



Comunicato Stampa

Il Mercato Immobiliare della sanità nel 2018

Un mercato in aumento specialmente nei paesi del Nord Europa

I risultati dello studio di mercato annuale di Your Care Consult

- **Il volume di transazioni nel 2018 è stato di € 7,6 Mrd, in aumento del 70 % rispetto al 2017**
- **Un forte aumento in Germania (+140%), Gran Bretagna (+80%), Olanda (+82%) e in Italia (+108%)**
- **Outlook 2019 : € 6 Mrd a causa di un 2018 record.**

-
- Andamento annuale del mercato dell'immobiliare basato sull'analisi delle acquisizioni e vendite effettuate da gestori private ed investitori specializzati nel settore della sanità in Europa Continentale
 - Focus su 8 paesi: Francia, Germania, Gran Bretagna, Belgio, Olanda, Italia, Spagna e Portogallo.
-

Parigi, 14 Marzo 2019 - Your Care Consult, società di consulenza in immobiliare a finanza specializzata in sanità annuncia I risultati dello studio di mercato sul mercato immobiliare della sanità nel 2019 in Europa continentale.

Stéphane Pichon, Managing Partner presso Your Care Consult, commenta:

“Il volume di transazioni in immobiliare dedicato alla sanità in Europa nel 2018 è aumentato del 70% raggiungendo un record di € 7,6 Mrd con una straordinaria performance dei mercati del nord Europa. Come naturale conseguenza di uno sfavorevole effetto base nel 2018 Your Care Consult prevede per il 2019 una diminuzione del volume di transazioni a € 6 Mrd in questo settore ed un ulteriore compressione dei rendimenti in un contesto di tassi di interesse bassi.”

Volume 2018 delle transazioni in aumento del 70% in Europa Continentale.

Nel 2018 gli investitori si sono maggiormente concentrati sulla Germania (+140%), Gran Bretagna (+80%), Olanda (+82%) e Italia (+108%), manifestando una vera e propria sovra compensazione della debole attività degli altri paesi Europei.

€7.6 Mrd di investimenti nel 2018

Il volume degli investimenti in immobiliare di sanità ha raggiunto risultati record nel 2018 con circa 50% delle transazioni legate a capitali esteri. Gli asset alternativi (come cliniche e case di riposo) diventano una classe di investimento sempre piu' popolare in Europa.

Internazionalizzazione degli investitori e consolidamento del mercato sono le tendenze attese per il 2019 con un volume di transazioni a € 6 Mrd.

Gli investimenti Cross-border spingeranno un numero rilevante di investitori internazionali in alternative assets a potenziare la loro strategia pan-Europea. Questa tendenza è supportata dallo sviluppo tecnologico e dal considerevole aumento di investimenti registrati nel 2018.

Il 2019 sarà caratterizzato da una dinamicità anche da parte dei gestori; il consolidamento e l' internazionalizzazione dei gestori di attività sanitarie e socio-sanitarie sarà il motore di un'intensa attività di M&A nel 2019.

Gli Alternative Assets saranno alla base di un potenziata attività di investitori internazionali nel 2019. Il volume degli investimenti diminuirà anche a causa di un 2018 record ed incoraggerà lo sviluppo di progetti green e brown field.

2019 Outlook del mercato dell'immobiliare in sanità paese per paese.

Francia: l'aspettativa per il 2019 è per un volume di transazioni stabile, sotto € 1 Mrd

Il 2019 sarà caratterizzato da un mercato stabile in linea con i volumi storici, guidato da un mix di transazioni nel mercato primario e secondario sia nel settore delle cliniche che delle case di riposo. In considerazione della concorrenza fra investitori primari l'attesa per i tassi di interesse è di diminuzione fino a raggiungere livelli sotto il 4,5% nel settore delle case di riposo.

Germania: l'aspettativa per il 2019 è per un volume di transazioni sotto i € 2 Mrd a causa dell'effetto di un 2018 record.

