



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

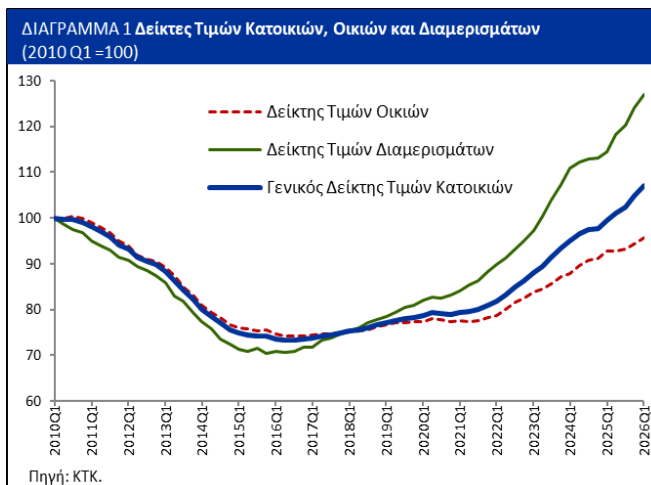
1^ο τρίμηνο 2026

Σύνοψη

Ο γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚ)¹ συνέχισε την ανοδική του πορεία και κατά το πρώτο τρίμηνο του 2026 (Πίνακας 1 και Διάγραμμα 1). Αυτό αποδίδεται στη συνεχιζόμενη σθεναρή ζήτηση για αγορά κατοικιών κυρίως από ξένους αγοραστές και σε μικρότερο βαθμό από εγχώριους αγοραστές, στο αυξανόμενο κατασκευαστικό κόστος, ενώ η προσφορά κατοικιών αυξάνεται σταδιακά.

- Κατά το πρώτο τρίμηνο του 2026, ο γενικός ΔΤΚ της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ) κατέγραψε επιταχυνόμενη αύξηση σε ετήσια βάση (Πίνακας 1). Όσον αφορά τις επιμέρους κατηγορίες, ο Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων παρουσίασε επίσης εντονότερη ετήσια άνοδο κατά την ίδια περίοδο, ενώ ο Δείκτης Τιμών Οικιών συνεχίζει να αυξάνεται με σταθερό ρυθμό (Πίνακας 1).
- Σχετικά με τη ζήτηση ακινήτων, σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), ο συνολικός αριθμός πωλητηρίων εγγράφων κατά το πρώτο τρίμηνο του 2026 σημείωσε σημαντική ετήσια αύξηση. Η αύξηση αυτή αποδίδεται κυρίως στους ξένους αγοραστές, ενώ η ζήτηση από εγχώριους αγοραστές κατέγραψε άνοδο, αν και σε πιο περιορισμένο βαθμό.
- Όσον αφορά την προσφορά ακινήτων, συνεχίζεται η τάση για αύξηση των εγκεκριμένων αδειών οικοδομής. Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία αδειών οικοδομής σημειώθηκε σημαντική αύξηση τον Ιανουάριο - Φεβρουάριο 2026 συγκριτικά με την αντίστοιχη περίοδο του 2025. Σταδιακή αύξηση της προσφοράς καταδεικνύουν επίσης και οι Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Μαρτίου 2026), με τον δείκτη διασποράς για την κατασκευαστική δραστηριότητα κατά τους προηγούμενους τρεις μήνες να συνεχίζει να βρίσκεται σε θετικό επίπεδο τα τελευταία δύο μήνες χρόνια.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 Σύνοψη	1 ^ο τρίμηνο 2025	2 ^ο τρίμηνο 2025	3 ^ο τρίμηνο 2025	4 ^ο τρίμηνο 2025	1 ^ο τρίμηνο 2026
Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1 ^ο Τρίμηνο 2010=100)	99,6	101,1	102,3	104,7	107,1
Τριμηνιαία μεταβολή	1,9%	1,5%	1,2%	2,4%	2,3%
Ετήσια μεταβολή	4,8%	4,7%	5,0%	7,1%	7,5%
1.(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1 ^ο Τρίμηνο 2010=100)	92,8	92,7	93,1	94,2	95,6
Τριμηνιαία μεταβολή	1,8%	-0,1%	0,4%	1,2%	1,5%
Ετήσια μεταβολή	5,6%	3,4%	2,6%	3,4%	3,0%
1.(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1 ^ο Τρίμηνο 2010=100)	114,6	118,2	120,3	124,1	127,0
Τριμηνιαία μεταβολή	1,4%	3,1%	1,7%	3,2%	2,4%
Ετήσια μεταβολή	3,5%	5,3%	6,4%	9,7%	10,8%



