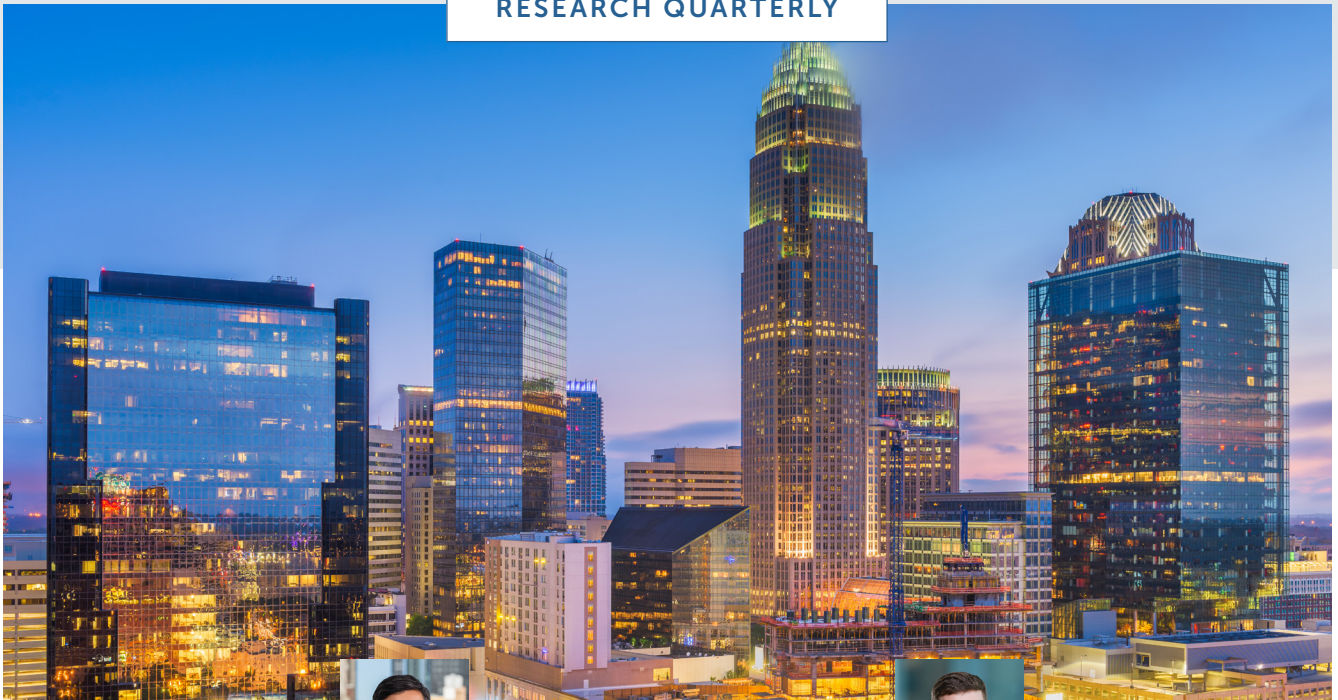


미국 부동산: 제2기 트럼프 행정부의 출범과 부동산 경기 회복

이어지는 부동산 경기 회복세 속에, 투자자는 제2기 트럼프 행정부가 추진하는 정책들이 부동산 펀더멘털과 가치에 미칠 잠재적인 영향에 주목하고 있습니다.

RESEARCH QUARTERLY



맥스 첸, CFA
미국 부동산 리서치 및 전략 대표



링컨 제인스, CFA
부동산 리서치 및 전략 디렉터

요약

경제

- 2024년 4분기 실질 GDP 성장률 추정치는 3분기보다 하락한 가운데 소비 지출이 견조했던 점을 감안하면, 단기적인 비즈니스 불확실성, 재고 수준 둔화 등이 실질 GDP 성장률 전망치 하락에 더 큰 영향을 준 것으로 보입니다. 2025년 실질 GDP 성장률에 대한 컨센서스 전망치는 1.7%에서 2.1%로 상승했습니다.
- 실업률은 최근 발표된 약 4% 수준을 유지할 것으로 보이며, 불법 이민자 대량 추방으로 노동 가용성이 더욱 제한될 경우 노동 시장은 더욱 타이트해질 가능성이 높습니다. 대체로 시장에서는 대통령의 정책 기조, 특히 최근 관세 관련 조치들이 인플레이션을 유발할 것으로 예상하고 있습니다.
- 크레딧 시장의 변동성은 되살아나던 투자 심리에 주의를 환기시키는 계기가 됐습니다. ‘긴급 행정 명령’의 형태로 시행되는 정책 개혁 역시 정치적, 사법적, 제도적으로 어려움을 겪고 있습니다.

