

UITGEBREID INVESTERINGSRAPPORT

Investeren in *Spaans vastgoed*

Van 1,5% spaarrente naar 23% totaalrendement in Marbella.

Prognose okt 2025 - sep 2026

VastgoedSpanje - Nederlandstalige begeleiding aan de Costa del Sol.

Investeringsrapport 2025

Waarom Spanje? De kans die de meeste Nederlanders missen.

Vastgoed in Nederland wordt duurder, levert minder op en brengt steeds meer regeldruk. Op de Costa del Sol is het tegenovergestelde aan de hand.

De vraag van internationale kopers groeit jaar na jaar. Aanbod in A-locaties blijft schaars. Nederlanders die hier vijf jaar geleden instapten zien hun woning meer dan verdubbeld in waarde.

Vastgoed in Marbella levert op twee fronten: huurinkomsten van gemiddeld 12% bruto per jaar en een historische waardestijging van 135% in 10 jaar. Geen enkele andere beleggingscategorie evenaarde dat in deze periode.



Puerto Banus, Nueva Andalucia, Marbella

84 miljoen

bezoekers Spanje per jaar, record na record

320 zonnedagen

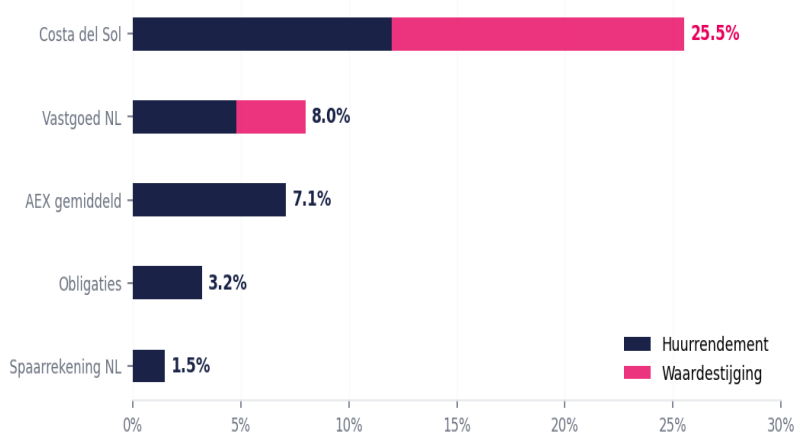
per jaar op de Costa del Sol

23 miljoen

passagiers via vliegveld Malaga in 2024

Totaalrendement: huurrendement plus waardestijging.

Gecombineerd beter dan elke andere beleggingscategorie in de afgelopen 10 jaar



Bron: Idealista, CBS, INE Spanje, AEX historisch gemiddeld

Twee inkomstenbronnen, een investering

Huurinkomsten dekken de kosten en genereren cashflow. Waardestijging bouwt vermogen op op de achtergrond. Marbella presteert op beide fronten tegelijk.

- Marbella: +135% waardestijging in 10 jaar
- Gem. netto huurrendement: 8,64% per jaar
- EUR 550.000 woning: historisch EUR 742.000 waardestijging in 10 jaar
- Zelfs in 2020 bleef de markt stabiel en herstelde binnen 8 maanden

Waarom nu instappen?

- Schaarste aan bouwgrond in A-locaties drijft prijzen omhoog
- Internationale vraag vanuit UK, Benelux en Scandinavië stijgt
- Marbella in top 3 Europese luxevastgoedmarkten (Knight Frank 2024)
- Puerto Banus: een van de duurste jachthavens ter wereld, naast Nueva Andalucia

