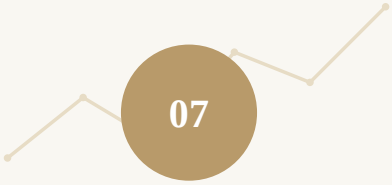
SCALION

SCALION INSIGHTS • RAPPORTAGE

Stabiliteit ondanks regeldruk *de Nederlandse vastgoedmarkt in 2026*

Wat het Trendrapport Vastgoedintermediairs 2026 betekent voor kansen, risico's en marktontwikkeling in vastgoedfinanciering: een analyse van Scalion Insights.



Scalion Research & Advisory | Augustus 2026

Gebaseerd op: Trendrapport Vastgoedintermediairs 2026, gepresenteerd tijdens de Dag van de Intermediair in Paleis Soestdijk, 29 juni 2026.

IN HET KORT

De belangrijkste cijfers uit het trendrapport

Ondanks aanhoudende fiscale veranderingen, strengere regelgeving en hogere financieringseisen verwachten vastgoedprofessionals dat de Nederlandse vastgoedmarkt zich de komende twaalf maanden verder stabiliseert.

86%
Van de vastgoedprofessionals verwacht dat de markt stabiel blijft of licht herstelt

91%
Verwacht dat het aantal vastgoedtransacties gelijk blijft of verder toeneemt

100%
Geeft aan dat fiscale wijzigingen impact hebben op investeringsbeslissingen

73%
Ziet beleggers hun strategie heroverwegen door veranderende regelgeving

79%
Verwacht een groeiende rol voor de vastgoedintermediair

Nr. 1
Bron van nieuwe financieringsaanvragen: transformatieprojecten

Bron: zie bronvermelding

CONTEXT

Voorzichtig optimisme in een fiscaal onrustige markt

Voor het Trendrapport Vastgoedintermediairs 2026 werden vastgoedintermediairs ondervraagd die gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor honderden miljoenen euro's aan vastgoedfinancieringen per jaar. Het beeld dat daaruit naar voren komt is er een van voorzichtig herstel: 86 procent verwacht dat de markt stabiel blijft of licht herstelt, en 91 procent verwacht minstens een gelijk aantal transacties.

> *Na enkele jaren waarin onzekerheid de boventoon voerde, durven beleggers en financiers weer vooruit te kijken.*
>
> **Naar Jeroen Immink, commercieel directeur bij LVDH Finance**

Transformatieprojecten worden gezien als de grootste bron van nieuwe financieringsaanvragen, gevolgd door herontwikkelingen, verduurzamingsprojecten en optimalisaties van bestaande vastgoedportefeuilles. Tegelijk blijft fiscaliteit een bepalende factor: alle respondenten geven aan dat fiscale wijzigingen hun investeringsbeslissingen beïnvloeden, en ruim 73 procent ziet beleggers hun strategie heroverwegen door veranderende regelgeving, onder meer rond box 3, de Wet Betaalbare Huur en aangescherpte regels voor vastgoedbeleggingen.

Bron: zie bronvermelding

AANPAK

Vier krachten die de financieringsmarkt herschikken

Uit het onderzoek komen vier structurele verschuivingen naar voren die de vastgoedfinancieringsmarkt de komende jaren blijvend veranderen.

1 **Fiscale wijzigingen sturen beleggersgedrag** → 2 **AI versnelt analyse en besluitvorming** → 3 **Alternatieve financiers groeien naast banken** → 4 **Intermediair wint aan belang**

De meerderheid van de respondenten verwacht dat data-analyse en kunstmatige intelligentie de vastgoedfinancieringsmarkt fundamenteel zullen veranderen, vooral als hulpmiddel dat processen versnelt en besluitvorming ondersteunt, niet als vervanger van menselijke expertise. Tegelijk groeit de rol van alternatieve financiers en private investeerders, die volgens de deelnemers inmiddels vrijwel net zo vaak worden ingezet als traditionele banken. Dat financieringslandschap wordt daarmee diverser en complexer, wat verklaart waarom 79 procent een groeiende rol voorziet voor de vastgoedintermediair: juist bij complexe financieringsvraagstukken wordt het belangrijker om de juiste partij bij de juiste vraag te vinden.

Bron: zie bronvermelding

KANSEN & RISICO'S

Wat dit trendrapport aan mogelijkheden en aandachtspunten biedt

Voor vastgoedbeleggers, financiers en intermediairs biedt een stabiliserende markt zowel houvast als scherpe aandachtspunten. Onderstaande tabel geeft een snel overzicht; de toelichting volgt eronder.

