



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

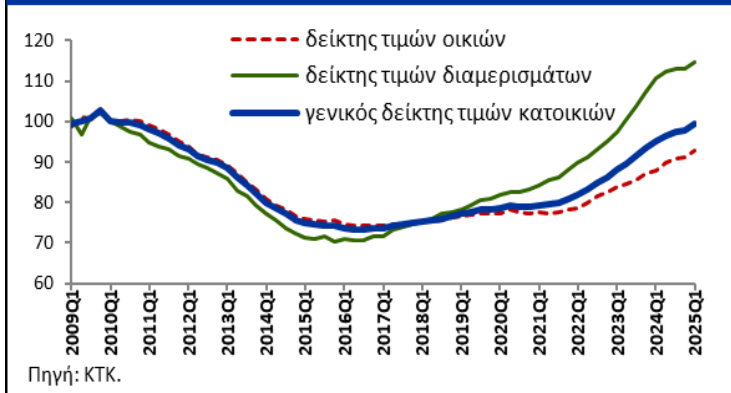
1^ο τρίμηνο 2025

Συνεχίζεται η αύξηση στις τιμές κατοικιών κατά το πρώτο τρίμηνο του 2025, όπως καταγράφεται στο γενικό δείκτη τιμών κατοικιών.

- Κατά το πρώτο τρίμηνο του 2025, σε ετήσια βάση, ο γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) (ΔΤΚ) της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ)¹ συνέχισε να καταγράφει αύξηση (Πίνακας 1), με επιβραδυνόμενη αύξηση στον Δείκτη Τιμών Διαμερισμάτων και επιταχυνόμενη στον Δείκτη Τιμών Οικιών (Πίνακας 1). Επίσης, για πρώτη φορά από το 2008, ο Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων κατέγραψε μικρότερη ετήσια αύξηση από την αύξηση του Δείκτη Τιμών Οικιών.
- Όσον αφορά τη ζήτηση ακινήτων, σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), ο συνολικός αριθμός πωλητηρίων εγγράφων κατά το πρώτο τρίμηνο του 2025 σημείωσε ετήσια αύξηση, τόσο από εγχώριους όσο και ξένους αγοραστές. Ο συνολικός αριθμός πωλητηρίων εγγράφων κατέγραψε ετήσια αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Η αύξηση στον αριθμό των πωλητηρίων εγγράφων από ξένους αγοραστές συνάδει με την επιτάχυνση στις τριμηνιαίες αυξήσεις που έχουν καταγραφεί τόσο στο Δείκτη Τιμών Οικιών όσο και στο Δείκτη Τιμών Διαμερισμάτων κατά το πρώτο τρίμηνο του 2025.
- Όσον αφορά την προσφορά ακινήτων, σύμφωνα με τα στοιχεία αδειών οικοδομής, τα οποία αποτελούν πρόδρομη ένδειξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας, σημείωσε μικρή αύξηση κατά το 2024 σε σύγκριση με το 2023. Το ίδιο καταδεικνύουν και οι Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Μαρτίου 2025) με τον δείκτη διασποράς για την κατασκευαστική δραστηριότητα κατά τους προηγούμενους τρεις μήνες να συνεχίζει να βρίσκεται σε θετικό επίπεδο τα τελευταία έξι τρίμηνα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 Σύνοψη	1ο τρίμηνο 2024	2ο τρίμηνο 2024	3ο τρίμηνο 2024	4ο τρίμηνο 2024	1ο τρίμηνο 2025
1. Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	95,0	96,6	97,4	97,8	99,6
Τριμηνιαία μεταβολή	1,6%	1,6%	0,9%	0,4%	1,9%
Ετήσια μεταβολή	7,8%	8,0%	6,5%	4,5%	4,8%
1.(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	87,9	89,7	90,8	91,2	92,8
Τριμηνιαία μεταβολή	0,8%	2,0%	1,2%	0,5%	1,8%
Ετήσια μεταβολή	4,7%	6,2%	6,0%	4,6%	5,6%
1.(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	110,8	112,3	113,0	113,1	114,6
Τριμηνιαία μεταβολή	3,4%	1,4%	0,6%	0,1%	1,4%
Ετήσια μεταβολή	13,9%	12,0%	8,8%	5,5%	3,5%

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



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 καμψής 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 πρώτο τρίμηνο του 2025 κατέγραψε τριμηνιαία αύξηση 1,9% σε σύγκριση με αύξηση 0,4% το τέταρτο τρίμηνο του 2024. Αυτό προήλθε από τριμηνιαίες αυξήσεις 1,8% στις τιμές των οικιών και 1,4% στις τιμές διαμερισμάτων, αντίστοιχα. (Διάγραμμα 1, Πίνακας 1, σελ.1).

