Weekly | 24 Aug. 2021

KTB 대체투자 인사이드

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

HEAD LINE

SK리츠 #1 개요 및 요약

부동산 라진성

<개요>

- 스폰서: SK
- AMC: SK리츠운용(스폰서의 100% 자회사)
- 스폰서의 리츠 지분율: 50%(공모 이후 기준)
- 리츠 구조: **모자리츠**
- 예상 시가총액: 7,751억원(IPO 완료 후)(상장 예정 주식수: 155,020,532주)
- 공모가: 5,000원
- 공모규모: 2,326억원(공모 예정 주식수: 46,510,266주)
- 배당 주기: **매 3개월(각 회계연도 3월, 6월, 9월, 12월), 최초 분기 배당 리츠**
- 배당수익률: 3년 평균 예상배당률 **5.45%**(매각차익 제외)
  > 첫 배당기일 제2기(2021년 9월 결산)의 연환산 예상 배당수익률은 **5.45%**
- 주요 일정
  > 기관 수요예측 2021년 8월 23일(월)~24일(화)
  1) 첫날 참여, 2) 의무보유확약 기간 등에 따라 가중치를 두고 물량 배정
  > 청약: 2021년 8월 30일(월)~9월 1일(수) (3영업일)
  > 상장예정일: 2021년 9월 중

<기초자산>

- 안정적인 오피스 섹터와 높은 활용도를 지닌 주유소 혼합, 투자 선호도가 높은 멀티섹터로 확장성 기대

(1) **서린빌딩**: 서울특별시 종로구 서린동 소재 **Prime급 Office**
  > 매입금액 10,030억원(**임대료율 3.9%**), 공실률 0%(**SK가 100% Master Lease**), 임대차 기간 **5년**(+5년)
  > 임대료 인상률: 직전연도 CPI 인상률 연동
  > 임차인 우선매수협상권 보유 예정, **Triple Net** 구조, 임차인이 CAPEX 부담

(2) **SK에너지 소유 전국 116개 주유소**(자리츠, 클린에너지리츠 지분증권 100%)
  > 매입금액 총 7,654억원(**임대료율 4.2%**), 임차인은 'SK에너지'(**100% Master Lease**)
  > **리츠의 매입 대상: 토지 및 건물(토지오염 정화책임은 임차인 부담)**
  > 임대료 인상률: (1~5년) 임대료 고정, (6년~) 직전연도 CPI 인상률 연동
  > 임대차기간 **10년**(+5년), 임차인 우선매수협상권 보유 예정, **Triple Net** 구조, 임차인이 CAPEX 부담
  > 전체 주유소의 약 48%가 수도권 내 입지하며, 토지 활용 가치가 높은 자산들로 구성
  > 용도지역 우수한 63개 주유소 보유(상업지역 27개, 주거지역 18개, 공업지역 18개)
  > 주유소 자산은 약 95%가 토지로 구성, 지난 5개년(2015~2020년)간 매입대상 공시지가 상승률은 평균 4.8%
  > 우수한 입지를 활용해 **Value-add** 가능: 우수 입지의 주유소는 SK에너지 및 SK그룹과 전략적으로 협업하여 **스페이스 Platform 공간**으로 개발될 예정
  ex) EV 충전소/연료전지 등 신재생에너지사업(+SK에너지), 스피드 메이트(Mobility Biz), 배터리 전반에 걸친 서비스(+SK이노베이션), 타용도 부동산 개발 등

SK리츠 #1 개요 및 요약

부동산 라진성

<스폰서>

- 스폰서는 SK그룹
  > ICT계열, 물류/서비스/바이오 계열, 반도체/소재 계열, 에너지/화학 계열 등을 영위하는 글로벌 대표 기업

<구조>

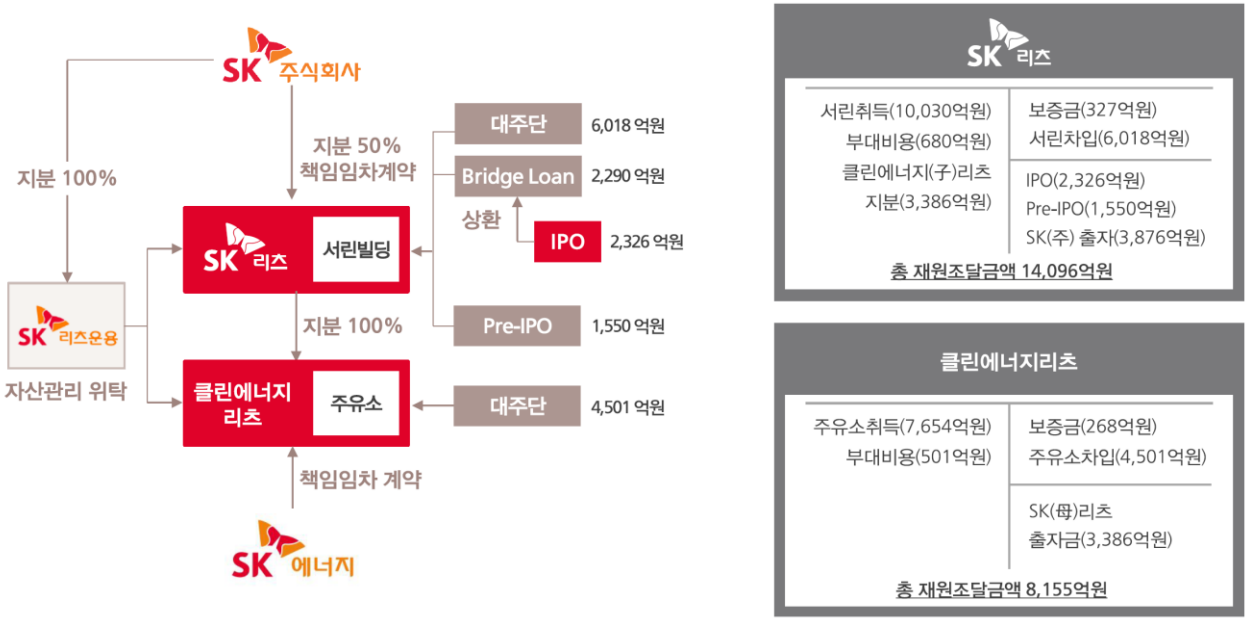
- SK리츠(母)는 서린빌딩을 매입하고, 클린에너지리츠(子)의 지분 100%를 편입
- 신용도 높은 SK그룹이 책임임차하여 임대료를 각 리츠에 지급하고 이를 재원으로 SK리츠는 매 분기별 배당금 지급

- Deal Pipeline
  > SK그룹이 책임임차하는 우량 자산들을 매입하고, SK 주요 사업과 연계된 외부 자산을 추가로 편입 예정
  > **2022~2024년** 우선매수협상권을 보유하고 있는 **SKT타워, SKU타워, SK플래닛 사옥** 등 SK그룹이 책임임차하는 우량 입지의 오피스 우선 편입 계획
  > 그룹 대상으로 확보한 우선매수협상권을 모두 실행 가정시 2024년까지 누적 약 4조원 규모의 자산 편입 예상

- 장기 성장 플랜
  > 편입을 계획하고 있는 자산들을 섹터별로 자리츠화하여 운영상의 효율성과 전문성 극대화
  > 자리츠에 IDC, 신에너지, ICT 등의 성장산업 관련한 그룹 내부 및 외부 자산의 지속 편입을 통해 성장

☞ SK리츠의 수요예측 시작(8/23~24). 기초자산은 오피스(1개)와 주유소(116개)로 구성. 우량 임차인의 장기 임차를 통해 안정적인 현금흐름 전망. 기초자산인 주유소는 최근 기존 서비스에서 벗어나 플랫폼 비즈니스 공간으로 확대 재편 중. 따라서 단순 주유소를 보유한 리츠가 아니라 51,710평(수도권 25,181평)의 다목적 토지를 보유한 리츠임. 상장 후 첫 예상 배당수익률(2021년 9월 결산)은 5.5%로 양호. 굳이 설명이 필요 없는 SK그룹이 스폰서로, 스폰서 리츠의 안정성과 성장성을 대표적으로 보여줄 것으로 기대. SK그룹 내부 및 외부의 신규자산을 빠르고 효율적으로 편입 가능할 전망. 향후 자산 매입/매각, 운영, 개발 등 다양한 분야에서 시너지 기대. 올해 가장 주목받는 리츠로 대체투자 및 배당주에 관심이 있는 투자자라면 반드시 확인해야 할 종목

SK리츠 구조



Source: SK리츠, KTB투자증권

HEAD LINE

인프라 전혜영

시민참여형 태양광 발전소 : 새만금 육상 태양광 2구역

– 에너지경제연구원에 따르면, 시민펀드형 모델은 지자체나 발전사업자가 태양광발전 사업을 개발하고 지역주민들은 펀드에 가입하는 방식으로 태양광발전사업에 따른 수익을 얻는 방식. 주민들은 가지고 있는 자산을 펀드에 가입하는 방식으로 사업에 참여하게 됨. 이 방식은 지역주민을 포함한 시민들이 이미 개발된 태양광발전사업에 자금을 투자하는 방식으로 가장 손쉽게 참여할 수 있는 방식

– 새만금육상태양광 2구역 발전사업은 군산시 내초동 새만금 공유수면 1.2㎢ 부지에 99MW급 태양광 발전소를 건설하는 것으로 군산시민발전㈜과 한국서부발전㈜이 발전사로 참여하고 있으며, 연간 발전량은 12만 2,708MWh로 추산. 오는 12월 가동이 본격화 될 경우 매년 190억원에 달하는 발전수익이 나올 것으로 예상되고 있으며, 투자한 시민들에 대한 혜택은 발전수익금(7%) 가운데 이자소득세(1.2%)와 펀드 수수료 등을 제외하면 5.5% 수준에 이를 것으로 예상

– 시민펀드는 전체 사업비 1,300억원 중 80%에 이르는 1,040억원으로, 군산시민발전은 전력 판매 단가가 1kWh당 150.57원으로 확정됨에 따라 시민 투자자 모집에 적극 나선다는 방침

– 우선 전체 사업비의 4%에 해당하는 52억원을 에너지관리공단 정책자금과 주민 투자를 통해 확보할 계획. 이중 45억원은 마을기업 설립을 통해 에너지관리공단의 정책자금(45억원)을 확보하고 나머지 7억원은 오는 12월까지 사업부지 반경 1㎞ 이내(소룡동 · 오식도동 · 내초동 · 옥서면) 지역 주민들을 통해 투자를 받을 예정. 투자금액은 세대당 500만원까지로 기간은 20년 만기이며, 투자금은 채권형 신탁형태(금전채권신탁)로 안정적으로 관리·운영될 예정

– 나머지 76%에 해당하는 988억원에 대해서는 오는 10월부터 내년 3월까지 전체 군산시민을 대상으로 펀드를 모집할 계획. 기간은 5년 만기이며, 투자금액은 1인당 500만원에서 2000만원까지로 책정된 상태. 시민펀드에는 5000명 이상이 모집될 것으로 예상되고 있음

☞ 대규모 발전사업 프로젝트 진행 시, 사업 추진 속도가 느려지는 요인 중 하나는 주민 수용성 문제. 정부는 수용성을 증대시키기 위하여 지역 주민이 사업에 참여하는 경우에 기존 지원에 비해 보조금을 더 지급하는 주민참여 인센티브 제도를 도입하였고, 계획입지제도를 통해서 대규모 사업을 수용성 문제를 해결하고 진행할 수 있도록 계획하고 있음. 또한, 다양한 형태의 주민참여형 사업을 시도하고 있는데, 대표적으로 지역지원금 연계형, 시민펀드형, 주민지분참여형, 직접사업형, 협동조합형 등이 있음. 향후 탄소중립 과정 중 새만금 뿐만 아니라 대규모 발전소 사업의 원활한 추진을 위해서는 여러 방법을 활용한 주민참여를 통해 수용성 문제 해결이 필요

대표적인 발전사업 주민참여 방안

구분	지분 투자형	채권 투자형	펀드 투자형
모델			
방법	발전사업에 주주로 참여	발전사업자가 발행한 채권 구입	펀드운영사의 펀드에 가입
장점	추가이익 발생시 배당 수익 증가	채권 만기시까지 일정수익 보장	펀드 만기시까지 일정 수익 보장
단점	원리금 상환 이후부터 수익배당		

Source: 새만금개발청, 재생에너지 3020 이행계획, KTB투자증권

Weekly

해외 News

리츠

2021.08.17 Business World Filinvest REIT, 1H21 POGO 임차인 수 감소 기사 바로 가기

▶ Filinvest REIT는 POGO(Philippine Offshore Gaming Operators, 필리핀에서 운영되며 해외 고객에서 서비스를 제공하는 온라인 도박 회사)의 임차인 수가 감소했으며, 전체 임대율은 89%라고 밝힘. 이 중에서 POGO 비율은 2.8%에서 1.5%로 하락

▶ 해당 리츠는 또한 POGO 임차인의 추가 감소를 예측하지만 다국적 BPO 세입자와 ROHQ(Regional Operating Headquarters)에게 남는 공간을 임대하고 있다고 밝힘

▶ Filinvest REIT는 300,000m^{2}가 넘는 17개의 사무실 건물 포트폴리오를 관리 중이며 이 건물 중 16개는 Filinvest Corporate City 안에 있는 Northgate Cyberzone 지역에 위치

리츠

2021.08.16 The Real Deal Medical Properties Trust, Palmetto General 병원 315백만 달러에 인수 기사 바로 가기

▶ Medical Properties Trust(MPT)는 Hialeah 소재 Palmetto General 병원을 Tenet Healthcare로부터 인수

▶ MPT는 South Florida 지역으로 헬스케어 부문 확장을 계획하고 있으며 5개의 병원을 인수할 계획. 총 인수 금액은 약 9억 달러 수준이며 이번 거래는 그 중 네번 째

▶ 이미 North Miami 소재 North Shore Medical Center와 Gables 소재 Coral Gables Hospital을 276백만 달러에 매입하고 Florida Medical Center를 171백만 달러에 매입

