

Marktanalyse: Investeringskansen in de Spaanse Levante

Een analyse van economische groei, woningschaarste en transformatiepotentieel



Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunning- en prospectusplicht voor deze activiteit.



www.obligatiekeuze.nl

Inleiding: De dynamiek van de Spaanse Levante

Spanje heeft recent een historisch recordjaar beleefd, waarbij het land zijn positie als wereldwijde koploper in het toerisme definitief heeft bevestigd. Binnen dit recordlandschap neemt de Levante — de economische as van Valencia, Alicante en Murcia — een prominente plek in. Wat we hier zien, is echter meer dan alleen een toeristisch succes; de recordcijfers zijn een directe indicator voor de groeiende aantrekkingskracht van de regio als woon- en leefgebied.

Van bezoekers naar bewoners De Levante transformeert in rap tempo van een vakantiebestemming naar een regio waar men structureel wil werken, wonen en investeren. Gesteund door miljardeninvesteringen in infrastructuur, zoals de Corredor Mediterráneo, groeit de regio structureel sneller dan het Spaanse en Europese gemiddelde. Deze economische motor zorgt voor een koopkrachtige middenklasse en een constante instroom van nieuwe inwoners.

De paradox van het succes: De vastgoedkloof Juist dit succes creëert de kern van onze investeringsstrategie: een nijpende woningschaarste. Terwijl de bevolking en het aantal huishoudens explosief groeien, staat de nieuwbouwproductie nagenoeg stil. Voor de regio Valencia en Murcia wordt richting 2030 een tekort van ruim 130.000 woningen verwacht. Bovendien voldoet 80% van de bestaande voorraad niet aan de moderne energienormen. Dit creëert een uniek 'value-add' potentieel voor de transformatie van verouderd vastgoed naar duurzame A-label woningen.

Een fundament voor de obligatie-investeerder Voor de obligatie-investeerder vormt deze analyse de bewijsvoering voor een rationele risico-rendementsverhouding. De vraag in de Levante is niet langer speculatief, maar functioneel en structureel. Deze fundamentele schaarste en de reële economische groei versterken het kredietprofiel en de waarde van het onderliggende onderpand.

Obligatie lening serie1

Private Placement

Looptijd 2 jaar

Vaste rente 7%

Winstdeling 25%

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergoeding- en prospectusplicht voor deze activiteit.

www.obligatiekruize.nl

In deze marktanalyse nemen wij u mee door de cijfers achter deze trends en laten wij zien waarom de Levante de ideale basis vormt voor de obligaties van Serie 1.

De Levante als economische en toeristische grootmacht

Spanje heeft onlangs een historisch recordjaar achter de rug dat de positie van het land als wereldwijde koploper definitief heeft bevestigd. In de eerste elf maanden van 2025 bezochten maar liefst 91,5 miljoen internationale toeristen het land, een stijging van 3,4% ten opzichte van het jaar daarvoor. Deze enorme instroom wordt geleid door kernmarkten als het Verenigd Koninkrijk, Frankrijk en Duitsland, maar ook de Nederlandse en Belgische interesse is groter dan ooit: gezamenlijk vonden ruim 7,6 miljoen reizigers uit de Lage Landen hun weg naar Spanje.

Toerisme in de Levante: Recordbrekende Groei

- **Huurvraag & Exit-strategie:**

De stijging vertaalt zich direct naar hogere verkoopwaarden van A-label objecten.

- **Internationale Aantrekkingskracht:**

Constante vraag door digital nomads en overwinteraars.

In geval van liquidatie worden obligatiehouders als eerste voldaan uit de waarde van het onderpand.



De Valencia-regio: Een topbestemming

Binnen dit recordlandschap neemt de Valencia-regio een prominente plek in. Met 11,7 miljoen toeristen in 2025 is de regio een van de absolute drijvers achter de Spaanse groei. Opvallend is de enorme toename van Belgische bezoekers (+25,3% in november alleen al) en de stabiele groei van de Nederlandse bezoekers. Deze cijfers zijn echter meer dan een toeristisch succes; ze zijn een directe indicator voor de aantrekkingskracht van de Levante als woon- en leefgebied.

De keerzijde van het succes: De woningnood

Het succes van Spanje brengt ook uitdagingen met zich mee die de kern vormen van onze investeringsstrategie. Experts en de Spaanse overheid waarschuwen voor een toenemende woningnood in populaire gebieden. De druk op de bestaande woningvoorraad is enorm, terwijl de vraag naar kwalitatief en duurzaam vastgoed de productie ver overstijgt.

