

Η οικονομία στην Κύπρο από το 1995-2024

(βασικά μεγέθη, εμπορικό ισοζύγιο, τραπεζικό σύστημα)

Νεόφυτος Αριστοδήμου, Μιχάλης Μιχαηλίδης

Δεκέμβριος 2025

Εισαγωγή:

Η μελέτη της κυπριακής οικονομίας απαιτεί μια πολυδιάστατη προσέγγιση που να αποτυπώνει τόσο τα βασικά μακροοικονομικά μεγέθη όσο και τις επιμέρους δυναμικές που καθορίζουν την πορεία της χώρας.

Η πρώτη μας μελέτη αφορούσε στην **αγορά εργασίας** (Μέρος Α', Μέρος Β'), την οποία επιλέξαμε να μελετήσουμε ξεχωριστά, καθώς οι δείκτες απασχόλησης, ανεργίας και παραγωγικότητας συνδέονται άμεσα με την κοινωνική συνοχή και την ανταγωνιστικότητα της οικονομίας.

Στο πρώτο στάδιο της ανάλυσης, επικεντρωθήκαμε σε τρεις θεμελιώδεις πυλώνες: **το ΑΕΠ**, που αποτυπώνει την παραγωγική βάση και την ανάπτυξη, **τα τραπεζικά δεδομένα** (καταθέσεις και δάνεια), που δείχνουν τη ρευστότητα και την ανθεκτικότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος, και **το εμπορικό ισοζύγιο**, που καταγράφει τη θέση της Κύπρου στο διεθνές εμπόριο.

Σε επόμενη μελέτη, η ανάλυση θα επεκταθεί επεκτείνεται σε δύο επιπλέον πυλώνες: **τα δημοσιονομικά**, που καθορίζουν τη βιωσιμότητα των δημόσιων οικονομικών και τη δυνατότητα της χώρας να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της, και την αγορά **real estate**, η οποία επηρεάζει τόσο την οικονομική ανάπτυξη όσο και την κοινωνική ισορροπία, μέσα από τις τάσεις στις τιμές ακινήτων, τις επενδύσεις και την προσβασιμότητα στη στέγη.

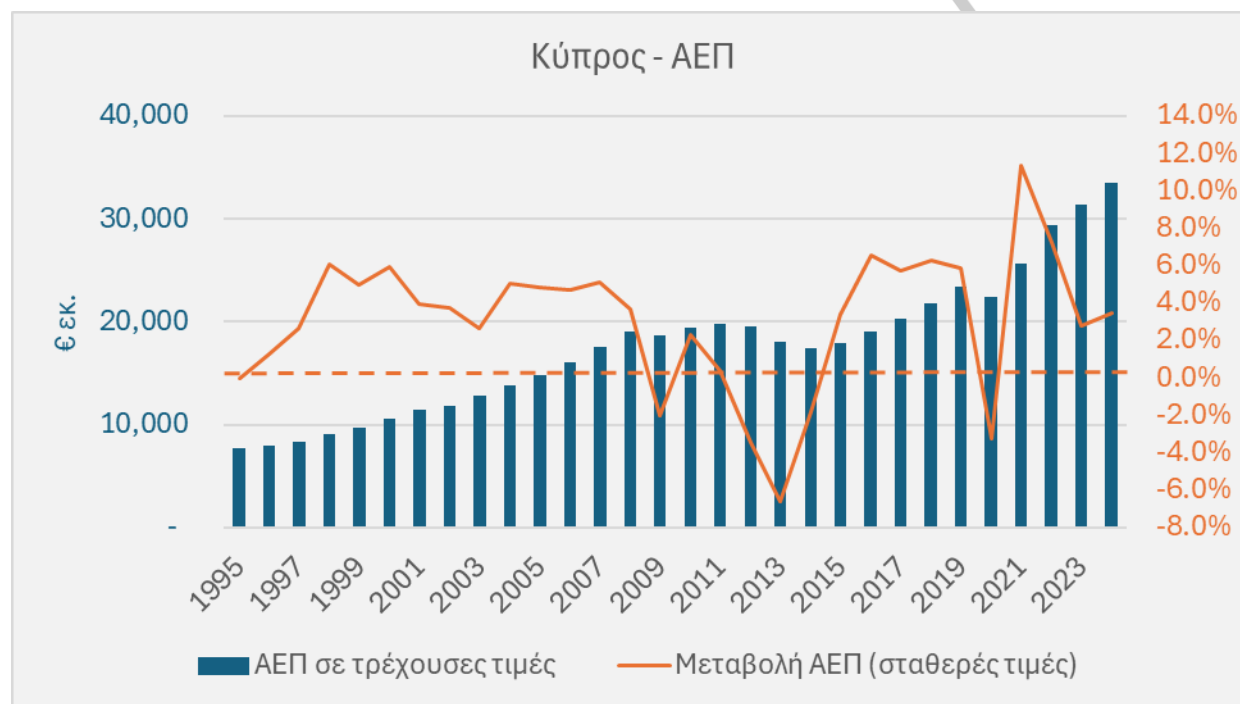
Με αυτόν τον τρόπο, η συνολική μελέτη προσφέρει μια σφαιρική εικόνα της κυπριακής οικονομίας, αναδεικνύοντας τις προκλήσεις αλλά και τις ευκαιρίες που διαμορφώνουν το μέλλον της.

Περίληψη:

- **Το ΑΕΠ αυξήθηκε** από €7,7 δις το 1995 σε €33,6 δις το 2024, με πτώσεις μόνο την περίοδο της οικονομικής κρίσης και του Covid-19.
- **Το κατά κεφαλήν ΑΕΠ** επίσης αυξήθηκε από €11,8 χιλ. το 1995 σε €34,5 χιλ. το 2024, με άνοδο μικρότερη από το συνολικό ΑΕΠ λόγω αύξησης πληθυσμού.
- **Το εμπορικό ισοζύγιο** από ελλειμματικό προ Covid-19 (και ειδικά την περίοδο της οικονομικής κρίσης), σημειώνει πλεονάσματα άνω του €1 δις μετά το 2021, κυρίως χάρη στις υπηρεσίες.
- **Εξαγωγές–Εισαγωγές vs ΑΕΠ:** Από το 2022 οι εισαγωγές και εξαγωγές φτάνουν το 190% του ΑΕΠ, δείχνοντας αυξημένη εξωστρέφεια αλλά και εξάρτηση από το διεθνές εμπόριο.
- Μετά το κούρεμα του 2013 οι **καταθέσεις** σταθεροποιούνται γύρω στα €50 δις, με αύξηση σε €55,9 δις το 2024. Οι καταθέσεις από τρίτες χώρες μειώνονται στο 10% και οι καταθέσεις σε ευρώ φτάνουν το 88% το 2024.
- Τα **τραπεζικά δάνεια** μετά το μέγιστο υπόλοιπο με €72,4 δις το 2012, μειώνονται σταθερά σε €25,4 δις το 2024, με δανεισμό κυρίως σε ευρώ. Τα δάνεια σε **ελβετικό φράγκο** ήταν δημοφιλή μέχρι το 2010 λόγω χαμηλών επιτοκίων, αλλά σχεδόν μηδενίζονται μετά την οικονομική κρίση.
- **Συγκριτική πορεία ΑΕΠ–Πληθωρισμού–Καταθέσεων–Δανείων:** Το ΑΕΠ και οι καταθέσεις ανακάμπτουν μετά το 2014, ενώ ο δανεισμός μειώνεται έντονα. Ο πληθωρισμός αυξάνεται έντονα μετά το τέλος της πανδημίας του Covid-19.
- **Οι καταθέσεις και τα δάνεια ως ποσοστό ΑΕΠ:** Το 2012 ξεπερνούν το 360% του ΑΕΠ, ενώ το 2024 περιορίζονται σε 167% και 76% αντίστοιχα.
- **Αναλογία Δανείων/Καταθέσεων:** Έντονη διακύμανση, από 1:1 πριν την κρίση, φτάνει 1,4:1 το 2015 και αποκλιμακώνεται σε 0,4:1 το 2024.