부동산 시장

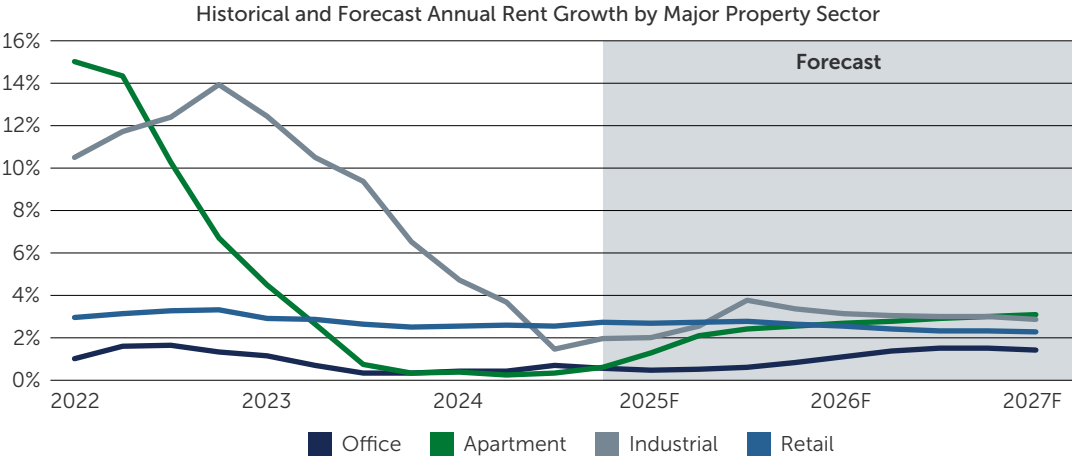
- 불법 이민자 추방, 관세 폭탄 등 트럼프 행정부의 공격적인 행보에도 불구하고 부동산 시장의 회복을 의미하는 두 가지 특징, 즉 거래 활동이 증가하고 있으며, 부동산 가치도 안정세를 유지하고 있습니다.
- 연준이 금리를 인상하기 시작한 이후 모든 주요 부동산 섹터의 캡레이트(Cap Rate)는 과거 평균보다 리스크 프리미엄이 줄었음에도 불구하고 다른 위험 자산과 마찬가지로 기준 금리의 점진적 변화 (즉, 고금리의 장기화)에 대한 기대감을 반영해 크게 상승했습니다.
- 기업 및 가계의 탄탄한 재무상태에 따른 임차인 수요, 개발 활동 둔화 등을 고려할 때, 단기적으로 부동산 시장의 성과는 현재의 완만한 성장 전망치보다 높게 나타날 가능성이 있어 보입니다.

경제 전망

도널드 트럼프 미국 대통령의 취임과 이것이 글로벌 경제, 금융 시장에 미칠 잠재적인 영향은 2024년 말 시장의 주요 관심사였습니다. 시장에서는 이미 대선전부터 상업용 부동산 (CRE)의 회복을 점쳐왔습니다. 불법 이민자 추방, 관세 폭탄 등 트럼프 행정부의 공격적인 행보에도 불구하고 부동산 시장의 회복을 의미하는 두 가지 특징, 즉 거래 활동이 증가하고 있으며, 부동산 가치도 안정세를 유지하고 있습니다. 대체로 시장에서는 대통령의 정책 기조, 특히 최근 발표된 관세 조치 및 추가적인 무역 부과금의 징수가 인플레이션을 불러올 것으로 예상하고 있습니다. 2024년 9월 중순부터 2025년 1월 중순까지 정책 금리 인하에 대한 기대감이 꺾이면서 10년 만기 국채 수익률은 3.7%에서 4.7%로 상승했습니다.¹ 최근 되살아나는 부동산 회복세의 정점이 될 통화 정책 완화를 두고, 불법 이민자 대량 이주, 관세 문제 속에 미 연준(Fed)은 향후 방향을 고심하고 있습니다.

부동산 펀더멘털은 팬데믹 이후 (금리와 인플레이션은 물론 지출 또한 상승세가 장기화되는) ‘뉴 노멀’ 현상에 적응하고 있습니다. 아파트 및 산업용 섹터 공실률은 사상 최저치에서 20년 평균치로 수렴되어지고 있습니다.² 임대료 상승률은 10% 중반에서 과거 평균에 준하거나 심지어 과거 평균보다 약간 낮은 수준으로 회귀했습니다 (도표 1). 리테일 섹터는 우호적인 수요, 공급 펀더멘털에 힘입어 공실률이 사상 최저 수준으로 하락세를 지속하고 있습니다.³ 오피스 섹터의 경우에는 A급 부동산을 포함한 공실률이 지난 3분기 동안 19% 가까이 유지되며 새로운 표준이 되고 있습니다.³ 주로 공급 과잉에 따라 최근 몇 분기 부동산 펀더멘털이 약화된긴 했지만, 지난 2년간 금융 비용 상승에 따른 개발 파이프라인 감소로 임대료와 입주율은 향후 성장 가능성이 높아 보입니다.