▶ 5개의 병원은 병원 운영과 의료 시스템을 보유한 Steward Health Care System에게 임대할 예정

리츠

2021.08.19 Proactive Custodian REIT, Dundee 소재 물류창고 1.9백만 파운드에 인수 기사 바로 가기

▶ Custodian REIT는 Dundee의 Wester Gourdie Industrial Estate에 있는 물류창고 인수

▶ 총면적은 29,676ft^{2}이며 Menzies Distribution에게 임대 중

▶ Custodian REIT는 거래 금액은 모두 현금으로 지불할 예정

리츠

2021.08.16 ZAWYA Riyad REIT, Pennsylvania 소재 오피스 건물에 투자 유지 기사 바로 가기

▶ Riyad REIT는 Sharia(이슬람 율법 체계)를 준수하는 Pennsylvania 소재 사무실 빌딩에 투자할 수 있는 60백만 SAR을 유치

▶ 해당 자산은 A등급이며 전 세계 의약품의 30% 이상을 취급하는 최대 의약품 유통업체 AmerisourceBergen에게 임대 중

▶ 해당 투자로 연평균 8%의 수익률을 창출할 것으로 예상

리츠

2021.08.19 Bloomberg SmartStop Self Storage REIT 기사 바로 가기

▶ SmartStop은 California 주 Ladera Ranch에 기반을 두었으며 미국에서 10번째로 큰 셀프 스토리지 리츠. 관계자에 따르면 올해 중 상장을 논의 중이라고 알려졌으나 아직 공식적으로 밝혀진 바는 없음

▶ 해당 리츠의 포트폴리오는 미국과 토론토의 19개 주에 약 155개의 자산을 포함. 총임대가능면적은 11.9백만ft^{2}이며 이는 약 18억 달러의 가치

▶ 임대율은 96.3%이며 2분기에 캐나다 Oakville 소재의 자산과 California 주 Riverside 소재의 자산을 추가적으로 매입

리츠

2021.08.21 Yahoo Finance City Office REIT, Life Science 포트폴리오를 576백만 달러에 매각 기사 바로 가기

▶ City Office REIT는 San Diego주 Sorrento Mesa 교외에 있는 모든 자산을 매각

▶ 거래는 두 개의 별도 계약으로 체결. 포트폴리오의 북부 자산은 2021년 12월에 395백만 달러에 매각. 포트폴리오의 남쪽 자산은 2023년 2월에 181백만 달러에 매각

▶ 해당 자산에는 100만 ft2의 생명 과학 개발 부지와 생명 자산 자산이 포함

해외 News

리츠	**2021.08.19** Data Center Dynamics **Equinix, 시드니 데이터 센터 확장 완료** 기사 바로 가기 ▶ Equinix는 시드니의 SY5 데이터 센터의 4,800만 달러 규모의 확장을 완료 ▶ 2021년 2월에 발표된 2단계 개발에서는 11,300m^2 면적의 코로케이션 공간이 추가되었으며, 2,150개의 캐비닛이 추가되면서 SY5의 총 캐비닛 개수는 3,975개 ▶ SY5는 완공되면 9,200개의 캐비닛을 보유하게 되며, 호주에서 가장 큰 Equinix IBX 시설이 될 예정
데이터 센터	**2021.08.16** Data Center Dynamics **Brookfield Infrastructure, 뭄바이에 30에이커 규모의 부지 매입** 기사 바로 가기 ▶ Brookfield는 데이터 센터 개발을 위해 뭄바이 Navi 소재의 30에이커 부지를 K Raheja로부터 81백만 달러에 매입 ▶ 7월에 Brookfield는 Digital Realty와 인도에 데이터 센터를 구축 및 운영하기 위해 JV 설립 ▶ 지분은 50:50이며 BAM Digital Realty라는 브랜드 이름으로 운영되고 있으며 인도의 여러 대도시에 데이터 센터를 설립할 예정. 이를 위해 다른 지역에서 토지 구획을 구입하는 것을 고려 중
데이터 센터	**2021.08.16** Data Center Dynamics **AWS, Loudoun County 소재 17에이커 부지 매입** 기사 바로 가기 ▶ AWS는 데이터 센터 건설을 위해 Virginia 주 Loudoun County 소재 17.15에이커 면적의 부지를 32.5백만 달러에 매입 ▶ Pacific Boulevard와 Sterling Boulevard의 모퉁이에 있는 부지는 덜레스 국제공항 북쪽에 위치 ▶ Amazon은 이미 Haymarket, Manassas, Ashburn , Chantilly 및 McNair를 포함하여 버지니아에 많은 데이터 센터를 보유
데이터 센터	**2021.08.16** Data Center Dynamics **EdgeConneX, 이스라엘 소재 Global Data Center 인수** 기사 바로 가기 ▶ EdgeConneX는 이스라엘 소재 Global Data Center를 약 200백만 달러에 인수 ▶ 2013년에 설립된 Global Data Center는 Tel Aviv 인근에 2개의 지하 데이터 센터를 운영 중 ▶ 첫번 째 데이터 센터는 Herzliya 소재의 데이터 센터이며 총면적은 4,500m^2. 두번 째 데이터 센터는 Petah Tikva에 위치하였으며 총면적은 6,000m^2 ▶ EdgeConneX는 미국에 20MW 규모 6개의 데이터 센터를 건설하는 것 외에도 스페인과 칠레에 새로운 데이터 센터를 건설 중 ▶ EdgeConneX는 전 세계 40개 이상의 시장에서 약 50개의 데이터 센터를 보유하고 있으며, 하이퍼로컬 에지 시설과 하이퍼스케일 데이터 센터 캠퍼스를 포괄하는 글로벌 데이터 센터 플랫폼
데이터 센터	**2021.08.16** Data Center Dynamics **Lendlease, 일본에 6억 달러 규모 하이퍼스케일 데이터 센터 건설 발표** 기사 바로 가기 ▶ Lendlease는 LLDCP(Lendlease Data Center Partners)와의 합작 투자를 통해 일본에 6억 달러 규모의 첫 하이퍼스케일 데이터 센터 건설한다고 발표 ▶ 해당 시설은 도쿄의 33,000m^2 부지에 건설될 예정이며 시설의 면적은 약 60,000m^2 이상 ▶ LLDCP는 아시아 태평양(APAC) 지역의 데이터 센터 건설을 위한 10억 달러 투자 기금의 일환으로 설립. Lendlease가 20%, 글로벌 기관 투자자가 80%를 지원
데이터 센터	**2021.08.16** Data Center Dynamics **Microsoft, Georgia 주 Douglasville에 데이터 센터 건설 발표** 기사 바로 가기 ▶ Microsoft, Georgia 주 Douglasville에 약 총면적 100만ft2 규모의 데이터 센터 건설 발표 ▶ 5월에 이미 산업용 부동산 개발업체인 Rooker의 계열사로부터 Douglas County의 Douglasville에 있는 93에이커 면적의 부지를 13.8백만 달러에 매입 ▶ Microsoft는 데이터 센터 건설을 위한 신청서를 제출하였으며, 해당 자료에 따르면 프로젝트명은 'FTY101'이며 160에이커 부지에 총 4개의 데이터 센터를 건설할 예정. 각 데이터 센터의 면적은 22,760m^2 이며 2023년까지 완공될 예정

해외 News

오피스	2021.08.13 한국경제	**회사와 멀수록 월급 더 깎는다? 구글 재택근무 직원들 날벼락**	기사 바로 가기

- 구글은 코로나19 팬데믹 사태로 재택근무 중인 직원들에게 적용할 새로운 임금체계를 개발 중
- 출퇴근 왕복 2시간가량 소요되는 직원이 재택근무를 선택할 경우 임금이 약 10% 삭감

오피스	2021.08.19 더구루	**위워크, 쿠시먼앤드웨이크필드와 1800억 투자 논의, 美 상장 탄력**	기사 바로 가기

- 위워크는 현재 나스닥 시장에 상장된 기업인수목적회사(SPAC)인 보우엑스애퀴지션(BowX Acquisition)과 합병 작업 진행 중
- 위워크는 이번 합병을 통해 상장지분사모투자(PIPE) 8억 달러를 포함해 총 13억 달러의 자금을 조달할 계획. 기업가치는 90억 달러로 평가. 2년 전 490억 달러로 평가받았던 것과 비교해 크게 축소

주택	2021.08.13 g-enews	**미친 미국 집값, 2분기 전 지역서 고공행진**	기사 바로 가기

- 코로나19 이후 공급망 차질로 주택자재와 인력 공급이 여의치 않아 신축 주택공급이 차질을 빚는 가운데 주택수요 고공행진 지속
- 지난 2분기 미 183개 대도시 지역 가운데 1 곳을 제외한 182 곳의 집 값이 전년동기비 상승(기존 주택, 단독 주택 기준)
- 전국적으로는 단독 기존주택 주택 가격 중앙값이 전년동기비 22.9% 폭등한 35만7900 달러(약 4억1600만원)를 기록
- 지난 1일 현재 4주 동안 집 주인이 적극적으로 매도 의사를 내비친 매물은 저점을 기록했던 3월 한 달에 비해 13% 증가
- 주택시장은 '매우 뜨거운(슈퍼핫)' 상태에서 '따뜻한(warm)' 상태로 이동, 집 값 상승세도 눈에 띄게 둔화

주택	2021.08.18 g-enews	**미국 주택시장지수 13개월만에 최저수준 하락**	기사 바로 가기

- 지난 7월 NAHB/웰스파고 주택시장지수(HMI)가 75로 전달(80)보다 5p 낮아져 지난해 7월이후 13개월만에 최저수준으로 하락
- 주택가격의 고공행진과 공급부족으로 이같이 주택경기지수가 하락

주택	2021.08.14 조선일보	**아이유 · 장동건 '100억대 주택' 기죽이는 홍콩 · 도쿄의 초고가 아파트 경쟁**	기사 바로 가기

- 홍콩 840억, 도쿄 580억 아파트가 최고가, 한국에도 300억원대 아파트 등장, 도쿄도 슈퍼리치들 단독주택서 도심아파트로 이동
- 압도적 조망권, 중심 상업 업무 지구 접근성 좋아, 부동산업체, 초고가 희소성 마케팅으로 슈퍼리치 유치
- 수퍼리치들이 사는 넘사벽 초고가 주택: 영상 바로 가기

주택	2021.08.20 매일경제	**한국선 청약 '하늘의 별따기'인데, 호주 부동산 노려볼까**	기사 바로 가기

- 탄탄한 경제에 이민자 유입, 호주 집값 작년 16%나 올라, 시드니 단독주택값 12억원선
- 외국인 주택매입 규제하지만 신규분양 청약 통해 투자가능, 초기 5~10% 계약금 지불후 입주때 잔금, 프리미엄도 기대

주택	2021.08.13 오마이뉴스	**베를린, 설마했는데, 부동산 국유화 투표한다**	기사 바로 가기

- 베를리너 18만 명 서명, 시민투표에 성공하면 베를린의 거대 부동산 기업들이 소유한 주택 24만여 채가 모두 공영주택으로 전환
- 국유화는 정말 가능한가? 관건은 부동산 기업에 줘야 할 보상금액, 시장 가격보다 현저히 낮은 가격으로 매입한다는 조건
- 독일이 아닌 베를린다운 결과, 베를린은 2018년 기준 자가주택 비율이 17.5%로 가장 낮은 도시
- 오는 9월 26일. 독일의 새로운 총리만큼 베를린 시민투표의 결과에 주목

리테일	2021.08.20 뉴시스	**'온라인 강자' 아마존, 오프라인 백화점 문여나**	기사 바로 가기

- 아마존이 최초의 백화점식 오프라인 매장을 오하이오주와 캘리포니아주에 개점할 것으로 예상
- 일반적으로 10만평당피트(약 9290㎡)를 차지하는 백화점의 3분의1 수준인 3만평당피트(약 2787㎡) 규모로 매장을 열 전망

해외 News

가스 파이프 라인	2021.08.17 g-enews	**사우디아람코, 170억 달러 조달 목표 가스파이프라인 매각나서** – 아람코의 마스터가스시스템(MGS)는 가스를 다양한 가스전으로부터 소비자에게 전달하는 역할 – 한국투자공사, 한국NH투자증권도 입찰에 관심 알려져	기사 바로 가기
상업용 부동산	2021.08.18 CBRE	**전 세계 상업용 부동산 투자 시장, 강한 회복세 목격** – 2021년 2분기 글로벌 상업용 부동산 투자 규모는 전년 대비 98% 증가한 2,604억 달러를 기록 – 아시아 태평양: 서울 2021년 2분기 투자 시장 규모는 전분기 대비 48% 증가한 약 4조 7000억원 – 미주 지역의 2분기 투자 규모는 전년 동기 대비 161% 증가한 1,365억 달러를 기록 – 유럽 지역 투자 규모는 2분기에 전년 대비 42% 증가한 830억 달러를 기록	기사 바로 가기
상업용 부동산	2021.08.13 CBRE	**상업용 부동산 투자 심리에 영향을 미칠 앞으로의 3가지 트렌드** – 편의 시설, 안전 및 웰빙 프로그램, 유연성 및 협업 공간 투자 확대 – 투자 결정에 영향을 미치는 ESG (환경, 사회 및 거버넌스), 데이터 센터, 노인 주택 등 대체 부문 투자 확대	기사 바로 가기
부동산	2021.08.17 g-enews	**"베트남 남부 부동산, 2022년부터 회복 된다"** – 2021년 하반기와 2022년에 주거용 부동산 수요를 뒷받침하는 3가지 요인 – 법적 절차 완화 및 코로나19 상황의 개선에 따른 부동산 공급의 회복세, 대출 금리 인하 및 인프라 개발의 가속화	기사 바로 가기
부동산	2021.08.19 한국경제	**3조원 굴리는 부동산 투자의 대가, 홍콩 본즈그룹을 만나다** – 홍콩의 본즈그룹은 홍콩, 중국, 대만, 캐나다, 미국, 영국 등 전 세계 다양한 지역에서 3조원 이상의 패밀리펀드를 운용 – 오피스 빌딩, 콘도, 주택 임대나 호텔 운영 등 부동산 투자가 주력 사업분야 – 최근에는 홍콩보다는 유럽과 미국에 투자기회, 펜데믹 상황에서 영국, 캐나다, 그리고 미국 이부에 저평가된 투자 기회 판단	기사 바로 가기

