

TWOJE ŻYCIE W SŁOŃCU, BEZ POŚPIECHU *i po polsku.*



PRZEWODNIK ZAKUPOWY · EDYCJA 2026–2027

Nowe nieruchomości na hiszpańskim wybrzeżu

Homia

ROZMAWIAMY W TWOIM JĘZYKU

Cześć.
Hola.
Hello.
Hallo.
Bonjour.



Tu zaczyna
się twoje
życie *nad*
morzem

Wyobrażasz sobie śniadanie na własnym tarasie w środku stycznia, z morzem przed oczami i całym dniem przed sobą? Dla wielu ludzi z całej Europy to już nie plan na urlop, tylko codzienność – albo dom na tyle miesięcy, ile zechcą.

Homiia powstała po to, żeby ten krok był prosty. Jesteśmy platformą wyspecjalizowaną w nowych nieruchomościach na hiszpańskim wybrzeżu: mamy ponad 700 inwestycji deweloperskich i zespół, który prowadzi cię po polsku – od pierwszej rozmowy po odbiór kluczy i długo później.

W tym przewodniku znajdziesz to, co naprawdę warto wiedzieć przed decyzją: jak się żyje na każdym z czterech wybrzeży, ile kosztuje zakup i utrzymanie nieruchomości, jak wygląda kupno na rynku pierwotnym i o co zapytać przed podpisaniem umowy. Z prawdziwymi liczbami i bez drobnego druku.

Czytaj spokojnie, zrób test i sprawdź, które wybrzeże jest dla ciebie, a kiedy zechcesz – porozmawiajmy. Jesteśmy tu na zawsze – i zawsze po polsku.



Zespół Homiia

Biuro w Alicante · API-00775

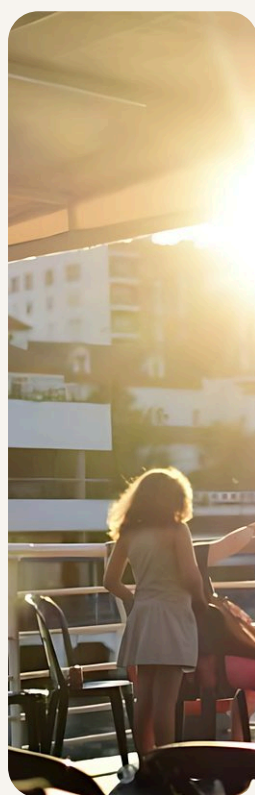
homiia

W tym przewodniku

Zabierzemy cię na cztery wybrzeża, na których działamy, wyjaśnimy krok po kroku i na prawdziwych liczbach, jak kupuje się nową nieruchomość w Hiszpanii, i odpowiemy na pytania, które co tydzień zadają nam kupujący z całej Europy.

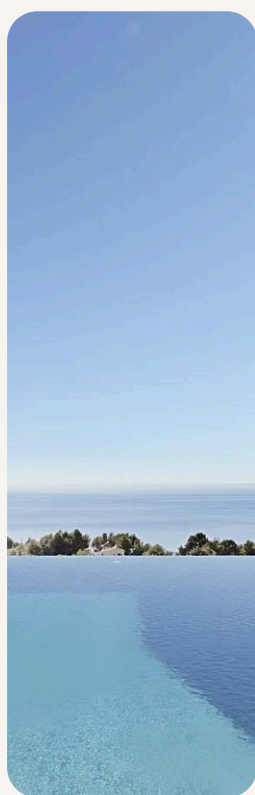
Przy każdym wybrzeżu znajdziesz radę naszego zespołu, a na stronie 24 – test, który pomoże wybrać to najlepsze dla ciebie. Konkretnie inwestycje zobaczysz na naszej stronie internetowej.

[Odwiedź stronę Homiia →](#)



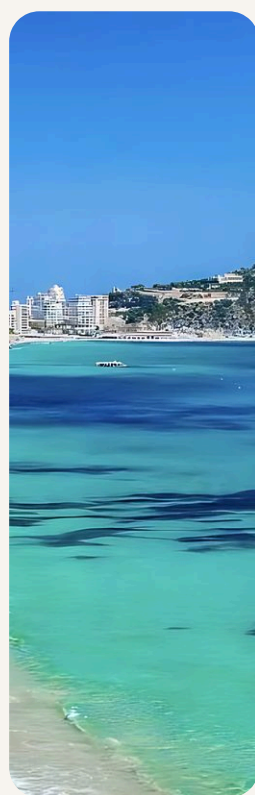
06

Dlaczego hiszpańskie wybrzeże



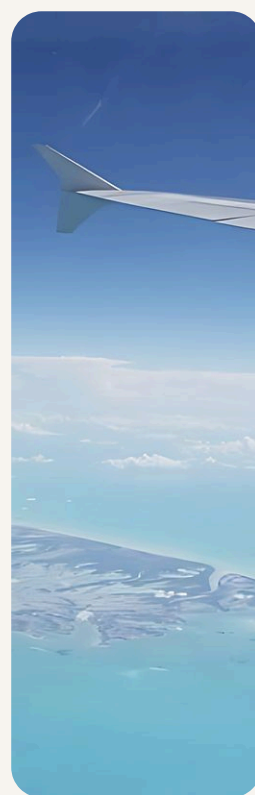
08

Dlaczego warto kupować z nami



10

Cztery wybrzeża



20

Twój Discovery Trip



24

Które wybrzeże jest dla ciebie?



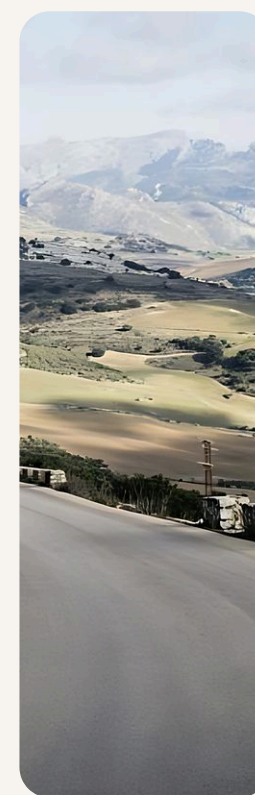
28

Inwestowanie z kalkulatorem w rękę



30

Dziewięć kroków do kluczy



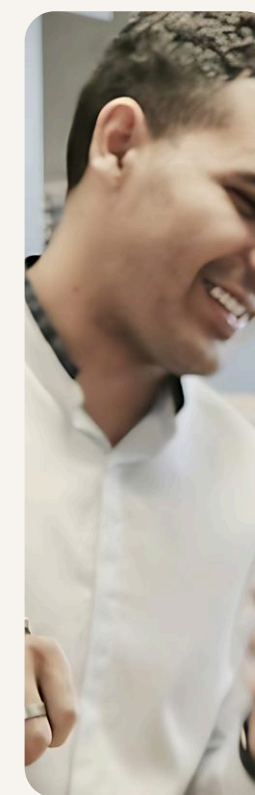
36

Pytania i pułapki



38

Dlaczego warto inwestować na wybrzeżu



40

Poznajmy się

Pomysł tak *dobry*, jak się wydaje

Słońce niemal przez cały rok, bezpośrednie loty do pół Europy, życie toczące się na ulicach i nowe mieszkania w cenach, jakich na północy kontynentu już nie ma. Niezależnie od tego, czy szukasz drugiego domu, miejsca na zimę czy inwestycji, południowo-wschodnie wybrzeże Hiszpanii wszystko ułatwia.

