

## 2016년 ANREV/INREV/NCREIF 펀드운용사 설문조사 요약

## 합병과 인수 후 투자가 계속되면서 펀드운용사들이 집중되는 현상이 일어났다.

- ▶ 상위 10대 펀드운용사가 총 운용자산의 41.0%를 구성하고 있다.
- ▶ 상위 3대 펀드운용사의 각 운용자산은 1,000억달러를 상회한다.
- ▶ 글로벌전략과 북미전략이 상대적으로 규모가 크다.

2015년도 총 부동산 운용자산(AUM)은 2조 1,900억달러를 넘어섰다. 전체적으로는, 상위 10대 규모의 펀드운용사가 총 운용자산의 41.0%를 나타냈으며, 이는 지난 해보다 36.5% 상승한 것이다.

2016년 설문조사에서 1위를 차지한 운용사는 총 운용자산 1,498억 달러의 Brookfield Asset Management이다. 2위는 The Blackstone Group으로 1,476억달러, 3위는 TH Real Estate & TIAA로 1,208억 달러의 글로벌 부동산 자산을 운용하고 있다.

아태지역 전략의 경우, CapitaLand가 최대규모 펀드운용사로서 운용자산은 439억달러이다. 다음으로 Fosun Property Holdings이 342억 달러, 그 뒤로 Mapletree Investments가 228억 달러의 부동산 자산을 각각 운용하고 있다.

유럽 전략의 경우에는, Aviva Investors가 492억 달러로 최대규모이고, 그 다음을 잇는 운용사들은

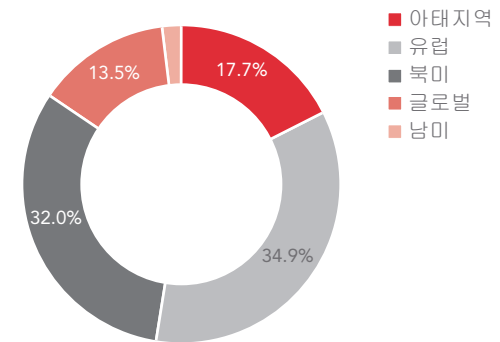
450억 달러의 CBRE Global Investors와 406억 달러의 Credit Suisse이다.

북미 전략의 경우, Brookfield Asset Management가 1위 규모의 펀드운용사로 총 부동산 운용자산은 975억 달러이다. 2위는 TH Real Estate & TIAA로 625억 달러, 다음은 J.P. Morgan Asset Management로 587억 달러이다.

펀드운용사들이 운용하는 전체 비상장 직접 부동산투자기구는 총 2,970개에 달하며, 합산 가치는 1조 6천억원이다. 그 중 비상장펀드는 1조 달러로 1,522개 펀드에 걸쳐있다.

‘비상장 부동산펀드는 비상장투자기구 카테고리에서 여전히 주요 부분을 차지한다.’

그림 1 - 지역별 전략에 따른 총 부동산 운용자산



2015년 펀드운용사의 총 운용자산 중 아태지역 전략은 17.7%(3,870억 달러)를 차지하였다. 가장 큰 부분을 차지한 것은 유럽 전략으로 34.9%(7,651억 달러)이며, 그 뒤를 바짝 쫓고 있는 북미는 32%(7,016억 달러)이다. 글로벌 전략은 13.5%(2,965억 달러)이고, 나머지 1.9%(420억 달러)는 남미 전략이다.

**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.

금액으로 환산하면, 아태 전략 펀드와 글로벌 전략 펀드가 나란히 1,411억 달러(14.7%)를 차지하였고, 유럽 전략 펀드는 3,709억 달러(38.7%), 북미 펀드는 2,968억 펀드(31.0%)이다. 남미 지역 전략 펀드는 85억 달러(0.9%)에 그쳤다.

다양한 지역 전략별로 어떤 투자유형이 가장 보편적인지 살펴보면, 펀드를 두 가지 진영으로 (금액으로 측정하여) 나눌 수 있다. 하나는 아태 전략과 기타 전략을 합친 것으로 리스크가 비교적 높은 밸류에디드와 오포츠키티가 보편적으로 사용된다. 다른 하나는 유럽과 북미 전략으로서 코어가 가장 흔히 사용된다. 놀랍게도, 글로벌 전략의 2/3 이상이 오포츠키티 방식을 사용하고 있다.

‘개방형 펀드는 북미와 유럽에서는 선호되지만, 그 외에서는 그렇지 못하다.’

2015년도에도 연기금은 기관투자가 시장을 주도적으로 견인하였다 즉, 비상장 직접 부동산 투자기구 중 기관투자가 고객의 48.6%를 차지하였고, 이는 2014년도 42.8%에서 상승한 것이다. 보험사들도 계속해서 2위의 기관투자가라는 자리를 지켰다. 다만, 2015년 점유율(14.9%)은 2014년도 14.4%에 비하여 약간 하락한 것이다. 그렇지만, 보험사들이 2011년부터 점유율을 급격히 올려왔었다는 점은 주목할 필요가 있다. 국부펀드는 2014년 6.7%에서 2015년 9.4%로 늘어났다.

기타 투자자들은 기업에서부터 재간접펀드 등에 이르기까지 매우 다양하다.

운용자산에 관해 살펴보면, 비상장 직접 부동산 투자기구의 경우, 여전히 기관투자자들이 주된 투자유형임을 알 수 있다. 비상장부동산펀드의 경우, 기관투자자들은 총 운용자산의 82.0%를 구성하고 있다. 리테일 자산은 두자리 숫자를 넘어서서 13.4%를 차지하며, 나머지는 운용사 공동투자(2%), 및 기타 출처(2%) 등이다. 특별계정의 경우, 합작투자가 96.2%, 클럽딜이 60.4%이다.

‘비상장부동산투자기구의 주요 자본출처는 여전히 연기금과 보험사이다.’

그림 2 - 유형별 및 지역별 전략에 따른 비상장부동산펀드의 가치

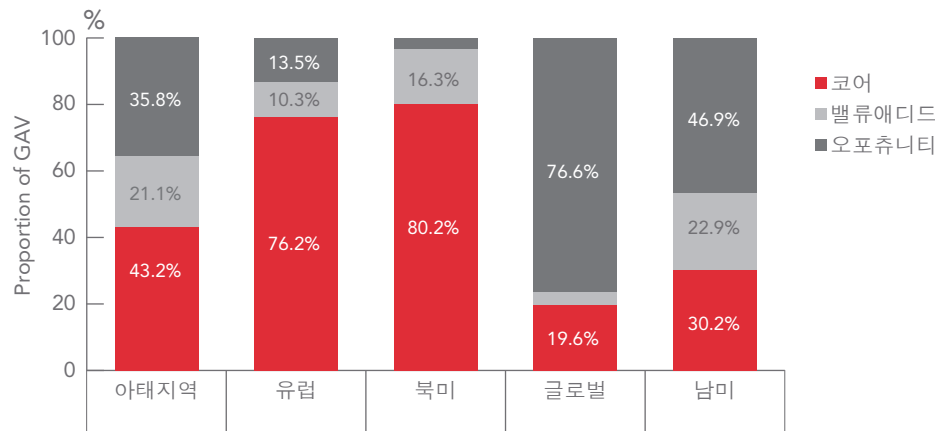


그림 3 - 비상장부동산투자기구의 투자가유형별 기관투자가기반에 대한 세분화 추이

