

Ιστορική ανάλυση των τιμών κατοικιών στην Κύπρο

Χρύσω Αριστείδου και Γιώργος Θουκιδίδης

Ο σκοπός του παρόντος δοκιμίου είναι να εξετάσει τους κύριους παράγοντες που καθοδηγούσαν τις τιμές κατοικιών ιστορικά σε διάφορες περιόδους, μέσω decomposition. Αυτό επιτυγχάνεται με τον υπολογισμό της συνεισφοράς των διαφόρων δομικών αλλαγών στις ιστορικές δυναμικές του Δείκτη Τιμών Κατοικιών. Για κάθε τρίμηνο του δείγματος, ο ρυθμός μεταβολής του Δείκτη Τιμών Κατοικιών διαχωρίστηκε στις διάφορες συνιστώσες του έτσι ώστε να αξιολογηθούν οι κινητήριες δυνάμεις πίσω από τις διακυμάνσεις στις τιμές των κατοικιών. Παράλληλα, θα μπορούσε επίσης να αποκτηθεί μια εικόνα για πιθανή αποσύνδεση των τιμών των ακινήτων και των θεμελιωδών οικονομικών μεγεθών, παρέχοντας έτσι ενδείξεις για πιθανές ευπάθειες που συσσωρεύονται στον τομέα, οι οποίες με τη σειρά τους θα έθεταν κινδύνους για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα. Επιπλέον, δίνεται έμφαση στην πρόσφατη αύξηση του κόστους κατασκευής, η οποία φαίνεται να παίζει κυρίαρχο ρόλο στην πρόσφατη δυναμική των τιμών των κατοικιών.