

Research

Global | August 2024

jll.com



# Global Real Estate Transparency Index, 2024

**Transparency in a time of transition**

# Welcome

2024년 판 글로벌 부동산 투명성 지수를 공유드릴 수 있게 되어 기쁩니다. 투명성 지수를 처음 발표한 지 25년이 지난 지금, JLL과 LaSalle은 업계 최고의 부동산 투명성 기준을 만들어냈으며 이는 전 세계 부동산 투자자, 대출 기관 및 기업들에게 귀중하고 특별한 지침을 제공한다고 믿습니다.

2024년 보고서는 사회경제적, 기술적, 기후 및 지정학적 변화가 교차하여 끊임없이 진화하는 새로운 부동산 환경이 만들어지는 변화의 시기에 출간되었습니다. 몇십 년 만의 가장 급격한 금리 인상 사이클이 끝나가고 있지만, 새로운 사이클로 진입함에 따라 부동산 자본 시장에서 불확실성과 가격 결정의 기간이 지속되고 있습니다. 더 나아가서는 개인 및 기업의 광범위한 시의 도입은 경제에 큰 영향을 미치는 동시에 새로운 위험도 함께 수반할 것입니다. 경제 및 사회의 장기 전망에서 점점 더 기본적인 요소가 되고 있는 탄소 배출 감소와 기후 회복력에 대한 필요성 역시 여러 곳에서 새로운 규제가 시행됨에 따라 중요한 전환점을 맞이하고 있습니다. 그리고 이 모든 일은 기록적인 선거의 해를 배경으로 일어나고 있습니다. 전 세계적으로 전례 없이 많은 사람들이 투표함에 따라, 거버넌스 및 정책 불확실성이 높아질 가능성이 있기 때문입니다.

이렇게 상호 연관된 변화의 규모와 복잡성은 의사결정을 더욱 어렵게 만들고 있습니다. 저희 지수의 결과는 세계에서 가장 투명한 시장들이 가장 큰 진전을 기록했으며, 이들이 다음 투자 사이클에서 보다

이점을 가질 수 있는 강력한 위치에 있음을 보여줍니다. 그러나 투명성의 지속적인 향상을 당연하게 여겨서는 안됩니다. 여전히 많은 시장들은 이전의 성과를 유지하는데 어려움을 겪거나 심지어 후퇴하기도 합니다.

변화의 시기는 중요한 기회를 제공하기도 하지만, 부동산 시장에서 이러한 어려움을 극복하고 더 나은 결과를 이끌어내기 위해서는 모든 이해관계자들의 더 큰 협력이 필요합니다. 변환의 시기에서 기업, 투자자, 대출 기관 및 정부가 상황을 이해하고 정보에 입각한 결정을 내리기 위해서는 그 어느 때보다 투명성이 중요할 것입니다. 저희의 2024년 글로벌 투명성 지수 보고서가 부동산 투명성에 대한 객관적인 기준을 제공하여 더 건강한 부동산 시장 및 커뮤니티에 기여할 것을 기대합니다.

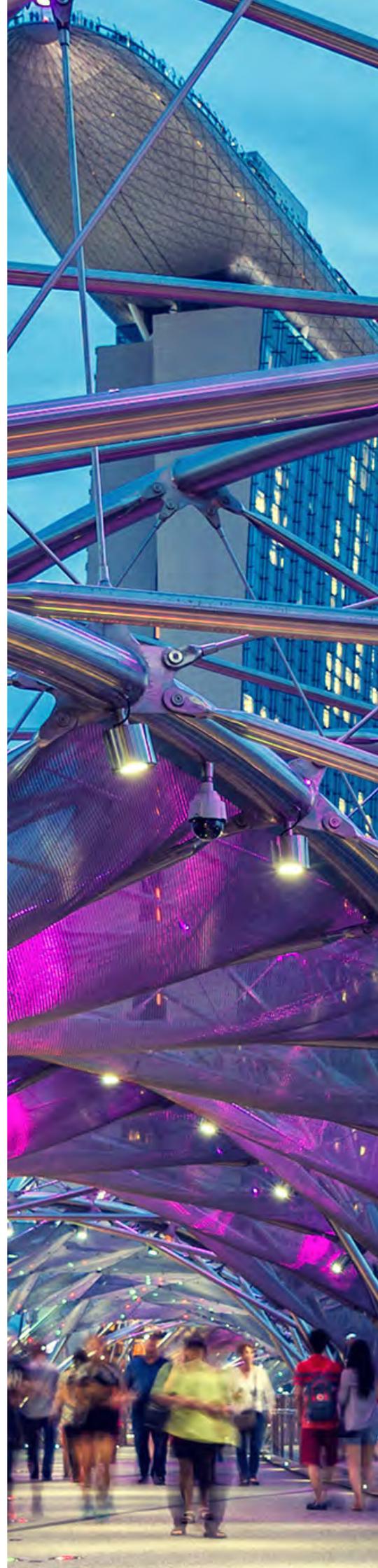
## **Richard Bloxam**

*CEO, Capital Markets, JLL*



# Contents

<b>주요 요약</b>	<b>05</b>
<b>투명성 지수가 높은 시장이 가장 강하게 회복될 것으로 전망</b>	<b>14</b>
선도 시장들이 앞서 나가고 있으며, 싱가포르가 최상위권에 합류함	14
아태지역에서 가장 큰 진전이 관찰됨	16
투명성 순위에서 선두를 차지하는 유럽	18
정부 이니셔티브가 이끈 UAE와 사우디아라비아 투명성 증진	19
북미 주요 시장의 지속적 발전	20
사하라 사막 이남 아프리카의 정체된 진전	20
<b>주목해야 할 주요 투명성 테마</b>	<b>21</b>
확장하는 부동산 투자 범위	21
주목받는 부동산 부채 시장	26
디지털화와 AI는 투명성의 경계를 넓히는 동시에 새로운 위험을 야기	29
보고 및 리스크 요구사항이 중요 단계에 도달함에 따라 지속 가능한 투명성이 가속화되는 중	34
자금세탁 및 실질 소유권 규제가 주요 의제로 부상	38
<b>투명성 지수에 대한 회고와 전망</b>	<b>40</b>
<b>Transparency in tables and charts</b>	<b>43</b>
<b>Technical note</b>	<b>47</b>



# Global Real Estate Transparency Index, 2024

Transparency Level	2024 Composite Rank	Market	2024 Composite Score	Transparency Level	2024 Composite Rank	Market	2024 Composite Score	
High	1	United Kingdom	1.24	Semi	51	Kenya	3.31	
	2	France	1.26		52	Argentina	3.36	
	3	United States	1.34		53	Serbia	3.37	
	4	Australia	1.37		54	Macao SAR	3.42	
	5	Canada	1.49		55	Colombia	3.46	
	6	Netherlands	1.49		56	Mauritius	3.47	
	7	New Zealand	1.59		57	Puerto Rico	3.47	
	8	Ireland	1.72		58	Malta	3.54	
	9	Sweden	1.77		59	Morocco	3.55	
	10	Germany	1.79		60	Botswana	3.62	
	11	Japan	1.83		61	Egypt	3.64	
	12	Belgium	1.84		62	Zambia	3.68	
	13	Singapore	1.92		63	Sri Lanka	3.68	
Transparent	14	Finland	1.97	Low	64	Nigeria	3.69	
	15	Hong Kong SAR	1.97		65	Bahrain	3.78	
	16	Denmark	2.04		66	Pakistan	3.86	
	17	Switzerland	2.05		67	Costa Rica	3.86	
	18	Spain	2.06		68	Qatar	3.89	
	19	Italy	2.12		69	Uruguay	4.00	
	20	Poland	2.13		70	Jordan	4.01	
	21	Norway	2.24		71	Oman	4.13	
	22	Czech Republic	2.27		72	Rwanda	4.14	
	23	Luxembourg	2.29		73	Ghana	4.15	
	24	Hungary	2.29		Opaque	74	Ecuador	4.19
	25	Portugal	2.30			75	Algeria	4.37
	26	Chinese Taipei	2.35			76	Tunisia	4.38
	27	South Korea	2.35			77	Angola	4.40
	28	UAE - Dubai	2.38			78	Panama	4.40
	29	South Africa	2.40			79	Uganda	4.40
	30	China - Tier 1	2.42			80	Mozambique	4.40
31	India - Tier 1	2.44	81	Ivory Coast		4.42		
32	Thailand	2.53	82	Lebanon		4.43		
33	Malaysia	2.57	83	Tanzania		4.43		
34	Romania	2.61	84	Senegal		4.46		
35	Slovakia	2.62	85	Honduras		4.46		
36	Greece	2.71	86	Dominican Republic		4.48		
37	Mexico	2.77	87	Guatemala		4.54		
38	Saudi Arabia	2.79	88	Ethiopia		4.57		
39	Israel	2.79	89	Iraq		4.60		
40	Indonesia	2.81						
41	UAE - Abu Dhabi	2.87						
42	Brazil	2.89						
43	Bulgaria	2.91						
44	Croatia	2.92						
45	Philippines	2.95						
46	Turkey	2.96						
47	Chile	3.06						
48	Peru	3.14						
49	Vietnam	3.25						
50	Slovenia	3.25						

Source: JLL, LaSalle, 2024

# 주요 요점

## 1 불확실성의 시대에는 부동산 투명성이 그 어느 때보다 더욱 중요하다

인구통계학적 변동, 지속 가능한 목표, 기술 발전 등 부동산 시장에 영향을 미치는 구조적 변화의 속도가 가속화되고 있다. 이러한 장기적인 변화는 기업과 시장이 가격 조정 및 성장 전망을 급격하게 대응함과 동시에, 순환적인 도전 과제와 맞물리고 있다. 역사상 가장 큰 선거의 해와

지속적인 지정학적 긴장 및 갈등은 전 세계적으로 정책 불확실성을 더하고 있다.

이러한 모든 요인들은 부동산 투자자, 기업들, 그리고 정부가 새로운 부동산 사이클과 도시 성장의 다음 단계로 전환하는 데에 있어 투명성이 그 어느 때보다 중요함을 의미한다.

## 2 가장 투명한 시장들이 선두에서 다음 사이클을 이끌고 있다

가장 투명한 시장들은 기술 통합, 더 높은 데이터 가용성 및 기후 보고에 대한 새로운 기준을 세우면서 2024년 글로벌 부동산 투명성 지수에서 가장 높은 성과를 기록했다. 미국, 캐나다, 프랑스, 호주는 모두 세계 최고의 개선 국가에 속하며, 싱가포르의 지속 가능성과 디지털 서비스에 중점을 두어 처음으로 ‘매우 투명한’ 등급에 진입했다. 이 상위 국가들은 지난 2년 동안 1조 2천억 달러 이상의 직접 상업용 부동산 투자를 유치했으며, 이는 전 세계 총액의 80% 이상을 차지한다.

또한 수요와 가격 역학에 대해 가장 낮은 리스크와 가장 높은 투명성을 바탕으로, 특히 성장하는 부동산 부문에서는, 자본 시장 활동이 활발해짐에 따라 주요 시장들이 유동성의 주기적인 회복을 주도할 수 있는 위치에 놓여 있다.

‘매우 투명한’ 국가들 이외에도, 아태지역의 인도와 중국 본토의 주요 도시들과 한국, 그리고 EMEA에 해당되는 UAE와 사우디아라비아 등 여러 주요 시장들은 높은 수준의 제도화를 가능하게 하였으며, 보다 강력한 장기 전망을 제공한다.

이러한 시장은 향후 10년간 대대적인 도시 기반 시설의 확장이 필요하지만, 2022년 이후 전 세계 투자액의 6%만을 투자 받았다. 이는 투명성이 더욱 개선됨에 따라 발생할 기회의

규모를 강조한다. 다른 지역에서의 개선세는 제한적이었으며, 더 낮은 순위의 국가들은 투명성 격차를 해소하기 위해 속도를 높여야 할 것이다.

### 3 AI는 투명성을 향상시키고 경쟁 우위를 창출한다

대규모 생성형 인공지능(GenAI)의 출현은 부동산에 대한 기술의 영향에 대한 기대를 급속히 증가시켰다. AI에 대한 투자가 기하급수적으로 증가하고 있으며, 많은 응용 프로그램이 아직 탐색 단계에 있지만 이미 업계 전반에 걸쳐 투명성을 증진하는 데 도움이 되고 있다. AI는 방대한 양의 법적 문서를 검토하고 요약하는 데 도움을 주며, 건물 관리 자동화, 도시 및 건축 설계를 상호적으로 지원하고, 밸류에이션과 분석 측면에서 전례 없는 속도와 세밀함을 가능하게 한다.

예를 들어, JLL의 AI 플랫폼은 이미 전 세계 자본 시장 기회의 20%를 식별하는 데 도움을 주고 있다. 그러나 AI로부터 최대한의 가치를 추출하려면 표준화된 데이터를 모델에 입력할 수 있는 적절한 아키텍처와 거버넌스를 구축하는 데 상당한 노력과 투자가 필요하다. 이는 대부분의 기업과 정부가 여전히 부족한 부분이기도 하다. 이러한 역량이 구축됨에 따라, AI는 생산성과 투명성 측면에서 상당한 발전을 이룰 잠재력을 제공한다.



# 4

## 지속 가능한 투명성은 투자자와 기업들에게 중요한 전환점에 있다

파리협정에 따라 2030년까지 온실가스 배출량을 절반으로 줄여야 하는 기한이 다가오고, 점점 더 많은 국가와 도시가 장기적인 탄소 저감 방안을 의무화함에 따라 지속 가능한 투명성의 중요성이 점점 커지고 있다. 새로운 건물 에너지 성능 기준, 지속 가능성 보고 요구사항 및 기업 정책이 증가하면서 2024년 지수에서 지속 가능성은 투명성 개선의 가장 큰 요인이 되었다.

그러나 지금까지의 진전에도 불구하고, 지속 가능성 지표는 여전히 전 세계적으로 가장 투명하지 않은 부분 중 하나이다. 많은 기업들이 실제 포트폴리오 탄소 배출량, 건물 수준의 성능

또는 기후 위기를 추적하는 초기 단계에 머물러 있으며, 표준화된 정보와 프로세스의 부재로 인해 데이터 품질과 그린워싱에 대한 우려가 발생하고 있다. 프랑스, 일본, 미국의 주요 도시 및 영국과 같이 지속 가능한 부동산을 향해 명확한 장기적 경로를 가진 시장들은 가장 투명하고 예측 가능한 환경을 제공하여, 저탄소 건물의 부족을 해결하고 기업들이 위치 및 공간에 대한 결정을 확실하게 내릴 수 있게 한다. 동시에 정부가 탄소 저감 목표를 달성하고 투자자들이 미래에 포트폴리오를 대비할 수 있게끔 한다.



# 지난 2년간 부동산 투명성의 주요 하이라이트



# 부동산 투명성의 다음 단계는 무엇인가?



## 확장하는 부동산 투자 범위

부동산 시장은 투자자들이 수요의 구조적 성장을 이끌어 이익을 얻는 부동산 유형에 투자자들이 상당한 자본을 재할당하는 초기 단계에 있다. 인구통계학적, 기술적 변화와 함께 정부와 기업의 우선순위가 변화함에 따라, 투자자들은 유럽과 아태지역에서 성장하는 주거 투자 전략에서부터 전세계적으로 급등하는 데이터 센터 요구 사항에

이르기까지 점점 더 광범위해지는 투자 가능한 범위의 역학을 이해해야 한다. 인프라 계획, 무역 정책 및 운영 모델의 투명성은 데이터 센터나 첨단 제조 시설과 같은 섹터의 주요 전망 요인으로서 의사 결정에 있어 점점 더 중요한 요소가 될 것이다.



## 주목받는 부동산 부채 시장

비은행 대출 기관들이 늘어나면서 전통적인 신용원이 보완됨에 따라, 부동산 부채 시장이 확대되고 있다. 2024년과 2025년 사이에 리파이낸싱이 필요할 것으로 추정되는 부동산 부채가 약 2.1조 달러에 달하며, 그 중 약 30%가 2024년 상반기 동안 리파이낸싱을 완료하였다.

금융 당국은 여러 시장에서 사모 신용 대출 규모 및 금융 조건에 대한 투명성이 상대적으로 부족하여 발생할 수 있는 잠재적 리스크에 대해 우려를 표하고 있다. 여전히 높은 이자율로 인해 리파이낸싱 격차가 더욱 커지면서, 투자자들이 신용 전략을 다각화하고 시장의 특정 부분에서 고충이 증가함에 따라 부채 시장의 투명성은 계속해서 주요 의제로 남을 것이다.



## 디지털화와 AI는 투명성의 경계를 넓히는 동시에 새로운 위험을 야기

AI 앱이 업계 전반에 걸쳐 통합됨에 따라, 이러한 도구와 관련된 규제 및 준수 리스크도 증가하고 있다. 미국, EU, 중국, 캐나다, 호주를 포함한 여러 시장에서 새로운 법률이나 지침이 시행되고 있는 등 2024년에는 AI 규제가 중요 목표가 되고 있다. 이러한 노력 중 많은 부분이 기초 모델의 투명성과 데이터 보안 및 개인 정보 보호에 초점을 맞추고 있으며, 자동 평가 모델(AVMs)과 같은 도구를 목표로 한 부동산 관련 규제도 진행 중이다.

동시에, AI가 가격 최적화 알고리즘 등을 통해 의도치 않게 가격 조작이나 기타 반경쟁적 행동을 초래할 수 있는 잠재적 리스크에 대한 인식도 높아지는 중이다. 데이터 수집, 모델 학습 및 사용에 대해 일관된 기준이 마련된다는 것은 좋은 조짐이다. 이렇게 발전하는 규제 배경을 파악하고 AI의 기능과 관련 보안 및 규정 준수 리스크에 대한 포괄적인 이해를 구축하는 것은 기업이 리스크를 탐색하고 AI가 제공하는 투명성 이점을 실현하는 데 중요한 역할을 할 것이다.



## 보고 및 리스크 요구사항이 중요 단계에 도달함에 따라 지속 가능한 투명성이 가속화되는 중

미국, EU, 영국, 중국, 일본, 한국, 캐나다 및 호주를 포함한 세계 주요 경제국에서 향후 2년 내 신규 또는 확장된 기업 지속 가능성 보고 의무가 발효될 예정이다. 이러한 조치는 의무 보고 요건이 있는 기업의 수를 크게 증가시키고, 지속 가능성 지표와 측정 방법론을 공식화해야 할 필요성을 널리 확산시켜 전 세계적으로 지속 가능성 성과, 특히 배출량과 물리적 기후 위기에 대한 더 깊은 일관된 검토를 가능하게 할 것이다.

