



Alistora

Váš vysněný dům ve Španělsku

Kompletní průvodce koupí novostavby na španělském pobřeží



OBSAH

Obsah

01 Proč Španělsko?

Je Španělsko správná volba? Srovnáváme klima, životní náklady a ceny nemovitostí s Českou republikou.

02 Tři pobřeží v porovnání

Který region je pro vás ten pravý? Srovnáváme Costa Blanca, Costa Cálida a Costa del Sol z hlediska klimatu, atmosféry, cenové úrovně a nabídky.

03 Typy nemovitostí a rozpočtový průvodce

Co můžete dostat za svůj rozpočet? Ukazujeme nejoblíbenější typy nemovitostí a co můžete očekávat v každé cenové kategorii.

04 Proces koupě krok za krokem

Jak to přesně funguje? Od prvního průzkumu trhu po převzetí klíčů — provedeme vás každým krokem.

05 Všechny náklady na jednom místě

Kolik to skutečně stojí, vše zahrnuto? Představujeme kompletní přehled všech vedlejších nákladů.

06 Financování a hypotéka

Mohu to financovat? Ano — španělské banky poskytují hypotéky nerezidentům.

07 Daně a roční náklady

Kolik stojí ročně vlastnictví nemovitosti ve Španělsku?

08 Golden Visa a povolení k pobytu

Lze získat povolení k pobytu prostřednictvím investice do nemovitostí?

09 Kontrolní seznam a další kroky

Co byste měli udělat nyní? Použijte tento kontrolní seznam k dobré přípravě.

O TOMTO PRŮVODCI

Tento průvodce vás provede celým procesem koupě ve Španělsku — od průzkumu po předání klíčů. Tip: použijte kontrolní seznam v kapitole 9.

KAPITOLA

01 Proč Španělsko?

Je Španělsko správná volba? Srovnáváme klima, životní náklady a ceny nemovitostí s Českou republikou.

Srovnání klimatu

Španělsko se pyšní více než 300 slunečními dny ročně na středomořském pobřeží. Srovnejte to s průměrně 150-170 slunečními dny v České republice a pochopíte, proč se tolik Čechů rozhoduje pro přesun.

Průměrná zimní teplota na Costa Blanca je 12-18 °C, zatímco v Česku teploměry ukazují -3 až 2 °C.

	Španělsko (pobřeží)	Česko	Slovensko	Německo
Slunečních dnů/rok	300+	150-170	150-170	160-180
Prům. teplota zima	12-18°C	-3-2°C	-5-2°C	0-4°C
Prům. teplota léto	28-34°C	20-26°C	20-26°C	20-25°C
Deštivé měsíce	2-3	7-9	7-9	7-9

Životní náklady

Každodenní život ve Španělsku je výrazně levnější než v severní a západní Evropě. Od nákupů po restaurace, od zdravotní péče po energie — průměrně ušetříte 15-30 % měsíčních nákladů.

Kategorie	Španělsko	Česko	Rozdíl
Nákupy (měsíc)	€250-350	€280-380	-15%
Restaurace (2 os.)	€30-50	€25-40	~
Energie (měsíc)	€80-120	€90-140	-15%
Zdravotní pojištění	€50-100/m	€0 (VZP)	—

VĚDĚLI JSTE?

Španělské pobřeží nabízí srovnatelné životní náklady jako v Česku, ale s 300 slunečními dny v roce, přístupem k moři a středomořským životním stylem.

Ceny nemovitostí za m²

Novostavby na španělském pobřeží nabízejí vynikající poměr kvality a ceny. Za cenu bytu v Praze si můžete koupit prostornou vilu s bazénem na Costa Blanca.

Lokalizace	€/m ² novostavba
Costa Blanca Jih	€1.800 - €3.200
Costa Cálida	€1.600 - €2.800
Costa del Sol	€2.500 - €5.500
Praha	€3.500 - €6.000
Brno	€2.500 - €4.000
Frankfurt	€4.500 - €7.000

Dostupnost

Přímé lety z Prahy do Alicante, Murcie a Málagy trvají jen 3 hodiny. S několika lety týdně je víkend ve Španělsku snadný jako jednodenní výlet.

Autem je Costa Blanca dosažitelná za přibližně 20 hodin po evropských dálnicích.

VĚDĚLI JSTE?

Z Prahy létají přímé lety do Alicante (Ryanair, Wizz Air) s cenami od €50 zpáteční letenka.

Životní styl a zdraví

Středomořské klima a aktivní životní styl venku mají prokázaný pozitivní vliv na zdraví. Španělsko se konzistentně umísťuje v první pětici zemí s nejdelší průměrnou délkou života na světě.

