



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



2015-2024

Δείκτης Τιμών Κατοικιών



Δεκέμβριος 2025

1. Δείκτης Τιμών Κατοικιών, Νέες & Υφιστάμενες Οικιστικές Μονάδες

Στο πλαίσιο της αναθεώρησης του Δείκτη Τιμών Κατοικιών (ΔΤΚατ), στον Πίνακα 1 παρουσιάζονται ο Γενικός Δείκτης καθώς και οι υποδείκτες «Νέες Οικιστικές Μονάδες» και «Υφιστάμενες Οικιστικές Μονάδες» από το πρώτο τρίμηνο του 2015 μέχρι και το τέταρτο τρίμηνο του 2024.

Πίνακας 1 – ΔΤΚατ, Νέες και Υφιστάμενες (2015 -2024)

Τριμηνιαίος ΔΤΚατ (2015=100)	Γενικός Δείκτης	Νέες Οικιστικές Μονάδες	Υφιστάμενες Οικιστικές Μονάδες
T12015	97,52	96,79	99,36
T22015	100,59	100,77	100,16
T32015	102,49	103,14	100,84
T42015	99,40	99,30	99,64
T12016	96,27	93,87	97,84
T22016	96,59	92,19	99,32
T32016	101,84	104,47	100,51
T42016	104,59	110,99	101,08
T12017	100,02	101,45	100,13
T22017	106,32	117,34	99,41
T32017	106,50	117,57	99,56
T42017	105,08	114,27	99,52
T12018	102,43	108,06	100,31
T22018	100,34	107,18	96,95
T32018	105,05	116,28	97,43
T42018	104,51	114,57	98,05
T12019	110,15	125,67	97,51
T22019	115,86	133,67	100,82
T32019	110,85	125,26	99,58
T42019	109,95	122,29	101,08
T12020	115,55	131,02	102,39
T22020	118,83	136,74	102,26
T32020	115,51	131,52	101,53
T42020	120,06	138,07	103,42
T12021	110,02	121,34	102,55
T22021	116,01	131,85	102,29
T32021	120,59	137,84	105,14
T42021	116,19	130,52	104,74
T12022	117,59	132,11	105,98
T22022	120,21	135,54	107,68
T32022	130,94	152,45	110,73
T42022	124,14	139,82	111,42
T12023	131,69	152,16	113,10
T22023	132,20	151,10	115,71
T32023	136,52	156,29	119,16
T42023	137,98	157,97	120,42
T12024	143,52	164,84	124,63
T22024	143,34	164,60	124,48
T32024	146,76	169,01	126,88
T42024	144,20	165,53	125,32

Στο Διάγραμμα 1 παρουσιάζεται η μεταβολή του ΔΤΚατ καθώς και των δυο υποδεικτών, Νέες και Υφιστάμενες Οικιστικές Μονάδες. Οι Νέες Οικιστικές Μονάδες εμφανίζουν σταθερά υψηλότερο επίπεδο τιμών και σαφώς μεγαλύτερη διακύμανση. Αντιθέτως, οι Υφιστάμενες Οικιστικές Μονάδες παρουσιάζουν πιο ομαλή και χαμηλότερη τροχιά, με μικρότερη μεταβλητότητα. Ο ΔΤΚατ κινείται ανάμεσα στις δύο σειρές και ακολουθεί μια σταθερή ανοδική τάση.



