



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

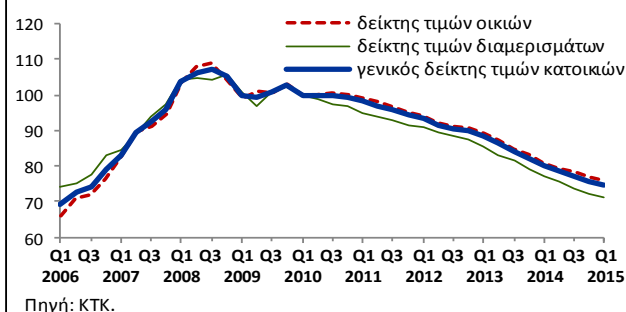
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

1^ο Τρίμηνο 2015

Μικρή τριμηνιαία μείωση των τιμών κατοικιών κατά το 1^ο τρίμηνο του 2015

- Ο δείκτης τιμών κατοικιών¹ (οικίες και διαμερίσματα) κατέγραψε σε τριμηνιαία βάση μικρότερη μείωση (1%) το πρώτο τρίμηνο του 2015 σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (2%). Οι τιμές οικιών και διαμερισμάτων κατέγραψαν τριμηνιαία μείωση 0,8% και 1,5%, αντίστοιχα.
- Η τριμηνιαία μείωση των τιμών κατοικιών ήταν η μικρότερη από το τέταρτο τρίμηνο του 2012, όταν και άρχισε η επιτάχυνση του ρυθμού των μειώσεων.
- Οι τιμές κατοικιών κατέγραψαν σε ετήσια βάση μείωση κατά 6,5% το πρώτο τρίμηνο του 2015, σε σύγκριση με 8% το προηγούμενο τρίμηνο.
- Όλες οι επαρχίες κατέγραψαν μικρότερη ετήσια μείωση στις τιμές κατοικιών σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο, κάτι που υποδηλώνει ότι η πορεία διόρθωσης των τιμών φαίνεται να πλησιάζει στην ολοκλήρωσή της.

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



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



Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Κατά το πρώτο τρίμηνο του 2015 ο δείκτης τιμών κατοικιών κατέγραψε σε τριμηνιαία βάση μείωση της τάξης του 1%, τη μικρότερη μεταβολή από το τέταρτο τρίμηνο του 2012, όταν και άρχισε η επιτάχυνση των μειώσεων. Οι τιμές οικιών και διαμερισμάτων παρουσίασαν τριμηνιαίες μειώσεις 0,8% και 1,5%, αντίστοιχα, σε σύγκριση με μειώσεις 2,1% και 1,5%,

Σύνοψη	2ο τρίμηνο 2014	3ο τρίμηνο 2014	4ο τρίμηνο 2014	1ο τρίμηνο 2015
Τριμηνιαίος δείκτης (1 ^ο Τρίμηνο 2010=100)	78,4	77,1	75,6	74,8
Τριμηνιαία μεταβολή	-2,0%	-1,7%	-2,0%	-1,0%
Ετήσια μεταβολή	-9,1%	-8,4%	-8,0%	-6,5%

¹ Τα στοιχεία στο παρών δελτίο αναφέρονται στις αναθεωρημένες σειρές των δεικτών τιμών κατοικιών. Περισσότερες πληροφορίες στις «Σημειώσεις» (σελ. 5).

αντίστοιχα, κατά το προηγούμενο τρίμηνο (**Διάγραμμα 1**). Όπως παρουσιάζεται και στο **Διάγραμμα 1**, οι τιμές κατοικιών έχουν επιστρέψει στα επίπεδα του μέσου όρου του 2006, έτος κατά το οποίο άρχισε η υπερβάλλουσα ζήτηση για οικιστικά δάνεια που τελικά οδήγησε στην υπερθέρμανση του τομέα.

Σε ετήσια βάση ο δείκτης τιμών κατοικιών κατέγραψε μείωση 6,5%, έναντι ετήσιας μείωσης 8% το τέταρτο τρίμηνο του 2014. Οι τιμές οικιών μειώθηκαν κατά 6% σε ετήσια βάση και οι τιμές διαμερισμάτων κατά 7,7%, έναντι ετήσιων μειώσεων της τάξης του 7,8% και 8,7%, αντίστοιχα, το τέταρτο τρίμηνο του 2014 (**Διάγραμμα 2**). Αξίζει να σημειωθεί ότι όπως φαίνεται και στο **Διάγραμμα 2**, ο δείκτης τιμών κατοικιών από το πρώτο τρίμηνο του 2014 και εντεύθεν παρουσιάζει επιβράδυνση των μειώσεων.

Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

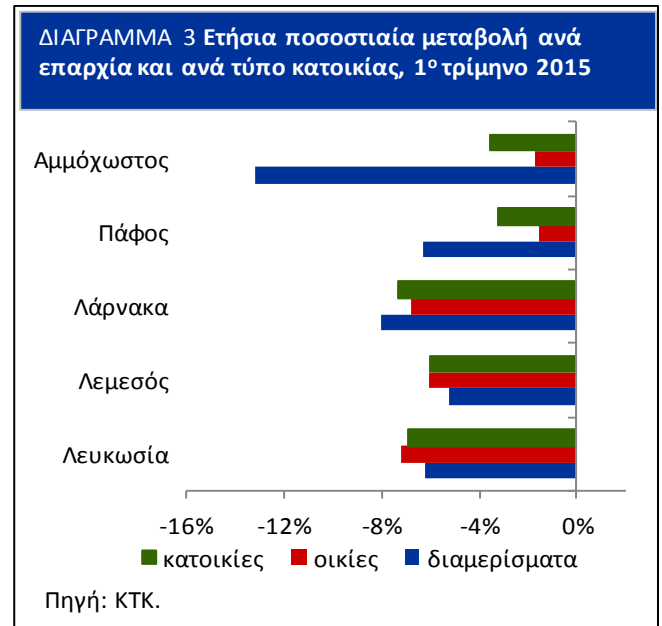
Ο γενικός δείκτης τιμών κατοικιών σημείωσε τη μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση στις επαρχίες Λάρνακας και Λεμεσού (1,3%) ενώ στην επαρχία Αμμοχώστου κατέγραψε τριμηνιαία αύξηση 0,7%. Τριμηνιαίες μειώσεις στον γενικό δείκτη τιμών κατέγραψαν και οι επαρχίες Λευκωσίας (1%) και Πάφου (1,2%).

Η μεγαλύτερη ετήσια μείωση στον γενικό δείκτη τιμών κατοικιών σημειώθηκε στην επαρχία Λάρνακας (7,3%) ενώ η μικρότερη στην επαρχία Πάφου (3,3%) (**Διάγραμμα 3**). Ετήσιες μειώσεις στον γενικό δείκτη τιμών κατοικιών καταγράφηκαν και στις επαρχίες Λευκωσίας (6,9%), Λεμεσού (6%) και Αμμοχώστου (3,5%). Όλες οι επαρχίες κατέγραψαν για ακόμα ένα τρίμηνο μικρότερες ετήσιες μειώσεις στις τιμές κατοικιών σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο, κάτι που υποδηλώνει ότι η πορεία διόρθωσης των τιμών φαίνεται να πλησιάζει στην ολοκλήρωσή της.

Στις τιμές οικιών η μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση καταγράφηκε στην επαρχία Λεμεσού (1,4%), η μικρότερη στην επαρχία Λάρνακας (0,5%), ενώ η Αμμοχώστος κατέγραψε για ακόμα ένα τρίμηνο οριακή αύξηση της τάξης του 0,2%. Στις επαρχίες Λευκωσίας και Πάφου, οι τιμές οικιών κατέγραψαν τριμηνιαίες μειώσεις 0,9%, και 0,6%, αντίστοιχα.

Η μεγαλύτερη ετήσια μείωση τιμών οικιών κατά το υπό εξέταση τρίμηνο καταγράφηκε στην επαρχία Λευκωσίας κατά 7,2%, ενώ η μικρότερη ετήσια μείωση καταγράφηκε στην επαρχία Πάφου κατά 1,5% (**Διάγραμμα 3**). Οι τιμές οικιών στις επαρχίες

Λεμεσού, Λάρνακας και Αμμοχώστου παρουσίασαν ετήσιες μειώσεις 6,1%, 6,8% και 1,7%, αντίστοιχα.



