



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

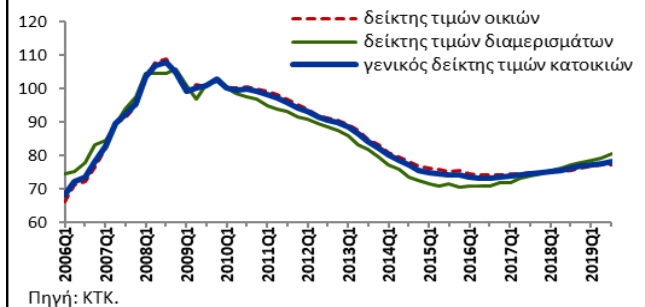
3^ο Τρίμηνο 2019

Συνέχιση της αύξησης των τιμών κατοικιών με σημαντικές διαφοροποιήσεις ανά επαρχία και ανά τύπο κατοικιών

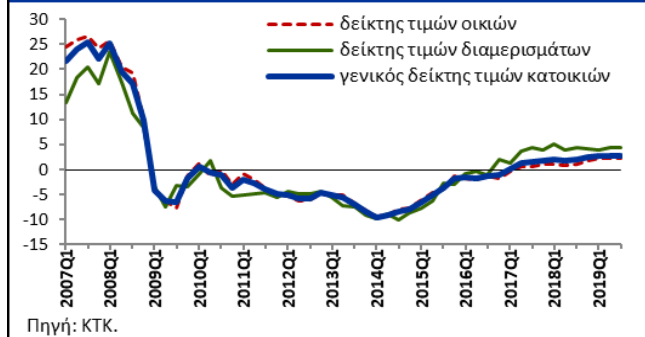
- Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚ)¹ συνέχισε την ανοδική του πορεία, καταγράφοντας τριμηνιαία αύξηση 0,7% το 3^ο τρίμηνο του 2019. Αύξηση παρουσίασαν όλες οι επαρχίες τόσο στις οικίες όσο και στα διαμερίσματα. Συγκεκριμένα, οι επί μέρους τριμηνιαίοι δείκτες για διαμερίσματα και για οικίες αυξήθηκαν κατά 1,5% και 0,3%, αντίστοιχα.
- Σε ετήσια βάση, ο ΔΤΚ αυξήθηκε κατά 2,8% το 3^ο τρίμηνο του 2019. Συγκεκριμένα, σημειώθηκε ετήσια άνοδος τόσο στα διαμερίσματα (4,4%) όσο και στις οικίες (2,2%). Η μεγαλύτερη ετήσια αύξηση στις τιμές οικιών καταγράφηκε στην Πάφο (4,3%) και των διαμερισμάτων στη Λάρνακα (8,3%).
- Οι διαφοροποιήσεις στις αυξήσεις ανά τύπο κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) και ανά επαρχία συνεχίστηκαν και αυτό το τρίμηνο. Σημαντικές αυξήσεις συνέχισαν να σημειώνονται στις τιμές διαμερισμάτων στις επαρχίες Λάρνακας (8,3%) και Λεμεσού (6,8%), ενώ αυτό το τρίμηνο μεγάλη αύξηση κατά 5,3% παρατηρείται και στην επαρχία Πάφου.
- Όπως αναφέρθηκε και στην Έκθεση για το προηγούμενο τρίμηνο, οι αυξήσεις στις τιμές των διαμερισμάτων αφορούν κυρίως τις παράλιες περιοχές των προαναφερθέντων επαρχιών και φαίνεται να οφείλονται εν μέρει στη ζήτηση ακινήτων από ξένους η οποία προέρχεται από το Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα (ΚΕΠ)² και τις άδειες μόνιμης διαμονής³.
- Το δεύτερο εξάμηνο του 2019, το ενδιαφέρον από ξένους φαίνεται να έχει μειωθεί σημαντικά, λόγω των πιο αυστηρών κριτηρίων του ΚΕΠ τον Μάιο του 2019. Αυτό αναμένεται να επηρεάσει τη δυναμική για περαιτέρω ανοδική πορεία του τομέα των ακινήτων το 2020.

Σύνοψη	4ο τρίμηνο 2018	1ο τρίμηνο 2019	2ο τρίμηνο 2019	3ο τρίμηνο 2019
Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1 ^ο Τρίμηνο 2010=100)	76,7	77,2	77,6	78,1
Τριμηνιαία μεταβολή	0,9%	0,7%	0,5%	0,7%
Ετήσια μεταβολή	2,5%	2,7%	2,8%	2,8%

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 μερικής 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.

