

Η άνθηση της αγοράς ακινήτων στην Κύπρο ξεκινά κάπου μεταξύ του 2006 και αρχίζει να ξεφουσκώνει το τέταρτο τρίμηνο του 2010. Από το πρώτο τρίμηνο του 2006 μέχρι το τρίτο τρίμηνο του 2008 οι τιμές των κατοικιών (οικίες και διαμερίσματα) αυξήθηκαν κατά 53,7%, σύμφωνα με στοιχεία της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, η οποία άρχισε να συγκεντρώνει στοιχεία για τους δείκτες τιμών κατοικιών, βασιζόμενη σε στοιχεία από εκτιμήσεις ακινήτων. Οι εκτιμήσεις καταγράφονταν από τράπεζες, οι οποίες και συγκέντρωναν πληροφόρηση από εκτιμητές ακινήτων. Σύμφωνα με τα στοιχεία, η μεγαλύτερη άνοδος στις τιμές των κατοικιών την περίοδο 2006 μέχρι και το τρίτο τρίμηνο του 2008 καταγράφηκε στην επαρχία Αμμοχώστου, όπου παρατηρείται μια αύξηση κατά 88,1%. Από το τρίτο τρίμηνο του 2008 μέχρι και το τέταρτο τρίμηνο του 2010 καταγράφεται μια μείωση της τάξης του 16,3%, επίσης στην επαρχία Αμμοχώστου, ενώ το 2010 οι τιμές των κατοικιών μειώνονται κατά 2,5% ετησίως. Οι μειώσεις παρατηρήθηκαν σε όλες τις επαρχίες, εκτός από τη Λευκωσία, όπου η αγορά ακινήτων ήταν σταθερή. Ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κατοικιών, δηλαδή εκείνος ο Δείκτης που περιλαμβάνει διαμερίσματα και οικίες, κατέγραψε από το πρώτο τρίμηνο του 2006 ανοδική πορεία, φθάνοντας σε ιστορικά υψηλό επίπεδο το τρίτο τρίμηνο του 2008. Αυτήν την περίοδο ο Δείκτης κινήθηκε προς τα πάνω, καταγράφοντας μιαν αύξηση κατά 53,7%, ενώ μέχρι το τέταρτο τρίμηνο του 2010 άρχισε η πτώση, με μια μείωση της τάξης του 9,4%.

Ο ιστορικά υψηλότερος ετήσιος ρυθμός αύξησης καταγράφηκε το πρώτο τρίμηνο του 2008 και έφθασε στο 23,8%, ενώ από το πρώτο τρίμηνο του 2009 άρχισε η αντίστροφη μέτρηση και ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής κατέγραψε αρνητικές τάσεις, με τις μεγαλύτερες μειώσεις να παρατηρούνται το δεύτερο και το τρίτο τρίμηνο του 2009, ύψους 5,8% και 5,6% αντίστοιχα. Κατά μέσον όρο ο δείκτης μειώθηκε στο 2,5% το 2010 σε σχέση με το 2009, αρχίζοντας η αντίστροφη μέτρηση. Τόσο οι δείκτες των τιμών οικιών όσο και των διαμερισμάτων παρουσίασαν παράλληλη πορεία, με τις οικίες να καταγράφουν σχετικά μεγαλύτερες αυξομειώσεις σε σύγκριση με τις τιμές των διαμερισμάτων.

Κατά την περίοδο μεταξύ πρώτου τριμήνου 2006 και τρίτου τριμήνου 2008 οι τιμές των οικιών κατέγραψαν αύξηση κατά 65% και μείωση 10,6% αντίστοιχα, ενώ η αύξηση των διαμερισμάτων την ίδια περίοδο ανήλθε στο 39,9%, δηλαδή παρατηρείται μια μείωση της τάξης του 7,2%. Στη συνέχεια, κατά την περίοδο 2010 - 2011 η κυπριακή αγορά ακινήτων παρουσιάζει σημαντική μείωση, που αποτυπώνεται στις μειωμένες τιμές των ακινήτων, σε σύγκριση με τα προηγούμενα χρόνια, στην έλλειψη ρευστότητας στην αγορά και στην

υποτονική κατασκευαστική δραστηριότητα. Αυτήν την περίοδο η εικόνα της αγοράς είναι αρνητική, κυρίως εξαιτίας της παγκόσμιας χρηματοοικονομικής κρίσης που διαχέεται στην κυπριακή οικονομία. Οι τιμές των οικιστικών ακινήτων υποχωρούν κατά 1,3% το πρώτο τρίμηνο μέχρι και το τελευταίο τρίμηνο του 2010, και κατά 6,9% από το πρώτο τρίμηνο του 2010 μέχρι και το τέταρτο τρίμηνο του 2011.

Το μεγαλύτερο «χτύπημα» δέχονται οι τιμές των διαμερισμάτων, με τις μεγαλύτερες μειώσεις στις τιμές των οικιών μέσα στη διετία 2010 - 2011. Η κατάσταση επιδεινώνεται μέσα στο έτος. Ο Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων καταγράφει μείωση κατά 3,3% από το πρώτο τρίμηνο μέχρι και το τέταρτο τρίμηνο του 2010, και μείωση 9,6% από το πρώτο τρίμηνο του 2010 μέχρι και το τέταρτο τρίμηνο του 2011. Αυτή η μεγαλύτερη πτώση οφείλεται στο ότι κατά την περίοδο της ακμής της αγοράς, τα διαμερίσματα προωθούνται προς πώληση σε ξένους επενδυτές και ντόπιους αγοραστές. Παρά τη μικρότερη μείωση που καταγράφει ο δείκτης τιμών κατοικιών το τέταρτο τρίμηνο του 2012 (οικίες και διαμερίσματα) σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, υπό το βάρος της επιδείνωσης της ύφεσης κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2013, ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών μειώνεται, καθώς τα μέτρα που επιβάλλονται στον χρηματοπιστωτικό τομέα οδηγούν σε πτώση τις τιμές των κατοικιών, ακόμη και σε επαρχίες που τα προηγούμενα τρίμηνα καταγράφουν τάσεις σταθεροποίησης.