



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

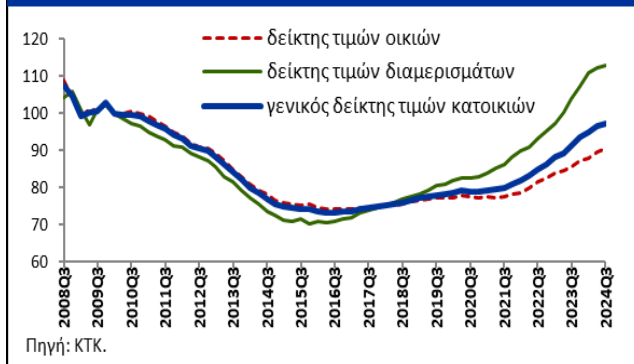
3^ο τρίμηνο 2024

Επιβράδυνση στις αυξήσεις των τιμών κατοικιών κατά το τρίτο τρίμηνο του 2024 καταγράφει ο γενικός δείκτης τιμών κατοικιών.

- Κατά το τρίτο τρίμηνο του 2024, ο γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) (ΔΤΚ) της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ)¹ κατέγραψε επιβραδυνόμενη ετήσια αύξηση (Πίνακας 1). Ο Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων κατέγραψε επιβράδυνση στον ετήσιο ρυθμό αύξησης σε μεγαλύτερο βαθμό σε σχέση με τον Δείκτη Τιμών Οικιών (Πίνακας 1).
- Όσον αφορά τη ζήτηση ακινήτων, σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ), ο συνολικός αριθμός πωλητηρίων εγγράφων, για όλους τους τύπους ακινήτων, κατά το τρίτο τρίμηνο του 2024 σημείωσε επιβραδυνόμενη ετήσια αύξηση. Τα πωλητήρια έγγραφα από εγχώριους αγοραστές κατέγραψαν ετήσια αύξηση, ενώ αντίστοιχα καταγράφηκε μικρή μείωση από ξένους αγοραστές. Ανά επαρχία, κατά το τρίτο τρίμηνο του 2024 καταγράφηκε ετήσια αύξηση στον αριθμό των πωλητηρίων εγγράφων σε όλες τις επαρχίες εκτός της Πάφου που κατέγραψε μείωση.
- Όσον αφορά την προσφορά ακινήτων, σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία των εγκεκριμένων αδειών οικοδομής αναμένεται εισροή νέων ακινήτων στην αγορά μεσοπρόθεσμα, ως αποτέλεσμα της αυξημένης ζήτησης.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 Σύνοψη	4ο τρίμηνο 2023	1ο τρίμηνο 2024	2ο τρίμηνο 2024	3ο τρίμηνο 2024
1. Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	93,5	95,0	96,6	97,4
Τριμηνιαία μεταβολή	2,3%	1,6%	1,6%	0,9%
Ετήσια μεταβολή	8,3%	7,8%	8,0%	6,5%
1.(α) Δείκτης Τιμών Οικιών (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	87,2	87,9	89,7	90,8
Τριμηνιαία μεταβολή	1,8%	0,8%	2,0%	1,2%
Ετήσια μεταβολή	5,7%	4,7%	6,2%	6,0%
1.(β) Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (1^ο Τρίμηνο 2010=100)	107,2	110,8	112,3	113,0
Τριμηνιαία μεταβολή	3,2%	3,4%	1,4%	0,6%
Ετήσια μεταβολή	12,7%	13,9%	12,0%	8,8%

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



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

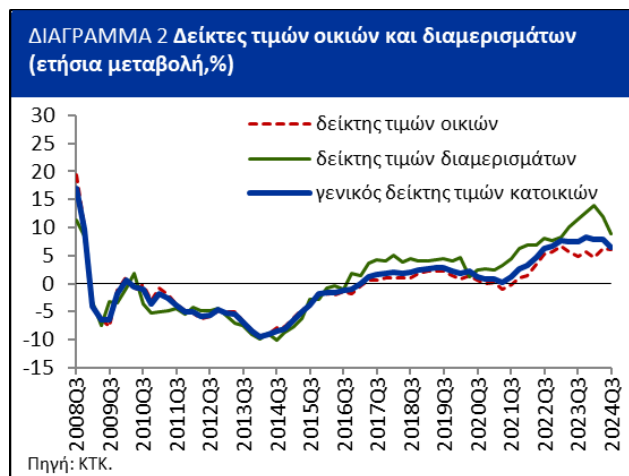
μεθοδολογία:

https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/Methodology_GR_.pdf). Ως εκ τούτου, είναι πιθανό να υπάρχει μικρή σχετική χρονική υστέρηση στον πλήρη αντικατοπτρισμό των εξελίξεων σε σημεία καμπής 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 2024 κατέγραψε επιβραδυνόμενη τριμηνιαία αύξηση 0,9% σε σύγκριση με σταθεροποίηση στο 1,6% το δεύτερο τρίμηνο του 2024. Αυτό προήλθε από επιβραδυνόμενη τριμηνιαία αύξηση 1,2% στις τιμές των οικιών και επιβραδυνόμενη τριμηνιαία αύξηση 0,6% στις τιμές διαμερισμάτων. (Διάγραμμα 1, Πίνακας 1, σελ.1).

Σε ετήσια βάση, καταγράφηκε επιβραδυνόμενη αύξηση 6,5% στις τιμές κατοικιών το τρίτο τρίμηνο του 2024, σε σύγκριση με αύξηση 8% το δεύτερο τρίμηνο του 2024. Οι τιμές των διαμερισμάτων κατέγραψαν επιβραδυνόμενη αύξηση 8,8% και των οικιών επιβραδυνόμενη αύξηση 6,0% (Διάγραμμα 2, Πίνακας 1, σελ.1) κατά το υπό εξέταση τρίμηνο.



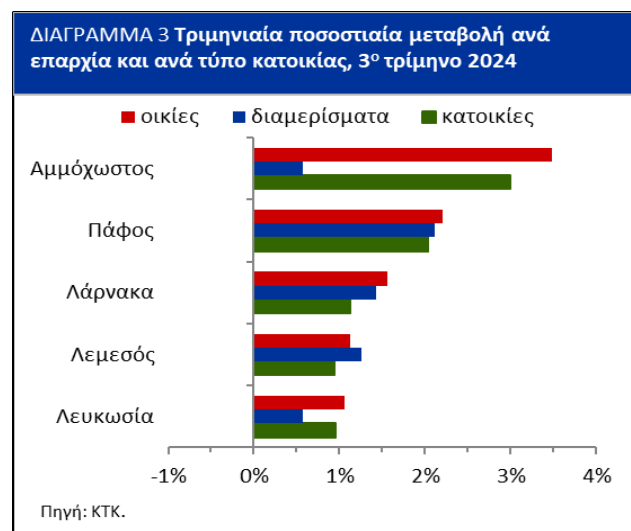
Σύμφωνα με ενδείξεις διαφόρων δεικτών, ο τομέας ακινήτων φαίνεται να συνεχίζει να καταγράφει γενικότερα επιβράδυνση της αυξητικής του πορείας. Οι ενδείξεις διαμορφώνονται κυρίως από την επιβράδυνση στην αύξηση του αριθμού των πωλητηρίων εγγράφων, σε συνδυασμό με την αύξηση της προσφοράς (αύξηση στη διαθεσιμότητα κατοικιών για ενοικίαση και πώληση). Ανασταλτικός παράγοντας επέκτασης της δραστηριότητας στον τομέα ακινήτων είναι το κόστος κατασκευαστικών υλικών που εξακολουθεί να κυμαίνεται σε υψηλά επίπεδα παρά τις μικρές μειώσεις που καταγράφηκαν, καθώς και το κόστος δανεισμού που εξακολουθεί να είναι σχετικά ψηλό.

Οι εξελίξεις στην αγορά ακινήτων 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 γενικότερα να είναι περιορισμένη, με τις τιμές να κινούνται ανοδικά λόγω της αυξημένης ζήτησης και της ανάπτυξης νέων σύγχρονων οικιστικών μονάδων.