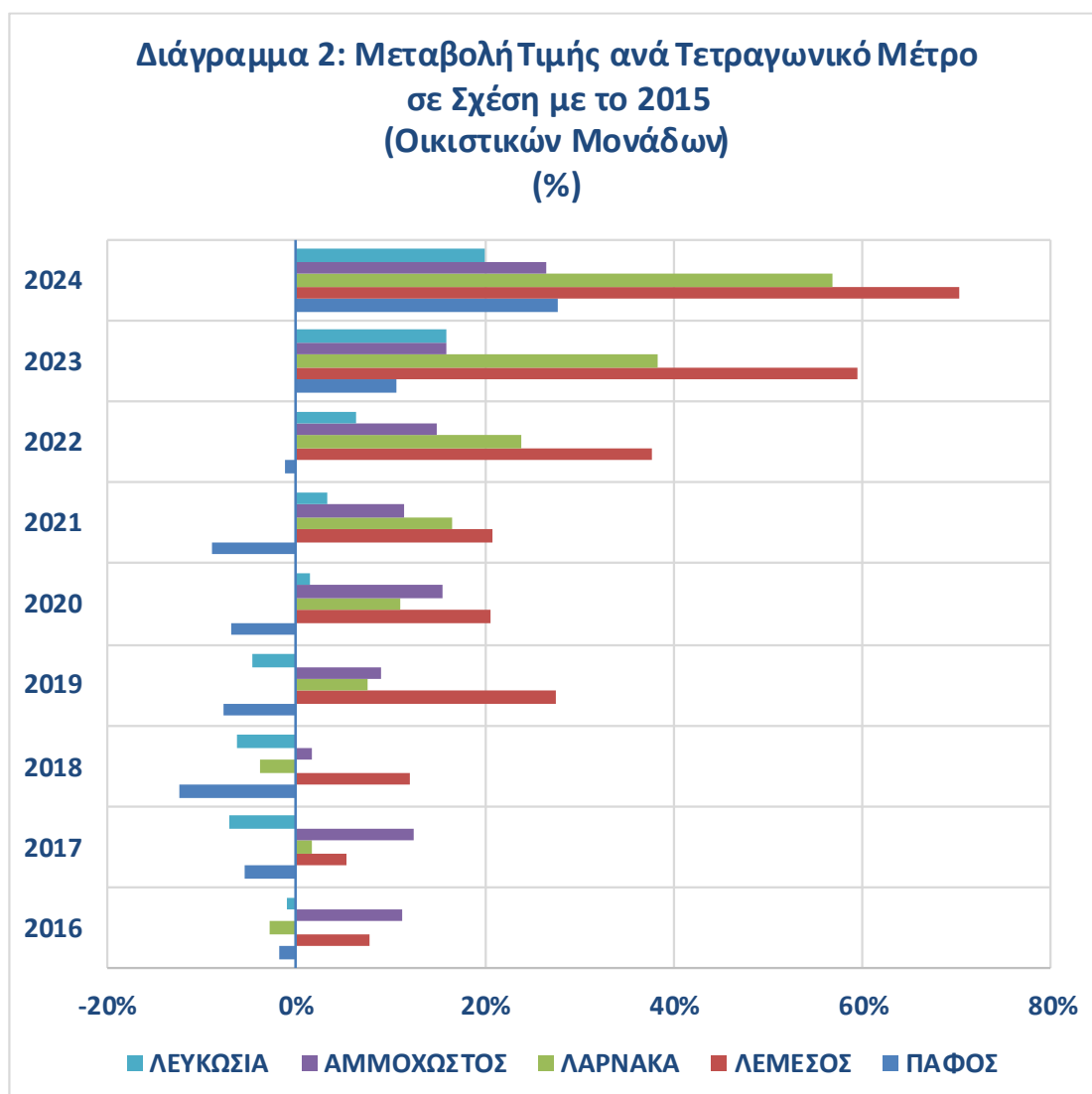
2. Μεταβολή Τιμής ανά Τετραγωνικό μέτρο και Επαρχία

Στον Πίνακα 2 παρουσιάζονται οι διάμεσες τιμές οικιστικών μονάδων ανά τετραγωνικό μέτρο για την κάθε επαρχία από το 2015 μέχρι και το 2024.

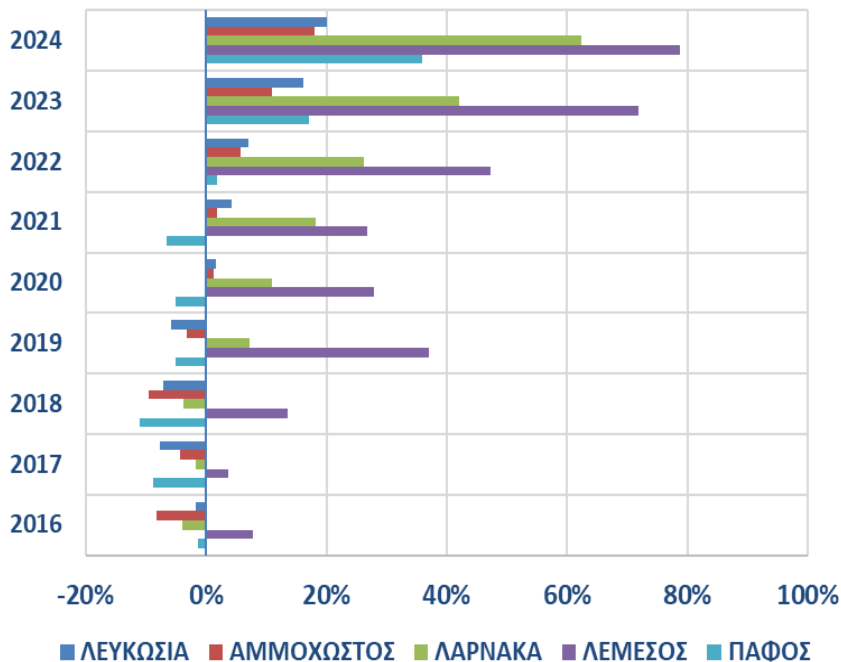
Πίνακας 2 – Διάμεσος Τιμή Οικιστικών Μονάδων (€) ανά Τετραγωνικό μέτρο κατά επαρχία

