



Alistora

Ditt drömhush i Spanien

Den kompletta guiden till att köpa nybyggd bostad på den spanska kusten



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning

01 Varför Spanien?

Är Spanien rätt val? Vi jämför klimatet, levnadskostnaderna och fastighetspriserna med Sverige.

02 De tre kusterna jämförda

Vilken region passar dig? Vi jämför Costa Blanca, Costa Cálida och Costa del Sol vad gäller klimat, atmosfär, prisnivå och utbud.

03 Bostadstyper & budgetguide

Vad kan du få för din budget? Vi visar de vanligaste bostadstyperna och vad du kan förvänta dig per prisklass.

04 Köpprocessen steg för steg

Hur fungerar det exakt? Från den första researchen till nyckelöverlämningen — vi guidar dig genom varje steg.

05 Alla kostnader i detalj

Vad kostar det verkligen, allt inkluderat? Vi ger en komplett översikt av alla tilläggskostnader vid köp av nybygge i Spanien.

06 Finansiering & bolån

Kan jag finansiera detta? Ja — spanska banker ger bolån till icke-residenter.

07 Skatter & årliga kostnader

Vad kostar det per år att äga en bostad i Spanien?

08 Golden Visa & uppehållstillstånd

Kan man få uppehållstillstånd genom fastighetsinvestering?

09 Checklista & nästa steg

Vad ska du göra nu? Använd denna checklista för att komma igång.

OM DENNA GUIDE

Denna guide tar dig genom hela köpprocessen i Spanien — från research till nyckelöverlämning. Tips: använd checklistan i kapitel 9.

KAPITEL

01 Varför Spanien?

Är Spanien rätt val? Vi jämför klimatet, levnadskostnaderna och fastighetspriserna med Sverige.

Klimatjämförelse

Spanien njuter av över 300 soldagar per år längs Medelhavskusten. Jämför det med i genomsnitt 150–180 soldagar i Sverige, och det är tydligt varför så många svenskar tar steget.

Medeltemperaturen på vintern är 12–18°C på Costa Blanca, medan den i Sverige ligger på –3 till 2°C.

	Spanien (kust)	Sverige	Norge	Danmark
Soldagar/år	300+	150–180	140–170	160–180
Sn. temp. vinter	12–18°C	–3–2°C	–4–2°C	0–4°C
Sn. temp. sommar	28–34°C	18–24°C	16–22°C	18–22°C
Regnmånader	2–3	7–9	8–10	8–10

Levnadskostnader

Vardagen i Spanien är avsevärt billigare än i Sverige. Från matvaror till restauranger, från sjukvård till energi — i genomsnitt sparar du 30–45% på dina månatliga utgifter.

Kategori	Spanien	Sverige	Skillnad
Matvaror (månad)	€250–350	€500–650	–40%
Restaurang (2 pers.)	€30–50	€80–120	–50%
Energi (månad)	€80–120	€150–250	–45%
Sjukförsäkring	€50–100/m	€0 (skatt)	—

VISSTE DU?

Ett genomsnittligt par sparar €1.000–1.500 i månaden på levnadskostnader genom att bo i Spanien istället för i Sverige.

Fastighetspriser per m²

Nybyggda bostäder på den spanska kusten erbjuder ett utmärkt förhållande mellan pris och kvalitet. För priset av en lägenhet i Stockholm kan du köpa en rymlig villa med pool på Costa Blanca.

Plats	€/m ² nybygge
Costa Blanca Syd	€1.800 – €3.200
Costa Cálida	€1.600 – €2.800
Costa del Sol	€2.500 – €5.500
Stockholm	€5.500 – €8.500
Göteborg	€3.500 – €5.500
København	€5.000 – €8.000

Tillgänglighet

Direktflyg från Stockholm till Alicante, Murcia och Málaga tar bara 3,5 timmar. Med flera flyg dagligen är en helg i Spanien lika enkelt som en dagsutflykt.

Med bil är Costa Blanca nåbar på ca 28 timmar via europeiska motorvägar.

VISSTE DU?

Från Stockholm finns det 3–5 dagliga direktflyg till Alicante (Ryanair, Norwegian, SAS) med returbiljetter från €80.

Livsstil & hälsa

Det mediterrana klimatet och den utomhuslivsstil har bevisade positiva effekter på hälsan. Spanien rankas konsekvent bland topp 5-länderna med högst förväntad livslängd i världen.

