MORMUL CAPITAL
ESTATES

RAPORT RYNKOWY DLA KUPUJĄCYCH

Costa del Sol: gdzie i w co inwestować?

Lokalizacje, typy nieruchomości i potencjał najmu
14 gmin · 32 dzielnice · mieszkania 1–4+ sypialni, szeregowce i wille

DATA ANALIZY	16 października 2026 r.
OKRES DANYCH	ceny i czynsze ofertowe IX 2016 – X 2026; turystyka: 2025 oraz I–VIII 2026; najem turystyczny: 12 miesięcy do IX 2026
ZAKRES	wybrzeże prowincji Málaga: Málaga-miasto, Costa del Sol Zachodnie i Wschodnie (bez głębi lądu)
MIARA	ofertowa rentowność brutto: roczny przychód z najmu / cena zakupu, przed kosztami, podatkami i finansowaniem

Mormul Capital Estates · Materiał informacyjny. Nie stanowi porady inwestycyjnej, prawnej ani podatkowej.

Spis treści

1 Najważniejsze wnioski dla kupującego 4
- Region z szerokim, międzynarodowym popytem 4
- Najem długoterminowy: 3,6–6,3% brutto w dzielnicach, około 5% w gminach 5
- Najem krótkoterminowy: wyższy przychód, wyższe koszty, warunek prawny 5
- Co kupić: 1, 2 czy 3 sypialnie, szeregowiec czy willa 5
- Najlepsza lokalizacja zależy od celu 5
- Trzy decyzje, które najbardziej zmieniają wynik 6

2 Atuty regionu w świetle danych 7
- Dostępność: jedno z największych lotnisk w Hiszpanii 7
- Popyt turystyczny: rekordowe wyniki i rosnące ceny noclegów 7
- Całoroczność: Málaga i sąsiednie gminy mają najniższą sezonowość 7
- Międzynarodowi kupujący i najemcy 8
- Rosnące czynsze i długa historia wzrostu cen 9
- Podaż lokali turystycznych maleje 9
- Różnorodność: jedno wybrzeże, kilka różnych rynków 10

3 Najem krótkoterminowy i długoterminowy 11
- Dwa modele, dwa rodzaje wyniku 11
- Najem długoterminowy: wąska oferta, zwłaszcza dużych lokali 11
- Najem krótkoterminowy: gdzie jest możliwy 11
- Kiedy który model 12

4 Porównanie typów nieruchomości i liczby sypialni 13
- Zestawienie 13
- Podaż i popyt według typu 14
- Najem krótkoterminowy według liczby sypialni: przykłady Málagi i Marbelli 14
- Karty typów nieruchomości 15
- Odpowiedzi na najczęstsze pytania 18

5 Lokalizacje i mikrolokalizacje 20
- Jak porównywano dzielnice 20
- Lokalizacje według celu 20
- Wszystkie dzielnice 21
- Karty najważniejszych dzielnic 24

6 Rekomendacje według celu klienta 28

7 Jak wykorzystać potencjał zakupionej nieruchomości 29

8 Jak MCE pomaga w wyborze 30

9 Metodologia, źródła i szczegółowe ograniczenia 31
- 9.1 Definicje i źródła danych 31
- 9.2 Kontrole porównywalności wyników 32
- 9.3 Rozbieżności między źródłami danych o najmie turystycznym 33
- 9.4 Ograniczenia danych 33
- 9.5 Regulacje najmu turystycznego 33
- 9.6 Lista kontrolna dla konkretnego budynku 35
- 9.7 Tabele danych 36
- 9.8 Źródła 38

Wykresy

W1 Rentowność brutto dzielnic wzdłuż wybrzeża 20
W2 Ceny i czynsze ofertowe 2016–2026 w 14 gminach oraz rentowność brutto ofertowa 9

W3 Sezonowość miesięczna 2025: hotele według gmin i apartamenty turystyczne strefy 8
W4 Rentowność brutto LTR i wskaźnik porównawczy STR w 32 dzielnicach 23
W5 Rentowność brutto najmu długoterminowego według typu i liczby sypialni 13
W6 Struktura ofert sprzedaży według typu i liczby sypialni w 10 gminach 14

WPROWADZENIE

Costa del Sol: gdzie i w co inwestować? Lokalizacje, typy nieruchomości i potencjał najmu

Raport rynkowy Mormul Capital Estates dla kupujących nieruchomość inwestycyjną na wybrzeżu prowincji Málaga. Stan danych: 16 października 2026 r.

Costa del Sol łączy duże i międzynarodowe lotnisko, rekordowy ruch turystyczny, rosnące czynsze i zróżnicowaną ofertę: od mieszkań w miejskich dzielnicach Málagi i Fuengiroli po wille w Marbelli i Benahavís. Dane z września i października 2026 r. pokazują, że wybrzeże nie jest jednorodne. Ofertowa rentowność brutto najmu długoterminowego w 32 analizowanych dzielnicach wynosi od 3,6% do 6,3%, a o wyniku w większym stopniu decyduje relacja ceny zakupu do czynszu niż prestiż adresu. Najwyższe wartości mają funkcjonalne dzielnice mieszkaniowe w średniej cenie: Las Lagunas (Mijas Costa), Arroyo de la Miel (Benalmádena), Riviera del Sol, Calahonda, centrum Torremolinos, New Golden Mile w Esteponie i centrum Fuengiroli. Mieszkania z 1, 2 i 3 sypialniami dają podobną rentowność brutto (5,2–5,5% w medianie gmin), a wille niższą (4,4%), choć odpowiadają innym celom: standardowi, prestiżowi i własnemu wypoczynkowi. Raport pokazuje, które lokalizacje i typy nieruchomości pasują do konkretnych celów kupującego, oraz na co zwrócić uwagę przed zakupem.

1 Najważniejsze wnioski dla kupującego

NAJWAŻNIEJSZE WNIOSKI DLA KUPUJĄCEGO

Jak czytać wskaźniki. Rentowność brutto przedstawia relację rocznego przychodu z najmu do ceny zakupu, przed kosztami zakupu, utrzymania, obsługi, finansowania i podatkami. Wynik konkretnej nieruchomości zależy od jej parametrów i sposobu wynajmu. Wskaźniki w tym raporcie są ofertowe: opierają się na cenach i czynszach z ogłoszeń, a nie na potwierdzonych wynikach inwestorów.

Region z szerokim, międzynarodowym popytem

Lotnisko Málaga-Costa del Sol obsłużyło w 2025 r. 26,8 mln pasażerów, w 83% w ruchu międzynarodowym, a w 2026 r. ruch rośnie dalej (+6,6% w I–VII). Hotele strefy sprzedały w 2025 r. 21,1 mln noclegów, a w I–VIII 2026 r. średnia cena pokoju wzrosła o 8,3%. Cudzoziemcy kupują 31% mieszkań w prowincji, a w Marbelli, Esteponie i Benahavís od 61% do 85%. Polacy są w pierwszej piątce narodowości kupujących w Marbelli i Esteponie.

Najem długoterminowy: 3,6–6,3% brutto w dzielnicach, około 5% w gminach

Ofertowa rentowność brutto najmu długoterminowego (LTR) w 32 dzielnicach wynosi od 3,6% do 6,3%, mediana 4,8%. Na poziomie gmin mediana to 5,0%. W 14 dzielnicach przekracza 5%. Najwyższe wartości: Las Lagunas 6,3%, New Golden Mile 6,0%, Arroyo de la Miel 6,0%, Riviera del Sol 5,9%, centrum Torremolinos 5,9%, Calahonda 5,8%, centrum Fuengiroli 5,6%.

Najem krótkoterminowy: wyższy przychód, wyższe koszty, warunek prawny

Wskaźnik porównawczy najmu krótkoterminowego (STR) wynosi od 6,8% do 11,4% ceny zakupu. Jest wyższy niż w najmie długoterminowym, ale nie oznacza automatycznie wyższego dochodu po kosztach, bo najem turystyczny wymaga prowizji platform, sprzątania, obsługi gości i mediów. Przed zakupem pod ten model trzeba potwierdzić, że budynek i gmina go dopuszczają. W Máladze nowe rejestracje turystyczne są wstrzymane do 23.08.2028.

Co kupić: 1, 2 czy 3 sypialnie, szeregowiec czy willa

Typ	Mediana ceny ofertowej w gminach	Rentowność brutto LTR (mediana gmin)	Dla kogo
Mieszkanie 1 sypialnia	240–380 tys. €	5,5%	najniższy budżet, najem dla singli i par, w Máladze najwięcej rezerwacji turystycznych
Mieszkanie 2 sypialnie	270–500 tys. €	5,2%	najbardziej uniwersalny wybór: LTR, STR i pobyt własny
Mieszkanie 3 sypialnie	290–830 tys. €	5,4%	najem rodzinny; najszybciej sprzedający się typ
Mieszkanie 4+ sypialni	0,5–1,7 mln €	4,8%	rzadki produkt, wąski rynek najemców
Szeregowiec / bliźniak	480–870 tys. €	5,3%	rodziny, kompromis między mieszkaniem a willą
Willa wolnostojąca	0,7–3,4 mln €	4,4%	standard, prywatność, pobyt własny i segment premium

Źródło: idealista, próbka ofert sprzedaży i najmu długoterminowego w 10 gminach, 16.10.2026. Zakresy cen to najniższa i najwyższa mediana gminna.

Najlepsza lokalizacja zależy od celu

- **Najwyższa rentowność brutto przy umiarkowanym budżecie:** Las Lagunas, Arroyo de la Miel, Riviera del Sol, centrum Fuengiroli i Torremolinos.
- **Stabilny najem długoterminowy:** Arroyo de la Miel, centrum Torremolinos, Marbella Casco Antiguo i San Pedro de Alcántara, centrum Estepony.
- **Najem turystyczny** (po potwierdzeniu legalności): Torremolinos i Nerja (według dostępnych źródeł bez ograniczeń gminnych), Elviria, El Paraíso, centrum Fuengiroli (lokale z rejestracją).
- **Wynajem połączony z pobytem własnym:** Nerja, Elviria, centrum Estepony, La Cala de Mijas.
- **Premium:** Puerto Banús, Nueva Andalucía, Benahavís i La Malagueta, gdzie liczy się standard i prestiż, a rentowność brutto jest niższa.

Trzy decyzje, które najbardziej zmieniają wynik

1. **Cena zakupu.** Rentowność liczy się od ceny, więc wynegocjowany rabat bezpośrednio podnosi wskaźnik. Według DM Properties (transakcje agencji w Trójkącie Złotym) mieszkania sprzedawano w 2025 r. średnio o 11% poniżej ceny ofertowej.
2. **Model najmu dopasowany do miejsca i prawa.** Najem turystyczny jest możliwy tylko tam, gdzie pozwala na to gmina i statut wspólnoty.
3. **Produkt dopasowany do najemcy.** Taras, światło, winda, parking, klimatyzacja i funkcjonalny układ decydują o tym, czy lokal wynajmie się szybko i po stawce rynkowej.

2 Atuty regionu w świetle danych

Dostępność: jedno z największych lotnisk w Hiszpanii

Lotnisko Málaga-Costa del Sol obsłużyło w 2025 r. **26 760 549 pasażerów** (+7,4%), z czego 83% w ruchu międzynarodowym. W I–VII 2026 r. ruch wyniósł 16,3 mln pasażerów (+6,6% r/r) (AENA 2025; AENA VII 2026). Największym rynkiem jest Wielka Brytania (6,15 mln pasażerów), dalej Niemcy, Holandia, Włochy i Francja. Wszystkie analizowane dzielnice leżą w zasięgu około godziny jazdy od lotniska, a pas od Málagi do Fuengiroli obsługuje kolej podmiejska (Cercanías).

Popyt turystyczny: rekordowe wyniki i rosnące ceny noclegów

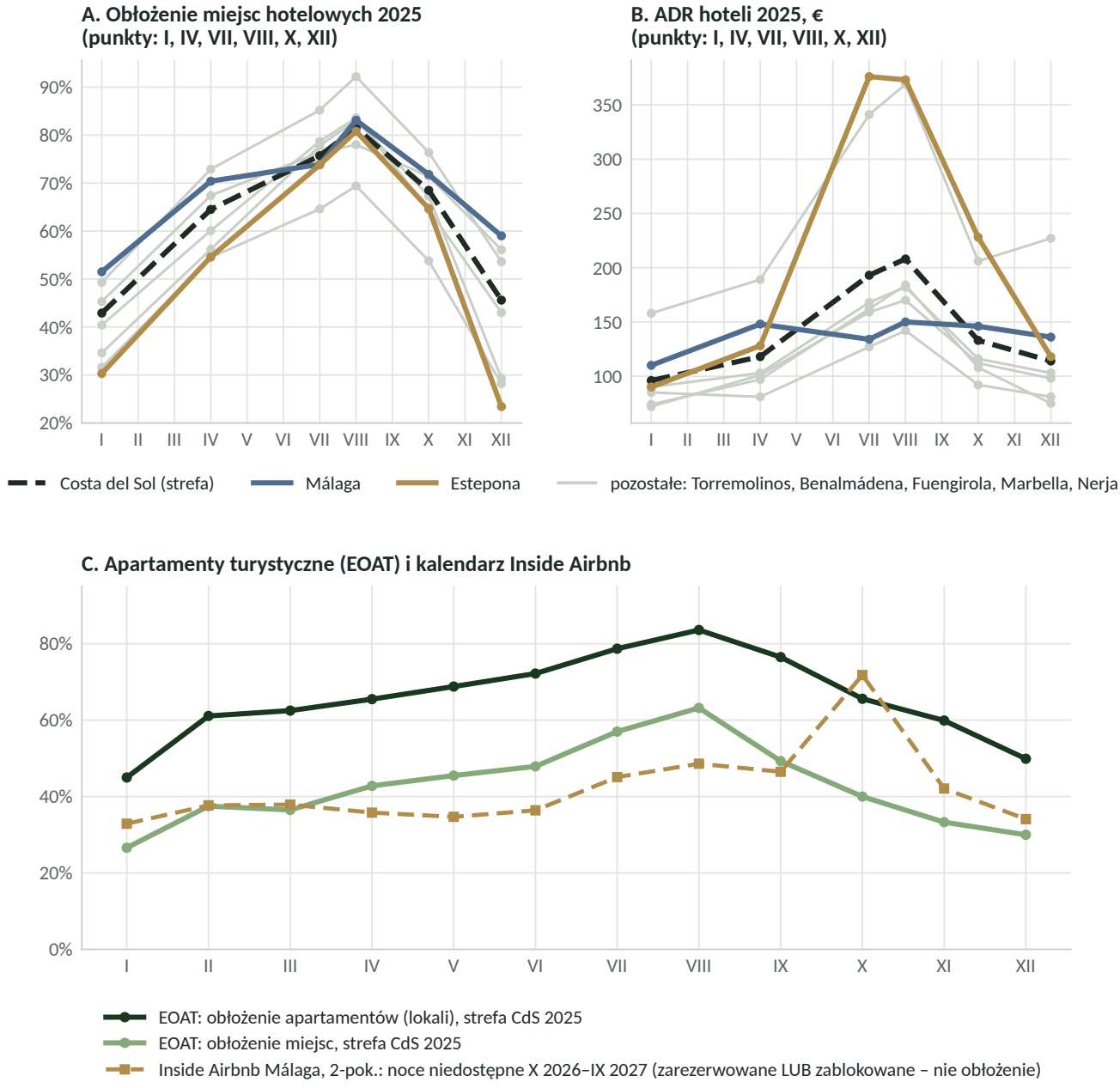
Turismo Costa del Sol szacuje liczbę turystów w 2025 r. na 14,65 mln. Hotele strefy zanotowały 21,13 mln noclegów, a w I–VIII 2026 r. o 3,8% więcej, przy średniej cenie pokoju wyższej o 8,3% (159,9 €) (INE EOH; Murcia Today/TCS). Zagraniczni goście odpowiadają za 77% noclegów hotelowych. W 2026 r. wzrost wynika głównie z wyższych cen noclegów, a w mniejszym stopniu z liczby gości.

