최근 부동산 및 특별자산펀드의 성장과 시사점

□ 2017년 3월말 기준 부동산 및 특별자산에 투자하는 실물펀드의 순자산규모는 사상 처음으로 100조원을 돌파하였으며, 매년 꾸준한 증가세를 보인 가운데 전체펀드시장에서 21.2%의 비중을 차지

□ 부동산펀드 및 특별자산펀드를 운용하는 자산운용사 중 상위 5개사의 시장점유율은 각각 46.3%와 42.9%인 반면, 해당 펀드의 총 순자산규모가 1천억원 미만인 자산운용사의 비중은 약 30%에 달하는 것으로 집계

□ 저금리 기조의 지속으로 인해 기관투자자뿐만 아니라 개인투자자의 대체투자 수요가 확대될 것으로 전망되며, 자산운용사의 경쟁 또한 증가할 것으로 예상되는바 향후 자산운용사의 역량 강화 및 감독당국의 모니터링이 필요한 시점

□ **2017년 3월말 기준 부동산 및 특별자산에 투자하는 실물펀드의 순자산규모는 사상 처음으로 100조원을 돌파하였으며, 매년 꾸준한 증가세를 보인 가운데 전체펀드시장에서 21.2%의 비중을 차지**

— 2017년 3월말 기준 실물펀드의 순자산규모는 103조원으로 전년동기대비 24.3조원(30.8%) 증가하였으며 국내 전체펀드규모 대비 실물펀드의 비중은 21.2%로 매년 지속적으로 비중이 확대되는 추세

- 실물펀드 비중 추이: 9.3%(2010년), 13.4%(2012년), 16.2%(2014년), 20.4%(2016년)

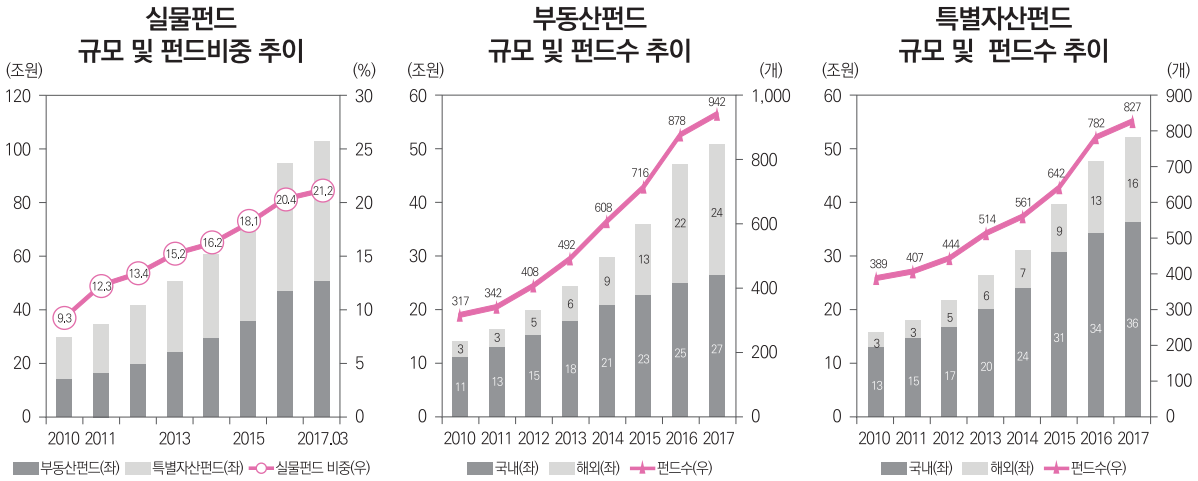
— 동기간 부동산펀드[1]의 순자산규모 및 펀드수는 각각 50.9조원과 942개로 전년동기대비 각각 13.0조원(34.4%) 및 213개(29.2%) 증가하였으며 특히 해외 부동산펀드의 급격한 증가가 전체 부동산펀드의 확대를 견인

