

BARINGS

# 미국 부동산: 레디, 셋 고(Ready, Set, Go)

*미국 부동산 분기 리서치 리포트*



AUGUST 2024

24-3748862

## 요약

### 경제

- 최근 지표는 시장에서 한때 회의적이었던 '경기 연착륙' 전망을 지속적으로 뒷받침하고 있습니다. 6월 식품 및 에너지를 제외한 소비자물가지수(CPI)는 전년 동월 대비 3.3% 상승해 2021년 5월 이후 가장 완만하게 상승했습니다.
- 2024년 2분기 실질 GDP 계절조정·연간환산(SAAR) 기준 초기 증가율 전망치는 1분기(1.4%)보다 높은 2.8%로 보고됐습니다. 이처럼 견조한 미국 경제의 모습은 현 시점에서 금리 인하를 당연하게 여기지 말아야 함을 상기시켜줍니다.
- 인플레이션과의 싸움은 아직 끝나지 않았습니다. 일부 품목의 물가가 여전히 높은 수준을 유지하고 있을 뿐 아니라, 트럼프 전 대통령이 강력히 주장하는 관세, 이민 제한, 법인세 및 소득세 감면 등이 현실화될 경우, 추가적인 인플레이션이 유발될 가능성이 높기 때문입니다.

### 부동산 시장

- 잠정 거래 활동 데이터에 따르면, 전년 동기 대비 거래액은 8분기 연속 감소해, 글로벌 금융위기(GFC) 기간 하락세와 거의 맞먹었습니다. 그러나 GFC 이후 NFI-ODCE(미국 부동산신탁협회(NCREIF)가 발표하는 개방형 펀드의 수익률 지수) 하락폭(44%)은 최근 정점 대비 하락폭(23%)보다 훨씬 컸습니다.
- 상당수의 투자자는 가격 조정, 부동산 시장 침체의 지속 기간, 차입 비용 하락 전망 등을 심사숙고해 자본 집행에 나서려고 하고 있습니다.
- 경기 회복 속에서도 부실채권 규모는 계속 증가하고 있습니다. MSCI RCA는 올해 2분기 주요 부동산 섹터 누적 부실채권 규모가 940억 달러라고 추정했습니다. 오피스 부동산 부실이 가장 큰 비중(410억 달러)을 차지했지만, 다른 부동산 섹터에서도 부실이 나타나고 있습니다.

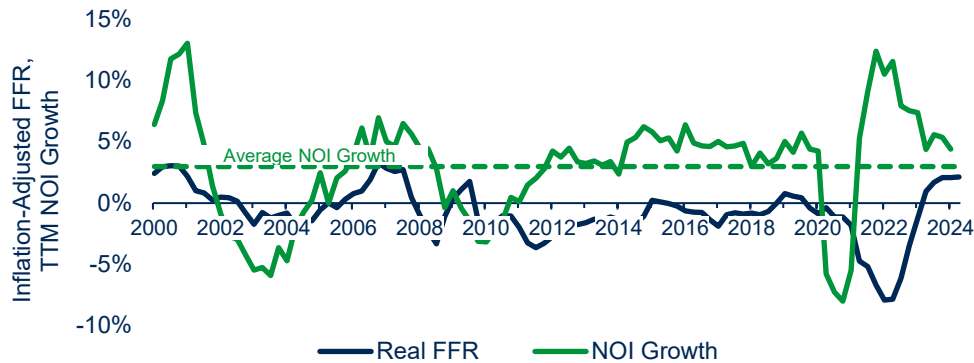
# 미국 부동산

## 경제 전망

최근 미 대선을 둘러싼 일련의 이벤트는 2024년 2분기 전망의 새로운 변수가 되었습니다. 임박한 대선 속에 결국 불출마로 끝난 바이든 대통령의 2024 대선 토론 결과, 트럼프 전 대통령 암살 시도 등이 글로벌 거시경제 및 상업용 부동산 시장의 리스크 요인이 된 것입니다. 통화 정책은 물가 상승 압력 완화에 도움을 주고 있는 것으로 보이나, 지나치게 타이트한 금융 여건이 회복세에 있는 경제를 연착륙이 아닌 경기 침체로 이끌 수 있다는 우려도 커지고 있습니다. 그러나 인플레이션과의 싸움은 아직 끝나지 않았습니다. 일부 품목의 물가가 여전히 높은 수준을 유지하고 있을 뿐 아니라, 트럼프 전 대통령이 강력히 주장하는 관세, 이민 제한, 법인세 및 소득세 감면 등이 현실화될 경우, 추가 인플레이션이 유발될 가능성이 높습니다. 지표상 미 연준의 금리 인하 가능성이 점점 커짐에 따라 건전성이 다소 뒤떨어진 대졸기업의 부담은 다소 덜어질 것으로 보이나, 중기 상업용 부동산 전망 관련 불확실성은 거의 줄지 않고 있습니다.

