Weekly | 10 Aug. 2021

KTB 대체투자 인사이드

건설 · 대체투자 라진성 jsra@ktb.co.kr
그린인프라 전혜영 yhhy95@ktb.co.kr

HEAD LINE

부동산 라진성

디앤디플랫폼리츠 #3 공모주 청약

<공모주 일반청약 결과>

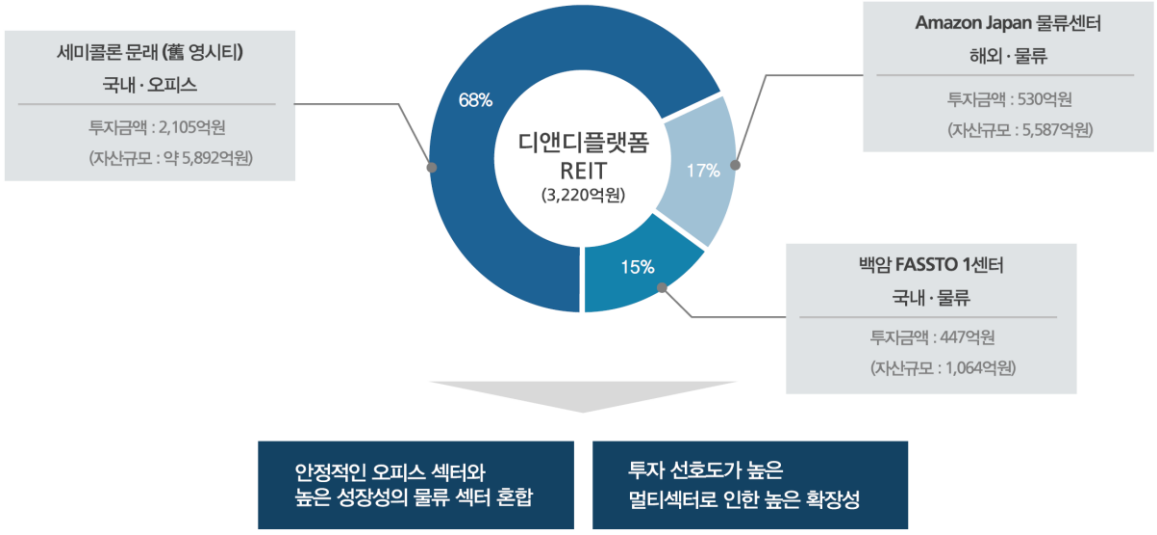
- 청약 기간: 2021년 8월 5일(목)~9일(월) (3영업일)
- 증거금: 1.6조원
- 청약 경쟁률: 36.43:1
- 지금까지 상장한 리츠 중 NH프라임리츠(7.7조원), 롯데리츠(4.8조원) 다음으로 많은 금액
- 리츠의 일반청약 경쟁률이 두 자릿수를 보인 것은 지난해 7월 상장한 이지스밸류리츠(26.9: 1) 이후 처음
  > 2020.08 상장: 이지스레지던스리츠(2.5: 1)
  > 2020.08 상장: 제이알글로벌리츠(0.23: 1)
  > 2020.08 상장: 코람코에너지리츠(1.5: 1)
  > 2020.12 상장: ESR켄달스퀘어(3.3: 1)

<향후 일정>

- 상장예정일: 2021년 8월 27일(금)
- 디앤디플랫폼리츠 주요 내용은 지난주(7월 4주) 대체투자 인사이드 참고 <보고서 바로 가기>

☞ 디앤디플랫폼리츠의 일반 청약은 36.43:1로 흥행에 성공. 2020년 7월 상장한 이지스밸류리츠(26.9: 1) 이후 처음으로 두 자리수 경쟁률 기록. 6%대의 배당수익률, 시장에서 선호하는 기초자산과 우량한 스폰서를 보유하고 있는 점이 흥행의 요인으로 판단. 4~5일 주주배정 유상증자 청약을 실시한 맥쿼리인프라 역시 123.84%의 청약률을 보이며 흥행. 고배당주에 대한 시장의 관심이 높아지고 있음. 하반기 추가적으로 3~5개의 리츠가 상장 예정이며, 특히 첫 분기 배당을 실시하는 메가 스폰서 리츠인 'SK리츠'가 9월 중 상장을 앞두고 있는 등 리츠 업종에 주목할 필요. SK리츠의 기관 수요예측은 8/23~24이며, 1) 첫날 참여, 2) 의부보유확약 기간 등에 따라 가중치를 두고 물량을 배정할 예정

디앤디플랫폼리츠 포트폴리오 구성



Source: 디앤디플랫폼리츠, KTB투자증권

HEAD LINE

인프라 전혜영

2050 탄소중립 시나리오 공개

– 정부, 2050 탄소중립 시나리오 공개. 총 3가지 안이 공개되었으며, 9월까지 의견 수렴 진행 후 10월 말 최종 정부안 발표 예정. 3가지 시나리오에 따른 2050년 우리나라의 온실가스 총배출량은 1안 1억 5390만톤, 2안 1억 3720만톤, 3안 8260만톤. 전체 배출량에서 흡수량을 뺀 '순배출량' 기준으로는 1안은 2540만톤, 2안은 1870만톤이며, 3안 만이 순배출 제로 제시

– 전환 부문(발전 부문)의 시나리오별 격차가 가장 큰데, 전환부문은 2018년 기준 온실가스 배출량 총 2억6,960만톤이었음. 이 수치를 시나리오별로 82.9%에서 100%까지 감축해 1안은 2050년 배출량이 4,620만톤, 2안은 3,120만톤, 3안은 0톤까지 감축할 계획. 1안은 2050년까지 수명을 다하지 않은 석탄발전소 7개가 유지되는 것을 전제로 했고 2안은 석탄발전은 중단하되, LNG발전은 긴급한 수요에 대응하는 유연성 전원으로 활용하는 것을 가정. 3안은 재생에너지 공급비중을 더욱 확대하고 석탄발전과 LNG 발전을 전량 중단하는 것을 가정. 재생에너지는 1안에서는 57%, 2안에서는 59.2%, 3안에서는 70.8%까지 확대되는 것으로 예상

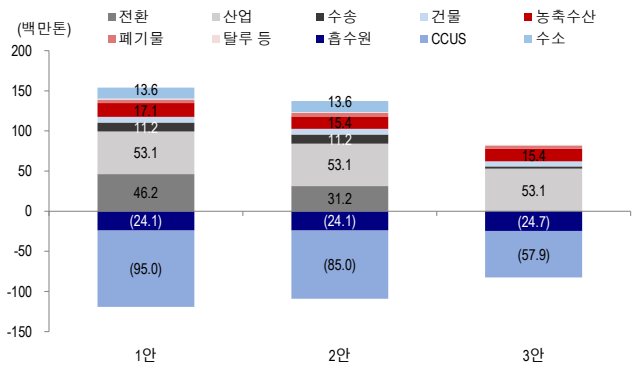
– 산업부문 2050년 배출량은 1 · 2 · 3안 모두 2018년 총 배출량 2억6,050만톤에서 79.6% 줄어든 5,310만톤으로 전망. 철강업 고로를 모두 전기로로 전환하고 석유화학 · 정유업은 전기 가열로를 도입하거나 바이오매스 보일러로 교체하고 전력 다소비 업종의 에너지 효율 향상 등을 전제

– 수송부문의 2050년 배출량은 2018년 총 배출량 9,810만톤에서 88.6~97.1% 감축한 것으로 1 · 2안은 1,120만톤, 3안은 280만톤을 예상. 1 · 2안과 3안의 차이는 전기 · 수소차 보급률로 1 · 2안은 전기 · 수소차 보급률을 76%로 봤고 3안은 97%까지 보급되는 것으로 가정. 다만, 1 · 2안 각각 배출량 1,120만톤은 탄소중립 연료(e-fuel) 등 대체연료를 사용하는 차량이 배출하는 온실가스 940만톤이 포함된 수치

– 한편, 온실가스를 포집해 저장 또는 활용하는 CCUS는 투자 확대와 기술개발 등을 통해 1안은 9,500만톤, 2안은 8,500만톤, 3안은 5,790만톤을을 처리할 수 있을 것으로 기대. 또한, 2050년에는 수소 수요가 확대될 것으로 보고 LNG 등에서 추출하는 수소를 공급하는 경우를 전제하는 1 · 2안의 경우 1,360만톤의 온실가스가 배출되고 3안은 그린수소만 이용한다고 가정했을 때 수소부문 온실가스 배출량은 0으로 예상

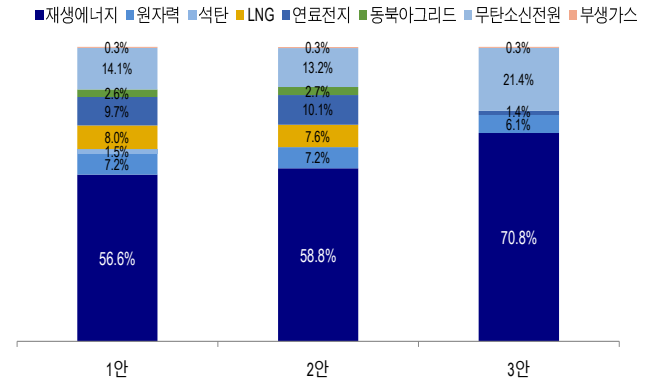
☞ 신재생 발전 비중이 가장 높은 3안의 경우 2050년까지 무탄소 사회로 전환하면서 태양광, 풍력 발전 비율을 70.8%까지 높일 계획. 발전량 충족 위해선 태양광 450GW, 풍력 50GW 등 총 약 500GW 규모의 신재생 설비 필요(vs 현재 태양광 15.9GW, 풍력 1.7GW). 연료전지 발전량 비중이 1,2안 대비 축소되었으며 무탄소신전원(수소터빈발전) 확대는 수소 경제 내에서 향후 지켜봐야할 포인트. 또한, 탄소중립위원회는 10월 말까지 시나리오 최종안 및 2030 온실가스 감축목표 (NDC) 상향 발표 예정. NDC 상향 시 배출권 거래제 유상할당 비율 확대 등이 논의될 것이며, 정부는 탄소세 도입도 검토 중. 각 기업별로 부담해야 할 탄소 비용 확대될 전망

2050 탄소중립 시나리오별 감축 후 배출량



Source: 탄소중립위원회, KTB투자증권

2050 탄소중립 시나리오별 발전원별 비중



Source: 탄소중립위원회, KTB투자증권

Weekly

해외 News

오피스	2021.08.02 The Real Deal	Manhattan 사무실 임대료 4년 내 최저치 기록

기사 바로 가기

▶ Colliers International의 월간 시장 스냅샷에 따르면 맨하탄의 사무실 가용성 비율은 7월에 17.1%로 꾸준히 유지 되어 2개월 전 최고치를 경신

▶ 7월 임대 물량은 235만ft2로 지난해 월평균 158만ft2를 크게 웃돌았으나, 팬데믹 이전에 월 평균 358만ft2였던 2019년보다 여전히 거의 35% 낮은 상황

▶ 평균 요구 임대료는 제곱피트당 72.72달러로 1년 전보다 거의 8% 감소했으며 2017년 이후 최저 수준

인프라	2021.08.06 EvWind.es	Vestas, 핀란드에서 126MW 규모 풍력 터빈 수주

기사 바로 가기

▶ Vestas는 핀란드의 Isoneva 프로젝트를 위해 Taaleri Energia로부터 126MW 풍력 터빈을 수주

▶ 이 주문에는 Vestas의 EnVentus 플랫폼에서 21개의 V162-6.0MW 터빈의 공급 및 설치가 포함

▶ North Ostrobothnia 지역의 Siikajoki에 위치할 Isoneva 프로젝트는 2022년 1분기에 터빈을 받고 2022년 말까지 시운전 예정

인프라	2021.08.03 Reuters	인도네시아, 동남아시아 최대 수상 태양광 발전소 건설 착수

기사 바로 가기

▶ 인도네시아는 국영 전력회사인 Perusahaan Listrik Negaradhk 아랍에미리트의 Masdar가 자금 조달에 합의한 후 동남아시아에서 가장 큰 145MW 수상 태양광 발전 프로젝트에 착수할 예정

▶ 인도네시아는 2025년까지 에너지의 23%를 재생 가능 에너지원으로 만드는 것을 목표로 하고 있으며, 정부는 석탄 연료에서 벗어나 2060년까지 Net Zero를 달성하기 위해 노력할 것이라고 밝힘

▶ PLN은 현재 인도네시아 에너지 수요의 약 60%를 충족하는 석탄 화력 발전소를 점진적으로 폐쇄하기 시작할 것이라고 밝힘

▶ PLN과 Masdar의 합작 투자 회사인 Cirata 수상 태양광 발전소는 동남아시아 최대 규모로 예상되며 2022년 11월 상업 가동을 시작할 예정

▶ 이 프로젝트의 자금 조달은 Sumitomo Mitsui Banking Corp., Societe Generale 및 Standard Chartered Bank를 통해 마련됨

리츠	2021.08.03 BNN Bloomberg	H&R REIT, Calgary 소재 건물 2개 매각

기사 바로 가기

▶H&R REIT는 전략적 리포지셔닝을 목적으로 Ontario주 Mississauga 소재 Bell 오피스 캠퍼스와 Alberta주 Calgary 소재 Bow 건물을 Oak Street Real Estate Capital에게 14억 7천만 달러에 매각

▶ 이번 거래로 H&R REIT의 Calgary 지역 자산 비중은 기존 9%에서 3%로 감소

리츠	2021.08.03 Cision	First Capital REIT, Pemberton Group 전략적 파트너십 체결

기사 바로 가기

▶ First Capital REIT는 토론토 2150 Lake Shore Boulevard West에 위치한 28에이커의 Former Christie Cookie 부지 개발을 위해 파트너십을 체결

▶ First Capital REIT는 기존 파트너의 50 % 지분을 56백만 달러에 매입하는 옵션을 행사하고, Pemberton에 해당 50%의 지분을 156백만 달러에 매각하는 계약을 체결. 이로써 두 회사는 각 50%의 지분을 보유

