

장기전략리서치부
미래산업팀

뉴스클리핑

분야

부동산

내용

다세대 · 연립으로 몰리는 투자, 이유는? (KBS)

- 지난달 서울의 다세대 · 연립 주택 거래량이 12년 만에 최대치를 기록
- 아파트 매매가와 전세값 상승세가 계속되며 실수요와 함께 투자 수요까지 몰려

인프라

코로나, 인프라 투자엔 장기적으로 기회 (파이낸셜뉴스)

- 호주계 인프라전문 운용사인 IFM인베스터는 최근 이탈리아내 유료도로를 운용하는 브레베미의 지분을 인수
- 코로나19의 영향으로 교통량이 감소했지만 기본적인 물자 수송은 계속됐기 때문에 화물차 통행량은 영향을 적게 받아

인수합병

오라클, 틱톡 인수전 뛰어들어 (The race for TikTok gets even more interesting, NYT)

- 미국 소프트웨어 업체 오라클이 틱톡 인수전에 뛰어든 것으로 알려져
- 오라클은 틱톡의 미국, 캐나다, 호주, 뉴질랜드 사업 인수를 검토 중이며 틱톡 인수를 노리는 마이크로소프트와 경쟁 예상

벤처캐피탈

에어비앤비, 이달 중 IPO 신청 (Airbnb plans to file for IPO in August, WSJ)

- 숙박 공유 플랫폼 에어비앤비가 기업공개를 위한 서류를 이달 말쯤 제출할 예정
- 코로나19로 수익이 급감하며 기업가치가 크게 하락했지만 올해 안에 상장 절차를 완전히 마무리할 계획

기타

진정될 기미가 없는 신흥시장 통화 투매 (연합인포맥스)

- 헤알화, 랜드화, 리라화는 올해 달러 대비 가치가 약 20% 하락
- 석유와 구리 등 자원 수출에 의존하는 신흥국들은 이들 원자재 수요가 반등하기 전까지 통화 가치 회복 기대하기 어려워

Benchmark 모니터링

(단위: %)

구분	BM	상승률					
		5일	1개월	3개월	6개월	1년	YTD
부동산	FTSE EPRA/NAREIT Global REITs Index (TR)	-1.1	3.8	12.7	-22.2	-16.4	-19.7
인프라	S&P Global Infrastructure Index (TR)	-0.5	2.7	11.7	-17.9	-7.9	-14.7
프라이빗 에쿼티	S&P Listed Private Equity Index (TR)	-0.1	2.6	16.9	-15.8	1.5	-11.2
헤지펀드	Hedge Fund Research Global Hedge Fund Index	0.1	1.2	5.4	-0.4	4.6	1.1
원자재	S&P GSCI Index (TR)	1.7	5.3	18.2	-24.8	-24.2	-30.9

주: 2020.08.18 기준

자료: Bloomberg, 대신증권 Research Center

- 특별자산펀드는 증권과 부동산을 제외한 항공기, 선박, 지식재산권, 탄소배출권 등 특별자산에 50% 이상을 투자하는 펀드다. 최근 금융과 실물 경제의 괴리, 사모펀드 신뢰 위기 속에서 특별자산펀드가 '대안 투자'로 주목 받고 있는데, 7월말 순자산총액이 사상 처음 100조원을 넘어섰다.
- 7월 말 특별자산펀드의 순자산총액은 101조 5,772억 원으로 2018년 말 70조원 대비 44.7%, 2019년 말 92조원 대비 9.8% 증가하며 꾸준히 순자산총액이 증가하고 있다. 주식형 순자산총액이 79조원, 채권형이 116조원으로 2019년 말 대비 각각 9조 4천억원, 2조 2천억원 감소한 것과는 상반되는 결과다.
- 특별자산펀드는 공모보다는 사모 펀드가 대부분이고 주로 기관과 고액 자산가의 투자가 많다. 이러한 영향으로 채권보다 수익률이 높고 안정적인 수익이 발생하는 투자처에 대한 관심이 증가하는 중에 코로나로 인한 부동산 경기 위축이 대체 투자 분야로 수요를 이동 시켰다는 판단이다.
- 특별자산펀드내 주요 상품은 원자재, 디지털 인프라, 신재생에너지다. 금의 강세와 유가 회복, 비대면 시대의 데이터센터와 5G, 기후변화 대응의 중요성이 부각되면서 이들 자산으로 자금이 유입되고 있다.
- 실물자산 펀드에 투자함으로써 얻는 이점은 크게 분산투자, 대안투자, 인플레이션 헷지 이렇게 세가지로 요약할 수 있다. 주식, 채권 등 금융자산과 함께 대체자산을 활용함으로써 분산투자효과를 높이고, 기대수익률이 낮아지고 있는 금융자산의 대안투자로도 고려해 볼 수 있는 것이다. 또한 유동성으로 인한 인플레이션 압력도 염두에 두지 않을 수 없는 상황으로 이를 대비한 헷지 수단으로도 활용할 수 있다.
- 특별자산펀드와 같은 실물자산 투자로 기대해 볼 수 있는 분산투자 효과와 대안투자의 효과는 예일대 사례로 확인 할 수 있다. 월가에서는 예일 모델(Yale Model)로 불리고 있는데, 전통적 투자자산에서 벗어나 실물자산, 사모펀드 등의 대체투자 비중을 70% 이상으로 확대하며 10년 이상 꾸준히 두 자릿수 수익률을 내고 있다. 국내에서도 특별자산펀드로의 자금 유입이 이어지면서 기관 투자자들의 관심을 끌고 있는 이유가 여기에 있다. 포트폴리오를 대체자산 위주로 구성하며 실물자산으로 수익성과 분산투자 효과를 얻을 수 있다는 것이다.