잠정 거래 활동 데이터에 따르면, 전년 동기 대비 거래액은 8분기 연속 감소해, 글로벌 금융위기(GFC) 기간 하락세와 거의 맞먹었습니다. 그러나 GFC 이후 NFI-ODCE(미국 부동산신탁협회 (NCREIF)가 발표하는 개방형 펀드의 수익률 지수) 하락폭(44%)은 최근 정점 대비 하락폭(23%)보다 훨씬 컸습니다.<sup>1</sup> 상당수의 투자자는 가격 조정, 부동산 시장 침체의 지속 기간, 차입 비용 하락 전망 등을 심사숙고해 자본 집행에 나서려고 하고 있습니다. 부동산 펀더멘털은 연준의 통화 긴축 기간에도 회복력 있는 모습을 보였습니다. 인플레이션 조정 연방기금 금리가 2008년 이후 최고 수준으로 상승함에 따라, 순영업이익 증가율이 팬데믹 이후 급증했던 12.4% 대비 4.4%로 둔화됐지만, 여전히 역사적 평균(3%)을 상회하고 있습니다.<sup>2</sup>

도표 1: 인플레이션 조정 연방기금 금리, 순영업이익(NOI) 성장률



Source: Federal Reserve; NCREIF. As of June 28, 2024.

최근 지표는 시장에서 한때 회의적이었던 '경기 연착륙' 전망을 지속적으로 뒷받침하고 있습니다. 6월 식품 및 에너지를 제외한 소비자물가지수(CPI)는 전년 동월 대비 3.3% 상승해 2021년 5월 이후 가장 완만하게 상승했습니다.<sup>3</sup> 인플레이션 지속 상승의 원인 중 하나는 주거비(shelter)로, 지난 2년간 둔화세를 보였습니다. 6월 실업률도 2021년 11월 이후 처음으로

<sup>1</sup> Source: NCREIF. As of March 31, 2024.

<sup>2</sup> Source: NCREIF. As of March 31, 2024.

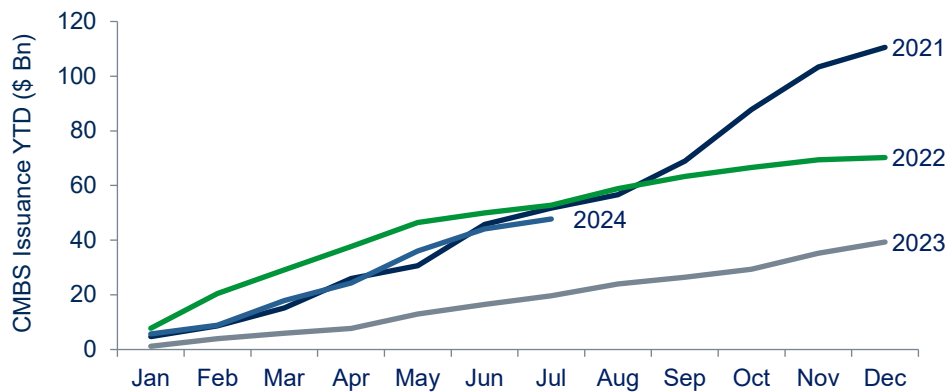
<sup>3</sup> Source: BLS. As of June 30, 2024.

# 미국 부동산

4%를 넘어섰습니다.<sup>4</sup> 제조업 PMI는 2분기 내내 50 미만으로 위축세를 기록했습니다.<sup>5</sup> 2024년 2분기 실질 GDP 계절조정·연간환산(SAAR) 기준 초기 증가율 전망치는 1분기(1.4%)보다 높은 2.8%로 보고됐습니다.<sup>6</sup> 이처럼 견조한 미국 경제의 모습은 현 시점에서 금리 인하를 당연하게 여기지 말아야 함을 상기시켜줍니다.

대출 측면에서는, CMBS 및 일부 보험사들의 시장 참여가 늘었습니다. 2024년 1분기 전체 상업용 모기지 신규 대출 규모는 전년 동기 대비 보합세였으나, 2023년 연간 기준으로는 2022년 대비 47% 감소했으며, 은행 및 대출 펀드 대출이 다른 유형 대출보다 더 크게 감소했습니다.<sup>7</sup> CMBS 및 생명보험사 대출은 각각 93% 및 35% 증가한 반면, 은행, 대출 펀드, 정부 지원 기업 대출은 2023년 1분기보다 낮은 모습입니다. 현재로서는 대출 활동 증가가 대출 자본 유동성의 회복을 의미하는 신호로 해석됩니다.

도표 2: CMBS 발행



Source: Green Street. As of June 28, 2024.

