

ANALIZA PIEȚEI PENTRU CUMPĂRĂTORI INTERNAȚIONALI

Investiții în proprietăți pe Costa del Sol.

COSTA DEL SOL

MÁLAGA, SPANIA

3.019 €/m²

Preț mediu de tranzacționare ·
Málaga

+8,4%

Creștere prețuri 2025

42,5%

Cumpărători străini

5,5-10%

Interval randament brut STR

directimo

Consultanță profesională pentru cumpărători internaționali de proprietăți în destinații de vacanță

Iunie 2026 · directimo.com

Spania pe scurt

Context macro · 2025-2026

49,7 M

Populație (apr. 2026) - maxim istoric

+2,8%

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

9,9%

Șomaj - sub 10% pentru prima dată 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% anual), cel mai ridicat nivel din 2008. Cererea este susținută structural de creșterea record a populației, alimentată de imigrație, și de deficitul persistent de locuințe. Cumpărătorii străini au atins un nou record absolut, cu **97.300 de achiziții** (13,8% din piață), europenii fiind grupul dominant. Locuințele la revânzare au reprezentat ~79% din toate tranzacțiile, pe fondul ofertei reduse de locuințe noi.

Cumpărători străini în Spania - la nivel național, după naționalitate (T4 2025)			
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 întregii Spanii. Provincia Málaga are propriul mix de cumpărători, mult mai internațional (42,5% străini) - prezentat pe pagina următoare; cele două seturi de date nu se contrazic.			

Spania rămâne complet deschisă cumpărătorilor internaționali. Taxa de transfer de 100% propusă pentru cumpărătorii non-UE, nerezidenți (anunțată în ianuarie 2025) **nu a fost niciodată adoptată** și a fost eliminată din pachetul guvernamental pentru locuințe din 2026; oricum, ar fi vizat doar locuințele la revânzare și niciodată cetățenii UE/SEE.

Málaga - date oficiale de piață

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

3.019 €/m²

Preț mediu tranzacționat
(suprafață construită)

33.279

Vânzări (ultimele 12 luni)

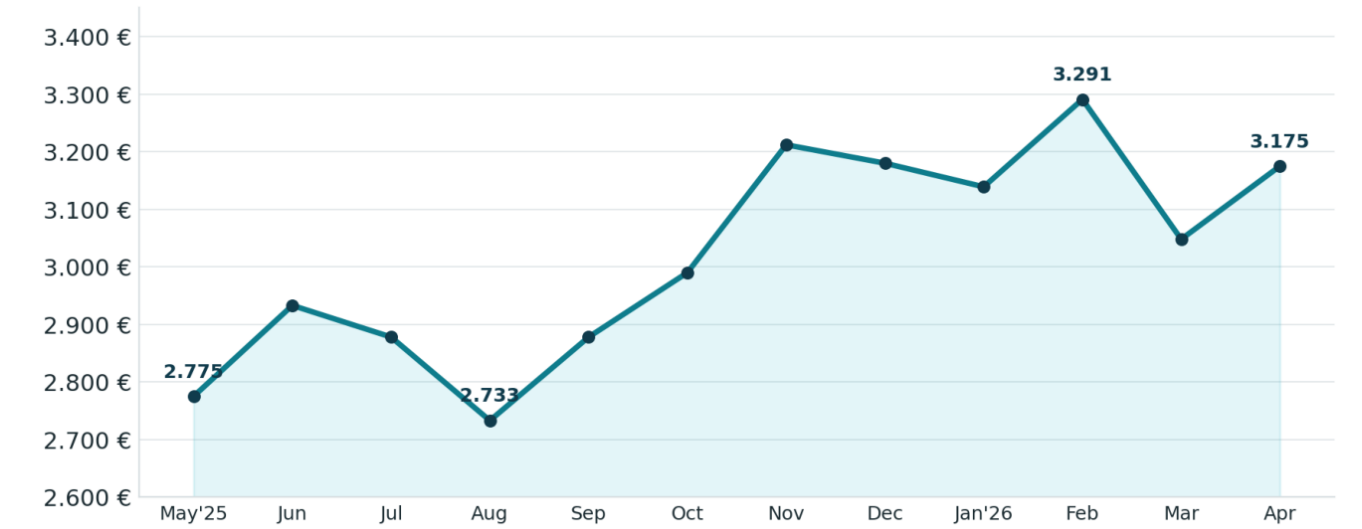
364.378 €

Valoare medie de achiziție

+8,4%

Evoluția prețurilor 2025

Málaga este provincia-reper de pe coasta Spaniei. Prețurile înregistrate de notari - indicatorul cel mai realist, deoarece reflectă actele de vânzare și nu prețurile cerute - au crescut cu **+8,4% în 2025**, după +13,0% în 2024 și +6,9% în 2023. Traectoria pe 12 luni a prețurilor este clar ascendentă:



Profilul cumpărătorilor și al stocului

Indicator	Valoare	Indicator	Valoare
Cumpărători străini	42,51%	Vârsta mediană a cumpărătorului	50 ani
Cumpărători persoane fizice	85,95%	Suprafață medie	121 m²
Locuințe la revânzare	85,42%	Apartamente	76,60%
Ani de venit pentru achiziție	9,42	Locuințe noi	14,58%

De ce contează pentru cumpărătorii internaționali

42,5% dintre cumpărătorii din Málaga sunt străini - una dintre cele mai mari ponderi din Spania - confirmând o cerere internațională structurală, nu speculativă. Cele mai mari comunități străine după achiziții sunt **Regatul Unit (13,4%), Țările de Jos (11,4%), Polonia (7,0%), Suedia (6,8%) și Germania (6,3%)**. Vârsta mediană de 50 de ani și ponderea de 86% a cumpărătorilor persoane fizice (non-corporate) indică o cerere orientată spre stil de viață și locuințe secundare, nu fluxuri instituționale.

Cum alegi zona pe Costa del Sol

Ghid al micro-piețelor de pe coastă, de la vest la est

Costa del Sol nu este o singură piață, ci un lanț de localități distincte, fiecare cu propriul nivel de preț, profil de cumpărător și profil de închiriere. Hărțile următoare parcurg coasta de la **vestul** de lux, prin **centrul** orientat spre valoare, până la **estul** emergent (Axarquía); cifrele sunt prețuri cerute în mai 2026 și randamente brute din închirieri pe termen scurt, preluate din secțiunile următoare.



Coasta Mălagăi dintr-o privire - de la Gibraltar și Sotogrande în vest până la Nerja și Axarquía în est.

Cele patru hărți din acest ghid aprofundează fiecare tronson: **Vestul** de lux din jurul Marbella și Benahavís; **vestul îndepărtat**, cu apreciere rapidă, al Estepona, Casares și Manilva; **centrul** cu randamente ridicate, de la Mijas la orașul Málaga; și **estul** orientat spre valoare, de la Rincón de la Victoria la Nerja.

