



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

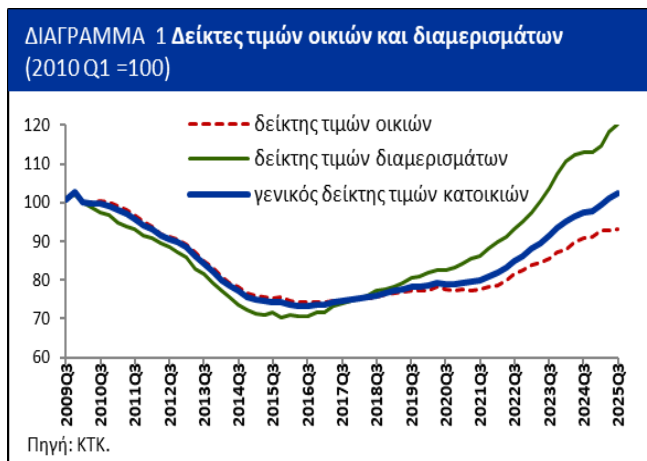
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

3^ο τρίμηνο 2025

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

- Κατά το τρίτο τρίμηνο του 2025, ο γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) (ΔΤΚ) της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ)¹ συνέχισε να καταγράφει αύξηση σε ετήσια βάση (Πίνακας 1), με επιταχυνόμενη άνοδο στον Δείκτη Τιμών Διαμερισμάτων και επιβραδυνόμενη άνοδο στον Δείκτη Τιμών Οικιών (Πίνακας 1). Ο Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων κατέγραψε επιταχυνόμενη αύξηση σε όλες τις επαρχίες, εκτός από τη Λευκωσία, όπου καταγράφηκε ο ίδιος ετήσιος ρυθμός αύξησης όπως και κατά το δεύτερο τρίμηνο. Ο Δείκτης Τιμών Οικιών στη Λευκωσία κατέγραψε ετήσια μείωση για τέταρτο συνεχόμενο τρίμηνο. Ετήσια μείωση για το τρίτο τρίμηνο του 2025 καταγράφηκε στην επαρχία Αμμοχώστου.
- Οι πιο πάνω εξελίξεις αντανακλούν τη συνεχιζόμενη θετική πορεία της ζήτησης, στο πλαίσιο μετατόπισης των προτιμήσεων προς μικρότερα ακίνητα, δεδομένου του αυξημένου κόστους κατασκευής.
- Αναλυτικότερα, όσον αφορά τη ζήτηση ακινήτων, σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), ο συνολικός αριθμός πωλητηρίων εγγράφων κατά το τρίτο τρίμηνο του 2025 σημείωσε ετήσια αύξηση, τόσο από εγχώριους όσο και από ξένους αγοραστές.
- Όσον αφορά την προσφορά ακινήτων, συνεχίζεται η τάση για αύξηση των εγκεκριμένων αδειών οικοδομής. Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία αδειών οικοδομής σημειώθηκε αύξηση την περίοδο Ιανουαρίου – Ιουλίου 2025 σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του 2024. Σταδιακή αύξηση της προσφοράς καταδεικνύουν επίσης και οι Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Σεπτεμβρίου 2025), με τον δείκτη διασποράς για την κατασκευαστική δραστηριότητα κατά τους προηγούμενους τρεις μήνες να συνεχίζει να βρίσκεται σε θετικό επίπεδο τα τελευταία οκτώ τρίμηνα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 Σύνοψη	3ο τρίμηνο 2024	4ο τρίμηνο 2024	1ο τρίμηνο 2025	2ο τρίμηνο 2025	3ο τρίμηνο 2025
1. Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	97,4	97,8	99,6	101,1	102,3
Τριμηνιαία μεταβολή	0,9%	0,4%	1,9%	1,5%	1,2%
Ετήσια μεταβολή	6,5%	4,5%	4,8%	4,7%	5,0%
1.(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	90,8	91,2	92,8	92,7	93,1
Τριμηνιαία μεταβολή	1,2%	0,5%	1,8%	-0,1%	0,4%
Ετήσια μεταβολή	6,0%	4,6%	5,6%	3,4%	2,6%
1.(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	113,0	113,1	114,6	118,2	120,3
Τριμηνιαία μεταβολή	0,6%	0,1%	1,4%	3,1%	1,7%
Ετήσια μεταβολή	8,8%	5,5%	3,5%	5,3%	6,4%



