



Alistora

Dit drømmehjem i Spanien

Den komplette guide til køb af nybyggeri på den spanske kyst



INDHOLDSFORTEGNELSE

Indholdsfortegnelse

01 Hvorfor Spanien?

Er Spanien det rigtige valg? Vi sammenligner klimaet, leveomkostningerne og ejendomspriserne med Danmark.

02 De tre kyster sammenlignet

Hvilken region passer til dig? Vi sammenligner Costa Blanca, Costa Cálida og Costa del Sol på klima, atmosfære, prisniveau og udbud.

03 Boligtyper & budgetguide

Hvad kan du få for dit budget? Vi viser de mest almindelige boligtyper og hvad du kan forvente i hver prisklasse.

04 Købsprocessen trin for trin

Hvordan fungerer det præcist? Fra den første research til nøgleoverdragelse — vi guider dig gennem hvert trin.

05 Alle omkostninger på en række

Hvad koster det virkelig, alt inklusive? Vi giver et komplet overblik over alle ekstraomkostninger ved køb af nybyggeri i Spanien.

06 Finansiering & realkreditlån

Kan jeg finansiere dette? Ja — spanske banker yder realkreditlån til ikke-residenter. Her kan du læse, hvordan det fungerer.

07 Skat & årlige udgifter

Hvad koster det om året at eje en bolig i Spanien? Et overblik over alle skatter og årlige afgifter.

08 Golden Visa & opholdstilladelse

Kan man få opholdstilladelse gennem ejendomsinvestering? Et overblik over mulighederne.

09 Tjekliste & næste skridt

Hvad skal du gøre nu? Brug denne tjekliste til at komme godt i gang.

OM DENNE GUIDE

Denne guide fører dig gennem hele købsprocessen i Spanien — fra research til nøgleoverdragelse. Tip: brug tjeklisten i kapitel 9.

KAPITEL

01 Hvorfor Spanien?

Er Spanien det rigtige valg? Vi sammenligner klimaet, leveomkostningerne og ejendomspriserne med Danmark.

Klimasammenligning

Spanien nyder over 300 solskinsdage om året langs Middelhavskysten. Sammenlign det med gennemsnitligt 160–180 solskinsdage i Danmark, og det er tydeligt, hvorfor så mange danskere tager springet.

Gennemsnitstemperaturen om vinteren er 12–18°C på Costa Blanca, mens den i Danmark ligger omkring frysepunktet.

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

Leveomkostninger

Hverdagen i Spanien er markant billigere end i Danmark. Fra dagligvarer til restauranter, fra sundhed til energi — i gennemsnit sparer du 30–45% på dine månedlige udgifter.

Kategori	Spanien	Danmark	Forskel
Dagligvarer (måned)	€250–350	€500–700	–40%
Restaurant (2 pers.)	€30–50	€80–120	–50%
Energi (måned)	€80–120	€150–250	–45%
Sundhedsforsikring	€50–100/m	€0 (skat)	—

VIDSTE DU?

Et gennemsnitligt par sparer €1.000–1.500 om måneden på leveomkostninger ved at bo i Spanien i stedet for i Danmark.

Ejendomspriser pr. m²

Nybyggeri på den spanske kyst tilbyder et fremragende forhold mellem pris og kvalitet. For prisen på en lejlighed i København kan du købe en rummelig villa med pool på Costa Blanca.

Beliggenhed	€/m ² nybyggeri
Costa Blanca Syd	€1.800 – €3.200
Costa Cálida	€1.600 – €2.800
Costa del Sol	€2.500 – €5.500
København	€5.000 – €8.000
Aarhus	€3.500 – €5.000
Stockholm	€5.500 – €8.500

Tilgængelighed

Direkte fly fra København til Alicante, Murcia og Málaga tager kun 3 timer. Med flere fly dagligt er en weekend i Spanien lige så let som en dagstur.

Med bil er Costa Blanca tilgængelig på cirka 24 timer via de europæiske motorveje.

VIDSTE DU?

Fra København er der 3–5 daglige direkte fly til Alicante (Ryanair, Norwegian, SAS) med returbilletter fra €80.

Livsstil & sundhed

Det mediterrane klima og den udendørs livsstil har dokumenterede positive effekter på sundheden. Spanien ligger konsekvent i top 5 over lande med den højeste forventede levetid i verden.

Det sociale liv foregår i høj grad udendørs: terrasser, markeder, strande og vandrestier er tilgængelige året rundt.

KAPITEL

02 De tre kyster sammenlignet

Hvilken region passer til dig? Vi sammenligner Costa Blanca, Costa Cálida og Costa del Sol på klima, atmosfære, prisniveau og udbud.