Clima pe Costa del Sol, pe scurt

~320 de zile însorite pe an · vara ~30°C / ~22°C zi/noapte (august) · iarna ~17°C / ~8°C zi/noapte (ianuarie), blând ziua chiar și iarna · temperatura mării ~23°C (aug.) până la ~15°C (feb.). Climă mediteraneeană blândă, cu mai multe microclimate și unele dintre cele mai blânde ierni din Europa.

Vest - Marbella și Benahavís



Marbella • 5.581 €/m²

Stațiunea cea mai prestigioasă a Spaniei - 27 km de coastă, de la Nueva Andalucía la Elviria, cu Golden Mile (Puente Romano, Marbella Club) ca nucleu ultra-lux. *Potrivită pentru locuire de lux, proprietăți de prestigiu și relocare de familie, cu potențial solid de creștere a capitalului.*

San Pedro de Alcántara • 4.652 €/m² • vestul Marbellei

Localitatea rezidențială vestică a Marbellei - autentică și locuită tot anul, cu promenadă de coastă modernizată și acces către New Golden Mile. mai accesibilă decât nucleul Marbella. *Potrivită pentru locuire de zi cu zi și valoare în cadrul brandului Marbella.*

Nueva Andalucía • 6.023 €/m² • în spatele Puerto Banús

„Golf Valley” din spatele Puerto Banús - zonă rezidențială foarte căutată, cu terenuri de golf, vile și apartamente pentru familii, la câteva minute de marină și de scena premium de lifestyle din Marbella.

Potrivită pentru golf, viață de familie și cerere de închiriere.

Elviria / Marbella Est • 4.512 €/m² • zona estică de plajă

Tronsonul estic, verde, al Marbellei - Elviria, Las Chapas, Los Monteros și Cabopino - cu unele dintre cele mai bune plaje de pe coastă, restaurante de plajă active pe tot parcursul anului și beach cluburi de lux precum Nikki Beach Marbella și La Cabane by Dolce&Gabbana.

Potrivită pentru locuire de familie lângă plajă și cerere solidă pentru închirieri de vacanță.

Benahavís • 5.389 €/m²

Dealurile deasupra Marbellei: enclave de golf securizate precum La Zagaleta, La Quinta și Los Flamingos, printre cele mai exclusive adrese din sudul Europei. Dominată de vile. *Potrivită pentru intimitate, investiții patrimoniale pe termen lung și stil de viață de lux cu golf.*

Vest îndepărtat - Estepona, Casares, Manilva și Sotogrande



Estepona · 4.307 €/m² · +11,6%

„Grădina Costa del Sol”: un centru vechi colorat plus New Golden Mile, aflată în creștere rapidă, cu resorturi noi spre Puerto Banús. *Potrivită pentru valoare, cu creștere puternică a capitalului și produs nou.*

New Golden Mile · 4.191 €/m² · coasta Estepona-San Pedro

Fâșia de coastă cu resorturi noi, beach cluburi și golf, de la Estepona spre San Pedro și Puerto Banús - principala rezervă de dezvoltări moderne de brand a coastei. *Potrivită pentru produs nou, cu creștere puternică a capitalului.*

Finca Cortesín · coasta Casares

O enclavă de resort ultra-premium pe coasta Casares - hotel de cinci stele, golf de campionat (fostă gazdă Solheim Cup și Volvo Masters), vile exclusiviste și rezidențe de brand. *Potrivită pentru stil de viață de resort de prestigiu și golf la capătul vestic al coastei.*

Casares · 3.611 €/m² · +12,1%

Premium emergent între coastă și sat: satul alb de pe dealuri, spre interior, și o coastă de resort în dezvoltare, cu creștere de prețuri de două cifre. *Potrivită pentru un ritm relaxat, cu potențial de apreciere a capitalului.*

Manilva · 3.091 €/m² · +16,0%

Frontiera vestică accesibilă, lângă Sotogrande, cu creștere de prețuri de două cifre. *Potrivită pentru cumpărători de coastă la buget de intrare, care caută potențial de piață emergentă.*

Sotogrande (Cádiz) · 3.789 €/m²

Un resort premium securizat, cu polo, marină și golf, imediat la vest de Manilva - tehnic în provincia Cádiz. *Potrivită pentru locuire exclusivă, în stil resort.*

Centru - de la Mijas la orașul Málaga



Mijas · 3.733 €/m² · +12,9%

Combină Mijas Costa (La Cala) de pe coastă cu satul alb din interior - două sub-piețe foarte diferite sub același nume. *Potrivită pentru stil de viață activ, venit din chirii și creștere.*

Fuengirola · 4.509 €/m²

O stațiune densă și animată, cu dezvoltările Higuero și cerere foarte puternică de închiriere. *Potrivită pentru venit din chirii și locuire modernă pe coastă - de reținut limitele noi pentru licențele STR.*

Benalmádena · 4.122 €/m²

Plaje, Puerto Marina și atracții pentru familii. *Potrivită pentru viață de familie și chirii stabile.*

Torremolinos · 4.032 €/m² · +12,7%

Clasicul hub de turism de plajă, în regenerare, cu cerere mare pentru sejururi scurte și una dintre cele mai consacrate scene inclusive LGBTQ+ din Spania (La Nogalera). *Potrivită pentru randament din chirii și un stil de viață vibrant la plajă.*

Málaga oraș · 3.755 €/m²

Capitala culturală (Picasso, Pompidou, Soho) și hubul aeroportuar - cel mai mare randament de pe coastă, dar și cea mai strictă licențiere. *Potrivită pentru randament urban și cultură, dacă licența este posibilă.*

Est - Axarquía · de la Rincón de la Victoria la Nerja



Rincón de la Victoria · 3.422 €/m² · +12,6%

Suburbia de plajă estică a orașului Málaga (El Cantal, La Cala del Moral), la 15 minute de capitală - o localitate relaxată, locuită tot anul, mai degrabă locală decât turistică. *Potrivită pentru locuire pe coastă la valoare bună, aproape de oraș.*

Torre del Mar / Vélez-Málaga · 3.371 €/m² (coastă) · +14,6%

Hubul comercial al Axarquía: promenada largă și plajele din Torre del Mar pe coastă, plus orașul Vélez-Málaga, imediat în spatele fâșiei de coastă, cu locuințe mai accesibile (1.960 €/m²). *Potrivită pentru valoare de coastă și viață locală autentică.*

Torrox · 3.123 €/m² · +12,4%

Promovat ca având „cel mai bun climat din Europa”, împărțit între Torrox Costa - plaje și o comunitate germană mare, bine stabilită - și satul din interior. *Potrivită pentru cumpărători de coastă la preț de intrare și cerere de închiriere constantă tot anul.*

Nerja · 3.860 €/m² · +8,1%

Stațiunea-fanion a Axarquía - Balcón de Europa, peșterile Nerja și Maro și o succesiune de golfuri sub stânci; cea mai matură piață internațională la est de Málaga. *Potrivită pentru cerere dovedită de închiriere de vacanță și stil de viață premium pe coastă.*

Frigiliana · 3.337 €/m² · +5,2%

Satul alb de pe dealuri, deasupra Nerja, inclus adesea printre cele mai frumoase din Spania - case cu caracter și priveliști, fără front propriu la mare. *Potrivită pentru farmec, conservarea capitalului și închirieri boutique.*

În interior, satele de munte din Axarquía - Cómpeta, Sayalonga, Canillas de Aceituno - se apreciază rapid de la o bază redusă (Cómpeta +26,1% anual, pe volume mici), pentru cumpărători care caută autenticitate și preț înaintea plajei.

