



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

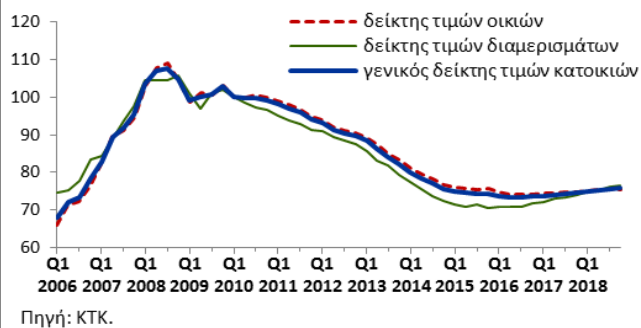
4^ο Τρίμηνο 2018

Συγκρατημένες αυξήσεις στις τιμές κατοικιών

- Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών¹ (οικίες και διαμερίσματα) συνέχισε τη σταδιακή ανοδική του πορεία, καταγράφοντας τριμηνιαία αύξηση 0,2% το τέταρτο τρίμηνο του 2018. Ανά επαρχία, η Λευκωσία, Λεμεσός και Πάφος παρουσίασαν τριμηνιαία αύξηση, ενώ η Λάρνακα και η Αμμόχωστος μικρή μείωση. Οι δείκτες τιμών διαμερισμάτων και οικιών σημείωσαν τριμηνιαία αύξηση 0,4% και 0,1%, αντίστοιχα.
- Σε ετήσια βάση, ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών αυξήθηκε το τέταρτο τρίμηνο του 2018 κατά 1,5%. Όλοι οι ανά επαρχία δείκτες τιμών κατοικιών σημείωσαν ετήσια άνοδο. Η μεγαλύτερη ετήσια αύξηση στις τιμές οικιών σε ετήσια βάση καταγράφηκε στην Αμμόχωστο (2,5%) με την Πάφο να καταγράφει μείωση για τρίτο συνεχόμενο τρίμηνο. Όσον αφορά τις τιμές διαμερισμάτων η μεγαλύτερη αύξηση σημειώθηκε στη Λεμεσό (7,5%).
- Η αυξημένη ζήτηση για οικίες και διαμερίσματα συνεχίζει να ωθεί τις τιμές προς τα πάνω, ενώ η αυξημένη προσφορά ακινήτων που προέρχεται από τους διακανονισμούς Μη-Εξυπηρετούμενων Χορηγήσεων (ΜΕΧ) με υποθήκη συγκρατεί τις τιμές συγκεκριμένων κατηγοριών ακινήτων. Όλοι οι δείκτες καταδεικνύουν ότι η ανοδική πορεία του τομέα ακινήτων θα συνεχιστεί και το 2019.

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

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



Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) συνέχισε την ανοδική του πορεία για δέκατο συνεχόμενο τρίμηνο, καταγράφοντας τριμηνιαία αύξηση 0,2% το τέταρτο τρίμηνο του 2018. Οι τιμές οικιών και διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση 0,1% και 0,4%, αντίστοιχα (Διάγραμμα 1).

¹ 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:

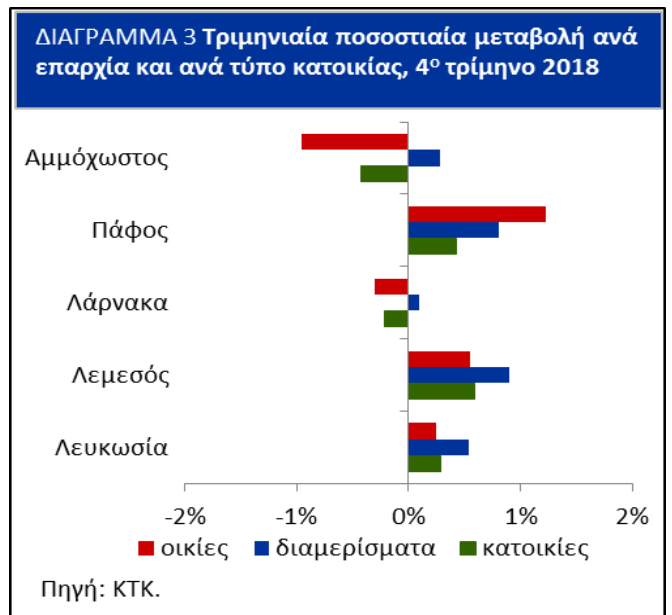
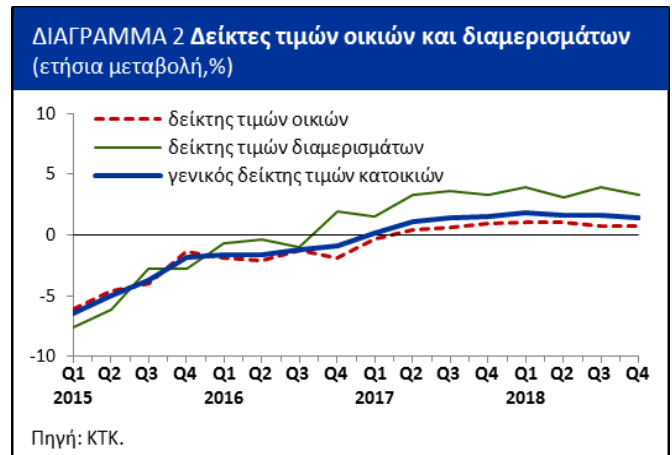
https://www.centralbank.cy/images/media/pdf/Methodology_EN_latest.pdf). Ως εκ τούτου, είναι πιθανό να υπάρχει μικρή σχετική χρονική υστέρηση στον πλήρη αντικατοπτρισμό των εξελίξεων σε σημεία καμψής του Δείκτη, και όπως στην παρούσα συγκυρία, στο χρονικό σημείο αλλά και στην ένταση της ανάκαμψης της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

Σε ετήσια βάση, οι τιμές κατοικιών κατέγραψαν αύξηση της τάξης του 1,5% κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2018. Τόσο οι τιμές οικιών όσο και διαμερισμάτων κατέγραψαν ετήσια αύξηση κατά το υπό εξέταση τρίμηνο της τάξης του 0,7% και 3,3%, αντίστοιχα (**Διάγραμμα 2**).

Καθ' όλη τη διάρκεια του 2018 ο τομέας των ακινήτων κινήθηκε με ανοδικούς ρυθμούς, υποβοηθούμενος από την αυξημένη ζήτηση για ακίνητα, τις ξένες επενδύσεις και το νέο εγχώριο δανεισμό. Οι τιμές διαμερισμάτων, όπως φαίνεται στο **Διάγραμμα 2**, ανακάμπτουν ταχύτερα σε σχέση με τις τιμές οικιών. Συγκεκριμένα, οι τιμές διαμερισμάτων σε παγκύπρια βάση κατέγραψαν σωρευτική αύξηση 8,7% σε σχέση με το ιστορικά χαμηλό επίπεδο του τετάρτου τριμήνου του 2015, και βρίσκονται κατά 31,6% πιο κάτω από το ιστορικό υψηλό τους. Οι τιμές οικιών κατέγραψαν συνολική αύξηση 1,6% από το ιστορικά χαμηλό επίπεδο του τέταρτου τριμήνου 2016 και παραμένουν 30% χαμηλότερα από το υψηλότερό τους επίπεδο.

Παρά τη σημαντική ανάκαμψη του ΑΕΠ στην Κύπρο και την αύξηση της ζήτησης, οι τιμές των ακινήτων παρουσιάζουν συγκρατημένες αυξήσεις, με εξαίρεση περιοχές όπως η Λεμεσός, που επηρεάζονται αυξητικά από εξωγενείς παράγοντες. Όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενα Δελτία οι εξωγενείς αυτοί παράγοντες περιλαμβάνουν το κτίσιμο της μαρίνας την απόφαση για δημιουργία του καζίνο καθώς και τη ζήτηση για ακίνητα για σκοπούς απόκτησης διαβατηρίου. Κατασταλτικές πιέσεις στις τιμές των ακινήτων φαίνεται να ασκεί η αύξηση της προσφοράς λόγω πωλήσεων ακινήτων από αγοραστές δανείων ή από τράπεζες ή ιδιοκτήτες στα πλαίσια αναδιάρθρωνσεων και διακανονισμών ΜΕΧ με υποθήκη.