€ 33,6 δις.

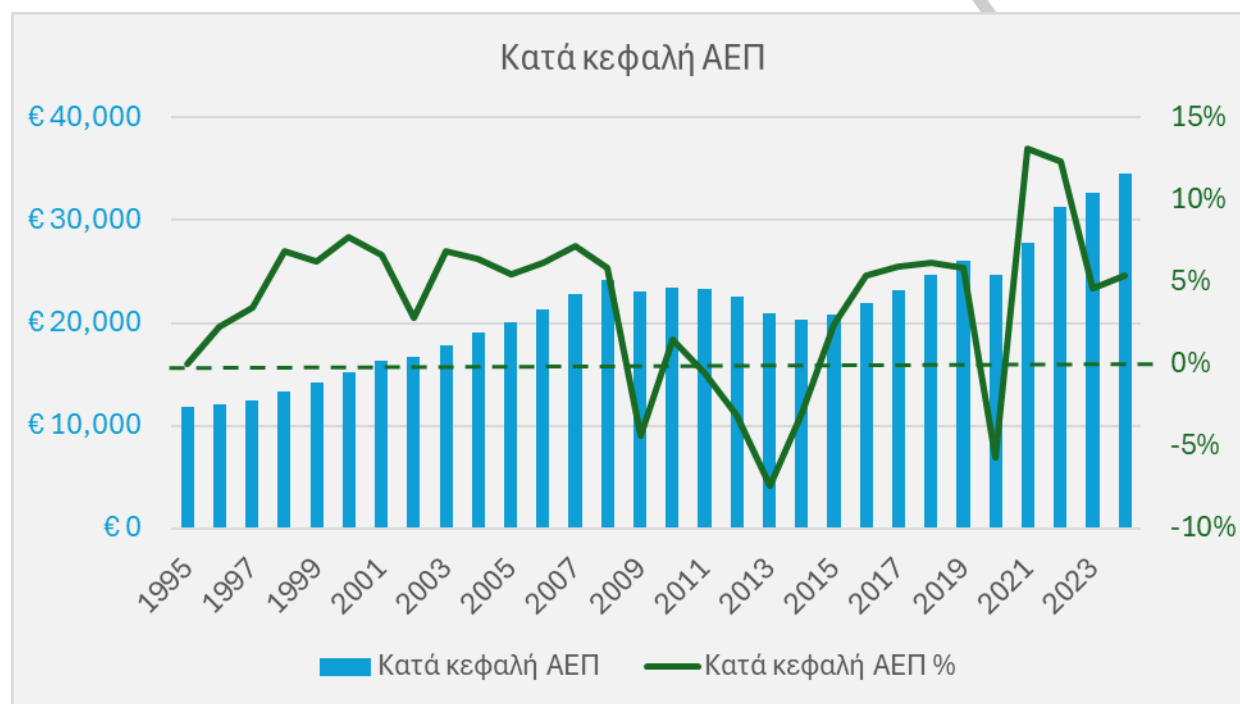
ήταν το ΑΕΠ¹ σε τρέχουσες τιμές στην Κύπρο το 2024.



1. Από το 1995 μέχρι σήμερα το κυπριακό ΑΠΕ γνωρίζει σημαντική άνοδο από € 7,7 δις. σε € 33,6ις (+337%).
2. Το ΑΕΠ αυξάνεται στις περισσότερες χρονιές παρατήρησης. Μεταξύ των ετών 1995 και 2024 (29 έτη), το ΑΕΠ αυξάνεται στις 24.
3. Εξαιρέση αποτελούν μόνο πέντε χρονιές (2009, 2012, 2013, 2014 και 2020) κατά τις οποίες το ΑΕΠ μειώνεται.
4. Στις τέσσερις πρώτες είχαμε την οικονομική κρίση, ενώ το 2020 είχαμε τον Covid-19.

¹ Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ): Το συνολικό οικονομικό προϊόν (αγαθά και υπηρεσίες) που παράγεται εντός της χώρας σε μια χρονική περίοδο. Στο ΑΕΠ περιλαμβάνεται η παραγωγή από όλους τους παραγωγικούς φορείς εντός της χώρας, ανεξαρτήτως εθνικότητας (π.χ. πολυεθνικές εταιρείες).

