

미국 부동산: 거시 환경 불확실성에 따른 성과 차별화

거시적 충격이 반복되는 환경 속에서 개별 자산의 경쟁력과 미시적 입지(micro-location)의 중요성이 부각되며 성과 차별화가 점차 확대되고 있습니다.

RESEARCH QUARTERLY



링컨 제인스, CFA
부동산 리서치 및 전략 디렉터

요약

경제

- 미국 부동산 시장은 또 한 번의 거시적 충격에 직면해 있습니다. 경제학자들은 여전히 경제가 견조한 흐름을 이어갈 것으로 전망하고 있으나, 그 대가로 GDP 성장률 전망치는 하향 조정되고 인플레이션 전망은 상승했습니다.
- 경제 성장은 고소득층 소비, AI 및 인프라 투자, 정부 재정지출 등 제한된 일부 요인에 의해 주도되고 있으며, 기업 이익 전망은 고용 시장 대비 더 견조한 흐름을 보이고 있습니다.
- 케빈 워시의 연준 차기 의장 지명에 따라 통화정책은 새로운 전환점을 맞이할 것으로 예상되며, 에너지 공급 및 인플레이션 우려를 반영해 시장의 금리 전망 또한 재조정되고 있습니다.

부동산 시장

- 1분기 부동산 펀더멘털은 핵심 자산군 전반에서 순임대면적이 확대되며 개선된 모습을 보였고, 시니어 하우스링 입주율은 2017년 이후 최고 수준을 기록했습니다. 또한 신규 공급 감소 역시 시장 전반에 긍정적으로 작용했습니다.
- 거시 환경에도 불구하고 1분기 대출 시장은 활발한 흐름을 유지했으며, 대부분의 대출 기관에서 경쟁이 심화되었습니다. 자산 매매는 전년 대비 증가한 가운데, 대출 만기 절벽(maturity wall)에 따라 리파이낸싱 수요가 크게 확대되었습니다.
- 자산 간 성과 차별화는 여전히 시장의 핵심 특징으로, 자산 유형 및 지역별 성과 격차는 지속적으로 확대되고 있습니다.

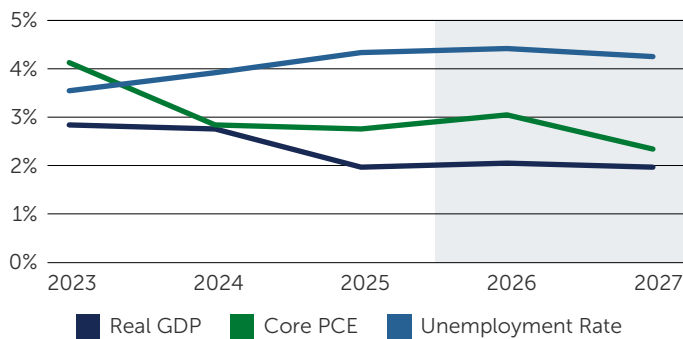
경제

글로벌 경제가 코로나 팬데믹 이후 또 한번 거시적 충격과 높은 불확실성에 노출된 가운데, 미국 부동산 시장 또한 고전하고 있습니다. 이러한 환경은 비용을 수반합니다. 중동 전쟁으로 2026년 연간 GDP 성장률 전망치는 30bp 하향 조정되어 2.2%로 낮아졌습니다. 그럼에도 불구하고, 경제는 여전히 견조한 흐름을 이어갈 것이라는 전망 또한 유지되고 있습니다 (도표 1).¹

다만 이 같은 견조한 경제 흐름은 소득 상위계층의 소비, AI 및 인프라 투자, 정부의 재정지출 등 비교적 제한된 일부 요인에 의해 뒷받침되고 있으며, 기업 이익의 전망은 고용 시장 대비 더 견조한 모습을 보이고 있습니다. 실업률은 역사적 기준에서 여전히 낮은 수준이 유지되고 있으나, 고용 증가는 헬스케어 및 고령화 관련 산업에 집중되며, 이는 1분기 순증 일자리의 약 80%를 차지했습니다.²

