BOUW&WONEN

Second Home

Belgen blijven massaal investeren in Spaans vastgoed ondanks fors hogere prijzen

- Bron: Storyfwd 7 november 2025



De Belgische interesse in Spaans vastgoed blijft opvallend groot, ondanks de fors gestegen prijzen. Volgens een marktanalyse van Azull, de Belgische marktleider in Spaans vastgoed, stegen de prijzen in Spanje het afgelopen jaar met 11,7%. Toch kochten in 2024 maar liefst 4.498 Belgen een tweede verblijf in het Zuid-Europese land, en dat aantal zal in 2025 zelfs nog iets hoger liggen.

Tijdens de eerste drie kwartalen van 2025 werden al 3.410 aankopen geregistreerd, een stijging van 1,13% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Azull verwacht dat het totaal tegen het einde van dit jaar rond de 4.550 zal uitkomen. Daarmee blijft de vraag naar Spaanse huizen onder Belgen opvallend stabiel, ondanks de stijgende vastgoedprijzen langs populaire kustregio's.

Ondanks de forse prijsstijgingen lijkt de Belgische rush op Spaans vastgoed dus niet over. Het aantal Belgen dat een buitenverblijf koopt in Spanje, blijft algemeen hoog. Ter vergelijking: in 2015 lag dat cijfer nog op 2.907 en was dat ook een record. Maar volgens Marleen De Vijt van Azull stabiliseren de koopcijfers wel stilaan.

Nieuwe vastgoedbubbel in de maak?

Voor de Belgen die iets aan de traditioneel duurdere Costa del Sol en de populaire Costa Blanca willen kopen, laat de prijsstijging zich het sterkst voelen. Op vandaag kost een Spaanse casa in beide regio's gemiddeld

15,3% (!) meer dan amper een jaar geleden. Ook de Balearen (+14,8%) en Tenerife (+14,7%) laten gelijkaardige hoge prijzen zien. Langs de iets minder bekende Costa Cálida en de Costa de Almería bedragen de stijging 'amper' 9,2% en 10,4%.

Hoe valt die prijsstijging te verklaren?

"Spanje blijft onder andere door het warme klimaat erg aantrekkelijk bij buitenlanders en zeker ook bij de Belgen die altijd al 'Spanje lovers' zijn geweest. Maar wat zien we nog: de economie groeit in Spanje vier keer zo snel als in de rest van Europa. Dat verhoogt het gemiddelde inkomen, waardoor meer Spanjaarden zich een eigen woning kunnen permitteren, wat de prijzen in de lucht duwt", legt Marleen De Vijt van Azull uit.



Marleen De Vijt van Azull, marktleider in België op vlak van Spaans vastgoed.

De enorme prijsstijgingen doen denken aan de Spaanse vastgoedbubbel van 2008, waarbij hoge huizenprijzen in combinatie met een financiële crisis de woningmarkt in elkaar deden zakken. De waarde van vastgoed kelderde er op sommige plaatsen wel tot 40%. Sommigen vrezen voor een zelfde scenario.

"Maar zover zal het nu niet komen. Nu doet Spanje het economisch veel beter dan toen, de vraag naar woningen blijft stabiel en er wordt geen echt overaanbod gecreëerd", stelt Marleen De Vijt. "Belgen die nog een tweede verblijf willen kopen in Spanje, mogen voortaan wel rekenen op meer onderhandelingsmarge bij de aankoop van een bestaand pand. Dat effect zien we nu al. Voor wat betreft nieuwbouw, zullen de prijzen volgens de verwachtingen toch nog lichtjes stijgen."

Populaire regio's stilaan onbetaalbaar

De regio's die tot nu toe echt populair waren bij de Belgen, zijn vandaag echter sowieso torenhoog geprijsd.

"Wie een huis of appartement aan de Costa del Sol zoekt onder de 350.000 euro, zal veel geluk moeten hebben. Reken hier eerder op 450.000 euro voor een appartement of woning buiten de hotspots", duidt Marleen De Vijt van Azull. "En Mallorca, Ibiza of Menorca? Zelfs een compact appartementje kost hier al 400.000 euro. Eigenlijk moet je rekening houden met 600.000 euro voor een ruim appartement. Een tweede verblijf op de Balearen is voor de 'happy few' weggelegd. En ook Tenerife en Gran Canaria worden razendsnel duurder: de zuid- en westkust van Tenerife is er tegenwoordig voorbehouden voor mensen met een budget van 600.000 euro of meer. Gran Canaria is nóg duurder door het tekort aan nieuwbouw."



Marleen De Vijt van Azull, marktleider in België op vlak van Spaans vastgoed.

Onbekende Costa's niet langer onbemind

Ondanks dit alles is er één regio die met stip voorlopig nog de populairste blijft voor Belgen: de Costa Blanca (Alicante, Calpe, Benidorm, Torrevieja, Altea, Moraira, ...). Van alle Belgen die een buitenverblijf in Spanje kopen, doet zo'n 70% het daar. Al liggen de prijzen ook daar al hoger dan tevoren. Een appartement vind je er voor zo'n 230.000 à 250.000 euro.

Maar wat vooral opvalt: de gestegen vastgoedprijzen zorgen er intussen voor dat onbekend niet langer onbemind is. Belgen die echt uit zijn op een 'koopje', trekken tegenwoordig richting de Costa de Almería (Almería, Aguadulce, Almerimar, Carboneras, ...) en Costa Cálida (Murcia, Cartagena, Águilas, ...), ten oosten van de Costa del Sol en ten zuiden van de Costa Blanca.

"Met een budget van 180.000 tot 220.000 vind je er nog een mooi appartement of een woning. Het is in deze regio's voorlopig nog rustig. Dat wordt zeker geapprecieerd en maakt de streek gegeerd, maar het tij is aan het keren", legt Marleen De Vijt uit. "Het aantal verkopen langs de Costa Calida en Costa de Almería steeg in één jaar met respectievelijk 22% en 19%. Ongetwijfeld zal die vernieuwde interesse zich ook hier snel gaan vertalen in de prijzen."