

Investiții în proprietăți pe Costa Blanca.

COSTA BLANCA

ALICANTE, SPANIA

1.978 €/m²

Preț mediu de tranzacție
Alicante

+9,3%

Creștere prețuri 2025

51,5%

Cumpărători străini

5,8-11,9%

Interval randament
brut STR

Spania pe scurt

Context macro · 2025-2026

49,7 M

Populație (apr. 2026) - nivel record

+2,8%

Creștere PIB 2025 (+2,4% prognoză 2026)

9,9%

Șomaj - sub 10% din 2008

>10 M

Rezidenți născuți în străinătate - premieră

Spania a încheiat 2025 ca una dintre cele mai puternice economii din UE și a înregistrat **705.000 de vânzări de locuințe (+10,4%)** față de anul anterior, cel mai ridicat nivel din 2008. Cererea este susținută structural de creșterea record a populației, determinată de imigrație, și de deficitul persistent de locuințe. Cumpărătorii străini au atins un nou record absolut de **97.300 de achiziții (13,8% din piață)**, europenii fiind grupul dominant. Locuințele revândute au reprezentat **~79%** din toate tranzacțiile, deoarece oferta de locuințe noi rămâne redusă.

Naționalitate		Pondere	Naționalitate		Pondere
Regatul Unit		7,93%	România		5,45%
Țările de Jos		6,77%	Italia		5,32%
Germania		6,65%	Franța		4,93%
Maroc		5,78%	Belgia		4,38%

Acestea sunt ponderi naționale la nivelul Spaniei. Provincia Alicante are un mix propriu, mai internațional, de cumpărători (**51,5% străini**) - prezentat pe pagina următoare. O taxă de transfer propusă de **100%** pentru cumpărători non-UE nerezidenți (anunțată în ianuarie 2025) nu a fost adoptată și a fost eliminată din pachetul pentru locuințe din 2026; oricum, aceasta ar fi vizat doar locuințele revândute și niciodată cetățenii UE/SEE.

Alicante - date oficiale de piață

Consejo General del Notariado · prețuri de tranzacție · mai 2025 - apr. 2026

1.978 €/m²

Preț mediu de tranzacție
(suprafață construită)

52.847

Vânzări (ultimele 12 luni)

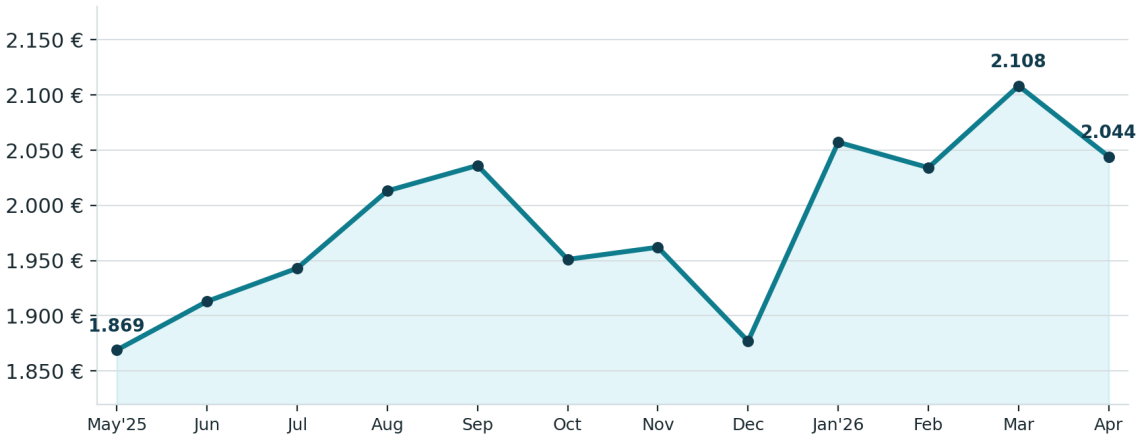
203.488 €

Valoare medie a achiziției

+9,3%

Schimbare prețuri 2025

Datele notariale reflectă actele semnate, nu prețurile cerute pe portaluri - cel mai apropiat reper bazat pe tranzacții. Nu reprezintă un ghid direct pentru prețul unei listări specifice de coastă, deoarece includ mixul de revânzări, localități interioare și efecte de calendar ale actelor. Alicante a avut un 2025 puternic, cu prețuri de tranzacție în creștere cu **+9,3%**, peste **52.000** de achiziții în douăsprezece luni și un tichet mediu puțin peste **200.000 €**. Traectoria pe 12 luni este clar ascendentă:



Mediile lunare pot fi volatile: în august, birourile notariale spaniole funcționează la capacitate minimă (luna națională de concedii), astfel că se semnează mult mai puține acte, iar media de preț înregistrată este temporar distorsionată, nu semnalează neapărat o mișcare reală a pieței.

Indicator	Valoare	Indicator	Valoare
Cumpărători străini	51,52%	Vârsta mediană a cumpărătorului	49 ani
Cumpărători persoane fizice	90,93%	Suprafață medie	103 m ²
Locuințe la mâna a doua	87,81%	Apartamente	71,03%
Ani de venit net	5,57	Locuințe noi	12,19%

De ce contează pentru cumpărătorii internaționali

51,5% dintre cumpărătorii din Alicante sunt străini - totuși piața rămâne covârșitor individuală (90,9%), nu corporativă. Profilul cumpărătorului este orientat spre lifestyle, cu o vârstă mediană de 49 de ani, iar stocul este format în principal din apartamente revândute. Cele mai mari comunități străine sunt Țările de Jos (13,1%), Regatul Unit (10,5%), Polonia (8,5%), Belgia (8,4%) și Germania (6,9%) - ceea ce indică o cerere structurală de locuințe secundare, nu fluxuri instituționale.

Costa Blanca - alegerea zonei

Ghid al micro-piețelor de pe coastă, de la sud la nord

Costa Blanca nu este o singură piață, ci un lanț de orașe distincte, fiecare cu propriul nivel de preț, profil de cumpărător și profil de închiriere. Se întinde de la **Vega Baja**, mai aridă și orientată spre resorturi, în sud, prin orașul Alicante și coridorul aeroportului, până la **Marina Alta**, mai abruptă, mai verde și mai dominată de vile, în nord.



Provincia Alicante pe scurt - de la Pilar de la Horadada în sud până la Denia și Marina Alta în nord.

Cele patru hărți din acest ghid detaliază pe rând fiecare segment: **Sudul** (Vega Baja), axat pe valoare, de la Pilar de la Horadada la Guardamar; coridorul **central** urban, de la Santa Pola prin Alicante până la El Campello; **nordul inferior** (Marina Baixa), de la Villajoyosa la Altea; și **nordul superior** premium, dominat de vile (Marina Alta), de la Calpe la Denia.

