



## ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

### ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

2<sup>ο</sup> Τρίμηνο 2018

#### Συνεχίζεται η συγκρατημένη ανοδική πορεία του Δείκτη Τιμών Κατοικιών

- Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών<sup>1</sup> (οικίες και διαμερίσματα) παρουσίασε θετικό πρόσημο για όγδοο συνεχές τρίμηνο, καταγράφοντας τριμηνιαία αύξηση 0,3% το δεύτερο τρίμηνο του 2018. Ο δείκτης τιμών οικιών και ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων σημείωσαν τριμηνιαία αύξηση 0,2% και 0,7%, αντίστοιχα. Ανά επαρχία, όλοι οι επιμέρους δείκτες τιμών κατοικιών κατέγραψαν αύξηση με εξαίρεση την επαρχία Πάφου η οποία κατέγραψε οριακή μείωση 0,2% σε τριμηνιαία βάση.
- Σε ετήσια βάση, ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών αυξήθηκε το δεύτερο τρίμηνο του 2018 κατά 1,7%. Όλοι οι ανά επαρχία δείκτες τιμών κατοικιών σημείωσαν ετήσια άνοδο, με εξαίρεση την επαρχία Πάφου στην οποία οι τιμές παρέμειναν σταθερές. Η μεγαλύτερη αύξηση στις τιμές οικιών σε ετήσια βάση καταγράφηκε στην Αμμόχωστο (4,6%) και στις τιμές διαμερισμάτων στη Λεμεσό (6,1%).
- Η σημαντική αύξηση που παρατηρείται στις τιμές διαμερισμάτων στην επαρχία Λεμεσού φαίνεται να οφείλεται σε αύξηση της ζήτησης σε συγκεκριμένες περιοχές, κυρίως παραλιακές. Η επίδραση αυτής της αύξησης δεν φαίνεται προς το παρόν να διαχέεται σε ουσιαστικό βαθμό στις υπόλοιπες περιοχές της επαρχίας.

Σύνοψη	3ο τρίμηνο 2017	4ο τρίμηνο 2017	1ο τρίμηνο 2018	2ο τρίμηνο 2018
Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1 <sup>ο</sup> Τρίμηνο 2010=100)	74,3	74,6	75,0	75,3
Τριμηνιαία μεταβολή	0,4%	0,4%	0,6%	0,3%
Ετήσια μεταβολή	1,4%	1,5%	1,8%	1,7%

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



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



<sup>1</sup> Ο δείκτης τιμών κατοικιών της ΚΤΚ υπολογίζεται στη βάση εκτιμήσεων αγοραίων τιμών ακινήτων και με στατιστική μεθοδολογία που χρησιμοποιείται ευρέως στη διεθνή βιβλιογραφία και λαμβάνει μερικώς υπόψη τις εξελίξεις και των προηγούμενων τριμήνων, μέσω ομαλοποιημένων συντελεστών παλινδρόμησης (δες σχετική μεθοδολογία:

[https://www.centralbank.cy/images/media/pdf/Methodology\\_EN\\_latest.pdf](https://www.centralbank.cy/images/media/pdf/Methodology_EN_latest.pdf)). Ως εκ τούτου, είναι πιθανό να υπάρχει μικρή σχετική χρονική υστέρηση στον πλήρη αντικατοπτρισμό των εξελίξεων σε σημεία καμψής του Δείκτη, και όπως στην παρούσα συγκυρία, στο χρονικό σημείο αλλά και στην ένταση της ανάκαμψης της αγοράς.

### Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) παρουσιάζει συνεχή ανάκαμψη από το τρίτο τρίμηνο του 2016, καταγράφοντας τριμηνιαία αύξηση 0,3% το δεύτερο τρίμηνο του 2018. Οι τιμές οικιών παρουσίασαν άνοδο για έκτο συνεχόμενο τρίμηνο, καταγράφοντας τριμηνιαία αύξηση 0,2% και, αντίστοιχα, οι τιμές διαμερισμάτων παρουσίασαν άνοδο για όγδοο συνεχόμενο τρίμηνο, καταγράφοντας αύξηση 0,7% (**Διάγραμμα 1**).

