



Communiqué de Presse

L'immobilier de santé européen en 2018

Forte progression notamment dans les pays d'Europe du Nord

Résultats de l'étude annuelle de Your Care Consult

- **Le volume des transactions a atteint 7,6 Mds€ en 2018, en hausse de 70% par rapport à 2017**
- **Forte hausse en Allemagne (+140%), Italie (+108%), aux Pays Bas (+82%) et au Royaume-Uni (+80%)**
- **Prévision : 6Mds€ d'investissements en 2019, en baisse due à un effet de base défavorable**

-
- Analyse annuelle des acquisitions et cessions immobilières par des opérateurs privés et des investisseurs immobiliers spécialisés dans le secteur de l'immobilier de santé en Europe occidentale.
 - Huit pays étudiés : France, Allemagne, Royaume-Uni, Belgique, Pays-Bas, Italie, Espagne et Portugal
-

Paris, 14 Mars 2019 - Your Care Consult, conseil en investissement financier et immobilier spécialisé dans les soins de santé, a annoncé aujourd'hui les résultats de son étude menée en 2019, sur les marchés européens de l'immobilier de santé.

Stéphane Pichon, Directeur Associé chez Your Care Consult, commente :

“Le volume d'investissement dans l'immobilier de santé européen est en augmentation de 70%, atteignant un niveau record de 7.6 milliards d'euros en 2018, avec une performance fantastique dans les pays du nord de l'Europe. En raison de cet effet de base défavorable, Your Care Consult prévoit donc une diminution du volume des investissements à 6 milliards d'euros en 2019 et une nouvelle compression des taux de capitalisation, dans un contexte de taux d'intérêt toujours bas.”

Augmentation du volume de transaction of 70% en Europe de l'Ouest en 2018

En 2018, les investisseurs européens se sont principalement tournés vers le marché allemand (+ 140%), l'Italie (+ 108%), les Pays-Bas (+ 82%) et le Royaume-Uni (+ 80%), une croissance qui a largement compensé l'activité modérée des autres pays d'Europe occidentale.

7.6 Mds€ d'investissements en 2018

L'investissement immobilier en Europe a réalisé une année record en 2018, tout comme le volume des investissements en immobilier de santé, avec près de 50% des transactions générées via des capitaux étrangers. Les actifs alternatifs tels que l'immobilier de santé (y compris les hôpitaux, les maisons de retraite et seniors) constituent une classe d'investissement de plus en plus prisée en Europe.

L'internationalisation des investisseurs et la consolidation du marché sont attendues avec un volume d'investissement pouvant atteindre 6 milliards d'euros en 2019

La stratégie d'investissement transfrontalière devrait orienter le marché, puisqu'un nombre significatif d'investisseurs alternatifs met en œuvre des mandats paneuropéens d'investissement en immobilier de santé. Le développement technologique ainsi que les volumes d'investissement records de ces dernières années devraient appuyer la croissance de ce type d'actifs.

Un dynamisme des exploitants peut être attendu pour 2019. La consolidation et l'internationalisation des principaux acteurs du marché devraient orienter le marché des fusions et acquisitions en 2019.

En 2019, les investissements alternatifs devraient continuer d'attirer des investisseurs supplémentaires. L'effet de base défavorable (*l'amélioration du volume d'investissement est rendue plus difficile, dû à un niveau d'investissement déjà élevé*) et la pénurie d'actifs de qualité devraient toutefois conduire à une diminution du volume d'investissement et stimuler le développement de nouvelles constructions.

Perspectives 2019 du marché de l'immobilier de santé par pays

France : marché stable inférieur à 1 milliard d'euros attendu en 2019

Une combinaison de portefeuilles primaires et secondaires ainsi que de nouvelles constructions dans les cliniques et les maisons de retraite devrait maintenir le marché français stable à son niveau historique en 2019. Compte tenu de la forte concurrence entre les investisseurs institutionnels, les taux de rendements prime devraient continuer à chuter en dessous de 4,5% pour les maisons de retraite.

