



# ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

## ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

4<sup>ο</sup> τρίμηνο 2025

Ο γενικός δείκτης τιμών κατοικιών καταγράφει επιταχυνόμενη αύξηση κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2025. Αυτό προκύπτει λόγω της συνεχιζόμενης ισχυρής ζήτησης τόσο από ντόπιους όσο και από ξένους αγοραστές, τη σταδιακή άνοδο στην προσφορά κατοικιών, καθώς και στο κατασκευαστικό κόστος, το οποίο παραμένει σε ιστορικά υψηλά επίπεδα. Η συνεισφορά των προαναφερθέντων παραγόντων στην πορεία των τιμών κατοικιών αντικατοπτρίζεται και από σχετική εσωτερική οικονομετρική ανάλυση.

- Κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2025, ο γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) (ΔΤΚ) της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ)<sup>1</sup> κατέγραψε επιταχυνόμενη αύξηση σε ετήσια βάση (Πίνακας 1), τόσο στον Δείκτη Τιμών Διαμερισμάτων όσο και στον Δείκτη Τιμών Οικιών (Πίνακας 1). Ο Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων κατέγραψε επιταχυνόμενη αύξηση σε ετήσια βάση σε όλες τις επαρχίες, εκτός από τη Αμμόχωστο, όπου καταγράφηκε μείωση. Ο Δείκτης Τιμών Οικιών κατέγραψε ετήσιες αυξήσεις σε όλες τις επαρχίες εκτός της Λευκωσίας, όπου καταγράφηκε ετήσια μείωση για πέμπτο συνεχόμενο τρίμηνο.
- Όσον αφορά τη ζήτηση ακινήτων, σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), ο συνολικός αριθμός πωλητηρίων εγγράφων κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2025 σημείωσε σημαντική 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 – Νοεμβρίου 2025 σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του 2024. Σταδιακή αύξηση της προσφοράς καταδεικνύουν επίσης και οι Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Δεκεμβρίου 2025), με τον δείκτη διασποράς για την κατασκευαστική δραστηριότητα κατά τους προηγούμενους τρεις μήνες να συνεχίζει να βρίσκεται σε θετικό επίπεδο τα τελευταία εννιά τρίμηνα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 Σύνοψη	4ο τρίμηνο 2024	1ο τρίμηνο 2025	2ο τρίμηνο 2025	3ο τρίμηνο 2025	4ο τρίμηνο 2025
<b>1. Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1<sup>ο</sup> Τρίμηνο 2010=100)</b>	<b>97,8</b>	<b>99,6</b>	<b>101,1</b>	<b>102,3</b>	<b>104,7</b>
Τριμηνιαία μεταβολή	0,4%	1,9%	1,5%	1,2%	2,3%
Ετήσια μεταβολή	4,5%	4,8%	4,7%	5,0%	7,1%
<b>1.(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1<sup>ο</sup> Τρίμηνο 2010=100)</b>	<b>91,2</b>	<b>92,8</b>	<b>92,7</b>	<b>93,1</b>	<b>94,2</b>
Τριμηνιαία μεταβολή	0,5%	1,8%	-0,1%	0,4%	1,2%
Ετήσια μεταβολή	4,6%	5,6%	3,4%	2,6%	3,4%
<b>1.(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1<sup>ο</sup> Τρίμηνο 2010=100)</b>	<b>113,1</b>	<b>114,6</b>	<b>118,2</b>	<b>120,3</b>	<b>123,9</b>
Τριμηνιαία μεταβολή	0,1%	1,4%	3,1%	1,7%	3,0%
Ετήσια μεταβολή	5,5%	3,5%	5,3%	6,4%	9,6%

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



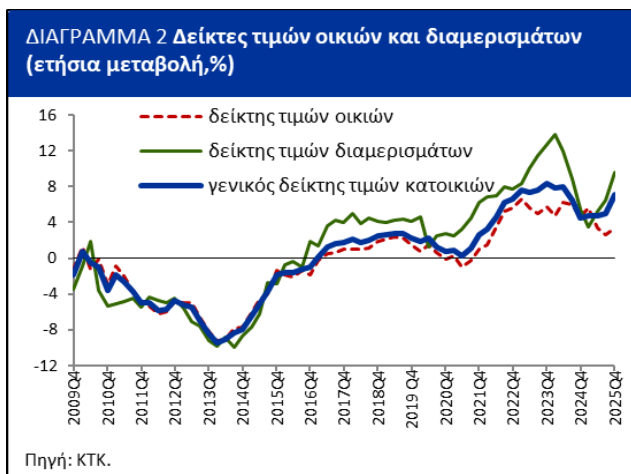
<sup>1</sup> Ο ΔΤΚ της ΚΤΚ υπολογίζεται από τη Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων του Τμήματος Οικονομικής Ανάλυσης και Μελετών στη βάση εκτιμήσεων αγοραίων τιμών ακινήτων, με στατιστική μεθοδολογία που χρησιμοποιείται ευρέως στη διεθνή βιβλιογραφία και λαμβάνει μερικώς υπόψη τις εξελίξεις και των προηγούμενων 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

