5	83,1
Τριμηνιαία μεταβολή	1,4%	0,8%	-0,2%	0,7%
Ετήσια μεταβολή	4,6%	4,3%	2,5%	2,7%

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



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 μερικών 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 αλλαγής πορείας της αγοράς.

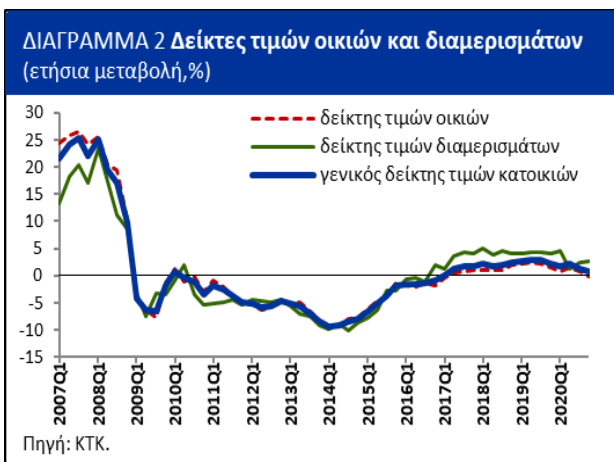
Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2020, σημείωσε μικρή τριμηνιαία μείωση για δεύτερο συνεχόμενο τρίμηνο. Συγκεκριμένα, κατέγραψε τριμηνιαία μείωση 0,2% το τέταρτο τρίμηνο σε σχέση με μείωση 0,4% το τρίτο τρίμηνο του 2020.

Η καθοδική πορεία του δείκτη οφείλεται στη μείωση κατά 0,5% στις τιμές των οικιών, σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο. Αντίθετα, οι τιμές των διαμερισμάτων δεν συνέχισαν τη μείωση που καταγράφηκε το προηγούμενο τρίμηνο, με τον δείκτη να σημειώνει τριμηνιαία αύξηση κατά 0,7% (**Διάγραμμα 1, σελ.1**).

Σε ετήσια βάση συνεχίζεται η επιβράδυνση στις αυξήσεις των τιμών των κατοικιών από 1,2% το τρίτο τρίμηνο στο 0,8 % το τέταρτο τρίμηνο του 2020. Οι τιμές των οικιών κατά το υπό εξέταση τρίμηνο κατέγραψαν οριακή μείωση κατά 0,1% σε σύγκριση με πέρσι. Οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 2,7% σε ετήσια βάση, συνεχίζοντας όμως την επιβραδυνόμενη τους πορεία (**Διάγραμμα 2**).

Συνολικά, για ολόκληρο το 2020 παρουσιάζεται επιβράδυνση του Δείκτη Τιμών Κατοικιών, ο οποίος αυξήθηκε κατά 1,5% σε σύγκριση με αύξηση 2,5% το 2019. Οι δείκτες τιμών διαμερισμάτων και οικιών κατέγραψαν αύξηση 3,5% και 0,7%, αντίστοιχα.



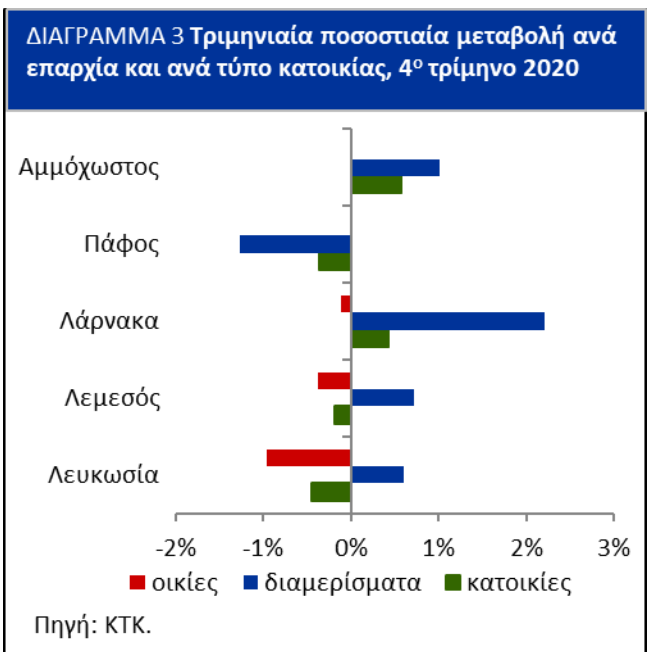
Η μεγαλύτερη ανθεκτικότητα των τιμών των διαμερισμάτων ενδεχομένως να οφείλεται στη διαφοροποίηση στις προτιμήσεις αγοραστών και επενδυτών προς τα διαμερίσματα παρά προς οικίες. Λόγω του περιβάλλοντος χαμηλών επιτοκίων που διανύουμε, ο τομέας των ακινήτων ως μορφή επένδυσης, όπως για παράδειγμα η επένδυση σε διαμερίσματα προς ενοικίαση, εξακολουθεί να

