Weekly | 17 Aug. 2021

KTB 대체투자 인사이드

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

HEAD LINE

국민연금 대체투자 2020년 결산



부동산 라진성

<국민연금 기금운용지침 개정>

- 대체투자 자산운용 연간 공시내용이 더욱 다양하고 자세하게 변경
- 올해부터 부동산, 인프라, 사모투자 등 대체투자 자산운용 현황을 유형, 위탁 펀드명, 금액 등 보다 자세히 발표
- 바뀐 기준을 적용해 운용 현황(2020년 말 기준)이 처음으로 공개(매년 8월마다 자산 세부 운용현황 공개)

<부동산>

- 대체투자 중 부동산 투자잔액은 29.1조원 규모
- 프로젝트를 통해 13.1조원, 펀드를 통해 15.9조원 운용
- 부동산 약정금액은 52.2조원이지만 집행금액은 36.2조원 정도
- 국내 세부 전략별로는 Core 71%, Value-Added 19%, Opportunistic 11% 순
- 해외 세부 전략별로는 Core+ 38%, Core 29%, Opportunistic 19%, Value-Added 14% 순
- 지역별로는 국내 20%, 해외의 경우 미주 34%, 아시아 18%, 유럽 17% 순

<인프라>

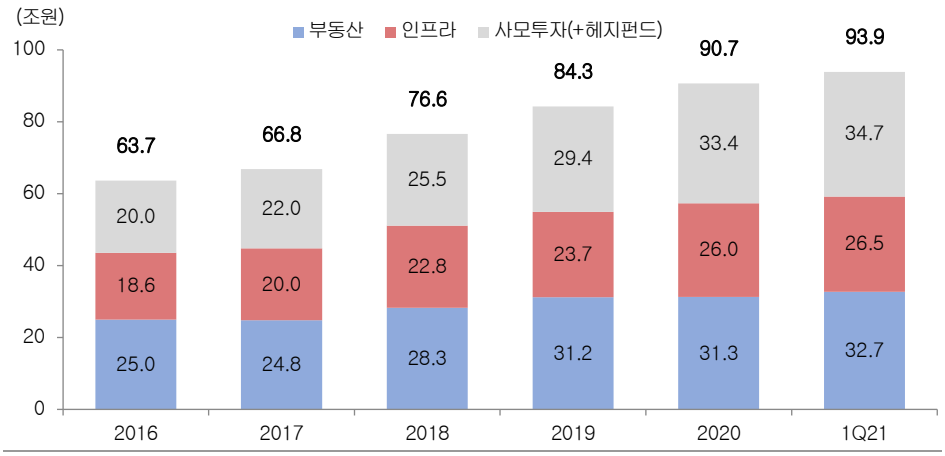
- 대체투자 중 인프라 투자잔액은 25.0조원 규모
- 프로젝트를 통해 14.5조원, 펀드를 통해 10.4조원 운용
- 인프라 약정금액은 38.2조원이지만 집행금액은 30.3조원 정도
- 국내 세부 전략별로는 BTO 59%, BTL 15%, 발전 12%, 자원/에너지 10%, 운송/터미널 4% 순
- 해외 세부 전략별로는 Core+ 46%, Core 34%, Opportunistic 15%, Value-Added 5% 순
- 지역별로는 국내 32%, 해외의 경우 북미 17%, 유럽 13%, 아시아 9%, 남미 0.4% 순

<사모투자+헤지펀드>

- 대체투자 중 투자잔액은 29.4조원(사모 27.5조원+헤지펀드 1.9조원) 규모
- 프로젝트를 통해 5.5조원(사모 5.5조원), 펀드를 통해 23.9조원(사모 22.0조원+헤지펀드 1.9조원) 운용
- 사모투자 약정금액은 61.2조원이지만 집행금액은 34.2조원 정도(헤지펀드 약정금액 2.4조원, 집행금액 1.9조원)
- (사모) 세부 전략별로는 Buyout 62%, Credit/Mezzanine 9%, Distressed 6%, Secondary 4% 순
- (헤지펀드) 세부 전략별로는 Equity Hedge 27%, Relative Value 25%, Event Driven 20% 순
- (사모) 지역별로는 국내 34%, 해외의 경우 북미 22%, 유럽 11%, 아시아 6% 순

☞ 국민연금은 올해부터 부동산, 인프라, 사모투자 등 대체투자 자산운용 현황을 유형, 위탁 펀드명, 금액 등 보다 자세히 발표하기로 함. 최근 2020년 기준 운용 현황에 첫 적용해 발표. 투자잔액 기준으로 대체투자 비중은 부동산 34.9%, 인프라 29.9%, 사모투자 33.0%, 헤지펀드 2.2%. 부동산은 국내와 해외 모두 Core+와 Core 전략에 집중. 인프라는 국내의 경우 BTL, 해외의 경우 Core+/Core 전략에 집중. 사모투자는 Buyout 전략에 집중되어 있는 반면, 헤지펀드는 다양한 전략을 활용 중. 지역별로는 국내 투자의 경우 부동산이 20%, 인프라는 32%, 사모펀드는 34%를 기록해 국내 보다는 해외투자에 집중하는 경향. 최근 COVID-19로 인해 해외투자가 어려운 상황이지만, 향후 COVID-19가 완화될 경우 해외투자는 보다 확대될 전망.

국민연금 대체투자 포트폴리오 추이



Source: 국민연금, KTB투자증권

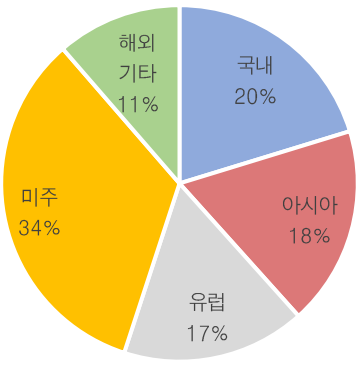
국민연금 대체투자 포트폴리오 구성

구분	펀드수		약정금액		집행금액		투자잔액(억원)			
	(개)	비중	(억원)	비중	(억원)	비중	프로젝트	펀드	합계	비중
부동산	190	26.0%	522,435	33.9%	362,383	35.3%	131,340	159,346	290,686	34.9%
인프라	185	25.3%	381,641	24.8%	302,999	29.5%	145,390	104,129	249,519	29.9%
사모	349	47.7%	612,413	39.7%	342,299	33.3%	55,166	219,969	275,135	33.0%
헤지펀드	7	1.0%	24,480	1.6%	18,834	1.8%	0	18,613	18,613	2.2%
합계	**731**	**100.0%**	**1,540,969**	**100.0%**	**1,026,515**	**100.0%**	**331,896**	**502,057**	**833,953**	**100.0%**

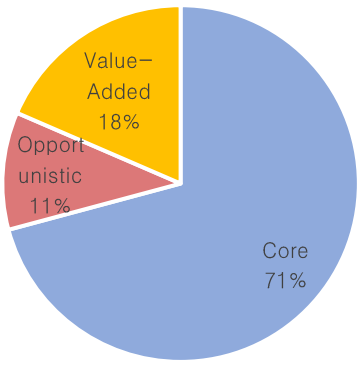
Source: 국민연금, KTB투자증권

국민연금 대체투자 부동산 부문 포트폴리오 현황

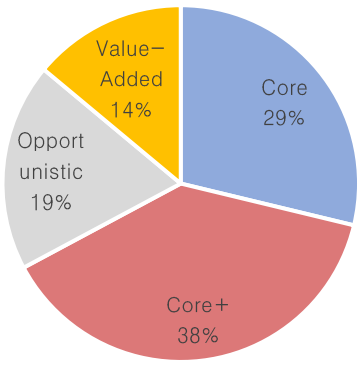
부동산 지역별 투자현황



부동산 전략별 투자현황(국내)



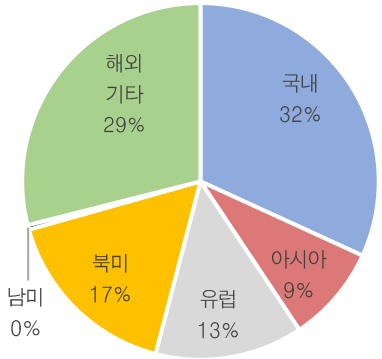
부동산 전략별 투자현황(해외)



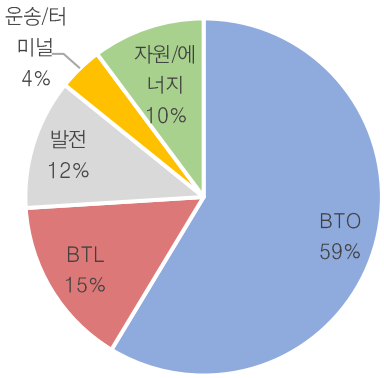
Source: 국민연금, KTB투자증권

국민연금 대체투자 인프라 부문 포트폴리오 현황

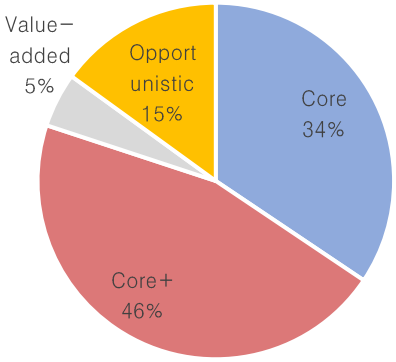
인프라 지역별 투자현황



인프라 전략별 투자현황(국내)



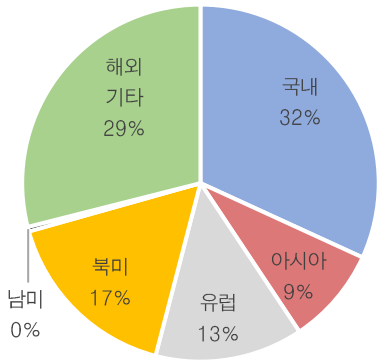
인프라 전략별 투자현황(해외)



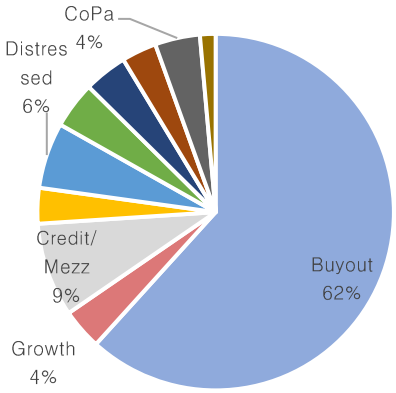
Source: 국민연금, KTB투자증권

국민연금 대체투자 사모투자/헤지펀드 부문 포트폴리오 현황

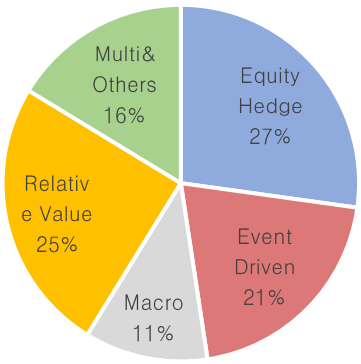
사모투자 지역별 투자현황



사모투자 전략별 투자현황



헤지펀드 전략별 투자현황



Source: 국민연금, KTB투자증권

HEAD LINE



인프라 전혜영

일본의 2030년 발전 계획

– 일본 정부, 2050년 탄소중립 및 2030년 온실가스 감축목표 실현을 위한 제6차 에너지기본계획 초안 및 새로운 2030년 전원구성 목표를 발표. 일본 정부는 앞서 2030년까지 2013년 대비 온실가스 46% 감축이라는 목표를 제시한 바 있음. 이에 온실가스 감축을 위해 재생에너지 비중 목표를 현행 목표인 22~24%에서 36~38%로 확대. 또한, 저탄소 연료인 수소·암모니아(1%)를 전원구성에 새롭게 추가했음. 반면, 석탄 비중은 26%에서 19%로, 천연가스 비중은 27%에서 20%로 각각 7%씩 축소

– 한편, 일본 경제산업성은 2030년 시점에 태양광 발전(사업용)이 1㎾h당 '8엔(83원)대 전반~11엔(114원)대 후반' 으로 원자력(11엔대 후반 이상)보다 저렴해진다는 추산치를 발표. 태양광 발전은 기술 혁신과 대량 도입 등으로 전체 비용이 조금씩 낮아질 것으로 전망. 2020년에 1kWh당 12엔대 후반에서 10년 뒤인 2030년엔 '8엔대 전반~11엔대 후반' 으로 비용이 감소하는 것으로 집계. 이번에 산출된 비용은 발전소를 만들어 충분히 가동시킨 뒤 폐기까지 든 액수를 총발전량으로 나눈 값

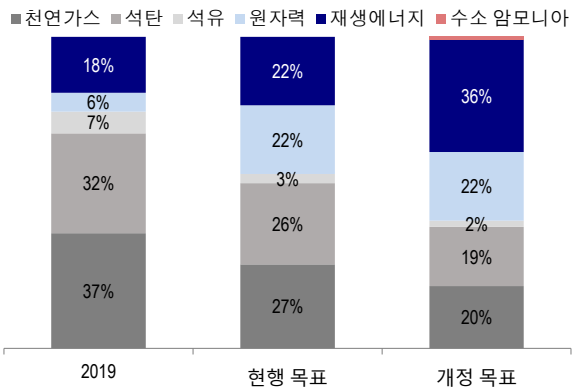
– 원자력 발전은 정부의 추산 때마다 비용이 상승하고 있는 것으로 나타남. 2011년 예측에선 30년 시점에 비용이 1kWh당 8.9엔 이상이었으나 2015년 10.3엔에서 이번에 11엔대 후반까지 증가. 원자력의 비용 상승에는 안전 대책과 폐기물 처리가 영향을 미침. 2011년 후쿠시마 원전 사고 뒤 규제가 강화되면서 방사성 물질 확산 방지 등 공사가 필요해졌고, 사고가 났을 때 배상이나 폐로 비용도 증가. 또한 사용후핵연료 재처리나 방사성 폐기물(핵 쓰레기) 문제도 비용 상승을 부추기고 있는 원인으로 작용