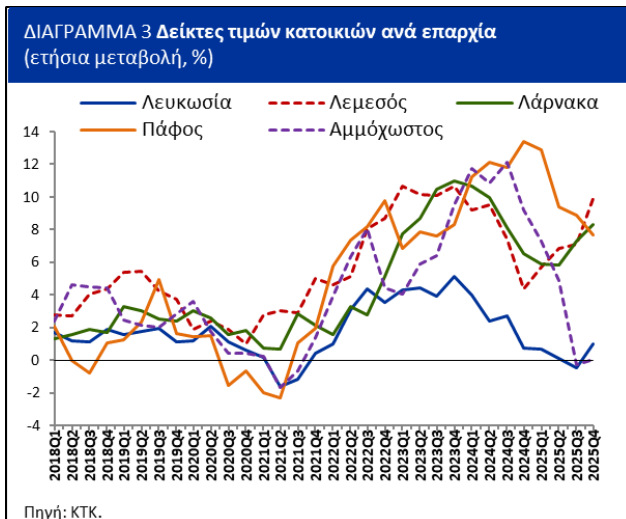
Ο γενικός ΔΤΚ (οικίες και διαμερίσματα) κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2025 κατέγραψε τριμηνιαία αύξηση 2,3% σε σύγκριση με αύξηση 1,2% το τρίτο τρίμηνο του 2025. Αυτό προήλθε από επιταχυνόμενη τριμηνιαία άνοδο ύψους 3% στις τιμές των διαμερισμάτων, και 1,2% στις τιμές οικιών. (Διάγραμμα 1, Πίνακας 1, σελ.1).

Σε ετήσια βάση, καταγράφηκε αύξηση 7,1% στις τιμές κατοικιών το τέταρτο τρίμηνο του 2025, σε σύγκριση με αύξηση 5% το τρίτο τρίμηνο του 2025. Οι τιμές των διαμερισμάτων κατέγραψαν επιτάχυνση 9,6% και των οικιών 3,4% (Διάγραμμα 2, Πίνακας 1, σελ.1) κατά το υπό εξέταση τρίμηνο.



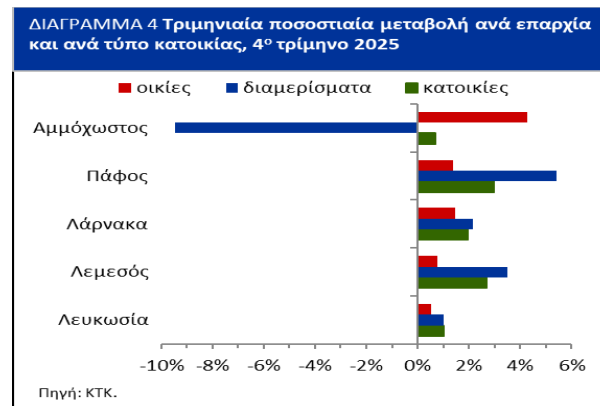
## 2. Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στους γενικούς δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία, καταγράφηκε άνοδος στη Λευκωσία μετά από μείωση το προηγούμενο τρίμηνο, επιτάχυνση στη Λεμεσό και Λάρνακα, επιβράδυνση στην επαρχία Πάφου ενώ στην Αμμόχωστο ο δείκτης παράμεινε στα ίδια επίπεδα με το τέταρτο τρίμηνο του 2024. Συγκεκριμένα, καταγράφηκε άνοδος 1% στη Λευκωσία και επιτάχυνση 9,9% και 8,3% στην Λεμεσό και στην Λάρνακα, αντίστοιχα. Στη Πάφο καταγράφηκε επιβράδυνση στο 7,6%. (Διάγραμμα 3, Πίνακας 5, σελ.7).