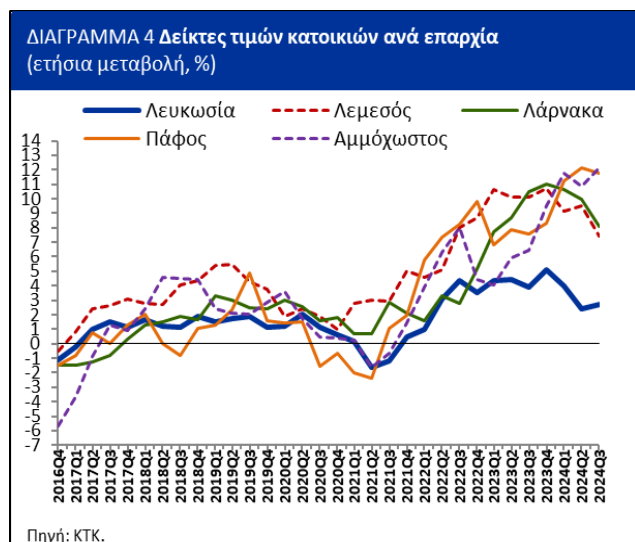
2. Μεταβολές τιμών ανά επαρχία

Οι γενικοί δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία, κατά το τρίτο τρίμηνο του 2024, κατέγραψαν επιταχυνόμενες τριμηνιαίες αυξήσεις στην Λευκωσία και Αμμόχωστο (1% και 3%, αντίστοιχα) και επιβραδυνόμενες τριμηνιαίες αυξήσεις στη Λεμεσό, Λάρνακα και Πάφο (0,9%, 1,1% και 2%, αντίστοιχα). (Διάγραμμα 3).



Όσον αφορά τις ετήσιες μεταβολές στους γενικούς δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία, καταγράφηκε επιτάχυνση στις αυξήσεις στην Λευκωσία και Αμμόχωστο (2,7% και 11,1%, αντίστοιχα) ενώ επιβράδυνση στις αυξήσεις καταγράφηκε στη Λεμεσό, Λάρνακα και Πάφο (7,4%, 8,1%, και 11,8%, αντίστοιχα). (Διάγραμμα 4, σελ.3, Πίνακας 5, σελ.7).

Οι τιμές των οικιών ανά επαρχία σημείωσαν τριμηνιαία επιτάχυνση στη Λευκωσία και Αμμόχωστο (1,1% και 3,5% αντίστοιχα), ενώ κατέγραψαν τριμηνιαία επιβράδυνση στη Λεμεσό, Λάρνακα και Πάφο (1,1%, 1,6% και 2,2%, αντίστοιχα). Σε ετήσια βάση, επιτάχυνση στις τιμές οικιών κατέγραψε η Λευκωσία και Πάφος (2,1% και 11,4% αντίστοιχα) ενώ καταγράφηκε επιβράδυνση στη Λεμεσό, Λάρνακα και Αμμόχωστο κατά 7,4%, 6,1% και 8,5%, αντίστοιχα.



Οι **τιμές των διαμερισμάτων** κατέγραψαν επιβραδυνόμενη τριμηνιαία αύξηση στη Λάρνακα, Πάφο και Αμμόχωστο, επιταχυνόμενη τριμηνιαία αύξηση στη Λεμεσό, ενώ ο ρυθμός τριμηνιαίας αύξησης στη Λευκωσία παρέμεινε ο ίδιος. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία οι τιμές διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 0,6%, στη Λεμεσό κατά 1,3%, στη Λάρνακα κατά 1,4%, στην Πάφο κατά 2,1% και στην Αμμόχωστο κατά 0,6%. Σε ετήσια βάση, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν επιβράδυνση στις αυξήσεις τους σε όλες τις πόλεις, εκτός από την Αμμόχωστο όπου καταγράφηκε επιταχυνόμενη αύξηση. Συγκεκριμένα, στη Λευκωσία οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 3,3%, στη Λεμεσό κατά 10,2%, στη Λάρνακα κατά 15,1%, στην Πάφο κατά 14,4% και στην Αμμόχωστο κατά 19,2%.

3. Μεταβολές άλλων δεικτών και στοιχείων αγοράς ακινήτων

Άλλοι δείκτες της αγοράς ακινήτων αποτυπώνουν μείωση στη δυναμική της ζήτησης και κατά το τρίτο 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.