¹ Ο ΔΤΚ της ΚΤΚ υπολογίζεται από τη Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων του Τμήματος Οικονομικής Ανάλυσης και Νομισματικής Πολιτικής στη βάση εκτιμήσεων αγοραίων τιμών ακινήτων, με στατιστική μεθοδολογία που χρησιμοποιείται ευρέως στη διεθνή βιβλιογραφία και λαμβάνει μερικούς υπόψη τις εξελίξεις και των προηγούμενων τριμήνων, μέσω ομαλοποιημένων συντελεστών παλινδρόμησης (δες σχετική

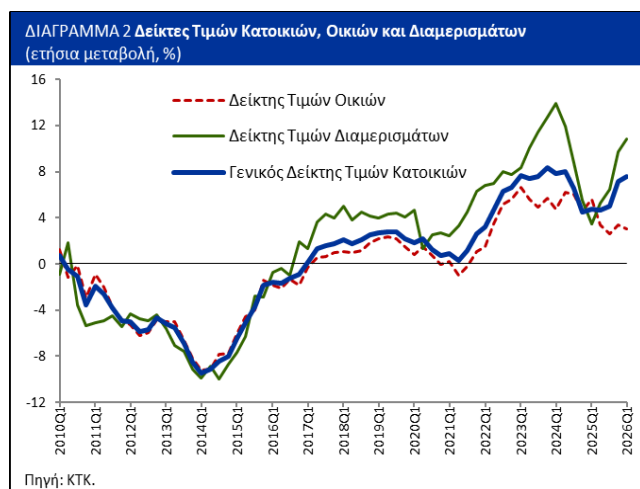
μεθοδολογία:

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 (ΔΤΚ)

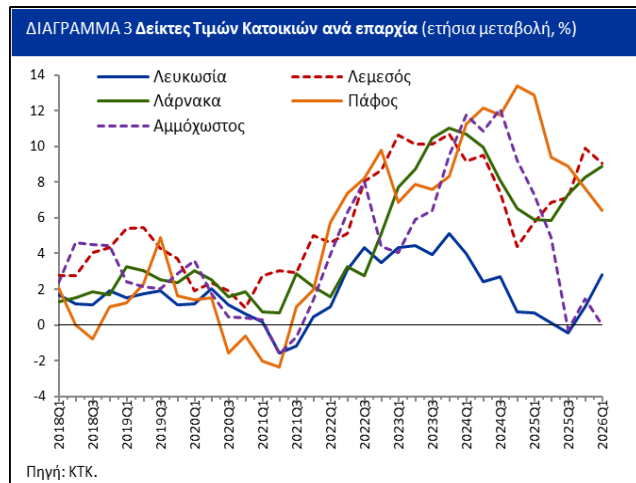
Ο γενικός ΔΤΚ (οικίες και διαμερίσματα) κατά το πρώτο τρίμηνο του 2026 κατέγραψε τριμηνιαία αύξηση 2,3% σε σύγκριση με αύξηση 2,4% το τέταρτο τρίμηνο του 2025. Αυτό προήλθε από επιταχυνόμενη τριμηνιαία άνοδο ύψους 1,5% στις τιμές των οικιών, και επιβραδυνόμενη αύξηση 2,4% στις τιμές διαμερισμάτων (**Διάγραμμα 1** και **Πίνακας 1**, σελ.1).

