

BARINGS

유럽 부동산: 지정학적 위기에도 불구하고 투자 기회 지속

유럽 부동산 분기 리서치 리포트



MAY 2022

22-2160519

핵심 요약

경제

- 러시아-우크라이나 전쟁 영향 및 인플레이션, 민간 소비, 기업 투자 관련 부정적인 영향으로, 유로존 경제 성장 전망에 대한 불확실성이 높아지고 있습니다.
- 경제적 역풍에도 불구하고, 유럽중앙은행(ECB)은 다른 중앙은행과 같이 인플레이션 억제에 중점을 두고 있습니다.

부동산 시장

- 우크라이나 전쟁 지속 기간 및 관련 거시 경제 여파가 나머지 전 세계에 미칠 영향을 평가하는 것이 시장 가격 전망의 핵심이 되겠지만, 현재 유럽 부동산의 수익률 스프레드가 상당히 부동산 가격은 크게 영향 받지 않을 것으로 보입니다.
- 기업들은 올해 사무공간 적합성 심사를 통해, 임직원 복지 및 지속가능성 기준에 맞는 퀄리티 있는 오피스 빌딩 입주를 위해 어느 정도의 비용을 부담할지 검토할 것으로 보입니다.
- 팬데믹 이후 영업 재개에 따른 리테일 섹터 반등, 리테일 부동산에 대한 투자자 관심 고조에도 불구하고, 기술적 요인으로 리테일 부동산 섹터의 어려움이 지속되고 있습니다.
- 물류센터 토지 가격 및 개발비 상승은 개발 일정에도 영향을 줄 것으로 보입니다. 이에 따라, 임대 수준이 크게 상승할 때까지 증가하는 물류센터 수요를 충족시키기 어려울 수 있습니다.
- 주택 구입을 위해서는 상당 규모의 선납금이 필요해 시장 진입이 쉽진 않을 것으로 보입니다. 낮은 주택 구매력이 유지되고 있어 향후 임대 수요는 지속적인 오름세를 유지할 것으로 보입니다.

경제 전망

3월 유로존 합성 구매관리자지수(PMI)는 54.9를 기록했습니다(2월 55.5). 특히 관광, 접객 등 유럽 서비스 섹터를 중심으로 오미크론 규제 완화에 따른 영향이 우크라이나 전쟁 부정적 여파로 일부 상쇄되긴 했지만, PMI 지수는 경기확장세를 이어갔습니다.

유로존 인플레이션이 3월 사상 최고치(7.5%)를 기록한 가운데, 당분간 인플레이션 부담은 지속될 것으로 보입니다. 기업들은 늘어난 비용 부담을 전례 없는 수준으로 고객에게 전가시키고 있습니다. 주된 인플레이션 원인은 에너지 가격 급등입니다. 유럽 에너지 공급의 약 40%가 러시아 천연가스에 의존하고 있기 때문입니다. 대표적인 수출 국가이자 에너지 수입 의존도가 높은 독일의 경우, 기업 경기전망을 나타내는 IFO 기업환경지수 3월 수치가 14개월 만에 최저치(90.8)로 떨어지는 등 성장세 둔화 조짐도 나타나고 있습니다(2월 98.9).

시장에는 기업 투자 및 가계 소비가 팬데믹 이후 경기 회복 촉진의 주요 동력이 될 것이란 기대가 있었습니다. 그러나, 고인플레이션으로 실질 가계 소득 수준 및 소비자 구매력이 하락한 가운데, 기업들은 비용 상승 및 경기 불확실성 압력에 시달리고 있어 기업의 자본적 지출(CAPEX) 집행까지 좀 더 시간이 소요될 것으로 보입니다. 유럽 제조업 섹터 역시 비용 상승, 공급망 병목 현상 재확산, 수출 수요 감소 등의 삼중고에 시달리고 있습니다.

