



## ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

### ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

2<sup>ο</sup> Τρίμηνο 2014

#### Συνεχίστηκε με επιβράδυνση η πτώση στις τιμές κατοικιών κατά το 2<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2014

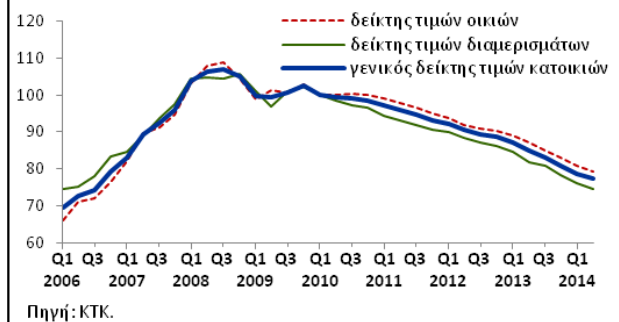
- Ο δείκτης τιμών κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) κατέγραψε τριμηνιαία μείωση 2% κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2014, που αποτελεί την μικρότερη μείωση μετά τον Μάρτιο 2013.
- Οι τιμές οικιών έδειξαν χαμηλότερη τριμηνιαία μείωση σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο σε όλες τις επαρχίες. Παρόμοια τάση παρατηρήθηκε και στις τιμές διαμερισμάτων, με εξαίρεση των επαρχιών Αμμοχώστου και Πάφου.
- Παρά την αρνητική πορεία των τιμών κατοικιών, άλλοι προπορευόμενοι δείκτες, όπως τα πωλητήρια έγγραφα, αφήνουν να διαφαίνονται κάποια θετικά σημάδια για μελλοντική βελτίωση των συνθηκών στην αγορά ακινήτων.

Σύνοψη	3 <sup>ο</sup> τρίμηνο 2013	4 <sup>ο</sup> τρίμηνο 2013	1ο τρίμηνο 2014	2ο τρίμηνο 2014
Τριμηνιαίος δείκτης (1 <sup>ο</sup> Τρίμηνο 2010=100)	83,0	80,9	78,8	77,2
Τριμηνιαία μεταβολή	-2,3%	-2,6%	-2,7%	-2,0%
Ετήσια μεταβολή	-7,2%	-8,7%	-9,7%	-9,1%

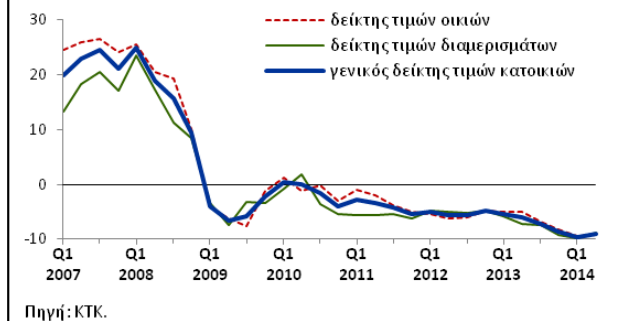
#### Μεταβολές δείκτη τιμών κατοικιών

Κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2014 ο δείκτης τιμών κατοικιών κατέγραψε τη χαμηλότερη τριμηνιαία μείωση (2%) των τελευταίων πέντε τριμήνων. Οι τιμές διαμερισμάτων και οικιών παρουσίασαν τριμηνιαίες μειώσεις 2,1% και 1,8%, αντίστοιχα, σε σύγκριση με μειώσεις 2,6% και 2,7%,

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1 Δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων (2010 Q1 =100)



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2 Δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων (ετήσια μεταβολή,%)

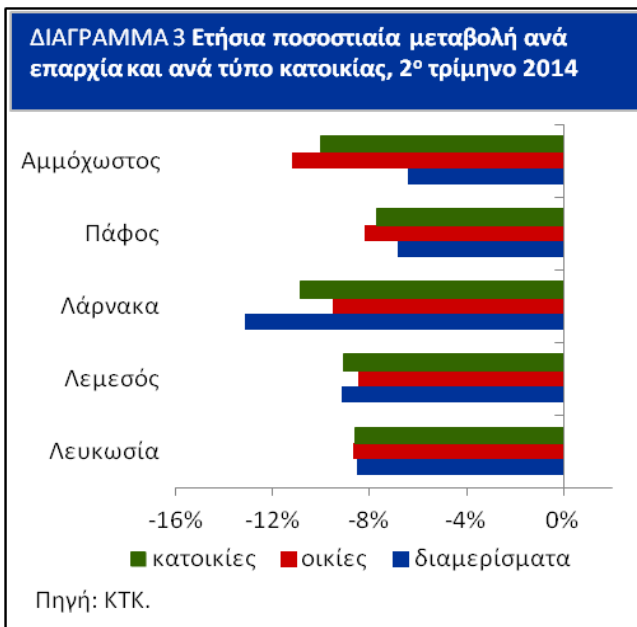


αντίστοιχα, κατά το προηγούμενο τρίμηνο (Διάγραμμα 1).

