Weekly | 14 Sep. 2021

KTB 대체투자 인사이드

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

HEAD LINE

SK리츠 #3 공모주 청약

부동산 라진성

<공모주 일반청약 결과>

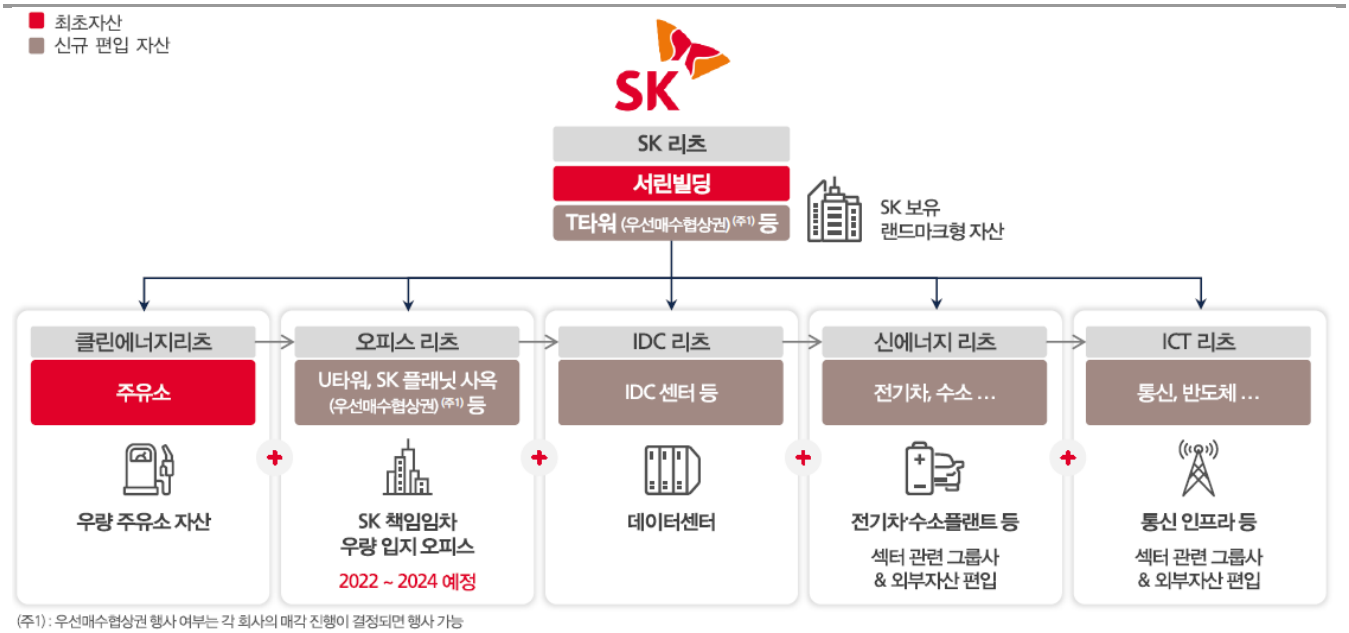
- 청약: 2021년 8월 30일(월)~9월 1일(수) (3영업일)
- 증거금: 19.3조원
- 청약 경쟁률: 552:1
- 역대 상장 리츠 중 최대 금액: 다음으로 NH프라임리츠(7.7조원), 롯데리츠(4.8조원) 순
- 역대 상장 리츠 중 최대 청약 경쟁률
  > 2020.08 상장: 이지스레지던스리츠(2.5: 1) > 2020.08 상장: 제이알글로벌리츠(0.23: 1)
  > 2020.08 상장: 코람코에너지리츠(1.5: 1) > 2020.12 상장: ESR켄달스퀘어(3.3: 1)
  > 2021.08 상장: 디앤디플랫폼리츠(36.43:1)

<향후 일정>

- 상장일: 2021년 9월 14일(화)
- SK리츠 주요 내용은 지난주(8월 4주) 대체투자 인사이드 참고 <보고서 바로 가기>

☞ SK리츠의 일반 청약은 552:1로 흥행에 성공. 역대 상장 리츠 중 최대 증거금액 및 청약 경쟁률 기록. 1) SK그룹이라는 스폰서를 통한 기초자산의 확장성, 2) 오피스, 주유소 등 기초자산의 안정성, 3) 우량 임차인의 장기 임차를 통한 안정적인 현금흐름에 따른 최초 분기 배당 등이 흥행의 주요 요인으로 판단. 금일 상장 예정으로 배당주에 관심있는 투자자는 포트폴리오에 편입해야 하는 종목. 대형 스폰서를 보유한 리츠가 어떻게 성장해 나갈 수 있는지 지켜보는 것도 흥미로운 요소가 될 전망.

SK리츠 장기 성장 플랜



Source: SK리츠, KTB투자증권

HEAD LINE



인프라 전혜영

9월 SMP 100원/kWh 상회 중

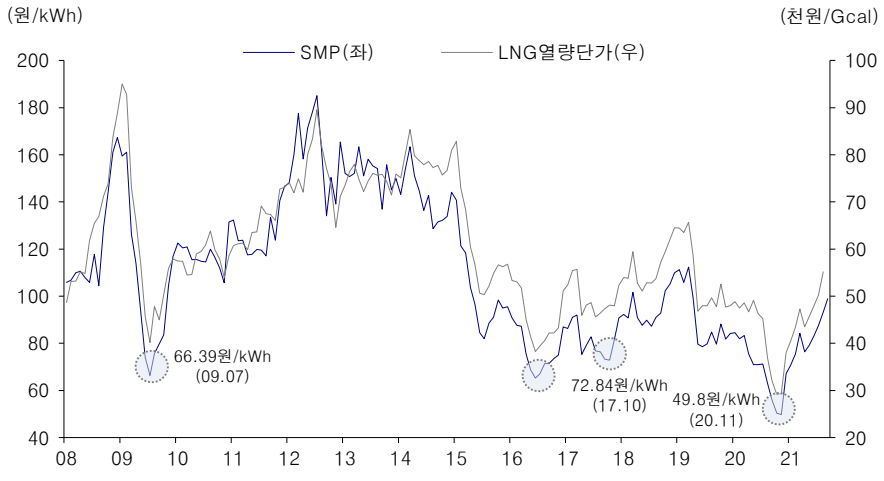
– 전력거래소에 따르면 8월 평균 SMP는 94.07원/kWh 기록(YoY +49.7%). 이에 따라 8월 전체 전력 거래 금액을 전력 거래량으로 나눈 평균 정산 단가는 98.50원/kWh(YoY +16.3%). 이후 9/1 101.74원/kWh(육지 기준)을 기록하며 100원대를 상회하는 가격 유지 중. 이 같은 SMP 및 평균 정산 단가 상승은 LNG 가격 상승 및 관련 발전 증가 영향

– 8월 LNG 발전의 정산 단가는 141.90원/kWh으로 40원/kWh인 원자력의 3배 이상임에도 LNG 전력 거래량은 1만 3,489GWh로 원자력 전력 거래량(1만 2,140GWh) 대비 높았음. 값싼 발전기를 우선 선택하지만 한국전력도 전력 수요가 높을 때는 LNG 사용 불가피

– 국제유가의 강세와 전력 수요 급등에 기인해 SMP는 하반기 내내 상승할 것으로 전망. SMP는 유가/LNG 가격에 4~5개월의 시차를 두고 반영되는데, 올 상반기 국제 유가가 배럴당 70달러선까지 상승한 효과가 3~4분기에 반영될 것이기 때문. 유가와 LNG 가격 외에 발전용 유연탄 가격 상승도 SMP 강세에 기여하는 모습. 9월 2주 유연탄은 국제 유가 상승에 따라 176.26$/t으로 전주 대비 2.0% 상승했으며, 2020년 평균 60.24$/t 대비 약 3배 이상 급등한 가격 기록

☞ SMP는 4분기에도 100원/kWh를 상회할 것으로 전망. 이에 따라 신재생에너지 발전사업자들은 신재생에너지공급인증서(REC) 판매 가격이 급락하면서 SMP에 의존하는 정도가 커지기 시작. 다만 태양광 발전사업자들이 참여하는 RPS 고정가격 계약 방식에 따라 SMP 상승이 오히려 불리해질 수도 있음. 각 발전소 별로 SMP 상승에 따라 기대되는 발전수익을 분석할 필요

한국 석탄발전소 현황



Source: 전력거래소, KTB투자증권

Weekly

해외 News

인프라

2021.09.08
Data Center Dynamics
AWS, 일본 Mitsubishi와 PPA 체결
기사 바로 가기

▶ AWS는 도쿄 수도권과 도호쿠 지역의 450개 이상의 위치에서 총 22MW의 태양광 발전에서 생산하는 Mitsubishi 자회사인 MC Retail Energy와 PPA 체결
▶ 아마존은 이번 협약이 기업 PPA를 활용한 일본의 '최초이자 최대 규모의 집약적 태양광 발전 프로젝트'가 될 것이라고 밝힘
▶ 이 프로젝트는 2017년 네덜란드 해상 풍력 계약 에 이어 Mitsubishi와 Amazon 간에 체결된 두 번째 PPA
▶ 아마존은 미국과 유럽 지역에서 재생 에너지를 구입하고 있으며, 전 세계적으로 232개 프로젝트에 걸쳐 10GW 이상의 재생 에너지에 투자 중

인프라

2021.09.07
EvWind.es
EU OYSTER 컨소시움, 혁신 수소 프로젝트 부지로 Grimsby 선정
기사 바로 가기

▶ EU OYSTER 컨소시움은 Grimsby는 재생 가능 수소 생산을 위한 혁신적인 전해조 프로젝트 지역으로 선정
▶ FCH JU(Fuel Cells and Hydrogen Joint Undertaking)가 자금을 지원하는 OYSTER 프로젝트는 해상 풍력 터빈과 통합되도록 설계된 전해조 시스템을 개발하고 시연할 예정
▶ 이 프로젝트는 수소를 해안으로 수송하기 위한 파이프라인 건설 가능성도 조사할 예정
▶ 2030년까지 40GW 용량의 전해조라는 EU 수소 전략 목표를 달성하려면 육상 및 해상 전해조가 모두 필요할 것으로 예상

리츠

2021.09.06
Proactive
Custodian REIT, Drum Income Plus REIT를 21.4백만 파운드에 인수
기사 바로 가기

▶ 인수 조건에 따라 Drum REIT의 주주는 0.53의 비율로 Custodian REIT의 주식과 교환할 수 있음
▶ 교환 후 기존 Custodian 주주는 지분의 95.4%, Drum 주주는 4.6%를 보유하게 됨

리츠

2021.09.07
ReBusiness Online
PIMCO, Columbia Property Trust 39억 달러에 인수
기사 바로 가기

▶ PIMCO는 뉴욕에 기반을 둔 오피스 REIT인 Columbia Property Trust를 주당 19.3달러에 인수. 이는 21년 3월 12일 종가 15.18달러에 27.1%의 프리미엄을 붙인 가격
▶ Columbia Property는 New York City, Boston, San Francisco, Washington, D.C에 걸쳐 총 15개의 오피스 자산을 소유(개발 중인 자산 4개 포함)
▶ 인수가 완료되면 Columbia Property Trust는 더 이상 뉴욕 증권 거래소에서 거래되지 않고 비상장 REIT로 전환

리츠

2021.09.09
Senior Housing News
DigitalBridge, 노인 주택 및 기타 헬스케어 자산 32억 달러에 매각
기사 바로 가기

▶ DigitalBridgesms 300개 이상의 노인 주택, 전문 간호 및 기타 의료 자산으로 구성된 헬스케어 포트폴리오를 Highgate Capital Investments와 Aurora Health Network의 합작회사에게 매각
▶ Highgate Capital Investments는 숙박 및 리조트에 특화된 부동산 투자 업체로 21년 5월 기준 118개의 노인 주택 자산과 83개의 요양 시설 보유
▶ 거래는 승인을 거친 후 2022년 초에 완료될 예정

리츠

2021.09.09
The Real Deal
Healthcare Trust of America, Boca Raton 의료 센터를 50백만 달러에 매입
기사 바로 가기

▶ Healthcare Trust of America는 1905 Clint Moore Road에 위치한 의료 센터를 CDR Realty로부터 매입
▶ 해당 자산은 1996년에 건설되었으며 총면적은 106,135ft^2
▶ Healthcare Trust of America는 미국 32개 주에 걸쳐 총 2,560만ft^{2}에 달하는 471개의 자산을 보유한 리츠

해외 News

리츠	2021.09.09 Globe News Wire **Power REIT, 대마초 온실 18.4백만 달러에 인수**	기사 바로 가기

▶ Power REIT는 자회사 PropCo를 통해 Michigan 주 Marengo 카운티 Marijuana Overlay District 소재 온실 재배 시설을 인수

▶ Marijuana Overlay District는 무제한 대마초 재배 허가를 허용

▶ PropCo는 인수와 동시에 Millennium Cannabis의 자회사인 Marengo Cannabis와 Triple-net 방식으로 20년 계약 체결

▶ 해당 자산은 총면적 556,000ft^{2}로 구성되어 있으며 임대료는 연 4.3백만 달러 수준

* Triple-net lease: 임차인이 재산세, 보험료, 수리유지비를 부담하는 임대 계약 방식

리츠	2021.09.07 Cision **Keppel Pacific Oak US REIT, 오피스 자산 2개 105.1백만 달러에 인수**	기사 바로 가기

▶ Keppel REIT는 Nashville과 Denver 소재 오피스 자산을 인수

▶ 1) Denver 105 Edgeview: Interlocken 비즈니스 파크의 남동쪽에 위치. 인수가 59.1백만 달러. 총면적 186,231ft^{2}의 A등급 건물. 임대율 100%이며 기내 인터넷 및 엔터테인먼트 제공업체인 Gogo Business Aviation의 본부

▶ 2) Bridge Crossin: Brentwood에 위치. 인수가 46백만 달러. 총면적은 199,194ft^{2}이며 A등급 건물로 3층 규모. 임대율은 100%이며 임차인으로는 Comdata가 있음

▶ 이로써 Keppel REIT는 9개 시장[지역]에 걸쳐 총 15개의 사무실 자산과 비즈니스 캠퍼스를 보유하게 됨

데이터 센터	2021.09.07 ReBusiness Online **Strawberry Fields REIT, 요양 시설 6개 81백만 달러에 인수**	기사 바로 가기

▶ Strawberry Fields REIT는 Tennessee 주 Kentucky 소재 요양 시설을 인수

▶ 1) Landmark of Kuttawa: 병상 65개. 1968년 설립. Kuttawa 1253 Lake Barkley Drive에 위치

▶ 2) Agape Rehabilitation & Nursing Center: 병상 84개. 2005년 설립. Johnson City 505 North Roan St.에 위치

▶ 3) Waters of Sweetwater: 병상 90개. 1966년 설립. Sweetwater 978 Highway 11S 위치

▶ 4) Waters of McKenzie: 병상 72개. McKenzie 14510 Highway 79 위치

▶ 5) Waters of Memphis: 병상 90개. 2015년 설립. Memphis 6500 Kirby Gate Blvd 위치

▶ 6) Waters of Bristol: 병상 120개. 2017년 설립. Bristol 2830 Highway 394 위치

데이터 센터	2021.09.06 Data Center Dynamics **Digital 9 Infrastructure, 데이터 센터 기업 Verne Global 인수**	기사 바로 가기

