



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

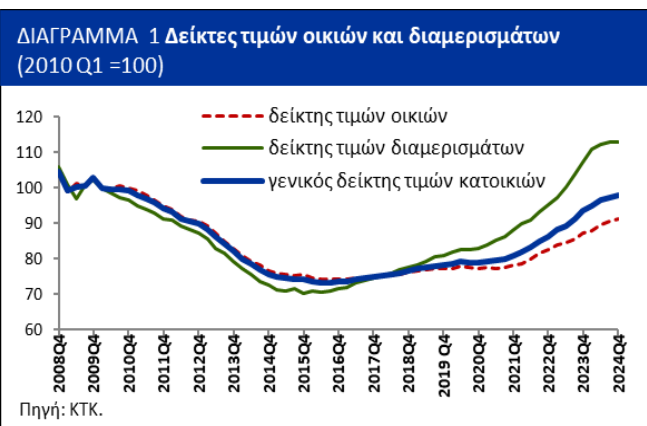
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

4^ο τρίμηνο 2024

Συνεχίζεται η επιβράδυνση στις αυξήσεις των τιμών κατοικιών κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2024 όπως καταγράφεται στο γενικό Δείκτη Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚ).

- Κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2024, σε ετήσια βάση, ο ΔΤΚ (οικίες και διαμερίσματα) της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ)¹ κατέγραψε επιβραδυνόμενη αύξηση, με τον Δείκτη Τιμών Διαμερισμάτων να σημειώνει μεγαλύτερη επιβράδυνση σε σχέση με τον Δείκτη Τιμών Οικιών (Πίνακας 1).
- Όσον αφορά τη ζήτηση ακινήτων, σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), ο συνολικός αριθμός πωλητηρίων εγγράφων, τα οποία αφορούν όλους τους τύπους ακινήτων, κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2024 σημείωσε μικρή ετήσια αύξηση, τόσο από εγχώριους όσο και από ξένους αγοραστές. Ανά επαρχία, κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2024 καταγράφηκε ετήσια αύξηση στον αριθμό των πωλητηρίων εγγράφων σε όλες τις επαρχίες εκτός της Λευκωσίας και της Αμμόχωστου, στις οποίες καταγράφηκε μείωση.
- Όσον αφορά την προσφορά ακινήτων, φαίνεται να συνεχίζεται η τάση για αύξηση των εγκεκριμένων αδειών οικοδομής.
- Την τάση επιβράδυνσης στις αυξήσεις των τιμών κατοικιών φαίνεται να επιβεβαιώνει και ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες, σύμφωνα με τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Δεκεμβρίου 2024).

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 Σύνοψη	1ο τρίμηνο 2024	2ο τρίμηνο 2024	3ο τρίμηνο 2024	4ο τρίμηνο 2024
1. Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	95,0	96,6	97,4	97,8
Τριμηνιαία μεταβολή	1,6%	1,6%	0,9%	0,4%
Ετήσια μεταβολή	7,8%	8,0%	6,5%	4,5%
1.(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	87,9	89,7	90,8	91,2
Τριμηνιαία μεταβολή	0,8%	2,0%	1,2%	0,5%
Ετήσια μεταβολή	4,7%	6,2%	6,0%	4,6%
1.(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	110,8	112,3	113,0	113,1
Τριμηνιαία μεταβολή	3,4%	1,4%	0,6%	0,1%
Ετήσια μεταβολή	13,9%	12,0%	8,8%	5,5%



¹ Ο ΔΤΚ της ΚΤΚ υπολογίζεται από τη Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων του Τμήματος Οικονομικής Ανάλυσης και Μελετών 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

