



SPANJE

De rust keert weer

Spanje is een van de meest populaire vakantie- en investeringslanden bij Belgen. Zij zoeken er vooral zon en rust, zonder geïsoleerd te zijn van de buitenwereld. Na de hausse van de voorbije twee jaar normaliseert de vastgoedmarkt opnieuw. ROEL VAN ESPEN

Volgens de gegevens van de lokale notarissen zijn vorig jaar 650.000 woningen verkocht in Spanje. “Dat is het hoogste cijfer van de afgelopen vijftien jaar”, weet Rudi Slabbinck van de nieuwbouwspecialist Medvilla Spanje. “Het anticiperen op de renteverhogingen en op de aanscherping van de hypotheekvoorwaarden was, naast de opgebouwde reserves tijdens de pandemiejaren, de motor achter een op hol geslagen verkoop in 2022.” “De pandemie heeft een mentaliteitsverandering teweeggebracht”, zegt Leen Vermeulen van het makelaarskantoor Hip Estates. “Mensen willen meer genieten van het leven, en in Spanje is genieten niet duur: de prijzen in winkels, restaurants en bars liggen er een stuk lager dan in België. Tegelijk raakte thuiswerken ingeburgerd. En dat is er nog de recente energiecrisis, die Belgen een extra argument gaf om een tweede verblijf in Spanje te kopen.” “Intussen is de markt wel weer wat afgekoeld”, stelt Rudi Slabbinck. In april 2023 werd ruim 20 procent minder

panden verkocht ten opzichte van een jaar voordien. De prijzen nemen nog toe, maar minder snel. Voor de komende maanden worden geen noemenswaardige prijsbewegingen voorspeld.” “Na twee abnormale jaren normaliseert de Spaanse vastgoedmarkt sinds begin 2023 weer”, bevestigt Marleen De Vijt van het makelaarskantoor Azull. “We verwachten dat de prijzen van bestaande woningen dit jaar wat zakken. Nieuwbouw blijft schaars en zal nog blijven duurder worden. De emotionele kopers



‘Wees extra op je hoede bij investeringen in hotelvastgoed of projecten met gegarandeerde rendementen’

MARLEEN DE VIJT VAN AZULL

zijn er sowieso uit. Wie nu nog een tweede verblijf koopt, doet dat doordacht. De gestegen hypotheekrentes vormen geen obstakel, want de kopers

hebben meestal voldoende eigen middelen.”

Glenn Janssens van Confianz, een juridisch kantoor dat vastgoedtransacties in heel Spanje begeleidt, verwacht eenzelfde evolutie. “Nieuwbouwwoningen worden ontdekt door nieuwe kopers, zoals de Polen”, stelt hij vast. “Maar bouwgronden zijn schaars en vergunningen laten vaak op zich wachten. De vraag is daardoor groter dan het aanbod.”

“Vorig jaar zagen we de nieuwbouwprijzen al toenemen met 10 tot 15 procent. De prijsstijgingen voor herverkoop zijn in principe beperkter, maar ook zeer regiogebonden: afhankelijk van de locatie werden bestaande panden in 2022 tussen 6 en 12 procent duurder.”

Autonome regio's bepalen de kosten

Aan de aankoop van een tweede verblijf onder de Spaanse zon zijn uiteraard kosten verbonden. “Spanje telt zeventien autonome regio's, en die bepalen deels zelf de tarieven”, zegt Glenn Janssens. “Bij de aankoop van een nieuwbouw op het vasteland en de Balearen betaal je altijd 10 procent btw boven op de aankoopprijs. Daar komt een zegelrecht bij, dat afhankelijk van de regio tussen 1,2 en 2 procent bedraagt. Koop je een bestaande woning, dan ben je geen btw maar wel een overdrachtsbelasting (ITP) verschuldigd. Ook die varieert naargelang het gebied.” “Andalucia, waartoe de Costa del Sol behoort, hanteert een vlaktaks van 7 procent”, legt Marleen De Vijt uit. “Dat is



VALENCIA

In de autonome regio Valencia is een verhuurlicentie verplicht. De gemeente durft die al eens te weigeren.

