

PIACI ELEMZÉS

Ugrásszerű drágulás a spanyol ingatlanpiacon

Hol koncentrálódik a növekedés, és miért?

Országos, regionális és helyi trendek elemzése
Fókuszban: San Pedro del Pinatar

2025. november | Idealista.com (2025. október), Fotocasa (2014. január – 2025. október)

Országos helyzetkép

A spanyol ingatlanpiac történelmi csúcsok közelében

NEMZETI ÁTLAG

€2,789

/m² (2025 okt)

ÉVES ÁRNÖVEKEDÉS

+18%

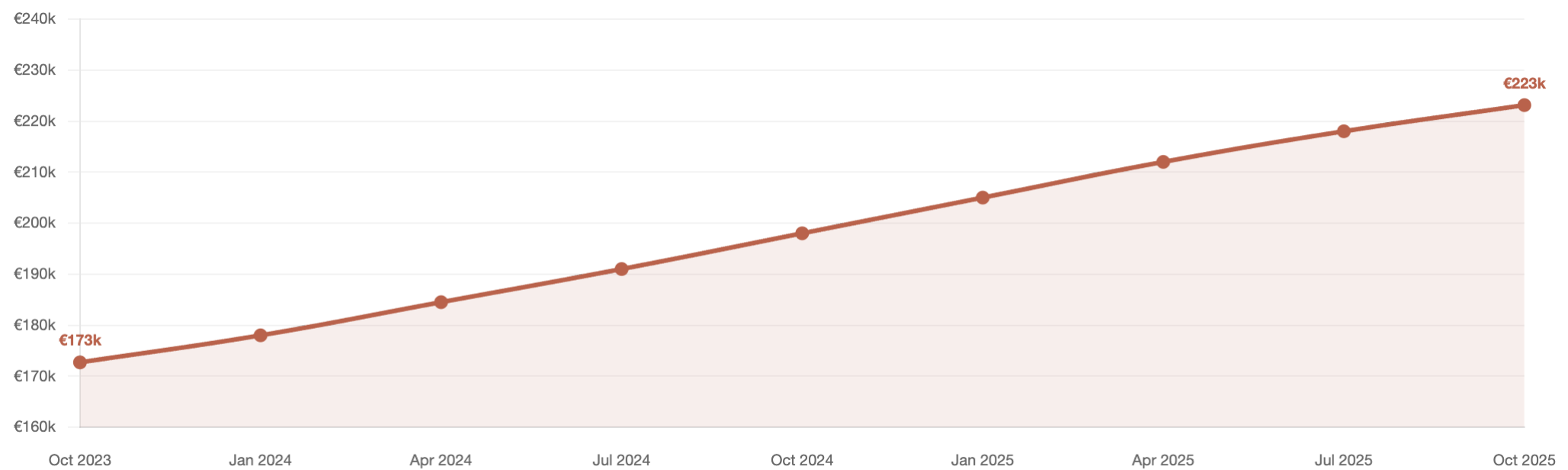
Éves összevetés

2 ÉVES DRÁGULÁS

+€50,429

80m²-es lakás esetén

80m²-es Lakás Árának Fejlődése (Nemzeti Átlag)



