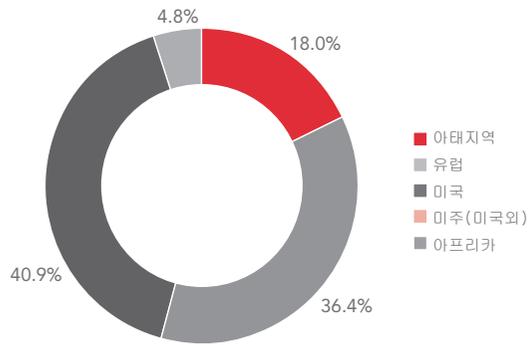


## ANREV/INREV/PREA 2017년 투자의향 설문조사 스냅샷

올해 글로벌 경제 및 지정학적 여건은 역사상 가장 불확실하다. 영국의 EU 탈퇴 선거, 미국의 트럼프 정부가 부동산시장에 미칠 여파 등 때문이다. 이러한 가운데, 2017년도 투자의향 설문조사가 실시되었다.

그림 1 - 부동산투자자들의 2017년 예상투자처 (총 \$573억)



그래도 투자자들은 2017년 부동산 투자전망에 대해 낙관적인 것으로 나타났다: 분산투자의 결과로 부동산 시장에 자본유입이 계속될 것이며, 응답자들의 과반수는 향후 2년간 부동산배분을 상향조정할 예정이라고 답하였다.

평균배분은 현재 10.0%에서 11.5%로 늘어날 전망이다.

2017년 계획된 부동산투자금액은 최소 573억달러이다(그림 1). 그 중 아태시장은 전년도 대비 약간 상회한 18%를 차지할 것이다. 미국시장은 가장 큰 40.9%를 차지할 것이며, 2위는 유럽시장으로 36.4%이다.

아태지역의 주요투자목적지는 올해도 일본과 호주이다. 다만, 시드니가 도쿄를 앞질러 1위를 차지하였다. 지난 4년간 연속 1위를 지켰던 도쿄는 올해 3위로 하락했다. 2016년 9위였던 서울의 인기가 크게 상승하여 2017년에는 싱가포르와 함께 공동 6위를 기록하였다.

### 아태지역3대투자목적지

- 1  시드니
- 2  멜버른
- 3  도쿄

투자자들이 가장 선호하는 투자섹터는 여전히 오피스(89.6%)이며, 산업/물류(2위) 및 리테일(3위)이 그 뒤를 잇는다. 설문응답자의 1/4 이상이 개발사업 투자를 선호한다고 하였으며, 펀드매니저들의 50%가 개발사업을 선호한다고 밝혔다. 펀드매니저가 가장 원하는 투자섹터는 올해도 오피스이고, 그 다음으로 리테일이 2위이다.

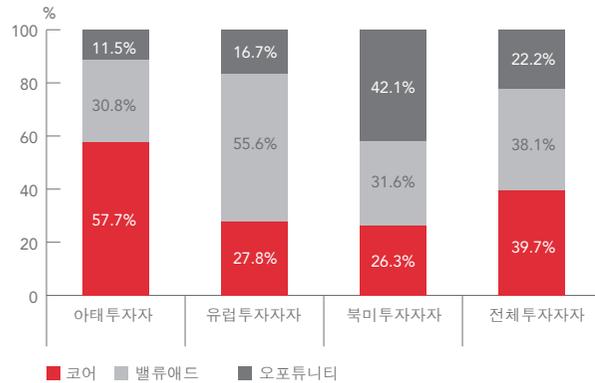
2017년 투자에서는 도시/섹터 종합순위로 볼 때 상위 10위 중에서 호주 도시들이 6개가 포함되었다. '시드니/오피스'가 '도쿄/오피스'를 제치고 2017년 투자선호도 1위에 오른 반면, 도쿄/오피스는 4위로 하락하였다. 올해 2위는 멜버른/오피스, 3위는 시드니/리테일이다. 2016년에 공동 3위를 차지했던 중국 1급도시 오피스시장은 2017년에는 12위로 추락하였다.

