



ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

4^ο Τρίμηνο 2011

Περαιτέρω μείωση κατά 1,8% στις τιμές κατοικιών

- Οι τιμές κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) συνέχισαν την πτωτική τους πορεία και κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2011. Οι τριμηνιαίες μειώσεις που παρατηρήθηκαν ήταν σε όλες τις επαρχίες μεγαλύτερες από τις αντίστοιχες που καταγράφθηκαν το προηγούμενο τρίμηνο.
- Συνολικά, σε τριμηνιαία βάση, οι τιμές κατοικιών κατέγραψαν μείωση της τάξης του 1,8%, διπλάσια από εκείνη που παρατηρήθηκε κατά το τρίτο τρίμηνο του 2011.
- Τη μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση στις τιμές οικιών κατέγραψε η επαρχία Αμμοχώστου (4,5%), ενώ τη μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση στις τιμές διαμερισμάτων κατέγραψε η επαρχία Λάρνακας (4,2%).

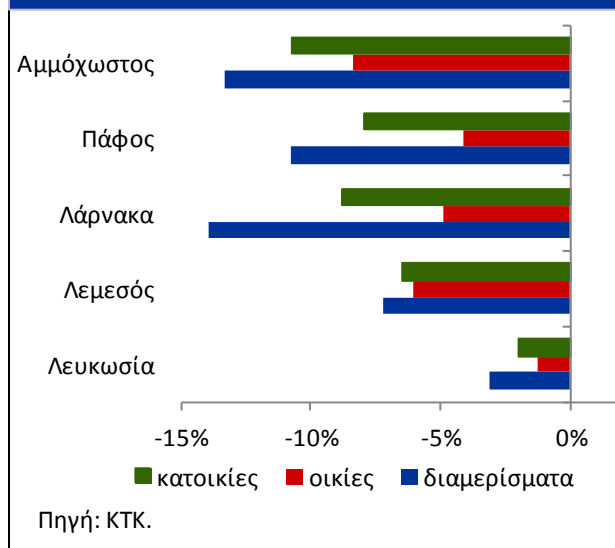
Σύνοψη	3 ^ο Τρίμηνο 2011	4 ^ο Τρίμηνο 2011
Τριμηνιαίος Δείκτης (1 ^ο Τρίμηνο 2010=100)	93,4	91,7
Τριμηνιαία Μεταβολή	-0,9%	-1,8%
Ετήσια Μεταβολή	-5,5%	-5,6%

Μεταβολές δείκτη τιμών κατοικιών

Η πτωτική πορεία των τιμών κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) συνεχίστηκε και εντατικοποιήθηκε κατά το τελευταίο τρίμηνο του 2011. Συγκεκριμένα, οι τιμές κατοικιών το τέταρτο τρίμηνο του 2011 κατέγραψαν τριμηνιαία μείωση της τάξης του 1,8%, σε σύγκριση με 0,9% το προηγούμενο τρίμηνο. Η μείωση ήταν ελαφρά μεγαλύτερη στις τιμές οικιών (1,9%) σε σύγκριση με τις τιμές των διαμερισμάτων (1,6%).

Όσον αφορά τις τιμές κατοικιών ανά επαρχία, η Αμμόχωστος κατέγραψε τη μεγαλύτερη μείωση

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1 Ετήσια ποσοστιαία μεταβολή ανά επαρχία και ανά τύπο κατοικίας, 4^ο τρίμηνο 2011



(3,5%) κατά το υπό εξέταση τρίμηνο, αντικατοπτρίζοντας την υψηλότερη καταγεγραμμένη μείωση στις τιμές οικιών (4,5%). Η μεγαλύτερη μείωση στις τιμές διαμερισμάτων καταγράφηκε στην επαρχία Λάρνακας (4,2%). Αντίθετα, η μικρότερη μείωση στις τιμές οικιών καταγράφηκε στην επαρχία Λευκωσίας (0,9%), ενώ οριακή αύξηση παρουσίασαν οι τιμές διαμερισμάτων της επαρχίας Αμμοχώστου (0,3%). Αξίζει να σημειωθεί πως παρά την οριακή αύξηση, οι τιμές των διαμερισμάτων στην επαρχία Αμμοχώστου έχουν σημειώσει τη δεύτερη μεγαλύτερη μείωση (μετά την επαρχία Πάφου) από το πρώτο τρίμηνο του 2010 που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία. Αντιθέτως, όπως διαφαίνεται και από τα αποτελέσματα του τέταρτου τριμήνου του 2011, οι τιμές των κατοικιών στην επαρχία Λευκωσίας, ενώ μέχρι και το τέλος του 2010 παρέμεναν συγκριτικά σταθερές, άρχισαν και αυτές να υποχωρούν, ακολουθώντας σε μικρότερο βαθμό

την πτωτική τάση των τιμών κατοικιών των άλλων επαρχιών.

