



Vlaanderen
is internationaal
ondernemen

LIFE SCIENCES CLUSTERS

IN DE VERENIGDE STATEN

FLANDERS INVESTMENT & TRADE MARKTSTUDIE

////////////////////////////////////
LIFE SCIENCES CLUSTERS IN DE
VERENIGDE STATEN

november 2022

////////////////////////////////////

Flanders Investment & Trade New York
T: +1 646 647 13 15
E: newyork@fitagency.com

INHOUD

- 1. Inleiding..... 3
- 2. Methodologie 4
- 3. Overzicht van de belangrijkste clusters in de Verenigde Staten..... 4
 - 3.1 Het belang van de kustregio's 5
- 4. Superclusters..... 7
 - 4.1 Boston en Cambridge (MA) 7
 - 4.2 San Francisco Bay Area 9
 - 4.3 Los Angeles/Orange county 11
 - 4.4 New York metropolitan area 12
 - 4.5 San Diego 14
- 5. Andere clusters..... 16
 - 5.1 New Jersey 16
 - 5.2 Philadelphia 17
 - 5.3 Research Triangle – North Carolina 18
 - 5.4 De midwest 20
 - 5.5 Seattle en de Pacific Northwest 21
 - 5.6 Denver – Boulder 23
 - 5.7 Washington DC en Zuid-Maryland 24
- 6. Emerging clusters..... 26
- 7. Clusterorganisaties..... 26



- Minneapolis – St. Paul (Minnesota)
- Seattle (Washington state)
- Houston (Texas)
- Washington (District of Columbia) en Zuid-Maryland

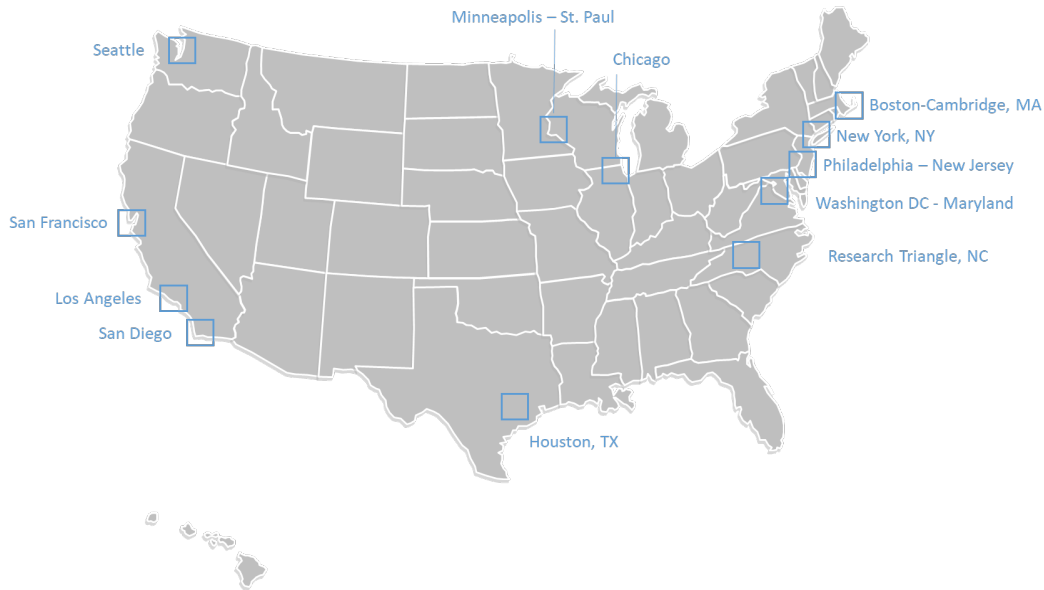


Fig. 1: Overzichtskaart van life sciences clusters besproken in dit document.

3.1 HET BELANG VAN DE KUSTREGIO'S

De grootste concentraties bevinden zich aan de kustlijnen, met centra zoals Boston en San Francisco als trekkers. Dit is niet verwonderlijk aangezien de kustlijnen traditioneel de grootste bevolkingsconcentraties hebben, de grootste economische activiteiten genereren en een groot aantal kenniscentra groeperen. Indien men de cijfers vergelijkt van de westkust (geaggregeerd: clusters in Californië en de regio Seattle) met de oostkust (geaggregeerd voor regio's Boston, New York, New Jersey, Philadelphia, Washington DC en Research Triangle) merkt men dat beide clusters relatief even groot zijn en performant zijn. De oostkust scoort zelfs iets beter, met uitzondering van VC funding.

