

부동산

관세 분쟁 국면에서 시험대에 오른 미국 부동산 회복력

관세 인상 역풍에도 미국 부동산 시장은 견고한 펀더멘털을 바탕으로
1분기 안정세를 유지했습니다.

RESEARCH QUARTERLY



링컨 제인스, CFA
부동산 리서치 및 전략 디렉터

요약

경제

- 미국 경제는 노동 시장이 견고하고 가계 및 기업 전반의 재무건전성이 양호한 상황에서 예상보다 높은 관세로 인한 불확실성 시기에 접어들었습니다.
- 시장 변동성이 확대되고 밸류에이션이 재조정되긴 했지만 초기 관세 충격 이후 시장은 어느 정도 개선되는 모습입니다.
- 관세로 인한 불확실성의 기간과 강도 및 이를 완화하고 낮출 방법을 찾아야 하는 상황에서 경제 펀더멘털은 그 회복력을 시험 받게 될 것입니다.

부동산 시장

- 1분기 미국 상업용 부동산 경기는 신규 공급 장벽이 높아진 가운데 개발 활동이 둔화되며 견조한 회복세를 유지했습니다. 그러나 경기에 대한 우려로 인해 다가구 주택을 제외한 모든 부동산 부문의 임차인 수요가 둔화되면서 분기 중 임대면적은 감소했습니다.
- 최근 몇 년간 밸류에이션이 재조정된 상업용 부동산(CRE)은 2025년 1분기에도 거래 기준 캡레이트 및 상업용 부동산 가격 지수 기준 비교적 큰 변동이 없었습니다. 한편, 시장 변동성과 경기 우려로 거래 활동은 둔화됐습니다.
- 공모 리츠(REITs)는 자금 유입 및 자산군의 특성에 힘입어 현재까지 미국 전체 주식 시장보다 높은 수익률을 기록했으며, 이는 사모 부동산 시장에도 긍정적인 신호가 되고 있습니다.

경제 전망

파월 연방준비제도(Fed) 의장이 최근 “건조하다”고 말했던 미국 경제는 예상보다 높은 관세로 인한 불확실성 시기에 접어들었습니다. 또한 1월 기준 2.0%였던 2025년 GDP 성장 전망치는 4월 기준 0.8%로 하락했습니다 (도표 1).¹ 미 행정부가 “상호 관세 유예”를 거의 모든 국가에 적용해 균형을 찾은 것처럼 보이지만, 중국으로부터의 수입 비중이 높아 평균 관세율이 20%를 넘는 미국 입장에서 여전히 높은 관세를 물고 있는 형국입니다.² 이러한 역풍에 기업과 가계가 어떻게 대응하느냐에 따라 향후 전망은 달라질 것입니다. 서베이 결과 “정성적인” 소비자 신뢰도는 낮은 수준을 보였으나, “정량”적으로는 3월 288,000개의 일자리가 추가되고 실업률은 4.2%를 기록하는 등 경기 침체보다는 경기 둔화에 가까운 모습을 보이고 있습니다. 정책 불확실성이 경제 활동에 악영향을 준다는 신호가 있었지만, 탄력적인 노동 시장은 상업용 부동산(CRE)의 수요를 뒷받침했습니다. 관세 불확실성의 기간과 강도 및 이를 완화하고 낮출 방법을 찾아야 하는 상황에서 경제 펀더멘털은 그 회복력을 시험 받게 될 것이며, 이에 따라 1분기에는 개발 활동 둔화에 따른 신규 공급 감소로 건조세를 보인 상업용 부동산이 그 회복세를 시험 받게 될 것입니다.

트럼프 대통령의 관세 정책은 무역 파트너와의 협상을 강제하고 ‘불균형’을 해결해 새로운 무역 ‘균형’을 설정하려는 의도가 있어 보입니다. 그러나 자동차, 제약, 기술 등의 산업에 대한 제조업 리쇼어링 포함 트럼프 정책의 다른 요소들은 장기적으로 상업용 부동산(CRE)에 구조적 변화를 안겨줄 것으로 보입니다. 변화의 폭이 어느 정도인지는 알기 어려우며 그 결과를 예측할 수 없으며 시장 변동성 또한 확대되고 있습니다. 주식 시장은 최근 고점에서 저점까지 19% 하락했지만 이후 손실을 일부 회복한 반면 리츠(REITs)는 상대적으로 양호한 수익을 기록했습니다 (도표 2).³ 이렇게 ‘위험 회피’ 심리가 강해질 때에는 안전 자산의 가격이 올라가며 미국 국채(UST) 수익률이 하락하는 것이 일반적이지만 최근 몇 주 간 시장은 다른 모습을 보였습니다. 10년 만기 미국 국채(UST)는 몇 거래일 간 4.0%에서 최고 4.5%까지 상승했다가 이후 4.3% 내외에서 안정세를 찾았습니다.⁴ 이러한 시장 반응에 대해 레버리지 투자자가 현금 마련을 위해 미국 국채(UST)를 매도했다는 기술적인 이유부터 외국인 자본 유출, 미국 달러 약세 우려 등 더 복잡한 요인까지 다양한 견해들이 있습니다. 무역 및 세금, 연방 부채 한도 등 기타 정책 결과가 불확실한 상황에서 자본 시장의 변동성은 여전히 높게 유지될 것으로 보입니다. 또한, 경기 역풍으로 인해 리스크 프리미엄에 압력이 더해질 수 있으며, 1분기 상업용 부동산(CRE)의 캐피탈 금리는 전분기 대비 6 bps 상승한 6.64%로 비교적 완만하게 상승했습니다.⁵