² Μέσω του ΚΕΠ, ξένοι επενδυτές μπορούν να επενδύσουν, μεταξύ άλλων, στην κτηματαγορά με ελάχιστο ποσό τα €2 εκατ. ώστε να αποκτήσουν την Κυπριακή υπηκοότητα.

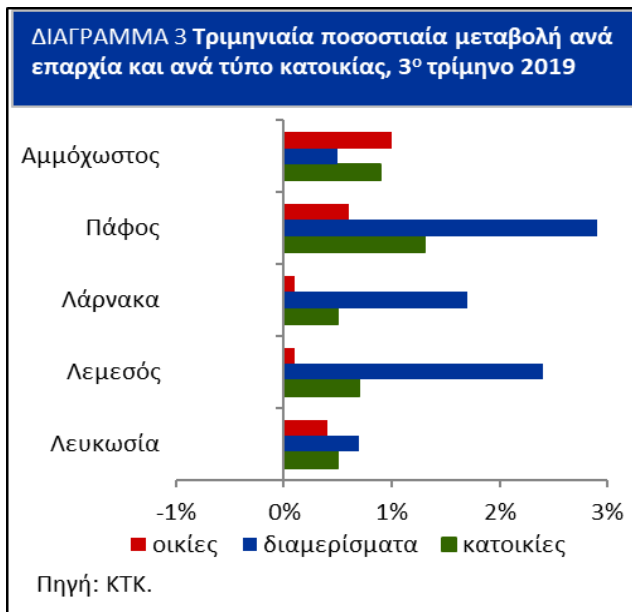
³ Ξένοι επενδυτές μπορούν να αποκτήσουν δικαίωμα μόνιμης διαμονής στην Κύπρο μέσω, μεταξύ άλλων, επένδυσης αξίας τουλάχιστον €300.000 σε αγορά κατοικίας.

Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) συνέχισε την ανοδική του πορεία καταγράφοντας τριμηνιαία αύξηση 0,7% το 3^ο τρίμηνο του 2019. Οι τιμές οικιών και διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση 0,3% και 1,5%, αντίστοιχα (**Διάγραμμα 1**).

Σε ετήσια βάση, οι τιμές κατοικιών κατέγραψαν αύξηση της τάξης του 2,8% κατά το υπό εξέταση τρίμηνο. Συγκεκριμένα, τόσο οι τιμές οικιών όσο και διαμερισμάτων κατέγραψαν ετήσια αύξηση της τάξης του 2,2% και 4,4%, αντίστοιχα (**Διάγραμμα 2**).

Όπως και το προηγούμενο τρίμηνο, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξάνονται ταχύτερα σε σχέση με τις τιμές οικιών. Το γεγονός αυτό φαίνεται να οφείλεται εν μέρει και στην αυξημένη ζήτηση για ακίνητα από ξένους λόγω του ΚΕΠ και των αδειών μόνιμης διαμονής.



Σημειώνεται ότι, από το δεύτερο τρίμηνο του 2019 και εντεύθεν η ζήτηση για ακίνητα που σχετίζονται με το ΚΕΠ παρουσιάζει επιβράδυνση, λόγω κυρίως της αλλαγής στα κριτήρια του προγράμματος τον Μάιο του 2019, γεγονός που δημιουργεί νέα δεδομένα και επηρεάζει σημαντικά τη δυναμική του τομέα των ακινήτων.

Το τρίτο τρίμηνο του 2019, ο αντίστοιχος δείκτης τιμών κατοικιών της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου (ΣΥΚ) σημείωσε ετήσια αύξηση της τάξης του 2,3%, ποσοστό το οποίο βρίσκεται κοντά στο ΔΤΚ της ΚΤΚ (2,8%).



Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Κατά το τρίτο τρίμηνο του 2019 ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών σε τριμηνιαία βάση σημείωσε αύξηση σε όλες τις επαρχίες όπως και τα προηγούμενα δύο τρίμηνα. Συγκεκριμένα, καταγράφηκε τριμηνιαία αύξηση στις τιμές κατοικιών κατά 1,3% στην Πάφο, 0,9% στην Αμμόχωστο, 0,7% στη Λεμεσό, και 0,5% στη Λευκωσία και Λάρνακα. (**Διάγραμμα 3**). Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στον γενικό δείκτη τιμών κατοικιών ανά επαρχία, καταγράφηκε επίσης αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Στην Πάφο καταγράφηκε ετήσια αύξηση της τάξης του 4,9%, στη Λεμεσό 4,2%, στη Λάρνακα 2,5%, στην Αμμόχωστο 2,0% και στη Λευκωσία 1,9% (**Διάγραμμα 4**).