Společenský život se z velké části odehrává venku: terasy, tržiště, pláže a turistické stezky jsou přístupné po celý rok.

KAPITOLA

02 Tři pobřeží v porovnání

Který region je pro vás ten pravý? Srovnáváme Costa Blanca, Costa Cálida a Costa del Sol z hlediska klimatu, atmosféry, cenové úrovně a nabídky.

Costa Blanca

Costa Blanca, od Dénie po Pilar de la Horadada, je nejoblíbenějším pobřežím mezi kupujícími ze severní Evropy.

Oblíbená města: Torrevieja, Orihuela Costa, Benidorm, Altea, Jávea, Calpe.

IDEÁLNÍ PRO

Rodiny, důchodci a investoři hledající osvědčený trh s dobrou infrastrukturou.

Costa Cálida

Costa Cálida (Murcie) je vycházející hvězdou španělského pobřeží. S nejnižšími cenami a nejteplejším klimatem.

Oblíbená města: San Pedro del Pinatar, San Javier, Mazarrón, Águilas, Mar Menor.

IDEÁLNÍ PRO

Kupující s omezeným rozpočtem, hledající klid, a ti, kteří chtějí investovat dříve, než ceny vzrostou.

Costa del Sol

Costa del Sol je nejinternacionálnější pobřeží Španělska. S Marbellou jako nejznámější značkou.

Oblíbená města: Marbella, Estepona, Fuengirola, Mijas, Nerja, Benalmádena.

IDEÁLNÍ PRO

Kupující luxusních nemovitostí, investoři Golden Visa a hledající mezinárodní životní styl.

Srovnávací tabulka

	Costa Blanca	Costa Cálida	Costa del Sol
Cenová úroveň	Střední	Nízká	Vysoká
Prům. novostavba	€200K - €450K	€150K - €350K	€300K - €800K
Letiště	Alicante (ALC)	Murcia (RMU)	Málaga (AGP)
Komunita expatů	Velmi velká	Rostoucí	Velmi velká
Atmosféra	Mix turistický/klidný	Klidná, autentická	Mezinárodní, luxus
Golfová hřiště	20+	10+	70+

KAPITOLA

03 Typy nemovitostí a rozpočtový průvodce

Co můžete dostat za svůj rozpočet? Ukazujeme nejoblíbenější typy nemovitostí a co můžete očekávat v každé cenové kategorii.

Apartmán

Ideální jako prázdninový dům nebo první investice. Často v komplexu se společným bazénem a zahradou. 2-3 ložnice, terasa s výhledem na moře.

Cenové rozpětí: €150.000 - €350.000

Penthouse

Nejvyšší patro s velkou střešní terasou a často panoramatickým výhledem. Luxusní vybavení, soukromé solárium.

Cenové rozpětí: €250.000 - €600.000

Řadový dům

Dvě až tři patra s vlastní zahradou a často vlastním bazénem. Ideální kompromis mezi apartmánem a vilou.

Cenové rozpětí: €220.000 - €450.000

Villa

Samostatně stojící s vlastní zahradou, bazénem a parkováním. Od kompaktní (3 ložnice) po luxusní (5+ ložnic s domem pro hosty).

Cenové rozpětí: €280.000 - €1.500.000+

Co dostanete za svůj rozpočet?

€150.000 - €250.000 Startovní rozpočet

V této cenové kategorii najdete moderní apartmány se 2 ložnicemi.

Typicky: 65-85 m², terasa, otevřená kuchyně, parkovací místo.

€250.000 - €400.000 Střední rozpočet

Nejoblíbenější segment. Prostorné apartmány se 3 ložnicemi, penthousy nebo kompaktní vily.

Typicky: 90-140 m², velká terasa nebo zahrada, parking, komora.

€400.000+ Prémiový rozpočet

Luxusní vily s vlastním bazénem, prostornými zahradami a vysokým standardem vybavení.

Typicky: 150-300+ m², soukromý bazén, garáž, chytrá domácnost, výhled na moře.

Novostavba vs starší nemovitost

	Novostavba	Starší nemovitost
Cena	Transparentní, pevná	Vyjednatelná
Stav	Perfektní, záruka 10 let	Proměnlivý, nutná inspekce
Daň	IVA 10 % + AJD 1,5 %	ITP 7-10 %
Dispozice	Často možnost výběru	Pevná
Energetická třída	A nebo B	Často D-G
Čekací doba	12-24 měsíců	Ihned k dispozici

KAPITOLA

04 Proces koupě krok za krokem

Jak to přesně funguje? Od prvního průzkumu trhu po převzetí klíčů — provedeme vás každým krokem.