Okolo trzech godzin od Polski

Bezpośrednie loty do Alicante-Elche z największych polskich miast, czas przybliżony.

Warszawa	3 h 20 min
Gdańsk	3 h 20 min
Kraków	3 h 5 min
Katowice	3 h 5 min
Poznań	3 h 5 min
Wrocław	3 h

Zwykly piątek

07:30	Wyjeżdżasz z domu na lotnisko w Warszawie.
09:15	Startujesz. Kawa, książka i nic więcej.
12:35	Lądujesz w Alicante-Elche, a tam 17°C.
13:15	Odbierasz auto i ruszasz nad morze.
14:00	Otwierasz okna w swoim domu.
14:30	Jesz obiad na tarasie, w słońcu.

ILE KOSZTUJE ZWYKŁY DZIEŃ

Kawa z mlekiem	1,50–2 €
Menu dnia w restauracji	12–16 €
Małe piwo na tarasie	2,50–3,50 €
Tygodniowe zakupy dla dwojga	70–100 €
Światłowod i telefon	35–55 €/mies.
Siłownia	30–50 €/mies.
Green fee na polu golfowym	50–90 €

–25%

Życie na wybrzeżu kosztuje o około 25% mniej niż w Wielkiej Brytanii, Niemczech czy Holandii.

Ceny orientacyjne w Alicante i Murcji, październik 2026 r.

KLIMAT

Cztery wybrzeża w stopniach i godzinach słońca

COSTA BLANCA NORTE

Słońce w roku ≈ 2800 h	Średnio 18°C	Styczeń 16–17°C
---------------------------	-----------------	--------------------

COSTA BLANCA SUR

Słońce w roku ≈ 2950 h	Średnio 18,5°C	Styczeń 17°C
---------------------------	-------------------	-----------------

COSTA CÁLIDA

Słońce w roku ≈ 2900 h	Średnio 18°C	Styczeń 16°C
---------------------------	-----------------	-----------------

COSTA DE ALMERÍA

Słońce w roku ≈ 3000 h	Średnio 19°C	Styczeń 17°C
---------------------------	-----------------	-----------------

Wartości przybliżone na podstawie norm klimatycznych (AEMET).



Słońce także zimą

Okolo 3000 godzin słońca rocznie, prawie dwa razy więcej niż w Warszawie. W styczniu w południe jest około 17°C.



Gościnni ludzie

Życie toczy się na ulicach, a na każdym wybrzeżu mieszka duża międzynarodowa społeczność, w której szybko poczujesz się jak u siebie.



Dla całej rodziny

Plaże z Błękitną Flagą, spokojna woda, parki i szkoły międzynarodowe.



Kuchnia śródziemnomorska

Paella i inne dania z ryżu, ryby prosto z targu, warzywa z okolicznych upraw i menu dnia jako instytucja.



Natura tuż obok

Góry do wędrówek, trasy rowerowe, parki przyrodnicze i dzikie zatoczki dwadzieścia minut od domu.



Tętniące życiem miasta

Alicante, Murcia, Kartagena czy Almería: targi, muzea i kultura przez cały rok.

WYBRZEŻE JAKO INWESTYCJA

96,8 mln +16,2% 6–8%

zagranicznych turystów odwiedziło Hiszpanię w 2025 r. (INE)

roczny wzrost cen mieszkań we Wspólnocie Walenckiej (dane notarialne, kwiecień 2026)

rentowność brutto najmu krótkoterminowego, zależnie od lokalizacji



„Jesteśmy tu na
zawsze – i zawsze
po polsku.”

Obietnica Homiia

DLACZEGO WARTO KUPOWAĆ Z NAMI

Ktoś, kto zadba o wszystko jak o *swoje*

Zakup domu w innym kraju to duża decyzja. Dlatego potrzebujesz kogoś, kto mówi wprost, zna każde wybrzeże i będzie obok także wtedy, gdy dostaniesz już klucze.

700+
nowych inwestycji

25+
lat doświadczenia

0 €
provizji dla ciebie

5,0 ★
w Google, 22 opinie

WSZYSTKO, CO OBEJMUJE ZAKUP Z NAMI

Jedna osoba kontaktowa, mówiąca po polsku, od pierwszych poszukiwań po odbiór kluczy i długo później. Bez prowizji dla ciebie.



PONAD 700 INWESTYCJI

Wyszukiwanie szyte na miarę

Cały rynek pierwotny wybrzeża w jednym miejscu, dopasowany do tego, czego szukasz.



Wirtualne wizyty

Spacery 360° i filmy z naszymi doradcami, a jeśli wolisz – wyjazd oglądowy na miejscu.



Bezpłatne doradztwo

Niezależni eksperci od spraw prawnych, podatkowych i finansowych – od rezerwacji po akt notarialny.



Bezpośrednio od dewelopera

Ceny deweloperskie i bezpośredni kontakt ze sprawdzonymi firmami, bez narzutów.



Elastyczne płatności

Harmonogram płatności w trakcie budowy w większości inwestycji i 0 € prowizji dla ciebie.



OBSŁUGA PO POLSKU

Opieka posprzedażowa

Klucze, media, wynajem i podatki. Jesteśmy przy tobie także wtedy, gdy już tu mieszkasz.

BIURO

Alicante

Av. Alfonso El Sabio, 03002
Spotkania na miejscu lub online,
po umówieniu

Hiszpania na *mapie*

Od północy prowincji Alicante po Almerię ciągną się cztery wybrzeża, każde z własnym charakterem. Wszystkie mają słońce, plaże i nowe inwestycje – różnią się krajobrazem, atmosferą i cenami.

Gdzie poczujesz się jak u siebie: w miasteczku ze starówką, przy promenadzie tętniącej życiem przez cały rok, nad spokojną laguną czy w parku przyrodniczym?

Costa de Almería

Cabo de Gata, białe miasteczka, takie jak Mojácar, i mnóstwo przestrzeni. Najbardziej słoneczne i spokojne wybrzeże, wciąż do odkrycia.

od 190 000 €

s. 18

Costa Blanca Norte

Góry opadające do morza, krystalicznie czyste zatoczki i miasteczka ze starówkami, jak Altea, Jávea czy Villajoyosa. Dla ceniących piękne krajobrazy, wysoki standard i odrobinę ekskluzywności.

od 333 000 €

s. 12

Costa Blanca Sur

Długie plaże z drobnym piaskiem, różowe laguny i wszystko pod ręką. Najwygodniejsze i najbardziej międzynarodowe wybrzeże, tuż przy lotnisku.

od 149 500 €

s. 14

Costa Cálida

Dwa morza o krok od siebie: Mar Menor ze spokojną, ciepłą wodą i otwarte Morze Śródziemne. Golf, rodzinny klimat i autentyczna atmosfera.

od 182 750 €

s. 16



Costa Blanca Norte

Od Dénii po El Campello – najbardziej zielona i górzysta część wybrzeża: miasteczka ze starówkami, zatoczki z krystaliczną wodą i wille z widokiem na morze. Dla szukających pięknych krajobrazów, wysokiego standardu i odrobiny ekskluzywności.