▶ Digital 9 Infrastructure는 아일랜드 데이터 센터 운영 기업인 Verne Global를 320백만 달러에 인수

▶ Verne은 Keflavik 인근에서 24MW 데이터 센터 캠퍼스를 운영 중이며, 현재 8MW 용량도 개발 중

▶ 이번 거래는 Digital 9이 올해 초 출범한 후 첫 데이터센터 투자

데이터 센터	2021.09.06 Data Center Dynamics **Africa Data Centres, 향후 2년간 데이터 센터 10개 건설 발표**	기사 바로 가기

▶ Africa Data Centres는 향후 2년간 모로코, 튀니지, 이집트에 10개의 데이터 센터 건설을 목표로 한다고 밝힘. 총 투자 금액은 500백만 달러 수준

▶ 현재 Africa Data Centres는 나이지리아 Lagos, 토고의 Lomé, 남아프리카의 Samrand, 케냐의 Nairobi 등에 데이터 센터 보유

데이터 센터	2021.09.07 Data Center Dynamics **중국 당국, 해저 데이터 센터 건설 지원**	기사 바로 가기

▶ 중국의 2개의 성과 2개의 도시는 탄소 배출량을 줄이기 위한 수단으로 5개년 계획에 해저 데이터 센터를 포함시킴

▶ 중국의 Highlander는 올해 초에 4개의 랙을 포함하는 테스트 프로젝트를 시작. 이후 하이난 자유항 연안에서 100개의 이러한 압력 용기로 구성된 데이터 센터 계획으로 확장

▶ 해저 데이터 센터를 건설하기 위해 하이난은 해안 스테이션, 해저 고압 복합 케이블, 해저 서브 발전소 및 해저 데이터 캐빈을 건설할 예정

해외 News

주택

2021.09.10 매일경제 **금리 올랐던 과거에도, 공급 부족한 美 집값은 올랐다** 기사 바로 가기

- 테이퍼링에 주목하는 이유는 테이퍼링이 금리에 영향을 주고, 금리는 바로 부동산 가격과 밀접한 연관 관계가 있기 때문
- 테이퍼링 언급될때마다 자산시장은 긴장하지만, 부동산 가격의 방향성은 고용지표 · 기준금리보다는 수요와 공급이 가장 중요

주택

2021.09.03 g-enews **전 세계 집 값 고공행진 안 멈춘다, 공급이 문제** 기사 바로 가기

- 코로나19 이후 전세계 주택시장이 공급 문제에 직면해 있어 수요 감소가 급격히 이뤄지기 전에는 집 값이 계속해서 오를 가능성
- 자재 부족, 팬데믹에 따른 노동공급 문제 등 일시적 병목현상이 완화되면서 결국 공급이 늘어나는데 보탬이 되기는 하겠지만, 토지사용 규제와 같은 더 지속적인 제약요인들이 계속해서 집 값을 당분간 더 끌어올릴 것

주택

2021.09.02 연합인포맥스 **美 주택부족 700만호라는데, 바이든 10만호 공급대책 발표** 기사 바로 가기

- 백악관은 구매가능주택(Affordable house) 공급을 늘리기 위한 즉시 조치 방안을 발표
- 금융기관을 통한 주택건설 활성화, 규제 완화를 통한 건설 촉진, 조립식 주택을 통한 비용 절감 등 10만호를 3년 내 신규 공급
- 프레디맥과 전미부동산중개인협회(NAR)에 따르면 주택공급 부족분은 각각 380만 호에서 680만 호로 추정

주택

2021.09.01 g-enews **美 주택 가격, 6월에 사상최고치 또 갈아치워** 기사 바로 가기

- 스탠더드 앤드 푸어스(S&P) 코어로직 케이스 실러 전국 주택가격 지수가 5월 전년동월비 18.6% 상승
- 케이스실러 주택가격 지수가 집계되기 시작한 1987년 이후 30여년만에 가장 높은 상승세
- 수급 불균형 지속, 주택 공급은 매월 증가하고 있기는 하지만 여전히 부족. 7월 주택 공급 규모는 지난해 7월에 비해 12% 적어

주택

2021.09.02 이투데이 **중국 집값 버블 붕괴 경고 "부동산 대출 규모만 8900조, 부채 감당 못 해"** 기사 바로 가기

- 8월 중국 100개 도시 신규 주택 가격, 전월 대비 0.2% 상승, 중국 지도부 강경 발언 후 각종 부동산 규제 정책 쏟아져
- "섣부른 시도가 시장 급격히 냉각시킬 수도"

주택

2021.08.31 연합뉴스 **중국 "저가임대주택 확충…임대료 인상은 年 5% 이하"** 기사 바로 가기

- 국무원, 주택문제해법 회견 "도시개발은 부동산기업 아닌 정부 주도"
- 주택부는 사람과 주택, 토지, 자금의 '사위(四位)일체' 연동 시스템을 수립하겠다며 월 · 분기 · 연도별로 평가를 실시함으로써 부동산 시장 감독을 강화하고 시장 질서를 바로 잡겠다고 공언

주택

2021.09.11 아시아경제 **학군지 · 사교육 철퇴에 집값 · 거래량 뚝 떨어지는 중국** 기사 바로 가기

- 학군지 3평짜리가 10억 육박, 시진핑 "교육 공정성 문제", 사교육 규제하자 집값 폭락, 학군지 거래량 50% 감소, 가격은 5% 내려
- 중국 학부모들은 대학 입학시험인 가오카오(高考)를 여전히 계층이동의 수단으로 보고 있으며, 대입 정책이 바뀌지 않는 한 교육열이 쉽게 사라지지는 않을 것이라는 평가도 나와

주택

2021.08.30 매일신문 **독일 베를린, 주택 20만채 몰수→공유화 추진 "지지 우세, 곧 주민투표"** 기사 바로 가기

- 주민투표는 독일 연방하원 및 베를린시 총선거가 열리는 9월 26일 함께 진행
- 몰수의 대가로 부동산회사들에 손해배상을 하게 된다. 이 규모를 '도이체 보넨 등 몰수' 시민행동은 80억유로(한화 11조원), 베를린 시는 379억유로(52조원)로 추산

해외 News

주택	2021.08.31 한겨레 **독일도 높은 임대료 골머리, "임대료 상한제 강화" 목소리**	기사 바로 가기
	– 전세난의 본질, 베를린에서 세입자로 살아보니 – 임차할 집 구하기 300대 1 경쟁, 2015년 임대료 멈춤 정책 도입, 주변보다 10% 이상 못 올리게 상한 – 베를린 아예 '동결정책' 도입했지만 중복 규제 이유로 헌재서 "위헌", "임대료 통제가 위헌" 주장은 왜곡 – 임대료 오르지만 세입자 보호 치중, 임대료 규제 강화 요구 커지면서 부동산 기업 사회화 국민투표 예정	
리테일	2021.09.07 g-enews **베트남 하노이 임대료 하락, 신규 브랜드 "노른자 잡아라"**	기사 바로 가기
	– 하노이의 소매 공간 공급량은 지난 5년 동안 매년 평균 5%씩 증가, 올해 2분기는 전년 동기 대비 2% 성장 – 지난 시간 동안 쇼핑센터 신규공급이 없었으나 2023년까지 제대로 투자된 쇼핑센터의 출시를 보일 것으로 예상 – 아직 하노이에 등장하지 않은 신규 브랜드는 임대료 하락의 기회를 활용하여 첫 매장을 위한 노른자위 위치 발굴에 적극적	
리츠	2021.09.01 한국경제 **미국 리츠 올 수익률 27%, 분기 배당도 '따박따박'**	기사 바로 가기
	– 대체투자도 해외가 대세, 고액자산가에 대체투자펀드 인기 – 올해 미국에서 가장 상승률이 높은 리츠는 54.9% 상승한 아이언 마운틴, 데이터관리서비스를 제공하는 회사	

국내 News

오피스	2021.09.09 연합인포맥스	서울 오피스 가격도 뛰었다, 2분기 상승률 세계 최고	기사 바로 가기

– 무디스/RCA 상업용 부동산 가격지수(CPPI)는 지난 1분기에 전년 동기보다 4.8% 상승
– 이 지수는 전 세계 18개 도시에서 다른 시기에 판매된 같은 부동산의 가격 차이를 추적해 산출
– 서울은 1분기에 전년비 10.5% 오르며 아시아 태평양 지역에서 최고 상승률을 기록한 뒤 2분기에는 22.0% 올라 세계 주요 도시 가운데 가장 큰 폭으로 상승
– 오피스 가격 상승폭이 임대료 상승폭을 앞지르면서 서울과 다른 주요 도시의 오피스 캡레이트(Cap rate, 부동산 매입금 대비 순수익률) 스프레드가 30~40bp 정도로 줄었다

오피스	2021.09.10 한국경제	"20억짜리 강남 아파트보다 낫다" 개인투자자들 몰리는 곳	기사 바로 가기

– 대출규제 '풍선효과', 서울 오피스빌딩, 세계서 가장 많이 올랐다, 글로벌 도시 중 상승률 1위, 상가 · 꼬마빌딩 가격도 고공행진
– 상업용 빌딩 2년째 급등 이례적, 작년 11%,올 1분기만 7.3% 뛰어, 주택 옥죄자 오피스로 투자 몰려

오피스	2021.08.30 더벨	하반기 빅딜, '판교 알파리움' 자문사에 JLL · CBRE 컨소	기사 바로 가기

– 평당 3000만~3200만원, 총 1조원 이상 기대, '엔드 유저' 확보 여부 관건
– 올 1분기 판교 · 분당권역의 공실률은 3.5%. 오피스 시장에서 자연 공실률로 보는 5%보다 낮고 여의도권역(12.6%), 도심권역(9.6%), 강남권역(6.8%)의 공실률도 밑도는 수치

오피스	2021.08.31 파이낸셜뉴스	'몸값 5000억 규모' 서울시티타워 10월 입찰	기사 바로 가기

– 티저레터 배포, 올 하반기 유일한 프라임 오피스 투자 기회, 시장 기대 매각가격은 5000억원 수준
– 서울시티타워는 2002년 1월 준공, 연면적 6만11.05㎡, 대지면적 3828.40㎡, 지하 8층~23층 규모 건물

오피스	2021.08.30 더벨	바로운용, 강남 바른빌딩 '매입가 1305억' 딜 클로징	기사 바로 가기

– 26일 소유권 이전 등 본계약 체결, 평당 3800만원대, 펀드 · 대출 각각 30 · 70%씩 조달
– 강남권역에선 최근 대형 오피스를 중심으로 평당 3000만원 시대를 넘어 4000만원까지 거래가격이 거론되는 단계

오피스	2021.09.06 더벨	대신자산신탁, 죽전 한국에머슨 본사 사옥 매입 추진	기사 바로 가기

– 입찰 통해 우협 MOU 체결, 인수 비히클(vehicle)은 리츠가 될 전망, 작년 물류센터 매입 이후 두 번째 리츠
– 준공 당시 10년 임대차계약을 체결해 현재 7년 정도가 남아 있어, 임대료 상승률은 2년마다 기준임대료 상승분의 80% 적용

오피스	2021.09.04 뉴시스	[몸값 오른 꼬마빌딩] "금리 오르면 감당 못해", '묻지 마 투자' 주의	기사 바로 가기

– 주택시장 규제 강화에 상업용 부동산 '인기', 중소형 빌딩 거래량 지난해 대비 84% 상승
– 코로나 여파에 공실 늘고 임대수익률 줄어 "향후 대출금리 인상 시 이자 감당 힘들 수도"

오피스	2021.09.03 뉴시스	[몸값 오른 꼬마빌딩] 거래 늘고 가격 '쑥쑥', 유동성 효과 '톡톡'	기사 바로 가기

– 시중 자금 늘자 중소형 빌딩 시장으로 몰려, 3.3㎡당 평균 거래가격 6529 → 7527만원
– 코로나 타격 상권 부진에도 시세차익 투자, "대출 규제 등으로 예전보다는 소강 상태"

국내 News

오피스	2021.09.10 g-enews	MS, 코로나19 변이 감염 급증에 미국 사무실 재개장 무기한 연기	기사 바로 가기
		– 마이크로소프트는 지난 8월 초 사무실을 오는 10월 4일 개장할 계획이라고 말했지만 이번에는 개장 시한을 명시하지 않아 – 아마존은 사무실 복귀를 2022년 1월로 연기. 페이스북과 구글도 아마존을 따라 근로자들의 사무실 복귀를 2022년으로 연기	
데이터 센터	2021.09.12 더구루	아마존, 인니에 데이터센터 3곳 설립	기사 바로 가기
		– 이르면 연내 늦어도 내년 초까지 완공 목표, '디지털 전환 추진' 현지 스타트업 적극 공략 – 구글, MS, 알리바바 등 글로벌 IT 기업들이 인도네시아 클라우드 시장에 주목하고 데이터 센터를 설립하는 등 대규모 투자 실시	
물류 센터	2021.09.01 한국경제	'쿠팡 화재'로 잇단 규제법안, 물류센터 투자 모두 '보류'	기사 바로 가기
		– '쿠팡 물류센터 화재' 후 국회에서 규제법안이 나오며 신규 물류센터의 투자 수익성 하락 전망 – 지하층 용적률 기준 바뀌면 수익성 하락, 지자체 법안 통과 전 신규 인허가 잠정 중단	
물류 센터	2021.09.01 물류신문	JLL, "저온 물류센터 수급 불균형 대응 필요"	기사 바로 가기
		– 폭발적으로 증가하는 상온센터 대비, 저온센터의 임차 수요는 여전히 전체 상온 물류센터의 수요 대비 약 20~30% 정도 낮은 수치 – 향후 3년 내 저온센터 공급 물량은 대폭 증가할 것이다. 올해 내 경기권에는 7개 순수 저온센터 공급이 예상되며, 상·저온 복합 센터(순수 저온 포함)의 공급은 2023년까지 서울 수도권 기준 약 40여개 수준으로 급격히 증가할 것 – 저온센터 공실률이 급등하는 요인으로 '입지가 고려되지 않은 과도한 공급', 저온센터 개발 시, 입지 고려와 사전 수요 확보 중요	
물류 센터	2021.09.02 물류신문	2021년 물류창고업 등록 현황	기사 바로 가기
		– 물류창고업 등록기업의 수와 면적은 지난해와 반대로 등록수가 늘어나고 등록 면적이 큰 폭으로 줄어든 것으로 나타남 – 주소와 기업명이 중복되거나 한 기업이 한 물류창고에 다양한 등록을 한 경우 등을 정리하면 등록된 물류창고 등록 기업은 3,679개 – 지난해 3,006개에 비해 673개가 늘어난 수치. 서울과 인천을 제외한 모든 지역에서 물류창고의 등록수가 증가 – 물류창고의 총 등록 면적은 지난해와 비교해서 상당한 수준으로 감소. 최근 4년 동안의 등록면적을 살펴봐도 가장 낮은 수준 – 2021년 전체 등록면적은 43,631,719㎡로 지난해 54,505,976㎡에 비해 무려 10,874,257㎡가 감소 – 냉동·냉장 창고를 제외한 다른 유형의 물류창고 등록면적이 큰 폭으로 감소, 특히 화학물류관리 보관저장업 및 항만창고가 감소 – 강원, 경기, 전북, 충남, 제주, 세종 지역의 등록 면적이 증가한 것으로 나타났으며 나머지 지역의 경우 등록면적이 모두 감소	
물류 센터	2021.09.02 물류신문	2021년 물류창고 평균 임대 면적 분석	기사 바로 가기
		– 1,000평 미만 임대 늘고 평균 임대 면적 줄었지만, 대형화는 여전히 진행 중, 대형 평수 물류창고도 꾸준히 증가 – 타법에 의한 등록면적 큰 폭으로 줄어	
물류 센터	2021.09.08 파이낸셜뉴스	마스턴운용, 대구에 7만7000여m² 규모 물류센터	기사 바로 가기
		– 토지를 매입해 물류시설을 개발한 후 운용 기간 동안의 임대수입 등을 수익자에게 분배하는 구조 – 2022년 상반기에 착공, 2023년 하반기 준공이 목표, 상온 및 저온 복합	
리테일	2021.08.30 파이낸셜뉴스	이지스운용, 홈플러스 4개 점포 추가 매각	기사 바로 가기
		– 서울영등포점, 금천점, 동수원점, 부산 센텀시티점 등 총 4개 점포, 이들 4개 점포를 6300억원에 매입 – 9년전 대비 관련 부동산 가치가 올랐기 때문에 이지스 입장에선 상당한 시세차익이 기대	