47

Vizsgált tartományok

17

Autonóm közösségek

800+

Elemzett települések

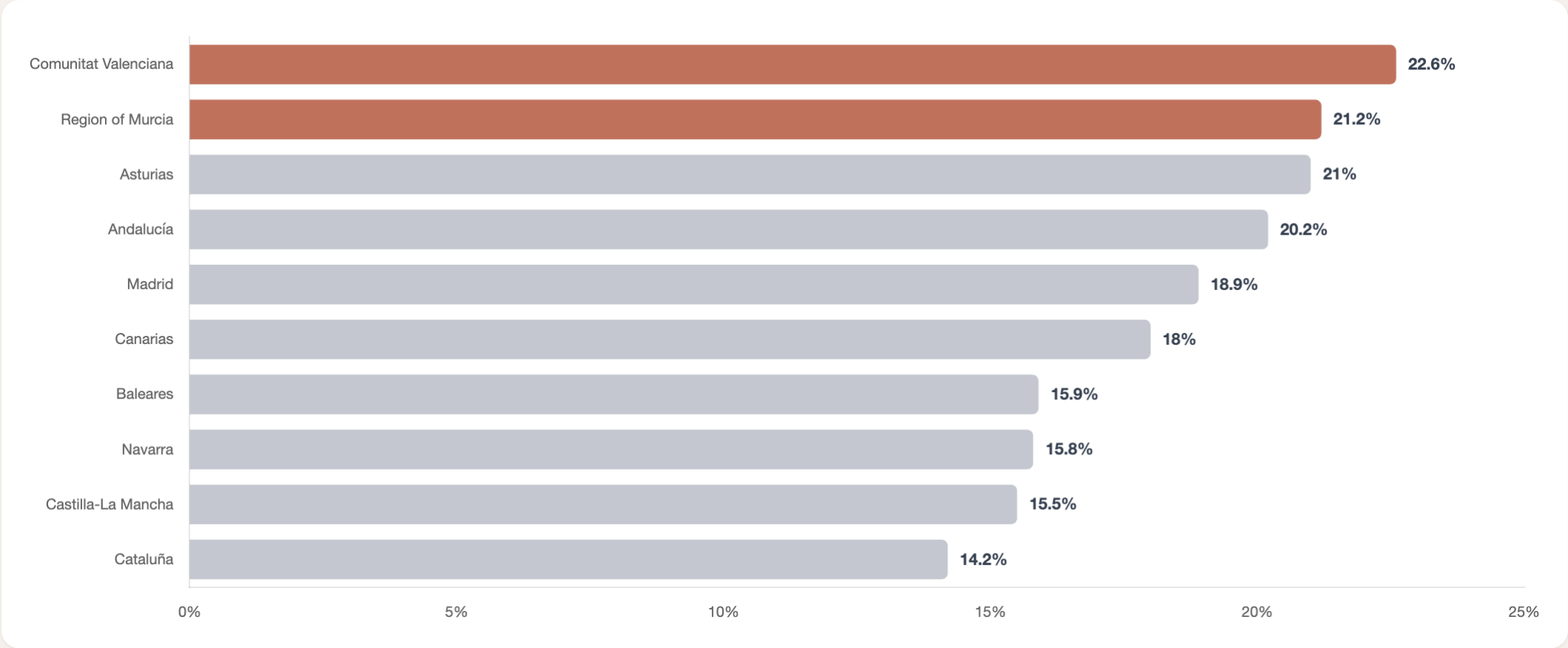
2025 okt

Legfrissebb adatpont

Az adatok **publikált árakat** tükröznek az Idealista.com-ról — Spanyolország vezető ingatlanportáljáról

Autonóm közösségek szerinti növekedés

Top 10 régió éves árnövekedés alapján (2025. október)



Comunitat Valenciana és **Murcia régió** vezeti a spanyol növekedési rangsort: mindkettő 21% feletti éves drágulással, jócskán a 18%-os országos átlag fölött.

Kulcsfelismerés: A mediterrán régiókat ugyanazok a tényezők húzzák: tengerparti életminőség, a hagyományos piacokhoz képest kedvezőbb árak (Costa Brava, Costa del Sol), erősödő expat közösségek és javuló infrastruktúra. A délkeleti folyosó Spanyolország új ingatlan-hotspotja.

Murcia régió fókuszban

Tengerparti régió, amely jóval az országos átlag felett teljesít



ÉVES ÁRNÖVEKEDÉS

+21.2%

+18%-os országos átlaggal szemben

ÁTLAGOS ÁR

€1,767/m²

37%-kal az országos átlag alatt (€2,789)

ORSZÁGOS HELYEZÉS

#2 növekedés alapján

Csak Comunitat Valenciana előzi meg

Miért Murcia?

- 300+ napsütöses nap évente
- 250 km tengerpart (Mar Menor és Földközi-tenger)
- Corvera és Alicante repülőterek közelsége
- Alacsonyabb megélhetési költség a tengerparti riválisokhoz képest