1. Survey conducted April 4–8, 2025. Source: WSJ. As of April 8, 2025.

2. MEX, CAN excluded from “reciprocal tariffs”; CHN has a 145% tariff with exceptions for items. Weighted average. Source: IMF; USRT. As of April 12, 2025.

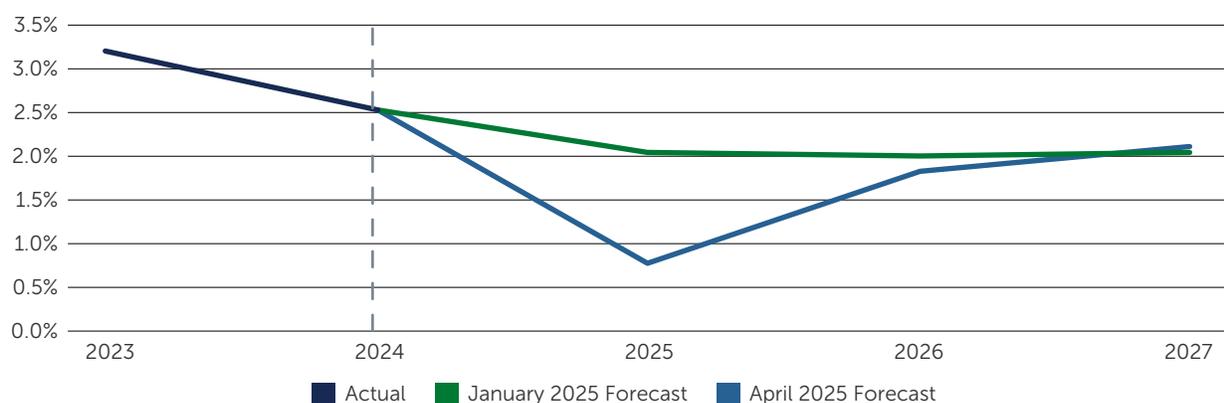
3. VIX measures equity volatility. Equity performance measured by the S&P 500. Source: NAREIT, S&P, CBOE, ICE. As of April 16, 2025.

4. Source: CNBC. As of April 25, 2025.

5. The cap rate is a simple average for office, retail, industrial, and multifamily properties over the quarter’s three months. Source: MSCI RCA. As of March 31, 2025.

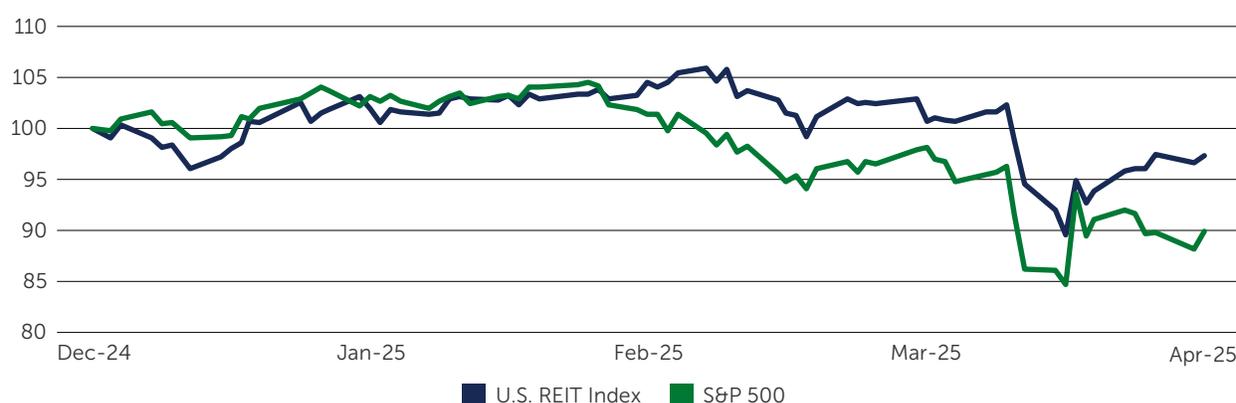
미 연준은 금융 스트레스가 커지긴 했지만 팬데믹과 2022년 고인플레이션 시기 등 과거 변동성이 높았던 시기에 비해 낮은 편이며, 시장 혼란에 대처할 수 있는 방안들이 확보되어 있어 시스템 작동엔 문제가 없다는 입장입니다.⁶ 그러나 예상되는 성장 둔화와 관세로 인한 인플레이션 상승은 경제 성장과 물가를 함께 관리해야 할 중앙은행의 대응을 더욱 어렵게 만들 수 있습니다. 최근 파월 의장은 정책 우선순위가 장기적인 노동 시장 강세보다는 단기적으로 물가 안정에 있다고 언급했습니다. 시장은 경기침체 리스크를 감안해 보다 공격적인 입장이며, 올해 약 100 bps의 금리 인하를 예상하고 있는데⁷, 이는 스태그플레이션을 우려하는 연준이 예상한 50 bps보다 높은 수준입니다⁸. 이러한 ‘관망’ 입장은 파월 의장과 트럼프 대통령 사이에 마찰을 일으켜 시장 불확실성을 더욱 확대시키고 있습니다. 이러한 환경에서는 장기·구조적 펀더멘털에 기반한 투자 접근법과 함께 다양한 투자 옵션을 가져가는 것이 효과적일 수 있습니다.

