



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

1^ο Τρίμηνο 2014

Συνεχίστηκαν οι μειώσεις τιμών κατοικιών κατά το 1^ο τρίμηνο του 2014

- Ο δείκτης τιμών κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) κατέγραψε τριμηνιαία μείωση 2,7% κατά το πρώτο τρίμηνο του 2014, σε σύγκριση με μείωση 2,6% το προηγούμενο τρίμηνο.
- Σε ετήσια βάση, ο δείκτης τιμών κατοικιών κατέγραψε μείωση 9,7%.
- Τη μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση παρουσίασαν οι τιμές διαμερισμάτων στη Λεμεσό (3,7%) και οι τιμές οικιών στη Πάφο (3,6%), ενώ οι τιμές διαμερισμάτων στην Πάφο παρουσίασαν αύξηση (1,2%).

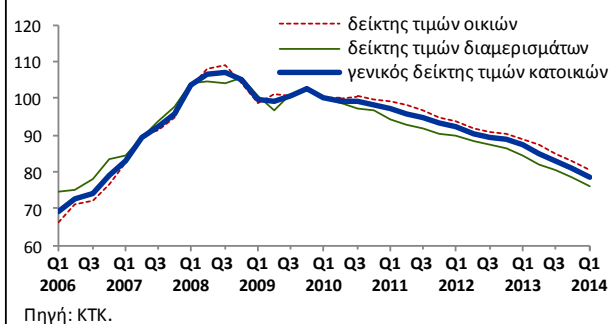
Σύνοψη	2 ^ο τρίμηνο 2013	3 ^ο τρίμηνο 2013	4 ^ο τρίμηνο 2013	1 ^ο τρίμηνο 2014
Τριμηνιαίος δείκτης (1 ^ο Τρίμηνο 2010=100)	85,0	83,0	80,9	78,8
Τριμηνιαία μεταβολή	-2,6%	-2,3%	-2,6%	-2,7%
Ετήσια μεταβολή	-6,1%	-7,2%	-8,7%	-9,7%

Μεταβολές δείκτη τιμών κατοικιών

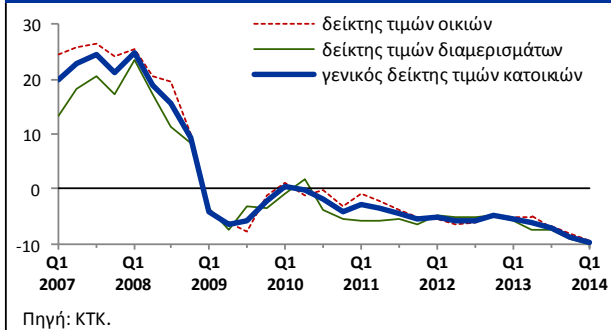
Κατά το πρώτο τρίμηνο του 2014 ο δείκτης τιμών κατοικιών κατέγραψε τριμηνιαίο ρυθμό μείωσης, παρόμοιο με το τέταρτο τρίμηνο του 2013 (2,7% σε σύγκριση με 2,6%). Οι τιμές διαμερισμάτων και οικιών παρουσίασαν την ίδια μείωση 2,7%, σε σύγκριση με μειώσεις 3,0% και 2,2%, αντίστοιχα, σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο (**Διάγραμμα 1**).

Ανά επαρχία, η μεγαλύτερη τριμηνιαία υποχώρηση στις τιμές διαμερισμάτων κατά το πρώτο τρίμηνο του 2014 καταγράφηκε στην επαρχία Λεμεσού (3,7%), ενώ η μικρότερη στην επαρχία

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



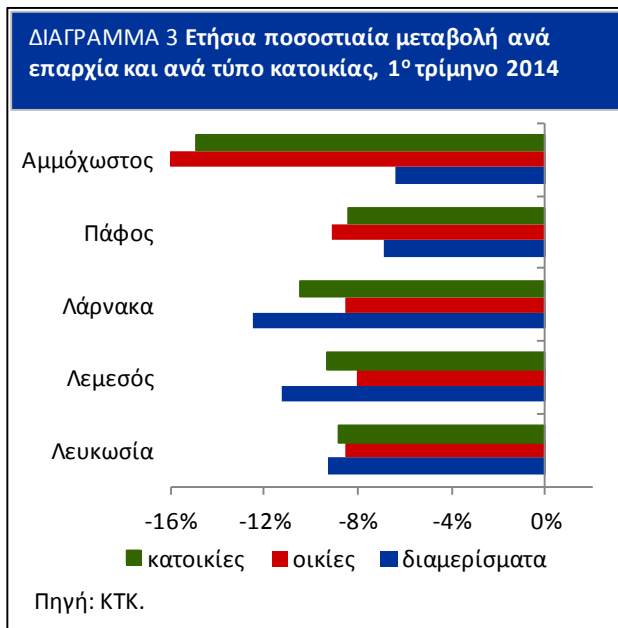
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2 Δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων (ετήσια μεταβολή,%)



