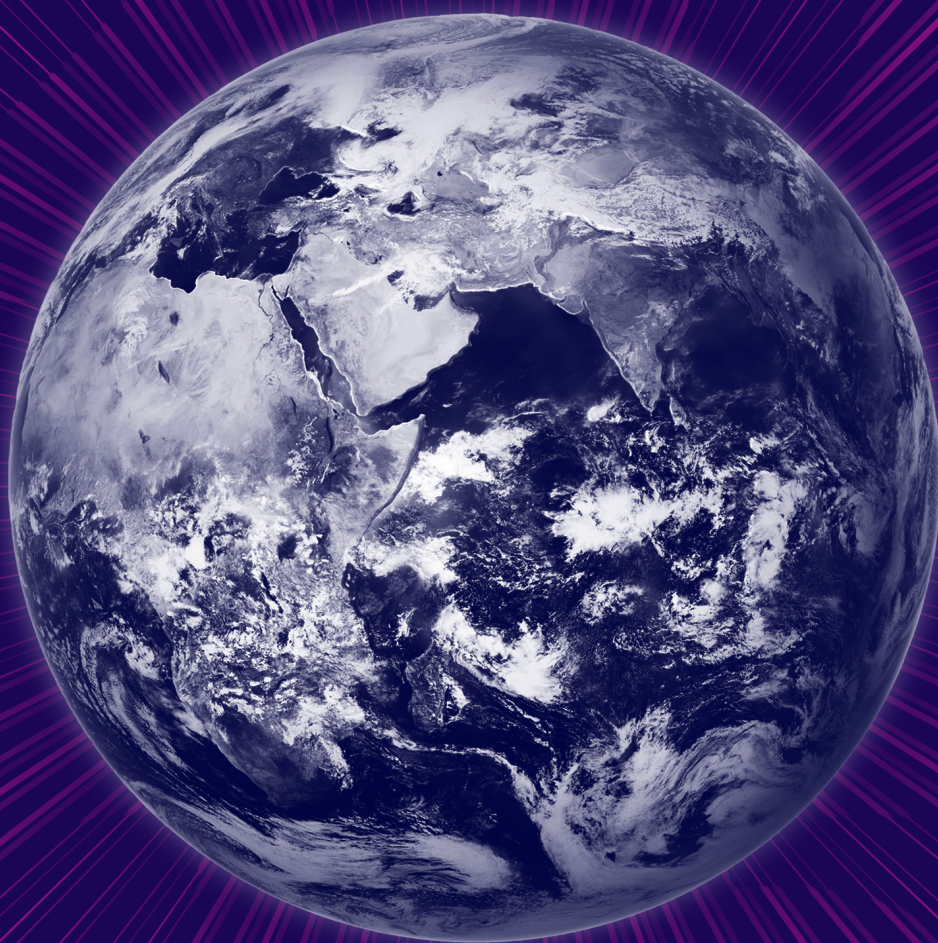


대체투자 2025



PREQIN
a part of BlackRock

참여

수석 저자

Harsha Narayan, CAIA

Research Insights 애널리스트

Cameron Joyce, CFA, CAIA

Victoria Chernykh, MBA

Michael Patterson, CFA

RJ Joshua, CFA

Charles McGrath, CFA, CAIA

Henry Lam, CFA, CAIA

Alex Murray, PhD

편집 총괄

Libby Fennessy

제작 편집

James Flanagan

Tim Short

외부 기고 담당

Manuel Oliva Alegre

Aaron Reid

All rights reserved. '대체투자 2025'의 모든 내용은 Preqin Ltd.의 저작권의 보호를 받으며, 이 출판물의 어떤 부분이나 내용도 Preqin Ltd.의 명시적인 사전동의 없이 복사, 전자수단을 통한 전송, 전자나 다른 데이터 저장 매체에 저장, 문서, 보고, 또는 출판물에 인쇄 또는 게시할 수 없습니다. '대체투자 2025'에 제시된 정보는 정보 목적으로만 제공되며 특정 거래에 대한 투자 또는 투자 철회에 대한 요구, 제안 또는 조언으로 해석될 수 없습니다. 정보가 아닌 자문을 받고자 하는 독자는 독립적인 금융 자문사 통해 자문을 받으셔야 하며, '대체투자 2025'를 이용해 내린 여하한 성격의 결정이나 결정 자제에 대하여 Preqin Ltd.에 법적 또는 경제적 책임을 묻지 않을 것임에 동의합니다. 정보를 얻기 위해 신뢰할 수 있는 소스에서 정보를 수집하고 가능한 한 그 정보의 정확성을 확인하기 위해 합리적인 노력이 기울여진 바 있으나, Preqin Ltd.는 '대체투자 2025'에 포함된 정보 또는 의견의 정확성, 신뢰성, 최신성 또는 완결성에 대하여 어떠한 진술 또는 보장도 할 수 없습니다. 본 출판물의 정확성을 담보하기 위해 모든 합리적인 노력이 기울였으나 Preqin Ltd.는 '대체투자 2025' 내의 어떠한 오류나 누락에 대한 책임을 지지 않으며, 독자가 본 출판물을 이용하여 발생했다고 주장하는 어떠한 비용이나 기타 손실에 대해서도 어떠한 책임도 지지 않습니다.

목차

5	개요: 대체투자 업계, 변화하는 거시경제 환경에 어떻게 대응하고 있는가?
6	기고문: 미드마켓에서 보석을 발견하다 - Niall Mills, Igneo
9	사모주식
12	벤처캐피탈
15	사모대출
18	헤지펀드
21	부동산
24	인프라

Preqin Insights+

대체투자 전문가를 위한 필수 인사이트

데이터 기반의 독보적인 분석

- 풍부한 경험의 업계 전문가 인사이트 활용
- 자산군별 예측
- 보다 강한 확신을 가지고 자본 배분
- 험난한 자금모집 환경 속 활로 모색
- 보수 협상 시 우위 확보

더 알아보기



개요: 대체투자 업계, 변화하는 거시경제 환경에 어떻게 대응하고 있는가?

아래 핵심 요약에 대한 자세한 내용은 각 자산군 챕터 서문에서 확인하실 수 있습니다. 대체투자 2025는 Insights+ 구독자에게 독점 제공되는 Preqin 2025 글로벌 보고서의 무료 발췌본입니다.

- **사모주식, 고비를 넘겼을 수도**
20년래 가장 가파른 금리 상승으로 2년간 힘겨운 시간을 보냈던 사모주식 자산군은 2024년 통화 완화 주기가 시작되면서 한숨 돌릴 수 있었습니다. 이는 사모주식 밸류에이션, 딜 조성, 회수 환경에 긍정적인 영향을 미칠 수 있습니다.
- **벤처캐피탈, 내년 전망이 더 밝아**
2024년 3분기까지 펀드레이징 및 회수 환경이 부진했으나, 금리 인하가 성과 및 회수 개선으로 이어져 벤처캐피탈 자산군에 순풍이 될 것입니다.
- **사모대출 운용사 및 투자자들, 거시경제환경 변화에 적응**
중앙은행들이 통화 완화를 시작함에 따라 사모대출이 딜 흐름 증가와 투자 실행 확대의 수혜자가 될 가능성이 높습니다. 하지만 투자자들은 금리 인하가 성과에 미치지 될 영향을 우려하고 있어, 단기 투자 실행을 저해할 수 있습니다. Preqin 투자자 설문조사에서 전반적으로 지난해보다 더 조심하는 경향이 보였으나 장기적인 투자 심리는 강건합니다.
- **순 유출에도 불구하고 헤지펀드 총 운용자산(AUM) 증가**
지난 10년 간 대부분의 기간에 순 유출이 발생했음에도 불구하고, 헤지펀드는 채권시장이 이례적인 변동성을 보인 2024년 리스크 완화의 효과적 원천임을 입증했습니다. CTA (매니지드 퓨처스), 매크로, 상대가치 등 증시과의 상관관계가 적고 포트폴리오 변동성 완화에 도움이 되는 전략을 찾는 투자자들이 증가하고 있습니다.
- **부동산, 환경 개선 조짐 보여**
부동산 투자자들은 금리 인하 주기에 대응하기 위해 전략 및 리스크 익스포저 측면에서 배분을 조정하고 있습니다. 코어 및 밸류어드 등 일부 전략의 성과 회복세가 더 도드라지고 다시금 투자자들의 관심을 받게 될 것입니다.
- **인프라, 내성 있는 성과에도 불구하고 펀드레이징은 여전히 저조**
인프라 자산군에 대한 투자자 출자 약정은 2022년 유입 급증 이후 리밸런싱의 일환으로 2023년부터 감소해왔습니다. 장기적으로 탄탄한 성과를 이어가고 있으나 운용사 및 투자자들은 향후 12개월 수의 창출의 가장 큰 장애물이 될 것으로 예상되는 지정학적 상황을 면밀히 주시하고 있습니다.

