



## ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

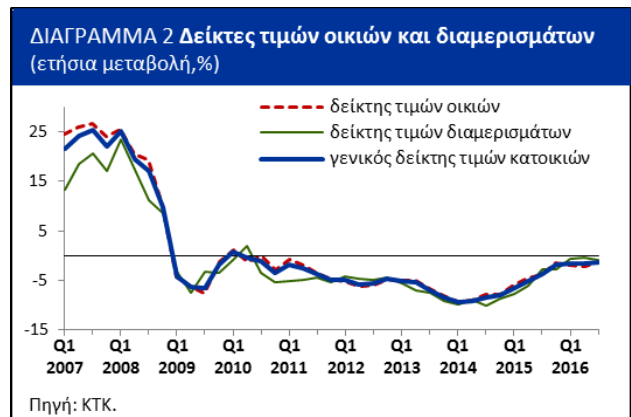
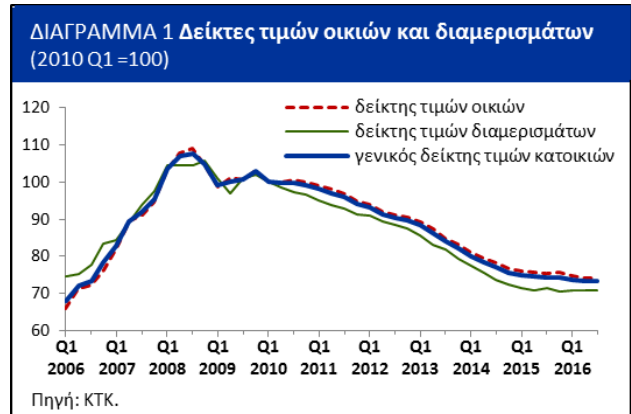
ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

# ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

### 3<sup>ο</sup> Τρίμηνο 2016

## Συνεχίζεται η σταθεροποίηση στις τιμές κατοικιών

- Οριακή τριμηνιαία αύξηση (0,1%) κατέγραψε ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών το τρίτο τρίμηνο του 2016 σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο. Η οριακή αύξηση είναι η πρώτη που καταγράφεται από το 2009, και αφορά τόσο τις τιμές διαμερισμάτων όσο και τις τιμές οικιών.
- Στην ανά επαρχία τριμηνιαία ανάλυση σημειώνεται ότι σε τρεις από τις πέντε επαρχίες σημειώθηκε μικρή αύξηση των τιμών.
- Σε ετήσια βάση οι τιμές κατοικιών κατέγραψαν μείωση 1,3% το τρίτο τρίμηνο του 2016, την μικρότερη από το τέταρτο τρίμηνο του 2010. Ανά επαρχία, οι τιμές κατοικιών στην επαρχία Πάφου παρέμειναν αμετάβλητες, ενώ όλες οι υπόλοιπες επαρχίες κατέγραψαν ετήσια μείωση.
- Η θετική πορεία που καταγράφει η οικονομική δραστηριότητα έχει ανάλογο αντίκτυπο και στην αγορά ακινήτων. Εκτιμάται ότι όσο η οικονομία ανακάμπτει περαιτέρω και η εμπιστοσύνη επιστρέφει, η αγορά ακινήτων θα συνεχίσει σταθεροποιητική και, ενδεχόμενα, σύντομα συγκρατημένη ανοδική πορεία.



## Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Ο δείκτης τιμών κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) παρουσίασε οριακή τριμηνιαία αύξηση (0,1%) κατά το τρίτο τρίμηνο του 2016. Η αύξηση αυτή ήταν η πρώτη από τα τέλη του 2009. Τόσο οι τιμές διαμερισμάτων όσο και οικιών παρουσίασαν οριακή τριμηνιαία αύξηση της τάξης του 0,1% (**Διάγραμμα 1**). Η πολύ μικρή αυτή αύξηση υποδηλοί την συνέχιση της πορείας σταθεροποίησης των τιμών κατοικιών το τελευταίο χρονικό διάστημα.