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:). 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

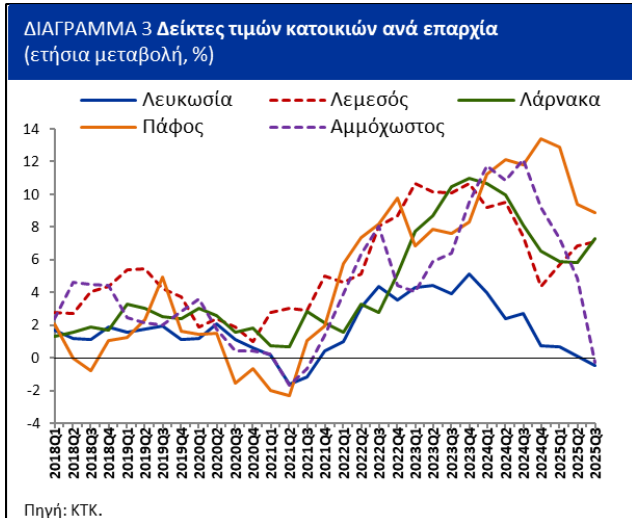
Ο γενικός ΔΤΚ (οικίες και διαμερίσματα) κατά το τρίτο τρίμηνο του 2025 κατέγραψε τριμηνιαία αύξηση 1,2% σε σύγκριση με αύξηση 1,5% το δεύτερο τρίμηνο του 2025. Αυτό προήλθε από επιβραδυνόμενη τριμηνιαία άνοδο ύψους 1,7% στις τιμές των διαμερισμάτων, και μικρή αύξηση της τάξης του 0,4% στις τιμές οικιών. (Διάγραμμα 1, Πίνακας 1, σελ.1).

Σε ετήσια βάση, καταγράφηκε αύξηση 5,0% στις τιμές κατοικιών το τρίτο τρίμηνο του 2025, σε σύγκριση με αύξηση 4,7% το δεύτερο τρίμηνο του 2025. Οι τιμές των διαμερισμάτων κατέγραψαν επιτάχυνση στο 6,4% ενώ των οικιών επιβράδυνση στο 2,6% (Διάγραμμα 2, Πίνακας 1, σελ.1) κατά το υπό εξέταση τρίμηνο.



2. Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

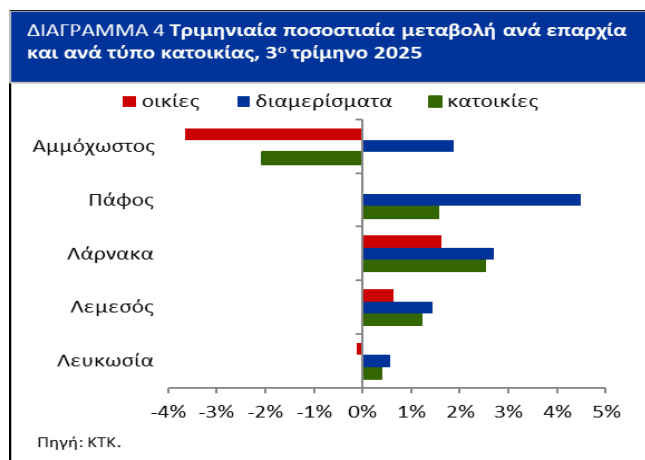
Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στους γενικούς δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία, καταγράφηκε επιτάχυνση στο ρυθμό αύξησης του σχετικού δείκτη στην Λεμεσό (7,1%) και Λάρνακα (7,3%), ενώ καταγράφηκε μικρή μείωση στο δείκτη τιμών κατοικιών σε Λευκωσία και Αμμόχωστο (-0,5% και -0,3%, αντίστοιχα). Στη Πάφο καταγράφηκε επιβράδυνση στο 8,9%. (Διάγραμμα 3, Πίνακας 5, σελ.7).