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ΛΕΥΚΩΣΙΑ	1.580	1.565	1.468	1.481	1.508	1.603	1.631	1.682	1.833	1.898
ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΣ	1.389	1.544	1.563	1.412	1.512	1.603	1.548	1.594	1.611	1.757
ΛΑΡΝΑΚΑ	1.232	1.198	1.252	1.186	1.326	1.368	1.437	1.525	1.705	1.933
ΛΕΜΕΣΟΣ	1.749	1.884	1.842	1.958	2.231	2.110	2.113	2.407	2.789	2.975
ΠΑΦΟΣ	1.573	1.544	1.485	1.379	1.453	1.463	1.433	1.554	1.741	2.010

Το Διάγραμμα 2 παρουσιάζει τη μεταβολή της τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο ανά επαρχία των οικιστικών μονάδων σε σχέση με το 2015 και αναδεικνύει σαφείς διαφοροποιήσεις στη δυναμική των τοπικών αγορών. Η Λεμεσός εμφανίζει την ισχυρότερη αύξηση, με απότομη επιτάχυνση από το 2022 και μετά καθώς και συνολική μεταβολή που αγγίζει το +70% το 2024. Η Λάρνακα ακολουθεί με αξιοσημείωτη άνοδο (περίπου +55% το 2024), παρουσιάζοντας σταθερή και ενισχυόμενη τάση από το 2019 και μετά. Η Αμμόχωστος και η Πάφος κινούνται σε πιο ήπια επίπεδα, με αυξήσεις γύρω στο +25% (με την Πάφο να παρουσιάζει μείωση τιμών μέχρι το 2022), ενώ η Λευκωσία παρουσιάζει τη χαμηλότερη άνοδο (περίπου +20%), με σταδιακή αλλά πιο συγκρατημένη αύξηση (παρουσιάζοντας μείωση τιμών μέχρι το 2019).



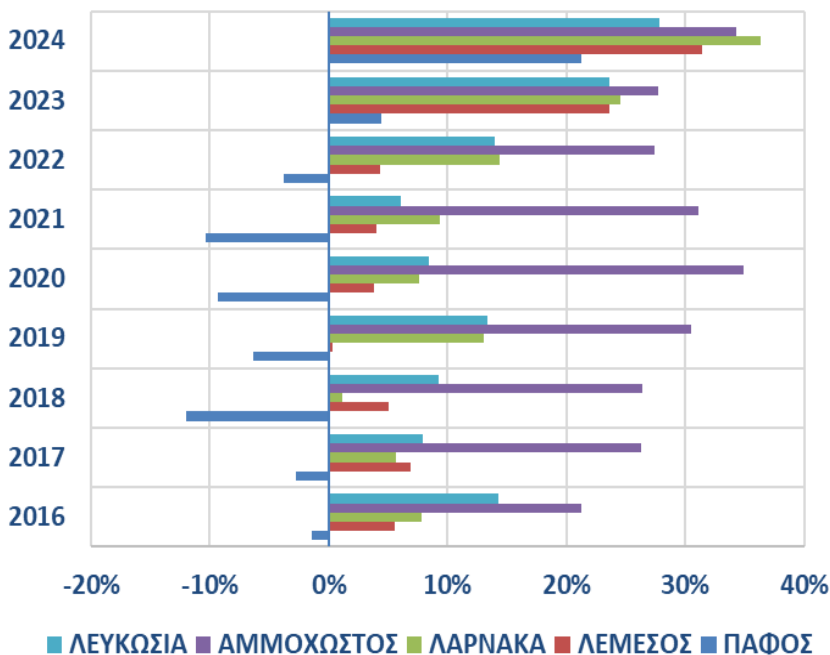
Διάγραμμα 3: Μεταβολή Τιμής ανά Τετραγωνικό Μέτρο σε Σχέση με το 2015 (Διαμερισμάτων) (%)



