

#NERJAWITHSANNA

*la Guía para*  
**COMPRADORES**

**CÓMO ENCONTRAR LA  
PROPIEDAD PERFECTA EN  
NERJA**

*(2025 Edición)*

¡Bienvenidos a mi Guía para Compradores en Nerja! Soy Sanna, y estoy muy emocionada de ser parte de tu camino para encontrar la casa perfecta en esta hermosa ciudad. Ya sea que estés buscando una escapada vacacional, una casa familiar o una gran inversión, esta guía te brindará todos los consejos y conocimientos que necesitas para navegar por el mercado inmobiliario de Nerja en 2025.

Desde elegir la ubicación adecuada hasta entender el proceso de compra en España, he reunido toda la información para que esta experiencia sea lo más sencilla posible para ti.

Como profesional local del sector inmobiliario y alguien que ha vivido en España durante más de 10 años, primero 7 años en Madrid y luego varios años en Nerja, siempre estoy encantada de ofrecerte ayuda adicional, ya sea que tengas preguntas sobre propiedades específicas o necesites asesoramiento sobre el potencial de alquiler.

Compramos nuestra primera propiedad aquí en 2016 y desde entonces hemos comprado, renovado y vendido varias más. Si uno no ha pasado por todo el proceso por sí mismo, es imposible entenderlo completamente, dónde están los posibles problemas y cómo evitarlos. Además, es muy difícil comprender los sentimientos, emociones y, muchas veces, el estrés que la compra de una propiedad suele generar en nosotros.

Así que no dudes en contactarme si necesitas orientación personalizada. Hablo inglés, español y finlandés. Además entiendo bastante bien el sueco, así que siéntete libre de usar el idioma que más te convenga.

También me especializo en la gestión de alquileres, renovaciones y la puesta en escena de viviendas, por lo que si planeas invertir en una propiedad para Airbnb o necesitas ayuda para transformar una casa, estoy aquí para ayudarte.

Puedes encontrar más recursos útiles en mi sitio web, [www.nerjawithsanna.com](http://www.nerjawithsanna.com)

¡Hagamos realidad tu sueño en Nerja!

Sanna

Email: [nerjawithsanna@gmail.com](mailto:nerjawithsanna@gmail.com)



Playa Torrecilla, Nerja

¡Bienvenidos a Nerja, una joya en la Costa del Sol! Ya sea que estés soñando con una lujosa villa soleada o simplemente pensando en comprar una casa de vacaciones en España, has llegado al lugar indicado.

Mi nombre es Sanna, una profesional inmobiliaria local que ha llamado a este hermoso pueblo su hogar durante muchos años. He ayudado a numerosos compradores a navegar por el proceso de encontrar sus propiedades ideales aquí. Esta guía está diseñada para darte una visión clara y simple del proceso de compra en Nerja y para compartir ideas que te ayudarán a tomar decisiones informadas en el camino.

### ¿Por qué elegir Nerja?

Nerja, situada a solo 50 kilómetros al este de Málaga, ofrece la mezcla perfecta entre el estilo de vida relajado andaluz y una comunidad vibrante, incluso durante los meses de invierno. ¡Esta ciudad siempre está abierta! Ya sea que busques un lugar tranquilo para retirarte o una dinámica oportunidad de inversión, el encanto de Nerja es innegable.

Imagina esto: calles en caladas adornadas con buganvillas, interminables extensiones de playa y el dramático telón de fondo de las montañas de la Sierra de Almijara. El cálido y soleado clima de la ciudad atrae tanto a residentes permanentes como a turistas, con la población duplicándose en los meses de verano. No solo es un destino principal para el sol y el mar, sino también para aquellos que aprecian la cultura, la historia y la naturaleza. Para quienes disfrutan del senderismo o el ciclismo, el cercano pueblo de Frigiliana—votado como uno de los pueblos más bonitos de España—está a un corto trayecto en coche. Nerja tiene todo, y después de años viviendo aquí, todavía me sorprende siempre con algo nuevo.

