Ceny nemovitostí ve Španělsku

Uvažujete o koupi nemovitosti ve Španělsku? Pak vás určitě zajímá kolik stojí apartmány, byty, domy nebo vily. Tento článek přináší odpovědi na vaše otázky - jaké jsou ceny nemovitostí ve Španělsku. Dozvíte se jaké jsou ceny realit v jednotlivých oblastech Španělska dle oficiálních statistických údajů, ale také reálné ceny, za které Češi nemovitosti ve Španělsku nakupují. Tyto dvě hodnoty se přitom mohou výrazně lišit – oficiální statistiky pracují s průměrem celého trhu včetně starších a méně atraktivních nemovitostí, zatímco čeští kupující nejčastěji pořizují novostavby a projekty v prémiových polohách přímo u moře.

Ceny nemovitostí ve Španělsku 2025/2026

Celé Španělsko uzavřelo rok 2025 na historicky nejvyšší ceně bydlení – 2 230 €/m². Mezi jednotlivými pobřežními regiony, které jsou pro zahraniční investory nejzajímavější, existují významné cenové rozdíly. Pokud jsou pro vás ceny na Costa del Sol nebona Mallorcec mimo váš rozpočet,neznamená to, že byste neměli šanci si na španělském pobřeží koupit i v roce 2026 nemovitost za rozumnou cenu. Jen se musíte poohlédnout jinde.

Ceny nemovitostí ve Španělsku meziročně vzrostly o 15,4 % (květen 2026). Nemovitosti na španělském kontinentálním pobřeží rostly o 17,5 %, ceny na Kanárských a Baleárských ostrovech rostly o 19,3 %. Průměrné ceny nemovitostí v celém Španělsku ovšem stále ještě nedosáhly na maxima z roku 2008. Jsou ale oblasti, které jsou nyní cenově již mnohem výše než před dvaceti lety. Počet prodejů se meziročně snížil o 1,9 % (Q1 26 vs Q1 25). V Q1 2026 tvořili cizinci 13,9 % všech prodejů.

Aktuální ceny apartmánů v pobřežních lokalitách Španělska

Lokalita	Statistická oblast	Q4 2025 (€/m²)	Q1 2026 (€/m²)	Změna Q/Q	Meziročně (Q1 2026)
Costa Blanca	Alicante	1 903	1 992	+4,7 %	+15,7 %
Costa Cálida	Murcia	1 851	1 934	+4,5 %	+12,5 %
Costa de Almería	Almería	1 389	1 454	+4,7 %	+11,3 %
Costa de la Luz	Cádiz	1 893	1 988	+5,0 %	+13,4 %
Costa de Valencia	Valencia	1 832	1 931	+5,4 %	+18,8 %
Costa del Sol	Málaga	2 897	2 988	+3,1 %	+14,2 %
Costa Dorada	Tarragona	1 727	1 779	+3,0 %	+12,5 %
Costa Tropical	Granada	1 569	1 635	+4,2 %	+14,9 %
Ibiza	Baleárské ostrovy	3 810	3 886	+2,0 %	+13,1 %
Kanárské ostrovy	region	2 146	2 234	+4,1 %	+13,6 %
Mallorca	Baleárské ostrovy	3 810	3 886	+2,0 %	+13,1 %

Zdroj: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MITMA), statistiky prodejů bytů. Ceny jsou orientační průměry za danou statistickou oblast.

Aktuální ceny apartmánů v pobřežních lokalitách Španělska

Ve všech sledovaných pobřežních lokalitách ceny rostly i na začátku roku 2026. Nejrychlejší růst vykazuje Costa de Valencia (+18,8 % meziročně), což je výrazně nad celostátním průměrem. Costa del Sol zůstává nejdražší pevninskou pobřežní oblastí, ale tempo růstu už je nižší než například ve Valencii. Baleáry (Mallorca, Ibiza) se blíží hranici 4 000 EUR/m² v oficiálních statistikách, přičemž reálné ceny novostaveb u moře bývají často ještě výrazně vyšší.Cenově nejdostupnějšími pobřežními oblastmi jsou Costa de Almería a Costa Tropical.



Novostavby vs starší nemovitosti

Novostavby si ve Španělsku drží výraznou prémii – zejména v pobřežních regionech s omezenou nabídkou a silnou zahraniční poptávkou. . Ceny jsou v průměru o 17 % vyšší v případě novostaveb.