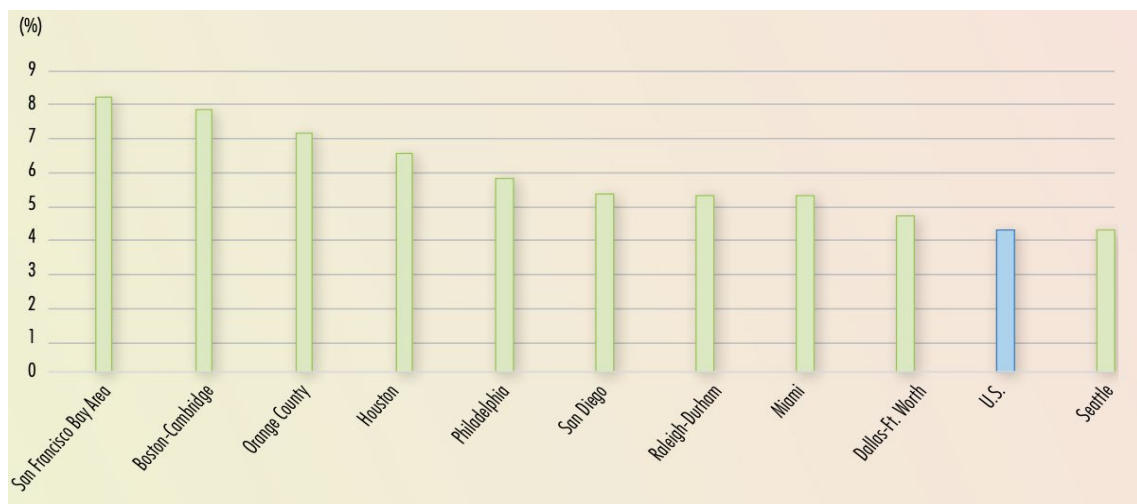


Fig. 2: Snelst Groeiende Grote Life Sciences Clusters (Bron: U.S. Bureau of Labor Statistics).



Markets with the Largest Talent Pool

Life Sciences Total Employment and Labor Pool by Market (MSA), 2021



Source: Emsi

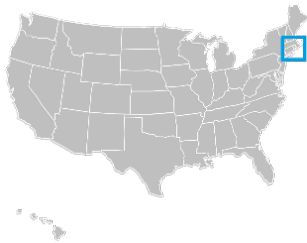
Fig. 3: Werkgelegenheid per marktcluster (Bron: emsi).

Daarnaast is het interessant om in te zoomen op een aantal hubs in het binnenland, die ofwel in sterke opmars zijn, ofwel een gevestigde (niche)waarde hebben in de sector. We komen verder in dit document terug op deze clusters.



4. SUPERCLUSTERS

4.1 BOSTON EN CAMBRIDGE (MA)



Inwoners	618.000 (Boston) 107.000 (Cambridge)
Luchthaven(s)	Logan International Airport (BOS) (geen rechtstreekse vluchten met Brussel)
Grote life sciences bedrijven	Takeda, Alnylam Pharmaceuticals, Biogen, Novo Nordisk, Sanofi, Vertex Pharmaceuticals, e.a.
Clusterorganisaties	MassBIO (1.100 leden) Massmedic (300 leden)
Belangrijkste universiteiten	Massachusetts Institute of Technology Harvard University, Boston University, Tufts, Northeastern University

Boston is de ongekroonde hoofdstad van New England. *Greater* Boston, de stad met omgeving, telt bijna 5 miljoen inwoners en is daarmee de tiende grootste metropool van het land. Het is van oudsher een *powerhouse* op het vlak van nieuwe wetenschappelijke doorbraken en de omzetting daarvan naar economische activiteiten. De regio wordt in feite doorsneden door de Charles rivier die Boston scheidt van Cambridge. Cambridge huist de prestigieuze universiteiten Massachusetts Institute of Technology (MIT) en Harvard University en is o.a. gekend voor de omgeving Kendall Square waar tal van startups het licht zien.

Al is het niet zichtbaar aan de naam, MIT genereert meer doctoraatsstudenten in life sciences dan eender andere universiteit in de Verenigde Staten. Niet te verwonderen dat meer dan 75% van de top biotech-bedrijven een aanwezigheid hebben in Cambridge.

Gezien het succes van de regio vindt men nu meer en meer life sciences startups en grotere bedrijven in de *suburbs* Waltham, Needham, Watertown, e.a. De stad Boston zelf doet heel wat inspanningen om een deel van de koek te krijgen. Ook al refereert bijna iedereen naar 'Boston' als life sciences hub, in de praktijk gaat het leeuwendeel van investeringen nog steeds naar Cambridge. Al komt er langzaam verandering in, cfr de ontwikkelingen aan de zeehaven, met pioniers als Vertex Pharmaceuticals.

In de meeste rangschikkingen staat Boston op nummer 1. Uitschieter is de hoeveelheid co-financieringsgeld die er binnenstromen naar instellingen en bedrijven in de regio Boston van het National Institutes of Health (NIH) (2 miljard USD in FY2022). Dit geeft een signaal dat de regio zeer hoog scoort op het vlak van intensiteit aan onderzoek en ontwikkeling.



Een tweede highlight is de hoeveelheid venture capital dat in de regio beschikbaar is. In 2021 bedroeg dat een goeie 18.4 miljard USD, en steekt daarmee San Francisco Bay Area bijna naar de kroon (20.6 miljard USD).

Opvallende life sciences bedrijven zijn Takeda, Alnylam Pharmaceuticals, Biogen, Vertex Pharmaceuticals e.a.

