

BARINGS

미국 부동산: 리스크 가격 재조정 속 낮은 유동성 지속

미국 부동산 분기 리서치 리포트



NOVEMBER 2023

23-3202405

미국 부동산

요약

경제

- 3분기 미국 경제는 둔화세를 보였으나 긴축 재정 여건 속에서도 여러 지표를 통해 미국 경제가 놀라울 정도로 안정적임이 드러났습니다.
- 3분기 지표상 인플레이션이 재상승하진 않았으나, 그렇다고 인플레이션 압력이 줄어든 것도 아닙니다.
- 이스라엘·하마스 무력 분쟁 및 다른 지정학적 긴장에 따른 인플레이션 위협으로 레버리지가 과도한 차입 기업의 시스템적 리스크가 증가하고 자본 시장이 불안정해진 가운데, 부동산 가치 및 요구 수익률 간 조정이 이어지고 있습니다.
- 내년 미국의 경기 침체 가능성은 9월 기준 55%로 6월 예측치(65%) 대비 하락했습니다. 경기 침체가 현실화되더라도 그 수준은 깊지 않을 것으로 예상됩니다.

부동산 시장

- 부동산 부실 채권 문제는 주로 오피스 및 리테일 상가 부동산 모기지와 관련이 깊긴 하지만, 대부분의 부동산 섹터에서 증가세를 보이고 있습니다.
- 2023년 3분기 거래액은 총 890억 달러로 전년 동기 대비 감소(-53%) 했습니다. 모든 주요 부동산 섹터에서 거래 활동은 감소했습니다.
- 전자 상거래 기반 소비 지속, 공급망 리쇼어링 및 니어쇼어링 등에 의해 산업용 부동산 임대료는 전년 동기 대비 9.6% 상승했습니다.
- 신규 공급으로 미국 아파트 공실률은 7.0%를 기록, 10 bps 상승했지만, 수요 증가로 전년 대비 임대료 상승률은 소폭 상승(0.7%) 했습니다.

미국 부동산

경제 전망

3분기 미국 경제는 둔화세를 보였으나 긴축 재정 여건 속에서도 여러 지표를 통해 미국 경제가 놀라울 정도로 안정적임이 드러났습니다. 인플레이션이 목표치까지 하락할 것이라는 시장 전문가들의 확신어린 예측에도 불구하고 투자자의 장기 요구 수익률은 상승하고 있습니다. 현재 무위험 실질 장기 금리는 장기 인플레이션 기대치가 연방준비제도(Fed)의 목표와 거의 일치함에도 불구하고 2007년 이후 가장 높은 수준입니다. 실제로 이로 인해 미국 10년물 국채 수익률은 16년 만에 최고치를 기록했습니다 (도표 2). 포스트 코로나 시대에 연준의 재정 긴축 단행은 투자자에게 글로벌 불확실성을 상기하는 계기가 됐습니다. 10월 초 시작된 이스라엘과 팔레스타인 무장세력 하마스 간의 비극적인 전쟁은 다른 지정학적 이벤트들과 함께 거시경제 환경의 불안정성을 상기시켜줬습니다. 그 결과, 2022년 초부터 이어진 부동산 가치 하락 압력은 3분기에도 지속됐습니다.

3분기 지표상 인플레이션이 재상승하진 않았으나, 그렇다고 인플레이션 압력이 줄어든 것도 아닙니다. 2023년 9월 기준 헤드라인 CPI는 전년 동월 대비 3.7% 상승해 전월과 비슷했으나, 근원 CPI는 4.1%로 둔화되어 2022년 2분기 최고치(8.5%)의 절반 수준으로 떨어졌습니다 (도표 1). 노동 시장과 부동산 펀더멘털이 연계되어 있음을 고려할 때 미국 고용 시장 강세는 주목할 만합니다. 비농업 부문 고용은 분기 중 79만 9,000명이 증가해 지난 3분기와 비슷한 증가 속도를 보였습니다.¹ 1년 가까이 위축됐던 제조업 PMI는 2023년 9월 49.0을 기록, 6월(46.0)보다 상승했습니다.² 소비자 심리는 지난해 미시간대 소비자심리지수가 수십 년 만에 최저치를 찍은 이후 개선되고 있으나, 현재 노동 시장이 과거 경기 사이클 대비 훨씬 더 타이트한 상황임에도 불구하고, 여전히 과거 침체기에 상응하는 수준을 유지하고 있습니다.