Costa Blanca

Costa Blanca, fra Dénia til Pilar de la Horadada, er den mest populære kyst for nordeuropæiske købere. Området tilbyder en perfekt blanding af turistisk liv og rolige landsbyer.

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

Regionen har fremragende internationale skoler, hospitaler med flersproget personale og et stort expat-netværk.

IDEEL TIL

Familier, pensionister og investorer, der søger et velafprøvet marked med god infrastruktur.

Costa Cálida

Costa Cálida (Murcia) er den stigende stjerne på den spanske kyst. Med de laveste priser og det varmeste klima tilbyder denne region et fremragende forhold mellem pris og kvalitet.

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

Området omkring Mar Menor (Europas største saltvandssø) er særligt populært blandt købere, der søger ro.

IDEEL TIL

Budgetbevidste købere, rolighedssøgende og dem, der vil investere, inden priserne stiger.

Costa del Sol

Costa del Sol er Spaniens mest internationale kyst. Med Marbella som det mest berømte navn tiltrækker denne region købere fra hele verden.

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

Regionen tilbyder det mest luksuriøse udvalg med resort-lignende komplekser, golfbaner og førsteklasses faciliteter.

IDEEL TIL

Luksuskøbere, Golden Visa-investorer og dem, der søger en international livsstil.

Sammenligningstabel

	Costa Blanca	Costa Cálida	Costa del Sol
Prisniveau	Middel	Lavt	Højt
Gns. nybyggeri	€200K - €450K	€150K - €350K	€300K - €800K
Lufthavn	Alicante (ALC)	Murcia (RMU)	Málaga (AGP)
Expat-fællesskab	Meget stort	Voksende	Meget stort
Atmosfære	Mix turistisk/roligt	Roligt, autentisk	Internationalt, luksus
Golfbaner	20+	10+	70+

KAPITEL

03 Boligtyper & budgetguide

Hvad kan du få for dit budget? Vi viser de mest almindelige boligtyper og hvad du kan forvente i hver prisklasse.

Lejlighed

Ideel som feriebolig eller første investering. Ofte i et kompleks med fælles pool og have. 2-3 soveværelser, terrasse med havudsigt.

Prisinterval: €150.000 – €350.000

Penthouse

Øverste etage med stor tagterrasse og ofte panoramaudsigt. Luksuriøs finish, privat solarium. Populær blandt købere, der kombinerer plads og udsigt.

Prisinterval: €250.000 – €600.000

Rækkehus

To til tre etager med privat have og ofte egen pool. Den ideelle mellemvej mellem lejlighed og villa. Velegnet til permanent beboelse.

Prisinterval: €220.000 – €450.000

Villa

Fritliggende med privat have, pool og parkering. Fra kompakt (3 soveværelser) til luksus (5+ soveværelser med gæstehus). Den ultimative Spanien-oplevelse.

Prisinterval: €280.000 – €1.500.000+

Hvad får du for dit budget?

€150.000 – €250.000

Starterbudget

I denne prisklasse finder du moderne lejligheder med 2 soveværelser i komplekser med fælles pool. Især på Costa Cálida og Costa Blanca Syd.

Typisk: 65–85 m², terrasse, åbent køkken, parkeringsplads.

€250.000 – €400.000

Mellembudget

Det mest populære segment. Rummelige lejligheder med 3 soveværelser, penthouses eller kompakte villaer. Ofte med privat eller semi-privat pool.

Typisk: 90–140 m², stor terrasse eller have, parkering, opbevaring.

€400.000+

Premiumbudget

Luksuriøse villaer med privat pool, rummelige haver og høj finish. På Costa del Sol også resort-ejendomme med 5-stjernede faciliteter.

Typisk: 150–300+ m², privat pool, garage, hjemmeautomation, havudsigt.

Nybyggeri vs videresalg

	Nybyggeri	Brugt bolig
Pris	Transparent, fast	Forhandlingsbar
Stand	Perfekt, 10 års garanti	Variabel, inspektion påkrævet
Skat	IVA 10% + AJD 1,5%	ITP 7–10%
Indretning	Ofte valgmuligheder	Fast
Energimærke	A eller B	Ofte D–G
Ventetid	12–24 måneder	Straks tilgængelig

KAPITEL

04 Købsprocessen trin for trin

Hvordan fungerer det præcist? Fra den første research til nøgleoverdragelse – vi guider dig gennem hvert trin.