Zoals uiteengezet in deze marktanalyse, kampt de Spaanse Levante met een verwacht tekort van 133.000 woningen in 2030. De overheid zet daarom zwaar in op "kwaliteitsvol toerisme" en duurzame spreiding. Dit sluit naadloos aan bij de visie van EuroGroeï: wij transformeren verouderd, inefficiënt vastgoed naar de moderne A-label kwaliteitsnormen waar deze nieuwe markt om vraagt.

Van bezoekers naar bewoners

De Levante is niet langer alleen een vakantiebestemming; dankzij de Corredor Mediterráneo en de sterke economische dynamiek is het een regio geworden waar men wil werken, wonen en investeren. In deze marktanalyse nemen wij u mee door de fundamentele cijfers van deze regio en laten wij zien hoe de combinatie van toeristische recordcijfers en een structurele woningschaarste de ideale basis vormt voor de obligaties van Serie 1.

Macro-economische context

De Spaanse Levante omvat de oostelijke kustregio's Valencia, Alicante en Murcia. Deze regio vormt historisch een belangrijk economisch en logistiek knooppunt en ontwikkelt zich momenteel tot een van de meest dynamische economische zones van Spanje. Dankzij de ligging aan de Middellandse Zee, de sterke infrastructuur en de aansluiting op internationale handelsroutes groeit de Levante structureel sneller dan het Spaanse en Europese gemiddelde.

Voor investeerders betekent dit een regio met reële economische groei, brede werkgelegenheid en een toenemende vraag naar vastgoed. Deze fundamentele factoren vormen de basis onder de investeringsstrategie van EuroGroeit en de bijbehorende obligatiestructuur.



De economie van de Levante functioneert als één samenhangend systeem. De regio profiteert van groei in logistiek, technologie, agribusiness, toerisme en duurzame energie. De verwachte BBP-groei ligt structureel boven het EU-gemiddelde. Dit vertaalt zich in koopkrachtgroei, migratie en een stabiele onderliggende vraag naar woningen.

Brug naar obligatie-investeerders

Economische groei op regionaal niveau vergroot de waarde- en liquiditeitsbasis van het onderliggende vastgoed. Voor obligatie-investeerders betekent dit een robuust fundament onder rente- en aflossingsverplichtingen.

De Corredor Mediterráneo vormt een van de belangrijkste infrastructurele assen van Spanje. Deze corridor verbindt Murcia, Alicante en Valencia met de belangrijkste stedelijke en logistieke centra van Spanje en Noord-Europa via spoor, weg en haveninfrastructuur.



Recente en huidige miljarden investeringen in hogesnelheidstreinen, goederenvervoer en luchthavens (o.a. Valencia en Corvera) verbeteren de bereikbaarheid en verhogen de aantrekkelijkheid van zowel stedelijk als regionaal vastgoed.

Historisch laten vergelijkbare infrastructuurprojecten zien dat zij leiden tot:

- structurele waardeinstijging van vastgoed
- hogere verhuurbaarheid
- kortere leegstand

Brug naar obligatie-investeerders

Goede infrastructuur vergroot de verhandelbaarheid van vastgoedobjecten. Dit verlaagt het liquiditeitsrisico en versterkt de zekerheidspositie achter de obligaties.

Demografische explosie in de Levante



+2.000

inwoners per maand
(Alicante / Costa Blanca)



43%

Buitenlandse kopers
(Grootste marktaandeel van Spanje)

PROGNOSE 2039

+19%

Groei in huishoudens
(Structurele vraag naar woningen)



+19%

Groei in huishoudens
(Structurele vraag naar woningen)



+19%

PROGNOSE 2039

98%

Minder nieuwbouw
(De aanbodstop sinds 2008)

Bron: INE & Registradores 2024/2025 | EuroGroeï Serie 1

Demografische versnelling: Waarom de Levante?

De Spaanse Levante (Valencia & Murcia) is de snelst groeiende regio van Spanje. Een unieke mix van binnenlandse trek en internationale instroom zorgt voor een structurele druk op de woningmarkt.

1. Explosieve bevolkingsgroei

- Groei-hotspot: Alicante groeit met circa 2.000 nieuwe inwoners per maand en passeerde in 2024 de grens van 2 miljoen.
- Prognose 2039: Het INE voorspelt een groei van 19% (Valencia) en 17% (Murcia). De Mediterrane boog voert hiermee de Spaanse ranglijst aan.

2. Dubbele vraagkracht

- vergrijzing & vernieuwing: Terwijl het aandeel 65-plussers stijgt naar 30% (2055), groeit in de Levante ook de beroepsbevolking (20-64 jaar) in absolute termen.
- Resultaat: Er is een gelijktijdige vraag naar kwalitatieve seniorenwoningen en moderne stadsappartementen voor werkenden.

