



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

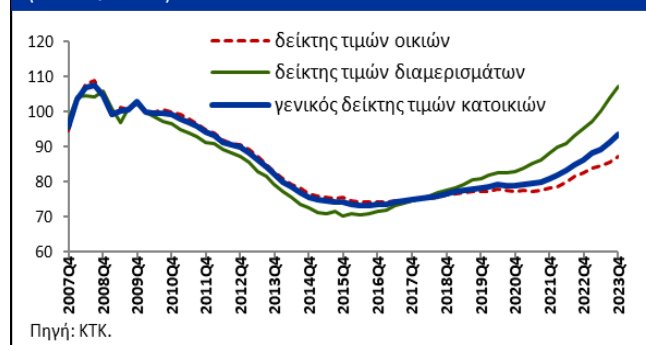
4^ο τρίμηνο 2023

Συνεχίζεται η αύξηση των τιμών κατοικιών κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2023, ωθούμενη κυρίως από τις αυξήσεις στις τιμές διαμερισμάτων.

- Κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2023 ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚ) της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ)¹ (οικίες και διαμερίσματα) συνέχισε την ανοδική του πορεία, καταγράφοντας αύξηση τόσο σε ετήσια όσο και σε τριμηνιαία βάση (Πίνακας 1).
- Σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), ο συνολικός αριθμός πωλητηρίων εγγράφων που κατατέθηκαν στα Επαρχιακά γραφεία, και τα οποία αφορούν όλους τους τύπους ακινήτων, κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2023 σημείωσε επιβραδυνόμενη αύξηση σε ετήσια βάση. Η εν λόγω αύξηση στη συνολική ζήτηση ακινήτων προήλθε από τους εγχώριους αγοραστές, ενώ παρατηρήθηκε μείωση στον αριθμό πωλητηρίων εγγράφων που κατατέθηκαν από ξένους αγοραστές. Επιπλέον, παρατηρείται μείωση και στον αριθμό εγγραφών εταιρειών ξένων συμφερόντων μέσω της Μονάδας Διευκόλυνσης Εταιρειών σε σχέση με το 2022, στα πλαίσια της “Στρατηγικής για την Προσέλκυση Εταιρειών για Δραστηριοποίηση ή/και Επέκταση των Δραστηριοτήτων τους στην Κύπρο” (headquartering policy).
- Από την πλευρά της ζήτησης, σύμφωνα με τα στοιχεία συγκριτικών πωλήσεων του ΤΚΧ, η συνολική αξία και ο αριθμός συναλλαγών οικιστικών ακινήτων (οικίες και διαμερίσματα) κατά το 2023 σημείωσαν μικρή μείωση σε σύγκριση με το 2022. Σ’ αυτό συνέτεινε η συνεχιζόμενη αύξηση στα επιτόκια στεγαστικών δανείων, η οποία καταγράφηκε και κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2023, όπως και η μείωση στην έγκριση νέων στεγαστικών δανείων το 2023 σε σχέση με το 2022. Επίσης, συνεχίζει να καταγράφεται σχετικά μεγαλύτερη ζήτηση διαμερισμάτων σε σχέση με τις οικίες. Αυτό πηγάζει από τη στροφή των αγοραστών σε μικρότερου μεγέθους ακίνητα, όπως αντανακλάται στα μειωμένα τετραγωνικά ανά οικιστική μονάδα για την οποία εκδόθηκε άδεια οικοδομής.
- Από την πλευρά της προσφοράς, σύμφωνα με παράγοντες της αγοράς, αυτή είναι περιορισμένη σε σχέση με τα ψηλά επίπεδα ζήτησης. Το γεγονός αυτό φαίνεται να αποτελεί σημαντικό παράγοντα που συμβάλει στην αύξηση του ΔΤΚ. Εντούτοις, η αύξηση στον αριθμό οικιστικών μονάδων για τα οποία εκδόθηκε άδεια οικοδομής κατά το 2023, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι ήδη υπάρχει σημαντικός αριθμός κατασκευαστικών έργων υπό κατασκευή, αναμένεται να αυξήσουν την προσφορά οικιστικών ακινήτων στο μεσοπρόθεσμο μέλλον, η οποία αναμένεται να αμβλύνει τις εν λόγω πιέσεις για άνοδο των τιμών.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 Σύνοψη	1ο τρίμηνο 2023	2ο τρίμηνο 2023	3ο τρίμηνο 2023	4ο τρίμηνο 2023
1. Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	88,1	89,4	91,4	93,5
Τριμηνιαία μεταβολή	2,1%	1,5%	2,2%	2,3%
Ετήσια μεταβολή	7,7%	7,4%	7,6%	8,3%
1.(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	83,9	84,5	85,6	87,2
Τριμηνιαία μεταβολή	1,7%	0,7%	1,4%	1,8%
Ετήσια μεταβολή	6,6%	5,6%	4,9%	5,7%
1.(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	97,3	100,3	103,9	107,2
Τριμηνιαία μεταβολή	2,3%	3,1%	3,6%	3,2%
Ετήσια μεταβολή	8,4%	10,1%	11,5%	12,7%

