

GEOAXIS

ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ ΘΕΡΙΝΕΣ ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Καλοκαίρι
2026

WWW.GEOAXIS.GR



ΘΕΡΙΝΕΣ ΕΞΟΧΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

ΜΕ ΔΥΟ ΛΟΓΙΑ

Και στα 5 νησιά της μελέτης καταγράφεται για ένατη συνεχόμενη χρονιά, αύξηση των διαμέσων ζητούμενων τιμών πώλησης θερινών εξοχικών κατοικιών. Ιδιαίτερα σημαντική αναδεικνύεται η διαφορά στις διάμεσες τιμές ζήτησης μεταξύ πολυτελών και τυπικών κατοικιών, αφού στη **Σαντορίνη** μια πολυτελής κατοικία μπορεί να κοστίζει μέχρι και 5,9 φορές περισσότερο από μια τυπική θερινή κατοικία, ενώ στη **Σέριφο** ο αντίστοιχος δείκτης είναι 2,4 φορές.

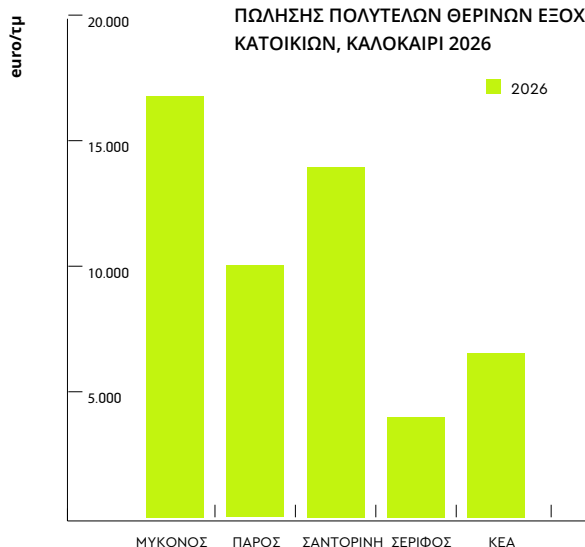
Μεγάλο ερωτηματικό για τις Κυκλάδες αποτελεί όχι το Εάν αλλά το Πότε η αλόγιστη ανάπτυξη και ο υπερτουρισμός, σε συνδυασμό με την ανεπάρκεια υποδομών (νερό, δρόμοι, σκουπίδια), την ακρίβεια (εισιτήρια και διαμονή) και την κλιματική αλλαγή (εξαιρετικά μεγάλη ζέστη και έντονα μελέμια από τον Ιούνιο) και αίφνης, τα γεωπολιτικά προβλήματα της ευρύτερης γειτονιάς, θα επιφέρουν δομικές αλλαγές σε αυτό το μοναδικό οικοσύστημα.

ΠΟΛΥΤΕΛΕΙΣ ΘΕΡΙΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Η έρευνα έδειξε ότι υπάρχουν περιοχές / θέσεις ιδιαίτερων πλεονεκτημάτων (prime locations) και ακίνητα μοναδικής αρχιτεκτονικής, εξεζητημένης κατασκευής και υψηλών παροχών, για τα οποία οι ζητούμενες τιμές βρίσκονται σε εξαιρετικά υψηλότερα επίπεδα από αυτά των τυπικών κατοικιών.

Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο μας, η **Μύκονος** καταγράφει την υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή μονάδος πολυτελών κατοικιών με 16.790 euro/τμ και ακολουθούν η **Σαντορίνη** με 13.943 euro/τμ και η **Πάρος** με 10.026 euro/τμ. Η **Κέα** καταγράφει 6.549 euro/τμ και η **Σέριφος** 3.984 euro/τμ.

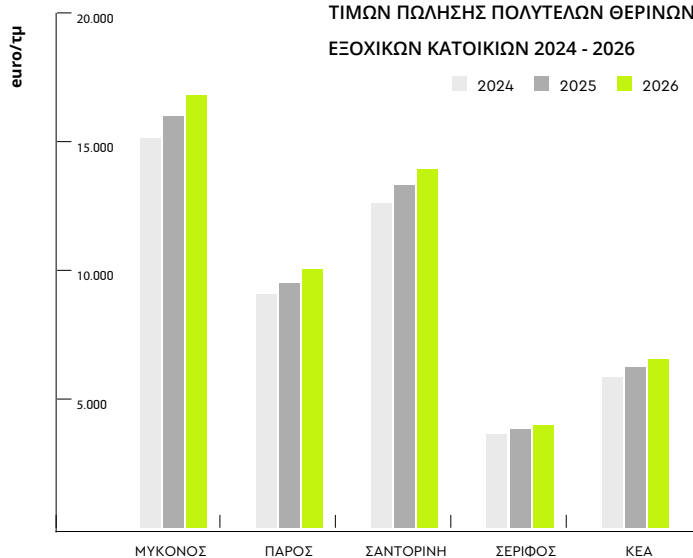
ΓΡΑΦΗΜΑ ΔΙΑΜΕΣΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΘΕΡΙΝΩΝ ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΚΑΛΟΚΑΙΡΙ 2026



