**Marzysz o życiu w Hiszpanii? Eksperci radzą, na co zwrócić uwagę przed przeprowadzką**

Wakacyjna fascynacja hiszpańskim słońcem często prowadzi do planów o stałym zamieszkaniu nad Morzem Śródziemnym. Eksperci radzą: zanim podejmiemy decyzję, warto poznać odpowiedzi na kilka kluczowych pytań.

Sezon urlopowy to czas, gdy tysiące Polaków odwiedza hiszpańskie wybrzeża. Dla wielu wakacyjny zachwyt słońcem i morzem przeradza się w konkretne plany emigracyjne. Według danych hiszpańskiego ministerstwa, w 2024 roku Polacy kupili ponad 4200 nieruchomości w Hiszpanii – czterokrotnie więcej niż przed pandemią.

– Lipiec i sierpień to u nas intensywny okres. Klienci wracają z wakacji oczarowani i chcą od razu działać. Pomagamy im uporządkować plany, zaczynając od odpowiedzi na kilka podstawowych pytań – mówi Robert Reiski, współwłaściciel agencji nieruchomości By-Bright, która specjalizuje się w obsłudze polskich klientów na Costa del Sol.

**Jaki cel przyświeca przeprowadzce?**

Pierwszym krokiem jest określenie, czy szukamy domu na stałe, drugiego domu wakacyjnego, czy inwestycji pod wynajem. Od tego zależy wybór typu nieruchomości i lokalizacji.

– Klient szukający domu na stałe zwraca uwagę na inne parametry niż inwestor. Liczy się dostęp do szkół, opieki zdrowotnej, codziennych usług. Inwestor patrzy na potencjał wynajmu i wzrost wartości – wyjaśnia Robert Reiski.

Dla osób planujących pracę zdalną kluczowa jest stabilna infrastruktura internetowa i przestrzeń do pracy. Rodziny z dziećmi muszą rozważyć dostępność szkół międzynarodowych lub dwujęzycznych. Seniorzy powinni sprawdzić dostęp do opieki medycznej i czy okolica jest przyjazna dla osób starszych.

**Wynająć czy od razu kupić?**

Strategia zależy od pewności co do planów życiowych. Dla osób niepewnych konkretnej lokalizacji eksperci sugerują rozpoczęcie od wynajmu.

– Rok wynajmu to inwestycja w wiedzę. Pozwala poznać różne dzielnice, zrozumieć lokalny rytm życia, sprawdzić rzeczywiste koszty. Widzimy klientów, którzy po roku wynajmu kupują w zupełnie innej lokalizacji niż początkowo planowali – mówi Joanna Ossowska-Rodziewicz, współwłaścicielka By-Bright.

Wynajem długoterminowy na Costa del Sol kosztuje od 800 euro miesięcznie za dwupokojowe mieszkanie do 2500 euro za dom z ogrodem. To pozwala przetestować życie w Hiszpanii bez dużego zobowiązania finansowego i lepiej poznać region przed podjęciem decyzji o zakupie.

**Gdzie dokładnie zamieszkać?**

Costa del Sol to nie tylko Marbella. Region oferuje zróżnicowane lokalizacje, każda z własnym charakterem i poziomem cenowym.

– Marbella to premium z pełną infrastrukturą, ale ceny zaczynają się od miliona euro za dom. Estepona oferuje autentyczną atmosferę i nowe inwestycje w cenach o 30-40 proc. niższych. Benahavís to prestiż i góry, idealne dla szukających spokoju. Manilva i Casares to opcje budżetowe z pięknymi widokami – mówi Joanna Ossowska-Rodziewicz.

Wybór między życiem przy plaży a lokalizacją w głębi lądu to kwestia priorytetów. Bliskość morza oznacza wyższe ceny, większy ruch turystyczny i wilgoć. Lokalizacje górskie oferują spokój, lepsze powietrze i często spektakularne widoki, ale wymagają dojazdu do plaży.

**Jakie są rzeczywiste koszty?**

Budżet to nie tylko cena nieruchomości. Do kosztów zakupu należy doliczyć 10-15 proc. na podatki, notariusza i formalności. Roczne koszty utrzymania nieruchomości to podatek katastralny IBI, który na Costa del Sol wynosi 0,4-0,64 proc. wartości katastralnej (np. Marbella 0,64 proc., Estepona 0,51 proc., Benalmádena 0,4 proc.). W praktyce oznacza to 300-800 euro rocznie dla standardowego mieszkania, a kwoty rzędu 1500 euro dotyczą już dużych, luksusowych rezydencji. Do tego dochodzi wspólnota mieszkaniowa – od 60 euro miesięcznie za podstawowe utrzymanie po nawet 500 euro w ekskluzywnych kompleksach z basenem, siłownią, ochroną 24h i tropikalnymi ogrodami. Dodatkowo płacimy za media.

Dla osób rozważających kredyt hipoteczny hiszpańskie banki oferują finansowanie z oprocentowaniem około 3,5 proc. – znacznie niższym niż w Polsce, gdzie stawki sięgają 7-8 proc. Obcokrajowcy mogą liczyć na kredyt do 70 proc. wartości nieruchomości.