기준금리가 캡레이트(Cap Rate)에 지속적인 영향을 주고 있으나, 상승 압력은 완화됐습니다. 2023년 10월, 10년 만기 국채 수익률은 16년래 최고치를 기록하며 5.0%에 근접했다가 연말 3.9%로 하락했습니다.<sup>8</sup> 지난 6월 말까지, 10년 만기 국채 수익률은 4.3%로 40 bps 상승했습니다. Composite 공모 리츠(REIT) 가격에 내재된 캡레이트(Cap Rate)는 지난해 10월 정점(6.6%) 이후 2024년 상반기까지 6%에 근접한 수준을 유지했습니다.<sup>9</sup> 캡레이트 상승을 고려하더라도, 부동산 리스크 프리미엄은 과거 평균보다 여전히 낮은 모습입니다. 불확실성이 여전히 높다고 가정할 때, 높은 수준의 기준금리 및 리스크 프리미엄은 가격 하락을 더욱 심화시킬 수 있습니다.

경기 회복 속에서도 부실채권 규모는 계속 증가하고 있습니다. MSCI RCA는 올해 2분기 주요 부동산 섹터 누적 부실채권 규모가 940억 달러라고 추정했습니다. 오피스 부동산 부실이 가장 큰 비중(410억 달러)을 차지했지만, 다른 부동산 섹터에서도 부실이 나타나고 있습니다. 잠재 부실 규모는 2,020억 달러에 달하며, 아파트 부동산 부실이 570억 달러로 여전히 가장 큰 비중을 차지하고 있습니다.

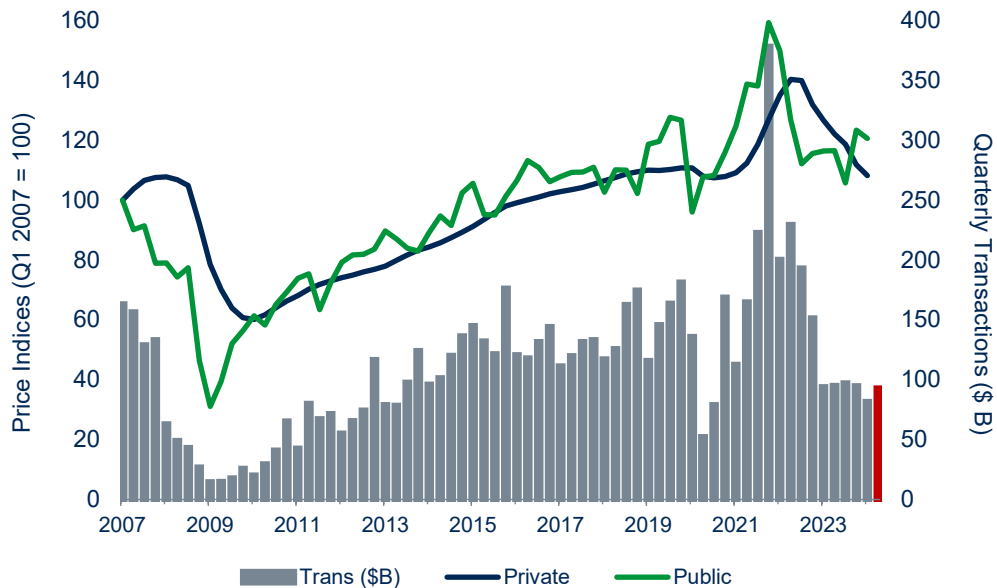
<sup>4</sup> Source: BLS. As of June 30, 2024.  
<sup>5</sup> Source: ISM. As of June 30, 2024.  
<sup>6</sup> Source: BEA. As of June 30, 2024.  
<sup>7</sup> Source: MBA. As of March 31, 2024.  
<sup>8</sup> Source: Bloomberg. As of June 30, 2024.  
<sup>9</sup> Source: Green Street. As of June 30, 2024.

## 자본 시장

2024년 2분기 거래액(총 930억 달러)은 (2022년 동기 대비 59% 감소한) 2023년 2분기 거래액에 비해 2% 감소했습니다 (도표 3). 아파트 및 호텔 판매액은 전년 대비 각각 20% 및 4% 증가했습니다. 오피스 부동산 거래는 20%, 리테일 부동산은 10%, 산업용 부동산은 17% 감소했습니다.<sup>10</sup> 2021년 4분기부터 2024년 2분기까지 분기별 거래액은 75% 감소했습니다. 이는 8분기 연속 거래액이 감소한 것으로, 글로벌 금융위기 때와 감소 기간이 동일합니다.

Composite 공모 리츠(REIT) 주가는 전 고점 대비 23% 하락했으며, 부동산 섹터별로 큰 편차를 보이고 있습니다. NFI-ODCE 펀드 지수는 고점 대비 22.9% 하락했지만, 자본 가치 하락 속도는 전 분기 대비 둔화됐습니다.