Σε ετήσια βάση, καταγράφηκε αύξηση 7,5% στις τιμές κατοικιών το πρώτο τρίμηνο του 2026, σε σύγκριση με αύξηση 7,1% το τέταρτο τρίμηνο του 2025. Οι τιμές των διαμερισμάτων κατέγραψαν επιτάχυνση 10,8%, ενώ οι τιμές των οικιών παρουσίασαν μικρή επιβράδυνση, φτάνοντας στο 3,0% (**Πίνακας 1**, σελ.1 και **Διάγραμμα 2**, σελ.2) κατά το υπό εξέταση τρίμηνο.



2. Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

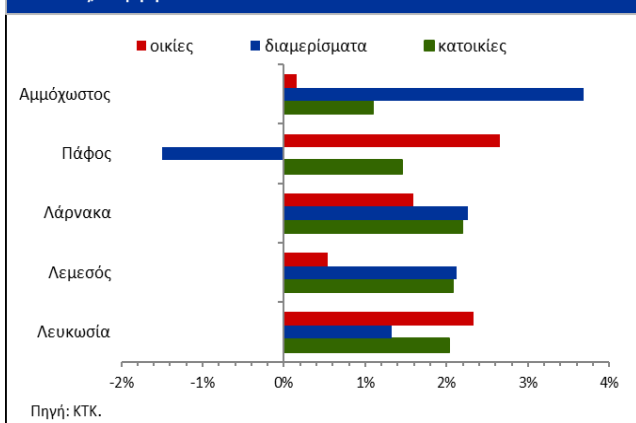
Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στους γενικούς Δείκτες Τιμών Κατοικιών ανά επαρχία, καταγράφηκε επιτάχυνση στη Λευκωσία (2,8%) και στη Λάρνακα (8,9%), επιβράδυνση στις επαρχίες Λεμεσού (9,1%) και Πάφου (6,4%), ενώ στην Αμμόχωστο δεν καταγράφηκε μεταβολή σε σχέση με το τέταρτο τρίμηνο του 2025 (0,0%) (**Διάγραμμα 3**, σελ.2 και **Πίνακας 5**, σελ.7).



Ανά τύπο κατοικίας και σε ετήσια βάση, καταγράφηκε επιταχυνόμενη άνοδος στον Δείκτη Τιμών Διαμερισμάτων, ενώ επιβράδυνση καταγράφηκε στον Δείκτη Τιμών Οικιών. Σε σχέση με τον Δείκτη Τιμών Οικιών, καταγράφηκε επιβράδυνση στην επαρχία Λεμεσού, με τον ρυθμό αύξησης να διαμορφώνεται στο 2,4%. Παράλληλα, σημειώθηκε επιταχυνόμενη αύξηση στη Λάρνακα (5,1%) και στην Πάφο (5,2%). Στη Λευκωσία παρατηρήθηκε ετήσια αύξηση μετά από συνεχόμενες μειώσεις (1,8%). Η Αμμόχωστος κατέγραψε ετήσια μείωση (-0,7%). Οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν επιταχυνόμενη αύξηση μόνο στη Λεμεσό (10,7%) κατά το πρώτο τρίμηνο του 2026. Επιβράδυνση καταγράφηκε στη Λάρνακα (11,7%), στην Πάφο (6,4%) και στην Αμμόχωστο (1,3%). Η Λευκωσία κατέγραψε τον ίδιο ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης με το προηγούμενο τρίμηνο (3,0%).

Οι τριμηνιαίες μεταβολές στους γενικούς Δείκτες Τιμών Κατοικιών ανά επαρχία και τύπο ακινήτου κατά το πρώτο τρίμηνο του 2026 παρουσιάζονται στο **Διάγραμμα 4**, σελ. 3.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4 Τριμηνιαία ποσοστιαία μεταβολή ανά επαρχία και ανά τύπο κατοικίας, 1^ο τρίμηνο 2026

