

# 2015년 글로벌 부동산 배분 증가 예상

- ▶ 주요 배분 수단은 여전히 비상장부동산이다.
- ▶ 선호도가 가장 높은 아태지역 투자시장은 도쿄의 오피스이다.
- ▶ 코어 펀드에 대한 관심이 늘어나고 있다.

글로벌 부동산 배분이 계속 늘어나고 있다. 2015년에는 585억 달러의 자금이 유입될 전망이다.

결론부터 말하자면, 투자자들은 부동산 투자 비중치를 높여가는 경향을 보이고 있으며, 평균 부동산배분이 현재 10.8%에서 11.3%로 올라갈 것으로 보인다.

2014년과 마찬가지로, 글로벌 투자가, 펀드매니저, 및 간접펀드매니저들이 부동산에 투자하는 주된 이유는 첫째로 멀티에셋 포트폴리오로 인한 다각화 혜택이며, 둘째로는 수익률 증대이다.

부동산투자의 장점으로 인해, 투자자들의 자본은 계속 부동산으로 유입되고 있다. 향후 2년 동안, 아태지역 투자자의 59.4%가 부동산포트폴리오배분을 현재 글로벌 평균인 45.8%에서 상향조정할 계획을 하고 있다.

2015년 아태지역의 3대 주요 인기 투자처를 순위별로 살펴보면, 1위는 일본의 도쿄, 2위는 호주 시드니, 공동 3위는 중국의 1등급도시들과 함께 호주 멜버른이 차지했다.

섹터별로 보면, 2015년 투자가, 간접펀드매니저, 펀드매니저들이 가장 선호하는 섹터는 오피스이다. 산업용부동산 및 물류섹터가 2위, 리테일이 3위를 차지하였다.

아태지역내에서 선호되는 투자처와 섹터의 조합은 여전히 도쿄의 오피스로서 2015년에는 투자자들의 45%가 도쿄오피스에 대한 투자를 예상하고 있다. (그림 1)

투자자들이 부동산배분 증가를 위해 선택하는 투자경로를 살펴보면, 비상장부동산펀드를 계속 선호하는 것으로 나타났으며, 투자자의 39.8%가 비상장부동산펀드에 배분을 상승 시킬 기대를 하고 있다. (그림 2)

그러나, 2013년부터 관찰한 결과에 따르면, 28.1%의 투자자들은 JV와 클럽딜의 배분도 함께 증가시킨 것으로 나타났다. 즉, 투자에 대한 지배력을 계속 추구하고 있다는 뜻이다. 특히, JV와 클럽딜을 통한 부동산배분증대를 가장 선호하는 대규모투자자들의 경우에 이러한 현상은 더욱 두드러졌다. (41.4%)

아태지역에서는 투자자들의 부동산배분이 변화할 것이라는 인식을 펀드매니저들이 공유하고 있으며, 이는 과거 어느 때 보다 낙관적인 현상이다. 70%이상의 펀드매니저들은 투자자들이 JV와 클럽딜, 직접부동산투자 및 비상장부동산펀드의 배분을 늘릴 것으로 보고 있다.

그림 1 - 2015년 투자를 위한 최고 10위권 투자처/섹터

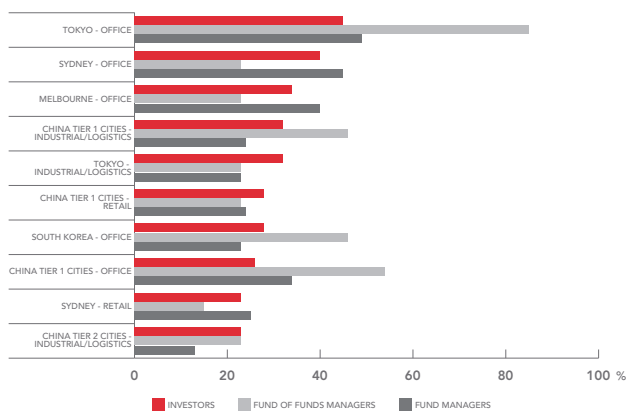
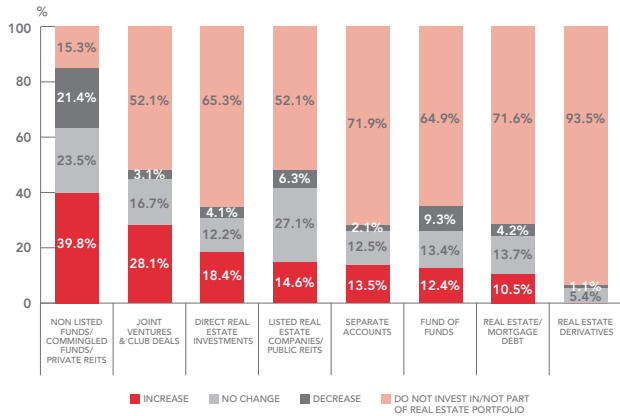


그림 2 - 향후 2년간 투자자들의 아태지역 배분 변화 예상치 (동일 가치치 사용)



투자 형태 선호도에 대해서는, 2015년에는 코어와 가치성장형 펀드가 더 관심을 끌었다. 2014년과 비교하면, 코어펀드를 선택한 투자자들이 늘어났는데, 이는 투자자들이 리스크가 낮은 투자전략을 취하고 있다는 의미일 수도 있다.

