



## ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

2<sup>ο</sup> Τρίμηνο 2013

### Συνεχίζεται η πτωτική πορεία των τιμών κατοικιών το 2<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2013

- Ο δείκτης τιμών κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) κατά το 2<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2013 κατέγραψε μεγαλύτερο τριμηνιαίο ρυθμό μείωσης από το πρώτο τρίμηνο του έτους.
- Οι οικίες στην επαρχία Αμμοχώστου και τα διαμερίσματα στις επαρχίες Λεμεσού και Λευκωσίας παρουσίασαν μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση από το πρώτο τρίμηνο του έτους.
- Οι τιμές οικιών στη Λάρνακα και στην Πάφο παρουσίασαν οριακή μείωση (0,9% και 1,1%, αντίστοιχα) σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο.

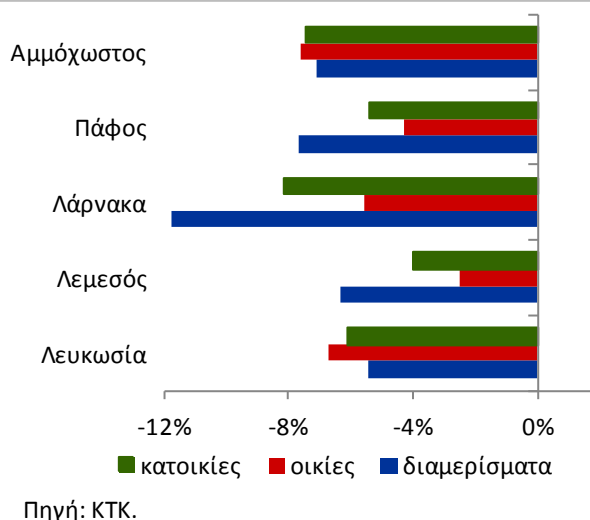
Σύνοψη	3 <sup>ο</sup> Τρίμηνο 2012	4 <sup>ο</sup> Τρίμηνο 2012	1 <sup>ο</sup> Τρίμηνο 2013	2 <sup>ο</sup> Τρίμηνο 2013
Τριμηνιαίος δείκτης (1 <sup>ο</sup> Τρίμηνο 2010=100)	89,5	88,6	87,2	85,0
Τριμηνιαία μεταβολή	-1,1%	-0,9%	-1,6%	-2,6%
Ετήσια μεταβολή	-5,6%	-4,8%	-5,4%	-6,1%

#### Μεταβολές δείκτη τιμών κατοικιών

Κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2013 καταγράφηκε μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση στις τιμές κατοικιών (2,6%), τόσο στις τιμές οικιών όσο και διαμερισμάτων, σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο του έτους (1,6%). Παράλληλα, για τέταρτο συνεχόμενο τρίμηνο οι τιμές διαμερισμάτων κατέγραψαν μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση (3,2%) από τις τιμές οικιών (2,1%) (**Διάγραμμα 2**).

Ανά επαρχία, η μεγαλύτερη τριμηνιαία υποχώρηση στις τιμές κατοικιών καταγράφηκε στην

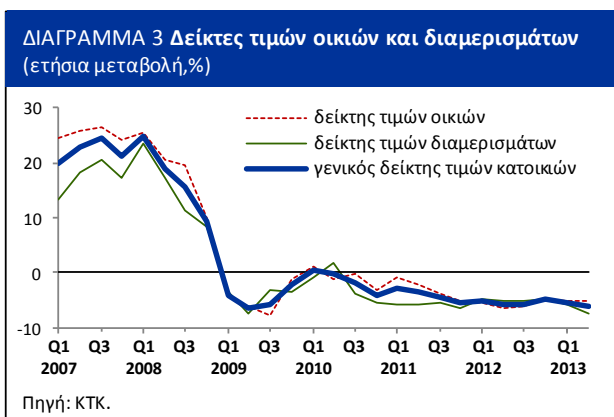
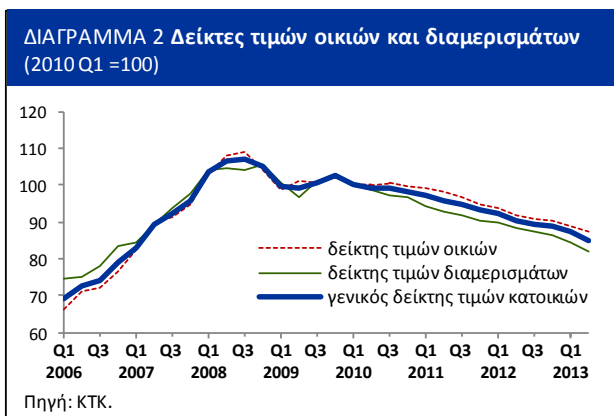
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1 Ετήσια ποσοστιαία μεταβολή ανά επαρχία και ανά τύπο κατοικίας, 2<sup>ο</sup> τρίμηνο 2013



