



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

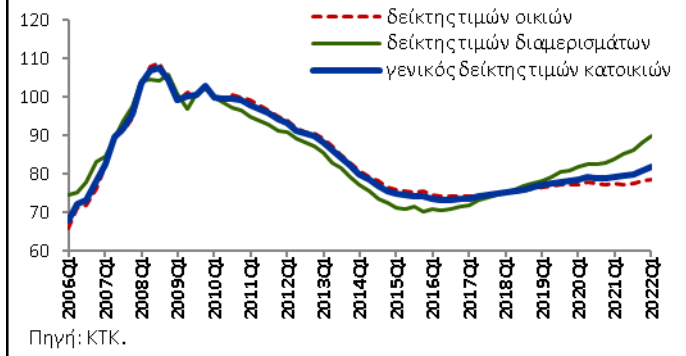
1^ο Τρίμηνο 2022

Συνεχίζεται η αύξηση των τιμών κατοικιών κατά το πρώτο τρίμηνο του 2022, ωθούμενη κυρίως από την αγορά διαμερισμάτων.

- Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚ) της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ)¹ (οικίες και διαμερίσματα) συνέχισε την αυξητική του πορεία κατά το πρώτο τρίμηνο του 2022, καταγράφοντας τριμηνιαία αύξηση 1,1% σε σχέση με 1,3% το τέταρτο τρίμηνο του 2021, ενώ σε ετήσια βάση ο δείκτης σημείωσε αύξηση 3,2% σε σχέση με 2,6% το προηγούμενο τρίμηνο.
- Οι αυξήσεις των τιμών των κατοικιών προέρχονται κατά κύριο λόγο από την αγορά διαμερισμάτων και σε μικρότερο βαθμό από την αγορά οικιών. Ειδικότερα, οι τιμές οικιών αυξήθηκαν σε ετήσια βάση κατά 1,5%, και σε τριμηνιαία βάση 0,7%, ενώ οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 6,8% σε ετήσια βάση και 1,7% σε τριμηνιαία βάση. Οι τιμές των διαμερισμάτων συνέχισαν την επιτάχυνση του ρυθμού αύξησης σε ετήσια βάση, σε όλες τις επαρχίες όπως παρατηρήθηκε τα τελευταία τρίμηνα αντανακλώντας την τάση των εγχώριων αγοραστών και επενδυτών προς τα διαμερίσματα έναντι των οικιών. Οι τιμές των οικιών παρουσίασαν μικρότερες αυξήσεις σε όλες τις περιοχές με εξαίρεση την επαρχία Λευκωσίας η οποία παρουσίασε οριακή μείωση της τάξης του 0,2%.
- Η ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων κατά το πρώτο τρίμηνο του 2022 συνεχίζει να στηρίζεται κυρίως από την εγχώρια ζήτηση, ενώ προπορευόμενοι δείκτες άρχισαν να δείχνουν τις πρώτες ενδείξεις συγκράτησης της δραστηριότητας. Ο πόλεμος στην Ουκρανία έχει εντείνει τις πληθωριστικές πιέσεις, με σημαντικό αντίκτυπο στο κόστος κατασκευής. Αρνητική επίδραση στην αγορά ακινήτων ενδέχεται να έχει και η αύξηση στο κόστος του δανεισμού, λόγω ενδεχόμενης ανόδου των επιτοκίων. Ο βαθμός στον οποίο θα επηρεαστεί η ζήτηση στην αγορά ακινήτων, μέσω μείωσης του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος των καταναλωτών, θα εξαρτηθεί από παραμέτρους όπως, η διάρκεια του πολέμου και των κυρώσεων, η πορεία της πανδημίας, κ.α.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 Σύνοψη	2ο τρίμηνο 2021	3ο τρίμηνο 2021	4ο τρίμηνο 2021	1ο τρίμηνο 2022
1. Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	79,5	80,0	81,0	81,9
Τριμηνιαία μεταβολή	0,3%	0,6%	1,3%	1,1%
Ετήσια μεταβολή	0,2%	1,2%	2,6%	3,2%
1.(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	77,3	77,6	78,1	78,7
Τριμηνιαία μεταβολή	-0,3%	0,3%	0,7%	0,7%
Ετήσια μεταβολή	-1,1%	-0,3%	1,0%	1,5%
1.(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	85,2	86,3	88,3	89,8
Τριμηνιαία μεταβολή	1,3%	1,3%	2,4%	1,7%
Ετήσια μεταβολή	3,0%	4,5%	6,3%	6,8%

