



Alistora

Jouw droomwoning in Spanje

De complete gids voor het kopen van nieuwbouw aan de Spaanse kust



INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave

01 **Waarom Spanje?**

Is Spanje wel de juiste keuze? We vergelijken het klimaat, de kosten van levensonderhoud en vastgoedprijzen met Noord-Europa.

02 **De drie kusten vergeleken**

Welke regio past bij jou? We vergelijken de Costa Blanca, Costa Cálida en Costa del Sol op klimaat, sfeer, prijsniveau en aanbod.

03 **Woningtypes & budgetwijzer**

Wat kun je krijgen voor jouw budget? We laten de meest voorkomende woningtypes zien en wat je kunt verwachten per prijsklasse.

04 **Het koopproces stap voor stap**

Hoe werkt het precies? Van eerste oriëntatie tot sleuteloverdracht — we nemen je mee door elke stap.

05 **Alle kosten op een rij**

Wat kost het écht, all-in? We geven een compleet overzicht van alle bijkomende kosten bij de aankoop van nieuwbouw in Spanje.

06 **Financiering & hypotheek**

Kan ik dit financieren? Ja — Spaanse banken verstrekken hypotheeklen aan niet-ingezetenen. Hier lees je hoe het werkt.

07 **Belasting & jaarlijkse kosten**

Wat kost het per jaar om een woning in Spanje te bezitten? Een overzicht van alle belastingen en jaarlijkse lasten.

08 **Golden Visa & verblijfsvergunning**

Kan ik een verblijfsvergunning krijgen via vastgoedinvestering? Een overzicht van de mogelijkheden.

09 **Checklist & volgende stappen**

Wat moet je nu doen? Gebruik deze checklist om je voorbereid op weg te gaan.

OVER DEZE GIDS

Deze gids neemt je mee door het complete koopproces in Spanje — van oriëntatie tot sleuteloverdracht. Tip: gebruik de checklist in hoofdstuk 9.

HOOFDSTUK

01

Waarom Spanje?

Is Spanje wel de juiste keuze? We vergelijken het klimaat, de kosten van levensonderhoud en vastgoedprijzen met Noord-Europa.

Klimaatvergelijking

Spanje geniet van meer dan 300 zonnedagen per jaar aan de mediterrane kust. Vergelijk dat met gemiddeld 1.600 zonuren in Nederland of België, en het is duidelijk waarom zo veel Noordwest-Europeanen de oversteek maken.

De gemiddelde temperatuur in de winter bedraagt 12–18°C aan de Costa Blanca, terwijl het in Nederland rond het vriespunt schommelt.

	Spanje (kust)	Nederland	België	Duitsland
Zonnedagen/jaar	300+	150–180	150–170	160–180
Gem. temp. winter	12–18°C	2–6°C	2–6°C	0–4°C
Gem. temp. zomer	28–34°C	18–22°C	18–23°C	20–25°C
Regenmaanden	2–3	8–10	8–10	7–9

Kosten van levensonderhoud

Het dagelijks leven in Spanje is aanzienlijk goedkoper dan in Noord-Europa. Van boodschappen tot restaurants, van zorg tot energie — gemiddeld bespaar je 20–35% op je maandelijkse uitgaven.

Categorie	Spanje	Nederland	Verskil
Boodschappen (maand)	€250–350	€400–550	–30%
Restaurant (2 pers.)	€30–50	€60–90	–40%
Energie (maand)	€80–120	€150–250	–45%
Zorgverzekering	€50–100/m	€130–170/m	–50%

WIST JE DAT?

Een gemiddeld koppel bespaart €800–1.200 per maand op levensonderhoud door in Spanje te wonen in plaats van in Nederland of België.

Vastgoedprijzen per m²

Nieuwbouw aan de Spaanse kust biedt een uitstekende prijs–kwaliteitverhouding. Voor de prijs van een appartement in Amsterdam koop je een ruime villa met zwembad aan de Costa Blanca.