Det sociala livet äger till stor del rum utomhus: terrasser, marknader, stränder och vandringsleder är tillgängliga året runt.

KAPITEL

02 De tre kusterna jämförda

Vilken region passar dig? Vi jämför Costa Blanca, Costa Cálida och Costa del Sol vad gäller klimat, atmosfär, prisnivå och utbud.

Costa Blanca

Costa Blanca, från Dénia till Pilar de la Horadada, är den mest populära kusten för nordeuropeiska köpare. Området erbjuder en perfekt blandning av turistiskt liv och lugna byar.

Populära städer: Torrevieja, Orihuela Costa, Benidorm, Altea, Jávea, Calpe.

PERFEKT FÖR

Familjer, pensionärer och investerare som söker en beprövad marknad med god infrastruktur.

Costa Cálida

Costa Cálida (Murcia) är den stigande stjärnan på den spanska kusten. Med de lägsta priserna och det varmaste klimatet erbjuder denna region ett utmärkt pris-kvalitetsförhållande.

Populära städer: San Pedro del Pinatar, San Javier, Mazarrón, Águilas, Mar Menor.

PERFEKT FÖR

Budgetmedvetna köpare, lugnsökare och de som vill investera innan priserna stiger.

Costa del Sol

Costa del Sol är Spaniens mest internationella kust. Med Marbella som det mest kända namnet lockar denna region köpare från hela världen.

Populära städer: Marbella, Estepona, Fuengirola, Mijas, Nerja, Benalmádena.

PERFEKT FÖR

Lyxköpare, Golden Visa-investerare och de som söker en internationell livsstil.

Jämförelsetabell

	Costa Blanca	Costa Cálida	Costa del Sol
Prisnivå	Medel	Låg	Hög
Sn. nybygge	€200K - €450K	€150K - €350K	€300K - €800K
Flygplats	Alicante (ALC)	Murcia (RMU)	Málaga (AGP)
Expat-gemenskap	Mycket stor	Växande	Mycket stor
Atmosfär	Mix turistisk/lugn	Lugn, autentisk	Internationell, lyx
Golfbanor	20+	10+	70+

KAPITEL

03 Bostadstyper & budgetguide

Vad kan du få för din budget? Vi visar de vanligaste bostadstyperna och vad du kan förvänta dig per prisklass.

Lägenhet

Idealisk som semesterbostad eller första investering. Ofta i ett komplex med gemensam pool och trädgård. 2–3 sovrum, terrass med havsutsikt.

Prisintervall: €150.000 – €350.000

Penthouse

Översta våningen med stor takterrass och ofta panoramautsikt. Lyxig finish, privat solarium.

Prisintervall: €250.000 – €600.000

Radhus

Två till tre våningar med privat trädgård och ofta egen pool. Den ideala mellantingen mellan lägenhet och villa.

Prisintervall: €220.000 – €450.000

Villa

Fristående med privat trädgård, pool och parkering. Från kompakt (3 sovrum) till lyx (5+ sovrum med gästhus). Den ultimata Spanien-upplevelsen.

Prisintervall: €280.000 – €1.500.000+

Vad får du för din budget?

€150.000 – €250.000

Startbudget

I denna prisklass hittar du moderna lägenheter med 2 sovrum i komplex med gemensam pool.

Typiskt: 65–85 m², terrass, öppet kök, parkeringsplats.

€250.000 – €400.000

Mellanbudget

Det mest populära segmentet. Rymliga lägenheter med 3 sovrum, penthouses eller kompakta villor.

Typiskt: 90–140 m², stor terrass eller trädgård, parkering, förråd.

€400.000+

Premiumbudget

Lyxvillor med privat pool, rymliga trädgårdar och hög standard.

Typiskt: 150–300+ m², privat pool, garage, hemautomation, havsutsikt.

Nybygge vs begagnat

	Nybygge	Begagnad bostad
Pris	Transparent, fast	Förhandlingsbar
Skick	Perfekt, 10 års garanti	Variabelt, inspektion krävs
Skatt	IVA 10% + AJD 1,5%	ITP 7–10%
Planlösning	Ofta valmöjligheter	Fast
Energiklass	A eller B	Ofta D–G
Väntetid	12–24 månader	Omedelbart tillgänglig

KAPITEL

04 Köpprocessen steg för steg

Hur fungerar det exakt? Från den första researchen till nyckelöverlämningen – vi guidar dig genom varje steg.

