



# IBKS Spot Comment

유통·식자재/지주

남성현

02) 6915-5672

rockrole@ibks.com

## [유통]

### 브룩필드 인터뷰의 의미

#### 브룩필드, 2030년까지 한국 AUM 두배 이상 확대 제시

지난 6월 1일 기자간담회에서 브룩필드 코리아 대표는 한국 부동산 시장에 대한 공격적인 투자를 밝힘. 브룩필드 글로벌 자산운용사 중 하나로 Hospitality(부동산 관련 자산: 호텔 + 오피스 + 레지던스 + 물류센터 등등)를 전문적으로 투자하는 회사임. 언론에 따르면 브룩필드의 국내 운용자산은 약 17조 원(130억 달러) 수준이며, 2030년까지 이를 30조 원 수준으로 늘릴 것으로 이야기함. 특히, 주목되는 부분은 투자 대상 종류임. 동 인터뷰에서는 크게 오피스, 데이터센터, 호텔, 주택 등을 언급함

이에 따른 의미는 여러 가지로 의미를 내포하고 있다고 봄. 당사에서 생각하는 의견은 첫째, 브룩필드가 한국 Hospitality 시장의 성장 가능성을 높게 점치는 것으로 해석되고, 둘째, 기 운영하고 있는 IFC도 매각이 아닌 장기 운영을 통한 수익성 확보에 집중하고 있다는 점과, 셋째, 임대 주택 시장의 개화 가능성도 높게 보는 것으로 판단. 이는 국내 개발사업에 있어 긍정적인 시그널로 해석

#### 개발 사업이 분양이 아닌 운영으로 전환되는 시그널

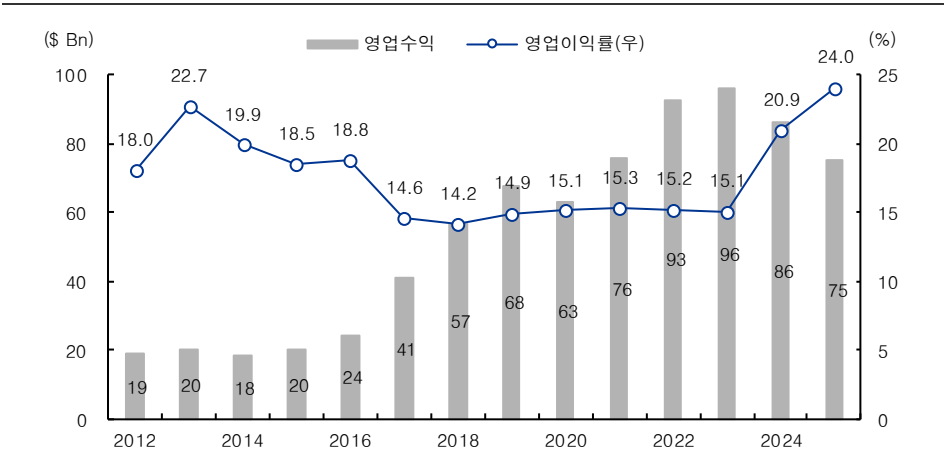
브룩필드의 투자 확대는 국내 부동산 개발 사업이 분양이 아닌 운영으로 전환된다는 의미로 보는 것이 합리적. 브룩필드는 2016년 IFC 인수를 계기로 한국 부동산 시장에 진출. 이후 10여년간 동 자산을 운영하고 있으며, 이를 연장하는 기조로 전환되고 있음. 이는 국내 복합개발 사업에 있어 안정적인 자금을 확보할 수 있는 구조로 진화하고 있음을 시사하며, 지난해 프로젝트리츠 도입에 따른 환경 변화를 고려할 때 긍정적으로 판단되는 부분임

#### 도쿄에서 본 서울의 미래

당사에서는 6월 8일 발간한 '도쿄에서 본 서울의 미래'라는 보고서를 통해서 국내 복합 개발 시장 확대 가능성을 언급했으며, 이에 따른 변화가 리테일 업체들의 역할을 강화시킬 것으로 전망하였음. 국내 주요 리테일 업체들이 핵심 입지를 보유하고 있고, 주요 종속회사를 통해서 개발 사업을 진행하고 있는 만큼 브룩필드 같은 글로벌 자산운용사의 투자 확대는 의미가 크다고 생각함

