



Barometr Hiszpanii · Raport kwartalny

3/2026

Barometr 3/2026. Costa Blanca i Costa del Sol

Dane z dnia

II kw. 2026

Aktualizacja

26 września 2026

Wydawca

Polska Grupa Konsultingowa

Wersja

2026.3

Licencja

CC BY 4.0

Wartość z wyceny €/m²

Prowincja Alicante · II kw. 2026

2020,7 €/m²

+14,1% rok do roku (II kw. 2025 →
II kw. 2026)

MIVAU, tabla 35101000 · Data pobrania
25.09.2026

Czynsz najmu, mediana €/m²/mies.

Prowincja Alicante · 2024

6,20 €/m²/mies.

MIVAU SERPAVI · Data pobrania 25.09.2026

Liczba lokali (SERPAVI)

Prowincja Alicante · 2024

76825 umów

MIVAU SERPAVI · Data pobrania 25.09.2026

Indeks cen mieszkań INE (IPV)

Hiszpania · II kw. 2026

+12,2% rok do roku

INE, tabela 80270 · Data pobrania 25.09.2026

Wartość z wyceny €/m²

Prowincja Málaga · II kw. 2026

3083,5 €/m²

+13,8% rok do roku (II kw. 2025 →
II kw. 2026)

MIVAU, tabla 35101000 · Data pobrania
25.09.2026

Czynsz najmu, mediana €/m²/mies.

Prowincja Málaga · 2024

9,04 €/m²/mies.

MIVAU SERPAVI · Data pobrania 25.09.2026

Liczba lokali (SERPAVI)

Prowincja Málaga · 2024

63 272 umów

MIVAU SERPAVI · Data pobrania 25.09.2026

Indeks cen mieszkań INE (IPV)

Hiszpania · II kw. 2026

+12,2% rok do roku

INE, tabela 80270 · Data pobrania 25.09.2026

01 Wartość

Wartość z wyceny (valor tasado) to średnia z wycen mieszkań wykonanych w danym kwartale przez spółki wyceniające nadzorowane przez Bank Hiszpanii, głównie na potrzeby kredytów hipotecznych. Nie jest to cena transakcyjna.

Prowincja Alicante

W II kwartale 2026 najwyższą wartość ma Jávea/Xàbia, 3 507,2 €/m² przy 170 wycenach, a zaraz za nią Calp, 3 268,5 €/m² przy 133, a najniższą Villena, 994,4 €/m² przy 129 wycenach (MIVAU, wartość z wyceny mieszkań wolnorynkowych, II kw. 2026). Stolica prowincji, Alicante/Alacant, ma 2 279,2 €/m² przy 1 213 wycenach, Torrevieja 2 254,0 €/m² przy 716, la Vila Joiosa 2 222,1 €/m² przy 187, a San Vicente del Raspeig 1 974,2 €/m² przy 201 (MIVAU, II kw. 2026).

Od I kwartału 2019 wartość wzrosła w 17 gminach mających dane za ten kwartał; w el Campello seria zaczyna się w I kw. 2020. Najmocniej w Calp (+97,9%), Jávea (+94,8%), Santa Pola (+93,9%) i Torrevieja (+92,6%), naj słabiej w Crevillent (+53,0%) (obliczenia własne na danych MIVAU, I kw. 2019 do II kw. 2026). Rok do roku, między II kw. 2025 a II kw. 2026, rozpiętość sięga od +7,5% w Jávea do +28,0% w Eldzie (obliczenia własne na danych MIVAU).

Co widać. Wzrost jest powszechny, a w ostatnim roku szybszy w gminach w głębi lądu o niskiej bazie (Elda, Villena, Alcoy) niż na wybrzeżu. Czego nie widać. Za ile mieszkania faktycznie się sprzedają ani jakie mieszkania trafiły do próby. Przy kilkudziesięciu wycenach na kwartał (Crevillent 88, Novelda 97) zmiany kwartalne trzeba interpretować z ostrożnością.

Prowincja Málaga

Wartość z wyceny w II kw. 2026, malejąco (MIVAU, wartość z wyceny mieszkań wolnorynkowych, II kw. 2026). Marbella 4 528,3 €/m² przy 748 wycenach,

Benalmádena 3 782,7 przy 402, Torremolinos 3 758,3 przy 326, Fuengirola 3 758,0 przy 423, Estepona 3 518,4 przy 470, Rincón de la Victoria 3 506,2 przy 201, Mijas 3 365,1 przy 675, stolica prowincji Málaga 3 320,5 przy 1 722, Vélez-Málaga 2 788,4 przy 303, Alhaurín de la Torre 2 753,0 przy 167, Ronda 1 742,8 przy 133, a najniżej Antequera 1 532,1 przy 137 wycenach.

Od I kwartału 2019 wartość wzrosła we wszystkich 12 gminach (obliczenia własne na danych MIVAU, I kw. 2019 do II kw. 2026). Estepona +114,7%, Vélez-Málaga +103,4%, Málaga +102,2%, Torremolinos +99,9%, Mijas +99,5%, Rincón de la Victoria +97,8%, Benalmádena +96,7%, Marbella +93,2%, Alhaurín de la Torre +87,1%, Fuengirola +82,8%, Ronda +59,6%, a najstąbiej Antequera +56,4%. Rok do roku, między II kw. 2025 a II kw. 2026 (obliczenia własne na danych MIVAU): Ronda +21,3%, Vélez-Málaga +20,8%, Marbella +15,6%, Fuengirola i Málaga po +14,8%, Antequera +14,6%, Rincón de la Victoria +14,1%, Benalmádena +12,8%, Alhaurín de la Torre +12,5%, Estepona +12,1%, Mijas +11,6%, a najstąbiej Torremolinos +7,9%.

