

ANALYSE MARCHÉ — FOCUS SAISON 2026

Tendances locatives Crète mai 2026

YoY iso-aéroport, forward booking, structure tarifaire live et pourquoi la saison s'étale au lieu de grossir.

Cette analyse a une seule ambition : **dire ce qui se passe sur la saison 2026 elle-même**, pas raconter l'histoire post-Covid. Pour ça nous croisons quatre sources. Les statistiques officielles HCAA pour 2024, 2025 et jan-fév 2026 nous permettent un YoY iso-aéroport propre. Nos 9 snapshots de calendriers Airbnb depuis le 20 mars donnent le forward booking par zone. Le cross-référencement avec Inside Airbnb sur 5 067 biens mesure l'évolution réelle des prix sur 8 mois. La veille presse de saison apporte le contexte vivant.

HER FÉV 2026 VS 2025

+18,9 %

YoY iso-aéroport

CHQ MARS 2026 INTL

+115 %

YoY iso-aéroport

FORECAST MAI 2026

+13,3 %

vs mai 2025

ADR OPÉRATEURS

+10 %

sept 2025 → mai 2026

Sommaire

- 01 Les aéroports en YoY iso-aéroport
- 02 La saison s'étale, le pic ne grossit plus
- 03 Forecast 2026 par mois — pente propre
- 04 Forward booking mai-juillet 2026 par zone
- 05 Structure tarifaire Crète Est mai 2026 (live)
- 06 Le marché a pricé +10 % en huit mois
- 07 Croissance par dème 2024 → 2025
- 08 Profil voyageur Crète 2026
- 09 Ce que dit la presse Crète début mai
- 10 Implications mai 2026
- 11 Méthodologie et limites

01 Les aéroports en YoY iso-aéroport (la seule comparaison qui compte)

Comparer Heraklion à Chania n'a pas grand sens : ce sont deux infrastructures de tailles différentes. La seule comparaison qui mesure une vraie tendance est **chaque aéroport contre lui-même**, mois par mois, année après année. Voici ce que disent les autorités grecques.

Heraklion (HER) — pax_total, YoY iso-aéroport

MOIS	2024	2025	2026	YOY 24→25	YOY 25→26
Janvier	116 869	136 547	138 983	+16,8 %	+1,8 %
Février	96 267	125 635	149 435	+30,5 %	+18,9 % ↑

Chania (CHQ) — pax_total, YoY iso-aéroport

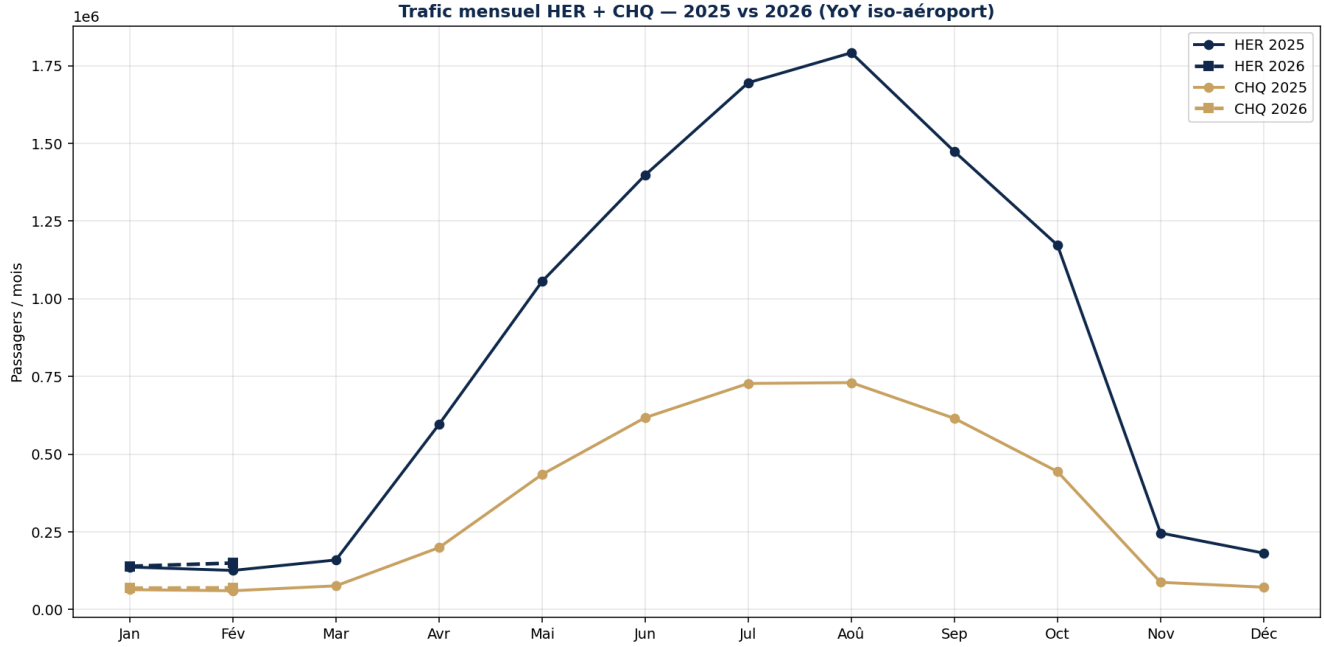
MOIS	2024	2025	2026	YOY 24→25	YOY 25→26
Janvier	58 442	63 751	68 516	+9,1 %	+7,5 %
Février	64 357	60 234	69 517	-6,4 %	+15,4 % ↑
Mars (Fraport)	76 268	76 433	83 681	+0,2 %	+9,7 % ↑

Source : HCAA (xlsx officiel ypa.gr) pour janv-fév, Fraport pour mars CHQ. Scrape automatisé pattern URL annuel.

