



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

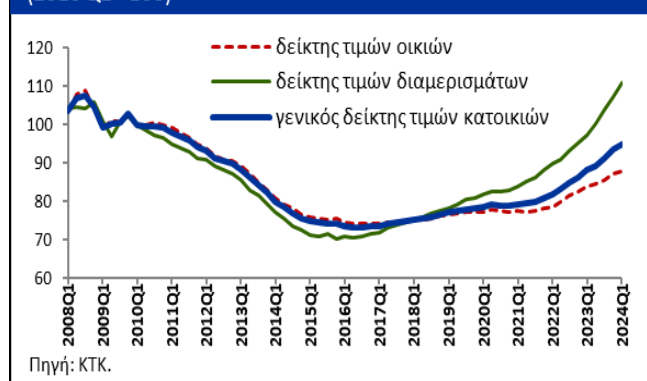
1^ο τρίμηνο 2024

Επιβράδυνση στο ρυθμό αύξησης των τιμών κατοικιών κατά το πρώτο τρίμηνο του 2024.

- Κατά το πρώτο τρίμηνο του 2024 ο ρυθμός αύξησης του Δείκτη Τιμών Κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) (ΔΤΚ) της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ)¹ κατέγραψε επιβράδυνση, τόσο σε τριμηνιαία όσο και σε ετήσια βάση (Πίνακας 1). Η επιβράδυνση προέρχεται από τον δείκτη τιμών οικιών, ενώ ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων συνεχίζει να καταγράφει περαιτέρω αύξηση.
- Όσον αφορά τη ζήτηση ακινήτων, σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), ο συνολικός αριθμός πωλητηρίων εγγράφων, και τα οποία αφορούν όλους τους τύπους ακινήτων, κατά το πρώτο τρίμηνο του 2024 σημείωσε οριακή αύξηση σε ετήσια βάση. Τα μεν πωλητήρια έγγραφα από εγχώριους αγοραστές κατέγραψαν αύξηση σε ετήσια βάση, ενώ αντίστοιχα καταγράφηκε μείωση από ξένους αγοραστές.
- Η ανάλυση των πωλητηρίων εγγράφων ανά επαρχία αντανακλά διαφορετικές τάσεις σε κάθε επαρχία κατά το πρώτο τρίμηνο του 2024. Τα πωλητήρια έγγραφα κατέγραψαν μείωση στη Λεμεσό, Πάφο και Αμμόχωστο ενώ στη Λευκωσία κατέγραψαν σημαντική αύξηση. Στη Λάρνακα κατέγραψαν μικρή αύξηση.
- Όσον αφορά την προσφορά κατοικιών, σύμφωνα με παράγοντες της αγοράς, η διαθεσιμότητα κατοικιών για ενοικίαση και πώληση έχει αυξηθεί, ιδιαίτερα στην επαρχία Λεμεσού. Η εν λόγω αυξημένη προσφορά κατοικιών, σε συνδυασμό με τη μείωση που συνεχίζει να καταγράφει το κατασκευαστικό κόστος σε ετήσια βάση, αναμένεται να αμβλύνουν τις πιέσεις για άνοδο των τιμών.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 Σύνοψη	2ο τρίμηνο 2023	3ο τρίμηνο 2023	4ο τρίμηνο 2023	1ο τρίμηνο 2024
1. Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	89,4	91,4	93,5	95,0
Τριμηνιαία μεταβολή	1,5%	2,2%	2,3%	1,6%
Ετήσια μεταβολή	7,4%	7,6%	8,3%	7,8%
1.(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	84,5	85,6	87,2	87,9
Τριμηνιαία μεταβολή	0,7%	1,4%	1,8%	0,8%
Ετήσια μεταβολή	5,6%	4,9%	5,7%	4,7%
1.(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	100,3	103,9	107,2	110,8
Τριμηνιαία μεταβολή	3,1%	3,6%	3,2%	3,4%
Ετήσια μεταβολή	10,1%	11,5%	12,7%	13,9%