Co widać. Wzrost jest powszechny i od 2019 roku w większości gmin silniejszy niż w Alicante, mimo wyższej bazy cenowej; rok do roku różnica znika, bo mediany dla Alicante (+15,9%) i Málaga (+14,3%) są zbliżone (obliczenia własne). Czego nie widać. Za ile mieszkania faktycznie się sprzedają. Przy niewielu wycenach na kwartał (Ronda 133, Antequera 137) zmiany kwartalne trzeba interpretować z ostrożnością, podobnie jak w mniejszych gminach Alicante.

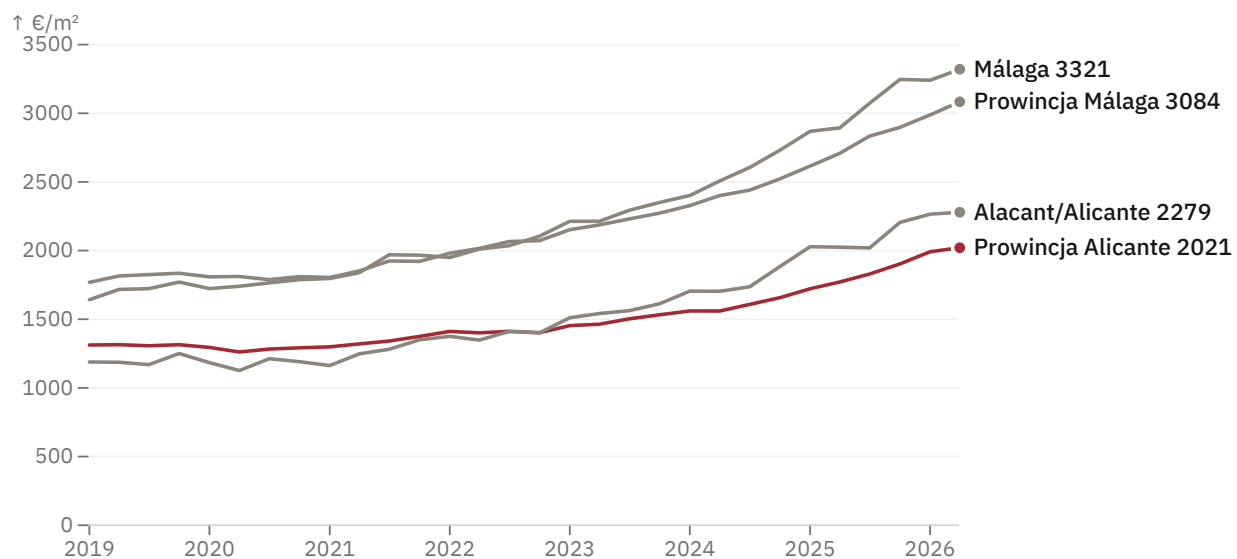
Alicante i Málaga

W II kwartale 2026 prowincja Málaga ma wyższą wartość z wyceny niż prowincja Alicante, 3 083,5 €/m² wobec 2 020,7 €/m² (o 52,6% więcej; obliczenia własne na danych MIVAU, tabela 35101000, wartość „total”). Od I kw. 2019 prowincja Málaga zdrożała mocniej, +74,3% wobec +54,0% w Alicante; rok do roku obie rosną podobnie, +13,8% Málaga i +14,1% Alicante (obliczenia własne na danych MIVAU). Wyższej wartości z wyceny w prowincji Málaga towarzyszy wyższa mediana czynszu: mediana SERPAVI 2024 całej prowincji Málaga to 9,04 €/m²/mies. wobec 6,20 w Alicante (rozdział 02). Rentowność brutto nie zmienia się proporcjonalnie do wartości z wyceny: najwyższa wartość w rankingu Alicante (Elda, 7,62%) jest wyższa niż w rankingu Málaga (Antequera, 5,49%), choć

najniższa wartość dla Málagi (Marbella, 3,42%) jest wyższa niż najniższa wartość dla Alicante (Jávea, 3,07%) (rozdział 03). Czego nie widać. Liczby 3 083,5 i 2 020,7 €/m² to wartość z wyceny, nie cena sprzedaży, a próba różni się między gminami tej samej prowincji; stolica Málaga ma 1 722 wyceny, a Ronda i Antequera nieco ponad 130, podobnie mało jak Crevillent czy Villena w Alicante.

Wartość z wyceny, €/m², I kw. 2019 do II kw. 2026

Prowincja Alicante vs. Prowincja Málaga



Wartość z wyceny nie jest ceną transakcyjną.

Dane wykresu w formie tabeli

Okres	Prowincja Alicante	Alacant/Alicante	Prowincja Málaga	Málaga
I kw. 2019	1 312,3	1 188,9	1 768,9	1 642,1
II kw. 2019	1 314,8	1 186,7	1 815,1	1 717,2
III kw. 2019	1 307,0	1 169,5	1 825,2	1 722,7
IV kw. 2019	1 314,6	1 250,2	1 834,9	1 770,7
I kw. 2020	1 294,9	1 184,1	1 808,9	1 723,4
II kw. 2020	1 261,6	1 126,3	1 811,2	1 740,2
III kw. 2020	1 282,8	1 212,6	1 788,6	1 764,8
IV kw. 2020	1 291,9	1 190,8	1 810,5	1 788,3
I kw. 2021	1 299,0	1 162,8	1 804,3	1 796,7
II kw. 2021	1 320,6	1 248,1	1 852,1	1 839,2
III kw. 2021	1 341,3	1 281,4	1 924,3	1 969,5
IV kw. 2021	1 375,1	1 350,4	1 921,6	1 966,6
I kw. 2022	1 411,4	1 375,5	1 980,8	1 949,8
II kw. 2022	1 400,9	1 348,1	2 015,7	2 011,2
III kw. 2022	1 411,8	1 411,3	2 066,1	2 035,6
IV kw. 2022	1 402,0	1 401,1	2 072,4	2 104,8
I kw. 2023	1 453,7	1 511,0	2 152,1	2 213,2
II kw. 2023	1 463,8	1 541,6	2 187,0	2 213,5
III kw. 2023	1 503,1	1 562,7	2 230,4	2 293,6
IV kw. 2023	1 532,3	1 612,6	2 272,8	2 350,5
I kw. 2024	1 560,4	1 704,6	2 327,4	2 401,0
II kw. 2024	1 559,9	1 703,8	2 400,7	2 506,9
III kw. 2024	1 608,0	1 736,4	2 440,1	2 605,2
IV kw. 2024	1 657,1	1 883,8	2 522,2	2 730,8

