



## ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

### ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

3<sup>ο</sup> Τρίμηνο 2018

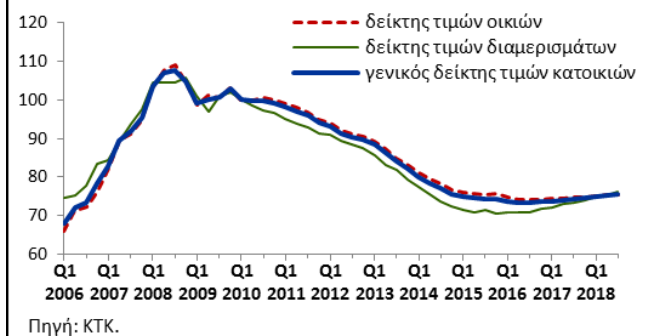
Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών συνεχίζει να καταγράφει αυξήσεις που είναι σημαντικές σε μερικές περιοχές

- Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών<sup>1</sup> (οικίες και διαμερίσματα) συνέχισε την ανοδική του πορεία, καταγράφοντας τριμηνιαία αύξηση 0,3% το τρίτο τρίμηνο του 2018. Ανά επαρχία, η Λεμεσός, Λάρνακα και Αμμόχωστος παρουσίασαν τριμηνιαία αύξηση, η Λευκωσία σταθεροποίηση και η Πάφος μικρή μείωση. Ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων σημείωσε τριμηνιαία αύξηση 1,2%, ενώ ο δείκτης τιμών οικιών παρουσίασε σταθεροποίηση σε τριμηνιαία βάση.
- Σε ετήσια βάση, ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών αυξήθηκε το τρίτο τρίμηνο του 2018 κατά 1,6%. Όλοι οι ανά επαρχία δείκτες τιμών κατοικιών σημείωσαν ετήσια άνοδο. Η μεγαλύτερη αύξηση στις τιμές οικιών σε ετήσια βάση καταγράφηκε στην Αμμόχωστο (4,5%) και στις τιμές διαμερισμάτων στη Λεμεσό (8,7%).
- Η σημαντική αύξηση στις τιμές των διαμερισμάτων στη Λεμεσό φαίνεται να οφείλεται και στην αυξημένη ζήτηση κυρίως στις παραλιακές περιοχές, εν μέρει, λόγω των συναλλαγών που γίνονται στα πλαίσια του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος για απόκτηση διαβατηρίου. Παρά τη γενικά συγκρατημένη κατά μέσο όρο αύξηση των τιμών, η δυναμική των αυξήσεων, ειδικά στη Λεμεσό, υπογραμμίζει την ανάγκη στενής παρακολούθησης των εξελίξεων και εγρήγορσης.

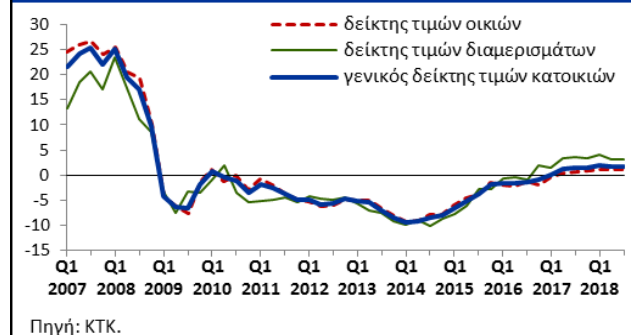
<sup>1</sup> Ο δείκτης τιμών κατοικιών της ΚΤΚ υπολογίζεται στη βάση εκτιμήσεων αγοραίων τιμών ακινήτων και με στατιστική μεθοδολογία που χρησιμοποιείται ευρέως στη διεθνή βιβλιογραφία και λαμβάνει μερικώς υπόψη τις εξελίξεις και των προηγούμενων τριμήνων, μέσω ομαλοποιημένων συντελεστών παλινδρόμησης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