LECTURE MARCHÉ

- **HER : +18,9 % en février 2026.** Là où la pente normale 2024→2025 était à +30,5 % et devait ralentir, le ralentissement n'a pas eu lieu.
- **CHQ : +15,4 % en février, +9,7 % en mars 2026.** Renversement net de tendance vs +0,2 % en mars 2024→2025.
- **L'international à CHQ : +115 % en mars 2026** vs mars 2025 (Fraport). Ce doublement signe le retour des compagnies low-cost européennes en avance dans la saison.

Trafic mensuel HER + CHQ — 2025 vs 2026 (YoY iso-aéroport)



Trafic mensuel HER + CHQ — 2025 (trait plein) vs 2026 (pointillé). Le décrochage entre les courbes en début 2026 mesure la vraie accélération en avant-saison.

02 La saison s'étale, le pic ne grossit plus

C'est le pattern le plus important de cette année, et il n'est pas dans les radars habituels du grand public. Quand on regarde la croissance YoY 2024→2025 par mois sur l'ensemble de la Crète (HER + CHQ + JSH cumulés) :

MOIS	2024	2025	YOY 24→25
Janvier	175 311	200 298	+14,3 % ↑
Février	160 624	185 869	+15,7 % ↑
Mars	234 851	235 308	+0,2 %
Avril	674 975	794 773	+17,7 % ↑
Mai	1 447 015	1 490 563	+3,0 %
Juin	1 923 702	2 015 800	+4,8 %
Juillet	2 335 675	2 423 005	+3,7 %
Août	2 362 315	2 522 132	+6,8 %
Septembre	2 009 300	2 088 998	+4,0 %
Octobre	1 475 483	1 616 527	+9,6 % ↑
Novembre	303 115	333 598	+10,1 % ↑
Décembre	225 570	253 079	+12,2 % ↑

LE PATTERN QUI CHANGE TOUT

- **Les mois épaule (jan, fév, avr, oct, nov, déc) prennent +10 à +18 % par an.** C'est là que se concentre toute la croissance.
- **Mai et le pic juin-août plafonnent à +3 à +7 %.** Le pic de saison ne grossit presque plus — il est capacity-bound (avions, hôtels, locations saturent).

Conclusion stratégique 2026 : la saison touristique Crète s'étend dans le temps. Plus tôt au printemps, plus tard à l'automne, week-ends d'hiver qui décollent. Pour un propriétaire, cela signifie que **mai et octobre méritent un effort de pricing et de commercialisation comparable à juin** — ils n'y sont pas encore traités comme tels par la majorité du marché.