Unde ar trebui să cumperi?

Potrivirea micro-piețelor de pe coastă cu obiectivul tău

Detaliile pe zone parcurg coasta de la vest la est. Această pagină le sintetizează într-o singură perspectivă decizională: alege obiectivul principal, apoi citește zonele potrivite, rațiunea și ce verificăm înainte de angajament. Cifrele trimit la tabelele de prețuri și randamente din raport.

Obiectivul tău	Zone potrivite	De ce	Atenție la
Randament chirii (STR)	Málaga oraș, Rincón de la Victoria, Torrox, Mijas, Nerja	Cele mai mari randamente brute STR de pe coastă (7,2-10,1%)	Fezabilitatea licenței (moratoriu în Málaga); sezonabilitate
Creștere de capital	Estepona, Manilva, Casares, Mijas, Torremolinos	Creșteri anuale de preț de două cifre (+11,6% până la +16,0%)	Comparabile slabe la revânzarea off-plan; plata în avans pentru „creștere viitoare”
Lux / conservare	Marbella, Benahavís, Golden Mile, Nueva Andalucía	Lichiditate premium, proprietăți de prestigiu, piață profundă de revânzare la vârf	Intrare ridicată (≈5.400-5.600 €/m²); bazin îngust la nivelul ultra-premium
Familie / stil de viață	Marbella Est (Elviria), Benalmádena, San Pedro, La Cala de Mijas, Nerja	Plaje, școli internaționale, comunitate pe tot parcursul anului	Randamente mai moderate decât într-un pariu STR pur
Buget de intrare	Manilva, Torrox, Vélez-Málaga (interior), satele Axarquía	Cele mai mici €/m² (≈1.960-3.120), potențial de piață emergentă	Lichiditate / sezonabilitate; legalitate rurală (AFO) în interior

Lichiditate la vânzare - cui poți revinde?

Foarte lichide: Marbella, Estepona, Málaga oraș, Mijas, Benalmádena, Fuengirola. **Lichide, dar mai sensibile la preț:** Torremolinos, Nerja, Rincón. **Piață mai îngustă / lichiditate mai redusă:** Casares, Manilva, Frigiliana, interiorul Axarquía. **Active de prestigiu / de nișă:** Benahavís, La Zagaleta, Finca Cortesín, Sotogrande. O proprietate bună nu este doar una care se închiriază bine, ci una pe care o poți revinde către o bază largă de cumpărători.

Stil de viață, infrastructură și conectivitate

Ce susține cererea pe tot parcursul anului - nu doar vara

Pentru cumpărătorii care se relochează sau caută o locuință secundară, infrastructura practică decide la fel de mult ca prețul - și susține cererea în afara vârfului de vară. Coasta este neobișnuit de bine echipată: **40+ școli internaționale** (britanice, IB, germane, scandinave) în jurul Marbella, Estepona, Mijas Costa, Benalmádena și Sotogrande; o rețea densă de spitale private (Quirón, HC Marbella, Vithas/Xanit, Hospiten); **70+ terenuri de golf** - cea mai mare concentrare din Europa continentală; și peste o duzină de marine. Aeroportul Málaga (**al 4-lea din Spania, ~26,8M pasageri în 2025**) are **162 de destinații directe** operate de 64 de companii aeriene, inclusiv rute europene și nord-americane; AVE ajunge la Madrid în **~2h30**; schiul în Sierra Nevada este la **sub 2 ore**; iar coasta are **~320 de zile însorite pe an**.

Zonă	Aeroport	Cerere tot anul	Școli int.	Golf	Plajă	Potrivit pentru
Málaga oraș	~10-15 min	Ridicată	Mediu-ridicat	Scăzut	Mediu	Randament urban & cultură
Benalmádena	~20 min	Ridicată	Ridicat	Mediu	Ridicat	Familie & chirii stabile
Fuengirola	~25 min	Ridicată	Ridicat	Mediu	Ridicat	Venit din chirii
Mijas (Costa)	~25-35 min	Ridicată	Ridicat	Ridicat	Ridicat	Randament & stil de viață
Marbella	~40-50 min	Ridicată	Ridicat	Ridicat	Ridicat	Lux & familie
Estepona	~50-60 min	Mediu-ridicată	Ridicat	Ridicat	Ridicat	Creștere & locuințe noi
Nerja	~50-60 min	Medie	Mediu	Scăzut	Ridicat	Închirieri de vacanță & stil de viață

PROFUNZIMEA OFERTEI DE STIL DE VIAȚĂ

Gastronomia de nivel Michelin susține scena locală - **restaurante cu stele Michelin, precum Skina și El Lago**, plus Edge at El Fuerte, condus de chef Paco Pérez - alături de deschiderile din 2026 La Petite Maison (Puente Romano), TATEL (Golden Mile) și Sabine Beach. Un val de **hoteluri de 5*** este în derulare: Waldorf Astoria at Higuera, Four Seasons (Rio Real), W Marbella, Conrad Costa del Sol (Casares) și Kimpton Los Monteros, iar istoricul Don Carlos s-a redeschis. Vara aduce festivalul Starlite, iar calendarul de golf include evenimente majore - LIV Golf Andalucía la Valderrama și Andalucía Costa del Sol Open de España la La Cala (nov. 2026).

Conectivitate & cerere structurală

Aeroportul Málaga își extinde capacitatea terminalului (AENA) și este un sit-test pentru unul dintre primele coridoare de taxiuri aeriene eVTOL din Spania - proiectul OperA finanțat de UE, cu prime zboruri demonstrative Málaga-Granada la final de 2025 și o posibilă legătură Málaga-Marbella de ~15-20 minute vizată în jurul anului 2030, sub rezerva aprobărilor tehnologice și de reglementare. Structural, Spania a depășit pentru prima dată 10 milioane de rezidenți născuți în străinătate (1 ian. 2026, INE - 20,3% din populație), motorul demografic din spatele cererii internaționale pe tot parcursul anului.

Timpii până la aeroport sunt indicativi pentru condus în afara orelor de vârf; ratingurile calitative reflectă forța relativă în provincie. Surse: INE; AENA; proiectul OperA; Panorama Marbella; Olive Press / Andalucía.com.

Costa del Sol - prețuri pe municipiu

Prețuri cerute Idealista · suprafață construită · mai 2026

Tabelul de mai jos arată prețurile cerute actuale pe municipiu, de la vest la est. Costa del Sol vestică (Marbella, Benahavís) conduce provincia; localitățile de coastă mid-tier se apreciază cel mai rapid - Mijas, Torremolinos, Manilva și mai multe localități din estul Axarquía au toate creșteri anuale de două cifre.

