



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

1^ο Τρίμηνο 2019

Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών συνεχίζει να καταγράφει άνοδο

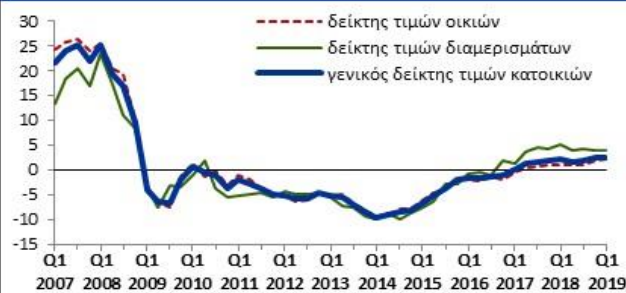
- Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών¹ (οικίες και διαμερίσματα) κατέγραψε τριμηνιαία αύξηση 0,7% το πρώτο τρίμηνο του 2019. Οι δείκτες τιμών διαμερισμάτων και οικιών σημείωσαν τριμηνιαία αύξηση 0,9% και 0,6%, αντίστοιχα.
- Σε ετήσια βάση, ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών αυξήθηκε το πρώτο τρίμηνο του 2019 κατά 2,7%. Όλοι οι ανά επαρχία δείκτες τιμών κατοικιών σημείωσαν ετήσια άνοδο. Η μεγαλύτερη αύξηση στις τιμές οικιών σε ετήσια βάση καταγράφηκε στη Λεμεσό (4,5%). Στις τιμές διαμερισμάτων για πρώτη φορά η Λάρνακα (9,5%) σημείωσε μεγαλύτερη ετήσια αύξηση από τη Λεμεσό (7,3%).
- Η ζήτηση για οικίες και διαμερίσματα συνεχίζεται και σύμφωνα με στοιχεία του Κτηματολογίου προέρχεται τόσο από Κύπριους όσο και από ξένους αγοραστές. Η χρηματοδότηση των αγορών από ξένους, προέρχεται κυρίως από ίδια κεφάλαια, και σε μικρότερο βαθμό από δανεισμό.
- Τα πιο πάνω αποτελέσματα βασίζονται στον επικαιροποιημένο Δείκτη Τιμών Κατοικιών της ΚΤΚ όπως έχει διαμορφωθεί μετά από αναθεώρησή του η οποία είχε στόχο στην διατήρηση της αντιπροσωπευτικότητάς του. Οι αλλαγές του δείκτη την περίοδο που καλύπτει η αναθεώρηση, δηλαδή από το πρώτο τρίμηνο του 2017 και εντεύθεν, ήταν μικρές.

Σύνοψη	2ο τρίμηνο 2018	3ο τρίμηνο 2018	4ο τρίμηνο 2018	1ο τρίμηνο 2019
Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1 ^ο Τρίμηνο 2010=100)	75,5	76,0	76,7	77,2
Τριμηνιαία μεταβολή	0,4%	0,7%	0,9%	0,7%
Ετήσια μεταβολή	1,7%	2,1%	2,5%	2,7%

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



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



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.

Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) συνέχισε την ανοδική του πορεία καταγράφοντας τριμηνιαία αύξηση 0,8% το πρώτο τρίμηνο του 2019. Οι τιμές οικιών και διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση 0,6% και 0,9%, αντίστοιχα (**Διάγραμμα 1**).

Σε ετήσια βάση, οι τιμές κατοικιών κατέγραψαν αύξηση της τάξης του 2,7% κατά το πρώτο τρίμηνο του 2019. Τόσο οι τιμές οικιών όσο και διαμερισμάτων κατέγραψαν ετήσια αύξηση κατά το υπό εξέταση τρίμηνο της τάξης του 2,1% και 3,9%, αντίστοιχα (**Διάγραμμα 2**).

Η αυξημένη ζήτηση για κατοικίες, τόσο για ιδιοκατοίκηση όσο και για επένδυση, οι ξένες επενδύσεις και ο νέος εγχώριος δανεισμός συμβάλλουν στην ανάκαμψη των τιμών των κατοικιών. Οι τιμές διαμερισμάτων φαίνεται να ανακάμπτουν ταχύτερα σε σχέση με τις τιμές οικιών, κάτι που πιθανόν να οφείλεται στο γεγονός ότι τα διαμερίσματα γενικότερα προσφέρουν υψηλότερες αποδόσεις ως επένδυση σε σχέση με τις οικίες (σύμφωνα με στοιχεία του RICS²). Επίσης τα διαμερίσματα φαίνεται να είναι η προτιμητέα επιλογή για αγοραστές που θέλουν να μείνουν κοντά στα κέντρα των πόλεων, όπως νέα νοικοκυριά.

