



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

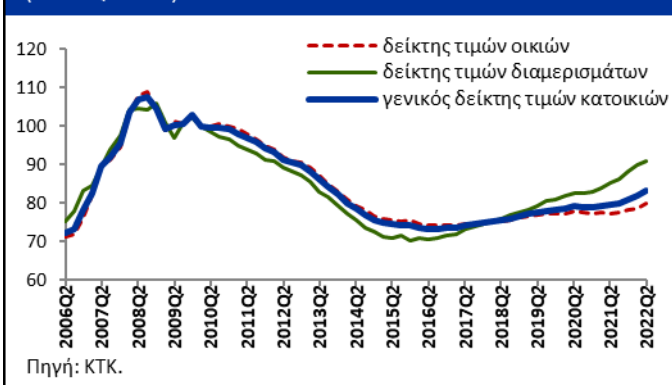
2^ο Τρίμηνο 2022

Επιτάχυνση στις αυξήσεις των τιμών κατοικιών καταγράφηκε κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2022, κυρίως λόγω του αυξημένου κατασκευαστικού κόστους.

- Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚ) της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ)¹ (οικίες και διαμερίσματα) παρουσίασε αύξηση κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2022, καταγράφοντας τριμηνιαία αύξηση 1,7% σε σχέση με 1,1% το προηγούμενο τρίμηνο, ενώ σε ετήσια βάση ο δείκτης σημείωσε αύξηση 4,7% σε σχέση με 3,2% το προηγούμενο τρίμηνο.
- Η επιτάχυνση στις αυξήσεις των τιμών των κατοικιών έχουν ως κύρια αιτία το αυξημένο κατασκευαστικό κόστος, κάτι που αντανακλάται στην αύξηση των τιμών τόσο των διαμερισμάτων όσο και των οικιών. Παρ' όλο που σε ετήσια βάση οι αυξήσεις στις τιμές διαμερισμάτων είναι μεγαλύτερες από εκείνες των οικιών σε όλες τις επαρχίες, αξίζει να σημειωθεί ότι πλέον και οι τιμές των οικιών παρουσιάζουν αυξήσεις. Για πρώτη φορά από το ξέσπασμα της πανδημίας σε όλες τις επαρχίες παρουσιάζονται αυξήσεις σε ετήσια βάση στις τιμές τόσο των διαμερισμάτων όσο και των οικιών, ενδεικτικό της ανοδικής τάσης στις τιμές σε όλο το φάσμα της αγοράς κατοικιών.
- Η ζήτηση στην αγορά ακινήτων κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2022 κατέγραψε ανοδική πορεία (τόσο εγχώρια όσο και από το εξωτερικό), ενώ παρουσιάστηκαν ενδείξεις για καθοδική πορεία στην προσφορά. Ο πόλεμος στην Ουκρανία ενέτεινε τις πληθωριστικές πιέσεις, με σημαντικό αντίκτυπο στο κόστος κατασκευής, κάτι που επί του παρόντος όμως δεν φαίνεται να έχει επηρεάσει αρνητικά τη ζήτηση. Μεσοπρόθεσμα, η αύξηση στο κόστος του δανεισμού, λόγω της ανόδου των επιτοκίων, καθώς και η διάβρωση των εισοδημάτων λόγω των πληθωριστικών πιέσεων αναμένεται να μειώσουν τη ζήτηση, χωρίς όμως απαραίτητα να μειωθούν και οι τιμές, οι οποίες στο παρόν στάδιο χαρακτηρίζονται από αυξητικές τάσεις λόγω του κατασκευαστικού κόστους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 Σύνοψη	3ο τρίμηνο 2021	4ο τρίμηνο 2021	1ο τρίμηνο 2022	2ο τρίμηνο 2022
1. Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	80,0	81,0	81,9	83,2
Τριμηνιαία μεταβολή	0,6%	1,3%	1,1%	1,7%
Ετήσια μεταβολή	1,2%	2,6%	3,2%	4,7%
1.(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	77,6	78,1	78,7	80,0
Τριμηνιαία μεταβολή	0,3%	0,7%	0,7%	1,7%
Ετήσια μεταβολή	-0,3%	1,0%	1,5%	3,5%
1.(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	86,3	88,3	89,8	91,1
Τριμηνιαία μεταβολή	1,3%	2,4%	1,7%	1,5%
Ετήσια μεταβολή	4,5%	6,3%	6,8%	7,0%

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



¹ Ο ΔΤΚ 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:

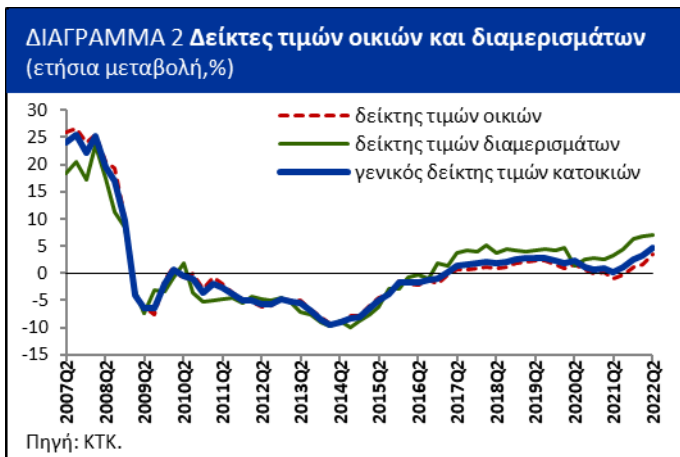
https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/Methodology_GR_.pdf). Ως εκ τούτου, είναι πιθανό να υπάρχει μικρή σχετική χρονική υστέρηση στον πλήρη αντικατοπτρισμό των εξελίξεων σε σημεία καμψής του Δείκτη, στο χρονικό σημείο αλλά και στην ένταση της αλλαγής πορείας της αγοράς.

Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Ο ΔΤΚ (οικίες και διαμερίσματα) κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2022 κατέγραψε επιταχυνόμενη τριμηνιαία αύξηση (1,7%) σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο (1,1%).

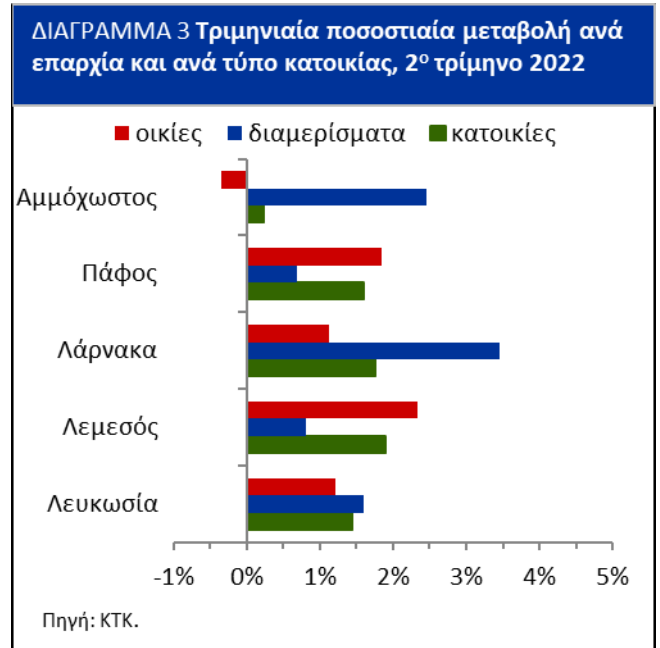
Η άνοδος του ΔΤΚ προέρχεται από αύξηση κατά 1,5% στις τιμές διαμερισμάτων σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο και κατά 1,7% στις τιμές των οικιών την ίδια περίοδο. (Πίνακας 1, Διάγραμμα 1, σελ.1).

Σε ετήσια βάση, παρουσιάζεται επίσης επιταχυνόμενη αύξηση στις τιμές κατοικιών κατά 4,7% το δεύτερο τρίμηνο του 2022, σε σύγκριση με 3,2% το πρώτο τρίμηνο του 2022. Οι τιμές των διαμερισμάτων κατά το υπό εξέταση τρίμηνο κατέγραψαν ετήσια αύξηση 7% και οι τιμές των οικιών κατά 3,5%. (Πίνακας 1, σελ.1, Διάγραμμα 2).



Η επιτάχυνση στις αυξήσεις των τιμών των κατοικιών έχουν ως κύρια αιτία το κατασκευαστικό κόστος, κάτι που υποστηρίζεται από την επιτάχυνση του ρυθμού αύξησης των τιμών τόσο των διαμερισμάτων όσο και των οικιών. Το κατά πόσο ο επηρεασμός των τιμών κατοικιών από το κατασκευαστικό κόστος θα διατηρηθεί στο μέλλον θα εξαρτηθεί άμεσα από την διάρκεια της ανοδικής τάσης στις τιμές ενέργειας και των κατασκευαστικών υλικών. Επίσης, θετικά στις αυξήσεις των τιμών ενδεχομένως να συνεισφέρουν και οι επιδοτήσεις της κυβέρνησης για ενεργειακή αναβάθμιση των κατοικιών, καθώς και άλλες εργασίες ανακαίνισης κατοικιών, αφού αυξάνουν την αξία τους. Οι συνθήκες στην πιστωτική αγορά παρουσίασαν τα πρώτα σημάδια στένωσης (μικρή αύξηση επιτοκίων, αυστηρότερα κριτήρια δανεισμού), αν και δεν φαίνεται να επηρεάστηκε επί του παρόντος η ζήτηση

(παρατηρείται αύξηση στα πωλητήρια έγγραφα). Η κάθοδος σημαντικού αριθμού Ουκρανών προσφύγων και Ρώσων στην Κύπρο συμβάλει στη διατήρηση των υψηλών ενοικίων, καθιστώντας έτσι τα ακίνητα ως μια ελκυστική επιλογή για επενδυτές οι οποίοι αγοράζουν με σκοπό την ενοικίαση (buy-to-let). Επίσης, το γεγονός ότι τα ακίνητα παρουσιάζονται ως ασφαλές καταφύγιο έναντι του πληθωρισμού (safe asset) ενισχύει την δυναμική τους.



Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2022 οι τιμές κατοικιών σε τριμηνιαία βάση σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία καταγράφηκε αύξηση 1,4%, στη Λεμεσό 1,9%, στη Λάρνακα 1,8%, στην Πάφο 1,7% και στην Αμμόχωστο 0,2%. (Διάγραμμα 3, σελ. 2, Πίνακας 4, σελ. 9).

Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στους δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία, καταγράφηκε αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία οι τιμές κατοικιών αυξήθηκαν κατά 3,1%, στη Λεμεσό κατά 5,1%, στη Λάρνακα κατά 3,3%, στην Πάφο κατά 7,4% και στην Αμμόχωστο 6,3% (Διάγραμμα 4, σελ.3, Πίνακας 4, σελ. 9).

Σε τριμηνιαία βάση, οι τιμές των οικιών κατέγραψαν αυξήσεις σε όλες τις επαρχίες, με εξαίρεση στην επαρχία Αμμοχώστου όπου

μειώθηκαν οριακά 0,4%. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία αυξήθηκαν κατά 1,2%, στη Λεμεσό κατά 2,3%, στη Λάρνακα κατά 1,1% και στην Πάφο κατά 1,9%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές οικιών κατέγραψαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, οι τιμές οικιών στη Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα, Πάφο και Αμμόχωστο αυξήθηκαν κατά 2,4%, 3,4%, 2,5%, 6,2% και 4,8%, αντίστοιχα.

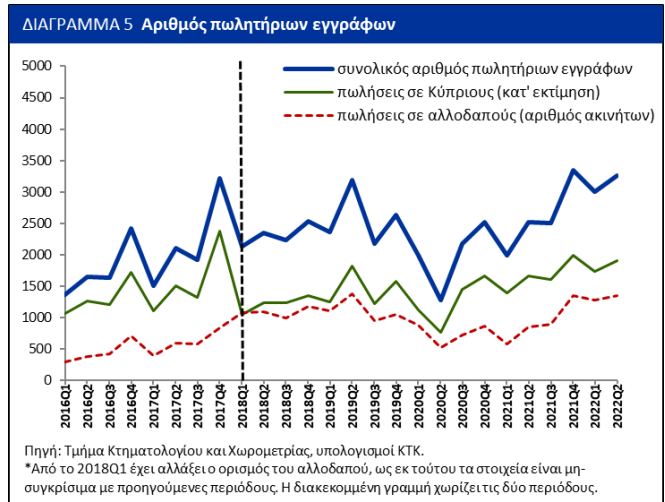
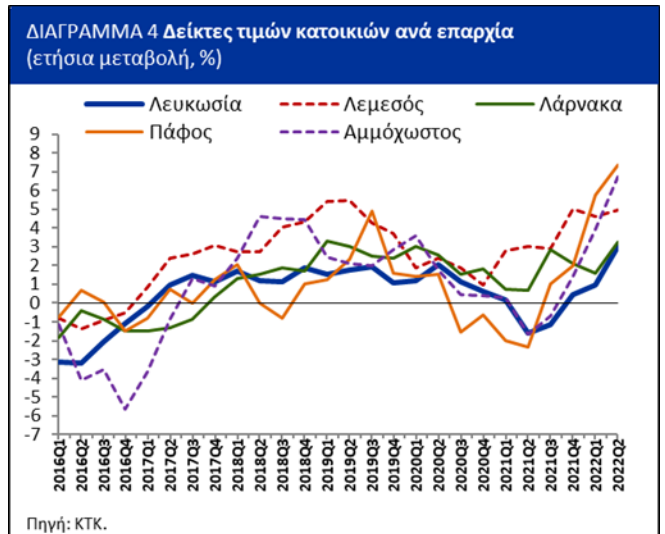
Οι τιμές των διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία αυξήθηκαν κατά 1,6%, στη Λεμεσό 0,8%, στη Λάρνακα 3,5%, στην Πάφο 1% και στην Αμμόχωστο 2,5%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν επίσης αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία οι τιμές αυξήθηκαν κατά 4,5%, στη Λεμεσό 6,5%, στη Λάρνακα 5,3%, στην Πάφο 10,3% και στην Αμμόχωστο κατά 9,8%.

Οι σημαντικές αυξήσεις στις τιμές διαμερισμάτων που καταγράφονται στις επαρχίες Πάφου και Αμμοχώστου μπορούν να αποδοθούν εν μέρει στην ετεροχρονισμένη ανάκαμψη του τομέα των ακινήτων στις εν λόγω επαρχίες σε σχέση με τις υπόλοιπες επαρχίες, όπως αναφέρθηκε εκτενέστερα και στο προηγούμενο δελτίο του ΔΤΚ για το πρώτο τρίμηνο του 2022. Για το δεύτερο τρίμηνο του 2022 αξίζει να επισημανθεί ότι σε ετήσια βάση οι τιμές τόσο των διαμερισμάτων όσο και των οικιών κατέγραψαν επιτάχυνση στο ρυθμό αύξησης τους σε όλες τις επαρχίες, με εξαίρεση τις τιμές διαμερισμάτων στην επαρχία Λεμεσού.

Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών

Δείκτες σχετικοί με την αγορά ακινήτων αποτυπώνουν κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2022 την ανοδική δυναμική για τη ζήτηση, το κόστος και τις τιμές από τη μια, και τη συγκράτηση στην προσφορά από την άλλη.

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), ο αριθμός των πωλητήριων εγγράφων συνέχισε να καταγράφει αύξηση το δεύτερο τρίμηνο του 2022 κατά 29,3%, σε ετήσια βάση (3.254 σε σύγκριση με 2.516), αντανακλώντας την αυξημένη ζήτηση για ακίνητα. Επιπλέον, κατά το υπό εξέταση τρίμηνο σημειώθηκε αύξηση 58,4% σε ετήσια βάση στον αριθμό ακινήτων που συναλλάχθηκαν με αγοραστές ξένους (1.351 σε σύγκριση με 853), προερχόμενη



από αύξηση 48,5% στις αγορές από κατοίκους εντός Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) και 68,1% αύξηση στις αγορές από κατοίκους εκτός ΕΕ. (Διάγραμμα 5).

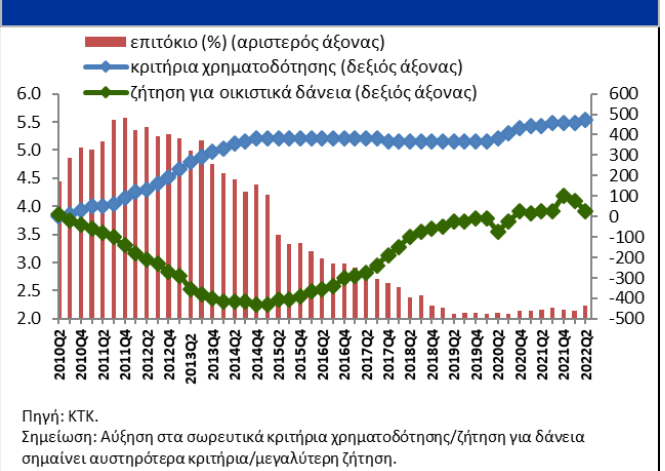
Άλλοι παράγοντες που υποστηρίζουν την αγορά ακινήτων αποτελούν οι φορολογικές ελαφρύνσεις που προωθεί το κράτος στα πλαίσια του international headquartering, καθώς και οι επιχορηγήσεις της κυβέρνησης για ενεργειακή αναβάθμιση των κατοικιών. Συγκεκριμένα, τα κίνητρα στα πλαίσια του international headquartering διευκολύνουν την προσέλκυση ξένων επαγγελματιών και των οικογενειών τους στην Κύπρο. Επίσης, ο πόλεμος στην Ουκρανία ενδεχόμενα να δημιουργήσει ζήτηση στην αγορά ακινήτων από επιχειρηματίες και επενδυτές από τη Ρωσία και Ουκρανία, που αναζητούν εναλλακτική

έδρα στο εξωτερικό, επιλέγοντας την Κύπρο λόγω του ευνοϊκού επενδυτικού περιβάλλοντος, των προαναφερθέντων φορολογικών διευκολύνσεων και των υφιστάμενων εμπορικών σχέσεων με τις δύο χώρες. Επιπρόσθετα, οι κρατικές χορηγίες για ενεργειακή αναβάθμιση κατοικιών δίνουν κίνητρα για διενέργεια ανακαινίσεων κατοικιών, που έχουν ως αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας τους, κάτι που ενδεχομένως συντείνει στην αυξητική πορεία των τιμών που παρατηρείται.

Στον αντίποδα, η κατασκευαστική δραστηριότητα δείχνει σημάδια συγκράτησης. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου (ΣΥΚ) ο αριθμός των οικιστικών μονάδων για τις οποίες εγκρίθηκαν άδειες οικοδομής, ο οποίος αποτελεί πρόδρομη ένδειξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας, κατέγραψε ετήσια μείωση για την περίοδο Ιανουάριος – Απρίλιος 2022 κατά 7,4%. Επίσης, ο δείκτης κατασκευαστικής δραστηριότητας της ΣΥΚ (κατηγορία κτίρια) καταγράφει κατά τα τρία τελευταία διαθέσιμα τρίμηνα συνεχόμενες ετήσιες μειώσεις (τρίτο τρίμηνο 2021 μέχρι πρώτο τρίμηνο του 2022). Σύμφωνα με στοιχεία από τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής ο δείκτης κατασκευαστικής δραστηριότητας κατά τους προηγούμενους τρεις μήνες, παρουσιάζει χειροτέρευση κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2022, φθάνοντας στο -23,5 σε σύγκριση με -13,6 το προηγούμενο τρίμηνο και -12,9 το αντίστοιχο περυσινό τρίμηνο, επιβεβαιώνοντας ουσιαστικά την συγκράτηση στην οικοδομική δραστηριότητα.

