

# BARINGS

## 유럽 부동산: 반등세 시작!

*유럽 부동산 분기 리서치 리포트*



FEBRUARY 2024

24-3368192

## 요약

### 경제

- 유로존 경제는 금리 하락 가능성에 간신히 경기 침체를 피해가고 있습니다.
- 인플레이션 하락, 경제 활동 둔화로 2024년 금리 인하 기대감이 커지고 있습니다.
- 재고 확충, 소비 회복 속에 올해 말 유럽 경제는 점진적인 회복세를 시작할 것으로 전망됩니다.

### 부동산 시장

- 장기 전망이 가장 양호했던 섹터 및 위치에 있던 자산들이 가장 낮은 일드 수준을 기록하며 고전했습니다.
- 임대 사이클의 둔화가 짧고 완만하게 진행됨에 따라 가격 재조정이 다시 나타날 가능성은 낮으며, 부동산 일드의 추가 상승 가능성도 크지 않아 보입니다.
- 지역 및 섹터별 부동산 가격의 회복 시기는 부동산 대출 리파이낸싱의 자금 공백 해소 여부에 따라 달라질 것으로 보입니다.
- 오피스 부동산: 도심 지역(CBD)의 공실률 하락, A등급 오피스 수요 강세로 최상급 오피스 부동산에 대한 임대 프리미엄 확대가 예상됩니다.
- 리테일 부동산: 섹터 전망 개선 속에 온·오프라인을 아우르는 옴니채널 쇼핑이 더욱 활발해질 것입니다.
- 산업용 부동산: 임대계약 체결면적, 임대료 증가세는 기록적이었던 과거 수준에 비해서는 낮은 편이나, 구조적 요인들이 산업용 부동산 전망을 여전히 지지하고 있습니다.
- 주거용 부동산: 금리 인상 영향이 이제 주택 가격에 반영되고 있습니다. 대폭적인 실업률 상승이 없는 한, 주택 가격의 완만한 조정이 예상됩니다.

## 경제 전망

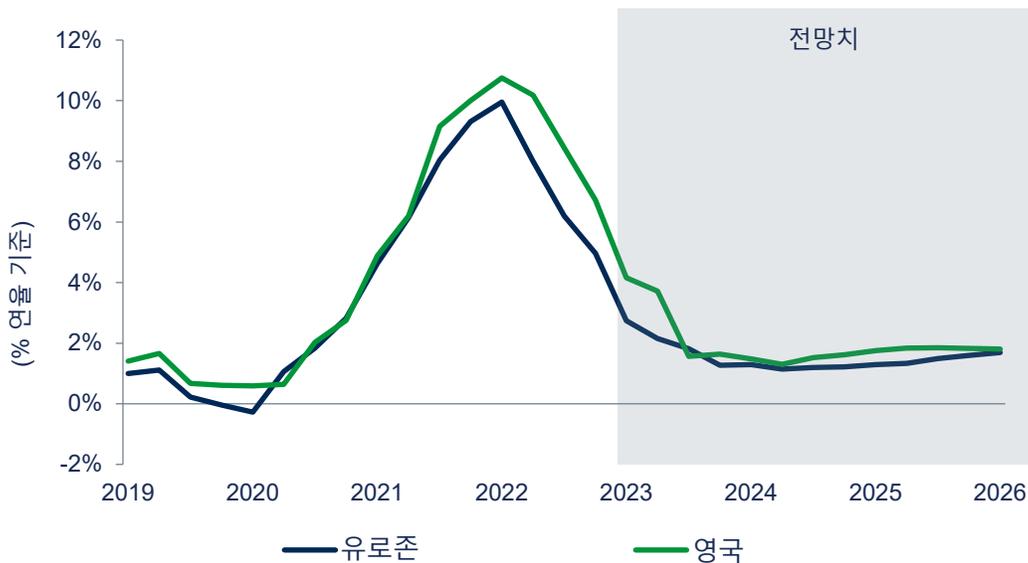
유로존은 2023년 하반기 간신히 경기 침체를 피해 3분기 GDP 성장률이 -0.1%를 기록했고, 4분기 성장률은 정체됐습니다. 긴축 통화 여건 속에 소비 및 투자 지출은 제약을 받았습니다. 주춤한 독일 경제 역시 유로존 성장에 있어 주목해야 할 부분 중 하나입니다.

