



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

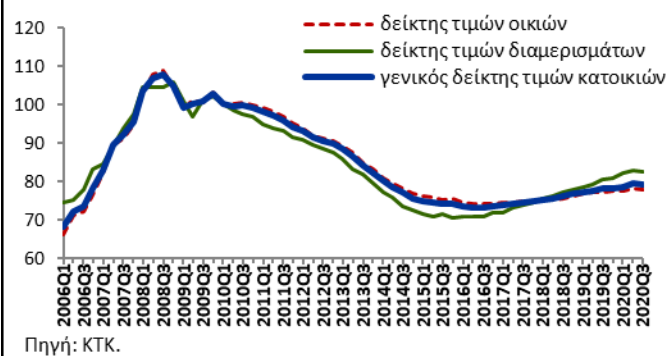
3^ο Τρίμηνο 2020

Συνεχίζεται η υποτονικότητα του Δείκτη Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚ), με οριακή τριμηνιαία μείωση για πρώτη φορά μετά από πολλά τρίμηνα.

- Ο ΔΤΚ¹ κατά το τρίτο τρίμηνο του 2020 κατέγραψε την πρώτη μικρή τριμηνιαία μείωση μετά από δεκαέξι τρίμηνα συνεχόμενων αυξήσεων. Συγκεκριμένα, κατέγραψε τριμηνιαία μείωση 0,3% σε σχέση με αύξηση 0,9% το δεύτερο τρίμηνο του 2020, ενώ σε ετήσια βάση κατέγραψε επιβραδυνόμενη αύξηση 1,2% σε σχέση με 2,2% το προηγούμενο τρίμηνο.
- Για πρώτη φορά από το πρώτο τρίμηνο του 2016 καταγράφονται τριμηνιαίες μειώσεις στις τιμές κατοικιών σε τέσσερις επαρχίες ταυτόχρονα. Συγκεκριμένα στην Πάφο καταγράφηκε μείωση 1,8%, στη Λευκωσία 0,5%, και στην Λάρνακα και Αμμόχωστο 0,4%.
- Σε ότι αφορά τις τιμές ανά τύπο κατοικίας, οι τιμές των διαμερισμάτων κατέγραψαν μικρή μείωση 0,2% σε τριμηνιαία βάση για πρώτη φορά μετά το τρίτο τρίμηνο του 2016, λόγω κυρίως των επιπτώσεων της πανδημίας και της μείωσης στη ζήτηση από ξένους αγοραστές. Επίσης μείωση σημείωσαν και οι τιμές των οικιών κατά 0,5% σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο. Σε ετήσια βάση τόσο οι τιμές των οικιών όσο και οι τιμές των διαμερισμάτων κατέγραψαν επιβραδυνόμενη αύξηση 0,7% και 2,5%, αντίστοιχα.
- Αναπόφευκτα, οι επιπτώσεις της πανδημίας και η συρρίκνωση της οικονομικής δραστηριότητας έχουν επιπτώσεις στην ευρύτερη αγορά ακινήτων και στην οικοδομική δραστηριότητα, με μετακύλιση αυτών των επιπτώσεων και στις τιμές των ακινήτων. Ταυτόχρονα όμως, στήριξη στην ζήτηση για ακίνητα από εγχώριους αγοραστές φαίνεται να παρέχουν τα χαμηλά επιτόκια και το σχέδιο της κυβέρνησης για μερική επιδότηση του επιτοκίου στα στεγαστικά δάνεια.

Σύνοψη	4ο τρίμηνο 2019	1ο τρίμηνο 2020	2 ^ο τρίμηνο 2020	3ο τρίμηνο 2020
Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	78,3	78,6	79,4	79,1
Τριμηνιαία μεταβολή	0,3%	0,4%	0,9%	-0,4%
Ετήσια μεταβολή	2,2%	1,8%	2,2%	1,2%
(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	77,4	77,4	78,1	77,8
Τριμηνιαία μεταβολή	0,2%	0%	1%	-0,5%
Ετήσια μεταβολή	1,5%	0,8%	1,5%	0,7%
(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	80,9	82,0	82,7	82,5
Τριμηνιαία μεταβολή	0,5%	1,4%	0,8%	-0,2%
Ετήσια μεταβολή	4,1%	4,6%	4,3%	2,5%

