

BNP PARIBAS REIM BEVESTIGT DE VEERKRACHT VAN DE VASTGOEDSECTOR IN ZIJN NIEUWE LIGHTHOUSE REPORT

BNP Paribas Real Estate Investment Management (BNP Paribas REIM) presenteert zijn Lighthouse Report voor het tweede halfjaar van 2025, een vooruitblik op de Europese vastgoedmarkt op basis van eigen prognoses, analyses en de expertise van de lokale teams. In deze nieuwe editie definieert BNP Paribas REIM zijn overtuigingen en beschrijft de investeringsstrategieën voor de rest van het jaar.

De vastgoedmarkt gaat een herstelcyclus in op basis van inkomensgroei

Sinds begin 2025 worden de vastgoedmarkten in heel Europa getroffen door een hernieuwde volatiliteit als gevolg van toenemende protectionistische druk en verhoogde geopolitieke onvoorspelbaarheid, waardoor beleggers voorzichtiger worden ondanks de renteverlagingen van de Europese Centrale Bank.

Het vastgoed blijft echter veerkrachtig, aangezien de langetermijnfundamentals nog steeds aantrekkelijk zijn en verdere positieve vooruitzichten bieden. In het eerste kwartaal van 2025 bereikten de Europese vastgoedinvesteringenvolumes 45 miljard euro, een stijging van 6% ten opzichte van vorig jaar. Deze groei werd ondersteund door de sectoren kantoren, detailhandel en woningen, terwijl logistiek en hotels tekenen van verlies van momentum vertoonden. Vooral de residentiële sector viel op met ongeveer 9 miljard euro en 20% van het totale investeringsvolume.

In deze context van herstel zal de inkomensgroei centraal staan voor beleggers. De prestaties zullen steeds meer worden gedreven door die inkomensgroei, waarbij de huurfundamentals de belangrijkste bron van waardecreatie zullen zijn. Niet-traditionele sectoren zullen waarschijnlijk aan belang blijven winnen, maar het zijn vermoedelijk de kernsectoren die het grootste deel van de investeringsvolumes zullen aantrekken. Beleggers zullen zich moeten richten op sectoren waar de vraag veerkrachtig is en het aanbod beperkt, met name in residentiële gebouwen, prime-kantoren en logistiek.

"Hoewel er nog enige onzekerheid heerst en de beleggers voorzichtig zijn, is het vertrouwen in de veerkracht van Europees vastgoed sterk. De markt zit in een herstelcyclus en de meeste prijsherzieningen zijn gebeurd, de huurfundamentals zijn verbeterd en er komen nieuwe opportuniteiten. Zoals gebruikelijk zal selectiviteit essentieel zijn voor beleggers om een sterke prestatie te behalen. Ze zullen moeten vertrouwen op de kwaliteit en locatie van de activa, de operationele expertise en de afstemming op langetermijntrends", zegt Laurent Ternisien, Deputy Global Head van BNP Paribas REIM.

Zes belangrijke beleggingstrends in 2025

1. Europese groei houdt aan ondanks onzekerheid in VS

Aan het begin van het jaar hadden de Amerikaanse invoerheffingen een aanzienlijke impact op de wereldeconomie, wat leidde tot onzekerheid over het handelsbeleid, die wellicht zal aanhouden. Desondanks begon de economische groei in Europa sterk in 2025. Lagere inflatiecijfers maakten renteverlagingen mogelijk, waarbij de Europese Centrale Bank (ECB) de rente meer verlaagde dan de Bank of England aangezien de inflatie lager was in de eurozone. De inflatie zal tegen eind 2025 in de meeste landen van de eurozone waarschijnlijk terugkeren naar het streefcijfer van 2%. De Britse consumentenprijsindex (CPI) zou evenwel langere tijd kunnen stagneren.



2. De fundamentals van de residentiële sector blijven sterk

Residentieel vastgoed blijft de sterkste sector voor huurgroei, terwijl de logistiek door de handelonzekerheid neerwaartse herzieningen ondergaat. De kapitaalgroei zou moeten terugkeren, hoewel de rendementsprognoses eerder bescheiden zijn. Huurders richten zich steeds meer op kwaliteit, duurzaamheid en locatie, wat leidt tot een duidelijke kloof tussen top- en secundaire activa. Beleggers moeten zich richten op sectoren met een veerkrachtige vraag en een beperkt aanbod.

3. Veerkracht tegen conjunctuercycli beschermt de winst in mindere tijden

In de afgelopen 25 jaar hebben de vastgoedmarkten meerdere crisisperiodes meegemaakt. De meest veerkrachtige sectoren tijdens die inzinkingen waren gezondheidszorg, residentieel en logistiek. De kantorenmarkt heeft het moeilijk, wat wijst op een kwetsbaarheid voor economische malaises, vooral op locaties met een hoge leegstand. Vooruitkijkend lijken sectoren zoals gezondheidszorg, die worden gedreven door demografische veranderingen en fundamentele behoeften, zich goed te kunnen loskoppelen van economische cycli. Dat benadrukt het belang van langetermijnleases en maatschappelijke voordelen voor een veerkrachtige vastgoedportefeuille.