Całoroczność: Málaga i sąsiednie gminy mają najniższą sezonowość

Relacja obłożenia hoteli w sierpniu do stycznia wynosi 1,61 w Máladze, 1,72 w Benalmádenie i 1,87 w Torremolinos, wobec 2,20 w Marbelli, 2,40 w Nerji i 2,67 w Esteponie (INE, 2025). W styczniu 2025 r. hotele w Máladze miały 51,5% obłożenia miejsc, a w Marbelli, Esteponie i Nerji 30–35%. Wschodnia część pasa od Málagi do Fuengiroli ma więc bardziej całoroczny popyt, a zachód i wschód wybrzeża silniejszy szczyt letni.

WYKRES 3

Sezonowość miesięczna 2025: hotele według gmin i apartamenty turystyczne strefy



Źródło i okres: INE EOH i EOAT 2025; Inside Airbnb, stan 28.09.2026. Dane wykresu: dane_wykresy/sezonowosc_hotele_gminy_2025.csv oraz sezonowosc_miesieczna.csv.

Międzynarodowi kupujący i najemcy

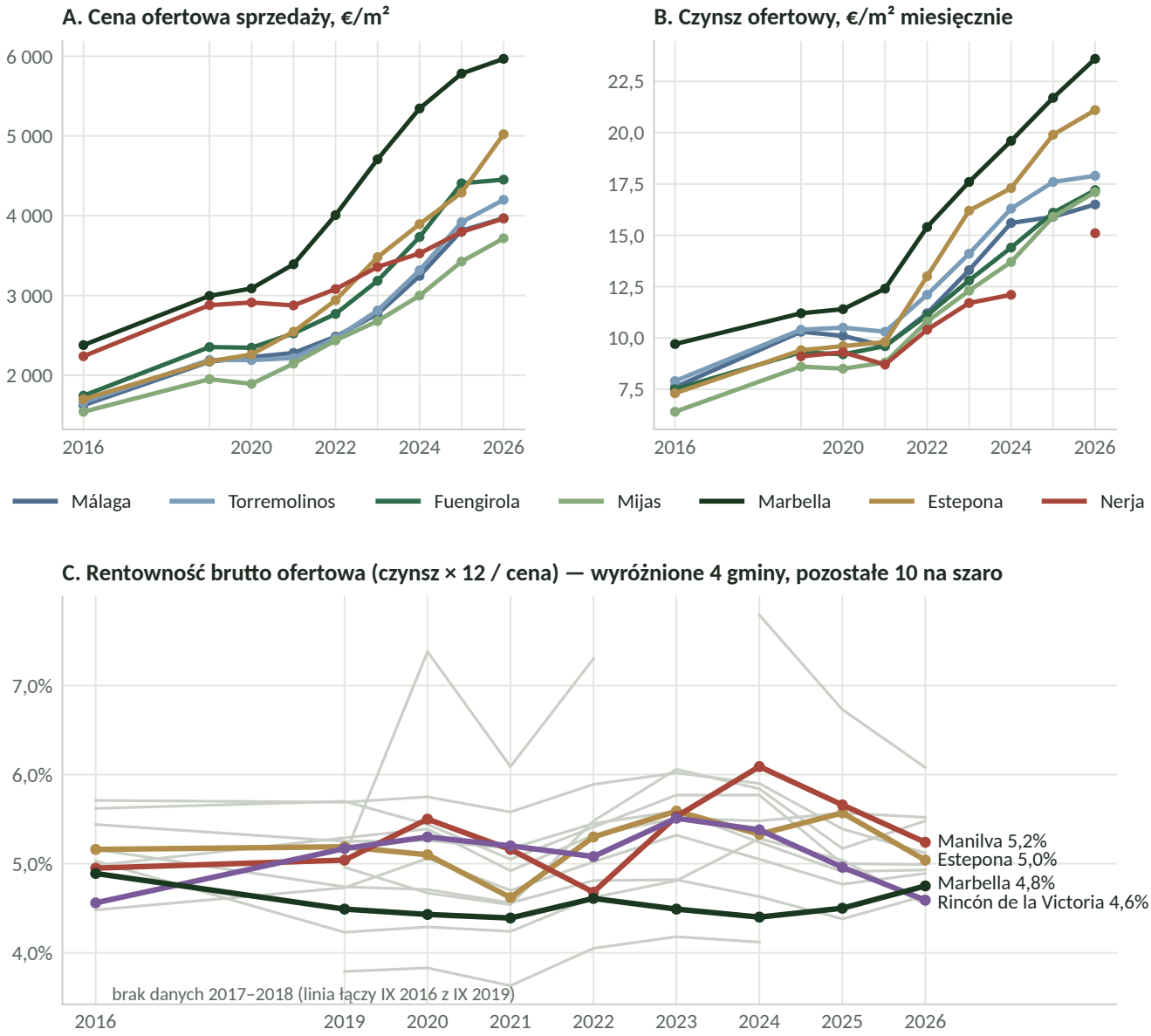
W IV kw. 2025 r. cudzoziemcy kupili 31,11% mieszkań w prowincji Málaga, co daje jej 3. miejsce w Hiszpanii (Registradores, ERI IV kw. 2025). W II kw. 2026 r. ich udział wyniósł 61% w Marbelli, 68% w Esteponie i 85% w Benahavís, a Polacy byli w pierwszej piątce narodowości kupujących w Marbelli i Esteponie (DM Properties, raport agencji, I półrocze 2026). Cudzoziemcy odpowiadają też za 24% wyszukiwań najmu w prowincji, a w Nerji za 50% (idealista, 29.09.2026).

Rosnące czynsze i długa historia wzrostu cen

Czynsze ofertowe w Máladze wzrosły od września 2021 do września 2026 r. z 9,6 do 16,5 €/m² miesięcznie, a w Marbelli z 12,4 do 23,6 €/m². Ceny ofertowe wzrosły w tym okresie o 74–97% (Málaga, Marbella, Manilva, Estepona). W ostatnim roku tempo wzrostu cen zwolniło w Fuengiroli (+1,1%), Marbelli (+3,2%) i Máladze (+4,1%), a pozostaje wysokie w Esteponie (+17,1%), Rincón de la Victoria (+15,8%) i Vélez-Málaga (+26,2%). Raport opisuje dotychczasowe zmiany i nie prognozuje dalszego wzrostu wartości.

WYKRES 2

Ceny i czynsze ofertowe 2016–2026 w 14 gminach oraz rentowność brutto ofertowa



Źródło i okres: idealista, raporty historyczne, IX 2016–IX 2026; ceny i czynsze ofertowe, poziom gminy. Dane wykresu: dane_wykresy/ceny_czynsze_2016_2026.csv.

Podaż lokali turystycznych maleje

Liczba lokali turystycznych w ogłoszeniach spadła w prowincji do 45 176 w maju 2026 r. (−6,7% r/r, INE), a w 11 z 14 gmin wybrzeża jest niższa niż rok wcześniej. Przy rosnącym ruchu turystycznym oznacza to mniejszą konkurencję dla legalnie działających lokali. Wyjątkiem jest Nerja, gdzie lokale turystyczne stanowią już 16,4% zasobu mieszkań, a ich

liczba nadal rośnie.

Różnorodność: jedno wybrzeże, kilka różnych rynków

Strefa	Charakter	Typowa cena 85 m² w analizowanych dzielnicach	Rentowność brutto LTR dzielnic
Málaga-miasto	duże miasto, całoroczny popyt, uczelnia, praca	339–616 tys. €	3,6–4,4%
Torremolinos – Benalmádena – Fuengirola	miejskie kurorty przy kolei, całoroczni rezydenci i turyści	282–411 tys. €	4,3–6,0%
Mijas Costa	osiedla z basenami, rodziny, golf	281–392 tys. €	4,1–6,3%
Marbella – Benahavís – Estepona	segment premium, urbanizacje, rynek międzynarodowy	348–637 tys. €	4,2–6,0%
Manilva – Casares	spokojniejszy zachód, porty i golf	272–301 tys. €	4,5–5,5%
Wschód (Rincón, Torre del Mar, Torrox, Nerja)	miasteczka, popyt zimowy i hiszpański	294–419 tys. €	3,7–4,8%

Źródło: idealista, ceny i czynsze ofertowe dzielnic, IX 2026; cena dla mieszkania 85 m².

3 Najem krótkoterminowy i długoterminowy

Dwa modele, dwa rodzaje wyniku

Najem długoterminowy (LTR) to umowa z najemcą mieszkającym w lokalu na stałe, zwykle na rok lub dłużej. Daje przewidywalny przychód i niewielkie zaangażowanie właściciela, ale wyklucza własne pobyty w trakcie umowy. **Najem krótkoterminowy (STR)** to wynajem turystyczny na noce i tygodnie przez platformy. Daje wyższy przychód brutto i pozwala korzystać z lokalu samemu, ale wymaga rejestracji turystycznej, obsługi gości i ponoszenia wyższych kosztów. Istnieje też najem sezonowy (np. zimowy, na kilka miesięcy), popularny w gminach turystycznych.

Cecha	Najem długoterminowy	Najem krótkoterminowy
Rentowność brutto LTR / wskaźnik porównawczy STR (32 dzielnice)	3,6–6,3%, mediana 4,8%	6,8–11,4% (wskaźnik porównawczy), mediana 8,7%
Koszty po stronie właściciela	niskie: wspólnota, IBI, ubezpieczenie, drobne naprawy	wysokie: prowizje platform, sprzątanie, pranie, media, obsługa gości
Zaangażowanie	niskie	wysokie lub zarządca
Pobyt własny	niemożliwy w trakcie umowy	możliwy poza rezerwacjami
Warunek prawny	brak szczególnych ograniczeń	rejestracja turystyczna, zgoda wspólnoty, przepisy gminy
Sezonowość	niska	wysoka poza Málagą

Wskaźnik porównawczy STR zestawia przychód referencyjny mieszkania z 2 sypialniami w gminie (AirDNA, 12 miesięcy do IX 2026) z ceną zakupu 85 m² w dzielnicy. Pokazuje relację przychodu do ceny między dzielnicami, ale nie jest zmierzonym wynikiem konkretnej dzielnicy (szczegóły w aneksie).

Najem długoterminowy: wąska oferta, zwłaszcza dużych lokali

W październiku 2026 r. na 100 ofert sprzedaży w 10 gminach przypadało tylko 13–23 oferty najmu długoterminowego, zależnie od typu lokalu. W Benalmádenie, Fuengiroli, Torremolinos i Nerji większość ogłoszeń najmu to najem sezonowy (56–65%), a oferta całorocznego najmu jest wąska. Najgłębszy rynek najmu długoterminowego mają Marbella (2 085 ofert), Málaga (909) i Estepona (780). Czynsze ofertowe są o 40–170% wyższe od mediany czynszów istniejących umów (SERPAVI 2024), co pokazuje skalę wzrostu cen nowych umów w ostatnich latach.

Najem krótkoterminowy: gdzie jest możliwy

Gmina	Status nowego najmu turystycznego	Najważniejsza reguła
Málaga	istotnie ograniczony	nowe rejestracje wstrzymane do 23.08.2028; możliwy tylko w lokalach z istniejącą rejestracją
Torremolinos, Nerja	brak ograniczeń gminnych (dla Torremolinos według jednego źródła komercyjnego)	w Nerji najwyższe nasycenie lokalami turystycznymi (16,4% zasobu)
Benalmádena, Fuengirola, Marbella, Manilva, Rincón de la Victoria	warunkowy	m.in. wymóg niezależnego wejścia (Fuengirola, Rincón), zakaz w parterach i lokalach usługowych (Marbella), mapy nasycenia
Mijas, Benahavís, Estepona, Casares, Vélez-Málaga, Torrox	niepotwierdzony	źródła nie wskazują ograniczeń, ale ich też nie wykluczają

We wszystkich gminach od 3.04.2025 nowy lokal turystyczny w budynku wspólnotowym wymaga zgody 3/5 właścicieli i 3/5 udziałów, a wyraźny zakaz w statucie wspólnoty wyklucza taką działalność niezależnie od licencji (orzeczenie STS 642/2026). Rejestracja turystyczna nie przechodzi automatycznie na kupującego; procedurę i stan rejestracji trzeba sprawdzić dla konkretnego lokalu. Pełna tabela przepisów i lista kontrolna budynku znajdują się w aneksie.

Kiedy który model

- **Najem długoterminowy** pasuje do inwestora, który chce przewidywalnego przychodu i nie planuje własnych pobytów. Najlepiej sprawdza się w dzielnicach mieszkaniowych z usługami i komunikacją: Arroyo de la Miel, centrum Torremolinos, Las Lagunas, Marbella Casco Antiguo, San Pedro, centrum Estepony.
- **Najem krótkoterminowy** pasuje do inwestora, który akceptuje wyższe zaangażowanie lub zarządcę, chce korzystać z lokalu samemu i kupuje w budynku dopuszczającym ten model. Najwyższe wskaźniki porównawcze mają Las Lagunas, centrum Fuengiroli, Arroyo de la Miel, Riviera del Sol, Elviria, Torreblanca i El Paraíso.
- **Najem sezonowy** (kilka miesięcy, zwykle zimą) bywa pośrednim rozwiązaniem w gminach o dużym udziale ofert sezonowych, ale raport nie ma danych pozwalających policzyć jego rentowność.