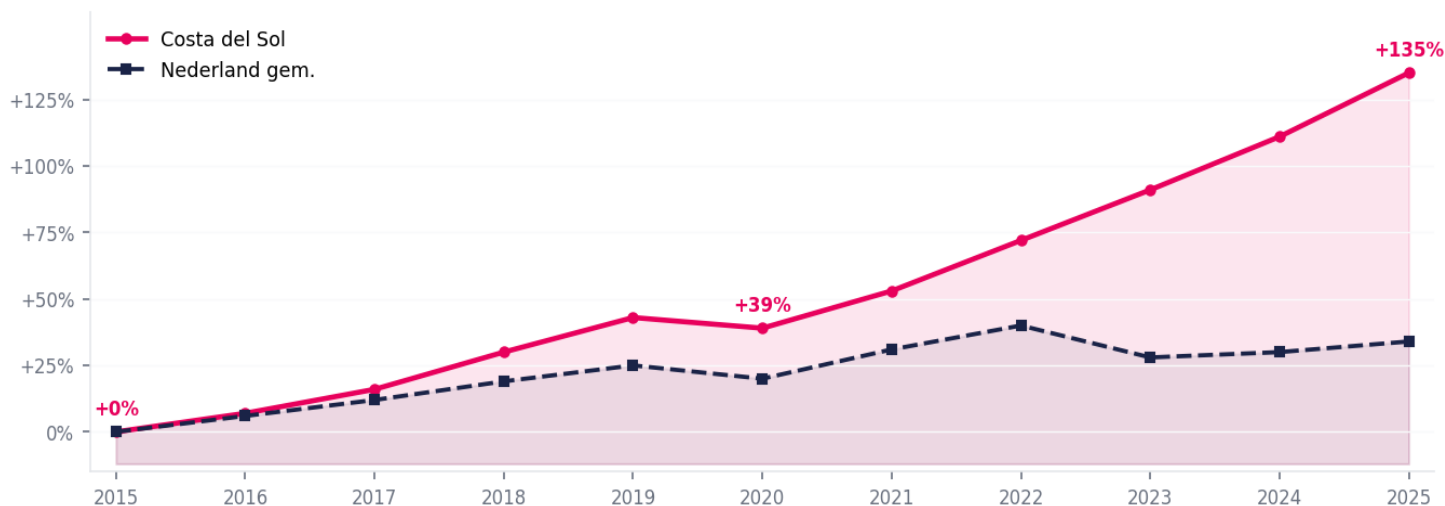
Fiscaal gunstig voor Nederlanders

- EU-inwoners betalen 19% Modelo 210 op netto huurinkomste
- Belastingverdrag NL-Spanje voorkomt dubbele heffing
- Geen wisselkoersrisico: euro naar euro
- Wij begeleiden u naar lokale fiscalist en gestor

Vastgoedwaarde Costa del Sol: 10 jaar onafgebroken groei.

Wat de rapporten en cijfers echt zeggen

Volgens Idealista en het Spaanse CBS (INE) zijn vastgoedprijzen op de Costa del Sol tussen 2015 en 2025 met gemiddeld 135% gestegen. Marbella presteert daarboven, aangedreven door schaarste, internationale kopers en een sterke toeristische infrastructuur. Zelfs tijdens COVID-19 daalde de markt slechts 2,1% en herstelde volledig binnen acht maanden.



Vastgoedprijsindex 2015=100. Bron: Idealista marktdata, INE Spanje, CBS Nederland

Stabiel, schaars en internationaal gewild

Marbella trekt een breed palet aan kopers: Britse en Scandinavische gezinnen, Belgische en Nederlandse investeerders en kopers uit het Midden-Oosten. Dit zorgt voor een stabiele vraagbasis het hele jaar door, onafhankelijk van een enkele nationaliteit.

Nueva Andalucia, de wijk van Los Naranjos, is een van de best presterende wijken voor short term rental. Dicht bij Puerto Banus, golf, strand en snelweg, maar rustig genoeg voor gezinnen en koppels. Een strategische ligging die zich direct vertaalt in hogere bezettingsgraden en ADR.

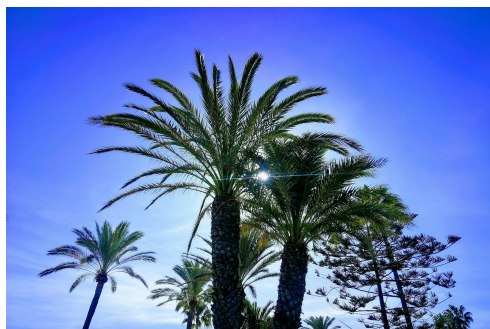
Vergelijking Europese vastgoedmarkten

Nueva Andalucia: locatie-voordeel

- 5 min lopen naar Puerto Banus en strand
- 3 golfresorts op fietsafstand
- Internationale scholen trekken gezinnen aan
- Snelweg A-7: 30 min naar Malaga Airport

ADR vergelijking Marbella wijken

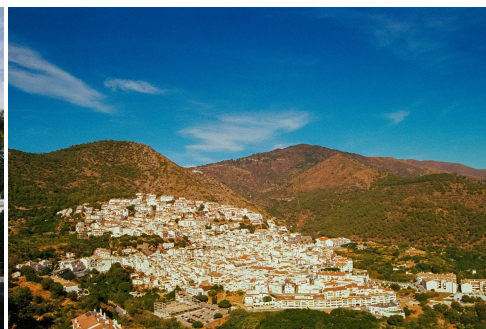
Wijk	ADR	Bezetting
Nueva Andalucia	EUR 271	67%
Golden Mile	EUR 340	58%
Centro	EUR 195	73%



320 zonnedagen per jaar



Marbella, Costa del Sol



Nueva Andalucia, Marbella

Case study: Los Naranjos Penthouse, jaar 1 en jaar 2.