LOTNISKA

Alicante-Elche
Walencja (północna część wybrzeża)

GOLF

La Sella (Dénia)
Club de Golf Jávea
Ifach (Benissa)
Don Cayo (Altea)
Villaitana (Benidorm)

PRZYRODA

Park Przyrodniczy Montgó
Peñón de Ifach
Serra Gelada
Cabo de la Nao

Między zatoczkami a górami

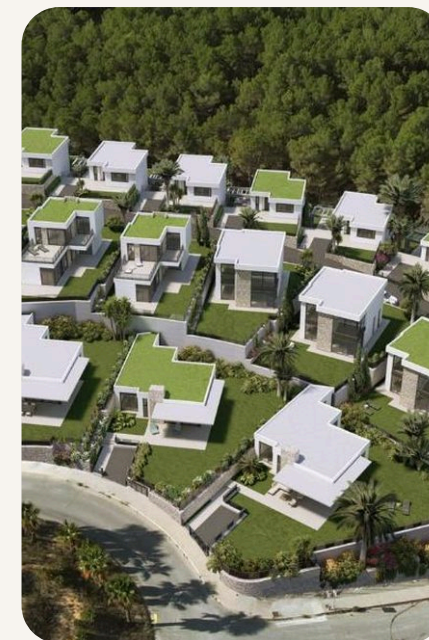
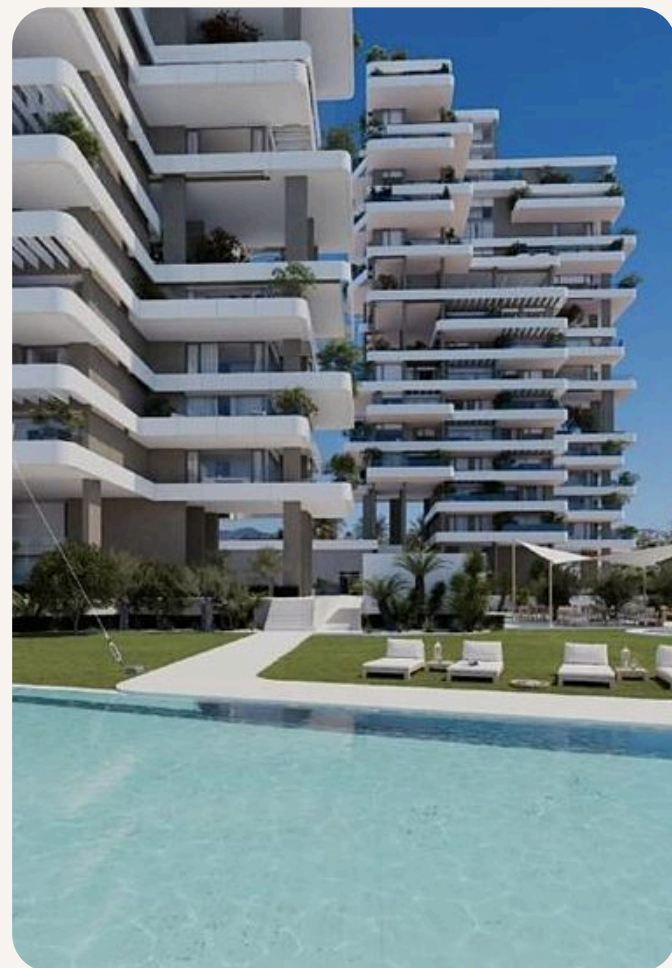
Tutaj góry schodzą aż do wody. Masyw Montgó strzeże Dénii i Jávei, skała Peñón de Ifach wznosi się nad Calpe, a pasmo Bernia oddziela Altea od głębi lądu. Pomiędzy nimi – zatoczki, takie jak Granadella czy Portitxol, mariny jachtowe i urokliwe miasteczka: Altea, Moraira czy słynąca z kolorowych domów Villajoyosa.

Klimat do życia na zewnątrz

Około 2800 godzin słońca w roku i średnio 18°C sprawiają, że życie toczy się na świeżym powietrzu: wędrowki po Montgó, wycieczki rowerowe na Coll de Rates, żeglarstwo w Jávei albo poranek na polu golfowym z widokiem na morze w środku zimy. Góry chronią przed północnym wiatrem, a zimy są łagodne.

Prosto z portu na talerz

Arroz a banda i czarny ryż z sepią, czerwone krewetki z Dénii, ryby z targu w Villajoyosie czy Calpe i wina z doliny Jalón. Działają tu też jedne z najbardziej cenionych restauracji w Hiszpanii, z Quique Dacostą w Dénii na czele.



KONIECZNIE ZOBACZ

Peñón de Ifach · Calpe

332 metry nad poziomem morza i szlak na sam szczyt.

Starówka Altei · Altea

Białe uliczki i kościół z niebieskimi kopułami.

Zamek w Dénii · Dénia

Widok na port i masyw Montgó.

Guadalest · w głębi lądu

Miasteczko-twierdza nad turkusowym zalewem.

Fuentes del Algar · Callosa d'en Sarrià

Wodospady i naturalne baseny dwadzieścia minut od wybrzeża.

RADA HOMIIA

Wybierz się o świcie na punkt widokowy na Cabo de la Nao, a potem na śniadanie do portu w Jávei. Jeśli wahasz się między dwiema inwestycjami, przejedź trasę między nimi w zwykły dzień tygodnia – zobaczysz, jak wygląda życie poza sezonem.

PLAŻE I ZATOCZKI

Granadella (Jávea)
El Arenal (Jávea)
Arenal-Bol (Calpe)
Cala del Moraig (Benitachell)
Playa del Albir (L'Alfàs del Pi)

CZEGO NIE MOŻNA PRZEGAPIĆ

- Sobotni pchli targ w Jalón
- Rowerem na przełęcz Coll de Rates
- Zachód słońca na przylądku San Antonio
- Kolorowe domy Villajoyosy i muzeum czekolady
- Popołudnie pod żaglami w Morairze

NOWE INWESTYCJE OD

333 000 €

Najem krótkoterminowy, 2 sypialnie · doba **210 € w sezonie · 130 € poza sezonem**

Najem długoterminowy, 2 sypialnie **1750 €/mies.**

Lokalizacja **Dénia, Jávea, Calpe, Altea, Finestrat, Polop, Villajoyosa...**

Costa Blanca Sur

Od Alicante po Pilar de la Horadada – wybrzeże długich plaż, różowych salin i wszystkiego na wyciągnięcie ręki. Wygoda, międzynarodowa atmosfera i najlepszy stosunek ceny do jakości życia.