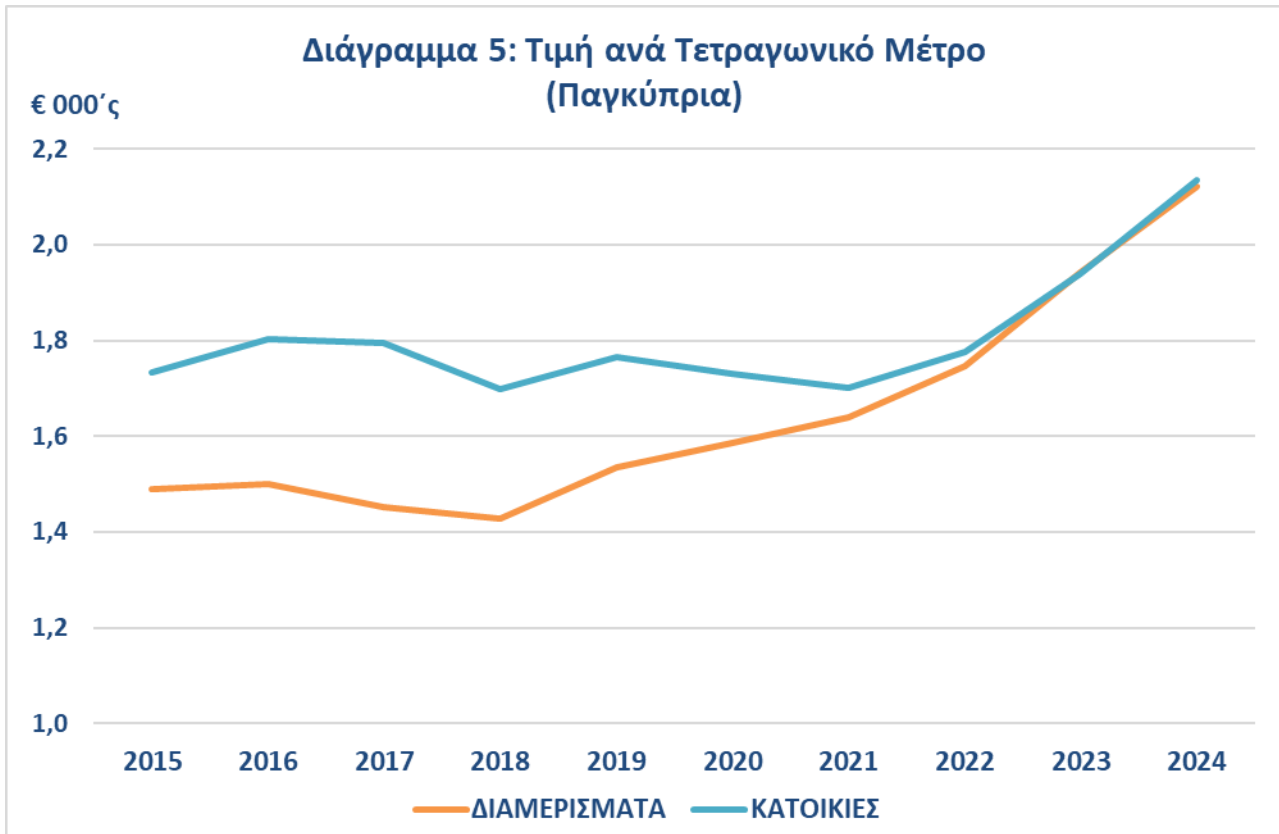
Το Διάγραμμα 3 παρουσιάζει τη μεταβολή της τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο των διαμερισμάτων σε σχέση με το 2015 και αναδεικνύει πολύ έντονες διαφοροποιήσεις ανά επαρχία. Η Λεμεσός καταγράφει μακράν τη μεγαλύτερη άνοδο, ξεπερνώντας το +70% το 2024, με απότομα ανοδικά βήματα μετά το 2021. Η Λάρνακα ακολουθεί με σημαντική αύξηση (περίπου +60%), παρουσιάζοντας σταθερή επιτάχυνση από το 2019 και μετά. Η Πάφος εμφανίζει επίσης αξιοσημείωτη άνοδο μετά το 2022, φτάνοντας το +35%, ενώ η Αμμόχωστος και η Λευκωσία κινούνται σε χαμηλότερες αυξήσεις, περίπου +18% και +20% αντίστοιχα το 2024.

Το Διάγραμμα 4 αποτυπώνει τη μεταβολή της τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο των κατοικιών σε σχέση με το 2015 και δείχνει πιο ήπιες αλλά σταθερές αυξήσεις σε όλες τις επαρχίες, σε αντίθεση με τη μεγαλύτερη μεταβλητότητα που παρατηρείται στα διαμερίσματα. Η Αμμόχωστος καταγράφει μεγάλη άνοδο καθ' όλη την περίοδο, φτάνοντας το +34% το 2024. Η Λάρνακα και η Λεμεσός παρουσιάζουν ισχυρή επιτάχυνση μετά το 2022, αγγίζοντας το +36% και +31% αντίστοιχα, ενώ η Λευκωσία ακολουθεί με πιο ομαλή αλλά σταθερή πορεία, διαμορφούμενη κοντά στο +28% το 2024. Η Πάφος εμφανίζει αρχικά αρνητικές μεταβολές έως το 2022, ωστόσο από το 2023 και μετά ανακάμπτει έντονα και φτάνει στο +21% το 2024.