het laagste tarief van het hele land. Maar de Comunidad Valenciana, waaronder de Costa Blanca valt, gebruikt een oplopend tarief: tot 1 miljoen euro bedraagt het 10 procent, en op het gedeelte daarboven betaal je 11 procent. De gemiddelde aankoopsprijs ligt hier tussen 300.000 tot 350.000 euro.” Ook de notaris werkt niet gratis. “Zijn ereloon ligt doorgaans rond 1.100 euro”, weet Rudi Slabbinck. “Het bedrag kan evenwel oplopen met de waarde van het pand, of met de complexiteit van de eigendomsakte. De notaris int ook de kosten van de inschrijving in het register, en die variëren eveneens volgens de moeilijkheid van het dossier.” Budgetteer voor de notarissen registratiekosten samen ongeveer 2.400 euro. Weet wel dat de rol van de Spaanse notaris zeer beperkt is. “Je hebt er dan ook alle belang bij een lokale advocaat in te schakelen, die jouw belangen bewaakt”, adviseert Marleen De Vijt. “Zijn cruciale taak is de legaliteit van het pand te onderzoeken, zoals de eigendomsrechten en de bouwvergunningen. Het is niet uitzonderlijk dat niet alle bouwsels in het eigendomsregister opgenomen zijn.” Zo’n raadsman rekent meestal een ereloon van 1 procent plus btw aan, of eventueel een vaste fee bij een lage aan-





koopprijs. Daarnaast zijn er nog diverse kosten voor onder meer volmachten, opzoekingskosten en nutsvoorzieningen. “Reken daarvoor op ongeveer 1.000 euro”, schat Glenn Janssens. “Alles samen betaalt een doorsneekoper voor een nieuwbouw aan de Costa Blanca 14,5 procent boven op de aankoopprijs. Bij een herverkoop van een bestaand pand bedragen de totale kosten hier 12,5 à 13 procent.”

Aandachtspunten van de experts

De aankoop van een tweede verblijf vergt voorbereiding. “Zorg dat je financiën in orde zijn vooraleer je je zoektocht start”, raadt Rudi Slabbinck van Medvilla Spanje aan. “Een optie nemen kan hier meestal niet langer dan 24 uur. Het zou jammer zijn dat je naast je droomwoning grijpt omdat er nog onvoldoende duidelijkheid is over je financiële mogelijkheden.” “Selecteer vooraf meerdere woningen, want soms blijkt een pand al verkocht wanneer je ter plaatse bent. Vraag sowieso kort voor je afreist de laatste beschikbaarheid en prijzen op. Maar laat je niet misleiden door lagere prijzen op internet: zeker voor nieuwbouw gebeurt het wel vaker dat makelaars ze online nog niet hebben geüpdatet.” Rudi Slabbinck wijst ook op het feit dat makelaars die actief zijn in de Comunidad Valenciana, vanaf 16 oktober 2023 over een licentie moeten beschikken. “Zo’n licentie garandeert een grondige opleiding, kennis van de wettelijke normen en een afdoende

10 TOT 15
PROCENT

zijn de prijzen voor nieuwbouwwoningen in Spanje toegenomen in 2022.

6 TOT 12
PROCENT

zijn de prijzen voor bestaande woningen in Spanje toegenomen in 2022.

verzekering”, bevestigt Marleen De Vijt van Azull. “De makelaar moet ook over een publiek toegankelijk kantoor beschikken.”

“Koop in elk geval alleen Spaans vastgoed omdat je van het land houdt. Verhuren brengt netto 1,5 tot 2 procent

op, en dat geld dient om je vaste kosten te dekken en er eventueel een zakcent aan over te houden. Wees ook extra op je hoede bij investeringen in hotelvastgoed of projecten met gegarandeerde rendementen. Onderschat ten slotte het belang van een bankgarantie niet, want niet elke nieuwbouwontwikkelaar staat financieel even sterk”, voegt ze toe. Glenn Janssens van Confianz bevestigt: “Let er bij een nieuwbouw zeker op dat je aanbatalingen beschermd zijn door een bankgarantie of dat ze geblokkeerd worden op een derdenrekening. Zeker kleine bouwpromotoren kunnen vaak geen financiële bescherming bieden aan kopers.”

“Een andere klassieke valkuil is: een grond kopen waarvan achteraf blijkt dat er niet op gebouwd mag worden om bouwtechnische of juridische redenen. Of een woning kopen die niet mag uitgebreid worden met bijvoorbeeld een zwembad. Neem dus een lokale advocaat in de arm die een duidelijk beeld schetst van de juridische situatie, vooraleer je je definitief verbindt tot een aankoop”, zegt hij nog.

“Weet ten slotte ook dat in de autonome regio Valencia een verhuurlicentie verplicht is. Het komt in de praktijk voor dat die door de gemeente geweigerd wordt, omdat verhuuractiviteiten niet passen in de directe omgeving. Informeer je dus zeker vooraf.” **t**