4 Porównanie typów nieruchomości i liczby sypialni

Zestawienie

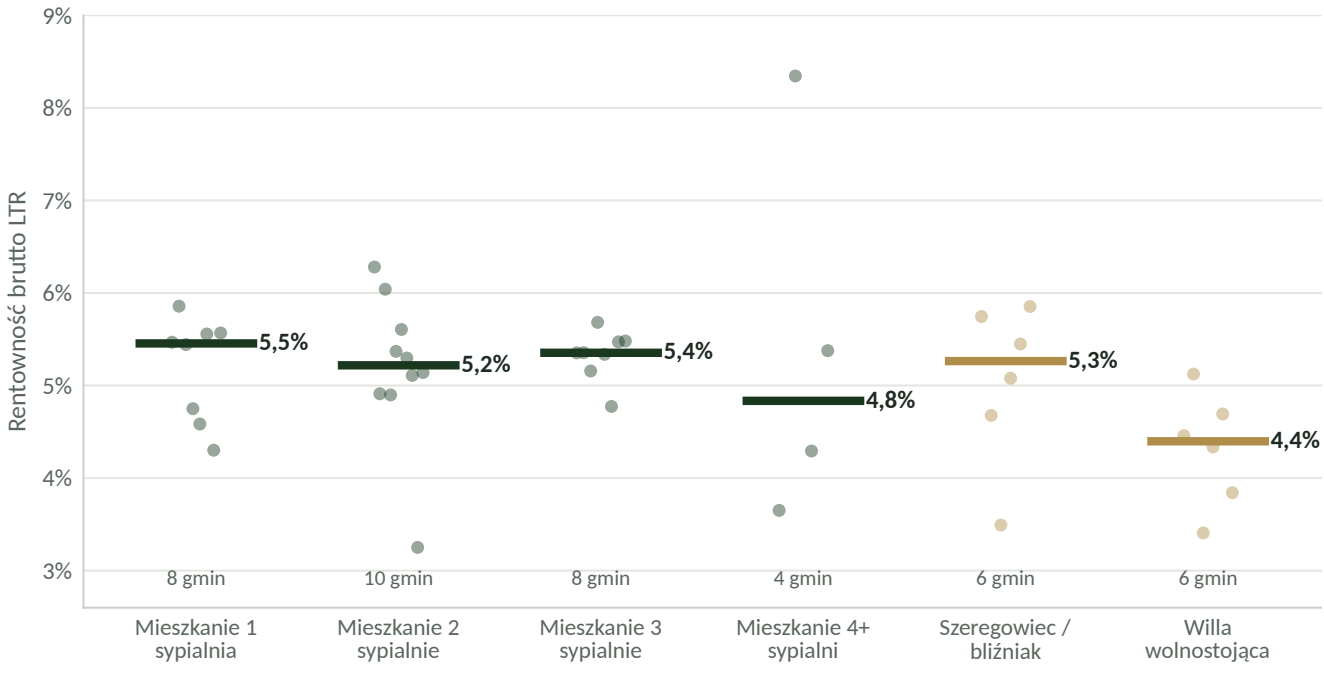
Dane dla tego rozdziału pochodzą z próbki ofert idealista z 16.10.2026 r. dla 10 gmin: Málagi, Torremolinos, Benalmádeny, Fuengiroli, Mijas, Marbelli, Benahavís, Estepony, Manilvy i Nerji. Rentowność brutto najmu długoterminowego segmentu to mediana czynszu ofertowego za m² × 12 / mediana ceny ofertowej za m² w tej samej gminie i tym samym segmencie. Najem obejmuje tylko oferty całoroczne („larga temporada"), bez najmu sezonowego.

Segment	Gminy z danymi	Rentowność brutto LTR – mediana	Zakres w gminach	Mediana ceny ofertowej w gminach	Mediana czynszu w gminach	Typowa powierzchnia
Mieszkanie 1 sypialnia	8	**5,5%**	4,3–5,9%	240–380 tys. €	1 000–1 550 €/mies.	52–70 m²
Mieszkanie 2 sypialnie	10	**5,2%**	3,3–6,3%	270–500 tys. €	1 200–2 400 €/mies.	71–129 m²
Mieszkanie 3 sypialnie	8	**5,4%**	4,8–5,7%	290–830 tys. €	1 400–3 500 €/mies.	85–152 m²
Mieszkanie 4+ sypialni	4	**4,8%**	3,7–8,3%	0,5–1,7 mln €	2 000–5 500 €/mies.	136–259 m²
Szeregowiec / bliźniak	6	**5,3%**	3,5–5,9%	480–870 tys. €	1 950–4 600 €/mies.	160–195 m²
Willa wolnostojąca	6	**4,4%**	3,4–5,1%	0,7–3,4 mln €	1 900–12 500 €/mies.	195–570 m²

Źródło: idealista, próbka do 60 najnowszych ofert na segment i gminę, 16.10.2026. Uwzględniono gminy z co najmniej 10 ofertami najmu w segmencie. Wartość 8,3% dla mieszkań 4+ w Esteponie pochodzi z 23 ofert i jest wartością skrajną. Mediana 5,2% dla mieszkań z 2 sypialniami dotyczy tej próbki; mediana 4,8% w rozdziale 5 dotyczy 32 dzielnic i wszystkich typów lokali (porównanie w aneksie).

WYKRES 5

Rentowność brutto najmu długoterminowego według typu i liczby sypialni



Źródło i okres: idealista, próbka ofert sprzedaży i najmu długoterminowego, 16.10.2026. Dane wykresu: dane_wykresy/typy_sypialnie_idealista.csv.

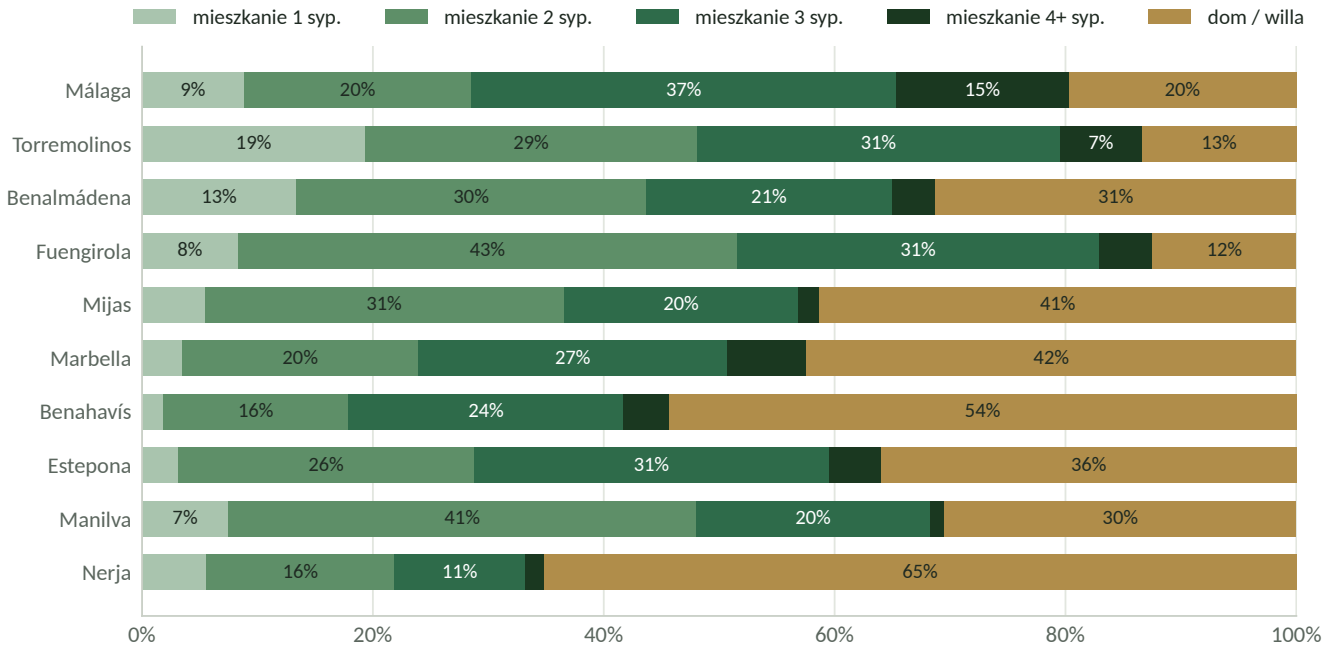
Najważniejsze obserwacje. Mieszkania z 1, 2 i 3 sypialniami mają zbliżoną rentowność brutto, a różnice między gminami są większe niż między liczbą sypialni. Wille mają najniższą medianę; w Máladze, Mijas i Marbelli to najniższy wynik spośród wszystkich segmentów. Szeregowce dają wyniki zbliżone do mieszkań. Tę samą zależność pokazuje Global Property Guide dla Málagi (III kw. 2026): 1 sypialnia 6,13%, 2 sypialnie 4,96%, 3 sypialnie 5,14%, 4+ sypialni 3,63%; w Marbelli 4,46–4,95% we wszystkich wielkościach (Global Property Guide).

Podaż i popyt według typu

Na sprzedaż w 10 gminach oferowano 16.10.2026 r. 32 189 nieruchomości w pięciu grupach: mieszkania z 2 sypialniami 25,7%, z 3 sypialniami 27,7%, z 1 sypialnią 6,2%, z 4+ sypialniami 6,2% i domy 34,2%. Mieszkań z 1 sypialnią jest więc niewiele, a domy przeważają na zachodzie wybrzeża i w Nerji.

WYKRES 6

Struktura ofert sprzedaży według typu i liczby sypialni w 10 gminach



Źródło i okres: idealista, liczba ofert sprzedaży, 16.10.2026. Dane wykresu: dane_wykresy/struktura_ofert.csv.

Najszybciej sprzedają się mieszkania z 3 sypialniami: w Máladze w III kw. 2025 r. 49% z nich znalazło kupca w ciągu miesiąca, wobec 40% przy 2 sypialniach, 31% przy 4+ sypialniach i 26% przy kawalerkach (idealista, 9.12.2025). Największą presję kupujących na ofertę mają tańsze gminy: Rincón de la Victoria, Málaga, Torremolinos, Benalmádena, Manilva i Mijas (Olive Press za idealista, II kw. 2026). W segmencie luksusowym 80% oferty to domy jednorodzinne, a zagraniczni kupujący odpowiadają za 49,7% zainteresowania willami i około 42% zainteresowania apartamentami i penthouse'ami (idealista).

Najem krótkoterminowy według liczby sypialni: przykłady Málagi i Marbelli

Publiczne dane o przychodach z najmu turystycznego według liczby sypialni istnieją tylko dla Málagi i Marbelli. Dla pozostałych gmin raport podaje strukturę ofert (AirROI) i wskazówki jakościowe.

Segment	Málaga: cena za noc (mediana)	Málaga: noce w roku (mediana)	Málaga: przychód roczny (bnbcalc)	Marbella: przychód roczny (bnbcalc)
Mieszkanie 1 sypialnia	133 €	102	28 tys. €	22 tys. €
Mieszkanie 2 sypialnie	171 €	80	32 tys. €	25 tys. €
Mieszkanie 3 sypialnie	201 €	66	36 tys. €	34 tys. €
Lokal 4+ sypialni	296 € (mieszkania), 493 € (domy)	54 (mieszkania), 48 (domy)	51 tys. €	77 tys. €

Źródła: Inside Airbnb, Málaga, 28.09.2026 (cena za noc i szacowane noce aktywnych ofert); bnbcalc, 12 miesięcy do IX 2026 (przychód; grupa 4+ łączy mieszkania i wille). Dane bnbcalc dotyczą całych miast, a Inside Airbnb wyłącznie Málagi.

W Máladze przychód rośnie z liczbą sypialni mniej więcej tak jak cena zakupu do 3 sypialni, a przy 4+ wolniej. Mieszkania z 1 sypialnią mają najwięcej rezerwacji: 102 noce w roku wobec 54 przy 4+ sypialniach. W Marbelli lokal 4+ przynosi około 3 razy więcej niż mieszkanie z 2 sypialniami, ale mediana ceny oferowanej willi jest około 6 razy wyższa. W Marbelli, Esteponie, Mijas, Fuengiroli i Nerji najczęściej wystawianym lokalem turystycznym jest mieszkanie z 2 sypialniami (37,7%, 47,2%, 46,8%, 40,7% i 40,4% ofert), a w Torremolinos i Máladze mieszkanie z 1 sypialnią. Domy stanowią 22–29% ofert w Marbelli, Mijas i Nerji (AirROI).

Karty typów nieruchomości

Mieszkanie z 1 sypialnią	
Dla jakiego inwestora	Pierwszy zakup, budżet do około 300 tys. €, nastawienie na najem długoterminowy lub turystyczny w mieście
Typowy najemca	Osoby samotne i pary, pracownicy usług i turystyki, osoby pracujące zdalnie; w najmie turystycznym pary i krótkie pobyty
Gdzie rozważyć	Torremolinos, Benalmádena, Fuengirola, Mijas Costa, Estepona (rentowność LTR 5,4–5,9%); Málaga dla najmu turystycznego z istniejącą rejestracją
Cena zakupu	mediany 240–300 tys. €, w Marbelli około 380 tys. €
Rentowność brutto LTR	mediana 5,5% (4,3–5,9%)
Najem krótkoterminowy	Málaga: najwięcej rezerwowanych nocy (102 w roku), cena za noc 133 €
Zalety i kompromisy	Najniższy budżet wejścia i największa liczba ofert najmu długoterminowego w relacji do sprzedaży; mała oferta na sprzedaż (6% ofert) i węższa grupa najemców rodzinnych
Na co patrzeć	Taras, klimatyzacja, winda, bliskość kolei lub centrum, funkcjonalna kuchnia otwarta na salon

Mieszkanie z 2 sypialniami	
Dla jakiego inwestora	Najbardziej uniwersalny wybór: najem długoterminowy, turystyczny i pobyt własny
Typowy najemca	Pary, rodziny z dzieckiem, współlokatorzy; w najmie turystycznym rodziny i grupy 4-osobowe
Gdzie rozważyć	Estepona, Benahavís, Manilva, Málaga, Marbella, Torremolinos (5,1–6,3%); dzielnice z rankingu w rozdziale 5
Cena zakupu	mediany 270–500 tys. €
Rentowność brutto LTR	mediana 5,2% (3,3–6,3%)
Najem krótkoterminowy	wskaźnik porównawczy 6,8–11,4% w 32 dzielnicach; najczęstszy typ oferty turystycznej w Marbelli, Esteponie, Mijas, Fuengiroli i Nerji
Zalety i kompromisy	Najszersza grupa najemców i kupujących, łatwiejsza odsprzedaż; duża konkurencja ofert, więc liczą się standard i taras
Na co patrzeć	Dwie łazienki, taras, basen w osiedlu przy najmie turystycznym, parking, odległość do plaży lub kolei