Είναι γεγονός ότι οι διακυμάνσεις των τιμών κατοικιών παρουσιάζουν αρκετή ανομοιογένεια τόσο μεταξύ επαρχιών, όσο και μεταξύ περιοχών εντός της ίδιας επαρχίας. Σημαντικό ρόλο σε αυτές τις διακυμάνσεις διαδραματίζουν οι ξένες επενδύσεις, οι οποίες φαίνεται να συγκεντρώνονται σε συγκεκριμένες περιοχές και στηρίζουν την ανάκαμψη των τιμών.

Όπως είχε αναφερθεί στο προηγούμενο δελτίο, ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών και οι υποδείκτες έχουν τύχει αναθεώρησης, κάτι που εμπίπτει στο πλαίσιο των γενικών περιοδικών αναθεωρήσεων που γίνονται σε παρόμοιας φύσης δείκτες. Η προηγούμενη αναθεώρηση του ΔΤΚ της ΚΤΚ έγινε το 2015 (Δελτίο Δείκτη Τιμών Κατοικιών 1^ο τρίμηνο 2015, ΚΤΚ). Εξελίξεις που σημειώθηκαν το δεύτερο μισό του 2018 συνηγορούν στην ανάγκη αναθεώρησης του Δείκτη, ώστε αυτός να

διατηρήσει την αντιπροσωπευτικότητά του. Πιο συγκεκριμένα, οι εξελίξεις αυτές αφορούν: στην πώληση εργασιών της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας στην Ελληνική Τράπεζα, 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, ήταν, μεταξύ άλλων, η σημαντική αύξηση του αριθμού των εκτιμήσεων της αξίας των ακινήτων, 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 εξαιρούνται, ώστε να συνεχιστεί η ακολουθία με την υφιστάμενη μεθοδολογία κατασκευής του Δείκτη σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα. Τα πρότυπα αυτά καθορίζονται τόσο από το Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS³) όσο και το European Group of Valuers' Associations (TEGOVA⁴), και προβλέπουν ότι οι εκτιμήσεις πρέπει να αντικατοπτρίζουν την αγοραία αξία.

Πίνακας 1 Αναθεωρημένοι δείκτες τιμών κατοικιών

	Γενικός ΔΤΚ	Αναθεωρημένος Γενικός ΔΤΚ	ΔΤΚ Λευκωσίας	Αναθεωρημένος ΔΤΚ Λευκωσίας	ΔΤΚ Λεμεσού	Αναθεωρημένος ΔΤΚ Λεμεσού
2017Q1	0.2	0.1	-0.1	-0.2	0.9	0.8
2017Q2	1.1	1.3	0.8	1.0	2.3	2.4
2017Q3	1.4	1.6	1.3	1.5	2.6	2.6
2017Q4	1.5	1.8	0.8	1.1	2.9	3.1
2018Q1	1.8	2.1	1.2	1.7	2.7	2.8
2018Q2	1.7	1.7	1.2	1.2	2.8	2.7
2018Q3	1.6	2.1	0.7	1.1	3.6	4.0
2018Q4	1.5	2.5	1.0	1.9	3.4	4.3
	ΔΤΚ Λάρνακας	Αναθεωρημένος ΔΤΚ Λάρνακας	ΔΤΚ Πάφου	Αναθεωρημένος ΔΤΚ Πάφου	ΔΤΚ Αμμοχώστου	Αναθεωρημένος ΔΤΚ Αμμοχώστου
2017Q1	-0.8	-1.5	-1.4	-0.8	-3.7	-3.7
2017Q2	-1.4	-1.3	0.3	0.8	-0.6	-0.9
2017Q3	-0.7	-0.8	-0.8	0.0	1.6	1.3
2017Q4	0.5	0.4	0.8	1.3	1.4	0.9
2018Q1	1.1	1.3	2.0	2.1	2.9	2.4
2018Q2	2.2	1.5	0.0	0.0	3.8	4.6
2018Q3	1.6	1.9	0.1	-0.8	4.1	4.5
2018Q4	0.9	1.7	0.0	1.0	3.7	4.4