Αμμοχώστου (2,6%). Στις επαρχίες Λευκωσίας και Λάρνακας, οι τιμές διαμερισμάτων ήταν χαμηλότερες κατά 2,8% και 3,4%, αντίστοιχα, σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο. Αντίθετα, στην επαρχία Πάφου οι τιμές διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 1,2%. Πρόκειται για την πρώτη θετική τριμηνιαία μεταβολή που σημειώθηκε στα διαμερίσματα στην επαρχία Πάφου από το 2010. Στις τιμές οικιών η μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση καταγράφηκε στην επαρχία Πάφου (3,7%), ενώ η μικρότερη στην επαρχία Λεμεσού (2,2%). Στις επαρχίες Λευκωσίας, Λάρνακας και Αμμοχώστου, οι τιμές οικιών ήταν χαμηλότερες κατά 2,5%, 2,5% και 3,1%, αντίστοιχα, σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο.

Σε ετήσια βάση ο δείκτης τιμών κατοικιών στην Κύπρο κατέγραψε μείωση 9,7% (έναντι ετήσιας πτώσης 8,7% το τέταρτο τρίμηνο του 2013), η οποία αντανακλά σωρευτικές μειώσεις τεσσάρων τριμήνων μετά τα γεγονότα του Μαρτίου 2013. Οι τιμές οικιών μειώθηκαν κατά 9,4% σε ετήσια βάση και οι τιμές διαμερισμάτων κατά 10,0% (**Διάγραμμα 2**).

Οι μεγαλύτερες ετήσιες μειώσεις τιμών κατά το πρώτο τρίμηνο του 2014 καταγράφηκαν στις τιμές οικιών στην επαρχία Αμμοχώστου (18,5%) και στις τιμές διαμερισμάτων στην επαρχία Λάρνακας (12,4%). Οι μικρότερες ετήσιες μειώσεις καταγράφηκαν στις τιμές διαμερισμάτων της επαρχίας Αμμοχώστου (6,4%) και στις τιμές οικιών της επαρχίας Λεμεσού (8,0%) (**Διάγραμμα 3**). Οι τιμές διαμερισμάτων στις επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού, και Πάφου παρουσίασαν ετήσιες μειώσεις 9,3%, 11,3% και 6,9%, αντίστοιχα, ενώ οι τιμές οικιών στις επαρχίες Λευκωσίας, Λάρνακας και Πάφου παρουσίασαν ετήσιες μειώσεις 8,5%, 8,6% και 9,1%, αντίστοιχα.

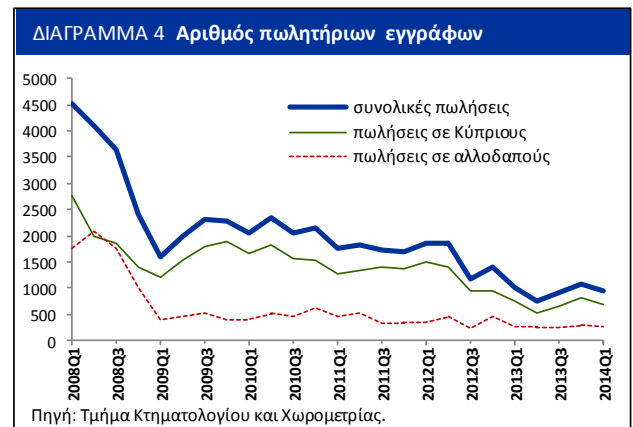


Γενικά, όσον αφορά τους τριμηνιαίους ρυθμούς μεταβολής των τιμών, οι δείκτες όλων των επαρχιών, πλην των διαμερισμάτων στην Πάφο, παρουσίασαν μειώσεις κατά το υπό εξέταση τρίμηνο. Παρόμοια εικόνα παρουσιάζεται και στους ετήσιους ρυθμούς μεταβολής των τιμών κατοικιών, αφού όλες οι επαρχίες παρουσιάζουν αρνητικές μεταβολές.

Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ο συνολικός

αριθμός πωλητήριων εγγράφων (Κύπριοι και αλλοδαποί) κατά το πρώτο τρίμηνο του 2014 κατέγραψε μείωση 6,4% σε παγκύπριο επίπεδο σε σύγκριση με το πρώτο τρίμηνο του 2013. Μείωση σημειώθηκε στα πωλητήρια έγγραφα με αγοραστές Κύπριους, κατά 10,8%, ενώ ετήσια αύξηση 6,8% καταγράφηκε στα πωλητήρια έγγραφα με αγοραστές αλλοδαπούς. (**Διάγραμμα 4**). Ανά επαρχία, η Λεμεσός, η Λάρνακα και η Αμμόχωστος παρουσίασαν ετήσιες αυξήσεις στο συνολικό αριθμό των πωλήσεων (19,0%, 10,2% και 20,0%), ενώ η Λευκωσία και η Πάφος ετήσιες μειώσεις (2,2% και 33,6%). Αξιοσημείωτη είναι η διαφορά στον αριθμό πωλητήριων εγγράφων μεταξύ Κύπριων και αλλοδαπών αγοραστών στην επαρχία Αμμοχώστου, σε σχέση με το πρώτο τρίμηνο του 2013. Ενώ ο αριθμός πωλητήριων εγγράφων με αγοραστές Κύπριους στην Αμμόχωστο μειώθηκε από 40 σε 17, ο αριθμός εγγράφων με αλλοδαπούς αγοραστές αυξήθηκε από 10 σε 43. Δηλαδή στην Αμμόχωστο κατά το υπό εξέταση τρίμηνο αγοράστηκαν περισσότερα ακίνητα από αλλοδαπούς παρά από Κύπριους, σε αντίθεση με τις υπόλοιπες επαρχίες όπου αγοράστηκαν περισσότερα ακίνητα από Κύπριους.

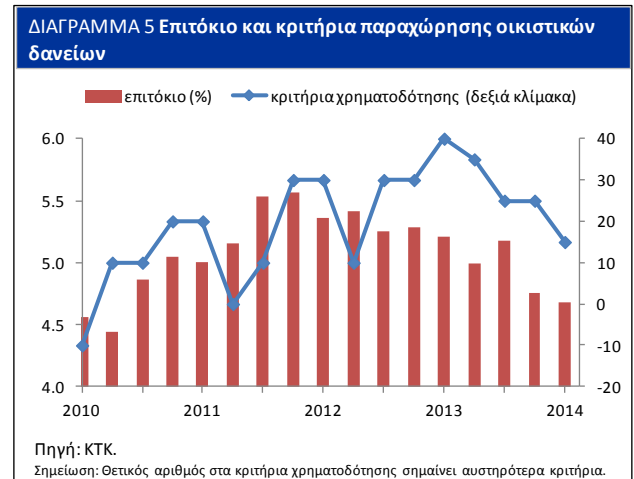


Σύμφωνα με την Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ) (**Διάγραμμα 5**) κατά το πρώτο τρίμηνο του 2014 συνεχίστηκε η θέσπιση αυστηρότερων κριτηρίων χορήγησης δανείων, αλλά σε χαμηλότερο βαθμό από το προηγούμενο τρίμηνο. Ενθαρρυντική είναι η συνέχιση της μείωσης των επιτοκίων για οικιστικά δάνεια (κυμαινόμενο και μέχρι ένα έτος σταθερό επιτόκιο) σε 4,7% κατά το πρώτο τρίμηνο του 2014, από 4,8% το τέταρτο τρίμηνο του 2013 και 5,2% το τρίτο τρίμηνο.

Στον κατασκευαστικό τομέα, η δραστηριότητα παρέμεινε σε χαμηλά επίπεδα κατά το πρώτο τρίμηνο του 2014, καθώς οι εγχώριες πωλήσεις τιμέντου μειώθηκαν κατά 20,7% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2013. Ο ετήσιος ρυθμός μείωσης ήταν χαμηλότερος σε σχέση με προηγούμενα τρίμηνα (29,4% το τέταρτο τρίμηνο του 2013 και 34,0% το τρίτο τρίμηνο του 2013). Παράλληλα, ο δείκτης εμπιστοσύνης στον κατασκευαστικό τομέα στην Κύπρο, όπως δημοσιεύεται στις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, παρέμεινε σε αρνητικά επίπεδα κατά το πρώτο τρίμηνο του 2014, κατά μέσο όρο (μ.ο.) -53,7, αν και λιγότερο αρνητικά από το προηγούμενο τρίμηνο (-54,9).

Οι προοπτικές του κατασκευαστικού τομέα για το άμεσο μέλλον συνεχίζουν να είναι αρνητικές. Σύμφωνα με στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου ο αριθμός αδειών οικοδομής που εκδόθηκαν για οικιστικά κτήρια (ο οποίος αποτελεί πρόδρομη ένδειξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας) κατέγραψε ετήσια μείωση 15,9% κατά το πρώτο τρίμηνο του 2014, σε σύγκριση με μείωση 16,2% το προηγούμενο τρίμηνο. Σύμφωνα με τις ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο δείκτης πρόθεσης για αγορά ή ανέγερση κατοικίας τους

επόμενους δώδεκα μήνες στην Κύπρο συνέχισε την καθοδική του πορεία κατά το υπό εξέταση τρίμηνο (μ.ο. -92,2). Ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές πώλησης ακινήτων κατά το πρώτο τρίμηνο του 2014 σημείωσε μεγαλύτερη μείωση σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (μ.ο. -37,6 έναντι -36,2). Σε λιγότερο αρνητικά επίπεδα κυμάνθηκε ο δείκτης προσδοκιών εργοδότησης στον κατασκευαστικό τομέα σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (μ.ο. -19,1 έναντι μ.ο. -22,0).