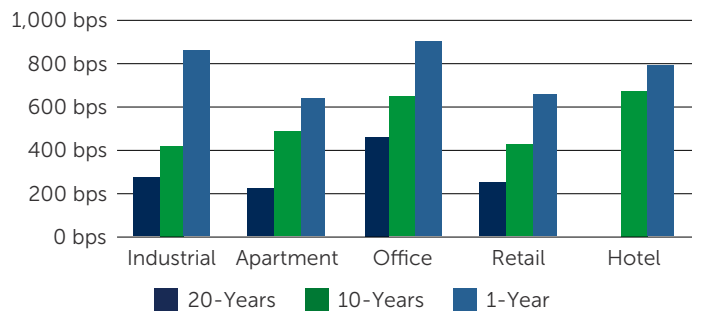
이러한 구조적 특성은 수요 요인에 대한 노출 정도에 따라 시장과 자산별로 기회와 리스크를 만들어내며, 부동산 시장 내 성과 차별화를 더욱 확대시키고 있습니다. 예를 들어, 섹터 전반 기준 NCREIF NPI 총수익률 기준 25~75 퍼센타일 자산 간 수익률 격차는 지난 10년간 약 530bp에서 최근 1년간 약 770bp까지 확대되었습니다 (도표 2). 오피스 섹터가 가장 큰 격차를 보이고 있으나, 주요 부동산 전 섹터에서 이러한 성과 차별화는 전반적으로 확대되는 흐름입니다. 과거 부동산 사이클이 금리와 밸류에이션 중심으로 전개되었다면, 현재는 펀더멘털과 인컴 수익 중심으로 전환되고 있는 것으로 볼 수 있습니다.

도표 1: 미국 경제 전망(YOY)



Sources: Bloomberg. As of April 22, 2026.

도표 2: 성과 차별화 (25·75퍼센타일, bp)



Source: NCREIF. As of December 31, 2025. Dispersion measured by difference in 25th and 75th percentile returns, right.

한편, 중동 전쟁은 금리 전망에 부담 요인으로 작용하고 있습니다. 연준은 원유 및 기타 공급 충격에서 비롯되는 인플레이션 압력과 경기 둔화 환경에서 나타나는 이른바 ‘저채용·저해고(low hire, low fire)’ 현상에 대한 우려 사이에서 균형을 모색하고 있습니다. 실제로 선물시장은 2월 기준 2026년 말까지 25bp 기준금리 인하를 2~3차례 반영했던 반면, 4월 말 기준으로는 그 절반 수준으로 하향 조정되었습니다. 동시에 경제학자들은 2026년 인플레이션 전망을 3.1%로 상향 조정했습니다 (도표 1).³ 이러한 가운데 케빈 워시 전 연준 이사가 차기 연준 의장으로 지명되었으며, 유동성 규모 조정, 인플레이션 대응 체계 재검토 등 중앙은행의 운영 기조에 변화가 예상되고 있습니다.

1. Sources: Federal Reserve "Costs of Rising Uncertainty" (FEDS Notes); Bloomberg. As of April 24, 2025.

2. Sources: FactSet; Bloomberg. As of April 24, 2026.

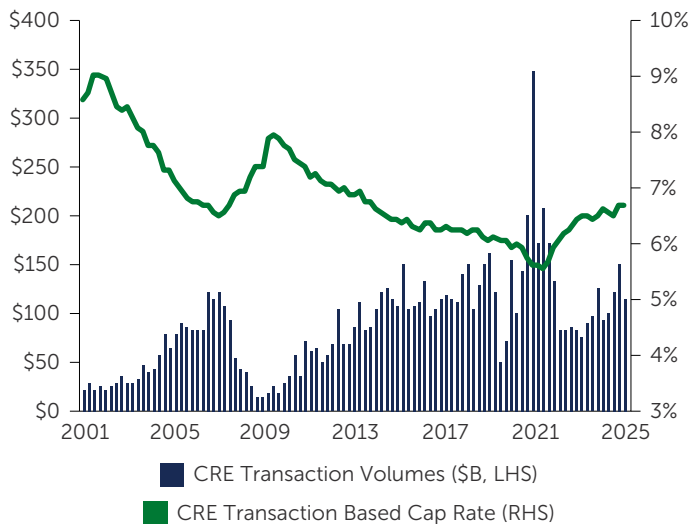
3. Source: Bloomberg. As of April 24, 2026.

밸류에이션 및 자본 시장

1분기 상업용 부동산(CRE) 거래 규모는 전년 대비 23% 증가한 1,140억 달러를 기록했습니다(도표 3). 자산 매매는 전반적으로 증가한 가운데, 다가구주택(320억 달러)과 상업용 부동산(310억 달러)이 증가세를 주도했고, 이어 오피스(210억 달러), 리테일(170억 달러) 순으로 나타났습니다. 시니어 주택 거래 규모는 130억 달러로 사상 최대치를 기록하며, 대체 자산군에 대한 투자자들의 관심 확대를 시사하고 있습니다. 또한 4월까지 연초 이후 누적 기준으로 총 70억 달러 규모의 4개 상장 리츠(REITs)가 비상장 전환(take-private) 거래를 통해 인수되며, 2022년 이후 반기 기준 최대 규모를 기록했습니다. 밸류에이션 측면에서 1분기 캡레이트(cap rate)는 2bp 상승한 6.69%로 큰 변동 없이 안정적인 흐름을 보였으며, 전 섹터 기준 자산 가치는 전년 대비 3% 상승했습니다.⁴

