

“물류·데이터센터·암호화폐 ... 코로나 위기서 살아남은 자산 주목”

국내의 큰손 달라진 투자전략

의사결정 속도 빨라지고
운용 유연성 대폭 확대

호텔·리테일 분야 직격탄
주거·물류 섹터로 자금 분산

美·북유럽 등 선진국 시장에
글로벌 자본 더 몰릴 듯



ASK 2021 글로벌 대체투자 콘퍼런스가 12일 서울 광화문 포시즌스호텔에서 열렸다. 행사 참석자들이 국내외 기관투자자와 대체투자 전문가들의 주제 발표를 듣고 있다. 김범준 기자



김용진 국민연금공단 이사장이 12일 ASK 2021 글로벌 대체투자 콘퍼런스에 참석해 “장기적인 운용 수익률을 높이기 위해 국내에서 대체투자를 확대하고 있다”고 말했다. 김범준 기자

코로나로 인한 투자여건 변화 및 대책

- 현지방문실사 불가로 인한 투자 위축**
드론 및 비디오 비대면 사전실사 우선 진행
실사 필요 없는 블라인드 펀드 투자
- 기존 자산 및 거래 감소, 집행률 저조**
대체투자자산비중 확대, 투자 포트폴리오 다변화
- 호텔, 오피스, 리테일 등 전통 산업용 부동산 자산 수익 감소**
물류센터 및 데이터 등으로 선회
- 프로젝트 딜 등 직접 투자 여건 악화**
SMA(Separately Managed Account) 투자 확대

“코로나19 위기를 견뎌낸 임대주택 사업과 사회적 인프라를 눈여겨보고 있습니다.” (장동현 대한지방행정공제회 부이사장)

“물류, 데이터 센터 등 디지털 자산을 적극 검토해 포트폴리오를 다변화할 계획입니다.” (노승환 공무원연금 대체투자부장)

한국경제신문이 12일 서울 광화문 포시즌스호텔에서 개최한 ASK 2021 글로벌 대체투자 콘퍼런스에서 국내 기관투자자와 대체투자 전문가들은 물류와 데이터 센터, 주거시설을 올해 주목할 투자처로 꼽았다. 암호화폐 시장에 대한 관심도 높았다. 코로나19 이후 안전 자산 선호 현상이 뚜렷해지고 있지만 인플레이션과 금리 인상에 대비해 포트폴리오를 다변화해야 한다는 지적이다.

◆드론, 화상 비대면 실사가 대체
코로나 이후 투자 기조는 오히려 공격적

으로 바뀌었다. 코로나19 때 신속한 의사결정을 통해 과감히 투자를 단행한 기관들이 높은 수익률을 올리면서다. 기관들은 화상 회의, 비디오, 드론 등을 활용한 비대면 실사를 통해 적극적으로 투자 대상을 모색하고 있다. 이규홍 사학연금 단장은 “투자 자산의 효율성과 안전성을 높이기 위해 올해 적극적으로 대체투자 비중을 늘려야 한다”며 “사전 실사를 생략하고 사후 보완하는 방법도 강구하고 있다”고 말했다.

프로젝트 딜 등의 직접 투자 대신 실사가 필요 없는 블라인드 펀드와 별도운영 계정(SMA)을 활용한 투자가 활발해진

것도 코로나19 이후 두드러진 현상이다. SMA(Separately Managed Account)는 투자자가 운용사와 일임계약을 맺고 자금을 위탁하는 것으로 블라인드 펀드와 달리 투자자가 원하는 가이드라인에 따라 맞춤형 운용이 가능하다. 송정은 행정공제회 팀장은 “코로나19로 역외 펀드 등록이 지연되고 있어 대안으로 단시간에 우량 물건을 확보할 수 있는 SMA 형태로 많이 투자하고 있다”며 “SMA는 펀드 등록을 하지 않아도 되고 현지에서 빠르게 투자를 결정할 수 있어 인기가 있는 물건의 경쟁이 치열하다”고 전했다. 장 부이사장은 “전 자산군에 걸쳐 SMA와 공동투자

할 수 있는 플랫폼을 집중 구축하고 있다”고 말했다.