도표 3: 분기 거래액, 공·사모 부동산 가격 트렌드



Source: Bloomberg; MSCI RCA; NFI ODCE. As of June 28, 2024.

<sup>10</sup> Source: Bloomberg; MSCI RCA; NFI ODCE. As of June 28, 2024.

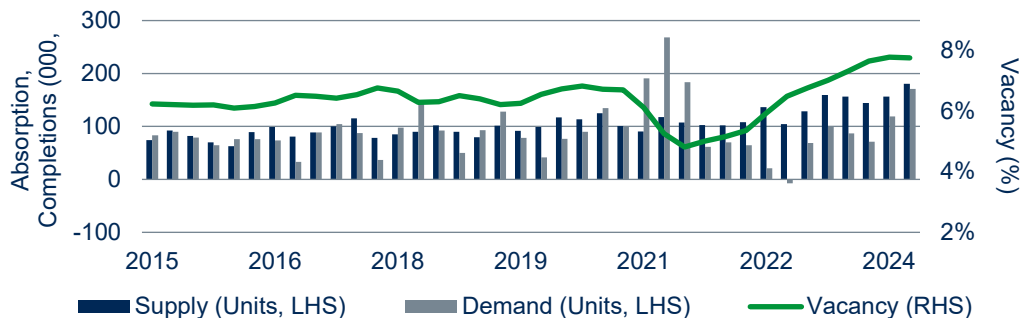
## 부동산 시장

### 아파트 부동산 섹터

2024년 2분기 아파트 공실률은 수요 가속화로 신규 공급이 많았음에도 불구하고 7.8%로 전분기 대비 변동이 없었으며, 임대료 상승률은 전년 동기 대비 1.0% 상승했습니다.<sup>11</sup> 임대 활동은, 둔화되고는 있으나 여전히 강세인 노동 시장 탓에 2021년 이후 최고치를 기록했습니다. 그러나 공급·수요 상황은 세부 유형별로 다른 모습입니다. 일례로, 4~5등급 다가구 부동산 공실률이 10.9%인데 비해, 상대적으로 저렴한 3등급 빌딩 공실률은 7.0%입니다. 또한 (뉴욕, 워싱턴, 보스턴 등) 공급이 제한적인 시장 입주율이 (오스틴, 애틀랜타, 휴스턴 및 기타 선벨트 시장 등) 성장 지역보다 높게 나타나고 있습니다. 이러한 시장 펀더멘털의 약화 및 고금리 여파는 신용 지표에서도 분명히 드러나, 해당 지역에서 부동산 대출 유지 조건을 완화해주는 경우가 늘고 있습니다. 또한 2024년 6월 다가구 CMBS 30일 이상 연체율이 전년 동기(1.59%) 대비 2.36%에 달하면서, 위험 부담 수준과 레버리지가 큰 스폰서는 압박을 받고 있는 것으로 보입니다.<sup>12</sup>

아파트 부동산의 신규 공급 둔화는 펀더멘털 개선에 도움이 되고 있습니다. 고금리 및 일부 시장 공급 과잉에 따른 신규 공급 둔화는 특히 장기적인 아파트 부동산 섹터 강점을 고려할 때 잠재적인 기회가 될 수 있습니다.<sup>13</sup> 일례로, 가구수 변화는 글로벌 금융위기 이후 전체 주택 재고 증가율을 앞질렀으며, 개인 임대료 부담금은 2004년 정점 이후 증가했습니다. 베이링자산운용은 전체 인구의 증가와 함께, 1,190만개 세입 가구가 추가로 늘어난 것으로 추정하고 있습니다. 주택 가격 상승, 모기지 이자율 상승에 따른 자가 주택 구매력 문제 등을 고려하면, 당분간 이러한 수요 증가세가 지속될 것으로 보입니다. 모기지은행협회에 따르면, 주택 구입 신청자의 전국 기준 지불액 중간값은 2021년 4월 1,320달러에서 6월 2,219달러를 기록했습니다. 미결제 모기지 약 80%의 금리가 5% 이하인 상황에서, 많은 가정이 금리 부담으로 인해 예상보다 오래 기존 주택에 머무를 수 밖에 없게 되면서, 고금리의 지속은 아파트 매물 재고에 추가적인 압박이 되고 있습니다.<sup>14</sup>

도표 4: 신규 공급에도 불구하고 수요 강세에 공실률은 변동 없음



Source: CoStar. As of June 30, 2024.

<sup>11</sup> Source: CoStar. As of June 30, 2024

<sup>12</sup> Source: Trepp. As of June 30, 2024.

