



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

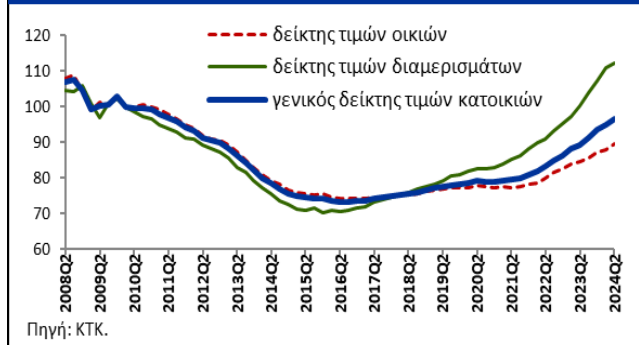
2^ο τρίμηνο 2024

Συνεχίζουν οι αυξήσεις των τιμών κατοικιών κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2024.

- Κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2024 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). Σε ετήσια βάση ο Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων συνέχισε να καταγράφει μεγαλύτερη ποσοστιαία αύξηση σε σχέση με τον Δείκτη Τιμών Οικιών, αν και κατά το υπό εξέταση τρίμηνο παρουσίασε σχετική επιβράδυνση τόσο σε τριμηνιαία όσο και σε ετήσια βάση (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 δεύτερο τρίμηνο του 2024 σημείωσε μείωση σε ετήσια βάση. Τα πωλητήρια έγγραφα από εγχώριους αγοραστές κατέγραψαν αύξηση σε ετήσια βάση, ενώ αντίστοιχα καταγράφηκε μείωση από ξένους αγοραστές. Η ανάλυση των πωλητηρίων εγγράφων ανά επαρχία αντανακλά διαφορετικές τάσεις σε κάθε επαρχία κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2024, με μείωση να καταγράφεται στην Λεμεσό, Πάφο και Αμμόχωστο και σημαντική αύξηση στην Λευκωσία και Λάρνακα.
- Όσον αφορά την προσφορά ακινήτων, σύμφωνα με τα στατιστικά των εγκεκριμένων αδειών οικοδομής αναμένεται εισροή νέων ακινήτων στην αγορά, εξέλιξη στην οποία ενδεχομένως συμβάλει και η περαιτέρω μείωση στις τιμές κατασκευαστικών υλικών.
- Σύμφωνα με τα στοιχεία συγκριτικών πωλήσεων ακινήτων του Κτηματολογίου, κατά το υπό εξέταση τρίμηνο στη Λεμεσό καταγράφηκε ο μεγαλύτερος όγκος συναλλαγών ενώ ο μεγαλύτερος αριθμός συναλλαγών διαμερισμάτων καταγράφηκε στη Λευκωσία.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 Σύνοψη	3ο τρίμηνο 2023	4ο τρίμηνο 2023	1ο τρίμηνο 2024	2ο τρίμηνο 2024
1. Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	91,4	93,5	95,0	96,6
Τριμηνιαία μεταβολή	2,2%	2,3%	1,6%	1,6%
Ετήσια μεταβολή	7,6%	8,3%	7,8%	8,0%
1.(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	85,6	87,2	87,9	89,7
Τριμηνιαία μεταβολή	1,4%	1,8%	0,8%	2,0%
Ετήσια μεταβολή	4,9%	5,7%	4,7%	6,2%
1.(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	103,9	107,2	110,8	112,3
Τριμηνιαία μεταβολή	3,6%	3,2%	3,4%	1,4%
Ετήσια μεταβολή	11,5%	12,7%	13,9%	12,0%

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 Ερευνών στη βάση εκτιμήσεων αγοραίων τιμών ακινήτων, με στατιστική μεθοδολογία που χρησιμοποιείται ευρέως στη διεθνή βιβλιογραφία και λαμβάνει μερικής υπόψη τις εξελίξεις και των προηγούμενων τριμήνων, μέσω ομαλοποιημένων συντελεστών παλινδρόμησης (δες σχετική