표 1. 2020년 이후 펀드 유형별 자금 유출입

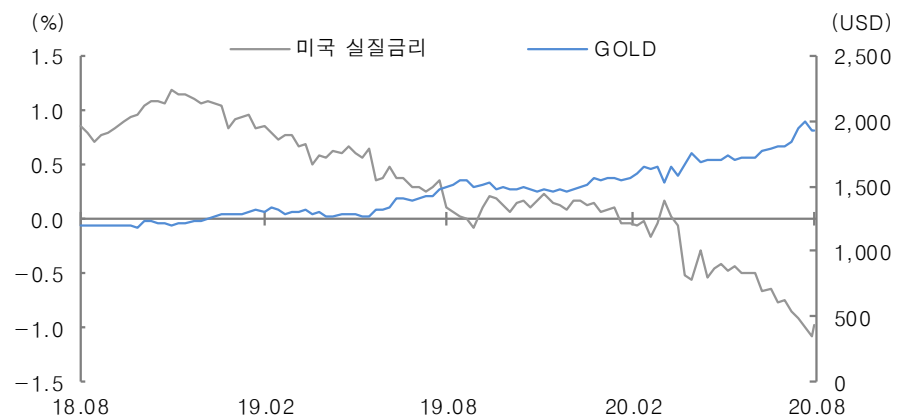
(단위: 억원)

Date	증권	단기금융상품	파생형	부동산	특별자산	혼합자산
2020-08-13	53,342	45,480	8,174	-6,004	2,744	3,080
2020-07-31	71,528	116,167	21,838	7,922	16,274	6,197
2020-06-30	-3,498	-171,793	5,180	11,135	19,306	-207
2020-05-29	56,248	182,173	13,787	-2,778	17,602	6,708
2020-04-29	76,707	139,348	24,873	13,211	8,827	1,037
2020-03-31	-218,063	-236,929	-11,188	6,528	14,367	-11,358
2020-02-28	-38,998	152,950	-15,103	14,939	7,597	-13,675
2020-01-31	-22,409	236,526	-17,958	21,855	6,892	-2,039

자료: 금융투자협회, 대신증권 Research Center

- 실물자산에 투자하는 특성상 장기투자 위주로 진행되는 점을 고려하면 코로나 19 충격으로 인한 장기적인 방향성을 생각하지 않을 수 없다. 최근, 경제 성장률과 기업 실적 하락에도 유동성 효과로 금융시장이 상승 추세를 유지하고 있다. 미국이 지난 4월부터 약 2조 8,500억 달러 규모의 국채를 발행하면서 시장이 유지되고 있는 것인데, 급격한 유동성 공급에 따른 인플레이션 우려가 나타나고 있다.
- 이미 실물 경제와 자산가격의 괴리로 자산 인플레이션이 발생하고 있고, Fed도 7월 기자회견에서 "not even thinking about raising rate"를 강조하며, 기대 인플레이션이 상승하고 있음에도 금리 인상을 하지 않겠다고 했다. 결국 명목금리에 기대 인플레이션을 감안한 미국의 실질금리가 코로나19 이후 마이너스로 하락하면서 위험자산의 강세, 달러 약세, 금의 강세가 이어졌다.
- 이에 따라 유동성발 인플레이션에 따른 실질금리의 방향성을 염두에 둔 원자재 등 실물자산에 투자하는 특별자산펀드가 그 대안 중 하나가 될 수 있다고 생각된다.

그림 1. 미국 실질금리와 금 가격 추이



자료: Refinitiv, 대신증권 Research Center

Compliance Notice

금융투자업규정 4-20 조 1 항 5 호사목에 따라 작성일 현재 사전고지와 관련한 사항이 없으며, 당사의 금융투자분석사는 자료작성일 현재 본 자료에 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다. 당사의 금융투자분석사는 본 자료의 작성과 관련하여 외부 부당한 압력이나 간섭을 받지 않고 본인의 의견을 정확하게 반영하였습니다. (작성자: 미래산업팀)

본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 Research Center 의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 동 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.