우크라이나 전쟁으로 가격 상승세가 어느 수준까지 얼마나 지속될 것인가에 관한 우려가 확대되고 있습니다. 설령 내일 전쟁이 끝난다 해도 에너지 가격 상승 여파가 하루아침에 해결되진 않습니다. 이번 전쟁으로 러시아 석유 및 천연가스에 대해 높은 의존도를 지닌 유럽은 빠르게 러시아 의존도를 낮추고 재생 에너지 등 신뢰할 만한 대안을 확보할 필요가 있습니다. 신규 에너지 공급원 확보, 공급망 재설정, 관련 인프라 구축 등에는 상당한 시간이 소요될 것으로 보이며, 이는 장기적으로 잠재적 에너지 가격 강세로 귀결될 가능성이 있습니다. 에너지 집약 섹터가 관련 영향을 가장 크게 받겠지만, 가계 실질 소득 수준 하락 등의 여파는 경제 전반에 광범위하게 확산될 것으로 보입니다.

독일: IFO 기업환경지수



출처: ifo Institute. 2022년 3월 기준.

경제 전망

유럽중앙은행(ECB)은 예상치 못한 시장 이벤트에 신속히 대응하기 위해 통화 정책 유연화 방안을 모색하고 있습니다. 또한, 러시아-우크라이나 전쟁에 따른 경제적 역풍에도 불구하고 다른 중앙은행들과 마찬가지로 인플레이션 억제에 중점을 두고 있습니다. 3월 통화정책 회의에서 ECB는 기존 자산매입프로그램을 통한 채권매입 종료 시기를 2022년 3분기로 앞당기겠다고 밝혔습니다. 한편 옥스퍼드 이코노믹스는 2023년 초까지 유럽 금리가 인상될 가능성은 낮다고 내다봤습니다.

유로존 올해 경제성장률(GDP)은 전분기 약 4% 성장에서 하향한 3% 수준이 될 것으로 예상됩니다. 하방 리스크 확대로 단기 전망은 추가 하향될 가능성이 있습니다. 옥스퍼드 이코노믹스는 우크라이나 전쟁 장기화 시, 에너지 가격 인상 여파가 인플레이션, 경제 활동, 대 러시아 제재 강화, 천연가스 공급선 등에 광범위하게 미치면서, 2023년 유로존 경제 성장률이 기준선보다 4% 가량 떨어질 수 있다고 내다봤습니다. 우크라이나 위기 및 불투명한 시장 전망에 비추어 볼 때, 부동산 투자자는 궁극적으로 단기 인플레이션, 금리, 경제 활동, 임대 수준, 임대료 상승 등을 둘러싼 투자 전술 및 전략 관련 기대치를 조정할 필요가 있어 보입니다.

국가별 경제성장률(GDP) 전망치 (연율 %)

국가	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2022-2026
프랑스	-8.0%	7.0%	3.0%	2.0%	1.9%	1.6%	1.4%	2.0%
독일	-4.9%	2.9%	2.0%	3.1%	2.2%	1.2%	1.0%	1.9%
이탈리아	-9.1%	6.6%	2.8%	2.4%	1.5%	0.7%	0.3%	1.5%
네덜란드	-3.8%	5.0%	3.2%	1.6%	1.5%	1.5%	1.3%	1.8%
스페인	-10.8%	5.1%	4.8%	3.9%	3.2%	1.9%	1.2%	3.0%
스웨덴	-3.1%	4.6%	2.8%	2.8%	1.9%	1.7%	1.7%	2.2%
영국	-9.3%	7.4%	3.6%	1.7%	2.2%	2.2%	1.9%	2.3%

출처: Oxford Economics. 2022년 4월 기준.

글로벌 원자재 가격 전망



출처: Oxford Economics. 2022년 3월 기준.

금리: 10년물 국채



출처: Oxford Economics. 2022년 3월 기준.

자본 시장

경기 약세 전망에도 불구하고 중앙은행들은 인플레이션 억제 및 금리 인상 행보를 본격화하고 있습니다. 글로벌 벤치마크에 준하는 미 국채 수익률은 물론이고, 1 분기 독일 10년물 국채 수익률도 90 bps 상승해 0.6%를 기록했습니다. 코어/프라임 유럽 부동산 수익률은 약 3.9%로 스프레드(330 bps)가 상당해 관련 시장 여파가 부동산 가격에 미치는 영향을 완화시키는데 도움이 되고 있습니다.

