



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ
ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

4^ο Τρίμηνο 2013

Συνεχίστηκαν οι μειώσεις τιμών κατοικιών κατά το 4^ο τρίμηνο του 2013

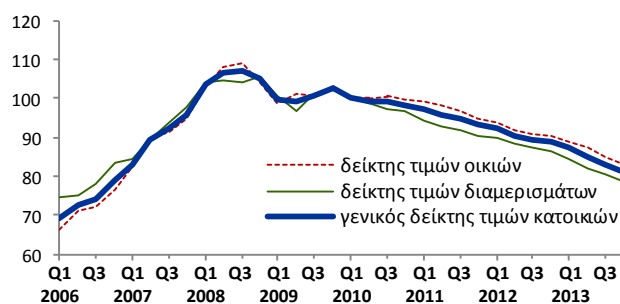
- Ο δείκτης τιμών κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2013 κατέγραψε μείωση 2,6% σε τριμηνιαία βάση και 8,7% σε ετήσια βάση.
- Η μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση στις τιμές οικιών καταγράφηκε στην επαρχία Αμμοχώστου (3,6%) και στις τιμές διαμερισμάτων στην επαρχία Πάφου (4,9%).
- Οι τιμές διαμερισμάτων στην επαρχία Λευκωσίας και Λεμεσού σημείωσαν τριμηνιαία μείωση 2,3%, ενώ οι τιμές διαμερισμάτων στη Λάρνακα παρουσίασαν τριμηνιαία μείωση 3,9%.

Σύνοψη	1 ^ο τρίμηνο 2013	2 ^ο τρίμηνο 2013	3 ^ο τρίμηνο 2013	4 ^ο τρίμηνο 2013
Τριμηνιαίος δείκτης (1 ^ο Τρίμηνο 2010=100)	87,2	85,0	83,0	80,9
Τριμηνιαία μεταβολή	-1,6%	-2,6%	-2,3%	-2,6%
Ετήσια μεταβολή	-5,4%	-6,1%	-7,2%	-8,7%

Μεταβολές δείκτη τιμών κατοικιών

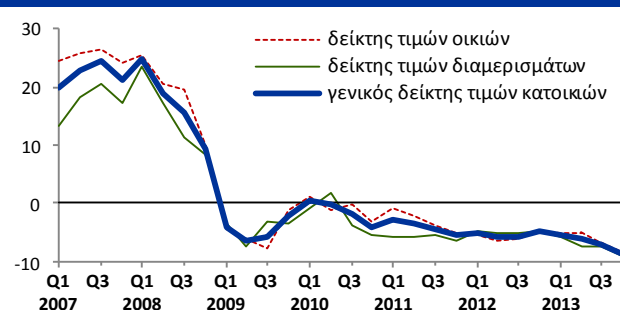
Κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2013 ο δείκτης τιμών κατοικιών κατέγραψε τριμηνιαίο ρυθμό μείωσης σε παρόμοια επίπεδα με το τρίτο τρίμηνο του έτους (2,6% έναντι 2,3%). Οι τιμές διαμερισμάτων και οικιών παρουσίασαν μειώσεις 3,0% και 2,2%, αντίστοιχα, σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο (**Διάγραμμα 1**). Σε αντίθεση με το προηγούμενο τρίμηνο, κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2013 οι τιμές των διαμερισμάτων

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



Πηγή: ΚΤΚ.

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



Πηγή: ΚΤΚ.

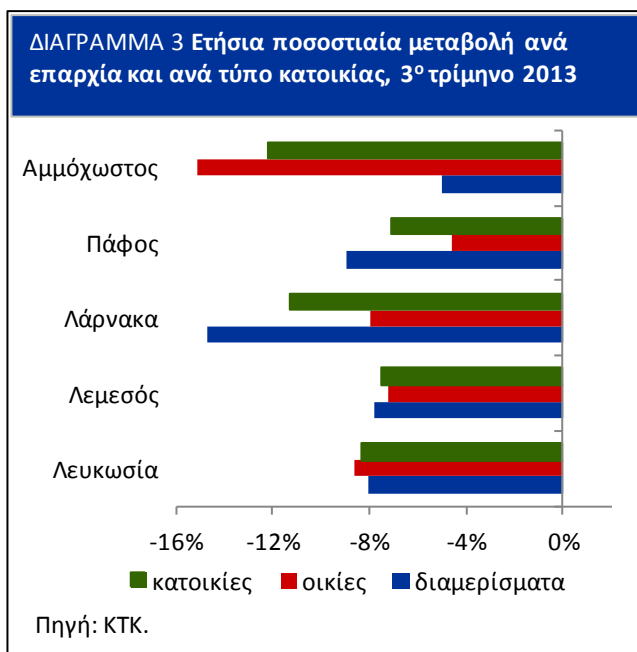
παρουσίασαν μεγαλύτερη μείωση από τις τιμές των οικιών, ακολουθώντας την τάση που παρατηρείται κατά τα τελευταία χρόνια.

