



# ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

## ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (ΔΤΚ)

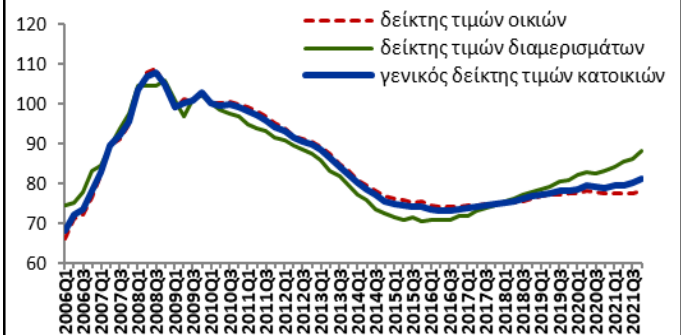
### 4<sup>ο</sup> Τρίμηνο 2021

Κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2021 συνεχίστηκε η ανάκαμψη στις τιμές κατοικιών, υποβοηθούμενη κυρίως από την εγχώρια αγορά.

- Ο ΔΤΚ<sup>1</sup> (οικίες και διαμερίσματα) κατέγραψε ελαφρώς επιταχυνόμενη αυξητική πορεία κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2021. Συγκεκριμένα, σημειώθηκε τριμηνιαία αύξηση 1,3% σε σχέση με 0,6% το τρίτο τρίμηνο του 2021, ενώ σε ετήσια βάση ο δείκτης κατέγραψε αύξηση 2,6% σε σχέση με 1,2% το προηγούμενο τρίμηνο.
- Οι αυξήσεις των τιμών των κατοικιών προέρχονται κυρίως από την αγορά διαμερισμάτων και σε μικρότερο βαθμό από την αγορά οικιών. Συγκεκριμένα, οι τιμές οικιών αυξήθηκαν σε ετήσια βάση κατά 1%, και σε τριμηνιαία βάση 0,7%, ενώ οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 6,3% σε ετήσια βάση και 1,3% σε τριμηνιαία βάση. Οι τιμές των διαμερισμάτων κατέγραψαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες, τόσο σε τριμηνιαία όσο και σε ετήσια βάση.
- Η αγορά ακινήτων κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2021 συνέχισε να στηρίζεται κυρίως στην εγχώρια ζήτηση. Οι συναλλαγές κατά το 2021 αφορούσαν κυρίως κατοικίες αξίας μεταξύ €100 - €300 χιλ., ένα μέρος της αγοράς που αφορά ειδικότερα τα νοικοκυριά για σκοπούς αγοράς πρώτης κατοικίας και εγχώριους επενδυτές για σκοπούς ενοικίασης. Εν μέρει, την αύξηση των τιμών επηρεάζει και η συνεχής αύξηση του κατασκευαστικού κόστους (17,3% ετήσια αύξηση κατά το υπό εξέταση τρίμηνο). Δεδομένου ότι η πλειονότητα των κατασκευαστικών υλικών είναι εισαγόμενα στην Κύπρο, ο πόλεμος στην Ουκρανία και τα προβλήματα στην αλυσίδα εφοδιασμού που επηρεάζουν το διεθνές εμπόριο αναμένεται να ωθήσουν το κατασκευαστικό κόστος ακόμη ψηλότερα. Αυτό, στο μέλλον, ενδεχόμενα να επηρεάσει αρνητικά και τη ζήτηση.

Σύνοψη	1ο τρίμηνο 2021	2ο τρίμηνο 2021	3ο τρίμηνο 2021	4ο τρίμηνο 2021
<b>1. Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1<sup>ο</sup> Τρίμηνο 2010=100)</b>	79,3	79,5	80,0	81,0
Τριμηνιαία μεταβολή	0,5%	0,3%	0,6%	1,3%
Ετήσια μεταβολή	0,9%	0,2%	1,2%	2,6%
<b>1.(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1<sup>ο</sup> Τρίμηνο 2010=100)</b>	77,5	77,3	77,6	78,1
Τριμηνιαία μεταβολή	0,2%	-0,3%	0,3%	0,7%
Ετήσια μεταβολή	0,2%	-1,1%	-0,3%	1,0%
<b>1.(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1<sup>ο</sup> Τρίμηνο 2010=100)</b>	84,1	85,2	86,3	88,3
Τριμηνιαία μεταβολή	1,2%	1,3%	1,3%	2,4%
Ετήσια μεταβολή	2,5%	3,0%	4,5%	6,3%

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



Πηγή: ΚΤΚ.