Municipiu	€/m ² (mai 2026)	Variație anuală
Marbella	5.581	+8,1%
Benahavís	5.389	+9,0%
Fuengirola	4.509	+8,9%
Estepona	4.307	+11,6%
Benalmádena	4.122	+8,9%
Torremolinos	4.032	+12,7%
Nerja	3.860	+8,1%
Sotogrande (Cádiz)	3.789	+12,6%
Málaga capitală	3.755	+9,6%
Mijas	3.733	+12,9%
Casares	3.611	+12,1%
Rincón de la Victoria	3.422	+12,6%
Torre del Mar	3.371	+14,6%
Frigiliana	3.337	+5,2%
Torrox	3.123	+12,4%
Manilva	3.091	+16,0%
Vélez-Málaga (interior)	1.960	+13,9%

Sotogrande este în provincia Cádiz. Vélez-Málaga indică prețul pentru orașul din interior; nucleul de coastă Torre del Mar din același municipiu cere ~3.371 €/m².

CUM SĂ CITEȘTI PREȚUL: CONSTRUIT VS UTIL, CERUT VS TRANZACȚIONAT

Suprafața construită (m² construido) - standardul citat peste tot mai sus - include pereții interiori și o cotă din spațiile comune; terasele contează doar parțial. Suprafața utilă (m² útil), adică spațiul real de locuit, este de regulă 80-90% din construit; astfel, un apartament de „90 m² construit” oferă ~75-81 m² utili, iar prețurile raportate la util sunt cu ~10-20% mai mari.

Separat, acestea sunt prețuri cerute. Media tranzacțiilor notariale este mai mică decât media portalurilor (3.019 vs 4.158 €/m² la nivel de provincie). Tratați diferența mai ales ca efect de mix și timing, nu ca discount negociabil: datele notariale includ toate finalizările, stocul mai accesibil din interiorul coastei și prețurile off-plan agreeate cu 1-2 ani mai devreme, în timp ce portalurile supra-reprezintă listările active, duplicate și adesea mai scumpe de pe coastă. De aceea folosim prețuri cerute când dimensionăm achizițiile și randamentele: sunt cel mai bun proxy pentru inventarul live pe care cumpărătorul îl poate oferta. Taxele și comisioanele de achiziție sunt modelate separat, peste prețul agreeat.

Segmentul premium și de lux

Marbella și Triunghiul de Aur - repere independente

Cifrele provinciale anterioare sunt ponderate de volumul pieței mid-market. Marbella și Triunghiul de Aur (Marbella, Estepona, Benahavís) funcționează pe dinamici proprii - iar trei surse independente, Panorama, Knight Frank și Engel & Völkers, converg în lectura pentru 2026: o fază de consolidare, cu prețuri premium ferme pe fondul ofertei rare.

€4.228/m²

Preț real Marbella, 12 luni până în sept. 2025 (+12,6%) - Portal Notarial

+8,1%

Creștere prime Marbella 2025 vs media globală luxury 3,2% - Knight Frank PIRI

8.540

Vânzări Triunghiul de Aur 2025 (Marbella 51,3%); T1'26 -35,6% t/t, prețuri stabile - KF/DM

63%

Cumpărători străini în Marbella; <10% dintre >€2M folosesc credit - Portal Notarial

Micro-piață Marbella · prețuri reale de tranzacționare (Portal Notarial)	€/m ²
Golden Mile & Nagüeles	~5.753
Nueva Andalucía & Puerto Banús	~4.225
Puente Romano beachfront (record)	până la ~30.000

Prețul mediu de vânzare în Marbella este €711.138 vs €210.361 la nivel național (~3x).

Oferta este constrângerea-cheie

Engel & Völkers raportează aproximativ **80.000 de cumpărători interesați de lux** pentru ~8.000 de listări (~10:1), cu 70-90% dintre cumpărătorii premium de coastă străini și până la 84-95% plătind cash în vestul Marbellei. O perspectivă din partea cumpărătorului (Drumelia) descrie 2025 ca normalizare - cerere intactă, dar mai prudentă, cu decizii mai lungi, oferte mai joase și negocieri mai dificile - exact contextul în care consultanța independentă adaugă valoare.

Rezidențe de brand - Marbella conduce Europa

Peste o duzină de proiecte sunt în derulare; Knight Frank estimează prima de preț la **25-35%** peste locuințe non-branded comparabile. Proiecte fanion: Four Seasons (Rio Real), W Marbella (Las Chapas), St Regis Residences (Finca Cortesín), Waldorf Astoria (Higuerón), Karl Lagerfeld Villas, Marbella Design Hills by Dolce & Gabbana.

Prognoze macro (terțe, naționale - nu ale Directimo): BBVA Research proiectează prețuri ale locuințelor în Spania de +12% în 2026 (revizuit de la 10,2%; deficit de ~800.000 locuințe), CaixaBank ~6,3%; prognozele pentru Costa del Sol se grupează la 5-9%. Cifrele naționale avansează mai rapid decât ritmul mai temperat al segmentului premium.

Ce poți cumpăra cu bugetul tău?

Bugete de referință pe sub-zone · locuințe noi & revânzare

Pentru un cumpărător internațional, €/m² este abstract. Reperele de mai jos traduc bugetul în tip de produs și sub-zonă. Cifrele pentru apartamente vizează **2 dormitoare**; un al treilea dormitor adaugă ~20-30%, iar o vedere premium sau o poziție pe prima linie ~30-50% în aceeași zonă. Locuințele noi au **TVA (10%) + AJD (1,2%)**; revânzările au **ITP (7%)**. Peste preț, bugetați ~13-14% taxe & costuri pentru locuințe noi și ~9,5-10,5% pentru revânzare.

APARTAMENTE NOI · REFERINȚĂ 2 DORMITOARE

€300k-400k	Fuengirola · Benalmádena (dealuri) · Mijas (interior) · Estepona Vest · Casares · Manilva · Costa del Sol Est (Axarquía)
€400k-500k	Málaga oraș · Torremolinos · Benalmádena Costa · La Cala de Mijas · San Pedro (pueblo) · Estepona Est / oraș
€500k-1M	Málaga centru · Marbella Est · Nueva Andalucía · San Pedro de Alcántara · Benahavís · Finca Cortesín · Sotogrande
€1M-3M+	Primă linie la plajă · Marbella Golden Mile · Marbella Est, lângă plajă

CASE ÎNȘIRUITE & VILE NOI

€500k-1,5M	Mijas (interior) · Benalmádena (dealuri) · Manilva · Casares · Costa del Sol Est · Estepona (Est / Vest)
€1,5M-3M	Benahavís · Marbella Vest · Marbella Est · Mijas Costa · Finca Cortesín · New Golden Mile
€3M-5M+	Golden Mile · La Zagaleta · Sierra Blanca · Los Monteros · Cascada de Camoján · primă linie la plajă

APARTAMENTE LA REVÂNZARE & CASE DE RENOVAT

€300k-400k	Apartamente la revânzare	Benalmádena Costa · Mijas Costa · Estepona Est
€400k-500k	Apartamente la revânzare	La Cala de Mijas · Marbella Est · Nueva Andalucía · San Pedro de Alcántara · New Golden Mile · Benahavís · Sotogrande
€500k-1M	Apartamente la revânzare	Revânzări Golden Mile · penthouse-uri · poziții premium lângă plajă · primă linie la plajă
€1M-2M	Case de renovat	Lângă plajă · Marbella Est · Nueva Andalucía · San Pedro de Alcántara · New Golden Mile · Benahavís

Repere Directimo; verificați împreună cu tabelul de prețuri cerute pe municipii de pe pagina precedentă. Directimo confirmă dacă o proprietate este corect prețuită față de comparabilele locale înainte să oferiți.