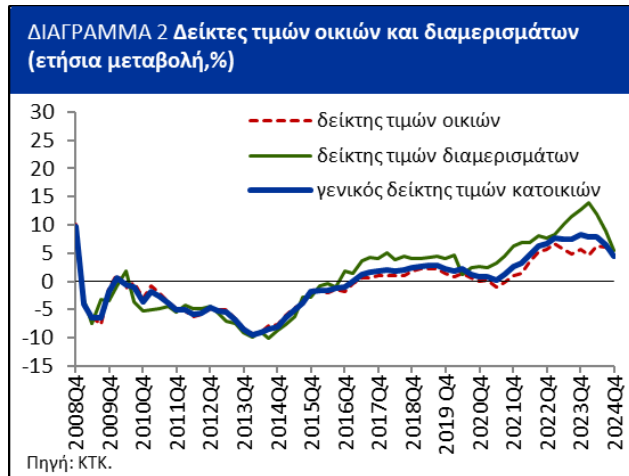
μεθοδολογία:

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 καμπής του Δείκτη, στο χρονικό σημείο αλλά και στην ένταση της αλλαγής πορείας της αγοράς.

1. Μεταβολές του γενικού Δείκτη Τιμών Κατοικιών

Ο γενικός ΔΤΚ (οικίες και διαμερίσματα) κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2024 κατέγραψε επιβραδυνόμενη τριμηνιαία αύξηση 0,4% σε σύγκριση με αύξηση 0,9% το τρίτο τρίμηνο του 2024. Αυτό προήλθε από επιβραδυνόμενες τριμηνιαίες αυξήσεις 0,5% στις τιμές των οικιών και 0,1% στις τιμές διαμερισμάτων, αντίστοιχα. (Διάγραμμα 1, Πίνακας 1, σελ.1).

Σε ετήσια βάση, καταγράφηκε επιβραδυνόμενη αύξηση 4,5% στις τιμές κατοικιών το τέταρτο τρίμηνο του 2024, σε σύγκριση με αύξηση 6,5% το τρίτο τρίμηνο του 2024. Οι τιμές των διαμερισμάτων κατέγραψαν επιβραδυνόμενη αύξηση 5,5% και των οικιών επιβραδυνόμενη αύξηση 4,6% (Διάγραμμα 2, Πίνακας 1, σελ.1) κατά το υπό εξέταση τρίμηνο.

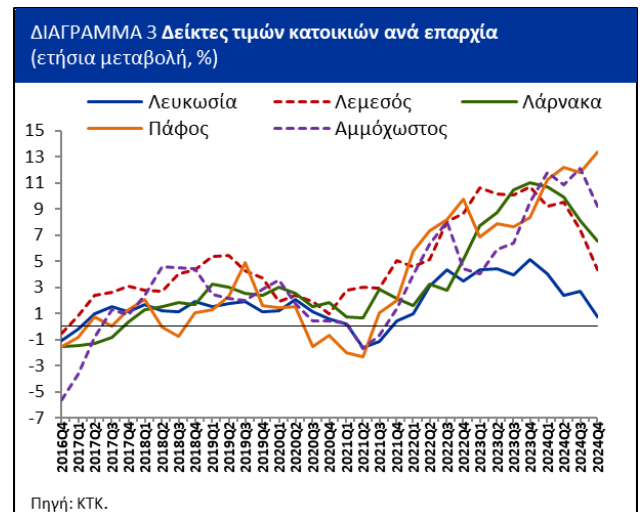


Σύμφωνα με ενδείξεις διαφόρων δεικτών, ο τομέας ακινήτων φαίνεται να καταγράφει γενικότερα επιβράδυνση της ανοδικής του πορείας, όπως αντανακλάται από την επιβράδυνση στην αύξηση του αριθμού των πωλητηρίων εγγράφων, σε συνδυασμό με την αύξηση της προσφοράς (αύξηση στη διαθεσιμότητα κατοικιών για ενοικίαση και πώληση). Ανασταλτικοί παράγοντες επέκτασης της δραστηριότητας στον τομέα ακινήτων είναι το κόστος κατασκευαστικών υλικών που εξακολουθεί να κυμαίνεται σε υψηλά επίπεδα καθώς και το κόστος δανεισμού που εξακολουθεί κατά την υπό αναφορά περίοδο να είναι σχετικά ψηλότερο σε σχέση με την προηγούμενη πενταετία.

2. Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

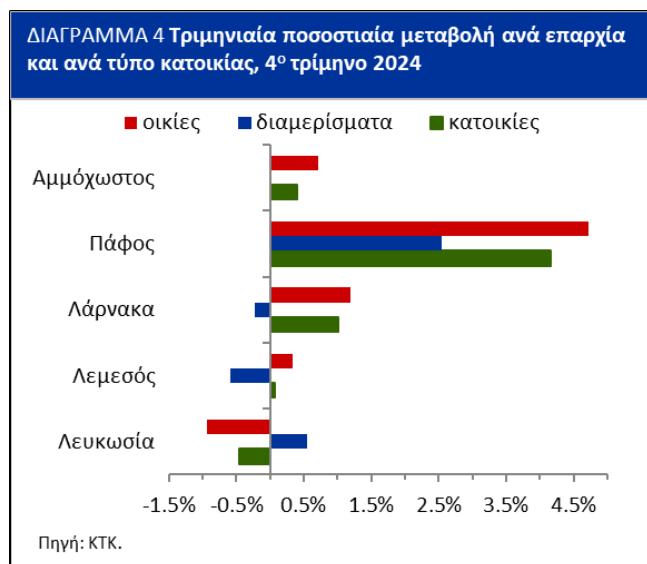
Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στους γενικούς δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία, καταγράφηκε επιτάχυνση στην αύξηση τιμών μόνο στην Πάφο (13,4%), ενώ στη Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα, και Αμμόχωστο καταγράφηκε επιβράδυνση (0,7%, 4,4%, 6,5% και 9,2%, αντίστοιχα), (Διάγραμμα 3, Πίνακας 5, σελ.7).

Σε ετήσια βάση, επιτάχυνση στην αύξηση τιμών οικιών κατέγραψε η Πάφος (14,7%) ενώ καταγράφηκε επιβράδυνση στη Λεμεσό και Αμμόχωστο (5,1% και 7,8%, αντίστοιχα). Η Λευκωσία κατέγραψε μείωση (-0,4%), ενώ η Λάρνακα κατέγραψε σταθερό ετήσιο ρυθμό αύξησης (6,1%).



Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν επιβράδυνση στις αυξήσεις τους σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν αύξηση 2,6%, στη Λεμεσό 5,5%, στη Λάρνακα 8,7%, στην Πάφο 12,1% και στην Αμμόχωστο 14,2%.

Οι τριμηνιαίες μεταβολές στους γενικούς δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία και τύπο ακινήτου κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2024 παρουσιάζονται στο Διάγραμμα 4, σελ. 3 και Πίνακα 6, σελ. 7.



3. Μεταβολές άλλων δεικτών και στοιχείων αγοράς ακινήτων

Άλλοι δείκτες της αγοράς ακινήτων αποτυπώνουν μείωση στη δυναμική της ζήτησης με σταδιακή αύξηση στην προσφορά κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2024.

Σύμφωνα με στοιχεία του ΤΚΧ, τα **πωλητήρια έγγραφα**, τα οποία αφορούν όλους τους τύπους ακινήτων, κατέγραψαν ετήσια αύξηση 2,8% το

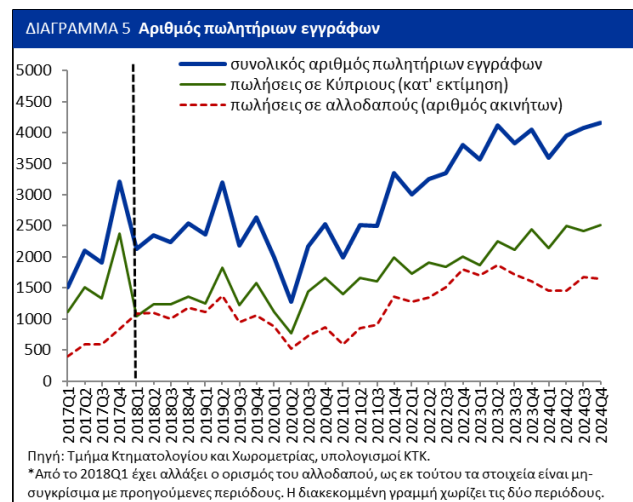
Πίνακας 2 Αριθμός πωλητηρίων εγγράφων ανά επαρχία*, τέταρτο τρίμηνο 2024.