High frequency 서베이 데이터는 여전히 위축세이며 플러스 성장의 기준선인 50을 밑돌고 있습니다. 2024년 1월 유로존 합성 구매관리자지수(PMI)는 47.9로 소폭 개선됐고 제조업 PMI도 46.6으로 회복세를 보였으며 지난 분기 회복세에 있었던 서비스 PMI는 48.4를 기록, 소폭 하락했습니다.

유로존 인플레이션은 2023년 12월 2.9%를 기록, 11월 2년래 최저치(2.4%) 대비 상승했는데, 에너지 보조금 지원 조치의 철회 영향이 컸습니다 (도표 1). 이로 인해 오는 3월 빠른 금리 인하에 대한 시장 기대감은 하락했지만, 인플레이션 상승률이 2022년 말 10% 이상 정점 기록 이후 인플레이션 하락에 대한 시장 전반의 기대감은 거의 변하지 않은 상황입니다. 근원 인플레이션도 2023년 12월 기준 3.4%로 둔화됐습니다. 영국의 물가 안정 회복은 계속 지연되고 있으며 변동성이 소폭 확대되고 있습니다.

향후 유로존 경제는 당분간 고전할 가능성이 있으나, 올해 말부터 점진적인 회복세가 예상됩니다. 지속적인 재고 확충과 함께, 금리 하락이 시작되고 임금이 수년 만에 처음으로 물가상승률을 앞지르면서 가계의 실질 구매력이 회복되는 등 소비 회복이 힘을 받을 것으로 보입니다.

도표 1: 유럽 인플레이션 (CPI)



출처: Oxford Economics. 2024년 1월 23일 기준.

전세계 중앙은행의 통화정책 기조에 영향력이 큰 미 연준은 오는 3분기부터 2024년 중 세 차례 금리를 인하할 것임을 잠정 예고했습니다. 이는 2023년 말 주식 랠리 당시의 시장 기대보다 다소 완화된 것입니다.

Oxford Economics는 유로존 연간 경제 성장률을 2023년 0.5%에서 2024년 0.6%로 전망하고, 2025년 및 2026년에는 각각 1.8% 및 2.0% 반등할 것으로 예상했습니다. 지정학적 긴장은 여전히 주요 하방 리스크 요인입니다.

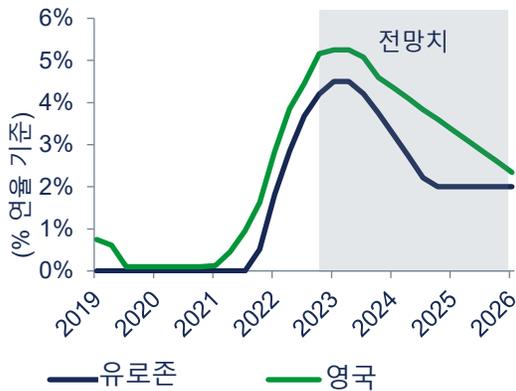
완만한 수준의 경기 침체 종료, 인플레이션의 목표치 회복 속에 금리 하락 기대감이 높아지며, 부동산 사이클 회복 국면으로의 전환이 진행되고 있습니다.