3. Internationale liquiditeit

- Buitenlandse kopers: In Alicante is ruim 43% van de woningtransacties toe te schrijven aan buitenlanders (29% in regio Valencia).
- Wereldwijde aantrekkingskracht: Aan de Costa Blanca wordt bijna de helft van alle woningen verkocht aan een internationale markt, wat zorgt voor een hoge liquiditeit en waardevastheid.

4. De huishoudens-paradox

- Versnippering: Het aantal huishoudens groeit sneller dan de bevolking zelf (+29% in Murcia tot 2039).
- Schaarste: Omdat huishoudens kleiner worden, zijn er per 1.000 inwoners méér woningen nodig dan voorheen.
- Concentratie: Deze vraag is hyper-geconcentreerd in de stedelijke kernen waar Serie 1 opereert, terwijl het aanbod door de 98% bouwstop nagenoeg stilstaat.

Door de enorme bevolkingsaanwas te combineren met de huishoudensverdunding, ontstaat een bodem onder de prijsontwikkeling. De internationale vraag zorgt ervoor dat objecten na transformatie (van Label E naar A) snel en liquide verkocht kunnen worden aan een publiek dat kwaliteit boven prijs stelt.

Brug naar obligatie-investeersders

Demografische groei creëert een functionele (in plaats van speculatieve) vraag. Dit ondersteunt stabiele afzetmogelijkheden en verkleint het risico op waardedalingen tijdens de looptijd van de obligatie.

Economische voorsprong van de Levante



**SPANJE GROEIT
2-4x SNELLER DAN EU**

Spanje: EU: +1,0%



RECORDJAAR 2026:

€225 MILJARD

Alicante en Murcia



WAARDEGROEI:

+5% TOT +9%

Focus op Alicante en Murcia



De Levante:

Stabiliteit door Diversificatie

De Levante: Stabiliteit door Diversificatie

Bron: BBVA Research & Bank of Spain 2026 | EuroGroeï Serie 1

Economische analyse: De Levante als groeimotor

De regio Levante (Valencia & Murcia) presteert structureel boven het gemiddelde van de eurozone. De economie wordt gedreven door een krachtige synergie tussen recordtoerisme, een gezonde vastgoedmarkt en toenemende industriële diversificatie.

1. Macro-economische voorsprong

- EU-Koploper: Spanje groeit in 2025-2026 naar verwachting met 2,1% tot 2,5%. Dit is ruim twee keer het gemiddelde van de eurozone (~1%).
- Levante-effect: Dankzij de hoge instroom van bedrijven, bewoners en kapitaal profiteert de Mediterrane boog bovengemiddeld van deze nationale dynamiek.

2. Toerisme: De €225 miljard motor

- BBP-Bijdrage: Toerisme is goed voor circa 13% van het Spaanse BBP, met een verwachte recordwaarde van ruim €225 miljard in 2026.
- Regionale Impact: In de kustgebieden (Costa Blanca & Costa Cálida) vertaalt een sectorgroei van 3% zich direct in een hogere liquiditeit voor de retail, horeca en transformatieprojecten.

3. Vastgoed: Waardegroei door schaarste

De schaarste aan kwalitatief aanbod op premium locaties blijft de prijzen drijven:

- Prijsverwachting 2026: Voor de Costa Blanca wordt een stijging van 5% tot 8% voorzien.
- Hotspots: In submarkten zoals Torrevieja en de zuidelijke Costa Blanca lopen prognoses op tot 9%. Dit maakt vastgoed in deze regio tot een solide bescherming tegen inflatie.

4. Diversificatie & productiviteit

De Levante is meer dan alleen toerisme:

- Tech & Energie: Valencia ontwikkelt zich tot een Europees technologisch ecosysteem, terwijl Murcia koploper is in innovatieve landbouw en hernieuwbare energie.
- Productiviteit: De regio verkleint de productiviteitskloof met Noord-Europa, wat zorgt voor een stabiele werkgelegenheid en een koopkrachtige middenklasse.

Brug naar obligatie-investeersders

Deze fundamentele groei biedt obligatie-investeersders een solide basis: het garandeert stabiele kasstromen en versterkt de kredietwaardigheid, waardoor het risico op kapitaalverlies gedurende de looptijd van de obligatie aanzienlijk wordt beperkt.

Woningmarkt: kwantitatief tekort

Structureel woningtekort

Na de financiële crisis van 2008 is de woningbouwproductie in Spanje sterk teruggefallen. In de Levante is deze achterstand nooit volledig ingehaald. De afgelopen jaren zijn er structureel minder woningen gebouwd dan noodzakelijk om aan de vraag te voldoen.

