



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

3^ο Τρίμηνο 2021

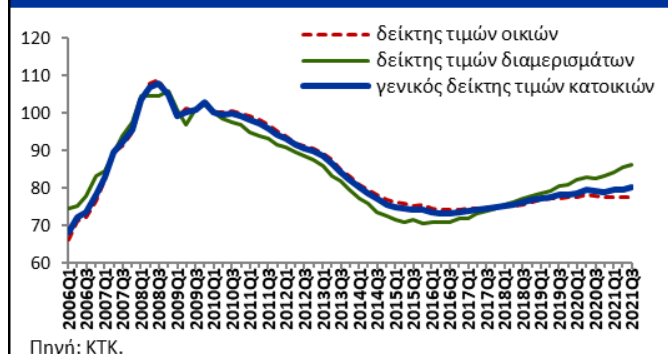
Συνεχιζόμενη αύξηση στις τιμές ακινήτων το τρίτο τρίμηνο του 2021, η οποία στηρίζεται κυρίως από την αγορά διαμερισμάτων.

- Ο ΔΤΚ¹ (οικίες και διαμερίσματα) κατέγραψε αυξητική πορεία το τρίτο τρίμηνο του 2021. Η αύξηση στηρίζεται κυρίως στην αγορά διαμερισμάτων. Συγκεκριμένα, σημειώθηκε τριμηνιαία αύξηση 0,5% σε σχέση με 0,3% το δεύτερο τρίμηνο του 2021, ενώ σε ετήσια βάση ο δείκτης κατέγραψε αύξηση 1,2% σε σχέση με 0,3% το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου χρόνου.
- Διαφορετική εικόνα παρουσιάζουν και αυτό το τρίμηνο οι τιμές οικιών από τις τιμές των διαμερισμάτων, με τις πρώτες να καταγράφουν μειώσεις σε αρκετές περιοχές τόσο σε τριμηνιαία όσο και σε ετήσια βάση, σε αντίθεση με τις τιμές διαμερισμάτων, οι οποίες καταγράφουν αυξήσεις. Συγκεκριμένα, οι τιμές οικιών μειώθηκαν σε ετήσια βάση 0,3%, ενώ σε τριμηνιαία βάση σημείωσαν μικρή αύξηση της τάξης του 0,3% η οποία οφείλεται κυρίως σε αυξήσεις που σημειώθηκαν στις επαρχίες Λάρνακας και Πάφου. Αντίθετα, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 1% σε τριμηνιαία βάση και κατά 4,5% σε ετήσια βάση. Η αύξηση που συνεχίζει και αυτό το τρίμηνο να παρατηρείται στις τιμές διαμερισμάτων επιβεβαιώνει για ακόμα μία φορά, μεταξύ άλλων, τη συνεχιζόμενη προτίμηση των εγχώριων αγοραστών και επενδυτών για τα διαμερίσματα, σε σχέση με τις οικίες στις περισσότερες επαρχίες της Κύπρου.
- Προτίμηση στην αγορά διαμερίσματος ως πρώτη κατοικία φαίνεται να έχουν τα νοικοκυριά λόγω των νέων δεδομένων που διαμορφώνονται στην αγορά και συγκεκριμένα λόγω της επιδότησης του επιτοκίου για στεγαστικά δάνεια από το κράτος και στην αύξηση που παρατηρείται στις τιμές ενοικίων. Η άνοδος στο κόστος των κατασκευαστικών υλικών συνεχίζει να συμβάλλει στην αύξηση του επιπέδου των τιμών, αφού πλέον είναι αισθητή σε όλους τους τομείς της κατασκευαστικής δραστηριότητας. Σύμφωνα με ανεπίσημες εκτιμήσεις από ειδικούς της αγοράς ακινήτων σταθεροποίηση παρουσιάζει επίσης και η

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 μερικώς υπόψη τις εξελίξεις και των προηγούμενων τριμήνων, μέσω ομαλοποιημένων συντελεστών παλινδρόμησης (δες σχετική μεθοδολογία:

Σύνοψη	4ο τρίμηνο 2020	1ο τρίμηνο 2021	2ο τρίμηνο 2021	3ο τρίμηνο 2021
1. Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	78,9	79,3	79,6	80,0
Τριμηνιαία μεταβολή	-0,2%	0,5%	0,3%	0,5%
Ετήσια μεταβολή	0,8%	0,9%	0,3%	1,2%
1.(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	77,3	77,5	77,3	77,6
Τριμηνιαία μεταβολή	-0,5%	0,2%	-0,2%	0,3%
Ετήσια μεταβολή	-0,1%	0,2%	-1,0%	-0,3%
1.(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	83,1	84,1	85,4	86,3
Τριμηνιαία μεταβολή	0,7%	1,2%	1,6%	1,0%
Ετήσια μεταβολή	2,7%	2,5%	3,3%	4,5%

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



ζήτηση ακινήτων από ξένους επενδυτές, η οποία μάλιστα αφορά χαμηλότερης αξίας ακίνητα σε σχέση με προηγούμενα χρόνια, το οποίο σχετίζεται με τη διακοπή του ΚΕΠ.

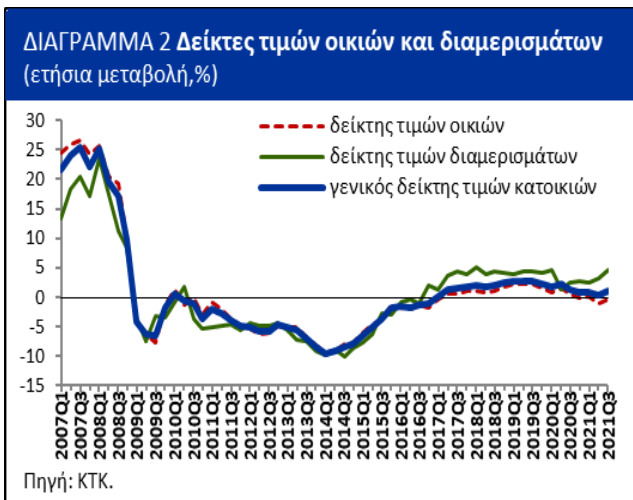
https://www.centralbank.cy/images/media/pdf/Methodology_EN_latest.pdf). Ως εκ τούτου, είναι πιθανό να υπάρχει μικρή σχετική χρονική υστέρηση στον πλήρη αντικατοπτρισμό των εξελίξεων σε σημεία καμψής του Δείκτη, και όπως στην παρούσα συγκυρία, στο χρονικό σημείο αλλά και στην ένταση της αλλαγής πορείας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

Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) κατά το τρίτο τρίμηνο του 2021, σημείωσε τριμηνιαία αύξηση 0,5% το τρίτο τρίμηνο του 2021 σε σχέση με 0,3% το δεύτερο τρίμηνο του 2021.

Η άνοδος του ΔΤΚ προέρχεται από αύξηση κατά 1% στις τιμές διαμερισμάτων σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο και κατά 0,3% στις τιμές των οικιών την ίδια περίοδο. **(Διάγραμμα 1, σελ.1).**

Σε ετήσια βάση παρουσιάζεται επίσης αύξηση των τιμών των κατοικιών κατά 1,2% το τρίτο τρίμηνο του 2021 από 0,3% το δεύτερο τρίμηνο του 2021. Οι τιμές των διαμερισμάτων κατά το υπό εξέταση τρίμηνο κατέγραψαν ετήσια αύξηση 4,5%, ενώ οι τιμές των οικιών μειώθηκαν κατά 0,3%. **(Διάγραμμα 2).**

