

2023 Global Investor Outlook

글로벌 부동산 투자 방향의 재설정

글로벌 자본 시장

Colliers

인사말

부동산 펀더멘털 견고한 기조유지



Tony Horrell
Head of Global Capital
Markets & CEO UK & Ireland

지금 부동산 자산 투자자들에게는 실행 가능한 조언이 그 어느 때보다 중요합니다. 거시 환경이 더는 망설일 수 없을 만큼 혼란스러워지자 많은 투자자들이 시장의 안정과 가시적 투명성을 되찾길 기다리며 자본 투자를 제한하고 있습니다.

컬리어스는 투자자들의 신중함을 이해합니다. 그리고 무엇보다, 지금처럼 불안정한 시장 상황에서 고객이 필요로 하는 것이 투자의 방향을 짚어 줄 길잡이라는 것도 잘 알고 있습니다. 정책 변화가 포트폴리오 성과에 어떤 영향을 미칠지, 어떤 시장과 자산이 장기적 성장을 달성할 것인지, 어떻게 위험을 관리하고 많은 이해관계자들의 요구를 충족할 것인지 등에 대한 지침이 필요할 것입니다. **2023 컬리어스 Global Capital Markets Investor Outlook**은 개별 고객에게 맞춤형 정보를 포괄적인 관점에서 제공해 드리는 것으로, 세계 시장 곳곳에서 활동하고 있는 컬리어스 부동산 리더 및 전문가들의 견해와 더불어, 국제 투자자 고객 기반 및 업계 최고의 연구팀 대상 설문 조사 결과의 핵심 정보를 제시합니다.

본 보고서에서도 확인할 수 있듯이, 부동산은 전 세계 자본 시장에 영향을 미치는 불안정성으로부터 절대 안전하지 않습니다. 이미 여러 시장에서 재조정이 진행되고 있으며, 이는 2023년에도 계속될 전망입니다. 그러나 이와 동시에 부동산 시장의 펀더멘털이 견고한 기조를 유지할 것이며, 부동산이 투자자들에게 이점을 제공할 것이라는 것도 명백합니다. 가치가 명확히 입증된 자산과 입지에 대한 관심이 이미 고조되고 있고, 과감한 투자자들은 시장이 저점을 지났다고 판단하고 있습니다. 시장에 대한 신뢰도가 본격적으로 회복하게 되면 수개월간의 저성장 상태의 시장을 만회하기 위해 상당량의 자산을 투자하는 등 시장 내 활동이 급증할 것으로 전망됩니다.

이러한 이유로 컬리어스는 투자자들에게 최근의 시장 추세를 경기 하락세가 아닌 상대적 합리성의 회복으로 바라볼 것을 제안합니다. 적합한 전략과 자원을 가진 투자자들이라면 지금이 절호의 기회이며, 주요 거점 도시에서는 최고 품질의 부동산을 역대 평균 가격보다 훨씬 저렴하게 매입할 수 있는 일생일대의 기회가 될 것입니다. 2023년에도 갖가지 예기치 않은 리스크와 문제가 나타나겠지만, 컬리어스는 고객들이 시장 변화를 헤쳐 나가고 그 속에서 가능성을 활용할 수 있도록 인사이트를 계속 제시할 것입니다.

Background

본 보고서는 글로벌 부동산 투자자들을 위한 세 번째 연례 전망 보고서이자 2023년 이후 부동산 시장에 영향을 미칠 요인들을 분석하고 연구한 보고서입니다. 이번 설문에는 그 어느 때보다 많은 투자자들이 참여했습니다. 이것은 향후 전 세계 및 로컬 부동산 시장에 대한 투자자들의 우려와 관심이 높다는 뜻이기도 합니다.

투자자 대상 설문에 이어서 국가별, 부문별, 지역별 인사이트를 확보하고자 30명 이상의 컬리어스 자본 시장 전문가들을 대상으로 인터뷰를 진행했습니다.