부동산은 채권과 같이 안정적인 현금흐름을 제공하면서도 임대료 상승 기대감에 의해 가격이 좌우되는 하이브리드 자산입니다. 이때문에 지난 35년 간 유럽 코어 부동산 수익률(수익률 변동 및 영향)은 EU 집행위원회 경제심리지수(ESI)와 밀접한 연관을 보여왔습니다! 이에 따라, 우크라이나 전쟁 지속 기간 및 관련 거시 경제 여파가 나머지 전 세계에 미칠 영향을 평가하는 것이 시장 가격 전망의 핵심이 되겠지만, 현재 유럽 부동산의 수익률 스프레드가 상당해 부동산 가격은 크게 영향 받지 않을 것으로 보입니다.

리츠(REIT)는 가격면에서 가장 타격을 받은 섹터이긴 하나, 금리 상승 및 불투명한 성장 전망에도 불구하고, 우크라이나 전쟁 발발 이후 1개월 간 가격 하락폭이 2-3% 수준에 그쳤습니다.

유엔 "2030 지속가능발전 목표"에 따라 탄소중립 및 탈탄소화가 추진되면서 부동산 시장 가격이 양극화되고 있습니다. 관련 규제가 빠르게 강화되고 있는 오피스 섹터 임대료는 이미 상승세에 있으며, 다른 부동산 섹터가 이를 뒤따르고 있습니다. 임대 가치가 낮고 리모델링 비용이 큰 부동산의 부실 리스크 확대로 부동산 시장이 양극화되고 있습니다.

유럽연합(EU)은 '지속가능 금융공시 규제(SFDR)'에 따라 ESG 관점으로 비상장 부동산 펀드에 대한 추가적인 필터링을 진행할 예정입니다. 이에 따라, 모든 프라이빗 에쿼티 펀드는 ESG 추진 수준에 따라 ESG 분석을 통합적으로 고려하지 않는 펀드 (Article 6), ESG 가 전략에 포함된 펀드 (Article 8), ESG 를 적극적으로 추진하는 펀드 (Article 9)로 구분됩니다.

유럽 전체 부동산 수익률 VS. 독일 국채 수익률



출처: CBRE; OECD. 2022년 3월 기준.

유럽 부동산 수익률 영향 VS. 경제심리지수(ESI)



출처: EuroStat; Cushman & Wakefield. 2022년 4월 기준.

유럽 상업용 부동산(CRE) 자본 가치/주가



출처: Bloomberg; Cushman & Wakefield. 2022년 3월 기준.

임대 및 투자 시장

오피스 섹터

오피스 공실률은 오름세를 지속해 2021년 말 대략 7.5%로 상승했습니다. 이는 과거 10년 평균치에 비해 약 75 bps 낮은 수준이지만, 2019년 팬데믹 이전 수준에 비해서는 약 200 bps 높은 수준입니다. 2022년 오피스 공실률은 빠르게 하락할 것으로 기대됐으나, 우크라이나 전쟁 지속 기간 동안 경제 둔화 가능성에 임대 시장 기대치는 하락할 수 있습니다.

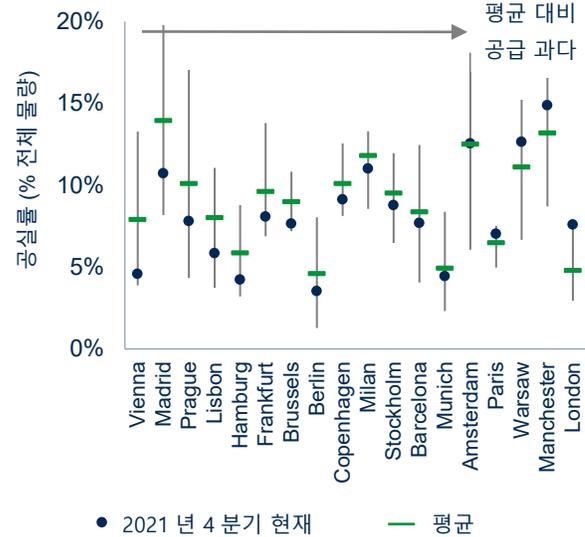
건설 중인 현재 물량은 5% 미만이며 2년 내 완공 예정입니다. 오피스 빌딩 수명을 40년으로 가정할 때, 빌딩의 자연 감소 기간인 2년과 대략 맞먹습니다. 신규 완공 예정 오피스 물량이 많지 않다는 점은 유럽의 현대적 오피스 시설 부족이 만성화할 것을 시사한다는 점에서 향후 유럽 오피스 부동산 섹터의 성장성이 기대됩니다.