도표 2: 국가별 GDP 전망치 (% 연율)

|      | 2022 | 2023  | 2024  | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2024-2028 |
|------|------|-------|-------|------|------|------|------|-----------|
| 프랑스  | 2.5% | 0.8%  | 0.6%  | 2.1% | 2.4% | 1.8% | 1.2% | 1.6%      |
| 독일   | 1.9% | -0.2% | -0.1% | 1.5% | 2.0% | 1.8% | 1.4% | 1.3%      |
| 이탈리아 | 3.9% | 0.7%  | 0.5%  | 1.2% | 0.8% | 0.5% | 0.2% | 0.6%      |
| 네덜란드 | 4.4% | 0.0%  | 0.7%  | 2.5% | 1.7% | 1.1% | 1.1% | 1.4%      |
| 스페인  | 5.8% | 2.4%  | 1.4%  | 1.8% | 1.7% | 1.6% | 1.6% | 1.6%      |
| 스웨덴  | 3.0% | -0.3% | 0.0%  | 1.9% | 2.2% | 2.0% | 1.8% | 1.6%      |
| 영국   | 4.4% | 0.3%  | 0.6%  | 1.6% | 1.9% | 1.5% | 1.4% | 1.4%      |

출처: Oxford Economics. 2024년 1월 기준.

도표 3: 유럽의 정책 금리



출처: Eurostat. 2024년 1월 기준.

도표 4: 유로존 GDP



출처: Oxford Economics. 2024년 1월 기준.

## 자본 시장

정부의 생활 지원책(추가 양적완화, 금리 인하, 근로자 휴가 제도 등)에 기대어 팬데믹을 극복한 유럽 부동산 시장은 일련의 외부 충격에 직면했습니다. 우선, 지난 겨울 우크라이나발 에너지 위기로 두 자릿수 이상 생활비가 급등했으며, 물가 안정을 위한 급격한 금리 인상으로 경기가 침체됐습니다. 현재 주요 유로 시장 금리는 제로 수준에서 약 2.5%까지 상승했습니다.<sup>1</sup>

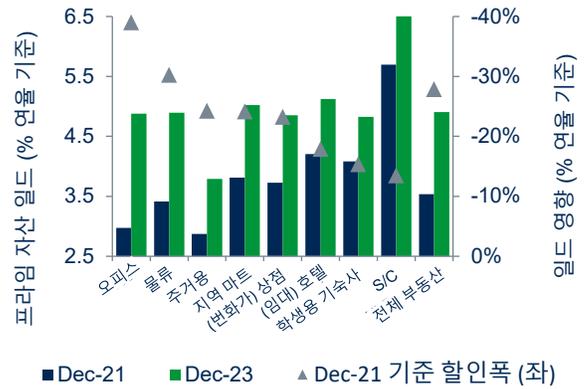
부동산 가격은 차입 비용 상승, '무위험' 금리 상승의 영향을 고스란히 받았습니다. 인구통계, 테크놀로지, ESG/기후 변화 측면에서 장기 전망이 가장 양호했던 섹터 및 위치에 있던 자산들이 가장 낮은 일드 수준을 기록하며 고전했습니다. 지난 2년간 오피스 섹터 가격은 거의 40% 하락했고, 수년간 이어진 온라인 소매업 침체로 이미 고전했던 쇼핑물의 가격 하락폭(-15% 미만)이 상대적으로 적었습니다 (도표 5).

임대 시장도 2023년 금리 인상의 영향을 받았습니다. 그럼에도 불구하고, 지난 15년간 은행 감독 강화로 개발 활동이 제약을 받음에 따라 만성적인 현대적 자산 부족 시장의 전망은 여전히 긍정적입니다. 임대 사이클 둔화가 짧고 완만하게 진행(섹터 해설 참조)됨에 따라 가격 재조정기 다시 나타나긴 어려워 보이며, 부동산 일드의 추가 상승 가능성도 크지 않아 보입니다.

중앙은행들은 여전히 "데이터에 기대" 다음 행보를 결정하겠지만, (그 폭이 크진 않더라도) 금리 및 부동산 시장의 일드는 2024년 전반적인 하락세 유지 가능성이 높습니다. 여기에는 금리에 민감한 리츠(REIT) 가격이 반영되어 있는 가운데, 1월 리츠 가격은 하락했으나 3개월 전 대비로는 약 20% 상승했습니다 (도표 6).