Πηγή: GEOAXIS

Συγκριτικά με πέρυσι, καταγράφεται οριζόντια αύξηση των διαμέσων ζητούμενων τιμών πώλησης πολυτελών κατοικιών. Αναλυτικότερα, η άνοδος μετρήθηκε στη **Μύκονο** 4,94% (από 16.000 σε 16.790 euro/τμ), στην **Πάρο** 5,55% (από 9.499 σε 10.026 euro/τμ), στη **Σαντορίνη** 4,90% (από 13.292 σε 13.943 euro/τμ), στη **Σέριφο** 4,10% (από 3.827 σε 3.984 euro/τμ) και στην **Κέα** 5,36%, (από 6.216 σε 6.549 euro/τμ).

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΗΜΑ ΔΙΑΜΕΣΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΘΕΡΙΝΩΝ ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 2024 - 2026



Πηγή: GEOAXIS

Πολύ μεγάλες επιφάνειες & Μικρές ηλικίες

Από πλευράς επιφανειών, οι μεγαλύτερες θερινές κατοικίες καταγράφονται στην **Πάρο** και στη **Μύκονο** με διάμεση επιφάνεια περί τα 275τμ και 270τμ αντίστοιχα. Ακολουθεί η **Κέα** με διάμεση επιφάνεια περί τα 209τμ, η **Σαντορίνη** με 170τμ και τέλος η **Σέριφος** με 136τμ.

Η διάμεση ηλικία των προς πώληση ακινήτων που υπάρχουν στην αγορά στη **Μύκονο**, στην **Πάρο** και στην **Κέα** είναι τα 8 έτη, όταν στα υπόλοιπα νησιά είναι πάνω από 16 έτη.

ΠΟΛΥΤΕΛΕΙΣ VS ΤΥΠΙΚΕΣ ΘΕΡΙΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Η αγορά των πολυτελών κατοικιών εκτιμούμε ότι καταλαμβάνει περίπου το 5-15% της συνολικής πίτας, ανάλογα το νησί, και απευθύνεται κυρίως σε αγοραστές εκτός Ελλάδος οι οποίοι αναζητώντας ιδιαίτερα ακίνητα είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν σημαντικές υπεραξίες.

Αξιοσημείωτη είναι η διαφορά που καταγράφεται στις διάμεσες τιμές ζήτησης μεταξύ πολυτελών και τυπικών κατοικιών. Έτσι, στην **Μύκονο** μια πολυτελής κατοικία μπορεί να κοστίζει μέχρι και 5,7 φορές περισσότερο από μια τυπική θερινή κατοικία, στην **Πάρο** 4,2 φορές, στη **Σαντορίνη** 5,9 φορές, στη **Σέριφο** 2,4 φορές και στην **Κέα** 3,0 φορές.

ΝΗΣΙ	ΑΝΩΤΑΤΗ ΤΙΜΗ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (euro /τμ)	ΔΙΑΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (euro /τμ)	ΔΙΑΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΤΥΠΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (euro /τμ)	ΠΟΛ/ΣΤΗΣ ΔΙΑΜΕΣΗΣ ΤΙΜΗΣ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΤΥΠΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ
ΜΥΚΟΝΟΣ	30.000	16.790	2.969	5,7
ΠΑΡΟΣ	20.000	10.026	2.384	4,2
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	25.000	13.943	2.363	5,9
ΣΕΡΙΦΟΣ	6.542	3.984	1.676	2,4
ΚΕΑ - ΤΖΙΑ	16.000	6.549	2.184	3,0

