



Alistora

Tu casa soñada en España

La guía completa para comprar obra nueva en la costa española



ÍNDICE

Índice

01 ¿Por qué España?

¿Es España la elección correcta? Comparamos el clima, el coste de vida y los precios inmobiliarios con el norte de Europa.

02 Las tres costas comparadas

¿Qué región le conviene? Comparamos la Costa Blanca, la Costa Cálida y la Costa del Sol en clima, ambiente, nivel de precios y oferta.

03 Tipos de vivienda y guía de presupuesto

¿Qué puede obtener con su presupuesto? Mostramos los tipos de vivienda más comunes y lo que puede esperar por rango de precio.

04 El proceso de compra paso a paso

¿Cómo funciona exactamente? Desde la primera búsqueda hasta la entrega de llaves — le guiamos en cada paso.

05 Todos los costes detallados

¿Cuánto cuesta realmente, todo incluido? Proporcionamos un resumen completo de todos los gastos adicionales al comprar obra nueva en España.

06 Financiación e hipoteca

¿Puedo financiarlo? Sí — los bancos españoles conceden hipotecas a no residentes. Aquí explicamos cómo funciona.

07 Impuestos y gastos anuales

¿Cuánto cuesta al año tener una propiedad en España? Un resumen de todos los impuestos y cargas anuales.

08 Golden Visa y residencia

¿Se puede obtener un permiso de residencia mediante inversión inmobiliaria? Un resumen de las posibilidades.

09 Checklist y próximos pasos

¿Qué hacer ahora? Use esta checklist para empezar bien preparado.

SOBRE ESTA GUÍA

Esta guía le acompaña en todo el proceso de compra en España — desde la investigación hasta la entrega de llaves. Consejo: use la checklist del capítulo 9.

CAPÍTULO

01 ¿Por qué España?

¿Es España la elección correcta? Comparamos el clima, el coste de vida y los precios inmobiliarios con el norte de Europa.

Comparación climática

España disfruta de más de 300 días de sol al año en la costa mediterránea. Compárese con una media de 1.600 horas de sol en el norte de Europa, y queda claro por qué tantos europeos dan el paso.

La temperatura media en invierno alcanza los 12–18°C en la Costa Blanca, mientras que en el norte de Europa ronda los 0–7°C.

	España (costa)	Madrid	Norte de Europa	Europa central
Días soleados/año	300+	250–280	150–180	160–180
Temp. media invierno	12–18°C	4–10°C	0–6°C	0–4°C
Temp. media verano	28–34°C	30–36°C	18–23°C	20–25°C
Meses lluviosos	2–3	3–4	8–10	7–9

Coste de vida

La vida diaria en la costa española es considerablemente más asequible que en las grandes ciudades. Desde la compra hasta los restaurantes, desde la sanidad hasta la energía — de media se ahorra un 20–35% en los gastos mensuales.

Categoría	Costa española	Madrid/Barcelona	Diferencia
Compra (mes)	€250–350	€350–450	–25%
Restaurante (2 pers.)	€30–50	€45–70	–30%
Energía (mes)	€80–120	€100–160	–25%
Seguro médico	€50–100/m	€50–100/m	~

¿SABÍA QUE?

Una pareja promedio ahorra entre 500 y 800 € al mes en gastos de vida al residir en la costa española en lugar de una gran ciudad como Madrid o Barcelona.

Precios inmobiliarios por m²

La obra nueva en la costa española ofrece una excelente relación calidad-precio. Por el precio de un piso en Madrid o Barcelona, puede comprar una amplia villa con piscina en la Costa Blanca.

Ubicación	€/m² obra nueva
Costa Blanca Sur	€1.800 - €3.200
Costa Cálida	€1.600 - €2.800
Costa del Sol	€2.500 - €5.500
Madrid	€3.500 - €5.500
Barcelona	€4.000 - €6.500
Valencia	€2.200 - €3.800

Accesibilidad

Vuelos directos desde las principales ciudades europeas a Alicante, Murcia y Málaga en solo 2-3 horas. Con varios vuelos diarios, un fin de semana en la costa es tan fácil como una excursión de un día.