도표 1: 미국 실질 GDP (전년 대비, 4분기)



Source: WSJ, S&P (S&P 500), Vanguard (VNQ) CoStar. As of April 8, 2025.

도표 2: 주식 시장 (인덱스)



Source: WSJ, S&P (S&P 500), Vanguard (VNQ) CoStar. As of April 22, 2025.

6. Market stress measured by the Chicago Fed Financial Conditions Index. Source: Federal Reserve. As of April 11, 2025.

7. Source: CME Group. As of April 24, 2025.

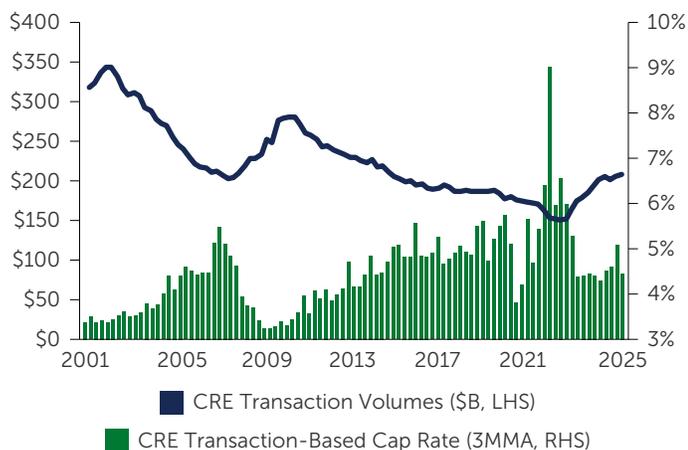
8. Source: Federal Reserve SEP. As of March 31, 2025.

밸류에이션 및 자본 시장

최근 몇 년간 밸류에이션이 재조정된 상업용 부동산(CRE)은 시장 변동성과 경기 우려로 거래 활동이 둔화된 가운데 2025년 1분기에도 상대적으로 큰 변동이 없었습니다. 거래 기준 캡 레이트는 2025년 1분기 6.64%로 전분기 대비 6 bps 증가했으며, 이는 2022년 같은 기간의 5.65%보다 상승한 것입니다 (도표 3). 오피스 부동산의 캡레이트는 분기 중 22 bps 증가했고 리테일 부동산 캡레이트는 12 bps 증가한 반면, 다가구 주택 및 산업용 부동산의 캡레이트는 각각 5 bps와 8 bps 감소했습니다. 무역 정책이 초기 부동산 밸류에이션에 미친 영향을 가능할 수 있는 데이터가 제한적이며 전체 효과는 관세 기간과 규모, 경제 대응 방식에 따라 달라지겠지만, 투자등급 상업용 모기지 담보부증권(CMBS) 스프레드는 4월초 이후 약 15 bps 상승했습니다.⁹

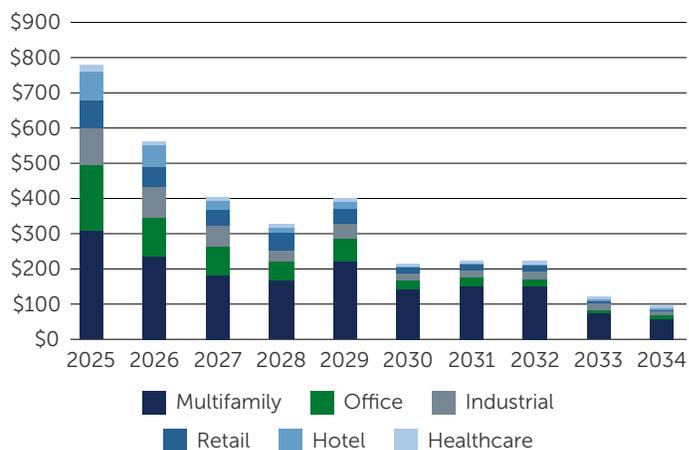
2025년 1분기 부동산 거래액(830억 달러)은 전분기 대비 30% 감소했으며, 리테일 부동산을 제외한 모든 부동산 섹터의 거래량이 감소했습니다.¹⁰ 기관 및 개인 투자자는 소폭 순매수한 반면, 리츠와 외국인 투자자는 소폭 순매도했습니다. 은행이 상업용 부동산(CRE) 대출 시장의 약 50%를 차지하고 있으며, 일부 은행을 제외하고 대출 포트폴리오를 계속 늘려가고 있지만 그 속도는 둔화되고 있습니다. 일례로, 연준 데이터 기준 4월 은행의 총 상업용 부동산(CRE) 대출 잔액은 전년보다 0.4% 증가해 12월 증가폭(1.2%)보다 낮았습니다.¹¹ 매크로 경제에 대한 우려와 만기를 앞둔 대출이 상당함을 감안할 때 대출 리파이낸싱 이슈로 거래 활동에는 당분간 제약이 있을 것으로 보입니다. 이전에 만기가 도래한 대출이 연장된 경우가 있었기에 상업용 부동산(CRE) 대출의 만기 절벽은 ‘꽤’ 높은 편입니다. 일례로, 작년 전망치 기준 2025년 만기 도래 대출액은 약 5,730억 달러였으나, 올해 전망치는 9,570억 달러로 높아졌습니다 (도표 4).¹² 또한 2025년 3월 기준 상업용 모기지 담보부증권(CMBS) 연체율이 전년 대비 4.7%에서 6.7%로 증가하면서 크레딧 퀄리티가 악화 조짐을 보이고 있습니다.¹³

