

BARINGS

미국 부동산 펀더멘털 강세 지속될까?

미국 부동산 분기 리서치 리포트



FEBRUARY 2022

요약

경제

- 미국 경제는 2021년 강한 회복세를 보이며, 연간 GDP 성장률이 5.7%를 기록했습니다.
- 공식 실업률(U-3) 및 체감 실업률(U-6) 모두 팬데믹 이전 수준에 근접한 상황입니다.
- 7%대로 인플레이션이 지속적으로 상승하면서 미 연준이 매파적 기조로 선회해 올해 최소 3차례의 금리 인상이 단행될 것으로 예상됩니다. 그럼에도 불구하고, 고용, 임금 인상, 소비 심리에서의 긍정적 모멘텀은 지속적으로 임대 수요를 뒷받침할 것으로 보입니다.
- 오미크론 변이 확산은 연초 노동 시장 수급에 부담이 되겠지만, 봄철 이후 고용 반등세로 연중 350만~400만개의 일자리가 추가되면서 완전 고용에 가까운 상황에 다다를 것으로 전망됩니다..

부동산 시장

- 최근 오미크론 변이 확산에도 불구하고 미국 부동산 시장은 회복세를 지속했습니다.
- 오피스 섹터 포함 모든 부동산 섹터의 전반적인 4분기 공실률이 팬데믹 발발 이후 처음으로 하락하면서, 임대 수요 모멘텀이 확대되고 부동산 펀더멘털이 개선되고 있습니다.
- 2021년 자본 시장의 총 거래액은 8,090억 달러로 사상 최고치를 기록했으며, 이전 고점 대비 33% 이상 상회했습니다. 아파트, 산업용 부동산 등과 같이 선호도 있는 부동산 섹터 거래가 전체 부동산 거래를 주도한 가운데, 오피스, 리테일 등 기존 선호도가 낮았던 섹터 수요도 한 해 동안 개선됐습니다.
- RCA가 발표하는 미국 상업용 부동산 가격지수(CPPI)는 전년 대비 23% 상승해 가격 상승세가 지속되고 있으며, 모든 하위 섹터의 연간 상승률 역시 다시 한번 두 자릿수를 기록했습니다.

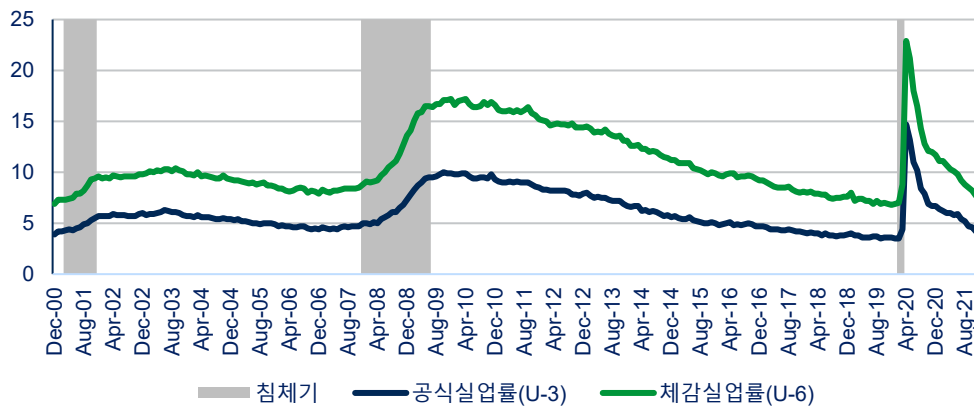
경제 전망

미국 경제는 2021년 GDP 성장률이 5.7%를 기록하는 등 강한 회복세를 보였습니다. 2021년 비농업 고용 증가는 총 640만 명에 달해, 누적 기준으로 팬데믹 기간 동안 없어졌던 일자리의 80% 이상이 복구됐습니다. 공식 실업률(U-3) 및 체감 실업률(U-6) 모두 팬데믹 이전 수준에 근접한 상황입니다. 생산가능인구중 경제활동인구(취업자+실업자)의 비중을 가리키는 경제활동참가율은 팬데믹 이전보다 1% 이상 낮긴 하지만, 팬데믹 종식, 인력 부족 문제 해소, 육아 및 노인 케어 문제 해결 등이 이루어지는 과정에서 회복될 것으로 보입니다. 급격한 고용 회복 및 노동 시장 긴축으로 연간 임금 상승률은 십수년 만에 가장 높은 수준을 기록했습니다.

소비 측면에선, The Conference Board에서 발표하는 소비자 신뢰 지수가 지수 구성 항목 중 하나인 기대 지수 선전에 힘입어 12월 상승했습니다. 그러나, 또 다른 소비자 신뢰 지수의 구성 항목인 현재 상황 지수는 코로나19 확진자 수 증가에 따라 하락하며 단기적인 지수 신뢰도 하락 요인이 되고 있습니다. 글로벌 금융위기 이후 회복기부터 성장세가 양호했던 임금 성장은 꾸준히 탄력을 받고 있습니다. 그러나 물가 상승률이 임금 상승률을 앞지르면서 실질 임금 강세 일부가 위축되는 모습입니다. 연간 기준 인플레이션이 70년대 중반 이후 가장 높은 7%대 고공행진을 이어가면서, 통화 정책에 대한 미 연준 기조는 매파적으로 선회해 올해 최소 3차례의 금리 인상이 예상됩니다. 그럼에도 불구하고 고용, 임금 성장, 소비 심리에서 긍정적인 모멘텀이 이어지고 있어, 임대료와 경제 상황 간 함수에 의해 좌우되는 임대 수요는 견조세를 유지할 것으로 전망됩니다.