Τα πρώτα σημάδια στένωσης στις συνθήκες του πιστωτικού τομέα διαφάνηκαν κατά το υπό εξέταση τρίμηνο, αν και προς το παρόν δεν φαίνεται να επηρεάζουν τη ζήτηση. Σύμφωνα με τη δημοσίευση *Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών*² της ΚΤΚ τα νέα δάνεια για αγορά κατοικίας το δεύτερο τρίμηνο του 2022 μειώθηκαν κατά 12,3% και 33,4% σε ετήσια βάση (€256 εκ. το δεύτερο τρίμηνο του 2022 σε σχέση με €292 εκ. το δεύτερο τρίμηνο του 2021). Επίσης, σύμφωνα με τις ίδιες στατιστικές, το επιτόκιο οικιστικών δανείων³ κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2022 κατέγραψε τις

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 6 Επιτόκιο, κριτήρια παραχώρησης και ζήτηση στεγαστικών δανείων



πρώτες αυξήσεις, αφού κυμάνθηκε κατά μέσο όρο στο 2,27%, σε σχέση με 2,15% το πρώτο τρίμηνο του 2022 (Διάγραμμα 6). Στο μέλλον αναμένονται περαιτέρω αυξήσεις στα επιτόκια στεγαστικών δανείων (δεδομένης της αύξησης στα επιτόκια από την ΕΚΤ). Σύμφωνα με την Έρευνα Τραπεζικών Εργασιών, τα κριτήρια χρηματοδότησης έγιναν πιο αυστηρά σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο⁴.

Ο δείκτης τιμών κατασκευαστικών υλικών, ο οποίος δημοσιεύεται από την ΣΥΚ, καταγράφει για έβδομο συνεχόμενο τρίμηνο αύξηση (Διάγραμμα 7). Το δεύτερο τρίμηνο του 2022 οι τιμές κατασκευαστικών υλικών κατέγραψαν ετήσια αύξηση 21,9%, με τη μεγαλύτερη αύξηση να εντοπίζεται κυρίως στα μέταλλα. Η μεγάλη άνοδος στις τιμές των υλικών κατασκευής, απόρροια αρχικά των αναταράξεων στις εφοδιαστικές αλυσίδες και στη συνέχεια του πολέμου στην Ουκρανία, αυξάνουν τις τιμές των καινούριων ακινήτων, αν και με κάποια χρονική υστέρηση, δεδομένου ότι απαιτείται χρόνος να φθάσουν νέες παραγγελίες υλικών από τη μια, και από την άλλη οι κατασκευαστικές εταιρείες απορροφούν μέρος του αυξημένου κόστους. Περισσότερη ανάλυση για τον αντίκτυπο της ανόδου του κατασκευαστικού

² <https://www.centralbank.cy/el/publications/monetary-and-financial-statistics>

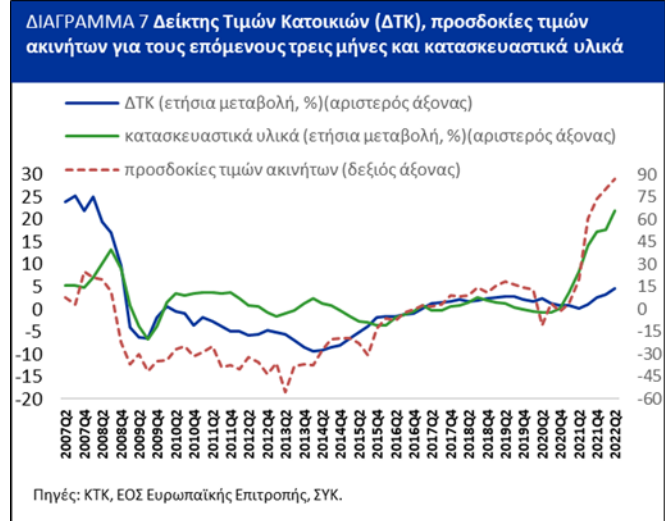
³ Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

⁴ <https://www.centralbank.cy/el/publications/surveys/bank-lending-survey>

κόστους στις τιμές κατοικιών περιλαμβάνεται στο **Πλαίσιο** (σελ. 6), στο παρόν δελτίο.

Σύμφωνα με τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής του πρώτου τριμήνου του 2022, η πορεία των τιμών ακινήτων αναμένεται να συνεχίσει να παρουσιάζει αυξήσεις (**Διάγραμμα 7**). Συγκεκριμένα, ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες έφθασε κατά μέσο όρο στο 87,1 το δεύτερο τρίμηνο του 2022, καταγράφοντας ιστορικά το υψηλότερο επίπεδο, σε σχέση με 80,3 το προηγούμενο τρίμηνο του 2022 και 20,1 το αντίστοιχο περυσινό τρίμηνο του 2021. Απόρροια της μειωμένης κατασκευαστικής δραστηριότητας, όπως έχει σημειωθεί σε προηγούμενη παράγραφο, ο δείκτης προσδοκιών για εργοδότηση στον τομέα των ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες κυμάνθηκε σε αρνητικά επίπεδα το δεύτερο τρίμηνο του 2022 (-1) σε σύγκριση με -0,4 το πρώτο τρίμηνο του 2022 και θετικά επίπεδα (2,4) το αντίστοιχο περυσινό τρίμηνο.

