

# THE LIGHTHOUSE: BNP PARIBAS REIM BEPAALT ZIJN OVERTUIGINGEN EN BELEGGINGSOPPORTUNITeiten VOOR 2024 EN DAARNA

In deze achtste editie, 'The Lighthouse H1 2024 – European Property Market Outlook', presenteert BNP Paribas REIM zijn vooruitzichten voor de Europese vastgoedmarkt aan de hand van zijn interne prognoses, analyse en de expertise van zijn lokale teams. Hier bepaalt BNP Paribas REIM zijn overtuigingen en beleggingsopportunities voor begin 2024 en daarna.

## De Europese vastgoedmarkt bevindt zich in een overgangperiode, maar blijft veerkrachtig

2023 was een cruciaal en uitdagend jaar voor de vastgoedmarkt die te maken kreeg met talrijke uitdagingen: een daling van het wereldwijde kapitaal, fundamentele veranderingen in werk- en levenspatronen, hoge rentes, dalende prijzen voor alle vastgoedtypes, beleggers die op hun hoede waren en een terugval van de marktliquiditeit met 60 procent vanaf Q3 2023. De mismatch tussen de verwachtingen van kopers en verkopers resulteerde in minder transacties en had een aanzienlijke impact op de marktactiviteit.

De vooruitzichten zien er echter behoorlijk anders uit. In de loop van 2024 zullen vastgoedbeleggers meer mogelijkheden hebben om nieuwe strategieën te implementeren, omdat ze een duidelijker beeld zullen hebben van prijsaanpassingen en de richting van het monetaire beleid.

De vastgoedfundamentals zijn nog altijd robuust en megatrends zullen de gebruikersvraag blijven beïnvloeden en opwaartse druk op de huurprijzen uitoefenen.

Beleggers zouden zich moeten richten op vastgoedtypes die in de komende vijf tot tien jaar klaar zijn voor groei. Deze omvatten voornamelijk het woonsegment (appartementen, seniorenwoningen, gezondheidszorg), ondersteund door demografische veranderingen en een vergrijzende bevolking; logistieke faciliteiten, gevoed door de gestage toename van onlineshopping; en recreatievastgoed zoals hotels, waar het herstel na de pandemie aantrekkelijke rendementsvooruitzichten biedt. Ook de kantoorsector zal beleggers blijven aantrekken, met een breder spectrum aan strategieën. De belangrijkste beleggers zullen zich meer richten op CBD-kantoren, met rendementen die voornamelijk worden gedreven door het schaarse aanbod en een sterke huurgroei. Beleggers die toegevoegde waarde zoeken, zullen interessante mogelijkheden hebben om waarde te creëren via vermogensbeheer, hetzij op secundaire locaties, hetzij op 'gestrande' activa.

*"In dit rapport wordt uitgelegd dat de wereldeconomie veerkrachtig is gebleken en dat Europese landen de voorspelde recessie in 2023 hebben vermeden. Dit jaar moeten we een geleidelijk herstel zien, onder meer door een lagere inflatie, sterke arbeidsmarkten, stijgende lonen, investeringen in verband met de groene transitie, ... Dit alles zal een positieve impact hebben op de vastgoedmarkt en nieuwe kansen creëren voor beleggers", aldus Laurent Ternisien, Deputy Head voor BNP Paribas REIM.*

## We belichten vijf gebieden waar we in 2024 veel aandacht aan zullen besteden:

### 1. Kapitaal herbeleggen in de portefeuille om zich te herpositioneren voor de volgende cyclus

Een van de acties dit jaar zal zijn: herfinancieren, herkapitaliseren, uitstoot verminderen, refurbishen, kapitaal recycleren en de portefeuille opnieuw in evenwicht brengen. Het actieplan voor de bestaande activa van een belegger kan meer dan een jaar in beslag nemen, maar uiteindelijk kunnen beleggers een portefeuille hebben die goed gepositioneerd is voor de volgende cyclus.



## 2. Polarisatie is de volgende stap, niet een ordelijk herstel

Er is niet één keerpunt per land of per vastgoedtype. Gebruikerstrends – zoals de voorkeur van medewerkers om op afstand of op kantoor te werken – en fundamentele gebruikers- en omgevingsfactoren bepalen de winnaars en verliezers binnen elk type vastgoed. Belangrijk is dat de hogere concentratie van wanbetalingen en beslagleggingen onder de zwakkere activa de polarisatie in 2024 verder zou kunnen versterken. Dit zou het meest acuut zijn in kantoomarkten met veel leegstand.

