Weekly | 31 Aug. 2021

KTB 대체투자 인사이드

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

HEAD LINE

SK리츠 #2 기관 수요예측

부동산 라진성

<기관투자자 수요예측 결과>

- 국내 및 해외 기관투자자 대상 수요예측: 451.60:1의 경쟁률 기록
- 국내 373개, 해외 8개, 총 706개 기관이 참여해 147억 298만 1,685주 신청
- 주당 공모금액은 5,000원으로 전체 주문 규모는 73.5조원
- 의무보유확약 비율은 전체물량의 23.7%로 참여 기관 중 126곳이 보호예수를 약속
  > 6개월 확약은 31곳으로 비율은 전체물량의 5.1%

<향후 일정>

- 청약: 2021년 8월 30일(월)~9월 1일(수) (3영업일)
- 상장예정일: 2021년 9월 중
- SK리츠 주요 내용은 지난주(8월 4주) 대체투자 인사이드 참고 <보고서 바로 가기>

☞ SK리츠의 수요예측은 451.6:1로 흥행에 성공. 최근 상장한 디앤디플랫폼리츠(244.8:1 경쟁률)에 이어 양호한 흐름을 이어가는 중. 기관의무확약은 23.7%로 디앤디플랫폼리츠(28.3%)에 비해 소폭 하락했지만, 나쁘지 않은 모습. 기초자산은 오피스(1개)와 주유소(116개)로 구성되어 있는데 매입가격이 다른 리츠들의 경우와 다르게 시장가 수준이라는 평. 최근 전반적인 상업용 부동산 시장이 호황을 보이면서 자산의 가격이 높게 형성되어 있음. 따라서 과거와 달리 양질의 자산을 낮은 가격에 매입하기 어려운 시장으로 전망. 시장가격 보다 낮게 사지 못한 점은 아쉬울 수 있지만, 안정적인 배당이 지급될 수 있는 자산이라는 점, SK라는 대기업이 스폰서로 향후 양질의 자산을 빠르고 효율적으로 편입 가능하다는 점을 고려하면 매력적인 리츠라는 판단

국내 상장 리츠 수요예측 현황

Name	상장 일자	기관 수요예측	기관 의무보유확약	시가총액(8/2, 억원)	공모가 대비 증감률
에이리츠	2011.07	—	—	483	108.2%
케이탑리츠	2012.01	—	—	763	-70.0%
모두투어리츠	2016.09	—	—	316	-19.3%
이리츠코크렙	2018.06	6.29:1	0%	3,705	17.0%
신한알파리츠	2018.08	—	—	4,254	62.6%
롯데리츠	2019.10	358.06:1	44.1%	14,019	15.4%
NH프라임리츠	2019.12	711.65:1	43.2%	901	-3.4%
이지스밸류리츠	2020.07	87.09:1	8.7%	1,325	10.4%
이지스레지던스리츠	2020.08	76.24:1	6.6%	1,040	1.0%
미래에셋맵스리츠	2020.08	54.27:1	9.1%	1,002	-0.3%
제이알글로벌리츠	2020.08	18.48:1	10.9%	8,777	6.0%
코람코에너지리츠	2020.08	5.89:1	17.0%	4,191	20.4%
ESR켄달스퀘어리츠	2020.12	8.75:1	67.7%	9,942	38.8%
디앤디플랫폼리츠	2021.08	244.81:1	28.3%	3,368	4.6%
합계				**54,087**	
SK리츠	2021.09	451.60:1	23.7%		

Source: SK리츠, KTB투자증권

HEAD LINE



인프라 전혜영

석탄 발전소의 현재와 미래

– 국내에서 현재 운영 중인 석탄화력발전소는 총 58기. 이 중 고성하이화력 및 신서천 1호기 등 2기는 올해 신설됐으며, 2024년까지 석탄화력발전소 5기를 추가로 신설할 계획. 올해 건설된 2기를 포함해 신규 7기가 모두 운영될 경우 최소 약 3850만t에 달하는 온실가스가 추가 배출될 것으로 예상

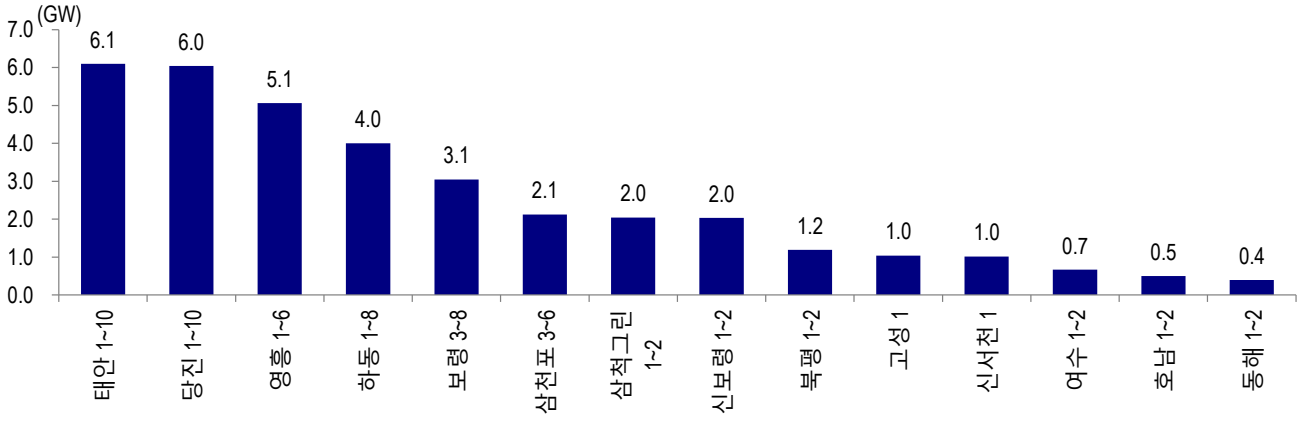
– 하지만, NDC 상향에 따라 발전 부문(전체 배출의 37%)에서는 4,300만 톤의 온실가스를 더 줄여야 할 것으로 추산. 석탄발전 1기가 연간 300만 톤의 온실가스를 배출하는 점을 감안하면 9년 내 석탄발전 14기 이상을 폐쇄해야 함. 이를 위해 정부는 작년 말, 향후 신규 석탄발전소 허가를 금지하고, 2020년부터 2034년까지 노후 석탄화력발전소 총 30기를 순차적으로 폐쇄하겠다는 방침을 발표했지만, 이미 착공에 돌입한 석탄화력발전소의 공사는 진행되었음

– 한편, 런던 소재 환경문제 싱크탱크인 엠버에 따르면 올해 상반기 전 세계 발전 분야 온실가스 배출량이 코로나19 이전 수준을 넘어 역대 최대치를 기록. 또한 전 세계 석탄발전의 77%는 아시아 지역에서 이뤄지고 있으며 특히 중국이 전체의 53%를 차지한 것으로 분석. 한국도 지난 6월 국내 석탄 발전량 16,679GWh를 기록하며 4월(1만2862GWh) 이후 3개월 동안 30% 이상 증가. 이미 지난 7월에도 국내 석탄 화력발전소 전체 설비용량의 90% 이상을 가동한 것으로 나타남

– 한국의 8월 석탄 수입은 740만t에 달할 것으로 예상되며, 중국의 8월 석탄 수입 예상치는 2,435만t으로 나타남. 이는 전월대비(2,057만t) 약 400만t 늘어난 수치. 아시아, 특히 한국, 중국, 일본의 석탄 수요 증가로 호주 뉴캐슬 기준 전력용 연료탄 가격은 8월 셋째 주 175.76$/t 기록(YoY +266%)

☞ 탈석탄 및 재생에너지 보급이 빠르게 진행되고 있는 독일은 탈석탄 정책 추진 과정에서 피해 지역과 산업, 근로자를 지원·보상하는 방안도 함께 법제화했음. 한국은 현재 탈석탄 과정에서 우려되는 문제점(전기요금 상승, 전력 부족)들로 진행이 더딘 상황. 하지만 탄소중립을 위해서는 탄소 배출이 가장 많은 발전 부문에서의 탈석탄이 필수적. 탈석탄은 이를 대체할 재생에너지 발전소 확대와 동행하며 결국 전력 시장의 변화가 필요

한국 석탄발전소 현황



Source: 전력거래소, KTB투자증권

Weekly

해외 News

리츠

2021.08.24 EvWind.es 미국, 2분기에 5,620MW 규모의 신재생에너지 증가 기사 바로 가기

▶ ACP(American Clean Power Association)가 발표한 청정에너지 보고서에 따르면 2분기에 청정에너지가 5,620MW 증가한 것으로 추정(YoY +13%). 1H21 기준으로는 9,915MW 증가(YoY +17%)

▶ 2Q 기준으로 태양열 용량은 2,226MW 설치(QoQ +73%), 풍력 발전 부문은 2,824MW(YoY +10%)

▶ 2Q 추가 증설 상위 5개 주는 텍사스(1,489MW), 캘리포니아(585MW), 미시간(424MW), 플로리다(373MW) 및 캔자스(301MW)

▶ 현재 미국에는 180,216MW 이상의 청정 전력 용량이 운영되고 있으며, 이는 미국 전역의 5천만 가구에 전력을 공급하기에 충분한 수준. 5년 전과 비교했을 때 두 배 이상의 수준

리츠

2021.08.24 Property Funds World Regional REIT, 산업용 자산 포트폴리오 45백만 파운드에 매각 기사 바로 가기

▶ Regional REIT는 Bromborough, Erith, Nottingham, Scunthorpe, Telford, Winsford 및 Wisbech에 위치한 7개의 산업용 자산(총면적 801,787ft^2)을 매각

▶ 2020년 말 평가액보다 7.5% 프리미엄을 더해 매각 금액이 책정. 자본 지출 비용을 제외한 인수가보다는 18% 높은 금액

▶ 처분 소득은 향후 프리미엄 오피스 인수에 사용될 예

리츠

2021.08.25 Western Investor Skyline Commercial REIT, 산업용 자산 63백만 달러에 인수 기사 바로 가기

▶ Skyline Commercial REIT는 Calgary 남동쪽 6600 72nd Avenue SE에 위치한 산업용 자산을 인수

▶ 부지 면적은 23.9에이커이며 건물 면적은 498,618ft^2

리츠

2021.08.25 ARAB News Riyad REIT, Riyadh 오피스 건물 49백만 달러에 매입 기사 바로 가기

▶ Riyad REIT는 사업 확장 및 다각화 전략의 일환으로 King Abdulaziz City for Science and Technology 인근의 오피스 건물을 매입

▶ 해당 부동산은 최근에 완공되었으며 King Abdullah Road의 전략적 위치에 소재

▶ 해당 건물은 정부 관련 기관에 3년 동안 100% 임대되었으며, 인수는 샤리아를 준수하는 은행 자금 조달로 이루어짐

리츠

2021.08.25 Yahoo Finance Rexford Industrial Realty, 산업용 자산 2개 194.4백만 달러에 인수 기사 바로 가기

▶ Rexford Industrial Realty: Southern California의 산업용 자산에 투자하는 리츠. 포트폴리오의 자산은 273개이며 약 33.8백만ft^{2}의 임대가능면적 보유

▶ 인수 자산 1: Haskell Ave 8210-8240 – Los Angeles-San Fernando Valley의 부분시장 Van Nuys에 위치. 해당 자산은 2.3에이커의 부지에 총면적 23,248ft^{2}인 3개의 산업용 건물로 구성. 인수가는 12.4백만 달러

▶ 인수 자산 2: 3100 Lomita Blvd – Los Angeles-South Bay 부분시장 내의 Torrance에 위치. 부지는 26.6에이커이며 총면적은 575,976ft^{2}이며 5개의 건물로 구성. 임대율은 91%이며 인수가는 182백만 달러

리츠

2021.08.25 Real Estate News EXchange Granite REIT, Ontario 산업용 부지와 산업용 자산 인수 기사 바로 가기

▶ Granite REIT는 Ontario주 ardy Road-Oak Park Road 교차로 근처에 있는 Brantford 소재 92.2에이커 면적의 프라임 산업용 부지를 62.2백만 달러에 인수하였으며, 추가적으로 5개의 산업용 자산(250만ft^2)을 인수