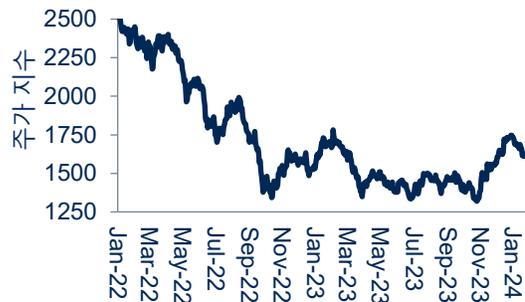
AEW는 약 900억 유로의 대출 자금 공백이 향후 3년간 유럽 시장 회복에 부담을 줄 것으로 진단했습니다.<sup>2</sup> 일드 수준이 저점을 벗어나며 담보인정비율(LTV)이 가장 큰 폭으로 상승한 독일, 또한 특히 대형 리츠 섹터에서 투자자 레버리지가 과도한 스웨덴 등이 문제가 될 것으로 보입니다. 한편, 산업용 부동산 섹터, 지역적으로 영국은 상대적으로 압력을 덜 받았습니다 (도표 7). 개별 시장의 회복은 이러한 리파이낸싱 이슈가 가장 낮은 지역부터 시작될 것으로 보입니다.

도표 5: 유럽 부동산: 가격 재평가



출처: CBRE. 2024년 1월 기준.

FIGURE 6: 리츠(REIT) 가격



출처: FTSE Developed Europe. 2024년 1월 22일 기준.

도표 7: DEBT FUNDING GAP



출처: AEW. 2023년 11월 기준.

1 3-month EurLIBOR 5-year swap. 2024년 1월 25일 기준.

2 AEW Research – 2024 European Outlook.

## 임대 시장

### 오피스 부동산 섹터

오피스 부동산 임대계약 체결면적 지표는 수요에 의해 부동산 퀄리티의 스펙트럼이 변화하고 있음을 보여줍니다. 2018~19년에는 A 등급 오피스가 연간 총 임대계약 체결면적의 42%를 차지했습니다. 지금은 그 수치가 50%를 소폭 상회했습니다 (도표 8). 하이브리드 근무 형태 및 ESG의 전면적인 정착, 기업들의 오피스 요건 '강화'로 퀄리티 있고 입지가 좋은 오피스 부동산 수요는 더욱 증가할 것으로 예상됩니다.

이러한 수요 변화는 오피스 공실률 차이에서 확인할 수 있는데, 현재 도심지역(CBD)의 공실률은 하락한 반면 시장 전체 공실률은 상승하고 있습니다 (도표 9). 향후에도 해당 추세는 지속될 것으로 보이며, 기존 임대차 계약 만료에 따른 전체 시장의 공실률 상승으로 임대인은 (예를 들어 재임대, 개조, 용도 변경 등) 기존 사무 공간에 대한 조치 여부를 결정해야 할 것입니다. 접근성이 좋은 A 등급 오피스 부동산 경쟁 심화로 도심지역의 공실률은 더욱 하락할 것이며, 동일 등급 내 최상급 오피스 부동산은 임대 프리미엄을 누릴 수 있을 것으로 보입니다.

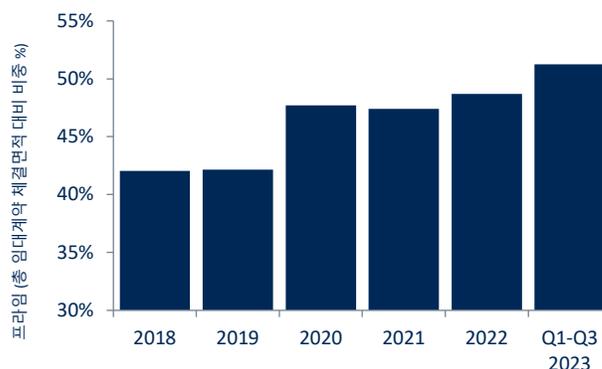
포스트 팬데믹이 경과하며 대부분 기업에서 물리적인 사무 공간은 여전히 필수 요소이겠지만, 하이브리드 근무로 오피스 면적은 감소할 수 있습니다. (AI의 영향을 아직 가능하기 어려운 상황에서) 고용 증가로 오피스 수요가 증가한다고 가정할 경우, 런던, 파리의 오피스 수요는 향후 5년간 잠재적으로 100만 평방미터 이상 증가할 것으로 전망됩니다.<sup>3</sup>

