

BARINGS

유럽 부동산 사이클, 저점 지났을까?

유럽 부동산 분기 리서치 리포트



AUGUST 2023

23-3028700

요약

경제

- 2분기 미국 및 유로존 인플레이션은 둔화됐으며 이는 금리 전망과 관련해 긍정적입니다.
- 생활비 상승, 금리 상승 등으로 경제 성장이 지연되고 있는 가운데, 서베이 데이터에 따르면 향후 인플레이션은 둔화될 것으로 보입니다.
- 근원 인플레이션이 헤드라인 인플레이션 대비 정체되어 보이는 것은 일반적인 현상입니다.
- 추가 금리 인상에 대한 시장 불안 완화로, 부동산 시장 가격은 긍정적인 영향을 받을 것으로 보입니다.

부동산 시장

- 인플레이션 및 금리 전망에 대한 기대치가 변화하면서 지난해 부동산 투자 거래 활동이 급감했습니다.
- 리츠(REIT) 가격 변동성이 이어지고 있으나, 에너지 위기 정점 당시 저점보다 낮은 수준입니다.
- 부동산 요구 수익률의 추가적인 상승세가 약해지며 사이클 저점이 가시화됨에 따라 시장 매수세는 곧 활발해질 것으로 기대됩니다.
- 프라이싱은 아직 대부분의 밸류에이션 기반 부동산 지수에 반영되지 않았으며, 시장별로 차이를 보일 것입니다.
- 최고 수준의 ESG 요건을 갖춘 오피스 부동산은 여전히 임대 전망이 가장 유망하며, 해당 유형 부동산 부족 현상은 향후 더 심화될 것으로 보입니다.
- 산업용 부동산 임대료 추이는 전통적으로 경기 사이클을 따라가는 모습이었지만, 2015년 이후 전자상거래가 크게 활성화되면서 경기 침체기에도 산업용 부동산의 임대료 상승세는 지속되고 있습니다.
- 고액의 임대료를 감당할 부유한 해외 유학생을 유치할 수 있는 고등 교육기관의 학생 전용 기숙사(PBSA)에 대한 수요가 높을 것으로 기대됩니다.

경제 전망

유로존 경제는 2022년 4분기 및 2023년 1분기 GDP가 소폭 감소(-0.1%)한 보합세로 한 해를 시작했습니다.¹ 지난해 에너지 위기에 관한 우려가 높았던 점을 감안하면, 경제 활동은 예상보다 견조한 모습입니다. 하지만 보다 타이트해진 금융 여건이 시장 전망에 영향을 미치고 있습니다. Oxford Economics는 2분기에도 GDP가 제자리걸음을 하고 2023년 연간 성장률은 평균 0.6% 정도에 그치겠지만, 이후 가속도가 붙으며 2026년까지 연평균 1.6%의 성장률을 기록할 것으로 내다봤습니다.

유로존 합성 구매관리자지수(PMI)도 52.8에서 6월 49.9로 하락하며 경기 팽창을 의미하는 기준선(50)을 소폭 밑돌았습니다.² 또한 유로존 경제심리지수(ESI)는 2분기 둔화되어 3월 98.8에서 6월 95.3으로 다시 하락해 역시 경기 확장 기준선인 100을 하회했습니다.³

인플레이션은 여전히 목표치를 크게 상회한 가운데 하락세를 이어가고 있습니다. 2023년 6월 유로존 연간 인플레이션율은 5월 기준 6.1%에서 하락(5.5%)했으며, 에너지 가격 하락이 인플레이션 하락에 가장 크게 영향을 미쳤습니다 (도표 1). 반면 근원 인플레이션은 5월 5.3%에서 연율 기준 5.4%로 상승했지만 3월(5.7%)보다는 낮은 수준을 기록했습니다. 국가별 요인에 따라 영국 인플레이션은 6월 연율 기준 7.9%를 기록, 시장 예상보다 많이 떨어졌으나 여전히 높은 수준을 기록하고 있습니다.

최근 유로존 임금 데이터가 전년 대비 5% 이상 상승하는 등 유럽중앙은행(ECB)은 여전히 인플레이션 지속 가능성에 대해 우려하고 있습니다. 최근 회의에서 ECB는 금리를 25 bps 추가 인상해 기준금리는 2008년 금융 위기 이후 최고치를 기록했습니다. 한편 고무적인 점은 6월까지 미국 인플레이션율이 연 3.0%에 그쳤다는 점입니다. 미국 달러가 글로벌 기축통화이며 글로벌 통화 기조가 연준(Fed)에 의해 결정된다는 점을 고려할 때, 인플레이션 하락은 매파적인 통화 정책 기조 완화에 도움이 될 것입니다.