LOTNISKO

Alicante-Elche (42 km od Torre Vieja)

GOLF

La Finca (Algorfa)
Vistabella (Orihuela)
Las Colinas (Orihuela Costa)
Villamartín (Orihuela Costa)
Lo Romero (Pilar de la Horadada)

PRZYRODA

Laguny La Mata i Torre Vieja
Saliny w Santa Pola
Wydmy w Guardamar
Wyspa Tabarca

Miasto, laguny i wydmy

Alicante to stolica prowincji tętniąca życiem przez cały rok: promenada Explanada, zamek Santa Bárbara i hala targowa Mercado Central. Dalej na południe – gaj palmowy w Elche, saliny w Santa Pola, wydmy i lasy sosnowe w Guardamar oraz różowe laguny La Mata i Torre Vieja, gdzie niemal zawsze można zobaczyć flamingi.

Najwygodniejsze wybrzeże

Teren jest płaski, a wszystko jest blisko: supermarkety, przychodnie, szkoły międzynarodowe, pola golfowe i lotnisko Alicante-Elche w niecałą godzinę. Około 2950 godzin słońca i średnio 18,5°C sprawiają, że to najbardziej międzynarodowa i najżywsza zimą część wybrzeża.

Smak Morza Śródziemnego

Dania z ryżu, solone ryby z Santa Pola, daktyle z Elche i turrón z Alicante, a do tego przedobiedni rytuał wermutu na tarasie. W Torre Vieja i Guardamar królują świeże ryby, a w Vega Baja – warzywa z okolicznych pól.



KONIECZNIE ZOBACZ

Zamek Santa Bárbara · Alicante
Cała zatoka u twoich stóp.

Gaj palmowy w Elche · Elche
Obiekt światowego dziedzictwa UNESCO.

Wyspa Tabarca · Santa Pola
Statkiem – na kąpiel i rybny obiad.

Laguny La Mata · Torre Vieja
Różowa woda i flamingi.

Wydmy w Guardamar · Guardamar
Las sosnowy i plaża bez zabudowy.

RADA HOMIIA

Spójrz dalej niż na pierwszą linię brzegową. 5–10 minut od plaży znajdziesz mieszkania o większym metrażu, ze wspólnym ogrodem i w lepszej cenie, a na tym wybrzeżu wszystko i tak jest blisko.

PLAŻE I ZATOCZKI

San Juan (Alicante)
Arenales del Sol (Elche)
La Mata (Torre Vieja)
La Zenia (Orihuela Costa)
Mil Palmeras (Pilar de la Horadada)

CZEGO NIE MOŻNA PRZEGAPIĆ

- Wermut w hali Mercado Central w Alicante
- Rejs na Tabarcę i kąpiel w jej zatoczkach
- Wycieczka rowerowa po wydmach Guardamar
- Zachód słońca nad salinami Torre Vieja
- Każdego dnia tygodnia inny targ uliczny

NOWE INWESTYCJE OD

149 500 €

Najem krótkoterminowy, 2 sypialnie · doba 160 € w sezonie · 100 € poza sezonem

Najem długoterminowy, 2 sypialnie 1350 €/mies.

Lokalizacje **Alicante, Guardamar, Torre Vieja, Punta Prima, Torre de la Horadada...**

Costa Cálida

Wybrzeże Regionu Murcji łączy dwa morza: Mar Menor i Morze Śródziemne. Spokojna woda, golf i autentyczna, mniej turystyczna atmosfera, a ceny wciąż umiarkowane.



LOTNISKA

Region Murcji (Corvera)
Alicante-Elche

GOLF

La Manga Club (Kartagena)
Mar Menor Golf (Torre-Pacheco)
La Serena (Los Alcázares)
Roda Golf (San Javier)
Hacienda del Álamo (Fuente Álamo)

PRZYRODA

Calblanque
Saliny San Pedro
Cabo de Palos i wyspy Hormigas
Sierra Espuña

Dwa morza o krok od siebie

Mar Menor to duża, ciepła i płytka słona laguna, oddzielona od Morza Śródziemnego 21-kilometrową mierzeją La Manga. Idealna do kąpieli z dziećmi, nauki żeglarstwa czy pływania na desce SUP. Po drugiej stronie – otwarte morze, latarnia morska na Cabo de Palos i dzikie zatoczki Calblanque.

Łagodny mikroklimat

Okolo 2900 godzin słońca i średnio 18°C – to jedno z najcieplejszych wybrzeży Hiszpanii. Zimy są łagodne i suche, a lato trwa do października: golf, rower na promenadach nad Mar Menor albo nurkowanie w rezerwacie morskim Cabo de Palos.

Historia i kuchnia z charakterem

Kartagena kryje trzy tysiące lat historii – teatr rzymski, port i mury obronne – a do Murcji jest stąd pół godziny. Na stole: caldero z Mar Menor, sałatka murcjańska, warzywa z okolicznych upraw, a na koniec café asiático, miejscowa kawa z mlekiem skondensowanym i likierem.



KONIECZNIE ZOBACZ

Teatr rzymski · Kartagena
W samym centrum, z muzeum.

La Manga i Cabo de Palos · Kartagena
Latarnia i piaszczysta mierzeja między dwoma morzami.

Calblanque · Kartagena
Wydmy i chronione zatoczki.

Saliny San Pedro · San Pedro del Pinatar
Flamingi i kąpiele błotne.

Zamek w Águilas · Águilas
Widok na obie zatoki.

PLAŻE I ZATOCZKI

Playa Larga de Calblanque
Cala Cortina (Kartagena)
Bolnuevo (Mazarrón)
Los Narejos (Los Alcázares)
La Llana (San Pedro del Pinatar)

CZEGO NIE MOŻNA PRZEGAPIĆ

- Pierwsza lekcja żeglarstwa lub SUP na Mar Menor
- Kąpiel błotna w Lo Pagán
- Nurkowanie w rezerwacie Cabo de Palos
- Skały Gredas de Bolnuevo o zachodzie słońca
- Lutowy karnawał w Águilas

NOWE INWESTYCJE OD

182 750 €

Najem krótkoterminowy, 2 sypialnie · doba **175 € w sezonie · 105 € poza sezonem**

Najem długoterminowy, 2 sypialnie **1200 €/mies.**

Lokalizacje **San Pedro del Pinatar, Los Alcázares, Santa Rosalía, Kartagena, Mazarrón...**

RADA HOMIIA

Zapytaj nas o aktualny stan Mar Menor. Laguna przeszła kryzysy ekologiczne, a od 2022 roku chroni ją specjalna ustawa. Zanim się zdecydujesz, prześlemy ci rzetelne informacje o każdej okolicy.

Costa de Almería

Natura w czystej postaci: park przyrodniczy Cabo de Gata, białe miasteczka, takie jak Mojácar, i długie, szerokie plaże. Spokój, światło i wybrzeże, które wciąż czeka na odkrycie.



