ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Коста-Бланка

Ноябрь 2026

Цены, аренда и доходность в пятнадцати городах — а также климат, аэропорт, пляжи и покупатели, которые стоят за этими цифрами.



СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПО ПРОВИНЦИИ
2 783 €/m²
за 12 месяцев: +7,1% · октябрь 2026

СРЕДНЯЯ АРЕНДА
12,8 €/m²
за м² в месяц · +7,0% за 12 месяцев

САМАЯ ВЫСОКАЯ ДОХОДНОСТЬ
6,0%
Аликанте и Торревьеха

ИНОСТРАННЫЕ ПОКУПАТЕЛИ
46,4%
от всех покупок · 2-й кв. 2026

ПОБЕРЕЖЬЕ С СЕВЕРА НА ЮГ

Пятнадцать городов, *одно побережье*

Средняя цена предложения за м², октябрь 2026. Размер точки соответствует цене.



САМАЯ ВЫСОКАЯ

Moraira · 4 462 €/m²

САМАЯ НИЗКАЯ

Torrevieja · 2 566 €/m²

РАЗНИЦА СЕВЕР — ЮГ

+74%

м² в Морайре на 74% дороже, чем в Торревьехе

САМЫЙ БЫСТРЫЙ РОСТ ЗА 12 МЕС.

Santa Pola · +15,3%

ПРОВИНЦИЯ АЛИКАНТЕ

2 783 €/m²

+7,1% · 12 мес.

Схематичная карта — расположение приблизительное, без масштаба.

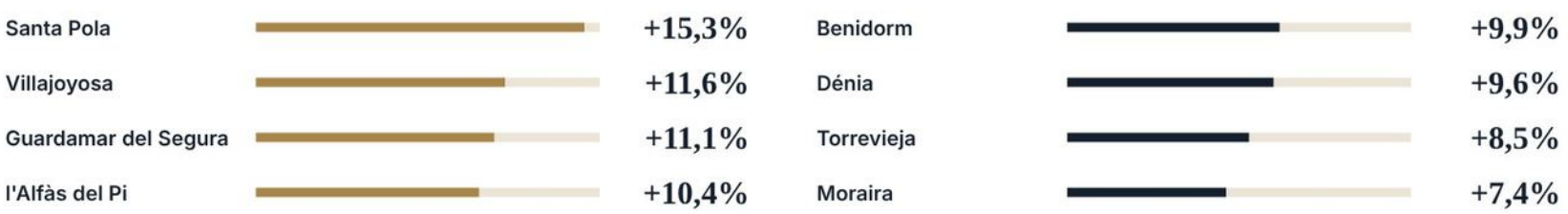
ЦЕНЫ ПО ГОРОДАМ

Цена за м² — *сравнение 15 городов*

От самой высокой цены к самой низкой. Выделенная строка — средняя по провинции Аликанте.

ГОРОД	ЦЕНА ЗА М²	1 МЕС.	3 МЕС.	12 МЕС.	ЖИЛЬЁ 100 М²	АРЕНДА ЗА М²	ДОХОДНОСТЬ
Moraira	**4 462 €**	−0,3%	−0,4%	+7,4%	446 200 €	—	—
Jávea / Xàbia	**4 169 €**	+0,1%	−0,2%	+5,9%	416 900 €	14,9 €	4,3%
Benidorm	**3 845 €**	+0,5%	+1,5%	+9,9%	384 500 €	17,8 €	5,6%
Calpe	**3 513 €**	+0,5%	+1,6%	+5,3%	351 300 €	15,1 €	5,2%
Altea	**3 461 €**	−1,2%	−1,6%	+1,9%	346 100 €	13,7 €	4,8%
Dénia	**3 379 €**	+0,7%	+2,3%	+9,6%	337 900 €	13,9 €	4,9%
El Campello	**3 263 €**	+1,3%	+1,7%	+4,4%	326 300 €	14,6 €	5,4%
l'Alfàs del Pi	**3 228 €**	+2,3%	+4,8%	+10,4%	322 800 €	15,7 €	5,8%
Pilar de la Horadada	**3 206 €**	−0,5%	−1,0%	−1,4%	320 600 €	12,8 €	4,8%
Villajoyosa	**3 120 €**	+0,9%	+2,9%	+11,6%	312 000 €	14,8 €	5,7%
Orihuela	**2 914 €**	+0,4%	+0,3%	+7,1%	291 400 €	12,4 €	5,1%
Santa Pola	**2 833 €**	+0,1%	+5,1%	+15,3%	283 300 €	11,9 €	5,0%
Alicante	**2 744 €**	0,0%	+1,5%	+5,2%	274 400 €	13,8 €	6,0%
Guardamar del Segura	**2 670 €**	+1,0%	+0,5%	+11,1%	267 000 €	11,3 €	5,1%
Torrevieja	**2 566 €**	+0,2%	+1,2%	+8,5%	256 600 €	12,9 €	6,0%
Провинция Аликанте	**2 783 €**	+0,6%	+1,4%	+7,1%	278 300 €	12,8 €	5,5%

Изменение цены за 12 месяцев (%, октябрь 2026)





АРЕНДА И ДОХОДНОСТЬ

Аренда и *валовая доходность*

Валовая доходность = годовая аренда ÷ цена покупки, до расходов, налогов и простоя.