도표 1: 인플레이션율



출처: Eurostat; ONS; U.S. Bureau of Statistics. 2023년 6월 30일 기준.

1. 출처: Oxford Economics. 2023년 6월 30일 기준.
2. 출처: Markit Economics. 2023년 6월 30일 기준.
3. 출처: Eurostat. 2023년 6월 30일 기준.

지난 해 금리 상승은 주택 시장 모멘텀에 제동을 걸었습니다. 국가별 차이는 있겠지만, 대부분의 유럽 주택 담보대출 시장은 지난 15년 동안 변동금리 주택담보대출에서 고정금리 주택담보대출로 전환했으며, 스웨덴, 노르웨이, 핀란드 정도가 예외적이었습니다. 이러한 주택 대출 전환은 정책적으로 이뤄졌으며, 현재와 같은 부동산 경기 사이클에서 은행들이 적절하게 부동산 대출을 감독하고 있음을 입증하는 하나의 사례가 되고 있습니다. 일부에서는 이러한 안정책이 통화긴축이 실물경기에서 반영되는 정책시차(lag)를 늘릴 것이라고 평가하기도 하나, 의미있는 주택 가격 조정 및 이에 수반되는 경제 전반의 리스크는 대폭적인 실업률 상승을 전제로 해야 할 것입니다. 대부분의 유럽 국가들이 노동력 부족을 겪고 있고 실업률이 사상 최저치를 기록하고 있는 상황에서 대부분의 전문가들은 주택 가격 하락폭이 제한적일 것으로 예상하고 있습니다.

서베이 지표 둔화 및 경제 성장률 둔화는 추가 인플레이션 하락이 임박했음을 보여주고 있습니다. 근원 인플레이션이 헤드라인 인플레이션 대비 정체 양상을 보이는 것이 일반적이긴 하지만, 불확실성은 당분간 지속될 것으로 보이며 이젠 서비스 인플레이션 등 잠재 요인 분석을 통한 근원 인플레이션 및 임금 성장률 추이에 주의를 기울여야 할 것입니다. 금리 정점과 관련한 시장 불안은 이제 완화된 것으로 보이며, 이는 부동산 시장 가격에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 보입니다.

도표 2: 국가별 GDP 전망 (연율 %)

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2023-2027
프랑스	6.4%	2.5%	0.5%	0.8%	1.6%	2.1%	2.2%	1.4%
독일	2.6%	1.9%	-0.5%	0.9%	2.2%	2.2%	1.5%	1.3%
이탈리아	7.0%	3.8%	1.0%	0.8%	1.0%	0.7%	0.5%	0.8%
네덜란드	6.2%	4.4%	1.2%	1.2%	1.3%	1.1%	1.1%	1.2%
스페인	5.5%	5.5%	2.5%	1.3%	1.6%	1.9%	1.7%	1.8%
스웨덴	5.9%	2.9%	-0.3%	0.7%	2.2%	2.2%	2.0%	1.4%
영국	7.6%	4.1%	0.4%	0.4%	1.4%	2.3%	1.6%	1.2%

출처: Oxford Economics. 2023년 7월 기준.

도표 3: 유로존 인플레이션



출처: Eurostat. 2023년 6월 30일 기준.

도표 4: 유로존 GDP



출처: Oxford Economics. 2023년 6월 30일 기준.

자본 시장

높아진 금리 상승 기대감에 지난해 상업용 부동산(CRE) 거래는 부진했습니다. Real Capital Analytics 잠정 집계에 따르면, 유럽 CRE 거래량은 6분기 연속 감소, 2022년 2분기 대비 65% 감소한 187억 달러를 기록했습니다 (도표 5).

인플레이션 하락 속에 금리 정점 관련 시장 불안이 잦아들며 부동산 사이클 저점이 임박했다는 기대가 커지고 있습니다. 요구 수익률 상승세도 이제 완만해지고 있습니다. CBRE는 2분기 프라임 오피스 수익률이 13 bps 상승해 유명 쇼핑상권인 프라임 하이 스트리트 리테일 수익률 상승폭 (12 bps)과 유사한 수준을 보였다고 밝혔습니다. 지난해 타격이 가장 컸던 물류 섹터 수익률은 소폭 상승(5 bps)하며 안정적인 모습입니다.