– 일본 정부는 향후 태양광발전비용 인하를 고려해 태양광 도입 확대를 위한 방안을 검토 중이며, 제6차 에너지기본계획에 반영한다는 계획. 경제산업성은 농지 활용 및 제로에너지건축물(ZEB, ZEH) 보급 확대 등 추가적인 태양광 도입 확대 방안을 논의 중이며, 환경성은 설비 설치가 가능한 공공건축물 중 50%에 태양광 패널을 도입하고(6GW), 민간기업의 자가소비(10GW), 지자체의 도입 촉진 구역 마련(4.1GW) 등을 통해 총 20GW 규모의 도입 확대 계획을 제시. 또한 국토교통성은 공항을 재생에너지 거점으로 활용해 2.3GW 규모의 태양광 도입을 검토하고 있으며, 농림수산성은 재생이 어려운 농지에 재생에너지 설비를 설치가 용이하도록 규제를 완화한다는 계획

– 반면, 온실가스를 배출하는 석유, 석탄, 천연가스 등의 화력발전 비율 목표치는 기존의 56%에서 41%로 대폭 축소하면서 2030년 일본의 LNG 수입은 3분의 1로 줄어들 것으로 전망. 영국 BP가 발표한 '2021년 세계 에너지 통계보고서' 에 따르면 지난해 일본의 LNG 수입량은 102 bcf로 세계 전체 수입의 21%를 차지. 일본의 정책 변화에 따라 LNG 공급업체들의 신규 수출 터미널 건설 혹은 기존 시설 확장을 위한 자금확보가 어려워질 것이란 전망. 실제로 블룸버그에 따르면 일본 업체들은 10년 미만 짜리의 공급계약을 모색하기 시작했고 약 50년 동안 유지돼왔던 일본-인도네시아간 LNG 계약은 작년에 중단됐음

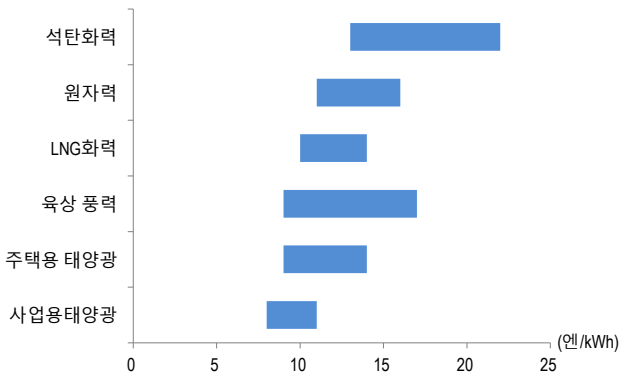
☞ 글로벌 탄소 중립 기조에 따라 각 국가별 발전 비중 목표 수정 중. 신재생 확대에 초점을 두어야 하는 것은 맞지만 그 과정 중에 화석연료 발전의 축소가 어떻게 진행되고 있는지에 대해서도 확인 필요. 또한 한파, 정유/화학 업체들의 탈탄소 사업 가속화, 일본의 정책변화에 따른 LNG 수급 변화 등의 요인으로 인해 LNG 가격 변동성 커질 수 있음. 한국도 탄소중립 과정 중에 LNG의 역할이 큰 만큼 가격 변동에 따른 대비 필요

일본 2030년 전원구성 목표



Source: 일본경제산업성, 에너지경제연구원, KTB투자증권

일본 2030년 발전 비용



Source: 일본경제산업성, 아사히신문, KTB투자증권

Weekly

해외 News

오피스	021.08.12 The Real Deal **Morning Calm, West Palm Beach 사무실 건물 3개 54.2백만 달러에 매입**	기사 바로 가기

▶ Morning Calm은 David Associates로부터 319 Clematis Street에 Comeau 빌딩, 224 Datura Street에 Harvey 빌딩, 324 Datura Street에 Atrium을 매입

▶ 자산 구성: 1) Comeau: 1927년 준공된 10층 규모의 건물, 2) Harvey: 1926년에 준공된 14층 규모의 건물, 3) Atrium: 1950년에 준공된 4층 규모의 건물

▶ David Associates는 2001년 Harvey를 7.3백만 달러에 구입한 후 2015년 Comeau 및 Atrium 건물을 합산 18백만 달러에 구입한 바 있음

▶ 건물들의 총면적은 240,000ft2 미만이며, 임대율은 70% 수준

인프라	2021.08.12 Mint **인도, 재생에너지 용량 100GW 달성**	기사 바로 가기

▶ 인도 전력부는 성명을 통해 현재 설치된 신재생에너지 발전용량 측면에서 세계 4위, 태양광발전 분야에서 5위, 풍력발전 분야에서 4위를 기록하고 있다고 밝힘

▶ 인도의 총발전용량은 383.73GW이며, 태양광 및 풍력 발전은 2021년 7월 기준 43.1GW

▶ 현재 50GW가 추가로 설치 중이며 27GW 입찰 단계

▶ 인도는 유엔기후변화협약의 일환으로 2030년까지 탄소 발자국을 2005년 수준에서 33~35% 줄이고 그때까지 비화석 연료원에서 필요한 전력의 40%를 충족할 계획. 이에 따라 2030년까지 450GW의 재생 에너지 발전 용량을 달성할 계획

인프라	2021.08.10 Data Center Dynamics **Microsoft, 텍사스 태양광 에너지 구입을 위해 Ørsted와 PPA 계약 체결**	기사 바로 가기

▶ Microsoft는 2022년 2분기부터 전력 생산이 예정되는 Fort Bend County 소재 430MW 규모 태양 에너지 센터 Old 300에서 전력을 구매할 예정

▶ 일부 보고서는 Microsoft가 해당 태양광 단지의 전체 전력을 구매한다고 주장하지만, 정확히 얼마나 많은 전력을 구매하는지에 대한 세부 사항은 미공개

▶ Microsoft는 2008년 텍사스에 South Central US Azure를 설립한 바 있으며, 텍사스 San Antonio 인근에 다수의 데이터 센터 보유. 현재 건설 예정인 데이터 센터도 4개 이상 존재

▶ AWS도 San Antonio 지역에 3개의 데이터 센터를 구축하는 Blackfish 프로젝트도 진행 중. 2021년 말 완공될 계획

인프라	2021.08.10 Renewables Now **독일, RE100 달성을 위해서는 태양광 446GW 용량이 필요**	기사 바로 가기

▶ Fraunhofer에서 실시한 연구에 따르면 RE100 목표에 따른 전력 수요를 충족하기 위해서는 태양광 발전 용량이 554GW 필요

▶ 2020년 기준 독일의 태양광 발전 용량은 54GW이며, 554GW 도달 시기는 2040년으로 예상

▶ 이 예측은 에너지 전환이 완료되어야 하는 2045년까지 전력 수요가 2배 혹은 2.5배가 증가할 것이라는 가정을 기반으로 함

▶ 현재 독일은 총 전력 소비의 45%를 풍력, 태양광, 바이오매스 및 수력 발전을 포함한 재생 에너지로 충당

리츠	2021.08.11 Manila Bulletin **PSE, Robinsons Land's REIT의 IPO 승인**	기사 바로 가기

▶ 필리핀 주식 거래소(Philippine Stock Exchange, PSE)의 이사회는 Robinsons Land Commercial REIT의 신규 상장을 승인하였으며, IPO 공모액은 267억 필리핀달러 수준

▶ 해당 리츠는 필리핀 내에 지리적으로 분산된 오피스 포트폴리오를 보유

해외 News

리츠	2021.08.10 Business Online **Apple Hospitality REIT, 호텔 포트폴리오 211백만 달러에 매각**	기사 바로 가기

▶ Apple Hospitality REIT는 Richmond 지역에 기반을 두고 있는 National Portfolio of Select-Service Hotels를 매각
▶ 구매자는 San Francisco 소재 Flynn Properties과 Minneapolis 소재의 Värde Partners의 JV
▶ 해당 포트폴리오는 11개의 Marriott 호텔과 9개의 Hilton 호텔 보유. 20개의 호텔은 Sun Belt, Northeast, Pacific Northwest, Midwest에 분포
▶ 향후 몇 년간 Flynn Properties가 해당 호텔들을 관리하며 자산 가치 상승 방안을 검토할 예정

리츠	2021.08.09 The Real Deal **Alabama REIT, Broward 병원 및 의료 사무실 건물 171백만 달러에 매입**	기사 바로 가기

▶ Alabama REIT는 판매자는 Scottsdale을 포함한 컨소시엄으로부터 459개 병상을 갖춘 병원, 세 개의 사무실 건물, Florida Turnpike 근처의 의료 사무실을 매입
▶ 자산 구성: 1) 플로리다 의료 센터가 있는 5000 West Oakland Park Boulevard의 건물
2) 4900 West Oakland Park Boulevard에 위치한 3층짜리 사무실 건물 3개
3) 4850 West Oakland Park Boulevard에 있는 FMC Medical Mall

리츠	2021.08.11 Crain's Chicago Business **JLL REIT, 임대 주택 포트폴리오 지분 매입**	기사 바로 가기

▶ JLL REIT는 4,000채 이상의 임대 주택으로 구성된 12억 달러 포트폴리오의 지분을 인수
▶ 인수 지분은 약 47%로, 평가액은 약 560백만 달러
▶ 포트폴리오는 주택 임대 회사인 Amherst Residential에서 구성하고 관리하며 Atlanta, Dallas, Phoenix 등에 자산 보유
▶ JLL REIT는 현재 아파트 단지, 산업용 건물, 사무실 등의 자산을 보유하고 있으며 이번 단독 임대 주택 자산에 투자는 최초

리츠	2021.08.09 Data Center Dynamics **Galway County Council, Apple의 Athenry 데이터 센터 계획 승인**	기사 바로 가기

▶ 아일랜드의 Galway County 의회는 Apple의 Athenry 데이터 센터에 대한 허가 연장 계획을 승인
▶ Apple은 2014년 약 1,500만 달러에 처음 토지를 구입했으며 1년 후 첫 번째 계획 허가를 받았으나 환경단체 및 주민들의 반발로 데이터 센터 개발 과정이 둔화
▶ 2017년 말, 당시 아일랜드의 대통령이었던 Taoiseach Leo Varadkar 는 8억 5천만 유로(10억 달러)의 프로젝트를 정상 궤도에 올리기 위해 Apple CEO 팀 쿡 과 이야기를 나눈 바 있음

데이터 센터	2021.08.09 Data Center Dynamics **Huawei와 JD.com, 간접 증발 냉각법 개발**	기사 바로 가기

▶ 이 프로젝트는 2019년에 처음 출시된 Huawei의 기존 FusionCol HVAC 간접 증발 냉각법을 기반으로 함
▶ 두 회사는 신제품이 공기조화기(air handling unit)보다 더 발전된 방법이라고 주장하며 '환경조화기(Environment Handling Unit)'라고 명칭
▶ Huawei는 이 공기 처리 장치가 이전 AHU에 비해 열교환 코어 오염률이 75% 감소하고, 열교환 효율이 5% 증가하며, 풍력 터빈 효율은 8% 증가했다고 주장
▶ 파트너십의 일환으로 JD Cloud는 Suqian에 공동 혁신 제품 연구소를 설립하여 제품을 테스트하고 검증하고 있다고 밝힘

데이터 센터	2021.08.12 Data Center Dynamics **NextDC, 150MW 규모 Melbourne 데이터 센터 건설 계획 승인 획득**	기사 바로 가기

▶ 호주 데이터 센터 회사인 NextDC는 Melbourne City Council로부터 M3 데이터 센터를 구축을 위한 승인을 받음
▶ 해당 데이터 센터는 Melbourne의 중심 업무 지구로부터 서쪽으로 약 약 10km 떨어진 West Footscray에 위치
▶ 100,000m2의 부지에 건설될 예정이며, 하이퍼스케일 고객사를 대상으로 함
▶ 13.5MW 규모의 첫번 째 건설 단계가 진행 중이며, 이는 2023년 상반기에 완료될 예정

해외 News

오피스	2021.08.12 The Guru	**위워크, 美 최대 백화점 안에 공유오피스 연다** 기사 바로 가기 – 허드슨 베이–위워크, 합작사인 삭스웍스 설립, 코로나19로 인한 재정난 타개하기 위한 방법 – 이미 뉴욕에 공유오피스 가 많은 상태에서 백화점 내 공유오피스 시장에서 흥행할지는 불투명
주택	2021.08.09 g-enews	**美 인플레이션 최대 변수는 주택 임대료 인상** 기사 바로 가기 – 쉼터 인플레이션율이 5월에 약 2%에서 향후 몇 년 동안 4.5%로 상승 예상, 집값 상승이 진정되지 않는다면 더 높아질 것 – 주택부문 상승은 2022년 말까지 핵심 소비자물가 인플레이션에 1990년 이후 가장 큰 기여도인 1%포인트를 더할 것으로 예측 – 미국에서 가장 큰 단독 주택 임대주인 인비테이션 홈은 2분기에 임대료를 8% 인상, 신규 세입자의 경우 최대 14% 상승
주택	2021.08.07 조선일보	**'세입자 對 집주인' 충돌, 분열하는 미국** 기사 바로 가기 – CDC, 감염 확산 우려지역 내 임차인 퇴거금지 두달 더 유지, 민주당 "1억 명이 월세로 거주, 약자인 세입자가 쫓겨나선 안돼" – 공화당 "집주인들도 손해 커, 유예 연장조치는 위헌" 반발
주택	2021.08.12 조선일보	**유럽 임대주택 모범국 보니, 인기 지역 20년 기다려야 입주** 기사 바로 가기 – 임대주택 천국 스웨덴의 현실은 10년 이상 입주대기 암시장 성행, 독일은 민간 주택도 임대료 통제 공급량 급감 – 공공임대 30%넘는 네덜란드 소득제한 도입했지만, 대도시는 14년 대기해야 – '임차인 파라다이스' 명성 유지하는 오스트리아 빈의 비결은 토지 비축, 소득 제한, 꾸준한 주택 공급 정책 추진
주택	2021.08.12 조선일보	**中 임대주택에 몰리는 글로벌 투자금, "세금감면에 리츠 시장 확대"** 기사 바로 가기 – 블랙스톤(Blackstone)과 워버그 핀커스(WP) 등 세계적인 투자기업들이 중국 임대 부동산에 대한 투자 – 중국 정부가 자국 내 주택가격 고공행진에 대응해 임대주택 공급은 더 늘리기 위해 자본을 유치하고 있는 만큼 좋은 투자 기회
주택	2021.08.11 g-enews	**하노이, 부동산 거래소 80% 폐쇄** 기사 바로 가기 – 코로나19 장기화에 따라 운영 중인 부동산 거래소의 80%가 폐쇄 – 2020년 2분기 하노이에서 성사된 주택 거래량은 1094건으로 전 분기에 비해 20%에 불과한 수준
주택	2021.08.11 g-enews	**이케아 쇼핑몰 운영사, 중국에서 공동주택 500호 판매 돌입** 기사 바로 가기 – 이케아의 쇼핑몰 운영회사 잉카 센터스는 중국의 급속한 도시화를 예상하고 주택사업을 추진 – 코로나19 팬데믹으로 늦어진 쇼핑몰 영업이 지난달 시작됐으며 주택 구입자가 내년 3월에 입주를 시작할 것
공유 주방	2021.08.12 g-enews	**웬디스, 북미 · 영국에 '공유 주방' 700개 연다** 기사 바로 가기 – 미국 패스트푸드 체인점 웬디스(Wendy’ s)는 오는 2025년까지 공간 이용 스타트업 리프 테크놀로지(Reef Technology)와의 협력을 통해 미국, 영국, 캐나다 전역에 700개의 공유 주방인 고스트 키친(ghost kitchen) 서비스 – '고스트 키친'은 매장이 없는 식당으로, 온라인 주문이 들어오면 공유 주방에서 음식을 만들어 배달