도표 1: 부동산 펀더멘털의 뉴 노멀화



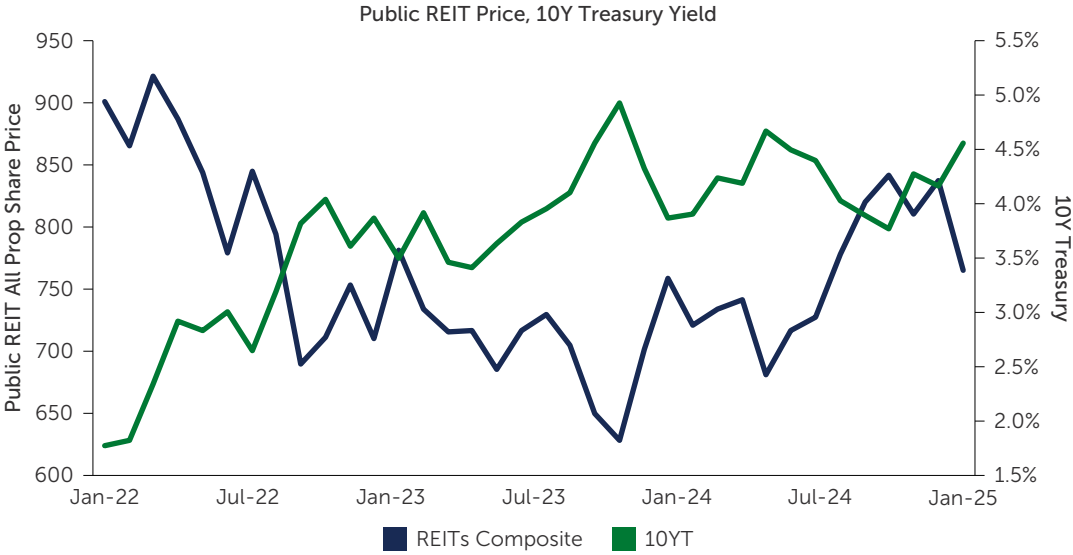
Source: CBRE-EA. As of December 31, 2024.

1. Source: CME Group. As of January 30, 2025.
 2. Source: CBRE-EA; CoStar. As of December 31, 2024.
 3. Source: CBRE-EA. As of December 31, 2024.

트럼프 행정부가 세금 인하, 규제 완화에 적극적인 점을 고려할 때, 부동산 성과에 대한 시장 기대는 상향조정될 가능성이 있습니다. 2025년 실질 GDP 성장률에 대한 컨센서스 전망치는 1.7%에서 2.1%로 꾸준히 상승했습니다.⁴ 2024년 4분기 실질 GDP (계절조정) 성장률 추정치는 3분기 3.1%에서 2.3%로 하락한 가운데 소비 지출이 견조했던 점을 감안하면 단기적인 비즈니스 불확실성, 재고 수준 둔화 등이 실질 GDP 성장률 전망치 하락에 더 큰 영향을 준 것으로 보입니다.⁵ 실업률은 최근 발표된 약 4% 수준을 유지할 것으로 보이며, 불법 이민자 대량 추방으로 노동 가용성이 더욱 제한될 경우 노동 시장은 더욱 타이트해질 가능성이 높습니다.⁶ 기업 및 가계의 탄탄한 재무상태에 따른 임차인 수요, 개발 활동 둔화 등을 고려할 때, 단기적으로 부동산 시장의 성과는 현재의 완만한 성장 전망치보다 높은 수치를 기록할 가능성이 있어 보입니다.

하지만 크레딧 시장의 변동성은 되살아나던 투자 심리에 주의를 환기시키는 계기가 됐습니다. ‘긴급 행정 명령’의 형태로 시행되는 정책 개혁 역시 정치적, 사법적, 제도적으로 어려움을 겪고 있습니다. 한편, 트럼프 행정부에서 추진하는 정책들이 인플레이션 부담을 가중시키기 이전부터 가격 부담은 이미 지속되고 있었습니다. 사모 부동산 가격의 선행 지표인 공모 리츠(REIT) 주가 종합지수는 2024년 3분기 15.8%까지 상승했지만, 투자자들이 새 행정부의 정책 의제가 미칠 긍정적인 영향과 부정적인 영향을 구분하는데 주력하면서 4분기에는 지수가 9.1%까지 하락했습니다 (도표 2).

도표 2: 공모 리츠(REIT) 주가 및 크레딧 시장의 불안정한 움직임



Source: Bloomberg. As of December 31, 2024.