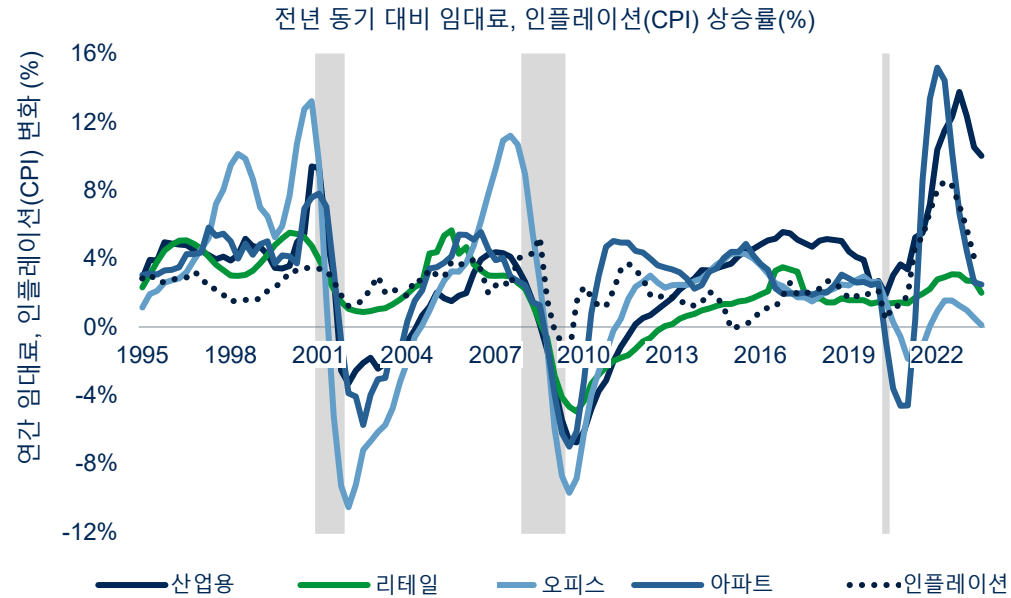
긴축 통화정책, 투자자의 위험 회피로 초래된 금융 긴축의 영향은 부동산 가치에 상당한 영향을 끼쳤습니다. 이스라엘·하마스 무력 분쟁 및 다른 지정학적 긴장에 따른 인플레이션 위협에 레버리지가 과도한 차입 기업의 시스템적 리스크가 증가하고 자본 시장이 불안정해진 가운데 부동산 가치 및 요구 수익률 간 조정이 이어지고 있습니다.

대출 기관들이 대출 포트폴리오 손실 최소화해 주력하면서 주로 오피스 및 리테일 상가 부동산을 중심으로 모기지 관련 부동산 부실 채권 문제가 증가하고 있습니다. 부실율은 팬데믹 기간 고점을 상회할 것으로 보이며 해당 어려움의 극복에는 시간이 걸리겠지만, 다른 한편으론 투자 기회가 될 것입니다.

¹ 출처: U.S. Bureau of Labor Statistics. 2023년 10월 6일 기준.

² 출처: U.S. Bureau of Labor Statistics. 2023년 10월 6일 기준.

도표 1: 부동산 수요, 인플레이션 둔화세에도 불구하고 부동산 시장 붕괴는 나타나지 않음



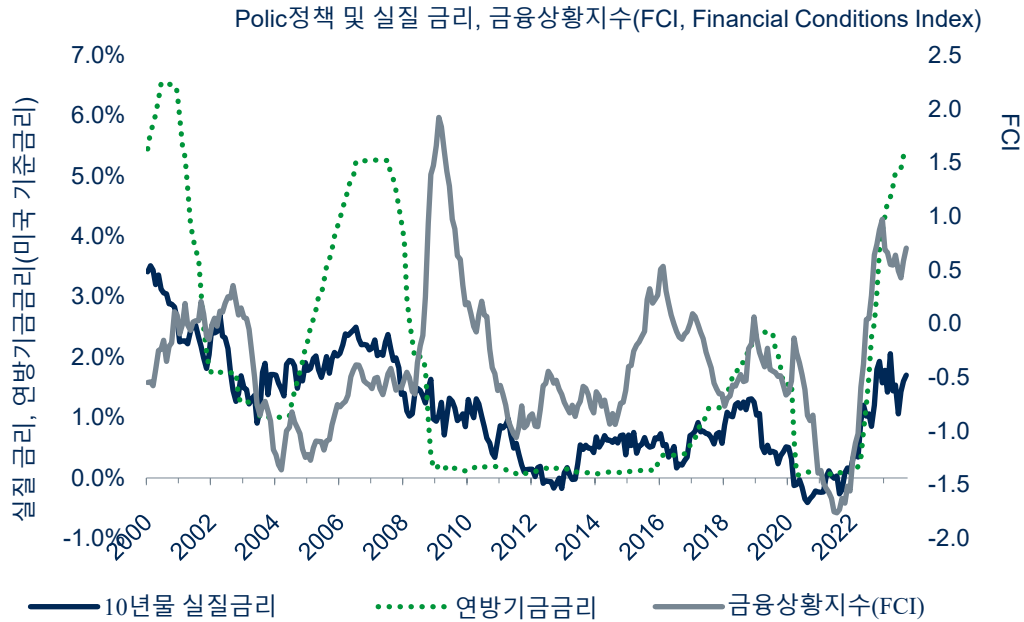
출처: CBRE-EA, BLS. 2023년 9월 29일 기준.