Locatie	€/m² nieuwbouw
Costa Blanca Zuid	€1.800 – €3.200
Costa Cálida	€1.600 – €2.800
Costa del Sol	€2.500 – €5.500
Amsterdam	€5.500 – €8.500
Antwerpen	€3.200 – €4.800
München	€7.000 – €12.000

Bereikbaarheid

Directe vluchten vanuit Nederland en België naar Alicante, Murcia en Málaga duren slechts 2,5 uur. Met meerdere vluchten per dag is een weekendje Spanje net zo makkelijk als een dagje Limburg.

Met de auto is de Costa Blanca bereikbaar in circa 16 uur via de Franse autoroutes.

WIST JE DAT?

Vanuit Amsterdam zijn er dagelijks 4–6 directe vluchten naar Alicante (Ryanair, Transavia, KLM) met retourprijzen vanaf €60.

Levensstijl & gezondheid

Het mediterrane klimaat en de outdoor–levensstijl hebben bewezen positieve effecten op de gezondheid. Spanje staat consequent in de top 5 van landen met de hoogste levensverwachting ter wereld.

Het sociale leven speelt zich grotendeels buiten af: terrassen, markten, stranden en wandelpaden zijn het hele jaar door toegankelijk.

HOOFDSTUK

02 De drie kusten vergeleken

Welke regio past bij jou? We vergelijken de Costa Blanca, Costa Cálida en Costa del Sol op klimaat, sfeer, prijsniveau en aanbod.

Costa Blanca

De Costa Blanca, van Dénia tot Pilar de la Horadada, is de populairste kust voor Noord-Europese kopers. Het gebied biedt een perfecte mix van toeristische levendigheid en rustige dorpen.

Populaire steden: Torrevieja, Orihuela Costa, Benidorm, Altea, Jávea, Calpe.

De regio heeft uitstekende internationale scholen, ziekenhuizen met Nederlandstalig personeel en een groot expat-netwerk.

IDEAAL VOOR

Gezinnen, gepensioneerden en investeerders die een bewezen markt zoeken met goede voorzieningen.

Costa Cálida

De Costa Cálida (Murcia) is de opkomende ster aan de Spaanse kust. Met de laagste prijzen en het warmste klimaat biedt deze regio een uitstekende prijs-kwaliteitverhouding.

Populaire steden: San Pedro del Pinatar, San Javier, Mazarrón, Águilas, Mar Menor.

De regio rond de Mar Menor (Europa's grootste zoutwatermeer) is bijzonder populair bij kopers die rust zoeken.

IDEAAL VOOR

Budgetbewuste kopers, rustzoekers en wie wil investeren vóór de prijzen stijgen.

Costa del Sol

De Costa del Sol is de meest internationale kust van Spanje. Met Marbella als bekendste naam trekt deze regio kopers uit de hele wereld.

Populaire steden: Marbella, Estepona, Fuengirola, Mijas, Nerja, Benalmádena.

De regio biedt het meest luxueuze aanbod, met resort-achtige complexen, golfbanen en high-end voorzieningen.

IDEAAL VOOR

Luxe-kopers, Golden Visa-investeerders en wie een internationale levensstijl zoekt.

Vergelijkingstabel

	Costa Blanca	Costa Cálida	Costa del Sol
Prijsniveau	Gemiddeld	Laag	Hoog
Gem. nieuwbouw	€200K - €450K	€150K - €350K	€300K - €800K
Luchthaven	Alicante (ALC)	Murcia (RMU)	Málaga (AGP)
Expat-community	Zeer groot	Groeiend	Zeer groot
Sfeer	Mix toeristisch/rustig	Rustig, authentiek	Internationaal, luxe
Golfbanen	20+	10+	70+

HOOFDSTUK

03 Woningtypes & budgetwijzer

Wat kun je krijgen voor jouw budget? We laten de meest voorkomende woningtypes zien en wat je kunt verwachten per prijsklasse.

Appartement

Ideaal als vakantiewoning of eerste investering. Vaak in een complex met zwembad en gemeenschappelijke tuin. 2-3 slaapkamers, terras met zeezicht.

Prijsrange: €150.000 – €350.000

Penthouse

Topverdieping met groot dakterras en vaak panoramisch uitzicht. Luxueuze afwerking, privé solarium. Populair bij kopers die ruimte en uitzicht combineren.

Prijsrange: €250.000 – €600.000

Townhouse / rijtjeshuis

Twee tot drie verdiepingen met privétuin en vaak eigen zwembad. De ideale middenweg tussen appartement en villa. Geschikt voor permanente bewoning.