해외 News

리츠	2021.08.09 연합인포맥스	WSJ "부동산 시장 호황에 REITs 재유행" 기사 바로 가기 – 미국 최대 리츠 인덱스인 'FTSE 미국리츠협회 올 리츠 인덱스'는 올 초부터 지난 7월 말까지 26.05%의 총수익률을 기록 – 현재 'FTSE 미국리츠협회 올 리츠 인덱스'의 평균 배당수익률은 3%
리츠	2021.08.09 매일경제	물가 계속 뛴다는데, 수익률 지키려는 투자자 몰려가는 곳 기사 바로 가기 – 물가 인상분 임대료에 반영, 인플레이션 위험 헤지 장점, 올들어 美리츠 26% 상승 – 코로나 회복에 공실률 줄어, 하반기 오피스리츠 매력 쑥, 개별 리츠 선택 어렵다면 뱅가드 등 ETF로 분산투자
프롭테크	2021.08.06 GECC	싱가포르, 가상자산거래소 첫 허가 기사 바로 가기 – 호주 대형 가상자산 거래소 Independent Reserve가 싱가포르 통화청(MAS)의 정식 허가를 받은 최초의 가상자산 거래소 – 100여곳이 싱가포르 통화청의 허가 대기 중, 중국 단속으로 싱가포르 관심 높아져

국내 News

오피스	2021.08.05 CBRE	좋은 입지에 적은 초기 투자비용이 매력적인 '서비스드 오피스'란?	기사 바로 가기

- 빠르게 변화하는 오피스 시장 속에서 사람들의 가치와 인식이 함께 변화하며 다양한 오피스 형태가 더욱 주목
- 서비스드 오피스(Serviced Office)란 오피스 공간뿐 아니라 그 안에 필요한 사무가구, 비품, 보안, 우편물 관리, 고객 전화 응대 등의 다양한 서비스까지 함께 제공하는 임대 오피스를 의미

오피스	2021.08.11 파이낸셜	한화생명, 트리플 역세권 '신설동 사옥' 매각	기사 바로 가기

- 보험사들의 부동산 매각에 대해 2022년 도입되는 새 국제회계기준(IFRS17)과 신지급여력제도(K-ICS)에 대한 대비 차원
- 보유 부동산 자산이 많은 보험사일수록 더 많은 자본금 확충이 요구. 건물은 회계상 취득원가 기준으로 평가돼 보통 시세보다 20~30% 낮게 기재돼 있는 만큼 매각시 시세차익과 함께 유동성을 확보할 수 있다는 장점

물류 센터	2021.08.06 물류신문	물류센터 평당 매매가 얼마나 올랐을까?	기사 바로 가기

- 2005년 평균 평당 매매가보다 2020년 4배 상승, 2005년 2백만 원대 후반에서 시작
- 2008년 글로벌 경제 위기로 평당 단가 및 거래 줄어, 2013년 평균 평당 매매가 500만 원대 진입
- 2017년 이후 평균 평당 매매가 500만 원 이상 유지

물류 센터	2021.08.06 물류신문	물류센터 매매량은 이천 · 용인, 매매가는 서울이 가장 높아	기사 바로 가기

- 평당 평균 거래가 최고와 최소 1,000만 원 이상 차이나, 물류센터 매매 이천, 용인이 가장 많아
- 평당 평균 거래가는 서울, 인천이 '압도적'

물류 센터	2021.08.06 물류신문	물류센터 매매가, 더 오를 가능성은?	기사 바로 가기

- 현재 매매가 상승에는 공급부족과 코로나로 인해 해외 투자처를 찾지 못한 자금 등 늘어난 여유자금이 상승 이끌어
- 이커머스 기업들의 임차 수요의 미확실성, Cap rate의 하락, 기준금리의 상승 등 올해 조정 국면 들어설 가능성 높아

물류 센터	2021.08.06 물류신문	팽창하는 물류부동산 시장, 물류시장엔 악영향 없을까?	기사 바로 가기

- 긍정적인 영향 뒤에 부정적인 영향 숨어 있어, 임대료 상승 장기적으로 물류기업에 부담 될 수도
- 중소 물류기업 물류센터 구하기 어려워, 일방적인 계약 해지 리스크는 물류기업의 몫

물류 센터	2021.08.11 CBRE	콜드 체인(Cold Chain), 저온 물류센터란?	기사 바로 가기

- 콜드 체인 (Cold Chain)이란 온도 제어 공급망을 뜻하며 이는 온도에 민감하고 부패하기 쉬운 소비재의 제조, 가공, 보관, 운송 및 유통의 전 과정을 포함
- 저온 물류센터는 제품이 보관, 포장 및 유통되는 창고를 의미하며 크게 두 가지 유형으로 분류됩니다. 부패하기 쉬운 물품을 신선하게 보관하기 위한 냉장 창고와 냉동 보관 제품을 위한 냉동 창고

물류 센터	2021.08.11 더벨	쓱닷컴, '쿠팡에 밀린 물류투자' IPO로 극복할까	기사 바로 가기

- 상장 계획 2년 앞당겨, 이커머스 머니게임 실탄 확보전, 쿠팡은 올 들어서만 신규 물류센터 건립을 위해 이미 1조원 이상을 투자
- 네이버의 경우 이달 CJ대한통운과 손잡 대규모 물류센터 추가 건립을 추진, 이커머스 주자들 인프라 확충 본격화

국내 News

물류 센터	2021.08.10 더벨	**알파운용, 경기도 물류센터 투자펀드 내놨다**	기사 바로 가기
	– 화성시 저온 · 상온 물류, 코레이트자산운용이 설정한 펀드를 인수하는 재간접 구조로 설계 – 목표 수익률 6%대, GS리테일은 개발이 완료되면 장기 임차를 진행할 전망, 임차 기간은 5년여 가량		
호텔	2021.08.11 더벨	**하나대체, 명동 호텔 펀드 끝내 '만기 연장'**	기사 바로 가기
	– 7월 만기 도래 불구 부동산 매각 불발, 운용사는 펀드가 투자 중인 부동산을 빠른 시일내 매각해 상환금을 지급하겠다는 입장 – 펀드 만기도 상환금 지급 시점까지 연장될 예정 , "내년초 상환금 정상 지급 예상"		
주유소	2021.08.11 더벨	**시티코어, SK네트웍스 주유소 4곳 개발 참여**	기사 바로 가기
	– 시티코어는 코람코자산신탁과 함께 서울 삼성, 반포, 동작, 암사 등에 위치한 SK네트웍스 주유소 부지 네곳의 개발을 위해 전략적 투자자(SI) 및 프로젝트 매니지먼트사(PM)로 참여		
리츠	2021.08.09 한국경제	**주식 대신 투자했더니 22% 수익, '박스피' 대안 재테크 뭐길래**	기사 바로 가기
	– 13개 리츠 성적표 살펴보니 에이리츠 74% · 모두투어 40% ↑, 5~6% 배당 수익까지 갖춰 인기 – 디앤디, 청약 경쟁률 36 대 1, 하반기 SK리츠 등 5개 상장, 美리츠 분산투자 ETF도 주목을		
리츠	2021.08.12 인베스트조선	**멀티섹터 리츠 국내 첫 시동, 포트폴리오 효과? 무리한 자산담기?**	기사 바로 가기
	– 디앤디플랫폼리츠 · NH올원리츠 멀티섹터 리츠 속속 등장, 수익률 제고 및 투자 분산효과↑ – 시장 자산 수요 · 공급 곡선 따라 달라지기도		
부동산	2021.08.12 한국경제	**RCA "서울 상업용 부동산 가격 1년간 20% 이상 상승"**	기사 바로 가기
	– 2021년 2분기 아태 상업용 부동산 매출 403억 달러, 전년 대비 11% 증가 – 중국, 매출 124억 달러로 전년 대비 6% 증가, 가장 투자 활동이 활발		
부동산	2021.08.12 매일경제	**"거래량 늘고 수익률 늘고" 틈새 투자처로 뜬 수익형부동산**	기사 바로 가기
	– 올 2분기 수익형부동산 투자수익률 0.16% ↑, 거래량도 상반기 보다 크게 늘어 – 주택시장에 고강도 규제가 지속되면서 갈 곳을 잃은 여윳돈이 수익형부동산으로 몰리는 것으로 풀이		
부동산	2021.08.11 머니투데이	**주택거래 조이니 상업용부동산에 돈 몰린다**	기사 바로 가기
	– 상반기 상업 · 업무용 부동산 거래량 18만건, 전년동기比 16% 증가, 관련 통계 집계 후 최대치를 기록 – 오피스텔을 제외한 상품의 거래량이 대폭 증가, 오피스텔 관련 규제가 강화된 영향이라는 분석		

국내 News

기관 동향	2021.08.12 헤럴드경제	하나금융투자, '5.5兆' 규모 美 고속철도 개발 · 운영사업에 투자 기사 바로 가기
		– 총 사업비 5.55조원 규모의 미국 고속철도 개발 · 운영사업에서 모건스탠리 주관 4400억 규모 선순위 ESG채권 中 750억 인수 – 하나금융투자가 이번에 인수하는 채권은 발행도 되기 전에 50% 이상을 해외 기관투자자들에 사전 셀다운(재매각)을 마친 상태 – 이번 미국 고속철도 투자는 해외 투자자산을 역으로 해외 주요 투자기관(LP)에 셀다운
기관 동향	2021.08.09 더벨	강성부의 K글로벌운용, 물류창고 · 오피스투자 '시동' 기사 바로 가기
		– 물류창고 투자 잰걸음, 이미 12건 이상 진행 중, 개발형 물류창고 투자 방식 선택, 하반기 12만평 목표 – 단기적인 목표는 실물부동산 투자, 상업용 부동산 투자를 첫 번째 목표, 제기동 오피스빌딩 딜 소싱
기관 동향	2021.08.10 서울경제	KTB자산운용, 5,500억 규모 해외 대체투자 펀드 조성 기사 바로 가기
		– KTB자산운용이 미국 멀티패밀리(임대주택) 대출형 상품에 주로 투자하는 5,500억 원 규모의 펀드를 조성 – 향후 3년간 미국 주요 도시 멀티패밀리 대출채권 및 이를 기초로 한 상품에 투자할 예정이며, 펀드 자산의 50% 가량은 Freddie Mac(미국 정부후원기업인 연방 주택금융 저당회사)에서 멀티패밀리 선순위 대출을 기초로 발행하는 K-Deal 상품에 투자할 계획 – '임대주택'을 뜻하는 멀티패밀리는 낮은 공실률과 안정적인 임대 수익으로 과거 금융위기 당시 오피스 · 호텔 · 리테일 등의 자산과 비교해 가격 하락 리스크가 적은 자산으로 인정 – 해당 펀드가 집중 투자하는 중산층 대상 멀티패밀리는 현재 코로나19가 지속되는 상황에서도 자산 가격 하락 없이 안정적 배당 수익을 내며 물류센터와 함께 코로나19 수혜 자산으로 각광
인프라	2021.08.16 더구루	산업은행, '사우디 왕세자 주도' 태양광 발전사업 투자 기사 바로 가기
		– 16일 관련 업계에 따르면 아크와파워는 사우디 국부펀드인 공공투자펀드(PIF)가 추진하는 1500MW(메가와트)급 수다이르 태양광 발전소의 프로젝트 파이낸싱(PF)을 완료 – 산업은행을 비롯해 미즈호은행, 리야드은행, 아랍석유투자회사(APICORP), 알라즈히금융투자, 스탠다드차타드은행 등이 선순위 투자자로 참여 – 이 사업은 사우디 수도 리야드에서 북서쪽으로 130㎞ 떨어진 수다이르 지역에 태양광 발전 시설을 건설하는 것

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

15 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

21 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

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

29 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 +0.4%)는 인프라 법안이 가결되며 주가와 동반 상승
- 선진국 유럽 REITs(WoW +2.1%)는 주거 및 리테일 REITs 들이 강세를 보이며 상승