## 3. Het is een goed moment voor beleggingen met toegevoegde waarde

We verwachten dat de gepolariseerde prijsherziening door de kwaliteit van een gebouw een ideale omgeving creëert voor investeerders die gebouwen willen kopen en verbeteren of het gebruik ervan willen veranderen naar iets dat relevanter is voor de lokale gemeenschap. De doelstelling om het huidige vastgoedbestand duurzamer te maken, zou dus kunnen worden aangedreven door de terugkeer van beleggers die bereid zijn meer risico te nemen in ruil voor hogere rendementen, en zou kunnen dienen om duur en koolstofintensief bouwen te beperken.

## 4. Vastgoed kan portefeuilles met meerdere activaklassen diversifiëren

Beleggers beleggen doorgaans in vastgoed om inkomsten te genereren, inflatie af te dekken en voor het diversifiëren van aandelen en vastrentende effecten. Diversifiëring is bijzonder belangrijk geworden omdat aandelen- en vastrentende markten sterk gecorreleerd raakten naarmate de rente steeg. Ook Europees vastgoed leverde consequent stabiele inkomstenrendementen en -groei in reactie op de inflatie. Het argument om in 2024 in Europees vastgoed te beleggen is sterk.

## 5. Trends in vastgoedbeleggingen kunnen in twee categorieën worden opgedeeld

Dit jaar zou de terugkeer kunnen betekenen van de grootste beleggers die blootstelling opbouwen aan bepaalde vastgoedtypes via pan-Europese portefeuilletransacties en door bedrijven te verwerven. Ze hebben de finesse om te beleggen in nichevastgoedtypes en vastgoed met blootstelling aan de onderliggende operator. Ondertussen voelen kleinere, binnenlandse beleggers zich misschien goed met hun 'home bias', maar kijken toch uit naar meer allocaties op maat per vastgoedtype. Sommigen verwachten nog steeds dat kantoren hun belangrijkste blootstelling zullen zijn, terwijl anderen misschien een nieuwe aanpak zoeken.

Klik [hier](#) om ons onderzoeksdocument te downloaden: **The Lighthouse BNP Paribas REIM.**

### About BNP Paribas REIM

#### With BNP Paribas REIM, you invest in REAL ESTATE AS LIVING ASSETS.

BNP Paribas REIM, a business line of BNP Paribas Real Estate, provides a wide range of real estate funds and investment solutions for investors, based on strong convictions.

Deeply European, we have a close understanding of local markets, a view of every square metre, every street, every neighbourhood, every urban eco-system.

With our 360 employees, we care for assets as we care for living beings, aiming to build a better living environment for our 230+ institutional investors and 140,000+ private investors.

We believe in ESG to reconcile social, environmental and financial performance.

We apply innovation in order to better adapt to the risks and opportunities of today and tomorrow.

At the end of 2022, BNP Paribas REIM managed €29.7 billion of living European assets on behalf of institutional and private investors.

BNP Paribas Real Estate Investment Management is composed of regulated entities in the following countries: France, BNP Paribas Real Estate Investment Management S.A.; Italy, BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR; Germany, BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH; UK, BNP Paribas Real Estate Investment Management UK Limited; Luxembourg, BNP Paribas Real Estate Investment Management Luxembourg S.A.

Each of the legal entities responsible for offering products or services to their customers is referred to in the product documentation, contracts and related information.

This is an advertising communication.

Investing in a fund is a long-term investment whose performance is linked to the evolution of the real estate market, by its cyclical nature, and which must be adapted to the client's wealth objective with a view to diversification. The fund may use debt within the limits of the authorization given by the general meeting; in the event of recourse to debt, the risk of capital loss will be increased.

Please refer to regulatory documents (the fund prospectus, information notes or detailed characteristics) and fund information documents before making any final investment decision.

#### Press Contacts:

Capucine Marescal: +33 (0)6 40 10 78 28 / Amira Tahirovic: +33 (0)6 37 78 12 17 / Charlotte Rémond: +33 (0)6 78 18 57 87

[presse.realestate@realestate.bnpparibas](mailto:presse.realestate@realestate.bnpparibas)



**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

Real Estate  
for a changing  
world