



## ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

### ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

3<sup>ο</sup> Τρίμηνο 2015

#### Σημάδια πορείας σταθεροποίησης στις τιμές των κατοικιών

- Η περαιτέρω επιβράδυνση των τριμηνιαίων μειώσεων των τιμών κατοικιών σε πολύ χαμηλά επίπεδα προδιαγράφουν εύλογα πορεία σταθεροποίησης των τιμών.
- Συγκεκριμένα, οριακή τριμηνιαία μείωση 0,3% κατέγραψε ο δείκτης τιμών κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) κατά το τρίτο τρίμηνο του 2015. Μάλιστα, οι τιμές διαμερισμάτων κατέγραψαν τριμηνιαία αύξηση της τάξης του 0,8%, για πρώτη φορά από το τέταρτο τρίμηνο του 2009, η οποία αντισταθμίστηκε από μείωση στις τιμές των οικιών της τάξης του 0,7%.
- Σε ετήσια βάση οι τιμές κατοικιών κατέγραψαν μείωση κατά 3,7% το τρίτο τρίμηνο του 2015, σε σύγκριση με 5% και 6,5% το δεύτερο και πρώτο τρίμηνο του 2015, αντίστοιχα.
- Η ανάκαμψη της οικονομίας, η βελτίωση των χρηματοοικονομικών συνθηκών, τα μειωμένα δανειστικά επιτόκια και η πρόοδος στις διαρθρωτικές αλλαγές για βελτίωση του πλαισίου έκδοσης τίτλων αποτελούν εξελίξεις που αναμένεται να επιδράσουν θετικά στη ζήτηση για ακίνητα και στις τιμές των κατοικιών.

Σύνοψη	4 <sup>ο</sup> τρίμηνο 2014	1 <sup>ο</sup> τρίμηνο 2015	2 <sup>ο</sup> τρίμηνο 2015	3 <sup>ο</sup> τρίμηνο 2015
Τριμηνιαίος δείκτης (1 <sup>ο</sup> Τρίμηνο 2010=100)	75,6	74,8	74,5	74,2
Τριμηνιαία μεταβολή	-2,0%	-1,0%	-0,4%	-0,3%
Ετήσια μεταβολή	-8,0%	-6,5%	-5,0%	-3,7%

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



Πηγή: ΚΤΚ.

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



Πηγή: ΚΤΚ.

#### Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Κατά το τρίτο τρίμηνο του 2015 συνεχίστηκε η τάση για μικρότερες τριμηνιαίες μειώσεις στον δείκτη τιμών κατοικιών, αφού ο εν λόγω δείκτης κατέγραψε οριακή μείωση της τάξης του 0,3%, σε σύγκριση με τριμηνιαίες μειώσεις 0,4% και 1% τα προηγούμενα δύο τρίμηνα. Οι τιμές οικιών παρουσίασαν τριμηνιαία μείωση 0,7% ενώ οι τιμές διαμερισμάτων τριμηνιαία αύξηση 0,8% (**Διάγραμμα 1**). Η τριμηνιαία αύξηση στις τιμές των διαμερισμάτων είναι η πρώτη που καταγράφεται από το τέταρτο τρίμηνο του 2009. Δεδομένου ότι η οικονομία θα συνεχίσει να ανακάμπτει, η ανεργία να μειώνεται και η χρηματοοικονομική ευρωστία των τραπεζών να

βελτιώνεται, φαίνεται ότι οι τιμές κατοικιών σταθεροποιούνται γύρω στα επίπεδα του μέσου όρου του 2006, έτος κατά το οποίο άρχισε η υπερβάλλουσα ζήτηση για οικιστικά δάνεια που τελικά οδήγησε στην υπερθέρμανση του τομέα.

Σε ετήσια βάση ο δείκτης τιμών κατοικιών κατέγραψε μείωση 3,7%, έναντι ετήσιας μείωσης 5% το προηγούμενο τρίμηνο του 2015. Οι τιμές οικιών μειώθηκαν κατά 3,9% σε ετήσια βάση και οι τιμές διαμερισμάτων κατά 2,8%, έναντι ετήσιων μειώσεων της τάξης του 4,6% και 6,2%, αντίστοιχα, το δεύτερο τρίμηνο του 2015. Όπως φαίνεται και στο **Διάγραμμα 2**, ο δείκτης τιμών κατοικιών συνεχίζει να παρουσιάζει επιβράδυνση των ετήσιων μειώσεων, τάση η οποία άρχισε από το πρώτο τρίμηνο του 2014.

### Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Ο γενικός δείκτης τιμών κατοικιών σημείωσε τη μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση στην επαρχία Αμμοχώστου (1,6%). Τριμηνιαίες μειώσεις στον γενικό δείκτη τιμών κατέγραψαν επίσης οι επαρχίες Λευκωσίας (1,3%) και Λεμεσού (0,1%). Αντίθετα, οι επαρχίες Λάρνακας και Πάφου κατέγραψαν τριμηνιαίες αυξήσεις κατά 0,7% και 0,9%, αντίστοιχα.

Η μεγαλύτερη ετήσια μείωση στον γενικό δείκτη τιμών κατοικιών σημειώθηκε στην επαρχία Λευκωσίας (5,1%) ενώ η μικρότερη στην επαρχία Αμμοχώστου (1,6%) (**Διάγραμμα 3**). Ετήσιες μειώσεις στον γενικό δείκτη τιμών κατοικιών καταγράφηκαν και στις επαρχίες Λεμεσού (3,9%), Λάρνακας (3%) και Πάφου (2,5%).

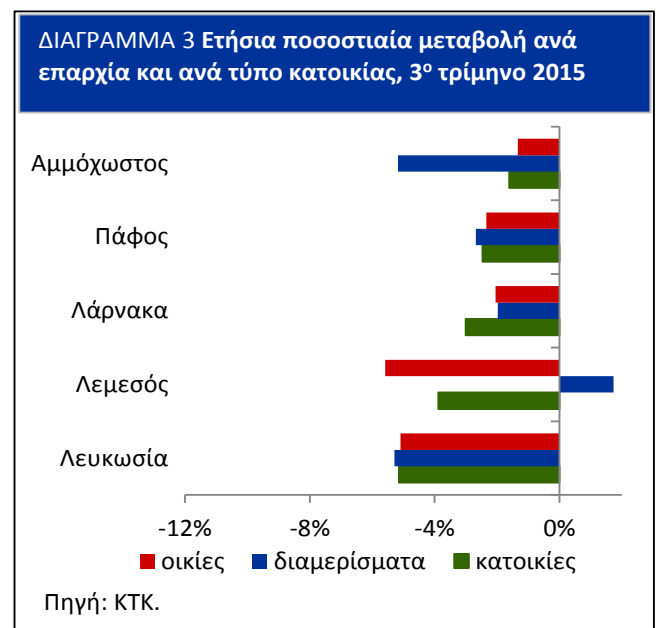
Στις τιμές οικιών η μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση καταγράφηκε στην επαρχία Αμμοχώστου (2%). Τριμηνιαίες μειώσεις στις τιμές οικιών κατέγραψαν και οι επαρχίες Λευκωσίας και Λεμεσού, 1,6%, και 0,8%, αντίστοιχα. Στις επαρχίες Λάρνακας και Πάφου καταγράφηκαν τριμηνιαίες αυξήσεις στις τιμές οικιών της τάξης του 1,2% και 0,2%, αντίστοιχα.

Η μεγαλύτερη ετήσια μείωση τιμών οικιών κατά το τρίτο τρίμηνο του 2015 καταγράφηκε στην επαρχία Λεμεσού κατά 5,6%, ενώ η μικρότερη ετήσια μείωση καταγράφηκε στην επαρχία Αμμοχώστου κατά 1,3% (**Διάγραμμα 3**). Οι τιμές οικιών στις επαρχίες Λευκωσίας, Λάρνακας και Πάφου παρουσίασαν ετήσιες μειώσεις 5,1%, 2% και 2,3%, αντίστοιχα.

Όσον αφορά τις τιμές διαμερισμάτων ανά επαρχία, η μεγαλύτερη τριμηνιαία μείωση καταγράφηκε στην επαρχία Αμμοχώστου (1,5%). Η επαρχία Λευκωσίας κατέγραψε επίσης τριμηνιαία

μείωση κατά 0,6%. Αντίθετα, οι επαρχίες Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου κατέγραψαν τριμηνιαίες αυξήσεις 2,1%, 0,3% και 1,5%, αντίστοιχα.