Σε ετήσια βάση, δηλαδή σε σχέση με το τέταρτο τρίμηνο του 2010, οι τιμές κατοικιών στην Κύπρο παρουσίασαν μείωση κατά 5,6%, όπως ακριβώς και στο προηγούμενο τρίμηνο. Οι τιμές διαμερισμάτων κατέγραψαν τη μεγαλύτερη ετήσια μείωση (7,2%) από το 2010. Οι μειώσεις αυτές ήταν μεγαλύτερες από τις μειώσεις των τιμών των οικιών, οι οποίες κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2011 συρρικνώθηκαν κατά 4,7%.

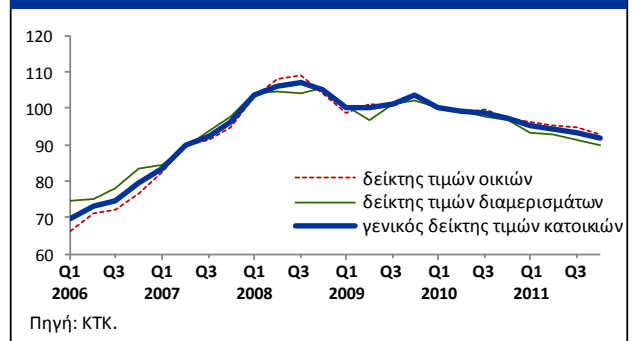
Όλοι οι ανά επαρχία δείκτες τιμών κατοικιών σημείωσαν μείωση κατά την εν λόγω περίοδο, με τις μεγαλύτερες να καταγράφονται στην επαρχία Αμμοχώστου (10,7%) και ακολούθως στην επαρχία Λάρνακας (8,8%). Τη μικρότερη μείωση σε ετήσια βάση κατέγραψαν οι τιμές των κατοικιών στην επαρχία Λευκωσίας (2%). Η επαρχία Λευκωσίας παρουσίασε και τις μικρότερες μειώσεις στους δύο επιμέρους δείκτες οικιών και διαμερισμάτων (1,2% και 3,1%, αντίστοιχα). Όμως, οι εν λόγω ετήσιες μειώσεις ήταν οι μεγαλύτερες που παρουσιάστηκαν κατά το 2011 στην επαρχία Λευκωσίας, γεγονός που καταδεικνύει ότι οι τιμές κατοικιών άρχισαν να επηρεάζονται από το αρνητικό κλίμα και στην πρωτεύουσα. Η επαρχία Λάρνακας κατέγραψε τη μεγαλύτερη ετήσια μείωση στις τιμές διαμερισμάτων (13,9%), ενώ τις μεγαλύτερες μειώσεις στις τιμές των οικιών κατέγραψε η επαρχία Αμμοχώστου (8,3%).

Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών του τομέα των κατασκευών

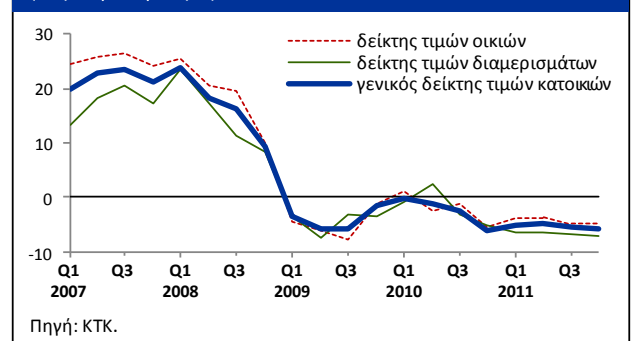
Σύμφωνα με στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου από τον τομέα των κατασκευών, η κατασκευαστική δραστηριότητα συνέχισε να καταγράφει αρνητική πορεία και κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2011, χωρίς να διαφαίνονται σημάδια ανάκαμψης του κλάδου.

Συγκεκριμένα, οι εγχώριες πωλήσεις τσιμέντου κατέγραψαν σε ετήσια βάση μείωση της τάξης του 24,5%, κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2011, ενώ ο δείκτης τιμών οικοδομικών υλικών παρουσίασε αύξηση της τάξης του 4,1%.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2 Δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων (2010=100)



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3 Δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων (ετήσια μεταβολή,%)



Επιπρόσθετα, σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, τα πωλητήρια έγγραφα κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2011 παρουσίασαν μείωση της τάξης του 21%, σε σύγκριση με μείωση της τάξης του 5,5% το αντίστοιχο τρίμηνο του 2010. Οι μεγαλύτερες ετήσιες μειώσεις καταγράφηκαν στις επαρχίες Λευκωσίας (37,4%) και Λάρνακας (27,8%). Σημαντική μείωση παρουσίασαν και τα έσοδα του κράτους από το φόρο ακίνητης περιουσίας και φόρο κεφαλαιουχικών κερδών (57,1% και 39,4%, αντίστοιχα).