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



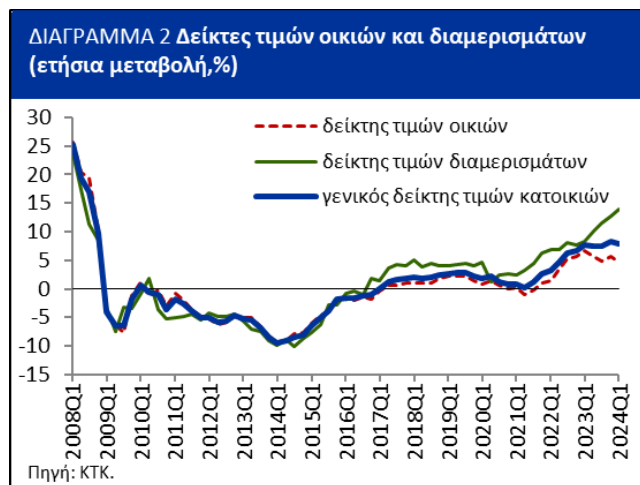
¹ Ο ΔΤΚ της ΚΤΚ υπολογίζεται στη βάση εκτιμήσεων αγοραίων τιμών ακινήτων, με στατιστική μεθοδολογία που χρησιμοποιείται ευρέως στη διεθνή βιβλιογραφία και λαμβάνει μερικώς υπόψη τις εξελίξεις και των προηγούμενων τριμήνων, μέσω ομαλοποιημένων συντελεστών παλινδρόμησης (δες σχετική μεθοδολογία:

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 Δείκτη Τιμών Κατοικιών

Σε τριμηνιαία βάση, ο ΔΤΚ (οικίες και διαμερίσματα) κατά το πρώτο τρίμηνο του 2024 κατέγραψε αύξηση 1,6% σε σχέση με αύξηση 2,3% το προηγούμενο τρίμηνο. Η εν λόγω άνοδος του ΔΤΚ κατά το πρώτο τρίμηνο του 2024 προήλθε από αύξηση 0,8% στις τιμές των οικιών και αύξηση 3,4% στις τιμές διαμερισμάτων. (Διάγραμμα 1, Πίνακας 1, σελ.1).

Σε ετήσια βάση, καταγράφεται αύξηση 7,8% στις τιμές κατοικιών το πρώτο τρίμηνο του 2024, σε σύγκριση με αύξηση 8,3% το τέταρτο τρίμηνο του 2023. Οι τιμές των διαμερισμάτων κατέγραψαν αύξηση 13,9% και των οικιών αύξηση 4,7% (Διάγραμμα 2, Πίνακας 1, σελ.1) κατά το υπό εξέταση τρίμηνο.



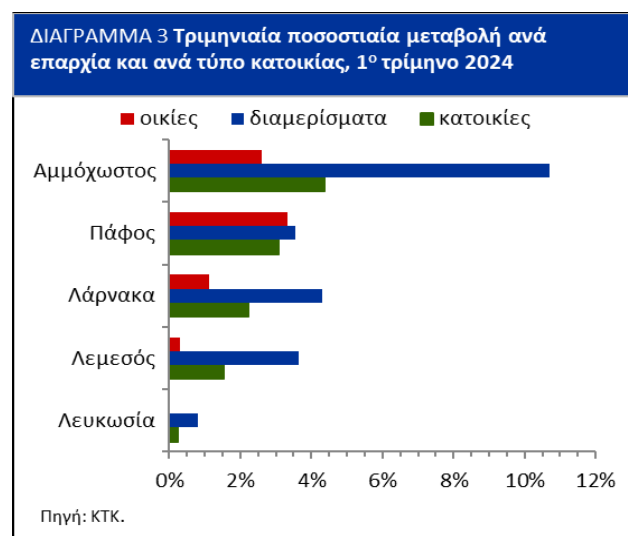
Σύμφωνα με ενδείξεις διαφόρων δεικτών του τομέα ακινήτων η αγορά φαίνεται να επιβραδύνεται. Οι προϋποθέσεις διαμορφώνονται από την ομαλοποίηση στη ζήτηση ακινήτων (οριακή άύξηση στον αριθμό πωλητηρίων εγγράφων), σε συνδυασμό με την αύξηση της προσφοράς (αύξηση στη διαθεσιμότητα κατοικιών για ενοικίαση και πώληση), την άνοδο των δανειστικών επιτοκίων για αγορά κατοικίας και τις σχετικά μικρές μειώσεις στο κόστος κατασκευαστικών υλικών (αν και εξακολουθούν να κυμαίνονται σε υψηλά επίπεδα).