Στο πλαίσιο της αναθεώρησης των δεικτών και της αλλαγής στο δείγμα των παρατηρήσεων, οι συντελεστές των ωφελιμιστικών παλινδρομήσεων

² Διαθέσιμα στο: <https://www.rics.org/eu/news-insight/research/market-surveys/cyprus-property-price-indices/>

³ <https://www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book/>

⁴ <https://www.tegova.org/en/p4912ae3909e49>

για την περίοδο από το πρώτο τρίμηνο του 2017 επανεκτιμήθηκαν. Όπως φαίνεται στον Πίνακα 1, ο αναθεωρημένος γενικός ΔΤΚ το 2017 και 2018 δεν φαίνεται να διαφέρει σημαντικά από το δείκτη όπως υπολογιζόταν μέχρι τώρα. Οι αλλαγές των υποδεικτών είναι σε όλες τις περιπτώσεις μικρότερες του +/- 1%. Συνολικά, ο αναθεωρημένος γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών κατά το 2017 και 2018 φαίνεται να είναι κατά μέσο όρο υψηλότερος κατά 0,3 ποσοστιαίες μονάδες από τον Δείκτη πριν την αναθεώρηση.

Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

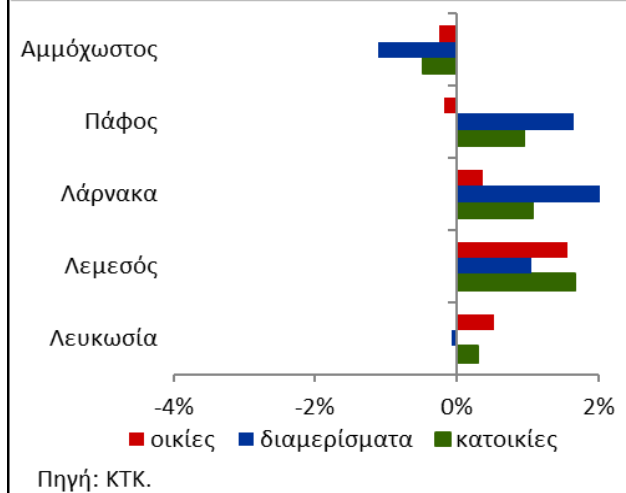
Σε τριμηνιαία βάση, ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών σημείωσε αύξηση σε όλες τις επαρχίες, με εξαίρεση την επαρχία Αμμοχώστου που σημείωσε μικρή μείωση. Συγκεκριμένα, καταγράφηκε αύξηση στις τιμές κατοικιών κατά 1,5% στη Λεμεσό, 1,1% στη Λάρνακα, 1% στην Πάφο και 0,3% στη Λευκωσία, ενώ στην Αμμόχωστο καταγράφηκε μικρή μείωση 0,4% (Διάγραμμα 3). Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στον γενικό δείκτη τιμών κατοικιών ανά επαρχία, καταγράφηκε αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Στην Λεμεσό καταγράφηκε ετήσια αύξηση της τάξης του 5,4%, στη Λάρνακα 3,2%, στην Αμμόχωστο 2,4%, στη Λευκωσία 1,5% και στην Πάφο 1,3% (Διάγραμμα 4).

Όσον αφορά τις τιμές οικιών, καταγράφηκαν τριμηνιαίες αυξήσεις στη Λεμεσό (1,6%), στη Λευκωσία (0,5%), στη Λάρνακα (0,4%) και Πάφο (0,1%). Στην επαρχία Αμμοχώστου καταγράφηκε μείωση 0,3%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές οικιών σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Στη Λεμεσό οι τιμές οικιών αυξήθηκαν κατά 4,5%, στη Λευκωσία κατά 1,7%, στην Αμμόχωστο κατά 1,5%, στη Λάρνακα 1,4% και στην Πάφο κατά 0,7%.