Ⅱ. 주택시장 Update

▶ 국내 주택시장
- 전국 아파트는 전주 대비 0.08% 상승(WoW −0.03%p)
- 서울 아파트는 전주 대비 0.12% 상승(WoW −0.01%p)
- 특히, 1 기 신도시의 상승폭 축소가 두드러지게 나타남
  > 1 기 신도시(+0.16% → +0.05%, WoW −0.11%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	1,776,363	3,554.3	2.6	5.0	0.4	1.3	23.5	37.8	27.7	2.3
Developed	1,734,453	2,439.8	1.9	4.9	0.4	1.3	23.8	38.0	28.7	3.1
선진국 북미	1,238,969	2,813.5	2.5	4.7	0.3	1.1	28.2	41.3	32.8	2.9
선진국 유럽	196,175	1,518.3	1.0	3.0	2.1	6.2	22.2	40.2	12.5	3.0
선진국 아시아	575,685	3,860.0	0.9	5.1	(0.1)	(1.7)	8.8	22.3	15.9	3.7
Emerging	42,006	1,725.7	0.7	5.3	(0.1)	1.5	7.7	24.9	(14.1)	6.6
신흥국 미주	28,448	740.7	0.8	4.9	(1.4)	(8.1)	(9.1)	4.0	0.2	4.3
신흥국 유럽	2,249	1,161.6	0.4	8.7	0.9	2.3	(29.0)	(15.1)	27.2	4.2
신흥국 아시아 태평양	17,329	1,309.9	1.0	4.9	(0.8)	(0.6)	1.1	5.6	(6.3)	6.0
신흥국 중동/아프리카	12,245	1,964.4	0.6	6.3	(0.5)	3.9	24.9	53.6	(32.1)	7.3
미국										
미국 전체	1,595,667	10,449.7	3.0	8.2	0.5	1.0	26.5	35.4	41.0	3.0
인프라	254,775	518.4	32.7	30.9	0.9	0.2	25.9	18.1	97.2	2.0
산업	173,061	2,131.1	2.8	5.6	1.1	3.4	29.3	30.0	98.4	2.1
데이터센터	–	41,386.3	–	–	0.4	(0.5)	15.0	7.9	67.2	–
오피스	109,024	1,315.5	1.7	3.3	(0.4)	0.0	17.7	27.5	7.0	3.5
리테일	175,373	1,181.1	2.5	7.3	0.8	2.9	38.3	63.2	6.9	3.9
쇼핑센터	61,541	894.8	2.0	4.3	0.9	1.6	48.0	74.8	18.2	3.5
주거	232,906	2,418.4	3.3	3.5	(0.7)	1.6	39.0	51.4	59.3	2.4
아파트	157,599	2,182.5	3.3	3.7	(0.9)	0.7	41.2	57.2	49.4	2.8
헬스케어	127,039	1,884.5	1.9	4.1	(0.3)	(1.8)	15.6	33.0	26.5	4.1
스토리지	103,194	6,486.0	8.7	22.1	1.1	1.9	45.6	68.2	76.2	2.5
복합	52,953	721.1	1.9	5.0	0.2	1.2	23.6	36.9	6.8	3.9
숙박	37,705	305.8	1.4	(6.2)	1.6	(3.2)	10.0	61.0	(21.9)	0.1
모기지	75,836	1,361.3	1.1	12.3	1.5	2.8	17.8	44.9	9.5	8.2
목재	35,328	254.3	2.5	25.2	1.6	(0.5)	7.8	25.5	12.2	2.3
유럽										
선진국 유럽	196,175	1,518.3	1.0	3.0	2.1	6.2	22.2	40.2	12.5	3.0
산업	41,467	2,215.9	1.6	3.4	3.2	9.1	37.1	42.7	124.8	2.2
오피스	51,474	3,292.4	1.0	3.5	2.1	5.7	16.1	41.1	31.5	3.0
리테일	33,371	682.6	0.7	1.0	1.7	2.3	18.1	60.6	(43.6)	3.1
주거	113,837	2,405.2	1.2	5.2	1.9	3.1	7.1	13.2	45.6	2.6
헬스케어	12,696	2,298.8	1.5	5.2	0.3	4.1	15.6	21.4	80.1	3.5
스토리지	12,251	7,412.7	1.9	6.3	2.8	9.1	43.0	52.0	102.7	2.3
복합	137,564	2,137.1	1.1	5.9	2.2	6.0	17.6	40.5	34.0	3.0
숙박	–	1,172.7	–	–	1.1	0.0	(4.0)	36.8	(0.2)	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 8월 16일 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	0.5	0.9	1.1	0.4	(0.4)	0.8	0.9	(0.7)	(0.9)	(0.3)	1.1	0.2	1.6	1.5	1.6
1M	0.8	(0.3)	2.5	(0.5)	(0.1)	4.0	3.2	0.4	(0.5)	(2.9)	1.8	0.7	(0.4)	2.5	1.3
3M	11.7	14.2	14.9	11.8	7.8	12.1	10.7	20.0	18.8	4.0	22.3	10.5	(7.5)	3.2	(7.6)
6M	20.6	24.9	21.9	15.3	16.9	21.5	23.8	28.6	27.4	11.3	43.2	19.7	3.1	12.5	0.9
YTD	26.5	25.9	29.3	15.0	17.7	38.3	48.0	39.0	41.2	15.6	45.6	23.6	10.0	17.8	7.8
1Y	35.4	18.1	30.0	7.9	27.5	63.2	74.8	51.4	57.2	33.0	68.2	36.9	61.0	44.9	25.5
2Y	23.5	36.8	56.6	43.5	6.1	7.4	15.6	27.2	21.3	1.0	44.4	(1.4)	(6.3)	6.7	45.7
3Y	41.0	97.2	98.4	67.2	7.0	6.9	18.2	59.3	49.4	26.5	76.2	6.8	(21.9)	9.5	12.2
5Y	51.1	155.6	152.1	114.1	10.2	(10.3)	(9.9)	78.4	63.6	18.8	95.5	0.4	(1.7)	39.1	36.2

Source: Bloomberg, KTB투자증권

*Fig. 03:*미국 REITs Sector ②_Weekly 누적 수익률

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

b

누적	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	0.5	0.9	1.1	0.4	(0.4)	0.8	0.9	(0.7)	(0.9)	(0.3)	1.1	0.2	1.6	1.5	1.6
2W	0.6	0.8	1.6	1.0	(0.1)	2.9	2.4	(1.8)	(2.3)	(2.0)	1.1	1.0	1.4	1.8	1.1
3W	0.5	1.0	2.0	0.4	(0.1)	2.7	3.0	(0.8)	(1.5)	(2.9)	1.8	0.2	(2.3)	1.4	(0.0)
4W	2.8	0.1	3.2	(0.3)	2.8	8.3	8.6	2.1	1.1	0.5	3.7	3.1	4.0	4.8	4.7
5W	0.3	0.3	2.6	(0.6)	(1.2)	1.5	0.3	1.7	1.0	(1.8)	1.3	(0.0)	(5.2)	(1.9)	(2.8)
6W	3.5	3.0	7.5	3.5	1.3	3.3	2.4	7.4	6.7	0.9	5.6	3.0	(6.1)	(1.3)	0.7
7W	3.6	3.1	6.9	3.0	1.6	3.9	3.1	7.6	7.2	1.4	5.6	3.0	(5.8)	(2.2)	2.1
8W	3.0	4.0	6.0	1.1	(0.7)	3.0	1.5	7.1	6.5	2.3	6.0	1.0	(9.5)	(1.6)	1.9
9W	1.4	3.8	3.8	(1.2)	(4.1)	0.3	(1.3)	6.0	5.2	(0.7)	8.5	(1.9)	(10.4)	(3.0)	0.9
10W	3.1	4.5	6.4	1.7	(2.2)	0.9	(0.2)	8.2	7.3	3.0	11.1	(1.1)	(9.9)	(2.4)	(2.3)
11W	7.2	9.7	10.7	9.1	2.2	5.1	3.6	11.8	11.0	5.6	15.3	3.8	(6.3)	0.4	(7.7)
12W	8.2	11.0	10.3	10.3	2.7	7.2	5.8	12.9	12.5	5.4	17.2	4.9	(4.6)	1.1	(5.9)
13W	10.2	14.0	13.7	12.5	7.2	8.6	5.2	15.2	14.7	7.0	18.2	7.7	(7.1)	2.2	(7.8)
14W	8.9	12.9	11.8	11.3	6.0	5.9	3.3	14.7	14.2	5.1	17.5	6.0	(6.6)	2.4	(13.1)
15W	8.4	10.7	11.5	11.5	5.4	6.3	4.5	16.5	16.3	2.8	18.3	4.8	(11.7)	0.7	(9.6)
16W	9.2	11.0	12.4	11.3	5.9	7.9	6.8	16.2	14.8	2.6	18.9	8.9	(8.5)	2.6	(8.8)
17W	11.2	13.6	14.8	11.6	6.7	11.2	10.2	18.6	17.5	4.5	20.9	9.9	(7.3)	4.2	(9.1)
18W	13.6	16.5	17.3	15.4	8.7	13.8	13.7	22.0	20.6	4.8	25.3	11.1	(7.3)	3.6	(4.9)
19W	14.1	15.7	18.8	14.8	9.2	14.9	15.4	22.9	21.4	6.1	28.3	11.1	(8.7)	4.5	(2.9)
20W	15.9	17.2	20.4	15.7	10.0	17.1	17.2	23.1	21.1	8.1	31.2	14.2	(7.0)	6.6	1.6

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	0.5	0.9	1.1	0.4	(0.4)	0.8	0.9	(0.7)	(0.9)	(0.3)	1.1	0.2	1.6	1.5	1.6
2W	0.1	(0.2)	0.6	0.6	0.3	2.1	1.5	(1.1)	(1.3)	(1.7)	0.0	0.8	(0.2)	0.3	(0.5)
3W	(0.1)	0.2	0.3	(0.6)	0.0	(0.3)	0.6	1.0	0.8	(0.8)	0.6	(0.8)	(3.6)	(0.4)	(1.1)
4W	2.2	(0.8)	1.2	(0.8)	2.9	5.5	5.4	2.9	2.6	3.5	1.9	3.0	6.4	3.4	4.7
5W	(2.4)	0.2	(0.6)	(0.3)	(3.9)	(6.3)	(7.7)	(0.4)	(0.1)	(2.4)	(2.3)	(3.1)	(8.9)	(6.4)	(7.2)
6W	3.3	2.8	4.8	4.1	2.6	1.8	2.1	5.6	5.7	2.8	4.2	3.1	(1.0)	0.7	3.6
7W	0.1	0.0	(0.6)	(0.4)	0.3	0.6	0.6	0.2	0.5	0.5	0.0	(0.1)	0.4	(0.9)	1.4
8W	(0.6)	0.9	(0.8)	(1.8)	(2.3)	(0.9)	(1.5)	(0.5)	(0.6)	0.9	0.4	(1.9)	(4.0)	0.6	(0.2)
9W	(1.5)	(0.2)	(2.0)	(2.3)	(3.4)	(2.6)	(2.8)	(1.0)	(1.3)	(2.9)	2.4	(2.9)	(0.9)	(1.4)	(1.0)
10W	1.6	0.7	2.5	3.0	2.0	0.5	1.1	2.0	2.0	3.7	2.4	0.8	0.5	0.6	(3.2)
11W	4.0	5.0	4.1	7.3	4.6	4.2	3.9	3.4	3.5	2.5	3.8	5.0	4.1	2.9	(5.5)
12W	0.9	1.2	(0.3)	1.0	0.4	2.0	2.1	1.0	1.4	(0.2)	1.7	1.1	1.8	0.7	2.0
13W	1.9	2.7	3.1	2.0	4.4	1.4	(0.6)	2.0	1.9	1.5	0.9	2.7	(2.6)	1.0	(2.0)
14W	(1.2)	(1.0)	(1.7)	(1.1)	(1.1)	(2.5)	(1.7)	(0.4)	(0.4)	(1.7)	(0.6)	(1.6)	0.6	0.2	(5.8)
15W	(0.4)	(1.9)	(0.2)	0.2	(0.6)	0.4	1.1	1.5	1.8	(2.2)	0.7	(1.1)	(5.4)	(1.7)	4.0
16W	0.7	0.3	0.8	(0.2)	0.5	1.5	2.2	(0.3)	(1.3)	(0.2)	0.5	3.9	3.6	2.0	0.9
17W	1.8	2.4	2.1	0.2	0.8	3.1	3.2	2.1	2.4	1.8	1.7	0.9	1.3	1.5	(0.3)
18W	2.1	2.5	2.1	3.5	1.8	2.3	3.1	2.8	2.6	0.3	3.6	1.1	0.0	(0.6)	4.6
19W	0.5	(0.7)	1.3	(0.5)	0.5	0.9	1.5	0.8	0.7	1.3	2.4	(0.0)	(1.6)	0.8	2.1
20W	1.6	1.3	1.4	0.8	0.7	1.9	1.6	0.2	(0.3)	1.9	2.3	2.7	1.9	2.1	4.6