Mieszkanie z 3 sypialniami	
Dla jakiego inwestora	Najem rodzinny, dłuższe umowy, kupujący myślący o odsprzedaży
Typowy najemca	Rodziny z dziećmi, rodziny relokujące się do pracy; w najmie turystycznym większe rodziny i grupy
Gdzie rozważyć	Fuengirola, Mijas, Torremolinos, Benalmádena, Benahavís, Málaga (5,3–5,7%)
Cena zakupu	mediany 290–830 tys. €
Rentowność brutto LTR	mediana 5,4% (4,8–5,7%)
Najem krótkoterminowy	Málaga: 66 nocy w roku, cena za noc 201 €; przychód zbliżony do 2 sypialni
Zalety i kompromisy	Najszybciej sprzedający się typ (49% w ciągu miesiąca w Máladze), stabilny najemca rodzinny; wyższy budżet i mniej nocy w najmie turystycznym
Na co patrzeć	Bliskość szkół i usług, dwie łazienki, przechowalnia, parking, osiedle z basenem lub terenem dla dzieci

Mieszkanie z 4 lub więcej sypialniami	
Dla jakiego inwestora	Klient z wyższym budżetem, który łączy najem z pobytem dużej rodziny
Typowy najemca	Duże rodziny, najem premium w Marbelli i Benahavís
Gdzie rozważyć	Marbella (5,4%); w innych gminach rynek najmu jest bardzo wąski
Cena zakupu	mediany 0,5–1,7 mln €
Rentowność brutto LTR	mediana 4,8% w 4 gminach z danymi (3,7–8,3%)
Najem krótkoterminowy	Málaga: 54 noce w roku; przychód rośnie wolniej niż cena
Zalety i kompromisy	Mała konkurencja ofert, przestrzeń dla właściciela; najmniej ofert najmu w relacji do sprzedaży (12,7 na 100) i wolniejsza sprzedaż (31% w ciągu miesiąca w Máladze)
Na co patrzeć	Lokalizacja premium, duże tarasy, widok, standard łazienek; uzasadnienie ceny za m² na tle mniejszych lokali

Szeregowiec lub bliźniak	
Dla jakiego inwestora	Rodziny i inwestorzy szukający domu z ogrodem bez ceny willi
Typowy najemca	Rodziny na najem długoterminowy, rodziny i grupy w najmie turystycznym
Gdzie rozważyć	Mijas, Benalmádena, Marbella, Málaga (5,1–5,9%)
Cena zakupu	mediany 480–870 tys. €
Rentowność brutto LTR	mediana 5,3% (3,5–5,9%)
Najem krótkoterminowy	brak osobnych danych
Zalety i kompromisy	Rentowność zbliżona do mieszkań przy większej przestrzeni i własnym wejściu; często zabudowa w urbanizacjach z opłatami wspólnoty i zależność od samochodu
Na co patrzeć	Ogród lub taras, basen wspólny lub własny, parking, odległość do usług, stan techniczny

Willa wolnostojąca	
Dla jakiego inwestora	Klient, dla którego liczy się standard, prywatność, pobyt własny i segment premium, a rentowność jest jednym z kilku kryteriów
Typowy najemca	Zamożne rodziny i grupy w najmie turystycznym, najem długoterminowy premium w Marbelli i Benahavís
Gdzie rozważyć	Estepona i Mijas (5,1% i 4,7%), Marbella i Benahavís (segment premium)
Cena zakupu	mediany 0,7–3,4 mln €; w Marbelli 2,9 mln €, w Benahavís 3,35 mln €
Rentowność brutto LTR	mediana 4,4% (3,4–5,1%)
Najem krótkoterminowy	Marbella: lokale 4+ sypialni około 77 tys. € przychodu rocznie (bnbcalc), czyli najwięcej w euro, ale mniej w relacji do ceny
Zalety i kompromisy	Najwyższy przychód w euro, duże zainteresowanie zagranicy (49,7% w segmencie luksusowym), poza wspólnotą nie obowiązuje zasada zgody 3/5; najniższa rentowność procentowa, dłuższy czas sprzedaży w segmencie premium (DM Properties: średnio 9–12 miesięcy dla swoich transakcji)
Na co patrzeć	Basen, widok, prywatność, odległość do plaży i usług, licencja turystyczna, koszty utrzymania ogrodu i basenu

Penthouse'y (ático). Próbka zawiera penthouse'y w 7 gminach z co najmniej 10 ofertami najmu. Ich mediana rentowności brutto LTR wynosi około 4,6% (3,9–6,3%), czyli nieco mniej niż zwykłych mieszkań, bo taras i widok podnoszą cenę bardziej niż czynsz. Próba jest mała, dlatego raport nie traktuje ich jako osobnego segmentu.

Odpowiedzi na najczęstsze pytania

Kiedy korzystniejsze będzie mieszkanie z 1 sypialnią, a kiedy z 2? Mieszkanie z 1 sypialnią ma najniższy budżet wejścia i nieco wyższą medianę rentowności brutto LTR (5,5% wobec 5,2%), a w Máladze najwięcej rezerwowanych nocy. Sprawdzi się w miastach i miejskich kurortach (Málaga, Torremolinos, Benalmádena, Fuengirola) przy budżecie do około 300 tys. €. Mieszkanie z 2 sypialniami jest lepsze, gdy właściciel chce sam korzystać z lokalu z rodziną, celuje w najem rodzinny lub turystyczny dla 4 osób albo myśli o łatwiejszej odsprzedaży, bo to najszerszy segment rynku.

Czy 3 sypialnie dają przewagę przy najmie rodzinnym? Tak w dwóch wymiarach: najszybciej się sprzedają (49% w ciągu miesiąca w Máladze) i mają medianę rentowności LTR 5,4%, zbliżoną do mniejszych lokali. Najlepiej wypadają w Fuengiroli, Mijas i Torremolinos (5,5–5,7%). W najmie turystycznym w Máladze dają mniej nocy niż mniejsze lokale, więc ich przewaga dotyczy przede wszystkim najmu długoterminowego.

Kiedy większy lokal ma uzasadnienie ekonomiczne? Gdy cena za m² jest niższa niż mniejszych lokali w tej samej okolicy, gdy właściciel planuje własne pobyty większą rodziną albo gdy celem jest segment premium. Sama rentowność brutto lokali 4+ jest niższa (mediana 4,8%), a rynek najemców węższy.

Czy szeregowiec może być atrakcyjnym kompromisem między mieszkaniem a willą? Dane na to wskazują: mediana rentowności LTR szeregowców i bliźniaków (5,3%) jest zbliżona do mieszkań i wyższa niż willi (4,4%), przy cenie (mediany 480–870 tys. €) wyraźnie niższej od willi. Najlepsze wyniki mają w Mijas i Benalmádenie.

Kiedy willa odpowiada celom klienta mimo niższej procentowej rentowności? Gdy liczą się prywatność, standard, własny wypoczynek i obecność w segmencie, w którym kupują głównie klienci zagraniczni. Willa daje najwyższy przychód w euro, a willa poza wspólnotą nie podlega zasadzie zgody 3/5 i daje swobodę korzystania. Klient powinien jednak zakładać niższą relację przychodu do ceny i dłuższy czas sprzedaży.

Jak zmienia się wybór, gdy właściciel chce sam korzystać z nieruchomości? Najem długoterminowy wyklucza własne pobyty w trakcie umowy. Przy częstych pobytach własnych lepiej sprawdza się najem turystyczny (tylko tam, gdzie jest legalny) albo sezonowy, a typ lokalu warto dobrać do wielkości rodziny: 2 sypialnie dla pary z dziećmi, 3 sypialnie lub szeregowiec dla większej rodziny. Lokalizacje łączące oba cele opisano w rozdziale 5.

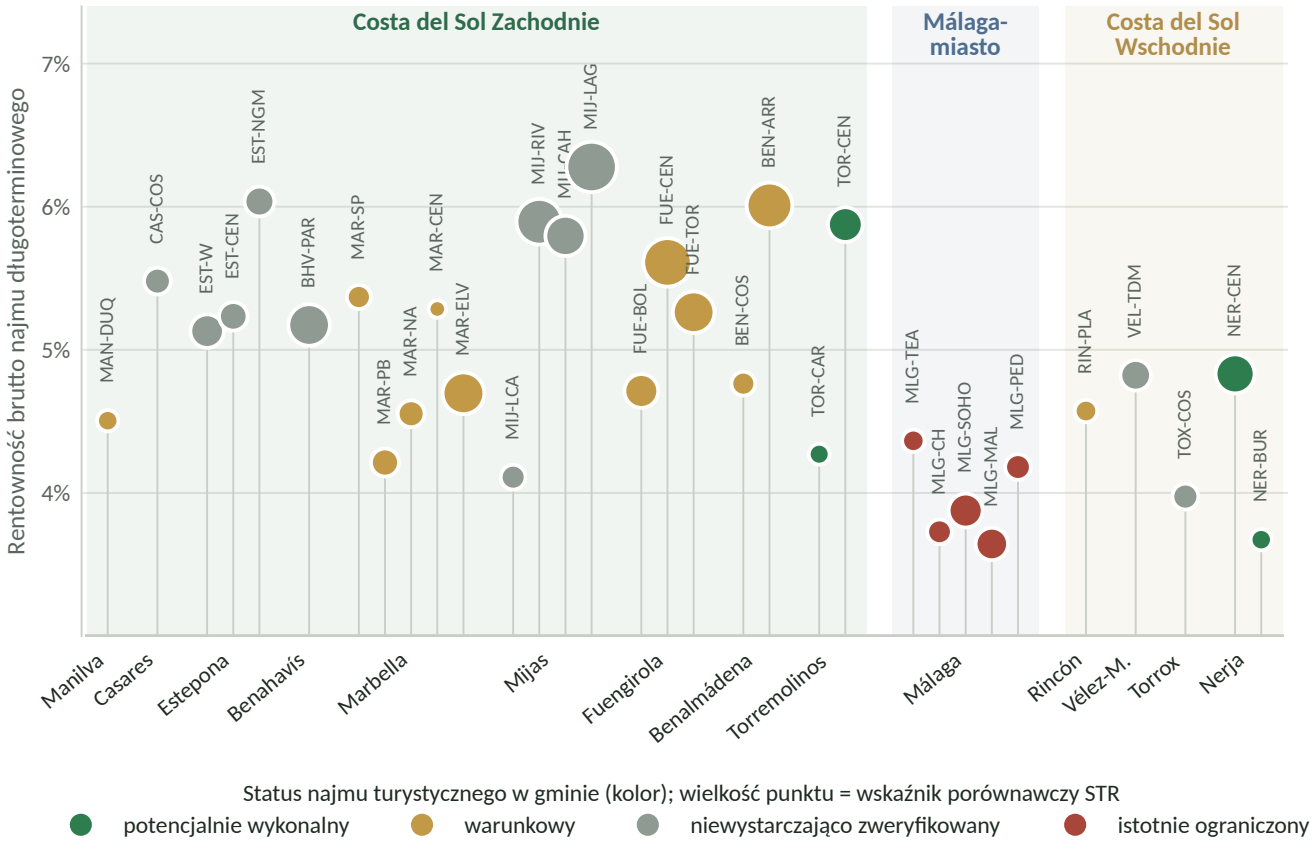
5 Lokalizacje i mikrolokalizacje

Jak porównywano dzielnice

Dla 32 dzielnic w 14 gminach zestawiono ceny i czynsze ofertowe idealista z września 2026 r. dla mieszkania 85 m². Rentowność brutto LTR dzielnicy to czynsz ofertowy za m² × 12 / cena ofertowa za m², oba z raportów idealista dla tej samej dzielnicy. Wskaźnik porównawczy STR zestawia przychód referencyjny mieszkania z 2 sypialniami w gminie z ceną 85 m² w dzielnicy. Poza Málagą i Marbellą przychód referencyjny jest taki sam dla wszystkich dzielnic gminy, więc wskaźnik pokazuje przede wszystkim, gdzie cena zakupu jest niska w relacji do przychodu typowego dla gminy.

WYKRES 1

Rentowność brutto dzielnic wzdłuż wybrzeża



Źródło i okres: idealista IX 2026; AirDNA 12 miesięcy do IX 2026; stan prawny 16.10.2026. Dane wykresu: dane_wykresy/rentownosc_brutto.csv.

Lokalizacje według celu

Cel klienta	Dzielnice warte rozważenia	Dlaczego
Najwyższa rentowność brutto	Las Lagunas (6,3%), Arroyo de la Miel (6,0%), New Golden Mile (6,0%), Riviera del Sol (5,9%), Torremolinos Centrum (5,9%), Calahonda (5,8%), Fuengirola Centrum (5,6%)	ceny 281–367 tys. € za 85 m² przy czynszach 1 318–1 844 €/mies.
Stabilny najem długoterminowy	Arroyo de la Miel, Torremolinos Centrum, Marbella Casco Antiguo (5,3%), San Pedro de Alcántara (5,4%), Estepona Centrum (5,2%)	całoroczni mieszkańcy, usługi i komunikacja; Marbella i Estepona mają najgłębszy rynek najmu długoterminowego (2 085 i 780 ofert)

Cel klienta	Dzielnice warte rozważenia	Dlaczego
Najem turystyczny (po potwierdzeniu legalności)	Torremolinos Centrum (9,5%), Nerja Centrum (10,0%) – gminy bez ograniczeń według dostępnych źródeł; Fuengirola Centrum (11,1%), Arroyo de la Miel (10,8%), Elviria (10,3%), El Paraíso (10,3%) – lokale z rejestracją	wysoki wskaźnik STR, popyt turystyczny i rodzinny
Wynajem i pobyt własny	Nerja Centrum, Elviria, Estepona Centrum, La Cala de Mijas	wakacyjny charakter, plaże, możliwość najmu sezonowego lub turystycznego poza własnymi pobytami
Premium: standard i prestiż	Puerto Banús, Nueva Andalucía, El Paraíso i Benahavís, La Malagueta	rozpoznawalne adresy, międzynarodowi kupujący (Marbella 61%, Benahavís 85%); rentowność LTR 3,6–5,2%