- 1 Research & definiera behov** 1–3 månader · €0
Definiera din budget, föredragen region och bostadstyp. Bläddra i utbudet på [alistora.com](#).
- 2 Ansök om NIE-nummer** 1–6 veckor · €12–300
Ansök om ditt skatteidentifikationsnummer på konsulatet eller i Spanien.
- 3 Visning & val** 3–5 dagar · Resekostnader
Planera en visningsresa och besök dina favoritprojekt på plats.
- 4 Reservation** 1–2 dagar · €3.000 – €10.000
Skriv under ett reservationsavtal och betala en handpenning.
- 5 Anlita advokat** 1 vecka · 1–1,5%
En oberoende advokat kontrollerar äganderätten och följer transaktionen.
- 6 Öppna spanskt bankkonto** 1–2 veckor · €0–50
Nödvändigt för betalningar, bolån och tjänster.
- 7 Skriv under köpekontrakt** 1–2 veckor · 30% av köpeskillingen
Contrato de compraventa med pris, betalningsplan och leveransdatum.
- 8 Byggherrens fas (nybygge)** 12–24 månader · Avbetalningar enligt plan
Byggherren bygger din bostad. Du får regelbundna uppdateringar.
- 9 Skaffa bolån (valfritt)** 4–8 veckor · €300–500
Spanska banker finansierar upp till 70% för icke-residenter.
- 10 Notarie & nyckelöverlämning** 1 dag · 70% + tilläggskostnader
Hos notarien skriver du under escrituran, betalar resterande belopp och får nycklarna.

KAPITEL

05 Alla kostnader i detalj

Vad kostar det verkligen, allt inkluderat? Vi ger en komplett översikt av alla tilläggskostnader vid köp av nybygge i Spanien.

Köpkostnader i detalj

Kostnadspost	Procent / belopp	Förklaring
IVA (moms nybygge)	10%	Obligatorisk för nybygge
AJD (stämpelskatt)	1,2–1,5%	Beroende på region
Notarie	€600–1.200	Lagfartshandling
Fastighetsregister	€400–700	Registrering av äganderätt
Advokat	1–1,5%	Minimum €1.500
Bankavgifter	€0–300	Konto + överföringar
Värdering (bolån)	€300–500	Endast vid finansiering

Detaljerade kostnadsexempel

Exempel 1: Lägenhet €180.000

Start — Costa Cálida

Köpeskilling	€180.000
IVA (10%)	€18.000
AJD (1,5%)	€2.700
Notarie	€750
Fastighetsregister	€450
Advokat (1%)	€1.800
Bankavgifter	€150
Tilläggskostnader totalt	€23.850 (13,3%)
TOTALT ALLT INKLUDERAT	€203.850

Exempel 2: Villa €320.000

Mellanklass — Costa Blanca

Köpeskilling	€320.000
IVA (10%)	€32.000
AJD (1,5%)	€4.800
Notarie	€950
Fastighetsregister	€600
Advokat (1%)	€3.200
Bankavgifter	€200
Tilläggskostnader totalt	€41.750 (13,0%)
TOTALT ALLT INKLUDERAT	€361.750

Exempel 3: Lyxvilla €550.000

Premium — Costa del Sol

Köpeskilling	€550.000
IVA (10%)	€55.000
AJD (1,2%)	€6.600
Notarie	€1.100
Fastighetsregister	€700
Advokat (1%)	€5.500
Bankavgifter	€250
Tilläggskostnader totalt	€69.150 (12,6%)
TOTALT ALLT INKLUDERAT	€619.150

Månadskostnader översikt

Månadskostnader	Lägenhet €180K	Villa €320K	Lyxvilla €550K
Bolån (70%, 25å, 4%)	€665	€1.180	€2.030
Gemensamma avgifter	€50-80	€80-150	€150-300
IBI (månatlig)	€30-50	€50-80	€80-130
Försäkring	€20-35	€35-50	€50-80
El/vatten	€80-120	€120-180	€150-250
Totalt/månad	€845-950	€1.465-1.640	€2.460-2.790

KAPITEL

06 Finansiering & bolån

Kan jag finansiera detta? Ja — spanska banker ger bolån till icke-residenter.