◆호텔 대신 물류센터, 미국에 투자 집중
올해 투자 전략에 영향을 줄 수 있는 대외 변수로는 인플레이션과 금리 상승, 실물 자산의 고평가 부담, 미국 중앙은행(Fed)의 통화정책 방향 등이 꼽혔다. 마·중 갈등과 기후변화, 기술혁신 등도 거론됐다. 기관투자자들은 금리 인상에 대비해 극리연동형 자산을 꾸준히 늘려야 한다고 조언했다. 다만 당분간은 저금리에서도 수익을 올릴 수 있는 해외 부동산, 인프라 등 실물 자산 비중을 큰 폭으로 확대할 계획이다. 장은호 군인공제회 팀장은 “국내

시장은 경색이 심화되고 수익률이 악화되고 있어 국내외 해외 투자 비중을 1대 2로 확대하려고 한다”며 “약 3조5000억원 규모인 해외대체투자 자산을 2025년 5조 원 수준으로 늘릴 계획”이라고 밝혔다. 공무원연금도 5년간 대체투자 비중을 늘릴 계획이라고 밝혔다.

투자처는 코로나19로 타격을 입은 호텔, 리테일 대신 장기입자된 물류센터와 주거시설, 오피스가 떠오르고 있다. 대형 임차인을 보유한 자산을 안정적으로 배당 수익을 얻을 수 있다는 점에서도. 군인공제회와 교보생명은 지난해부터 북미, 유럽의 물류센터에 투자를 집행하고 있다. AI(인공지능)

능와 빅데이터의 성장으로 수요가 급증한 데이터 센터는 향후 범용적인 자산으로 인정받을 것이라 전망도 나왔다.

지역별로는 미국, 북유럽 등 선진국 시장으로 투자금이 쏠릴 것으로 전망된다. 아시아와 신흥국 시장은 외면받는 양극화가 심화될 수 있다는 분석이다. 송 행정공제회 팀장은 “미국은 위기 이후 항상 먼저 회복했기 때문에 코로나19 이후에도 미국에 집중 투자하고 있다”며 “중장기적으로 미국 45%, 유럽 30%, 아시아 15% 등으로 지역을 배분해 투자할 계획”이라고 소개했다. 김찬우 교보생명 팀장은 “펀드멘탈이 강하고 다양한 상품이 존재하는 미국이나 유럽 노출을 늘릴 예정”이라고 했다.

전예진/임근호/김종우 기자

“美 경제 ‘변영의 시간’ ... 리스크 관리 필요성은 더 커져”

기조연설 하워드 맥스 오크트리캐피탈 회장

코로나19 이후 미국 중앙은행(Fed)을 비롯한 각국 정부와 중앙은행은 시장에 대규모 유동성을 공급했다. 그렇지 않아도 자산 가격이 상승하던 가운데 ‘벨감’이 더 쏟아지면서 자산시장은 급격히 달아올랐다.

12일 ASK 2021 글로벌 대체투자 콘퍼런스의 기조연설자로 나선 하워드 맥스 오크트리캐피탈 회장은 이 같은 정세가 당분간 유지될 것으로 전망했다는 점에서는 시장을 낙관하는 듯 보였다. 하지만 그는 리스크 자산을 추가적으로 사들이는 방안에는 “추천하지 않는다”고 했다.

그는 올해 미국 경제가 백신 접종으로 인한 집단면역 형성, 가계 가처분 소득 증가 등으로 “(미국 경제가) 변영의 시기에 들어가고 있다”고 표현했다. ‘보복적

‘보복 소비’ 일어나기 좋은 여건 대규모 유동성에 인플레이 우려도

소비’가 일어나기에 좋은 여건이라는 것이다.

맥스 회장은 “(변영의 시기에 들어가는 것은) 일반적으로 (채권 등) 증권이 가격이 높을 때 발생하는 상황은 아니다”며 “부정적으로 볼 수도 있지만, 다른 한편으로는 증권 가격이 높을 때 경제가 회복한다는 사실은 긍정적”이라고 옹호했다. 그는 이를 “관점의 문제”로 규정했다. 바꿔 말하면 현 상황이 금세 반전할 것으로 봐야 할 뚜렷한 이유가 없다는 얘기다.