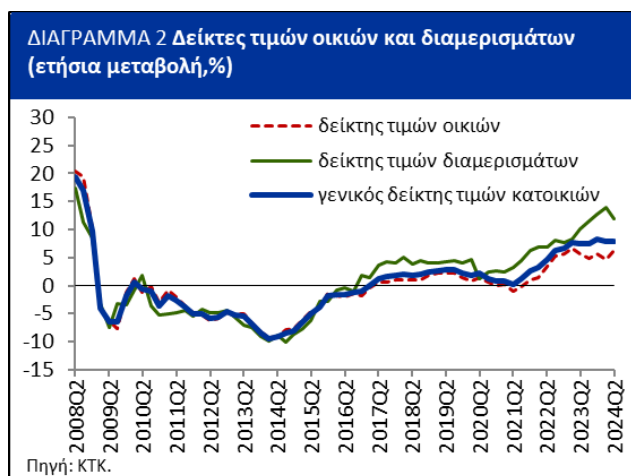
μεθοδολογία:

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

Σε τριμηνιαία βάση, ο γενικός ΔΤΚ (οικίες και διαμερίσματα) κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2024 κατέγραψε αύξηση 1,6% όπως και το προηγούμενο τρίμηνο. Αυτό προήλθε από αύξηση 2% στις τιμές των οικιών και αύξηση 1,4% στις τιμές διαμερισμάτων. (Διάγραμμα 1, Πίνακας 1, σελ.1).

Σε ετήσια βάση, καταγράφεται αύξηση 8% στις τιμές κατοικιών το δεύτερο τρίμηνο του 2024, σε σύγκριση με αύξηση 7,8% το πρώτο τρίμηνο του 2024. Οι τιμές των διαμερισμάτων κατέγραψαν αύξηση 12% και των οικιών αύξηση 6,2% (Διάγραμμα 2, Πίνακας 1, σελ.1) κατά το υπό εξέταση τρίμηνο.



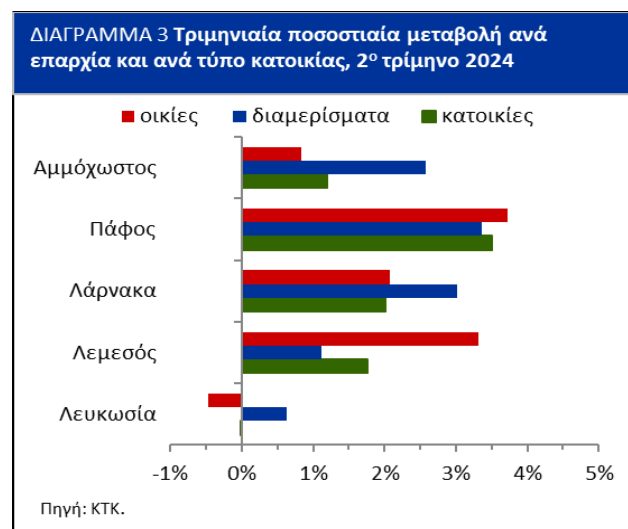
Σύμφωνα με ενδείξεις διαφόρων δεικτών, ο τομέας ακινήτων φαίνεται να καταγράφει γενικότερα επιβράδυνση της αυξητικής του πορείας. Οι ενδείξεις διαμορφώνονται κυρίως από την μείωση στον αριθμό πωλητηρίων εγγράφων, και ειδικότερα μείωση στην αξία και τον αριθμό των συναλλαγών κατοικιών, σε συνδυασμό με την αύξηση της προσφοράς (αύξηση στη διαθεσιμότητα κατοικιών για ενοικίαση και πώληση). Ανασταλτικός παράγοντας επέκτασης της δραστηριότητας στον τομέα ακινήτων φαίνεται είναι τα σχετικά ψηλά δανειστικά επιτόκια για αγορά κατοικίας καθώς και οι σχετικά μικρές μειώσεις στο κόστος κατασκευαστικών υλικών (αν και εξακολουθούν να κυμαίνονται σε υψηλά επίπεδα).