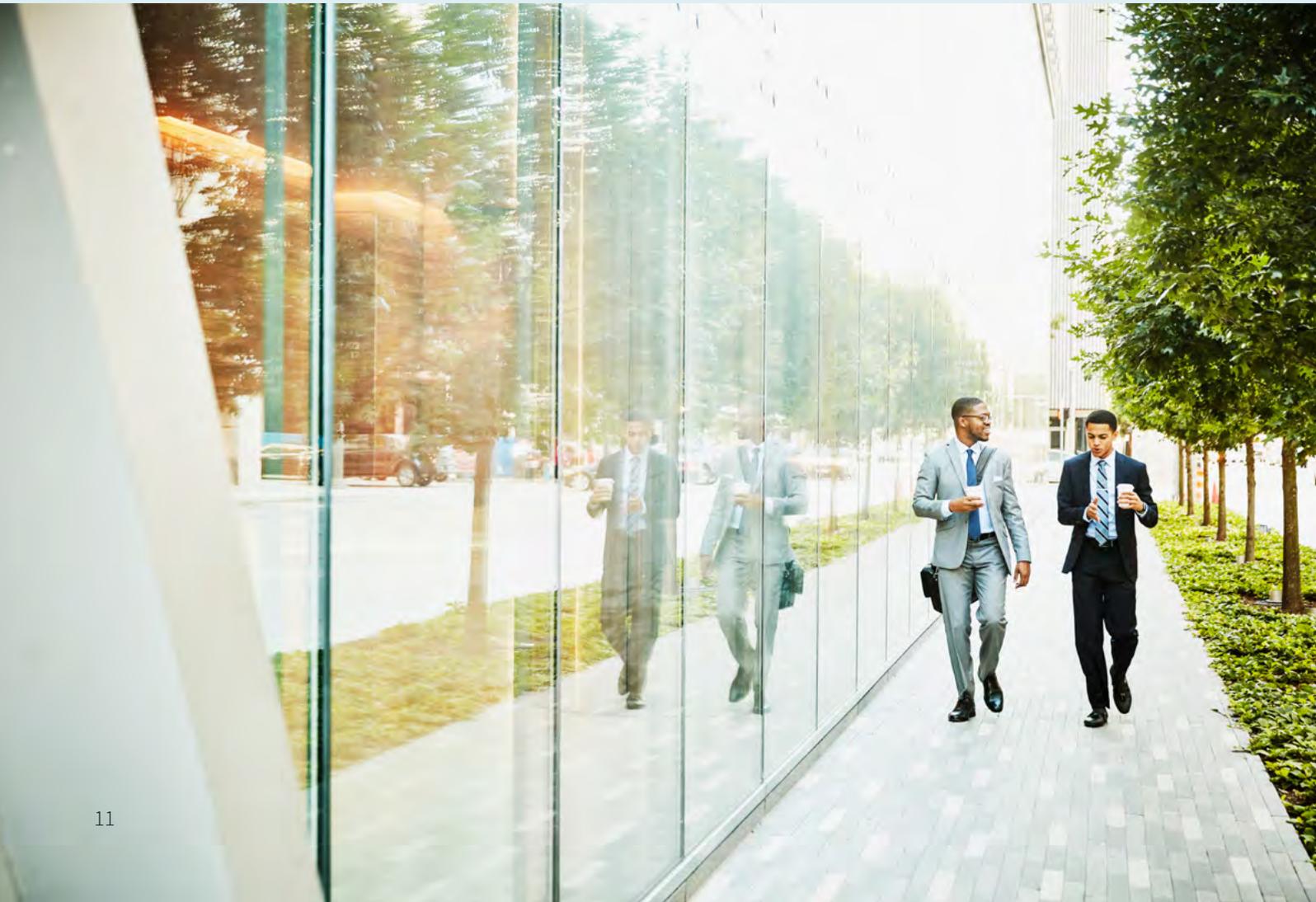
더 많은 정부가 건물 수준의 에너지 및 배출량 공시를 의무화함에 따라, 더 세분화되고 일관된 데이터, 점진적으로 나아가서는 더 엄격한 표준 및 개선된 건물 관리의 조합으로 보다 빠른 진전을 이룰 것이다. 지속 가능한 결정이 기업 및 투자자의 의사 결정에 내재화되고 위치 및 투자 결정을 유도함에 따라, 다소 뒤쳐진 시장은 경쟁력을 유지하기 위해 더욱 높은 기준을 빠르게 도입해야 할 것이다.



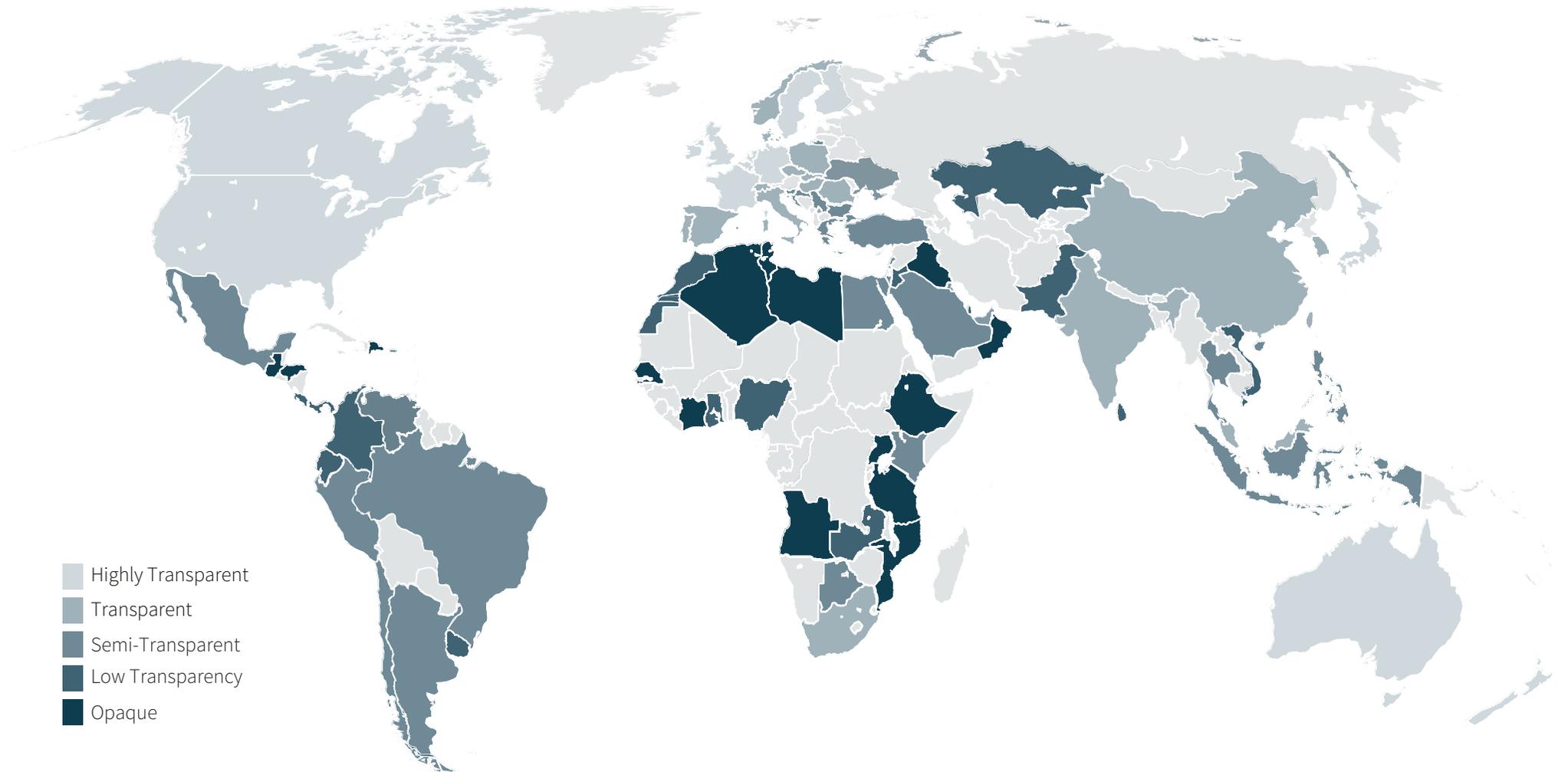
## 자금 세탁 및 실질 소유권 규제가 주요 의제로 부상

실질 소유권을 추적할 수 있도록 국가들에게 요구하는 자금세탁방지 금융대책기구(FATF)의 업데이트된 지침과 더불어, 확대되는 금융 제재 제도는 자금세탁(AML) 및 실질 소유권(BO) 규제를 개선하기 위한 기초를 유지하고 있다. 이로 인해 최근 몇 년 동안 자금세탁(AML) 또는 실질 소유권(BO) 규정을 변경하는 국가의 수가 증가했으며, 점점 더 많은 시장에서 추가적인 진전이 이루어지고 있다.

규제의 도입과 정의가 종종 일관되지 않고 비교적 쉽게 우회할 수 있다는 문제가 있다는 점에서, 기존 규제의 실효성은 지속적으로 검토되고 있다. 그러나 지정학적 긴장과 갈등이 주요 의제로 부상하고 더 엄격한 기준이 보다 더 많은 국가에 도입됨에 따라, 투자자와 기업은 규정 준수를 보장하기 위해 더 많은 자원을 투입해야 하며 동시에 견고한 규제 시스템과 낮은 신용 및 금융 리스크를 가진 시장에 점점 주목하게 될 것이다.



# The 2024 survey covers 89 countries and territories worldwide





# A Brighter Way를 만들어 나갈 힘을 얻으세요

전 세계 200개 이상의 대학의 학생들이 JLL과 LaSalle의 글로벌 부동산 투명성 지수를 사용하여 이 복잡한 섹터를 배우고 더 잘 이해하고 있습니다. 여러분의 학업에 도움을 드릴 수 있어 기쁩니다!

JLL에서는 모든 직원이 번영하고, 의미 있는 경력을 쌓으며, 소속감을 느낄 수 있도록 함께 밝은 길을 만들어가고 있습니다.

우리는 성공을 향한 여정에서 더욱 고무적이고, 혁신적이며, 낙관적인 길을 선택하며, 모두가 환영받고, 소중히 여겨지고, 자신의 잠재력을 최대한 발휘할 수 있는 환경을 만드는 데 전념하고 있습니다.

JLL에서의 커리어에 대해 자세히 알아보려면 아래 사이트를 방문하세요.

[jll.com/careers](https://jll.com/careers)



# 투명성 지수가 높은 시장이 가장 강하게 회복될 것으로 전망

## 선도 시장들이 앞서 나가고 있으며, 싱가포르가 최상위권에 합류함

JLL의 2024 글로벌 부동산 투명성 지수에 따르면 대다수의 국가와 지역에서 투명성이 향상되었지만, '매우 투명한' 시장 그룹이 가장 큰 진전을 기록하며 나머지 시장과의 격차를 계속 벌리고 있다. 영국은 1위를 유지하고 있으며, 최첨단 기술 통합, 강화된 지속 가능성 규제 및 보고, 세분화된 데이터 가용성 및 디지털 서비스 제공 등을 포함한 여러 규정들이 미국, 캐나다, 프랑스 및 호주가 '최고 개선 시장' 리스트에 합류하는 데 기여했다.

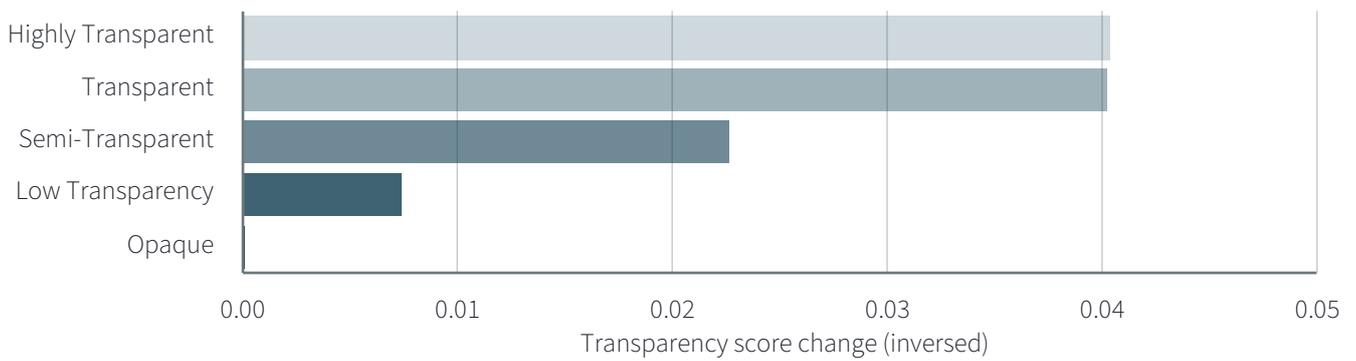
전 세계 부동산 투자 규모의  
80% 이상이 매우 투명한  
시장에 할당됨



영어권 시장은 가장 투명한 시장의 구성에서 점점 멀어지고 있다. 2022년 일본이 ‘매우 투명한’ 시장에 포함된 데 이어, 싱가포르도 처음으로 최상위 등급에 진입했다. 이는 더 높은 지속 가능성 기준과 부동산 산업 변혁 Map 및 기타 이니셔티브를 통한 기술 및 디지털 서비스 통합에 중점을 두었기 때문이다.

‘매우 투명한’ 시장들은 전 세계 수익형 부동산의 50% 이상과 전 세계 직접 투자액의 80% 이상을 차지하고 있다. 2024년 새로운 부동산 사이클에 진입함에 따라, 시장 역학에 대한 깊은 이해, 가격 발견에 대한 높은 투명성, 광범위한 자본 시장 및 가장 큰 다각화 잠재력을 가진 국가들이 부동산 시장의 유동성 회복을 주도할 것이다.

### Transparency improvement by tier, 2022 – 2024



Source: JLL, LaSalle



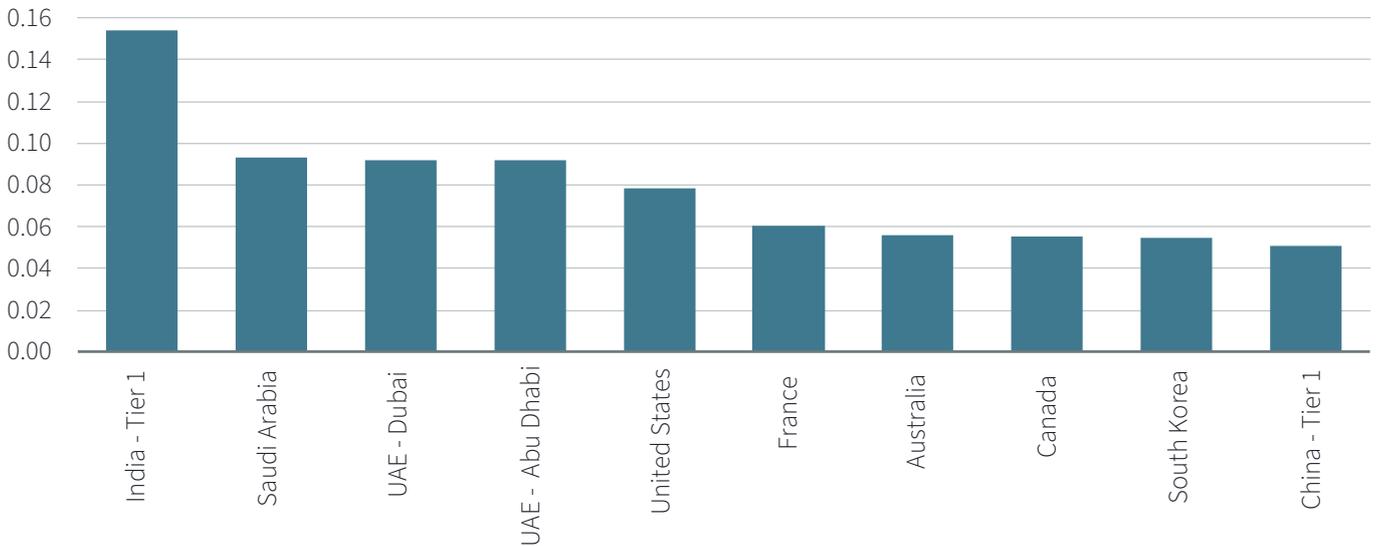
## 아태지역에서 가장 큰 진전이 관찰됨

아시아 태평양 지역 내 가장 투명하고 큰 시장들의 주도로, 아태지역 국가들은 2022년 이후 평균적으로 가장 크게 투명성이 개선되었다. 싱가포르는 2024년 ‘매우 투명한’ 시장에 진입하였으며, 일본과 호주에서도 새로운 ESG와 기후 공시 요건 및 건설 기준, 그리고 대체 부동산 부문에 대한 더 깊은 데이터 가용성의 영향으로 점수가 상승했다.

인도의 경우, 핵심 및 니치 부동산 섹터(물류 및 데이터 센터)에서 데이터 확장과 품질 향상으로 글로벌 최고 개선 국가로 선정되었다. 보다 더 적극적인 금융 규제, 새로운 기후 위기 공시 지침, 간소화된 건축 규정 및 토지 등기의 디지털화가 주요 도시들이 ‘투명한’ 등급에 진입하는 데 기여했다.

