



Alistora

Ditt drømmehjem i Spania

Den komplette guiden til kjøp av nybygg på den spanske kysten



INNOLDSFORTEGNELSE

Innholdsfortegnelse

01 Hvorfor Spania?

Er Spania det riktige valget? Vi sammenligner klimaet, levekostnadene og eiendomsprisene med Norge.

02 De tre kystene sammenlignet

Hvilken region passer for deg? Vi sammenligner Costa Blanca, Costa Cálida og Costa del Sol på klima, atmosfære, prisnivå og tilbud.

03 Boligtyper & budsjettguide

Hva kan du få for budsjettet ditt? Vi viser de vanligste boligtypene og hva du kan forvente per prisklasse.

04 Kjøpsprosessen steg for steg

Hvordan fungerer det nøyaktig? Fra den første researchen til nøkkeloverlevering — vi guider deg gjennom hvert steg.

05 Alle kostnader på en rad

Hva koster det virkelig, alt inkludert? Vi gir en komplett oversikt over alle tilleggskostnader ved kjøp av nybygg i Spania.

06 Finansiering & boliglån

Kan jeg finansiere dette? Ja — spanske banker gir boliglån til ikke-residenter. Her kan du lese hvordan det fungerer.

07 Skatt & årlige kostnader

Hva koster det per år å eie en bolig i Spania? En oversikt over alle skatter og årlige avgifter.

08 Golden Visa & oppholdstillatelse

Kan man få oppholdstillatelse gjennom eiendomsinvestering?

09 Sjekkliste & neste steg

Hva bør du gjøre nå? Bruk denne sjekklisten for å komme godt i gang.

OM DENNE GUIDEN

Denne guiden tar deg gjennom hele kjøpsprosessen i Spania — fra research til nøkkeloverlevering. Tips: bruk sjekklisten i kapittel 9.

KAPITTEL

01 Hvorfor Spania?

Er Spania det riktige valget? Vi sammenligner klimaet, levekostnadene og eiendomsprisene med Norge.

Klimasammenligning

Spania nyter over 300 soldager i året langs Middelhavskysten. Sammenlign det med gjennomsnittlig 140–170 soldager i Norge, og det er tydelig hvorfor så mange nordmenn tar spranget.

Gjennomsnittstemperaturen om vinteren er 12–18°C på Costa Blanca, mens den i Norge ligger på –4 til 2°C.

	Spania (kyst)	Norge	Danmark	Sverige
Soldager/år	300+	140–170	160–180	150–180
Sn. temp. vinter	12–18°C	–4–2°C	0–4°C	–3–2°C
Sn. temp. sommer	28–34°C	16–22°C	18–22°C	18–24°C
Regnmåneder	2–3	8–10	8–10	7–9

Levekostnader

Hverdagen i Spania er markant billigere enn i Norge. Fra dagligvarer til restauranter, fra helse til energi — i gjennomsnitt sparer du 35–50% på dine månedlige utgifter.

Kategori	Spania	Norge	Forskjell
Dagligvarer (måned)	€250–350	€600–800	–50%
Restaurant (2 pers.)	€30–50	€90–140	–55%
Energi (måned)	€80–120	€150–250	–45%
Helseforsikring	€50–100/m	€0 (skatt)	—

VISSTE DU?

Et gjennomsnittlig par sparer €1.200–1.800 i måneden på levekostnader ved å bo i Spania i stedet for i Norge.

Eiendomspriser per m²

Nybygg på den spanske kysten tilbyr et utmerket forhold mellom pris og kvalitet. For prisen av en leilighet i Oslo kan du kjøpe en romslig villa med basseng på Costa Blanca.

Beliggenhet	€/m ² nybygg
Costa Blanca Sør	€1.800 – €3.200
Costa Cálida	€1.600 – €2.800
Costa del Sol	€2.500 – €5.500
Oslo	€6.000 – €9.000
Bergen	€4.000 – €6.000
Stockholm	€5.500 – €8.500

Tilgjengelighet

Direktefly fra Oslo til Alicante, Murcia og Málaga tar bare 3,5 timer. Med flere fly daglig er en helg i Spania like enkelt som en dagstur.

Med bil er Costa Blanca tilgjengelig på ca. 30 timer via europeiske motorveier.

VISSTE DU?

Fra Oslo er det 3–4 daglige direktefly til Alicante (Norwegian, Ryanair, SAS) med returbilletter fra €90.

Livsstil & helse

Det mediterrane klimaet og den utendørs livsstilen har dokumenterte positive effekter på helsen. Spania ligger konsekvent blant topp 5-landene med høyest forventet levealder i verden.