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



¹ Ο ΔΤΚ 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_el/Methodology_GR_.p

df). Ως εκ τούτου, είναι πιθανό να υπάρχει μικρή σχετική χρονική υστέρηση στον πλήρη αντικατοπτρισμό των εξελίξεων σε σημεία καμπής 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 ΔΤΚ (οικίες και διαμερίσματα) κατά το πρώτο τρίμηνο του 2022 σημείωσε τριμηνιαία αύξηση 1,1% σε σχέση με 1,3% το προηγούμενο τρίμηνο.

Η άνοδος του ΔΤΚ προέρχεται από αύξηση κατά 1,7% στις τιμές διαμερισμάτων σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο και κατά 0,7% στις τιμές των οικιών την ίδια περίοδο. (Πίνακας 1, Διάγραμμα 1, σελ.1).

Σε ετήσια βάση, παρουσιάζεται επίσης αύξηση στις τιμές κατοικιών κατά 3,2% το πρώτο τρίμηνο του 2022, σε σύγκριση με 2,6% το τέταρτο τρίμηνο του 2021. Οι τιμές των διαμερισμάτων κατά το υπό εξέταση τρίμηνο κατέγραψαν ετήσια αύξηση 6,8% και οι τιμές των οικιών κατά 1,5%. (Πίνακας 1, σελ.1, Διάγραμμα 2).

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

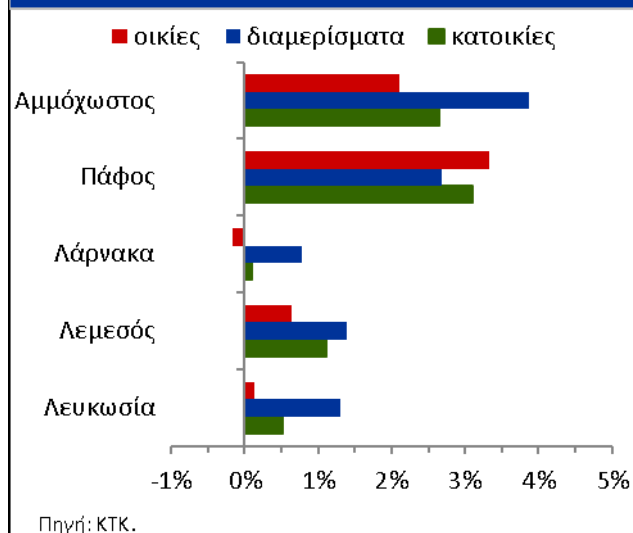


Τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων παρέμειναν σε χαμηλό επίπεδο κατά το πρώτο τρίμηνο του 2022, διατηρώντας προς το παρόν τις ευνοϊκές συνθήκες για νέο δανεισμό. Η προτίμηση των εγχώριων αγοραστών για διαμερίσματα και μικρές κατοικίες για σκοπούς στέγασης εξακολουθεί να υποστηρίζει τις τιμές των κατοικιών. Παράλληλα, ώθηση στην αγορά δίνουν και οι επενδυτές οι οποίοι, επενδύουν σε ακίνητα, κυρίως διαμερίσματα, με σκοπό την ενοικίαση (buy-to-let). Η κάθοδος σημαντικού αριθμού Ουκρανών προσφύγων και Ρώσων στην Κύπρο συμβάλει στη διατήρηση των υψηλών ενοικιών.