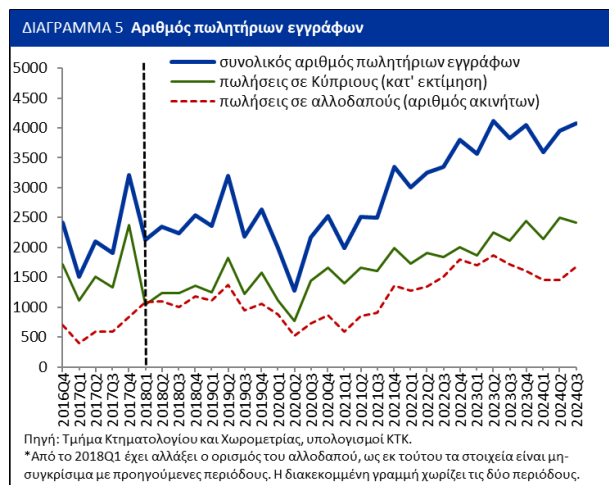
Σύμφωνα με στοιχεία του ΤΚΧ, τα **πωλητήρια έγγραφα**, τα οποία αφορούν όλους τους τύπους ακινήτων, κατέγραψαν ετήσια αύξηση 6,6% το τρίτο

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

	Εγχώριοι	Αλλοδαποί		Σύνολο
		Εντός ΕΕ	Εκτός ΕΕ	
Λευκωσία	718 87%	52 6%	61 7%	831
Λεμεσός	779 60%	130 10%	381 30%	1290
Λάρνακα	514 56%	114 12%	293 32%	921
Πάφος	256 32%	185 23%	355 45%	796
Αμμόχωστος	142 59%	42 17%	59 24%	243
Σύνολο	2409	523	1149	4081

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

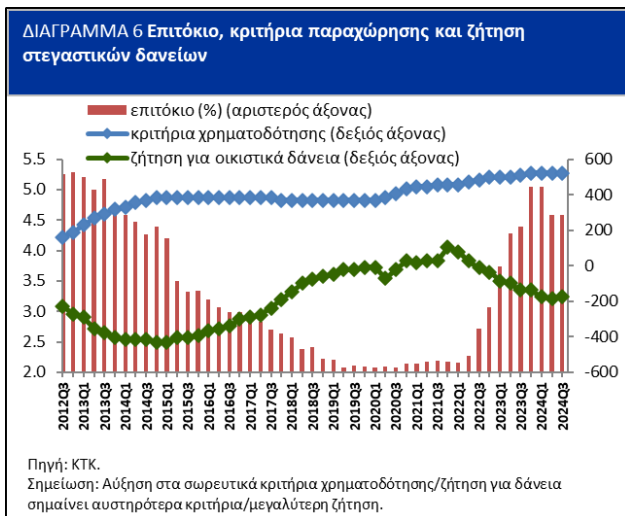
τρίμηνο του 2024 (4.081 σε σύγκριση με 3.830 το τρίτο τρίμηνο του 2023) (**Διάγραμμα 5, Πίνακας 2**). Η ετήσια αύξηση στα πωλητήρια έγγραφα προήλθε από τους ντόπιους αγοραστές. Συγκεκριμένα, κατά το υπό εξέταση τρίμηνο, σημειώθηκε ετήσια αύξηση 13,7% στον αριθμό ακινήτων που πωλήθηκαν σε ντόπιους αγοραστές (2.409 σε σύγκριση με 2.118 το τρίτο τρίμηνο του 2023, **Διάγραμμα 5**), ενώ ο αριθμός ακινήτων που πωλήθηκαν σε ξένους αγοραστές μειώθηκε κατά 2,3% σε ετήσια βάση (1.672 σε σύγκριση με 1.712 το τρίτο τρίμηνο του 2023, **Διάγραμμα 5**).



Όσον αφορά τον αριθμό πωλητηρίων εγγράφων ανά επαρχία, οι περισσότερες συναλλαγές εντοπίζονται στη Λεμεσό (1.290) και ακολουθεί η Λάρνακα (921), Λευκωσία (831) και Πάφος (796), ενώ η Αμμόχωστος (243) καταγράφει τον χαμηλότερο αριθμό συναλλαγών (**Πίνακας 2**). Όσον αφορά το ποσοστό εγχωρίων αγοραστών, στις επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και