그럼에도 맥스 회장이 리스크 관리에 주둔한 가장 큰 이유는 인플레이션 가능성 때문이다. 맥스 회장은 “미국 정부는

15조달러가량의 추가적인 유동성을 시장에 공급했다”며 “역사적으로는 이런 규모의 유동성은 인플레이션을 발생시킨다”고 했다.

맥스 회장은 정부가 무한히 돈을 풀 수 있다는 식의 주장에 대해서도 비판적이었다. 그는 “정부가 조(兆) 단위 부양책을 통과시키고 구체적으로 돈을 마련할 방법은 밝히지 않는 것은 현대화폐이론(MMT)에 기반한 태도”라며 “MMT가 증명되지 않은 이론에 불과하다고 본다”고 꼬집었다.

시장에 지나치게 리스크 선호 현상이 만연한 점도 우려했다. 공모주 시장에 붐이 몰리고, 저자 기업 기업공개(IPO)가 이어지는 점, 상장 당일 추가 급등 현상이 빈번한 점 등을 예로 들었다. 그는 “게임스톱 사태, 옵션 매수세 증가 등은 투기적인 시장에서 나타나는 행위”라고 지적했다.

맥스 회장은 과거와 같은 수익률을 기대하기 힘들어진 만큼 전략을 유연하게 가져가야 한다고 조언했다. 이어 “가능한 전략의 수는 단 다섯 가지뿐”이라고 제시했다.

첫째, 우선 늘 하던 대로 투자하되, 예전만큼 투자 수익률이 높지 않다는 것을 인정하는 것이다. 둘째, 시장에 대한 우려가 클 경우 리스크를 줄이고 수익률 하락을 감수하는 방법이다. 셋째, 급격한 조정기를 예상하고 자산을 현금화하는 전략이다. 넷째는 높은 수익을 위해 리스크 노출도를 더 높이는 것이다. 그는 네 번째 방식은 “추천하지 않는다”고 했다.

마지막으로 맥스 회장은 “상대적으로 효율성이 낮은 일부 시장이나 분야에 투자하는 방법이 있다”며 “그러나 이것은 유동성이 낮은 분야에 투자하는 것이므로 역시 나름대로의 리스크가 있는 것”이라고 부연했다. 이상은 기자

러셀 바로 애버딘스탠더드 대체투자 대표

“채권보다 헤지펀드 인덱스가 유망”

“헤지펀드 인덱스에 대한 패시브 투자는 채권투자와 헤지펀드 투자를 대체할 대안이 될 수 있습니다.”

글로벌 자산운용사 애버딘스탠더드 인베스트먼트의 러셀 바로 대체투자전략 글로벌 대표는 12일 ASK 2021 글로벌 대체투자 콘퍼런스에서 이같이 밝혔다. 그는 “인덱스 투자를 통해 헤지펀드 가 갖는 높은 수익률을 취하고 포트폴리오 전체의 리스크는 억제할 수 있다”고 말했다. 애버딘스탠더드인베스트먼트는 세계 각지에서 4647억파운드(약 737조원) 규모의 자산을 굴리는 글로벌 자산운용사다.

바로 대표는 글로벌 금융시장에서 투자의 ‘정석’처럼 여겨졌던 주식에 60%, 채권에 40%를 배분하는 ‘6대4’ 자산배분 방식은 이제 유효하지 않다고 진단했다. 그는 “저금리 국면이 길어지면서 최

근 5년 만기 미 국채의 평균적인(롤링) 수익률은 이제 연 2%대로 떨어졌다”며 “채권 수익률을 대체할 수 있는 수단을 찾아야 할 때”라고 말했다.

그는 대안으로 헤지펀드 인덱스에 대한 투자를 제시했다. 그는 “헤지펀드는 일반적으로 전통자산의 대체자산으로 뭉뚱그려 간주되지만 실제로는 전략이나 펀드에 따라 수익-리스크 특성이 천차만별”이라며 “헤지펀드 인덱스에 대한 패시브 투자를 통해 변동성은 채권 수준으로 낮추고, 헤지펀드가 추구하는 절대수익에 근접하는 수익률을 확보할 수 있다”고 설명했다.

바로 대표는 “주식과의 상관관계가 낮은 헤지펀드 인덱스 투자를 통해 포트폴리오는 다변화하고, 펀드 등 상품 선택의 리스크는 크게 줄일 수 있다”고 말했다. 황정환 기자