En coche, la Costa Blanca es accesible en unas pocas horas desde cualquier punto de España.

¿SABÍA QUE?

Desde Madrid hay vuelos diarios a Alicante (Iberia, Ryanair, Vueling) desde €30 ida y vuelta, y el AVE tarda solo 2,5 horas.

Estilo de vida y salud

El clima mediterráneo y el estilo de vida al aire libre tienen efectos positivos demostrados en la salud. España se sitúa constantemente entre los 5 países con mayor esperanza de vida del mundo.

La vida social se desarrolla en gran parte al aire libre: terrazas, mercados, playas y rutas de senderismo son accesibles durante todo el año.

CAPÍTULO

02 Las tres costas comparadas

¿Qué región le conviene? Comparamos la Costa Blanca, la Costa Cálida y la Costa del Sol en clima, ambiente, nivel de precios y oferta.

Costa Blanca

La Costa Blanca, desde Dénia hasta Pilar de la Horadada, es la costa más popular para compradores del norte de Europa. La zona ofrece una mezcla perfecta de animación turística y pueblos tranquilos.

Ciudades populares: Torrevieja, Orihuela Costa, Benidorm, Altea, Jávea, Calpe.

La región cuenta con excelentes colegios internacionales, hospitales con personal multilingüe y una amplia red de expatriados.

IDEAL PARA

Familias, jubilados e inversores que buscan un mercado consolidado con buenas infraestructuras.

Costa Cálida

La Costa Cálida (Murcia) es la estrella emergente de la costa española. Con los precios más bajos y el clima más cálido, esta región ofrece una excelente relación calidad-precio.

Ciudades populares: San Pedro del Pinatar, San Javier, Mazarrón, Águilas, Mar Menor.

La zona alrededor del Mar Menor (la laguna de agua salada más grande de Europa) es especialmente popular entre los compradores que buscan tranquilidad.

IDEAL PARA

Compradores con presupuesto ajustado, amantes de la tranquilidad y quienes quieren invertir antes de que suban los precios.

Costa del Sol

La Costa del Sol es la costa más internacional de España. Con Marbella como nombre más famoso, esta región atrae compradores de todo el mundo.

Ciudades populares: Marbella, Estepona, Fuengirola, Mijas, Nerja, Benalmádena.

La región ofrece la selección más lujosa, con complejos tipo resort, campos de golf e instalaciones de alta gama.

IDEAL PARA

Compradores de lujo, inversores Golden Visa y quienes buscan un estilo de vida internacional.

Tabla comparativa

	Costa Blanca	Costa Cálida	Costa del Sol
Nivel de precios	Medio	Bajo	Alto
Obra nueva media	€200K - €450K	€150K - €350K	€300K - €800K
Aeropuerto	Alicante (ALC)	Murcia (RMU)	Málaga (AGP)
Comunidad expat	Muy grande	En crecimiento	Muy grande
Ambiente	Mix turístico/tranquilo	Tranquilo, auténtico	Internacional, lujo
Campos de golf	20+	10+	70+

CAPÍTULO

03 Tipos de vivienda y guía de presupuesto

¿Qué puede obtener con su presupuesto? Mostramos los tipos de vivienda más comunes y lo que puede esperar por rango de precio.

Apartamento

Ideal como vivienda vacacional o primera inversión. A menudo en un complejo con piscina y jardín comunitario. 2-3 dormitorios, terraza con vista al mar.

Rango de precios: €150.000 – €350.000

Ático

Última planta con gran terraza en la azotea y a menudo vistas panorámicas. Acabados de lujo, solárium privado. Popular entre compradores que combinan espacio y vistas.

Rango de precios: €250.000 – €600.000

Casa adosada

Dos a tres plantas con jardín privado y a menudo piscina propia. El término medio ideal entre apartamento y villa. Apta para residencia permanente.