▶ First Capital REIT는 해당 부지는를 복합 용도의 대중교통지향 커뮤니티로 개발하기 위해 2016년에 매입

리츠	2021.08.04 MJBizDaily	Cannabis REIT, 일리노이 주 자산 6.5백만 달러에 매입

기사 바로 가기

▶Cannabis REIT는 총면적이 25만ft2인 해당 자산에 산업용 공간을 건설할 계획

▶ 현재 아리조나 주 소재 마리화나 재배 업체인 4Front와 sale-leaseback 계약 체결

해외 News

리츠	2021.08.04 Business Times	Cromwell European REIT, 영국 물류자산 10백만 파운드에 매입 (기사 바로 가기) ▶ Cromwell E-Reit는 잉글랜드 북서부의 물류 자산을 10백만 파운드에 인수. 이는 기존 평가액(10.3백만 파운드)보다 3% 낮은 가격 ▶ 해당 자산은 20,438m2 부지에 있는 9,764m2 면적의 단층 물류 센터이며 1980년에 건설됨. 2031년 5월에 만료되는 10년 임대 계약을 앞두고 올해 개조되었으며 임차인은 Panther Warehousing ▶ 이번 거래는 전액 현금으로 이루어졌으며, NIY(Net operating Income Yield) 5.6%를 예상 ▶ Cromwell E-Reit는 경공업 및 물류 부문을 포트폴리오에서 50%까지 끌어올릴 계획이며, 이번 거래로 39% 달성
리츠	2021.08.03 Arkansas Business	BSR REIT, 텍사스 아파트 82.75백만 달러에 매입 (기사 바로 가기) ▶ BSR REIT는 351 가구로 구성되어 있는 Fort Worth 소재 Hangar 19 아파트 단지를 Leon Capital Group으로부터 82.75백만 달러에 매입 ▶ 이 복합 단지는 2020년에 건설되었으며 편의 시설에는 피트니스 센터, 수영장 등이 있음 ▶ 이로써 BSR REIT는 미국 다가구 시장 중 하나인 Dallas/Fort Worth MSA에 총 3,014개의 아파트 가구를 보유하게 됨
리츠	2021.08.05 Chicago Business Journal	Granite REIT, Joliet 소재 물류 센터 3개 94백만 달러에 매입 (기사 바로 가기) ▶ 3개의 물류 센터의 총면적은 양 110만ft2에 달하며 100% 임대된 상태. 평균 잔여 임대 기간은 4.1년 ▶ 시카고는 미국의 중요한 운송 및 유통 허브로써 해당 물류 센터들은 I-55와 I-80의 교차점에 있기 때문에 운송에 유리 ▶ Granite는 전 세계적으로 약 5,130만 평방피트의 임대 가능 지역에 118개의 투자 부동산을 소유
리츠	2021.08.04 Data Center Dynamics	CyrusOne, 스페인 마드리드에 21MW 규모의 데이터 센터 건설 (기사 바로 가기) ▶ CyrusOne은 최근 공시에서 마드리드 Alcobendas에 있는 5에이커 규모의 부지를 취득했으며, 해당 부지에 새로운 데이터 센터를 건설할 예정이라고 밝힘 ▶ Madrid I는 총면적 6,000m2에 21MW의 규모를 갖춘 2층 건물이 될 예정 ▶ CyrusOne Europe의 MD 겸 EVP인 Matt Pullen은 "지난 몇 년 동안 스페인의 데이터 센터 용량이 크게 가속화되었으며 2020년 마드리드는 가장 빠르게 성장하는 유럽 시장 중 하나"라고 밝힘 ▶ 해당 데이터 센터는 BREEAM 인증의 'very good' 등급을 취득하고, 100% 재생에너지를 활용할 예정. 지붕에 장착된 태양광 PV 패널을 이용해 현장에서 100kW 생성 가능
데이터 센터	2021.08.03 Data Center Dynamics	Kryalos SGR fund, 밀라노 데이터 센터 매입 (기사 바로 가기) ▶ 이탈리아 자산 관리 회사인 Kryalos SGR의 새로운 펀드가 이탈리아 밀라노에 있는 데이터 센터와 부속 사무실을 AXA으로부터 인수 ▶ 해당 자산은 밀라노 Lorenteggio 지구에 위치해있으며, 총면적은 23,600m2 ▶ 거래가는 공식적으로 공개된 바 없으나 React News 보도에 따르면 약 20백만 유로 수준인 것으로 알려짐 ▶ 해당 데이터 센터의 용량은 2.2MW이며 1984~1988년 사이에 건설. 현재 이탈리아 통신사가 100% 임대 중
데이터 센터	2021.08.04 Data Center Dynamics	AUBix LLC, 120백만 달러 규모 데이터 센터 건설 계획 (기사 바로 가기) ▶ AUBix는 Alabama 주 Auburn 소재 Samford Avenue에 총면적 3,700m2 규모의 데이터 센터 건설을 시작. 2022년 초에 완공 예정 ▶ 해당 데이터 센터는 가용 면적은 2,000m2이며 3MW 이상의 용량과 냉각 시스템, 부속 사무실 등으로 구성 ▶ Alabama Power Company가 데이터 센터에 전력을 공급할 예정

해외 News

오피스	2021.08.06 연합뉴스	**미 대기업 속속 사무실 출근 연기, 아마존 "내년 1월에 나와라"**	기사 바로 가기
	– 애플 · 구글 · MS 이어 연기 결정, 마이크로소프트와 구글은 직원들에게 백신 접종 강제, 애플은 매장 내 마스크 착용을 의무화 – IT 업계뿐 아니라 금융권도 이런 움직임에 동참, 델타 유행에 블랙록 · 웰스파고도 복귀 늦춰		
데이터 센터	2021.08.07 더구루	**아마존 · MS · 구글, 올 2분기 클라우드 인프라 지출 '34조'**	기사 바로 가기
	– 글로벌 클라우드 인프라 시장 규모가 올 2분기 기준 54조원에 달하는 등 급성장, 전년比 36% ↑ – 상위 3개 클라우드 서비스 제공업체인 아마존, MS, 구글이 전체 지출 규모의 61%를 차지하며 시장 견인. 약 34조원 – 전 업종에 걸쳐 디지털 혁신 프로젝트가 가속화되고 클라우드 소비 및 채택이 증가한 것이 시장 성장의 주요 원인 – 클라우드 데이터센터에서 제공하는 디지털 서비스의 에너지 사용 및 탄소 배출량에 대한 인식 전환도 촉구		
데이터 센터	2021.08.03 g-enews	**베트남, 10대 글로벌 데이터 센터로 '부상'**	기사 바로 가기
	– 2020년 8억5800만달러에 달했던 베트남 데이터 센터 서비스 시장은 2026년까지 연간 약 15%씩 상장할 것 – 기업 데이터의 클라우드 플랫폼 전환 추세도 베트남 데이터 센터 시장의 성장을 뒷받침해줄 것		
주택	2021.08.04 g-enews	**미 모기지 신청 다시 급증, 부동산 시장 군 불 땐다**	기사 바로 가기
	– 6월말까지 석달간 미국의 모기지 신청 규모가 1조2000억 달러를 기록, 전체 모기지 규모도 10조 달러 넘어서 – 미 집 값 상승세가 적어도 당분간은 사상최고치 행진을 지속할 전망		
주택	2021.08.05 연합뉴스	**美 집주인들, 세입자 퇴거유예조처 연장에 소송**	기사 바로 가기
	– 앨리배마주와 조지아주의 전미부동산중개인협회(NAR) 지부가 4일(현지시간) 워싱턴DC 연방지방법원에 퇴거유예조처 연장을 취소해달라는 취지의 긴급신청을 제기. NAR는 집주인들을 대표하는 단체 – NAR은 퇴거유예조처를 연장하려면 의회의 승인이 필요하다는 연방대법원의 앞선 판결 취지를 관철해달라는 신청을 제기		
주택	2021.08.04 한국경제	**美, 세입자 강제퇴거 두달 더 미뤘다**	기사 바로 가기
	– 백악관 책임론에 연장 조치, 바이든 "소송 걸리더라도 예산 배분 시간 벌어줄 것" – 바이든 대통령은 이날 백악관 연설에서 새로운 퇴거 유예 조치가 미국 인구의 90%가량을 대상으로 하길 바란다고 말해 사실상 전국적 퇴거 유예 조치를 CDC에 요구		
주택	2021.08.03 g-enews	**글로벌 집값 거품 논란, 코로나 이후 '위험 노출'**	기사 바로 가기
	– 코로나 바이러스 전염병의 여파로 거의 모든 국가에서 주택 가격이 급등. 2년 이상 가장 큰 랠리로 경제학자들이 크게 우려 – 주택 가격이 올라가는 이유: 기록적인 낮은 대출 비용, 제한된 지출로 저축 증가, 재택근무, 공급 부족과 건설 가격 상승 – 주택가격 상승 거품 논란: 정부의 세금 인센티브와 전염병과 관련된 경제적 격변과 같은 일부 요인은 일시적이기 때문에 주택시장은 언제든지 위험에 노출. 다만, 현 상황은 2006-2007년 대비 붕괴 위험은 낮아		
주택	2021.08.02 헤럴드경제	**코로나19로 전세계 집값 급상승**	기사 바로 가기
	– OECD, 올 1분기 40개국 중 실질 주택 가격이 떨어진 나라는 단 3개국, 2000년 이후 최저치 – 저축액 늘고 금리 낮아 재택근무로 공간 수요 증가, 과거 부동산 버블과 달라		

해외 News

주택	2021.08.02 g-enews	**중국 주택가격 상승률 5개월만에 '제동'** 기사 바로 가기 – 7월 중국내 100개 도시의 신규주택가격 상승률이 대출억제와 주택가격 상한설정 등 중국 정부의 부동산 대책으로 5개월 만에 다소 둔화. 중국정부의 이같은 조치가 완화될 가능성이 낮아 주택가격의 상승은 계속 억제될 것
호텔	2021.08.06 g-enews	**베트남 호텔들 "코로나 못견뎌" 줄줄이 매물로 나온다** 기사 바로 가기 – 일부 해외 투자자들에게는 포스트 코로나를 위한 또 다른 기회로 작용 – 세빌스 하노이, 장기적 관점에서 백신 접종 가속화가 국제 관광 시장을 활발시켜 하노이 호텔 시장은 곧 회복될 전망
부동산	2021.08.05 이데일리	**들끓는 세계 부동산, 각국 정부 대책 마련에 나서** 기사 바로 가기 – OECD 국가들 주택 가격 일제히 상승, "집값 잡아라" 세제혜택 줄이고 공급 늘리고, 각국 대출 규제 · 투기 단속 등 대응 분주 – 코로나19가 초래한 수요-공급 불균형으로 집값↑, 2008년 글로벌 금융위기 때처럼 주택시장 붕괴로 이어질 가능성은 낮아
부동산	2021.08.04 조세일보	**미 가계부채 1경7000조원, 2분기에만 380조원 증가** 기사 바로 가기 – 가계대출 기준 완화와 경기부양안 영향, 신용카드 사용량 대유행 초기 감소 추세 뒤집어, 주택담보대출도 크게 늘어 – 2분기 신규 주택담보대출 총액은 1조2200억 달러(1400조 원)에 달하며 이 가운데 71%가 신용점수가 높은 대출자에게 지급
기관 동향	2021.08.06 더구루	**'SK 투자' ESR, ARA자산운용 인수, '150조' 초대형 부동산 운용사 탄생** 기사 바로 가기 – ESR은 ARA자산운용의 지분 100%를 52억$(약 5조9460억원)에 인수, 최종 거래는 이르면 올해 말, 늦어도 내년 1분기 완료 – 양사 물류 · 데이터센터 자산 플랫폼 통합, 아시아 · 태평양 지역에서 두 번째이자, 전 세계에서 세 번째로 큰 규모

국내 News

오피스	2021.07.30 조선일보	**판교 수요 과잉에, 분당으로 퍼지는 기업 오피스 훈풍** 기사 바로 가기 – 분당에선 기업들의 사옥용 부동산 매수가 잇달아 관측. 판교의 임대료가 오르고 입주공간이 부족해지며, 제1판교 테크노밸리 형성기에 분당에서 판교로 이전했던 기업들이 다시 분당으로 돌아와 분당과 판교가 동반 확장 – 기업이 분당을 주목하는 이유는 판교 테크노밸리 오피스 시장이 서울 도심권역(CBD), 강남권역(GBD), 여의도권역(YBD)과 더불어 '한국의 4대 업무지구'로 불릴 만큼 확대하고 있기 때문. 이제는 분당권역(BBD)으로 불려
오피스	2021.08.03 이코노미스트	**'역삼 하이츠빌딩' 리츠에 쏠린 눈, 매도 · 매수자 동일 공모 리츠 탄생?** 기사 바로 가기 – 자전 거래 VS 정상 거래 놓고 '갑론을박', 금융위 심사 여부에 업계 관심 집중 – 금융당국의 승인을 받으면 매도자와 매수자가 동일한 구도의 국내 첫 공모 리츠
오피스	2021.08.06 더벨	**코람코신탁, SPC 사옥 '강남P타워' 매각 추진** 기사 바로 가기 – 자문사 RFP 발송, 연내 클로징 목표, 한강에셋운용 '세어 딜' 이후 3년 만의 엑시트, 연면적은 4만4129㎡ – 임차인인 SPC그룹이 강남P타워에 대한 우선매수권을 보유 중, SPC그룹은 강남P타워 전 층을 책임임차하고 있으며 약 8년의 계약기간이 남아 있어, 2018년에도 우선매수권을 발동하지 않았다는 점에서 이번에 권리를 행사할 가능성은 높지 않아
오피스	2021.08.02 헤럴드경제	**'4530억' 분당 퍼스트타워, 미래에셋증권서 코람코자산신탁으로 우협 변경** 기사 바로 가기 – 실질 매도자 국민연금, 미래에셋증권서 코람코자산신탁으로 우협대상자 바뀌 – 코람코자산신탁, 이달 초 최종 MOU 체결할 듯
오피스	2021.08.06 더벨	**케이리츠, 양재 하이브랜드 매입, 연이은 오피스 투자** 기사 바로 가기 – 906억에 오피스동 일부(41%) 확보, 3.3㎡당 1037만원 수준, 최근 GBD 오피스 거래가격은 3.3㎡당 4000만원에 육박 – 케이리츠투자운용, 지난달 패스트파이브타워도 인수하며 최근 부동산 운용시장에서 어렵다고 평가되는 거래를 연달아 성사
오피스	2021.08.06 한국경제	**이든자산운용, 정안빌딩 · 예전빌딩 블라인드펀드로 투자** 기사 바로 가기 – 2000억 블라인드펀드, 1년 반만에 80% 소진, 중대형빌딩 '밸류에드' 전략으로 수익 극대화 – 밸류에드는 오래된 건물에 용도변경, 리모델링 등으로 가치를 더해 수익성과 시세차익을 높이는 전략을 의미 – 최근에는 몸값이 너무 부담스러워진 대형 오피스빌딩보다 중대형, 중소형 빌딩을 리모델링으로 가치 높이는 방식이 주목
물류 센터	2021.08.04 서울경제	**젠스타메이트, 물류센터 공급면적 추이 발표, 2021년 수도권 서부권에 공급 증가** 기사 바로 가기 – 수도권 서부권에 속한 인천의 물류센터 공급이 증가 중, 서부권 내의 인천 항동7가 및 원창동 일대에 대형 및 중대형 위주의 신규 물류센터 공급이 활발 – 물류센터 집적 지역인 광주, 용인 및 이천 등지의 경우는 지가 상승 및 인허가 제한으로 물류센터의 신규 공급에 어려움 – '21년 하반기 신규 공급 예정량의 52%가 여전히 동남권에 예정, 35%가 서부권에 예정. 인천, 여주, 화성 지역 신규 인허가 많아
물류 센터	2021.08.04 머니투데이	**KTB자산운용, 베트남 물류센터 매입 "해외 대체투자 확대"** 기사 바로 가기 – 로지스밸리와 베트남 물류센터 매매 업무협약 체결, 자산 안정화 이후 공모 리츠로 상장을 추진할 예정 – 베트남 호치민, 하이퐁, 박닌 소재 물류센터 매입, 매입금액 1,200억원, 연면적은 총 109,819㎡(약 3만3,220평)

국내 News

물류 센터	2021.08.06 더벨	한국토지신탁, 안성 리치 물류센터 2개동 매입 추진	기사 바로 가기
		– 우협 MOU 체결, 복합물류 1센터와 2센터 인수, 사업비 1730억 규모, 매도인은 시행사인 리치개발 – 4월 이천국제물류센터 이후 잇단 투자, 1센터 연면적 2만9317㎡(약 8868평), 2센터 연면적 2만4810.36㎡(약 7505평)	
물류 센터	2021.08.02 파이낸셜뉴스	엠플러스운용, 이마트에브리데이 경산 물류센터 품었다	기사 바로 가기
		– 535억 규모, 경상도 전역 가능한 물류 전략 요충지 – 이마트에브리데이가 장기간 책임임차를 하고 있는 만큼, 임대료 수입에 따른 안정적인 현금흐름도 예상	
리테일	2021.08.05 이데일리	규제 '반사이익' 상가 투자 몰리며 거래량 역대 '최대'	기사 바로 가기
		– 상반기 수도권 상가 거래량 4만9000건, 집계가 시작된 2017년 이후 최대치, "규제 반사이익 커지며 대체 투자처로 인기" – 오피스텔을 제외한 상업 · 업무용 부동산의 거래량이 이렇게 증가한 것은 이례적, 주택 시장에 집중된 고강도 규제와 저금리 기조의 영향으로 상업시설에 수요가 몰렸기 때문으로 풀이	
주택	2021.08.02 조선일보	다시 확산하는 코로나, 그래서 뜨는 '아파트 호텔'	기사 바로 가기
		– 팬더믹으로 주목받는 아파트 단기임대 사업, '아파트 호텔', 임차인이나 고객이 짧게는 하루, 길게는 몇 년까지 아파트를 임대 – 단기임대 수요 회복에서 확장으로, 위기가 기회로 투자금 늘어, 시장이 불투명해지면서 수익 분배(Revenue sharing) 계약 선호 – 임대 계약을 바탕으로 고정 렌트비를 내는 대신 아파트 소유주에게 임대 수익의 일정 부분을 나눠주는 것 – 팬더믹 이후 사람들이 정상적인 삶으로 돌아가면 단기 임대 수요가 줄면서 이 사업 자체가 힘을 잃을 것으로 보는 시각도	
오피 스텔	2021.08.06 아시아경제	대안으로 떠오른 오피스텔 · 도시형생활주택, 뭐가 다를까?	기사 바로 가기
		– 청약장벽 높아지자 떠오르는 아파트 대체재, 도시형 생활주택은 주택 수 포함, 취득세 중과 대상 – 대출규제도 아파트와 동일하게 적용받아, 전용률 70~80% · 발코니 설치 가능해 실사용면적 넓어	
생활형 숙박 시설	2021.08.02 세계일보	김남국, '숙박시설 분양 금지법' 발의, 이재명 건의 수용	기사 바로 가기
		– 국회가 '생활형 숙박시설'을 일반 아파트처럼 분양하는 방법으로 건축 허가 요건을 피하는 편법에 제동을 거는 법제도 개선 추진 – 생활형 숙박시설은 건축 허가 시 교통영향평가나 주차장 설치 기준 등을 주거용보다 완화된 숙박용으로 적용	
생활형 숙박 시설	2021.08.08 이데일리	6000대 1. 돈 있는 다주택자들은 '이곳'으로 몰려갔다	기사 바로 가기
		– 생활형 숙박시설 '힐스테이트 청주 센트럴' 청약 마감, 서버지연에 마감까지 연장, 전매 · 주택수 규제 빗겨가 – "정부 규제도 안 먹히네", 거래비중 증가, "묻지마 투자 위험, 입지 등 꼼꼼히 분석해야"	
부동산	2021.08.07 서울경제	'50억'인데 앞다퉈 사는 '꼬꼬마 빌딩', 마포 · 성동까지 '불티'	기사 바로 가기
		– 강남 매물 희소해지고 가격 치솟자, 투자수요 강남넘어 서울 전역 확산, 씨마른 강남 꼬꼬마빌딩 – 개인 빌딩투자 송파구서 3건 늘어날 때, 마포선 6건서 20건으로 3배 급증 – 상권 커지는 연남 · 서교 · 성수동 등 접근성 좋은 역세권 중심 수요몰려, 우량 매물 찾아 떠도는 투자	