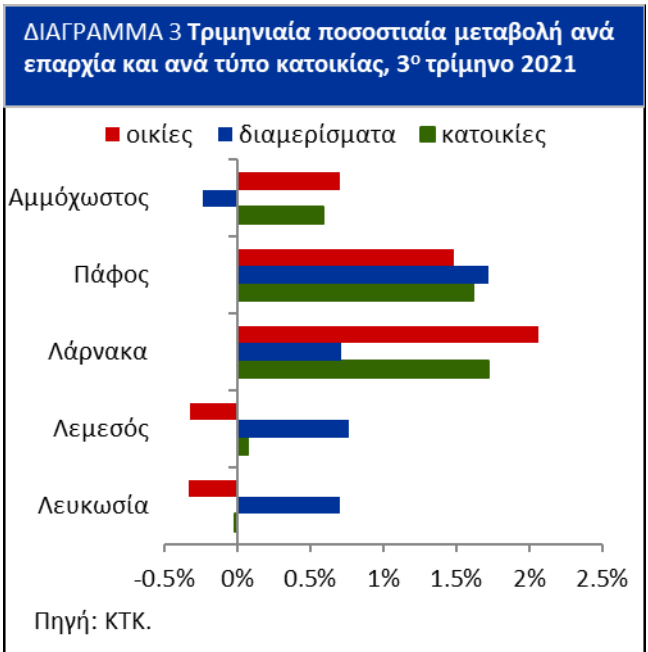


Και αυτό το τρίμηνο φαίνεται ότι το ενδιαφέρον της εγχώριας αγοράς τόσο για σκοπούς επένδυσης όσο και για απόκτηση πρώτης κατοικίας οδηγεί σε σημαντική άνοδο στην αγορά ακινήτων ιδιαίτερα όσον αφορά τα διαμερίσματα και τις μικρές κατοικίες. Σύμφωνα με ανεπίσημες εκτιμήσεις από ειδικούς της αγοράς ακινήτων η πλειοψηφία των πράξεων που γίνονται στην αγορά ακινήτων αφορά διαμερίσματα και μικρές καινούριες κατοικίες από αγοραστές οι οποίοι επιθυμούν να αξιοποιήσουν την κρατική επιδότηση επιτοκίου για στεγαστικά δάνεια, αλλά και τα χαμηλά επιτόκια στα στεγαστικά δάνεια που παραχωρούν οι τράπεζες.

Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Κατά το τρίτο τρίμηνο του 2021 οι τιμές κατοικιών σε τριμηνιαία βάση σημείωσαν αυξήσεις σε όλες τις επαρχίες με εξαίρεση την επαρχία Λευκωσίας στην οποία παρέμειναν σταθερές. Συγκεκριμένα, στη Λεμεσό καταγράφηκε αύξηση 0,1%, στη Λάρνακα 1,7%, στην Πάφο 1,6% και στην Αμμόχωστο 0,6%. **(Διάγραμμα 3).**

Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στους δείκτες



τιμών κατοικιών ανά επαρχία, καταγράφηκε αύξηση στη Λεμεσό, Λάρνακα και Πάφο ενώ στις υπόλοιπες περιοχές καταγράφηκαν μειώσεις. Συγκεκριμένα, στη Λεμεσό οι τιμές κατοικιών αυξήθηκαν κατά 2,9%, στη Λάρνακα κατά 2,9% και στην Πάφο κατά 1%. Αντίθετα, στη Λευκωσία οι τιμές συνεχίζουν την καθοδική τους πορεία, παρουσιάζοντας μείωση κατά 1,2% σε ετήσια βάση, και στην Αμμόχωστο 0,7% **(Διάγραμμα 4, σελ.3).**

Σε τριμηνιαία βάση, οι τιμές των οικιών κατέγραψαν αυξήσεις σε όλες τις επαρχίες εκτός της Λευκωσίας και της Λεμεσού. Συγκεκριμένα, στη Λάρνακα, Πάφο και Αμμόχωστο αυξήθηκαν κατά 2,1%, 1,5% και 0,7%, αντίστοιχα. Αντίθετα, στη Λευκωσία και στη Λεμεσό οι τιμές των οικιών μειώθηκαν κατά 0,3% και στις δύο επαρχίες. Σε ετήσια βάση, οι τιμές οικιών μειώθηκαν σε όλες τις επαρχίες με εξαίρεση τη Λεμεσό και τη Λάρνακα όπου αυξήθηκαν κατά 2% και 2,1% αντίστοιχα. Συγκεκριμένα, οι τιμές οικιών στη Λευκωσία

μειώθηκαν κατά 3%, στην Πάφο κατά 0,2% και στην Αμμόχωστο κατά 2,6%.

