



## ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

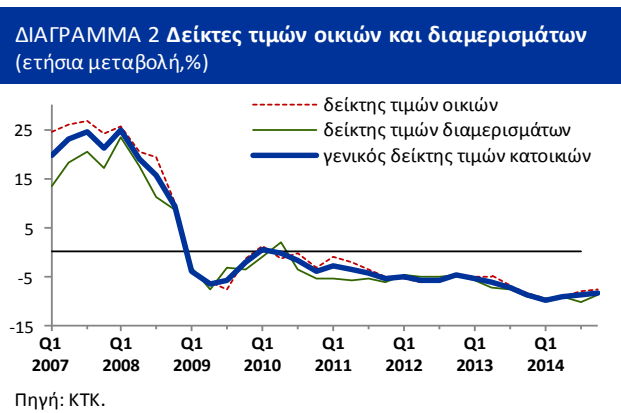
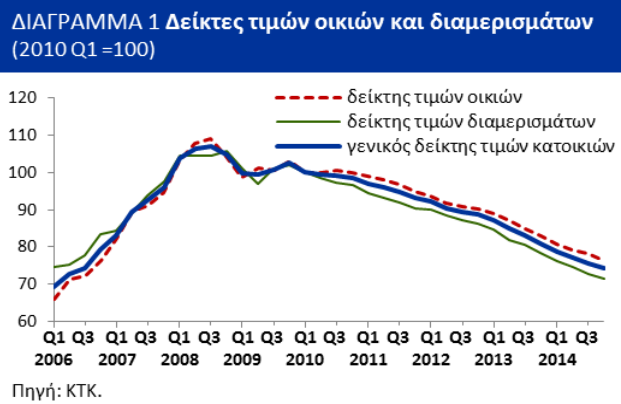
ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

### ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

4<sup>ο</sup> Τρίμηνο 2014

#### Επιβράδυνση της μείωσης των τιμών κατοικιών κατά το 4<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2014

- Ο δείκτης τιμών κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) κατέγραψε σε τριμηνιαία βάση μείωση κατά 1,8% το τέταρτο τρίμηνο του 2014. Οι τιμές οικιών και διαμερισμάτων κατέγραψαν τριμηνιαία μείωση 2,1% και 1,5%, αντίστοιχα.
- Οι τιμές κατοικιών κατέγραψαν σε ετήσια βάση μείωση κατά 8,2% το τέταρτο τρίμηνο του 2014, σε σύγκριση με 8,9% το προηγούμενο τρίμηνο.
- Όλες οι επαρχίες, πλην της Αμμοχώστου, κατέγραψαν μικρότερη ετήσια μείωση σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο.
- Η επιβραδυνόμενη μείωση των τιμών οδήγησε το γενικό δείκτη τιμών κατοικιών περίπου στα επίπεδα τιμών που υπήρχαν το 2006, χρόνο κατά τον οποίο ξεκίνησε η υπερβάλλουσα ζήτηση για οικιστικά δάνεια.



Σύνοψη	1ο τρίμηνο 2014	2ο τρίμηνο 2014	3ο τρίμηνο 2014	4ο τρίμηνο 2014
Τριμηνιαίος δείκτης (1 <sup>ο</sup> Τρίμηνο 2010=100)	78,8	77,2	75,7	74,3
Τριμηνιαία μεταβολή	-2,7%	-2,0%	-2,0%	-1,8%
Ετήσια μεταβολή	-9,7%	-9,1%	-8,9%	-8,2%

#### Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2014 ο δείκτης τιμών κατοικιών κατέγραψε σε τριμηνιαία βάση μείωση της τάξης του 1,8%, την μικρότερη μεταβολή των τελευταίων επτά τριμήνων. Οι τιμές οικιών και διαμερισμάτων παρουσίασαν τριμηνιαίες μειώσεις

2,1% και 1,5%, αντίστοιχα, σε σύγκριση με μειώσεις 1,4% και 2,7%, αντίστοιχα, κατά το προηγούμενο τρίμηνο (**Διάγραμμα 1**). Όπως φαίνεται στο εν λόγω διάγραμμα, ο δείκτης το τέταρτο τρίμηνο του 2014 μειώθηκε σε επίπεδα περίπου του μέσου όρου του 2006, χρόνο κατά το οποίο ξεκίνησε η υπερβάλλουσα ζήτηση για οικιστικά δάνεια, τα οποία οδήγησαν τελικά στην υπερθέρμανση του τομέα.