미드마켓에서 보석을 발견하다

인프라 운용사로서 Igneo는 미드마켓에서 적정 가격의 거래를 파악하고 장기적인 관점에서 투자하는 것을 중요하게 생각합니다.

Sponsored by:



Niall Mills
 운용 파트너 및 글로벌 책임자
 Igneo 인프라 파트너

오늘날의 환경에서 리스크 조정 수익률이 우수한 인프라 투자 전략은 무엇이라고 생각하시나요?

인프라는 지난 10년 동안 매우 탄력적인 모습을 보여주었으며, 금리가 급등했던 2023년과 2024년 초의 최근 경제 위기를 견뎌냈습니다. 인프라는 비교적 새로운 자산군이지만, 투자자들에게 안정적인 수익과 현금 수익률을 제공할 수 있다는 확신이 있습니다.

전략적인 측면에서는 Large Cap 보다는 미드마켓에서 큰 가치를 보고 있습니다. 이는 초대형 펀드들이 20억 - 30억 달러 규모 지분 투자를 단행할 수 있으며, 그 수준에서는 경쟁이 매우 치열하기 때문입니다. 또한 수익률이 낮아지는 경향도 있습니다. 미드마켓에서는 자본을 투자처의 선택폭이 넓어지며, 이는 뛰어난 수익률로 이어졌습니다.

물론 비즈니스나 전략의 가치는 엑시트(매각) 실적으로만 입증됩니다. 당사는 20억 유로 규모의 첫 번째 유럽 전략인 European Diversified Infrastructure Strategy I의 청산을 최근 완료했습니다. 본 펀드는 2009년 출시되어 15년 동안 투자자들에게 목표를 초과하는 순수익을 제공했습니다. 본 전략은 전력 유틸리티, 교통, 에너지(재생 에너지 및 기존 에너지 모두), 수자원을 포함한 다양한 부문에 걸쳐 10개의 자산을 매각했습니다.

코어 또는 코어 플러스 등 전략의 명칭에 관계없이 당사의 투자 철학은 단순히 뛰어난 거래를 성사시켜 시장 평균 이상의 수익을 창출하는 것이며, 이는 가격이 적절하지 않을 경우 자산을 포기할 수 있는 결단력을 가지는 것을 의미합니다.

매력적인 인프라 자산을 제공하는 지역은 어디일까요?

당사는 미드마켓 자산을 인수한 후 추가 인수(bolt-on)를 통해 시간이 지남에 따라 그 가치를 증대시키는 플랫폼 투자에 집중합니다. 따라서 당사는 미드마켓에서 거래 규모가 가장 큰 지역인 유럽에서 큰 입지를 가지고 있습니다. 당사는 최근에 북미 상품을 출시하였는데, 이 지역은 북미 전용 상품을 제공하는 동종업체의 수가 적은 것으로 관찰되었습니다. 마찬가지로, 호주와 뉴질랜드에서 특히 재생 에너지와 다중 유틸리티 분야에서 훌륭한 기회를 발견했으며, 이 분야는 당사 포트폴리오에서 매우 중요한 부분을 차지하고 있습니다. 따라서 이 세 곳이 매력적인 거래 파이프라인으로 인해 매우 흥미로운 지역이라고 할 수 있습니다.

현재 아시아에 초점을 맞춘 플랫폼은 없지만, 글로벌 인프라 자산에 투자하는 것이 아시아 기관 투자자들에게 큰 분산 투자 혜택을 제공할 수 있다고 생각합니다. 특히 아시아 시장은 지속가능한 수익을 제공하는 최고 성과의 운용사에 투자하는 것과 연간 복리 성과의 이점을 잘 알고 있기 때문입니다.

투자자가 인프라 운용사를 선택할 때 고려해야 할 사항은 무엇인가요?

첫째, 입증된 실적과 성과, 특히 엑시트(매각) 실적을 살펴볼 것을 권장합니다. 매각한 10개의 자산 중 보유 가치보다 낮은 자산은 없었습니다. 예를 들어, 당사는 2013년과 2014년에 독일의 가스 공급 네트워크인 Ferngas를 인수했습니다. 당사는 경영진과 협력하여 회사의 규제 자산 기반 성장을 위해 노력했으며 환경, 건강 및 안전 표준을 준수한 결과 지난 5년 동안 사고나 누출 사례가 한 건도 발생하지 않았습니다. 이후 Ferngas는 독일의 유일한 가스 배송 및 공급망 통합 운용사가 되었습니다. 이는 천연가스 파이프라인 개발을 갱신하는 데 도움을 주었고, 최초의 전국적인 수소 인프라 프로젝트에 기여했습니다.

둘째, 팀의 안정성이 매우 중요합니다. 투자자는 목표 달성 책임이 있는 것을 알고 있는 사람과 일관되게 대화하고 싶을 것입니다. 이는 운용사가 직원에게 경력 기회를 제공하는 등 팀을 잘 관리하고 성장시켜야 함을 의미합니다.

이는 장기적인 관점을 갖는 것과 관련이 있습니다. 운용사는 투자자 책임감 있게 이루어지고 10년에서 15년 후에도 여전히 큰 가치를 지닐 수 있도록 해야 합니다. 여기에는 환경과 직원을 돌보고, 고객에게 큰 가치를 제공하는 것뿐만 아니라, 혁신의 최전선에서 서는 것이 포함될 수 있습니다.

올해 4월, 당사는 41억 유로 상당의 자금 조달을 완료했으며, 폐기물에서 에너지를 생산하는 플랫폼, 재생에너지 발전기, 바이오가스 생산업체, 광섬유 네트워크, 액체 저장 플랫폼 등 5개의 사업에 투자했습니다. 금리가 하락함에 따라, 크레딧 상품들 상대적으로 더욱 매력적으로 만들었던 고금리 시장을 떠나면서 인프라에 대한 선호도가 더욱 높아지고 잠재적으로 인프라 자산에 대한 배분도 증가할 것으로 예상됩니다. 당사는 이를 활용하기 위해 2025년 1분기와 2분기에 또 다른 자금 조달을 진행할 예정입니다.

2025년 이후 어떤 섹터가 최고의 기회를 제공할까요?

당사는 자산을 매각하는 과정에서 몇 가지 중요한 트렌드를 발견할 수 있었고, 이를 통해 현재와 미래에 자본을 배치할 자산을 더 잘 선택할 수 있게 되었습니다. 15~20년 전에는 규제를 받는 유틸리티에 많은 기회가 있었지만, 2025년 이후에는 두 가지 주요 테마에 대규모 투자가 이루어질 것으로 예상합니다.

첫째, 데이터 센터는 인공지능으로 인한 수요의 폭발적인 증가와 우리 삶의 모든 측면에서 데이터에 대한 의존도가 높아짐에 따라 수요가 증가할 것입니다. 산업용수 역시 데이터 센터와 매우 밀접한 관련이 있기 때문에 큰 기회를 제공할 수 있습니다.

둘째, 에너지 전환의 기회가 점점 더 커질 것이라고 믿습니다. 당사는 화석 연료에서 벗어나고, 폐기물에서 에너지를 추출하며, 탄소를 포집할 수 있는 자산에 투자하고자 합니다. 당사가 투자한 모든 자산은 넷 제로(Net Zero) 계획을 가지고 있습니다.

예를 들어, 당사는 중앙집중식으로 열을 생산하고 단열 파이프를 통해 주거 및 상업용 난방에 필요한 열을 공급하는 프랑스의 지역 난방 사업체인 Coriance에 투자했습니다. 이 회사는 41개의 지역 난방 운영권 포트폴리오를 보유하고 있으며 학교, 대학, 병원, 산업 단지 등 민간 및 공공 부문의 다양한 고객에게 서비스를 제공하고 있습니다. 당사는 영업 및 고객 경험을 개선하는 디지털화 이니셔티브를 통해 Coriance의 거버넌스를 개선하고, 보건 및 안전 문화를 강화하여 시장 점유율을 5%에서 8%로 끌어올렸습니다.

또한 에너지 전환 테마는 사람들이 저탄소 배출로 이동을 원함에 따라 효율적인 교통 수단에 대한 수요를 증가시킬 것입니다. 이는 전력망의 혁신이나 전기 자동차에 적용될 수 있습니다.

당사가 집중적으로 투자하고 있는 또 다른 분야는 폐기물에서 생산하는 에너지입니다.