Ταυτόχρονα, σημαντική είναι η ανάκαμψη της ζήτησης από ξένους επενδυτές μετά την μείωση που παρατηρήθηκε λόγω της κατάργησης του ΚΕΠ και

² Η εν λόγω στρατηγική αναφέρεται σε σειρά δράσεων και μεταρρυθμίσεων στην προσπάθεια προσέλκυσης ξένων επενδύσεων και ταλέντου από το εξωτερικό.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3 Τριμηνιαία ποσοστιαία μεταβολή ανά επαρχία και ανά τύπο κατοικίας, 1^ο τρίμηνο 2022



της πανδημίας. Το αυξημένο αγοραστικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό για πολυτελή ακίνητα στηρίζει επίσης την αγορά. Αυτό παρατηρείται μέσα στα πλαίσια της “Στρατηγικής για την Προσέλκυση Εταιρειών για Δραστηριοποίηση ή/και Επέκταση των Δραστηριοτήτων τους στην Κύπρο²” (international headquartering) που οδηγεί στην προσέλκυση ξένων επαγγελματιών «υψηλού βιοτικού επιπέδου με εξειδίκευση».

Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Κατά το πρώτο τρίμηνο του 2022 οι τιμές κατοικιών σε τριμηνιαία βάση σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία καταγράφηκε αύξηση 0,5%, στη Λεμεσό 1,1%, στη Λάρνακα 0,1%, στην Πάφο 3,1% και στην Αμμόχωστο 2,6%. (Διάγραμμα 3, Πίνακας 4, σελ. 7).

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 4,6%, στη Λεμεσό κατά 4,6%, στη Λάρνακα κατά 1,6%, στην Πάφο κατά 5,7% και στην Αμμόχωστο 3,9% (Διάγραμμα 4, σελ. 3, Πίνακας 4, σελ. 7).

Σε τριμηνιαία βάση, οι τιμές των οικιών κατέγραψαν οριακές μεταβολές στη Λευκωσία, Λεμεσό και Λάρνακα και αυξήσεις στην Πάφο και

Αμμόχωστο. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία και Λεμεσό αυξήθηκαν κατά 0,1% και 0,6%, αντίστοιχα, ενώ μειώθηκαν κατά 0,2% στην Λάρνακα. Στην Πάφο και στην Αμμόχωστο, σημειώθηκαν αυξήσεις της τάξεως του 3,3% και 2,1%, αντίστοιχα. Σε ετήσια βάση, οι τιμές οικιών κατέγραψαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες, πλην της Λευκωσίας στην οποία μειώθηκαν κατά 0,2%. Οι τιμές οικιών στη Λεμεσό, Λάρνακα, Πάφο και Αμμόχωστο αυξήθηκαν κατά 2,1%, 1,3%, 4% και 2,4%, αντίστοιχα.

Οι τιμές των διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία αυξήθηκαν κατά 1,3%, στη Λεμεσό 1,4%, στη Λάρνακα 0,8%, στην Πάφο 2,7% και στην Αμμόχωστο 3,9%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν επίσης αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία οι τιμές αυξήθηκαν κατά 3,4%, στη Λεμεσό 6,9%, στη Λάρνακα 2,4%, στην Πάφο 10,2% και στην Αμμόχωστο κατά 8,3%.

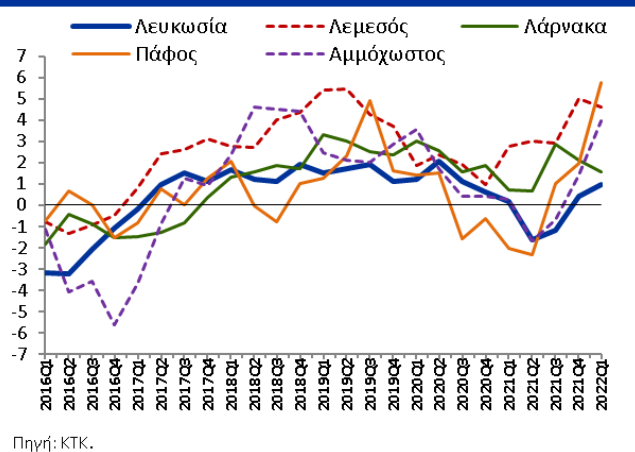
Οι σημαντικές αυξήσεις στις τιμές διαμερισμάτων που καταγράφονται στις επαρχίες Πάφου και Αμμοχώστου μπορούν να αποδοθούν στην ετεροχρονισμένη ανάκαμψη του τομέα των ακινήτων στις εν λόγω επαρχίες σε σχέση με τις υπόλοιπες επαρχίες. Συγκεκριμένα, κατά τη διάρκεια της πανδημίας, οι τιμές των διαμερισμάτων στις υπόλοιπες επαρχίες κατέγραψαν ακόμα και αυξήσεις σε ετήσια βάση, ενώ στις επαρχίες Πάφου και Αμμοχώστου σημειώνονταν παρατεταμένες μειώσεις, καθώς, λόγω της μεγάλης τους εξάρτησης στον τουρισμό, είχαν υποστεί δυσανάλογο πλήγμα. Παράλληλα, στις επαρχίες Πάφου και Αμμοχώστου, ο αριθμός των οικιστικών μονάδων που εξασφάλισαν άδεια οικοδομής, οι οποίες συνιστούν σημαντική ένδειξη για τη μελλοντική κατασκευαστική δραστηριότητα, παρέμειναν κοντά στα ιστορικά χαμηλά επίπεδα μετά το 2013 (**Διάγραμμα 5**) σε σύγκριση με τις υπόλοιπες επαρχίες. Η περιορισμένη οικοδομική δραστηριότητα σε συνδυασμό με την αυξανόμενη ζήτηση δημιουργεί ελλείψεις στην αγορά κατοικίας, που με τη σειρά τους δημιουργούν ανοδικές πιέσεις στις τιμές.