미국 경제는 2022년에도 지속적인 성장이 이루어질 것으로 예상되나, 전년 대비 성장세는 완만할 것으로 보이며, 약 4.0% 내외의 연간 GDP 성장률을 기록할 것으로 전망됩니다. 오미크론 변이 확산이 연초 인력 시장 수급에 부담이 되겠지만, 봄철 이후 고용 반등으로 연중 350만~400만개에 달하는 일자리가 추가될 것으로 전망되면서, 완전 고용에 가까운 상황에 다다를 것으로 전망됩니다. 당분간 인플레이션이 단기 시장 부담 요인이 되겠지만, 2022년 하반기 공급망 제약이 풀리면서 인플레이션 우려는 다소 완화될 것으로 보입니다.

도표 1: 팬데믹 이전 수준으로 하락한 실업률



출처: U.S. Bureau of Labor Statistics (BLS), Moody's Economy.com, Barings Real Estate Research. 2021년 12월 31일 기준.

자본시장

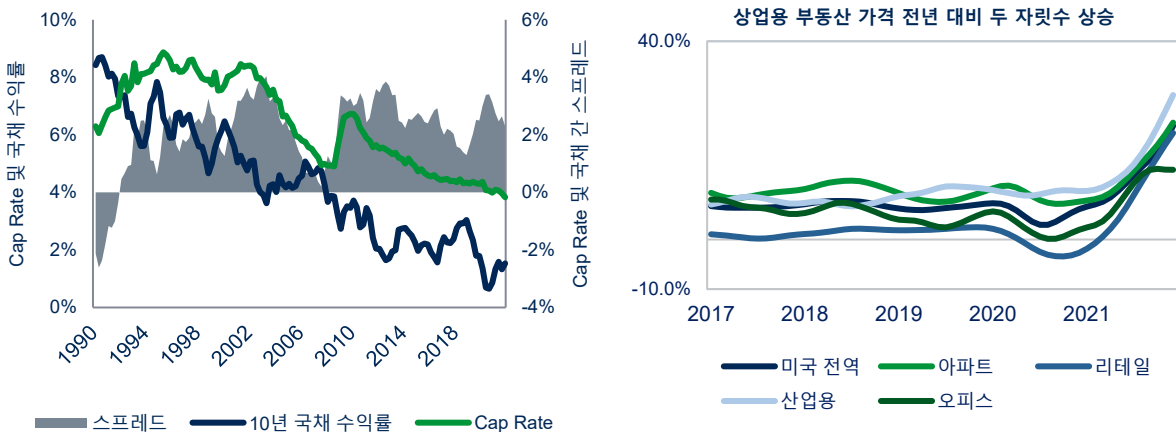
최근 오미크론 변이 여파에도 불구하고, 미국 부동산 시장은 강한 회복세를 보였습니다. 오피스 섹터 포함 대부분 부동산 섹터의 4분기 공실률이 팬데믹 발발 이후 처음으로 감소했으며, 펀더멘털 역시 개선세를 보이고 있습니다. 오피스 수요 회복은 일부 연안 지역 경제 및 테크 허브를 중심으로 이루어졌습니다. 그러나 해당 섹터는 어려움에 직면해 있습니다. 팬데믹 여파로 장기간 하이브리드/원격 근무가 이어지면서 수요 예측이 어려워졌기 때문입니다. 혁신 강화를 통한 미국 경제 성장의 추진은 신세대 오피스 부동산 수요를 자극할 것으로 예상되며, 유능한 인재 확보 및 유치를 위한 고용주의 노력이 이어지는 가운데 신세대 니즈가 반영된 오피스와 그렇지 못한 오피스 간 격차는 더욱 벌어질 것으로 예상됩니다.

2021년 자본 시장 총 거래액은 8,090억 달러로 사상 최고치를 기록했으며, 이전 고점을 33% 이상 상회했습니다. 아파트 및 산업 섹터 거래가 각각 팬데믹 이전 거래액에 비해 74%, 42% 대폭 상승하면서 전체 부동산 거래 활동을 주도했습니다. 이 두 섹터 거래는 2021년 총 거래량의 60%를 소폭 상회합니다. 특히 지난 연말까지 오피스, 리테일 등 기존 선호도가 낮았던 섹터에 대한 수요도 개선됐습니다. 2021년 오피스 섹터 거래량은 팬데믹 이전 수준에 약간 못미쳤지만, 리테일 섹터 거래량은 팬데믹 이전 거래량을 16% 초과했습니다.