LOTNISKA

Almería
Region Murcji (północna część wybrzeża)

GOLF

Desert Springs (Cuevas del Almanzora)
Valle del Este (Vera)
Marina Golf (Mojácar)
Playa Macenas (Mojácar)
Aguilón Golf (Pulpí)

PRZYRODA

Cabo de Gata-Níjar
Sierra Cabrera
Pustynia Tabernas
Punta Entinas-Sabinar

Wulkany, zatoczki i białe miasteczka

Park przyrodniczy Cabo de Gata-Níjar chroni jeden z najlepiej zachowanych odcinków wybrzeża w Europie: wulkaniczne zatoczki, takie jak Mónsul, Los Genoveses czy Los Muertos, i rybackie miasteczka, jak San José czy Las Negras. Dalej na północ Mojácar spogląda na morze ze szczytu wzgórza, a Vera kusi kilometrami plaż.

Najintensywniejsze światło

To jeden z najbardziej nasłonecznionych regionów Europy: około 3000 godzin słońca w roku i średnio 19°C. Deszcz pada bardzo rzadko, a zima jest łagodna i pełna światła. Półpustynny krajobraz, z pustynią Tabernas pół godziny od Almerii, nie przypomina niczego innego nad Morzem Śródziemnym.

Tapas i lokalne smaki

W Almerii do każdego napoju dostajesz tapas gratis. Czerwone krewetki z Garruchy, ryby z Carboneras, pomidory i warzywa z miejscowych upraw oraz spokojne życie między plażowym barem a spacerem.



KONIECZNIE ZOBACZ

Cabo de Gata i latarnia · Níjar
Rafa Arrecife de las Sirenas i punkty widokowe.

Mojácar Pueblo · Mojácar
Białe miasteczko z widokiem na morze.

Geoda w Pulpí · Pulpí
Jedna z największych znanych geod, zwiedzanie z przewodnikiem.

Alcazaba w Almerii · Almería
Mauretańska twierdza górująca nad miastem.

Pustynia Tabernas · Tabernas
Krajobraz ze spaghetti westernów.

PLAŻE I ZATOCZKI

Mónsul (Cabo de Gata)
Los Genoveses (San José)
Los Muertos (Carboneras)
Playa de Vera
San Juan de los Terreros

CZEGO NIE MOŻNA PRZEGAPIĆ

- Zwiedzanie geody w Pulpí z przewodnikiem
- Kajakiem po zatoczkach Cabo de Gata
- Zachód słońca z punktów widokowych Mojácar
- Szlakiem tapas po centrum Almerii
- Targ rybny i port Garruchy

NOWE INWESTYCJE OD

190 000 €

Najem krótkoterminowy, 2 sypialnie · doba 165 € w sezonie · 100 € poza sezonem

Najem długoterminowy, 2 sypialnie 1250 €/mies.

Lokalizacje Pulpí, San Juan de los Terreros, Vera, Mojácar...



*„Dom wybiera się osobiście:
ze słońcem na twarzy
i okolicą u stóp.”*

JAK PRACUJEMY

Tak wygląda twój *Discovery Trip*

To nasz wyjazd oglądowy: trzy lub cztery dni na wybrzeżu, w dogodnym terminie, z doradcą mówiącym po polsku i planem przygotowanym tylko dla ciebie. Bez presji: to ty decydujesz, czy i kiedy zrobisz kolejny krok.

01

Przed wyjazdem

Wideorozmowa, żebyśmy się poznali, wstępny wybór inwestycji i wirtualne wizyty. Pomagamy zarezerwować loty i hotel oraz układamy plan zwiedzania okolic.

02

Dzień 1 · Przylot

Odbieramy cię z lotniska Alicante-Elche i ruszamy na pierwszy objazd, żeby poczuć klimat okolicy.

03

Dni 2 i 3 · Oglądanie

Mieszkania pokazowe, budowy i działki. I okolica: plaże, supermarkety, szkoły i przychodnie.

04

Ostatni dzień · Spokojna decyzja

Druga wizyta w ulubionych inwestycjach i – jeśli chcesz – spotkanie z niezależną kancelarią prawną w sprawie kosztów i numeru NIE.

05

Po powrocie do domu

Wysyłamy ci podsumowanie z cenami i dostępnością. Rezerwację i podpisanie umowy możesz załatwić zdalnie, a budowę śledzimy razem z tobą.

Wolisz podróżować w grupie,
w stałych terminach?

Zapytaj o najbliższe daty naszych wyjazdów na wybrzeże.

3–4 dni na wybrzeżu

Odbiór z lotniska

Doradca mówiący po polsku

Niezależny prawnik

Bez zobowiązania do zakupu

ŻYCIE WYGLĄDA INACZEJ,
GDY PRZED TOBĄ
Morze Śródziemne.



Które wybrzeże jest *dla ciebie*?

Osiem szybkich pytań. Zaznacz odpowiedź, która najbardziej do Ciebie pasuje, i sprawdź, której litery masz najwięcej.

01 Czego szukasz przede wszystkim?

- A Krajobrazów i ekskluzywności
- B Wygody i wszystkiego pod ręką
- C Autentycznej atmosfery i dobrej ceny
- D Natury, przestrzeni i spokoju

02 Twoje idealne popołudnie...

- A Spacer po starówce i kolacja z widokiem
- B Długa plaża i taras przy promenadzie
- C Żagle lub SUP na spokojnej wodzie
- D Szlak w parku przyrodniczym i zachód słońca bez tłumów

03 Krajobraz, który Cię uszczęśliwia

- A Góry opadające do morza
- B Drobny piasek, wydmy i palmy
- C Spokojna laguna i dwa morza
- D Wulkaniczne zatoczki i białe miasteczka

04 Zimą chcesz...

- A Spokojnych miasteczek z dobrymi restauracjami
- B Ożywienia i otwartych lokali
- C Lokalnej, autentycznej atmosfery
- D Pełnego spokoju i bezchmurnego nieba

05 Z kim będziesz tu przyjeżdżać?

- A We dwoje, czasem z przyjaciółmi
- B Z rodziną i przyjaciółmi, często
- C Z dziećmi: spokojna woda i przestrzeń
- D W pojedynkę lub we dwoje, żeby odpocząć

06 Twój wymarzony dom

- A Willa lub penthouse z widokiem na morze i góry
- B Nowoczesny apartament blisko plaży i sklepów
- C Dom z ogrodem na osiedlu z basenem
- D Przestronny dom wśród natury, bez wysokiej zabudowy

07 Jeśli chodzi o cenę, liczy się dla Ciebie...

- A Lokalizacja i widoki – nawet drożej
- B Najlepszy stosunek ceny do infrastruktury
- C Więcej metrów za te same pieniądze
- D Niski próg wejścia w okolicy z potencjałem

08 Jak będziesz przylatywać?

- A Alicante albo Walencja – bez różnicy
- B Jak najbliżej Alicante-Elche
- C Przez lotnisko w Murcji, żaden problem
- D Dłuższa jazda autem mi nie przeszkadza



NAJWIĘCEJ ODPOWIEDZI A

Costa Blanca Norte

Dla tych, którzy szukają natury, zatoczek i miasteczek z charakterem, z nutą ekskluzywności. Krajobrazy, dobra kuchnia i życie na świeżym powietrzu przez cały rok.