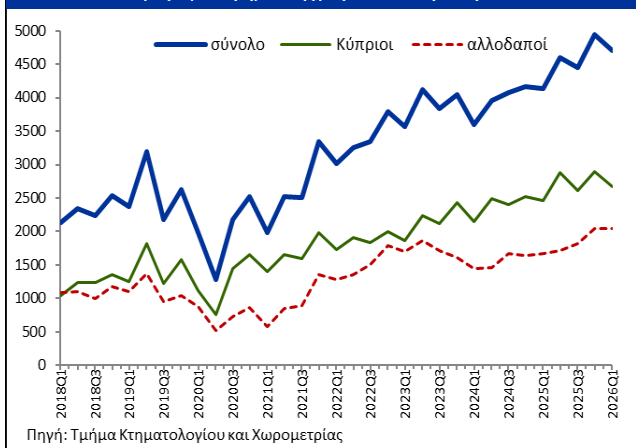


3. Μεταβολές άλλων δεικτών και στοιχείων αγοράς ακινήτων

Άλλοι δείκτες της αγοράς ακινήτων συνεχίζουν να αποτυπώνουν τις θετικές εξελίξεις στη ζήτηση κατά το πρώτο τρίμηνο του 2026.

Σύμφωνα με στοιχεία του ΤΚΧ, τα **πωλητήρια έγγραφα**, τα οποία αφορούν όλους τους τύπους ακινήτων, κατέγραψαν ετήσια αύξηση 13,8% το πρώτο τρίμηνο του 2026 (4.709 σε σύγκριση με 4.137 το πρώτο τρίμηνο του 2025, **Διάγραμμα 5** και **Πίνακας 2**).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5 Αριθμός πωλητηρίων εγγράφων ανά υπηκοότητα



Η αύξηση στα πωλητήρια έγγραφα προήλθε κυρίως από ξένους αγοραστές, και σε μικρότερο βαθμό από εγχώριους αγοραστές. Συγκεκριμένα, κατά το υπό εξέταση τρίμηνο, ο αριθμός ακινήτων που πωλήθηκαν σε ξένους αγοραστές αυξήθηκε

κατά 22,3% σε ετήσια βάση (2.044 σε σύγκριση με 1.671 το πρώτο τρίμηνο του 2025, **Διάγραμμα 5**), ενώ σημειώθηκε ετήσια αύξηση 8,1% στον αριθμό ακινήτων που πωλήθηκαν σε εγχώριους αγοραστές (2.665 σε σύγκριση με 2.466 το πρώτο τρίμηνο του 2025, **Διάγραμμα 5**).

Πίνακας 2 Αριθμός πωλητηρίων εγγράφων ανά επαρχία*, 1^ο τρίμηνο 2026

	Εγχώριοι	Αλλοδαποί		Σύνολο
		Εντός ΕΕ	Εκτός ΕΕ	
Λευκωσία	891 84%	82 8%	92 9%	1065
Λεμεσός	899 60%	163 11%	437 29%	1499
Λάρνακα	510 52%	127 13%	357 36%	994
Πάφος	229 25%	264 29%	426 46%	919
Αμμόχωστος	136 59%	39 17%	57 25%	232
Σύνολο	2665	675	1369	4709

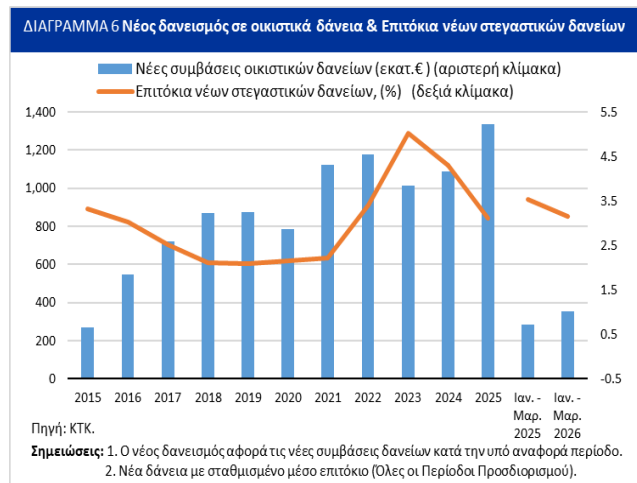
*Τα ποσοστά (%) αφορούν το μερίδιο εγχώριων και ξένων αγοραστών ανά επαρχία.