RCA가 발표하는 미국 상업용 부동산 가격지수(CPI)는 전년 대비 23% 상승해 가격 상승이 지속되고 있으며, 모든 하위 부동산 섹터의 연간 상승률 역시 다시 한번 두 자릿수로 상승했습니다. 상업용 부동산의 상대 가치는 다른 자산군에 비해 여전히 높게 유지되고 있습니다. Cap Rate(자본 환원률) 및 미국 국채 수익률 간 스프레드가 여전히 상당한 격차를 나타내고 있기 때문입니다.

향후에도 부동산 펀더멘털은 지속적인 모멘텀을 이어갈 수 있을 것으로 예측됩니다. 나아가 기록적인 수준의 드라이 파우더(dry powder; 대기 자금) 및 기관 투자자의 상업용 부동산 수요 등으로, 자본 시장은 향후 수년간 활발한 움직임을 보일 것으로 예상합니다. 장기적으로는 부동산 현금흐름 특유의 지속성 및 안정성, 비상관성 등을 감안할 때, 사모 부동산 투자 매력은 변함없이 유지될 것으로 보입니다.

도표 2: 2021년 자본 시장은 견고세 지속



출처: RCA, FRED, NCREIF, Barings Real Estate Research. 2021년 12월 31일 기준.

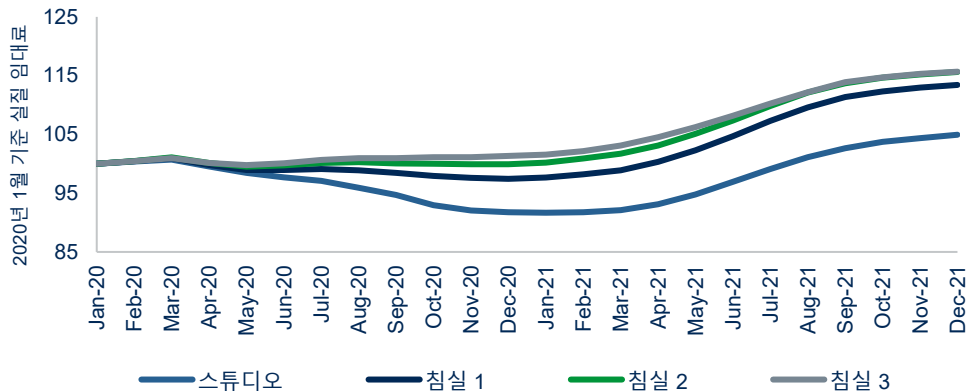
부동산 시장

아파트 섹터

CBRE-EA에 따르면, 4분기 아파트 공실률은 전년 동기 대비 200 bps 하락해 1994년 이후 가장 낮은 2.6%를 기록할 것으로 추정됩니다. 코로나19 발발 이후 크게 하락했던 아파트 섹터는 실적이 대폭 반등했습니다. 실질 임대료는 거의 모든 미국 주요 시장에서 코로나19 이전 수준 이상으로 반등했습니다. 수요 위축으로 타격이 심한 일부 주요 시장은 여전히 팬데믹 영향 하에 놓인 가운데, 시장별로 차이가 있긴 하지만 수요 회복에 따라 부동산 거래가 점차 눈에 띄게 회복되고 있습니다. 사회적 거리두기 완화와 함께, 대부분의 게이트웨이 도시 공실률이 전년 대비 하락한 것으로 보고되면서 도심권역(CBD) 수요가 개선되고 있지만, 프라임 리스 시즌 종료, 오미크론 변이 관련 오피스 근무 복귀에 대한 불확실성 확대로 도심권역 아파트 임대 활동은 둔화하고 있습니다. 임대 모멘텀은 동절기에 보다 둔화되었지만, 단기적으로 미국 전역의 수급 펀더멘털은 균형점을 찾으며 견조한 실적을 달성할 것으로 기대됩니다. 평형별로는 스튜디오 및 침실이 1개인 아파트 성과가 대형 아파트(침실 2-3개) 성과를 밀돌면서, 아파트 평형별 성과 차이가 6개월 간 지속되고 있습니다. 아파트 섹터는 2022년에도 양호한 성과를 이어갈 것으로 전망됩니다. 다만, 2021년 수준의 강세가 이어질 가능성은 상대적으로 낮습니다. 공급난 및 억눌렸던 수요 분출에 따른 소비가 지난해 상당 부분 충족됐기 때문입니다.

공급은 여전히 활발하며 둔화세는 나타나지 않고 있습니다. 전국적으로는, 12개월 후행 기준 다가구 주택 공급이 전년 대비 23% 증가해 사상 최고치를 기록하고 있습니다. 신규 건축이 활발하고 실업률이 낮게 유지되는 고성장 시장에서 여전히 원자재 및 인력이 부족해 어려움이 지속되고 있지만, 관련 리소스 제약에 따른 프로젝트 지연 가능성에도 불구하고 신규 프로젝트는 지속될 것으로 예상됩니다. 자본 시장 원자재 공급에 차질이 빚어지지 않는 한, 건설업체는 원활히 관련 자금을 조달할 수 있을 것으로 보이며, 별도로 보유 중인 현금 또한 충분해 향후 2년 간 부동산 공급 기대감에 따른 인도 건수는 증가할 것으로 예상됩니다. 구조적인 성장 트렌드가 아파트 수요를 뒷받침하겠지만, 1인 가구 증가 및 관련 주택 수요 증가에 발맞춘 1인용 주택, 노인 돌봄을 위한 주택 건축 확대 등은 아파트 수요에 단기 부담 요인이 될 수 있습니다.