<sup>13</sup> Source: CoStar. As of June 30, 2024. Deliveries are forecast to decline by 35% in the second half of 2024.

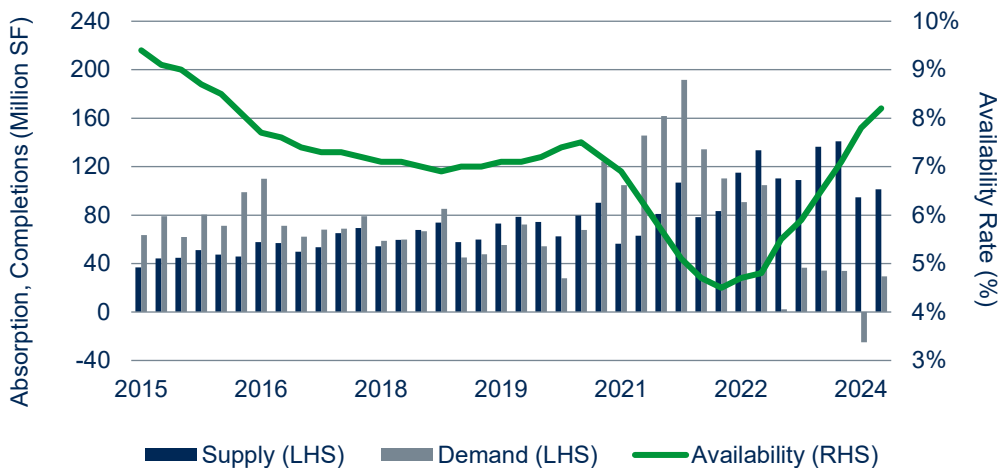
<sup>14</sup> Source: Redfin. As of May 31, 2024.

## 산업용 부동산 섹터

2024년 2분기 산업용 부동산의 입주비용률은 팬데믹 이전으로 정상화되는 과정에서 전분기 대비 40bps 상승한 8.2%를 기록했습니다 (도표 5). 임대 활동 개선속에 입주비용률 증가율은 지난 3분기 평균 60bps 수준으로 둔화됐습니다. 그러나 신규 공급은 여전히 수요를 크게 웃돌아, 연초 이후 기준 신규 공급 면적의 83% 가량은 임대차 계약이 아직 체결되지 않은 상황입니다.<sup>15</sup> 아파트 부동산과 마찬가지로, 남부 지역에 최종 사용자가 특정되지 않은(speculative) 물량이 몰리면서 공실률이 더 높았습니다. 서부 지역도 임차인의 시설 운영 통합, 임차 면적 축소 등에 공실률이 증가한 반면, 중서부 및 북동부 지역 산업용 부동산의 공실률은 감소했습니다. 2분기 임대료 상승률은 전년 동기 대비 4.0%로 다른 핵심 부동산 섹터 대비 훨씬 높은 수준을 유지했으나, 펀더멘털 약세로 임대료 상승률은 둔화됐습니다.<sup>16</sup> 단기적으로는 신규 공급이 임차 수요를 초과할 것으로 보이지만, 그 차이는 축소될 것으로 예상됩니다. 또한 2분기 예정된 건축이 4년 만에 최저 수준을 기록한 가운데, 늘어난 기업 재고 물량, 전자상거래 매출 증가 등 선행 지표에서 긍정적인 신호가 나타나고 있습니다.<sup>17</sup>

산업용 부동산 시장 침체에도 불구하고, 이 섹터는 전자상거래 증가 등 구조적 수요 요인의 수혜를 받고 있으며, 제품 다양화, 개별 기업에서 소비자 배송, 반품에 따른 역물류 필요성 증가 등의 요인으로 인해 오프라인 리테일 부동산보다 더 많은 공간을 필요로 합니다. 또한, 증가율이 둔화되고 있긴 하지만 인구 증가로 인플레이션 조정 1인 기준 소비지출액이 큰 개인 소비자 수는 증가하고 있습니다.<sup>18</sup> 가구별 상황은 다르겠지만, 2024년 1분기 기준 1인당 순자산은 사상 최고치인 45만 달러에 육박해 소비 증가를 뒷받침하고 있습니다.<sup>19</sup>

도표 5: 신규 공급 속에 증가세 지속하는 산업용 부동산 입주비용률



Source: CBRE-EA. As of June 30, 2024.