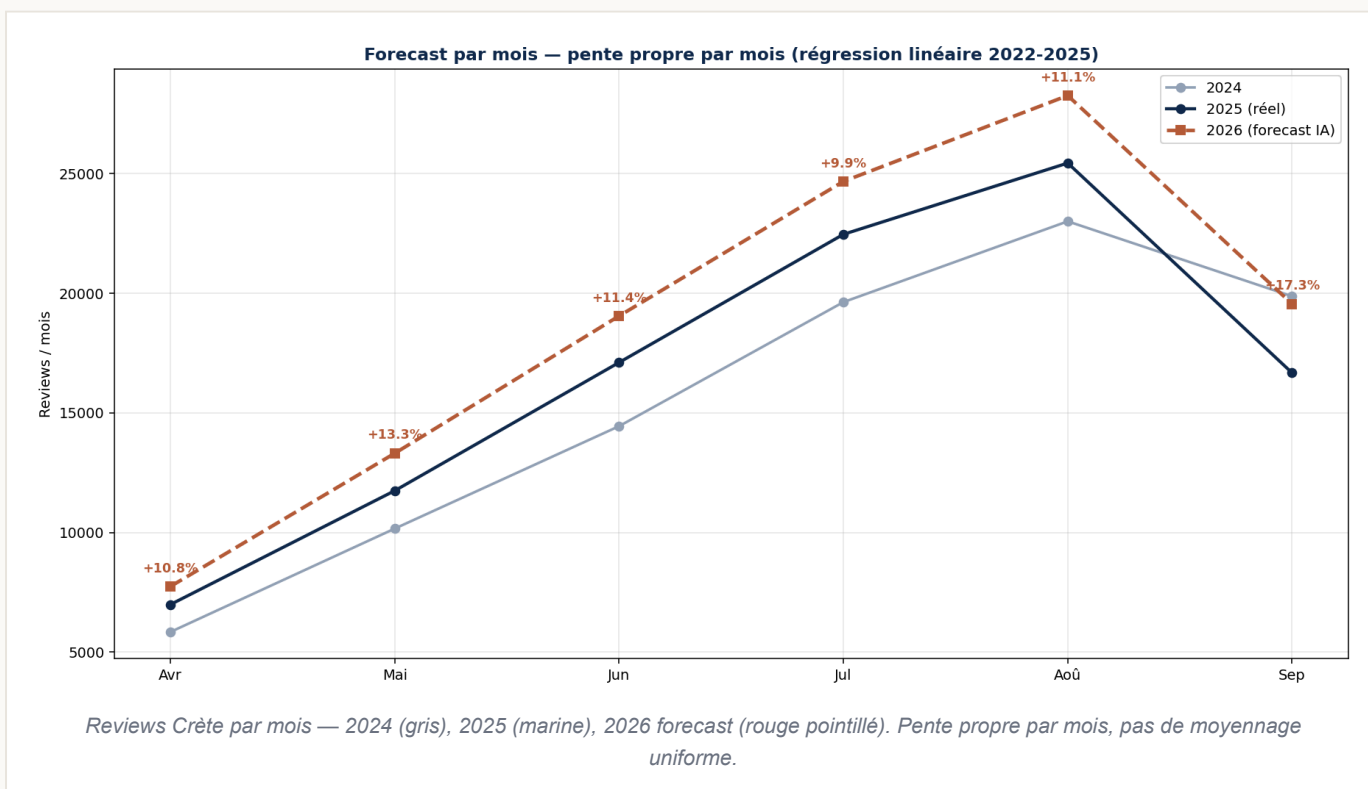
03 Forecast 2026 par mois — pente propre, pas de moyennage uniforme

Chaque mois a sa propre dynamique post-Covid. Voici les régressions linéaires 2022-2025 calculées **mois par mois** sur le volume mensuel de reviews Airbnb Crète (proxy fiable de la fréquentation).

MOIS	2024 RÉEL	2025 RÉEL	2026 FORECAST	CROISSANCE
Avril	5 844	6 991	7 746	+10,8 %
Mai	10 163	11 747	13 311	+13,3 %
Juin	14 443	17 106	19 049	+11,4 %
Juillet	19 628	22 460	24 672	+9,9 %
Août	23 003	25 438	28 259	+11,1 %
Septembre	19 872	16 671	19 553	+17,3 %

LECTURE CLÉ

- **Mai prend la pente la plus rapide : +13,3 % projetés.** Cohérent avec le pattern "saison qui s'étale" — mai devient un mois pleinement exploitable.
- **Juillet et août ont les pentes les plus faibles (~+10 %).** Pic saturé en capacité physique.
- Convergence avec aéroports : reviews ~+11 % en moyenne, HER+CHQ janv-fév 2026 = +1,8 % à +18,9 %, mars CHQ +9,7 %. Les ordres de grandeur s'alignent.



Limitation : régression linéaire simple. Ne capte pas un choc géopolitique, météorologique extrême, ou réglementaire. C'est un ordre de grandeur, pas une prophétie.

04 Forward booking mai-juillet 2026 par zone (snapshot 1er mai 2026)

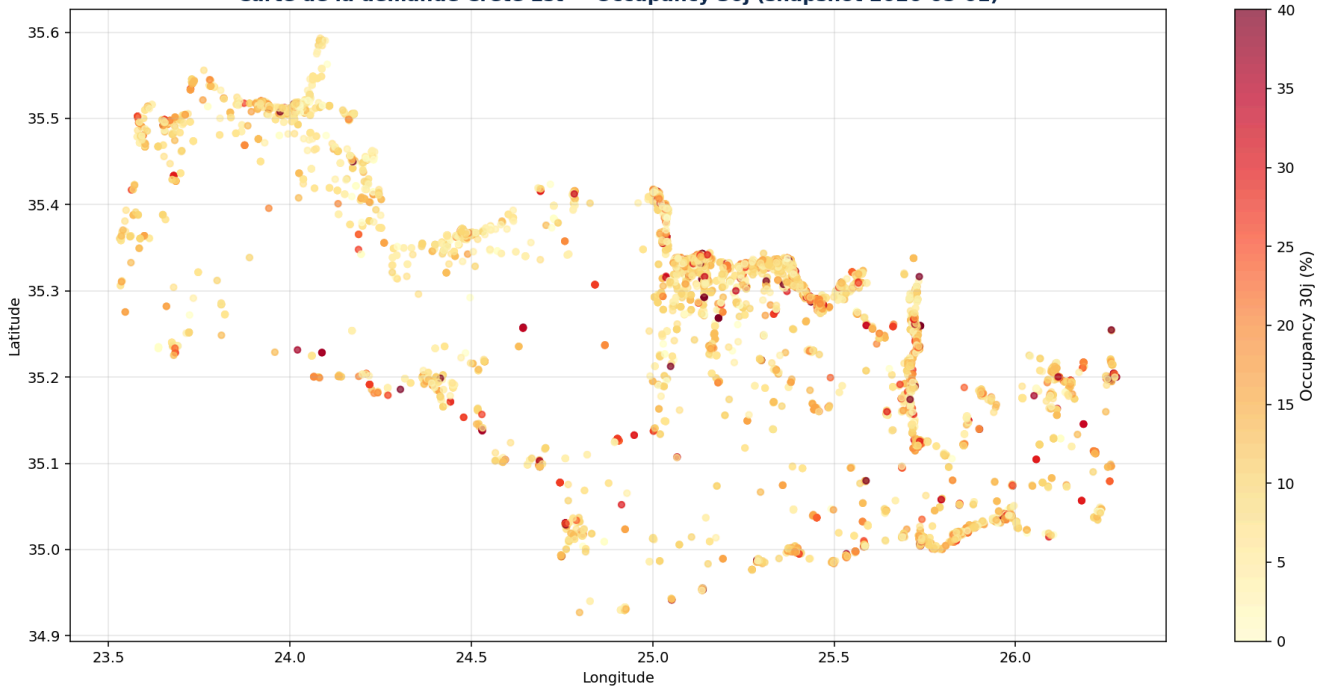
Au 1er mai 2026, sur 10 087 listings Crète Est dont nous suivons les calendriers, voici **combien de nuits sont déjà bookées sur les 30 / 60 / 90 prochains jours**, par zone (médiane par bien). C'est ce qui mesure l'avancée réelle de la saison.