Οι εξελίξεις στην αγορά ακινήτων φαίνεται να διαφοροποιούνται ανά επαρχία. Στην Λεμεσό και Λευκωσία η προσφορά αυξάνεται για να καλύψει την υπάρχουσα ζήτηση, ενώ στην Λάρνακα και Πάφο, η προσφορά παραμένει συγκρατημένη με τη

ζήτηση να εξακολουθεί να παρουσιάζει ανοδική πορεία. Στην Αμμόχωστο η προσφορά εξακολουθεί να είναι σχετικά περιορισμένη, με τις τιμές να κινούνται ανοδικά λόγω, μεταξύ άλλων, νέων σύγχρονων οικιακών μονάδων στην αγορά.

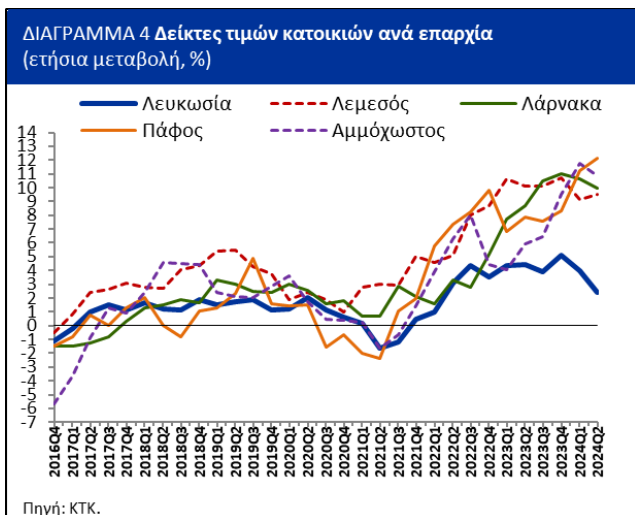
2. Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Οι γενικοί δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία, σε τριμηνιαία βάση κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2024 κατέγραψαν επιταχυνόμενες αυξήσεις στην Λεμεσό και Πάφο (1,8% και 3,5%, αντίστοιχα), επιβραδυνόμενες αυξήσεις στη Λάρνακα και Αμμόχωστο (2% και 1,2%, αντίστοιχα), ενώ στη Λευκωσία ο ρυθμός αύξησης παρέμεινε σταθερός. (Διάγραμμα 3, Πίνακας 8, σελ. 8).



Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στους γενικούς δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία, καταγράφηκε επιτάχυνση στις αυξήσεις στην Λεμεσό και Πάφο (9,5% και 12,1%, αντίστοιχα) ενώ επιβράδυνση στις αυξήσεις καταγράφηκε στη Λευκωσία, Λάρνακα και Αμμόχωστο (2,4%, 9,9%, και 10,9%, αντίστοιχα). (Διάγραμμα 4, σελ.3, Πίνακας 7, σελ.8).

Οι τιμές των οικιών ανά επαρχία, σε τριμηνιαία βάση, σημείωσαν επιτάχυνση στην Λεμεσό, Λάρνακα και Πάφο (3,3% και 2,1% και 3,7% αντίστοιχα) ενώ κατέγραψαν επιβράδυνση στη Λευκωσία και Αμμόχωστο (-0,5% και 0,8%, αντίστοιχα). Σε ετήσια βάση, επιτάχυνση στις τιμές οικιών κατέγραψε η Λεμεσό, Λάρνακα και Πάφος (7,7% και 7% και 10,1% αντίστοιχα) ενώ καταγράφηκε επιβράδυνση στη Λευκωσία και Αμμόχωστο κατά 1,3%, και 9,4%, αντίστοιχα.



Οι τιμές των διαμερισμάτων σε τριμηνιαία βάση κατέγραψαν επιβραδυνόμενη αύξηση σε όλες τις επαρχίες. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία οι τιμές διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 0,6%, στη Λεμεσό κατά 1,1%, στη Λάρνακα κατά 3%, στην Πάφο κατά 3,4% και στην Αμμόχωστο κατά 2,6%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν επιβράδυνση στις αυξήσεις τους σε όλες τις πόλεις. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 4,3%, στη Λεμεσό κατά 13,3%, στη Λάρνακα κατά 16,8%, στην Πάφο κατά 17,7% και στην Αμμόχωστο κατά 16,5%.

