



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

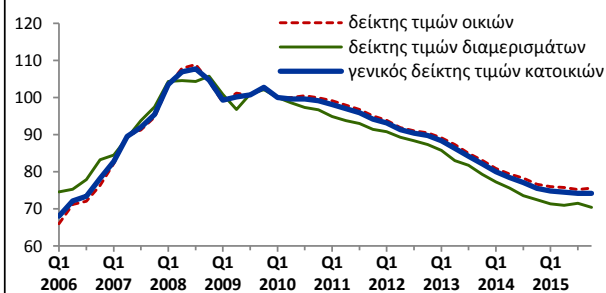
4^ο Τρίμηνο 2015

Σταθεροποίηση του Δείκτη Τιμών Κατοικιών

- Με βάση το Δείκτη Τιμών Κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) οι τιμές κατοικιών παρέμειναν, κατά μέσο όρο, αμετάβλητες το τέταρτο τρίμηνο του 2015 σε σχέση με το τρίτο τρίμηνο του 2015. Συγκεκριμένα, οι τιμές οικιών κατέγραψαν αύξηση της τάξης του 0,5% σε τριμηνιαία βάση, ενώ οι τιμές των διαμερισμάτων τριμηνιαία μείωση της τάξης του 1,6%.
- Είναι η πρώτη φορά από το τρίτο τρίμηνο του 2010 που σε τριμηνιαία βάση η μεταβολή του δείκτη δεν είναι αρνητική και ταυτόχρονα καταγράφεται τριμηνιαία αύξηση στις τιμές των οικιών.
- Σε ετήσια βάση οι τιμές κατοικιών κατέγραψαν μείωση 1,8% το τέταρτο τρίμηνο του 2015, σε σύγκριση με μειώσεις 3,7% και 5,0% το τρίτο και δεύτερο τρίμηνο του 2015, αντίστοιχα.
- Η ευρύτερη οικονομία συνεχίζει να παρουσιάζει σημεία ανάκαμψης με το ΑΕΠ να καταγράφει θετικούς ρυθμούς μεταβολής. Η βελτίωση στις εγχώριες οικονομικές και χρηματοοικονομικές συνθήκες αναμένεται να έχει θετική επίδραση στον τομέα των ακινήτων.

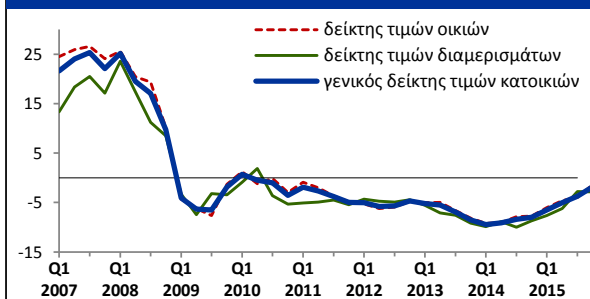
Σύνοψη	1 ^ο τρίμηνο 2015	2 ^ο τρίμηνο 2015	3 ^ο τρίμηνο 2015	4 ^ο τρίμηνο 2015
Τριμηνιαίος δείκτης (1 ^ο Τρίμηνο 2010=100)	74,8	74,5	74,2	74,2
Τριμηνιαία μεταβολή	-1,0%	-0,4%	-0,3%	0,0%
Ετήσια μεταβολή	-6,5%	-5,0%	-3,7%	-1,8%

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



Πηγή: ΚΤΚ.

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



Πηγή: ΚΤΚ.

Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2015 ο δείκτης τιμών κατοικιών δεν παρουσίασε καμία μεταβολή σε σχέση με το τρίτο τρίμηνο του 2015. Οι τιμές οικιών παρουσίασαν τριμηνιαία αύξηση 0,5%, ενώ καταγράφηκε τριμηνιαία μείωση στις τιμές διαμερισμάτων 1,6% (**Διάγραμμα 1**). Η τριμηνιαία αύξηση στις τιμές των οικιών είναι η πρώτη που καταγράφεται από το τρίτο τρίμηνο του 2010, ενώ οι τιμές των διαμερισμάτων παρουσίασαν και πάλι τριμηνιαία μείωση μετά την αύξηση που είχαν καταγράψει το προηγούμενο τρίμηνο.