오미크론 변이로 인해 일시적으로 지연됐던 오피스 근무 복귀는 다시 재개될 것입니다. 재택근무(WFH)는 부분적으로 오피스 수요 리스크 요인이 될 수 있으나, 협업, 임직원 복지, 기업 문화 구축, 교육 및 채용 등을 위한 물리적·중앙집중식 기업 미팅 공간의 이점은 여전히 유효할 것으로 보입니다.

올해 기업들은 사무공간 적합성 심사를 통해, 임직원 복지 및 지속가능성 기준에 맞는 퀄리티 있는 오피스 빌딩 입주를 위해 어느 정도의 비용을 부담할지 검토할 것으로 보입니다. 이는 높은 ESG 수준을 갖춘 A급 오피스 임대주에게는 반가운 소식일 수 있지만, 평균 수준의 빌딩을 보유하고 있는 대다수의 임대주에게는 부담스러운 소식일 수 있습니다. 빌딩 노후화 속도 가속화 및 자본적 지출 상승과 같은 잠재적 어려움에 직면하게 될 수 있기 때문입니다.

2021년 유럽 오피스 투자액은 유럽 전체 부동산의 30% 수준인 317억 유로에 달했습니다. 오피스 거래는 장기 평균치보다 40% 가까이 하락했으나, 다른 섹터에 비해 거래가 가장 활발했던 섹터였습니다. 프라임 오피스 평균 수익률은 2021년 말 연율 3.65%로, 2021년 4분기 및 2021년 연간 기준으로 하락(각각 -5 bps 내외 및 -15 bps)했습니다. 금리 인상 전망, 매크로 경제 약세 가능성, 재택근무 변수 등과 함께, '세입자의 퀄리티 오피스 선호' 현상에 의해 프라임 수익률은 조만간 추가적인 축소 가능성이 있습니다.

유럽 오피스: 공실률 (2011-2021)



출처: CBRE; Cushman & Wakefield. 2021년 4분기 기준.

유럽 오피스: 수요



출처: Cushman & Wakefield. 2021년 4분기 기준.

임대 및 투자 시장

리테일 부동산 섹터

2022년 리테일 부동산 섹터 전망은 긍정적이었으나 인플레이션이 예상보다 길고 강하게 이어지면서 이제 소비자 구매력을 압박하고 있습니다. 필수품 가격의 급격한 상승으로, 임의 소비용 현금 여력은 줄어들 것으로 보입니다. 최근 소비자 신뢰지수의 급격한 하락은 자동차 및 가구, 생활용품 등과 같은 소비자 내구재 (리테일 쇼핑물 등) 등 "대형" 소비가 단기적으로 더 취약해질 수 있음을 시사합니다.

팬데믹 이후 영업 재개에 따른 리테일 섹터 반등 및 리테일 부동산에 대한 투자자 관심 고조에도 불구하고, 기술적 요인에 따른 리테일 부동산 섹터 어려움이 지속되고 있습니다. 인터넷 쇼핑에서 가장 앞선 영국의 경우, 온라인 구매가 전체 매출의 약 30%를 차지하고 있습니다. 이러한 쇼핑 패턴 변화는 이탈리아 및 스페인 등에서 아직 걸음마 단계이지만, 시장 침투율 기준으로는 팬데믹 이전 3-5%에서 현재 약 9-11%로 상승하며 모멘텀을 이어가고 있습니다.