Okres	Prowincja Alicante	Alacant/Alicante	Prowincja Málaga	Málaga
I kw. 2025	1 721,9	2 028,2	2 615,4	2 868,7
II kw. 2025	1 771,3	2 024,9	2 708,4	2 893,5
III kw. 2025	1 829,5	2 019,3	2 833,9	3 073,4
IV kw. 2025	1 902,9	2 205,0	2 897,3	3 246,2
I kw. 2026	1 991,7	2 265,3	2 988,0	3 240,5
II kw. 2026	2 020,7	2 279,2	3 083,5	3 320,5

MIVAU, tabele 35101000 i 35103500 · Data pobrania 25.09.2026 · [Pobierz CSV](#)

Gmina	Kod INE	Prowincja	Wartość z wyceny €/m ²	Zmiana r/r	Czynsz najmu, mediana €/m ² /mies.	Liczba lokali (SERPAVI)	Rentowność brutto
			€/m ²	%	€/m ² mies.	n	%
<u>Alcoi/Alcoy</u>	03009	Alicante	1 131,6	+25,0%	4,49	3 022	6,84%
<u>Alacant/Alicante</u>	03014	Alicante	2 279,2	+12,6%	7,11	19 641	4,89%
<u>Benidorm</u>	03031	Alicante	3 216,5	+15,7%	8,45	6 187	4,12%
<u>Calp</u>	03047	Alicante	3 268,5	+16,1%	7,24	1 455	3,60%
<u>Campello, el</u>	03050	Alicante	2 836,1	+11,6%	8,57	1 619	4,62%
<u>Crevillent</u>	03059	Alicante	1 044,4	+10,4%	3,90	540	5,78%
<u>Dénia</u>	03063	Alicante	2 984,9	+18,3%	6,65	2 673	3,50%
<u>Elx/Elche</u>	03065	Alicante	1 635,1	+13,9%	5,45	9 481	5,43%
<u>Elda</u>	03066	Alicante	1 013,1	+28,0%	4,50	1 421	7,62%
<u>Xàbia/Jávea</u>	03082	Alicante	3 507,2	+7,5%	7,14	1 390	3,07%
<u>Novelda</u>	03093	Alicante	1 015,4	+21,0%	3,92	600	6,31%
<u>Orihuela</u>	03099	Alicante	2 079,9	+17,9%	4,89	1 339	3,87%
<u>Petrer</u>	03104	Alicante	1 113,1	+15,2%	4,43	586	6,66%
<u>Santa Pola</u>	03121	Alicante	2 613,9	+22,4%	6,82	1 184	4,33%
<u>Sant Vicent del Raspeig/San Vicente del Raspeig</u>	03122	Alicante	1 974,2	+13,9%	6,44	2 755	5,38%
<u>Torrevieja</u>	03133	Alicante	2 254,0	+16,7%	6,60	3 813	4,68%
<u>Vila Joiosa, la/Villajoyosa</u>	03139	Alicante	2 222,1	+13,0%	6,68	2 775	4,81%
<u>Villena</u>	03140	Alicante	994,4	+25,8%	3,87	1 024	6,56%
<u>Alhaurín de la Torre</u>	29007	Málaga	2 753,0	+12,5%	8,69	616	4,79%
<u>Antequera</u>	29015	Málaga	1 532,1	+14,6%	5,50	982	5,49%
<u>Benalmádena</u>	29025	Málaga	3 782,7	+12,8%	10,08	3 907	4,11%
<u>Estepona</u>	29051	Málaga	3 518,4	+12,1%	8,36	2 963	3,73%
<u>Fuengirola</u>	29054	Málaga	3 758,0	+14,8%	9,29	4 682	3,84%
<u>Málaga</u>	29067	Málaga	3 320,5	+14,8%	9,55	25 741	4,52%
<u>Marbella</u>	29069	Málaga	4 528,3	+15,6%	9,63	6 374	3,42%
<u>Mijas</u>	29070	Málaga	3 365,1	+11,6%	8,68	3 391	3,98%
<u>Rincón de la Victoria</u>	29082	Málaga	3 506,2	+14,1%	8,74	2 486	3,87%
<u>Ronda</u>	29084	Málaga	1 742,8	+21,3%	5,10	1 083	4,81%
<u>Vélez-Málaga</u>	29094	Málaga	2 788,4	+20,8%	6,84	2 394	4,16%
<u>Torremolinos</u>	29901	Málaga	3 758,3	+7,9%	10,17	3 969	4,09%

Gminy prowincji Alicante i Málaga powyżej 25 000 mieszkańców. Wartość z wyceny MIVAU, II kw. 2026; czynsz SERPAVI 2024. [Pobierz CSV](#)

02 Wynajem

SERPAVI to rejestr Ministerstwa Mieszkalnictwa oparty na czynszach zadeklarowanych w rocznym zeznaniu podatkowym (modelo 100) i połączonych z danymi Katastru. Obejmuje wyłącznie najem lokali służących jako główne miejsce zamieszkania (vivienda habitual) i wyklucza najem między krewnymi. Podajemy medianę oraz przedział P25-P75 dla lokali w budynkach wielorodzinnych za rok 2024, ostatni dostępny.

