

文：PAUL TOSTEVIN, 董事 & ERI MITSOSTERGIU, 董事, 第一太平戴维斯世界研究部

生命科学聚焦

疫情期间, 生命科学领域重要性彰显。但随着行业发展, 未来将如何演变, 地产又能扮演什么角色? 我们来看这几个趋势



1 领先生命科学城市集中在美国、中国和英国

在世界生命科学区域中, 美国和中国仍占主导地位。基于人力资本、健康及研发投入、地产成本等对生命科学领域最重要的因素, 第一太平戴维斯制作了科学城市榜单, 且前20名中这两个国家的城市占了10个位置。

在全球范围内, 疫情凸显了生命科学的重要性。风险资本所注重的创新和想法, 往往出现在波士顿、旧金山、西雅图和圣地亚哥等主要美国城市以及中国的上海、北京和苏州。

这些城市通常拥有顶尖院校集群、科

第一太平戴维斯科学城市前20

- 1 波士顿
- 2 旧金山湾区
- 3 西雅图
- 4 圣地亚哥
- 5 纽约
- 6 上海
- 7 费城
- 8 北卡研究三角
- 9 牛津
- 10 剑桥
- 11 北京
- 12 东京
- 13 伦敦
- 14 美因茨
- 15 新加坡
- 16 巴塞尔
- 17 巴黎
- 18 悉尼
- 19 都柏林
- 20 苏州

来源 第一太平戴维斯研究

技园区及研究机构, 以及对研发至关重要的有实力的医院基础设施, 同时聚集了来自国内和海外的优秀专业人才。不仅如此, 还具备风险资本和政府支持的健康的私募环境。

中国第一太平戴维斯工业和物流部主管罗瑾说: “中国政府正加大研发领域内的投资, 培养科技自主。国内市场庞大且仍在快速增长—这是人口老龄化、不良生活方式有损健康, 财富上升且在保健方面支出意愿增加等因素共同作用的结果。”

美国和中国城市虽占主导, 英国、日本、德国、瑞士、法国、新加坡、澳大利亚和爱尔兰等都是主要参与者。

第一太平戴维斯科学部主管Tom Mellows说, 英国已经经历了A轮融资的飞跃, 这是公司满足更大空间需求的跳板。

“仅在伦敦, 能够获得进一步成熟融资的公司数量就增加了300%。因此, 我们认为希望获得更多空间以进行研发的公司确实有所增加,” Mellows说。其中, 阿斯利康在国王十字区域拓展其办公空间, 而葛兰素史克在市场上对伦敦西部区域有大量需求。

140,000
平方英尺

每10亿美元进入生命科学领域的A轮风险投资,则相当于创造了约14万平方英尺的空间需求

2 生命科学风投资金骤增推高出租率

2021年,全球风险资本对生命科学的年度融资总额首次突破1,000亿美元大关,个别融资规模增长直接反馈到房地产需求。PitchBook数据显示,在全球1,020亿美元的融资总额中,约有18.4%为A轮融资,这些资本预示着公司已经做好扩张准备且有更长远的规划。

“种子轮就是过去的A轮融资——通常是2,000-3,000万美元。现在的A轮融资则通常是6,000万-1亿美元,”美国第一太平戴维斯执行副总裁、生命科学部主管Austin Barrett说。“投资者在招聘和研究方面有宏大的目标。因此,科学领域也需要更多的空间——15个人需要租赁4万平方英尺的空间。”

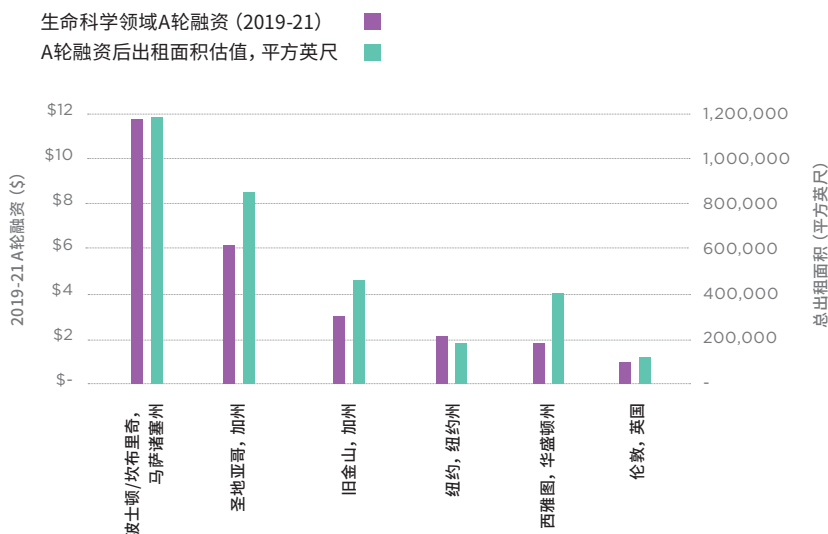
每10亿美元进入生命科学领域的A轮风险投资,则相当于创造了约14万平方英尺的空间需求。基于2021年189亿美元的A轮风投总额,市场预计将迎来在全球主要生命科学中心约260万平方英尺的新空间需求。

更大的空间需求促使公司采取战略压缩昂贵的上市时间,灵活增长,根据科学进步和临床试验进行相应调整。空间需求也主要由实验室要求所驱动的,占到总空间需求的60%,相比之前的40%有所增长。

美国地产投资商则大量购入写字楼,并将其改造为实验室空间。波士顿的实验室租金为每平方英尺103美元,溢价高出写字楼50%。“实验室用户承担了高昂的租金,这推动了市场和租金的大幅上涨,反过来公司又需要筹集更多的资金来承担对更多空间的需求。”

这一空间集中在波士顿、圣地亚哥、西雅图和旧金山等知识密集区域,但随着生命科学产业的增长,更多需求也扩散到新兴区域,如罗利-达勒姆、休斯顿及亚特兰大。

生命科学公司A轮融资推动知识枢纽区域出租率增长



来源 第一太平戴维斯研究, PitchBook Data, Inc. 数据未经PitchBook 分析师审阅

3 疫情刺激生产再外包

疫情期间对健康和疫苗研发的关注对生命科学来说有所促进,但在不稳定的时期,医疗部门的脆弱性也暴露了出来。

为满足对药物和重症监护设备的需求,伴随着全球供应链问题加剧、医药及相关用品供应短缺,甚至非医疗部门都参与了相关制造。这使生命科学领域决心加强供应链韧性,包括诉诸再外包制造环节。

“疫情期间,英国面临这样的状况:有先进完善的医疗科学,却没有相应的生产能力,”英国第一太平戴维斯科学部主管Tom Mellows说道。“这就

是为什么牛津和阿斯利康合作——因为后者有生产平台。”

政府资金、税收激励和监管将在支持制造环节更靠近研发环节的过渡时期中发挥重要作用,尤其考虑到这个过程需要大量的资本支出。

虽然再外包是使供应链更具韧性的解决方案,但实现的复杂性将放慢这一进程。从中期来看,主要公司对制造空间的需求预计会在现有的美国或英国等中枢地区增长;从长期来看,南欧、东欧等拥有熟练低廉劳动力的新兴市场的需求会增长,美国休斯顿和亚特兰大等地的需求也将不断增长。

再外包战略也有望达成更多合作,包括因为现有设施合并、整合、升级而产生新的办公/实验室空间需求的并购等。