Det sosiale livet foregår i stor grad utendørs: terrasser, markeder, strender og turløyper er tilgjengelige hele året.

KAPITTEL

02 De tre kystene sammenlignet

Hvilken region passer for deg? Vi sammenligner Costa Blanca, Costa Cálida og Costa del Sol på klima, atmosfære, prisnivå og tilbud.

Costa Blanca

Costa Blanca, fra Dénia til Pilar de la Horadada, er den mest populære kysten for nordeuropeiske kjøpere. Området tilbyr en perfekt blanding av turistisk liv og rolige landsbyer.

Populære byer: Torrevieja, Orihuela Costa, Benidorm, Altea, Jávea, Calpe.

IDEELL FOR

Familier, pensjonister og investorer som søker et velprøvd marked med god infrastruktur.

Costa Cálida

Costa Cálida (Murcia) er den stigende stjernen på den spanske kysten. Med de laveste prisene og det varmeste klimaet tilbyr denne regionen et utmerket forhold mellom pris og kvalitet.

Populære byer: San Pedro del Pinatar, San Javier, Mazarrón, Águilas, Mar Menor.

IDEELL FOR

Budsjettbevisste kjøpere, rolighetssøkende og de som vil investere før prisene stiger.

Costa del Sol

Costa del Sol er Spanias mest internasjonale kyst. Med Marbella som det mest kjente navnet tiltrekker denne regionen kjøpere fra hele verden.

Populære byer: Marbella, Estepona, Fuengirola, Mijas, Nerja, Benalmádena.

IDEELL FOR

Luksuskjøpere, Golden Visa-investorer og de som søker en internasjonal livsstil.

Sammenligningstabell

	Costa Blanca	Costa Cálida	Costa del Sol
Prisnivå	Middels	Lavt	Høyt
Sn. nybygg	€200K - €450K	€150K - €350K	€300K - €800K
Flyplass	Alicante (ALC)	Murcia (RMU)	Málaga (AGP)
Expat-fellesskap	Veldig stort	Voksende	Veldig stort
Atmosfære	Mix turistisk/rolig	Rolig, autentisk	Internasjonalt, luksus
Golfbaner	20+	10+	70+

KAPITTEL

03 Boligtyper & budsjettguide

Hva kan du få for budsjettet ditt? Vi viser de vanligste boligtypene og hva du kan forvente per prisklasse.

Leilighet

Ideell som feriebolig eller første investering. Ofte i et kompleks med felles basseng og hage. 2–3 soverom, terrasse med havutsikt.

Prisklasse: €150.000 – €350.000

Penthouse

Øverste etasje med stor takterrasse og ofte panoramautsikt. Luksuriøs finish, privat solarium.

Prisklasse: €250.000 – €600.000

Rekkehus

To til tre etasjer med privat hage og ofte eget basseng. Den ideelle mellomtingen mellom leilighet og villa.

Prisklasse: €220.000 – €450.000

Villa

Frittliggende med privat hage, basseng og parkering. Fra kompakt (3 soverom) til luksus (5+ soverom med gjestehus). Den ultimate Spania-opplevelsen.

Prisklasse: €280.000 – €1.500.000+

Hva får du for budsjettet ditt?

€150.000 – €250.000

Startbudsjett

I denne prisklassen finner du moderne leiligheter med 2 soverom i komplekser med felles basseng.

Typisk: 65–85 m², terrasse, åpent kjøkken, parkeringsplass.

€250.000 – €400.000

Mellombudsjett

Det mest populære segmentet. Romslige leiligheter med 3 soverom, penthouses eller kompakte villaer.

Typisk: 90–140 m², stor terrasse eller hage, parkering, bod.

€400.000+

Premiumbudsjett

Luksusvillaer med privat basseng, romslige hager og høy standard.

Typisk: 150–300+ m², privat basseng, garasje, smarthus, havutsikt.

Nybygg vs videresalg

	Nybygg	Brukt bolig
Pris	Transparent, fast	Forhandlingsbar
Tilstand	Perfekt, 10 års garanti	Variabel, inspeksjon nødvendig
Skatt	IVA 10% + AJD 1,5%	ITP 7–10%
Planløsning	Ofte valgmuligheter	Fast
Energimerke	A eller B	Ofte D–G
Ventetid	12–24 måneder	Umiddelbart tilgjengelig

KAPITTEL

04 Kjøpsprosessen steg for steg

Hvordan fungerer det nøyaktig? Fra den første researchen til nøkkeloverlevering — vi guider deg gjennom hvert steg.

