

Issue Monitor

오피스 시장의 지각변동:
라이프 사이언스 오피스의 부상

February 2023 | 제153호

삼성KPMG 경제연구원

—
home.kpmg/kr

오피스 시장의 지각변동: 라이프 사이언스 오피스의 부상

Issue Monitor | February 2023

Contacts

삼성KPMG 경제연구원

박도휘

수석연구원

Tel: +82 2 2112 0904

dohwipark@kr.kpmg.com

강민영

책임연구원

Tel: +82 2 2112 6617

minyoungkang@kr.kpmg.com

전혜린

선임연구원

Tel: +82 2 2112 7976

haerinjeon@kr.kpmg.com

본 보고서는 삼성KPMG 경제연구원과 KPMG Member firm 전문가들이 수집한 자료를 바탕으로 일반적인 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 보고서에 포함된 자료의 완전성, 정확성 및 신뢰성을 확인하기 위한 절차를 밟은 것은 아닙니다. 본 보고서는 특정 기업이나 개인의 개별 사안에 대한 조언을 제공할 목적으로 작성된 것이 아니므로, 구체적인 의사결정이 필요한 경우에는 당 법인의 전문가와 상의하여 주시기 바랍니다. 삼성KPMG의 사전 동의 없이 본 보고서의 전체 또는 일부를 무단 배포, 인용, 발간, 복제할 수 없습니다.

Contents

지난 몇 년 간 상업 부동산에서 가장 주목받는 키워드는 단연 공유 오피스였다. 최근 들어서는 단순히 오피스를 나눠 쓰는 공유오피스에서 더 나아가 금융·법률·패션·바이오 등 각 산업의 니즈에 발맞춰 업종별로 특화된 오피스도 등장하고 있다. 특히 코로나19 이후 바이오, 제약, 의료기기 등 라이프 사이언스 기업들이 사용할 수 있는 특화 오피스인 라이프 사이언스 오피스에 관심은 더 높아지고 있다. 본 보고서는 최근 주목받고 있는 라이프 사이언스 오피스에 대해 살펴보고, 국내 투자회사 및 개발업자의 대응전략에 대해 제시하고자 한다.

Page

Infographic Summary

3

라이프 사이언스 오피스의 등장

4

다시한번 변화를 준비하는 오피스 시장

4

라이프 사이언스 오피스의 개요 및 특징

5

왜 라이프 사이언스 오피스에 주목해야 하는가?

7

가파른 성장세를 지속하는 바이오산업

7

더 많은 인력을 필요로 하는 바이오산업

8

바이오산업 내 스타트업 또한 계속해서 증가 중

9

강력한 바이오 생태계를 구축할 수 있는 라이프 사이언스 오피스

11

[참고] 생산능력 향상과 포트폴리오 다각화를 선언한 국내 바이오 기업

12

미국 투자자의 주목을 받는 라이프 사이언스 오피스

13

바이오 클러스터를 중심으로 형성되는 미국의 라이프 사이언스 오피스

13

블랙스톤: 라이프 사이언스 부동산 및 기업 함께 투자해 시너지 창출

14

벤틀스: 명문대학 연계 라이프 사이언스 파이프라인 개발

15

알렉산드리아: 선제적인 클러스터로 조성으로 진입장벽 구축

16

[참고] 협력 네트워크로 연대하는 한국의 바이오산업

18

시사점

19

성장 잠재력이 풍부한 한국의 라이프 사이언스 오피스

19

집적 경제 이익을 얻을 수 있는 장소에 입지해야

19

라이프 사이언스 오피스 리츠를 고려해봐야 할 때

20

Infographic Summary

라이프 사이언스 오피스의 부상



- 1 바이오시장의 급격한 성장
- 2 바이오관련 스타트업 증가
- 3 바이오 전문 인력 수요 증가

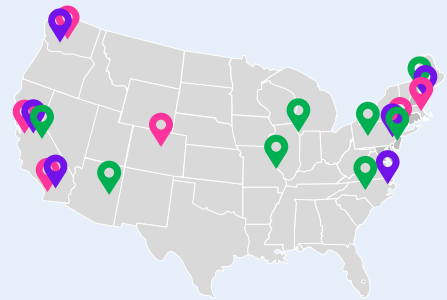
바이오시장의 급격한 성장으로 바이오관련 스타트업이 증가하였으며, 더불어 바이오 전문 인력 수요 또한 증가하면서



라이프 사이언스 오피스에 대한 관심이 커지고 있음

미국의 주요 라이프 사이언스 부동산 기업들

- 블랙스톤 바이오메드리얼티**
라이프 사이언스 부동산 및 기업 투자를 함께 해 시너지 창출
- 벤틀스**
명문대학 연계 라이프 사이언스 파이프라인 개발
- 알렉산드리아 리얼에스테이트 이쿼티**
선제적인 클러스터로 조성으로 진입장벽 구축



라이프 사이언스 오피스의 잠재성을 일찍이 파악한 미국의 주요 투자회사들은 **바이오 섹터를 리츠 투자 상품으로 만들어 적극적으로 운용** 중이며, 실질적인 실적을 내고 있는 상황

라이프 사이언스 오피스의 등장

다시한번 변화를 준비하는 오피스 시장

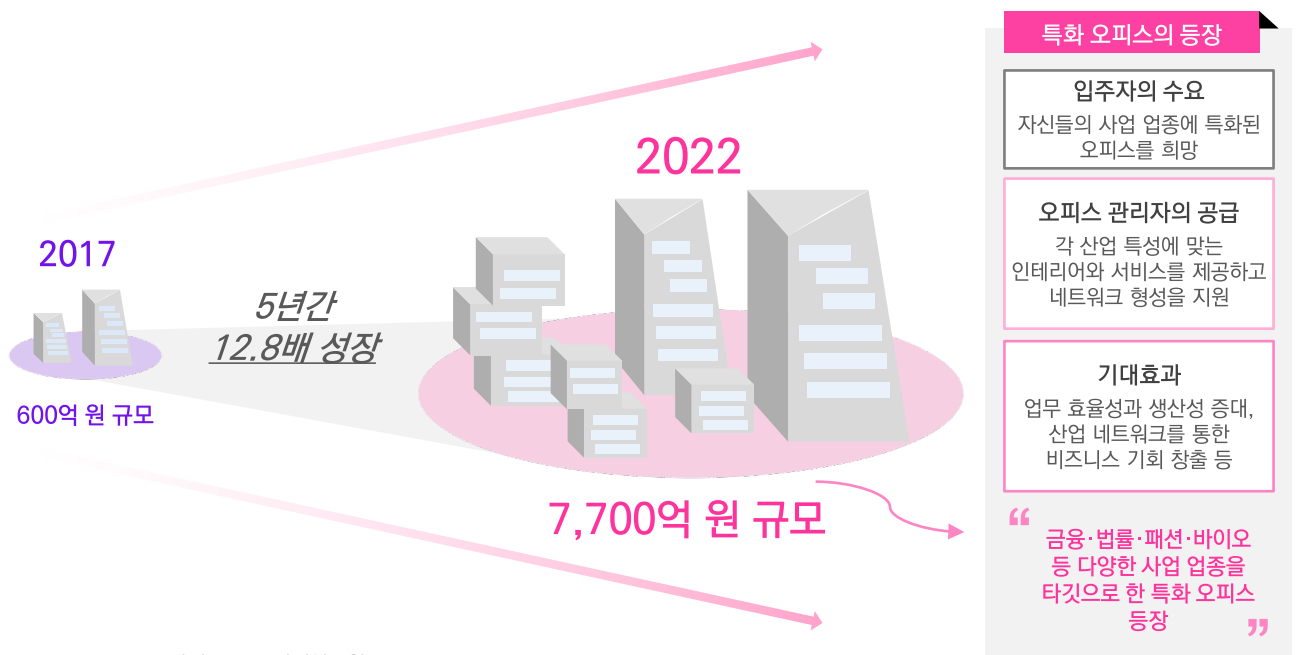
바야흐로 지난 몇 년간 상업 부동산 시장에서 가장 주목받은 키워드는 공유 오피스였다. 스타트업, 1인 창업자 및 소규모 비즈니스가 급격하게 늘어나면서 사무실을 나눠 쓰는 공유 오피스가 가파르게 성장세를 보였다. 실제로 미국 시장조사기관 스탯이스타(Statista)의 자료에 따르면 2017년 약 600억 원의 규모에 머물렀던 한국의 공유 오피스 시장은 불과 5년 만에 12.8배 성장하며 2022년 7,700억 원 규모까지 증가하게 되었다.

이렇듯 양적인 성장을 중심으로 커오던 공유 오피스 시장이 최근 질적인 성장을 위한 새로운 움직임을 보이고 있다. 각기 다른 산업과 업종들의 수요에 맞춰 특화된 오피스들이 생겨나고 있는 것이다. 최근 자신들의 업종에 특화된 오피스를 희망하는 입주자들의 니즈가 증가함에 따라 과거 획일화되고 경직된 사무공간이 점차 다양성과 유연성을 추구하는 사무공간으로 변하고 있다. 이에 오피스 공급자들은 각 산업과 업종의 특성에 맞는 구조와 서비스를 제공하고, 입주자들 간의 네트워크 형성을 적극적으로 지원하고 있다. 이와 같은 특화 오피스는 업무의 효율성과 생산성을 증대시키고, 입주자들 간의 산업 네트워크를 통해 신규 비즈니스 기회를 창출할 수 있을 것으로 보인다.

실제로 최근 금융·법률·패션·바이오 등 다양한 사업 업종을 타깃으로 한 특화 오피스들이 생겨나고 있다. 오늘 우리는 다양한 특화 오피스 중에서도 최근 바이오산업의 성장에 힘입어 더욱 주목을 받고 있는 라이프 사이언스 오피스에 대해서 이야기해보고자 한다.