국내 News

리테일

2021.08.30 더벨
유경PSG운용, 홈플러스 5개 점포 매각 추진 기사 바로 가기

- 가좌 · 김포 · 김해 · 동대문 · 북수원점, 내달 입찰 유력, 매입 당시 인수가 6800억
- 대형마트 점포 투자는 원래 장기 임차인으로부터 안정적인 배당을 받을 수 있다는 데 초점. 최근에는 폐점한 점포의 개발 가능성을 투자 포인트로 삼는 사례가 증가

리테일

2021.08.30 아시아경제
포스트 코로나 상가의 반격, '리테일 테크' 뜬다 기사 바로 가기

- 전통 상가, 사회적 거리두기와 이커머스 부상으로 '이중고', 포스트 코로나 시대 대비하려면 새 경쟁력 불어넣어야
- 소매업에 IT 접목한 '리테일 테크'로 돌파구, 재고 관리, 결제 등 카메라 · 센서로 자동화
- VR · AR · 빅데이터 이용해 개인화 서비스 제공

리테일

2021.09.02 아시아경제
공실률은 여전히 높은데, 서울 상가 경매 낙찰가율 124.6% '역대 최고' 기사 바로 가기

- 코로나로 저렴한 매물 늘며 저렴한 매물 증가, 투자수익률 상승하며 투자 수요 몰려
- 대출과 세금 등 각종 규제가 주택 시장에 집중되면서 투자 수요가 상가 시장으로 몰린 것도 주요한 원인

리테일

2021.09.08 조선일보
코로나 시대, 호텔보다 창고가 돈이 더 된다 기사 바로 가기

- 셀프 스토리지는 짐을 저장할 공간인 창고가 필요한 사람들에게 창고를 빌려주고 이 공간에 대한 렌트비를 받는 사업
- 일본에서는 셀프 스토리지 산업이 8000억원이 넘는 시장. 국내 시장은 300억원 규모

리테일

2021.09.05 한국경제
"통장 만들러 이제 편의점으로 갑니다" 하나은행의 '파격' 기사 바로 가기

- 하나은행과 CU 운영사 BGF리테일은 업무협약을 맺고 미래형 혁신 점포와 디지털 신사업을 공동 추진
- 신한은행도 GS25를 운영하는 GS리테일과 업무협약 맺고 은행 지점이 적은 격오지와 도서지역을 우선으로 금융 특화 편의점 구축

리테일

2021.09.03 팍스넷
롯데몰 광명, 매각 추진 기사 바로 가기

- 소유주 KTB자산운용 자문사 선정 추진, 최근 RFP 발송, 시세 차익을 목적으로 매도
- 최근 부동산 활황이 이어지면서 롯데몰 광명점 인근 3.3㎡당 가격이 과거 대비 3배 가량 올랐기 때문

리테일

2021.09.08 파이낸셜뉴스
KB부동산신탁, 롯데마트 2곳 매각 추진 기사 바로 가기

- KB부동산신탁은 롯데마트 천안 · 아산 신도시점과 용인 신갈점 매장 등 2개 점포 매각을 추진 중
- 매각 자문사에 젠스타메이트 선정, 매각가 1400억원 규모, 다음달 15일 우선협상자를 선정할 계획

리테일

2021.09.08 EBN
미래형 주유소 어떤 모습? 정유+물류 '시너지' 기사 바로 가기

- 전국 주유소 네트워크, 도심형 물류 거점 활용, 도심 각지에 위치한 주유소가 상품의 보관부터 배송까지 수행할 수 있는 MFC로 역할
- 당일배송 · 드론 배송 등 물류 · 유통서비스 확장

리테일

2021.09.09 이투데이
빌 게이츠, 이혼 후 첫 투자, 포시즌스호텔 최대 주주 등극 기사 바로 가기

- 알왈리드 왕자 킹덤홀딩스서 지분 22억 달러에 추가 매입, 총 지분이 71.25%로 증가
- 백신 접종 속도전에 소비가 다소 살아났지만 고급 숙박시설 수요 회복은 더딘 상태, 코로나 사태 이후 럭셔리 여행 반등에 베팅

국내 News

리테일	2021.09.10 더벨	'3800억 투자' 의왕 타임빌라스, 롯데 위상회복 보인다	기사 바로 가기
		– 경기 · 서울 남부 수요 타깃, 가족 단위 고객 등 남녀노소 '소풍' 오듯 자연친화 · 체험형 공간 구성 – 부지 매매가 포함 3800억원 투자, 평일 등 장기적인 방문객수 확보 관건	
오피스텔	2021.09.03 뉴스1	아파트 못 잡자 오피스텔 향하는 실수요, 매매 · 전세 최고치	기사 바로 가기
		– 인천 · 경기, 중대형 '아파텔' 중심으로 가격 상승세 뚜렷, "규제 적어 실수요자 유인, 환금성 · 수익 측면선 유의해야" – 과거에는 임대수익을 목적으로 오피스텔을 매입했지만, 요즘엔 주거용으로 오피스텔을 찾는 실수요자가 증가	
오피스텔	2021.09.12 이데일리	생숙 뜨니까 덩달아 뜬다, '민간임대' · '소규모 오피스텔' 뭐길래	기사 바로 가기
		– 전매제한 없고 주택수에도 포함 안 돼, '생활형 숙박시설'과 판박이 민간임대아파트 – 임차권, 웃돈까지 붙어, 규제 가능성은 변수, 100가구 미만 오피스텔도 전매제한 없어 노려볼만	
생활형 숙박시설	2021.08.29 조선일보	생활형숙박시설 분양 금지 수순, "집 모자라는데 어쩌나"	기사 바로 가기
		– 8월 28일 생활숙박시설을 분양대상 건축물에서 아예 제외하는 내용을 담은 '건축물의 분양에 관한 법률 개정안' 발의 – 분양이 불가능해지면 일반 콘도나 숙박시설처럼 회원권 형태로만 시설을 이용할 수 있어 대안주거로 부상했던 레지던스의 장점이 사라질 가능성	
생활형 숙박시설	2021.09.02 조선일보	57만명 몰리고 서버 터지고, '생숙' 역대급 인기 이유 있었네	기사 바로 가기
		– 예비 청약자들 "웃돈 안붙으면? '선당후곰' 하세요" – "생활형 숙박시설이라도 갖고 싶다" 아파트 옥죄자 수익형 부동산에 우르르	
생활형 숙박시설	2021.09.01 데일리안	아파트 누르니 '생숙' 투기세력 드글, 규제가 만든 기현상	기사 바로 가기
		– 주택규제 피해 단기 시세차익 노린 투자수요 집중, 용도변경 한시적 허용, 규제 빈틈 비집고 실수요자 관심도 높아 – "과도한 규제가 불안정한 시장으로 수요자 내모는 격"	
생활형 숙박시설	2021.09.08 서울경제	'생숙'으로 임대사업? 이상 과열 뒤에 자리잡은 편법	기사 바로 가기
		– 실거주 못하는 '비주택'인데 장기숙박 계약으로 법망 피해, 주택 규제에 '틈새' 수요 몰려, 롯데캐슬르웨스트 57만명 청약 – 주요 단지엔 억대 프리미엄까지, 생숙에 대한 정부 규제는 갈수록 커지고 있는 데다 건축 허가도 줄어드는 추세	
와인	2021.08.25 머니투데이	나도 '와인테크' 해볼까? 423만원 와인, 4년만에 2152만원까지 올라	기사 바로 가기
		– 1700만원짜리 1000원 단위 조각투자에 100명 몰려, 연간 기대수익률 15~25% – 최근 고가 와인 등에 투자하는 플랫폼이 생기며 국내에서도 일반인들이 소액으로 고가 와인에 투자하기 쉬워져	
농지	2021.08.29 조선일보	빌 게이츠가 10년간 농지 3억평 쓸어담은 이유	기사 바로 가기
		– 억만장자가 팜랜드를 좋아하는 이유. 주식, 채권, 부동산과 연동해 움직이지 않아 투자 헤지(hedge) 효과가 높은 것으로 분석 – 중요성 커지는데 면적은 매년 줄어, 하루에 약 2000에이커의 농경지가 감소, 계속 가치가 오를 가능성이 높은 이유	

국내 News

부동산

2021.08.30 한국경제 **부동산 활용공식 깬 SK와 신세계** 기사 바로 가기

– 본사 빌딩도 리츠나 매각에 나서, 부동산 보다 미래 먹거리 중요하다는 선택, "기업 재무팀 차원에선 하기 힘든 결단"
– "부동산을 그냥 깔고 앉아있기보단 미래 먹거리 투자 재원을 마련하는 데 쓰는 것이 훨씬 생산적이다."

부동산

2021.09.01 한국경제 **2분기 부동산업 대출 12조 증가, 사상 최대** 기사 바로 가기

– 임대업을 위한 건물 매입 등 상업용 부동산 투자가 늘어난 결과, 전분기 증가액 대비 5兆 늘어
– 부동산업 대출이 급증한 것은 상업용 부동산 투자 중 임대업용 시설자금 대출이 8조9000억원 증가했기 때문

부동산

2021.09.03 더벨 **크래프톤, 부동산에 쏠린 투자활동** 기사 바로 가기

– 사업역량 강화를 위해 드림모션(400억)과 비트윈(99억) 등을 M&A했지만 성수동 부지 매입 등에 950억원 넘게 투입한 영향
– 가장 많이 투자한 분야는 부동산, 올 상반기에만 951억원을 투자부동산 취득에 사용. 투자활동으로 인한 현금유출액의 45%

부동산

2021.09.08 한국경제 **"일단 사자" 5년 뒤 내다보고 땅 사는 건설사 · 자산운용사** 기사 바로 가기

– 당장 개발하지 못해도 추후 가치가 높아질 것으로 예상되는 입지는 경쟁이 심화되며 가격 상승
– 이마트 성수동 본사 매각에 '주목', 대림 등 개발사업 위해 부지 확보

부동산

2021.09.12 조선일보 **공유 오피스에서 호텔, 물류센터까지, 각양각색인 대기업 부동산 개발** 기사 바로 가기

– 부동산 관리회사를 자회사로 두거나 리츠를 활용하는 방식으로 공유 오피스부터 호텔, 물류센터까지 다양한 방식의 개발
– 산업환경 변화로 유휴부지가 생기거나, 오랜 세월이 흘러 입지의 성격 자체가 바뀌면 기존과는 다른 방식으로 부동산을 이용해야
– 대기업들은 자산의 효율적인 이용방식을 고민하면서, 다양한 부동산 활용은 트렌드로 이어질 것

상업용 부동산

2021.09.07 CBRE **2018년 이후 첫 금리 인상, 상업용 부동산 시장에 미치는 영향은?** 기사 바로 가기

– 기준금리 인상 배경, 작년 하반기부터 빠른 회복세를 보이는 경제 여건과 사상 최대치의 가계부채에 따른 금융 불균형의 확대 방지
– 신규 자산에 대한 업그레이드(Flight to quality) 및 통합 이전 수요와 성장하는 산업군의 확장 수요에 힘입어 2022년에도 서울 A급 오피스 시장 평균 임대료는 약 1.1% 상승할 것으로 전망
– 물류 시장의 경우 사회 구조적 변화에 따라 큰 성장을 보이면서 견고한 임차 및 투자 수요를 바탕으로 시장이 확대되고 있으며, 금번 금리 인상에 따른 투자 수요의 영향은 미미할 것으로 전망
– 향후 지속적인 금리인상의 기조가 현실로 반영될 경우, 점진적인 대출금리 상승에 따른 수익률 스프레드 (Lending rate vs. Cap. rate) 가 좁혀지면서 이로 인해 국내 상업용 부동산 물건에 대한 투자 수요에 일부 제한적으로 작용할 수 있을 것
– 국내 투자 시장은 여전히 국내 기관 투자자 및 핵심 운용사에 의해 견인되고 있으며, 이들 대부분은 투자 활동을 지속할 것으로 전망

상업용 부동산

2021.09.08 더밸류 **내외주건 · 미래인 · 유성, 건설업계 '숨은 실력자' 분양대행사 뜬다** 기사 바로 가기

– 분양대행사란 시행사와 계약을 맺고 분양과 관련된 모든 업무를 대행하면서 수익을 창출하는 기업
– 내외주건 '아파트 공동구매' 이색 이벤트 주목, 미래인 분양대행 · 디벨로퍼 동시 성공, 유성 주거 · 비주거 마케팅 활발

리츠

2021.09.06 서울경제 **부동산 재벌 신세계도 리츠 만든다** 기사 바로 가기

– 이지스자산운용 손잡고 신세계AMC 설립, 이마트 매장 등 보유 부동산 장부가만 8조, 이커머스 투자 실탄 확보 · 재무개선 효과도
– 신세계 측이 임차하고 있는 오피스 건물이나 물류 센터 등도 리츠 자산에 담을 수 있게 됐고 인력 확보 부담도 줄어들 것으로 기대