도표 3: 상업용 부동산 캡레이트 및 거래액



Source: MSCI RCA, MBA. As of March 31, 2025 (LHS).

도표 4: 섹터별 상업용 부동산 대출 만기 절벽 (\$십억 달러)



Source: MSCI RCA, MBA. As of February 28, 2025 (RHS).

9. Based on an index that tracks spreads on CMBS securities in the secondary market. Source: ICE. As of April 23, 2025.

10. Private investor refers to companies whose control is in private hands such as family offices. Source: MSCI RCA. As of March 31, 2025.

11. Source: Federal Reserve. As of April 2, 2025.

12. Source: MBA. As of February 28, 2025.

13. Includes CMBS loans that are 30+ days past due. Source: Trepp. As of March 31, 2025.

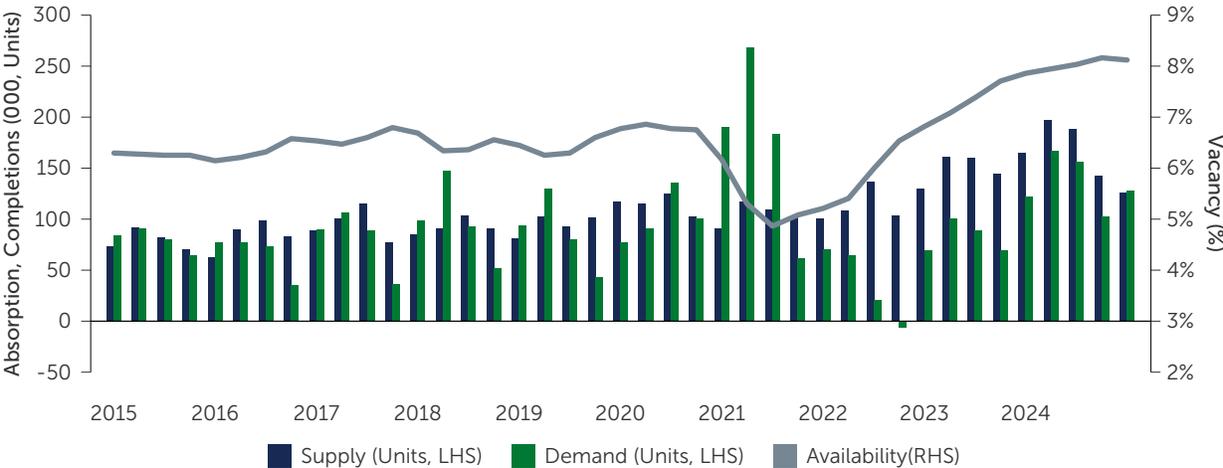
임대 시장

아파트 부동산 섹터

아파트 부동산은 2021년 이후 처음으로 수요가 신규 공급을 앞지른 가운데, 2025년 1분기 공실률(8.1%)은 전분기에 비해 큰 변화가 없었습니다 (도표 5). 분기 중 신규 완공 물량의 71%를 차지한 고급 아파트에서 공실률이 하락했고 이는 전체 아파트 부동산 섹터의 펀더멘털 개선을 주도했습니다.¹⁴ 예컨대, 4~5성급 아파트 공실률은 11.4%로 30 bps 하락했고, 보다 저렴한 3성급 아파트 공실률(7.4%)보다는 여전히 높은 수준입니다. 임대 면적은 오스틴, 롤리, 샬럿 등 여러 남부 시장에서 가장 많았으나, 보스턴, 뉴욕, 로스앤젤레스 등 성장세가 둔화되고 신규 공급이 감소한 북동부 및 서부 시장에 비해 공실률도 여전히 높은 수준이었습니다. 임차인은 경제적 역풍을 고려해 신중하게 임대 결정에 나설 가능성이 크지만, 가계 재무건전성이 대체로 견고하고 실업률(4.2%)도 낮게 유지되고 있어 가계 전반은 건전한 펀더멘털 속에서 불확실성 구간을 지나고 있는 것으로 보입니다.¹⁵ 다가구 주택 착공이 2022년 정점 이후 70% 감소함에 따라, 아파트 부동산 공급 및 수요 균형은 급격한 개발 활동 위축으로 인한 수혜도 누리고 있습니다.¹⁶