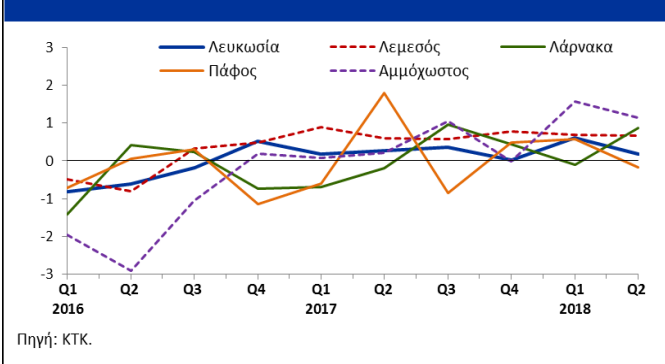
Σε ετήσια βάση, οι τιμές κατοικιών κατέγραψαν αύξηση της τάξης του 1,7% το δεύτερο τρίμηνο του 2018, σε σύγκριση με 1,1% το δεύτερο τρίμηνο του προηγούμενου έτους. Τόσο οι τιμές οικιών όσο και διαμερισμάτων κατέγραψαν ετήσια αύξηση κατά το υπό εξέταση τρίμηνο της τάξης του 1,1% και 3,1%, αντίστοιχα (**Διάγραμμα 2**).

Η συνεχιζόμενη ανάκαμψη που παρουσιάζει ο τομέας των ακινήτων το δεύτερο τρίμηνο του 2018 φαίνεται και σε άλλους σχετικούς οικονομικούς δείκτες. Για παράδειγμα, τα πωλητήρια έγγραφα, η οικοδομική δραστηριότητα καθώς και το κατασκευαστικό κόστος κτιρίων συνεχίζουν να αυξάνονται, ενώ η ανεργία στον τομέα μειώνεται. Παραμένουν φυσικά σημαντικές προκλήσεις στον τομέα που χρήζουν αποτελεσματικής αντιμετώπισης, όπως οι Μη Εξυπηρετούμενες Χορηγήσεις (ΜΕΧ), ιδιαίτερα οι ΜΕΧ που είναι εξασφαλισμένες με ακίνητα, αλλά και οι ΜΕΧ του κατασκευαστικού τομέα γενικότερα. Η πρόσφατη ψήφιση νόμων από τη Βουλή τον Ιούλιο του 2018 για τη βελτίωση του νομοθετικού πλαισίου για τις εκποιήσεις και την αφερεγγυότητα, η ψήφιση της νομοθεσίας για τιτλοποίηση δανείων καθώς και η τροποποίηση της νομοθεσίας για τις πωλήσεις δανείων αναμένεται να μειώσουν περαιτέρω τα επίπεδα των ΜΕΧ των τραπεζών. Παράλληλα όμως πιθανόν και να αυξήσουν την προσφορά ακινήτων στην αγορά, ειδικότερα για εμπορικά ακίνητα και γη (οικόπεδα, χωράφια).