Η εγχώρια ζήτηση εξακολουθεί να στηρίζει τη συνεχιζόμενη αύξηση στις τιμές κατοικιών. Παράλληλα, η διαφαινόμενη άνοδος της ζήτησης από ξένους επενδυτές και το αυξανόμενο οικοδομικό κόστος εξελίσσονται επίσης σε ρυθμιστικούς παράγοντες.

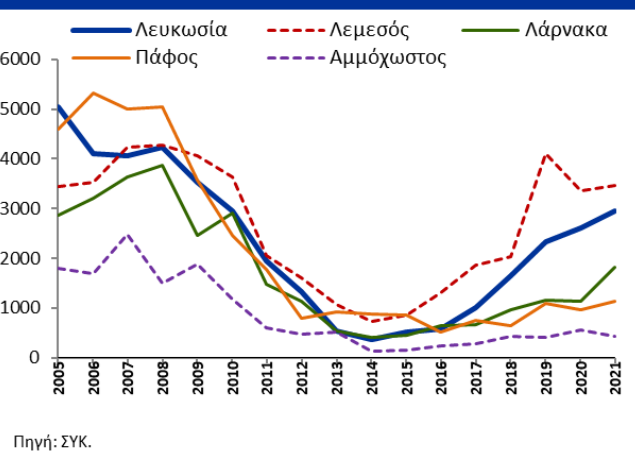
Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Διάφοροι σχετικοί δείκτες αποτυπώνουν τη θετική δυναμική της αγοράς οικιστικών ακινήτων το πρώτο τρίμηνο του 2022 και επιβεβαιώνουν το έντονο ενδιαφέρον εγχώριων αγοραστών, την

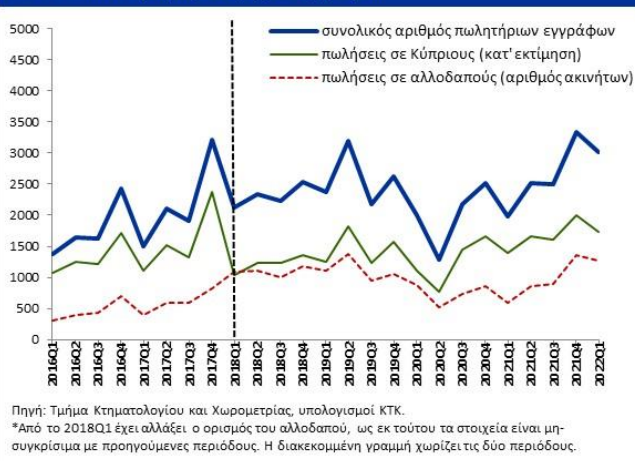
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4 Δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία (ετήσια μεταβολή, %)



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5 Άδειες οικοδομής ανά επαρχία (αριθμός κατοικιών)



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 6 Αριθμός πωλητήριων εγγράφων



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, υπολογισμοί ΚΤΚ.
*Από το 2018Q1 έχει αλλάξει ο ορισμός του αλλοδαπού, ως εκ τούτου τα στοιχεία είναι μη συγκρίσιμα με προηγούμενες περιόδους. Η διακεκομμένη γραμμή χωρίζει τις δύο περιόδους.