국내 News

리츠	2021.09.02 이코노미스트	물류센터 vs 대기업, 투자자산이 리츠 수익률 가른다	기사 바로 가기
	– NH올원리츠의 투자자산 성남 분당스퀘어, 올해 초 공실률 0% – 미래에셋글로벌리츠는 미국 아마존 장기 임차 물류센터에 투자, 신한서부티엔디리츠 호텔 업황 악화 리스크 고려해야		
리츠	2021.09.08 조선일보	점점 커지는 리츠 시장, 올해 벌써 2173억 배당	기사 바로 가기
	– 부동산 투자로 임대료 · 매각차익, 이익 90% 이상 무조건 배당해야, 상장 리츠 14곳, 올해 배당만 2173억원 – 신한서부티엔디와 미래에셋글로벌리츠는 11월 상장 목표, 내년 NH올원리츠 · 마스터프리미어리츠 · 코크렙30호 등이 상장 예정		
리츠	2021.09.09 더벨	이마트, 리츠AMC 설립 카드 꺼낸 까닭은	기사 바로 가기
	– 이마트의 완전 자회사인 신세계프라퍼티가 이지스자산운용과 손을 잡고 리츠 자산관리회사(AMC) 설립을 검토 – 이마트가 지난해부터 수조원 규모의 투자를 추진하는 가운데 보유한 부동산을 유동화해 현금을 확보하기 위한 목적 – 리츠 AMC를 활용한다면 불특정 다수에게 영업용 부동산을 매각하는 것보다 원활한 관리도 가능		
프롭테크	2021.08.27 비즈니스워치	눈 높아진 중개서비스, 프롭테크 '게임 체인저' 될까	기사 바로 가기
	– 국토부, 중개서비스 품질 향상 위해 프롭테크 활용, 프롭테크 "적극 협력" vs 중개업계 "체질개선 우선" – 미국과 일본 등에서 제공하는 부동산과 관련된 금융·세무·법률인테리어 등 종합 서비스를 제공하는 사례를 주목		
프롭테크	2021.09.06 한국경제	'부동산 중개' 프롭테크업체 알스퀘어, 베트남 등 동남아 진출	기사 바로 가기
	– 베트남 건물 매물 정보 1만건 확보, 포스코 그룹사 베트남 오피스 통합 이전 및 코엑스, 이니스프리 등 상업용 부동산 연결 – 베트남 부동산 중개 플랫폼 '프롭지'와 인도네시아 원룸 중개 '마미코스' 지오인터넷에도 투자		
프롭테크	2021.09.09 서울경제	부동산 조각투자 '카사', 3호 건물 '역삼 한국기술센터' 당일 완판	기사 바로 가기
	– 공모 첫날인 8일 모두 2,695명의 투자자들이 참여해 총 169만 댑스(DABS · 디지털자산유동화증권) 84억 5,000만 원이 완판 – 역삼 한국기술센터는 30일 상장. 상장 후 카사 앱에서 주식처럼 자유로운 거래 가능. 댑스 보유자는 매 3개월마다 임대 배당 수익		
신탁	2021.08.31 헤럴드	'알아서 해주세요' 신탁시장 급팽창, 부동산 300조 돌파, 증권도 곧 300조	기사 바로 가기
	– 6월말 기준 신탁업계 전체 수탁고는 1089조5000억원으로 전년 말(1039조1000억원) 보다 4.9% 증가 – 업권별로 부동산신탁사가 305조6000억원으로 전년 말(277조5000억원)에 비해 10.1% 급팽창 – 대출규제에 부동산담보신탁↑, 코로나19 · 사모펀드사태 여파, 특금신탁 자금도 은행 → 증권		
신탁	2021.08.30 이코노미스트	[판 커진 신탁, 지각변동] "조금 덜 벌어도" 안전 택하는 부동산 신탁업계	기사 바로 가기
	– 책임준공형 강화 흐름 지속, 주택경기 활황에 도시정비도 눈길, '대세' 된 책임준공 관리형 신탁, 문제는 보수율 – 황금기 맞은 도시정비사업, 차입형 다크호스로		
신탁	2021.08.30 이코노미스트	[판 커진 신탁, 지각변동] 코람코신탁 1위 점프, 한토신 · 한자신 제쳐	기사 바로 가기
	– 코람코자산신탁, 올해 상반기 매출 1176억원, '리츠 · PEF'의 저력, 코람코자산신탁 상반기 매출 1위 등극 – 2위 한토신 한단계 상승, 한자신 1위→3위로, KB · 하나 · 아시아신탁, 금융지주 활용한 '책준형 관토신' 쑥쑥		

국내 News

기관 동향	2021.09.03 이데일리	기관투자자, 호주 부동산 투자전략 논의 "상대적 저평가" 기사 바로 가기
		– 14개 국내 기관투자자 담당자들 국내 공공기관 해외투자협의회 온라인 회의, 호주 부동산 시장 전망과 투자전략 점검 – "호주는 코로나 락다운(Lockdown) 상황에도 불구하고 저금리 기조와 빠른 고용률 회복, 백신 접종률 증가로 인해 GDP 성장률 개선과 경제 회복이 예상. 호주 부동산 시장은 다른 아시아 국가보다 투명하고 상대적으로 저평가 되어 있어 매력적인 투자처"
기관 동향	2021.09.03 더벨	소방공제회, 대체투자 강화, 전문인력 확충 기사 바로 가기
		– 대한소방공제회가 올해 수시출자 비중을 높이고 대체투자에 보다 주력할 전망, 투자 및 리스크 업무를 담당하는 인력 영입 – 대한소방공제회는 지난해 기준 자산 1조2430억원을 보유, 지난해 924억원의 자산운용 수익을 달성
기관 동향	2021.09.01 한국경제	"인프라 · 부동산 등 해외 대체투자 더 늘릴 것" 기사 바로 가기
		– 공무원연금공단 CIO, 중장기자산 35%가 해외 자산, 채권 줄이고 주식, 대체투자 등에 집중 – 현재 각 국가 핵심도시 핵심지역의 오피스빌딩에 집중됐는데 앞으로는 투자군을 확대해 코어지역에서 주변지역까지 늘려나갈 계획 – 해외 부동산을 포함한 대체투자 비중을 5년 뒤인 2026년까지 중장기자산의 31%까지 늘릴 예정
기관 동향	2021.08.27 더벨	국민연금, 2분기 해외대체 위탁사 대거 신규 편입 기사 바로 가기
		– 국민연금이 2분기중 국내 대체 위탁사 1곳과 해외 대체 위탁사 6곳을 신규로 편입 – 국내의 경우 기업투자 부문에서, 해외의 경우 부동산과 사모투자, 헤지펀드 부문에서 신규편입
기관 동향	2021.09.03 더구루	하나은행, 7월 뉴욕 맨해튼 부동산 대출 '톱10' 기사 바로 가기
		– 하나은행, 12층 건물 구매자금 690억 대출. 7월 맨해튼 부동산 대출 중 10번째 큰 액수 – 지난 7월 맨해튼 지역 부동산 대출 1위는 크레디트스위스 자회사 컬룸파이낸셜이 매디슨 지역 가고시안 갤러리 건물에 제공한 상업부동산저당증권(CMBS) 대출로 대출액이 2억3800만 달러(약 2750억원) – 2위는 팩웨스트은행과 스퀘어마일캐피탈이 첼시 소재 복합건물 사업에 실행한 1억8300만 달러(약 2120억원) 규모 건설자금 대출
기관 동향	2021.09.08 더벨	우리글로벌, 우리은행 업고 日 부동산 투자 확대 기사 바로 가기
		– 우리은행이 블라인드펀드 캐피탈콜 방식 '지원', 첫 투자 대상 도쿄 소재 레지던스 – 최근 일본 부동산 시장에서 레지던스, 물류창고 등 투자가 활발, 외국계 투자회사들도 일본 지역 부동산 투자 확대

2021년 주요 기관 자금동향

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	대신자산신탁	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㎡	1,305억원	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	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	경기도 이천, 인천 서구	이천안평리복합 · 인천주안	LB자산운용	키움투자자산운용			이천안평리 10월 준공 예정, 인천주안 임대율 100%
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	서울, 수원, 부산	홈플러스 영등포점, 금천점, 동수원점, 센텀시티점	이지스자산운용				매입 당시 인수가 6300억
리테일	서울, 고양, 김포, 김해, 수원	홈플러스 가좌 · 김포 · 김해 · 동대문 · 북수원점	유경PSG자산운용				매입 당시 인수가 6800억
리테일	경기도 광명	롯데몰 광명점	KTB자산운용		연면적 125,560㎡		인근 3.3㎡당 가격이 과거 대비 3배 가량 상승
리테일	경기도 용인, 충남 천안	롯데마트 천안/아산 신도시, 용인 신갈점	KB부동산신탁				롯데쇼핑과의 장기 책임임대차 계약
리테일	서울 동작구	홈플러스 사당점	KB부동산신탁				개발하려면 용도변경 필수

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 -3.6%)는 경기 둔화 및 인플레이션 우려로 주가와 동반 하락
- 선진국 아시아 REITs(WoW -0.02%)는 복합 REITs 의 상승으로 하락폭 제한

Ⅱ. 주택시장 Update

▶ 국내 주택시장
- 전국 아파트는 전주 대비 0.09% 상승(WoW -0.04%p)
- 서울 아파트는 전주 대비 0.12% 상승(WoW 0.00%p)
- 특히, 1 기 신도시의 상승폭 축소가 두드러지게 나타남 > 1 기 신도시(+0.19% → +0.10%, WoW -0.09%p)

▶ 미국 주택시장
- 6 월 미국 주택은 전월 대비 1.83% 상승(MoM +0.02%p)
  > 2019 년 이래 전년 대비 월간 최대 상승률 경신
- 샌프란시스코는 전월(5 월 대비 무려 2.68% 상승(MoM +0.17%)

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	1,754,021	3,523.1	2.6	5.0	(3.6)	0.8	22.4	37.0	27.3	2.3
Developed	1,711,264	2,417.0	1.8	4.9	(3.6)	0.8	22.6	37.1	28.2	3.1
선진국 북미	1,225,442	2,793.8	2.5	5.1	(4.0)	1.6	27.3	40.9	32.0	3.0
선진국 유럽	186,326	1,444.7	1.0	3.0	(4.1)	(1.7)	16.3	38.5	7.9	3.2
선진국 아시아	577,469	3,909.8	0.9	4.9	(0.0)	(1.8)	10.2	21.6	19.6	3.7
Emerging	42,801	1,761.2	0.7	5.7	(1.2)	(1.4)	9.9	31.7	(8.5)	6.8
신흥국 미주	27,376	712.9	0.8	4.9	(2.2)	(16.9)	(12.5)	5.1	1.6	4.4
신흥국 유럽	2,325	1,199.4	0.4	8.7	(2.8)	(3.4)	(26.7)	(8.1)	38.1	4.3
신흥국 아시아 태평양	17,733	1,344.9	1.0	4.8	(0.1)	(0.0)	3.8	7.0	(3.4)	5.8
신흥국 중동/아프리카	12,485	2,009.2	0.6	7.1	(1.3)	(1.6)	27.8	64.9	(24.9)	7.9
미국										
미국 전체	1,583,067	10,410.5	3.1	8.5	(4.0)	2.0	26.0	36.0	40.3	3.0
인프라	256,780	522.6	34.9	31.0	(3.6)	6.1	26.9	20.9	99.9	2.0
산업	173,189	2,133.2	3.1	5.7	(4.4)	5.6	29.4	33.0	97.8	2.1
데이터센터	–	42,057.1	–	–	(5.4)	1.3	16.8	14.0	70.1	–
오피스	104,206	1,257.9	1.7	3.5	(4.1)	(6.9)	12.5	28.6	3.9	3.6
리테일	168,627	1,140.9	2.5	7.4	(4.9)	(3.6)	33.6	58.2	1.7	4.0
쇼핑센터	59,901	873.1	2.0	4.5	(4.5)	(4.1)	44.4	79.9	13.5	3.4
주거	233,952	2,429.0	3.4	4.1	(4.2)	8.1	39.6	52.3	58.1	2.5
아파트	157,916	2,186.5	3.4	4.7	(4.1)	7.0	41.5	57.0	47.5	2.9
헬스케어	126,675	1,880.3	1.8	5.1	(1.6)	2.1	15.4	27.7	25.6	4.0
스토리지	107,414	6,757.6	8.9	22.5	(2.6)	14.6	51.7	63.4	90.8	2.4
복합	50,875	693.1	1.8	3.8	(5.0)	(5.2)	18.8	35.2	3.8	4.0
숙박	37,335	302.8	1.5	(4.4)	(2.7)	(12.6)	8.9	57.3	(23.6)	0.1
모기지	74,865	1,339.5	1.1	12.5	(2.9)	(5.3)	15.9	46.3	5.7	8.4
목재	35,227	254.5	2.5	24.8	(5.1)	(2.0)	7.9	25.8	15.5	2.3
유럽										
선진국 유럽	186,326	1,444.7	1.0	3.0	(4.1)	(1.7)	16.3	38.5	7.9	3.2
산업	40,943	2,205.5	1.5	3.4	(3.1)	13.5	36.5	44.7	119.1	2.2
오피스	47,867	3,051.1	0.9	3.4	(3.9)	(4.9)	7.6	33.3	19.7	3.2
리테일	30,378	610.3	0.6	1.5	(5.8)	(17.6)	5.6	56.1	(47.0)	3.5
주거	106,648	2,248.2	1.2	5.9	(3.0)	(2.6)	0.1	2.2	32.1	2.8
헬스케어	12,324	2,231.5	1.5	5.0	(2.5)	4.4	12.2	18.8	72.8	3.6
스토리지	12,025	7,255.2	1.7	6.4	(6.8)	10.6	40.0	47.9	95.7	2.4
복합	129,415	2,026.4	1.0	5.6	(4.1)	(2.8)	11.6	32.6	24.2	3.2
숙박	–	1,143.5	–	–	(0.3)	(17.0)	(6.4)	26.6	(5.1)	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 9월 10일 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	(4.0)	(3.6)	(4.4)	(5.4)	(4.1)	(4.9)	(4.5)	(4.2)	(4.1)	(1.6)	(2.6)	(5.0)	(2.7)	(2.9)	(5.1)
1M	1.1	3.5	2.0	4.0	(3.5)	(2.2)	(2.0)	1.6	1.0	0.8	5.4	(2.3)	(1.2)	(0.9)	0.6
3M	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A
6M	21.6	38.6	30.6	28.2	5.8	14.3	11.8	30.4	26.5	7.8	42.5	9.2	(7.6)	7.1	3.2
YTD	26.0	26.9	29.4	16.8	12.5	33.6	44.4	39.6	41.5	15.4	51.7	18.8	8.9	15.9	7.9
1Y	35.6	21.2	33.8	14.4	26.1	54.7	73.7	50.3	53.7	28.3	66.3	33.0	53.9	46.1	27.2
2Y	22.1	43.0	57.0	46.7	(0.7)	(1.8)	6.0	26.5	18.8	1.0	55.0	(6.1)	(12.5)	4.9	34.1
3Y	40.3	99.9	97.8	70.1	3.9	1.7	13.5	58.1	47.5	25.6	90.8	3.8	(23.6)	5.7	15.5
5Y	57.3	168.0	162.6	125.3	9.4	(10.5)	(9.2)	89.0	73.3	24.3	112.2	1.0	7.1	39.9	41.8