▶ 또한 Houston에 69만ft2의 물류센터 건설을 발표하였으며, 이는 이커머스 소매업체에게 임대할 계획이라고 밝힘

해외 News

리츠	2021.08.28 REITsWeek **Keppel DC REIT, Brisbane data center 매각**	기사 바로 가기
	▶ Keppel DC REIT는 호주 Brisbane 소재 iseek 데이터 센터를 25백만 달러에 매각 ▶ 이전에 Keppel DC REIT는 Pty Ltd가 자산의 100% 지분을 인수할 수 있는 옵션을 부여한 바 있음	
리츠	2021.08.25 Data Center Dynamics **Digital Realty와 Equinix, Ireland Clondalkin에 데이터 센터 건설 허가 신청**	기사 바로 가기
	▶ Digital Realty는 SDCC(South Dublin County Council)에 2개의 데이터 센터(DUB15, DUB16) 건물 건설을 위한 10년 허가를 신청 ▶ DUB15의 면적은 16,865m2이며 DUB16의 면적은 16,712m^2 ▶ Equinix는 Profile Park에 데이터 센터를 개발할 계획 중 ▶ 6월에 싱가포르의 GIC 국부 펀드와의 파트너십을 확장하여 하이퍼스케일 xScale 포트폴리오를 3배로 확대했다고 발표한 바 있으며 더블린에는 하이퍼스케일 데이터 센터를 3개 건설할 계획	
데이터 센터	2021.08.24 Data Center Dynamics **부동산 투자 회사 PRP, 데이터 센터 및 산업 자산에 20억 달러 투자**	기사 바로 가기
	▶ BisNow에 따르면 PRP는 Arlington, Virginia, and Austin, Texas에 있는 사무실 부동산의 판매를 완료하고 Dallas와 Gaithersburg에 있는 자산들을 매각하고 있음 ▶ PRP는 해당 매각으로 10억 달러의 이상의 자금을 확보하는 것을 목표로 하고 있음. 해당 자금은 미국 소재의 데이터 센터와 물류 센터에 투자될 예정 ▶ PRP는 '1차 및 2차 시장'을 목표로 하고 있으며, Microsoft 및 AWS와 같은 임차인을 두는 것이 목표	
데이터 센터	2021.08.24 Data Center Dynamics **Raxio, 아프리카 데이터 센터 건설을 위해 Master Power와 계약**	기사 바로 가기
	▶ Raxio Group은 아프리카 전역의 데이터 센터 건설을 위해 Master Power Technologies에게 개발을 위탁 ▶ Master Power Technologies는 1999년에 설립되어 남아프리카에 기반을 둔 아프리카 대륙 전역에 턴키 방식의 전력 및 데이터 센터 솔루션을 제공하는 민간 기업 ▶ Master Power는 Raxio 사이트의 모든 기술 영역에 대한 설계 현지화, 공급, 설치 및 시운전을 제공 ▶ Raxio는 3년 이내에 아프리카 전역에 최대 12개의 시설을 건설할 계획 5월에 우간다 캄팔라에 새로운 400랙 시설을 갖춘 데이터 센터를 개시했으며 모잠비크, 에티오피아 및 콩고 민주 공화국에서 개발을 계획하고 있다고 밝힘. 올해 말 코트디부아르와 탄자니아에 대한 추가 투자도 계획 중	
데이터 센터	2021.08.25 Data Center Dynamics **Princeton Digital Group, 데이터 센터 건설에 150백만 달러 투자**	기사 바로 가기
	▶ 이번에 새롭게 지어지는 인도네시아 소재 데이터 센터 Jakarta Cibitung 2(JC2)는 19,550m^2 면적의 캠퍼스 안에 건설되며 총 용량은 22MW ▶ 기존 데이터 센터 J1에서 확장되는 센터이기 때문에 완공될 경우 총 용량은 35MW ▶ 해당 데이터 센터는 글로벌 클라우드 회사, 국내 인터넷 기업에게 서비스를 제공할 예정 ▶ JC2는 2022년 4분기에 완공될 예정	
데이터 센터	2021.08.26 Data Center Dynamics **Huawei, 멕시코에 두번 째 데이터 센터 건설 계획 중**	기사 바로 가기
	▶ Huawei 경영진은 칠레에 위치한 회사의 첫 라틴 아메리카 데이터 센터의 2주년을 기념하는 온라인 행사에서 두 번째 데이터 센터를 계획 중이라고 밝힘 ▶ 다만 데이터 센터의 건설 부지 및 시기에 대한 세부사항을 공유하지 않음 ▶ 현재 Huawei는 현재 라틴 아메리카 전역에 3개의 클라우드 지역을 보유 중	

해외 News

데이터 센터	2021.08.24 g-enews	글로벌 데이터센터 연 5% 성장, 투자 몰린다 기사 바로 가기
		– 코로나19 장기화에 따른 봉쇄령, 재택근무, 원격수업 등은 전 세계적으로 데이터 사용량이 평균 30~35% 증가 – 데이터센터 수요 증가와 통상 최소 10만 대 서버를 운영하는 초대형 데이터센터인 하이퍼스케일의 데이터센터 건설을 촉진 – 2020년 2분기 기준, 하이퍼스케일 데이터센터 설립수는 글로벌 기준 581개에 달하며, 현재도 176개에 달하는 신규 하이퍼스케일 데이터센터의 투자가 결정되어 설립을 기다리고 있는 상황 – 데이터센터의 새 흐름 친환경 데이터센터 건설 붐. 친환경 데이터센터의 특징은 첫째, 에너지 효율적인 서버로 최소한의 전력 소비를 염두에 두고 설계된 서버를 설치해야 한다. 둘째, 보다 효과적인 냉각 솔루션을 가져야 한다. 끝으로, 최적화된 하드웨어 설치 – 글로벌 선도 데이터 센터 부동산 투자 신탁인 에퀴닉스에서는 업계 최초로 기후 중립을 위한 데이터센터 투자를 발표
오피스	2021.08.23 파이낸셜뉴스	美 재택근무 2년은 채울 듯, 업무 형태 돌아갈 수 없어 기사 바로 가기
		– 미국에서 기업들 대부분이 최소 내년 2~3월까지 재택근무를 연장할 것으로 추정 – 애플은 사무실 복귀를 내년 1월 이후로 연기, 아마존과 페이스북도 내년 초로, 리프트는 내년 2월 본사 직원들 복귀 예정
주택	2021.08.24 뉴스핌	美 부동산 상승 열기에 고위험 MBS 인기 '금융위기 데자뷰' 기사 바로 가기
		– 극심한 저금리에 고수익을 추구하는 투자자들의 수요가 맞물리면서 모기지 대출 채권을 기초자산으로 하는 구조화 증권 활황 연출 – 지난 2분기 민간(private-label) MBS 발행은 423억6000만달러, 2008년 금융위기 이후 최고치 – 민간 MBS는 미국 국책 모기지 기관인 페니메이나 프레디맥의 보증 없이 민간 금융업체가 발행한 증권
주택	2021.08.24 이데일리	미 7월 주택거래 2%↑, 집값 상승세는 주춤 기사 바로 가기
		– 7월 기존주택 매매 건수는 전월보다 2.0% 증가한 599만건(연율 환산)으로 집계, 2개월 연속 증가 – 7월에 팔린 기존주택 중위가격은 35.99만 달러로, 전년동월대비 17.8% 급등했지만, 역대 최고치를 기록한 지난달에 비해서는 하락 – 코로나19가 촉발한 수요증가와 공급제한으로 미국 주택시장은 여전히 활황세를 보이지만 이전에 비해 안정을 찾고 있다는 분석
주택	2021.08.25 g-enews	7월 미국 신축 단독주택 판매 4개월만 증가세로 돌아서 기사 바로 가기
		– 7월 미국 신축 단독주택 판매건수가 4개월만에 증가세, 연율환산으로 전달보다 1.0% 증가한 70만8000채 늘어 – 심각한 공급부족에 의한 주택가격 고공행진이 여전해 주택시장 감속은 제동이 걸리지 않고 있는 상황
주택	2021.08.25 헤럴드경제	뉴욕, 방 1개 아파트 월세 328만원, 美서 최고 비싸 기사 바로 가기
		– 방 1개짜리 아파트의 월세 중위가격은 뉴욕시가 2810달러로 샌프란시스코(2800달러)를 제쳐, 미국 아파트 임대료 가장 비싼 도시 – 실리콘밸리에서 가까워 기술기업 종사자가 많이 사는 샌프란시스코는 재택근무 확산의 타격을 많이 받은 것으로 분석

국내 News

오피스	2021.08.25 한국경제	서울 오피스 진출한 테크기업, 강남 넘어 여의도까지	기사 바로 가기
		– 핀테크 스타트업, 테헤란로 떠나 여의도 입성, 임차공간 확보 용이하고, 임대료 낮아 유리 – 강남은 임차 공간이 없는데다 임대차 할인 혜택도 갈수록 줄어들 전망	
오피스	2021.08.24 중앙일보	"코로나 시대, 상무님 방 줄이고 함께 일하는 회의실 넓어져"	기사 바로 가기
		– 코로나19로 인한 업무 공간 변화, "기업들은 모든 직원이 매일 사무실에 출근할 필요가 없다는 걸 알게 됐습니다. 반대로 꼭 만나야만 하는 일도 있다는 걸 깨달았습니다." – 오히려 코로나19 이후 사무실을 확장하는 기업 증가. 정보기술(IT) · 제약 등 코로나19로 혜택을 받은 업종을 중심으로 사무용 건물을 새로 짓거나 좀 더 넓은 공간을 찾아가는 움직임이 있다는 설명	
오피스	2021.08.22 한국경제	"빌딩 공실률 낮춰라" 공유오피스 업체와 손잡고 임대료 나눠	기사 바로 가기
		– 공유오피스 업체가 직접 건물 리모델링을 한 뒤 임대와 관리까지 맡아. 공실 리스크 관리, 꼬마빌딩 투자 새 바람 – 건물주에게 고정 임차료를 내지 않고, 수익을 일정 비율로 나누는 방식으로 계약	
오피스	2021.08.23 파이낸셜	'전기공사협 중앙회 등촌 사옥' 매각 눈 앞	기사 바로 가기
		– 서울 역세권내 개발용지라는 점에서 희소성이 있다는 것을 고려 주로 시행사들이 입찰 참여를 검토 – 연면적 총 9778.10㎡ 규모, 시장에서 거론되는 예상 매각가격은 3.3㎡당 8000만원 수준	
데이터 센터/ 물류 센터	2021.08.25 매일경제	골드만, 韓 데이터 · 물류센터 2조 투자	기사 바로 가기
		– 뭉칫돈 들고온 골드만 "亞 전자상거래 기회 더있다" 뚝심베팅, 코로나發 폭발적 성장세에 눈독, 2년간 집중 투입 – 데이터 · 물류센터 투자 배경, 팬데믹에 이커머스 최대 수혜, 아 · 태, 매년 23%씩 성장 전망 – 기대수익률 낮아진 북미서 아시아로 투자영토 확장, 국내외 기관들 참여 기대 – 데이터센터 투자처도 모색 중, 급성장 이어가는 韓시장 매력, 韓부동산 실사팀 만들고 이천에 65만㎡ 용지 확보	
리테일	2021.08.26 파이낸셜뉴스	대림, 홈플러스 3개 점포 3500억원에 인수	기사 바로 가기
		– 올해 1월에도 홈플러스 의정부점과 울산남구점을 3475억원에 매입 – 이들 점포를 장기 임대한 뒤 향후 개발사업을 추진할 것으로 전망	
생활형 숙박 시설	2021.08.25 땅집고	'생숙' 분양가가 17억? 규제가 촉발한 기막힌 기현상	기사 바로 가기
		– 정부가 주택 시장을 통제하면서 발생한 기현상, 수요자들이 아파트 대신 오피스텔 등 대체재를 찾아 나서는 상황 – 아파트와 달리 분양가 상한제 적용을 받지 않아 건설사가 분양가를 마구잡이로 올리고 있는 것 – 생활형숙박시설의 경우 계약금의 10%만 내면 분양권을 전매할 수 있어 단기 차익을 노린 투자 수요가 유입	
골프장	2021.08.25 매일경제	'MBK 日골프장' 인수전에 10여곳 도전장	기사 바로 가기
		– 현지 최대 골프장 체인 '아코디아 넥스트 골프', 매각가로 3조~4조원 거론, 10월來 우선협상자 선정 – 네이버 · 카카오 · 롯데 등 韓기업 참여 여부 관심	

