



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

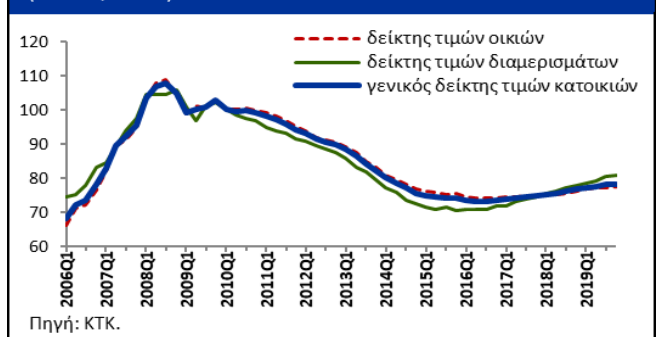
4^ο Τρίμηνο 2019

Επιβράδυνση στην αύξηση των τιμών κατοικιών

- Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚ)¹ συνέχισε την ανοδική του πορεία αν και με μικρή επιβράδυνση σε σχέση με τα προηγούμενα τρίμηνα. Κατέγραψε τριμηνιαία αύξηση 0,3% το τέταρτο τρίμηνο σε σχέση με 0,7% το τρίτο τρίμηνο του 2019. Η επιβράδυνση αφορούσε τόσο διαμερίσματα όσο και οικίες.
- Συγκεκριμένα, οι επί μέρους τριμηνιαίοι δείκτες για διαμερίσματα το τέταρτο τρίμηνο του έτους αυξήθηκαν κατά 0,5% σε σχέση με 1,5% το προηγούμενο τρίμηνο και για οικίες 0,2% σε σχέση με 0,3% το τρίτο τρίμηνο του 2019. Η μεγαλύτερη μείωση σημειώθηκε στις τιμές διαμερισμάτων και οικιών στην επαρχία Πάφου (-3,0% και -0,9% αντίστοιχα) ενώ μείωση κατέγραψαν επίσης οι τιμές στις επαρχίες Λάρνακας και Αμμοχώστου, σημειώνοντας αρνητικό πρόσημο μετά από αρκετά τρίμηνα συνεχών αυξήσεων.
- Σε ετήσια βάση, ο ΔΤΚ αυξήθηκε κατά 2,2% το τέταρτο τρίμηνο του 2019, σημειώνοντας επίσης επιβράδυνση σε σχέση με τα δύο προηγούμενα τρίμηνα όπου οι αυξήσεις κυμαίνονταν στο 2,8%. Οι δείκτες τιμών κατοικιών σημείωσαν ετήσια άνοδο τόσο στα διαμερίσματα (4,1%) όσο και στις οικίες (1,5%). Η μεγαλύτερη ετήσια αύξηση στις τιμές οικιών καταγράφηκε στην Αμμόχωστο (3,3%) και των διαμερισμάτων στη Λεμεσό και Λάρνακα (7,6% και 7,4% αντίστοιχα).
- Η επιβράδυνση στην αύξηση του Δείκτη Τιμών Κατοικιών οφείλεται στη μείωση της ζήτησης από ξένους επενδυτές λόγω κυρίως των αυστηρότερων κριτηρίων στο Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα (ΚΕΠ)². Αντίθετα οι Κύπριοι αγοραστές φαίνεται να έδωσαν σημαντική στήριξη στην αγορά ακινήτων το 2019 κάτι το οποίο δεν θα πρέπει να αναμένεται ότι θα συνεχισθεί και το 2020, λόγω των επιπτώσεων της πανδημίας του κορωνοϊού.

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

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, 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.