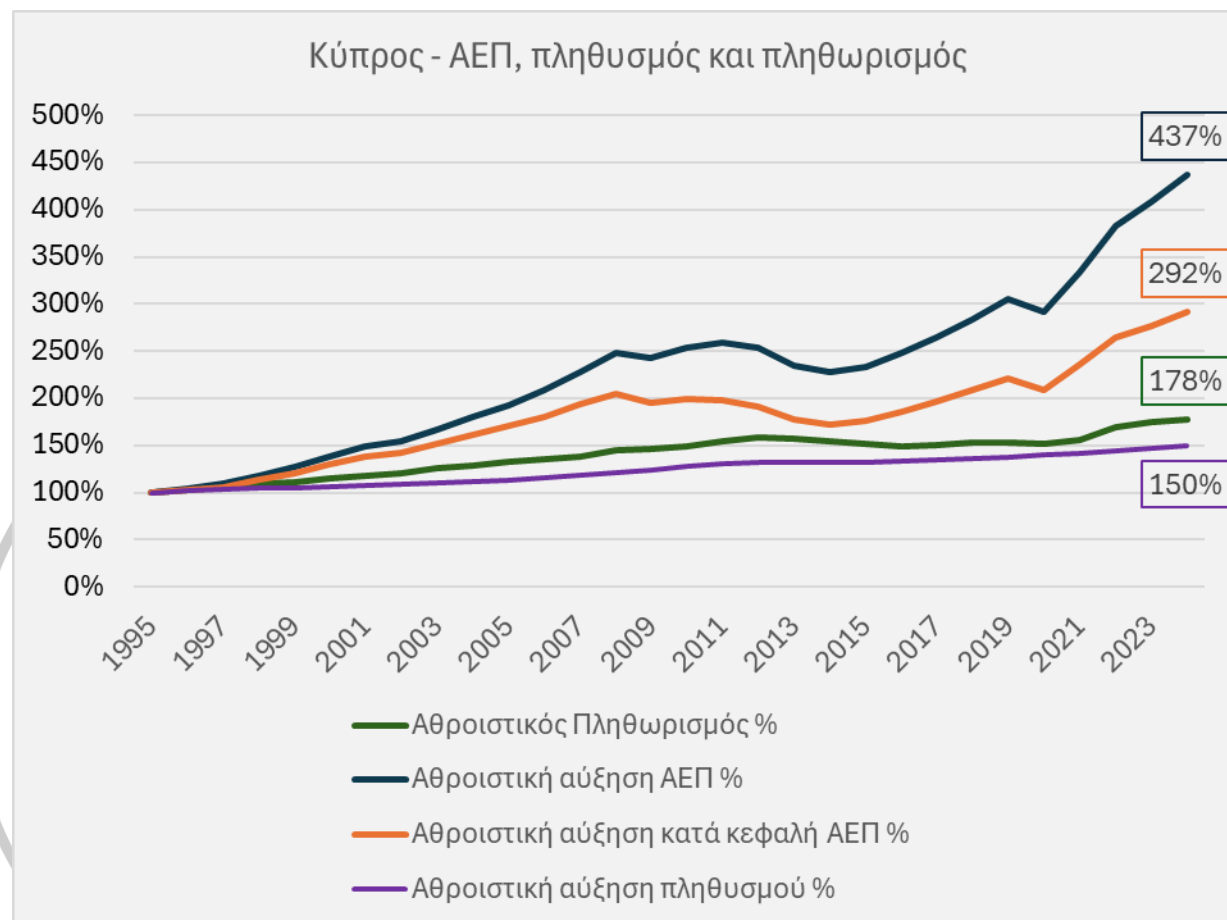
€ 34,5 χιλ. ήταν το κατά κεφαλή ΑΕΠ² το 2024.



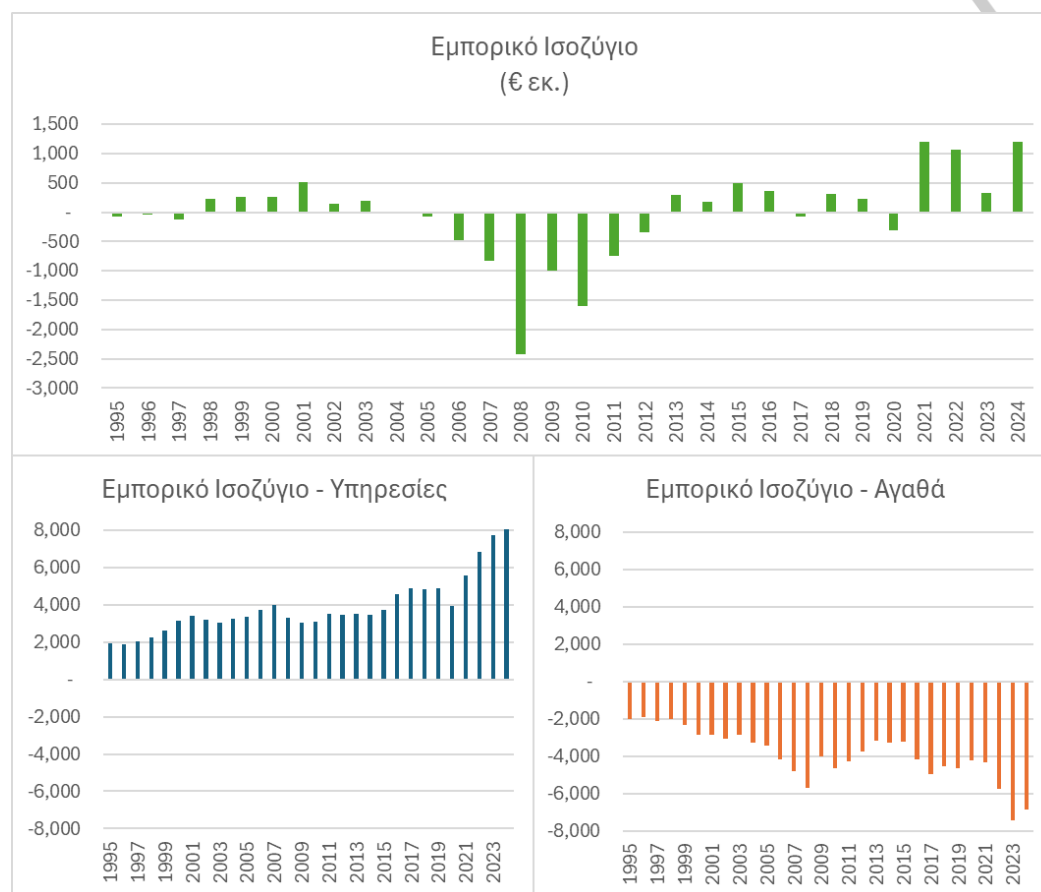
- Η αύξηση του κατά κεφαλή ΑΕΠ ήταν αλματώδης από € 11,8 χιλ. το 1995 σε € 34,5 χιλ. το 2024 (+192%).
- Αύξηση παρατηρείται στα 23 από τα 29 έτη μεταξύ 1995-2024. Εξαιρέση αποτελούν τα 2009, 2011-2014 και 2020)
- Η διαφορά στην αύξηση μεταξύ του ΑΕΠ (+337%) και του κατά κεφαλή ΑΕΠ (+192%) οφείλεται στο γεγονός ότι κατά το διάστημα παρατήρησης, αυξήθηκε και ο πληθυσμός της Κύπρου από 651 χιλ. το 1995 σε 973 χιλ. το 2024.

² Κατά κεφαλήν Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ): Το συνολικό οικονομικό προϊόν (αγαθά και υπηρεσίες) που παράγεται εντός της χώρας σε μια χρονική περίοδο, διαιρεμένο με τον πληθυσμό.

