



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

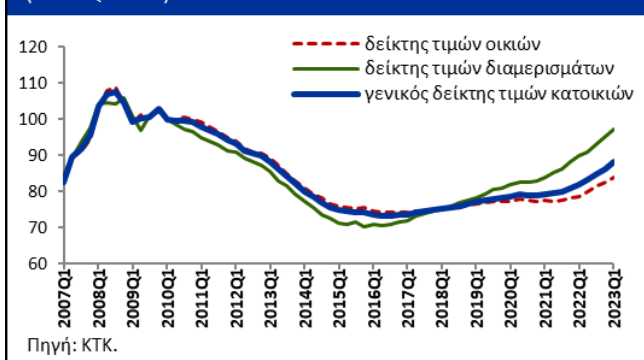
1^ο τρίμηνο 2023

Οι τιμές κατοικιών στην Κύπρο συνέχισαν να καταγράφουν σημαντική αύξηση και κατά το πρώτο τρίμηνο του 2023, ιδιαίτερα στα διαμερίσματα, κυρίως λόγω της αυξημένης ζήτησης.

- Κατά το πρώτο τρίμηνο του 2023 ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚ) της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ)¹ (οικίες και διαμερίσματα) συνέχισε να καταγράφει, σε ετήσια βάση, επιτάχυνση σε σύγκριση με τις αντίστοιχες μεταβολές κατά τα προηγούμενα τρίμηνα (Πίνακας 1).
- Όπως καταγράφεται στα στοιχεία πωλητηρίων εγγράφων του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), η ζήτηση στην αγορά ακινήτων κατά το πρώτο τρίμηνο του 2023 σημείωσε αύξηση σε ετήσια βάση. Η μεγαλύτερη ετήσια αύξηση κατά την υπό εξέταση περίοδο προήλθε από τους ξένους αγοραστές, οι οποίοι, κατά το 2022 και πρώτο τρίμηνο του 2023 αποτελούν περίπου το μισό του συνόλου των αγοραστών.
- Ως εκ των πιο πάνω, η αύξηση στις τιμές των κατοικιών κατά το πρώτο τρίμηνο του 2023 φαίνεται να προκύπτει κυρίως λόγω της αυξημένης ζήτησης.
- Παράλληλα, ο ρυθμός αύξησης του κατασκευαστικού κόστους φαίνεται να διανύει πορεία σταθεροποίησης σε σχέση με την περίοδο 2021-2022 κατά την οποία είχαν καταγραφεί πολύ ψηλοί ρυθμοί αύξησης.
- Η ετήσια αύξηση στον ΔΤΚ στις επαρχίες Λεμεσού και Λάρνακας παρουσιάζει επιτάχυνση, ενώ, στην επαρχία Πάφου, παρά την επιβραδυνόμενη πορεία, το ποσοστό αύξησης των τιμών κατοικιών παραμένει ψηλό.
- Μέχρι και το πρώτο τρίμηνο του 2023, η αύξηση των βασικών επιτοκίων της ΕΚΤ και η συνεπακόλουθη μείωση στη ζήτηση στεγαστικών δανείων δεν φαίνεται να έχουν επηρεάσει την εγχώρια ζήτηση ακινήτων σε ουσιαστικό βαθμό, αφού αυτή συνεχίζει να καταγράφει αύξηση.

| ΠΙΝΑΚΑΣ 1 Σύνοψη | 2ο τρίμηνο 2022 | 3ο τρίμηνο 2022 | 4ο τρίμηνο 2022 | 1ο τρίμηνο 2023 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1. Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100) | 83,2 | 85,0 | 86,3 | 88,1 |
| Τριμηνιαία μεταβολή | 1,7% | 2,1% | 1,6% | 2,1% |
| Ετήσια μεταβολή | 4,7% | 6,3% | 6,6% | 7,7% |
| 1.(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100) | 80,0 | 81,6 | 82,5 | 83,9 |
| Τριμηνιαία μεταβολή | 1,7% | 2,0% | 1,1% | 1,7% |
| Ετήσια μεταβολή | 3,5% | 5,2% | 5,6% | 6,6% |
| 1.(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1^ο Τρίμηνο 2010=100) | 91,1 | 93,2 | 95,1 | 97,3 |
| Τριμηνιαία μεταβολή | 1,5% | 2,2% | 2,1% | 2,3% |
| Ετήσια μεταβολή | 7,0% | 8,0% | 7,7% | 8,4% |

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



Πηγή: ΚΤΚ.