- 1 Research & definér behov** 1–3 måneder · €0
Definér dit budget, foretrukne region og boligtype. Gennemse udbuddet på alistora.com.
- 2 Ansøg om NIE-nummer** 1–6 uger · €12–300
Ansøg om dit skatteidentifikationsnummer på konsulatet eller i Spanien.
- 3 Besigtigelse & valg** 3–5 dage · Rejseomkostninger
Planlæg en besigtigelsesrejse og besøg dine favoritprojekter på stedet.
- 4 Reservation** 1–2 dage · €3.000 – €10.000
Underskriv en reservationsaftale og betal et depositum for at sikre boligen.
- 5 Engagér advokat** 1 uge · 1–1,5%
En uafhængig advokat kontrollerer ejendomsretten og ledsager transaktionen.
- 6 Åbn spansk bankkonto** 1–2 uger · €0–50
Nødvendig for betalinger, realkreditlån og forsyninger. CaixaBank, Sabadell eller BBVA.
- 7 Underskriv købskontrakt** 1–2 uger · 30% af købsprisen
Contrato de compraventa med pris, betalingsplan og afleveringsdato.
- 8 Byggefase (nybyggeri)** 12–24 måneder · Rater ifølge tidsplan
Bygherren opfører din bolig. Du modtager regelmæssige opdateringer om fremdriften.
- 9 Arrangér realkreditlån (valgfrit)** 4–8 uger · €300–500
Spanske banker finansierer op til 70% for ikke-residenter. Ansøg ca. 3 måneder før aflevering.
- 10 Notar & nøgleoverdragelse** 1 dag · 70% + ekstraomkostninger
Hos notaren underskriver du escrituraen, betaler restbeløbet og modtager nøglerne.

KAPITEL

05 Alle omkostninger på en række

Hvad koster det virkelig, alt inklusive? Vi giver et komplet overblik over alle ekstraomkostninger ved køb af nybyggeri i Spanien.

Købsomkostninger i detaljer

Omkostningspost	Procent / beløb	Forklaring
IVA (moms nybyggeri)	10%	Obligatorisk for nybyggeri
AJD (stempelafgift)	1,2-1,5%	Afhængigt af region
Notar	€600-1.200	Skødeudarbejdelse
Tinglysning	€400-700	Registrering af ejendom
Advokat	1-1,5%	Minimum €1.500
Bankgebyrer	€0-300	Konto + overførsler
Vurdering (realkreditlån)	€300-500	Kun ved finansiering

Detaljerede omkostningseksempler

Eksempel 1: Lejlighed €180.000

Starter — Costa Cálida

Købspris	€180.000
IVA (10%)	€18.000
AJD (1,5%)	€2.700
Notar	€750
Tinglysning	€450
Advokat (1%)	€1.800
Bankgebyrer	€150
Ekstraomkostninger i alt	€23.850 (13,3%)
TOTAL ALT INKLUSIV	€203.850

Eksempel 2: Villa €320.000

Mellemklasse — Costa Blanca

Købspris	€320.000
IVA (10%)	€32.000
AJD (1,5%)	€4.800
Notar	€950
Tinglysning	€600
Advokat (1%)	€3.200
Bankgebyrer	€200
Ekstraomkostninger i alt	€41.750 (13,0%)
TOTAL ALT INKLUSIV	€361.750

Eksempel 3: Luksusvilla €550.000

Premium — Costa del Sol

Købspris	€550.000
IVA (10%)	€55.000
AJD (1,2%)	€6.600
Notar	€1.100
Tinglysning	€700
Advokat (1%)	€5.500
Bankgebyrer	€250
Ekstraomkostninger i alt	€69.150 (12,6%)
TOTAL ALT INKLUSIV	€619.150

Månedlige omkostninger oversigt

Månedlige udgifter	Lejlighed €180K	Villa €320K	Luksusvilla €550K
Realkreditlån (70%, 25å, 4%)	€665	€1.180	€2.030
Fællesudgifter	€50-80	€80-150	€150-300
IBI (månedlig)	€30-50	€50-80	€80-130
Forsikring	€20-35	€35-50	€50-80
Forsyninger	€80-120	€120-180	€150-250
Total/måned	€845-950	€1.465-1.640	€2.460-2.790

KAPITEL

06 Finansiering & realkreditlån

Kan jeg finansiere dette? Ja — spanske banker yder realkreditlån til ikke-residenter. Her kan du læse, hvordan det fungerer.

Realkreditlån for ikke-residenter

Som ikke-resident kan du finansiere op til 60–70% af vurderingsværdien hos en spansk bank. Banken baserer sig på vurderingsværdien (tasación), ikke købsprisen.

Vigtigt: du skal have mindst 30% egne midler, plus ca. 13% til ekstraomkostninger. Regn altså med 40–45% eget bidrag af den samlede købspris.