Prowincja Alicante

Najwyższą medianę ma el Campello, 8,57 €/m²/mies. (P25 6,57, P75 11,29, 1 619 lokali), a za nim Benidorm, 8,45 (6,63-10,62, 6 187 lokali), Calp, 7,24 (5,37-9,34, 1 455 lokali) i Jávea/Xàbia, 7,14 (5,01-9,44, 1 390 lokali) (MIVAU SERPAVI, czynsz zadeklarowany, 2024). Alicante/Alacant ma 7,11 €/m²/mies. (5,44-9,48, 19 641 lokali), przed la Vila Joiosa, 6,68 (4,65-8,75, 2 775 lokali), Dénia, 6,65 (5,00-8,83, 2 673 lokale), Torrevieja, 6,60 (5,22-8,47, 3 813 lokali) i San Vicente del Raspeig, 6,44 (5,19-8,00, 2 755 lokali). Najniżej jest Villena, 3,87 (3,09-4,67, 1 024 lokale) (MIVAU SERPAVI, 2024). Dla całej prowincji mediana wynosi 6,20 €/m²/mies. (4,50-8,44) przy 76 825 lokalach, mediana czynszu za cały lokal 500 € miesięcznie, a mediana powierzchni 88 m² (MIVAU SERPAVI, prowincja Alicante, 2024).

Co widać. Czynsze na wybrzeżu (Campello, Benidorm, Jávea, Alicante) są mniej więcej dwa razy wyższe niż w gminach w głębi lądu (Villena, Crevillent, Novelda). Czego nie widać. To czynsze umów trwających, nie stawki czynszu w nowych ofertach, i dotyczą roku 2024, są więc o dwa lata starsze od wycen. Przedział P25-P75 jest szeroki; w Alicante czynsz na poziomie P75 jest o 74% wyższy od czynszu na poziomie P25 (obliczenia własne na danych SERPAVI). Sama mediana tego nie pokazuje.

Prowincja Málaga

Najwyższą medianę ma Torremolinos, 10,17 €/m²/mies. (P25 7,78, P75 13,24, 3 969 lokali), a za nim Benalmádena, 10,08 (7,98-12,78, 3 907 lokali) i Marbella, 9,63 (7,53-12,70, 6 374 lokale) (MIVAU SERPAVI, czynsz zadeklarowany, 2024). Stolica, Málaga, ma 9,55 €/m²/mies. (7,36-12,36, 25 741 lokali), przed Fuengirolą, 9,29 (7,18-11,93, 4 682 lokale), Rincón de la Victoria, 8,74 (7,06-11,06, 2 486 lokali), Alhaurín de la Torre, 8,69 (6,93-11,07, 616 lokali), Mijas, 8,68 (6,93-11,05, 3 391 lokali) i Estepona, 8,36 (6,58-10,98, 2 963 lokale). Najniżej jest Ronda, 5,10 (4,05-6,34, 1 083 lokale), a zaraz nad nią Antequera, 5,50 (4,48-6,85, 982 lokale) i Vélez-Málaga, 6,84 (5,31-8,77, 2 394 lokale) (MIVAU SERPAVI, 2024). Dla całej prowincji mediana wynosi 9,04 €/m²/mies. (6,90-11,84) przy 63 272 lokalach, mediana czynszu za cały lokal 676,67 € miesięcznie, a mediana powierzchni 83 m² (MIVAU SERPAVI, prowincja Málaga, 2024).

Co widać. Czynsze na wybrzeżu zachodnim (Torremolinos, Benalmádena, Marbella, Fuengirola) są wyraźnie wyższe niż w gminach w głębi lądu (Ronda, Antequera), a mediana całej prowincji Málaga, 9,04 €/m²/mies., jest wyższa niż w którejkolwiek z 18 gmin Alicante, gdzie najwyżej jest el Campello z 8,57 (patrz wyżej). Czego nie widać. To czynsze umów trwających z 2024 roku, dwa lata starsze od wycen. W stolicy czynsz na poziomie P75 jest o 68% wyższy od czynszu na poziomie P25 (obliczenia własne na danych SERPAVI); sama mediana tego nie pokazuje.

03 Rentowność brutto

Rentowność brutto obliczona na podstawie wartości z wyceny to mediana czynszu SERPAVI za 2024 pomnożona przez 12 i podzielona przez średnią z czterech kwartałów 2024 wartości z wyceny mieszkań używanych (starszych niż 5 lat) w tej samej gminie (MIVAU). Oba składniki pochodzą z tego samego roku.

Prowincja Alicante

Ranking (obliczenia własne na danych MIVAU i SERPAVI, 2024). Elda 7,62%, Alcoy/Alcoi 6,84%, Petrer 6,66%, Villena 6,56%, Novelda 6,31%, Crevillent 5,78%, Elche/Elx 5,43%, San Vicente del Raspeig 5,38%, Alicante/Alacant 4,89%, la Vila Joiosa 4,81%, Torrevieja 4,68%, el Campello 4,62%, Santa Pola 4,33%, Benidorm 4,12%, Orihuela 3,87%, Calp 3,60%, Dénia 3,50%, Jávea/Xàbia 3,07%.