Επιπρόσθετα, οι εξελίξεις στην αγορά ακινήτων φαίνεται να διαφοροποιούνται ανά επαρχία. Στη Λεμεσό η αυξανόμενη προσφορά φαίνεται να καλύπτει τη ζήτηση, ενώ στη Λάρνακα και Πάφο, η προσφορά παραμένει συγκρατημένη με τη ζήτηση να εξακολουθεί να παρουσιάζει ανοδική πορεία. Στη

Λευκωσία, φαίνεται να καταγράφεται αυξημένη προσφορά κατοικιών ενώ στην Αμμόχωστο η προσφορά εξακολουθεί να είναι περιορισμένη, αν και νέες σύγχρονες οικιακές μονάδες εισέρχονται στην αγορά.

2. Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

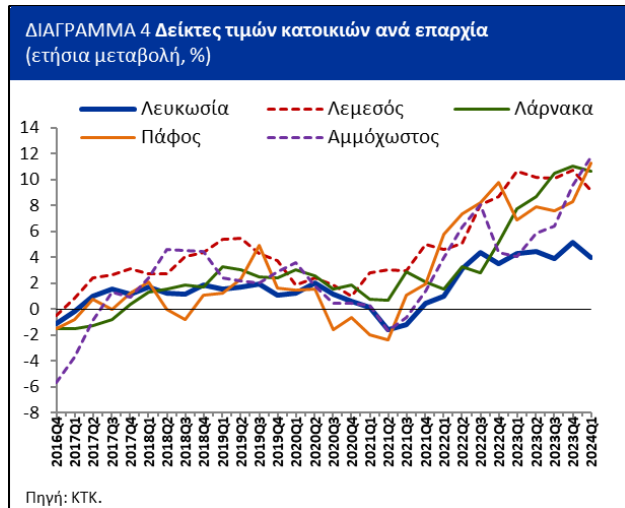
Οι τιμές κατοικιών σε τριμηνιαία βάση κατά το πρώτο τρίμηνο του 2024 κατέγραψαν επιταχυνόμενες αυξήσεις στην Πάφο και Αμμόχωστο (3,1% και 4,4%, αντίστοιχα) ενώ επιβράδυνση στις αυξήσεις καταγράφηκαν στη Λευκωσία, Λεμεσό και Λάρνακα (0,2%, 1,5% και 2,2%, αντίστοιχα) (Διάγραμμα 3, Πίνακας 8, σελ. 8).



Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στους ΔΤΚ ανά επαρχία, καταγράφηκε επιτάχυνση στις αυξήσεις στην Πάφο και Αμμόχωστο (11,2% και 11,8%, αντίστοιχα) ενώ επιβράδυνση στις αυξήσεις καταγράφηκε στη Λευκωσία, Λεμεσό και Λάρνακα (4%, 9,2%, και 10,7%, αντίστοιχα, Διάγραμμα 4, σελ.3, Πίνακας 7, σελ.8).

Οι τιμές των οικιών ανα επαρχία, σε τριμηνιαία βάση, σημείωσαν επιτάχυνση στην Πάφο και Αμμόχωστο (3,3% και 2,6%, αντίστοιχα) ενώ κατέγραψαν επιβράδυνση στη Λεμεσό, Λάρνακα και Λευκωσία (0,3%, 1,1% και 0%, αντίστοιχα). Σε ετήσια βάση, επιτάχυνση στις τιμές οικιών κατέγραψε μόνο η Πάφος (αύξηση 7,1%) με τις υπόλοιπες επαρχίες να καταγράφουν επιβράδυνση (αύξηση στη

Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα και Αμμόχωστο κατά 3,6%, 3,9%, 6,6% και 10,6%, αντίστοιχα).