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:

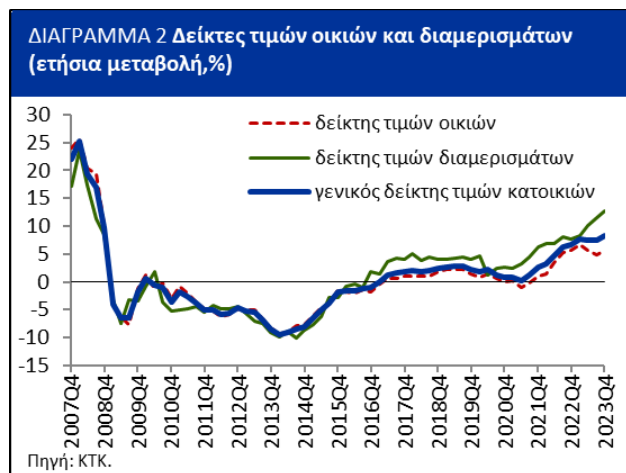
https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/Methodology_GR_.pdf). Ως εκ τούτου, είναι πιθανό να υπάρχει μικρή σχετική χρονική υστέρηση στον πλήρη αντικατοπτρισμό των εξελίξεων σε σημεία καμψής του Δείκτη, στο χρονικό σημείο αλλά και στην ένταση της αλλαγής πορείας της αγοράς.

1. Μεταβολές του γενικού δείκτη τιμών κατοικιών

Ο ΔΤΚ (οικίες και διαμερίσματα) κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2023 κατέγραψε αύξηση 2,3% σε σχέση με αύξηση 2,2% το προηγούμενο τρίμηνο.

Η άνοδος του ΔΤΚ κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2023 σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο προήλθε από αύξηση 1,8% στις τιμές των οικιών και 3,2% στις τιμές διαμερισμάτων. (Διάγραμμα 1, σελ.1, Πίνακας 1, σελ.1).

Σε ετήσια βάση, καταγράφεται αύξηση 8,3% στις τιμές κατοικιών το τέταρτο τρίμηνο του 2023, σε σύγκριση με 7,6% το τρίτο τρίμηνο του 2023. Οι τιμές των διαμερισμάτων κατέγραψαν αύξηση 12,7% και των οικιών 5,7% (Διάγραμμα 2, Πίνακας 1, σελ.1) κατά το υπό εξέταση τρίμηνο.