Prowincja Málaga

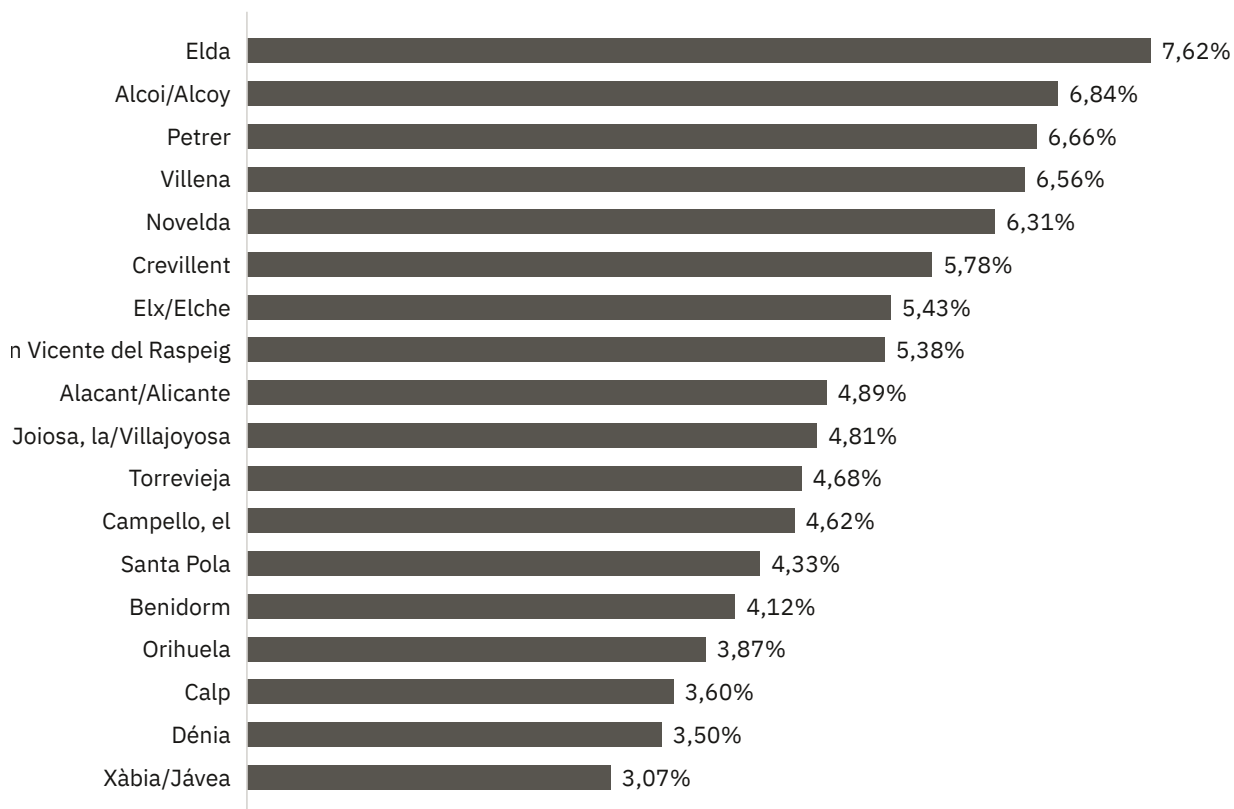
Ranking (obliczenia własne na danych MIVAU i SERPAVI, 2024). Antequera 5,49%, Ronda 4,81%, Alhaurín de la Torre 4,79%, Málaga 4,52%, Vélez-Málaga 4,16%, Benalmádena 4,11%, Torremolinos 4,09%, Mijas 3,98%, Rincón de la Victoria 3,87%, Fuengirola 3,84%, Estepona 3,73%, Marbella 3,42%.

Co widać. W obu prowincjach gminy o niższej wartości z wyceny zwykle mają wyższą rentowność brutto; na wybrzeżu Alicante, gdzie według Kolegium Notarialnego Walencji kupują cudzoziemcy (rozdział 04), rentowność jest najniższa. Najwyższa rentowność w rankingu Alicante jest większa niż w rankingu Málaga, od 3,07% do 7,62%, wobec 3,42% do 5,49% w Máladze; jednocześnie najniższa wartość dla Málaga (Marbella, 3,42%) jest wyższa niż najniższa wartość dla Alicante (Jávea, 3,07%). Czego nie widać. Cztery znane ograniczenia metodologiczne. Połączenie mediany i średniej utrudnia interpretację wskaźnika; samo z siebie nie przesądza kierunku obciążenia. Mianownik to wycena, nie cena zakupu. SERPAVI liczy powierzchnię według Katastru, a MIVAU powierzchnię

całkowitą, więc metr nie zawsze znaczy to samo. Brutto znaczy przed kosztami, pustostanami i podatkami; nie jest to stopa zwrotu z inwestycji. Etykieta „obliczona na podstawie wartości z wyceny” jest obowiązkowa przy każdym użyciu tej liczby.

Rentowność brutto obliczona na podstawie wartości z wyceny, 2024 · Prowincja Alicante

Przed kosztami, pustostanami i podatkami. Mediana czynszu SERPAVI 2024 × 12 / średnia wartość z wyceny mieszkań używanych 2024.