도표 3: 아파트 하위 섹터별 실질 임대료 성과 차이 지속



출처: RealPage, Barings Real Estate Research. 2021년 12월 31일 기준.

미국 부동산

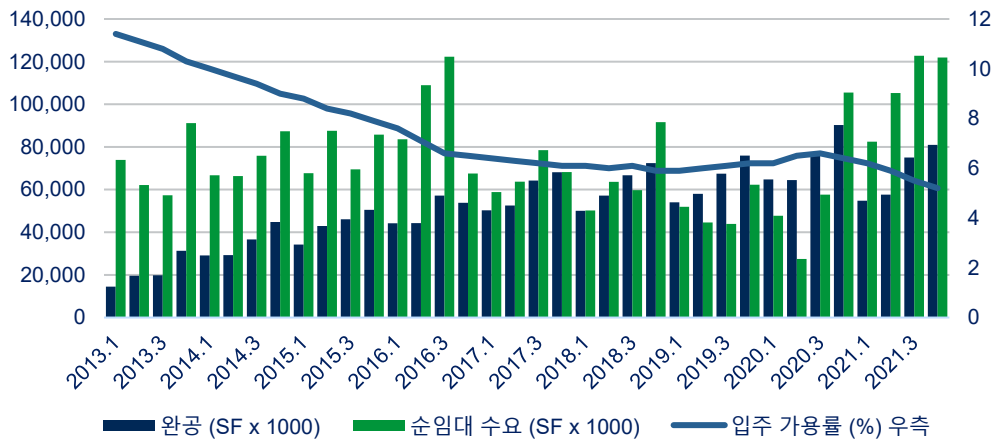
산업용 부동산 섹터

제조업 및 글로벌 교역 여건 포함 거시경제 요인은 안정적으로 유지되고 있습니다. 그러나 일부에서 인플레이션 압력 및 공급망 문제가 일시적인 부담이 되고 있습니다. 경제 전망 개선이 산업 수요에 긍정적인 영향을 끼치면서, 소비 및 무역 활동은 단기적으로 지속될 것으로 보입니다. 전자 상거래 증가 및 기능 노후화 개선 요구(현대적 건축 사양 및 세입자 요구 사항에 부합하지 않는 산업용 부동산 등) 등의 요인은 여전히 장기적으로 유효해 산업용 부동산 및 해당 자본 시장 전망을 뒷받침하고 있습니다. 전반적으로 볼 때, 견조한 수요 및 점진적인 공급망 문제 해소에 힘입어 2022년 산업용 부동산 섹터의 펀더멘털은 양호하게 유지될 것으로 기대됩니다.

미국 산업용 부동산 섹터 입주 가용률(임대 가능 면적)은 2021년 4분기에 전분기 대비 30 bps 추가 하락해 사상 최저치(5.2%)를 기록했습니다. 4분기 순임대 수요는 1억 평방피트를 크게 초과한 4억 3,200만평방피트로 한 해를 마무리하며 기록을 경신했습니다. 공급 증가에도 불구하고 공급망 차단 및 원자재 부족 등과 같은 부담 요인은 2021년 산업용 부동산 섹터 펀더멘털에 우호적으로 작용했으며, 이에 따라 단기적으로는 공급세가 완만할 것으로 예상됩니다. 미국 주요 물류 거점의 입주 가용률은 전년 대비 감소했습니다.

2021년 산업 섹터 거래액은 총 1,661억 달러로 2020년 및 2019년 수준을 각각 56% 및 42% 초과했습니다. 2021년 단일 자산 매각은 산업 섹터 전체 거래량의 60% 이상을 차지해, 산업용 부동산 섹터의 광범위한 회복세를 예고하고 있습니다. 거래 증가와 더불어 12월까지 산업용 부동산 평균 가격은 전년 대비 29.2% 상승하며, 전국 지수 및 다른 주요 부동산 섹터 지수 대비 높은 상승률로 가격 상승 압박이 지속되고 있습니다.

도표 4: 수요 강세로 산업용 섹터 입주 가용률은 사상 최저 수준으로 하락



출처: CBRE-EA, Barings Real Estate Research. 2021년 4분기 기준.