Ανά επαρχία, η μεγαλύτερη τριμηνιαία υποχώρηση στις τιμές διαμερισμάτων κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2014 καταγράφηκε στην επαρχία Αμμοχώστου (4,5%), ενώ η μικρότερη στην επαρχία Λευκωσίας (1,4%). Στις επαρχίες Λεμεσού και Λάρνακας, οι τιμές διαμερισμάτων ήταν χαμηλότερες κατά 2,1% και 3,0%, αντίστοιχα, σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο. Στην επαρχία Πάφου οι τιμές διαμερισμάτων μειώθηκαν κατά 2,8%. Στις τιμές οικιών η μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση καταγράφηκε στην επαρχία Λευκωσίας (2,1%), ενώ η μικρότερη στην επαρχία Πάφου (0,1%). Στις επαρχίες

Λεμεσού, Λάρνακας και Αμμοχώστου, οι τιμές οικιών ήταν χαμηλότερες κατά 1,8%, 1,9% και 1,3%, αντίστοιχα, σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο.

Σε ετήσια βάση ο δείκτης τιμών κατοικιών στην Κύπρο κατέγραψε μείωση 9,1%, έναντι ετήσιας μείωσης 9,7% το πρώτο τρίμηνο του 2014. Οι τιμές οικιών μειώθηκαν κατά 9,1% σε ετήσια βάση και οι τιμές διαμερισμάτων κατά 8,9% (Διάγραμμα 2). Οι μεγαλύτερες ετήσιες μειώσεις τιμών κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2014 καταγράφηκαν για τις οικίες στην επαρχία Αμμοχώστου (11,2%) και στις τιμές διαμερισμάτων στην επαρχία Λάρνακας (13,1%). Οι μικρότερες ετήσιες μειώσεις καταγράφηκαν στις τιμές διαμερισμάτων της επαρχίας Αμμοχώστου (6,4%) και στις τιμές οικιών της επαρχίας Πάφου (8,2%) (Διάγραμμα 3). Οι τιμές διαμερισμάτων στις επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού, και Πάφου παρουσίασαν ετήσιες μειώσεις 8,5%, 9,2% και 6,9%, αντίστοιχα, ενώ οι τιμές οικιών στις επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού και Λάρνακας παρουσίασαν ετήσιες μειώσεις 8,7%, 8,5% και 9,5%,



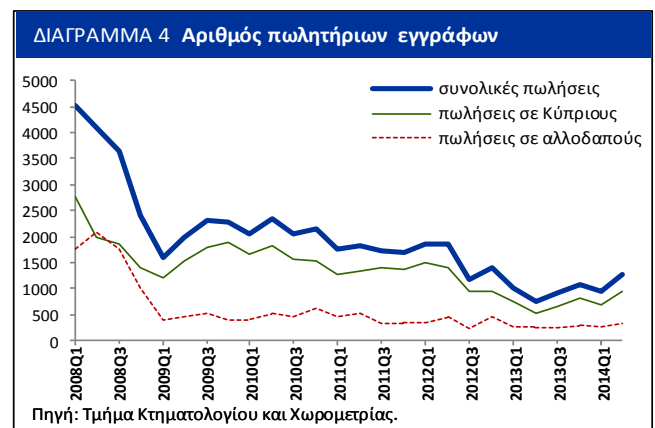
αντίστοιχα.

Αξίζει να σημειωθεί ότι κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2014 παρατηρήθηκε επιβράδυνση του ρυθμού μείωσης των τιμών για τις οικίες σε όλες τις επαρχίες και για τα διαμερίσματα σε όλες τις επαρχίες εκτός της Πάφου και της Αμμοχώστου.

### Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, κατά το δεύτερο

τρίμηνο του 2014 ο συνολικός αριθμός πωλητήριων εγγράφων (Κύπριοι και αλλοδαποί) κατέγραψε αύξηση 65,1% σε παγκύπριο επίπεδο σε σύγκριση με το δεύτερο τρίμηνο του 2013. Αυξήσεις σημειώθηκαν στα πωλητήρια έγγραφα με αγοραστές Κύπριους, κατά 80,6% και στα πωλητήρια έγγραφα με αγοραστές αλλοδαπούς κατά 33,2%. (Διάγραμμα 4). Όλες οι επαρχίες έδειξαν ετήσια αύξηση, με τη Λευκωσία να καταγράφει τη μεγαλύτερη (130%) σε σύγκριση με το δεύτερο τρίμηνο του 2013. Η επαρχία Αμμοχώστου, ενώ στο συνολικό αριθμό πωλητήριων εγγράφων έδειξε ετήσια αύξηση 64,5% σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2013, ο αριθμός πωλητήριων εγγράφων σε αλλοδαπούς



κατέγραψε μείωση 31%).