“
 각 산업 특성에 맞는
 인테리어 및 서비스 제공,
 네트워크 형성을 도와주는
 특화 오피스의 등장
 ”

[한국의 공유 오피스 시장규모 추이 및 특화 오피스의 등장]



Source: Statista, 삼정KPMG 경제연구원

“ 라이프 사이언스 오피스는 기업이 자체 보유하던 시설을 타 전문기관이 공급·운영하며 시장을 형성한다는 점에서 데이터센터와 유사 ”

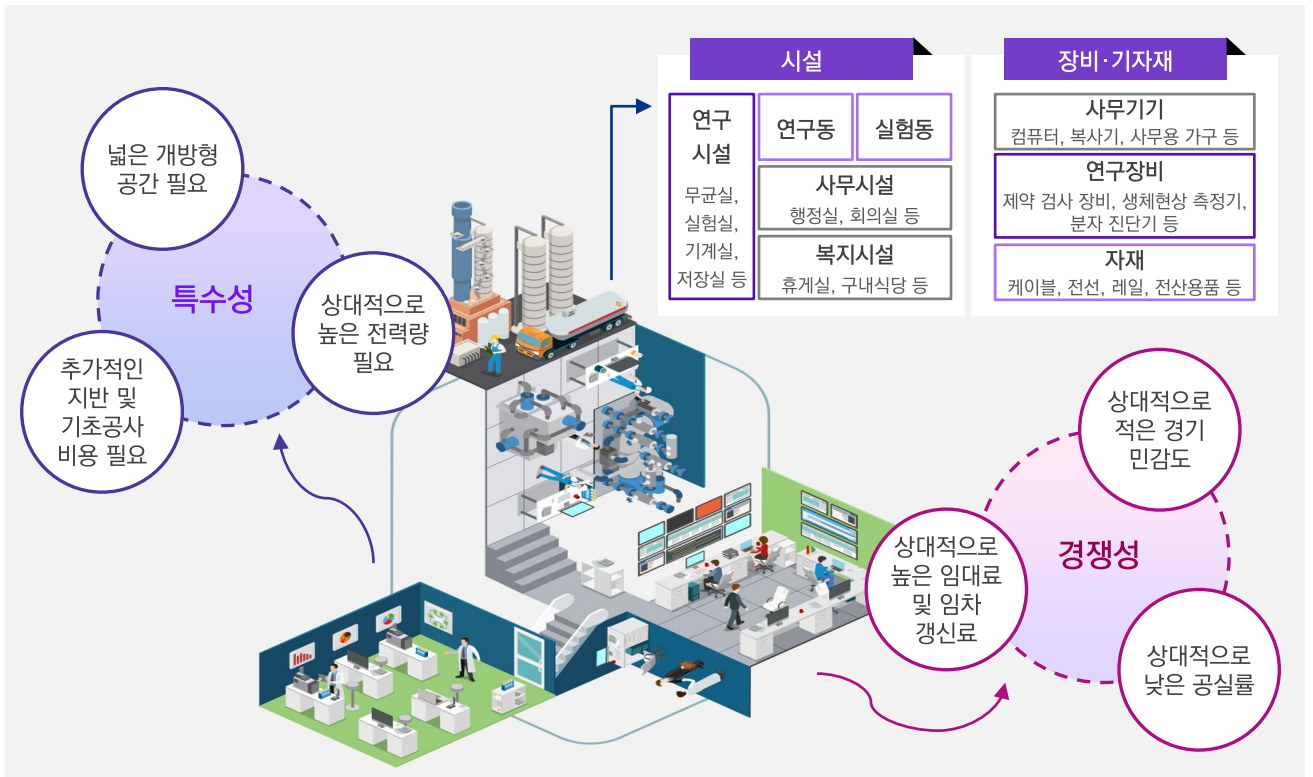
라이프 사이언스 오피스의 개요 및 특징

라이프 사이언스 오피스란 바이오테크놀로지, 제약, 의료 기기 등의 라이프사이언스 산업 분야에서 연구, 개발, 생산 등의 업무를 수행하는데 필요한 시설을 제공하는 부동산으로 실험실과 사무공간을 합쳐 놓은 형태의 오피스이다. 소규모 스타트업부터 대형 헬스케어·리서치 협회 및 기관, 다국적 바이오 기업 등이 잠재 임차기관으로 입주하여 운영된다.

라이프 사이언스 오피스의 특징은 이전에는 기업이 사옥 등의 형태로 자체 보유하던 시설을 타 전문기관이 공급·운영하며 시장을 형성하고 있다는 점이다. 이는 지난 몇 년간 대체투자 상품으로 주목을 받았던 데이터센터와 유사한 형태라 볼 수 있다. 특히 바이오산업은 기초연구와 실험이 절대적으로 필요하지만, 신생 바이오 기업들이 연구시설 구축에 많은 비용이 드는 어려운 현실과 맞물리면서 많은 주목을 받고 있다.

한편 라이프 사이언스 오피스 부동산 개발은 일반적인 상업용 부동산 개발보다 더 복잡하고 어려운 특수성이 있다. 가장 기본적으로 일반 오피스와는 평면 구성이나 시설 요건에서 차이가 있다. 라이프 사이언스 오피스는 일반적으로 건물의 50% 내외가 실험실, 그 외 공간은 사무실로 구성되는데, 입주하는 기업들이 사용하는 실험실은 특수 장비 설치가 필요하기 때문에 기존의 일반적인 오피스보다 더 넓은 개방형 공간 필요하다.

[라이프 사이언스 오피스의 개념 및 특징]



Source: 삼정KPMG 경제연구원

“

라이프 사이언스 오피스
입주자는 대부분 장기
임차를 원하며, 공실률도
다른 부동산 시설에 비해
낮음

”

더불어 실험실의 의료기기 및 특수장치 사용을 위해서는 전문화된 기초 지반공사가 필요하기도 하다. 특히 무거운 실험 장비를 지지해야 하므로 바닥이 견고해야 하고, 정밀한 실험이 가능하도록 진동을 흡수할 수 있어야 한다.

뿐만 아니라 실험과정 속에 발생할 수 있는 유해 물질을 효과적으로 관리하기 위한 통풍·환기 시스템이나, 갑작스런 정전 등의 문제로 약품의 변질을 막을 수 있는 안전한 보조 전력원도 필요하다. 이처럼 라이프 사이언스 오피스 부동산 개발은 높은 기술적 요건 및 안전 요건을 충족시켜야 하기 때문에 초기 투자비용이 상대적으로 높은 특수성을 가지고 있다.

하지만 투자비용의 부담에도 불구하고 라이프 사이언스 오피스는 다른 상업 부동산 대비 장기 임대계약, 안정적인 임대 수요 등의 경쟁력을 갖는다. 입주한 대부분의 기업들은 바이오·의료장비를 설치해야 하는 데, 이러한 장비를 이동하는 이전 비용이 높기 때문에 대부분의 입주자들이 장기 임대 계약을 선호한다. 또한 산업 특성상 재택근무가 불가능하다는 점으로 인해 다른 부동산 시설 대비 공실률도 낮은 편이다.

무엇보다 글로벌 전염병, 노령화 등 위기에 대한 근본적인 해결책 요구가 증가함에 따라 제약업계의 연구시설 확충 수요가 확대되면서 라이프 사이언스 산업이 향후에도 성장 잠재력이 높은 분야로 평가되고 있다.



왜 라이프 사이언스 오피스에 주목해야 하는가?

“ 전 세계 바이오산업 시장규모 연평균 8.8% 성장해 2027년 9,114억 달러 기록 전망 ”

가파른 성장세를 지속하는 바이오산업

라이프 사이언스 오피스의 수요를 이끄는 가장 주요한 요인으로는 바이오산업의 급격한 성장을 꼽을 수 있다. 최근 고령화, 자원부족, 환경문제 등 인류가 당면한 문제를 해결하기 위해 생명공학기술이 주목을 받으면서 바이오산업이 미래 유망산업으로 주목받고 있다. 바이오산업이란 생명공학기술(Biotechnology)을 기반으로 생물체의 기능과 정보를 활용하여 제품 및 서비스 등 다양한 부가가치를 생산하는 산업이다. UN은 생명공학기술을 “생물학 시스템, 생명 유기체, 또는 파생물을 이용하여 특정 사용을 위해 제품이나 프로세스를 만들거나 변형하는 기술적 응용을 의미한다”라고 정의하고 있다. 생명공학기술은 다양한 분야에 응용이 가능하며, 응용분야에 따라 질병 극복과 관련된 레드바이오, 안전한 먹거리 공급과 관련된 그린바이오 환경변화에 대응해 쾌적한 환경을 조성하는 화이트바이오로 구분될 수 있다.

전 세계 바이오산업 시장 규모는 2020년 기준 약 5,041억 달러를 기록했으며, 2027년까지 연평균 8.8%로 성장해 2027년에는 9,114억 달러를 기록할 전망이다. 특히 코로나19는 바이오산업의 성장을 가속화시켰다. 팬데믹은 전 세계 백신 수요를 증가시켰으며, 이를 위해 기업들은 제조능력을 급속히 확대시키면서 레드바이오 성장에 영향을 주었다. 또한 질병 진단, 예방 및 치료에 개인의 유전정보를 활용하는 정밀의학이 발전하면서 앞으로의 성장도 더욱 빨라질 것으로 예상된다. 레드바이오뿐 아니라 그린바이오 및 화이트바이오 시장도 지속적으로 확대되고 있다.