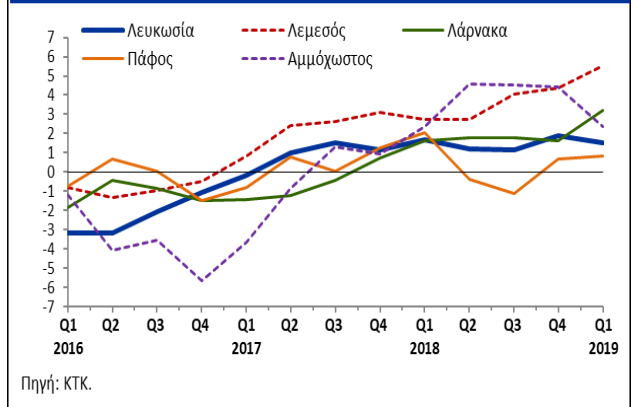
Οι τιμές διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση 3,8% στη Λάρνακα, στην Πάφο 1,7% και στη Λεμεσό 1,1%. Τριμηνιαία μείωση καταγράφηκε στην Αμμόχωστο κατά 1,1%, ενώ στη Λευκωσία κατέγραψαν σχετική σταθεροποίηση (-0,1%). Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν για ακόμη ένα τρίμηνο αύξηση σε όλες τις επαρχίες, με τις μεγαλύτερες να σημειώνονται στις επαρχίες Λάρνακας (9,5%) και Λεμεσού (7,3%). Οι τιμές διαμερισμάτων σημείωσαν ετήσια αύξηση 6,7%, στην Αμμόχωστο, 1,8% στην Πάφο και 1,3% στη Λευκωσία.

Παρατηρούμε ότι οι ετήσιες αυξήσεις στις τιμές των διαμερισμάτων στη Λεμεσό παραμένουν

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3 Τριμηνιαία ποσοστιαία μεταβολή ανά επαρχία και ανά τύπο κατοικίας, 1^ο τρίμηνο 2019



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



ψηλές, αν και παρουσιάζουν μικρή επιβράδυνση. Αντίστοιχα ψηλές αυξήσεις παρουσιάζονται πλέον εκτός από τη Λεμεσό και στις τιμές διαμερισμάτων στη Λάρνακα, οι οποίες σύμφωνα με εσωτερική ανάλυση της ΚΤΚ, οφείλεται σε συγκεκριμένες τουριστικές περιοχές, όπως και στην περίπτωση της Λεμεσού. Στις εν λόγω περιοχές φαίνεται να υπάρχει σε εξέλιξη δραστηριότητα που σχετίζεται με το Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα (ΚΕΠ), αλλά και το πρόγραμμα χορήγησης αδειών μόνιμης διαμονής (permanent residence). Σημειώνεται ότι η κατασκευή υπερπολυτελών κατοικιών, οι οποίες γίνονται για σκοπούς συμμετοχής στο ΚΕΠ, χρηματοδοτείται από το εγχώριο τραπεζικό σύστημα σε περιορισμένο βαθμό. Ως εκ τούτου, στην πλειοψηφία 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 Λάρνακας, όπως συνέβηκε και στην περίπτωση της Λεμεσού, στην οποία μπορεί να αποδοθεί και η επιταχυνόμενη αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων. Υποστηρικτικό της δυναμικής αυτής είναι και η επιτάχυνση στις αυξήσεις των ενοικίων στη Λάρνακα, τα οποία, σύμφωνα με στοιχεία του Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) Cyprus, ενώ ήταν καθηλωμένα για μεγάλο χρονικό διάστημα, από το 2018 και εντεύθεν παρουσιάζουν αισθητές αυξήσεις.