국내 News

리츠	2021.08.23 인베스트조선	하반기 리츠 줄상장하는데도 '순수' 국내 리츠 ETF는 '0직'	기사 바로 가기
		– 리츠, 역대 3위 증거금 · '공룡리츠' 등장에도 테마형 • 액티브에 트렌드 집중, 미래에셋운용의 리츠 ETF가 이미 시장을 선점 – 리츠 시장의 성장세에도 불구하고, 순수하게 국내 리츠만을 담은 ETF는 아직 출시되지 않아	
리츠	2021.08.23 서울경제	외인 '줍줍', 모회사 둔 '스폰서리츠' 승승장구	기사 바로 가기
		– ESR켄달스퀘어리츠, 연초 대비 33% 상승, 모회사 개발 자산으로 시너지 · 수익 극대화 – 공제회, 리츠 투자 주력, 투자자 신뢰 상승, 외인들 셀코리아 속에서도 관련주 순매수	
상업용 부동산	2021.08.23 땅집고	주택시장 옥죄자, 상업용 부동산 투자 수익률 쑤욱	기사 바로 가기
		– 신종 코로나바이러스 감염증 확산으로 장기간 침체했던 상업용 부동산의 투자 수익률이 최근 코로나19 이전 수준으로 회복 – 올해 2분기 투자 수익률은 특히 구분등기가 된 집합상가에서 회복세가 두드러져	
프롭 테크	2021.08.26 헤럴드경제	"치킨게임 될라" 부동산 신세력 프롭테크 가는 길목마다 '충돌'	기사 바로 가기
		– 부동산 시장, 경계를 넘는 프롭테크, 곳곳마다 갈등 분출 '험난한 길', "자격증 없는 사람이 유사 서비스 제공하면 안 돼" – 중개사 · 감정평가사 업계, 경쟁 프롭테크 업체들 고소 · 고발, 수사기관은 "혐의없다" 결론, '다윈중개' · '빅밸류' 등 불기소 – 현행법상 자격증 소지자와 공동중개 방식 취하면 문제 없어, 프롭테크 업계 "소비자 편익 증진 위해 규제 풀고 경쟁 도입 필요"	
프롭 테크	2021.08.24 한국경제	"건물주가 직접 임대정보 올려, 허위매물 없어요"	기사 바로 가기
		– 건물주가 직접 매물 정보를 올려 임대인과 임차인을 만족시키고 허위 매물을 차단하는 게 목표 – 임대 · 임차인 연결 소통 서비스, 누적 다운로드 2만건 육박	
기관 동향	2021.08.26 한국경제	국민연금, '2.6조' 마곡 복합시설 투자, 지역 랜드마크빌딩 선점 목적	기사 바로 가기
		– 이마트가 판 마곡 업무용지, 업무시설 · 복합쇼핑몰 들어서, 이지스자산운용과 역삼 센터필드 개발 이어 조단위 '빅딜' – 마곡 랜드마크 빌딩 선점, 권역별 '트로피 에셋'에 투자 지속	

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	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
오피스	서울 강서구	한국전기공사협회 등촌사옥	한국전기공사협회		연면적 9,778㎡		예상 매각가격은 3.3㎡당 8000만원
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	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	(주)대림		3,500억원	장기 임대한 뒤 향후 개발사업을 추진할 전망
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 +1.1%)는 올해 테이퍼링이 가시화 되면서 주가와 동반 상승
- 신흥국 미주 REITs(WoW +3.0%)는 주거용 REITs가 강세를 보이며 상승

Ⅱ. 주택시장 Update

▶ 국내 주택시장
- 전국 아파트는 전주 대비 0.08% 상승(WoW −0.07%p)
- 서울 아파트는 전주 대비 0.11% 상승(WoW −0.06%p)
- 특히, 대전의 상승폭 축소가 두드러지게 나타남
  › 대전(+0.28% → +0.09%, WoW −0.19%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	1,779,895	3,561.4	2.6	4.9	1.1	7.0	23.7	36.6	27.4	2.3
Developed	1,738,088	2,444.6	1.9	4.8	1.0	7.1	24.0	36.8	28.5	3.1
선진국 북미	1,241,451	2,818.7	2.5	4.8	0.8	8.1	28.5	40.0	33.0	2.9
선진국 유럽	194,334	1,501.5	1.0	3.0	1.4	8.0	20.9	39.0	8.7	3.0
선진국 아시아	573,098	3,859.7	0.9	4.9	1.5	(0.3)	8.8	20.9	14.8	3.7
Emerging	42,128	1,726.6	0.7	5.4	2.2	1.1	7.7	26.9	(16.8)	6.6
신흥국 미주	28,173	732.5	0.8	5.0	3.0	(7.5)	(10.1)	10.7	(1.6)	4.3
신흥국 유럽	2,341	1,192.8	0.4	8.7	1.4	0.4	(27.1)	(12.4)	31.1	4.1
신흥국 아시아 태평양	17,415	1,317.0	1.0	4.9	1.4	1.6	1.6	4.5	(7.1)	6.0
신흥국 중동/아프리카	12,313	1,974.4	0.6	6.3	3.6	2.8	25.5	57.1	(33.8)	7.2
미국										
미국 전체	1,600,733	10,483.9	3.0	8.4	0.3	8.5	26.9	34.5	41.5	3.0
인프라	254,123	517.2	33.0	30.5	(2.5)	10.1	25.6	18.4	97.8	2.0
산업	172,202	2,120.3	3.0	5.6	(1.5)	10.0	28.6	28.6	97.6	2.1
데이터센터	–	41,819.1	–	–	(1.4)	10.2	16.2	6.6	69.6	–
오피스	107,908	1,302.2	1.7	3.6	0.7	2.5	16.5	25.3	7.3	3.5
리테일	175,586	1,183.0	2.6	7.3	2.6	7.4	38.5	64.0	5.7	3.8
쇼핑센터	62,087	903.1	2.0	4.4	3.8	7.5	49.4	83.0	18.0	3.3
주거	234,485	2,435.0	3.3	4.0	0.2	13.4	40.0	50.4	59.6	2.5
아파트	158,771	2,198.5	3.3	4.5	0.5	13.0	42.3	55.9	49.6	2.9
헬스케어	125,376	1,861.0	1.9	4.0	1.2	3.9	14.2	29.2	24.9	4.1
스토리지	105,464	6,634.7	8.8	22.4	0.2	19.7	48.9	65.5	86.5	2.5
복합	52,635	716.9	1.9	5.1	1.0	5.2	22.8	34.1	6.6	3.9
숙박	38,837	315.1	1.5	(5.9)	7.8	(1.1)	13.3	62.9	(19.7)	0.1
모기지	77,095	1,383.4	1.1	12.5	3.2	3.7	19.7	48.4	10.3	8.1
목재	36,176	260.5	2.5	25.2	4.3	(3.7)	10.4	21.9	15.1	2.2
유럽										
선진국 유럽	194,334	1,501.5	1.0	3.0	1.4	8.0	20.9	39.0	8.7	3.0
산업	41,585	2,230.3	1.6	3.4	0.6	20.8	38.0	44.0	122.2	2.2
오피스	50,509	3,234.7	1.0	3.6	1.0	5.7	14.1	38.8	25.8	3.0
리테일	32,985	666.6	0.7	1.6	3.3	(0.8)	15.3	65.0	(46.2)	3.2
주거	112,311	2,371.5	1.2	5.4	(0.8)	8.0	5.6	9.8	36.6	2.7
헬스케어	12,623	2,282.4	1.6	5.0	1.2	10.3	14.7	19.7	75.2	3.5
스토리지	12,644	7,602.8	1.8	6.3	1.7	19.5	46.7	53.7	108.3	2.2
복합	135,422	2,108.3	1.1	5.9	0.8	6.0	16.1	39.8	28.4	3.1
숙박	–	1,169.4	–	–	6.9	(5.7)	(4.2)	47.2	(2.6)	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 8월 27일 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	0.3	(2.5)	(1.5)	(1.4)	0.7	2.6	3.8	0.2	0.5	1.2	0.2	1.0	7.8	3.2	4.3
1M	0.3	(0.2)	0.8	0.3	(1.9)	2.8	3.6	(0.7)	(1.1)	(4.7)	3.8	(0.6)	2.0	3.5	1.7
3M	9.6	10.7	11.8	12.5	4.8	8.0	7.8	17.0	15.7	1.3	21.6	8.3	(5.7)	4.3	(6.6)
6M	23.3	30.9	29.8	24.4	14.9	19.9	22.0	33.4	32.6	11.3	42.5	16.4	(3.6)	13.2	7.8
YTD	26.9	25.6	28.6	16.2	16.5	38.5	49.4	40.0	42.3	14.2	48.9	22.8	13.3	19.7	10.4
1Y	35.2	19.5	28.9	7.4	25.2	63.4	81.8	51.1	56.9	29.9	67.6	34.5	65.5	47.7	25.1
2Y	24.1	33.2	57.1	45.2	7.0	9.1	19.9	26.5	20.8	(0.3)	46.0	0.1	(1.0)	11.8	50.8
3Y	41.5	97.8	97.6	69.6	7.3	5.7	18.0	59.6	49.6	24.9	86.5	6.6	(19.7)	10.3	15.1
5Y	54.9	161.7	155.6	121.4	11.5	(9.3)	(8.4)	85.8	70.6	19.8	105.7	2.4	2.3	42.8	42.8

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	0.3	(2.5)	(1.5)	(1.4)	0.7	2.6	3.8	0.2	0.5	1.2	0.2	1.0	7.8	3.2	4.3
2W	0.3	(0.2)	(0.5)	1.0	(1.0)	0.2	0.9	0.7	0.7	(1.2)	2.3	(0.6)	3.0	1.6	2.4
3W	0.3	0.2	0.5	1.1	(1.7)	(0.1)	0.5	(0.9)	(1.3)	(2.1)	4.2	(1.1)	1.6	2.6	3.0
4W	0.7	0.7	1.1	2.2	(1.8)	2.5	2.5	(1.1)	(1.3)	(4.2)	3.4	(0.8)	2.7	2.9	4.4
5W	0.9	0.5	1.2	1.0	(0.9)	3.6	4.4	(0.3)	(1.0)	(4.3)	3.8	(0.0)	2.6	4.1	2.6
6W	1.1	(0.6)	2.0	0.6	(1.1)	4.1	4.2	1.1	0.3	(4.1)	4.1	0.1	2.6	4.1	3.8
7W	1.5	0.6	3.4	1.5	(1.1)	2.7	2.8	3.3	2.8	(2.2)	4.4	0.5	(1.5)	0.2	(0.9)
8W	3.9	2.8	6.9	4.5	0.3	3.5	3.4	8.1	7.5	(0.4)	8.0	2.4	(3.3)	0.3	3.1
9W	3.5	4.3	5.9	5.2	(1.2)	3.1	2.5	7.7	7.3	(0.8)	7.6	1.1	(6.4)	(1.2)	3.7
10W	5.4	4.9	8.0	2.5	0.7	6.3	5.8	10.5	9.9	3.2	10.8	2.6	(4.6)	2.1	6.8
11W	2.2	4.6	4.2	0.5	(4.7)	0.1	(1.2)	6.9	6.0	(0.6)	11.6	(2.2)	(8.2)	(1.7)	1.0
12W	4.7	5.3	6.6	5.5	(1.5)	2.2	2.4	9.8	8.9	2.8	14.9	(0.0)	(4.7)	0.6	(0.8)
13W	7.6	9.4	10.2	10.3	1.2	5.3	4.6	12.6	11.8	4.3	17.9	3.2	(3.4)	2.0	(5.5)
14W	9.7	11.8	10.8	11.4	3.7	9.0	7.7	15.3	14.9	5.6	20.7	5.9	(0.6)	3.2	(3.3)
15W	10.6	13.7	12.7	13.0	6.4	8.8	5.9	16.2	15.6	5.6	22.1	7.5	(4.9)	4.1	(6.1)
16W	9.2	12.9	11.3	12.9	4.8	5.6	3.5	16.2	16.0	3.9	20.4	4.5	(6.7)	3.0	(9.4)
17W	8.4	9.6	10.4	11.0	3.6	7.0	5.9	16.5	16.4	2.0	19.3	4.6	(8.1)	2.4	(6.2)
18W	9.8	10.3	12.2	12.2	5.7	9.0	8.3	17.2	15.8	2.2	20.8	8.8	(5.0)	3.7	(5.0)
19W	11.8	13.6	14.2	14.1	6.1	11.6	11.6	20.2	19.0	2.8	25.2	9.9	(5.1)	4.4	(7.6)
20W	14.6	17.6	17.2	17.8	8.2	14.0	15.0	23.2	21.8	4.0	29.3	11.1	(4.5)	5.9	(2.9)