Randamente din investiții în închirieri pe termen scurt

Venituri AirDNA / Airbnb pe apartament ÷ reper de preț cerut · iunie 2026

Randament brut = venit anual din închiriere pe termen scurt pe apartament (AirDNA, pe baza datelor de tip Airbnb/VRBO) împărțit la un reper de preț cerut: preț cerut €/m² × 90 m² construiți, fără taxe și costurile de achiziție. Randamentul operațional net aplică o ipoteză de ~50% costuri operaționale și este prezentat înainte de impozit pe venit, finanțare și situația fiscală personală. Prețurile cerute sunt folosite deliberat, deoarece oportunitățile live provin din inventarul portalurilor; taxele și costurile se modelează separat la calculul capitalului total investit.

Zonă	AirDNA/an	€/m²	Benchmark cerut (90 m²)	Brut	Net op.	Anunțuri a/a
Málaga capitală	34.071 €	3.755	337.950 €	10,1%	5,0%	+0,5%
Sotogrande (Cádiz)	28.131 €	3.789	341.010 €	8,2%	4,1%	-17,9%
Rincón de la Victoria	23.756 €	3.422	307.980 €	7,7%	3,9%	-11,6%
Torrox	20.993 €	3.123	281.070 €	7,5%	3,7%	-12,3%
Mijas	24.622 €	3.733	335.970 €	7,3%	3,7%	-10,0%
Nerja	24.876 €	3.860	347.400 €	7,2%	3,6%	-7,7%
Estepona	27.694 €	4.307	387.630 €	7,1%	3,6%	+1,8%
Torremolinos	25.790 €	4.032	362.880 €	7,1%	3,6%	-3,7%
Manilva	19.196 €	3.091	278.190 €	6,9%	3,5%	-22,9%
Casares	22.259 €	3.611	324.990 €	6,8%	3,4%	-27,6%
Frigiliana	20.380 €	3.337	300.330 €	6,8%	3,4%	-7,9%
Marbella	33.540 €	5.581	502.290 €	6,7%	3,3%	-10,1%
Fuengirola	27.118 €	4.509	405.810 €	6,7%	3,3%	-3,2%
Torre del Mar / Vélez-Málaga	19.974 €	3.371	303.390 €	6,6%	3,3%	-9,8%
Benalmádena	24.167 €	4.122	370.980 €	6,5%	3,3%	-5,5%
Benahavís	26.733 €	5.389	485.010 €	5,5%	2,8%	-14,3%

Randamentul operațional net este înainte de IRNR/impozit pe venit, costuri ipotecare și situația fiscală personală. Costurile operaționale includ management, curățenie/turnover, platforme/marketing, utilități, mentenanță, reparații și taxe locale recurente unde este cazul.

Trei lucruri de știut înainte să urmărești randamentul afișat

1 • Randament de top ≠ licență obținută.

2 • Oferta se contractă.

3 • Unele zone cer o notă de prudență.

Ce strategie de închiriere?

Pe termen scurt, mediu și lung - comparație

Tip de închiriere	Brut	Net	Cerere	Licență turistică	Flexibilitate
Termen scurt (turistic)	5,5-10,1%	2,8-5,0%	Foarte ridicată, sezonieră	Necesară (înregistrare VFT); licențe noi înghețate/limitate în Málaga, Fuengirola, Manilva	Ridicăta
Termen mediu (2-12 luni)	5-7%	3-4,5%	Ridicăta, constantă (nomazi, relocări)	Nu este necesară	Bună
Termen lung (12+ luni)	4-6%	2,5-4%	Foarte ridicată	Nu este necesară	Scăzută

Termen scurt = randamentele brute AirDNA din acest raport pe un benchmark de preț cerut. Randamentul operațional net aplică o ipoteză de ~50% costuri operaționale și exclude impozitul pe venit, finanțarea și situația fiscală personală. Termen mediu și lung sunt intervale indicative

Termen scurt = randamentele brute AirDNA din acest raport pe un reper de preț cerut. Randamentul operațional net aplică o ipoteză de ~50% costuri operaționale și exclude impozitul pe venit, finanțarea și situația fiscală personală. Termen mediu și lung sunt intervale indicative la nivelul coastei. Termenul lung are cele mai mici costuri curente, dar cea mai redusă flexibilitate de majorare a chiriei: creșterile anuale ale chiriei pentru contractele de reședință principală sunt plafonate de indicele național oficial (IRAV), prin design la sau sub inflație - în jur de 2,4-2,5% în 2026 - indiferent cât de repede cresc chiriile de piață. Închirierile turistice și sezoniere (termen mediu) nu sunt supuse acestui plafon. Directimo validează randamentul realizabil pentru fiecare municipiu față de date live înainte de angajament.

Închirierea pe termen scurt are cel mai mare randament estimat, dar și cel mai mare risc de reglementare și licența cea mai greu de obținut după 2025; dacă o proprietate nu poate obține sau păstra VFT, termenul mediu și termenul lung rămân alternative solide.

Málaga oraș - pivotul către termen mediu

Málaga oraș arată cel mai mare randament brut STR de pe coastă (~10,1%), dar moratoriul VUT la nivel de oraș limitează licențele turistice noi. Pe măsură ce orașul crește ca hub tech - Google Safety Engineering Center, hubul european R&D Vodafone și parcul tehnologic PTA atrag profesioniști relocați - mulți investitori se orientează către închirieri pe termen mediu (2-12 luni) pentru chiriași corporate și digital nomads: acestea nu au nevoie de licență turistică, evită moratoriul și susțin un grad redus de neocupare la chirii lunare premium.

POTRIVEȘTE STRATEGIA CU OBIECTIVUL TĂU

Termenul scurt se potrivește proprietarilor care urmăresc cel mai mare randament, pot obține și păstra o VFT și acceptă management activ și risc de reglementare. Termenul mediu (2-12 luni) nu cere licență și captează cererea în creștere din partea nomazilor digitali și relocărilor - venit stabil, mult mai puține schimbări de chiriași și fără expunere la blocaje de licențe turistice. Termenul lung este opțiunea cu cea mai mică implicare și cu cele mai mici costuri, schimbând flexibilitatea de creștere a chiriei (majorări plafonate de IRAV) pe stabilitate și grad de neocupare aproape zero. Directimo modelează randamentul net realist al fiecărei opțiuni pentru proprietatea și municipiul tău înainte de angajament.