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:

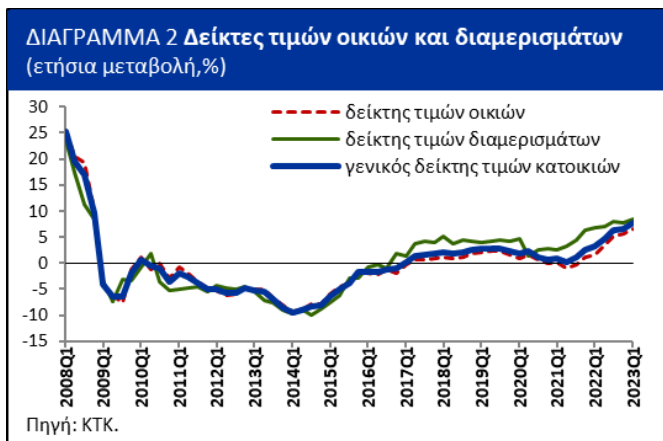
https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/Methodology_GR_.pdf). Ως εκ τούτου, είναι πιθανό να υπάρχει μικρή σχετική χρονική υστέρηση στον πλήρη αντικατοπτρισμό των εξελίξεων σε σημεία καμπίς του Δείκτη, στο χρονικό σημείο αλλά και στην ένταση της αλλαγής πορείας της αγοράς.

1. Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Ο ΔΤΚ (οικίες και διαμερίσματα) κατά το πρώτο τρίμηνο του 2023 κατέγραψε τριμηνιαία αύξηση 2,1% σε σχέση με 1,6% το προηγούμενο τρίμηνο.

Η άνοδος του ΔΤΚ προέρχεται από αύξηση κατά 2,3% στις τιμές διαμερισμάτων και κατά 1,7% στις τιμές των οικιών σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο. (Πίνακας 1, Διάγραμμα 1, σελ.1).

Σε ετήσια βάση, παρουσιάζεται επίσης αύξηση στις τιμές κατοικιών κατά 7,7% το πρώτο τρίμηνο του 2023, σε σύγκριση με 6,6% το τέταρτο τρίμηνο του 2022. Οι τιμές των διαμερισμάτων κατά το υπό εξέταση τρίμηνο κατέγραψαν ετήσια αύξηση 8,4% και οι τιμές των οικιών κατά 6,6%. (Πίνακας 1, σελ.1, Διάγραμμα 2).

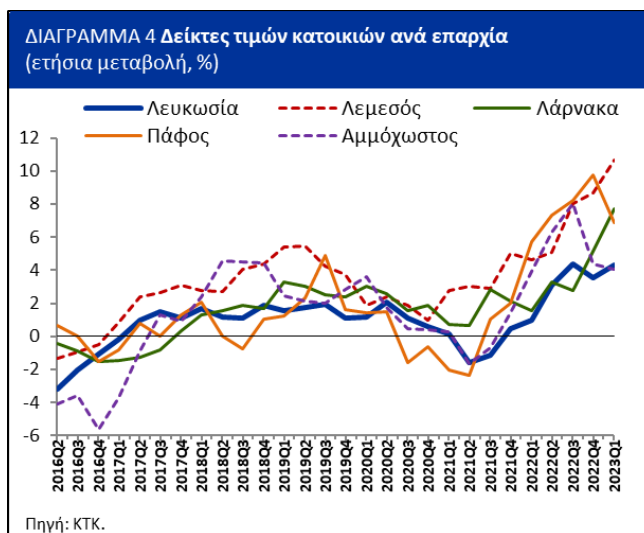
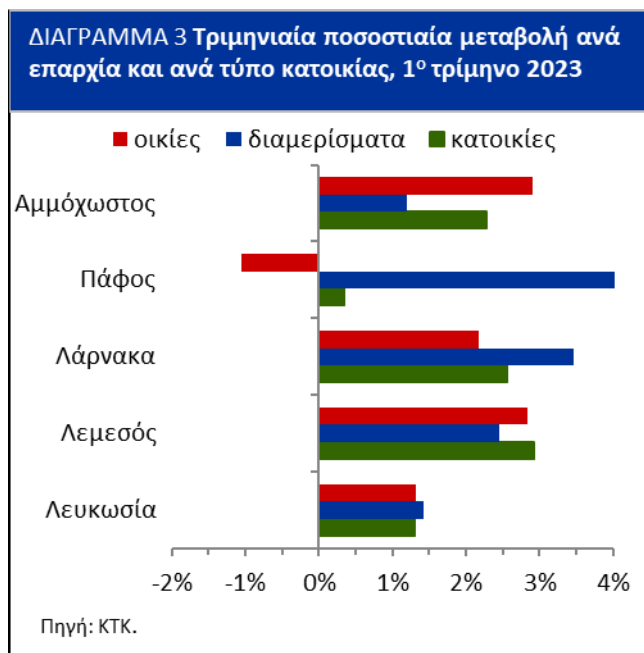


