



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

3^ο Τρίμηνο 2014

Σταθεροποίηση του ρυθμού μείωσης των τιμών κατοικιών κατά το 3^ο τρίμηνο του 2014

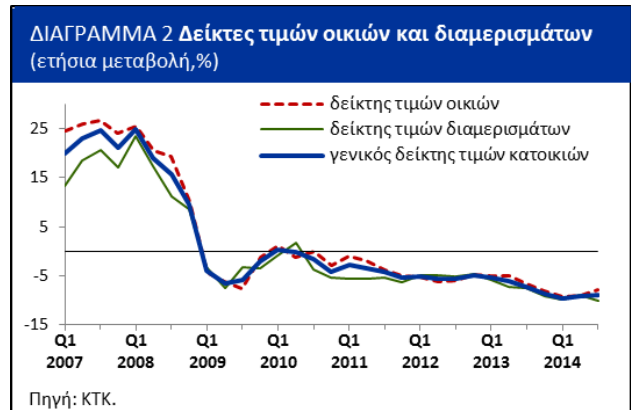
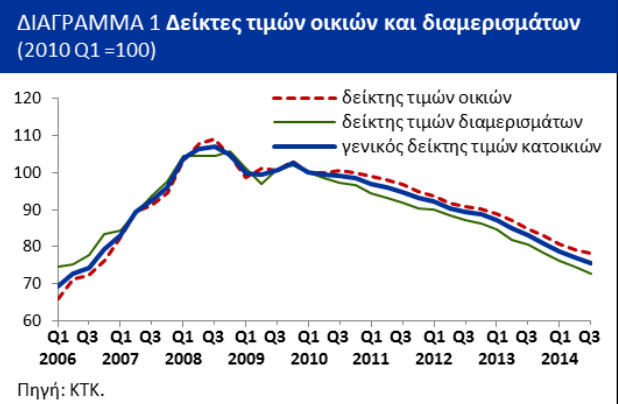
- Ο δείκτης τιμών κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) κατέγραψε τριμηνιαία μείωση 2% κατά το τρίτο τρίμηνο του 2014, παρουσιάζοντας σταθεροποίηση του ρυθμού μείωσης έναντι του προηγούμενου τριμήνου. Οι τιμές οικιών και διαμερισμάτων έδειξαν τριμηνιαία μείωση 1,5% και 2,7%, αντίστοιχα.
- Ετήσια μείωση 8,9% κατέγραψαν οι τιμές κατοικιών το τρίτο τρίμηνο του 2014, σε σύγκριση με 9,1% το προηγούμενο τρίμηνο.

Σύνοψη	4 ^ο τρίμηνο 2013	1ο τρίμηνο 2014	2ο τρίμηνο 2014	3ο τρίμηνο 2014
Τριμηνιαίος δείκτης (1 ^ο Τρίμηνο 2010=100)	80,9	78,8	77,2	75,7
Τριμηνιαία μεταβολή	-2,6%	-2,7%	-2,0%	-2,0%
Ετήσια μεταβολή	-8,7%	-9,7%	-9,1%	-8,9%

Μεταβολές δείκτη τιμών κατοικιών

Κατά το τρίτο τρίμηνο του 2014 ο δείκτης τιμών κατοικιών κατέγραψε σταθεροποίηση του ρυθμού μείωσης, παραμένοντας στο 2%, όπως και το προηγούμενο τρίμηνο. Οι τιμές διαμερισμάτων και οικιών παρουσίασαν τριμηνιαίες μειώσεις 2,7% και 1,5%, αντίστοιχα, σε σύγκριση με μειώσεις 2,1% και 1,8%, αντίστοιχα, κατά το προηγούμενο τρίμηνο (Διάγραμμα 1).

