



ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

1^ο Τρίμηνο 2013

Μεγαλύτερη μείωση των τιμών κατοικιών το 1^ο τρίμηνο του 2013¹

- Ο δείκτης τιμών κατοικιών για το 1^ο τρίμηνο του 2013 (οικίες και διαμερίσματα) καταγράφει μεγαλύτερη πτώση σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο.
- Μεγαλύτερες μειώσεις σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο καταγράφονται στις τιμές κατοικιών στις επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού και Λάρνακας.
- Σχετικά σταθερές παρέμειναν οι τιμές κατοικιών στις επαρχίες Πάφου (0,3%) και Αμμοχώστου (0,2%), επαρχίες οι οποίες παρουσίασαν τις μεγαλύτερες μειώσεις τιμών από το 2009.

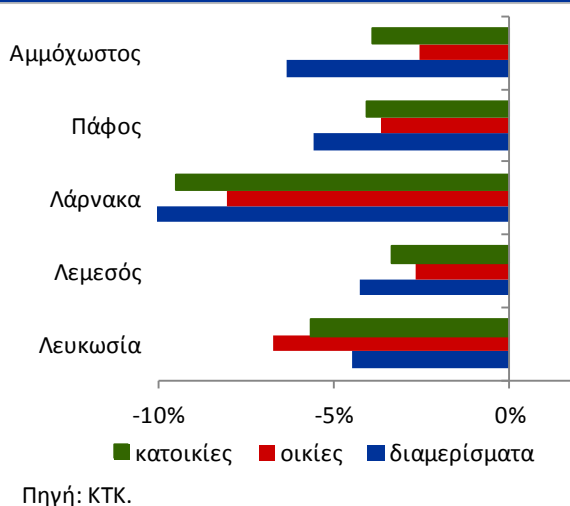
| Σύνοψη | 2 ^ο Τρίμηνο 2012 | 3 ^ο Τρίμηνο 2012 | 4 ^ο Τρίμηνο 2012 | 1 ^ο Τρίμηνο 2013 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Τριμηνιαίος δείκτης (1 ^ο Τρίμηνο 2010=100) | 90,4 | 89,5 | 88,6 | 87,2 |
| Τριμηνιαία μεταβολή | -1,9% | -1,1% | -0,9% | -1,6% |
| Ετήσια μεταβολή | -5,7% | -5,6% | -4,8% | -5,4% |

Μεταβολές δείκτη τιμών κατοικιών

Κατά το πρώτο τρίμηνο του 2013 ο δείκτης τιμών κατοικιών κατέγραψε μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση (1,6%) σε σύγκριση με την τριμηνιαία μείωση κατά το τελευταίο τρίμηνο του 2012 (0,9%). Η μεγαλύτερη αυτή μείωση αντανακλά τη γενικότερη επιδείνωση του οικονομικού κλίματος στην Κύπρο, με το ΑΕΠ να συρρικνώνεται και την

¹ Τα αποτελέσματα των δεικτών τιμών κατοικιών της ΚΤΚ έχουν αναθεωρηθεί κατά το 1^ο τρίμηνο του 2013, λόγω αλλαγής στον τρόπο στάθμισης των γενικών δεικτών. Περισσότερες λεπτομέρειες στις «Σημειώσεις».

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1 Ετήσια ποσοστιαία μεταβολή ανά επαρχία και ανά τύπο κατοικίας, 1^ο τρίμηνο 2013

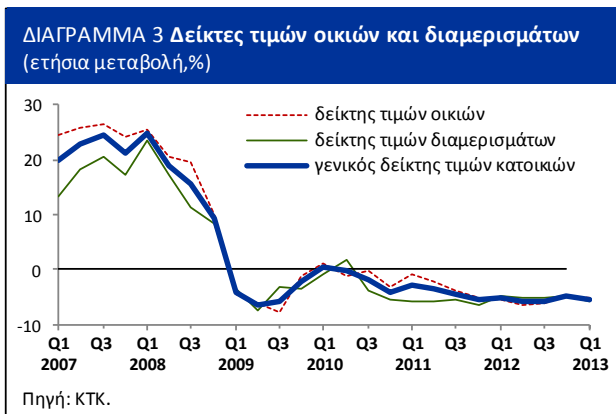
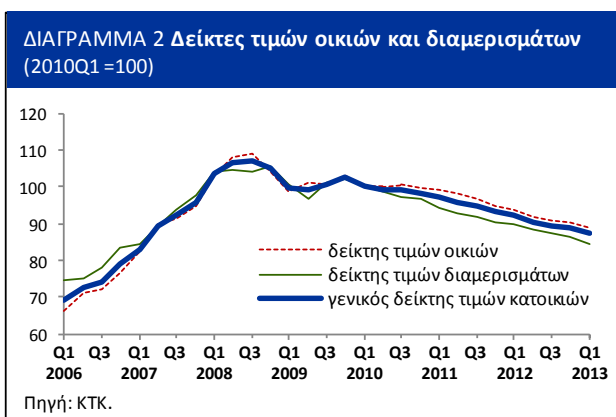