Σε ετήσια βάση, ο δείκτης τιμών κατοικιών κατέγραψε μείωση 1,8%, έναντι ετήσιας μείωσης 3,7% το προηγούμενο τρίμηνο του 2015. Οι τιμές οικιών μειώθηκαν κατά 1,4% σε ετήσια βάση και οι τιμές διαμερισμάτων κατά 2,8%, έναντι ετήσιων μειώσεων της τάξης του 3,9% και 2,8%, αντίστοιχα, το τρίτο τρίμηνο του 2015. Όπως φαίνεται και στο **Διάγραμμα 2**, οι εν λόγω ετήσιες μειώσεις είναι οι χαμηλότερες των τελευταίων πέντε χρόνων, δηλαδή από το 2011.

Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Ο γενικός δείκτης τιμών κατοικιών σημείωσε τη μεγαλύτερη τριμηνιαία αύξηση στην επαρχία Αμμοχώστου (2,4%) και τη μεγαλύτερη μείωση στην επαρχία Λευκωσίας (0,5%). Τριμηνιαία αύξηση στον γενικό δείκτη τιμών κατέγραψε επίσης η επαρχία Πάφου (0,4%) ενώ οι τιμές κατοικιών στην επαρχία Λεμεσού κατά μέσο όρο δεν σημείωσαν καμία μεταβολή. Αντίθετα στην επαρχία Λάρνακας σημειώθηκε οριακή μείωση (0,1%).

Η μεγαλύτερη ετήσια μείωση στο γενικό δείκτη τιμών κατοικιών σημειώθηκε στην επαρχία Λευκωσίας (3,3%) ενώ η μικρότερη στην επαρχία Πάφου (1,2%) (**Διάγραμμα 3**). Ετήσιες μειώσεις στο γενικό δείκτη τιμών κατοικιών καταγράφηκαν και στις επαρχίες Λεμεσού (1,6%), Λάρνακας (1,8%), ενώ αντίθετα στην επαρχία Αμμοχώστου σημειώθηκε αύξηση (1,5%).

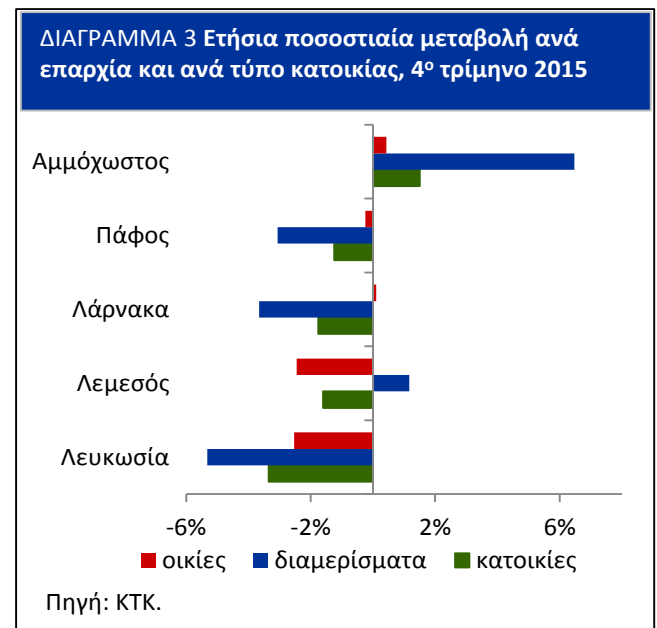
Όσον αφορά τις τιμές οικιών, όλες οι επαρχίες σημείωσαν τριμηνιαία αύξηση, με εξαίρεση την επαρχία Λευκωσίας που παρέμεινε σταθερή. Συγκεκριμένα στην επαρχία Αμμοχώστου σημειώθηκε τριμηνιαία αύξηση της τάξης του 2% στην Πάφο 1,4%, στη Λάρνακα 0,7% και στη Λεμεσό 0,5%.

Όσον αφορά την ετήσια μεταβολή των τιμών οικιών κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2015, με εξαίρεση τις επαρχίες Αμμοχώστου και Λάρνακας που παρουσίασαν αύξηση της τάξης του 0,4% και 0,1% αντίστοιχα, όλες οι άλλες επαρχίες κατέγραψαν μειώσεις. Συγκεκριμένα, τόσο στην επαρχία Λευκωσίας όσο και στη Λεμεσό καταγράφηκε ετήσια μείωση 2,5% και στην Πάφο 0,2%, αντίστοιχα (**Διάγραμμα 3**).