국내 News

리츠	2021.08.06 뉴데일리	하반기 공모리츠 대거 출격, 수익률 · 배당 업고 기지개	기사 바로 가기
		– 하반기 신규 리츠 잇따라 상장 예정, 위축된 투심 변화에 상장 러시, 연내 총 19개 상장리츠 예상 – 기초자산 다변화로 질적 성장 기대감 커져, 상장리츠 연초 대비 수익률도 두 자릿수 · 고배당률에 투심 살아나	
리츠	2021.08.05 서울경제	2兆 자산 보유한 SK리츠, 9월 코스피 상장한다	기사 바로 가기
		– 공모 · 상장 절차 돌입, 이달 23일 수요예측, 4,650만 주 모집에 1,395만 주 일반 청약 – SK서린빌딩 · SK주유소 등 우량자산 확보, 국내 최초 분기배당 리츠로 수익성 높여	
리츠	2021.08.04 한국경제	코람코자산신탁, 경기 평택서 첫번째 대토리츠 추진한다	기사 바로 가기
		– 사업 규모 1400억원, 오피스텔 및 근린생활시설 개발, 부투법 개정 후 특례등록으로 추진하는 첫번째 리츠 – 신도시 토지 소유자가 보상금으로 받을 토지(대토보상권)을 리츠로 개발해 수익을 내는 대토보상리츠 사업을 신규 먹거리로	
프롭테크	2021.08.03 파이낸셜뉴스	커피값으로 건물주, 블록체인 기반 'NPL 부동산' 투자 뜬다	기사 바로 가기
		– 소액 투자로 배당 · 매각차익, 저렴한 경 · 공매 물건에 투자, 강남빌딩 · 중소형빌딩 · NPL까지, 부동산 지분 증권화해 거래 – 환금성 문제 등 리스크 주의, 제한된 플랫폼 내에서만 거래가 이뤄진다는 점과 아직 관련 법이 없다는 점 등 고려	
기관동향	2021.08.06 한국경제	대형 증권사 해외대체투자 순부실위험 '익스포저' 약 3.3조원	기사 바로 가기
		– 한신평, 대형 증권사들의 해외대체투자에 대한 단기적인 신용도 하방 압력은 낮아져, "투자 규모 대비 해외대체투자 손상 규모가 크지 않은 데다 코로나19 사태가 진정 국면이라 자산가치가 회복될 것" – 지난해 말 기준 국내 8개 대형 증권사의 해외대체투자 익스포저(위험노출액) 규모는 19조원. 8개 대형 증권사의 자기자본 합인 43.7조원의 43.5%에 달하는 규모. 8개 대형 증권사의 합산 부실 인식 규모는 약 8400억원으로 추정 – 호텔 · 관광업 관련 투자자산 손상이 약 5000억원, 항공기 투자자산 손상 규모가 약 900억원	
기관동향	2021.08.03 이데일리	주식 · 대체투자가 이끈 상반기 연기금 성적표	기사 바로 가기
		– 연기금 · 공제회, 지난해와 달리 상반기 안정적 성과, 주식시장 호황에 대체투자 적극 집행 등 더해져 – 다만 시장 호황 따른 것이어서 BM 대비 부진하기도	

2021년 주요 기관 자금동향

시기	기관	규모	운용사	방식	목표수익률	운용기간	투자자산
2021.01	국민연금 새마을금고 교직원공제회	2억 달러 1,100억원 550억원	KKR	부동산펀드	–	–	아시아 지역 부동산
2021.02	행정공제회	3,000억원	코람코 자산신탁	블라인드 펀드	연평균 5%대 배당과 7% 이상의 IRR	13년	서울 및 분당권 업무지구 오피스빌딩
2021.03	공무원연금	1.15억 달러	골드만삭스, 맥쿼리, 아디안	블라인드 펀드	연 6%	–	해외 인프라 펀드에 출자, 코어(Core)급 자산 편입에 중점
2021.03	국민연금	수천억원	BC 파트너스	지분 매입	–	–	국민연금 지분은 20% 미만, '딜소싱 파이프라인'을 구축해 유망 투자처를 안정적으로 확보하려는 목적
2021.03	메리츠대체 투자운용	4억 달러	브룩필드 자산운용	재간접펀드	–	–	미국 상업용 부동산 대출펀드 '브룩필드 리얼 에스테이트 파이낸스 펀드 6'에 약정 투자
2021.03	삼성증권	15억 달러	Warburg Pincus	Placement agent	–	–	아시아 지역 부동산 펀드
2021.03	스마트물류 얼라이언스	1,000~ 3,000억원	이화 자산운용	블라인드 펀드	–	6년	펀드 운용 기간은 6년이며, 2년 단위로 최대 2회까지 연장 가능
2021.04	행정공제회 –캘스터스	각 2.97억 달러	현지 PCCP (국내 코람코 자산운용)	JV	연 8%	영속적	미국 내 기관투자등급의 상업용부동산 선순위 담보대출
2021.05	환경원자력 공단	1.3조원	신한 자산운용	재간접펀드		4년	방사성폐기물관리기금 2025년 7월 말까지 운용
2021.05	행정공제회	1,500억원	코람코 자산운용	블라인드 펀드	IRR 6% 이상	7년	총 약정액의 70% 이상을 상장 예정 리츠에 선투자, 나머지는 상장리츠와 리츠 공모주에 투자
2021.05	교직원공제회 현대해상 신협	1억 파운드 0.3억 파운드 0.4억 파운드	KB 자산운용, 벤톨그린오크	블라인드 펀드	9%	10년	총 1.5조원 규모. 글로벌 기업 연금과 GIC 등 국부펀드들이 GP로 함께 참여. 영국 주요 도시에 위치한 오피스,
2021.06	건설근로자 공제회	300억원	선정 중			3–7년	지분형으로, 기회추구형
2021.06	행정공제회	4,900억원	이지스 자산운용	SMA펀드			유럽 오피스, 라이프사이언스오피스, 멀티패밀리, 라스트마일 물류시설 등 투자
2021.07	교직원공제회	5,000억원		블라인드 펀드		3년	30년 만기, 오피스 자산 비중 40% 이상, 물류센터 자산 비중 30% 이상
2021.07	과학기술인 공제회	1,000억원	이지스 자산운용	블라인드 펀드			임대주택 투자
2021.07	노란우산	3,800억원		블라인드 펀드		5년	PE 2600억 · VC 1200억 배분
2021.07	사학연금	2,000억원		블라인드 펀드			총 4곳의 운용사 선정
2021.07	행정공제회	3억 달러	GCM Grosvenor	SMA펀드	6~8%	10년	해외 사모인프라 투자
2021.07	건설근로자 공제회	300억원	선정 중			15년	유럽과 미국 등지의 인프라 자산. 코어플러스, 가치부가 전략 등 구사 가능
2021.07	행정공제회	1.5억 달러	브룩필드 자산운용	부동산 세컨더리	12%	10년	유럽, 호주 및 북미 지역 멀티패밀리, 물류, 오피스, 셀프 스토리지, 시니어하우징 등

Source: 언론종합, KTB투자증권

2021년 주요 진행 Deal

상품	권역	물건	매도자	매수자	매매면적	매매가	비고
오피스	경기도 분당	퍼스트타워	국민연금	코람코자산신탁	연면적 17,824평	4,530억원	미래에셋증권서 코람코자산신탁으로 우협대상자 바뀌
오피스	제주시 연동	삼성화재빌딩			대지면적 1,085㎡	진행중 (220억원)	삼성그룹 계열사와 공기업 등 입주, 임대수익률 7%대 알짜 빌딩
오피스	경기도 용인	죽전 에머슨 R&D센터	베스타스자산운용		연면적 18,800㎡		임대율은 100%, 임대료 상승률은 2년마다 기준임대료 상승분의 80%
오피스	부산	DGB생명보험 부산사옥	하나자산신탁		연면적 23,828㎡		주관사 선정 추진 중, 지방 매물이란 점에서 호불호
오피스	서울 강남	바른빌딩	이지스자산운용	바로자산운용	연면적 11,349㎡		3.3㎡ 3800만 수준
오피스	서울 종로	하나손해보험 사옥					'매각 후 재임대(세일 앤 리스백)' 방식 전망
오피스	서울 서초	엔지니어링 회관빌딩	EGI엔지니어링 공제조합		연면적 4,971㎡	180억원	6곳 가량이 매수 의지
오피스	경기도 성남	분당 엠타워	케이리츠투자운용		연면적 46,125㎡		프라임급 오피스 빌딩
오피스	서울 영등포구	동양타워	코람코자산운용		연면적 29,102㎡		토지이용계획상 준공업지역 지정, 다른 용도 개발 가능
오피스	서울 중구	서울시티타워	국민연금		연면적 60,011㎡		총 4000억원대 중반대 예상
오피스	서울 강남	역삼 하이츠빌딩	인트러스투자운용	인트러스투자운용		710억원	밸류에드1호 펀드로부터 인트러스12호 리츠가 매입. 자전 거래 vs 정상 거래
오피스	서울 서초	강남P타워	코람코자산신탁		연면적 44,129㎡		SPC그룹이 우선매수권 보유
오피스	서울 서초	양재 하이브랜드	인트러스투자운용	케이리츠투자운용		906억원	3.3㎡당 1037만원 수준
물류센터	카자흐스탄	카자흐스탄 물류센터	군인공제회			진행중	준공 후 8년 내 원리금 미상환으로 JSC 국제물류회사 지분 49% 매각
물류센터	경북 경산	CJ대한통운 물류센터	코람코자산운용	KB부동산신탁	연면적 28,380㎡	진행중 (500억원대)	4% 후반에서 Cap Rate 형성, 상온, 저온, 냉동 시설 혼합
물류센터	경기도 이천	푸디스트 이천물류센터	VIG파트너스		대지면적 29,187㎡	진행중	콜드체인 보유, 최대 거래가 2000억원 추산
물류센터	미국 동남부 5곳	물류센터		LB자산운용		1,200억원	글로벌 보험사와 JV, 전체 투자금의 30% 투자
물류센터	경기도 이천, 인천 서구	이천안평리복합 · 인천주안	LB자산운용	키움투자자산운용			이천안평리 10월 준공 예정, 인천주안 임대율 100%
물류센터	경북 경산	이마트에브리데이 물류센터	파인트리투자형사모부동산투자회사	엠플러스자산운용	연면적 26,973㎡	535억원	이마트에브리데이가 장기간 마스터리스
물류센터	베트남 호치민, 하이퐁, 박닌	물류센터 3개	로지스밸리	KTB자산운용	연면적 총 109,819㎡	1,200억원	자산 안정화 이후 공모 리츠로 상장을 추진할 예정
물류센터	경기도 안성	리치 복합물류 1센터, 2센터	리치개발	한국토지신탁	연면적 54,127㎡	1,730억원	한토신이 물류센터 관련 사업에 적극적인 진출의지
주택	서울시 용산	트윈시티 남산 오피스텔				진행중	5년간 평균 임차율 95%
호텔	서울 중구	힐튼 서울	CDL호텔코리아		연면적 82,856㎡	진행중 (1조원 예상)	향후 주거형 시설로 개발, 분양 전망
호텔	서울 종로	아벤트리 종로호텔	AIM투자운용	제이알투자운용	연면적 6,074㎡	500억원	아워홈 위탁운영 약 1년 유지 후 오피스텔로 개발
호텔	서울 신도림	쉐라톤디큐브 시티호텔	대성산업	케펠자산운용		MOU	대규모 오피스 타운을 조성할 전망
호텔	서울 강남	청담 프리마 호텔		마스턴투자운용	대지면적 약 1,400평		주거단지 개발 염두
리테일	대전	한화갤러리아 타임월드점	한화갤러리아		대지면적 6,294㎡	진행중	Sale&Leaseback 거래 예상
리테일	강원도 원주	AK플라자 원주점			연면적 86,501㎡		강원지역을 통틀어 부동의 매출 1위 백화점
리테일	인천, 대전, 전주	홈플러스 인천인하점, 대전문화점, 전주완산점	이지스자산운용	IBK투자증권			이지스자산운용의 3개 지점 매입 가격은 3150억원
리테일	서울 동작구	홈플러스 사당점	KB부동산신탁				개발하려면 용도변경 필수
리테일	전남 무안	롯데아울렛 남악점	이지스자산운용	인트러스투자운용	연면적 19,164㎡	1,300억원	GS리테일이 책임임차 뒤 전대차

Source: 언론종합, KTB투자증권

대체투자 Figures

CONTENTS

13 Ⅰ. Weekly Update
Ⅰ-1. Global REITs Table
Ⅰ-2. 미국 REITs Sector Table
Ⅰ-3. 미국 주요 REITs Table
Ⅰ-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts
Ⅰ-5. 주요 Macro Index Table

19 Ⅱ. Monthly Update
Ⅱ-1. 미국 Real Estate Table
Ⅱ-2. 주요 지역별 분류 Table
Ⅱ-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts
Ⅱ-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts
Ⅱ-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

26 Ⅲ. Yearly Update
Ⅲ-1. 미국 REITs Sector 별 배당 추이

27 Ⅳ. 국내 주요 지표
Ⅳ-1. 국내 주택시장
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Figures Update

Ⅰ. Global Update

▶ 글로벌 REITs 시장

- 지난주 글로벌 REITs 지수(WoW +0.5%)는 고용지표 호조(7 월 미국 비농업 취업자 수 +94.3 만명)로 소폭 상승
- 선진국 유럽 REITs(WoW +2.7%)는 주거 REITs(Vonovia +4.7%, Unibail Rodamco Westfield +4.8%)들이 강세를 보이며 상승

Ⅱ. 주택시장 Update

▶ 국내 주택시장

- 전국 아파트는 전주 대비 0.08% 상승(WoW −0.02%p)
- 서울 아파트는 전주 대비 0.10% 상승(WoW −0.03%p)
- 2 기 신도시가 104 주만에 상승률 마이너스 전환
  > 2 기 신도시(+0.02% → −0.01%, WoW −0.03%p)