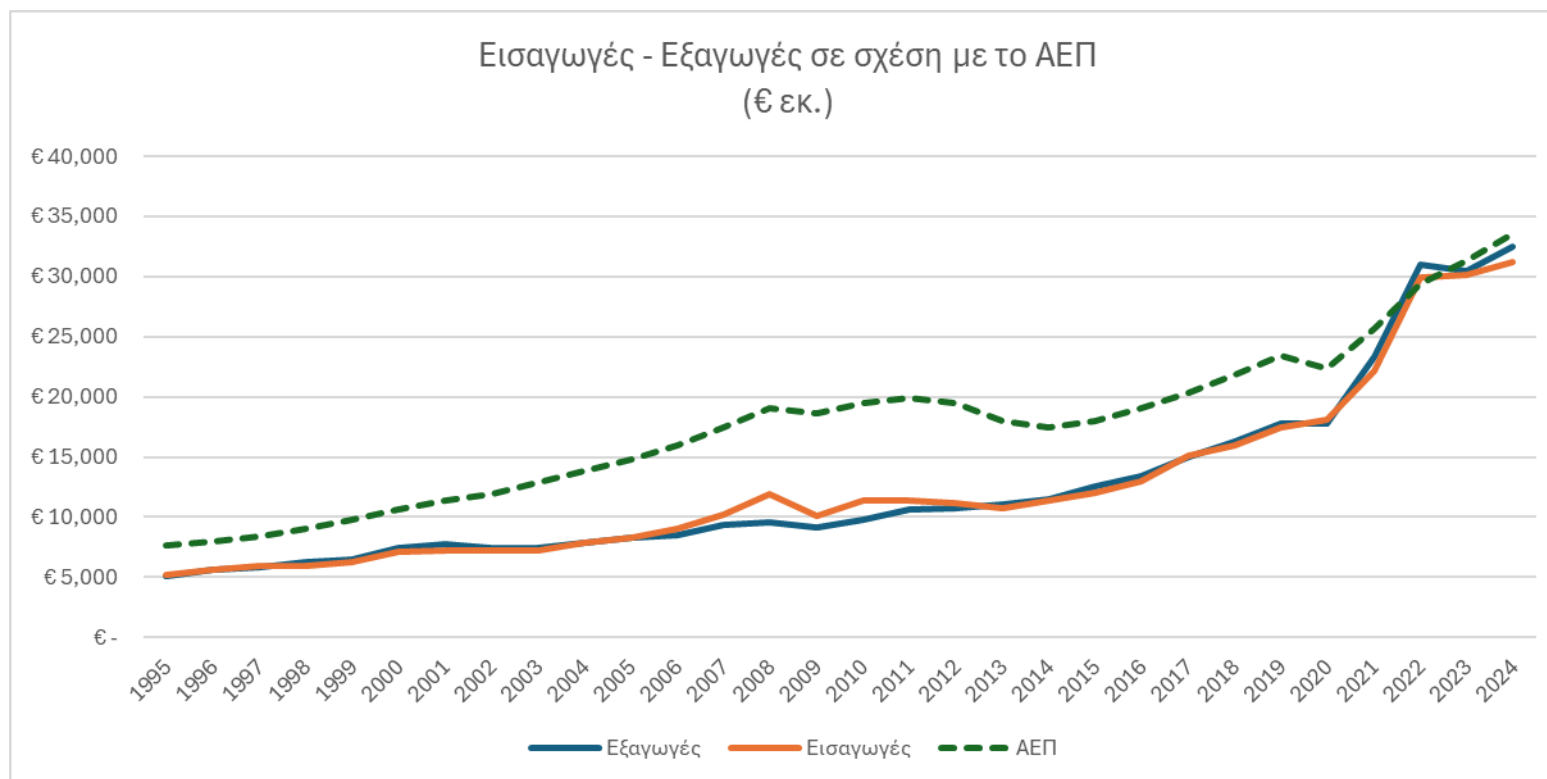
- Η μεταβολή στα μεγέθη μιας οικονομίας βασίζεται στον όγκο της οικονομικής δραστηριότητας, όσο και στο μέγεθος του πληθυσμού.
- Με έτος βάσης το 1995 (100%) το 2024 το ΑΕΠ ανήλθε σε 437% και το κατά κεφαλή ΑΕΠ σε 292%.
- Όπως αναφέραμε ήδη ο πληθυσμός ανήλθε σε 150% το 2024 σε σχέση με το έτος βάση 1995 (=100%).
- Για να γίνει σωστότερη σύγκριση μεταξύ των μεγεθών μεταξύ των ετών, πρέπει να λάβουμε υπόψη και τον πληθωρισμό το 2024 ήταν 178% συγκριτικά με το έτος βάσης 1995 (=100%).



€ 1,2 δις. το πλεόνασμα του εμπορικού ισοζυγίου το 2024.



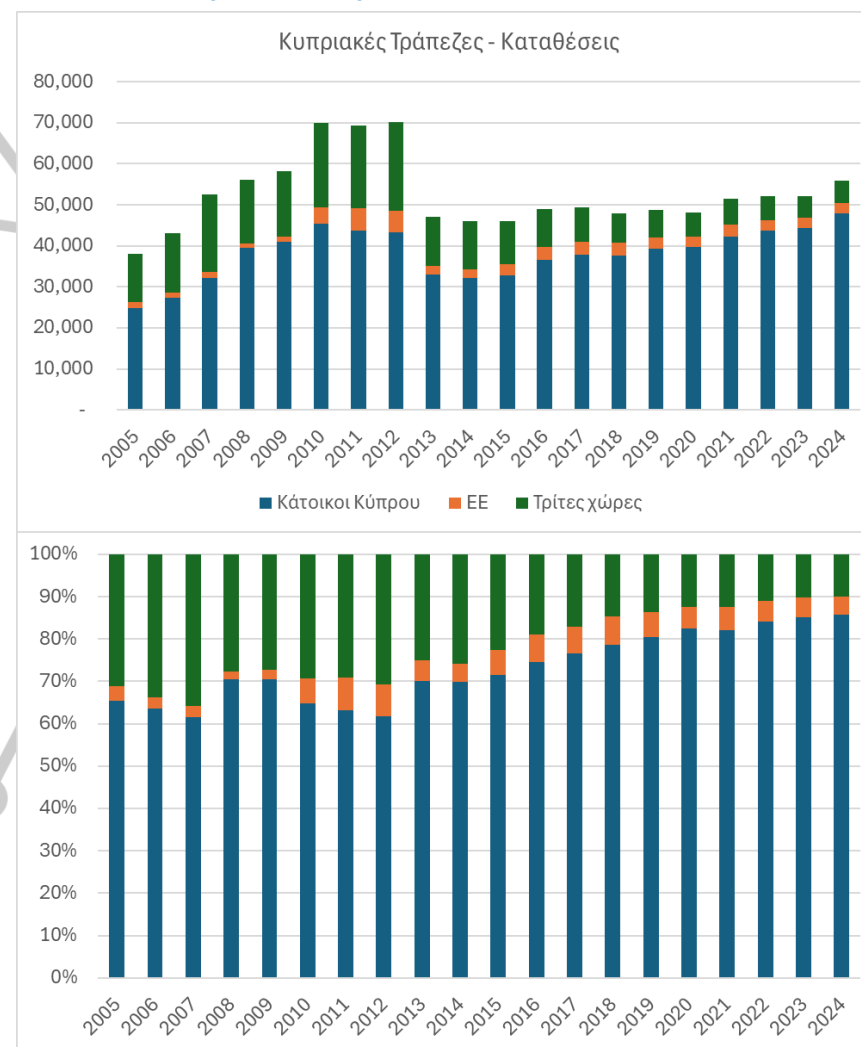
- Το κυπριακό εμπορικό ισοζύγιο παρουσιάζει πλεόνασμα από το 2021 και μετά. Μάλιστα στα 3 από τα 4 έτη το πλεόνασμα ανήλθε σε ποσά άνω του € 1 δις. ετησίως.
- Το πλεόνασμα οφείλεται σε σημαντική αύξηση του εμπορικού ισοζυγίου στις υπηρεσίες με ποσά € 6-8 δις. ανά έτος.
- Από τα γραφήματα είναι ξεκάθαρο ότι η χώρα μας εισάγει αγαθά, ενώ εξάγει υπηρεσίες.
- Είναι σημαντικό να σημειώνουμε επίσης ότι στα έτη αμέσως πριν ή στις αρχές την οικονομικής κρίσης (2006-2012), παρατηρείται μεγάλο εμπορικό έλλειμμα. Κατά το διάστημα αυτό οι εισαγωγές αγαθών αυξήθηκαν ραγδαία, ενώ οι εξαγωγές υπηρεσιών παρέμειναν στα ίδια επίπεδα.