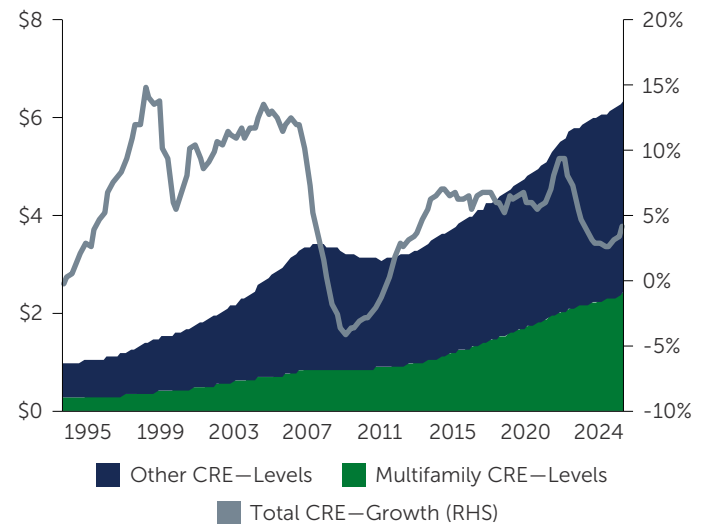
시장 불확실성에도 불구하고 1분기 대출 시장은 활발한 흐름을 유지했으며, 대출기관 간 경쟁이 심화되었습니다(도표 4). 대부분의 자금 조달 채널에서 신용 스프레드는 축소되었으며, 특히 상업용 부동산 저당증권(CMBS) 시장에서 그 흐름이 두드러졌습니다. 예를 들어, 분기 중 CMBS 금리는 약 10bp 하락했으며, 발행 규모는 약 330억 달러에 달해 연초 3개월 기준으로는 금융위기 이후 최고치였던 지난해 대비 불과 30억 달러 낮은 수준에 머물렀습니다.⁵ 은행들이 보다 유연한 조건으로 대출을 확대하는 가운데, 특히 지역 은행들의 적극적인 참여로 대출 펀드 및 기타 신용 공급자 간 경쟁 압력이 높아졌습니다. 보험사 역시 연초 신규 운용 자금 배분을 바탕으로 활발한 투자 활동을 이어갔습니다. 2026년 만기가 도래하는 대출 규모는 약 8,740억 달러에 달할 것으로 예상되며, 향후 이러한 ‘만기 절벽(maturity wall)’이 신규 대출 공급 확대를 이끌 것으로 전망됩니다. 한편, CMBS 연체율 등 일부 신용 지표는 다소 약화된 흐름을 보이고 있습니다.⁶

도표 3: 상업용 부동산(CRE) 캡레이트 및 거래 규모



Source: MSCI RCA. As of March 31, 2026.

도표 4: 핵심 상업용 부동산(CRE) 부채 규모(조달러 기준, YOY)



Source: Federal Reserve. As of December 31, 2025.

4. Source: MSCI RCA. As of March 31, 2026. Cap rates data is a simple average across core property types.

5. Sources: Wells Fargo; Chatham Financial. As of March 31, 2026. Non-agency CMBS.

6. Sources: MBA; Trepp. As of February 28, 2026. As of March 31, 2026. Non-Agency CMBS 30+ DPD delinquency rates are up 90 bps year-over-year.