[Strona 12](#) →



NAJWIĘCEJ ODPOWIEDZI B

Costa Blanca Sur

Dla ceniących wygodę: piaszczyste plaże, wszystko pod ręką, międzynarodowa atmosfera i bliskie lotnisko. Łatwo tu żyć i łatwo znaleźć najemców.

[Strona 14](#) →

NAJWIĘCEJ ODPOWIEDZI C

Costa Cálida

Dla rodzin i miłośników spokojnej wody: Mar Menor, golf i lokalna, autentyczna atmosfera – więcej metrów za twoje pieniądze.

[Strona 16](#) →

NAJWIĘCEJ ODPOWIEDZI D

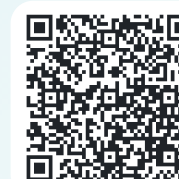
Costa de Almería

Dla tych, którzy chcą przestrzeni, światła i natury: Cabo de Gata, białe miasteczka i spokojne wybrzeże z potencjałem.

[Strona 18](#) →

Zrób test online, a wyślemy ci oferty z twojego wybrzeża

Zeskanuj kod: twój wynik zostanie zapisany, a doradca przygotuje dla Ciebie propozycje. Remis? Odwiedź oba wybrzeża podczas jednego wyjazdu.



Z NASZEJ OFERTY

Twój dom *na horyzoncie*

Mała próbka tego, co znajdziesz dziś w naszej ofercie – po jednej inwestycji z każdego wybrzeża. Na naszej stronie czeka ponad 700 inwestycji ze zdjęciami, rzutami i cenami, a wizytę możesz umówić od ręki.

Zobacz ponad 700 inwestycji →



COSTA BLANCA NORTE

Penthouse'y i apartamenty przy plaży Torres w Villajoyosie ·
od 339 000 €



COSTA CÁLIDA

Apartamenty nad Mar Menor w Los Alcázares



COSTA BLANCA SUR

Apartamenty z 2 sypialniami i basenem w Torrevieja · od 269 000 €



COSTA DE ALMERÍA

Domy między morzem a górami w Pulpí

RYNEK PIERWOTNY

Ceny bezpośrednio
od dewelopera i 0 € prowizji

Dostępność i ceny na październik 2026 r.

Inwestuj z kalkulatorem w rękę

Rentowność brutto to liczba, którą zobaczysz niemal w każdym ogłoszeniu. To, co naprawdę zostaje w kieszeni, zależy od zarządzania, kosztów i podatków. Tak liczymy to razem z tobą – na prawdziwym przykładzie z naszej oferty.

96,8 mln

zagranicznych turystów w Hiszpanii
w 2025 r., o 3,2% więcej niż rok wcześniej
(INE)

43,3%

zakupów mieszkań w prowincji Alicante
to transakcje cudzoziemców
(Registadores, II kw. 2025)

6–8%

rentowność brutto najmu
krótkoterminowego, zależnie
od lokalizacji

PRAWDZIWY PRZYKŁAD · OD BRUTTO DO NETTO

Torreveja ·
2 sypialnie · 269 000 €

Najem krótkoterminowy · 4 tygodnie na własny użytek · bez
kredytu · nierezydent z UE

Przychód z najmu brutto 14 558 €
ok. 135 nocy po 108 € (obłożenie 40%)

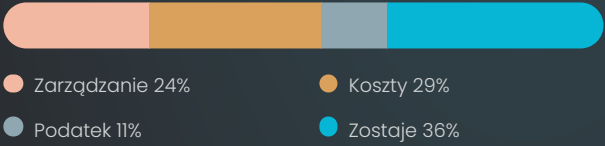
Zarządzanie najmem -3523 €
24,2% (20% + VAT)

Koszty utrzymania -4206 €
wspólnota, ubezpieczenie, IBI, media
i konserwacja

Podatek nierezydenta -1582 €
19% od zysku

Zostaje ci rocznie 5247 €
ok. 437 € miesięcznie

NA CO IDZIE KAŻDE EURO Z NAJMU



A PRZY ZAKUPIE

Koszty zakupu (VAT, AJD, notariusz i rejestr) 34 701 €

W stosunku do ceny nieruchomości 12,9%

Łączny wydatek bez kredytu 303 701 €

5,4%
brutto w stosunku do ceny

15%
obłożenia wystarczy, by pokryć
koszty

2,2%
netto przed podatkiem,
względem ceny i kosztów
zakupu

361 500 €
wartość za 10 lat przy wzroście
o 3% rocznie

CZTERY WYBRZEŻA W LICZBACH

	Doba w sezonie	Doba poza sez.	Obłoż. /mies.	Długi najem /mies.
Costa Blanca Norte	210 €	130 €	42%	1750 €
Costa Blanca Sur	160 €	100 €	40%	1350 €
Costa Cálida	175 €	105 €	37%	1200 €
Costa de Almería	165 €	100 €	36%	1250 €

Apartament z 2 sypialniami, październik 2026 r. Sezon:
od czerwca do września; poza sezonem: pozostała część
roku.

ŻEBY WYNAJMOWAĆ

- Wpis do rejestru turystycznego właściwej wspólnoty autonomicznej.
- Numer w Jednolitym Rejestrze Najmu (Registro Único de Arrendamientos), obowiązkowy od 1 lipca 2025 r.
- Najem turystyczny dozwolony w statucie wspólnoty mieszkaniowej lub zatwierdzony przez 3/5 właścicieli (od 3 kwietnia 2025 r.).
- Firma zarządzająca: 20–25% + VAT przy najmie krótkoterminowym, 8–10% + VAT przy długoterminowym.

€ POLICZ SWOJĄ RENTOWNOŚĆ

Cena, lokalizacja, własny użytek
i kredyt: twoje liczby w minutę dzięki
kalkulatorowi rentowności na naszej
stronie.

Przejdź na stronę →

W 9 krokach do własnych kluczy

Zakup nowej nieruchomości w innym kraju jest ekscytujący, choć bywa przytłaczający. Z jasnym planem, zespołem mówiącym po polsku i prawnikiem działającym wyłącznie w twoim interesie jest dużo prostszy, niż się wydaje.



01

Poznajemy się

Wszystko zaczyna się od rozmowy – online albo w naszym biurze w Alicante, po polsku. Mówisz nam, czego szukasz, do czego ma ci służyć nieruchomość i jaki masz budżet, a my wyjaśniamy różnice między wybrzeżami, żeby twój wybór był świadomy.

02

Najpierw liczby

Razem z tobą liczymy realny budżet: cenę, koszty zakupu (12–14% na rynku pierwotnym) i – jeśli finansujesz zakup – kredyt hipoteczny. Hiszpańskie banki udzielają nierezydentom kredytu do 60–70% ceny na 25–30 lat; przy kredycie na 70% wnosisz około 43% ceny, łącznie z kosztami.

Przykład

70% z 149 500 € przy 3,2% na 25 lat – 507 €/mies.

03

Twój Discovery Trip

Trzy lub cztery dni na wybrzeżu, w twoim terminie. Odbieramy cię z lotniska, razem oglądamy wybrane wcześniej inwestycje i ich okolicę, a ostatniego dnia możesz spotkać się z prawnikiem. Bez pośpiechu i bez presji.