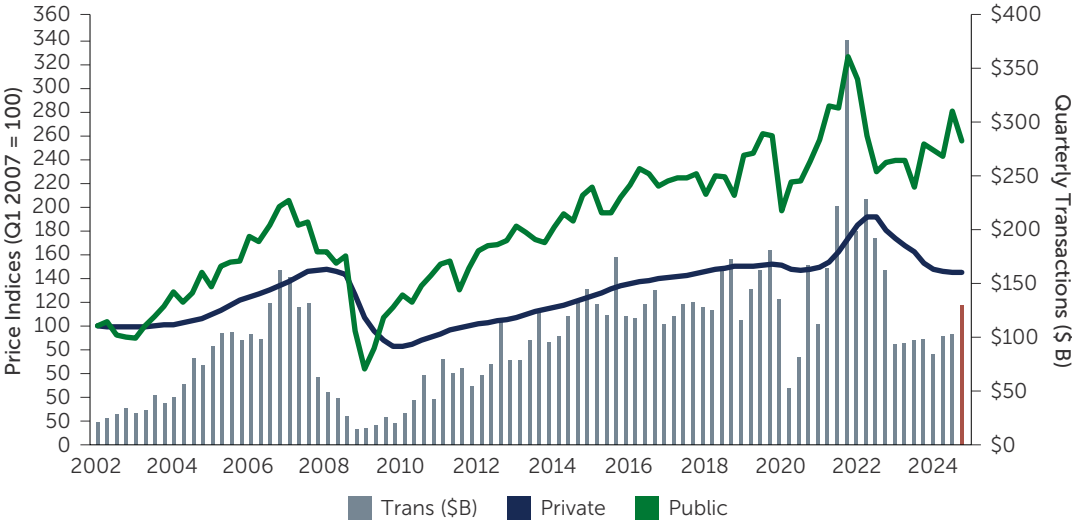
4. Source: Bloomberg. As of January 30, 2025.
 5. Source: BEA. As of December 31, 2024.
 6. Source: BLS. As of December 31, 2024.

자본 시장

2024년 4분기 분기별 거래 활동은 주요 부동산 섹터에서 전년 대비 32% 증가한 1,310억 달러로 집계됐습니다 (도표 3). 이는 2022년 상반기 이후 전년 동기 대비 거래량이 가장 크게 증가한 것으로, 거래량은 3분기 연속 증가세를 이어갔습니다. 2024년 전체 거래 활동은 상업용 부동산(CRE) 매매 활동이 2015년 이후 가장 낮은 수준이었던 2023년보다 9% 증가했습니다. 2023년에는 코로나19 팬데믹 시기인 2020년 대비 총 거래액이 530억 달러 감소했었습니다. 분기별로는 호텔을 제외한 모든 부동산 섹터의 매매가 전년 동기 대비 증가했습니다.⁷ 아파트, 상업용 부동산 매매는 각각 64% 및 33% 증가했으며 오피스 거래는 36%, 리테일 부동산 거래는 8% 증가했습니다. 반면, 호텔 부동산 거래는 감소(-28%)했습니다.

연준이 금리를 인상하기 시작한 이후 모든 주요 부동산 섹터의 캡레이트(Cap Rate)는 과거 평균보다 리스크 프리미엄이 줄었음에도 불구하고 기준 금리의 점진적 변화 (즉, 고금리의 장기화)에 대한 기대감을 반영해 크게 상승했습니다.⁷ 높아진 밸류에이션 트렌드의 가시성, 소폭 더 유리해진 대출 조건, 확대된 드라이 파우더(투자 여력)로 인해 매수자와 매도자간 매수·매도 스프레드가 좁혀지고 있습니다. 동시에, 부실 발생 시 매도자가 매매가를 낮추거나, 대출기관들이 차압에 나서는 등 밸류에이션 정점 대비 상당히 할인된 가격이긴 하지만 거래 활동도 되살아나고 있습니다.

도표 3: 거래 활동, 상업용 부동산(CRE) 가격 트렌드



Source: Bloomberg, NCREIF, RCA. As of December 31, 2024.