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



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:

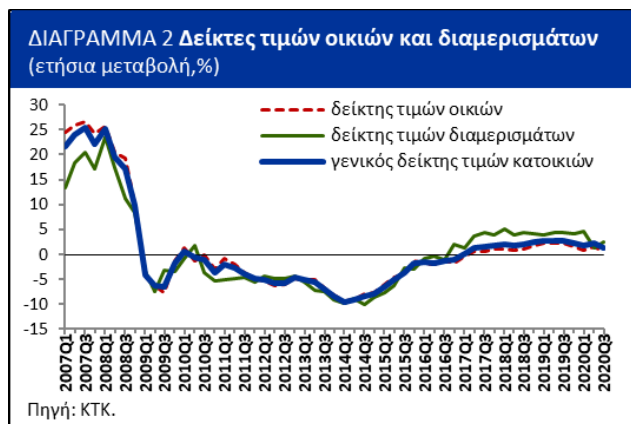
https://www.centralbank.cy/images/media/pdf/Methodology_EN_latest.pdf). Ως εκ τούτου, είναι πιθανό να υπάρχει μικρή σχετική χρονική υστέρηση στον πλήρη αντικατοπτρισμό των εξελίξεων σε σημεία καμψής του Δείκτη, και όπως στην παρούσα συγκυρία, στο χρονικό σημείο αλλά και στην ένταση της αλλαγής πορείας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

Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) κατέγραψε για πρώτη φορά μικρή τριμηνιαία μείωση, μετά από δεκαέξι τρίμηνα συνεχόμενων αυξήσεων. Συγκεκριμένα, κατέγραψε τριμηνιαία μείωση 0,4% το τρίτο τρίμηνο σε σχέση με αύξηση 0,9% το δεύτερο τρίμηνο του 2020.

Οι τιμές των διαμερισμάτων για πρώτη φορά μετά το τρίτο τρίμηνο του 2016 κατέγραψαν μικρή μείωση 0,2% σε τριμηνιαία βάση λόγω κυρίως των επιπτώσεων της πανδημίας και της μείωσης στη ζήτηση από ξένους αγοραστές. Την ίδια εικόνα παρουσίασαν και οι τιμές οικιών καταγράφοντας μείωση κατά 0,5% σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο (**Διάγραμμα 1, σελ.1**).

Σε ετήσια βάση σημειώθηκε σημαντική επιβράδυνση στις αυξήσεις των τιμών των κατοικιών από 2,2% το δεύτερο τρίμηνο στο 1,2% το τρίτο τρίμηνο του 2020. Οι αυξήσεις στις τιμές διαμερισμάτων σημείωσαν επιβράδυνση κατά το υπό εξέταση τρίμηνο (2,5%) ενώ όλα τα προηγούμενα τρίμηνα από το τρίτο τρίμηνο του 2017 και εντεύθεν οι αυξήσεις ξεπερνούσαν το 4%. (**Διάγραμμα 2**). Οι αυξήσεις των τιμών των οικιών κατά την υπό εξέταση περίοδο σημείωσαν επίσης επιβράδυνση (0,7%) σε σχέση με τα προηγούμενα τρίμηνα.