Helyi piaci áttekintő

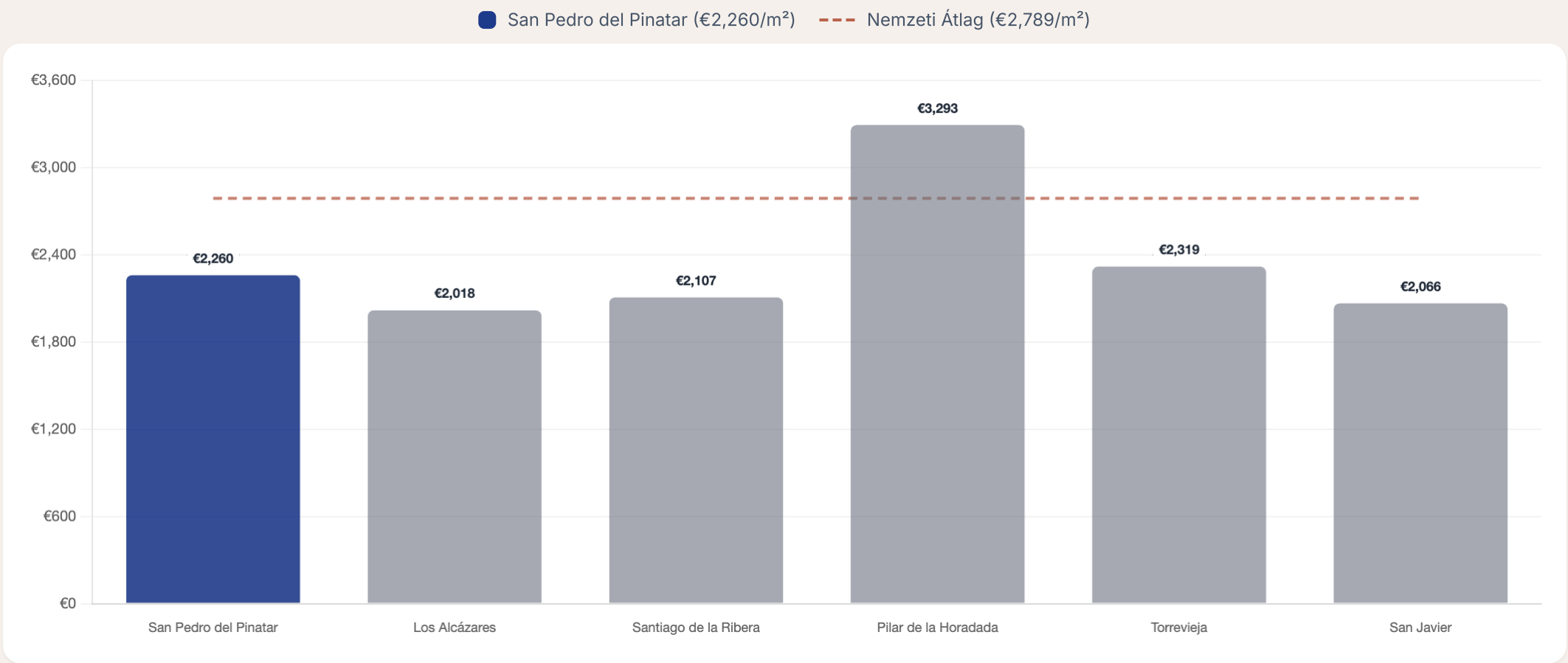
Costa Cálida településeinek összehasonlítása (2025. október)

Forrás: Idealista.com ingatlanportál

Település	Jelenlegi ár	3 hónap	6 hónap	Éves növekedés
San Pedro del Pinatar	€2,260/m ²	+8.8%	+15.6%	+36.8%
Los Alcázares	€2,018/m ²	+1.3%	+10.3%	+22.2%
Santiago de la Ribera	€2,107/m ²	+4.2%	+11.8%	+18.9%
Pilar de la Horadada	€3,293/m ²	+3.2%	+9.1%	+15.3%
Torrevieja	€2,319/m ²	+3%	+7.2%	+14.1%
San Javier	€2,066/m ²	+6.1%	+13.6%	+13.5%

Jelenlegi árak összehasonlítása

Négyzetméterár településenként (€/m²)