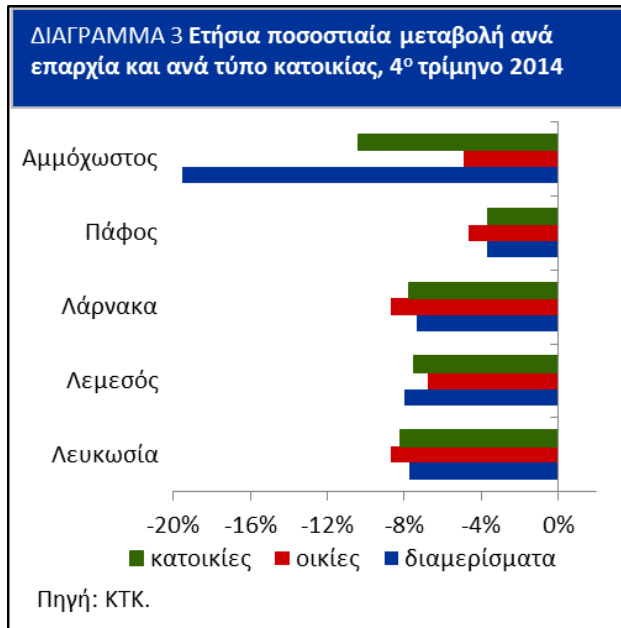
Σε ετήσια βάση ο δείκτης τιμών κατοικιών κατέγραψε μείωση 8,2%, έναντι ετήσιας μείωσης 8,9% το τρίτο τρίμηνο του 2014. Οι τιμές οικιών μειώθηκαν κατά 7,8% σε ετήσια βάση και οι τιμές διαμερισμάτων κατά 8,6%, έναντι ετήσιων μειώσεων

της τάξης του 7,9% και 10%, αντίστοιχα, το τρίτο τρίμηνο του 2014 (**Διάγραμμα 2**).

### Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Ο γενικός δείκτης τιμών κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) σημείωσε τη μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση στην επαρχία Αμμοχώστου (2,6%) και τη μικρότερη μείωση στην επαρχία Πάφου (0,6%). Τριμηνιαίες μειώσεις στο γενικό δείκτη τιμών κατέγραψαν και οι επαρχίες Λευκωσίας (2,1%), Λεμεσού (2%) και Λάρνακας (1%).

Η μεγαλύτερη ετήσια μείωση στο γενικό δείκτη τιμών κατοικιών σημειώθηκε στην επαρχία Αμμοχώστου (10,4%) ενώ η μικρότερη στην επαρχία Πάφου (3,7%) (**Διάγραμμα 3**). Ετήσιες μειώσεις στο γενικό δείκτη τιμών κατοικιών καταγράφηκαν και στις επαρχίες Λευκωσίας (8,2%), Λεμεσού (7,5%) και Λάρνακας (7,7%).



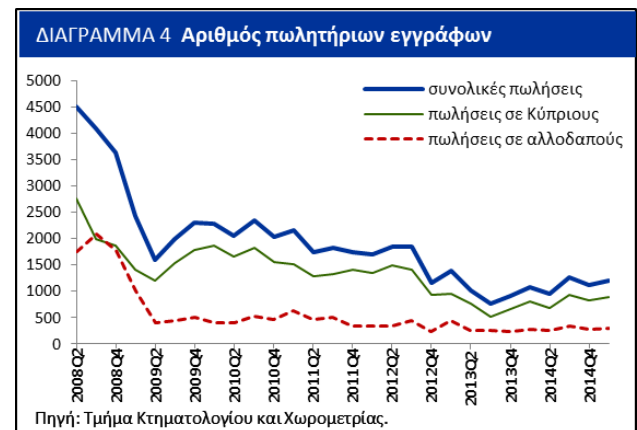
Στις τιμές οικιών η μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση καταγράφηκε στην επαρχία Λεμεσού (2,8%), ενώ η μικρότερη στην επαρχία Πάφου (0,7%). Η Αμμοχώστος κατέγραψε μικρή αύξηση της τάξης του 0,2%. Στις επαρχίες Λευκωσίας και Λάρνακας, οι τιμές οικιών ήταν χαμηλότερες κατά 2,6%, και 1,4% αντίστοιχα, σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο.

Οι μεγαλύτερες ετήσιες μειώσεις τιμών οικιών κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2014 καταγράφηκαν στις επαρχίες Λευκωσίας και Λάρνακας (8,7%). Οι μικρότερες ετήσιες μειώσεις καταγράφηκαν στην επαρχία Πάφου κατά 4,7% (**Διάγραμμα 3**). Οι τιμές οικιών στις επαρχίες Λεμεσού και Αμμοχώστου

παρουσίασαν ετήσιες μειώσεις 6,8% και 4,9%, αντίστοιχα.

Η μεγαλύτερη τριμηνιαία υποχώρηση στις τιμές διαμερισμάτων κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2014 καταγράφηκε στην επαρχία Αμμοχώστου (7,7%), ενώ η μικρότερη στην επαρχία Λεμεσού (0,7%). Η Λάρνακα κατέγραψε μικρή αύξηση της τάξης του 0,1%. Στις επαρχίες Λευκωσίας και Πάφου, οι τιμές διαμερισμάτων ήταν χαμηλότερες κατά 1,6% και 0,9%, αντίστοιχα, σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο.