Οι τιμές των διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν επιβραδυνόμενη αύξηση σε όλες τις επαρχίες, εξαιρουμένης της Αμμοχώστου όπου η αύξηση σημείωσε επιτάχυνση. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία οι τιμές διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 0,8%, στη Λεμεσό κατά 3,7%, στη Λάρνακα κατά 4,3%, στην Πάφο κατά 3,5% και στην Αμμόχωστο κατά 10,7%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν επιτάχυνση στις αυξήσεις τους στη Λεμεσό, Λάρνακα και Αμμόχωστο (κατά 16,5%, 18,1% και 16,5%, αντίστοιχα). Οι τιμές διαμερισμάτων στη Λευκωσία και Πάφο κατέγραψαν επιβράδυνση στις αυξήσεις (5,1% και 21,4%, αντίστοιχα).

3. Μεταβολές άλλων δεικτών και στοιχείων αγοράς ακινήτων

Δείκτες της αγοράς ακινήτων αποτυπώνουν μείωση στη δυναμική της ζήτησης κατά το πρώτο τρίμηνο του 2024, οι οποίοι σε συνδυασμό με τη σταδιακή αύξηση στην προσφορά, την άνοδο των δανειστικών επιτοκίων και συνεπακόλουθο χαμηλότερο δανεισμό για αγορά κατοικίας, καθώς και τις σχετικά μικρές μειώσεις στο κατασκευαστικό κόστος, αποτελούν ένδειξη για την πορεία επιβράδυνσης της αγοράς ακινήτων.

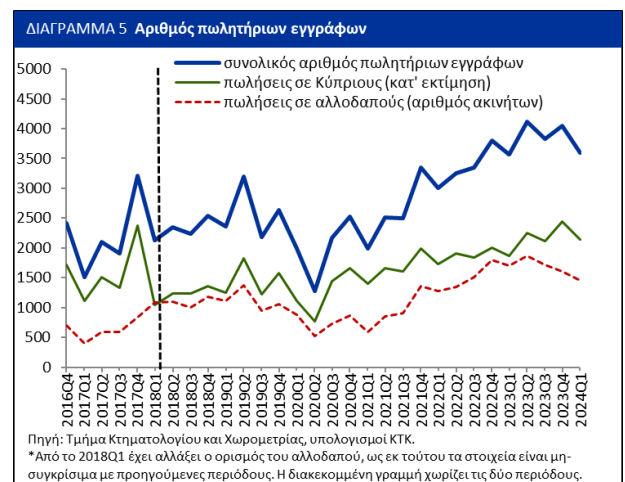
Σύμφωνα με στοιχεία του ΤΚΧ, τα **πωλητήρια έγγραφα**, τα οποία αφορούν όλους τους τύπους ακινήτων, παρουσίασαν σημαντική επιβράδυνση, καταγράφοντας οριακή αύξηση 0,6% σε ετήσια βάση

Πίνακας 2 Αριθμός πωλητηρίων εγγράφων ανά επαρχία*, πρώτο τρίμηνο 2024.

	Εγχώριοι	Αλλοδαποί Εντός ΕΕ	Εκτός ΕΕ	Σύνολο
Λευκωσία	672 83%	70 9%	71 9%	813
Λεμεσό	710 63%	108 10%	305 27%	1.123
Λάρνακα	394 54%	79 11%	250 35%	723
Πάφος	288 37%	126 16%	360 47%	774
Αμμόχωστος	82 50%	35 21%	47 29%	164

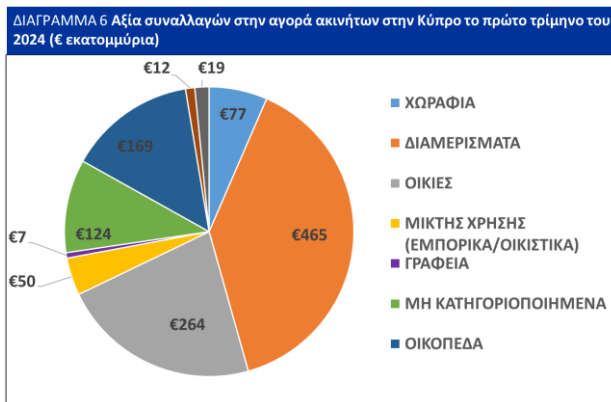
*Τα ποσοστά (%) αφορούν το μερίδιο εγχώριων και ξένων αγοραστών ανά επαρχία.

