



Publicación

---

## Informe 2019 del inmobiliario sanitario en Europa

### Otro año importante para las inversiones en el sector sanitario

Resultados del informe anual de Your Care Consult en Europa Occidental

- El volumen de transacciones alcanzó los 7.600 M€ en 2019, cerca del nivel de 2018
  - Los tres mercados más grandes son: el Reino Unido, Alemania, Francia
  - Fuerte aumento en Bélgica (+250%), España (+75%) y el Reino Unido (+15%)
- 

- Operaciones de compra-venta de inmuebles destinados a uso sanitario y a la atención a la dependencia
  - Francia, Alemania, el Reino Unido, Bélgica, los Países Bajos, Italia, España y Portugal
- 

**Paris, 2 de Abril de 2020** - Your Care Consult, consultores inmobiliarios y financieros expertos en el sector médico y socio-sanitario, publica hoy su informe anual 2020 del mercado inmobiliario.

Stéphane Pichon, director ejecutivo y fundador de Your Care Consult, comentó:

*"En 2019 las inversiones en el sector inmobiliario sanitario alcanzaron los 7.600 millones de euros en Europa Occidental, cerca de los 8.000 millones contabilizados el año anterior. Ha sido un fantástico año, especialmente en Bélgica, en España y en el Reino Unido, a pesar del Brexit.*

*Debido al actual cierre económico vinculado a la crisis de covid-19, Your Care Consult no puede, por desgracia, hacer una previsión para 2020 en este momento."*

## Los volúmenes de inversión en Europa occidental mantuvieron los niveles de 2019

En 2019, los 3 mayores mercados de salud (Reino Unido, Alemania y Francia) representaron el 72% del valor de las transacciones inmobiliarias de salud en Europa Occidental. Sin embargo, el BENELUX recibió más de 1.000 millones de euros, mientras que Italia y la península ibérica (España y Portugal) vieron un creciente interés por parte de inversores internacionales.

## 7.600 millones de euros invertidos en 2019

El volumen de inversión en activos inmobiliarios del sector de la salud alcanzó un año brillante en 2019, cerca del nivel de 2018. Dado que los inversores siguieron buscando rendimientos más altos que las clases de activos inmobiliarios tradicionales, sectores alternativos como el sector hospitalario (incluidos los ambulatorios) y el sector médico-social (principalmente residencias para mayores) siguieron atrayendo a inversores institucionales y privados de dentro y fuera de Europa. Las transacciones en el sector hospitalario aumentaron significativamente en los países más consolidados (Francia y Reino Unido), mientras que el sector de las residencias de ancianos siguió expandiéndose en los mercados menos consolidados (Países Bajos, Italia y España).

## DETALLE

---

### Análisis detallado del mercado inmobiliario de la salud en Europa Conclusiones del informe 2019 por país

---

#### Francia: el mismo volumen de inversión que el año pasado

- La inversión en activos inmobiliarios de salud representaron el 2,3% del total invertido en inmobiliario comercial en 2019 (estimado en 35.000 millones de euros).
- Volumen de inversión: 800 millones de euros. Menos del 10% fueron nuevos proyectos de construcción o reestructuración, siendo éstos en su mayoría centros ambulatorios y de atención primaria.
- Los inversores franceses dominaron el mercado, sin presencia internacional.
- Las residencias para mayores fueron objeto de solo 1/3 del de las operaciones de compraventa, frente a 2/3 en 2018. Por otro lado, el sector hospitalario destacó por la compra-venta de un campus hospitalario valorado en cerca de 200 millones de euros.
- Los rendimientos más altos fueron observados en los ambulatorios y centros de atención primaria (6,0% o más).
- Les rendimientos “*prime*” se mantuvieron entre el 4,25% para las residencias y el 5,0% para los hospitales de agudos.

#### Alemania: Las compras de residencias se mantuvieron, pero las de los hospitales disminuyeron

- Los inmuebles sanitarios representaron el 2,3% del volumen total de bienes inmuebles comerciales (estimado en 65.000 millones de euros en 2019).
- Volumen de inversión: 1.500 millones de euros (excluyendo las viviendas tuteladas independientes)
- Dominados por inversores extranjeros (87% del valor de las transacciones), los inversores locales estuvieron menos activos.
- El rendimiento medio observado fue del 5,7% en 2019 (frente al 6,1% en 2018). Los Estados (Länder) más dinámicos fueron Sajonia y Renania del Norte-Westfalia.
- Los rendimientos de las residencias para mayores en zonas “*prime*” bajaron hasta el 4.5%

#### Reino Unido: un año récord, gracias a los REIT americanos que apostaron por el sector hospitalario

- Los inmuebles sanitarios representaron el 6% del total del inmobiliario comercial en 2019 (estimado en 50.000 millones de libras esterlinas).
- El volumen de inversión alcanzó los 2.800 millones de libras (unos 3.200 millones de euros), lo que representa un aumento del 15% respecto al año anterior. La mayor operación anunciada en 2019 fue la compra de una cartera de 30 hospitales valorada en 1.500 millones de libras, mientras que la segunda más grande del año contó con 9 hospitales por 340 millones de libras. Ambas transacciones fueron anunciadas por el mismo REIT americano.
- Una cantidad muy importante de las transacciones fueron realizadas por REITS británicos e inversores de capital riesgo.

