



Alistora

Ваш дом мечты в Испании

Полное руководство по покупке новостройки на испанском побережье



СОДЕРЖАНИЕ

Содержание

01 Почему Испания?

Правильный ли выбор — Испания? Сравниваем климат, стоимость жизни и цены на недвижимость.

02 Три побережья в сравнении

Какой регион подходит именно вам? Сравниваем Коста Бланка, Коста Калида и Коста дель Соль по климату, атмосфере, ценам и предложению.

03 Типы недвижимости и бюджетный гид

Что вы можете получить за свой бюджет? Показываем самые популярные типы недвижимости и что ожидать в каждом ценовом сегменте.

04 Процесс покупки шаг за шагом

Как это работает? От первого исследования рынка до получения ключей — проводим вас через каждый шаг.

05 Все расходы в одном месте

Сколько это действительно стоит? Представляем полный обзор всех дополнительных расходов.

06 Финансирование и ипотека

Можно ли это финансировать? Да — испанские банки предоставляют ипотеку нерезидентам.

07 Налоги и ежегодные расходы

Сколько стоит ежегодное владение недвижимостью в Испании?

08 Golden Visa и вид на жительство

Можно ли получить вид на жительство через инвестицию в недвижимость? Для граждан России это особенно актуально.

09 Чек-лист и следующие шаги

Что нужно сделать прямо сейчас? Используйте этот чек-лист для подготовки.

Об этом руководстве

Это руководство проведёт вас через весь процесс покупки в Испании — от исследования до получения ключей. Совет: используйте чек-лист в главе 9.

ГЛАВА

01 Почему Испания?

Правильный ли выбор — Испания? Сравниваем климат, стоимость жизни и цены на недвижимость.

Сравнение климата

Испания наслаждается более 300 солнечными днями в году на средиземноморском побережье. Сравните это со 100-130 солнечными днями в Москве, и вы поймёте, почему так много россиян выбирают Испанию.

Средняя зимняя температура на Коста Бланка составляет 12-18°C, тогда как в Москве термометры показывают от -10 до -5°C.

	Испания (побережье)	Москва	Санкт-Петербург	Сочи
Солнечных дней/год	300+	100-130	90-110	200-220
Ср. темп. зима	12-18°C	-10--5°C	-8--4°C	3-8°C
Ср. темп. лето	28-34°C	18-24°C	17-23°C	24-30°C
Дождливые месяцы	2-3	7-9	8-10	5-7

Стоимость жизни

Повседневная жизнь в Испании значительно доступнее, чем в Москве или Санкт-Петербурге. От продуктов до ресторанов, от медицины до коммунальных услуг — в среднем вы экономите 20-40% ежемесячных расходов.

Категория	Испания	Москва	Разница
Продукты (месяц)	€250-350	€350-500	-30%
Ресторан (2 чел.)	€30-50	€40-70	-30%
Коммунальные (месяц)	€80-120	€100-150	-20%
Мед. страховка	€50-100/м	€50-150/м	~

ВЫ ЗНАЛИ?

Испанское побережье предлагает более низкую стоимость жизни, чем крупные города России, при этом с 300 солнечными днями, доступом к морю и средиземноморским образом жизни.

Цены на недвижимость за м²

Новостройки на испанском побережье предлагают отличное соотношение цены и качества. За стоимость квартиры в Москве вы можете приобрести просторную виллу с бассейном на Коста Бланка.

Локация	€/м ² новостройка
Коста Бланка Юг	€1.800 - €3.200
Costa Cálida	€1.600 - €2.800
Costa del Sol	€2.500 - €5.500
Москва	€3.000 - €8.000
Санкт-Петербург	€2.000 - €4.500
Сочи	€2.500 - €5.000

Доступность

Прямые рейсы из Москвы и Санкт-Петербурга в Аликанте, Мурсию и Малагу занимают 4,5-5 часов. С регулярными рейсами выходные в Испании так же просты, как поездка на дачу.

Многие российские покупатели также используют стыковочные рейсы через Стамбул, Дубай или европейские хабы.

ВЫ ЗНАЛИ?

Из Москвы доступны прямые и стыковочные рейсы до Аликанте через Стамбул или европейские хабы с удобным расписанием.

Образ жизни и здоровье

Средиземноморский климат и активный образ жизни на свежем воздухе имеют доказанное положительное влияние на здоровье. Испания стабильно входит в пятёрку стран с самой высокой средней продолжительностью жизни в мире.