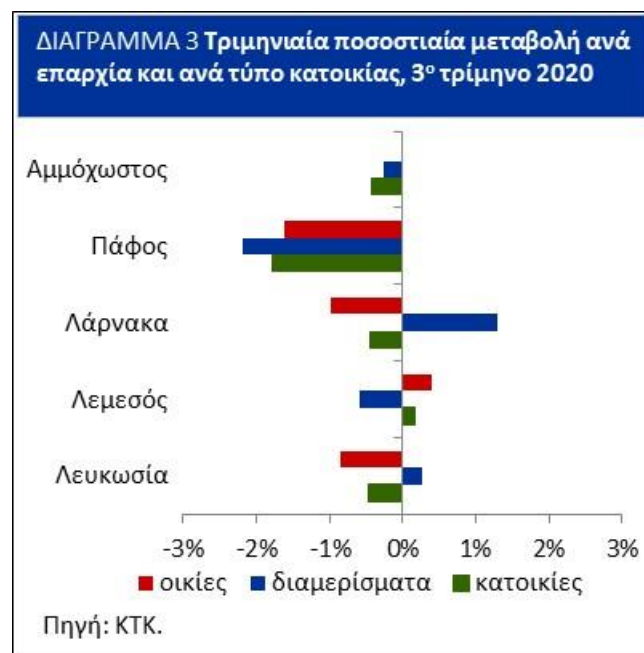


Από τα πιο πάνω στοιχεία φαίνεται ότι οι επιπτώσεις της πανδημίας κατά κύριο λόγο, μέσω της συρρίκνωσης των εισοδημάτων, και οι μειωμένες αγορές και κατ' επέκταση η ζήτηση

² Τα πλείστα ακίνητα τα οποία εμπίπτουν στο ΚΕΠ δεν συμπεριλαμβάνονται στον καταρτισμό του ΔΤΚ της ΚΤΚ. Οποιοσδήποτε επιπτώσεις στις τιμές κατοικιών καταγράφεται μέσω διάχυσης σε τιμές άλλων ακινήτων.

ακινήτων από ξένους έχουν σημαντική επίδραση στην ευρύτερη αγορά ακινήτων και συγκεκριμένα στις τιμές τους. Από τις επιπτώσεις αυτές φαίνεται να έχουν επηρεαστεί τόσο τα διαμερίσματα όσο και οι οικίες.

Η αγορά ακινήτων επηρεάζεται κυρίως από μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες επιδράσεις με αποτέλεσμα οι επιπτώσεις της πανδημίας ενδεχόμενα να αποτυπωθούν πιο έντονες σε μεταγενέστερο στάδιο. Παρ' όλο που σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα οι τιμές των κατοικιών είναι ήδη υποτιμημένες στην Κύπρο, ενδεχομένως να καταγράψουν περαιτέρω μείωση στο μεσοπρόθεσμο μέλλον. Συγκεκριμένα, οι τιμές ακινήτων αναμένεται ότι θα δεχθούν καθοδικές πιέσεις τόσο λόγω της συνεχιζόμενης οικονομικής δυσχέρειας, της αύξησης της ανεργίας και της αβεβαιότητας, όσο και σε λιγότερο βαθμό λόγω του τερματισμού του ΚΕΠ².



Παράλληλα όμως, στήριξη στη ζήτηση για ακίνητα παρέχει το σχέδιο της κυβέρνησης για μερική επιδότηση του επιτοκίου στα στεγαστικά δάνεια, καθώς και το γεγονός ότι στο περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων που διανύουμε ο τομέας των ακινήτων ως μορφή επένδυσης εξακολουθεί να

θεωρείται ότι προσφέρει μεγαλύτερες αποδόσεις από άλλες μορφές επενδύσεων ή και καταθέσεων.

Σημειώνεται ότι ο αντίστοιχος Δείκτης Τιμών κατοικιών της ΣΥΚ σημείωσε τριμηνιαία μείωση 4,8% και ετήσια μείωση της τάξης του 1,3% το τρίτο τρίμηνο του 2020. Το διαφορετικό εύρος της καθοδικής τάσης που καταγράφεται στους δύο Δείκτες οφείλεται κυρίως στις διαφορετικές μεθοδολογίες που ακολουθεί ο κάθε δείκτης καθώς και στο διαφορετικό τύπο δεδομένων που χρησιμοποιούνται για την κατασκευή τους, όπως επεξηγήθηκε εκτενέστερα στο Δελτίο του δεύτερου τριμήνου του 2019³.

Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Κατά το τρίτο τρίμηνο του 2020 ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών σε τριμηνιαία βάση σημείωσε για πρώτη φορά από το πρώτο τρίμηνο του 2016 τριμηνιαίες μειώσεις σε τέσσερις επαρχίες ταυτόχρονα. Συγκεκριμένα, στην Πάφο καταγράφηκε μείωση 1,8%, στη Λευκωσία 0,5% και στη Λάρνακα και Αμμόχωστο 0,4%. Αντίθετα στη Λεμεσό σημειώθηκε οριακή αύξηση της τάξης του 0,2% (Διάγραμμα 3, σελ. 2).