Όσον αφορά τον αριθμό πωλητηρίων εγγράφων ανά επαρχία, οι περισσότερες συναλλαγές εντοπίζονται στη Λεμεσό (1.499) και ακολουθεί η Λευκωσία (1.065), η Λάρνακα (994) και η Πάφος (919), ενώ η Αμμόχωστος (232) καταγράφει τον χαμηλότερο αριθμό συναλλαγών (**Πίνακας 2**). Το ποσοστό εγχώριων αγοραστών ανέρχεται στο 84% στην επαρχία Λευκωσίας και γύρω στο 60% στην επαρχία Λεμεσού και Αμμοχώστου. Στην επαρχία Λάρνακας, η αναλογία εγχώριων και ξένων αγοραστών ήταν σε γενικές γραμμές ισορροπημένη, ενώ στην Πάφο υπερεισχύουν οι ξένοι αγοραστές (75%).

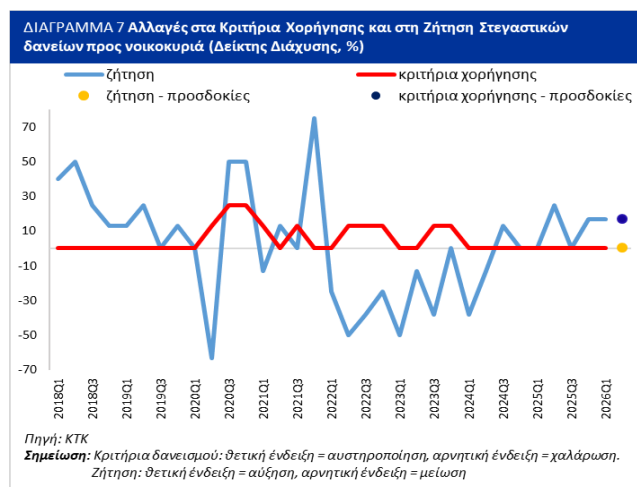
Τα δάνεια προς τα νοικοκυριά για αγορά κατοικίας συνέχισαν να αυξάνονται με σταθερό ρυθμό και το πρώτο τρίμηνο του 2026, διατηρώντας σαφώς ενισχυμένη ανοδική τροχιά. Η τάση αυτή υποστηρίχθηκε από τη σταδιακή αποκλιμάκωση των επιτοκίων, η οποία συνέβαλε στην ενίσχυση της ζήτησης στην αγορά ακινήτων. Σύμφωνα με τις πιο πρόσφατες *Νομισματικές και Χρηματοοικονομικές Στατιστικές της ΚΤΚ*², ο καθαρός νέος δανεισμός για στεγαστικά δάνεια, αυξήθηκε κατά 24,5% σε ετήσια βάση το πρώτο

² <http://www.centralbank.cy/el/publications/monetary-and-financial-statistics%20>

τρίμηνο του 2026 (€353,6 εκ. το πρώτο τρίμηνο του 2026 έναντι €284,1 εκ. το αντίστοιχο τρίμηνο του 2025). Το σταθμισμένο μέσο επιτόκιο στεγαστικών δανείων³ υποχώρησε στο 3,15% τον Μάρτιο του 2026, σε σύγκριση με 3,53% τον Μάρτιο του 2025 (**Διάγραμμα 6**), αντανakλώντας τη σταδιακή χαλάρωση της νομισματικής πολιτικής της ΕΚΤ από τα μέσα του 2024.