Allemagne : marché attendu en dessous de 2 milliards d'euros, en baisse en raison de l'effet de base défavorable

L'Allemagne devrait rester un marché très liquide, stimulé à la fois par les installations existantes et les nouvelles constructions dans les secteurs des maisons de retraite et des cliniques de soins de suite et réadaptation, les rendements restants orientés à la baisse.

Royaume-Uni : attendue en dessous de £ 2BN, en baisse en raison d'un effet de base défavorable mais un marché toujours attrayant pour les capitaux étrangers

Après une nouvelle année record pour les volumes d'investissement en 2018, les volumes d'investissement devraient légèrement baisser en 2019. Le marché britannique devrait toujours représenter un marché attractif pour les capitaux étrangers (notamment d'Europe, du Moyen-Orient et d'Asie), en dépit des incertitudes politiques actuelles liées au Brexit. Une fourchette large de rendements, selon la qualité des actifs, devrait subsister.

Belgique : le marché pourrait s'élever à 200M€ en 2019

Compte tenu du faible niveau de base de l'investissement immobilier dans le secteur de la santé en Belgique, la commercialisation d'un portefeuille suffirait à changer la donne et aider le marché à atteindre de nouveau la barre des 200 millions d'euros, avec une pression à la baisse sur les rendements.

Pays-Bas : une nouvelle année record attendue en 2019, avec un marché dépassant le milliard d'euros

La transparence augmente et l'immobilier de santé est en train de devenir une catégorie d'investissement mature. Avec des conditions de marché favorables, il est prévu que les opérateurs de services à la santé vendent davantage de biens immobiliers en 2019. Le volume des transactions devrait donc atteindre un nouveau record, avec des rendements en baisse.

Italie : attentes favorables pour 2019, au-dessus de 500 M €

Le marché italien devrait continuer d'attirer des investisseurs locaux et internationaux pour les nouveaux sites, ainsi que les investissements existants dans les maisons de retraites et les cliniques. Un rôle important du marché secondaire peut être prévu en 2019. Une compression modérée des rendements est attendue.

Espagne : le marché devrait augmenter à 300 M€

Laissant derrière elle la crise politique en Catalogne, l'une des régions moteur de la croissance économique, l'Espagne devrait connaître une croissance supérieure à 2% en 2019. Le nombre et l'appétit des investisseurs locaux et internationaux augmentant, les vendeurs devraient mettre plus de produits sur le marché. Le volume d'investissement pourrait atteindre 300 M€, avec des taux de capitalisation toujours en compression.

Portugal : le volume des investissements devrait augmenter en 2019, à partir d'une base très faible

L'appétit croissant des opérateurs étrangers pour les maisons de retraite et les cliniques de soins de suite et réadaptation existantes et nouvelles devrait conduire à des opportunités d'investissement pour les investisseurs immobiliers du secteur de la santé.

NOTE AU REDACTEUR

Analyse complémentaire du marché européen de l'immobilier de santé

Résultats de l'étude 2018 par pays

France : retour à la moyenne historique du volume d'investissement

- L'immobilier de santé représente 3% du volume total de l'immobilier commercial (estimé à 30 milliards d'euros en 2018).
- Volume des investissements : 800 M€.
- Faible taux de pénétration des investisseurs étrangers (<15% du montant investi). Principalement des investisseurs institutionnels.
- Rendement moyen observé de 5,3 % en soins MCO et de 4,5 % en maisons de retraite.

Allemagne : le volume des investissements atteint 2,4 milliards d'euros

- L'immobilier de santé représente 4% du volume total de l'immobilier commercial (estimé à 60 milliards d'euros en 2018).
- Volume d'investissement : 2,4 milliards d'euros.
- 67% de pénétration étrangère. Les investisseurs nationaux ont également été actifs.
- Le rendement moyen observé est de 6,1% en 2018 (contre 7% en 2017). Les Länder les plus dynamiques étaient la Basse-Saxe et la Saxe, la Rhénanie du Nord-Westphalie et le Schleswig Holstein. Les rendements primes sont tombés en dessous de 5,0 %, bien que des rendements nettement inférieurs aient été observés cette année pour les centres-villes les plus demandés.