매립지는 부가되는 세금이 많고 환경에 유해한 것이 분명합니다. 당사는 도시 폐기물을 소각하여 증기와 에너지를 생산할 수 있는 Enfinium에 투자했으며, 이는 영국 최대의 폐기물 에너지화 부문 포트폴리오입니다. Enfinium의 총 폐기물 처리 용량은 연간 230만 톤, 총 발전 용량은 265메가와트입니다.

당사는 기업을 탄소 중립적이거나 탄소 배출을 저감 한다면 탄소배출권과 초과 탄소 포집 용량을 판매할 수 있다고 믿습니다. 언급된 기술 중 일부는 현재 시험 단계에 있지만 향후 10년 내에 빠르게 발전할 수 있습니다. 당사의 임무는 투자자들이 이러한 혁신적인 기술과 자산에 투자하도록 만드는 것입니다.

2025년 글로벌 인프라 시장에 대한 전망은 무엇인가요?

금리가 하락하는 등 글로벌 거시경제 상황이 안정화되고 있습니다. 동시에, 전 세계적으로 여전히 수 조 달러에 달하는 막대한 인프라 수요가 존재합니다. 데이터 센터와 에너지 전환이 주요 관심사인 반면, 교통 및 물류, 물과 폐기물 같은 필수 부문에서도 여전히 많은 투자 기회가 있을 것입니다. 따라서 인프라 시장은 탄탄한 거래 파이프라인을 기반으로 향후 수년 동안 견조한 성장세를 펼 것으로 보입니다.

당사는 30년 동안 mid-market에서 투자 기회를 발굴, 평가, 집행한 트랙 레코드를 보유하고 있으며, 네트워크 및 현지 전문성/지식을 활용하여 투자자에게 다양한 투자 기회와 수익을 제공할 수 있습니다.

정보

Niall Mills는 런던에 본사를 둔 Igneo Infrastructure Partners의 운용 파트너이자 글로벌 책임자입니다. 그는 EDIF I, II, III 및 GDIF 투자위원회 위원입니다. 또한 Niall은 Igneo의 모회사인 First Sentier Investors 경영진의 일원이기도 합니다. 현재 그는 피 투자 회사인 Anglian Water Group의 이사로 재직 중입니다. 2008년 팀에 합류하기 전에는 산업 분야에서 근무하며 Southern Water, Honeywell, Bechtel, United Utilities에서 고위직을 역임했습니다.

주요 정보:

이 문서에 포함된 정보는 일반적인 성격의 정보이며 투자 또는 투자 상품에 대한 조언을 포함하거나 구성하지 않습니다. 이 정보는 First Sentier Investor ('FSI')가 발행 당시 신뢰할 수 있고 정확하다고 판단한 출처에서 입수하였지만, 정보의 공정성, 정확성, 완전성 또는 무오류에 대해 명시적이든 묵시적이든 어떠한 진술이나 보증도 하지 않습니다. FSI, 그 계열사, 이사, 임원 또는 직원은 본 문서의 사용으로 인해 직간접적으로 발생하는 손실에 대해 어떠한 책임도 지지 않습니다.

이 문서는 일반적인 정보 제공 목적으로 작성되었습니다. 이 문서는 포괄적이거나 구체적인 조언을 제공하려는 의도가 없습니다. 위 문서 상 표현된 관점은 발행 시점에 필자의 관점이며 시간이 지남에 따라 변경될 수 있습니다. 이 문서는 투자 제안서가 아니며 투자 권유를 포함하지 않습니다. 누구든지 구체적인 전문가의 조언을 구하지 않고 이 문서에 포함된 내용에 의존하거나 이에 근거하여 행동해서는 안 됩니다. 이 문서의 정보는 First Sentier Investors의 사전 동의 없이 전체 또는 일부를 복제하거나 유포할 수 없습니다. 이 문서는 해당 관할권의 준거법에 따라서 사용 및 수령해야 합니다.

First Sentier Investors (Hong Kong) Limited는 글로벌 금융 그룹인 Mitsubishi UFJ Financial Group, Inc. ('MUFG')이 궁극적으로 소유하는 First Sentier Investors의 투자 운용 사업부의 일부입니다. First Sentier Investors에는 여러 사업을 관할하는 다양한 법인들이 포함되어 있습니다.

MUFG 및 그 자회사는 이 문서에 포함된 어떠한 진술이나 정보에 대해서도 책임을 지지 않습니다. MUFG 또는 그 어떤 자회사도 이 문서에 언급된 투자 또는 법인의 성과 또는 자본 상황을 보장하지 않습니다. 이 문서에 언급된 어떤 투자도 MUFG 또는 그 자회사의 예금이거나 기타 부채가 아니며, 소득 및 투자 자본 손실 등 투자 위험에 노출될 수 있습니다.

사모주식: 투자자와 운용사들, 사모주식 자산군에 더 나은 한 해가 될 것으로 기대

본 섹션의 데이터와 분석은 [Preqin 2025 글로벌 보고서: 사모주식](#)에서 발췌했습니다.



본 보고서를 작성한 선임 애널리스트 **Victoria Chernykh (MBA)**는 Research Insights팀의 AV프로, 사모주식 리서치를 담당하고 있습니다.



[보고서 다운로드](#)

2025년 완화 주기가 이어지면서 펀드레이징 노력 부양할 수도

- 금리 인하에 대한 기대감이 장기화되고 글로벌 경제 및 지정학적 불확실성이 커지면서 2024년 3분기까지 글로벌 사모주식 펀드 투자 모집액은 2023년 동기 모집액을 하회했습니다.
- 2024년 3분기까지 4,820억 달러를 모집해 올해 말까지 사상 최대치를 기록했던 2023년 (7,810억 달러)을 넘어서기는 어려워 보입니다 (표 1.1).
- 2025년 통화 정책이 추가적으로 완화될 것으로 예상되어 투자자 신뢰가 반등할 것으로 보입니다. 당사 최근 조사에 따르면 투자자의 절반이 향후 12개월 간 사모주식으로의 자산 배분을 늘릴 계획이라고 밝혀, 그 비중이 2023년의 28%보다 크게 증가했습니다.

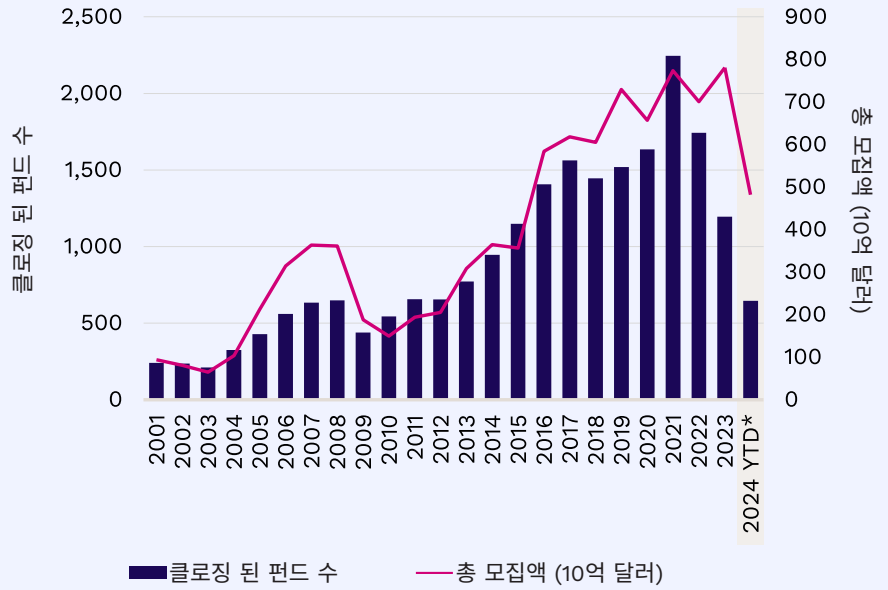
현 회수 주기의 저점은 지나간 것으로 보여

- 지난 2년 간 할인을 상승으로 밸류에이션이 압박을 받으면서 회수 및 딜 활동이 약화됐습니다. 하지만 최근 딜 활동 데이터는 회복을 시사하고 있습니다.
- 2024년 3분기까지 IPO가 전체 회수에서 9%를 차지하며 2008년 신용 경색과 비슷한 수준까지 떨어졌습니다. 그러나 2023년의 7%에서는 상승한 수치로 지난해 저점을 통과했음을 시사합니다 (표 1.2).
- 유럽과 미국의 통화 완화 정책이 밸류에이션을 부양하고 회수 및 딜 조성을 활성화시킬 것으로 예상됩니다.