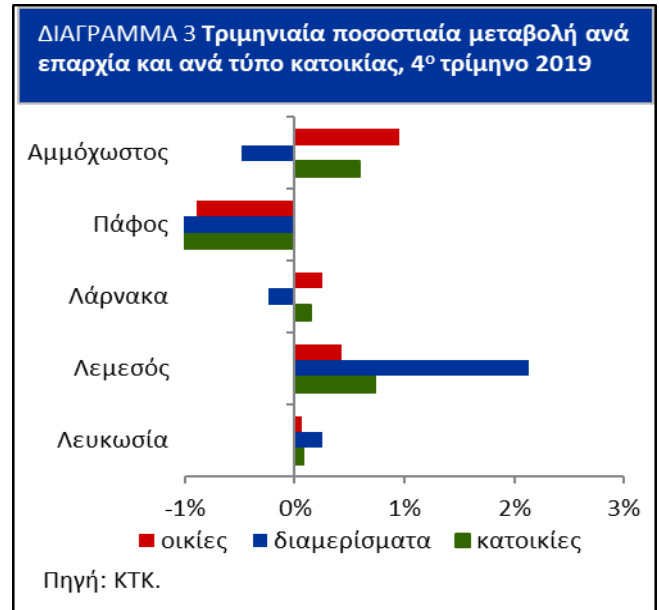
² Μέσω του ΚΕΠ, ξένοι επενδυτές μπορούν να επενδύσουν, μεταξύ άλλων, στην κτηματαγορά με ελάχιστο ποσό τα €2 εκατ. ώστε να αποκτήσουν την Κυπριακή υπηκοότητα.

Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) συνέχισε με επιβράδυνση την ανοδική του πορεία καταγράφοντας τριμηνιαία αύξηση 0,3% το τέταρτο τρίμηνο σε σχέση με 0,7% το τρίτο τρίμηνο του 2019. Οι τιμές οικιών κατέγραψαν αύξηση 0,2% και διαμερισμάτων 0,5% σε τριμηνιαία βάση σε σχέση με 0,3% και 1,5% αντίστοιχα το προηγούμενο τρίμηνο (**Διάγραμμα 1**).

Σε ετήσια βάση, οι τιμές κατοικιών κατέγραψαν αύξηση της τάξης του 2,2% κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2019 σε σχέση με 2,8% το προηγούμενο τρίμηνο. Τόσο οι τιμές οικιών όσο και διαμερισμάτων κατέγραψαν ετήσια αύξηση κατά το υπό εξέταση τρίμηνο της τάξης του 1,5% και 4,1%, σε σχέση με 2,2% και 4,4% αντίστοιχα το προηγούμενο τρίμηνο (**Διάγραμμα 2**).

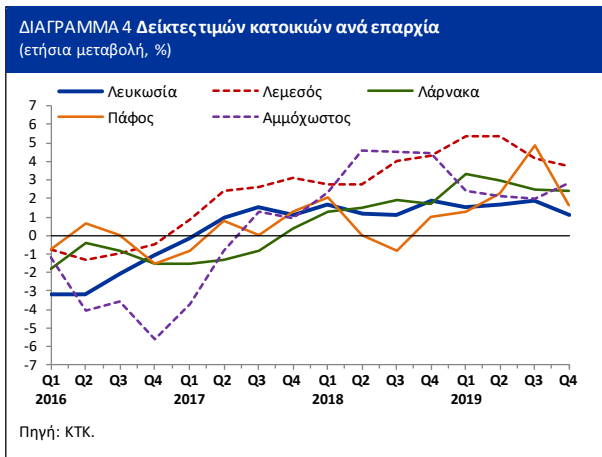
Σε αντίθεση με το Δείκτη Τιμών Ακινήτων της ΚΤΚ ο αντίστοιχος Δείκτης Τιμών Κατοικιών της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου (ΣΥΚ) σημείωσε την υπό αναφορά περίοδο τριμηνιαία μείωση 3,7% και ετήσια μείωση της τάξης του 4,8%. Κατά το τρίτο τρίμηνο του 2019 ο αντίστοιχος Δείκτης Τιμών Κατοικιών της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου (ΣΥΚ) σημείωσε ετήσια αύξηση της τάξης του 2,3%, ποσοστό το οποίο βρισκόταν κοντά στο ΔΤΚ της ΚΤΚ (2,8%). Οι διαφορές στα αποτελέσματα οφείλονται στις διαφορετικές μεθοδολογίες που ακολουθεί ο κάθε δείκτης. Ενδεχόμενα για το τέταρτο τρίμηνο του 2019 ο δείκτης της ΣΥΚ (που βασίζεται σε συναλλαγές ακινήτων) να επηρεάστηκε από τη μεγάλη μείωση της ζήτησης από ξένους αγοραστές οι οποίοι κατά κανόνα φαίνεται να επιλέγουν ακίνητα με μεγαλύτερη αξία από τον μέσο όρο. Ταυτόχρονα, ο Δείκτης της ΚΤΚ, ο οποίος βασίζεται σε εκτιμήσεις αγοραίων τιμών ακινήτων, αναμένεται να επηρεαστεί από τις πιο πάνω εξελίξεις με πιο σταδιακό τρόπο.



Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2019 ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών σε τριμηνιαία βάση σημείωσε αύξηση σε όλες τις επαρχίες όπως και τα προηγούμενα δύο τρίμηνα με εξαίρεση όμως αυτή τη φορά την επαρχία Πάφου η οποία σημείωσε τριμηνιαία μείωση της τάξης του 1,3%. Τριμηνιαία αύξηση στις τιμές κατοικιών καταγράφηκε στη Λεμεσό κατά 0,7%, στην Αμμόχωστο κατά 0,6% και στη Λευκωσία και Λάρνακα κατά 0,1%. (**Διάγραμμα 3**). Σημειώνεται πάντως μια σχετική επιβράδυνση στις αυξήσεις σε όλες τις επαρχίες σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο.

Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στον γενικό δείκτη τιμών κατοικιών ανά επαρχία, ενώ καταγράφηκε αύξηση σε όλες τις επαρχίες, παράλληλα επίσης σημειώθηκε μία γενική επιβράδυνση στα ποσοστά αύξησης. Στη Λεμεσό καταγράφηκε ετήσια αύξηση της τάξης του 3,7%, στην Αμμόχωστο 2,8%, στη Λάρνακα 2,4%, στην Πάφο 1,6% και στη Λευκωσία 1,1% (**Διάγραμμα 4**).



Όσον αφορά τις τιμές οικιών, καταγράφηκαν τριμηνιαίες αυξήσεις στην Αμμόχωστο της τάξης του 1,0%, στη Λεμεσό 0,4%, στη Λάρνακα 0,3% και στη Λευκωσία 0,1%, ενώ στην Πάφο καταγράφηκε μείωση της τάξης του 0,9%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές οικιών σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Στην Αμμόχωστο οι τιμές οικιών αυξήθηκαν κατά 3,3%, στη Λεμεσό κατά 2,4%, στη Λευκωσία κατά 1,1%, στη Λάρνακα κατά 0,9% και στην Πάφο κατά 0,7%.

Οι τιμές διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση 2,1% στη Λεμεσό και 0,3% στη Λευκωσία ενώ στην Πάφο, Αμμόχωστο και Λάρνακα σημείωσαν μείωση της τάξης του 3%, 0,5% και 0,2%, αντίστοιχα. Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν για έβδομο συνεχόμενο τρίμηνο αύξηση σε όλες τις επαρχίες αν και με κάποια επιβράδυνση με εξαίρεση την επαρχία Λεμεσού. Συγκεκριμένα, στην επαρχία Λεμεσού σημειώθηκε ετήσια αύξηση της τάξης του 7,6% σε σχέση με 6,8% το προηγούμενο τρίμηνο. Στην επαρχία Λάρνακας σημειώθηκε αύξηση 7,4% σε σχέση με 8,3% το τρίτο τρίμηνο του 2019, στην Πάφο, 1,6% σε σχέση με 5,3%, στη Λευκωσία 1,5% σε σχέση με 2,1% και στην Αμμόχωστο 0,8% σε σχέση με 2,3%.