Lab Market Stats, Q2 2020

Submarket	Inventory SF	Vacancy Rate	Avg Asking Rent (NNN)	18-mos Change
Cambridge	14,826,480	2.6%	\$97.21	12.4%
Boston	8,676,282	3.4%	\$82.36	1.3%
Route 128 - Core	8,603,091	7.9%	\$56.68	25.0%
Route 495 - Core	3,092,416	11.8%	\$28.70	12.9%
Total (Core Submarkets)	35,198,269	4.9%	\$73.88	6.9%

Lab space beschikbaarheid

Huren & Leegstand

Er is nog steeds veel vraag naar de laboratoriummarkt in Boston-Cambridge, met een leegstandspercentage van slechts 4,9% in het tweede kwartaal van 2022. Alleen al in de Cambridge-submarkt hielp een leegstandspercentage van 2,6% de gemiddelde gevraagde huurgelden sinds begin 2019 met 12,4% te verhogen. Verdere huurgroei en zeer krappe leegstand worden verwacht.

Vraag & Aanbod

Nieuwe laboratoriumprojecten van in totaal 399.500 m² waren in aanbouw in het tweede kwartaal van 2020, waaronder een 54.000 m² build-to-suit in de Zeehaven. Meer dan een derde van alle huidige constructies bevindt zich in de zeehaven, wat de groeiende status onder huurders van life sciences helpt verstevigen.

In het tweede kwartaal van 2020 waren bijna 110 huurders op zoek naar in totaal 344.000 m² aan laboratoriumruimte, iets meer dan aan het begin van het jaar. Vergeleken met een jaar geleden is het aantal woningzoekende huurders met 83% gegroeid, terwijl de totale benodigde ruimte marginaal is afgenomen.

COVID-19 Effect

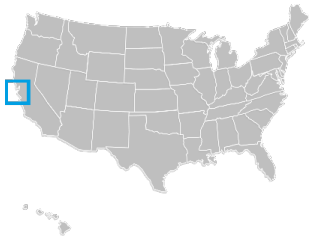
Meer dan 50 bedrijven in de Boston-Cambridge-markt kunnen hun wetenschap en technologie toepassen op COVID-gerelateerde producten, wat de vraag marginaal heeft gestimuleerd.

Verblijfkosten

De gemiddelde kosten van levensonderhoud in Boston voor één persoon zijn US\$ 2899 per maand. Dit plaatst het in de top 1% van de duurste steden ter wereld. Het is ook de 26e duurste stad in de VS (van de 2.202 steden) en de 31e duurste ter wereld (van de 9.294).



4.2 SAN FRANCISCO BAY AREA



Inwoners	> 7 miljoen (San Francisco zelf: 885.000)
Luchthaven(s)	SF International Airport (SFO). Oakland International Airport (OAK), San Jose International Airport (SJC) (geen rechtstreekse vluchten met Brussel)
Grote life sciences bedrijven	Biomarin Pharmaceuticals, Genentech (Roche), Gilead Sciences, Fibrogen, e.a.
Clusterorganisaties	California Life Sciences Association (970 leden)
Belangrijkste universiteiten	University of California at Berkeley Stanford University, University of San Francisco, San Jose State University

De regio staat vooral bekend als "Silicon Valley", het mekka van de computerchip en ICT-industrie sinds de Tweede Wereldoorlog. De stad San Francisco ligt op een schiereiland aan een baai die aan de oceaanzijde overspannen wordt door de Golden Gate Bridge. De baai strekt zich uit tot San Jose, meer dan 50 mijl zuidelijker en is omgeven door een enorme concentratie van high-tech bedrijven en onderzoeksorganisaties.

Het biotech-verhaal is wat jonger en startte met de geboorte van Genentech in de jaren 70. Vandaag heeft de regio zich opgewerkt tot de nummer 2 hub in de Verenigde Staten op het vlak van life sciences, mede dankzij de grote aanwezigheid van durfkapitaal in de regio.

Twee internationaal bekende universiteiten liggen aan de grondslag van de continue innovaties die in de regio opborrelen: Stanford University (privé) en University of California-Berkeley (kortweg Berkeley, een publieke universiteit). Stanford ligt pal in de vallei tussen San Francisco en San Jose, midden in Silicon Valley (aan het stadje Palo Alto), terwijl Berkeley een stad is die net aan de overkant van de baai van San Francisco gelegen is. Beide universiteiten streven naar de eerste plaats in de regio op het vlak van onderzoek en innovatie.

Meer recent is er een geleidelijke verschuiving van zwaartepunt naar de stad San Francisco. Op het vlak van ICT merkt men een instroom van bedrijven en informatici naar de stad (zie o.m. het Salesforce kantoorgebouw in het centrum van de stad). Op het gebied van life sciences is dit ook enigszins het geval, maar groeien de activiteiten voornamelijk in het mission bay district, een zuidelijke randstad van San Francisco, en nog meer in het stadje South San Francisco, de regio tussen de stad en de luchthaven in het zuiden. Sinds een paar jaar neemt de belangstelling voor life sciences bedrijven ook toe aan de andere zijde van de baai, met name in Oakland. Dit heeft o.a. te maken met de snel groeiende prijzen van onroerend goed in San Francisco en de relatief goede bereikbaarheid vanuit de stad.