ZONE	LISTINGS	BOOKÉES 30J (MÉD.)	BOOKÉES 60J	BOOKÉES 90J
Malia	73	4	9	13
Hersonissos	475	4	8	11
Sitia	205	4	8	11
Ierapetra	277	4	7	11
Sfaka	111	3	7	10
Heraklion	843	3	6	9
Agios Nikolaos	506	3	6	8
Malevizi	448	3	6	9
Chersonisos (premium)	166	3	6	9
Analipsi	75	3	6	9
Irakleio	385	3	5	8
Gouves	85	2	4	6
Chania	145	2	5	7
Chaniá	184	2	5	7
Rethymno	182	2	4	6

COMMENT LIRE CE TABLEAU

- **Malia, Hersonissos, Sitia, Ierapetra** : médiane 4 nuits/30. Pour mai-juillet (90 jours), Malia atteint 13 nuits = ~14 % de remplissage à T+90.
- **Chania, Rethymno, Gouves** : 2 nuits/30. Décalage probable lié à un excès d'offre nouvelle plus que faiblesse de la demande.
- **Pour vous, propriétaire** : si votre bien dans Hersonissos a 0 nuit bookée à 30 jours, il y a un sujet pricing ou visibilité. Si vous êtes à Sitia avec 7+ nuits bookées à 30 jours, vous êtes au p75 de votre zone — vous pouvez probablement monter le prix.

Carte de la demande Crète Est — Occupancy 30j (snapshot 2026-05-01)



Carte du forward booking Crète Est au 1er mai 2026 — chaque point est un listing, intensité = occupancy 30j prochain.

05 Structure tarifaire Crète Est — snapshot Kairos mai 2026 (live)

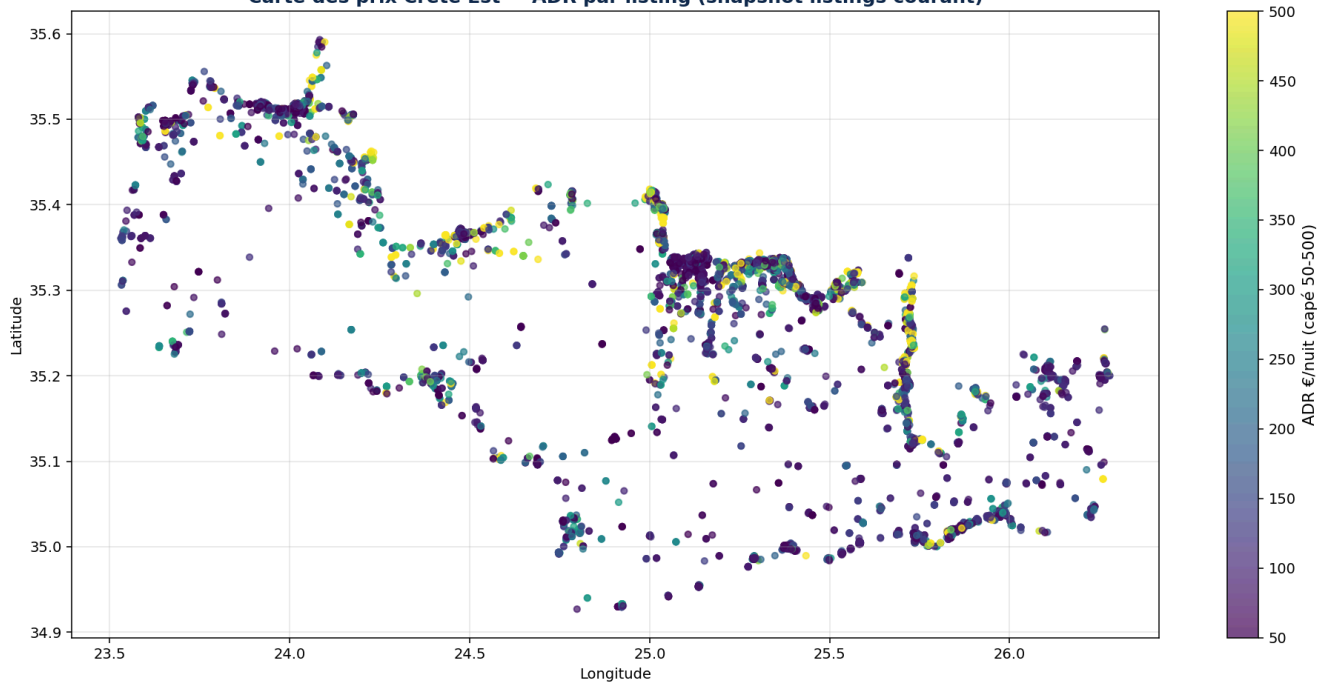
Ici nous utilisons **nos données les plus fraîches** : ADR live snapshot mai 2026 par bien, ventilé par zone. Pas le snapshot Inside Airbnb septembre 2025 qui a 8 mois.