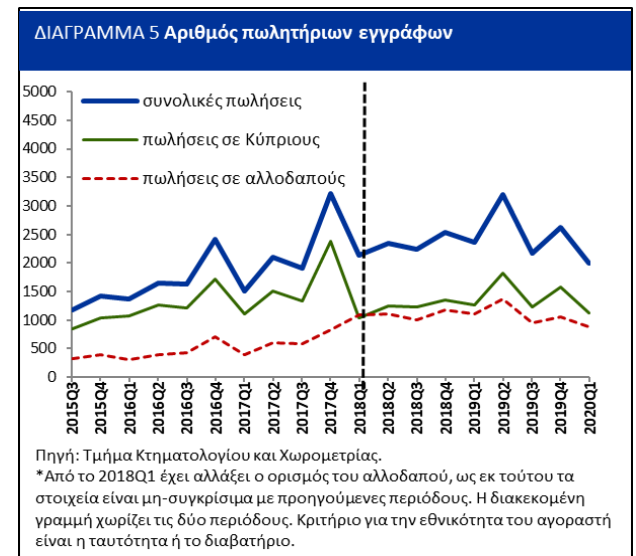
Η επιβράδυνση που παρατηρήθηκε στην αύξηση των τιμών ακινήτων εκτιμάται ότι οφείλεται κυρίως στην αγορά ξένων επενδυτών, όπως φαίνεται και από τα πωλητήρια έγγραφα που κατατέθηκαν στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), λόγω κυρίως των αυστηρότερων κριτηρίων που τέθηκαν στο ΚΕΠ. Η επιβράδυνση αυτή στις τιμές ακινήτων σύμφωνα με προκαταρκτικές ενδείξεις φαίνεται ότι θα συνεχιστεί και τα επόμενα τρίμηνα. Σημειώνεται ότι λόγω της μεθοδολογίας που χρησιμοποιεί η ΚΤΚ

στον υπολογισμό του δείκτη η οποιαδήποτε αναστροφή στην πορεία των τιμών ακινήτων αντανακλάται σταδιακά και με σχετική χρονική υστέρηση. Με βάση αυτό το δεδομένο αναμένεται ότι η μείωση στη ζήτηση που παρατηρήθηκε το δεύτερο εξάμηνο θα αντικατοπτριστεί πιο έντονα στο σχετικό δείκτη τιμών τα επόμενα τρίμηνα.

Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Η επιβράδυνση στη συνεχιζόμενη άνοδο στους δείκτες τιμών κατοικιών που καταγράφηκε το τέταρτο τρίμηνο του 2019 συνάδει ευρύτερα και με άλλους δείκτες του τομέα των ακινήτων και της οικονομίας με τα πωλητήρια έγγραφα να αποτελούν το 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), το 2019 αυξήθηκαν κατά 12,2% σε σχέση με 5,8% το 2018. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αγορά από



ντόπιους αγοραστές αφού τα πωλητήρια έγγραφα που κατατέθηκαν από ντόπιους σημείωσαν αύξηση 20,7% το 2019 ενώ τα πωλητήρια έγγραφα που κατατέθηκαν από ξένους αγοραστές σημείωσαν μικρή αύξηση της τάξης του 2,6% την ίδια χρονιά. Η σημαντική αυτή συρρίκνωση στην αύξηση των πωλητηρίων εγγράφων ξένων επενδυτών οφείλεται στην μείωση που σημειώθηκε το δεύτερο εξάμηνο του 2019 κατά 9,6% σε σχέση με το δεύτερο εξάμηνο του 2018 λόγω του ότι από το Μάιο του 2019 έχουν εφαρμοσθεί αυστηρότερα κριτήρια στο ΚΕΠ.