Închiriere pe termen scurt: risc de licență & due diligence

Unde licența turistică se obține cel mai greu - și ce verificăm mai întâi

Randamentul din tabel contează doar dacă proprietatea poate fi închiriată legal în regim turistic. Asta înseamnă o înregistrare turistică regională validă (VFT/VUT la Junta de Andalucía), plus respectarea regulilor comunității de proprietari și a restricțiilor municipale. După 2025, regulile diferă mult de la un municipiu la altul: aceeași rentabilitate brută poate fi realistă într-o localitate și greu de obținut în alta. Pentru cumpărători contează două clarificări recente: o licență VFT existentă se poate transfera odată cu proprietatea, cu notificarea schimbării de titular și cu respectarea condițiilor proprietății; iar Curtea Supremă a anulat parțial procedura națională de înregistrare unică din RD 1312/2024. În practică, rămân decisive înregistrarea andaluză VFT/RTA, statutul comunității și restricțiile locale.

ALERTĂ DE PIAȚĂ · MAI 2026

Curtea Supremă (ST5 620/2026, 19 mai 2026) a anulat parțial RD 1312/2024, eliminând numărul național unic de înregistrare care era cerut pentru promovarea online a unei închirieri pe termen scurt. Pentru cumpărătorii internaționali, aceasta elimină un strat de birocrație centrală: viabilitatea este decisă de înregistrarea andaluză VFT/RTA, regulile municipale și comunitatea de proprietari. *Ventanilla única* înseamnă „ghiseu unic digital” pentru transmiterea datelor de platforme și raportări; obligațiile de date care rămân în vigoare trebuie tratate în continuare ca relevante.

Zonă	Status (2025-2026)	Risc	De verificat înainte de ofertă
Málaga oraș	Moratoriu la nivel de oraș pentru licențe VUT noi din aug. 2025 (≈3 ani, prin PGOU), peste blocajul anterior în 43 districte saturate (>8%)	Ridicat	VFT existentă și înregistrată (se transferă la vânzare); ruta apartamento turístico
Mijas	Printre cele mai saturate din provincie (~10.000+ VUT) și acum în contractie; statutele comunității sunt decisive	Mediu-ridicat	Statutele comunității; orice limită municipală
Benalmádena	Cea mai mare scădere proporțională din provincie; licențele noi sunt adesea blocate de statutele comunității	Mediu-ridicat	Statutele comunității (data înscrierii); aprobarea clădirii
Fuengirola	Limite pentru licențe noi; taxă de salubritate turistică mai mare; discount IBI eliminat pentru apartamente de vacanță	Ridicat	Reguli municipale; aprobarea comunității
Manilva	Moratoriu de 3 ani pentru licențe STR noi deja în vigoare; saturație ridicată (~2.400 VFT)	Ridicat	Confirmarea sferei moratoriului cu ayuntamiento
Marbella	Ordonanța interzice transformarea spațiilor comerciale / de parter în apartamente turistice; statutele comunității decid	Mediu	Statute; tipul clădirii
Estepona	Încă relativ atractivă pentru licențe noi	Mediu	Aprobarea clădirii / comunității
Axarquía de est	Mai flexibilă - stocul încă crește în Nerja, Torrox, Frigiliana - dar verificarea rămâne necesară	Mediu-scăzut	Legalitate rurală/de coastă; regulile comunității

Înainte să cumperi pentru închiriere pe termen scurt, verificăm

- ✓ Clădirea permite utilizarea turistică
- ✓ Statutele comunității nu interzic STR - și data înscrierii oricărei interdicții
- ✓ Pentru o activitate nouă într-un bloc, aprobarea a 3/5 (60%) dintre proprietari este obținută
- ✓ O VFT existentă este validă și înregistrată - se transferă la vânzare
- ✓ Înregistrarea regională VFT/RTA este în vigoare (numărul național nu mai este necesar)
- ✓ Proprietatea nu este într-un moratoriu municipal / zonă saturată
- ✓ Probleme de ocupare, acces și licență de primă ocupare
- ✓ Orice suprataxă municipală de deșeuri pentru apartamente turistice
- ✓ Legalitate completă dacă este rurală / AFO / în afara terenului urban

Schimbare-cheie 2025-2026: o licență existentă se transferă cu proprietatea la vânzare (este atașată proprietății, nu proprietarului - decizie DGSJFP, iulie 2025); cumpărătorul notifică schimbarea de titular și nu are nevoie de un nou vot al comunității. Începerea unei activități turistice noi într-un bloc de apartamente cere în continuare aprobarea prealabilă a 3/5 (60%) dintre proprietari (Ley de Propiedad Horizontal reformată, Legea Organică 1/2025).

Procesul de cumpărare

Cumpărare de la distanță, pas cu pas - împreună cu consultantul tău Directimo

Cumpărarea în Spania ca nerezident este simplă atunci când succesiunea pașilor și costurile sunt clare dinainte. O achiziție tipică parcurge șapte etape:

- 1. Definește criteriile & lista scurtă.** Stabilește bugetul, locația și criteriile obligatorii cu consultantul tău și primește o listă curatoriată de proprietăți verificate - vizionate fizic sau de la distanță, prin video.
- 2. NIE & cont bancar.** Obține numărul fiscal spaniol pentru străini (NIE) și deschide un cont bancar local; ambele sunt necesare pentru tranzacție și plata taxelor.
- 3. Rezervare & depozit.** Semnează contractul de rezervare și plătește un depozit de blocare (~€6.000-10.000) pentru a scoate proprietatea de pe piață. La revânzare, depozitul ajunge apoi la ~10% la contractul privat; la locuințe noi / off-plan, rezervarea plus plățile etapizate ajung de regulă la ~20-30% înainte de finalizare.
- 4. Due diligence & contract privat.** Avocatul tău independent verifică titlul, datoriile, licențele și urbanismul înainte să semnezi contractul privat de cumpărare (contrato de arras).
- 5. Ipotecă (dacă finanțezi).** Banca face evaluarea și aprobă creditul; bugetează costurile de constituire ale ipotecii și taxa de timbru pentru actul ipotecar.
- 6. Finalizare & escritura.** Semnezi escritura în fața notarului, plătești soldul, taxele și costurile și primești cheile - proprietatea se transferă în acest moment.
- 7. După finalizare.** Actul se înscrie în registru, iar utilitățile și IBI se trec pe numele tău. Pentru închirieri de vacanță, agentul cumpărătorului și avocatul verifică fezabilitatea licenței, coordonează transferul sau cererea acolo unde este legal posibil și modelează alternativa de rezervă pe termen mediu/lung dacă STR nu este viabil.

Finanțare ca nerezident

Grad maxim de finanțare ~70% (vs ~80% pentru rezidenți) · grad maxim de îndatorare ~35% din venitul net · termen până la ~20 de ani · un broker de credit (plătit de cumpărător, ~1,21% incl. TVA) poate ajuta la obținerea unor condiții de finanțare mai bune · bugetează evaluarea băncii și taxa de timbru (AJD) pe actul ipotecar.