Η ζήτηση για την αγορά ακινήτων στην Κύπρο, όπως και οι τιμές των κατοικιών, συνέχισαν να καταγράφουν ανοδική πορεία κατά το πρώτο τρίμηνο του 2023. Ενώ το 2022 οι αυξήσεις στις τιμές κατοικιών διαφαινόταν ότι καθοδηγούνταν κυρίως από τις αυξήσεις στο κατασκευαστικό κόστος, το πρώτο τρίμηνο του 2023 οι αυξήσεις στηρίζονται κατά κύριο λόγο στην αυξημένη ζήτηση, σύμφωνα με τα στοιχεία των πωλητηρίων εγγράφων του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Η εν λόγω ζήτηση ακινήτων, σύμφωνα με πληροφορίες της αγοράς (κτηματομεσίτες, εκτιμητές), φαίνεται να στηρίζεται σε δομικούς παράγοντες (structural factors), δηλαδή οι αγοραστές δεν αγοράζουν ακίνητα για κερδοσκοπία (speculation), αλλά αντίθετα τα αξιοποιούν είτε ως κύρια κατοικία, είτε για αναπτύξεις έργων. Επίσης, σύμφωνα με τις ίδιες

πληροφορίες της αγοράς ο επενδυτικός ορίζοντας των επενδυτών για αναπτύξεις έργων είναι τουλάχιστον 2-3 χρόνια, αφού αυτά αφορούν έργα υποδομών, όπως πανεπιστήμια, σχολεία, υγείας (healthcare), κτλ. Επιπλέον, παρά την άνοδο των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων, ως αποτέλεσμα της νομισματικής πολιτικής της ΕΚΤ, δεν φαίνεται να έχει επηρεαστεί σε ουσιαστικό βαθμό η συνολική ζήτηση ακινήτων μέχρι και το πρώτο τρίμηνο του 2023.

2. Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Κατά το πρώτο τρίμηνο του 2023 οι τιμές κατοικιών σε τριμηνιαία βάση σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία



καταγράφηκε αύξηση 1,3%, στη Λεμεσό 2,9%, στη Λάρνακα 2,6%, στην Πάφο 0,3% και στην Αμμόχωστο 2,3%. (Διάγραμμα 3, σελ. 2, Πίνακας 5, σελ. 7).

Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στους δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία, καταγράφηκε αύξηση σε όλες τις επαρχίες για έκτο συνεχόμενο τρίμηνο. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία οι τιμές κατοικιών αυξήθηκαν κατά 4,3%, στη Λεμεσό κατά 10,6%, στη Λάρνακα κατά 7,7%, στην Πάφο κατά 6,8% και στην Αμμόχωστο κατά 4% (Διάγραμμα 4, σελ.3, Πίνακας 4, σελ.7). Ο σχετικά ψηλός ρυθμός αύξησης των τιμών κατοικιών στις επαρχίες Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου ενδεχομένως να σχετίζεται με τη ζήτηση από ξένους λόγω του «headquartering policy». Αντίθετα, στην επαρχία Αμμοχώστου ο ρυθμός αύξησης των τιμών κατοικιών καταγράφει επιβράδυνση τα τελευταία δύο τρίμηνα.

Σε τριμηνιαία βάση, οι τιμές των οικιών κατέγραψαν αυξήσεις σε όλες τις επαρχίες εκτός της Πάφου. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία αυξήθηκαν κατά 1,3%, στη Λεμεσό κατά 2,8%, στη Λάρνακα κατά 2,2% και στην Αμμόχωστο κατά 2,9%, ενώ στην Πάφο κατέγραψαν μείωση 1,1%. 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 4,2%, 9,4%, 5,8%, 5,7% και 5%, αντίστοιχα.