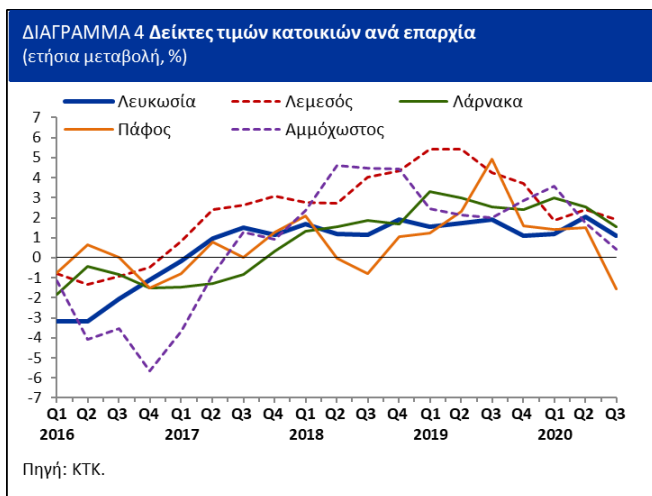
Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στους δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία, καταγράφηκε επιβραδυνόμενη αύξηση σε όλες τις επαρχίες με εξαίρεση την Πάφο στην οποία σημειώθηκε μείωση της τάξης του 1,6%. Στη Λεμεσό καταγράφηκε ετήσια αύξηση 1,9%, στη Λάρνακα 1,6%, στη

Λευκωσία 1,1% και στην Αμμόχωστο 0,4% (Διάγραμμα 4). Είναι η πρώτη φορά μετά από επτά τρίμηνα συνεχόμενων αυξήσεων που οι τιμές κατοικιών σε κάποια επαρχία καταγράφουν μείωση σε ετήσια βάση.

Σε τριμηνιαία βάση οι τιμές οικιών σημείωσαν μικρή αύξηση 0,4% μόνο στην επαρχία Λεμεσού. Όσον αφορά τις υπόλοιπες επαρχίες, στην Αμμόχωστο παρέμειναν σταθερές, ενώ στην Πάφο, Λάρνακα και Λευκωσία σημείωσαν μείωση κατά 1,6%, 1% και 0,8% αντίστοιχα. Σε ετήσια βάση σημειώθηκε αύξηση στις τιμές οικιών σε όλες τις επαρχίες με εξαίρεση την Πάφο όπου καταγράφηκε μείωση 1,6%. Συγκεκριμένα, στην επαρχία Αμμοχώστου σημειώθηκε αύξηση 2,1%, στη Λάρνακα 1,1%, στη Λεμεσό 0,8% και στη Λευκωσία 0,7%.