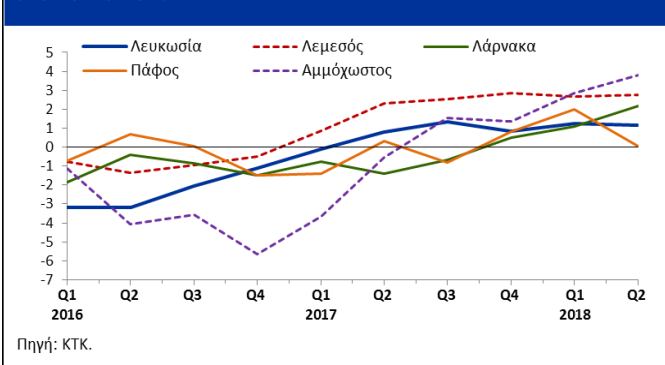
### Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Σε τριμηνιαία βάση, ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών σημείωσε αύξηση σε όλες τις επαρχίες με εξαίρεση την επαρχία Πάφου όπου σημείωσε οριακή μείωση. Συγκεκριμένα, καταγράφηκε αύξηση στις τιμές κατοικιών κατά 1,1% στην Αμμόχωστο, 0,9% στη Λάρνακα, 0,7% στη Λεμεσό και 0,2% στη Λευκωσία, ενώ στην Πάφο σημειώθηκε μείωση 0,2%

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3 Δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία (τριμηνιαία μεταβολή, %)



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4 Δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία (ετήσια μεταβολή, %)



(**Διάγραμμα 3**). Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στο γενικό δείκτη τιμών κατοικιών ανά επαρχία, καταγράφηκαν αυξήσεις σε όλες τις επαρχίες με εξαίρεση την επαρχία Πάφου όπου οι τιμές παρέμειναν σταθερές. Η πιο μεγάλη ετήσια αύξηση καταγράφηκε στην Αμμόχωστο της τάξης του 3,8%. Στη Λεμεσό καταγράφηκε αύξηση 2,8%, στη Λάρνακα 2,2% και στη Λευκωσία 1,2%. (**Διάγραμμα 4**).

Όσον αφορά τις τιμές οικιών, όλες οι επαρχίες κατέγραψαν τριμηνιαία αύξηση με την μεγαλύτερη να σημειώνεται στην επαρχία Αμμοχώστου (0,7%). Οι υπόλοιπες επαρχίες σημείωσαν αυξήσεις ως ακολούθως: Λευκωσία 0,2%, Λεμεσό 0,3%, Λάρνακα 0,4% και Πάφος 0,3%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές οικιών σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες με εξαίρεση την επαρχία Πάφου όπου καταγράφηκε μείωση 1,1%. Τη μεγαλύτερη αύξηση σημείωσε η επαρχία Αμμοχώστου κατά 4,6%. Στην επαρχία Λευκωσίας οι τιμές αυξήθηκαν κατά 0,9%, στην επαρχία Λεμεσού κατά 1,5% και στη Λάρνακα κατά 1,7%.

Οι τιμές διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν τη μεγαλύτερη αύξηση στην Αμμόχωστο της τάξης του 3,2%. Στις επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού και Λάρνακας κατέγραψαν τριμηνιαία αύξηση 0,1%, 1,5% και 2,2%, αντίστοιχα, ενώ στην

Πάφο καταγράφηκε μείωση 0,2%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες με τη μεγαλύτερη να σημειώνεται στην επαρχία Λεμεσού (6,1%). Στην επαρχία Λευκωσίας οι τιμές διαμερισμάτων σημείωσαν ετήσια αύξηση 1,6%, στην Πάφο 5,5%, στη Λάρνακα 2,3% και στην Αμμόχωστο 1,5%.