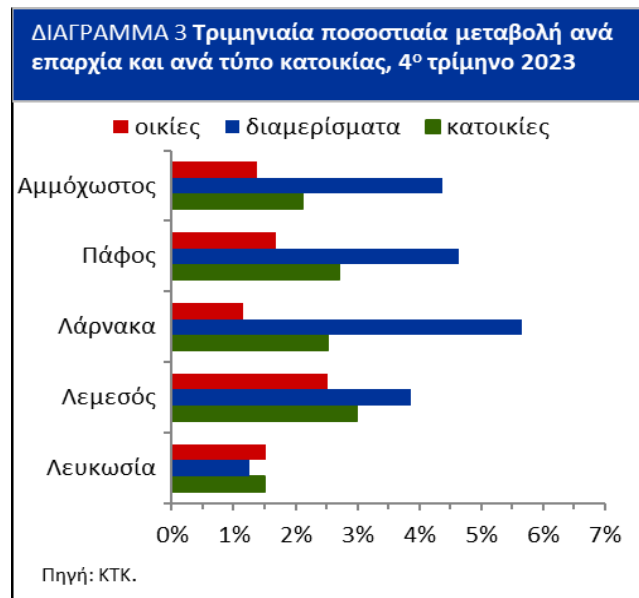


Η άνοδος των επιτοκίων στεγαστικών δανείων, ένεκα της ενιαίας περιοριστικής νομισματικής πολιτικής της ΕΚΤ, έχει αυξήσει το κόστος δανεισμού για υφιστάμενους αλλά και δυνητικούς νέους πελάτες των εγχώριων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, επηρεάζοντας τη ζήτηση νέων δανείων για αγορά κατοικίας το 2023. Η εξέλιξη αυτή φαίνεται να έχει επηρεάσει τη ζήτηση οικιστικών ακινήτων, όπως αποτυπώνεται στα στοιχεία συγκριτικών πωλήσεων του ΤΚΧ, με τη συνολική αξία και αριθμό συναλλαγών οικιστικών ακινήτων κατά το 2023 να σημειώνουν μείωση σε σύγκριση με το 2022. Μείωση παρατηρείται και στον αριθμό εγγραφών εταιρειών ξένων συμφερόντων μέσω της Μονάδας Διευκόλυνσης Εταιρειών, στα πλαίσια του headquartering policy, σε σχέση με το 2022, όταν και οδήγησαν σε σημαντική αύξηση στη ζήτηση ακινήτων. Η εν λόγω τάση επιβεβαιώνεται και από

τη μείωση, σε ετήσια βάση, στον αριθμό πωλητηρίων εγγράφων που κατατέθηκαν από ξένους αγοραστές κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2023.

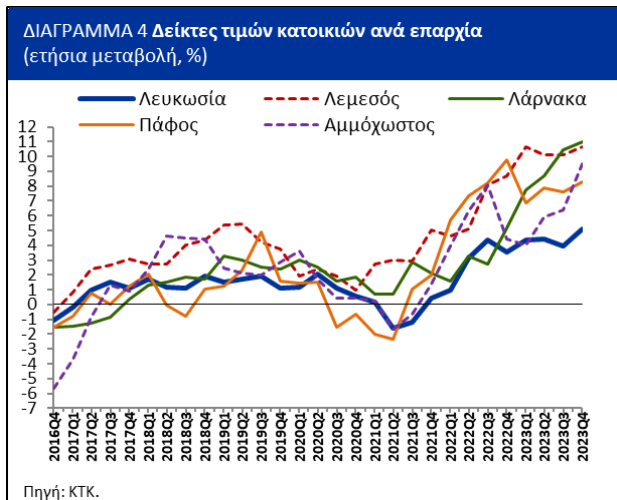
2. Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Οι τιμές κατοικιών σε τριμηνιαία βάση σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες για τέταρτη συνεχόμενη τριμηνία και κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2023. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία καταγράφηκε αύξηση 1,5%, στη Λεμεσό 3%, στη Λάρνακα 2,5%, στην Πάφο 2,7% και στην Αμμόχωστο 2,1%. (Διάγραμμα 3, Πίνακας 5, σελ. 7).



Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στους ΔΤΚ ανά επαρχία, καταγράφηκε αύξηση το ίδιο σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία οι τιμές κατοικιών αυξήθηκαν κατά 5,1%, στη Λεμεσό κατά 10,7%, στη Λάρνακα κατά 11%, στην Πάφο κατά 8,3% και στην Αμμόχωστο κατά 9,5% (Διάγραμμα 4, σελ.3, Πίνακας 4, σελ.7).