Διάγραμμα 4: Μεταβολή Τιμής ανά Τετραγωνικό Μέτρο σε Σχέση με το 2015 (Κατοικιών) (%)

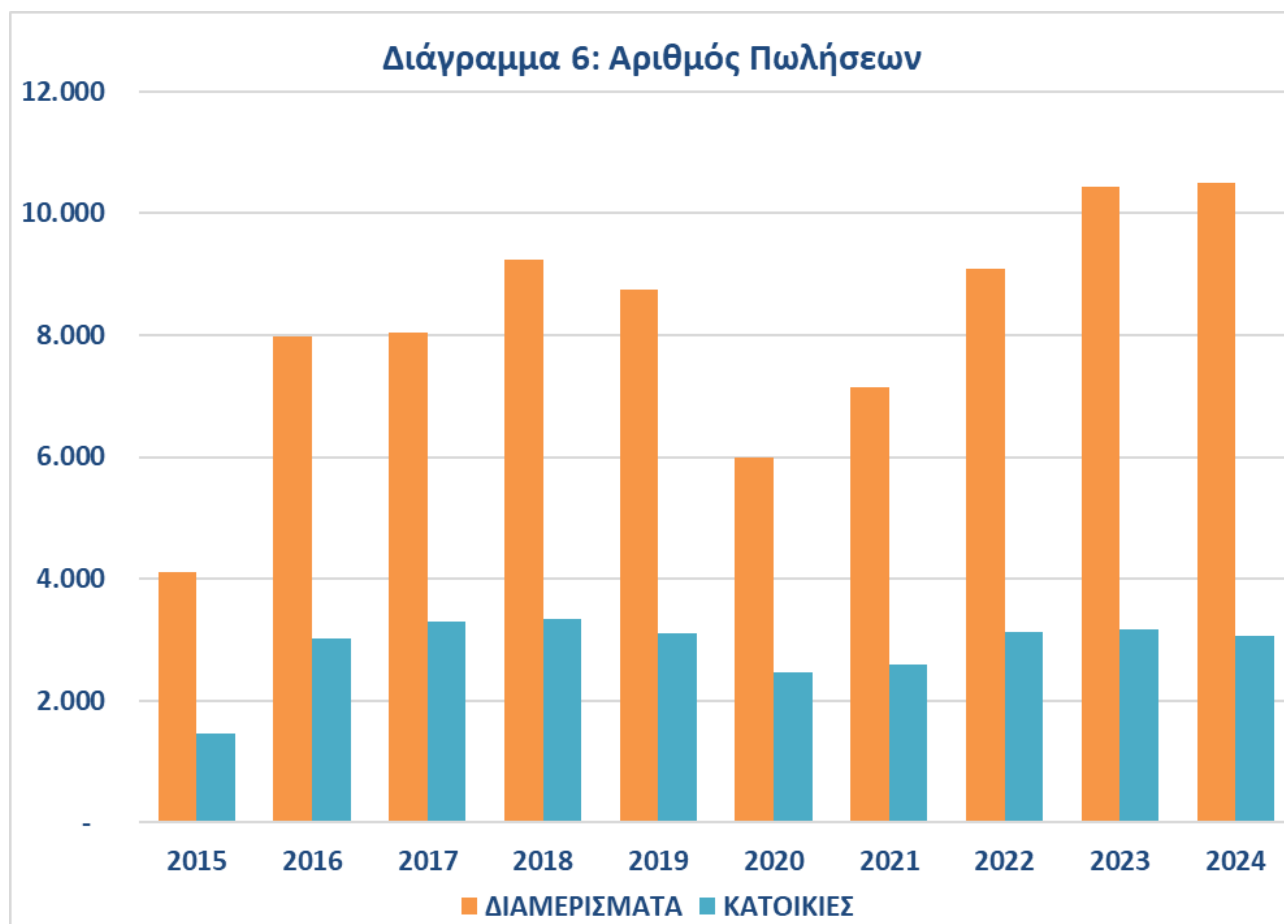


Το Διάγραμμα 5 παρουσιάζει την τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο παγκύπρια, για διαμερίσματα και κατοικίες την περίοδο 2015–2024. Οι τιμές των κατοικιών παραμένουν σχετικά σταθερές από το 2015 μέχρι το 2021, πριν ακολουθήσουν έντονη άνοδο το 2023–2024. Αντίθετα, οι τιμές των διαμερισμάτων ξεκινούν χαμηλότερα, παρουσιάζουν ήπια πτωτική πορεία μέχρι το 2018 και στη συνέχεια καταγράφουν συνεχή και επιταχυνόμενη άνοδο από το 2019 και μετά. Η περίοδος 2022–2024 χαρακτηρίζεται από έντονη σύγκλιση μεταξύ των δύο κατηγοριών, καθώς οι τιμές των διαμερισμάτων αυξάνονται ταχύτερα και φτάνουν σχεδόν στο ίδιο επίπεδο με τις κατοικίες το 2024, ξεπερνώντας τα 2.100 €/τ.μ..



3. Αριθμός Πωλήσεων

Στο Διάγραμμα 6 αποτυπώνονται οι πωλήσεις διαμερισμάτων και κατοικιών την περίοδο 2015–2024. Όπως προκύπτει από το διάγραμμα, η αγορά διαμερισμάτων είναι διαχρονικά πολύ μεγαλύτερη σε όγκο συναλλαγών σε σχέση με τις κατοικίες. Η συνολική εικόνα υπογραμμίζει ότι η ζήτηση για διαμερίσματα αποτελεί τον κύριο όγκο της αγοράς ακινήτων, ενώ οι κατοικίες διατηρούν έναν πιο σταθερό και λιγότερο κυκλικό χαρακτήρα.