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

Fig. 05: 미국 주요 REITs

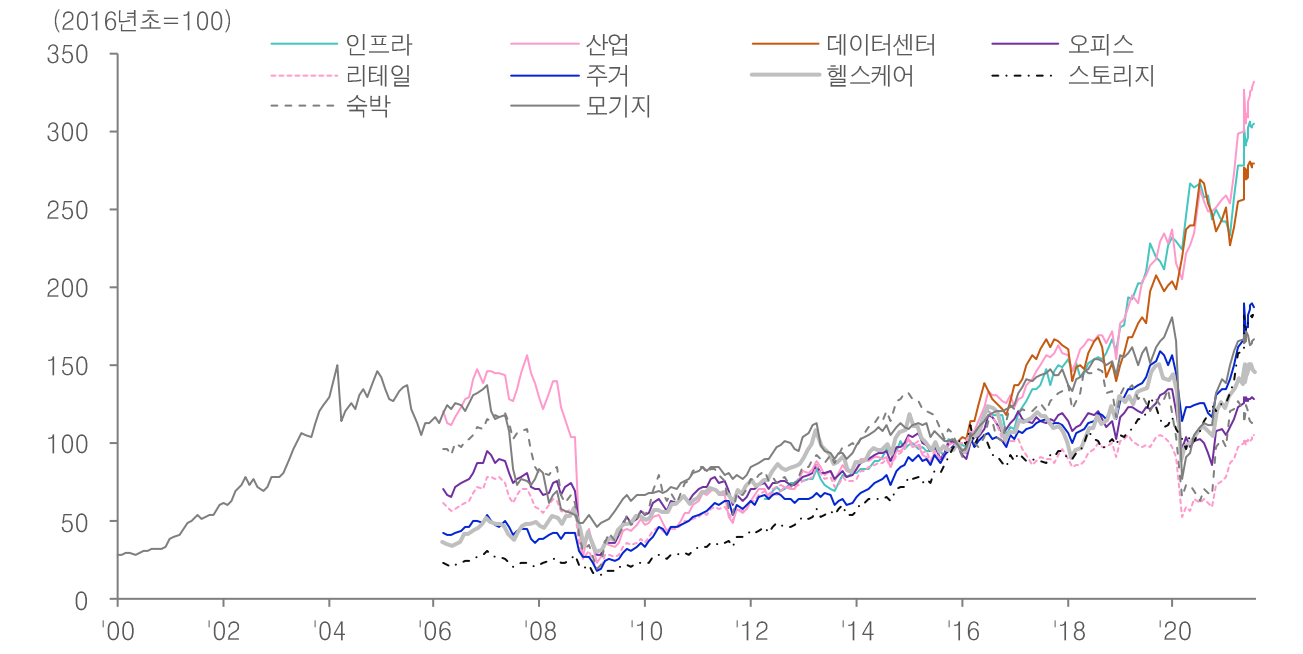
티커	이름	시가총액 ($mn)	가격 ($)	Valuation(배)		Returns(%)					배당(%, 일)		
				12MF P/FFO	12MF PBR	1W	3M	YTD	1Y	3Y	12MF 수익률	DPS 증가율	차기 배당락일
인프라(통신)													
AMT	American Tower	128,896	283.2	29.3	21.0	1.1	14.8	26.2	13.2	89.2	2.0	15.5	-
CCI	Crown Castle International	84,261	195.0	28.2	10.0	0.4	7.6	22.5	18.4	73.0	2.9	10.8	2021-09-14
SBAC	SBA Communications	38,612	352.5	34.4	-	1.7	22.1	24.9	16.3	126.4	0.7	24.7	2021-08-25
산업(물류)													
PLD	Prologis	98,896	133.7	31.5	3.0	2.8	16.6	34.1	30.7	103.6	1.9	8.6	-
DRE	Duke Realty	19,367	51.2	29.2	3.6	0.6	13.9	28.1	35.1	79.3	2.1	8.5	-
COLD	Americold	9,602	36.8	30.9	2.4	1.1	(4.1)	(1.5)	(3.4)	56.3	2.4	4.8	-
데이터센터													
EQIX	Equinix	73,859	822.9	41.8	7.0	1.0	14.0	15.2	8.0	85.5	1.5	7.9	2021-08-17
DLR	Digital Realty	46,749	161.4	24.1	2.6	2.4	8.4	15.7	5.3	31.9	2.9	3.6	2021-09-14
CONE	CyrusOne	9,423	76.0	18.6	3.4	1.7	9.2	3.9	(7.4)	15.0	2.8	2.0	2021-09-23
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	31,356	205.8	25.7	1.8	(1.6)	18.4	15.5	20.9	60.0	2.2	5.7	-
BXP	Boston Properties	18,272	117.0	17.1	3.5	(0.2)	8.1	23.8	35.4	(11.1)	3.4	0.0	-
VNO	Vornado Realty	8,145	42.5	14.4	1.4	0.6	(6.2)	13.9	19.5	(42.7)	5.3	(19.7)	-
KRC	Kilroy Realty	7,736	66.4	16.9	1.4	(0.3)	(0.5)	15.7	14.3	(7.9)	3.6	3.1	-
DEI	Douglas Emmett	5,615	32.0	16.7	2.8	(1.6)	(2.1)	9.7	10.9	(18.3)	3.6	0.0	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	43,039	131.0	12.6	16.9	(1.4)	7.2	53.6	92.1	(25.9)	4.5	0.0	2021-09-08
O	Realty Income	28,238	72.5	19.5	2.0	2.7	11.0	16.6	18.9	24.6	4.0	0.9	-
STOR	STORE Capital	9,794	36.1	18.4	1.9	0.2	8.1	6.1	42.7	25.3	4.2	2.9	-
VER	VEREIT	11,579	50.5	15.3	1.7	2.8	12.1	33.7	50.6	27.3	3.9	20.0	2021-09-29
REG	Regency Centers	11,148	65.6	18.2	1.9	0.3	2.8	43.8	52.9	2.0	3.7	0.0	2021-09-14
주거													
AVB	AvalonBay Communities	31,429	225.1	27.1	2.9	(1.1)	13.7	40.3	47.1	24.2	2.9	0.0	-
EQR	Equity Residential	30,941	82.6	27.3	3.1	(1.2)	11.6	39.4	51.9	22.6	3.0	0.0	-
INVH	Invitation Homes	22,852	39.6	26.8	2.6	(0.4)	12.9	33.5	38.3	70.7	1.7	0.0	-
ESS	Essex Property Trust	20,569	316.3	24.6	3.6	(1.6)	9.7	33.2	44.3	31.2	2.7	0.5	-
SUI	Sun Communities	22,862	197.3	30.2	3.3	1.1	20.8	29.8	34.7	93.2	1.7	5.1	-
헬스케어													
WELL	Welltower	36,028	85.3	25.1	2.2	(0.4)	16.4	31.9	50.2	29.8	2.9	0.0	-
VTR	Ventas	21,513	56.6	18.7	1.5	(1.5)	3.5	15.3	39.3	(4.0)	3.3	0.0	-
PEAK	Healthpeak Properties	19,203	35.6	21.7	2.9	(1.4)	7.7	17.9	31.9	32.1	3.4	(18.9)	-
스토리지													
PSA	Public Storage	55,742	318.1	24.9	11.3	2.7	16.3	37.8	58.9	44.0	2.6	0.0	2021-09-14
EXR	Extra Space Storage	23,456	175.3	25.8	8.0	(0.0)	21.2	51.3	68.2	86.0	2.4	11.1	-
CUBE	CubeSmart	10,252	50.8	24.8	4.7	2.0	20.8	51.2	64.1	62.4	2.7	3.0	2021-09-30
복합													
WPC	W. P. Carey	14,976	79.1	16.5	2.1	(1.2)	7.3	12.0	11.6	20.6	5.3	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	3,715	13.4	18.4	1.9	0.1	10.4	26.0	15.7	47.8	4.1	2.4	-
DBRG	DigitalBridge Group	3,397	6.9	54.7	4.9	(1.6)	5.7	43.2	156.1	12.2	3.2	0.0	-
WRE	Washington REIT	2,077	24.6	28.5	1.7	4.5	7.6	13.5	8.9	(21.7)	3.0	0.0	2021-09-21
GNL	Global Net Lease	1,781	17.8	9.4	-	(1.6)	(4.8)	3.6	0.7	(15.3)	9.0	0.0	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	11,117	15.6	18.5	1.8	(1.9)	(10.2)	6.4	38.4	(25.1)	1.5	0.0	-
PK	Park H&R	4,250	18.0	50.5	1.0	(1.2)	(18.5)	4.8	90.0	(43.8)	1.0	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,307	78.2	20.7	24.0	3.4	2.6	15.4	109.2	(8.2)	-	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	16,138	30.1	15.1	1.4	(0.5)	(2.7)	17.8	31.1	45.4	4.7	0.0	2021-09-23
MGP	MGM Growth Properties	10,788	40.3	17.1	2.2	0.0	15.7	28.6	40.1	35.5	5.1	5.6	-
GLPI	Lamar Advertising	11,282	48.2	14.1	4.1	0.6	4.7	13.6	28.6	37.4	5.7	11.7	-
전문													
IRM	Iron Mountain	13,272	45.9	16.2	-	1.2	7.9	55.5	54.2	27.1	5.4	0.0	2021-09-14
LAMR	Lamar Advertising	10,975	108.5	-	8.6	(0.0)	6.1	30.3	59.4	43.2	-	50.0	-
HASI	Hannon Armstrong	4,543	57.8	-	3.4	(1.2)	19.6	(8.9)	49.7	178.3	2.5	2.9	2021-09-30
모기지													
NLY	Annaly Capital Management	12,421	8.6	-	1.0	1.9	(5.8)	1.8	14.5	(18.8)	10.3	0.0	-
AGNC	AGNC Investment	8,540	16.3	-	0.9	1.5	(10.5)	4.3	17.2	(14.6)	8.9	0.0	2021-08-30
STWD	Starwood Property	7,429	25.8	-	1.6	1.3	3.7	33.5	58.6	18.0	7.5	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	26,003	34.7	-	2.4	1.6	(9.5)	3.4	22.3	(2.0)	3.8	(50.0)	2021-09-02
RYN	Rayonier	5,222	37.0	-	3.4	(0.2)	(2.9)	25.8	32.6	5.9	2.9	0.0	2021-09-15
PCH	PotlatchDeltic	3,412	50.9	-	2.0	0.7	(15.3)	1.7	12.4	18.3	3.2	2.5	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 8월 16일 기준

Source: Bloomberg, KTB투자증권

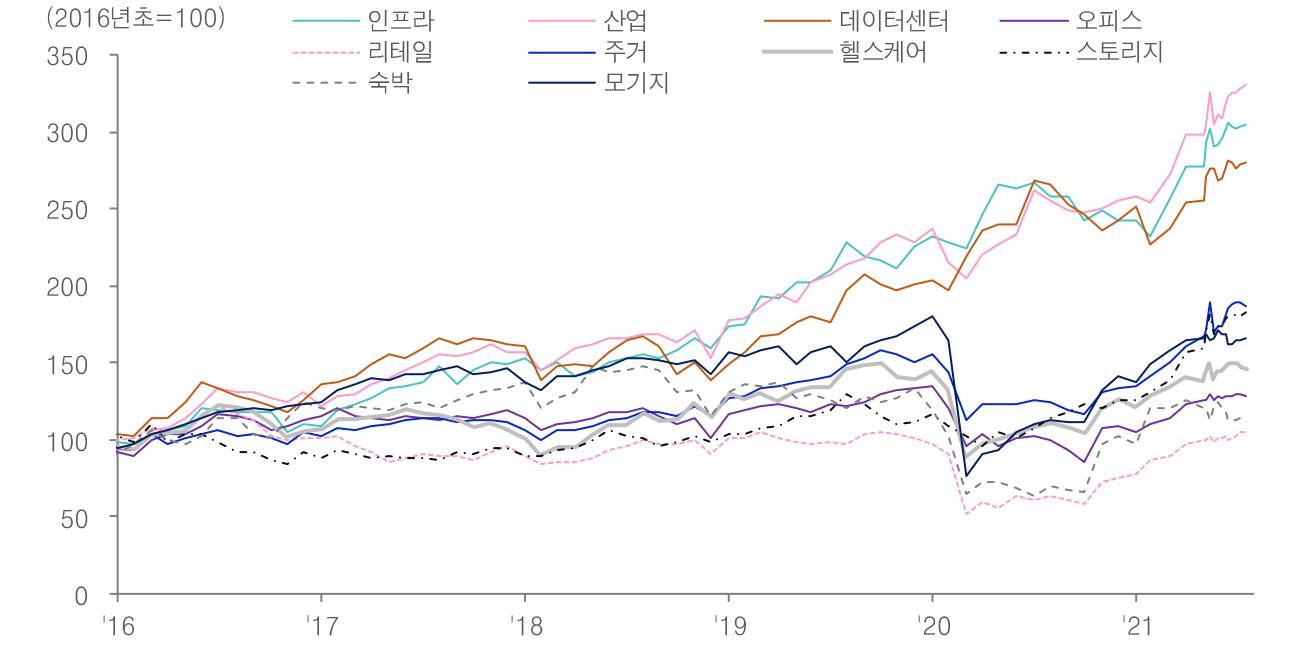
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

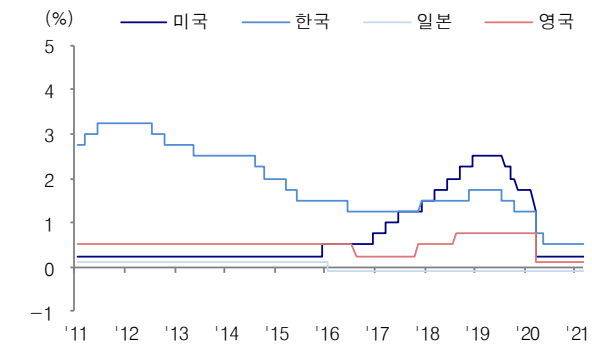
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.21	(0.1)	(1.6)	6.0	8.6	6.2	(243.0)
미국 국채_10년	1.28	(2.0)	(6.9)	(35.2)	36.4	56.7	(162.2)
국고채_3년	1.52	0.2	11.6	30.7	52.1	63.9	(67.1)
국고채_10년	1.95	7.1	(7.3)	(19.4)	21.8	55.8	(78.4)
독일 국채_10년	(0.47)	(1.1)	(14.8)	(33.7)	10.4	(4.5)	(79.4)
프레디맥 모기지 금리_30년	2.87	10.0	(3.0)	(7.0)	20.0	(9.0)	(172.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	92.5	(0.3)	0.1	2.4	2.9	(0.6)	(4.4)
달러/유로	1.2	0.3	(0.3)	(2.8)	(3.4)	(0.4)	4.0
달러/파운드	1.4	(0.0)	0.0	(1.6)	1.4	6.0	9.0
엔/달러	109.6	(0.6)	(0.3)	0.2	6.2	2.8	(1.4)
SGD/달러	1.4	0.0	0.1	1.7	2.5	(1.2)	(1.7)
위안/달러	6.5	(0.1)	0.1	0.6	(0.8)	(6.8)	(5.9)
원/달러	1,169.0	2.3	1.8	3.6	7.7	(1.3)	3.6
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	217.0	1.2	1.7	6.7	29.3	45.4	13.9
BDI	3,566.0	5.8	13.6	21.3	161.1	123.6	106.7
WTI($/Barrel)	68.4	0.2	(6.4)	4.7	41.1	62.9	2.1
Brent($/Barrel)	70.6	(0.2)	(5.6)	2.7	36.3	57.6	(2.6)
Dubai($/Barrel)	70.1	0.4	(4.7)	5.6	40.6	61.4	(1.9)
금($/toz.)	1,776.5	0.8	(2.6)	(3.3)	(6.2)	(8.6)	48.8
은($/toz.)	23.7	(2.5)	(9.0)	(12.9)	(10.2)	(9.3)	57.6
구리($/MT)	9,542.5	1.0	2.6	(6.6)	23.1	49.6	58.8
알루미늄($/MT)	2,608.3	1.5	4.0	7.0	32.2	52.5	27.5