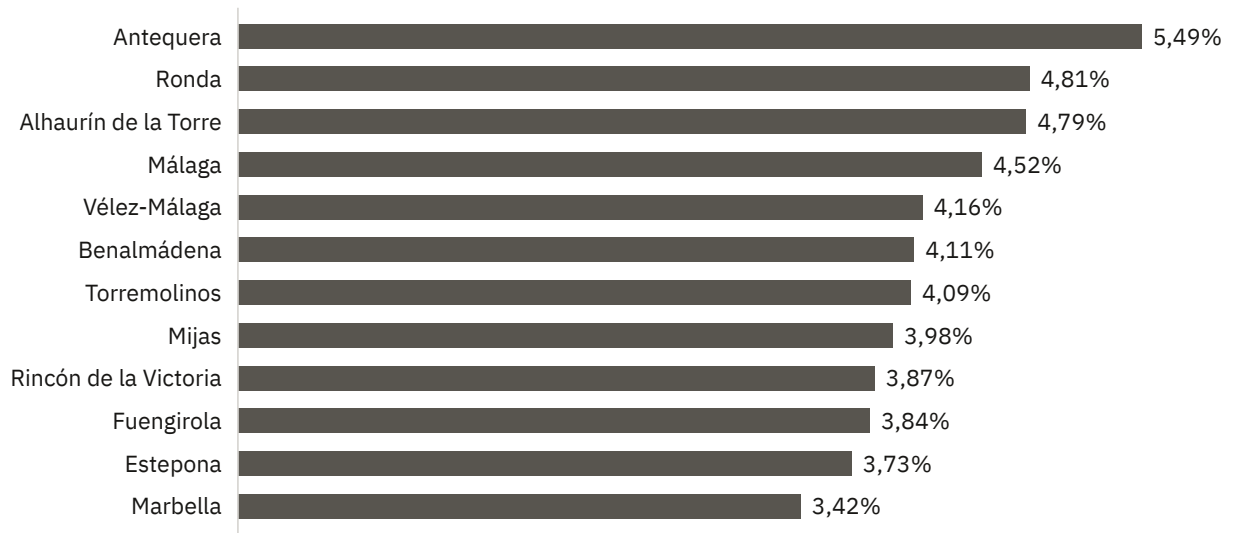


Dane wykresu w formie tabeli

Gmina	%
Elda	7,62
Alcoi/Alcoy	6,84
Petrer	6,66
Villena	6,56
Novelda	6,31
Crevillent	5,78
Elx/Elche	5,43
Sant Vicent del Raspeig/San Vicente del Raspeig	5,38
Alacant/Alicante	4,89
Vila Joiosa, la/Villajoyosa	4,81
Torrevieja	4,68
Campello, el	4,62
Santa Pola	4,33
Benidorm	4,12
Orihuela	3,87
Calp	3,60
Dénia	3,50
Xàbia/Jávea	3,07

Rentowność brutto obliczona na podstawie wartości z wyceny, 2024 · Prowincja Málaga

Przed kosztami, pustostanami i podatkami. Mediana czynszu SERPAVI 2024 × 12 / średnia wartość z wyceny mieszkań używanych 2024.



Dane wykresu w formie tabeli

Gmina	%
Antequera	5,49
Ronda	4,81
Alhaurín de la Torre	4,79
Málaga	4,52
Vélez-Málaga	4,16
Benalmádena	4,11
Torremolinos	4,09
Mijas	3,98
Rincón de la Victoria	3,87
Fuengirola	3,84
Estepona	3,73
Marbella	3,42

04 Kontekst krajowy

Indeks cen mieszkań INE wzrósł w II kwartale 2026 o 12,2% rok do roku, po 12,9% w I kwartale (INE, IPV, tabela 80270, II kw. 2026).

W 2025 roku w hiszpańskich rejestrach wpisano 208 455 mieszkań nabytych w drodze spadku, z tego 10 704 w prowincji Alicante, gdzie zarejestrowano też sprzedaż 53 669 mieszkań, a w prowincji Málaga nabycie 7 345 mieszkań w drodze spadku i sprzedaż 36 352 (INE, ETDP, tabela 6154, 2025).

Polacy kupili w prowincji Alicante 2 933 mieszkania w 2024 roku, wobec 2 159 w 2023 i 624 w 2019, przy 31 010 zakupach cudzoziemców ogółem (Kolegium Notarialne Walencji, zakupy cudzoziemców w Alicante, 2024). Najwięcej w Torrevieja (1 073), Orihueli (473), Santa Pola (210), Calp (136) i Benidormie (123) (to samo źródło). Dane notarialne cytujemy z odnośnikiem; nie wchodzą do zbioru danych, bo ich licencja na to nie pozwala. Dla Málaga nie cytujemy w tym wydaniu odpowiednika tej statystyki; Kolegium Notarialne Walencji obejmuje tylko Comunitat Valenciana, do której Málaga (Andaluzja) nie należy.

Wyceny z rozdziału 01 wykonuje 28 spółek zatrudniających 8 461 rzeczoznawców; w 2025 roku wyceniły one 800 773 mieszkania (Bank Hiszpanii, statystyka spółek wyceniających, 2025).

Co widać. Kolegium Notarialne Walencji odnotowuje zakupy cudzoziemców w prowincji Alicante, a zakupy Polaków koncentrują się w gminach o niższej rentowności brutto z rozdziału 03; Málaga notuje mniej spadków i transakcji niż Alicante mimo wyższej wartości z wyceny. Czego nie widać. Ile spadków kończy się sporem o wartość, i ile w Máladze kupują cudzoziemcy; tego nikt nie publikuje w źródle, którego używamy.

05 Co to oznacza dla podatków

Rozdział oczekuje na weryfikację podatkową. Bez obliczeń.

Ten rozdział opisuje pojęcia. Nie zawiera obliczeń i czeka na weryfikację działu podatkowego wydawcy.

Wartość referencyjna Katastru (valor de referencia). Od 2022 roku podstawą podatku od odpłatnego nabycia nieruchomości z rynku wtórnego (ITP) oraz podatku od spadków i darowizn (ISD) jest co najmniej wartość referencyjna, ustalana co roku przez Kataster na podstawie cen z aktów notarialnych (BOE, ustawa o Katastrze TRLCI, przepis końcowy trzeci, w brzmieniu ustawy 11/2021). Trybunał Konstytucyjny w wyroku 13/2026 z lutego 2026 uznał ją za zgodną z konstytucją i jednocześnie za domniemanie, które można obalić dowodem, w tym opinią biegłego (BOE-A-2026-6480, Dziennik Urzędowy BOE nr 69, 19 marca 2026). Sąd Najwyższy postanowieniem z 29 kwietnia 2026 przyjął do rozpoznania skargę 8442/2024 i rozstrzygnie, czy zwykła wycena wystarczy, by obalić wartość referencyjną (idealista/news i Merca2, 26 maja 2026). Sprawa czeka na rozstrzygnięcie.

IRNR. Nierezydent, który oddaje mieszkanie w Hiszpanii w najem, płaci podatek dochodowy od nierezydentów według stawki 19% dla rezydentów UE lub państwa EOG, z którym istnieje rzeczywista wymiana informacji podatkowej, oraz 24% dla pozostałych (BOE, TRLIRNR, art. 25.1.a). Rezydenci UE i EOG (przy efektywnej wymianie informacji podatkowej) mogą odliczać koszty na zasadach z art. 24.6 tej samej ustawy. Rentowności netto nie liczymy do czasu weryfikacji.