임대 시장

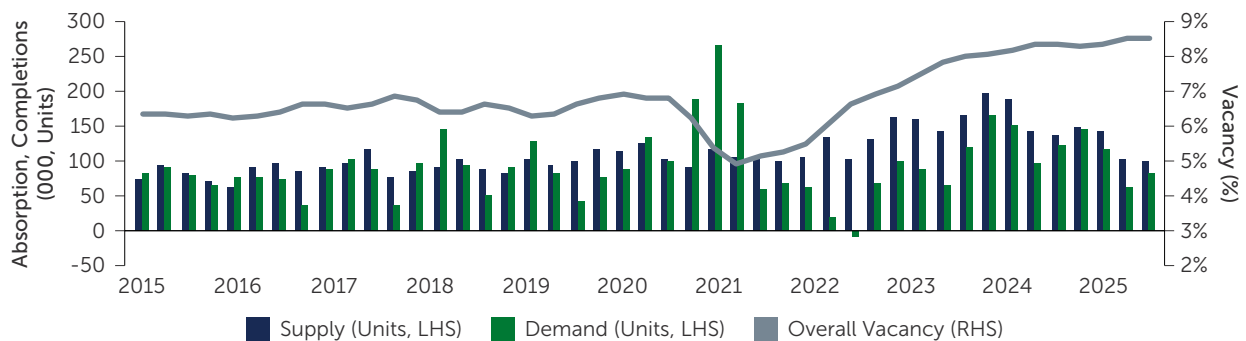
아파트 부동산 섹터

1분기 아파트 섹터 공실률은 8.5%로 전 분기와 동일한 수준을 유지했습니다.⁷ 수요는 전 분기 대비 개선되었으나, 경제 불확실성과 둔화된 고용 환경이 임대 활동에 지속적인 부담으로 작용했습니다. 예를 들어, 아파트 임대 수요는 지난 4분기 동안 약 20% 감소했으며, 같은 기간 고용 증가 역시 분기당 평균 6만 4천 개 일자리에 그쳐, 헬스케어를 제외하면 고용 개선은 제한적인 수준에 머물렀습니다.⁸ 다만 수요가 다소 신중한 흐름을 보이는 가운데에서도 신규 공급 증가세가 둔화되면서 섹터 펀더멘털은 비교적 안정적으로 유지되었습니다. 실제로 아파트 준공 및 신규 착공 물량은 최근 고점 대비 각각 50%, 75% 감소했습니다 (도표 5).

성장률과 공급 증가가 모두 높은 남부 및 마운틴웨스트 지역에서는 1분기 아파트 펀더멘털이 안정화되는 모습을 보였습니다. 공실률은 지속적인 수요 흡수에 힘입어 11.8% 수준에서 안정적으로 유지되었습니다.⁹ 다만 이들 시장에서는 임차인 유치를 위한 가격 경쟁이 심화되고 있으며, 호가 임대료는 전년 대비 1.8% 하락했습니다. 반면, 성장률과 공급이 상대적으로 낮은 북동부, 중서부 및 서부 지역에서는 아파트 공실률이 6.5%로 변동 없이 유지됐으며, 제한적인 신규 공급이 임대료 상승을 지지하면서 1.2% 수준의 임대료 상승을 기록했습니다.

주택 구입 부담은 아파트 섹터의 장기 펀더멘털을 여전히 뒷받침하는 요인입니다. 전국 평균 주택담보대출 상환액은 소폭 하락했으나, 임대료와 주택 구입 비용 간 격차는 여전히 크게 유지되고 있습니다. 1분기 기준 평균 모기지 금리는 약 6.2% 수준을 기록했습니다.¹⁰ 예를 들어, 1분기 전국 중위 임대료는 월 1,780달러인 반면, 중위 모기지 상환액은 월 2,060달러(세금 및 보험 등 추가 비용 별도)로 나타났습니다.¹¹ 다만 전반적인 생활비 부담이 높아지면서 연방, 주 및 지방 정부 차원에서 주택 관련 정책 논의도 확대되고 있습니다. 대표적으로 ‘21st Century ROAD to Housing Act’와 매사추세츠 H.5008 법안 등의 정책으로 인해 임대 주택 시장은 보다 규제 영향을 받을 가능성이 있으며, 지역 및 자산 유형별로 그 영향은 상이하게 나타날 것으로 예상됩니다.

도표 5: 견조한 임대 수요 및 제한된 신규 공급 속 아파트 공실률 안정



Source: CoStar. As of March 31, 2026.

7. Includes stabilized and unstabilized apartment properties. Source: CoStar. As of December 31, 2025.
8. Avg. absorption for Q2 2025, Q3 2025, Q4 2025 and Q1 2026. Includes healthcare and social assistance. Source: BLS, CoStar. As of March 31, 2026.
9. The regional analysis is based on the 60 largest apartment markets in the US. Source: CoStar. As of March 31, 2026.
10. Source: Freddie Mac, Federal Reserve. As of March 31, 2026.
11. Based on the median monthly payment for new mortgage applications. Sources: MBA; CoStar; Zillow; RedFin. As of February 28, and March 31, 2026.