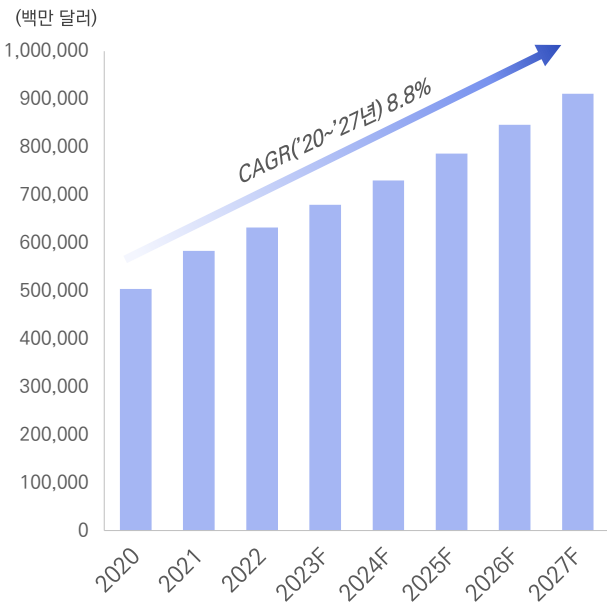
국내 바이오산업은 점차적으로 기술 수준이 향상되면서 국내뿐만 아니라 글로벌 시장에서도 성과를 내고 있다. 실제로 2021년 바이오산업 생산규모가 20조 원을 돌파하며 지속적으로 규모가 성장하는 추세이다.

레드·그린·화이트 바이오 시장의 부상과 기업의 대응 동향



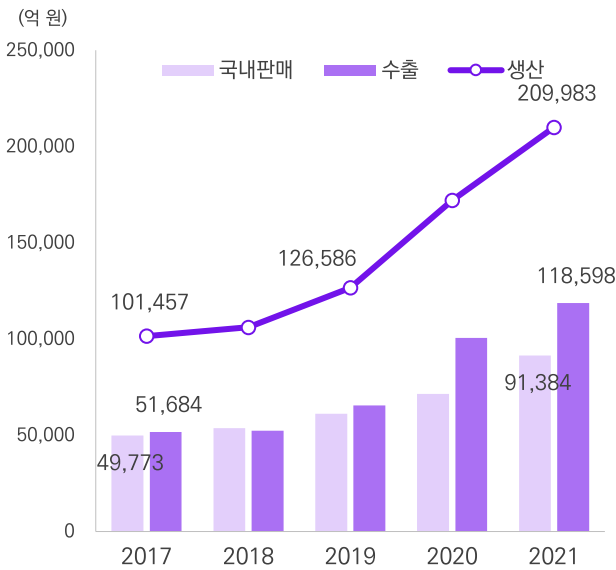
보다 자세한 내용을 원하시면 보고서 사진을 클릭하시거나 QR코드를 스캔해주세요.

[글로벌 바이오산업 시장 현황 및 전망]



Source: 생명공학정책연구센터

[국내 바이오산업 시장 현황]



Source: 한국바이오협회

“

2010년 대비 2020년
고용인구, 바이오산업은
61.7% 증가로 금융·보험
산업(-3.7%) 및 ICT
산업(30.2%) 대비 높은
수치 기록

”

더 많은 인력을 필요로 하는 바이오산업

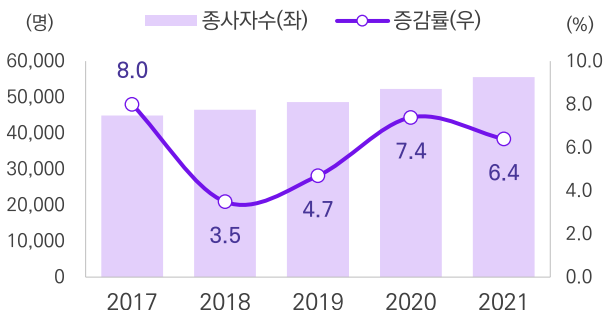
바이오산업이 성장함에 따라 전문 인력에 대한 수요도 지속적으로 증가하고 있다. 바이오산업은 고용유발과 함께 고부가가치를 창출할 수 있는 산업으로 선진국일수록 바이오산업에 종사하는 인력의 비중이 크다. 취업유발계수는 한 분야의 산업에 10억 원을 신규로 투자할 경우 해당 산업을 포함해 모든 산업에서 직간접적으로 생겨나는 취업자 수를 뜻하는데, 2019년 바이오헬스 취업유발계수는 13.04로 제조업 평균인 6.25 보다 큰 것으로 나타났다. 이는 정부가 미래성장동력 및 일자리 창출을 위해 선정한 혁신성장의 8대 선도사업 안에서도 가장 높은 수치이다.

실제로 국내 바이오산업 인력은 2017년부터 연평균 5.5%로 증가해 2021년은 55,617명을 기록했다. 금융·보험 산업 고용인구는 2010년 대비 2020년 3.7% 감소했으며, ICT 산업은 30.2%로 증가했으나, 바이오산업은 61.7%로 주요 산업 고용 증가율과 비교해 봐도 매우 큰 수치로 증가했다.

한편 바이오 관련 학과 졸업생 수 또한 지속적으로 증가하고 있는 추세이다. 2019년 관련학과 학부생은 45,710명으로 2014년 대비 3.5% 증가했으며, 석사 졸업생은 8,269명으로 5년 전 대비 2.0%, 박사 졸업생은 3,589명으로 5년 전 대비 9.0% 증가했다. 한편 바이오의약품 중심으로 제약시장이 변화하고, 세포 및 유전자치료 등 재생의료 치료기술과 AI·로봇이 활용된 융복합 시장이 급성장하면서 바이오헬스 신산업분야 전문인력의 추가수요도 지속적으로 늘어날 전망이다.

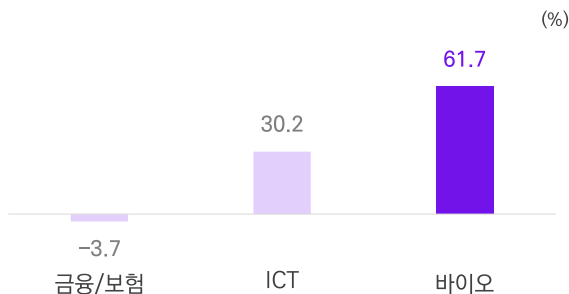
[바이오산업 인력 변화 추이]

산업별 고용 증가율 비교(2010년 대비 2020년)



[주요 산업 고용 증가율 및 취업유발효과]

산업별 고용 증가율 비교(2010년 대비 2020년)



바이오헬스 신산업분야 전문인력 추가수요 전망(2019년 대비)

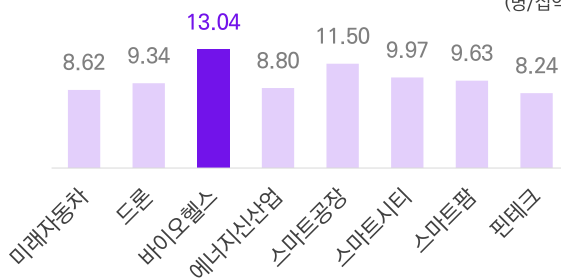
(단위: 명)

구분	2022년	2025년
정밀의료	7,876	21,983
재생의료	9,595	22,612
의료 빅데이터시	7,506	17,936
신개념 의료기기	4,045	11,173
신개념 화장품	236	552
합계	29,253	74,256

Source: 한국바이오협회, 보건산업진흥원, 기획재정부

8대 선도사업 취업 유발효과(2019년)

(명/십억 원)



Source: 국회예산정책처, 한국바이오협회, KOSIS

“ 2014년에서 2018년 사이 FDA 승인받은 신약을 만든 회사의 71%가 매출액 100만 달러 미만의 소규모 기업 ”

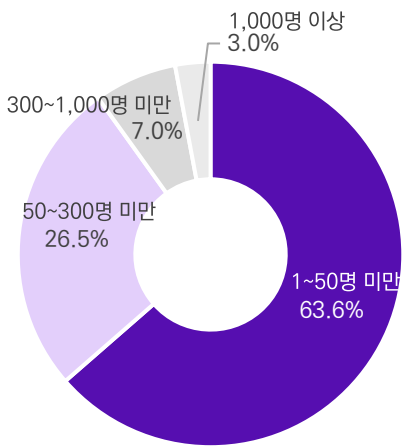
바이오산업 내 스타트업 또한 계속해서 증가 중

신약개발이 화두인 바이오산업은 몇몇 기업의 노력만으로 발전할 수 있는 구조가 아니다. 많은 신생 기업들이 R&D에 투자를 하고, 그 과정에서 신약이 개발되고 나아가 서비스로 발전되기 때문에, 바이오산업의 성장을 위해서는 스타트업이 매우 중요하다. 실제로 2014년에서 2018년 사이 FDA 승인받은 신약을 만든 회사의 71%가 매출액 100만 달러 미만의 소규모 기업이다. 국내 바이오산업체의 63.6%가 1~50명 미만의 소규모 기업으로 이루어져 있으며, 종사자 1,000명 이상의 대규모 기업은 약 3.0%밖에 되지 않는다.

한편 바이오 분야는 연구 개발 기간이 길며, 초기 투자비용이 많이 들기 때문에 벤처캐피탈 역할이 중요하다. 실제 신약 개발에 있어서 가장 중요한 단계 중 하나는 바로 임상시험 단계이다. 신약 개발은 대략 500억 원에서 2조 원 가량의 비용이 드는데 이중 임상 단계에서 가장 많은 자금이 사용된다. 오랜 기간 스타트업이 버티고 강소기업으로 살아남기 위해서는 위해서는 막대한 양의 자본과 캐피탈이 적재적소에 투입되어야 하는데 벤처캐피탈이 이 역할을 해준다. 국내 업종별 벤처캐피탈 신규투자 금액을 살펴보면 바이오·의료 분야가 2021년 1조 6,770억 원으로 전체 투자의 21.8%를 차지하며 ICT서비스 분야 다음으로 많은 투자를 받았다. 2017년 이후 연평균 45.1%로 증가했으며, 향후 바이오시장이 증가함에 따라 투자금액은 더 커질 것으로 예상되며 바이오 스타트업이 성장할 수 있는 환경이 조성되고 있다.