Ανά τύπο κατοικίας και σε ετήσια βάση, καταγράφηκε επιβράδυνση στις τιμές οικιών στις επαρχίες Λεμεσό και Πάφο στο 5,5% και 7,4%, αντίστοιχα. Η επαρχία Λάρνακας συνέχισε να καταγράφει τον ίδιο ετήσιο ρυθμό αύξησης (4,2%) όπως και κατά το προηγούμενο τρίμηνο, ενώ η επαρχία Αμμοχώστου κατέγραψε ετήσια μείωση -1,6%. Ο Δείκτης Τιμών Οικιών στην Λευκωσία κατέγραψε ετήσια μείωση για τέταρτο συνεχόμενο τρίμηνο, ύψους -2,7% για το τρίτο τρίμηνο του έτους.

Οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν επιταχυνόμενη αύξηση σε όλες τις επαρχίες, εκτός από τη Λευκωσία που κατέγραψε τον ίδιο ετήσιο ρυθμό αύξησης όπως και κατά το προηγούμενο τρίμηνο του 2025 (2,6%). Συγκεκριμένα, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν επιταχυνόμενη αύξηση 5% στη Λεμεσό, 9,6% στη Λάρνακα, 10,5% στην Πάφο και 5,9% στην Αμμόχωστο.

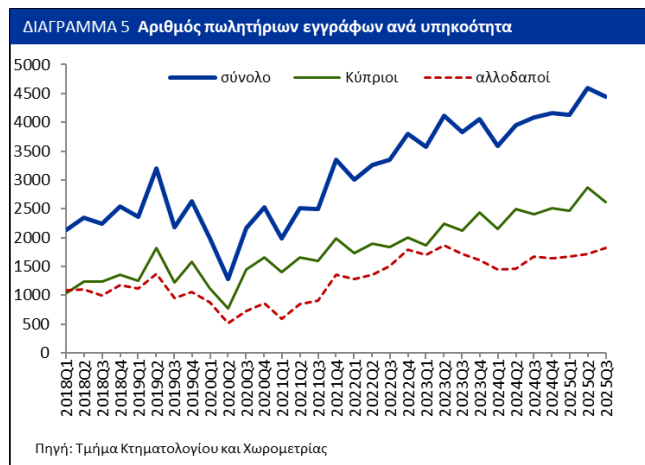
Οι τριμηνιαίες μεταβολές στους γενικούς δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία και τύπο ακινήτου κατά το τρίτο τρίμηνο του 2025 παρουσιάζονται στο **Διάγραμμα 4, σελ. 3.**



3. Μεταβολές άλλων δεικτών και στοιχείων αγοράς ακινήτων

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

Σύμφωνα με στοιχεία του ΤΚΧ, τα **πωλητήρια έγγραφα**, τα οποία αφορούν όλους τους τύπους ακινήτων, κατέγραψαν ετήσια αύξηση 8,9% το τρίτο τρίμηνο του 2025 (4.444 σε σύγκριση με 4.081 το τρίτο τρίμηνο του 2024) (**Διάγραμμα 5, Πίνακας 2**).



Η αύξηση στα πωλητήρια έγγραφα προήλθε τόσο από εγχώριους όσο και από ξένους αγοραστές. Συγκεκριμένα, κατά το υπό εξέταση τρίμηνο, σημειώθηκε ετήσια αύξηση 8,6% στον αριθμό ακινήτων που πωλήθηκαν σε εγχώριους αγοραστές (2.617 σε σύγκριση με 2.409 το τρίτο τρίμηνο του 2024, **Διάγραμμα 5**), ενώ ο αριθμός ακινήτων που

πωλήθηκαν σε ξένους αγοραστές αυξήθηκε κατά 9,3% σε ετήσια βάση (1.827 σε σύγκριση με 1.672 το τρίτο τρίμηνο του 2024, **Διάγραμμα 5**).

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

	Εγχώριοι	Αλλοδαποί		Σύνολο
		Εντός ΕΕ	Εκτός ΕΕ	
Λευκωσία	826	74	81	981
	85%	8%	8%	
Λεμεσός	876	162	393	1431
	61%	11%	27%	
Λάρνακα	514	102	305	921
	56%	11%	33%	
Πάφος	280	240	358	878
	32%	27%	41%	
Αμμόχωστος	121	53	59	233
	52%	23%	25%	
Σύνολο	2617	631	1196	4444

