

Δημιουργία δεικτών τιμών ακινήτων στη βάση πραγματικών συναλλαγών

Η αγορά ακινήτων, είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τις μακροοικονομικές εξελίξεις και τη χρηματοοικονομική σταθερότητα. Η συστηματική παρακολούθηση και ανάλυση των εξελίξεων και των προοπτικών της αγοράς ακινήτων έχει μεγάλη σημασία, ιδιαίτερα για την Κύπρο, τόσο για την πληρέστερη αξιολόγηση των μακροοικονομικών συνθηκών και προοπτικών της κυπριακής οικονομίας όσο και για την αποτελεσματικότερη εποπτεία του χρηματοπιστωτικού συστήματος. Σημειώνεται, σχετικά, ότι ένα σημαντικό ποσοστό του δανειακού χαρτοφυλακίου των κυπριακών τραπεζών εξασφαλίζεται κυρίως από κυπριακά ακίνητα.

Η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου (ΚΤΚ) δημοσιεύει δείκτη τιμών κατοικιών ο οποίος βασίζεται σε στοιχεία εκτιμήσεων τα οποία συλλέγονται από τις εγχώριες εμπορικές τράπεζες. Βάσει της μεθοδολογίας που ακολουθείται από την ΚΤΚ, για τη διαμόρφωση του εν λόγω δείκτη, εάν ένα ακίνητο πωληθεί χωρίς να μεσολαβήσει χρηματοδότηση μέσω του τραπεζικού συστήματος ή το εν λόγω ακίνητο δεν έχει χρησιμοποιηθεί ως υποθήκη σε κάποιο άλλο δάνειο, τότε το ακίνητο δεν περιλαμβάνεται στο δείγμα της ΚΤΚ.

Επίσης, λόγω του ότι οι δείκτες βασίζονται σε εκτιμήσεις, έχουν πιο ομαλή διακύμανση αλλά και παρουσιάζουν συνήθως χρονική υστέρηση στην καταγραφή των μεταβολών των τιμών (ενός ή και περισσότερων τριμήνων), ειδικά στα σημεία καμπίης του οικονομικού κύκλου, συγκριτικά με δείκτες που βασίζονται σε πραγματικές τιμές πώλησης. Αντίθετα, δείκτες οι οποίοι βασίζονται σε στοιχεία συναλλαγών μπορούν να καταγράψουν τις αλλαγές στις τιμές των ακινήτων σε άμεσο χρόνο. Γενικότερα, τα στοιχεία συναλλαγών αποτελούν πιο αντιπροσωπευτική πληροφορία για την κατασκευή του δείκτη ακινήτων ειδικά σε περιόδους οικονομικών υφέσεων και κρίσεων.

Παράλληλα, η Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου διαμορφώνει το δικό της Δείκτη Τιμών Κατοικιών, ο οποίος βασίζεται σε στοιχεία συναλλαγών. Παρ' όλο που ο δείκτης αυτός διαμορφώνεται βάσει σχετικής μεθοδολογίας της Eurostat, ο εν λόγω δείκτης αντιμετωπίζει τεχνικά προβλήματα, που οφείλονται, μεταξύ άλλων, στον σχετικά μικρό αριθμό παρατηρήσεων και διαθέσιμων χαρακτηριστικών του ακινήτου που απαιτούνται για την εφαρμογή προηγμένων υπολογιστικών μεθόδων όπως των ωφελιμιστικών παλινδρομήσεων. Επίσης ο εν λόγω δείκτης της στατιστικής υπηρεσίας παρουσιάζει μεγάλες διακυμάνσεις (σε όρους τριμηνιαίων αλλαγών) καθώς και αλλαγές στην μεθοδολογία του δείκτη (break in the series).

Δεδομένων των πιο πάνω, το Συμβούλιο Οικονομίας και Ανταγωνιστικότητας κρίνει σκόπιμη και αναγκαία την περαιτέρω συνεργασία μεταξύ της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου και της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου για τη δημιουργία ενός πληρέστερου δείκτη τιμών ακινήτων. Ο ενιαίος αυτός δείκτης θα πρέπει να περιλαμβάνει και τα στοιχεία συναλλαγών της κυπριακής αγοράς ακινήτων, όπως συλλέγονται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ) του Υπουργείου Εσωτερικών, αλλά και να αξιοποιεί την σχετική τεχνογνωσία των δύο οργανισμών λαμβάνοντας υπόψη και τις δύο μεθοδολογίες που ακολουθούνται.

Στη βάση αυτή, το Συμβούλιο εισηγείται τη διαμόρφωση του κατάλληλου πλαισίου μέσα από το οποίο το ΤΚΧ θα παρέχει συστηματικά τα στοιχεία συναλλαγών της κυπριακής αγοράς ακινήτων στην ΚΤΚ, τη Στατιστική Υπηρεσία καθώς και, αν κριθεί σκόπιμο, σε άλλους οργανισμούς με ανάλογη τεχνογνωσία, οι οποίοι μπορούν να συνεργαστούν για τη διαμόρφωση ενός αξιόπιστου δείκτη τιμών κατοικιών (ή και άλλων ακινήτων) βασισμένου σε συναλλαγές.