Η εικόνα αυτή στα πωλητήρια έγγραφα Κύπριων αγοραστών φαίνεται να αλλάζει σημαντικά το πρώτο τρίμηνο του 2020 όπου σημειώνεται μείωση 11% σε σχέση με το πρώτο τρίμηνο του 2019. Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στις πωλήσεις του μήνα Μαρτίου οι οποίες μειώθηκαν σημαντικά αφού από τα μέσα του μήνα ξεκίνησαν οι επιπτώσεις στην οικονομία από τα περιοριστικά μέτρα που εφαρμόστηκαν στη χώρα λόγω της πανδημίας του κορωνοϊού. Όσον αφορά τη μείωση στα πωλητήρια έγγραφα των ξένων αγοραστών το πρώτο τρίμηνο του 2019, αυτή κυμάνθηκε σε πιο ψηλά επίπεδα και έφθασε το 21,3% σε σχέση με το πρώτο τρίμηνο του 2019 (**Διάγραμμα 5**, σελ. 3). Το μειωμένο ενδιαφέρον στο σύνολο των αγοραστών ντόπιων και ξένων (-15,8%) το πρώτο τρίμηνο του 2020 υποδεικνύει την αβέβαιη πορεία στον τομέα των ακινήτων το 2020 λόγω των επιπτώσεων που αναμένεται να έχουν τα περιοριστικά μέτρα για την εξάπλωση της πανδημίας.

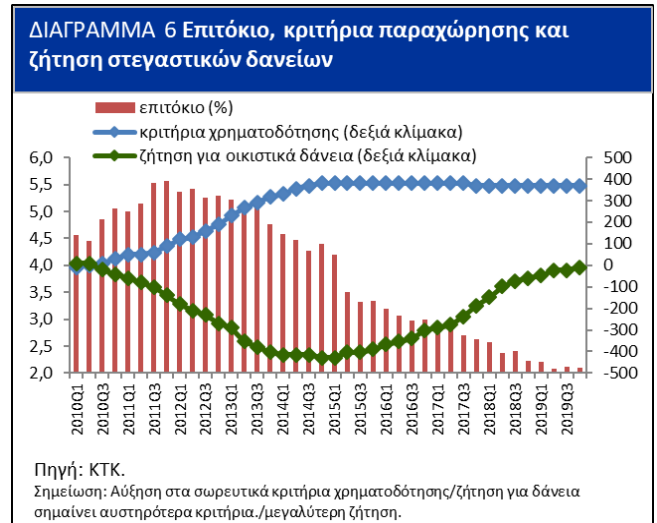
Ο δείκτης παραγωγής στις κατασκευές (κατηγορία κτίρια), σύμφωνα με τα στοιχεία της ΣΥΚ, κατέγραψε ετήσια αύξηση της τάξης του 13,6% κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2019 σημειώνοντας μια μικρή επιβράδυνση στις συνεχόμενες ετήσιες αυξήσεις. Η οικοδομική δραστηριότητα αναπόφευκτα θα επηρεαστεί και αυτή από τα περιοριστικά μέτρα λόγω κορωνοϊού, και ως εκ τούτου οι εξελίξεις στον τομέα θα πρέπει να παρακολουθούνται στενά.

Ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης αυξητικής κατασκευαστικής δραστηριότητας κατά το 2019 και το πρώτο τρίμηνο του 2020 καταγράφεται μείωση της ανεργίας στον κατασκευαστικό τομέα. Συγκεκριμένα, οι άνεργοι στον κατασκευαστικό τομέα σύμφωνα με στοιχεία της ΣΥΚ έφτασαν κατά μέσο όρο το πρώτο τρίμηνο του 2020 στους 1.283, παρουσιάζοντας σημαντική μείωση από τους κατά μέσο όρο 1.780 ανέργους που καταγράφηκαν το αντίστοιχο τρίμηνο του 2019.

Ο αριθμός εγκεκριμένων αδειών οικοδομής, ο οποίος θεωρείται πρόδρομη ένδειξη για την οικοδομική δραστηριότητα, σημείωσε σημαντική ετήσια αύξηση της τάξης του 12,6% κατά το 2019. Τα οικιστικά ακίνητα που αδειοδοτήθηκαν κατά την ίδια περίοδο ανέρχονται σε 5.179, αριθμός που

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

⁴ Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.



αντιστοιχεί σε ποσοστό αύξησης 16,2% σε σύγκριση με το 2018. Τον Ιανουάριο του 2020 παρατηρήθηκε μία μικρή μείωση της τάξης του 1,1% στον αριθμό εγκεκριμένων αδειών οικοδομής.