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

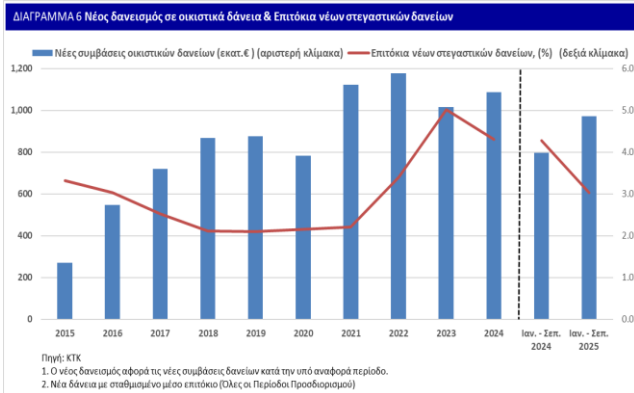
Όσον αφορά τον αριθμό πωλητηρίων εγγράφων ανά επαρχία, οι περισσότερες συναλλαγές εντοπίζονται στη Λεμεσό (1.431) και ακολουθεί η Λευκωσία (981), η Λάρνακα (921) και η Πάφος (878), με την Αμμόχωστο (233) να καταγράφει τον χαμηλότερο αριθμό συναλλαγών (**Πίνακας 2**). Όσον αφορά το ποσοστό εγχώριων αγοραστών, στις επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Αμμοχώστου είναι άνω του 50%, ενώ στην Πάφο οι αγοραστές είναι κυρίως ξένοι (68%).

Η συνεχιζόμενη πιστωτική επέκταση στα στεγαστικά δάνεια, σε συνδυασμό με τη σταδιακή αποκλιμάκωση των επιτοκίων για νέα στεγαστικά δάνεια στηρίζουν την αγορά ακινήτων. Σύμφωνα με τις πιο πρόσφατες *Νομισματικές και Χρηματοοικονομικές Στατιστικές της ΚΤΚ*², ο όγκος του νέου δανεισμού που αφορά σε στεγαστικά δάνεια, κατέγραψε σημαντική αύξηση κατά 22% σε ετήσια βάση (€972 εκ. την περίοδο Ιανουαρίου – Σεπτεμβρίου 2025 σε σύγκριση με €796,8 εκ. την αντίστοιχη περίοδο του 2024). Σημειώνεται ότι για το τρίτο τρίμηνο 2025, η ετήσια άνοδος στον νέο δανεισμό για οικιστικά δάνεια ανήλθε στο 24% σε σχέση με το τρίτο τρίμηνο 2024. Επίσης, σύμφωνα με τις ίδιες στατιστικές, το σταθμισμένο μέσο επιτόκιο στεγαστικών δανείων³ μειώθηκε στο 3,03% τον Σεπτέμβριο του 2025, σε σύγκριση με 4,27% τον Σεπτέμβριο του 2024 (**Διάγραμμα 6, σελ. 4**),

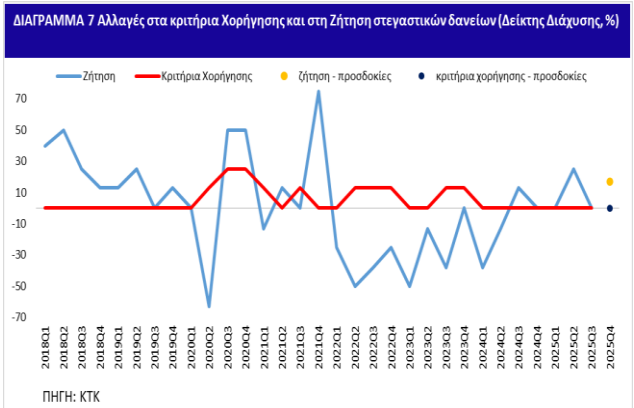
² <https://www.centralbank.cy/el/publications/monetary-and-financial-statistics>

³ Σταθμισμένο Μέσο Επιτόκιο (Όλες οι Περίοδοι Προσδιορισμού)

στηρίζοντας τόσο τις εξελίξεις από την πλευρά της ζήτησης όσο και τη σταδιακή αύξηση της προσφοράς για οικιστικά ακίνητα.