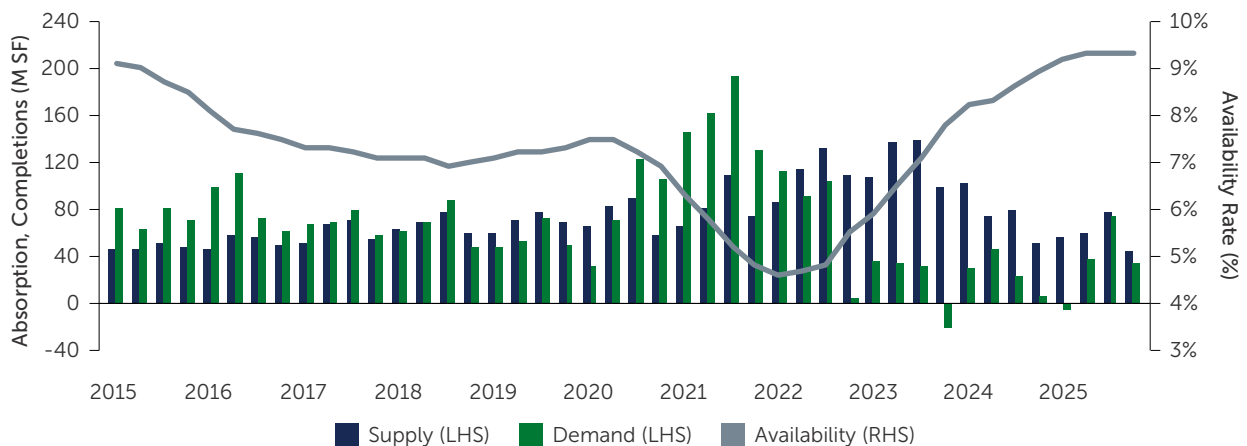
임대 시장

산업용 부동산 섹터

1분기 산업용 부동산 임대가용률은 9.3%로 변동 없이 유지됐습니다. 이는 견조한 임대 활동과 신규 물류창고 준공 속도 둔화가 맞물리며 시장 펀더멘털이 균형을 이룬 결과입니다.¹² 이러한 흐름은 임대 수요 증가로 이어지며 3분기 연속 확대세를 보였고, 신규 공급 물량은 2023년 정점 대비 약 70% 감소한 것으로 나타났습니다. 지역별로는 상이한 흐름이 나타났습니다. 찰스턴, 사반나 등 동부 해안 주요 항만 시장은 높은 공실률과 공급에도 불구하고 비교적 양호한 흡수세를 기록한 반면, 남가주를 중심으로 한 서부 해안 항만 시장은 점유율 개선이 상대적으로 제한적인 흐름을 보였습니다. 이에 비해 내륙 지역은 전반적으로 공실 여건이 개선되는 가운데 보다 견조한 흡수세를 보였습니다. 산업용 부동산 수요는 주로 제3자 물류(3PL), 전자상거래, 제조업 관련 수요에 의해 견인되었으며, 이에 따라 임대료는 전년 대비 0.6% 상승했습니다.

견조한 가계 소비가 산업용 부동산 수요를 지지하고 있는 가운데, 기업들은 안정적인 판매 수요를 충족하기 위해 물류 네트워크를 유지하고 있습니다. 예를 들어, 2025년 연간 실질 소비 지출은 2.6% 증가했으며, 블룸버그 컨센서스 기준 2026년에는 1.9% 증가가 예상됩니다.¹³ 다만 관세 정책, 중동 지역 갈등 등 다양한 불확실성 요인이 향후 전망에 부담 요인으로 작용하고 있으며, 그 영향에 따라 시장에는 상당한 변동성이 발생할 수 있습니다. 이는 팬데믹 이후 공급망 취약성이 확대된 환경에서 공급망 안정성 확보의 중요성이 더욱 부각되고 있음을 시사합니다. 이에 따라 항만 중심 시장은 지정학, 경제, 인구 구조 등 다양한 요인에 따라 기회와 리스크가 동시에 존재하는 반면, 기업들이 자국 중심 운영을 강화함에 따라 지역 물류 및 제조 허브는 상대적인 수혜가 기대됩니다. 한편, 지역 내 소비를 기반으로 하는 내륙 시장은 거시 환경 변동성의 영향을 상대적으로 덜 받는 특성이 있으나, 해당 지역의 소비 기반과 성장성에 따라 성과는 차별화될 것으로 예상됩니다.

도표 6: 견조한 수요와 둔화된 신규 공급 속 산업용 부동산 공실률 안정



Source: CBRE EA. As of March 31, 2026.