Валовая доходность по городам (%, октябрь 2026)

Alicante	6,0%
Torrevieja	6,0%
l'Alfàs del Pi	5,8%
Villajoyosa	5,7%
Benidorm	5,6%
El Campello	5,4%
Calpe	5,2%
Orihuela	5,1%
Guardamar del Segura	5,1%
Santa Pola	5,0%
Dénia	4,9%
Pilar de la Horadada	4,8%
Altea	4,8%
Jávea / Xàbia	4,3%

Аренда в месяц — квартира 80 м² (€ в месяц, по средней ставке за м²)

Benidorm	1 424 €
l'Alfàs del Pi	1 256 €
Calpe	1 208 €
Jávea / Xàbia	1 192 €
Villajoyosa	1 184 €
El Campello	1 168 €
Dénia	1 112 €
Alicante	1 104 €
Altea	1 096 €
Torrevieja	1 032 €
Pilar de la Horadada	1 024 €
Orihuela	992 €
Santa Pola	952 €
Guardamar del Segura	904 €

Для Морайры в октябрьском отчёте нет данных по аренде. Это средние по городу — конкретная улица и тип жилья могут сильно отличаться.

Как читать цифры

Цена за м² — средняя цена предложения за м² общей площади (Idealista)

Валовая доходность — аренда × 12 ÷ цена, до расходов и налогов

Цены предложения — не цены сделок; сравнивайте с реальными продажами рядом

Все цены в евро, последний доступный месяц

ЗА СРЕДНИМИ ЦИФРАМИ

Что на самом деле *значат средние*

Три простых расчёта на тех же данных о ценах и аренде.

Год роста в евро

(изменение за 12 месяцев для жилья 100 м² по средней цене)

Santa Pola	+37 600 €
Benidorm	+34 600 €
Villajoyosa	+32 400 €
Moraira	+30 700 €
l'Alfàs del Pi	+30 400 €
Dénia	+29 600 €
Guardamar del Segura	+26 700 €
Jávea / Xàbia	+23 200 €
Torrevieja	+20 100 €
Orihuela	+19 300 €
Calpe	+17 700 €
El Campello	+13 800 €
Alicante	+13 600 €
Altea	+6 500 €
Pilar de la Horadada	−4 600 €

Сколько лет аренды равны цене

(цена покупки ÷ годовая аренда, до расходов)

Alicante	16,6 лет
Torrevieja	16,6 лет
l'Alfàs del Pi	17,1 лет
Villajoyosa	17,6 лет
Benidorm	18,0 лет
El Campello	18,6 лет
Calpe	19,4 лет
Orihuela	19,6 лет
Guardamar del Segura	19,7 лет
Santa Pola	19,8 лет
Dénia	20,3 лет
Pilar de la Horadada	20,9 лет
Altea	21,1 лет
Jávea / Xàbia	23,3 лет

Что можно купить за 300 000 € (м² по средней цене предложения)

Torrevieja	117 м²
Guardamar del Segura	112 м²
Alicante	109 м²
Santa Pola	106 м²
Orihuela	103 м²
Villajoyosa	96 м²
Pilar de la Horadada	94 м²
l'Alfàs del Pi	93 м²
El Campello	92 м²
Dénia	89 м²
Altea	87 м²
Calpe	85 м²
Benidorm	78 м²
Jávea / Xàbia	72 м²
Moraira	67 м²