το πρώτο τρίμηνο του 2024 (3.597 σε σύγκριση με 3.574 το πρώτο τρίμηνο του 2023), αντανakλώντας έτσι τη σχετική σταθεροποίηση στη συνολική ζήτηση για ακίνητα (**Διάγραμμα 5, Πίνακας 2**). 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 οριακή 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 14,9% σε ετήσια βάση στον αριθμό ακινήτων που πωλήθηκαν σε εγχώριους αγοραστές (2.146 σε σύγκριση με 1.868 το πρώτο τρίμηνο του 2023, **Διάγραμμα 5**), ενώ ο αριθμός ακινήτων που πωλήθηκαν σε ξένους αγοραστές μειώθηκε κατά 14,9% σε ετήσια βάση (1.451 σε σύγκριση με 1.706 το πρώτο τρίμηνο του 2023, **Διάγραμμα 5**). Όσον αφορά τον αριθμό πωλητηρίων εγγράφων ανά επαρχία, ο μεγαλύτερος



όγκος εντοπίζεται στη Λεμεσό (1.123) και ακολουθεί η Λευκωσία (813), Πάφος (774) και Λάρνακα (723), ενώ η Αμμόχωστος (164) καταγράφει τον χαμηλότερο αριθμό συναλλαγών (Πίνακας 2, σελ. 3). Όσον αφορά το ποσοστό εγχώριων αγοραστών, σε τέσσερις επαρχίες αυτό είναι 50% και άνω (Λευκωσία, Λεμεσός, Λάρνακα, Αμμόχωστος), ενώ στην Πάφο οι αγοραστές είναι κυρίως ξένοι (63%).

Περαιτέρω ανάλυση της **ζήτησης ακινήτων** είναι διαθέσιμη στα **στοιχεία «συγκριτικών πωλήσεων»**² όπως αποστέλλονται από το ΤΚΧ προς την ΚΤΚ. Κατά το πρώτο τρίμηνο του 2024, 61% της συνολικής αξίας συναλλαγών αφορούσε κατοικίες (39% διαμερίσματα και 22% οικίες) (Διάγραμμα 6). Οι συναλλαγές γης (χωράφια και οικόπεδα) αποτελούν τη δεύτερη μεγαλύτερη κατηγορία συναλλαγών, συγκεντρώνοντας μερίδιο 21% της συνολικής αξίας συναλλαγών ακινήτων στην Κύπρο (Διάγραμμα 6).



Όσον αφορά τις συναλλαγές ακινήτων ανά επαρχία (Πίνακας 3), κατά το πρώτο τρίμηνο του 2024, η μεγαλύτερη συνολική αξία εντοπίζεται στη Λεμεσό (€532,7 εκ.), στην οποία η αξία των συναλλαγών ήταν υπερδιπλάσια από τη δεύτερη Λευκωσία (€225 εκ.). Τρίτη κατά σειρά αξίας συναλλαγών βρίσκεται η επαρχία Πάφου (€216,5 εκ.), τέταρτη η Λάρνακα (€171 εκ.), και τελευταία η Αμμόχωστος με μικρή συγκριτικά αξία συναλλαγών (€41,9 εκ.). Αναφορικά με τους τύπους των ακινήτων που πωλήθηκαν ανά επαρχία, αξίζει να σημειωθεί ότι την μεγαλύτερη αξία συγκεντρώνουν τα διαμερίσματα σε όλες τις επαρχίες, εκτός από την

Πάφο, όπου η συνολική αξία των οικιών που συναλλάχθηκαν ήταν πιο ψηλή από τους υπόλοιπους τύπους ακινήτων, κάτι που ίσως αντανακλά τη μικρότερη διαθεσιμότητα διαμερισμάτων στην εν λόγω επαρχία. Παρά το γεγονός ότι ο συνολικός αριθμός συναλλαγών διαμερισμάτων στη Λεμεσό ανέρχεται στο 26% του συνολικού αριθμού συναλλαγών Παγκύπρια (Πίνακας 4), η αξία συναλλαγών διαμερισμάτων στη Λεμεσό αντιστοιχεί σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της συνολικής αξίας διαμερισμάτων Παγκύπρια, λόγω του μεγάλου αριθμού πολυτελών διαμερισμάτων που συναλλάσσονται την επαρχία. Για τον ίδιο λόγο στην επαρχία Πάφου η συνολική αξία των οικιών που συναλλάχθηκαν ήταν ψηλότερη από την αντίστοιχη αξία στην Λευκωσία, παρά το γεγονός ότι αριθμητικά αυτές ήταν περισσότερες στη Λευκωσία.