Общественная жизнь в значительной степени проходит на открытом воздухе: террасы, рынки, пляжи и пешеходные тропы доступны круглый год.

ГЛАВА

02 Три побережья в сравнении

Какой регион подходит именно вам? Сравниваем Коста Бланка, Коста Калида и Коста дель Соль по климату, атмосфере, ценам и предложению.

Costa Blanca

Коста Бланка, от Дении до Пилар де ла Орадада, — самое популярное побережье среди покупателей из Северной Европы.

Популярные города: Торревьеха, Ориуэла Коста, Бенидорм, Альтеа, Хавеа, Кальпе.

ИДЕАЛЬНО ДЛЯ Семьи, пенсионеры и инвесторы, ищущие проверенный рынок с хорошей инфраструктурой.

Costa Cálida

Коста Калида (Мурсия) — восходящая звезда испанского побережья. С самыми низкими ценами и самым тёплым климатом.

Популярные города: Сан Педро дель Пинатар, Сан Хавьер, Масаррон, Агилас, Мар Менор.

ИДЕАЛЬНО ДЛЯ Покупатели с ограниченным бюджетом, ищущие покой, и те, кто хочет инвестировать до роста цен.

Costa del Sol

Коста дель Соль — самое международное побережье Испании. С Марбельей как самым известным брендом.

Популярные города: Марбелья, Эстепона, Фуэнхирола, Михас, Нерха, Бенальмадена.

ИДЕАЛЬНО ДЛЯ Покупатели элитной недвижимости, инвесторы Golden Visa и те, кто ищет международный образ жизни.

Сравнительная таблица

	Costa Blanca	Costa Cálida	Costa del Sol
Уровень цен	Средний	Низкий	Высокий
Ср. новостройка	€200K - €450K	€150K - €350K	€300K - €800K
Аэропорт	Alicante (ALC)	Murcia (RMU)	Málaga (AGP)
Сообщество экспатов	Очень большое	Растущее	Очень большое
Атмосфера	Микс туристич./спокойн.	Спокойная, аутентичная	Международная, люкс
Поля для гольфа	20+	10+	70+

ГЛАВА

03 Типы недвижимости и бюджетный гид

Что вы можете получить за свой бюджет? Показываем самые популярные типы недвижимости и что ожидать в каждом ценовом сегменте.

Апартаменты

Идеально в качестве дома для отдыха или первой инвестиции. Часто в комплексе с общим бассейном и садом. 2-3 спальни, терраса с видом на море.

Диапазон цен: €150.000 - €350.000

Пентхаус

Верхний этаж с большой террасой на крыше и часто панорамным видом. Люксовая отделка, частный солярий.

Диапазон цен: €250.000 - €600.000

Таунхаус

Два-три этажа с собственным садом и часто собственным бассейном. Идеальный компромисс между апартаментами и виллой.

Диапазон цен: €220.000 - €450.000

Villa

Отдельно стоящий дом с собственным садом, бассейном и парковкой. От компактного (3 спальни) до люксового (5+ спален с гостевым домом).

Диапазон цен: €280.000 - €1.500.000+

Что вы получите за свой бюджет?

€150.000 - €250.000 Стартовый бюджет

В этом ценовом сегменте вы найдёте современные апартаменты с 2 спальнями.

Типично: 65-85 м², терраса, открытая кухня, парковочное место.

€250.000 - €400.000 Средний бюджет

Самый популярный сегмент. Просторные апартаменты с 3 спальнями, пентхаусы или компактные виллы.

Типично: 90-140 м², большая терраса или сад, парковка, кладовая.

€400.000+ Премиум бюджет

Люксовые виллы с собственным бассейном, просторными садами и высоким стандартом отделки.

Типично: 150-300+ м², частный бассейн, гараж, умный дом, вид на море.

Новостройка vs вторичка

	Новостройка	Вторичка
Цена	Прозрачная, фиксированная	Договорная
Состояние	Идеальное, гарантия 10 лет	Варьируется, нужна проверка
Налог	IVA 10% + AJD 1,5%	ИТР 7-10%
Планировка	Часто на выбор	Фиксированная
Энергокласс	A или B	Часто D-G
Ожидание	12-24 месяца	Сразу доступно

ГЛАВА

04 Процесс покупки шаг за шагом

Как это работает? От первого исследования рынка до получения ключей — проводим вас через каждый шаг.