7. Source: MSCI RCA. As of December 31, 2024.

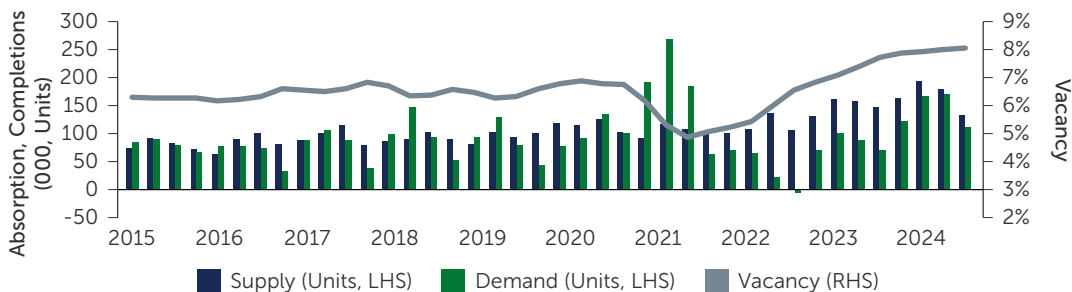
임대 시장

아파트 부동산 섹터

2024년 4분기 아파트 공실률(8.0%)은 전분기 대비 변동폭이 비교적 적은 편이었으며, 한 해 동안 신규 건설이 기록적인 수준으로 이어졌지만, 탄력적인 임대 활동으로 인해 가용 아파트의 공급은 감소했습니다.⁸ 일례로, 신규 공급과 세입자 수요간 차이는 3년 만에 최저치 (22,000 가구)로 좁혀졌습니다. 고급 아파트의 펀더멘털은 악화됐으나, 수요가 공급을 앞지르며 공실률은 전분기보다 개선되어 4성급과 5성급 아파트 공실률(11.3%)이 20 bps 하락했습니다 (도표 4). 우호적인 노동 시장(2024년 12월 기준 실업률 4.1%)이 이를 뒷받침한 가운데, 전문 비즈니스 서비스, 금융 활동, 정보 산업 등 고임금 산업 고용(월 51,000개의 일자리)이 확대됐습니다.⁹ 다가구 공급은 특히 남부 지역을 중심으로 장기 평균을 상회했지만, 고금리에 신규 프로젝트 착공이 늦춰지면서 사이클 정점 대비 착공은 60% 가까이 줄었습니다.¹⁰ 금리 환경은 크레딧 성과에도 영향을 줬습니다. 예를 들어, 대출자의 상환 능력이 부실화로 CMBS(상업용 모기지 담보부증권) 다가구 대출의 30일 이상 연체율(4.58%)은 전분기 대비 125 bps 상승했으며, 같은 기간 스페셜 서비스 연체율(8.72%)도 265 bps 상승했습니다.¹¹

고금리가 일부 섹터에서 문제가 되고 있긴 하지만, 인구통계학적 관점에서는 모기지 비용 증가로 임대 수요가 구조적으로 강화되는 모습입니다. 주택 모기지 금리가 약 7%를 기록하고 주택 가격이 기록적인 수준에 도달하면서 주택 소유율은 2022년 66.0%에서 2024년 65.6%로 감소했습니다.¹² 예를 들어, 지난해 11월 모기지 페이먼트 중간값(2,133 달러)은 2021년 4월 주택 임대료 (1,595 달러), 모기지 페이먼트 (1,320 달러)보다 크게 증가했습니다.¹³ 생애 첫 주택 구매자 중간값은 팬데믹 이전 약 31세에서 2024년 거의 38세로 증가해 구매력 약화 추세를 잘 보여주고 있으며, NAR 데이터에 따르면 임차 수요는 7년 더 증가할 것으로 보입니다.

도표 4: 공급 감소와 수요 회복 속에 아파트 공실률은 상승세로 전환



Source: CoStar. As of December 31, 2024.

8. Source: CoStar. As of September 30, 2024.

9. Source: BLS. As of December 31, 2024.

10. Source: Census Bureau. As of November 2024.

11. Source: Trepp. As of December 31, 2024.

12. Source: S&P Dow Jones; Census Bureau. As of October 31, 2024.

13. Source: Rent.com. Mortgage Bankers Association. As of November 30, 2024.

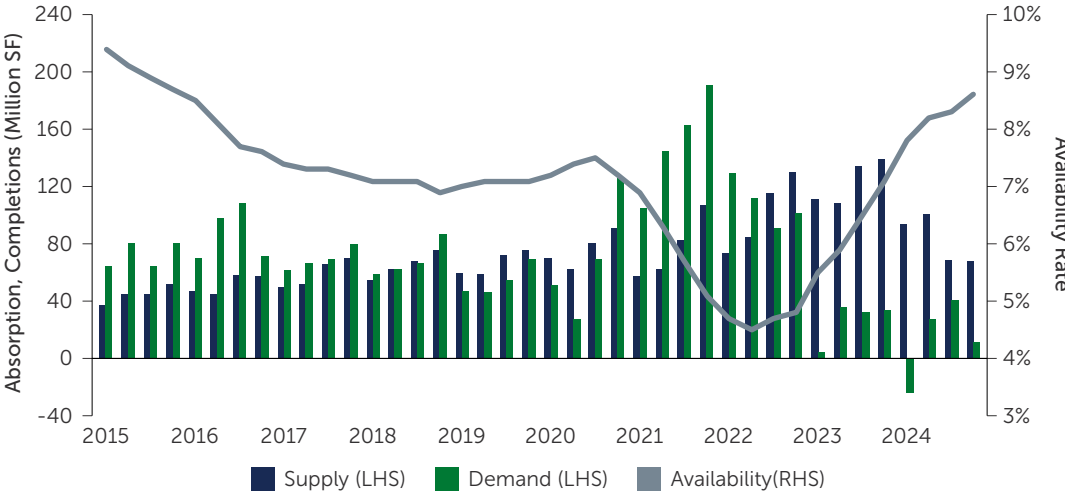
임대 시장

산업용 부동산 섹터

2024년 4분기 산업용 부동산의 입주 가용률은 주로 신규 공급 물량의 사전 임대 비율이 35% 수준(2010년 이후 신규 준공된 산업용 부동산 중 두 번째로 낮은 수준)에 머물면서 전분기 대비 30 bps 증가한 8.6%를 기록했습니다.¹⁴ 순임대면적은 소폭 증가했으며 임차 수요는 주로 신축 부동산에 집중되고 있습니다. 2000년 이전 완공 빌딩은 2024년 순임대면적이 1억 SF 이상 마이너스를 기록한 반면, 2022년 이후 완공 빌딩은 순임대면적이 2억 SF 이상 플러스를 기록했습니다.¹⁵ 팬데믹 이전 관점에서 신규 공급은 여전히 높은 수준을 유지하며 펀더멘털에 계속 부담을 주고 있지만, 준공은 사이클 정점 대비 51% 감소했으며 최근 신규 재고 물량과 여전히 높은 금리 수준을 고려할 때 향후 신규 착공은 더욱 감소할 것으로 예상됩니다.¹⁵