Εν κατακλείδι, ο τομέας των ακινήτων καταγράφει επιταχυνόμενη αύξηση στις τιμές κατοικιών ως απόρροια της αύξησης του κατασκευαστικού κόστους, αλλά και της μείωσης της κατασκευαστικής δραστηριότητας. Η αναμενόμενη περαιτέρω στένωση στην αγορά πιστώσεων, και η διάβρωση των εισοδημάτων λόγω του πληθωρισμού αναμένεται να λειτουργήσει ανασταλτικά για τη ζήτηση ακινήτων. Υποστηρικτικά αναμένεται να λειτουργήσει το γεγονός ότι τα ακίνητα θεωρούνται ως ασφαλές καταφύγιο σε περιόδους υψηλών πληθωριστικών προσδοκιών.



Πλαίσιο: Ο ρόλος των τιμών των κατασκευαστικών υλικών στις μεταβολές του ΔΤΚ
Οικονομετρική ανάλυση της Μονάδας Παρακολούθησης Ακινήτων της ΚΤΚ

Για επτά συνεχόμενα τρίμηνα από το 4^ο τρίμηνο του 2020 ο Δείκτης Τιμών Κατασκευαστικών Υλικών σημείωσε αλματώδεις αυξήσεις (**Διάγραμμα Α**), κυρίως λόγω των αναταράξεων στις εφοδιαστικές αλυσίδες κατά την περίοδο της πανδημίας οι οποίες παρατάθηκαν λόγω του πολέμου στην Ουκρανία και των επακόλουθων κυρώσεων κατά της Ρωσίας. Το ιδιαίτερα αυξημένο κόστος ενέργειας ως συνέπεια των γεωπολιτικών εξελίξεων επίσης συνέβαλε σημαντικά στις αυξήσεις των κατασκευαστικών υλικών κατά το 2022. Σύμφωνα με τα πρόσφατα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου (ΣΥΚ), οι μεγαλύτερες αυξήσεις εντοπίζονται κυρίως στα μεταλλικά προϊόντα, τα προϊόντα από ξύλο, μονωτικά, χημικά και πλαστικά, ενώ σχετικά συγκρατημένες είναι οι αυξήσεις στα ορυκτά και τα προϊόντα ορυκτών.

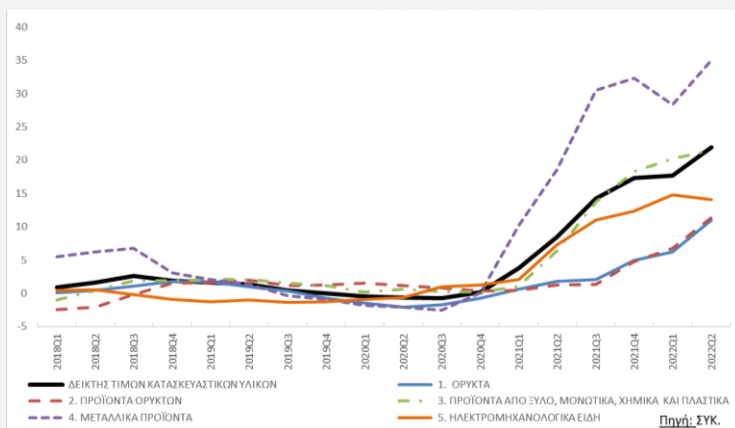
Σημαντικό ερώτημα αποτελεί σε ποιο βαθμό οι αυξήσεις των κατασκευαστικών υλικών μετακυλούνται (pass-through) στις τιμές των κατοικιών και θα επηρεάσουν τον ΔΤΚ. Η παρούσα οικονομομετρική ανάλυση παρουσιάζει τα αποτελέσματα ενός Bayesian Vector Autoregressive (B-VAR) μοντέλου που αποσυνθέτει τις μεταβολές του ΔΤΚ σε συνεισφορές των επιμέρους συνιστωσών/μεταβλητών που καθοδηγούν τις τιμές κατοικιών. Η ανάλυση επιτρέπει την αξιολόγηση των κυριότερων παραγόντων που επηρεάζουν τις μεταβολές του ΔΤΚ, ενώ η ιστορική αναδρομή στα αποτελέσματα καταδεικνύει τον βαθμό στον οποίο μεταβολές στις διάφορες συνιστώσες δύναται να μεταφραστούν σε αντίστοιχες μεταβολές του ΔΤΚ.