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

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



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



[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

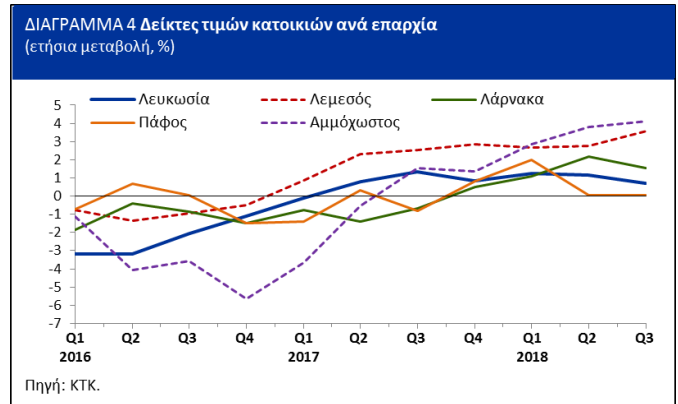
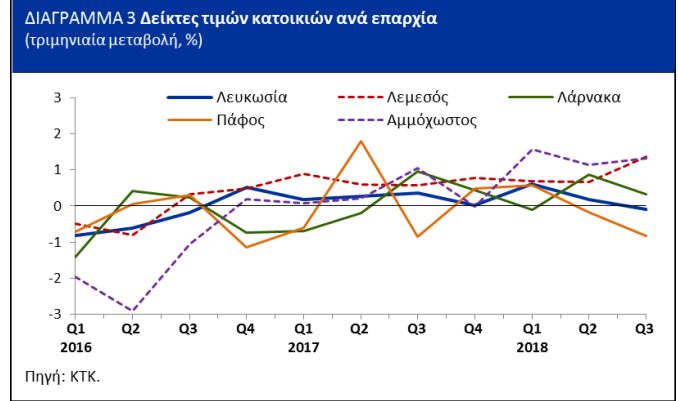
Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) συνεχίζει να παρουσιάζει συγκρατημένη ανάκαμψη, καταγράφοντας τριμηνιαία αύξηση 0,3% το τρίτο τρίμηνο του 2018. Οι τιμές οικιών παρουσίασαν σταθεροποίηση σε τριμηνιαία βάση ενώ οι τιμές διαμερισμάτων παρουσίασαν άνοδο για ένατο συνεχόμενο τρίμηνο, καταγράφοντας αύξηση 1,2% (Διάγραμμα 1).

Σε ετήσια βάση, οι τιμές κατοικιών κατέγραψαν αύξηση της τάξης του 1,6% το τρίτο τρίμηνο του 2018, σε σύγκριση με 1,4% το τρίτο τρίμηνο του προηγούμενου έτους. Τόσο οι τιμές οικιών όσο και διαμερισμάτων κατέγραψαν ετήσια αύξηση κατά το υπό εξέταση τρίμηνο της τάξης του 0,8% και 3,9%, αντίστοιχα (Διάγραμμα 2).

Η συνεχιζόμενη ανάκαμψη που παρουσιάζει ο τομέας των ακινήτων το τρίτο τρίμηνο του 2018 φαίνεται να στηρίζεται τόσο σε ξένες επενδύσεις όσο και σε νέο βιώσιμο εγχώριο δανεισμό. Επίσης, η ζήτηση για ακίνητα και η οικοδομική δραστηριότητα συνεχίζουν να ανακάμπτουν. Η 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 συγκαταλέγονται στα μέτρα που αναμένεται να μειώσουν περαιτέρω τα επίπεδα των Μη Εξυπηρετούμενων Χορηγήσεων (ΜΕΧ) των τραπεζών, και συνεπώς στην εξυγίανση των ισολογισμών τους. Αυτό αποτυπώνεται και στην αναβάθμιση της αξιολόγησης της Κύπρου στην επενδυτική βαθμίδα από τους οίκους S&P, Fitch και DBRS, απόρροια, μεταξύ άλλων, και των πιο πάνω μεταρρυθμίσεων.

### Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Σε τριμηνιαία βάση, ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών σημείωσε αύξηση στις επαρχίες Λεμεσού, Λάρνακας και Αμμοχώστου, ενώ στις επαρχίες Πάφου και Λευκωσίας σημείωσε οριακή μείωση. Συγκεκριμένα, καταγράφηκε αύξηση στις τιμές κατοικιών κατά 1,4% στη Λεμεσό, 1,3% στην Αμμόχωστο και 0,3% στη Λάρνακα, ενώ στη Λευκωσία καταγράφηκε σχετική σταθεροποίηση και στην Πάφο μείωση 0,8% (Διάγραμμα 3). Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στο γενικό δείκτη τιμών κατοικιών ανά επαρχία, καταγράφηκαν αυξήσεις σε όλες τις επαρχίες. Το εν λόγω τρίμηνο ήταν το τέταρτο συνεχόμενο που δεν



καταγράφηκε αρνητική ετήσια μεταβολή στους γενικούς δείκτες τιμών κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) σε καμία επαρχία. Στην Αμμόχωστο καταγράφηκε ετήσια αύξηση της τάξης του 4,1%, στη Λεμεσό 3,6%, στη Λάρνακα 1,6%, στη Λευκωσία 0,7% και στην Πάφο 0,1%. (Διάγραμμα 4).

Όσον αφορά τις τιμές οικιών, στην Αμμόχωστο και Λεμεσό καταγράφηκαν τριμηνιαίες αυξήσεις 0,9% και 0,7%, αντίστοιχα. Στις επαρχίες Λευκωσία και Λάρνακα καταγράφηκαν οριακές μειώσεις 0,1% και στην Πάφο μείωση 1,7%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές οικιών σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες με εξαίρεση την επαρχία Πάφου όπου καταγράφηκε μείωση 2%. Στην Αμμόχωστο οι τιμές οικιών αυξήθηκαν κατά 4,5%, στη Λεμεσό κατά 1,6%, στη Λάρνακα κατά 1,1% και στη Λευκωσία 0,5%.

Οι τιμές διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Στην Αμμόχωστο καταγράφηκε τριμηνιαία αύξηση 3%, στη Λεμεσό 2,9%, στη Λάρνακα 2,2%, στην Πάφο 0,6% και στη Λευκωσία 0,1%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν επίσης αύξηση σε όλες τις επαρχίες με τη μεγαλύτερη να σημειώνεται στην επαρχία Λεμεσού (8,7%). Στην επαρχία Πάφου οι τιμές διαμερισμάτων σημείωσαν ετήσια αύξηση

5,2%, στην Αμμόχωστο 5%, στη Λάρνακα 2,7% και στη Λευκωσία 1,2%.

Στην επαρχία Λεμεσού κατά τα τελευταία τρίμηνα καταγράφεται μια σημαντική αύξηση των τιμών ακινήτων, ειδικά στα διαμερίσματα, όπου οι ετήσιες αυξήσεις είναι αισθητά μεγαλύτερες από τις υπόλοιπες περιοχές στην Κύπρο. Μάλιστα οι αυξήσεις στα διαμερίσματα επιταχύνονται, ενώ στις οικίες οι αυξήσεις είναι πιο μικρές. Οι έντονες πιέσεις στις τιμές, οι οποίες αναλύθηκαν και στο προηγούμενο δελτίο του Δείκτη, φαίνεται να επηρεάζουν ιδιαίτερα τις παράλιες περιοχές της Λεμεσού.

