

Nerezidențiale

O nișă în expansiune: MedCity dezvoltă clinici medicale private



Alexandros Diamantis – managing director MedCity

În contextul expansiunii rapide a pieței serviciilor medicale private, dezvoltatorul de nișă MedCity, companie din cadrul grupului SofMedica, a realizat prima rețea de clădiri special concepute pentru a fi destinate exclusiv operatorilor de servicii medicale și activităților conexe.

Alexandros Diamantis, managing director MedCity, ne-a declarat că planurile companiei pentru următorii doi ani vizează extinderea portofoliului prin dezvoltarea a două proiecte noi, unul în București și celălalt în Constanța. Investițiile de până acum ale MedCity în țara noastră se ridică la circa 25 milioane de euro.

În prezent, portofoliul MedCity cuprinde șapte clădiri destinate activităților medicale în Brăila, Călărași, Craiova, Buzău, Galați, Focșani și Petroșani. Suprafața totală a portofoliului este de circa 20.000 de metri pătrați din care cea mai mare parte este închiriată. Pentru restul dezvoltatorul se află în discuții cu operatori medicali. Prima clădire a fost finalizată în Brăila în anul 2008, iar cele mai noi, din Buzău și Craiova, au fost livrate în 2013. Alexandros Diamantis ne-a spus: “Conceptul dezvoltării unor clădiri destinate serviciilor medicale a prins contur în momentul în care în urma analizei pieței imobilia-

re de către un operator de servicii medicale (membru al grupului), nu am găsit spații care să corespundă în totalitate nevoilor specifice din acest domeniu și să îndeplinească un standard înalt de calitate.”

Conform datelor la nivel mondial, creșterea PIB-ului nu poate ține pasul cu creșterea nevoilor în domeniul sănătății, astfel încât dezvoltarea sectorului privat completează golul din sectorul public de sănătate.

Totodată, pacientul din România a călătorit în străinătate și a beneficiat de servicii medicale în cadrul unor facilități de calitate și solicită acum aceleași standarde și din partea operatorilor de servicii medicale din țara noastră. Astfel, operatorii medicali sunt nevoiți să ridice ștacheta și să caute spații conforme cu cele mai înalte standarde din domeniu. “Există mult potențial pe această nișă, întrucât piața este încă la început”, afirmă domnul Diamantis.

Clădirile MedCity sunt realizate de la zero și sunt concepute având în vedere necesitățile specifice ale operatorilor medicali și toate re-

glementările în vigoare. Aceasta având în vedere că operatorii medicali preferă să închirieze spațiile în care funcționează decât să le aibă în proprietate. Clădirile sunt păstrate pe termen lung în portofoliul dezvoltatorului.

Conceptul vizat este acela de “medical mall”, care să reunească sub același acoperiș unul sau mai mulți operatori medicali, precum și serviciile conexe: cabinete medicale ambulatorii, imagistică, spitalizare, centru de recoltare, laborator, farmacie etc.

Noul proiect din București va fi cel mai mare de până acum

Dimensionarea proiectelor dezvoltate de MedCity este corelată cu cererea și rezultă în urma discuțiilor cu operatorii medicali. În medie, suprafața clădirilor realizate până acum este de circa 3.000 de metri pătrați.

Noul proiect din București ar putea să dispună de o suprafață cuprinsă între 5.000 și 10.000 de metri pătrați, devenind astfel cel mai mare din rețea. Suprafața finală va fi stabilită după finalizarea ne-





gocierilor cu chiriașii.

Proiectul din Constanța ar putea dispune de o suprafață similară celui din București, precizează domnul Diamantis.

În prezent, dezvoltatorul analizează mai multe oferte de terenuri și continuă negocierile cu potențiali chiriași. Demararea acestor două obiective este planificată în cursul acestui an, proiectele urmând să fie finalizate în decurs de doi ani, mai spune directorul MedCity.

În București ar putea fi realizat și un al doilea proiect în paralel cu primul, având în vedere că piața medicală este dezvoltată și cererile sunt numeroase.

În paralel cu proiectele noi, dezvoltatorul poate să extindă unele dintre proprietățile existente. De exemplu, clădirea din Craiova a obținut autorizație de construire pentru subsol + parter + 4 etaje, dintre care primele două etaje au fost date deja în folosință. Similar, și proiectul din Buzău poate fi extins. De altfel, structurile clădirilor au fost dimensionate pentru a suporta extinderea acestora după caz, atunci când va fi nevoie.