실제로 2019년 국내 1호 바이오 유니콘 기업으로 선정된 에이프로젠은 최근 한국 바이오기업의 불모지라 할 수 있는 미국 바이오 시장에 진출했다. 류마티스 관절염 치료제인 휴미라 바이오시밀러의 고농도 제형 개발에 성공해 특허 출원을 완료한 에이프로젠은 지난 10월 미국 식품의약국(FDA)의 승인을 받았다. 2020년에 현대차에서 분사한 '마이셀'은 버섯과 곰팡이를 활용해 대체가죽·대체육 등 산업·식품소재를 만드는 친환경 스타트업이다. 최근 130억 원 규모의 프리A 투자유치에 성공했다.

[바이오산업체 종사자 규모별 분포]



Source: 한국바이오협회

[국내 업종별 벤처캐피탈 신규투자 금액]

구분	2017	2018	2019	2020	2021	투자 비중	전년 대비 증가율	연평균 증가율
ICT제조	1,566	1,489	1,493	1,870	3,523	4.6%	88%	22.5%
ICT서비스	5,159	7,468	10,446	10,764	24,283	31.6%	126%	47.3%
전기·기계·장비	2,407	2,990	2,036	2,738	5,172	3.7%	89%	21.1%
화학·소재	1,270	1,351	1,211	1,765	2,297	3.0%	30%	16.0%
바이오·의료	3,788	8,417	11,033	11,970	16,770	21.8%	40%	45.1%
영상·공영·음반	2,874	3,321	3,703	2,902	4,161	5.4%	43%	9.7%
게임	1,269	1,411	1,192	1,249	2,355	3.1%	89%	16.7%
유통·서비스	4,187	5,726	8,145	7,242	14,548	18.9%	101%	36.5%
기타	1,283	2,077	3,518	2,546	3,693	4.8%	45%	30.3%
합계	23,803	34,250	42,777	43,046	76,802	100%	78%	34.0%

Source: 한국벤처캐피탈 협회

“

단기적으로는 R&D 투자를
위해 부동산 자산을 매각한
바이오 기업의 입주,
중장기적으로는 노령화
추세 및 글로벌 전염병에
대한 해결책 요구로 라이프
사이언스 오피스 수요 지속
전망

”

하지만 2022년 말을 기점으로 고금리, 고환율, 저성장 등에 따른 글로벌 경기 침체로 바이오산업에 대한 투자심리가 위축되고 있다. 2022년 바이오 M&A 시장은 전년대비 급격하게 줄었으며, 자금 조달 또한 약 80%가 감소했다. 이러한 위기감이 고조되자 IPO를 통한 자금 조달이 어려워지고 있으며, 이로 인해 다수의 바이오 기업들이 파이프라인도 줄이는 방향으로 가고 있는 실정이다.

하지만 오히려 이러한 바이오 시장의 위기는 국내 라이프 사이언스 오피스의 발전을 촉진시킬 수 있을 것으로 기대된다. 바이오산업의 특성상 바이오 기업들은 R&D를 위해 대규모 자금이 필요하지만, 앞서 이야기한 글로벌 경기 침체로 자금 확보가 여의치 않은 상황이다. 자금력이 우수한 일부 기업을 제외하면 보유 중인 부동산을 매각하는 등의 방법으로 투자금을 확보해야 하고, 이미 일부 기업에서 활용도가 낮은 자산을 매각하고 있다.

결국 단기적으로는 R&D 투자를 위해 부동산 자산을 매각한 바이오 기업들의 라이프 사이언스 오피스로 입주할 수 있는 상황이 만들어질 수 있을 것이다. 또한 중장기적으로는 전 세계적인 노령화 추세와 글로벌 전염병에 대한 중장기적 해결책 요구 증가 등이 맞물리며 바이오 업계의 연구시설 확충은 지속적으로 증가할 것으로 전망됨에 따라 라이프 사이언스 오피스에 대한 수요는 점점 더 높아질 것으로 예상된다.



“

라이프 사이언스 오피스는 사무실, 실험실과 같은 인프라가 갖춰져 있으며 소규모 기업들이 효과적으로 네트워크를 구축하고 용이한 자금조달을 할 수 있는 공간

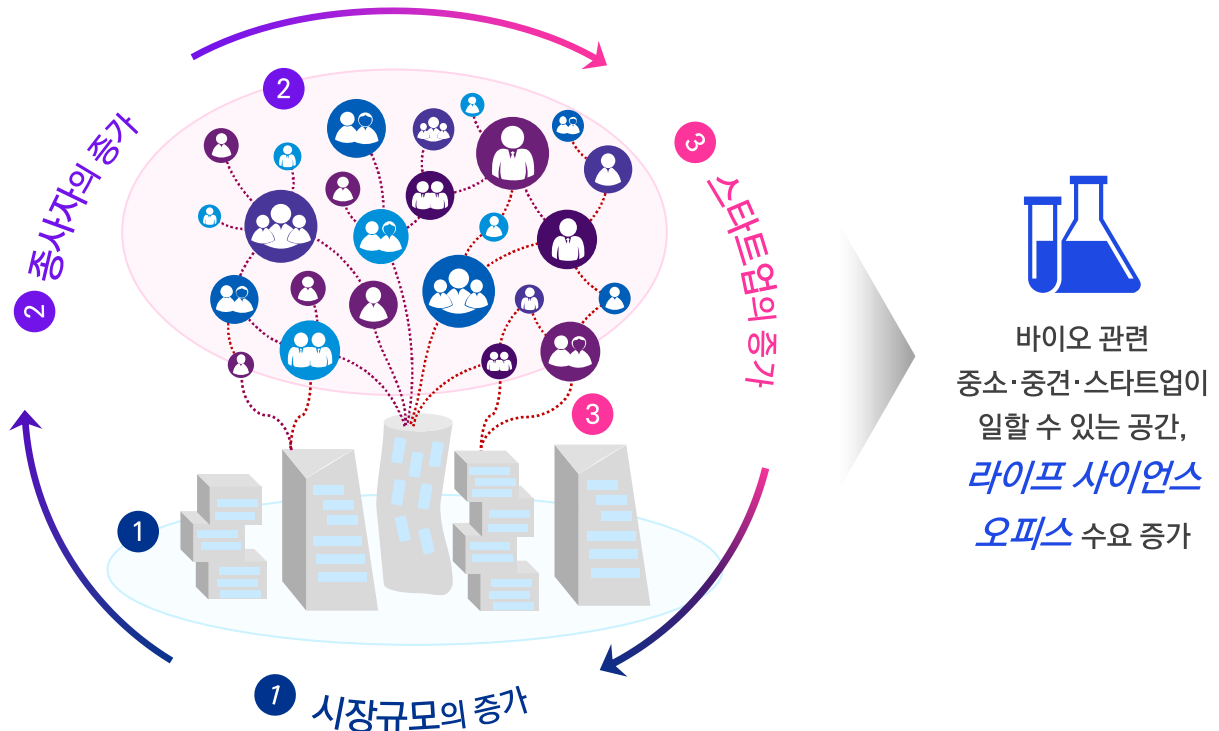
”

강력한 바이오 생태계를 구축할 수 있는 라이프 사이언스 오피스

앞서 살펴본 바와 같이 바이오산업의 중요성은 나날이 커지고 있으며, 이에 따라 바이오 관련 인력도 늘어나고 있다. 또한 바이오 분야의 특성상 기술 혁신이 곧 신산업으로 연결될 수 있기에 스타트업도 지속적으로 증가할 것으로 전망되고 있다. 따라서 이와 같은 현상에 효과적으로 대응할 수 있는 라이프 사이언스 오피스에 대한 수요도 늘어나고 있다. 모든 산업의 근간은 부동산으로, 제조업을 하는 기업은 공장이 있어야 하고, IT 기업들은 사무실이 있어야 한다. 바이오 기업들은 사무실, 실험실, 약품생산 및 유통 물류시설 등이 필요하다. 라이프 사이언스 오피스는 바이오 기업들이 필요로 하는 사무실, 실험실과 같은 인프라가 갖춰져 있으며, 소규모 기업들이 효과적으로 혁신을 이루어낼 수 있는 공간이다.

일반적으로 소규모 바이오기업에 있어 '제휴'는 매우 중요한 성장 수단이다. 대다수의 바이오기업은 자사만의 연구 역량은 가지고 있으나 실제 제품이 상용화되기 위한 임상실험 기술 또는 제조, 판매 등의 분야에서는 경쟁력이 약한 것이 현실이다. 라이프 사이언스 오피스는 노하우가 있는 제약기업과 바이오기업을 연결해 각기 다른 역량의 시너지를 일으키는 역할을 할 수 있다. 또한 신생 바이오기업은 대규모의 바이오기업과는 달리 연구개발을 위한 자금 확보와 판매 채널 구축에 어려움을 겪을 수 있다. 신생 바이오 기업들에게는 제휴가 다양한 정보와 능력에 접근 가능성을 높이기 때문에 라이프 사이언스 오피스를 통해 네트워크를 구축할 수 있으며, 더 나아가 용이한 자금조달을 할 수 있다.

