



ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

3^ο Τρίμηνο 2013

Οι τιμές κατοικιών συνέχισαν την πτωτική τους πορεία κατά το 3^ο τρίμηνο του 2013

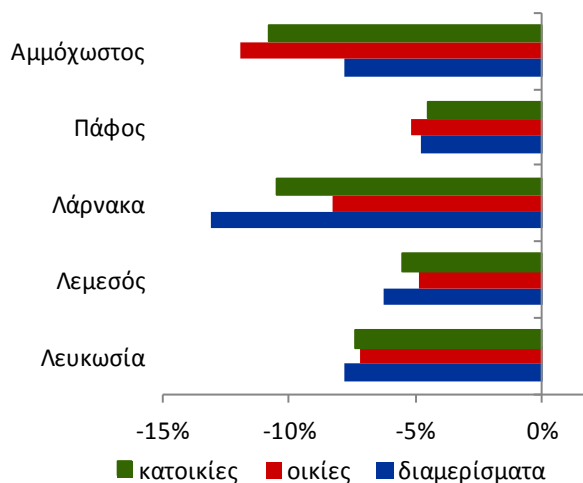
- Ο δείκτης τιμών κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) κατά το 3^ο τρίμηνο του 2013 κατέγραψε ελαφρώς χαμηλότερο τριμηνιαίο ρυθμό μείωσης από το δεύτερο τρίμηνο του έτους.
- Η μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση στις τιμές οικιών καταγράφηκε στην επαρχία Αμμοχώστου (3,8%) και στις τιμές διαμερισμάτων στην επαρχία Λάρνακας (3,7%).
- Οι τιμές διαμερισμάτων παρέμειναν σχετικά σταθερές στην επαρχία Πάφου (-0,4%), ενώ οι τιμές διαμερισμάτων στη Λευκωσία και Λεμεσό παρουσίασαν μειώσεις 2,4% και 1,4%, αντίστοιχα.

Σύνοψη	4 ^ο Τρίμηνο 2012	1 ^ο Τρίμηνο 2013	2 ^ο Τρίμηνο 2013	3 ^ο Τρίμηνο 2013
Τριμηνιαίος δείκτης (1 ^ο Τρίμηνο 2010=100)	88,6	87,2	85,0	83,0
Τριμηνιαία μεταβολή	-0,9%	-1,6%	-2,6%	-2,3%
Ετήσια μεταβολή	-4,8%	-5,4%	-6,1%	-7,2%

Μεταβολές δείκτη τιμών κατοικιών

Κατά το τρίτο τρίμηνο του 2013 ο δείκτης τιμών κατοικιών κατέγραψε ελαφρώς χαμηλότερο τριμηνιαίο ρυθμό μείωσης από το προηγούμενο τρίμηνο του έτους (2,3% έναντι 2,6%). Οι τιμές διαμερισμάτων παρουσίασαν μικρότερη μείωση κατά το τρίτο τρίμηνο του 2013 έναντι του προηγούμενου τριμήνου (1,5% έναντι 3,2%), ενώ οι τιμές οικιών κατέγραψαν μεγαλύτερη μείωση (2,7% έναντι 2,1%) (Διάγραμμα 2). Για πρώτη φορά μετά

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1 Ετήσια ποσοστιαία μεταβολή ανά επαρχία και ανά τύπο κατοικίας, 3^ο τρίμηνο 2013



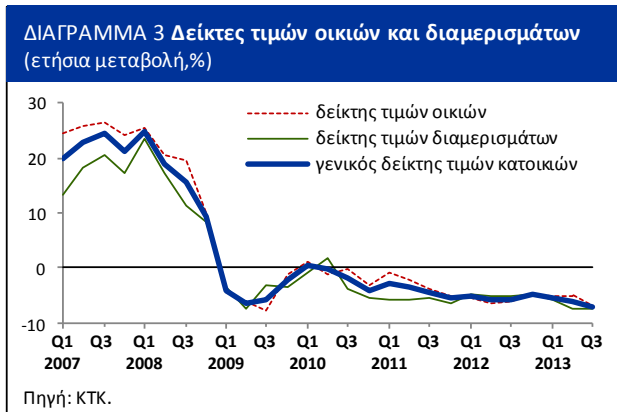
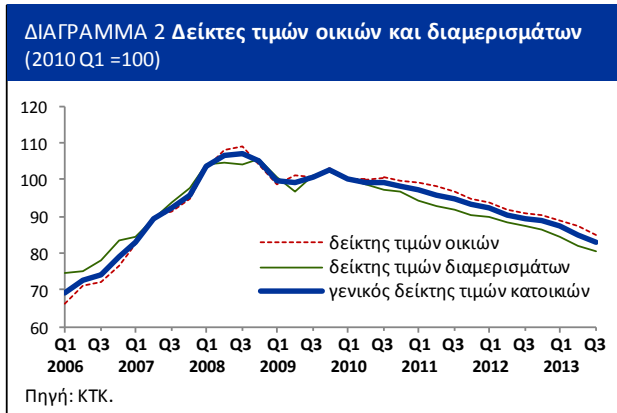
Πηγή: ΚΤΚ.