	Εγχώριοι	Αλλοδαποί		Σύνολο
		Εντός ΕΕ	Εκτός ΕΕ	
Λευκωσία	803 86%	65 7%	66 7%	934
Λεμεσός	885 66%	121 9%	335 25%	1341
Λάρνακα	448 53%	101 12%	310 36%	859
Πάφος	274 33%	193 23%	358 43%	825
Αμμόχωστος	106 52%	38 19%	60 29%	204
Σύνολο	2516	518	1129	4163

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

τέταρτο τρίμηνο του 2024 (4.163 σε σύγκριση με 4.048 το τέταρτο τρίμηνο του 2023) (**Διάγραμμα 5, Πίνακας 2**) τόσο από ντόπιους όσο και ξένους αγοραστές. Συγκεκριμένα, σημειώθηκε ετήσια

αύξηση 3,2% στον αριθμό ακινήτων που πωλήθηκαν σε ντόπιους αγοραστές (2.516 σε σύγκριση με 2.437 το τέταρτο τρίμηνο του 2023, **Διάγραμμα 5**), ενώ ο αριθμός ακινήτων που πωλήθηκαν σε ξένους αγοραστές αυξήθηκε κατά 2,2% σε ετήσια βάση (1.647 σε σύγκριση με 1.611 το τέταρτο τρίμηνο του 2023, **Διάγραμμα 5**).



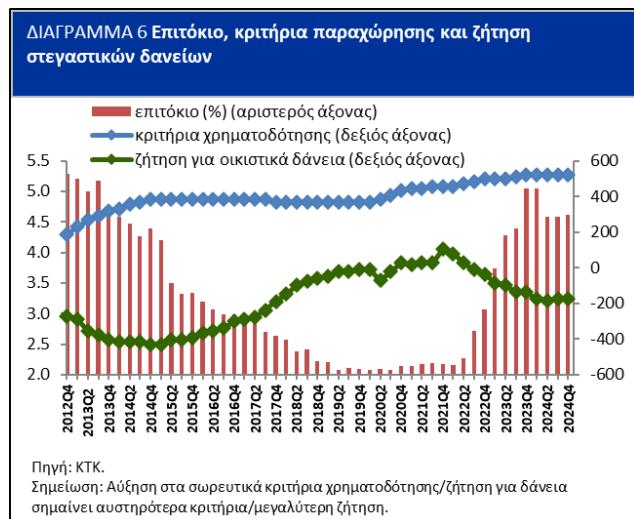
Όσον αφορά τον αριθμό πωλητηρίων εγγράφων ανά επαρχία, οι περισσότερες συναλλαγές καταγράφονται στη Λεμεσό (1.341), ακολουθεί η Λευκωσία (934), η Λάρνακα (859) και η Πάφος (825), ενώ η Αμμόχωστος καταγράφει τον χαμηλότερο αριθμό συναλλαγών (204) (**Πίνακας 2**). Όσον αφορά το ποσοστό εγχώριων αγοραστών, στις επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Αμμοχώστου είναι άνω του 50%, ενώ στην Πάφο οι αγοραστές είναι κυρίως ξένοι (67%).

Σύμφωνα με τις τελευταίες *Νομισματικές και Χρηματοοικονομικές Στατιστικές της ΚΤΚ*², ο όγκος του νέου δανεισμού για αγορά κατοικίας κατέγραψε αύξηση 7,6% σε ετήσια βάση (€290,1 εκ. το τέταρτο τρίμηνο 2024 σε σύγκριση με €269,6 εκ. το τέταρτο τρίμηνο του 2023). Επίσης, σύμφωνα με τις ίδιες στατιστικές, το επιτόκιο στεγαστικών δανείων³ μειώθηκε στο 4,62% κατά μέσο όρο το τέταρτο τρίμηνο του 2024, σε σύγκριση με 5,04% το τέταρτο τρίμηνο του 2023, στηρίζοντας έτσι, εν μέρει, τόσο τη δυναμική της ζήτησης όσο και τη σταδιακή αύξηση της προσφοράς για οικιστικά ακίνητα. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με την *Έρευνα Τραπεζικών*