향후 12개월 간 투자자들의 선호 전략은 세컨더리에서 중소형 바이아웃으로 회귀

- 2023년 팍팍한 회수 환경으로 투자자 배분이 둔화되면서 유동성 솔루션으로서 세컨더리에 대한 관심이 커졌습니다.
- 그러나 당사의 최신 투자자 설문조사에 따르면, 선호 전략이 세컨더리에서 선회하면서 단기적으로 중소형 바이아웃이 투자자들이 가장 선호하는 전략으로 나타났습니다.
- 금리 인하와 함께 사모주식 시장에 유동성이 돌아올 것으로 예상되는 가운데, 투자자들은 역사적으로 탄탄한 성과를 실현해온 중소형주 활동 증가를 예상하고 있습니다.

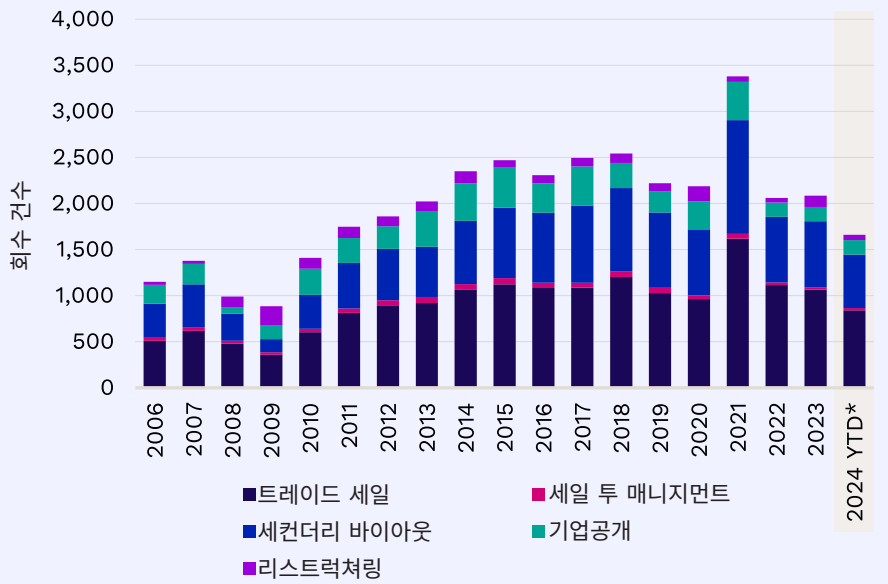
표 1.1: 클로징 된 사모주식 펀드 수 및 총 모집액



*2024년 3분기 말까지 당기

출처: Preqin

표 1.2: 유형별 연간 사모주식 기반 회수 건수



*2024년 3분기 말까지 당기

출처: Preqin

전문가의 한 마디

Preqin 저자의 한 마디

→ “2024년을 돌아보면, 투자자와 사모주식 운용사 모두 2025년에 대해 더욱 낙관적인 전망을 보이고 있습니다. 그러나 펀드 운용사들은 여전히 규제와 지정학적 리스크를 우려하며, 자산 밸류에이션에 대한 걱정이 계속되고 있습니다. 공모주를 초과하는 성과와 증시와의 상관관계가 없는 수익률에 대한 장기적인 수요로 인해, 사모주식 업계는 더욱 유리한 상황에 놓일 것으로 보입니다.”

Victoria Chernykh, MBA
AVP, Research Insights

고객의 한 마디

→ “사모주식 업계가 더욱 정교해짐에 따라, 업계는 데이터 프라이버시와 사이버 보안 측면에서 새로운 도전과제에 직면하고 있습니다. 위협이 증가하고 규제가 강화되는 가운데, 사모주식 운용사들은 복잡한 환경을 헤쳐 나가고 있습니다.”

Jason Stevens
Chief Technology Officer, Ultimus LeverPoint

벤처캐피탈: 힘겨운 2024년 이후 밸류에이션과 성과가 전환점을 맞이하게 될 수도

본 섹션의 데이터와 분석은 [Preqin 2025 글로벌 보고서: 벤처캐피탈에서 발췌했습니다.](#)



본 보고서를 작성한 선임 애널리스트 **Michael Patterson (CFA)**는 Research Insights팀의 Senior Associate으로, 벤처캐피탈 리서치를 담당하고 있습니다.



[보고서 다운로드](#)

회수 환경 약세로 펀드레이징 고전 계속 돼

- 벤처캐피탈 회수 건수와 수익이 감소하면서 투자자로의 자본 회수가 원활하지 않습니다. 이로 인해 신규 펀드 투자를 위한 자금 모집에 제약이 발생했습니다.
- 2024년 3분기까지 800개 펀드 (2023년 1,645개에서 감소)가 총 850억 달러를 모집했습니다 (1,360억 달러에서 감소).
- 이에 따라 2023년 12월 6,650억 달러였던 드라이파우더도 2024년 1분기 말 기준 6,000억 달러로 감소하면서 딜 조성 활동에 영향을 미쳤습니다.

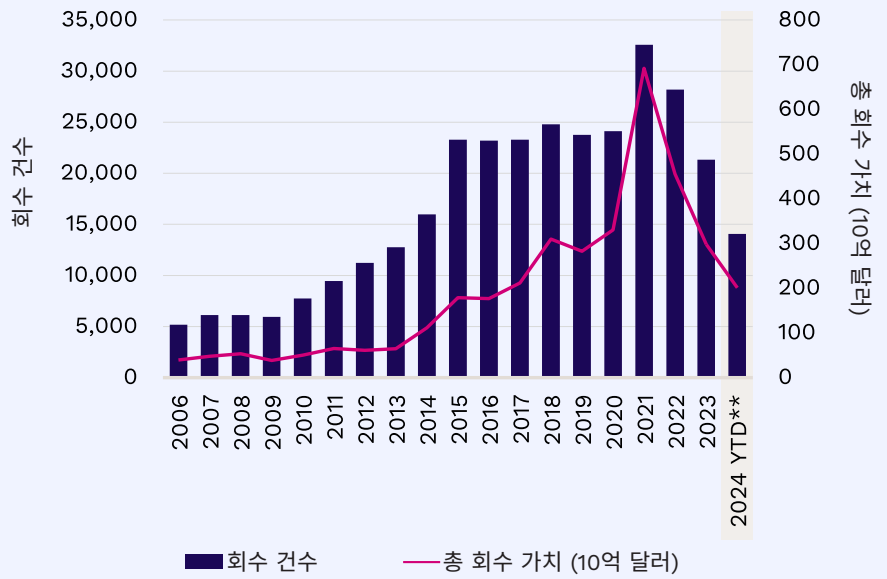
딜 활동은 약화되고 있으나 일부 영역은 상대적으로 양호

- 2024년 3분기까지 14,056건의 VC 딜이 총 2,010억 달러를 기록해 규모와 가치 측면에서 모두 2023년을 하회할 것으로 보입니다. 하지만 모든 섹터와 지역이 동일한 성과를 기록한 것은 아닙니다 (표 2.1).
- 인공지능(AI) 등 일부 섹터는 광범위한 트렌드를 거스르며 강건한 딜 활동과 밸류에이션 상승을 보였습니다.
- 지역별로는 아시아가 회수 및 펀드레이징 약세로 딜이 급감하면서 글로벌 통계에 가장 큰 영향을 미친 반면, 북미는 2023년의 딜 규모를 넘어설 것으로 예상되는 등 회복 징후를 보이고 있습니다.

성과 회복 예상

- 당사가 데이터를 보유하고 있는 최신 빈티지인 2019–2021년 빈티지의 VC 펀드들은 밸류에이션 하락과 저조한 회수 환경으로 성과가 부진했습니다.
- Preqin 벤처캐피탈 지수는 2021년 12월 정점 이후 수 분기간 위축되면서 2023년 12월 저점에 도달해 시장의 전환 가능성을 시사했습니다 (표 2.2).
- 미국의 금리 인하로 2025년 성과와 회수가 개선될 것으로 예상됩니다.