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	0.3	(2.5)	(1.5)	(1.4)	0.7	2.6	3.8	0.2	0.5	1.2	0.2	1.0	7.8	3.2	4.3
2W	(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)
3W	(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
4W	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
5W	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)
6W	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
7W	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)
8W	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
9W	(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
10W	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
11W	(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)
12W	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)
13W	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)
14W	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
15W	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)
16W	(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)
17W	(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
18W	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
19W	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)
20W	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

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

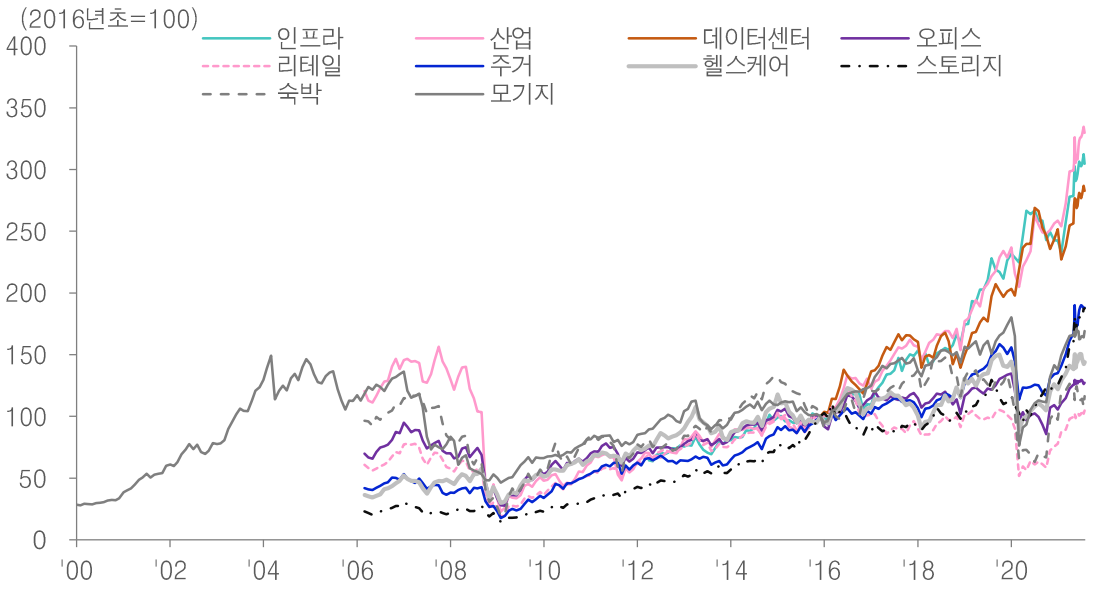
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	129,943	285.5	29.4	21.4	(1.8)	12.7	27.2	15.1	92.4	2.0	15.5	-
CCI	Crown Castle Internationa	82,537	191.0	27.6	9.8	(3.6)	1.5	20.0	16.9	71.1	3.0	10.8	-
SBAC	SBA Communications	38,654	352.8	34.4	-	(2.6)	18.1	25.1	15.3	125.0	0.7	24.7	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	97,136	131.3	30.9	2.9	(2.2)	11.1	31.8	28.9	99.1	2.0	8.6	-
DRE	Duke Realty	19,140	50.6	28.9	3.5	(0.5)	9.3	26.6	29.9	79.5	2.1	8.5	-
COLD	Americold	9,582	36.7	32.0	2.4	(1.5)	(4.5)	(1.7)	(4.7)	51.7	2.4	4.8	2021-09-29
데이터센터													
EQIX	Equinix	74,027	824.8	42.4	7.0	(1.3)	12.2	15.5	4.5	90.7	1.5	7.9	-
DLR	Digital Realty	46,376	160.1	24.0	2.6	(1.6)	5.0	14.8	4.2	29.9	3.0	3.6	2021-09-14
CONE	CyrusOne	9,288	74.9	18.4	3.4	(1.7)	1.0	2.4	(9.1)	11.9	2.8	2.0	2021-09-23
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	31,219	204.9	25.5	1.8	(1.0)	14.9	15.0	20.2	62.2	2.2	5.7	-
BXP	Boston Properties	17,661	113.1	16.4	3.2	(0.0)	(1.2)	19.6	27.8	(12.1)	3.5	0.0	-
VNO	Vornado Realty	8,026	41.9	14.2	1.4	2.5	(8.3)	12.2	13.6	(44.7)	5.3	(19.7)	-
KRC	Kilroy Realty	7,687	66.0	16.6	1.4	1.6	(5.7)	15.0	9.9	(8.8)	4.0	3.1	-
DEI	Douglas Emmett	5,773	32.9	17.1	2.9	3.3	(5.0)	12.7	16.0	(14.5)	3.5	0.0	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	43,933	133.7	12.7	17.3	3.8	7.5	56.8	97.9	(25.8)	4.5	0.0	2021-09-08
O	Realty Income	27,861	71.6	19.3	2.0	(0.5)	3.9	15.1	14.5	22.6	4.0	0.9	2021-08-31
STOR	STORE Capital	9,678	35.6	18.0	1.9	0.6	3.9	4.8	31.9	24.8	4.2	2.9	-
VER	VEREIT	11,435	49.9	15.1	1.7	(0.5)	4.7	32.0	45.3	28.1	3.9	20.0	2021-09-29
REG	Regency Centers	11,568	68.0	18.7	1.9	4.9	7.5	49.2	67.4	4.7	3.5	0.0	2021-09-14
주거													
AVB	AvalonBay Communities	31,500	225.6	26.8	2.9	0.4	10.4	40.6	42.4	23.6	2.9	0.0	-
EQR	Equity Residential	31,211	83.4	27.1	3.1	1.0	9.4	40.6	47.2	23.5	2.9	0.0	-
INVH	Invitation Homes	23,348	40.5	26.8	2.7	0.0	11.9	36.4	40.5	75.6	1.7	13.3	-
ESS	Essex Property Trust	20,861	320.8	24.6	3.7	0.4	9.5	35.1	48.1	31.3	2.7	0.5	-
SUI	Sun Communities	23,043	198.8	30.3	3.3	0.1	18.1	30.8	33.9	95.3	1.7	5.1	-
헬스케어													
WELL	Welltower	36,188	85.6	25.0	2.2	1.7	14.4	32.5	47.9	29.9	2.9	0.0	-
VTR	Ventas	21,030	55.3	18.3	1.5	1.3	(0.2)	12.7	32.6	(5.8)	3.4	0.0	-
PEAK	Healthpeak Properties	19,133	35.5	21.6	2.9	1.0	5.8	17.4	26.6	32.9	3.4	(18.9)	-
스토리지													
PSA	Public Storage	55,668	317.7	24.5	11.3	(2.0)	14.0	37.6	50.4	49.2	2.6	0.0	2021-09-14
EXR	Extra Space Storage	24,547	183.5	26.7	8.4	3.3	24.1	58.3	72.2	100.2	2.3	11.1	2021-09-14
CUBE	CubeSmart	10,651	52.8	25.2	4.9	2.8	23.1	57.1	68.7	74.1	2.6	3.0	2021-09-30
복합													
WPC	W. P. Carey	14,640	77.3	16.3	2.1	(0.3)	2.5	9.5	8.5	17.4	5.5	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	3,726	13.4	18.5	1.9	(0.2)	10.0	26.4	15.6	45.9	4.1	2.4	-
DBRG	DigitalBridge Group	3,457	7.0	55.6	4.9	3.1	4.9	45.7	146.0	15.3	3.1	0.0	-
WRE	Washington REIT	2,109	24.9	28.8	1.6	1.5	7.3	15.3	9.7	(20.1)	2.7	0.0	2021-09-21
GNL	Global Net Lease	1,721	17.2	9.2	-	(1.4)	(10.3)	0.1	(3.8)	(19.0)	9.3	0.0	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	11,723	16.4	18.3	1.9	8.3	(2.2)	12.2	44.9	(21.5)	1.3	0.0	-
PK	Park H&R	4,590	19.4	46.7	1.0	10.3	(5.4)	13.2	102.8	(41.2)	0.6	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,527	82.2	18.3	25.2	9.0	12.3	21.3	113.4	(3.9)	-	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	16,391	30.5	15.3	1.4	4.2	(2.6)	19.7	31.9	46.7	4.7	0.0	2021-09-23
MGP	MGM Growth Properties	10,887	40.6	17.2	2.2	3.4	13.1	29.8	38.7	32.8	5.1	5.6	-
GLPI	Lamar Advertising	11,373	48.5	14.2	4.1	2.1	4.9	14.5	28.9	36.2	5.6	11.7	2021-09-09
전문													
IRM	Iron Mountain	13,422	46.4	16.2	-	1.5	7.3	57.3	52.3	29.7	5.4	0.0	2021-09-14
LAMR	Lamar Advertising	11,475	113.4	-	9.0	3.7	9.8	36.3	62.7	49.0	-	50.0	-
HASI	Hannon Armstrong	4,630	58.9	-	3.5	3.2	20.7	(7.2)	40.9	177.7	2.4	2.9	2021-09-30
모기지													
NLY	Annaly Capital Managemen	12,623	8.7	-	1.0	2.5	(5.3)	3.4	18.1	(17.5)	10.2	0.0	-
AGNC	AGNC Investment	8,677	16.5	-	1.0	2.7	(10.8)	6.0	17.3	(14.3)	8.8	0.0	2021-08-30
STWD	Starwood Property	7,466	25.9	-	1.6	2.2	4.6	34.2	64.0	17.9	7.4	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	26,955	36.0	-	2.5	5.2	(3.5)	7.2	19.2	1.9	2.8	(50.0)	2021-09-02
RYN	Rayonier	5,109	36.2	-	3.3	(1.6)	(3.7)	23.0	25.9	3.8	3.0	0.0	2021-09-15
PCH	PotlatchDeltic	3,537	52.8	-	2.1	6.8	(10.6)	5.5	13.9	12.1	3.1	2.5	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 8월 27일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

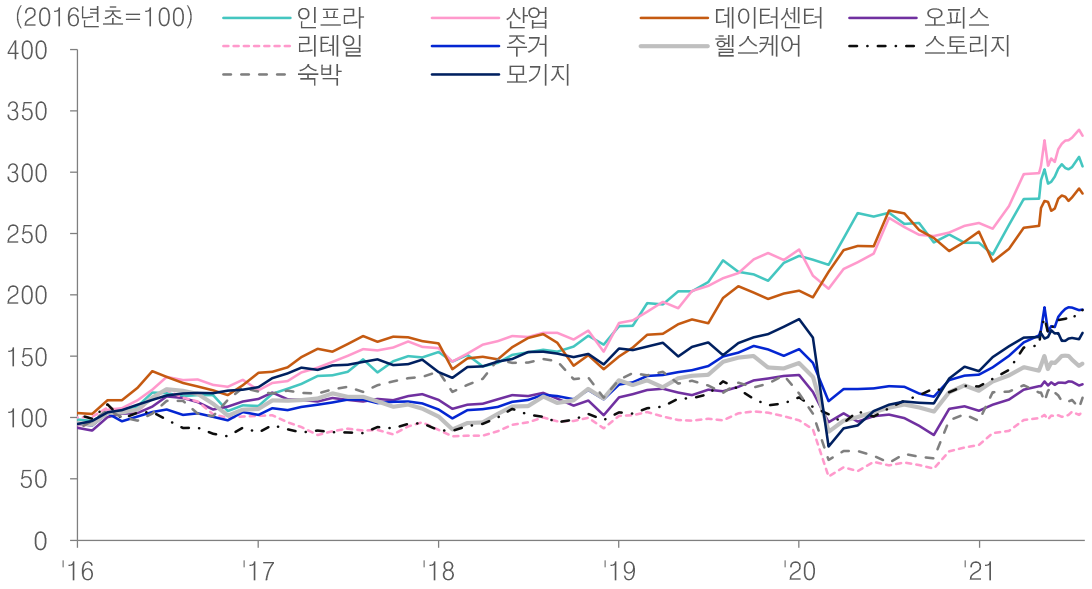
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