IBI i plusvalía. IBI to roczny podatek gminny od nieruchomości, liczony od wartości katastralnej (BOE, TRLHL, art. 60-77). Plusvalía municipal to gminny podatek od wzrostu wartości gruntu przy sprzedaży lub spadku, po wyroku TC 182/2021 uregulowany na nowo dekretem RDL 26/2021 (BOE, TRLHL, art. 104-110). Obie daniny zależą od gminy; ich stawek nie publikujemy w tym wydaniu.

Nota biegłej

Pierwsze wydanie ma jeden cel. Sprawdzić, czy da się opisać rynek mieszkaniowy więcej niż jednej prowincji, Alicante i Málagi, wyłącznie na podstawie danych urzędowych, które każdy może pobrać i przeliczyć. Da się, z zastrzeżeniami, które wypisujemy w każdym rozdziale.

Najważniejsze zastrzeżenie dotyczy słowa „wartość”. Wartość z wyceny nie jest ceną, po której sprzedaje się mieszkanie, ani wartością referencyjną, od której nalicza się podatek. To trzy różne liczby, ustalane trzema różnymi metodami, i w sporze z fiskusem ta różnica ma znaczenie. Barometr pokazuje pierwszą z nich, przytacza dane stanowiące kontekst dla drugiej i wyjaśnia trzecią.

Nie doradzamy, czy kupować. Nie prognozujemy. Publikujemy liczby razem ze źródłem i zapisujemy, czego z nich nie wolno wyczytać. Kolejne wydanie rozszerzy zakres na pozostałe prowincje, gdy proces przetwarzania danych przejdzie testy odtwarzalności.

Natalia Sikora

Biegła sądowa · Członkini ASPEJURE

07 Metoda i źródła

Wartość z wyceny. MIVAU, Boletín Online, tabela 4, gminy powyżej 25 000 mieszkańców, arkusze od I kw. 2019 do II kw. 2026, plik pobrany 25 września 2026 (zapisany w źródle 15 września 2026). Kolumny „total”, „usado” i liczba wycen. Oznaczenie „n.r.” znaczy dane niereprezentatywne lub brak obserwacji; tak jest w kolumnie „nove” dla większości gmin tego wydania.

Czynsz. MIVAU, SERPAVI, baza 2011-2024, wersja DEFINITIVO WEB v2 z 9 marca 2026 (metadane poprawione 8 lipca 2026), pobrana 25 września 2026. Arkusz gmin, kolumny ALQM2_LV_M_VC_24, ALQM2_LV_25_VC_24, ALQM2_LV_75_VC_24 i BI_ALVHEPCO_TVC_24. Mediana powierzchni najmowanego lokalu (arkusze Prowincje i Gminy, kolumna SLVM2_M_VC_24, vivienda colectiva).

Rentowność brutto. Mediana SERPAVI 2024 $\times 12$, podzielona przez średnią z czterech kwartałów 2024 kolumny „usado” MIVAU, w procentach z dwoma miejscami po przecinku.

Kontekst. INE, tabele 80270 (IPV) i 6154 (ETDP), API Tempus, 25 września 2026. Bank Hiszpanii, cal_uoif_ifnm006.csv. Kolegium Notarialne Walencji, PDF z 13 listopada 2025, tylko jako cytaty i tylko dla prowincji Alicante (Comunitat Valenciana); dla Málagi (Andaluzja) to źródło nie ma zastosowania i w tym wydaniu nie cytujemy dla niej żadnego źródła notarialnego.

Jak odtworzyć. Pobierz pliki z adresów w nagłówku, porównaj sumy SHA-256 z manifestem poniżej i uruchom pipeline z repozytorium w wersji 2026.3. Wynik musi zgadzać się bajt w bajt z opublikowanymi plikami CSV.

Banco de Espana. Tipos de interes de referencia del mercado hipotecario (be1901.csv)

<https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/compartido/datos/csv/be1901.csv>

Data pobrania 2026-09-25 · 136 685 B · SHA-256
72413dadd3b6495a540e62baa70ea2eff494214f0d813a52439d429533a75a8c · Aviso legal Banco de Espana: uso autorizado citando la fuente

Banco de Espana. Sintesis de indicadores, mercado de la vivienda (si_1_5.csv)

https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/compartido/datos/csv/si_1_5.csv

Data pobrania 2026-09-25 · 307 952 B · SHA-256
ac450858824ad5dce4a0cca716cccce871070d5638cbfd053bb6251783bd748c · Aviso legal Banco de Espana: uso autorizado citando la fuente

Generalitat Valenciana. Fianzas de alquiler depositadas por municipio, 2024 (dataset viv-reg-fia-2024)

<https://dadesobertes.gva.es/dataset/6d018222-e7d8-4e82-b5d3-db307312b5ab/resource/7a9430fd-b889-45db-b16d-8f5a3a674d23/download/fianzas-depositadas-por-municipio.csv>

Data pobrania 2026-09-25 · 2 025 116 B · SHA-256
4cec88e8af128b185691784349463d279c83ba555494a744f6d3628892e6c17d · CC BY (dadesobertes.gva.es, license_id cc-by)

Generalitat Valenciana. Fianzas de alquiler depositadas por municipio, 2025 (dataset viv-reg-fia-2025)

<https://dadesobertes.gva.es/dataset/a053541f-f60d-4da8-8def-32bfac880ef/resource/db8816f3-1da4-476f-9c5e-ba6fb3f9c197/download/fianzas-depositadas-por-municipio.csv>

Data pobrania 2026-09-25 · 2 164 394 B · SHA-256
0335ef3e6c15c9598b708f4fc11d885ff9bec18ea4698478781625c899734e6e · CC BY (dadesobertes.gva.es, license_id cc-by)

INE. Atlas de Distribucion de Renta de los Hogares, tabla 30833 (provincia de Alicante, municipios y distritos, anual)

https://servicios.ine.es/wstempus/js/ES/DATOS_TABLA/30833?nult=10&tip=M

Data pobrania 2026-09-25 · 14 459 845 B · SHA-256
bc11bbd17f9aba2124f6ce2f8a53b42193d3ec38197b401c5cfa40669b1c571a · CC BY
4.0 (aviso legal INE)