KANSEN	RISICO'S
Stabiliserende markt biedt voorspelbaarheid voor forecasting	Fiscale wijzigingen blijven investeringsbeslissingen beïnvloeden
Transformatieprojecten bieden een groeiende financieringsstroom	Box 3, Wet Betaalbare Huur en striktere regels vergen constante monitoring
Alternatieve financiers vergroten flexibiliteit voor complexe deals	73% van de beleggers heroverweegt strategie: duidt op onzekerheid
AI versnelt analyse zonder menselijke expertise te vervangen	Toenemende complexiteit financieringslandschap vraagt bredere kennis

Groeiende rol intermediair opent nieuwe verdienmodellen

Afhankelijkheid van regelgeving maakt scenario's minder voorspelbaar

KANSEN NADER TOEGELICHT

Kansen

- Transformatie als groeimotor: met transformatieprojecten als grootste bron van nieuwe financieringsaanvragen ligt hier de duidelijkste kans voor zowel beleggers als financiers.
- Alternatieve financiering wordt mainstream: nu private investeerders vrijwel even vaak worden ingezet als banken, ontstaat ruimte voor gespecialiseerde financieringsoplossingen op maat.
- AI als versneller, niet als vervanger: organisaties die AI inzetten voor analyse en besluitvorming kunnen sneller schakelen, zonder de ervaring en het netwerk te verliezen die bij complexe transacties doorslaggevend blijven.
- Groeiende rol voor intermediairs: naarmate het financieringslandschap diverser wordt, wint de partij die de juiste match kan maken tussen vraag en aanbod aan waarde.

RISICO'S NADER TOEGELICHT

Risico's

- Fiscale onvoorspelbaarheid raakt iedereen: met 100 procent van de respondenten die fiscale impact op investeringsbeslissingen bevestigt, is dit geen marginaal risico maar een structurele planningsfactor.
- Strategieherziening bij bijna drie kwart van de beleggers wijst op een markt die voortdurend haar aannames moet bijstellen, lastig voor langetermijnplanning.
- Regeldruk stapelt zich op: box 3-wijzigingen, de Wet Betaalbare Huur en aangescherpte beleggingsregels werken gelijktijdig door, wat het speelveld voor beleggers ingewikkelder maakt.
- Toenemende marktcomplexiteit vraagt om bredere expertise van intermediairs en financiers, wat de toetredingsdrempel voor nieuwe spelers verhoogt.

Bron: zie bronvermelding

BUSINESS CASE

Financiële mogelijkheden: wat zit erachter?

Het trendrapport meet verwachtingen en gedrag, geen directe rendementscijfers. Toch zijn er duidelijke financiële aanknopingspunten te herleiden:

- Transformatie- en verduurzamingsprojecten bieden een groeiende financieringsmarkt: deze projecten worden expliciet genoemd als grootste bron van nieuwe aanvragen, wat wijst op structurele in plaats van incidentele vraag.
- Alternatieve financiering opent nieuwe verdienmodellen: nu deze partijen vrijwel gelijk worden ingezet als banken, ontstaat ruimte voor gespecialiseerde, hoger renderende financieringsproducten.

- Intermediairs kunnen hun verdienmodel verbreden: een groeiende rol (79% verwacht dit) betekent meer ruimte voor advies- en matchmaking-diensten naast traditionele bemiddeling.
- Fiscale planning wordt een verdienpunt op zich: met 100 procent impact op investeringsbeslissingen wordt gespecialiseerd fiscaal advies een integraal onderdeel van elke financieringsstrategie.

Voor organisaties die dit willen vertalen naar een eigen aanpak: bouw scenario's rond meerdere fiscale uitkomsten in plaats van op één aanname, en behandel bovenstaande mechanismen als richtinggevend.

MARKTONTWIKKELING

Waar staat de markt, en waar gaat dit heen?

- Het financieringslandschap bestaat niet langer uitsluitend uit banken: alternatieve financiers en private investeerders groeien structureel door naar een gelijkwaardige positie.
- AI wordt een randvoorwaarde in financieringsanalyse zonder dat menselijke expertise, netwerk en marktkennis hun doorslaggevende rol verliezen bij complexe transacties.
- Regelgeving blijft het tempo van de markt bepalen: box 3, de Wet Betaalbare Huur en toekomstige aanscherpingen zullen beleggersgedrag voorlopig blijven sturen.
- De rol van de intermediair verschuift van transactiebemiddelaar naar navigator in een steeds diverser financieringslandschap.

Bron: zie bronvermelding

CONCLUSIE

Wat betekent dit voor jouw organisatie?

Het Trendrapport Vastgoedintermediairs 2026 laat een markt zien die voorzichtig optimistisch is, maar niet naïef: 86 procent verwacht stabilisatie, terwijl vrijwel iedereen erkent dat fiscale en regelgevende veranderingen het speelveld blijven herschikken.

Voor vastgoedbeleggers, financiers en intermediairs betekent dit: bouw flexibiliteit in voor fiscale scenario's, benut de groeiende rol van alternatieve financiering, en zet AI in als versneller, niet als vervanging voor de ervaring die complexe transacties vragen.

> Wil je weten hoe jouw vastgoedfinancieringsstrategie zich verhoudt tot deze trends? Scalion denkt graag mee over hoe je flexibel blijft binnen een veranderend fiscaal speelveld. www.scalion.nl.

Bronvermelding: deze rapportage is een analyse en samenvatting door Scalion, gebaseerd op het Trendrapport Vastgoedintermediairs 2026, gepresenteerd tijdens de Dag van de Intermediair in Paleis Soestdijk op 29 juni 2026. Cijfers en het citaat in dit document zijn ontleend aan die publicatie; interpretaties, risico-inschattingen en de sectie over financiële mogelijkheden zijn duiding van Scalion en dienen niet te worden gelezen als bevestigde prognoses van de oorspronkelijke bron.