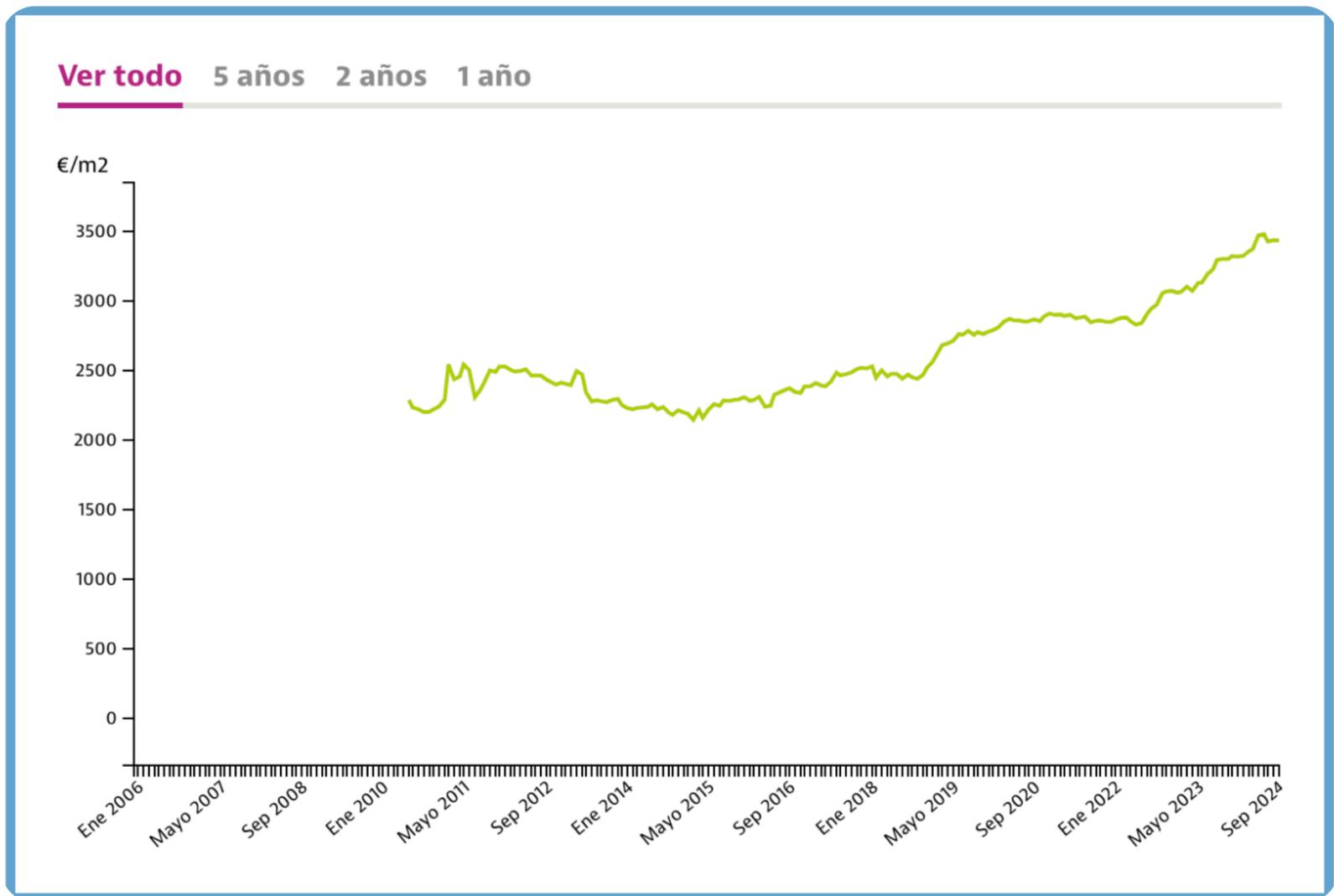


Playa Burriana, Nerja

### Un mercado inmobiliario resistente

El mercado inmobiliario en Nerja ha permanecido estable, incluso durante las crisis económicas. Aunque la crisis financiera de 2008 afectó los precios de las propiedades en toda España, Nerja se recuperó rápidamente, gracias a su pequeño tamaño, la creciente demanda y la disponibilidad limitada de terrenos para nuevos desarrollos. Con proyectos futuros como un posible campo de golf, comprar una propiedad aquí ofrece un gran potencial de inversión a largo plazo.

Aunque los precios han ido aumentando a lo largo de los años, siguen siendo atractivos en comparación con otros puntos interesantes de la Costa del Sol. Para los inversores, Nerja presenta una gran oportunidad para entrar en un mercado emergente que aún no ha alcanzado su punto máximo.



Precio medio por m2 en Nerja (Fuente: Idealista.com)

### Desarrollo de precios en Nerja

En los últimos 14 años, los precios de las propiedades en Nerja han experimentado un crecimiento significativo. En julio de 2010, el precio promedio era de 2.229€ por m2, mientras que hoy en día es de 3.433€ por m2. Aunque estas cifras reflejan tendencias generales en la zona, algunos barrios ya ven precios promedio que superan los 4.000€ por m2.

Aunque estos son solo promedios, ofrecen una imagen clara del mercado. Si el precio por m2 se acerca o supera los 5.000€ por m2, es esencial realizar una evaluación exhaustiva con un experto para asegurarte de no pagar por encima del valor de mercado.

### Áreas populares a considerar

Nerja ofrece una amplia variedad de barrios, cada uno con su personalidad única. Aquí tienes un resumen rápido de las áreas más solicitadas:

**Punta Lara:** Conocido por sus hermosas villas, chalets y fantásticas vistas al mar, justo al lado de la Playa del Playazo. El inconveniente es que necesitas coche si quieres ir al centro de la ciudad o caminar unos 45 minutos.

**Torrecilla:** Ideal para quienes buscan invertir en alquileres vacacionales o para uso personal, gracias a su proximidad a las playas, el centro de la ciudad y su ambiente vibrante.

**Centro (Casco Antiguo):** Si te encanta estar en el corazón de todo, esta área está llena de encanto, con calles estrechas, plazas animadas y una variedad de apartamentos tradicionales y modernos.

**Burriana:** La playa más famosa de Nerja, esta zona es perfecta para propiedades frente al mar.

**Capistrano:** Una zona pintoresca conocida por sus casas de estilo andaluz. Capistrano ofrece un entorno más tranquilo, con casas y villas.

**Nueva Nerja:** Un área residencial tranquila, aún cerca del centro de la ciudad y de la Playa de Burriana, perfecta para aquellos que buscan tranquilidad sin sacrificar la conveniencia.

**Almijara:** Un barrio familiar más asequible, con una mezcla de casas y apartamentos, con escuelas y servicios cercanos. Además, el centro de la ciudad está a poca distancia a pie.

**Nueva área junto a Capistrano:** Aún en desarrollo y sin nombre oficial, pero vale la pena seguirla de cerca para futuras oportunidades de inversión. Si planeas comprar algo a largo plazo, este es el lugar. Aquí puedes encontrar una casa/villa de lujo nueva por menos de 1.000.000 €.



Obra Nueva en Almijara, Nerja

## Guía de precios de propiedades en Nerja

Dependiendo de tu presupuesto, esto es lo que puedes esperar encontrar en Nerja:

**Menos de 200.000€:** Estudios y apartamentos compactos, generalmente situados un poco más lejos del centro de la ciudad o de las playas. Áreas como Torrecilla y Almijara son típicas para este rango de precios.