보고서 개요

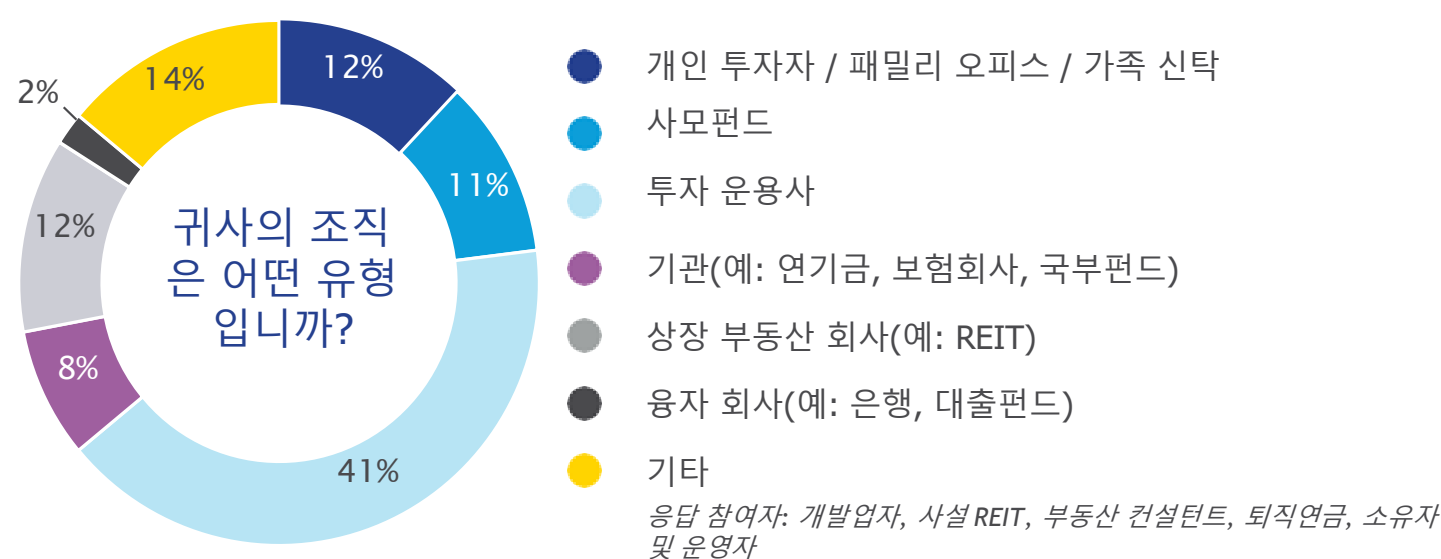


세계 각국의 컬리어스 자본 시장 전문가들과 **30회 이상** 심층 인터뷰 진행

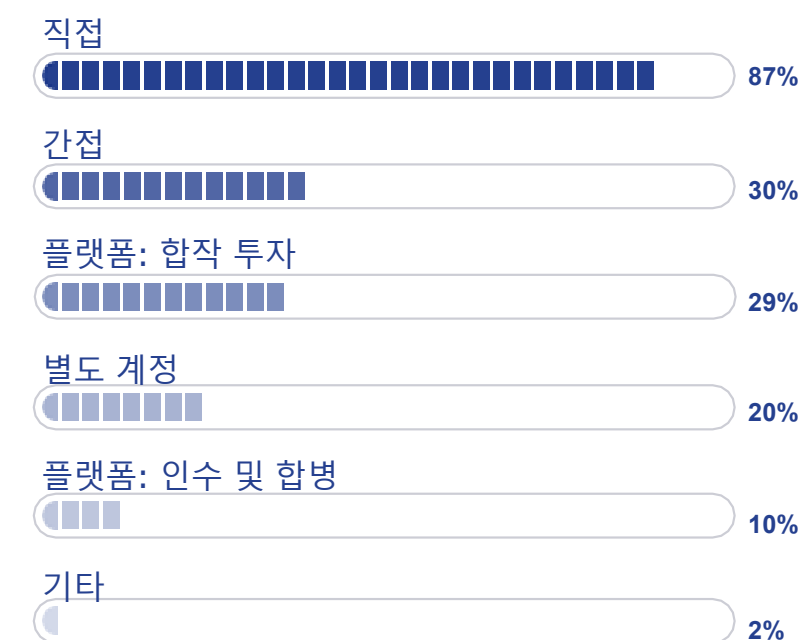


컬리어스 Global Investor Outlook 설문에 참여한 **750명 이상**의 투자자들의 견해

응답한 투자자 정보



자본을 어떻게 관리 및 배분하십니까?*



* 위 차트는 전체 응답 대비 선택된 항목의 빈도를 나타냅니다. 각 항목의 %는 해당 항목을 선택한 설문 대상 투자자의 비율을 나타내며, 설문 시 복수 응답이 허용되었습니다.

2023년 Global Key themes

1. 안정기 도래 전, 가격 '리셋(reset)' 및 재조정
2. 핵심 모멘텀
3. 예상 밖의 상황 예측
4. 광범위한 위기가 아닌 기회의 원천
5. 플랫폼과 민영화의 강세
6. 지분에서 부채로 전환
7. 안전자산 선호 및 펀더멘털에 집중
8. 사후가 아닌 사전 고려 요소로서 의사 결정을 주도하는 지속 가능성



1. 안정기 도래 전, 가격 ‘리셋(reset)’ 및 재조정

시장의 가격 조정이 계속 이어짐에 따라 2023년에도 인플레이션과 고금리가 투자 결정을 압박할 것으로 보입니다. 현재 부동산 시장은 2022년 3분기 수익률/자본 환원율이 최대 100bp까지 하락하며 이미 한 차례 가격 조정을 거쳤습니다. 그러나 아직 가격 조정이 발생하지 않은 시장들도 있는데, 이는 시장 및 부문별로 ‘착륙, 안정화 및 회복’ 시기가 확연히 다르다는 것을 의미합니다.

컬리어스 전문가들은 2023년 중순쯤에 금리와 경제 전망에 대한 확실성이 나타나면서 글로벌 부동산 시장이 안정화될 것이라고 전망합니다.

컬리어스 전문가 견해

“투명성과 유동성이 높은 시장 상황의 변화에 따라 전 세계 자본이 모이는 관문 종착지가 결정될 것입니다. 이러한 시장에서는 가격 조정이 빨라서 다른 시장보다 부동산 가치가 높아 보이기 때문에 2023년 초에 자금이 몰릴 것으로 예상됩니다. 가격 조정이 느린 시장은 투자 흐름을 회복할 때까지 좀 더 오래 기다려야 할 수도 있습니다. 현재 전체 시장 중 가격 조정이 빠르게 진행되고 있는 시장이 두 곳 있는데, 바로 영국과 미국입니다.”

Tony Horrell

Head of Global Capital Markets & CEO UK & Ireland

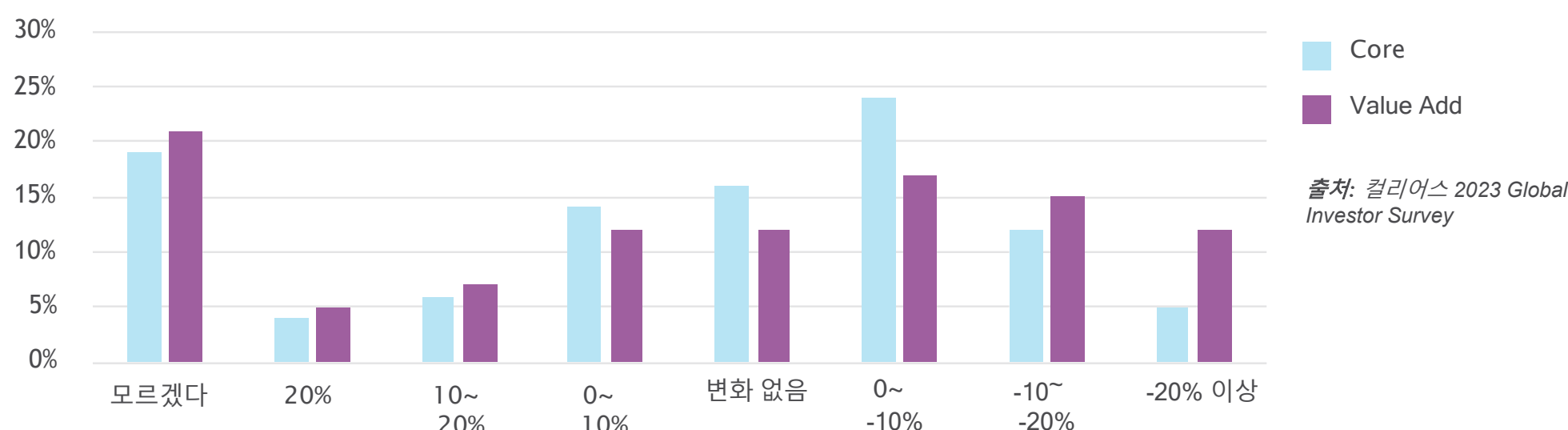
설문 조사에서도 시장마다 착륙 방식과 시기가 크게 다르다는 결과가 나왔습니다. 코어 자산의 가치가 2023년 말까지 한 차례 더 조정되어 10% 낮아질 것이라는 것이 투자자들의 공통된 견해입니다. Value-add 자산은 이보다 더 떨어질 수 있습니다.

한편, 20%에 가까운 응답자가 2023년에 가치가 어디쯤에 착륙할지 ‘모르겠다’라고 응답했습니다. 리테일, 호텔 및 숙박업, 다가구 주택/임대용 개발(BTR) Value-add 자산의 경우, 이 같은 비율은 30%를 상회했습니다. 시장 전반에 걸쳐 가격 변화를 유발하는 갖가지 요인과 더불어 변화의 시점과 속도에 따라 착륙 지점이 달라질 것으로 보입니다. 컬리어스는 2022년 10월 3일부터 11월 3일 까지 한 달간 설문 조사를 실시했는데, 이 시기는 일부 시장에서 가치가 큰 폭으로 변화하던 때였습니다. 투자자들의 견해가 이러한 상황을 반영한 것인지, 아니면 2023년의 추가적인 가격 변동을 예상한 것인지 명확히 알 수는 없지만 한 가지 확실한 사실은 가격 결정 과정이 아직 끝나지 않았다는 것입니다.