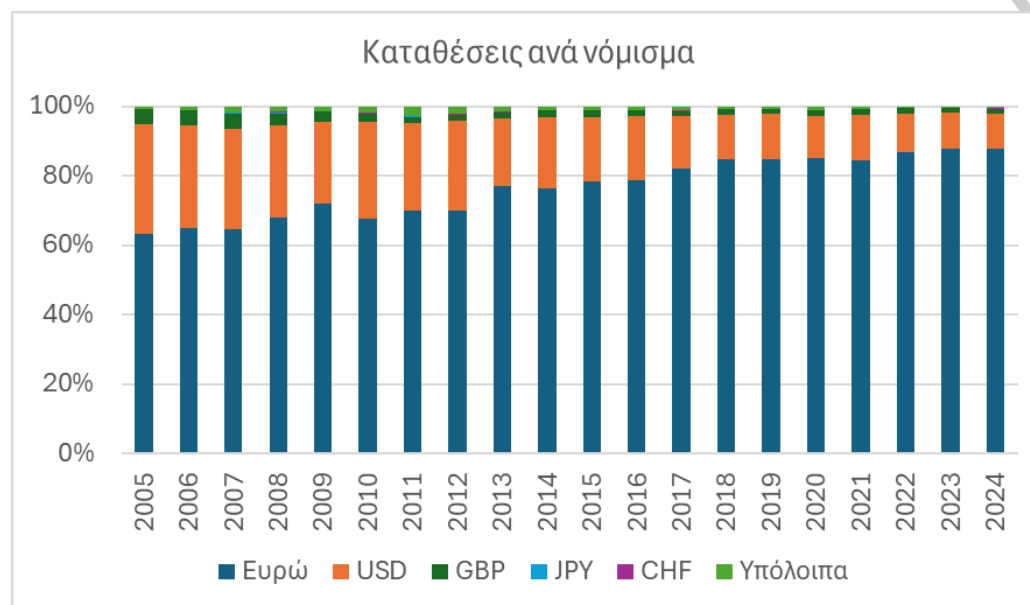
- Όπως αναφέραμε ήδη, το ΑΕΠ μετρά την αξία όλων των αγαθών και υπηρεσιών που παράγονται στην Κύπρο ανά έτος.
- Το ΑΕΠ ήταν σημαντικά ψηλότερο από τα ποσά των εισαγωγών – εξαγωγών από το 1995-2021. Για σημαντικό διάστημα το ΑΕΠ ήταν περίπου ίσο με το άθροισμα εισαγωγών και εξαγωγών.
- Μεταξύ των ετών 2022-2024 αυξήθηκαν τα ποσά τόσο πολύ που οι εισαγωγές και οι εξαγωγές ανέρχονται περίπου στο διπλάσιο του κυπριακού ΑΕΠ (εισαγωγές και εξαγωγές αντιστοιχούσαν το 2024 στο 190% του ΑΕΠ)
- Αυτό σημαίνει ότι η κυπριακή οικονομία γίνεται πιο εξωστρεφής, αλλά και πιο εξαρτημένη από το διεθνές εμπόριο. Από τη μία η Κύπρος επωφελείται από τις υπηρεσίες που εξάγει (π.χ. τουρισμός και ναυτιλία), ενώ παραμένει εξαρτημένη από τις εισαγωγές (π.χ. ενέργεια, τελικά προϊόντα) που καθιστούν την χώρα μας ευάλωτη σε διεθνείς κρίσεις.

€ 55.9 δις. οι καταθέσεις στις κυπριακές τράπεζες το 2024³.

- Οι καταθέσεις στις κυπριακές τράπεζες ανήλθαν στα € 55,9 δις το 2024 (166% του ΑΕΠ), σε σύγκριση με € 38,0 δις το 2005 (257% του ΑΕΠ για την ίδια περίοδο).
- Το κούρεμα των καταθέσεων το 2013 έφερε βίαιη μείωση των καταθέσεων από € 70,2 δις το 2015, στα € 47,0 δις το 2013.
- Έκτοτε το ύψος των καταθέσεων παρέμεινε ουσιαστικά σταθερό γύρω στα € 50 δις. Το 2024 είναι η πρώτη χρονιά που παρατηρούμε σημαντική διαφοροποίηση με υπόλοιπα σχεδόν € 56 δις.
- Στα έτη μεταξύ 2005-2012 οι καταθέσεις δικαιούχων από τρίτες χώρες³ αποτελούν περίπου το 30% του συνόλου των καταθέσεων. Μετά το κούρεμα του 2013, παρατηρείται σταδιακή μείωση με το ποσοστό να συρρικνώνεται σε περίπου 10% το 2024.
- Οι καταθέτες από χώρες της ΕΕ κυμαίνονται μεταξύ 2-8% για την περίοδο 2005-2024 (4% το 2024).