거시경제적으로 볼 때에는 미 연준이 2.1%의 2025년 GDP 성장률을 전망하면서 산업용 부동산 수요가 양호할 것으로 보이지만, 무역 정책 관련 불확실성에 일부 기업들은 2024년 하반기 산업용 부동산에 대한 임대 결정을 일시적으로 보류했습니다. 최근 트럼프 행정부의 관세 부과 움직임 속에 기업들이 공급망 최적화에 나서면서 산업용 부동산 임대 활동은 약세가 지속될 수 있습니다. 그러나 전반적으로 기업 및 가계의 탄탄한 재무상태, (공급망 회복력, 전자상거래 도입 확대 등과 같은) 구조적 요인들은 산업용 부동산 섹터의 수요를 장기적으로 견인하고 있습니다.

도표 5: 수요 둔화로 입주 가용률 증가, 정점 찍은 공급은 전분기 대비 변동 없음



Source: CBRE EA. As of December 31, 2024.

14. Source: CBRE EA. As of December 31, 2024.

15. Source: CBRE. As of December 31, 2024.

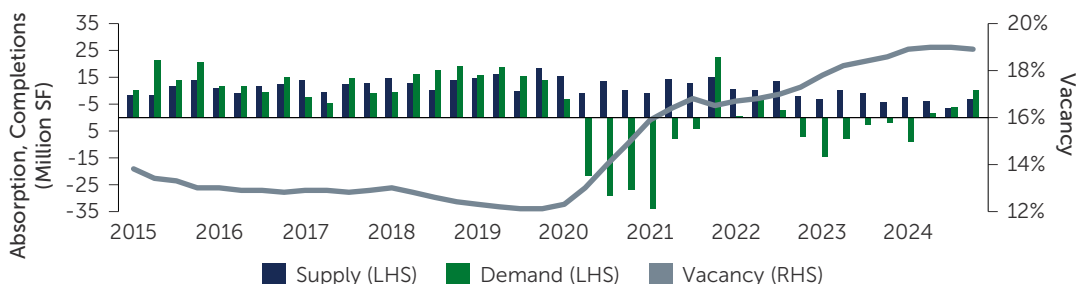
임대 시장

오피스 부동산 섹터

2024년 4분기 오피스 공실률은 전분기보다 10 bps 감소한 18.9%로 순임대면적이 3분기 연속 증가했습니다.¹⁶ 최근 분기 임대료는 팬데믹 이전 평균의 92%를 기록하는 등 수요가 안정되고 있으며, 이는 주로 고용주가 전면 오피스 근무를 적극적으로 추진한데 따른 것으로 보입니다 (도표 6). 하이브리드 근무 환경은 앞으로도 지속되겠지만, Fortune 100대 기업 서베이 결과 ‘전면 오피스 근무’ 시행 기업의 비율은 2021년 1분기 2%에서 2024년 4분기 그 비율이 21%로 늘었으며, 근무일수 기준으로는 주 5일 중 3.4일을 오피스에서 근무하는 것으로 집계됐습니다. 또 하나의 긍정적인 현상은 전대차 물량의 추가 흐름이 진정세에 (전년 대비 26% 감소) 접어들었으며, 다운사이징 비율이 감소하고 있는 점입니다 (주요 임차인의 다운사이징 비율이 2023년 12%에서 2024년 8%로 감소).¹⁷ 그러나 9개월의 임대료 면제 혜택 적용으로 호가(asking rent) 및 유효 임대료(effective rent)간 스프레드는 약 23%를 기록, 임대주들간의 임대 계약 체결 경쟁은 여전히 치열한 편입니다. 여전히 고금리, 둔화된 자본 흐름, 팬데믹 이후 재정비 등에 건설 활동이 위축되며 신규 공급은 미미했습니다. 일례로, 오피스 착공 면적은 2005년 이후 분기 평균이 1,800만 SF였지만 2024년 4 분기에는 그 면적이 총 220만 SF에 그쳤으며, 4분기 재고 리스트에서 제외된 오피스 물량은 약 600만 SF에 달했습니다.¹⁸

오피스 섹터는 장기적인 어려움이 있긴 하지만, 점진적인 펀더멘털 개선, 부동산 대출에 대한 고금리 영향, 임박한 대출 만기 등이 겹쳐지며 선별적인 투자 기회를 제공하고 있습니다. MBA에 따르면 2024년에서 2026년 만기 예정인 오피스 대출은 약 3,800억 달러에 이르며, 2024년 3분기 기준 오피스 섹터 신규 대출액은 2019년보다 75% 가까이 감소한 것으로 나타났습니다. 또한 CMBS(상업용 모기지 담보부증권) 시장의 오피스 대출 30일 이상 연체율은 지난해 12월 11.1%로 사상 최고치를 기록했습니다.¹⁹ 하지만 연결성과 삶(Live)·일(Work)·심(Play)을 잇는 혁신과 같이 차별화된 서비스를 제공하는 근거리 기반 마이크로 로케이션(micro locations)은 팬데믹 이후의 오피스 부동산 시장에서 그렇지 않은 지역보다 상대적으로 전망이 밝아 보입니다.