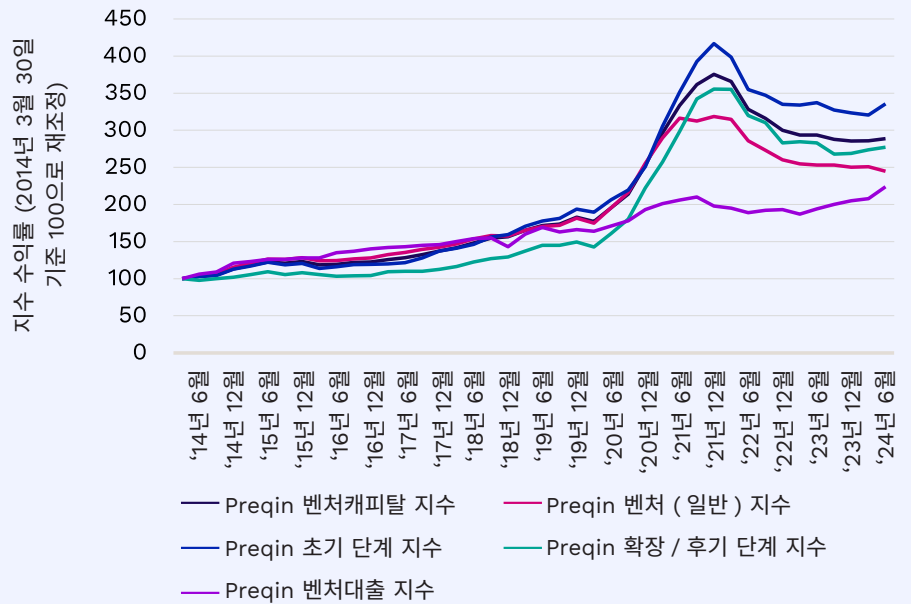
표 2.1: 연간 벤처캐피탈 기반 회수 건수 및 총 회수 가치*



출처: Preqin Pro

*애드온(add-on), 보조금(grant), 합병, 세컨더리 주식 매입, 벤처 대출 제외
 **2024년 3분기 말까지 당기

표 2.2: 순 IRR 기준 최고 성과 벤처캐피탈 펀드 유형 (2014-2024 빈티지)



출처: Preqin Pro

전문가의 한 마디

Preqin 저자의 한 마디

→ “2025년 벤처캐피탈 전망은 더욱 개선될 것으로 예상됩니다. 미국의 금리 인하가 성과와 회수 개선에 긍정적인 영향을 미칠 것입니다. 2025년에는 초기 단계 벤처캐피탈이 후기 단계 벤처캐피탈보다 유리할 것으로 보입니다. 그럼에도 불구하고, 벤처캐피탈은 여전히 혁신과 파괴적 기술 혁신에 투자하려는 투자자들에게 최선의 선택이 될 것입니다.”

Cameron Joyce CFA, CAIA
Global Head of Research Insights

사모대출: 투자자 및 운용사들, 거시경제환경 변화에 적응

본 섹션의 데이터와 분석은 [Preqin 2025 Global Report: 사모대출](#)에서 발췌했습니다.



본 보고서를 작성한 선임 애널리스트 **RJ Joshua (CFA)**는 현재 싱가포르 사무실에서 근무하며, Research Insights 팀에서 사모대출 리서치를 담당하고 있습니다.



[보고서 다운로드](#)

2024년 펀드레이징 둔화가 시작되었으나 모멘텀 증가

- 2024년 1분기에는 펀드레이징이 부진했으나, 2분기와 3분기에는 거시경제 지표 개선과 정착률 가능성 증가에 힘입어 반등했습니다.
- 보고서를 작성하는 시점인 2024년 3분기 말까지 사모대출 펀드레이징은 1,180억 달러를 기록했습니다. 펀드레이징이 연말까지 이 속도를 유지한다면 2024년 한해 펀드레이징 총액은 2023년의 2,140억 달러보다는 적으나, 10년 평균치인 1,610 달러에 근접한 1,570억 달러가 될 것으로 예상됩니다.
- 당사 투자자 설문조사 결과에 따르면, 단기적으로 투자자들은 신중한 모습을 보이고 있으나, 장기적으로는 사모대출 자산군에 대한 투자 심리가 여전히 강건한 것으로 나타났습니다.

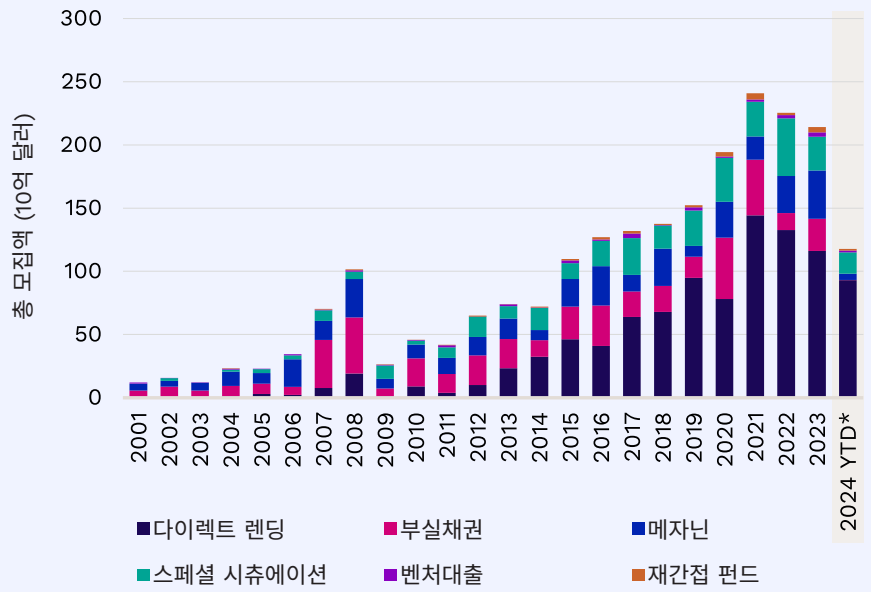
투자자들, 부실 전략 대비 다이렉트 렌딩 선호

- 인플레이션과 금리 하락, 낮은 수준의 사모대출 부도율로 투자자 심리는 지난 해보다 올해 더 낙관적입니다.
- 글로벌 펀드레이징 시장에서 다이렉트 렌딩(직접 대출)이 차지하는 비중이 2023년 54%에서 79%로 꺾여졌으며, 2024년 3분기까지 총 930억 달러를 모집하며 가장 인기있는 전략으로 자리매김했습니다 (표 3.1).
- 당사 조사에 따르면 부실대출이 다시 틈새 전략으로 인식되고 있으며 동 전략을 선호하는 투자자 비중은 지난 51%에서 올해 35%로 감소했습니다.

보수 하락은 투자자 협상력 확대 반영

- 펀드레이징 환경 약화로 2024년 빈티지 다이렉트 렌딩 펀드 운용 보수는 1.42%로, 지난해 대비 26bp 하락했습니다 (표 3.2).
- 메자닌, 부실 대출, 특수 상황 등 여타 사모대출 전략은 액티브 운용이 요구되는 특성을 반영해 보수 수준이 더 높은 편입니다. 비(非) 직접 대출 전략 중위 운용보수는 2.00%, 직접 대출은 1.50%였습니다.
- 이 같은 보수 압박은 펀드레이징 상황이 개선될 때까지 지속되어 투자자들에게 유리할 것입니다.

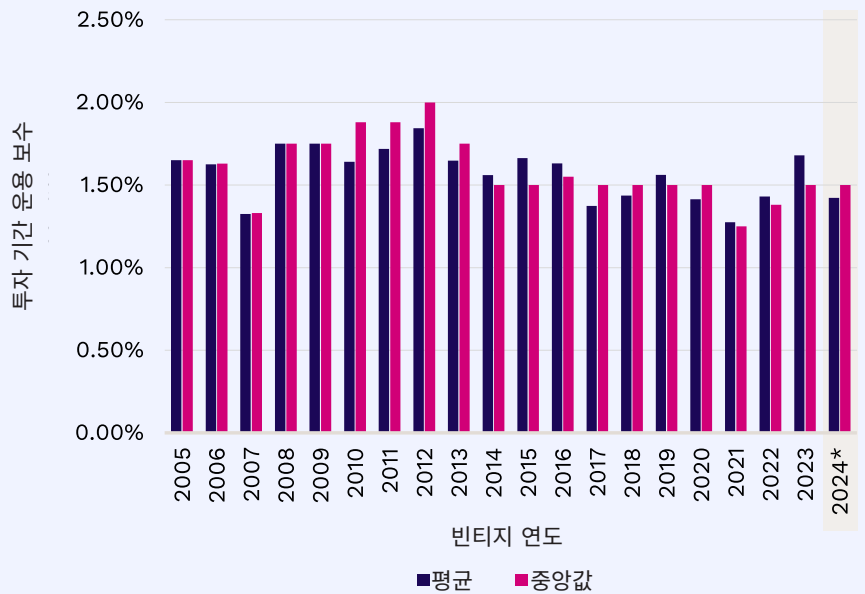
표 3.1: 유형별 클로징 된 사모대출 펀드 수 총 모집액



*2024년 3분기 말까지 당기

출처: Preqin

표 3.2: 빈티지 연도별 다이렉트 렌딩 펀드 운용 보수



*2024 (당기 모집 및 클로징 펀드)

출처: Preqin Pro. 2024년 6월 기준

전문가의 한 마디

Preqin 저자의 한 마디

→ “투자자들은 가장 잘 알려진 지역인 북미, 가장 단순하고 유명한 전략인 다이렉트 렌딩, 그리고 가장 잘 알려진 대형 운용사에 주로 투자하는 방어적인 경향을 보이고 있습니다. 장기적으로는 사모대출에 대해 긍정적인 입장을 유지하나, 12개월 전과 비교해 전반적으로 더 신중하고 모험을 덜 추구하는 모습입니다.”

