

## 상위 10대 자산운용사가 전체 부동산운용자산의 36.5% 점유.

- ▶ 펀드운용업계의 통폐합으로 인해, 상위 10대 펀드운용사에 대한 집중도가 높아지고 있다.
- ▶ 기관투자가들의 자산출처가 다각화되고 있다.
- ▶ 다양한 규모의 펀드운용사들이 여러 형태의 전략을 구사하고 있다.

2014년 전체 부동산 운용 자산(AUM)은 2013년 1.9조달러에서 2.2조달러로 증가하였다. 최대 10대 펀드운용사들이 전체 운용자산의 36.5%를 차지하고 있다. 반면, 하위 25%를 차지하는 운용사들이 보유한 운용자산은 다 합쳐도 1.1%를 약간 상회할 뿐이다. 이같은 사실은 대형 펀드운용사들의 집중화와 전체 펀드운용업계의 양극화가 심화되고 있음을 보여준다.

2014년 펀드 운용사 2위였던 Brookfield Asset Management는 2015년에는 전체 부동산 운용자산 1,2562억달러로 1위로 한 단계 뛰어올랐다. 1,210억달러 운용자산의 The Blackstone Group은 2위를, CBRE Global Investors는 906억달러로 작년에 이어 3위를 고수하였다. 이들 3대 운용사는 2012년 설문조사 이후로 계속 3위권 내의 순위를 유지하고 있다.

CapitaLand는 아태지역에서 가장 큰 규모의 펀드운용사이며, 운용자산은 519억달러이다. 225억달러의 Fosun Property Holdings와, 199억달러의 ARA가 각각 2위를 잇는다. 유럽에서는 632억달러의 AXA Real Estate가 여전히 최대 펀드운용사이며, 다음으로는 451억달러의 CBRE Global Investors와 445억달러의 Credit Suisse가 각각 뒤를 잇고 있다. 북미지역의 3대 펀드운용사는 Brookfield Asset Management (1,099억 달러), The Blackstone Group (762억달러), 및 TIAA Henderson Real Estate (561억달러)이다.

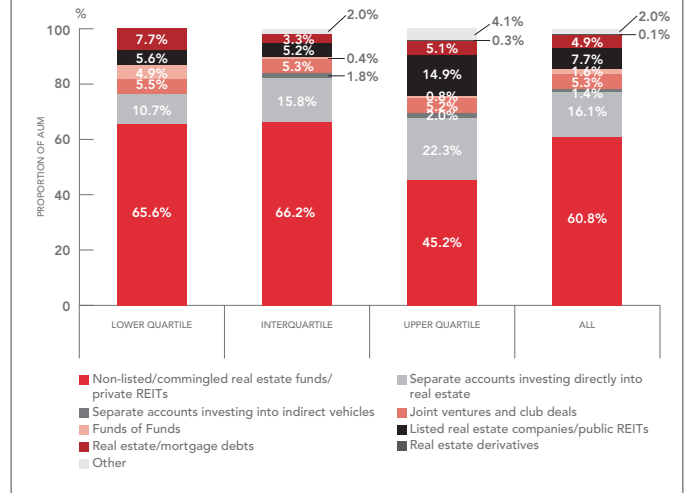
운용사 규모에 관계없이, 2014년의 가장 주된 상품라인은 비상장부동산펀드로서, 전체 운용자산의 60.5%를 차지하고 있다. 2위는 특별계정이며, 특별계정의 비중은 하위 25% 운용사보다 상위권 운용사들에서 더

높게 나타났다. 비상장부동산펀드/상장리츠(14.9%)의 경우에는 중소형운용사보다 상위 25% 펀드운용사의 운용자산비중이 높다. 반면, 재간접펀드(4.9%) 및 부동산/모기지채권 (7.7%)에서는 중대형 운용사보다 하위 25% 운용사의 비중이 높다.

**‘운용사 규모에 관계없이, 비상장부동산펀드가 여전히 주된 상품 라인이다.’**

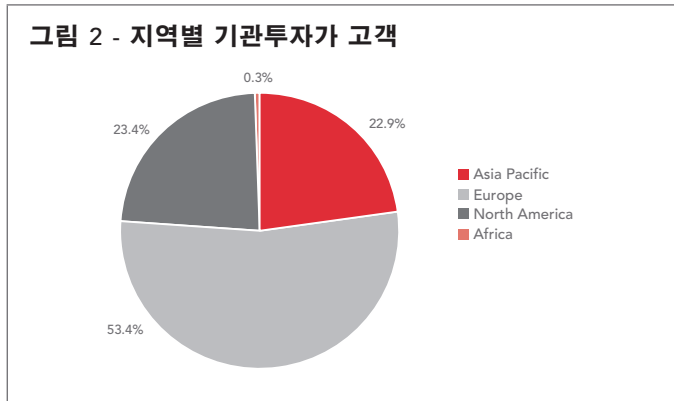
부동산/모기지채권 및 파생상품 시장의 상품이 점차 다양해지고 있다. 2014년 이들 시장의 운용자산 비중이 각각 4.9%와 0.1%로 늘어난 것을 확인할 수 있다. 파생상품시장이 회복된 것이다.