Σύνοψη	4 <sup>ο</sup> τρίμηνο 2015	1 <sup>ο</sup> τρίμηνο 2016	2 <sup>ο</sup> τρίμηνο 2016	3 <sup>ο</sup> τρίμηνο 2016
Τριμηνιαίος δείκτης (1 <sup>ο</sup> Τρίμηνο 2010=100)	74,2	73,6	73,2	73,3
Τριμηνιαία μεταβολή	0,0%	-0,8%	-0,5%	0,1%
Ετήσια μεταβολή	-1,8%	-1,6%	-1,7%	-1,3%

Σε ετήσια βάση, ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών κατέγραψε μείωση 1,3% κατά το υπό εξέταση τρίμηνο, έναντι ετήσιας μείωσης 3,7% το αντίστοιχο τρίμηνο του 2015. Οι τιμές οικιών μειώθηκαν κατά 1,3% σε ετήσια βάση και οι τιμές διαμερισμάτων κατά 1%, έναντι ετήσιων μειώσεων της τάξης του 3,9% και 2,8%, αντίστοιχα, το τρίτο τρίμηνο του 2015 (**Διάγραμμα 2**).

### Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Ο γενικός δείκτης τιμών κατοικιών σημείωσε τριμηνιαίες αυξήσεις στις επαρχίες Λεμεσού (0,3%), Λάρνακας (0,2%) και Πάφου (0,3%). Αντίθετα στις επαρχίες Λευκωσίας και Αμμοχώστου συνέχισε να καταγράφει μειώσεις 0,2% και 1,1%, αντίστοιχα (**Διάγραμμα 3**).

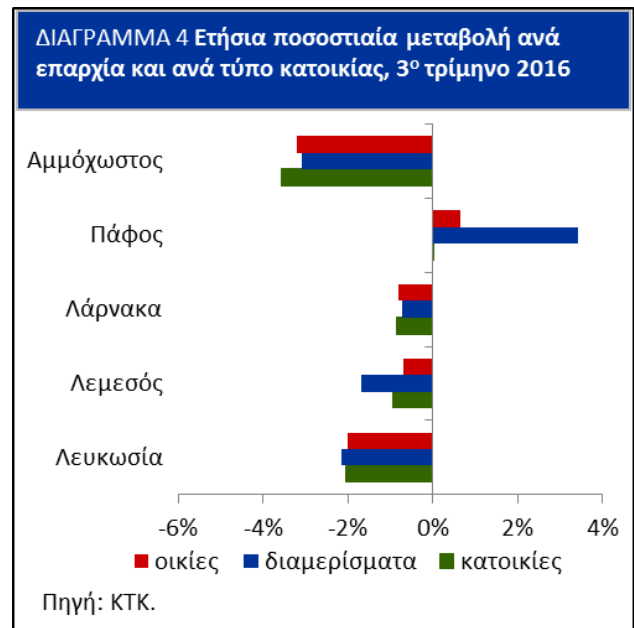
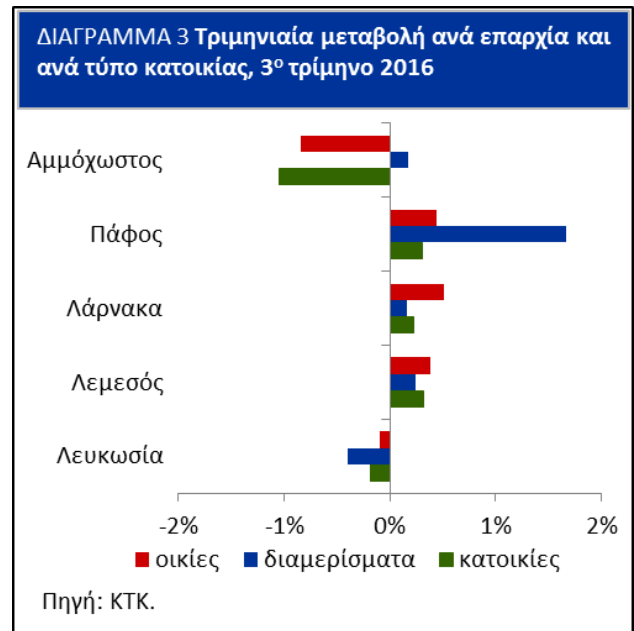
Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στο γενικό δείκτη τιμών κατοικιών ανά επαρχία, όλες οι επαρχίες εκτός της Πάφου συνεχίζουν να καταγράφουν μειώσεις, αν και μικρότερες συγκριτικά με προηγούμενα τρίμηνα. Συγκεκριμένα, σε ετήσια βάση η επαρχία Πάφου παρουσίασε σταθεροποίηση, ενώ μειώσεις κατέγραψε η Λευκωσία (2,1%), η Λεμεσός (0,9%), η Λάρνακα (0,9%) και η Αμμόχωστος (3,6%).