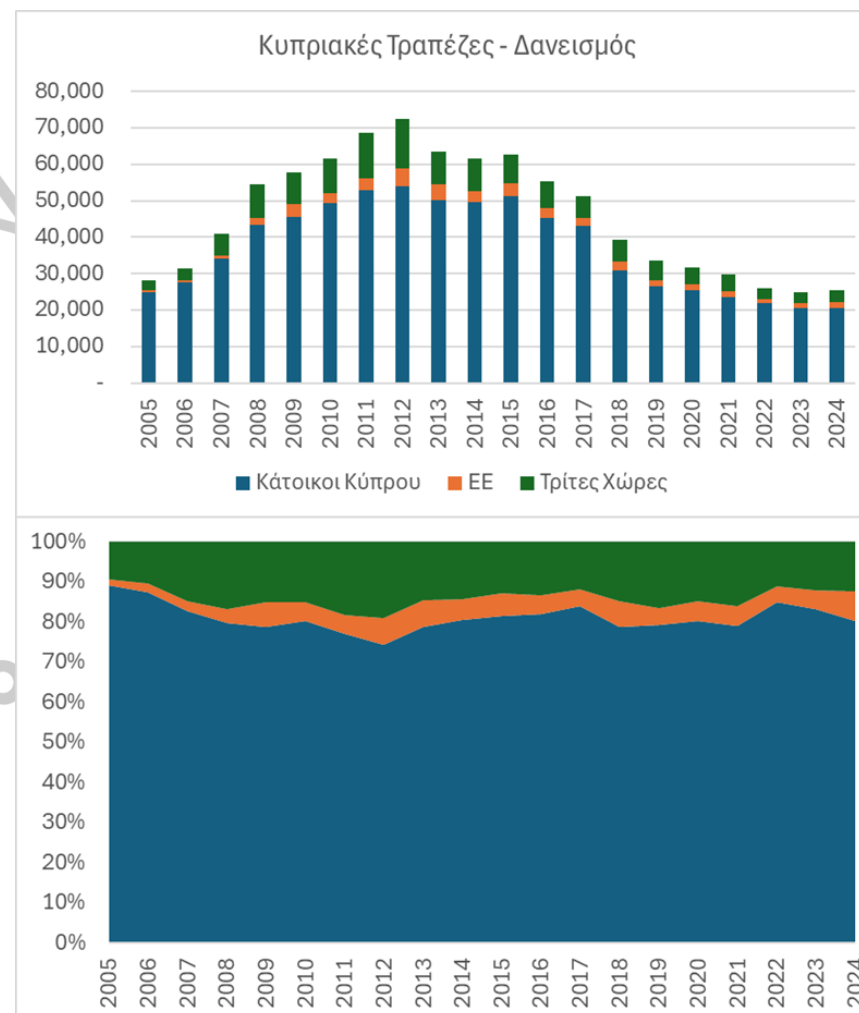
³ Με βάση την φορολογική κατοικία των καταθετών.



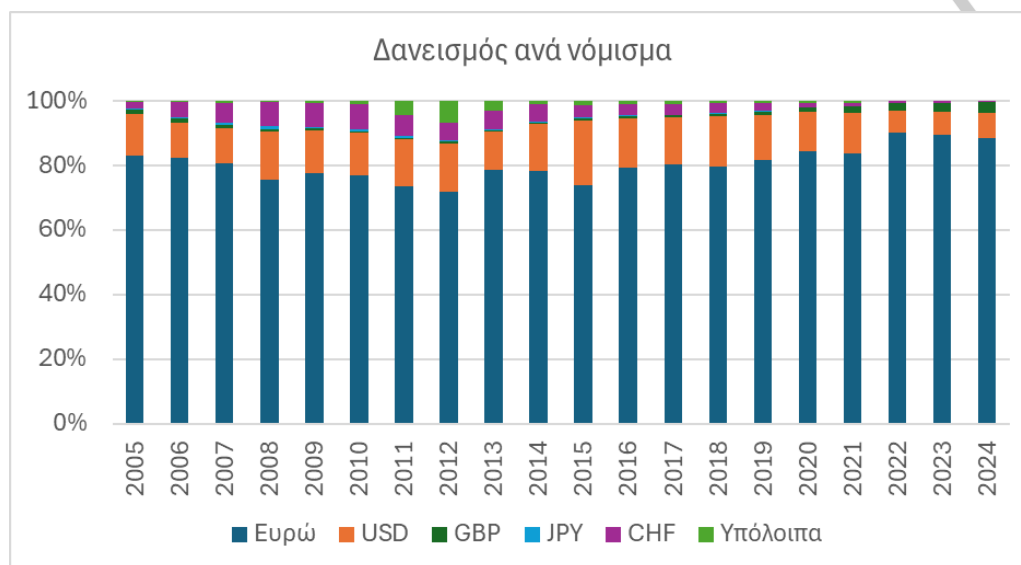
- Παράλληλα με όσα αναφέραμε στα αμέσως προηγούμενα γραφήματα, παρατηρούμε τη σταδιακή μετατροπή του συνόλου των καταθέσεων σε Ευρώ.
- Οι καταθέσεις που ήταν σε Ευρώ αυξάνονται από 63% το 2005 σε 88% το 2024. Αντίστοιχα, οι καταθέσεις σε δολάρια ΗΠΑ μειώνονται από 32% σε 10% για το ίδιο χρονικό διάστημα.
- Η μείωση είναι σταδιακή και είχε ξεκινήσει πριν την οικονομική κρίση και το κούρεμα των καταθέσεων το 2013.

€ 25,4 δις. Ο δανεισμός από τις κυπριακές τράπεζες το 2024⁴.

- Το υπόλοιπο των δανείων από κυπριακές τράπεζες ανέρχονταν σε € 25,4 δις το 2024 (76% του ΑΕΠ και 45% των καταθέσεων), σε σύγκριση με € 28,1 δις το 2005 (189% του ΑΕΠ για την ίδια περίοδο).
- Το ύψος των δανείων ακολουθεί αυξητική πορεία μετά το 2005, και κυρίως στο διάστημα 2007-2012, κατά την οποία τα υπόλοιπα υπερδιπλασιάστηκαν σε σχέση με το 2005. Το μέγιστο παρατηρείται το 2012 όταν το ποσό ανήλθε σε € 72,4 δις (372% του ΑΕΠ και 103% των καταθέσεων και ήταν αυξημένα κατά 158% σε σχέση με το 2005).
- Η οικονομική κρίση και το κούρεμα των καταθέσεων το 2013 έφερε μαζί με την μείωση των καταθέσεων, μείωση των δανείων (εν μέρει λόγω συμψηφισμών σε κάποιες περιπτώσεις καταθέσεων και δανείων).
- Από το 2013 μέχρι και το 2022 καταγράφουμε σημαντική και συνεχή αποκλιμάκωση των υπολοίπων στα € 25,9 δις. Από τότε παρατηρείται σταθεροποίηση κοντά στα € 25 δις.
- Παρόλες τις διακυμάνσεις στα υπόλοιπα των δανείων, είναι σημαντικό να σημειώσουμε πως με ελάχιστες εξαιρέσεις, σε όλη τη διάρκεια παρατήρησης τα υπόλοιπα δανεισμού από μη Κύπριους φορολογικά κατοίκους υπολογίζονται σε λίγο χαμηλότερα του 20%. Μέγιστο ποσοστό το 2012 με 26% και ελάχιστο το 2005 με 11%.