Η μεγαλύτερη ετήσια μείωση τιμών διαμερισμάτων κατά το τρίτο τρίμηνο του 2015 καταγράφηκε στην επαρχία Λευκωσίας κατά 5,3% (**Διάγραμμα 3**). Οι τιμές διαμερισμάτων στις επαρχίες Λάρνακας, Πάφου και Αμμοχώστου παρουσίασαν επίσης ετήσιες μειώσεις 2%, 2,7% και 5,2%, αντίστοιχα. Αντίθετα, οι τιμές διαμερισμάτων στην επαρχία Λεμεσού κατέγραψαν ετήσια αύξηση 1,7%, την πρώτη από το 2010, όταν και υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία για τις τιμές διαμερισμάτων στη Λεμεσό.

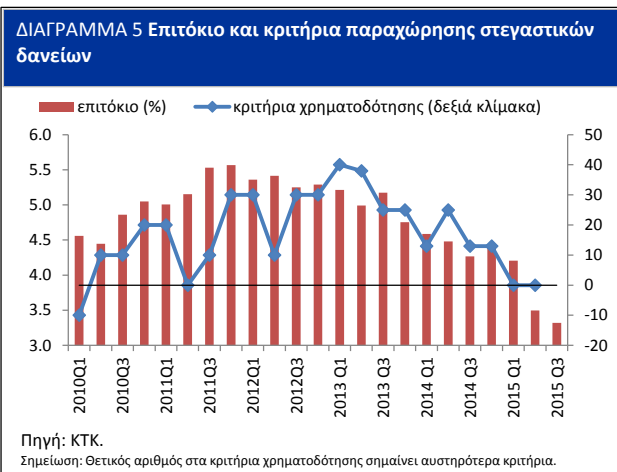
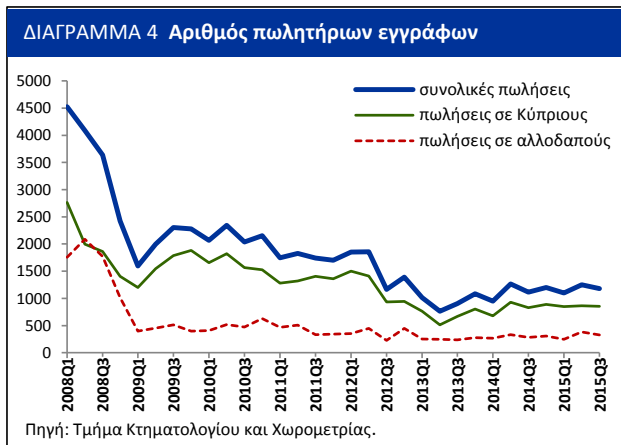


### Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου (ΣΥΚ), η κατασκευαστική δραστηριότητα φαίνεται να σταθεροποιείται, αν και σε χαμηλά επίπεδα. Συγκεκριμένα, οι εγχώριες πωλήσεις τιμέντου κατέγραψαν ετήσια αύξηση 6,8% κατά το τρίτο τρίμηνο του 2015, σε σύγκριση με ετήσια μείωση 13,7% το αντίστοιχο τρίμηνο του 2014. Ο δείκτης τιμών κατασκευαστικών υλικών υποχώρησε σε ετήσια βάση 3,2% κατά το τρίτο τρίμηνο του 2015, συνέπεια της μείωσης της τιμής του πετρελαίου διεθνώς αλλά και της χαμηλής κατασκευαστικής δραστηριότητας.

Αναφορικά με τη ζήτηση για ακίνητα, σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά το τρίτο τρίμηνο του 2015 ο συνολικός αριθμός πωλητήριων εγγράφων (Κύπριοι

και αλλοδαποί) στην Κύπρο κατέγραψε ετήσια αύξηση 6%. Ο αριθμός των πωλητηρίων εγγράφων με αγοραστές κατοίκους Κυπριακής υπηκοότητας κατέγραψε ετήσια αύξηση 2,7%, ενώ ο αντίστοιχος αριθμός με αγοραστές αλλοδαπούς κατέγραψε αύξηση 15,8%. **(Διάγραμμα 4)**. Όλες οι επαρχίες, πλην της Λεμεσού, παρουσίασαν ετήσια αύξηση στο συνολικό αριθμό των πωλητηρίων εγγράφων κατά το υπό εξέταση τρίμηνο.