내년 미국 경기의 침체 가능성은 9월 기준 55%로 6월 예측치(65%) 대비 하락했습니다.³ 경기 침체가 현실화되더라도 그 수준은 깊지 않을 것으로 예상됩니다. 완만한 경기침체 또는 "소프트 랜딩(연착륙)"이 현실화되더라도, 특히 오피스 부동산의 대폭적인 가치 조정은 피하기 어려워 보입니다. 한편, 경기 침체가 동반됐던 과거 부동산 침체와 달리, 최근 노동 시장 강세는 부동산 펀더멘털 지지에 도움이 될 것입니다.

특히 최근 임대료 급등, 신규 공급 등에 임대인의 가격 결정력이 줄어든 지역에서는 부동산 수요가 약화됐습니다. 그럼에도 불구하고 입주율 및 임대료 증가율은 기본 전망치에서 크게 달라지지 않을 것으로 보입니다. 발생 가능성이 낮긴 하지만, 신용 위기발 심각한 경기 침체 가능성을 무시해선 안 될 것입니다. 베어링자산운용은 다른 부동산 섹터 및 지역 대비 특정 부동산 섹터 및 지역이 인구통계적·기술적 긍정적 요인에 의해 수혜를 받아왔으며 앞으로도 그럴 것이라는 점을 반복적으로 강조해 온 바 있습니다. 팬데믹에 따른 봉쇄 조치가 시행된 지 3년이 지난 지금, 여러 지표로 볼 때 코로나19 및 하이브리드 근무 도입은 인구 이동을 결정적으로 가속화시킨 것으로 보입니다.

³ 출처: Bloomberg consensus estimates. 2023년 9월 29일 기준.

도표 2: 긴축 재정 환경 속에 투자자의 장기 요구 수익률 변화



출처: Federal Reserve. 2023년 9월 29일 기준.

MSCI RCA 보고에 따르면, 주요 부동산 섹터의 부동산 부실 채권 누계액은 800억 달러로 10년래 최고 수준을 가리키고 있습니다.⁴ 현재 부동산 부실 채권의 41%가 오피스 부동산이라는 점은 놀랍지 않습니다. 그러나 부동산 섹터 전반으로 부실이 확대되고 있는 점에 주목해야 합니다. 잠재적 부실 규모는 전 분기 1,600억 달러에서 2,160억 달러로 증가했으며, 잠재적 부실의 30%는 아파트 부동산이 차지하고 있습니다. 인플레이션 압력으로 미 연준이 정책 금리를 계속 인상해야 하는 기간이 길어질수록, 상업용 모기지 대출 부실은 증가할 가능성이 높습니다.

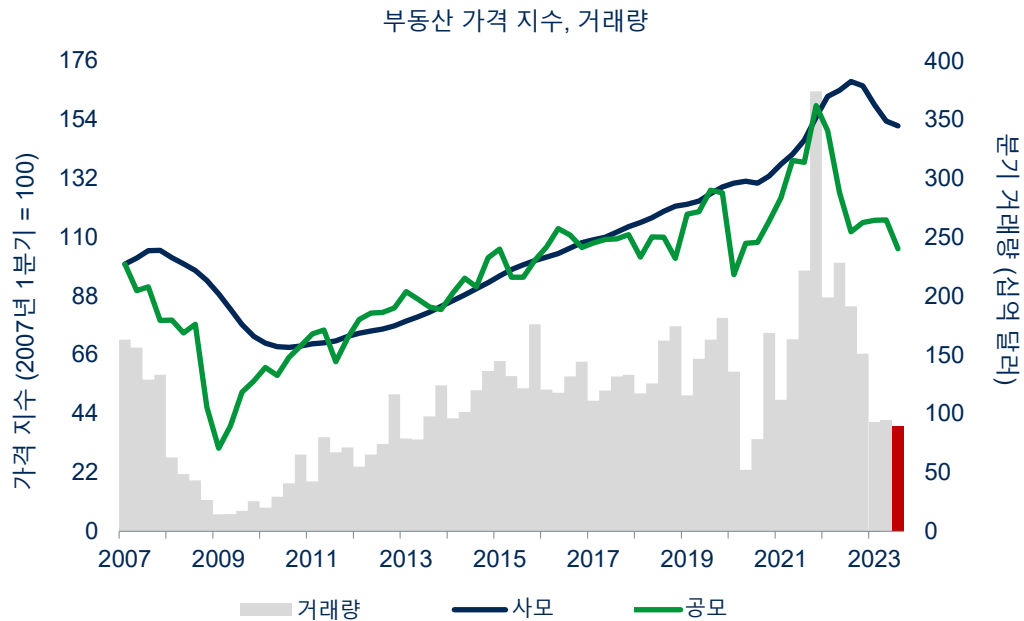
⁴ 출처: MSCI RCA. 2023년 9월 29일 기준.