Πίνακας 3 Αξία συναλλαγών ακινήτων ανά επαρχία και είδος, πρώτο τρίμηνο 2024 (€ εκ.)

	ΛΕΥΚΩΣΙΑ	ΛΕΜΕΣΟΣ	ΛΑΡΝΑΚΑ	ΠΑΦΟΣ	ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ
ΧΩΡΑΦΙΑ	13.7	15.8	15.4	21.8	10.6	77.3
ΟΙΚΟΠΕΔΑ	27.7	95.9	28.4	16.3	1.2	169.5
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	99.4	243.5	62.5	46.8	12.3	464.6
ΟΙΚΙΕΣ	50.4	91.8	36.8	72.4	12.5	263.9
ΜΙΚΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΕΜΠΟΡΙΚΑ/ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ)	7.0	38.3	2.4	2.3		49.9
ΓΡΑΦΕΙΑ	3.8	1.6	1.1	0.8		7.2
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	5.5	3.2	1.4	1.6	0.6	12.3
ΑΠΟΘΗΚΕΣ	1.7	5.8	5.8	5.6		18.8
ΜΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΜΕΝΑ	15.8	36.9	17.4	48.9	4.7	123.8
ΣΥΝΟΛΟ	225.0	532.7	171.0	216.5	41.9	1187.2

Πίνακας 4 Αριθμός συναλλαγών ακινήτων ανά επαρχία και είδος, πρώτο τρίμηνο 2024.

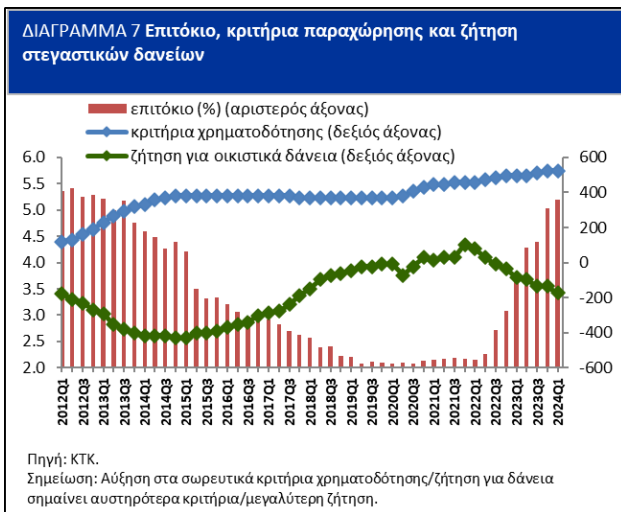
	ΛΕΥΚΩΣΙΑ	ΛΕΜΕΣΟΣ	ΛΑΡΝΑΚΑ	ΠΑΦΟΣ	ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ
ΧΩΡΑΦΙΑ	251	119	117	82	84	653
ΟΙΚΟΠΕΔΑ	163	158	158	71	12	562
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	583	425	351	209	72	1,640
ΟΙΚΙΕΣ	222	224	154	174	39	813
ΜΙΚΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΕΜΠΟΡΙΚΑ/ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ)	11	16	5	4		36
ΓΡΑΦΕΙΑ	16	4	8	3		31
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	30	16	18	9	3	76
ΑΠΟΘΗΚΕΣ	9	24	42	28		103
ΜΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΜΕΝΑ	140	312	117	241	25	835
ΣΥΝΟΛΟ	1,425	1,298	970	821	235	4,749