**200.000€ - 300.000€:** Cómodos apartamentos de 2-3 dormitorios, algunos con bonitas vistas al mar o a la montaña. Áreas a considerar incluyen Torrecilla, Almijara y las partes altas de Nueva Nerja.

**300.000€ - 500.000€:** Apartamentos y casas más grandes, especialmente en Almijara y Capistrano, así como algunas nuevas obras de apartamentos más pequeños alrededor de Nerja. Este presupuesto es ideal para familias o aquellos que buscan más espacio. Muchas propiedades en este rango ofrecen excelentes vistas y áreas al aire libre con piscinas.

**500.000€ - 750.000€:** Apartamentos más grandes, casas y nuevos desarrollos, ideales para familias o aquellos que buscan más espacio, con muchos que ofrecen impresionantes vistas y áreas al aire libre.

**750.000€ - 1.000.000€:** Viviendas de gama alta, incluidas grandes casas con vistas al mar y características de lujo como piscinas privadas o terrazas amplias.

**1.000.000€ y más:** Lo mejor de lo mejor: villas de lujo, a menudo con vistas panorámicas, grandes parcelas y acabados de alta calidad.



Zona de piscina en el famoso Capistrano Village de Nerja

## Cómo funciona el mercado inmobiliario en Nerja

Al comprar una propiedad en Nerja, es esencial entender los roles de los diferentes profesionales involucrados en el proceso. Las agencias inmobiliarias actúan como intermediarias entre compradores y vendedores, y a menudo tienen acceso a listados exclusivos que pueden no aparecer en plataformas populares como Idealista o Fotocasa.

Además de los agentes, un abogado juega un papel crucial, especialmente para los compradores internacionales. Ellos realizarán verificaciones legales, se asegurarán de que no haya deudas en la propiedad y te guiarán a través de las complejidades de la ley de propiedad en España. Los notarios también son una parte vital del proceso, ya que oficializan la venta final, haciendo que la compra sea legalmente vinculante y asegurando que todos los documentos estén en orden.

En España, cuando compras un apartamento, adquieres la propiedad total del inmueble. Cada transacción inmobiliaria debe ser notariada y la propiedad registrada en el Registro de la Propiedad antes de que la venta se considere legalmente finalizada. Esto también se aplica a cualquier elemento adicional, como garajes o plazas de aparcamiento, que a menudo se registran por separado con su propia escritura.

Si la propiedad incluye una plaza de aparcamiento, también puede incluir un trastero, que figurará en la misma escritura. Como propietario, también debe pagar un impuesto anual sobre bienes inmuebles (IBI), que recauda el ayuntamiento. Este impuesto varía en función de la ubicación y el tamaño de la propiedad y debe tenerse en cuenta en los gastos corrientes.

## Encontrar tu Casa de Ensueño en Nerja

Mientras que sitios web como Idealista y Fotocasa proporcionan una gran visión general de las propiedades disponibles, trabajar con un agente local le da acceso a opciones más exclusivas. Hay muchos agentes inmobiliarios excelentes en Nerja, por nombrar sólo algunos: CG Real Estate, Nerja Property Center / Juan Garrido, Mäklarringen, y Fastighetsbyrån. Todas ellas atienden a compradores internacionales y ofrecen buenos servicios.



Playa Salón, Nerja

## El Proceso de Compra Explicado

El proceso de compra de una propiedad en España puede parecer complejo, pero con la orientación adecuada, se vuelve mucho más sencillo. Aquí tienes un desglose paso a paso de lo que puedes esperar:

**Visitar Propiedades:** Todo comienza visitando propiedades, por lo que tendrás que ponerte en contacto con diferentes agencias. La idea de que solo necesitas un agente, desafortunadamente, a menudo no es cierta. Los agentes normalmente tienen acceso a sus propias propiedades y algunas más, pero el "mito" de que un agente puede mostrarte todas las propiedades disponibles en Nerja no es realista. Sería genial, pero no es la realidad.