από τέσσερα συνεχόμενα τρίμηνα οι τιμές οικιών παρουσίασαν μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση από τις τιμές διαμερισμάτων.

Ανά επαρχία, η μεγαλύτερη τριμηνιαία υποχώρηση στις τιμές διαμερισμάτων καταγράφηκε στην επαρχία Λάρνακας (3,7%), ενώ η μικρότερη στην επαρχία Πάφου (0,4%). Στις τιμές οικιών η μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση καταγράφηκε στην επαρχία Αμμοχώστου (3,8%) ενώ η μικρότερη στην επαρχία Λευκωσίας (2,3%). Αξίζει, ωστόσο, να σημειωθεί ότι στην επαρχία Λευκωσίας τόσο οι τιμές διαμερισμάτων όσο και οι τιμές οικιών παρουσίασαν μεγαλύτερες τριμηνιαίες μειώσεις σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο. Πιο αναλυτικά, κατά το τρίτο τρίμηνο του 2013 οι τιμές οικιών και διαμερισμάτων στην επαρχία Λευκωσίας παρουσίασαν τριμηνιαία μείωση 2,3% και 2,4%, αντίστοιχα, σε σύγκριση με 1,9% και 2,2%, αντίστοιχα, το δεύτερο τρίμηνο. Οι τιμές οικιών και διαμερισμάτων στην επαρχία Λεμεσού κατέγραψαν μείωση 2,5% και 1,4%,

αντίστοιχα, σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο, ενώ οι τιμές οικιών και διαμερισμάτων στην Αμμόχωστο παρουσίασαν τριμηνιαία μείωση 3,8% και 1,7%, αντίστοιχα.

Συγκριτικά με το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου χρόνου ο δείκτης τιμών κατοικιών στην Κύπρο κατέγραψε μείωση 7,2% (έναντι ετήσιας πτώσης 6,1% το δεύτερο τρίμηνο του έτους), η οποία αντανακλά ετήσιες μειώσεις 6,7% και 7,5% στις τιμές οικιών και διαμερισμάτων, αντίστοιχα (**Διάγραμμα 3**).



Οι μεγαλύτερες μειώσεις τιμών κατά το τρίτο τρίμηνο του 2013 σε σύγκριση με το τρίτο τρίμηνο του 2012 καταγράφηκαν για τις οικίες στην επαρχία Αμμοχώστου (11,9%) και τα διαμερίσματα στην επαρχία Λάρνακας (13,0%). Αντίθετα, οι μικρότερες ετήσιες μειώσεις καταγράφηκαν στις τιμές διαμερισμάτων της επαρχίας Πάφου (4,8%) και στις τιμές οικιών της επαρχίας Λεμεσού (4,8%) (**Διάγραμμα 1**). Οι τιμές διαμερισμάτων στις επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού, και Αμμοχώστου παρουσίασαν ετήσιες μειώσεις 7,8%, 6,3% και 7,8%, αντίστοιχα, ενώ οι τιμές οικιών στις επαρχίες Λευκωσίας, Λάρνακας και Πάφου παρουσίασαν ετήσιες μειώσεις 7,1%, 8,3% και 5,1%, αντίστοιχα.