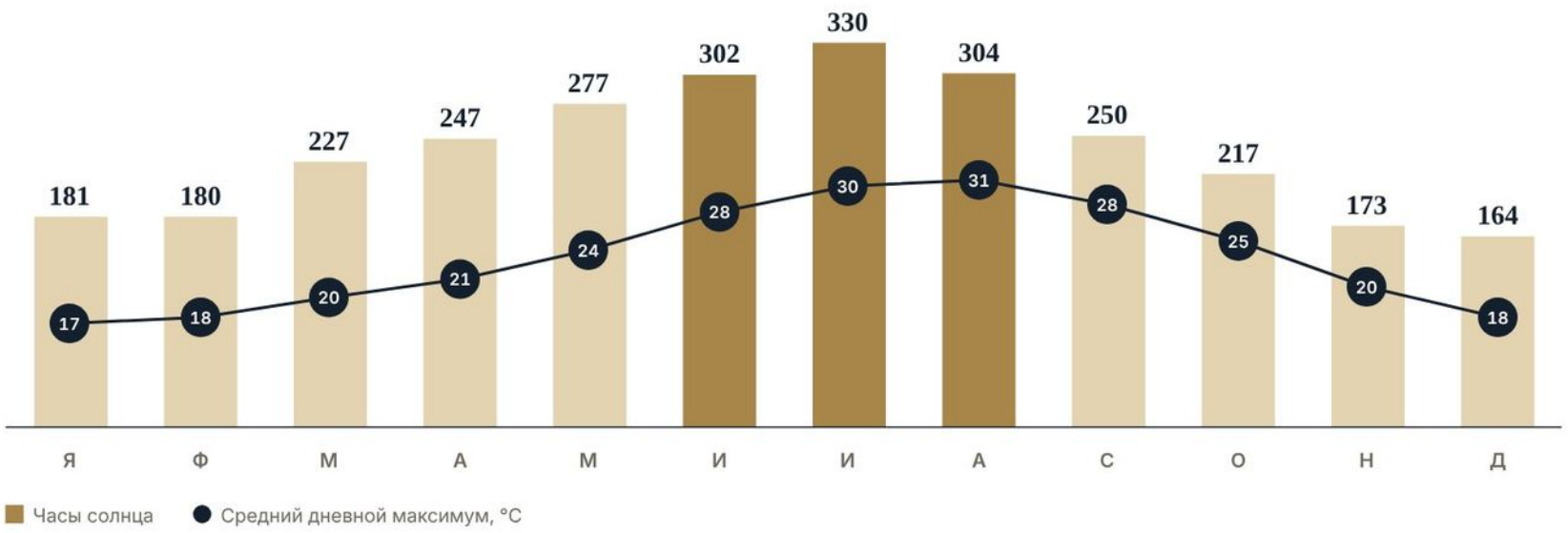
Расчёты R1 по средним данным Idealista за октябрь 2026. Они описывают город в целом, а не конкретную улицу или объект.

ЖИЗНЬ НА ПОБЕРЕЖЬЕ

Почему сюда *приезжают надолго*

Климат, авиасообщение, пляжи и гастрономия — в официальных цифрах.

Солнце и температура по месяцам (Аликанте, нормы AEMET 1981–2010)



2 851
часов солнца в год
обсерватория Аликанте

18,3 °C
среднегодовая температура
днём от 17 °C в январе до 31 °C в августе

37,5
дождливых дней в год
всего 311 мм осадков

19,95 млн
пассажиров в 2025 году
аэропорт Аликанте — Эльче, +8,5% — рекорд

143
направления в 32 странах
летнее расписание 2026 · 88% рейсов международные

76
пляжей с «Голубым флагом» в 2026
больше, чем в любой другой провинции Испании

40
лет с «Голубым флагом»
пляж Сан-Хуан — один из семи в мире

★★★
звезды Michelin
Quique Dacosta, Дения — и 25 ресторанов провинции в гиде 2026 года



БУХТА, КОСТА-БЛАНКА



КВАРТАЛ САНТА-КРУС, АЛИКАНТЕ



БЕНИДОРМ В СУМЕРКАХ

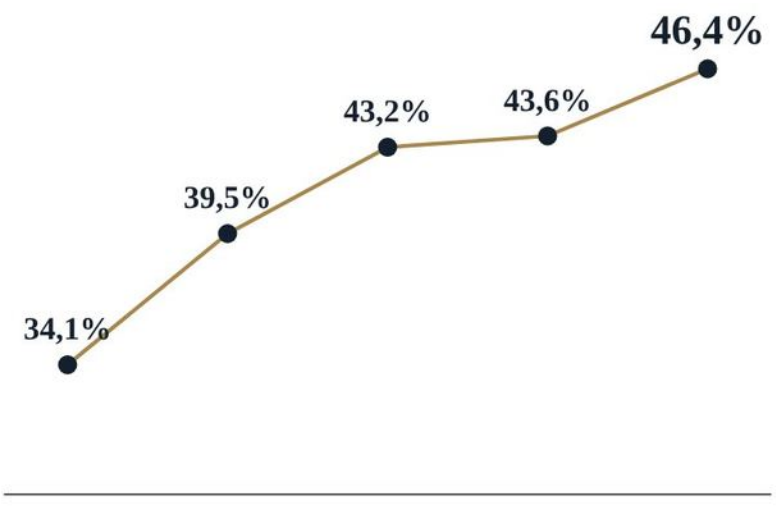
КТО ПОКУПАЕТ

Почти половина покупателей — *иностранцы*

В Аликанте самая высокая доля иностранных покупателей среди провинций Испании.