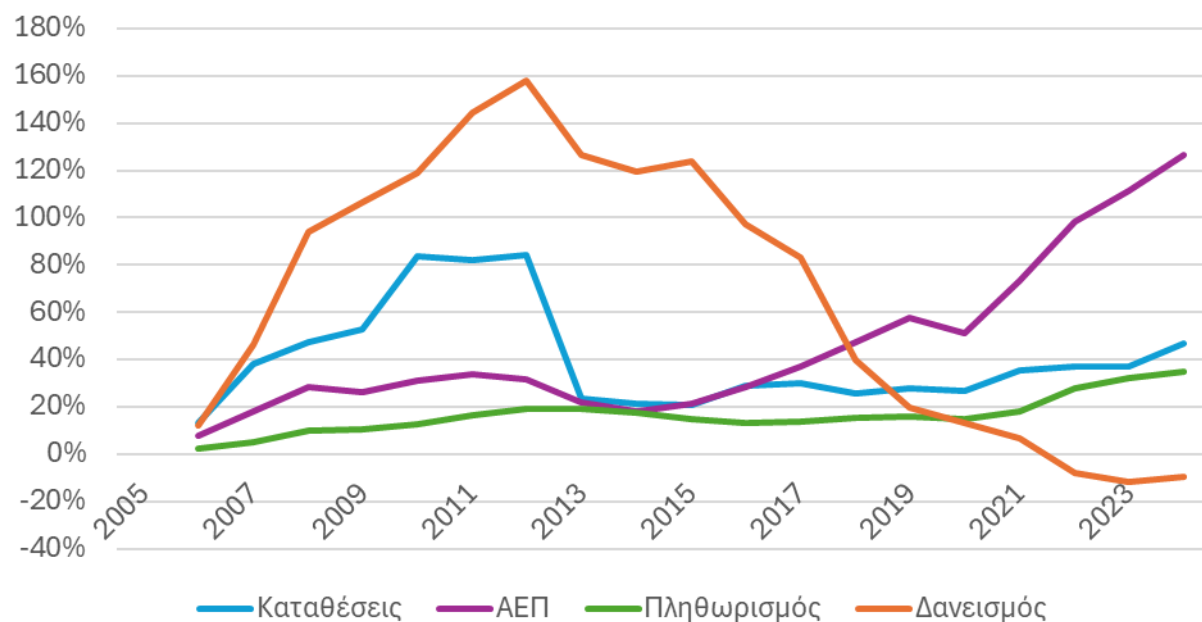


⁴ Με βάση την φορολογική κατοικία των δανειοληπτών.

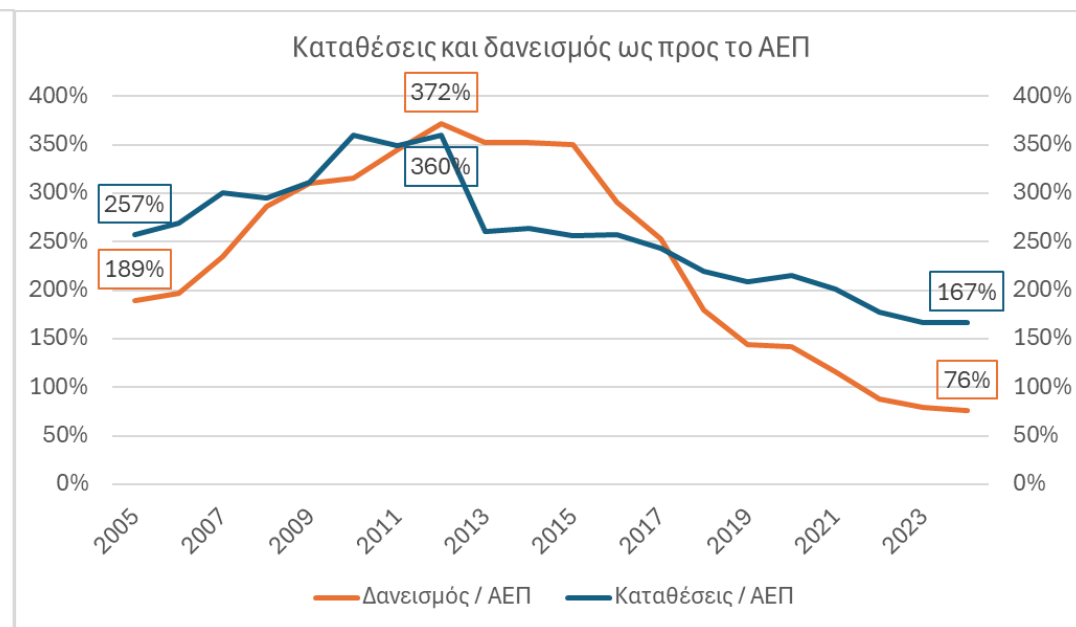
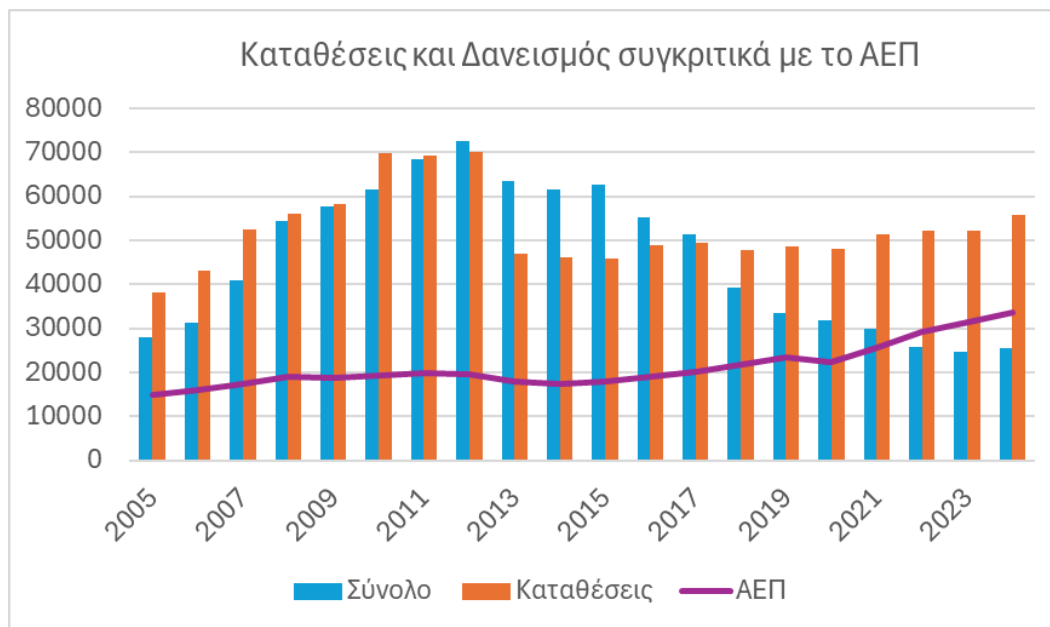


