

BARINGS

REAL ESTATE

유럽 부동산 밸류 애드 투자 기회

INSIGHTS

유럽 부동산이 여전히 어려움을 겪고 있지만 사이클의 저점에 가까워지며 매력적인 가치를 창출하는 기회들이 생겨나고 있습니다.



발레리아 팔콘(Valeria Falcone)

유럽 밸류 애드 부동산 투자 대표,
포트폴리오 매니저



로리 알랜(Rory Allan)

유럽 부동산 매니징 디렉터

높은 인플레이션과 고금리 상황이 지속되며 유럽 부동산 가치에 가파른 하락을 야기했습니다. 하지만 부동산 자산군에 드리웠던 불확실성이 약화되며 좋은 진입 시점으로 장기적인 투자 매력성을 높이고 있습니다. 밸류 애드 투자자들에게는 매력적인 투자 기회가 엿보이며 특히 투자사이클과 구조적 요인들에 힘입어 임대와 자본 수요를 늘리며 중단기적으로 성장을 이끌 것으로 예상합니다.

투자 사이클로부터 수혜를 입는 테마

10년 이상의 저금리 환경 속 2021년 고점에서 거래량이 60% 이상 하락하며 유럽 부동산의 주기를 다시 한번 확인할 수 있었습니다. **(도표1)** 하지만 부동산 투자 주기의 저점이 가까워졌고, 밸류에이션 하락은 더 완화된 속도로 이루어질 것으로 예상됩니다. 고점대비 저점까지 조정은 약 20%로 예상되나, 특히 매도자의 재정 상황이 어렵거나 리파이낸싱이 불가능한 경우 더 큰 할인폭으로 투자할 수 있는 기회도 가능할 것입니다.¹ 경우에 따라 고점으로부터 40% 할인된 가격으로 투자도 가능할 것으로 보입니다.²

도표 1: 유럽 부동산 자금 흐름



출처: Real Capital Analytics/MSCI. 2023년 9월 30일 기준.

저점에 가까워졌지만 고금리 환경과 가격 조정은 리파이낸싱에 어려움을 겪는 차입자들에게 부담을 줍니다. 이는 특히 전통적 자금원으로부터 대출 시장 유동성이 제한되어 현금 흐름이 원활하지 않은 자금의 경우에 해당합니다. 2027년까지 900억 유로 규모의 리파이낸싱 수요가 발생할 것으로 전망됩니다.³ 대부분 리파이낸싱은 신규 에쿼티 투자가 요구되며 이 경우에 여러 자본 구조에 걸쳐 투자할 수 있는 투자자에게는 새로운 투자 기회가 발생할 것으로 예상됩니다.

1. 출처: Real Capital Analytics/MSCI. 2023년 9월 30일 기준.
 2. 출처: Barings Real Estate Research. 2023년 12월 31일 기준.
 3. 출처: AEW Research. 2023년 10월 기준.

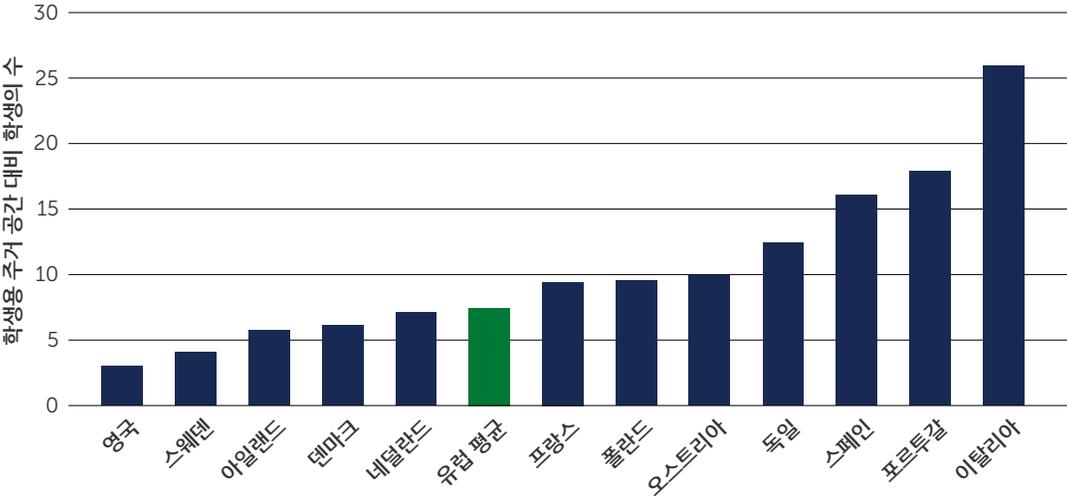
“대부분 리파이낸싱은 신규 에쿼티 투자가 요구되며 이 경우에 여러 자본 구조에 걸쳐 투자할 수 있는 투자자에게는 새로운 투자 기회가 발생할 것으로 예상됩니다.”