12. Source: CBRE EA. As of March 31, 2026.

13. Sources: BEA; Bloomberg. As of December 31, 2025. As of April 24, 2026.

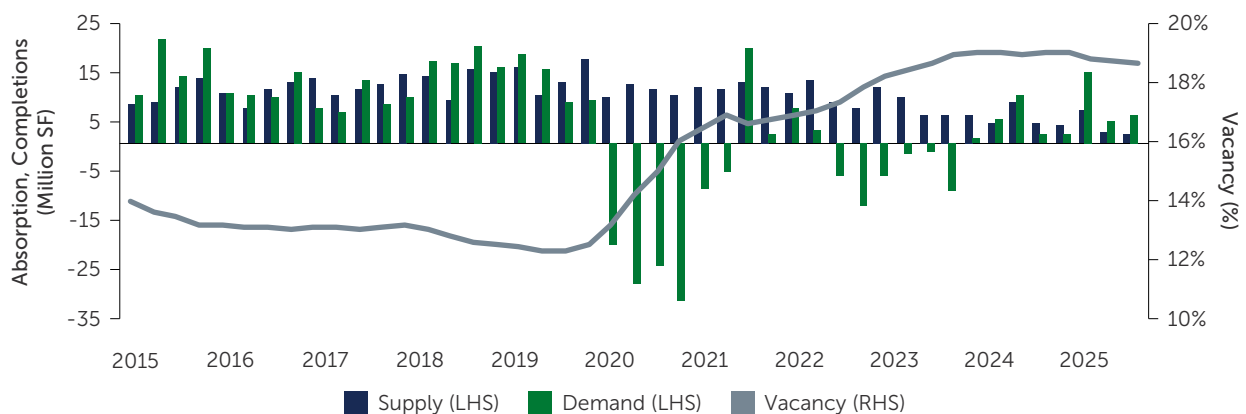
임대 시장

오피스 부동산 섹터

1분기 오피스 공실률은 10bp 하락한 18.6%를 기록했으며, 이는 팬데믹 이후 고점 대비 40bp 낮은 수준으로 8분기 연속 임대 수요 증가가 이어진 데 따른 결과입니다.¹⁴ 임차 수요는 기술(테크) 업종의 임대 활동 회복에 힘입어 개선되었으며, 임대 규모는 전년 대비 35% 증가해 팬데믹 이전 수준의 84%까지 회복됐습니다. 한편 금융 및 전문 서비스 업종의 임대 활동은 이미 2020년 이전 수준을 상회한 것으로 나타났습니다. 노동 시장은 인력 구조조정, 경제 불확실성, AI 영향 등으로 인해 여전히 ‘저채용·저해고(low hire, low fire)’ 양상을 보이고 있으나, 오피스 수요 산업의 고용은 3월 기준 팬데믹 이전 수준을 약 110만 개 상회하고 있습니다. 또한 오피스 근무 복귀 흐름도 지속적으로 개선되며 임차 수요를 지지하고 있습니다.¹⁵ 예를 들어, 전일제 오피스 근무 비중은 전년 대비 37.5%에서 42.2%로 상승했으며, 이는 금융 및 전문 서비스 업종이 주도했습니다. 하이브리드 근무 인력 또한 주당 사무실 출근일 수가 증가하는 추세를 보이고 있습니다.¹⁶

신규 공급 감소 또한 오피스 섹터 회복을 지지하는 요인으로 작용하고 있습니다. 1분기 오피스 신규 공급은 190만 제곱피트로 전체 재고의 약 5bp 수준에 그쳤으며, 글로벌 금융위기 이후, 특히 시장이 정상화된 2011년 이후 기준 분기별 공급량이 가장 낮은 수준을 기록했습니다. JLL 데이터에 따르면 현재 개발 파이프라인 역시 데이터 확인이 가능한 1995년 이후 가장 낮은 수준이며, 1분기 동안 약 900만 제곱피트의 오피스 재고가 용도 변경 및 철거 등을 통해 시장에서 이탈한 것으로 나타났습니다.¹⁷ 이처럼 제한적인 공급 환경과 성과 차별화가 두드러진 시장에서, 우수한 입지를 갖춘 고품질 오피스 자산의 가격 결정력은 점차 개선되고 있습니다. 예를 들어, 베어링의 분석에 따르면 20개 이상의 주요 오피스 시장 내 약 300개 하위 시장을 기준으로 볼 때, 동일한 도시 내에서도 델러스, 샌프란시스코, 산호세, 샬럿 등은 우수한 자산과 부진한 자산이 동시에 나타나는 성과 차별화를 보이고 있습니다. 이러한 환경은 최근 몇 년간의 밸류에이션 조정(basis reset)을 반영한 투자 기회를 시사합니다. 실제로 오피스 자산 가격은 2022년 이후 약 38% 하락한 반면, 오피스 관련 자금 조달 환경은 점차 개선되고 있습니다.

도표 7: 1분기 공실률 10bp 하락과 오피스 시장의 완만한 회복



Source: CBRE EA. As of March 31, 2026.

14. Source: CBRE EA. As of March 31, 2026.

15. Source: BLS. As of March 31, 2026.

16. Based on financial, information, business services, and real estate industries. Source: WFH Research, Census Bureau. As of March 31, 2026.