3. Μεταβολές άλλων δεικτών και στοιχείων αγοράς ακινήτων

Άλλοι δείκτες της αγοράς ακινήτων αποτυπώνουν μείωση στη δυναμική της ζήτησης και κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2024. Συγκεκριμένα, η σταδιακή αύξηση στην προσφορά, τα σχετικά ψηλά δανειστικά επιτόκια, ο σχετικά σταθερός δανεισμός, καθώς και οι σχετικά μικρές μειώσεις στο κατασκευαστικό κόστος, αποτελούν σημαντικούς παράγοντες ομαλοποίησης της αγοράς ακινήτων.

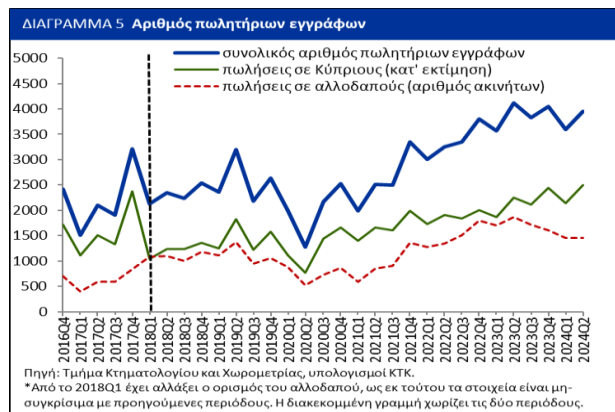
Σύμφωνα με στοιχεία του ΤΚΧ, τα **πωλητήρια έγγραφα**, τα οποία αφορούν όλους τους τύπους ακινήτων, κατέγραψαν μείωση 3,9% σε ετήσια βάση

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

	Εγχώριοι	Αλλοδαποί		Σύνολο
		Εντός ΕΕ	Εκτός ΕΕ	
Λευκωσία	812 85%	64 7%	73 8%	949
Λεμεσό	865 68%	100 8%	313 24%	1278
Λάρνακα	464 55%	106 12%	283 33%	853
Πάφος	269 38%	143 20%	300 42%	712
Αμμόχωστος	88 54%	35 21%	41 25%	164
Σύνολο	2498	448	1010	3956

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

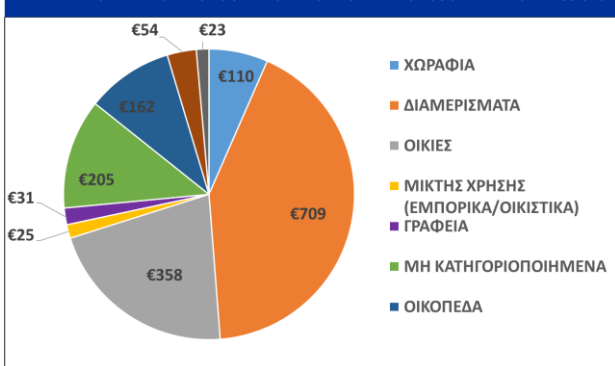
το δεύτερο τρίμηνο του 2024 (3.956 σε σύγκριση με 4.115 το δεύτερο τρίμηνο του 2023), αντανακλώντας έτσι τη σχετική σταθεροποίηση στη συνολική ζήτηση για ακίνητα (**Διάγραμμα 5, Πίνακας 2**). Η μείωση στη συνολική ζήτηση δεν αποτυπώνεται ακόμα στον ΔΤΚ, ο οποίος, επειδή υπολογίζεται στη βάση εκτιμήσεων αγοραίων τιμών ακινήτων, ενσωματώνει τις εξελίξεις στις πραγματικές συναλλαγές με κάποια χρονική υστέρηση. Η μείωση στα πωλητήρια έγγραφα προήλθε από τους ξένους αγοραστές. Συγκεκριμένα, κατά το υπό εξέταση τρίμηνο, σημειώθηκε μείωση 22,1% σε ετήσια βάση στον αριθμό ακινήτων που πωλήθηκαν σε ξένους αγοραστές (1.458 σε σύγκριση με 1.871 το δεύτερο τρίμηνο του 2023, **Διάγραμμα 5**), ενώ ο αριθμός ακινήτων που πωλήθηκαν σε εγχώριους αγοραστές αυξήθηκε κατά 11,3% σε ετήσια βάση (2.498 σε σύγκριση με 2.244 το δεύτερο τρίμηνο του 2023, **Διάγραμμα 5**).