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*

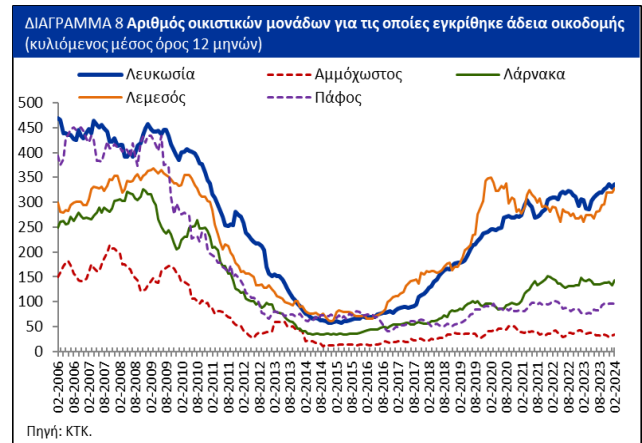
² Η παρούσα ανάλυση βασίζεται στα στοιχεία των συγκριτικών πωλήσεων του ΤΚΧ, τα οποία περιλαμβάνουν πωλήσεις και πωλητήρια έγγραφα (contracts of sales). Στα παρουσιαζόμενα στοιχεία των συγκριτικών

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.

Στατιστικές της ΚΤΚ³, τα νέα δάνεια για αγορά κατοικίας για το πρώτο τρίμηνο του 2024 μειώθηκαν σημαντικά κατά 11,76% σε σχέση με το τέταρτο τρίμηνο του 2023 (€237,9 εκ. σε σχέση με €269,6 εκ. το τέταρτο τρίμηνο του 2023). Επίσης, σύμφωνα με τις ίδιες στατιστικές, το επιτόκιο οικιστικών δανείων⁴ ανήλθε στο 5,04% κατά μέσο όρο το εξάμηνο Οκτώβριος 2023 – Μάρτιος 2024, σε σύγκριση με 4,34% το εξάμηνο Απρίλης 2023 – Σεπτέμβρης 2023. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με την τελευταία Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων της ΚΤΚ⁵, τα **κριτήρια χρηματοδότησης** παρέμειναν σταθερά σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, ενώ η ίδια έρευνα δείχνει ότι το ενδιαφέρον για λήψη δανείου μειώθηκε το πρώτο τρίμηνο του 2024 (**Διάγραμμα 7**).



Όσον αφορά την **προσφορά κατοικιών**, από τα μέχρι στιγμής διαθέσιμα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου (ΣΥΚ), ο **αριθμός των οικιστικών μονάδων για τις οποίες εγκρίθηκε άδεια οικοδομής**, και ο οποίος αποτελεί πρόδρομη ένδειξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας, κατέγραψε αύξηση 13,4% τον Ιανουάριο- Φεβρουάριο 2024 (από 1.546 μονάδες το Ιανουάριο-Φεβρουάριο 2023 σε 1.753 μονάδες το Ιανουάριο-Φεβρουάριο 2024). Αυτό το φαινόμενο οφείλεται στο ότι αυξήθηκαν σημαντικά οι αδειοδοτήσεις κτηρίων με πολλές οικιστικές μονάδες (πολυκατοικίες διαμερισμάτων), ως αποτέλεσμα της ήδη υπάρχουσας αυξημένης



ζήτησης για διαμερίσματα. Ως εκ τούτου, αναμένεται να υπάρξει σταδιακή αύξηση στην προσφορά οικιστικών μονάδων στο μεσοπρόθεσμο μέλλον. Ανά επαρχία, ο αριθμός των οικιστικών μονάδων για τις οποίες εγκρίθηκε άδεια οικοδομής (**Διάγραμμα 8**) καταγράφει αύξηση τους τελευταίους μήνες στις επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού και Πάφου, κάτι που επιβεβαιώνει τις εκτιμήσεις των παραγόντων της αγοράς ότι στις εν λόγω επαρχίες θα αυξηθεί το απόθεμα κατοικιών, αποσυμφορίζοντας έτσι τις ανοδικές πιέσεις στις τιμές.