Οι τιμές των οικιών, σε τριμηνιαία βάση, κατέγραψαν αυξήσεις σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία αυξήθηκαν κατά 1,5%, στη Λεμεσό κατά 2,5%, στη Λάρνακα κατά 1,2%, στην Πάφο κατά 1,7% και στην Αμμόχωστο κατά 1,4%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές οικιών κατέγραψαν αύξηση επίσης σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, οι τιμές οικιών στη Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα, Πάφο και Αμμόχωστο αυξήθηκαν κατά 5%, 6,5%, 7,7%, 2,6% και 10,9%, αντίστοιχα.



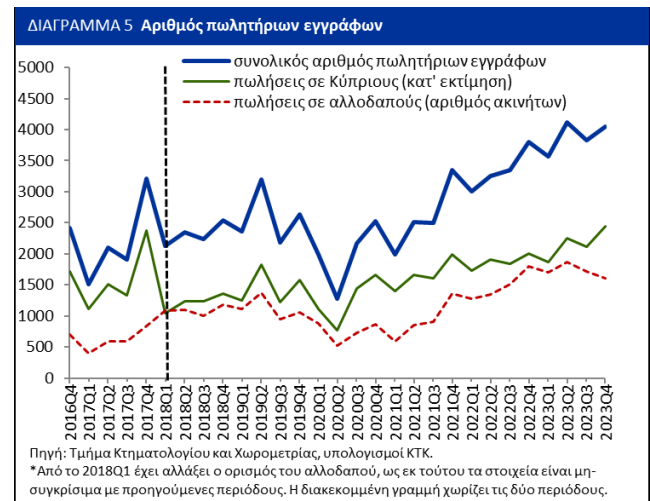
Οι **τιμές των διαμερισμάτων** σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία αυξήθηκαν κατά 1,3%, στη Λεμεσό 3,9%, στη Λάρνακα 5,7%, στην Πάφο 4,6% και στην Αμμόχωστο 4,4%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, το τέταρτο τρίμηνο του 2023, στη Λευκωσία αυξήθηκαν κατά 5,7%, στη Λεμεσό κατά 15,2%, στη Λάρνακα κατά 17,2%, στην Πάφο κατά 22,2% και στην Αμμόχωστο κατά 6,5%, σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2022.

3. Μεταβολές άλλων σχετικών δεικτών και στοιχείων

Δείκτες σχετικοί με την αγορά ακινήτων συνεχίζουν να αποτυπώνουν τη δυναμική της ζήτησης κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2023, καθώς και την περιορισμένη προσφορά οικιστικών ακινήτων στην αγορά. Επιπλέον, παρατηρείται συνέχιση στη σταθεροποίηση του κατασκευαστικού κόστους, μετά τις σημαντικές αυξήσεις τα τελευταία έτη.

Σύμφωνα με στοιχεία του ΤΚΧ, τα **πωλητήρια έγγραφα**, τα οποία αφορούν όλους τους τύπους ακινήτων, κατέγραψαν επιβραδυνόμενη αύξηση 6,6% σε ετήσια βάση το τέταρτο τρίμηνο του 2023 (4.048 σε σύγκριση με 3.799 το τέταρτο τρίμηνο του 2022), αντανakλώντας την αυξημένη συνολική ζήτηση για ακίνητα (**Διάγραμμα 5**). Η εν λόγω

επιβράδυνση δεν αποτυπώνεται ακόμα στον ΔΤΚ, ο οποίος, επειδή υπολογίζεται στη βάση εκτιμήσεων αγοραίων τιμών ακινήτων, ενσωματώνει τις εξελίξεις στις πραγματικές συναλλαγές με κάποια χρονική υστέρηση. Η αύξηση στα πωλητήρια έγγραφα προήλθε από εγχώριους αγοραστές, οι οποίοι εξακολουθούν να αποτελούν το μεγαλύτερο μερίδιο της αγοράς. Συγκεκριμένα, κατά το υπό εξέταση τρίμηνο, σημειώθηκε αύξηση 21,5% σε ετήσια βάση στον αριθμό ακινήτων που πωλήθηκαν σε εγχώριους αγοραστές (2.437 σε σύγκριση με 2.005 το τέταρτο τρίμηνο του 2022, **Διάγραμμα 5**), ενώ ο αριθμός ακινήτων που πωλήθηκαν σε ξένους αγοραστές μειώθηκε κατά 10,2% σε ετήσια βάση (1.611 σε σύγκριση με 1.794 το τέταρτο τρίμηνο του 2022, **Διάγραμμα 5**). Η ζήτηση από εγχώριους αγοραστές οφείλεται, μεταξύ άλλων και σε επενδύσεις για σκοπούς ενοικίασης (buy-to-let).

