

2016년 자본조달 설문조사 요약

1,348억 달러를 신규조달한 2015년 비상장부동산 에퀴티

- ▶ 모든 유형의 투자가가 비상장부동산투자기구에 계속 몰리고 있다.
- ▶ 글로벌시장 최대 규모의 자금출처는 연기금이다.
- ▶ 가장 인기 있는 목표시장은 유럽이었다.

투자가 유형을 막론하고 가장 인기 있는 투자기구는 여전히 비상장부동산펀드로 나타났다.

총 조달자본 중 184억달러(13.6%)가 아태지역 전략의 투자기구에 약정되었다. 그러나, 가장 큰 자본풀(689억 달러, 즉 51.1%)은 유럽전략형 투자기구에 약정되었다. 북미전략형 투자기구는 377억달러, 즉, 전체의 27.9%를 조달했다. 이번 설문조사는 비상장부동산에 투하되는 자본흐름을 다양한 각도에서 심도 있게 조사하였다.

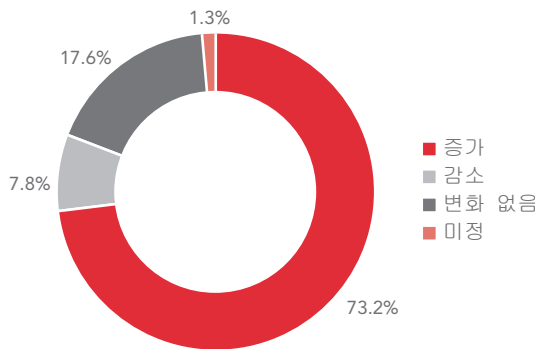
어떤 투자자들이 자본을 투자하며, 어느 지역을 대표하는가? 어떤 지역과 섹터를 겨냥하며, 어떤 투자기구의 사용을 선호할까? 채권펀드에 관심이 있는가?

전체 응답자들은 2015년에 비상장부동산에 1,348억달러를 조달했다고 답했다. 이는 2014년보다

약간 낮아진 것으로, 그 원인 중에는 글로벌 환율변동도 있는 것으로 보인다.

과반수의 펀드운용사들은 여전히 향후 자본조달 기회에 대해 낙관적이어서, 73.2%가 자본조달 활동이 늘어날 것으로 기대하였다. 그러나, 작년 설문조사와는 달리, 향후 2년간 투자활동에 대해서는 작년보다(1.5%) 더 많은 7.8%의 응답자들이 앞으로 2년간 투자활동이 줄어들 것으로 답하였다.

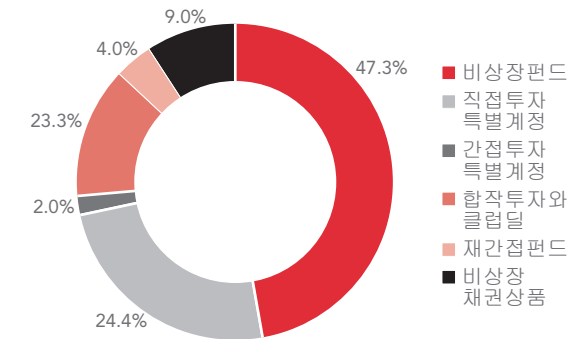
그림1 - 자본조달활동에 대한 기대



'2015년에 연기금은 비상장부동산을 크게 신뢰하였다.'

글로벌시장에서 조달 에퀴티의 가장 큰 부분을 차지하는 것은 비상장부동산펀드(47.3%)이며, 그 다음으로 부동산에 직접 투자하는 특별계정(24.4%)과 합작투자 및 클럽딜(23.3%)이 순위에 올랐다.

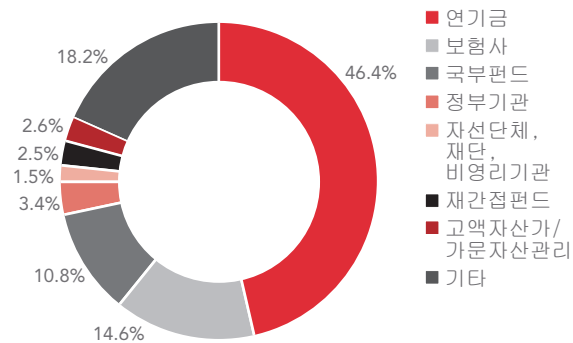
그림 2 - 금액별 각 투자수단이 조달한 에퀴티



Important information: This snapshot has been prepared by the Asian Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles Limited (ANREV), to provide you with general information only. It is not intended to take the place of professional advice. In preparing this snapshot, the authors did not take into account the investment objectives, financial situation or particular needs of any particular person. Before acting on the information provided in this snapshot you should consider whether the information is appropriate to your individual needs, objectives and circumstances. No representation is given, warranty made or responsibility taken as to the accuracy, timeliness or completeness of the information contained in this snapshot. ANREV will not be liable to the reader for any loss or damage as a result of the reader relying on this information.

투자자 유형별로 살펴보면, 2015년 주요 자본출처는 여전히 연기금으로서 전세계 조달 에퀴티의 46.4%를 차지하였다. 보험사가 14.6%, 국부펀드가 10.8%로 뒤를 이었다. 이들 투자자들은 아태지역에서도 주요 자본출처로서, 연기금 33.4%, 보험사 11.6%, 국부펀드 20.2% 등을 각각 나타냈다.

그림 3 - 금액별 각 투자자 유형이 조달한 에퀴티



투자자 지역별로 보면, 아태지역 기반 투자자들이 지난해 조달 에퀴티의 15.4%를 차지하였고, 유럽투자자들은 48.7%, 북미투자자들은 35.9%였다.

아태지역에서는 비상장부동산펀드가 아태지역 전략형 투자기구를 위해 총 에퀴티의 61.1%를 조달한 데 비해, 북미지역은 55.9%, 유럽은 40.3%를 각각 조달하였다. 글로벌 전략형 투자수단을 제외하면, 선호되는 시장경로는 비상장부동산펀드이다.

아태지역 비상장부동산펀드에 조달된 에퀴티는 대체로 아래와 같은 전략을 위한 것이다:

- 폐쇄형구조 (59.3%): 개방형펀드는 40.7%
- 코어 전략 (43.9%): 밸류애디드는 24.1%, 오포츠투니스틱 전략은 32.0%.

'2015년 조달된 총 에퀴티 중 범아시아 코어 개방형 펀드가 19%를 차지하였다.'

- 64.1%가 싱글컨트리펀드이며, 그 중 42%가 호주펀드이다.
- 57.3%가 싱글섹터펀드이며, 그 중 43.8%가 오피스펀드이고 42.4%가 산업용·물류펀드이다.
- 아태지역에서의 주요 자본출처는 아태 투자자들로서 55.4%를 이루며, 그 뒤를 유럽투자자(29.4%)와 북미투자자(15.2%)가 잇고 있다.
- 2015년 아태지역 투자자들은 과반수 에퀴티를 코어펀드(54.8%)에 투자하였으며, 유럽투자자들은 밸류애디드(49%), 북미투자자들은 오포츠투니스틱(58.2%)에 투자하였다.

ANREV

ANREV


 NCREIF

The full report is available to members at

www.anrev.org

For further information please contact

research@anrev.org