### Top global transparency improvers, 2022 – 2024

Score change (inversed)

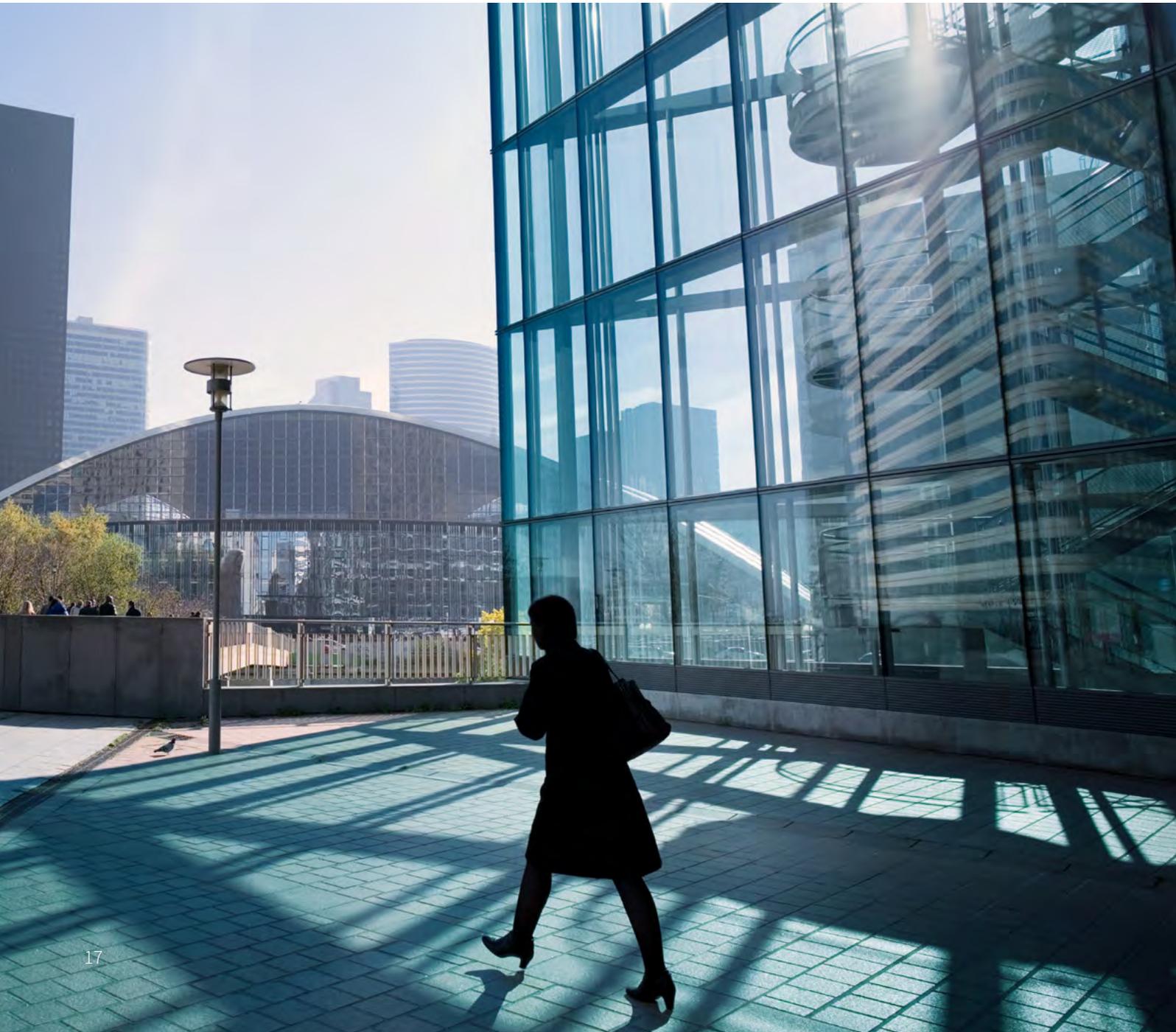


Source: JLL, LaSalle



한국 또한 큰 개선을 보인 국가 중 하나이다. 이는 REIT 시장의 성장과 한국 감정원의 벤치마크, 특히 오피스와 물류 섹터에서 개선된 데이터 가용성, 그리고 새로운 제로 에너지 빌딩(ZEB) 규정에 영향을 받았다. 또한 TCFD(기후변화 관련 재무정보공개 태스크포스) 기준에 따른 지속 가능성 보고 체계가 내년부터 시행될 예정이다.

아태지역의 최대 시장인 중국 본토는 여전히 부동산 산업의 과제와 도시 간 투명성의 큰 격차에 직면해 있다. 그러나 새로운 통합 토지 등기 시스템, REIT 및 사모펀드 제도의 발전에 따른 다각화된 투자 환경, 건물 에너지 효율 요구 사항의 시행, 대형 상장 기업의 의무 ESG 공시 진행, 개선된 시장 데이터 등이 상하이와 베이징 같은 주요 도시의 투명성을 향상시켰다.



## 투명성 순위에서 선두를 차지하는 유럽

유럽은 가장 투명한 시장의 자리를 유지하고 있으며, 지속 가능성 표준의 추가적인 발전을 주도하고 있다.

예를 들어, 개정된 건물 에너지 성능 지침(EPBD)은 새로운 최소 에너지 성능 요구사항을 설정하고 지구 온난화 가능성 및 건물의 전체 수명 탄소 보고를 의무화한다. 또한 EU 분류체계의 공표 및 기업 지속 가능성 보고 지침(CSRD)을 시행하였다.

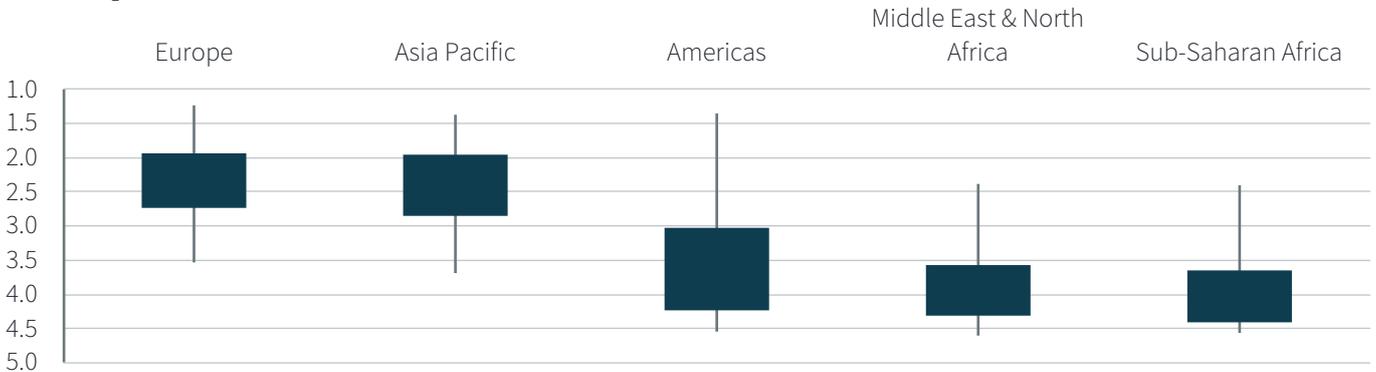
프랑스는 지속 가능성 하위 지수 순위 중 선두를 달리고 있다. 생물다양성의 의무적 보호 및 복원을 도입한 파리의 생물기상학 도시계획(PLU Bioclimatique)과

같은 새로운 이니셔티브, 건물 수준의 에너지 사용 보고를 위한 Operat 플랫폼, 대체 부동산 부문 및 부동산 금융 시장에 대한 향상된 데이터 등이 프랑스가 주요 개선 국가 그룹에 합류하는 데 기여했다.

영국 역시 상위권에서 점수를 높였다. 이는 경제 범죄 및 기업 투명성 법안(ECCT)을 통해 실질 소유권 등록을 강화하고, 최소 에너지 효율 표준(MEES) 규정을 개정하였고, 또한 성능기반 건축기준 신규 도입하였으며 더불어 TCFD(기후변화 관련 재무정보공개 태스크포스) 연계 보고 대상 회사 수를 확대하였기 때문이다.

### Transparency by region, 2024

Score range (inversed)



Source: JLL, LaSalle



## 정부 이니셔티브가 이끈 UAE와 사우디아라비아 투명성 증진

중동 및 북아프리카(MENA) 지역에서 사우디아라비아와 UAE의 두바이 및 아부다비 시장은 모두 시장 효율성에 초점을 맞춘 정부 정책 덕분에 전 세계 최대 투명성 개선 상위권에 올랐다. 높은 투명성은 사우디아라비아에서 진행 중인 세계 최대의 도시 개발 프로젝트의 성공에 있어 중요한 역할을 할 것이다. 사우디아라비아의 점수 상승은 부동산 등기소를 통한 토지 등기 시스템의 공식화, 부동산 규제 당국으로부터의 매매, 임대 및 개발 계획에 관한 디지털화된 데이터 공개적 제공, 온라인 서비스 개선 및 데이터 제공업체의 시장 범위 확대에 기인했다.

두바이와 아부다비는 각각 두바이 REST와 아부다비 DARI 플랫폼을 통해 데이터 및 서비스 제공을 지속적으로 개선하고, 자금세탁 방지 법률을 강화하였으며 기존 및 신생업체 모두에서의 정보 접근성을 높였다.

한편 MENA 지역의 다른 국가의 경우 투명성 진전이 둔화되었고, 정치적 및 경제적 어려움으로 인해 이라크와 레바논을 포함한 몇몇 국가에서 퇴보가 관찰되었다.



## 북미 주요 시장의 지속적 발전

두 나라 모두 시장 전반에 걸쳐 투명성이 다양하지만, 뉴욕과 토론토와 같은 미국과 캐나다의 주요 도시는 투명성이 가장 많이 개선된 도시 중 하나다. 뉴욕은 올해 발효된 건물 배출 성능 기준 설정에 있어 가장 적극적인 시장 중 하나였으며, 기업투명화법(CTA)과 같은 국가적 조치를 통해 새로운 실질 소유자 공개 요구 사항을 설정하고 부동산 중개인에 대한 자금세탁 방지 규칙, 신흥 자산 및 부채 시장에서 다양한 공급 업체의 데이터 커버리지를 확대하고 있다.

캐나다에서는 핵심 및 대체 부문에 대한 데이터가 계속해서 발전하고 있으며, 몬트리올과 밴쿠버 같은 시장에서는 국가 정부가 TCFD(기후변화 관련 재무정보공개 태스크포스) 기준에 부합한 기업 보고 및

실질 소유권 등록제 전환을 실행하였고, 새로운 건물 배출 공개 규정 또한 추가되었다.

**세계에서 가장 두드러진 개선세를 보인 도시인 뉴욕과 토론토**

아메리카 지역의 다른 국가에서는 투명성 개선이 제한적이었다. 브라질과 멕시코와 같은 몇몇 주요 시장은 데이터 가용성이 계속해서 개선되고 있지만, 대부분의 다른 국가에서는 거의 변화가 없었으며 하위권에 있는 몇몇 국가의 점수는 더 하락했다.

## 사하라 사막 이남 아프리카의 정체된 진전

사하라 사막 이남 아프리카 지역의 투명성은 이전 세 차례의 지수에서 안정적인 결과를 보인 이후 가장 적은 진전을 보였다. 다만 케냐, 나이지리아, 가나와 같은 일부 시장에서 시장 데이터 커버리지와 접근성이 향상되는 등 일부 개선세를 보였다. 특히 케냐의 부동산 규제 법안은 부동산 중개인과 개발업자에 대한 감독과 책임을 강화시켰다.

하지만 대부분의 국가에서는 제한적인 법적 및 규제적 프레임워크, 거버넌스 과제, 도시 인프라 계획 및 관리 경험의 부족 및 기관 투자에 대한 장벽들로 진전이 저해되어 변화가 거의 없었다. 이 지역은 향후 10년간 전 세계적으로 새로운 도시 거주자 중 가장 큰 비중을 차지하게 될 것으로 예상됨에 따라, 투명성의 빠른 개선은 고품질의 도시 성장에 있어서 매우 중요할 것이다.

# 주목해야 할 주요 투명성 테마

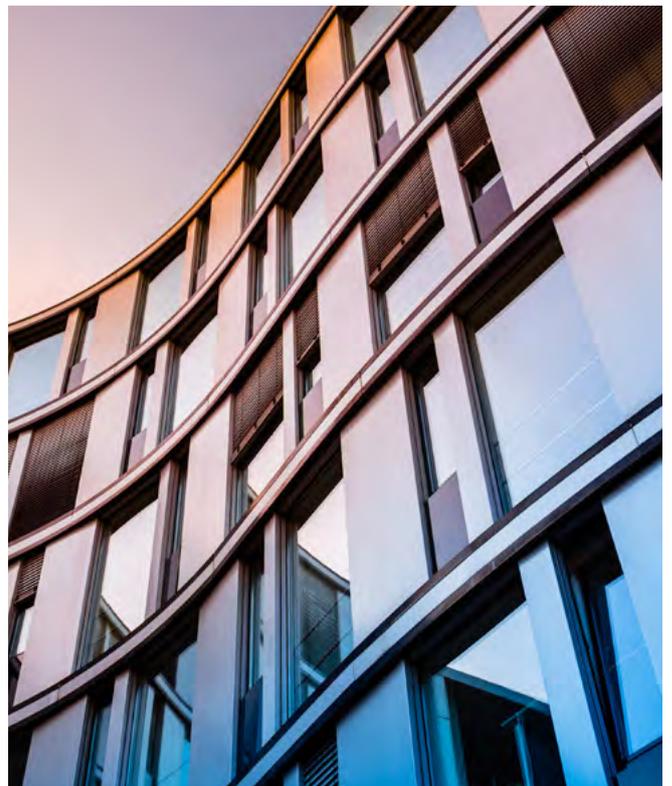
## 확장하는 부동산 투자 범위

다각화는 지난 10년간 부동산 투자 시장에서 꾸준한 주요 주제였으나, 투자 가능 범위의 확장은 더욱 가속화되고 있다. 인구통계학적 변화, 기술 통합, 공급망의 변화 및 임차인 선호도의 변화는 부동산 종류별 전망을 재정 의하고 새로운 신흥 자산을 도입하고 있다. 투자자들은 이에 따라 장기적인 테마로부터 가장 큰 이익을 얻을 수 있는 자산을 식별하는 데 집중하고 있고, 이로 인해 상당한 자본의 재할당이 발생하고 있다. 물류 및 주거 섹터에 대한 글로벌 투자 비중은 10년 전의 29%에서 작년에는 전 세계 직접 투자의 50%의 비중으로 성장하였다. 기관 투자 역시 주요 부동산 섹터를 초월하여 더욱 활발해지고 있는데, 2024 투명성 지수에서 추적된 시장의 3분의 2 이상이 헬스케어 및 저운 창고와 연구소 등 신흥 자산에 대한 직접 투자가 있었던 것으로 파악되었다.

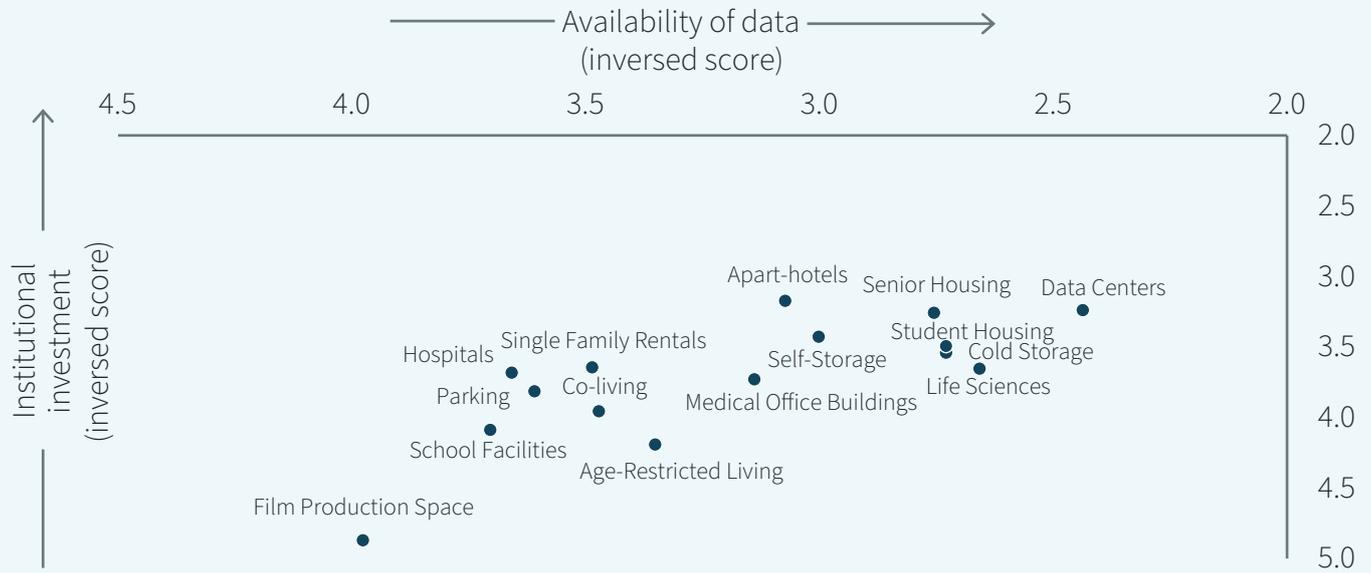
부동산 자산 유형의 성숙도는 지역에 따라 크게 달라진다. 예를 들어, 미국에서는 기관을 통해 관리되는 다세대 주택 (Multi-family)이 확립된 섹터이지만 유럽과 아태지역의 많은 시장에서는 여전히 신흥 섹터이다. 그러나 성장 규모는 상당하다. 다세대 주택, 임대 주택(Build to rent), 학생 주택(Student housing), 시니어 주택 및 단독 주택 (Single-family), 사회 주택(Affordable housing) 등 고성장 부문을 포괄하는 주거 섹터는 현재 전 세계에서

가장 큰 투자 가능한 섹터이며, JLL은 향후 5년 동안 약 1조 4천 억 달러가 주거 섹터에 투입될 것으로 예상된다. 데이터 센터도 빠르게 확장 중인 투자 대상이며, 2027년 까지 연간 20% 이상 증가할 것으로 예상된다.