Rango de precios: €220.000 – €450.000

Villa

Independiente con jardín privado, piscina y aparcamiento. Desde compacta (3 dormitorios) hasta lujo (5+ dormitorios con casa de invitados). La experiencia definitiva de España.

Rango de precios: €280.000 – €1.500.000+

¿Qué puede obtener por su presupuesto?

€150.000 – €250.000

Presupuesto inicial

En este rango de precios encontrará apartamentos modernos de 2 dormitorios en complejos con piscina comunitaria. Especialmente en la Costa Cálida y Costa Blanca Sur.

Típico: 65–85 m², terraza, cocina abierta, plaza de aparcamiento.

€250.000 – €400.000

Presupuesto medio

El segmento más popular. Apartamentos amplios de 3 dormitorios, áticos o villas compactas. A menudo con piscina privada o semi-privada.

Típico: 90–140 m², gran terraza o jardín, aparcamiento, trastero.

€400.000+

Presupuesto premium

Villas de lujo con piscina privada, amplios jardines y acabados de alta gama. En la Costa del Sol también propiedades tipo resort con instalaciones 5 estrellas.

Típico: 150–300+ m², piscina privada, garaje, domótica, vista al mar.

Obra nueva vs reventa

	Obra nueva	Segunda mano
Precio	Transparente, fijo	Negociable
Estado	Perfecto, garantía 10 años	Variable, inspección necesaria
Impuesto	IVA 10% + AJD 1,5%	ITP 7–10%
Distribución	A menudo opciones a elegir	Fija
Certificado energético	A o B	A menudo D–G
Tiempo de espera	12–24 meses	Disponible de inmediato

CAPÍTULO

04 El proceso de compra paso a paso

¿Cómo funciona exactamente? Desde la primera búsqueda hasta la entrega de llaves — le guiamos en cada paso.

1

Investigación y definir requisitos

1-3 meses · €0

Defina su presupuesto, región preferida y tipo de vivienda. Explore las ofertas en alistora.com.

2

Solicitar número NIE

1-6 semanas · €12-300

Solicite su número de identificación fiscal en el consulado o en España.

3

Visitas y selección

3-5 días · Gastos de viaje

Planifique un viaje de visita y conozca sus proyectos favoritos en persona.

4

Reserva

1-2 días · €3.000 – €10.000

Firme un contrato de reserva y pague una señal para asegurar la vivienda.

5

Contratar abogado

1 semana · 1-1,5%

Un abogado independiente verifica el título de propiedad y acompaña la transacción.

6

Abrir cuenta bancaria española

1-2 semanas · €0-50

Necesaria para pagos, hipoteca y suministros. CaixaBank, Sabadell o BBVA.

7

Firmar contrato de compraventa

1-2 semanas · 30% del precio de compra

El contrato de compraventa con precio, calendario de pagos y fecha de entrega.

8

Fase de construcción (obra nueva)

12-24 meses · Plazos según calendario

El promotor construye su vivienda. Recibirá actualizaciones periódicas sobre el progreso.

9

Solicitar hipoteca (opcional)

4-8 semanas · €300-500

Los bancos españoles financian hasta el 70% para no residentes. Solicite aproximadamente 3 meses antes de la entrega.

10

Notario y entrega de llaves

1 día · 70% + gastos adicionales

En el notario firma la escritura, paga el saldo restante y recibe las llaves.

CAPÍTULO

05 Todos los costes detallados

¿Cuánto cuesta realmente, todo incluido? Proporcionamos un resumen completo de todos los gastos adicionales al comprar obra nueva en España.

