

Proč zdravotnické kliniky mění pražský kancelářský trh

Tématický report shrnující trendy ve vybraných segmentech kancelářského trhu.

www.knightfrankprostory.cz/en/news
www.knightfrank.com/research



SHRNUTÍ

Pro poskytovatele zdravotní péče mohou moderní kancelářské budovy ve srovnání s řadou tradičních zdravotnických prostor nabídnout lepší dostupnost, vyšší provozní efektivitu, atraktivnější pracovní prostředí pro zaměstnance a zároveň kvalitnější prostředí pro pacienty.

V Praze zdravotničtí nájemci stále více ovlivňují poptávku po kancelářských prostorách, což odráží širší trend směřující ke kvalitnějšímu zdravotnickému prostředí zaměřenému na potřeby pacientů.

Průměrná roční poptávka ze strany zdravotnických nájemců v letech 2021–2025 výrazně vzrostla oproti předchozímu pětiletému období.

VÝVOJ ZDRAVOTNICKÝCH PROSTOR

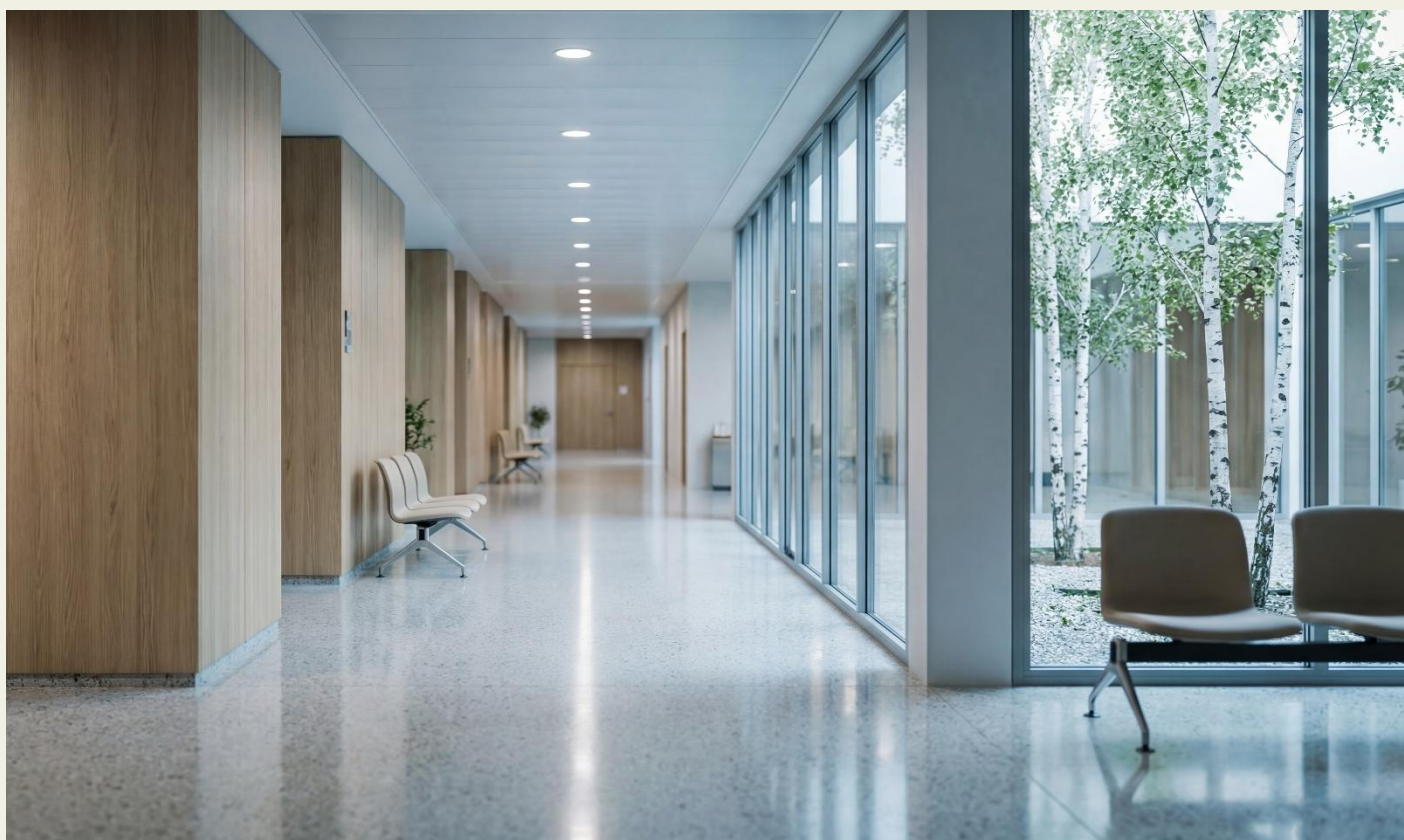
Historicky byla většina zdravotnických služeb soustředěna v nemocnicích nebo účelově postavených zdravotnických zařízeních. Pokrok v lékařských technologiích, měnící se očekávání pacientů a rostoucí tlak na zdravotnické systémy umožnily poskytovat stále širší škálu služeb v ambulantním prostředí.