<sup>1</sup> 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:

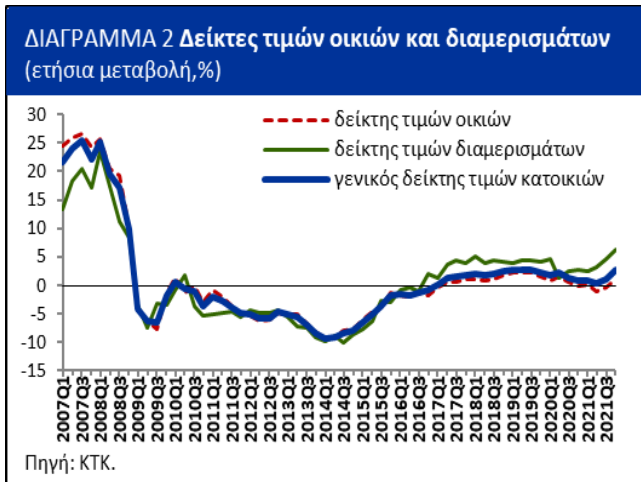
[https://www.centralbank.cy/images/media/pdf/Methodology\\_EN\\_latest.pdf](https://www.centralbank.cy/images/media/pdf/Methodology_EN_latest.pdf)). Ως εκ τούτου, είναι πιθανό να υπάρχει μικρή σχετική χρονική υστέρηση στον πλήρη αντικατοπτρισμό των εξελίξεων σε σημεία καμψής του Δείκτη, και όπως στην 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 2021 σημείωσε τριμηνιαία αύξηση 1,3% σε σχέση με 0,6% το προηγούμενο τρίμηνο.

Η άνοδος του ΔΤΚ προέρχεται από αύξηση κατά 2,4% στις τιμές διαμερισμάτων σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο και κατά 0,7% στις τιμές των οικιών την ίδια περίοδο. **(Διάγραμμα 1, σελ.1).**

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



Η τάση προτίμησης των εγχώριων αγοραστών/επενδυτών για διαμερίσματα και μικρές κατοικίες, τόσο για σκοπούς στέγαση όσο και για σκοπούς επένδυσης, συνεχίζει να υποστηρίζει τις τιμές των κατοικιών. Έχει παρατηρηθεί ότι η κρατική επιδότηση επιτοκίου για στεγαστικά δάνεια, αλλά και τα χαμηλά στεγαστικά επιτόκια αξιοποιούνται από νέα ζευγάρια που επιθυμούν να αποκτήσουν κύρια κατοικία. Παράλληλα, ώθηση στην αγορά δίνουν και οι εγχώριοι επενδυτές οι οποίοι, λόγω των σχετικά ψηλών ενοικίων που επικρατούν στην αγορά, επενδύουν σε ακίνητα, κυρίως διαμερίσματα, με σκοπό την ενοικίαση (buy-to-let).

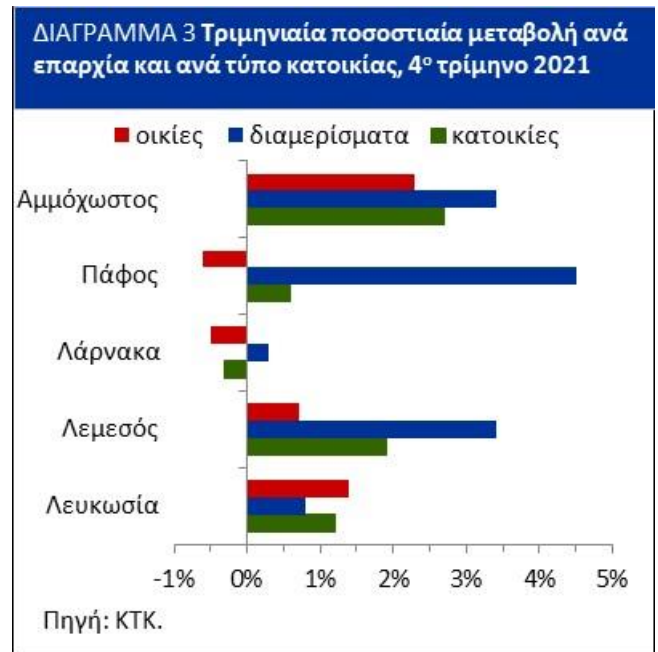
Ταυτόχρονα, η ζήτηση από ξένους επενδυτές ανακάμπτει σιγά σιγά μετά την μείωση που κατέγραψε το 2020 με την κατάργηση του ΚΕΠ και το ξέσπασμα της πανδημίας. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην προσέλκυση επενδυτών που επιθυμούν να

μεταφέρουν την έδρα των επιχειρήσεών τους στην Κύπρο και να αποκτήσουν γραφεία αλλά και κατοικίες για τους υπαλλήλους τους (συνήθως εταιρείες υψηλής τεχνολογίας), καθώς και εκείνων που στοχεύουν στην απόκτηση μόνιμης άδειας παραμονής στην Κύπρο.

## Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2021 οι τιμές κατοικιών σε τριμηνιαία βάση σημείωσαν αυξήσεις σε όλες τις επαρχίες με εξαίρεση την επαρχία Λάρνακας στην οποία σημειώθηκε οριακή μείωση 0,3%. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία καταγράφηκε αύξηση 1,2%, στη Λεμεσό 1,9%, στην Πάφο 0,6% και στην Αμμόχωστο 2,7%. **(Διάγραμμα 3).**

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 0,4%, στη Λεμεσό κατά 5%, στη Λάρνακα κατά 2,1%, στην Πάφο κατά 2% και στην Αμμόχωστο 1,4% **(Διάγραμμα 4, σελ. 3)**. Σε τριμηνιαία βάση, οι τιμές των οικιών κατέγραψαν αυξήσεις σε όλες τις επαρχίες εκτός της Λάρνακας και της Πάφου. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία, Λεμεσό και Αμμόχωστο αυξήθηκαν κατά 1,4%, 0,7% και 2,3%, αντίστοιχα. Αντίθετα, στη Λάρνακα και στην Πάφο οι τιμές των οικιών μειώθηκαν σε τριμηνιαία βάση κατά 0,5% και 0,6% αντίστοιχα. Σε ετήσια βάση, οι τιμές οικιών κατέγραψαν αύξηση

στη Λεμεσό και τη Λάρνακα κατά 3,1% και 1,7%, αντίστοιχα. Οι τιμές οικιών στη Λευκωσία μειώθηκαν κατά 0,7%, στην Πάφο κατά 0,8% και στην Αμμόχωστο κατά 0,3%.

Οι τιμές των διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία αυξήθηκαν κατά 0,8%, στη Λεμεσό 3,4%, στη Λάρνακα 0,3%, στην Πάφο 4,5% και στην Αμμόχωστο 3,4%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν επίσης αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Ενδεικτικά, στη Λευκωσία οι τιμές αυξήθηκαν κατά 2,6%, στη Λεμεσό 6,6%, στη Λάρνακα 3,5%, στην Πάφο 9,6% και στην Αμμόχωστο κατά 7,4%.

Η συνεχιζόμενη αύξηση στις τιμές κατοικιών, οφείλεται κυρίως στην εγχώρια ζήτηση η οποία συνεχίζει να αποτελεί το μεγαλύτερο μερίδιο της αγοράς. Σε μικρότερο βαθμό οφείλεται επίσης και στην σταθεροποίηση της ζήτησης των ξένων επενδυτών, αλλά και στο αυξανόμενο κόστος κατασκευής. Ως αποτέλεσμα εξωγενών κραδασμών, οι τιμές των οικοδομικών υλικών έχουν παρουσιάσει σημαντικές αυξήσεις.

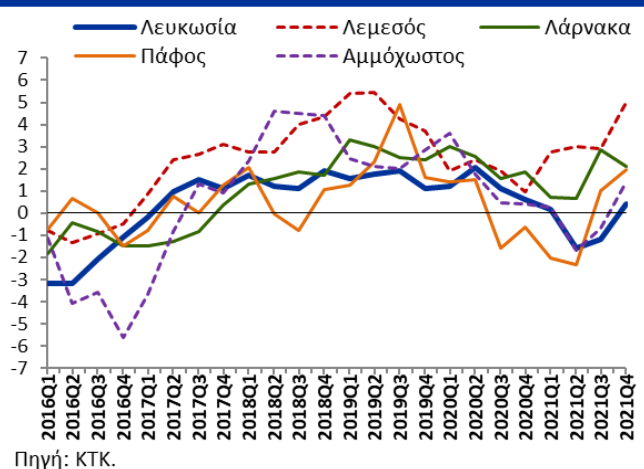
Οι τιμές των ακινήτων στην Κύπρο, γενικά, δεν έχουν παρουσιάσει τα τελευταία χρόνια τις μεγάλες ανοδικές τάσεις που παρατηρούνται σε άλλες χώρες της Ευρωζώνης (με εξαίρεση την αγορά πολυτελών διαμερισμάτων στην επαρχία Λεμεσού).

### Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

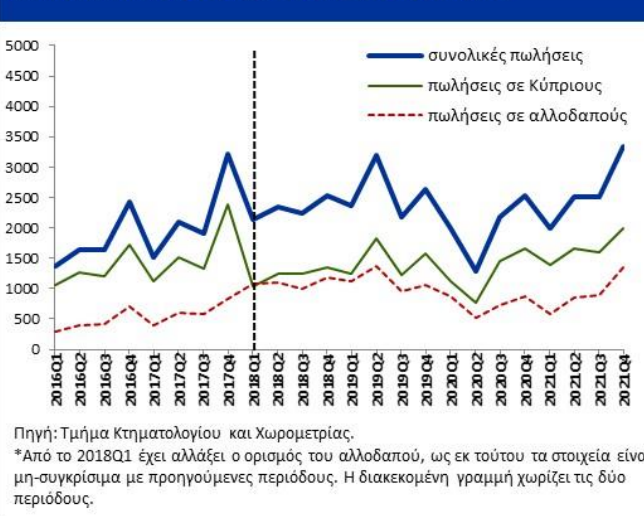
Το ενδιαφέρον των εγχώριων αγοραστών για ακίνητα και η στήριξη που προσφέρουν στην αγορά αλλά και η σταθεροποίηση στην κινητικότητα από ξένους επενδυτές επιβεβαιώνεται από διάφορους δείκτες του τομέα των ακινήτων και της οικονομίας, όπως τα πωλητήρια έγγραφα.

Σύμφωνα με ανάλυση που περιέχεται σε δημοσιευμένο δελτίο της PriceWaterhouseCoopers, το 2021 πωλήθηκαν 6.500 διαμερίσματα έναντι 4.100 οικιών, καταδεικνύοντας την προτίμηση προς την αγορά διαμερισμάτων. Επίσης, οι κατοικίες αξίας μεταξύ €100.000 - €300.000 που συναλλάχθηκαν κατά το 2021 κατέγραψαν τον μεγαλύτερο αριθμό των τελευταίων οκτώ χρόνων τόσο σε όγκο όσο και αξία, κάτι που επιβεβαιώνει

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



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5 Αριθμός πωλητήριων εγγράφων



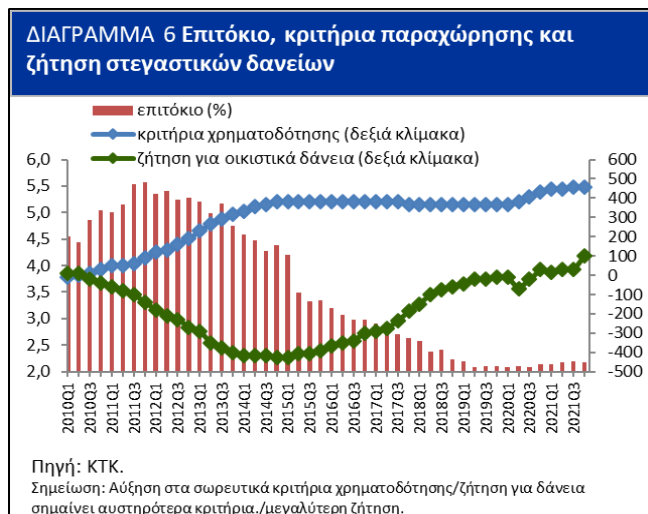
την αντίληψη ότι πλέον η ζήτηση επικεντρώνεται σε χαμηλότερης αξίας κατοικίες.

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία των πωλητήριων εγγράφων του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), καταγράφηκε ετήσια αύξηση στον αριθμό τους το τέταρτο τρίμηνο του 2021 της τάξης του 32,5%, σε σχέση με 4% μείωση την ίδια περίοδο του 2020. Μάλιστα, κατά το υπό εξέταση τρίμηνο, ο αριθμός των συναλλαγών ακινήτων κυμάνθηκε σε επίπεδα ψηλότερα ακόμα και από το τέταρτο τρίμηνο του 2019, έτος κατά το οποίο θεωρείται ότι καταγράφηκε η κορύφωση της ανάκαμψης του τομέα πριν την πανδημία. Επιπλέον, κατά το υπό εξέταση τρίμηνο σημειώθηκε αύξηση 20,1% σε ετήσια βάση στη ζήτηση από εγχώριους αγοραστές και αύξηση της τάξης του 56,1% στη ζήτηση από ξένους επενδυτές (Διάγραμμα 5). Για την αύξηση