Cumpărare locuință nouă / off-plan

Garanție structurală de 10 ani (obligatorie) pentru construcțiile noi · plățile etapizate off-plan sunt protejate prin garanție bancară obligatorie sau poliță de asigurare pe care dezvoltatorul trebuie să o dețină și sunt cel mai sigur rulate prin contul client al avocatului · după predare, garanție de 1 an pentru defecte de finisaj și 3 ani pentru umezeală sau infiltrații.

Efectul de levier - notă prudentă

Finanțarea este opțională și amplifică atât randamentele, cât și riscul. În condiții de nerezident (~70% LTV, ~20 de ani), împrumutul îmbunătățește randamentul pe capitalul propriu doar când randamentul operațional net depășește costul total al creditului - și amplifică pierderile la fel de ușor dacă dobânzile cresc, chiriile slăbesc sau locuința stă goală. Directimo modelează fiecare achiziție mai întâi fără efect de levier; orice scenariu cu finanțare este sensibilizat, nu proiecție.

Cum se integrează Directimo

Ca serviciu dedicat de consultanță pentru cumpărători, Directimo te reprezintă pe tine - nu vânzătorul - în fiecare etapă de mai sus: identificarea și compararea proprietăților, coordonarea avocatului, notarului și băncii, plus gestionarea documentației pentru licență și înregistrare, integral de la distanță, de la început până la final.

Actualizare reglementări & fiscalitate

Ce s-a schimbat în 2025-2026

ÎNCHIRIERI PE TERMEN SCURT

Procedura națională de înregistrare unică - anulată parțial. 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 promovarea online a închirierilor pe termen scurt (Tribunal Supremo, STS 620/2026, 19 mai 2026). Ce rămâne pentru cumpărătorii din Andaluzia: înregistrarea regională VFT/RTA, restricțiile municipale, regulile comunității, raportarea călătorilor și obligațiile de platformă/date în măsura în care nu au fost anulate. Practic, două straturi locale decid în continuare viabilitatea: înregistrarea turistică andaluză și regimul municipiu/comunitate.

Licențele se transferă acum cu proprietatea. O licență turistică existentă se transferă la vânzare - este atașată proprietății, nu proprietarului (decizie DGSJFP, iulie 2025); cumpărătorul notifică doar schimbarea de proprietar, fără un nou vot al comunității. Începerea unei activități turistice noi într-un bloc de apartamente cere în continuare aprobarea prealabilă a 3/5 (60%) dintre proprietari (Ley de Propiedad Horizontal reformată, Legea Organică 1/2025).

Restricții locale. Málaga: moratoriu la nivel de oraș pentru licențe VUT noi din aug. 2025 (≈3 ani, până în ~aug. 2028, prin PGOU), peste blocajul anterior în 43 districte saturate. Manilva: moratoriu de 3 ani pentru licențe STR noi în vigoare. Fuengirola: limite pentru licențe noi, taxe de deșeuri mai mari pentru proprietăți turistice și eliminarea discountului IBI pentru apartamente de vacanță. Mijas și Benalmádena arată cele mai mari scăderi de stoc înregistrat din provincie, statutele comunității devenind tot mai decisive.

CUMPĂRARE & DEȚINERE

Golden Visa eliminată (3 aprilie 2025). Rezidența legată de proprietăți nu mai este disponibilă; impactul asupra cererii totale este limitat, deoarece astfel de achiziții reprezentau o pondere mică din piață.

Reforma anti-ocupare abuzivă (Legea Organică 1/2025). A introdus proceduri accelerate menite să grăbească evacuarea ocupanților ilegali în cazuri clare; termenele efective depind de circumstanțe, iar consultanța juridică este necesară.

Taxa de 100% pentru cumpărători non-UE - propusă, niciodată adoptată. Anunțată în ianuarie 2025, nu a fost dezbătută în Congres și a fost eliminată din pachetul pentru locuințe din 2026. Cumpărătorii UE/SEE nu au fost niciodată vizați.

IMPOZITE & COSTURI PRINCIPALE (COSTA DEL SOL)

Element	Rată / valoare
Taxă de transfer (ITP) - revânzare, Andaluzia	7%
Locuință nouă - TVA + taxă de timbru (AJD)	10% + 1,2%
Impozit pe venit din chirii - UE/SEE · non-UE	19% · 24%
Impozit pe venit imputat - nerezident, neînchiriat	~0,15% din prețul de achiziție / an (vezi nota)
Impozit anual pe proprietate (IBI)	~0,25% din valoarea proprietății / an
Impozit pe avere - Andaluzia	0% (reducere 100%); Taxa de Solidaritate peste €3M
Moștenire - Andaluzia (familie apropiată)	până la 99% reducere
Onorariu avocat (cumpărător)	~1,21% incl. TVA

Ce plătește cumpărătorul la început - peste preț. Revânzare: ITP 7% + notar & registru ~0,7% + avocat ~1,21% -> aprox. +9,5-10,5%. Locuință nouă: TVA 10% + AJD 1,2% + notar, registru & avocat ~2% -> aprox. +13-14%. La vânzările listate standard, comisionul agenției este plătit de vânzător, deci nu există onorariu de cumpărător; pentru off-market, presales/ off-plan sau mandate speciale, orice onorariu Directimo de consultanță pentru cumpărători se stabilește în avans. La o revânzare de €350.000, taxele & costurile ajung la ~€33.000-37.000.

Cât costă deținerea - exemplu. Apartament cu 2 dormitoare, segment mediu-superior, ~€400.000: cheltuieli comunitate €1.200-1.800/an · electricitate ~€25-35/lună (ținut în mare parte gol, folosit sub 6 luni/an) · apă ~€20/lună · taxă de deșeuri ~€150/an · IBI ~0,25% -> ~€1.000/an · asigurare ~€300/an -> aproximativ €3.200-4.000/an deținere (~0,8-1,0% din valoare).

Cumpărători de lux - Taxa de Solidaritate. Andaluzia elimină integral impozitul regional pe avere, dar Taxa națională de Solidaritate pentru averi mari se aplică în continuare activelor nete peste €3M - astfel, la proprietăți de valoare ridicată (Golden Mile, estate-uri Benahavís), reduce parțial avantajul regional. Planificarea fiscală specializată este recomandată înainte de o achiziție de valoare ridicată.

Impozite pentru nerezidenți, explicate

Rezidența fiscală, impozitul pentru locuințele neînchiriate și estimarea costurilor recurente

Vei deveni rezident fiscal spaniol?

În general, ești rezident fiscal spaniol dacă se aplică oricare dintre următoarele (nu cumulativ): petreci mai mult de 183 de zile în Spania într-un an calendaristic; principalele tale interese economice (loc de muncă, principala sursă de venit) sunt în Spania; sau soțul/soția și copiii aflați în întreținere locuiesc în mod obișnuit în Spania. Sub aceste praguri, proprietarul unei locuințe secundare este de regulă impozitat doar ca nerezident (venit din chirii 19% UE/SEE, 24% non-UE). Rezidența afectează venitul global - confirmă cu un consultant fiscal spaniol.