Prijsrange: €220.000 – €450.000

Villa

Vrijstaand met eigen tuin, zwembad en parkeerplaats. Van compact (3 slaapkamers) tot luxe (5+ slaapkamers met gastenverblijf). Het ultieme Spanje-gevoel.

Prijsrange: €280.000 – €1.500.000+

Wat krijg je voor je budget?

€150.000 – €250.000

Startersbudget

In deze prijsklasse vind je moderne appartementen met 2 slaapkamers in complexen met gemeenschappelijk zwembad. Vooral aan de Costa Cálida en Costa Blanca Zuid.

Typisch: 65–85 m², terras, open keuken, parkeerplaats.

€250.000 – €400.000

Middenbudget

Het populairste segment. Ruime appartementen met 3 slaapkamers, penthouses of compacte villa's. Vaak met privé- of semi-privézwembad.

Typisch: 90–140 m², groot terras of tuin, parkeerplaats, berging.

€400.000+

Premiumbudget

Luxe villa's met eigen zwembad, ruime tuinen en hoogwaardige afwerking. Aan de Costa del Sol ook resort-woningen met 5-sterren faciliteiten.

Typisch: 150–300+ m², privézwembad, garage, domotica, zeezicht.

Nieuwbouw vs bestaande bouw

	Nieuwbouw	Bestaande bouw
Prijs	Transparant, vast	Onderhandelbaar
Staat	Perfect, garantie 10 jaar	Variabel, inspectie nodig
Belasting	IVA 10% + AJD 1,5%	ITP 7–10%
Indeling	Vaak keuze uit opties	Vast
Energielabel	A of B	Vaak D–G
Wachttijd	12–24 maanden	Direct beschikbaar

HOOFDSTUK

04 Het koopproces stap voor stap

Hoe werkt het precies? Van eerste oriëntatie tot sleuteloeverdracht — we nemen je mee door elke stap.

- 1 Oriëntatie & wensen bepalen** 1-3 maanden · €0
Bepaal je budget, gewenste regio en type woning. Bekijk het aanbod op alistora.com.
- 2 NIE-nummer aanvragen** 1-6 weken · €12-300
Vraag je fiscaal identificatienummer aan bij het consulaat of in Spanje.
- 3 Bezichtiging & selectie** 3-5 dagen · Reiskosten
Plan een bezichtigingsreis en bekijk je favoriete projecten ter plaatse.
- 4 Reservering** 1-2 dagen · €3.000 – €10.000
Teken een reserveringsovereenkomst en betaal een aanbetaling om de woning vast te leggen.
- 5 Advocaat inschakelen** 1 week · 1-1,5%
Een onafhankelijke advocaat controleert de eigendomstitel en begeleidt de transactie.
- 6 Spaanse bankrekening openen** 1-2 weken · €0-50
Nodig voor betalingen, hypotheek en nutsvoorzieningen. CaixaBank, Sabadell of BBVA.
- 7 Koopcontract tekenen** 1-2 weken · 30% aankoop prijs
Het contrato de compraventa met prijs, betalingsschema en opleveringsdatum.
- 8 Bouwfase (nieuwbouw)** 12-24 maanden · Termijnen volgens schema
De promotor bouwt jouw woning. Je ontvangt regelmatig updates over de voortgang.
- 9 Hypotheek afsluiten (optioneel)** 4-8 weken · €300-500
Spaanse banken financieren tot 70% voor niet-residenten. Aanvragen ca. 3 maanden voor oplevering.
- 10 Notaris & sleuteloeverdracht** 1 dag · 70% + bijkomende kosten
Bij de notaris teken je de escritura, betaal je het restant en ontvang je de sleutels.

HOOFDSTUK

05 Alle kosten op een rij

Wat kost het écht, all-in? We geven een compleet overzicht van alle bijkomende kosten bij de aankoop van nieuwbouw in Spanje.