– Często zapominamy o kosztach adaptacji nieruchomości. Hiszpańskie domy rzadko mają centralne ogrzewanie, klimatyzacja wymaga modernizacji, a w starszych budynkach trzeba wymienić instalacje. To mogą być dodatkowe koszty – zwraca uwagę Joanna Ossowska-Rodziewicz.

Dla nierezydentów dochodzi podatek od nieruchomości niewynajmowanej oraz wyższe stawki przy sprzedaży. Osoby spędzające w Hiszpanii większą część roku stają się rezydentami podatkowymi.

**Formalności krok po kroku**

Podstawą jest numer NIE – bez niego nie załatwimy żadnych formalności. Można go wyrobić w konsulacie w Polsce lub po przyjeździe do Hiszpanii.

Kolejne kroki to:

* Otwarcie konta bankowego (wymaga NIE i dowodu adresu)
* Rejestracja w systemie opieki zdrowotnej
* Wymiana prawa jazdy (obowiązkowa po 6 miesiącach dla rezydentów)
* Rejestracja w urzędzie miasta (empadronamiento)

– System hiszpański opiera się na zaświadczeniach. Empadronamiento potrzebne jest do szkoły dla dzieci, rejestracji u lekarza, a nawet do karty rabatowej w supermarkecie. To podstawowy dokument potwierdzający miejsce zamieszkania – wyjaśnia Robert Reiski.

**Adaptacja do hiszpańskiej rzeczywistości**

Hiszpańskie tempo życia różni się od polskiego. Urzędy często pracują tylko do 14:00, sjesta między 14:00 a 17:00 jest respektowana, a załatwianie spraw może trwać dłużej niż w Polsce.

– „Mañana" to nie jest stereotyp, to rzeczywistość. Jeśli hydraulik mówi, że przyjdzie jutro, może to oznaczać pojutrze lub za tydzień. Trzeba się nauczyć cierpliwości i zawsze mieć plan B – mówi Robert Reiski.

Costa del Sol to region bardzo międzynarodowy, gdzie można funkcjonować komunikując się tylko po angielsku. Niemniej znajomość hiszpańskiego, nawet podstawowa, znacznie ułatwia codzienne życie i pomaga w nawiązywaniu kontaktów z lokalną społecznością.

**Życie w międzynarodowej społeczności**

Costa del Sol to mozaika narodowości. Oprócz Hiszpanów mieszkają tu Brytyjczycy, Skandynawowie, Niemcy i coraz więcej Polaków. To ułatwia adaptację, ale może też tworzyć „bańki" narodowościowe.

– Widzimy dwa skrajne podejścia – jedni zamykają się w polskiej społeczności, inni całkowicie się asymilują. Najzdrowsze jest znalezienie balansu – korzystanie ze wsparcia rodaków przy jednoczesnym poznawaniu lokalnej kultury – radzi Joanna Ossowska-Rodziewicz.

Dla rodzin z dziećmi ważny jest wybór szkoły. System hiszpański jest bezpłatny, ale wymaga znajomości języka. Szkoły międzynarodowe kosztują na Costa del Sol kosztują zazwyczaj od około 600 euro miesięcznie (przedszkole), do 1 500–2 200 euro miesięcznie (szkoła podstawowa i średnia), ale oferują kontinuum edukacyjne i łatwiejszą adaptację.

**Czego warto być świadomym**

Eksperci zwracają uwagę na typowe wyzwania: niedoszacowanie kosztów utrzymania, wybór lokalizacji bez wcześniejszego poznania okolicy oraz brak przygotowania na różnice kulturowe.

– Klienci często decydują się na zakup w pierwszej lokalizacji, którą zobaczą, oczarowani słońcem i morzem. Po roku odkrywają aspekty, których wcześniej nie wzięli pod uwagę – hałas z autostrady, wilgoć w zimie czy trudności z parkowaniem w sezonie. Dlatego zawsze doradzamy dokładne poznanie okolicy – mówi Joanna Ossowska-Rodziewicz.

Warto też pamiętać o realnych kosztach remontów czy konieczności ubezpieczenia zdrowotnego na okres przejściowy.

**Kiedy Hiszpania to dobry wybór?**

Przeprowadzka do Hiszpanii sprawdza się dla osób gotowych na zmianę tempa życia, otwartych na nową kulturę i przygotowanych finansowo. Nie jest to rozwiązanie dla szukających szybkiego wzbogacenia czy uciekających przed problemami.

– Hiszpania oferuje jakość życia, której trudno doświadczyć w Polsce – 300 słonecznych dni, aktywność przez cały rok, międzynarodowe środowisko. Ale to wymaga adaptacji i cierpliwości. Dla tych, którzy są na to gotowi, to jedna z najlepszych decyzji życiowych – podsumowuje Robert Reiski.

Kluczem do udanej przeprowadzki jest realistyczne planowanie, dokładne rozpoznanie lokalizacji i przygotowanie na okres adaptacji. Eksperci zgodnie radzą: przed podjęciem ostatecznej decyzji warto przyjechać na dłuższy rekonesans i przetestować wymarzone miejsce w różnych porach roku.