인플레이션이 다시 상승할 리스크는 줄어들고 있지만 전 세계 지정학적 불안정성에 따라 리스크 요인이 아예 사라진 것은 아니며 부동산 가격이 여전히 조정되는 중이라는 것을 의미합니다. 그럼에도 베어링자산운용에서는 큰 폭으로 조정이 이루어진 시장에 투자할때의 업사이드 가능성이 더 크다고 확신합니다. 이러한 사이클 변화에 따른 투자기회에 더해 세 가지 주요 구조적 메가트렌드의 수혜를 입을 가능성이 있는 섹터들에 집중하려고 합니다.

1. 도시화 & 인구통계적 요인

이미 전 세계 인구의 56% 을 차지하는 도시 거주자의 수는 2050년까지 두 배 증가해 90억명이 넘을 것으로 전망됩니다.⁴ 여러 서유럽 도시들에서 자유시장과 보조금을 받는 주택공급의 부족에 건축 정책의 제한이 더해져 임대료의 지속적인 상승을 이끌고 있습니다. 학생용 주거시설은 이 문제를 여실히 보여줍니다. 전 세계적으로 상위 랭킹에 해당하는 대학교들의 약 절반이 유럽에 있지만 목적에 부합하는 현대적 학생용 주거시설은 항상 공급부족에 시달리며 특히 이탈리아와 이베리아 지역에서 더 심각합니다.⁵ (도표 2)

도표 2: 학생용 주거 공간 대비 학생의 수



출처: CBRE. 2023년 5월 31일 기준.

4. 출처: The World Bank. 2023년 4월 기준.
5. 출처: Times Higher Education rankings. 2023년 6월 기준.

2. 테크놀로지

부동산 시장에 미치는 테크놀로지의 영향력은 빠르게 성장하는 이커머스가 물류 공급망을 얼마나 바꾸고 있는지를 보면 알 수 있을 것입니다. 영국 총 매출의 25%를 차지하는 이커머스는 빠른 배송을 요구하는 고객들을 만족시키기 위해 도시 주변 대규모 물류창고 공간을 필요로합니다.⁶ 하지만 물류창고의 공급은 제한적입니다. 예를 들어 2000년부터 런던의 인구는 32% 증가한 반면 산업용 부지의 공급은 40% 넘게 줄어들었습니다.⁷ 유럽 전역에 걸쳐 비슷한 상황이 발생해 현대적 물류 창고 공급이 매우 제한적이며 증가하는 수요에 비해 느린 증축으로 인해 공급물량 부족이 지속될 것으로 보입니다. 이는 새로운 개발을 위한 기회를 제공합니다. 베어링자산운용은 특히 영국 산업용 외부 보관 시설(IOS)에서 투자 기회를 찾고 있습니다. 이커머스에 더해 생성형 인공지능 분야의 향후 사이클 상승장에서 투자 기회가 생길 것으로 보고 있습니다.

3. 지속가능성(SUSTAINABILITY)

규제와 사회적 압력에 의해 지속가능한 건물들이 임대와 자본환원을 프리미엄을 누리며 지속가능성은 우선적으로 고려해야 할 중요한 요인이 되었습니다. 베어링자산운용은 밸류 애드 접근법에 있어 지속가능성이 알파를 창출하는 요소로 여기며 투자를 해왔으며 재개발 건물이 있을 때마다 넷제로 탄소 배출을 목표로하며 이는 향후 기준이 될 것으로 생각합니다. 베어링자산운용은 최근 이탈리아 밀라노에서 Open 336 오피스 개발을 성공적으로 마무리했으며, 런던에 타이드뱅크사이드 오피스와 모멘텀 물류 파크를 비롯한 여러 건물들은 시장을 선도하는 수준에서 완성될 것이라고 생각합니다.

핵심 요약

부동산 시장에 어려움이 계속되고 있지만 현재 사이클이 저점에 도달하고 있다는 가능성을 봤을 때 매력적인 투자 기회를 제시할 것으로 보입니다. 앞으로 상승세에 대비하여 베어링자산운용은 물류와 주거시설 등 강한 구조적 변화로부터 수혜를 입을 수 있는 섹터에 집중하고 있으며, 또한 시장의 조정 및 자산별 특성으로 인한 기술적 요인으로부터 차익을 누릴 수 있도록 준비하고 있습니다. 결론적으로 베어링자산운용은 오늘날 빈티지가 유럽 밸류애드 부동산 투자에 있어 매력적인 투자 기회를 제시한다고 확신합니다.

6. 출처: ONS, 2023년 7월 기준.

7. 출처: The Industrial Land Commission, 2022년 1월 기준.

3,816억 달러의 수탁고를 보유한 글로벌 운용사 베어링자산운용은 차별화된 투자기회를 제공하며, 공·사모 채권 및 부동산, 주식 시장에 장기 투자합니다. 세계적인 생명보험사 매스뮤추얼(Massmutual)의 자회사인 베어링자산운용은 북미, 유럽, 아시아 지역 현지에 전문 인력을 보유하고 있습니다. 지속가능 경영 및 책임 투자를 바탕으로 베어링자산운용은 고객 및 지역 사회, 임직원을 위해 오늘도 최선을 다하고 있습니다.

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, 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 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 최선을 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 © 2023 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 2024-3419899호(2024.02.29~2027.02.28)

BARINGS.COM

에서 보다 자세한 사항을 확인하세요

*2023년 12월 31일 기준