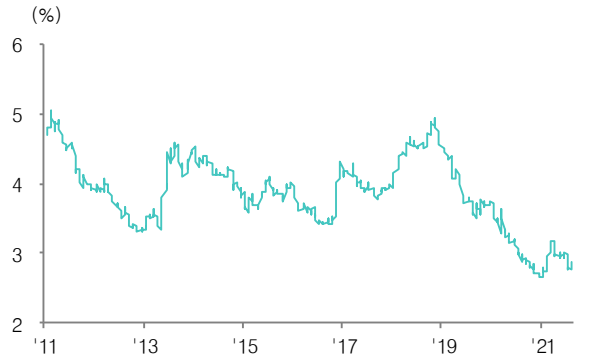
Note: 2021년 8월 16일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

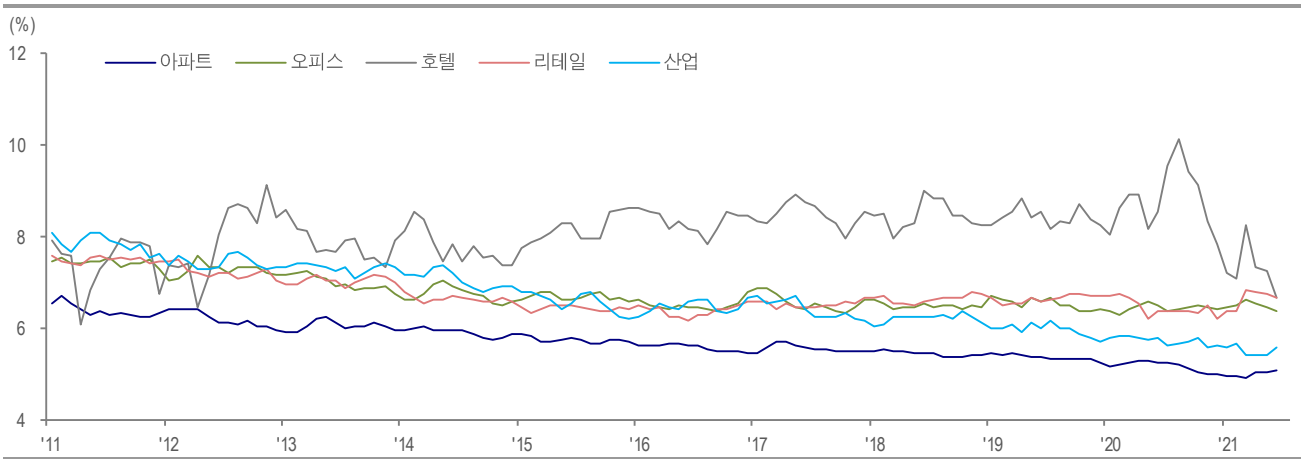
II-1. 미국 Real Estate Table

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)

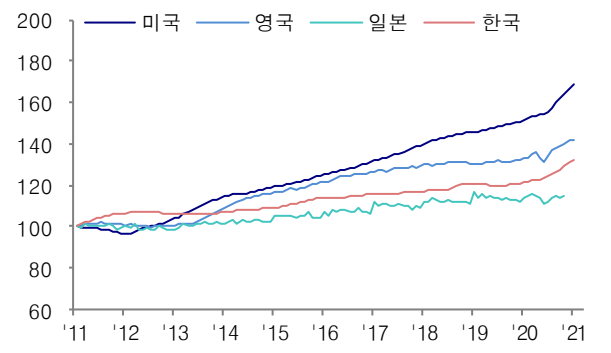
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

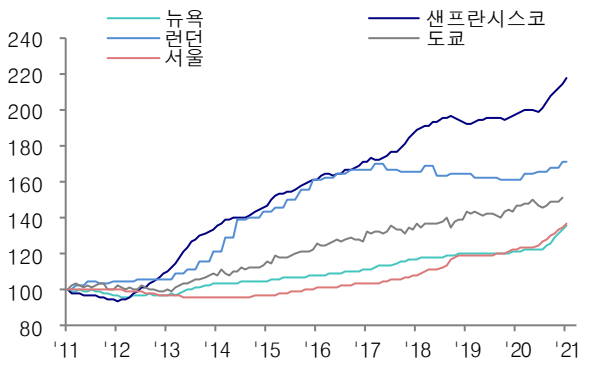
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

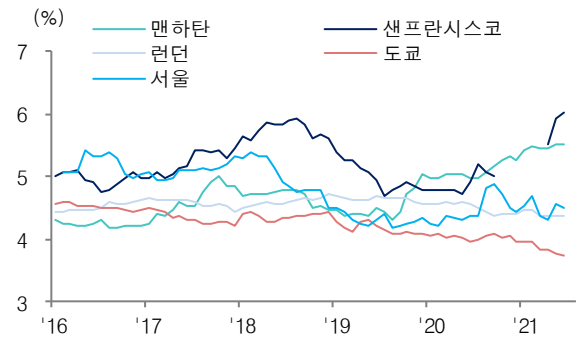
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

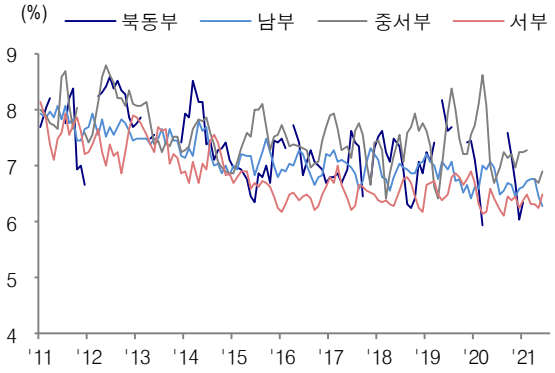
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



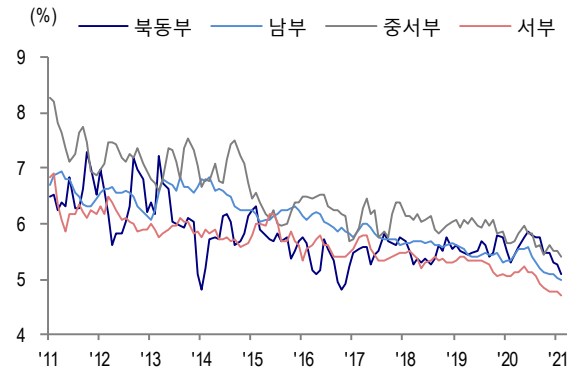
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



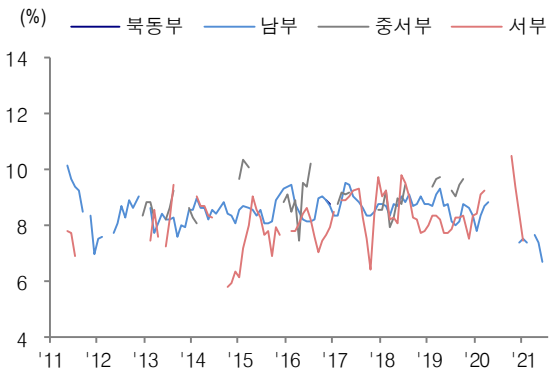
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



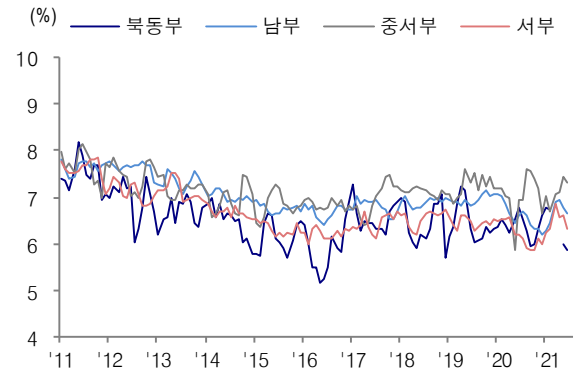
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



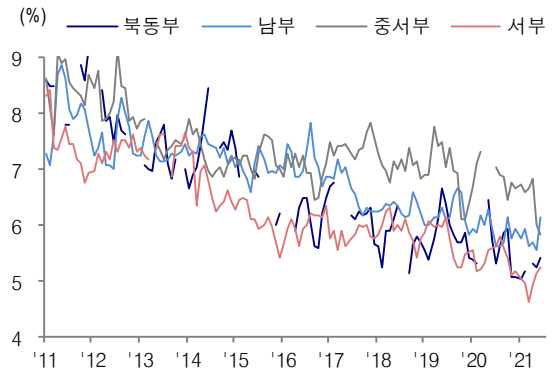
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

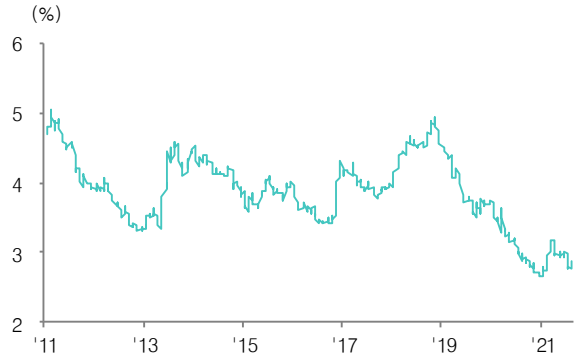
II-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts

Fig. 023: 미국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 024: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



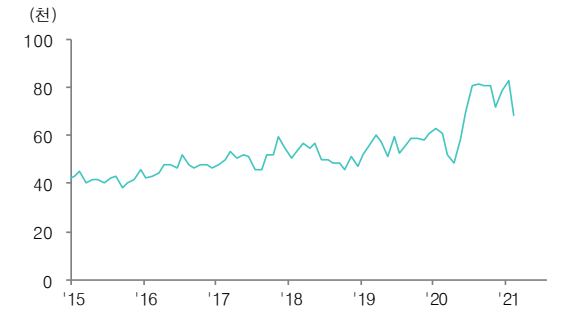
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 025: 미국 기존주택 판매 추이



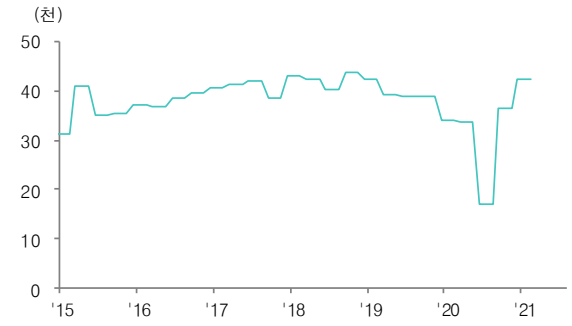
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 026: 미국 신규주택 판매 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 027: 영국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

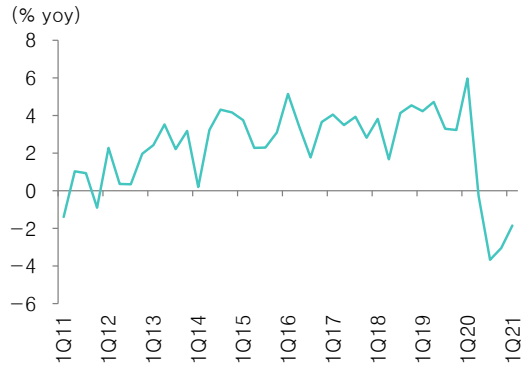
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

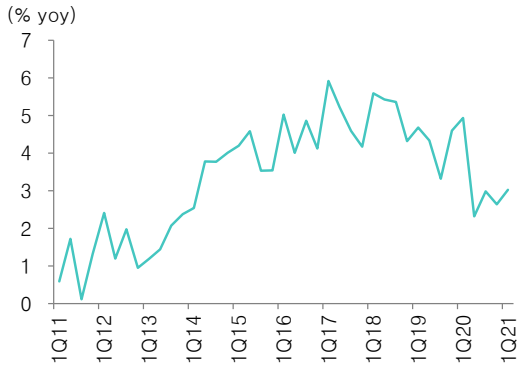
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



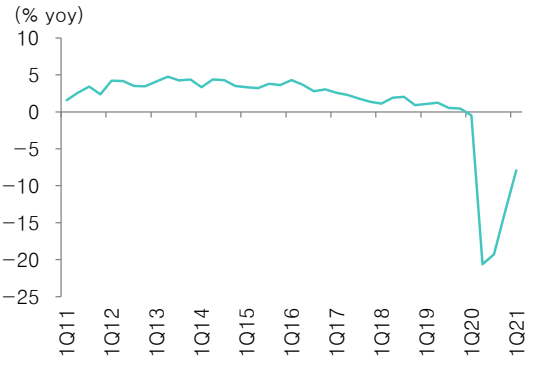
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



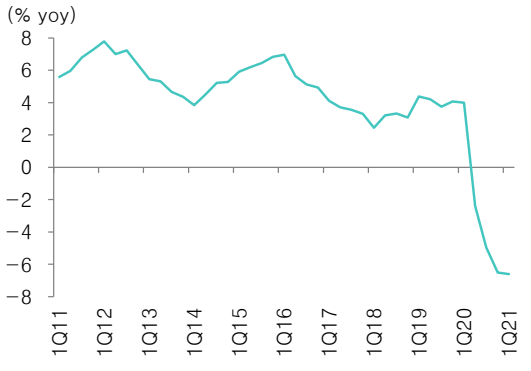
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