국내 News

오피스
2021.08.02 스냅타임
재택과 출근 사이, 내집 앞 사무실 '거점 오피스'가 뜬다 기사 바로 가기
- 코로나 이후 공유 오피스 찾는 기업 급증, 업체들 기업형 멤버십 패키지 선보여, 집단감염 우려도.."방역조치 강화해 예방"
- 패스트파이브의 경우 2019년 1월 16%에 머물렀던 50인 이상 기업 소속 회원의비율은 2020년 9월 35%로 증가

오피스
2021.08.19 더벨
깐깐한 이마트, 성수동 본사 매각 제한적 IM 배포 기사 바로 가기
- IM을 대부분 부동산디벨로퍼, 부동산 개발 전문 운용사, 증권사 등 업계 최상위권 업체에 제한적으로 배포
- 용도변경 이슈도 관전포인트, 사업 부지를 확보해 놓는 게 최우선 과제, 매입 후 순차적으로 문제를 해결해가는 방식 추진 전망

오피스
2021.08.13 더벨
ARA, 판교 랜드마크 '알파리움타워' 매각 추진 기사 바로 가기
- 최근 판교 오피스시장이 활황을 맞이하면서 매각금액이 7000억원에 달할 것이란 전망, 주관사 선정 작업 착수
- 연면적은 12만3699㎡(3만7485평), 현재 임대가능면적의 약 93%가 채워진 상태

오피스
2021.08.13 더벨
국내 최대 빅딜 '파인에비뉴B동' 기사 바로 가기
- 2021년 상반기 국내 부동산 최고 빅딜은 서울 을지로 '파인에비뉴B동' 매매 건. 코람코신탁이 삼성SRA운용에 6200억 매각
- 삼일빌딩(5400억원), 오투타워(3360억원)도 주요 빅딜

오피스
2021.08.18 파이낸셜뉴스
종합 엔지니어링 '천일', 한국미니스톱 본사 건물 225억에 인수 기사 바로 가기
- EGI엔지니어링공제조합은 엔지니어링회관빌딩을 매각해 차익 3배 얻어, 원매자 6곳이 몰릴만큼 흥행했던 딜
- 서울 서초구 위치, 연면적 4970.93㎡ 규모, 용도지역 제한 대비 연면적, 층수 등에서 우위를 점하는 건물

오피스
2021.08.17 파이낸셜뉴스
서울시티타워 매각 속도낸다 기사 바로 가기
- 서울 중구 서울시티타워 매각 속도, 연면적 6만11.05㎡, 매각자문사에 '세빌스코리아 · 컬리어스코리아' 선정
- 거론하는 매각가격은 5000억원. 거론 가격대로 매각되면 국민연금으로선 1800여억원의 매각 차익

오피스
2021.08.18 더벨
KB운용, 첫 리츠 '센터포인트 웨스트' 셰어딜로 인수 기사 바로 가기
- 셰어딜(share deal) 방식 선택, 기존 소유주인 마스턴 리츠 유지, 투자자만 교체, 3900억 규모로 9월 딜 클로징 전망
- 매각은 리츠를 청산하지 않되 유상감자 및 신주 발행을 통해 새로운 주주가 들어오는 방식

물류센터
2021.08.18 이데일리
"지하층도 용적률에 포함" 물류업계 '쿠팡 화재' 날벼락 기사 바로 가기
- 쿠팡 화재 이후 여야 관련 규제법안 쏟아내, 백혜련 의원 "건물 대형화 제한해 대형화재 막겠다"
- 물류센터 부지로 활용된 경사지 공급 줄어, 업계 "현실 모르는 법안, 결국 소비자 부담 커져"

물류센터
2021.08.17 조선일보
물류 시장, 수도권 이어 부산 · 영남 냉동창고가 뜬다 기사 바로 가기
- 앞으로는 '영남'의 '대형' '저온' 창고라는 3대 키워드가 물류 시장의 중심으로 떠오를 것
- 도시 인구 규모나 교통 입지 측면에서 항만 도시인 영남권은 신선식품 처리에 적합한 대형 · 저온창고를 갖춘 물류센터 수요 풍부

국내 News

물류 센터	2021.08.13 더벨	**해외 딜 트렌드, 언택트 총아 '물류센터'**	기사 바로 가기
	– 마스턴운용, 프랑스 물류창고 6곳 타깃, 프랑스 포트폴리오 1위, '로켓배송' 라스트마일 근거지 – 전체 거래규모 급감, 2020년 상반기 2조원에 육박한 딜만 2건, 2021년 상반기 모든 딜이 3000억원을 밑돌아, 실사 차질 탓		
물류 센터	2021.08.17 더벨	**신한리츠, 곤지암 저온 물류센터 매입 추진, 1100억 규모**	기사 바로 가기
	– 메테우스운용이 개발, 이달 내 준공, 100% 저온시설로 올 초부터 인수 눈독, 공급이 제한적인 경기 광주지역에 위치 – 구성을 보면 100% 저온창고로 이뤄졌는데 주목할 부분은 전력 측면, 예상 사용량을 훨씬 웃돌도록 증설		
물류 센터	2021.08.17 더벨	**KB부동산신탁, 충북 진천 물류센터 매입, IPO 노린다**	기사 바로 가기
	– 다음달 준공 앞둔 최신 자산 800억대 인수, 현재 개발 마무리 단계, 물류센터 임차를 원하는 화주사와 사전 수요조사를 진행 – 물류센터와 회사가 매입해 보유하고 있는 오피스 · 리테일 우량자산을 하나로 모아 공모리츠로 IPO(기업공개)할 계획		
리테일	2021.08.22 서울경제	**2.5조 자산 유동화한 신세계, 연말까지 1조 추가 조달한다**	기사 바로 가기
	– 잇단 대형 M&A로 4조 현금 필요, 이마트 본사 건물과 반려동물 용품 전문점 몰리스펫샵 등 매각 추진 – 토지만 매각해 장기임차, 사실상 대출, 차입지표 악화 없이 현금 조달 효과		
리테일	2021.08.17 파이낸셜뉴스	**홈플러스, 증권사 손잡고 임차보증금 2000억원 유동화**	기사 바로 가기
	– 임차보증금은 홈플러스가 매장을 빌릴 때 임대인인 건물주에게 맡기는 보증금, 이러한 보증금을 담보로 대출을 받는 구조 – 2000억원 규모로 유동화전자단기사채(ABSTB) 및 유동화기업어음(ABCP) 발행을 통해 자금을 융통		
호텔	2021.08.19 서울경제	**JLL, 韓 최초 호텔 · 호스피탈리티 투자 자문 전담 사무소 개설**	기사 바로 가기
	– 한국은 최근 몇 년 동안 호텔 개발이 급격히 증가했고 초기의 서울 중심 개발이 점차 다른 지역으로 확장되고 있는 추세 – 2021년 상반기 총 미화 37억 달러 규모에 달하는 아시아 태평양 지역 호텔 거래 가운데 중국과 일본, 한국이 86%를 차지 – 한국은 △2019년 14억 달러 △2020년 7억 7,000만 달러로 아시아 태평양 지역 호텔 거래 규모 4위를 기록 – 올해 상반기 한국 시장 호텔 거래 투자 규모는 전년 동기 대비 55% 이상 증가한 8억4,900만 달러		
오피 스텔	2021.08.19 파이낸셜뉴스	**몸값 치솟은 서울 도심권 오피스텔, 임대 수익률 3%대 '뚝'**	기사 바로 가기
	– 서울 도심권(종로구, 중구, 용산구) 임대수익률은 3.99%로 역대 최저, 수익률 하락 당분간 지속 전망 – 임대수익률이 하락한 이유는 오피스텔 매매가격이 상승하면서 투자금이 높아졌기 때문 – 수도권을 중심으로 오피스텔 공급도 크게 늘어나고 있어 공급이 집중된 지역의 경우 향후 공급과잉 이슈를 주의해야 한다는 지적		
오피 스텔	2021.08.14 데일리안	**오피스텔 돌풍 계속, 광역 수요 3배 이상 급증**	기사 바로 가기
	– 최근 경기도 규제지역 내 오피스텔 청약에서 거주자 우선 지역 이외의 청약자 수는 심상치 않아 – 규제지역 내 오피스텔은 거주자 우선 공급물량이 약 10~20%에 불과, 지역 제한 없어, 기타 지역 경쟁률 거주자 우선지역 상회		

국내 News

지식산업센터	2021.08.13 대한경제	주택 규제에 지식산업센터 인기, 풍선효과 나타나	기사 바로 가기

- 새로운 투자처로 급부상한 지식산업센터, 주택 규제 강화에 따른 풍선효과로 시중의 자금이 몰리면서 지식산업센터 시장 활기
- 초기 투자 비용이 적은 데다 세금 혜택까지 누릴 수 있어 은퇴를 앞둔 중장년층 투자자들을 중심으로 수요 증가 추세
- 올해 상반기 전국 지식산업센터 신규 승인 및 변경 건수는 총 77건, 전년대비 20건(35%) 증가, 3년 전 대비 두 배가량 증가

상업용 부동산	2021.08.22 파이낸셜뉴스	제2전성기 테헤란로 · 여의도, '호텔+쇼핑+오피스' 불패 입증	기사 바로 가기

- 역삼동 오피스빌딩 센터필드, 조선팰리스호텔과 시너지, 강남권보다 평당 1.2배 비싸지만 대형IT기업 몰리며 상권 부활
- 여의도 파크원 중심 상권 활황, 더현대서울 · 페어몬트호텔 인프라, 공실률 빠르게 줄고 임대료 올라

리츠	2021.08.20 더벨	리츠 AMC '명마(名馬)'에 앉았다면	기사 바로 가기

- 설립까지 들어가는 노력과는 별개로 일단 리츠가 만들어지고 나면 AMC의 존재감은 언뜻 희미해져
- 실제 리츠에선 AMC가 지닌 운용능력보다는 자산의 우수함이 주로 강조, 가장 핵심적인 요소 중 하나가 자산의 웨일(Wale, 가중평균 잔여 임차기간), 국내외를 막론하고 대개는 긴 웨일을 선호, 턴오버 주기가 길면 운용사 역시 운신의 폭이 좁아져
- 싱가포르 Sasseur 리츠는 의도적으로 단기임차인을 선호하는 대표적인 케이스, 소규모 임차를 짧게 가져가는 동시에 임대료를 매출과 연동하는 방식으로 운용, 장기임차보다 관리에는 더 많은 노력이 들어가지만 퍼포먼스가 저조한 임차인을 트렌드 변화에 맞춰 대체하고, 장사가 잘되는 임차인에 대해서는 비싼 임대료를 받을 수 있다는 전략

리츠	2021.08.19 아이뉴스24	'K-리츠' 부활 신호탄, 하반기 리츠 IPO 대전 펼쳐진다	기사 바로 가기

- SK리츠를 비롯해 4~5개 상장 전망, 고배당 · 절세 효과에 인컴(이자수익)형 투자수요↑
- 디앤디플랫폼리츠 IPO 흥행, '공룡' SK리츠 9월 코스피 입성, 안정적 고배당 매력 부각, 공모 리츠 시장 확대 전망

리츠	2021.08.16 이데일리	역대급 셀 코리아에도, 外人 줍줍한 '리츠' 담아볼까	기사 바로 가기

- 롯데리츠 한 주간 -0.01% 코스피 대비 3.02% 높아, 외국인 지난주 7조 셀코리아에도 리츠는 연일 매수
- 안정성에 배당수익까지 변동성 장세 방어 매력 톡톡, 디앤디 · SK리츠 시작으로 내년 상반기까지 7개 상장 예정

리츠	2021.08.17 동아일보	리츠 투자, 물가상승 시기 유망	기사 바로 가기

- 원자재 가격 상승 등 인플레 우려 속, 임대료 인상 통해 인플레 압력 상쇄
- 소액 투자 가능, 배당수익률도 높아, 지역-섹터별 분산투자 가능한데다
- 상장리츠, 일반 주식처럼 매매 간편 "전체 투자 자산 20% 이하 비중 추천"

리츠	2021.08.20 한국경제	리츠AMC 인가 '봇물' 상반기 8곳 이어 하반기 10곳 예정	기사 바로 가기

- 무궁화신탁 · 한미투자운용 리츠AMC 예비인가, 상반기 인가 건수만으로 작년 한 해 설립인가 건수인 6개사를 상회하는 8개사
- 하반기 본 인가 대기 중인 10곳 추가 예정, 모두 올해 안에 설립 인가를 받으면 올해 리츠AMC사는 18곳 증가

부동산	2021.08.22 이코노미스트	주거 vs 비주거 부동산의 엇갈린 명암	기사 바로 가기

- 집값 폭등과 규제 강화로 투자 진입 장벽 높아져, '아파트→오피스 · 쇼핑몰' 규제 피해 투자 수요 이동
- 기업수요 · 소비심리 회복 조짐에 오피스 · 쇼핑몰 관심, 상반기 상업 · 업무용 부동산 거래 작년 대비 16%↑