**중요 사항:** 본 스냅샷은 ANREV(아시아비상장부동산펀드투자자협회)가 회원들에게 일반 정보제공용으로만 작성한 것임을 알려드립니다. 전문가의 자문을 대체하려는 의도가 아닙니다. 본 스냅샷을 작성할 때 특정한 투자목적이나 재정상황, 또는 특정요건을 고려하지 않았습니다. 본 스냅샷의 정보를 활용하시기 전에, 본 정보가 귀하나 귀사의 개별적 요건 목적, 상황에 적정한지 확인해주시기 바랍니다. 본 스냅샷에 포함된 정보의 정확성, 적시성, 완전성에 대해서 법적진술을 하거나, 보증을 하거나, 책임을 지지 않습니다. ANREV는 독자들이 본 정보에 의존하여 발생한 결과에 대해서는 그 손해나 손실을 책임지지 않습니다.

위험조정성과 면에서, 투자자들이 성과전망이 가장 우수하다고 꼽는 것은 '코어'투자이다. 특이하게도 올해는 오포튜니티 투자의 위험조정성과가 약간 오를 것으로 생각하는 투자자들의 비율이 높아졌다.

지역별로는, 아태지역 투자자들이 코어 투자를 선호하며 (57.7%), 과반수의 유럽 투자자들은 밸류어드 투자를 (55.6%), 그리고 북미투자자들은 오포튜니티 투자를 각각 선호한다.

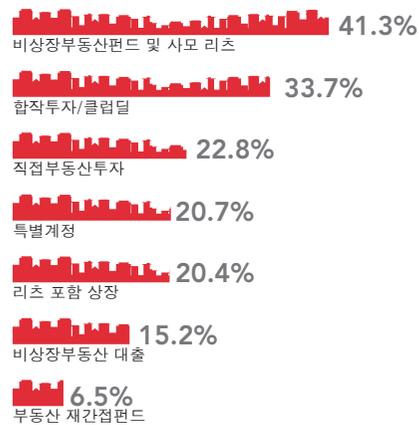
**그림 2 - 2017년 지역별 위험조정성과 전망에 대한 투자자 견해**



아태지역에 투자하는 투자자들 중 설문응답자들의 76.3%가 비상장부동산펀드에 투자하고 있는데 (71), 이는 작년의 70%에 비해 증가한 것이다. 추가로 7.5%의 응답자들은 올해 역대 펀드투자를 할 의사가 있음을 밝혔다.

올해도 비상장부동산펀드를 통해 아태지역 내 부동산배분을 늘리겠다는 투자자들이 가장 많았다 (41.3%). 합작투자/클럽딜이 33.7%로 그 뒤를 이었다. 2016년과 마찬가지로, 역외지역 투자에서 투자자들이 가장 선호하는 경로는 비상장펀드이다.

### 가장 인기 있는 시장투자경로\*



\* 퍼센트는 각 투자수단에 배분을 늘릴 예상인 투자자들의 비율을 나타낸다.

2017년 펀드매니저, 투자자, 재간접펀드매니저들이 가장 걱정하는 것은 '투자자격 상품의 가능재고'이다. 2위 '투명성과 시장정보' (2016년에는 3위)이다. 그러나 투자자들은 가능재고의 문제를 훨씬 더 중요하게 보고 있다. 코어 재고의 부족이 계속될 것이기 때문이다. '환위험엑스포져'가 작년과 마찬가지로 3위를 차지하였는데, 이 문제는 작년에 최초로 3위에 진입한 바 있다.

### 기타 주요 결론

투자자들이 비상장부동산펀드에 투자하는 가장 주된 이유는 '전문가운용에 대한 접근'이라고 응답자의 57.5%가 답변했다. 2위는 '신시장 접근'이고, 3위는 비상장부동산이 기존 멀티애셋포트폴리오에 제공하는 '분산투자효과'라고 답하였다.

재간접펀드매니저 및 펀드매니저 역시 '전문가운용에 대한 접근'이 비상장부동산펀드에 투자하는 가장 큰 이유라고 하였다.

투자자들은 2016년도 결과에 의거하여, 멀티컨트리 및 멀티섹터 펀드를 선호하고 있다.

### 설문조사 설명

올해 설문조사는 전세계 314개 기관이 참여하였으며, 이들은 119개 기관투자자, 11개 재간접펀드매니저, 184개 펀드매니저로 이루어졌다. 응답자들의 총 합산 부동산 AUM은 2조3천억 달러 이다.

Full 리포트 -

[www.anrev.org](http://www.anrev.org)

보다 자세한 내용은

[research@anrev.org](mailto:research@anrev.org)

로 문의하시기 바랍니다.