미국 부동산

오피스 부동산 섹터

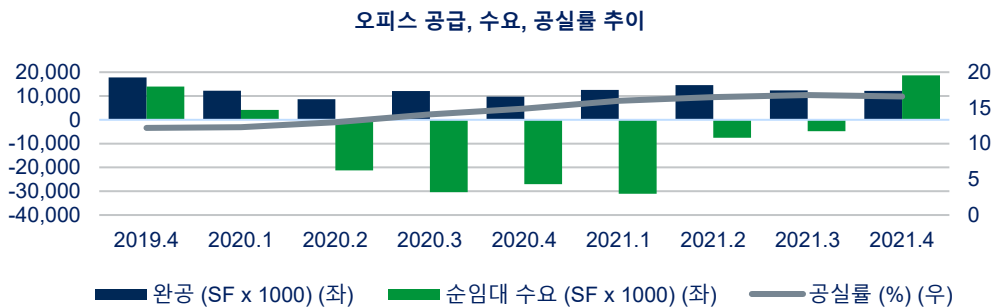
포스트 코로나 시대에 기업들이 오피스 공간 활용 방안을 검토하기 시작하면서, 2022년은 미국 오피스 부동산 섹터의 전환기가 될 것으로 전망됩니다. 특히 테크 분야 사무직 고용 증가가 오피스 섹터 수요를 뒷받침하는 가운데, 신규 공급이 막바지에 달해 오피스 부동산 공급이 대폭 하락하는 2023년까지 오피스 부동산은 의미 있는 회복세를 띠기 어려울 것으로 보입니다. 고무적인 점은, 팬데믹 발발 이후 2022년 들어 처음으로 미국 오피스 시장의 분기 공실률이 하락하기 시작했다는 점입니다. 지난해 여름 코로나19 확산으로 위축됐던 3분기 순임대 수요는 2021년 4분기 반등하며 분기 공실률이 20 bps 감소한 16.6%를 기록했습니다. 그러나, 아직 공실률은 코로나19 이전 수준에 비해 430 bps 높습니다.

4분기 순임대 수요 호조 및 이에 따른 공실률 하락은 CBRE-EA가 모니터링하는 64개 주요 시장 중 47개 시장에서 광범위하게 나타났습니다. 전년 대비 공실률이 하락했거나 안정세를 유지한 곳은 20여개 시장에 달했습니다. 수요 회복은 산호세, 오스틴, 보스턴, 워싱턴 D.C., 댈러스, 시애틀, 샌디에이고, 오렌지 카운티, 샌프란시스코, 롤리 등 미국의 주요 테크 허브를 중심으로 나타났습니다. 마이애미와 로스앤젤레스 등 연안 도시도 분기 중 견조한 상승세를 기록했습니다. 대표적으로 상대 성과가 부진했던 지역에는 수요 악화의 영향을 지속적으로 받은 뉴욕 등이 있었습니다. 종합적으로는 교외 지역 분기 공실률이 36 bps 하락한 16.8%를 기록해, 공실률이 8 bps 상승한 도심 지역 대비 선전하고 있습니다.

향후 수요 및 임대료 불확실성 확대에도 불구하고, 오피스 거래량은 2021년 4분기 사상 최대 수준으로 반등해 2021년 총 거래량이 팬데믹 이전과 유사한 수준으로 증가했습니다. 4분기 오피스 가격은 전반적으로 전년 대비 두 자릿수의 증가율을 보였으며, 주로 교외 지역 부동산 상승에 힘입은 바가 큼니다. 지난 1년간 교외 지역과 도심권역(CBD) 간 Cap Rate(자본환원률) 스프레드는 대폭 축소됐습니다. 오피스 섹터는 4분기 거래액 및 가격이 괄목할 만큼 상승했음에도 불구하고, 다른 부동산 섹터의 투자 활동이 워낙 활발함에 따라 다른 주요 섹터를 뒤쫓는 모습입니다.

2022년에는 마침내 오피스 섹터 회복이 실현될 것으로 보이며, 기록적인 이익 성장을 달성한 기업들이 고용 확대 등과 관련해 오피스 공간 활용에 대한 의사 결정을 내리면서 오피스 공간 수요가 증가할 것으로 보입니다. 그러나, 하이브리드 사무 환경으로의 전환이 오피스 수요 및 가격에 미칠 영향에 대한 투자자 우려가 사라진 것은 아닙니다. 단기적으로 전반적인 공실이 유지될 가능성이 높으며, 오피스 빌딩 노후화 역시 가속화될 가능성이 있습니다. 그러나, 최근 미국이 적극적으로 추진 중인 혁신 강화를 통한 경제 성장을 달성하기 위해서는 창의력, 학습, 공동체 의식 함양을 위한 신세대 오피스 공간이 절대적으로 필요합니다. 관련 오피스는 공급이 부족하나 수요가 강해 도심권역(CBD) 및 교외 지역 모두에서 투자 매력이 높습니다. 하이브리드 사무 공간으로의 전환에 있어서는 유연성, 개선된 편의시설, 첨단 건축 기술 등과 같은 기능이 중요하며, 결과적으로는 이상적인 사무 공간 공급 부족 문제가 더욱 심각해질 것으로 보입니다.

도표 5: 회복세 시작한 오피스 섹터 펀더멘털



출처: CBRE-EA, Barings Real Estate Research. 2021년 4분기 기준.