I. Weekly Update

I-1. Global REITs Table

Fig. 01: Global REITs

분류	시가총액 ($mn)	Index	12MF PBR (배)	12MF ROE (%)	Total Return(%)					12MF 배당 수익률(%)
					1W	3M	YTD	1Y	3Y	
지역별										
Global	1,777,600	3,557.1	2.4	5.0	0.5	7.8	23.6	38.0	27.8	2.2
Developed	1,735,399	2,441.5	1.7	4.9	0.4	7.9	23.9	38.2	29.0	3.0
선진국 북미	1,241,484	2,818.8	2.5	4.6	0.2	9.0	28.5	41.5	34.1	2.9
선진국 유럽	194,739	1,505.1	0.7	2.8	2.7	10.5	21.1	39.3	8.0	3.0
선진국 아시아	575,522	3,864.1	0.9	5.1	(0.1)	0.9	8.9	24.4	14.8	3.7
Emerging	42,154	1,731.2	0.7	5.3	1.0	0.7	8.0	26.9	(18.1)	6.5
신흥국 미주	29,061	752.7	0.8	4.8	(2.3)	(4.1)	(7.6)	3.3	(4.7)	4.2
신흥국 유럽	2,204	1,142.8	0.4	8.7	(2.2)	(7.9)	(30.1)	(16.4)	13.3	4.3
신흥국 아시아 태평양	17,522	1,323.4	1.0	4.9	0.5	0.8	2.1	7.0	(6.1)	5.9
신흥국 중동/아프리카	12,395	1,984.5	0.6	6.3	2.8	4.4	26.2	54.5	(36.6)	7.1
미국										
미국 전체	1,596,448	10,456.8	3.0	8.1	0.4	9.2	26.6	35.2	42.1	3.0
인프라	253,684	516.2	31.8	30.7	0.5	11.9	25.3	16.1	96.4	2.0
산업	171,535	2,110.5	2.8	5.6	0.6	11.1	28.0	25.0	95.4	2.1
데이터센터	–	41,359.5	–	–	1.1	11.5	14.9	4.3	65.6	–
오피스	109,766	1,324.4	1.7	3.3	(0.2)	5.5	18.5	26.4	8.2	3.4
리테일	175,794	1,184.2	2.6	7.0	2.6	7.0	38.6	69.9	7.9	3.8
쇼핑센터	61,797	898.6	2.1	4.1	2.0	5.3	48.7	85.6	20.1	3.4
주거	236,746	2,456.2	3.4	3.6	(0.2)	19.1	41.2	53.0	63.4	2.4
아파트	160,853	2,226.3	3.4	4.0	(0.1)	19.6	44.1	60.4	53.4	2.7
헬스케어	128,313	1,900.6	1.9	4.1	(2.1)	5.2	16.6	33.0	30.7	4.0
스토리지	101,238	6,369.0	9.5	22.8	(0.7)	15.2	42.9	69.8	76.4	2.6
복합	52,838	724.8	1.9	5.1	0.3	5.1	24.2	40.4	9.5	3.9
숙박	38,217	310.0	1.5	(6.4)	1.1	(7.6)	11.5	76.2	(21.7)	0.1
모기지	75,220	1,348.3	1.1	12.3	0.3	1.0	16.6	47.7	8.8	8.2
목재	35,046	252.9	2.5	25.2	1.3	(9.8)	7.2	26.0	15.3	2.3
유럽										
선진국 유럽	194,739	1,505.1	0.7	2.8	2.7	10.5	21.1	39.3	8.0	3.0
산업	40,248	2,157.1	1.6	2.8	2.3	22.1	33.5	38.9	112.8	2.2
오피스	50,498	3,243.7	1.0	3.4	1.4	9.1	14.4	38.0	25.6	3.0
리테일	33,864	687.8	0.4	0.8	5.5	3.3	19.0	67.0	(45.3)	3.1
주거	112,343	2,375.4	0.8	5.2	1.8	11.5	5.7	11.7	44.0	2.6
헬스케어	12,688	2,297.4	1.5	5.2	1.0	13.1	15.5	21.5	76.4	3.4
스토리지	11,878	7,212.1	1.9	6.0	2.4	24.7	39.2	51.5	89.5	2.3
복합	135,554	2,108.2	1.1	5.8	2.0	9.6	16.1	38.4	28.4	3.1
숙박	–	1,160.8	–	–	0.4	(5.1)	(4.9)	26.4	(6.8)	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 8월 6일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-2. 미국 REITs Sector Table

Fig. 02: 미국 REITs Sector ①

50%~	30~50%	10~30%	0~10%	-10~0%	-30~-10%	~-30%

	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	0.4	0.5	0.6	1.1	(0.2)	2.6	2.0	(0.2)	(0.1)	(2.1)	(0.7)	0.3	1.1	0.3	1.3
1M	2.8	1.4	5.1	1.4	1.9	4.1	3.8	7.3	7.5	1.0	1.6	2.6	(1.5)	(1.6)	1.0
3M	14.2	15.2	17.6	14.8	9.9	15.2	15.9	24.8	23.9	7.0	26.0	11.7	(7.5)	3.5	(3.4)
6M	22.5	22.7	22.0	9.7	19.1	30.3	35.4	35.1	35.2	15.6	41.5	24.3	10.3	12.4	3.3
YTD	26.6	25.3	28.0	14.9	18.5	38.6	48.7	41.2	44.1	16.6	42.9	24.2	11.5	16.6	7.2
1Y	34.9	14.5	24.4	3.2	26.3	69.0	84.9	53.2	61.1	36.7	65.6	40.3	77.1	49.7	27.2
2Y	26.9	41.3	60.3	52.5	9.0	8.5	16.6	33.7	27.2	7.4	47.0	1.7	(5.4)	3.9	47.9
3Y	42.1	96.4	95.4	65.6	8.2	7.9	20.1	63.4	53.4	30.7	76.4	9.5	(21.7)	8.8	15.3
5Y	50.7	153.4	150.5	116.5	11.3	(11.5)	(11.3)	80.7	66.4	22.1	90.4	0.6	(0.0)	36.9	32.3

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 03: 미국 REITs Sector ②_Weekly 누적 수익률

50%~	30~50%	10~30%	0~10%	-10~0%	-30~-10%	~-30%

누적	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	0.4	0.5	0.6	1.1	(0.2)	2.6	2.0	(0.2)	(0.1)	(2.1)	(0.7)	0.3	1.1	0.3	1.3
2W	0.6	0.3	0.7	(0.1)	0.8	3.7	3.9	0.5	0.2	(2.3)	(0.3)	1.1	1.0	1.4	(0.4)
3W	0.9	(0.8)	1.5	(0.5)	0.6	4.2	3.6	2.0	1.5	(2.0)	(0.1)	1.2	1.0	1.5	0.8
4W	1.2	0.4	2.9	0.4	0.5	2.8	2.3	4.2	4.1	(0.1)	0.3	1.6	(3.1)	(2.3)	(3.8)
5W	3.6	2.6	6.4	3.4	2.0	3.6	2.9	9.0	8.9	1.7	3.7	3.6	(4.9)	(2.2)	0.1
6W	3.2	4.1	5.4	4.1	0.5	3.2	2.0	8.7	8.7	1.3	3.3	2.2	(7.9)	(3.7)	0.7
7W	5.1	4.7	7.5	1.3	2.4	6.4	5.3	11.4	11.3	5.4	6.4	3.8	(6.1)	(0.5)	3.7
8W	1.9	4.4	3.7	(0.6)	(3.1)	0.2	(1.7)	7.8	7.3	1.5	7.1	(1.1)	(9.7)	(4.2)	(1.9)
9W	4.5	5.1	6.1	4.3	0.2	2.3	1.9	10.8	10.3	5.0	10.3	1.1	(6.2)	(2.0)	(3.7)
10W	7.3	9.2	9.7	9.1	2.9	5.4	4.1	13.6	13.2	6.5	13.2	4.3	(5.0)	(0.6)	(8.2)
11W	9.5	11.6	10.3	10.2	5.5	9.1	7.2	16.3	16.4	7.9	15.9	7.1	(2.2)	0.6	(6.1)
12W	10.3	13.5	12.1	11.7	8.2	8.9	5.4	17.2	17.1	7.8	17.2	8.7	(6.5)	1.4	(8.8)
13W	8.9	12.7	10.8	11.7	6.6	5.8	3.0	17.3	17.5	6.1	15.6	5.7	(8.2)	0.4	(12.1)
14W	8.1	9.4	9.9	9.8	5.4	7.1	5.4	17.5	17.8	4.2	14.5	5.7	(9.5)	(0.2)	(8.9)
15W	9.6	10.1	11.7	11.0	7.5	9.2	7.7	18.2	17.2	4.4	15.9	10.0	(6.6)	1.1	(7.7)
16W	11.5	13.4	13.7	12.9	7.9	11.7	11.0	21.3	20.6	5.0	20.2	11.1	(6.6)	1.7	(10.3)
17W	14.3	17.3	16.6	16.5	10.0	14.1	14.4	24.3	23.3	6.2	24.1	12.3	(6.0)	3.3	(5.7)
18W	14.5	17.2	17.6	16.6	9.5	15.0	15.2	24.2	23.3	6.5	26.8	11.5	(7.0)	3.1	(3.4)
19W	15.4	17.7	18.9	16.5	9.4	15.8	15.0	23.9	22.2	7.5	30.1	13.5	(7.6)	4.0	0.4
20W	19.0	25.1	25.2	22.8	11.0	17.4	17.0	28.4	26.7	9.4	35.9	13.9	(10.3)	4.5	4.7

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 04: 미국 REITs Sector ③_Weekly 수익률

25%~	10~25%	5~10%	0~5%	-5~0%	-10~-5%	~-10%

Weekly	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	0.4	0.5	0.6	1.1	(0.2)	2.6	2.0	(0.2)	(0.1)	(2.1)	(0.7)	0.3	1.1	0.3	1.3
2W	0.2	(0.3)	0.1	(1.2)	1.0	1.1	1.9	0.7	0.3	(0.2)	0.4	0.8	(0.1)	1.1	(1.7)
3W	0.3	(1.0)	0.8	(0.4)	(0.2)	0.5	(0.3)	1.5	1.3	0.2	0.3	0.1	0.0	0.1	1.1
4W	0.3	1.2	1.4	1.0	(0.0)	(1.3)	(1.3)	2.1	2.5	2.0	0.3	0.5	(4.1)	(3.8)	(4.5)
5W	2.3	2.2	3.4	2.9	1.5	0.7	0.5	4.7	4.6	1.9	3.4	1.9	(1.8)	0.1	4.1
6W	(0.3)	1.4	(1.0)	0.7	(1.5)	(0.4)	(0.9)	(0.3)	(0.2)	(0.4)	(0.4)	(1.3)	(3.2)	(1.5)	0.6
7W	1.8	0.6	2.0	(2.6)	1.9	3.2	3.2	2.5	2.4	4.0	3.0	1.6	2.0	3.3	3.0
8W	(3.1)	(0.2)	(3.5)	(1.9)	(5.3)	(5.8)	(6.6)	(3.2)	(3.6)	(3.7)	0.7	(4.7)	(3.8)	(3.7)	(5.4)
9W	2.5	0.6	2.3	4.9	3.4	2.1	3.7	2.7	2.7	3.5	3.0	2.2	3.8	2.2	(1.8)
10W	2.7	3.9	3.3	4.6	2.7	3.0	2.1	2.5	2.7	1.4	2.6	3.2	1.3	1.5	(4.7)
11W	2.0	2.2	0.6	1.0	2.5	3.6	3.0	2.4	2.8	1.3	2.4	2.6	3.0	1.1	2.3
12W	0.8	1.6	1.7	1.4	2.6	(0.2)	(1.7)	0.7	0.6	(0.0)	1.2	1.5	(4.4)	0.9	(2.9)
13W	(1.3)	(0.7)	(1.2)	(0.0)	(1.5)	(2.9)	(2.3)	0.1	0.3	(1.7)	(1.4)	(2.8)	(1.8)	(1.1)	(3.6)
14W	(0.7)	(2.9)	(0.8)	(1.7)	(1.1)	1.3	2.3	0.3	0.3	(1.8)	(1.0)	0.0	(1.5)	(0.6)	3.6
15W	1.3	0.7	1.6	1.1	2.0	1.9	2.2	0.6	(0.5)	0.2	1.3	4.1	3.3	1.3	1.3
16W	1.8	3.0	1.8	1.7	0.3	2.3	3.0	2.6	2.8	0.6	3.7	1.0	(0.1)	0.6	(2.8)
17W	2.5	3.5	2.6	3.2	2.0	2.2	3.1	2.5	2.3	1.2	3.3	1.0	0.7	1.5	5.0
18W	0.2	(0.1)	0.8	0.1	(0.5)	0.8	0.7	(0.1)	(0.0)	0.3	2.2	(0.8)	(1.0)	(0.2)	2.5
19W	0.7	0.4	1.1	(0.1)	(0.1)	0.7	(0.2)	(0.2)	(0.9)	0.9	2.6	1.9	(0.7)	0.9	4.0
20W	3.2	6.3	5.3	5.4	1.5	1.3	1.8	3.6	3.7	1.7	4.5	0.3	(3.0)	0.5	4.2