Desglose de costes de compra

Concepto	Porcentaje / importe	Explicación
IVA (obra nueva)	10%	Obligatorio para obra nueva
AJD (impuesto actos jurídicos)	1,2-1,5%	Según comunidad autónoma
Notario	€600-1.200	Escritura pública
Registro de la propiedad	€400-700	Inscripción de la propiedad
Abogado	1-1,5%	Mínimo €1.500
Gastos bancarios	€0-300	Cuenta + transferencias
Tasación (hipoteca)	€300-500	Solo con financiación

Ejemplos de costes detallados

Ejemplo 1: Apartamento €180.000

Inicial — Costa Cálida

Precio de compra	€180.000
IVA (10%)	€18.000
AJD (1,5%)	€2.700
Notario	€750
Registro	€450
Abogado (1%)	€1.800
Gastos bancarios	€150
Total gastos adicionales	€23.850 (13,3%)
TOTAL TODO INCLUIDO	€203.850

Ejemplo 2: Villa €320.000

Gama media — Costa Blanca

Precio de compra	€320.000
IVA (10%)	€32.000
AJD (1,5%)	€4.800
Notario	€950
Registro	€600
Abogado (1%)	€3.200
Gastos bancarios	€200
Total gastos adicionales	€41.750 (13,0%)
TOTAL TODO INCLUIDO	€361.750

Ejemplo 3: Villa de lujo €550.000

Premium — Costa del Sol

Precio de compra	€550.000
IVA (10%)	€55.000
AJD (1,2%)	€6.600
Notario	€1.100
Registro	€700
Abogado (1%)	€5.500
Gastos bancarios	€250
Total gastos adicionales	€69.150 (12,6%)
TOTAL TODO INCLUIDO	€619.150

Resumen de costes mensuales

Gastos mensuales	Apartamento €180K	Villa €320K	Villa lujo €550K
Hipoteca (70%, 25a, 4%)	€665	€1.180	€2.030
Comunidad	€50-80	€80-150	€150-300
IBI (mensual)	€30-50	€50-80	€80-130
Seguro	€20-35	€35-50	€50-80
Suministros	€80-120	€120-180	€150-250
Total/mes	€845-950	€1.465-1.640	€2.460-2.790

CAPÍTULO

06 Financiación e hipoteca

¿Puedo financiarlo? Sí — los bancos españoles conceden hipotecas a no residentes. Aquí explicamos cómo funciona.

Hipoteca para no residentes

Como no residente, puede financiar hasta el 60–70% del valor de tasación en un banco español. El banco se basa en el valor de tasación (tasación), no en el precio de compra.

Importante: necesita al menos un 30% de fondos propios, más aproximadamente un 13% para gastos adicionales. Cuente con un 40–45% de aportación propia del precio total.

Tipos de interés y plazos

Tipos actuales (2026):

- Tipo variable: Euríbor + 1,5–2,5% (total aprox. 3,5–5%)
- Tipo fijo: 3,5–5%
- Plazo: máximo 20–25 años
- Edad máxima al vencimiento: 70–75 años

Cálculo de cuotas mensuales

Precio de compra	Hipoteca (70%)	Cuota (4%, 25a)
€180.000	€126.000	€665
€250.000	€175.000	€924
€320.000	€224.000	€1.183
€400.000	€280.000	€1.478
€550.000	€385.000	€2.033

Documentos necesarios

- Pasaporte y número NIE
- Justificante de ingresos (nóminas 3 meses)
- Declaraciones de la renta (últimos 2 años)
- Contrato laboral o justificante de actividad autónoma
- Extractos bancarios (últimos 6 meses)
- Resumen de préstamos existentes
- Contrato de compra o reserva

CAPÍTULO

07 Impuestos y gastos anuales

¿Cuánto cuesta al año tener una propiedad en España? Un resumen de todos los impuestos y cargas anuales.

IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles)

El impuesto local sobre bienes inmuebles. Tipo: 0,4-1,1% del valor catastral. El valor catastral suele ser el 30-50% del valor de mercado.

Vivienda €250.000, valor catastral €100.000 → IBI aprox. €500-800/año

Basura

Tasa de recogida de basuras, cobrada por el ayuntamiento. Importe variable de €50 a €200 por año según municipio.