κινητικότητα από ξένους επενδυτές, καθώς και το αυξανόμενο κατασκευαστικό κόστος.

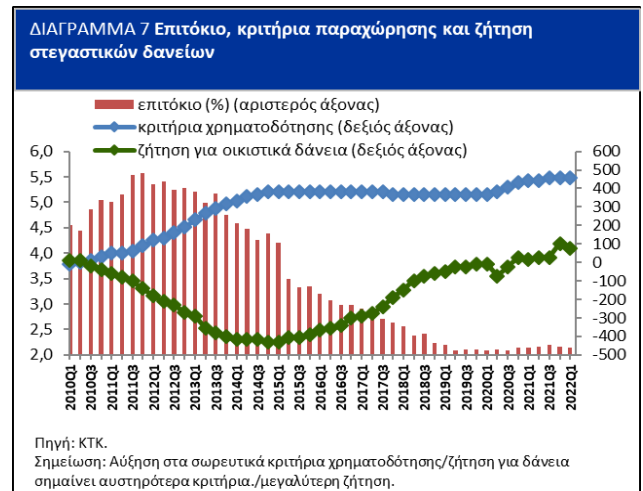
Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), ο αριθμός των πωλητήριων εγγράφων κατέγραψε αύξηση το πρώτο τρίμηνο του 2022 κατά 51,6%, σε ετήσια βάση (3.009 σε σύγκριση με 1.985), σε σχέση με την οριακή μείωση την αντίστοιχη περίοδο του 2021. Επιπλέον, κατά το υπό εξέταση τρίμηνο σημειώθηκε αύξηση 23,8% σε ετήσια βάση στη ζήτηση από εγχώριους αγοραστές (1.732 σε σύγκριση με 1.399) και αύξηση της τάξης του 117,9% στη ζήτηση από ξένους επενδυτές (1.277 σε σύγκριση με 586) (**Διάγραμμα 6, σελ. 3**).

Οι νέες φορολογικές ελαφρύνσεις που προωθεί το κράτος στα πλαίσια του international headquartering, με την κατάθεση σχετικού νομοσχεδίου στη Βουλή, που διευκολύνει την προσέλκυση ξένων επαγγελματιών και των οικογενειών τους στην Κύπρο, αναμένεται να ωθήσουν περαιτέρω τη ζήτηση πολυτελών κατοικιών τόσο για αγορά όσο και για ενοικίαση. Ήδη, η προσπάθεια που καταβάλλεται από τον περασμένο Οκτώβριο για προσέλκυση και εγκατάσταση των γραφείων διοίκησης εταιρειών, κυρίως υψηλής τεχνολογίας, στην Κύπρο έχει αποδώσει καρπούς, όπως διαφαίνεται από τον αναφερόμενο πιο πάνω υψηλό ετήσιο ρυθμό αύξησης της ζήτησης από ξένους επενδυτές. Πέρα από την ενίσχυση στη ζήτηση γραφειακών χώρων, η μετεγκατάσταση ξένων εταιρειών στην Κύπρο αυξάνει και τη ζήτηση σε οικιστικές μονάδες εφόσον αριθμός του προσωπικού τους θα εγκατασταθεί μακροπρόθεσμα στην Κύπρο.

Σύμφωνα με ανεπίσημες εκτιμήσεις από ειδικούς της αγοράς ακινήτων, το τελευταίο διάστημα διαφαίνεται ενισχυμένο ενδιαφέρον από εταιρείες και άτομα για μετεγκατάστασή τους στην Κύπρο, που προέρχονται κυρίως από γεωπολιτικά ασταθείς περιοχές, αναδεικνύοντας την Κύπρο ως ένα σταθερό επιχειρηματικό κόμβο. Ο πόλεμος στην Ουκρανία ενδεχόμενα να δημιουργήσει 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 προαναφερθέντων φορολογικών διευκολύνσεων και των υφιστάμενων εμπορικών σχέσεων με τις δύο χώρες.

