

Δείκτες τιμών κατοικιών από στοιχεία αγγελιών: η περίπτωση της Κύπρου

Σοφία Ν. Ανδρέου και Νικολέττα Πασιουρτίδου

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Το άρθρο χρησιμοποιεί ατομικά στοιχεία από αγγελίες πωλήσεων οικιστικών ακινήτων που δημοσιεύονται σε εφημερίδες ευρείας κυκλοφορίας και στην ιστοσελίδα μεγάλου κτηματομεσιτικού γραφείου, με στόχο την κατασκευή δεικτών τιμών οικιστικών ακινήτων στην Κύπρο. Το δείγμα καλύπτει την περίοδο από το πρώτο τρίμηνο του 2000 μέχρι το δεύτερο τρίμηνο του 2018 και περιέχει πληροφορίες για διάφορα χαρακτηριστικά των ακινήτων (π.χ. τύπος ακινήτου, μέγεθος, τοποθεσία).

Για την κατασκευή των δεικτών εκτιμάται ένα μοντέλο παλινδρόμησης βάσει του οποίου υπολογίζονται αρχικά έξι υποδείκτες, δηλαδή, για σπίτια και διαμερίσματα που βρίσκονται στις επαρχίες Λευκωσίας, Λεμεσού και στις υπόλοιπες επαρχίες (Λάρνακα, Αμμόχωστος, Πάφος). Στη συνέχεια, χρησιμοποιώντας τους έξι υποδείκτες κατασκευάζονται πέντε δείκτες τιμών ακινήτων, για (i) σπίτια, (ii) διαμερίσματα, (iii) επαρχία Λευκωσίας, (iv) επαρχία Λεμεσού και (v) υπόλοιπες επαρχίες, καθώς και ένας γενικός δείκτης τιμών για την Κύπρο συνολικά. Οι εκτιμώμενοι δείκτες αντιπαρατίθενται με άλλους δείκτες τιμών ακινήτων στην Κύπρο, και συγκεκριμένα τους δείκτες που δημοσιεύονται από την Κεντρική Τράπεζα, Eurostat και RICS, καθώς και με μακροοικονομικές μεταβλητές που σχετίζονται με την αγορά ακινήτων.

Οι δείκτες που παρουσιάζονται τείνουν να δίνουν ελαφρώς μεγαλύτερες τριμηνιαίες ποσοστιαίες μεταβολές (μεγαλύτερη άνοδο και μικρότερη συρρίκνωση) σε σύγκριση με παρόμοιους δημοσιευμένους δείκτες. Οι εκτιμώμενοι δείκτες παρουσιάζουν θετική και στατιστικά σημαντική συσχέτιση με αντίστοιχους δημοσιευμένους δείκτες, καθώς και ψηλό βαθμό ομοιότητας ως προς το πρόσημο των τριμηνιαίων μεταβολών. Τα αποτελέσματα δείχνουν ότι οι εκτιμώμενοι δείκτες περιέχουν προπορευόμενες πληροφορίες για την πορεία αντίστοιχων δημοσιευμένων δεικτών ακινήτων, ειδικότερα στην περίπτωση των διαμερισμάτων και της επαρχίας Λεμεσού. Επιπρόσθετα, οι δείκτες που εκτιμώνται εδώ παρουσιάζουν ισχυρή συσχέτιση με μακροοικονομικές μεταβλητές, με ενδείξεις ότι μεταβολές στους δείκτες ενδεχομένως να περιέχουν προπορευόμενες πληροφορίες για κάποιες μακροοικονομικές σειρές. Οι ιδιότητες των προτεινόμενων δεικτών καθώς και ο έγκαιρος χαρακτήρας τους από πλευράς διαθεσιμότητας δεδομένων, τους καθιστούν ένα χρήσιμο εργαλείο για παρακολούθηση των διακυμάνσεων στις τιμές των ακινήτων καθώς και μακροοικονομικών εξελίξεων γενικότερα στην Κύπρο. Η εκτίμηση των υποδεικτών παρέχει πληροφορίες για τους βασικούς παράγοντες (τύποι ακινήτων, επαρχίες) που οδηγούν στις μεταβολές που παρατηρούνται στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Καθώς οι προτεινόμενοι δείκτες βασίζονται σε οικονομετρικό μοντέλο, μπορεί να υπολογιστεί η στατιστική σημαντικότητα των τριμηνιαίων μεταβολών τους και να κατασκευαστούν τα σχετικά διαστήματα εμπιστοσύνης, παρέχοντας επιπρόσθετη πληροφόρηση για την αξιοπιστία των παρατηρούμενων μεταβολών στις τιμές.