문화적 차이에 따라 달라질 수 있는 1인당 매장 면적은 향후 잉여 매장 면적으로 이어질 수 있으므로 중요한 문제입니다. 현재 대부분 국가의 온라인 거래가 점점 더 보편화되고 있는 가운데, 물류 공급망 속도 및 온라인 고객 기대치에 얼마나 부응할 수 있는가에 따라 온라인 거래 보급 속도가 좌우될 것으로 보입니다.

온라인 쇼핑 성장에도 불구하고 식료품 매장 회복력은 유지되고 있으나 리스크 요인이 없진 않습니다. 저마진·고배송비가 여전히 식료품 리테일업체에게 부담이 되고 있기 때문입니다. 지역 상권 투자는 편리성 측면에서 고려해볼 만 합니다. 일부 리테일 웨어하우스의 경우 라스트마일 배송 물류의 용도 변경, 복합 공간으로써의 활용 가능성, 주거용 부동산으로의 전환 등에 용이한 측면이 있습니다.

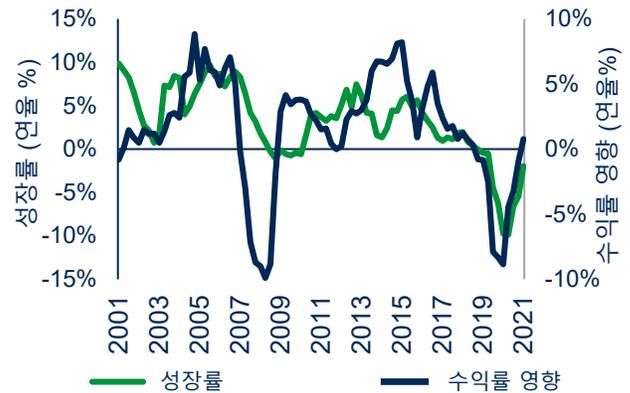
팬데믹 기간 프라임 리테일 임대료는 하락(-12%)했으며 수익률은 50bps 상승했습니다. 프라임 유럽 리테일 부동산 최고치 및 최저치 간 하락폭은 약 20% 정도로 추정됩니다. 지속되는 구조적 어려움, 제한적 투자자 수요 회복에도 불구하고, 일부 지역의 프라임 리테일 수익률은 2021년 말 기준 다소 견고해진 상황입니다.

유럽(EU만 해당): 소비자 신뢰도



출처: Eurostat. 2022년 4월 기준.

유럽 리테일 부동산: 프라임 임대료 및 수익률



출처: CBRE; C&W; Barings. 2021년 4분기.

임대 및 투자 시장

산업용 부동산 섹터

JLL에 따르면, 2021년 유럽 물류 임대 계약 체결 면적은 전년 대비 35% 증가한 3,350만 평방미터로 사상 최고치를 기록했습니다. 시장 전반의 임대 면적은 유럽 주요국 5년 평균치를 웃돌며 강세를 보였습니다.

전자주문 물류 처리를 위한 E-fulfilment 센터는 2021년 유럽 시장 임대 계약 체결 면적의 약 25%를 차지했습니다. 기존 "Just-In-Time(적시생산)" 체제에서 만약의 경우 발생할 수 있는 돌발 상황 대비에 초점을 둔 "Just-In-Case" 체제로 전환한 기업이 늘어난 가운데, 팬데믹에서 촉발된 공급망 병목 현상, 러시아-우크라이나 전쟁 등으로 물류 수요는 향후 더욱 증가할 것으로 보입니다.

CBRE 보고서 기준 공실률은 3%로 하락했으며, 독일, 영국, 벨기에 등 주요 시장 공실률은 더욱 타이트해졌습니다.

건조한 펀더멘털로 인해 개발 활동이 활발해지면서 2021년 말 기준 건설 중인 면적은 2,400만 평방미터가 넘습니다. 투기 개발 면적은 850만 평방미터로 전체 건축 면적의 약 3분의 1 가량입니다. 건축 면적이 10년래 최고치이긴 하지만, 현 공급 대비 초과 수요 기초가 크게 완화될 것으로 보이지 않습니다.