επαρχία Αμμοχώστου (7,7%), ενώ οι επαρχίες Λάρνακας και Πάφου παρουσίασαν τις μικρότερες μειώσεις (1,6% και 2,0%, αντίστοιχα). Συγκεκριμένα, κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2013 οι τιμές οικιών και διαμερισμάτων στην επαρχία Αμμοχώστου παρουσίασαν τριμηνιαίες μειώσεις της τάξης του 9,4% και 4,5%, αντίστοιχα. Οι τιμές οικιών και διαμερισμάτων στην επαρχία Λεμεσού κατέγραψαν μείωση 1,3% και 4,2%, αντίστοιχα, σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο, ενώ οι τιμές οικιών και διαμερισμάτων στη Λευκωσία παρουσίασαν τριμηνιαίες μειώσεις κατά 1,9% και 2,2%, αντίστοιχα. Μικρότερες τριμηνιαίες μειώσεις καταγράφηκαν στην επαρχία Λάρνακας σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο, όπου οι τιμές οικιών και διαμερισμάτων παρουσίασαν μείωση 0,9% και 2,3%, αντίστοιχα.

Συγκριτικά με το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου χρόνου ο δείκτης τιμών κατοικιών στην Κύπρο κατέγραψε μείωση 6,1% (έναντι ετήσιας

πτώσης 5,4% το πρώτο τρίμηνο του έτους), η οποία αντανακλά ετήσιες μειώσεις 5,0% και 7,3% στις τιμές οικιών και διαμερισμάτων, αντίστοιχα (**Διάγραμμα 3**).



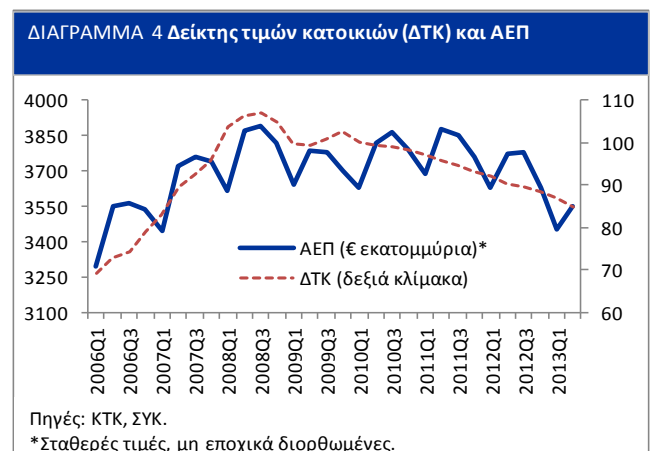
Οι μεγαλύτερες μειώσεις τιμών κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2013 σε σύγκριση με το δεύτερο τρίμηνο του 2012 καταγράφηκαν για τις οικίες στην επαρχία Αμμοχώστου (7,6%) και τα διαμερίσματα στην επαρχία Λάρνακας (11,7%). Αντίθετα, οι μικρότερες μειώσεις κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2013 συγκριτικά με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2012 καταγράφηκαν στις τιμές διαμερισμάτων της επαρχίας Λευκωσίας (5,5%) και στις τιμές οικιών της επαρχίας Λεμεσού (2,5%) (**Διάγραμμα 1**). Οι τιμές διαμερισμάτων στη Λεμεσό, Πάφο και Αμμόχωστο παρουσίασαν ετήσιες μειώσεις 6,3%, 7,6% και 7,1%, αντίστοιχα, ενώ οι τιμές οικιών στις επαρχίες Λευκωσίας, Λάρνακας και Πάφου παρουσίασαν ετήσιες μειώσεις 6,7%, 5,5% και 4,3%, αντίστοιχα.