자본 시장

2023년 3분기 거래액은 총 890억 달러로 전년 동기 대비 감소(-53%) 했습니다 (도표 3). 모든 주요 부동산 섹터에서 전년 대비 거래 활동이 유의미하게 감소했습니다. 구체적인 거래 감소폭은 아파트(-64%), 오피스(-65%), 산업용(-45%), 리테일(-31%) 순이었습니다. 이로써 거래 유동성은 5분기 연속 감소해 팬데믹 기간보다 길게 거래 유동성이 감소했습니다.

2021년 말 이후 공모 리츠 주가는 하락(-34%)했으며, 부동산 섹터에 따라 큰 편차를 보였습니다 (도표 3). RCA의 상업용 부동산 가격 지수(CPPI)에 따르면, 레버리지 없는 사모 부동산 가격은 최근 정점 대비 소폭 하락(-10%)했습니다. 기준금리 상승, 커지는 거시경제 불확실성 등에 따른 부동산 가격의 대폭 하락으로 매수, 매도자 간 기대치의 폭이 축소되고 있긴 하지만 사모 부동산 가격은 추가적인 조정 가능성이 있어 보입니다.

도표 3: 공·사모 부동산 가격 동향, 거래 활동은 부진세 지속



출처: Bloomberg; Real Capital Analytics. 2023년 9월 29일 기준.

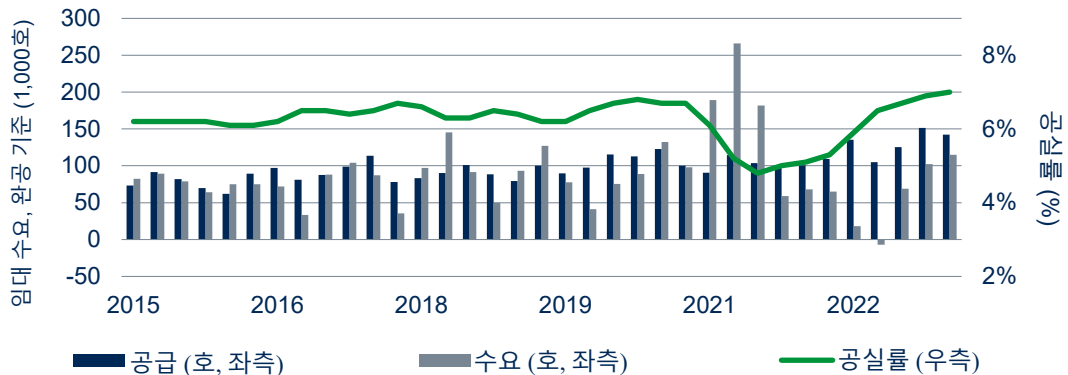
부동산 시장

아파트 부동산 섹터

미국의 아파트 신규 공급은 8분기 연속 수요를 앞지른 가운데, 2023년 3분기 미국 아파트 공실률은 전분기 대비 10 bps 상승한 7.0%를 기록했지만 그 상승폭은 전분기보다 적었습니다 (도표 4). 고급 다가구 부동산 섹터 신규 완공률은 특히 남부 지역에서 다른 부동산 섹터 대비 높았습니다. 일례로, 4~5성급 아파트 부동산 물량은 분기중 3성급 대비 거의 두 배 가량의 많은 물량이 공급됐으며 공실률은 9.6%로 330 bps 더 높았습니다.⁵ 입주율은 감소했지만 수요 증가로 임대료 상승률은 전년 동기 대비 0.7%의 플러스 성장을 유지한 가운데, 상승폭은 2021년 말, 2022년 초 두 자릿수 상승률에는 훨씬 못 미치는 수준이었습니다. 아파트 부동산 개발 계획은 여전히 활발한 수준이나, 금리 인상 등의 요인을 고려할 때 신규 건설 프로젝트 수는 감소할 것으로 예상됩니다. 아직까지는 제한적이지만, 까다로워진 파이낸싱 조건이 일부 부동산에 영향을 미치고 있는 것으로 보입니다. 일례로, 미국의 양대 국책 주택담보금융업체인 Fannie Mae 및 Freddie Mac의 60일 이상 다가구 대출 연체율은 2022년 3분기 이후 각각 0.37% 및 0.21%로 약 10 bps 증가했지만, 다른 상업용 부동산 대출에 비해서는 여전히 양호한 수준입니다.⁶