Ανά επαρχία, η μεγαλύτερη τριμηνιαία υποχώρηση στις τιμές διαμερισμάτων κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2013 καταγράφηκε στην επαρχία Πάφου (4,9%), ενώ η μικρότερη στις επαρχίες Λεμεσού και Λευκωσίας (2,3%). Στις τιμές οικιών η μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση καταγράφηκε στην επαρχία Αμμοχώστου (3,6%) ενώ η μικρότερη στην επαρχία Πάφου (1,5%). Στις επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού και Λάρνακας, οι τιμές οικιών ήταν χαμηλότερες κατά 2,2%, 2,2% και

1,8%, αντίστοιχα, σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο. Οι τιμές διαμερισμάτων στην επαρχία Λάρνακας κατέγραψαν επίσης τριμηνιαία μείωση 3,9%, ενώ οι τιμές διαμερισμάτων στην Αμμόχωστο παρουσίασαν τριμηνιαία αύξηση 2,4%. Η αύξηση αυτή πιθανόν να οφείλεται σε επίδραση βάσης, αφού στο προηγούμενο τρίμηνο οι τιμές διαμερισμάτων στην Αμμόχωστο είχαν φθάσει στο χαμηλότερο επίπεδο της τελευταίας τουλάχιστον τετραετίας.

Σε ετήσια βάση ο δείκτης τιμών κατοικιών στην Κύπρο κατέγραψε μείωση 8,7% (έναντι ετήσιας πτώσης 7,2% το τρίτο τρίμηνο του έτους), η οποία αντανakλά ετήσιες μειώσεις 8,2% και 9,1% στις τιμές οικιών και διαμερισμάτων, αντίστοιχα (**Διάγραμμα 2**).

Οι μεγαλύτερες ετήσιες μειώσεις τιμών κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2013 καταγράφηκαν στις τιμές οικιών στην επαρχία Αμμοχώστου (15,1%) και στις τιμές διαμερισμάτων στην επαρχία Λάρνακας (14,7%). Οι μικρότερες ετήσιες μειώσεις καταγράφηκαν στις τιμές διαμερισμάτων της επαρχίας Αμμοχώστου (5,0%) και στις τιμές οικιών της επαρχίας Πάφου (4,6%) (**Διάγραμμα 3**). Οι τιμές διαμερισμάτων στις επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού, και Πάφου παρουσίασαν ετήσιες μειώσεις 8,0%, 7,8% και 8,9%, αντίστοιχα, ενώ οι τιμές οικιών στις επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού και Λάρνακας παρουσίασαν ετήσιες μειώσεις 8,6%, 7,2% και 8,0%, αντίστοιχα.



Γενικά, όσον αφορά τους τριμηνιαίους ρυθμούς μεταβολής των τιμών, οι δείκτες όλων των επαρχιών, πλην των διαμερισμάτων στην Αμμόχωστο, 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 (ντόπιοι και αλλοδαποί) κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2013 κατέγραψε ετήσιες μειώσεις σε όλες τις επαρχίες, καταδεικνύοντας τη χαμηλή ζήτηση που εξακολουθεί να υπάρχει στον τομέα των ακινήτων. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η εικόνα από το 2008. Ο αριθμός των πωλητήριων εγγράφων με αγοραστές Κύπριους και αγοραστές αλλοδαπούς, από τα ψηλά επίπεδα του 2008 μειώθηκε κατά την περίοδο 2009 – 2012 σε περίπου 1500 και 450 ανά τρίμηνο, αντίστοιχα, και ακόμη περισσότερο το 2013 σε περίπου 700 και 250 ανά τρίμηνο, αντίστοιχα (**Διάγραμμα 4**). Παρόμοια εικόνα παρουσιάζεται και ανά επαρχία, όπου ο αριθμός των πωλητήριων εγγράφων κατά το 2013 είναι μικρότερος από τον μέσο όρο της περιόδου 2009 – 2012 (**Διάγραμμα 5**). Η μόνη επαρχία όπου ο εν λόγω αριθμός είναι κοντά στον μέσο όρο της περιόδου 2009 – 2012 είναι η Πάφος. Τον μεγαλύτερο αριθμό συναλλαγών κατά το 2013 παρουσίασαν οι επαρχίες Λεμεσού και Πάφου.