부동산 수익률 확대세로의 전환이 늦어지면서 매수자의 시장 복귀가 조만간 이뤄질 것으로 기대되나, 대부분의 부동산 지수에 아직 프라이싱이 반영되지 않아 향후 몇 분기간 거래량은 약세를 보일 가능성이 있습니다. 시장별로도 차별화된 양상이 전개될 것으로 보입니다. 일례로 금리 상승에 따라 우량 자산 리파이낸싱 시 수익률 개선에 따른 유리한 포지셔닝 기회가 나타날 수 있습니다

유럽 리츠(REITs) 동향은 부동산 가치 하락이 밸류에이션에 얼마나 지연 반영되는지 가늠할 수 있는 유용한 지표입니다. 리츠 지수의 변동이 계속되고 있으나, 에너지 위기 정점 당시 저점보다 낮은 수준입니다. 섹터별로는 물류 섹터가 금리 급등 이후 최악의 실적을 기록했으며, 일드 수준이 낮은 자산은 기초 펀더멘털의 견실성 여부에 관계없이 요구 수익률 상승 과정에서 부동산 가치가 크게 훼손됐습니다.

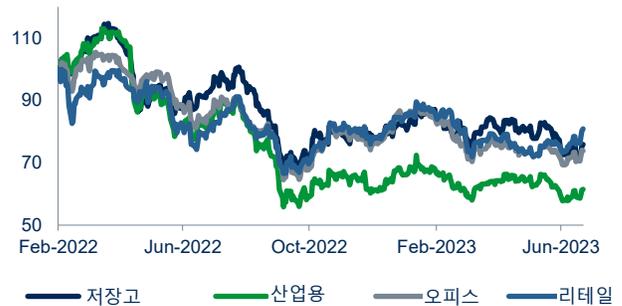
2분기 국채 및 회사채 간 스프레드는 전분기말과 유사한 수준이었으나, 투자 심리 악화로 분기 중 CRE 대출 마진은 소폭 확대됐습니다. 부동산 크레딧 공급은 여전히 타이트한 편이며, 영란은행 서베이 결과 여전히 마이너스를 기록했습니다 (도표 7). 일반 대출 대비 부동산 대출에 대해 은행들이 더 엄격한 대출 기준을 적용하면서 대출 펀드 투자자에게 다양한 기회들이 열리고 있습니다. 특정 자산/섹터 중심으로 경쟁이 과열될 수 있고 거래량 회복이 더딜 수 있으며, 이로 인해 대출 투자자의 자본 집행이 장기화될 가능성이 있습니다.

도표 5: 유럽 부동산 자본 흐름



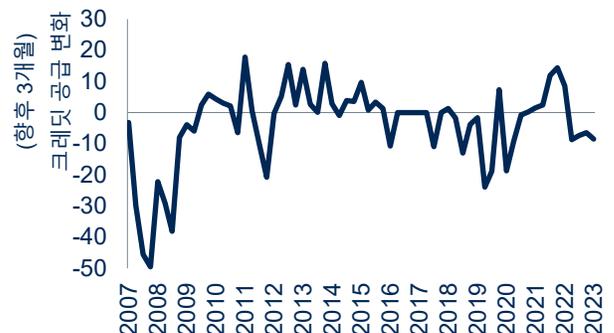
출처: Real Capital Analytics/MSCI. 2023년 6월 30일 기준.

도표 6: REIT 가격 지수



출처: Bloomberg; FT. 2023년 7월 10일 기준.

도표 7: (영국 CRE 대출에 대한) 영란은행(BOE) 크레딧 서베이



출처: Bank of England Credit Conditions Survey. 2023년 6월 30일 기준.

임대 시장

오피스 부동산 섹터

올해 1분기 유럽 오피스 부동산의 임대 계약 체결 면적은 총 1,120만 제곱미터(전체 재고의 4.7%)에 달했습니다.⁴ 최근 분기별 임대 계약 체결 면적은 장기 평균을 하회하는 등 임대 활동은 다소 둔화되고 있습니다.