Στην επαρχία Λεμεσού τα πέντε τελευταία τρίμηνα διαφαίνεται μια σημαντική αύξηση των τιμών ακινήτων, ειδικά στα διαμερίσματα<sup>2</sup>. Σημειώνεται πάντως ότι οι συγκριτικά μεγάλες αυξήσεις που καταγράφονται στις τιμές των διαμερισμάτων στην επαρχία Λεμεσού εντοπίζονται σε συγκεκριμένες περιοχές της Λεμεσού, κυρίως παραλιακές. Σύμφωνα με αναλύσεις στοιχείων σε τοπικό επίπεδο, δεν φαίνεται να έχουν επηρεάσει, τουλάχιστον προς το παρόν, σε μεγάλο βαθμό άλλες περιοχές της επαρχίας. Σημειώνεται ότι η Λεμεσός σύμφωνα με την τελευταία καταγραφή πληθυσμού από τη Στατιστική Υπηρεσία είναι η πιο πυκνοκατοικημένη επαρχία. Επίσης η παρουσία του ΤΕΠΑΚ στο κέντρο της πόλης, η ζήτηση για διαμονή μέσω Airbnb, το κτίσιμο της μαρίνας καθώς και η απόφαση για δημιουργία του καζίνο συντείνουν στο φαινόμενο οι εν λόγω παραλιακές περιοχές να παρουσιάζουν μεγαλύτερη αύξηση συγκριτικά με την υπόλοιπη Λεμεσό, αλλά και με την υπόλοιπη Κύπρο.

Σε αυτό το φαινόμενο συντείνει και η ζήτηση για κατοικίες από αλλοδαπούς για σκοπούς του σχεδίου της κυβέρνησης για κατ' εξαίρεση πολιτογράφηση επενδυτών, το οποίο προνοεί ότι, μεταξύ άλλων, ο αιτών πρέπει να είναι κάτοχος μόνιμης ιδιόκτητης κατοικίας αξίας τουλάχιστον €500.000 πλέον ΦΠΑ. Στα κριτήρια του εν λόγω σχεδίου υπάρχει και η επιλογή για επένδυση σε ακίνητα αξίας τουλάχιστον €2 εκ., κάτι που επίσης μπορεί να συμβάλει στην παρατηρούμενη αύξηση των τιμών στις εν λόγω συγκεκριμένες περιοχές της Λεμεσού.

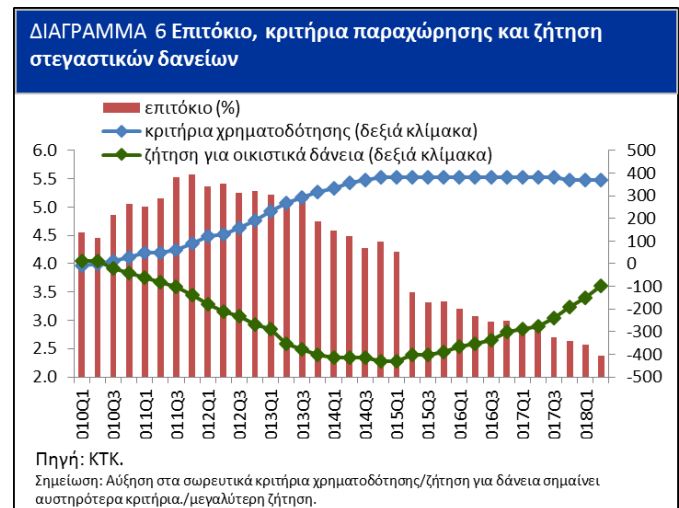
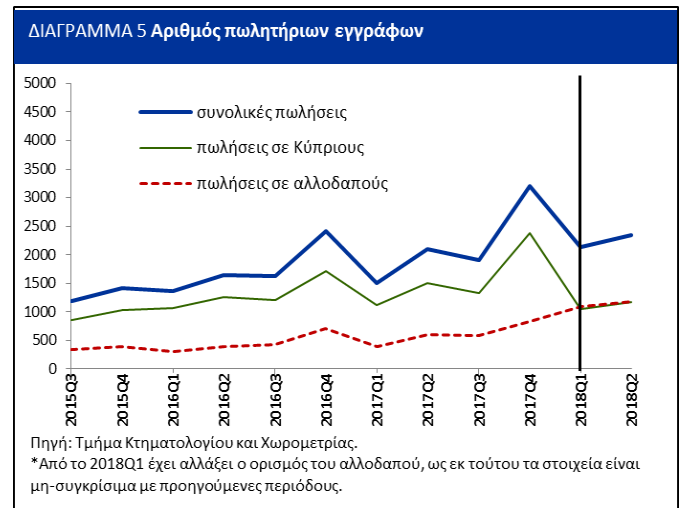
Κατά τα τελευταία δύο τρίμηνα σημαντικές ετήσιες αυξήσεις καταγράφηκαν επίσης και στις τιμές

διαμερισμάτων στην Πάφο, οι οποίες αποδίδονται στη χαμηλή βάση με την οποία γίνεται η σύγκριση.

### Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Οι αυξήσεις των τιμών κατοικιών κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2018 συνάδουν και με άλλους σχετικούς οικονομικούς δείκτες.

Σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας τα πωλητήρια έγγραφα<sup>3</sup> για ακίνητα κατέγραψαν τριμηνιαία αύξηση το δεύτερο τρίμηνο του 2018 κατά 11,7% (Διάγραμμα 5). Ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός



<sup>2</sup> Οι πωλήσεις υπερπολυτελών κατοικιών, οι οποίες γίνονται για σκοπούς απόκτησης διαβατηρίου δεν χρηματοδοτούνται ως επί το πλείστον από το εγχώριο τραπεζικό σύστημα, και ως εκ τούτου δεν περιλαμβάνονται στο δείγμα για την κατασκευή των δεικτών της ΚΤΚ. Παρ' όλα αυτά, οι πωλήσεις αυτές φαίνεται να έχουν έμμεση επίδραση σε συγκεκριμένες περιοχές της επαρχίας Λεμεσού. Στην επίδραση αυτή

μπορεί να αποδοθεί και η συνεχιζόμενη ανάκαμψη των τιμών κατοικιών, και ειδικά διαμερισμάτων.

<sup>3</sup> Η κωδικοποίηση του ΤΚΧ για την κατηγοριοποίηση των ντόπιων και αλλοδαπών αγοραστών ακινήτων έχει αλλάξει από το 2018 και εντεύθεν, ως εκ τούτου δεν μπορεί να γίνει σύγκριση με τα αντίστοιχα περσινά στοιχεία.

ότι ο μεγαλύτερος αριθμός ξένων αγοραστών κατά την περίοδο Ιανουαρίου - Ιουλίου 2018 εντοπίζεται και πάλι στην Πάφο, με τους μισούς περίπου από αυτούς να είναι Ευρωπαίοι υπήκοοι. Αντίθετα στη Λεμεσό, όπου παρατηρείται ο δεύτερος πιο ψηλός αριθμός ξένων αγοραστών, το 77% των αλλοδαπών αγοραστών είναι υπήκοοι τρίτων χωρών, και κατά πάσα πιθανότητα σχετίζονται σε μεγάλο μέρος με το σχέδιο της κυβέρνησης για κατ' εξαίρεση πολιτογράφηση επενδυτών στην Κύπρο, το οποίο περιλαμβάνει μέσα στα κριτήριά του και επενδύσεις σε ακίνητα.

Επιπρόσθετα, οι άνεργοι στον κατασκευαστικό τομέα σύμφωνα με τη Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου (ΣΥΚ) έφθασαν κατά μέσο όρο το δεύτερο τρίμηνο του 2018 στους 2.048, παρουσιάζοντας σημαντική μείωση από τους κατά μέσο όρο 3.007 ανέργους που καταγράφηκαν το αντίστοιχο τρίμηνο του 2017.

Σύμφωνα με την Έρευνα Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών<sup>4</sup> της ΚΤΚ το επιτόκιο οικιστικών δανείων<sup>5</sup> κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2018 κυμάνθηκε κατά μέσο όρο στο 2,5%, συνεχίζοντας την τάση μείωσης που καταγράφουν τα επιτόκια κατά τα τελευταία πέντε χρόνια (**Διάγραμμα 6**). Η ζήτηση για οικιστικά δάνεια από νοικοκυριά κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2018 σύμφωνα με την Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων<sup>6</sup> της ΚΤΚ συνέχισε να καταγράφει αύξηση. Παράλληλα, τα κριτήρια που εφαρμόζουν οι τράπεζες για παραχώρηση οικιστικών δανείων σωρευτικά από το 2010 παρέμειναν σε αυστηρά επίπεδα

(**Διάγραμμα 6**). Γενικότερα, η συνεχιζόμενη ανάκαμψη του τομέα φαίνεται να βασίζεται ως ένα βαθμό και σε νέα, βιώσιμα δάνεια.