Fő ármegállapítások

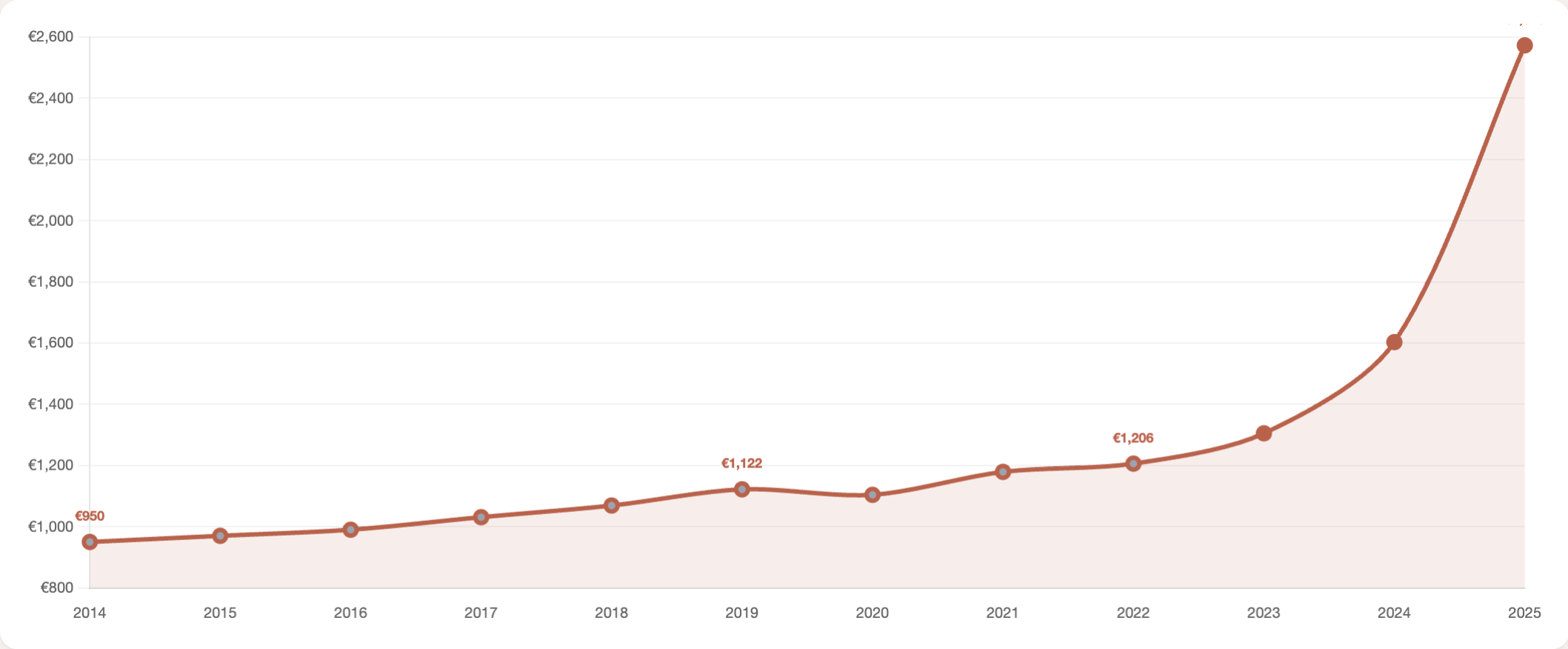
- **Pilar de la Horadada** prémium árszinten van (€3 293/m²)
- **San Pedro** a legjobb ár-érték: €2 260/m², a legnagyobb növekedéssel
- Minden település a €2 789/m² országos átlag alatt

Értékajánlat

Noha Spanyolország egyik leggyorsabb növekedését produkálja (+36,8%), San Pedro del Pinatar még mindig **19%-kal az országos átlag alatt** van.

Egy kiemelkedő pálya

San Pedro del Pinatar árának alakulása (2014-2025)



KEZDŐPONT

€950

/m² (2014)

JELENLEGI ÁR

€2,573

/m² (2025 okt)

ÖSSZES NÖVEKEDÉS

+171%

11 év alatt

A történet: San Pedro del Pinatar a válság utáni „alku” (€950/m² 2014-ben) státuszból Spanyolország egyik leggyorsabban dráguló piacává vált. **Az árak az elmúlt 2 évben önmagukban 60%-kal ugrottak.**

Nemzeti jelentőség

Spanyolország leggyorsabban dráguló települései (2025. október)

Forrás: Fotocasa történeti árkövetés

Helyezés	Település	Tartomány	Éves Növekedés
1	Vera	Almería	+72.9%
2	Vandellòs i l'Hospitalet	Tarragona	+67.5%
3	Salvaterra de Miño	Pontevedra	+62.6%
4	Moncofa	Castellón	+60.4%
5	San Pedro del Pinatar	Murcia	+53.5%
6	Salobreña	Granada	+52.9%
7	Los Realejos	Tenerife	+50.3%