아파트 부동산의 펀더멘털 개선은 자산 퀄리티보다는 자본 구조 문제와 금리 상승으로 인한 신용 실적 약화에 더 연관되어 있습니다. 일례로, 지난 해 CMBS 다가구 대출 30일 이상 연체율은 1.84%에서 5.44%로 증가한 반면, 은행 연체율은 0.55%에서 1.35%로 증가했습니다.^{17 18} 또한 2025년 만기가 도래하는 다가구 대출은 3,100억 달러에 달하며, 여기에는 2024년 만기가 도래했으나 만기를 연장한 950억 달러 대출이 포함되며, 이들 대부분은 훨씬 낮은 금리로 조달된 대출입니다. 여기에서 투자 기회가 창출될 것으로 보이는 가운데, 경제적으로 견고하며 고용 동인이 탄탄하고 무역 및 이민 정책 변화에 덜 민감하거나 수혜가 기대되는 구조적 특징을 가진 시장이 유리할 것으로 보입니다.

도표 5: 아파트 공실률 안정화, 2021년 이후 처음으로 공급을 앞지른 수요



Source: CoStar. As of March 31, 2025.

14. Source: CoStar. As of March 31, 2025.

15. Source: BLS. As of March 31, 2025.

16. Source: CoStar data. As of March 31, 2025.

17. Source: CMBS delinquency rates are at their highest level since 2015. Source: Trepp. As of March 31, 2025.

18. Source: FDIC. As of December 31, 2024.

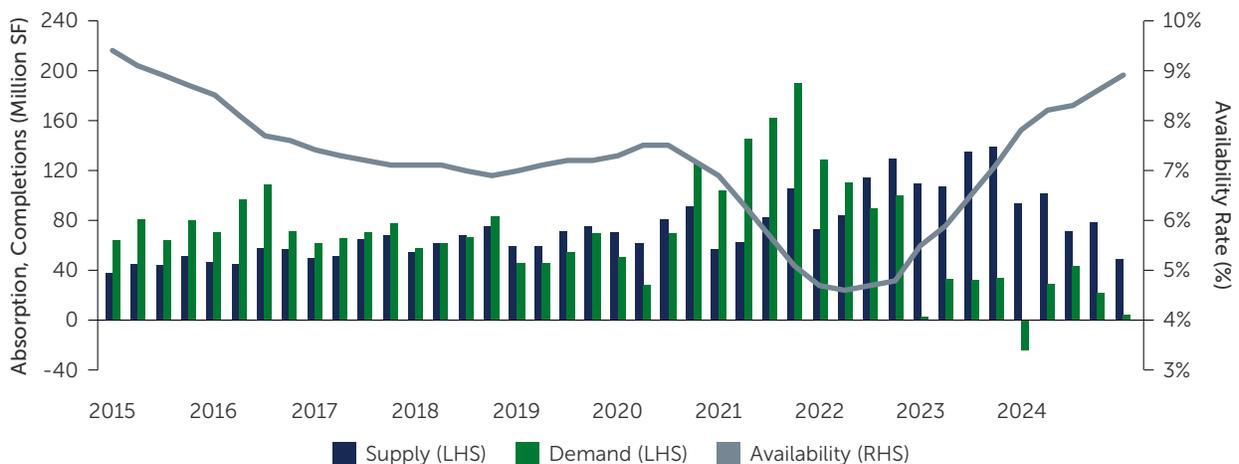
임대 시장

산업용 부동산 섹터

2025년 1분기 산업용 부동산의 입주 가용률은 전분기 대비 30 bps 상승한 8.9%를 기록했으며, 요구 임대료 (asking rent)는 전년 동기 대비 변동이 없었습니다 (도표 6). 신규 공급이 크게 감소했지만 공급 공간의 40%만이 사전 임대되어 산업용 부동산 펀더멘털에 지속적인 부담이 되고 있습니다.¹⁹ 무역 정책 불확실성으로 인해 기업들이 임대, 매수, 투자 결정에 신중한 모습을 보이면서 임대면적이 줄고 활동에 제약을 받았습니다.²⁰ 산업용 부동산 개발이 줄면서 소형 물류창고의 펀더멘털이 더 강한 모습입니다. 일례로, 20만 SF 미만 물류창고는 1분기 기준 7.5%의 입주 가용률을 보인 반면, 20만 SF 이상 물류창고는 입주 가용률이 11.1%였습니다.²¹