- 1 Исследование рынка и определение потребностей** 1-3 месяца · €0
Определите бюджет, предпочтительный регион и тип недвижимости. Просматривайте предложения на alistora.com.
- 2 Получите номер NIE** 1-6 недель · €12-300
Подайте заявление на идентификационный номер иностранца в консульстве или в Испании.
- 3 Осмотр и выбор** 3-5 дней · Транспортные расходы
Спланируйте поездку и посетите понравившиеся проекты на месте.
- 4 Бронирование** 1-2 дня · €3.000 - €10.000
Подпишите договор бронирования и внесите залог.
- 5 Наймите юриста** 1 неделя · 1-1,5%
Независимый юрист проверяет право собственности и ведёт сделку.
- 6 Откройте испанский банковский счёт** 1-2 недели · €0-50
Необходим для платежей, ипотеки и коммунальных услуг.
- 7 Подпишите договор купли-продажи** 1-2 недели · 30% цены покупки
Contrato de compraventa с ценой, графиком платежей и датой передачи.
- 8 Фаза строительства (новостройка)** 12-24 месяца · Платежи по графику
Застройщик строит вашу недвижимость. Вы получаете регулярные обновления.
- 9 Получите ипотеку (опционально)** 4-8 недель · €300-500
Испанские банки финансируют до 70% для нерезидентов.

10**Нотариус и передача ключей**

1 день · 70% + доп. расходы

У нотариуса подписываете escritura, оплачиваете остаток и получаете ключи.

ГЛАВА

05 Все расходы в одном месте

Сколько это действительно стоит? Представляем полный обзор всех дополнительных расходов.

Детали расходов на покупку

Статья расходов	Процент / сумма	Пояснение
IVA (НДС новостройка)	10%	Обязателен для новостроек
AJD (гербовый сбор)	1,2-1,5%	Зависит от региона
Нотариус	€600-1.200	Оформление акта
Регистрация собственности	€400-700	Регистрация права
Юрист	1-1,5%	Минимум €1.500
Банковские сборы	€0-300	Счёт + переводы
Оценка (ипотека)	€300-500	Только при финансировании

Подробные примеры расходов

Пример 1: Апартаменты €180.000

Стартер — Costa Cálida

Цена покупки	€180.000
IVA (10%)	€18.000
AJD (1,5%)	€2.700
Нотариус	€750
Регистрация	€450
Юрист (1%)	€1.800
Банковские сборы	€150
Итого доп. расходы	€23.850 (13,3%)
ИТОГО С РАСХОДАМИ	€203.850

Пример 2: Вилла €320.000

Средний сегмент — Costa Blanca

Цена покупки	€320.000
IVA (10%)	€32.000
AJD (1,5%)	€4.800
Нотариус	€950
Регистрация	€600
Юрист (1%)	€3.200
Банковские сборы	€200
Итого доп. расходы	€41.750 (13,0%)
ИТОГО С РАСХОДАМИ	€361.750

Пример 3: Люкс вилла €550.000

Премиум — Costa del Sol

Цена покупки	€550.000
IVA (10%)	€55.000
AJD (1,2%)	€6.600
Нотариус	€1.100
Регистрация	€700
Юрист (1%)	€5.500
Банковские сборы	€250
Итого доп. расходы	€69.150 (12,6%)
ИТОГО С РАСХОДАМИ	€619.150

Обзор ежемесячных расходов

Ежемесячные расходы	Апартаменты €180K	Вилла €320K	Люкс вилла €550K
Ипотека (70%, 25л, 4%)	€665	€1.180	€2.030
Коммунальный сбор	€50-80	€80-150	€150-300
IBI (ежемесячно)	€30-50	€50-80	€80-130
Страховка	€20-35	€35-50	€50-80
Коммунальные	€80-120	€120-180	€150-250
Итого/месяц	€845-950	€1.465-1.640	€2.460-2.790

ГЛАВА

06 Финансирование и ипотека

Можно ли это финансировать? Да — испанские банки предоставляют ипотеку нерезидентам.

Ипотека для нерезидентов

Как нерезидент вы можете финансировать до 60-70% оценочной стоимости в испанском банке.

Важно: вам потребуется минимум 30% собственных средств, плюс примерно 13% на дополнительные расходы.