San Pedro del Pinatar: az élmezőnyben éves árnövekedésben

Megjegyzés az adatforrásokról

Miért láthat eltérő növekedési számokat San Pedro del Pinatar esetében



Idealista

Spanyolország legnagyobb ingatlanportálja

+36.8%

Az éves növekedést a négyzetméterenkénti **medián publikált árak** alapján számolja. A legnagyobb minta, a legrészletesebb helyi adatokkal.



Fotocasa

Történeti mélység 2014 óta

+53.5%

Más számítási módszert alkalmaz, és eltérő ingatlantípusokat von be az adataiba. Függetlenül ellenőrzi a trendeket.

Kulcsfelismerés: A különbség a módszertanból fakad; mindkét forrás erős növekedést jelez San Pedro del Pinatarban. Döntésnél a konzervatívabb Idealista-érték (+36,8%) biztonságos kiindulópont, de még ez is bőven az országos átlag (+18%) felett van.

Három Alapvető Felismerés

1

**Koncentrált Nemzeti
Növekedés**

+18%

Spanyolország éves átlaga, de a növekedés nem egyenletes a régiókban.

2

**Murcia Kulcsfontosságú
Hotspot**

+21.2%

Jelentősen meghaladja a nemzeti átlagot.

3

San Pedro élen jár

+37-54%

Kiemelkedő növekedés mindkét módszertan szerint.

Mi áll az ugrásszerű növekedés mögött?

Strukturális kínálat–kereslet egyensúlytalanság

Korlátozott

Új építésű kínálat

Magas

Nemzetközi kereslet

Növekvő

Távmunka érdeklődés

||

...amit a nagyon aktív kereslet és a strukturálisan korlátozott kínálat közötti erős egyensúlytalanság hajt. Az árak soha nem álltak ilyen magasan ilyen szűk kínálat mellett.



María Matos

Tanulmányok Igazgatója, Fotocasa

A tengerparti adásvételek több mint
30%-ában külföldi a vevő

Murcia építési engedélyek
2008 óta történelmi mélyponton

A Központ Felfedve

+36.8% → +53.5%

Idealista

Fotocasa

San Pedro del Pinatar árnövekedése forrástól függetlenül kiemelkedő, a leggyorsabban dráguló települések között tartja.

Jelenlegi ár: **€2,573/m²** | Még mindig 19%-kal az országos átlag alatt van

A két érték módszertani eltérésből fakad; mindkét adat erős drágulást jelez.

Fontos Jogi Nyilatkozat

Ez a dokumentum **csak tájékoztató jellegű** és nem minősül pénzügyi, jogi vagy befektetési tanácsadásnak. Minden adat medián publikált árakat tükröz, nem lezárt tranzakciókat. A múltbeli teljesítmény nem garantálja a jövőbeli eredményeket. Az ingatlanértékek csökkenhetnek és növekedhetnek is.

Adatforrások

- Idealista.com ingatlanportál (2025 október)
- Fotocasa havi árkövetés (2014 jan - 2025 okt)
- Instituto Nacional de Estadística (INE)

Módszertani Megjegyzés

Minden ár a négyzetméterenkénti medián publikált árakat tükrözi. A növekedési ráták évenkénti számítások. Regionális összehasonlítások autonóm közösségi átlagokon alapulnak.

Készen áll a következő lépésre?

Személyre szabott tanácsadás

Akár befektetni szeretne, költözni, vagy álmai nyaralóotthonát keresi, a Spanyolotthon.hu szakértői végig támogatják.

 spanyolotthon.hu

 info@spanyolotthon.hu

 +36 30 954 7594

Szolgáltatásaink

- ✓ Ingatlan keresés és megtekintések
- ✓ Jogi és pénzügyi tanácsadás
- ✓ NIE és letelepedési segítség
- ✓ Ingatlan kezelés és bérbeadás

Miért Válassza a Spainigot?

Helyi szakértelem, többnyelvű támogatás és bevált tapasztalat a nemzetközi ügyfelek segítségével a spanyol ingatlanpiac magabiztos navigálásában.

painigo