도표 6: 순임대면적이 3년 만에 최고 수준에 달하면서 오피스 공실률은 10 bps 감소



Source: CBRE EA. As of December 31, 2024.

16. Source: CBRE EA; JLL. As of December 31, 2024.

17. Source: JLL. As of December 31, 2024. The average tenant 25,000 SF+ facing expiration over the past 12 months reduced space by 8%.

18. Source: CBRE EA. As of December 31, 2024.

19. Source: Trepp. As of December 31, 2024.

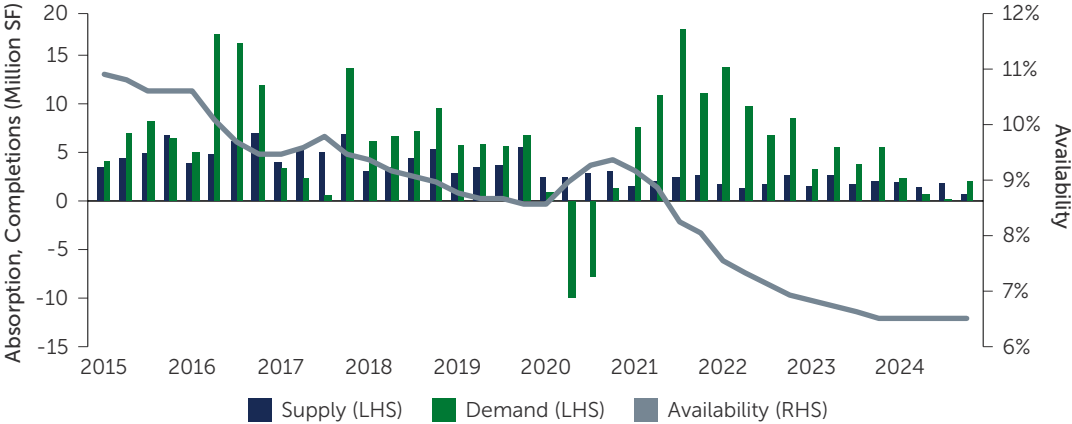
임대 시장

리테일 부동산 섹터

지역상권 섹터는 2024년 4분기 임대료가 전년 동기 대비 2.5% 상승하며 5분기 연속 공실률이 사상 최저치(6.5%)를 기록하는 등 역사적으로 타이트한 공급 상황을 유지했습니다 (도표 7). 소매업체, 특히 음식 서비스, 할인 스토어, 체험형 서비스, 헬스케어 섹터 임차인의 파산, 제약 및 웰니스 매장 폐쇄 등에 생겨난 신규 공간들이 대체로 시장에 흡수되면서, 수요는 전분기보다 개선됐습니다. 공실의 약 40%가 1~2성급인 가운데, 약 60%의 공실은 가구 소득이 평균 이하이며 재량 소비 지출액의 규모가 낮은 지역에 위치함에 따라 양질의 가용 공간은 여전히 부족한 상황입니다.²⁰ 공급 측면에서는 전국 준공 면적이 최저치(702,000 SF, 전체 물량의 0.02%에 해당)를 기록, 2005년 이후 분기 평균(0.23%)을 크게 밑돌았습니다.

경제 불확실성, 인플레이션 압력에도 불구하고, 지난해 11월 주유소 제외 소매 판매는 전년 대비 3.4% 증가했으며, 연말 특수가 기록적인 수준을 보이면서 소비 지출은 견조세를 지속했습니다.²¹ 탄력적인 노동 시장(12월 실업률 4.1%, 일자리 25만 6,000개 추가), 주식 및 부동산 등 자산 가치 상승에 힘입어 가계 구매력이 증가했습니다.²² 그러나 신용 대출은 특히 저소득층과 젊은층 위주로 약화되어 신용카드 대출, 오토 및 소액 신용대출 등의 연체율은 팬데믹 기간을 제외하면 2012년 이후 최고치를 기록했습니다.²³ 그럼에도 불구하고, 지역상권 섹터는 우호적인 펀더멘털, 필수소비재의 취급 등과 같은 특성으로 인해 다양한 가계 금융 상황과 경제 시나리오에 잘 적응해나갈 것으로 보입니다.

도표 7: 사상 최저치를 기록한 지역 상권 입주가용률과 신규 공급



Source: CBRE EA. As of September 30, 2024.