17. Source: JLL. As of March 31, 2026.

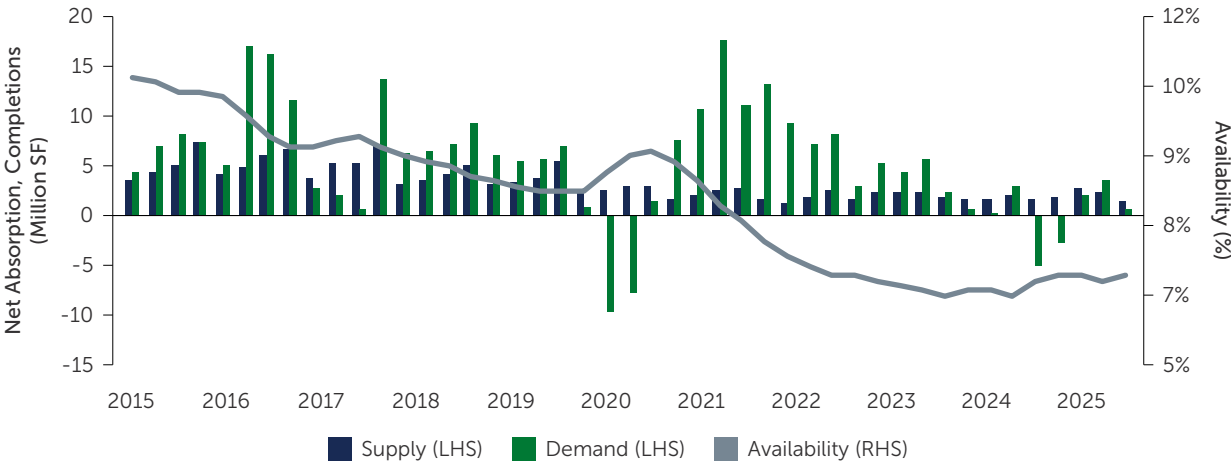
임대 시장

리테일 부동산 섹터

리테일 부동산 공실률은 1분기 10bp 상승한 6.8%를 기록했으며, 여전히 역대 최저 수준에 근접한 상태를 유지했습니다.¹⁸ 견조한 펀더멘털을 바탕으로 자산 소유주의 가격 결정력이 유지되면서 임대료는 전년 대비 2.4% 상승했습니다. 또한 Saks, Eddie Bauer, Fatburger 등 일부 브랜드의 부진을 제외하면, 리테일 임차인의 신용 여건은 전반적으로 안정적인 수준을 유지하고 있습니다. 한편 2025년 공예품업체 Joann 및 기타 기업 파산으로 공실이 발생한 우수 입지의 상업 공간이 시장에서 점진적으로 흡수되고 있습니다.¹⁹ 공급 측면에서는 제한적인 개발 활동이 지속되며 리테일 부동산 섹터의 펀더멘털을 지지하고 있습니다. 1분기 신규 공급은 140만 제곱피트에 그쳐, 지난 10년간 분기 평균 공급량(310만 제곱피트)을 크게 하회했습니다.

리테일 섹터는 견조한 가계 소비에 힘입어 양호한 흐름을 이어가고 있으나, 소비 역시 고소득층 및 고연령층에 점차 집중되는 모습입니다. 예를 들어, 2025년 기준 상위 20% 소득 계층이 전체 소비의 약 60%를 차지했으며, 이는 10년 전의 약 55% 대비 증가한 수준입니다.²⁰ 또한 22~27세 청년층의 실업률은 전년 대비 100bp 상승해 전체 노동시장(약 30bp 상승)보다 높은 증가 폭을 기록했습니다.²¹ 유가 상승 등의 영향으로 전망치가 2월 대비 약 30bp 하향 조정되었으나, 2026년 실질 소비 지출은 여전히 전년 대비 1.9% 증가할 것으로 예상됩니다.²² 이란 전쟁의 전개 방향이 여전히 불확실하긴 하지만, 필수 소비 업종의 비중이 높고 신규 공급이 제한적인 리테일 부동산은 상대적으로 안정적인 흐름을 유지할 것으로 예상됩니다.

도표 8: 제한적인 신규 공급 속 리테일 공실률 안정



Source: CBRE EA. As of March 31, 2026.

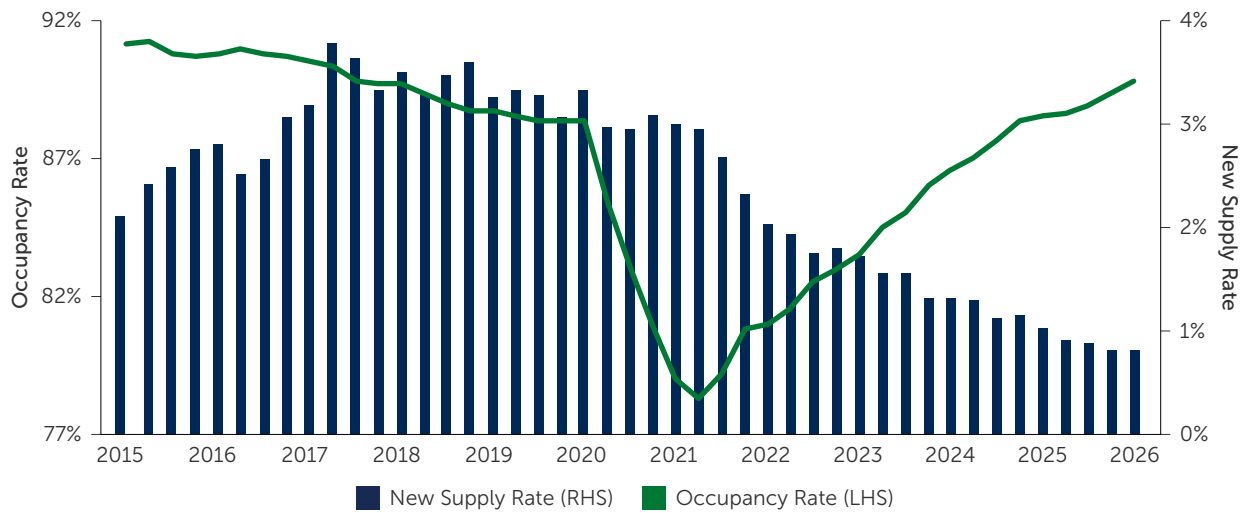
18. Source: CBRE EA. As of March 31, 2026.
 19. Source: Bloomberg. As of April 15, 2026.
 20. Source: Moody's, Federal Reserve, BEA, Census Bureau. As of September 30, 2025.
 21. Source: Federal Reserve Bank of New York, BLS. As of February 28, 2026.
 22. Source: Bloomberg. As of April 15, 2026.