- 1 Research & definér behov** 1–3 måneder · €0
Definér budsjettet, foretrukket region og boligtype. Bla gjennom tilbudet på alistora.com.
- 2 Søk om NIE-nummer** 1–6 uker · €12–300
Søk om skatteidentifikasjonsnummeret på konsulatet eller i Spania.
- 3 Visning & valg** 3–5 dager · Reisekostnader
Planlegg en visningsreise og besøk favorittprosjektene dine på stedet.
- 4 Reservasjon** 1–2 dager · €3.000 – €10.000
Signer en reservasjonsavtale og betal et depositum for å sikre boligen.
- 5 Engasjér advokat** 1 uke · 1–1,5%
En uavhengig advokat kontrollerer eiendomsretten og følger transaksjonen.
- 6 Åpne spansk bankkonto** 1–2 uker · €0–50
Nødvendig for betalinger, boliglån og forsyninger.
- 7 Signer kjøpskontrakt** 1–2 uker · 30% av kjøpspris
Contrato de compraventa med pris, betalingsplan og leveringsdato.
- 8 Byggefase (nybygg)** 12–24 måneder · Avdrag ifølge tidsplan
Utbyggeren bygger boligen din. Du mottar jevnlige oppdateringer.
- 9 Skaff boliglån (valgfritt)** 4–8 uker · €300–500
Spanske banker finansierer opptil 70% for ikke-residenter.
- 10 Notar & nøkkeloverlevering** 1 dag · 70% + tilleggskostnader
Hos notaren signerer du escrituraen, betaler restbeløpet og mottar nøklene.

KAPITTEL

05 Alle kostnader på en rad

Hva koster det virkelig, alt inkludert? Vi gir en komplett oversikt over alle tilleggskostnader ved kjøp av nybygg i Spania.

Kjøpskostnader i detalj

Kostnad	Prosent / beløp	Forklaring
IVA (mva nybygg)	10%	Obligatorisk for nybygg
AJD (stempelavgift)	1,2–1,5%	Avhengig av region
Notar	€600–1.200	Utarbeidelse av skjøte
Tinglysing	€400–700	Registrering av eiendom
Advokat	1–1,5%	Minimum €1.500
Bankgebyrer	€0–300	Konto + overføringer
Takst (boliglån)	€300–500	Kun ved finansiering

Detaljerte kostnadseksempler

Eksempel 1: Leilighet €180.000

Starter — Costa Cálida

Kjøpspris	€180.000
IVA (10%)	€18.000
AJD (1,5%)	€2.700
Notar	€750
Tinglysing	€450
Advokat (1%)	€1.800
Bankgebyrer	€150
Tilleggs kostnader totalt	€23.850 (13,3%)
TOTALT ALT INKLUDERT	€203.850

Eksempel 2: Villa €320.000

Mellomklasse — Costa Blanca

Kjøpspris	€320.000
IVA (10%)	€32.000
AJD (1,5%)	€4.800
Notar	€950
Tinglysing	€600
Advokat (1%)	€3.200
Bankgebyrer	€200
Tilleggs kostnader totalt	€41.750 (13,0%)
TOTALT ALT INKLUDERT	€361.750

Eksempel 3: Luksusvilla €550.000

Premium — Costa del Sol

Kjøpspris	€550.000
IVA (10%)	€55.000
AJD (1,2%)	€6.600
Notar	€1.100
Tinglysing	€700
Advokat (1%)	€5.500
Bankgebyrer	€250
Tilleggs kostnader totalt	€69.150 (12,6%)
TOTALT ALT INKLUDERT	€619.150

Månedlige kostnader oversikt

Månedlige utgifter	Leilighet €180K	Villa €320K	Luksusvilla €550K
Boliglån (70%, 25å, 4%)	€665	€1.180	€2.030
Fellesutgifter	€50-80	€80-150	€150-300
IBI (månedlig)	€30-50	€50-80	€80-130
Forsikring	€20-35	€35-50	€50-80
Strøm/vann	€80-120	€120-180	€150-250
Totalt/måned	€845-950	€1.465-1.640	€2.460-2.790

KAPITTEL

06 Finansiering & boliglån

Kan jeg finansiere dette? Ja — spanske banker gir boliglån til ikke-residenter. Her kan du lese hvordan det fungerer.

Boliglån for ikke-residenter

Som ikke-resident kan du finansiere opptil 60–70% av takstverdi hos en spansk bank.

Viktig: du trenger minst 30% egenkapital, pluss ca. 13% til tilleggskostnader. Regn altså med 40–45% eget bidrag.