În perspectivă, MedCity își propune să dezvolte rețeaua de spații medicale la nivel regional, în celelalte țări în care operează grupul: Grecia, Cipru și Bulgaria, mai spune domnul Diamantis.

Clădirile răspund tuturor cerințelor specifice serviciilor medicale

Chiar dacă în prezent mulți operatori medicali apelează la clădirile de birouri sau rezidențiale pentru a-i găzdui, aceasta nu poate fi decât o soluție de compromis, întrucât spațiile respective nu au cum să întrunească toate specificațiile și standardele pentru o astfel de funcțiune.

Pentru a acomoda activități medicale, spațiile de birouri sau rezidențiale trebuie modificate, iar aceste modificări costă. În plus, rezultatul oricum nu este cel optim. În schimb, într-un spațiu special conceput încă din faza de proiect pentru activități medicale, operatorului nu îi rămâne decât să își realizeze partiționările specifice activității sale. Opțional, MedCity poate analiza și varianta de a compartimenta și chiar dota spațiile cu tehnologii medicale, susține domnul Diamantis. O clădire care găzduiește

activități medicale trebuie să respecte standarde tehnice riguroase, de protecție la incendii, igienico-sanitare, circuite specifice etc. pentru a obține certificarea de către autoritățile competente, dar și să respecte conformarea cu standardele de bune practici promovate la nivel internațional. Cerințele pentru o unitate medicală sunt foarte specifice. De exemplu, trebuie delimitate anumite circulații, astfel încât transportarea deșeurilor medicale să nu se intersecteze cu circulația pacienților, pentru a minimaliza riscurile asociate. În acest sens, trebuie prevăzut un lift special pentru transportul deșeurilor medicale. Totodată, lifturile pentru pacienți trebuie dimensionate astfel încât să poată transporta o targă. Pe de altă parte, trebuie favorizată iluminarea naturală a spațiului, trebuie prevăzute noduri de circulație, coridoare și scări largi, anumite înălțimi pentru interioare, sisteme speciale de ventilație. De asemenea, clădirile

Pentru implementarea proiectelor sale, MedCity colaborează cu SofTehnica, membră a aceluiași grup, companie cu expertiză în domeniul proiectării și al managementului proiectelor de infrastructură medicală. MedCity face parte din grupul S Group, care activează pe piața din România încă din 1994.

Grupul are trei linii principale de afaceri, dezvoltare de clădiri / infrastructură exclusiv medicală prin MedCity, servicii medicale cu abordare centrată pe pacient prin compania IHS, respectiv tehnologii medicale inovative prin SofMedica, ce activează în Sud Estul Europei (România, Grecia, Bulgaria și Cipru).

MedCity sunt dotate cu grupuri electrogene care pot acoperi consumul în întregime dacă sunt întreruperi în rețea. Totodată, este prevăzută și o rezervă de apă care să asigure necesarul pentru cel puțin 24 de ore dacă rețeaua publică este inactivă.

“Facem aceste lucruri în plus. Dacă într-o clădire de birouri poate nu prezintă o problemă întreruperea alimentării cu energie electrică sau apă, într-o clădire cu destinația medicală aceste facilități contează foarte mult”, subliniază domnul Diamantis.

Pe de altă parte, chiar dacă nu este vizată obținerea unor certificări formale, clădirile din portofoliul dezvoltatorului sunt concepute utilizând tehnologiile “verzi”, astfel încât ele să fie eficiente energetic și să asigure chiriașilor costuri cât mai mici în exploatare. „Chiar dacă trebuie să investim puțin mai mult, nu facem rabat de la calitate”, oferă asigurări managerul MedCity.

Investitorul se consideră pregătit să dezvolte proiecte noi și în alte orașe, pentru a continua să vină în întâmpinarea nevoilor operatorilor medicali. Criteriile care stau la baza localizării clădirilor MedCity sunt proximitatea acestora cu alte obiective din domeniul sănătății, în zone deservite de mijloace de transport în comun, pentru a facilita accesul tuturor pacienților și al personalului.

“Acum suntem în plină expansiune, iar răspunsul celor interesați este pozitiv. Disponem de resursele financiare necesare, atât din capital propriu, cât și de la partenerii bancari. Avem capacitate organizațională să dezvoltăm noi proiecte în mai multe locații solicitate de operatorii medicali”, subliniază domnul Diamantis.

Compania realizează sondaje în rândul operatorilor medicali pentru a vedea care sunt zonele spre care se concentrează interesul acestora și acolo să dezvolte aceste noi proiecte. ■