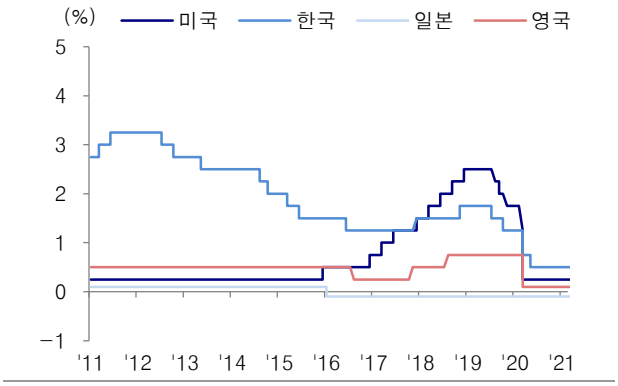
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.22	(0.9)	1.2	7.1	9.4	5.7	(242.6)
미국 국채_10년	1.31	5.2	6.6	(29.9)	39.4	55.5	(153.9)
국고채_3년	1.53	3.7	12.1	31.6	53.0	64.4	(66.2)
국고채_10년	1.95	7.2	5.4	(19.3)	21.9	52.3	(78.3)
독일 국채_10년	(0.43)	7.1	1.7	(25.2)	14.7	(1.7)	(80.0)
프레디맥 모기지 금리_30년	2.87	1.0	9.0	(8.0)	20.0	(4.0)	(164.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	92.7	(0.9)	0.3	3.0	3.1	(0.3)	(2.2)
달러/유로	1.2	0.8	(0.2)	(3.3)	(3.4)	(0.2)	1.0
달러/파운드	1.4	1.0	(0.8)	(3.1)	0.7	4.3	6.8
엔/달러	109.8	0.1	0.1	0.0	6.4	3.1	(1.1)
SGD/달러	1.3	(1.2)	(1.1)	1.6	1.8	(1.5)	(1.2)
위안/달러	6.5	(0.5)	(0.6)	1.4	(0.8)	(6.1)	(5.0)
원/달러	1,169.1	(0.9)	1.6	4.6	7.7	(1.4)	5.0
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	219.2	5.9	0.5	6.5	30.6	43.5	13.6
BDI	4,235.0	3.5	33.8	57.6	210.0	181.6	149.6
WTI($/Barrel)	68.7	10.3	(4.1)	2.8	41.7	59.7	(0.2)
Brent($/Barrel)	72.7	11.5	(2.4)	4.7	40.3	61.2	(4.6)
Dubai($/Barrel)	69.2	2.4	(4.9)	4.4	39.0	57.5	(4.4)
금($/toz.)	1,816.9	1.9	0.9	(4.2)	(4.1)	(5.8)	50.6
은($/toz.)	24.0	3.8	(2.5)	(13.6)	(9.2)	(10.9)	61.9
구리($/MT)	9,423.8	4.2	(3.2)	(7.7)	21.6	41.9	54.7
알루미늄($/MT)	2,675.3	4.4	7.2	9.1	35.6	53.4	29.1

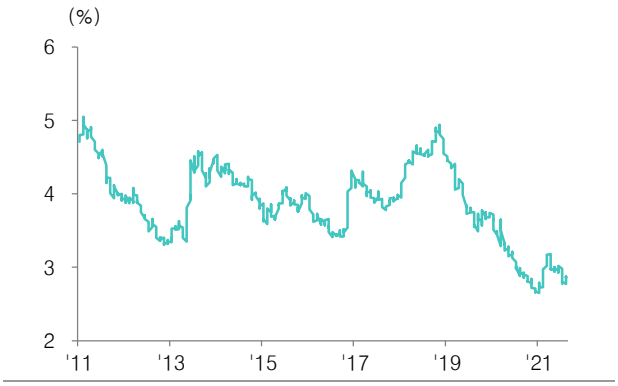
Note: 2021년 8월 27일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

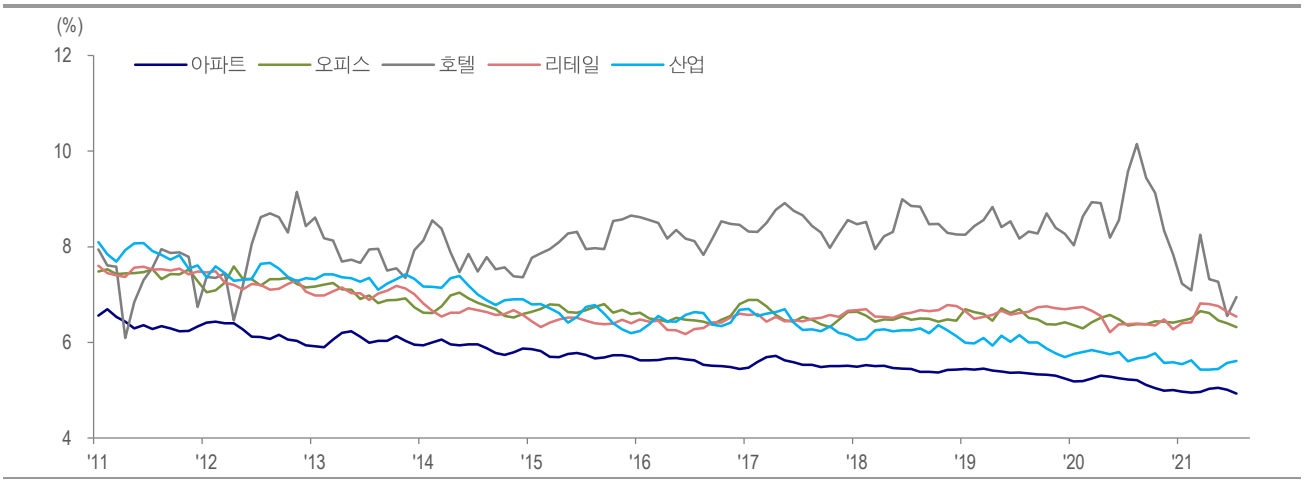
II-1. 미국 Real Estate Table

Fig. 011: 미국 Real Estate

분류	Index	변동폭(%, bp)					
		1M	3M	6M	YTD	1Y	3Y
아파트							
Cap rate(%)	5.1	2.0	–	6.0	–	(23.0)	(41.0)
PPU(USD)	184,379	2.2	(1.6)	1.7	–	3.0	17.0
Sales volume(mn.USD)	46,598	10.4	(11.1)	5.5	–	129.8	35.2
Total(개)	279,656	8.8	(8.2)	5.0	–	118.1	20.8
오피스							
Cap rate(%)	6.5	(15.0)	(4.0)	3.0	–	(11.0)	(1.0)
PSF(USD)	298	1.4	(9.1)	7.4	–	(1.2)	8.2
Sales volume(mn.USD)	26,623	20.9	9.5	52.2	–	46.6	(1.4)
Total(mn.ft^2)	83,363	28.2	7.0	28.3	–	24.5	(24.3)
호텔							
Cap rate(%)	7.3	(5.0)	18.0	(107.0)	–	(92.0)	(104.0)
PPR(USD)	159,757	(5.5)	13.8	2.2	–	31.2	(26.6)
Sales volume(mn.USD)	7,626	13.4	101.3	128.7	–	473.2	(27.5)
Total(개)	58,118	12.5	107.4	148.0	–	417.0	21.1
리테일							
Cap rate(%)	6.8	(4.0)	34.0	28.0	–	55.0	25.0
PSF(USD)	184	2.3	6.5	(14.0)	–	(30.8)	(5.3)
Sales volume(mn.USD)	10,535	19.3	6.8	38.9	–	63.1	(12.6)
Total(mn.ft^2)	58,774	15.9	(4.7)	50.4	–	121.1	(4.4)
산업							
Cap rate(%)	5.4	1.0	(18.0)	(13.0)	–	(31.0)	(79.0)
PSF(USD)	119	5.4	13.8	11.7	–	26.7	37.4
Sales volume(mn.USD)	25,975	8.4	(25.4)	14.8	–	138.2	46.6
Total(mn.ft^2)	233,885	2.1	(31.0)	5.8	–	100.8	9.1

Note: 2020년 7월 31일 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	7/31	4.7	(9.0)	(28.0)	(38.0)	(38.0)	(50.0)	(29.0)	(29.0)	(5.0)	96.0
샌프란시스코	7/31	4.5	9.0	16.0	22.0	20.0	26.0	30.0	30.0	40.0	91.0
시카고	7/31	5.5	0.0	13.0	17.0	6.0	23.0	21.0	21.0	1.0	11.0
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	7/31	4.1	(1.0)	(11.0)	(9.0)	(10.0)	(15.0)	(24.0)	(24.0)	(22.0)	(31.0)
오피스											
맨하탄	7/31	5.4	7.0	(10.0)	(2.0)	(2.0)	(7.0)	2.0	2.0	46.0	63.0
샌프란시스코	7/31	5.0	(9.0)	(20.0)	8.0	26.0	20.0	22.0	22.0	15.0	(40.0)
시카고	7/31	6.7	7.0	11.0	18.0	32.0	32.0	24.0	24.0	5.0	51.0
런던	7/31	4.4	7.0	4.0	8.0	5.0	(5.0)	0.0	0.0	(6.0)	(18.0)
파리	7/31	4.1	1.0	(5.0)	(15.0)	(5.0)	19.0	25.0	25.0	(7.0)	(125.0)
도쿄	7/31	3.7	0.0	(9.0)	(15.0)	(17.0)	(29.0)	(28.0)	(28.0)	(33.0)	(67.0)
싱가포르	11/30	3.4	9.0	9.0	13.0	13.0	11.0	39.0	31.0	342.0	14.0
서울	7/31	4.5	6.0	(19.0)	6.0	(1.0)	(27.0)	(9.0)	(9.0)	9.0	(40.0)
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	36.0	502.0
시카고	7/31	6.8	(4.0)	12.0	49.0	61.0	71.0	50.0	50.0	26.0	22.0
런던	7/31	4.1	(5.0)	(18.0)	(9.0)	(6.0)	1.0	(5.0)	(5.0)	(21.0)	20.0
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)

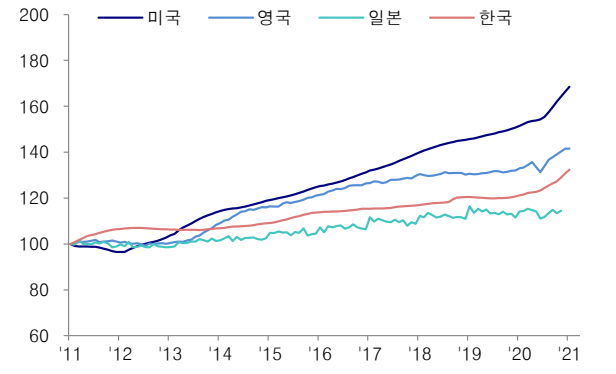
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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	7/31	3,298	7.7	23.5	26.2	35.4	12.2	5.3	5.3	(17.6)	(42.2)
샌프란시스코	7/31	1,062	(0.1)	1.9	4.4	(2.6)	0.4	12.2	12.2	(39.7)	(35.1)
시카고	7/31	2,681	9.2	12.8	20.1	26.0	27.5	37.9	37.9	(5.8)	(46.9)
런던	7/31	4,279	(5.3)	1.1	(36.1)	(36.4)	(32.7)	(32.8)	(32.8)	(18.9)	5.5
파리	7/31	2,080	2.2	4.4	5.4	9.3	5.3	(11.0)	(11.0)	(21.6)	20.7
도쿄	7/31	4,593	(2.4)	0.6	(3.7)	(7.2)	(9.4)	(8.0)	(8.0)	10.4	120.1
오피스											
맨하탄	7/31	4,931	4.4	25.2	(1.0)	2.3	(7.2)	(21.8)	(21.8)	(56.6)	(72.4)
샌프란시스코	7/31	5,405	2.4	7.4	12.4	23.1	49.9	45.4	45.4	(1.0)	17.7
시카고	7/31	1,658	(18.6)	6.1	(3.7)	(6.7)	(8.8)	(16.5)	(16.5)	(45.7)	(69.8)
런던	7/31	13,769	0.3	20.5	33.4	42.7	38.2	20.8	20.8	2.7	(38.1)
파리	7/31	16,157	(5.4)	(4.5)	(4.8)	(4.8)	(9.8)	(13.5)	(13.5)	(30.7)	(42.9)
도쿄	7/31	11,300	(1.7)	(9.3)	(9.9)	(10.6)	(13.2)	(15.1)	(15.1)	(10.1)	(27.0)
싱가포르	7/31	2,323	(0.1)	(9.7)	(9.1)	8.2	40.8	47.2	47.2	(26.3)	(25.1)
서울	7/31	13,140	(7.6)	(0.2)	(1.1)	0.6	5.6	9.9	9.9	23.9	24.7
리테일											
맨하탄	7/31	1,054	(0.9)	2.8	4.1	10.0	(45.7)	(47.1)	(47.1)	(50.8)	(67.2)
샌프란시스코	7/31	574	0.0	0.1	(3.4)	9.9	16.3	7.9	7.9	31.3	(12.9)
시카고	7/31	1,229	3.5	21.7	3.7	8.6	9.0	(0.7)	(0.7)	(28.9)	(52.5)
런던	7/31	2,127	(6.1)	(4.2)	(9.4)	0.1	7.7	3.4	3.4	(5.4)	(54.2)
파리	7/31	1,651	(5.1)	(4.1)	(23.2)	(23.7)	(26.3)	(28.5)	(28.5)	(60.9)	(24.1)
도쿄	7/31	1,870	3.2	(3.0)	20.8	2.9	1.0	(19.0)	(19.0)	(27.9)	(49.5)
싱가포르	7/31	984	4.6	(12.0)	9.7	22.7	37.5	70.8	70.8	12.9	(14.9)
서울	7/31	4,111	(4.1)	7.5	8.9	5.6	(2.4)	0.0	0.0	18.3	58.5