ZONE	LISTINGS	ADR P25	ADR P50	ADR P75	ADR P90	PISCINE
Heraklion	1 510	60 €	78 €	107 €	157 €	6,6 %
Agios Nikolaos	940	80 €	118 €	225 €	628 €	30,7 %
Hersonissos	914	67 €	98 €	188 €	405 €	46,2 %
Malevizi	768	69 €	97 €	220 €	477 €	43,1 %
Irakleio	659	49 €	77 €	194 €	576 €	15,8 %
Ierapetra	467	66 €	86 €	130 €	242 €	20,1 %
Sitia	398	63 €	83 €	125 €	208 €	18,8 %
Chersonisos (premium)	322	86 €	153 €	385 €	597 €	31,7 %
Rethymno	311	66 €	96 €	188 €	489 €	20,9 %
Chania	291	58 €	92 €	160 €	323 €	15,1 %
Sfaka	178	53 €	78 €	122 €	180 €	16,3 %
Gouves	154	73 €	122 €	223 €	346 €	29,9 %
Malia	151	52 €	88 €	155 €	228 €	26,5 %

TROIS LECTURES ACTIONNABLES

- **Agios Nikolaos = segment villa premium absolu de l'est** : ADR p90 à 628 €. Taux de piscine 30,7 % — corrélation directe avec la sortie haut de gamme.
- **Chersonisos (Hersonissos villas premium)** : p50 153 € / p75 385 € — sous-segment villa premium côté Heraklion-nord.
- **Heraklion city = budget volume** : p50 78 €, p90 157 €. Plus gros volume (1 510 listings) avec forward booking stable. Modèle volume sans marge.

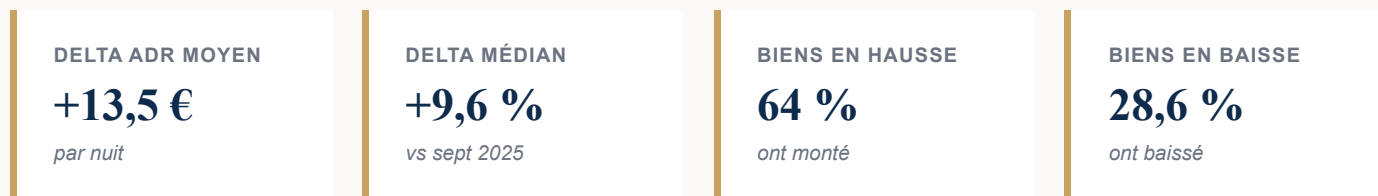
Carte des prix Crète Est — ADR par listing (snapshot listings courant)



Carte des prix Crète Est par listing, snapshot mai 2026. Concentration premium Agios Nikolaos / Elounda et nord-Heraklion.

06 Le marché a pricé +10 % en huit mois (cross sept 2025 → mai 2026)

Pour 4 434 biens présents à la fois dans Inside Airbnb (snapshot officiel sept 2025) et dans nos calendriers Kairos (snapshot mai 2026), nous avons mesuré directement l'évolution réelle de l'ADR par bien.