금리 상승은 모든 상업용 부동산(CRE) 섹터 자본 가치에 하방 압력을 가하고 있습니다. 같은 기간 약 10%의 임대료 상승에도 불구하고, 가격 수준이 대폭 하락(-40%)한 섹터는 바로 오피스 부동산입니다.<sup>4</sup> 구조적 변화 지속과 함께, 리파이낸싱 이슈의 약 절반을 오피스 부동산이 차지한다는 사실(자본 시장 섹션 참조)은 오피스 부동산의 추가적인 자본 가치 하락 가능성 및 해당 섹터의 회복 속도가 지연될 수 있음을 시사합니다. 긍정적으로는

오피스 시장 개선 속에 일부 벨류에드(value-add) 전략에 따른 수익 추가 기회가 출현할 것으로 예상됩니다.

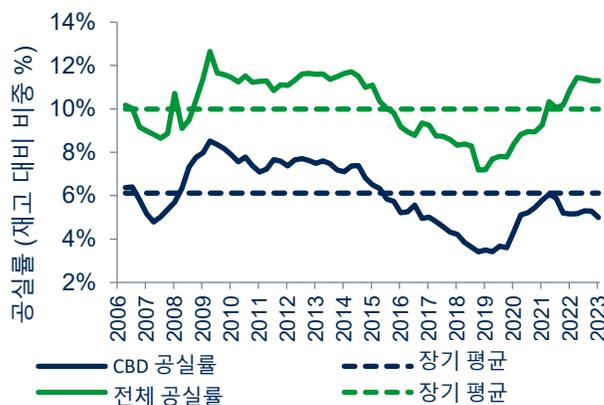
프라임 오피스 부동산 임대 성장률은 연 5.7%로 건조한 수준이 유지되고 있으나, 1년 전(연 6.0%) 대비 소폭 하락했습니다.<sup>5</sup> 프라임 오피스 임대료의 하락 가능성은 크지 않으나, 경기 침체가 오피스 수요에 부담을 줄 경우 임대 성장 속도가 둔화될 수 있습니다.

도표 8: 프라임 오피스 임대계약 체결면적



출처: Cushman & Wakefield. 2023년 3분기 기준.

도표 9: 유럽 오피스 공실률



출처: Cushman & Wakefield; Barings Research. 2023년 3분기 기준.

3 출처: Cushman & Wakefield; Oxford Economics; Barings Research. 2024년 1월 기준.

4 출처: CBRE; Cushman & Wakefield. 2023년 4분기 기준.

5 출처: CBRE; Cushman & Wakefield. 2023년 4분기 기준.

## 임대 시장

### 리테일 부동산 섹터

2023년 유럽 리테일 부동산 섹터는 고전했습니다. 고인플레이션, 금리 상승, 생활비 위기가 복합적으로 작용하며 소매 판매액은 상당한 부담을 받으며 판매량이 감소했습니다.<sup>6</sup>

섹터 전망은 개선되고 있습니다. 유로존의 소비자 신뢰지수 추이는 장기적으로 여전히 미흡한 편이나, 추세적으로는 2022년 9월 최저치(-28.6)에서 2024년 1월 개선(-16.1)됐습니다.<sup>7</sup> 인플레이션이 안정되고 실질 임금 상승률이 회복되기 시작하면, 가처분 소득 수준 회복으로 (도표 10), 소비자 구매력, 소매 판매, 경제성장률은 탄력을 받을 것입니다.