Γενικά, όλοι οι δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων ανά επαρχία, με εξαίρεση τη Λάρνακα, παρουσίασαν μεγαλύτερους ρυθμούς ετήσιων μειώσεων κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2013 σε σύγκριση με τις ετήσιες μειώσεις του

πρώτου τρίμηνου του 2013. Σε σύγκριση με τις ετήσιες μειώσεις προηγούμενων ετών, παρουσιάζονται δύο τάσεις: από τη μια η επαρχία Πάφου όπου οι ρυθμοί μείωσης τείνουν να μικραίνουν, παρουσιάζοντας κάποια σημεία σταθεροποίησης, και από την άλλη οι υπόλοιπες επαρχίες όπου οι ρυθμοί μείωσης τείνουν να μεγαλώνουν.

### Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Συγκρίνοντας το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) της Κύπρου με τον Δείκτη Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚ) της ΚΤΚ, παρατηρείται ότι οι δύο σειρές παρουσιάζουν παρόμοιες τάσεις (**Διάγραμμα 4**). Την περίοδο 2006-2008 και οι δύο σειρές καταγράφουν ανοδική πορεία ενώ την περίοδο 2011-2013 καταγράφουν καθοδική πορεία, υποδηλώνοντας ότι η ανάκαμψη των τιμών ακινήτων θα έρθει μαζί με τη σταθεροποίηση και ανάπτυξη της οικονομίας.



Σύμφωνα με τα στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ο συνολικός αριθμός πωλητήριων εγγράφων κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2013 κατέγραψε ετήσιες μειώσεις σε όλες τις επαρχίες (**Διάγραμμα 5**), συμπεριλαμβανομένης της Πάφου, η οποία το προηγούμενο τρίμηνο παρουσίασε αύξηση. Πιο συγκεκριμένα, ο αριθμός πωλητήριων εγγράφων με αγοραστές τόσο Κύπριους, όσο και αλλοδαπούς, σημείωσε ετήσια μείωση κατά το υπό εξέταση τρίμηνο (63,4% και 44,3%, αντίστοιχα). Ανά επαρχία, η Πάφος παρουσίασε τη μικρότερη ετήσια μείωση στον αριθμό πωλητήριων εγγράφων με αγοραστές τόσο Κύπριους (51,4%), όσο και αλλοδαπούς (18,8%). Ειδικότερα η Πάφος φαίνεται να διατηρεί το ενδιαφέρον για αγορές ακινήτων από αλλοδαπούς, αφού τα πωλητήρια έγγραφα με αγοραστές αλλοδαπούς κατά τα πρώτα δύο τρίμηνα

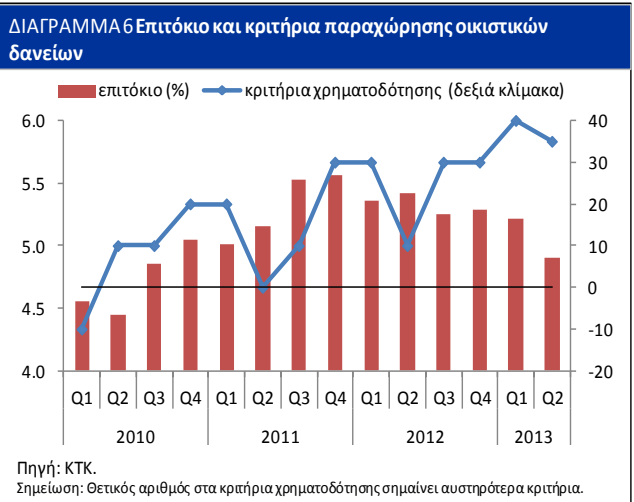
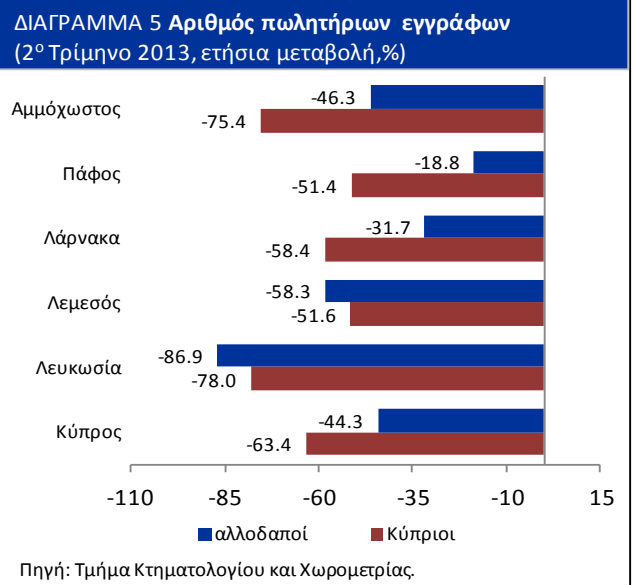
του 2013 ήταν περίπου όσα σε όλες τις υπόλοιπες επαρχίες μαζί. Αντίθετα, η επαρχία Λευκωσίας παρουσίασε σημαντική μείωση στη ζήτηση ακινήτων τόσο από Κύπριους όσο και από αλλοδαπούς.