Σύμφωνα με τη δημοσίευση *Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών*³ της ΚΤΚ τα νέα δάνεια για αγορά κατοικίας το πρώτο τρίμηνο του 2022 αυξήθηκαν κατά 91,6% και 33,4% σε ετήσια και τριμηνιαία βάση, αντίστοιχα (€437,5 εκ. το πρώτο τρίμηνο του 2022 σε σχέση με €228,3 εκ. το πρώτο τρίμηνο του 2021 και €328 εκ. το τέταρτο τρίμηνο του 2021). Επίσης, σύμφωνα με τις ίδιες στατιστικές, το επιτόκιο οικιστικών δανείων⁴ κατά το πρώτο τρίμηνο του 2022 διατηρήθηκε αμετάβλητο κατά μέσο όρο στο 2,15%, σε σχέση με το πρώτο τρίμηνο του 2021 και εξακολουθεί να παραμένει σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα από τότε που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία (**Διάγραμμα 7**). Σύμφωνα με την Έρευνα Τραπεζικών Εργασιών, τα κριτήρια χρηματοδότησης παρέμειναν στα ίδια αυστηρά επίπεδα σε σχέση με το τέταρτο τρίμηνο του 2021⁵. Η αύξηση των νέων δανείων για αγορά κατοικίας που παρατηρήθηκε το πρώτο τρίμηνο του 2022, ενδεχομένως να φανερώνει την τάση υφιστάμενων δανειοληπτών να επεκτείνουν τη γραμμή πίστωσής τους για κάλυψη του αυξημένου κατασκευαστικού κόστους, όπως δυσμενώς διαμορφώθηκε κατά τα τελευταία τρίμηνα.



Ο δείκτης τιμών κατασκευαστικών υλικών, ο οποίος δημοσιεύεται από την ΣΥΚ, καταγράφει τα τελευταία έξι τρίμηνα συνεχόμενες αυξήσεις (**Διάγραμμα 8, σελ. 5**). Το πρώτο τρίμηνο του 2022

³ <https://www.centralbank.cy/el/publications/monetary-and-financial-statistics>

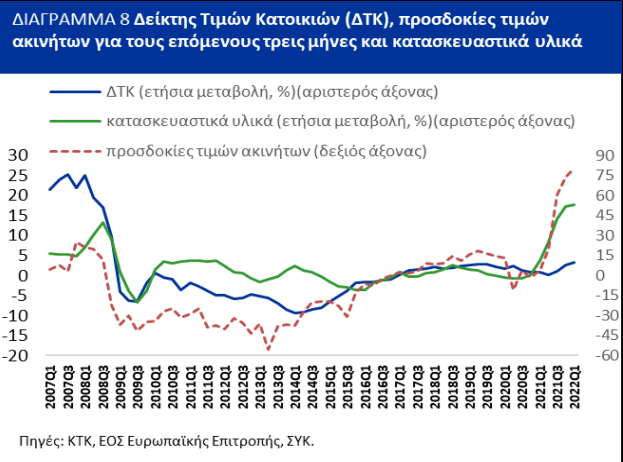
⁴ Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

⁵ <https://www.centralbank.cy/el/publications/surveys/bank-lending-survey>

οι τιμές κατασκευαστικών υλικών κατέγραψαν ετήσια αύξηση 17,7%, με τη μεγαλύτερη αύξηση να εντοπίζεται κυρίως στα μέταλλα, αφού σύμφωνα με στοιχεία της ΣΥΚ ο δομικός χάλυβας και το σίδηρο σημείωσαν κατά το πρώτο τρίμηνο του 2022 ετήσια αύξηση 46% και 38%, αντίστοιχα. Η μεγάλη άνοδος στις τιμές των υλικών κατασκευής και οι αναταράξεις στις εφοδιαστικές αλυσίδες, αύξησαν τις τιμές των καινούριων ακινήτων και επηρέασαν την εξέλιξη ανακαινίσεων κατοικιών. Οι πληθωριστικές πιέσεις που συνδέονται με τις πρόσφατες πολεμικές συγκρούσεις στην Ουκρανία έχουν αυξήσει το κόστος των επιχειρήσεων στην κατασκευαστική βιομηχανία οι οποίες για να αντιμετωπίσουν τα νέα δεδομένα αναμένεται να συμπίεσουν τα κέρδη τους, ενώ παράλληλα ενδέχεται μέρος του αυξημένου κόστους να μετακυληθεί στις τιμές των νέων κατοικιών.