Bolån för icke-residenter

Som icke-resident kan du finansiera upp till 60–70% av taxeringsvärdet hos en spansk bank.

Viktigt: du behöver minst 30% eget kapital, plus ca 13% för tilläggskostnader.

Räntor & löptider

Aktuella räntor (2026):

- Rörlig ränta: Euribor + 1,5–2,5% (totalt ca 3,5–5%)
- Fast ränta: 3,5–5%
- Löptid: max 20–25 år

Beräkning av månadsbetalning

Köpeskilling	Bolån (70%)	Månatlig (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

Nödvändiga dokument

- Pass och NIE-nummer
- Inkomstbevis (lönebesked 3 månader)
- Deklarationer (senaste 2 åren)
- Anställningsavtal eller bevis på egenföretagande
- Kontoutdrag (senaste 6 månaderna)
- Översikt befintliga lån
- Köpeavtal eller reservation

KAPITEL

07 Skatter & årliga kostnader

Vad kostar det per år att äga en bostad i Spanien?

IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles)

Den spanska fastighetsskatten. Sats: 0,4–1,1% av katastervärdet.

Bostad €250.000, katastervärde €100.000 → IBI ca €500–800/år

Basura

Avfallsavgift, uttagen av kommunen. Belopp varierar från €50 till €200 per år.

Comunidad de propietarios

Månadsavgift för underhåll av gemensamma ytor. Lägenhet: €50–150/mån. Villa: €30–100/mån.

Icke-resident skatt (IRNR)

Årlig skatt på fiktiv inkomst: 1,1–2% av katastervärde, beskattat med 19% (EU) eller 24% (icke-EU).

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

Förmögenhetsskatt

Avdrag €700.000 för icke-residenter. Sats: 0,2–3,5% på delen över avdraget.

Årliga kostnader översikt

Årliga kostnader	Bostad €180K	Bostad €320K	Bostad €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
Försäkring	€200–350	€350–500	€500–800
Totalt/år	€1.350–2.380	€2.090–3.570	€3.540–6.350

KAPITEL

08 Golden Visa & uppehållstillstånd

Kan man få uppehållstillstånd genom fastighetsinvestering?

Golden Visa-programmet

Golden Visa är ett uppehållstillstånd för icke-EU-medborgare som investerar minst €500.000 i spansk fastighet. Fördelar:

- Uppehållsrätt för dig och din familj
- Fri rörlighet inom Schengenområdet
- Inget minimiuppehåll krävs
- Rätt att arbeta i Spanien
- Väg till permanent uppehållstillstånd efter 5 år

Alternativ: icke-lukrativt visum

För icke-EU-medborgare som inte vill investera €500.000 men vill bo i Spanien är det icke-lukrativa visumet ett alternativ. Krav:

- Bevis på tillräckliga ekonomiska medel (ca €30.000/år)
- Sjukförsäkring i Spanien
- Rent brottsregister
- Ingen arbetstillstånd inkluderat

KAPITEL

09 Checklista & nästa steg

Vad ska du göra nu? Använd denna checklista för att komma igång.

Din checklista

- ☐ Fastställ budget (inkl. 13% tilläggskostnader)
- ☐ Välj föredragen region
- ☐ Bestäm bostadstyp
- ☐ Bläddra i utbudet på alistora.com
- ☐ Spara favoriter och jämför
- ☐ Ansök om NIE-nummer (börja tidigt!)
- ☐ Utforska finansiering
- ☐ Planera visningsresa
- ☐ Välj oberoende advokat
- ☐ Öppna spanskt bankkonto
- ☐ Skriv under reservationsavtal
- ☐ Låt advokaten granska köpekontraktet
- ☐ Följ betalningsplanen
- ☐ Ansök om bolån (3 månader före leverans)
- ☐ Överför tjänster
- ☐ Teckna hemförsäkring
- ☐ Skriv under escritura hos notarie
- ☐ Registrera fastigheten
- ☐ Ordna IBI och basura
- ☐ Njut av din nya bostad!

Redo att hitta ditt drömhjem?

På alistora.com hittar du över 300 nybyggnadsprojekt på Costa Blanca, Costa Cálida och Costa del Sol. Filtrera efter plats, typ, pris och egenskaper — och hitta bostaden som passar dig.

alistora.com



Din partner för nybygge på den spanska kusten

alistora.com

info@alistora.com

300+ nybyggnadsprojekt · 3 kustregioner