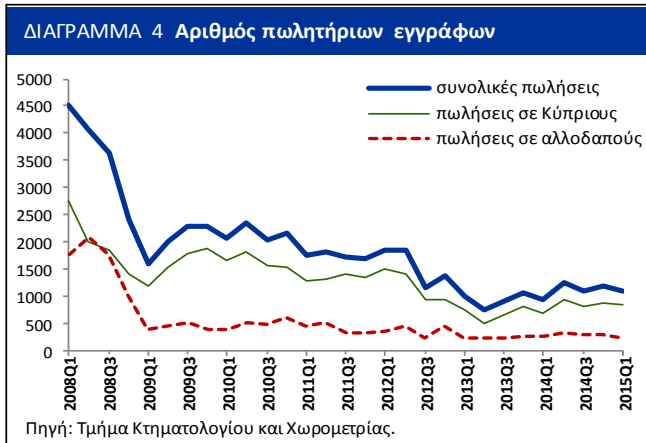
Όσον αφορά τις τιμές διαμερισμάτων ανά επαρχία, η μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση καταγράφηκε στην επαρχία Λάρνακας (4,1%), ενώ η μικρότερη στην επαρχία Λεμεσού (0,8%). Η Αμμοχώστος κατέγραψε αύξηση 5,1%, η οποία πιθανόν να οφείλεται στην εποχικότητα. Οι επαρχίες Λευκωσίας και Πάφου κατέγραψαν μειώσεις στις τιμές των διαμερισμάτων κατά 1,2% και 1,6%, αντίστοιχα, σε σύγκριση με το τέταρτο τρίμηνο του 2014.

Η μεγαλύτερη ετήσια μείωση τιμών διαμερισμάτων κατά το πρώτο τρίμηνο του 2015 καταγράφηκε στην επαρχία Αμμοχώστου (13,2%) (**Διάγραμμα 3**), ενώ η μικρότερη ετήσια μείωση καταγράφηκε στην επαρχία Λεμεσού (5,2%). Οι τιμές διαμερισμάτων στις επαρχίες Λευκωσίας, Λάρνακας και Πάφου παρουσίασαν ετήσιες μειώσεις 6,2%, 8,0% και 6,3%, αντίστοιχα.

Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, κατά το πρώτο τρίμηνο του 2015 ο συνολικός αριθμός πωλητήριων εγγράφων (Κύπριοι και αλλοδαποί) στην Κύπρο κατέγραψε ετήσια αύξηση 15,8% σε σύγκριση με ετήσια αύξηση 10,7% το προηγούμενο τρίμηνο. Το μεγαλύτερο μέρος της ζήτησης προέρχεται από αγοραστές με Κυπριακή υπηκοότητα για τους οποίους καταγράφηκε ετήσια αύξηση κατά 24,7%, ενώ στα πωλητήρια έγγραφα με αγοραστές

αλλοδαπούς καταγράφηκε μείωση 6,7%. **(Διάγραμμα 4)**. Τη μεγαλύτερη ετήσια αύξηση στο συνολικό αριθμό των πωλητηρίων εγγράφων κατέγραψε η επαρχία Λάρνακας (49,7%). Η επαρχία Λεμεσού κατέγραψε επίσης ετήσια αύξηση (28%), η επαρχία Αμμοχώστου παρέμεινε σταθερή, ενώ οι επαρχίες Λευκωσίας και Πάφου κατέγραψαν ετήσιες μειώσεις της τάξης του 3,9% και 2,3%, αντίστοιχα .



Όσον αφορά τον δανεισμό προς τον τομέα των ακινήτων, σύμφωνα με στοιχεία της ΚΤΚ η απομόχλευση του τομέα συνεχίζεται αφού για ένατο συνεχόμενο τρίμηνο το συνολικό ποσό των οικιστικών δανείων κατέγραψε μείωση σε ετήσια βάση. Συγκεκριμένα, το εν λόγω ποσό μειώθηκε κατά 2,6% τον Μάρτιο του 2015. Την ίδια τάση κατέγραψαν και οι υποκατηγορίες οικιστικών δανείων σε κατοίκους εσωτερικού και εξωτερικού.