Ανά τύπο κατοικίας και σε ετήσια βάση, καταγράφηκε επιταχυνόμενη άνοδος τόσο στον Δείκτη Τιμών Οικιών όσο και στον Δείκτη Τιμών Διαμερισμάτων. Σε σχέση με τον Δείκτη Τιμών Οικιών, καταγράφηκε επιβράδυνση 4% στις σχετικές τιμές στην Πάφο. Παράλληλα, καταγράφηκε επιταχυνόμενη αύξηση στην Λεμεσό (6%) και στην Λάρνακα (4,5%) και άνοδο στην Αμμόχωστο (1,9%) μετά από μείωση το προηγούμενο τρίμηνο. Η Λευκωσία κατέγραψε ετήσια μείωση για πέμπτο συνεχόμενο τρίμηνο (-1,3%). Οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν επιταχυνόμενη αύξηση σε όλες τις επαρχίες κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2025, εκτός από τη Αμμόχωστο όπου καταγράφηκε μείωση (-4,1%). Συγκεκριμένα, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν επιταχυνόμενη αύξηση 3% στην Λευκωσία, 9,3% στη Λεμεσό, 12,2% στη Λάρνακα και 13,6% στην Πάφο.

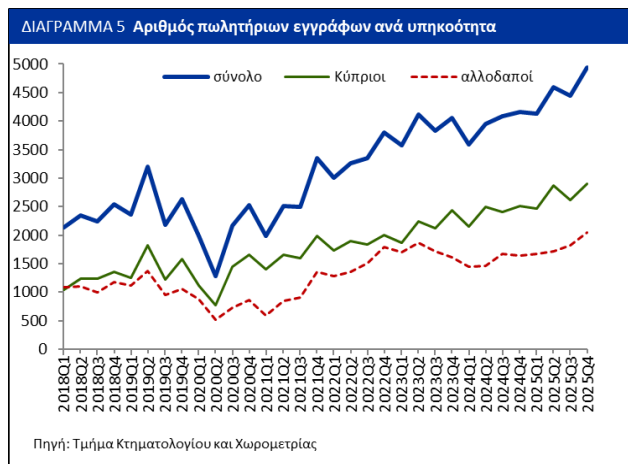
Οι τριμηνιαίες μεταβολές στους γενικούς δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία και τύπο ακινήτου κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2025 παρουσιάζονται στο **Διάγραμμα 4**.



### 3. Μεταβολές άλλων δεικτών και στοιχείων αγοράς ακινήτων

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

Σύμφωνα με στοιχεία του ΤΚΧ, τα **πωλητήρια έγγραφα**, τα οποία αφορούν όλους τους τύπους ακινήτων, κατέγραψαν ετήσια αύξηση 18,7% το τέταρτο τρίμηνο του 2025 (4.941 σε σύγκριση με 4.163 το τέταρτο 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 15,3% στον αριθμό ακινήτων που πωλήθηκαν σε εγχώριους αγοραστές (2.901 σε σύγκριση με 2.516 το τέταρτο τρίμηνο του 2024, **Διάγραμμα 5**), ενώ ο αριθμός ακινήτων που πωλήθηκαν σε ξένους αγοραστές αυξήθηκε κατά 23,9% σε ετήσια βάση (2.040 σε σύγκριση με 1.647 το τέταρτο τρίμηνο του 2024, **Διάγραμμα 5**).

**Πίνακας 2** Αριθμός πωλητήριων εγγράφων ανά επαρχία\*, τέταρτο τρίμηνο 2025.

	Εγχώριοι	Αλλοδαποί		Σύνολο
		Εντός ΕΕ	Εκτός ΕΕ	
Λευκωσία	940 84%	98 9%	86 8%	1124
Λεμεσός	942 67%	123 9%	342 24%	1407
Λάρνακα	557 51%	182 16%	370 33%	1109
Πάφος	327 32%	248 24%	461 44%	1036
Αμμόχωστος	135 51%	67 25%	63 24%	265
<b>Σύνολο</b>	<b>2901</b>	<b>718</b>	<b>1322</b>	<b>4941</b>