Όσον αφορά τις τιμές οικιών, καταγράφηκαν τριμηνιαίες αυξήσεις στην Αμμόχωστο (1,0%), στην Πάφο (0,6%), στη Λευκωσία (0,4%) και στη Λάρνακα και Λεμεσό (0,1%). Σε ετήσια βάση, οι τιμές οικιών σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Στην Πάφο οι τιμές οικιών αυξήθηκαν κατά 4,3%, στη Λεμεσό κατά 3,2%, στη Λευκωσία κατά 2,0%, στην Αμμόχωστο κατά 1,7% και στη Λάρνακα 0,8%.

Οι τιμές διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση 2,9% στην Αμμόχωστο, 2,4% στη Λεμεσό, στη Λάρνακα 1,7%, στη Λευκωσία 0,7% και στην Πάφο 0,5%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν για έκτο συνεχόμενο τρίμηνο αύξηση σε όλες τις επαρχίες, με τις μεγαλύτερες να σημειώνονται στις επαρχίες Λάρνακας (8,3%) και Λεμεσού (6,5%), 5,3%, στην Πάφο, 2,3% στην Αμμόχωστο και 2,1% στη Λευκωσία.

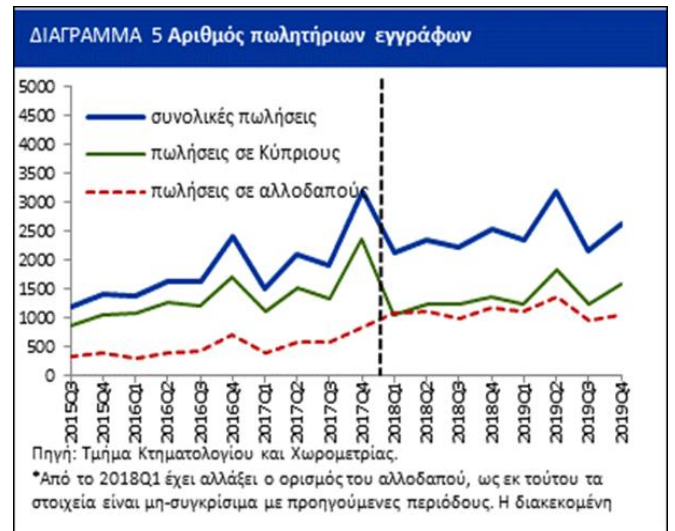
Όπως έχει επισημανθεί και σε προηγούμενα δελτία, συγκεκριμένες παραλιακές περιοχές της

επαρχίας Λεμεσού, και πιο πρόσφατα της επαρχίας Λάρνακας παρουσίασαν πολύ ψηλές αυξήσεις, ιδιαίτερα στις τιμές διαμερισμάτων. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με λεπτομερέστερη ανάλυση των σχετικών στοιχείων στην ΚΤΚ, σε παραλιακές περιοχές της Λεμεσού οι τιμές διαμερισμάτων κατέγραψαν σωρευτική αύξηση την περίοδο 2015 – 2018 μεταξύ 17% - 28% (αναλόγως περιοχής). Οι αντίστοιχες αυξήσεις τιμών διαμερισμάτων για την ίδια περίοδο στις υπόλοιπες περιοχές της Λεμεσού κυμάνθηκαν μόνο μεταξύ 3% - 7%. Η μεγάλη αυτή αύξηση των τιμών στις παραλιακές περιοχές άρχισε να διαχέεται κυρίως το 2019 και στις υπόλοιπες μη-παραλιακές περιοχές της Λεμεσού, όπου μέσα σε ένα περίπου χρόνο οι τιμές διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά προσέγγιση 6,4%, σε σύγκριση με 10% αύξηση την ίδια περίοδο στις παραλιακές περιοχές. Όσον αφορά τη Λάρνακα, η αύξηση στις τιμές διαμερισμάτων στο κεντρικό παραλιακό μέτωπο της πόλης για την περίοδο 2017 - 2019 ήταν μεταξύ 13% - 25% (αναλόγως περιοχής), με το μεγαλύτερο μέρος των αυξήσεων να σημειώνεται το 2019. Για ολόκληρη την επαρχία Λάρνακας ο μέσος όρος των ετήσιων αυξήσεων στις τιμές διαμερισμάτων για την ίδια περίοδο ήταν μόλις 4,1%.

Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Η συνεχιζόμενη άνοδος στους δείκτες τιμών κατοικιών που καταγράφηκε το τρίτο τρίμηνο του 2019 συνάδει ευρύτερα και με άλλους δείκτες του τομέα των ακινήτων και της οικονομίας με τα πωλητήρια έγγραφα να αποτελούν τον σημαντικότερο δείκτη προς μελέτη και εξαγωγή συμπερασμάτων την περίοδο αυτή.

Συγκεκριμένα, τα πωλητήρια έγγραφα για ακίνητα, σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), μετά τη σημαντική αύξησή τους το 1^ο εξάμηνο του 2019 κατά 24,4% και τη μικρή μείωση τους (2,7%) το 3^ο τρίμηνο του 2019 κατά το 4^ο τρίμηνο του 2019 κατέγραψαν ετήσια αύξηση 3,7%. Αυτή οφείλεται στην αύξηση των πωλητηρίων εγγράφων από ντόπιους αγοραστές (16,5%) αφού η ζήτηση από ξένους αγοραστές μειώθηκε κατά 11% (Διάγραμμα 5). Η μείωση στη ζήτηση ξένων αγοραστών φαίνεται να οφείλεται στο γεγονός ότι από τον Μάιο του 2019 έχουν εφαρμοσθεί αυστηρότερα κριτήρια στο σχέδιο πολιτογράφησης επενδυτών. Οι μεγαλύτερες μειώσεις σημειώθηκαν στις επαρχίες Λεμεσού



(30,9%), Πάφου (25,4%) και Λάρνακας (-5,1%) οι οποίες κατέχουν και το μεγαλύτερο μερίδιο αγοράς σε ξένους αγοραστές.

Παρόλα αυτά, λόγω της μεγάλης αύξησης (24,3%) που σημειώθηκε το δεύτερο τρίμηνο του έτους στα πωλητήρια έγγραφα ξένων αγοραστών στην Κύπρο, τα στοιχεία για ολόκληρο το 2019 δείχνουν μία αύξηση στα πωλητήρια έγγραφα το 2019 κατά 2,7%. Εντούτοις, το μειωμένο ενδιαφέρον των ξένων αγοραστών το δεύτερο εξάμηνο του 2019 υποδεικνύει μια αβέβαιη πορεία στον τομέα των ακινήτων το 2020 και στρέφει την προσοχή προς την εγχώρια αγορά η οποία φαίνεται να έχει μια πιο θετική πορεία το 2019 από τα προηγούμενα χρόνια. Συγκεκριμένα τα πωλητήρια έγγραφα ντόπιων αγοραστών σημείωσαν μια αύξηση της τάξης του 20,7% το 2019 σε σχέση με το 2018.

Ο δείκτης παραγωγής στις κατασκευές (κατηγορία κτίρια), σύμφωνα με τα στοιχεία της ΣΥΚ, κατέγραψε ετήσια αύξηση της τάξης του 14,8% κατά το τρίτο τρίμηνο του 2019. Παρόλο που στον τομέα της κατασκευαστικής δραστηριότητας σημειώνονται συνεχόμενες ετήσιες αυξήσεις, το επίπεδο του δείκτη παραμένει ακόμη σε χαμηλότερα επίπεδα από τα ιστορικά ψηλά επίπεδα που καταγράφηκαν πριν την χρηματοοικονομική κρίση.