[라이프 사이언스 오피스의 수요 증가]



Source: 삼성KPMG 경제연구원

[참고] 생산능력 향상과 포트폴리오 다각화를 선언한 국내 바이오 기업

세계 최대 규모의 제약·바이오 행사인 JP모건(JPM) 헬스케어 컨퍼런스가 2023년 1월 9일부터 12일까지 미국 샌프란시스코에서 개최되었다. 코로나19로 인해 3년 만에 대면으로 개최되며, 550여 기업에서 약 8,000여 명이 참석해, 12,000여 건의 비즈니스 미팅이 성사되는 등 성황리에 진행되었다. 본 컨퍼런스를 통해 빅파마는 적극적인 인수합병(M&A) 전략과 혁신 신약·수요 미충족 시장에 집중하여 글로벌 블록버스터 의약품 특히 만료 이후의 시기에 대비할 것임을 밝혔다. 이를 수행하기 위한 실탄도 충분히 마련되었다. 2021년 매출 기준 전 세계 상위 15개 제약사의 기업잉여현금흐름(FCFF)이 역대 최고치를 기록하고 있기 때문이다. 국내 기업으로 발표에 참여한 삼성

바이오로직스와 롯데바이오로직스는 각각 ‘생산능력 확충·포트폴리오 다각화·지리적 거점 확대’ 및 ‘기존 CDMO(Contract Development & Manufacturing Organization) 공장 인수·메가 플랜트 신규 건설’을 성장전략으로 제시했다. 삼성바이오로직스는 2023년 내 4공장을 가동, 총 60만 4,000L의 생산 능력을 보유할 것으로 발표했다. 한편, 롯데바이오로직스는 미국 시러큐스 공장(3만 5,000L)을 인수할 뿐만 아니라 국내 3개의 메가 플랜트를 건설하여 총 36만 L의 생산 능력을 갖출 계획이다.

2023년 41st JP모건 헬스케어 컨퍼런스



보다 자세한 내용을 원하시면 보고서 사진을 클릭하시거나 QR코드를 스캔해주세요.

[2023년 41st JP모건 헬스케어 컨퍼런스에 참가한 국내 기업의 주요 발표 내용]

기업명	주요 발표 내용
삼성 바이오로직스	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2022년 주요 성과 및 생산 능력, 사업 포트폴리오, 글로벌 거점 등 3대 성장축을 기반으로 2023년 사업 방향 및 중장기 비전 제시 <ul style="list-style-type: none"> - 2023년 4공장(24만L) 완공되면 총 60만 4,000L로 생산능력 확장 - 제2바이오 캠퍼스에 7조 5,000억 원 투자하여 대규모 바이오의약품 생산시설 및 차세대 의약품 기술기업의 육성을 위한 오픈 이노베이션 센터 건설 계획 - 항체약물접합체(ADC)와 유전자치료제로 사업 포트폴리오 확대 - 세일즈 오피스를 구축하는 등 글로벌 고객사와의 접점을 늘리기 위한 지리적 거점 확대 지속
롯데 바이오로직스	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 미국 내 CDMO사업 및 국내 바이오 메가 플랜트로 CDMO시장에서 경쟁력 확보를 위한 전략 제시 <ul style="list-style-type: none"> - 최종적으로 인수 절차 마무리한 미국 시러큐스 공장 운영 방안 및 사업 방향 제시 - 국내에 2030년까지 총 30억 달러 투자해 연간 생산능력 12만 L의 공장 3개(총 36만 리터) 건설 예정
에스디 바이오센서	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 인수 마무리 단계인 ‘메리디언 바이오사이언스’와의 사업 시너지 효과 및 미국 시장 진출 발표 ✓ 연내 최소 10개국 직판 체제 구축 목표로, R&D 범위를 확장할 수 있는 업체나 해외진단업체 유통사 위주로 전략적 M&A 계획
강스템 바이오텍	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2023년 임상 3상 결과가 예정된 아토피 피부염 치료제 ‘퓨어시스템-에이디주’의 세포동결 방식을 통한 글로벌 시장 공급 및 셀빙킹을 통한 최대 생산량 300만 바이알 확보 등을 공유 ✓ 동물시험에서 확보한 유의미한 데이터를 기반으로 골관절염 치료제 ‘퓨어시스템-오에이 키트주’ 등 주요 파이프라인 소개
에스티큐브	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 미국 식품의약품(FDA)의 임상시험계획(IND) 승인 1년여 만에 임상 1상 종료 예정인 면역관문억제제 ‘넬마스토마트(hsT810)’ 관련하여 빅파마와 기술수출 등 전략적 파트너십 논의
JW중의제약	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 탈모치료제 ‘JW0061’ 최신 연구 결과와 향후 개발 전략 발표, 기술제휴 논의
메드팩토	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 뼈질환 치료 바이오의약품, BAG2 단백질 등 혁신 신약(First in Class) 개발 관련 기술수출 논의
파로스아이 바이오	<ul style="list-style-type: none"> ✓ AI 신약 개발 플랫폼 ‘케미버스(Chemiverse)’ 소개 및 케미버스를 통해 도출한 ‘PHI-101’, ‘PHI-501’ 등 희귀 질환 파이프라인 기술 이전 및 파트너십 기회 모색

Source: 언론보도 종합, 삼성KPMG 경제연구원

미국 투자자의 주목을 받는 라이프 사이언스 오피스

“ 미국 내 바이오 클러스터는 많은 연구시설과 병원들, 대학으로부터의 인재공급, 바이오테크의 진출 및 확장이라는 선순환 구조를 가지고 있음 ”

바이오 클러스터를 중심으로 형성되는 미국의 라이프 사이언스 오피스

미국은 대표적인 라이프 사이언스 오피스 리츠인 알렉산드리아 리얼 에스테이트 에쿼티, 2015년부터 라이프 사이언스 분야에 새롭게 뛰어든 대체투자 전문 운용사 블랙스톤, 라이프 사이언스 오피스 개발을 점차 확대하고 있는 부동산 리츠 벤틀스 등 다양한 투자자가 바이오클러스터를 중심으로 라이프 사이언스 오피스 시장을 만들어가고 있다. 바이오클러스터란 바이오 연구를 위해 대학 연구기관과 기업, 병원 등이 지역 기반의 긴밀한 네트워크를 구축한 하나의 결합체를 의미한다. 미국의 경우 대표적으로 보스턴, 샌프란시스코, 샌디에이고 등을 비롯해 17개 지역에 바이오클러스터를 보유하고 있다.

미국 내 라이프 사이언스 오피스 시장의 주요 3개 기업의 라이프 사이언스 자산 현황을 살펴보면 보스턴·케임브리지 지역, 샌프란시스코 지역, 뉴욕·뉴저지 지역, 메릴랜드·버지니아·워싱턴 DC 지역, 샌디에이고 지역을 중심으로 형성되고 있다. 미국 내 바이오 클러스터들은 공통적으로 실제 연구가 이뤄지는 많은 병원과 연구시설들을 중심으로 주변 우수 대학들로부터 인재를 공급받고, 이로 인한 더 많은 바이오기업들이 바이오시장에 진출하고 사업을 확장하는 선순환 구조를 가지고 있다. 이와 같은 선순환 구조는 미국의 라이프 사이언스 산업 성장 원동력이 되면서, 미국 내 라이프 사이언스 오피스의 수요를 이끌어 나가고 있다.

[미국 내 라이프 사이언스 오피스 시장 주요 3개 기업 자산 현황]



Source: 각 사 홈페이지, 삼정KPMG 경제연구원 재구성

“ 블랙스톤의 바이오메드 리얼티, 미국 및 유럽에 1,590만 평방피트 규모 자산 보유 ”

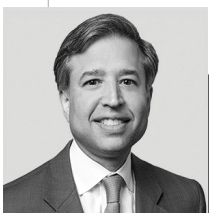
Blackstone **블랙스톤: 라이프 사이언스 부동산 및 기업 함께 투자해 시너지 창출**

블랙스톤은 대체투자 전문 운용사로 지속적으로 기관투자자들이 관심을 가지지 않았던 새로운 시장을 개척하며 새로운 시장을 만들어내고 있다. 2022년 말 기준 블랙스톤의 자산운용규모는 9,747억 달러로 5년 전인 2018년 말에 비해 두 배 이상 성장했다. 최근 블랙스톤이 라이프 사이언스 섹터에 관심을 갖으며 글로벌 상업용 부동산 시장의 새로운 지평을 넓혀가고 있다.

블랙스톤은 2016년 전통적이지 않은 섹터에 투자하는 오퍼튜니스틱 펀드인 ‘Blackstone Real Estate Partners VIII’을 통해 ‘바이오메드 리얼티(BioMed Realty)’를 80억 달러에 사들이면서 라이프 사이언스에 관심을 나타내기 시작했다. 당시 바이오메드 리얼티는 보스턴, 캠브리지, 샌프란시스코, 샌디에이고, 시애틀, 영국 캠브리지 등 유수 대학이 있는 도시에 자산을 보유하고, 미국 최대 바이오 관련 기업 오피스와 랩 자산을 보유하고 있었다. 이후 2020년 ‘바이오메드리얼티’를 기존 오퍼튜니스틱 펀드에서 코어플러스 펀드 ‘블랙스톤 프라퍼티 파트너스 라이프 사이언스(BPPLS, Blackstone Property Partners Life Science)’로 146억 달러에 매각했으며, 현재 미국 보스턴과 샌디에이고, 뉴욕, 시애틀, 영국 캠브리지 등에 1,590만 평방피트 규모 자산을 보유하고, 개발 중 자산도 310만 평방피트 규모이다.

부동산 투자뿐 아니라 라이프 사이언스 기업에도 직접 투자하고 있다. 2018년 블랙스톤 라이프 사이언스를 설립해 대형 제약사와 공동 출자 등을 통해 활발하게 바이오 분야에 투자해 왔다. 대표적으로 2019년 2월 노바티스와 합작으로 혈전 치료제 개발에 2억 5,000만 달러를 투자했고, 같은 해 11월 페링파머슈티컬스와의 합작으로 방광암 치료제 개발에 4억 달러를 투자했다. 블랙스톤은 이처럼 부동산뿐만 아니라 바이오 관련 기업에도 직접 투자하면서 강력한 라이프 사이언스 생태계를 구축하고 있다.