Mezi služby, které se stále více přesouvají mimo nemocnice, patří:

- ✓ Specializované odborné ordinace
- ✓ Diagnostická zobrazovací centra
- ✓ Zařízení jednodenní chirurgie
- ✓ Fyzioterapeutická a rehabilitační centra
- ✓ Dialyzační centra
- ✓ Wellness a preventivní zdravotní kliniky
- ✓ Multioborová zdravotnická centra

Tento model umožňuje poskytovatelům působit blíže pacientům a zároveň často zlepšuje provozní efektivitu.

► *Zdravotní péče prochází výraznou změnou. V Evropě i Severní Americe se nemocnice, odborné ordinace i soukromí poskytovatelé stále více přibližují pacientům přes ambulantní kliniky, diagnostická centra a zařízení ambulantní péče. Vytváří se tak prostor pro to, aby zdravotnická zařízení směřovala do moderních kancelářských budov místo tradičních zdravotnických prostor.*



PROČ MODERNÍ KANCELÁŘSKÉ BUDOVY LÁKAJÍ POSKYTOVATELE ZDRAVOTNÍ PÉČE

DOSTUPNOST PRO PACIENTY

Lokalita zůstává jedním z nejdůležitějších faktorů ovlivňujících rozhodování pacienta. Řada kancelářských budov kategorie A nabízí:

- ✓ Přímé napojení na veřejnou dopravu
- ✓ Bezbariérový přístup
- ✓ Moderní výtahy
- ✓ Pohodlné možnosti parkování
- ✓ Centrální lokality poblíž pracovišť a obytných čtvrtí

Pro pacienty, zejména starší nebo pohybově omezené, může snadná dostupnost výrazně zlepšit celkovou zkušenost se zdravotní péčí.

LEPŠÍ ZÁŽITEK PRO PACIENTY

Dnešní pacienti stále více očekávají prostředí zdravotní péče odpovídající moderním standardům služeb. Moderní kancelářské budovy mohou nabídnout:

- ✓ Atraktivní recepcce
- ✓ Přirozené denní světlo
- ✓ Kvalitní vnitřní prostředí
- ✓ Pohodlné čekárny
- ✓ Gastronomické a maloobchodní služby
- ✓ Prostorů zaměřených na wellness

Tyto prvky mohou pomoci odlišit kliniku od konkurence a zároveň podpořit spokojenost a loajalitu pacientů.



PODPORA ZÍSKÁVÁNÍ A UDRŽENÍ ZAMĚSTNANCŮ

Poskytovatelé zdravotní péče musí čelit sílící konkurenci v boji o kvalifikované odborníky. Zdravotnické společnosti si stále více vybírají budovy, které pomáhají přilákat a udržet talenty díky:

- ✓ Kvalitnímu pracovnímu prostředí
- ✓ Udržitelným a zdravým budovám
- ✓ Flexibilnímu uspořádání pracoviště
- ✓ Dobrému napojení na veřejnou dopravu
- ✓ Dostupnosti služeb a vybavenosti

Tyto faktory jsou stále důležitější jak pro lékaře a zdravotní sestry, tak pro administrativní pracovníky.