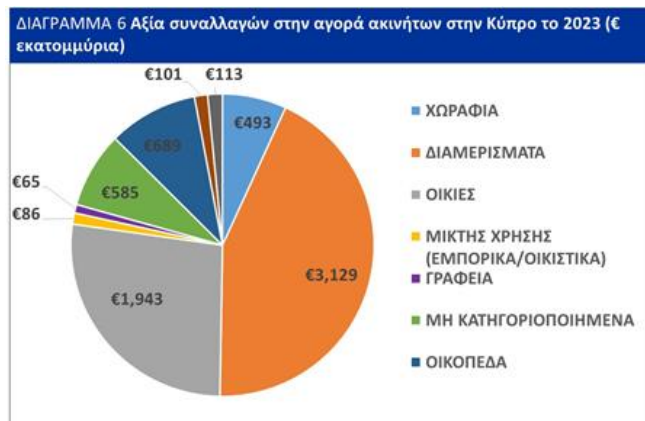


Η ζήτηση για οικιστικά ακίνητα αποτυπώνεται και στα **στοιχεία «συγκριτικών πωλήσεων»²** όπως αποστέλλονται στην ΚΤΚ από το ΤΚΧ. Το 2023 πέραν του 70% της συνολικής αξίας συναλλαγών αφορά οικιστικά ακίνητα με τις συναλλαγές διαμερισμάτων να είναι σημαντικά μεγαλύτερες σε αξία σε σύγκριση με τις συναλλαγές οικιών (**Διάγραμμα 6, σελ. 4**). Οι συναλλαγές γης (χωράφια και οικόπεδα) αποτελούν τη δεύτερη μεγαλύτερη κατηγορία συναλλαγών μετά τα οικιστικά ακίνητα, συγκεντρώνοντας, όμως,

² Η παρούσα ανάλυση βασίζεται στα στοιχεία των συγκριτικών πωλήσεων του ΤΚΧ, τα οποία περιλαμβάνουν πωλήσεις και πωλητήρια έγγραφα (contracts of sales). Στα παρουσιαζόμενα στοιχεία των συγκριτικών πωλήσεων δεν συμπεριλαμβάνονται

συναλλαγές που σχετίζονται με ανταλλαγή ακινήτων με χρέος (Debt for Asset Swap) ή συναλλαγές για τις οποίες δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία στις καταχωρήσεις που προσκομίζονται από το ΤΚΧ.

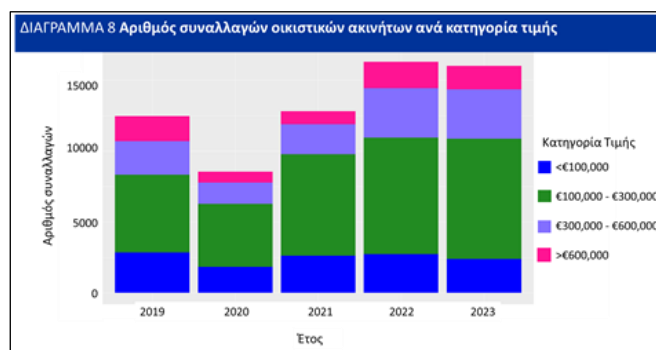
μικρότερο μερίδιο της αγοράς ακινήτων (16% της συνολικής αξίας συναλλαγών, **Διάγραμμα 6**).