단기적인 공급 증가에도 불구하고 자가 주택 보유가 현실적으로 쉽지 않다는 점을 고려하면 아파트 부동산 섹터는 구조적 요인에 따른 수혜를 상당히 받고 있습니다. 일례로, CBRE 지수에 따르면, 주택 가치 상승, 대출 금리 상승 등에 자가 주택 소유 관련 비용 프리미엄은 임대료 대비 거의 50% 가까이 상승했으며, 모기지 금리는 8%에 육박하는 것으로 나타났습니다.⁷ 이러한 부정적인 요인은 자가 주택 보유율 하락을 부추겨 자가 주택 보유율은 2004년 장기 정점 기록 후, 2023년 2분기 65.9%로 330 bps 하락했습니다. 이와 같은 자가 주택 보유율 하락은 인구 증가에 따른 가구 증가(590만)에 더해, 임차인 가구 증가(420만)로 이어지며 주택 수급 불균형을 더욱 심화시킨 것으로 추정됩니다.⁸

도표 4: 수요 개선에 공실률 증가 속도 둔화



출처: CoStar. 2023년 9월 29일 기준.

⁵ 출처: CoStar. 2023년 9월 29일 기준.

⁶ 출처: MBA. 2023년 6월 30일 기준.

⁷ 출처: MBA. 2023년 6월 30일 기준.

⁸ 출처: MBA. 2023년 6월 30일 기준.

미국 부동산

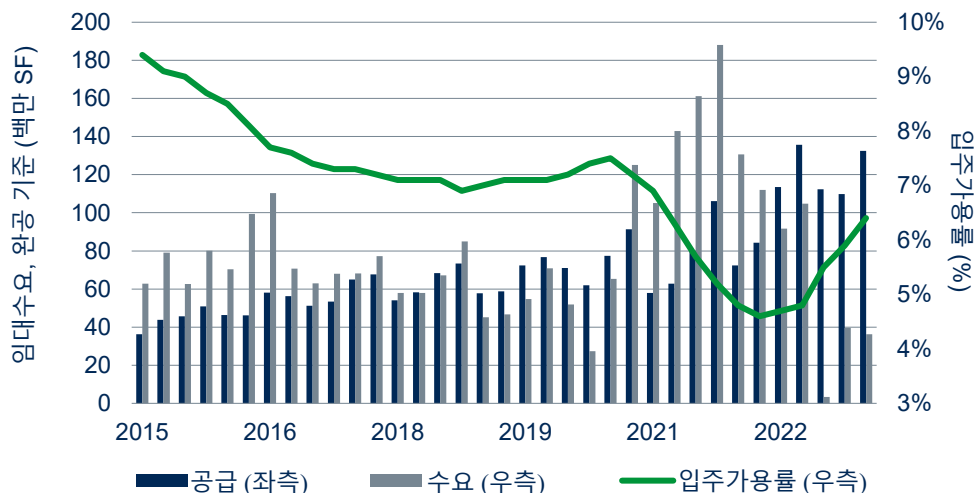
산업용 부동산 섹터

미국 산업용 부동산 섹터 입주비용률은 2023년 3분기 기준 6.4%를 기록, 전분기 대비 50 bps 상승했지만 장기 평균에 비해서는 낮은 수준을 유지했습니다 (도표 5). 입주비용률은 산업용 부동산 전반에서 광범위하게 상승한 것으로 보입니다. CBRE EA 모니터링 75개 시장 중 65개 시장에서 견조하지만 둔화된 수요, 신규 공급 증가 등으로 입주율이 하락했기 때문입니다. 규모 면에서는 분기 중 1억 3,200만 평방 피트가 공급되어 역대 두 번째로 높은 수치를 기록했습니다. Cushman & Wakefield 데이터에 따르면, 최종 매수자가 특정되지 않은(speculative) 개발 프로젝트가 신규 공급의 대부분을 차지, 연초 이후 지금까지 건설 면적의 82%를 차지했습니다. 그러나 산업용 부동산의 임대료 증가율은 다른 모든 부동산 섹터 대비 높은 수준을 유지했으며, 특히 일반적으로 10만 평방 피트 미만 소규모 부동산의 임대 수요가 긍정적으로 유지되면서 신규 공급 증가에도 불구하고, 전년 동기 대비 9.6% 증가했습니다.

산업용 부동산 임차업체의 상당수가 이미 부동산 임대 계약을 끝냈거나 거시경제적 리스크를 고려해 신중한 자세를 택하면서, 수요는 둔화됐습니다. 특히 최근 몇 년간 소비자 수요 변동성 확대로 일부 업체들이 재고 과잉에 따른 관리 비용 상승으로 어려움을 겪으면서, 일부 업체들은 물류 창고에 재고를 가득 채우기를 꺼려하고 있습니다. 그러나 3분기 (무점포 리테일업체 집계) 전자 상거래 판매액은 9월 기준 전년 동기 대비 8.4% 증가했으며, 같은 기간 전체 리테일 판매액은 3.0% 증가, 소비자 지출은 여전히 강세를 보였습니다.⁹

부동산 수요 둔화 및 공급 증가는 단기적으로 부정적인 시장 요인이지만, 산업용 부동산은 전자상거래 기반 소비 지속, 공급망 리쇼어링 및 니어쇼어링 등과 같은 몇몇 주요 요인으로 인해 구조적 강점을 지니고 있으며, 이러한 트렌드는 미국 인플레이션 감축법(IRA), 인프라 투자 및 일자리법(IJA), 반도체 지원법(CHIPS Act) 등과 같은 미국 정부의 핵심 프로그램에 의해 뒷받침되어 장기적인 지속 가능성이 높아 보입니다.