Zoals boven vermeld steekt San Francisco Bay Area net Boston voorbij op het vlak van beschikbaar durfkapitaal, maar qua NIH funding loopt het sterk achter op Boston ('slechts' 1 miljard USD t.o.v. meer dan 2 in Boston).

Opvallende life sciences bedrijven in de Bay Area zijn Biomarin Pharmaceuticals, Genentech en Gilead Sciences.

Lab Market Stats, Q2 2020

Submarket	Inventory	Vacancy Rate	Avg Asking Rent (NNN)	18-mos Change
North Peninsula*	14,388,118	1.7%	\$68.37	7.5%
South Peninsula**	7,743,117	0.5%	\$65.40	14.7%
Emeryville/Berkeley/Alameda	3,280,884	1.3%	\$60.00	14.3%
Hayward/Union City	1,549,687	7.0%	\$36.00	0.0%
Fremont/Newark	2,241,976	0.0%	\$51.00	25.9%
Total	29,203,782	1.5%	\$63.59	11.3%

Lab Space beschikbaarheid

Huren & Leegstand

De Bay Area heeft de laagste leegstand van life sciences R&D-ruimte in het land, slechts 1,5%. Als gevolg hiervan is de totale huur met 11,3% gestegen ten opzichte van het afgelopen jaar. Voor het komende jaar wordt een verdere huurgroei verwacht.

Vraag & Aanbod

390.000 m² aan nieuwe laboratoriumruimte is momenteel in aanbouw (279.000 m² aan nieuwbouw en 111.000 m² aan verbouwingen).

COVID-19 Effect

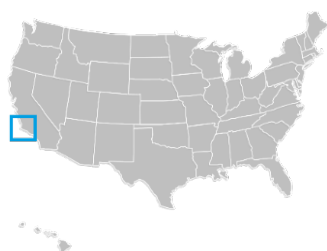
De impact van COVID-19 op de life sciences-markt in de San Francisco Bay Area is relatief positief geweest.

Verblijfkosten

De totale kosten van levensonderhoud voor het grootste deel van de San Francisco Bay Area zijn ongeveer 70% - 80% hoger dan het nationale gemiddelde met maandelijkse kosten van levensonderhoud van US\$ 5194.



4.3 LOS ANGELES/ORANGE COUNTY



Inwoners	4 miljoen (13 miljoen in de metropool regio)
Luchthaven(s)	Los Angeles International Airport (LAX) (geen rechtstreekse vluchten met Brussel)
Grote life sciences bedrijven	Amgen, Allergan, Kite Pharmaceuticals, e.a.
Clusterorganisaties	California Life Sciences Association (970 leden); Bioscience LA
Belangrijkste universiteiten	University of California at Los Angeles (UCLA) University of California at Irvine (UCI) California Institute of Technology (Caltech)

Los Angeles is de tweede grootste stad van de Verenigde Staten en traditioneel niet gekend omwille van zijn life science industrie. Nochtans scoort de regio helemaal niet slecht met meer dan 120.000 jobs in de sector. Uitschieter is Amgen, één van de grootste biotechbedrijven ter wereld, gevestigd in Thousand Oaks, een ‘suburb’ ten westen van de stad.

De stad is zeer uitgestrekt en in de ganse metropool vindt men tientallen onderzoekscentra terug, zoals UCLA (University of California at Los Angeles), Caltech en UC Irvine.

Qua totale rangschikking bevindt de regio zich in de top 5 van grote clusters. Een van de grote verschillen is de zwakkere score op het vlak van O&O-intensiteit ten opzichte van Boston en San Francisco. De regio Los Angeles/Orange County doet het vooral goed op het vlak van elektromedische toestellen en laboratoria. Dat betekent dat geneesmiddelenontwikkeling minder uitgesproken is, ten voordele van medische technologie.

Qua financiering wordt de regio gekenmerkt door een aanzienlijk lagere hoeveelheid durfkapitaal dat beschikbaar is voor ventures, en ongeveer de helft van NIH-financiering in vergelijking met Boston (al is dit nog goed voor een slordige 1 miljard USD) en doet het daarmee iets beter dan San Francisco, dankzij de hoge dichtheid van academische centra.

Lab Market Stats, Q2 2020

Submarket	Inventory	Vacancy Rate	Avg Asking Rent (NNN)	18-mos Change
Los Angeles	8,335,629	6.7%	\$40.00	na

Submarket	Inventory	Vacancy Rate	Avg Asking Rent (NNN)	18-mos Change
Orange County	4,506,014	5.1%	\$22.92	na



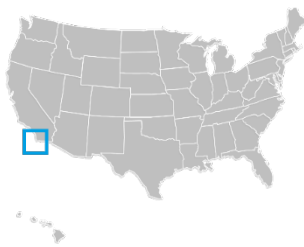
COVID-19 Effect

Er wordt een opleving van nieuwe life science-bedrijven verwacht als een direct resultaat van COVID-19-onderzoek uitgevoerd door academische instellingen.

Verblijfkosten

De gemiddelde kosten van levensonderhoud in New York City voor een alleenstaande per maand worden geschat op ongeveer US\$ 1814, zonder huur. Het wordt algemeen beschouwd als de duurste plek om te wonen in Amerika.