Los "**property shoppers**" son un servicio diferente y colaboran con todos los agentes. Cobran una comisión al comprador, pero obtienes acceso a todas las propiedades disponibles y manejan todo el proceso por ti. Hay muchas otras ventajas de recurrir a estos profesionales (incluyéndome a mí) y, si quieres, estaré encantada de contarte más.

**Pago de la Reserva:** Después de encontrar la propiedad que te gustaría comprar, se paga una tarifa de reserva (normalmente entre 3.000€ y 10.000€) para retirar la propiedad del mercado. Esto permite tiempo para realizar las verificaciones legales sin el riesgo de perder la propiedad ante otro comprador.

**Diligencia Debida:** El agente y el abogado recopilarán todos los documentos necesarios, incluida la Nota Simple (que confirma el estado legal de la propiedad y comprueba si hay deudas), certificados energéticos, actas de la comunidad si la propiedad es parte de una urbanización, entre otros. Estas verificaciones son fundamentales para asegurarse de que no haya sorpresas ocultas, como deudas pendientes o problemas legales. Si planeas alquilar la propiedad, también es recomendable solicitar algo llamado "licencia de primera ocupación", que es necesaria para pedir la licencia turística que se requiere para alquileres a corto plazo.

**Opciones de Financiación:** Si necesitas una hipoteca, los bancos españoles ofrecen préstamos a no residentes, normalmente requiriendo un pago inicial del 30%-50%. Los bancos aquí son amigables (especialmente si vienes a través de un contacto que conocen) y estaré encantada de presentarte a ellos y también aconsejarte para obtener las mejores condiciones hipotecarias. No es necesario molestar a los bancos antes de tiempo, y si tienes listo el pago inicial, obtendrás el préstamo. Los bancos usan la propiedad como garantía, por lo que no hay prácticamente riesgo para ellos.

**Contrato de Arras:** Después de las verificaciones legales, se firma un contrato privado de compra y se paga un depósito del 10% del precio de compra. Este contrato compromete a ambas partes a la venta, con penalizaciones si alguna de las partes se retira sin motivo. En este punto, normalmente ya se acuerda la fecha de finalización de la venta.

**Firma en la Notaría:** La etapa final consiste en firmar la Escritura en la oficina de un notario y transferir oficialmente la propiedad a tu nombre. En este momento, se paga el saldo restante y la propiedad se registra a tu nombre en el Registro de la Propiedad. Esta es una situación muy formal que puede tomar fácilmente una hora o más. Pero normalmente, el ambiente es agradable y acogedor, especialmente aquí, donde todos se conocen.

**¿Listo para dar el paso?**

Comprar una propiedad en España puede ser un gran paso, pero también es una experiencia increíblemente gratificante, algunos incluso podrían decir que es una que cambia la vida. Ya sea que estés buscando un refugio personal o una inversión sólida, estoy aquí para hacer que el proceso sea lo más fácil y libre de estrés posible.

Si tienes alguna pregunta o quieres comenzar tu búsqueda de propiedad, ¡no dudes en contactarme! También recuerda visitar [www.nerjawithsanna.com](http://www.nerjawithsanna.com) para más guías y consejos.

¡Contáctame y encontremos tu casa de ensueño juntos!

Sanna

Email: [nerjawithsanna@gmail.com](mailto:nerjawithsanna@gmail.com)

***¿Te ha gustado? Si es así, descubre mis otras guías GRATUITAS en mi sitio web***

**[www.nerjawithsanna.com](http://www.nerjawithsanna.com)**

Guía del vendedor de Nerja

Guía de reformas en Nerja

Guía de Golf de Nerja

Guía de Playas de Nerja

Guía de Compras de Nerja

Guía Airbnb para Propietarios en Nerja

Guía de alquiler a largo plazo en Nerja



PLaza Cantarero, Nerja