La Germania rimarrà un mercato molto liquido con una effervescente attività sia su immobili esistenti che nuovi sviluppi in entrambi i settori delle case di riposo e delle cliniche di riabilitazione; questa attività si rifletterà in una continuata compressione dei tassi di rendimento.

Gran Bretagna: l'aspettativa è per un volume di transazioni inferiore a € 2 Mrd a causa dei volumi record raggiunti nel 2018; rimane pertanto un mercato attrattivo per capitali stranieri.

In seguito ad un 2018 di volumi record, il 2019 sarà caratterizzato da un ribasso delle transazioni pur rimanendo un mercato attrattivo per capitali stranieri specialmente provenienti dall' Europa, Medio Oriente ed Asia, nonostante l'incertezza legata al Brexit. I tassi di rendimento rimarranno molto diversi secondo la natura degli assets.

Belgio: un mercato che potrebbe raggiungere €200 M nel 2019

In considerazione della dimensione del mercato immobiliare di sanità Belga nel 2019 anche una sola operazione potrebbe cambiare il trend e portare il mercato sopra i € 200 M, tuttavia in un panorama di rendimenti in diminuzione.

Olanda: ancora un anno record il 2019 con un volume di transazioni sopra € 1 Mrd.

L'immobiliare di sanità sta diventando una categoria di investimento vera e propria grazie alla maggiore trasparenza del mercato. In una congiuntura di mercato favorevole per il 2019 vari gestori esternalizzeranno i loro immobili provocando un aumento del volume di transazioni con una contrazione dei tassi di rendimento che rimangono comunque elevati.

Italia: aspettative positive per il mercato italiano nel 2019 con un volume che eccederà i € 500 M.

Il mercato italiano continuerà ad attrarre investitori italiani e stranieri per progetti di greenfield ma anche su immobili esistenti in entrambi i settori sanitario e socio-sanitario. Il mercato secondario avrà un ruolo importante nel 2019, accompagnato da rendimenti in leggera diminuzione.

Spagna: il mercato aumenterà verso i € 300 M.

L'attesa è di una crescita dei volumi del 2% avendo ormai digerito la crisi politica in Catalogna. In vista di un maggiore interesse di investitori stranieri i venditori saranno incoraggiati a mettere maggiori prodotti sul mercato. Il volume di transazioni raggiungerà € 300 M con una tendenza alla diminuzione dei tassi di interesse.

Portogallo: poca chiarezza su un possibile aumento degli investimenti nel 2019, anche a causa di un mercato di taglia limitata.

Si osserva e si attende un maggiore interesse da parte di gestori internazionali per questo mercato sia per strutture esistenti che per progetti di sviluppo nel settore delle cliniche e della case di riposo.

NOTE PER L'EDITOR

Il mercato dell'immobiliare in sanità – Un'analisi sugli andamenti del mercato nel 2018

Francia: stabilità su volumi di transazioni storici

- L'immobiliare in sanità ha rappresentato il 3% del totale delle transazioni in immobiliare commerciale (stimato a € 3 Mrd).
- Il volume degli investimenti ha raggiunto €800M.
- Bassa presenza di investitori internazionali (hanno rappresentato meno del 15% dei volumi) con un'attività prevalente da parte di investitori istituzionali
- Rendimento medio a 5.3% in Acute Care e 4.5% per la case di riposo.

Germania: un volume di investimenti a €2,4Mrd

- L'immobiliare di sanità ha rappresentato il 4% del totale delle transazioni in immobiliare commerciale (stimato a €60Mrd nel 2018).
- Il volume degli investimenti ha raggiunto €2,4 Mrd.
- Gli investitori stranieri hanno transato il 67% dei volumi. Gli attori domestici sono anche stati molto attivi.
- Rendimento Medio a 6.1% (vs. 7% in 2017). Le regioni piu' dinamiche sono state la Bassa Sassonia, la Sassonia, il NorthRhineWestphalia e lo Schleswig Holstein. I rendimenti Premium sono scesi al di sotto del 5.0% ed anche a rendimenti minori per top locations in centro città.