Στον κατασκευαστικό τομέα οι εγχώριες πωλήσεις τσιμέντου κατέγραψαν σε ετήσια βάση το

πρώτο τρίμηνο του 2015 μικρότερη μείωση (12%) σε σύγκριση με το πρώτο τρίμηνο του 2014 (20,7%), αν και το επίπεδο των πωλήσεων έφτασε το χαμηλότερο σημείο (97.155 τόνοι) από το 2002 που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία. Παράλληλα, οι άνεργοι στον κατασκευαστικό τομέα μειώθηκαν σε ετήσια βάση κατά 18,6% τον Μάρτιο του 2015, κάτι που οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στο γεγονός ότι οι αλλοδαποί εργάτες εγκαταλείπουν την Κύπρο. Αυτό καταδεικνύεται και από το γεγονός ότι ο αριθμός των εργαζομένων (ισοδύναμοι πλήρους απασχόλησης) στις κατασκευές κατέγραψε το χαμηλότερο επίπεδο (21.020) κατά το τελευταίο διαθέσιμο τρίμηνο (τέταρτο τρίμηνο του 2014) από το 2000 που άρχισε η καταγραφή των εν λόγω στοιχείων.

Σύμφωνα με τις ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο δείκτης πρόθεσης για αγορά ή ανέγερση κατοικίας τους επόμενους δώδεκα μήνες στην Κύπρο το πρώτο τρίμηνο του 2015 κατέγραψε κατά μέσο όρο (μ.ο.) -95, το πιο αρνητικό επίπεδο από το 2002 που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία. Αντίθετα, ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές πώλησης ακινήτων κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2014 κυμάνθηκε σε λιγότερο αρνητικά επίπεδα σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (μ.ο. -17 έναντι -17,6), όπως και ο δείκτης προσδοκιών εργοδότησης στον κατασκευαστικό τομέα (μ.ο. -7,7 έναντι μ.ο. -11,5).

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	Q1	90,8	93,9	96,5	92,1	90,3	89,2	90,5	93,2
	Q2	89,3	91,9	94,9	90,6	87,4	88,9	86,6	91,3
	Q3	88,4	91,0	93,6	90,3	86,6	86,7	87,2	90,4
	Q4	87,3	90,5	92,7	90,3	84,8	85,4	87,1	89,8
2013	Q1	85,7	89,2	90,6	89,3	82,3	85,9	87,7	88,4
	Q2	83,0	87,3	88,8	87,5	81,2	84,6	80,1	86,3
	Q3	81,7	85,0	86,8	85,5	78,2	82,4	77,3	84,2
	Q4	79,3	83,1	84,9	83,6	76,3	80,2	75,0	82,1
2014	Q1	77,3	80,9	82,7	81,4	74,5	78,2	72,8	80,0
	Q2	75,6	79,4	81,2	79,8	72,9	77,6	71,5	78,4
	Q3	73,6	78,3	79,6	79,4	70,9	77,3	70,3	77,1
	Q4	72,4	76,6	77,7	77,5	70,0	76,6	69,8	75,6
2015	Q1	71,4	76,0	77,0	76,5	69,1	75,7	70,2	74,8

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2006 μέχρι και 2011 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	100,1	99,4	100,1	99,4	100,4	101,4	100,1
2011	-	99,0	91,8	88,7	98,5	95,1	98,5	95,1	96,8	99,1	97,2
2012	-	95,2	88,3	82,2	94,1	91,5	94,1	91,5	88,7	90,7	89,7
2013	Q1	92,1	86,6	75,0	74,3	74,5	90,0	90,0	84,5	89,1	90,0
	Q2	90,1	83,0	73,3	72,2	71,2	88,3	88,8	83,8	88,1	81,5
	Q3	88,0	81,8	70,5	71,9	69,9	86,3	86,6	80,7	85,4	78,4
	Q4	85,9	79,8	67,9	68,4	71,6	84,5	84,7	79,3	84,1	75,6
2014	Q1	83,5	76,9	65,6	69,2	69,7	82,4	82,8	77,3	81,0	73,3
	Q2	82,4	75,3	63,6	67,3	66,6	80,7	81,3	75,8	80,8	72,3
	Q3	80,6	74,0	62,9	66,4	62,4	79,2	81,2	73,4	80,8	71,7
	Q4	79,3	73,4	62,9	65,8	57,6	77,1	78,9	72,4	80,2	71,9
2015	Q1	78,3	72,9	60,4	64,8	60,6	76,4	77,8	72,0	79,7	72,1

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2010 μέχρι και 2012 υπολογίζονται ως ο μέσος όρος των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

Σημειώσεις:

Ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών και άλλοι συναφείς δείκτες και υποδείκτες ετοιμάζονται από τη Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ).