국내 News

프롭 테크	2021.08.18 헤럴드경제	'VR로 집 보고, AI로 집짓는다' 일상에 파고든 '프롭테크'	기사 바로 가기
		– 부동산(property)과 기술(technology)의 융합, '프롭테크(proptech)' – 투자금만 1.7兆 폭발적으로 성장하는 시장, 프롭테크포럼 회원사 26곳→275곳 – 프롭테크 스타트업 매출, 지난해 처음 1조 돌파, 건설 · 건축, 부동산 관리 등 사업분야 다변화 추세	
프롭 테크	2021.08.19 헤럴드경제	폭발하는 프롭테크 산업, "3~4년 안에 10배 이상 성장"	기사 바로 가기
		– 3~4년 사이 부동산 매매 규칙 "확 바뀌어", 문재인 정부 이후 폭발한 프롭테크 투자 – 부동산 전 영역 디지털화, 기존 산업과 충돌, 성장 가능성 무한대 "부가가치 어마어마할 것"	
프롭 테크	2021.08.22 헤럴드경제	'100조' 글로벌 프롭테크 시장서 한국은 걸음마, "규제 걷어내고 동력 키워야"	기사 바로 가기
		– 부동산과 기술의 만남, 프롭테크, 전세계 64개국 1724개사서 누적 투자금만 844억달러 끌어모아 – 미국 필두로 EU · 영국 · 인도 · 중국서 활발	
프롭 테크	2021.08.20 더벨	공실 늘어나는 시대, '공간 비즈니스' 주목	기사 바로 가기
		– 임차수요 연계, 2~3개 이상 기능 결합, 도시재생 해결사 역할 – 프롭테크 영역으로는 공유 서비스 가운데 레지던스와 리테일, 오피스를 비롯해 데코와 인테리어(Deco & Interior) 등 광범위 – 건물가격 상승으로 인해 캡레이트(임대수익/건물가격)가 떨어졌고 이마저 충족해줄 임차인을 찾기가 갈수록 어려워지고 있어, 공간 플랫폼 기업의 성장세가 향후에도 계속될 것	
프롭 테크	2021.08.19 땅집고	빌딩 거래 플랫폼 카사, 3호 공모 건물로 '역삼 한국기술센터' 선보여	기사 바로 가기
		– 현재 '한국기술센터' 21층에 우량 기술 스타트업이 5년간 장기 임차하고 있어, 공실 우려 없이 분기마다 안정적인 임대료 배당수익(예상 연간 및 분기 배당수익률 최대 3.5%/3.79%)을 얻을 수 있을 것 – 공모는 9월 8일부터 16일(법인투자자는 17일)까지 진행. 공모 총액은 84억5000만원으로 169만DABS(댑스)를 발행	
기관 동향	2021.08.17 연합인포맥스	국민연금, 대체투자 비대면 실사 가능해진다, 운용 요건 완화	기사 바로 가기
		– 국민연금은 기금본부는 대체투자 부문에서 원격실사를 허용하고 화상회의 요건을 완화하는 한편 위탁운용사를 선정할 때도 원격실사가 가능하게 하는 내용의 운용규정 시행규칙 일부개정안을 입안 예고	
기관 동향	2021.08.13 더벨	친절해진 국민연금, 대체투자내역 들여다 봤더니	기사 바로 가기
		– 12일 국민연금에 따르면 지난해 대체투자 중 사모투자 운용잔액은 27조5000억원 규모로 지난해 24조원에 비해 증가 – 세부 전략별로는 바이아웃펀드 투자 규모가 가장 많았고, 크레딧 · 메자닌펀드, 디스트레스, 세컨더리, 코파펀드 등 순 – 지역별로는 국내 투자규모가 9.2조원이었고, 해외의 경우 북미지역에 6조원, 유럽지역에 3조원, 아시아지역에 1.6조원 가량 투자	
기관 동향	2021.08.12 비즈니스워치	해외 대체투자 확 늘렸더니, 증권사 리스크 '부메랑'	기사 바로 가기
		– 8사 위험노출 19조, 하나 · 메리츠 · 신한 '부담', 부실인식 8400억, 호텔 등 대부분 부동산 – 한신평 "위험 흡수 가능, 해외 실사가 원활해지고 코로나19의 불확실성이 완화되면 해외 대체투자는 다시 활발하게 재개될 전망"	

국내 News

기관 동향	2021.08.20 더벨	메리츠증권, 해외 대체투자 리스크, 신평사 예의주시	기사 바로 가기

- 고위험 익스포저 1조, 고위험 익스포저 최대, 자산건전성 흔들, 셀다운 '시계제로', 호실적이 '힘', 신용도 방어
- 해외 대체투자 감축? 코로나19 사태가 완화해 셀다운이 원활히 이뤄지면 증권사가 다시 해외 대체투자 사업을 강화할 것

기관 동향	2021.08.16 한국경제	노란우산공제 자산운용본부장 "채권 비중 줄이고 SOC 등 대체투자 늘릴 것"	기사 바로 가기

- 중소 상공인들의 '최후의 보루', 노란우산공제 자금 유입 증가
- 美 연말 · 내년초 테이퍼링 시작 채권 투자 비중은 점차 줄여야, 모바일 쇼핑 등 수요 지속 증가, 대체투자로 해외 물류센터 주목

용어	2021.08.18 CBRE	부동산 시장, 임대 후 재임대하는 '마스터리스(Master Lease)'란?	기사 바로 가기

- 마스터리스(Master Lease)란 특정 임차인 혹은 개발 업체가 건물 전체를 장기로 임차한 후 이를 재 임대하여 관리하는 사업 방식
- 주로 투자자와 협의를 거쳐 리모델링, 증축 등을 통해 임차한 건물의 가치를 상승시켜 기존 임대료 보다 높은 임대 수익을 창출

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	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	천일	연면적 4,971㎡	225억원	인허가 용도변경을 통한 시장환경 대응에 용이
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 서초	강남P타워	코람코자산신탁		연면적 44,129㎡		SPC그룹이 우선매수권 보유
오피스	서울 서초	양재 하이브랜드	인트러스투자운용	케이리츠투자운용		906억원	3.3㎡당 1037만원 수준
오피스	성남 판교	알파리움타워	ARA코리아		연면적 123,699㎡	약 7,000억원	평당 2500만원도 가능하다는 분석
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
물류센터	경기도 광주	곤지암 저온 물류센터	메테우스운용	신한리츠운용	연면적 11,000평	1,100억원	100% 저온시설
물류센터	충북 진천	복합 물류센터		KB부동산신탁	연면적 37,457㎡	800억원	상온 · 저온 복합 물류센터
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

16 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

22 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

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

30 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 -0.9%)는 테이퍼링 논의가 가시화 되면서 주가와 동반 하락
- 선진국 북미 REITs(WoW -0.6%)는 산업용 및 셀프 스토리지 REITs 들이 강세를 보이며 하락폭이 제한

Ⅱ. 주택시장 Update

▶ 국내 주택시장

- 전국 아파트는 전주 대비 0.09% 상승(WoW -0.05%p)
- 서울 아파트는 전주 대비 0.13% 상승(WoW -0.02%p)
- 특히, 2기 신도시와 대전의 상승폭 축소가 두드러지게 나타남
  - 〉2기 신도시(+0.16% → +0.06%, WoW -0.10%p)
  - 〉대전(+0.15% → +0.05%, WoW -0.10%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	1,761,591	3,523.9	2.6	5.0	(0.9)	7.2	22.4	37.3	25.3	2.3
Developed	1,720,372	2,419.3	1.9	4.9	(0.8)	7.4	22.8	37.6	26.3	3.1
선진국 북미	1,232,981	2,797.2	2.5	4.7	(0.6)	9.0	27.5	41.2	30.6	2.9
선진국 유럽	191,569	1,480.3	1.0	3.0	(2.5)	6.2	19.2	38.0	8.9	3.1
선진국 아시아	567,049	3,803.4	0.9	5.0	(1.5)	(1.1)	7.2	20.9	13.0	3.7
Emerging	41,231	1,688.6	0.7	5.3	(2.1)	(2.5)	5.3	24.7	(15.5)	6.7
신흥국 미주	27,420	710.9	0.8	4.9	(4.0)	(12.0)	(12.8)	4.9	(2.8)	4.4
신흥국 유럽	2,288	1,176.4	0.4	8.7	1.3	(8.5)	(28.1)	(17.2)	34.0	4.1
신흥국 아시아 태평양	17,161	1,298.4	1.0	4.9	(0.9)	(1.8)	0.2	3.7	(7.9)	6.0
신흥국 중동/아프리카	11,893	1,905.6	0.6	6.3	(3.0)	(0.5)	21.2	53.3	(33.0)	7.5
미국										
미국 전체	1,595,785	10,447.6	3.0	8.2	(0.0)	10.0	26.5	36.0	39.7	3.0
인프라	260,652	530.4	33.5	30.9	2.3	16.2	28.8	22.0	99.5	2.0
산업	174,846	2,153.3	2.8	5.6	1.0	14.3	30.6	30.8	96.5	2.1
데이터센터	–	42,426.4	–	–	2.5	14.2	17.9	8.2	71.2	–
오피스	107,134	1,292.6	1.6	3.4	(1.7)	4.1	15.6	26.9	4.8	3.5
리테일	171,187	1,153.0	2.5	7.3	(2.4)	6.3	35.0	63.6	2.3	3.9
쇼핑센터	59,838	869.9	2.0	4.4	(2.8)	3.1	43.9	78.0	12.0	3.4
주거	233,965	2,429.2	3.3	3.9	0.4	15.5	39.6	52.7	59.2	2.5
아파트	157,960	2,187.3	3.3	4.4	0.2	14.6	41.5	58.7	48.7	2.9
헬스케어	123,845	1,838.3	1.9	4.1	(2.5)	4.5	12.8	31.0	22.1	4.1
스토리지	105,370	6,619.2	8.8	22.4	2.1	20.9	48.5	70.3	78.6	2.5
복합	52,121	709.9	1.9	5.0	(1.6)	5.7	21.6	36.0	4.6	3.9
숙박	36,030	292.2	1.4	(6.1)	(4.5)	(10.4)	5.1	60.5	(25.6)	0.1
모기지	74,675	1,340.2	1.1	12.3	(1.5)	0.6	15.9	45.7	6.8	8.3
목재	34,679	249.7	2.4	25.2	(1.8)	(8.0)	5.8	20.7	9.3	2.3
유럽										
선진국 유럽	191,569	1,480.3	1.0	3.0	(2.5)	6.2	19.2	38.0	8.9	3.1
산업	41,286	2,216.6	1.6	3.5	0.0	22.0	37.1	41.6	122.8	2.2
오피스	50,107	3,202.0	1.0	3.5	(2.7)	4.8	12.9	37.8	27.2	3.0
리테일	31,970	645.0	0.7	1.0	(5.5)	(4.1)	11.6	62.1	(47.1)	3.3
주거	113,175	2,390.5	1.2	5.4	(0.6)	10.9	6.4	10.1	44.4	2.6
헬스케어	12,461	2,255.0	1.5	5.2	(1.9)	8.7	13.4	18.4	75.6	3.5
스토리지	12,532	7,475.5	1.8	6.3	0.8	17.2	44.2	53.6	102.8	2.2
복합	134,574	2,091.7	1.1	5.9	(2.1)	4.6	15.1	37.1	29.9	3.1
숙박	–	1,094.4	–	–	(6.7)	(13.5)	(10.4)	38.6	(8.3)	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 8월 20일 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	(0.0)	2.3	1.0	2.5	(1.7)	(2.4)	(2.8)	0.4	0.2	(2.5)	2.1	(1.6)	(4.5)	(1.5)	(1.8)
1M	0.4	1.8	2.7	2.0	(2.2)	0.9	0.5	(0.3)	(1.4)	(5.4)	4.6	(1.1)	(4.2)	0.4	0.9
3M	11.2	16.3	16.0	14.4	4.9	8.6	7.2	19.2	17.8	1.9	23.3	8.2	(11.4)	2.6	(10.7)
6M	21.5	27.8	25.7	22.5	18.2	19.3	20.5	30.5	29.0	9.1	44.0	20.6	(8.9)	10.1	(0.5)
YTD	26.5	28.8	30.6	17.9	15.6	35.0	43.9	39.6	41.5	12.8	48.5	21.6	5.1	15.9	5.8
1Y	34.9	19.6	29.7	7.5	25.8	61.7	75.0	51.1	56.9	30.4	70.5	35.8	62.8	45.2	21.3
2Y	23.5	38.7	58.7	47.8	4.5	5.5	13.0	27.1	20.9	(1.0)	46.7	(2.2)	(10.3)	4.7	44.0
3Y	39.7	99.5	96.5	71.2	4.8	2.3	12.0	59.2	48.7	22.1	78.6	4.6	(25.6)	6.8	9.3
5Y	53.8	167.8	157.6	122.3	10.1	(11.1)	(10.9)	83.5	68.1	17.3	104.5	0.9	(5.6)	37.5	36.5

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	(0.0)	2.3	1.0	2.5	(1.7)	(2.4)	(2.8)	0.4	0.2	(2.5)	2.1	(1.6)	(4.5)	(1.5)	(1.8)
2W	(0.1)	2.8	2.0	2.6	(2.4)	(2.6)	(3.2)	(1.1)	(1.8)	(3.3)	3.9	(2.1)	(5.7)	(0.6)	(1.3)
3W	0.3	3.3	2.6	3.7	(2.6)	(0.1)	(1.2)	(1.3)	(1.8)	(5.3)	3.2	(1.8)	(4.7)	(0.3)	0.0
4W	0.5	3.0	2.7	2.5	(1.6)	1.0	0.6	(0.6)	(1.5)	(5.5)	3.6	(1.0)	(4.8)	0.8	(1.6)
5W	0.8	2.0	3.5	2.0	(1.9)	1.5	0.3	0.9	(0.2)	(5.3)	3.9	(0.9)	(4.8)	0.9	(0.5)
6W	1.1	3.2	5.0	3.0	(1.9)	0.1	(0.9)	3.0	2.3	(3.4)	4.2	(0.4)	(8.7)	(2.9)	(5.0)
7W	3.5	5.4	8.6	6.1	(0.4)	0.9	(0.4)	7.8	6.9	(1.6)	7.7	1.4	(10.3)	(2.8)	(1.2)
8W	3.2	6.9	7.5	6.8	(1.9)	0.5	(1.3)	7.5	6.8	(2.0)	7.3	0.1	(13.2)	(4.3)	(0.6)
9W	5.1	7.5	9.6	4.0	(0.0)	3.6	1.9	10.2	9.3	2.0	10.6	1.7	(11.5)	(1.1)	2.3
10W	1.8	7.3	5.8	2.0	(5.4)	(2.4)	(4.8)	6.6	5.4	(1.8)	11.3	(3.1)	(14.9)	(4.7)	(3.2)
11W	4.4	8.0	8.3	7.0	(2.2)	(0.4)	(1.3)	9.6	8.3	1.6	14.7	(1.0)	(11.6)	(2.6)	(4.9)
12W	7.2	12.2	11.9	11.9	0.5	2.6	0.7	12.3	11.3	3.0	17.6	2.2	(10.4)	(1.2)	(9.4)
13W	9.4	14.7	12.5	13.0	2.9	6.3	3.8	15.1	14.3	4.3	20.4	4.9	(7.8)	(0.0)	(7.3)
14W	10.2	16.6	14.4	14.6	5.6	6.0	2.0	15.9	15.1	4.3	21.9	6.4	(11.8)	0.8	(10.0)
15W	8.8	15.8	13.0	14.6	4.0	3.0	(0.3)	16.0	15.4	2.6	20.2	3.5	(13.4)	(0.2)	(13.2)
16W	8.0	12.4	12.1	12.6	2.9	4.3	2.0	16.3	15.8	0.8	19.0	3.5	(14.7)	(0.8)	(10.1)
17W	9.5	13.1	14.0	13.9	5.0	6.3	4.3	16.9	15.2	0.9	20.5	7.8	(11.9)	0.5	(8.9)
18W	11.4	16.5	16.0	15.8	5.3	8.8	7.5	19.9	18.4	1.5	24.9	8.8	(12.0)	1.1	(11.4)
19W	14.2	20.6	19.0	19.5	7.4	11.1	10.8	22.9	21.2	2.7	29.0	10.0	(11.4)	2.6	(7.0)
20W	14.4	20.4	20.0	19.6	6.9	12.0	11.5	22.8	21.1	3.0	31.8	9.2	(12.3)	2.5	(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	(0.0)	2.3	1.0	2.5	(1.7)	(2.4)	(2.8)	0.4	0.2	(2.5)	2.1	(1.6)	(4.5)	(1.5)	(1.8)
2W	(0.1)	0.4	1.0	0.1	(0.7)	(0.3)	(0.4)	(1.5)	(2.0)	(0.8)	1.8	(0.5)	(1.3)	1.0	0.6
3W	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
4W	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)
5W	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
6W	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)
7W	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
8W	(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
9W	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
10W	(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)
11W	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)
12W	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)
13W	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
14W	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)
15W	(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)
16W	(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
17W	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
18W	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)
19W	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
20W	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