ΠΙΝΑΚΑΣ 1 Δείκτες τιμών κατοικιών ανά τύπο και ανά επαρχία
(τριμηνιαία στοιχεία, 2010Q1 = 100)

Τρίμηνο	Κατοικίες ανά τύπο		Κατοικίες ανά επαρχία					Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών
	Διαμερίσματα	Οικίες	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος	
2010 Q1	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Q2	98,6	100,0	99,2	99,5	99,3	99,6	98,5	99,4
Q3	97,3	100,4	99,9	98,0	98,3	99,7	99,1	99,1
Q4	96,5	99,9	99,9	97,5	97,4	97,8	97,8	98,5
2011 Q1	94,4	99,0	99,6	95,7	95,9	95,5	93,0	97,1
Q2	93,0	98,0	99,3	94,3	94,0	92,2	93,4	95,9
Q3	92,0	96,7	98,6	93,6	92,6	89,9	90,8	94,8
Q4	90,5	94,9	97,4	92,2	90,6	87,4	88,9	93,1
2012 Q1	89,9	93,8	96,5	91,9	89,0	85,6	88,2	92,2
Q2	88,4	91,8	95,0	90,3	86,3	85,1	84,6	90,4
Q3	87,3	90,9	94,0	89,8	85,2	82,7	84,9	89,5
Q4	86,2	90,3	92,9	89,7	83,5	81,8	84,6	88,6
2013 Q1	84,6	89,1	91,0	88,8	80,5	82,1	84,8	87,2
Q2	81,9	87,2	89,1	86,7	79,2	80,5	78,3	85,0
Q3	80,7	84,8	87,1	84,8	76,2	79,0	75,8	83,0
Q4	78,3	82,9	85,1	83,0	74,0	76,0	74,3	80,9
2014 Q1	76,2	80,7	82,9	80,6	72,1	75,2	72,2	78,8

Πηγή: ΚΤΚ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 Δείκτες τιμών διαμερισμάτων και οικιών ανά επαρχία
(τριμηνιαία στοιχεία, 2010Q1 = 100)

Τρίμηνο	Διαμερίσματα					Οικίες				
	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος
2011 Q1	99,5	93,3	91,3	87,6	86,5	99,7	97,1	99,4	102,4	97,9
Q2	99,4	91,9	89,8	84,0	83,4	99,2	95,6	97,3	99,5	101,1
Q3	99,1	91,8	88,0	80,3	80,7	98,2	94,5	96,1	98,6	96,9
Q4	97,9	90,2	85,8	78,8	81,8	97,0	93,2	94,5	95,9	92,7
2012 Q1	96,4	90,5	85,4	78,7	79,5	96,5	92,5	91,9	92,5	92,3
Q2	95,3	88,6	83,0	78,2	76,6	94,7	91,1	88,7	92,1	88,2
Q3	95,4	87,3	81,1	75,5	75,8	92,9	91,0	88,0	90,1	89,1
Q4	93,5	86,7	79,4	75,1	75,4	92,4	91,3	86,1	88,2	89,1
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	86,0	80,0	67,7	68,4	71,6	84,4	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

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, Emporiki 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 90 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. Από το πρώτο τρίμηνο του 2013 η μέθοδος στάθμισης άλλαξε και οι δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων σταθμίζονται πλέον με βάση τον αριθμό παρατηρήσεων κατά τα τελευταία τέσσερα τρίμηνα, έτσι ώστε να δίνουν πιο αντιπροσωπευτική εικόνα της κατανομής οικιών και διαμερισμάτων στην Κυπριακή αγορά ακινήτων. Πριν το 2013 οι δείκτες σταθμίζονταν με βάση τον ανά τρίμηνο αριθμό παρατηρήσεων (εκτιμήσεων). Με τον ίδιο τρόπο, για να υπολογισθεί ο Γενικός Δείκτης Τιμών Οικιών/Διαμερισμάτων, χρησιμοποιούνται οι ανά επαρχία Δείκτες Τιμών Οικιών/Διαμερισμάτων, σταθμισμένοι με βάση τον αριθμό παρατηρήσεων κατά τα τέσσερα τελευταία τρίμηνα.

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