Процентные ставки и сроки

Актуальные ставки (2026):

- Плавающая ставка: Euribor + 1,5-2,5% (итого ок. 3,5-5%)
- Фиксированная ставка: 3,5-5%
- Срок: максимально 20-25 лет

Расчёт ежемесячного платежа

Цена покупки	Ипотека (70%)	Платёж (4%, 25л)
€180.000	€126.000	€665
€250.000	€175.000	€924
€320.000	€224.000	€1.183
€400.000	€280.000	€1.478
€550.000	€385.000	€2.033

Необходимые документы

- Загранпаспорт и номер NIE
- Справка о доходах (за 3 месяца)
- Налоговые декларации (за 2 года)
- Трудовой договор или справка о бизнесе
- Банковские выписки (за 6 месяцев)
- Сведения о существующих обязательствах
- Договор купли-продажи или бронирование

ГЛАВА

07 Налоги и ежегодные расходы

Сколько стоит ежегодное владение недвижимостью в Испании?

IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles)

Испанский налог на недвижимость. Ставка: 0,4-1,1% кадастровой стоимости.

Недвижимость €250.000, кадастровая стоимость €100.000 → IBI ок. €500-800/год

Basura

Плата за вывоз мусора, взимаемая муниципалитетом. Сумма от €50 до €200 в год.

Comunidad de propietarios

Ежемесячный взнос на содержание общих зон. Апартаменты: €50-150/мес. Вилла: €30-100/мес.

Налог нерезидента (IRNR)

Ежегодный налог на вменённый доход: 1,1-2% кадастровой стоимости, облагается 19% (ЕС) или 24% (не ЕС).

Кадастровая стоимость €100.000 × 1,1% × 24% = €264/год (не ЕС)

Налог на имущество

Необлагаемый минимум €700.000 для нерезидентов. Ставка: 0,2-3,5% от превышения.

Обзор ежегодных расходов

Ежегодные расходы	Недв. €180K	Недв. €320K	Недв. €550K
IBI	€350-500	€500-800	€800-1.200
Basura	€80-150	€80-150	€100-200
Comunidad	€600-1.200	€960-1.800	€1.800-3.600
IRNR (не ЕС)	€160-240	€265-420	€450-730
Страховка	€200-350	€350-500	€500-800
Итого/год	€1.390-2.440	€2.155-3.670	€3.650-6.530

ГЛАВА

08 Golden Visa и вид на жительство

Можно ли получить вид на жительство через инвестицию в недвижимость? Для граждан России это особенно актуально.

Программа Golden Visa

Golden Visa — это вид на жительство для граждан не из ЕС, которые инвестируют минимум €500.000 в испанскую недвижимость. Преимущества:

- Право на проживание для вас и семьи
- Свободное перемещение по Шенгенской зоне
- Нет требования минимального срока проживания
- Право на работу в Испании
- Путь к постоянному виду на жительство через 5 лет

Для российских граждан Golden Visa представляет особую ценность, обеспечивая доступ к Шенгенской зоне и европейскому образу жизни.

Альтернатива: некоммерческая виза

Для граждан не из ЕС, которые не хотят инвестировать €500.000, но хотят жить в Испании. Требования:

- Подтверждение достаточных финансовых средств (ок. €30.000/год)
- Медицинская страховка в Испании
- Справка об отсутствии судимости
- Нет права на работу

ГЛАВА

09 Чек-лист и следующие шаги

Что нужно сделать прямо сейчас? Используйте этот чек-лист для подготовки.

Ваш чек-лист

- ☐ Определите бюджет (включая 13% доп. расходов)
- ☐ Выберите предпочтительный регион
- ☐ Определите тип недвижимости
- ☐ Просматривайте предложения на alistora.com
- ☐ Сохраните избранное и сравните
- ☐ Подайте заявление на NIE (начните заранее!)
- ☐ Изучите варианты финансирования
- ☐ Спланируйте смотровую поездку
- ☐ Выберите независимого юриста
- ☐ Откройте испанский банковский счёт
- ☐ Подпишите договор бронирования
- ☐ Поручите юристу проверку договора
- ☐ Соблюдайте график платежей
- ☐ Подайте заявку на ипотеку (за 3 месяца до передачи)
- ☐ Переоформите коммунальные услуги
- ☐ Оформите страховку жилья
- ☐ Подпишите escritura у нотариуса
- ☐ Зарегистрируйте недвижимость
- ☐ Оформите IBI и basura
- ☐ Наслаждайтесь новым домом!

Готовы найти дом своей мечты?

На alistora.com вы найдёте более 300 проектов новостроек на Коста Бланка, Коста Калида и Коста дель Соль. Фильтруйте по локации, типу, цене и характеристикам — и найдите подходящую недвижимость.

alistora.com



Ваш партнёр по новостройкам на испанском побережье

alistora.com

info@alistora.com

300+ проектов новостроек · 3 прибрежных региона