Όσον αφορά τον αριθμό πωλητηρίων εγγράφων ανά επαρχία, ο μεγαλύτερος όγκος εντοπίζεται στη Λεμεσό (1.278) και ακολουθεί η Λευκωσία (949), Λάρνακα (853) και Πάφος (712), ενώ η Αμμόχωστος (164) καταγράφει τον χαμηλότερο αριθμό συναλλαγών (Πίνακας 2, σελ. 3). Όσον αφορά το ποσοστό εγχώριων αγοραστών, σε τέσσερις επαρχίες αυτό είναι 50% και άνω (Λευκωσία, Λεμεσός, Λάρνακα, Αμμόχωστος), ενώ στην Πάφο οι αγοραστές είναι κυρίως ξένοι (62%).

Περαιτέρω ανάλυση της ζήτησης ακινήτων είναι διαθέσιμη στα στοιχεία «συγκριτικών πωλήσεων»² όπως αποστέλλονται από το ΤΚΧ προς την ΚΤΚ. Κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2024, 64% της συνολικής αξίας συναλλαγών αφορούσε κατοικίες (42% διαμερίσματα και 22% οικίες) (Διάγραμμα 6). Οι συναλλαγές γης (χωράφια και οικοπέδα) αποτελούν τη δεύτερη μεγαλύτερη κατηγορία συναλλαγών, συγκεντρώνοντας μερίδιο 16% της συνολικής αξίας συναλλαγών ακινήτων στην Κύπρο (Διάγραμμα 6).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 6 Αξία συναλλαγών στην αγορά ακινήτων στην Κύπρο το δεύτερο τρίμηνο του 2024 (€ εκατομμύρια)



Όσον αφορά τις συναλλαγές ακινήτων ανά επαρχία (Πίνακας 3), κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2024, η μεγαλύτερη συνολική αξία εντοπίζεται στη Λεμεσό (€847,1 εκ.), στην οποία η αξία των συναλλαγών ήταν υπερδιπλάσια από τη δεύτερη Λευκωσία (€310,5 εκ.). Τρίτη κατά σειρά αξίας συναλλαγών βρίσκεται η επαρχία Πάφου (€229,5 εκ.), τέταρτη η Λάρνακα (€228,3 εκ.), και τελευταία η Αμμόχωστος με μικρή συγκριτικά αξία συναλλαγών (€63,4 εκ.). Παρά το γεγονός ότι ο συνολικός αριθμός

συναλλαγών διαμερισμάτων στη Λεμεσό ανέρχεται στο 28% του συνολικού αριθμού συναλλαγών Παγκύπρια (Πίνακας 4), η αξία συναλλαγών διαμερισμάτων στη Λεμεσό αντιστοιχεί σε ποσοστό ίσο με 60% της συνολικής αξίας διαμερισμάτων Παγκύπρια, λόγω του μεγάλου αριθμού πολυτελών διαμερισμάτων που συναλλάσσονται την επαρχία. Για τον ίδιο λόγο στην επαρχία Πάφου η συνολική αξία των οικιών που συναλλάχθηκαν ήταν ψηλότερη από την αντίστοιχη αξία στην Λευκωσία, παρά το γεγονός ότι αριθμητικά αυτές ήταν περισσότερες στη Λευκωσία.

Πίνακας 3 Αξία συναλλαγών ακινήτων ανά επαρχία και είδος, δεύτερο τρίμηνο 2024 (€ εκ.)