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

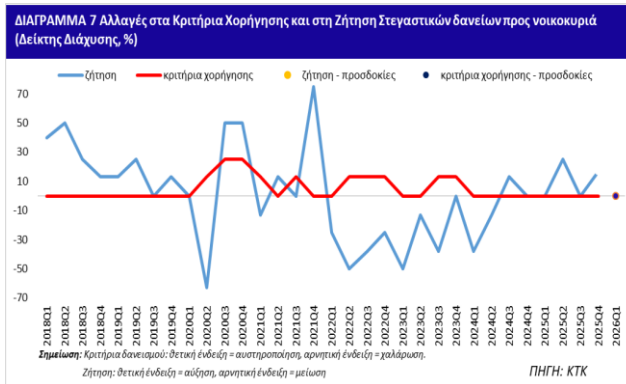
Όσον αφορά τον αριθμό πωλητήριων εγγράφων ανά επαρχία, οι περισσότερες συναλλαγές εντοπίζονται στη Λεμεσό (1.407) και ακολουθεί η Λευκωσία (1.124), η Λάρνακα (1.109) και η Πάφος (1.036), με την Αμμόχωστο (265) να καταγράφει τον χαμηλότερο αριθμό συναλλαγών (**Πίνακας 2**). Όσον αφορά το ποσοστό εγχώριων αγοραστών, στην επαρχία Λευκωσίας ανέρχεται στο 84% ,και στην επαρχία Λεμεσού στο 67%. Στις επαρχίες Λάρνακας και Αμμοχώστου, η αναλογία εγχώριων και ξένων αγοραστών ήταν σε γενικές γραμμές ισορροπημένη, ενώ στην Πάφο οι αγοραστές είναι κυρίως ξένοι (68%).

Τα δάνεια προς τα νοικοκυριά για αγορά κατοικίας συνέχισαν να αυξάνονται με σταθερό ρυθμό το 2025, διατηρώντας ενισχυμένη ανοδική δυναμική. Η τάση αυτή υποστηρίχθηκε από τη σταδιακή αποκλιμάκωση των επιτοκίων, η οποία συνέβαλε στην ενίσχυση της ζήτησης στην αγορά ακινήτων. Σύμφωνα με τις πιο πρόσφατες *Νομισματικές και Χρηματοοικονομικές Στατιστικές της ΚΤΚ*<sup>2</sup>, ο καθαρός νέος δανεισμός για στεγαστικά δάνεια, αυξήθηκε κατά 23,1% σε ετήσια βάση (€1.338,2 εκ. το 2025 έναντι €1.087,2 εκ. το 2024), φθάνοντας σε ιστορικά υψηλά επίπεδα. Κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2025, η ετήσια αύξηση του νέου δανεισμού για οικιστικά δάνεια ανήλθε στο 26,1% σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2024. Το σταθμισμένο μέσο επιτόκιο στεγαστικών δανείων<sup>3</sup> υποχώρησε στο 3,12% τον Δεκέμβριο του 2025, σε σύγκριση με 4,30% τον Δεκέμβριο του 2024 (**Διάγραμμα 6, σελ. 4**), αντανakλώντας τη

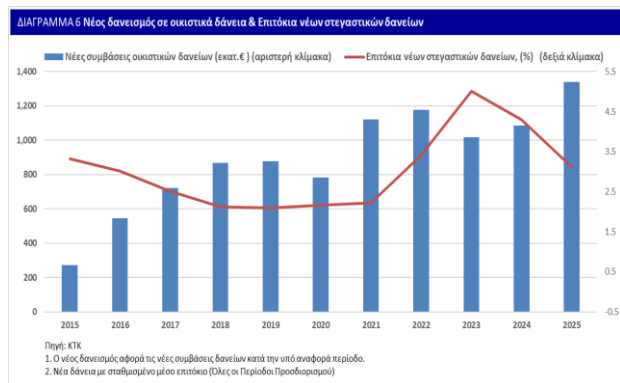
<sup>2</sup> <https://www.centralbank.cy/el/publications/monetary-and-financial-statistics>

<sup>3</sup> Σταθμισμένο Μέσο Επιτόκιο (Όλες οι Περίοδοι Προσδιορισμού)