Το B-VAR μοντέλο περιλαμβάνει έξι ενδογενείς μεταβλητές: τις μεταβολές του Δείκτη κατασκευαστικού κόστους (που αποτελείται από τις τιμές των υλικών οικοδομής και το εργατικό κόστος), τα επιτόκια στεγαστικών δανείων, τις μεταβολές στα στεγαστικά δάνεια, στις επενδύσεις σε κατοικίες, στις άμεσες ξένες επενδύσεις στην αγορά ακινήτων και τέλος στον ΔΤΚ. Η εκτίμηση του μοντέλου έλαβε υπόψιν δεδομένα από το πρώτο τρίμηνο του 2003 μέχρι και το δεύτερο τρίμηνο του 2022, χρησιμοποιώντας 4 χρονικές υστερήσεις (lags).

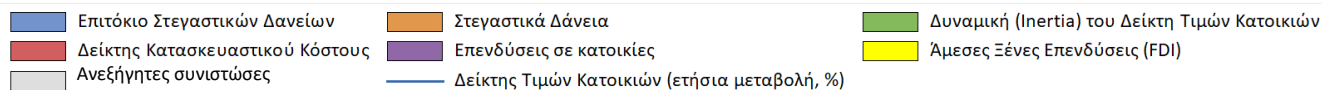
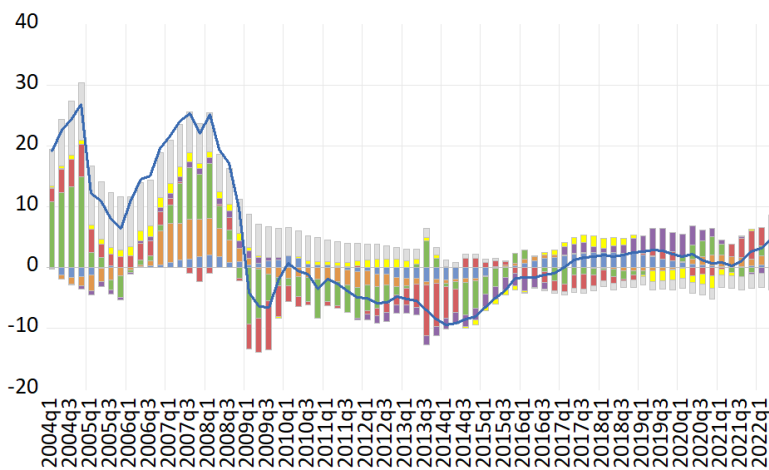
Από τα αποτελέσματα της ανάλυσης (**Διάγραμμα Β**), προκύπτει ότι το κατασκευαστικό κόστος από τα μέσα του 2021 και εντεύθεν αποτελεί τον κυριότερο παράγοντα που προκαλεί αυξήσεις στις τιμές κατοικιών. Αξίζει να αναφερθεί ότι, σύμφωνα με την παρούσα ανάλυση, αν δεν υπήρχαν οι εν λόγω αυξήσεις στο κατασκευαστικό κόστος, ο ΔΤΚ θα κατέγραφε αρνητικές ετήσιες μεταβολές, ceteris paribus. Μικρή θετική συμβολή στον ΔΤΚ κατά το 2021 είχαν και τα στεγαστικά δάνεια, υποβοηθούμενα από το κρατικό σχέδιο επιδότησης δανείων και το γενικότερο περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων.

Στο **Διάγραμμα Γ**, διαφαίνεται, επίσης, ότι ιστορικά, η συσχέτιση μεταξύ των μεταβολών στις τιμές των κατασκευαστικών υλικών και της συνεισφοράς του ολικού κατασκευαστικού κόστους στις μεταβολές του ΔΤΚ δεν είναι γραμμική ή σταθερή διαχρονικά. Σε γενικές γραμμές, σημαντικές μειώσεις στις τιμές των κατασκευαστικών υλικών, όπως για παράδειγμα το τρίτο τρίμηνο του 2009, συνδυάζονται με ισχυρή ανταπόκριση της συνεισφοράς του κατασκευαστικού κόστους στις μεταβολές του ΔΤΚ, και η μετακύληση των τιμών κατασκευαστικών υλικών στις τιμές κατοικιών φαίνεται να είναι μεγάλη σε τέτοιες περιπτώσεις. Αντιθέτως, υψηλές αυξήσεις στις τιμές των κατασκευαστικών υλικών, όπως αυτές που σημειώθηκαν το τρίτο τρίμηνο του 2008 και κατά τα τελευταία τρίμηνα, δεν προκαλούν την αντίστοιχη άμεση ανταπόκριση της συνεισφοράς του κατασκευαστικού κόστους στις τιμές των κατοικιών, οι οποίες φαίνεται να παραμένουν, προς το παρόν, συγκρατημένες σε σχέση με τις αλματώδεις αυξήσεις στα υλικά οικοδομής. Αυτό ενδεχομένως να οφείλεται, μεταξύ άλλων, στο γεγονός ότι μέρος των αυξήσεων απορροφάται από τις κατασκευαστικές εταιρείες, μειώνοντας έτσι το περιθώριο κέρδους τους (pricing to market behaviour). Επίσης, το αυξημένο κόστος κατασκευαστικών υλικών αφορά μόνο νεόδμητες οικοδομές οι οποίες αποτελούν ένα μικρό μέρος των κατοικιών που συμπεριλαμβάνονται στον ΔΤΚ. Ως εκ τούτου, οποιαδήποτε επίδραση διάχυσης (spill-over effect) στις τιμές των μεταχειρισμένων κατοικιών θα απαιτήσει κάποιο χρονικό διάστημα για να γίνει εμφανής.