Οι τιμές των διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες με εξαίρεση την επαρχία Αμμοχώστου² στην οποία σημειώθηκε μείωση 0,2%. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία αυξήθηκαν κατά 0,7%, στη Λεμεσό 0,8%, στη Λάρνακα 0,7% και στην Πάφο 1,7%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Ενδεικτικά, στη Λευκωσία οι τιμές αυξήθηκαν κατά 2,4%, στη Λεμεσό 3,9%, στη Λάρνακα 5,5%, στην Πάφο 3,6% και στην Αμμόχωστο κατά 4,9%. Σημειώνεται ότι στην επαρχία Πάφου σημειώθηκε αύξηση μετά από τέσσερα συνεχόμενα τρίμηνα μειώσεων.

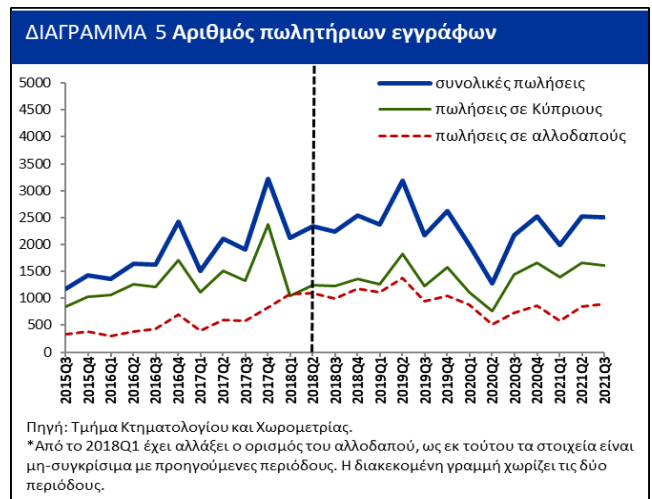
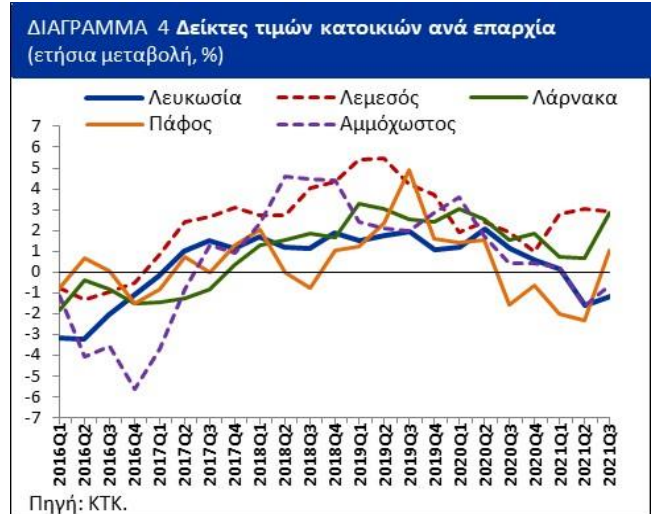
Η συνεχιζόμενη αύξηση στις τιμές κατοικιών, οφείλεται κυρίως στην εγχώρια ζήτηση η οποία συνεχίζει να καταγράφει μια σημαντική κινητικότητα. Παράλληλα, σύμφωνα με ανεπίσημες εκτιμήσεις από ειδικούς της αγοράς ακινήτων η εξωγενής ζήτηση σταθεροποιείται, αν και παραμένει σε χαμηλά επίπεδα και αφορά χαμηλότερης αξίας ακίνητα. Η ζήτηση από ξένους επενδυτές, όπως αναφέρθηκε και στο προηγούμενο δελτίο πιθανόν να οφείλεται εν μέρει στην προώθηση από το κράτος του international headquartering για επιχειρήσεις ψηλής τεχνολογίας, το οποίο αφορά επενδυτές που μεταφέρουν την έδρα των επιχειρήσεών τους στην Κύπρο, καθώς και στο σχέδιο μόνιμης διαμονής στην Κύπρο (permanent residency).

Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Το ενδιαφέρον των εγχώριων αγοραστών για ακίνητα και η στήριξη που προσφέρουν στην αγορά αλλά και η σταθεροποίηση στην κινητικότητα από ξένους επενδυτές 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), ο αριθμός των πωλητήριων εγγράφων για ακίνητα κατά τους πρώτους εννέα μήνες του 2021 παρουσίασε ετήσια αύξηση 15,2% (αν και από χαμηλή βάση λόγω των περιοριστικών μέτρων κατά

² Για το εν λόγω τρίμηνο, ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων για την επαρχία Αμμοχώστου υπολογίστηκε ως ο μέσος όρος της αλλαγής των τιμών με βάση την ωφελιμιστική προσέγγιση και τον απλό μέσο όρο.

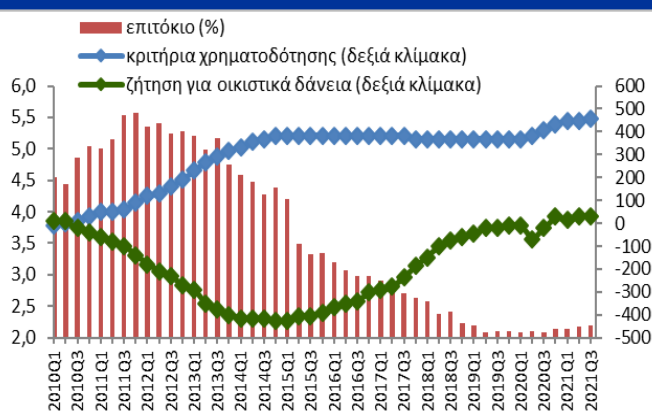


της πανδημίας το 2020) σε σχέση με μείωση 0,2% την ίδια περίοδο του 2020. Συγκεκριμένα, σημειώθηκε αύξηση 10,9% στη ζήτηση από εγχώριους αγοραστές και σημαντική αύξηση της τάξης του 23,6% στη ζήτηση από ξένους επενδυτές (**Διάγραμμα 5**). Για την αύξηση στη ζήτηση από ξένους επενδυτές φαίνεται ότι βοήθησαν τόσο τα μέτρα που προώθησε το κράτος όσον αφορά το “international headquartering”, όσο και το πρόγραμμα για απόκτηση άδειας μόνιμης διαμονής στην Κύπρο. Άξιο αναφοράς είναι το γεγονός ότι οι συναλλαγές κατά τους πρώτους εννέα μήνες του 2021 στην επαρχία Λευκωσίας σημείωσαν αύξηση 37,9% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2019, που ήταν έτος κορύφωσης των συναλλαγών. Οι αυξημένες αυτές συναλλαγές στην Λευκωσία ενδεχόμενα να γίνονται σε χαμηλότερες τιμές και να

οδηγούν σε κάποιες μειώσεις ιδιαίτερα για οικίες, όπως καταγράφονται στον ΔΤΚ.

Σύμφωνα με τη δημοσίευση *Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών*³ της ΚΤΚ τα νέα δάνεια για αγορά κατοικίας το πρώτο εξάμηνο του 2021 αυξήθηκαν κατά 53,1% σε σχέση με το αντίστοιχο εξάμηνο του 2020 (€793,2 εκ. σε σχέση με €518,2 εκ. τους πρώτους εννιά μήνες του 2020). Επίσης, σύμφωνα με τις ίδιες στατιστικές, το επιτόκιο οικιστικών δανείων⁴ κατά το τρίτο τρίμηνο του 2021 κυμάνθηκε κατά μέσο όρο στο 2,19%, από 2,08% το τέταρτο τρίμηνο του 2020 και εξακολουθεί να παραμένει σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα από τότε που υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία (**Διάγραμμα 6**).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 6 Επιτόκιο, κριτήρια παραχώρησης και ζήτηση στεγαστικών δανείων



Πηγή: ΚΤΚ.

Σημείωση: Αύξηση στα σωρευτικά κριτήρια χρηματοδότησης/ζήτηση για δάνεια σημαίνει αυστηρότερα κριτήρια./μεγαλύτερη ζήτηση.