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

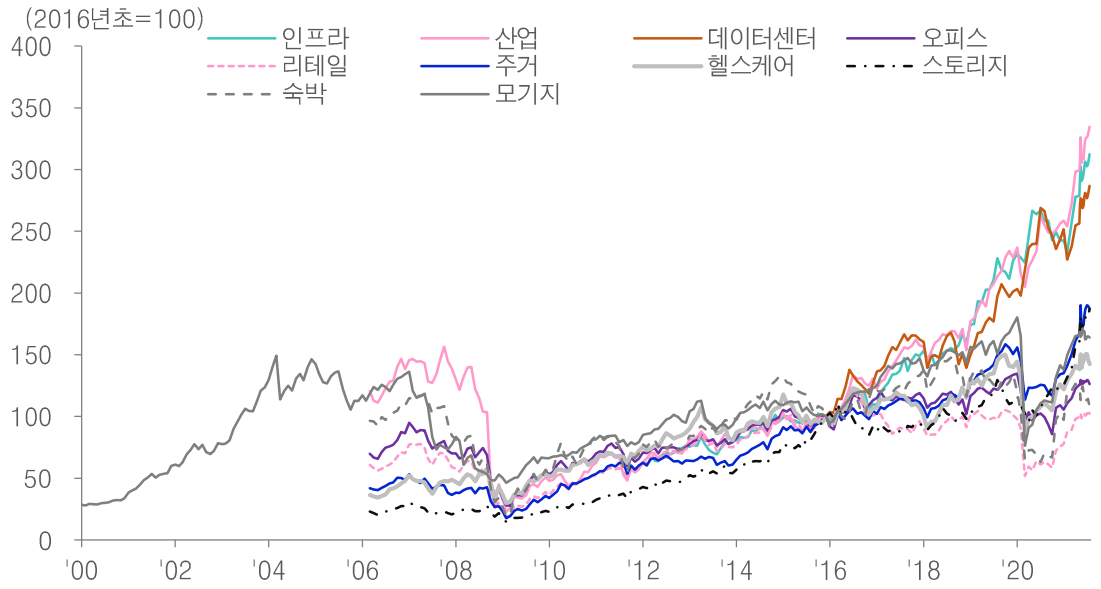
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	132,364	290.8	30.1	21.6	2.8	18.1	29.6	17.4	92.9	1.9	15.5	-
CCI	Crown Castle Internationa	85,596	198.1	28.6	10.2	1.7	8.4	24.4	21.6	73.3	2.8	10.8	2021-09-14
SBAC	SBA Communications	39,676	362.2	35.4	-	2.4	24.3	28.4	20.8	129.4	0.7	24.7	2021-08-25
산업(물류)													
PLD	Prologis	99,311	134.3	31.6	3.0	1.7	16.8	34.7	30.7	98.2	1.9	8.6	-
DRE	Duke Realty	19,227	50.8	29.0	3.6	(0.3)	12.4	27.1	33.4	77.3	2.1	8.5	-
COLD	Americold	9,725	37.3	32.3	2.4	0.6	(1.2)	(0.2)	(3.7)	55.3	2.4	4.8	2021-09-29
데이터센터													
EQIX	Equinix	74,998	835.6	42.5	7.1	2.6	16.8	17.0	6.5	90.6	1.4	7.9	-
DLR	Digital Realty	47,146	162.8	24.3	2.7	2.3	8.6	16.7	4.9	31.5	2.9	3.6	2021-09-14
CONE	CyrusOne	9,448	76.2	18.7	3.4	0.9	3.4	4.1	(7.3)	13.3	2.7	2.0	2021-09-23
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	31,548	207.1	25.8	1.8	0.8	19.3	16.2	20.8	61.2	2.2	5.7	-
BXP	Boston Properties	17,666	113.1	16.6	3.3	(4.1)	0.6	19.7	32.7	(14.0)	3.5	0.0	-
VNO	Vornado Realty	7,833	40.9	13.9	1.3	(4.2)	(12.0)	9.5	17.8	(46.7)	5.5	(19.7)	-
KRC	Kilroy Realty	7,567	65.0	16.5	1.4	(2.4)	(3.8)	13.2	14.8	(11.4)	4.3	3.1	-
DEI	Douglas Emmett	5,587	31.8	16.6	2.8	(0.8)	(5.5)	9.1	13.8	(18.8)	3.6	0.0	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	42,316	128.8	12.4	16.6	(3.7)	5.1	51.0	98.5	(29.0)	4.6	0.0	2021-09-08
O	Realty Income	28,001	71.9	19.4	2.0	(0.1)	9.8	15.7	17.9	22.3	4.0	0.9	2021-08-31
STOR	STORE Capital	9,618	35.4	18.0	1.9	(2.0)	5.5	4.2	36.9	22.8	4.2	2.9	-
VER	VEREIT	11,490	50.1	15.2	1.7	0.0	10.9	32.7	49.7	26.3	3.9	20.0	2021-09-29
REG	Regency Centers	11,030	64.9	18.0	1.8	(2.0)	1.9	42.3	57.6	(1.2)	3.7	0.0	2021-09-14
주거													
AVB	AvalonBay Communities	31,362	224.6	26.9	2.9	0.0	12.9	40.0	46.1	22.7	2.9	0.0	-
EQR	Equity Residential	30,896	82.5	27.1	3.1	(0.2)	10.8	39.2	49.3	21.8	3.0	0.0	-
INVH	Invitation Homes	23,336	40.5	27.0	2.7	2.2	15.5	36.3	40.8	75.1	1.7	0.0	-
ESS	Essex Property Trust	20,778	319.5	24.8	3.7	0.8	9.8	34.6	50.3	31.5	2.7	0.5	-
SUI	Sun Communities	23,029	198.7	30.4	3.3	0.5	21.6	30.8	37.0	96.6	1.7	5.1	-
헬스케어													
WELL	Welltower	35,588	84.2	24.8	2.2	(1.0)	15.2	30.3	52.9	26.4	2.9	0.0	-
VTR	Ventas	20,763	54.6	18.1	1.5	(4.4)	1.1	11.3	32.7	(8.1)	3.4	0.0	-
PEAK	Healthpeak Properties	18,950	35.2	21.4	2.9	(1.9)	5.3	16.3	28.3	29.9	3.4	(18.9)	-
스토리지													
PSA	Public Storage	56,823	324.3	25.4	11.5	3.1	17.7	40.4	59.5	45.8	2.6	0.0	2021-09-14
EXR	Extra Space Storage	23,759	177.6	26.2	8.1	1.1	22.2	53.3	70.5	87.1	2.3	11.1	-
CUBE	CubeSmart	10,359	51.3	25.0	4.7	1.4	21.0	52.8	66.1	62.9	2.7	3.0	2021-09-30
복합													
WPC	W. P. Carey	14,690	77.5	16.3	2.1	(1.4)	5.1	9.9	9.3	16.6	5.5	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	3,735	13.5	18.5	1.9	0.8	11.6	26.6	16.9	45.9	4.1	2.4	-
DBRG	DigitalBridge Group	3,353	6.8	54.0	4.8	(3.1)	4.0	41.4	136.1	12.0	3.2	0.0	-
WRE	Washington REIT	2,077	24.6	28.9	1.7	(0.1)	7.0	13.5	9.9	(22.0)	2.8	0.0	2021-09-21
GNL	Global Net Lease	1,746	17.4	9.3	-	(1.6)	(7.5)	1.6	(0.6)	(19.5)	9.2	0.0	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	10,824	15.2	17.0	1.8	(4.7)	(12.6)	3.6	41.2	(27.5)	1.5	0.0	-
PK	Park H&R	4,162	17.6	42.0	0.9	(4.8)	(16.3)	2.6	97.8	(45.9)	1.1	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,152	75.4	16.8	23.1	(5.6)	4.5	11.3	107.9	(12.5)	-	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	15,735	29.3	14.7	1.4	(2.4)	(4.9)	14.9	26.8	43.2	4.8	0.0	2021-09-23
MGP	MGM Growth Properties	10,533	39.3	16.7	2.2	(2.3)	12.6	25.6	37.7	29.5	5.3	5.6	-
GLPI	Lamar Advertising	11,139	47.5	14.0	4.0	(1.6)	3.7	12.1	26.3	34.4	5.7	11.7	-
전문													
IRM	Iron Mountain	13,220	45.7	16.0	-	(0.9)	7.3	54.9	51.7	24.9	5.4	0.0	2021-09-14
LAMR	Lamar Advertising	11,063	109.3	-	8.7	0.0	6.8	31.4	62.3	44.1	-	50.0	-
HASI	Hannon Armstrong	4,487	57.1	-	3.4	(2.4)	22.4	(10.0)	37.1	171.9	2.5	2.9	2021-09-30
모기지													
NLY	nnaly Capital Managemen	12,320	8.5	-	1.0	(1.2)	(7.7)	0.9	16.4	(20.4)	10.4	0.0	-
AGNC	AGNC Investment	8,446	16.1	-	0.9	(1.5)	(12.4)	3.1	15.4	(16.8)	9.0	0.0	2021-08-30
STWD	Starwood Property	7,305	25.3	-	1.6	(2.3)	2.4	31.3	63.4	15.1	7.6	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	25,613	34.2	-	2.3	(1.9)	(8.5)	1.9	17.8	(3.7)	3.8	(50.0)	2021-09-02
RYN	Rayonier	5,192	36.7	-	3.4	(0.2)	(3.0)	25.1	30.4	3.7	2.9	0.0	2021-09-15
PCH	PotlatchDeltic	3,311	49.4	-	2.0	(4.0)	(16.3)	(1.3)	7.8	1.9	3.3	2.5	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 8월 20일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

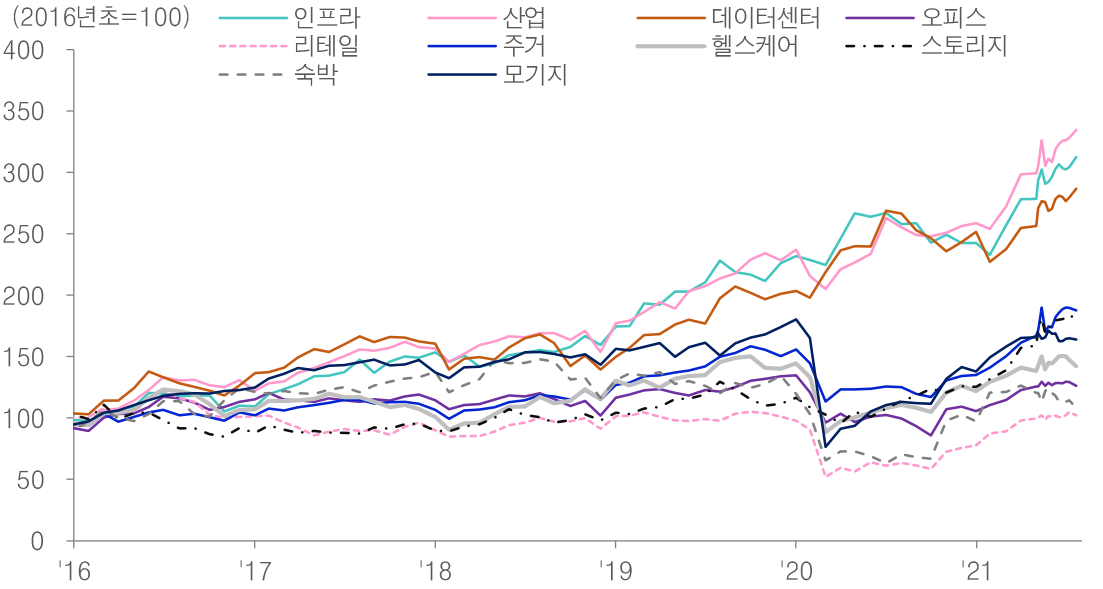
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