- Nové bydlení (do 5 let): 2 601 €/m²
- Starší bydlení (nad 5 let): 2 219 €/m²

Jaké jsou reálné ceny nemovitostí ve Španělsku, za které kupují Češi

Při pohledu na statistiky celého španělského trhu mohou uvedené ceny působit výrazně vyšší než regionální průměry. Je ale potřeba zohlednit jednu důležitou věc – nejde o průměr trhu, ale o ceny, za které Češi reálně nejčastěji nakupují.

Typicky se jedná o novostavby a developerské projekty v nejžádanějších lokalitách, v přímé blízkosti moře. Právě poloha, kvalita projektu a moderní standard posouvají ceny výrazně nad úroveň regionálních statistik.

Orientačně se dnes Češi nejčastěji pohybují v těchto cenových relacích (data Relloxu za 1. pol. 2026):

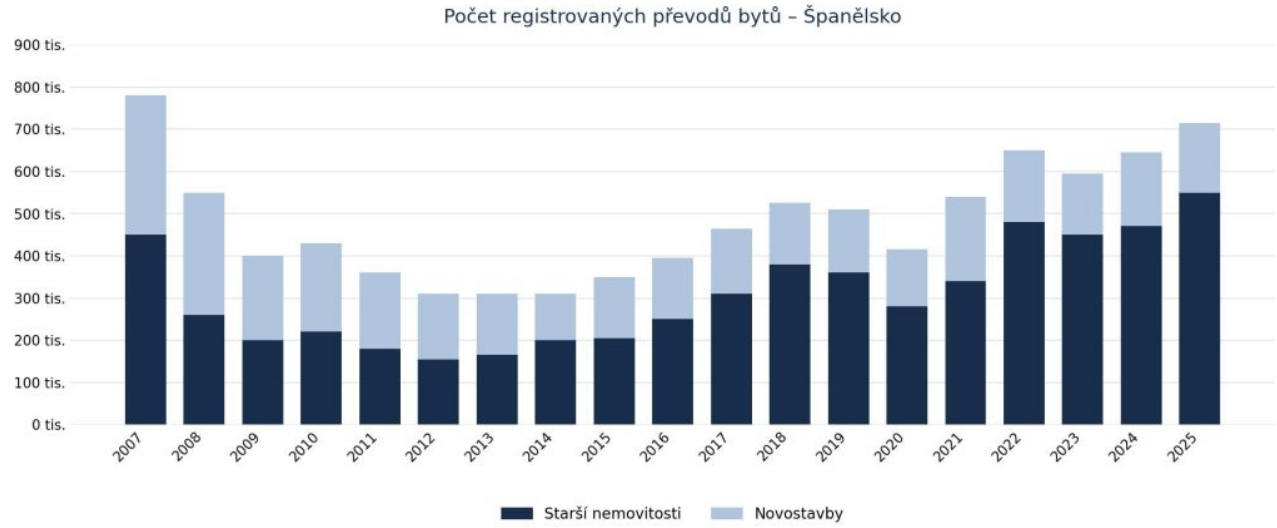
- **Costa del Sol**: cca 5 000–25 000 EUR/m²
- **Costa Blanca**: cca 5 000–12 000 EUR/m²
- **Costa de Valencia**: cca 3 000–7 000 EUR/m²
- **Costa de la Luz**: cca 3 000–5 000 EUR/m²

Zároveň platí, že preference novostaveb není jen otázkou estetiky nebo vyššího standardu. Developerské projekty často přinášejí i řadu praktických výhod oproti starším nemovitostem – modernější dispozice, lepší energetickou efektivitu a nižší provozní náklady, menší potřebu rekonstrukcí v prvních letech, vyšší technický standard i kvalitnější společné zázemí (bazény, wellness, fitness, coworking, recepce nebo soukromé sportovní zóny). Výhodou bývá také transparentnější proces koupě, možnost výběru konkrétní jednotky, u některých projektů platební kalendář rozložený v čase a u části projektů i možnost klientských úprav v průběhu výstavby. Pro kupující, kteří chtějí nemovitost využívat bez nutnosti dalších investic a mít předvídatelnější náklady, proto novostavby často představují preferovanou volbu.

