

Προσέγγιση της μεταβλητότητας στις τιμές των κατοικιών στην Κύπρο χρησιμοποιώντας μοντέλα switching ARCH

Ένα μοντέλο switching ARCH χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της μεταβλητότητας στις ποσοστιαίες αλλαγές στις τιμές των κατοικιών στην Κύπρο για την περίοδο από 2001, 1^ο τρίμηνο μέχρι 2016, 2^ο τρίμηνο. Τα αποτελέσματα δείχνουν ότι υπάρχουν δύο επίπεδα μεταβλητότητας: το υψηλό και το χαμηλό. Και στις δύο περιπτώσεις, η μεταβλητότητα των τιμών παρουσιάζει υψηλό βαθμό συνέχειας (διατήρησης του ίδιου επιπέδου μεταβλητότητας). Η πιθανότητα να είναι στο υψηλό επίπεδο είναι εμφανής στα πρώτα στάδια του δείγματος όπου και η αγορά ακινήτων στην Κύπρο βρίσκονταν σε έξαρση, ενώ μετά το 2008-2010, όπου η αγορά άρχισε να σταθεροποιείται η πιθανότητα ακολούθησε καθοδική πορεία. Οι επικρατούσες συνθήκες της οικονομίας τη συγκεκριμένη περίοδο ραγδαίας αύξησης των τιμών ακινήτων (όπως η υψηλή πιστωτική επέκταση που έφερε περισσότερους επενδυτές στην αγορά κατοικίας με σκοπό τη μεγαλύτερη κερδοφορία) υποδεικνύουν ότι σε περιόδους υψηλής μεταβλητότητας υπάρχει ανάγκη για καλύτερη ρύθμιση και εποπτεία της αγοράς.