Σύμφωνα με τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής του πρώτου τριμήνου του 2022, η πορεία των τιμών ακινήτων αναμένεται να συνεχίσει να παρουσιάζει αυξήσεις (**Διάγραμμα 8**). Συγκεκριμένα, ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες έφθασε κατά μέσο όρο στο 80,3 το πρώτο τρίμηνο του 2022 σε σχέση με 3,7 το πρώτο τρίμηνο του 2021, καταγράφοντας ιστορικά το υψηλότερο επίπεδο. Προπορευόμενοι δείκτες στην κατασκευαστική δραστηριότητα άρχισαν να παρουσιάζουν ενδείξεις αποδυνάμωσης. Συγκεκριμένα, ο δείκτης κατασκευαστικής δραστηριότητας από τις ΕΟΣ έφθασε τους μήνες Φεβρουάριο, Μάρτιο και Απρίλιο 2022 στο -14, -19 και -33, αντίστοιχα, σε σύγκριση με -8 τον Ιανουάριο. Ο δείκτης προσδοκιών για εργοδότηση στον τομέα των ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες κυμάνθηκε σε αρνητικά επίπεδα τον Μάρτιο και Απρίλιο, σε σύγκριση με θετικά επίπεδα τους προηγούμενους μήνες, ενώ επιδείνωση παρουσίασε και ο δείκτης εμπιστοσύνης στον κατασκευαστικό τομέα κατά την ίδια περίοδο.

Επιπλέον, η αγορά ακινήτων επηρεάζεται από τις γεωπολιτικές εξελίξεις μέσω της ενδεχόμενης



αναβολής υλοποίησης επενδυτικών σχεδίων και άμεσων ξένων επενδύσεων, εξαιτίας της αβεβαιότητας που επικρατεί, εξέλιξη που συμπίεζει μεσοπρόθεσμα την προσφορά κατοικιών. Παράλληλα, στην περίπτωση παρατεταμένων πληθωριστικών πιέσεων, ενδέχεται να υπάρξει στροφή σε πιο ασφαλείς επενδύσεις, όπως είναι τα ακίνητα, έτσι ώστε να αποφευχθεί, κατά το δυνατόν, η διάβρωση του πλούτου των νοικοκυριών.

Εν κατακλείδι, ο τομέας των ακινήτων αναμένεται να συνεχίσει να αντιμετωπίζει προκλήσεις. Η αστάθεια και αυξημένη αβεβαιότητα των τελευταίων δύο ετών, ως απόρροια της πανδημίας, της διατάραξης των διεθνών εφοδιαστικών αλυσίδων και της αύξησης του κατασκευαστικού κόστους, όπως και οι επιπτώσεις του πολέμου αναμένεται να επηρεάσουν αρνητικά την πορεία της κατασκευαστικής δραστηριότητας, ενώ ταυτόχρονα δρουν αυξητικά στις τιμές των ακινήτων. Η σταδιακή ενίσχυση των ξένων και εγχώριων επενδύσεων, η δρομολόγηση και επιτάχυνση σημαντικών έργων υποδομής και η δυναμική του τουρισμού δύνανται να λειτουργήσουν υποστηρικτικά στη ζήτηση.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 Δείκτες τιμών κατοικιών ανά τύπο και ανά επαρχία
(ετήσια και τριμηνιαία στοιχεία, 2010Q1 = 100)

Έτος*	Τρίμηνο	<u>Κατοικίες ανά τύπο</u>		<u>Κατοικίες ανά επαρχία</u>					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

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	<u>Διαμερίσματα</u>					<u>Οικίες</u>				
		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

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

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
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
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	-	3,4	6,9	2,4	10,2	8,3	-0,2	2,1	1,3	4,0	2,4

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>