	ΛΕΥΚΩΣΙΑ	ΛΕΜΕΣΟΣ	ΛΑΡΝΑΚΑ	ΠΑΦΟΣ	ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ
ΧΩΡΑΦΙΑ	24.7	26.9	36.3	10.0	12.2	110.2
ΟΙΚΟΠΕΔΑ	39.2	67.4	30.7	22.4	2.3	161.9
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	123.3	425.0	98.0	51.3	11.0	708.5
ΟΙΚΙΕΣ	55.8	152.2	39.3	82.0	29.1	358.5
ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΜΙΚΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΕΜΠΟΡΙΚΑ/ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ)	17.3	11.2	4.4	15.4	0.5	48.8
ΓΡΑΦΕΙΑ	7.5	22.7	0.5	0.5		31.1
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	20.3	27.0	3.6	3.1	0.5	54.4
ΜΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΜΕΝΑ	22.4	114.6	15.4	44.8	7.9	205.3
ΣΥΝΟΛΟ	310.5	847.1	228.3	229.5	63.4	1678.7

Πίνακας 4 Αριθμός συναλλαγών ακινήτων ανά επαρχία και είδος, δεύτερο τρίμηνο 2024.

	ΛΕΥΚΩΣΙΑ	ΛΕΜΕΣΟΣ	ΛΑΡΝΑΚΑ	ΠΑΦΟΣ	ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ
ΧΩΡΑΦΙΑ	302	314	190	104	120	1,030
ΟΙΚΟΠΕΔΑ	235	186	158	96	19	694
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	663	587	534	217	75	2,076
ΟΙΚΙΕΣ	227	302	174	188	103	994
ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΜΙΚΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΕΜΠΟΡΙΚΑ/ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ)	26	38	31	33	3	131
ΓΡΑΦΕΙΑ	16	12	4	7		39
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	35	27	10	16	5	93
ΜΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΜΕΝΑ	174	417	155	248	31	1,025
ΣΥΝΟΛΟ	1,678	1,883	1,256	909	356	6,082

Η άνοδος των επιτοκίων στεγαστικών δανείων³ σε ετήσια βάση, ένεκα της ενιαίας περιοριστικής νομισματικής πολιτικής της ΕΚΤ, έχει αυξήσει το κόστος δανεισμού για υφιστάμενους αλλά και δυνητικούς νέους πελάτες των εγχώριων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων. Σύμφωνα με τις τελευταίες Νομισματικές και Χρηματοοικονομικές Στατιστικές της ΚΤΚ⁴, ο όγκος του νέου δανεισμού κατέγραψε σχετική σταθεροποίηση. Επίσης, σύμφωνα με τις ίδιες στατιστικές, το επιτόκιο στεγαστικών δανείων ανήλθε στο 4,58% κατά μέσο όρο το δεύτερο τρίμηνο του 2024, σε σύγκριση με 5,05% το πρώτο τρίμηνο του 2024. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με την τελευταία Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων της ΚΤΚ⁵ τα κριτήρια χρηματοδότησης

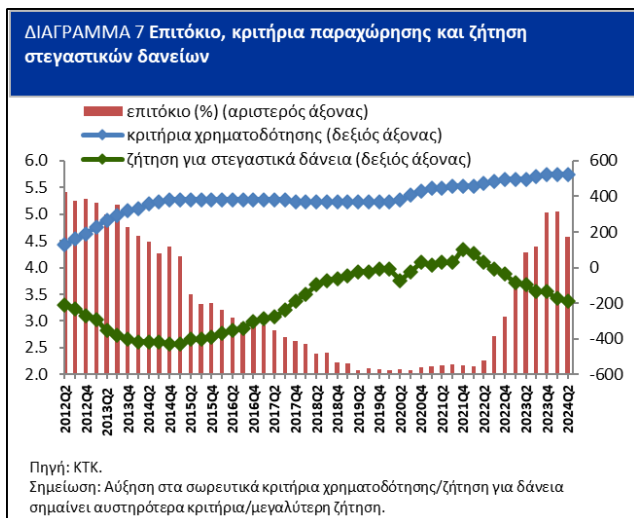
² Η παρούσα ανάλυση βασίζεται στα στοιχεία των συγκριτικών πωλήσεων του ΤΚΧ, τα οποία περιλαμβάνουν πωλήσεις και πωλητήρια εγγράφα (contracts of sales). Στα παρουσιαζόμενα στοιχεία των συγκριτικών πωλήσεων δεν συμπεριλαμβάνονται συναλλαγές που σχετίζονται με ανταλλαγή ακινήτων με χρέος (Debt for Asset Swap) ή συναλλαγές για τις οποίες δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία στις καταχωρήσεις που προσκομίζονται από το ΤΚΧ.

³ Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

⁴ <https://www.centralbank.cy/el/publications/monetary-and-financial-statistics>

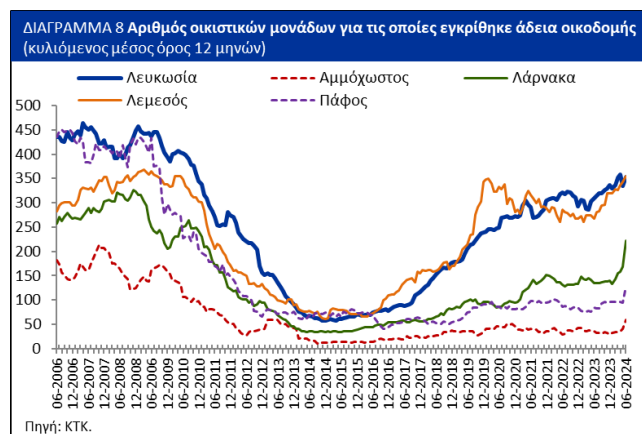
⁵ <https://www.centralbank.cy/el/publications/surveys/bank-lending-survey>

παρέμειναν στα ίδια αυστηρά επίπεδα σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, ενώ η ίδια έρευνα δείχνει ότι το ενδιαφέρον για λήψη δανείου μειώθηκε κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2024 (Διάγραμμα 7).



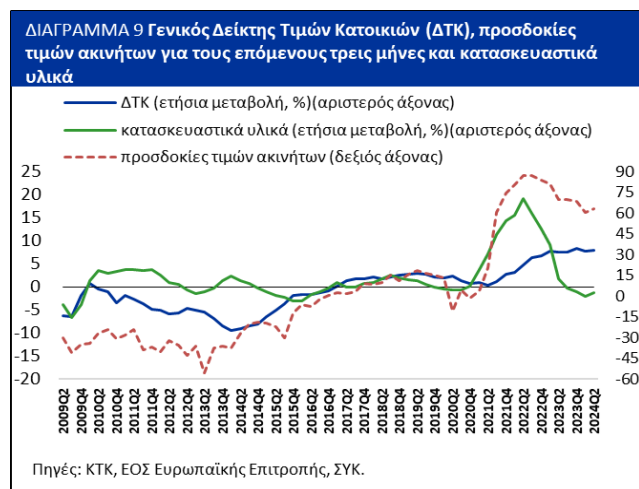
Όσον αφορά την προσφορά κατοικιών, από τα μέχρι στιγμής διαθέσιμα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου (ΣΥΚ), ο αριθμός των οικιστικών μονάδων για τις οποίες εγκρίθηκε άδεια οικοδομής, και ο οποίος αποτελεί πρόδρομη ένδειξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας, κατέγραψε σημαντική αύξηση 44,4% τον Ιανουάριο- Ιούνιο 2024 (από 5.276 μονάδες το Ιανουάριο-Ιούνιο 2023 σε 7.616 μονάδες το Ιανουάριο-Ιούνιο 2024). Αυτό το φαινόμενο οφείλεται πρώτιστα στο γεγονός ότι τον Ιούνιο καταγράφηκε σημαντική άνοδος στην αδειοδότηση κτηρίων λόγω της επικείμενης μεταφοράς της διαδικασίας αδειοδότησης στους ΕΟΑ. Κατά δεύτερο λόγο στο ότι αυξήθηκαν σημαντικά οι αδειοδοτήσεις κτηρίων 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 ανά επαρχία για τις οποίες εγκρίθηκε άδεια οικοδομής (Διάγραμμα 8) καταγράφει αύξηση τους τελευταίους μήνες στις επαρχίες Λευκωσίας και Λεμεσού. Αυτό επιβεβαιώνει τις εκτιμήσεις των παραγόντων της αγοράς ότι στις εν λόγω επαρχίες θα αυξηθεί το απόθεμα κατοικιών,

αντισταθμίζοντας έτσι τις ανοδικές πιέσεις στις τιμές.