[블랙스톤의 라이프 사이언스 오피스 투자 전략]



블랙스톤 부동산부문 대표 A.J. 아가왈 코어

“ 고품위 추세와 함께 팬더믹으로 생명공학 부분 연구개발(R&D) 투자가 크게 늘고 있다. 관련 연구시설에 대한 투자는 앞으로도 긍정적일 것 ”

Source: 블랙스톤 홈페이지, 언론보도 종합, 삼정KPMG 경제연구원 재구성



벤타스의 라이프 사이언스 오피스 임차인 48%가 AA등급 이상 최상위 대학 연구소로 이루어져



VENTAS[®] 벤타스: 명문대학 연계 라이프 사이언스 파이프라인 개발

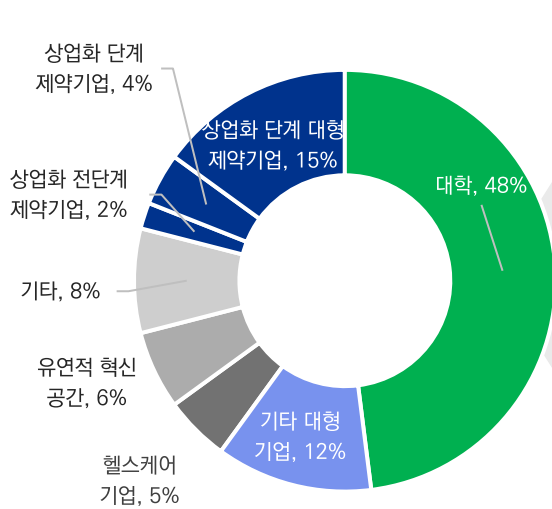
벤타스는 점포, 시니어하우징, 라이프 사이언스 오피스 3가지 영역의 부동산을 주력으로 개발하고 있는 미국의 부동산 리츠이다. 이 중 메디컬 오피스와 연구개발시설을 포함하는 라이프 사이언스 오피스 관련 부동산은 2022년 기준으로 332개를 보유하고 있다. 라이프 사이언스 관련 연구시설은 약 1,100만 평방피트의 자산이 있으며, 이 중 45개의 연구시설이 운영 중에 있다.

벤타스의 라이프 사이언스 오피스는 임차인의 48%가 AA 등급 이상인 최상위 대학교의 연구소로 이뤄져 있다. 벤타스는 특히 17개의 최상위 대학과 제휴를 맺고 있는데, 이 대학들은 예일 대학교, 펜실베이니아 대학교, 존스홉킨스 대학교 등 미국 국립보건원(NIH, National Institutes of Health)의 편당을 받는 90 백분위 이상 대학들로 이루어져 있다.

뿐만 아니라 라이프 사이언스 오피스를 구성하고 있는 임차인의 75%가 명문대학, 상업화단계의 대형 제약기업, 그리고 기타 대형 기업으로 이루어져 있다. 27%의 임차인이 로슈, 릴리, 캐털란트, 아미쿠스 테라퓨틱스 등 신용등급이 투자적격 등급 이상의 기업들로 이루어져 있다.

벤타스는 바이오클러스터 내에 있는 상위 대학교와 지속적으로 제휴를 늘려가면서 라이프 사이언스 오피스를 확장하고 있는 모습이다. 2019년 1분기에는 보스턴·케임브리지 클러스터로 진출했으며, 2020년 4분기에는 샌프란시스코 클러스터, 2021년 1분기에는 메릴랜드·버지니아·워싱턴DC로 진출했다. 특히 2021년 3월에는 존스홉킨스 사이언스 & 테크 파크에 2억 7,200만 달러를 투자하며 기존 존스홉킨스 의대와 병원을 중심으로 우수 인재를 유치하고 지역경제를 활성화시키고 있다.

[벤타스 라이프 사이언스 부문 세입자 비중]



[벤타스와 제휴되어 있는 대학]



Source: 벤타스 홈페이지, 언론보도 종합, 삼정KPMG 경제연구원 재구성

“ 알렉산드리아는 마이클포터의 클러스터 모델을 통해 높은 수익 창출. 2021년 기준 약 21억 달러의 매출액, 27% 영업이익률 기록 ”



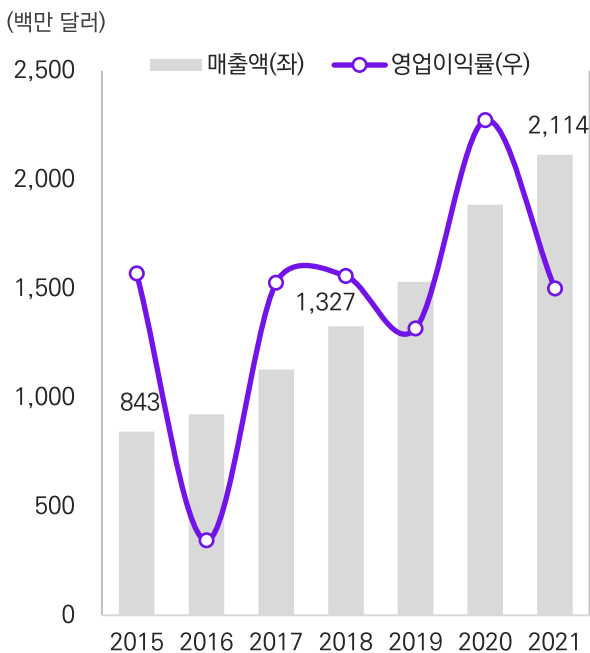
알렉산드리아: 선제적인 클러스터로 조성으로 진입장벽 구축

알렉산드리아 리얼에스테이트는 생명 과학 및 테크 기업에 사무공간 및 실험실 제공하는 미국 최대 바이오 오피스 전문 리츠이다. 알렉산드리아는 미국 하버드 경영대학의 마이클포터 교수의 클러스터 이론에 기초하여 성공적인 라이프 사이언스 클러스터를 구축하기 위한 클러스터 모델을 만들었다. 마이클포터는 특정 산업이 경쟁력을 높이기 위해서는 해당 산업을 중심으로 하는 클러스터 형성이 중요하다고 강조했다. 그는 특정산업의 클러스터 형성은 해당지역의 생산성을 높이고, 혁신을 가속화하며, 이에 따라 유관 산업의 새로운 비즈니스가 성장할 수 있다고 했다.

알렉산드리아는 마이클포터 이론에 입각해 라이프 사이언스 클러스터가 형성되기 위한 주요 요소로 입지, 혁신, 인재, 자본 네 가지를 중요 요소로 선정하고, 단일 건물을 매입하여 해당 기업에 임대를 하는 것이 아니라 생명공학 및 의학 실험실 및 사무실을 단지 클러스터로 조성하여 임대하고 있다. 또한 개발 단계부터 인근 대학, 연구소, 병원을 고려하여 입지 선정하고 개발하고 있기 때문에 새로운 경쟁자가 나타나기 쉽지 않다.

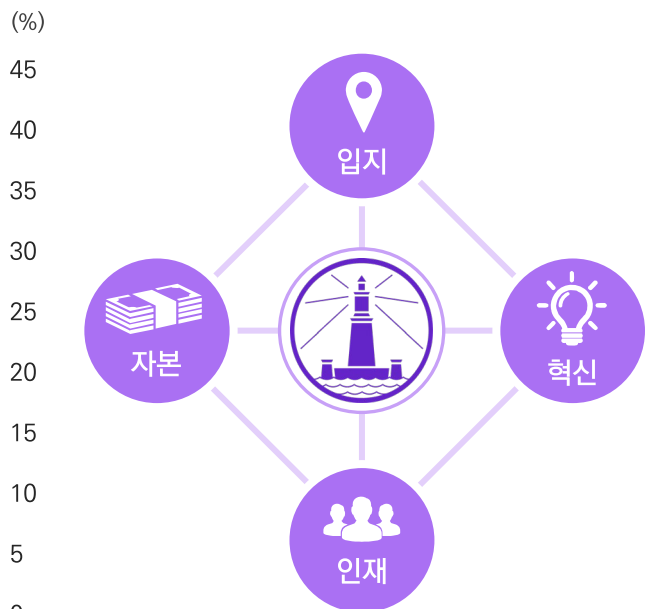
알렉산드리아는 1994년 이후 26년간 미국 동 서부 바이오 클러스터를 중심으로 오피스 투자를 이어왔으며, 미국 내 7개 클러스터 내에 326개의 시설을 운영하고 있다. 북미에 약 4,970만 임대가능 면적(Rentable Square Footage, RSF)의 자산을 가지고 있다. 총자산은 현재 운용 중인 3,190만 RSF, 건설 중인 A급 부동산 330만 RSF, 중·단기 재개발 710만 RSF, 미래개발사업 740 RSF 등을 보유하고 있다. 알렉산드리아는 클러스터 모델을 통해 높은 수익을 창출하고 있다. 2021년을 기준으로 21억 1,400만 달러의 매출액을 기록했으며, 영업이익은 5억 7,100만 달러를 기록하면서 27%의 영업이익률을 기록했다.