Clima de pe Costa Blanca pe scurt

~300 de zile de soare pe an · vara ~30°C / ~22°C zi/noapte (august) · iarna ~17°C / ~8°C zi/noapte (ianuarie), blând ziua chiar și iarna · mare ~26°C (aug.) până la ~14°C (feb.). Una dintre cele mai blânde și mai uscate coaste ale Europei, cu mai multe microclimate - bazinul lacurilor sărate din jurul Torrevieja este cunoscut pentru microclimatul său uscat și peisajul lagunar, iar Marina Alta din nord este mai verde și puțin mai umedă.

Sud - Pilar, Orihuela Costa, Torrevieja și Guardamar

Vega Baja: valoare, infrastructură de resort și creștere rapidă a prețurilor



Pilar de la Horadada · 3.377 €/m² · +9,3% YoY

Poarta sudică, inclusiv Torre de la Horadada și Mil Palmeras: stoc modern, plaje mai liniștite și o prezență puternică a locuințelor noi.

Potrivită pentru locuințe secundare ușor de întreținut și sejururi de familie.

Orihuela Costa · 3.037 €/m² · +8,4% YoY

Un coridor amplu de resorturi, de la Punta Prima și Playa Flamenca la La Zenia, Cabo Roig și Campoamor, cu golf (Las Colinas, Villamartín) și shopping.

Potrivită pentru amploarea ofertei, facilități și lichiditate la revânzare.

Torrevieja · 2.548 €/m² · +16,6% YoY

Cea mai mare și mai lichidă piață cu preț de intrare din sud, cu servicii urbane, plaje, lacuri sărate și comunități internaționale active tot anul.

Potrivită pentru cerere largă din partea chiriașilor și lichiditate bună la revânzare.

Guardamar del Segura · 2.786 €/m² · +17,3% YoY

Plaje susținute de dune și pini, cu densitate mai redusă și un caracter local mai pronunțat decât principalele fâșii de resort.

Potrivită pentru calitatea plajei și creștere recentă rapidă a prețurilor.

Ciudad Quesada / Rojales · 3.054 / 2.508 €/m²

Resort interior dominat de vile, în jurul La Marquesa Golf, cu spațiu, piscine private și viață expat consolidată - dar fără comoditatea plajei în prim-plan.

Potrivită pentru spațiu și ritm relaxat de resort interior.

Clusterul interior Vega Baja · 2.698-3.250 €/m²

San Miguel de Salinas, Los Montesinos, Algorfa, Benijófar și San Fulgencio oferă golf, vile și locuire cu densitate mai mică.

Potrivit pentru spațiu și valoare; majoritatea locațiilor depind de mașină.

Centru - Santa Pola, Alicante și El Campello

Acces la aeroport, cerere urbană și viață pe tot parcursul anului



Santa Pola · 2.694 €/m² · +12,5% YoY

Oraș-port activ și stațiune de plajă lângă aeroport, cu trafic de feribot spre Tabarca și o bază locală solidă.
Potrivită pentru un oraș autentic, activ tot anul, la un preț de intrare moderat.

Gran Alacant · 2.981 €/m² · +7,8% YoY

Dezvoltări rezidențiale mari deasupra plajei Carabassí, aproape de aeroport.
Potrivită pentru apartamente și townhouse-uri mai noi, cu acces ușor pentru zboruri.

Alicante city · 2.571 €/m² · +8,5% YoY

Capitala provinciei combină plaje urbane, universitate, locuri de muncă și transport.
Potrivită pentru lifestyle urban, cerere mid-term și alternativă de închiriere pe termen lung.

Playa de San Juan / El Campello · 3.325 €/m² · +10,4% YoY

Coridorul premium de plajă pentru familii, la nord de oraș, conectat prin tramvai.
Potrivit pentru locuire de calitate la plajă, cu acces la oraș.

San Juan / Mutxamel / Busot · 2.112-2.521 €/m²

Centura rezidențială și de vile din spatele coastei, cu școli, parcele și prețuri de intrare mai reduse.
Potrivită pentru relocare și spațiu, nu pentru turism walk-to-beach.

Elche / Elx · 1.695 €/m² · +13,3% YoY

Oraș important pentru muncă și universitate, aproape de aeroport - nu o stațiune clasică de plajă.
Potrivit pentru valoare urbană și cerere pe termen lung; un caz de utilizare separat de coastă.

Nord inferior - Villajoyosa, Finestrat, Benidorm și Altea

Turism urban de plajă, coline cu locuințe noi și orașe premium de lifestyle



Villajoyosa / La Vila Joiosa · 3.539 €/m² · +31,6% YoY

Oraș vechi colorat și plajă lungă, tot mai atras în orbita de preț a Benidormului.

Potrivită pentru caracter de coastă cu potențial; creșterea excepțională trebuie privită cu atenție din cauza mixului de stoc.

Finestrat · 3.392 €/m² · +5,7% YoY

Satul interior plus centura de locuințe noi Sierra Cortina și Balcón de Finestrat, cu vedere spre Benidorm.

Potrivită pentru locuințe moderne, priveliști și facilități de resort.

Benidorm · 3.678 €/m² · +16,5% YoY

Cel mai consacrat oraș turistic high-rise al Spaniei, cu turism pe tot parcursul anului, apartamente compacte și infrastructură solidă de servicii.

Potrivit pentru lichiditate la închiriere și lifestyle urban de plajă.

Polop / La Nucia / l'Alfàs del Pi · 2.518-3.066 €/m²

Colinele rezidențiale din spatele Benidormului și Albirului, cu vile, școli internaționale și facilități sportive.

Potrivite pentru relocare, spațiu și viață locală activă tot anul.

Altea · 3.579 €/m² · +9,2% YoY

Oraș vechi alb, marină și coline cu vile (Altea Hills, Mascarat), cu atmosferă rafinată și densitate mai redusă.

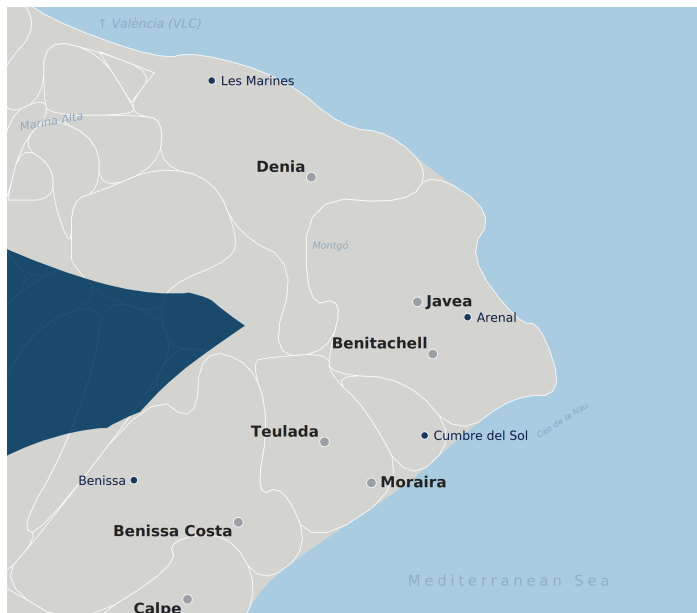
Potrivită pentru lifestyle premium, priveliști și conservarea capitalului.