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	(4.0)	(3.6)	(4.4)	(5.4)	(4.1)	(4.9)	(4.5)	(4.2)	(4.1)	(1.6)	(2.6)	(5.0)	(2.7)	(2.9)	(5.1)
2W	(0.7)	1.0	0.6	0.6	(3.4)	(3.6)	(3.3)	(0.2)	(0.5)	1.0	1.9	(3.3)	(3.9)	(3.2)	(2.3)
3W	(0.4)	(1.5)	(0.9)	(0.9)	(2.7)	(1.1)	0.4	(0.0)	(0.0)	2.3	2.1	(2.4)	3.6	(0.1)	2.0
4W	(0.4)	0.8	0.1	1.6	(4.4)	(3.4)	(2.4)	0.4	0.2	(0.2)	4.2	(3.9)	(1.0)	(1.6)	0.1
5W	(0.4)	1.2	1.1	1.7	(5.0)	(3.7)	(2.8)	(1.1)	(1.8)	(1.1)	6.1	(4.4)	(2.3)	(0.6)	0.6
6W	(0.0)	1.8	1.7	2.8	(5.2)	(1.2)	(0.9)	(1.3)	(1.9)	(3.2)	5.4	(4.1)	(1.3)	(0.4)	2.0
7W	0.2	1.5	1.8	1.6	(4.3)	(0.1)	1.0	(0.6)	(1.6)	(3.3)	5.8	(3.3)	(1.4)	0.8	0.3
8W	0.4	0.5	2.6	1.1	(4.5)	0.4	0.7	0.9	(0.3)	(3.1)	6.0	(3.2)	(1.3)	0.8	1.4
9W	0.8	1.7	4.0	2.1	(4.5)	(0.9)	(0.6)	3.0	2.2	(1.2)	6.4	(2.8)	(5.4)	(3.0)	(3.2)
10W	3.1	3.9	7.6	5.1	(3.1)	(0.2)	(0.1)	7.8	6.9	0.7	10.0	(1.0)	(7.1)	(2.8)	0.8
11W	2.8	5.4	6.5	5.8	(4.6)	(0.6)	(0.9)	7.5	6.7	0.3	9.6	(2.3)	(10.1)	(4.3)	1.3
12W	4.7	6.0	8.6	3.1	(2.7)	2.5	2.3	10.2	9.3	4.3	12.9	(0.8)	(8.3)	(1.2)	4.3
13W	1.5	5.7	4.8	1.1	(7.9)	(3.4)	(4.5)	6.6	5.4	0.4	13.7	(5.4)	(11.8)	(4.8)	(1.3)
14W	4.0	6.4	7.3	6.1	(4.8)	(1.4)	(1.0)	9.5	8.3	3.9	17.1	(3.3)	(8.4)	(2.6)	(3.1)
15W	6.8	10.6	10.8	10.9	(2.2)	1.5	1.1	12.3	11.2	5.3	20.1	(0.2)	(7.2)	(1.2)	(7.7)
16W	9.0	13.0	11.5	12.1	0.2	5.1	4.1	15.0	14.3	6.7	22.9	2.4	(4.4)	(0.1)	(5.5)
17W	9.8	14.9	13.3	13.6	2.8	4.9	2.4	15.9	15.0	6.7	24.4	3.9	(8.6)	0.8	(8.2)
18W	8.4	14.1	12.0	13.6	1.3	1.9	0.1	16.0	15.4	4.9	22.7	1.1	(10.3)	(0.3)	(11.5)
19W	7.7	10.7	11.1	11.6	0.1	3.2	2.4	16.2	15.7	3.1	21.5	1.1	(11.6)	(0.9)	(8.3)
20W	9.1	11.5	12.9	12.9	2.1	5.2	4.7	16.9	15.2	3.3	23.0	5.2	(8.7)	0.5	(7.1)

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	(4.0)	(3.6)	(4.4)	(5.4)	(4.1)	(4.9)	(4.5)	(4.2)	(4.1)	(1.6)	(2.6)	(5.0)	(2.7)	(2.9)	(5.1)
2W	3.4	4.9	5.2	6.3	0.7	1.4	1.2	4.1	3.7	2.7	4.6	1.8	(1.2)	(0.3)	3.0
3W	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
4W	(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)
5W	(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
6W	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
7W	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)
8W	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
9W	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)
10W	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
11W	(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
12W	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
13W	(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)
14W	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)
15W	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)
16W	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
17W	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)
18W	(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)
19W	(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
20W	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

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

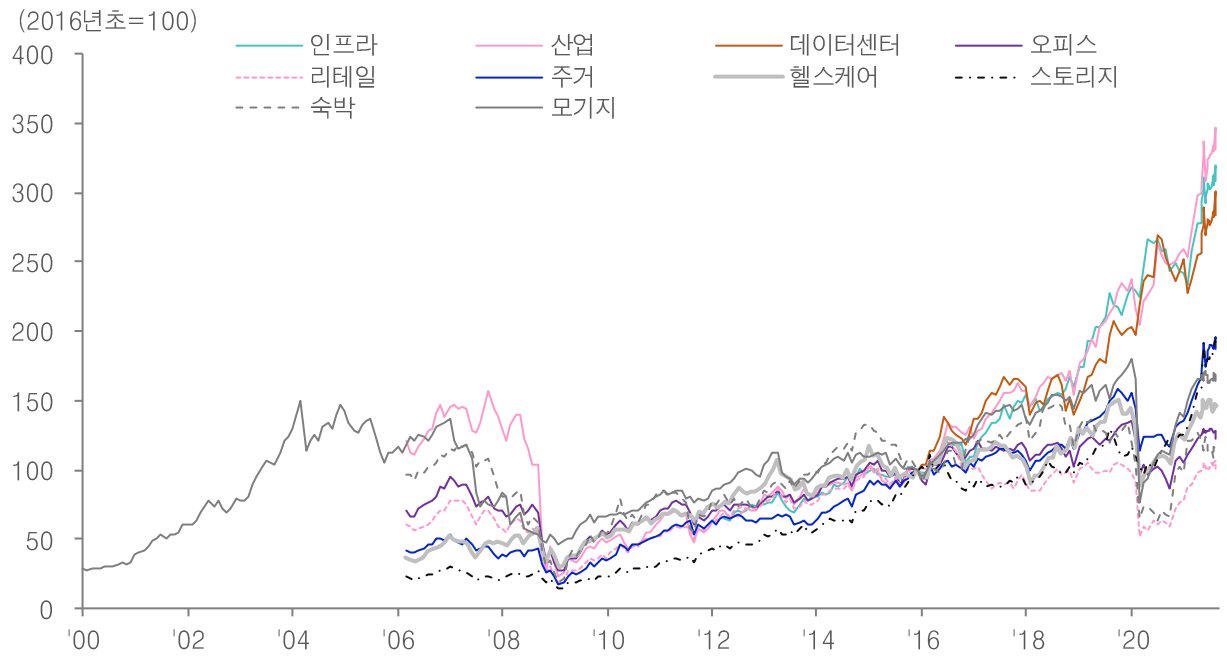
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	133,757	293.9	30.2	23.6	(2.7)	10.5	30.9	18.3	99.5	1.9	15.5	-
CCI	Crown Castle International	81,409	188.4	27.2	9.7	(5.1)	(4.0)	18.3	18.6	67.2	3.0	10.8	2021-09-14
SBAC	SBA Communications	38,653	352.8	34.6	-	(3.7)	11.2	25.1	16.3	121.8	0.7	24.7	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	98,852	133.6	31.4	3.0	(3.9)	8.1	34.1	33.6	100.8	1.9	8.6	2021-09-16
DRE	Duke Realty	19,201	50.8	28.8	3.5	(5.4)	3.7	27.0	35.3	77.3	2.1	8.5	-
COLD	Americold	9,216	35.3	32.6	2.1	(6.3)	(11.3)	(5.4)	(4.7)	42.6	2.5	4.8	2021-09-29
데이터센터													
EQIX	Equinix	75,749	844.0	43.4	7.2	(4.4)	3.3	18.2	13.6	94.5	1.4	7.9	-
DLR	Digital Realty	46,149	155.4	23.3	2.5	(7.3)	(2.9)	11.4	6.7	25.9	3.0	3.6	2021-09-14
CONE	CyrusOne	9,551	77.0	18.9	3.5	(4.6)	(5.3)	5.3	1.2	14.2	2.7	2.0	2021-09-23
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	30,425	199.7	24.9	1.7	(4.2)	6.0	12.0	24.5	56.8	2.3	5.7	2021-09-29
BXP	Boston Properties	16,883	108.1	15.6	3.1	(5.1)	(11.6)	14.4	27.9	(15.9)	3.7	0.0	-
VNO	Vornado Realty	7,714	40.3	13.3	1.6	(3.8)	(19.1)	7.8	19.5	(45.5)	5.3	(19.7)	-
KRC	Kilroy Realty	7,409	63.6	16.0	1.4	(4.4)	(12.6)	10.8	14.2	(11.8)	4.1	3.1	-
DEI	Douglas Emmett	5,698	32.5	16.9	2.9	(2.9)	(11.1)	11.3	20.3	(15.8)	3.5	0.0	2021-09-29
리테일													
SPG	Simon Property Group	42,030	127.9	12.1	15.4	(5.8)	(5.8)	50.0	93.2	(29.8)	4.7	0.0	-
O	Realty Income	26,447	67.9	18.2	1.8	(6.1)	(3.6)	9.2	6.5	16.4	4.2	0.9	-
STOR	STORE Capital	9,259	34.1	17.2	1.8	(5.5)	(6.0)	0.3	20.6	18.0	4.5	2.9	-
VER	VEREIT	10,914	47.6	14.4	1.7	(5.9)	(2.5)	26.0	38.1	24.0	3.9	20.0	2021-09-29
REG	Regency Centers	11,263	66.2	17.7	1.9	(4.5)	(2.0)	45.3	68.4	0.9	3.6	0.0	2021-09-14
주거													
AVB	AvalonBay Communities	31,211	223.6	26.5	2.9	(4.0)	5.9	39.3	46.6	21.3	2.9	0.0	-
EQR	Equity Residential	30,485	81.4	26.4	3.0	(4.9)	2.2	37.3	45.9	20.1	3.0	0.0	-
INVH	Invitation Homes	23,227	40.3	26.5	2.7	(4.0)	7.8	35.7	41.8	71.4	1.7	13.3	-
ESS	Essex Property Trust	20,937	321.9	24.7	3.7	(4.1)	3.2	35.6	49.1	29.1	2.6	0.6	2021-09-29
SUI	Sun Communities	23,148	199.7	30.4	3.3	(4.5)	14.8	31.4	40.0	96.8	1.7	5.1	2021-09-29
헬스케어													
WELL	Welltower	36,628	86.7	25.4	2.2	(0.1)	10.9	34.1	44.8	29.6	2.9	0.0	-
VTR	Ventas	21,372	56.2	18.6	1.2	(0.2)	(2.0)	14.6	28.8	(5.2)	3.3	0.0	-
PEAK	Healthpeak Properties	19,053	35.4	21.5	2.7	(2.8)	3.2	16.9	26.6	32.7	3.4	(18.9)	-
스토리지													
PSA	Public Storage	56,639	323.2	24.9	11.5	(2.3)	10.2	40.0	48.2	52.7	2.6	0.0	2021-09-14
EXR	Extra Space Storage	25,029	187.1	27.2	8.5	(3.4)	18.0	61.4	70.2	105.8	2.3	11.1	2021-09-14
CUBE	CubeSmart	10,773	53.4	25.5	4.9	(2.7)	16.2	58.9	65.6	75.8	2.6	3.0	2021-09-30
복합													
WPC	W. P. Carey	14,281	75.4	15.9	2.1	(5.0)	(1.4)	6.8	10.2	15.0	5.6	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	3,785	13.6	18.6	1.5	(2.4)	5.7	28.3	22.2	61.1	4.2	2.4	-
DBRG	DigitalBridge Group	3,190	6.5	86.3	4.6	(5.5)	(18.4)	34.5	154.7	4.5	3.2	0.0	-
WRE	Washington REIT	2,113	25.0	28.4	1.7	(2.4)	(6.1)	15.5	21.6	(19.7)	2.8	0.0	2021-09-21
GNL	Global Net Lease	1,644	16.4	8.6	-	(5.0)	(17.3)	(4.4)	(5.8)	(23.2)	9.8	0.0	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	11,416	16.0	17.9	1.9	(1.1)	(11.7)	9.3	40.3	(24.4)	1.3	0.0	-
PK	Park H&R	4,344	18.4	42.8	1.0	(1.7)	(17.1)	7.1	80.3	(44.4)	0.6	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,209	76.4	17.0	23.4	(7.3)	(4.1)	12.8	100.8	(13.2)	-	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	15,966	29.7	14.9	1.4	(7.2)	(10.3)	16.6	25.2	41.5	4.8	0.0	2021-09-23
MGP	MGM Growth Properties	10,826	40.4	17.2	2.2	(6.3)	8.6	29.0	41.6	36.2	5.2	5.6	-
GLPI	Lamar Advertising	11,249	48.0	14.1	4.1	(6.5)	(0.7)	13.2	26.6	38.2	5.7	11.7	-
전문													
IRM	Iron Mountain	13,610	47.0	16.5	-	(4.8)	0.8	59.5	57.8	30.9	5.3	0.0	2021-09-14
LAMR	Lamar Advertising	11,086	109.6	-	8.7	(5.5)	2.2	31.7	70.4	40.2	-	50.0	2021-09-17
HASI	Hannon Armstrong	4,359	55.5	-	3.3	(7.6)	8.0	(12.6)	34.8	161.2	2.6	2.9	2021-09-30
모기지													
NLY	Annaly Capital Management	12,305	8.5	-	1.0	(1.4)	(10.3)	0.8	15.9	(18.9)	10.4	0.0	2021-09-29
AGNC	AGNC Investment	8,404	16.0	-	0.9	(1.1)	(14.4)	2.6	12.7	(16.6)	9.1	0.0	-
STWD	Starwood Property	7,057	24.5	-	1.4	(4.6)	(8.1)	26.8	56.1	9.1	7.8	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	26,025	34.7	-	2.4	(5.3)	(2.4)	3.5	21.6	1.8	2.9	(50.0)	-
RYN	Rayonier	5,168	36.6	-	3.4	(4.5)	0.4	24.5	31.7	6.1	3.0	0.0	2021-09-15
PCH	PotlatchDeltic	3,471	51.8	-	2.1	(5.3)	(6.0)	3.5	20.6	18.0	3.2	2.5	2021-09-14

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 9월 10일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