Σε ετήσια βάση, καταγράφηκε αύξηση 4,8% στις τιμές κατοικιών το πρώτο τρίμηνο του 2025, σε σύγκριση με αύξηση 4,5% το τέταρτο τρίμηνο του 2024. Οι τιμές των διαμερισμάτων κατέγραψαν επιβραδυνόμενη αύξηση 3,5% ενώ των οικιών επιταχυνόμενη αύξηση 5,6% (Διάγραμμα 2, Πίνακας 1, σελ.1) κατά το υπό εξέταση τρίμηνο.

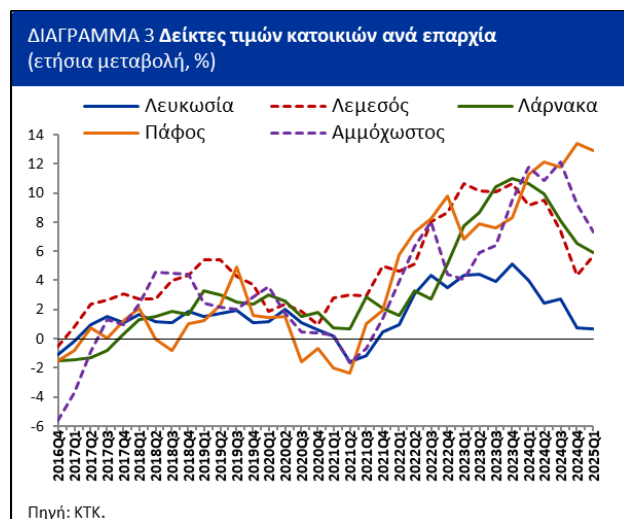


2. Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στους γενικούς δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία, καταγράφηκε επιτάχυνση στις αυξήσεις μόνο στην Λεμεσό (5,7%), ενώ επιβράδυνση στις αυξήσεις καταγράφηκε στη Λάρνακα, Πάφο και Αμμόχωστο (5,9%, 12,9% και 7,3%, αντίστοιχα), με την επιβράδυνση στην Αμμόχωστο να είναι μεγαλύτερη σε σχέση με τις άλλες δύο επαρχίες. Η ετήσια μεταβολή στο δείκτη τιμών κατοικιών στην επαρχία Λευκωσίας παρέμεινε σταθερή στο 0,7% (Διάγραμμα 3, Πίνακας 5, σελ.6).

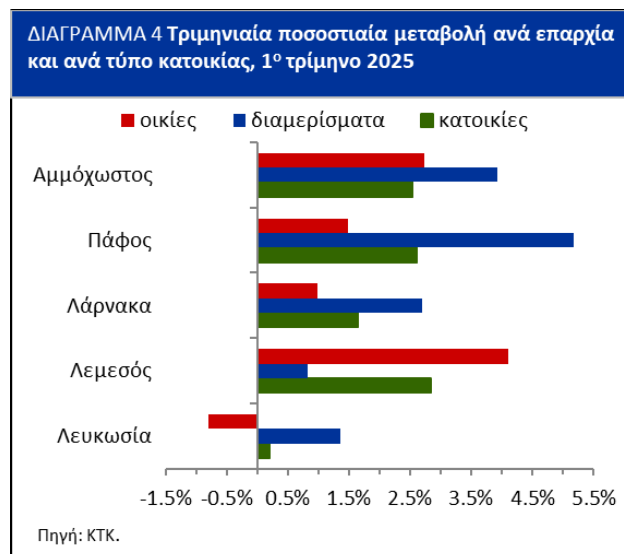
Σε ετήσια βάση, ιδιαίτερη επιτάχυνση στις τιμές οικιών κατέγραψε η Λεμεσός (9,1% από 5,1%) με συνεχιζόμενη μεγέθυνση γύρω στο 8% στην Αμμόχωστο, ενώ καταγράφηκε επιβράδυνση στη Πάφο (στο 12,7%), με μικρότερη επιβράδυνση στη

Λάρνακα (στο 6%). Η Λευκωσία κατέγραψε ετήσια μείωση (-1,2%).