Analiza saltului de +31,6% din Villajoyosa

Acesta este în mare parte un efect de mix al stocului, nu o apreciere organică generalizată. Un lot de apartamente noi pe coastă - unități moderne cu vedere la mare, la prețuri peste stocul vechi al orașului - a intrat pe portaluri și a tras media în sus. Nu înseamnă că apartamentele standard la mâna a doua din centrul istoric au crescut cu o treime.

Nord superior - Calpe, Moraira, Javea și Denia

Marina Alta: vile premium, golfuri și bază internațională solidă



Calpe · 3.545 €/m² · +5,9% YoY

Oraș turistic compact în jurul Peñón de Ifach, cu două plaje lungi, marină și o piață amplă de apartamente. Potrivit pentru lichiditate la închiriere și un preț de intrare nordic mai redus decât Moraira sau Javea.

Benissa Costa · 3.718 €/m²* · +1,7%*

Coastă cu densitate redusă, dominată de vile, golfuri și urbanizări pe coline între Calpe și Moraira. Potrivită pentru intimitate și vile cu vedere la mare. *Proxy municipal care include Benissa interior.

Moraira / Teulada · 4.513 €/m² · +10,6% YoY

Cea mai scumpă zonă de pe coastă: marină compactă, vile premium și o bază matură de cumpărători nord-europeni. Potrivită pentru conservarea capitalului și lifestyle high-end.

Cumbre del Sol · 3.326 €/m²* · +0,9% YoY*

Dezvoltare rezidențială de mari dimensiuni, cu urbanism planificat și vedere la mare în Benitachell, dominată de vile și locuințe noi. Potrivită pentru priveriști, intimitate și specificații moderne. *Proxy Benitachell.

Javea / Xàbia · 4.072 €/m² · +7,7% YoY

Piață în trei poli - oraș vechi, port și Arenal - plus zone de vile pe coline precum Montgó, La Corona/Tosalet și Balcón al Mar. Potrivită pentru o piață premium dovedită, cu cerere activă tot anul.

Denia · 3.404 €/m² · +9,4% YoY

Oraș regional autentic, cu marină, castel, plaje lungi de nisip și feriboturi spre Baleare. Potrivit pentru cei care caută un oraș activ tot anul, cu servicii solide și viață locală, nu doar o destinație de vacanță.

Unde ar trebui să cumpărați?

Potrivirea micro-piețelor de pe coastă cu obiectivul dvs.

Detalierea zonelor merge de la sud la nord. Această pagină o sintetizează într-o singură perspectivă decizională: alegeți obiectivul principal, apoi citiți zonele cele mai potrivite, rațiunea și ce verificăm înainte de rezervare. Cifrele fac trimitere la tabelele de prețuri și randamente de mai târziu din raport.

Obiectiv	Zone potrivite	De ce	Atenție la
Randament din chirii (STR)	Alicante city, El Campello, Santa Pola, Benidorm	Cele mai mari randamente brute STR de pe coastă (7,8-11,9%)	Fezabilitatea licenței (Alicante suspendat până în ian. 2027); sezonabilitate
Creștere de capital	Villajoyosa, Guardamar, La Nucia, Torrevieja	Cea mai puternică creștere anuală a prețurilor (+16,5% până la +31,6%)	Distorsiuni de eșantion mic / mix de stoc; plata pentru „creștere viitoare”
Lux / conservare	Moraira, Javea, Altea Hills, Benissa Costa	Lichiditate premium pentru vile și teren rar cu vedere la mare	Intrare ridicată (~3.700-4.500 €/m²); mix vile/apartamente
Familie / lifestyle	Orihuela Costa, Javea, Altea, Denia, El Campello, La Nucia / l'Alfàs	Plaje, golf, școli internaționale, comunitate pe tot anul	Randamente mai moderate decât o strategie pur STR
Intrare cu buget redus	Torrevieja, Rojales, La Nucia, satele Vega Baja	Cel mai mic €/m² (~2.500-2.700), potențial de piață emergentă	Lichiditate / sezonabilitate; interior dependent de mașină

Lichiditate la exit - cui puteți revinde?

Foarte lichide: Torrevieja, Alicante, Benidorm, Orihuela Costa, Denia, Calpe. **Lichide, dar mai sensibile la preț:** Javea, Santa Pola, Villajoyosa, Guardamar. **Mai selective:** Moraira, Altea, Finestrat și interiorul Vega Baja - revânzarea rămâne solidă când prețul, priveliștea, accesul și situația juridică/urbanistică sunt corecte. **Nișă / ultra-prime:** Cumbre del Sol, vile Benissa Costa și Altea Hills. Un activ puternic nu este doar unul care se închiriază bine, ci unul care se poate revinde către publicul potrivit.

Lifestyle, infrastructură și conectivitate

Ce susține cererea pe tot anul - nu doar vara

Pentru cumpărătorii care se relochează sau cumpără o locuință secundară, infrastructura practică decide la fel de mult ca prețul - și susține cererea în afara vârfului de vară. Costa Blanca este bine echipată: **30+ școli internaționale** (britanice, IB, franceze, germane, norvegiene) în jurul Alicante, Javea, Dénia, l'Alfàs și Torrevieja; o rețea densă de spitale private (HLA, Quirónsalud, IMED, Vithas, HCB); **~26 terenuri de golf**, inclusiv unul dintre cele mai dense clusteruri europene în sudul Vega Baja; și **17 porturi sportive și cluburi nautice cu Blue Flag** în provincia Alicante. Aeroportul Alicante-Elche (al 5-lea ca mărime din Spania, ~20 M pasageri în 2025) are rute europene directe, iar aeroportul Valencia este o a doua poartă pentru coasta nordică; AVE ajunge la Madrid în ~2h15; ~300 de zile de soare pe an.

Zonă	Aeroport	Tot anul	Școli int.	Golf	Plajă	Potrivit pentru
Santa Pola / Gran Alacant	~10-15 min	Ridicat	Scăzut-mediu	Mediu	Ridicat	Acces aeroport & valoare
Alicante city	~15 min	Ridicat	Mediu-ridicat	Mediu	Ridicat	Randament urban & cultură
El Campello	~25 min	Ridicat	Mediu-ridicat	Mediu	Ridicat	Plajă de familie & închiriere
Torrevieja / Orihuela Costa	~40-50 min	Ridicat	Ridicat	Ridicat	Ridicat	Valoare & golf
Benidorm / Finestrat	~50 min	Ridicat	Ridicat	Ridicat	Ridicat	Închiriere & locuințe noi
Altea / Calpe	~55-65 min	Mediu-ridicat	Mediu-ridicat	Mediu	Ridicat	Lifestyle & premium
Javea / Moraira / Denia	~1-1,5 h · ALC/VLC	Mediu	Ridicat	Mediu	Ridicat	Vile premium & lifestyle

OFERTĂ DE LIFESTYLE

Gastronomia de nivel Michelin ancorează nordul: Quique Dacosta din Denia are trei stele; BonAmb (Javea) și L'Escaleta (Cocentaina) au două; Audrey's/Beat (Calpe), Casa Pepa (Ondara), Monastrell (Alicante) și El Xato (La Nucia) au câte o stea. Denia este oraș creativ UNESCO al gastronomiei. **Golful pe tot parcursul anului** este susținut de clusterul sudic Vega Baja - Las Colinas, Villamartin, La Finca, Las Ramblas, Campoamor și Lo Romero - plus La Sella (Denia), Villaitana (Benidorm) și Alicante Golf în nord.