가치 변동에 대한 견해는 지역별로도 상이했는데, 북미 코어 오피스의 경우 13%의 투자자가 2023년에 20% 이상의 가치 하락을 예상했습니다. 반면 APAC 및 EMEA 시장이 약세를 보일 것이라고 응답한 비율은 5% 미만이었습니다.

글로벌 자본 가치: 2023년 모든 자산군의 가치 변화율(%)

모든 자산군을 통틀어 코어자산과 밸류어드 자산의 가치 변화를 응답한 투자자 비율(%)



2. 핵심 모멘텀

투자자들의 관심이 성장보다는 '생존 및 안정성' 전략 관리에 치우치면서 시장 전반의 투자 심리가 매우 저조한 상황입니다. **긍정적인 모멘텀과 시장 활동의 상승세는 투자자들이 자산을 얼마나 빠르게 안정화 시키느냐에 따라 달라질 것입니다.** 문제는 시장이 추가적인 충격과 사건에 여전히 취약하다는 것인데, 이로 인해 **시장이 앞으로 나아가는 것만큼 뒷걸음질을 치게 될 수도 있습니다.**

3. 예상 밖의 상황 예측

일부 시장에서는 연착륙할 가능성이 낮아 보입니다. 부동산 시장은 가격 수준이 명확한 상황에서 탄탄하고 장기 투자/수익 흐름을 제공합니다. 하지만 **의사 결정에 영향을 미치는 요인들이 월 단위나 분기가 아닌, 수시로 변화하고 있어** 미래 활동을 예측하는데 사용되는 갖가지 벤치마크와 데이터 및 분석이 그 의미를 잃고 있습니다. 환율 변동 역시 투자자들이 고려해야 하는 요소입니다. 투자자들은 금융 비용이 앞으로 어떻게 달라질지 예측하지 못하기 때문에 새로운 기회를 재정적으로 모델링 하기가 매우 힘든 상황입니다. 전액을 현금으로 지불하는 투자자들은 가격 조정이 아직 끝나지 않았다고 생각하기 때문에 '내일이면 가격이 더 내려갈텐데 왜 지금 사야 하나?'라는 심리가 생겨나고 있습니다. **이렇듯 시장이 나날이 변화하는 가운데, 실질적인 모멘텀이 일어날 가능성은 낮아 보입니다.**

Global Challenges: key downside risks

2023년 부동산 전략 수립에 영향을 미칠 3대 해결 과제로 아래 항목을 지목한 투자자들의 평균 비율(%)