- 전체 부동산펀드 증가율: 16.3%(2011년), 21.8%(2013년), 20.7%(2015년), 31.4%(2016년)
- 해외 부동산펀드 증가율: 10.3%(2011년), 41.4%(2013년), 46.5%(2015년), 69.1%(2016년)
- 동기간 해외 부동산펀드의 평균 순자산규모는 776억원(펀드수 313개)으로 국내 부동산펀드의 순자산규모 423억원(펀드수 629개)보다 83.5% 큰 수준

— 특별자산펀드[2] 또한 빠르게 증가하여 2017년 3월말 기준 순자산규모 및 펀드수는 각각 52.1조원과 827개로 전년동기대비 각각 11.2조원(27.5%) 및 159개(23.8%) 증가하였으며, 국내 특별자산펀드의 비중은 69.7%로 높게 나타난 가운데 해외 특별자산펀드의 비중이 증가세를 보임

- 해외 특별자산펀드 비중 추이: 16.37%(2010년), 23.1%(2012년), 22.7%(2014년), 28.0%(2016년)

1) 자산의 50%를 초과하여 부동산 또는 부동산 관련 권리(지역권, 지상권 등) 및 대출, 증권, 파생상품에 투자하는 펀드를 의미
2) 자산의 50%를 초과하여 특별자산(증권과 부동산을 제외한 자산)에 투자하는 펀드를 의미



주 : 순자산총액 기준, 공·사모 포함
자료: 금융투자협회

□ **부동산펀드 및 특별자산펀드를 운용하는 자산운용사 중 상위 5개사의 시장점유율은 각각 46.3%와 42.9%인 반면, 해당 펀드의 총 순자산규모가 1천억원 미만인 자산운용사의 비중은 약 30%에 달하는 것으로 집계**

— 2017년 3월말 기준 총 164개의 자산운용사 중 부동산펀드를 운용하는 자산운용사는 71개사(43.2%)이며, 이 중 상위 5개사에 해당하는 자산운용사의 시장점유율은 46.3%, 평균 순자산규모는 953억원으로 집계

- 상위 5개사 중 2개사는 부동산펀드만을 운용하는 부동산펀드 특화운용사
- 상위 10개사의 시장점유율과 평균 순자산규모는 각각 63.0%와 799억원으로 나타남

— 동기간 특별자산펀드를 운용하는 자산운용사는 총 164개사 중 51개사(31.1%)에 해당하며, 이 중 상위 5개사의 시장점유율은 42.9%, 평균 순자산규모는 881억원으로 집계

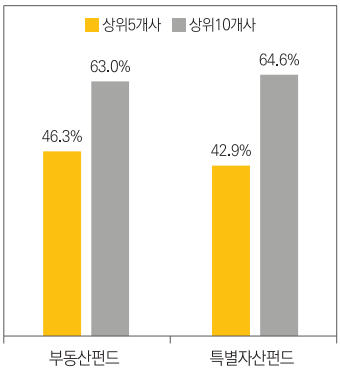
- 상위 10개사의 시장점유율과 평균 순자산규모는 각각 64.6%와 1,483억원[3]으로 나타남

— 한편, 운용 펀드의 순자산규모별 자산운용사 현황을 살펴보면 부동산 및 특별자산펀드의 총 순자산규모가 1천억원 미만인 자산운용사는 각각 22개사(31.0%)와 15개사(29.4%)로 집계

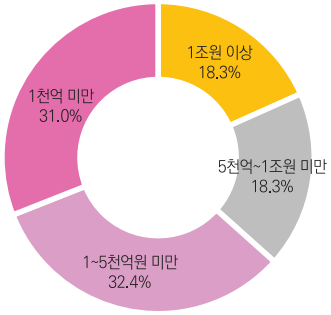
- 이에 해당하는 자산운용사들의 과반수는 2개 이하의 펀드를 운용하고 있으며 평균 순자산규모는 부동산펀드 175억원, 특별자산펀드 129억원으로, 상위 5개사와 비교했을 때 펀드당 규모 차이가 상당한 것으로 보임