오락가락하는 트럼프 대통령의 무역 정책은 단기 경제 성장에 부정적인 영향을 미칠 뿐만 아니라 글로벌 공급망에도 장기적으로 영향을 줄 것으로 예상됩니다. 이에 따라 항만 시장의 무역 파트너, 수입 상품의 유형, 무역 지속성 평가 등이 더욱 중요해지고 있습니다. 일례로, 트럼프 대통령은 중국에 대해 특히 공격적인 입장을 취하며 145%의 관세율 (일부 면제 포함)을 부과했는데, 이는 공급망과 수입을 다른 아시아 국가나 멕시코, 캐나다로 옮겼던 과거 행정부의 정책을 더욱 강화시키는 방향으로 전개될 수 있습니다. 트럼프 대통령이 리쇼어링에 우선순위를 두는 것으로 보이는 분야에는 자동차, 제약, 반도체 등의 업종이 있습니다. 이러한 구조적 변화는 기업들이 공급망을 재편하고 3PL(제3자 물류) 사용을 늘리며 미국 내 생산 역량을 강화하면서 산업 시장에 상당한 영향을 미칠 것입니다. 이에 따라 효율적인 운송 경로를 제공하고 경제, 인구 통계 및 기타 근본적인 요인들에 의해 뒷받침되고 있는 항만 시장이 수혜를 볼 가능성이 있습니다. 미국내 제조업 활동 증가로 무역 활동의 결과 특정 지역 위주로 이득을 볼 가능성이 커지면서 내륙 산업 시장과 라스트 마일 유통 센터 전망은 무역 불확실성 이슈에서 자유로울 것으로 보입니다.

도표 6: 수요 정체에 입주 가용률이 증가했으나 신규 공급은 정점 대비 65% 감소



Source: CBRE EA. As of March 31, 2025.

19. Source: CBRE EA. As of March 31, 2025.

20. Source: Newmark. As of April 4, 2025.

21. Source: CBRE EA. As of March 31, 2025.

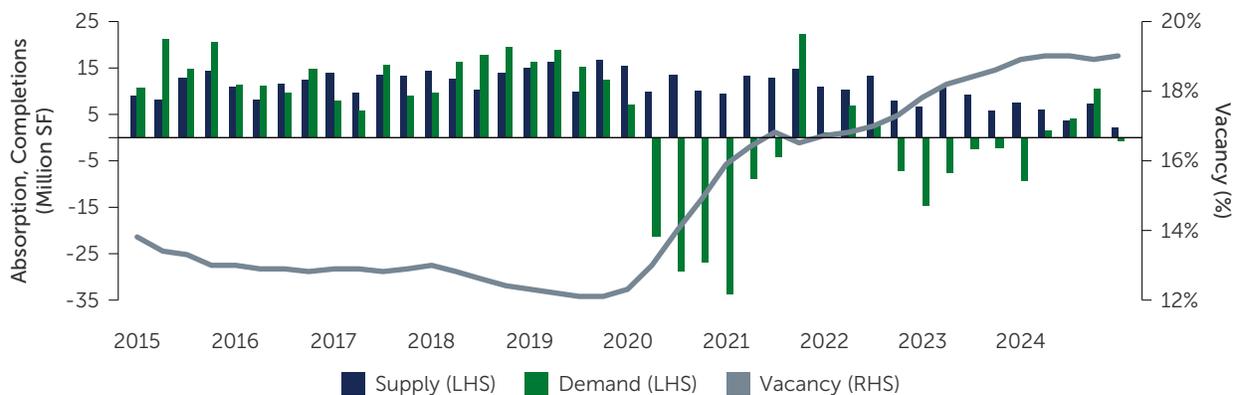
임대 시장

오피스 부동산 섹터

오피스 공실률은 2025년 1분기 19.0%로 전분기 대비 10 bps 소폭 증가했는데, 이는 주로 연방정부의 임대 계약 종료, 퀄리티가 낮은 부동산의 임대 약세에 따른 것입니다 (도표 7). 예를 들어, 해당 분기 3성급 빌딩 임대면적은 0.0%인 반면, 4, 5성급 오피스 부동산 임대면적은 0.3%였습니다.²² 오피스 임대 활동은 금융 서비스 회사가 주도했는데, 이는 전체 리스 계약의 39%를 차지하며 2023 및 2024년 전체 리스에서 차지하는 비중(약 24%) 보다 높았습니다.²³ 오피스 부동산의 회복세가 더뎠고 매크로 요인이 역풍으로 작용하고 있지만 고무적인 신호도 있습니다. 예를 들어, 대기업들의 오피스 다운사이징 비율이 2023년 12% 축소에서 지난해 계약 만료 시에는 7%로 줄어들어 개선세를 보이며 안정화되고 있는 것입니다.²⁴ 3월 오피스 출근률이 전년 대비 4% 포인트 증가한 팬데믹 이전 수준의 68%를 회복하는 등 오피스 복귀 증가에 따른 수요 개선이 오피스 부동산 섹터 성장을 뒷받침하고 있습니다.²⁵ 또한, 신규 공급 면적은 10년 평균 1,090만 SF 대비 1분기 공급 면적이 210만 SF로 제한적이었습니다.²⁶