전 세계 부동산 투자의 50% 이상을 차지하는 물류 및 주거 섹터



### Institutional investment vs market data availability for emerging sectors



Source: JLL, LaSalle

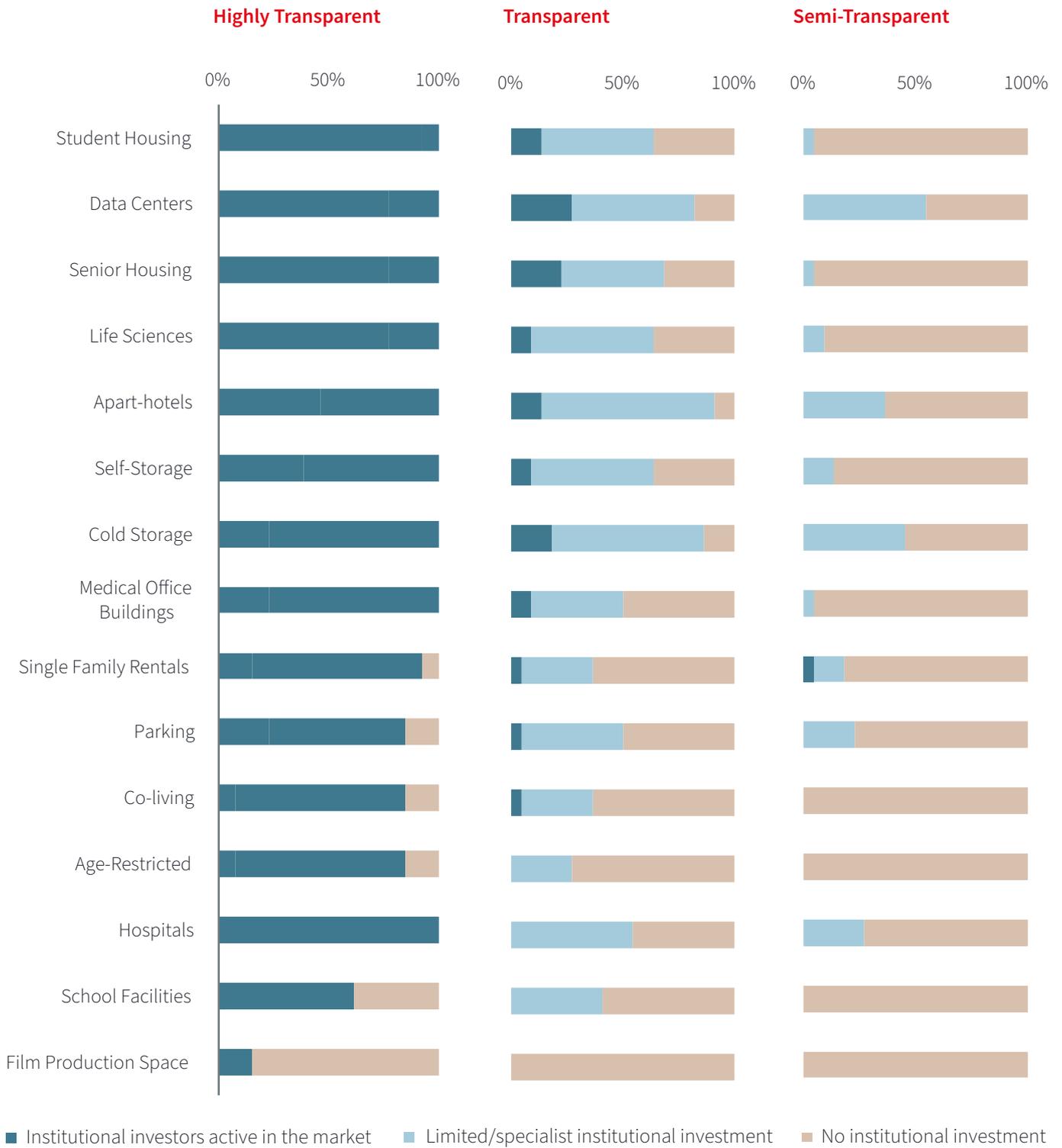
이러한 신흥 섹터 중 많은 부분이 기관 포트폴리오의 목표 시장에 점진적으로 통합되고 있으며, 새로운 기회 또한 계속해서 등장하고 있다. 많은 도시와 기업이 청정 에너지 솔루션으로 전환함에 따라 재생 에너지 자산에 대한 수요 역시 크게 증가하고 있다. 전기차 사용의 급증은 공공 충전소의 대대적인 확장 및 배터리 제조 시설에 대한 투자를 통한 지원 인프라 필요성을 증대시킨다. 그리고 로봇공학, 자동화, 나노기술 등 첨단 제조업 성장은 연구 개발 및 제조 시설에 대한 수요를 증가시킬 것이다.

많은 신흥 섹터에서 운영 및 가격 기본 요소에 대한 투명성과 정보가 증가하고 있지만, 이미 확립된 자산에 비해서는 여전히 상당히 낮은 수준이며, 시장의 3분의 1 이상이 ‘핵심’ 섹터 이외에는 신뢰할 수 있는 데이터가

없다. 기관 투자자들은 다양한 시장에서 선별적으로 적극 활동하고 있지만, ‘매우 투명한’ 국가들이 다수의 고품질 데이터를 차지하고 있어 다각화 혜택을 크게 누릴 수 있는 위치에 있다.

**점점 더 신흥 자산 섹터를  
목표로 삼고 있는 투자자들**

### Institutional investment in emerging sectors by market transparency tier



Source: JLL, LaSalle

이러한 신흥 자산의 상당수는 장기적 수요의 영향을 받고, 경제 주기와의 상관관계가 적으며 전통적 섹터와의 다각화를 제공하고 주요 임차 활동 및 임차인에 대한 의존도가 적다는 점에서 기관 투자자에게 다양한 이점을 제공한다. 그러나 신흥 자산은 일반적으로 운영상 더 많은 노력이 요구되며, 많은 경우 독특한 인프라 또는 정책 요인에 노출되어 있다.

이러한 상호 연결된 요소가 섹터와 시장 전반의 전망에 미치는 영향을 폭넓게 이해하면, 투자 가능 범위가 계속 확장됨에 따라 기회를 식별하고 리스크를 최소화하는데 결정적인 역할을 할 것이다. 기업들과 투자자가 시장 데이터를 넘어서 상대적 성장 궤도를 이해하는 데에 있어 점점 더 중요해지는 몇 가지 요소가 있다.



### 규제 개입, 무역 정책 및 인센티브

정부 정책은 빠르게 성장하는 신흥 자산의 주요 원동력이며, 기업과 투자자는 불확실한 규제 환경을 파악해야 한다. 미국의 인플레이션 감축법(IRA)과 반도체 지원법(CHIPS and Science Act) 같은 법률은 현재 청정에너지 및 반도체 제조에 대한 정부 인센티브로 4,700억 달러 이상의 결과를 가져올 것으로 예상된다. EU의 그린 딜 산업 계획(Green Deal Industrial Plan) 및 탄소중립 산업법(Net Zero Industry Act), 중국, 일본, 한국 등의 국가의 투자 프로그램과 같은 유사한 이니셔티브와 지역 수준의 인센티브 프로그램이

결합되어, 첨단 제조 시설 및 공급망에 대한 글로벌 판도를 재구성하고 있다.

그와 동시에 현재 70% 이상의 국가에서 시행되고 있는 데이터 현지화 요구사항은 데이터 센터의 위치 결정 및 운영 리스크에 영향을 미치고 있다. 지속 가능성 정책은 재생 에너지 자산의 성장을 주도하고 있지만, 탄소 중립 정책 및 보고 의무가 시행됨에 따라 시장 및 부문 전반에 걸쳐 건물 운영에 상당한 차별화된 변화를 가져올 것이다.





## 운영 모델에 대한 심층적 이해

많은 신형 자산들은 높은 수준의 운영 강도와 전문성을 요구한다. 이는 학생 주택이나 공유 주택과 같은 주거 섹터의 짧은 임대 기간 및 높은 전환율 (turnover) 때문이거나, 습식 실험실이나 데이터 센터와 같은 기술적인 건물 기능 때문일 수 있다.

필요한 관리 기술, 노후화 리스크, 자본적 지출 (CAPEX) 요구 사항 등을 파악하여 섹터의 다양한 운영 모델에 대해 상세하게 이해하는 것이 최적의 기회와 관리 구조를 식별하는 데에 필수적이다.



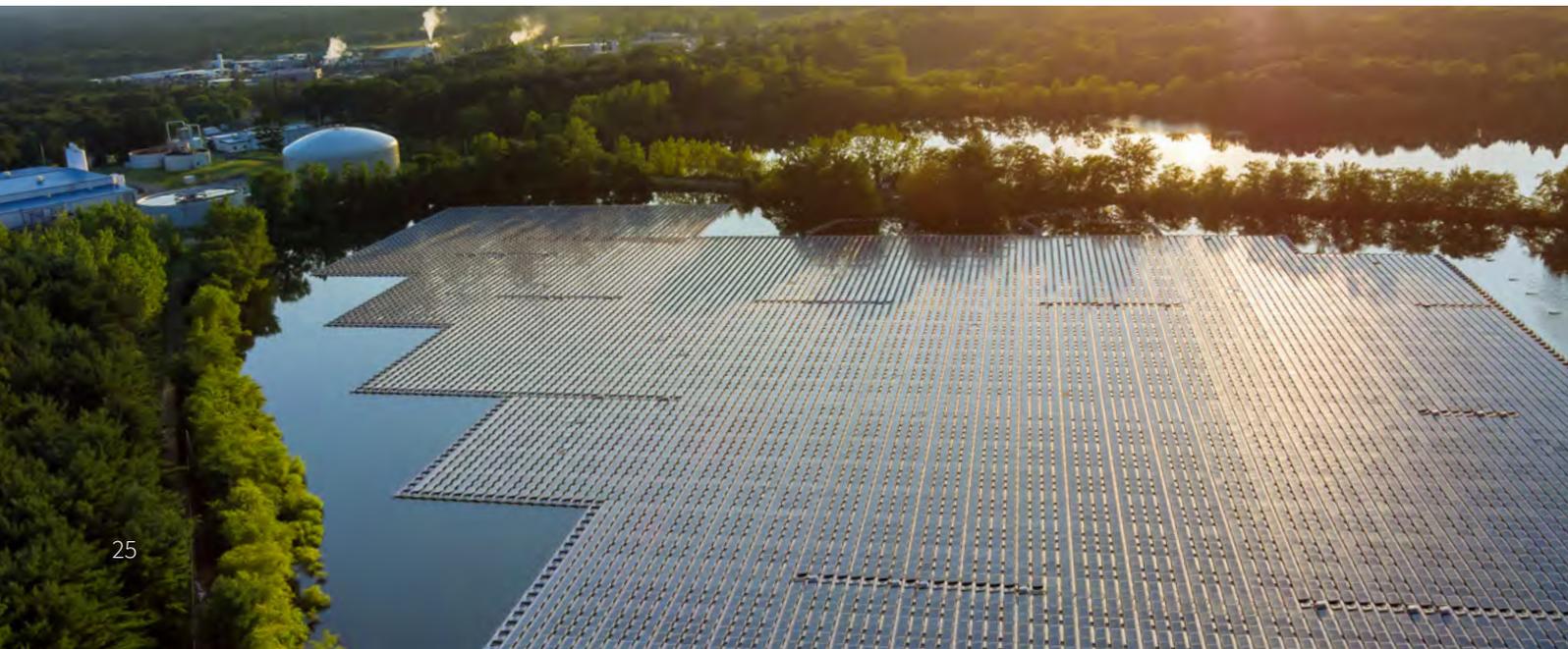
## 계획 프로세스 및 인프라 구축의 투명성

많은 신형 섹터에서는 투자할 수 있는 자산이 한정적이며, 기업과 투자자가 성장하는 시장을 찾아 나서면서 ‘쏟림 현상’이 두드러지고 있다. 이에 기업들은 선매입, 합작 투자, 직접 개발 등을 통해 자산에 접근하고 있지만, 계획과 인프라 구축은 성장을 가속화하는 데 중요한 역할을 할 것이다.

투명성의 중요성을 강조하며 운영자들에게 재생 에너지 활용에 대한 관심을 높이는 계기가 되었다. 솔트레이크시티, 밀라노, 멜버른과 같은 에너지 수급에 제약이 적은 시장에서도 재생 에너지 용량을 적극적으로 확장하고 있다.

전력공급은 데이터 센터의 운영과 제조 시설에 있어 핵심 고려 사항이다. 데이터 센터 밀집 지역인 버지니아 북부, 싱가포르, 아일랜드에서는 급증하는 전력 소비를 맞추기 위해 어려움을 겪고 있는데, 이는 정부의 인프라 계획에 대한

**신형 섹터에 대한 주목도가  
높아지면서 투명성에 대한  
수요도 함께 증가함**

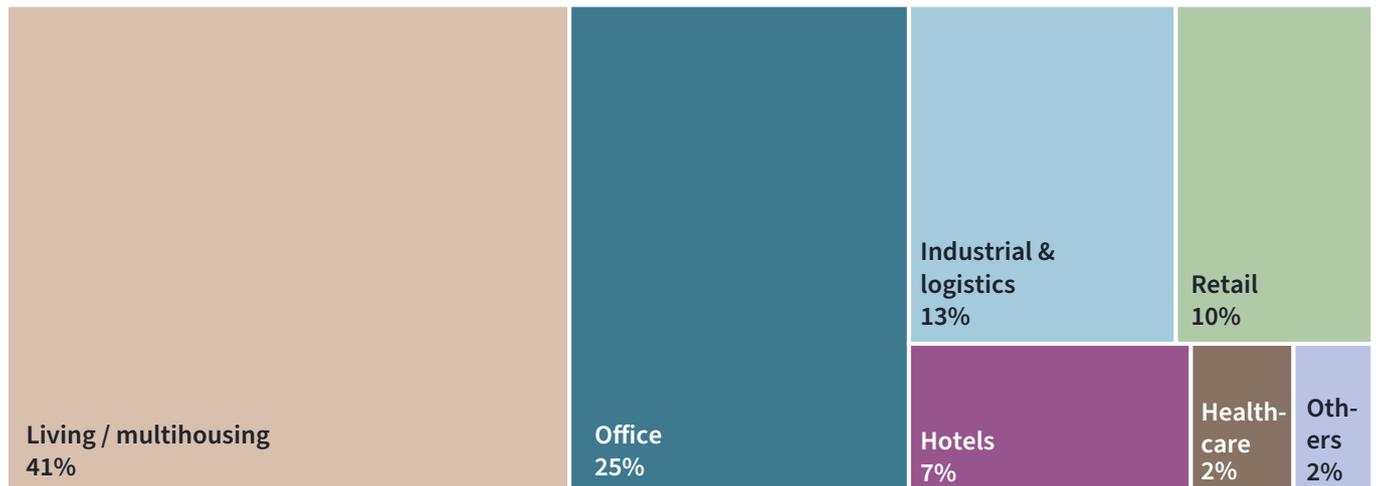


## 주목받는 부동산 부채 시장

수십 년 만에 가장 빠른 금리 긴축 사이클은 부동산 부채 및 자금 조달과 관련하여 많은 시장에서 상대적으로 투명성이 부족함을 부각시켰다. 이는 만기가 도래하여 리파이낸싱이 필요한 대출이 급증하고, 더 많은 투자자들이 신용 전략에 다각화를 시도한 결과이다.

JLL은 전 세계적으로 약 3조 1,000억 달러의 부동산 자산이 2024년과 2025년에 만기가 도래하는 부채를 보유하고 있으며, 이 중 2조 1,000억 달러의 부채가 리파이낸싱이 필요하다고 추정하고 있다. 그 중 약 30%가 2024년 상반기에 리파이낸싱을 완료하였다.

### Share of upcoming global loan maturities



Source: JLL, LaSalle

상업용 부동산 대출은 역사적으로 많은 시장에서 엄격한 보고 요건을 갖춘 규제된 은행들이 주도해 왔으며, 중앙은행은 신용 흐름(credit flow)에 있어서 주요 정보원이다. 그러나 부채 펀드, 연금, 보험사 등 새로운 신용원이 전통적인 금융 기관을 보완하며 대출 기관의 범위가 넓어지고 있는데, 이는 높은 이자율이 신용 전략의 상대적인 매력을 높이기 때문이다. 그 예로, 투자자들은 2020년 이후 411개의 폐쇄형 부채 펀드를 통해 1,290억 달러를 조달했다.

이러한 다각화는 시장의 균형을 향상시킨다. 이는 사적 신용 제공자가 은행의 대출 능력을 제한하는 규제나 선호도에 개입할 수 있으며, 메자닌 금융, 구제 자본 또는 기타 구조를 통해 캐피탈 스택(capital stack) 및 리스크 스펙트럼 전반에 걸쳐 솔루션을 제공할 수 있기 때문이다.

그러나 비은행권 대출 기관에 대한 보고 의무가 제한적이기 때문에 미결제 부채 총액, 신규 발행 및 조달 금리 동향, 신용 전략의 상대적 성과에 대한 명확성 부족에

대한 규제 당국의 우려가 제기되었다. 미국은 전 세계 부동산 대출의 약 77%를 차지하고 있으며, 부동산 대출 시장의 성숙도, 정부 기관의 참여, 공개 CMBS(상업용 부동산 저당증권) 시장 그리고 금융 시장을 추적하는 여러 데이터 제공업체로 인해 가장 풍부한 정보를 보유하고 있다. 그러나 다른 시장에서는 부채 시장의 성과에 대한 투명성이 부족하며, 운영 규제 또한 더 복잡하다. 예를 들어, 유럽에서는 국가마다 집행 절차가 상이하기 때문에 대출 기관이 여러 지역의 리스크를 조사하고 대형 시장에 집중하는 데에 상당한 시간이 필요하다.

최근에는 시장 상황에 대한 가시성을 높이기 위해 다양한 산업 이니셔티브가 추진되었다. 미국에서는 NCREIF(미국 부동산신탁협회)와 CRE Finance Council(CREFC)가 개방형 부채 펀드의 성과를 추적하기 위한 시험 지수를 발표했으며, MSCI는 유럽에서 최초로 사모 대출

펀드 지수를 발표했다. 프랑스와 독일을 포함한 여러 국가에서는 대출 시장 및 자금 조달 조건에 대한 설문 조사와 데이터를 발표하거나 확장했다. 2025년까지 글로벌 리파이낸싱 격차는 약 2,700억에서 5,700억 달러 사이로 추정되며, 대출 만기 시 자본 가치의 변화 정도에 따라 달라질 것으로 전망된다. 대출 만기가 증가하고 시장과 부문에 걸쳐 가격 조정 역학이 다르기 때문에 부동산 부채 시장의 투명성은 전 세계 통화 당국, 대출 기관 및 투자자들에게 점점 더 중요해질 것으로 예상된다.