Σύμφωνα με στοιχεία της ΚΤΚ, το συνολικό ποσό των οικιστικών δανείων που εκκρεμούσαν κατά τον μήνα Ιούνιο του 2014 (€13.761 εκ.) ήταν μικρότερο σε σύγκριση με τον αντίστοιχο μήνα τόσο του 2013 όσο και του 2012 (€14.180 εκ. και €15.142 εκ., αντίστοιχα). Η τάση απομόχλευσης, με τον αριθμό των νέων οικιστικών δανείων να είναι εξαιρετικά περιορισμένος, δικαιολογεί τις συνεχιζόμενες μειώσεις στις τιμές των κατοικιών. Την ίδια τάση κατέγραψαν και οι υποκατηγορίες οικιστικών δανείων σε κάτοικους εσωτερικού και εξωτερικού. Το συνολικό ποσό οικιστικών δανείων για κατοίκους εσωτερικού μειώθηκε από €12.016 εκ. τον Ιούνιο του 2013 σε €11.631 εκ. τον Ιούνιο του 2014, ενώ για κάτοικους εξωτερικού μειώθηκε από €2.163 εκ. τον Ιούνιο του 2013 σε €2.129 εκ. τον Ιούνιο του 2014.

Στον κατασκευαστικό τομέα, οι εγχώριες πωλήσεις τσιμέντου κατέγραψαν μικρότερη μείωση σε σύγκριση με τα προηγούμενα τρίμηνα. Συγκεκριμένα, ενώ ο μέσος όρος της ετήσιας μείωσης το 2013 ήταν 31% και κατά το πρώτο τρίμηνο του 2014 20,7%, το δεύτερο τρίμηνο του

2014 καταγράφηκε σαφώς μικρότερη μείωση 6,1%. Παράλληλα, ο δείκτης εμπιστοσύνης στον κατασκευαστικό τομέα στην Κύπρο, όπως δημοσιεύεται στις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής<sup>1</sup>, παρέμεινε σε παρόμοια αρνητικά επίπεδα κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2014, με μέσο όρο (μ.ο.) -49,0 σε σύγκριση με μ.ο. -48,8 το προηγούμενο τρίμηνο.

Οι προοπτικές του κατασκευαστικού τομέα για το άμεσο μέλλον συνεχίζουν να είναι μεν αρνητικές, αλλά με κάποια θετικά σημάδια να αρχίζουν να διαφαίνονται. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τις ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο δείκτης πρόθεσης για αγορά ή ανέγερση κατοικίας τους επόμενους δώδεκα μήνες στην Κύπρο κυμάνθηκε σε λιγότερο αρνητικά επίπεδα κατά το υπό εξέταση τρίμηνο (μ.ο. -90,2) σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (μ.ο. -92,2). Ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές πώλησης ακινήτων κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2014 κυμάνθηκε σε λιγότερο αρνητικά επίπεδα σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (μ.ο. -28,6 έναντι -37,6). Σε λιγότερο αρνητικά επίπεδα κυμάνθηκε και ο δείκτης προσδοκιών εργοδότησης στον κατασκευαστικό τομέα σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (μ.ο. -11,2 έναντι μ.ο. -19,1).

---

<sup>1</sup> Οι εν λόγω δείκτες της Ευρωπαϊκής Επιτροπής τυγχάνουν τακτικών αναθεωρήσεων, ως εκ τούτου στοιχεία που αναφέρθηκαν σε προηγούμενα δελτία πιθανόν να έχουν αλλάξει οριακά.

## 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
Q4	78,3	82,9	85,1	83,0	74,0	76,0	74,3	80,9
2014 Q1	76,2	80,7	82,9	80,6	72,1	75,2	72,2	78,8
Q2	74,6	79,3	81,5	78,8	70,6	74,2	70,4	77,2

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
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
Q4	86,0	80,0	67,7	68,4	71,6	84,4	84,7	79,3	84,1	75,6
2014 Q1	83,5	76,9	65,6	69,2	69,7	82,4	82,8	77,3	81,0	73,3
Q2	82,4	75,3	63,6	67,3	66,6	80,7	81,3	75,8	80,9	72,3

Πηγή: ΚΤΚ.

**Σημειώσεις:**

**Ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών και άλλοι συναφείς δείκτες και υποδείκτες ετοιμάζονται από τη Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων 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, Ελληνική Τράπεζα, Alpha Bank, Emprōikí 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. Από το πρώτο τρίμηνο του 2013 η μέθοδος στάθμισης άλλαξε και οι δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων σταθμίζονται πλέον με βάση τον αριθμό παρατηρήσεων κατά τα τελευταία τέσσερα τρίμηνα, έτσι ώστε να δίνουν πιο αντιπροσωπευτική εικόνα της κατανομής οικιών και διαμερισμάτων στην Κυπριακή αγορά ακινήτων. Πριν το 2013 οι δείκτες σταθμίζονταν με βάση τον ανά τρίμηνο αριθμό παρατηρήσεων (εκτιμήσεων). 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 τον καταρτισμό 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=1836](http://www.centralbank.gov.cy/nqcontent.cfm?a_id=1836)