στη ζήτηση από ξένους επενδυτές φαίνεται ότι βοήθησαν τόσο τα μέτρα που προώθησε το κράτος όσον αφορά το “international headquartering”<sup>2</sup>, όσο και το πρόγραμμα για απόκτηση άδειας μόνιμης διαμονής στην Κύπρο. Όσον αφορά ολόκληρο το έτος ο αριθμός των πωλητήριων εγγράφων για ακίνητα το 2021 παρουσίασε ετήσια αύξηση 53,8% (αν και από χαμηλή βάση λόγω της πανδημίας) σε σχέση με 31,3% μείωση την ίδια περίοδο του 2020. Συγκεκριμένα, σημειώθηκε αύξηση 55,5% στη ζήτηση από εγχώριους αγοραστές και 50,9% στη ζήτηση από ξένους επενδυτές. Άξιο αναφοράς είναι το γεγονός του μειωμένου μεριδίου στις συναλλαγές από κατοίκους μη ευρωπαϊκών χωρών. Συγκεκριμένα, το 2021 το μερίδιο των κατοίκων μη ευρωπαϊκών χωρών στις συνολικές συναλλαγές ανήλθε στο 18%, σε σύγκριση με 32% το 2018. Η μείωση στον αριθμό των εν λόγω συναλλαγών ανήλθε στο 36,9% από το 2018 στο 2021.

Σύμφωνα με τη δημοσίευση *Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών*<sup>3</sup> της ΚΤΚ τα νέα δάνεια για αγορά κατοικίας το 2021 αυξήθηκαν κατά 43,1% σε σχέση με το 2020 και κατά 27,9% σε σχέση με το 2019 (€1.121,2 εκ. το 2021 σε σχέση με €783,4,2 εκ. το 2020 και €876,4 το 2019). Επίσης, σύμφωνα με τις ίδιες στατιστικές, το επιτόκιο οικιστικών δανείων<sup>4</sup> κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2021 κυμάνθηκε κατά μέσο όρο στο 2,17%, από 2,13% το τέταρτο τρίμηνο του 2020 και εξακολουθεί να παραμένει σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα από τότε που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία (**Διάγραμμα 6**). Στο ίδιο Διάγραμμα επιβεβαιώνεται και η προαναφερθείσα συνεχιζόμενη αύξηση της ζήτησης δανείων για οικιστικούς σκοπούς, αφού όπως καταγράφεται από την Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων Οκτωβρίου 2021<sup>5</sup>, ο δείκτης ζήτησης για οικιστικά δάνεια αυξήθηκε κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2021, παρά το γεγονός ότι τα κριτήρια χρηματοδότησης παρέμειναν στα ίδια αυστηρά επίπεδα σε σχέση με το τρίτο τρίμηνο του έτους.

Σύμφωνα με στοιχεία της ΣΥΚ, ο αριθμός των οικιστικών μονάδων για τις οποίες εγκρίθηκε άδεια οικοδομής, ο οποίος θεωρείται πρόδρομη ένδειξη για την οικοδομική δραστηριότητα, σημείωσε



ετήσια αύξηση της τάξης του 13,1% κατά το 2021 σε σχέση με μείωση 3,5% το 2020 και αύξηση 55,3% το 2019. Η αξία ανά τετραγωνικό μέτρο των αδειοδοτημένων κατοικιών σημείωσε μείωση 7,4% κατά το 2021 σε σχέση με το 2020, ενδεικτικό της στροφής προς την ανέγερση κατοικιών που απευθύνονται στο ευρύ κοινό. Από την άλλη, ο μέσος όρος του εμβαδού ανά οικιστική μονάδα που αδειοδοτήθηκε κατά το 2021 μειώθηκε σε 190 τ.μ. σε σχέση με 199 τ.μ. το 2020 και 222 τ.μ. το 2019, επιβεβαιώνοντας το γεγονός ότι υπάρχει μια μετακίνηση των προτιμήσεων προς μικρότερες κατοικίες.