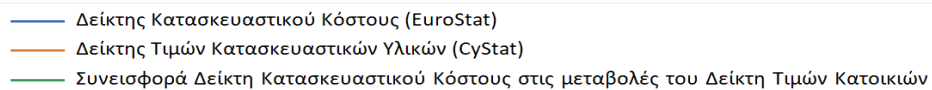
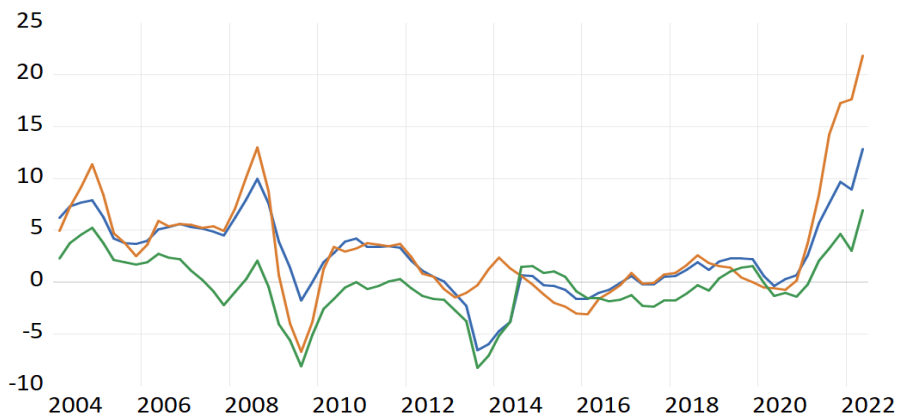
Διάγραμμα Α: Τιμές κατασκευαστικών υλικών, (ετήσιες μεταβολές, %)



Διάγραμμα Β: Ιστορική αποδόμηση του ΔΤΚ με βάση τη συνεισφορά των επιμέρους μεταβλητών



Διάγραμμα Γ: Δείκτης Κατασκευαστικού κόστους και Τιμών Κατασκευαστικών υλικών και συνεισφορά του κατασκευαστικού κόστους στις μεταβολές του ΔΤΚ



ΠΙΝΑΚΑΣ 2 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	
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	-	85,9	77,6	77,7	88,2	73,1	77,5	72,5	80,0
2022	Q1	89,8	78,7	78,6	90,8	73,7	80,9	75,7	81,9
	Q2	91,1	80,0	79,8	92,6	74,9	82,3	75,9	83,2

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία υπολογίζονται ως ο μέσος όρος των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3 Δείκτες τιμών διαμερισμάτων και οικιών ανά επαρχία

(ετήσια και 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	-	82,2	96,3	71,9	70,0	62,0	76,4	81,5	72,0	80,9	75,7
2021	-	84,0	100,2	75,7	71,7	65,2	74,9	83,6	72,4	79,7	74,5
2022	Q1	86,1	104,9	76,8	76,9	69,5	75,4	84,7	72,7	82,6	77,1
	Q2	87,5	105,7	79,5	77,7	71,2	76,3	86,7	73,5	84,1	76,9

Πηγή: ΚΤΚ.

*Τα ετήσια στοιχεία υπολογίζονται ως ο μέσος όρος των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4 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	-	4,1	0,0	-0,5	3,4	1,6	-0,4	-0,2	1,2
2022	Q1	6,8	1,5	1,0	4,6	1,6	5,7	3,9	3,2
	Q2	7,0	3,5	3,1	5,1	3,3	7,4	6,3	4,7

Πηγή: ΚΤΚ.

*Για τα ετήσια στοιχεία καταγράφονται οι ετήσιες μεταβολές του μέσου όρου των τεσσάρων τριμήνων του αντίστοιχου έτους.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5 Δείκτες τιμών διαμερισμάτων και οικιών ανά επαρχία
(τριμηνιαία μεταβολή, %)

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
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
2021Q4	-	0,8	3,4	0,3	4,5	3,4	1,4	0,7	-0,5	-0,6	2,3
2022Q1	-	1,3	1,4	0,8	2,7	3,9	0,1	0,6	-0,2	3,3	2,1
2022Q2	-	1,6	0,8	3,5	1,0	2,5	1,2	2,3	1,1	1,9	-0,4

Πηγή: ΚΤΚ.

Σημειώσεις:

Ο Γενικός ΔΤΚ και άλλοι συναφείς δείκτες και υποδείκτες ετοιμάζονται από τη Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων της 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, https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/Methodology_GR_.pdf

Το παρόν δελτίο είναι διαθέσιμο στο: <https://www.centralbank.cy/el/publications/residential-property-price-indices>