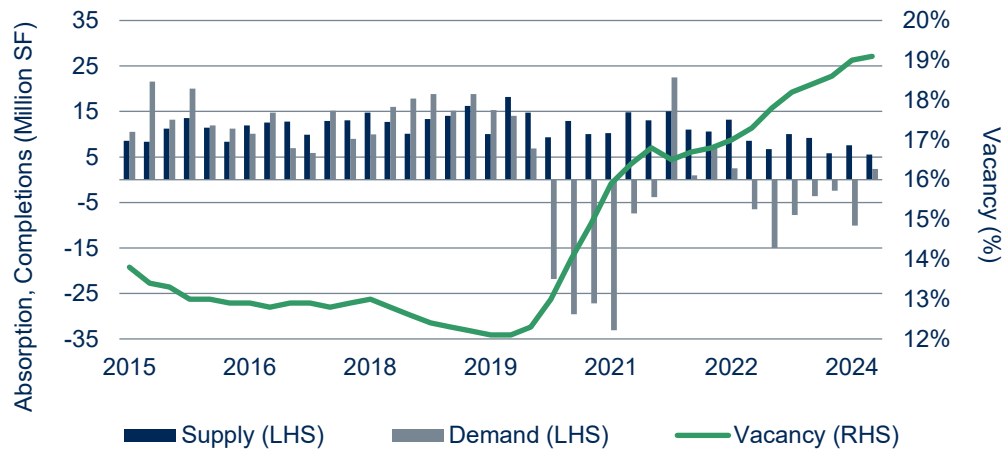
<sup>15</sup> Source: C&W. As of June 30, 2024.  
<sup>16</sup> Source: CBRE-EA. As of June 30, 2024.  
<sup>17</sup> Source: Census Bureau. As of May 31, 2024, and June 30, 2024.  
<sup>18</sup> Source: Oxford Economics; BEA. As of March 31, 2024.  
<sup>19</sup> Source: Census Bureau; Federal Reserve. As of March 31, 2024.

## 오피스 부동산 섹터

2024년 2분기 오피스 공실률(19.1%)은 전분기 대비 10bps 증가했으며, 교외 지역(18.7%)보다 도심(19.6%) 공실률이 더 높았습니다 (도표 6). 샌프란시스코의 공실률(25.2%)이 가장 높았으며, CBRE EA 모니터링 63개 시장 중 17개 시장 공실률이 20%를 상회했습니다 (포틀랜드, 댈러스, 휴스턴 포함). 오피스 섹터는 더 약화될 가능성이 있지만, 공실 증가율이 둔화하고 있고, 오피스 공간의 임대 조건 개선을 요구하는 임차인이 늘고 있으며, 전대차 면적 포함 전체 가용 면적이 전분기 대비 상대적으로 변동이 없는 등 거의 안정화 조짐을 보이고 있습니다. 일례로, 2분기 오피스 임대 활동은 전분기 대비 38% 증가했지만, 팬데믹 이후 환경에서 그 이전 평균보다 25% 가까이 낮은 수준을 유지했습니다.<sup>20</sup> 임대인이 임차인에게 제공하는 무료 렌트 및 임차인 공사 지원금(Tenant Improvement: 임대인이 임대 유지 목적으로 제공하는 인테리어 공사 지원금)은 평방피트당 임대료 100달러당 평균 26달러로 2023년 대비 8.9% 증가해, 신규 임차인 유치 경쟁은 여전히 치열합니다.<sup>21</sup> 또한, 임대주는 임차인 공사 지원금 지원이 가능하도록 재정 건전성 확보에 더욱 중점을 두고 있어, 자본력이 풍부한 임대인 및 스폰서에게 유리한 환경이 되고 있습니다.

최고급 오피스 임차인 수요는 여전히 강세입니다. 일례로, A+등급 부동산의 총 입주가용률은 전체 오피스 평균보다 750bps 낮습니다.<sup>22</sup> 그러나 최근 사상 최저치를 기록한 착공률 등 주춤해진 신규 오피스 개발 속에, 이들 부동산의 임대 활동은 공급 제한으로 약세를 보이고 있으며, 이러한 추세는 당분간 더 지속될 것으로 보입니다.<sup>23</sup> 오피스 부동산의 질적 측면 외에 주요 환승역과의 근접성도 공급·수요에 영향을 미쳤습니다. 뉴욕 펜/모이니한 (Penn/Moynihan)역과 그랜드 센트럴역에서 도보 10분 이내 거리에 있는 빌딩의 평균 공실률은 13.9%를 기록했으나, 뉴욕 주요 환승역으로부터 멀리 떨어진 금융지구 오피스 빌딩 공실률은 22.4%에 달해 대비됩니다.<sup>24</sup>

도표 6: 오피스 공실률, 증가했으나 증가 속도는 둔화



Source: CBRE-EA. As of June 30, 2024.

<sup>20</sup> Source: Avison Young. As of June 30, 2024.

<sup>21</sup> Based on BOS, CHI, NYC, SF and DC. Source: Avison Young. As of June 30, 2024.

<sup>22</sup> Based on BOS, CHI, LA, NYC, SF and DC. Source: C&W. As of June 30, 2024

<sup>23</sup> Source: JLL. As of March 31, 2024.