Доля иностранцев в сделках

(провинция Аликанте, Registradores)



Откуда покупатели

(покупки в провинции Аликанте, 2024 — нотариусы Валенсии)

Великобритания	3 545
Нидерланды	3 264
Бельгия	3 047
Польша	2 850
Германия	1 890

Средняя цена покупки (провинция Аликанте, 2-й кв. 2025)

Покупатели из Нидерландов	325 725 €
Покупатели из Великобритании	229 411 €

Новостройки и вторичка (цены в реестре, 2-й кв. 2026)

ПОКАЗАТЕЛЬ	НОВОСТРОЙКИ	ВТОРИЧКА
Средняя зарегистрированная цена	2 780 €/m²	2 153 €/m²
Изменение за квартал	−0,1%	+3,3%
Среднее за 12 месяцев до июня 2026	2 799 €/m²	2 054 €/m²
Изменение к прошлым 12 месяцам	+10,7%	+12,2%
Зарегистрировано сделок, 2-й кв. 2026	2 161	10 137

Активность рынка (провинция Аликанте)

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	ИЗМЕНЕНИЕ
Сделки, 2-й кв. 2026	12 298	-2,5% к 1-му кв.
Сделки за 12 месяцев до июня 2026	51 392	-5,3%
Новостройки, те же 12 месяцев	9 348	-6,5%
Вторичка, те же 12 месяцев	42 044	-5,0%
Доля вторички, 2-й кв. 2026	82,4%	—



РАСХОДЫ НА ПОКУПКУ

Налоги и расходы — *жильё за 300 000 €*

Ставки Валенсийского сообщества. Налоги оплачиваются сверх цены.

ТИП ПОКУПКИ	НАЛОГИ	СУММА НАЛОГОВ	ПРОЧИЕ РАСХОДЫ (ОЦЕНКА)	ИТОГОВЫЙ БЮДЖЕТ
Вторичное жильё	ITP 9%	27 000 €	6 000 €	**333 000 €**
Новостройка — общий	НДС 10% + AJD 1,4%	34 200 €	6 000 €	**340 200 €**
Новостройка — основное жильё	НДС 10% + AJD 0,1%	30 300 €	6 000 €	**336 300 €**

Налоговые ставки

Вторичка (ITP): 9% — 11% свыше 1 млн €

Новостройка: НДС 10% + гербовый сбор AJD 1,4%

Новостройка, основное жильё: НДС 10% + AJD 0,1%

Прочее: нотариус, реестр, юрист (часто ~1%), gestoría

NIE — налоговый номер

Нужен для любой покупки недвижимости в Испании

Оформляется в консульстве Испании, в полиции в Испании (форма EX-15) или через представителя по доверенности

Сбор 10–15 € · срок от одного дня до двух недель

Сроки

ТИП ПОКУПКИ	ОБЫЧНЫЙ СРОК
Готовое жильё, наличные	4–8 недель
Готовое жильё, ипотека	8–12+ недель
Обычный процесс покупки	6–12 недель
На этапе строительства	по договору

КОСТА-БЛАНКА · ПРОВИНЦИЯ АЛИКАНТЕ

Дополнительная информация

ТЕЛЕФОН И WHATSAPP

+34 607 079 340

ОНЛАЙН

r1-properties.com/costa-blanca-ru/

ИСТОЧНИКИ

Idealista — отчёты о ценах продажи и аренды, провинция Аликанте, октябрь 2026

Colegio de Registradores — Estadística Registral Inmobiliaria, 2-й кв. 2026

BOE — Закон 13/1997 (ставки Валенсии), Закон 5/2025

Сайты застройщиков (AEDAS Homes, Taylor Wimpey) — проверено 24 октября 2026

NIE: Your Overseas Home, обновлено 19 октября 2026

AEMET — климатические нормы 1981–2010, Аликанте

Aena — пассажиропоток 2025; летнее расписание 2026

ADEAC — «Голубой флаг» 2026

Гид Michelin, Испания 2026

Colegio de Notarios de Valencia (2024); Barrio Radar / Registradores (2-й кв. 2026)

Средние значения и цены предложения — только для ориентира, не оценка и не налоговая консультация. Уточняйте налоги для своего случая у юриста или gestor в Испании.