Το 2022 και 2023 η **συνολική αξία και αριθμός συναλλαγών οικιστικών ακινήτων** ξεπέρασαν τα επίπεδα του 2019, αποτυπώνοντας τη δυναμική της ζήτησης (**Διάγραμμα 7**). Η μείωση στη συνολική αξία και στον αριθμό συναλλαγών οικιστικών ακινήτων κατά το 2023 σε σύγκριση με το 2022 (κατά 10% και 1,8%, αντίστοιχα) ενδεχομένως να αντανάκλα τις εξελίξεις στα πλαίσια του headquartering policy. Συγκεκριμένα, ενώ το 2022 οι εγγραφές εταιρειών ξένων συμφερόντων μέσω της Μονάδας Διευκόλυνσης Εταιρειών ανήλθαν στις 1.640, το 2023 καταγράφηκε μείωση με τον αριθμό εγγραφών εταιρειών ξένων συμφερόντων να ανέρχεται στις 286³. Τα στοιχεία αυτά συνάδουν και με την προαναφερθείσα ετήσια μείωση στον αριθμό ακινήτων που πωλήθηκαν σε ξένους αγοραστές, που σημειώθηκε κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2023 (**Διάγραμμα 5, σελ 3**).



Αξίζει επίσης να σημειωθεί ότι, από το 2019 και μετά, το 50% του αριθμού των οικιστικών ακινήτων που συναλλάχθηκαν είχαν αξία που κυμαίνεται μεταξύ €100.000 και €300.000 (**Διάγραμμα 8**), κατά μέσο όρο, γεγονός που επιβεβαιώνει ότι η **πλειοψηφία των συναλλαγών αφορά μεσαίας αξίας οικιστικά ακίνητα**. Επιπλέον, παρατηρείται μείωση στο ποσοστό συναλλαγών μεγάλης αξίας οικιστικών ακινήτων (η αξία των οποίων ξεπερνά τα €600.000) από το 2019 σε σύγκριση με το 2023, όπου πλέον δεν ξεπερνά το 10% του συνολικού αριθμού συναλλαγών.



Η άνοδος των **επιτοκίων στεγαστικών δανείων**, ένεκα της ενιαίας περιοριστικής νομισματικής πολιτικής της ΕΚΤ, έχει αυξήσει το κόστος δανεισμού για υφιστάμενους αλλά και δυνητικούς νέους πελάτες των εγχώριων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων. Η εξέλιξη αυτή επέφερε μείωση στη ζήτηση για νέα στεγαστικά δάνεια. Σύμφωνα με τις τελευταίες *Νομισματικές και Χρηματοοικονομικές Στατιστικές της ΚΤΚ*⁴, τα νέα δάνεια για αγορά κατοικίας για το 2023 μειώθηκαν σημαντικά κατά 13,76% σε ετήσια βάση (€1015,7 εκ. σε σχέση με €1177,9 εκ. το 2022). Επίσης, σύμφωνα με τις ίδιες στατιστικές, το επιτόκιο οικιστικών δανείων⁵ ανήλθε στο 5,04% κατά μέσο όρο το τέταρτο τρίμηνο 2023 σε σχέση με 4,4% το τρίτο τρίμηνο του 2023 και 3,07% την αντίστοιχη περίοδο του 2022 (**Διάγραμμα 9, σελ 5**). Επίσης, σύμφωνα με την τελευταία Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων της ΚΤΚ⁶, τα **κριτήρια χρηματοδότησης** έγιναν πιο αυστηρά σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, ενώ η ίδια έρευνα δείχνει ότι το ενδιαφέρον για λήψη δανείου έμεινε σταθερό το τέταρτο τρίμηνο του 2023 (**Διάγραμμα 9, σελ 5**), αν