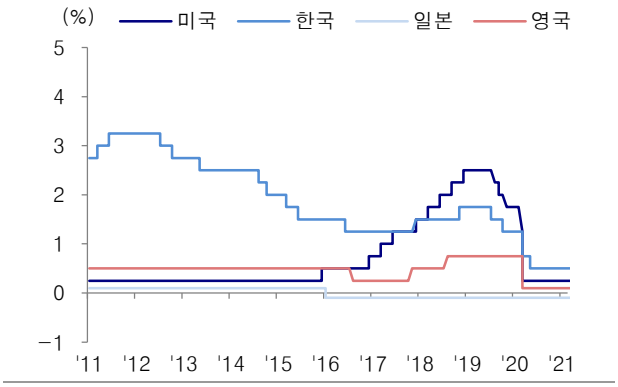
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.22	1.7	2.5	7.9	10.3	8.3	(236.1)
미국 국채_10년	1.26	(2.2)	3.3	(37.0)	34.2	60.4	(156.4)
국고채_3년	1.49	(2.8)	4.8	27.9	49.3	63.1	(69.9)
국고채_10년	1.88	(7.1)	(4.0)	(26.5)	14.7	49.4	(85.5)
독일 국채_10년	(0.50)	(2.8)	(8.5)	(38.6)	7.6	0.1	(79.7)
프레디맥 모기지 금리_30년	2.86	(1.0)	(2.0)	(14.0)	19.0	(13.0)	(167.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	93.5	1.1	0.6	4.1	4.0	0.8	(2.5)
달러/유로	1.2	(0.8)	(0.7)	(4.3)	(4.2)	(1.4)	1.9
달러/파운드	1.4	(1.8)	(0.0)	(4.0)	(0.4)	3.1	6.4
엔/달러	109.8	0.2	(0.1)	0.9	6.4	3.8	(0.3)
SGD/달러	1.4	0.5	(0.2)	2.3	3.1	(0.4)	(0.5)
위안/달러	6.5	0.4	0.3	1.0	(0.4)	(6.0)	(5.2)
원/달러	1,179.6	0.9	2.5	4.2	8.6	(0.6)	5.0
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	207.0	(4.6)	(1.0)	3.5	23.3	37.2	9.4
BDI	4,092.0	14.8	34.0	44.9	199.6	169.6	136.9
WTI($/Barrel)	62.3	(8.9)	(7.6)	0.4	28.4	46.4	(6.2)
Brent($/Barrel)	65.2	(7.7)	(6.0)	0.1	25.8	45.2	(9.7)
Dubai($/Barrel)	67.6	(3.5)	(5.2)	3.4	35.7	54.4	(5.0)
금($/toz.)	1,782.4	0.3	(1.6)	(5.3)	(5.9)	(8.2)	50.0
은($/toz.)	23.1	(2.5)	(7.3)	(17.2)	(12.5)	(14.4)	57.3
구리($/MT)	9,044.0	(5.2)	(2.8)	(9.8)	16.7	36.7	51.7
알루미늄($/MT)	2,562.8	(1.7)	4.6	8.3	29.9	46.2	26.2

Note: 2021년 8월 20일 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

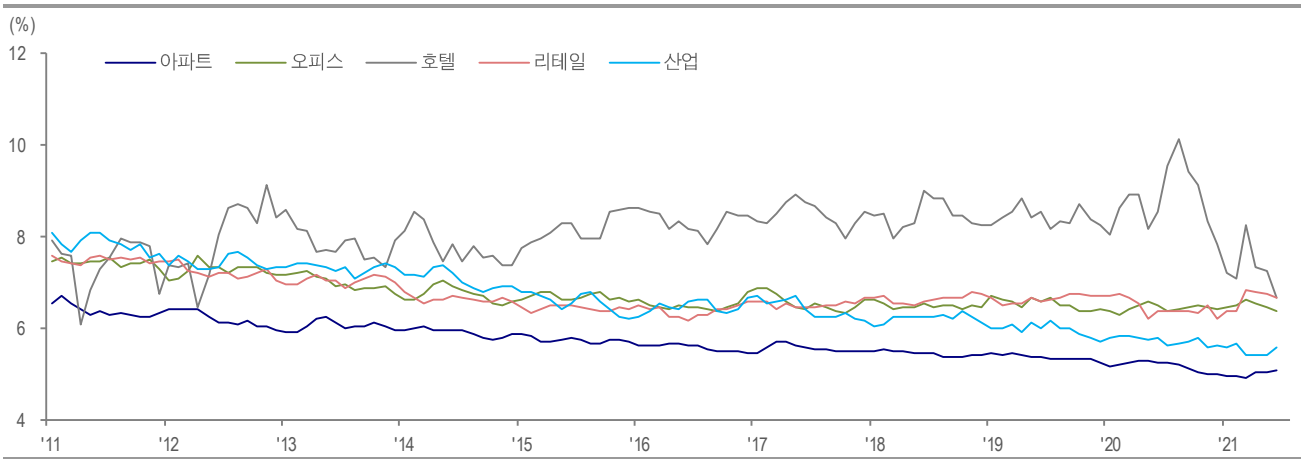
II-1. 미국 Real Estate Table

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)

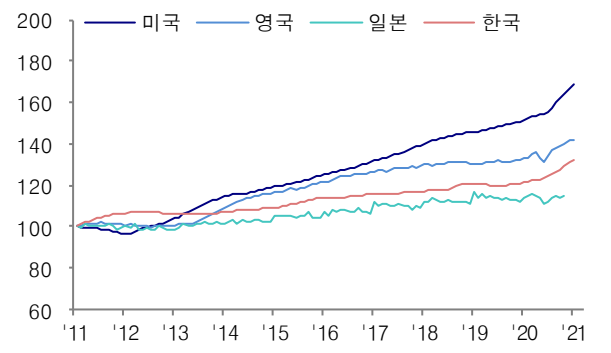
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

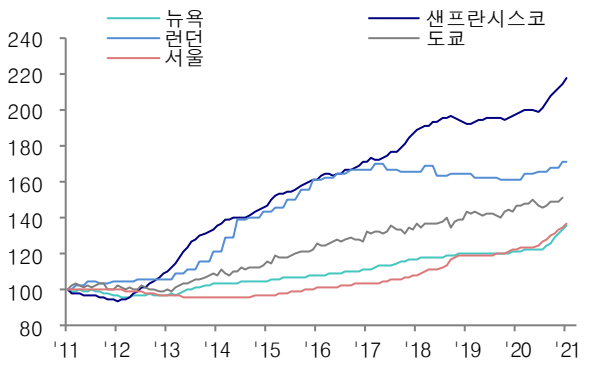
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

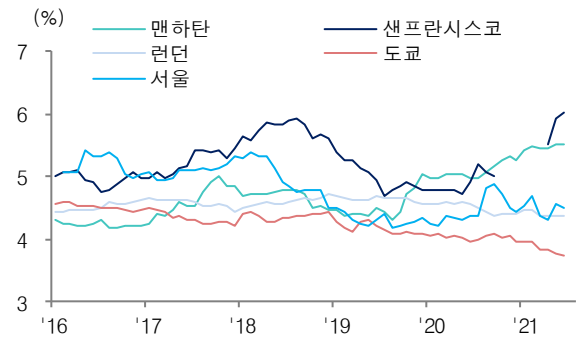
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

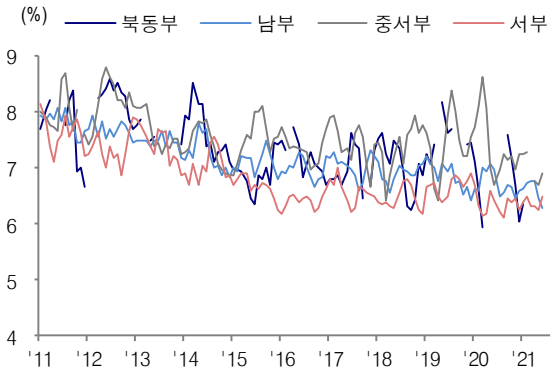
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



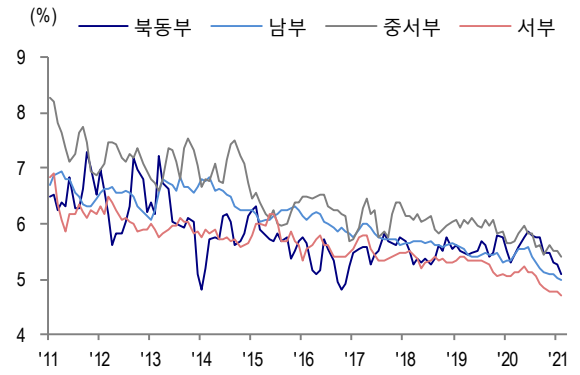
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



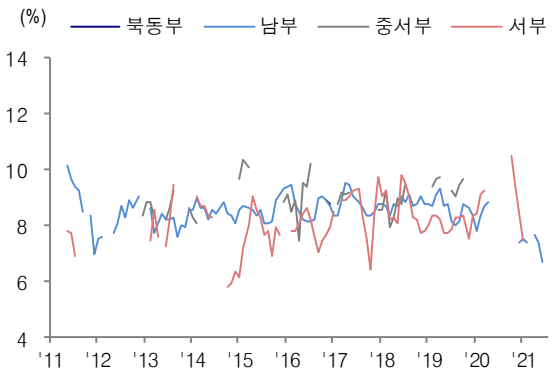
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



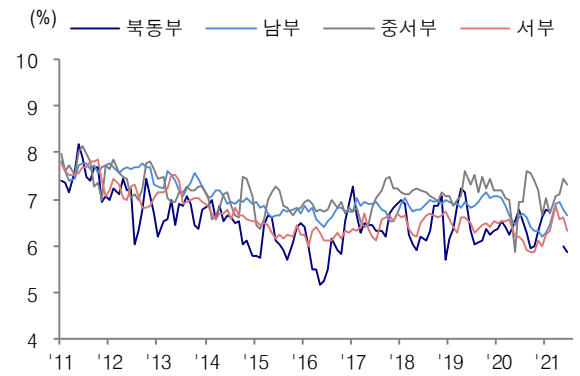
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



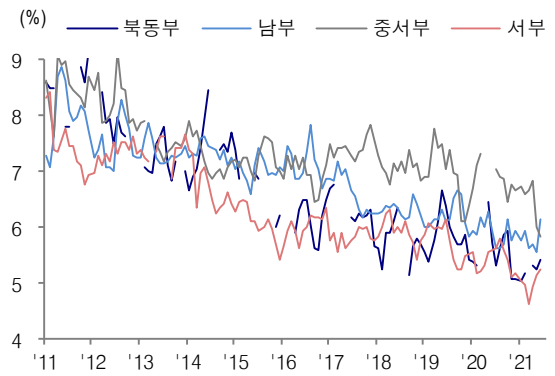
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

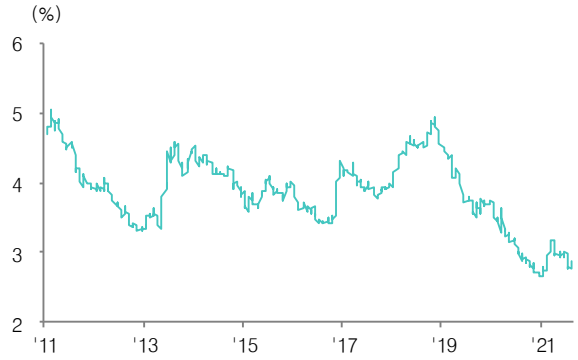
II-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts

Fig. 023: 미국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 024: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



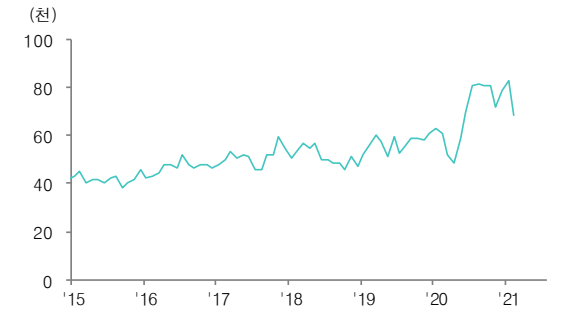
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 025: 미국 기존주택 판매 추이



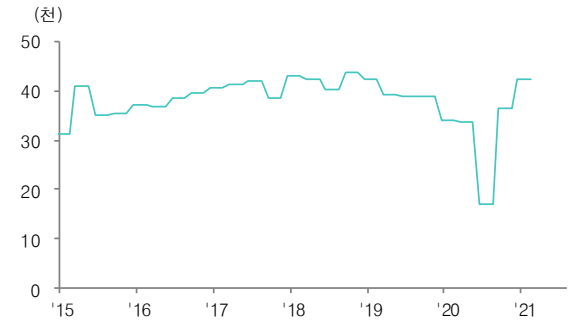
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 026: 미국 신규주택 판매 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 027: 영국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

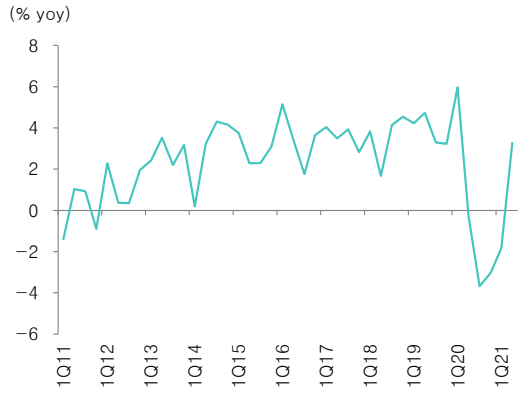
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

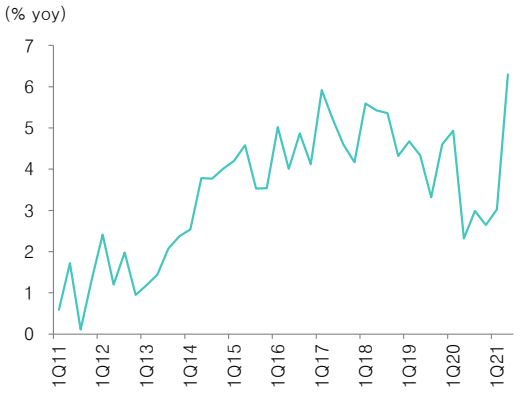
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



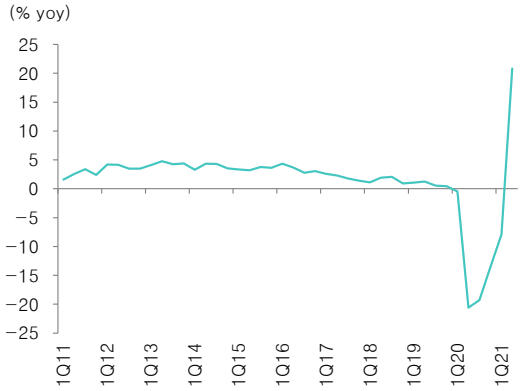
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



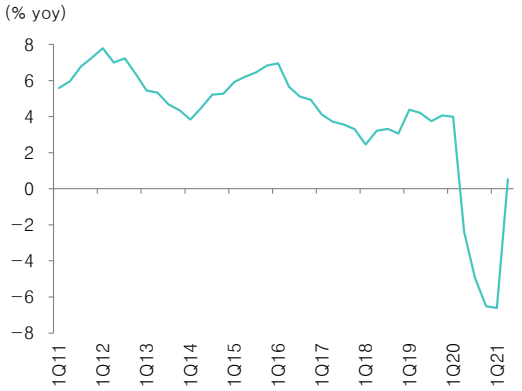
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