임대 활동은 둔화됐으나 공실률은 2021년(0.8%), 2020년(1.3%) 증가 대비 지난 12개월간 0.4% 증가에 그친 7.8%를 기록, 회복하는 모습입니다(도표 8). 임대 계약 체결 면적 감소는 팬데믹 이후 근무 형태 변화에 의해 감소했다기 보다는 높은 경제 불확실성으로 기업들이 오피스 이전 결정을 미룬데 따른 것입니다.

부동산 개발은 수년간 활발하지 않았으나, 2023년에는 오피스 부동산의 시장 공급이 눈에 띄게 증가할 것으로 보입니다. 2011년 이후 연평균 약 1.5%의 물량이 시장에 공급된 가운데, 2023년에는 2009년 이후 최고치인 2.4%의 물량이 시장에 공급될 것으로 예상됩니다.⁵

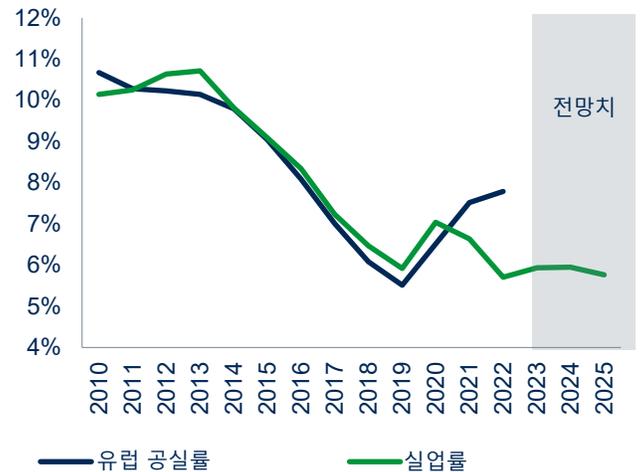
올해 개발 완료 물량은 사이클상 최고치를 기록, 그 자체로 부동산 사이클 지표상 전형적인 저점이 되겠지만, 시장 공실률 상승 가능성은 낮아 보이며, 최고 수준의 ESG 요건을 갖춘 현대적이며 유연한 오피스 부동산의 만성적인 부족 현상은 여전할 것으로 보입니다.

오피스 빌딩의 에너지 사용 관련 규제, 기업 ESG 문제 등이 특히 프라임 오피스 임대 수요에 긍정적인 영향을 미치겠지만, 재택근무 증가 시 입주기업들은 사무 공간을 업그레이드하는 가운데 임차 면적은 축소할 가능성이 있습니다.

경제 둔화세에도 고용은 탄력적으로 유지되고 있습니다. 실제로 많은 시장에서 인력 부족을 겪고 있습니다. 높은 고용률로 인해 오피스 시장 공실의 상당 부분이 완화됐습니다. 재택근무 축소와 함께 오피스 근무를 의무화하는 기업이 늘며 오피스 시장 전망이 개선되고 있지만, 소화해야 할 신규 개발 물량도 증가하고 있습니다.

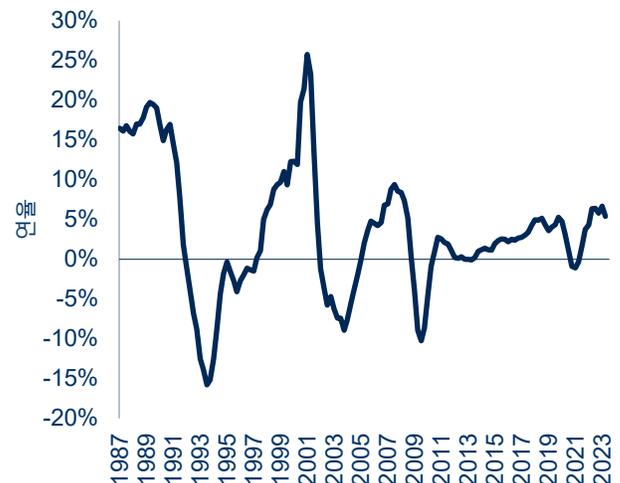
프라임 오피스 임대료 증가세는 다소 완화됐지만 여전히 강세를 유지하고 있습니다. 올해 2분기까지 12개월간 프라임 오피스 임대료는 5.4% 증가했습니다(도표 9). 임대 전망은 여전히 최고 수준의 ESG 요건을 갖춘 오피스 부동산이 가장 유력합니다. 해당 유형의 오피스 부동산 부족 현상은 향후 몇 년간 더욱 심화될 것으로 보입니다.