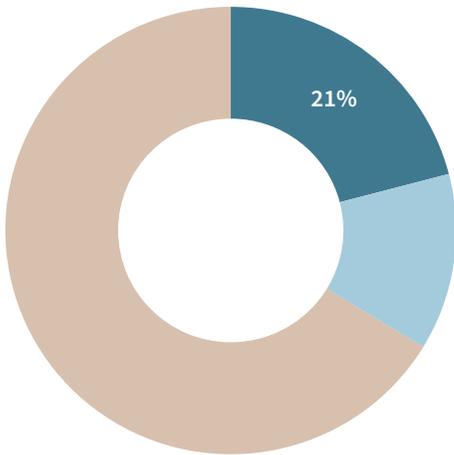
**2024년과 2025년에 걸쳐 약 2조 1천 억 달러에 달하는 부동산 부채가 리파이낸싱을 필요로 함**



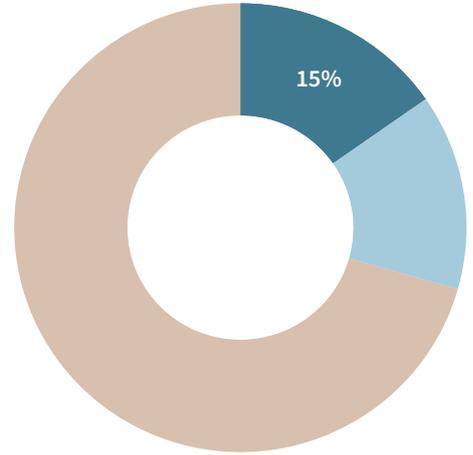
### Commercial real estate debt market data availability

#### Share of markets

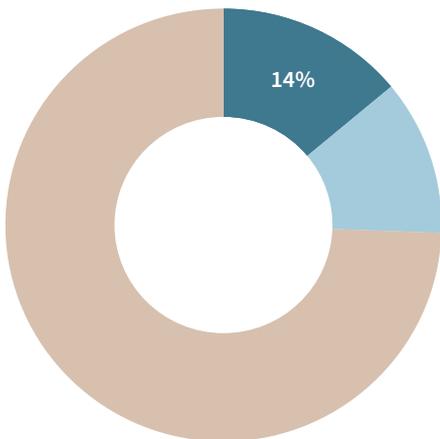
Commercial real estate debt



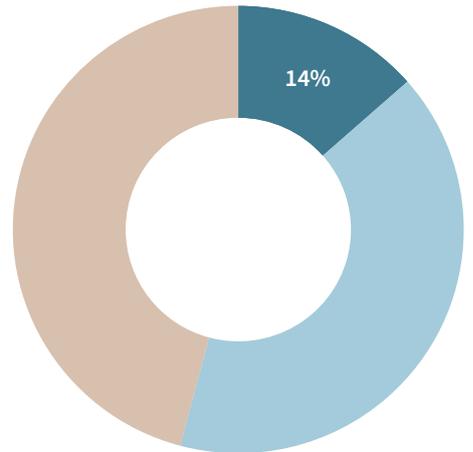
Maturities & originations



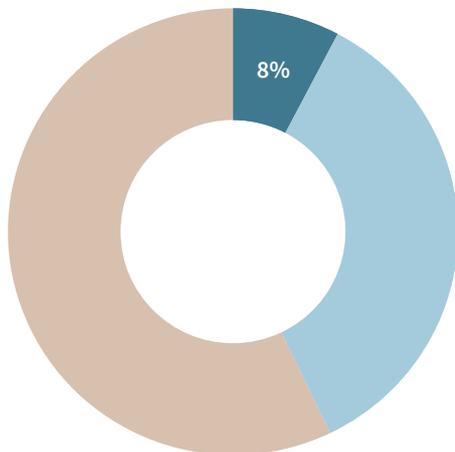
Delinquency & default rates



Maximum & typical LTV



Average lending margins



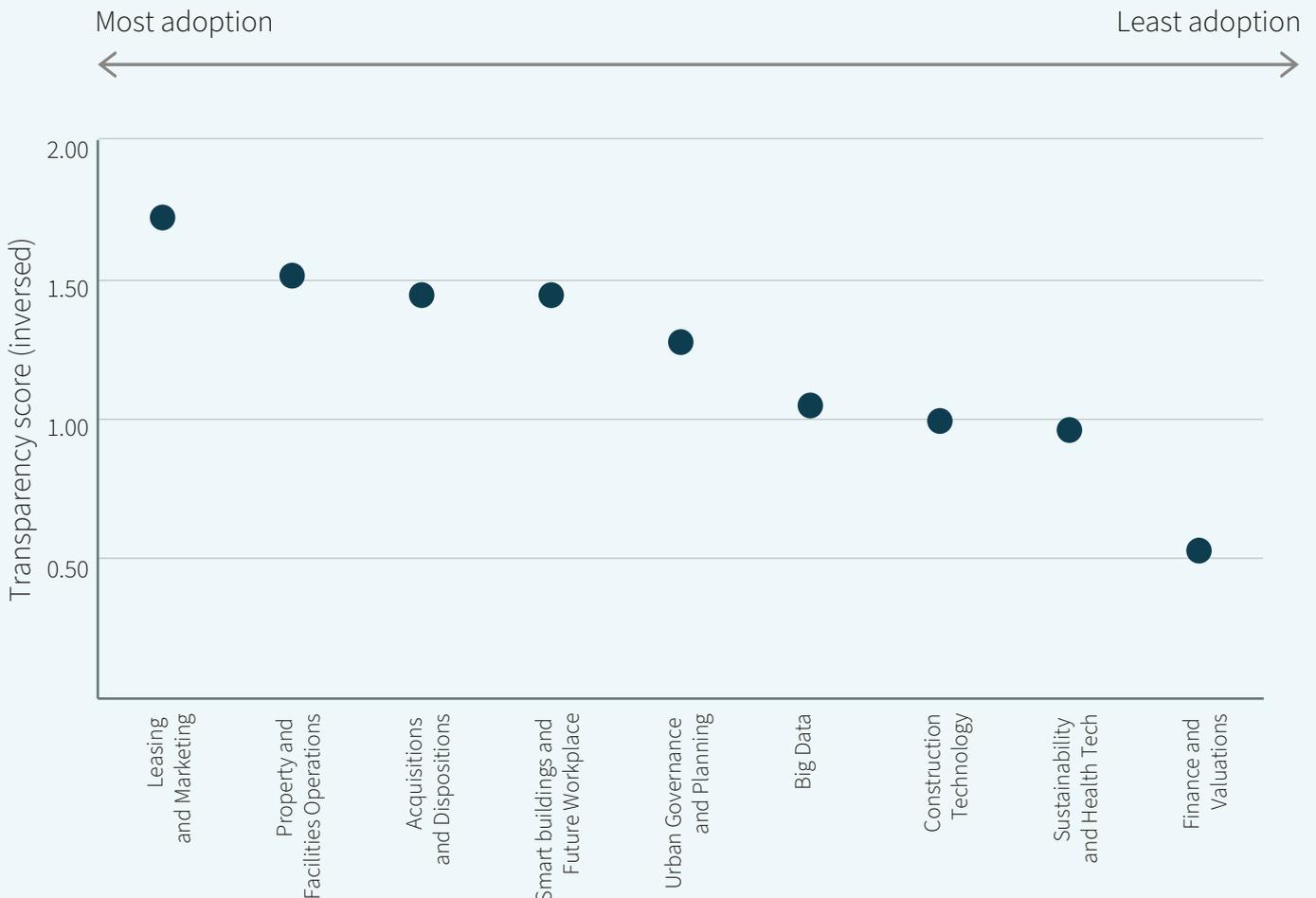
Source: JLL, LaSalle

## 디지털화 및 AI는 투명성의 경계를 넓히는 동시에 새로운 위험을 야기

기술은 시장 전반에 걸쳐 투명성을 높이는 데 계속해서 주도적인 역할을 하고 있다. 많은 국가가 디지털화를 추진하며, 정보를 수집하고 게시하기 위한 통합 디지털 플랫폼을 구축하고, 보다 진보된 기술 아키텍처를 활용함으로써 정부의 디지털 서비스 도입이 가속화되었다. ‘디지털 인도’ 이니셔티브는 주목할 만한 성과를 거두었으며, 두바이, 사우디아라비아, 그리스,

독일의 정부는 모두 토지 정보 및 도시 계획 시스템에 대한 접근성을 향상시켰다. 싱가포르의 기술 채택과 기술에 중점을 둔 부동산 산업 변혁 Map을 통해 특히 적극적으로 대응하고 있으며, 원스톱 개발자 포털, 승인 절차에 건물 정보 모델링(BIM) 시스템 통합, 모델링 및 시뮬레이션을 활용하여 도시 계획 및 설계를 개선하는 등 다양한 프로그램을 구현하고 있다.

### Adoption of technology tools, 2024



Source: JLL, LaSalle

그러나 무엇보다 2022년 이후 기술 분야에서 가장 주목할 만한 변화는 생성형 인공지능(GenAI) 기능의 급속한 확산이다. 고전적인 분석형 AI 및 머신러닝 알고리즘과는 달리, GenAI는 비구조화된 데이터를 처리하고 텍스트, 이미지, 오디오 및 비디오를 생성하는 기능을 제공한다. 이는 투자 모델링 프로세스에 대체 데이터 소스를 더 쉽게 통합할 수 있게 한다. 또한 데이터와 상호 작용하는 새로운 방식을 제공하는데, 코드를 작성하여 데이터를 조회하거나 보고서를 컴파일하는 대신 채팅하고 질문하는 방식이다. AI 도입은 업계 전반에 걸쳐 아직 초기 단계에 있지만, 생성형 AI와 고전적인 AI의 사용 사례는 빠르게 확장되고 있으며 건축물 수명주기의 거의 모든 측면에 영향을 미치고 있다. 현재 500개 이상의 기업이 부동산에 특화된 AI 서비스를 제공하고 있으며, 다른 많은 조직들도 기존의 기본 모델을 사용하거나 자체 데이터를 활용하여 AI 도구를 미세 조정(fine-tuning)하고 있다.

AI는 이미 시장에서 다양하게 활용되어 투명성을 높이는 데 기여하고 있다. 초기 단계에서는 문서 및 데이터의 번역 또는 요약이 포함되는데, 예를 들어 임대 계약이나 금융 문서를 검토하여 임대 관리, 실사 및 분석에 필요한 정보를 추출하는 데 사용하는 것이다. 보다 고급 단계에서는 AI 도구를 사용하여 워크플로우 및 보고를 자동화한다. 예를 들어 지속 가능성 보고서를 위한 데이터를 수집하고 구조화하며 최종 문서를 생성한다. 또한 시각화 및 빌딩 정보 모델링(BIM)에 사용되어 개발업자가 탈탄소화 요구사항에 부합하는 건축 및 엔지니어링 계획을 생성하는 데 도움을 준다. 정부도 AI 도입 전략을 개발하여 기업이 계획 과정을 탐색하고, 토지登記 시스템을 가속화하며, 지리 공간 분석을 수행하고, 인프라 성능을 모니터링하도록 도운다.

초기 도입 단계에서는 시가 시장 분석 및 건물 성능의 한계를 극복하고, 특히 고급 분석을 통해 비구조화된 데이터를 분류 및 분석하고 예측 데이터 및 권장 사항을 생성하는 데 도움이 되는 것을 확인할 수 있었다. 여기에는 자동화된 가치 평가 모델(AVMs), 클러스터링 또는 권장 엔진을 활용하여 대출 기관의 대출 모니터링을 간소화하거나 임차인 또는 투자자 기준에 맞는 잠재적 위치를 식별하는 것이 포함된다. 예를 들어 JLL의 AI 플랫폼은 전 세계 자본 시장 기회의 약 20%를 식별하는데 기여하고 있다. 이러한 사용 사례는 여전히 수동적인 감독이 필요하지만, 지난 1년간의 급격한 가격 조정과 불확실성은 AI와 정밀하게 정리된 데이터 및 인간의 판단을 결합하여 시장 역학 및 기회의 초기 신호를 파악하는 것의 가치를 강조했다. 경쟁이 가장 치열한 투명한 시장에서는 AI가 투자자에게 신속성과 민첩성 측면에서 차별화된 이점을 제공할 것이며, 투명성이 낮은 시장에서는 시장 정보와 유동성을 장기적으로 향상시키는 데 도움이 될 것이다.



## 빠르게 확장하는 AI 활용 사례



### 시장 분석 & 투자 결정

예측 분석, 시장 동향 분석,  
리스크 평가



### 매입 & 파이낸싱

실사 간소화, 문서 분석 자동화,  
자본 매칭, 금융 옵션 최적화,  
매수자 식별



### 개발 & 건축

프로젝트 관리, 설계,  
공급망 & 자본 분배 최적화,  
컴플라이언스 준수,  
업무 흐름 자동화



### 임대 & 임차 관리

동적 가격 책정, 임대차 유지 예측,  
서비스 요청 자동화,  
임차인 서비스 제공,  
맞춤형 커뮤니케이션



### 매각

매각 최적화, 시장 변화 감지,  
매도자 & 매수자 시장  
프로필 분석 및 맞춤화



### 자산 관리

성과 모니터링, 시장 포지셔닝,  
성과 보고, 리스크 모니터링,  
부채 관리/헷징



### 운영 & 관리

에너지 최적화 & 관리,  
유지 보수 예측,  
효율적 운영



### 사무실 경험

임차율 최적화,  
맞춤형 환경 제어,  
건강 및 웰빙

AI는 산업 전반에 걸쳐 생산성과 투명성을 향상시킬 수 있는 큰 잠재력을 가지고 있지만, 많은 조직이 이를 구현하거나 확장하는 데 어려움을 겪고 있다. 특히 생성형 AI 모델에서 최대한의 가치를 추출하기 위해서는 모델에 입력 가능한 표준화된 데이터를 수집하기 위한 적절한 아키텍처와 거버넌스를 구축하는 데 상당한 노력과 투자가 필요하며, 이는 대부분의 기업과 정부가 아직 부족한 부분이다. AI 모델 자체의 투명성에 대한 의문이 제기됨에 따라, 데이터 및 개인 정보 보호 리스크에 대한 인식도 높아지고 있다.

2024년에 전 세계적으로 시행되는 AI 모델의 개발, 기능 및 사용에 대한 규정은 추가적인 법적 및 컴플라이언스 문제를 제기하고 있다. 2023년 10월 말 미국의 AI 관련 행정 명령(세계 최초의 AI 법)에 이어 EU에서 AI 법이 최근

승인되었으며, 중국, 캐나다, 호주 등의 국가들도 각각의 입법 노력을 진행하고 있다. AI에 대한 종합적인 규제 외에도 특정 부동산 도구 및 사용 사례를 대상으로 하는 새로운 규제가 마련되고 있다. 미국과 EU에서는 자동화된 가치 평가 모델(AVMs) 및 감정 평가 기준에 대한 규제가 시행되고 있으며, 국제가치평가기준의회(IVSC)는 곧 새로운 AVM 표준을 발표할 예정이다.

이러한 발전을 통해 모델 훈련 및 기능에 대한 투명성이 향상될 것으로 기대되지만, AI 사용자 또한 자신들이 구현하고 있는 솔루션을 신중하게 모니터링해야 한다. 기업과 정부가 리스크를 관리하고 AI 역량을 개발하며, 생산성과 투명성을 향상시키는 AI의 장점을 실현하기 위해 취할 수 있는 주요 단계는 다음과 같다:



## AI가 실질적인 가치를 더할 수 있는 부분 식별

AI 전략을 효율적으로 수립하기 위한 첫 단계는 AI가 자동화 또는 강화된 의사결정을 통해 가치를 더할 수 있는 영역을 식별하고, 전반적인 비즈니스 목표에 따라 우선순위를 정하는 것이다.

내부 도구와 같이 리스크가 낮은 사용 사례로부터 시작하여, 다른 업무 흐름 및 운영 모델의 어떤 부분을 재설계할 수 있는지 평가해 보는 것이 권장된다.





## 빠르게 변화하는 규제 환경 모니터링 및 리스크 관리 내재화

AI 모델의 개발과 사용을 규제하는 규정은 계속해서 발전할 것이다. 현재는 대부분의 의무가 AI 개발자에게 부과되고 있는 반면, 사용자에게는 아직 부과되고 있지 않다. 그러나 제3자 공급업체는 물론, 내부적으로 사용되는 도구의 컴플라이언스 역시 중요하다. 이를 위반할 경우 벌금, 책임 또는 형사 처벌을 받을 수 있으며, 가격 최적화 알고리즘과 같은 일부 특정 AI 사용 사례는 가격 담합 또는

공정 주택법(Fair Housing Law), 반독점 규정을 포함한 부동산 산업 규정을 위반할 수 있다. 독점 데이터를 사용할 때는 데이터 보안 및 개인 정보 보호에 유의해야 하며, 견고한 데이터 거버넌스 프레임워크 구축, 새로운 도구를 시험하기 위한 '샌드박스' 환경 도입, 책임 있는 사용 정책 및 교육 프로그램 시행 등의 조치를 통해 그 리스크를 완화할 수 있다.



## 독점 데이터 및 기술 아키텍처에 투자

AI 모델을 훈련하여 유용한 결과를 도출하기 위해서는 기업과 개인의 사용 사례에 특화된 독점 데이터를 활용하는 것이 중요하다. 이를 위해 사용 가능한 형식으로 데이터를 수집 및 구조화하고 적절한 기술 인프라를 활용해야 한다. 현재 많은 부동산 정보들이 PDF, 스프레드시트 또는 독립된 응용프로그램 등과 같은 아날로그 형식으로 저장되어 있으며, 접근 가능한 정보라 할지라도

서비스 제공 업체나 프로그램 간에 상호 운용되지 않을 수 있다. 적절한 데이터 관리 시스템을 구축하는 것은 시간이 많이 소요되지만, OSCRE(Open Standards Consortium for Real Estate) 산업 데이터 모델과 같은 공통 데이터 형식을 지정하는 등의 진전이 이루어지고 있으며 이 단계를 완료한 기업은 AI 기능의 전체 스펙트럼을 활용할 수 있는 최적의 위치를 점할 것이다.



## 보고 및 리스크 요구사항이 중요 단계에 도달함에 따라 지속 가능한 투명성이 가속화되는 중

2022년 이래 투명성에서 가장 큰 진전은 지속 가능성 부문에서 이루어졌다. 상위 시장이 성능에 기반한 건물 요구사항, 사용 중인 배출량 추적 및 기후 위기 공개로 전환을 주도하고 있으며, 이는 탈탄소화를 넘어 자연 기반 솔루션 및 생물 다양성의 목표를 포함하는 표준 확대로 이어지고 있다.

프랑스, 일본, 미국의 뉴욕과 같은 선도 시장은 기존 및 신축 건물에 대한 에너지 성능 요구사항, 부동산 수준의 에너지 사용량 보고, 생물 다양성 보호 및 복원 등과 같은 지속 가능성 순위에서 선두를 달리고 있다. 영국, 호주, 캐나다, 네덜란드, 뉴질랜드, 덴마크, 스웨덴이 상위 10위를 차지했다.

