



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

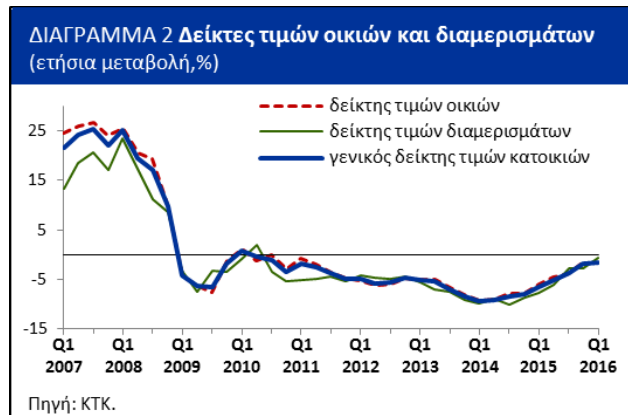
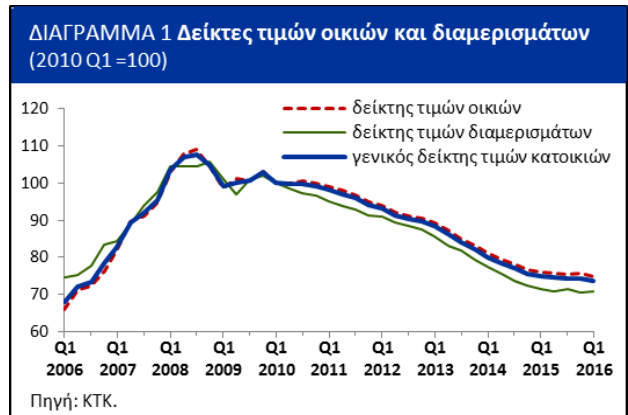
ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

1^ο Τρίμηνο 2016

Συνεχίζεται η σταθεροποίηση στις τιμές κατοικιών

- Συνεχίζεται η σταθεροποίηση στις τιμές των κατοικιών με μικρές αυξομειώσεις του δείκτη και των υποκατηγοριών του, εν μέσω θετικών προοπτικών που διαφαίνονται από άλλους σχετικούς δείκτες της οικονομίας.
- Με βάση το Δείκτη Τιμών Κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) οι τιμές κατοικιών, κατά μέσο όρο, μειώθηκαν οριακά (0,8%) το πρώτο τρίμηνο του 2016 σε σχέση με το τέταρτο τρίμηνο του 2015. Οι τιμές διαμερισμάτων κατέγραψαν τριμηνιαία αύξηση της τάξης του 0,6%, ενώ οι τιμές των οικιών τριμηνιαία μείωση της τάξης του 1,3%.
- Τα τελευταία τέσσερα τρίμηνα οι τριμηνιαίες μεταβολές του Δείκτη Τιμών Κατοικιών καταγράφουν είτε οριακές μειώσεις είτε σταθεροποίηση, που σε συνάρτηση και με άλλα στοιχεία του τομέα καταδεικνύουν σταθεροποίηση των τιμών.
- Σε ετήσια βάση οι τιμές κατοικιών συνέχισαν την πορεία επιβράδυνσής τους και κατέγραψαν μείωση 1,6% το πρώτο τρίμηνο του 2016, τη μικρότερη από το τρίτο τρίμηνο του 2010.
- Θετικές για τον τομέα των ακινήτων εξελίξεις και προοπτικές καταδεικνύουν άλλα σχετικά στοιχεία για τον τομέα των ακινήτων. Για παράδειγμα, η ζήτηση για ακίνητα, με βάση τα πωλητήρια έγγραφα του Κτηματολογίου, κατέγραψε σημαντική αύξηση το πρώτο τρίμηνο του 2016, ενώ καταγράφηκε αύξηση στην κατασκευαστική δραστηριότητα.



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

Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Κατά το πρώτο τρίμηνο του 2016 ο δείκτης τιμών κατοικιών παρουσίασε οριακή μείωση (0,8%) σε σχέση με το τέταρτο τρίμηνο του 2015. Οι τιμές οικιών παρουσίασαν τριμηνιαία μείωση 1,3%, ενώ θετική εικόνα παρουσίασαν οι τιμές διαμερισμάτων

που κατέγραψαν τριμηνιαία αύξηση 0,6% (**Διάγραμμα 1**). Το γεγονός ότι τα τελευταία τέσσερα τρίμηνα οι τριμηνιαίες μεταβολές του Δείκτη Τιμών Κατοικιών καταγράφουν είτε οριακές μειώσεις είτε σταθεροποίηση καταδεικνύει την τάση που επικρατεί για σταθεροποίηση των τιμών.