RJ Joshua, CFA

VP, Head of Private Debt and Fees, Research Insights

고객의 한 마디

→ “사모대출은 중견기업과 레버리지가 높은 기업들의 필수적인 자금 조달을 지원하는 틈새 상품에서, 현재는 모든 종류와 상황의 기업들을 지원하는 1조 달러 규모의 자산군으로 성장했습니다.”

Drew Maloney

President and CEO, American Investment Council

헤지펀드: 시장이 어려운 상황에서 투자자들은 분산화와 포트폴리오 변동성을 완화하는 전략 선호

본 섹션의 데이터와 분석은 [Preqin 2025 Global Report: 헤지펀드](#)에서 발췌했습니다.



본 보고서를 작성한 선임 애널리스트 **Charles McGrath (CFA, CAIA)**는 Research Insights 팀의 AV프로, 헤지펀드 리서치를 담당하고 있습니다.



[보고서 다운로드](#)

유출 장기화 흐름 속에 희망을 보여준 2024년 3분기

- 2024년 3분기 헤지펀드는 2021년 중반 이후 가장 큰 규모인 260억 달러 규모의 순 투자금 유입을 기록했습니다.
- 덕분에 전년 대비 AUM이 11.5% 증가하며 올해 3분기까지 4.88조 달러를 기록하여 역사적 평균을 대폭 상회했습니다.
- 장기 트렌드는 성과가 AUM 성장을 견인함을 시사하고 순 유출이 지난 10년 대부분의 기간에 마이너스를 기록하고 있어 3분기 자산 유입 급증은 현재로서는 이상치로 파악됩니다.

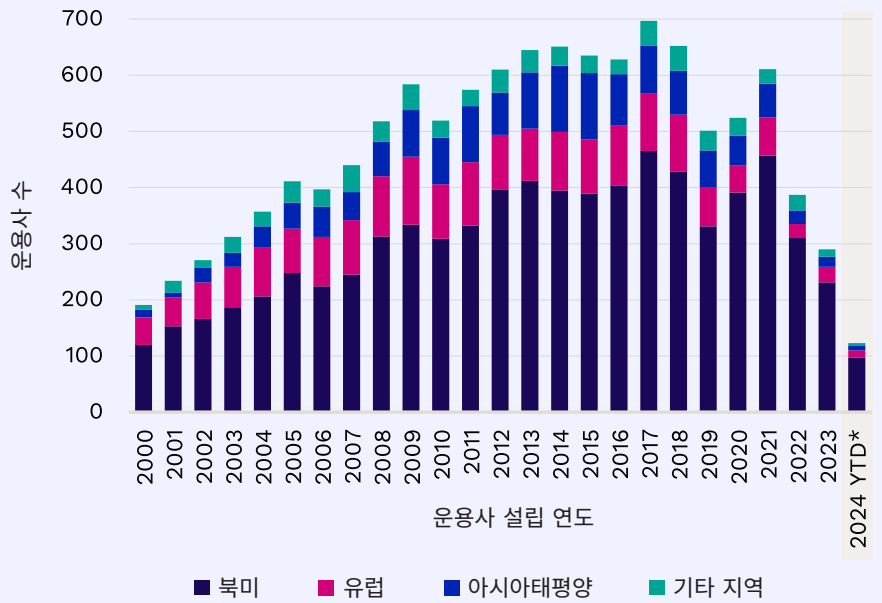
사상 최저 수준의 신규 펀드 출범

- 기관투자자들은 최근 수년간 헤지펀드로의 자산 배분을 꾸준히 줄여왔습니다.
- 공적 연금은 특히 지난 5년간 평균 헤지펀드 배분을 총 자산 대비 8%에서 7% 수준으로 줄이며 상당한 자본이 빠져나갔음을 보여주고 있습니다.
- 투자자 심리가 미지근한 가운데 시장에 진출하는 신규 운용사 수는 지난 8년간 감소 추세를 보였으며, 2024년에는 2000년 이래 가장 낮은 수준을 기록할 것으로 보입니다 (표 4.1).

일부 전략, 투자자들의 시선을 사로잡아

- 이러한 어려움에도 불구하고 투자자들은 여전히 탄탄한 리스크 조정 수익률과 변동성 헤징을 제공할 수 있는 헤지펀드의 능력을 낙관하고 있습니다. 당사 투자자 설문조사에 따르면 헤지펀드의 이러한 특징이 헤지펀드 투자의 중요한 요소로 일관되게 꼽혀왔습니다.
- 헤지펀드는 2024년 채권시장이 이례적인 변동성을 보이면서 리스크 완화의 효과적 출처임을 입증했습니다. Preqin 헤지펀드 지수는 2024년 9월까지 10.1% (연 평균 성장률 13.7%)의 수익률을 기록하며 공모주 대비 부진했으나 공모채를 상회했습니다 (표 4.2).
- 현재 투자자들은 CTA (매니지드 퓨처스)와 글로벌 매크로 펀드 등의 전략을 선호합니다. 이들 전략은 증시과의 상관관계가 적고 포트폴리오 변동성을 낮추는데 도움을 주어 투자자 우선순위와도 잘 부합합니다.

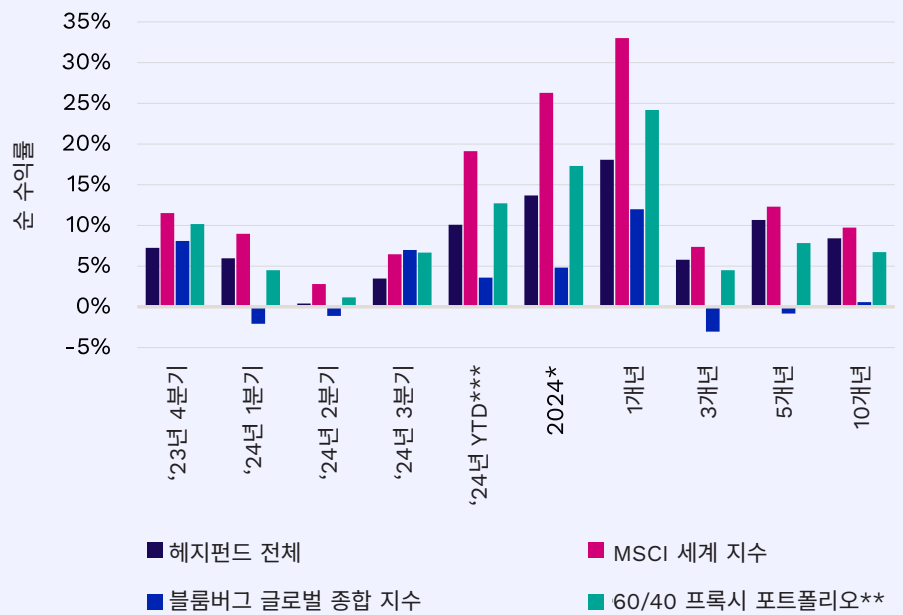
표 4.1: 설립 연도 및 지역 별 헤지펀드 운용사



*2024 (당기 모집 및 클로징 펀드)

출처: Preqin Pro. 2024년 9월 기준

표 4.2: 증시 대비 헤지펀드 성과



*연 환산

**MSCI World 지수 60%/Bloomberg Global Aggregate 지수 40%

***2024년 3분기말까지

출처: 2024년 하반기 투자자 전망 보고서

전문가의 한 마디

Preqin 저자의 한 마디

→ “예상대로 9월말까지 전반적인 헤지펀드 수익률은 공모주를 하회하는 반면 공모채를 상회했습니다. 하지만 리스크 측면에서 최근 투자 등급 채권 시장의 하방 변동성이 이들 자산과 주식 간의 관계에 지대한 영향을 미치며 상관관계를 높였습니다. 이러한 변화로 헤지펀드가 리스크 완화 자산군으로 개입할 수 있게 됐습니다.”

Charles McGrath, CFA, CAIA
AVP, Research Insights

고객의 한 마디

→ “수많은 헤지펀드 전망은 ‘기회 풍부’입니다. 시장에 진출하는 펀드와 투자기구가 증가해 기관투자자와 초고액 자산가뿐 아니라 모든 고객들이 최상위 펀드를 활용하기가 수월해질 것으로 예상됩니다.”