시장별 성과는 상당히 분산되어 있습니다. 특히 고퀄리티 자산, 숙련된 인력, 연결성 및 라이프스타일 서비스가 뒷받침된 지속 수요 요인을 갖춘 근거리 기반 마이크로 로케이션(micro location)이 가장 유리한 위치에 있습니다. 최근 시장 변동성과 임박한 대출 만기는 시장 유동성 감소, 오피스 밸류에이션의 재설정, 금리 상승 영향 등을 고려할 때 기회가 될 수 있습니다. MBA에 따르면 2025년 만기 도래 오피스 대출은 2024년 연장된 약 800억 달러 포함 총 약 1,900억 달러에 달합니다. 3월 오피스 부동산 담보 대출 연체율(9.76%)은 전년 동기(6.58%) 대비 크게 증가하며 신용 지표가 약세를 보이고 있습니다.²⁷

도표 7: 연방정부의 임대 계약 종료, 자산 퀄리티 저하로 오피스 공실률 10 bps 증가



Source: CBRE EA. As of March 31, 2025.

22. Source: CoStar. As of March 31, 2025.

23. Includes properties in select major U.S. office markets. Source: Avison Young. As of March 31, 2025.

24. Source: JLL. As of March 31, 2025.

25. Source: Placar.ai. As of March 31, 2025.

26. Source: CoStar. As of December 31, 2024.

27. 30 or more days delinquent. Source: Trepp. As of March 31, 2025.

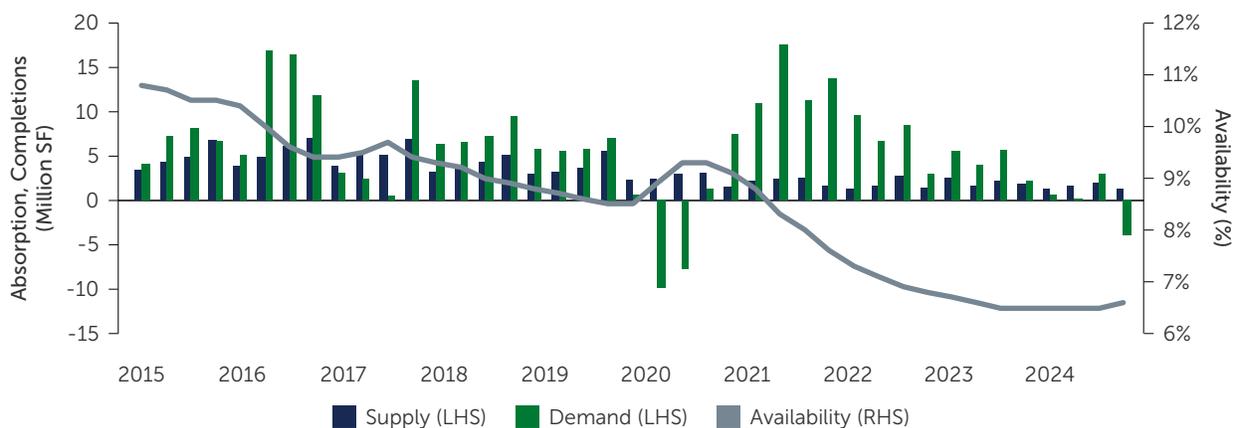
임대 시장

리테일 부동산 섹터

지역상권 섹터의 입주 가용률은 2025년 1분기 6.6%로 전분기 대비 10 bps 증가했지만 여전히 사상 최저치를 소폭 상회하고 있습니다 (도표 8). 공실률은 Party City, The Container Store, Conn’s 등의 파산과 Walgreens, Family Dollar 등 수익성이 낮은 매장을 폐쇄한 리테일 업체가 주도했습니다. 상대적으로 낮은 레벨의 공간인 최근 폐쇄된 매장들이 시장에서 안정적으로 소화되면서 공실은 2024년 7.5개월 만에 해소됐으며, 이는 거의 15년 만에 최단 기간으로 공실이 해소된 것입니다.²⁸ 지난 10년간 분기 평균 330만 SF였던 준공 면적은 분기 중 130만 SF로 감소하면서 신규 공급이 부족했던 점도 리테일 부동산의 펀더멘털을 뒷받침하고 있습니다.²⁹

소비 심리는 무역전쟁 우려로 2022년 인플레이션이 정점에 달한 이후 3, 4월 가장 낮은 수준을 기록했지만, 3월 소비자 지출은 증가했습니다.³⁰ 일례로, 전체 소매 판매는 전월 대비 1.4% 증가(업계 컨센서스 예상치 1.2%를 상회)했으며 자동차 및 부품을 제외하면 0.5% 증가해 전망치(0.3%)를 상회했습니다.³¹ 관세 분쟁을 앞두고 가격 인상을 예상해 가계 지출이 늘어 소매 판매 데이터가 증가한 측면이 있긴 하지만, 견고한 노동 시장과 최근 가스 가격 하락 등은 소비 활동을 지속적으로 뒷받침하고 있습니다. 한편, 신용 지표상 특정 가계 부문의 어려움이 가중되고 있는 가운데, 소비자들이 보다 신중한 입장을 취하고 있음을 짐작할 수 있는 징후들이 포착되고 있습니다. 일례로, 3월 기준 소비자의 30%는 향후 12개월 간 재정이 ‘다소’ 또는 ‘매우’ 악화될 것으로 예상했으며, 이는 12월 기준 20% 대비 증가한 것입니다. 한편, 서브프라임 자동차 대출 연체율은 45 bps 증가한 6.07%로 나타났습니다.³² 그럼에도 불구하고 리테일 부동산 섹터의 우호적인 수급 펀더멘털, 식료품점 등 비재량적 지출에 기반해 지역상권은 다양한 잠재적 경제 환경 속에서도 유리한 위치를 점하고 있습니다.