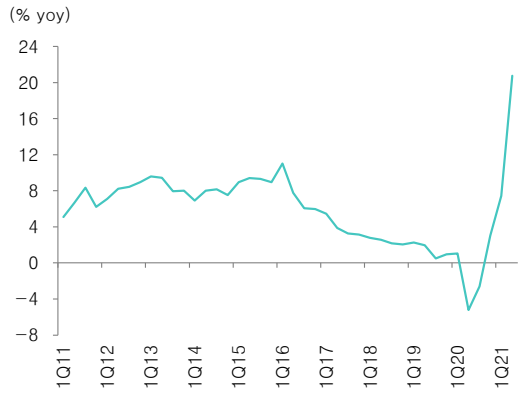
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



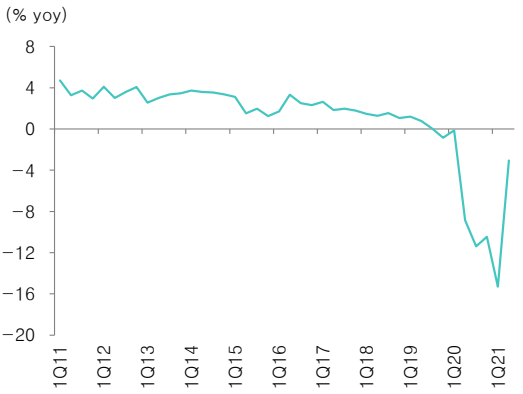
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 Self Storage 부동산 NOI 증가율



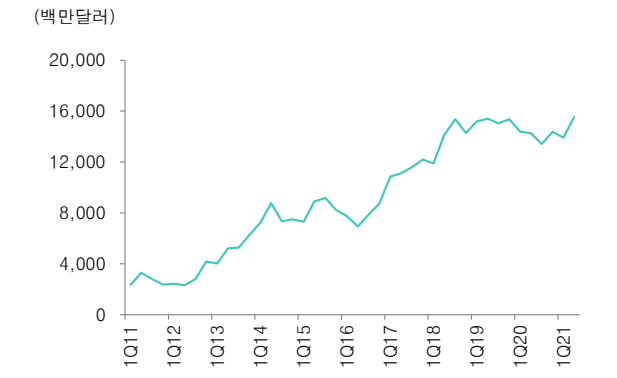
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



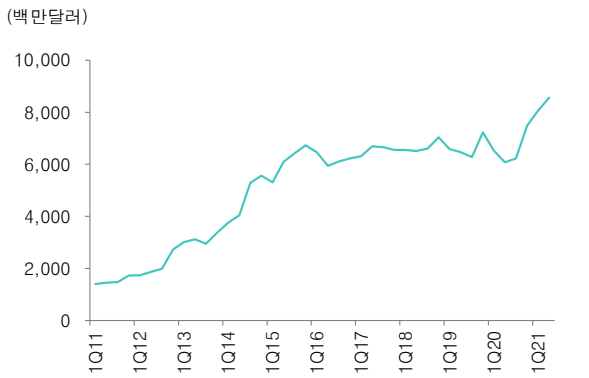
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



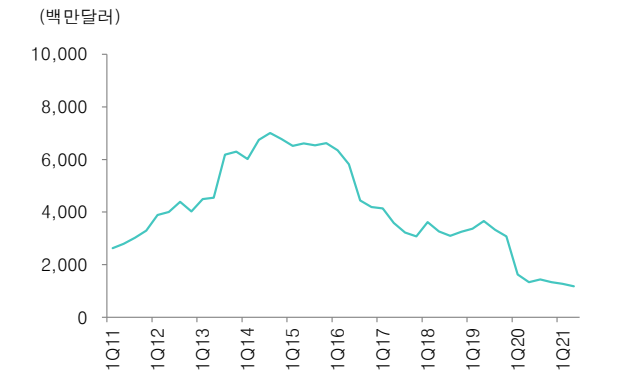
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



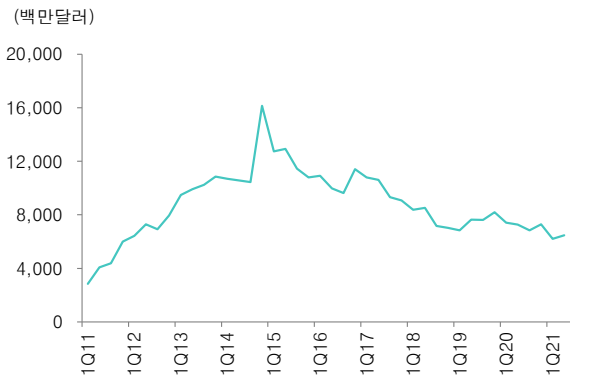
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



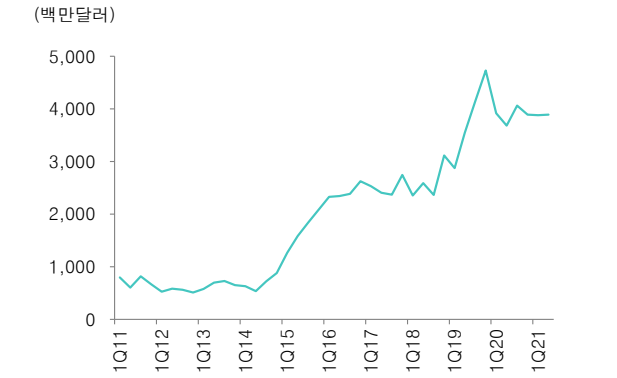
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



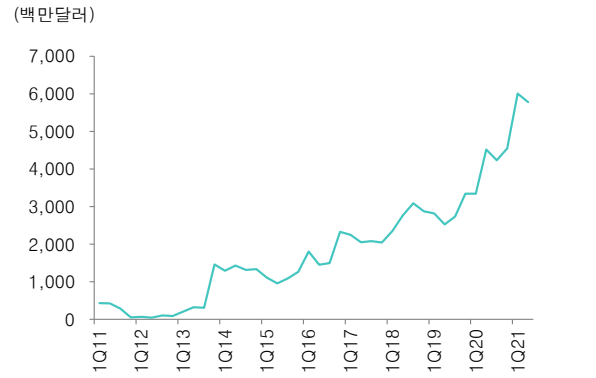
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

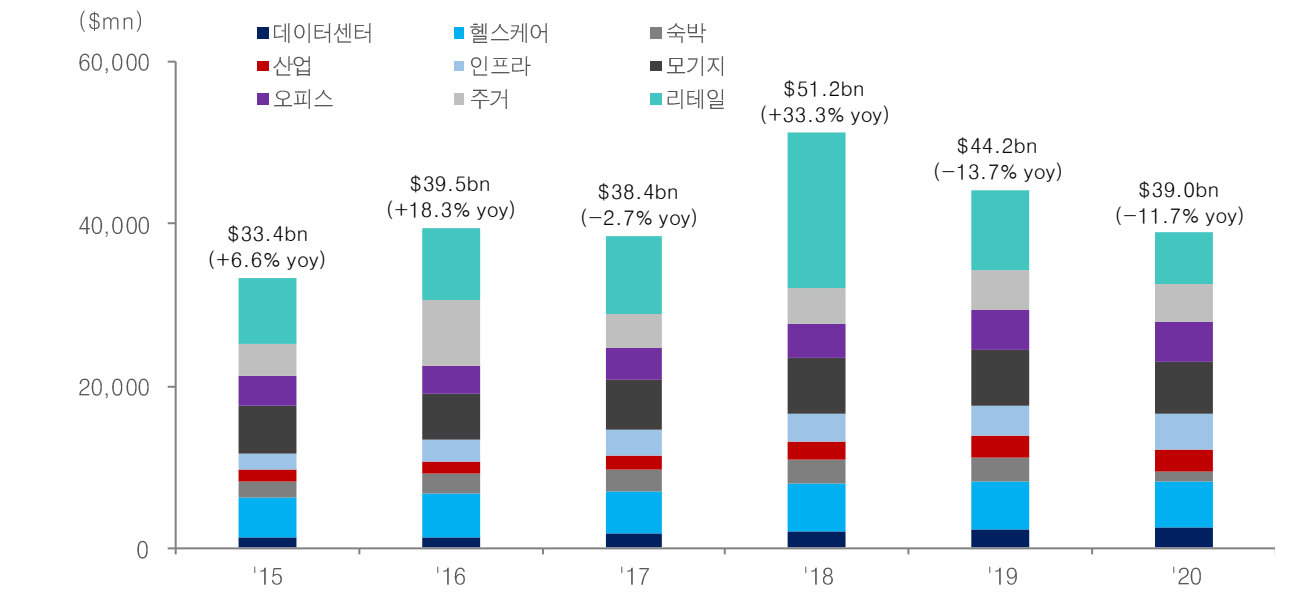


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

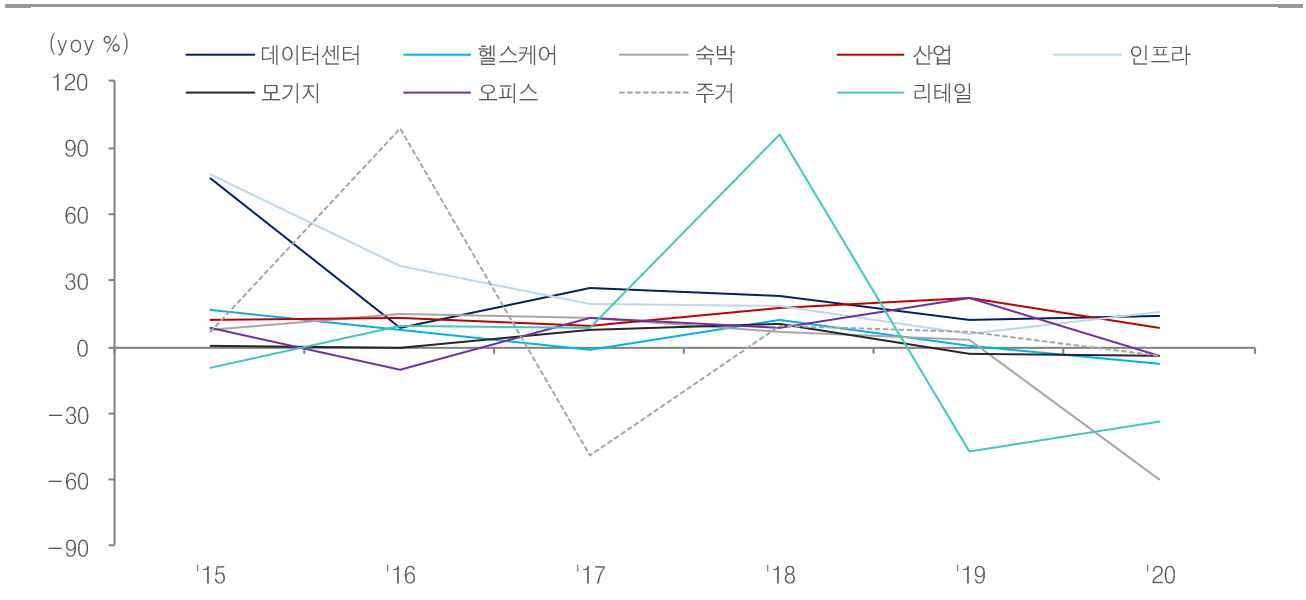
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	5개 지방광역시	기타지방	미국	뉴욕	샌프란시스코
1W	0.09	0.13	0.10	0.04	0.04	-	-	-
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

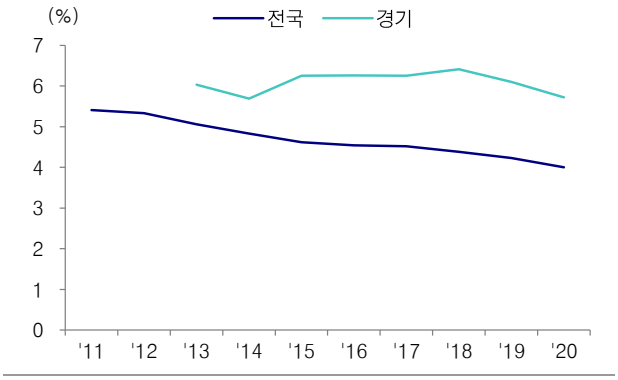
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5개 지방광역시	기타지방	1기신도시	2기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.09	0.13	0.10	0.04	0.04	0.08	0.06	0.06	0.02	0.05	0.01
2W	0.14	0.15	0.16	0.05	0.06	0.17	0.16	0.05	0.01	0.15	0.02
3W	0.16	0.17	0.17	0.09	0.18	0.23	0.14	0.13	0.02	0.15	0.02
4W	0.17	0.18	0.18	0.13	0.14	0.20	0.13	0.15	0.07	0.22	0.05
5W	0.21	0.22	0.23	0.18	0.15	0.24	0.15	0.24	0.05	0.28	0.04
6W	0.21	0.19	0.21	0.23	0.14	0.26	0.14	0.28	0.05	0.40	0.09
7W	0.27	0.22	0.30	0.19	0.15	0.48	0.21	0.24	0.05	0.33	0.03
8W	0.22	0.22	0.23	0.22	0.17	0.43	0.16	0.31	0.07	0.31	0.01
9W	0.29	0.26	0.30	0.27	0.17	0.42	0.18	0.36	0.06	0.43	0.01
10W	0.29	0.24	0.31	0.23	0.15	0.43	0.21	0.31	0.14	0.24	0.05
11W	0.33	0.33	0.36	0.25	0.09	0.42	0.24	0.35	0.16	0.23	0.07
12W	0.36	0.34	0.39	0.27	0.21	0.54	0.26	0.43	0.11	0.20	0.11
13W	0.30	0.26	0.32	0.22	0.18	0.39	0.19	0.32	0.11	0.20	0.01
14W	0.33	0.30	0.36	0.25	0.15	0.45	0.24	0.36	0.15	0.18	0.16
15W	0.34	0.27	0.37	0.24	0.14	0.45	0.18	0.40	0.11	0.18	0.02
16W	0.33	0.27	0.36	0.24	0.10	0.46	0.31	0.35	0.13	0.23	0.08
17W	0.30	0.20	0.33	0.24	0.19	0.57	0.26	0.32	0.16	0.23	0.00
18W	0.34	0.22	0.36	0.32	0.16	0.60	0.33	0.33	0.23	0.46	0.01
19W	0.33	0.20	0.35	0.31	0.18	0.46	0.29	0.35	0.26	0.43	0.00
20W	0.33	0.20	0.35	0.35	0.16	0.48	0.38	0.36	0.37	0.43	0.05
21W	0.36	0.22	0.37	0.35	0.19	0.60	0.28	0.32	0.33	0.58	0.00
22W	0.36	0.24	0.38	0.38	0.21	0.52	0.41	0.31	0.40	0.57	0.09
23W	0.39	0.23	0.40	0.41	0.29	0.67	0.33	0.43	0.37	0.54	0.09
24W	0.43	0.25	0.45	0.40	0.25	0.58	0.41	0.38	0.41	0.53	0.01