Dzień 1

Przylot i pierwszy objazd okolic

Dni 2–3

Mieszkania pokazowe, budowy i otoczenie

Ostatni dzień

Druga wizyta i – jeśli chcesz – prawnik



04

Wybierasz nieruchomość

Razem porównujemy rzuty, standard wykończenia, ekspozycję, widoki i dostępność. Możesz przyjechać na drugą wizytę albo obejrzeć wszystko wirtualnie. Nasi doradcy działają wyłącznie w twoim interesie: decydujesz ty – i to wtedy, kiedy chcesz.

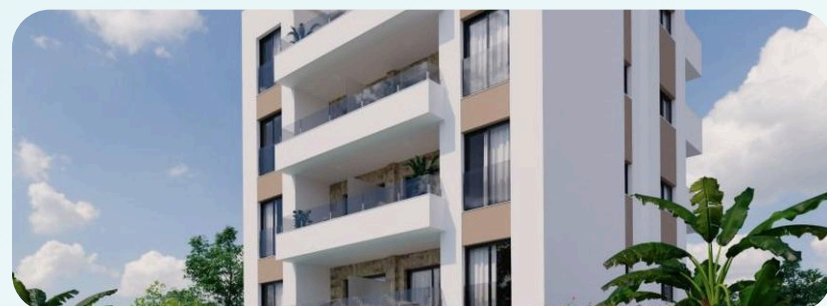
Rzuty

Wykończenie

Ekspozycja

Widoki

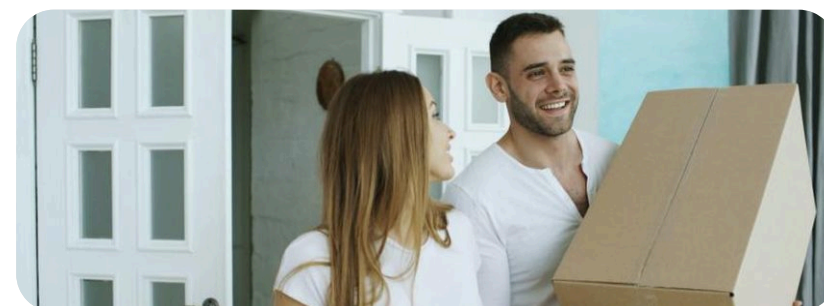
Dostępność



05

Rezerwacja i umowa

Wpłacasz opłatę rezerwacyjną i nieruchomość znika z oferty. Następnie podpisujesz umowę przedwstępną (contrato privado) i w trakcie budowy płacisz od 20 do 40% ceny, a resztę przy akcie notarialnym. Wpłaty trafiają na wydzielony rachunek i są zabezpieczone gwarancją bankową lub polisą.



06

Twój niezależny prawnik

Kancelaria, która pracuje dla ciebie i mówi po polsku: załatwia numer NIE, sprawdza pozwolenia, gwarancje i umowę, a jeśli nie możesz przyjechać, podpisuje w twoim imieniu na podstawie pełnomocnictwa notarialnego.

Homia

Towarzyszy ci przez cały proces i wszystko koordynuje.

Twój prawnik

Chroni twoje interesy: NIE, weryfikacja i umowa.

Notariusz

Sporządza akt notarialny i przekazuje go do rejestru nieruchomości.

07

Śledzisz budowę z domu

Wysyłamy ci raporty i zdjęcia z budowy. Jeśli deweloper na to pozwala, pomagamy dobrać wykończenie, zanim będzie za późno.

08

Klucze

Przed odbiorem sprawdzamy nieruchomość, żeby wszystko było dopięte na ostatni guzik. Akt notarialny podpisujesz ty albo twój pełnomocnik, a my podłączamy prąd, wodę i internet.

09

A potem – zawsze

Ubezpieczenie, firma zarządzająca najmem, coroczne podatki (formularz 210), konserwacja oraz gwarancje 1-, 3- i 10-letnie. Jesteśmy tu na zawsze.

Ubezpieczenie

Najem

Podatki

Konserwacja

Gwarancje

DOMEM NAD MORZEM
CIESZYSZ SIĘ KAŻDEGO
dnia w roku.



Pytacie – odpowiadamy wprost

Ile trzeba zapłacić oprócz ceny?

Na rynku pierwotnym od 12 do 14%: 10% VAT, podatek AJD od aktu notarialnego (1,4% we Wspólnocie Waleńckiej, 1,5% w Murcji i 1,2% w Andaluzji) oraz około 1,5% na notariusza, rejestr, gestorię i prawnika. Przy mieszkaniu za 269 000 € w Torreviejie to 34 701 €.

Jakie koszty będę ponosić co roku?

Mieszkanie z 2 sypialniami: opłaty na wspólnotę 70–120 € miesięcznie, podatek od nieruchomości IBI i wywóz śmieci 450–650 € rocznie, ubezpieczenie 150–300 € oraz media 60–120 € miesięcznie. Łącznie ok. 3000–3600 € rocznie.

Jakie podatki płacę, jeśli nie mieszkam w Hiszpanii?

Jeśli nie wynajmujesz – podatek od dochodu przypisanego: 1,1% wartości katastralnej, opodatkowany stawką 19%, jeśli mieszkasz w UE. Jeśli wynajmujesz – 19% od zysku (UE) lub 24% od przychodu (spoza UE). Rozliczasz się na formularzu 210 (modelo 210).

Czy zapłacę podatek dwa razy?

Nie od tego samego dochodu – zapobiega temu umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania. W Polsce może być jednak konieczne wykazanie dochodu z najmu w zeznaniu. Potwierdzi to twój doradca podatkowy.

A jeśli deweloper nie dokończy budowy?

Wszystko, co wpłacasz przed aktem notarialnym, trafia na wydzielony rachunek i jest zabezpieczone gwarancją bankową lub polisą na twoje nazwisko. Jeśli budowa nie zostanie ukończona albo oddana w terminie, odzyskujesz wpłaty wraz z odsetkami ustawowymi.

Czy mogę kupić bez przyjazdu?

Tak. Dzięki wirtualnym wizytom, prawnikowi mówiącemu po polsku i pełnomocnictwu notarialnemu podpisanemu w Polsce (z apostille) albo w hiszpańskim konsulacie.

Jak długo mogę przebywać w Hiszpanii?

Obywatele UE – bez limitu (po 3 miesiącach trzeba się zarejestrować). Osoby z Wielkiej Brytanii i innych krajów spoza UE – do 90 dni w każdym okresie 180 dni, a dłużej na podstawie wizy pobytowej bez prawa do pracy (residencia no lucrativa). Złotą wizę za zakup nieruchomości zlikwidowano 3 kwietnia 2025 r.

Czy mogę wynajmować na doby?

Tak, jeśli zgadza się na to wspólnota (3/5 właścicieli lub statut), nieruchomość jest wpisana do rejestru turystycznego i ma numer w Jednolitym Rejestrze Najmu. Zanim zarezerwujesz, powiemy ci, w których inwestycjach jest to możliwe.