ανεργία να συνεχίζει να αυξάνεται. Παράλληλα, για τρίτο συνεχόμενο τρίμηνο οι τιμές διαμερισμάτων κατέγραψαν μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση από τις τιμές οικιών, 1,8% και 1,4%, αντίστοιχα (Διάγραμμα 2).

Ανά επαρχία, η μεγαλύτερη τριμηνιαία υποχώρηση στις τιμές κατοικιών καταγράφηκε στην επαρχία Λάρνακας (3,5%), ενώ οι επαρχίες Πάφου και Αμμοχώστου παρουσίασαν σχετική σταθεροποίηση (0,3% και 0,2%, αντίστοιχα). Συγκεκριμένα, κατά το πρώτο τρίμηνο του 2013 η επαρχία Λάρνακας παρουσίασε τριμηνιαία μείωση 5,6% στις τιμές διαμερισμάτων, η οποία είναι η μεγαλύτερη που καταγράφηκε από το πρώτο τρίμηνο του 2011. Η τριμηνιαία μείωση που καταγράφηκε στις τιμές οικιών στην εν λόγω επαρχία είναι 1,9%. Στην επαρχία Λεμεσού οι τιμές διαμερισμάτων παρέμειναν σχετικά σταθερές (-0,1%) ενώ οι τιμές οικιών κατέγραψαν τριμηνιαία μείωση 1,3%. Στην επαρχία Αμμοχώστου καταγράφηκε τριμηνιαία μείωση στις τιμές

διαμερισμάτων 1,2%, ενώ οι τιμές οικιών παρουσίασαν αύξηση 1,0%. Παρόμοια εικόνα παρουσίασε και η επαρχία Πάφου, όπου οι τιμές οικιών κατέγραψαν τριμηνιαία αύξηση 1,1%, ενώ οι τιμές διαμερισμάτων κατέγραψαν τριμηνιαία πτώση 1,0%. Στην επαρχία Λευκωσίας, οι τιμές οικιών παρουσίασαν μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση (2,5%) συγκριτικά με εκείνες των διαμερισμάτων (1,5%) κατά το υπό εξέταση τρίμηνο.

Συγκριτικά με το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου χρόνου ο δείκτης τιμών κατοικιών στην Κύπρο κατέγραψε μείωση 5,4%, η οποία αντανάκλα ετήσιες μειώσεις 5,0% και 5,8% στις τιμές οικιών και διαμερισμάτων, αντίστοιχα (**Διάγραμμα 3**).



Τις μικρότερες ετήσιες μειώσεις τόσο στις τιμές οικιών όσο και στις τιμές διαμερισμάτων κατά το πρώτο τρίμηνο του 2013 παρουσίασε η επαρχία Λεμεσού, κατά 2,7% και 4,3%, αντίστοιχα. Αντίθετα, οι μεγαλύτερες μειώσεις το πρώτο τρίμηνο του 2013 συγκριτικά με το πρώτο τρίμηνο του 2012 καταγράφηκαν στις τιμές διαμερισμάτων και οικιών στην επαρχία Λάρνακας, της τάξης του 12,2% και 8,0%, αντίστοιχα (**Διάγραμμα 1**). Οι τιμές διαμερισμάτων στην Πάφο και Αμμόχωστο

παρουσίασαν ετήσιες μειώσεις 5,6% και 6,3%, αντίστοιχα, ενώ οι τιμές οικιών στις εν λόγω επαρχίες παρουσίασαν ετήσιες μειώσεις 3,7% και 2,5%, αντίστοιχα.