CBRE에 따르면, 영국의 올해 1분기 임대 계약 체결 면적은 전년 동기 대비 두 배인 약 97만 평방미터를 기록하는 등 시장 거래는 활발합니다. 공급 물량 규모가 사상 최대인 21만 평방미터로 늘어 임대 활동은 활발히 유지될 것으로 보입니다.

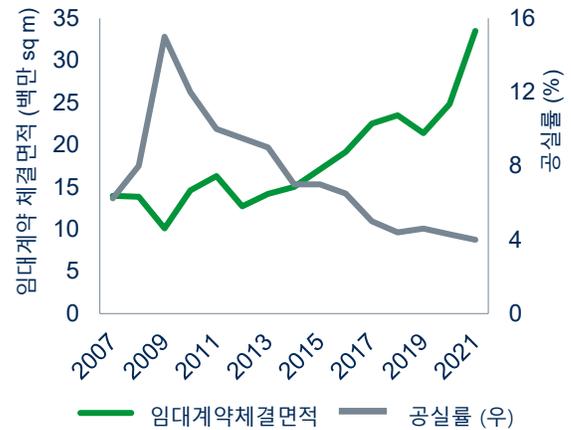
유럽 물류 섹터는 확고한 구조적 성장세 속에 있으며, 특히 전자 상거래 성장 및 최근 글로벌 공급망 문제로 인해 스토리지 공간 수요가 예측 가능한 수준으로 증가하고 있습니다.

유럽 프라임 물류 임대료는 2021년 연율 기준 거의 5% 상승했습니다. 물류센터 토지 가격 및 개발비 상승은 개발 일정에도 영향을 줄 것으로 보입니다. 이에 따라, 임대료 수준이 크게 상승할 때까지 증가하는 물류센터 수요를 충족시키기 어려울 수 있습니다.

경기 전망이 악화하고 있음에도 불구하고, 임대료 성장 전망은 여전히 매우 밝습니다. 이에 따라, 유럽 물류 부동산은 최근 치솟는 인플레이션 기대감을 넘어서는

성장세를 보일 것으로 전망됩니다. 이 때문에 금리 상승 기대감에도 불구하고 A등급 프라임 허브 물류 자산 수익률은 향후 몇 년 간 하락(부동산 가치 상승)할 것으로 전망됩니다.

유럽 물류: 공급 및 수요



출처: JLL. 2022년 2월 기준.

유럽 물류: 프라임 임대료 및 수익률



출처: CBRE; C&W; Barings. 2021년 4분기 기준

임대 및 투자 시장

주거용 부동산 섹터

유럽 주거용 부동산 임대료 및 주택 가격은 2021년 연율 기준 각각 1.3% 및 10% 상승했습니다. 가격이 많이 상승한 국가는 네덜란드(18%), 독일(12%), 스웨덴(11%) 등이었으며, 이탈리아 가격 상승폭(4%)은 상대적으로 낮았습니다.

지난 10년 간 유럽 주택 가격은 45% 상승했으며 임대료는 15% 상승했습니다. 중앙은행의 초완화적 부양책에 힘입어 이 기간 주택 가격이 임대료 상승을 크게 앞지른 것입니다. 가격 상승은 크게 다음 두 가지 요인에서 비롯됐습니다: 주택담보대출 비용/금리 인하에 따른 직접적 요인과 저금리 환경에서 저축을 부동산 투자로 전환한데 따른 간접적 요인이 그것입니다.

금리 상승 기조에도 불구하고, 주택담보대출 상환 비용은 역사적 기준보다 낮게 유지될 것입니다. 그러나 주택 구매를 위해서는 상당 규모의 선납금이 필요해 시장 진입이 쉽진 않을 것으로 보입니다. 이는 생애최초 주택구입자(FTB) 평균 연령 상승에서도 뚜렷하게 확인됩니다. 주택 구매력 위축이 이어지면서 향후 임대 수요는 지속적으로 상승할 가능성이 있습니다.