Οι τιμές των διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία αυξήθηκαν κατά 1,4%, στη Λεμεσό 2,4%, στη Λάρνακα 3,5%, στην Πάφο 4,3% και στην Αμμόχωστο 1,2%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες για έβδομο συνεχόμενο τρίμηνο. Συγκεκριμένα, το πρώτο τρίμηνο του 2023, στη Λευκωσία οι τιμές διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 4,4%, στη Λεμεσό κατά 10,4%, στη Λάρνακα κατά 12,3%, στην Πάφο κατά 10,3% και στην Αμμόχωστο κατά 2,4%, σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2022.

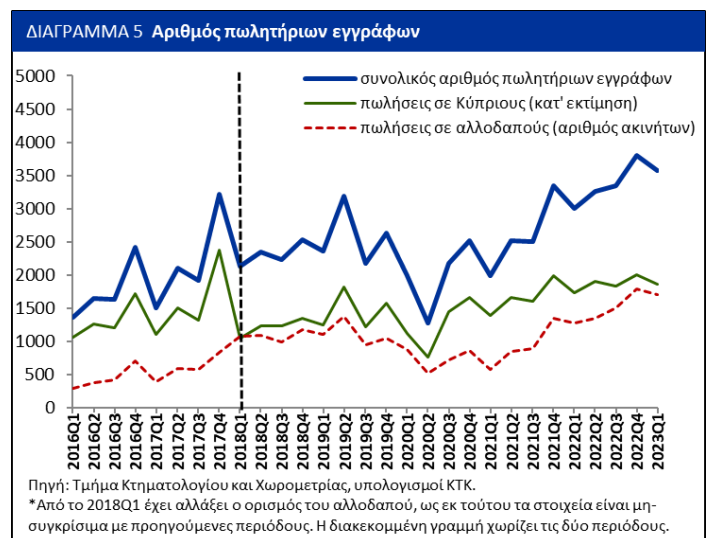
² Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία, το 2022 έχουν έρθει στο νησί περισσότεροι από 9.000 εργαζόμενοι, ενώ τα μέλη των οικογενειών τους ανέρχονται στις 8.000 άτομα. Συνολικά στον μηχανισμό

3. Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών και στοιχείων

Δείκτες σχετικοί με την αγορά ακινήτων συνεχίζουν να αποτυπώνουν κατά το πρώτο τρίμηνο του 2023 την ανοδική δυναμική της ζήτησης και των τιμών από τη μια, και τη συγκράτηση στην προσφορά από την άλλη. Επιπλέον, παρουσιάζεται διόρθωση του κατασκευαστικού κόστους.

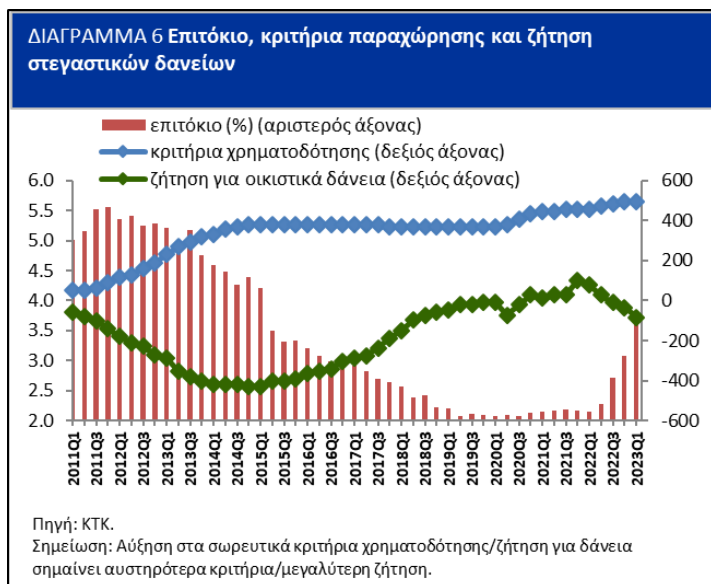
Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία του ΤΚΧ, ο αριθμός των πωλητήριων εγγράφων συνέχισε να καταγράφει αύξηση και το πρώτο τρίμηνο του 2023 κατά 18,8% σε ετήσια βάση (3.574 σε σύγκριση με 3.009), αντανακλώντας την αυξημένη ζήτηση για ακίνητα (Διάγραμμα 5). Συγκεκριμένα, κατά το υπό εξέταση τρίμηνο σημειώθηκε αύξηση 33,6% σε ετήσια βάση στον αριθμό ακινήτων που πωλήθηκαν σε ξένους αγοραστές (1.706 σε σύγκριση με 1.277, Διάγραμμα 5), κυρίως από χώρες εκτός ΕΕ, ενώ ο αριθμός ακινήτων που πωλήθηκαν σε εγχώριους αγοραστές αυξήθηκε κατά 7,9% σε ετήσια βάση (1.868 σε σύγκριση με 1.732, Διάγραμμα 5).