Τη συνεχιζόμενη αύξηση στον τομέα της κατασκευαστικής δραστηριότητας επιβεβαιώνει και η συνεχιζόμενη μείωση της ανεργίας στον τομέα. Συγκεκριμένα, οι άνεργοι στον κατασκευαστικό τομέα σύμφωνα με στοιχεία της ΣΥΚ έφτασαν κατά μέσο όρο το τέταρτο τρίμηνο του 2019 στους 1.220,

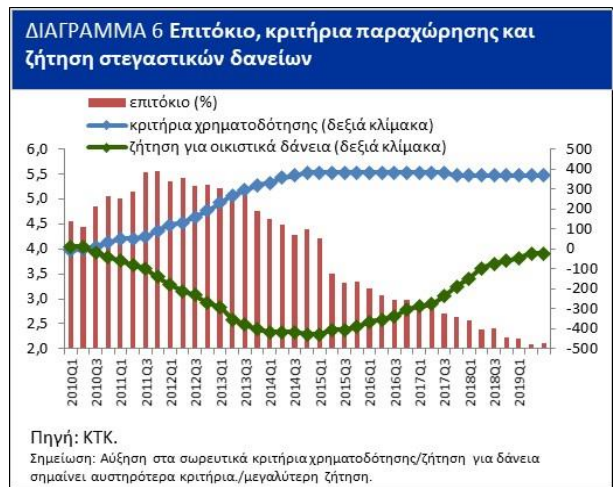
παρουσιάζοντας σημαντική μείωση από τους κατά μέσο όρο 1.785 ανέργους που καταγράφηκαν το αντίστοιχο τρίμηνο του 2018.

Ο αριθμός εγκεκριμένων αδειών οικοδομής ο οποίος θεωρείται πρόδρομη ένδειξη για την οικονομική δραστηριότητα σημείωσε κατά τους πρώτους δέκα μήνες του 2019 σημαντική ετήσια αύξηση της τάξης του 10,0%. Τα οικιστικά ακίνητα που αδειοδοτήθηκαν κατά την ίδια περίοδο ανέρχονται σε 4.216, αριθμός που αντιστοιχεί σε ποσοστό αύξησης 13,9% σε σύγκριση με τους πρώτους δέκα μήνες του 2018.

Σύμφωνα με την Έρευνα Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ)⁴ 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 17,1 το τέταρτο τρίμηνο του 2019 σε σχέση με 10,3 το αντίστοιχο περυσινό τρίμηνο. Ταυτόχρονα, ο δείκτης προσδοκιών εργοδότησης για τους επόμενους τρεις μήνες στον κατασκευαστικό τομέα το τέταρτο τρίμηνο του 2019 έφθασε κατά μέσο όρο στο 11,2, σε σύγκριση με 17,1 και 2,5 την αντίστοιχη περίοδο του 2018 και 2017, αντίστοιχα.

Τέλος σύμφωνα με τη δημοσίευση *Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών*⁵ της ΚΤΚ το επιτόκιο οικιστικών δανείων⁶ κατά το τρίτο τρίμηνο του 2019 κυμάνθηκε κατά μέσο όρο στο 2,11%, από 2,08% το δεύτερο τρίμηνο του 2019 σημειώνοντας μια οριακή αύξηση. Εξακολουθεί όμως να παραμένει σε πολύ χαμηλά επίπεδα από τότε που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία (**Διάγραμμα 6**). Η ζήτηση για οικιστικά δάνεια από νοικοκυριά κατά το τρίτο τρίμηνο του 2019 σύμφωνα με την Έρευνα *Τραπεζικών Χορηγήσεων*⁷ της ΚΤΚ παρέμεινε σταθερή (**Διάγραμμα 6**).

Εν κατακλείδι, τόσο ο Γενικός Δείκτης όσο και οι επί μέρους Δείκτες Τιμών Κατοικιών για οικίες και διαμερίσματα από το 2017 καταγράφουν



συνεχιζόμενες ετήσιες αυξήσεις. Το γεγονός ότι τα τελευταία τρίμηνα του 2019 εντείνονται καταδεικνύει ότι η αγορά ακινήτων πέρασε από το στάδιο της ανάκαμψης στο στάδιο της ανάπτυξης. Εντούτοις, απαιτείται η προσοχή στην παρακολούθηση των περιοχών στις οποίες παρουσιάζονται μεγάλες αυξήσεις, λόγω κυρίως της ζήτησης που υπήρξε από ξένους αγοραστές, αφού η εικόνα αυτή δείχνει να αλλάζει μετά το πρώτο εξάμηνο του 2019. Η ανάγκη για στενή παρακολούθηση των εξελίξεων ιδιαίτερα σε ορισμένες περιοχές είναι επιβεβλημένη όπως και η παρακολούθηση της πορείας της εγχώριας και ξένης αγοράς.