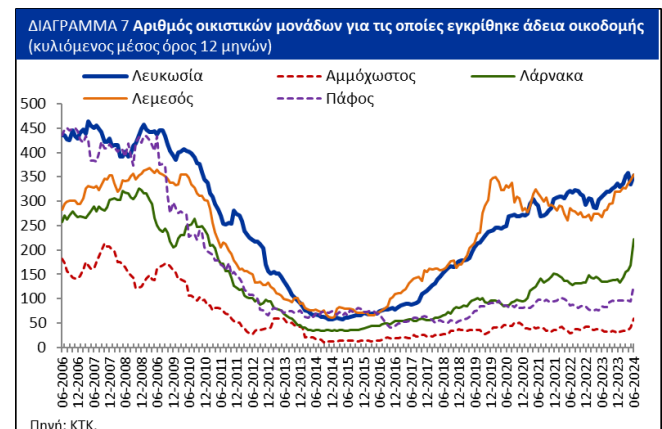
Αμμοχώστου είναι άνω του 50%, ενώ στην επαρχία Πάφου οι αγοραστές είναι κυρίως ξένοι (68%).

Σύμφωνα με τις τελευταίες *Νομισματικές και Χρηματοοικονομικές Στατιστικές της ΚΤΚ*², ο όγκος του νέου δανεισμού κατέγραψε ετήσια αύξηση 6,5% (€270 εκ. το τρίτο τρίμηνο 2024 σε σύγκριση με €253,2 εκ. το τρίτο τρίμηνο του 2023). Επίσης, σύμφωνα με τις ίδιες στατιστικές, το επιτόκιο στεγαστικών δανείων³ ανήλθε στο 4,59% κατά μέσο όρο το τρίτο τρίμηνο του 2024, σε σύγκριση με 4,58% το δεύτερο τρίμηνο του 2024. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με την τελευταία *Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων της ΚΤΚ*⁴ τα **κριτήρια χρηματοδότησης** παρέμειναν στα ίδια αυστηρά επίπεδα σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, ενώ η ίδια έρευνα δείχνει ότι το ενδιαφέρον για λήψη δανείου αυξήθηκε κατά το τρίτο τρίμηνο του 2024 (**Διάγραμμα 6**).



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 σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο (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 Επαρχιακούς Οργανισμούς Αυτοδιοίκησης (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 ορίζοντα. Ο αριθμός των οικιστικών μονάδων ανά επαρχία για τις οποίες εγκρίθηκε άδεια οικοδομής (**Διάγραμμα 7**) 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, το οποίο αναμένεται να λειτουργήσει αντισταθμιστικά στις ανοδικές πιέσεις στις τιμές από την πλευρά της ζήτησης.



Σύμφωνα με στοιχεία από τις *Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας* (ΕΟΣ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για τον κατασκευαστικό τομέα (Σεπτέμβριος 2024), ο **δείκτης κατασκευαστικής δραστηριότητας** κατά τους προηγούμενους τρεις μήνες, καταγράφει αύξηση το τρίτο τρίμηνο του 2024 (8,4%) σε σύγκριση με το δεύτερο τρίμηνο του 2024 (7,5%).

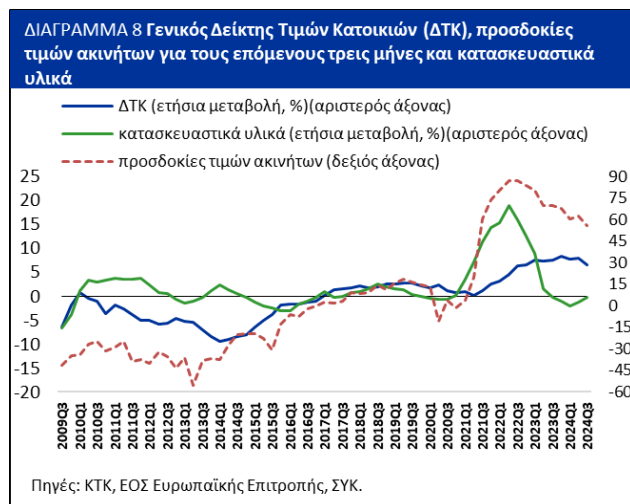
Ο **δείκτης τιμών κατασκευαστικών υλικών** της ΣΥΚ, το τρίτο τρίμηνο του 2024, κατέγραψε οριακή

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

³ Κυμαινόμενου επιτοκίου και αρχικής περιόδου προσδιορισμού έως ενός έτους.