Η χαμηλή ζήτηση για ακίνητα που αποτυπώνεται στα στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας από το 2012 συρρικνώθηκε ακόμη περισσότερο κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2013 μετά τις αποφάσεις του Eurogroup του περασμένου Μαρτίου. Η συρρίκνωση αυτή αποδίδεται στο αρνητικό κλίμα που εξακολουθεί να επικρατεί στην οικονομία, στην περιορισμένη πρόσβαση σε τραπεζική χρηματοδότηση – λόγω έλλειψης τραπεζικής ρευστότητας και αυστηρότερων κριτηρίων δανεισμού – αλλά και στην επιβολή προσωρινών περιοριστικών μέτρων στις συναλλαγές και της απομείωσης των καταθέσεων στις δύο μεγαλύτερες κυπριακές τράπεζες.

Παρ' όλο που τα επιτόκια για οικιστικά δάνεια μειώθηκαν ελαφρώς σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο (από 5,2% σε 5,0%) (Διάγραμμα 6), τα αυστηρότερα κριτήρια παραχώρησης δανείων συνέχισαν να περιορίζουν την πρόσβαση των νοικοκυριών σε δανεισμό. Αυτό αντικατοπτρίζεται στην Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, όπου κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2013 συνεχίστηκε η υιοθέτηση αυστηρότερων κριτηρίων χορήγησης στεγαστικών δανείων προς τα νοικοκυριά.

Στον κατασκευαστικό τομέα, το δεύτερο τρίμηνο του 2013 οι εγχώριες πωλήσεις τιμέντου παρουσίασαν ετήσια μείωση 37,1%. Ωστόσο, συγκριτικά με το προηγούμενο τρίμηνο σημειώθηκε μικρή αύξηση (1,5%). Επιπλέον, 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 δεύτερο τρίμηνο του 2013 σε σύγκριση με το πρώτο τρίμηνο του 2013, κατά μέσο όρο (μ.ο.) -66,73 και -61,4, αντίστοιχα.

Όσον αφορά τις προοπτικές του κατασκευαστικού τομέα, τα στοιχεία δείχνουν ότι η ύφεση στον τομέα θα συνεχιστεί και στο άμεσο μέλλον. 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 18,9% κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2013, σε σύγκριση με 19% 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 για την Κύπρο παρέμεινε σε ιδιαίτερα αρνητικό επίπεδο (-94,7) κατά το υπό εξέταση τρίμηνο, περισσότερο αρνητικό σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (-90,9). Περισσότερο αρνητικό κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2013, συγκριτικά με το πρώτο τρίμηνο του 2013, ήταν και το επίπεδο του δείκτη προσδοκιών εργοδότησης στον κατασκευαστικό τομέα (μ.ο. -43,7 έναντι μ.ο. -35,2). Ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές πώλησης ακινήτων κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2013 κατέγραψε επίσης αρνητικό αποτέλεσμα (μ.ο. -57,9).

Συμπερασματικά, κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2013, υπό το βάρος της επιδείνωσης της ύφεσης και

των μέτρων που επιβλήθηκαν στο χρηματοπιστωτικό τομέα, συνεχίστηκαν οι μειώσεις στις τιμές των κατοικιών, ακόμη και σε επαρχίες που κατά τα προηγούμενα τρίμηνα παρουσίαζαν τάσεις σταθεροποίησης. Με την ολοκλήρωση της

ανακεφαλαιοποίησης των πιστωτικών ιδρυμάτων και την επιστροφή σε ομαλότερες συνθήκες χρηματοδότησης, αναμένεται να μετριαστεί η αρνητική πορεία των τιμών κατοικιών.

**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

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
Q2	90,1	83,0	73,3	72,2	71,2	88,3	88,8	83,8	88,1	81,5

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, 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, οι οποίοι κατά τα προηγούμενα τρίμηνα σταθμίζονταν 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.

Για την κατασκευή 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](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](http://www.centralbank.gov.cy/nqcontent.cfm?a_id=11836)