Τα στοιχεία από το 2006 μέχρι και το 2009 συλλέχθηκαν αναδρομικά από τις βάσεις δεδομένων αριθμού τραπεζικών ιδρυμάτων, ενώ από το 2010 και μετά τα στοιχεία αποστέλλονται από τις τράπεζες-μέλη του Συνδέσμου Τραπεζών Κύπρου (Τράπεζα Κύπρου, Ελληνική Τράπεζα, Alpha Bank, Emproriki Bank, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, Τράπεζα Πειραιώς, USB Bank, Κυπριακή Τράπεζα Αναπτύξεως, Société Générale και Eurobank) και τη Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα σε τυποποιημένη μορφή στο αυτοματοποιημένο σύστημα διαχείρισης εκτιμήσεων της ΚΤΚ.

Τα συμβαλλόμενα πιστωτικά ιδρύματα λαμβάνουν τη σχετική πληροφόρηση από εκτιμητές ακινήτων για σκοπούς παραχώρησης ή αναδιάρθρωσης δανείων, ή επανεκτιμήσεων ακινήτων. Οι εκτιμήσεις προέρχονται από πέραν των 100 εκτιμητικών γραφείων παγκυπρίως, συμβάλλοντας στην αμεροληψία των δεικτών. Τα στοιχεία είναι αντιπροσωπευτικά του συνόλου της αγοράς κατοικιών της Κύπρου, αφού καλύπτουν ολόκληρη την ελεύθερη επικράτεια της Κυπριακής Δημοκρατίας (επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Αμμοχώστου) και αναφέρονται σε όλους τους τύπους κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα).

Όλοι οι υπολογισθέντες δείκτες έχουν σταθμιστεί έτσι ώστε το πρώτο τρίμηνο του 2010 να αντιστοιχεί στην τιμή 100. Για να υπολογισθούν οι δείκτες τιμών κατοικιών χρησιμοποιούνται οι δύο ανά τύπο δείκτες τιμών, δηλαδή οικιών και διαμερισμάτων.

Αλλαγή στην μέθοδο στάθμισης των δεικτών: Από το πρώτο τρίμηνο του 2015 η μέθοδος στάθμισης άλλαξε και οι δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων σταθμίζονται πλέον με βάση το άθροισμα της αξίας των επιμέρους ακινήτων κατά τα τελευταία τέσσερα τρίμηνα, έτσι ώστε να δίνουν πιο αντιπροσωπευτική εικόνα της κατανομής οικιών και διαμερισμάτων στην Κυπριακή αγορά ακινήτων. Στις προηγούμενες εκδόσεις οι δείκτες σταθμίζονταν με βάση τον αριθμό των παρατηρήσεων (εκτιμήσεων) τα τελευταία τέσσερα τρίμηνα. Με τον ίδιο τρόπο, για να υπολογισθεί ο Γενικός Δείκτης Τιμών Οικιών/Διαμερισμάτων, χρησιμοποιούνται οι ανά επαρχία Δείκτες Τιμών Οικιών/Διαμερισμάτων, σταθμισμένοι με βάση την αξία των παρατηρήσεων κατά τα τέσσερα τελευταία τρίμηνα. Η αλλαγή αυτή στη μέθοδο στάθμισης των δεικτών αποτελούσε εισήγηση τεχνοκρατών του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου, ως μέρος αξιολόγησης του δείκτη της ΚΤΚ στα πλαίσια της εφαρμογής του Μνημονίου Συνεργασίας. Η αξιολόγηση αφορούσε πιθανή χρήση του δείκτη για σκοπούς αναβάθμισης των αξιών της Γενικής Εκτίμησης (1.1.2013) που έγινε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Ως αποτέλεσμα της αλλαγής στον τρόπο στάθμισης των δεικτών, ο γενικός δείκτης τιμών κατοικιών τόσο για τις ιστορικές (2006-2009) όσο και για τις νέες σειρές (2010 και εντεύθεν) έχει αναθεωρηθεί. Στις νέες σειρές έχουν αναθεωρηθεί επίσης οι γενικοί δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων, καθώς και οι ανά επαρχία δείκτες τιμών κατοικιών. Σημειώνεται ότι οι πιο πάνω αλλαγές δεν αλλοίωσαν σημαντικά τους δείκτες και ιδιαίτερα τα ποσοστά μεταβολής τους.

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