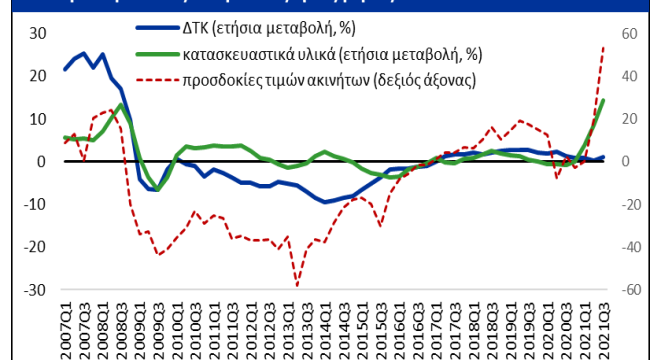
Στο ίδιο Διάγραμμα επιβεβαιώνεται και η προαναφερθείσα συνεχιζόμενη αύξηση της ζήτησης δανείων για οικιστικούς σκοπούς, αφού όπως καταγράφεται από την Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων Ιουλίου 2021⁵, ο δείκτης ζήτησης για οικιστικά δάνεια παρέμεινε σταθερός κατά το τρίτο τρίμηνο του 2021, παρά το γεγονός ότι τα κριτήρια χρηματοδότησης κυμάνθηκαν σε πιο αυστηρά επίπεδα σε σχέση με το δεύτερο τρίμηνο του έτους.

Σύμφωνα με στοιχεία της ΣΥΚ, ο αριθμός εγκεκριμένων αδειών οικοδομής για τα οικιστικά ακίνητα, ο οποίος θεωρείται πρόδρομη ένδειξη για την οικοδομική δραστηριότητα, σημείωσε ετήσια

αύξηση της τάξης του 14,3% τους πρώτους οκτώ μήνες του 2021 σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2020. Αύξηση παρατηρήθηκε επίσης κατά την υπό εξέταση περίοδο στην αξία ανά τετραγωνικό μέτρο των αδειοδοτημένων κατοικιών. Ενδεικτικά, η αξία ανά αδειοδοτημένο οικιστικό ακίνητο αυξήθηκε κατά 4,5% τους πρώτους οκτώ μήνες του 2021 σε σχέση με 9,5% την ίδια περίοδο του 2020. Από την άλλη, ο μέσος όρος του εμβαδού ανά οικιστικό ακίνητο που αδειοδοτήθηκε τους πρώτους οκτώ μήνες του 2021 μειώθηκε σε 169 τ.μ. σε σχέση με 189 τ.μ. την ίδια περίοδο του 2020, επιβεβαιώνοντας το γεγονός ότι υπάρχει μια μετακίνηση των προτιμήσεων προς μικρότερες κατοικίες.

Την οικοδομική δραστηριότητα στον τομέα επηρεάζουν κατασταλτικά ο τερματισμός του ΚΕΠ, η πανδημία και πρόσφατα οι αυξήσεις τιμών των κατασκευαστικών υλικών. Συγκεκριμένα, ο δείκτης τιμών κατασκευαστικών υλικών, ο οποίος δημοσιεύεται από την ΣΥΚ, καταγράφει τα τελευταία τέσσερα τρίμηνα αυξήσεις (**Διάγραμμα 7, σελ. 4**). Το τρίτο τρίμηνο του 2021 οι τιμές κατασκευαστικών υλικών κατέγραψαν ετήσια αύξηση 14,3%, η οποία ήταν η ψηλότερη από το τελευταίο τρίμηνο του 2008, διαδραματίζοντας έτσι σημαντικό ρόλο στη διατήρηση του επιπέδου των τιμών από την πλευρά του κόστους και ανεξάρτητα από τη ζήτηση. Το κατά πόσο η αύξηση αυτή έχει αρνητικές επιδράσεις στη ζήτηση και επομένως αντίθετη επίδραση στις τιμές, είναι κάτι που θα διαφανεί τα επόμενα τρίμηνα.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 7 Δείκτης Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚ), προσδοκίες τιμών ακινήτων για τους επόμενους τρεις μήνες και κατασκευαστικά υλικά



Πηγές: ΚΤΚ, ΕΟΣ Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ΣΥΚ.