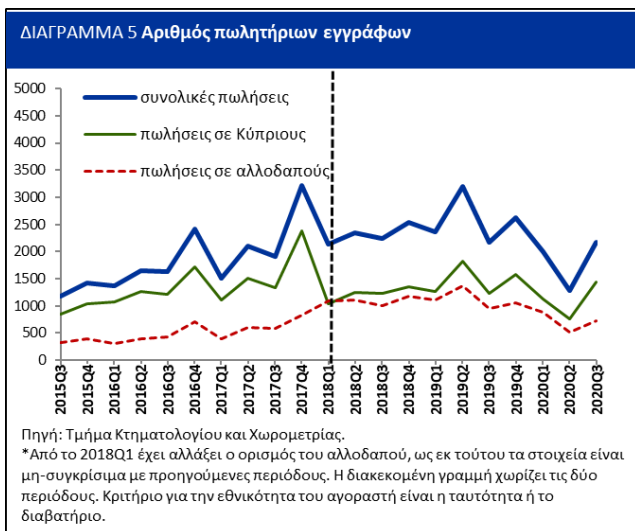
Οι τιμές διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση στις επαρχίες Λάρνακας, και Λευκωσίας κατά 1,3% και 0,3%, αντίστοιχα, ενώ στις επαρχίες Πάφου, Λεμεσού και Αμμοχώστου σημείωσαν μειώσεις της τάξης του 2,2%, 0,6% και 0,3%, αντίστοιχα. Τα διαμερίσματα στη Λεμεσό κατέγραψαν τριμηνιαία μείωση της τάξης του 0,6% για πρώτη φορά μετά από τέσσερα χρόνια συνεχόμενων αυξήσεων, ενώ στην Πάφο συνέχισαν να μειώνονται με μεγαλύτερο ρυθμό από ότι το προηγούμενο τρίμηνο. Σε ετήσια βάση, σημειώθηκε αύξηση σε όλες τις επαρχίες με εξαίρεση τις επαρχίες Πάφου και Αμμοχώστου όπου σημειώθηκε μείωση 2,6% και 0,9%, αντίστοιχα. Σημειώνεται ότι στην Πάφο είναι η πρώτη φορά μετά από έντεκα συνεχόμενα τρίμηνα αυξήσεων που καταγράφεται μείωση στις τιμές των διαμερισμάτων. Όσον αφορά τις αυξήσεις που καταγράφηκαν στις υπόλοιπες επαρχίες σημειώνεται ότι αυτές παρουσίασαν σημαντική επιβράδυνση, ιδιαίτερα στην επαρχία Λεμεσού όπου καταγράφηκε αύξηση 5% σε σχέση με αύξηση 8,2% το προηγούμενο τρίμηνο. Στην επαρχία Λάρνακας σημειώθηκε αύξηση 3% σε σχέση με 3,4% το προηγούμενο τρίμηνο και στη Λευκωσία 2,1% σε σχέση με 2,6%.

Παρόλη την αβεβαιότητα που επικρατεί στην αγορά ακινήτων από την πανδημία φαίνεται ότι οι τιμές των κατοικιών προσαρμόζονται με αργούς



³ Συνήθως, οι δύο δείκτες, οι οποίοι βασίζονται σε δύο διαφορετικές αλλά ευρέως αποδεκτές μεθοδολογίες στη βιβλιογραφία, καταλήγουν σε παρόμοια αλλά όχι ταυτόσημα αποτελέσματα.

ρυθμούς, αφού οι σχετικά μικρές μειώσεις, καθώς και κάποιες αυξήσεις που παρατηρήθηκαν κατά το υπό εξέταση τρίμηνο στις τιμές κατοικιών οφείλονται κατά κύριο λόγο στη ζήτηση από ντόπιους αγοραστές και ιδιαίτερα στην επαρχία Λευκωσίας η οποία ιστορικά βασίζεται κυρίως στην αγορά εγχώριων επενδυτών. Συγκεκριμένα, κατά το τρίτο τρίμηνο του 2020 οι αγοραπωλησίες ακινήτων από ντόπιους κατέγραψαν ετήσια αύξηση, ενδεικτικό της στήριξης που λαμβάνει ο τομέας από την ντόπια αγορά, δεδομένου ότι η ζήτηση από το εξωτερικό έχει ήδη περιορισθεί λόγω της πανδημίας και των άλλων προαναφερθέντων λόγων .



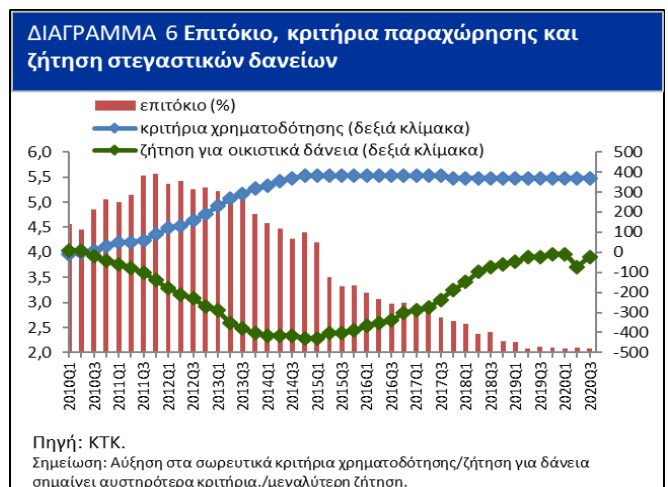
Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Το ενδιαφέρον των εγχώριων αγοραστών για ακίνητα και η στήριξη που προσφέρουν στην αγορά φαίνεται να επιβεβαιώνεται από διάφορους δείκτες του τομέα των ακινήτων και της οικονομίας, όπως τα πωλητήρια έγγραφα.