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

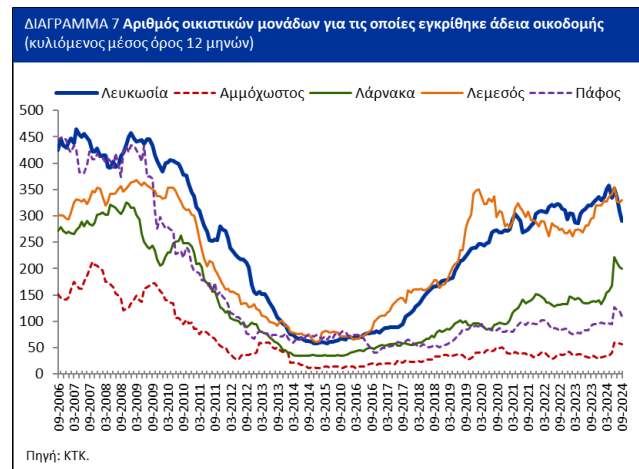
³ Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

Χορηγήσεων της ΚΤΚ⁴ (Ιανουαρίου 2025) τα κριτήρια χρηματοδότησης παρέμειναν στα ίδια αυστηρά επίπεδα σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, καθώς και το ενδιαφέρον για λήψη δανείου παρέμεινε στα ίδια επίπεδα κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2024 (Διάγραμμα 6).



Όσον αφορά την προσφορά κατοικιών, από τα 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 10% την περίοδο Ιανουάριος - Σεπτέμβριος 2024 (8.801 μονάδες από 7.999 μονάδες την αντίστοιχη περσινή περίοδο). Αυτή η εξέλιξη οφείλεται πρώτιστα στη σημαντική άνοδο στις άδειες οικοδομής τον Ιούνιο του 2024 λόγω της μεταφοράς της διαδικασίας αδειοδότησης στους Επαρχιακούς Οργανισμούς Αυτοδιοίκησης (ΕΟΑ). Κατά δεύτερο λόγο στο ότι αυξήθηκαν σημαντικά οι άδειες οικοδομής 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. Ο αριθμός των οικιστικών μονάδων για τις οποίες εγκρίθηκε άδεια οικοδομής ανά επαρχία (Διάγραμμα 7) καταγράφει τις μεγαλύτερες αυξήσεις τους τελευταίους μήνες στις επαρχίες Λάρνακας και Λεμεσού, αντίστοιχα. Αυτό

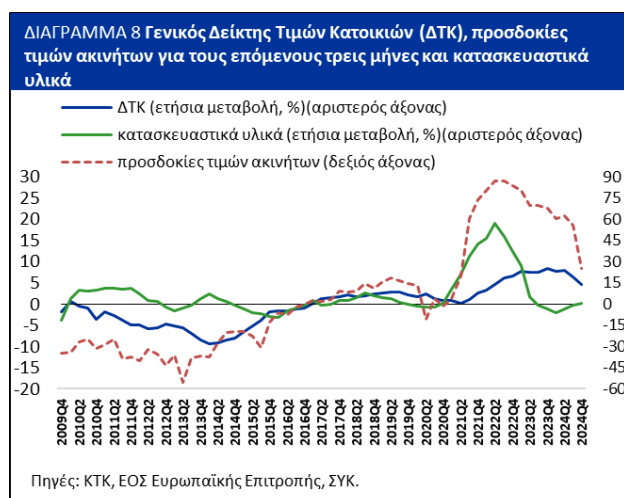
συνάδει με τις εκτιμήσεις των παραγόντων της αγοράς ότι στις εν λόγω επαρχίες θα αυξηθεί το απόθεμα κατοικιών, κάτι που αναμένεται να λειτουργήσει αντισταθμιστικά στις ανοδικές πιέσεις στις τιμές από την πλευρά της ζήτησης.