PIĘĆ PUŁAPEK, KTÓRE CZĘSTO WIDZIMY

- 1 Wiara w rentowność brutto z ogłoszenia bez odjęcia kosztów zarządzania, utrzymania i podatków.
- 2 Porównywanie ceny za metr bez sprawdzenia standardu wykończenia.
- 3 Podpisywanie umowy bez prawnika, który działa wyłącznie dla ciebie.
- 4 Kupno pod wynajem bez sprawdzenia, czy wspólnota na to pozwala.
- 5 Zapominanie, że kosztów zakupu nie sfinansuje kredyt.



Dlaczego inwestowanie na wybrzeżu *ma sens*

Nieruchomość na wybrzeżu to coś więcej niż miejsce w słońcu: może być źródłem dochodu, lokatą kapitału i sposobem na życie. Oto argumenty, które najbardziej przekonują naszych klientów.



01

Rozsądny próg wejścia

Nowe mieszkania od 149 500 € na Costa Blanca Sur – wciąż taniej niż na wielu innych wybrzeżach południowej Europy.

02

Najem, który pomaga spłacić zakup

Od 6 do 8% brutto z najmu krótkoterminowego, zależnie od lokalizacji i nieruchomości, przed odjęciem kosztów i podatków.

03

Nowe budownictwo to spokój

Ustawowe gwarancje 1-, 3- i 10-letnie, efektywność energetyczna i niższe koszty utrzymania.

04

Popyt, który nie słabnie

W 2025 r. Hiszpanię odwiedziło 96,8 mln zagranicznych turystów, a wybrzeże to ich ulubiony kierunek.

05

Wzrost wartości

We Wspólnocie Walenckiej ceny mieszkań wzrosły w ciągu roku o 16,2% (kwiecień 2026). To nie gwarancja na przyszłość, ale wyraźny trend.

06

Wakacje, które się opłacają

Własny dom zamiast hoteli: przyjeżdżasz, otwierasz drzwi i jesteś u siebie.

07

Dom na przyszłość

Na długie miesiące emerytury albo dla całej rodziny.

Źródła: INE (Frontur), Consejo General del Notariado, oferta i kalkulator Homiia. Wyniki osiągnięte w przeszłości nie gwarantują przyszłych.

POZNAJMY SIĘ

Spotkajmy się na wybrzeżu albo *w twoim mieście*

Organizujemy wyjazdy na wybrzeże, dni otwarte w naszym biurze w Alicante, spotkania online na żywo i wydarzenia w różnych krajach Europy, także w Polsce. Napisz do nas, a podamy ci najbliższe terminy.



Wyjazdy na wybrzeże

Cztery dni z doradcą na wybranym wybrzeżu, w małej grupie.



Spotkania w Alicante

Dni otwarte w naszym biurze – przy kawie i prezentacji nowych inwestycji.



Spotkania online na żywo

Po polsku: zapytaj o wszystko bez wychodzenia z domu.



Spotkania w Polsce

Przyjeżdżamy do twojego miasta, żeby poznać cię osobiście.

NASZE BIURO

Alicante

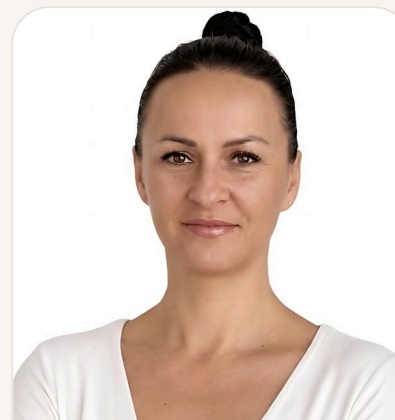
Av. Alfonso El Sabio, 03002 Alicante
Spotkania na miejscu lub online, po umówieniu

KONTAKT

+48 516 345 745 · WhatsApp
sales@homiiia.com
homiiia.com/pl
API-00775 · 5,0 ★ w Google (22 opinie)

DROGA DO TWOJEGO DOMU *zaczyna się tutaj.*

Ludzie, którzy się tobą zajmą – w Alicante i po polsku.



Barbara Wolanicka
Dyrektorka sprzedaży · Polska



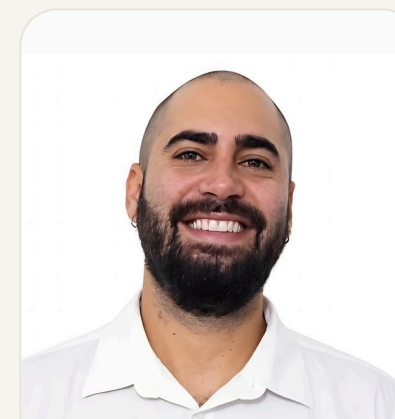
Gaspar Reos
Dyrektor sprzedaży · Hiszpania



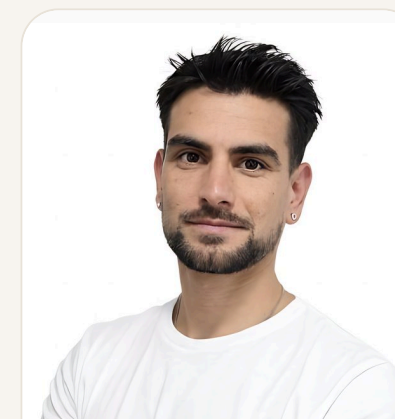
Monika Kubiak
Doradczyni ds. nieruchomości



Zuzanna Gawrońska
Community manager



Alvaro Redondo
CMO



Brahian Delgado
Specjalista ds. marketingu
cyfrowego

KOLEJNY KROK

Napisz, czego szukasz, a w ciągu
24 godzin wyślemy ci pierwsze
propozycje

[Napisz na WhatsAppie →](#)

[Przejdź na stronę →](#)



DO ZOBACZENIA
nad morzem.

NA KONIEC

Twój dom w słońcu jest bliżej, niż myślisz

Mamy nadzieję, że ten przewodnik przybliżył ci wybrzeże i życie, jakie sobie na nim wyobrażasz. Dom nad morzem to dużo więcej niż zakup: to miejsce, w którym będziesz odpoczywać, przyjmować bliskich i żyć wolniej.

Jeśli masz pytania o okolicę, konkretną inwestycję albo swój budżet – napisz do nas. Odpowiemy po polsku, bez zobowiązań i bez pośpiechu.

Czekamy na ciebie w słońcu.

Zespół Homiia

homiia

[Odwiedź stronę Homiia →](#)

Przewodnik przygotowaliśmy starannie na podstawie informacji aktualnych na październik 2026 r. Dane rynkowe i klimatyczne oraz ceny mają charakter orientacyjny, a przepisy mogą się zmieniać; przewodnik nie zastępuje indywidualnej porady prawnej ani podatkowej. Homiia Real Estate - licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami (Agente de la Propiedad Inmobiliaria) API-00775 · Av. Alfonso El Sabio, 03002 Alicante.

Costa Blanca

Norte

Costa Blanca

Sur

Costa

Cálida

Costa de

Almería

[HOMIIA.COM/PL](https://homiia.com/pl)