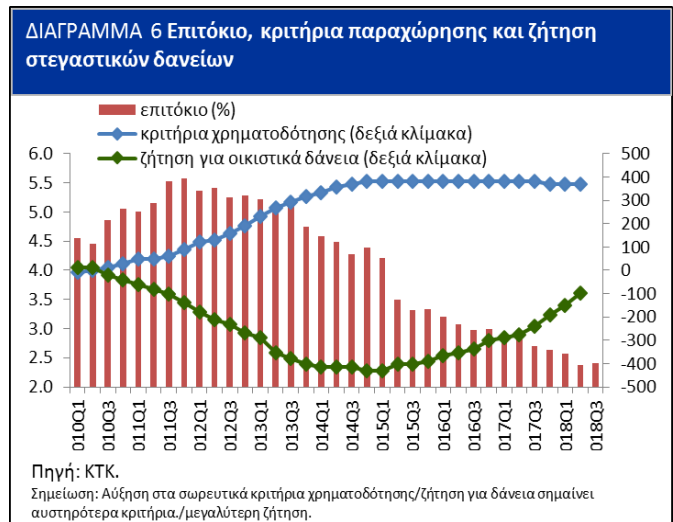
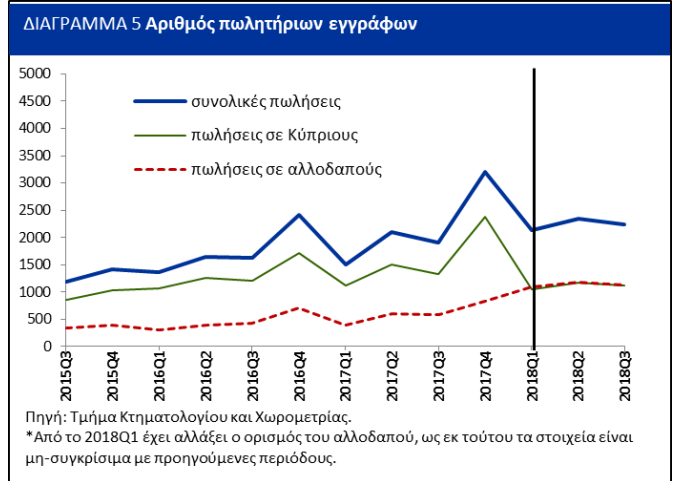
Σημειώνεται ότι οι πωλήσεις υπερπολυτελών κατοικιών, οι οποίες γίνονται για σκοπούς συμμετοχής στο Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα, γενικά δεν χρηματοδοτούνται από το εγχώριο τραπεζικό σύστημα, και ως εκ τούτου δεν περιλαμβάνονται στο δείγμα για την κατασκευή των δεικτών της ΚΤΚ οι οποίοι βασίζονται σε στοιχεία εκτιμήσεων που αποστέλλουν οι τράπεζες. Εντούτοις, οι πωλήσεις αυτές φαίνεται να έχουν έμμεση αλλά σημαντική επίδραση σε συγκεκριμένες περιοχές της επαρχίας Λεμεσού, στην οποία μπορεί να αποδοθεί και η επιταχυνόμενη αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων. Υποστηρικτικό της δυναμικής αυτής είναι και η μεγάλη αύξηση των ενοικίων στη Λεμεσό τα οποία σύμφωνα με στοιχεία του Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) Cyprus αυξήθηκαν σημαντικά τα τελευταία δύο χρόνια

Πιο πρόσφατα, αισθητή ανάκαμψη στις τιμές παρουσιάζουν και οι επαρχίες Πάφου και Αμμοχώστου, οι οποίες επίσης επηρεάζονται από τη ζήτηση για ακίνητα από το εξωτερικό. Εν αντιθέσει, η Λευκωσία καταγράφει πιο συγκρατημένες αυξήσεις και φαίνεται να μην επηρεάζεται σε μεγάλο βαθμό από τη ζήτηση από το εξωτερικό.

### Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Η συνεχιζόμενη άνοδος στις τιμές κατοικιών που καταγράφηκε κατά το τρίτο τρίμηνο του 2018 συνάδει και με άλλους σχετικούς οικονομικούς δείκτες.

Σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ) τα πωλητήρια



έγγραφα για ακίνητα κατέγραψαν ετήσια αύξηση το τρίτο τρίμηνο του 2018 κατά 16,9% (**Διάγραμμα 5**). Φαίνεται ότι με τη νέα μέθοδο κατηγοριοποίησης ντόπιων και αλλοδαπών αγοραστών από το ΤΚΧ<sup>2</sup> η αγορά είναι μοιρασμένη εξίσου στις δύο αυτές κατηγορίες αγοραστών. Από το σύνολο των αγοραστών κατά το 2018, το 30% 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 στα κριτήριά του και επενδύσεις σε ακίνητα. Το 20% είναι Ευρωπαίοι υπήκοοι.