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ) για το τρίτο τρίμηνο του 2020, τα πωλητήρια έγγραφα για ακίνητα παρουσίασαν ετήσια μείωση 0,2% σε σχέση με μείωση 2,7% την ίδια περίοδο του 2019. Μείωση 23,2% σημειώθηκε στη ζήτηση από ξένους επενδυτές ενώ η ζήτηση από εγχώριους αγοραστές αυξήθηκε κατά 17,6%. Η μείωση στις αγορές από ξένους ήταν αναμενόμενη τόσο λόγω περιοριστικών μέτρων, όσο και λόγω των αυστηρότερων κριτηρίων του ΚΕΠ που εφαρμόστηκαν το 2019 ενώ αντίθετα η αύξηση στην αγορά ντόπιων επενδυτών ενισχύει την άποψη ότι το κίνητρο που δόθηκε από την κυβέρνηση για επιδότηση των στεγαστικών

επιτοκίων φαίνεται να επηρέασε θετικά τους Κύπριους να προχωρήσουν σε επενδύσεις στον τομέα ακινήτων (**Διάγραμμα 5**).

Ο αριθμός εγκεκριμένων αδειών οικοδομής για τα οικιστικά ακίνητα, ο οποίος θεωρείται πρόδρομη ένδειξη για την οικοδομική δραστηριότητα, σημείωσε ετήσια αύξηση της τάξης του 9% το τρίτο τρίμηνο του 2020. Ενδεικτικά, τον Αύγουστο και Σεπτέμβριο του 2020 σημειώθηκαν αυξήσεις της τάξης του 16,9% και 9,5%, αντίστοιχα. Αξιοσημείωτο όμως είναι το γεγονός ότι παρά την αύξηση στον αριθμό των αδειών οικοδομής η αξία ανά τετραγωνικό μέτρο των αδειοδοτημένων κατοικιών μειώθηκε από €1,33/τ.μ. το τρίτο τρίμηνο του 2019 σε €1,15/τ.μ. το τρίτο τρίμηνο του 2020. Επιπρόσθετα, το εμβαδόν ανά άδεια που εκδόθηκε το τρίτο τρίμηνο του 2020 μειώθηκε σε 390 τ.μ. σε σχέση με 526 τ.μ. το τρίτο τρίμηνο του 2019.



Σύμφωνα με τις Νομισματικές Στατιστικές της ΚΤΚ τα νέα δάνεια για αγορά κατοικίας το τρίτο τρίμηνο του 2020 ανήλθαν σε €211,9 εκ σε σχέση με €214,9 εκ το αντίστοιχο τρίμηνο του 2019, παρουσιάζοντας μια μικρή μείωση που ενδεχομένως να ήταν πολύ μεγαλύτερη χωρίς την παροχή των κρατικών κινήτρων για αύξηση της ζήτησης των στεγαστικών δανείων. Αξιοσημείωτο όμως είναι το γεγονός ότι το τρίτο τρίμηνο του 2020. Από το οποίο ξεκίνησε η επιδότηση του επιτοκίου των στεγαστικών δανείων, τα νέα δάνεια για αγορά κατοικίας αυξήθηκαν κατά 49,8% σε σχέση με το δεύτερο τρίμηνο του 2020 (€141,5 εκ.)

Σύμφωνα με τη δημοσίευση *Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών*⁴ της ΚΤΚ το επιτόκιο οικιστικών δανείων⁵ κατά το τρίτο τρίμηνο του 2020 κυμάνθηκε κατά μέσο όρο στο 2,08%, από 2,10% το δεύτερο τρίμηνο του 2020 και εξακολουθεί να παραμένει σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα από τότε που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία (**Διάγραμμα 6, σελ.4**). Στο Διάγραμμα αυτό φαίνεται και η αύξηση της ζήτησης δανείων για οικιστικούς σκοπούς το τρίτο τρίμηνο του 2020 σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, όπως καταγράφεται από την Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων Οκτωβρίου 2020. Η ένδειξη αυτή είναι σε συμφωνία με τα προηγούμενα στοιχεία των Νομισματικών Στατιστικών της ΚΤΚ.

