



Comunicato Stampa

---

## L' immobiliare di sanità in Europa nel 2019

### Un'altro anno molto dinamico.

Risultati dello studio annuale di Your Care Consult nell'Europa dell' ovest.

- **Il volume di transazioni ha raggiunto € 7,6 Mrd nel 2019 posizionandosi quasi allo stesso valore dell'anno precedente.**
- **Forte aumento in Belgio (+250%), Spagna (+75%) et Regno Unito (+15%)**

- 
- Analisi su base annuale delle acquisizioni e cessioni di immobili da parte di gestori privati e di fondi immobiliari nel settore della sanità in Europa occidentale.
  - Focus su 8 paesi: Francia, Germania, Regno Unito, Belgio, Olanda, Italia, Spagna e Portogallo
- 

**Parigi, 31 Marzo 2020** - Your Care Consult, società di consulenza specializzata nel settore della sanità ha annunciato oggi i risultati dello studio sui risultati del mercato europeo dell'immobiliare di sanità nel 2019.

Stéphane Pichon, Direttore Generale di Your Care Consult, commenta:

*“Il volume di investimenti in immobiliare di sanità in Europa ha di nuovo raggiunto un ammontare considerevole a € 7,6 Mrd nel 2019, in linea con il record raggiunto nel 2018. Particolarmente positiva la performance del Belgio, della Spagna e del Regno Unito nonostante la Brexit. I 3 paesi più grandi rimangono comunque il Regno Unito, la Germania e la Francia. Considerando l'instabilità dell'environnement economico attuale e quello sanitario dominato dall'emergenza Covid19, Your Care Consult non farà quest'anno una previsione per il 2020.”*

### **Volume di transazioni stabile in Europa dell'ovest nel 2019.**

Nel 2019 i 3 mercati principali dell'Europa dell'Ovest (Regno Unito, Germania e Francia) hanno totalizzato il 72% delle transazioni immobiliari in sanità. Allo stesso tempo Belgio, Olanda e Lussemburgo hanno raggiunto

un ammontare di transazioni, nell'insieme, di € 1 Mrd e l'Italia, la Spagna ed il Portogallo hanno suscitato un interesse crescente da parte degli investitori internazionali.

### **€7.6 Mrd d'investimenti nel 2019**

Il volume di investimenti nell'immobiliare di sanità nell'Europa dell'Ovest nel 2019 è stato molto consistente ed ha raggiunto il volume transato nel 2018, che ha rappresentato un anno record. Gli investitori alla ricerca di rendimenti più elevati rispetto alle classi di investimenti immobiliari tradizionali si sono focalizzati sugli alternative assets di cui fanno parte le cliniche, le case di ripose medicalizzate e per autosufficienti. Questa classe di assets ha attratto un numero crescente di investitori istituzionali e privati in Europa. Le transazioni immobiliari in cliniche e case di riposo sono aumentate considerevolmente nei paesi più maturi come Francia e Regno Unito e specificamente gli investimenti in Case di Riposo hanno attratto un focus crescente nei paesi più piccoli e meno maturi come l'Olanda, l'Italia e la Spagna.

## NOTE AL REDATTORE

---

### Analisi dettagliata del mercato Europeo dell'immobiliare di sanità

#### Risultati dello studio per paese sull'anno 2019

---

##### **Francia: volume d'investimento stabile rispetto all'anno precedente**

Gli investimenti in immobiliare di sanità hanno rappresentato il 2,3% del volume totale degli investimenti in immobiliare commerciale (stimato a € 35 Mrd nel 2019)

- Volume d'investimento totale: €800M. 10% del totale è stato sviluppo principalmente legato a case di riposo medicalizzate e centri ambulatoriali.
- La maggior parte degli investitori sono stati nazionali senza quindi presenza rilevante di investitori internazionali o nuovi sul mercato.
- Il settore delle Case di Riposo per autosufficienti ha rappresentato 1/3 del valore delle transazioni rispetto a 2/3 nel 2019. Il settore ospedaliero nello specifico ha registrato un aumento legato ad una operazione di entità rilevante (intorno ai € 200 M).
- Il rendimento medio più elevato è stato nel settore delle Case di Riposo medicalizzate intorno al 6%.
- I rendimenti prime sono rimasti invariati a 4,25% per la Case di Riposo medicalizzate e 5,0% per le cliniche.

##### **Germania: il settore delle Case di Riposo medicalizzate è rimasto molto dinamico mentre il settore delle cliniche ha registrato una leggera diminuzione.**

Gli investimenti in immobiliare di sanità hanno rappresentato il 2,3% del totale degli investimenti nell'immobiliare commerciale (stimato a € 65 Mrd per il 2019).

- Volume d'investimento totale: €1,5Mrd (senza contare le Case di riposo dedicate agli autosufficienti)
- Gli investitori sono stati principalmente stranieri (87% in valore di transazioni) mentre gli investitori domestici si sono dimostrati meno attivi che in passato.
- I Länder più dinamici sono stati la Sassonia e la Renania-Nord Westfalia.
- Il rendimento medio è stato del 5,7% contro un 6,1% registrato nel 2018.
- I rendimenti prime delle Case di Riposo medicalizzate sono calati a 4,5%.

