

BELLEVUE

Spanien - Spannende Aussichten

Spanien bleibt 2026 einer der dynamischsten Ferien- und Luxusimmobilienmärkte Europas. Aber wo geht in den kommenden Monaten am meisten die Post ab? Wir haben die Antwort und küren hier die Top-Five-Gewinner-Regionen Spaniens



Ganz Spanien ist eine Bühne für Ferienimmobilien, die immer öfter zum Hauptwohnsitz werden. Aber wo ist es am besten? Wir haben nachgerechnet.

Für diese Ausgabe wollten wir es genau wissen: Wo ist der spanische Ferienimmobilienmarkt besonders „hot“. In einer aufwändigen Vor-Ort-Recherche, ergänzt und abgeglichen mit den verfügbaren Datenbanken sowie unserem BELLEVUE next Value-Index (der die Preisentwicklung aller Ferienimmobilien-Destinationen in jeweils drei und fünf Jahren prognostiziert) und den eigenen Daten von [bellevue.de](https://www.bellevue.de) haben wir die aus unserer Sicht besten fünf Regionen ermittelt.

Das Ergebnis ist klar: Zu den klaren Gewinnern der kommenden 24 Monate zählen Costa del Sol, Costa Blanca, Mallorca, Kanaren und Ibiza. Alle fünf Regionen profitieren von einem strukturellen nationalen Treiber: Spanien baut weiterhin deutlich weniger Wohnungen als benötigt. Marktanalysen sprechen von rund 100.000 Fertigstellungen pro Jahr bei einem Bedarf von etwa 167.000 Wohneinheiten; dieses Defizit hält den Preisdruck hoch.

Gleichzeitig stiegen die Preise 2026 landesweit weiter kräftig, mit besonders starken Zuwächsen in Küsten- und Inselregionen. Hinzu kommt die überdurchschnittlich starke internationale Nachfrage in genau den ausgewählten Märkten. Standorte wie Alicante, Málaga, Balearen und die Kanaren zählen zu den Hotspots ausländischer Käufer. In mehreren dieser Regionen entfällt ein Drittel oder mehr aller Käufe auf internationale Investoren.

Rang Region

1	Costa del Sol	Der kompletteste Gewinner: stärkste internationale Sichtbarkeit, breiter Luxusmarkt, hohe Liquidität sowie anhaltender Nachfrageüberhang
2	Costa Blanca	Der Value-Gewinner: starkes Wachstum bei noch breiter Erschwinglichkeit, hohe Auslandsnachfrage und gute zweite Reihe
3	Mallorca	Der Werthaltigkeits-Gewinner: extreme Knappheit, starker DACH-Fokus, hohe Zahlungsbereitschaft und ein Premium-Lebensstil
4	Kanaren	Der Ganzjahres-Gewinner: Wintersonne, Langzeitvermietung, sehr starke Preisimpulse und hohe Auslandsnachfrage
5	Ibiza	Der Prestige-Gewinner: maximaler Markenwert, knapper Luxusbestand, aber selektiver und bereits sehr teuer

1. Costa del Sol

Die Costa del Sol führt das Ranking an, weil sie aktuell Spaniens breiterster und internationalster Küstenmarkt ist. Málaga hat sich laut Marktberichten zum internationalen Immobilien-Hotspot entwickelt; ausländische Käufer stellen dort rund 42,9 Prozent des Marktes.

Zudem zählt Málaga 2026 mit rund 4.082 Euro/m² zu den teuersten Provinzen Spaniens am Bestandsmarkt; in städtischen Lagen werden sogar rund 4.241 Euro/m² genannt. Der eigentliche Vorteil der Costa del Sol liegt in ihrer Markttiefe. Marbella, Estepona, Benahavís, Mijas, Fuengirola und Málaga selbst bedienen unterschiedliche Zielgruppen – vom Ultra-Luxus bis zur hochwertigen Ferienwohnung – und schaffen damit ein Markt-Ökosystem, das robuster ist als stark monolithische Inselmärkte.

Für die kommenden 24 Monate spricht zusätzlich, dass Andalusien 2026 zu den Regionen mit besonders kräftigem Preiswachstum zählt;. Unsere Auswertungen sprechen von plus 21,4 Prozent im Jahresvergleich bei Bestandswohnungen in Andalusien.



GEWINNER Die Sonnenküste ist der klare Gewinner. Zwar ist das Preisniveau bereits recht hoch, aber der breite und sehr internationale Markt bietet dennoch gute Chancen, im Verkaufsfall das Investment auch wieder zurückzubekommen.