⁴ https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/indicators-statistics/economic-databases/business-and-consumer-surveys_en

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

⁶ Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

⁷ <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	<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	-	76,6	75,6	76,0	80,1	68,5	75,7	69,9	75,8
2019	Q1	78,4	76,7	76,8	82,9	69,9	77,0	70,2	77,2
	Q2	79,3	77,0	77,0	83,6	70,3	77,5	71,4	77,6
	Q3	80,5	77,2	77,4	84,1	70,7	78,5	72,0	78,1

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2006 μέχρι και 2018 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	61,8	64,2	57,4	73,9	76,9	69,5	80,2	69,4
2018	-	78,9	84,6	63,5	67,6	59,5	74,6	78,4	70,1	79,8	72,4
2019	Q1	79,6	88,0	67,4	68,9	60,8	75,6	81,0	70,7	80,7	72,4
	Q2	80,0	89,6	68,8	69,1	61,9	75,7	81,2	70,8	81,4	73,6
	Q3	80,6	91,7	69,9	71,1	62,2	76,0	81,3	70,9	81,9	74,3

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2010 μέχρι και 2018 υπολογίζονται ως ο μέσος όρος των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3 Δείκτες τιμών κατοικιών ανά τύπο και ανά επαρχία
 (ετήσια μεταβολή, %)

Έτος*	Τρίμηνο	Κατοικίες ανά τύπο		Κατοικίες ανά επαρχία					Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών
		Διαμερίσματα	Οικίες	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος	
2007	-	17,4	25,3	18,9	22,1	27,3	8,3	32,1	23,3
2008	-	14,8	18,6	17,9	22,5	13,8	9,1	17,9	17,6
2009	-	-4,4	-4,9	-4,0	-6,2	-1,9	1,8	-1,9	-4,7
2010	-	-2,0	-0,8	-0,6	2,1	-1,8	-2,6	-4,7	-1,1
2011	-	-5,0	-2,9	-1,3	-4,6	-4,6	-4,9	-5,1	-3,3
2012	-	-4,6	-5,6	-4,3	-3,8	-8,1	-8,2	-6,9	-5,3
2013	-	-7,3	-6,2	-7,0	-4,8	-8,9	-4,8	-8,9	-6,5
2014	-	-9,4	-8,5	-8,5	-8,0	-9,3	-7,0	-11,2	-8,8
2015	-	-4,9	-4,0	-5,3	-4,0	-4,6	-2,7	-1,4	-4,3
2016	-	-0,1	-1,8	-2,4	-0,9	-1,2	-0,4	-3,6	-1,4
2017	-	3,3	0,5	0,9	2,2	-0,8	0,3	-0,6	1,2
2018	-	4,4	1,2	1,5	3,5	1,6	0,6	4,0	2,1
2019	Q1	4,0	2,1	1,5	5,4	3,3	1,3	2,4	2,7
	Q2	4,3	2,3	1,7	5,4	3,0	2,3	2,1	2,8
	Q3	4,4	2,2	1,9	4,2	2,5	4,9	2,0	2,8

Πηγή: ΚΤΚ.

*Για τα έτη 2007 μέχρι και 2018 καταγράφονται οι ετήσιες μεταβολές του μέσου όρου των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4 Δείκτες τιμών διαμερισμάτων και οικιών ανά επαρχία
 (τριμηνιαία μεταβολή, %)

Έτος	Τρίμηνο	Διαμερίσματα					Οικίες				
		Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος
2018	Q1	0,8	1,5	-0,4	3,6	0,7	0,5	0,2	-0,6	0,3	1,7
2018	Q2	0,1	1,9	2,1	-0,2	3,2	0,1	0,3	0,3	-0,2	1,9
2018	Q3	0,5	2,9	2,7	-0,2	3,4	0,1	1,3	0,6	-1,7	0,5
2018	Q4	0,8	1,3	0,6	0,5	1,1	0,9	1,2	0,1	2,6	-0,7
2019	Q1	-0,1	1,1	3,8	1,7	-1,1	0,5	1,6	0,4	0,1	-0,3
2019	Q2	0,6	1,8	2,0	0,2	1,9	0,1	0,3	0,1	0,9	1,6
2019	Q3	0,7	2,4	1,7	2,9	0,5	0,4	0,1	0,1	0,6	1,0

Πηγή: ΚΤΚ.

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, Emporiki Bank, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, Astro Bank, Κυπριακή Τράπεζα Αναπτύξεως, Société Générale και Eurobank) και την ΚΕΔΙΠΕΣ 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