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

ετήσια μείωση -0,2%. Ετήσιες μειώσεις συνεχίζουν να καταγράφονται στο δείκτη τιμών κατασκευαστικών υλικών από το τρίτο τρίμηνο του 2023 (**Διάγραμμα 8**). Η εν λόγω τάση του δείκτη αποτελεί ένδειξη για περαιτέρω μειώσεις στις τιμές κατασκευαστικών υλικών σε σχέση με τα ιστορικά ψηλά επίπεδα που καταγράφηκαν τα τελευταία έτη.



Ο **δείκτης προσδοκιών** της ΕΟΣ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής **για τις τιμές ακινήτων** τους επόμενους τρεις μήνες βρίσκεται σε χαμηλότερο επίπεδο κατά το τρίτο τρίμηνο του 2024 σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό, κάτι που υποδηλώνει μικρότερη σύγκλιση απόψεων στους συμμετέχοντες για αυξήσεις στις τιμές ακινήτων στην Κύπρο τους επόμενους τρεις μήνες (**Διάγραμμα 8**). Συγκεκριμένα, ο δείκτης προσδοκιών για τις τιμές ακινήτων τους επόμενους τρεις μήνες έφθασε κατά μέσο όρο στο 56,2 το τρίτο τρίμηνο του 2024, σε σύγκριση με 69,7 το τρίτο τρίμηνο του 2023. Διαφαίνεται, μεν, 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 μειωθεί σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο.

4. Καταληκτικά σχόλια

Κατά το τρίτο τρίμηνο του 2024 οι τιμές των κατοικιών κατέγραψαν επιβραδυνόμενες αυξήσεις. Άλλοι δείκτες της αγοράς ακινήτων καταδεικνύουν ότι η αγορά εισέρχεται σε πορεία επιβράδυνσης της αυξητικής της τάσης. Η μειωμένη ζήτηση ακινήτων από ξένους αγοραστές αποσυνμπιέζει τις ανοδικές τάσεις που παρατηρήθηκαν στις τιμές ακινήτων τα

προηγούμενα τρίμηνα. Επιπλέον, οι μικρές 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 την περαιτέρω συγκράτηση των ανοδικών πιέσεων στις τιμές ακινήτων. Ως εκ τούτου, οι τιμές κατοικιών αναμένεται να παρουσιάσουν πιο συγκρατημένες αυξήσεις στο βραχυπρόθεσμο μέλλον.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3 Γενικοί δείκτες τιμών κατοικιών ανά τύπο και ανά επαρχία

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	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
2024	Q3	113,0	90,8	86,1	112,7	90,6	101,6	91,8	97,4

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	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
2024	Q3	95,5	138,2	106,5	108,6	85,5	81,9	100,6	85,0	99,1	93,4

Πηγή: ΚΤΚ.

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

ΠΙΝΑΚΑΣ 5 Γενικοί δείκτες τιμών κατοικιών ανά τύπο και ανά επαρχία
(ετήσια μεταβολή, %)

Έτος*	Τρίμηνο	Κατοικίες ανά τύπο			Κατοικίες ανά επαρχία					Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών
		Διαμερίσματα	Οικίες	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος		
2010	-	-2,0	-0,8	-0,6	2,1	-1,8	-2,6	-4,7	-1,1	
2011	-	-5,0	-2,9	-1,3	-4,6	-4,6	-4,9	-5,1	-3,3	
2012	-	-4,6	-5,6	-4,3	-3,8	-8,1	-8,2	-6,9	-5,3	
2013	-	-7,3	-6,2	-7,0	-4,8	-8,9	-4,8	-8,9	-6,5	
2014	-	-9,4	-8,5	-8,5	-8,0	-9,3	-7,0	-11,2	-8,8	
2015	-	-4,9	-4,0	-5,3	-4,0	-4,6	-2,7	-1,4	-4,3	
2016	-	-0,1	-1,8	-2,4	-0,9	-1,2	-0,4	-3,6	-1,4	
2017	-	3,3	0,5	0,9	2,2	-0,8	0,3	-0,6	1,2	
2018	-	4,4	1,2	1,5	3,5	1,6	0,6	4,0	2,1	
2019	-	4,2	2,0	1.6	4,7	2,8	2,5	2,3	2,6	
2020	-	3,5	0,7	1,2	1,8	2,2	0,2	1,5	1,5	
2021	-	4,1	0,0	-0,5	3,4	1,6	-0,4	-0,2	1,2	
2022	-	7,4	3,9	3,0	6,6	3,2	7,8	5,7	5,2	
2023	-	10,6	5,7	4,4	10,4	9,5	7,7	6,5	7,7	
2024	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	
2024	Q3	8,8	6,0	2,7	7,4	8,1	11,8	11,1	6,5	