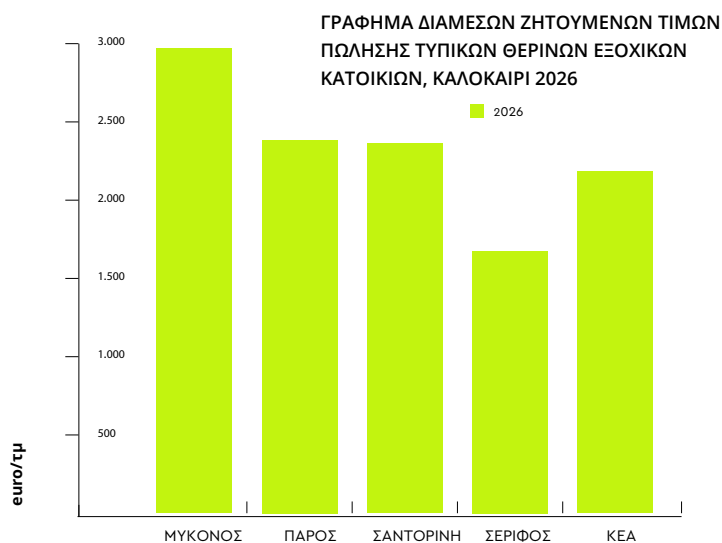
Πηγή: GEOAXIS

- Όλες οι τιμές είναι ζητούμενες και απομειωμένες κατά 10%
- Η ανώτατη τιμή αναφέρεται στην υψηλότερη ζητούμενη τιμή που καταγράφηκε κατά την μελέτη μας και αφορά σε μία και μοναδική αγγελία, ανά νησί μελέτης.

ΤΥΠΙΚΕΣ ΘΕΡΙΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Ως τυπικές θερινές κατοικίες αναφέρουμε παλαιότερης ηλικίας ακίνητα δίχως ιδιαίτερη αρχιτεκτονική, χωρίς επιπλέον ανέσεις, μη παραθαλάσσια σε ηπειρωτικά σημεία των νησιών και πολλές φορές με κακή πρόσβαση.

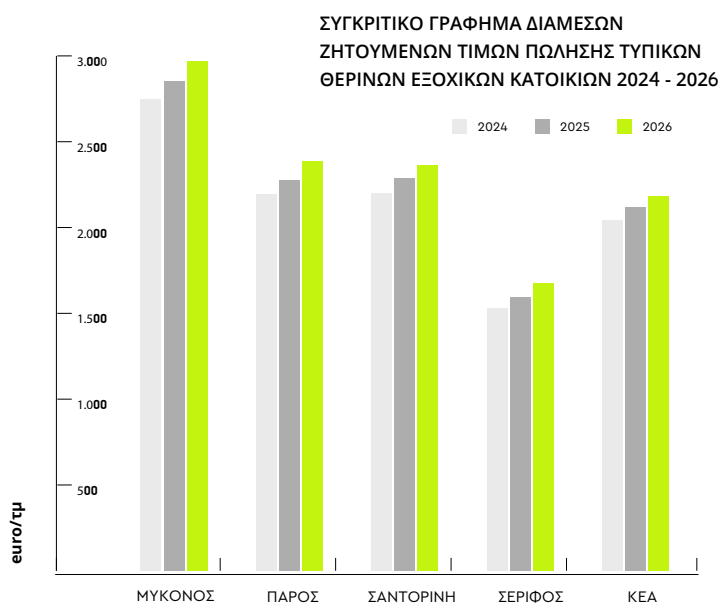
Η **Μύκονος** εξακολουθεί και καταγράφει την υψηλότερη διάμεση ζητούμενη τιμή μονάδος με 2.969 euro/τμ και ακολουθούν η **Πάρος** και η **Σαντορίνη** με 2.384 euro/τμ και 2.363 euro/τμ αντίστοιχα. Η **Κέα** καταγράφει 2.184 euro/τμ και η **Σέριφος** 1.676 euro/τμ.



Πηγή: GEOAXIS

Σε σύγκριση με πέρυσι, καταγράφεται οριζόντια άνοδος των ζητούμενων τιμών πώλησης σε μια διάμεση τιμή της τάξης του 4% και για τα πέντε νησιά που παρακολουθούμε.

Αναλυτικότερα, τη μεγαλύτερη αύξηση παρουσιάζουν, η **Σέριφος** 5,1% (από 1.595 σε 1.676 euro/τμ), η **Πάρος** 4,8% (από 2.275 σε 2.384 euro/τμ) και η **Μύκονος** 4,0% (από 2.854 σε 2.969 euro/τμ). Έπονται η **Σαντορίνη** 3,4% (από 2.286 σε 2.363 euro/τμ) και η **Κέα** 3,1% (από 2.118 σε 2.184 euro/τμ).