Preisniveau	Provinz Málaga: ca. 4.082 Euro/m ² am Bestandsmarkt städtisch ca. 4.241 Euro/m ² , ländlich ca. 2.872 Euro/m ²
Preistrend	Andalusien 2026: rund +21,4 Prozent im Jahresvergleich bei Bestandswohnungen
Besonders gefragt	Hochwertige Wohnungen und Villen, Meerblick, Gated Communities, Neubauten
Käuferherkunft	Briten besonders stark; außerdem Deutsche, Belgier, Niederländer, Italiener und nun Polen und Marokkaner
Veränderung Käufermix	Britischer Anteil sinkt leicht; Italiener, Belgier, Niederländer, Rumänen und Polen gewinnen an Bedeutung

2. Costa Blanca

Alicante blickt auf Preissteigerungen von rund 14 Prozent 2025 zurück, in Orten wie Jávea und Torrevieja sogar von über 20 Prozent. Für das erste Quartal 2026 wird auf Provinzebene für Alicante sogar ein Plus von 18,3 Prozent genannt. Die Costa Blanca ist noch günstiger als Mallorca, Ibiza oder Toplagen der Costa del Sol, bietet aber eine ähnlich überzeugende Ferienimmobilienlogik.



AUFSTEIGER Je nach Lage ist es hier noch relativ günstig. Die schon jetzt teureren Lagen punkten mit optimaler Infrastruktur und allem, was das Herz begehrt | FOTO: Privat

Preisniveau	Insgesamt unter 3.000 Euro/m ² ; ländliche Immobilien im Schnitt ca. 2.071 Euro/m ²
Preistrend	Alicante +18,3 Prozent im Q1/2026; in Teilmärkten bis über +20 Prozent
Besonders gefragt	Größere Apartments und Häuser über 100 m ² , Neubauten, Meerblick-Objekte, Villen in Altea/Jávea, bezahlbare Ferienwohnungen in Torrevieja
Käuferherkunft	Deutsche besonders stark in der Valencianischen Gemeinschaft; außerdem Briten, Franzosen, Belgier, Niederländer, Schweden und zunehmend Osteuropäer
Veränderung Käufermix	Briten bleiben wichtig, verlieren aber Marktanteile; Käufer aus Belgien, Polen, Niederlanden und Italien nehmen zu

3. Mallorca

Das Potenzial der Balearen ist weiterhin hoch, aber ein Teil des Aufwertungspfads ist bereits eingepreist. Die Inseln sind mit durchschnittlich 5.395 Euro/m² die teuerste Region Spaniens, und auch am Bestandsmarkt bleibt der Archipel mit rund 5.194 Euro/m² teuerster Markt des Landes. Trotzdem bleibt Mallorca ein klarer Gewinner, weil die Insel mehrere Qualitäten bündelt, die in unsicheren Zeiten besonders wichtig sind: extreme Angebotsknappheit, hohe internationale Sichtbarkeit, starke Nachfrage aus dem deutschsprachigen Raum und ganzjährige Lebensqualität.



EVERGREEN Die Sehnsuchtsinsel Mallorca hat trotz des hohen Niveaus weiterhin gute Aussichten auf weiteres Preiswachstum. Und top ist hier sowieso alles | FOTO: AdobeStock/Alex Tihonov

Preisniveau	Im Schnitt ca. 5.395 Euro/m ² ; Bestand ca. 5.194 Euro/m ² ; städtisch ca. 5.246 Euro/m ² , ländlich ca. 3.801 Euro/m ²
Preistrend	Balearen +15,5 Prozent im Q1/2026; Preise bleiben auf Rekordniveau
Besonders gefragt	Gebrauchtimmobilien mit 79,8 Prozent Marktanteil, außerdem Palma, Calvià, Südwesten, charaktervolle Bestandsobjekte, Fincas und hochwertige Apartments
Käuferherkunft	Deutsche Käufer 41 Prozent, Briten 9,6 Prozent, Italiener 5,4 Prozent und Schweden 3,9 Prozent
Veränderung Käufermix	DACH-Dominanz bleibt stark; gleichzeitig internationale Diversifizierung im High-End-Segment

4. Kanaren

Die Kanaren liegen in der Wahrnehmung oft hinter Balearen und Mittelmeerküste zurück, im Marktprofil aber außerordentlich stark. Die Inselgruppe liegt 2026 bei rund 3.397 Euro/m² und damit klar über dem spanischen Durchschnitt. Im ersten Quartal 2026 stiegen die Preise auf den Kanaren um 17,8 Prozent; Santa Cruz de Tenerife kam sogar auf rund +19 Prozent, Las Palmas auf +14,6 Prozent. Anders als viele Mittelmeerregionen leben sie nicht nur vom Sommer, sondern von einem dauerhaften Klima-, sind Winterflucht- und Langzeitvermietungsmodell. Dazu kommt eine hohe Auslandsnachfrage: Auf den Kanaren und Balearen sind laut Handelsblatt- Recherchen rund 33 Prozent der Käufer Ausländer.