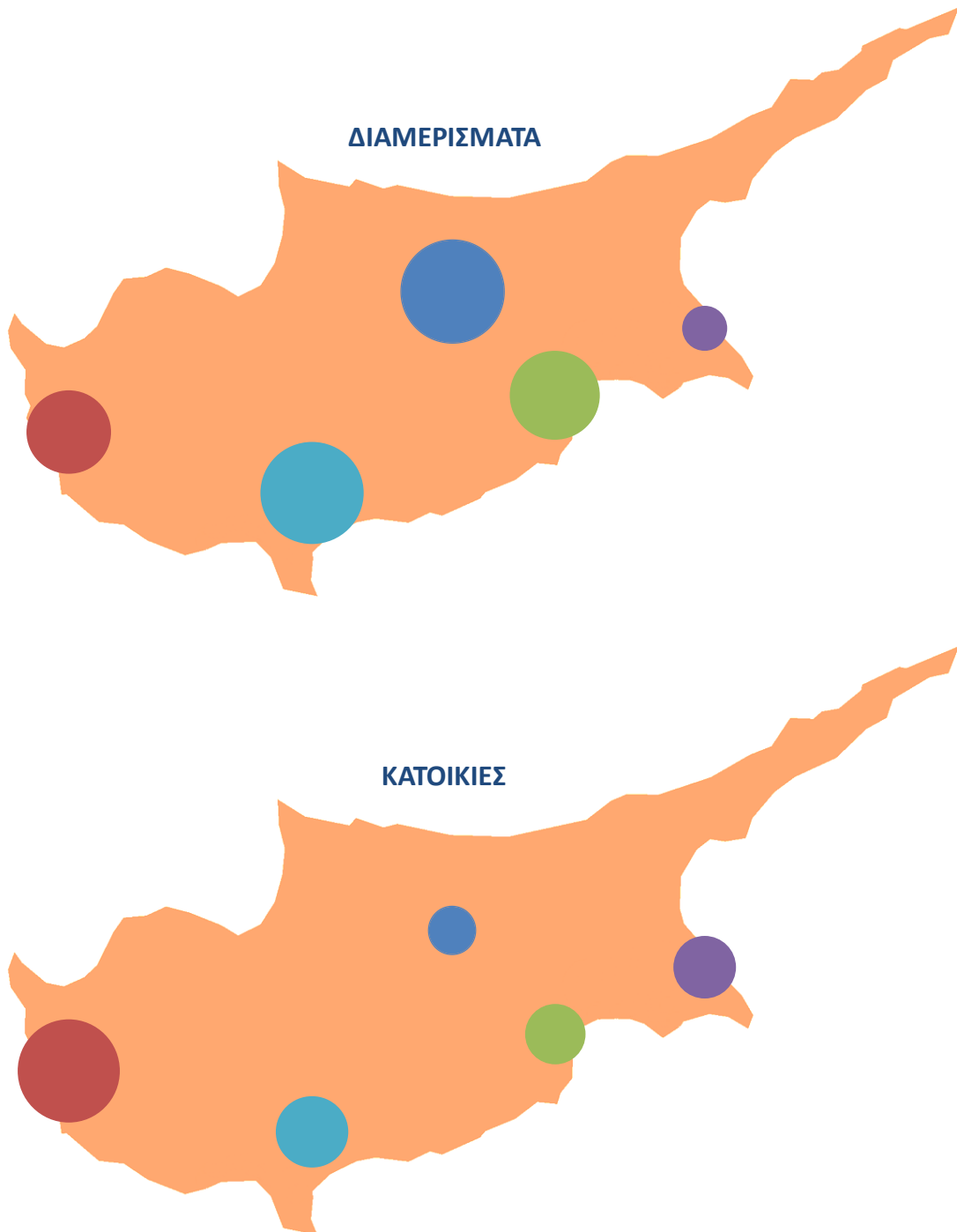
Στον Πίνακα 3 παρουσιάζονται οι πωλήσεις ανά επαρχία, τόσο για τα διαμερίσματα όσο και για τις κατοικίες για τα τελευταία 5 χρόνια.