Σύμφωνα με στοιχεία από τις Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο δείκτης κατασκευαστικής δραστηριότητας κατά τους προηγούμενους τρεις μήνες, καταγράφει αύξηση κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2024 (7,5%) σε σύγκριση με το πρώτο τρίμηνο του 2024 (5,7%).

Ο δείκτης τιμών κατασκευαστικών υλικών, ο οποίος δημοσιεύεται από την ΣΥΚ, το δεύτερο τρίμηνο του 2024, κατέγραψε ετήσια μείωση -1,2%. Μειώσεις παρατηρούνται στο δείκτη τιμών κατασκευαστικών υλικών σε ετήσια βάση από το τρίτο τρίμηνο του 2023 (Διάγραμμα 9). Η τάση του εν λόγω δείκτη αποτελεί ένδειξη για περαιτέρω μειώσεις στις τιμές κατασκευαστικών υλικών σε σχέση με τα ψηλά επίπεδα που καταγράφηκαν τα τελευταία έτη ένεκα των γεωπολιτικών εξελίξεων και των δυσχερειών στην εφοδιαστική αλυσίδα.



Ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες βρίσκεται σε χαμηλότερο επίπεδο κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2024 σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό, κάτι που υποδηλώνει μικρότερη σύγκλιση απόψεων στους συμμετέχοντες στις ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για αυξήσεις στις τιμές ακινήτων στην Κύπρο τους επόμενους τρεις μήνες (**Διάγραμμα 9, σελ. 5**). Συγκεκριμένα, ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες έφθασε κατά μέσο όρο στο 62,8 το δεύτερο τρίμηνο του 2024, σε σύγκριση με 69,9 το δεύτερο τρίμηνο του 2023. Διαφαίνεται, μάλιστα, ότι η πλειοψηφία των συμμετεχόντων στις εν λόγω έρευνες αναμένουν ότι θα συνεχιστούν οι αυξήσεις στις τιμές των ακινήτων σε σχέση με αυτούς που αναμένουν είτε σταθεροποίηση είτε μείωση, αλλά το ποσοστό των πρώτων έχει αυξηθεί σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο.

4. Καταληκτικά σχόλια

Κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2024 οι τιμές των κατοικιών συνέχισαν να καταγράφουν αυξήσεις. Εντούτοις, άλλοι δείκτες της αγοράς προοιωνίζουν ότι η αγορά εισέρχεται σε πορεία επιβράδυνσης της αυξητικής της τάσης. Η μειωμένη ζήτηση ακινήτων από ξένους αγοραστές και τα ψηλά επιτόκια στεγαστικών δανείων που καταστέλλουν τη ζήτηση από εγχώριους αγοραστές, αποσυμπιέζουν τις ανοδικές τάσεις που παρατηρήθηκαν στις τιμές ακινήτων τα προηγούμενα τρίμηνα. Επιπλέον, οι μειώσεις στις τιμές κατασκευαστικών υλικών σε συνδυασμό με την αυξανόμενη κατασκευαστική δραστηριότητα και τη διοχέτευση περισσότερων οικιστικών μονάδων στην αγορά συνδράμουν στην αύξηση της προσφοράς και συγκράτηση ανοδικών πιέσεων στις τιμές ακινήτων. Ως εκ τούτου, οι τιμές κατοικιών αναμένεται να παρουσιάσουν πιο συγκρατημένες αυξήσεις στο βραχυπρόθεσμο μέλλον.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5 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	

Πηγή: ΚΤΚ.

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

ΠΙΝΑΚΑΣ 6 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

Πηγή: ΚΤΚ.

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

ΠΙΝΑΚΑΣ 7 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	

Πηγή: ΚΤΚ.

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

ΠΙΝΑΚΑΣ 8 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

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

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.