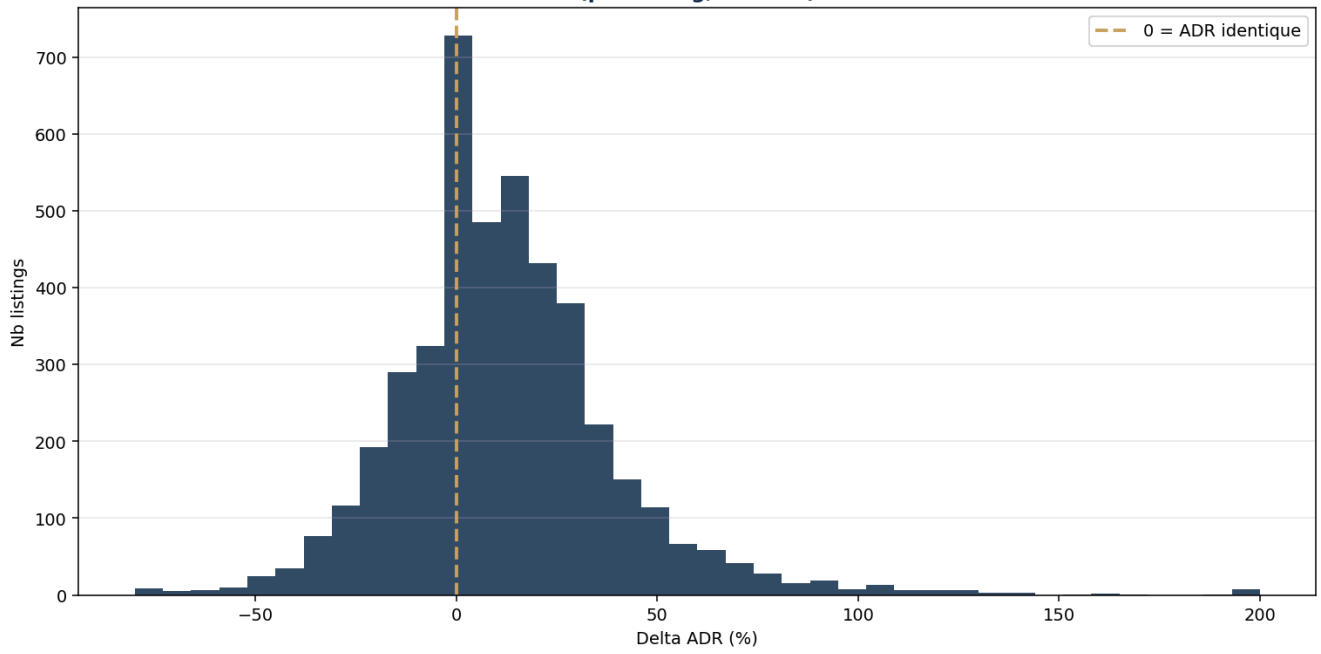


Sur ces 8 mois, l'inflation grecque générale est d'environ +2,5 %. Le delta réel du marché locatif courte durée est donc **environ +7 % au-dessus de l'inflation**, ce qui correspond à la révision tarifaire active des opérateurs en réponse à la demande croissante.

Conséquences directes pour vous

1. Si vous tenez votre prix 2025 sans révision, **vous laissez environ 10 % de revenu sur la table** par rapport au marché.
2. Si vous montez de plus de 15-20 % sans amélioration produit, **vous risquez de décrocher des bookings** mai-juin.
3. Les 28,6 % qui ont baissé sont souvent ceux qui avaient mauvaise occupancy 2025 — **signal de produit ou commercialisation insuffisants**, pas seulement de pricing.

Évolution ADR : Kairos snapshot mai 2026 vs Inside Airbnb sept 2025 (par listing, % delta)



Distribution du delta ADR Kairos mai 2026 vs Inside Airbnb sept 2025, par listing (4 434 biens cross-référencés). Masse centrée à droite : majorité des biens en hausse.

07 Croissance par dème 2024 → 2025 (la donnée la plus récente comparable)

Note : Inside Airbnb publie un snapshot annuel septembre. Nous n'avons donc pas encore de YoY 2025→2026 ventilé par dème — cette mesure n'existera qu'au snapshot septembre 2026. **Ce que nous avons de plus récent est jan-sept 2024 vs jan-sept 2025**, qui donne déjà un signal géographique précieux.

Top 8 dèmes en croissance forte

DÈME	REVIEWS 2024 (JAN-SEP)	REVIEWS 2025 (JAN-SEP)	CROISSANCE YOY
Amari	104	133	+27,9 % ↑
Malevizi	3 675	4 520	+23,0 % ↑
Mylopotamos	1 966	2 398	+22,0 % ↑
Hersonissos	5 812	6 715	+15,5 % ↑
Apokoronas	4 568	5 234	+14,6 % ↑
Phaestos	2 568	2 931	+14,1 % ↑
Platanias	3 973	4 447	+11,9 %
Ierapetra	2 289	2 517	+10,0 %

