

THE LIGHTHOUSE : BNP PARIBAS REIM DÉFINIT SES CONVICTIONS ET SES OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT POUR 2024 ET AU-DELÀ

Dans cette huitième édition, « The Lighthouse H1 2024 – European Property Market Outlook », BNP Paribas REIM présente ses perspectives pour le marché immobilier européen en s'appuyant sur ses prévisions internes, ses analyses et l'expertise de ses équipes locales. BNP Paribas REIM définit ici ses convictions et ses opportunités d'investissement pour début 2024 et au-delà.

Le marché immobilier européen connaît une période de transition mais reste résilient

2023 a été une année charnière et difficile pour le marché de l'immobilier, qui a été confronté à de nombreux problèmes : diminution des capitaux mondiaux, changements fondamentaux des modes de vie et de travail, taux d'intérêt élevés, baisse des prix pour tous les types de biens, prudence des investisseurs et effondrement de la liquidité du marché avec une baisse de 60 % au T3 2023. Le décalage entre les attentes des acheteurs et des vendeurs s'est traduit par une diminution des transactions et a eu un impact significatif sur l'activité du marché.

Toutefois, les perspectives semblent bien différentes. Tout au long de 2024, les investisseurs immobiliers auront davantage d'opportunités de mettre en œuvre de nouvelles stratégies, car ils auront une vision plus claire des ajustements de prix et de l'orientation des politiques monétaires.

Les fondamentaux de l'immobilier restent solides et les mégatendances continueront d'influencer la demande des occupants et d'exercer une pression à la hausse sur les loyers.

Les investisseurs devraient se tourner vers les types de biens immobiliers qui devraient enregistrer une croissance au cours des 5 à 10 prochaines années. Il s'agit principalement du segment du « living » (appartements, résidences seniors, santé), porté par les évolutions démographiques et le vieillissement de la population ; des installations logistiques, soutenues par l'essor incessant des achats en ligne ; et des biens de loisirs comme l'hôtellerie, où la reprise post-pandémie présente des perspectives de rendement attractives. Le secteur des bureaux continuera également d'attirer les investisseurs, avec un éventail plus large de stratégies. Les investisseurs « Core » se concentreront davantage sur les bureaux des quartiers d'affaires, dont les rendements seront principalement tirés par la rareté de l'offre et la forte croissance des loyers. Les investisseurs à valeur ajoutée disposeront d'opportunités intéressantes, que ce soit sur des sites secondaires ou sur des actifs délaissés, pour créer de la valeur par le biais de la gestion d'actifs.

« Ce rapport explique que l'économie mondiale s'est montrée résiliente et que les pays européens ont évité la récession prévue en 2023. Cette année, nous devrions assister à une reprise progressive, portée par différents facteurs, notamment : une inflation plus faible, des marchés du travail solides, une hausse des salaires, des investissements liés à la transition écologique... Tout cela aura un impact positif sur le marché immobilier et créera de nouvelles opportunités pour les investisseurs » commente **Laurent Ternisien, Deputy Head de BNP Paribas REIM.**

En 2024, nous attacherons une attention particulière à cinq points :

1. Réinvestir le capital dans son portefeuille pour se repositionner pour le cycle suivant

Cette année sera placée sous le signe de l'action : refinancer, recapitaliser, réduire les émissions, rénover, recycler le capital et rééquilibrer le portefeuille. Le plan d'action pour les actifs existants d'un investisseur pourrait prendre plus d'un an, mais finalement les investisseurs pourront disposer d'un portefeuille bien positionné pour le cycle suivant.



2. La prochaine étape sera une polarisation, et non une reprise ordonnée

Il n'existe pas de point d'inflexion par pays ou par type de bien. Les fondamentaux et tendances des occupants – comme la préférence des salariés pour le télétravail ou le travail en présentiel – et les facteurs environnementaux définissent les gagnants et les perdants au sein de chaque type de bien immobilier. Il est important de noter que la concentration plus importante de défauts et difficultés parmi les actifs les plus faibles risque d'accentuer davantage l'ampleur de la polarisation en 2024. Cette tendance pourrait être particulièrement notable sur les marchés de bureaux où les taux de vacance sont élevés.