도표 5: 신규 공급이 수요를 앞지르며 공실률 상승



출처: Barings, CBRE-EA. 2023년 9월 29일 기준.

⁹ 출처: Census Bureau. 2023년 9월 29일 기준.

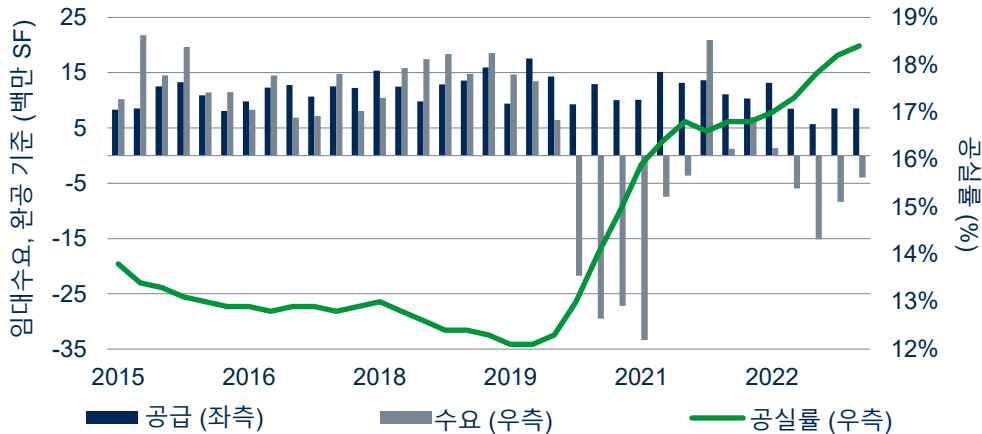
오피스 부동산 섹터

2023년 3분기 미국 오피스 부동산 공실률은 18.4%로 전분기 대비 20 bps 증가했습니다 (도표 6). 팬데믹 발발 이후 오피스 근무 일자리가 6.1% 증가했음에도 불구하고, 공실률이 2019년 4분기(12.1%) 대비 증가한 것입니다. JLL 추정에 따르면, 2025년 4분기까지 전체 오피스 임대차 계약의 34% 만료가 예상됨에 따라, 오피스 부동산은 임대차 계약 만기에 따른 지속적인 도전에 직면해 있는 상황입니다. 이러한 환경으로 인해 임차인 유치를 위한 경쟁이 벌어지면서 다양한 혜택이 주어지는 패키지들이 등장하기 시작했습니다.

CoStar에 따르면, 최근 임대차 계약에서는 (일반적으로 연 1개월 임대료를 면제해주던) 무상 임대 기간이 연장됐으며 임차인 공사 지원금(Tenant Improvement; 임대인이 임대 유치 목적으로 제공하는 인테리어 공사 지원금) 또한 증가했습니다. 이로 인해 임대인은 10년 임대 기간 임대료의 40~50%를 포기하는 경우도 나타나고 있습니다. 그러나 이러한 문제는 일반적인 상업용 오피스(commodity office) 부동산에서 가장 문제가 되고 있으며, 퀄리티 있는 최첨단 오피스(trophy office)의 유효 임대료는 2019년 대비 약 3.8% 상승했습니다.¹⁰ 또한 2015년 이후 공급 빌딩의 순임대수요는 1억 2,000만 평방피트를 상회한 반면, 2015년 이전 완공 빌딩의 순임대수요는 3억 평방피트 이상 마이너스 성장을 기록한 것으로 나타났습니다.

오피스 부동산 시장은 근본적으로 고금리 및 제한적인 가용자본으로 인해 더욱 악화되고 있으며, 특히 만기 도래에 따른 부실 우려가 커지고 있습니다. 일례로, 상업용 부동산 담보대출증권(CMBS)의 30일 이상 연체율은 9월 5.58%를 기록, 전년 동기(1.58%) 대비 증가했습니다.¹¹ 오피스 부동산은 장기 도전에 직면해 있지만, 금리 및 인플레이션 환경을 고려할 때 가용자본이 있는 투자자의 경우 대체 비용 대비 상당히 유리한 조건, 낮은 가격에 오피스 부동산 취득 기회를 확보할 수 있을 것으로 보입니다.