### Sustainability Sub-Index, Top 10

2024 Rank	Market	2024 Score
1	France (Paris)	1.27
2	Japan (Tokyo)	1.91
3	United States (New York)	2.00
4	United Kingdom (London)	2.09
5	Australia (Sydney)	2.14
6=	Canada (Toronto)	2.41
6=	Netherlands (Amsterdam)	2.41
8=	New Zealand (Auckland)	2.50
8=	Denmark (Copenhagen)	2.50
10	Sweden (Stockholm)	2.55

Source: JLL, LaSalle

지속 가능한 투명성은 향후 2년 동안 가속화될 것으로 예상되며, 이는 미국, EU, 영국, 중국, 일본, 한국, 캐나다, 호주 등 세계 최대 경제 강국에서 기업이 배출량 및 기후 위기를 공개하도록 하는 새로운 또는 확대된 요구사항의 시행되기 때문이다. 이러한 조치로 인해 의무적 ESG 보고 요건을 갖춘 기업의 수가 상당히 증가할 전망이다. 일례로 EU의 기업 지속 가능성 보고 지침(CSRD)은 이전의 비재무정보공시지침(NFRD)의 11,000개 대비 매우 증가한 약 50,000개의 기업을 대상으로 하며, 지역 외부에 기반을 둔 조직일지라도 해당 지역에서 중요한 운영을 할 경우 보고가 의무화될 것이다.

직접적으로 건물에서 배출되는 온실가스 감축을 요구하는 정책도 강화되고 있다. 예를 들어 미국에서는 40개 이상의 도시가 2026년 또는 그 이전까지 건물 에너지 사용량 또는 배출량을 감축하도록 하는 건물 성능 규정(BPS)을 제정하기로 약속했다. 또한 EU는 건물의 배출량 및 에너지 사용량을 줄이기 위한 최소 에너지 성능 표준을 개발 중이며, 도쿄에서는 총량제한 배출권거래제도(cap-and-trade scheme)을 통해 건물이 에너지 효율 조치 또는 신용 구매 제도를 통해 배출량 감축 목표를 충족하도록 요구하고 있다.

그러나 이러한 꾸준한 개선에도 불구하고, 지속 가능성 지표는 여전히 설문조사의 평균에서 가장 낮은 점수를 기록하며 뒤처져 있다. 의무적인 건물 성능 표준, 실제 부동산 수준의 에너지 사용량 공개, 기후 위험 보고, 생물 다양성 요구사항 및 더 큰 회복 탄력성을 위한 계획은 가장 투명한 시장을 제외하고는 여전히 제한적이다. JLL은 넷 제로(Net Zero Carbon)에 맞추기 위해서는 건물 탈탄소화 개조 비율이 현재 속도의 세 배로 증가해야

한다고 추정하고 있으며, 친환경 건물에 대한 수요가 공급을 크게 초과할 것으로 추정된다. 2030년까지 주요 글로벌 시장의 저탄소 사무실 공간 수요의 30%만이 충족될 것으로 예상된다.

지속 가능한 투명성은 2030년 목표를 향한 궤도에 오르기 위해 더 빠르게 증가해야 하며, 지속 가능한 부동산을 향한 명확한 장기적 경로를 가진 시장은 기업, 투자자 및 시민에게 가장 매력적인 환경을 제공할 것이다. 지속 가능성 요소가 임차인 및 투자자의 의사결정에 내재화되고 위치 및 투자 결정을 주도함에 따라, 뒤처진 시장은 경쟁력 유지를 위해 빠르게 더 높은 표준을 도입해야 할 것이다.

**부동산 지속 가능성에 있어 세계에서 가장 투명한 도시인 파리**



향후 2년 동안 투명성을 비롯한 기업, 투자자 및 정부의 세 가지 주요 분야에 걸친 행동 필요성이 가속화될 것으로 예상된다.



## 의무적 ESG 보고

대부분의 세계 최대 경제 대국에서 ESG 보고 의무화가 시행됨에 따라, 기업은 점점 복잡하고 다양한 보고 체제와 지표에 대처해야 할 것이다. 많은 대규모 조직이 이미 특정 형태의 지속 가능성 보고서를 작성하고 있지만, 기업이 운영하는 모든 관할권에서 의무를 평가하고 측정하는 방법을 공식화하기 위한 장기 계획을 수립하고, 가치 사슬을 통한 스코프 3 배출(Scope 3 Emissions)을 포함하여 보다 엄격한 비재무적 지표에 대한 진행 상황을 지속적으로 추적해야 하는 중요한 시점에 도달했다.

많은 국가들이 그들의 공공 ESG 보고서를 기후 관련 재무 공시 태스크 포스(TCFD) 프레임워크를 기반으로 하는 국제 지속 가능성 공시기준 위원회(ISSB) 요구사항과 일치시킬 계획을 세운 가운데, 더 큰 조화를 향한 진전의 조짐이 나타나고 있다.

그럼에도 불구하고 여전히 이러한 여러 대형 보고 표준 간에는 범위, 지표 및 목표에 상당한 차이가 존재한다. 지금부터 기업들은 주어진 다양한 보고 표준을 파악하고, 중요성 평가를 수행하며, 지속 가능성 목표를 구체화하여 배출량 성능을 측정, 검증 및 개선하기 위한 계획을 수립해야 한다.



## 자산 수준의 공시 및 사용 중 성능 표준에 대한 관심 증대

정부가 생애 주기 탄소 배출량을 계산하고 사용 중인 빌딩의 넷 제로(NZB) 요구사항을 제시함에 따라, 개별 건물의 실제 배출량 측정이 중요해지고 있다. 미국은 2024년 6월 넷 제로 건물(NZB)의 정의를 발표했으며, 영국, 프랑스, 스웨덴을 포함한 여러 국가가 현재 자체적인 NZB 표준 정의를 확정하고 있다. 이러한 정의는 넷 제로 건물에 대한 보다 일관되고 측정 가능한 기준을 제공하고, 업계의 통일된 프레임워크에 대한 요구에 부응할 것이다. NZB 성능에 대한 명확성이 높아지고 더 많은 데이터가 제공됨에 따라, 임차인은 건물이

탈탄소화 경로 중 어느 위치에 있는지 더 잘 이해하고 이러한 요소를 건물 선정 결정에 활용할 수 있게 될 것이다. 이 중 상당수는 일관성이 없으나 성능 데이터 및 표준의 투명성과 비교 가능성은 더욱 시급한 과제가 될 것이다. 건물 소유주와 개발업자는 이러한 NZC(Net Zero Carbon) 경로에 맞춰 자산과 포트폴리오에 대한 탈탄소화 전략을 수립하고, 배출을 측정하고 관리하는 기술에 투자하며, 임차인과 정부에게 공간 수준의 배출량을 보고하거나 제공할 준비를 해야 한다.



## 회복력 및 적응력 강화

극심한 기상 현상의 빈도와 심각성이 증가함에 따라, 도시와 건물이 이러한 기후 변화에 대응할 수 있는 능력을 갖추는 것이 중요해지고 있다. 도시 계획 측면에서 생물 다양성 표준과 자연 기반 솔루션에 중점을 두는 것이 기후 영향을 부분적으로 완화하는 데 도움이 될 것이다.

그러나 전 세계적으로 기후 위험을 고려한 상세한 도시 계획이나 열, 강수량 또는 홍수에 대한 예측 변화를 고려하여 건축 규정을 개정한 사례는 아직

제한적이다. 이를 위해서는 물리적 및 전환 리스크 노출을 검토하고, 기후 위기 데이터와 지역 인프라 방어 요소를 위치 의사 결정에 포함시키며, 건물 운영에 영향을 미치는 고온 또는 폭풍우 위험을 반영한 자산 수준의 회복력 계획을 개발하기 위한 투자자와 임차인의 더 많은 노력이 필요할 것이다.



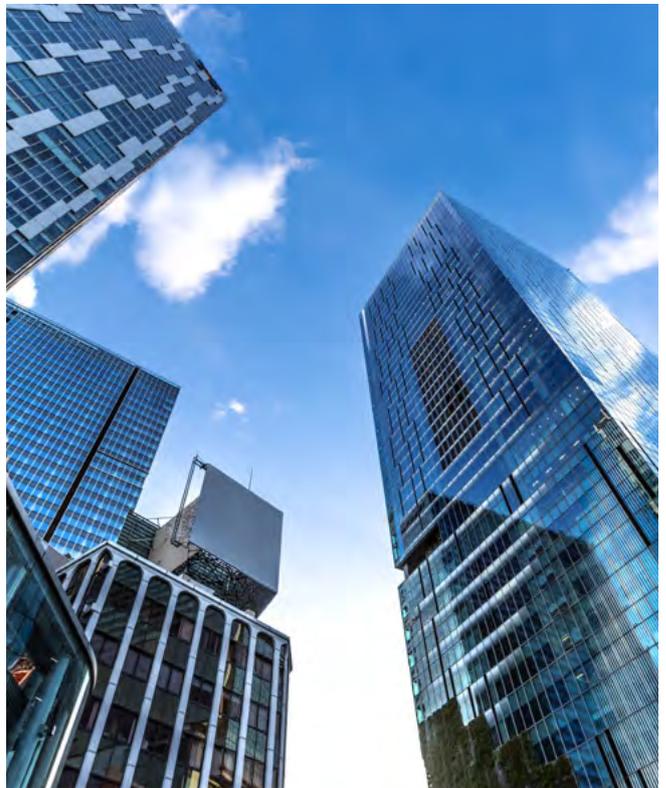
## 자금세탁 및 실질 소유권 규제가 주요 의제로 부상

계속되는 제재 제도와 국제자금세탁방지기구(FATF)의 최신 지침으로 인해, 자금 세탁 방지(AML) 및 실질 소유권(BO) 규제를 개선하기 위한 노력이 계속되고 있다. 인도, 인도네시아, UAE, 미국을 포함한 여러 국가에서는 최근 몇 년 동안 자금 세탁 방지(AML) 또는 실질 소유권(BO) 규정을 개정했으며, 미국에서는 2024년 새로운 실소유자 보고 규정이 발효되었다. 미국에서는 부동산 중개인에 대한 AML 규정을 강화하는 방안이 제안되면서 추가적인 진전이 진행 중이며, 싱가포르, 스위스, 캐나다, 호주 및 EU에서는 제 6차 자금 세탁 방지 지침에 따라 새로운 AML 당국이 설립되고 EU 의회는 부동산을 소유한 모든 외국 기업의 실소유자 등록부를 구축할 계획이다.

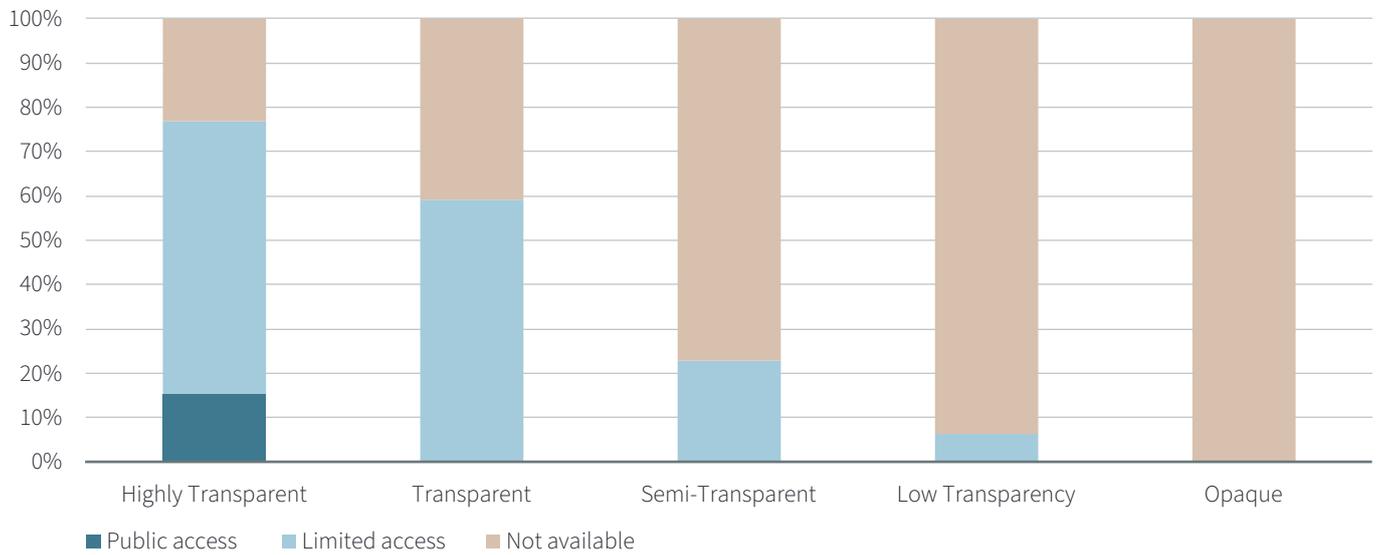
이러한 진전에도 불구하고, 기존 규제의 효과성은 여전히 비판을 받고 있으며, 구현과 정의는 종종 일관성이 없고 신탁 보유 또는 페이퍼 컴퍼니를 통해 비교적 쉽게 우회할 수 있다. EU에서는 유럽 사법 재판소(CJEU)의 판결로 인해 실소유자 등록부에 대한 대중의 접근이 무효화되어, 지역별로 다양한 접근 방식이 생겨났다. 많은 국가의 당국은 제출된 정보를 확인하는데 어려움을 겪고 있다. 영국은 국내 기업, 신탁 및 부동산을 소유한 해외 기업에 대해 공개적으로 접근 가능한 등록부를 보유하고 있어 실질 소유권에 있어서 전세계에서 가장 개방적인 시장이라고 볼 수 있는데, 최근 들어 수집한 정보를 추적하고 확인하는 능력을 향상시키기 위한 조치를 도입했다.

가장 밀접하게 연계된 시장 간에도 접근 방식에 큰 차이가 있어, 등급 간 큰 격차가 존재한다. ‘투명성이 낮은’ 및 ‘불투명한’ 시장은 제한적인 진전을 이루었으며, 지정학적 긴장과 갈등이 주요 의제로 부상함에 따라 투자자와 기업은 강력한 규제 시스템과 낮은 평판 및 재무 위험을 가진 시장으로 점점 더 관심을 돌릴 것이다.

아직 의문이 남아 있는  
기존 정책과 집행 관행의 효과



### Availability of public beneficial ownership records by tier



Source: JLL, LaSalle



# 투명성 지수에 대한 회고와 전망

## Jacques Gordon

*Executive in Residence*

MIT Center for Real Estate

투명성 지수는 1999년 전 세계 부동산 관행의 광범위한 다양성을 보여주기 위한 도구로 개발되었습니다. 이러한 점수 체계는 국경을 넘는 이해관계자들이 정보 흐름, 투자 및 임대 프로세스, 규제 체제의 차이에 대비할 수 있는 방법을 제공하기 위해 고안되었습니다. 이 지수의 목표는 투명성 점수가 낮은 국가에서 고객사들의 활동을 방해하는 것이 아니라, 현지 전문가들을 통해 현지 지식과 경험을 습득하여 투명성 위험을 관리하는 것의 중요성을 강조하는 것이었습니다. 이러한 접근 방식은 JLL이 특히 국경을 넘나드는 투자자와 기업들에게 가장 관심이 높은 신흥 시장에서 국제적인 관행을 도입할 수 있게끔 동기를 부여했습니다.

25년이 지난 지금, 이 순수한 접근 방식이 얼마나 효과적이었는지를 알 수 있습니다. 12개국 이상이 '투명한' 등급을 획득했으며, 많은 국가가 '불투명한' 또는 '투명성이 낮은' 등급에서 '반투명한' 등급으로 상향되었습니다. 이는 투명성 등급을 달성하기 위한 요구사항이 오늘날 훨씬 더 엄격하다는 점을 고려해보면 매우 인상적인 결과입니다. 에너지 보고, 지속 가능성 요인, 특수 부동산 자산 유형 및 기술의 역할에 대한 새로운 속성이 추가됨에 따라, 2024년에 '매우 투명'

'투명' 또는 '반투명' 점수를 획득한다는 것은 1999년에 비해서 훨씬 더 어려워졌습니다.

투명성 지수 자체가 투명성을 높이는 이러한 진전에 기여했을 수도 있습니다. 수년에 걸쳐 다양한 정부 부처가 JLL의 글로벌 리서치팀과 협의하여 국제 순위를 향상시킬 방법을 모색해 왔습니다. 보다 중요한 점은, 일관되고 투명한 국제적인 관행의 확산은 새로운 도시와 국가에 진입하기 전에 기본적인 시장 정보와 부동산 권리에 대한 명확한 이해를 필요로 하는 다국적 기업과 투자자의 급속한 확장에 의해 주도되었다는 것입니다.

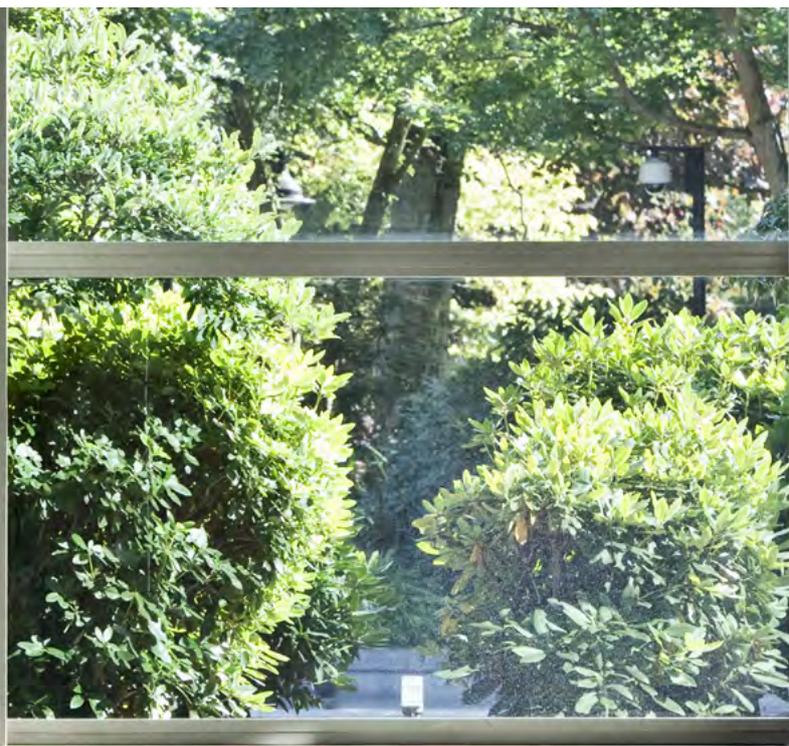
2024년 현재, 국경을 초월한 부동산 경험에 의해 축적된 지식은 인공지능(AI), 머신러닝(ML), 데이터 분석 등을 활용하는 온라인 도구를 더 쉽게 접근할 수 있습니다. 임대 계약서 및 기타 문서의 언어 번역은 이제 일상적으로 이루어지고 있으며, 도시 지역에서는 거리와 건물의 디지털 지형도가 이제는 거의 보편화되었고 더 많은 토지 등기 시스템이 디지털화되었습니다. 즉, 하드 데이터와 소프트 데이터에 대한 접근성이 크게 향상되었으며, 매년 새로운 부동산 정보가 온라인으로 제공되고 있습니다.