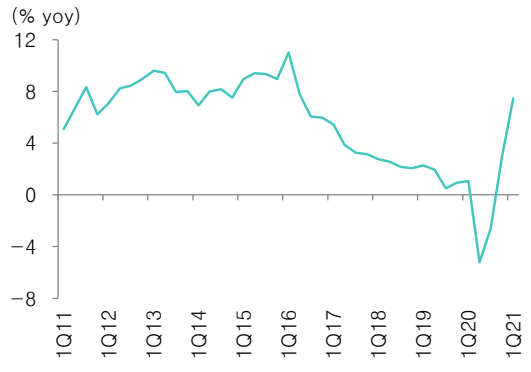
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



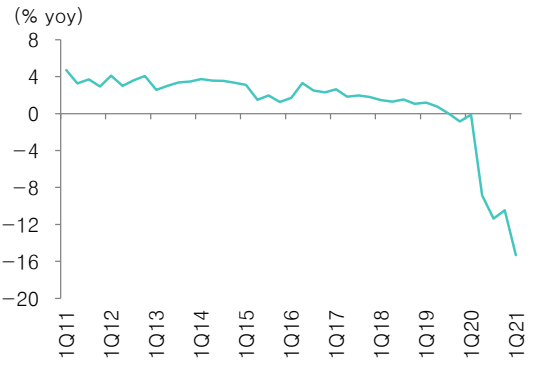
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 복합 부동산 NOI 증가율



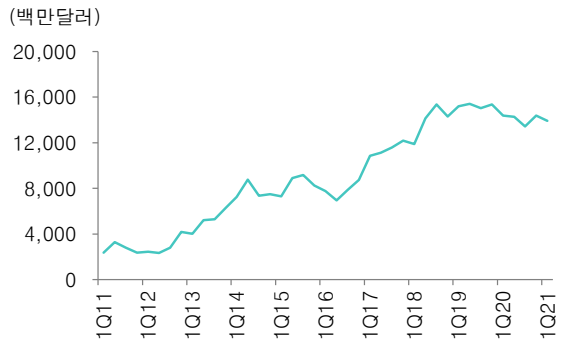
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



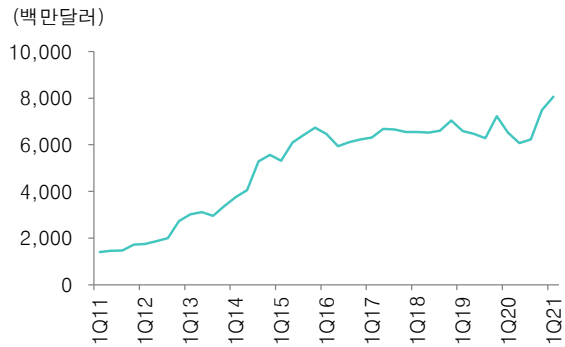
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



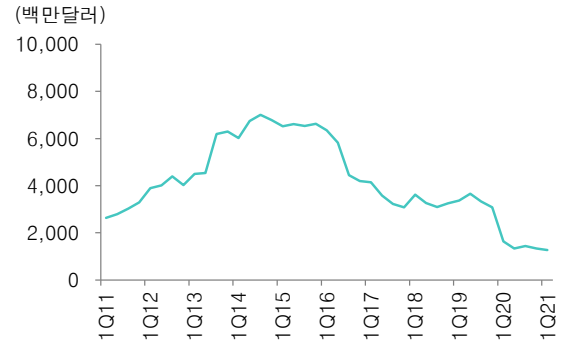
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



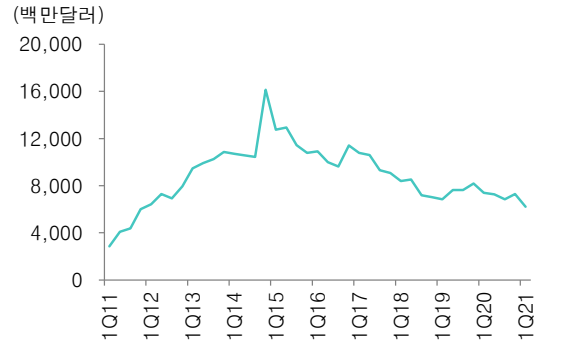
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



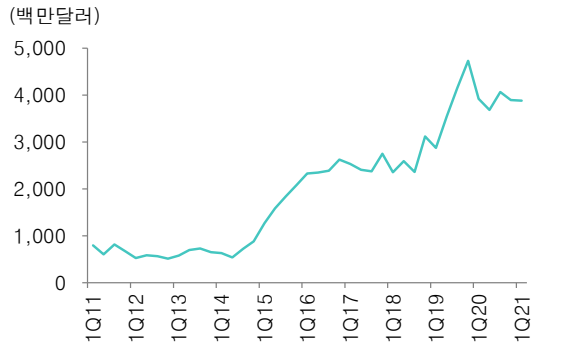
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



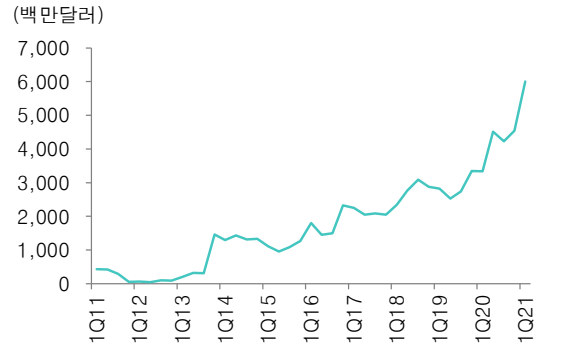
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

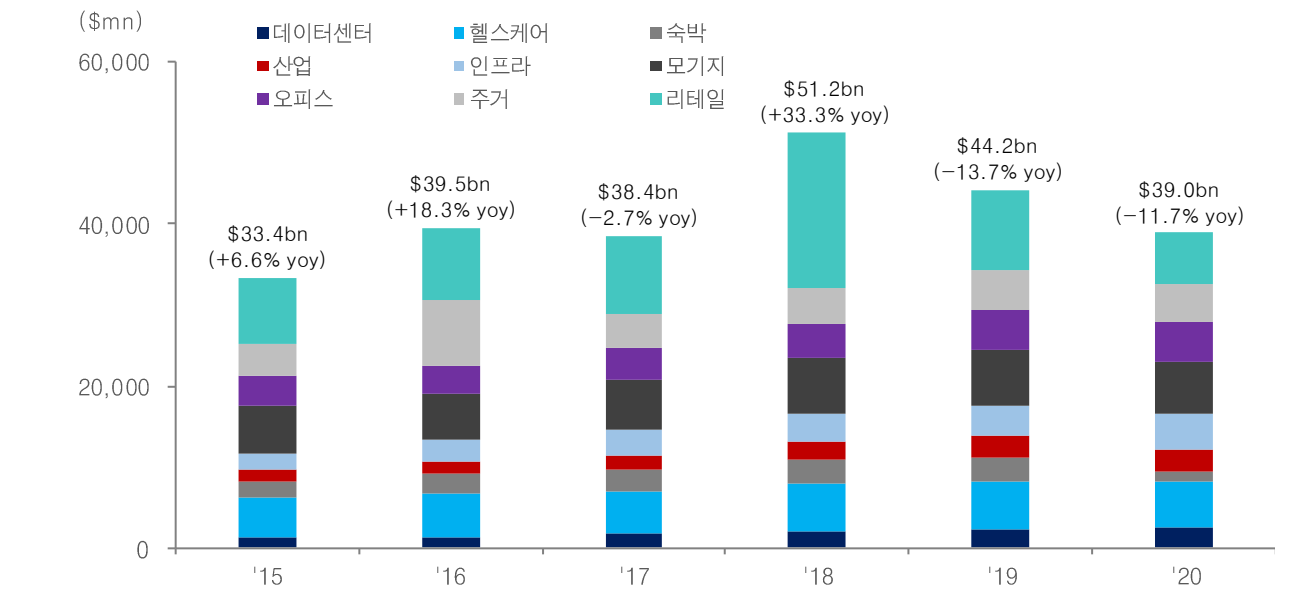


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

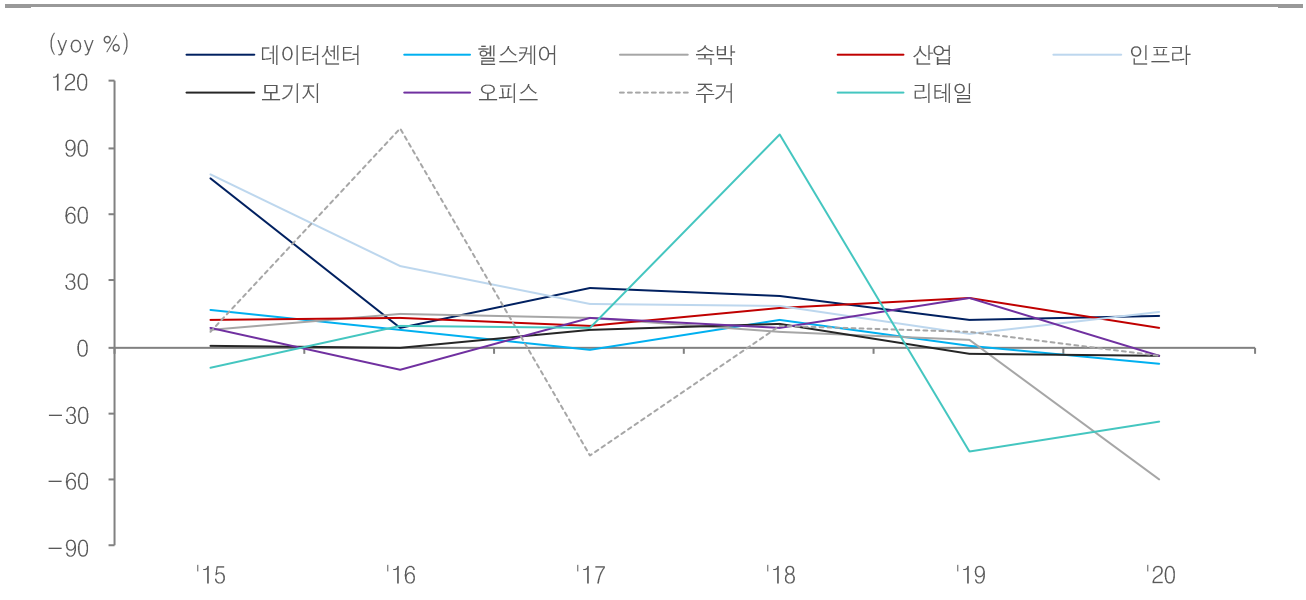
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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

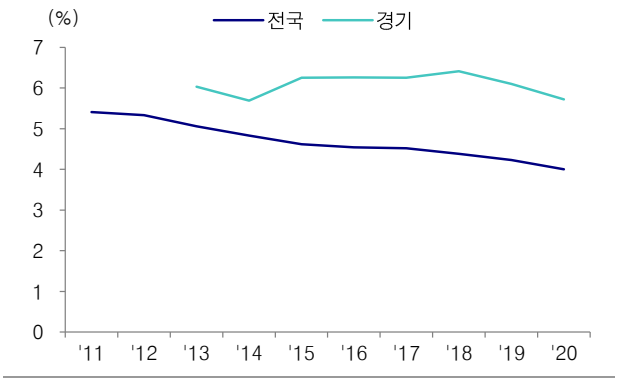
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5개 지방광역시	기타지방	1기신도시	2기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.08	0.12	0.10	0.03	0.01	0.05	0.05	0.05	0.01	0.05	0.02
2W	0.11	0.13	0.13	0.04	0.09	0.16	0.08	0.05	0.01	0.05	0.02
3W	0.14	0.18	0.15	0.09	0.10	0.14	0.03	0.11	0.06	0.16	0.04
4W	0.19	0.21	0.20	0.15	0.12	0.19	0.09	0.20	0.05	0.23	0.04
5W	0.19	0.17	0.19	0.20	0.11	0.22	0.11	0.24	0.05	0.35	0.09
6W	0.25	0.21	0.28	0.17	0.13	0.45	0.19	0.21	0.05	0.30	0.03
7W	0.21	0.21	0.21	0.21	0.15	0.38	0.13	0.27	0.08	0.29	0.01
8W	0.27	0.24	0.28	0.26	0.14	0.40	0.16	0.34	0.06	0.42	0.01
9W	0.27	0.24	0.29	0.22	0.14	0.42	0.20	0.28	0.13	0.22	0.05
10W	0.32	0.33	0.35	0.24	0.09	0.38	0.24	0.33	0.16	0.22	0.07
11W	0.35	0.33	0.38	0.27	0.21	0.54	0.25	0.42	0.11	0.20	0.11
12W	0.29	0.27	0.31	0.21	0.16	0.37	0.18	0.31	0.11	0.20	0.01
13W	0.31	0.27	0.34	0.25	0.14	0.44	0.24	0.35	0.15	0.18	0.16
14W	0.33	0.26	0.36	0.24	0.14	0.45	0.17	0.39	0.10	0.18	0.02
15W	0.31	0.26	0.35	0.23	0.10	0.44	0.30	0.34	0.12	0.23	0.08
16W	0.30	0.20	0.32	0.23	0.18	0.56	0.25	0.29	0.17	0.23	0.00
17W	0.33	0.22	0.35	0.31	0.15	0.58	0.32	0.32	0.23	0.46	0.01
18W	0.32	0.19	0.34	0.30	0.18	0.45	0.28	0.34	0.25	0.43	0.00
19W	0.33	0.19	0.34	0.34	0.16	0.47	0.36	0.35	0.36	0.43	0.05
20W	0.35	0.21	0.37	0.34	0.19	0.60	0.27	0.29	0.33	0.58	0.00
21W	0.36	0.23	0.37	0.38	0.21	0.51	0.41	0.31	0.39	0.57	0.09
22W	0.39	0.23	0.39	0.41	0.29	0.65	0.34	0.43	0.36	0.54	0.09
23W	0.43	0.25	0.44	0.39	0.25	0.58	0.42	0.38	0.40	0.53	0.01
24W	0.44	0.31	0.45	0.44	0.32	0.64	0.50	0.45	0.46	0.56	0.03

