



ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

1^ο Τρίμηνο 2012

Συνεχίζεται η πτώση τιμών και το 2012

- Οι τιμές κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) υποχώρησαν περαιτέρω κατά 1% το πρώτο τρίμηνο του 2012, σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο.
- Οι μειώσεις των τιμών κατοικιών παρουσιάστηκαν πιο ήπιες σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο σε όλες τις επαρχίες εξαιρουμένου της επαρχίας Πάφου και Αμμοχώστου όπου καταγράφηκαν μειώσεις της τάξης του 3,1% και 2,4% αντίστοιχα.
- Η μικρή επιβράδυνση της αρνητικής πορείας που παρατηρήθηκε στην αγορά ακινήτων οφείλεται εν μέρει στην εφαρμογή νέων νομοθετικών μέτρων τα οποία είχαν στόχο την άμεση τόνωση της αγοράς κατοικίας.
- Τη μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση στις τιμές οικιών κατέγραψε η επαρχία Πάφου (3,5%) ακολουθημένη από την επαρχία Λάρνακας (2,8%), ενώ τη μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση στις τιμές διαμερισμάτων κατέγραψε η επαρχία Αμμοχώστου (2,7%).

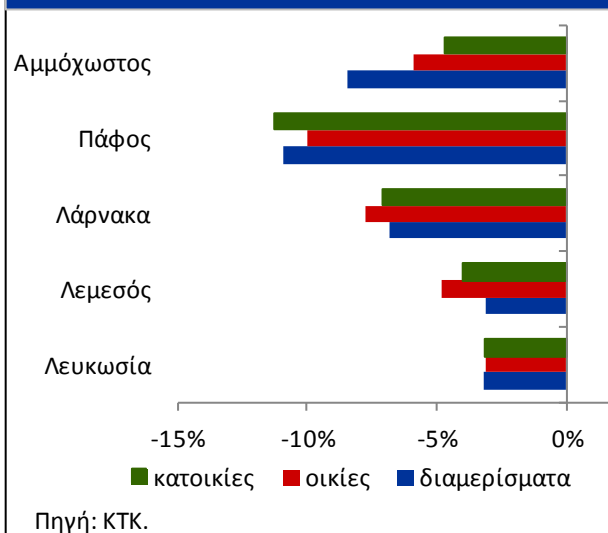
| Σύνοψη | 4 ^ο Τρίμηνο 2011 | 1 ^ο Τρίμηνο 2012 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Τριμηνιαίος Δείκτης (1 ^ο Τρίμηνο 2010=100) | 93,1 | 92,1 |
| Τριμηνιαία Μεταβολή | -1,8% | -1% |
| Ετήσια Μεταβολή | -5,7% | -4,9% |

Μεταβολές δείκτη τιμών κατοικιών¹

Κατά το πρώτο τρίμηνο του 2012 παρουσιάστηκε ελαφρά επιβράδυνση στο ρυθμό μείωσης των τιμών οικιστικών ακινήτων. Συγκεκριμένα, ο δείκτης τιμών

¹ Τα στοιχεία στο παρόν δελτίο αναφέρονται σε αναθεωρημένες σειρές των δεικτών τιμών κατοικιών. Περισσότερες πληροφορίες θα δημοσιευθούν σύντομα στην έκδοση «Δείκτης Τιμών Κατοικιών: Ετήσια Ανασκόπηση 2010-2011».

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1 Ετήσια ποσοστιαία μεταβολή ανά επαρχία και ανά τύπο κατοικίας, 1^ο τρίμηνο 2012

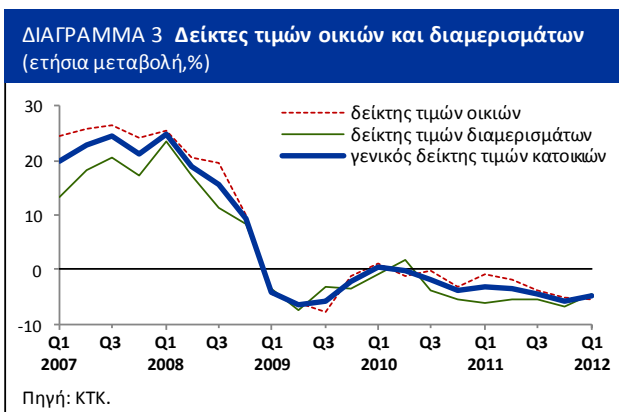
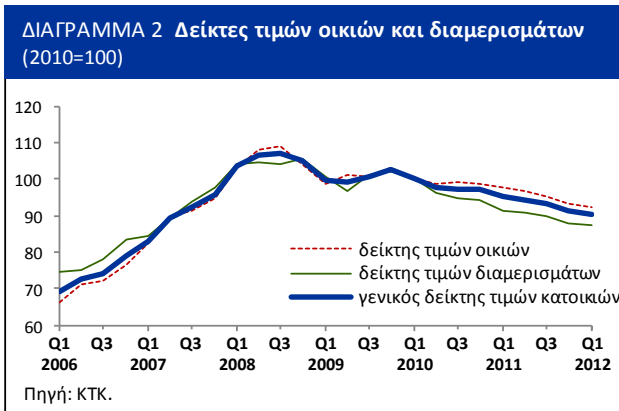


κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) κατέγραψε τριμηνιαία μείωση κατά 1% το πρώτο τρίμηνο του 2012 σε σύγκριση με τριμηνιαία μείωση 1,8% το τέταρτο τρίμηνο του 2011. Οι αντίστοιχες τριμηνιαίες μεταβολές στις τιμές οικιών και διαμερισμάτων ήταν -1,1% σε σχέση με -1,9% και -0,6% σε σχέση με -1,9% αντίστοιχα.

Η ελαφρά επιβράδυνση στο ρυθμό μείωσης των τιμών οφείλεται σε σημαντικό βαθμό στην εφαρμογή νέων νομοθετικών μέτρων που σκοπό είχαν την άμεση τόνωση της αγοράς κατοικίας. Για παράδειγμα, υπήρξαν σημαντικές μειώσεις (και σε κάποιες περιπτώσεις κατάργηση) των μεταβιβαστικών τελών και του φόρου προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ) που καταβάλλονται για την αγορά πρώτης κατοικίας για σκοπούς ιδιοκατοίκησης. Ωστόσο, τα μέτρα αυτά δεν κατάφεραν να αντιστρέψουν την αρνητική πορεία των τιμών κατοικιών.

Η προαναφερθείσα επιβράδυνση του ρυθμού μείωσης των τιμών παρατηρήθηκε και στους ανά επαρχία δείκτες τιμών κατοικιών εξαιρουμένων εκείνων της επαρχίας Πάφου και της επαρχίας Αμμοχώστου, όπου οι τιμές παρουσίασαν μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση από το προηγούμενο τρίμηνο (3,1% σε σχέση με 2,6% και 2,4% σε σχέση 1,8%, αντίστοιχα).

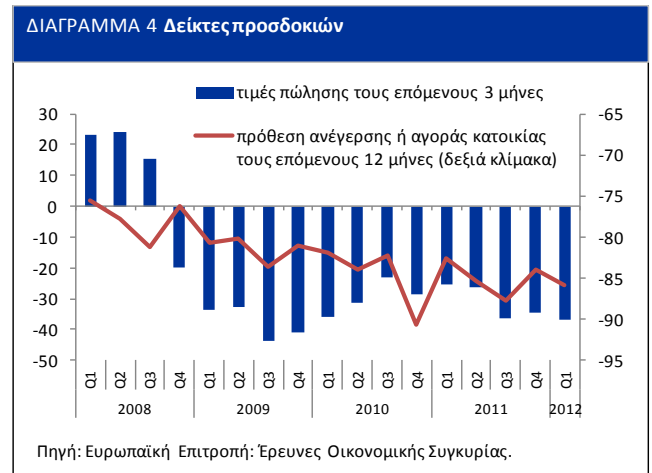
Η επαρχία Αμμοχώστου σημείωσε επίσης και τη μεγαλύτερη μείωση στις τιμές διαμερισμάτων (2,7%), ενώ η επαρχία Πάφου σημείωσε τη μεγαλύτερη μείωση στις τιμές οικιών (3,5%). Σε αντίθεση, η επαρχία Λεμεσού κατέγραψε οριακή αύξηση στις τιμές διαμερισμάτων (0,2%), ενώ η επαρχία Λευκωσίας σημείωσε τη μικρότερη μείωση στις τιμές οικιών μαζί με την επαρχία Αμμοχώστου (0,5%).



Σε ετήσια βάση, οι τιμές των κατοικιών υποχώρησαν κατά 4,9% (4,3% υποχώρηση στις τιμές διαμερισμάτων και 5,4% υποχώρηση στις τιμές των οικιών). Τη μεγαλύτερη ετήσια μείωση στις τιμές κατοικιών παρουσίασε η επαρχία Πάφου (10,6%), ενώ τη μικρότερη η επαρχία Λευκωσίας (3,2%). Η Πάφος σημείωσε και τη μεγαλύτερη ετήσια μείωση τόσο στις τιμές διαμερισμάτων (10,2%) όσο και στις

τιμές των οικιών (9,6%). Τις μικρότερες ετήσιες μειώσεις στα διαμερίσματα παρουσίασε η επαρχία Λεμεσού (3,1%) και στις οικίες η επαρχία Λευκωσίας (3,1%).

Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών του τομέα των κατασκευών



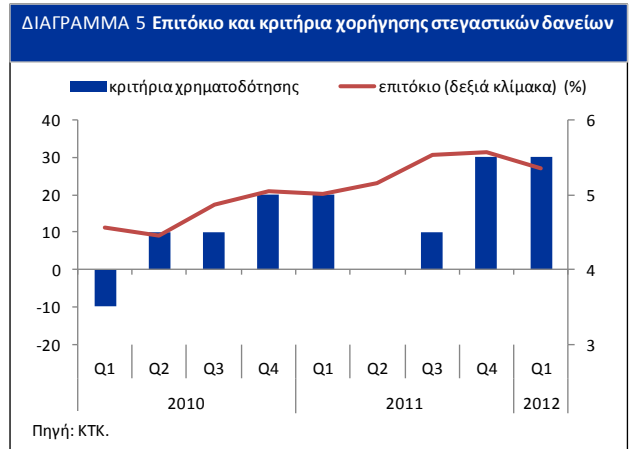
Οι προαναφερθείσες εξελίξεις στις τιμές των ακινήτων αποτυπώθηκαν και στον αριθμό των συναλλαγών που έλαβαν χώρα κατά το πρώτο τρίμηνο του 2012. Σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ο αριθμός των πωλητηρίων εγγράφων που κατατέθηκαν κατά το πρώτο τρίμηνο του 2012 ήταν κατά 5,9% αυξημένος σε σύγκριση με τον προηγούμενο χρόνο. Η θετική εξέλιξη στον αριθμό των πωλητηρίων εγγράφων κατά το πρώτο τρίμηνο του 2012 ήταν και η πρώτη μετά το τρίτο τρίμηνο του 2010. Αξίζει να σημειωθεί ότι η ετήσια αύξηση στις συναλλαγές αποδόθηκε στις συναλλαγές εγχώριων αγοραστών (17,3%), ενώ οι συναλλαγές που αφορούσαν την εξωτερική αγορά συνέχισαν σε αρνητική πορεία παρουσιάζοντας ετήσια μείωση της τάξης του 25,5%.

Παρ' όλα αυτά, άλλοι σημαντικοί δείκτες της κατασκευαστικής αγοράς καταδεικνύουν ότι η αγορά ακινήτων παρέμεινε σε αρνητική πορεία κατά το πρώτο τρίμηνο του 2012. Συγκεκριμένα, οι εγχώριες πωλήσεις τσιμέντου κατέγραψαν το χαμηλότερο επίπεδο τους από το 2002, οπότε και υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία. Σε ετήσια βάση η μείωση που καταγράφηκε ήταν της τάξης του 39,9%.

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με στοιχεία της έρευνας οικονομικών συγκυριών που δημοσιεύει η

Ευρωπαϊκή Επιτροπή, ο δείκτης για τις αναμενόμενες τιμές πώλησης ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες παρουσίασε επιδείνωση κατά το πρώτο τρίμηνο του 2012 (μέσος όρος -37) σε σχέση με το τέταρτο τρίμηνο του 2011 (μέσος όρος -34,7) (Διάγραμμα 4, σελ. 2). Παράλληλα, ο δείκτης πρόθεσης για αγορά ή ανέγερση κατοικίας τους επόμενους δώδεκα μήνες κυμάνθηκε σε πολύ αρνητικά επίπεδα (-85,7) (Διάγραμμα 4, σελ. 2), προμηνύοντας ότι η εμπορευσιμότητα κατοικιών θα παραμείνει σε χαμηλά επίπεδα.

Αναφορικά με την έλλειψη ρευστότητας που παρατηρείται στην κυπριακή αγορά, τα ψηλά επιτόκια στεγαστικών δανείων και τα αυστηρά κριτήρια δανεισμού καθιστούν την πρόσβαση σε δανεισμό ακόμα πιο δύσκολη. Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός ότι το επιτόκιο στεγαστικών δανείων² αυξήθηκε στο 5,4% το πρώτο τρίμηνο του 2012, σε σύγκριση με 5% το πρώτο τρίμηνο του 2011 (Διάγραμμα 5). Παράλληλα, τα κριτήρια στεγαστικών δανείων, όπως δημοσιεύονται στην Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων της ΚΤΚ, έγιναν πιο αυστηρά κατά το πρώτο τρίμηνο του 2012 σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, αφού ο σχετικός δείκτης κατέγραψε θετική τιμή (30) (Διάγραμμα 5).