<sup>24</sup> Source: CBRE EA. As of June 28, 2024.

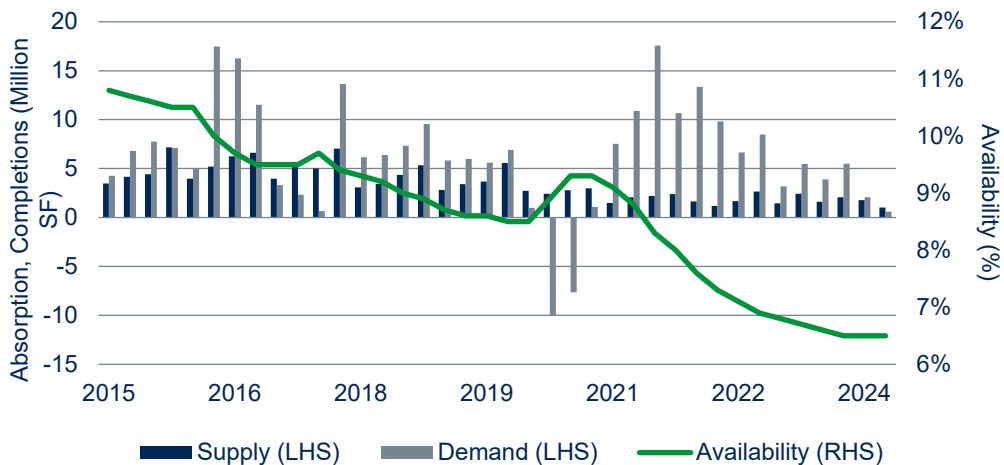


## 리테일 부동산 섹터

2분기 지역상권은 공실률이 사상 최저치인 6.5%로 변동이 없었던 반면, 임대료는 전년 동기 대비 2.5% 상승하며 안정세를 유지했습니다 (도표 7). 최근 서베이에 따르면, 리테일업체는 임대료, 인테리어 공사비, 운영 비용, 보안 및 보험료 상승으로 인해 매장 확장 계획을 늦추고 있는 것으로 나타났습니다.<sup>25</sup> 또한, 임대 활동은 2005년 관련 데이터 집계 이후 올해 2분기 신규 완공건수가 가장 낮은 수준을 기록하며 제한적인 공급 속에 임대 활동이 제약을 받았습니다. 남부 지역이 2분기 전체 임대 활동의 42%를 차지하며 순임대면적이 가장 컸고, 내슈빌, 롤리-더럼, 마이애미, 샬럿 등은 미국에서 공실률이 가장 낮았습니다. 북동부와 중서부 지역 공실률은 상대적으로 변동이 적었고, 서부는 소폭 증가해 2분기 연속 순임대면적이 마이너스를 기록했습니다.<sup>26</sup>

소비 지출은 2분기 내내 회복세를 유지했습니다. 6월 자동차와 부품을 제외한 소매판매는 전월 대비 0.4% 증가해 컨센서스 전망치를 상회했습니다.<sup>27</sup> 가계는 실질 소득 증가, 일부 둔화에도 불구하고 견조한 고용 증가세에 힘입어 수혜를 봤습니다. 일례로, 6월 개인 시간당 소득은 전년 동월 대비 3.9% 증가했고 206,000개 일자리가 추가된 반면, 실업률은 4.1%까지 소폭 상승했습니다.<sup>28</sup> Comerica 및 Bank of America 분석에 따르면, 금융 자산 가치 상승에 힘입은 부유층 소비자들의 강력한 지출이 개인 소비를 견인한 것으로 나타났습니다. 그러나 중간 및 저소득층 소비자의 경우에는, 타이트한 노동 시장이 생필품 소비 확대에 도움이 되지만, 팬데믹 기간 축적한 저축을 모두 소진했습니다. 잠재적으로 다양한 경제 시나리오가 존재하는 가운데, 다양하며 필수품을 제공하는 지역상권의 역할을 감안할 때, 리테일 부동산은 관련 환경 변화에 대응할 수 있는 유리한 위치에 있어 보입니다.

도표 7: 한정된 재고 물량 속에 지역상권 입주비용률 사상 최저치



Source: Barings, CBRE-EA. As of June 30, 2024.

<sup>25</sup> Source: Cushman & Wakefield survey. As of June 30, 2024.

<sup>26</sup> Source: Barings; CBRE-EA. As of June 30, 2024.

<sup>27</sup> Source: Census Bureau; Reuters. As of June 30, 2024, and July 16, 2024.