도표 8: 유럽 오피스: 공실률 VS. 실업률



출처: Cushman & Wakefield; Oxford Economics. 2023년 3월 31일 기준.

도표 9: 유럽 오피스: 프라임 오피스 임대료 상승률



출처: Savills; CBRE; Cushman & Wakefield. 2023년 6월 30일 기준.

4. 출처: Cushman & Wakefield.

5. 출처: Cushman & Wakefield.

임대 및 투자 시장

리테일 부동산 섹터

유럽 소비자 신뢰지수는 에너지 위기가 한창이던 2022년 9월 사상 최저치(-28.4) 대비 5월 상승(-16.1)하며 지속적으로 개선되고 있습니다. 그러나 아직 장기 평균(-10.4) 및 코로나19 봉쇄 조치 이후 최고치(2.2)를 크게 하회하고 있습니다 (도표 10).

지난 12개월간 소매 판매 성장률 하락(-2.8%) 등 소비자 신뢰도 약세로 소매 판매는 둔화세를 지속하고 있습니다 (도표 10). 근원 인플레이션 고착화, 금리 상승 장기화 등은 소비자 신뢰도 및 리테일 지출에 큰 영향을 미칠 것입니다. 금리 인상이 가계에 더 큰 영향을 끼치면서 경기 회복의 지연 또는 역전 가능성이 있습니다.

리테일 부동산은 지난 10여년간 임대료 및 수익률 모두 압박을 받으며 성과가 부진했습니다. 이는 전자상거래가 유럽 전역 확산된데 따른 직접적인 결과입니다. 한편, 슈퍼마켓은 온라인 쇼핑 확산의 영향에서 자유롭지 않지만, 전자상거래업체들이 저마진, 고배송비용 등에 따른 물류 보관, 수익성 확보 등으로 고전함에 따라 가장 탄력적으로 회복했습니다. 이에 따라 리테일 부동산에 대한 비중 축소 의견에도 불구하고 슈퍼마켓에 대해서는 투자 의견을 중립으로 유지합니다.

슈퍼마켓은 다른 리테일 부동산에 비해 임대료가 크게 하락하진 않았습니다. 일례로, 팬데믹 이후 영국 슈퍼마켓 임대료는 소폭 하락(-0.5%)해 같은 기간 쇼핑센터(-5.5%), 일반 상점(-7.4%), 리테일 웨어하우스(-0.7%) 대비 임대료 하락폭이 낮았습니다 (도표 11). 평균 프라임 리테일 부동산 임대료는 2023년 6월까지 12개월간 하락(-1.6%) 진정세를 보이고 있습니다. 이는 연간 기준 임대료 하락폭이 최저치(-10%)를 기록한 2020년 12월 대비 개선된 것입니다.

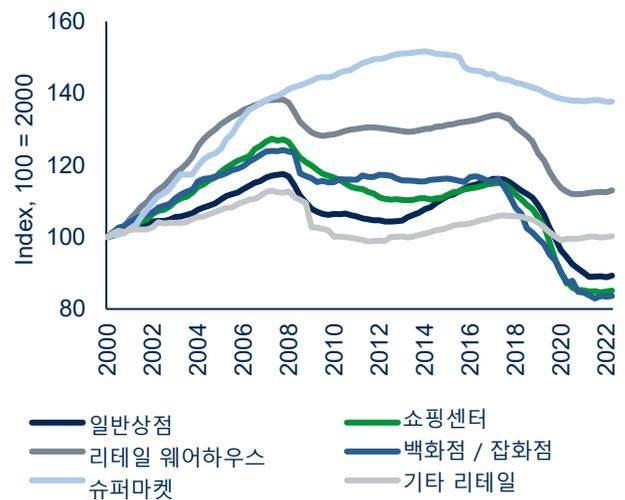
장기적으로 볼 때 좋은 입지에 위치한 리테일 부동산 전망은 양호할 것으로 보입니다. 그러나 현재로서는 우량 자산 위주로 선별적으로 접근할 필요가 있어 주로 오퍼튜니스틱 투자자 위주로 거래가 이루어지고 있습니다. 매장 폐점 및 신규 출점 경향은 이러한 구조적 변화의 저점을 결정하는 열쇠가 될 것입니다.

도표 10: 유로존: 소비자 신뢰지수 VS. 소매 판매



출처: Eurostat. 2023년 6월 30일 기준.