88%



금리

74%



인플레이션

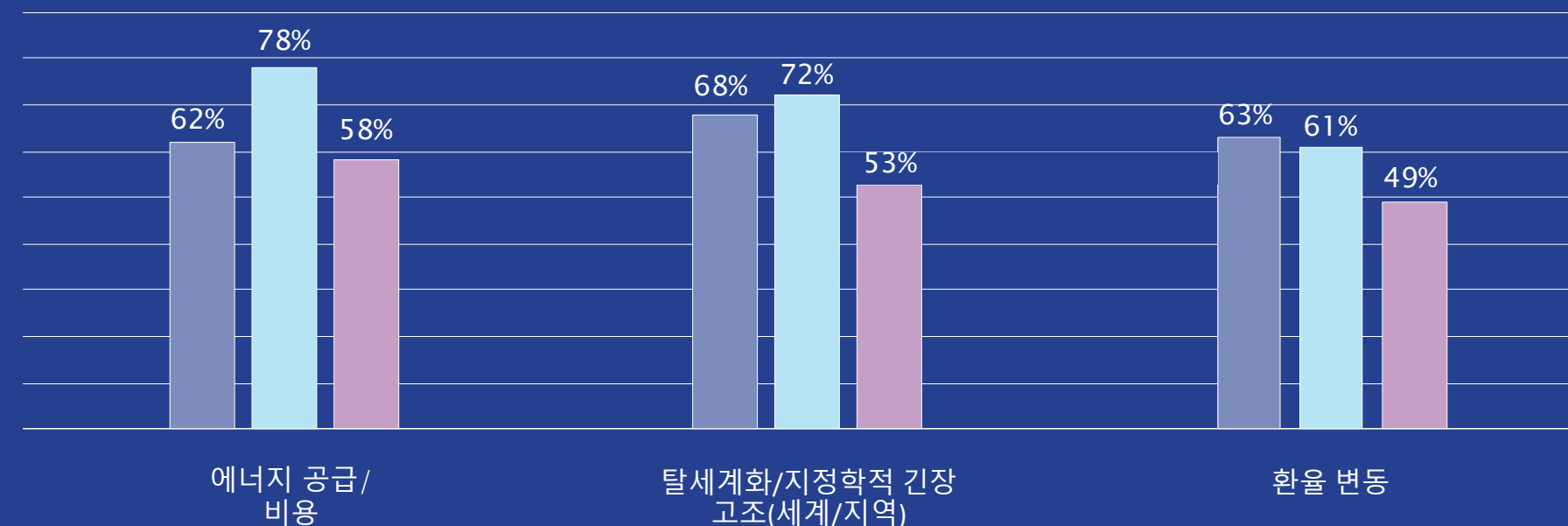
68%



공급망 붕괴

Top regional macro challenges

APAC EMEA 미주

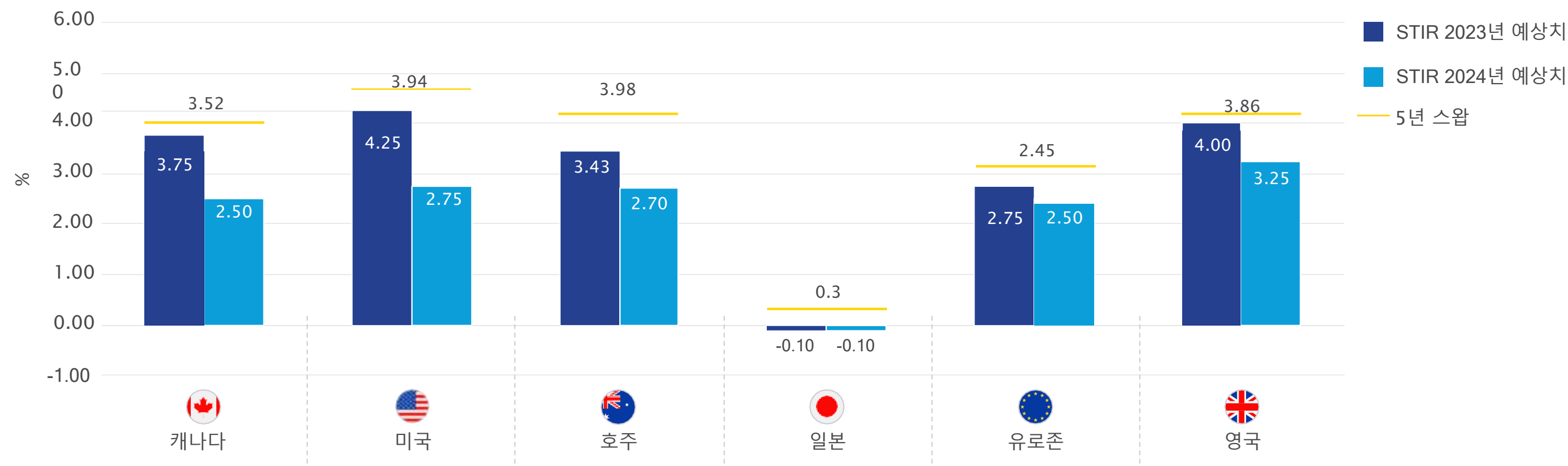


출처: 컬리어스 2023 Global Investor Survey

4. 광범위한 위기가 아닌 기회의 원천

현재의 시장 환경은 과거의 위기와 다릅니다. 세계 금융 위기의 여파와는 달리, 유동성이 광범위하게 유지되고 있고, 레버리지는 낮으며, 대부분의 자산군에 대한 수요도 건재합니다. 그러나 금리 인상으로 인해 자본 가치가 낮아져 2023년에는 상황이 더 힘들어질 것으로 보입니다. 투자자들은 차환해야 한다는 압박을 받을 것이고, 이는 후 주기 또는 고위험 자산에 투자한 소유자들에게만 국한되지는 않을 것입니다. **투자자들은 특히 2023년 상반기에 매입할 자산에 상당한 기회 자금을 편성하는 등 발생할 수 있는 상대적 할인율 이미 주시하고 있는데, 이로 인해 새로운 가격 수준이 형성될 것입니다.**

단기 금리(STIR) vs 스왑 레이트



출처: 컬리어스 / 팩트셋 / 블룸버그

2022년 11월 29일자 기준 일일 변화율 및 예상치 기반 데이터

컬리어스 전문가 견해

“유동성 이벤트가 의사 결정을 주도함에 따라 투자자들은 뉴욕, 샌프란시스코, 워싱턴 D.C, 보스턴, 시카고, 로스앤젤레스의 진입 시장에서 낮은 취득가액을 모색할 것입니다. 이로써 매입자들은 재투자 또는 용도 변경을 통해 자산을 리포지셔닝 하게 될 것입니다. 규모가 더 큰 주택 부문에서 자산의 용도 변경이 활기를 띠고 있는 가운데, 생명과학 등의 대체 자산군도 실행 가능한 투자 대상입니다.”

David Amsterdam,
President, U.S. Capital Markets & Northeast Region

5. 플랫폼과 민영화의 강세

상장된 투자자들은 순자산 가치(NAV) 수준으로 할인된 가격으로 거래를 지속하고 있습니다. 디스카운트가 시작되긴 했지만, 위험자산을 선호하는 사모펀드와 현금 보유량이 많은 기타 투자자들이 주식으로 전환 가능한 채권을 매입하는 등 시장 진출 경로를 통해 상장 부문에 포지셔닝 할 것으로 보입니다.

또한 개발자와 자산 소유자가 구성한 일부 대형 플랫폼의 유지 비용이 점차 증가할 것입니다. 이로써 대차대조표를 보강하기 위해 부실 자산과 포트폴리오가 시장에 풀리면서 대대적인 자본 배치와 직접적인 기회가 창출될 것입니다.

컬리어스 전문가 견해

“코어자산을 소싱하기 어려운 지역이 많습니다. 일본과 같은 시장에서 활동하는 투자자금 운용사와 자본 할당자에게는 개발업자와 협력하여 오래된 부지에서 새로운 코어 자산을 창출하는 것이 매력적인 대안이 될 것입니다. 2023년에도 이어질 훌륭한 전략이라 생각합니다.”

John Howald

Executive Director, Head of International Capital, APAC



컬리어스 전문가 견해

“상장 부문에서 NAV까지의 할인이 높은 수준을 유지하고 있으며, 사모펀드 및 유사 투자자들이 차익 거래를 활용할 것으로 보입니다. 투자자들이 REIT의 지배지분을 취한 뒤 상장을 폐지하는 등 유럽 내에서 선택적 ‘상장 폐지’ 움직임이 예상됩니다.”

Luke Dawson

Managing Director

EMEA Cross Border Capital Markets

“자본 시장의 관점에서 볼 때, 오늘날 많은 수의 REIT가 통상적인 NAV보다 낮은 가격에 거래되고 있습니다. 이는 부채 메트릭스의 상단에 위치한 경우, 자본을 조달하기가 특히 어렵다는 것을 의미합니다. 자본 조달을 보다 효과적으로 조달하는 방법은 민영화하거나 다른 기업과 합병하는 것입니다.”

Emeka Mayes

Partner, Head of Capital Markets Brokerage
Canada

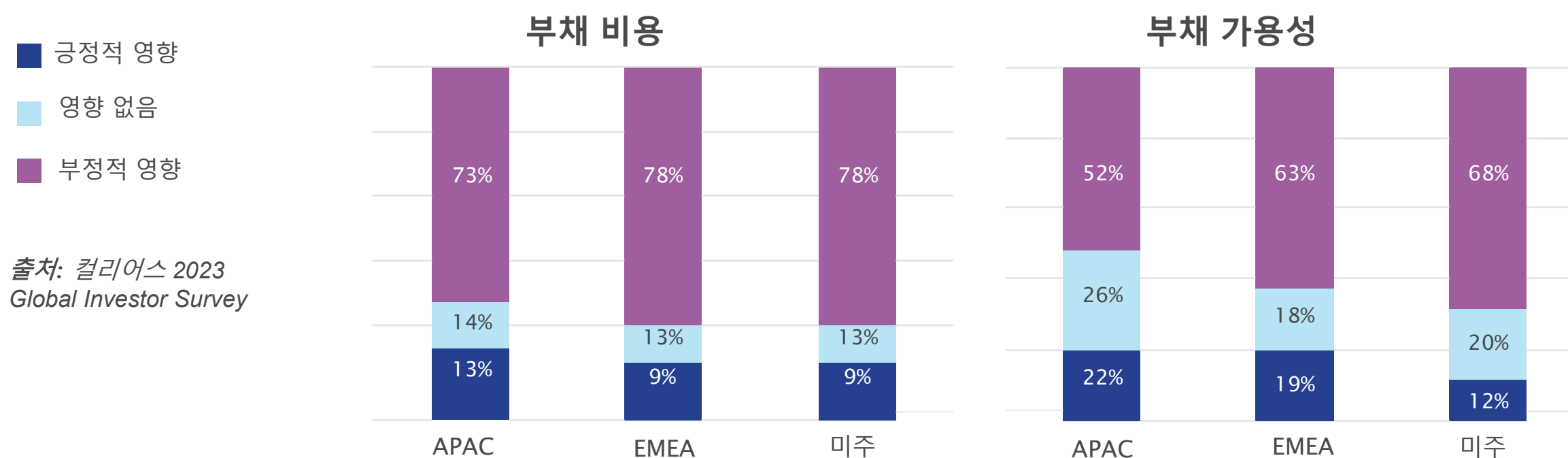
6. 지분에서 부채로 전환

설문 조사 결과를 보면 부채의 비용 및 가용성 측면에서 금리가 얼마나 큰 영향을 미치는지 알 수 있습니다. 전 세계 투자자의 76%가 부채 비용 상승이 2023년 부동산 전략에 부정적인 영향을 미칠 것이라고 답했습니다. 또한 60%는 부채 가용성의 감소가 부정적 결과를 초래할 것이라고 예상했습니다.