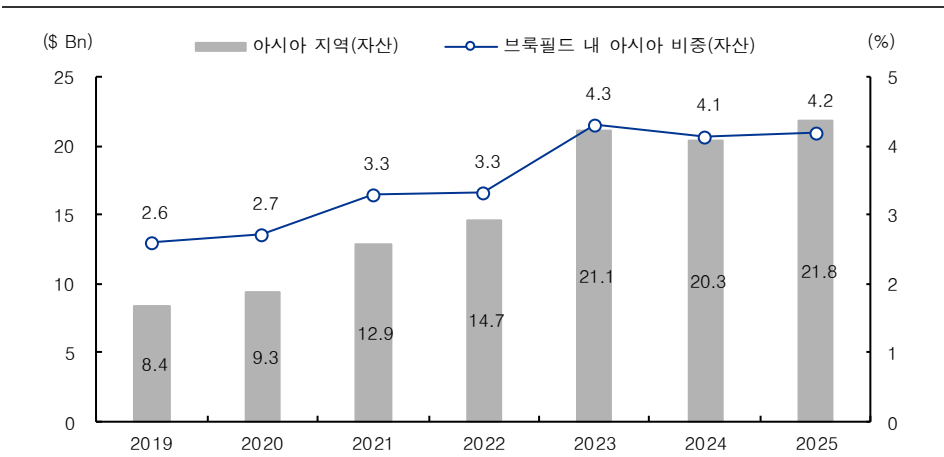
복합개발의 핵심 인프라는 오피스 + 주거(레지던스) + 상업용시설(쇼핑몰 및 문화시설) + 호텔 등임. 브룩필드는 국내 투자에 있어 이에 대한 투자를 늘리겠다는 생각을 밝혔다는 점에 주목할 필요가 있음

그림 1. 브룩필드 연간 영업실적 추이



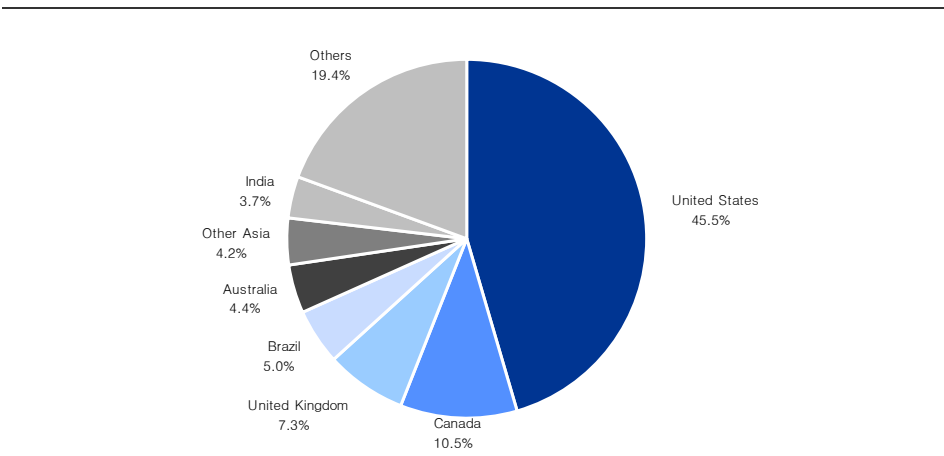
자료: Brookfield, IBK투자증권

그림 2. 브룩필드 아시아 지역 투자 자산 및 비중 추이



자료: Brookfield, IBK투자증권

그림 3. 브룩필드 국가별 자산 구성 현황 (2025년 기준)



자료: Brookfield, IBK투자증권

표 1. 브룩필드 IFC 서울 현황

시점	내용	거래 규모	비고
2016년 11월	IFC 5개동 전체 인수	매입 / 2조 5,500억 원	AIG로부터 인수
2024년 8월	콘래드서울 호텔 분리 매각	분리 매각 / 약 4,000억 원	ARA코리아운용에게 매각
2025년 9월	컨티뉴에이션펀드 LP교체	내부거래 / 3조 7,000억 원	운용 기간 연장

자료: Brookfield, IBK투자증권

표 2. 브룩필드 국내 자산 투자 현황

자산명	구분	현황	비고
SK 산업 가스 설비	인프라 투자	운영 중	SK하이닉스 M16 공급
SK 산업 가스 설비	인프라 투자	운영 중	SK하이닉스 M15 공급
리뉴텍(LCO <sub>2</sub> 사업부)	인프라 투자	운영 중	-
데이터센터 JV (DL그룹)	인프라 투자	운영 중	20MW 규모
데이터센터 JV (코람코)	인프라 투자	개발 중	40MW 규모, 26년 5월 착공
한마음에너지 플랫폼	재생 에너지 및 전환	부분 운영 중	2GW 이상 개발 예정
기타 물류센터	부동산 투자	-	4개 연면적 합 약 86.3만㎡
지오엔에스 용인 물류센터	부동산 투자	인수 추진 중	3,000억 대 중~후반 추정

2030년까지 30조 원까지 투자 확대 목표

자료: Brookfield, IBK투자증권

### Compliance Notice

동 자료에 게재된 내용들은 외부의 압력이나 부당한 간섭없이 본인의 의견을 정확하게 반영하여 작성되었음을 확인합니다.  
 동 자료는 기관투자자 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.  
 동 자료는 조사분석자료 작성에 참여한 외부인(계열회사 및 그 임직원등)이 없습니다.  
 조사분석 담당자 및 배우자는 해당종목과 재산적 이해관계가 없습니다.  
 동 자료에 언급된 종목의 지분을 1%이상 보유하고 있지 않습니다.  
 당사는 상기 명시한 사항 외 고지해야 하는 특별한 이해관계가 없습니다.