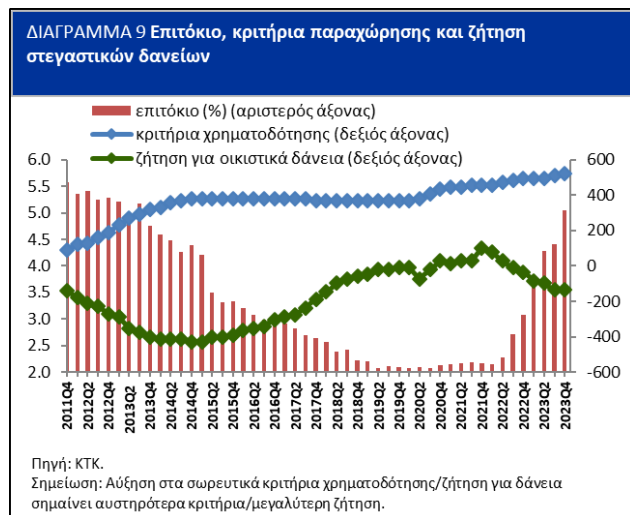
³ Στοιχεία Υπουργείου Οικονομικών, Φεβρουάριος 2024.

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

⁵ Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

⁶ <https://www.centralbank.cy/el/publications/surveys/bank-lending-survey>

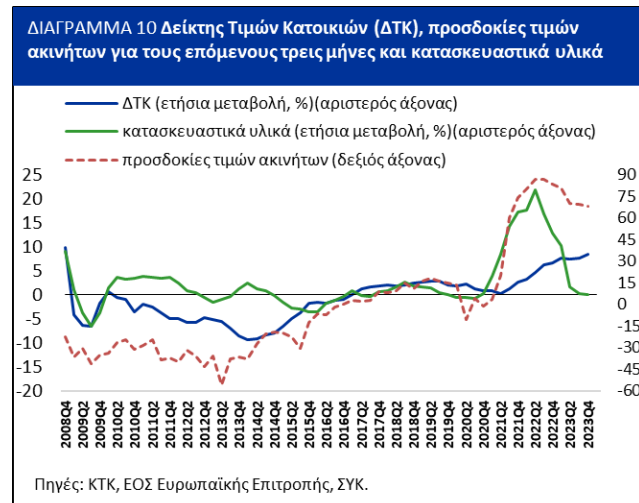
και το ενδιαφέρον αυτό δεν εξυπακούει αυτόματα και τη χορήγηση του δανείου.



Από τα μέχρι στιγμής διαθέσιμα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου (ΣΥΚ), ο **αριθμός των οικιστικών μονάδων για τα οποία εγκρίθηκαν άδειες οικοδομής**, και ο οποίος αποτελεί πρόδρομη ένδειξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας, κατέγραψε αύξηση 12,2% κατά το 2023, από 9.842 μονάδες το 2022 σε 11.041 μονάδες το 2023, παρά τη μείωση 5,5% κατά το 2023 στον αριθμό των εγκρίσεων αδειών οικοδομής για οικιστικά κτήρια. Αυτό το φαινόμενο οφείλεται στο ότι αυξήθηκαν σημαντικά οι αδειοδοτήσεις κτηρίων με πολλές οικιστικές μονάδες, δηλαδή πολυκατοικίες με διαμερίσματα, ως αποτέλεσμα της ήδη υπάρχουσας αυξημένης ζήτησης για διαμερίσματα. Ως εκ τούτου, αναμένεται να υπάρξει σταδιακή αύξηση στην προσφορά οικιστικών μονάδων στο μεσοπρόθεσμο μέλλον. Ενδεικτικά, σύμφωνα με στοιχεία από τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο **δείκτης κατασκευαστικής δραστηριότητας** κατά τους προηγούμενους τρεις μήνες, καταγράφει οριακή αύξηση κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2023 (0,7%) σε σύγκριση με το τρίτο τρίμηνο του 2023 (-5,8%).

Ο **δείκτης τιμών κατασκευαστικών υλικών**, ο οποίος δημοσιεύεται από την ΣΥΚ, καταγράφει μία μικρή αύξηση κατά τον Δεκέμβριο 2023. Σε ετήσια βάση, παρατηρούνται επιβραδυνόμενες αυξήσεις στο δείκτη τιμών κατασκευαστικών υλικών από το δεύτερο τρίμηνο του 2022 φθάνοντας στο 0,1% το τέταρτο τρίμηνο του 2023 (**Διάγραμμα 10**). Η τάση του εν λόγω δείκτη προμηνύει περαιτέρω

σταθεροποίηση στις τιμές κατασκευαστικών υλικών στο άμεσο μέλλον ή και μειώσεων από τα ψηλά επίπεδα τα τελευταία έτη λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων και των δυσχεριών στην εφοδιαστική αλυσίδα.