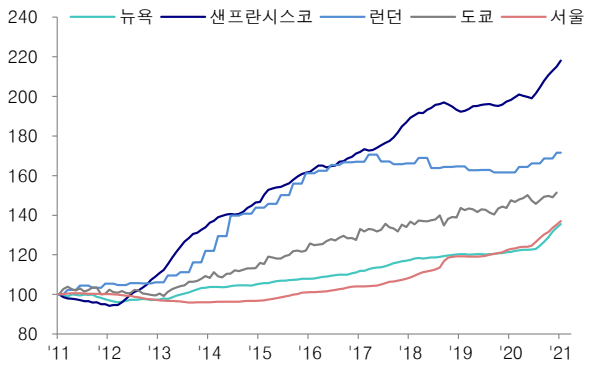
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

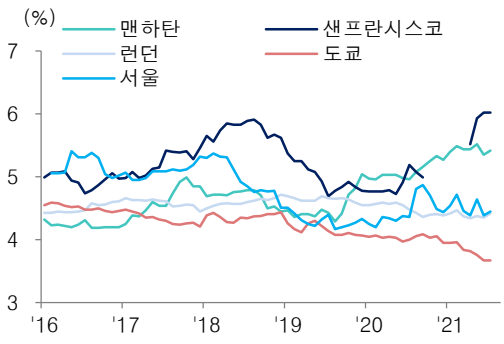
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

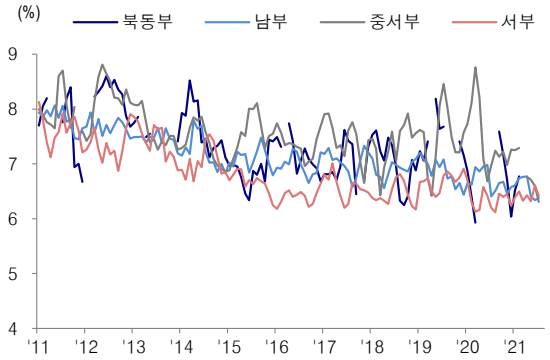
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



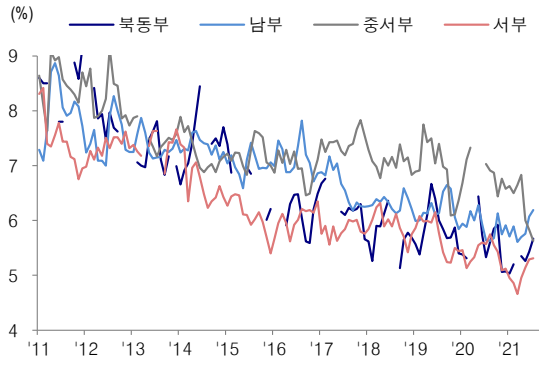
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



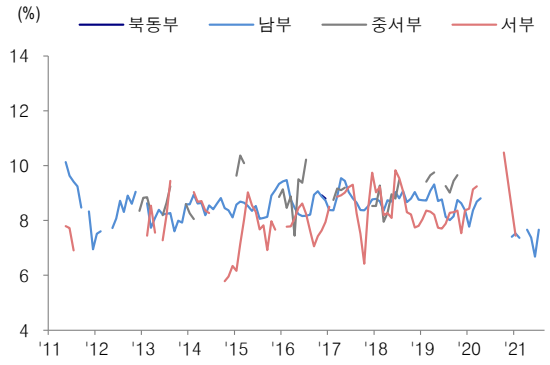
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



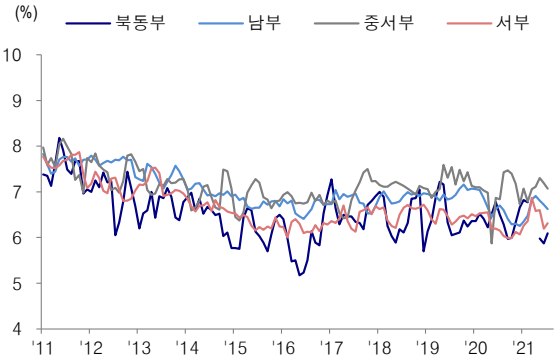
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



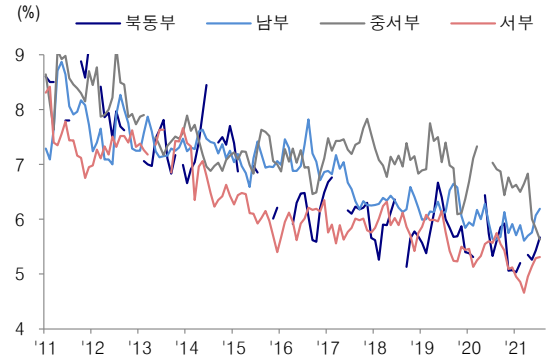
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

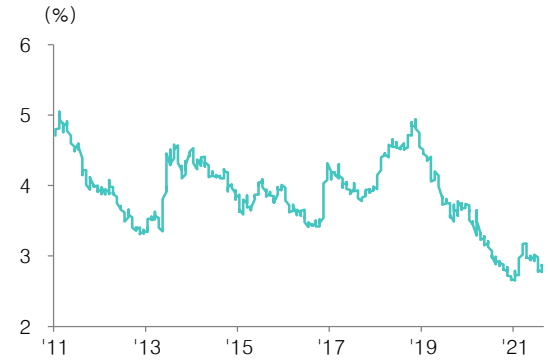
II-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts

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

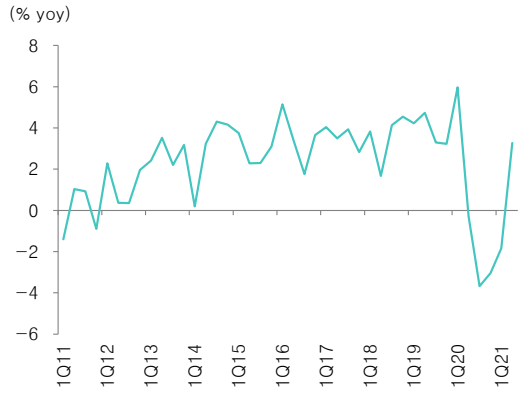
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

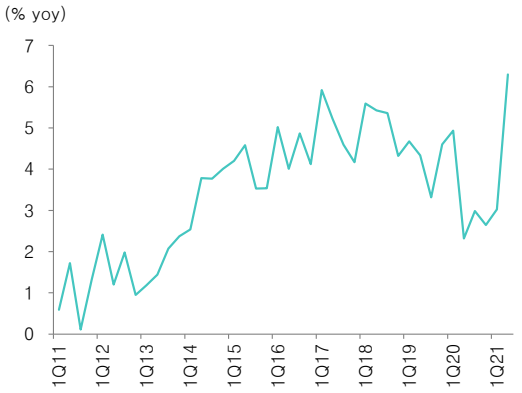
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



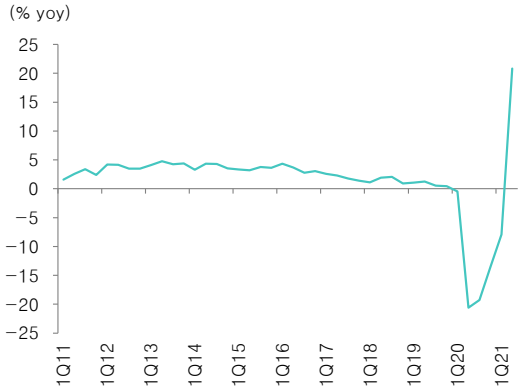
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



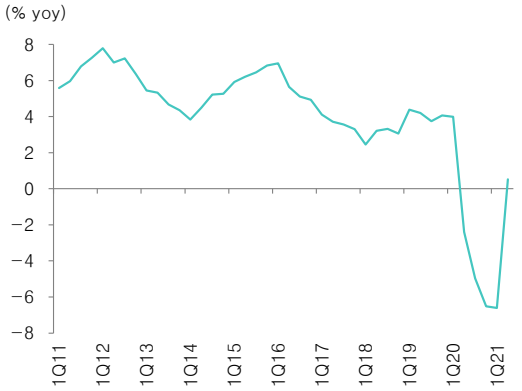
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



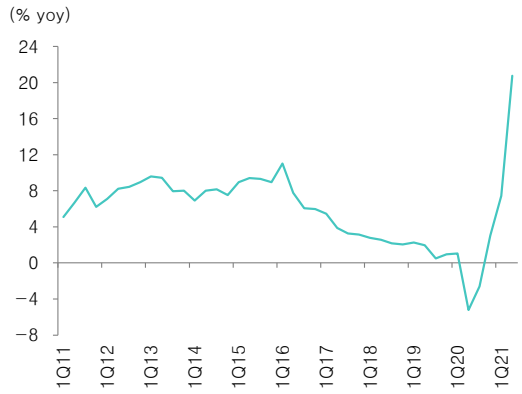
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



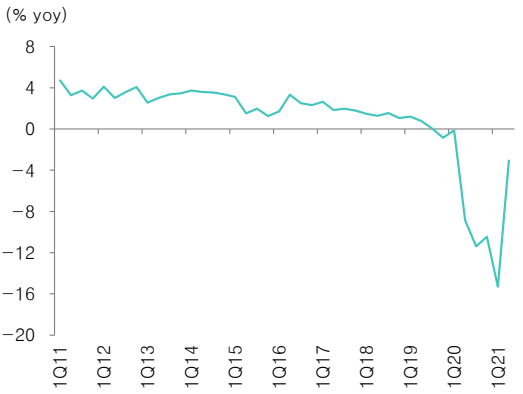
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 Self Storage 부동산 NOI 증가율



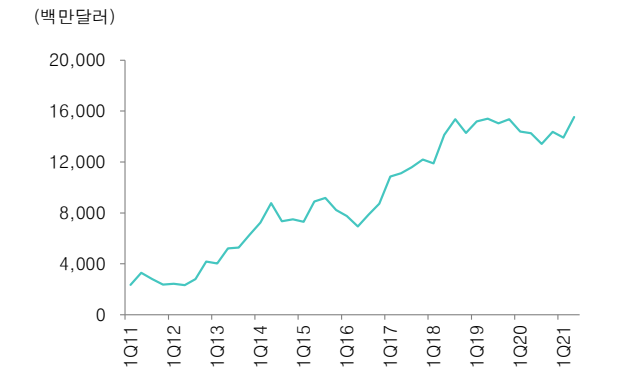
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



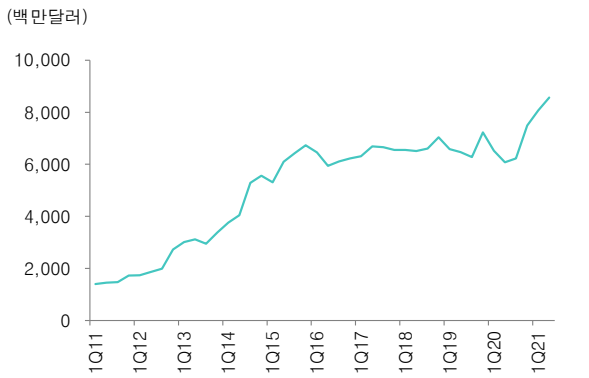
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



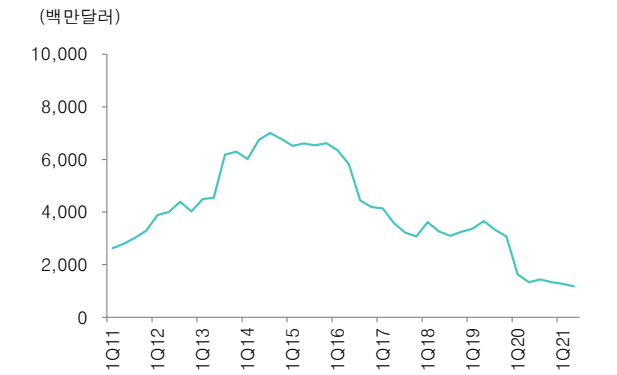
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