Πίνακας 3 – Πωλήσεις ανά Επαρχία

	ΛΕΥΚΩΣΙΑ	ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΣ	ΛΑΡΝΑΚΑ	ΛΕΜΕΣΟΣ	ΠΑΦΟΣ
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ					
2020	1.836	412	1.095	1.466	1.184
2021	2.315	421	1.340	1.923	1.144
2022	2.512	492	1.799	2.652	1.626
2023	2.611	527	2.301	2.902	2.092
2024	2.551	502	2.551	2.951	1.953
ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ					
2020	239	430	350	455	988
2021	254	424	340	644	927
2022	256	402	499	662	1.305
2023	230	425	470	661	1.377
2024	239	501	407	541	1.380

Όπως παρουσιάζεται στο Διάγραμμα 7, ο αριθμός πωλήσεων διαμερισμάτων (αθροιστικά για τα έτη 2020-2024) σε Λευκωσία, Λεμεσό και Λάρνακα είναι πολύ μεγαλύτερος σε σχέση με τις άλλες επαρχίες, ενώ σε αντίθεση στα σπίτια η Πάφος ξεπερνά κατά πολύ τις άλλες επαρχίες.

Διάγραμμα 7: Αριθμός πωλήσεων ανά επαρχία (2020 – 2024)

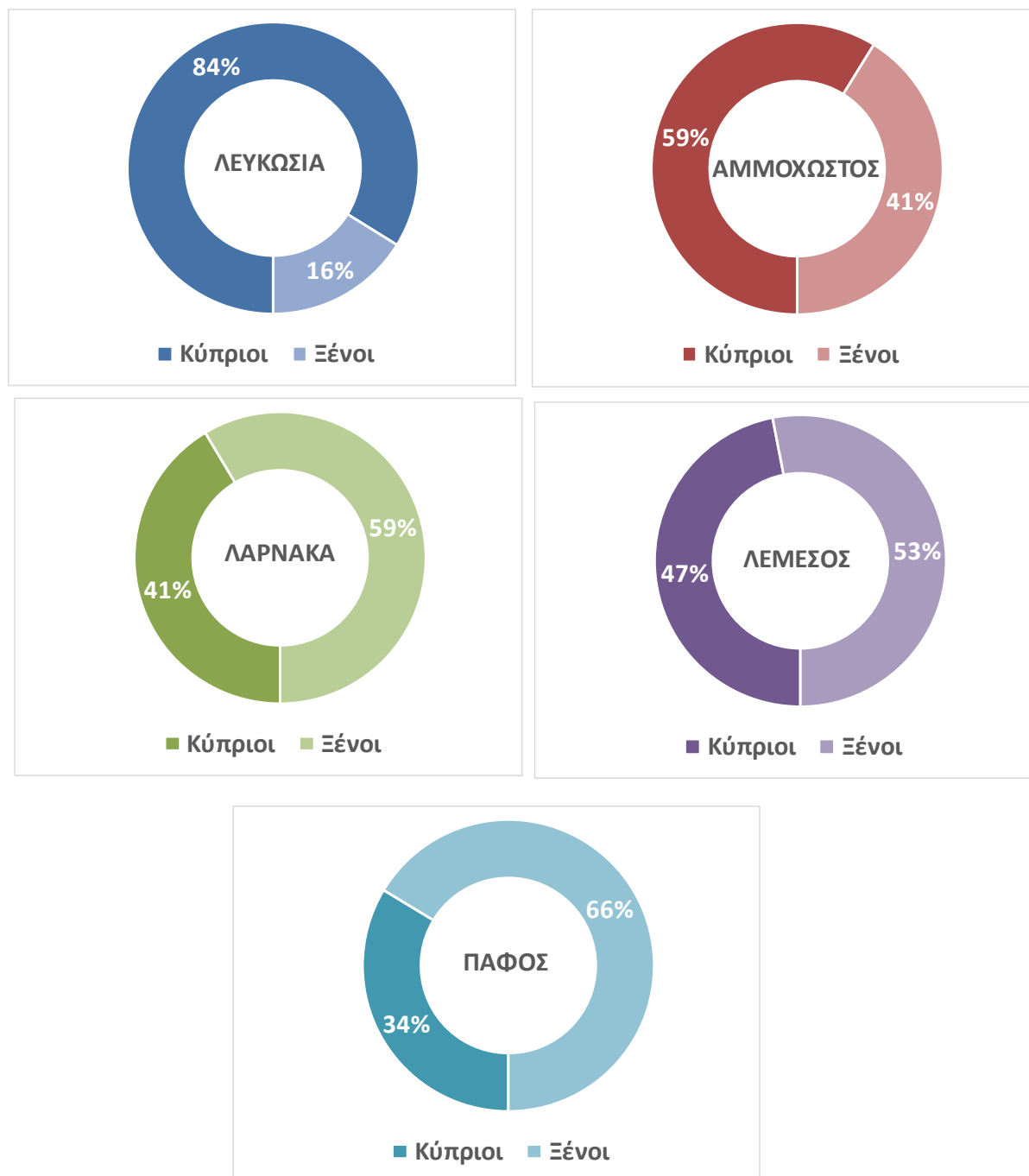


4. Κατανομή Αγοράς Ακινήτων από Κύπριους και Ξένους

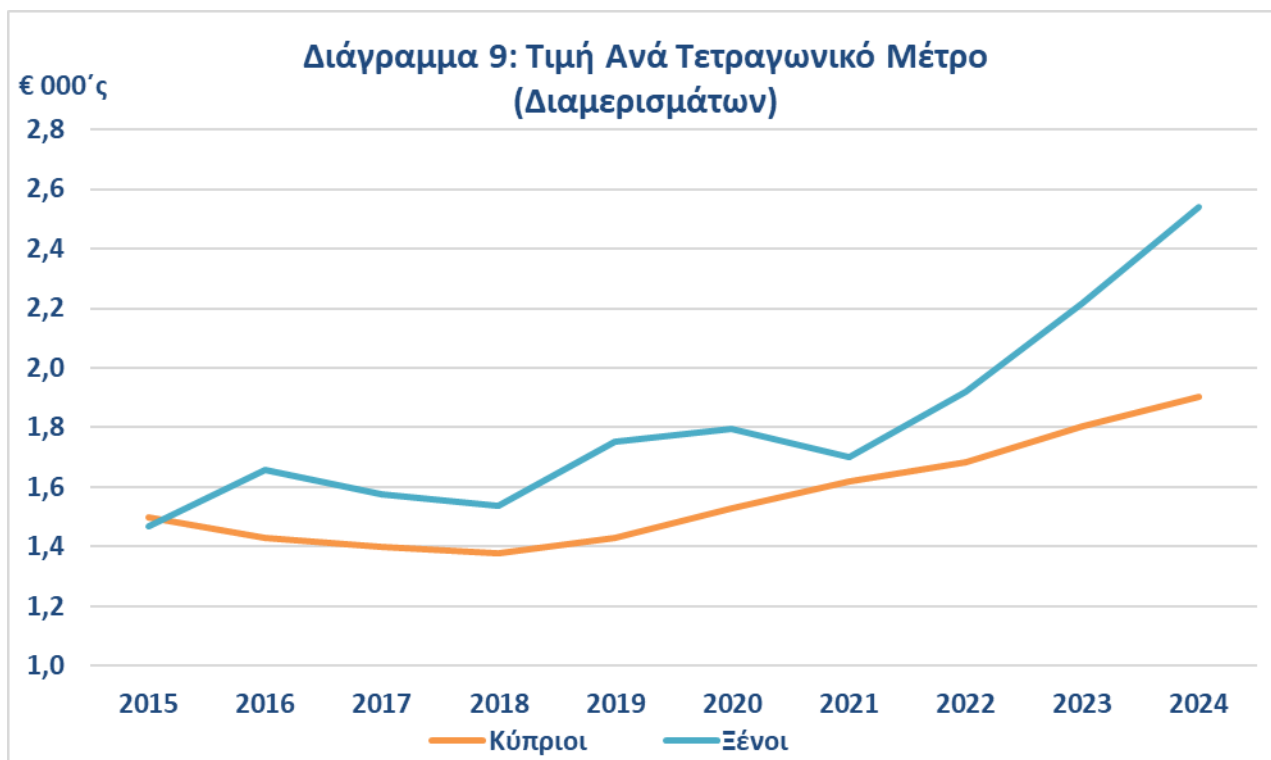