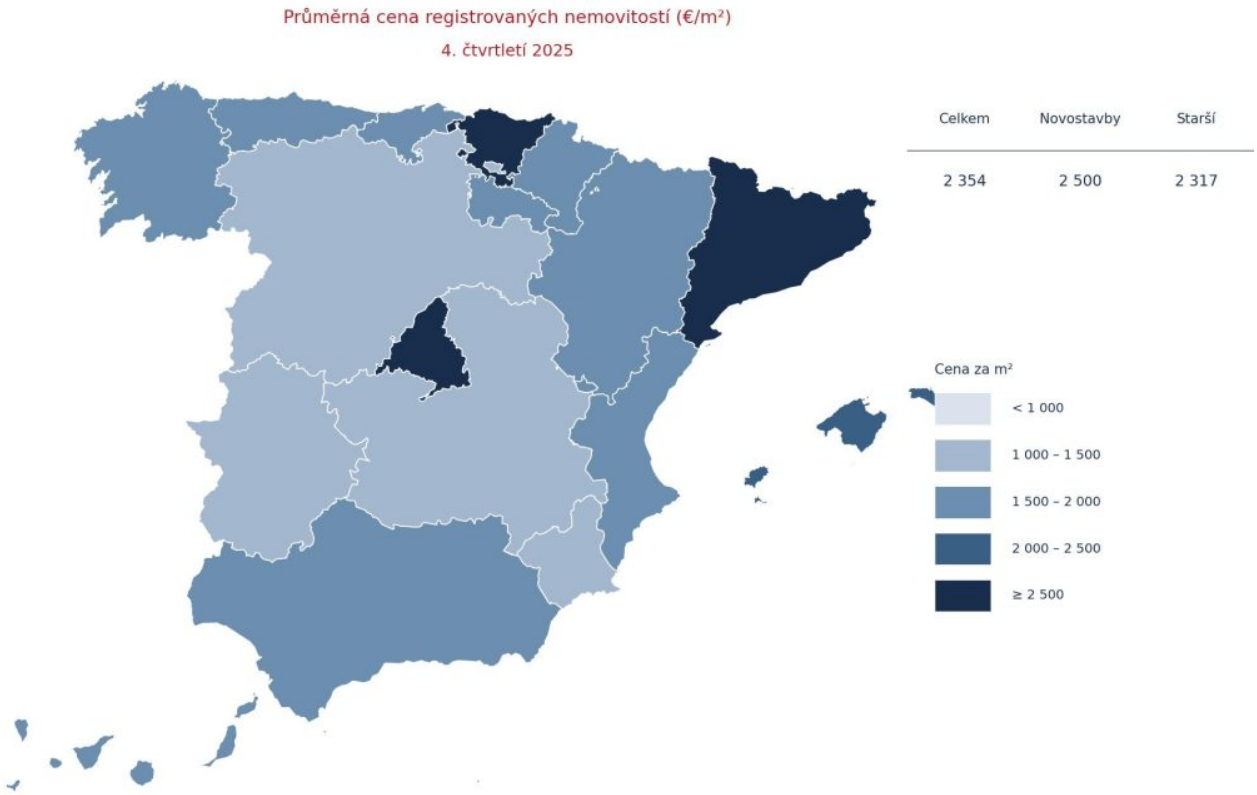
Trendy v poptávce po nemovitostech

Poptávka po bydlení ve Španělsku v roce 2025 nadále sílila. Na základě předběžných údajů INE ke konci roku bylo v celé zemi zaznamenáno 714 237 převodů nemovitostí, což představuje meziroční nárůst o 11,53 %. Většinu transakcí (78 %) i nadále tvořily použité byty, které meziročně vzrostly o 10,33 % na 558 327 převodů. Zbývajících 155 910 převodů se připisovalo novým bytům, které zaznamenaly rychlejší meziroční nárůst o 16,06 %.

Počet registrovaných převodů bytů ve Šapnělsku 2007 - 2025



Cenová mapa nemovitostí ve Španělsku



Kde nakupovat - přehled napříč regiony

Nejnižší vstupní ceny nabízejí Costa de Almería, Costa Cálida (na nasem webu naleznete souhrnně pod oblastí Costa Blanca) a Costa Tropical. Pokud hledáte nový apartmán u moře ve Španělsku za co nejnižší vstupní cenu, zaměřte svoji pozornost na tyto oblasti. Tyto regiony se i po započtení novostaveb cenově pohybují přibližně na poloviční ceně oproti úrovni pražských novostaveb.

Zajímavou volbou z pohledu kombinace dopravní dostupnosti, infrastruktury, celoročního využití a stále relativně nižších cen nabízejí Costa de Valencia a Costa Blanca. Tyto oblasti jsou cenově stále výrazně pod prémiovými destinacemi jako je Costa del Sol nebo Baleárské ostrovy.

Cenově nejvýše jsou exkluzivní lokality jako právě zmiňované Costa del Sol nebo Mallorca.

Nabídka nemovitostí ve Španělsku