Η αύξηση αυτή στα πωλητήρια έγγραφα των ξένων αγοραστών αποδίδεται κυρίως, στο «headquartering policy»², το οποίο προσελκύει ξένους επαγγελματίες από χώρες όπως τη Ρωσία, το Ισραήλ, την Ουκρανία, το Ηνωμένο Βασίλειο, το Λίβανο, και τη Λευκορωσία.



διευκόλυνσης επιχειρήσεων έχουν ενταχθεί 1.600 ξένες εταιρείες και 12.500 εργαζόμενοι έχουν πάρει άδειες παραμονής (στοιχεία Υπουργείου Οικονομικών, Ιανουάριος 2023).

Η άνοδος των βασικών επιτοκίων της ΕΚΤ έχει οδηγήσει, όπως ήταν αναμενόμενο, σε αύξηση στα επιτόκια στεγαστικών δανείων, αυξάνοντας έτσι το κόστος δανεισμού για υφιστάμενους αλλά και δυνητικούς νέους πελάτες των εγχώριων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων. Το γεγονός αυτό έχει επηρεάσει από τη μια τη ζήτηση για νέα στεγαστικά δάνεια, εντούτοις, δεν φαίνεται να έχει επηρεάσει σε ουσιαστικό βαθμό τη συνολική ζήτηση για ακίνητα μέχρι και το πρώτο τρίμηνο του 2023. Σύμφωνα με τη δημοσίευση *Νομισματικών και Χρηματοοικονομικών Στατιστικών*³ της ΚΤΚ, τα νέα δάνεια για αγορά κατοικίας το πρώτο τρίμηνο του 2023 μειώθηκαν κατά 44,2% σε ετήσια βάση (€244,3 εκ. το πρώτο τρίμηνο του 2023 σε σχέση με €437,0 εκ. το πρώτο τρίμηνο του 2022. Επίσης, σύμφωνα με τις ίδιες στατιστικές, το επιτόκιο οικιστικών δανείων⁴ κατά το πρώτο τρίμηνο του 2023 συνέχισε να καταγράφει αυξήσεις, αφού κυμάνθηκε κατά μέσο όρο στο 3,74%, σε σχέση με 3,07% το τέταρτο τρίμηνο του 2022 και 2,15% ένα χρόνο πριν, δηλαδή το πρώτο τρίμηνο του 2022 (**Διάγραμμα 6**). Επίσης, σύμφωνα με την Έρευνα Τραπεζικών Εργασιών⁵, τα κριτήρια χρηματοδότησης έγιναν πιο αυστηρά σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, ενώ η ίδια έρευνα επιβεβαιώνει τη συνεχιζόμενη μείωση στη ζήτηση για δανεισμό (**Διάγραμμα 6**).