Aankoopkosten breakdown

Kostenpost	Percentage / bedrag	Toelichting
IVA (btw nieuwbouw)	10%	Verplicht bij nieuwbouw
AJD (zegelrecht)	1,2-1,5%	Afhankelijk van regio
Notaris	€600-1.200	Eigendomsakte opstellen
Kadaster (registro)	€400-700	Inschrijving eigendom
Advocaat	1-1,5%	Minimaal €1.500
Bankkosten	€0-300	Rekening + transfers
Taxatie (bij hypotheek)	€300-500	Alleen bij financiering

Uitgewerkte rekenvoorbeelden

Voorbeeld 1: Appartement €180.000

Starter — Costa Cálida

Aankoopprijs	€180.000
IVA (10%)	€18.000
AJD (1,5%)	€2.700
Notaris	€750
Kadaster	€450
Advocaat (1%)	€1.800
Bankkosten	€150
Totaal bijkomend	€23.850 (13,3%)
TOTAAL ALL-IN	€203.850

Voorbeeld 2: Villa €320.000

Mid-range — Costa Blanca

Aankoopprijs	€320.000
IVA (10%)	€32.000
AJD (1,5%)	€4.800
Notaris	€950
Kadaster	€600
Advocaat (1%)	€3.200
Bankkosten	€200
Totaal bijkomend	€41.750 (13,0%)
TOTAAL ALL-IN	€361.750

Voorbeeld 3: Luxe villa €550.000

Premium — Costa del Sol

Aankoopprijs	€550.000
IVA (10%)	€55.000
AJD (1,2%)	€6.600
Notaris	€1.100
Kadaster	€700
Advocaat (1%)	€5.500
Bankkosten	€250
Totaal bijkomend	€69.150 (12,6%)
TOTAAL ALL-IN	€619.150

Maandlasten overzicht

Maandlasten	Appartement €180K	Villa €320K	Luxe villa €550K
Hypotheek (70%, 25jr, 4%)	€665	€1.180	€2.030
Comunidad	€50-80	€80-150	€150-300
IBI (maand)	€30-50	€50-80	€80-130
Verzekering	€20-35	€35-50	€50-80
Nutsvoorzieningen	€80-120	€120-180	€150-250
Totaal/maand	€845-950	€1.465-1.640	€2.460-2.790

HOOFDSTUK

06 Financiering & hypotheek

Kan ik dit financieren? Ja — Spaanse banken verstrekken hypotheek aan niet-ingezetenen. Hier lees je hoe het werkt.

Hypotheek voor niet-ingezetenen

Als niet-resident kun je tot 60–70% van de taxatiewaarde financieren bij een Spaanse bank. De bank baseert zich op de taxatiewaarde (tasación), niet op de aankoopprijs.

Belangrijk: je moet minimaal 30% eigen middelen hebben, plus circa 13% voor bijkomende kosten. Reken dus op 40–45% eigen inbreng van de totale aankoopsom.

Rente & looptijden

Huidige tarieven (2026):

- Variabele rente: Euribor + 1,5–2,5% (totaal ca. 3,5–5%)
- Vaste rente: 3,5–5%
- Looptijd: maximaal 20–25 jaar
- Maximale leeftijd bij afloop: 70–75 jaar

Maandlasten berekening

Aankoopprijs	Hypotheek (70%)	Maandlast (4%, 25jr)
€180.000	€126.000	€665
€250.000	€175.000	€924
€320.000	€224.000	€1.183
€400.000	€280.000	€1.478
€550.000	€385.000	€2.033

Benodigde documenten

- Paspoort en NIE-nummer
- Inkomstenbewijs (loonstroken 3 maanden)
- Belastingaangiften (laatste 2 jaar)
- Arbeidscontract of bewijs zelfstandigheid
- Bankafschriften (laatste 6 maanden)
- Overzicht bestaande leningen
- Koopovereenkomst of reservering

HOOFDSTUK

07 Belasting & jaarlijkse kosten

Wat kost het per jaar om een woning in Spanje te bezitten? Een overzicht van alle belastingen en jaarlijkse lasten.

IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles)

De Spaanse onroerende zaakbelasting. Tarief: 0,4-1,1% van de kadastrale waarde. De kadastrale waarde is doorgaans 30-50% van de marktwaarde.

Woning €250.000, kadastrale waarde €100.000 → IBI ca. €500-800/jaar

Basura

Afvalbelasting, geheven door de gemeente. Bedrag varieert per gemeente van €50 tot €200 per jaar.