Επίσης σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν επιβραδυνόμενη αύξηση στη Λεμεσό, Λάρνακα και Αμμόχωστο (2,6%, 7,1% και 7,2%), ενώ στη Λευκωσία και Πάφο οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν ετήσια αύξηση 3,1%, και 13,8% αντίστοιχα.

Οι τριμηνιαίες μεταβολές στους γενικούς δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία και τύπο ακινήτου κατά το πρώτο τρίμηνο του 2025 παρουσιάζονται στο Διάγραμμα 4 και Πίνακα 6, σελ. 6.



3. Μεταβολές άλλων δεικτών και στοιχείων αγοράς ακινήτων

Άλλοι δείκτες της αγοράς ακινήτων συνεχίζουν να αποτυπώνουν τις θετικές εξελίξεις στη ζήτηση και κατά το πρώτο τρίμηνο του 2025.

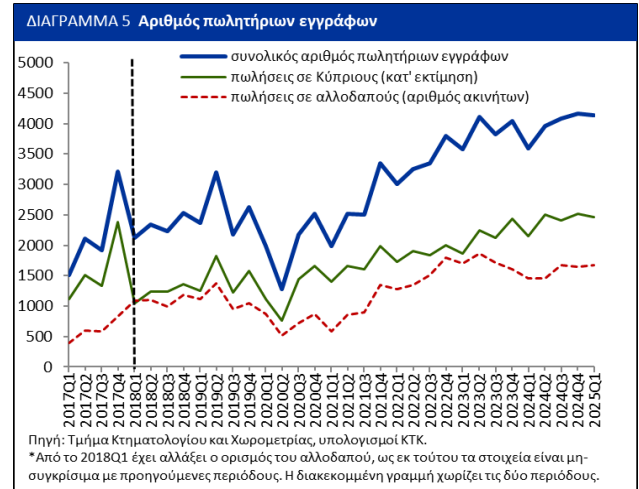
Σύμφωνα με στοιχεία του ΤΚΧ, τα **πωλητήρια έγγραφα**, τα οποία αφορούν όλους τους τύπους ακινήτων, κατέγραψαν ετήσια αύξηση 15% το πρώτο

Πίνακας 2 Αριθμός πωλητηρίων εγγράφων ανά επαρχία*, πρώτο τρίμηνο 2025.

	Εγχώριοι	Αλλοδαποί		Σύνολο
		Εντός ΕΕ	Εκτός ΕΕ	
Λευκωσία	788 85%	66 7%	78 8%	932
Λεμεσός	823 64%	125 10%	347 27%	1295
Λάρνακα	509 56%	100 11%	301 33%	910
Πάφος	264 32%	195 24%	370 45%	829
Αμμόχωστο	82 48%	52 30%	37 22%	171
Σύνολο	2466	538	1133	4137

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

τρίμηνο του 2025 (4.137 σε σύγκριση με 3.597 το πρώτο τρίμηνο του 2024) (**Διάγραμμα 5, Πίνακας 2**). Η αύξηση στα πωλητήρια έγγραφα προήλθε τόσο από τους εγχώριους όσο και από τους ξένους αγοραστές. Συγκεκριμένα, κατά το υπό εξέταση τρίμηνο, σημειώθηκε ετήσια αύξηση 14,9% στον αριθμό ακινήτων που πωλήθηκαν σε εγχώριους αγοραστές (2.466 σε σύγκριση με 2.146 το πρώτο τρίμηνο του 2024, **Διάγραμμα 5**), ενώ ο αριθμός ακινήτων που πωλήθηκαν σε ξένους αγοραστές αυξήθηκε κατά 15,2% σε ετήσια βάση (1.671 σε σύγκριση με 1.451 το πρώτο τρίμηνο του 2024, **Διάγραμμα 5**). Η αύξηση στον αριθμό των πωλητηρίων εγγράφων από ξένους αγοραστές συνάδει με την επιτάχυνση στις τριμηνιαίες αυξήσεις που έχουν καταγραφεί τόσο στο Δείκτη Τιμών Οικιών όσο και στο Δείκτη Τιμών Διαμερισμάτων κατά το πρώτο τρίμηνο του 2025.