도표 11: 영국 리테일 부동산 하위 섹터별 임대료 상승 추이



출처: MSCI. 2023년 3월 31일 기준.

임대 및 투자 시장

산업용 부동산 섹터

경기 둔화, 특히 소매 판매 둔화가 이제 산업용 부동산 수요에 영향을 미치고 있습니다. 2023년 1분기 임대 활동(510만 평방미터)은 분기별 장기 평균(470만 평방미터) 수준으로 둔화했습니다 (도표 13). 임대 활동은 단기적으로도 둔화되긴 했지만, 팬데믹 기간 예외적으로 강세였던 임대 활동 대비 둔화한 것입니다. 이는 또한 팬데믹으로 온라인 판매가 급증했던 2020년 이전 추세로 되돌아간 것이기도 합니다.

임대 활동은 둔화했으나 공급 조건은 여전히 타이트하게 유지되고 있습니다. 공실률은 이번 분기 소폭 상승했으나 여전히 3% 미만 수준에 있습니다 (도표 12). 임대 공간 부족으로 건물 임대료에 차질이 빚어지고 있으며, 임대 계약 체결 면적도 압박을 받고 있습니다. 임차인이 임대 계약 후 재판매를 위해 비워둔 그레이 스페이스(Grey Space) 역시 증가했지만 단기 재임대에 따른 일시적 증가일 뿐입니다.

개발 완공 건수는 임대 계약 체결 면적과 대체로 일치하며, 지난 12개월간 개발 지연 물량으로 인해 일부 더 높게 나타났습니다. 개발 완료된 산업용 부동산은 빠르게 시장에서 흡수되고 있어 산업용 부동산 공급이 얼마나 타이트한지 잘 보여줍니다. JLL은 현재 건설중인 산업용 부동산 면적이 약 2,100만 평방미터이며, 이 중 약 절반에 해당하는 물량은 아직 최종 매수자가 정해지지 않은(speculative) 것으로 추정하고 있습니다. 현재와 같은 타이트한 상황이 지속될 경우 해당 물량 소화로 공실률 상승 가능성은 줄어들 것으로 보입니다.

Savills는 유럽 산업용 부동산의 공실률 상승세가 2분기에도 지속될 것으로 내다봤습니다. 높은 건축 비용, 높은 일드 수준, 낮은 자본 가치로 인해 건설 착공이 현재 둔화되고 있어 올해 말에는 산업용 부동산 개발 완공이 감소할 것으로 보입니다.

전통적으로 산업용 부동산 임대료 추이는 경기 사이클을 따라가는 모습이었지만, 2015년 이후 전자상거래가 크게 활성화되면서 경기 침체기에도 산업용 부동산의 임대료 상승세는 지속되고 있습니다. 2015년까지만 해도 임대료 성장률 및 경제 심리 간 상관관계는 0.7 이상이었습니다. 현재는 -0.3으로, 오프라인 소매업에서 온라인 소매업으로 구조적 변화가 진행 중임을 알 수 있습니다 (도표 13).

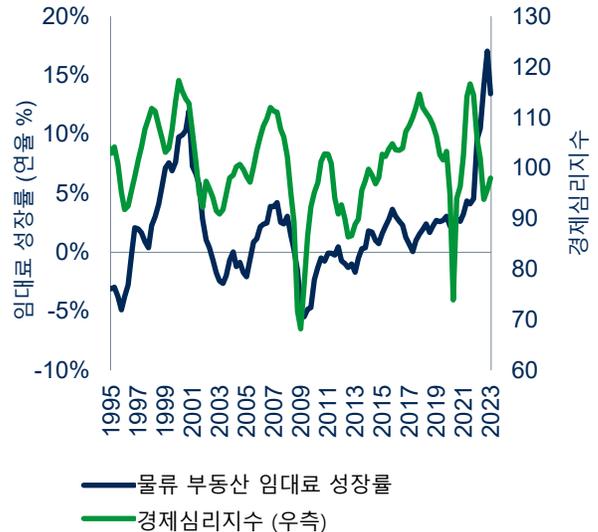
유럽의 물류 부동산 임대료는 2023년 6월까지 12개월간 13% 성장, 전분기 대비로는 1.6% 성장해 경제 둔화세에도 불구하고 견조한 성장세를 이어가고 있습니다 (도표 13). 임대료 성장률이 다소 둔화되긴 했지만 여전히 두 자릿수로 성장해, 광범위한 경기 둔화 영향에서 물류 부동산이 자유로울 수는 없지만 회복력이 있음을 보여주고 있습니다.