Royaume-Uni : volume d'investissement record, investisseurs nationaux et internationaux

- L'immobilier de santé représentait 3 % du volume total de l'immobilier commercial en 2018 (estimé à 64 milliards de livres sterling).
- Un volume d'investissement de 2,3 milliards de livres sterling (soit 2,7 milliards d'euros), soit une augmentation de 80% par rapport à l'année dernière. D'importantes transactions ont eu lieu au second semestre, notamment avec l'entrée de nouveaux investisseurs d'Europe continentale au Royaume-Uni.
- Toutefois, les principaux investisseurs sont restés les Britanniques. Cette année encore, l'Angleterre a été la région la plus dynamique, avec quelques transactions en Ecosse et au Pays de Galles. Les principaux investissements ont été réalisés dans les maisons de retraite. Peu de portefeuilles dans le secteur des maisons médicales / MCO.

- Une large fourchette de rendement en fonction de la qualité des actifs, avec un taux prime de 4,0 % et une baisse attendue en 2019.

Belgique : une année de baisse en 2018

- L'immobilier de santé représente 2% du volume total de l'immobilier commercial (estimé à 4,8 milliards d'euros en 2018).
- Volume d'investissement : 130 M€ en 2018.
- Seulement 2 investisseurs locaux. Transactions en Flandre pour une valeur de 87 M€ et en région bruxelloise pour une valeur de 40 M€.
- Rendements inférieurs à 4,7 %.

Pays-Bas : volume d'investissement record

- L'immobilier de santé représente 4% du volume total de l'immobilier commercial (estimé à 20 milliards d'euros en 2018).
- Volume d'investissement : un peu moins d'un milliard d'euros, dont 500 M€ de transactions hors marché. 56% de pénétration des investisseurs internationaux (contre 45% en 2017), principalement belges. Baisse des rendements moyens observés (6,8 % en 2017 contre 6,4 % en 2018).
- Rendements prime : 4,7 % dans les maisons de retraite, 5,4 % dans les maisons médicales, 6,2 % en soins MCO (une diminution de 25 à 50 pdb). En 2019, le volume devrait augmenter.

Italie : volume d'investissement record, 500M€ en 2018

- L'immobilier de santé représente 7 % du volume total de l'immobilier commercial (estimé à 6,7 milliards d'euros en 2018).
- Montant des investissements : 500 M€.
- Les investisseurs étrangers ont représenté environ 2/3 de l'investissement immobilier total en 2018, notamment en acquérant des portefeuilles de maisons de retraite à construire. La catégorie d'actif la plus courante est celle des maisons de retraite (RSA).
- Projets de réaménagement d'anciens hôpitaux publics pour les transformer en centres de soins de suite et réadaptation. Rendement prime estimé à 5,7 %.

Espagne : marché stable en 2018, le volume d'investissement devrait augmenter en 2019

- L'immobilier de santé représente 2% du volume total de l'immobilier commercial, estimé à 10,2 milliards d'euros en 2018.
- Volume d'investissement : 200 M€, avec des investisseurs locaux et internationaux.

Portugal : un marché en développement offrant un bon rendement

- Le volume total de l'immobilier commercial est estimé à 3,5 milliards d'euros en 2018.
- Aucune transaction significative dans le domaine de la santé en 2018.
- Forte activité de développement dans les principales villes.

A propos de Your Care Consult : www.yourcare.eu

Fondée en octobre 2009 par Stéphane Pichon, Your Care Consult est une société de conseil en investissement financier et immobilier spécialisée dans le secteur de la santé. Avec plus de €6Mds de transactions conseillées à fin 2017, Your Care Consult intervient dans le conseil stratégique, technologique, immobilier et financier, auprès des exploitants (cliniques, EHPADs, labos, centres de santé, etc.) et des investisseurs financiers et immobiliers. Your Care Consult a des bureaux à Paris, Berlin, Milan, Bruxelles et Madrid.

Contact

Stéphane Pichon
Tel : 01 47 04 86 91
spichon@yourcare.eu