Όσον αφορά τη μελλοντική πορεία του τομέα, σύμφωνα με διάφορες ενδείξεις αυτή διαγράφεται ανοδική τα επόμενα τρίμηνα. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο δείκτης προσδοκίων εργοδότησης για τους επόμενους τρεις μήνες στον κατασκευαστικό τομέα το πρώτο τρίμηνο του 2018 έφθασε κατά μέσο όρο στο 8 σε σύγκριση με 4,5 την αντίστοιχη περίοδο του 2017. Επιπρόσθετα, ο δείκτης προσδοκίων για τις τιμές πώλησης ακινήτων για τους επόμενους τρεις μήνες, κατά την ίδια περίοδο του 2018 έφθασε κατά μέσο όρο στο 10 σε σύγκριση με 4,4 την αντίστοιχη περίοδο του 2017.

Εν κατακλείδι, ο τομέας των ακινήτων στην Κύπρο διαγράφει θετική πορεία. Οι τιμές παρουσιάζουν αυξήσεις, οι οποίες είναι όμως συγκρατημένες εκτός από συγκεκριμένες περιοχές που αναφέρθηκαν στο παρόν δελτίο. Εντούτοις, οι ΜΕΧ, οι οποίες παρά τη μείωση που καταγράφουν συνεχίζουν να είναι από τις πιο ψηλές στη ζώνη του ευρώ, αποτελούν πρόκληση για τον τομέα, και τα πιστωτικά ιδρύματα θα πρέπει να αξιοποιήσουν στο έπακρο τα εργαλεία που έχουν στη διάθεσή τους για οριστική επίλυση του μεγαλύτερου προβλήματος που ταλανίζει την κυπριακή οικονομία.

<sup>4</sup> <https://www.centralbank.cy/el/publications/monetary-and-financial-statistics>

<sup>5</sup> Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

<sup>6</sup> <https://www.centralbank.cy/el/publications/surveys/bank-lending-survey>

**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	-	74,7	78,8	80,3	79,5	72,1	77,4	71,1	77,8
2015	-	71,0	75,6	76,0	76,4	68,7	75,3	70,1	74,4
2016	-	71,0	74,3	74,2	75,7	67,9	75,1	67,6	73,4
2017	-	73,1	74,6	74,8	77,3	67,6	74,9	67,3	74,2
2018	Q1	74,8	75,1	75,4	78,6	68,0	75,6	68,8	75,0
	Q2	75,3	75,3	75,5	79,2	68,6	75,4	69,6	75,3

Πηγή: ΚΤΚ.

\*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2006 μέχρι και 2017 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	-	81,5	74,9	63,8	67,2	64,1	79,8	81,1	74,7	80,7	72,3
2015	-	76,6	74,0	61,0	64,2	60,3	75,8	77,2	71,9	79,3	71,8
2016	-	75,0	74,6	61,3	66,0	57,8	73,9	76,1	70,8	78,9	69,4
2017	-	76,8	78,5	62,3	64,5	57,9	79,9	76,9	69,6	79,8	69,5
2018	Q1	78,1	81,9	61,7	67,3	57,6	74,2	77,5	70,2	79,7	71,7
	Q2	78,2	83,1	63,0	67,2	59,4	74,3	77,8	70,5	79,9	72,1

Πηγή: ΚΤΚ.

\*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2010 μέχρι και 2017 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)