Comunidad de propietarios

Maandelijkse bijdrage voor onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes (zwembad, tuin, lift).

Appartement: €50-150/maand. Villa: €30-100/maand.

Niet-residentenbelasting (IRNR)

Jaarlijkse belasting over een forfaitair inkomen: 1,1-2% van kadastrale waarde, belast tegen 19% (EU) of 24% (niet-EU).

Kadastrale waarde €100.000 × 1,1% × 19% = €209/jaar (EU)

Vermogensbelasting

Vrijstelling €700.000 voor niet-residenten. Tarief: 0,2-3,5% over het deel boven de vrijstelling. Alleen relevant bij duurdere woningen.

Jaarlijks kostenplaatje

Jaarlijkse kosten	Woning €180K	Woning €320K	Woning €550K
IBI	€350-500	€500-800	€800-1.200
Basura	€80-150	€80-150	€100-200
Comunidad	€600-1.200	€960-1.800	€1.800-3.600
IRNR (EU)	€120-180	€200-320	€340-550
Verzekering	€200-350	€350-500	€500-800
Totaal/jaar	€1.350-2.380	€2.090-3.570	€3.540-6.350

HOOFDSTUK

08 Golden Visa & verblijfsvergunning

Kan ik een verblijfsvergunning krijgen via vastgoedinvestering? Een overzicht van de mogelijkheden.

Golden Visa programma

Het Golden Visa is een verblijfsvergunning voor niet-EU-burgers die minimaal €500.000 investeren in Spaans vastgoed. Voordelen:

- Verblijfsrecht voor jou en je gezin
- Vrij reizen in het Schengen-gebied
- Geen minimaal verblijf vereist
- Recht om te werken in Spanje
- Pad naar permanent verblijf na 5 jaar

Let op: de Spaanse overheid heeft aangekondigd het programma mogelijk te herzien. Raadpleeg altijd een specialist voor de meest actuele status.

Alternatief: niet-lucratief visum

Voor niet-EU-burgers die geen €500.000 willen investeren maar wel in Spanje willen wonen, is het niet-lucratief visum een optie. Vereisten:

- Bewijs van voldoende financiële middelen (ca. €30.000/jaar)
- Zorgverzekering in Spanje
- Schoon strafblad
- Geen werkvergunning inbegrepen

Dit visum is ook populair bij gepensioneerden.

HOOFDSTUK

09 Checklist & volgende stappen

Wat moet je nu doen? Gebruik deze checklist om je voorbereid op weg te gaan.

Jouw checklist

- ☐ Budget bepalen (inclusief 13% bijkomende kosten)
- ☐ Gewenste regio kiezen (Costa Blanca, Cálida of del Sol)
- ☐ Type woning bepalen (appartement, townhouse, villa)
- ☐ Aanbod bekijken op alistora.com
- ☐ Favorieten opslaan en vergelijken
- ☐ NIE-nummer aanvragen (begin vroeg!)
- ☐ Financiering verkennen (eigen middelen + hypotheek)
- ☐ Bezichtigingsreis plannen
- ☐ Onafhankelijke advocaat selecteren
- ☐ Spaanse bankrekening openen
- ☐ Reserveringsovereenkomst tekenen
- ☐ Koopcontract laten controleren door advocaat
- ☐ Betalingsschema opvolgen
- ☐ Hypotheek aanvragen (3 maanden voor oplevering)
- ☐ Nutsvoorzieningen overzetten
- ☐ Inboedelverzekering afsluiten
- ☐ Escritura tekenen bij notaris
- ☐ Eigendom registreren bij kadaster
- ☐ IBI en basura regelen
- ☐ Genieten van je nieuwe woning!

Klaar om je droomwoning te vinden?

Op alistora.com vind je meer dan 300 nieuwbouwprojecten aan de Costa Blanca, Costa Cálida en Costa del Sol. Filter op locatie, type, prijs en kenmerken — en vind de woning die bij jou past. Plan een vrijblijvende bezichtigingsreis en bekijk je favoriete projecten ter plaatse.

alistora.com



Jouw partner voor nieuwbouw aan de Spaanse kust

alistora.com

info@alistora.com

300+ nieuwbouwprojecten · 3 kustregio's