Στο ψηλότερο επίπεδο από το 2002, οπότε και υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία, έφτασε και ο αριθμός των ανέργων στον κατασκευαστικό τομέα κατά το υπό εξέταση τρίμηνο, καταγράφοντας ετήσια αύξηση 41,7%.

Οι προοπτικές για σύντομη ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων θεωρούνται ως μη ευόινες, αν ληφθεί υπόψη η έλλειψη ρευστότητας στην αγορά σε συνδυασμό με τα υπό συζήτηση μέτρα περιουλλογής και εξυγίανσης της κυπριακής οικονομίας.

² Κυμαινόμενο και μέχρι ένα έτος σταθερό επιτόκιο.

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 | |
| 2008 Q1 | 104,4 | 103,2 | 103,0 | 99,7 | 103,6 | 99,7 | 102,9 | 103,8 |
| Q2 | 104,6 | 107,9 | 104,3 | 103,5 | 104,9 | 99,9 | 100,6 | 106,4 |
| Q3 | 104,4 | 108,9 | 106,9 | 103,2 | 104,3 | 102,5 | 113,4 | 106,9 |
| Q4 | 105,8 | 104,3 | 104,4 | 106,6 | 100,0 | 102,4 | 108,9 | 105,0 |
| 2009 Q1 | 100,9 | 98,8 | 99,7 | 95,6 | 99,4 | 103,7 | 108,3 | 99,7 |
| Q2 | 96,8 | 101,2 | 100,8 | 93,7 | 99,3 | 104,1 | 106,0 | 99,4 |
| Q3 | 101,0 | 100,6 | 101,1 | 96,7 | 103,4 | 102,6 | 101,1 | 100,8 |
| Q4 | 102,1 | 103,0 | 100,2 | 101,5 | 103,0 | 101,6 | 102,3 | 102,7 |
| 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 | 99,5 | 99,9 | 98,6 | 99,4 |
| Q3 | 97,3 | 100,4 | 99,9 | 98,0 | 98,4 | 99,8 | 98,2 | 99,0 |
| Q4 | 96,7 | 99,9 | 99,9 | 97,6 | 97,9 | 98,3 | 98,4 | 98,7 |
| 2011 Q1 | 94,0 | 99,1 | 99,6 | 95,6 | 96,1 | 94,7 | 92,5 | 96,9 |
| Q2 | 93,2 | 98,0 | 99,3 | 94,4 | 93,9 | 92,4 | 94,3 | 96,0 |
| Q3 | 92,2 | 96,5 | 98,6 | 93,7 | 92,4 | 89,6 | 91,8 | 94,8 |
| Q4 | 90,4 | 94,7 | 97,4 | 92,3 | 90,4 | 87,3 | 90,1 | 93,1 |
| 2012 Q1 | 89,9 | 93,7 | 96,5 | 91,8 | 89,4 | 84,7 | 87,9 | 92,1 |

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 | 98,8 | 99,2 | 97,9 | 97,5 | 100,4 | 99,6 | 99,7 | 100,8 | 101,7 | 97,7 |
| Q3 | 99,1 | 96,0 | 95,9 | 97,1 | 95,5 | 100,6 | 99,2 | 100,8 | 102,1 | 101,7 |
| Q4 | 99,4 | 95,8 | 94,7 | 93,3 | 92,6 | 100,2 | 98,5 | 99,9 | 101,9 | 101,1 |
| 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 |

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.

Για να υπολογισθεί ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών χρησιμοποιούνται οι δύο ανά τύπο δείκτες τιμών, δηλαδή οικιών και διαμερισμάτων, οι οποίοι σταθμίζονται με βάση τον ανά τρίμηνο αριθμό παρατηρήσεων τους. 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 ανά τρίμηνο αριθμό παρατηρήσεων τους.

Τα αποτελέσματα των δεικτών στο παρών δελτίο έχουν αναθεωρηθεί σε σχέση με τις προηγούμενες εκδόσεις ως συνέπεια των αναθεωρημένων στοιχείων που κατατέθηκαν στην ΚΤΚ από τις συμβαλλόμενες τράπεζες. Ως εκ τούτου, η διαθεσιμότητα μεγαλύτερου δείγματος στοιχείων επέτρεψε την βελτίωση των τεχνικών φίλτραρίσματος στα στοιχεία και των λειτουργικών μορφών των παλινδρομήσεων.

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/ngcontent.cfm?a_id=11836