Η αυξημένη ζήτηση υποβοηθείται και από διάφορους ευνοϊκούς χρηματοοικονομικούς παράγοντες. Σύμφωνα με την έρευνα Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών της ΚΤΚ το επιτόκιο οικιστικών δανείων<sup>1</sup> κυμάνθηκε κατά μέσο όρο (μ.ο.) στο 3,32% κατά το τρίτο τρίμηνο του 2015 σε σύγκριση με μ.ο. 4,27% το αντίστοιχο τρίμηνο του 2014 **(Διάγραμμα 5)**. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με την

έκδοση Τραπεζικών Χορηγήσεων της ΚΤΚ, κατά το τελευταίο διαθέσιμο τρίμηνο (δεύτερο του 2015) καταγράφηκε αύξηση στη ζήτηση για οικιστικά δάνεια από νοικοκυριά και παράλληλα τα κριτήρια παραχώρησης οικιστικών δανείων παρέμειναν αμετάβλητα.

Όσον αφορά τις προοπτικές στην αγορά ακινήτων γενικότερα, σύμφωνα με τις ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο δείκτης πρόθεσης για αγορά ή ανέγερση κατοικίας τους επόμενους δώδεκα μήνες στην Κύπρο το τρίτο τρίμηνο του 2015 έφτασε κατά μέσο όρο (μ.ο.) στο -89,9, το οποίο ήταν λιγότερο αρνητικό σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2014 (-92,8). Παρομοίως, ο δείκτης προσδοκιών εργοδότησης στον κατασκευαστικό τομέα κατά το υπό εξέταση τρίμηνο κυμάνθηκε κατά μ.ο. στο -6,8 σε σύγκριση με μ.ο. -9,33 το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου έτους. Ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές πώλησης ακινήτων κυμάνθηκε επίσης σε αρνητικά επίπεδα (μ.ο. -30,3) κατά το τρίτο τρίμηνο του 2015, παρ' όλο που τον Οκτώβριο και Νοέμβριο του 2015 καταγράφει σαφώς λιγότερο αρνητικά αποτελέσματα (-18,8 και -16,7, αντίστοιχα).

Η πρόδος στις διαρθρωτικές αλλαγές του πλαισίου για την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας αναμένεται να έχει θετική επίδραση στον τομέα. Συγκεκριμένα, με την πρόσφατη ψήφιση του σχετικού νόμου καθίσταται δυνατός ο απεγκλωβισμός των αγοραστών ακινήτων που ενώ τήρησαν τις οικονομικές υποχρεώσεις τους έναντι του πωλητή, δεν πήραν τίτλο γιατί είτε το ακίνητο είναι υποθηκευμένο σε δάνειο του πωλητή, είτε ο πωλητής έχει οφειλόμενους φόρους στο κράτος. Αυτό αναμένεται να ενισχύσει την αξιοπιστία της Κυπριακής αγοράς ακινήτων, η οποία είχε πληγεί κατά τα προηγούμενα χρόνια όταν πολλοί ξένοι αλλά και ντόπιοι είχαν εγκλωβιστεί στις χρονοβόρες ή και αναποτελεσματικές διαδικασίες που ίσχυαν στο παρελθόν. Επίσης, η έκδοση τίτλων αναμένεται να επισπευσθεί και μέσω της αποτελεσματικότερης διαδικασίας έκδοσης πολεοδομικών αδειών.

<sup>1</sup> Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

**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	73,0
2007	-	91,2	89,5	88,8	84,3	90,7	92,7	90,3	89,9
2008	-	104,8	106,1	104,7	103,3	103,2	101,1	106,5	105,7
2009	-	100,2	100,9	100,5	96,9	101,3	103,0	104,4	100,7
2010	-	98,2	100,1	99,9	99,0	99,5	100,3	99,5	99,6
2011	-	93,3	97,2	98,6	94,4	94,9	95,4	94,4	96,3
2012	-	89,0	91,8	94,4	90,8	87,3	87,5	87,9	91,2
2013	-	82,5	86,1	87,8	86,5	79,5	83,3	80,0	85,2
2014	Q1	77,3	80,9	82,7	81,4	74,5	78,2	72,8	80,0
	Q2	75,6	79,4	81,2	79,8	72,9	77,6	71,5	78,4
	Q3	73,6	78,3	79,6	79,4	70,9	77,3	70,3	77,1
	Q4	72,4	76,6	77,7	77,5	70,0	76,6	69,8	75,6
2015	Q1	71,4	76,0	77,0	76,5	69,1	75,7	70,2	74,8
	Q2	70,9	75,7	76,5	76,4	68,4	74,7	70,3	74,5
	Q3	71,5	75,2	75,5	76,3	68,8	75,4	69,2	74,2

Πηγή: ΚΤΚ.