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

⁴ Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

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

Σύμφωνα με τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) του τρίτου τριμήνου του 2021, η πορεία του τομέα συνεχίζει να παρουσιάζει αυξήσεις (**Διάγραμμα 7, σελ. 4**). Συγκεκριμένα, ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες έφθασε κατά μέσο όρο στο 53,27 το τρίτο τρίμηνο του 2021 σε σχέση με 2,67 το τρίτο τρίμηνο του 2020, επίπεδο που είναι το υψηλότερο ιστορικά από το 2002 που υπάρχουν στοιχεία. Αντίστοιχα ψηλές προσδοκίες για αυξήσεις στις τιμές ακινήτων υπήρχαν μόνο το 2004 κατά την περίοδο ένταξης της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Επιπρόσθετα, ο δείκτης προσδοκιών εργοδότησης στον κατασκευαστικό τομέα για τους επόμενους τρεις μήνες κατέγραψε αύξηση και έφθασε το 3,03 συνεχίζοντας την αυξητική πορεία που άρχισε να καταγράφεται από το προηγούμενο τρίμηνο μετά από τρία συνεχόμενα τρίμηνα με αρνητικό πρόσημο.

Εν κατακλείδι, ο δείκτης τιμών κατοικιών στην Κύπρο συνεχίζει να καταγράφει ανοδική πορεία, που καθοδηγείται από την αγορά διαμερισμάτων. Το γεγονός ότι το κύμα ανατιμήσεων σε βασικά οικοδομικά υλικά αυξάνει τις τιμές των ακινήτων ανεξάρτητα από τη ζήτηση, καθιστά τη συνεχή παρακολούθηση της αγοράς απαραίτητη για να διαφανεί αν θα επηρεαστεί η ζήτηση. Τυχόν επίδραση στη ζήτηση θα αναπροσαρμόσει την μέχρι σήμερα αυξητική πορεία που παρατηρείται στον τομέα, παρά τα διάφορα άλλα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στην αγορά, όπως οι επιδημιολογικές εξελίξεις και τις πιέσεις από την υφιστάμενη προσπάθεια διάθεσης ακινήτων από τα χαρτοφυλάκια των τραπεζών και των εταιρειών εξαγοράς πιστώσεων προς την αγορά.

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	
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	-	82,6	77,6	78,1	85,3	72,0	77,8	72,6	79,0
2021	Q1	84,1	77,5	77,9	86,8	72,5	76,5	72,9	79,3
	Q2	85,4	77,3	77,3	88,1	72,6	76,8	71,4	79,6
	Q3	86,3	77,6	77,3	88,2	73,8	78,1	71,9	80,0

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία 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	-	80,3	90,8	69,0	69,5	61,7	75,9	81,3	70,9	81,3	73,8
2020	-	82,2	96,3	71,9	70,0	62,0	76,4	81,5	72,0	80,9	75,7
2021	Q1	83,2	98,1	75,0	69,8	64,2	75,5	83,0	71,8	79,4	75,3
	Q2	83,7	99,3	75,5	70,4	64,9	74,5	83,8	71,7	79,2	73,3
	Q3	84,3	100,1	76,0	71,6	64,7	74,3	83,6	73,2	80,4	73,8

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία 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	
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	-	3,5	0,7	1,2	1,8	2,2	0,2	1,5	1,5
2021	Q1	2,5	0,2	0,2	2,8	0,7	-2,0	0,3	0,9
	Q2	3,3	-1,0	-1,6	3,0	0,7	-2,3	-1,7	0,3
	Q3	4,5	-0,3	-1,2	2,9	2,9	1,0	-0,7	1,2

Πηγή: ΚΤΚ.

*Για τα ετήσια στοιχεία 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
2020Q4	-	0,6	0,7	2,2	-1,3	1,0	-1,0	-0,4	-0,1	0,0	0,0
2021Q1	-	0,5	1,1	1,9	2,2	3,0	-0,4	1,6	0,3	-1,5	-0,6
2021Q2	-	0,5	1,2	0,6	0,9	1,1	-1,3	1,0	-0,1	-0,2	-2,7
2021Q3	-	0,7	0,8	0,7	1,7	-0,2	-0,3	-0,3	2,1	1,5	0,7

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, RCB Bank 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