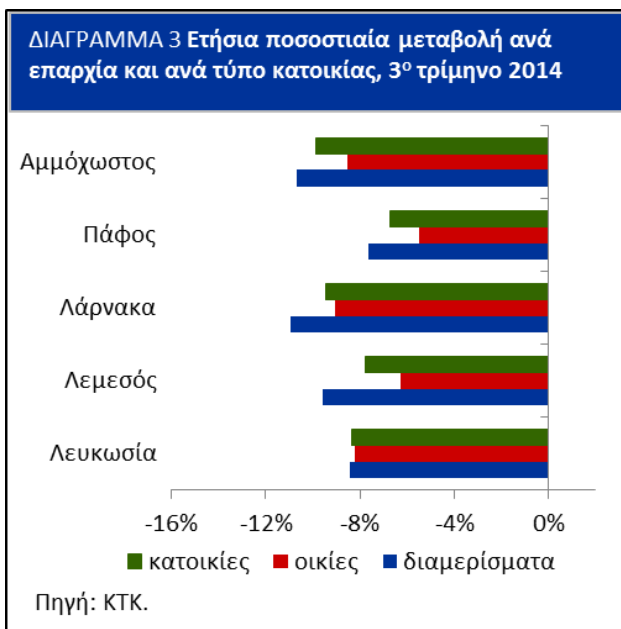
Ανά επαρχία, η μεγαλύτερη τριμηνιαία υποχώρηση στις τιμές διαμερισμάτων κατά το τρίτο τρίμηνο του 2014 καταγράφηκε στην επαρχία Αμμοχώστου



(6,2%), ενώ η μικρότερη στις επαρχίες Λάρνακας και Πάφου (1,3%). Στις επαρχίες Λευκωσίας και Λεμεσού, οι τιμές διαμερισμάτων ήταν χαμηλότερες κατά 2,2% και 1,7%, αντίστοιχα, σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο. Στις τιμές οικιών η μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση καταγράφηκε στην επαρχία Λάρνακας (3,2%), ενώ η μικρότερη στις επαρχίες Λεμεσού και Πάφου (0,1%). Στις επαρχίες Λευκωσίας και Αμμοχώστου, οι τιμές οικιών ήταν χαμηλότερες κατά 1,8%, και 0,8% αντίστοιχα, σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο.

Σε ετήσια βάση ο δείκτης τιμών κατοικιών κατέγραψε μείωση 8,9%, έναντι ετήσιας μείωσης 9,1% το δεύτερο τρίμηνο του 2014. Οι τιμές οικιών

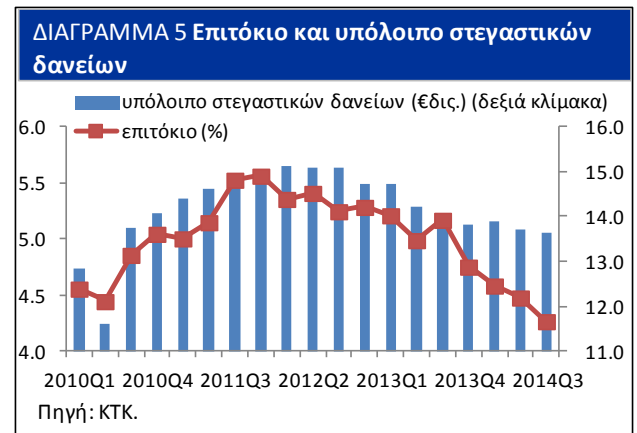
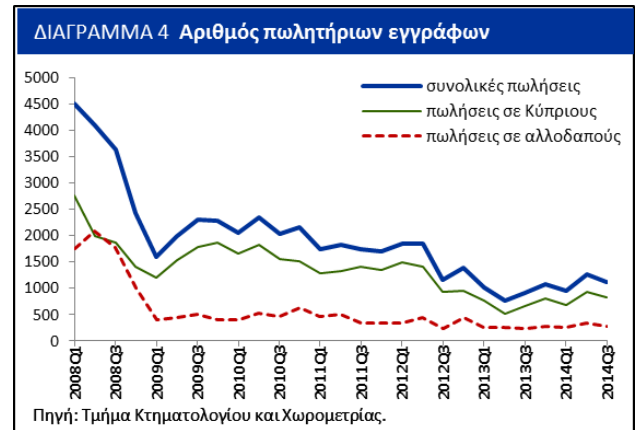
μειώθηκαν κατά 7,9% σε ετήσια βάση και οι τιμές διαμερισμάτων κατά 10,1% (Διάγραμμα 2). Οι μεγαλύτερες ετήσιες μειώσεις τιμών κατά το τρίτο τρίμηνο του 2014 καταγράφηκαν στην επαρχία Λάρνακας κατά 10,9% για διαμερίσματα και 9,0% για οικίες. Οι μικρότερες ετήσιες μειώσεις καταγράφηκαν στην επαρχία Πάφου κατά 7,6% για διαμερίσματα και 5,5% για οικίες (Διάγραμμα 3). Οι τιμές διαμερισμάτων στις επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού, και Αμμοχώστου παρουσίασαν ετήσιες μειώσεις 8,4%, 9,6% και 10,7%, αντίστοιχα, ενώ οι τιμές οικιών στις επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού και Αμμοχώστου παρουσίασαν ετήσιες μειώσεις 8,2%, 6,3% και 8,6%, αντίστοιχα.



Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, κατά το τρίτο τρίμηνο του 2014 ο συνολικός αριθμός πωλητήριων εγγράφων (Κύπριοι και αλλοδαποί) κατέγραψε αύξηση 23,2% σε παγκύπριο επίπεδο σε σύγκριση με το τρίτο τρίμηνο του 2013. Αυξήσεις σημειώθηκαν στα πωλητήρια έγγραφα με αγοραστές Κύπριους, κατά 24,1% και στα πωλητήρια έγγραφα με αγοραστές αλλοδαπούς κατά 20,8%. (Διάγραμμα 4). Όλες οι επαρχίες πλην της Λευκωσίας έδειξαν ετήσια αύξηση, σε σύγκριση με το τρίτο τρίμηνο του 2013.

Σύμφωνα με στοιχεία της ΚΤΚ, το μέσο επιτόκιο για στεγαστικά δάνεια συνέχισε την πτωτική του πορεία φτάνοντας στο 4,27% σε σύγκριση με 4,48% το προηγούμενο τρίμηνο. Επίσης, το υπόλοιπο του



συνόλου των στεγαστικών δανείων (κάτοικοι και μη κάτοικοι Κύπρου) κατά το μήνα Σεπτέμβριο του 2014 συνέχισε να μειώνεται φτάνοντας στα €13.6δισ. (Διάγραμμα 5).

Στον κατασκευαστικό τομέα, οι εγχώριες πωλήσεις τσιμέντου κατέγραψαν σε ετήσια βάση το τρίτο τρίμηνο του 2014 μικρότερη μείωση (13,7%) σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (18,2%). Παράλληλα, ο δείκτης εμπιστοσύνης στον κατασκευαστικό τομέα στην Κύπρο, όπως δημοσιεύεται στις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής¹, κινήθηκε σε πιο αρνητικά επίπεδα κατά το τρίτο τρίμηνο του 2014, με μέσο όρο (μ.ο.) -47,5 σε σύγκριση με μ.ο. -46,6 το προηγούμενο τρίμηνο.

Σύμφωνα με τις ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο δείκτης πρόθεσης για αγορά ή ανέγερση κατοικίας τους επόμενους δώδεκα μήνες στην Κύπρο κυμάνθηκε σε πιο αρνητικά επίπεδα κατά το υπό

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

εξέταση τρίμηνο (μ.ο. -92,5) σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (μ.ο. -90,2). Ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές πώλησης ακινήτων κατά το τρίτο τρίμηνο του 2014 κυμάνθηκε σε λιγότερο αρνητικά επίπεδα σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (μ.ο. -21,4 έναντι -28,6). Σε λιγότερο

αρνητικά επίπεδα κυμάνθηκε και ο δείκτης προσδοκιών εργοδότησης στον κατασκευαστικό τομέα σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (μ.ο. -9,3 έναντι μ.ο. -11,2).

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	
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
Q3	72,6	78,1	79,8	78,2	69,0	73,7	68,3	75,7

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
Q3	80,6	74,0	62,8	66,4	62,4	79,2	81,2	73,4	80,7	71,7

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, 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. 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

Το παρόν δελτίο είναι διαθέσιμο στο: http://www.centralbank.gov.cy/nqcontent.cfm?a_id=11836