4.5 SAN DIEGO



Inwoners	1,4 miljoen
Luchthaven(s)	San Diego International Airport (SAN) (geen rechtstreekse vluchten met Brussel)
Grote life sciences bedrijven	Nuvasive, Qualcomm
Clusterorganisaties	Biocom (825 leden)
Belangrijkste universiteiten	University of California at San Diego San Diego State University

Lange tijd droeg San Diego het label van biotech hub van de Verenigde Staten. De regio had zich in de jaren 70 op bewonderenswaardige wijze omgevormd van een *navy* stad tot een centrum waar nieuwe biotech bedrijven werden ontwikkeld en gecommmercialiseerd.

Vandaag is de regio nog steeds een sterke cluster, maar heeft het de toppositie verloren. Dankzij instituten zoals het Scripps Research Institute, Salk Institute, Sanford e.a. is er nochtans een continue pipeline van innovaties die de markt vinden. Getuige daarvan is het feit dat het eerste JLABS concept in San Diego werd opgestart. Torrey Pines, net ten noorden van de stad, groeide daarmee uit tot het hart van de life sciences concentratie in San Diego. De activiteiten strekken zich zelfs meer en meer uit richting Los Angeles (zoals in Carlsbad).

Dat de regio erg goed scoort op het vlak van doorbraken en innovatie, kan men ook merken aan de sterke NIH financiering die men binnenhaalt. Die innovatie is van oudsher sterk, en niet alleen op het vlak van life sciences, maar ook in technologie, waaronder draadloze communicatie, getuige de successen van o.a. Qualcomm en Broadcom.

Lab Market Stats, Q2 2020

Submarket	Inventory	Vacancy Rate	Avg Asking Rent (NNN)	18-mos Change
Torrey Pines	5,773,250	9.0%	\$60.12	16.2%
University Towne Centre	3,920,175	5.6%	\$57.24	18.4%
Sorrento Mesa	5,106,096	8.8%	\$51.84	29.7%
Sorrento Valley	1,335,955	11.1%	\$45.48	13.8%
Total	16,135,476	8.3%	\$55.59	18.4%



Lab Space beschikbaarheid

Huren & Leegstand

De gemiddelde gevraagde huurgelden voor labs zijn sinds begin 2019 met 18,4% gestegen.

Vraag & Aanbod

Nieuwbouw van in totaal 736.000 m² is relatief bescheiden vergeleken met een aantal andere markten.

De hoeveelheid labruimte die door life sciences-huurders werd gezocht steeg met 38,5% over de afgelopen 18 maanden, een van de grootste stijgingen in de VS.

COVID-19 Effect

San Diego heeft sinds de uitbraak van COVID-19 een sterke vraag gezien en is gegroeid met 17% tot meer dan 46.451 m².

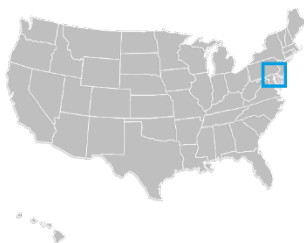
Verblijfkosten

San Diego is 44% duurder dan het landelijke gemiddelde. De kosten van levensonderhoud bedragen meer dan \$2.500 per maand.



5. ANDERE CLUSTERS

5.1 NEW JERSEY



Inwoners	9 miljoen
Luchthaven(s)	Newark Liberty International Airport (EWR) (dagelijkse vlucht naar Brussel via United)
Grote life sciences bedrijven	Celgene, Johnson & Johnson
Clusterorganisaties	BIONJ (400 leden)
Belangrijkste universiteiten	Princeton University, Rutgers University

New Jersey staat sinds jaar en dag bekend als de 'medicine chest' van de Verenigde Staten. Het heeft traditioneel een grote aanwezigheid van 'big pharma', grote farmaceutische bedrijven, zowel hoofdkwartieren als O&O en productiefaciliteiten. Niet minder dan 17 van de 20 grootste farmabedrijven hebben faciliteiten in deze staat. Een voorbeeld is Johnson & Johnson, het moederbedrijf van Janssen Pharmaceutica, met hoofdkwartier in New Brunswick en vestigingen in o.a. Raritan. Qua clusterkenmerken scoort de staat vooral goed op het vlak van tewerkstelling (3^{de} in de VS) en aantal bedrijven (4^{de}) actief in life sciences.

Recentelijk ontwikkelt de regio zich ook op het vlak van biotechnologie en medical devices, o.a. gevoed door professionals die in de farma business gewerkt hebben en hun bedrijfjes vestigen in vrijgekomen campussen van grote farmabedrijven. Naast farma kenmerkt de staat zich ook door een significante aanwezigheid van testlaboratoria.

Lab Market Stats, Q2 2020

Submarket	Inventory	Vacancy Rate	Avg Asking Rent (NNN)	18-mos Change
New Jersey	18,200,000	9.9%	\$23.50	11.9%

Lab space beschikbaarheid

Huren & Leegstand

De gemiddelde huurprijs voor labruimte in New Jersey steeg met 11,9% ten opzichte van de afgelopen 18 maanden, consistent met de groei in het hele land. Leegstand bleef over het algemeen stabiel en zal naar verwachting het komende jaar zo blijven.