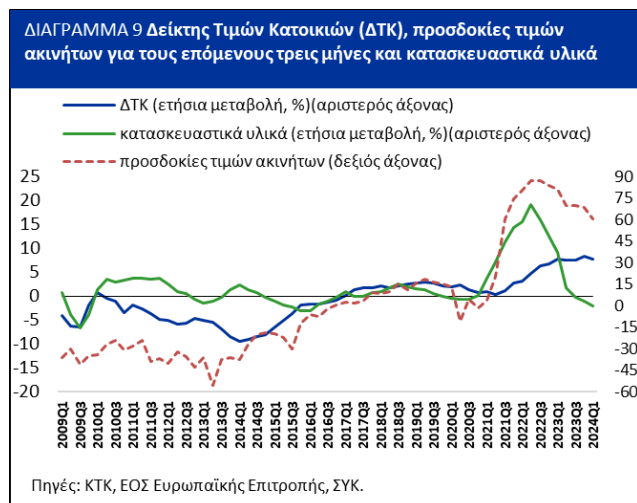
Σύμφωνα με στοιχεία από τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο **δείκτης κατασκευαστικής δραστηριότητας** κατά τους προηγούμενους τρεις μήνες, καταγράφει αύξηση κατά το πρώτο τρίμηνο του 2024 (5,7%) σε σύγκριση με το τέταρτο τρίμηνο του 2023 (3,1%).

Ο **δείκτης τιμών κατασκευαστικών υλικών**, ο οποίος δημοσιεύεται από την ΣΥΚ, το πρώτο τρίμηνο του 2024, κατέγραψε ετήσια μείωση -2,1%. Μειώσεις παρατηρούνται στο δείκτη τιμών κατασκευαστικών υλικών σε ετήσια βάση από το τρίτο τρίμηνο του 2023 (**Διάγραμμα 9, σελ. 6**). Η τάση του εν λόγω δείκτη αποτελεί ένδειξη για περαιτέρω μειώσεις στις τιμές κατασκευαστικών υλικών σε σχέση με τα ψηλά επίπεδα που καταγράφηκαν τα τελευταία έτη ένεκα των

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>



στην αγορά συνδράμουν στην ομαλοποίηση της προσφοράς και επίσης συγκρατούν τις ανοδικές πιέσεις στις τιμές ακινήτων. Ως εκ τούτου, οι τιμές οικιστικών ακινήτων αναμένεται να παρουσιάσουν πιο συγκρατημένες αυξήσεις στο βραχυπρόθεσμο μέλλον.

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 9**). Συγκεκριμένα, ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες έφθασε κατά μέσο όρο στο 60,6 το πρώτο τρίμηνο του 2024, καταγράφοντας για έβδομο 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

Επιβράδυνση στους ρυθμούς αυξήσεων των τιμών κατοικιών καταγράφεται το πρώτο τρίμηνο του 2024. Η μειωμένη ζήτηση ακινήτων από ξένους αγοραστές και τα ψηλά επιτόκια στεγαστικών δανείων που καταστέλλουν τη ζήτηση από εγχώριους αγοραστές, αποσυμπιέζουν τις ανοδικές τάσεις που παρατηρήθηκαν στις τιμές ακινήτων τα προηγούμενα τρίμηνα. Επιπλέον, οι μειώσεις στις τιμές κατασκευαστικών υλικών σε συνδυασμό με την αυξανόμενη κατασκευαστική δραστηριότητα και τη διοχέτευση περισσότερων οικιστικών μονάδων

ΠΙΝΑΚΑΣ 5 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	-	102,2	85,3	83,6	103,9	82,6	89,9	81,5	90,6
2024	Q1	97,3	83,9	85,3	109,7	87,8	96,2	88,0	95,0

Πηγή: ΚΤΚ.

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

ΠΙΝΑΚΑΣ 6 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	-	91,8	122,9	91,6	92,4	72,7	80,0	93,7	79,0	88,7	84,2
2024	Q1	94,4	134,9	101,9	102,9	82,9	81,4	96,3	81,9	93,5	89,5

Πηγή: ΚΤΚ.

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

ΠΙΝΑΚΑΣ 7 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	-	10,6	5,7	4,4	10,4	9,5	7,7	6,5	7,7
2024	Q1	13,9	4,7	4,0	9,2	10,7	11,2	11,8	7,8

Πηγή: ΚΤΚ.

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

ΠΙΝΑΚΑΣ 8 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
2024	Q1	0,8	3,7	4,3	3,5	10,7	0,0	0,3	1,1	3,3	2,6

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 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.