θεωρείται ότι προσφέρει μεγαλύτερες αποδόσεις από άλλες μορφές επενδύσεων ή και καταθέσεων. Επίσης, τα διαμερίσματα είναι πιο προσίτα ως πρώτη κατοικία για νέα νοικοκυριά σε σχέση με τις οικίες. Παράλληλα, στήριξη στη ζήτηση για ακίνητα υπό το βάρος των επιπτώσεων της πανδημίας παρέχει το σχέδιο του κράτους για μερική επιδότηση του επιτοκίου στα στεγαστικά δάνεια.

Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

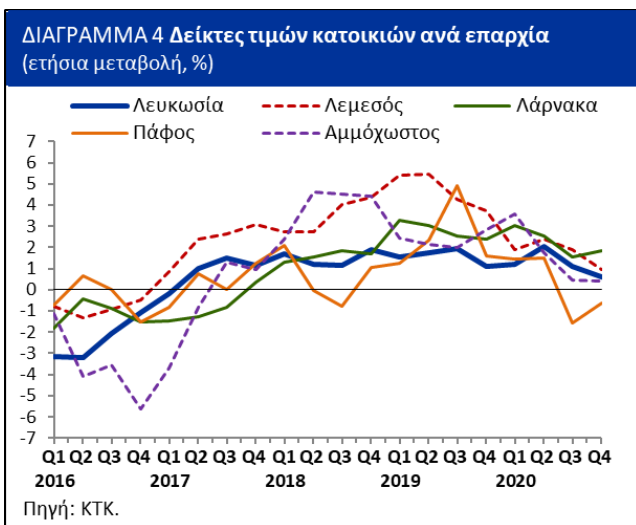
Κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2020 ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών σε τριμηνιαία βάση σημείωσε μειώσεις στις επαρχίες της Λευκωσίας, Λεμεσού και Πάφου, ενώ οι τιμές κατοικιών αυξήθηκαν στη Λάρνακα και Αμμόχωστο. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία καταγράφηκε μείωση 0,4%, στη Λεμεσό 0,2% και στην Πάφο 0,4%. Αντίθετα στη Λάρνακα σημειώθηκε αύξηση της τάξης του 0,4% ενώ στην Αμμόχωστο 0,6% (**Διάγραμμα 3**).

Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στους δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία, καταγράφηκε επιβραδυνόμενη αύξηση στις επαρχίες Λευκωσίας και Λεμεσού, κατά 0,6% και 1% αντίστοιχα σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2019. Στην Πάφο παρουσιάστηκε μείωση κατά 0,6% ενώ στην Αμμόχωστο οι τιμές παρέμειναν σταθερές. Αντίθετα, στη Λάρνακα οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 1,8% σε ετήσια βάση σε σχέση με το τέταρτο τρίμηνο του 2019, σε σύγκριση με την αύξηση κατά 1,6% που καταγράφηκε το προηγούμενο τρίμηνο του 2020 (**Διάγραμμα 4, σελ.3**).



Σε τριμηνιαία βάση, οι τιμές των οικιών σημείωσαν μειώσεις ή σταθεροποίηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία, Λεμεσό και Λάρνακα μειώθηκαν κατά 1%, 0,4% και 0,1%, αντίστοιχα. Αντίθετα, στην Πάφο και την Αμμόχωστο οι τιμές των οικιών παρέμειναν σταθερές. Σε ετήσια βάση συνεχίζει η επιβράδυνση των τιμών. Στη Λεμεσό οι τιμές παρέμειναν σταθερές ενώ στη Λάρνακα αυξήθηκαν κατά 0,7% και στην Αμμόχωστο κατά 1,1%. Στις επαρχίες Λευκωσίας και Πάφου καταγράφηκαν μειώσεις κατά 0,3% και 0,8%, αντίστοιχα σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2019.