**INE. Atlas de Distribucion de Renta de los Hogares, tabla 31106
(provincia de Malaga, municipios y distritos, anual)**

https://servicios.ine.es/wstempus/js/ES/DATOS_TABLA/31106?nult=10&tip=M

Data pobrania 2026-09-26 · 11 877 156 B · SHA-256
f7116ffa07591ea45fb4645e9afe22590cfd4168435db95bb010889a0ef0220d · CC BY
4.0 (aviso legal INE)

**INE. Relacion de municipios y codigos por comunidades autonomas y
provincias a 1 de enero de 2026**

<https://www.ine.es/daco/daco42/codmun/diccionario26.xlsx>

Data pobrania 2026-09-25 · 306 819 B · SHA-256
07f8e8d64eba73fe9d425196fe82f4e09a9886a287abd650e88ca8d98dd49052 · CC BY
4.0 (aviso legal INE)

**INE. Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad, tabla
6154 (viviendas por titulo de adquisicion, provincias, anual)**

https://servicios.ine.es/wstempus/js/ES/DATOS_TABLA/6154?nult=25&tip=M

Data pobrania 2026-09-25 · 1 037 581 B · SHA-256
3ece7fe6453ed62e12131575fa0bd56062b7f4253edec84552b5a71e1dc46e13 · CC BY
4.0 (aviso legal INE)

**INE. Indice de Precios de Vivienda, tabla 80270 (nacional y CCAA,
trimestral)**

https://servicios.ine.es/wstempus/js/ES/DATOS_TABLA/80270?nult=80&tip=M

Data pobrania 2026-09-25 · 1 887 700 B · SHA-256
019d9cf58a2511e8037142cd856c0cd8a2e0e86f7ffa857a94cd215376541d49 · CC BY
4.0 (aviso legal INE)

**INE. Indice de Precios de la Vivienda en Alquiler, tabla 59060 (municipios
mayores de 10.000 habitantes, anual)**

https://servicios.ine.es/wstempus/js/ES/DATOS_TABLA/59060?nult=15&tip=M

Data pobrania 2026-09-25 · 2 690 367 B · SHA-256
e1a8e061652d88142bbe8b8978bc72b9b3510364c884effd232a7d584d003354 · CC BY
4.0 (aviso legal INE)

MIVAU. SERPAVI, base de datos 2011-2024 (alquiler declarado IRPF, mediana y percentiles)

https://cdn.mivau.gob.es/portal-web-mivau/vivienda/serpavi/2026-03_09_bd_SERPAVI_2011-2024%20-%20DEFINITIVO%20WEB_v2.xlsx

Data pobrania 2026-09-25 · 71 155 784 B · SHA-256
f00ca4d7f27d23f811b229d97e65e3854c4563f8a5f3f16afdb023e326226ce9 · Aviso legal MIVAU: reutilizacion comercial y no comercial con cita de la fuente y fecha

MIVAU. Numero total de transacciones inmobiliarias de viviendas por municipios (tabla 34010210)

<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/sedal/34010210.XLS>

Data pobrania 2026-09-25 · 6 307 840 B · SHA-256
f2e49ef616eb1efc299655e3de050efae11ef4291eabb06bb52c1abfc9d6013a · Aviso legal MIVAU: reutilizacion comercial y no comercial con cita de la fuente y fecha

MIVAU. Numero total de transacciones inmobiliarias de viviendas, CCAA y provincias (tabla 34010110)

<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/sedal/34010110.XLS>

Data pobrania 2026-09-25 · 144 896 B · SHA-256
9bd25acc86e0d83c3f53275a547a00d87e03b8f642fd10b29c9990a2b776595d · Aviso legal MIVAU: reutilizacion comercial y no comercial con cita de la fuente y fecha

MIVAU. Valor medio de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre de segunda mano, CCAA y provincias (tabla 34020170)

<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/sedal/34020170.XLS>

Data pobrania 2026-09-25 · 155 648 B · SHA-256
6f5af5631d6f9999afc611ca0695e3f67149a9a837fda888df95f336058146ae · Aviso legal MIVAU: reutilizacion comercial y no comercial con cita de la fuente y fecha

MIVAU. Valor tasado medio de vivienda libre, municipios mayores de 25.000 habitantes (tabla 35103500)

<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/sedal/35103500.XLS>

Data pobrania 2026-09-25 · 4 024 320 B · SHA-256

e85101b09adf46a382b5a92a7f62f0ef636432c45fc8e4cee700313c5269ad26 · Aviso legal MIVAU: reutilizacion comercial y no comercial con cita de la fuente y fecha

MIVAU. Valor tasado medio de vivienda libre, CCAA y provincias (tabla 35101000)

<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/sedal/35101000.XLS>

Data pobrania 2026-09-25 · 236 032 B · SHA-256

a5999820279a86fdb4aae386ec914939db12d9fef7ba6e5715e0a062a0b72501 · Aviso legal MIVAU: reutilizacion comercial y no comercial con cita de la fuente y fecha

08 Poprawki

Poprawki wprowadzamy w tym samym miejscu, z datą.

2026-09-26 Pierwsze wydanie. Brak korekt.

Barometr Hiszpanii

Obserwatorium rynku mieszkaniowego i opodatkowania nieruchomości w Hiszpanii

Wydawca

Polska Grupa Konsultingowa

Licencja

CC BY 4.0

Wersja

2026 . 3

Źródła

MIVAU, INE, Bank Hiszpanii, Generalitat Valenciana. Metoda.

Zastrzeżenie

Barometr opisuje rynek, nie konkretną nieruchomość. Nie jest wyceną, operatem ani poradą podatkową.

Bez śledzenia. Bez plików cookie innych firm.

PL ES