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

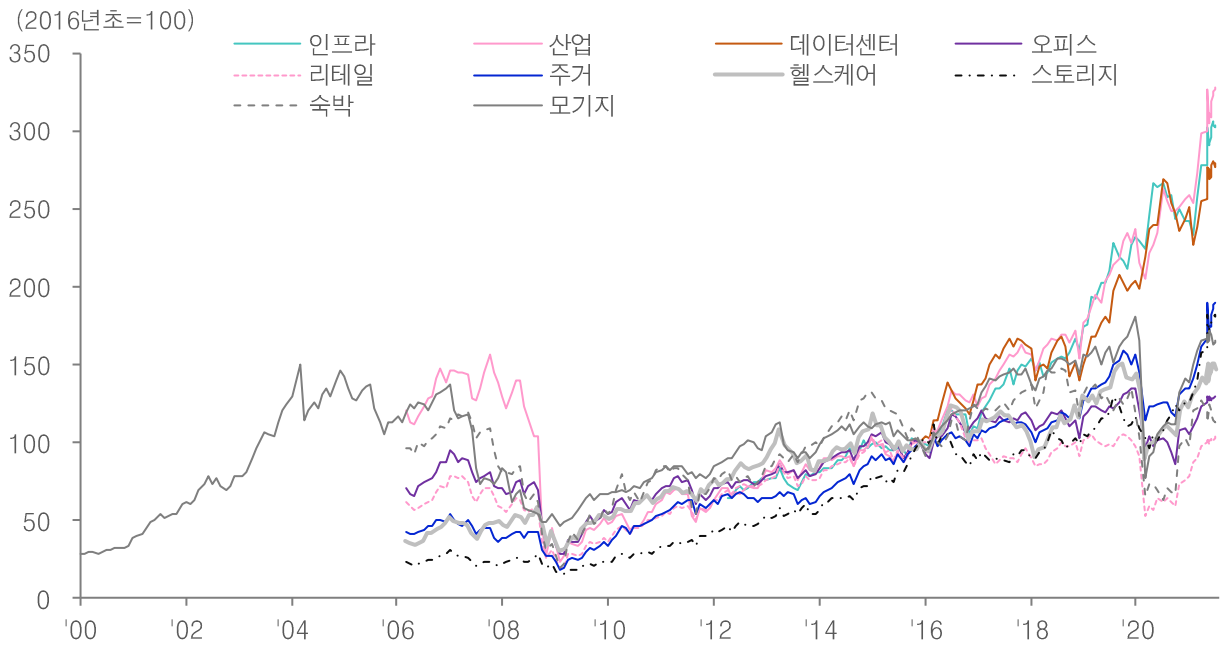
Fig. 05: 미국 주요 REITs

티커	이름	시가총액 ($mn)	가격 ($)	Valuation(배)		Returns(%)					배당(%, 일)		
				12MF P/FFO	12MF PBR	1W	3M	YTD	1Y	3Y	12MF 수익률	DPS 증가율	차기 배당락일
인프라(통신)													
AMT	American Tower	128,404	282.1	29.2	20.2	(0.2)	13.4	25.7	10.4	86.9	2.0	15.5	-
CCI	Crown Castle International	84,192	194.8	28.2	10.0	0.9	5.9	22.4	18.9	75.5	2.9	10.8	2021-09-14
SBAC	SBA Communications	38,016	347.0	33.8	-	1.8	16.9	23.0	12.9	118.4	0.7	24.7	2021-08-25
산업(물류)													
PLD	Prologis	95,952	129.7	30.5	2.9	1.3	12.2	30.2	23.7	95.1	2.0	8.6	-
DRE	Duke Realty	19,345	51.1	29.0	3.6	0.5	10.6	27.9	29.0	74.4	2.1	8.5	2021-08-13
COLD	Americold	9,715	37.2	31.2	2.4	(4.2)	(5.4)	(0.3)	(9.4)	71.7	2.4	4.8	-
데이터센터													
EQIX	Equinix	73,609	820.2	41.7	7.0	(0.0)	15.5	14.8	3.5	81.1	1.5	7.9	2021-08-17
DLR	Digital Realty	45,500	157.1	23.5	2.6	1.9	2.7	12.6	0.1	28.7	3.0	3.6	-
CONE	CyrusOne	9,389	75.7	18.6	3.4	6.2	8.1	3.5	(10.0)	16.6	2.8	2.0	2021-09-23
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	31,701	208.1	25.9	1.8	3.3	15.0	16.7	19.3	62.3	2.2	5.7	-
BXP	Boston Properties	18,412	117.9	17.3	3.5	0.4	8.7	24.7	33.5	(9.0)	3.4	0.0	-
VNO	Vornado Realty	8,180	42.7	14.5	1.4	(1.8)	(10.0)	14.4	19.4	(39.4)	5.2	(19.7)	-
KRC	Kilroy Realty	7,790	66.9	17.0	1.4	(3.4)	(2.1)	16.5	16.5	(9.7)	3.6	3.1	-
DEI	Douglas Emmett	5,748	32.8	17.1	2.9	(1.9)	0.2	12.3	12.3	(17.2)	3.5	0.0	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	44,429	135.2	13.1	17.8	6.9	11.4	58.5	120.9	(23.7)	4.4	0.0	2021-09-08
O	Realty Income	27,499	70.6	19.2	1.9	0.5	2.2	13.6	13.6	22.6	4.1	0.9	-
STOR	STORE Capital	9,838	36.2	18.4	1.9	0.1	0.7	6.6	46.0	26.8	4.1	2.9	-
VER	VEREIT	11,302	49.3	15.0	1.7	0.7	3.1	30.5	49.9	28.3	4.0	20.0	2021-09-29
REG	Regency Centers	11,291	66.4	19.2	1.9	1.5	4.7	45.6	62.1	4.3	3.6	0.0	2021-09-14
주거													
AVB	AvalonBay Communities	31,961	228.9	27.5	3.0	0.5	20.2	42.7	51.6	27.0	2.8	0.0	-
EQR	Equity Residential	31,709	84.7	28.1	3.2	0.7	17.1	42.8	57.9	26.4	2.9	0.0	-
INVH	Invitation Homes	23,129	40.1	27.2	2.7	(1.4)	15.1	35.1	36.8	70.4	1.7	13.3	2021-08-09
ESS	Essex Property Trust	21,257	326.9	25.6	3.7	(0.4)	15.2	37.7	48.6	34.6	2.6	0.5	-
SUI	Sun Communities	22,747	196.3	30.1	3.3	0.1	18.8	29.2	34.2	98.1	1.7	5.1	-
헬스케어													
WELL	Welltower	35,994	85.2	25.3	2.2	(1.9)	13.7	31.8	51.0	34.4	2.9	0.0	2021-08-11
VTR	Ventas	22,174	58.3	19.2	1.6	(2.5)	5.3	18.9	47.6	0.5	3.2	0.0	-
PEAK	Healthpeak Properties	19,592	36.4	22.6	3.0	(1.7)	6.8	20.2	29.6	38.4	3.3	(18.9)	-
스토리지													
PSA	Public Storage	53,397	304.7	24.7	11.0	(2.5)	9.1	32.0	55.4	41.2	2.7	0.0	2021-09-14
EXR	Extra Space Storage	23,485	175.5	25.3	8.0	0.8	18.4	51.5	73.6	87.9	2.4	11.1	-
CUBE	CubeSmart	10,117	50.1	25.5	3.8	1.0	19.7	49.2	72.1	63.1	2.8	3.0	2021-09-30
복합													
WPC	W. P. Carey	14,790	80.3	16.8	2.1	(0.5)	6.6	13.7	13.4	22.2	5.3	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	3,682	13.3	18.3	1.8	0.8	9.8	24.9	11.2	49.3	4.2	2.4	-
DBRG	DigitalBridge Group	3,478	7.1	45.3	4.5	1.4	0.9	46.8	256.6	14.8	3.1	0.0	-
WRE	Washington REIT	2,031	24.0	27.8	1.7	(1.2)	2.8	11.0	3.9	(22.2)	3.0	0.0	2021-09-21
GNL	Global Net Lease	1,832	18.3	9.8	-	(1.1)	(5.0)	6.6	6.7	(14.0)	8.8	0.0	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	11,524	16.1	19.9	1.9	1.3	(8.1)	10.3	50.0	(25.0)	1.4	0.0	-
PK	Park H&R	4,439	18.8	63.8	1.0	1.5	(15.8)	9.4	124.8	(41.5)	1.0	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,334	78.7	20.7	24.1	2.6	3.5	16.1	132.3	(5.5)	-	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	16,321	30.4	15.3	1.5	(2.6)	(4.1)	19.2	33.9	53.9	4.6	0.0	2021-09-23
MGP	MGM Growth Properties	10,901	40.7	17.3	2.2	7.6	15.9	29.9	45.7	39.6	5.1	5.6	-
GLPI	Lamar Advertising	11,314	48.3	14.2	4.1	2.0	3.4	13.9	26.6	37.0	5.6	11.7	-
전문													
IRM	Iron Mountain	13,017	45.0	15.8	-	2.8	12.8	52.5	54.6	24.9	5.5	0.0	2021-09-14
LAMR	Lamar Advertising	11,208	110.8	-	8.8	3.9	8.0	33.1	68.4	53.3	-	50.0	-
HASI	Hannon Armstrong	4,554	57.9	-	3.4	2.0	18.8	(8.7)	57.4	190.5	2.5	2.9	2021-09-30
모기지													
NLY	Annaly Capital Management	12,204	8.5	-	1.0	(0.5)	(6.5)	0.0	15.6	(19.6)	10.5	0.0	-
AGNC	AGNC Investment	8,404	16.0	-	0.9	0.9	(10.5)	2.6	17.5	(16.1)	9.1	0.0	-
STWD	Starwood Property	7,403	25.7	-	1.6	(1.3)	0.9	33.1	64.3	12.6	7.5	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	25,905	34.6	-	2.4	2.4	(11.8)	3.0	23.3	1.3	3.8	(50.0)	-
RYN	Rayonier	5,136	36.9	-	3.8	(2.0)	1.6	25.7	30.5	8.9	2.9	0.0	2021-09-15
PCH	PotlatchDeltic	3,431	51.2	-	2.1	(1.5)	(14.7)	2.3	15.4	20.9	3.2	2.5	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 8월 6일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

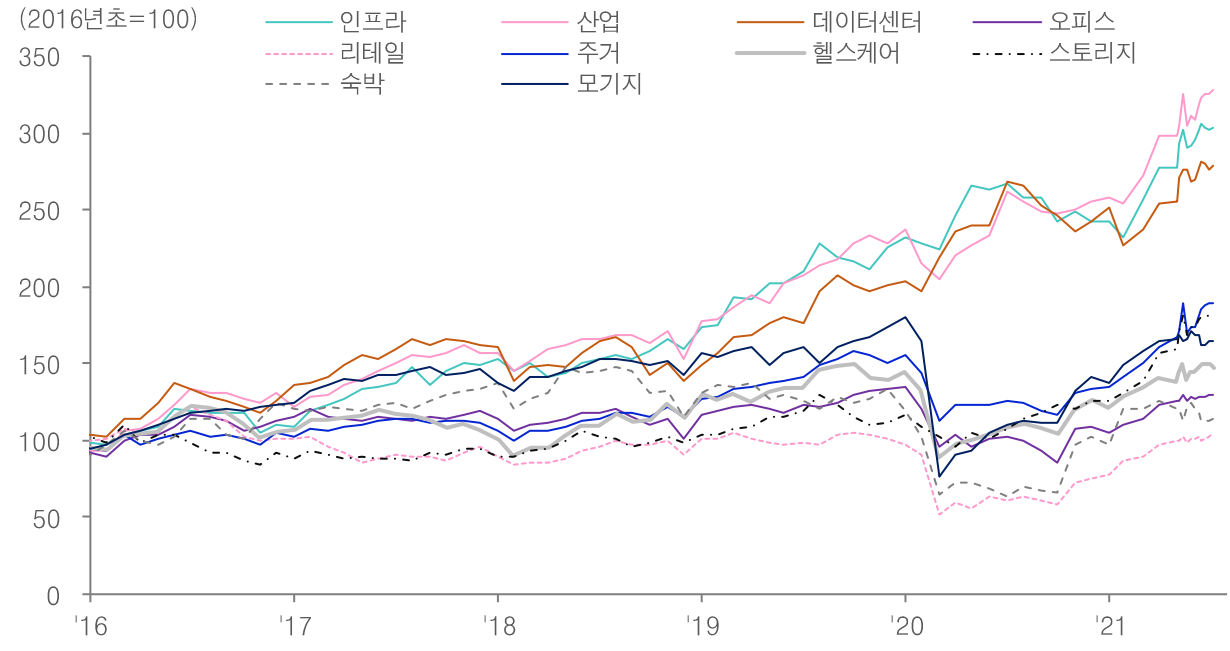
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

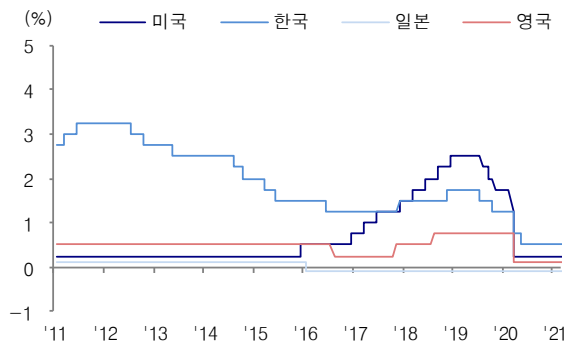
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.21	2.4	(1.0)	5.6	8.7	9.3	(243.7)
미국 국채_10년	1.30	7.5	(5.1)	(27.3)	38.4	76.1	(164.3)
국고채_3년	1.52	7.6	3.8	30.5	51.9	66.6	(67.3)
국고채_10년	1.88	0.0	(25.0)	(26.5)	14.7	57.1	(85.5)
독일 국채_10년	(0.46)	0.5	(18.8)	(23.1)	11.5	7.5	(84.4)
프레디맥 모기지 금리_30년	2.77	(3.0)	(21.0)	(19.0)	10.0	(11.0)	(183.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	92.8	0.7	0.3	2.0	3.2	0.0	(2.7)
달러/유로	1.2	(0.9)	(0.5)	(2.5)	(3.7)	(1.0)	1.8
달러/파운드	1.4	(0.2)	0.5	(0.1)	1.5	5.5	7.2
엔/달러	110.3	0.5	(0.3)	1.1	6.8	4.5	(1.0)
SGD/달러	1.4	0.0	0.5	1.6	2.5	(1.0)	(1.0)
위안/달러	6.5	0.3	0.1	0.3	(0.7)	(6.8)	(5.4)
원/달러	1,142.2	(0.7)	1.1	1.5	5.2	(3.5)	1.6
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	214.5	(1.6)	2.0	4.5	27.8	44.3	10.6
BDI	3,371.0	2.4	6.0	5.0	146.8	124.7	90.1
WTI($/Barrel)	68.3	(7.7)	(6.9)	5.5	40.7	62.8	(1.1)
Brent($/Barrel)	70.7	(7.4)	(5.1)	3.8	36.5	56.8	(4.1)
Dubai($/Barrel)	69.7	(4.3)	(4.4)	5.7	40.0	59.9	(3.6)
금($/toz.)	1,762.4	(2.9)	(1.8)	(2.9)	(6.9)	(14.3)	45.7
은($/toz.)	24.4	(4.4)	(6.7)	(11.0)	(7.9)	(13.8)	58.7
구리($/MT)	9,446.0	(2.6)	1.8	(6.4)	21.9	45.8	54.8
알루미늄($/MT)	2,569.8	(1.1)	2.5	3.2	30.2	47.5	27.5

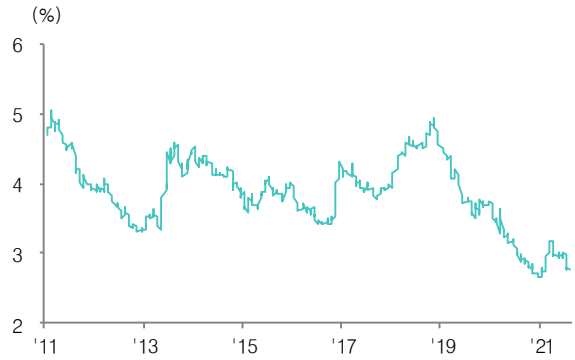
Note: 2021년 8월 6일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

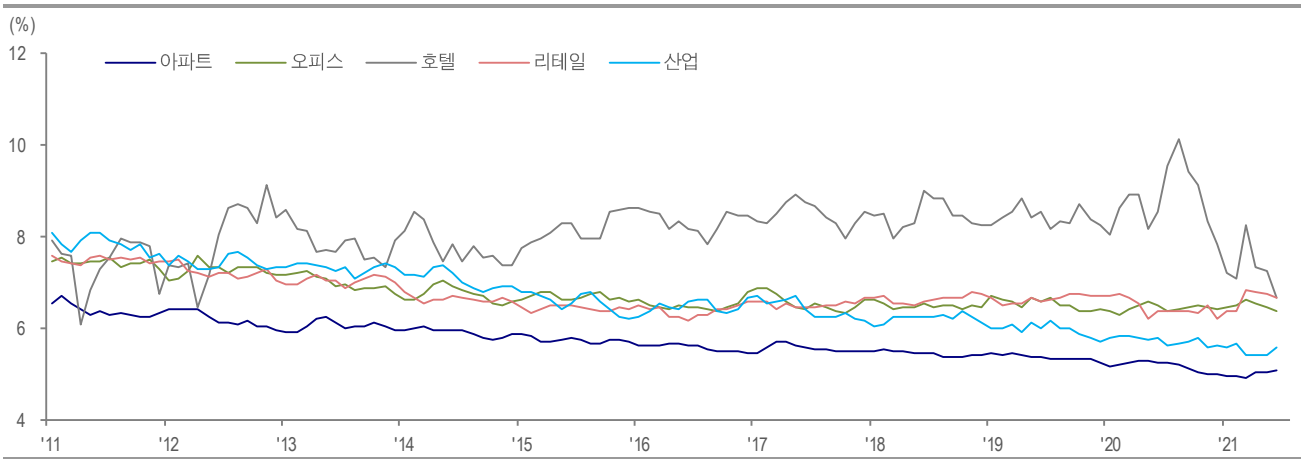
II-1. 미국 Real Estate Table

Fig. 011: 미국 Real Estate

분류	Index	변동폭(%, bp)					
		1M	3M	6M	YTD	1Y	3Y
아파트							
Cap rate(%)	5.0	2.0	–	4.0	–	(24.0)	(42.0)
PPU(USD)	184,886	2.4	(1.3)	2.0	–	3.3	17.3
Sales volume(mn.USD)	44,930	8.5	(14.2)	1.7	–	121.9	30.5
Total(개)	267,989	6.4	(12.1)	0.6	–	109.1	15.7
오피스							
Cap rate(%)	6.4	(12.0)	(5.0)	(1.0)	–	(14.0)	(2.0)
PSF(USD)	302	2.5	(8.0)	8.6	–	(0.1)	9.5
Sales volume(mn.USD)	25,638	16.5	5.4	46.7	–	41.3	(5.1)
Total(mn.ft^2)	79,947	23.1	2.6	23.1	–	19.5	(27.4)
호텔							
Cap rate(%)	7.3	(5.0)	18.0	(107.0)	–	(92.0)	(104.0)
PPR(USD)	159,510	(5.3)	12.2	2.1	–	31.0	(26.7)
Sales volume(mn.USD)	7,521	13.1	97.6	130.4	–	465.3	(28.5)
Total(개)	56,737	10.6	103.8	154.6	–	404.7	18.2
리테일							
Cap rate(%)	6.8	(4.0)	38.0	28.0	–	56.0	27.0
PSF(USD)	185	3.3	7.7	(13.5)	–	(30.3)	(4.7)
Sales volume(mn.USD)	10,300	17.8	5.3	35.7	–	59.0	(14.4)
Total(mn.ft^2)	56,914	13.2	(7.4)	45.1	–	113.2	(7.4)
산업							
Cap rate(%)	5.4	(2.0)	(26.0)	(17.0)	–	(34.0)	(82.0)
PSF(USD)	119	4.9	13.3	11.1	–	25.9	36.6
Sales volume(mn.USD)	25,111	6.6	(27.5)	11.1	–	130.4	41.8
Total(mn.ft^2)	227,726	1.1	(32.5)	3.3	–	95.9	6.2

Note: 2020년 6월 30일 기준
Source: RCA, Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 012: 미국 섹터별 Cap Rate 추이