Οι τιμές των διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες εκτός της Πάφου, όπου οι τιμές μειώθηκαν κατά 1,3%. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία αυξήθηκαν κατά 0,6%, στη Λεμεσό 0,7%, στη Λάρνακα 2,2% και στην Αμμόχωστο 1%. Παρόμοια εικόνα επικρατεί και σε ετήσια βάση, όπου οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες με εξαίρεση την Πάφο όπου μειώθηκαν κατά 0,9%, σε σύγκριση με το τέταρτο τρίμηνο του προηγούμενου έτους. Στην επαρχία Λεμεσού συνεχίζεται η επιβράδυνση, αφού καταγράφηκε αύξηση 3,5% σε σχέση με αύξηση 5% και 8,2% τα προηγούμενα δύο τρίμηνα. Στην επαρχία Λευκωσίας σημειώθηκε αύξηση 2,5%, στην Αμμόχωστο 0,6% σε σχέση με τη μείωση της τάξεως του 0,9% που καταγράφηκε το προηγούμενο τρίμηνο.



Στην επαρχία Λάρνακας σημειώθηκε σημαντική αύξηση και σε ετήσια βάση στις τιμές των διαμερισμάτων κατά 5,6% σε σχέση με την αύξηση 3% που καταγράφηκε το προηγούμενο τρίμηνο. Οι αυξήσεις τιμών που καταγράφονται στην επαρχία Λάρνακας στα διαμερίσματα πιθανόν να οφείλονται

στη ζήτηση ξένων επενδυτών μέσα στα πλαίσια του προγράμματος για απόκτηση άδειας μόνιμης διαμονής στην Κύπρο. Συγκεκριμένα, η τάση αυτή φαίνεται να οφείλεται εν μέρει στην αγορά δεύτερης κατοικίας στην Κύπρο από ξένους επενδυτές, με την προτίμηση τους να στρέφεται κυρίως στην επαρχία Λάρνακας.

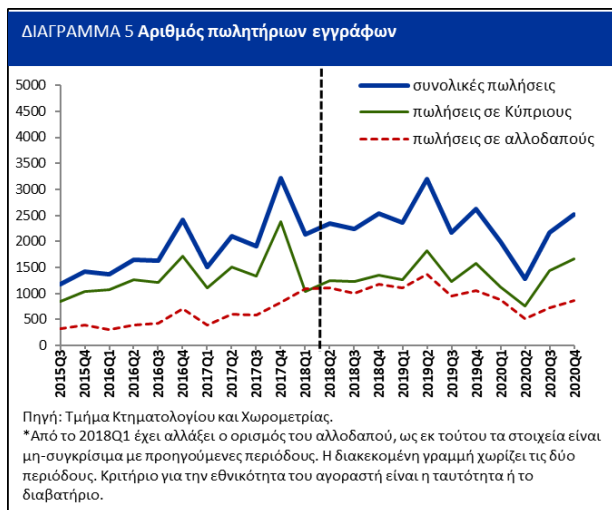
Παρόλη την αβεβαιότητα που επικρατεί στην αγορά ακινήτων από την πανδημία φαίνεται ότι οι τιμές των κατοικιών καταγράφουν σχετικά μικρές μειώσεις κατά το υπό εξέταση τρίμηνο. Αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στη ζήτηση από ντόπιους αγοραστές και ιδιαίτερα στην επαρχία Λευκωσίας η οποία ιστορικά βασίζεται κυρίως στην αγορά εγχώριων αγοραστών. Συγκεκριμένα, το γεγονός ότι κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2020 οι αγοραπωλησίες ακινήτων από ντόπιους κατέγραψαν ετήσια αύξηση σε σχέση με την ίδια περίοδο του 2019 είναι ενδεικτικό της στήριξης που παρέχει στον τομέα η ντόπια αγορά, δεδομένου ότι η ζήτηση από το εξωτερικό έχει περιορισθεί αρκετά λόγω της πανδημίας και των άλλων προαναφερθέντων λόγων.

Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Το ενδιαφέρον των εγχώριων αγοραστών για ακίνητα και η στήριξη που προσφέρουν στην αγορά φαίνεται να επιβεβαιώνεται από διάφορους δείκτες του τομέα των ακινήτων και της οικονομίας, όπως τα πωλητήρια έγγραφα.