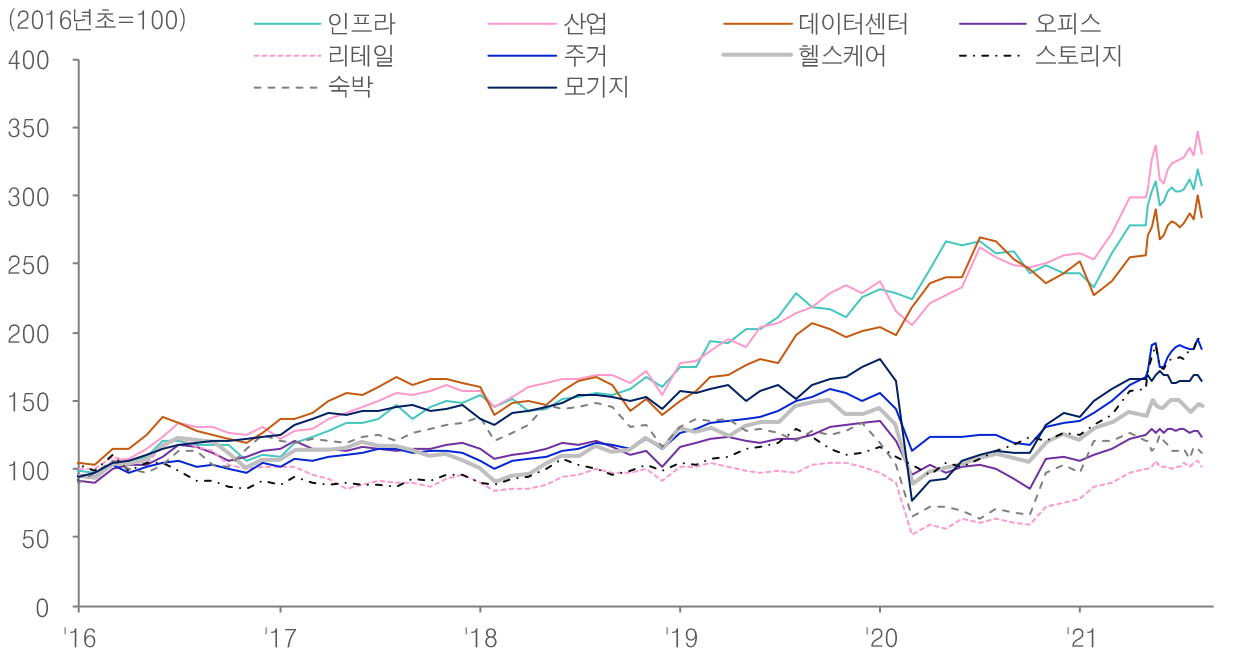
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

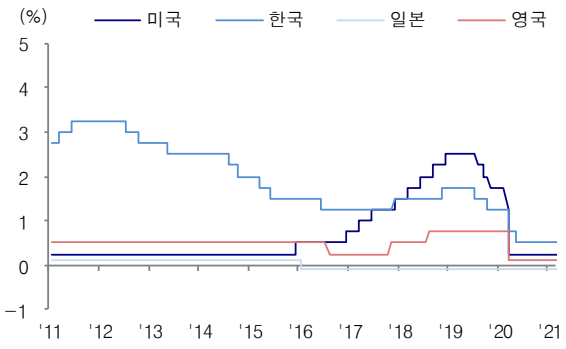
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.21	0.7	(2.6)	7.0	9.2	7.4	(249.8)
미국 국채_10년	1.34	1.9	(0.8)	(9.1)	42.8	66.4	(159.0)
국고채_3년	1.53	(4.9)	(0.1)	31.4	52.8	52.4	(66.4)
국고채_10년	2.02	5.0	9.0	(12.2)	29.0	49.7	(71.2)
독일 국채_10년	(0.33)	3.1	12.6	(7.5)	24.0	10.2	(73.2)
프레디맥 모기지 금리_30년	2.88	1.0	11.0	(8.0)	21.0	2.0	(166.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	92.6	0.6	(0.5)	2.8	2.9	(0.8)	(2.7)
달러/유로	1.2	(0.6)	0.8	(2.9)	(3.3)	(0.0)	1.9
달러/파운드	1.4	(0.2)	(0.0)	(2.4)	1.2	8.1	6.2
엔/달러	109.9	0.2	(0.6)	0.6	6.5	3.6	(1.1)
SGD/달러	1.3	0.0	(1.3)	1.3	1.5	(2.1)	(2.7)
위안/달러	6.4	(0.2)	(0.6)	0.8	(1.3)	(5.7)	(6.0)
원/달러	1,169.0	1.0	1.7	4.8	7.7	(1.3)	3.6
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	220.4	0.1	2.4	3.9	31.4	50.8	15.4
BDI	3,864.0	(2.0)	14.5	44.8	182.9	204.5	160.7
WTI($/Barrel)	69.7	0.6	2.1	(0.8)	43.7	86.9	3.2
Brent($/Barrel)	72.9	0.4	3.2	0.6	40.8	82.0	(5.8)
Dubai($/Barrel)	70.7	0.1	1.4	0.3	41.9	75.7	(6.4)
금($/toz.)	1,791.0	(2.2)	3.8	(5.4)	(5.4)	(8.4)	49.9
은($/toz.)	23.9	(3.4)	2.2	(14.4)	(9.8)	(11.8)	68.5
구리($/MT)	9,684.5	2.8	2.0	(1.8)	25.0	44.8	64.4
알루미늄($/MT)	2,915.8	7.3	13.5	17.3	47.7	66.4	41.7

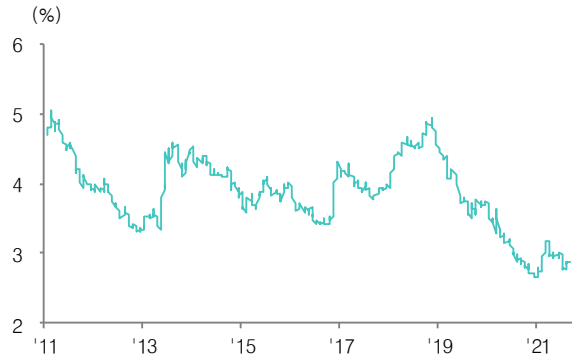
Note: 2021년 9월 10일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

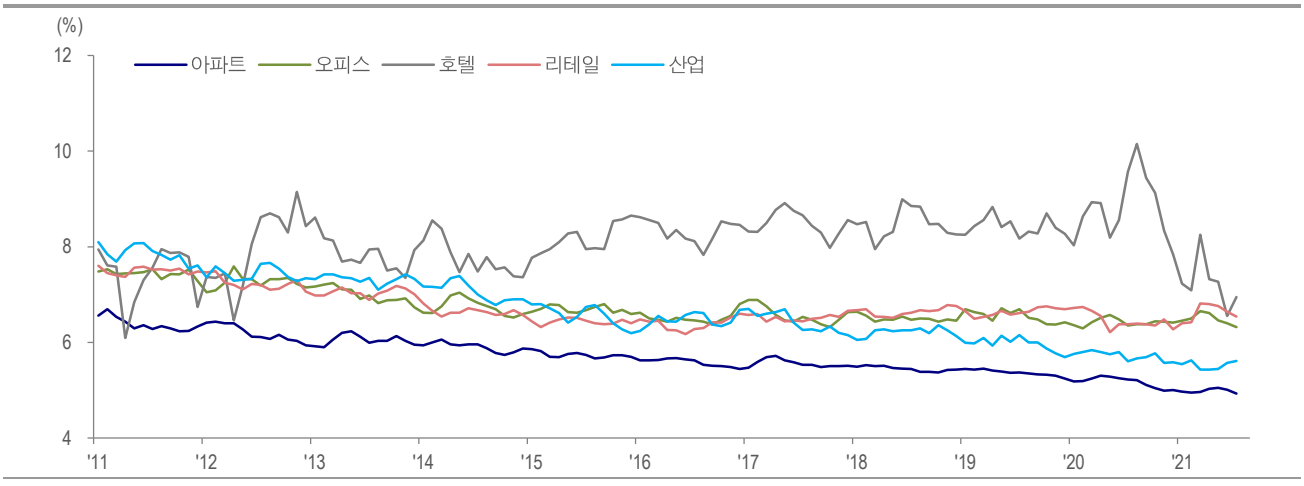
II-1. 미국 Real Estate Table

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)

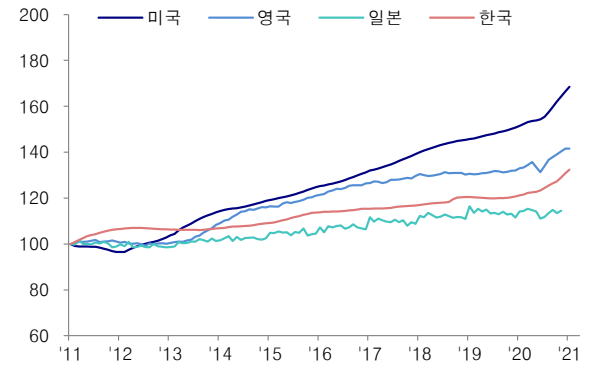
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

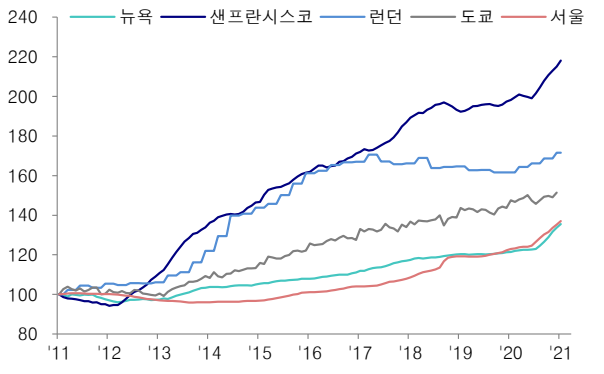
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

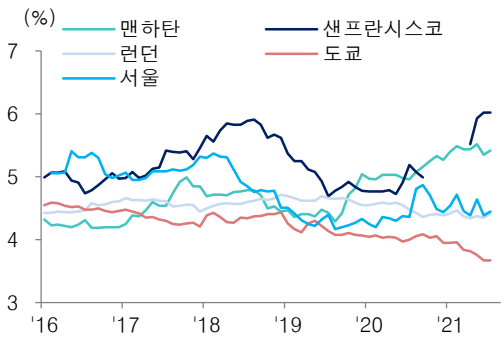
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

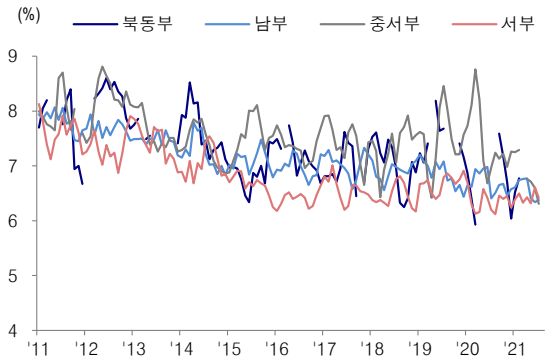
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



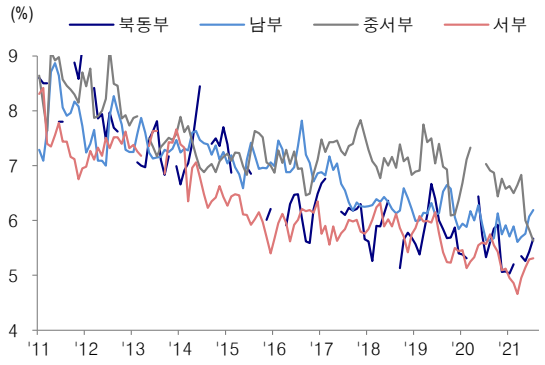
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



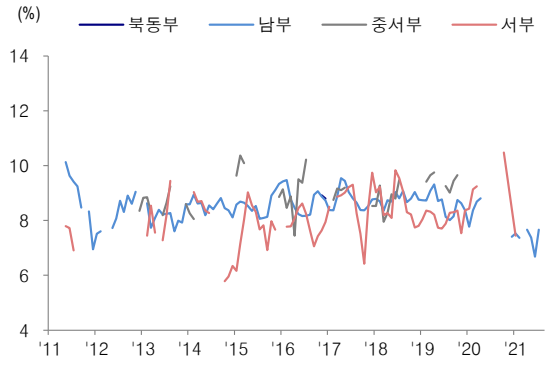
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



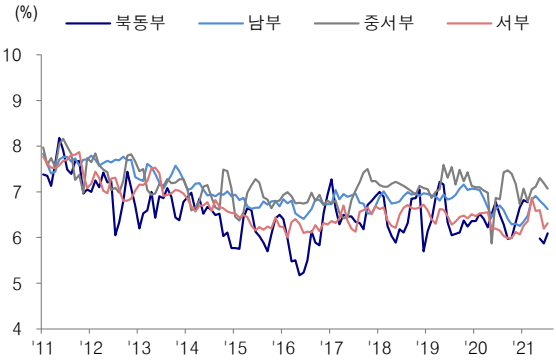
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



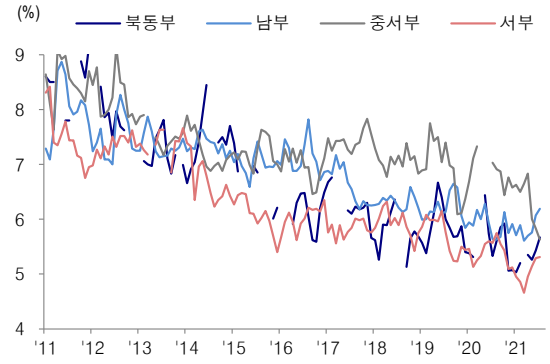
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

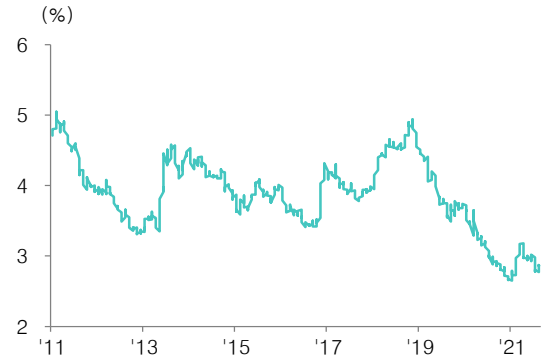
II-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts

Fig. 023: 미국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 024: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



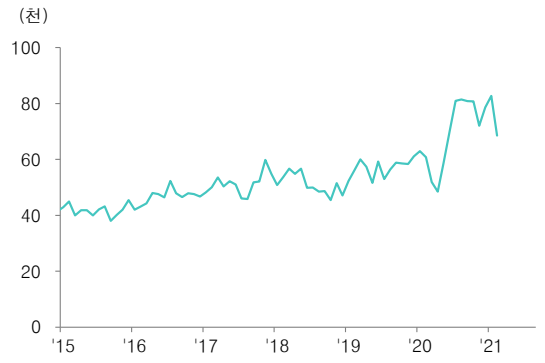
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

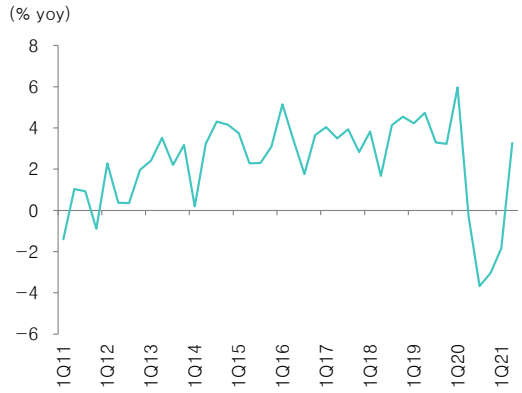
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