리테일 부동산 섹터

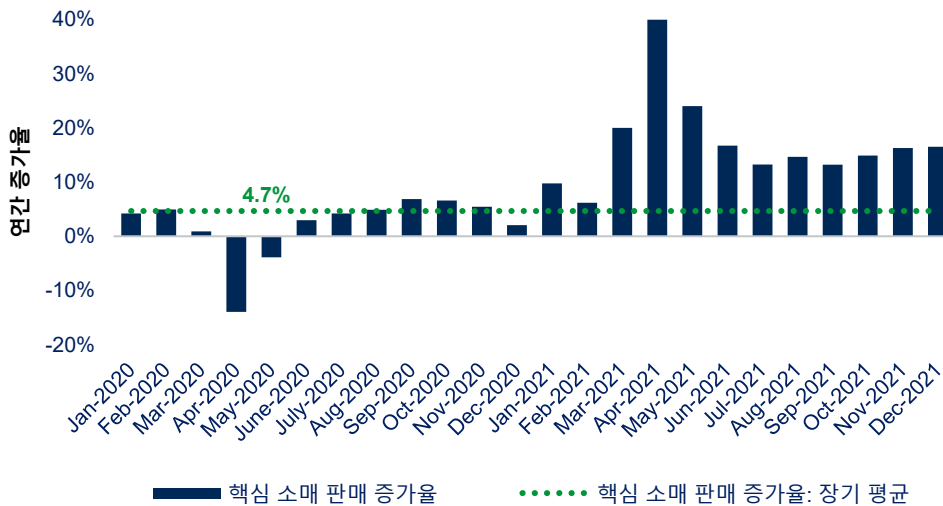
CBRE-EA에 따르면, 지역 상권 분기 입주 가용률은 30 bps 하락하며 2021년을 마감했습니다. 이에 따라, 입주 가용률은 2006년 이후 최저치를 기록하고 있습니다. 일부 소비자들이 온/오프라인을 넘나드는 옴니 채널 쇼핑을 병행하고 있음에도 불구하고, 분기별 입주 가용률은 지속적으로 하락해 지역 상권 회복력은 높게 유지되고 있음을 알 수 있습니다.

식품 전문매장의 2021년 거래량은 2019년 대비 23% 증가하는 등 자본 시장 거래가 활발해지고 있습니다. RCA에 따르면, 해당 하위 섹터 성과 개선으로 리테일 섹터 총 가격은 2019년 대비 18.2% 상승했습니다.

오미크론 변이 및 공급망 병목 현상에도 불구하고 소비 심리는 회복세를 지속하고 있습니다. 12월 기준 핵심 소매 판매는 10개월 연속 전년 대비 두 자릿수로 성장했습니다. 공급망 병목 현상 및 감염자 수 확대 속에서도 소비자들은 일찌감치 쇼핑을 끝내거나 옴니 채널로 제품을 구입하는 등 활발한 소비세를 이어갔습니다. 옴니 채널 쇼핑이 지속될 것으로 예상됨에 따라, 지역 상권 점포 유지는 향후 리테일업체 주요 전략 중 하나가 될 것으로 보입니다.

향후 변이 바이러스 및 감염자 수 확산이 주춤하면서 임의 및 필수 소비재 지출은 균형점을 유지할 것으로 보입니다. 이는 지속적인 지역 상권 소비로 이어져 리테일 섹터 회복을 견인할 것입니다. 미국 선벨트(sun belt; 북위 37도 이남의 일조량이 많은 지역)와 같이 인구 성장세가 높은 시장에서 입주자 모집이 용이하며 외부 공기 유입이 가능한 디자인을 갖춘 지역 상권은 포스트 팬데믹 리테일 환경에서 양호한 성과가 기대됩니다.

도표 6: 소비 견조세 지속



출처: U.S. Census Bureau, Barings Real Estate Research. 2021년 12월 31일 기준.

미국 부동산

호텔 섹터

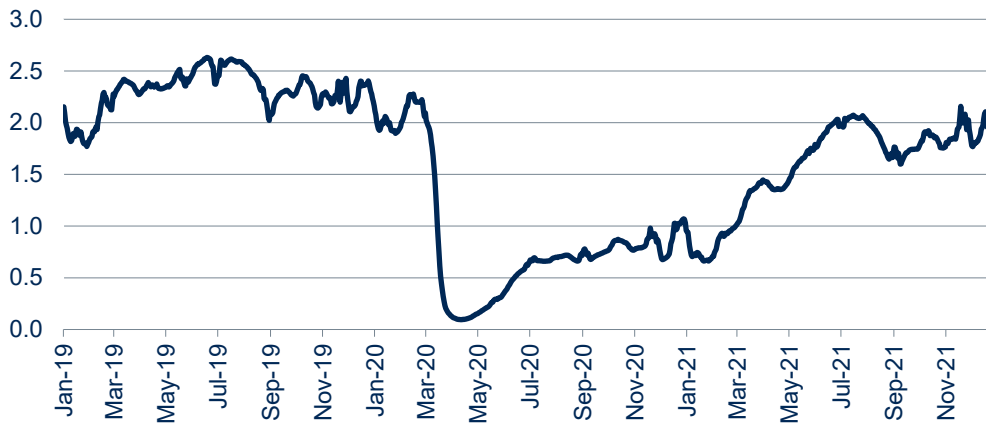
휴가 및 비즈니스 미팅 목적 레저 및 비즈니스 여행객 증가로 고속도로와 항공편을 이용하는 여행객이 늘면서 2021년 말까지 미국 전역 호텔 섹터 회복세가 지속됐습니다. Smith Travel Research에 따르면, 12월까지 미국 호텔의 12개월 후행 기준 평균 점유율은 57.6%로 여전히 코로나19 이전 수준에 비해 약 8% 낮지만 전년에 비해서는 1300bps 상승했습니다.