Εξελίξεις που σημειώθηκαν το δεύτερο μισό του 2018 συνηγορούν στην ανάγκη μερικής αναθεώρησης του Δείκτη ώστε αυτός να συνεχίσει να διατηρεί την αντιπροσωπευτικότητά του. Τέτοιες αναθεωρήσεις γίνονται περιοδικά σε παρόμοια φύσης δείκτες. Η προηγούμενη αναθεώρηση του ΔΤΚ της ΚΤΚ έγινε το 2015 (Δελτίο Δείκτη Τιμών Κατοικιών 1^ο τρίμηνο 2015, ΚΤΚ). Η νέα αναθεώρηση θα γίνει από το επόμενο Δελτίο και θα καλύπτει και το 2018 για σκοπούς σύγκρισης και διαφάνειας. Πιο συγκεκριμένα, οι εξελίξεις που συνηγορούν στη μερική αναθεώρηση του Δείκτη, αφορούν στην πώληση εργασιών της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας στην Ελληνική Τράπεζα και τη δημιουργία



και λειτουργία της Κυπριακής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων (ΚΕΔΙΠΕΣ) καθώς και στις αλλαγές στο νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων δανείων τον Ιούλιο του 2018. Συνεπακόλουθο αυτών των εξελίξεων, πέραν των πρακτικών επιπλοκών που επέφεραν οι εξελίξεις στο Συνεργατισμό σε σχέση με τον καταρτισμό του Δείκτη, ήταν, μεταξύ άλλων, η σημαντική αύξηση του αριθμού των εκτιμήσεων της αξίας των ακινήτων, κυρίως για σκοπούς επιτάχυνσης των διαδικασιών διευθέτησης των ΜΕΧ. Αυτό αυξάνει την πιθανότητα ότι σε αριθμό περιπτώσεων η εκτιμώμενη τιμή του ακινήτου δεν αντικατοπτρίζει τις τιμές της αγοράς, ως εκ τούτου οι παρατηρήσεις αυτές θα πρέπει να εξαιρούνται, ώστε να συνεχιστεί η ακολουθία με την υφιστάμενη μεθοδολογία κατασκευής του Δείκτη σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα, που προβλέπει ότι οι εκτιμήσεις αντικατοπτρίζουν την αγοραία αξία. Τα πρότυπα αυτά καθορίζονται τόσο από το Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) όσο και το European

Group of Valuers' Associations (TEGOVA). Με βάση προκαταρκτικές ενδείξεις, η πορεία του αναθεωρημένου ΔΤΚ το 2018 δεν φαίνεται να διαφέρει σημαντικά από τον δείκτη όπως υπολογίζεται τώρα. Εκτενέστερη ανάλυση θα παρουσιαστεί στο επόμενο Δελτίο.

Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Σε τριμηνιαία βάση, ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών σημείωσε αύξηση στις επαρχίες Λεμεσού, Πάφου και Λευκωσίας, ενώ στις επαρχίες Λάρνακας και Αμμοχώστου σημείωσε οριακή μείωση. Συγκεκριμένα, καταγράφηκε αύξηση στις τιμές κατοικιών κατά 0,6% στη Λεμεσό, 0,4% στην Πάφο και 0,3% στη Λευκωσία ενώ στη Λάρνακα και Αμμόχωστο καταγράφηκε μικρή μείωση 0,2% και 0,4%, αντίστοιχα (**Διάγραμμα 3**). Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στο γενικό δείκτη τιμών κατοικιών ανά επαρχία, για πέμπτο συνεχόμενο τρίμηνο δεν καταγράφηκε μείωση σε καμία επαρχία. Στην Αμμόχωστο καταγράφηκε ετήσια αύξηση της τάξης του 3,7%, στη Λεμεσό 3,4%, στη Λευκωσία 1%, στη Λάρνακα 0,9%, ενώ στην Πάφο καταγράφηκε σταθεροποίηση (**Διάγραμμα 4**).