[알렉산드리아 매출액 및 영업이익]



Source: Bloomberg, 삼정KPMG 경제연구원

[알렉산드리아 클러스터 모델 주요 구성 요소]



Source: 알렉산드리아 리얼에스테이트 IR자료, 삼정KPMG 경제연구원

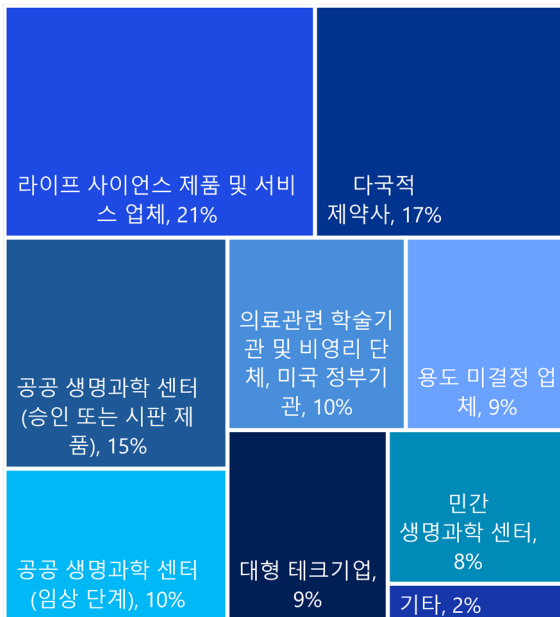
“
 2021년 기준 알렉산드리아
 전체 포트폴리오의 평균
 임대점유율은 94.6%,
 임대료 수급률은 99.8%,
 임차인의 51%가
 100억달러 이상 자본금
 보유 법인”

2020년부터 전 세계적으로 유행했던 코로나19는 알렉산드리아의 수익을 더욱 극대화시켰다. 코로나19 팬데믹과 같은 위기에 대한 중장기 해결책을 필요로 했고 이로 인해 제약업계의 연구시설 확충 수요가 확대되었다. 실제로 2021년 기준 알렉산드리아 리얼에스테이트의 전체 포트폴리오의 평균 임대점유율은 94.6%를 기록하였으며, 임대료 수급률 또한 99.8%로 거의 모든 임차인이 제때 임대료를 지급하고 있다고 봐도 무방하다. 장기적인 관점에서도 지난 10년간 오피스 공실률이 4% 이하를 기록하고 있으며, 이는 미국 우량 오피스 리츠 평균 5~7% 대비 낮은 수치이다. 알렉산드리아 리얼에스테이트의 임차인은 약 51%가 100억 달러 이상의 자본금을 보유한 대형 법인이다. 또한 임차인의 가중 평균 잔여 임대기간은 약 8.1년이며, 상위 20개 임차인의 경우 약 11.6년으로 상당기간 안정된 임대 상황을 유지할 수 있다. 또한 2024년까지 만기가 도래하는 부채가 없고, 가중 평균 부채 만기가 10.6년으로 부채 부담도 적절하게 분산되어 있다고 평가된다.

알렉산드리아 리얼에스테이트의 주 고객은 생명 과학 및 바이오·의약 업종이며, 2022년 상반기 기준 임차인의 25%는 공공 생명과학 센터(임상단계, 승인·시판제품 포함), 21%는 라이프 사이언스 제품 및 서비스 업체, 17%는 글로벌 제약회사, 10%는 의료 관련 학술기관 및 비영리 단체, 미국 정부기관들 순으로 입주해 있다. 대표적인 기업으로는 브리스톨 마이어스 스쿼프, 머크, 암젠 등 글로벌 대형제약사와 바이오테크업체, 미국 정부기관·비영리단체 등이 주요 임차인으로 입주해 있다. 앞서 이야기한 안정적인 임대율과 낮은 임대료 미납 리스크, 시장 내 경쟁우위 요소들이 접목되면서 알렉산드리아 리얼에스테이트의 주가와 배당률은 지속적으로 상승하고 있는 추세이다.

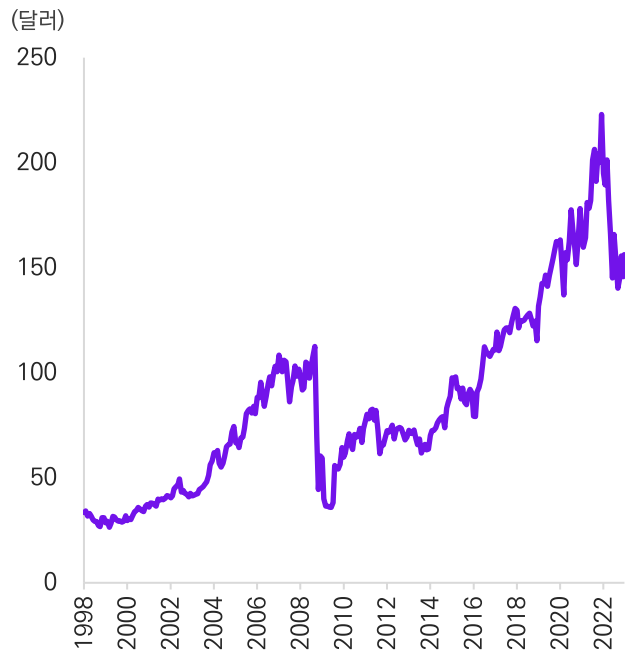
[알렉산드리아 세입자 세부업종]

평균 잔여 임대기간 8.1년



Source: 알렉산드리아 리얼에스테이트 IR자료, 삼정KPMG 경제연구원

[알렉산드리아 주가 추이]



Source: Bloomberg, 삼정KPMG 경제연구원

[참고] 협력 네트워크로 연대하는 한국의 바이오산업

미국 바이오산업의 성장에 대한 다양한 연구에서 ‘학계와 산업계 간의 긴밀한 관계 및 지식 이전’을 바이오 혁명의 원동력으로 설명하고 있다. 특히 소규모 바이오기업에게 다른 기업 및 기관과의 제휴는 매우 중요한 성장 수단이다. 대다수의 소규모 바이오기업이 연구 역량은 가지고 있으나 의약품 성공을 위한 임상실험 기술 또는 제조, 판매 등의 연구와 보완적 자산을 가지고 있지 않기 때문이다. 특히 신약 개발은 평균 10~15년 이상의 오랜 연구개발 기간과 수천억 많게는 수조원에 달하는 막대한 투자가 필요하지만, 성공 확률은 1/5,000~1/10,000 정도에 불과한 불확실성과 위험성이 높은 산업이다.

이처럼 불확실성과 위험성이 높은 기술개발의 위험을 분산시키기 위해 일반적으로 바이오산업 내에서는 한 주체가 여러 프로젝트를 수행하는 방법과 여러 주체가 함께 R&D 과정에 참여하는 위험분산 방법을 사용한다. 특히 인재 확보력, 축적된 경험과 지식, 자금 등이 풍부한 대형기업은 다수의 프로젝트를 함께 진행하는 수평적인 위험분산 방법을 이용하는 것이 비교적 용이하지만, 중소기업의 경우 인력과 자금이 많이 필요되는 수평적 방법보다는 여러 주체가 하나의 프로젝트에 참여하는 수직적 위험분산 방법을 일반적으로 사용한다.

실제 국내 협력 단계별 협력건수를 살펴보면 기초연구단계, 실험단계 등 초기 단계에서 협력이 활발히 이루어지고 있다. 기관별로 살펴보면 기업체 내에서는 중소벤처 기업 141건으로 이 중견·대기업보다 훨씬 많은 협력 관계를 가지고 있는 것으로 나타났다.

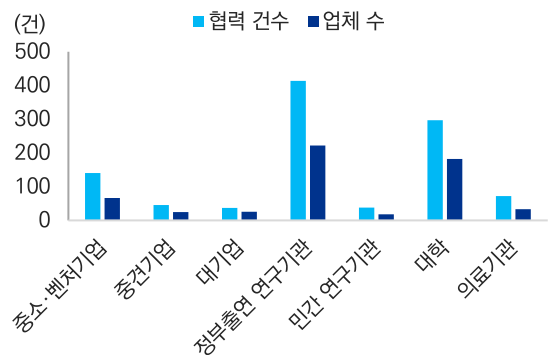
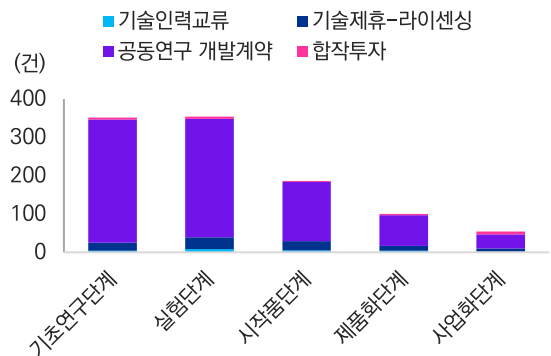
[바이오산업 내 네트워크의 중요성]

- 디지털 바이오
- 의약, 환경 등



- 한국인 호발성 질환 유전체 연구
- 고유 자생식물 유전자원 관리
- 식량자원·종자 연구
- 인재
- 기초연구

[바이오산업 내 협력 건수]



Source: 한국혁신학회지, 한국보건산업진흥원, 한국바이오협회

시사점

“

연구개발 수요가 늘어나고 있는 라이프 사이언스 산업 내 생태계를 빠르게 구축해 기회를 선점해야...

”

“

연구시설, 병원, 대학, 바이오테크 생태계의 선순환 구조가 이뤄져야...

”

성장 잠재력이 풍부한 한국의 라이프 사이언스 오피스

고령화 추세를 타고 성장세를 이어가던 바이오산업은 코로나19 팬데믹 이후 성장세가 가속화되면서 연구개발 수요가 늘어나고 있다. 뿐만 아니라 라이프 사이언스 연구시설의 경우 출근이 필수적이기 때문에 재택근무 확산으로 인한 공실 확대 등과 같은 리스크 요인이 제한적이어서 향후 성장잠재력이 더욱 풍부하다.