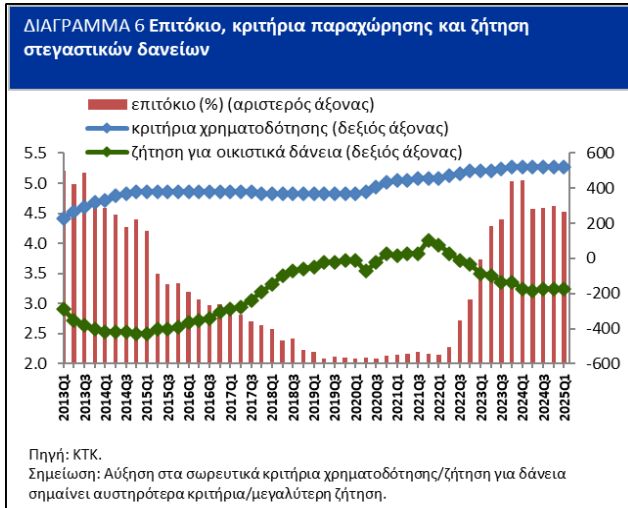
Όσον αφορά τον αριθμό πωλητηρίων εγγράφων ανά επαρχία, οι περισσότερες συναλλαγές εντοπίζονται στη Λεμεσό (1.295) και ακολουθεί η Λευκωσία (932), Λάρνακα (910) και Πάφος (829), με την Αμμόχωστο (171) να καταγράφει τον χαμηλότερο αριθμό συναλλαγών (**Πίνακας 2**). Όσον αφορά το ποσοστό εγχώριων αγοραστών, στις επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού και Λάρνακας είναι άνω του 50%, ενώ στην Πάφο και Αμμόχωστο οι αγοραστές είναι κυρίως ξένοι (68% και 52% αντίστοιχα).

Σύμφωνα με τις τελευταίες *Νομισματικές και Χρηματοοικονομικές Στατιστικές της ΚΤΚ*², ο όγκος του νέου δανεισμού κατέγραψε αύξηση 19,4% σε ετήσια βάση (€284,1 εκ. το πρώτο τρίμηνο 2025 σε σύγκριση με €237,9 εκ. το πρώτο τρίμηνο του 2024). Επίσης, σύμφωνα με τις ίδιες στατιστικές, το επιτόκιο στεγαστικών δανείων³ μειώθηκε στο 4,53% κατά μέσο όρο το πρώτο τρίμηνο του 2025, σε σύγκριση με 5,05% το πρώτο τρίμηνο του 2024, στηρίζοντας έτσι, εν μέρει, τόσο τις εξελίξεις από την πλευρά της ζήτησης όσο και τη σταδιακή αύξηση της προσφοράς για οικιστικά ακίνητα. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με την *Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων της ΚΤΚ*⁴ Μαρτίου 2025 τα **κριτήρια χρηματοδότησης** παρέμειναν στα ίδια αυστηρά επίπεδα σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, ενώ το ενδιαφέρον για λήψη δανείου παρέμεινε επίσης στα ίδια επίπεδα κατά το πρώτο τρίμηνο του 2025 (**Διάγραμμα 6, σελ. 4**).

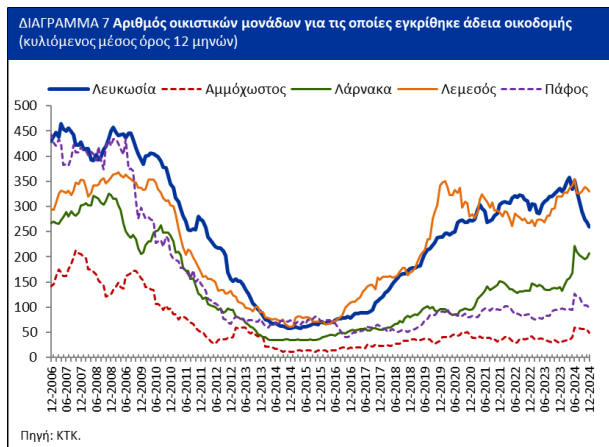
² <https://www.centralbank.cy/el/publications/monetary-and-financial-statistics>

³ Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

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



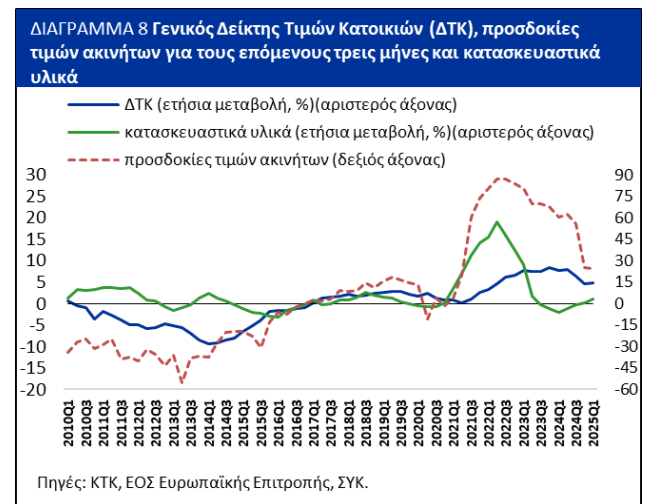
Όσον αφορά την προσφορά κατοικιών, από τα μέχρι στιγμής διαθέσιμα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου (ΣΥΚ), ο αριθμός των οικιστικών μονάδων για τις οποίες εγκρίθηκε άδεια οικοδομής, και ο οποίος αποτελεί πρόδρομη ένδειξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας, κατέγραψε μικρή αύξηση 2,6% το 2024 (από 11.041 μονάδες το 2023 σε 11.329 μονάδες το 2024) (Διάγραμμα 7).



Ως εκ τούτου, αναμένεται να υπάρξει σταδιακή αύξηση στην προσφορά οικιστικών μονάδων στο μεσοπρόθεσμο μέλλον. Σημειώνεται ότι η αστάθεια που παρατηρείται από τους καλοκαιρινούς μήνες του 2024 στον αριθμό οικιστικών μονάδων για τις οποίες εγκρίθηκε άδεια οικοδομής επηρεάζεται από τη μεταφορά της διαδικασίας αδειοδότησης στους Επαρχιακούς Οργανισμούς Αυτοδιοίκησης (ΕΟΑ) από την 1^η Ιουλίου 2024, και η οποία έχει εξομαλυνθεί σε μεγάλο βαθμό.

Σύμφωνα με στοιχεία από Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Μαρτίου 2025), ο δείκτης διασποράς για την κατασκευαστική δραστηριότητα κατά τους προηγούμενους τρεις μήνες, συνέχισε να βρίσκεται σε θετικό επίπεδο για έκτο συνεχόμενο τρίμηνο κατά το πρώτο τρίμηνο του 2025 (5,2%). Αυτό συμβαδίζει με την προαναφερθείσα σταδιακή αύξηση της προσφοράς.

Ο δείκτης τιμών κατασκευαστικών υλικών, ο οποίος δημοσιεύεται από την ΣΥΚ, το πρώτο τρίμηνο του 2025, κατέγραψε οριακή ετήσια αύξηση 1,1% μετά από μειώσεις που παρατηρούνται σε ετήσια βάση από το τρίτο τρίμηνο του 2023 (Διάγραμμα 8). Ο εν λόγω δείκτης παραμένει σε ιστορικά ψηλά επίπεδα τα τελευταία έτη ένεκα των γεωπολιτικών εξελίξεων και των διαταραχών στην εφοδιαστική αλυσίδα.



Ο δείκτης προσδοκίων της ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Μαρτίου 2025) για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες συνεχίζει να καταδεικνύει την τάση επιβράδυνσης στις τιμές κατοικιών αφού βρίσκεται σε χαμηλότερο επίπεδο κατά το πρώτο τρίμηνο του 2025 (24,6) σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό (60,6). Αυτό υποδηλώνει ότι μικρότερο ποσοστό συμμετεχόντων αναμένουν αυξήσεις στις τιμές ακινήτων στην Κύπρο τους επόμενους τρεις μήνες (Διάγραμμα 8).

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	-	112,3	89,9	85,6	111,7	89,9	100,8	90,3	96,7
2025	Q1	114,6	92,8	85,9	116,0	93,0	108,6	94,5	99,6

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	-	95,2	136,7	104,9	107,3	84,7	81,3	99,3	84,1	98,3	91,9
2025	Q1	97,4	138,5	109,1	117,1	88,8	80,4	105,1	86,8	105,3	96,7

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	-	10,0	5,4	2,5	7,6	8,8	12,1	10,7	6,7
2025	Q1	3,5	5,6	0,7	5,7	5,9	12,9	7,3	4,8

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
2025	Q1	1,4	0,8	2,7	5,2	3,9	-0,8	4,1	1,0	1,5	2,7

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 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.