도표 6: 신규 공급, 수요 둔화에 오피스 부동산 공실률의 증가세 지속



출처: Trepp, JLL, CBRE-EA. 2023년 9월 29일 기준.

¹⁰ 출처: JLL. 2023년 9월 29일 기준.

¹¹ 출처: Trepp. 2023년 9월 29일 기준.

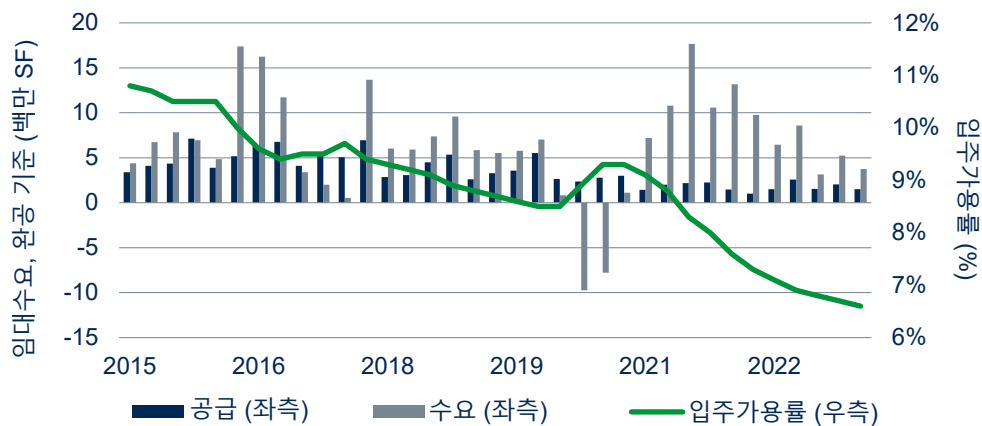
리테일 부동산 섹터

지역상권 공실률은 3분기 6.6%를 기록, 또다시 사상 최저치를 경신하고 임대료는 전년 동기 대비 2.5% 상승하며 회복세를 유지했습니다 (도표 7). 도심 및 교외 시장 모두 강세였으나, 최근 교외 시장 공실률은 2006년 이후 처음으로 도심 공실률보다 약 30bps 하락해 재택근무 트렌드로 거주지 주변 소비 활동이 더 활발하게 이루어지고 있음을 보여줍니다.¹² 공실률은 계속 하락했으나 2021년 이후 12개월 기준 신규 공급은 전체 물량의 평균 0.3%에 불과해 가용 공간 부족으로 임대 활동은 부진했습니다.¹³ Bed Bath & Beyond, Rite Aid 등 리테일업체 파산으로 신규 공급이 있을 수 있지만, 연초 이후 개점 예정 리테일 점포의 수는 폐점 점포보다 많아 해당 물량을 시장에서 소화하는데 무리는 없어 보입니다.

강력한 노동 시장은 리테일 섹터 수요를 뒷받침했습니다. 9월 기준 실업률은 3.8%였으며, 시간당 평균 수입은 전년 대비 4.2% 증가해 같은 기간 소비자물가지수(CPI) 상승률(3.7%)을 상회했습니다.¹⁴ 재정적인 어려움을 겪는 가구가 일부 있으나, 리테일 섹터는 특히 노년 소비층의 팬데믹 기간 초과 가계 저축에 의해 수혜를 받았습니다. 노동부에 따르면, 65세 이상 개인이 전체 소비자 지출에서 차지하는 비중은 (모든 연령대 중 가장 큰) 22%이며, 이들은 인플레이션 및 금리 상승 영향에서 상대적으로 자유로운 편입니다. 일례로, 고령 가구는 자가주택 보유율이 가장 높으며 2020-2021년 저금리 모기지 대출을 보유하고 있을 가능성이 높습니다.

하지만 젊은 소비층의 어려움은 커질 수 있습니다. 미 연준의 2023년 3분기 "가계부채 및 신용" 보고에 따르면 18~39세 소비자 대출 연체율은 (특히 자동차 및 신용카드 대출)에서 고령 가구 대비 대폭 상승했습니다. 하지만 필수 소비의 성격이 강한 지역상권은 학자금 대출 상환 등 젊은 층의 소비를 위축시킬 여러 요인들에도 불구하고 어려운 시장 상황에 대응하기에 상대적으로 유리한 위치에 있습니다.

도표 7: 공급 부족으로 지역상권 공실률은 사상 최저치 기록



출처: Barings, CBRE-EA. 2023년 9월 29일 기준.

¹² 출처: CBRE EA. 2023년 6월 30일 기준.

¹³ 출처: CBRE EA. 2023년 9월 29일 기준.