Voor Valencia en Murcia wordt richting 2030 een aanzienlijk woningtekort van ruim 130.000 woningen verwacht. Deze structurele schaarste vormt een belangrijke drijver achter prijsstijgingen en beperkte neerwaartse risico's.



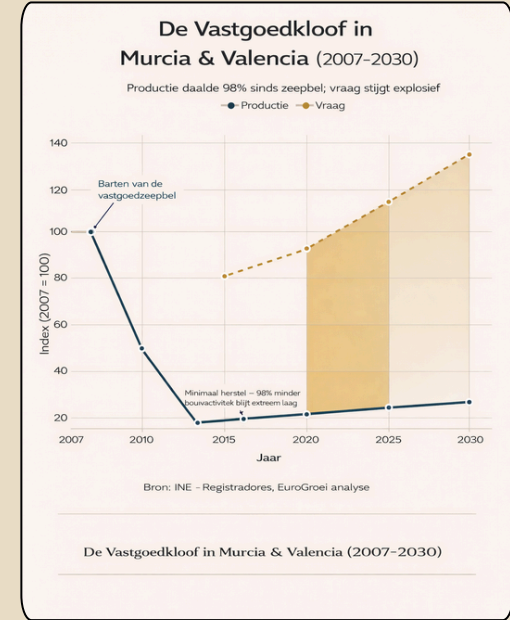
Verouderde woningvoorraad

Naast het kwantitatieve tekort is er sprake van een kwalitatieve mismatch. Een groot deel van de bestaande woningvoorraad circa 80% voldoet niet aan de huidige en toekomstige energie- en comfortnormen van 2030.

Dit creëert kansen voor renovatie, herontwikkeling en verduurzaming van bestaand vastgoed. Door woningen te transformeren naar moderne, energiezuinige objecten wordt ingespeeld op actuele regelgeving én marktvraag.

Brug naar obligatie-investeerders

Schaarste aan woningen ondersteunt waardevastheid. Dit vergroot de zekerheid dat het onderliggende vastgoed voldoende waarde behoudt om rente en aflossing te dekken.



Prijsniveau en positionering

Vergelijking met andere regio's

Het prijsniveau van woningen in de Levante ligt aanzienlijk lager dan in Madrid, Barcelona en de Costa del Sol. Waar deze markten tekenen van verzadiging vertonen, bevindt de Levante zich in een inhaalfase.

De combinatie van lage instapprijzen, economische groei en schaarste creëert ruimte voor verdere waardegroei zonder dat extreem optimistische aannames nodig zijn.

Brug naar obligatie-investeers

Een lagere instapprijs vermindert het neerwaartse risico. Hierdoor ontstaat een conservatieve verhouding tussen vastgoedwaarde en obligatieschuld.

Bronnenlijst & verantwoording:

Marktdata: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), INE.
Regionale Analyse: BBVA Research (Situación Comunitat Valenciana 2024-2025).
Woningschaarste: APCEspaña & Generalitat Valenciana (Dirección General de Vivienda).
Energie-normen: Europese Commissie (EPBD 2030 Richtlijnen) & Instituto Valenciano de la Edificación (IVE).
Projectdata: VH Valencia / Onafhankelijke taxaties & Gemeente Burjassot.

Regio / Stad	Gem. Prijsniveau (€/m²)	Marktdynamiek (Trend)	Investeringsprofiel
Madrid / Barcelona	€ 4.500 – € 5.500+	Stagnerend (Verzadigde markt)	Hoog risico op overwaarde, laag rendement.
Costa del Sol (Málaga)	€ 3.200 – € 4.000	Stabiel / Hoog	Duur instapmoment, beperkte groeimarge.
Valencia (Stad/Regio)	€ 1.800 – € 2.600	Sterk Stijgend	Hoge vraag, ideaal voor waardestijging.
Murcia (Regio/Kust)	€ 1.300 – € 1.700	Versnellende groei	Laagste instapdrempel, hoogste groeipotentieel.

Strategie, exit & conclusie

De Value-add & exit Strategie

Waardecreatie:

Wij verwerven strategisch gelegen, verouderde objecten en transformeren deze naar de moderne A-label standaard waar (internationale) kopers om vragen.

Aflossingsroute:

De primaire exit is de verkoop van deze getransformeerde objecten. De grote schaarste garandeert een hoge liquiditeit bij verkoop.

Zekerheden:

Obligaties zijn gestructureerd met zekerheden zoals het eerste hypotheekrecht en een preferente positie voor obligatiehouders.