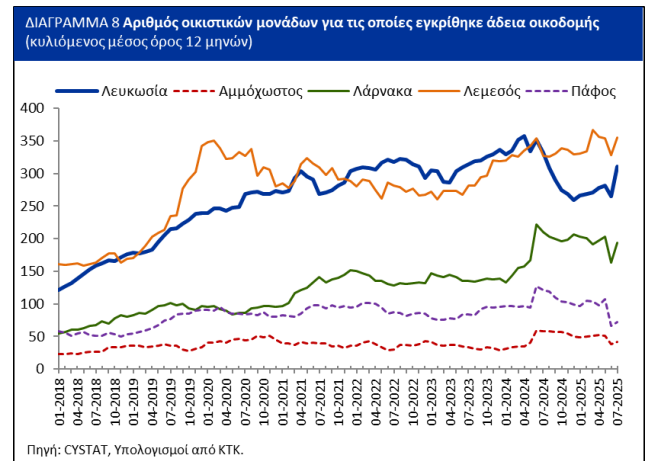


Η θετική πορεία στο δανεισμό για οικιστικά δάνεια αποτυπώνεται και στα αποτελέσματα της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων της ΚΤΚ⁴ Οκτωβρίου 2025. Συγκεκριμένα, το τρίτο τρίμηνο του 2025 η καθαρή ζήτηση για στεγαστικά δάνεια από νοικοκυριά παρέμεινε στα ίδια επίπεδα όπως και το προηγούμενο τρίμηνο. Επίσης, τα κριτήρια χορήγησης στεγαστικών δανείων⁵ παρέμειναν στα ίδια αυστηρά επίπεδα σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο (Διάγραμμα 7). Σύμφωνα με τις προσδοκίες των τραπεζών για το τέταρτο τρίμηνο του 2025, αναμένεται άνοδος στην καθαρή ζήτηση για στεγαστικά δάνεια, ενώ τα κριτήρια χορήγησης στεγαστικών δανείων αναμένεται να παραμείνουν αμετάβλητα σε συνέχεια της τάσης που παρατηρείται από το πρώτο τρίμηνο του 2024.



Όσον αφορά την προσφορά κατοικιών, σύμφωνα με τα διαθέσιμα μηνιαία 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 ετήσια αύξηση 4,6% την περίοδο Ιανουαρίου – Ιουλίου 2025 (από 7.772 μονάδες την περίοδο Ιανουαρίου – Ιουλίου 2024 σε 8.128 μονάδες την αντίστοιχη περίοδο του 2025) (Διάγραμμα 8).



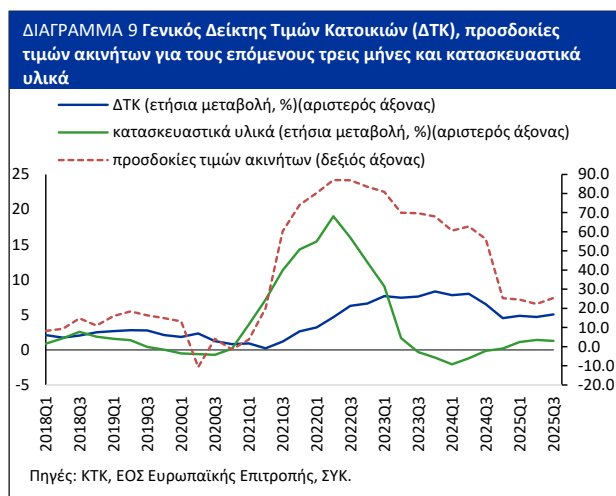
Ως εκ τούτου, αναμένεται να υπάρξει σταδιακή αύξηση στην προσφορά οικιστικών μονάδων στο μεσοπρόθεσμο μέλλον.

Σύμφωνα με τα στοιχεία από τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Σεπτεμβρίου 2025), ο δείκτης διασποράς για την κατασκευαστική δραστηριότητα κατά τους προηγούμενους τρεις μήνες συνέχισε να βρίσκεται σε θετικό επίπεδο για όγδοο συνεχόμενο τρίμηνο κατά το τρίτο τρίμηνο του 2025 (12,5%). Αυτό συμβαδίζει με την προαναφερθείσα σταδιακή αύξηση της προσφοράς.

Ο δείκτης τιμών κατασκευαστικών υλικών της ΣΥΚ κατέγραψε οριακή ετήσια αύξηση 1,3% το τρίτο τρίμηνο του 2025 (Διάγραμμα 9, σελ. 5), παραμένοντας σε ιστορικά ψηλά επίπεδα τα τελευταία έτη ένεκα των γεωπολιτικών εξελίξεων και των διαταραχών στην εφοδιαστική αλυσίδα. Για την περίοδο Ιανουαρίου-Σεπτεμβρίου 2025, η ετήσια άνοδος στο σχετικό δείκτη ανήλθε επίσης στο 1,3%.

