

## BNP PARIBAS REIM DEELT ZIJN MARKTVOORUITZICHTEN EN INVESTERINGSSTRATEGIEËN IN ZIJN RECENTSTE LIGHTHOUSE-RAPPORT

BNP Paribas REIM stelt 'The Lighthouse H2 2024 – European Property Market Outlook' voor: zijn vooruitzichten voor de Europese vastgoedmarkt op basis van interne prognoses, analyse en de expertise van de lokale teams. In deze negende editie licht BNP Paribas REIM zijn overtuigingen toe en geeft de investeringsstrategieën mee die moeten worden gevolgd, rekening houdend met het verwachte macro-economische en financiële klimaat voor de rest van 2024 en daarna.

### De Europese vastgoedmarkt begint aan een herstelcyclus en biedt nieuwe investeringskansen

In het eerste kwartaal van 2024 waren er duidelijke tekenen die wezen op een economisch herstel. De inflatie is in heel Europa aanzienlijk gedaald, waardoor de centrale banken hun monetaire beleid hebben aangepast. De eerste renteverlaging van de Europese Centrale Bank in juni was meteen een positief signaal voor de investeerders en zou opnieuw een momentum moeten creëren voor de vastgoedactiva. Er worden verdere renteverlagingen in de loop van het jaar verwacht, wat kan helpen bij het verlagen van de financieringskosten en het verlichten van de druk op de investeerders. Over het algemeen zal het financiële klimaat de komende kwartalen verder versoepelen en dit zou het herstel van de vastgoedmarkten moeten ondersteunen.

Na de afwachtende houding van de laatste 18 maanden kunnen vastgoedfondsen met contanten om in Europese strategieën te beleggen nu hun kapitaal inzetten, aangezien de markt een nieuwe cyclus ingaat. Investeerders kunnen mikken op een groter rendement via waardeverhogende strategieën of op zoek gaan naar alternatieve activa om meer evenwicht in hun portefeuille te brengen. De residentiële markt blijft de grootste prioriteit voor investeerders in Europa, op de voet gevolgd door de industrie en de logistiek, de kantoren en tot slot de retailsector.

Er zijn minder activa beschikbaar om te kopen dan tijdens vorige investeringscycli, de concurrentie tussen de investeerders zal dus waarschijnlijk toenemen voor kern- en alternatieve activa. Door de daling van de investeringsstock, gecombineerd met een toename van de transactievolumes, zou er dus meer druk komen te staan op de rendementen, vooral voor de meest gewilde activa en locaties.

*"Deze nieuwe editie staft onze vorige voorspelling dat het vastgoed zich in 2024 geleidelijk zou herstellen. De economische opleving, de daling van de inflatie en de renteverlagingen zijn positieve signalen voor de vastgoedsector. Nu we langzaam een keerpunt naderen, kunnen de investeerders profiteren van nieuwe kansen en gaan ze nieuwe gedragspatronen aannemen, zoals de overstap naar een meer gediversifieerde portefeuille", zegt Laurent Ternisien, Deputy Head van BNP Paribas REIM.*

### We belichten zes belangrijke trends voor investeringen in vastgoed:

#### 1. Een goede, maar beperkte lichter

De markt is verdeeld tussen zij die de problemen van het verleden, veroorzaakt door hogere rentes, nog aan het oplossen zijn en zij die al investeren in de volgende cyclus. Deze tegenstrijdige denkwijzen maken van 2024 een overgangsjaar, maar wel een jaar dat een goede lichter vastgoedinvesteringen kan opleveren. Dit gezegd zijnde, zal het een beperkte lichter worden, gezien de geringe hoeveelheid opgehaald kapitaal en het kleinere aanbod van te koop aangeboden activa. Het lijkt het juiste moment te



zijn voor waardeverhogende investeringen en kerninvesteringen kunnen hoge opbrengsten vasthouden voordat de rendementen later in de cyclus dalen.