Risicobeheersing:

- Regionale spreiding binnen de Levante.
- Focus op courante woningen met een conservatieve waardering.
- Beperkte afhankelijkheid van speculatieve prijsstijgingen door actieve waarde-toevoeging.

Conclusie

Op basis van deze marktanalyse kiest EuroGroeï bewust voor investeringen in deze regio. De combinatie van economische groei, demografische instroom en structurele schaarste aan woningen vormt een solide fundament voor vastgoedinvesteringen. Voor obligatie-investeerders betekent dit investeren in een regio met aantoonbare vraag, tastbare zekerheden en een rationele risico-rendementsverhouding.



Calle Independencia, Burjassot

Dit specifieke project aan de Calle Independencia biedt een unieke kans om te profiteren van de beschreven marktdynamiek.

- Het project: Een residentiële ontwikkeling bestaande uit acht appartementen en een ondergrondse parkeergarage.
- Ontwerp: Het ontwerp speelt in op de moderne vraag naar buitenruimte:
 - Begane grond (bajos): Voorzien van privétuinen.
 - Middenverdiepingen: Appartementen met ruime balkons.
 - Bovenste verdiepingen (áticos): Exclusieve woningen met privéterrassen.
- Marktwaaarde: In november 2025 bedroeg de gemiddelde vraagprijs in Burjassot € 1.928 per m², een stijging van 32,69% ten opzichte van het jaar ervoor. Voor dit nieuwbouwproject ligt de verwachte prijsstelling hoger, in lijn met vergelijkbare moderne projecten in de regio.

De vertaling van marktanalyse naar tastbaar rendement.

1. **Strategische Locatie** Burjassot fungeert als een belangrijke satellietstad van Valencia. Door de nabijheid van universiteiten en de directe metroverbinding met het centrum, is de vraag naar moderne koopwoningen hier structureel groter dan het aanbod. Dit project vult exact die leemte.

2. **Het Product: Modern & Duurzaam** In lijn met onze verduurzamingsstrategie realiseren wij hier 8 hoogwaardige eenheden:

- **Efficiëntie:** Gebouwd volgens de laatste energienormen (toekomstbestendig tot 2030 en verder).
- **Comfort:** Focus op buitenruimtes (tuinen en dakterrassen), een harde eis van de moderne koper.
- **Gemak:** Geïntegreerde ondergrondse parkeervoorziening, een schaars goed in deze regio.

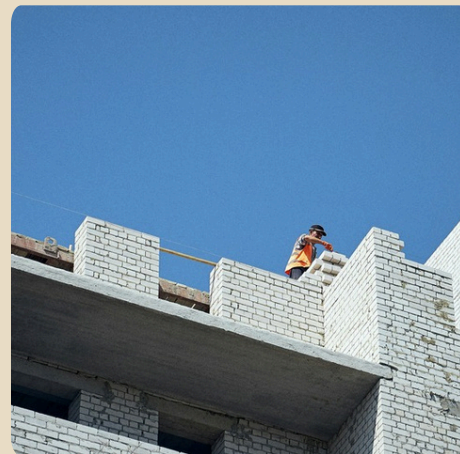
3. Investerings-kengetallen

- Totale Investering: € 1.985.572,60
- Aankoopgrond: € 324.250,00 (Lage instapwaarde)
- Status: Beschikbaar; vergunningstraject Q1-Q2 2026.

4. Waarom dit project in de obligatieportefeuille past

- Liquiditeit: Door de schaal (8 units) is het risico gespreid en de verhandelbaarheid hoog.
- Value-Add: De waardecreatie vindt plaats door de transformatie van een onbebouwd perceel naar een A-label wooncomplex.
- Zekerheid: Het project dient als direct onderpand voor de uitgegeven obligaties, ondersteund door de sterke lokale marktdynamiek.

Conclusie voor de investeerder: "Independencia Living is niet slechts een bouwproject; het is de fysieke bewijsvoering van onze analyse. Lage grondkosten gecombineerd met een hoge lokale vraag naar kwaliteit, resulterend in een voorspelbare exit en een solide basis voor uw rendement."





Neem contact met ons op

Heeft u vragen over de obligatie lening of onze zekerheidsstructuur?

Neem dan contact met ons op via onderstaande gegevens of plan met ons een afspraak in.

Wij ontvangen u graag voor een persoonlijke kennismaking in ons karaktervolle rijksmonument.



+ (31) 013-3022617



info@obligatiekeuze.nl



Scan de QR-code en chat direct met ons via WhatsApp voor meer informatie.

EuroGroeï, Nieuwlandstraat 7, 5038 SL Tilburg