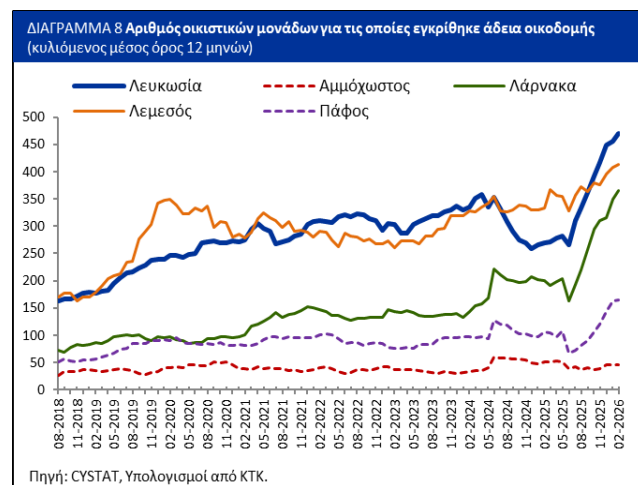


Θετική πορεία στο δανεισμό για οικιστικά δάνεια αποτυπώνεται και στα αποτελέσματα της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων της ΚΤΚ⁴ (Απριλίου 2026). Συγκεκριμένα, κατά το πρώτο τρίμηνο του 2026 η καθαρή ζήτηση για στεγαστικά δάνεια από νοικοκυριά σημείωσε αύξηση σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο, ενώ τα κριτήρια χορήγησης στεγαστικών δανείων⁵ παρέμειναν στα ίδια αυστηρά επίπεδα (**Διάγραμμα 7**). Σύμφωνα με τις προσδοκίες των



τραπεζών για το δεύτερο τρίμηνο του 2026, η καθαρή ζήτηση για στεγαστικά δάνεια αναμένεται να διατηρηθεί στα επίπεδα του πρώτου τριμήνου του 2026, ενώ τα κριτήρια χορήγησης στεγαστικών δανείων εκτιμάται να κυμανθούν σε πιο αυστηρά επίπεδα.

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 προπορευόμενη ένδειξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας, κατέγραψε ετήσια αύξηση 79,2% το πρώτο δίμηνο του 2026 (από 1.932 μονάδες τον Ιανουάριο-Φεβρουάριο του 2025 σε 3.463 μονάδες την αντίστοιχη περίοδο του 2026, **Διάγραμμα 8**).



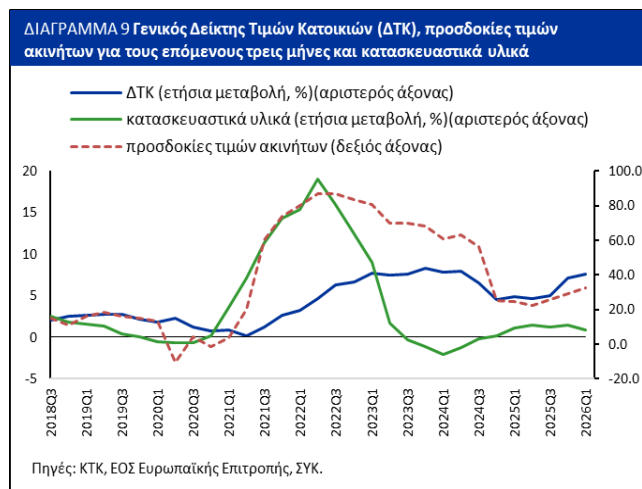
Ως εκ τούτου, αναμένεται να συνεχιστεί η σταδιακή αύξηση της προσφοράς οικιστικών μονάδων και στο μεσοπρόθεσμο μέλλον. Σύμφωνα με τα στοιχεία από τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Μαρτίου 2026), ο δείκτης διασποράς για την κατασκευαστική δραστηριότητα κατά τους προηγούμενους τρεις μήνες παρέμεινε σε θετικό επίπεδο κατά το πρώτο τρίμηνο του 2026, για δέκατο συνεχόμενο τρίμηνο (3,2). Αυτό συμβαδίζει με την προαναφερθείσα σταδιακή αύξηση της προσφοράς.

³ Σταθμισμένο Μέσο Επιτόκιο (Όλες οι Περιόδους Προσδιορισμού)

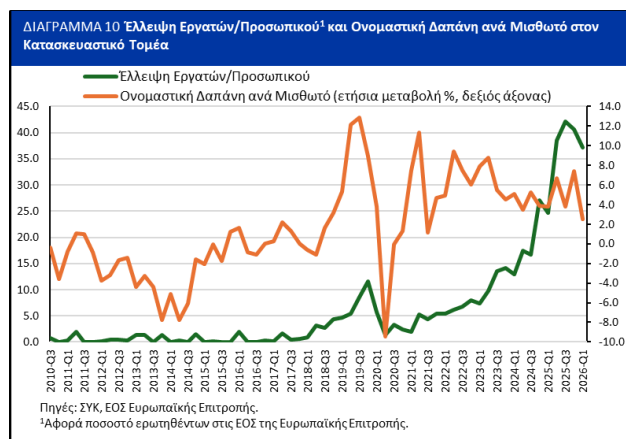
⁴ <https://www.centralbank.cy/el/publications/surveys/bank-lending-survey>