Όσον αφορά τις τιμές διαμερισμάτων ανά επαρχία, σε όλες τις επαρχίες σημειώθηκε τριμηνιαία μείωση, εκτός από την επαρχία Αμμοχώστου που κατέγραψε αύξηση της τάξης του 3,6%. Οι επαρχίες

Λευκωσίας και Λάρνακας κατέγραψαν μείωση της τάξης του 1,6%, η Λεμεσός σημείωσε μείωση 1,3% και η Πάφος 1,2%.

Η μεγαλύτερη ετήσια μείωση τιμών διαμερισμάτων κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2015 καταγράφηκε στην επαρχία Λευκωσίας κατά 5,3% (**Διάγραμμα 3**). Οι τιμές διαμερισμάτων στις επαρχίες Λάρνακας και Πάφου παρουσίασαν επίσης ετήσιες μειώσεις 3,7% και 3,1%, αντίστοιχα. Αντίθετα, οι τιμές διαμερισμάτων στις επαρχίες Αμμοχώστου και Λεμεσού κατέγραψαν ετήσια αύξηση 6,5%, και 1,2%, αντίστοιχα. Η σχετικά μεγάλη ετήσια αύξηση στην επαρχία Αμμοχώστου οφείλεται στο γεγονός ότι το τέταρτο τρίμηνο του 2014, με το οποίο συγκρίνεται το τρίμηνο υπό εξέταση, ήταν το χαμηλότερο σημείο που κατέγραψε ιστορικά ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων στην Αμμοχώστο.



Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου (ΣΥΚ), η κατασκευαστική δραστηριότητα φαίνεται να σταθεροποιείται ή και να βελτιώνεται, αν και από χαμηλά επίπεδα. Συγκεκριμένα, οι εγχώριες πωλήσεις τσιμέντου, οι οποίες αποτελούν ένδειξη για την κατασκευαστική δραστηριότητα, κατέγραψαν ετήσια αύξηση 13,7% κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2015. Με την αύξηση αυτή οι πωλήσεις τσιμέντου συνέχισαν τη θετική πορεία που κατέγραψαν τα τελευταία δύο τρίμηνα, έπειτα από 6,5 χρόνια συνεχών μειώσεων. Ο δείκτης τιμών κατασκευαστικών υλικών υποχώρησε σε

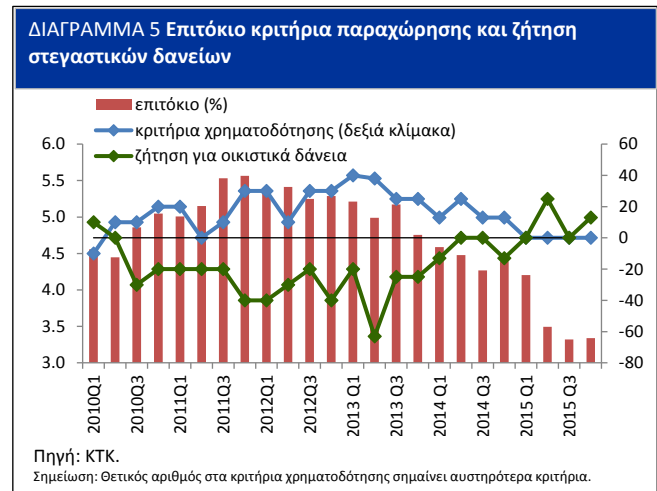
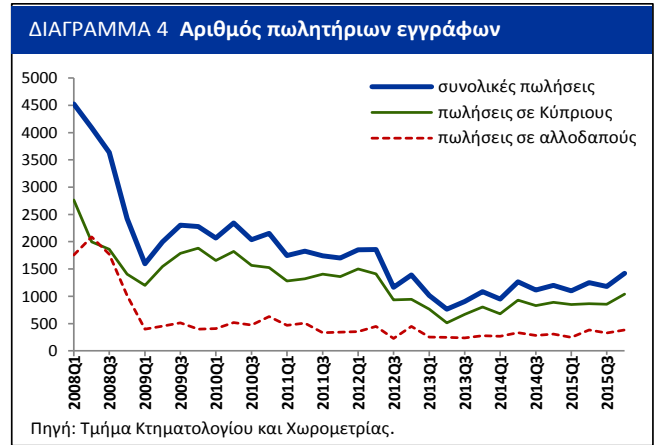
ετήσια βάση 3,9% κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2015, αντικατοπτρίζοντας τη συνεχιζόμενη μείωση της τιμής του πετρελαίου διεθνώς αλλά και της χαμηλής κατασκευαστικής δραστηριότητας.