Source: RCA, Bloomberg, KTB투자증권

II-2. 주요 지역별 분류 Table

Fig. 013: 주요 도시별 Cap Rate

분류	기준	Cap Rate (%)	변동폭(bp)								
			1M	2M	3M	4M	5M	6M	YTD	1Y	3Y
아파트											
맨하탄	6/30	4.8	(19.0)	(29.0)	(29.0)	(41.0)	(20.0)	(20.0)	(20.0)	14.0	110.0
샌프란시스코	6/30	4.5	9.0	10.0	17.0	16.0	22.0	26.0	27.0	37.0	91.0
시카고	6/30	5.7	27.0	33.0	28.0	48.0	42.0	37.0	42.0	20.0	30.0
런던	11/30	3.9	0.0	0.0	–	–	–	(24.0)	(13.0)	–	(34.0)
파리	11/30	3.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	371.0	371.0	371.0
도쿄	6/30	4.2	(7.0)	(5.0)	(6.0)	(11.0)	(20.0)	(26.0)	(20.0)	(19.0)	(22.0)
오피스											
맨하탄	6/30	5.5	0.0	8.0	8.0	3.0	12.0	25.0	12.0	54.0	75.0
샌프란시스코	6/30	5.0	(9.0)	(20.0)	8.0	26.0	20.0	22.0	22.0	15.0	(40.0)
시카고	6/30	6.7	4.0	11.0	25.0	25.0	17.0	17.0	17.0	(36.0)	29.0
런던	6/30	4.4	(1.0)	0.0	0.0	(10.0)	(8.0)	(2.0)	(8.0)	(18.0)	(20.0)
파리	6/30	4.1	(10.0)	(10.0)	2.0	19.0	25.0	24.0	25.0	(26.0)	(158.0)
도쿄	6/30	3.7	(3.0)	(9.0)	(11.0)	(23.0)	(22.0)	(22.0)	(22.0)	(24.0)	(62.0)
싱가포르	11/30	3.4	9.0	9.0	13.0	13.0	11.0	39.0	31.0	342.0	14.0
서울	6/30	4.5	(7.0)	21.0	12.0	(17.0)	(4.0)	6.0	(4.0)	12.0	(42.0)
리테일											
맨하탄	9/30	4.9	0.0	0.0	0.0	8.0	(5.0)	(16.0)	(25.0)	(31.0)	105.0
샌프란시스코	4/30	5.0	0.0	0.0	0.0	9.0	9.0	9.0	0.0	502.0	502.0
시카고	6/30	6.8	16.0	53.0	65.0	75.0	54.0	58.0	54.0	25.0	12.0
런던	6/30	4.1	(7.0)	3.0	6.0	3.0	(4.0)	(1.0)	(4.0)	(25.0)	15.0
파리	2/28	4.5	0.0	0.0	(69.0)	446.0	(86.0)	(86.0)	0.0	(90.0)	50.0
도쿄	2/28	3.0	(148.0)	(148.0)	(217.0)	298.0	(234.0)	(234.0)	(148.0)	(238.0)	(98.0)

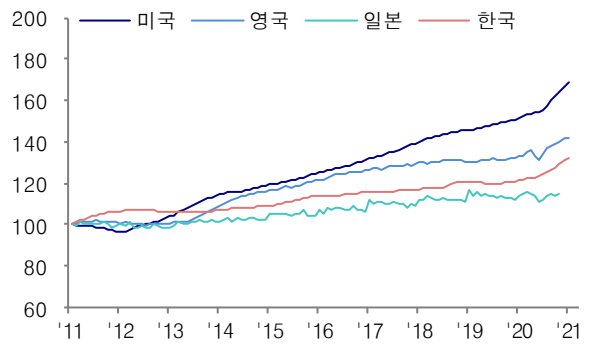
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 014: 주요 지역별 Sales Volume

분류	기준	Sales Volume (mn.USD)	변동폭(bp)								
			1M	2M	3M	4M	5M	6M	YTD	1Y	3Y
아파트											
맨하탄	6/30	3,047	14.4	16.8	25.3	3.7	(2.7)	(4.1)	(2.7)	(26.8)	(48.2)
샌프란시스코	6/30	1,063	2.1	4.5	(2.5)	0.5	12.3	(2.1)	12.3	(50.5)	(30.3)
시카고	6/30	2,471	4.1	10.8	16.1	17.5	27.1	35.6	27.1	(17.4)	(51.8)
런던	6/30	4,202	(0.8)	(37.2)	(37.5)	(34.0)	(34.0)	(27.6)	(34.0)	(16.5)	11.7
파리	6/30	1,919	(1.0)	(0.6)	9.0	(1.0)	(14.6)	(13.6)	(14.6)	(29.5)	18.4
도쿄		4,444	2.7	(3.8)	(7.4)	(10.0)	(8.5)	(8.9)	(8.5)	5.6	98.6
오피스											
맨하탄	6/30	4,884	19.2	(1.9)	1.3	(8.1)	(22.5)	(32.5)	(22.5)	(57.4)	(70.2)
샌프란시스코	6/30	5,150	2.5	7.1	17.2	42.9	38.6	(9.2)	38.6	(25.7)	17.1
시카고	6/30	1,966	29.9	15.3	10.7	8.1	(1.0)	(8.4)	(1.0)	(30.4)	(66.5)
런던	6/30	12,268	9.8	20.5	28.6	24.8	9.0	1.4	9.0	(12.1)	(43.6)
파리	6/30	16,451	1.2	(0.9)	(2.2)	(7.6)	(11.4)	(16.3)	(11.4)	(32.3)	(43.0)
도쿄	6/30	10,805	(7.5)	(10.9)	(12.0)	(14.9)	(16.9)	(21.9)	(16.9)	(17.1)	(28.8)
싱가포르	6/30	2,324	(9.6)	(9.0)	7.5	39.5	45.7	43.5	45.7	(49.9)	(37.4)
서울	6/30	12,324	5.8	2.7	(3.9)	3.1	3.9	(4.2)	3.9	34.6	20.1
리테일											
맨하탄	6/30	889	4.6	(10.8)	(5.6)	(53.8)	(55.4)	(54.9)	(55.4)	(61.4)	(72.1)
샌프란시스코	6/30	574	0.1	(3.4)	9.9	16.3	7.9	7.1	7.9	(25.0)	(14.0)
시카고	6/30	1,151	17.5	(3.8)	1.7	2.1	(7.0)	(13.2)	(7.0)	(34.3)	(55.3)
런던	6/30	2,109	0.7	(5.1)	7.8	10.7	6.1	(4.0)	6.1	(5.2)	(51.9)
파리	6/30	1,729	0.5	(19.5)	(20.1)	(22.8)	(25.1)	(28.5)	(25.1)	(58.9)	(27.8)
도쿄	6/30	1,758	13.7	15.7	(1.8)	(3.5)	(22.9)	(23.6)	(22.9)	(44.3)	(54.4)
싱가포르	6/30	881	(16.8)	3.7	15.1	27.3	49.6	47.6	49.6	(10.5)	(25.6)
서울	6/30	3,870	11.3	9.9	6.0	(2.8)	(0.2)	(5.6)	(0.2)	10.9	53.5

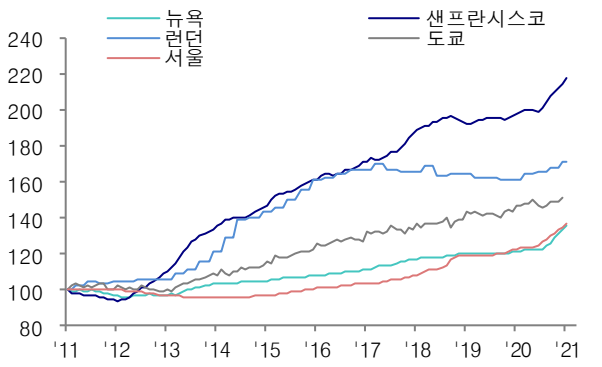
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

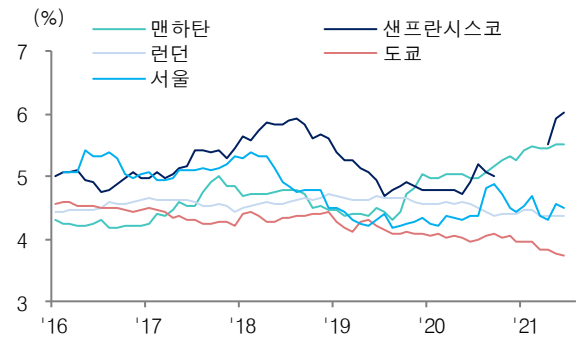
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

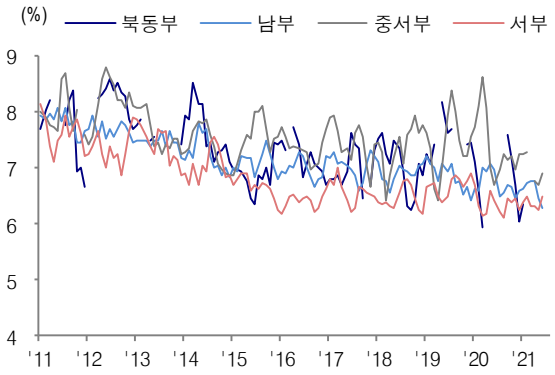
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



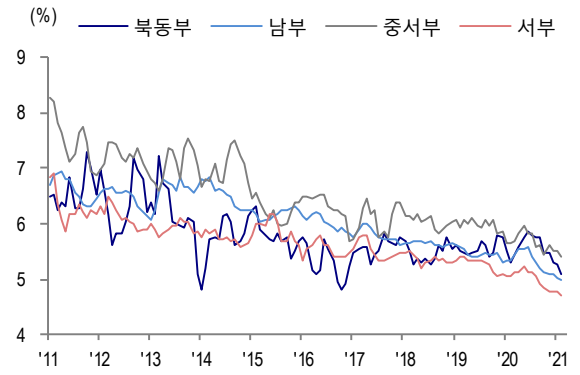
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



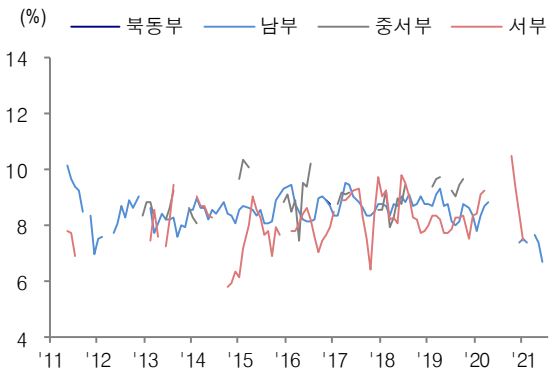
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



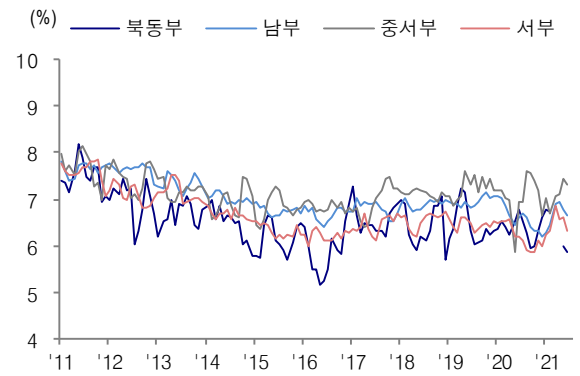
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



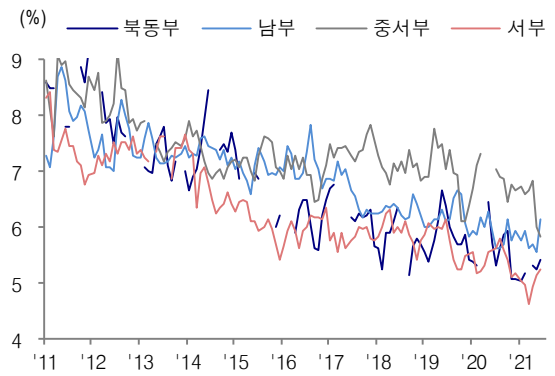
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

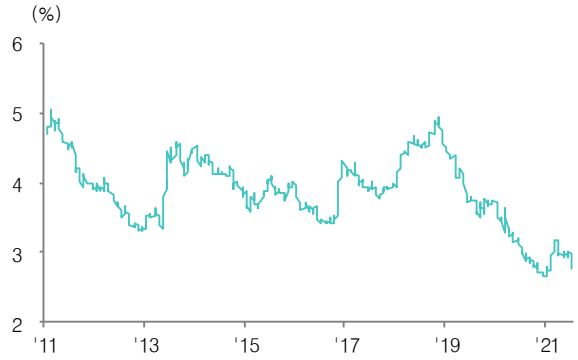
II-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts

Fig. 023: 미국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 024: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



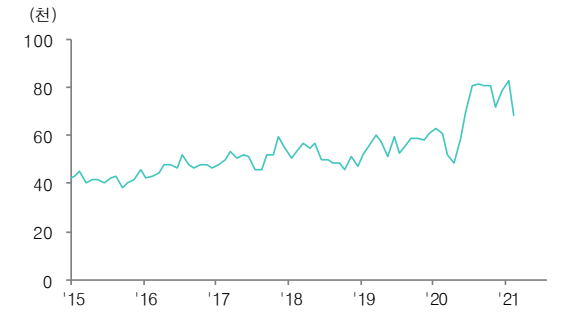
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 025: 미국 기존주택 판매 추이



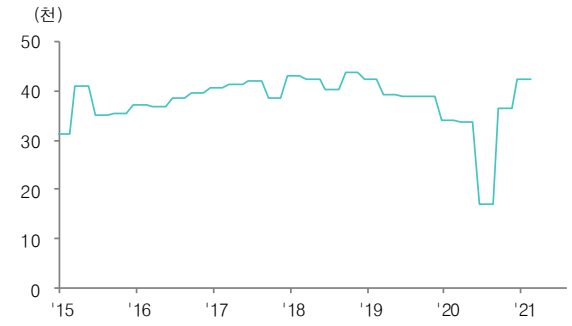
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 026: 미국 신규주택 판매 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 027: 영국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

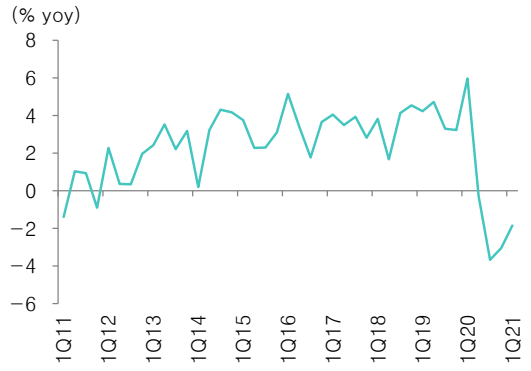
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

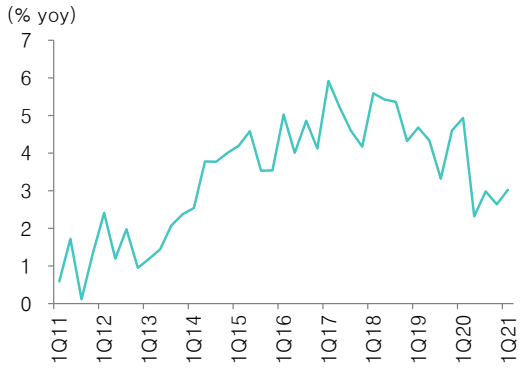
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



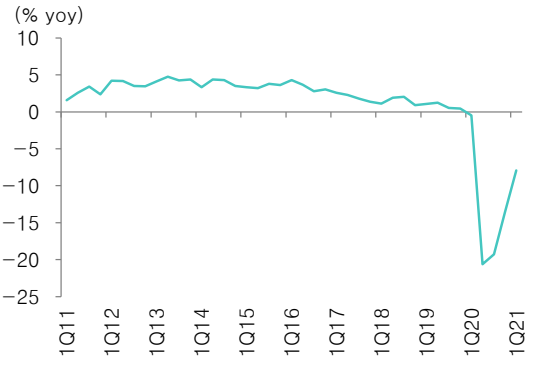
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



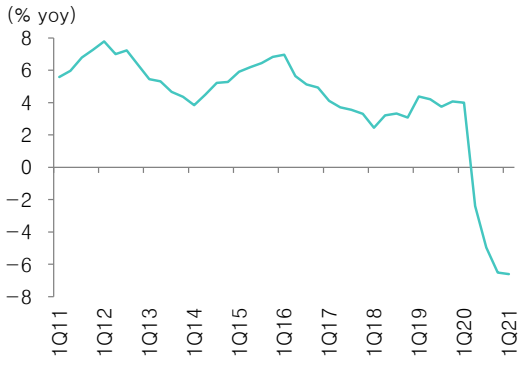
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