도표 8: 입주 가용률 및 신규 공급에서 사상 최저치를 기록한 지역상권 리테일 부동산



Source: CBRE EA. As of March 31, 2025.

28. Based on median. Source: CoStar. As of March 31, 2025.

29. Source: CBRE EA. As of March 31, 2025.

30. Source: University of Michigan. As of April 11, 2025.

31. Source: Census Bureau, Dow Jones. As of March 31, 2025.

32. Auto data based on ABS loans. Source: Federal Reserve Bank of New York; Fitch. As of March 31, 2025.

임대 시장

셀프 스토리지(SELF-STORAGE; 물품보관) 스토리지

셀프 스토리지 공실률은 2025년 1분기 7.3%로 상대적으로 큰 변화가 없었으며, 2014년부터 2019년까지의 업계 평균, 유효 임대료도 마찬가지로입니다 (도표 9). 최근 REIT 데이터에 따르면, 1월 기준 신규 고객 임대율은 전년 대비 7% 감소했습니다.³³ 이는 신규 공급의 증가와 수요의 점진적인 증가 요인인 주택 시장 활동 둔화에 따른 것입니다. 주택 판매는 30년 만에 최저치를 기록하고 있으며, 1분기 동안 평균 6.8% 상승한 모기지 금리가 제약이 되고 있습니다.³⁴ 그러나 건설, 토지 및 차입 비용 증가로 신규 공급은 2025년 기존 재고의 약 1.5%로 예상되어 2024년 2.0%, 2023년 2.4% 대비 감소할 것으로 보입니다.

도표 9: 팬데믹 이전 수준으로 안정화되고 있는 셀프 스토리지 점유율 및 임대료



*Q1 2025 data estimated based given data availability. Source: Green Street. As of March 31, 2025.

33. Source: Green Street. As of January 31, 2025.

34. Existing home sales. Source: NAR; Federal Reserve; Freddie Mac. As of March 31, 2025.

베어링 부동산 리서치팀

베어링 부동산 리서치팀은 미국 리서치팀의 닉스 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.



링컨 제인스 (Lincoln Janes), CFA

부동산 리서치 및 전략 디렉터

베어링자산운용은 기관 투자자 및 보험사, 판매사 등과의 파트너십을 통해 다양한 맞춤형 투자 서비스를 제공하는 글로벌 자산운용사로 4,426억 달러* 이상의 수탁고를 보유하고 있습니다. 세계적인 보험사 매스뮤추얼(MassMutual)의 자회사인 베어링자산운용은 채권, 실물 자산, 캐피탈 솔루션 등에서 글로벌 네트워크 및 투자 역량을 적극 활용, 공·사모 시장에서 초과 수익을 추구합니다.

중요정보

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.

• 이 금융투자상품은 예금자보호법에 따라 보호되지 않습니다. • 집합투자증권은 자산가격 및 환율 변동 등에 따라 투자원금의 손실(0~100%) 이 발생할 수 있으며, 그 손실은 투자자에게 귀속됩니다. • 과거의 운용실적이 미래의 수익을 보장하지 않습니다. • 투자자는 이 금융투자상품 < 집합투자증권>에 대하여 설명을 들을 권리가 있으며, 투자권 상품설명서 및 집합투자규약을 반드시 읽어보시기 바랍니다. • 외화자산의 경우 환율변동 위험을 헤지할 계획이나(UH형 제외) 환율변동에 따라 손실이 발생할 수 있습니다. • 하이일드채권 투자시 신용위험 및 유동성위험이 상대적으로 높아 원리금 지급이 원활하게 이루어지지 않을 위험이 크며, 이로 인하여 투자원금 손실이 발생할 수 있습니다. • 투자대상국가의 시장, 정치 및 경제 상황 등에 따른 위험으로 자산가치의 손실이 발생할 수 있습니다. • 개간접형펀드는 피투자펀드 보수 및 증권거래비용 등 기타비용이 추가로 발생할 수 있습니다. 본 자료의 용도는 판매사 사내한 또는 가입고객 열람용으로 제한함.

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 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 권고가 아니며 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 © 2024 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 BARINGS의상표이며 미국 및 전 세계의 특허청에 등록되어 있습니다. 모든 저작권은 BARINGS 에게 있습니다.

베어링자산운용 준법감시인 심사필 제 2025-4493579호 (2025.05.12~2028.05.11)

BARINGS.COM

에서 보다 자세한 사항을 확인하세요

*2025년 3월 31일 기준