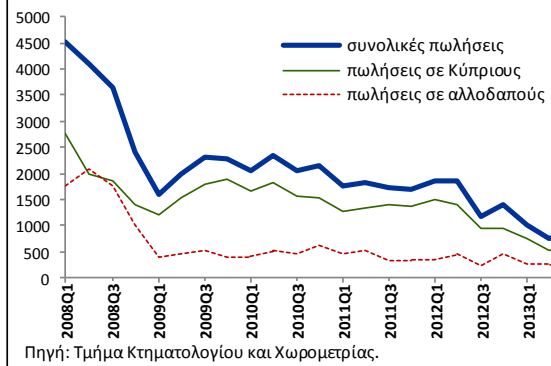
Σύμφωνα με την Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ) (**Διάγραμμα 6**) κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2013 συνεχίστηκε η θέσπιση αυστηρότερων κριτηρίων χορήγησης δανείων, στον ίδιο βαθμό με το προηγούμενο τρίμηνο. Θετική εξέλιξη μπορεί να θεωρηθεί η μείωση των επιτοκίων για οικιστικά δάνεια (κυμαινόμενο και μέχρι ένα έτος σταθερό επιτόκιο) κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2013 σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο (από 5,2% κατά μέσο όρο σε 4,8%).

Στον κατασκευαστικό τομέα, η δραστηριότητα παρέμεινε σε χαμηλά επίπεδα κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2013, αφού οι εγχώριες πωλήσεις τσιμέντου μειώθηκαν κατά 29,4% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου έτους.

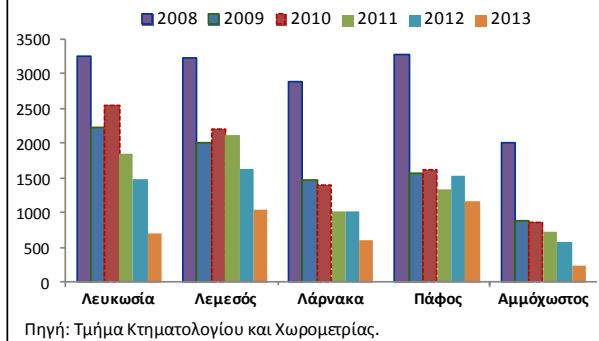
Επιπλέον, ο δείκτης εμπιστοσύνης στον κατασκευαστικό τομέα στην Κύπρο, όπως δημοσιεύεται στις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, συνέχισε να κυμαίνεται σε αρνητικά επίπεδα κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2013, κατά μέσο όρο (μ.ο.) -54,9, αν και σε λιγότερο αρνητικά επίπεδα από το προηγούμενο τρίμηνο (-62,1).

Οι προοπτικές του κατασκευαστικού τομέα για το άμεσο μέλλον διαγράφονται επίσης 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 16,2% κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2013. Σύμφωνα με τις ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο δείκτης πρόθεσης για αγορά ή ανέγερση κατοικίας τους επόμενους δώδεκα μήνες στην Κύπρο δεν έδειξε σημεία για μελλοντική ανάκαμψη της κατασκευαστικής δραστηριότητας, αφού παρέμεινε σε ιδιαίτερα αρνητικά επίπεδα κατά το υπό εξέταση τρίμηνο (μ.ο. -89,4). Ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές πώλησης ακινήτων κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2013 ήταν λιγότερο αρνητικός σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (μ.ο. -36,2 έναντι -40,8). Σε λιγότερο αρνητικά επίπεδα κυμάνθηκε και ο δείκτης προσδοκιών εργοδότησης στον κατασκευαστικό τομέα κατά το υπό εξέταση τρίμηνο σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (μ.ο. -22,0 έναντι μ.ο. -34,6, αντίστοιχα).

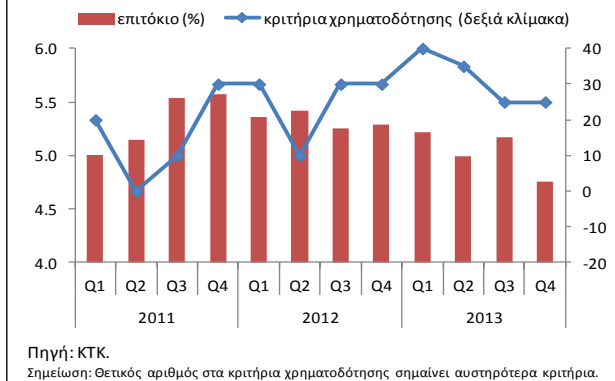
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4 Αριθμός πωλητήριων εγγράφων



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5 Αριθμός πωλητήριων εγγράφων ανά επαρχία



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 6 Επιτόκιο και κριτήρια παραχώρησης οικιστικών δανείων



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

Τρίμηνο	<u>Κατοικίες ανά τύπο</u>		<u>Κατοικίες ανά επαρχία</u>					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

Πηγή: ΚΤΚ.

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

Τρίμηνο	<u>Διαμερίσματα</u>					<u>Οικίες</u>				
	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

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, Cyprus Popular Bank, Ελληνική Τράπεζα, Alpha Bank, Εμπορική 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