Conectivitate și cerere structurală

Aeroportul Alicante-Elche a gestionat **19.950.394 pasageri în 2025** și AENA listează **145 de destinații / 42 companii aeriene**. Aeroportul Valencia oferă nordului coastei o a doua poartă, cu **101 destinații / 43 companii aeriene**. Alicante are tren de mare viteză AVE către Madrid în aproximativ **~2h15**, iar TRAM-ul de coastă leagă Alicante, El Campello, Villajoyosa, Benidorm, Altea, Calpe și Denia. Cererea structurală este susținută de populația mare născută în străinătate a Spaniei și de profilul foarte internațional al cumpărătorilor din Alicante.

Costa Blanca - prețuri pe municipalitate

Prețuri cerute Idealista · suprafață construită · mai 2026

Prețurile cerute urmează taxonomia raportului, de la sud la nord. Acolo unde zona este un resort, un district de coastă sau o zonă agregată, se folosește ca proxy cel mai apropiat nivel municipal Idealista.

Sud / centru	€/m²	Anual	Nord	€/m²	Anual
Pilar de la Horadada	3.377	+9,3%	Villajoyosa	3.539	+31,6%
Orihuela Costa	3.037	+8,4%	Finestrat	3.392	+5,7%
Torrevieja	2.548	+16,6%	Benidorm	3.678	+16,5%
Guardamar	2.786	+17,3%	Polop	3.066	+9,5%
Ciudad Quesada	3.054	+0,7%	La Nucia	2.518	+18,5%
Rojales	2.508	+11,9%	Alfàs del Pi	3.061	+10,9%
San Miguel de Salinas	2.698	+7,9%	Altea	3.579	+9,2%
Los Montesinos	3.115	+13,3%	Calpe	3.545	+5,9%
Algorfa	2.980	-5,6%	Benissa*	3.718	+1,7%
Benijófar	3.250	+2,0%	Moraira	4.513	+10,6%
Santa Pola	2.694	+12,5%	Benitachell*	3.326	+0,9%
Gran Alacant	2.981	+7,8%	Javea / Xàbia	4.072	+7,7%
Alicante city	2.571	+8,5%	Denia	3.404	+9,4%
El Campello	3.325	+10,4%			

Cum se citește prețul: cerere vs tranzacție

La nivel de provincie, Idealista indică prețuri cerute de **2.811 €/m²**, în timp ce actele notariale au o medie de **1.978 €/m²**. Tratați diferența în principal ca un efect de mix și calendar, nu ca pe o reducere negociabilă: portalurile supra-reprezintă listările active de coastă, locuințele noi premium și stocul duplicat, în timp ce datele notariale acoperă fiecare vânzare finalizată, inclusiv localități interioare mai ieftine; actele pentru locuințe noi pot înregistra și prețuri agreeate cu 1-2 ani înainte. Prețurile citate sunt pe suprafață construită - suprafața utilă este de obicei 80-90% din construită, deci prețul pe bază utilă este cu ~10-20% mai mare. Folosim prețurile cerute când dimensionăm achiziții live și randamente, deoarece reflectă inventarul pe care un cumpărător îl poate oferta efectiv; taxele și costurile de achiziție sunt modelate separat peste prețul agreeat. *Benissa include orașul interior; Benitachell este proxy-ul pentru Cumbre del Sol.

Segmentul premium și de lux

Coridorul premium nordic - Moraira, Javea, Altea Hills și coasta cu vile

Cifrele provinciale de mai devreme sunt ponderate de volumul mid-market (Torrevieja, Alicante, Benidorm). Coridorul premium nordic acoperă Moraira, Javea, Benissa Costa, Cumbre del Sol și Altea Hills - o piață cu densitate redusă, dominată de vile și vedere la mare, unde terenul construibil rar întâlnește cererea susținută din nordul Europei.

4.513 €/m²

Moraira / Teulada - cel mai mare proxy de preț cerut din raport

+7-12%

Creștere 2025 în zone premium (Moraira, Altea Hills, Benissa Costa, Javea)

70-85%

Apreciere cumulată pe 10 ani în Javea (Moraira 60-75%)

BE · NL · DE

plus UK și Scandinavia - baza de cumpărători premium

Micro-piață Marina Alta	Preț cerut €/m ² (dominată de vile)
Moraira - vile moderne pe coline și pe prima linie	~4.000-5.000+
Javea / Xàbia - Montgó, golfuri și Arenal	~3.000-5.000
Calpe - vile cu vedere la mare (vs media apartamentelor)	până la ~4.500
Altea / Altea Hills - vile de obicei > 1 M €	~2.200-4.200
Benissa Costa - coastă cu vile și densitate redusă	~2.400-4.000

Lectură independentă a segmentului premium

Raportul Tecnitasa 2025-2026 include Alicante / Costa Blanca printre teritoriile spaniole relevante pentru rezidențialul de lux. Conform datelor preluate de Cadena SER Alicante, segmentul luxury din Alicante a crescut cu 13,27% în 2025, peste media națională de 10,87%. Piața este concentrată într-un număr limitat de enclave premium dominate de vile - Altea / Altea Hills, Javea, Moraira și Benissa Costa - unde valoarea este susținută de privilegiștea spre mare, orientare, intimitate, calitatea mediului și disponibilitatea limitată a locuințelor noi.

Tendința principală nu este luxul ostentativ, ci un lux mai discret, orientat spre utilizare reală: vile personalizate, parcele mai mari, spații exterioare utilizabile, wellness, servicii de tip resort și șederi mai lungi pe parcursul anului. Pentru analiză, comparabilele trebuie citite pe micro-zonă, privilegiște, orientare, acces și situație juridică/urbanistică - nu doar pe €/m².

Ce puteți cumpăra cu bugetul dvs.?

Bugete reper pe sub-zone · locuințe noi și revânzări

Pentru un cumpărător internațional, €/m² este abstract. Reperele de mai jos traduc bugetul în produs și sub-zonă. Cifrele pentru apartamente sunt pentru 2 dormitoare; un al treilea dormitor adaugă ~20-30%, iar o poziție pe prima linie / cu vedere la mare ~30-50% în aceeași zonă. Locuințele noi au TVA 10% + AJD 1,4%; revânzările au ITP 9% (cota generală de revânzare, redusă de la 10% la 1 iunie 2026; 11% peste 1 M €). Peste preț, bugetați ~13-15% taxe și costuri pentru locuințe noi și ~11-12,5% pentru revânzări.