3. Le moment est propice pour l'investissement à valeur ajoutée

Nous pensons que la réévaluation polarisée en fonction de la qualité des bâtiments créera un environnement idéal pour les investisseurs qui cherchent à acheter et améliorer des actifs ou à rendre leur utilisation plus pertinente pour leur communauté locale. L'objectif de rendre le parc immobilier actuel plus durable pourrait donc être porté par le retour d'investisseurs prêts à prendre plus de risques en contrepartie de rendements accrus, et pourrait servir à freiner les constructions coûteuses à forte intensité en carbone.

4. L'immobilier peut diversifier les portefeuilles de type « multi-actifs »

Les investisseurs investissent généralement dans l'immobilier à des fins de revenus, de couverture contre l'inflation et de diversification par rapport aux actions et aux obligations. La diversification est devenue d'autant plus importante que les marchés actions et obligataires sont devenus fortement corrélés avec la hausse des taux d'intérêt. L'immobilier européen a également généré des rendements et une croissance des revenus réguliers en réponse à l'inflation. L'investissement dans l'immobilier européen en 2024 présente de solides atouts.

5. Les tendances de l'investissement immobilier pourraient diverger entre deux catégories

Cette année, les plus grands investisseurs pourraient renouer avec l'exposition à certains types de biens immobiliers par le biais d'opérations de portefeuilles paneuropéens et d'acquisitions de sociétés. Ils possèdent l'expertise nécessaire pour investir dans des biens de niche et dans des biens immobiliers avec une exposition à l'opérateur sous-jacent. Dans le même temps, les investisseurs domestiques de plus petite taille, bien qu'ils soient sans doute à l'aise avec leur biais domestique, recherchent des allocations plus personnalisées par type de bien immobilier. Certains estiment que les bureaux resteront leur principale exposition. À l'inverse, d'autres chercheront sans doute à adopter une nouvelle approche.

Cliquez [ici](#) pour télécharger notre rapport de recherche : **The Lighthouse BNP Paribas REIM.**

A propos de BNP Paribas REIM

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

BNP Paribas REIM, une ligne de métier de BNP Paribas Real Estate, propose aux investisseurs une large gamme de fonds immobiliers et de solutions d'investissement, basée sur de fortes convictions. Notre ancrage européen nous confère une connaissance approfondie des marchés locaux, que nous appréhendons à travers chaque m², chaque rue, chaque quartier, chaque éco-système urbain. Avec nos 360 collaborateurs, nous prenons soin des immeubles que nous gérons comme des êtres vivants, proposant ainsi notre version du vivre ensemble au bénéfice de nos plus de 230 investisseurs institutionnels et plus de 140 000 investisseurs particuliers. Nous sommes convaincus que la prise en compte de critères ESG permet de concilier les performances à la fois financière, environnementale et sociale. Et pour nous, l'innovation permet de saisir les opportunités et de piloter les risques, d'aujourd'hui et de demain. Fin 2022, BNP Paribas REIM gère 29,7 milliards d'euros d'actifs européens immobiliers et vivants pour le compte d'investisseurs institutionnels et particuliers.

La ligne de métier BNP Paribas REIM se compose d'entités réglementées dans les pays suivants : France, BNP Paribas Real Estate Investment Management France SA; Italie, BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR; Allemagne, BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH; Royaume-Uni, BNP Paribas Real Estate Investment Management UK Limited; Luxembourg, BNP Paribas Real Estate Investment Management Luxembourg S.A. Chacune des entités juridiques chargées d'offrir des produits ou services à ses clients est mentionnée respectivement dans la documentation du produit, les contrats et les informations relatives.

Ceci est une communication publicitaire.

L'investissement dans une SCPI est un placement long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique, et qui doit être adapté à l'objectif patrimonial du client dans une optique de diversification. La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par l'assemblée générale ; en cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital sera accru.

Veuillez-vous référer aux documents réglementaires (prospectus, notes d'information ou caractéristiques détaillées) et documents d'informations des fonds avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Contacts presse :

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



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world