Joseph Burns
Managing Director, Head of Hedge Fund Research, iCapital

→ “유동성 대체 및 유동성 헤지펀드는 경제주기의 특정 지점과 무관하게 절대 수익을 창출할 수 있는 역량을 제공하는 한편 사모시장 펀드는 투자자에게 공모시장에서는 찾아볼 수 없는 새로운 자산과 수익의 원천에 접근할 수 있는 통로가 됩니다.”

Alexander Schoenfeldt
Head of Investments, Lumyna

부동산: 펀드레이징은 여전히 부진하나 시장환경 개선 조짐 보여

본 섹션의 데이터와 분석은 [Preqin 2025 Global Report: 부동산에서 발췌했습니다.](#)



본 보고서를 작성한 선임 애널리스트 **Henry Lam (CFA, CAIA)**은 Research Insights팀의 AV프로, 부동산 리서치를 담당하고 있습니다.



[보고서 다운로드](#)

시장에서 펀드의 평균 목표 투자금 위축

- 현재의 속도가 유지된다면 2024년은 지난 해의 펀드레이징 수준에 미치지 못할 것으로 보입니다. 2024년 3분기까지 전 세계적으로 416개의 부동산 펀드가 총 960억 달러를 모집해, 전년 대비 각각 22%, 6% 하락했습니다.
- 동시에 시장 내 펀드들의 총 모집 목표 투자금도 2024년 초 6,320억 달러에서 3분기말 기준 6,150억 달러로 감소하며, 2013년 이후 첫 감소치를 기록했습니다 (표 5.1).
- 시장 내 부동산 펀드들의 평균 목표 모집액은 4,500만 달러 감소한 2억 2,300만 달러로, 시장 내 소형 펀드 비중이 증가했음을 보여줍니다.

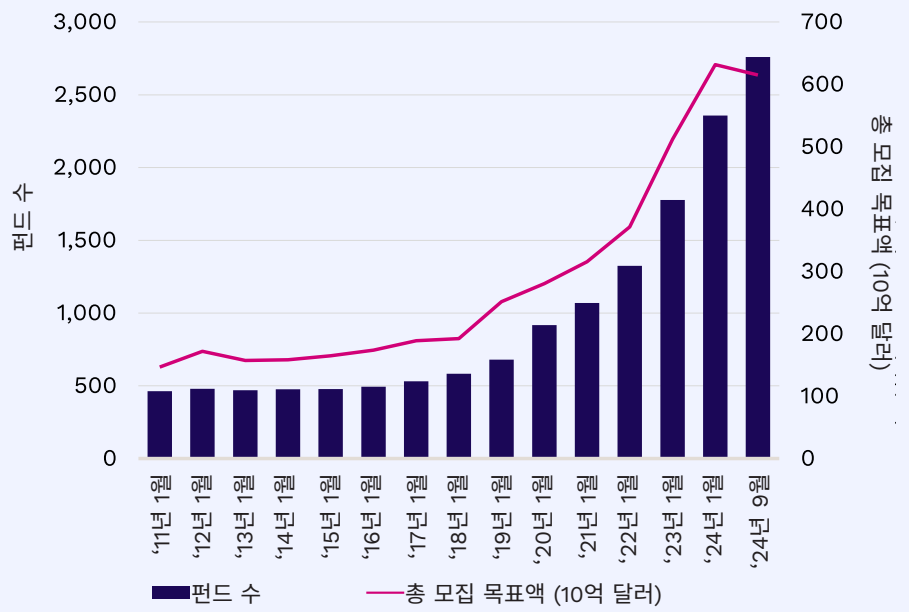
신생 운용사 펀드레이징 반등

- 당사 데이터에 따르면 투자자들이 금리 인하 시장주기가 예상됨에 따라 배분을 조정하면서 투자자의 리스크 성향이 증가하는 것으로 보입니다. 이에 따라 신생 사모 부동산 펀드의 투자금 모집액이 2023년 70% 이상 급락한 이후 반등했습니다.
- 2024년 3분기 말까지 신생 펀드의 총 모집액은 이미 2023년 한해 모집액을 17억 달러 이상 상회해 68억 달러를 기록했습니다.
- 긍정적 징후도 있습니다. 당사 분석에 따르면 신생 펀드가 상대적으로 높은 중위 IRR 과 높은 수익률 편차를 보이고 있습니다. 유리한 투자 조건과 높은 업사이드가 유인으로 작용해 장기적으로 부동산 자산군을 낙관하는 투자자들이 신생 펀드에 대한 배분을 지속할 것으로 보입니다.

코어 및 밸류애드 전략이 두드러져

- 코어는 2024년 3분기까지 2023년 한해 총 모집액보다 많은 투자금을 모집한 유일한 부동산 전략입니다 (표 5.2).
- 밸류애드 펀드는 3분기까지 모집된 총 투자금의 37%에 해당하는 360억 달러를 모집해, 2023년 펀드레이징을 주도하며 동기간 43% (520억 달러)를 차지한 오피튜니스틱 펀드를 앞질렀습니다.
- 주요 부동산 시장에서 금리 인하가 단행됨에 따라 기존 부동산의 밸류에이션이 개선될 것으로 예상됩니다. 코어 및 밸류애드 등 인수 후 보유 및 부동산에 가치를 더하는 방식을 강조하는 전략들이 성과 회복폭이 크고 투자자들의 관심을 다시 얻게 될 것으로 보입니다.

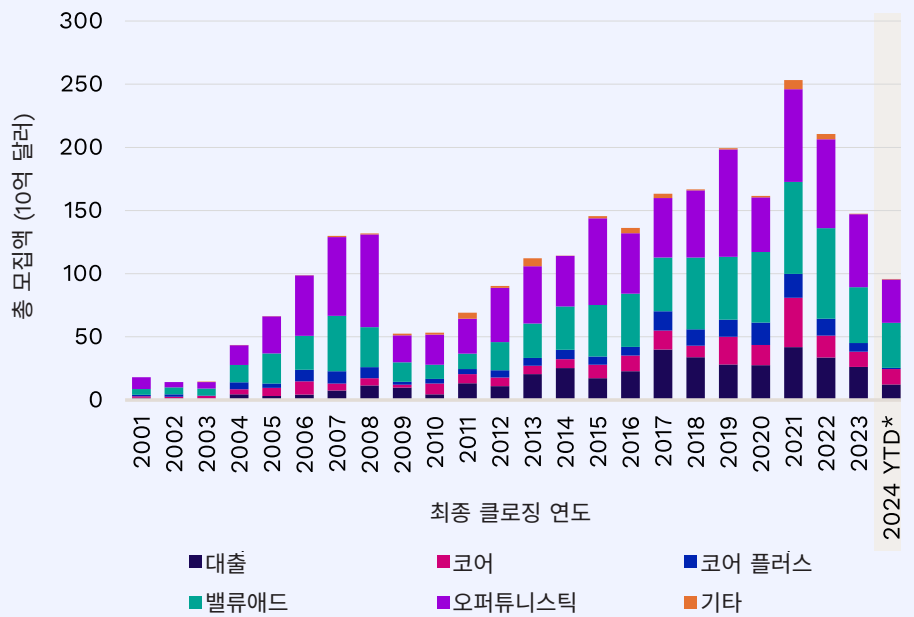
표 5.1: 자금 모집중인 시장 내 부동산 펀드



*2024 (당기 모집 및 클로징 펀드)

출처: Preqin Pro. 2024년 9월 기준

표 5.2: 전략별 총 모집액



*2024년 3분기 말까지 당기

출처: 2024년 하반기 투자자 전망 보고서

전문가의 한 마디

Preqin 저자의 한 마디

→ “미국의 금리 인하가 예상보다 늦어짐에 따라, 올해 보고서에서는 투자자들의 펀드 신규 투자 실행 속도가 둔화된 점을 주목해야 합니다. 투자자들은 금리 인하 주기에 대응하기 위해 전략과 리스크 익스포저 측면에서 배분을 조정하고 있습니다.”

Henry Lam, CFA, CAIA
AVP, Research Insights

고객의 한 마디

→ “사모크레딧은 리스크 대비 매우 매력적인 ‘주식 수준의’ 수익률을 보이며 지난 수년간 투자자들의 큰 관심을 받아왔습니다. 주택 부문 대출 포지션은 현금흐름 내성이 입증된 자산군에서 안정적인 10% 초반의 수익률을 꾸준히 달성해왔습니다.”