Wszystkie dzielnice

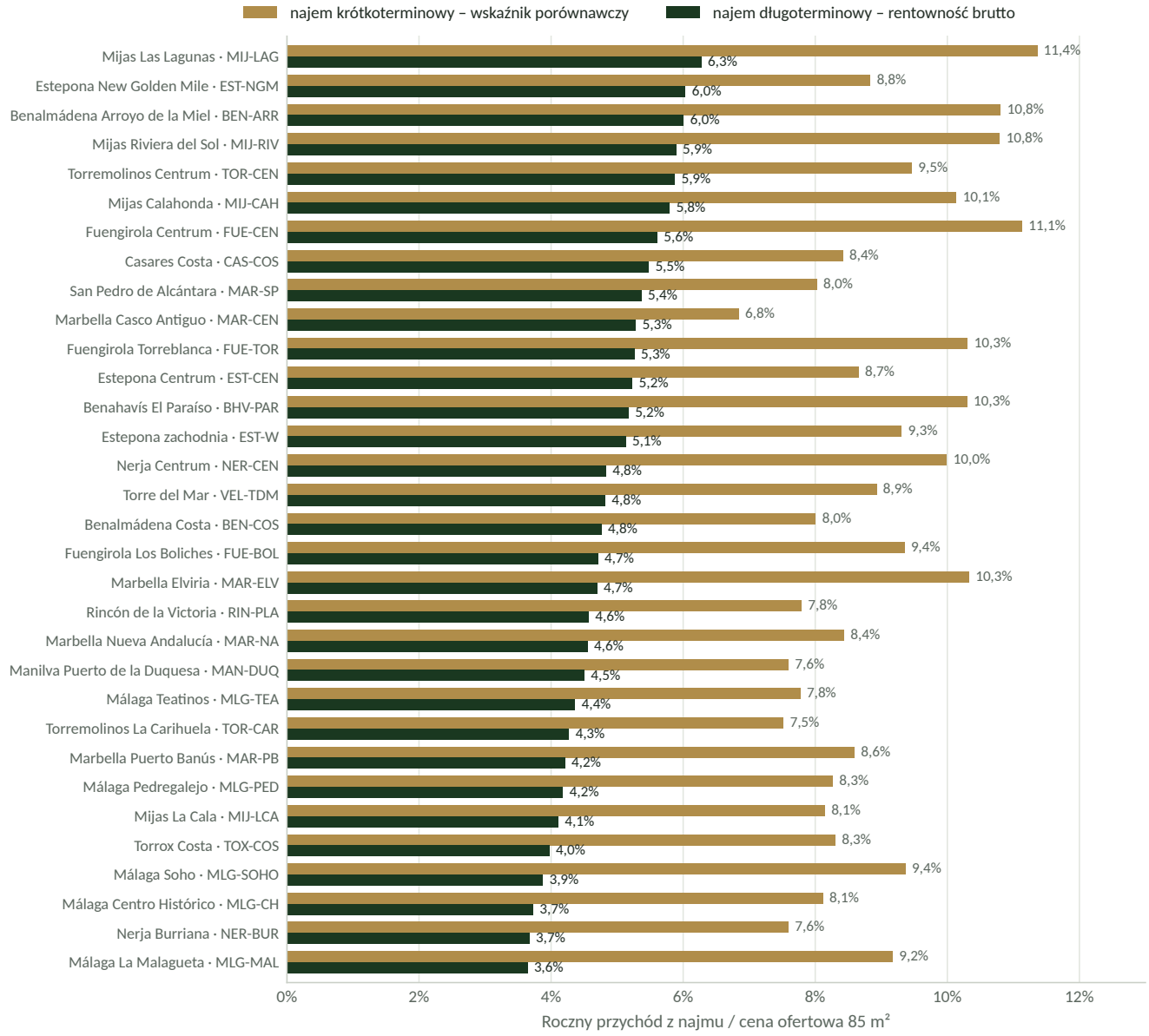
Dzielnica	Cena ofert. €/m²	Cena 85 m²	Czynsz €/mies.	Rentowność brutto LTR	Wskaźnik porównawczy STR	Najem turystyczny w gminie
Málaga – Centro Histórico	6 115	519 775 €	1 615 €	**3,7%**	8,1%	tylko z istniejącą rejestracją
Málaga – Ensanche Centro-Soho	5 881	499 885 €	1 615 €	**3,9%**	9,4%	tylko z istniejącą rejestracją
Málaga – Malagueta-Monte Sancha	7 246	615 910 €	1 870 €	**3,6%**	9,2%	tylko z istniejącą rejestracją
Málaga – Pedregalejo-Morlaco	4 908	417 180 €	1 454 €	**4,2%**	8,3%	tylko z istniejącą rejestracją
Málaga – Teatinos	3 987	338 895 €	1 232 €	**4,4%**	7,8%	tylko z istniejącą rejestracją
Torremolinos – La Carihuela-Los Nidos	4 833	410 805 €	1 462 €	**4,3%**	7,5%	bez ograniczeń gminnych
Torremolinos – Centro (z El Calvario)	3 840	326 400 €	1 598 €	**5,9%**	9,5%	bez ograniczeń gminnych
Benalmádena – Arroyo de la Miel	3 415	290 275 €	1 454 €	**6,0%**	10,8%	warunkowy
Benalmádena – Solymar-Puerto Marina	4 610	391 850 €	1 556 €	**4,8%**	8,0%	warunkowy
Fuengirola – Centro Ciudad	3 315	281 775 €	1 318 €	**5,6%**	11,1%	warunkowy
Fuengirola – Los Boliches (bez pasa plaży)	3 947	335 495 €	1 318 €	**4,7%**	9,4%	warunkowy
Fuengirola – Torreblanca (z Carvajal)	3 580	304 300 €	1 334 €	**5,3%**	10,3%	warunkowy
Mijas – La Cala de Mijas	4 613	392 105 €	1 343 €	**4,1%**	8,1%	niepotwierdzony
Mijas – Riviera del Sol	3 481	295 885 €	1 454 €	**5,9%**	10,8%	niepotwierdzony
Mijas – Sitio de Calahonda	3 706	315 010 €	1 521 €	**5,8%**	10,1%	niepotwierdzony
Mijas – Las Lagunas	3 307	281 095 €	1 470 €	**6,3%**	11,4%	niepotwierdzony
Marbella – Marbella Pueblo (Casco Antiguo)	5 154	438 090 €	1 930 €	**5,3%**	6,8%	warunkowy

Dzielnica	Cena ofert. €/m²	Cena 85 m²	Czynsz €/mies.	Rentowność brutto LTR	Wskaźnik porównawczy STR	Najem turystyczny w gminie
Marbella – Nueva Andalucía (Aloha)	6 088	517 480 €	1 964 €	**4,6%**	8,4%	warunkowy
Marbella – Puerto Banús	7 492	636 820 €	2 236 €	**4,2%**	8,6%	warunkowy
Marbella – Elviria-Cabopino	4 676	397 460 €	1 556 €	**4,7%**	10,3%	warunkowy
Marbella – San Pedro de Alcántara	4 649	395 165 €	1 768 €	**5,4%**	8,0%	warunkowy
Benahavís – El Paraíso	4 987	423 895 €	1 828 €	**5,2%**	10,3%	niepotwierdzony
Estepona – Estepona Pueblo	4 402	374 170 €	1 632 €	**5,2%**	8,7%	niepotwierdzony
Estepona – Benamara-Atalaya (New Golden Mile)	4 314	366 690 €	1 844 €	**6,0%**	8,8%	niepotwierdzony
Estepona – Playa Bahía Dorada (zachód)	4 093	347 905 €	1 488 €	**5,1%**	9,3%	niepotwierdzony
Casares Costa (wartość gminy, VIII)	3 197	271 745 €	1 241 €	**5,5%**	8,4%	niepotwierdzony
Manilva – Puerto de la Duquesa	3 543	301 155 €	1 130 €	**4,5%**	7,6%	warunkowy
Rincón – Playa del Rincón	3 963	336 855 €	1 284 €	**4,6%**	7,8%	warunkowy
Vélez-Málaga – Torre del Mar	3 459	294 015 €	1 182 €	**4,8%**	8,9%	niepotwierdzony
Torrox – Centro Internacional (Torrox Costa)	3 925	333 625 €	1 105 €	**4,0%**	8,3%	niepotwierdzony
Nerja – Centro	3 750	318 750 €	1 284 €	**4,8%**	10,0%	bez ograniczeń gminnych
Nerja – Burriana	4 933	419 305 €	1 284 €	**3,7%**	7,6%	bez ograniczeń gminnych

Źródło: idealista, ceny i czynsze ofertowe dzielnic, IX 2026; przychód referencyjny STR według AirDNA (12 miesięcy do IX 2026), dla dzielnic Málagi i Marbelli różnicowany danymi Inside Airbnb i Airbtics. Status STR dotyczy gminy, nie budynku. W Máladze najem turystyczny jest możliwy tylko w lokalach z istniejącą rejestracją.

WYKRES 4

Rentowność brutto LTR i wskaźnik porównawczy STR w 32 dzielnicach



Źródło i okres: idealista IX 2026; AirDNA 12 miesięcy do IX 2026. Dane wykresu: dane_wykresy/rentownosc_brutto.csv.

Prestiż i rentowność to różne kryteria. Dzielnice o najwyższych cenach za metr mają najniższą rentowność brutto LTR: La Malagueta (7 246 €/m², 3,6%), Centro Histórico w Máladze (6 115 €/m², 3,7%), Soho (5 881 €/m², 3,9%) i Puerto Banús (7 492 €/m², 4,2%). Czynsze rosną z ceną wolniej niż proporcjonalnie: Puerto Banús jest o 127% droższe od Las Lagunas, a czynsz ofertowy jest tam wyższy o 52%. Adresy premium wybiera się więc dla standardu, prestiżu i własnego użytkowania, a dzielnice średniocenowe dla relacji przychodu do ceny.

Karty najważniejszych dzielnic

Mijas – Las Lagunas (Mijas Costa)	
Charakter	Miejska dzielnica mieszkaniowa przylegająca do Fuengiroli, osiedla z basenami, pełne usługi
Źródła popytu	Rodziny i pracownicy Fuengiroli i Mijas; czynsz ofertowy 17,3 €/m²
Typ nieruchomości	Mieszkanie z 2 lub 3 sypialniami w osiedlu z basenem; w Mijas dobre wyniki mają też szeregowce (5,9%)
Model najmu	Najem długoterminowy; turystyczny tylko po sprawdzeniu budynku
Cena i wskaźnik	ok. 281 tys. € za 85 m²; LTR 6,3%; wskaźnik STR 11,4%
Cechy dobrego zakupu	Taras, basen, parking, umiarkowana opłata wspólnoty, blisko szkół i komunikacji
Do sprawdzenia	Statut i uchwały wspólnoty; źródła o zasadach najmu turystycznego w Mijas są sprzeczne

Benalmádena – Arroyo de la Miel	
Charakter	Centrum usługowe Benalmádeny przy stacji kolei podmiejskiej, całoroczni mieszkańcy
Źródła popytu	Rezydenci, rodziny, pracownicy; sezonowość Benalmádeny (1,72) jest najniższa poza Málagą
Typ nieruchomości	Mieszkanie z 1–3 sypialniami w bloku miejskim
Model najmu	Najem długoterminowy; turystyczny przy istniejącej rejestracji
Cena i wskaźnik	ok. 290 tys. € za 85 m²; LTR 6,0%; wskaźnik STR 10,8%
Cechy dobrego zakupu	Blisko stacji i usług, winda, taras, dobry stan bez remontu
Do sprawdzenia	Mapa nasycenia lokali turystycznych w gminie i możliwe limity strefowe

Torremolinos – Centrum (z El Calvario)	
Charakter	Centrum kurortu przy kolei podmiejskiej i plaży Bajondillo, blisko lotniska
Źródła popytu	Turystyka pakietowa i weekendowa (obłożenie miejsc hotelowych 71,5% w 2025 r.), pracownicy usług, osoby dojeżdżające do Málagi
Typ nieruchomości	Mieszkanie z 1 lub 2 sypialniami
Model najmu	Najem długoterminowy lub turystyczny; gmina nie ogranicza nowych lokali turystycznych
Cena i wskaźnik	ok. 326 tys. € za 85 m²; LTR 5,9%; wskaźnik STR 9,5%
Cechy dobrego zakupu	Blok miejski bez wysokich opłat, blisko stacji i plaży, taras, klimatyzacja
Do sprawdzenia	Statut wspólnoty i zgoda 3/5 dla nowego lokalu turystycznego

Fuengirola – Centrum	
Charakter	Centrum miasta przy plaży i stacji końcowej kolei, gęsta zabudowa, pełne usługi
Źródła popytu	Rodziny i turyści pakietowi, rezydenci i najemcy zimowi; 64% ogłoszeń najmu w gminie to najem sezonowy
Typ nieruchomości	Mieszkanie z 2 lub 3 sypialniami (3 sypialnie w Fuengiroli: 5,7%)
Model najmu	Najem długoterminowy lub sezonowy; turystyczny tylko w lokalu z rejestracją
Cena i wskaźnik	ok. 282 tys. € za 85 m²; LTR 5,6%; wskaźnik STR 11,1%
Cechy dobrego zakupu	Blisko plaży i stacji, winda, taras, dobra wentylacja i klimatyzacja
Do sprawdzenia	Wymóg niezależnego wejścia od ulicy dla nowych lokali turystycznych (od II 2024)

Estepona – New Golden Mile i Centrum	
Charakter	New Golden Mile: nadmorskie urbanizacje między Marbellą a Esteponą; Centrum: odnowione stare miasto przy plaży i porcie
Źródła popytu	Międzynarodowi kupujący (68% w Esteponie), rezydenci, turyści sezonowi; 780 ofert najmu długoterminowego
Typ nieruchomości	Mieszkanie z 2 sypialniami (w Esteponie 6,0%), willa jako opcja premium (5,1%)
Model najmu	Najem długoterminowy z opcją turystyczną po potwierdzeniu zasad gminy
Cena i wskaźnik	NGM ok. 367 tys. €, LTR 6,0%; Centrum ok. 374 tys. €, LTR 5,2%; wskaźnik STR 8,7–8,8%
Cechy dobrego zakupu	Taras z widokiem, basen, parking, blisko plaży; w centrum klimatyzacja i dobry stan budynku
Do sprawdzenia	Zasady gminy dla lokali turystycznych; najwyższa sezonowość na wybrzeżu (2,67)

Marbella – Casco Antiguo i San Pedro de Alcántara	
Charakter	Zabytkowe centrum Marbelli i całoroczne miasto San Pedro, oba z pełnymi usługami
Źródła popytu	Pracownicy gospodarki usługowej Marbelli, rodziny lokalne; najgłębszy rynek najmu długoterminowego na wybrzeżu (2 085 ofert)
Typ nieruchomości	Mieszkanie z 2 lub 3 sypialniami, nie parter
Model najmu	Najem długoterminowy
Cena i wskaźnik	Casco Antiguo ok. 438 tys. €, LTR 5,3%; San Pedro ok. 395 tys. €, LTR 5,4%
Cechy dobrego zakupu	Taras, winda, blisko usług; unikanie parterów i lokali usługowych
Do sprawdzenia	Realny czynsz nowych umów; ofertowy jest o 145% wyższy od mediany istniejących umów w Marbelli (SERPAVI 2024)

Marbella – Elviria i Benahavís – El Paraíso	
Charakter	Nadmorskie i golfowe urbanizacje z basenami i terenami zielonymi, wakacyjny charakter
Źródła popytu	Rodziny i grupy w sezonie, rynek krajowy i europejski
Typ nieruchomości	Mieszkanie z 2–3 sypialniami w urbanizacji z basenem, szeregowiec
Model najmu	Najem turystyczny przy istniejącej rejestracji; pobyt własny poza sezonem
Cena i wskaźnik	Elviria ok. 397 tys. €, LTR 4,7%, wskaźnik STR 10,3%; El Paraíso ok. 424 tys. €, LTR 5,2%, wskaźnik STR 10,3%
Cechy dobrego zakupu	Odległość do plaży, basen, taras, parking, standard wyposażenia
Do sprawdzenia	Rejestracja turystyczna lokalu i statut; w Marbelli zakaz lokali turystycznych w parterach i lokalach usługowych