새로운 과제는 이 모든 데이터를 어떻게 처리하고 이해하느냐입니다. 이 데이터는 신뢰할 수 있는가? 누락된 부분은 무엇인가? 때로는 실시간으로 쏟아지는 메타데이터의 잡음 속에서 변화의 근본적인 동인을 놓치기도 합니다. 데이터가 수집되고 유포되는 방식에 어떤 편견이 내재되어 있는가? 신규 진입자는 해당 국가의 법적 및 분쟁 해결 시스템의 차이를 어떻게 평가할 수 있는가? 규제 기관은 수집 및 보고된 에너지 사용량 및 이산화탄소 배출량 데이터를 어떻게 활용할 것인가? 다양한 규제 시스템에서는 ‘전환 위험’을 어떻게 평가하는가? 이러한 질문들은 투명성이 높아지더라도 변동성을 완전히 제거하지는 못한다는 것을 보여줍니다.

투명성 지수가 도입된 지 25년이 지난 지금, 부동산 업계는 데이터 부족에서 데이터 과잉으로 전환되었습니다. 그러나 이 모든 정보가 가치와 임대료의 급격한 변동을 막지는 못했습니다. 주기적이고

세속적인 트렌드가 특정 섹터에 대한 수요를 증가시키는 반면, 기존 부동산 유형은 그 유기성을 유지하기 위해 고군분투하고 있습니다.

요약하자면 투명성 지수 점수나 순위는 직접적인 경험, 거래, 현장 실사를 통해 시장을 학습하는 것을 대체할 수는 없습니다. 그러나 다른 국가나 도시에 처음 진출할 때 어떤 것을 기대해야 하는지 파악하는 데 훌륭한 출발점이 될 수 있습니다. 2020년 보고서에서 언급했던 내용은 여전히 유효합니다: “투자자와 임차인이 국경을 일상적으로 넘나 들고 있지만, 전 세계의 현지 부동산 관행은 여전히 매우 다양합니다. 투명성 지수는 이러한 다양성을 강조하고, 실무자들이 이에 대비할 수 있도록 도와줍니다.”



## 부동산 교육 측면에서의 투명성 지수 가치 상승

“

부동산 교육의 대학원 프로그램은 다소 예상치 못한 사용자 그룹이었지만, 현재는 격년으로 발행되는 투명성 지수 보고서의 중요한 사용자가 되었다. 지난 25년간 부동산 석사 학위가 전 세계적으로 급증하면서, 부동산 교육은 다양한 측면에서 국제화되었다. 학생들과 강사들의 출신 국가는 1990년대와 비교해 훨씬 더 다양해졌다. 부동산 분야 최고 교재에는 ‘국제’ 주제를 다루는 장이 포함되어 있으며, 투명성 지수는 여러 국가의 부동산 시장이 어떻게 운영되는지 신속하게 평가하는 데 유용한 도구로 자주 인용된다.

호주, 캐나다, 프랑스, 독일, 일본, 홍콩, 네덜란드, 싱가포르, 영국, 미국의 부동산 교수들은 이 보고서를 자주 필수 독서 자료로 지정한다. 투명성 점수는 위험 분석을 위한 ‘가중평균 자본비용’(WACC) 접근법과 자본 자산 가격 결정 모형(CAPM) 수업과 연계될 수 있다.

이 지수는 학생들에게 익숙하지 않은 국가의 부동산 가치 평가나 수익 계산에 필요한 모든 정보를 제공하지는 않지만, 투자자나 임차인이 해당 부동산을 임대, 소유 또는 투자 결정을 내리기 전 알아야 할 사항을 이해하는 데 도움을 준다.

1999년 이후 여러 국가에서 활동하는 기업의 수가 크게 증가했다. 투자 관리자, 임차 기업, 소매업체, 공급망 관리자, 법률 및 금융 서비스 회사, 건설 회사 등은 모두 특정 국가나 도시의 상황을 이해하기 위해 이 지수를 활용한다. 따라서 학생들은 많은 고용주가 미래의 채용 결정에서 찾고 있는 국경을 초월한 기술을 입증할 수도 있다.



# Transparency in tables and charts

## Top 20 markets by transparency sub-index, 2024

### Performance Measurement

Sub-Index Rank	Market	2024 Sub-Index Score	2024 Composite Score
1	United Kingdom	1.02	1.24
2	United States	1.09	1.34
3	Australia	1.13	1.37
4	France	1.26	1.26
5	Canada	1.54	1.49
6	Netherlands	1.55	1.49
7	Japan	1.59	1.83
8	New Zealand	1.85	1.59
9	Sweden	1.89	1.77
10	Switzerland	1.92	2.05
11	Germany	1.96	1.79
12	Hong Kong SAR	1.97	1.97
13	Belgium	2.08	1.84
14	Italy	2.13	2.12
15	Singapore	2.27	1.92
16	Finland	2.32	1.97
17	Spain	2.40	2.06
18	Ireland	2.43	1.72
19	South Africa	2.48	2.40
20	China – Tier 1	2.54	2.42

### Market Fundamentals

Sub-Index Rank	Market	2024 Sub-Index Score	2024 Composite Score
1	United States	1.41	1.34
2=	Australia	1.64	1.37
2=	Canada	1.64	1.49
4	France	1.66	1.26
5	Hong Kong SAR	1.67	1.97
6=	Netherlands	1.72	1.49
6=	United Kingdom	1.72	1.24
8	China – Tier 1	1.76	2.42
9	Ireland	1.77	1.72
10	New Zealand	1.78	1.59
11	Singapore	1.87	1.92
12	Germany	1.98	1.79
13	Denmark	1.99	2.04
14	India – Tier 1	2.03	2.44
15	South Korea	2.05	2.35
16	Poland	2.06	2.13
17=	Belgium	2.14	1.84
17=	Finland	2.14	1.97
19	Italy	2.17	2.12
20	Spain	2.23	2.06

Source: JLL, LaSalle

### Governance of Listed Vehicles

Sub-Index Rank	Market	2024 Sub-Index Score	2024 Composite Score
1=	United States	1.00	1.34
1=	Australia	1.00	1.37
1=	United Kingdom	1.00	1.24
1=	New Zealand	1.00	1.59
5	Ireland	1.05	1.72
6	Belgium	1.14	1.84
7	Canada	1.17	1.49
8	Netherlands	1.23	1.49
9	Sweden	1.30	1.77
10	France	1.34	1.26
11	Finland	1.35	1.97
12	Germany	1.45	1.79
13	Switzerland	1.60	2.05
14	UAE - Dubai	1.64	2.38
15	Singapore	1.71	1.92
16	Spain	1.74	2.06
17	South Africa	1.79	2.40
18	Czech Republic	1.87	2.27
19	Denmark	1.90	2.04
20	UAE - Abu Dhabi	1.94	2.87

### Regulatory and Legal

Sub-Index Rank	Market	2024 Sub-Index Score	2024 Composite Score
1	United Kingdom	1.03	1.24
2	France	1.12	1.26
3	Sweden	1.20	1.77
4	Ireland	1.23	1.72
5	Canada	1.26	1.49
6	Netherlands	1.27	1.49
7	Denmark	1.31	2.04
8	United States	1.37	1.34
9	Poland	1.39	2.13
10	Australia	1.41	1.37
11	New Zealand	1.43	1.59
12	Japan	1.47	1.83
13	Germany	1.50	1.79
14=	Hong Kong SAR	1.57	1.97
14=	South Korea	1.57	2.35
16	Czech Republic	1.58	2.27
17	Singapore	1.66	1.92
18	Israel	1.67	2.79
19	Finland	1.71	1.97
20	Switzerland	1.74	2.05

Source: JLL, LaSalle

### Transaction Process

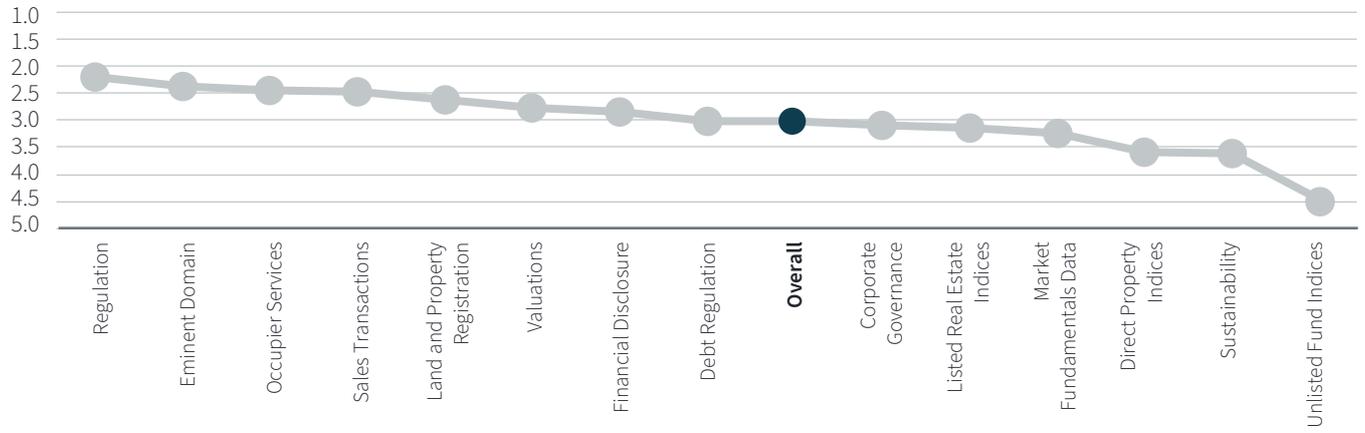
Sub-Index Rank	Market	2024 Sub-Index Score	2024 Composite Score
1=	France	1.00	1.26
1=	United Kingdom	1.00	1.24
1=	Ireland	1.00	1.72
1=	New Zealand	1.00	1.59
1=	Denmark	1.00	2.04
6	Netherlands	1.03	1.49
7	Belgium	1.10	1.84
8	Australia	1.13	1.37
9	Spain	1.17	2.06
10=	Canada	1.20	1.49
10=	Sweden	1.20	1.77
12	Portugal	1.23	2.30
13	Luxembourg	1.28	2.29
14=	Germany	1.30	1.79
14=	Italy	1.33	2.12
16	Czech Republic	1.35	2.27
17	Finland	1.37	1.97
18	Poland	1.40	2.13
19=	United States	1.45	1.34
19=	Norway	1.45	2.24

### Sustainability

Sub-Index Rank	Market	2024 Sub-Index Score	2024 Composite Score
1=	France	1.27	1.26
2	Japan	1.91	1.83
3	United States	2.00	1.34
4	United Kingdom	2.09	1.24
5	Australia	2.14	1.37
6=	Netherlands	2.41	1.49
6=	Canada	2.41	1.49
8=	New Zealand	2.50	1.59
8=	Denmark	2.50	2.04
10	Sweden	2.55	1.77
11=	Belgium	2.64	1.84
11=	Singapore	2.64	1.92
13	Ireland	2.73	1.72
14=	Luxembourg	2.82	2.29
14=	Germany	2.82	1.79
14=	Italy	2.82	2.12
14=	Poland	2.82	2.13
14=	Norway	2.82	2.24
14=	Chinese Taipei	2.82	2.34
20	Switzerland	2.86	2.05

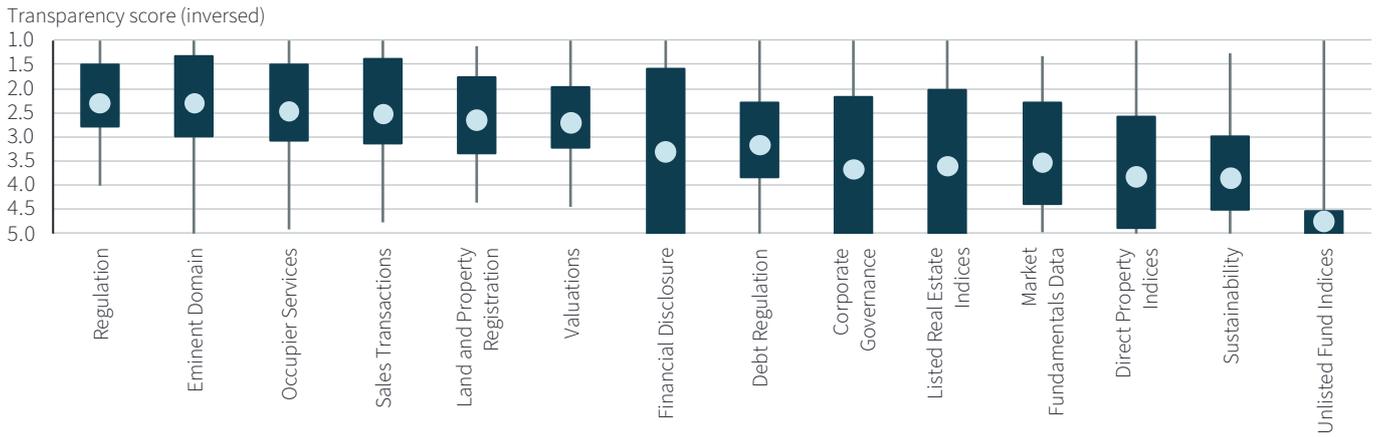
Source: JLL, LaSalle

### Average score by topic area, 2024



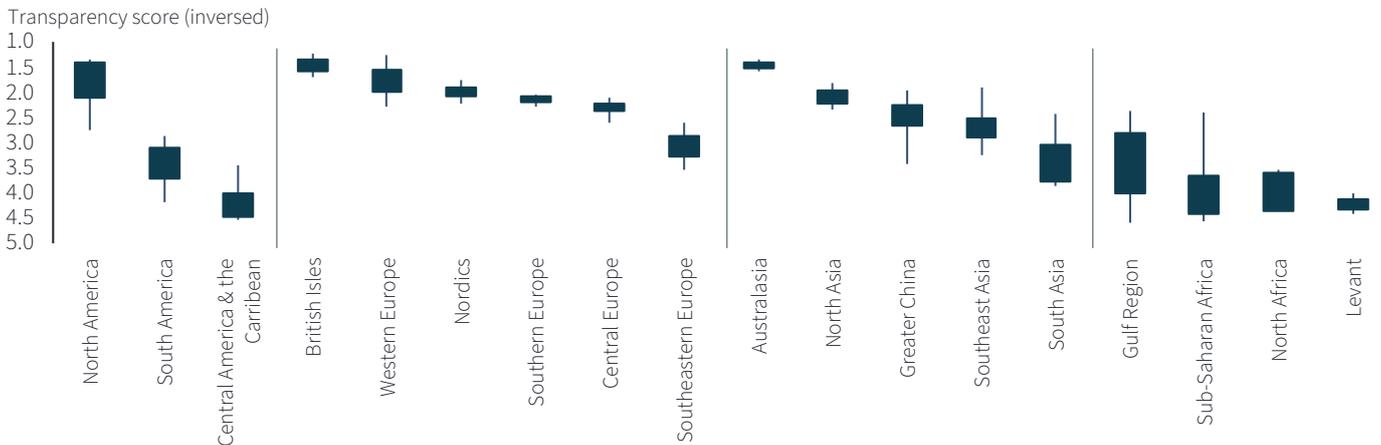
Source: JLL, LaSalle

### Score range by topic area, 2024



Source: JLL, LaSalle

### Score range by subregion, 2024



Source: JLL, LaSalle

# Technical note

## 투명성 지수

JLL 글로벌 부동산 투명성 지수는 정량 데이터와 89개 국가 및 지역과 151개 도시 시장에 걸쳐 JLL과 LaSalle의 글로벌 비즈니스 네트워크를 대상으로 한 설문조사를 통해 수집한 양적 시장 데이터를 종합하여 산출된다. 각 시장에 대해 256개의 개별 요인, 즉 정량적 데이터 포인트와 설문조사 질문을 사용하여 종합 점수를 계산한다. 설문 조사 데이터와 정량적 데이터는 서로 보완적이다. 예를 들어, 한 국가의 부동산 직접 지수의 시장 커버리지와 기간을 파악하는 것은 전체를 이해하는 데 있어 절반에 불과하다. 따라서 완전한 결과 도출을 위하여, 투자자가 실제로 지수를 신뢰하고 사용하는지에 대한 정성적 데이터 또한 수집한다.

각 시장에서 활동하는 업계 리더 및 부동산 전문가와 협의하여 현지 리서치팀이 설문조사를 완료한다. 지수의 기반이 되는 요인은 해당 보고서의 마지막 장표에 요약되어 있다.

2024년 지수에서는 일반적인 질문을 보다 구체적이고 세분화된 구성 요소로 분리해서 진행했다. 예를 들어, 건물 에너지 보고 및 벤치마크, 규약적 건설 기준, 에너지 성능 표준, 기후 위험 보고서에 대한 새로운 질문을 포함하여 지속 가능성 주제 목록을 수정하였다. 이러한 변경을 통해 시장 간의 차이점을 더욱 깊이 파악하고, 전체 점수에서 단일 요인에 대한 의존도를 줄임으로써 측정 오류를 줄일 수 있었다.



## 양적 요인

256개의 점수 요인 중 53개는 양적 요인이며, 전체 가중치의 27%를 차지한다. 이러한 양적 요소는 주로 2012년에 지수에 추가된 것으로, 공실률과 같은 기본 데이터가 제공된 기간, 부동산 수익 지수의 시장 커버리지, 상장 부동산 증권 시장의 유통 주식 수 등이 포함된다. 이들 양적 요인 중 대부분은 1점에서 5점까지의 연속 척도로 점수를 매기며, 1.00은 매우 높은 투명성을 나타낸다. 부동산 수익 지수의 시장 커버리지와 같은 성과 측정 지표에 대한 데이터 포인트의 경우, 2012년 상위 90% 관측치와 동일한 1점을 최고 점수로 설정했다. '매우 투명한 시장'으로 인정받기 위한 기준은 2012년 수준으로 고정되어 있어, 시간이 지남에 따라 시장이 더 높은 등급으로 개선될 수 있다.

공실률 추적 기간과 같은 시장 기본 데이터에 대한 데이터 포인트의 경우, 30년 이상의 시계열을 '최고 기준(Gold Standard)'로 간주하여 1점 만점으로 설정했다.