Renter & løbetider

Aktuelle satser (2026):

- Variabel rente: Euribor + 1,5–2,5% (total ca. 3,5–5%)
- Fast rente: 3,5–5%
- Løbetid: maksimalt 20–25 år
- Maksimal alder ved udløb: 70–75 år

Beregning af månedlig ydelse

Købspris	Realkreditlån (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

- Pas og NIE-nummer
- Indkomstbevis (lønsedler 3 måneder)
- Selvangivelser (sidste 2 år)
- Ansættelseskontrakt eller bevis for selvstændig virksomhed
- Kontoudtog (sidste 6 måneder)
- Oversigt over eksisterende lån
- Købsaftale eller reservation

KAPITEL

07 Skat & årlige udgifter

Hvad koster det om året at eje en bolig i Spanien? Et overblik over alle skatter og årlige afgifter.

IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles)

Den spanske ejendomsskat. Sats: 0,4–1,1% af katasterværdien. Katasterværdien er typisk 30–50% af markedsværdien.

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

Basura

Renovationsafgift, opkrævet af kommunen. Beløb varierer fra €50 til €200 pr. år afhængigt af kommune.

Comunidad de propietarios

Månedligt bidrag til vedligeholdelse af fællesarealer (pool, have, elevator). Lejlighed: €50–150/måned. Villa: €30–100/måned.

Ikke-resident skat (IRNR)

Årlig skat på en fiktiv indkomst: 1,1–2% af katasterværdi, beskattet med 19% (EU) eller 24% (ikke-EU).

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

Formueskat

Fradrag €700.000 for ikke-residenter. Sats: 0,2–3,5% af beløbet over fradraget. Kun relevant for dyrere ejendomme.

Årlige omkostninger oversigt

Årlige udgifter	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
Total/år	€1.350–2.380	€2.090–3.570	€3.540–6.350

KAPITEL

08 Golden Visa & opholdstilladelse

Kan man få opholdstilladelse gennem ejendomsinvestering? Et overblik over mulighederne.

Golden Visa-programmet

Golden Visa er en opholdstilladelse for ikke-EU-borgere, der investerer mindst €500.000 i spansk fast ejendom. Fordele:

- Opholdsret for dig og din familie
- Fri rejse i Schengen-området
- Intet minimumophold påkrævet
- Ret til at arbejde i Spanien
- Vej til permanent opholdstilladelse efter 5 år

Bemærk: den spanske regering har meddelt, at programmet muligvis vil blive revideret. Konsultér altid en specialist for den aktuelle status.

Alternativ: ikke-lukrativt visum

For ikke-EU-borgere, der ikke ønsker at investere €500.000, men gerne vil bo i Spanien, er det ikke-lukrative visum en mulighed. Krav:

- Bevis for tilstrækkelige finansielle midler (ca. €30.000/år)
- Sundhedsforsikring i Spanien
- Ren straffeattest
- Ingen arbejdstilladelse inkluderet

Dette visum er også populært blandt pensionister.

KAPITEL

09 Tjekliste & næste skridt

Hvad skal du gøre nu? Brug denne tjekliste til at komme godt i gang.

Din tjekliste

- ☐ Fastlæg budget (inkl. 13% ekstraomkostninger)
- ☐ Vælg foretrukken region (Costa Blanca, Cálida eller del Sol)
- ☐ Bestem boligtype (lejlighed, rækkehus, villa)
- ☐ Gennemse udbud på alistora.com
- ☐ Gem favoritter og sammenlign
- ☐ Ansøg om NIE-nummer (begynd tidligt!)
- ☐ Undersøg finansiering (egne midler + realkreditlån)
- ☐ Planlæg besigtigelsesrejse
- ☐ Vælg uafhængig advokat
- ☐ Åbn spansk bankkonto
- ☐ Underskriv reservationsaftale
- ☐ Lad advokaten kontrollere købskontrakten
- ☐ Følg betalingsplanen
- ☐ Ansøg om realkreditlån (3 måneder før aflevering)
- ☐ Overfør forsyninger
- ☐ Tegn husforsikring
- ☐ Underskriv escritura hos notar
- ☐ Registrer ejendom i tinglysningen
- ☐ Arrangér IBI og basura
- ☐ Nyd din nye bolig!

Klar til at finde dit drømmehjem?

På alistora.com finder du over 300 nybyggeriprojekter på Costa Blanca, Costa Cálida og Costa del Sol. Filtrer efter beliggenhed, type, pris og egenskaber — og find den bolig, der passer til dig. Planlæg en uforpligtende besigtigelsesrejse og besøg dine favoritprojekter på stedet.

alistora.com



Din partner for nybyggeri på den spanske kyst

alistora.com

info@alistora.com

300+ nybyggeriprojekter · 3 kystregioner