임대 시장

시니어 케어 및 주거 부동산 섹터

시니어 하우스링 입주율은 1분기 40bp 상승한 89.5%를 기록했으며, 임대료 역시 전년 대비 4.6% 증가하며 견조한 상승세를 보였습니다 (도표 9).²³ 이와 같은 수요는 고령 가구의 자산 규모가 사상 최고 수준으로 증가한 데 힘입은 것으로 판단됩니다. 예를 들어, 70세 이상 인구의 총 자산 규모는 주택, 주식 및 기타 투자자산을 포함해 2019년 약 29조 달러에서 2026년 약 57조 달러로 크게 확대되었습니다.²⁴ 또한 최근 몇 년간 신규 공급이 제한되면서 시니어 하우스링 펀더멘털 역시 안정적인 흐름을 보이고 있습니다. 최근 분기 기준 신규 공급 증가율은 1% 미만에 머물고 있으며, 이는 팬데믹 이전 연평균 3%를 상회하던 공급 증가율 대비 유의미하게 낮은 수준입니다.

도표 9: 고령화에 따른 시니어 하우스링 입주율 상승



Source: NIC MAP. As of March 31, 2026.

23. Source: NIC MAP, Green Street. As of March 31, 2026.

24. Source: Federal Reserve. As of March 31, 2026.

임대 시장

셀프 스토리지(SELF-STORAGE; 물품보관) 섹터

셀프스토리지 입주율은 주택 거래 둔화로 신규 수요가 제약된 가운데, 1분기 약 25bp 하락한 91.1%를 기록했습니다. 예를 들어, 평균 모기지 금리가 6.2% 수준을 기록하면서 기존 주택 거래는 1분기 기준 2022년 대비 32% 감소한 것으로 나타났습니다.²⁵ 또한 높은 생활비 부담 역시 수요에 부담 요인으로 작용하는 가운데, 물가 상승으로 가계의 재량 소비 여력이 제약된 것으로 보입니다.

시장 내 재고는 2018년 이후 연평균 3.2% 수준으로 증가한 것으로 나타나, 신규 공급 증가 역시 셀프스토리지 섹터 펀더멘털에 부담 요인으로 작용하고 있습니다.²⁶ 다만 지역별 성과는 차별화되는 모습을 보이고 있습니다. 공급이 빠르게 증가한 선벨트 지역에서는 1분기 신규 임대료가 전년 대비 5% 하락한 반면, 공급이 제한적인 일부 해안 및 중서부 지역에서는 임대료 상승세가 견조하게 유지되었습니다.²⁷

도표 10: 주택 거래 부진 및 신규 공급 증가로 압박 받는 셀프스토리지 섹터



Sources: Green Street; Yardi Matrix. As of March 31, 2026.

25. Sources: Freddie Mac; NAR; Federal Reserve; Bloomberg. As of March 31, 2026.

26. Source: Green Street. March 10, 2026.

27. Source: Green Street. March 10, 2026.

베어링 부동산 리서치팀

베어링 부동산 리서치팀은 유럽 리서치팀의 폴 스투어트(Paul Stewart) 대표와 미국 리서치팀의 링컨 제인스(Lincoln Janes) 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 4,817억 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 예금보호법에 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, 투자전 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. •재간접형펀드는 피투자펀드 보수 및 증권거래비용 등 기타비용이 추가로 발생할 수 있습니다.

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 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 © 2026 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 컴플라이언스 심사필 제 2026-5498795호 (2026.05.18~2029.05.17)

BARINGS.COM

에서 보다 자세한 사항을 확인하세요

*2026년 3월 31일 기준