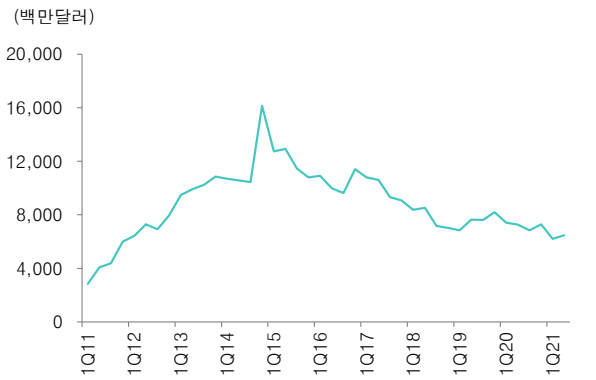
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



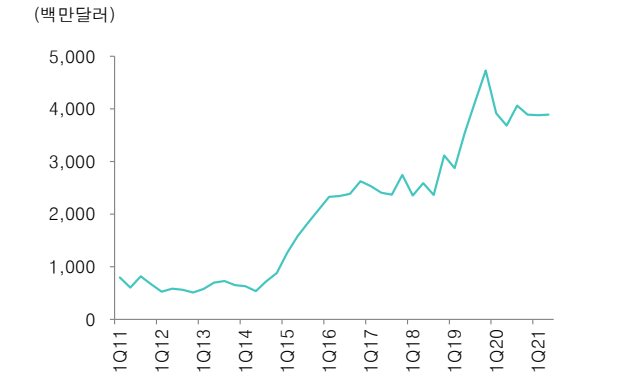
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



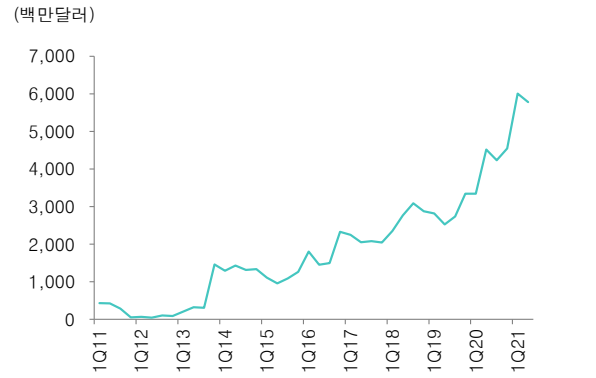
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

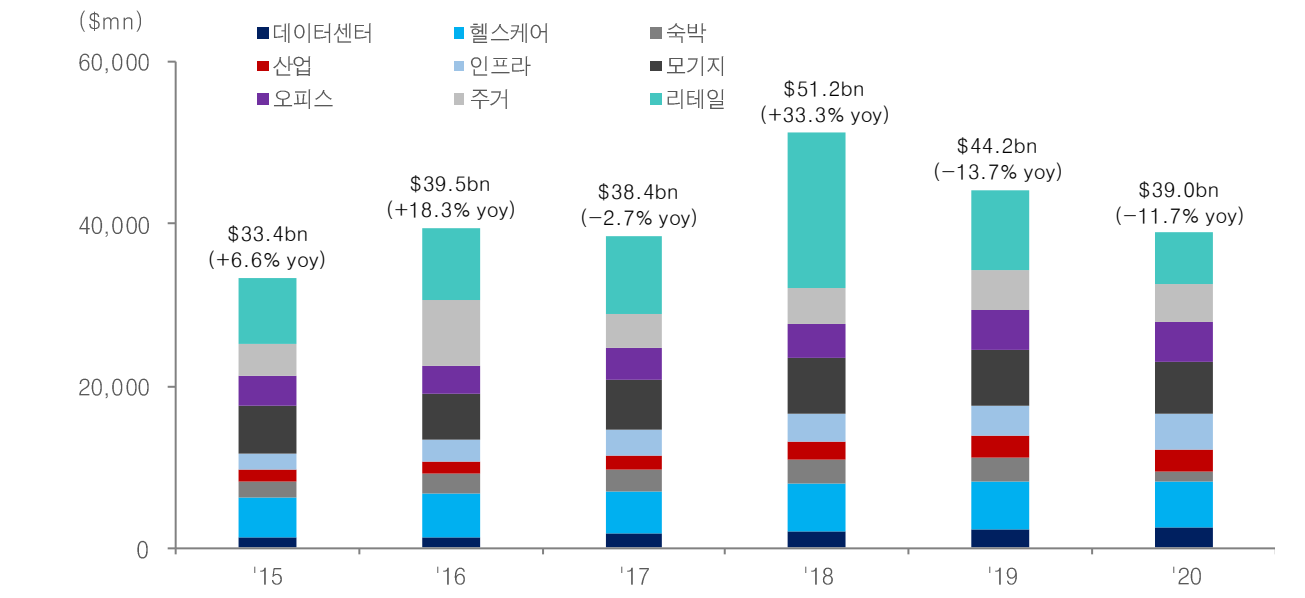


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

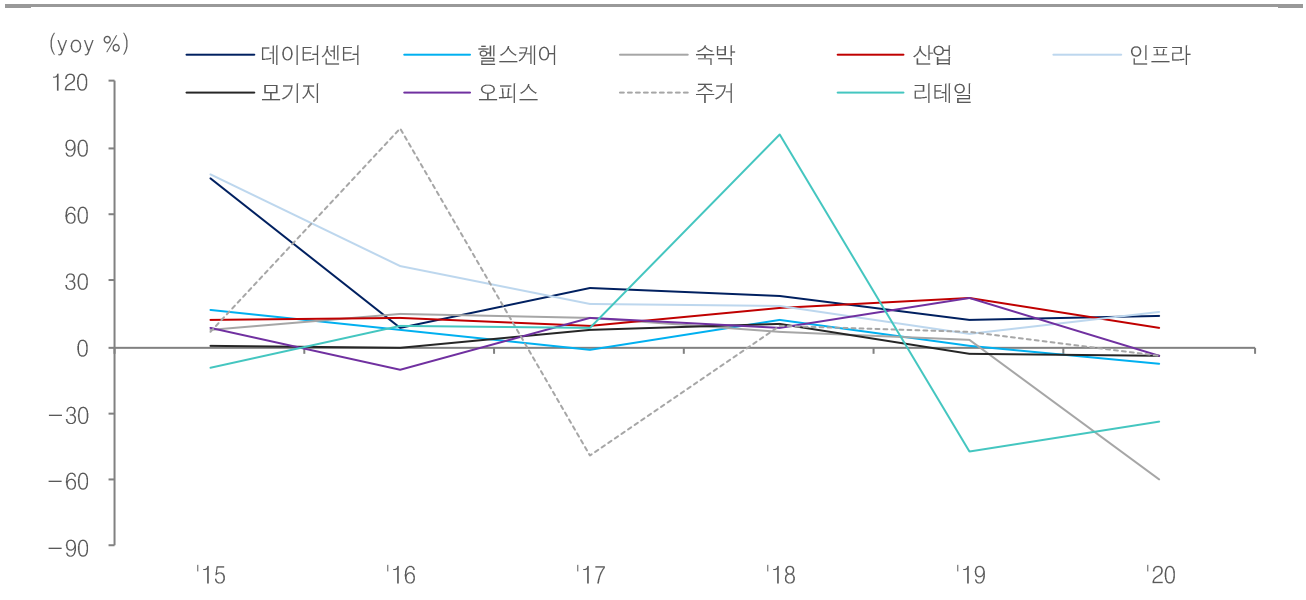
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.08	0.11	0.09	0.06	0.03	-	-	-
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

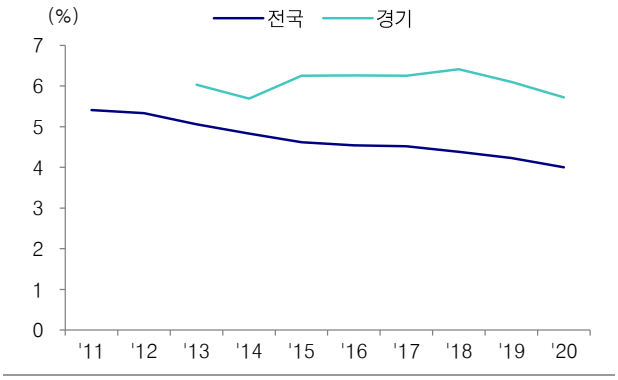
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5개 지방광역시	기타지방	1기신도시	2기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.08	0.11	0.09	0.06	0.03	0.06	0.01	0.06	0.01	0.09	0.06
2W	0.15	0.17	0.17	0.08	0.07	0.13	0.07	0.05	0.02	0.28	0.04
3W	0.18	0.17	0.19	0.14	0.11	0.18	0.16	0.13	0.03	0.37	0.06
4W	0.21	0.21	0.22	0.15	0.21	0.23	0.19	0.20	0.03	0.28	0.05
5W	0.22	0.22	0.23	0.17	0.18	0.22	0.17	0.19	0.07	0.30	0.07
6W	0.24	0.23	0.25	0.21	0.16	0.24	0.20	0.27	0.06	0.34	0.07
7W	0.24	0.21	0.24	0.26	0.15	0.26	0.17	0.32	0.07	0.45	0.12
8W	0.30	0.25	0.32	0.21	0.16	0.47	0.23	0.25	0.06	0.35	0.05
9W	0.24	0.23	0.25	0.23	0.17	0.43	0.19	0.32	0.07	0.32	0.02
10W	0.30	0.27	0.32	0.28	0.17	0.43	0.19	0.37	0.07	0.44	0.03
11W	0.30	0.26	0.32	0.25	0.15	0.44	0.25	0.32	0.14	0.27	0.06
12W	0.35	0.36	0.38	0.27	0.09	0.43	0.25	0.37	0.16	0.26	0.08
13W	0.37	0.35	0.40	0.28	0.21	0.54	0.27	0.43	0.11	0.23	0.12
14W	0.31	0.27	0.33	0.23	0.18	0.39	0.19	0.33	0.12	0.23	0.01
15W	0.34	0.30	0.37	0.26	0.15	0.45	0.24	0.38	0.15	0.21	0.17
16W	0.34	0.28	0.38	0.25	0.14	0.45	0.18	0.41	0.11	0.21	0.02
17W	0.33	0.28	0.37	0.25	0.10	0.46	0.31	0.36	0.14	0.23	0.08
18W	0.31	0.21	0.33	0.25	0.19	0.57	0.26	0.33	0.17	0.24	0.00
19W	0.34	0.23	0.36	0.32	0.16	0.61	0.33	0.34	0.24	0.46	0.01
20W	0.33	0.20	0.35	0.32	0.18	0.47	0.29	0.36	0.27	0.44	0.00
21W	0.34	0.21	0.35	0.35	0.16	0.49	0.38	0.36	0.38	0.43	0.05
22W	0.36	0.22	0.38	0.35	0.19	0.60	0.28	0.32	0.34	0.58	0.00
23W	0.37	0.24	0.38	0.38	0.21	0.53	0.43	0.32	0.40	0.57	0.09
24W	0.39	0.23	0.40	0.41	0.29	0.68	0.33	0.43	0.37	0.54	0.09

Source: Reps, KTB투자증권

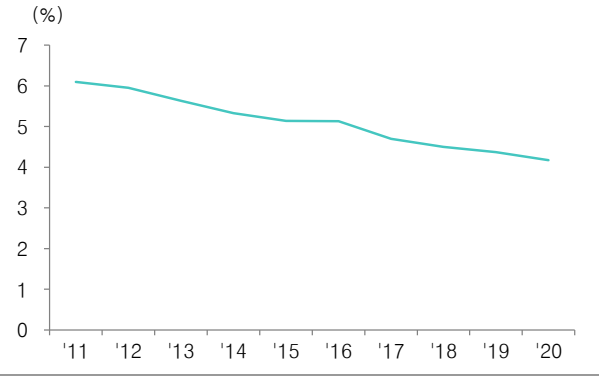
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