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
(τριμηνιαία μεταβολή, %)

Έτος	Τρίμηνο	Διαμερίσματα					Οικίες				
		Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος	Λ/σία	Λ/σός	Λ/κα	Πάφος	Αμ/στος
2021	Q1	0,5	1,1	1,9	2,2	3,0	-0,4	1,6	0,3	-1,5	-0,6
2021	Q2	0,5	1,2	0,6	0,9	1,1	-1,3	1,0	-0,1	-0,2	-2,7
2021	Q3	0,7	0,8	0,7	1,7	-0,2	-0,3	-0,3	2,1	1,5	0,7
2021	Q4	0,8	3,4	0,3	4,5	3,4	1,4	0,7	-0,5	-0,6	2,3
2022	Q1	1,3	1,4	0,8	2,7	3,9	0,1	0,6	-0,2	3,3	2,1
2022	Q2	1,6	0,8	3,5	1,0	2,5	1,2	2,3	1,1	1,9	-0,4
2022	Q3	1,1	3,2	2,6	3,3	2,6	1,3	2,8	0,6	2,6	2,3
2022	Q4	0,2	3,6	2,3	1,4	-3,7	0,3	1,2	1,7	2,2	0,1
2023	Q1	1,4	2,4	3,5	4,3	1,2	1,3	2,8	2,2	-1,1	2,9
2023	Q2	1,4	4,0	4,1	6,5	2,5	1,8	-0,4	1,7	0,9	1,9
2023	Q3	1,5	4,0	2,9	5,2	-1,7	0,3	1,4	2,5	1,1	4,3
2023	Q4	1,3	3,9	5,7	4,6	4,4	1,5	2,5	1,2	1,7	1,4
2024	Q1	0,8	3,7	4,3	3,5	10,7	0,0	0,3	1,1	3,3	2,6
2024	Q2	0,6	1,1	3,0	3,4	2,6	-0,5	3,3	2,1	3,7	0,8
2024	Q3	0,6	1,3	1,4	2,1	0,6	1,1	1,1	1,6	2,2	3,5

Πηγή: ΚΤΚ.

Σημειώσεις:

Ο γενικός ΔΤΚ και άλλοι συναφείς δείκτες και υποδείκτες ετοιμάζονται από τη Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων της ΚΤΚ.

Τα στοιχεία από το 2006 μέχρι και το 2009 συλλέχθηκαν αναδρομικά από τις βάσεις δεδομένων αριθμού τραπεζικών ιδρυμάτων, ενώ από το 2010 και μετά τα στοιχεία αποστέλλονται από τις τράπεζες-μέλη του Συνδέσμου Τραπεζών Κύπρου (Τράπεζα Κύπρου, Ελληνική Τράπεζα, Alpha Bank, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, Astro Bank, Κυπριακή Τράπεζα Αναπτύξεως, Société Générale, Ancoria Bank και Eurobank) και την ΚΕΔΙΠΕΣ σε τυποποιημένη μορφή στο αυτοματοποιημένο σύστημα διαχείρισης εκτιμήσεων της ΚΤΚ.

Τα συμβαλλόμενα πιστωτικά ιδρύματα λαμβάνουν τη σχετική πληροφόρηση από εκτιμητές ακινήτων για σκοπούς παραχώρησης ή αναδιάρθρωσης δανείων, ή επανεκτιμήσεων ακινήτων. Οι εκτιμήσεις προέρχονται από πέραν των 100 εκτιμητικών γραφείων παγκυπρίως, συμβάλλοντας στην αμεροληψία των δεικτών. Τα στοιχεία είναι αντιπροσωπευτικά του συνόλου της αγοράς κατοικιών της Κύπρου, αφού καλύπτουν ολόκληρη την ελεύθερη επικράτεια της Κυπριακής Δημοκρατίας (επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Αμμοχώστου) και αναφέρονται σε όλους τους τύπους κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα).