3) 맥쿼리자산운용의 펀드당 순자산규모(7,683억원)로 인해 상위 10개사의 평균 순자산규모가 상위 5개사보다 커짐

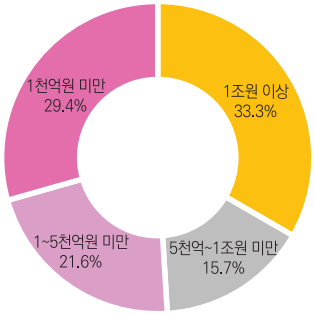
자산운용사 시장점유율 현황



순자산규모별 부동산펀드 자산운용사 비중



순자산규모별 특별자산펀드 자산운용사 비중



주 : 2017년 3월말 기준, 공·사모 포함
자료: 금융투자협회

□ **저금리 기조의 지속으로 인해 기관투자자뿐만 아니라 개인투자자의 대체투자 수요가 확대될 것으로 전망되며, 자산운용사의 경쟁 또한 증가할 것으로 예상되는바 향후 자산운용사의 역량 강화 및 감독당국의 모니터링이 필요한 시점**

— 저성장·저금리가 지속됨에 따라 수익률 제고, 위험 분산 및 장기투자를 목적으로 한 주요 연기금 등 기관투자자의 대체투자 수요는 지속될 것으로 보임

- 한국은행[4]에 따르면 대체투자 대상별 비중[5]에서 부동산 및 특별자산펀드의 비중은 2015년말 기준 각각 22.6%와 15.4%로 집계되었으며, 이는 민간투자사업(39.5%) 다음으로 높은 비중을 차지
- 향후 주요 연기금의 대체투자 확대 기조는 실물펀드 수요를 견인할 것으로 보임

— 국민연금의 2016년 기준 대체투자 비중은 11.4%(63.7조원)로 매년 꾸준하게 증가하고 있으며, 수익률 측면에서도 주식 및 채권 등 전통적인 투자자산보다 높은 수익을 시현

- 연도별 대체투자 비중 추이[6]: 5.8%(2010년), 8.4%(2012년), 9.9%(2014년), 11.4%(2016년)
- 기간별 대체투자 수익률[7]: 11.58%(2014~2016년), 9.17%(2012~2016년), 7.42%(2007~2016년)

— 한편, 지난해 개인투자자의 실물자산 간접투자를 활성화하기 위해 부동산, SOC 등 실물자산 투자에 특화된 공·사모펀드에 투자하는 공모 재간접펀드가 도입되어 개인투자자의 실물펀드 수요도 증가할 것으로 예상[8][9]

4) 한국은행, 2016.08.03., 국내 대체투자 현황 및 시사점, BOK 이슈노트 제 2016-5호.
5) 대체투자 대상별 비중: 민간투자사업 39.5%, 부동산펀드 22.6%, 특별자산펀드 15.4%, PEF 14.3%, 리츠 7.0%, 헤지펀드 1.2%
6) 국민연금, 국민연금 공표통계(안)(2016년 12월말 기준).
7) 기간별 채권/주식 수익률: 4.33%/3.60%(2014~2016년), 4.20%/5.86%(2012~2016년), 5.20%/6.18%(2007~2016년)
8) 금융위원회, 2016.09.22., 자본시장과 금융투자업에 관한 법령 등 입법예고, 보도자료.
9) 금융위원회, 2017.05.02., '초대형 투자은행 육성방안' 및 '공모펀드 시장 활성화'를 위한 자본시장법 시행령 및 금융투자업규정 개정, 보도자료.

— 해당 펀드시장의 규모 확대뿐만 아니라 최근 수년간 부동산 및 특별자산펀드를 운용하는 자산운용사의 수가 크게 증가하고 있어 자산운용사간 경쟁이 심화되는 양상

  • 2017년 3월말 부동산펀드를 운용하는 자산운용사는 71개사로 2015년말(55개사)대비 16개사(29.1%)가 증가하였고, 동기간 특별자산펀드는 2015년말(42개사)대비 9개사(21.4%) 증가

— 해외 대체투자가 증가하고 있는 상황에서 자산운용사의 딜소싱(deal-sourcing) 및 리스크 평가 등의 역량 강화가 더욱 중요해졌으며, 최근 실물펀드의 급속한 자산 규모 확대에 따른 위험요소에 대한 감독당국의 모니터링이 필요한 시점

선임연구원 박신애