Την οικοδομική δραστηριότητα στον τομέα επηρεάζουν κατασταλτικά ο τερματισμός του ΚΕΠ, η πανδημία και ενδέχεται να ασκηθεί περαιτέρω πίεση από τις αυξήσεις στις τιμές των κατασκευαστικών υλικών. Συγκεκριμένα, ο δείκτης τιμών κατασκευαστικών υλικών, ο οποίος δημοσιεύεται από την ΣΥΚ, καταγράφει τα τελευταία τέσσερα τρίμηνα αυξήσεις (**Διάγραμμα 7**). Το τέταρτο τρίμηνο του 2021 οι τιμές κατασκευαστικών υλικών κατέγραψαν ετήσια αύξηση 17,3%, η οποία ήταν η ψηλότερη από το τελευταίο τρίμηνο του 2008, διαδραματίζοντας έτσι σημαντικό ρόλο στη διατήρηση του επιπέδου των τιμών από την πλευρά του κόστους και ανεξάρτητα από τη ζήτηση. Η αύξηση εντοπίζεται κυρίως στα μέταλλα, αφού σύμφωνα με στοιχεία

<sup>2</sup> Ο όρος “international headquartering” αναφέρεται στην μετεγκατάσταση των γραφείων διοίκησης ξένων εταιρειών στην Κύπρο, μέσω της προσπάθειας που γίνεται από το κράτος για προσέλκυση εταιρειών, κυρίως υψηλής τεχνολογίας.

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

<sup>4</sup> Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

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



της ΣΥΚ ο δομικός χάλυβας και το σίδηρο σημείωσαν κατά το 2021 ετήσια αύξηση 46,6% και 44,3%, αντίστοιχα, με άλλα υλικά όπως ξυλεία και τούβλα να καταγράφουν μικρότερες αυξήσεις (γύρω στο 10%). Το κατά πόσο η αύξηση αυτή θα έχει αρνητικές επιδράσεις στη ζήτηση, και επομένως αντίθετη επίδραση στις τιμές, είναι κάτι που θα διαφανεί τα επόμενα τρίμηνα.

Σύμφωνα με τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) του τέταρτου τριμήνου του 2021, η πορεία του τομέα αναμένεται να συνεχίσει να παρουσιάζει αυξήσεις (**Διάγραμμα 7**). Συγκεκριμένα, ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες έφθασε κατά μέσο όρο στο 73,23 το τέταρτο τρίμηνο του 2021 σε σχέση με -2,77 το τέταρτο τρίμηνο του 2020, επίπεδο που είναι το υψηλότερο ιστορικά από το 2002 που υπάρχουν στοιχεία. Αξίζει να αναφερθεί ότι αντίστοιχα ψηλές προσδοκίες για αυξήσεις στις τιμές ακινήτων υπήρχαν μόνο το 2004 κατά την περίοδο ένταξης της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Επιπρόσθετα, ο δείκτης προσδοκιών εργοδότησης στον κατασκευαστικό τομέα για τους επόμενους τρεις μήνες κατέγραψε αύξηση και έφθασε το 2,07 συνεχίζοντας την αυξητική πορεία που άρχισε να καταγράφεται από το προηγούμενο τρίμηνο μετά από τρία συνεχόμενα τρίμηνα με αρνητικό πρόσημο. Εντούτοις, πρέπει να σημειωθεί ότι οι πιο πάνω προσδοκίες αντανακλούν την κατάσταση στην αγορά πριν το ξέσπασμα του πολέμου στην Ουκρανία.

Εν κατακλείδι, ο δείκτης τιμών κατοικιών στην Κύπρο συνεχίζει να καταγράφει το τέταρτο τρίμηνο του 2021 ανοδική πορεία, παρά τις αρνητικές πιέσεις από την πανδημία. Εν μέρει, την αύξηση των τιμών επηρεάζει και το αυξανόμενο κόστος κατασκευής που παρατηρείται τα τελευταία τρίμηνα, γεγονός που καθιστά τη συνεχή παρακολούθηση της αγοράς απαραίτητη για να διαφανεί αν θα επηρεαστεί η ζήτηση στο μέλλον. Η όποια επίδραση στον ΔΤΚ από τον πόλεμο στην Ουκρανία αναμένεται να διαφανεί στον μεσοπρόθεσμο ορίζοντα.



**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	
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

Πηγή: ΚΤΚ.

\*Τα ετήσια στοιχεία 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
2021	-	84,0	100,2	75,7	71,7	65,2	74,9	83,6	72,4	79,7	74,5

Πηγή: ΚΤΚ.

\*Τα ετήσια στοιχεία 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	
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

Πηγή: ΚΤΚ.

\*Για τα ετήσια στοιχεία 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
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

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, 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, [http://www.centralbank.gov.cy/media//pdf\\_gr/Methodology\\_GR\\_.pdf](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](http://www.centralbank.gov.cy/nqcontent.cfm?a_id=11836)