팬데믹 이후 하락한 온라인 판매 시장 점유율은 다시 상승하고 있습니다. 팬데믹 이전 장기 트렌드에 따른 성장이 예상됩니다 (도표 11). 온라인 리테일업체들은 또한 비용 상승, 경쟁 과열에 따른 소비 환경 악화에 부정적인 영향을 받았습니다. 일례로, 영국의 패션브랜드 boohoo, ASOS 등 영국의 SPA 브랜드 리테일업체들은 이제 중국의 패션 브랜드 SHEIN, 중국의 온라인 쇼핑몰 Temu 등 해외 저가업체와 경쟁해 비용을 절감해야 하는 상황에 놓여 있습니다.

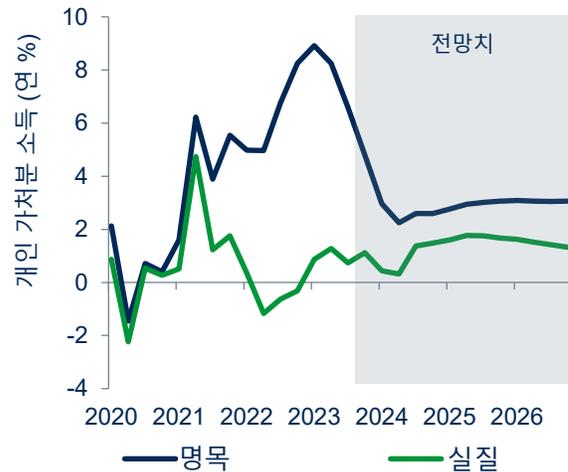
최근 유동인구 데이터로 볼 때, 오프라인 매장 쇼핑이 여전히 선호되고 있습니다. 일례로, CBRE가 관리하는 유럽 리테일 부동산 포트폴리오의 유동인구는 2023년 말 기준 팬데믹 이전 수준인 3% 이내를 회복했습니다.<sup>8</sup> 리테일업체 수요는 "주로 주요 변화가, 대형 쇼핑 센터 및 관광 요지에 집중"되어 있어 부동산 입지 및 퀄리티가 가장 중요합니다.<sup>9</sup>

향후에는 순수 온라인 리테일업체의 팝업 스토어 오픈, 전통적인 오프라인 리테일업체의 매장 형식 및 포트폴리오 개선 등 다양한 경로를 아우르는 옴니채널 쇼핑이 더욱 활발해질 것입니다.

리테일 부동산 섹터 임대료는 성과 측면에서 팬데믹 완전 종식 이후 회복 초기 단계에 있어 보입니다. 4분기 최상급

프라임 리테일 부동산 임대료는 1년 전(연 -1.2%) 대비 연 2.6% 상승했습니다.<sup>10</sup>

도표 10: 유로존 가처분 소득



출처: Oxford Economics. 2024년 1월 기준.

도표 11: 영국 온라인 소매 판매



출처: ONS. 2024년 1월 기준.

6 출처: Eurostat Eurozone Retail Sales. 2024년 1월 기준.

7 출처: Eurostat Consumer Confidence Indicator. 2024년 1월 기준.

8 출처: CBRE Europe Market Outlook 2024. 2024년 1월 기준.

9 출처: JLL European Retail Market Outlook. 2023년 11월 기준.

10 출처: CBRE; Cushman & Wakefield, Barings. 2023년 3분기 기준.

## 임대 시장

### 산업용 부동산 섹터

팬데믹 기간 기록적인 수준이던 산업용 부동산 수요가 이어지진 않았지만, 2023년 2분기 부진했던 유럽 물류 부동산 임대계약 체결면적은 3분기에 전 분기 대비 15.5% 증가한 약 570만 평방미터를 기록, 회복됐습니다.<sup>11</sup> 여기에는 제조 및 자동차 산업 중심 몇몇 딜이 기여했습니다.