Σύμφωνα με τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) του τρίτου τριμήνου του 2020, η πορεία του τομέα παρουσιάζει αύξηση μετά από τη μείωση που είχε σημειώσει το προηγούμενο τρίμηνο, η οποία ήταν η πρώτη μετά από αρκετά τρίμηνα συνεχούς ανοδικής πορείας. Συγκεκριμένα, ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες έφθασε κατά μέσο όρο στο 3 το τρίτο τρίμηνο του 2020 σε σχέση με -7,67 το δεύτερο τρίμηνο του 2020. Ταυτόχρονα όμως, ο δείκτης προσδοκιών εργοδότησης στον κατασκευαστικό τομέα για τους επόμενους τρεις μήνες σημείωσε αρνητικό πρόσημο για πρώτη φορά από το δεύτερο

τρίμηνο του 2016 και έφθασε το -1,43 σε σύγκριση με 2,83 το δεύτερο τρίμηνο του 2020.

Εν κατακλείδι, παρά τις προκλήσεις που εξακολουθεί να αντιμετωπίζει ο τομέας των ακινήτων λόγω κυρίως των επιπτώσεων της πανδημίας, κατέγραψε μικρές σχετικά μειώσεις σε τριμηνιαία βάση και επιβραδυνόμενες αυξήσεις σε ετήσια βάση. Παρά τη μείωση που σημειώθηκε στη ζήτηση από ξένους αγοραστές φαίνεται ότι η αγορά των εγχώριων επενδυτών διατηρείται δίνοντας στήριγμα στην αγορά. Η επιδότηση των επιτοκίων για τα στεγαστικά δάνεια από την κυβέρνηση έχει αντισταθμίσει σε κάποιο βαθμό τις επιπτώσεις της πανδημίας και φαίνεται ότι έχει βοηθήσει στην ανάκαμψη της ζήτησης και της οικονομικής δραστηριότητας στον τομέα των ακινήτων όσον αφορά τους Κύπριους αγοραστές.

⁴ <https://www.centralbank.cy/el/publications/monetary-and-financial-statistics>

⁵ Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

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	-	78,8	77,1	77,2	83,8	70,4	77,6	71,5	77,8
2020	Q1	82,0	77,4	77,7	84,5	72,0	78,1	72,7	78,6
	Q2	82,7	78,1	78,6	85,6	72,1	78,7	72,6	79,4
	Q3	82,5	77,8	78,2	85,7	71,8	77,3	72,3	79,1

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2006 μέχρι και 2019 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	-	80,3	90,8	69,0	69,5	61,7	75,9	81,3	70,9	81,3	73,8
2020	Q1	81,4	94,9	70,8	71,9	62,2	76,2	80,8	72,4	80,7	75,4
	Q2	82,1	96,9	71,1	70,7	61,8	77,2	81,6	72,4	81,9	75,8
	Q3	82,3	96,3	72,0	69,2	61,7	76,5	81,9	71,7	80,6	75,8

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία για τα έτη 2010 μέχρι και 2019 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	-	4,2	2,0	1,6	4,7	2,8	2,5	2,3	2,6
2020	Q1	4,6	0,8	1,2	1,9	3,0	1,4	3,6	1,8
	Q2	4,3	1,5	2,0	2,4	2,6	1,5	1,7	2,2
	Q3	2,5	0,7	1,1	1,9	1,6	-1,6	0,4	1,2

Πηγή: ΚΤΚ.
*Για τα έτη 2007 μέχρι και 2019 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
2020Q1	-	0,8	1,3	1,5	4,4	0,4	0,2	-1,0	1,8	-0,6	0,6
2020Q2	-	0,9	2,1	0,4	-1,7	-0,6	1,2	1,0	0,0	1,5	0,5
2020Q3	-	0,3	-0,6	1,3	-2,2	-0,3	-0,8	0,4	-1,0	-1,6	0,0

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