Impozitul pe venit imputat pentru locuințele neînchiriate

Deții o proprietate în Spania ca nerezident și o lași goală? Chiar și așa datorezi anual impozit pe venit imputat (IRNR, Modelo 210), calculat pe o chirie notională - chiar dacă venitul este zero. Suma este mică: raportată la prețul de achiziție pe care îl cunoști, ajunge la aproximativ **0,15% din prețul de achiziție pe an** (circa €600/an la o locuință de €400.000), în funcție de rezidența ta și de momentul ultimei revizuirii a valorii cadastrale. Se declară o dată pe an și este o surpriză frecventă pentru proprietarii de locuințe secundare. Dacă închiriezi proprietatea, plătești impozit pe chiria efectivă pentru acele zile, iar impozitul imputat se aplică doar zilelor în care a stat goală.

Cum estimăm IBI și impozitul pe venit imputat

Ambele sunt stabilite prin lege pe baza valorii cadastrale a proprietății, nu pe prețul de piață - iar ca **cumpărător** nu vei cunoaște valoarea cadastrală până nu deții locuința. De aceea, ambele sunt exprimate ca pondere din prețul de achiziție pe care îl cunoști, pe aceeași bază: **IBI ≈ 0,25%** și **venit imputat ≈ 0,15%** din prețul de achiziție pe an, presupunând că valoarea cadastrală este aproximativ jumătate din piață (un raport tipic pe coastă). În spate, IBI este rata municipală (~0,4-0,6%) aplicată valorii cadastrale, iar impozitul imputat este 1,1% (cadastru revizuit în ultimii 10 ani) sau 2% (mai vechi) din valoarea cadastrală, taxat la 19% (UE/SEE) sau 24% (non-UE). Directimo confirmă valoarea cadastrală exactă și rata municipală pentru fiecare proprietate înainte de angajament.

Concluzii-cheie

Teza de investiție pentru Costa del Sol · Málaga

1. Málaga este piața mediteraneeană de coastă care iese în evidență în Spania prin cerere internațională și momentum de preț.

Prețurile de tranzacționare au crescut cu +8,4% în 2025 și sunt la maxime istorice, provincia având o medie de 3.019 €/m², localitățile vestice peste 5.000 €/m², iar estul Axarquía oferind cea mai bună valoare de pe coastă.

2. Cererea internațională este structurală, nu speculativă.

42,5% dintre cumpărători sunt străini - conduși de Regatul Unit, Țările de Jos, Polonia, Suedia și Germania - cu vârstă mediană de 50 de ani și cumpărători covârșitor persoane fizice (86%).

3. Randamentele STR estimate rămân atractive - dar doar acolo unde licența este obținibilă și transferabilă.

Randamente brute STR de ~5,5-10% (pe baza conservatoare a prețurilor cerute); estul Axarquía intră acum în top cinci la randament, la jumătate din prețul de intrare al vestului. Randamentele operaționale nete, înainte de impozit și finanțare, rămân în intervalul ~2,8-5,0% sub ipoteza de costuri a raportului.

4. Reglementarea restrânge oferta - și îi recompensează pe cumpărătorii pregătiți.

Listările sunt în scădere cu 8-28%, pe măsură ce regulile de aprobare de către comunități și înghețarea licențelor municipale își fac efectul. Raritatea susține valorile, dar achiziția cere acum due diligence atent pe licențe și statutele comunității.

5. Nu există nicio suprataxă în funcție de naționalitate.

Cumpărătorii UE/SEE nu se confruntă cu o suprataxă propusă; cumpărătorii non-UE ar trebui să monitorizeze riscul de politică publică. Taxa non-UE de 100% nu a fost niciodată adoptată, iar regimul fiscal al Andaluziei (fără impozit pe avere, reduceri mari la moștenire) rămâne printre cele mai favorabile din Spania.

Cumpără pe Costa del Sol, asistat integral.

Directimo oferă consultanță profesională pentru cumpărători internaționali de proprietăți în destinații de vacanță - de la căutare și comparație până la avocat local verificat și cheile tale, integral de la distanță. directimo.com · hello@directimo.com

Surse de date & metodologie

Pe ce se bazează fiecare cifră - și la ce dată

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

- **Prețuri de tranzacționare & profil cumpărător** - Consejo General del Notariado (acte înregistrate) și Colegio de Registradores / Registradores de la Propiedad, provincia Málaga, mai 2025 - apr. 2026. Media provinciei 3.019 €/m².
- **Prețuri cerute (€/m², suprafață construită)** - Idealista, mai 2026. Media provinciei 4.158 €/m².
- Venituri din închiriere pe termen scurt & listări active - AirDNA / date de tip Airbnb (apartamente), iunie 2026.
- **Date suplimentare de prețuri cerute** - Fotocasa.
- **Macro & populație** - INE (populație, PIB, ocupare), 2025-2026.
- **Reglementare & fiscalitate (la iunie 2026)** - regimul Andaluzia VFT/VUT (Decreto 28/2016, amendat de Decreto 31/2024); moratorii municipale, inclusiv Málaga la nivel de oraș din aug. 2025. Licențele turistice existente se transferă cu proprietatea la vânzare (decizie DGSJFP, iul. 2025). Procedura națională de înregistrare unică - RD 1312/2024 anulată parțial de Curtea Supremă (STS 620/2026, 19 mai 2026, Rec. 143/2025; ECLI:ES:TS:2026:2148). Rămân relevante înregistrarea regională VFT/RTA, regulile municipale, regulile comunității și obligațiile de date/raportare neanulate. Legea Organică 1/2025 (anti-ocupare abuzivă); Golden Visa eliminată (apr. 2025); indicele de referință IRAY 2026.
- **Context segment premium & stil de viață** - Panorama Marbella Market Report 2026; Spain's Notarial Statistics Portal; Knight Frank Wealth Report 2026 (PIRI); Engel & Völkers 2026; DM Properties | Knight Frank; BBVA Research, CaixaBank, Tinsa (proгноze 2026).

Cum sunt calculate randamentele

Randament brut STR = venit anual AirDNA pe apartament (date short-stay de tip Airbnb/VRBO) ÷ reper de preț cerut, calculat ca preț cerut €/m² × 90 m² construiți și excluzând taxele și costurile de achiziție. Randamentul operational net este înainte de impozit pe venit și fără finanțare, aplicând o ipoteză de ~50% costuri operationale: management, curățenie/schimbări de oaspeți, platforme și marketing, utilități, reparații, mentenanță și taxe locale recurente unde este cazul. Prețurile cerute sunt folosite deliberat, deoarece oportunitățile live provin din inventarul portalurilor; taxele și costurile se modelează separat la calculul capitalului total investit de cumpărător.

Construit vs util: suprafața utilă ≈ 80-90% din construit. IBI ≈ 0,25% și venitul imputat ≈ 0,15% din prețul de achiziție pe an, presupunând valoarea cadastrală ≈ jumătate din piață (un raport tipic pe coastă); în spate, ambele sunt stabilite pe valoarea cadastrală, confirmată pentru fiecare proprietate înainte de achiziție.

Toate cifrele sunt date de piață orientative - nu reprezintă consultanță investițională, juridică sau fiscală.