APARTAMENTE NOI · REPER 2 DORMITOARE

Buget	Sub-zone
200k-300k €	Vega Baja (Rojales, Los Montesinos, San Miguel) · Torrevieja · Gran Alacant
300k-400k €	Orihuela Costa · Santa Pola · Guardamar · Finestrat segment de intrare · El Campello segment de intrare
400k-500k €	Centrul Alicante / Playa de San Juan · Benidorm · Calpe · Denia · Altea segment de intrare
500k-750k €	Apartamente în Javea · Altea / Calpe cu vedere la mare · Finestrat premium · Denia cu specificații superioare
750k-1,5M+ €	Prima linie la plajă · Altea Hills · apartamente cu vedere la mare în Javea / Moraira

VILE NOI

Buget	Sub-zone
450k-700k €	Orihuela Costa (urbanizări mai noi) · resorturi Vega Baja (Quesada, Algorfa) · Polop · Finestrat (Sierra Cortina)
700k-1,3M €	Orihuela Costa (golf & aproape de plajă) · Calpe · Denia · Benissa · Finestrat (Sierra Cortina)
1,3M-3M €	Javea · Moraira · Altea Hills · Benissa Costa · Cumbre del Sol
3M+ €	Vile pe prima linie / premium cu vedere la mare în Moraira, Javea și Altea Hills

APARTAMENTE ȘI VILE REVÂNDUTE

Buget	Sub-zone
150k-250k €	Apartamente revândute - Torrevieja · Orihuela Costa · Benidorm
250k-450k €	Apartamente revândute - Santa Pola · El Campello · Calpe · Alicante
450k-900k €	Vile / apartamente revândute - Javea · Denia · Altea · Benissa Costa

DE RENOVAT · PROIECTE DE REFORMARE

Buget	Sub-zone
100k-250k €	Apartamente / case în oraș vechi și sate - centrul vechi Torrevieja · interior Vega Baja · Orihuela
250k-500k €	Apartamente de coastă și case de oraș de renovat - Santa Pola · El Campello · Denia · Calpe · Altea
500k-1,5M+ €	Vile cu vedere la mare și parcele pe prima linie de renovat - Javea · Moraira · Altea Hills · Benissa Costa

Repere Directimo pentru puncte de intrare, nu minime sau medii; apartamentele noi cu 2 dormitoare încep realist în jur de 200k € în cele mai ieftine dezvoltări din Vega Baja. Prețurile pentru reformare/renovare sunt doar intrarea de achiziție și exclud bugetul de lucrări. Consultați prețurile cerute pe municipalitate de pe paginile anterioare; Directimo confirmă dacă o proprietate anume este corect evaluată față de comparabilele locale înainte de ofertă.

Randamente din închirieri pe termen scurt

Piețe AirDNA selectate · bază standardizată 90 m² la preț cerut · iunie 2026

Randament brut = venit anual AirDNA ÷ (preț cerut Idealista €/m² × 90 m² construiți). Randamentul operațional net aplică o alocare simplă de 50% pentru costuri operaționale: management, curățenie/turnover, platforme, utilități, taxe locale, mentenanță și reparații. Ambele sunt rapoarte de screening înainte de costuri de achiziție, mobilare, impozit pe venit și finanțare.

Zonă	Venit STR/an	Venit y/y	€/m²	Brut	Net op.*	Listări	List. y/y
Alicante city	27.550 €	+16,5%	2.571	11,9%	6,0%	2.207	-14,9%
El Campello	25.519 €	+16,4%	3.325	8,5%	4,3%	620	-11,3%
Santa Pola	19.270 €	+13,8%	2.694	7,9%	4,0%	817	-11,0%
Benidorm	25.851 €	+11,6%	3.678	7,8%	3,9%	2.060	-13,4%
Altea	24.220 €	+13,0%	3.579	7,5%	3,8%	441	-16,5%
Calpe	21.969 €	+13,4%	3.545	6,9%	3,4%	1.347	-1,8%
Finestrat	20.702 €	+6,6%	3.392	6,8%	3,4%	194	-5,8%
Javea / Xàbia	23.434 €	+9,4%	4.072	6,4%	3,2%	662	-21,5%
Villajoyosa	20.033 €	+3,9%	3.539	6,3%	3,1%	580	-9,5%
Orihuela Costa	17.146 €	+10,1%	3.037	6,3%	3,1%	1.086	-19,4%
Teulada-Moraira	24.807 €	+34,5%	4.513	6,1%	3,1%	176	-6,4%
Denia	18.701 €	+7,3%	3.404	6,1%	3,1%	1.120	-23,0%
Pilar de la Horadada	17.582 €	+16,5%	3.377	5,8%	2,9%	245	+9,9%

Trei lucruri de știut înainte de a vă baza pe randamentul de pe hârtie

1 · Alicante city conduce pe hârtie. Prețul de intrare mai mic și venitul anual de 27.550 € produc 11,9%, dar proprietatea exactă trebuie verificată pentru compatibilitate municipală, aprobarea comunității și verificări VUT (Alicante a suspendat noile licențe până la ~ian. 2027). **2 · Veniturile cresc, iar oferta vizibilă scade în mare parte.** Veniturile au crescut în toate cele 13 piețe (+3,9% până la +34,5%); listările au scăzut în 12 din 13, de la -1,8% la -23,0%, Pilar de la Horadada fiind excepția (+9,9%) - mai puține unități concurente susțin ocuparea și valorile. **3 · Tipul proprietăților poate distorsiona comparația.** Teulada-Moraira, Javea, Altea și Denia includ mai multe vile și locuințe mai mari. Reperul de 90 m² pentru apartament este o convenție de screening, nu o prognoză la nivel de proprietate. *Net op. = brut × 50%; înainte de costuri de achiziție, mobilare, impozit pe venit, finanțare și situație fiscală personală. Teulada-Moraira folosește proxy-ul de preț cerut Moraira.

Ce strategie de închiriere?

Comparație între termen scurt, sezonier și termen lung

Strategie	Zone potrivite	Cerere	Licență / structură	Mgmt
Termen scurt (turistic)	Benidorm, Calpe, Denia, Javea, resorturi de plajă licențiate	Ridicată, sezonieră	VUT Valencian + urbanism local + aprobare clădire	Ridicat
Sezonier / mediu	Alicante, El Campello, Santa Pola, zone de relocare	Mai stabilă, tot anul	Fără VUT când este cu adevărat în afara legii turismului	Mediu
Termen lung (12+ luni)	Alicante, Elche, Torrevieja, Benidorm	Foarte ridicată, stabilă	Fără licență turistică	Scăzut

AirDNA plasează intervalul randamentului brut STR în zonele selectate la **5,8-11,9%** pe o bază standardizată de 90 m² la preț cerut; o alocare de 50% pentru costuri operaționale duce la un randament operațional net de **2,9-6,0%** înainte de impozit pe venit, finanțare și situație fiscală personală. Chiria estimată cea mai mare nu este întotdeauna cel mai bun randament ajustat la risc: eligibilitatea legală, sezonalitatea, tipul unității și modelul de administrare rămân decisive.