Όσον αφορά τις μεταβολές των τιμών διαμερισμάτων ανά επαρχία σε τριμηνιαία βάση, όλες οι επαρχίες εκτός της Λευκωσίας παρουσίασαν αύξηση. Οι τιμές των διαμερισμάτων στις επαρχίες Λεμεσού, Λάρνακας και Αμμοχώστου σημείωσαν οριακή τριμηνιαία αύξηση 0,2%, στην επαρχία Πάφου κατέγραψαν αύξηση 1,7%, ενώ στη Λευκωσία κατέγραψαν μείωση 0,4%.

Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων στην επαρχία Πάφου συνέχισαν να καταγράφουν αυξήσεις (3,4%). Αντίθετα ετήσιες μειώσεις σημειώθηκαν στη Λευκωσία (2,2%), στη Λεμεσό (1,7%), στη Λάρνακα (0,7%), και στην Αμμόχωστο (3,1%) (**Διάγραμμα 4**).

Όσον αφορά τις τιμές οικιών, κατά το τρίτο τρίμηνο του 2016 στις επαρχίες Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου σημειώθηκαν σε τριμηνιαία βάση αυξήσεις κατά 0,4%, 0,5%, και 0,4%, αντίστοιχα. Αντίθετα, στις επαρχίες Λευκωσίας και Αμμοχώστου σημειώθηκαν τριμηνιαίες μειώσεις 0,1% και 0,8%, αντίστοιχα.

Σε ετήσια βάση, οι τιμές οικιών στην επαρχία Πάφου σημείωσαν αύξηση 0,6%. Αντίθετα, στις υπόλοιπες επαρχίες σημειώθηκαν ετήσιες μειώσεις.

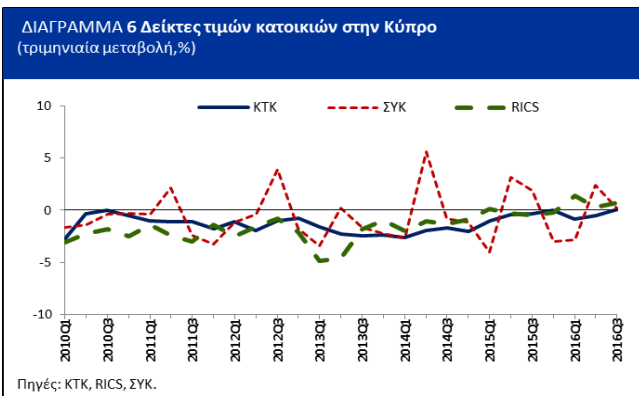
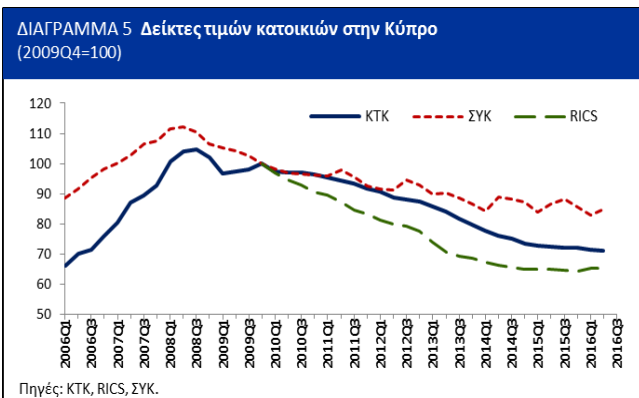


Συγκεκριμένα, σημειώθηκε ετήσια μείωση 2% στη Λευκωσία, 0,7% στη Λεμεσό, 0,8% στη Λάρνακα και 3,2% στην Αμμόχωστο (**Διάγραμμα 3**).

### Σύγκριση με άλλους δείκτες τιμών κατοικιών

Στην προηγούμενη έκδοση του Δείκτη Τιμών Κατοικιών έγινε περιγραφή άλλων δεικτών οι οποίοι είναι διαθέσιμοι για την Κυπριακή αγορά. Στο **Διάγραμμα 5** παρουσιάζονται οι δείκτες τιμών κατοικιών που ετοιμάζονται για την Κύπρο, συγκεκριμένα της ΚΤΚ, της Στατιστικής Υπηρεσίας

Κύπρου<sup>1</sup> (ΣΥΚ) και του RICS<sup>2</sup> για την περίοδο 2006 – 2016. Ο δείκτης του RICS παρουσιάζεται από το τέταρτο τρίμηνο του 2009, από το τρίμηνο δηλαδή που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία. Στο **Διάγραμμα 6** παρουσιάζονται οι τριμηνιαίες μεταβολές των εν λόγω δεικτών. Και οι τρεις δείκτες καταγράφουν αυξήσεις το τρίτο τρίμηνο του 2016, επιβεβαιώνοντας έτσι τη σταδιακή βελτίωση των συνθηκών στον τομέα των ακινήτων στην Κύπρο.



### Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Άλλοι δείκτες σχετικοί με τον τομέα ακινήτων καταγράφουν τη βελτίωση που παρουσιάζουν οι συνθήκες της Κυπριακής αγοράς, παρά τις προκλήσεις που εξακολουθεί να αντιμετωπίζει ο τομέας. Σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά το τρίτο τρίμηνο του 2016 ο συνολικός αριθμός πωλητήριων εγγράφων (Κύπριοι και αλλοδαποί) στην Κύπρο κατέγραψε ετήσια αύξηση 38,1%, συνεχίζοντας έτσι την ανοδική πορεία που παρατηρείται από το 2014 και εντεύθεν. Ο αριθμός των πωλητήριων εγγράφων

με αγοραστές κατόχους Κυπριακής υπηκοότητας κατέγραψε ετήσια αύξηση 41,7%, ενώ ο αντίστοιχος αριθμός με αγοραστές αλλοδαπούς κατέγραψε αύξηση 28,8% (**Διάγραμμα 7**). Σημειώνεται ότι η μεγάλη αύξηση στη ζήτηση οφείλεται εν μέρει στην αυξημένη τάση για διευθέτηση χρεών μέσω ανταλλαγής περιουσίας μεταξύ τραπεζών και χρεωστών και στο γεγονός ότι το επίπεδο των πωλήσεων βρίσκεται ακόμη σε σχετικά χαμηλή βάση.

Όσον αφορά την κατασκευαστική δραστηριότητα, σύμφωνα με στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου (ΣΥΚ) αυτή συνέχισε να καταγράφει ανοδική πορεία κατά το τρίτο τρίμηνο του 2016. Συγκεκριμένα, κατά το υπό εξέταση τρίμηνο οι εγχώριες πωλήσεις τσιμέντου σημείωσαν ετήσια αύξηση 27% ενώ αύξηση 7,7% παρουσίασε και ο αριθμός των εγκεκριμένων αδειών οικοδομής.

Σύμφωνα με την έρευνα Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών της ΚΤΚ τα επιτόκια συνέχισαν για ακόμα ένα τρίμηνο να μειώνονται αφού το επιτόκιο οικιστικών δανείων<sup>3</sup> κατά το υπό εξέταση τρίμηνο κυμάνθηκε κατά μέσο όρο στο 3,0% σε σύγκριση με 3,3% το αντίστοιχο περυσινό τρίμηνο (**Διάγραμμα 8**). Επιπρόσθετα, σύμφωνα με την έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων της ΚΤΚ, καταγράφηκε αύξηση στη ζήτηση για οικιστικά δάνεια από νοικοκυριά κατά το τρίτο τρίμηνο του 2016, γεγονός που καταδεικνύει τη βελτίωση του τομέα και την τάση για σταδιακή ανάκαμψη. Παράλληλα τα κριτήρια παραχώρησης οικιστικών δανείων παρέμειναν αμετάβλητα (**Διάγραμμα 8**). Η αύξηση στη ζήτηση νέων οικιστικών δανείων επιβεβαιώνεται και από στοιχεία της ΚΤΚ, αφού κατέγραψαν κατά το τρίτο τρίμηνο του 2016 σημαντική αύξηση, αν και από χαμηλή βάση.