Αναφορικά με τη ζήτηση για ακίνητα, σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2015 ο συνολικός αριθμός πωλητηρίων εγγράφων (Κύπριοι και αλλοδαποί) στην Κύπρο κατέγραψε ετήσια αύξηση 18,6%. Ο αριθμός των πωλητηρίων εγγράφων με αγοραστές κατοίκους Κυπριακής υπηκοότητας κατέγραψε ετήσια αύξηση 16,4%, ενώ ο αντίστοιχος αριθμός με αγοραστές αλλοδαπούς κατέγραψε αύξηση 25,1%. **(Διάγραμμα 4)**. Όλες οι επαρχίες, παρουσίασαν ετήσια αύξηση στο συνολικό αριθμό των πωλητηρίων εγγράφων κατά το υπό εξέταση τρίμηνο.

Η αυξημένη ζήτηση υποβοηθείται και από διάφορους ευνοϊκούς χρηματοοικονομικούς παράγοντες. Σύμφωνα με την έρευνα Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών της ΚΤΚ το επιτόκιο οικιστικών δανείων¹ κυμάνθηκε κατά μέσο όρο στο 3,34% κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2015 σε σύγκριση με μέσο όρο 4,39% το αντίστοιχο τρίμηνο του 2014 **(Διάγραμμα 5)**. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με την έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων της ΚΤΚ, κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2015 καταγράφηκε αύξηση στη ζήτηση για οικιστικά δάνεια από νοικοκυριά, ενώ αναμένεται να σημειωθεί αύξηση και το πρώτο τρίμηνο του 2016. Παράλληλα τα κριτήρια παραχώρησης οικιστικών δανείων παρέμειναν αμετάβλητα κατά την ίδια περίοδο και αναμένεται να μείνουν αμετάβλητα και κατά το πρώτο τρίμηνο του 2016, ενώ η ζήτηση για δάνεια αυξήθηκε **(Διάγραμμα 5)**.

Όσον αφορά τις προοπτικές στην αγορά ακινήτων γενικότερα, σύμφωνα με τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο δείκτης πρόθεσης για αγορά ή ανέγερση κατοικίας τους επόμενους δώδεκα μήνες στην Κύπρο το τέταρτο τρίμηνο του 2015 έφτασε κατά μέσο όρο στο -83,1 παραμένοντας περίπου στα ίδια επίπεδα με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2014 (-82,8). Παρ' όλο που ο εν λόγω δείκτης κινείται σε αρνητικά επίπεδα από

το 2001 που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία, κατά μέσο όρο το 2015 κατέγραψε λιγότερο αρνητική ένδειξη από τον μέσο όρο των προηγούμενων τριών ετών (2012-2014). Ο δείκτης προσδοκιών



εργοδότησης στον κατασκευαστικό τομέα κατά το υπό εξέταση τρίμηνο παρουσίασε βελτίωση, αφού κατέγραψε οριακά θετική ένδειξη κατά μέσο όρο στο 0,23 σε σύγκριση με μέσο όρο -11,47 το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου έτους. Ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές πώλησης ακινήτων κατέγραψε και πάλι αρνητική ένδειξη κατά μέσο όρο στο -14,73 το τέταρτο τρίμηνο του 2015. Εντούτοις σημειώνεται ότι η ένδειξη αυτή αποτελεί το χαμηλότερο αρνητικό επίπεδο από το τέταρτο τρίμηνο του 2008.

¹ Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

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	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
	Q2	70,9	75,7	76,5	76,4	68,4	74,7	70,3	74,5
	Q3	71,5	75,2	75,5	76,3	68,8	75,4	69,2	74,2
	Q4	70,4	75,6	75,1	76,3	68,7	75,7	70,8	74,2

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2006 μέχρι και 2013 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	-	89,0	82,8	71,7	71,7	71,8	87,3	87,5	82,1	86,7	81,4
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
	Q2	76,8	73,7	61,4	63,7	60,1	76,4	77,3	71,1	78,7	72,2
	Q3	76,3	75,3	61,6	64,6	59,2	75,2	76,6	71,9	78,9	70,8
	Q4	75,1	74,3	60,6	63,8	61,3	75,2	77,0	72,5	80,0	72,2

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2010 μέχρι και 2013 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