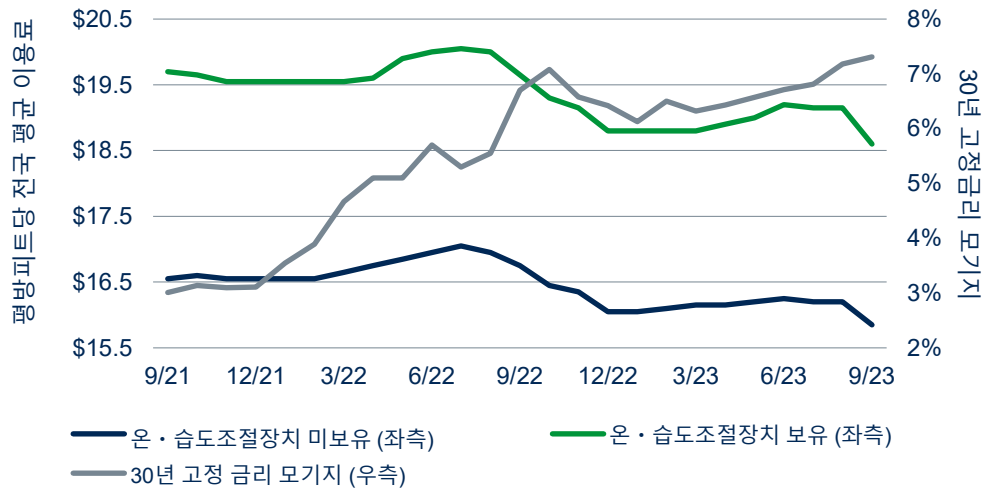
¹⁴ 출처: BLS. 2023년 9월 29일 기준.

셀프 스토리지(SELF-STORAGE; 물품보관) 섹터

미국 셀프 스토리지 펀더멘털은 3분기 견고한 공급 파이프라인, 셀프 스토리지 증가의 주요 공급원인 주택 판매 위축에 따른 수요 약화로 하락했습니다. 일례로, 주택 가격 상승, 재고 부족, 모기지 금리 급등으로 2023년 9월 기준 주택 판매는 2022년 동기 대비 36% 감소했습니다 (도표 8). 신규 임차인 수요는 둔화됐으나, 임대 사업자는 수익을 유지하기 위해 기존 고객 임대료를 인상했습니다. 그럼에도 불구하고 셀프 스토리지 이용료는 9월 기준 전년 대비 약 5% 하락했으며, Yardi Matrix가 모니터링하는 31개 시장 중 30개 시장에서 이용료가 하락했습니다.

건설 중인 재고는 시장의 3.7%를 차지, 신규 공급이 임대료에 부담을 주고 있습니다.¹⁵ 계획된 프로젝트 수는 증가했으나, 건설 단계로 이관되는 속도가 느려 개발업체는 고금리, 건축 비용 상승, 기타 요인 등으로 인해 신규 프로젝트 착수에 어려움을 겪을 가능성이 있습니다. 재택근무 공간의 필요성 증가, 인구 고령화 영향 등과 같은 구조적 변화는 장기적으로 시장을 지원할 것으로 보이며, 셀프 스토리지 섹터는 과거 경기 사이클에서도 상대적으로 높은 회복력을 보인 바 있습니다.

도표 8: 주택 판매 위축이 셀프 스토리지 임대료에 미치는 영향



출처: NAR, Yardi Matrix, Federal Reserve FRED, Freddie Mac. 2023년 9월 29일 기준.

¹⁵ 출처: Yardi Matrix. 2023년 9월 29일 기준.

요약

통화 정책에 따른 긴축 재정 속에 투자자의 요구 수익률이 높아지고 있으며, 이는 지속적인 부동산 가격 압력으로 이어지고 있습니다. 부동산 경기의 침체 지속으로 오피스 부동산뿐 아니라 모든 부동산 섹터가 타격을 받고 있습니다. 그러나 경제, 특히 노동 시장 회복은 임차인 수요를 뒷받침하고 있으며, 미국 부동산 시장이 심각한 경기 침체를 맞이할 때 더 고통스러울 수 있는 상황을 완화시키는 효과를 내고 있습니다. 지난 5분기 동안 거래 활동은 위축됐으며 부동산 가격 재조정으로 거래 활동은 계속 침체될 가능성이 높습니다. 현재 경기 침체 상황이 과거 경기 침체 상황과 다르긴 하지만, 현재 진행 중인 디레버리징 과정은 부동산 사이클에서 필수적인 부분이며 이미 완료되었어야 할 과정입니다.

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, CFA
미국 부동산 리서치 및 투자 전략 대표



링컨 제인스, CFA
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 3 자로부터 얻은 정보가 발행일을 기준으로 정확하다고 판단합니다. 어떠한 투자 결정도 본 자료의 정보에 의존하여 이루어져서는 안 됩니다.

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 안 됩니다. 본 자료는 투자 전망 또는 예측으로 해석되어서는 안 됩니다. 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 23-3216770 호 (2023.11.7~2026.11.6)