

Le strutture sanitarie attirano 650 milioni in un anno

di **Raffaele Crocitti**

Nel mercato immobiliare italiano c'è un settore che nel 2025 ha attratto il triplo degli investimenti raccolti nell'anno precedente: si tratta dell'healthcare.

Secondo i dati di Jll, dei 650 milioni investiti durante l'anno scorso su tutta l'asset class, il 70% è andato a al segmento Care, ossia le rsa, la restante parte invece è stata suddivisa tra ospedali e cliniche. Il mercato italiano si dimostra dunque solido, forte di una ritrovata fiducia da parte degli investitori: oltre ai capitali istituzionali infatti aumenta la quota degli stessi operatori sanitari tra gli acquirenti. Come sta avvenendo per altri settori l'Italia risulta sempre più attrattiva per gli investimenti esteri, che coprono il 54% dei volumi del 2025.

L'interesse crescente verso il Paese è dato principalmente da due fattori: fondamentali solidi, come si vedrà di seguito, e rendimenti molto appetibili, soprattutto rispetto agli altri mercati europei.

Per quanto riguarda le rsa, i rendimenti prime si mantengono stabili al 5,75%: 50 punti base in più rispetto alla media europea (5,25%). Se però l'opportunità è ghiotta per chi investe oggi nelle strutture sanitarie italiane, il vantaggio nei rendimenti è «destinato a ridursi con l'intensificarsi della competizione», spiega Alberico Radice Fossati, head of capital markets di Jll. Gli operatori del settore infatti si aspetta-

no un allineamento dei rendimenti ai benchmark europei, visto il consolidamento del mercato, l'aumento della liquidità e la generale fiducia attorno al segmento healthcare.

Per quanto riguarda i fondamentali, i numeri sono quanto mai convincenti: si registra da un lato un crescente invecchiamento demografico e dall'altro una disponibilità di strutture altamente insufficiente.

Il 25% della popolazione italiana, pari a 14 milioni di persone, ha più di 65 anni, una percentuale destinata a raggiungere il 35% entro il 2050.

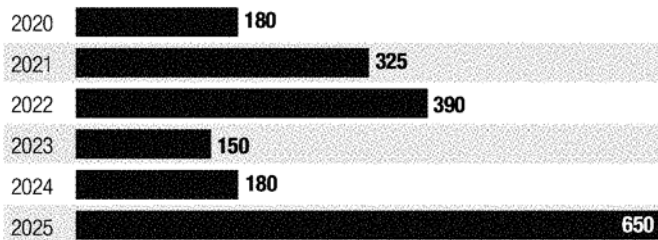
A fronte di ciò l'Italia dispone di 270 mila posti letto in strutture sanitarie residenziali tra case di cura, alloggi protetti e hospice, l'80% delle quali dedicate agli anziani. L'attuale tasso di copertura è del 2%, calcolato rapportando il numero dei posti letto a quello degli over 65: una quota di gran lunga inferiore rispetto al target generalmente usato del 5%, che si traduce oggi in una mancanza di 440 mila letti. Se poi si considerano le prospettive demografiche italiane, il divario tra domanda e offerta richiederà ulteriori 600 mila posti nel 2035. «Una significativa domanda insoddisfatta che crea un enorme potenziale di crescita a lungo termine», commenta Francesca Fantuzzi, head of research di Jll.

L'healthcare ha poi le sue peculiarità. Un tema centrale per gli investitori è l'adeguamento (dal punto di vista antisismico, igienico, elettronico, antincendio, di accessibilità) delle strutture per ottenere l'accreditamento sanitario, che riconosce la possibilità di erogare prestazioni per conto dell'Ssn. Se da un lato questi elementi a tutela degli ospiti «diventano evidenze anche a tutela dell'accordo tra le parti», fa notare Federica Sacconi, head of building consultancy di Jll, per un altro verso gli adeguamenti, non sempre obbligatori se presi singolarmente ma necessari al fine di ottenere l'accreditamento, «sono onerosi» e rischiano «di essere un peso che grava sulla asset class».

Il settore, è il caso di dirlo, è in salute in tutta Europa, con 20,9 miliardi di investimenti nel 2025, in aumento del 142% su base annua e del 75% rispetto alla media quinquennale 2020-24. Il 64% dei volumi ha riguardato entità già esistenti, trainati da acquisizioni di operatori di case di cura, principalmente in Uk. (riproduzione riservata)

INVESTIMENTI NEL SETTORE HEALTHCARE

Milioni di euro



Comprende operazioni dirette, relative a entità già esistenti o in via di sviluppo, di importo superiore a 5 milioni di euro

Fonte: Jll

Withub



Peso: 33%