Όσον αφορά την κατασκευαστική δραστηριότητα, αυτή κατέγραψε αύξηση της τάξης του 24,3% κατά το τρίτο τρίμηνο του 2018. Παρ' όλο το μεγάλο ποσοστό αύξησης, σημειώνεται ότι το

<sup>2</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.

επίπεδο της κατασκευαστικής δραστηριότητας βρίσκεται περίπου στα επίπεδα του 2011.

Επιπρόσθετα, οι άνεργοι στον κατασκευαστικό τομέα συνέχισαν να καταγράφουν μείωση, αφού σύμφωνα με στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου (ΣΥΚ) έφτασαν κατά μέσο όρο το τρίτο τρίμηνο του 2018 στους 1.847, παρουσιάζοντας σημαντική μείωση από τους κατά μέσο όρο 2.746 ανέργους που καταγράφηκαν το αντίστοιχο τρίμηνο του 2017. Το ψηλότερο επίπεδο είχε καταγραφεί το δεύτερο τρίμηνο του 2013 με κατά μέσο όρο 7.622 ανέργους.

Σύμφωνα με την Έρευνα Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών<sup>3</sup> της ΚΤΚ το επιτόκιο οικιστικών δανείων<sup>4</sup> κατά το τρίτο τρίμηνο του 2018 κυμάνθηκε κατά μέσο όρο στο 2,4%, το οποίο ήταν το χαμηλότερο από τότε που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία (Διάγραμμα 6). Η ζήτηση για οικιστικά δάνεια από νοικοκυριά κατά το τρίτο τρίμηνο του 2018 σύμφωνα με την Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων<sup>5</sup> της ΚΤΚ συνέχισε να καταγράφει αύξηση για δωδέκατο συνεχόμενο τρίμηνο. Γενικότερα, αποτελεί θετική εξέλιξη το γεγονός ότι η συνεχιζόμενη ανοδική πορεία του τομέα φαίνεται να βασίζεται ως ένα βαθμό και σε νέα, βιώσιμα οικιστικά δάνεια, τα οποία παραχωρούνται δεδομένου ότι τα κριτήρια

δανεισμού που εφαρμόζουν οι τράπεζες σωρευτικά από το 2010 παραμένουν σε αυστηρά επίπεδα (Διάγραμμα 6).

Όσον αφορά τη μελλοντική πορεία του τομέα, σύμφωνα με διάφορες ενδείξεις αυτή προβλέπεται να παραμείνει 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 τρίτο τρίμηνο του 2018 έφθασε κατά μέσο όρο στο 13,1 σε σύγκριση με 2,5 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 16,1 σε σύγκριση με 4,4 την αντίστοιχη περίοδο του 2017.

Εν κατακλείδι, οι τιμές στον τομέα των ακινήτων στην Κύπρο συνεχίζουν να καταγράφουν αυξήσεις, παράλληλα με την ανάκαμψη διαφόρων μακροοικονομικών δεικτών αλλά και της ευρύτερης οικονομίας. Παρά τη γενικά συγκρατημένη κατά μέσο όρο αύξηση των τιμών, η δυναμική των αυξήσεων, ειδικά στη Λεμεσό, υπογραμμίζει την ανάγκη στενής παρακολούθησης των εξελίξεων και εγρήγορης.

<sup>3</sup> <https://www.centralbank.cy/el/publications/monetary-and-financial-statistics>

<sup>4</sup> Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

<sup>5</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                            |
|       | Q3      | 76,3               | 75,3   | 75,5                  | 80,3  | 68,8  | 74,8  | 70,5    | 75,6                            |

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    |
|       | Q3      | 78,3         | 85,5  | 64,4 | 67,6  | 61,2    | 74,2   | 78,3  | 70,4  | 78,5  | 72,8    |

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)