자본 비용이 증가함에 따라, 투자자들은 직접 지분 투자를 목표로 하는 것보다 부채를 활용한 투자 활동을 확장하는 것이 더 유리할 수 있다고 인식하고 있습니다. 메자닌(Mezzanine) 부채, 브릿지론, 프로젝트 파이낸싱과 같은 솔루션을 모색하는 투자자들이 점차 많아지면서 부채 부문의 활동과 창의성이 고조되며 점차 진화하고 있습니다. 이러한 현상은 유동성 격차를 해소하고 가격을 조정하는 데 도움이 될 것입니다.

2023년 투자 전략을 추진하는 능력에 가장 크게 영향을 미치는 순으로 다음 요인을 나열하십시오.

부채의 비용 및 가용성이 2023년 부동산 전략에 얼마만큼 영향을 미칠지 선택한 투자자들의 비율(%).



컬리어스 전문가 견해

“주식 배분자와 투자 운용사들은 신용 기회 전략을 아주 빠르게 도입해왔습니다. 이러한 전략을 자본 스택 전체에 배치하고 있으며, 일반적인 주식 포지션을 취하는 것보다 상대적 위험도 및 보상이 더 매력적으로 느껴지는 방법을 추구하고 있습니다.”

Jeff Black

U.S. Capital Markets Board of Advisors,
Debt & Equity Lead

“영국과 유럽에서 신규 부채 플랫폼을 위한 자본이 계속 증가하고 있지만 기회주의적이고 핵심적인 거래에 더 중점을 두고 있습니다. 선순위 채권은 쉽게 사용할 수 있으나 스폰서가 탄탄한 실적과 그에 맞는 비즈니스 계획을 가지고 있어야 합니다.”

Ben Thomason

Director, Head of Debt Advisory, UK

컬리어스 전문가 견해

“안전자산 선호 현상은 스마트한 투자자들이 계획을 선제적으로 실행하고 있음을 의미합니다. 자산 관리의 코어 요소는 자산 업그레이드 및 리포지셔닝을 위해 자본 지출(CAPEX)을 고려함으로써 에너지 효율과 전반적인 운영 비용을 개선하는 것입니다.”

John Marasco
Managing Director,
Capital Markets & Investment
Services, ANZ

“2차 시장은 팬데믹 기간 중 붐을 일으켰고, 소규모 도시에 대한 투자자들의 관심이 지속되고 있습니다. 생명과학과 같이 ‘불황에도 안전한’ 것으로 여겨지는 대체 자산이 투자 전면에 나서게 될 것입니다.”

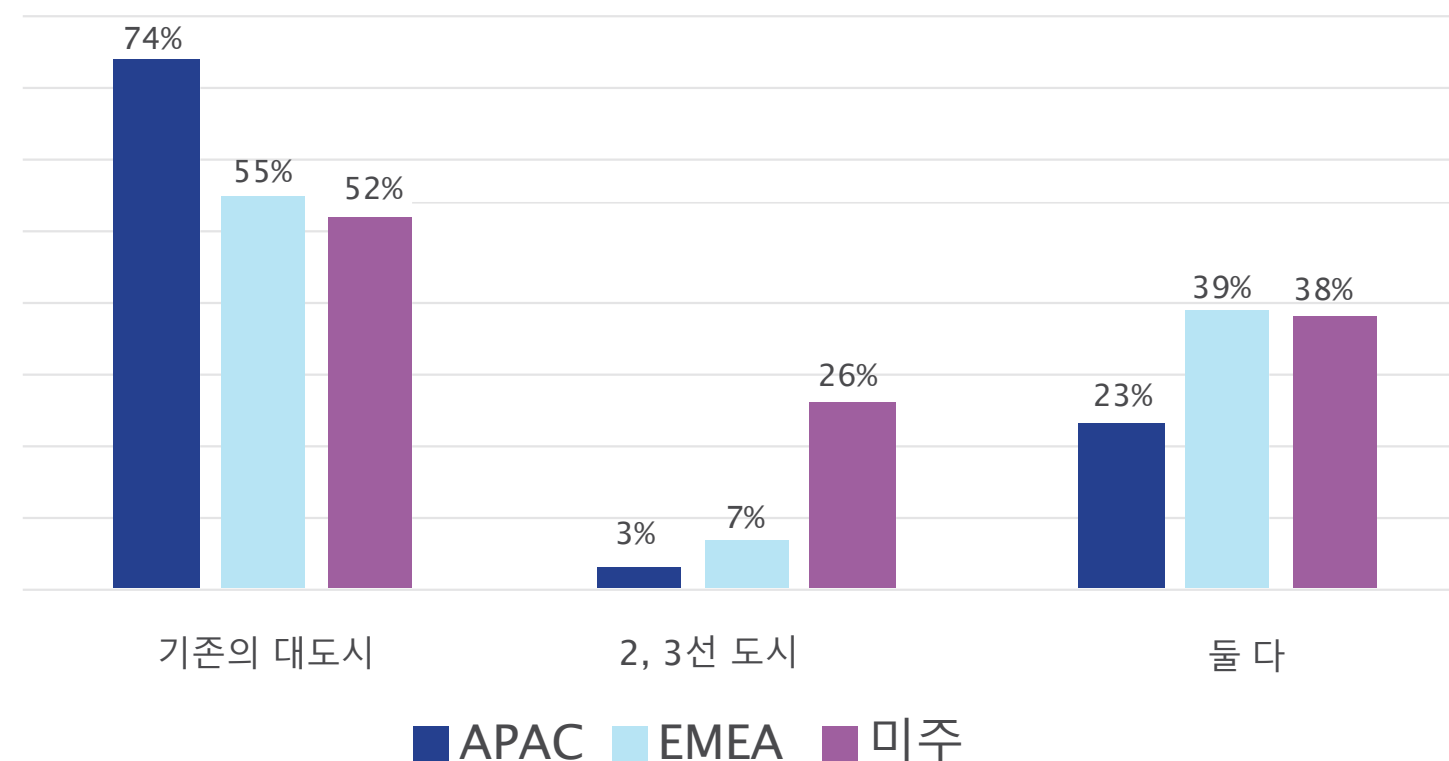
Adam Jacobs
Senior National Director,
Research, Canada

7. 부문: 안전자산 선호 및 펀더멘털에 집중

오피스, 산업 및 물류, 다가구 주택/임대용 개발(BTR) 자산이 전 세계적으로 선호 자산 1위를 차지하고 있지만, 관심의 정도는 여전히 지역마다 다릅니다. 글로벌 탑티어 도시에 위치한 코어 자산은 선호도를 유지한 반면, 다가구 주택/임대용 개발, 학생 및 노인용 주택 등 인구 및 경제 변화와 긴밀한 연관이 있는 부문이 주요 도시 밖의 활동을 견인하고 있습니다. 이로 인해 미주 및 유럽 시장을 필두로 투자자들이 2, 3선 도시에 중점을 둘 것으로 보입니다.