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), ο αριθμός των πωλητήριων εγγράφων για ακίνητα κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2020, παρουσίασε ετήσια μείωση 4% σε σχέση με αύξηση 3,7% την ίδια περίοδο του 2019. Μείωση 17,6% σημειώθηκε στη ζήτηση από ξένους επενδυτές ενώ η ζήτηση από εγχώριους αγοραστές αυξήθηκε κατά 5% (Διάγραμμα 5, σελ.4). Επίσης, το μερίδιο των ντόπιων αγοραστών ως ποσοστό του συνόλου των συναλλαγών αυξήθηκε από 53% το 2018 και 57% το 2019 σε 63% το 2020.

Η μείωση στις αγορές από ξένους ήταν αναμενόμενη τόσο λόγω περιοριστικών μέτρων, όσο και λόγω του τερματισμού του ΚΕΠ που ίσχυσε από τον Νοέμβριο του 2020. Αντίθετα, ενώ το πρώτο εξάμηνο του 2020 οι αγορές από ντόπιους επενδυτές ήταν αρκετά μειωμένες, το δεύτερο εξάμηνο παρουσίασαν αύξηση κατά 65%, σε σύγκριση με το πρώτο εξάμηνο του χρόνου. Το γεγονός αυτό ενισχύει την άποψη ότι το κίνητρο που δόθηκε από το κράτος για επιδότηση των στεγαστικών επιτοκίων φαίνεται να επηρέασε θετικά τους Κύπριους να προχωρήσουν σε αγορές στον τομέα ακινήτων (**Διάγραμμα 5**).

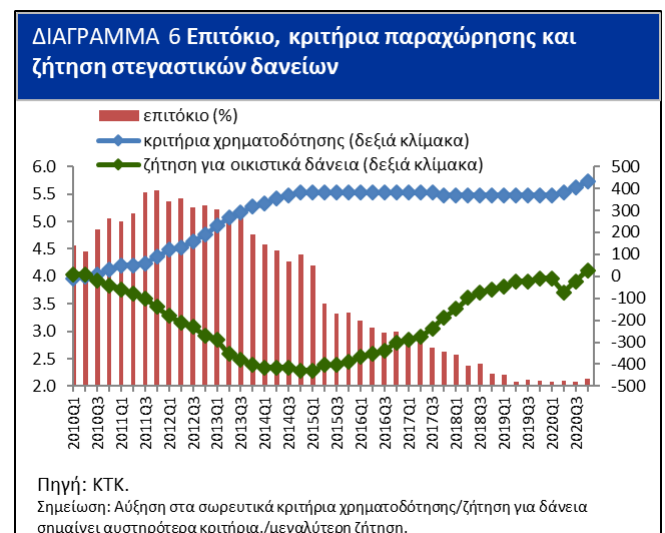


Σύμφωνα με τις Νομισματικές Στατιστικές της ΚΤΚ τα νέα δάνεια για αγορά κατοικίας το 2020 ανήλθαν σε €783,2 εκ. σε σχέση με €876,4 εκ. το 2019, λόγω της μείωσης στη ζήτηση κατά το πρώτο εξάμηνο του χρόνου. Εντούτοις, το τέταρτο τρίμηνο του 2020, μετά την επιδότηση του επιτοκίου των στεγαστικών δανείων από το κράτος, υπάρχει αύξηση κατά 27,8% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2019 (€265 εκ. σε σχέση με €207, εκ. το αντίστοιχο τρίμηνο του 2019), καθώς και τριμηνιαία αύξηση κατά 25% ((€211,9 εκ. το τρίτο τρίμηνο του 2020). Τα στοιχεία ενισχύουν το γεγονός ότι η επιδότηση των επιτοκίων στα στεγαστικά δάνεια φαίνεται να στήριξε τη ζήτηση από κύπριους αγοραστές.