Potrivirea strategiei cu coasta

Sud: Pilar și Orihuela Costa se evaluează la ~5,8-6,3% brut, cu prețuri de intrare mai mici și cerere puternică. **Coridorul Alicante:** Alicante city (11,9%), El Campello (8,5%) și Santa Pola (7,9%) conduc pe hârtie. **Coridorul Benidorm:** Benidorm (7,8%), Altea (7,5%) și Finestrat (6,8%) combină cerere dovedită cu profile diferite de active. **Marina Alta nord:** Calpe (6,9%), Javea (6,4%), Denia (6,1%) și Teulada-Moraira (6,1%) trebuie evaluate în funcție de tipul proprietății (vilă vs apartament) și de situația urbanistică exactă a adresei.

Distincție importantă în Valencia

Conform Decretului-Lege 9/2024, o locuință turistică valenciană este întreaga locuință închiriată aceluiași oaspete pentru **10 zile consecutive sau mai puțin**. Șederile de **11 zile sau mai mult** ies din această definiție turistică, dar un contract sezonier are în continuare nevoie de o cauză temporară reală și trebuie să respecte legea națională a închirierilor. Nu folosiți doar durata ca scurtătură de conformare.

Închirieri pe termen scurt: risc de licență și due diligence

Randamentul de pe hârtie contează doar dacă proprietatea poate fi folosită legal în regimul ales. Pentru utilizare turistică, cerința-cheie este licența turistică valenciană (VUT, înregistrată la Generalitat). Regulile post-2024 variază puternic între municipalități, astfel că același randament brut are șanse foarte diferite de a fi realizabil. Straturile decisive sunt înregistrarea VUT valenciană, regulile comunității și restricțiile municipale. În Valencia, o înregistrare existentă este un avantaj major, dar nu un transfer automat simplu: la vânzare, cumpărătorul trebuie să confirme depunerea schimbării de proprietar, compatibilitatea urbanistică municipală și cerințele actuale de înregistrare înainte de a se baza pe utilizarea turistică.

Alertă de piață · mai 2026

La 19 mai 2026, Curtea Supremă a anulat parțial procedura națională de înregistrare unică din RD 1312/2024 și obligația de a obține un număr național de înregistrare pentru publicitatea online a închirierilor pe termen scurt. Aceasta nu elimină regimul VUT valencian. Viabilitatea este decisă acum de înregistrarea VUT valenciană, compatibilitatea municipală, regulile comunității și obligațiile neanulate privind platformele / raportarea datelor.

Zonă	Status (2025-2026) · aplicații noi	Risc	Verificare înainte de ofertă
Alicante city	Fără VUT noi - moratoriu municipal până la ~ian. 2027; noua regulă plafonează locurile la 0,187/locuitor + interzice zonele saturate (contestată în instanță)	Ridicat	VUT înregistrat existent; confirmați depunerea schimbării de proprietar, statutul de compatibilitate urbană și reînnoirea la 5 ani
Guardamar	Moratoriu temporar raportat (VUT noi, blocuri, hosteluri)	Ridicat	Confirmați domeniul / expirarea cu primăria
Finestrat	Rapoarte de compatibilitate urbană suspendate până la o ordonanță	Mediu-ridicat	Status de publicare / prelungire în vigoare
El Campello	Prelungire de un an susținută (sep. 2025); calendar disputat	Mediu-ridicat	Efect live BOP/DOGV înainte de rezervare
Xàbia / Javea	Aprobarea din mai 2026 reintroduce pauză de 1 an pentru VUT de apartamente	Mediu	Status BOP live; casele unifamiliale sunt excluse
Dénia	Suspendare în vigoare în nucleul urban (Les Marines/Rotes/Montgó în afara)	Mediu	Zona exactă în interiorul nucleului
I'Alfàs / Albir	Ordonanță aprobată în feb. 2026 - favorizează clădiri întregi	Mediu	Tipologia proprietății (unități izolate condiționate)
Altea / Polop	Zonare și plafoane, nu interdicție generală; ariile protejate sunt cele mai stricte	Mediu	Zonă și statute înregistrate
Calpe	Fără moratoriu formal; votul comunității este național 3/5 (60%).	Mediu-scăzut	Statute înregistrate; tip clădire
Sud (Vega Baja)	Mai flexibil; stoc încă disponibil - dar verificați	Mediu-scăzut	Reguli comunitate; legalitate rurală/de coastă

Concluzie: nordul este mai reglementat, dar nu „aproape interzis”; sudul nu este uniform deschis. Etichetele privesc aplicațiile noi și pot diferi pentru înregistrări existente, transferuri, statute comunitare înregistrate, tipologia proprietății și adresa exactă. Înainte de a cumpăra pentru închiriere pe termen scurt, Directimo verifică: dacă imobilul permite utilizarea turistică; dacă statutele nu interzic STR; pentru o activitate nouă, dacă aprobarea a 3/5 (60%) dintre proprietari poate fi obținută; dacă un VUT existent este valid, cumpărătorul poate depune declarația de schimbare a proprietarului și cerințele municipale actuale de compatibilitate pot fi încă îndeplinite; dacă înregistrarea VUT valenciană este în vigoare; dacă proprietatea este în afara oricărui moratoriu municipal / zone saturate; și legalitatea completă dacă este rurală sau în afara terenului urban.

Procesul de cumpărare

Cumpărare de la distanță, pas cu pas - cu advisorul dvs. Directimo

Cumpărarea în Spania ca nerezident este simplă atunci când ordinea lucrărilor, verificările juridice și necesarul de numerar sunt clare înainte de plata unei rezervări. O achiziție tipică trece prin șapte etape:

- 1 Definire & shortlist.** Stabiliți bugetul, zonele preferate și cerințele obligatorii; primiți o listă curată și vizionări în persoană sau video.
- 2 NIE & cont bancar.** Obțineți numărul fiscal spaniol pentru străini și pregătiți documentația bancară / sursa fondurilor.
- 3 Rezervare.** Semnați un document de rezervare și plătiți o sumă de blocare, de obicei 3.000-10.000 €, pentru a scoate proprietatea de pe piață cât încep verificările.
- 4 Due diligence & arras.** Avocatul dvs. independent verifică titlul, datoriile, urbanismul, statutele comunității, compatibilitatea cu utilizarea turistică și taxele înainte de contractul privat, de obicei cu un avans de 10%.
- 5 Ipotecă, dacă este folosită.** Banca evaluează proprietatea, confirmă accesibilitatea și emite oferta obligatorie; gradul de îndatorare permis nerezidenților este de obicei mai mic decât pentru rezidenți.
- 6 Finalizare & act.** Semnați escriptura în fața notarului, plătiți soldul și taxele și primiți cheile. Proprietatea se transferă la finalizare.
- 7 După finalizare.** Înregistrați actul, schimbați utilitățile și IBI, asigurați locuința și completați orice înregistrare de închiriere sau documentație comunitară.