Kevin Kaberna
Executive Director, North America Investment
Management Leader, Greystar

인프라: 금리 인하가 시작되었으나 펀드레이징은 여전히 부진

본 섹션의 데이터와 분석은 [Preqin 2025 Global Report: 인프라에서 발췌했습니다.](#)



본 보고서를 작성한 선임 애널리스트 **Alex Murray (PhD)**는 런던 사무소에서 근무하며, Research Insights팀에서 실물자산 리서치를 담당하고 있습니다.



[보고서 다운로드](#)

AUM에서 드라이파우더 비중이 사상 최저치로 감소

- 인프라 드라이파우더는 2024년 1분기말 3,350억 달러로 감소해 AUM 대비 사상 최저치인 24%를 기록했습니다. 2020년 말에는 35%였습니다 (표 6.1).
- 이 같은 하락에도 드라이파우더는 2024년 1분기 말까지 이전 12개월 출자금 납입 요청액 930억 달러의 3.6배입니다.
- 출자금 납입 요청 둔화로 현재는 리스크가 제한적이나 펀드레이징이 회복되지 않는 한 드라이파우더 감소가 궁극적으로는 자산 밸류에이션에 영향을 미칠 수 있습니다.

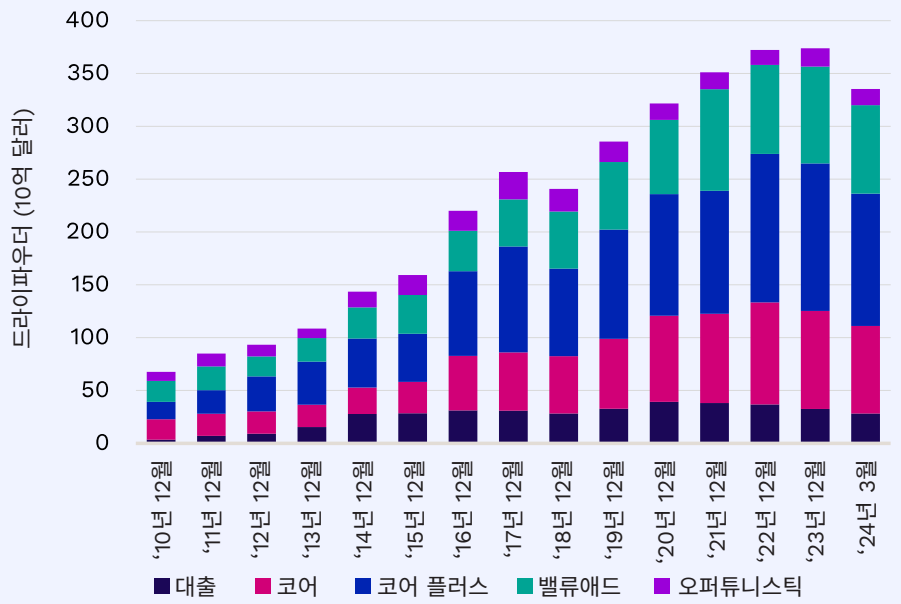
시장이 이미 부진한 가운데 북미 주력 펀드레이징 지연

- 인프라는 글로벌 팬데믹 기간 동안과 장기적으로 탄탄한 성과를 거뒀으나, 2022년의 급증 이후 인프라 자산군에 대한 투자자 출자 약정은 리밸런싱의 일환으로 감소해왔습니다.
- 북미 주력 펀드레이징이 특히 둔화됐는데, 클로징 된 펀드 수가 2021년에 63개로 정점에 도달한 반면 2024년은 3분기까지 18개의 펀드만 모집을 완료했습니다. 2024년 이들 펀드가 모집한 총 투자금은 이전 5년간 1분기부터 3분기까지 평균 가치의 절반 수준입니다 (표 6.2).
- 단기적으로 미국 정책을 둘러싼 불확실성이 여전히 존재하지만, 당사 투자자 설문조사에 따르면 투자자들은 북미 시장에 대한 관심이 여전히 크며, 92%가 선진국 시장이 최상의 기회를 제시한다고 응답했습니다.

운용사, 수익률 창출 전환 우려

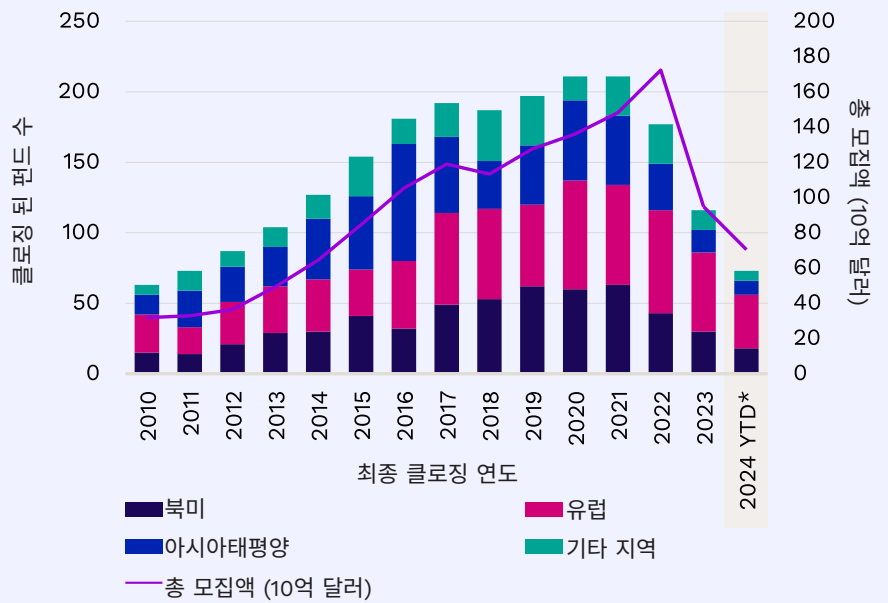
- 당사 설문조사에서 인프라 운용사들이 꼽은 향후 12개월 동안 수익 창출의 주요 장애물로 지정학적 상황이 41%로 가장 많았습니다.
- 투자자들은 인플레이션 감축법(IRA) 철회와 중국의 청정 기술에 대한 관세 부과에 대한 트럼프 대통령 당선인의 입장을 시사하는 신호와, 이것이 재생 에너지 중심 펀드에 미칠 영향을 주시하고 있습니다.
- 한편 긍정적으로는 금리에 대한 투자자들의 우려가 감소하고 있습니다. 당사 설문조사 결과, 수익률 달성의 장애요인으로 금리를 꼽은 응답자 비율이 2023년 65%에서 47%로 하락했습니다.

표 6.1: 주요 인프라 전략별 드라이파우더



출처: Preqin Pro

표 6.2: 주요 투자 지역별 클로징 된 비상장 인프라 펀드 수 및 총 모집액



*2024 (당기 모집 및 클로징 펀드)

출처: Preqin Pro

전문가의 한 마디

Preqin 저자의 한 마디

→ “인프라의 펀드레이징과 딜 환경은 여전히 저조하지만, 해당 자산군의 성과는 내성을 유지하고 있습니다. Preqin 지수에 따르면, 2009년 이후 단 한 분기를 제외하고 모든 분기에서 상승세를 보이며 꾸준히 플러스 성과를 기록했습니다. 다만, 최근 몇 년간의 고금리 환경이 인프라 성과에 영향을 미치면서 성과의 지속 가능성에 대한 우려가 커졌습니다.”

Alex Murray, PhD

VP, Head of Real Assets, Research Insights

고객의 한 마디

→ “성공적인 세컨더리 전략을 위해서는 운용사와 자산의 건전성 모두에서 상대적인 정보 우위가 필요하며, 이는 심사의 질과 실행 속도를 향상시킵니다. 이러한 정보 우위는 프라이머리 투자 프로그램의 규모, 운용사 및 자산 수준의 데이터베이스, 그리고 공동투자 플랫폼을 통한 자산 레벨 인사이트 활용 능력 등 세 가지 핵심 영역에서 확보할 수 있습니다.”

James O’Leary

Head of Infrastructure and Real Assets, StepStone Group

Preqin Anywhere

유연한 데이터 제공 솔루션으로 언제 어디서나
Preqin 데이터를 확인하세요.



귀사 내부 시스템과 Preqin
데이터의 연동이 훨씬 더
쉽고 간편해졌습니다.

- Excel 및 Salesforce용 Preqin 플러그인
- Snowflake, AWS 등 데이터 마켓플레이스
- 기타 솔루션 제공사를 위한 즉시 연동
- 데이터 피드 및 API

[더 알아보기](#)

데이터와 인사이트로
글로벌 대체투자 커뮤니티에
힘을 더합니다.

preqin.com/kr

preqin.korea@preqin.com