Σύμφωνα με τη δημοσίευση *Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών*² της ΚΤΚ το επιτόκιο οικιστικών δανείων³ κατά το τέταρτο

τρίμηνο του 2020 κυμάνθηκε κατά μέσο όρο στο 2,13%, από 2,08% το τρίτο τρίμηνο του 2020 και εξακολουθεί να παραμένει σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα από τότε που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία (**Διάγραμμα 6**). Στο ίδιο Διάγραμμα φαίνεται και η συνεχιζόμενη αύξηση της ζήτησης δανείων για οικιστικούς σκοπούς το τέταρτο τρίμηνο του 2020 σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, όπως καταγράφεται από την Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων Ιανουαρίου 2021⁴. Η ένδειξη αυτή επιβεβαιώνεται και από τα προηγούμενα στοιχεία των Νομισματικών Στατιστικών της ΚΤΚ.

Ο αριθμός εγκεκριμένων αδειών οικοδομής για τα οικιστικά ακίνητα, ο οποίος θεωρείται πρόδρομη ένδειξη για την οικοδομική δραστηριότητα, σημείωσε ετήσια μείωση της τάξης του 4,4% το τέταρτο τρίμηνο του 2020. Η μείωση οφείλεται κυρίως στην πτώση που σημειώθηκε τον Οκτώβρη του 2020, αφού ο αριθμός εγκεκριμένων αδειών οικοδομής για τα οικιστικά ακίνητα μειώθηκε κατά 10,9% σε σύγκριση με την ίδια περίοδο του 2019. Μειώσεις παρατηρήθηκαν επίσης κατά το υπό εξέταση τρίμηνο τόσο στο εμβαδόν όσο και στην αξία ανά τετραγωνικό μέτρο των αδειοδοτημένων κατοικιών. Ενδεικτικά, η αξία ανά τετραγωνικό μέτρο των αδειοδοτημένων κατοικιών μειώθηκε από €1,18/τ.μ. το τέταρτο τρίμηνο του 2019 σε €1,10/τ.μ. το τέταρτο τρίμηνο του 2020. Επιπρόσθετα, το εμβαδόν ανά άδεια που εκδόθηκε το τέταρτο τρίμηνο του 2020 μειώθηκε σε 389 τ.μ. σε σχέση με 416 τ.μ. το τέταρτο τρίμηνο του 2019.



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

³ Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

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

Σύμφωνα με τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) του τέταρτου τριμήνου του 2020, η πορεία του τομέα παρουσιάζει μείωση, μετά την τριμηνιαία αύξηση που είχε σημειώσει το προηγούμενο τρίμηνο. Συγκεκριμένα, ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες έφθασε κατά μέσο όρο στο -2,77 το τέταρτο τρίμηνο του 2020 σε σχέση με 2,67 το τρίτο τρίμηνο του 2020. Ταυτόχρονα, ο δείκτης προσδοκιών εργοδότησης στον κατασκευαστικό τομέα για τους επόμενους τρεις μήνες σημείωσε αρνητικό πρόσημο για δεύτερο συνεχόμενο τρίμηνο και έφθασε το -3,17 σε σύγκριση με -1,43 το τρίτο τρίμηνο του 2020.

Εν κατακλείδι, τα περιοριστικά μέτρα που επιβλήθηκαν στη χώρα το 2020 λόγω της πανδημίας καθώς και ο τερματισμός του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος αναπόφευκτα επηρέασε αρνητικά τις συναλλαγές στον τομέα των ακινήτων. Παρά τη μείωση που σημειώθηκε στη ζήτηση από ξένους αγοραστές φαίνεται ότι το δεύτερο εξάμηνο του 2020 η ανάκαμψη που παρατηρήθηκε στην αγορά λόγω των εγχώριων αγοραστών, έδωσε στήριγμα στην αγορά ακινήτων. Η επιδότηση των επιτοκίων για τα στεγαστικά δάνεια από το κράτος συνέβαλε σημαντικά στην ανάκαμψη της ζήτησης και της οικονομικής δραστηριότητας στον τομέα των ακινήτων όσον αφορά τους Κύπριους αγοραστές και αντιστάθμισε σε κάποιο βαθμό το μειωμένο ενδιαφέρον των ξένων αγοραστών, λόγω κυρίως της πανδημίας.

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	-	82,6	77,6	78,1	85,3	72,0	77,8	72,6	79,0

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2006 μέχρι και 2020 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	-	82,2	96,3	71,9	70,0	62,0	76,4	81,5	72,0	80,9	75,7

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2010 μέχρι και 2020 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	-	3,5	0,7	1,2	1,8	2,2	0,2	1,5	1,5

Πηγή: ΚΤΚ.

*Για τα έτη 2007 μέχρι και 2020 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
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

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