WINDSICHER Die Kanaren sind gut „durchlüftet“, ganzjährig gleichermaßen gut nutzbar und immer mehr im Kommen | FOTO: AdobeStock/Pixxs

Preisniveau	Kanaren ca. 3.397 Euro/m ² ; Bestand ca. 3.200 Euro/m ² ; Santa Cruz de Tenerife städtisch ca. 3.626 Euro/m ² , Las Palmas ländlich ca. 2.069 Euro/m ²
Preistrend	Kanaren +17,8 Prozent im Q1/2026; Santa Cruz de Tenerife +19 Prozent, Las Palmas +14,6 Prozent
Besonders gefragt	Ferienwohnungen, Häuser mit Rückzugscharakter, größere Zweitwohnsitze, nicht nur Stadtlagen, sondern auch ländliche und halbländliche Standorte
Käuferherkunft	Überproportional Deutsche, dahinter Briten, Italiener und weitere Nordeuropäer
Veränderung Käufermix	Briten verlieren etwas; Deutsche, Italiener und andere Europäer gewinnen an Bedeutung

5. Ibiza

Ibiza bleibt ohne Frage eine Gewinnerregion, fällt im Ranking aber auf Rang fünf zurück, weil Preisniveau und Angebotsknappheit den Markt extrem selektiv machen. Die Insel profitiert vom hohen Balearen-Niveau und vom globalen Luxus-Image, das weit über Spanien hinausreicht. Analysen beschreiben Ibiza seit Jahren als einen der begehrtesten Ferienimmobilienmärkte Europas; in einzelnen Rankings liegt die Destination sogar an der Spitze. Gerade diese Exklusivität begrenzt aber das zusätzliche Potenzial in der Breite. Wo

Märkte bereits extrem teuer sind, verschiebt sich die Story von dynamischem Wachstum hin zu knapper Bestandsqualität, Trophy Assets und Kapitalerhalt.



PARTYKRACHER Wer Luxus sucht, wird hier fündig. Hier treffen sich die Reichen und Schönen. Und genießen das Leben | FOTO: AdobeStock/Klaus Brauner

Preisniveau	Als Teil der Balearen profitiert Ibiza vom höchsten Regionalniveau Spaniens mit ca. 5.395 Euro/m ² bzw. 5.194 Euro/m ² im Bestand.
Preistrend	Balearenweit +15,5 Prozent im ersten Quartal 2026; Ibiza zählt zu den begehrtesten Premium-Lagen innerhalb des Archipels
Besonders gefragt	Luxusvillen, Meerblick, große Grundstücke, designstarke Bestandsobjekte, legale Ferienvermietbarkeit und absolute Privatsphäre
Auslandsanteil	Balearenweit internationale Käuferanteile von 30,2 Prozent; Ibiza liegt im Luxussegment tendenziell darüber, auch wenn die Quellen hier keine eigene harte Inselquote liefern
Käuferherkunft	Dominanz deutschsprachiger Käufer auf den Balearen, außerdem Briten, Italiener, Schweden und internationales High-Net-Worth-Kapital
Veränderung Käufermix	Mehr Diversifizierung im High-End-Segment, aber die DACH-Region bleibt prägend.

Was besonders im Kommen ist

Besonders stark gefragt sind größere Wohnungen und Häuser über 100 Quadratmeter, die häufig als Zweitresidenzen genutzt werden. Neubauten gewinnen in mehreren Regionen an Attraktivität, doch in etablierten Premiummärkten wie Mallorca dominieren weiterhin hochwertige Bestandsimmobilien. Zudem zeigt sich ein klares Muster zugunsten von

Meerblick, Außenflächen, Energieeffizienz, legaler Ferienvermietbarkeit und flexibler Ganzjahresnutzung. In den Städten konzentrieren sich Ende 2025 zwar fast 60 Prozent der Wohnraumnachfrage auf urbane Lagen, doch in Provinzen wie Málaga, Santa Cruz de Tenerife und Alicante bleibt auch das Interesse an ländlichen beziehungsweise nicht rein urbanen Immobilien stark. Gerade für Ferien- und Luxusimmobilien ist das relevant, weil sich Nachfrage längst nicht mehr nur auf erste Strandlinien konzentriert, sondern auch auf Rückzugsorte im Hinterland und in der zweiten Reihe.

