

# Cinel's Corner

It has been a few decades that Mykonos heads the tourism in Greece. Mykonos has become the symbol of the “sweet life” of the Greek islands thanks to its spectacular landscapes, its peaceful population and its strong international profile. The latest data released by the Greek Ministry of Tourism state that 30% of the national income comes from the Southern Aegean islands, with Mykonos at the top of all of them – considering its small dimensions, in 2017 it attracted 2.5 million people from all over the world; a record which does not seem to decrease.

This great result is ensuring international buyers who, at the very beginning, were afraid about Mykonos' conditions – it was believed that the island would have reached its sustainability limits and that some political measures would have been adopted against the touristic flow and the real estate market. These actions were supposed to be applied in favour of the Mykonian population.

International buyers changed their mind thanks to the election of the youngest mayor of the island, Kostantinos Koukas. He has affirmed that the Mykonians are opened at hosting tourists from all over the world. This is a typical feature of the island's native people which has always been a positive aspect for the general enrichment of the island.

Mayor Koukas approached the sustainability problem with initiatives to preserve the environment and the historical sites. In addition, the young mayor wanted to improve and enlarge the touristic services so that Mykonos will reduce its seasonality and become a top destination throughout the year.

Today's openness of Mykonos' population is related to past events. In 200 B.C. democracy was already set in the island, also the freedom of faith was recognised. Moreover, over the centuries many populations with different origins lived and mixed among each other.

The first commercial businesses related to tourism date back to 1920's, instead.

Anyway, only after the Second World War Mykonos started being renowned as the best place for the Greek tourism. At the very beginning, what made Mykonos famous were the music stars and the LGBT community which found in the island the warmth and the peacefulness they were looking for. In the following 20 years, an increasing number of famous people started spending their summer holidays in Mykonos and after some great improvements dedicated to the tourism, the island became the mainstream holiday destination.

Da ormai qualche decennio, Mykonos rappresenta la meta di punta del turismo in Grecia ed è ormai divenuta uno status simbol di quella che è la dolce vita della Grecia insulare. Fanno da padrone i paesaggi magnifici, la mentalità tranquilla e festosa della popolazione e il forte grado di internazionalizzazione dell'isola.

Gli ultimi dati rilasciati dal Ministero per il Turismo greco fanno sapere che il 30% degli introiti derivanti dal turismo del Paese derivano dalla zona delle isole del Sud dell'Egeo, tra cui Mykonos brilla come una star assoluta, considerando che, nonostante le esigue dimensioni del territorio, nel 2017 ha attirato ben 2,5 milioni di individui da tutto il Mondo, numero che sembra non voler cessare la propria crescita.

Questo dato, che ora rassicura gli investitori internazionali, aveva inizialmente spaventato alcuni di essi in seguito alle voci secondo cui Mykonos avrebbe raggiunto i propri limiti di sostenibilità e sarebbero state implementate politicamente delle misure di blocco all'afflusso turistico e al mercato immobiliare, in modo da favorire la popolazione locale originaria dell'isola.

Tale preoccupazione si è dissolta con l'elezione del più giovane sindaco di sempre dell'isola, Konstantinos Koukas, che dimostra come la mentalità dei residenti sia ancora estremamente aperta all'afflusso di persone da tutto il Mondo, che rappresenta l'essenza stessa di Mykonos e che negli anni ha portato ad un ingente arricchimento generale degli isolani.

L'approccio del nuovo sindaco relativamente alla questione della sostenibilità si contrappone al tanto temuto “pas-



Angelo Cinel  
WIRE Consulting Co-Founder & CEO

All of the above has enabled Mykonos' market to be independent from the general trend of the Greek one. In fact, as we said before, with the 2008 financial crisis, prices started to decrease but today's point is next to the speculative peak registered during the pre-crisis period.

Currently, both the demand and high-income returns - if the property is rented out - give Mykonos' real estate market a positive outlook for the next five years.

The economic cycle of the real estate market is the same as diversified international markets; it means that international buyers improve the market rapidly investing in low-cost properties which give them profitable yields.

In conclusion, if the next political decisions regard incentives for the sustainable tourism and the openness towards international buyers - 65% of today's demand - the prices of the properties in Mykonos will see a large increase. This positive trend will affect both luxury properties and "low-cost" ones even if today it is hard to find properties at a price lower than 3,500€/sq.mt.

so indietro" e si approccia con un'ottica di salvaguardia dell'ambiente e dei luoghi d'interesse storico. Inoltre, esso mira all'espansione dei servizi dedicati al turismo, cosicché Mykonos possa ridurre la propria stagionalità e diventare una meta ambita tutto l'anno.

La grande apertura di Mykonos verso l'esterno è da ricercarsi nelle numerose popolazioni che nei secoli si sono susseguite e mescolate nell'isola. Basti pensare che già nel 200 a.C. venne instaurato il regime democratico e venne riconosciuta la libertà di fede.

Agli anni '20 del novecento appartengono invece le prime testimonianze di piccole attività commerciali locali prevalentemente dedicate al turismo.

Nonostante le radici storiche del turismo a Mykonos, è solo dal secondo dopo guerra che l'isola ha cominciato ad accrescere la propria fama quale meta di svago per eccellenza per il turismo in Grecia. Inizialmente il principale driver che portò i riflettori a puntare su Mykonos fu l'arrivo di note star della musica e della comunità LGBT, che trovarono nell'isola la tranquillità e la calorosità ricercate. Nel ventennio successivo un numero crescente di personalità

dello spettacolo e dello sport scelsero Mykonos quale meta estiva e successivamente, in seguito all'edificazione e miglioramento delle strutture per lo svago ed il turismo, questa è diventata una meta mainstream.

Le peculiarità sopra-descritte fanno sì che il mercato segua un andamento per lo più indipendente da quello generale greco. Infatti, dopo la crisi del 2008 i prezzi, che precedentemente si trovavano ad un picco speculativo, hanno iniziato una discesa per poi riprendersi con estrema rapidità e tornare a livelli prossimi a quelli pre-crisi. Inoltre, l'attuale domanda e gli elevati rendimenti in caso di messa a reddito portano a fissare un outlook per il prossimo quinquennio estremamente positivo.

Il ciclo economico peculiare del mercato immobiliare è quello tipico dei mercati ad alta e diversificata internazionalizzazione, in cui i buyer provenienti dall'estero risanano rapidamente il mercato riversando i propri capitali in proprietà sotto-prezzate e dai rendimenti cospicui.

In conclusione, se le politiche che guideranno Mykonos nel futuro più prossimo rimarranno protese all'incentivo di un turismo sostenibile e all'apertura verso i compratori esteri, che ad oggi rappresentano circa il 65% della domanda, ci si aspetta un ulteriore e cospicuo incremento dei valori delle proprietà immobiliari. Il trend positivo affliggerà sia le proprietà di lusso che quelle più "low-cost", che comunque oggi sono difficilmente accessibili per meno di 3.500€/Mq.



Mykonos town