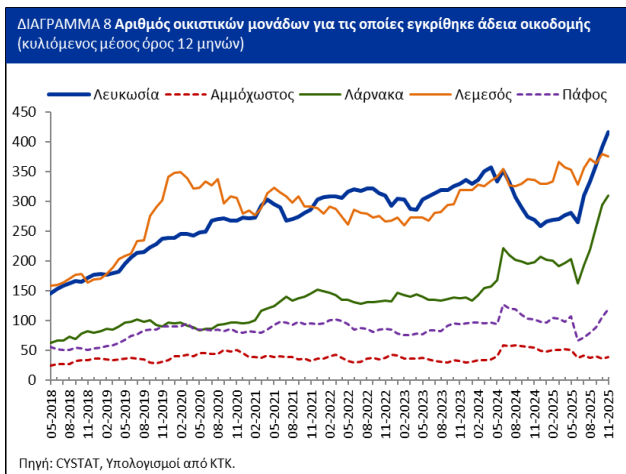
σταδιακή χαλάρωση της νομισματικής πολιτικής της ΕΚΤ από τα μέσα του 2024. Τα επιτόκια κατέγραψαν σύγκλιση με τον διάμεσο της Ευρωζώνης και, από τον Μάιο 2025, διαμορφώνονται σταθερά κάτω από αυτόν, ενισχύοντας περαιτέρω την πιστωτική επέκταση στον τομέα των στεγαστικών δανείων. Παράλληλα, η αυξημένη ζήτηση για ιδιοκατοίκηση, επενδυτικές αγορές και ακίνητα προς βραχυχρόνια μίσθωση, καθώς και η θετική πορεία του τουρισμού και της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης συνέβαλαν στη διατήρηση της έντονης δραστηριότητας που



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 36,1% την περίοδο Ιανουαρίου – Νοεμβρίου 2025 (από 10.584 μονάδες την περίοδο Ιανουαρίου – Νοεμβρίου 2024 σε 14.401 μονάδες την αντίστοιχη περίοδο του 2025) (Διάγραμμα 8).



παρατηρείται στο συγκεκριμένο τομέα. Συνολικά, οι εξελίξεις αυτές υποστήριξαν τόσο τη ζήτηση όσο και τη σταδιακή αύξηση της προσφοράς οικιστικών ακινήτων.



Η θετική πορεία στο δανεισμό για οικιστικά δάνεια αποτυπώνεται και στα αποτελέσματα της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων της ΚΤΚ<sup>4</sup> Ιανουαρίου 2026. Συγκεκριμένα, το τέταρτο τρίμηνο του 2025 η καθαρή ζήτηση για στεγαστικά δάνεια από νοικοκυριά αυξήθηκε σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, ενώ τα κριτήρια χορήγησης στεγαστικών δανείων<sup>5</sup> παρέμειναν στα ίδια αυστηρά επίπεδα όπως και το προηγούμενο τρίμηνο (Διάγραμμα 7). Σύμφωνα με τις προσδοκίες των τραπεζών για το πρώτο τρίμηνο του 2026, αναμένεται όπως η καθαρή ζήτηση για στεγαστικά δάνεια παραμείνει στα ίδια επίπεδα όπως και το τέταρτο τρίμηνο του 2025. Επίσης, τα κριτήρια χορήγησης στεγαστικών δανείων αναμένεται να παραμείνουν στα ίδια αυστηρά επίπεδα κατά το πρώτο τρίμηνο του 2026.

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

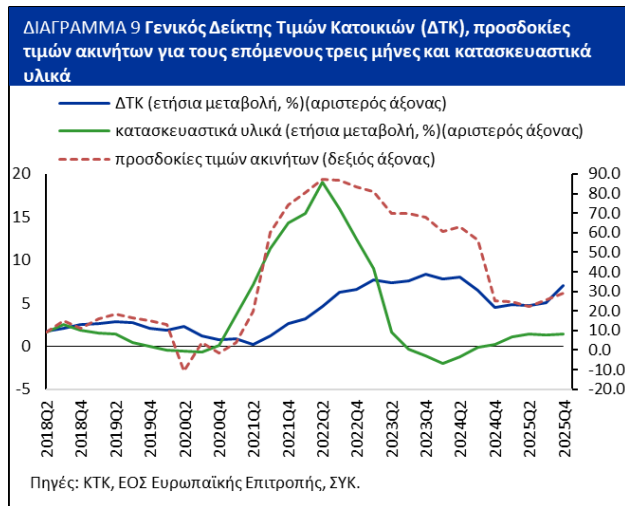
Σύμφωνα με τα στοιχεία από τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Δεκεμβρίου 2025), ο δείκτης διασποράς για την κατασκευαστική δραστηριότητα κατά τους προηγούμενους τρεις μήνες συνέχισε να βρίσκεται σε θετικό επίπεδο για ένατο συνεχόμενο τρίμηνο κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2025 (14,4%). Αυτό