Nerja – Centrum	
Charakter	Miasteczko nadmorskie na wschodzie wybrzeża, Balcón de Europa, popyt zimowy i zagraniczny
Źródła popytu	Turyści zagraniczni i krajowi; 50% wyszukiwań najmu w Nerji pochodzi z zagranicy
Typ nieruchomości	Mieszkanie z 1 lub 2 sypialniami w centrum; domy stanowią 65% oferty sprzedaży
Model najmu	Najem turystyczny lub sezonowy połączony z pobytem własnym
Cena i wskaźnik	ok. 319 tys. € za 85 m²; LTR 4,8%; wskaźnik STR 10,0%
Cechy dobrego zakupu	Blisko centrum i plaży, taras, klimatyzacja, wyróżniająca się oferta przy dużej konkurencji
Do sprawdzenia	Najwyższe nasycenie lokalami turystycznymi na wybrzeżu (16,4% zasobu), co zwiększa konkurencję i ryzyko przyszłych limitów

Málaga – Centrum, Soho i La Malagueta	
Charakter	Centrum dużego miasta: zabytki, muzea, port, uczelnia i praca, najbardziej całoroczny popyt na wybrzeżu
Źródła popytu	City break (średni pobyt hotelowy 2,04 nocy), pracownicy i studenci; 909 ofert najmu długoterminowego
Typ nieruchomości	Mieszkanie z 1 lub 2 sypialniami
Model najmu	Najem długoterminowy; turystyczny wyłącznie w lokalu z istniejącą rejestracją
Cena i wskaźnik	500–616 tys. € za 85 m²; LTR 3,6–3,9%; wskaźnik STR 8,1–9,4%
Cechy dobrego zakupu	Lokal z ważną rejestracją turystyczną, jeśli celem jest STR; cisza, światło i klimatyzacja
Do sprawdzenia	Ważność i zakres rejestracji turystycznej; nowe rejestracje wstrzymane do 23.08.2028

Marbella – Puerto Banús i Nueva Andalucía (premium)	
Charakter	Najbardziej rozpoznawalne adresy wybrzeża: port jachtowy, dolina golfowa, osiedla z ochroną
Źródła popytu	Zamożni turyści i najemcy premium, międzynarodowi kupujący
Typ nieruchomości	Apartament z 2–3 sypialniami lub penthouse w osiedlu z ochroną; wille
Model najmu	Najem turystyczny premium przy istniejącej rejestracji lub najem długoterminowy premium
Cena i wskaźnik	Puerto Banús ok. 637 tys. €, LTR 4,2%; Nueva Andalucía ok. 517 tys. €, LTR 4,6%; wskaźnik STR 8,4–8,6%
Cechy dobrego zakupu	Widok, duży taras, standard, ochrona, parking
Do sprawdzenia	Opłaty wspólnoty w osiedlach premium i stan rejestracji turystycznej

6 Rekomendacje według celu klienta

Cel i budżet	Rekomendowany typ	Lokalizacje	Model najmu	Wskaźnik orientacyjny
Pierwsza inwestycja, budżet do 300 tys. €	Mieszkanie z 1 sypialnią lub małe z 2 sypialniami	Torremolinos, Benalmádena, Mijas Costa, Fuengirola	długoterminowy	LTR mieszkań z 1 sypialnią 5,4–5,6% w tych gminach
Najwyższa rentowność brutto przy 280–370 tys. €	Mieszkanie z 2 sypialniami	Las Lagunas, Arroyo de la Miel, Riviera del Sol, Torremolinos Centrum, New Golden Mile	długoterminowy	LTR dzielnic 5,9–6,3%
Stabilny dochód, minimum zaangażowania	Mieszkanie z 2–3 sypialniami	Arroyo de la Miel, Marbella Casco Antiguo i San Pedro, Estepona Centrum	długoterminowy	LTR dzielnic 5,2–6,0%
Najem rodzinny	Mieszkanie z 3 sypialniami lub szeregowiec	Fuengirola, Mijas, Torremolinos, Benalmádena	długoterminowy	LTR 3 sypialni 5,4–5,7%; szeregowce 5,7–5,9% (Benalmádena, Mijas)
Aktywny najem turystyczny	Mieszkanie z 1–2 sypialniami z rejestracją	Torremolinos, Nerja, Fuengirola Centrum, Elviria	turystyczny	wskaźnik STR 9,5–11,1%
Wynajem i pobyt własny	Mieszkanie z 2 sypialniami z tarasem i basenem	Nerja, Elviria, Estepona, La Cala de Mijas	turystyczny lub sezonowy	wskaźnik STR 8,1–10,3%
Rodzina, budżet 450–900 tys. €, pobyt własny	Szeregowiec lub mieszkanie z 3 sypialniami	Mijas, Benalmádena, Estepona, Marbella	sezonowy, turystyczny lub długoterminowy	LTR szeregowców 4,7–5,9%
Segment premium, budżet od 1 mln €	Willa lub penthouse	Marbella, Benahavís, Estepona	turystyczny premium lub pobyt własny	LTR willi 4,3–5,1%

Wskaźniki są ofertowe i brutto. Najem turystyczny wymaga potwierdzenia legalności dla konkretnego lokalu.

7 Jak wykorzystać potencjał zakupionej nieruchomości

Wskaźniki w tym raporcie opisują typowe oferty. Konkretna nieruchomość może osiągać wyniki lepsze albo gorsze od wartości referencyjnych, zależnie od ceny, cech lokalu i sposobu prowadzenia najmu. Poszczególne czynniki działają w różny sposób.

Czynniki, które poprawiają wskaźnik rentowności już przy zakupie

- **Wynegocjowana cena.** Rentowność liczy się od ceny, więc każdy procent rabatu podnosi ją niemal proporcjonalnie. Ceny ofertowe są wyższe od transakcyjnych; według DM Properties (transakcje agencji w Trójkącie Złotym) różnica wyniosła w 2025 r. 11,10% dla mieszkań i 13,63% dla willi.
- **Mikrolokalizacja.** Ceny dzielnic różnią się nawet o 80% w obrębie jednej gminy (w Máladze La Malagueta 7 246 €/m² wobec 3 987 €/m² w Teatinos; w Fuengiroli Playa de los Boliches 5 214 €/m² wobec 3 315 €/m² w Centrum), a czynsze znacznie mniej. Dzielnica tańsza o kilkaset euro za metr przy podobnym czynszu daje wyższą rentowność.
- **Funkcjonalny układ.** Lokal z dwiema łazienkami, otwartą kuchnią i tarasem lepiej odpowiada potrzebom najemców niż większy, ale gorzej zaprojektowany.

Czynniki, które wspierają przychody

- **Taras, światło, winda, parking, basen, klimatyzacja.** To cechy, które najemcy i goście porównują najczęściej. W Andaluzji klimatyzacja i ogrzewanie w sypialniach i salonie są wymogiem dla lokali turystycznych (Decreto 31/2024).
- **Wyposażenie dopasowane do najemcy.** Rodzina potrzebuje innego wyposażenia niż para na weekend czy osoba pracująca zdalnie.
- **Prezentacja oferty.** Zdjęcia, opis i kompletność informacji wpływają na liczbę zapytań.
- **Sprawna obsługa i zarządzanie cenami.** W najmie turystycznym ceny różnią się sezonowo 2–4 razy (np. ADR hoteli w Marbelli i Esteponie latem względem stycznia), więc elastyczne ustalanie stawek ma znaczenie.

Czynniki, które wpływają głównie na wynik netto

- **Kontrola kosztów:** opłaty wspólnoty, podatek IBI, ubezpieczenie, media, sprzątanie, prowizje platform i zarządcy. Nie zmieniają rentowności brutto, ale decydują o dochodzie po kosztach.

Warunek wyboru strategii: legalność najmu

Najem turystyczny jest możliwy tylko wtedy, gdy dopuszczają go przepisy gminy, statut wspólnoty i uchwały właścicieli. Rejestracja turystyczna nie przechodzi automatycznie na kupującego ani nie gwarantuje możliwości prowadzenia najmu w przyszłości, bo gminy mogą wprowadzać limity, jak zrobiła to Málaga. Dlatego strategię najmu ustala się przed zakupem, a nie po nim.

8 Jak MCE pomaga w wyborze

Mormul Capital Estates prowadzi polskojęzycznych klientów przez cały proces zakupu nieruchomości w Hiszpanii.

1. **Określenie celu zakupu.** Dochód z najmu długoterminowego, najem turystyczny, pobyt własny albo połączenie tych celów, budżet i horyzont.
2. **Porównanie lokalizacji i typów nieruchomości.** Na podstawie danych z tego raportu i aktualnych ofert.
3. **Selekcja ofert na tle danych rynkowych.** Dobór ofert, porównanie ceny za m² i czynszu z wartościami dla dzielnicy, prezentacje nieruchomości.
4. **Koordynacja weryfikacji nieruchomości.** Współpraca z kancelarią przy sprawdzeniu stanu prawnego, statutu wspólnoty i rejestracji turystycznej oraz z partnerami kredytowymi przy finansowaniu.
5. **Strategia dalszego wykorzystania.** Wsparcie po zakupie w zakresie wynajmu, wykończenia, remontów i usług dodatkowych.

Przygotujemy dla Ciebie indywidualną shortlistę nieruchomości dopasowaną do budżetu, celu i preferowanego modelu wynajmu, z porównaniem cen i czynszów na tle danych z tego raportu. Kontakt: **mormulcapital.com**.

9 Metodologia, źródła i szczegółowe ograniczenia

9.1 Definicje i źródła danych

Wskaźnik	Definicja	Źródło	Poziom
Rentowność brutto LTR dzielnicy	czynsz ofertowy €/m²/mies. × 12 / cena ofertowa €/m²	idealista, raporty cen sprzedaży i najmu, IX 2026	dzielnica, wszystkie typy lokali
Rentowność brutto LTR gminy	jw.	idealista, raporty historyczne, IX 2016–IX 2026	gmina
Rentowność brutto LTR segmentu	mediana czynszu €/m² ofert długoterminowych × 12 / mediana ceny €/m² ofert sprzedaży	idealista, próbka ogłoszeń 16.10.2026	gmina × typ lokalu
Przychód referencyjny STR	roczny przychód mieszkania z 2 sypialniami: przychód AirDNA typowego lokalu w gminie (12 miesięcy do IX 2026, USD przeliczone kursem EBC 1,1537) × współczynnik ceny za noc mieszkań z 2 sypialniami względem wszystkich lokali (1,1136, Inside Airbnb Málaga); w Marbelli, Benahavís, Mijas i Esteponie skorygowany o udział willi w danych AirDNA; w Máladze i Marbelli różnicowany cenami za noc w dzielnicach (Inside Airbnb, Airbtics)	AirDNA, Inside Airbnb, Airbtics	gmina, dla Málagi i Marbelli dzielnica
Wskaźnik porównawczy STR	przychód referencyjny STR / cena ofertowa 85 m² w dzielnicy	jw. + idealista	dzielnica
Status STR w gminie	stan przepisów i praktyki gminy wobec nowych lokali turystycznych	akty prawne, prasa, źródła komercyjne (9.5)	gmina

Obszar danych	Źródło	Okres
Ceny i czynsze ofertowe	idealista	IX 2026 (Casares VIII 2026; część czynszów VII–VIII 2026); szeregi IX 2016–IX 2026
Próbka ogłoszeń według typu	idealista	16.10.2026
Wartość szacunkowa, transakcje	Ministerio de Vivienda	II kw. 2026; 2025 i I półrocze 2026
Lokale turystyczne	INE (statystyka eksperymentalna)	V 2026
Hotele i apartamenty turystyczne	INE EOH i EOAT	2025; I–VIII 2026
Ruch lotniczy	AENA	2025; I–VII 2026
Najem turystyczny	AirDNA (odczyt 13.10.2026), Airbtics, Inside Airbnb (28.09.2026), AirROI, bnbcalc	12 miesięcy kroczących do VII–IX 2026
Czynsze istniejących umów	SERPAVI (Ministerio)	2024

Zakres geograficzny. 14 gmin wybrzeża prowincji Málaga w trzech strefach: Málaga-miasto; Costa del Sol Zachodnie (Torremolinos, Benalmádena, Fuengirola, Mijas, Marbella z San Pedro de Alcántara, Benahavís, Estepona, Casares, Manilva); Costa del Sol Wschodnie (Rincón de la Victoria, Vélez-Málaga – Torre del Mar, Torrox, Nerja). Dzielnice odpowiadają podziałowi idealista; El Calvario ujęto z Centrum Torremolinos, a Carvajal z Torreblanką. Miejscowości w głębi lądu nie są objęte analizą dzielnic.

Próbka według typu. Dla 10 gmin pobrano liczbę ofert i do 60 najnowszych ogłoszeń w każdym z segmentów: mieszkania z 1, 2, 3 i 4+ sypialniami (filtr „pisos", obejmuje też penthouse'y i dúplex) oraz domy (filtr „casas y chalets", podzielone na wille wolnostojące oraz szeregowce i bliźniaki według opisu ogłoszenia). Najem obejmuje tylko filtr „alquiler de larga temporada". Odrzucono ogłoszenia z powierzchnią poniżej 20 m² lub powyżej 2 000 m². Wyniki segmentu w gminie podano, gdy liczba ofert najmu wynosiła co najmniej 10.

9.2 Kontrole porównywalności wyników

Kontrola	Wynik	Jak ujęto w raporcie
Czy przychód AirDNA dotyczy mieszkań z 2 sypialniami?	Nie. Bezpłatne dane AirDNA opisują typowy lokal w gminie, wszystkie wielkości razem, za 12 miesięcy do IX 2026. Wartość dla 2 sypialni wyznaczono współczynnikiem z danych Inside Airbnb dla Málagi (cena za noc 2 sypialni / wszystkich lokali = 1,1136), zastosowanym do wszystkich gmin.	Wynik nazwano „wskaźnikiem porównawczym STR", a nie rentownością zmierzoną.
Czy przychody i ceny dotyczą porównywalnych nieruchomości?	Częściowo. Przychód dotyczy mieszkania z 2 sypialniami typowego dla gminy, a cena – średniej ceny za m² wszystkich lokali w dzielnicy × 85 m².	Wskaźnik STR służy do porównania dzielnic między sobą.
Czy dane gminy użyto dla dzielnic?	Tak, poza Málagą i Marbellą. W pozostałych gminach przychód referencyjny jest identyczny dla wszystkich dzielnic, a różnice wskaźnika STR wynikają tylko z ceny.	Opisano przy tabeli dzielnic; karty dzielnic podają wskaźnik jako porównawczy.
Czy oferty najmu długoterminowego obejmują najem sezonowy?	Próbka według typu: nie, użyto filtra „larga temporada". Raporty dzielnic i gmin idealista: metodologia nie określa, czy obejmują najem sezonowy.	Porównanie gmin poniżej: obie metody dają zbliżone wyniki w 6 z 10 gmin.
Czy mediany z różnych części raportu dotyczą tych samych prób?	Nie. 4,8% to mediana 32 dzielnic (wszystkie typy, IX 2026); 5,0% to mediana 14 gmin (raporty idealista, IX 2026); 5,2% to mediana próbki mieszkań z 2 sypialniami w 10 gminach (X 2026, tylko najem całoroczny). Mediana dzielnic jest niższa, bo obejmuje pięć drogich dzielnic Málagi z rentownością 3,6–4,4%.	W tekście głównym każdą medianę podano z opisem próby.