Σε ετήσια βάση, ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών κατέγραψε μείωση 1,6%, έναντι ετήσιας μείωσης 1,8% το προηγούμενο τρίμηνο του 2015. Οι τιμές οικιών μειώθηκαν κατά 1,9% σε ετήσια βάση και οι τιμές διαμερισμάτων κατά 0,7%, έναντι ετήσιων μειώσεων της τάξης του 1,4% και 2,8%, αντίστοιχα, το τέταρτο τρίμηνο του 2015. Όπως φαίνεται και στο **Διάγραμμα 2**, οι εν λόγω ετήσιες μειώσεις καταγράφουν μια σταθερά φθίνουσα πορεία προς το σημείο μηδέν, δηλαδή προς την σταθεροποίηση των τιμών κατοικιών¹.

Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Ο γενικός δείκτης τιμών κατοικιών σημείωσε τη μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση στην επαρχία Αμμοχώστου (2,0%). Τριμηνιαία μείωση στον γενικό δείκτη τιμών κατέγραψαν επίσης οι επαρχίες Λευκωσίας (0,8%), Λεμεσού (0,5%), Λάρνακας (1,4%) και Πάφου (0,7%).

Για ακόμα ένα τρίμηνο η μεγαλύτερη ετήσια μείωση στο γενικό δείκτη τιμών κατοικιών σημειώθηκε στην επαρχία Λευκωσίας (3,2%) και η μικρότερη στην επαρχία Πάφου (0,7%) (**Διάγραμμα 3**). Ετήσιες μειώσεις στο γενικό δείκτη τιμών κατοικιών καταγράφηκαν και στις επαρχίες Λεμεσού (0,8%), Λάρνακας (1,8%) και Αμμοχώστου (1,1%).

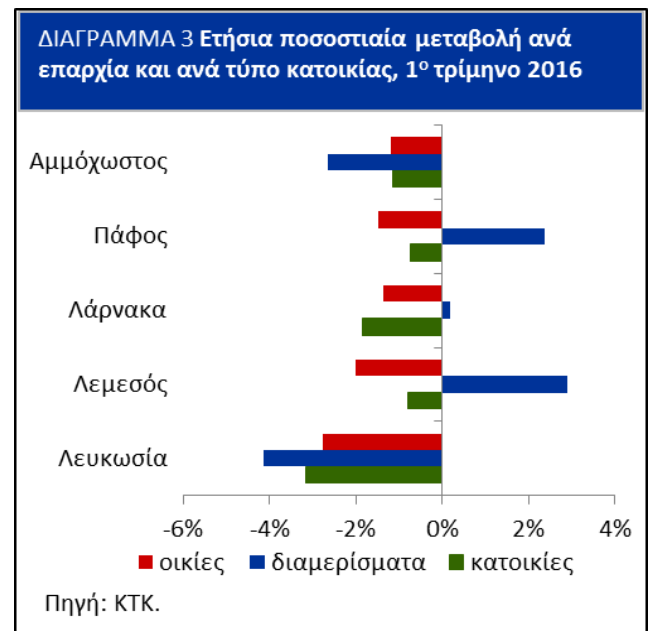
Όσον αφορά τις μεταβολές των τιμών διαμερισμάτων ανά επαρχία σε τριμηνιαία βάση, στις επαρχίες Λεμεσού και Πάφου καταγράφηκαν αυξήσεις της τάξης του 0,9% και 4%, αντίστοιχα. Η επαρχία Λευκωσίας κατέγραψε σταθεροποίηση ενώ οι επαρχίες Λάρνακας και Αμμοχώστου κατέγραψαν τριμηνιαίες μειώσεις 0,2% και 3,9%, αντίστοιχα.

Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων στις επαρχίες Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου κατέγραψαν αύξηση (2,9%, 0,2% και 2,4%, αντίστοιχα). (**Διάγραμμα 3**). Αντίθετα οι τιμές διαμερισμάτων στις επαρχίες Λευκωσίας και

Αμμοχώστου σημείωσαν ετήσια μείωση 4,1% και 2,6%, αντίστοιχα.

Όσον αφορά τις τιμές οικιών, όλες οι επαρχίες σημείωσαν τριμηνιαία μείωση. Συγκεκριμένα στην επαρχία Λευκωσίας σημειώθηκε τριμηνιαία μείωση της τάξης του 1,1%, στην Λεμεσό 1%, στη Λάρνακα 1,9%, στη Πάφο 1,8% και στην Αμμόχωστο 1,4%.

Όσον αφορά την ετήσια μεταβολή των τιμών οικιών κατά το πρώτο τρίμηνο του 2016, καταγράφηκαν ετήσιες μειώσεις σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα στην επαρχία Λευκωσίας καταγράφηκε ετήσια μείωση 2,8%, στην Λεμεσό 2%, στη Λάρνακα 1,4%, στην Πάφο 1,5% (**Διάγραμμα 3**).