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

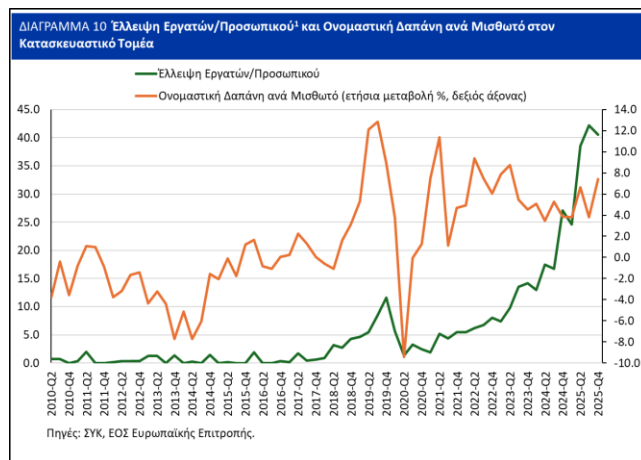
<sup>5</sup> Όσον αφορά την κατεύθυνση των αλλαγών στα κριτήρια δανεισμού, θετική ένδειξη υποδηλοί αυστηροποίηση των κριτηρίων, ενώ αρνητική ένδειξη υποδηλοί χαλάρωση των κριτηρίων δανεισμού.

συμβαδίζει με την προαναφερθείσα σταδιακή αύξηση της προσφοράς.

Ο δείκτης τιμών κατασκευαστικών υλικών της ΣΥΚ κατέγραψε οριακή ετήσια αύξηση 1,4% το τέταρτο τρίμηνο του 2025 (Διάγραμμα 9), παραμένοντας σε ιστορικά ψηλά επίπεδα τα τελευταία έτη, αποτέλεσμα των γεωπολιτικών εξελίξεων και των διαταραχών στην εφοδιαστική αλυσίδα. Για το 2025, η ετήσια άνοδος στο σχετικό δείκτη ανήλθε στο 1,3%.



Ο δείκτης προσδοκιών της ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Δεκεμβρίου 2025) για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες καταδεικνύει την τάση που καταγράφεται στις τιμές κατοικιών σε σχέση με το υπό αναφορά τρίμηνο, αφού βρίσκεται σε υψηλότερο επίπεδο κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2025 (29,1) σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό (25,5). Αυτό υποδηλώνει ότι μεγαλύτερο ποσοστό συμμετεχόντων αναμένουν αυξήσεις στις τιμές ακινήτων στην Κύπρο τους επόμενους τρεις μήνες (Διάγραμμα 9).



Επιπρόσθετα, σύμφωνα με την ίδια πηγή (ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής), η έλλειψη εργατικού δυναμικού που παρατηρείται τα τελευταία έτη στον κατασκευαστικό τομέα σύμφωνα με τις αντιλήψεις των συμμετεχόντων εταιρειών στην εν λόγω έρευνα, ασκεί προς τα πάνω πίεση στις τιμές στην αγορά ακινήτων (Διάγραμμα 10). Οι αναφερόμενες ελλείψεις εργατικού δυναμικού συνάδουν και με τις μισθολογικές αυξήσεις του εν λόγω τομέα, οι οποίες για ολόκληρο το 2025 είναι υψηλότερες από τους ιστορικούς προ-πανδημίας μέσους όρους.

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	
2025	Q4	123,9	94,2	86,6	123,9	99,1	113,9	92,2	104,7	

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
2025	Q4	99,0	150,1	119,2	126,5	81,9	80,1	107,0	89,9	108,0	95,9

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

Πηγή: ΚΤΚ

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
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
2025	Q4	9,6	3,4	1,0	9,9	8,3	7,6	0,0	7,1

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

Πηγή: ΚΤΚ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6 Δείκτες τιμών διαμερισμάτων και οικιών ανά επαρχία  
(ετήσια 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	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
2025	Q4	3,0	9,3	12,2	13,6	-4,1	-1,3	6,0	4,5	4,0	1,9

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 ωφελμιστική μέθοδος (hedonic method). Σε περίπτωση που ο αριθμός των τριμηνιαίων στοιχείων ανά επαρχία δεν επαρκεί για να εφαρμοστεί η ωφελμιστική 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](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](mailto:RealEstate@centralbank.cy).