4. Vastgoed kan beleggers diversifiëring bieden

Investeringsstrategieën gericht op de lange termijn kunnen helpen bij het navigeren door cycli van volatiliteit, met een evenwichtige spreiding die zich aanpast aan veranderende marktomstandigheden. Ondanks de aanhoudende wereldwijde verstoringen zoals de Amerikaanse invoerheffingen, de Brexit en de oorlog tussen Oekraïne en Rusland hebben private equity vastgoedbeleggingen goed standgehouden. Zo noteerde het Europees vastgoed het afgelopen decennium een gemiddeld rendement van 5,5% op jaarbasis. Diversifiëring over sectoren als industrie, residentieel, gezondheidszorg en horeca is essentieel en kan portefeuilles helpen robuust te blijven tegen onvoorziene gebeurtenissen.

5. Europa kan een relatieve winnaar zijn van de Amerikaanse onzekerheid

Europa wint de voorbije maanden aan populariteit bij beleggers ten opzichte van de VS, tegen een achtergrond van onzekerheid over het Amerikaanse beleid en een zwakker wordende Amerikaanse dollar. Europa leidde het vastgoedherstel de voorbije vijf kwartalen met positieve rendementen en presteerde consistent beter dan de VS en de Aziatisch-Pacifische regio. Voor de lange termijn heeft de Europese Unie een twaalfpuntenplan voorgesteld dat het concurrentievermogen van de regio moet verbeteren door middel van geavanceerde technologieën, milieu-initiatieven en verhoogde veiligheid.

6. Operationele platformen kunnen een nieuw instappunt zijn voor beleggers

Beleggers kunnen zich richten op twee belangrijke activasoorten: locatiedreven activa die stabiliteit en waardering op lange termijn bieden op stedelijke toplocaties, en exploitantgedreven activa die afhankelijk zijn van de expertise van exploitanten om de waarde te verhogen in sectoren als gezondheidszorg en logistiek. Een evenwichtige aanpak die beide soorten activa combineert, kan een veerkrachtige portefeuille opleveren door gebruik te maken van de stabiliteit van locatiedreven beleggingen en het groeipotentieel van exploitantgedreven activa.

Over BNP Paribas REIM

Met BNP Paribas REIM belegt u in VASTGOED ALS LEVENDE ACTIVA.

BNP Paribas REIM, een onderdeel van BNP Paribas Real Estate, biedt een brede waaier aan vastgoedfondsen en beleggingsoplossingen voor beleggers, op basis van sterke overtuigingen.

We zijn stevig verankerd in Europa en hebben dan ook een goed begrip van de lokale markten en zicht op elke vierkante meter, elke straat, elke buurt, elk stedelijk ecosysteem. Met onze 290 medewerkers geven we om activa zoals we om levende wezens geven, met als doel een betere leefomgeving te creëren voor onze 230+ institutionele beleggers en 140.000+ particuliere beleggers.

We geloven in ESG om maatschappelijke, ecologische en financiële prestaties met elkaar te verzoenen. We zetten in op innovatie om ons beter aan te passen aan de risico's en kansen van vandaag en morgen. Eind 2024 beheerde BNP Paribas REIM 23,7 miljard euro aan levende Europese activa voor institutionele en particuliere beleggers.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**

BNP Paribas Real Estate Investment Management bestaat uit gereguleerde entiteiten in de volgende landen: Frankrijk, BNP Paribas Real Estate Investment Management S.A.; Italië, BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR; Duitsland, BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH; VK, BNP Paribas Real Estate Investment Management UK Limited; Luxemburg, BNP Paribas Real Estate Investment Management Luxembourg S.A. Elk van de juridische entiteiten die verantwoordelijk zijn voor het aanbieden van producten of diensten aan hun klanten, wordt vermeld in de productdocumentatie, de overeenkomsten en de gerelateerde informatie.

Dit is een reclamemededeling.

In het verleden behaalde resultaten zijn geen indicatie voor toekomstige prestaties en zijn niet consistent in de loop van de tijd. Verwijzingen naar een award/label zijn geen voorspelling over de toekomstige resultaten van het fonds of de beheerder. Bovendien wordt de belegger gewaarschuwd dat deze beleggingsvehikels risico's inhouden, waaronder het risico op een vooraf niet-meetbare minderwaarde. Voor een meer volledige beschrijving van de risico's verwijzen we naar de reglementaire documenten van elk fonds (essentiële informatiedocument voor de belegger, prospectus/informatienota, jaarverslag). Voordat u belegt, moet u het regelgevingspakket aandachtig lezen. Dit document mag niet worden beschouwd als beleggingsadvies of een aanbod om te beleggen of een transactie aan te gaan in deze beleggingsvehikels en houdt geen enkele contractuele verbintenis van BNP Paribas Real Estate Investment Management in.

Perscontacten:

Amira Tahirovic: +33 (0)6 37 78 12 17 / **Nolwenn Champault:** +33 (0)6 88 12 66 85

presse.realestate@realestate.bnpparibas



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**