20. Source: CoStar. As of December 31, 2024.
 21. Source: Census Bureau. As of November 30, 2024.
 22. Sources: BLS; Federal Reserve. As of December 31, 2024.
 23. Sources: Federal Reserve Bank of New York; Equifax. As of September 30, 2024. Excludes student loans.

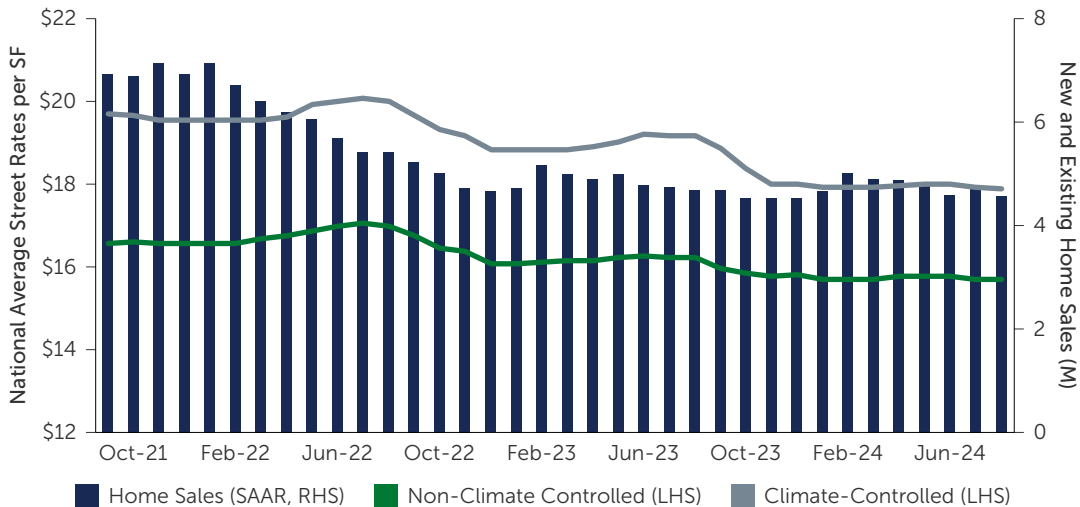
임대 시장

셀프 스토리지(SELF-STORAGE; 물품보관) 섹터

셀프 스토리지 공실률은 2024년 4분기 약 10%로 증가했으며, 완공 면적은 (2018 - 2020년 연 7,000만~8,000만 SF보다 낮은) 2024년 6,500만 SF가 신규 완공되며 공급 압력이 지속되고 있습니다.²⁴ 이어지는 신규 공급 속에 입주 유도를 위해 소유주들이 가격 인하에 나서면서 시장 임대료는 하락했지만, 기존 임대 계약에 따른 임대료(in-place rate)는 상대적 변동없이 안정세를 유지했습니다.²⁵ 펀더멘털 약화, 자금 조달 및 건축 비용 증가로 개발 활동이 위축됐으나, 공급 측면에서 셀프 스토리지는 진입 장벽이 낮은 특성상 건설 중인 프로젝트가 전년 대비 40 bps 감소했으며, 이는 전체 재고의 3.2% 수준으로 유지되고 있습니다.²⁶

30년 만기 모기지 이자율이 약 7%에 달하는 등 주택 시장 상승세가 둔화되면서, 세입자의 셀프 스토리지 수요는 상당한 제약을 받았습니다. 이로 인해 2024년 이사하는 인구가 줄면서 주택 매매 활동이 둔화됐습니다 (주택 및 사무실 이전 전문 미국의 대형 트럭 운송회사 North American Van Lines는 전년 대비 주거이동성이 8% 하락한 것으로 추정). 그럼에도 불구하고, 앞서 언급한 가계의 탄탄한 재무상태, 소비 지출 등은 계속해서 셀프 스토리지에 대한 장기적인 수요를 뒷받침하고 있습니다.

도표 8: 셀프 스토리지 임대료, 팬데믹 시기 정점 대비 안정세



Source: Yardi Matrix. As of November 30, 2024.

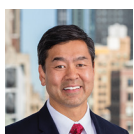
24. Source: Marcus & Millichap. As of September 30, 2024.

25. Source: Yardi Matrix, KBMC Self-Storage Investor Forum. As of January 9, 2025

26. Source: Yardi Matrix. As of December 31, 2024.

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.



닉스 첸 (Dags Chen), CFA

미국 부동산 리서치 및 전략 대표



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 4,213억 달러*의 수탁고를 보유하고 있습니다. 세계적인 보험사 매스뮤추얼 (MassMutual)의 자회사인 베어링자산운용은 채권, 실물 자산, 캐피털 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, 투자 전 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 발행일 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 인식되어서는 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 2025-4248672호 (2025.02.17~2028.02.16)

[BARINGS.COM](https://www.barings.com)

에서 보다 자세한 사항을 확인하세요

*2024년 12월 31일 기준