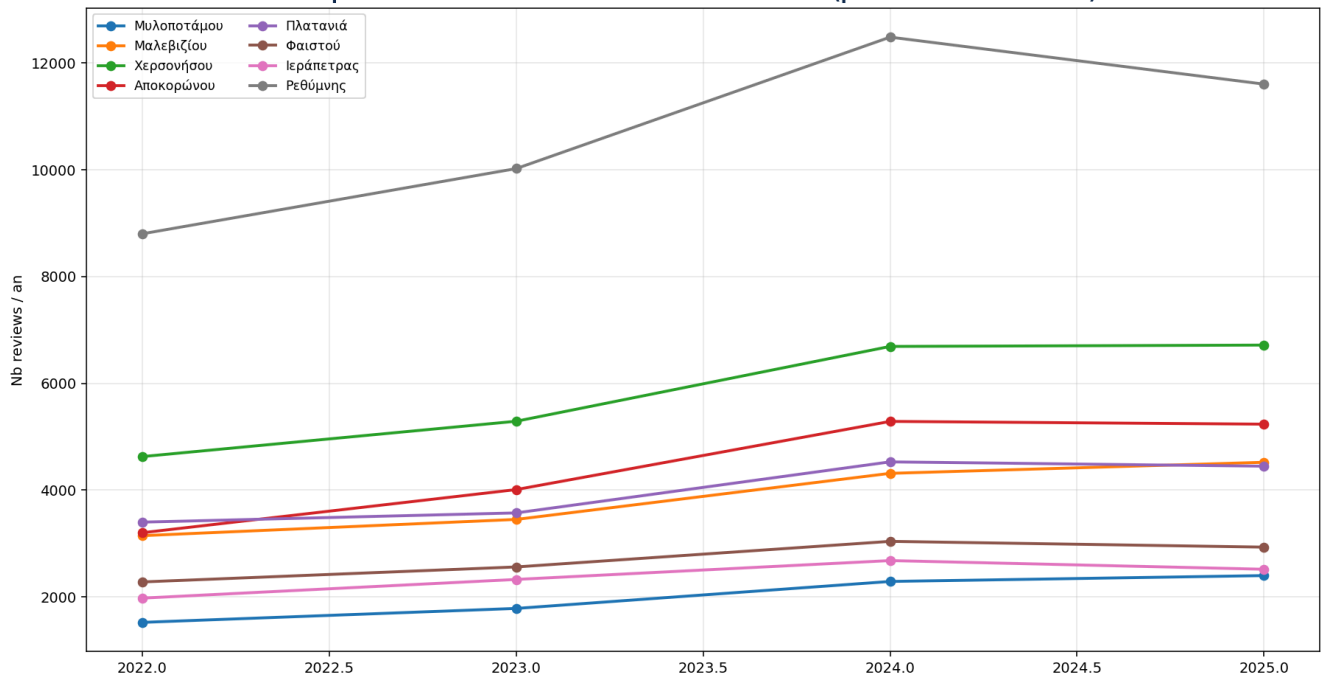
Méga-zones, plafonnement

DÈME	REVIEWS 2024	REVIEWS 2025	CROISSANCE YOY
Chania	27 520	29 054	+5,6 % →
Heraklion	13 257	13 728	+3,6 % →
Rethymno	10 748	11 603	+8,0 %
Agios Nikolaos	4 686	4 844	+3,4 % →

LECTURE STRATÉGIQUE

La demande se redéploie vers les couronnes des grandes villes. Apokoronas (couronne Chania-ouest), Hersonissos et Malevizi (couronne Heraklion-nord), Mylopotamos (couronne Rethymno-est) prennent +15 à +23 % par an. Pour un acheteur 2026, c'est là que le rapport rendement / prix d'achat reste favorable. Les méga-zones sont matures : l'offre y suit la demande, les rendements s'érodent.

Top 8 dèmes Crète en croissance reviews 2024→2025 (parmi >200 reviews 2024)



Top 8 dèmes Crète en croissance reviews 2022→2025. Couronnes (Apokoronas, Hersonissos, Malevizi, Mylopotamos) prennent +15 à +23 % YoY.

08 Profil voyageur Crète 2026

Sur les 27 582 listings Inside Airbnb actifs Crète + le sous-ensemble 5 067 cross-référencés Kairos × Inside Airbnb (Crète Est uniquement).

Île entière		Crète Est cross-référencée Kairos	
Logement entier	90 %	Superhost	45,2 %
Capacité médiane	4 pers.	Pro hosts (≥3 listings)	58,5 %
Chambres médianes	2	Présence AMA	96,2 %
Hôtes Superhost	38 %		
Hôtes pro (≥3 listings)	61 %		
Présence licence AMA	98 %		

5 067 biens cross-référencés. Le sous-ensemble Crète Est est plus pro (+7 pp Superhost) que la moyenne île, reflet du tri qualitatif sur les biens trackés.

Trois constats utiles pour positionner un bien en 2026

- **9 voyageurs sur 10 cherchent un logement entier**, pas une chambre. Marché entièrement orienté villa / appartement complet.
- **6 hôtes sur 10 sont déjà professionnels**. Le marché s'est structuré, l'AMA est généralisée à 98 %, le Superhost à 38-45 %. Un propriétaire individuel qui arrive en 2026 entre dans un marché professionnel.
- Le sous-ensemble **Crète Est est encore plus pro** que l'île entière (Superhost 45 % vs 38 %), reflet du tri qualitatif Kairos.

09 Ce que dit la presse Crète début mai 2026

Sur 10 874 articles publiés depuis janvier 2026, trois thèmes dominant.

Météo printemps atypique

- Avril 2026 = **7e avril le plus froid en Crète depuis 2010** (températures sous moyennes saisonnières dans toutes les régions).
- Premières chutes de neige rares début mai sur les Lefka Ori et le Mont Ida — phénomène inhabituel.
- Pluies attendues le 4 mai sur l'est de l'île.