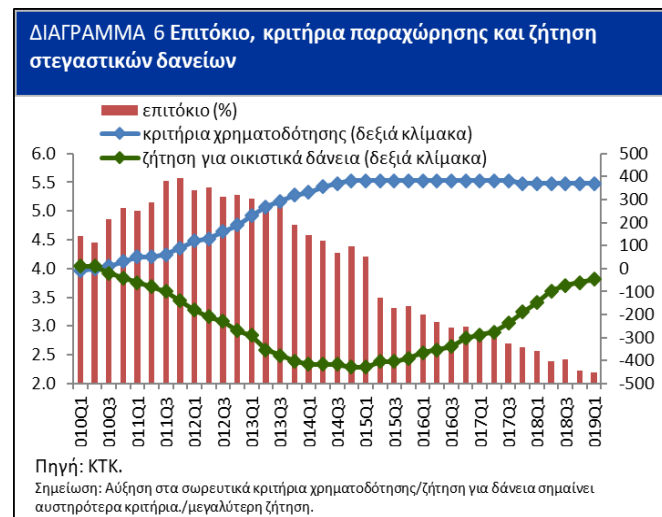
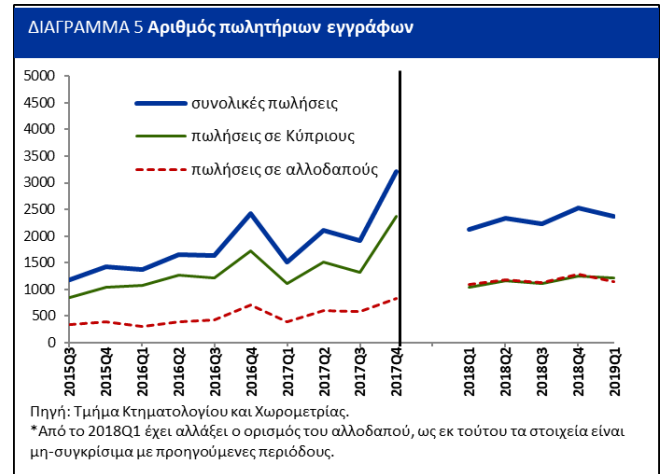
Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Η συνεχιζόμενη άνοδος στους δείκτες τιμών κατοικιών που καταγράφηκε το πρώτο τρίμηνο του 2019 συνάδει και με άλλους δείκτες του τομέα των ακινήτων και της οικονομίας.

Σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ) τα πωλητήρια έγγραφα για ακίνητα κατέγραψαν κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2019 ετήσια αύξηση 36,4% (Διάγραμμα 5). Η ζήτηση ακινήτων παρουσίασε αύξηση τόσο από Κύπριους όσο και από ξένους αγοραστές (47,2% και 25,7%, αντίστοιχα). Η σημαντική αύξηση στη ζήτηση ακινήτων από ντόπιους αγοραστές παρατηρείται τόσο σε ποσοστό αύξησης όσο και σε απόλυτους αριθμούς (1.718 ντόπιοι σε σχέση με 1.476 ξένους) και ξεκίνησε να καταγράφεται από το πρώτο τρίμηνο του 2019.

Όσον αφορά τον δείκτη παραγωγής στις κατασκευές (κατηγορία κτίρια), σύμφωνα με τα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου, κατέγραψε ετήσια αύξηση της τάξης του 20,1% κατά το πρώτο τρίμηνο του 2019. Παρόλο που στον τομέα της κατασκευαστικής δραστηριότητας σημειώνονται συνεχόμενες ετήσιες αυξήσεις το επίπεδο του δείκτη ακόμα παραμένει σε χαμηλότερα επίπεδα από τα ιστορικά ψηλά επίπεδα που καταγράφηκαν πριν την χρηματοοικονομική κρίση.

Τη συνεχιζόμενη αύξηση στον τομέα της κατασκευαστικής δραστηριότητας έρχεται να ενισχύσει και η μείωση της ανεργίας στον τομέα. Συγκεκριμένα, οι άνεργοι στον κατασκευαστικό τομέα συνέχισαν να καταγράφουν μείωση, αφού σύμφωνα με στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας



Κύπρου (ΣΥΚ) έφτασαν κατά μέσο όρο το δεύτερο τρίμηνο του 2019 στους 1.465, παρουσιάζοντας σημαντική μείωση από τους κατά μέσο όρο 2.048 ανέργους που καταγράφηκαν το αντίστοιχο τρίμηνο του 2018.

Σύμφωνα με τη δημοσίευση *Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών*⁵ της ΚΤΚ το επιτόκιο οικιστικών δανείων⁶ κατά το πρώτο τρίμηνο του 2019 κυμάνθηκε κατά μέσο όρο στο 2,20%, από 2,23% το τέταρτο τρίμηνο του 2018 σημειώνοντας οριακή μείωση. Εξακολουθεί να παραμένει το χαμηλότερο από τότε που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία (Διάγραμμα 6). Η ζήτηση για οικιστικά δάνεια από νοικοκυριά κατά το πρώτο τρίμηνο του 2019 σύμφωνα με την Έρευνα

⁵ <https://www.centralbank.cy/el/publications/monetary-and-financial-statistics>

⁶ Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

Τραπεζικών Χορηγήσεων⁷ της ΚΤΚ συνέχισε να καταγράφει αύξηση (**Διάγραμμα 7**). Σύμφωνα με τις Νομισματικές και Χρηματοοικονομικές Στατιστικές της ΚΤΚ, τα νέα δάνεια για αγορά κατοικίας το δεύτερο τρίμηνο του 2019 ανήλθαν σε €235 εκατ., ελαφρώς αυξημένα σε σχέση με το αντίστοιχο περυσινό τρίμηνο.