Πηγή: GEOAXIS

Μεγάλες **επιφάνειες** και Πολύ μεγάλες **ηλικίες**

Από πλευράς επιφανειών, όπως ήταν αναμενόμενο, οι μεγαλύτερες θερινές κατοικίες καταγράφονται στη **Μύκονο** και στην **Πάρο** με διάμεση επιφάνεια 176τμ και 150τμ αντίστοιχα. Στα υπόλοιπα τρία νησιά, οι διαμέσεις επιφάνειες κινούνται μεταξύ 126 – 146τμ.

Η διάμεση ηλικία των κατασκευών που υπάρχουν στην αγορά σε όλα τα νησιά είναι τα 30 έτη.

ΕΡΕΥΝΑ ΔΕΚΑΕΤΙΑΣ

ΤΥΠΙΚΩΝ ΘΕΡΙΝΩΝ

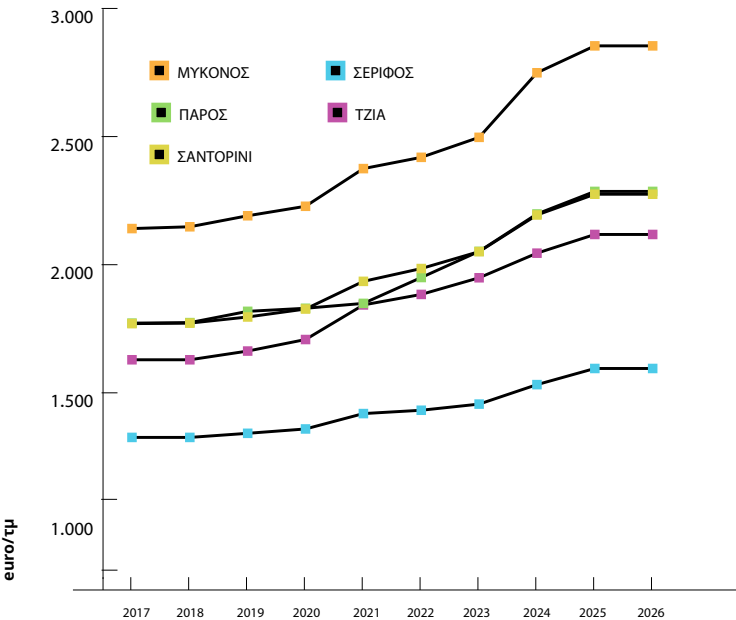
ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΗ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΥΠΙΚΩΝ ΘΕΡΙΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 2017-2026

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Δ 2017-2026
ΜΥΚΟΝΟΣ	2.141	2.148	2.191	2.228	2.375	2.419	2.497	2.749	2.854	2.969	38,7%
ΠΑΡΟΣ	1.770	1.772	1.796	1.827	1.935	1.985	2.051	2.194	2.275	2.384	34,7%
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	1.772	1.774	1.818	1.830	1.849	1.950	2.052	2.198	2.286	2.363	33,4%
ΣΕΡΙΦΟΣ	1.326	1.326	1.342	1.359	1.419	1.432	1.456	1.532	1.595	1.676	26,4%
ΚΕΑ - ΤΖΙΑ	1.629	1.629	1.663	1.708	1.843	1.884	1.949	2.045	2.118	2.184	34,1%

Πηγή: GEOAXIS

ΓΡΑΦΗΜΑ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΥΠΙΚΩΝ ΘΕΡΙΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 2017-2026



Ιδιαίτερα σημαντικά είναι τα αποτελέσματα της χρονικά βαθύτερης ανάλυσης που προχωρήσαμε για τις τυπικές θερινές κατοικίες, κατά τα τελευταία 10 χρόνια. Από την επεξεργασία των στοιχείων φαίνεται πως σε όλα τα νησιά καταγράφονται οι υψηλότερες αξίες της 10ετίας. Η **Μύκονος** καταγράφει την μεγαλύτερη αύξηση 38,7% και η **Σέριφος** την μικρότερη 26,4%.