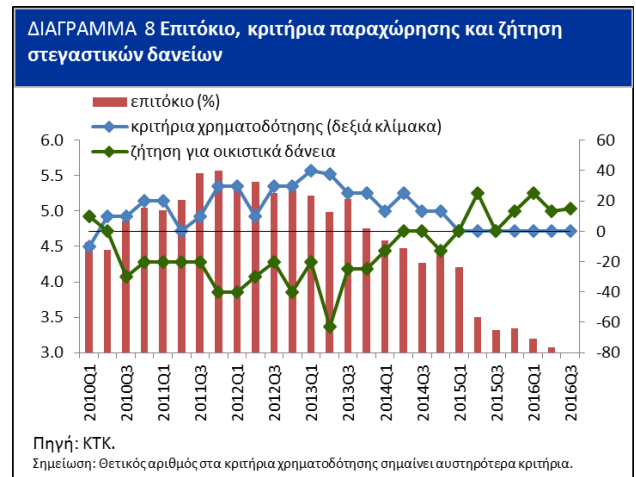
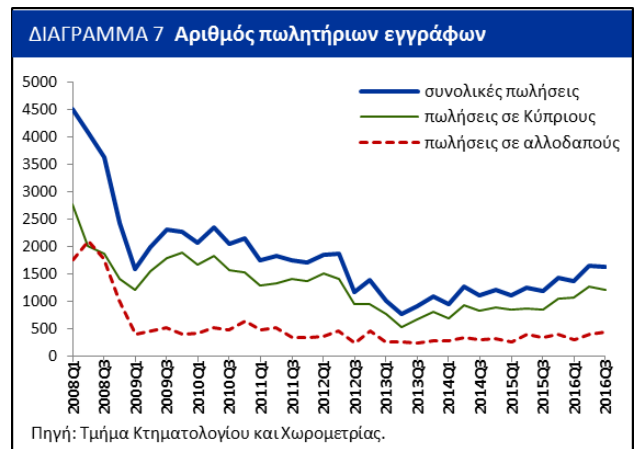
Όσον αφορά τις προοπτικές στην αγορά ακινήτων γενικότερα, σύμφωνα με τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, αυτές παρουσιάζουν καλύτερη εικόνα σε σύγκριση με ένα χρόνο πριν. Συγκεκριμένα, ο δείκτης προσδοκιών εργοδότησης στον κατασκευαστικό τομέα κατά το τρίτο τρίμηνο του 2016 κινήθηκε σε θετικά επίπεδα, αφού έφτασε κατά μέσο όρο στο 0,8 σε σύγκριση με -6,8 το αντίστοιχο τρίμηνο του 2015. Ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές πώλησης ακινήτων

<sup>1</sup>[http://www.mof.gov.cy/mof/cystat/statistics.nsf/economy\\_finance\\_15main\\_en/economy\\_finance\\_15main\\_en?OpenForm&sub=5&sel=2](http://www.mof.gov.cy/mof/cystat/statistics.nsf/economy_finance_15main_en/economy_finance_15main_en?OpenForm&sub=5&sel=2)

<sup>2</sup> <http://www.rics.org/cy/knowledge/market-analysis/rics-cyprus-property-price-index/>

<sup>3</sup> Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

παρουσίασε σημαντική βελτίωση, αφού κατέγραψε τη λιγότερο αρνητική ένδειξη από το τέταρτο τρίμηνο του 2008, κατά μέσο όρο στο -1,6 σε σύγκριση με -30,3 το αντίστοιχο τρίμηνο του 2015. Επίσης, ο δείκτης εμπιστοσύνης στον κατασκευαστικό τομέα έφτασε κατά μέσο όρο στο -26,8, επίπεδο σημαντικά βελτιωμένο από το αντίστοιχο περυσινό τρίμηνο που ήταν -41,5. Σε γενικές γραμμές η αγορά ακινήτων στην Κύπρο παρουσιάζει σημάδια σταθεροποίησης και σε ορισμένους τομείς βελτίωση. Νοούμενου ότι οι προκλήσεις που αντιμετωπίζει η αγορά ακινήτων αντιμετωπιστούν επιτυχώς, τότε οι συνθήκες αναμένεται να συνεχίσουν να βελτιώνονται.



**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	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
2016	Q1	70,8	74,6	74,5	75,9	67,8	75,1	69,4	73,6
	Q2	70,7	74,2	74,1	75,3	68,1	75,2	67,4	73,2
	Q3	70,8	74,2	73,9	75,6	68,2	75,4	66,7	73,3

Πηγή: ΚΤΚ.

\*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2006 μέχρι και 2014 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	-	81,5	74,9	63,8	67,2	64,1	79,8	81,1	74,7	80,7	72,3
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
2016	Q1	75,1	75,0	60,5	66,4	59,0	74,3	76,2	71,1	78,5	71,1
	Q2	75,0	73,8	61,1	65,8	57,3	73,7	75,8	71,0	79,0	69,1
	Q3	74,7	74,0	61,2	66,9	57,4	73,7	76,1	71,4	79,4	68,5

Πηγή: ΚΤΚ.

\*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2010 μέχρι και 2014 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](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)