Όσον αφορά τον αριθμό των ανέργων στον κατασκευαστικό τομέα, αυτός σημείωσε σημαντική αύξηση της τάξης του 37,4% κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2011 σε σύγκριση με το τέταρτο τρίμηνο του 2010, καταγράφοντας τον μεγαλύτερο αριθμό ανέργων από το 2002 που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία. Τέλος, οι άδειες οικοδομής συνέχισαν να καταγράφουν σημαντικές μειώσεις (43,9%), γεγονός που δεν αφήνει περιθώρια αισιοδοξίας για ανάκαμψη της οικοδομικής δραστηριότητας στο άμεσο μέλλον.

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	
2007 Q1	84,5	82,2	82,8	75,8	82,3	88,6	82,9	83,6
Q2	89,1	89,6	90,1	82,2	87,9	90,8	89,2	90,0
Q3	93,8	91,3	91,2	88,0	93,2	93,1	90,6	92,2
Q4	97,5	94,7	91,0	91,1	99,3	98,5	98,7	96,1
2008 Q1	104,4	103,2	103,0	99,7	103,6	99,7	102,9	103,5
Q2	104,6	107,9	104,3	103,5	104,9	99,9	100,6	106,3
Q3	104,4	108,9	106,9	103,2	104,3	102,5	113,4	107,3
Q4	105,8	104,3	104,4	106,6	100,0	102,4	108,9	105,1
2009 Q1	100,9	98,8	99,7	95,6	99,4	103,7	108,3	100,0
Q2	96,8	101,2	100,8	93,7	99,3	104,1	106,0	100,1
Q3	101,0	100,6	101,1	96,7	103,4	102,6	101,1	101,3
Q4	102,1	103,0	100,2	101,5	103,0	101,6	102,3	103,6
2010 Q1	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Q2	99,2	98,8	100,1	96,7	99,5	96,8	95,9	99,0
Q3	97,9	99,5	100,7	96,0	95,9	94,2	95,1	98,8
Q4	96,9	97,4	101,1	96,5	95,8	90,3	94,9	97,2
2011 Q1	93,5	96,1	100,7	93,6	92,7	86,6	91,7	95,0
Q2	92,7	95,2	100,6	92,7	91,3	84,6	90,2	94,2
Q3	91,4	94,6	99,9	91,8	90,4	84,5	87,8	93,4
Q4	89,9	92,9	99,1	90,3	87,3	83,1	84,7	91,7

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
2010 Q1	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Q2	100,0	96,8	100,0	95,0	94,5	100,3	96,7	99,1	98,2	97,0
Q3	100,9	93,1	98,3	91,6	95,9	100,6	97,6	94,0	96,2	93,9
Q4	102,4	97,6	97,2	84,5	94,2	100,2	96,0	94,8	94,1	95,4
2011 Q1	101,2	93,4	90,2	79,5	87,9	100,3	93,7	94,6	93,1	94,1
Q2	101,2	92,8	89,2	77,5	84,8	100,1	92,7	92,9	90,9	93,5
Q3	100,1	91,5	87,3	77,1	81,4	99,8	91,9	92,7	91,1	91,6
Q4	99,2	90,6	83,6	75,3	81,6	98,9	90,2	90,3	90,2	87,5

Πηγή: ΚΤΚ.

Σημειώσεις:

Ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών και άλλοι συναφείς δείκτες και υποδείκτες ετοιμάζονται από τη Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων του Τμήματος Οικονομικών Ερευνών 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, Marfin Popular Bank, Ελληνική Τράπεζα, Alpha Bank, Emporiki Bank, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, Τράπεζα Πειραιώς, USB Bank, Κυπριακή Τράπεζα Αναπτύξεως, Societe Generale και Eurobank) και τη Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα σε τυποποιημένη μορφή στο αυτοματοποιημένο σύστημα διαχείρισης εκτιμήσεων της ΚΤΚ.

Οι συμβαλλόμενες τράπεζες λαμβάνουν τη σχετική πληροφόρηση από εκτιμητές ακινήτων για σκοπούς παραχώρησης δανείων. 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, οι οποίοι σταθμίζονται με βάση τον ανά τρίμηνο αριθμό παρατηρήσεων τους.

Ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών υπολογίστηκε σε πρώτο στάδιο από την ενοποίηση των επί μέρους δεικτών τιμών διαμερισμάτων και οικιών χωρίς αλλαγή βάσης τους, και σε δεύτερο στάδιο από την αλλαγή βάσης του ενοποιημένου δείκτη για την περίοδο 2006-2009 στο 2010Q1 = 100. Ως εκ τούτου, ο υπολογισθείς Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών ενδέχεται να διαφέρει οριακά από τον απλό σταθμισμένο μέσο όρο των δύο επί μέρους δεικτών με αναπροσαρμοσμένη βάση.

Για την κατασκευή των δεικτών ακολουθήθηκε η ωφελμιστική μεθοδολογία (hedonic methodology). Λεπτομερής επεξήγηση της μεθοδολογίας κατασκευής του δείκτη καθώς και άλλες πληροφορίες είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, www.centralbank.gov.cy.

Το παρόν δελτίο είναι διαθέσιμο στο: http://www.centralbank.gov.cy/nqcontent.cfm?a_id=8054&lang=gr