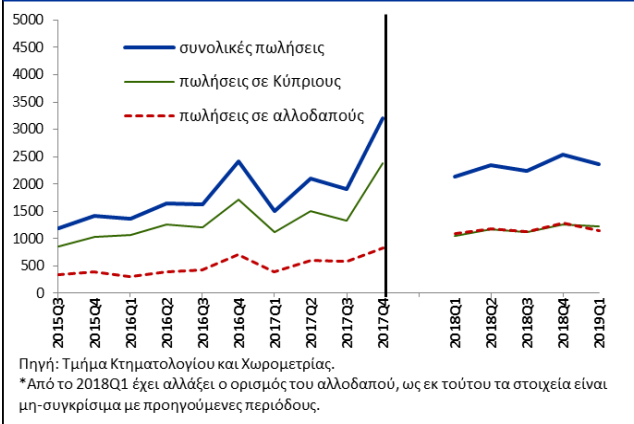
Όσον αφορά τις τιμές οικιών, στην Πάφο, Λεμεσό και Λευκωσία καταγράφηκαν τριμηνιαίες αυξήσεις 1,2%, 0,6% και 0,2%, αντίστοιχα. Στις επαρχίες Αμμοχώστου και Λάρνακας καταγράφηκαν μειώσεις 1% και 0,3%, αντίστοιχα. Σε ετήσια βάση, οι τιμές οικιών σημείωσαν για τρίτο συνεχόμενο τρίμηνο αύξηση σε όλες τις επαρχίες εκτός από την επαρχία Πάφου, όπου καταγράφηκε μικρή μείωση 0,2%. Στην Αμμόχωστο οι τιμές οικιών αυξήθηκαν κατά 2,5%, στη Λεμεσό κατά 1,9%, στη Λευκωσία 0,8% και στη Λάρνακα κατά 0,1%.

Οι τιμές διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση για δεύτερο συνεχόμενο τρίμηνο σε όλες τις επαρχίες. Στη Λεμεσό καταγράφηκε τριμηνιαία αύξηση 0,9%, στην Πάφο 0,8%, στη Λευκωσία 0,5%, στην Αμμόχωστο 0,3%, και στη Λάρνακα 0,1%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν για τρίτο συνεχόμενο τρίμηνο αύξηση σε όλες τις επαρχίες με τη μεγαλύτερη να σημειώνεται στις επαρχίες Λεμεσού (7,5%) και Αμμοχώστου (7,3%). Οι τιμές διαμερισμάτων σημείωσαν ετήσια αύξηση 3,8%, στην Πάφο, στη Λάρνακα 3% και στη Λευκωσία 1,5%.

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



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5 Αριθμός πωλητηρίων εγγράφων



Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

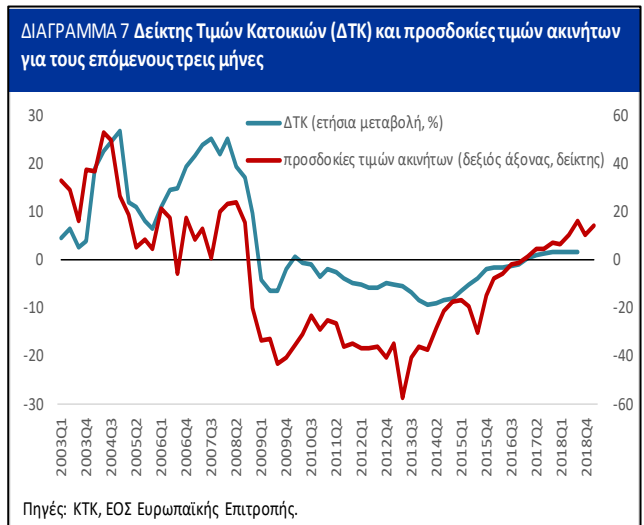
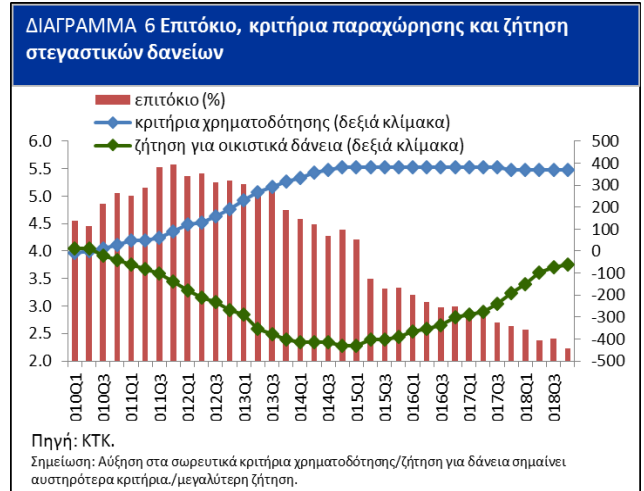
Ο τομέας των ακινήτων παρουσίασε καθ' όλη τη διάρκεια του 2018 ανοδική τάση, υποβοηθούμενος από την αυξημένη ζήτηση για ακίνητα, τις ξένες επενδύσεις, το νέο εγχώριο δανεισμό και την αυξημένη κατασκευαστική δραστηριότητα.

Η αυξημένη ζήτηση για ακίνητα αντικατοπτρίζεται στα στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ). Συγκεκριμένα, τα πωλητήρια έγγραφα για ακίνητα κατέγραψαν ετήσια αύξηση για ολόκληρο το 2018 κατά 5,8% και για το πρώτο τρίμηνο του 2019 κατά 11,1% (**Διάγραμμα 5**). Η μείωση που καταγράφηκε στα πωλητήρια έγγραφα το τέταρτο τρίμηνο του 2018 οφείλεται στο γεγονός ότι το αντίστοιχο τρίμηνο του 2017 κατατέθηκε μεγάλος αριθμός πωλητηρίων εγγράφων για να αποφύγουν την επικείμενη εισαγωγή του ΦΠΑ στη γη. Η ζήτηση ακινήτων παρουσίασε αύξηση τόσο από ντόπιους όσο και από ξένους κατά το πρώτο τρίμηνο του 2019 (16,7% και 5,8%, αντίστοιχα).

Σύμφωνα με στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου, η κατασκευαστική δραστηριότητα (κατηγορία κτίρια) κατέγραψε ετήσια αύξηση της τάξης του 14,2% κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2018. Παρά τις συνεχόμενες ετήσιες αυξήσεις στον δείκτη παραγωγής στις κατασκευές, το επίπεδο του δείκτη είναι χαμηλότερο σε σχέση με τα ιστορικά ψηλά επίπεδα που καταγράφηκαν πριν τη χρηματοοικονομική κρίση. Ενδεικτικό είναι και το γεγονός ότι σύμφωνα με την Έρευνα Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής στην Κύπρο, στην ερώτηση ποιοι παράγοντες περιορίζουν την κατασκευαστική δραστηριότητα, οι εταιρείες που συμμετείχαν στην έρευνα απάντησαν με ποσοστό 44,6% κανένας παράγοντας, 26,4% η ανεπαρκής ζήτηση και 18,2% οι χρηματοοικονομικοί περιορισμοί.