Van sleuteloverdracht tot structureel rendement

EUR 550.000

Totale investering

EUR 66.924

Jaaromzet jaar 1

8,64%

Netto rendement jaar 1

9,85%

Netto rendement jaar 2

Okt 2023

Aankoop afgerond

Notariaat, NIE-nummer en Spaanse bankrekening geregeld

Nov 2023

Inrichting en fotografie

Professionele styling en listingoptimalisatie klaar

Dec 2023

Live op Airbnb en Booking

Eerste boekingen binnengekomen in week 1

Feb 2024

Superhost status behaald

Na 10 reviews met gemiddeld 4.87 score

Jul/Aug 2024

Piekseizoen jaar 1

92% bezetting, ADR gestegen naar EUR 310 per nacht

Okt 2024

Jaar 1 afgesloten

EUR 66.924 omzet, 8,64% netto rendement gerealiseerd

Nov 2024

Jaar 2 gestart

Tarieven opgehoogd, extra platform toegevoegd

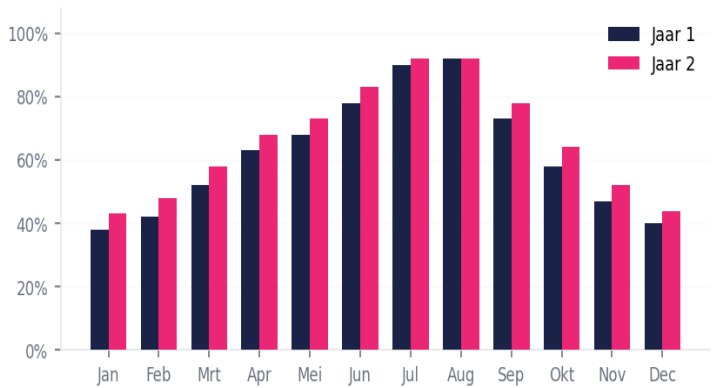


Gemeenschappelijk zwembad Los Naranjos



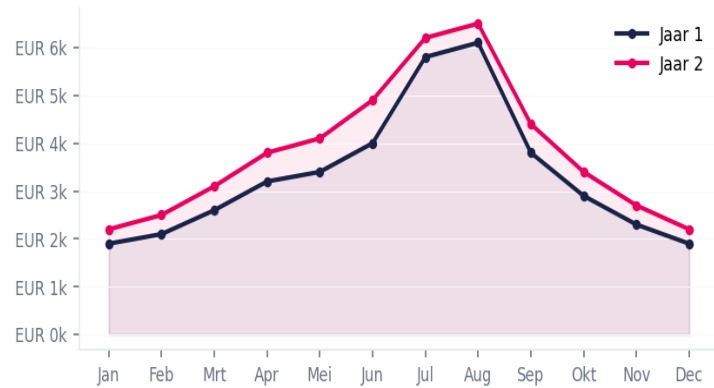
Priveterras met palmentuin

Bezettingsgraad per maand - jaar 1 vs jaar 2



Resultaten vergeleken

Maandelijkse omzet - jaar 1 vs jaar 2 (EUR)



De Superhost-strategie: hoe 67% bezetting geen toeval is.

01. Dynamic pricing Tarieven dagelijks bijgesteld op events, seizoenen en concurrentie. Premiumtarief in de zomer, strategisch lager in laagseizoenen voor bezetting.	02. Listing en fotografie Professionele fotografie, zoekwoord-optimalisatie en volledig profiel voor maximale zichtbaarheid in Airbnb-zoekresultaten.	03. Gastervaring Slimme toegang, welkomstpakket en reactietijd onder 1 uur. Resultaat: 4.87 gemiddelde score en Superhost-status behouden.
04. Schoonmaak Lokale partners, volledige turnover binnen 3 uur na checkout, kwaliteitscheck met foto-rapport na elke beurt.	05. Review automatisering Geautomatiseerde berichtenstroom vraagt gasten op het juiste moment een review, verhoogt ranking structureel.	06. Maandrapportage Maandelijks dashboard met bezetting, omzet, uitbetalingen en actiepunten. U hoeft niets te regelen.