## **2. Fundamentals maken het verschil**

De rentestijging was dé macrogebeurtenis die zorgde voor een reset van alle vastgoedwaarden, maar de vastgoedfundamentals moeten de timing en het tempo van het herstel bepalen. De logistiek en de hotels moeten in 2024 het voortouw nemen. De prime-kantoormarkten staan ook bovenaan de ranglijst, net als de logistiek; beide zouden in 2025 opnieuw goed moeten presteren. Qua locatie moet het herstel worden aangestuurd door de meest mature en liquide markten. Het VK, Nederland, Duitsland en Frankrijk zouden het grootste deel van het beschikbare kapitaal van de investeerders moeten aantrekken, aangezien de herprijsing in deze landen zich snel en op grote schaal heeft voltrokken.

## **3. Tijd om de sociale impact te meten en te beheren**

Bij de investeerders ligt de focus steeds meer op de sociale impact van vastgoedinvesteringen, die ze dan samen met de milieufactoren kunnen beoordelen. Er is een gebrek aan algemene normen, maar de investeerders en de beheerders zoeken samen naar manieren om de sociale impact van alle soorten vastgoed te meten en te beheren, en streven ook naar meer investeringen in domeinen zoals betaalbare huisvesting en sociale infrastructuur. Dit jaar kan cruciaal zijn voor de implementatie van een volledig scala aan ESG-investeringscriteria.

## **4. Prime-kantoorrendementen om de risico's te counteren**

Door de reeds uitgevoerde herprijsing voor prime-kantoren ziet dit deel van de markt er opnieuw aantrekkelijk uit, terwijl het herprijsingsevenwicht voor de rest van de markt nog onduidelijk is. Twee soorten investeerders kunnen actieve kopers zijn: enerzijds generalistische en langetermijninvesteerders die op zoek zijn naar 'trofeekantoren' aan voordeelprijzen, en anderzijds investeerders die op opportunistische wijze zoeken naar hoge rendementen en noodlijdende activa en die de kantoormarkt als grootste bron van dergelijke deals beschouwen. In beide gevallen kunnen de investeerders de kantoren aanpassen aan de hedendaagse bewonerseisen door renovatiewerken of ze omvormen tot activa voor gemengd gebruik.

## **5. Kiezen uit de toeleveringsketen van retail**

Logistiek en retailpanden zijn twee delen van dezelfde toeleveringsketen. De logistieke markt is volatiel, maar heeft een voorkeur voor nieuwe stocks met goede huurconvenanten. Ondertussen begint de retailsector, na jaren van zwakkere prestaties, goede rendementen te bieden ten opzichte van zijn risico's. De investeerders kunnen blootstelling krijgen aan consumententrends, ondersteund door een krachtige loongroei, op een instappunt dat voor hen past. De retail- en logistieke investeringen moeten worden geherbalanceerd na jaren van verschuiving van de investeerders van retail naar logistiek.

## **6. Thematische investeringen in gezondheidszorg en recreatie**

Gezondheidszorg, horeca en recreatie hebben heel wat gemeenschappelijke factoren. Eerst en vooral is er een sterke vraag naar alle drie. Trends die gezondheid, toerisme en recreatie met elkaar verbinden – zoals de vergrijzing van de Europese bevolking en haar bestedingsgewoonten – helpen een consistente strategie te vormen die een vastgoedportefeuille kan onderscheiden van de bredere markt. Op de tweede plaats komt het risico van de marktdeelnemer dat in deze sectoren een belangrijk aandachtspunt is, vooral omdat de diensten betaalbaar moeten blijven om verlies van klanten en inkomsten te voorkomen. Er zijn evenwel ook verschillen vanuit het perspectief van een investeerder: de gezondheidszorg biedt een stabiel rendement, terwijl het potentieel voor hogere opbrengsten groter is bij horeca en recreatie.

[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 340 employees, we care for assets as we care for living beings, aiming to build a better living environment for our 250+ 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 2023, BNP Paribas REIM managed €26.1 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.

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