Porównanie: raport gminny idealista a próbka mieszkań z 2 sypialniami (najem całoroczny)

Gmina	Raport idealista IX 2026 (wszystkie lokale)	Próbka X 2026 (2 sypialnie, najem całoroczny)	Różnica	Oferty najmu w próbce
Málaga	5,0%	5,4%	+0,4 pp	60
Torremolinos	5,1%	5,1%	0,0 pp	52
Benalmádena	4,9%	4,9%	0,0 pp	59
Fuengirola	4,6%	4,9%	+0,3 pp	60
Mijas	5,5%	5,1%	−0,4 pp	60
Marbella	4,8%	5,3%	+0,5 pp	60
Benahavís	4,5%	6,3%	+1,7 pp	60
Estepona	5,0%	6,0%	+1,0 pp	60
Manilva	5,2%	5,6%	+0,4 pp	38
Nerja	4,6%	3,3%	−1,3 pp	17

Większe różnice w Benahavís i Esteponie wynikają z innego składu ofert (raport gminny obejmuje wille, a próbka tylko mieszkania z 2 sypialniami), a w Nerji z małej próby.

9.3 Rozbieżności między źródłami danych o najmie turystycznym

Dostawcy danych podają dla tych samych rynków bardzo różne wartości, bo różnie definiują aktywną ofertę i szacują obłożenie. Dla Marbelli AirDNA podaje roczny przychód typowego lokalu 51,4 tys. USD przy obłożeniu 62%, Airbtics 50 tys. € przy 67%, a AirROI około 28 tys. USD przy 38%. Dla Málagi Inside Airbnb szacuje przychód mieszkania z 2 sypialniami na 15,4 tys. € (na podstawie recenzji, zaniżony), a bnbcalc na 32 tys. €. Raport nie łączy tych źródeł w jednym wskaźniku: wskaźnik porównawczy STR opiera się na AirDNA, a porównania według liczby sypialni podano osobno dla każdego źródła.

9.4 Ograniczenia danych

Obszar	Ograniczenie	Znaczenie
Ceny	idealista publikuje ceny ofertowe bez liczebności próby; brak cen transakcyjnych według dzielnic	Rentowność od ceny transakcyjnej jest wyższa niż od ofertowej
Ceny	Torre del Mar: strona idealista zwróciła błąd w pobraniu kontrolnym; Casares Costa bez danych dzielnicowych	Niższa wiarygodność tych dwóch pozycji
Czynsze	Brak czynszów z nowych umów; dla Los Boliches, La Cala, Riviera del Sol, Duquesy, Torrox Costa i Nerji użyto czynszu gminy lub starszego odczytu	Czynsz dzielnicy może się różnić od podanego
Najem turystyczny	Dane według dzielnic i liczby sypialni dostępne bezpłatnie tylko dla Málagi i Marbelli; Benahavís, Casares i Rincón bez własnych danych AirDNA (użyto Marbelli, Manilvy i Vélez-Málagi)	Wskaźnik STR ma charakter porównawczy
Najem turystyczny	Przychód AirDNA obejmuje opłaty za sprzątanie pobierane od gości	Część przychodu pokrywa koszt sprzątania
Typy lokali	Próbka do 60 ofert na segment; penthouse'y w grupie mieszkań; brak publicznych danych notarialnych według typu dla gmin	Wyniki segmentów orientacyjne
Regulacje	Statusy gmin poza Málagą ze źródeł wtórnych, bez potwierdzenia w biuletynie prowincji; w Mijas źródła sprzeczne	Status konkretnego budynku wymaga weryfikacji
Popyt	Brak danych hotelowych INE dla Mijas i mniejszych gmin	Sezonowość części gmin opisana pośrednio

9.5 Regulacje najmu turystycznego

Ramy krajowe i regionalne: co obowiązuje, co uchylono, co tylko zapowiedziano

Akt / instytucja	Treść	Status na 16.10.2026	Data	Źródło
LO 1/2025 (art. 17.12 LPH)	Nowy lokal turystyczny w budynku wspólnotowym wymaga zgody 3/5 właścicieli i 3/5 udziałów	**obowiązuje**, bez działania wstecz	od 3.04.2025	Idealista; Viva Costa del Sol
STS 642/2026	Wyraźny zakaz „hospedería” w statucie obejmuje lokale turystyczne; licencja ani rejestracja nie chronią przed takim zakazem	**orzeczenie**	28.04.2026	Idealista; Economist & Jurist
RD 1312/2024 (krajowy rejestr NRUA)	Rejestr i numer krajowy dla ogłoszeń	**unieważniony** przez TS (STS 620/2026; data 19.05.2026 według źródeł wtórnych)	V 2026	Idealista; Skift
RDL 26/2026 i RDL 27/2026	IVA 10% dla części najmu turystycznego od 1.12.2026, reżim najmu sezonowego, podwyżki IBI do 150%, przedłużenia umów, odnowienia 5/7 lat	**uchylone** po odmowie zatwierdzenia przez Kongres; wracają poprzednie zasady	29.09.2026, uchylenie 2.10.2026	fiscal-impuestos.com; Diario de Avisos

Akt / instytucja	Treść	Status na 16.10.2026	Data	Źródło
IVA 21% dla VUT	Propozycja rządu	**zapowiedź** (możliwa ponowna próba, np. w budżecie 2027)	VI 2026	Hosteltur; Vozpópuli
Decreto 31/2024 (Andaluzja)	Klimatyzacja i ogrzewanie w sypialniach i salonie, min. 14 m² na miejsce i 25 m² na lokal, łazienki, łóżka; art. 2.2: gminy mogą limitować VUT według budynku, strefy lub okresu	**obowiązuje**	BOJA 2.02.2024	BOJA 2024/24/50
Decreto-ley 1/2025 (Andaluzja)	Zmiany sposobu użytkowania, zawieszanie licencji w gminach z „razones imperiosas”	**obowiązuje**	24.02.2025	Vozpópuli; Osborne Clarke
Anteproyecto Ley de Turismo Sostenible	Weryfikacja zgodności planistycznej przed wpisem do RTA, kary do 600 000 €	**projekt**; uchwalenia nie potwierdzono	od 6.02.2025	Junta, projekt v5
Podatek turystyczny	Wniosek Málagi do Junty; Junta „nie odmawia”, ale wymaga ustawy krajowej	**brak**; tylko zapowiedź polityczna	22.12.2025; 5.10.2026	ESdiario; Teleprensa
Ley 12/2023 (strefy napięte)	Limity czynszów w strefach napiętych	**nie stosuje się**: brak stref w Andaluzji	stan VI 2026	Brains RE
IRNR (nierezydenci)	19% od dochodu po kosztach (UE/EOG), 24% od przychodu brutto (pozostali)	**obowiązuje**	2026	AEAT

Po unieważnieniu NRUA jedynym numerem, który ogłoszenie musi wykazać w Andaluzji, jest numer RTA (VFT/MA/...). Lokale usunięte z platform za brak NRUA mogą wrócić (Diari de Tarragona, 1.08.2026). Nie znaleziono komunikatu Airbnb ani Booking w tej sprawie. Teksty STS 620/2026, BOE dla RDL 26/27/2026 oraz pełny PDF Decreto 31/2024, który dotyczy zakazu lokali w piwnicach i limitu lokali na właściciela, nie zostały pobrane ze źródła pierwotnego.

Status STR w gminach

Status w poniższej tabeli dotyczy gminy. **Nie zastępuje on weryfikacji konkretnego budynku.** Poza Málagą żaden status nie został potwierdzony w BOP Málaga ani na stronie urzędu gminy. Status „niewystarczająco zweryfikowany” oznacza, że dostępne źródła nie potwierdzają ograniczeń, ale też ich nie wykluczają. Status Torremolinos opiera się na jednym źródle komercyjnym.

Gmina	Status STR	Kluczowa reguła	Charakter reguły	Źródło	Wiarygodność
Málaga	istotnie ograniczony	Zawieszenie nowych rejestracji VUT 23.08.2025–23.08.2028; wcześniej zakaz w 43 dzielnicach >8% i wymóg niezależnego wejścia (PGOU DA 3ª, BOP 6.08.2025); zawieszenie hoteli i apartamentów turystycznych na gruncie mieszkaniowym 25.07.2026–2029; TSJA podtrzymał	obowiązuje	Tourinews; El Español, 10.04.2026; Urbanismo Málaga	wysoka
Torremolinos	potencjalnie wykonalny	Brak ograniczeń VFT; osobny zakaz nowych mieszkań <37,5 m²	–	Directimo (jedno źródło komercyjne)	niska
Benalmádena	warunkowy	Mapa nasycenia (2024, ok. 15% lokali w strefach napiętych); limity strefowe w analizie	analiza / zapowiedź	El Debate, 2024; Directimo	średnia
Fuengirola	warunkowy	Wymóg niezależnego wejścia od ulicy od II 2024; wyższa opłata za odpady; cofnięta ulga IBI	obowiązuje według źródła komercyjnego	Directimo; Viva Costa del Sol	niska

Gmina	Status STR	Kluczowa reguła	Charakter reguły	Źródło	Wiarygodność
Mijas	niewystarczająco zweryfikowany	Źródła sprzeczne: „zaostrzone” (El Español) wobec „brak ordenanzy” (Directimo); rynek nasycony	?	El Español; Directimo	niska
Marbella	warunkowy	Zakaz przekształcania lokali usługowych i parterów na VUT (2025); brak ogólnego moratorium	obowiązuje	El Español; Directimo	średnia
Benahavís	niewystarczająco zweryfikowany	Nie zidentyfikowano ograniczeń	–	Directimo	niska
Estepona	niewystarczająco zweryfikowany	Brak moratorium; „standardy jakości” VFT bez wskazanego aktu i daty; gmina wymieniana wśród zaostrzających zasady	?	El Español; Directimo	niska
Casares	niewystarczająco zweryfikowany	Nie zidentyfikowano ograniczeń	–	Directimo	niska
Manilva	warunkowy	Ordenanza „w przygotowaniu”, stwierdzone nasycenie	zapowiedź	Directimo	niska
Rincón de la Victoria	warunkowy	Niezależne wejście; budynek w całości mieszkalny albo w całości turystyczny	obowiązuje według źródła komercyjnego	Directimo	niska
Vélez-Málaga (Torre del Mar)	niewystarczająco zweryfikowany	Nie zidentyfikowano ograniczeń; Torre del Mar nieopisane osobno	–	Directimo	niska
Torrox	niewystarczająco zweryfikowany	Nie zidentyfikowano ograniczeń	–	Directimo	niska
Nerja	potencjalnie wykonalny	Brak moratorium; najwyższe nasycenie VUT (16,4% zasobu)	–	El Español; Viva Costa del Sol	średnia

Gminy z nasyceniem (Benalmádena, Manilva, Mijas, Nerja) mogą wprowadzić limity w horyzoncie inwestycji na podstawie art. 2.2 Decreto 31/2024 i DL 1/2025. Przykład Málagi pokazuje, że zawieszenie może wejść w życie następnego dnia po publikacji w BOP. Od 2024 r. w Andaluzji wykreślono 6 771 lokali turystycznych (Vozpópuli, 21.03.2025). W Fuengiroli i Rincón wymóg niezależnego wejścia od ulicy w praktyce wyklucza nowy STR w typowym bloku. Jeśli źródło komercyjne się potwierdzi, STR w Fuengiroli Centrum będzie wykonalny prawie wyłącznie w lokalach z rejestracją sprzed II 2024.

Przeniesienie rejestracji przy zakupie. Według źródła komercyjnego rejestracja RTA jest związana z lokalem i przechodzi na kupującego po zgłoszeniu zmiany operatora (Directimo). Procedury nie zweryfikowano w Decreto 28/2016 w brzmieniu z Decreto 31/2024. Niepewne jest też traktowanie przeniesienia w Máladze w okresie moratorium. Lokale z istniejącą rejestracją w Máladze mogą być wyceniane z premią, której wysokości żadne źródło nie publikuje.

9.6 Lista kontrolna dla konkretnego budynku

Status gminy nie zastępuje sprawdzenia konkretnego lokalu i budynku.