Comunidad de propietarios

Cuota mensual para mantenimiento de zonas comunes (piscina, jardín, ascensor). Apartamento: €50-150/mes. Villa: €30-100/mes.

Impuesto de no residentes (IRNR)

Impuesto anual sobre renta imputada: 1,1-2% del valor catastral, gravado al 19% (UE) o 24% (no UE).

Valor catastral €100.000 × 1,1% × 19% = €209/año (UE)

Impuesto sobre el patrimonio

Exención €700.000 para no residentes. Tipo: 0,2-3,5% sobre la parte que exceda la exención. Solo relevante para propiedades más caras.

Resumen de costes anuales

Gastos anuales	Vivienda €180K	Vivienda €320K	Vivienda €550K
IBI	€350-500	€500-800	€800-1.200
Basura	€80-150	€80-150	€100-200
Comunidad	€600-1.200	€960-1.800	€1.800-3.600
IRNR (UE)	€120-180	€200-320	€340-550
Seguro	€200-350	€350-500	€500-800
Total/año	€1.350-2.380	€2.090-3.570	€3.540-6.350

CAPÍTULO

08 Golden Visa y residencia

¿Se puede obtener un permiso de residencia mediante inversión inmobiliaria? Un resumen de las posibilidades.

Programa Golden Visa

El Golden Visa es un permiso de residencia para ciudadanos no comunitarios que inviertan al menos €500.000 en inmuebles españoles. Ventajas:

- Derecho de residencia para usted y su familia
- Libre circulación en el espacio Schengen
- Sin estancia mínima requerida
- Derecho a trabajar en España
- Acceso a residencia permanente tras 5 años

Nota: el Gobierno español ha anunciado que podría revisar el programa. Consulte siempre a un especialista para conocer el estado actual.

Alternativa: visado no lucrativo

Para ciudadanos no comunitarios que no deseen invertir €500.000 pero quieran vivir en España, el visado no lucrativo es una opción. Requisitos:

- Prueba de medios económicos suficientes (aprox. €30.000/año)
- Seguro médico en España
- Certificado de antecedentes penales limpio
- No incluye permiso de trabajo

Este visado es también popular entre jubilados.

CAPÍTULO

09 Checklist y próximos pasos

¿Qué hacer ahora? Use esta checklist para empezar bien preparado.

Su checklist

- ☐ Definir presupuesto (incluyendo 13% de gastos adicionales)
- ☐ Elegir la región deseada (Costa Blanca, Cálida o del Sol)
- ☐ Determinar el tipo de vivienda (apartamento, adosado, villa)
- ☐ Explorar la oferta en alistora.com
- ☐ Guardar favoritos y comparar
- ☐ Solicitar número NIE (¡empiece pronto!)
- ☐ Explorar financiación (fondos propios + hipoteca)
- ☐ Planificar viaje de visita
- ☐ Seleccionar abogado independiente
- ☐ Abrir cuenta bancaria española
- ☐ Firmar contrato de reserva
- ☐ Hacer revisar el contrato por el abogado
- ☐ Seguir el calendario de pagos
- ☐ Solicitar hipoteca (3 meses antes de la entrega)
- ☐ Transferir suministros
- ☐ Contratar seguro de hogar
- ☐ Firmar escritura ante notario
- ☐ Inscribir la propiedad en el Registro
- ☐ Gestionar IBI y basura
- ☐ ¡Disfrutar de su nueva vivienda!

¿Listo para encontrar la casa de sus sueños?

En alistora.com encontrará más de 300 proyectos de obra nueva en la Costa Blanca, Costa Cálida y Costa del Sol. Filtre por ubicación, tipo, precio y características — y encuentre la vivienda que se adapta a usted. Planifique una visita sin compromiso y conozca sus proyectos favoritos en persona.

alistora.com



Alistora

Su socio para obra nueva en la costa española

alistora.com

info@alistora.com

300+ proyectos de obra nueva · 3 regiones costeras