2023년 자산군에 투자할 때 선호하는 도시 유형은 무엇입니까?

선호하는 도시 유형을 선택한 지역별 투자자 비율(%).



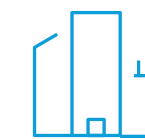
출처: 컬리어스 2023 Global Investor Survey

2023년에 투자를 고려 중인 자산군을 선택해 주십시오.

각 부문을 선택한 투자자의 평균 비율(%). 각 항목의 %는 해당 항목을 선택한 설문 대상 투자자의 비율을 나타내며, 설문 시 복수 응답이 허용되었습니다.



투자자의 60%가 산업 및 물류를 선택했습니다. 해당 부문은 작년에도 가장 인기있는 자산이었습니다.



투자자의 60%가 오피스를 선택했습니다. 오피스는 APAC 및 EMEA에서 가장 많이 응답했습니다.



투자자의 48%가 다가구 주택/임대용 개발을 선택했습니다. 해당 부문은 미주에서 가장 많이 응답했습니다.



투자자의 27%가 호텔을 선택했습니다.



투자자의 26%가 리테일을 선택했습니다.



투자자의 25%가 특수(대체) 부문을 선택했습니다. 해당 부문은 주류 옵션이 되었습니다.



투자자의 24%가 토지를 선택했습니다.

방어적 자산이 활동을 주도

2023년에는 기회주의적 전략이 재조명되겠지만, 방어적 자산 전략이 지속됨에 따라 다가구 주택/임대용 개발, 산업 및 물류 자산이 인기를 끌 것으로 예상됩니다. 이 두 부문 모두 수급 펀더멘털이 관건입니다. 주거 시장에서의 공급 부족과 산업용 자산 전반에서의 낮은 공실률이 자본 가치와 소득 증가를 뒷받침할 것입니다. 해외직접투자의 니어쇼어링(near-shoring)이 현실화됨에 따라 **퍼스트마일(first-mile) 자산에 대한 투자자들의 관심이 높아지는 등 산업 및 물류 자산도 시장 점유율을 흡수할 것으로 보입니다.**

다가구 주택/임대용 개발 자산의 경우, 수익률/자본 환원율이 변하기 힘들기 때문에 운영 지출(OPEX)을 면밀히 고려해야 합니다. **운영 집약적 자산의 경우 비용 기반이 증가하므로 면밀한 조사가 필요합니다.** 이는 신규 자산 창출의 비용 증가에 이어, 2023년을 앞두고 투자자들이 가장 크게 우려하고 있는 문제 중 하나였습니다.

투자자들이 언급한 2023년 부동산 전략에 부정적 영향을 미칠 2대 시장 요소

85%

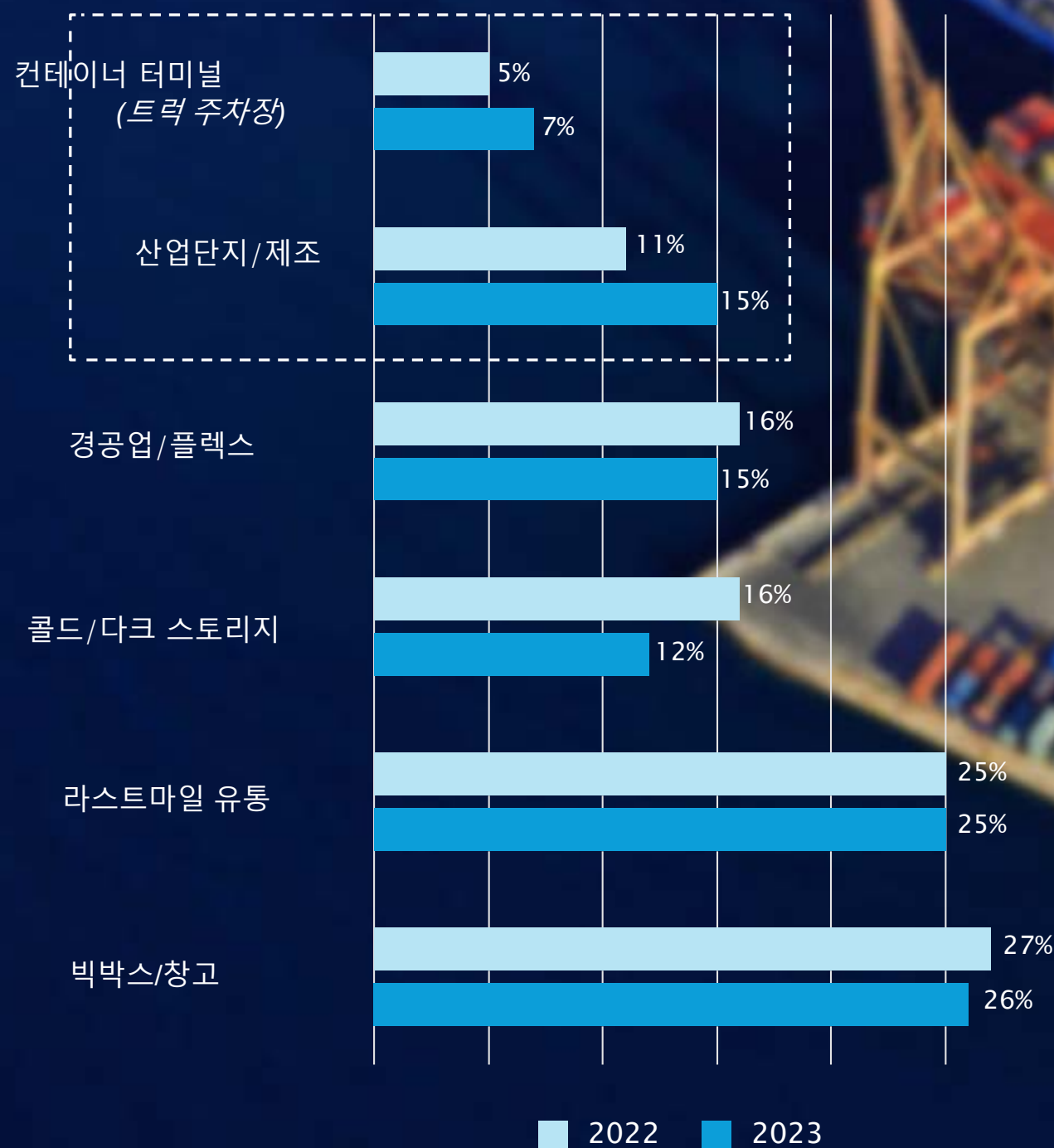
건설 비용
증가

77%

높은 자산 운영
비용

2023년에 어떤 유형의 산업 및 물류 자산에 투자할 의향이 있으십니까?