Σύμφωνα με τη δημοσίευση *Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών*³ της ΚΤΚ το επιτόκιο οικιστικών δανείων⁴ κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2019 κυμάνθηκε κατά μέσο όρο στο 2,10%, από 2,11% το τρίτο τρίμηνο του 2019. Εξακολουθεί να παραμένει σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα από τότε που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία (**Διάγραμμα 6**). Επίσης, η ζήτηση για οικιστικά δάνεια από νοικοκυριά κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2019 σύμφωνα με την *Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων*⁵ της ΚΤΚ σημείωσε αύξηση σε σχέση με το τρίτο τρίμηνο του ίδιου έτους (**Διάγραμμα 6**).

Σύμφωνα με τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) του πρώτου τριμήνου του 2020 η πορεία του τομέα παρουσιάζει τα πρώτα σημάδια επιβράδυνσης μετά από αρκετά τρίμηνα συνεχούς ανοδικής πορείας. Ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες έφθασε κατά μέσο όρο στο 12,6 το πρώτο τρίμηνο του 2020 σε σχέση με 14,5 το αντίστοιχο περυσινό τρίμηνο (**Διάγραμμα 7**, σελ. 5). Ταυτόχρονα, ο δείκτης προσδοκιών εργοδότησης για τους επόμενους τρεις μήνες στον κατασκευαστικό τομέα έφθασε κατά μέσο όρο στο 8,5 το πρώτο τρίμηνο του 2020, σε σύγκριση με 9,2 την αντίστοιχη περίοδο του 2019.

⁵<https://www.centralbank.cy/el/publications/surveys/bank-lending-survey>

Παρόλα τα προβλήματα που αντιμετωπίστηκαν το 2019 η χρονιά τελειώνει με θετικό πρόσημο για τον τομέα των ακινήτων, αν και με σχετική επιβράδυνση κατά το δεύτερο μισό του έτους. Αβέβαιη, όμως, και δύσκολη φαίνεται να είναι η πορεία των ακινήτων το 2020 λόγω της μείωσης της ζήτησης τόσο από ξένους επενδυτές (λόγω κυρίως των αυστηρότερων κριτηρίων στο ΚΕΠ) όσο και από ντόπιους (λόγω των επιπτώσεων του κορωνοϊού στην ανεργία και το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών). Οι επιπτώσεις των πιο πάνω εξελίξεων αναμένεται να διαφανούν περισσότερο στην επόμενη ανάλυση αγοράς για το πρώτο τρίμηνο του 2020, όταν θα υπάρχουν νέα διαθέσιμα στοιχεία.



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	-	73,4	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
	Q4	80,9	77,4	77,4	84,7	70,8	77,5	72,5	78,3

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	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	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
	Q4	80,8	93,7	69,8	68,9	61,9	76,1	81,6	71,1	81,2	75,0

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
	Q4	4,1	2,2	1,1	3,7	2,4	1,6	2,8	2,2

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
2018Q1	-	0,8	1,5	-0,4	3,6	0,7	0,5	0,2	-0,6	0,3	1,7
2018Q2	-	0,1	1,9	2,1	-0,2	3,2	0,1	0,3	0,3	-0,2	1,9
2018Q3	-	0,5	2,9	2,7	-0,2	3,4	0,1	1,3	0,6	-1,7	0,5
2018Q4	-	0,8	1,3	0,6	0,5	1,1	0,9	1,2	0,1	2,6	-0,7
2019Q1	-	-0,1	1,1	3,8	1,7	-1,1	0,5	1,6	0,4	0,1	-0,3
2019Q2	-	0,6	1,8	2,0	0,2	1,9	0,1	0,3	0,1	0,9	1,6
2019Q3	-	0,7	2,4	1,7	2,9	0,5	0,4	0,1	0,1	0,6	1,0
2019Q4	-	0,3	2,1	0,2	3,0	0,5	0,1	0,4	0,3	0,9	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, 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