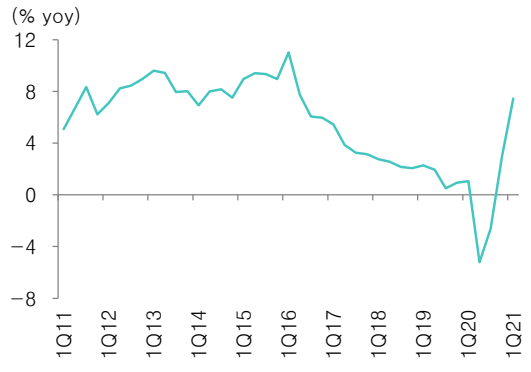
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



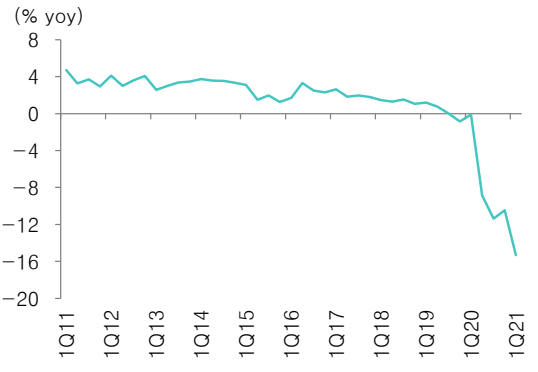
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 복합 부동산 NOI 증가율



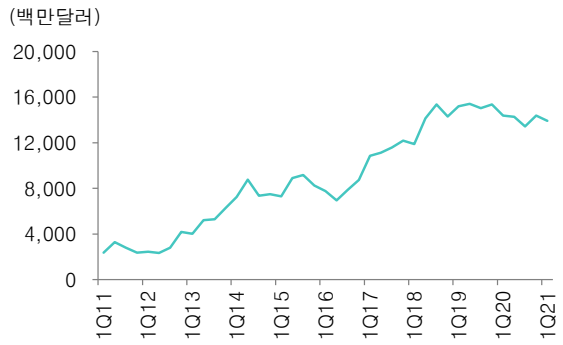
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



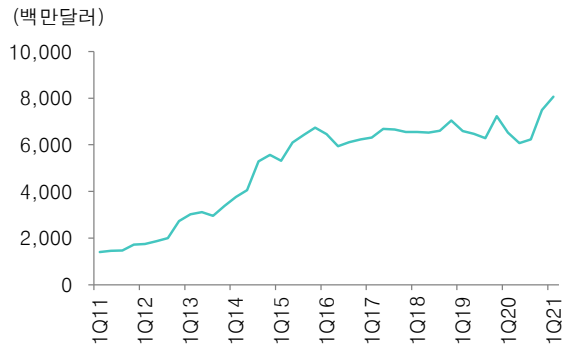
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



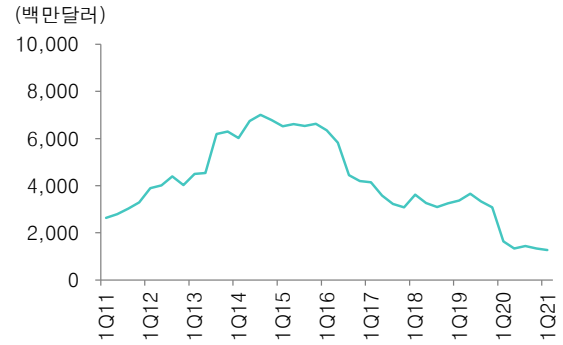
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



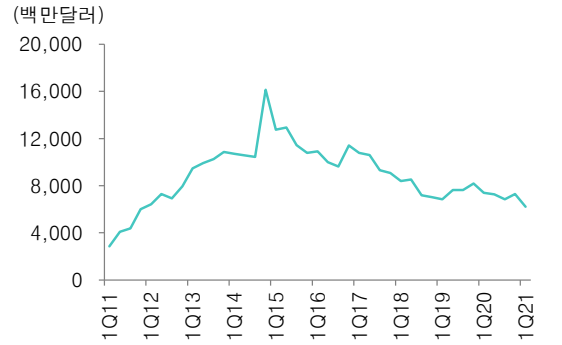
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



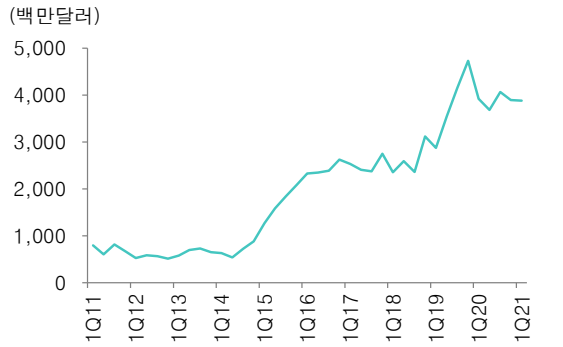
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



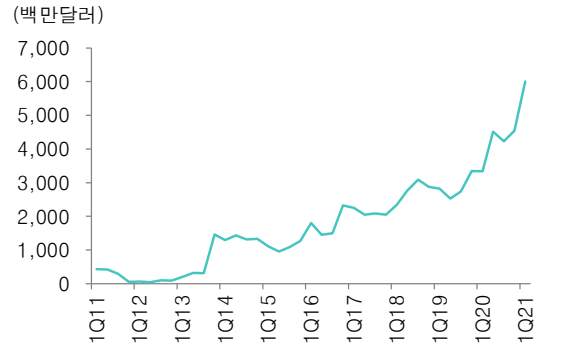
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

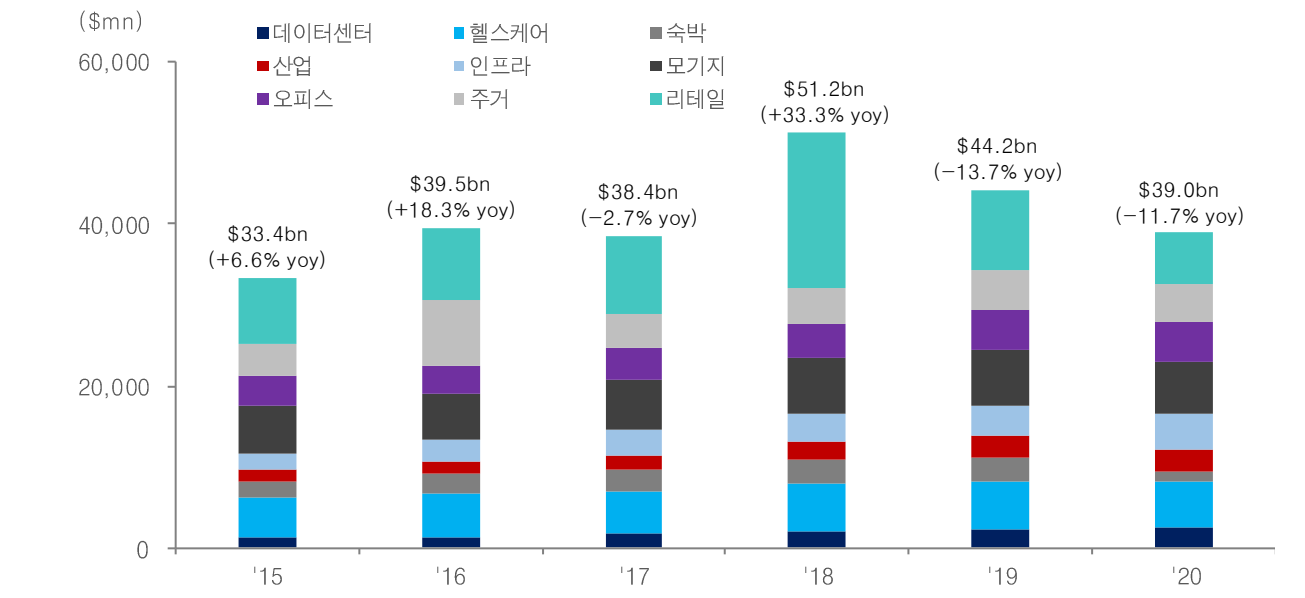


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

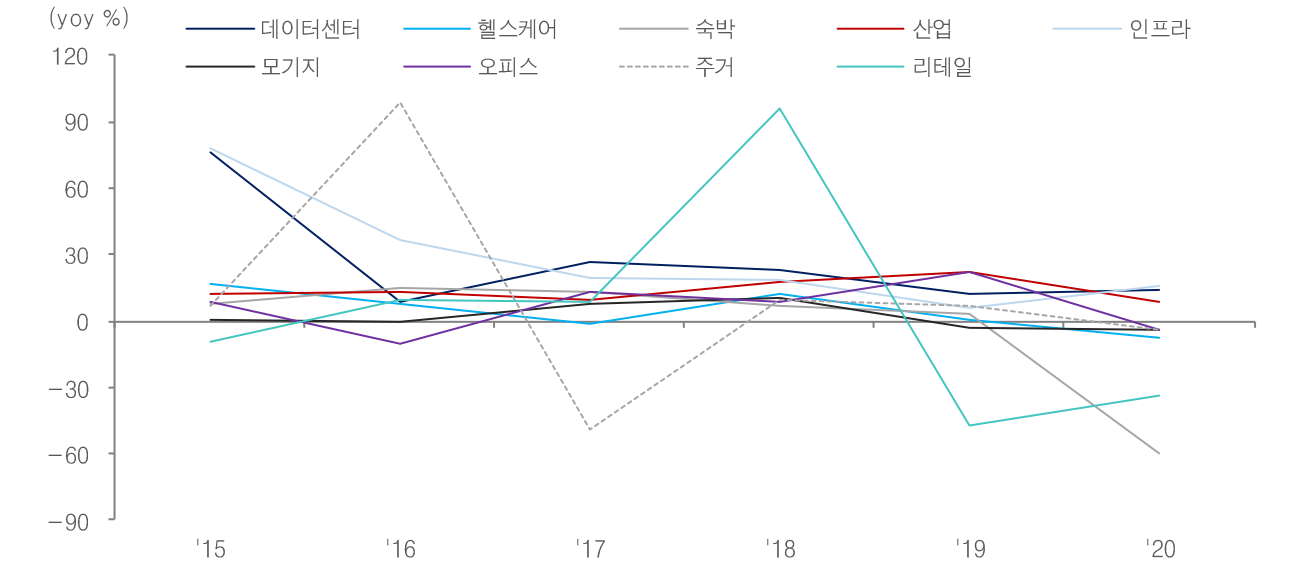
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

Fig. 041: 미국 REITs 배당 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 042: 미국 REITs Sector별 전년대비 배당금 증가율



Source: Bloomberg, KTB투자증권

IV. 국내 주요 지표

IV-1. 국내 주택시장

Fig. 043: 국내외 주택 가격 상승률 ①

	10.0%~	5.0~10.0%	1.5~5.0%	0.0~1.5%	-1.5~0.0%	-5.0~--- 1.5%	~-5.0%

	전국	서울	수도권	5 개 지방광역시	기타지방	미국	뉴욕	샌프란시스코
1W	0.08	0.10	0.09	0.03	0.07	-	-	-
2021.07	0.74	0.76	0.80	0.57	0.38	-	-	-
2021.06	1.12	1.06	1.21	0.86	0.51	-	-	-
2021.05	0.89	0.74	0.96	0.68	0.41	1.75	1.14	2.43
2021.04	1.54	1.00	1.64	1.38	0.75	1.68	1.05	2.17
2021.03	1.51	0.89	1.56	1.51	0.94	1.61	1.07	1.84
2021.02	1.42	0.97	1.48	1.33	0.89	1.31	0.88	1.58
2020	16.98	15.89	17.97	15.47	11.00	10.40	10.13	8.93
2019	5.94	10.14	7.30	3.64	(1.32)	3.66	0.89	2.09
2018	11.90	22.63	15.77	2.58	(0.34)	4.48	2.73	3.37
2017	6.78	13.47	8.64	3.01	(0.03)	6.12	5.38	9.21
2016	5.33	8.64	6.09	4.99	0.74	5.18	2.92	5.98

Source: Reps, KTB투자증권

Fig. 044: 국내 주택 가격 상승률 ②

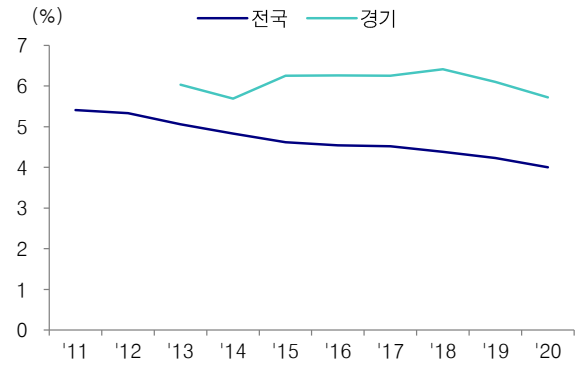
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5 개 지방광역시	기타지방	1 기신도시	2 기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.08	0.10	0.09	0.03	0.07	0.07	(0.01)	0.04	0.01	0.04	0.02
2W	0.10	0.13	0.11	0.06	0.09	0.12	0.02	0.05	0.05	0.10	0.04
3W	0.15	0.16	0.16	0.13	0.12	0.16	0.10	0.18	0.04	0.19	0.04
4W	0.16	0.14	0.16	0.18	0.11	0.18	0.06	0.21	0.04	0.32	0.09
5W	0.21	0.18	0.22	0.16	0.13	0.42	0.17	0.19	0.04	0.27	0.03
6W	0.22	0.20	0.23	0.18	0.15	0.37	0.12	0.25	0.07	0.24	0.01
7W	0.25	0.22	0.26	0.24	0.13	0.38	0.14	0.32	0.06	0.38	0.01
8W	0.26	0.22	0.28	0.20	0.14	0.41	0.19	0.26	0.13	0.18	0.05
9W	0.30	0.31	0.33	0.22	0.09	0.37	0.23	0.30	0.16	0.19	0.07
10W	0.34	0.32	0.36	0.25	0.21	0.51	0.25	0.41	0.11	0.18	0.11
11W	0.28	0.25	0.30	0.21	0.16	0.37	0.18	0.30	0.10	0.16	0.01
12W	0.31	0.27	0.33	0.24	0.14	0.43	0.24	0.34	0.14	0.17	0.16
13W	0.32	0.24	0.35	0.23	0.13	0.45	0.18	0.38	0.10	0.16	0.02
14W	0.30	0.24	0.33	0.22	0.10	0.44	0.30	0.32	0.13	0.21	0.08
15W	0.29	0.19	0.31	0.21	0.18	0.55	0.26	0.26	0.16	0.22	0.00
16W	0.33	0.22	0.35	0.31	0.15	0.58	0.32	0.32	0.23	0.45	0.01
17W	0.32	0.18	0.33	0.30	0.18	0.44	0.28	0.34	0.25	0.43	0.00
18W	0.32	0.19	0.33	0.34	0.16	0.47	0.36	0.34	0.36	0.43	0.05
19W	0.34	0.20	0.36	0.32	0.19	0.60	0.26	0.26	0.34	0.57	0.00
20W	0.36	0.23	0.37	0.38	0.21	0.51	0.42	0.30	0.40	0.57	0.09
21W	0.38	0.22	0.39	0.40	0.29	0.64	0.32	0.43	0.36	0.54	0.09
22W	0.43	0.25	0.44	0.40	0.26	0.57	0.42	0.38	0.41	0.53	0.01
23W	0.43	0.31	0.45	0.44	0.31	0.64	0.49	0.44	0.47	0.56	0.03
24W	0.47	0.35	0.51	0.41	0.20	0.75	0.51	0.50	0.32	0.46	0.07

Source: Reps, KTB투자증권

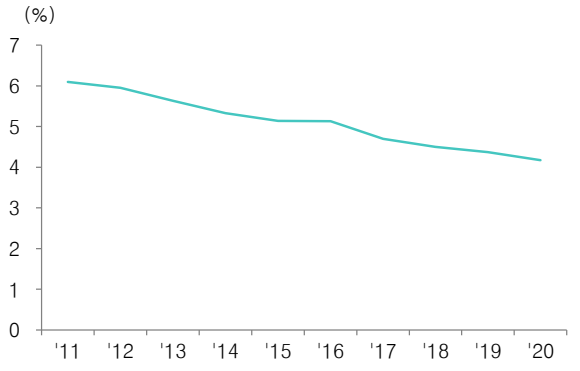
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