2023년 산업 및 물류 자산에 투자할 투자자 비율(%).



출처: 컬리어스 2023 Investor Survey

컬리어스 전문가 견해

“주거 부문은 현재 안전한 편입니다. 낮은 모기지 가용성과 고금리에 불확실한 경제 전망까지 이어지면서 기관 주도의 다가구 주택 임대 시장의 수요를 증가시키고 있기 때문입니다. 이러한 추세는 보통 장기적으로 지속되는 경향이 있습니다.”

Chris Pilgrim
Director, Global Capital Markets

“미국은 현재 심각한 주거 공급난을 겪고 있는데, 이는 단기간에 해결할 수 없는 문제입니다. 이러한 현상은 건축 자재 비용이 증가하고 인력난이 만연한 고금리 상황에서 특히 두드러집니다.”

Aaron Jodka
Director of Research, U.S. Capital Markets

8. 사후가 아닌 사전 고려 요소로서 의사 결정을 주도하는 지속 가능성

안전자산 선호와 긴밀한 관련이 또 다른 현상은 투자자들이 환경, 사회, 기업 지배구조(ESG) 기준 및 등급에 더욱 중점을 두고 있다는 것입니다. 이는 단순히 규제를 준수하고 평판을 관리하기 위한 것이 아닙니다. 임차인의 요구에 대응하고 자산 운영 비용을 장기적으로 낮추기 위해서입니다. 투자자들은 ESG 준수 자산이 프리미엄을 받을 것이라 기대하며 지속 가능성이 높은 자산에 집중하고 있습니다. 처분 및 인수 전략이 활성화됨에 따라 지속 가능성 기준을 준수하지 못하는 자산은 할인 지역 및 재개발 목적으로 점차 제한될 것입니다.

컬리어스 전문가 견해

“APAC 지역에서 ESG에 대한 사람들의 생각이 완전히 달라졌습니다. 이는 오피스 임차인들 뿐만이 아닙니다. 금융업자나 임차인, 투자자들에게 물어봐도 ESG는 단순히 ‘있으면 좋은’ 요소가 아닌 ‘갖춰야 하는’ 중요 기준이 되었다는 사실을 알게 될 것입니다.”

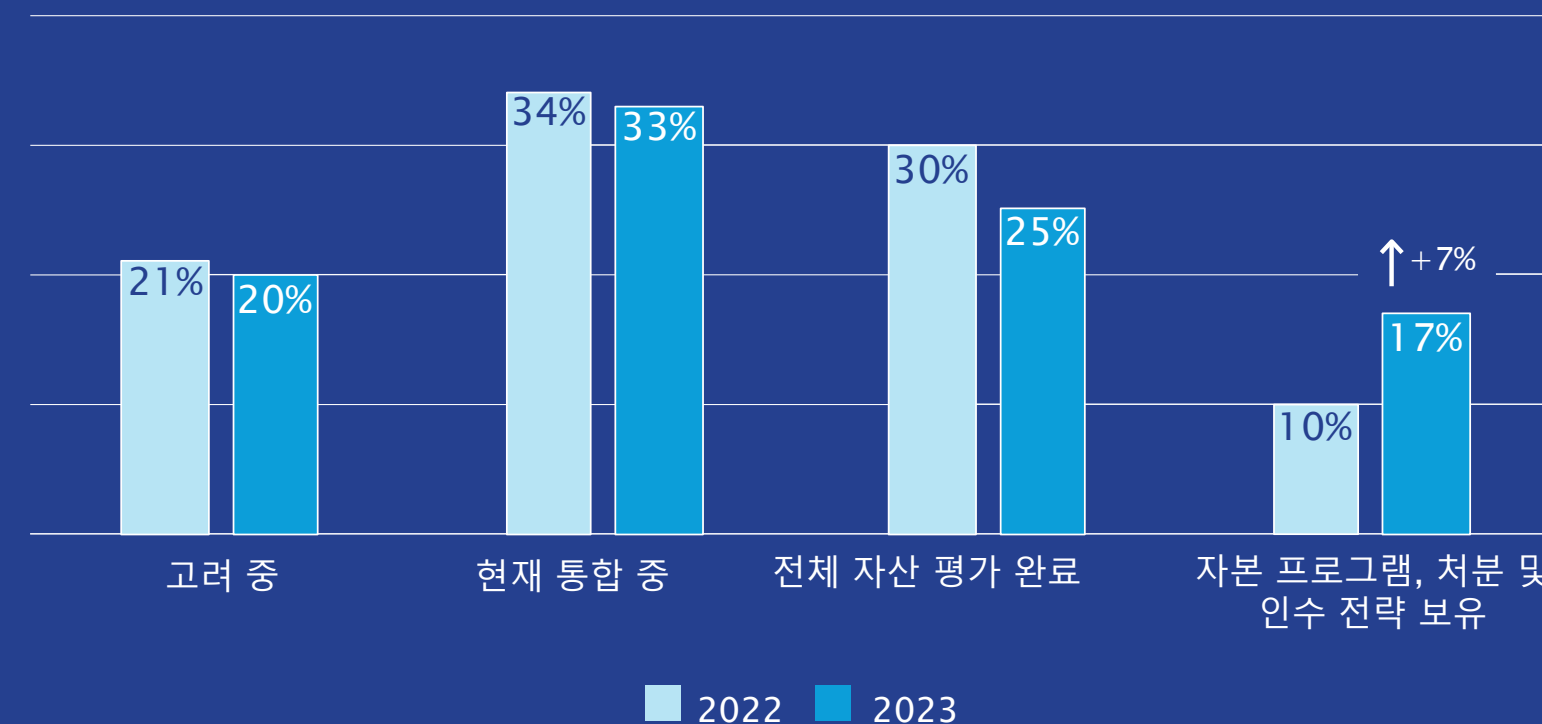
Joanne Henderson
National Director, Research,
Australia

“투자자들은 ESG 정보에 입각한 투자 전략을 바탕으로, 어디에서 무엇을 매입할지, 그리고 매입하지 않을지를 결정하고 있습니다. 포트폴리오를 검토해서 앞으로 문제가 될 것으로 보이는 건물을 찾아내어 이미 매각하기 시작한 투자자들도 있습니다. ESG를 준수하지 못하는 자산을 매각하는 포트폴리오 조정은 앞으로 몇 년 간 시장 활동의 주요 원천이 될 것으로 보입니다. 기준을 충족하지 않는 건물들은 할인을 피할 수 없을 것입니다.”