- Τα βασικό με διαφορά νόμισμα δανεισμού, όπως και στις καταθέσεις, είναι το Ευρώ.
- Για το διάστημα 2005-2019, το ποσοστό των δανείων σε νομίσματα εκτός Ευρώ ήταν περίξ του 20% με μέγιστο το 2012 με 28,2%.
- Από το 2020 το ποσοστό συρρικνώνεται σημαντικά σε περίπου 10%. Ελάχιστη τιμή το 2022 με 9,7%.
- Θέλουμε να υπογραμμίσουμε επίσης μια διαφορά σε ότι αφορά στα νομίσματα που παρατηρούμε μεταξύ δανείων και καταθέσεων. Την περίοδο 2006-15, το ποσοστό των δανείων σε Ελβετικό Φράγκο είναι σημαντικά ψηλότερο σε σχέση με το αντίστοιχο στις καταθέσεις. Το μέγιστο ανήλθε σε 7,6% το 2010 και έκτοτε μειώνεται συνεχώς. Μάλιστα το 2024 το ποσοστό κατέγραψε την ελάχιστη τιμή του με 0,3%.
- Πιστεύουμε ότι τα δάνεια σε Ελβετικό Φράγκο ήταν για κάποια περίοδο πολύ δημοφιλή λόγω χαμηλότερων επιτοκίων δανεισμού σε σχέση με το Ευρώ, κάτι που άλλαξε κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης λόγω μεταβολής της ισοτιμίας Ευρώ – Ελβετικού Φράγκου. Έχουν ήδη παρουσιαστεί από τον Τύπο τα προβλήματα που αντιμετώπισαν οι δανειολήπτες από ελλιπή ενημέρωση ή και αντίληψη των κινδύνων δανεισμού σε νόμισμα άλλο από το εθνικό, όπως στην περίπτωση αυτή.

Βασικά μεγέθη - ετήσια σωρευτική μεταβολή
(έτος βάσης 2005)



- Κατά την περίοδο 2005-2024, η κυπριακή οικονομία παρουσιάζει 3 ξεχωριστές περιόδους. Πριν την οικονομική κρίση, κατά την οικονομική κρίση και μετά την οικονομική κρίση (περιλαμβανομένης και τη περιόδου της πανδημίας).
- Το ΑΕΠ παραμένει με μικρή αυξητική τάση διακύμανση μεταξύ των ετών 2005-2011 (+34% από το 2005), πτωτικά την περίοδο 2012-2014 (-10% σε σχέση με το 2011) και με αύξηση το διάστημα μέχρι το 2024 (+92% σε σχέση με το 2014), ειδικά από το 2019 και έπειτα.
- Αντίστοιχα, ο πληθωρισμός που είναι βασικά υπό έλεγχο από το 2005-2021 (+18%), σημειώνει σημαντική αύξηση μετά το 2021 (το 2024 +14% σε σχέση με το 2021).
- Οι καταθέσεις σημειώνουν σημαντική αύξηση στο διάστημα 2005-2012 (+84%). Το 2013 οι καταθέσεις μειώνονται κατά 67% σε σχέση με το 2012. Τέλος το διάστημα μετά το 2013 και μέχρι το 2024, παραμένουν ουσιαστικά σταθερές (+19% σε σχέση με το 2013).
- Τέλος, ο δανεισμός παρουσιάζει τις πιο έντονες διακυμάνσεις με σημαντική αύξηση από το 2005-2012 (+160%), και έντονη αποκλιμάκωση μέχρι και το 2024 (-65% σε σχέση με το 2012)



- Είναι σημαντικό να δούμε τα υπόλοιπα καταθέσεων και δανείων σε συνάρτηση με το ΑΕΠ. Με τον τρόπο αυτό γίνεται καλύτερα αντιληπτός ο βαθμός εξάρτησης του συνόλου της οικονομίας από τις δραστηριότητες του τραπεζικού τομέα.
- Για το διάστημα 2005-2012, η διαφορά μεταξύ ΑΕΠ και καταθέσεων / δανεισμού διευρύνεται έναντι του ΑΕΠ (το ΑΕΠ αυξάνεται με πολύ χαμηλότερο ρυθμό). Οι μεν καταθέσεις αποτελούν το 360% του ΑΕΠ το 2012 και τα δάνεια το 372%).
- Το 2024, και μετά το κούρεμα, οι καταθέσεις μειώνονται σταδιακά στο 167% του ΑΕΠ, ενώ τα δάνεια στο 76%. Τα δάνεια είναι μικρότερα του ΑΕΠ ήδη από το 2022.
- Στο γράφημα αυτό γίνεται εμφανής η αντίθετη κίνηση μεταξύ καταθέσεων και δανεισμού από το 2018 και μετά.

- Είναι σημαντικό να δούμε και την αναλογία δανεισμού προς καταθέσεις γιατί με τον τρόπο αυτό παρατηρούμε και το ρίσκο από πιθανά προβλήματα στην αποπληρωμή όταν η οικονομία βρίσκεται σε παρατεταμένη κρίση.
- Η αναλογία κατά το διάστημα μέχρι το 2012 ήταν ίση η μικρότερη του 1:1 (δηλαδή για κάθε ένα ευρώ δανεισμού υπήρχε ένα ευρώ σε καταθέσεις).
- Αυτό παρουσιάζει από μόνο του σημαντικό ρίσκο για τις τράπεζες. Θα ήταν καλύτερο να είχαμε στοιχεία ανά τράπεζα που να δείχνουν αν ο κίνδυνος συγκεντρωνόταν σε κάποια από τα τραπεζικά ιδρύματα ή αν ήταν διάχυτος στον κλάδο. Δυστυχώς δεν βρήκαμε δημοσιευμένα από την Κεντρική Τράπεζα.
- Το διάστημα αμέσως μετά το κούρεμα η αναλογία αυξήθηκε ακόμα περισσότερο και ανήλθε στο 1,4:1 το 2015.
- Έκτοτε παρατηρούμε διαρκή αποκλιμάκωση. Το 2024 η αναλογία είναι πολύ χαμηλή το 0,4:1 (δηλαδή για κάθε ένα ευρώ δανεισμού υπάρχουν δυόμισι ευρώ σε καταθέσεις).



Όροι και πηγές:

1. Στοιχεία αντλήθηκαν από την Κυπριακή Στατιστική Υπηρεσία (<https://www.cystat.gov.cy/el/default>) και την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου (<https://www.centralbank.cy/>) . Ευχαριστούμε τους αρμόδιους λειτουργούς για την υποστήριξη και επεξηγήσεις όπου χρειάστηκε.
2. Η περίοδος που καλύπτει η μελέτη αφορά στα έτη 1995-2024 ή το 2005-2024, εκτός όπου αναφέρεται κάτι διαφορετικό.
3. Χρησιμοποιούμε τους ορισμούς της Στατιστικής Υπηρεσίας και της Κεντρικής Τράπεζας όπως αυτοί δημοσιεύονται.
4. Τα στοιχεία αφορούν πάντα τις περιοχές που ελέγχει η Κυπριακή Δημοκρατία.