Element	Co zweryfikować	Dokument / źródło	Konsekwencja wyniku negatywnego
Rejestracja RTA	Numer VFT/MA, status aktywny, zgodność adresu i liczby miejsc, procedura zmiany właściciela	Registro de Turismo de Andalucía; zaświadczenie sprzedającego	Brak rejestracji w Máladze oznacza, że STR jest niemożliwy; poza Málagą oznacza procedurę od zera ze zgodą 3/5
Statut wspólnoty	Wyraźny zakaz „hospedería”, „uso turístico” albo działalności gospodarczej	Nota simple i statut z Registro de la Propiedad	Wspólnota może wymusić zaprzestanie działalności (STS 642/2026)

Element	Co zweryfikować	Dokument / źródło	Konsekwencja wyniku negatywnego
Uchwały po 3.04.2025	Uchwały 3/5 dopuszczające lub ograniczające VUT, podwyżki opłat dla VUT	Księga uchwał (actas)	Bez zgody 3/5 nowy lokal turystyczny jest niemożliwy
Zgodność planistyczna	Dopuszczalność VUT pod adresem; lokal nie może być parterem ani przekształconym lokalem usługowym (Marbella)	Certyfikat urbanistyczny gminy	STR niewykonalny
Niezależne wejście	Wymóg w Fuengiroli i Rincón, a w Máladze przed moratorium	Gmina (urbanismo)	STR niewykonalny w typowym bloku
Decreto 31/2024	Klimatyzacja i ogrzewanie w sypialniach i salonie, 14 m² na miejsce, łazienki, wentylacja, zaciemnienie	Oględziny; Catastro (powierzchnia)	Koszt dostosowania przed rejestracją
Koszty stałe	Rzeczywista opłata wspólnoty, derramas, rachunek IBI i basura	Zaświadczenie zarządcy wspólnoty; rachunki	Wpływ na dochód z najmu
Stan prawny	Obciążenia, zaległości wspólnoty, plusvalía	Nota simple; certyfikat zarządcy	Ryzyko prawne lub finansowe
Rynek najemców LTR	Głębokość podaży i popytu LTR w promieniu dzielnicy (ogłoszenia, czas najmu)	idealista, Fotocasa	Słaba opcja wyjścia ze STR

9.7 Tabele danych

Ceny, czynsze i transakcje według gmin

Gmina	Cena ofert. IX 2026 €/m² (r/r)	Valor tasado II kw. 2026 €/m² (r/r)	Czynsz ofert. IX 2026 €/m²/mies. (r/r)	SERPAVI 2024 €/m²/mies.	Transakcje 2025 (r/r)	Transakcje I półr. 2026 r/r
Málaga	3 969 (+4,1%)	3 320 (+14,8%)	16,5 (+3,9%)	9,55	6 301 (−13,0%)	−0,1%
Torremolinos	4 199 (+7,1%)	3 758 (+7,9%)	17,9 (+1,7%)	10,17	1 990 (+27,1%)	−22,7%
Benalmádena	4 188 (+5,1%)	3 783 (+12,8%)	17,2 (+5,6%)	10,08	2 070 (−10,0%)	−13,3%
Fuengirola	4 452 (+1,1%)	3 758 (+14,8%)	17,2 (+6,8%)	9,29	2 169 (−9,3%)	+19,7%
Mijas	3 717 (+8,5%)	3 365 (+11,6%)	17,1 (+7,2%)	8,68	3 190 (−16,1%)	+10,1%
Marbella	5 967 (+3,2%)	4 528 (+15,6%)	23,6 (+8,7%)	9,63	4 399 (−7,3%)	−19,8%
Benahavís	5 602 (+6,5%)	n/p	ok. 21 (odczyty 20,8–21,8)	10,77	711 (−11,1%)	−16,4%
Estepona	5 021 (+17,1%)	3 518 (+12,1%)	21,1 (+6,2%)	8,36	3 466 (+9,6%)	−16,5%
Casares	3 197 (−3,7%) VIII	n/p	14,6 (+3,6%) VIII	10,29	635 (+1,4%)	−17,2%
Manilva	3 043 (+11,3%)	n/p	13,3 (+2,9%)	8,13	1 122 (−17,0%)	−11,6%
Rincón de la Victoria	3 610 (+15,8%)	3 506 (+14,1%)	13,8 (+7,0%)	8,74	860 (+9,4%)	−37,5%
Vélez-Málaga (gmina)	2 249 (+26,2%)	2 788 (+20,8%)	11,4 (+13,7%)	6,84	1 410 (−15,4%)	−13,0%
– Torre del Mar	3 459 (+10,8%)	–	13,9 (+12,1%) VIII	–	–	–
Torrox	3 190 (+7,5%)	n/p	13,0 (+10,3%)	7,76	820 (−5,1%)	−22,5%
Nerja	3 964 (+4,4%)	n/p	15,1 (r/r n.d.)	7,92	582 (+16,2%)	−11,0%

Źródła: ceny i czynsze ofertowe według idealista, sprzedaż i idealista, najem, poziom gminy. Valor tasado według Ministerio 35103500.XLS; Ministerio nie publikuje go dla gmin poniżej 25 tys. mieszkańców. Transakcje według Ministerio 34010210.XLS. SERPAVI według bazy Ministerio 2011–2024; jest to mediana czynszów istniejących umów z zeznań IRPF, czyli dolna granica, a nie czynsz nowej umowy. Odczyt Torre del Mar

pochodzi z notatek badawczych; w pobraniu kontrolnym strona idealista zwróciła błąd 404, więc wiarygodność tego odczytu jest niska. Wzrost transakcji w Fuengiroli i Mijas w I półroczu 2026 r. wynika z oddań rynku pierwotnego, bo sprzedaż na rynku wtórnym spadła tam o 3% i 13%.

Rentowność brutto LTR gmin 2016–2026

Gmina	2016	2019	2021	2023	2024	2025	2026
Málaga	5,6%	5,7%	5,1%	5,8%	5,8%	5,0%	5,0%
Torremolinos	5,7%	5,7%	5,6%	6,0%	5,9%	5,4%	5,1%
Benalmádena	5,4%	5,2%	5,2%	5,6%	5,2%	4,9%	4,9%
Fuengirola	5,2%	4,7%	4,6%	4,8%	4,6%	4,4%	4,6%
Mijas	5,0%	5,3%	4,9%	5,5%	5,5%	5,6%	5,5%
Marbella	4,9%	4,5%	4,4%	4,5%	4,4%	4,5%	4,8%
Benahavís	5,0%	4,2%	4,2%	4,8%	5,3%	5,0%	4,5%
Estepona	5,2%	5,2%	4,6%	5,6%	5,3%	5,6%	5,0%
Casares (VIII)	n/d	5,0%	4,5%	6,1%	5,8%	5,2%	5,5%
Manilva	5,0%	5,0%	5,2%	5,5%	6,1%	5,7%	5,2%
Rincón de la Victoria	4,6%	5,2%	5,2%	5,5%	5,4%	5,0%	4,6%
Vélez-Málaga	n/d	5,1%	6,1%	n/d	7,8%	6,7%	6,1%
Torrox	4,5%	4,7%	4,7%	5,3%	5,1%	4,8%	4,9%
Nerja	n/d	3,8%	3,6%	4,2%	4,1%	n/d	4,6%

Źródło: idealista, raporty historyczne, wrzesień każdego roku (Casares: sierpień); „n/d” – brak publikacji czynszu.

Rentowność brutto LTR według typu i gminy

Gmina	1 sypialnia	2 sypialnie	3 sypialnie	4+ sypialni	Szeregowiec / bliźniak	Willa
Málaga	4,7%	5,4%	5,3%	4,3%	5,1%	3,4%
Torremolinos	5,6%	5,1%	5,5%	–	–	–
Benalmádena	5,5%	4,9%	5,4%	–	5,7%	–
Fuengirola	5,4%	4,9%	5,7%	–	3,5%	–
Mijas	5,6%	5,1%	5,5%	–	5,9%	4,7%
Marbella	4,6%	5,3%	4,8%	5,4%	5,4%	4,3%
Benahavís	–	6,3%	5,4%	3,7%	–	4,5%
Estepona	5,9%	6,0%	5,2%	8,3%	4,7%	5,1%
Manilva	–	5,6%	–	–	–	–
Nerja	4,3%	3,3%	–	–	–	3,8%

Źródło: idealista, próbka 16.10.2026; „–” oznacza mniej niż 10 ofert najmu długoterminowego.

Oferty sprzedaży i najmu w 10 gminach

Gmina	Oferty sprzedaży	Oferty najmu (wszystkie)	w tym długoterminowe	w tym sezonowe
Málaga	5 140	1 535	909	626
Torremolinos	1 327	392	161	231

Gmina	Oferty sprzedaży	Oferty najmu (wszystkie)	w tym długoterminowe	w tym sezonowe
Benalmádena	2 219	532	185	347
Fuengirola	2 778	603	216	387
Mijas	4 111	498	267	231
Marbella	7 992	2 750	2 085	665
Benahavís	2 175	417	363	54
Estepona	5 386	990	780	210
Manilva	1 062	134	63	71
Nerja	628	129	57	72

Źródło: idealista, liczba ogłoszeń 16.10.2026. Część ogłoszeń najmu nie ma oznaczenia okresu.

Najem turystyczny w Máladze według typu lokalu

Segment (Málaga, aktywne całe lokale)	Oferty	Mediana ceny za noc	Mediana nocy w roku	Mediana recenzji w roku	Mediana przychodu
Kawalerka	596	125 €	78	12	10 850 €
Mieszkanie 1 sypialnia	2 928	133 €	102	16	13 432 €
Mieszkanie 2 sypialnie	1 901	171 €	80	13	15 408 €
Mieszkanie 3 sypialnie	859	201 €	66	9	13 908 €
Mieszkanie 4+ sypialni	205	296 €	54	8	18 055 €
Dom / willa 3 sypialnie	111	240 €	60	9	15 408 €
Dom / willa 4+ sypialni	154	493 €	48	8	27 216 €

Źródło: Inside Airbnb, Málaga, 28.09.2026; aktywna oferta = co najmniej jedna recenzja w ostatnich 12 miesiącach. Noce i przychód to szacunki na podstawie recenzji, niższe niż w danych AirDNA.

9.8 Źródła

Dane urzędowe

Źródło	Zakres	Okres	Link
INE – padrón municipal (t. 2882)	Ludność gmin	1.01.2025	ine.es t=2882
INE – viviendas turísticas (t. 39363, 39366)	VUT, miejsca, % zasobu	V 2025–V 2026	ine.es t=39363; t=39366
INE – EOH puntos turísticos i strefa (t. 2078, 2076, 2039, 2013, 46298, 46297)	Przyjazdy, noclegi, obłożenie, ADR	2024–VIII 2026	t=2078; t=2076; t=2039; t=46298; t=46297
INE – EOAT (t. 2019, 2022, 2082, 2083)	Apartamenty turystyczne	2024–VIII 2026	t=2019; t=2022; t=2082
INE – IPVA (t. 59060)	Indeks czynszów	2022–2024	t=59060
Ministerio de Vivienda – valor tasado	€/m², gminy >25 tys.	II kw. 2025–II kw. 2026	35103500.XLS; 35101000.XLS
Ministerio de Vivienda – transakcje	Liczba, nowe/wtórne, rezydencja	2023–I półr. 2026	34010210.XLS; 34010250.XLS; 340101d0.XLS
Ministerio – SERPAVI 2011–2024	Czynsze umów	2024	baza SERPAVI
AENA – AGP statystyki	Pasażerowie	2025; VII 2026	2025; VII 2026

Źródło	Zakres	Okres	Link
BOJA – Decreto 31/2024	Wymogi VUT	2.02.2024	BOJA 2024/24/50
Junta – anteproyecto Ley de Turismo (v5)	Projekt ustawy	II 2025	PDF
AEAT – Manual no residentes	IRNR	2026	AEAT
Urbanismo Málaga – Instrucción 1/2024	Wymogi VUT Málaga	2024	PDF
Málaga STO – infografika 2025	Wskaźniki turystyczne miasta	2025	PDF
Benalmádena – bilans turystyki 2025	Hotele, RTA	I–XI 2025	PDF
EBC przez Banca d'Italia – kursy referencyjne	USD/EUR	16.09.2026; 15.10.2026	16.09.2026; 15.10.2026

Dane rynkowe, dostawcy i operatorzy

Źródło	Zakres	Okres	Link
idealista – raporty cen sprzedaży i najmu	€/m², gminy i dzielnice	IX 2016–IX 2026	sprzedaż; najem
AirDNA – rynki prowincji Málaga, Málaga, Marbella	ADR, obłożenie, oferty	TTM do IX 2026	lista; Málaga; Marbella; Marbella podaż
Airbtics – Málaga, Marbella, Benalmádena	ADR dzielnic	II 2025–I 2026	Málaga; Marbella; Benalmádena
Inside Airbnb – Málaga	Oferty, kalendarz	scrape 28.09.2026	listings; calendar; założenia
Brains RE News	Notariado, Trójkąt Złoty; strefy napięte; BTR	2026	rynek Marbella; strefy napięte; Azora/GIC
Directimo	Zasady najmu turystycznego według gmin (źródło komercyjne)	7.09.2026	link
Viva Costa del Sol	Licencje VUT 2026	IV 2026	link
andalucia.com – nowe hotele	Pipeline hotelowy (agregator)	2025–2029	link

Prasa i źródła fachowe (regulacje, popyt)

Źródło	Temat	Data	Link
El Español	Regulacja VUT w prowincji, dane INE	25.06.2026	link
El Español	TSJA podtrzymuje strategię Málagi	10.04.2026	link
El Español	Trójkąt Złoty: rynek, różnica cen	3.06.2026	link
El Español	Obłożenie hoteli VII–IX 2026 (AEHCOS)	31.07.2026	link
Tourinews	Zawieszenie licencji VUT w Máladze	13.08.2025	link
Idealista News	Unieważnienie NRUA (STS 620/2026)	21.05.2026	link
Idealista News	STS 642/2026, zasada 3/5	2026	link
Economist & Jurist	„Hospedería” a lokale turystyczne	2026	link
Skift; Diari de Tarragona	NRUA, skutki dla platform	22.05.2026; 1.08.2026	Skift; Diari

Źródło	Temat	Data	Link
fiscal-impuestos.com (CEF); Diario de Avisos; Artículo 14	RDL 26/2026 i 27/2026 oraz ich uchylenie	2–3.10.2026	CEF; Diario de Avisos; Artículo 14
Hosteltur; Vozpópuli	Propozycja IVA 21%	VI 2026	Hosteltur; Vozpópuli
Vozpópuli; Osborne Clarke	DL 1/2025, wykreślenia VUT	III 2025	Vozpópuli; Osborne Clarke
El Debate	Benalmádena: nasycenie VUT	26.09.2024	link
El Debate	Hotele Costa del Sol, I półr. 2026	28.07.2026	link
ESdiario; Teleprensa/Europa Press	Podatek turystyczny	22.12.2025; 5.10.2026	ESdiario; Teleprensa
Infobae/EFE (Exceltur)	Miejsca w VUT latem 2026	12.10.2026	link
Murcia Today (bilans TCS)	Turyści i miejsca 2025	2026	link
UMA	Badanie VUT w Marbelli	19.02.2025	link

Typy nieruchomości, liczba sypialni i popyt

Źródło	Zakres	Okres	Link
idealista – wyszukiwarka ofert	Liczba ofert i próbka ogłoszeń sprzedaży i najmu według typu i liczby sypialni, 10 gmin	16.10.2026	idealista.com
idealista – szybkość sprzedaży według sypialni	Málaga-miasto	III kw. 2025	link
idealista – segment luksusowy według typu	Costa del Sol	IV kw. 2024	link
The Olive Press (za idealista) – presja popytu w gminach	10 gmin	II kw. 2026	link
Registradores – ERI IV kw. 2025	Udział cudzoziemców, narodowości	IV kw. 2025	PDF
DM Properties (raporty agencji)	Złoty Trójkąt: cudzoziemcy, narodowości, czas sprzedaży, rabaty	2025; I półr. 2026	2025; I półr. 2026
Global Property Guide	Rentowność brutto według liczby sypialni, Málaga i Marbella	III kw. 2026	link
bnbcalc (dostawca danych)	Przychód STR według liczby sypialni, Málaga i Marbella	12 mies. do IX 2026	Marbella; Málaga
AirROI (dostawca danych)	Struktura ofert STR według sypialni i typu, 7 gmin	VIII 2025 – VII 2026	Marbella

Materiał informacyjny Mormul Capital Estates. Przedstawione wskaźniki są ofertowe i brutto: opisują relację przychodu z najmu do ceny zakupu przed kosztami, podatkami i finansowaniem. Nie stanowią porady inwestycyjnej, prawnej ani podatkowej ani obietnicy przyszłych wyników. Wynik konkretnej nieruchomości zależy od jej ceny, stanu, budynku i sposobu najmu.