Vraag & Aanbod

Conversies ondersteunen het aanbod van nieuwe laboratoria en bioproduktie-ruimte in New Jersey.



Het aantal huurders dat op zoek is naar laboratoriumruimte is sinds begin 2019 gestegen, maar de absolute vraag in totaal aantal vierkante meters is afgenomen.

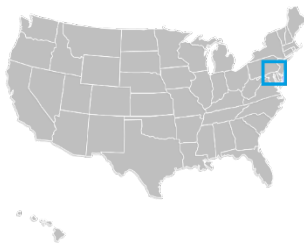
COVID-19 Effect

Er zijn verschillende nieuwe vereisten, voornamelijk van startende en middelgrote bedrijven die worden ondersteund door overheidsfinanciering.

Verblijfkosten

Het kost ongeveer 20% meer dan het nationale gemiddelde om in NJ te wonen. De typische huurder in New Jersey besteedt US\$ 1295 per maand aan huisvesting.

5.2 PHILADELPHIA



Inwoners	1.6 miljoen
Luchthaven(s)	Philadelphia International Airport (PHL)
Grote life sciences bedrijven	GlaxoSmithKline, Johnson & Johnson
Clusterorganisaties	Life Sciences PA (450 leden)
Belangrijkste universiteiten	University, University of Pennsylvania, Pennsylvania State University

Philadelphia is met 1.6 miljoen mensen de zesde grootste stad van de Verenigde Staten, gelegen net ten zuiden van New Jersey op ongeveer een half uur rijden van de hoofdstad van NJ, Trenton. De regio is van oudsher actief op het vlak van life sciences, getuige onder meer de grote aanwezigheid van GlaxoSmithKline. Qua rangschikking zit de stad zeker in de top 10, en scoort onder meer goed op het vlak van NIH funding (1 miljard USD in FY2022). Een grote speler hierin is de University of Pennsylvania, een zogenaamde Ivy League instelling¹. Durfkapitaal is voor de overheid nog steeds een zorgenkind en hindert een verdere groei van de startup-community al lijkt er recent beterschap te zijn.

Lab Market Stats, Q2 2020

Submarket	Inventory	Vacancy Rate	Avg Asking Rent (NNN)	18-mos Change
Philadelphia (University City)	1,909,365	0.0%	\$45.71	na
Navy Yard	612,574	0.0%	\$30.00	na
Suburbs	6,097,089	14.0%	\$19.17 (\$25 Cl A)	na
Total Philadelphia Region	8,619,028	9.9%	\$25.82	na

¹ Ivy league slaat op een groep elite-universiteiten in het Noordoosten van de Verenigde Staten: Brown University, Columbia University, Cornell University, Dartmouth College, Harvard University, the University of Pennsylvania, Princeton University en Yale University.



eerst en vooral in de zogenaamde Research Triangle (RTP), de zone tussen Durham, Raleigh en Chapel Hill, in Charlotte en in mindere mate ook Greensboro – Winston-Salem.

RTP is een begrip in de regio. Drie universiteiten voeden een continue stroom van wetenschappelijke doorbraken en innovatie, namelijk UNC (University of North Carolina at Chapel Hill), NCState (North Carolina State University) en Duke University. De regio produceert daarmee meer dan 5.000 wetenschappers, ingenieurs en technici per jaar. RTP heeft een aantal grote kleppers, zoals IBM, GSK, Bayer Cropscience, Labcorp en Biogen.

De staat trekt gestaag nieuwe bedrijven aan, dankzij een grote aanwezigheid van talent, de uitstekende academische instellingen en het innovatieve ecosysteem. Een voorbeeld van dat laatste wordt niet alleen gevormd door het RTP ecosysteem, maar ook door NC Biotech, een overheidsorganisatie die meer is dan een clusterorganisatie: ze houdt zich intensief bezig met een verdere uitbouw van het ecosysteem door het actief scouten naar nieuwe technologieën die marktrijp kunnen zijn, het begeleiden van ondernemers naar de markt en de financiële wereld, en helpt met de internationalisering van bedrijven.

Meer dan 650 life sciences bedrijven zijn gevestigd in North Carolina, waarvan meer dan 50% O&O-activiteiten uitvoeren. De regio heeft een aanwezigheid van durfkapitaal, maar is vooral succesvol op het vlak van NIH funding (bijna 1 miljard USD).

Lab Market Stats, Q2 2020

Submarket	Inventory	Vacancy Rate	Avg Asking Rent (NNN)	18-mos Change
Raleigh-Durham	5,858,196	19.0%	\$24.83	0.3%

Lab space beschikbaarheid

Huren & Leegstand

Ondanks aanhoudende groei van de lokale laboratoriuminventaris bleven de gemiddelde gevraagde huurprijzen de afgelopen 18 maanden stabiel en daalde de leegstand met 3,1% tot 19,0%.

Vraag & Aanbod

Het aanbod blijft groeien in Raleigh-Durham met 91.044 m² in de pijplijn, 8% hoger dan 18 maanden geleden.

De vraag naar labruimte is sinds begin 2019 enorm gestegen. Huurders zijn momenteel op zoek naar 70.606 m² bioproductieruimte en 78.038 m² 'nat-laboratorium ruimte.