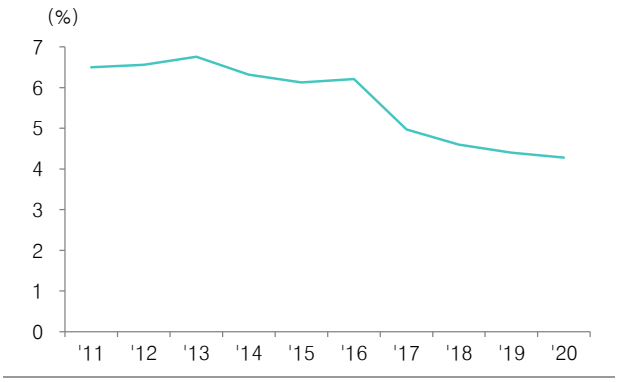
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



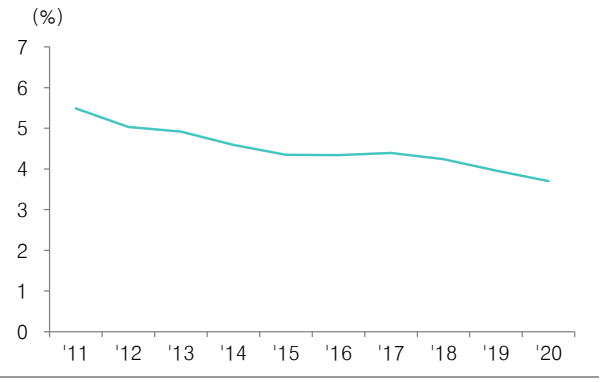
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



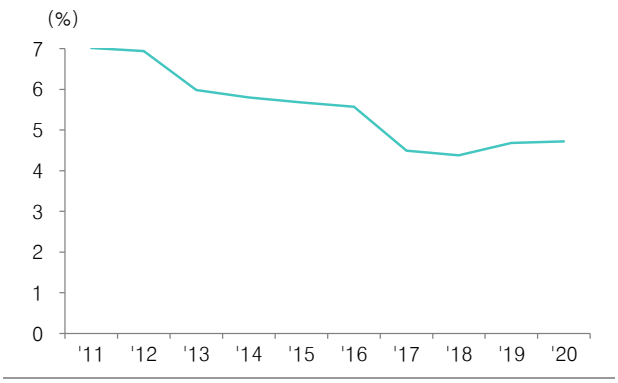
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



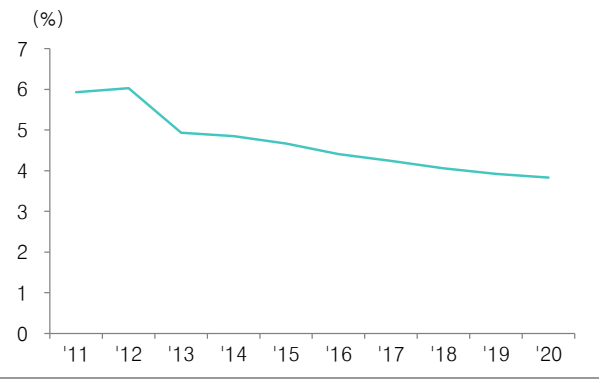
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



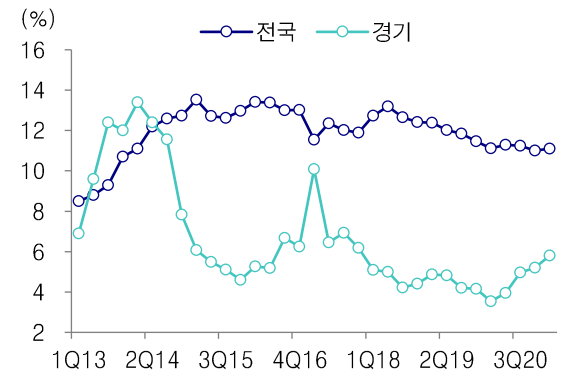
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



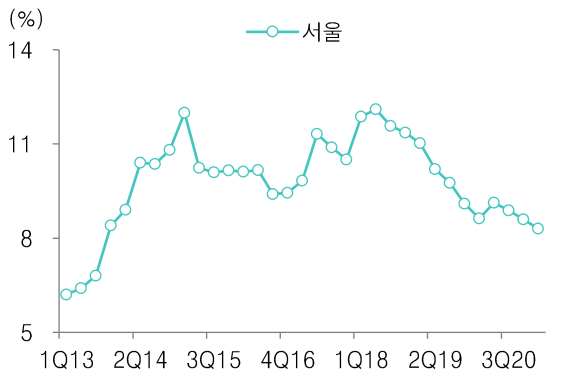
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



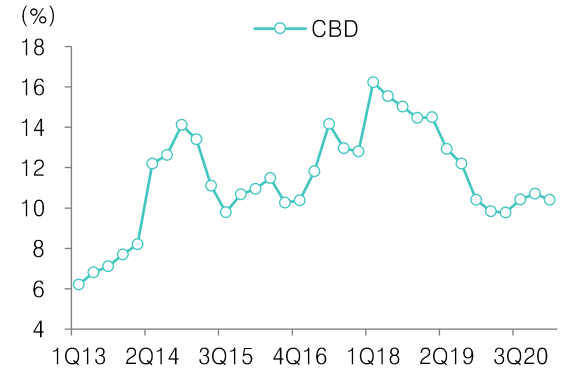
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



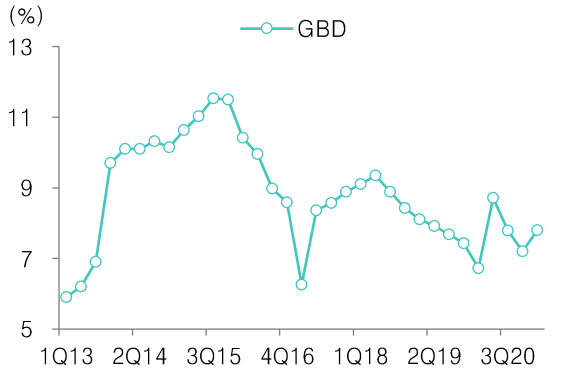
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



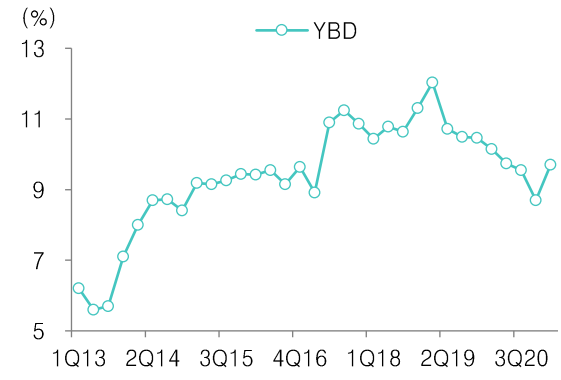
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



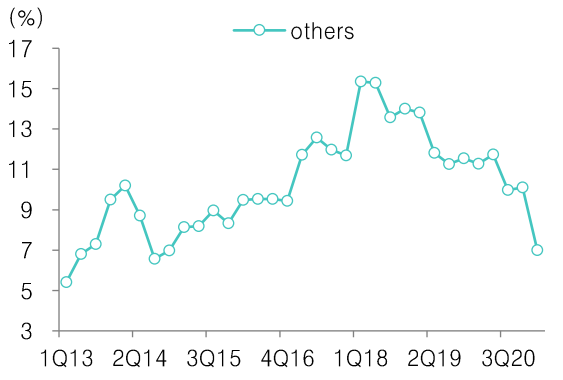
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



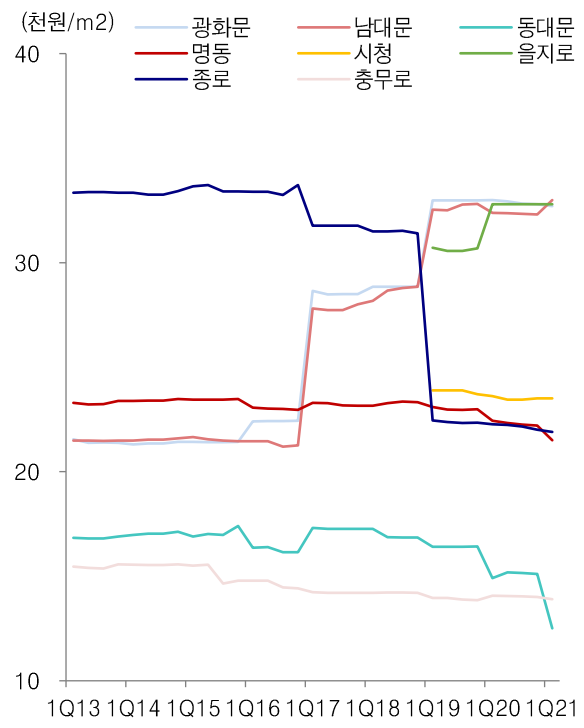
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



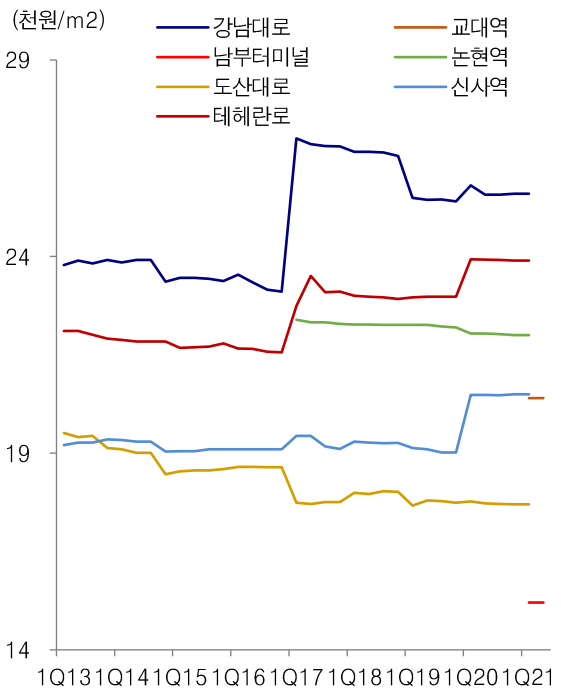
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



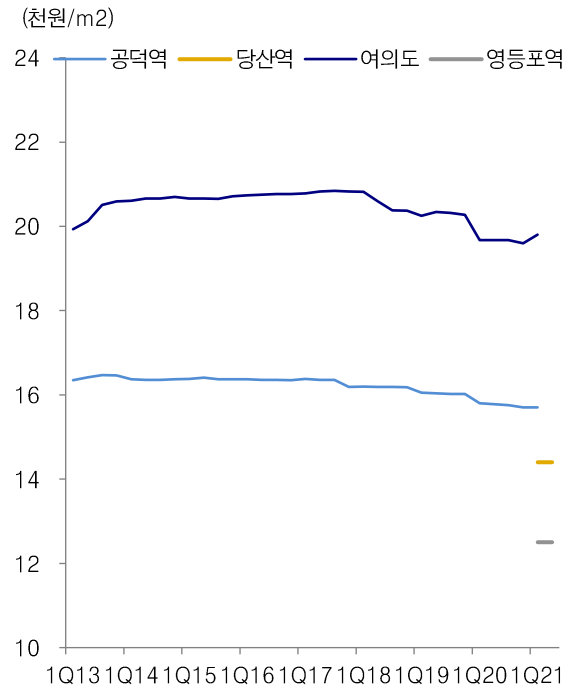
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



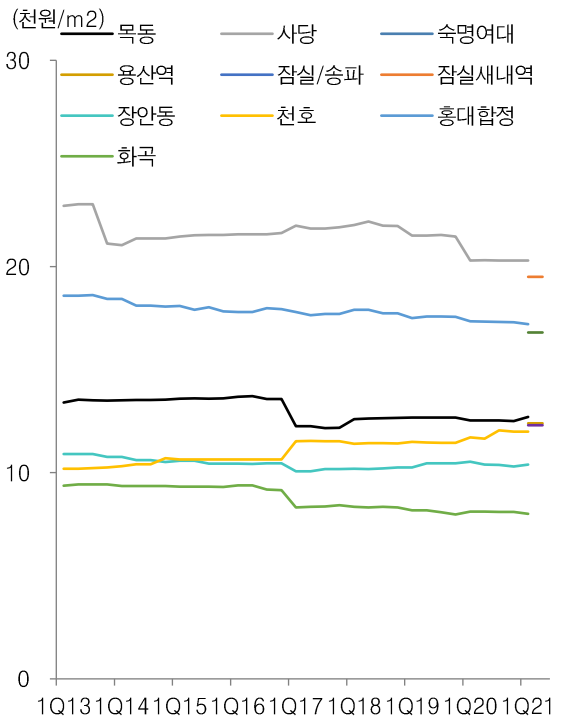
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.