국내에서는 아직 라이프 사이언스 오피스에 대한 투자는 활발한 편이 아니다. 대부분의 라이프 사이언스 관련 시설은 대기업이나 정부가 직접 소유하고 있고, 특수한 목적으로 건설되기 때문에 거래가 많지 않은 것으로 판단된다. 하지만 최근 많은 라이프 사이언스 기업들이 R&D 및 업무 공간 확보 등을 위해 부동산을 사들이고 있는 움직임이 보이고 있다. 또한 판교의 경우 2019년부터 전매 제한이 풀리면서 많은 바이오기업 및 리츠가 관심을 갖고 있다.

실제 2019년을 기점으로 제1테크노밸리에 10년간 묶였던 전매 제한 기간이 풀렸다. 특히 신규 자산이 집중 공급된 2011년 입주 기업들의 빌딩 소유권이전등기일이 2021년을 기점으로 10년을 넘겨 전매 제한에서 해제되면서 라이프 사이언스 관련 부동산 투자도 활발해질 것으로 예측되고 있다. 실제로 2022년 상반기 제테마, 램지노믹스 등 바이오기업이 분당 판교 일대에 오피스를 사들이고 있다. 결국 빠르게 성장하고 있는 바이오산업에서 빠르게 라이프 사이언스 생태계를 구축해서 기회를 선점하는 것이 필요하다.

집적 경제 이익을 얻을 수 있는 장소에 입지해야

라이프 사이언스 오피스 입지조건 중 가장 중요한 요인 중 하나는 유관 산업들의 집적이다. 라이프 사이언스 오피스가 특정 지역에 위치하면서 상당한 규모의 집적 경제 이익을 얻을 수 있는 것이다. 제약바이오 기업뿐 아니라 관련 연구기관, 병원, 대학, 각종 스타트업, 벤처캐피탈 등이 함께 모여 밸류체인을 형성할 수 있다. 이처럼 밸류체인 상에 있는 관련 기업들이 공간적으로 근접한 지역에 위치하게 되면 상호 정보를 교류하며 기술 혁신과 정보 확산의 이익을 공유할 수 있어, 라이프 사이언스 산업에 특화된 노동시장에 접근성도 높아질 것이다.

라이프 사이언스 오피스가 성공하기 위해서는 많은 연구시설과 병원, 대학으로부터 이어지는 인재공급, 이로 인한 바이오테크의 확장이라는 선순환 구조가 이뤄질 수 있는 장소에 입지해야 할 필요가 있다. 대표적으로 마곡의 경우 바이오 및 제약 관련 기업의 R&D 센터 건립이 활발하게 이루어지고 있으며, 다양한 바이오벤처들이 신약 개발 등 성장을 확대하기 위해 마곡으로 이전하고 있는 모습을 보인다. 이에 더불어 마곡 이대서울병원이 2019년 입주하면서 기업과 대학병원의 시너지효과도 기대되고 있다.

“

선제적으로 라이프 사이언스
오피스 리츠 상품에 대한
고려가 필요

”

라이프 사이언스 오피스 리츠를 고려해봐야 할 때

상장리츠는 임대수입이 꾸준히 발생하는 상업용 부동산을 기반으로 하는 배당주 투자 상품이다. 투자자에게는 변동성이 큰 시장에서 안정적인 포트폴리오로서 매력에 있는 투자처다. 특히 상장리츠사는 IPO를 통해 유동성을 확보할 수 있고, 기존의 자산 운용 경험과 전문성을 바탕으로 반영구적이고 확장성이 높은 신사업을 추진할 수 있는 장점이 있다.

물론 최근 고금리, 고환율, 저성장 등에 따른 글로벌 경기 침체로 바이오산업에 대한 투자심리가 위축되고 있고, IPO를 통한 자금 조달이 어려워지고 있는 실정이라는 하나, 장기적인 관점에서 생각해 볼 필요가 있다. 결국 노령화 추세 및 글로벌 전염병에 대한 해결책 요구가 증대되면서 바이오산업의 수요는 계속 성장할 것을 예측되며, 이에 따라 라이프 사이언스 오피스의 수요도 계속 늘어날 여지가 많다.

앞서 살펴본 바와 같이 미국의 주요 투자회사들은 이미 바이오 섹터를 리츠 투자 상품으로 만들어 적극적으로 운용 중이며, 실질적인 실적을 내고 있는 상황이다. 한국의 투자회사들도 선제적으로 라이프 사이언스 오피스 리츠 상품에 대해서 고려해 봐야 할 시점이다.



How KPMG can help

삼정KPMG 부동산팀은 전문화된 실적과 경험을 바탕으로 라이프 사이언스 오피스 등 신규 상품에 대한 사전 연구를 통해 산업 전반에 걸친 자문업무를 수행하고 있습니다. 라이프 사이언스 오피스의 부지 선정, 개발/운영 컨설팅, 사업타당성 검토를 비롯하여, 특정 지역의 라이프 사이언스 오피스 수요조사, 전략적 사업참여 방안 자문, 기업의 신사업 추진 전략 자문 등 다양한 자문 서비스 제공이 가능합니다.

KPMG 부동산팀 주요 서비스

Siting

- 입지 여건 및 인프라, 수요(입주의향자) 확보 여부, 산업 동향 분석을 통하여 라이프 사이언스 오피스 부지 선정
- 호텔, 생활형숙박시설 등 보유 자산 리모델링(안) 검토
- 라이프 사이언스 오피스 부지, 라이프 사이언스 오피스 전환 가능 자산 매입 자문

Consulting

- 거시, 미시 환경분석을 통한 라이프 사이언스 오피스 시장환경 분석
- 라이프 사이언스 오피스 신사업 진출 및 연계 시너지 확보 전략 수립
- 입지에 따른 라이프 사이언스 오피스 개발/운영 컨셉 검토(시설 규모, 보증금/월생활비 수준, 부대시설/프로그램 범위 등)

T/R

- 적정 개발/운영 대행 위탁조건(범위, 수수료 검토)

Management

- 라이프 사이언스 오피스 개발/운영관련 프로젝트 매니지먼트

Financial

- 라이프 사이언스 오피스 개발/운영을 위한 F/S 및 금융 주선 (Equity, Loan)

Specialized Strategy

- 국내외 라이프 사이언스 오피스 운영 사례 벤치마크를 기반으로 성공적인 라이프 사이언스 오피스 추진을 위한 특화전략 수립

또한, 삼정KPMG 부동산팀은 라이프 사이언스 오피스 개발/운영 기업(라이프 사이언스 오피스 분야로 사업영역 확장을 고려하는 기업)의 Needs에 맞추어 사업추진 전략 수립에서부터 개발과 향후 운영 방안 및 특화 전략까지 One Stop Service 제공이 가능합니다.

① 사업추진 전략 수립	② 사업후보지 선정	③ 사업타당성 검토	④ 오피스개발지원
<ul style="list-style-type: none"> • 제약·바이오산업 및 라이프 사이언스 오피스 시장 분석 및 향후 전망 검토 • 라이프 사이언스 오피스 운영 현황 조사 • 국내외 기업들의 라이프 사이언스 오피스 신사업 진출 동향 파악 • 단계별 진입 전략 수립 • 기존 영위 사업과의 연계 시너지 창출방안 모색 	<ul style="list-style-type: none"> • 해외 라이프 사이언스 오피스 벤치마크 • 후보지 매입 시기, 입지, 교통, 인프라 등 물리적 환경 분석 • 그룹 보유 부동산 라이프 사이언스 오피스 개발/리모델링(안) 검토 • 개발가능 규모 검토 • 인허가 가능성 검토 • 최종 매입 의사결정 지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업후보지 대상 유효수요 (입주의향자) 조사 • 시설 수준/컨셉에 부합하는 개발계획 수립 및 도입시설 검토 • 적정 운영수익/비용 가정 • 사업타당성 검토 • 사업추진구조 및 재원조달 방안 제시 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업추진계획 수립 • 운영 방안(조직 구성 등) 검토 • 건축설계사 및 인허가 관련 용역사 선정 및 코디네이션 • 시공사 선정 지원 • 위탁 운영사 선정 지원 • 추후 유동화 전략 검토

▶ 삼성KPMG 경제연구원 발간 부동산 관련 보고서

보다 자세한 내용을 원하시면 보고서 사진을 클릭하시거나 QR코드를 스캔해주세요.

수익형 부동산 블루칩,
지식산업센터의 Next Quest



Business Focus (2022년 4월)

시니어타운, 카이로스의 앞머리를 잡아라:
초고령사회에 대비하는 움직임



Issue Monitor 제146호 (2022년 1월)

위기인가? 기회인가?
: 물류센터 산업에 던지는 3가지 질문



Issue Monitor 제144호 (2021년 11월)

디벨로퍼의 도약:
해외 사례 분석을 중심으로



Issue Monitor 제136호 (2021년 2월)

대체 투자의 새로운 기회,
데이터센터가 부상한다



Issue Monitor 제116호 (2019년 10월)



Business Contacts

기업부동산 서비스 전문팀

김정환
전무
T 02-2112-3133
E junghwankim@kr.kpmg.com

진형석
전무
T 02-2112-7745
E hyungseokjin@kr.kpmg.com

서광덕
상무
T 02-2112-0170
E kwangdukseo@kr.kpmg.com

장주항
상무
T 02-2112-7675
E joohangchang@kr.kpmg.com

심재훈
상무
T 02-2112-7073
E jaehoonsim@kr.kpmg.com

배재환
상무
T 02-2112-0844
E jbae5@kr.kpmg.com

권준오
상무
T 02-2112-0394
E junohkwon@kr.kpmg.com

윤승구
상무
T 02-2112-3101
E seungguyoon@kr.kpmg.com

home.kpmg/kr
home.kpmg/socialmedia



The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2023 KPMG Samjong Accounting Corp., a Korea Limited Liability Company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.