Verblijfkosten

Geschatte maandelijkse kosten voor één persoon zijn US\$ 896, zonder huur.



Lab space beschikbaarheid

Huren & Leegstand

De vraag overtreft het aanbod in Chicago, waardoor de beschikbare ruimte krap blijft en opwaartse druk uitoefent op de huurgelden tot er een groter laboratoriaanbod zal zijn.

Vraag & Aanbod

Fulton Labs zal een belangrijke katalysator zijn voor de lokale industrie en zal de hoognodige stedelijke laboratoriumruimte van het hoogste niveau bieden voor de groeiende markt. Dit project heeft de beschikbaarheid van labruimte doen groeien met 24% sinds begin 2019. Spannende nieuw projecten werden ook voorgesteld door universiteiten en zorgaanbieders, zoals het partnerschap van de Universiteit van Chicago met Wexford Life Sciences.

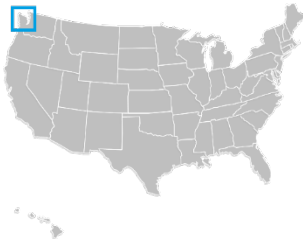
COVID-19 Effect

De vraag naar labruimte is sinds maart enorm gestegen tijdens de snelle versnelling van de COVID-19-crisis. De verwachting is dat de sterke vraag zal aanhouden.

Verblijfkosten

De geschatte maandelijkse kosten voor een alleenstaande zijn US\$ 1034, zonder huur. Chicago is 23,4% goedkoper dan New York.

5.5 SEATTLE EN DE PACIFIC NORTHWEST



Inwoners	600.000 (3,8 miljoen voor de ganse metropool)
Luchthaven(s)	Seattle-Tacoma International Airport (SEA) (geen rechtstreekse vlucht)
Grote life sciences bedrijven	Seattle Genetics, Nanostring Technologies
Clusterorganisaties	Life Science Washington (500 leden)
Belangrijkste universiteiten	University of Washington

De Pacific Northwest is de regio in het noordoosten van de Verenigde Staten grenzend aan de Stille Oceaan. De belangrijkste stad is Seattle in de staat Washington, en vormt samen met Portland (Oregon) in het zuiden en Vancouver (Canada) in het noorden een krachtige as van technologie en innovatie.

Seattle is de 18^{de} grootste stad van de Verenigde Staten, net iets kleiner dan San Francisco, maar groter dan Washington DC. Het is de thuisbasis van een aantal grote bedrijven zoals Amazon en Starbucks.

De Universiteit van Washington is een goede universiteit en deels verantwoordelijk voor de grote aanwezigheid van innovatieve startups, naast centra zoals Fred Hutchinson Cancer Center en een aantal filantropische organisaties zoals de Bill & Melinda Gates Foundation.

Het grootste deel van de life sciences bedrijven is gelokaliseerd in en om Seattle en de stad Bellevue (aan de overkant van Lake Washington). Opmerkelijk is het grote percentage aan bedrijven die O&O activiteiten hebben. Deze variëren van geneesmiddelenontwikkeling en diagnostica tot medical devices. Qua rangschikking is Seattle geen uitschieter, maar een goede performer. In 2018 was de regio goed voor een aandeel van 1.2 miljard USD in NIH funding, evenveel als de San Francisco Bay Area.

Lab Market Stats, Q2 2020

Submarket	Inventory	Vacancy Rate	Avg Asking Rent (NNN)	18-mos Change
South Lake Union/Seattle	5,649,646	0.6%	\$60.00	9.0%
Bothell	2,447,695	6.2%	\$23.39	na
Total	8,539,050	2.2%	\$26.13	26.9%

Lab space beschikbaarheid

Huren & Leegstand

De huurgelden in Seattle zijn in 2020-2021 met meer dan 20% gestegen omwille van een regionale leegstand van 2.2%, (Een van de laagste in het land)

Vraag & Aanbod

Verschillende belangrijke projecten zijn in aanbouw om aan de sterke vraag te voldoen en ongeveer 222.967 vierkante meter voor verdere ontwikkeling van lab space staat in de steigers voor levering in de komende vier jaar, wat de status van Seattle als life sciences-hub nog zal vergroten.

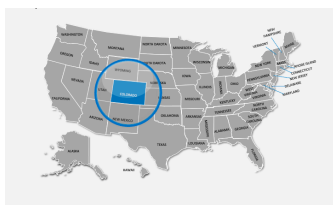
Huurdersvereisten voor laboratoriumruimte bedroegen ongeveer 32.516 vierkante meter vanaf Q2 2020.

Verblijfkosten

Voor een alleenstaande zijn de geschatte maandelijkse kosten US\$ 1.265, zonder huur. De kosten van levensonderhoud in Seattle zijn 49% hoger dan het nationale gemiddelde.



5.6 DENVER – BOULDER



Inwoners	716.000 (Denver) 109.000 (Boulder)
Luchthaven(s)	Denver International Airport (DIA)
Grote life sciences bedrijven	AF Life Sciences, Life Science Holding Company
Clusterorganisaties	BioScience
Belangrijkste universiteiten	University of Colorado Boulder, University of Denver

Het gebied Denver-Boulder staat op nummer 11 op de lijst van life sciences-clusters van CBRE. Die evaluatie is gebaseerd op beschikbare banen, lokale lonen, kosten van levensonderhoud en andere factoren.