##### **Regno Unito: volume di investimenti record grazie all'interesse dei fondi immobiliari quotati americani che hanno scommesso sul settore delle cliniche**

Gli investimenti in immobiliare di sanità hanno rappresentato il 6% del volume totale dell'immobiliare commerciale (stimato a £50Mrd nel 2019).

- Il volume degli investimenti ha raggiunto £2,8Mrd (€3,2Mrd), registrando un aumento di quasi il 15% rispetto all'anno precedente.
- L'operazione più importante dell'anno è stata l'investimento in un portafoglio di cliniche in varie localizzazioni nel paese per un valore di £1,5Mrd. Il secondo più importante è stato un portafoglio di 9

ospedali per un totale di £340M. Entrambe le transazioni sono state concluse da un fondo americano attraverso la REIT.

- Anche gli investitori domestici sono stati molto attivi nel settore dell'immobiliare di sanità.
- Meno di ¼ del volume totale è stato investito nel settore delle Case di riposo medicalizzate ed un ammontare marginale nei Centri Ambulatoriale.
- Il rendimento prime è rimasto basso a 4% per le Case di Riposo medicalizzate ed inferiore al 5% per le cliniche.

### **Belgio: un anno estremamente attivo il 2019**

Gli investimenti in immobiliare di sanità hanno rappresentato più del 6,5% del volume totale dell'immobiliare commerciale (stimato a € 5Mrd nel 2019)

- Volume d'investimento totale: intorno ai €330 M rispetto a €130 M nel 2018.
- Il volume è stato fortemente influenzato da una transazione in Case di Riposo medicalizzate per un ammontare di circa € 300 M ad uno yield del 4,5%.

### **Olanda: ancora un anno di investimenti consistenti**

Gli investimenti nell'immobiliare di sanità hanno rappresentato il 6% del volume totale degli investimenti nell'immobiliare commerciale (stimato a €13 Mrd nel 2019).

- Volume d'investimento totale: di poco superiore a €800 M, principalmente in Case di Riposo medicalizzate ed in misura più' modesta in cliniche e centri di riabilitazione e medici.
- I fondi immobiliare quotati Belga sono stati particolarmente attivi nel 2019 rappresentando 1/3 del totale degli investimenti specificamente in Case di Riposo medicalizzate in sviluppo.
- Il rendimento prime è stato del 4,9% per la Case di Riposo medicalizzate e 5,2% per i Centri Ambulatoriali.

### **Italia: diminuzione dell'interesse di investitori stranieri nel 2019**

Gli investimenti nell'immobiliare di sanità hanno rappresentato il 4,7% del volume totale degli investimenti in immobiliare commerciale (stimato a € 12,3 Mrd nel 2019)

- Volume d'investimento totale: €580 M, con un aumento del 50% rispetto alla media degli investimenti degli ultimi 3 anni.
- Il mercato delle Case di Riposo medicalizzate ha suscitato un interesse crescente rappresentando quasi il 70% del valore totale delle transazioni.
- Il 78% del totale degli investimenti è stato realizzato da investitori stranieri ed il 37% è stato in progetti di sviluppo immobiliare.
- Il rendimento lordo pubblicato è stato del 6,3% in media.

### **Spagna: aumento del volume delle transazioni per il 2019**

Gli investimenti nell'immobiliare di sanità hanno rappresentato circa il 3% del volume dell'immobiliare commerciale (stimato a € 12 Mrd nel 2019)

- Volume d'investimento totale: poco più di €350M, realizzato da investitori locali (+75%) ed internazionali (25%). Nuovi investitori stranieri sono entrati nel mercato spagnolo con l'acquisizione di un portafoglio di 6 assets.
- Il mercato delle Case di Riposo medicalizzate ha rappresentato il 58% del totale degli investimenti contro oltre il 90% nel 2018. La parte restante ha costituito investimenti nel settore ospedaliero.
- Il 64% degli investimenti è stato realizzato al di fuori delle regioni principali della Catalogna e di Madrid e specificamente nel Nord del paese.

 **Portogallo: un mercato ancora piccolo con delle buone opportunità per chi è alla ricerca di rendimenti più elevati.**

Gli investimenti nell'immobiliare di sanità hanno rappresentato l'1,8% del mercato totale dell'immobiliare commerciale (stimato a €3,5 Mrd nel 2019).

- Volume d'investimenti totale: €60 M.
- Un mercato piccolo che rappresenta un'opportunità per un primo ingresso nel mercato immobiliare della sanità
- Rendimento prime à 7% per le Case di Riposo medicalizzate.

**A proposito di Your Care Consult : [www.yourcare.eu](http://www.yourcare.eu)**

Your Care Consult è una società di consulenza finanziaria e immobiliare specializzata nel settore della sanità, fondata nell' Ottobre 2009 da Stéphane Pichon. Con oltre €6Mrd di transazioni in attivo a fine 2019, Your Care Consult è attiva nella consulenza strategica, tecnologica, immobiliare e finanziaria per gestori (cliniche, Case di Riposo medicalizzate e non, laboratori, Centri ambulatoriali, ecc.) e per investitori finanziari ed immobiliari. Your Care Consult ha uffici a Parigi, Berlino, Milano, Bruxelles e Madrid.

**Contatti:**

Stéphane Pichon  
Tel : 0033 (0)1 47 04 86 91  
[spichon@yourcare.eu](mailto:spichon@yourcare.eu)