Γενικά, όλοι οι δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων ανά επαρχία καταγράφουν ετήσιες μειώσεις, αν και σε κάποιες επαρχίες διαφαίνεται μια τάση επιβράδυνσης του ρυθμού μείωσης. Συγκεκριμένα, στις επαρχίες Πάφου και Αμμοχώστου ο ρυθμός των ετήσιων μειώσεων στις τιμές οικιών παρουσίασε επιβράδυνση τα τελευταία τρία τρίμηνα. Ωστόσο, οι τιμές των οικιών στην επαρχία Λευκωσίας παρουσιάζουν επιτάχυνση του ετήσιου ρυθμού μείωσης κατά τα τελευταία τρίμηνα, ενώ ο ρυθμός μείωσης των τιμών των διαμερισμάτων παρέμεινε σε σταθερά αρνητικά επίπεδα. Σημειώνεται ότι μέχρι πρόσφατα η επαρχία Λευκωσίας παρουσίαζε σχετικά μικρές μειώσεις στις τιμές κατοικιών.

Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών του τομέα των ακινήτων

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, όπως και το προηγούμενο τρίμηνο, ο συνολικός αριθμός πωλητήριων εγγράφων κατά το πρώτο τρίμηνο του 2013 κατέγραψε ετήσιες μειώσεις σε όλες τις επαρχίες, με εξαίρεση την επαρχία Πάφου (**Διάγραμμα 4**). Συγκεκριμένα, ο αριθμός πωλητήριων εγγράφων με αγοραστές Κύπριους σημείωσε ετήσια μείωση κατά το υπό εξέταση τρίμηνο 49,2%. Η μόνη επαρχία στην οποία παρατηρήθηκε αύξηση στον αριθμό πωλητήριων εγγράφων με αγοραστές Κύπριους είναι η επαρχία Πάφου (9,3%). Σε αντίθεση με το προηγούμενο τρίμηνο, ετήσιες μειώσεις κατέγραψε και ο αριθμός των πωλητήριων εγγράφων με αγοραστές αλλοδαπούς, με εξαίρεση την επαρχία Πάφου, όπου δεν παρατηρήθηκε μεταβολή συγκριτικά με το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου χρόνου. Η χαμηλή ζήτηση για ακίνητα μπορεί να αποδοθεί στο γενικότερο αρνητικό κλίμα που ωθεί πιθανούς αγοραστές να αναβάλουν την απόφαση για αγορά, αλλά και στη δυσκολία πρόσβασης σε χρηματοδότηση.

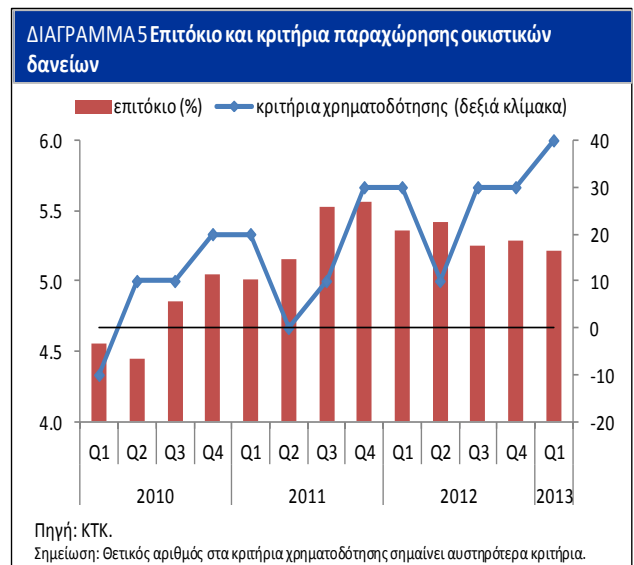
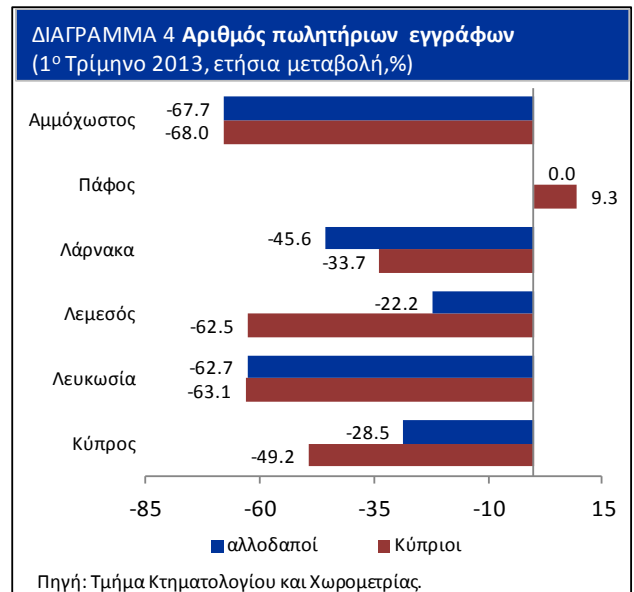
Σύμφωνα με την Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, κατά το πρώτο τρίμηνο του 2013 συνεχίστηκε η υιοθέτηση αυστηρότερων κριτηρίων χορήγησης