Gran Bretagna: investimenti record da parte di investitori nazionali ed internazionali.

- L'immobiliare di sanità ha rappresentato il 3% del totale delle transazioni in immobiliare commerciale (stimato a £64Mrd nel 2018).
- Il volume degli investimenti ha raggiunto £2.3 Mrd registrando un aumento del 77% rispetto all'anno precedente. Il maggior volume di transazioni si è registrato durante il secondo semestre con l'ingresso di nuovi Investitori Europei
- GLi investitori inglesi rimangono tuttavia la maggioranza degli attori in termini di volume con una particolare dinamica in Inghilterra e qualche transazione in Scozia e Wales. Le case di riposo rappresentano l'asset di investimento principale con qualche portafoglio minore in acute care/ MOB
- Rendimenti molto diversificati per asset class con un livello Premium a 4.0%.

Belgio: un mercato in diminuzione nel 2018

- L'immobiliare di sanità ha rappresentato il 2% del totale delle transazioni in immobiliare (stimato a €4,8 Mrd nel 2018).
- Il volume degli investimenti ha raggiunto €130 M.
- Due i principali investitori e locali. Una transazione nelle Fiandre per €87M e nella regione di Bruxelles per €40M.
- I rendimenti nel 2018 sono stati inferiori al 4.7%.

Olanda: un volume record di investimenti

- L'immobiliare di sanità ha rappresentato il 4% del totale delle transazioni in immobiliare (stimato a €20Mrd nel 2018).
- Volume degli investimenti : attorno a € 1 Mrd incluso € 500 Mn di transazioni off-market. Il 56% del volume é stato transato da investitori internazionali (vs. 45% nel 2017), principalmente Belga. Rendimenti leggermente in calo (6.8% nel 2017 vs. 6.4% nel 2018).
- Premium yields: 4.7% per la case di riposo, 5.4% per Medical Offices, 6.2% in Acute (una diminuzione di 25-50 bp).

Italia: record di investimenti per un volume, €500M nel 2018

- L'immobiliare di sanità ha rappresentato il 7% del totale delle transazioni in immobiliare (stimato a €6.7Mrd nel 2018).
- Il volume degli investimenti ha raggiunto €500 M.
- Gli investitori stranieri hanno transato 2/3 del volume degli investimenti con una prevalenza di portafogli in sviluppo e case di riposo come asset class.
- Parte delle transazioni hanno avuto come oggetto progetti di riconversione di ospedali pubblici in cliniche di riabilitazione.
- Premium yields stimati a 5.7%.

Spagna: un mercato stabile nel 2018

- L'immobiliare di sanità ha rappresentato il 2% del totale delle transazioni in immobiliare commerciale (stimato a €10.2 Mrd nel 2018).
- Il volume degli investimenti ha raggiunto €200 M con investitoria sia nazionali che internazionali.

Portogallo: un mercato in sviluppo con rendimenti interessanti

- Il volume degli investimenti ha raggiunto €3.5 Mrd
- Non ci sono state operazioni rilevanti in immobiliare di sanità.
- Si è registrata un'attività importante in progetti di sviluppo intorno alle maggiori città.

About Your Care Consult: www.yourcare.eu

Founded in 2009 by Stéphane Pichon, Your Care Consult is a financial and real estate investment advisor specialised in the healthcare sector. Having advised on more than €6Bbn of transactions at the end of 2018, Your Care Consult provides strategic, technological, real-estate and financial advice to healthcare services companies (operators of clinics, long-term care homes, laboratories, health centres, etc.) as well as to financial and real-estate investors. Your Care Consult maintains offices in Paris, Berlin, Milan, Brussels and Madrid.

Contact

Stéphane Pichon
Tel : +33 1 47 04 86 91
spichon@yourcare.eu