Source: Reps, KTB투자증권

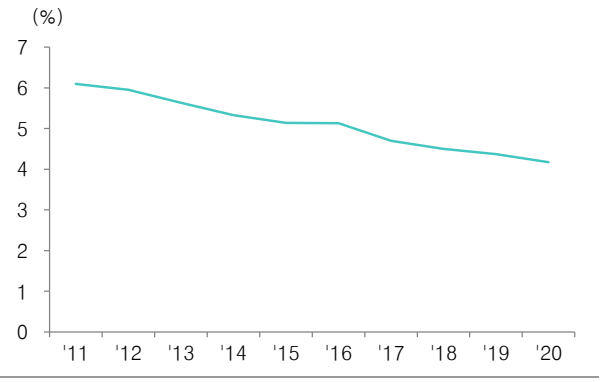
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



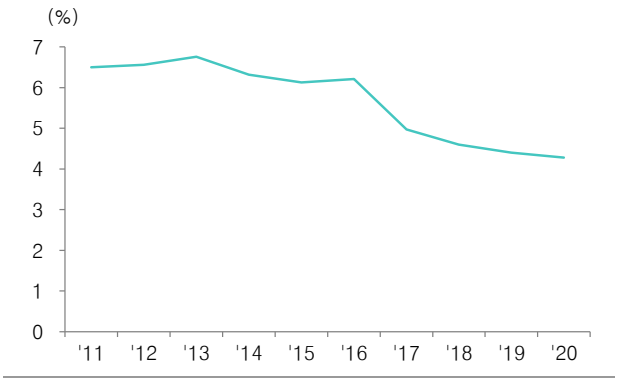
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



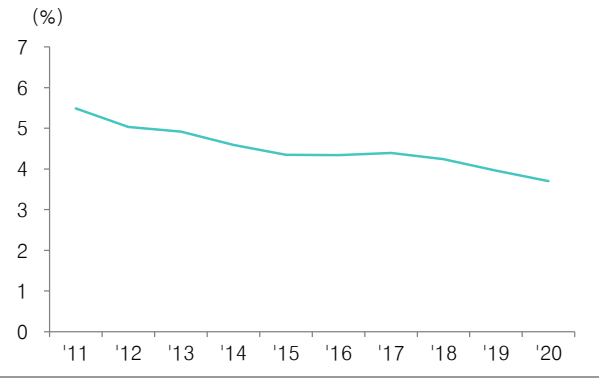
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



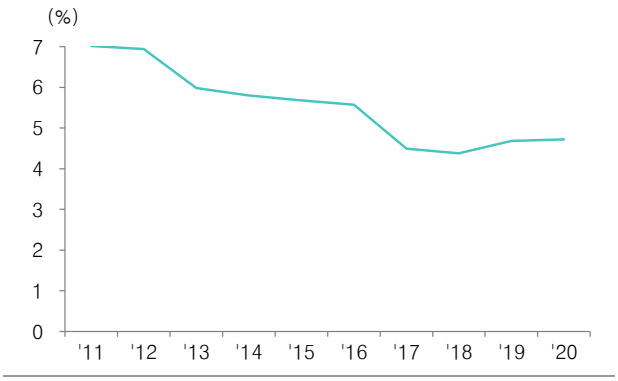
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



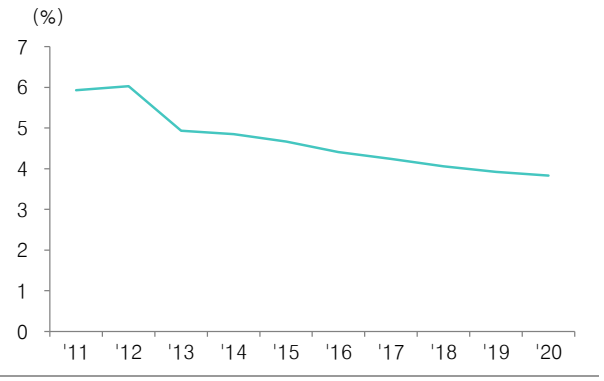
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



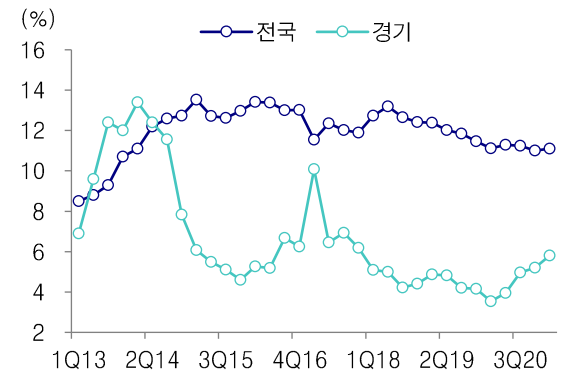
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



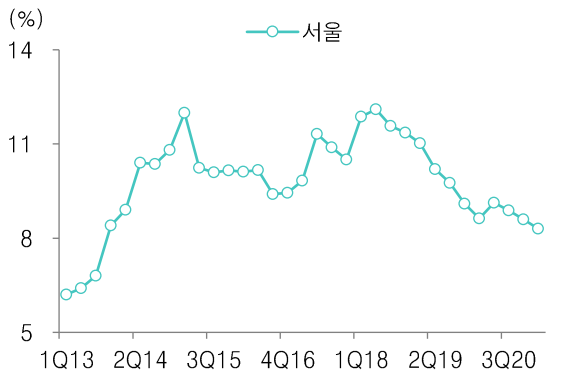
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



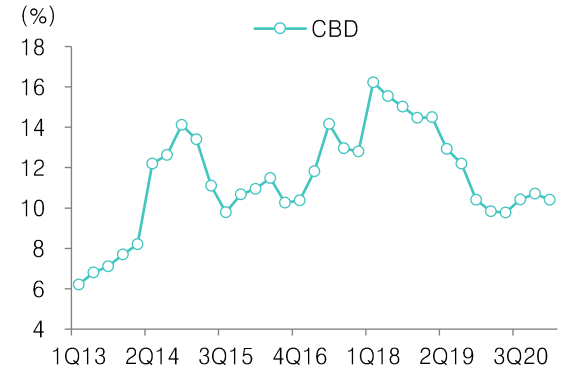
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



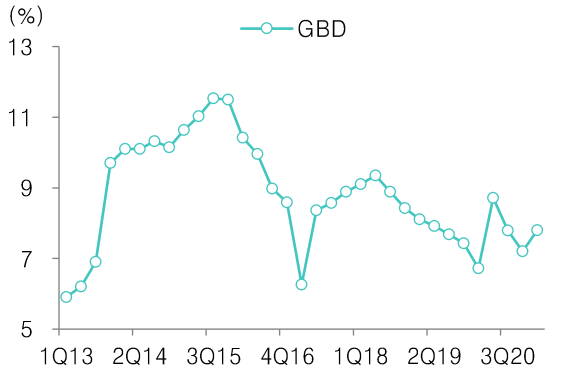
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



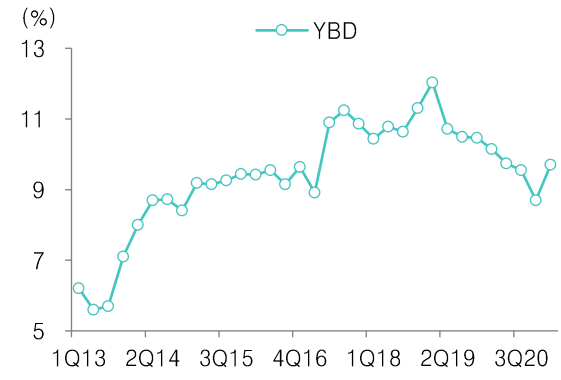
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



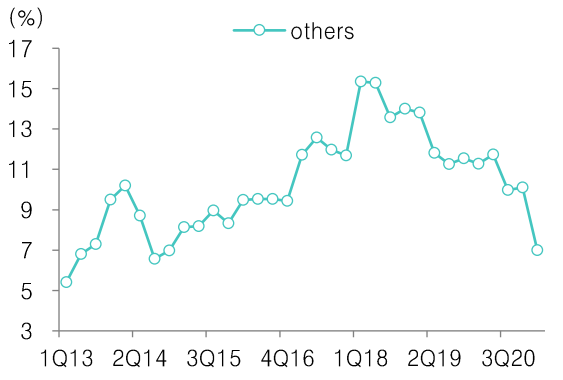
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



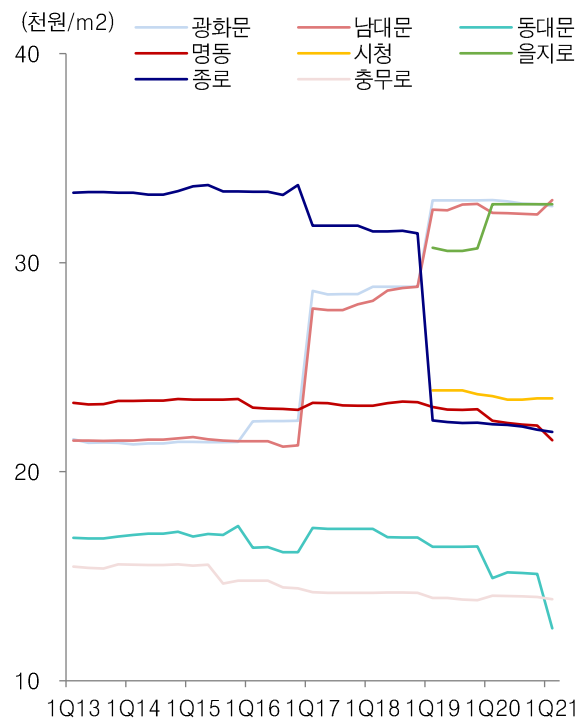
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



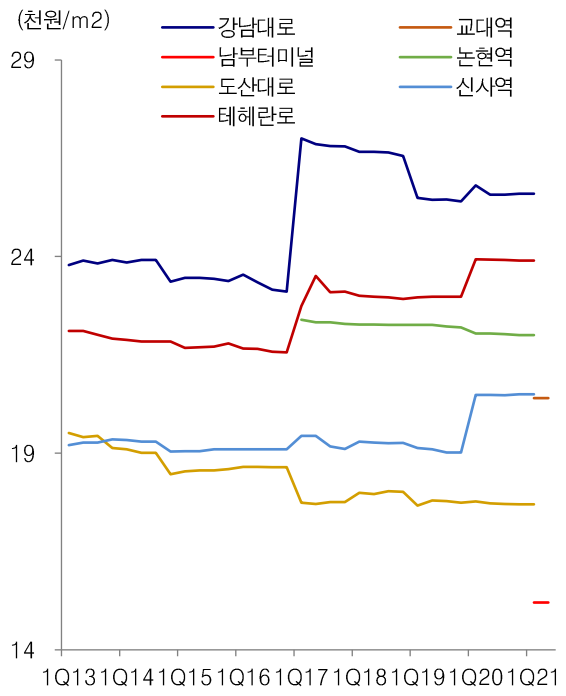
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



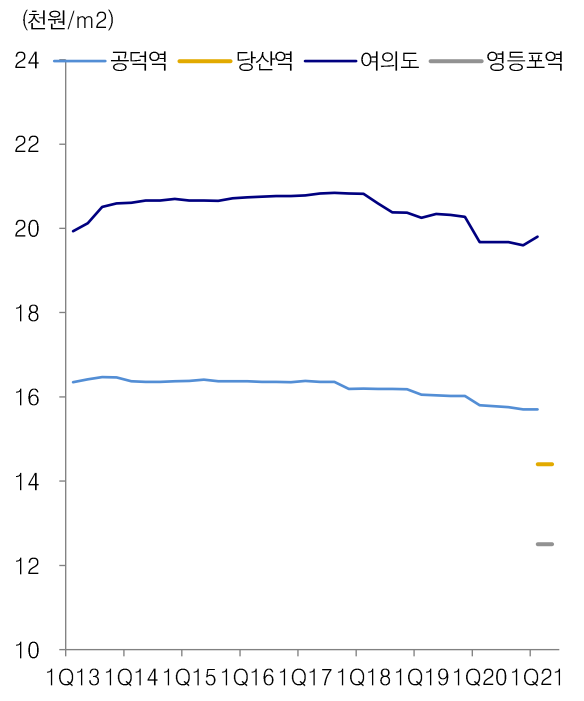
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



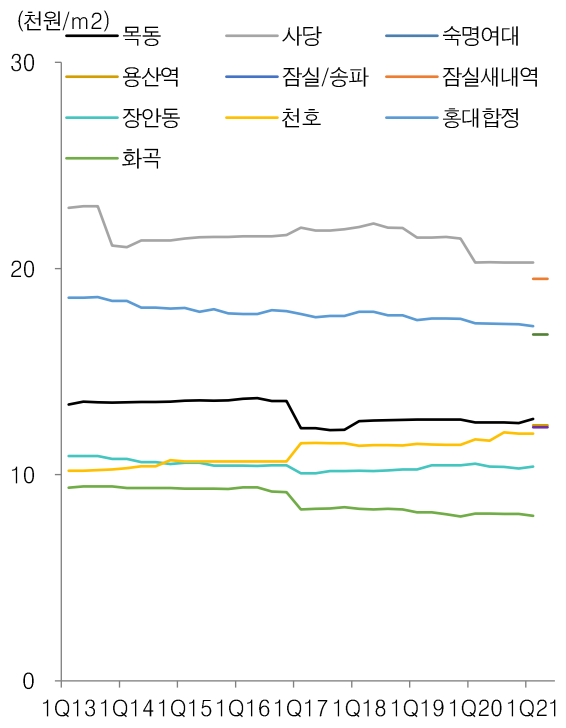
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.