Γενικά, για ακόμα ένα τρίμηνο οι ετήσιοι ρυθμοί μειώσεων των τιμών οικιών και διαμερισμάτων παρουσίασαν αυξητική τάση. Παρ' όλα αυτά, σε σύγκριση με τις ετήσιες μειώσεις προηγούμενων ετών, υπάρχουν ορισμένες επαρχίες που παρουσιάζουν σημεία σταθεροποίησης των ρυθμών μείωσης. Συγκεκριμένα, τα διαμερίσματα στην επαρχία Αμμοχώστου και οι οικίες στην επαρχία Λάρνακας παρουσιάζουν σταθεροποίηση στους ετήσιους ρυθμούς μείωσης κατά τα τελευταία τρίμηνα. Επιπρόσθετα, οι ετήσιοι ρυθμοί μείωσης τόσο των οικιών όσο και των διαμερισμάτων στην επαρχία Πάφου κατά τα τελευταία τρίμηνα μειώνονται, αφού οι τιμές των κατοικιών στην εν λόγω επαρχία είναι ήδη χαμηλότερες από τα επίπεδα του 2006. Ως εκ τούτου, ενδεχομένως η Πάφος να είναι η πρώτη επαρχία στην οποία οι τιμές κατοικιών θα παρουσιάσουν σταθεροποίηση.

Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ο συνολικός αριθμός πωλητήριων εγγράφων κατά το τρίτο τρίμηνο του 2013 κατέγραψε ετήσιες μειώσεις σε όλες τις επαρχίες, εκτός της επαρχίας Λευκωσίας (**Διάγραμμα 4**). Πιο συγκεκριμένα, ο παγκύπριος αριθμός πωλητήριων εγγράφων με αγοραστές Κύπριους κατέγραψε ετήσια μείωση 28,5%, ενώ ο αριθμός πωλητήριων εγγράφων με αγοραστές αλλοδαπούς αυξήθηκε κατά 2,6%, αν και από χαμηλή βάση. Ανά επαρχία, η Αμμόχωστος παρουσίασε τη μεγαλύτερη ετήσια μείωση στο συνολικό αριθμό πωλητήριων εγγράφων, με 53,1%. Αξίζει να αναφερθεί ότι τα πωλητήρια έγγραφα με αγοραστές αλλοδαπούς στην επαρχία Αμμοχώστου για το τρίτο τρίμηνο του 2013 ήταν μόλις 6. Η επαρχία Λευκωσίας παρουσίασε αύξηση 4,0%, η οποία αντανακλά κυρίως αύξηση των πωλήσεων σε αλλοδαπούς.

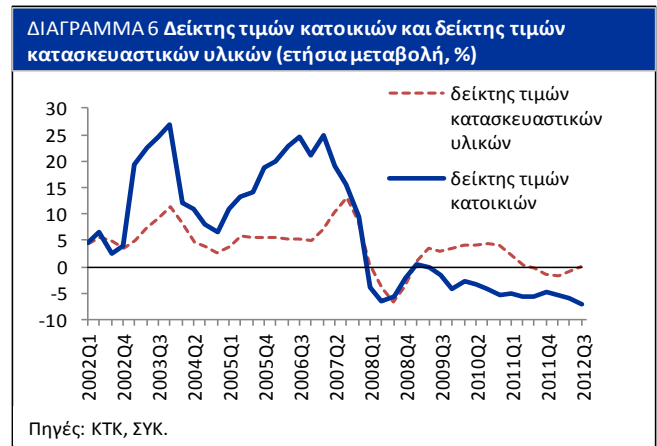
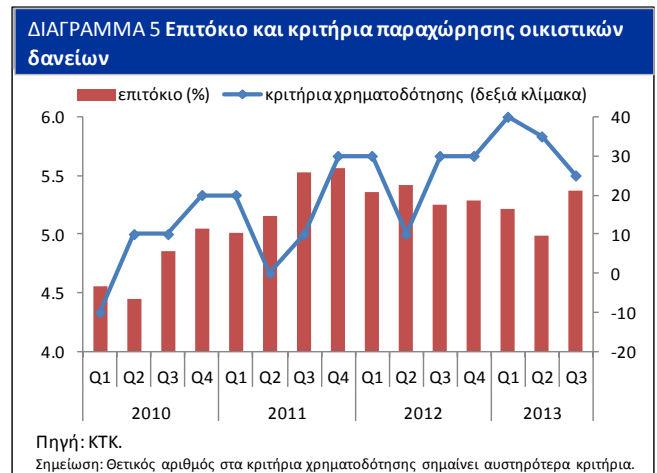
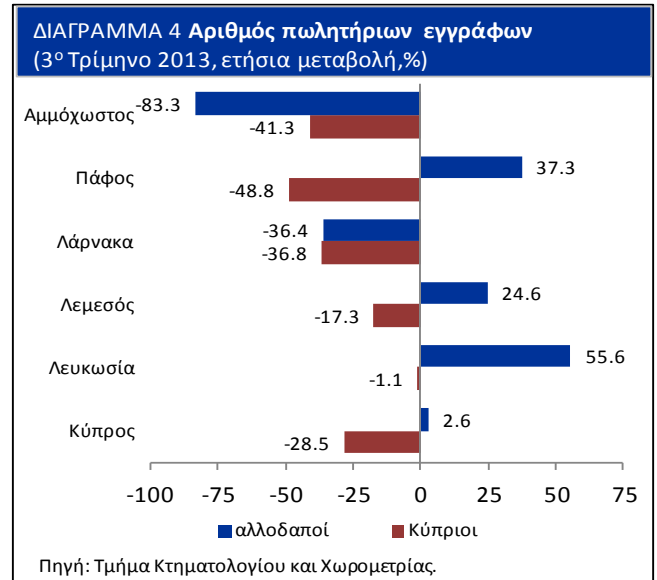
Η πρόσβαση των νοικοκυριών σε οικιστικά δάνεια συνέχισε να είναι πιο δύσκολη, όπως δείχνει η Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ) (**Διάγραμμα 5**). Σύμφωνα με την έρευνα αυτή, κατά το τρίτο τρίμηνο του 2013 συνεχίστηκε η θέσπιση αυστηρότερων κριτηρίων χορήγησης δανείων, σε μικρότερο όμως βαθμό από τα προηγούμενα δύο τρίμηνα. Επιπλέον, τα επιτόκια για οικιστικά δάνεια (κυμαινόμενο και μέχρι ένα έτος σταθερό επιτόκιο) κατά το τρίτο τρίμηνο του 2013 αυξήθηκαν κατά μέσο όρο σε

σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο (από 5,0% σε 5,4%).

Στον κατασκευαστικό τομέα, οι ενδείξεις για την κατασκευαστική δραστηριότητα παραμένουν αρνητικές. Κατά το τρίτο τρίμηνο του 2013 οι εγχώριες πωλήσεις τσιμέντου μειώθηκαν κατά 36,0% 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 ιδιαίτερα αρνητικά επίπεδα κατά το τρίτο τρίμηνο του 2013, κατά μέσο όρο (μ.ο.) -62,1. Όπως φαίνεται στο **Διάγραμμα 6**, από το 2008 οι τιμές των κατασκευαστικών υλικών δεν έχουν μειωθεί στον ίδιο βαθμό με τις τιμές των κατοικιών, με αποτέλεσμα τη μείωση του περιθωρίου κέρδους των κατασκευαστικών εταιρειών κατά τα τελευταία χρόνια.

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 12,0% κατά το τρίτο τρίμηνο του 2013. Εντούτοις, σύμφωνα με τις ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο δείκτης πρόθεσης για αγορά ή ανέγερση κατοικίας τους επόμενους δώδεκα μήνες για την Κύπρο ήταν λιγότερο αρνητικός κατά το υπό εξέταση τρίμηνο σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (μ.ο. -88,6 έναντι -94,7) αν και παρέμεινε σε ιδιαίτερα αρνητικά επίπεδα. Ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές πώλησης ακινήτων κατά το τρίτο τρίμηνο του 2013 επίσης ήταν λιγότερο αρνητικός σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (μ.ο. -40,8 έναντι -57,9). Σε αρνητικά επίπεδα παρέμεινε και ο δείκτης προσδοκιών εργοδότησης στον κατασκευαστικό τομέα (μ.ο. -34,6).

Εν κατακλείδι, κατά το τρίτο τρίμηνο του 2013 συνεχίστηκε η πτωτική πορεία των τιμών των κατοικιών, καθώς η αυξανόμενη ανεργία, η παρατεταμένη έλλειψη ρευστότητας και η έλλειψη εμπιστοσύνης δεν επέτρεψαν την ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων.



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

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
Q3	88,0	81,8	70,5	71,9	69,9	86,3	86,6	80,7	85,4	78,4

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 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.

Για την κατασκευή των δεικτών ακολουθήθηκε η ωφελιμιστική μέθοδος (hedonic method). Σε περίπτωση που ο αριθμός των τριμηνιαίων στοιχείων ανά επαρχία δεν επαρκεί για να εφαρμοστεί η ωφελιμιστική 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