(국내 및 해외) 백신 접종률 확대 및 신뢰 회복으로, 근교 자동차 여행지 및 인적이 드문 여행지 넘어 더 먼 곳으로 이동하는 여행객이 늘고 있습니다. 12월 미국 교통안전청(TSA) 데이터에 따르면, 오미크론 확산에도 불구하고 연휴철을 맞아 공항을 이용하는 여행객이 많았음을 알 수 있습니다. 전년 대비 12월 공항 여행객수는 86% 증가했습니다.

다만 수요 회복은 레저 영역 위주로 이루어지고 있습니다. 비즈니스 여행이 재개되긴 했으나 대부분의 기업은 오피스 근무 복귀에 우선적으로 주력하고 있습니다. 비즈니스 여행 수요 부족이 특히 최상층 호텔 시장에 부담을 주면서, 일반 럭셔리 호텔 또는 저가 호텔 대비 성과 부진이 두드러지고 있습니다.

향후 기업 출장 예산이 재편성되고 사무실로의 고객 내방이 다시 가능해지면, 호텔 섹터 모멘텀이 확대되고 관련 수요 역시 레저 수요를 넘어설 것으로 보입니다. 국가별 해외 여행 제한 및 백신 접종률이 상이한 점은 부담 요인이며, 해외 여행객수 반등은 느린 속도로 진행될 것으로 보입니다. 포스트 코로나 경제 대부분에서 그렇듯이, 호텔 경영진은 특히 인력 관련 늘어난 수요를 맞추는데 어려움을 겪을 것으로 보입니다. 레저 및 접객 부문 고용은 팬데믹 이후 800만개 이상 급감했고, 이후 700만개 이상의 일자리가 회복됐지만, 일부 보고에 따르면 호텔 경영진은 (고임금 등으로) 인력 충원에 어려움을 겪고 있습니다.

도표 7: 항공 여행 회복세 지속



출처: TSA, Barings Real Estate Research. 2021년 10월 기준.

미국 부동산

요약

결론적으로, 미국 상업용 부동산 및 자본 시장 회복세는 2022년에도 지속될 것으로 보입니다. 경제 성장 확대 및 지속적인 인플레이션 압력으로 미 연준의 통화 정책이 매파적 기조로 바뀌면서, 미국 상업용 부동산은 다른 자산군 대비 자본 유입을 기대할 수 있는 유리한 위치를 점하고 있습니다. 미국 부동산 현금흐름의 지속성, 분산 투자 효과, 잠재적인 인플레이션 리스크 헷지 기능 등을 고려할 때, 미국 부동산은 새로운 포스트 팬데믹 경제 사이클에서 유리한 위치를 점하고 있습니다.

베어링 부동산 리서치팀

베어링 부동산 리서치팀은 미국 리서치팀의 맥스 첸(Dags Chen) 대표와 유럽 리서치팀의 폴 스투어트(Paul Stewart) 대표가 이끌고 있습니다. 다양한 섹터 및 지역별 전문가로 구성된 부동산 리서치 팀원들의 경력은, 전세계 시장, 자산군, 셀/바이 사이드를 포괄하며, 전문 분야 또한 자산 평가, 법제, 기술적 분석, 학술 연구 등 광범위합니다. 팀은 부동산 관련 각종 데이터의 수집, 분석, 활용을 통해 보다 나은 부동산 투자 의사 결정에 기여하고 있습니다.



맥스 첸(Dags Chen)
미국 부동산 리서치 및 전략 대표



라이언 라루(Ryan LaRue)
디렉터



라이언 마(Ryan Ma)
매니징 디렉터



티제이 파커(TJ Parker)
매니징 디렉터



에비 로젠바움(Abby Rosenbaum)
디렉터

중요 정보

본 자료에서 언급된 투자 결과, 포트폴리오 구성 및 사례는 단순 참고용이며, 결코 미래 투자 성과 혹은 미래 포트폴리오 구성을 보장하지 않습니다. 투자에는 위험이 수반됩니다. 투자와 투자에서 발생하는 향후 소득 가치는 하락 또는 상승할 수 있으며, 투자 수익은 보장되지 않습니다. 또한 본 자료에서 언급된 투자 결과, 포트폴리오 구성 및 사례는 단순 참고용이며, 결코 미래 투자 성과 혹은 미래 포트폴리오 구성을 보장하지 않습니다. 실제 투자의 구성, 규모 및 위험은 본 자료에서 제시된 사례와 현저히 다를 수 있으며, 투자의 향후 수익 혹은 손실 여부에 대해 보증 및 보장하지 않습니다.