Renter & løpetider

Aktuelle satser (2026):

- Variabel rente: Euribor + 1,5–2,5% (totalt ca. 3,5–5%)
- Fast rente: 3,5–5%
- Løpetid: maksimalt 20–25 år

Beregning av månedlig betaling

Kjøpspris	Boliglån (70%)	Månedlig (4%, 25å)
€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

Nødvendige dokumenter

- Pass og NIE-nummer
- Inntektsbevis (lønnsslipper 3 måneder)
- Selvangivelser (siste 2 år)
- Arbeidskontrakt eller bevis for selvstendig næring
- Kontoutskrifter (siste 6 måneder)
- Oversikt over eksisterende lån
- Kjøpsavtale eller reservasjon

KAPITTEL

07 Skatt & årlige kostnader

Hva koster det per år å eie en bolig i Spania? En oversikt over alle skatter og årlige avgifter.

IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles)

Den spanske eiendomsskatten. Sats: 0,4–1,1% av katasterverdi.

Bolig €250.000, katasterverdi €100.000 → IBI ca. €500–800/år

Basura

Renovasjonsavgift, innkrevd av kommunen. Beløp varierer fra €50 til €200 per år.

Comunidad de propietarios

Månedlig bidrag til vedlikehold av fellesarealer. Leilighet: €50–150/mnd. Villa: €30–100/mnd.

Ikke-resident skatt (IRNR)

Årlig skatt på fiktiv inntekt: 1,1–2% av katasterverdi, beskattet med 19% (EU) eller 24% (ikke-EU).

Katasterverdi €100.000 × 1,1% × 19% = €209/år (EU)

Formuesskatt

Fradrag €700.000 for ikke-residenter. Sats: 0,2–3,5% av beløpet over fradraget.

Årlige kostnader oversikt

Årlige kostnader	Bolig €180K	Bolig €320K	Bolig €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 (EU)	€120–180	€200–320	€340–550
Forsikring	€200–350	€350–500	€500–800
Totalt/år	€1.350–2.380	€2.090–3.570	€3.540–6.350

KAPITTEL

08 Golden Visa & oppholdstillatelse

Kan man få oppholdstillatelse gjennom eiendomsinvestering?

Golden Visa-programmet

Golden Visa er en oppholdstillatelse for ikke-EU-borgere som investerer minst €500.000 i spansk eiendom. Fordeler:

- Oppholdsrett for deg og familien din
- Fri reise i Schengen-området
- Ingen minimums opphold påkrevd
- Rett til å arbeide i Spania
- Vei til permanent oppholdstillatelse etter 5 år

Alternativ: ikke-lukrativt visum

For ikke-EU-borgere som ikke ønsker å investere €500.000 men vil bo i Spania, er det ikke-lukrative visumet et alternativ. Krav:

- Bevis for tilstrekkelige økonomiske midler (ca. €30.000/år)
- Helseforsikring i Spania
- Ren vandelsattest
- Ingen arbeidstillatelse inkludert

KAPITTEL

09 Sjekkliste & neste steg

Hva bør du gjøre nå? Bruk denne sjekklisten for å komme godt i gang.

Din sjekkliste

- ☐ Fastsett budsjett (inkl. 13% tilleggskostnader)
- ☐ Velg foretrukket region
- ☐ Bestem boligtype
- ☐ Bla gjennom tilbudet på alistora.com
- ☐ Lagre favoritter og sammenlign
- ☐ Søk om NIE-nummer (begynn tidlig!)
- ☐ Undersøk finansiering
- ☐ Planlegg visningsreise
- ☐ Velg uavhengig advokat
- ☐ Åpne spansk bankkonto
- ☐ Signer reservasjonsavtale
- ☐ La advokaten sjekke kjøpskontrakten
- ☐ Følg betalingsplanen
- ☐ Søk om boliglån (3 måneder før levering)
- ☐ Overfør forsyninger
- ☐ Tegn husforsikring
- ☐ Signer escritura hos notar
- ☐ Registrer eiendom i tinglysingen
- ☐ Ordne IBI og basura
- ☐ Nyt din nye bolig!

Klar til å finne drømmehjemmet ditt?

På alistora.com finner du over 300 nybyggprosjekter på Costa Blanca, Costa Cálida og Costa del Sol. Filtrer etter beliggenhet, type, pris og egenskaper — og finn boligen som passer for deg.

alistora.com



Alistora

Din partner for nybygg på den spanske kysten

alistora.com

info@alistora.com

300+ nybyggprosjekter · 3 kystregioner