Στο Διάγραμμα 8 απεικονίζεται το προφίλ των αγοραστών (Κύπριοι και ξένοι) για το έτος 2024 ανά επαρχία.

Η Λευκωσία παραμένει μια αγορά που απευθύνεται σχεδόν αποκλειστικά σε Κύπριους, ενώ στην Πάφο καταγράφεται το μεγαλύτερο ποσοστό ξένων. Στη Λεμεσό και στη Λάρνακα, οι ξένοι αγοραστές ξεπερνούν τους Κύπριους, αν και η κατανομή είναι πιο ισορροπημένη σε σχέση με την Πάφο. Στην Αμμόχωστο οι αγορές ακινήτων από Κύπριους φθάνουν το 60% των συνολικών αγορών της επαρχίας.

Διάγραμμα 8: Αγορές οικιστικών μονάδων από Κύπριους & Ξένους (2024)



Το Διάγραμμα 9 απεικονίζει την τιμή πώλησης διαμερισμάτων ανά τετραγωνικό μέτρο παγκύπρια για Κύπριους και ξένους αγοραστές. Καταδεικνύεται μια ξεκάθαρη και αυξανόμενη διαφοροποίηση μεταξύ των δύο ομάδων.



Το Διάγραμμα 10 παρουσιάζει την τιμή πώλησης κατοικιών ανά τετραγωνικό μέτρο παγκύπρια για Κύπριους και ξένους αγοραστές την περίοδο 2015–2024 και καταδεικνύει σταθερή διαφοροποίηση σε όλη τη διάρκεια της δεκαετίας με τους ξένους να αγοράζουν κατοικίες με υψηλότερη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο.