Bereken uw persoonlijke rendement.

Drie scenarios op basis van managementfee

Rendementsscenarios

Totale investering na 10 jaar

Scenario	Fee	Kosten p/j	NOI p/j	Netto rend.	Terugverd.
Conservatief	15%	EUR 16.039	EUR 50.885	9,25%	10,8 jr
Basis	20%	EUR 19.385	EUR 47.539	8,64%	11,6 jr
Hoog	25%	EUR 22.731	EUR 44.193	8,04%	12,5 jr



Woonkamer Los Naranjos Penthouse



Slaapkamer met luxe wandafwerking

Veelgestelde vragen.

Eerlijke antwoorden op de vragen die wij het vaakst krijgen

Moet ik zelf aanwezig zijn?

Nee. Alles verloopt remote. Check-in, schoonmaak, gastenservice: wij regelen het ter plaatse. U ontvangt maandelijks rapportage en uitbetaling.

Hoe zit het met belasting?

EU-inwoners betalen 19% Modelo 210 op netto huurinkomsten in Spanje. In Nederland valt het in box 3. Het belastingverdrag voorkomt dubbele heffing.

Wat als er schade is door gasten?

Kan ik de woning ook zelf gebruiken?

Ja. U bepaalt welke periodes u blokkeert voor eigen gebruik. Buiten het piekseizoen plannen houdt uw rendement intact.

Hoe snel ben ik operationeel?

Gemiddeld binnen 30 dagen na sleuteloverdracht staat de woning live, inclusief professionele fotografie en platformactivatie.

Wat zijn de juridische stappen bij aankoop?

NIE aanvragen, Spaanse bankrekening, notariaat en kadasterregistratie. Wij begeleiden u van A tot Z met lokale juristen en een gestor.

Wat onze investeerders zeggen.

"Binnen drie maanden na aankoop was de woning operationeel. De bezettingsgraad is structureel hoog en het rendement beter dan verwacht."

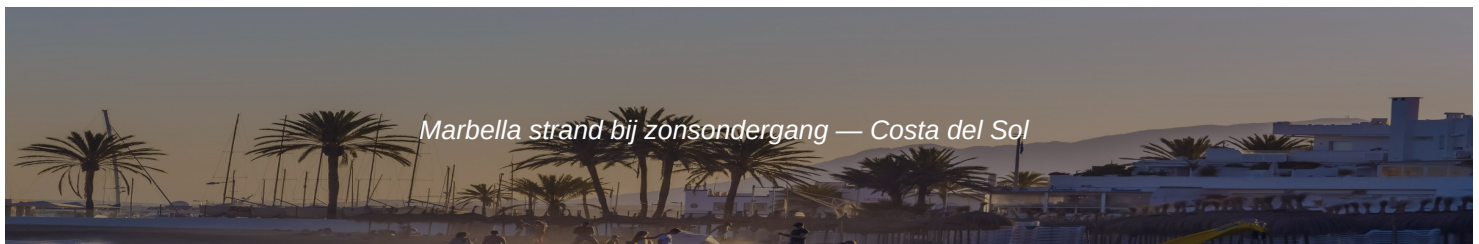
Mark J. — vastgoedinvesteerder

"Van aankoop tot verhuur volledig begeleid. Puur in het Nederlands, geen verrassingen en altijd bereikbaar."

Sanne de Vries — particuliere belegger

"Concrete resultaten, geen loze beloftes. Mijn woning draait stabiel en ik ontvang maandelijks een helder rapport."

Peter van Loon — eigenaar vastgoedportefeuille



Klaar voor de volgende stap?

Plan een gratis strategiegesprek. Geen verkooppraatje, gewoon een eerlijke analyse van uw situatie en de mogelijkheden voor uw budget. Na aanmelding ontvangt u direct onze actuele objectenlijst.

Nog 3 plaatsen beschikbaar deze maand.

info@vastgoedspanje.nl

+31 6 82 64 34 05

vastgoedspanje.nl

Centrum West 31, Zoetermeer
FORTITUDO MARBELLA SL, Marbella