\*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2006 μέχρι και 2013 υπολογίζονται ως ο μέσος όρος των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

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

(τριμηνιαία στοιχεία, 2010Q1 = 100)

Έτος*	Τρίμηνο	Διαμερίσματα					Οικίες				
		Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος
2010	-	99,3	97,8	97,1	100,1	99,4	100,1	99,4	100,4	101,4	100,1
2011	-	99,0	91,8	88,7	98,5	95,1	98,5	95,1	96,8	99,1	97,2
2012	-	95,2	88,3	82,2	94,1	91,5	94,1	91,5	88,7	90,7	89,7
2013	-	89,0	82,8	71,7	71,7	71,8	87,3	87,5	82,1	86,7	81,4
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	80,8	72,3
	Q3	80,6	74,0	62,9	66,4	62,4	79,2	81,2	73,4	80,8	71,7
	Q4	79,3	73,4	62,9	65,8	57,6	77,1	78,9	72,4	80,2	71,9
2015	Q1	78,3	72,9	60,4	64,8	60,6	76,4	77,8	72,0	79,7	72,1
	Q2	76,8	73,7	61,4	63,7	60,1	76,4	77,3	71,1	78,7	72,2
	Q3	76,3	75,3	61,6	64,6	59,2	75,2	76,6	71,9	78,9	70,8

Πηγή: ΚΤΚ.

\*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2010 μέχρι και 2013 υπολογίζονται ως ο μέσος όρος των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

**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 100 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.

Αλλαγή στην μέθοδο στάθμισης των δεικτών: Από το πρώτο τρίμηνο του 2015 η μέθοδος στάθμισης άλλαξε και οι δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων σταθμίζονται πλέον με βάση το άθροισμα της αξίας των επιμέρους ακινήτων κατά τα τελευταία τέσσερα τρίμηνα, έτσι ώστε να δίνουν πιο αντιπροσωπευτική εικόνα της κατανομής οικιών και διαμερισμάτων στην Κυπριακή αγορά ακινήτων. Στις προηγούμενες εκδόσεις οι δείκτες σταθμίζονταν με βάση τον αριθμό των παρατηρήσεων (εκτιμήσεων) τα τελευταία τέσσερα τρίμηνα. Με τον ίδιο τρόπο, για να υπολογισθεί ο Γενικός Δείκτης Τιμών Οικιών/Διαμερισμάτων, χρησιμοποιούνται οι ανά επαρχία Δείκτες Τιμών Οικιών/Διαμερισμάτων, σταθμισμένοι με βάση την αξία των παρατηρήσεων κατά τα τέσσερα τελευταία τρίμηνα. Η αλλαγή αυτή στη μέθοδο στάθμισης των δεικτών αποτελούσε εισήγηση τεχνοκρατών του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου, ως μέρος αξιολόγησης του δείκτη της ΚΤΚ στα πλαίσια της εφαρμογής του Μνημονίου Συνεργασίας. Η αξιολόγηση αφορούσε πιθανή χρήση του δείκτη για σκοπούς αναβάθμισης των αξιών της Γενικής Εκτίμησης (1.1.2013) που έγινε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Ως αποτέλεσμα της αλλαγής στον τρόπο στάθμισης των δεικτών, ο γενικός δείκτης τιμών κατοικιών τόσο για τις ιστορικές (2006-2009) όσο και για τις νέες σειρές (2010 και εντεύθεν) έχει αναθεωρηθεί. Στις νέες σειρές έχουν αναθεωρηθεί επίσης οι γενικοί δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων, καθώς και οι ανά επαρχία δείκτες τιμών κατοικιών. Σημειώνεται ότι οι πιο πάνω αλλαγές δεν αλλοίωσαν σημαντικά τους δείκτες και ιδιαίτερα τα ποσοστά μεταβολής τους.

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)