- 1 Průzkum trhu a stanovení potřeb** 1-3 měsíce · €0
Určete rozpočet, preferovaný region a typ nemovitosti. Prohlížejte nabídky na alistora.com.
- 2 Požádejte o číslo NIE** 1-6 týdnů · €12-300
Požádejte o daňové identifikační číslo na konzulátu nebo přímo ve Španělsku.
- 3 Prohlídka a výběr** 3-5 dnů · Cestovní náklady
Naplánujte cestu a navštivte oblíbené projekty na místě.
- 4 Rezervace** 1-2 dny · €3.000 - €10.000
Podepište rezervační smlouvu a složte zálohu.
- 5 Najměte právníka** 1 týden · 1-1,5%
Nezávislý právník kontroluje vlastnický titul a vede transakci.
- 6 Otevřete španělský bankovní účet** 1-2 týdny · €0-50
Potřebný pro platby, hypotéku a média.
- 7 Podepište kupní smlouvu** 1-2 týdny · 30 % kupní ceny
Contrato de compraventa s cenou, spláčekovým kalendářem a datem předání.
- 8 Fáze výstavby (novostavba)** 12-24 měsíců · Splátky dle kalendáře
Developer staví vaši nemovitost. Dostáváte pravidelné aktualizace.
- 9 Získejte hypotéku (volitelně)** 4-8 týdnů · €300-500
Španělské banky financují až 70 % pro nerezidenty.
- 10 Notář a předání klíčů** 1 den · 70 % + vedlejší náklady
U notáře podepíšete escrituru, zaplatíte zbytek a převzmete klíče.

KAPITOLA

05 Všechny náklady na jednom místě

Kolik to skutečně stojí, vše zahrnuto? Představujeme kompletní přehled všech vedlejších nákladů.

Přehled nákladů na koupi

Nákladová položka	Procento / částka	Vysvětlení
IVA (DPH novostavba)	10%	Povinná pro novostavby
AJD (kolkovné)	1,2-1,5%	Závisí na regionu
Notář	€600-1.200	Vyhotovení listiny
Katastr nemovitostí	€400-700	Zápis vlastnictví
Právník	1-1,5%	Minimum €1.500
Bankovní poplatky	€0-300	Účet + převody
Odhad (hypotéka)	€300-500	Pouze při financování

Podrobné příklady nákladů

Příklad 1: Apartmán €180.000

Starter — Costa Cálida

Kupní cena	€180.000
IVA (10%)	€18.000
AJD (1,5%)	€2.700
Notář	€750
Katastr	€450
Právník (1%)	€1.800
Bankovní poplatky	€150
Celkem vedlejší náklady	€23.850 (13,3%)
CELKEM S NÁKLADY	€203.850

Příklad 2: Vila €320.000

Střední třída — Costa Blanca

Kupní cena	€320.000
IVA (10%)	€32.000
AJD (1,5%)	€4.800
Notář	€950
Katastr	€600
Právník (1%)	€3.200
Bankovní poplatky	€200
Celkem vedlejší náklady	€41.750 (13,0%)
CELKEM S NÁKLADY	€361.750

Příklad 3: Luxusní vila €550.000

Premium — Costa del Sol

Kupní cena	€550.000
IVA (10%)	€55.000
AJD (1,2%)	€6.600
Notář	€1.100
Katastr	€700
Právník (1%)	€5.500
Bankovní poplatky	€250
Celkem vedlejší náklady	€69.150 (12,6%)
CELKEM S NÁKLADY	€619.150

Přehled měsíčních nákladů

Měsíční náklady	Apartmán €180K	Vila €320K	Luxusní vila €550K
Hypotéka (70%, 25l, 4%)	€665	€1.180	€2.030
Správa společenství	€50-80	€80-150	€150-300
IBI (měsíčně)	€30-50	€50-80	€80-130
Pojištění	€20-35	€35-50	€50-80
Energie	€80-120	€120-180	€150-250
Celkem/měsíc	€845-950	€1.465-1.640	€2.460-2.790

KAPITOLA

06 Financování a hypotéka

Mohu to financovat? Ano — španělské banky poskytují hypotéky nerezidentům.

Hypotéka pro nerezidenty

Jako nerezident můžete financovat až 60-70 % odhadní hodnoty ve španělské bance.

Důležité: potřebujete minimálně 30 % vlastních prostředků, plus přibližně 13 % na vedlejší náklady.