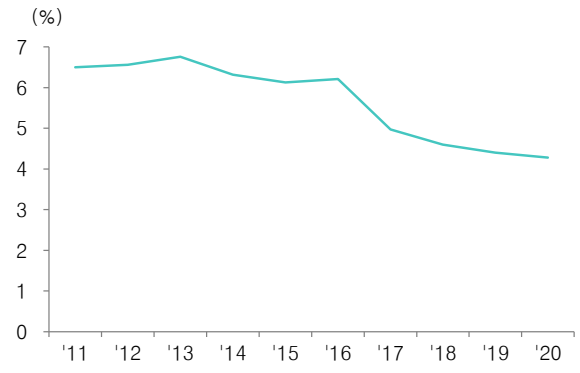
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



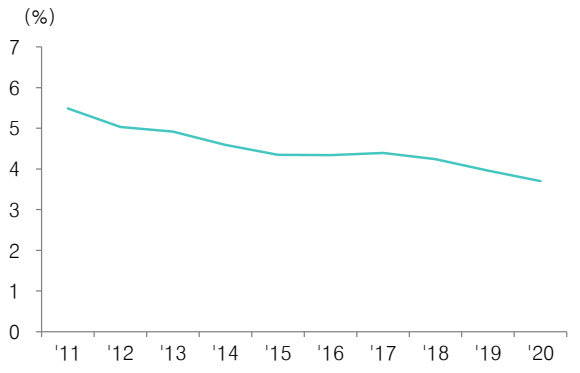
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



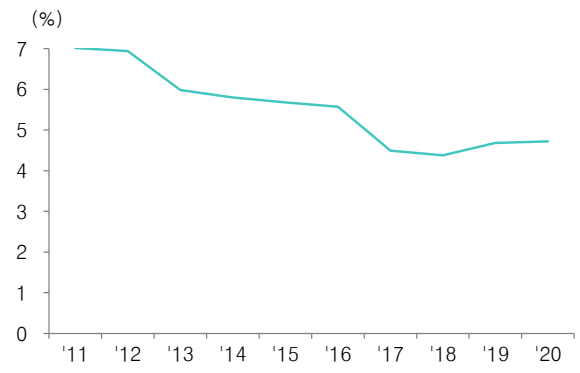
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



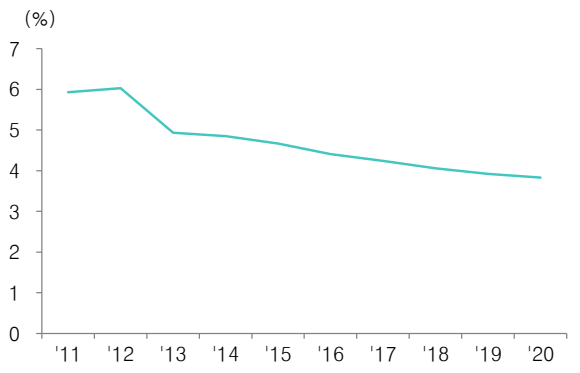
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



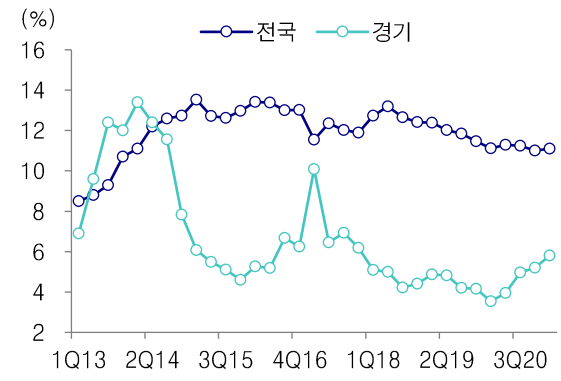
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



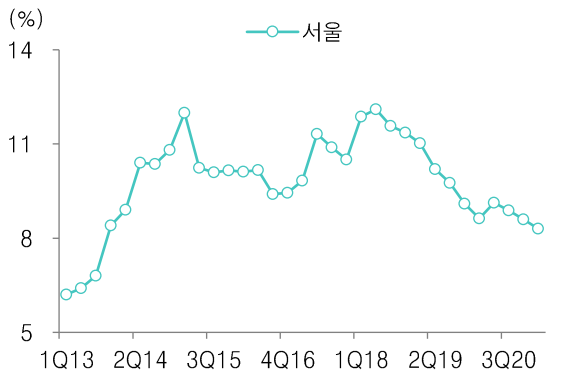
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



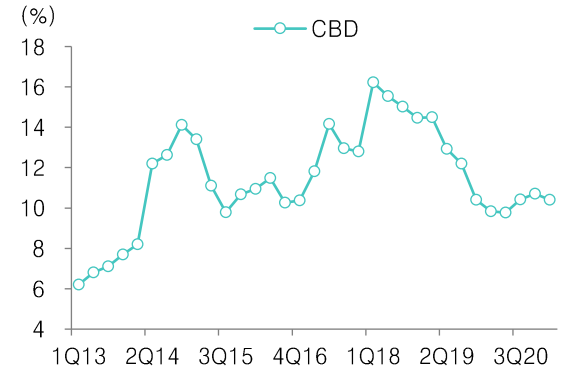
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



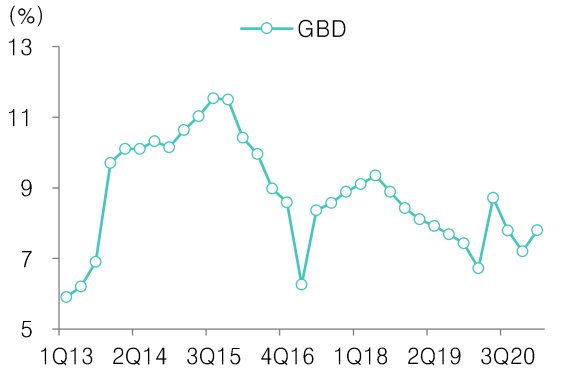
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



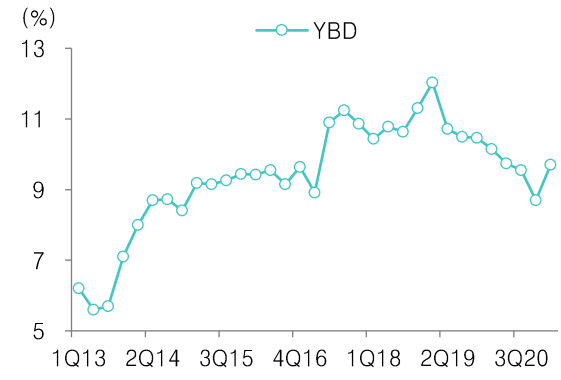
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



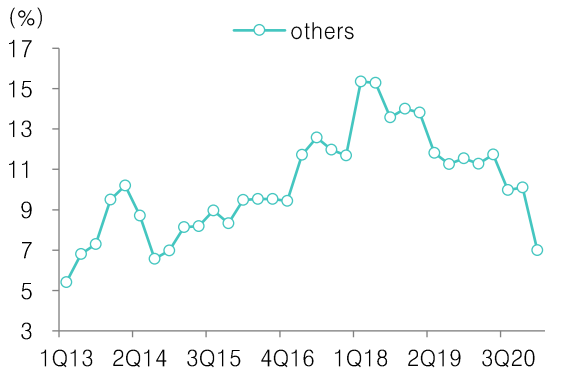
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



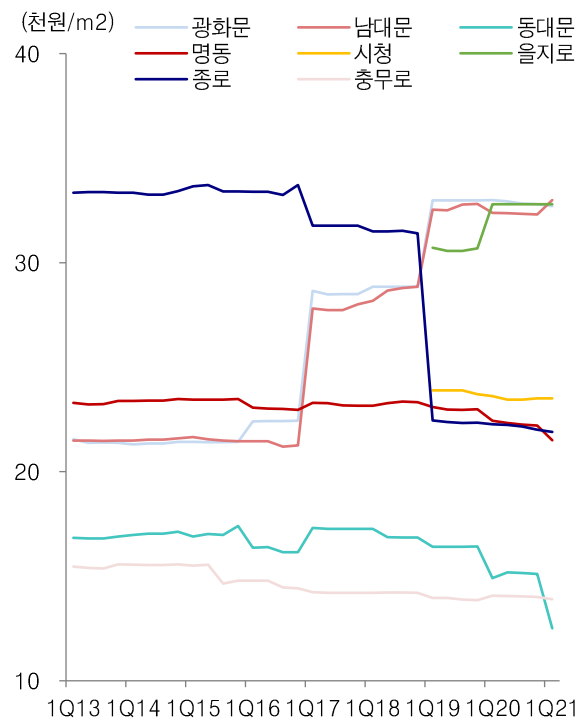
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



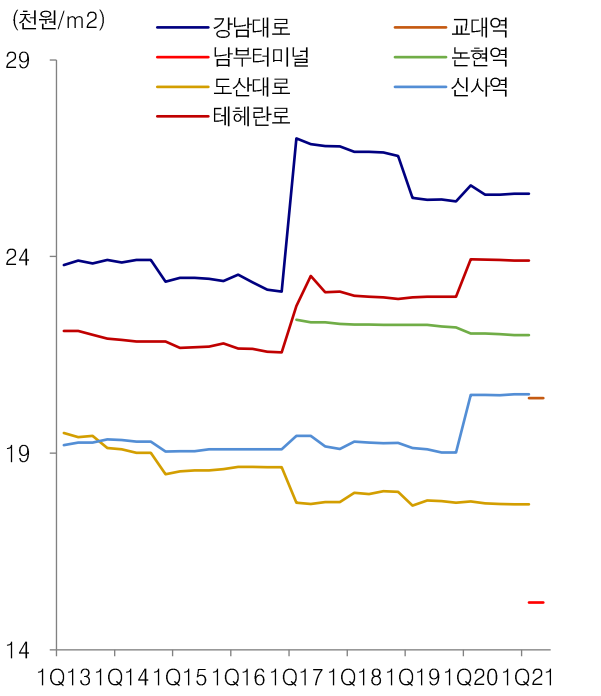
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



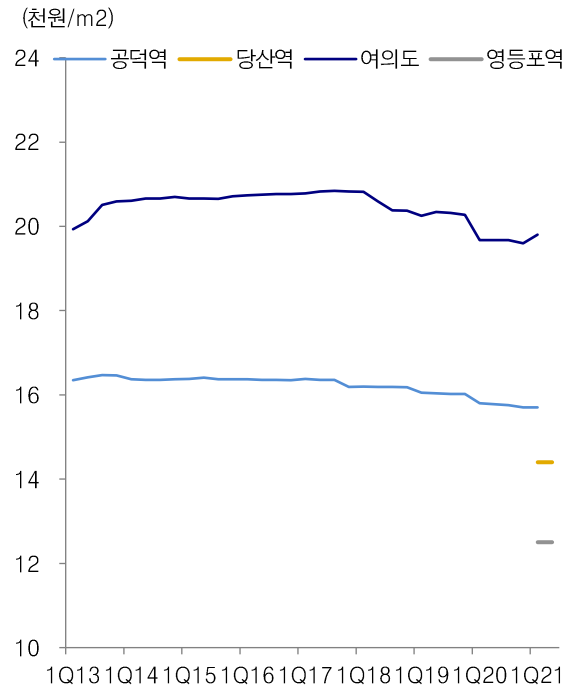
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



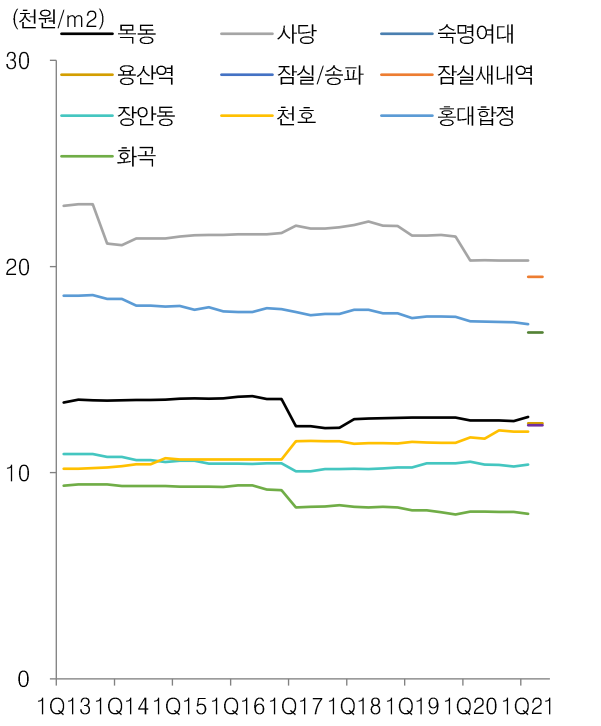
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 059: 국내 YBD 오피스 임대료 추이



Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 060: 국내 기타 지역 오피스 임대료 추이



Source: 한국부동산원, KTB투자증권

▶ Compliance Notice

당사는 본 자료를 기관투자가 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다. 당사는 본 자료 발간일 현재 해당 기업의 인수 · 합병의 주선 업무를 수행하고 있지 않습니다. 당사는 자료작성일 현재 본 자료에서 추천한 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다. 당사는 본 자료 발간일 현재 해당 기업의 계열사가 아닙니다. 당사는 동 종목에 대해 자료작성일 기준 유가증권 발행(DR, CB, IPO, 시장조성 등)과 관련하여 지난 12개월간 주간사로 참여하지 않았습니다. 당사는 상기 명시한 사항 외에 고지해야 하는 특별한 이해관계가 없습니다. 본 자료를 작성한 애널리스트 및 그 배우자는 발간일 현재 해당 기업의 주식 및 주식 관련 파생상품 등을 보유하고 있지 않습니다. 본 자료의 조사분석담당자는 어떠한 외부 압력이나 간섭 없이 본인의 의견을 정확하게 반영하여 작성하였습니다.

▶ 투자등급 비율

BUY :	91.1%	HOLD :	8.3%	SELL :	0.6%

▶ 투자등급 관련사항

아래 종목투자의견은 향후 12개월간 추천기준일 종가대비 추천종목의 예상 목표수익률을 의미함.

- STRONG BUY: 추천기준일 종가대비 +50%이상.
- BUY: 추천기준일 종가대비 +15%이상~+50%미만.
- REDUCE: 추천기준일 종가대비 -5%미만.
- HOLD: 추천기준일 종가대비 -5%이상~ +15%미만.
- SUSPENDED: 기업가치 전망에 불확실성이 일시적으로 커졌을 경우 잠정적으로 분석 중단. 목표가는 미제시.

투자 의견이 시장 상황에 따라 투자등급 기준과 일시적으로 다를 수 있음
당사의 투자의견 중 STRONG BUY, BUY는 "매수", HOLD는 "중립", REDUCE는 "매도"에 해당. 동 조사분석자료에서 제시된 업종 투자의견은 시장 대비 업종의 초과수익률 수준에 근거한 것으로, 개별 종목에 대한 투자의견과 다를 수 있음.

- Overweight: 해당 업종 수익률이 향후 12개월 동안 KOSPI 수익률을 상회할 것으로 예상하는 경우
- Neutral: 해당 업종 수익률이 향후 12개월 동안 KOSPI 수익률과 유사할 것으로 예상하는 경우
- Underweight: 해당 업종 수익률이 향후 12개월 동안 KOSPI 수익률을 하회할 것으로 예상되는 경우

주) 업종 수익률은 위험을 감안한 수치

본 자료는 고객의 투자 판단을 돕기 위한 정보제공을 목적으로 작성된 참고용 자료입니다. 본 자료는 조사분석 담당자가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보를 토대로 작성한 것이나, 제공되는 정보의 완전성이나 정확성을 당사가 보장하지 않습니다. 모든 투자의사결정은 투자자 자신의 판단과 책임하에 하시기 바라며, 본 자료는 투자 결과와 관련한 어떠한 법적 분쟁의 증거로 사용될 수 없습니다. 본 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에 있으며, 당사의 동의 없이 본 자료를 무단으로 배포, 복제, 인용, 변형할 수 없습니다.

ktb 투자증권

본사 | 서울특별시 영등포구 여의나루로 60, 여의도 포스트타워

본사영업점 | 서울특별시 영등포구 여의나루로 60, 여의도 포스트타워 27층

www.ktb.co.kr

본 자료는 고객의 투자 판단을 돕기 위한 정보제공을 목적으로 작성된 참고용 자료입니다. 본 자료는 조사분석 담당자가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보를 토대로 작성한 것이나, 제공되는 정보의 완전성이나 정확성을 당사가 보장하지 않습니다. 모든 투자의사결정은 투자자 자신의 판단과 책임하에 하시기 바라며, 본 자료는 투자 결과와 관련한 어떠한 법적 분쟁의 증거로 사용될 수 없습니다. 본 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에 있으며, 당사의 동의 없이 본 자료를 무단으로 배포, 복제, 인용, 변형할 수 없습니다.