Effet temporaire sur le pré-saison fin avril, pas visible sur la trajectoire forward booking 60j-90j.

Auto-correction du marché immobilier

Le marché immobilier crétois affiche une tendance d'auto-correction : les propriétés affichées au-dessus de leur valeur réelle restent invendues pendant des périodes significativement plus longues, tandis que les biens correctement valorisés se vendent rapidement.

— CretaOne, 2 mai 2026

Pour un investisseur, c'est **le moment où l'on peut négocier les biens surévalués depuis 2024**. Le contexte se resserre côté acheteurs.

Aviation européenne

- Ryanair (Michael O'Leary) avertit que **Wizz Air et airBaltic** pourraient faire faillite cet hiver. Si cela se matérialise, redistribution mécanique de la capacité européenne à partir de l'hiver 2026-2027 — **pas d'impact mai 2026** mais à surveiller.

Côté propriétaire qui loue

1. **Mai et octobre prennent toute la croissance.** Si votre stratégie tarifaire traite encore mai comme un mois épaule, c'est obsolète. Mai 2026 est un mois exploitable au tarif quasi-haute saison sur les zones bien positionnées.
2. **Le marché a pricé +10 % depuis septembre 2025.** Ne pas réviser = laisser 10 % de revenu sur la table.
3. **Forward booking 30j est votre meilleur indicateur instantané.** Médiane Crète Est = 3 nuits/30. En-dessous = sujet pricing/visibilité. Au-dessus du p75 zone = vous pouvez monter le prix.
4. **Le pic juillet-août ne grossit plus** (+3 à +7 % par an seulement). Ne pas surinvestir là, investir sur les épaules.
5. **L'été 2026 sera plus fort que 2025.** Forecast +9,9 à +13,3 % selon le mois. À iso-bien, votre revenu attendu dépasse 2025 — sinon il y a un sujet.

Côté acheteur qui investit

1. **Les couronnes (Apokoronas, Hersonissos, Malevizi, Mylopotamos) sont le sweet-spot 2026.** Demande qui croît à +14 à +23 % YoY, prix encore modérés.
2. **Centres touristiques classiques (Chania, Heraklion city) :** croissance qui ralentit. Achetez du différenciant ou rien.
3. **L'auto-correction immobilière repérée par la presse locale est votre fenêtre.** Biens surévalués depuis 2024 stagnent, négocier maintenant sans être pressé.
4. **L'est rural (Sitia, Ierapetra, Mochlos) reste sous-valorisé en ADR** mais avec demande stable et forward booking solide. Investissement contrarian : ratio prix/qualité du foncier souvent meilleur, commercialisation plus exigeante.

11 Méthodologie et limites

Sources primaires

- **HCAA** — xlsx officiel ypa.gr — **2024 + 2025 + jan-fév 2026** (scrape automatisé pattern URL annuel)
- **Fraport Greece** — PDF officiel — mars 2026 CHQ
- **Inside Airbnb** — snapshot annuel septembre 2025 — 27 582 listings + 588 585 reviews Crète
- **Kairos Scrapper** — 9 snapshots calendrier 20/03 → 01/05/2026 — 13 347 listings actifs Crète Est
- **Cross Kairos × Inside Airbnb** — 5 067 biens matchés (38 %) pour mesure delta ADR sept25→mai26
- **CretePulse veille presse** — 10 874 articles 2026

Limites à connaître

- **Pas de YoY 2025→2026 par dème.** Inside Airbnb publie un snapshot annuel, le suivant est attendu septembre 2026. Le YoY géographique de cet article est 2024→2025 jan-sept, à lire comme tendance qui se prolonge sauf rupture.
- **Forecast** : régression linéaire 2022-2025 par mois. Modèle simple. Ne capte pas chocs exogènes (géopolitique, météo extrême, faillite compagnie aérienne, régulation locative).
- **Reviews comme proxy demande** : taux de review estimé 50-70 %, lag temporel ~3 semaines. Tendances relatives fiables, niveaux absolus sous-estimés.
- **Snapshot Inside Airbnb sept 2025** : structure de prix par zone obsolète de 8 mois. Recalcul Kairos mai 2026 utilisé prioritairement quand disponible (Crète Est).
- **Pas de garantie de revenus** : tout chiffre futur cité est un ordre de grandeur statistique, pas un engagement.

Vous voulez aller plus loin ?

Vous êtes propriétaire d'un bien en Crète et vous voulez savoir où vous vous situez sur ces courbes ?

Rapport personnalisé bien-par-bien : occupancy comparée à votre zone, ADR positionné par rapport au p50/p75/p90 mai 2026, recommandations pricing pour mai-octobre 2026.

Vous êtes en réflexion d'achat sur l'est de la Crète ? Nous accompagnons des acheteurs francophones depuis lerapetra : analyse de zone, pré-validation de bien, mise en relation avec partenaires locaux, projection de rendement ancrée dans la donnée réelle.

Contact : contact@kairosquest.com · kairosquest.com