Όλοι οι υπολογισθέντες δείκτες έχουν σταθμιστεί έτσι ώστε το πρώτο τρίμηνο του 2010 να αντιστοιχεί στην τιμή 100. Για να υπολογισθούν οι δείκτες τιμών κατοικιών χρησιμοποιούνται οι δύο ανά τύπο δείκτες τιμών, δηλαδή οικιών και διαμερισμάτων.

Αλλαγή στην μέθοδο στάθμισης των δεικτών: Από το πρώτο τρίμηνο του 2015 η μέθοδος στάθμισης άλλαξε και οι δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων σταθμίζονται πλέον με βάση το άθροισμα της αξίας των επιμέρους ακινήτων κατά τα τελευταία τέσσερα τρίμηνα, έτσι ώστε να δίνουν πιο αντιπροσωπευτική εικόνα της κατανομής οικιών και διαμερισμάτων στην Κυπριακή αγορά ακινήτων. Στις προηγούμενες εκδόσεις οι δείκτες σταθμίζονταν με βάση τον αριθμό των παρατηρήσεων (εκτιμήσεων) τα τελευταία τέσσερα τρίμηνα. Με τον ίδιο τρόπο, για να υπολογισθεί ο Γενικός Δείκτης Τιμών Οικιών/Διαμερισμάτων, χρησιμοποιούνται οι ανά επαρχία Δείκτες Τιμών Οικιών/Διαμερισμάτων, σταθμισμένοι με βάση την αξία των παρατηρήσεων κατά τα τέσσερα τελευταία τρίμηνα. Η αλλαγή αυτή στη μέθοδο στάθμισης των δεικτών αποτελούσε εισήγηση τεχνοκρατών του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου, ως μέρος αξιολόγησης του δείκτη της ΚΤΚ στα πλαίσια της εφαρμογής του Μνημονίου Συνεργασίας. Η αξιολόγηση αφορούσε πιθανή χρήση του δείκτη για σκοπούς αναβάθμισης των αξιών της Γενικής Εκτίμησης (1.1.2013) που έγινε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Ως αποτέλεσμα της αλλαγής στον τρόπο στάθμισης των δεικτών, ο γενικός δείκτης τιμών κατοικιών τόσο για τις ιστορικές (2006-2009) όσο και για τις νέες σειρές (2010 και εντεύθεν) έχει αναθεωρηθεί. Στις νέες σειρές έχουν αναθεωρηθεί επίσης οι γενικοί δείκτες τιμών οικιών και διαμερισμάτων, καθώς και οι ανά επαρχία δείκτες τιμών κατοικιών. Σημειώνεται ότι οι πιο πάνω αλλαγές δεν αλλοίωσαν σημαντικά τους δείκτες και ιδιαίτερα τα ποσοστά μεταβολής τους.

Επίσης, κατά το πρώτο τρίμηνο του 2019 οι δείκτες έτυχαν αναθεώρησης από το πρώτο τρίμηνο του 2017 και εντεύθεν, αφού παρατηρήσεις που μετά από έλεγχο θεωρήθηκαν ότι δεν αντικατοπτρίζουν την αγοραία αξία έμειναν εκτός δείγματος, έτσι ώστε να συνεχιστεί η ακολουθία με την υφιστάμενη μεθοδολογία κατασκευής του δείκτη σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα. Οι πιο πάνω αλλαγές επίσης δεν διαφοροποίησαν σημαντικά τους δείκτες και ιδιαίτερα τα ποσοστά μεταβολής τους.

Για τον καταρτισμό των δεικτών ακολουθήθηκε η ωφελιστική μέθοδος (hedonic method). Σε περίπτωση που ο αριθμός των τριμηνιαίων στοιχείων ανά επαρχία δεν επαρκεί για να εφαρμοστεί η ωφελιστική μέθοδος, ακολουθείται η μέθοδος του απλού μέσου όρου. Λεπτομερής επεξήγηση της μεθοδολογίας κατασκευής του δείκτη καθώς και άλλες πληροφορίες είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/Methodology_GR_.pdf

Το παρόν δελτίο είναι διαθέσιμο στο: <https://www.centralbank.cy/el/publications/residential-property-price-indices>

Για περαιτέρω πληροφορίες ή/και διευκρινίσεις επικοινωνήστε με την Μονάδα Παρακολούθησης Ακινήτων της ΚΤΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση RealEstate@centralbank.cy.