Finanțare ca nerezident

Băncile împrumută de obicei până la ~60-70% din cea mai mică valoare dintre preț și evaluare, cu teste ale serviciului datoriei în jur de 30-35% din venitul net. Termenii variază după naționalitate, moneda veniturilor, vârstă și proprietate. Obțineți o decizie indicativă înainte de a plăti un avans nerambursabil.

Cumpărare locuință nouă / off-plan

Plățile pe etape ar trebui protejate prin garanție bancară sau asigurare și virate doar după revizuire juridică. Legea construcțiilor oferă 1 an garanție pentru defecte de finisaj, 3 ani pentru habitabilitate și 10 ani pentru defecte structurale. Confirmați garanția dezvoltatorului, autorizația de construire și documentele de finalizare.

Ca advisory dedicat cumpărătorului, **Directimo vă reprezintă pe dvs. - nu vânzătorul** - în fiecare etapă de mai sus: identificarea și compararea proprietăților, coordonarea avocatului, notarului și băncii, verificarea fezabilității licenței, coordonarea schimbării de proprietar sau a noii înregistrări acolo unde este legal posibil și modelarea alternativelor sezoniere / mid-term dacă utilizarea turistică nu este viabilă.

Actualizare reglementări și taxe

Comunitatea Valenciană - situația la 25 iunie 2026

Închirieri pe termen scurt

Reguli VUT valenciene. O locuință turistică este întreaga locuință închiriată aceluiasi oaspete pentru 10 zile consecutive sau mai puțin. Este necesar un raport favorabil de compatibilitate urbană municipală; închirierea turistică pe camere este interzisă; înregistrarea este valabilă cinci ani.

Aprobarea comunității. Noua activitate turistică într-un condominiu (din 3 aprilie 2025) necesită aprobare expresă de trei cincimi (60%) din proprietari și cote.

Control municipal. Primăriile pot restricționa, suspenda sau condiționa utilizarea turistică, iar riscul pentru aplicații noi variază puternic de la oraș la oraș (vezi pagina de risc de licență). Alicante nu acordă VUT noi sub un moratoriu municipal până la ~ian. 2027 (o regulă propusă apoi plafonează locurile turistice la 0,187/locuitor și interzice zonele saturate). Verificați întotdeauna adresa exactă și statutele înregistrate înainte de rezervare.

Registru național & proprietate

Registru național în tranziție. La 19 mai 2026, Curtea Supremă a anulat procedura din registrul proprietății și obligația de a obține numărul de înregistrare conform RD 1312/2024. Pot urma reguli de înlocuire - verificați cerința live a platformei înainte de lansare.

Schimbare proprietar / vânzare. Un VUT înregistrat este valoros, dar cumpărătorii nu trebuie să presupună că se transferă automat. În Comunitatea Valenciană, schimbarea proprietarului cere o nouă declarație / depunere de modificare și un raport favorabil de compatibilitate urbană municipală sau echivalent. Înainte de rezervare, confirmați numărul de înregistrare, referința cadastrală, statutul ICU, momentul reînnoirii și dacă regulile actuale ale municipalității încă permit utilizarea turistică la acea adresă.

Golden Visa eliminată (3 aprilie 2025). Rezidența legată de proprietate s-a încheiat; cumpărarea rămâne deschisă cumpărătorilor străini, dar proprietatea nu mai oferă această rută de viză.

Due diligence specific proprietății. Un număr turistic înregistrat nu este suficient singur: urbanismul, aprobarea comunității, certificatul de ocupare și regulile municipale contează toate.

Wealth tax & structură. Comunitatea Valenciană menține un Wealth Tax activ de la un prag de scutire aproximativ de 1 M €. Pentru achiziții de valoare ridicată sau portofolii multi-activ, structura de proprietate ar trebui analizată cu un consultant fiscal spaniol înainte de rezervare.

Element

Taxă transfer (ITP) - revânzare	9% · 11% peste 1 M €
Locuință nouă - TVA + taxă timbru (AJD)	10% + 1,4%
Impozit venit chirii - UE/SEE · alții	19% · 24%
Wealth tax - Comunitatea Valenciană	Se aplică (scutire min. ~1 M €)*
Moșteniri / donații - familie apropiată	până la bonus 99%
Avocat, notar & registru	~1,5-2,5% combinat

Cum bugetați costurile de achiziție

Taxarea valenciană este o parte importantă a deciziei de localizare. **Pentru revânzări sub 1 M €, bugetați aproximativ +11-12,5% peste preț; peste 1 M €, aproximativ +13-14,5%; iar pentru locuințe noi, aproximativ +13,5-15%.** Cota generală ITP de 9% la revânzări a fost redusă de la 10% la 1 iunie 2026; 11% se aplică în continuare peste 1 M €. Wealth Tax poate fi aplicabil în Comunitatea Valenciană, deci cumpărătorii cu valori mari ar trebui să modeleze atât wealth tax regional, cât și taxa națională de solidaritate înainte de rezervare.

Taxele pentru nerezidenți, explicate

Taxe anuale pentru nerezidenți: IBI, chirii și venit imputat

Veți deveni rezident fiscal spaniol? În general, sunteți rezident fiscal spaniol dacă petreceți peste 183 de zile în Spania într-un an calendaristic, dacă interesele economice principale sunt în Spania sau dacă se aplică o prezumție familială. Rezidența fiscală afectează venitul global și raportările; un proprietar de locuință secundară sub aceste praguri este în mod normal impozitat în Spania doar pe veniturile și activele cu sursă spaniolă.

Venit din chirii și venit imputat când locuința nu este închiriată. Când proprietatea este închiriată, nerezidenții plătesc impozit spaniol pe venitul din chirii - în general 19% pentru rezidenți UE/SEE și 24% pentru ceilalți, cu reguli diferite de deducere a cheltuielilor în funcție de rezidență. Când proprietatea este disponibilă pentru uz personal sau este goală, se aplică un impozit anual pe venit imputat (IRNR, Modelo 210) la o chirie noțională - chiar și fără venit real. Deoarece cumpărătorul nu cunoaște valoarea cadastrală la achiziție, o regulă practică este ≈0,15% din prețul de achiziție pe an (aprox. 450 € pentru o locuință de 300.000 €), presupunând că valoarea cadastrală este aproximativ jumătate din piață. În bază, este 1,1% - sau 2% dacă valoarea cadastrală a fost revizuită cu mult timp în urmă - din valoarea cadastrală, impozitată cu 19% (UE/SEE) sau 24%. Zilele de închiriere și zilele libere se repartizează proporțional.