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

⁵ Όσον αφορά την κατεύθυνση των αλλαγών στα κριτήρια δανεισμού, θετική ένδειξη υποδηλοί αυστηροποίηση των κριτηρίων, ενώ αρνητική ένδειξη υποδηλοί χαλάρωση των κριτηρίων δανεισμού.



Ο δείκτης προσδοκιών της ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Σεπτεμβρίου 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 τρίτο τρίμηνο του 2025 (25,5) σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό (56,2). Αυτό υποδηλώνει ότι μικρότερο ποσοστό συμμετεχόντων αναμένουν αυξήσεις στις τιμές ακινήτων στην Κύπρο τους επόμενους τρεις μήνες (**Διάγραμμα 9**). Ταυτόχρονα, σημειώνεται ότι κατά τους πιο πρόσφατους μήνες καταγράφεται μια σταθεροποίηση του δείκτη προσδοκιών, η οποία συνάδει με τη σταθερή ετήσια άνοδο στο γενικό δείκτη τιμών κατοικιών που καταγράφεται τα πρώτα τρία τρίμηνα του 2025.

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
2025	Q2	118,2	92,7	85,4	119,3	94,8	108,9	93,5	101,1
2025	Q3	120,3	93,1	85,7	120,7	97,2	110,7	91,5	102,3

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
2025	Q2	97,4	143,0	113,6	114,9	88,8	79,7	105,5	87,1	106,5	95,4
2025	Q3	98,0	145,0	116,7	120,0	90,5	79,6	106,2	88,5	106,5	91,9

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	<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	-	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
2025	Q2	5,3	3,4	0,1	6,8	5,8	9,4	4,9	4,7
2025	Q3	6,4	2,6	-0,5	7,1	7,3	8,9	-0,3	5,0

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
(ετήσια 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	2,2	3,4	6,0	-3,0	3,2	-0,9	2,7	-0,8	-1,6	-0,1
2021	Q2	1,9	2,5	6,1	-0,4	4,9	-3,4	2,7	-0,9	-3,3	-3,3
2021	Q3	2,4	3,9	5,5	3,6	4,9	-3,0	2,0	2,1	-0,2	-2,6
2021	Q4	2,6	6,6	3,5	9,6	7,4	-0,7	3,1	1,7	-0,8	-0,3
2022	Q1	3,4	6,9	2,4	10,2	8,3	-0,2	2,1	1,3	4,0	2,4
2022	Q2	4,5	6,5	5,3	10,3	9,8	2,4	3,4	2,5	6,2	4,8
2022	Q3	4,9	9,0	7,2	11,9	12,9	4,1	6,7	1,1	7,4	6,5
2022	Q4	4,3	9,3	9,4	8,6	5,1	2,9	7,1	3,3	10,4	4,2
2023	Q1	4,4	10,4	12,3	10,3	2,4	4,2	9,4	5,8	5,7	5,0
2023	Q2	4,2	13,9	13,1	16,3	2,5	4,8	6,5	6,3	4,7	7,4
2023	Q3	4,6	14,9	13,4	18,5	-1,8	3,8	5,1	8,3	3,1	9,5
2023	Q4	5,7	15,2	17,2	22,2	6,5	5,0	6,5	7,7	2,6	10,9
2024	Q1	5,1	16,5	18,1	21,4	16,5	3,6	3,9	6,6	7,1	10,6
2024	Q2	4,3	13,3	16,8	17,7	16,5	1,3	7,7	7,0	10,1	9,4
2024	Q3	3,3	10,2	15,1	14,4	19,2	2,1	7,4	6,1	11,4	8,5
2024	Q4	2,6	5,5	8,7	12,1	14,2	-0,4	5,1	6,1	14,7	7,8
2025	Q1	3,1	2,6	7,1	13,8	7,2	-1,2	9,1	6,0	12,7	8,0
2025	Q2	2,6	4,8	8,2	8,0	4,5	-1,6	6,0	4,2	9,8	5,7
2025	Q3	2,6	5,0	9,6	10,5	5,9	-2,7	5,5	4,2	7,4	-1,6

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 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.