특히 최근에는 시장 관심이 유럽 주거용 부동산에 쏠리면서, 관련 거래가 지난 10년 총 거래량의 약 30%까지 세 배 가량 증가했습니다. 이와 같이 거래가 늘어난 이유는 전자 상거래 가속화로 리테일 부동산 투자를 주저하면서 주거용 부동산에 대한 관심이 높아진 탓도 있지만, 앞서 언급한 바와 같이, 유럽 주거용 부동산 자체의 투자 매력도 높아진 데에서도 그 원인을 찾을 수 있습니다. 주거용 부동산 섹터는 향후 5년 내 유럽 부동산 투자의 핵심 영역이 될 것으로 보입니다.

투자자 수요가 강하게 이어지면서 현재와 같은 단독 민간임대 주택(PRS) 및 다세대 주거용 부동산 부족 현상이 향후 몇 년 간 지속될 것으로 보이며, 이에 따른 가치도 지속적으로 상승할 것으로 보입니다. 코어(core) 전략 투자자는 낮은 리스크로 Forward Funding(주택 건설비 지원을 통해 완공 시점에 잔금이 거의 남아 있지 않은 상태에서 담보대출로 주택 매입)을 통해 손쉽게 임대용 개발(BTR; Build-to-Rent) 기회에 접근할 수 있을 것으로 보입니다.

규제 강화는 주거용 부동산 섹터의 정책 리스크를 가중시키고 있습니다. 임대료 규제로 미래 성장 잠재력이 영향 받을 수 있으나, 반대로 거주권이 강화되면서 세입자의 잦은 변경을 예방하고 꾸준한 임대 수익을 확보하는데 도움이 될 것입니다. ESG 관련 규제 강화

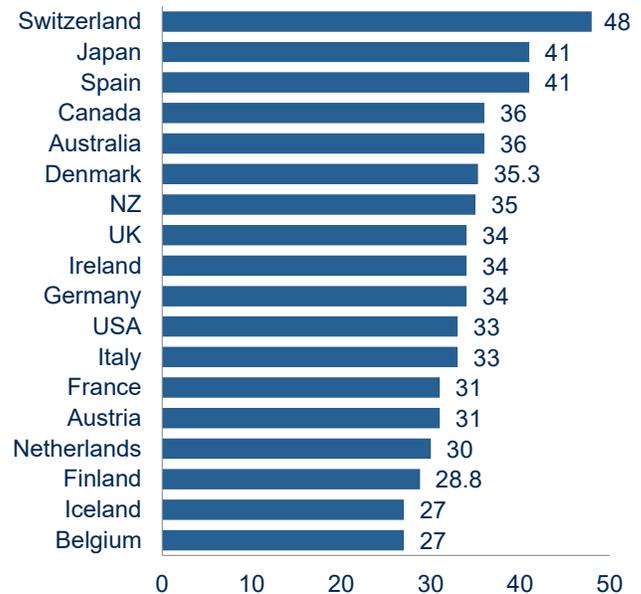
속에서 기존 주택 물량 현대화 압력이 높아지면서 추가적인 투자 기회가 나타날 것으로 보입니다.

유럽 주택 가격 및 임대료



출처: Oxford Economics. 2021년 12월 기준

유럽 주거용 부동산: 생애최초구매자 평균 연령



출처: OECD. 2020년 12월 기준.

베어링 부동산 리서치팀

다양한 섹터 및 지역별 전문 지식을 보유한 베어링 부동산 리서치팀은 미국 부동산 리서치팀의 맥스 찬(Max Chen) 대표와 유럽 부동산 리서치팀의 폴 스투어트(Paul Stewart) 대표가 이끌고 있습니다. 베어링의 투자 전문가들은 다양한 산업, 자산군, 국가 관련 배경 지식을 바탕으로, 부동산 관련 각종 데이터의 수집, 분석, 활용을 통해 보다 나은 부동산 투자 의사 결정에 기여하고 있습니다.



폴 스투어트(Paul Stewart)

유럽 부동산 리서치 및 전략 대표



벤 대처(Ben Thatcher)

어쏘시에잇 디렉터



조 워렌(Jo Warren)

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 헤지할 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 인식되어서는 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- 2189318 호 (2022.5.6~2023.5.5)

BARINGS.COM 에서

보다 자세한 사항을 확인하세요.