Πηγή: GEOAXIS



ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΓΟΡΑΣ ΘΕΡΙΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

- Η **Μύκονος** και η **Σαντορίνη** έχουν δημιουργήσει μια εξαιρετικά ακριβή κατηγορία η οποία διαφοροποιείται απόλυτα από τις υπόλοιπες Κυκλάδες. Η **Πάρος** ακολουθεί κατά πόδας σε πολύ μικρή απόσταση. Και τα 3 νησιά βρίσκονται σε κρίσιμη ιστορική φάση σε ότι αφορά στο μοντέλο ανάπτυξης και στην ποιότητα ζωής που προσφέρουν.
- Η πρόθεση περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης από το κράτος, αν και έχει αργήσει υπερβολικά, θεωρούμε ότι κινείται προς την σωστή κατεύθυνση για την βιωσιμότητα του οικοσυστήματος των Κυκλάδων, ενώ ταυτόχρονα δημιουργεί υπεραξία στις υφιστάμενες κατασκευές και στα γήπεδα που έχουν ήδη εξασφαλίσει οικοδομικές άδειες.
- Έχουν συρρικνωθεί περαιτέρω οι δυνατότητες αγοράς ή/και ενοικίασης μέσης ποιότητας κατοικίας που θα μπορούσε να στεγάσει σε ετήσια βάση εργαζόμενους ή δημοσίους υπαλλήλους, αντί για τουρίστες.
- Η συντριπτική πλειοψηφία των αγοραστών σε **Μύκονο** και **Σαντορίνη** προέρχεται από την αλλοδαπή, ενώ ένα πολύ μικρό κομμάτι αφορά στην απόκτηση χρυσής visa.
- Η αδυναμία πρόσβασης σε φτηνή τραπεζική χρηματοδότηση και η αύξηση της φορολογίας, σε συνδυασμό με την συρρίκνωση του διαθέσιμου εισοδήματος και την αβεβαιότητα για το άμεσο μέλλον, συνεχίζουν να κατατάσσουν την απόκτηση εξοχικών ακινήτων μία εκτός ατζέντας επιλογή για την πλειοψηφία των Ελλήνων.
- Η υπέρμετρη ανάπτυξη έχει επιφέρει μεγάλη δυσκολία στην εύρεση συνεργειών με αποτέλεσμα ο χρόνος ανέγερσης να έχει επιμηκυνθεί κατά τουλάχιστον 6 μήνες για μια τυπική εξοχική κατοικία 150τμ.
- Τα προβλήματα της ανεπάρκειας υποδομών (νερό, δρόμοι, σκουπίδια), η ακρίβεια στα εισιτήρια και στη διαμονή και η κλιματική αλλαγή (εξαιρετικά μεγάλη ζέστη και έντονα μελέμια από τον Ιούνιο) πιθανά να επιφέρουν δομικές αλλαγές στην αγορά θερινής εξοχικής κατοικίας μέσα στα επόμενα χρόνια.
- Η φετινή τουριστική περίοδος έχει δείξει θετικά πρώτα δείγματα παρά το κλίμα αβεβαιότητας που εξακολουθεί να δημιουργείται από τις γεωπολιτικές εξελίξεις στη Μέση Ανατολή και τις ευρύτερες διεθνείς συνθήκες.



ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΗ ΤΑΣΗ - ΠΡΟΒΛΕΨΗ

Και η φετινή τουριστική περίοδος αφήνει περιθώρια αισιοδοξίας, αν και πέρα από τα γνωστά ζητήματα υποδομών και ακρίβειας, προστίθενται πλέον και παράγοντες γεωπολιτικής φύσεως. Παρόλα αυτά, φαινόμενα όπως ο υπερτουρισμός, η σημαντική αύξηση του κόστους υλικών, ημερομισθίων και ενέργειας, η δυσκολία εύρεσης συνεργείων, οι οριακές υποδομές, η κλιματική αλλαγή και το υψηλό κόστος προϊόντων και υπηρεσιών (βλ. εισιτήρια) δεν φαίνεται, μέχρι στιγμής, να έχουν λειτουργήσει ως ανασταλτικοί παράγοντες στην αύξηση των αξιών, σε μια αγορά που σε μεγάλο βαθμό απευθύνεται στο υψηλότερο εισοδηματικό τμήμα της κοινωνίας.

Συμπερασματικά, αναμένουμε συνέχιση της αύξησης των αξιών, πιθανά όμως με χαμηλότερο ρυθμό, εάν δεν υπάρξει κάποιο ιδιαίτερα αρνητικό γεωπολιτικής φύσεως γεγονός στους επόμενους 12 μήνες.



GEOAXIS

ΥΠΕΥΘΥΝΟΙ ΕΡΕΥΝΑΣ:

Βασίλης Παπασωτηρίου
Διευθυντής, Τμήμα εκτιμήσεων

vp@geoaxis.gr

Μαρία Αλεξανδροπούλου
Τμήμα μελετών & έρευνας αγοράς

admin@geoaxis.gr

DESIGN & LAYOUT:

Μαρία Ξυλά
xylamaria@gmail.com

Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ. (Αρ. Μητρώου 1), ISO 9001, RICS