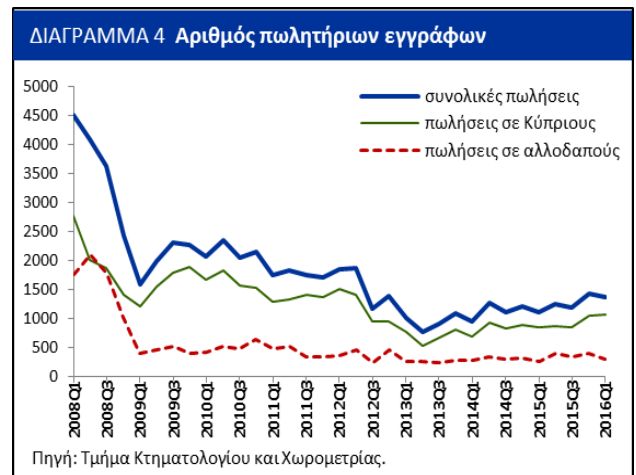
Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου (ΣΥΚ), η κατασκευαστική δραστηριότητα κατά το πρώτο τρίμηνο του 2016 συνέχισε τη βελτίωση που παρατηρήθηκε τα προηγούμενα τρίμηνα. Συγκεκριμένα, κατά το πρώτο τρίμηνο του 2016 ο δείκτης παραγωγής στις κατασκευές και οι εγχώριες πωλήσεις τιμέντου σημείωσαν ετήσιες αυξήσεις 7,6% και 37,9%, αντίστοιχα.

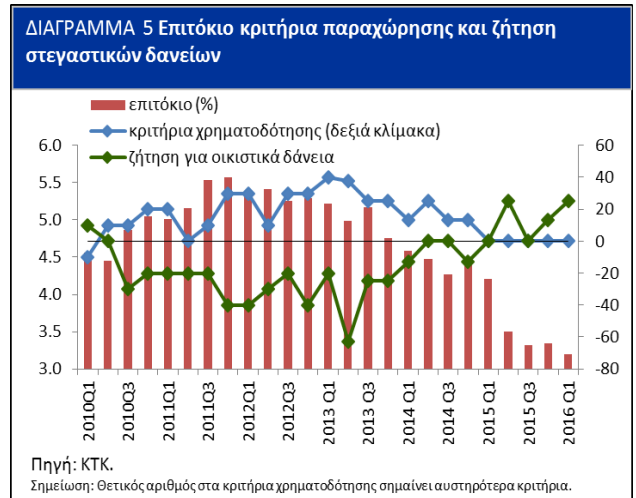
εναλλακτικές μεθόδους υπολογισμού του δείκτη παρουσιάζουν σταθεροποίηση των τιμών κατοικιών, η οποία αναμένεται να γίνει πιο εμφανής τα επόμενα τρίμηνα.

¹ Μια σταθεροποίηση των τιμών στην αγορά κατοικιών ενδεχόμενα να αργήσει να αντικατοπτρισθεί στους ΔΤΚ της ΚΤΚ, λόγω της ομαλοποίησης των συντελεστών που γίνεται στις παλινδρομήσεις των δεικτών, ως μέρος της μεθόδου κατασκευής τους. Στατιστικοί έλεγχοι με βάση

Αναφορικά με τη ζήτηση για ακίνητα, σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά το πρώτο τρίμηνο του 2016 ο συνολικός αριθμός πωλητηρίων εγγράφων (Κύπριοι και αλλοδαποί) στην Κύπρο κατέγραψε ετήσια αύξηση 24,5%, τη μεγαλύτερη των τελευταίων εφτά τριμήνων. Ο αριθμός των πωλητηρίων εγγράφων με αγοραστές κατοίκους Κυπριακής υπηκοότητας κατέγραψε ετήσια αύξηση 26,1%, ενώ ο αντίστοιχος αριθμός με αγοραστές αλλοδαπούς κατέγραψε αύξηση 19,2%. **(Διάγραμμα 4)**. Για δεύτερο συνεχόμενο τρίμηνο όλες οι επαρχίες παρουσίασαν ετήσια αύξηση στο συνολικό αριθμό των πωλητηρίων εγγράφων.



Σύμφωνα με την έρευνα Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών της ΚΤΚ το επιτόκιο οικιστικών δανείων² κυμάνθηκε κατά μέσο όρο στο 3,2% κατά το πρώτο τρίμηνο του 2016, το χαμηλότερο σημείο από τότε που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία **(Διάγραμμα 5)**. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με την έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων της ΚΤΚ, κατά το πρώτο τρίμηνο του 2016 συνεχίστηκε η αύξηση στη ζήτηση για οικιστικά δάνεια από νοικοκυριά. Παράλληλα τα κριτήρια παραχώρησης οικιστικών δανείων παρέμειναν αμετάβλητα για πέμπτο συνεχόμενο τρίμηνο **(Διάγραμμα 5)**.



τρίμηνο του προηγούμενου έτους. Η ένδειξη αυτή αποτελεί το χαμηλότερο αρνητικό επίπεδο από το τέταρτο τρίμηνο του 2008, κάτι που αντανακλά την πεποίθηση της αγοράς ότι η κατάσταση του τομέα των ακινήτων σταδιακά βελτιώνεται.

² 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
2016	Q1	70,8	74,6	74,5	75,9	67,8	75,1	69,4	73,6

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
2016	Q1	75,1	75,0	60,5	66,4	59,0	74,3	76,2	71,1	78,5	71,1

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, 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 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