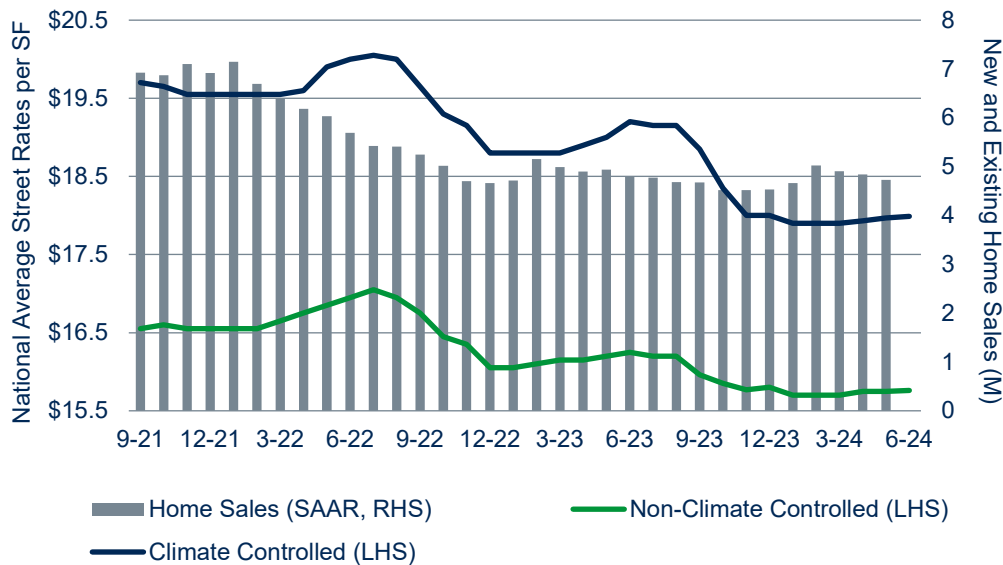
<sup>28</sup> Source: Bureau of Labor Statistics. As of June 30, 2024.

## 셀프 스토리지(SELF-STORAGE; 물품보관) 섹터

셀프 스토리지 임대료는 전분기 대비 상대적으로 큰 변동이 없었으며 주요 수요처인 주택 판매 감소로 2022년 7월 정점보다 크게 낮은 수준을 유지하고 있습니다 (도표 8). 신규 공급은 둔화됐지만 크게 감소하지는 않았으며, 2024년 6월 현재 전체 재고의 3.6%를 유지하고 있습니다. 그러나 Yardi Matrix가 모니터링한 3,307개 건설 프로젝트 중 88개는 펀더멘털 약화, 금리 상승, 건축 비용 증가 등의 문제로 개발 초기 단계에서 중단됐습니다.

가구 이동은 셀프 스토리지 섹터에 의미있는 영향을 미칠 것으로 예상되며, 개인 이동 패턴이 셀프 스토리지 수요와 관련이 있다는 점을 고려할 때, 가구 이동을 중심에 두고 시장을 전망해야 합니다. 이에 따라 주택 매매가 저조한 상황에서 주택 소유자보다 이사가 잦은 편인 임차 가구의 비중이 높은 지역이 상대적으로 유망하며, 이는 임대료 증가율에서도 확인할 수 있습니다. 일례로, 보스턴, 뉴욕, 오스틴, 워싱턴 DC는 6월 임대료 상승이 가장 컸으며, 다른 대도시 지역 대비 주택 소유 비율이 낮았습니다.<sup>29</sup>

도표 8: 셀프 스토리지 임대료는 정점에서 크게 떨어진 비교적 일정한 범위에서 유지



Source: NAR; Yardi Matrix, Federal Reserve. As of May 31 and June 30, 2024.

<sup>29</sup> Source: NAR; Yardi Matrix. As of June 30, 2024.

## 결론

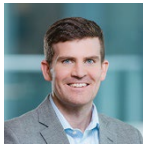
현재 우리는 장기화된 부동산 침체기의 거의 끝자락에 다다른 것으로 보입니다. 부동산 가치 하락, 회복력 있는 펀더멘털, 파이낸싱 비용 하락 전망 등 지금의 거시적 환경을 고려하고 있는 투자자라면 자본 집행이 필요한 이유를 깨달을 수 있을 것입니다. 그러나 인플레이션 유발 요인이 완전히 해소되지 않았고 양분화된 미 대선 결과가 인플레이션 불씨를 더 키울 수 있다는 점을 고려하면 시장 불확실성은 여전합니다. 현재 시장에는 투자 기회가 있으며 그 기회들이 더욱 풍부해지고 있지만, 폭넓은 운용 경험과 신중한 투자 접근이 필수적입니다.

## 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 투자 전략 대표



**링컨 제인스(Lincoln Janes), CFA**  
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 3 자로부터 얻은 정보가 발행일 기준으로서 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 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 © 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 BARINGS에게 있습니다.

베어링자산운용 준법감시인 심사필 제 24-3774665 호 (2024.08.07~2027.08.06)