독일의 물류 부동산 임대계약 체결면적이 코로나19 이후 평균 수준인 170만 평방미터를 기록하며 가장 컸고, 영국의 임대계약 체결면적은 30만 평방미터로 주춤했습니다. 2023년 임대 활동은 예년 평균보다는 둔화된 편이었으나, 전자상거래가 팬데믹 이전 수준을 회복하면서 향후 성장세로의 전환이 기대됩니다.

3분기 개발 완공 위축, 임대계약 체결면적 감소로 유럽 물류 부동산 공실률은 0.5% 상승한 3.4%를 기록했습니다.<sup>12</sup> 가용 공간이 증가하고 있지만, 대부분 시장에서 현대적 공간은 여전히 제한적임에 따라 프라임 유닛의 임대인 협상력은 균형적으로 유지되고 있습니다.

온라인 판매는 계속 확대될 것이며, 이는 물류 부동산 투자 필요성을 가속화하고 있습니다. 향후 5년간 유럽 주요 시장에는 12% 이상, 즉 약 3,300만 평방미터의 물류 공간이 추가적으로 요구될 것으로 보입니다. 이는 유럽 전역에서 긍정적인 요인이며, 특히 스페인, 영국 물류 부동산이 유망해보입니다.

최근 몇 년간 코로나19, 우크라이나 전쟁을 겪으며 글로벌 공급망 문제가 사상 최고치를 기록하며 변동성이 확대됐습니다. 재고를 최소화하는 '적기생산(just-in-time)'에서 만약의 사태 대비에 중점을 둔 '상황대비(just-in-case)'로의 전환을 위해서는 가까운 거리에 상당량의 재고를 확보할 필요가 있습니다. 공급망 탄력성의 강화 필요성은 최근 홍해 사태를 겪으며 더욱 커졌습니다. 이러한 불확실성 속에 물류창고 수요는 증가할 것으로 예상됩니다.

임대 활동 둔화에도 불구하고 산업용 부동산의 임대료 상승률은 오피스 및 리테일 부동산의 임대료 상승률보다 높았습니다. 2023년 임대료 상승률은 연 7.4%를

기록했지만, 2022년 정점(17% 이상) 대비로는 상승세가 완화되고 있습니다 (도표 13). 이는 대폭 상승했던 일드의 하락 흐름에 일부 도움이 되고 있습니다.

도표 12: 글로벌 공급망 스트레스 지수



출처: Federal Reserve Bank of New York. 2023년 12월 기준.

도표 13: 유럽 프라임 부동산 임대료 성장률



출처: CBRE; Cushman & Wakefield. 2024년 1월 기준.

11 출처: CBRE. 2023년 3분기 기준.

12 출처: CBRE. 2023년 3분기 기준.

## 임대 시장

### 주거용 부동산 섹터

지연된 금리 인상 영향이 이제 주택 가격에 반영되고 있습니다. Oxford Economics는 2023년 유로존 주택 가격이 2022년 7.0% 성장 대비 하락(-1.5%)할 것으로 추정했습니다 (도표 14). 대폭적인 실업률 상승이 없는 한, 주택 가격은 완만히 조정될 것으로 보입니다.

최근 몇 년간 가격 상승폭이 가장 컸던 국가들의 주택 가격이 가장 큰 폭으로 하락, 스웨덴(-9.4%), 독일(-4.2%), 네덜란드(-2.8%) 순으로 나타났습니다.