Damian Harrington
Director, Head of Research,
Global Capital Markets & EMEA

자산의 환경적 성과에 조치를 취하고 계십니까?

2023년 환경을 고려할 투자자 비율(%)



‘해당 없음’을 선택한 응답자, 2023년에는 5%, 2022년에는 4%.

출처: 컬리어스 2023 Global Investor Survey

45%

의 투자자들이 향후 5년 내에 포트폴리오의 최대 20%를 처분할 예정입니다.

출처: 컬리어스 2023 Global Investor Survey

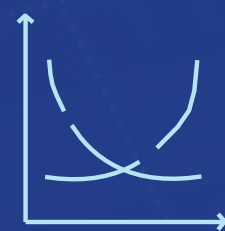


Key Takeaways

컬리어스는 2023년 중순 금리와 경제 전망에 대한 확실성이 명확해지면서 글로벌 부동산 시장이 안정화될 것이라고 전망합니다.

컬리어스는 본 보고서에 제시한 주요 테마를 계속해서 추적할 것입니다. 2023년에도 지역 및 세계적 차원에서 해당 주제를 기반으로 추가 보고서를 발표할 예정이오니 관심을 갖고 지켜봐 주시기 바랍니다.

1



2023년, 시장 안정화, 가격 조정 및 회복의 속도와 시점은 시장과 부문마다 상이할 것입니다.

하지만 일부 시장은 앞으로 나아가기 전에 후퇴할 수도 있습니다.

2



부동산에 영향을 미치는 비용 상승 압력을 이해하고 관리하는 것이 중요합니다.

하지만 자본 비용은 투자 시 고려해야 할 여러 가지 요인 중 하나일 뿐입니다.

3



코어 자산이 우세하긴 하지만 비 코어 자산이 일부 문제의 원인이 될 것입니다.

하지만 내년에는 부채 조정, 플랫폼, 민영화 및 플랫폼 관리 등을 통한 창의적인 시장 진입 사례들을 보게 될 것입니다.

Report Contributors

오른쪽에 나열된 컬리어스 자본 시장 전문가들은 2022년 10월 24일부터 11월 14일까지 진행한 인터뷰에 참여했습니다. 본 보고서는 글로벌 투자자 설문과 더불어 이들의 전문적인 견해와 지식을 토대로 작성되었습니다.

본 보고서에 대해 질문이 있으시거나 2023년 이후 귀사의 부동산 투자 요구사항에 대해 조언이 필요하시면, 컬리어스 전문가 혹은 Damian Harrington 또는 Alison Hunter에게 연락하시기 바랍니다.



Damian Harrington
Director, Head of Research, Global Capital Markets & EMEA
E: damian.harrington@colliers.com

Alison Hunter
Director, Head of Operations, Global Capital Markets
E: alison.hunter@colliers.com



Global Capital Markets

- Tony Horrell**
Head of Global Capital Markets & CEO UK & Ireland
- Chris Pilgrim**
Director,
Global Capital Markets
- Damian Harrington**
Director, Head of Research, Global Capital Markets & EMEA

APAC

- John Howald**
Executive Director,
Head of International Capital, APAC
- WeiLeng Tang**
Managing Director,
Head of Capital Markets Singapore
- Thomas Chak**
Co-Head Capital Markets & Investment Services,
Hong Kong
- Hisakazu Iso**
Deputy Managing Director & Head,
Capital Markets & Investment Services, Japan
- Sungwook Cho**
Executive Director,
Capital Markets & Investment Services, Korea
- Jimmy Gu**
Deputy Managing Director,
Capital Markets & Investment Services, China
- Jason Yang**
Deputy Managing Director,
Capital Markets & Investment Services, China
- Piyush Gupta**
Managing Director,
Capital Markets & Investment Services, India
- Derek Huang**
Deputy Managing Director,
Head of Capital Markets & Investment Services, Taiwan

Paul Chua
Director,
Capital Markets & Investment Services, Philippines

John Marasco
Managing Director,
Capital Markets & Investment Services, ANZ

Lachlan MacGillivray Managing Director, Asia Pacific, Retail Capital Markets

Adam Woodward
Head of Office Capital Markets, Australia

Gavin Bishop
Managing Director, Industrial, Australia

Richard Kirke
International Sales Director,
Capital Markets, New Zealand

Karen Wales
National Director, Asia Pacific, Hotels Transaction Services

Joanne Henderson National Director, Research, Australia

EMEA

Luke Dawson
Managing Director,
Head of EMEA Cross Border Capital Markets

Richard Divall
Director,
EMEA Cross Border Capital Markets

Edward Plumley
Director,
EMEA Cross Border Capital Markets

Christian Kadel
Head of Capital Markets, Germany

Simon Glenn
Head of Central London Capital Markets

Andrew Thomas
Head of International Capital Markets, London

Paddy Allen
Director,
National Capital Markets, UK

Ben Thomason
Director, Head of Debt Advisory, UK

Silvio Sancilio
Head of Capital Markets, Italy

Alberto Díaz Managing Director, Capital Markets, Spain

Dré van Leeuwen
Executive Director,
Capital Markets & Agency, Netherlands

The Americas

David Amsterdam
President, U.S. Capital Markets & Northeast Region

Frank Petz
U.S. Capital Markets Board of Advisors, Office Lead

Michael Kendall
U.S. Capital Markets Board of Advisors, Industrial Lead

Jeff Black
U.S. Capital Markets Board of Advisors, Debt & Equity Lead

Aaron Jodka
Director or Research, U.S. Capital Markets

Emeka Mayes
Partner,
Head of Capital Markets Brokerage, Canada

Ayesha Shafiq
Senior Vice President, Capital Markets, Canada

Adam Jacobs
Senior National Director, Research, Canada



연매출

USD 46억



컬리어스 지사 국가 수

63



관리 중인 자산

USD 920억



임대/매매 거래

53,000



관리 면적(평방 피트)

20억



전문가 수

18,000

모든 통계 수치는 2022년 미국 달러 기준 및 계열사 활동을 포함함

본 보고서는 광고 및 일반 정보용으로 컬리어스가 작성하였습니다. 컬리어스는 내용, 정확성 및 신뢰성을 포함하되 이에 국한되지 않고 어떠한 종류의 명시적 또는 묵시적 보장, 진술 또는 보증도 하지 않습니다. 모든 이해 당사자는 정보의 정확성에 대한 자체 조사를 수행해야 합니다. 컬리어스는 본 문서에서 발생하는 모든 추론 또는 묵시적 약관 및 보증을 명백히 배제하며, 그로 인한 손실 및 손해에 대한 모든 책임으로부터 자유롭습니다. 본 발행물은 컬리어스 및/또는 라이선스 제공자(들)의 저작권 소유 재산입니다. © 2022. All rights reserved. 본 커뮤니케이션은 기존 계약의 위반을 유발하거나 유도하기 위한 것이 아닙니다.