Ο **δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων** τους επόμενους τρεις μήνες βρίσκεται σε καθοδική τροχιά κατά τα τελευταία τρίμηνα, υποδηλώνοντας μικρότερη σύγκλιση απόψεων στους συμμετέχοντες στις ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για αυξήσεις στις τιμές ακινήτων στην Κύπρο τους επόμενους τρεις μήνες (**Διάγραμμα 10**). Συγκεκριμένα, ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες έφθασε κατά μέσο όρο στο 68 το τέταρτο τρίμηνο του 2023, καταγράφοντας για έκτο συνεχόμενο τρίμηνο μείωση από τα ιστορικά ψηλά επίπεδα του δεύτερου τρίμηνου του 2022. Διαφαίνεται, μεν, ότι η πλειοψηφία των συμμετεχόντων στις εν λόγω έρευνες αναμένουν ότι θα συνεχιστούν οι αυξήσεις στις τιμές των ακινήτων σε σχέση με αυτούς που αναμένουν είτε σταθεροποίηση είτε μείωση, αλλά το ποσοστό των πρώτων έχει μειωθεί σε σχέση με τα προηγούμενα τρίμηνα.

4. Καταληκτικά σχόλια

Κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2023, οι τιμές κατοικιών συνέχισαν να καταγράφουν ανοδική πορεία, παρά τη μικρή μείωση στη ζήτηση τους, που αποτυπώνεται στα στοιχεία συγκριτικών πωλήσεων του ΤΚΧ. Με την άνοδο των στεγαστικών επιτοκίων να έχει επηρεάσει σημαντικά τη ζήτηση νέων στεγαστικών δανείων, τη ζήτηση από ξένους αγοραστές να ομαλοποιείται, την προσφορά

οικιστικών ακινήτων να αυξάνεται και τις τιμές των κατασκευαστικών υλικών να σταθεροποιούνται, ο ΔΤΚ αναμένεται να καταγράψει πιο συγκρατημένες αυξήσεις βραχυπρόθεσμα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 Δείκτες τιμών κατοικιών ανά τύπο και ανά επαρχία

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	-	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
	Q2	100,3	84,5	83,3	101,9	81,5	88,8	80,4	89,4
	Q3	103,9	85,6	83,9	104,9	83,8	90,9	82,6	91,4
	Q4	107,2	87,2	85,1	108,1	85,9	93,4	84,4	93,5

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	-	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
	Q2	91,1	120,5	89,8	90,3	72,9	79,9	92,3	78,2	88,1	82,5
	Q3	92,5	125,3	92,5	95,0	71,7	80,2	93,6	80,1	89,0	86,1
	Q4	93,7	130,2	97,7	99,4	74,9	81,4	96,0	81,0	90,5	87,3

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	<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	-	-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
	Q2	10,1	5,6	4,4	10,1	8,7	7,9	5,9	7,4
	Q3	11,5	4,9	3,9	10,1	10,5	7,6	6,4	7,6
	Q4	12,7	5,7	5,1	10,7	11,0	8,3	9,5	8,3

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
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
2023	Q2	1,4	4,0	4,1	6,5	2,5	1,8	-0,4	1,7	0,9	1,9
2023	Q3	1,5	4,0	2,9	5,2	-1,7	0,3	1,4	2,5	1,1	4,3
2023	Q4	1,3	3,9	5,7	4,6	4,4	1,5	2,5	1,2	1,7	1,4

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, Ancoria 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 ωφελιστική μέθοδος (hedonic method). Σε περίπτωση που ο αριθμός των τριμηνιαίων στοιχείων ανά επαρχία δεν επαρκεί για να εφαρμοστεί η ωφελιστική μέθοδος, ακολουθείται η μέθοδος του απλού μέσου όρου. Λεπτομερής εξήγηση 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.