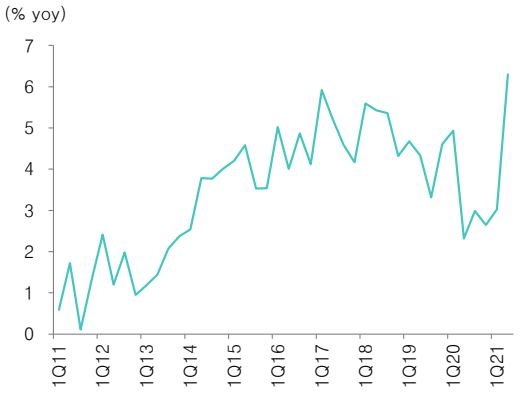
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



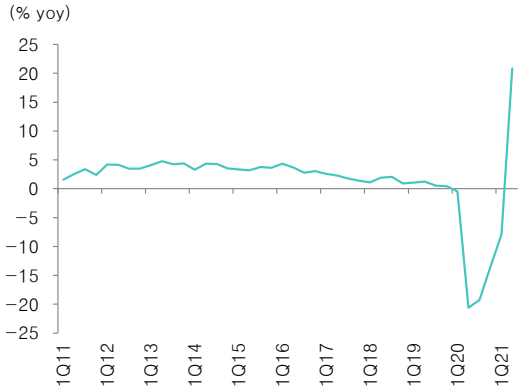
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



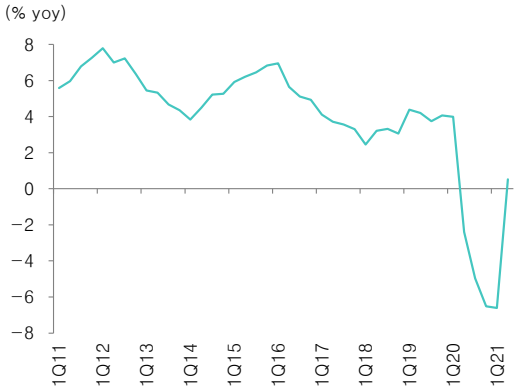
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



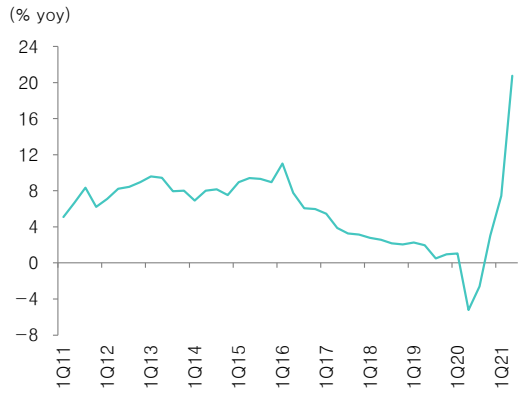
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



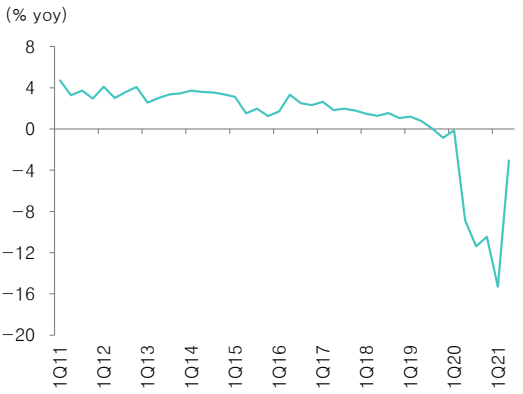
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 Self Storage 부동산 NOI 증가율



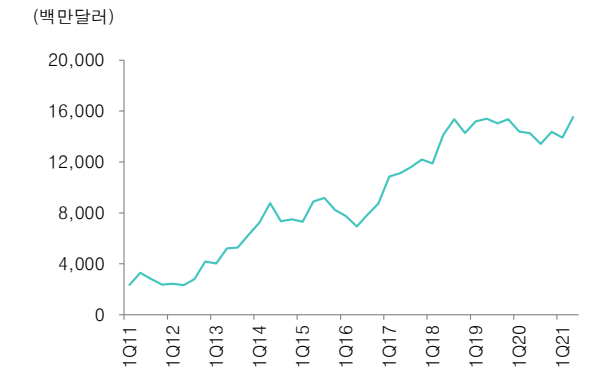
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



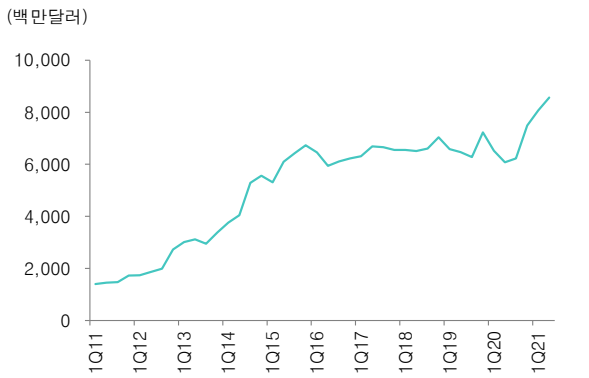
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



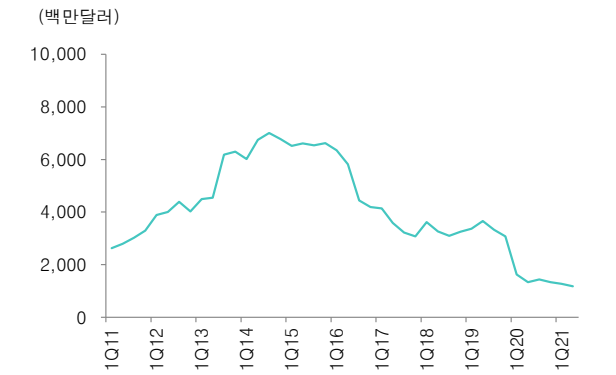
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



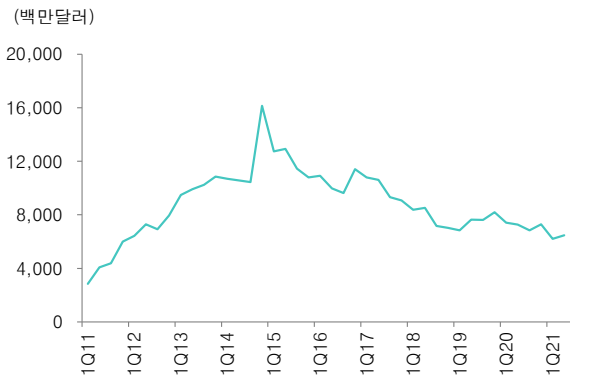
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



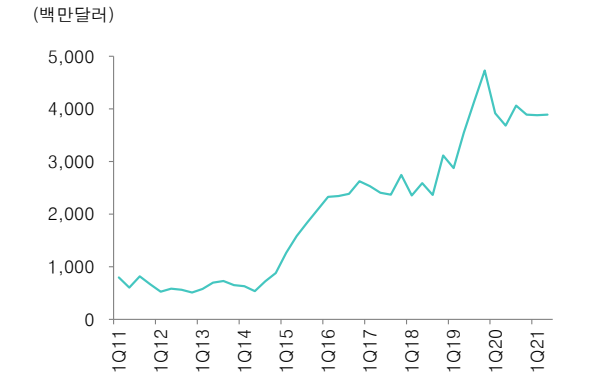
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



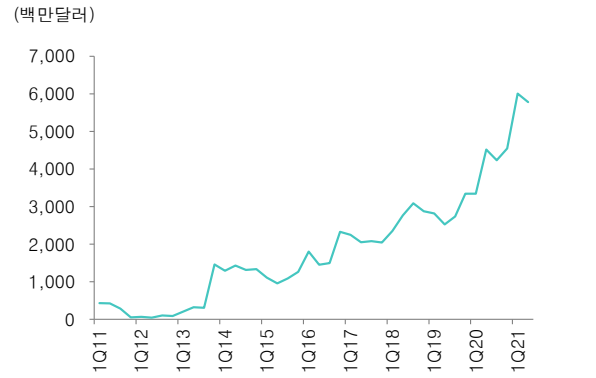
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

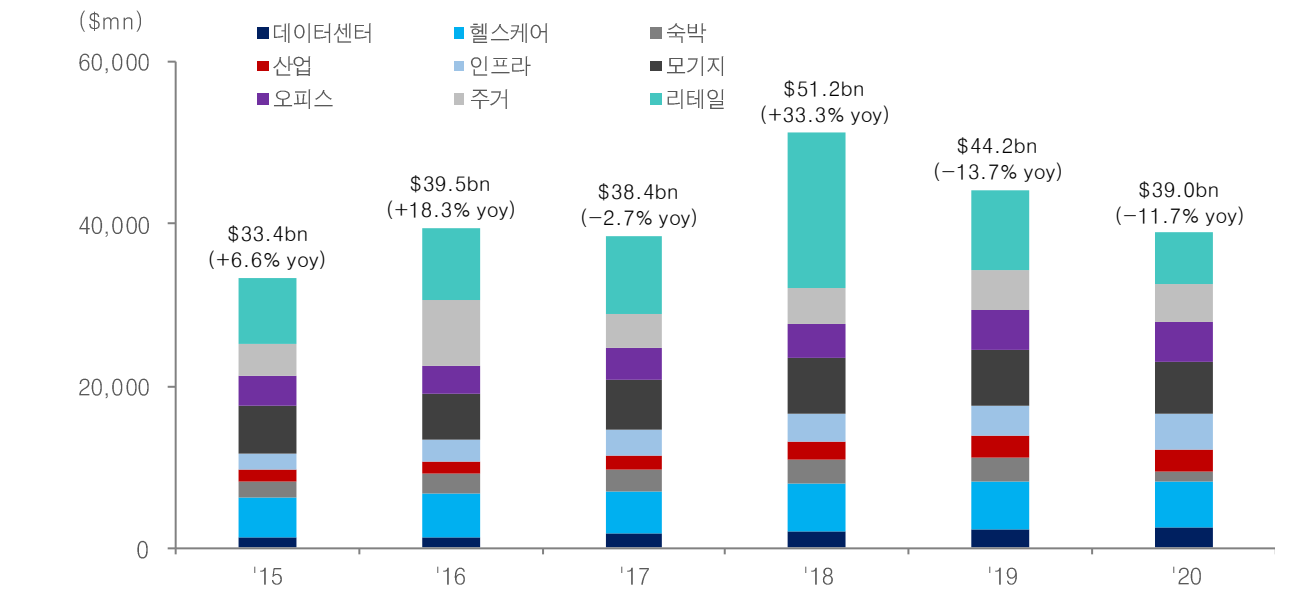


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

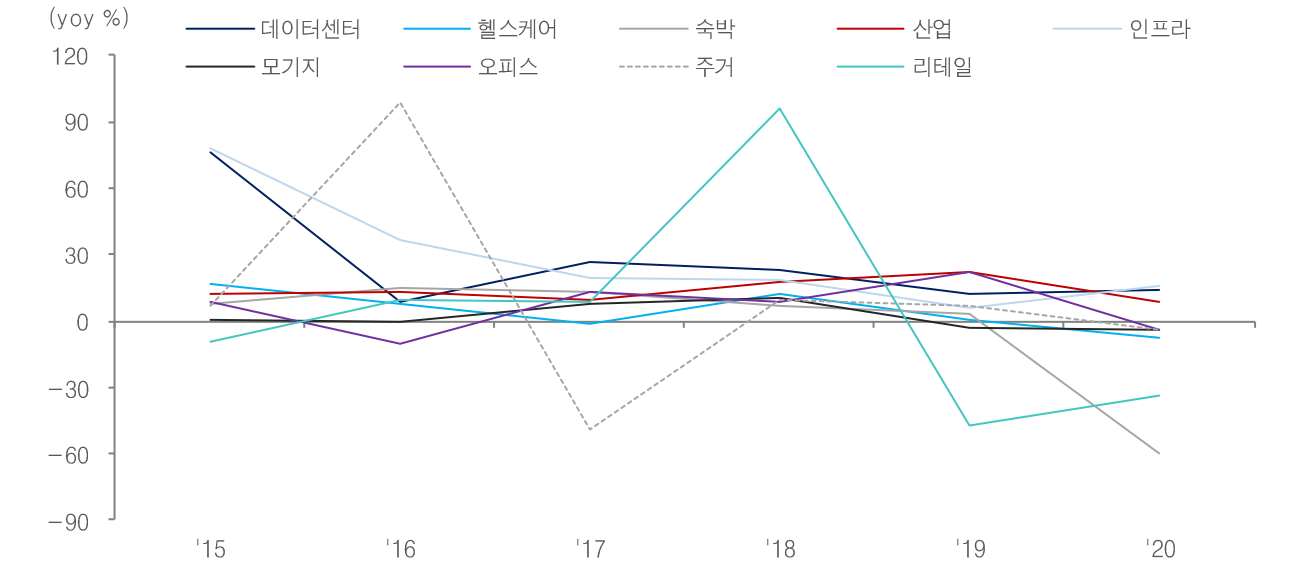
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.09	0.12	0.11	0.03	0.04	-	-	-
2021.08	0.96	0.89	1.04	0.60	0.71	-	-	-
2021.07	1.41	1.31	1.49	1.21	0.87	-	-	-
2021.06	1.43	1.38	1.54	1.16	0.64	1.83	0.99	2.68
2021.05	1.04	0.91	1.13	0.79	0.48	1.81	1.24	2.51
2021.04	1.72	1.19	1.83	1.56	0.79	1.75	1.22	2.25
2021.03	1.58	0.97	1.63	1.58	0.94	1.63	1.26	1.79
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