모기지 금리가 높아 주거용 부동산 수요는 임대 시장으로 옮겨가고 있습니다. 수요 증가, 공급 부족으로 임대료 수준은 상승하고 있습니다. 2023년 9월까지 유로존 임대료는 전년 동기 연 1.8%에서 연 2.7%로 상승했습니다.<sup>13</sup>

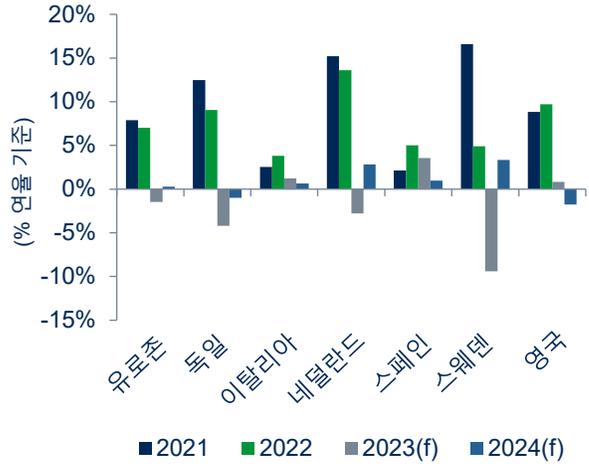
광범위한 인플레이션 압력, 공급망 지연에 건축비가 상승해 신규 주택 개발이 어려워졌습니다 (도표 15). 건설비 증가 속도는 둔화됐지만, 자재비, 임금 등은 여전히 높은 편입니다. 높은 개발금융 비용, 일드 대비 매도가 불확실성 등으로 당분간 개발 활동은 침체될 것으로 보입니다. 이러한 건설비의 증가가 신규 주택 구매자의 구매여력에 부정적인 영향을 미침에 따라, 임대료 성장에 긍정적으로 작용할 것으로 기대됩니다.

주거용 부동산은 높아진 에너지 성능 지침을 준수해야 하는 더 큰 압박에 직면해 있습니다. 최근 EU 집행위원회는 회원국 주거용 건물의 1차 에너지 소비 평균을 2030년까지 16%, 2035년까지 20~22% 줄이는데 잠정적으로 합의했습니다.<sup>14</sup> 유럽 노후 주택의 수가 많음을 고려할 때, 목표 달성이 쉽지는 않아 보입니다.

대부분의 투자자는 이러한 규제 강화를 투자 기회로 여기고 있습니다. Knight Frank의 유럽 생활 부문 투자자 서베이(2023/24)에 따르면, "투자자의 77% 이상이 ESG 인증은 빌딩 점유율 및 임차인 유지율 개선에 도움이 될 것으로 내다봤습니다. 또한 응답자의 63%는 친환경 부동산이 임대료 프리미엄 부과에 긍정적일 것이라는 점에 동의했습니다." 이와 같은 알파 수익의 창출은

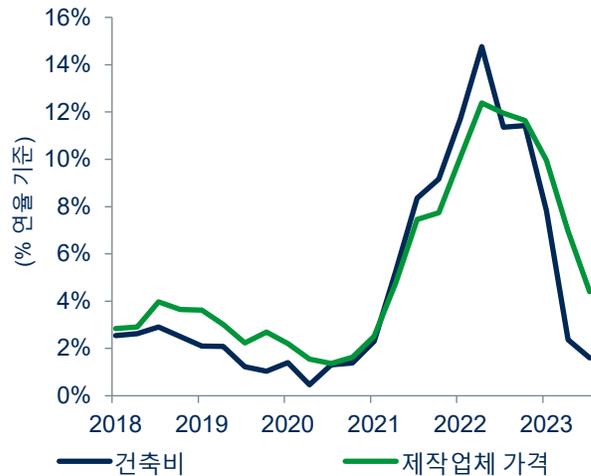
부동산 개발 계획이 엄격히 통제되고 임대료 규제가 약한 지역에서 달성될 가능성이 높습니다.

도표 14: 연간 주택 가격 성장률



출처: Oxford Economics. 2024년 1월 기준.

도표 15: 유로존 주거용 부동산 건설비



출처: Eurostat. 2023년 3분기 기준.

13 출처: OECD. 2023년 3분기 기준.

14 출처: European Commission. 2023년 12월 7일 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 보호되지 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 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 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 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 24-3393625 호 (2024.02.15~2027.02.14)