Οι μεγαλύτερες ετήσιες μειώσεις τιμών διαμερισμάτων κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2014 καταγράφηκαν στην επαρχία Αμμοχώστου κατά 19,5% (**Διάγραμμα 3**). Οι μικρότερες ετήσιες μειώσεις καταγράφηκαν στην επαρχία Πάφου κατά 3,7%. Οι τιμές διαμερισμάτων στις επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού, και Λάρνακας παρουσίασαν ετήσιες μειώσεις 7,7%, 8,0% και 7,4%, αντίστοιχα.



### Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2014 ο συνολικός αριθμός πωλητήριων εγγράφων (Κύπριοι και αλλοδαποί) στην Κύπρο κατέγραψε αύξηση 10,7% σε σύγκριση με το τέταρτο τρίμηνο του 2013. Ετήσιες αυξήσεις σημειώθηκαν στα πωλητήρια έγγραφα με αγοραστές Κύπριους, κατά 11,1% και στα πωλητήρια έγγραφα με αγοραστές αλλοδαπούς κατά 9,6%. (**Διάγραμμα 4**). Όλες οι επαρχίες πλην της Λευκωσίας κατέγραψαν ετήσια αύξηση στο συνολικό αριθμό των πωλητηρίων εγγράφων.

Σύμφωνα με στοιχεία της ΚΤΚ, συνεχίζεται η απομόχλευση του τομέα ακινήτων αλλά με μικρότερο

ρυθμό αφού το συνολικό ποσό των οικιστικών δανείων μειώθηκε σε ετήσια βάση κατά 2,8% το Δεκέμβριο του 2014, σε σύγκριση με 4,8% το Δεκέμβριο του 2013. Την ίδια τάση κατέγραψαν και οι υποκατηγορίες οικιστικών δανείων σε κατοίκους εσωτερικού και εξωτερικού.

Στον κατασκευαστικό τομέα οι εγχώριες πωλήσεις τσιμέντου κατέγραψαν σε ετήσια βάση το τέταρτο τρίμηνο του 2014 μικρότερη μείωση (8,3%) σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (13,7%). Παράλληλα, ο δείκτης εμπιστοσύνης στον κατασκευαστικό τομέα στην Κύπρο, όπως δημοσιεύεται στις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής<sup>1</sup>, κινήθηκε σε πιο αρνητικά επίπεδα κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2014, με μέσο όρο -50,3 σε σύγκριση με -47,5 το προηγούμενο τρίμηνο, αν και σαφώς σε λιγότερο αρνητικά επίπεδα σε σύγκριση με το τέταρτο τρίμηνο του 2013 (μ.ο. -54,9).

Σύμφωνα με τις ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο δείκτης πρόθεσης για αγορά ή ανέγερση κατοικίας τους επόμενους δώδεκα μήνες στην Κύπρο παρέμεινε σε πολύ αρνητικά επίπεδα κατά το υπό εξέταση τρίμηνο (μ.ο. -94,6) σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (μ.ο. -92,5). Αντίθετα, ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές πώλησης ακινήτων κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2014 κυμάνθηκε σε λιγότερο αρνητικά επίπεδα σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (μ.ο. -17,5 έναντι -21,4). Ο δείκτης προσδοκιών εργοδότησης στον κατασκευαστικό τομέα κυμάνθηκε σε πιο αρνητικά επίπεδα σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (μ.ο. -11,5 έναντι μ.ο. -9,3), αν και σαφώς σε λιγότερο αρνητικά επίπεδα σε σύγκριση με το τέταρτο τρίμηνο του 2013 (μ.ο. -22).

---

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

**ΠΙΝΑΚΑΣ 1 Δείκτες τιμών κατοικιών ανά τύπο και ανά επαρχία**

(ετήσια και τριμηνιαία στοιχεία, 2010Q1 = 100)

Έτος*	Τρίμηνο	Κατοικίες ανά τύπο		Κατοικίες ανά επαρχία					Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών
		Διαμερίσματα	Οικίες	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος	
2006	-	77,7	71,4	74,7	69,0	71,2	85,6	68,4	73,9
2007	-	91,2	89,5	88,8	84,3	90,7	92,7	90,3	90,2
2008	-	104,8	106,1	104,7	103,3	103,2	101,1	106,5	105,5
2009	-	100,2	100,9	100,5	96,9	101,3	103,0	104,4	100,6
2010	-	98,1	100,1	99,8	98,7	98,8	99,3	98,9	99,2
2011	-	92,5	97,2	98,7	93,9	93,3	91,3	91,5	95,2
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
	Q4	71,5	76,5	78,2	76,7	68,4	73,2	66,6	74,3

Πηγή: ΚΤΚ.

\*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2006 μέχρι και 2011 υπολογίζονται ως ο μέσος όρος των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2 Δείκτες τιμών διαμερισμάτων και οικιών ανά επαρχία**

(τριμηνιαία στοιχεία, 2010Q1 = 100)

Τρίμηνο	Διαμερίσματα					Οικίες					
	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος	
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
	Q4	79,3	73,4	62,9	65,8	57,6	77,1	78,9	72,4	80,2	71,9

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, Emproriki 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=11836](http://www.centralbank.gov.cy/nqcontent.cfm?a_id=11836)