De veelgeprezen gezondheidscentra en universiteiten in het gebied, waaronder de Medical Campus van de Universiteit van Colorado Anschutz, verdiepen de talentenpool van onderzoekers in Denver, zeggen experts uit de industrie.

De groeiende status van het gebied als life sciences-hub stimuleert ook grote laboratoriumontwikkelingsprojecten - waaronder een voorgesteld gebouw van 10.405 m² in Boulder en een laboratorium van 41.806 m² in Broomfield - in een tijd waarin de leegstand van laboratoria op recorddieptes staat.

De regio zag tussen 2015 en 2020 een stijging van 20% in het aantal life science-werknemers, waarbij bio-ingenieurs en biomedische ingenieurs in die periode met 116% stegen. In het hele land is de banengroei in life sciences-beroepen sinds 2001 met 79% gestegen tot ongeveer 500.000, volgens het rapport van CBRE.

Lab Market Stats, Q2 2020

Submarket	Inventory	Vacancy Rate	Avg Asking Rent (NNN)	18-mos Change
Denver- Boulder	2,124,711	7.8%	\$23.93	na

Lab space beschikbaarheid

Huren & Leegstand

De relatief lage leegstand (7,8%) zal komend jaar naar verwachting verder dalen en zal de huren opdrijven.

Vraag & Aanbod

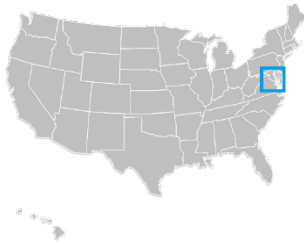
//

Verschillende belangrijke projecten in de bouwpijplijn zullen de voortdurende groei van Denver & Boulder verstevigen.

Verblijfkosten

De kosten van levensonderhoud van Denver en Boulder in Colorado zijn 14% hoger dan het nationale gemiddelde. De gemiddelde kosten van levensonderhoud in Denver Colorado zijn US\$ 2061 per maand.

5.7 WASHINGTON DC EN ZUID-MARYLAND



Inwoners	700.000 (6 miljoen in de metropool regio)
Luchthaven(s)	Washington Dulles International Airport (IAD) (rechtstreekse vlucht met Brussel), Ronald Reagan Washington National Airport (DCA)
Grote life sciences bedrijven	The National Institutes of Health (NIH), AstraZeneca, GSK, Johnson & Johnson
Clusterorganisaties	BioTech & Pharma
Belangrijkste universiteiten	University of Maryland, Johns Hopkins University, Georgetown University

Tenslotte gaan we naar de “Capital region” van de Verenigde Staten, de stad Washington en omgeving. De stad is ingebed in het District of Columbia, omgeven door Maryland in het noorden en Virginia in het zuiden. Terwijl Noord-Virginia eerder focust op ICT, is het zuiden van Maryland een belangrijke plaats voor life sciences. Een van de redenen voor dit laatste is de aanwezigheid van het National Institutes of Health, de gigantische overheids-gezondheidsorganisatie, waar zowel intramuraal onderzoek gebeurt als extramuraal steun wordt gegeven voor onderzoeksprojecten (de reeds vermelde NIH funding). Naast NIH heeft de metropool ook de aanwezigheid van FDA (Food and Drug Administration) en NIST (National Institutes of Standards and Technology), en een aantal militaire onderzoekscentra.

In Maryland is de grootste concentratie van life sciences te vinden in Montgomery County, de county net ten noordwesten van Washington. De grootste medische school is onderdeel van Johns Hopkins University, met HQ in Baltimore, maar met campussen o.a. in Montgomery County.

De sector is verscheiden, t.t.z. heeft zowel geneesmiddelenontwikkeling als medical devices, laboratoria, diagnostics en digital health activiteiten.



6. EMERGING CLUSTERS

1. Pittsburgh
2. Houston
3. Austin
4. Detroit
5. Phoenix
6. Dallas/Ft. Worth
7. St. Louis
8. Atlanta
9. Portland
10. Minneapolis

Hoewel deze steden momenteel niet aan de top staan op het gebied van life sciences, maken ze de komende jaren vorderingen met hun onderzoek en faciliteiten.

7. CLUSTERORGANISATIES

Nationaal	BIO - www.bio.org Advamed - www.advamed.org
Boston	MassBio - www.massbio.org Massmedic - www.massmedic.com
San Francisco Bay Area Los Angeles	California Life Sciences Association - www.califesciences.org
San Diego	Biocom - www.biocom.org
New York (State)	New York BIO - www.newyorkbio.org
Philadelphia en Pennsylvania	Pennsylvania BiO - www.lifesciencespa.org
New Jersey	BIONJ - www.bionj.org
Denver Boulder	Colorado BIO Science - https://cobioscience.com/
Minneapolis – St. Paul	Medical Alley - www.medicalalley.org
Seattle	Life Science Washington - www.lifesciencewa.org
North Carolina	NC Biotech Center - www.ncbiotech.org