- A pesar de que el número de operaciones de compraventa de residencias superó las de hospitales y ambulatorios, el valor de estas representó menos de una cuarta parte del total.
- El rendimiento “*prime*” se mantuvo en el 4,0% para las residencias geriátricas y por debajo del 5,0% para los hospitales en 2019.

### **Bélgica: un año muy significativo en 2019**

- Los inmuebles sanitarios representaron más del 6,5% del total del inmobiliario comercial en 2019 (estimado alrededor de los 5.000 millones de euros).
- Volumen de inversión: más de 330 millones de euros en 2019 frente a 130 millones de euros en 2018.
- Impulsado por una cartera de residencias inusualmente grande, valorada en cerca de 300 millones de euros, con rendimientos de hasta el 4,5%.

### **Países Bajos: otro año de fuertes inversiones**

- Los inmuebles sanitarios representaron el 6% del total del inmobiliario comercial en 2019 (estimado en 13.000 millones de euros).
- Volumen de inversión: por encima de los 800 millones de euros
- Más de la mitad de las operaciones de compra-venta estaban formadas por residencias para mayores (excluyendo las viviendas asistidas independientes), y en menor extensión formadas por clínicas de rehabilitación y centros de atención primaria.
- Las SOCIMI belgas protagonizaron la mayoría de las transacciones en 2019
- Los proyectos de construcción y reconversión protagonizaron un tercio de las transacciones.
- Rendimientos “*prime*”: 4.9% en residencias, 5.2% en centros de atención primaria

### **Italia: aumento del interés de los inversores internacionales en 2019**

- Los inmuebles sanitarios representaron cerca de 4,7% del total del inmobiliario comercial en 2019 (estimado en 12.300 millones de euros).
- El volumen de inversión: 580 millones de euros. Ello representa un aumento del 50% en comparación con la media de los 3 años anteriores.
- El interés en el mercado de residencias de ancianos es cada vez más con el 70% del valor de todas las transacciones salud.
- El 78% del total de la inversión provino de patrimonialistas extranjeros y el 37% comprendió proyectos de desarrollo inmobiliario.
- El promedio de los rendimientos brutos revelados se situó en un 6,3%.

### **España: la inversión aumentó significativamente en 2019**

- Los inmuebles sanitarios representaron cerca del 3% del total del inmobiliario comercial en 2019 (estimado en más de 12.000 millones de euros).
- Volumen de inversión: más de 350 millones de euros, con inversores tanto locales (75%) como internacionales (25%).

- Nuevos inversores internacionales entraron en el mercado con un aumento del tamaño de la cartera, hasta 6 activos.
- El mercado de las residencias geriátricas representó el 58% de la inversión total, frente a más del 90% en 2018. El resto consistió en algunas pocas operaciones en el sector hospitalario.
- El 64% del valor de la inversión se originó fuera de las principales Comunidades Autónomas de Cataluña y Madrid, principalmente en el norte de España.

#### **Portugal: un pequeño mercado con buenas oportunidades de relación calidad-precio**

- Los inmuebles sanitarios representaron menos del 1,8% del total del inmobiliario comercial en 2019 (estimado en más de 3.500 millones de euros).
- Volumen de inversión: 60 millones de euros.
- Un mercado pequeño con capacidad para nuevos participantes.
- Rendimientos superiores al 7% en residencias para ancianos.

#### **Your Care Consult: [www.yourcare.eu](http://www.yourcare.eu)**

Fundada en 2009 por Stéphane Pichon, Your Care Consult es asesor financiero e inmobiliario especializado en el sector sanitario. Tras haber asesorado en más de 6.000 millones de euros de transacciones a finales de 2019, Your Care Consult ofrece asesoramiento estratégico, inmobiliario, financiero y tecnológico a empresas de servicios sanitarios (operadores de clínicas, residencias para mayores, centros de médicos, laboratorios, etc.), así como a inversores financieros e inmobiliarios. Your Care Consult tiene oficinas en París, Berlín, Milán, Bruselas y Madrid.

#### **Contactos**

Stéphane Pichon  
Fundador y director ejecutivo  
Tel: +33 1 47 04 86 91  
[spichon@yourcare.eu](mailto:spichon@yourcare.eu)

David K. Alberti  
*Associate*  
Tel: +33 1 77 37 02 31  
[dalberti@yourcare.eu](mailto:dalberti@yourcare.eu)