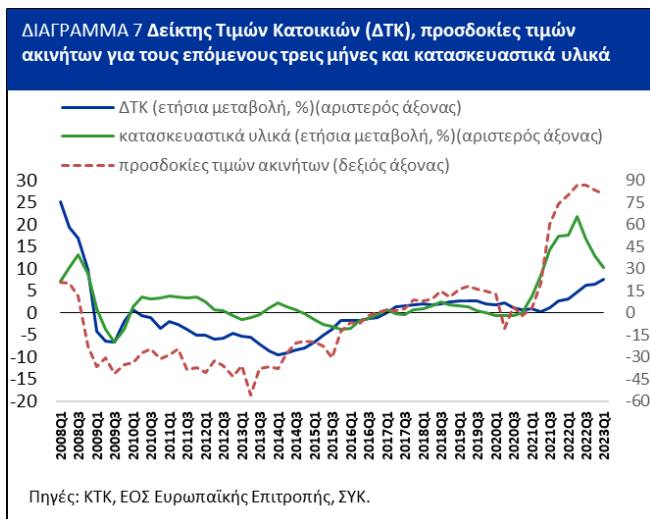
Η συγκρατημένη προσφορά νέων ακινήτων αντανακλάται στον δείκτη παραγωγής στις κατασκευές (κατηγορία κτίρια) της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου (ΣΥΚ). Μετά από έξι τρίμηνα συνεχόμενων ετήσιων μειώσεων, ο εν λόγω δείκτης καταγράφει ετήσια αύξηση 5,5% το πρώτο τρίμηνο του 2023. Όσον αφορά τον αριθμό των οικιστικών κτιρίων για τα οποία εγκρίθηκαν άδειες οικοδομής, ο οποίος αποτελεί πρόδρομη ένδειξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας, αυτός κατέγραψε ετήσια μείωση 6% κατά το πρώτο τρίμηνο του 2023. Αυτό είναι το πέμπτο συνεχόμενο τρίμηνο που καταγράφεται μείωση στον αριθμό των οικιστικών κτιρίων για τα οποία εκδίδεται άδεια οικοδομής, κάτι που καταδεικνύει τη συγκρατημένη προσφορά που αναμένεται να υπάρξει και στο μέλλον. Σύμφωνα με στοιχεία από τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο δείκτης κατασκευαστικής δραστηριότητας κατά τους προηγούμενους τρεις μήνες, παρ' όλο που καταγράφει λιγότερο αρνητικά επίπεδα κατά το πρώτο τρίμηνο του 2023 (-7,7) σε σύγκριση με τα δύο προηγούμενα τρίμηνα (-12,9 και -15,3), παραμένει σε αρνητικά επίπεδα.

Ο δείκτης τιμών κατασκευαστικών υλικών, ο οποίος δημοσιεύεται από την ΣΥΚ, καταγράφει τον Μάρτιο του 2023 μικρή μείωση σε μηνιαία βάση, ακολουθώντας ενδεχομένως, με σχετική υστέρηση, τη διεθνή τάση μειώσεων στις τιμές των βασικών κατασκευαστικών υλικών. Ως εκ τούτου, οι επιβραδυνόμενες αυξήσεις που καταγράφει σε ετήσια βάση ο εν λόγω δείκτης (10,3% το πρώτο τρίμηνο του 2023) αναμένεται να καταλήξουν τουλάχιστον σε σταθεροποίηση (**Διάγραμμα 7**) στο προσεχές μέλλον.

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

⁴ Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

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



τα προ-πανδημίας επίπεδα. Η συνεπακόλουθη αύξηση στα εγχώρια επιτόκια των στεγαστικών δανείων λόγω της αύξησης των βασικών επιτοκίων της ΕΚΤ στα πλαίσια της ενιαίας νομισματικής πολιτικής στη ζώνη του ευρώ, είχε σαν αποτέλεσμα την μείωση στη ζήτηση στεγαστικών δανείων κατά το πρώτο τρίμηνο του 2023 σε ετήσια βάση. Εντούτοις, η συνολική ζήτηση για ακίνητα δεν έχει ακόμη επηρεαστεί σε ουσιαστικό βαθμό, εν μέρει λόγω της αύξησης της ζήτησης από ξένους αγοραστές.

Σύμφωνα με τις ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, κατά το πρώτο τρίμηνο του 2023, εξακολουθούσε να υπάρχει σύγκλιση απόψεων στους συμμετέχοντες στην έρευνα σχετικά με τις τιμές ακινήτων οι οποίοι αναμένουν συνέχιση των αυξήσεων (**Διάγραμμα 7, σελ.4**). Συγκεκριμένα, ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες έφθασε κατά μέσο όρο στο 80,8 το πρώτο τρίμηνο του 2023, καταγράφοντας για τρίτο συνεχόμενο τρίμηνο μικρή μείωση από τα ιστορικά ψηλά επίπεδα που είχε φτάσει το δεύτερο τρίμηνο του 2022. Όσον αφορά την εργοδότηση στον κατασκευαστικό τομέα, σύμφωνα με τον δείκτη προσδοκιών για εργοδότηση στον τομέα των ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες δεν αναμένεται κάποια ουσιαστική μεταβολή τους επόμενους τρεις μήνες, αφού ο δείκτης έφθασε στο -0,9, οριακά δηλαδή αρνητικό.