PROVOZNÍ VÝHODY

Moderní kancelářské budovy mohou poskytnout flexibilitu, kterou rostoucí zdravotnické podniky potřebují. Řada klinik vyžaduje:

- ✓ Konzultační místnosti
- ✓ Ošetrovny
- ✓ Diagnostická zařízení
- ✓ Administrativní zázemí
- ✓ Školicí a jednací prostory

Interní průzkum Knight Frank ukazuje, že zdravotničtí nájemci obvykle hledají větší plochy, vyšší standard technického vybavení budovy a flexibilitu pro přizpůsobení specializovaného uspořádání a toku pacientů. Kancelářské budovy často umožňují expandujícím klinikám postupný růst bez nutnosti stěhování.

PŘÍNOSY PRO MULTIOBOROVÉ KLINIKY

Jedním z nejsilnějších nastupujících trendů je vznik integrovaných zdravotnických center, která sdružují více oborů pod jednou střechou.

Mezi možné přínosy patří:

- Větší pohodlí pro pacienty
- Více vzájemných doporučení mezi lékaři
- Sdílená recepce a administrativa
- Provozní úspory
- Lepší využití diagnostického vybavení

Velké kancelářské plochy tento model často zvládnou lépe než tradiční roztržštěné zdravotnické prostory.



PŘÍLEŽITOST PRO PRAHU

I přes nízkou míru neobsazenosti představuje moderní kancelářský fond v Praze významnou příležitost pro poskytovatele zdravotní péče usilující o expanzi. Očekáváme, že trend zvýšené poptávky zdravotnických provozovatelů, kteří zvažují umístění v rámci předních kancelářských projektů, bude pokračovat.

Nedávné zkušenosti Knight Franku s pronájmy zahrnují poptávku zdravotnických klinik v rozmezí přibližně od 1 500 m² do 6 000 m² v rámci velkých kancelářských projektů a rostoucí obdobnou poptávku i v regionálních městech.

VÝHLED DO BUDOUCNA

Strukturální trendy, které podpoří rozvoj zdravotnických center budou nadále posilovat:

- ✓ Stárnutí populace
- ✓ Rostoucí výdaje na zdravotní péči
- ✓ Růst ambulantní péče
- ✓ Pokrok v lékařských technologiích
- ✓ Rostoucí očekávání pacientů ohledně pohodlí a kvality služeb

Očekává se, že tyto trendy budou i nadále podporovat poptávku po moderním, dostupném a flexibilním zdravotnickém prostředí.

KLÍČOVÉ KLINIKY

KLINIKA	Městská část	Projekt
ISCARE	Praha 9	Harfa Office Park
ISCARE	Praha 7	Lighthouse
EUC Laboratoře	Praha 9	Harfa Business Centre B
GENNET	Praha 5	Pekařská 6
EUC	Praha 6	AFI Vokovice
Canadian Medical	Praha 6	AFI Vokovice
Canadian Medical	Praha 8	APEIRON Office Centre

POHLED KNIGHT FRANKU

Otázkou pro poskytovatele zdravotní péče již není, zda kancelářské budovy dokážou pojmout zdravotnický provoz, ale které budovy nejlépe podpoří budoucí provoz klinik, spokojenost personálu a zážitek pacientů.

Pro mnoho poskytovatelů dnes moderní kancelářské budovy představují přesvědčivou alternativu k tradičním zdravotnickým prostorům a nabízejí dostupnost, flexibilitu a kvalitu potřebnou pro další generaci zdravotní péče.



Při přípravě této zprávy byla použita AI pro výzkum a úpravu textu.

Pokud máte jakékoli dotazy ohledně našich dat nebo byste chtěli více informací či odborné poradenství v oblasti nemovitostí, neváhejte nás kontaktovat – rádi vám pomůžeme.



Research & Consultancy
Lenka Šindelářová | Head of Research
& Consultancy
+420 602 773 592
lenka.sindelarova@cz.knightfrank.com



Office Agency
Jan Babka | Head of Office Agency
+420 702 276 335
jan.babka@cz.knightfrank.com



Project Management
Jiří Kacíř | Senior Project Manager
+420 721 770 760
jiri.kacir@cz.knightfrank.com