도표 12: 유럽 물류 부동산: 시장 균형



출처: CBRE. 2023년 3월 31일 기준.

도표 13: 임대료 성장률 VS. 경제 심리



출처: Eurostat; Cushman & Wakefield; CBRE. 2023년 3월 31일 기준.

임대 및 투자 시장

주거용 부동산 섹터

고금리는 주택 가격 상승을 계속 압박하고 있습니다. OECD에 따르면 유로존 주택 가격은 2023년 1분기 하락(-0.4%)해 2분기 연속 하락했습니다. 그러나 연간 기준으로는 여전히 플러스 수준의 상승률(0.3%)을 보이고 있습니다. 연간 주택 가격 상승률은 2022년 초 거의 10%를 근접한 최고치에서 빠르게 하락하고 있습니다.

유럽통계청(Eurostat)에 따르면 독일이 가장 큰 폭으로 하락(-3.0%)했으며, 이어 프랑스(-1.0%), 네덜란드(-1.0%) 등 주요 유럽 시장이 분기 하락세를 기록했습니다. 이탈리아(0.1%) 및 스페인(0.7%)의 경우 주택 가격이 소폭 상승하기도 했습니다.

학생 기숙사는 구조적으로 매력적인 투자 기회가 될 수 있는 주거용 부동산입니다. 전 세계적으로 수백만명 이상 중산층이 증가함에 따른 고등 교육에 대한 수요 증가는 향후에도 지속될 메가 트렌드 중 하나이기 때문입니다.

유학생 유치를 위해 대학들은 퀄리티를 높게 유지할 필요가 있습니다. 유럽에는 매년 세계 대학 순위를 조사해 발표하는 Times Higher Education 랭킹 기준 세계 상위권 대학의 절반 가량이 위치하고 있어, 학생 수요 증가에 따른 혜택을 누리기에 독보적인 이점이 있습니다.

학생 기숙사 개발이 구조적으로 향후 유망해보이는 또 다른 이유는 학생 전용 기숙사(PBSA)가 전반적으로 부족하기 때문입니다. 이탈리아, 스페인은 전용 PBSA 침대당 학생 수가 각각 30명, 16명으로 매우 낙후된 상황입니다 (도표 15). 영국 등 다른 선진국 시장은 재고가 있지만 점차 노후화되고 있어 교체 필요성에 따른 개발 기회가 부상하고 있습니다.

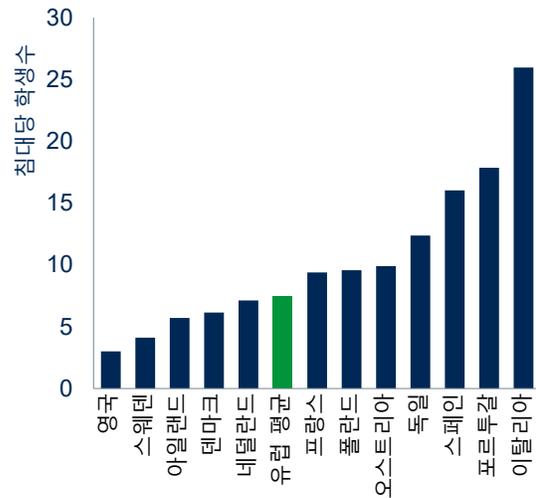
리테일 부동산 부진에 따른 다른 섹터로의 자산 배분 필요성에 따라 향후 몇 년 간 학생 전용 기숙사(PBSA)에 주목할 필요가 있습니다. 민간 임대 주택(PRS)/임대용 주택 개발(BTR)과 함께, PBSA는 향후 투자 전망이 유망해 보입니다. 다른 문화적 볼거리와 함께 양질의 교육 서비스가 제공된다면, 부유한 해외 유학생들은 높은 PBSA 임대료 부담을 기꺼이 감수하려 할 것입니다.

도표 14: 유럽: 명목 주택 가격 성장률



출처: OECD. 2023년 6월 30일 기준.

도표 15: PBSA: 침대당 학생수



출처: CBRE. 2023년 5월 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 자산가격 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 3자로부터 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 LLC 의 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 23-3091596 호 (2023.8.31~2026.8.30)