Σύμφωνα με τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Δεκεμβρίου 2024), ο δείκτης διασποράς για την κατασκευαστική δραστηριότητα κατά τους προηγούμενους τρεις μήνες, εξακολουθεί να βρίσκεται σε θετικό επίπεδο κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2024 (4,9%).

Ο δείκτης τιμών κατασκευαστικών υλικών, ο οποίος δημοσιεύεται από την ΣΥΚ, το τέταρτο τρίμηνο του 2024, κατέγραψε οριακή ετήσια αύξηση 0,2% μετά από τις μειώσεις που παρατηρούνται από το τρίτο τρίμηνο του 2023 (Διάγραμμα 8, σελ. 5). Ο εν λόγω δείκτης παραμένει σε ιστορικά ψηλά επίπεδα τα τελευταία έτη εν μέρει λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων και των διαταραχών στην εφοδιαστική αλυσίδα.

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



Ο δείκτης προσδοκιών της ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Δεκεμβρίου 2024) για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες επιβεβαιώνει την τάση επιβράδυνσης στις τιμές κατοικιών αφού βρίσκεται σε σημαντικά χαμηλότερο επίπεδο κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2024 (25,4) σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό (68). Αυτό υποδηλώνει σημαντικά ηπιότερες εκτιμήσεις από τους συμμετέχοντες στην έρευνα όσον αφορά ενδεχόμενες αυξήσεις στις τιμές ακινήτων στην Κύπρο κατά το επόμενο τρίμηνο.(Διάγραμμα 8).

4. Καταληκτικά σχόλια

Κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2024 οι τιμές των κατοικιών κατέγραψαν επιβραδυνόμενες αυξήσεις, τάση που αναμένεται να συνεχιστεί στο βραχυπρόθεσμο μέλλον. Συγκεκριμένα, η αυξανόμενη προσφορά ακινήτων, καθώς και η επιβράδυνση της αύξησης της αγοράς ακινήτων από ξένους, συμβάλουν στην εν λόγω τάση. Μια ενδεχόμενη συγκράτηση στις τιμές κατασκευαστικών υλικών αναμένεται, επίσης, να συμβάλει στη συγκράτηση των αυξήσεων στις τιμές οικιστικών ακινήτων.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3 Γενικοί 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	-	102,2	85,3	83,6	103,9	82,6	89,9	81,5	90,6
2024	Q1	110,8	87,9	85,3	109,7	87,8	96,2	88,0	95,0
2024	Q2	112,3	89,7	85,3	111,6	89,6	99,6	89,1	96,6
2024	Q3	113,0	90,8	86,1	112,7	90,6	101,6	91,8	97,4
2024	Q4	113,1	91,2	85,7	112,8	91,5	105,8	92,1	97,8

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

ΠΙΝΑΚΑΣ 4 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	-	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
2024	Q2	95,0	136,4	105,0	106,4	85,0	81,0	99,5	83,6	97,0	90,3
2024	Q3	95,5	138,2	106,5	108,6	85,5	81,9	100,6	85,0	99,1	93,4
2024	Q4	96,1	137,3	106,2	111,4	85,5	81,1	100,9	86,0	103,8	94,1

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

ΠΙΝΑΚΑΣ 5 Γενικοί 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	-	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	
2024	Q2	12,0	6,2	2,4	9,5	9,9	12,1	10,9	8,0	
2024	Q3	8,8	6,0	2,7	7,4	8,1	11,8	11,1	6,5	
2024	Q4	5,5	4,6	0,7	4,4	6,5	13,4	9,2	4,5	

Πηγή: ΚΤΚ.

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

ΠΙΝΑΚΑΣ 6 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
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
2024	Q2	0,6	1,1	3,0	3,4	2,6	-0,5	3,3	2,1	3,7	0,8
2024	Q3	0,6	1,3	1,4	2,1	0,6	1,1	1,1	1,6	2,2	3,5
2024	Q4	0,6	-0,6	-0,2	2,5	0,0	-0,9	0,3	1,2	4,7	0,7

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.