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

Ο δείκτης τιμών κατασκευαστικών υλικών της ΣΥΚ κατέγραψε οριακή ετήσια αύξηση 0,9% το πρώτο τρίμηνο του 2026 (Διάγραμμα 9, σελ. 5), παραμένοντας σε ιστορικά υψηλά επίπεδα τα τελευταία έτη, ως αποτέλεσμα και των γεωπολιτικών εξελίξεων που προκάλεσαν διαταραχές και στην εφοδιαστική αλυσίδα.



Ο δείκτης προσδοκιών της ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Μαρτίου 2026) 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 πρώτο τρίμηνο του 2026 (32,8) σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό (24,6). 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 συνεχίζουν να βρίσκονται σε υψηλά επίπεδα τα τελευταία τρίμηνα σε σύγκριση με τα προ-πανδημίας επίπεδα (Διάγραμμα 10).

ΠΙΝΑΚΑΣ 3 Γενικοί Δείκτες Τιμών Κατοικιών ανά τύπο και ανά επαρχία
(ετήσια και τριμηνιαία στοιχεία, 2010Q1 = 100)

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	-	112,3	89,9	85,6	111,7	89,9	100,8	90,3	96,7
2025	-	119,3	93,2	85,9	120,0	96,0	110,5	93,2 ^γ	101,9
2026	Q1	127,0	95,6	88,3	126,5	101,2	115,6	94,5	107,1

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	<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	-	95,2	136,7	104,9	107,3	84,7	81,3	99,3	84,1	98,3	91,9
2025	-	97,9	144,1	114,6	119,7	88,7 ^γ	80,0	105,9	88,1	106,6	95,0
2026	Q1	100,3	153,3	121,9	124,6	90,0	81,9	107,6	91,3	110,8	96,0

Πηγή: ΚΤΚ.

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

γ: Τα Διαμερίσματα στην επαρχία Αμμοχώστου έχουν αναθεωρηθεί για το 4ο τρίμηνο του 2025.

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	-	6,2	3,7	0,3	7,4	6,8	9,7	3,3 ^γ	5,4
2026	Q1	10,8	3,0	2,8	9,1	8,9	6,4	0,0	7,5

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
(ετήσια μεταβολή, %)

Έτος	Τρίμηνο	Διαμερίσματα					Οικίες				
		Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος
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	1,5 ^γ	-1,3	6,0	4,5	4,0	1,9
2026	Q1	3,0	10,7	11,7	6,4	1,3	1,8	2,4	5,1	5,2	-0,7

Πηγή: ΚΤΚ.

γ: Τα Διαμερίσματα στην επαρχία Αμμοχώστου έχουν αναθεωρηθεί για το 4ο τρίμηνο του 2025.

Σημειώσεις:

Ο γενικός ΔΤΚ και άλλοι συναφείς δείκτες και υποδείκτες ετοιμάζονται από τη Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων του Τμήματος Οικονομικής Ανάλυσης και Νομισματικής Πολιτικής 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, Eurobank, Alpha Bank, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, Κυπριακή Τράπεζα Αναπτύξεως, Société Générale και Ancoria Bank) και την ΚΕΔΙΠΕΣ σε τυποποιημένη μορφή στο αυτοματοποιημένο σύστημα διαχείρισης εκτιμήσεων της ΚΤΚ.

Οι συμβαλλόμενες οντότητες 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 επεξήγηση της μεθοδολογίας κατασκευής του δείκτη καθώς και άλλες πληροφορίες είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, http://www.centralbank.cy/images/media/pdf/el/Methodology_GR.pdf.

Η παρούσα έκθεση είναι διαθέσιμη 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.