

数字医疗产业空间



变 革

医疗与新技术的结合日益紧密,在这个快速

变化的环境中,房地产将扮演怎样的角色?

文 Paul Tostevin 第一太平戴维斯世界研究部董事

2020年,远程医疗平台迎来大量风险投资,总额达到37亿美元,同比增长109%

新

冠疫情给紧急医疗服务保障系统带来压力的同时,也暴露出社会医疗救助系统快速创新的必要性。常规的医疗保健预约迅速被远程医疗解决方案和其他数字健康平台所取代。这可能会对医疗保健和老年护理服务的提供方式以及对应房地产的开发带来长期启示。

远程医疗的兴起

远程医疗顾名思义,即为异地病人提供的医疗服务。疫情期间,远程服务需求急剧增加。服务提供者借助数字技术,远程进行疾病伤痛的诊治、研究,支持卫生专业人员的继续教育。

美国疾病控制和预防中心的一项调查报告称,与2019年同期相比,美国2020年第一季度远程医疗访问量增加了50%,而在2020年3月的最后一周,受封城影响,增幅达到154%。

这场数字变革并非刚刚开始。经合组织表示,约四分之三的成员国已有关于使用远程医疗的相关立法、战略或政策。新冠疫情确实对远程医疗领域的投资起到了助推作用。2020年,随着投资者陆续认识到疫情之下市场风向的转变,远程医疗平台迎来大量风险投资,总额达到37亿美元,同比增长109%。

数字化医疗服务将对医疗机构未来空间的规模和类型产生影响。伴随着数字医疗平台的日益普及,会有更多的常规护理和初步诊断服务向云端转移。这可能改变全科医生手术室内的空间布局,以便容纳更多专业设施,如物理诊断和治疗设备。

第一太平戴维斯运营型资本市场部董事Colin Rees Smith先生认为,面对面预约量可能只会减少15%左右,但这仍然可能产生影响。“随着远程医疗、电子邮件问诊的需求量增加,可能会设立专门的共享工位区来回应。相应地,检查室的面积和数量可能会减少。”但他认为空间总需求不会减少,可引入更多与健康有关的社区服务,如心理健康服务,来填补需求的缺位。

专项诊断中心也可以设在商业街,由商铺改造而成,便于居民接受诊疗服务。英国国家医疗服务体系(NHS)正计划在购物中心、城郊商业等社区中心设立全新的诊断中心,以缓解医院压力。美国零售药店巨头CVS在原有HealthHub健康中心(经改造的药店,更多专注于健康服务和产品)模式的基础上加强慢性病管理,并在美国最大的购物中心“美国商场”



(Mall of America)开设了一个便民诊所,在零售和医疗服务的融合之路上做了一次成功尝试。发展“零售+医疗”可谓一举多得:可为社区提供更多本地医疗服务资源,为商圈带来相对固定的客流,也为业主带来可靠的租户。

远程诊断和监测的创新

使用远程设备对病人进行诊断和监测,是医疗保健的一项突破性创新。这是一场促进独立生活的运动,采用监测器、传感器甚至健身追踪器等可穿戴设备,叠加数字技术实现联网支持与数据共享。与此同时,医疗保健的重点也在向积极主动的前端预防转变。

欧姆龙医疗推出的一款名为HeartGuide的智能手表是首个可穿戴血压监测器。复旦大学联合瑞典皇家理工学院联合研发了一种无创可穿戴医疗设备Bio Patch,可贴在皮肤上,帮助医务人员监测和测量病人的心率、心电图、心率变异性、呼吸频率和活动。

这类创新应用对房地产的影响可能不那么直接,但仍然是一个重要的考量因素。许多国家的人口趋于老龄化,具有抚养能力的年轻人越来越少,技术或可缓解人口抚养的挑战与压力。数字设备能够延长老年人口居家养老的时间,释放出部分专业养老设施资源。“这是一种生活方式的选择。要让老人自发、主动地想要搬家,而不是迫于某件事不得已而为之,”第一太平戴维斯运营型资本市场部养老地产部主管Samantha Rowland女士如是说。“如果能够填补这一空缺,将可在市场立于不败之地。”

但毫无疑问,这会对住房存量产生影响。如果老年人口能够独立生活更长时间,大房换小的养老需求需要得到更多关注。Rowland女士表示,以“住房+护理”为特色的轻运营退休村模式可以填补市场空缺,解决独立生活无法满足的社交互动问题。

远程监控和设备的应用将缩短老年人口入住专业护理机构的时间,且入住需求仅在远程应用无法满足老人护理需求时才会出现。这将影响到护理设施的整体性质。住户流动率可能会上升,给营收稳定性和运营效率带来压力,继而增加成本。如果服务重心向健康状况较差的住户倾斜,所需设施的类型也会有所变化,愈发需要运营密集型的房地产模式。