IBI, valoarea cadastrală și wealth tax. IBI este impozitul municipal anual pe proprietate, stabilit pe valoarea cadastrală, nu pe prețul de piață. Ca pondere în prețul pe care îl cunoașteți, ajunge orientativ la ≈0,25% din prețul de achiziție pe an, pe un raport cadastral-piață tipic de coastă. Cota municipală variază, iar aceeași valoare cadastrală stă la baza impozitului pe venit imputat. Comunitatea Valenciană are un regim activ de wealth tax - cumpărătorii cu avere ridicată ar trebui să modeleze atât wealth tax regional, cât și taxa națională de solidaritate înainte de a alege structura de proprietate.

Element	Moment tipic	Ce trebuie verificat
IBI & taxă deșeuri	Anual / municipal	Valoare cadastrală, cotă și debit direct
Impozit venit imputat (M.210)	Anual	≈0,15% din preț/an; zile închiriate vs goale
Taxe comunitate	Lunar / trimestrial	Bugete aprobate, restanțe, contribuții speciale
Asigurare & utilități	Anual / lunar	Acoperire pentru uz de vacanță, costuri fixe, piscină / grădină
Wealth / Solidarity Tax	Anual, dacă se aplică	Active nete spaniole, scutiri și poziția tratatului fiscal

Directimo confirmă valoarea cadastrală exactă, cota municipală și taxele aplicabile pentru fiecare proprietate înainte să vă angajați.

Concluzii-cheie

Cazul de investiție pentru Costa Blanca · Alicante

- 1 Cererea internațională este structurală.**
Cumpărătorii străini reprezintă 51,5% din achiziții, conduși de Țările de Jos, UK, Polonia, Belgia și Germania. Este o piață de lifestyle consolidată, nu o enclavă străină de nișă.
- 2 Scara de prețuri creează mai multe strategii viabile.**
Zonele variază de la ~1.700 €/m² în Elche și 2.500 €/m² în Torrevieja la peste 4.500 €/m² în Moraira; prețurile din acte în Alicante au crescut cu +9,3% în 2025.
- 3 Randamentele STR de pe hârtie sunt între 5,8% și 11,9%.**
Pe o bază standardizată de 90 m² la preț cerut, Alicante city conduce cu 11,9%, urmat de El Campello 8,5%, Santa Pola 7,9% și Benidorm 7,8%; screeningul cu 50% costuri implică 2,9-6,0% randament operațional net, înainte de impozit pe venit, finanțare și situație fiscală personală.
- 4 Veniturile cresc, în timp ce oferta vizibilă se contractă în mare parte.**
Venitul anual a crescut în toate cele 13 piețe AirDNA (+3,9% până la +34,5%); listările active au scăzut în 12 din 13, Pilar de la Horadada fiind excepția.
- 5 Utilizabilitatea legală și mixul de active decid randamentul real.**
Eligibilitatea VUT, compatibilitatea municipală, aprobarea comunității și tipul exact al proprietății pot conta mai mult decât media de piață. Restricțiile sunt țintite și fragmentate - nu o împărțire simplă „nord interzis / sud deschis”.

Cazul de investiție, într-o singură frază

Folosiți screeningul AirDNA pentru a selecta piețe, apoi analizați fiecare proprietate în raport cu chiria comparabilă, prețul agreeat plus taxe de achiziție, mobilare și lansare, utilizarea legală exactă, cheltuielile operaționale și lichiditatea la revânzare. Costa Blanca combină o majoritate de cumpărători străini cu o scară largă de prețuri, infrastructură solidă și un nord premium rar, dominat de vile - și recompensează due diligence-ul atent, la nivel de proprietate.

Cumpărați pe Costa Blanca, consiliați end-to-end.

Căutați, comparați, validați și finalizați de la distanță cu un advisory dedicat cumpărătorului.

directimo.com · hello@directimo.com

Surse de date și metodologie

Pe ce se bazează fiecare cifră - și data de referință

Fiecare cifră din acest raport este legată de o sursă oficială, primară sau specializată de date de piață. Prețurile cerute și prețurile de tranzacție răspund la întrebări diferite și sunt păstrate distinct pe tot parcursul raportului.

Cum sunt construite randamentele

Randament brut STR = venit anual AirDNA din apartamente ÷ reperul de preț cerut (preț cerut €/m² × 90 m² construiți), excluzând taxele și costurile de achiziție. Randamentul operațional net este pre-impozit pe venit și nefinanțat, aplicând o sarcină de costuri operaționale presupusă de ~50% (management, curățenie/turnover, costuri de platformă și marketing, utilități, reparații, mentenanță și taxe locale). Prețurile cerute sunt folosite deliberat deoarece oportunitățile live sunt surse din inventarul portalurilor; taxele și costurile sunt modelate separat. Construit vs util: suprafața utilă ~80-90% din construită. IBI ~0,25% și venitul imputat ~0,15% din prețul de achiziție pe an, presupunând o valoare cadastrală ~jumătate din piață (raport tipic de coastă); în realitate ambele se stabilesc pe valoarea cadastrală, confirmată pe proprietate înainte de achiziție.

Prețuri de tranzacție & profil cumpărători	Consejo General del Notariado (acte înregistrate), provincia Alicante, mai 2025 - apr. 2026. Media provinciei 1.978 €/m².
Prețuri cerute	Idealista (€/m², suprafață construită), mai 2026. Media provinciei 2.811 €/m².
Venituri STR & listări	AirDNA (apartamente), iunie 2026.
Macro & populație	INE - populație, PIB, ocupare, rezidenți născuți în străinătate, 2025-2026. Volumul național al tranzacțiilor 2025 și ponderea cumpărătorilor străini: Colegio de Registradores / Property Registrars, conform Idealista, date preliminare 2025.
Reglementări & taxe	Regimul VUT valencian (Decret-Lege 9/2024); moratorii municipale incl. Alicante până la ~ian. 2027; aprobare comunitate 3/5 din 3 apr. 2025 (LPH reformată). Procedura națională de înregistrare unică RD 1312/2024 parțial anulată prin STS 620/2026, 19 mai 2026, Rec. 143/2025; înregistrarea regională valenciană VT/VUT și obligațiile de raportare neanulate rămân relevante. Golden Visa abolită (apr. 2025). Generalitat Valenciana; Agencia Tributaria; BOE.
Infrastructură & lifestyle	Aena (aeroport, DORA III); Renfe (AVE); Michelin Guide 2026; baze de date cu școli internaționale; directoare de golf și marine Costa Blanca.
Context segment prime	Tecnitasa 2025-2026; Cadena SER Alicante; Dils Lucas Fox 2026; Engel & Völkers Costa Blanca; Idealista luxury; Fine & Country; agenții locale Marina Alta; Singular Bank și CaixaBank Research.

Toate cifrele sunt date de piață orientative - nu consultanță de investiții, juridică sau fiscală. Statusul reglementărilor verificat la 25 iunie 2026; obțineți consultanță juridică specifică proprietății înainte de rezervare.