Source: Reps, KTB투자증권

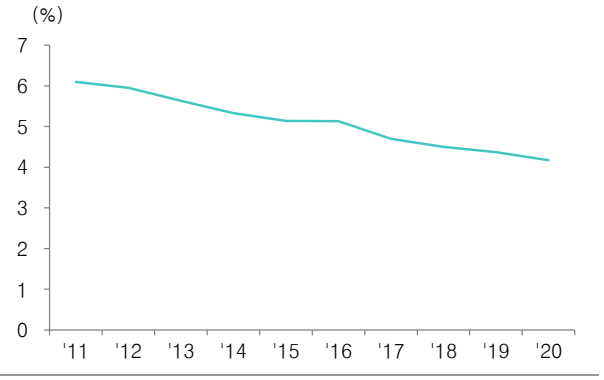
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



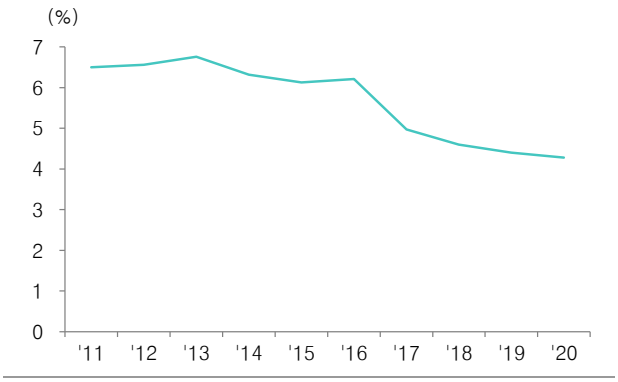
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



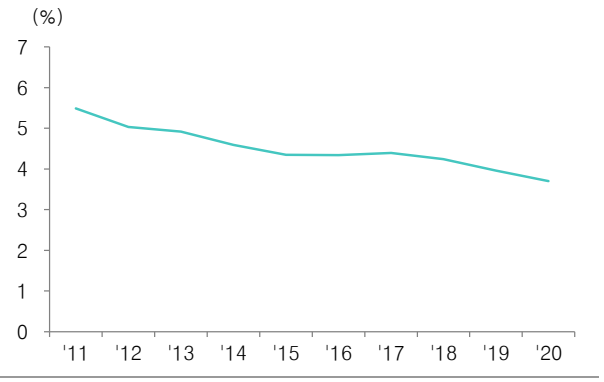
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



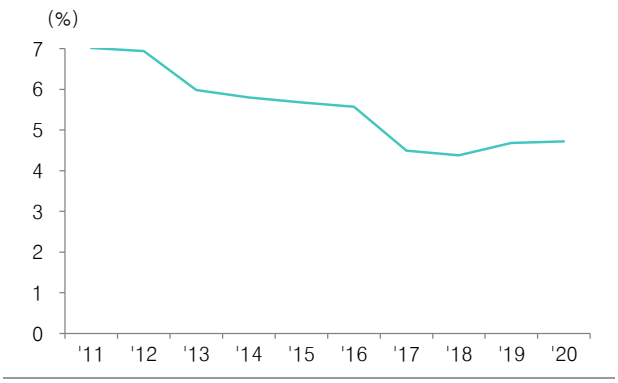
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



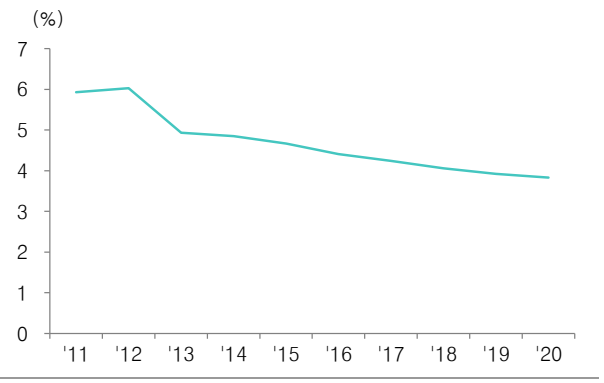
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



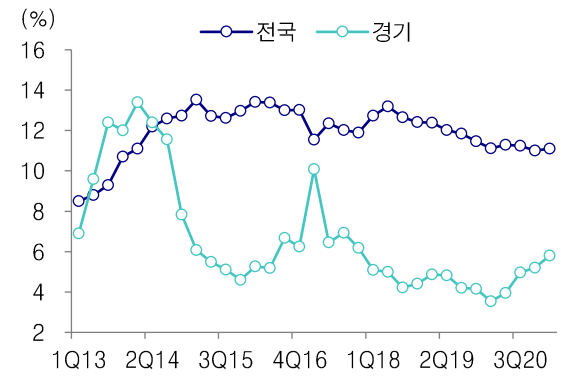
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



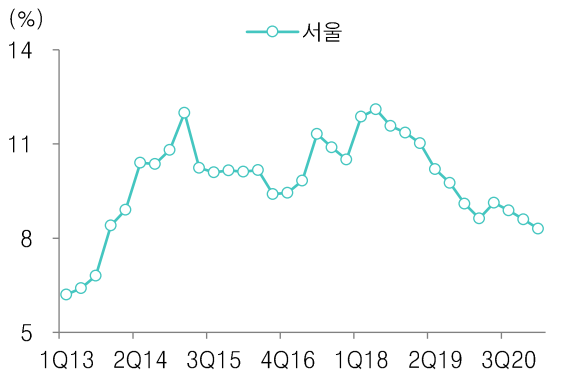
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



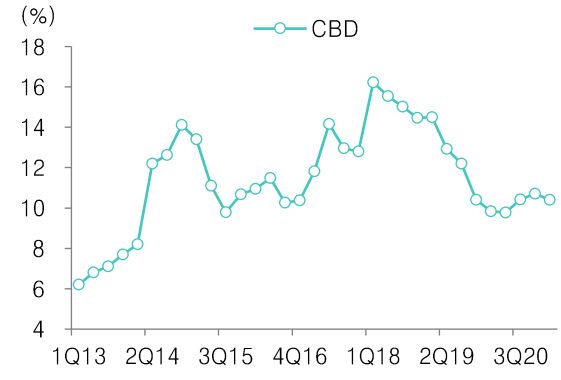
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



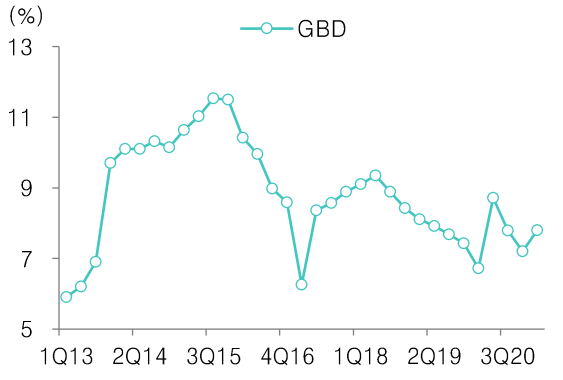
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



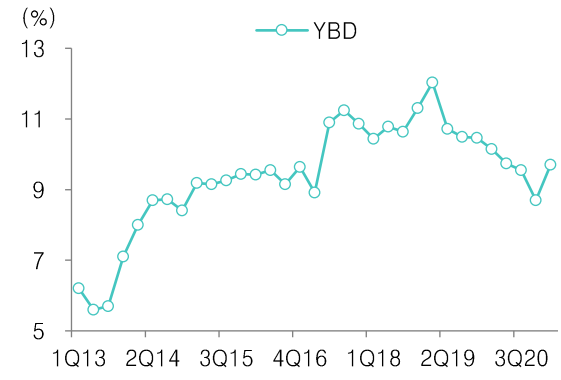
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



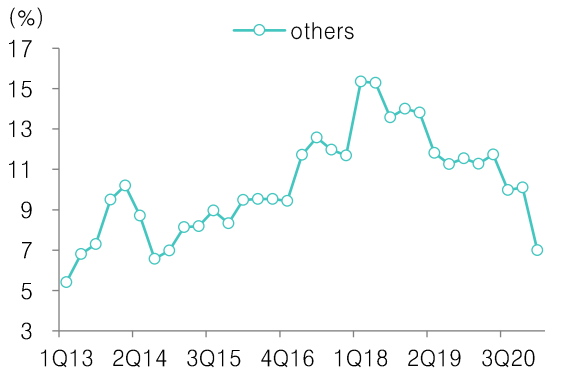
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



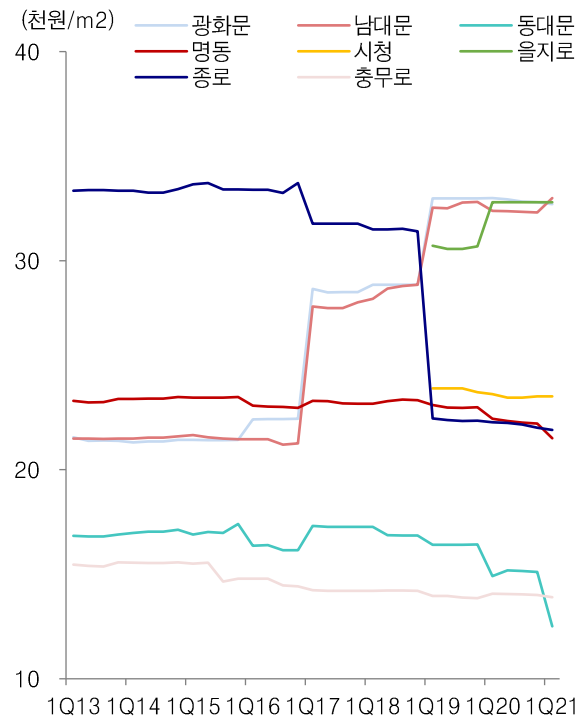
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



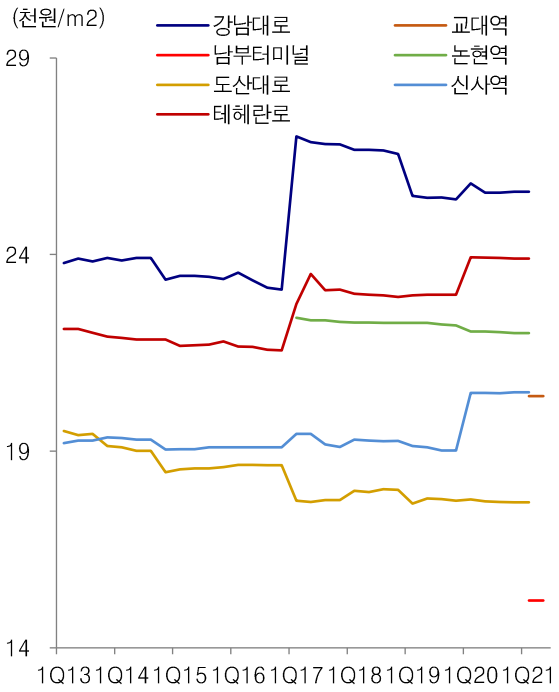
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



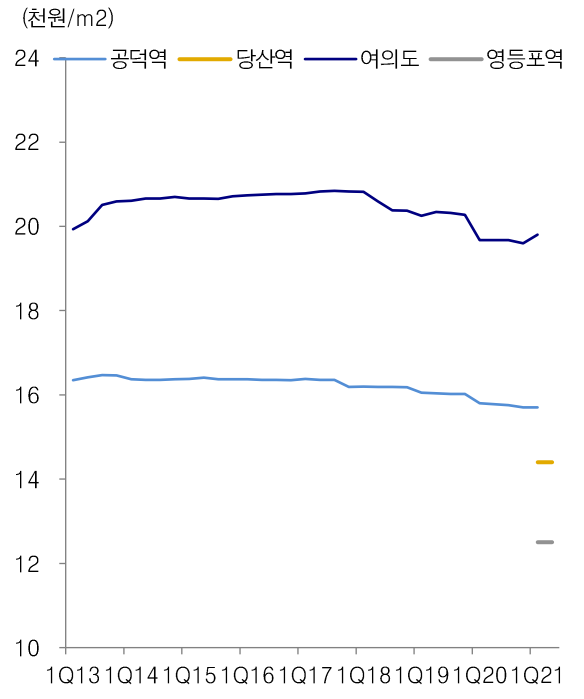
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



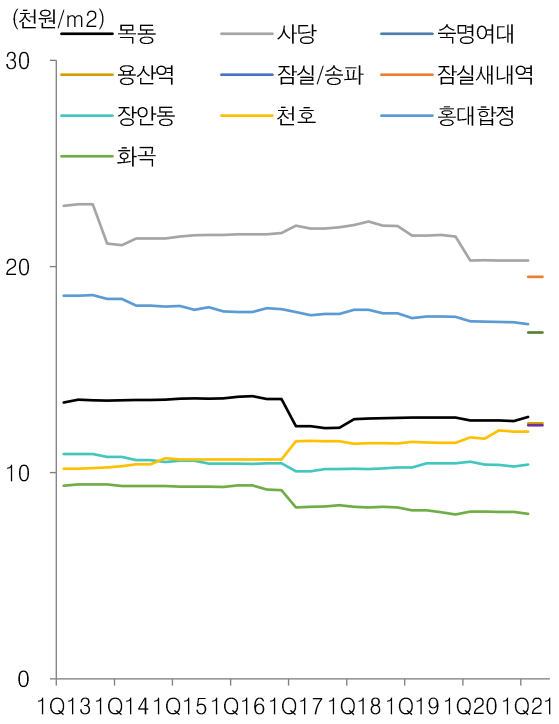
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.