• 투자자는 집합투자증권에 대하여 충분한 설명을 받을 권리가 있으며 투자전 (간이)투자설명서 및 집합투자규약을 반드시 읽어 보시기 바랍니다. • 집합투자증권은 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 않습니다. • 집합투자증권은 자산가액 변동, 환율 변동, 신용등급 하락 등에 따른 투자원금의 손실(0~100%)이 발생할 수 있으며, 그 손실은 투자자에게 귀속됩니다. • 증권거래비용 기타비용이 추가로 발생할 수 있습니다. • 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아닙니다. • 종류형 펀드의 경우 종류별 집합투자증권에 부과되는 보수·수수료 차이로 운용실적이 달라질 수 있습니다. • 외화자산의 경우 환율변동 위험을 해지할 계획이나(UH 형 제외) 환율변동에 따라 손실이 발생할 수 있습니다. • 해외투자상품에의 투자는 투자대상국가의 시장, 정치 및 경제상황, 환율변동 등에 따른 위험으로 자산가치의 손실이 발생할 수 있습니다. • 하이일드 채권에 투자하는 경우 신용위험 및 유동성위험이 상대적으로 높아 원리금 지급이 원활하게 이루어지지 않을 위험이 크며, 이로 인하여 투자원금 손실이 크게 발생할 수 있습니다. • 재간접형펀드는 피투자펀드 보수 및 증권거래비용 등 기타비용이 추가로 발생할 수 있습니다. • 월지급식 상품의 경우 운용결과에 따라 월지급액이 변동될 수 있으며 이익금을 초과하여 분배하는 경우 투자원금이 감소할 수 있습니다.

전문 투자자 및 판매사 배포용. 본 자료는 개인투자자에게 배포될 수 없습니다. 본 자료는 베어링자산운용(BARING ASSET MANAGEMENT KOREA LIMITED)이 발행하였습니다. 본 자료는 정보제공의 목적으로 작성된 것으로 베어링자산운용이 제공하는 특정 상품이나 서비스의 판매나 투자권유를 위하여 작성된 것이 아닙니다. 본 자료의 어떤 내용도 투자 및 세금, 법적 자문이나 권유 행위로 인식될 수 없습니다.

본 자료에는 현재 의견 및 예상, 예측에 근거한 예측 정보가 포함될 수 있습니다. 당사는 예측 정보를 갱신하거나 수정할 의무가 없으며, 실제 결과는 예측 자료와 현저히 달라질 수 있음을 유념하시기 바랍니다. 당사는 여기에 인용된 제 3 자로부터 얻은 정보가 발행일을 기준으로 정확하다고 판단합니다. 어떠한 투자 결정도 본 자료의 정보에 의존하여 이루어져서는 안됩니다.

베어링은 전 세계 베어링 계열사의 자산운용 및 관련 사업의 상표명입니다. BARINGS LLC, BARINGS SECURITIES LLC, BARINGS (U.K.) LIMITED, BARINGS GLOBAL ADVISERS LIMITED, BARINGS AUSTRALIA PTY LTD, BARINGS JAPAN LIMITED, BARINGS REAL ESTATE ADVISERS EUROPE FINANCE LLP, BARING ASSET MANAGEMENT LIMITED, BARING INTERNATIONAL INVESTMENT LIMITED, BARING FUND MANAGERS LIMITED, BARING INTERNATIONAL FUND MANAGERS (IRELAND) LIMITED, BARING ASSET MANAGEMENT (ASIA) LIMITED, BARING SICE (TAIWAN) LIMITED, BARING ASSET MANAGEMENT SWITZERLAND SARL, BARING ASSET MANAGEMENT KOREA LIMITED 등은 BARINGS LLC의 금융서비스 계열사로(단독으로는 "계열사") "베어링"으로 통칭합니다.

본 자료의 내용은 독자의 투자목적, 재무상태 또는 구체적인 니즈를 고려하지 않고 작성되었습니다. 따라서, 본 자료는 투자자문, 권유, 리서치 또는 특정 증권, 상품, 투자, 투자전략 등의 적합성 또는 적절성에 대한 권고나 그러한 행위로 인식되어서도 안됩니다. 본 자료는 투자 전망 또는 예측으로 해석되어서는 안됩니다. 본 자료에 수록된 정보의 정확성을 확보하기 위해 최선의 노력을 기울였으나, 베어링은 정보의 정확성, 완전성 및 적절성을 명시적 또는 묵시적으로 보증하거나 보장하지 않습니다. 본 자료에 언급된 서비스, 증권, 투자 또는 상품은 잠재투자자에게 적합하지 않을 수 있으며 해당 관할권에서 제공되지 않을 수 있습니다.

저작권 및 상표

COPYRIGHT © 2019 BARINGS. 본 자료의 저작권은 베어링에 있습니다. 본 자료에 제시된 정보는 개인용으로 사용될 수 있으나 베어링의 동의 없이 변형, 복제 또는 배포할 수 없습니다.

BARINGS (또는 베어링)과 로고 디자인은 BARINGS 의상표이며 미국 및 전 세계의 특허청에 등록되어 있습니다. 모든 저작권은 BARINGS 에게 있습니다.

베어링자산운용 준법감시인 심사필 제 2022- 2030862 호 (2022.2.9~2023.2.8)

BARINGS. C BARINGS. COM에서

보다 자세한 사항을 확인하세요.

BARINGS