## 질적 설문조사 요인

총 203개의 데이터 포인트를 차지하는 나머지 점수 요인은 지역 JLL과 LaSalle 팀이 평가하는 질적 설문조사로 구성되어 있다. 각 질문에 대해 로컬 리서치팀은 1(가장 투명함)부터 5(가장 불투명함)까지 5개의 답변 선택지가 포함된 상세한 채점 기준을 제공받는다. 해당 기준에 맞춰 시장이 어디에 속하는지에 따라서 로컬 전문가가 점수를 부여한다. 응답자는 해당 주제에 대한 질문에 답변을 제공하기 위해, JLL의 현지 회계, 금융, 자산 관리 및 법률 전문가에게 자문을 구한다.

JLL과 LaSalle의 리서치팀은 오피스, 리테일, 산업용, 주거용, 호텔 등 5가지 부동산 자산 유형에 대한 시장 기초 데이터 시계열을 수집했다. 해당 데이터에는 JLL에서 작성한 데이터뿐만 아니라, 모든 가용 데이터 시리즈가 포함되어 있다. 국가별 설문조사의 경우, 시장 기본 데이터는 각 국가에서 최고 점수를 받은 도시의 조건을 기반으로 한다.

부동산 수익 지수 데이터는 MSCI, NCREIF 및 기타 산업 협회에서 제공한다. 공개 상장 부동산 데이터는 유럽 부동산 협회(EPRA), 블룸버그, NAREIT 및 라살 투자 관리 증권 그룹에서 제공한다. 펀드 수준 지수 데이터는 주로 INREV, NCREIF, MSCI 및 ANREV에서 제공된다.

각 지역의 점수는 객관성과 엄격성을 보장하기 위하여 로컬 및 글로벌 코디네이터가 검토한다.

글로벌 및 로컬 검토자는 해당 국가 팀의 응답을 검토하고, 이전 결과에서 질문 점수에 대한 변경 사항이 있다면 이를 정당화하도록 요청한다. 답변 선택지에 제공되는 많은 세부 정보, 개선된 질문의 세분화는 주관적인 편향을 최소화하고, 모든 참가자가 응답에 공정성을 기하고자 노력한다.

## 투명성 지수 편찬

256개의 개별 투명성 지표는 14개의 주제 영역으로 분류되며, 이는 마지막 장표에 요약되어 있다.

이 주제 영역은 다음과 같은 6개의 광범위한 하위 지수로 그룹화되어 가중치가 부여된다.

- Performance Measurement – **25%**
- Market Fundamentals – **16.5%**
- Governance of Listed Vehicles – **10%**
- Regulatory and Legal – **23.5%**
- Transaction Process – **15%**
- Sustainability – **10%**

투명성 지수 점수는 1에서 5까지의 척도로 평가된다. 1.00점 만점을 받은 국가나 시장은 부동산 투명성이 완벽하고, 5.00점을 받은 국가는 부동산이 완전히 불투명함을 나타낸다. 다음으로, 시장은 5개의 투명성 등급 중 하나로 분류된다. 이 등급의 임계값은 Jenks의 내추럴 브레이크(Jenks' Natural Breaks classification) 분류를 기반으로 한다.

2012년 점수를 기준으로 임계값을 고정하여, 시간이 지나 투명성이 변화함에 따라 시장이 등급 간 이동할 수 있도록 하되, 상대적 위치는 변경되지 않도록 한다. 이 알고리즘은 그룹 내 분산을 최소화하고, 그룹 간 차이를 최대화하는 임계값을 찾는다. 이 방법을 사용하여 10개의 그룹을 생성한 후, 다음과 같은 임계값을 가진 5개의 등급으로 집계한다.

Tier 1: Highly Transparent	Total Composite Score: <b>1.00–1.96</b>
Tier 2: Transparent	Total Composite Score: <b>1.97–2.65</b>
Tier 3: Semi-Transparent	Total Composite Score: <b>2.66–3.50</b>
Tier 4: Low Transparency	Total Composite Score: <b>3.51–4.16</b>
Tier 5: Opaque	Total Composite Score: <b>4.17–5.00</b>



## 투명성 지수 시계열

2024년 보고서는 JLL 글로벌 부동산 투명성 지수의 13번째 버전이다. 1999년에 시작된 이래로, 이 지수는 국경을 초월한 투자자와 기업 임차인의 변화하는 수요를 반영하여 진화하고 정교화되었다.

시간이 지나면서 추가된 요소들은 모두 과거 데이터가 있는 경우에 포함되었다. 과거 데이터가 없는 경우, 해당 요소가 추가된 해의 데이터를 연장하여 새로운 요소의 변화가 과거의 점수에 영향을 미치지 않도록 요소가 추가된 에디션의 데이터를 확장하였다.

Factor Comparison	No. of Factors 2012	No. of Factors 2014	No. of Factors 2016	No. of Factors 2018	No. of Factors 2020	No. of Factors 2022	No. of Factors 2024
Direct Property Indices	5	6	6	9	9	12	12
Listed Real Estate Securities Indices	5	6	6	6	6	6	6
Unlisted Fund Indices	2	3	3	5	5	5	5
Valuations	2	4	4	5	5	5	6
Market Fundamentals Data	47	47	68	94	110	151	150
Financial Disclosure	2	4	4	5	5	5	5
Corporate Governance	2	3	4	4	4	4	4
Regulation	6	13	13	13	13	13	14
Land and Property Registration	3	7	7	9	9	9	9
Eminent Domain	2	3	3	3	3	3	3
Debt Regulations	2	7	8	8	8	8	8
Sales Transactions	3	5	5	9	9	9	9
Occupier Services	2	6	7	9	9	11	11
Sustainability	0	0	0	7	13	13	14

Sub-Index	14 Topics	Factors (256 Total)
<b>Performance Measurement</b>	Direct Property Indices	Existence of Direct Property Index Reliability of the Index and Extent to which it is Used as a Benchmark of Performance
	Listed Real Estate Securities Indices	Type of Index (Valuation Based vs. Notional) Length of National Direct Property-Level Returns Index Time Series
	Private Real Estate Fund Indices	Size of National Institutional Invested Real Estate Market Market Coverage of Direct Property Index
	Valuations	Length of City-Level Direct Property Returns Index Time Series City-Level Private Real Estate Index Publication Frequency Size of City Institutional Invested Real Estate Market Dominant Type of Listed RE Securities (i.e. long-term holders of real estate vs. homebuilders and conglomerates) Use of Listed Real Estate Securities Data on the real estate market Years Since the First Commercial Real Estate Company was Listed Value of Public Real Estate Companies as % of GDP Existence of a Domestic Listed Real Estate Index and Its Use as a Benchmark Existence of an International Listed Real Estate Index and Its Use as a Benchmark Length of Public Real Estate Index Time Series Existence of a Domestic Fund Index and Its Use as a Benchmark Existence of International Fund Index and Its Use as a Benchmark Length of Unlisted Fund Index Time Series Existence of Unlisted Fund Indices for Distinct Investment Styles (i.e. core vs. higher-return) Independence and Quality of Third-Party Appraisals Use of Market-based Appraisal Approaches Competition in the Market for Valuation Services Incorporation of ESG Risk into Valuation Processes Frequency of Third Party Real Estate Appraisals Availability of Appraisal Assumptions

Sub-Index	14 Topics	Factors (256 Total)
<p><b>Market Fundamentals</b></p>	<p>Market Fundamentals Data</p>	<p>Existence and Length of Time Series on Property Rents (Office, Retail, Industrial, and Residential)</p> <p>Existence and Length of Time Series on Net Effective Rents (Office, Retail, Industrial, and Residential)</p> <p>Existence and Length of Time Series on Take-up/Absorption (Office, Retail, Industrial, and Residential)</p> <p>Existence and Length of Time Series on Vacancy (Office, Retail, Industrial, and Residential)</p> <p>Existence and Length of Time Series on Yields/Cap Rates (Office, Retail, Industrial, Residential, and Hotels)</p> <p>Existence and Length of Time Series on Capital Values (Office, Retail, Industrial, Residential, and Hotels)</p> <p>Existence and Length of Time Series on Investment Volumes (Office, Retail, Industrial, Residential, and Hotels)</p> <p>Existence and Length of Time Series on Revenue per Available Room for Hotels</p> <p>Depth of Data Providers for Time Series Data (Office, Retail, Industrial, Residential, and Hotels)</p> <p>Frequency of Publication of Time Series Data (Office, Retail, Industrial, Residential, and Hotels)</p> <p>Availability of Data on Office Re-Entry / Physical Occupancy</p> <p>Existence and Geographical Coverage of a Database of Individual Buildings (Office, Retail, Industrial, Residential, Hotels)</p> <p>Existence and Geographical Coverage of a Database of Leases (Office, Retail, Industrial, Residential, Hotels)</p> <p>Existence and Geographical Coverage of a Database of Property Transactions (Office, Retail, Industrial, Residential, Hotels)</p> <p>Existence and Geographical Coverage of a Database of Rental Deal Terms (Office, Retail, Industrial, Residential, Hotels)</p> <p>Proportional Coverage of Databases of Individual Buildings (Office, Retail, Industrial, Residential, Hotels)</p> <p>Proportional Coverage of Databases of Leases (Office, Retail, Industrial, Residential, Hotels)</p> <p>Proportional Coverage of Databases of Property Transactions (Office, Retail, Industrial, Residential, Hotels)</p> <p>Proportional Coverage of Databases of Rental Deal Terms (Office, Retail, Industrial, Residential, Hotels)</p> <p>Institutional Investment Market for Emerging Sectors (Parking, S. Housing, Self-Storage, Medical Offices, Hospitals, Life Sciences, Data Centers, Cold Storage, School Fac., Student Accom., Co-living, Serviced Apart's, Single-Family Rentals, Age-Restricted Living, Film Studio Space)</p> <p>Existence and Coverage of Databases for Emerging Sectors (Parking, S. Housing, Self-Storage, Medical Offices, Hospitals, Life Sciences, Data Centers, Cold Storage, School Fac., Student Accom., Co-living, Serviced Apart's, Single-Family Rentals, Age-Restricted Living, Film Studio Space)</p>
<p><b>Governance of Listed Vehicles</b></p>	<p>Financial Disclosure</p> <hr/> <p>Corporate Governance</p>	<p>Stringency of Accounting Standards</p> <p>Level of Detail in Financial Statements</p> <p>Frequency of Financial Statements</p> <p>Data Disclosure by Listed Vehicles</p> <p>Availability of Financial Reports in English</p> <p>Manager Compensation and Incentives</p> <p>Use of Outside Directors and International Corporate Governance Best Practice</p> <p>Alignment of Interests / Shareholder Power</p> <p>Free Float Share of the Public Real Estate Market</p>

Sub-Index	14 Topics	Factors (256 Total)
<b>Regulatory and Legal</b>	Regulation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extent to which the Tax Code is Consistently Applied for Domestic Investors</li> <li>Extent to which Real Estate Tax Rates are Predictable for Domestic Investors</li> <li>Extent to which the Tax Code is Consistently Applied for Foreign Investors</li> <li>Extent to which Real Estate Tax Rates are Predictable for Foreign Investors</li> <li>Existence of Land Use Rules and Zoning</li> <li>Predictability of Changes in Land Use and Zoning</li> <li>Enforcement of Land Use Rules and Zoning</li> <li>Clarity of Planning Processes and Requirements</li> <li>Existence of Building Codes and Safety Standards for Buildings</li> <li>Enforcement of Building Codes and Safety Standards for Buildings</li> <li>Simplicity of Key Regulations in Contract Law</li> <li>Efficiency of the Legal Process</li> <li>Level of Contract Enforceability for Domestic Investors</li> <li>Level of Contract Enforceability for Foreign Investors</li> </ul>
	Land and Property Registration	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existence of Land Registry</li> <li>Accessibility of Land Registry Records to Public</li> <li>Accuracy of Land Registry Records</li> <li>Completeness of Land Registry Records on Ownership</li> <li>Completeness of Public Records on Transaction Prices</li> <li>Completeness of Public Records on Liens and Easements</li> <li>Existence of Property Beneficial Ownership Records</li> <li>Accessibility of Beneficial Ownership Records to Public</li> <li>Enforcement of Beneficial Ownership Disclosure Legislation</li> </ul>
	Eminent Domain / Compulsory Purchase	<ul style="list-style-type: none"> <li>Notice Period Given for Compulsory Purchase</li> <li>Fairness of Compensation to Owners in Compulsory Purchase</li> <li>Ability to Challenge Compulsory Purchase in Court of Law</li> </ul>
	Real Estate Debt Information	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existence and Length of Time Series on Commercial Real Estate Debt Outstanding</li> <li>Existence and Length of Time Series on Maturities and Originations of Real Estate Loans</li> <li>Existence and Length of Time Series of Delinquency and Default Rates of Commercial Real Estate Loans</li> <li>Availability of Data on Loan-to-Value Ratios for Commercial Real Estate Loans</li> <li>Availability of Data on Margin Rates for Commercial Real Estate Loans</li> <li>Requirements for Lenders to Monitor Cash-Flows and Collateral Value of Property with Loan Facilities</li> <li>Requirements for Lenders to Carry Out Real Estate Appraisals</li> <li>Penalties for Non-Compliance with Requirements</li> </ul>

Sub-Index	14 Topics	Factors (256 Total)
<b>Transaction Process</b>	Sales Transactions	Quality and Availability of Pre-Sale Information Fairness of the Bidding Process Confidentiality of the Bidding Process Professional and Ethical Standards of Property Agents Enforcement of Professional and Ethical Standards of Property Agents
	Occupier Services	Existence of Anti-Money Laundering Regulations Enforcement of Anti-Money Laundering Regulations Availability of Professional Third-Party Facilities and Project Management Companies Providers of Property Management Services Known to Occupiers Service Expectations for Property Management Clear to Occupiers Alignment of Occupier and Property Manager Interests Frequency of Service Charge Reconciliation Accuracy and Level of Detail in Service Charge Reports Ability for Tenants to Audit Landlord's Accounts and Challenge Discrepancies Quality and Clarity of Corporate Procurement and Tendering Process Consistency of Property Measurement Standards
<b>Sustainability</b>	Sustainability	Existence of Green Building Financial Performance Index Existence of Building Energy Performance Databases and Reporting Requirements Existence of Building Energy Benchmarking System and Availability of Information Existence of Prescriptive Building Standards for Existing Buildings Existence of Prescriptive Building Standards for New Buildings Existence of Performance Standards for Existing Buildings Existence of Performance Standards for New Buildings Requirements for Climate Risk Reporting Requirements for Nature-Related Risk Reporting Existence of Building Standards for Biodiversity and Nature-Based Solutions Existence of Climate Resilient Building Codes and Standards Existence and Coverage of Health and Wellness Building Certifications Existence and Use of Green Lease Framework

## Global Real Estate Transparency Index Team

### Global

#### Matthew McAuley

JLL, London  
matthew.mcauley@jll.com

#### Jeremy Kelly

JLL, London  
jeremy.kelly@jll.com

#### Eduardo Gorab

LaSalle, London  
eduardo.gorab@lasalle.com

### Europe

#### Grant Steppe

JLL, London  
grant.steppe@jll.com

### Asia Pacific

#### Lee Fong

JLL, Hong Kong  
lee.fong@jll.com

### Americas

#### Scott Homa

JLL, Washington DC  
scott.homa@jll.com

#### Mehtab Randhawa

JLL, Raleigh  
mehtab.randhawa@jll.com

### Middle East and North Africa

#### Faraz Ahmed

JLL, Dubai  
faraz.ahmed@jll.com

#### Zenah Al Saraeji

JLL, Dubai  
zenah.alsaraeji@jll.com

### Sub-Saharan Africa

#### Mieke Purnell

JLL, Johannesburg  
mieke.purnell@jll.com

## Research at JLL

JLL's research team delivers intelligence, analysis and insight through market-leading reports and services that illuminate today's commercial real estate dynamics and identify tomorrow's challenges and opportunities. Our more than 550 global research professionals track and analyze economic and property trends and forecast future conditions in over 60 countries, producing unrivalled local and global perspectives. Our research and expertise, fueled by real-time information and innovative thinking around the world, creates a competitive advantage for our clients and drives successful strategies and optimal real estate decisions.

## About JLL

For over 200 years, JLL (NYSE: JLL), a leading global commercial real estate and investment management company, has helped clients buy, build, occupy, manage and invest in a variety of commercial, industrial, hotel, residential and retail properties. A Fortune 500® company with annual revenue of \$20.8 billion and operations in over 80 countries around the world, our more than 108,000 employees bring the power of a global platform combined with local expertise. Driven by our purpose to shape the future of real estate for a better world, we help our clients, people and communities SEE A BRIGHTER WAY<sup>SM</sup>. JLL is the brand name, and a registered trademark, of Jones Lang LaSalle Incorporated. For further information, visit [jll.com](http://jll.com).

A special thanks goes to the following organizations that have helped JLL and LaSalle complete the 2024 Global Real Estate Transparency Index:

- Abacus, Angola – [www.abacusangola.com](http://www.abacusangola.com)
- Akershus Eiendom AS, Norway – [www.akershus-eiendom.no](http://www.akershus-eiendom.no)
- Athens Economics, Greece – [www.athenseconomics.gr](http://www.athenseconomics.gr)
- EDC, Denmark – [www.edc.dk](http://www.edc.dk)
- H&A Properties, Ivory Coast – [www.ha-properties.com](http://www.ha-properties.com)
- Iris Property Consulting, Bulgaria – [www.ipc.bg](http://www.ipc.bg)
- iO Partners, Czech Republic, Hungary, Romania, Slovakia – [www.iopartners.com](http://www.iopartners.com)
- Moma Consulting, Croatia, Serbia, Slovenia – [www.moma-consulting.com](http://www.moma-consulting.com)
- PwC, Malta – [www.pwc.com/mt](http://www.pwc.com/mt)
- Value Solution Partners, Turkey – [www.valuesolutionpartners.com](http://www.valuesolutionpartners.com)

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2024

This report has been prepared solely for information purposes and does not necessarily purport to be a complete analysis of the topics discussed, which are inherently unpredictable. It has been based on sources we believe to be reliable, but we have not independently verified those sources and we do not guarantee that the information in the report is accurate or complete. Any views expressed in the report reflect our judgment at this date and are subject to change without notice. Statements that are forward-looking involve known and unknown risks and uncertainties that may cause future realities to be materially different from those implied by such forward-looking statements. Advice we give to clients in particular situations may differ from the views expressed in this report. No investment or other business decisions should be made based solely on the views expressed in this report.