Οι προοπτικές της αγοράς ακινήτων σύμφωνα με τις σχετικές ενδείξεις διαγράφονται ευόχιμες. Ο αριθμός εγκεκριμένων αδειών οικοδομής ο οποίος θεωρείται πρόδρομη ένδειξη για την οικονομική δραστηριότητα σημείωσε κατά τους πρώτους πέντε μήνες του 2019 σημαντική ετήσια αύξηση της τάξης του 8,6%. Οι άδειες αυτές αντιστοιχούν σε 2.067 οικιστικά ακίνητα, αριθμός που αντιστοιχεί σε ποσοστό αύξησης 12,2% σε σύγκριση με τους πρώτους πέντε μήνες του 2018.

Επίσης, σύμφωνα με την Έρευνα Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) η πορεία του τομέα προβλέπεται να παραμείνει ανοδική τα επόμενα τρίμηνα. Ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες έφθασε κατά μέσο όρο στο 14,5 το πρώτο τρίμηνο του 2019 σε σχέση με 6,4 το αντίστοιχο περυσινό τρίμηνο. Ταυτόχρονα, ο δείκτης προσδοκιών εργοδότησης για τους επόμενους τρεις μήνες στον κατασκευαστικό τομέα το πρώτο τρίμηνο του 2019 έφθασε κατά μέσο όρο στο 9,2, σε σύγκριση με 6,5 και 3,4 την αντίστοιχη περίοδο του 2018 και 2017, αντίστοιχα.

Εν κατακλείδι, ο δείκτης τιμών κατοικιών στην Κύπρο συνεχίζει να καταγράφει ανοδική πορεία, παράλληλα με την ανάκαμψη διαφόρων μακροοικονομικών δεικτών αλλά και της ευρύτερης οικονομίας. Εντούτοις, απαιτείται στενή παρακολούθηση του τομέα και εγρήγορση στις εξελίξεις, ιδιαίτερα όσον αφορά τα ΜΕΔ.



⁷<https://www.centralbank.cy/el/publications/surveys/ban-k-lending-survey>

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	-	73,4	74,6	74,9	77,4	67,4	75,3	67,2	74,3
2018	Q1	75,5	75,1	75,7	78,7	67,7	76,1	68,5	75,2
	Q2	76,0	75,3	75,7	79,2	68,2	75,7	69,9	75,5
	Q3	77,1	75,6	75,9	80,7	68,9	74,8	70,6	76,0
	Q4	77,7	76,3	76,6	81,7	69,1	76,3	70,4	76,7
2019	Q1	78,4	76,7	76,8	82,9	69,9	77,0	70,2	77,2

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	97,0	97,1	100,1	99,4	100,4	101,4	100,1
2011	-	99,0	91,8	88,7	82,7	83,1	98,5	95,1	96,8	99,1	97,2
2012	-	95,2	88,3	82,2	76,9	76,8	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	-	77,0	78,6	62,2	64,2	57,4	73,9	76,9	69,5	80,2	69,4
2018	Q1	78,5	82,0	61,6	67,7	57,0	74,4	77,5	69,7	80,1	71,3
	Q2	78,6	83,5	62,9	67,6	58,8	74,4	77,7	69,9	79,9	72,7
	Q3	79,0	85,9	64,6	67,5	60,8	74,5	78,7	70,3	78,6	73,1
	Q4	79,6	87,0	65,0	67,8	61,4	75,2	79,7	70,4	80,6	72,6
2019	Q1	79,6	88,0	67,4	68,9	60,8	75,6	81,0	70,7	80,7	72,4

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.

Επίσης, κατά το πρώτο τρίμηνο του 2019 οι δείκτες έτυχαν αναθεώρησης από το πρώτο τρίμηνο του 2017 και εντεύθεν, αφού παρατηρήσεις που μετά από έλεγχο θεωρήθηκαν ότι δεν αντικατοπτρίζουν την αγοραία αξία έμειναν εκτός δείγματος, έτσι ώστε να συνεχιστεί η ακολουθία με την υφιστάμενη μεθοδολογία κατασκευής του Δείκτη σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα. Οι πιο πάνω αλλαγές επίσης δεν διαφοροποίησαν 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