그림 1 - 상품형태별 및순위별 전체 부동산 운용자산

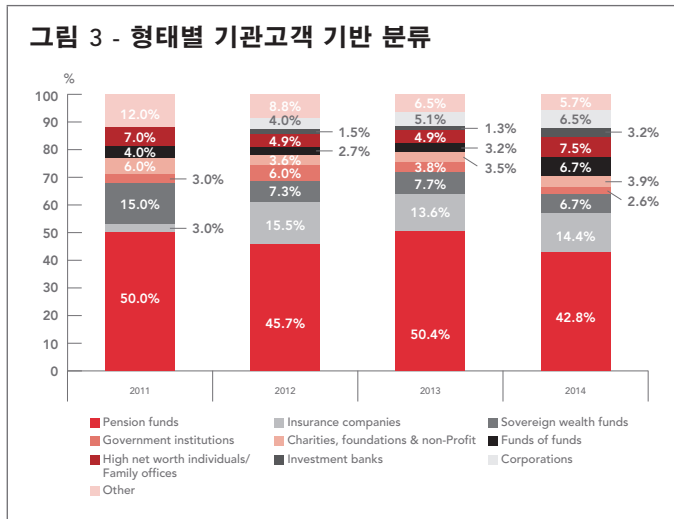


비상장직접부동산상품의 주요 출처는 기관투자자로서 전체 운용자산의 85.4%를 차지하고 있다. 과반수가 유럽계 투자자이며, 나머지는 아태지역과 북미지역이 거의 50:50으로 나뉘어져 있다. 아태지역 투자자들이 2013년 14.2%에서 일년 사이에 크게 증가하여 2014년 22.9%로 늘어난 것이다.

**‘아태지역 투자자들의 경우, 지난 해에 비해 기관투자 비중이 크게 늘어났다.’**



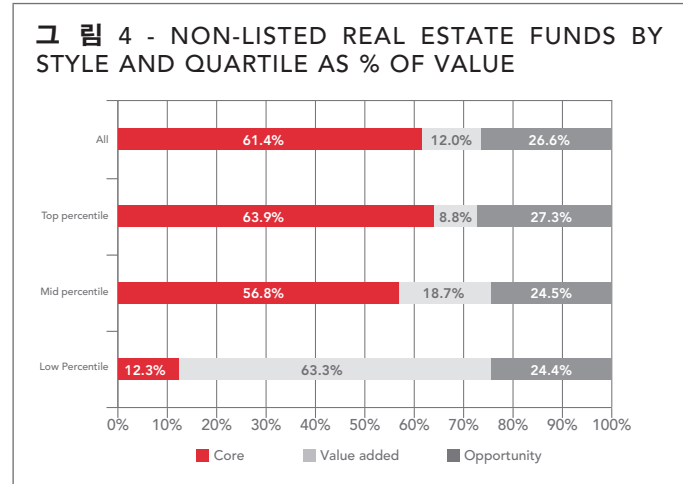
기관투자자 중 여전히 가장 큰 자본을 가진 연기금은 2013년 50.4%에서 2014년에 42.8%로 그 비중이 약간 하락하였다. 두 번째로 큰 기관투자자는 보험사들로서 2014년에는 약간 상승하여 14.4%를 차지하였으나, 실제로 그 이전을 보면 2011-2014년 동안 5배의 증가를 기록한 것을 알 수 있다. 재간접펀드 운용사들은 2012년 2.7%에서 2014년 6.7%로 비중이 증가하면서 괄목성장하였다. 고액자산가 및 가문자산관리도 2013년 4.9%에서 2014년 7.5%로 자본비중이 크게 늘어났다. 반면, 국부펀드들은 비상장투자기구에 대한 활동을 줄임으로써 2014년 기관자본의 6.7%만을 차지하게 되었는데, 이는 2011년 15.0%과 비교하면 엄청난 축소규모이다.



**‘향후에도 가장 주된 비상장부동산투자기구는 여전히 연기금이 차지하겠지만, 점차 기관투자자들의 자본출처가 다양해지고 있는 것도 사실이다.’**

투자자들은 1,751 개의 다양한 비상장부동산펀드에 투자할 수 있으며, 누적가치는 1조달러에 이른다. 펀드수로 보면, 67.2%가 유럽펀드이며, 다음으로 15.2%가 아태지역, 12.4%가 북미펀드이다. 남미와 아프리카를 대상으로 하는 펀드들은 각각 1.5% 및 0.1%로 미미하며, 나머지 3.5%는 글로벌전략펀드이다. 펀드 가치를 기준으로 분류하면, 유럽 펀드가 가장 높은 44.3%를 차지하고 있으며, 그 뒤를 26.6%의 북미펀드와 11.8%의 아태펀드가 잇고 있다.

투자 형태 별로 살펴보면, 코어(61.4%)가 가장 많이 이용되는 투자 형태이다. 벨류 애디드와 오퍼튜니스틱펀드는 각각 2.0%와 26.6%를 차지한다. 상위 25% 펀드운용사들은 코어전략에 집중되어(63.9%) 있으며, 코어를 제외한 나머지 펀드들은 전체 비상장부동산펀드의 가치의 87.7%를 구성하고 있다.



**본 설문조사에 대하여**

2015 설문조사는 역대 최대 응답자수를 기록했다. 164 개의 아태지역, 유럽 및 북미지역 전역의 업체들이 응답하였는데, 이는 2014년 147개에서 크게 늘어난 것이다. 164개 업체의 운용자산 총계는 2.1조달러(2014년은 1.9조달러)이다. 본 고의 그림들은 별도로 표시되지 않는 한, 2014년 12월 31일자 기준이다.

회원들은 전체 리포트를 [www.anrev.org](http://www.anrev.org) 에서확인하실수 있습니다. 보다 자세한 내용은 [research@anrev.org](mailto:research@anrev.org) 로 문의하시기 바랍니다.