Σύμφωνα με τη δημοσίευση *Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών*² της ΚΤΚ το επιτόκιο οικιστικών δανείων³ κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2018 κυμάνθηκε κατά μέσο όρο στο 2,2%, το χαμηλότερο από τότε που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία (**Διάγραμμα 6**). Η ζήτηση για οικιστικά δάνεια από νοικοκυριά κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2018 σύμφωνα με την *Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων*⁴ της ΚΤΚ συνέχισε να καταγράφει αύξηση (**Διάγραμμα 6**). Σύμφωνα με τις *Νομισματικές και Χρηματοοικονομικές Στατιστικές* της ΚΤΚ, τα νέα δάνεια για αγορά κατοικίας το πρώτο τρίμηνο του 2019 ανήλθαν σε €219 εκατ., ελαφρώς αυξημένα σε σχέση με το αντίστοιχο περυσινό τρίμηνο. Επιπλέον, η εξαγορά της ΣΚΤ από την Ελληνική Τράπεζα και η δημιουργία της ΚΕΔΙΠΕΣ βοήθησε να μειωθούν τα επίπεδα των ΜΕΧ στο τραπεζικό σύστημα, αν και αυτά παραμένουν ακόμα στην οικονομία. Αναμένεται ότι η εξαγορά δανείων καθώς και η λειτουργία του σχεδίου Εστία στο μέλλον, θα βοηθήσει στην περαιτέρω μείωσή τους στο τραπεζικό σύστημα.

Όσον αφορά τη μελλοντική πορεία των τιμών, σύμφωνα με διάφορες ενδείξεις από την ΕΟΣ, αυτή προβλέπεται να παραμείνει ανοδική τα επόμενα τρίμηνα. Ο δείκτης προσδοκίων για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες έφθασε κατά μέσο όρο στο 10,3 το τέταρτο τρίμηνο του 2018 σε σχέση με 6,9 το αντίστοιχο περυσινό τρίμηνο.



Αντιπαραβάλλοντας τον δείκτη προσδοκίων για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες, που είναι διαθέσιμες στην ΕΟΣ, με τον Δείκτη Τιμών Κατοικιών (**Διάγραμμα 7**), παρατηρούμε ότι οι δύο σειρές παρουσιάζουν μεγάλο βαθμό συσχέτισης. Συγκεκριμένα, για την περίοδο 2003 – 2018 ο συντελεστής συσχέτισης (correlation coefficient) των δύο σειρών εκτιμάται στο 0,77. Από το δείκτη προσδοκίων τιμών ακινήτων που διαχρονικά αντικατοπτρίζει την αύξηση ή τη μείωση στην εμπιστοσύνη που υπάρχει στην αγορά ακινήτων αναμένεται περαιτέρω αύξηση στις τιμές ακινήτων το επόμενο τρίμηνο. Ταυτόχρονα, ο δείκτης προσδοκίων εργοδότησης για τους επόμενους τρεις μήνες στον κατασκευαστικό τομέα το τέταρτο τρίμηνο του 2018 έφθασε κατά μέσο όρο στο 8,9 σε σύγκριση με 0,2 την αντίστοιχη περίοδο του 2017.

² <https://www.centralbank.cy/el/publications/monetary-and-financial-statistics>

³ Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

⁴ <https://www.centralbank.cy/el/publications/surveys/bank-lending-survey>

Συμπερασματικά, οι τιμές κατοικιών στην Κύπρο συνέχισαν για ακόμα ένα τρίμηνο να καταγράφουν αύξηση. Παρ' όλο που το επίπεδο των τιμών είναι ακόμη χαμηλότερο από τα επίπεδα πριν τη χρηματοοικονομική κρίση, η ανάγκη για στενή παρακλούθηση των εξελίξεων τουλάχιστον σε συγκεκριμένες περιοχές είναι επιβεβλημένη.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 Δείκτες τιμών κατοικιών ανά τύπο και ανά επαρχία

(ετήσια και τριμηνιαία στοιχεία, 2010Q1 = 100)

Έτος*	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	
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
	Q3	76,5	75,4	75,7	80,7	68,7	75,1	70,2	75,7

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	<u>Διαμερίσματα</u>					<u>Οικίες</u>				
		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
	Q4	78,7	86,3	64,5	68,1	61,4	74,4	78,8	70,2	79,5	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

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