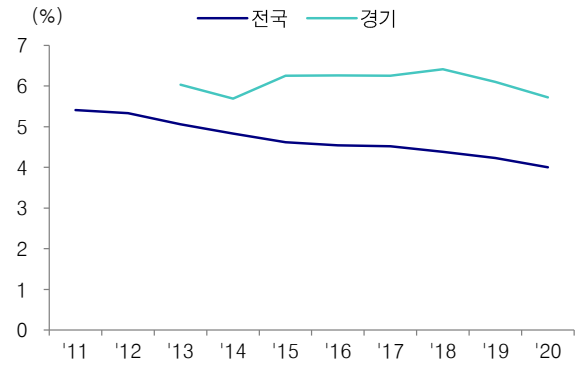
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5개 지방광역시	기타지방	1기신도시	2기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.09	0.12	0.11	0.03	0.04	0.10	0.02	0.03	0.00	0.09	0.00
2W	0.13	0.12	0.15	0.04	0.10	0.19	0.10	0.04	0.01	0.09	0.00
3W	0.19	0.16	0.21	0.09	0.13	0.28	0.18	0.09	0.01	0.19	0.06
4W	0.23	0.21	0.25	0.12	0.17	0.32	0.14	0.11	0.03	0.35	0.04
5W	0.25	0.24	0.27	0.18	0.16	0.25	0.26	0.19	0.04	0.43	0.06
6W	0.28	0.27	0.30	0.20	0.25	0.29	0.34	0.28	0.04	0.32	0.05
7W	0.26	0.25	0.27	0.20	0.20	0.25	0.23	0.23	0.09	0.34	0.07
8W	0.26	0.25	0.28	0.23	0.18	0.27	0.25	0.31	0.07	0.37	0.07
9W	0.29	0.28	0.30	0.28	0.15	0.29	0.24	0.36	0.08	0.47	0.12
10W	0.33	0.28	0.36	0.23	0.16	0.47	0.32	0.30	0.07	0.36	0.05
11W	0.26	0.25	0.28	0.26	0.17	0.45	0.23	0.37	0.07	0.32	0.02
12W	0.33	0.30	0.34	0.30	0.17	0.44	0.22	0.43	0.07	0.44	0.03
13W	0.33	0.30	0.35	0.27	0.15	0.45	0.31	0.36	0.14	0.27	0.06
14W	0.37	0.39	0.41	0.28	0.09	0.45	0.29	0.40	0.17	0.26	0.08
15W	0.39	0.37	0.42	0.30	0.22	0.54	0.31	0.47	0.12	0.23	0.12
16W	0.32	0.29	0.34	0.26	0.18	0.40	0.22	0.37	0.12	0.23	0.01
17W	0.36	0.33	0.39	0.27	0.15	0.45	0.30	0.40	0.16	0.21	0.17
18W	0.36	0.30	0.39	0.26	0.14	0.46	0.21	0.42	0.12	0.21	0.02
19W	0.35	0.30	0.38	0.27	0.10	0.47	0.35	0.41	0.15	0.23	0.08
20W	0.32	0.22	0.34	0.25	0.18	0.56	0.27	0.32	0.18	0.24	0.00
21W	0.36	0.25	0.38	0.33	0.17	0.61	0.38	0.36	0.25	0.46	0.01
22W	0.34	0.21	0.36	0.32	0.18	0.47	0.31	0.37	0.27	0.44	0.00
23W	0.35	0.22	0.36	0.38	0.16	0.49	0.40	0.42	0.38	0.43	0.05
24W	0.36	0.23	0.38	0.35	0.19	0.60	0.29	0.31	0.34	0.58	0.00

Source: Reps, KTB투자증권

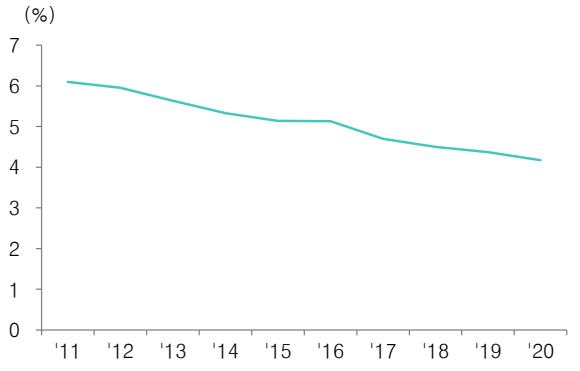
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



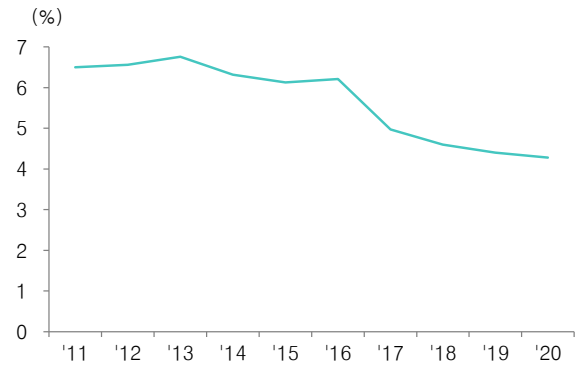
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



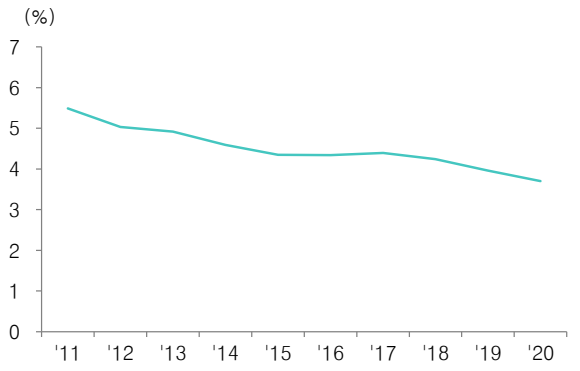
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



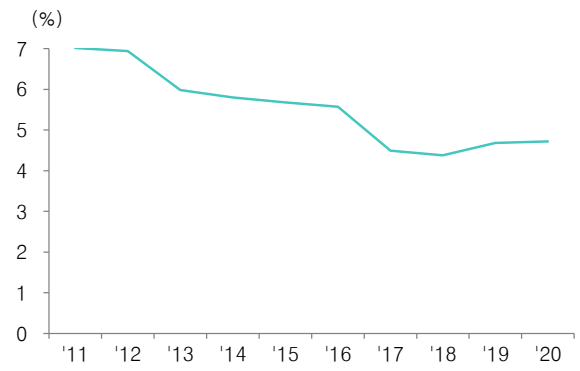
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



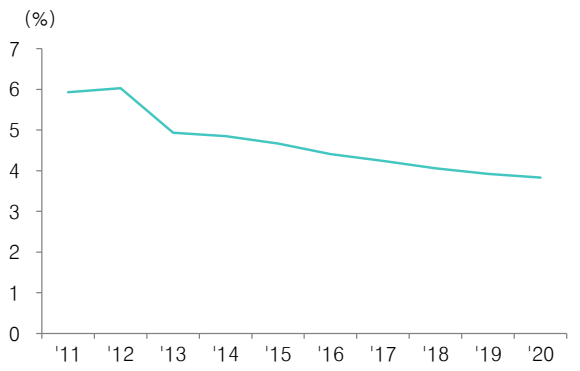
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



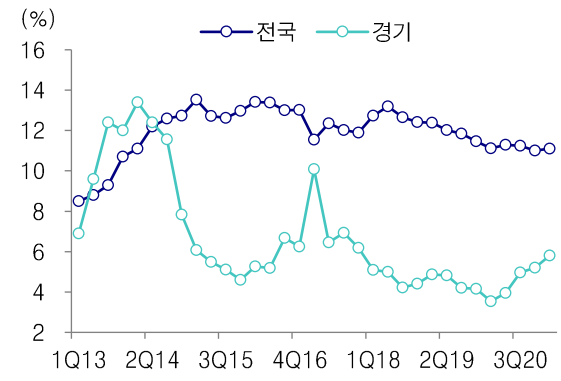
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



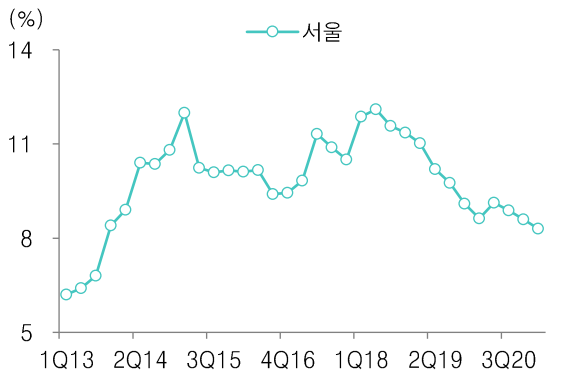
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



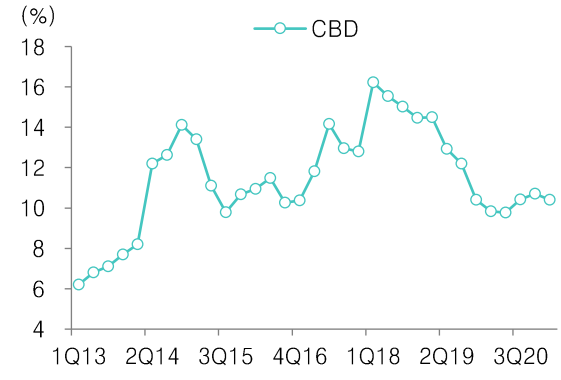
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



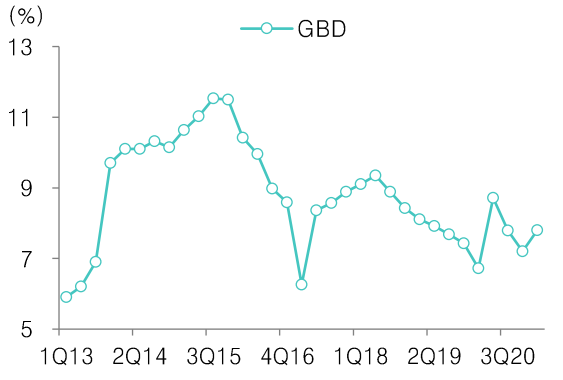
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



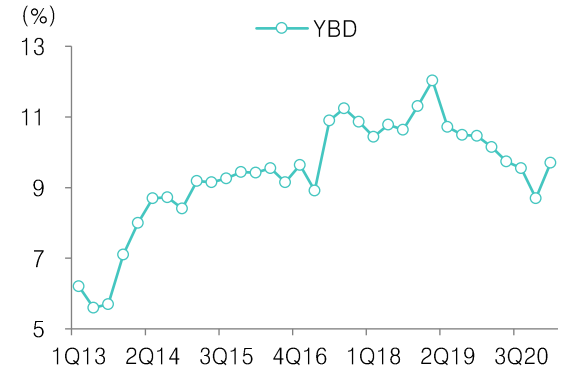
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



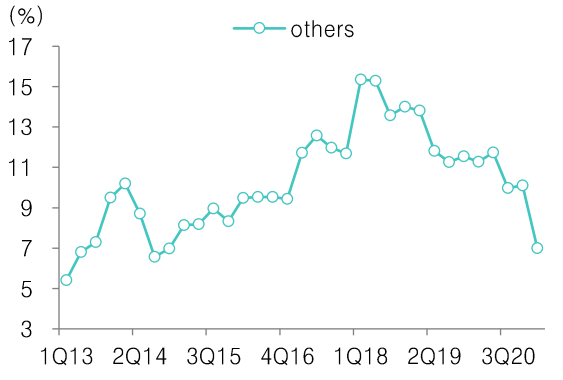
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



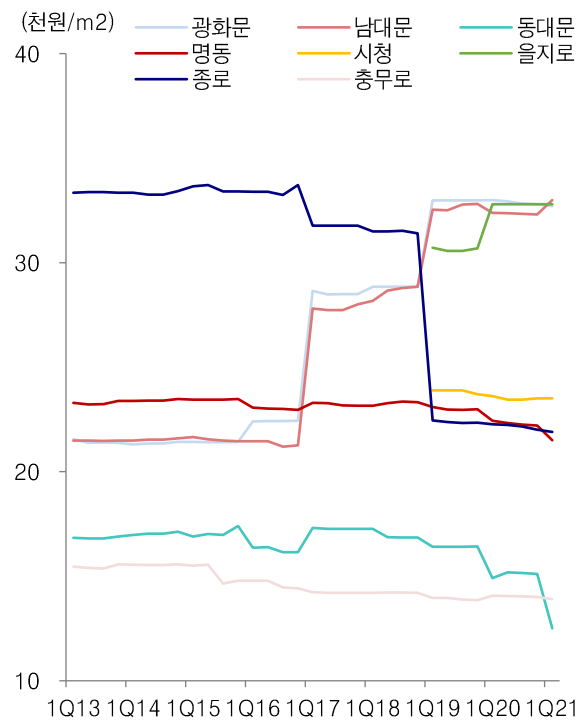
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



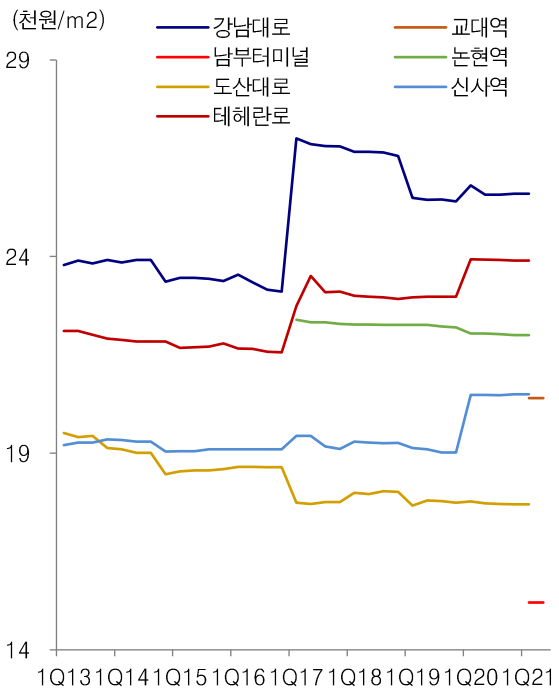
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



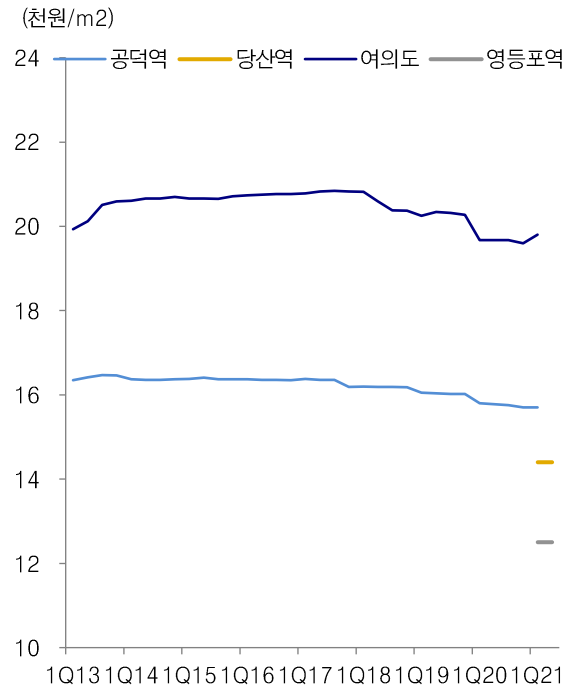
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



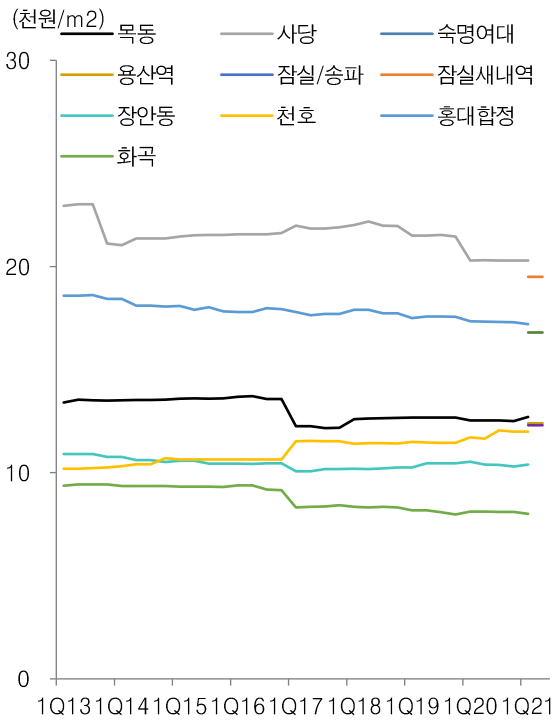
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.