전통적으로는, 간접펀드매니저들이 리스크가 더 높은 접근방식을 사용하며, 이들 중 56.3%가 가치성장형 펀드를, 25%가 기회형 펀드를 선호하고 있다. 이들 역시 지금까지의 설문답변에 비해서 이제는 코어펀드에 대한 관심을 더 보이고 있다.

그림 3은 그 동안 투자자들이 선호해온 펀드형태에 대한 견해를 제시하고 있다. 2013년 이후 코어펀드의 선호도가 올라가는 동시에, 기회형 펀드의 선호도가 점차 떨어지는 동향이 분명히 보인다. 가치성장형 펀드도 인기가 높아지고 있다. 비율은 유럽시장과 비슷하다. 앞으로 투자자들은 유럽과 아시아라는 서로 다른 두 시장에 대해 비슷한 리스크 접근방식을 사용할 수도 있는 것이다.

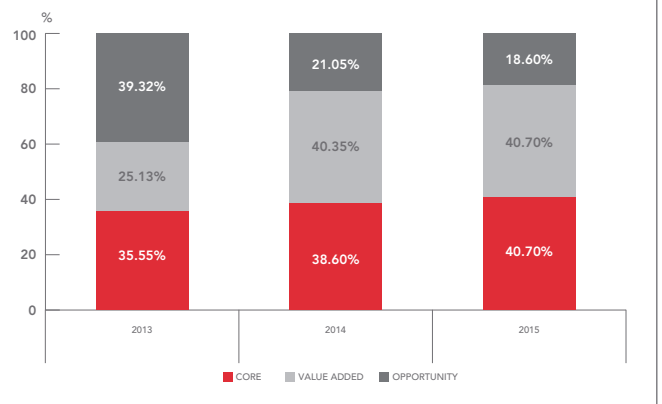
기타 주요 하이라이트

- ▶ 글로벌부동산배분
- ▶ 비상장부동산펀드의 장단점
- ▶ 2014년 투자의향 백테스팅

전략적 면에서 볼 때, 투자자들은 개방형 및 싱글섹터펀드보다 멀티섹터펀드와 폐쇄형구조를 더 선호한다는 것을 나타낸다. 일반적으로 투자자들은 총자산가치(GAV)가 5억달러 이상인 대형 펀드, 그리고 서로 유사한 회사형태의 투자자들이 투자하는 펀드에 투자하고 있다.

또한 투자자들에 따르면, 아태지역에서 비상장부동산펀드에 투자하는 주요 장점은 신규시장에 대한 접근이라고 한다. 작년 한 해 동안 투자자들은 업계최고의 전문가에 의한 운용에 접근할 수 있었다.

그림 3 - 2013-2015년 투자자들이 선호한 펀드형태



2008년 ANREV가 최초로 투자의설문을 시작한 이래, 비상장부동산펀드에 참여하지 않는 가장 큰 이유로 '투명성 및 시장정보의 부족'이라고 답변하지 않은 것은 이번이 처음이다. 올해는 '펀드매니저의 이해관계일치' 문제와 함께 공동 2위를 차지하였기 때문이다. 올해 가장 큰 이유로 제시된 답변은 '적정 상품의 이용가능성'이었는데, 이는 작년에는 간접펀드매니저 및 펀드매니저들이 2위로 꼽은 것이었다.

마지막으로, 투자자들과 간접펀드매니저들은 시장의 매니저들이 겪는 주요 어려운 점으로 목표투자이익률 달성능력을 꼽는다. 반면, 펀드매니저들은 전통적으로 시장진입소요시간, 펀드완료소요시간, 자본조달능력을 순서대로 가장 어려운 점으로 강조하고 있다.

ANREV 설문에 대하여

2015년 설문은 총 337명이라는 기록적인 응답자수를 이루었다. 올해 응답자들은 144명의 투자자들, 174명의 펀드매니저, 19명의 간접펀드매니저로 이루어졌다. 유럽에서 168명(2014년:191), 아태지역 82명(2014년:62), 북미지역에서 86명(2014년:70)이며, 나머지 한 명은 남미(2014년: 1)에서 근무하고 있다.

회원들은 전체 리포트를 [www.anrev.org](http://www.anrev.org) 에서 확인하실 수 있습니다. 보다 자세한 내용은 [research@anrev.org](mailto:research@anrev.org) 로 문의 하시기 바랍니다.