4. Καταληκτικά σχόλια

Κατά το πρώτο τρίμηνο του 2023 οι τιμές κατοικιών συνέχισαν την πορεία επιταχυνόμενης αύξησής τους, απόρροια κυρίως της σημαντικά αυξημένης ζήτησης για ακίνητα όπως καταγράφηκε στις αυξημένες, σε ετήσια βάση, πωλήσεις κατά την εν λόγω περίοδο. Η ζήτηση ακινήτων προέρχεται τόσο από εγχώριους όσο και από ξένους αγοραστές. Η συμβολή του κατασκευαστικού κόστους στις αυξήσεις τιμών κατοικιών το πρώτο τρίμηνο του 2023 είναι περιορισμένη, με τις τιμές των κατασκευαστικών υλικών να καταγράφουν, σε τριμηνιαία βάση, μικρές μειώσεις, εξακολουθώντας όμως να παραμένουν σε ψηλά επίπεδα σε σχέση με

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 Δείκτες τιμών κατοικιών ανά τύπο και ανά επαρχία

| 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 | - | 85,9 | 77,6 | 77,7 | 88,2 | 73,1 | 77,5 | 72,5 | 80,0 |
| 2022 | - | 92,3 | 80,7 | 80,0 | 94,1 | 75,5 | 83,5 | 76,6 | 84,1 |
| 2023 | Q1 | 97,3 | 83,9 | 82,0 | 100,5 | 79,3 | 86,5 | 78,8 | 88,1 |

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 | 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 | - | 84,0 | 100,2 | 75,7 | 71,7 | 65,2 | 74,9 | 83,6 | 72,4 | 79,7 | 74,5 |
| 2022 | - | 87,6 | 108,2 | 80,3 | 79,0 | 71,0 | 76,6 | 87,7 | 73,9 | 85,3 | 77,8 |
| 2023 | Q1 | 89,9 | 115,8 | 86,3 | 84,8 | 71,2 | 78,5 | 92,7 | 76,9 | 87,3 | 81,0 |

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 | - | 7,4 | 3,9 | 3,0 | 6,6 | 3,2 | 7,8 | 5,7 | 5,2 |
| 2023 | Q1 | 8,4 | 6,6 | 4,3 | 10,6 | 7,7 | 6,8 | 4,0 | 7,7 |

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 | Διαμερίσματα | | | | | Οικίες | | | | |
|------|---------|--------------|-------|------|-------|---------|--------|-------|------|-------|---------|
| | | Λ/σία | Λ/σός | Λ/κα | Πάφος | Αμ/στος | Λ/σία | Λ/σός | Λ/κα | Πάφος | Αμ/στος |
| 2021 | Q1 | 0,5 | 1,1 | 1,9 | 2,2 | 3,0 | -0,4 | 1,6 | 0,3 | -1,5 | -0,6 |
| 2021 | Q2 | 0,5 | 1,2 | 0,6 | 0,9 | 1,1 | -1,3 | 1,0 | -0,1 | -0,2 | -2,7 |
| 2021 | Q3 | 0,7 | 0,8 | 0,7 | 1,7 | -0,2 | -0,3 | -0,3 | 2,1 | 1,5 | 0,7 |
| 2021 | Q4 | 0,8 | 3,4 | 0,3 | 4,5 | 3,4 | 1,4 | 0,7 | -0,5 | -0,6 | 2,3 |
| 2022 | Q1 | 1,3 | 1,4 | 0,8 | 2,7 | 3,9 | 0,1 | 0,6 | -0,2 | 3,3 | 2,1 |
| 2022 | Q2 | 1,6 | 0,8 | 3,5 | 1,0 | 2,5 | 1,2 | 2,3 | 1,1 | 1,9 | -0,4 |
| 2022 | Q3 | 1,1 | 3,2 | 2,6 | 3,3 | 2,6 | 1,3 | 2,8 | 0,6 | 2,6 | 2,3 |
| 2022 | Q4 | 0,2 | 3,6 | 2,3 | 1,4 | -3,7 | 0,3 | 1,2 | 1,7 | 2,2 | 0,1 |
| 2023 | Q1 | 1,4 | 2,4 | 3,5 | 4,3 | 1,2 | 1,3 | 2,8 | 2,2 | -1,1 | 2,9 |

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 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>

Για περαιτέρω πληροφορίες ή/και διευκρινίσεις επικοινωνήστε με την Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων της ΚΤΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση RealEstate@centralbank.cy.