Úrokové sazby a období

Aktuální sazby (2026):

- Variabilní sazba: Euribor + 1,5-2,5 % (celkem cca 3,5-5 %)
- Fixní sazba: 3,5-5 %
- Doba: maximálně 20-25 let

Kalkulace měsíční splátky

Kupní cena	Hypotéka (70%)	Splátka (4%, 25l)
€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

Požadované dokumenty

- Pas a číslo NIE
- Potvrzení o příjmu (výplatní pásky za 3 měsíce)
- Daňová přiznání (poslední 2 roky)
- Pracovní smlouva nebo potvrzení o podnikání
- Bankovní výpisy (posledních 6 měsíců)
- Přehled stávajících závazků
- Kupní smlouva nebo rezervace

KAPITOLA

07 Daně a roční náklady

Kolik stojí ročně vlastnictví nemovitosti ve Španělsku?

IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles)

Španělská daň z nemovitostí. Sazba: 0,4-1,1 % katastrální hodnoty.

Nemovitost €250.000, katastrální hodnota €100.000 → IBI cca €500-800/rok

Basura

Poplatek za svoz odpadu, vybíraný obcí. Částka €50 až €200 ročně.

Comunidad de propietarios

Měsíční příspěvek na údržbu společných prostor. Apartmán: €50-150/měs. Vila: €30-100/měs.

Daň nerezidenta (IRNR)

Roční daň z imputovaného příjmu: 1,1-2 % katastrální hodnoty, zdaněno 19 % (EU) nebo 24 % (mimo EU).

Katastrální hodnota €100.000 × 1,1 % × 19 % = €209/rok (EU)

Daň z majetku

Nezdanitelné minimum €700.000 pro nerezidenty. Sazba: 0,2-3,5 % z přesahující části.

Přehled ročních nákladů

Roční náklady	Nemovitost €180K	Nemovitost €320K	Nemovitost €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
Pojištění	€200-350	€350-500	€500-800
Celkem/rok	€1.350-2.380	€2.090-3.570	€3.540-6.350

KAPITOLA

08 Golden Visa a povolení k pobytu

Lze získat povolení k pobytu prostřednictvím investice do nemovitostí?

Program Golden Visa

Golden Visa je povolení k pobytu pro občany mimo EU, kteří investují minimálně €500.000 do španělských nemovitostí. Výhody:

- Právo pobytu pro vás a rodinu
- Volný pohyb v schengenském prostoru
- Žádné minimální požadavky na pobyt
- Právo pracovat ve Španělsku
- Cesta k trvalému pobytu po 5 letech

Alternativa: nelukrativní vízum

Pro občany mimo EU, kteří nechtějí investovat €500.000, ale chtějí žít ve Španělsku. Požadavky:

- Doklad o dostatečných finančních prostředcích (cca €30.000/rok)
- Zdravotní pojištění ve Španělsku
- Čistý výpis z rejstříku trestů
- Žádné povolení k práci

KAPITOLA

09 Kontrolní seznam a další kroky

Co byste měli udělat nyní? Použijte tento kontrolní seznam k dobré přípravě.

Váš kontrolní seznam

- ☐ Určete rozpočet (včetně 13 % vedlejších nákladů)
- ☐ Vyberte preferovaný region
- ☐ Určete typ nemovitosti
- ☐ Prohlížejte nabídky na alistora.com
- ☐ Uložte oblíbené a porovnejte
- ☐ Požádejte o NIE (začněte včas!)
- ☐ Prozkoumejte možnosti financování
- ☐ Naplánujte prohlídkovou cestu
- ☐ Vyberte nezávislého právníka
- ☐ Otevřete španělský bankovní účet
- ☐ Podepište rezervační smlouvu
- ☐ Nechte právníka zkontrolovat smlouvu
- ☐ Dodržujte splátkový kalendář
- ☐ Požádejte o hypotéku (3 měsíce před předáním)
- ☐ Převeďte energie
- ☐ Uzavřete pojištění domu
- ☐ Podepište escrituru u notáře
- ☐ Zaregistrujte nemovitost
- ☐ Vyřídte IBI a basuru
- ☐ Užijte si svůj nový domov!

Připraveni najít svůj vysněný dům?

Na alistora.com najdete přes 300 novostaveb na Costa Blanca, Costa Cálida a Costa del Sol. Filtrujte podle lokality, typu, ceny a vlastností — a najděte nemovitost přizpůsobenou vám.

alistora.com



Alistora

Váš partner pro novostavby na španělském pobřeží

alistora.com

info@alistora.com

300+ novostaveb · 3 přímořské regiony