στεγαστικών δανείων προς τα νοικοκυριά, σε μεγαλύτερο μάλιστα βαθμό από αυτό που καταγράφηκε το τέταρτο τρίμηνο του 2012. Τα αυστηρότερα κριτήρια περιόρισαν την πρόσβαση των νοικοκυριών σε δανεισμό, με συνεπακόλουθες συνέπειες στην αγορά ακινήτων. Ταυτόχρονα, τα επιτόκια για οικιστικά δάνεια παρέμειναν σε ψηλά επίπεδα, αν και μειώθηκαν οριακά σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο (από 5,29% σε 5,22%) (Διάγραμμα 5).

Οι εγχώριες πωλήσεις τιμέντου μειώθηκαν κατά 6,2% το πρώτο τρίμηνο του 2013. Η εν λόγω ετήσια μείωση ήταν αρκετά μικρότερη από αυτή που σημειώθηκε κατά το προηγούμενο τρίμηνο. Εντούτοις, ο δείκτης εμπιστοσύνης στον κατασκευαστικό τομέα στην Κύπρο, όπως δημοσιεύεται στις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, κυμάνθηκε σε περισσότερο αρνητικά επίπεδα κατά το πρώτο τρίμηνο του 2013 σε σύγκριση με το τέταρτο τρίμηνο του 2012, κατά μέσο όρο (μ.ο.) -61,4 και -59,4, αντίστοιχα.

Όσον αφορά τις προοπτικές του κατασκευαστικού τομέα, τα στοιχεία τόσο της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου όσο και του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δείχνουν ότι η κατασκευαστική δραστηριότητα θα κυμανθεί στα ίδια χαμηλά επίπεδα των τελευταίων τριμήνων. Συγκεκριμένα, 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 19% κατά το πρώτο τρίμηνο του 2013. Επίσης, σύμφωνα με τις ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο δείκτης πρόθεσης για αγορά ή ανέγερση κατοικίας τους επόμενους δώδεκα μήνες παρέμεινε σε αρνητικό επίπεδο (-90,9) κατά το υπό εξέταση τρίμηνο, περισσότερο αρνητικό σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (-89,6). Περισσότερο αρνητικό κατά το πρώτο τρίμηνο του 2013 συγκριτικά με το τέταρτο τρίμηνο του 2012 ήταν επίσης το επίπεδο του δείκτη προσδοκιών εργοδότησης στον κατασκευαστικό τομέα (μ.ο. -35,2 έναντι μ.ο. -34,4). Ωστόσο ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές πώλησης ακινήτων για τις ίδιες περιόδους κινήθηκε σε λιγότερο αρνητικά επίπεδα το πρώτο τρίμηνο του

2013 συγκριτικά με το τέταρτο τρίμηνο του 2012 (μ.ο. -35,3 έναντι μ.ο. -41,1).



Εν κατακλείδι, το πρώτο τρίμηνο του 2013 συνεχίστηκε η εν γένει αρνητική πορεία των τιμών των κατοικιών. Η συνεχιζόμενη αβεβαιότητα μετά τις αποφάσεις του Eurogroup για την Κύπρο και η περιορισμένη τραπεζική ρευστότητα αναμένεται να επηρεάσουν την πορεία των τιμών και στο επόμενο τρίμηνο.

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 | |
| 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 | 99,3 | 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 |

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 |
| 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 |
| 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 |

Πηγή: ΚΤΚ.

Σημειώσεις:

Ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών και άλλοι συναφείς δείκτες και υποδείκτες ετοιμάζονται από τη Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων του Τμήματος Στατιστικής 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, 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.

Τα συμβαλλόμενα πιστωτικά ιδρύματα 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 κατά τα προηγούμενα τρίμηνα σταθμιζόνταν με βάση τον ανά τρίμηνο αριθμό παρατηρήσεων (εκτιμήσεων). Από το πρώτο τρίμηνο του 2013 η μέθοδος στάθμισης άλλαξε και οι δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων σταθμίζονται πλέον με βάση τον αριθμό παρατηρήσεων τους κατά τα τελευταία τέσσερα τρίμηνα, έτσι ώστε να αντανακλούν πιο αντιπροσωπευτική εικόνα της κατανομής οικιών και διαμερισμάτων στην Κυπριακή αγορά ακινήτων. 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. Ως εκ τούτου, οι σειρές των δεικτών τιμών κατοικιών της ΚΤΚ έχουν αναθεωρηθεί.

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, 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