Weekly | 28 Sep. 2021

KTB 대체투자 인사이드

건설 · 대체투자 라진성 jsra@ktb.co.kr

HEAD LINE

연기금을 필두로 해외 대체투자 재개

부동산 라진성

<국민연금>

- 인수대상: 미국 캘리포니아주 샌프란시스코에 위치한 최대 전력회사 PG&E의 본사 건물
- 인수금액: 8억 달러(약 9500억원)
  > 17억 달러(약 2조100억원)를 추가 투자해 2개 동으로 이뤄진 건물을 각각 오피스와 주거시설로 재개발할 계획
- 인수방식: 미국 부동산 투자개발업체 하인즈와 JV를 설립(2020년)해 공동 인수
- 국민연금은 오는 2024년까지 현재 35% 수준인 해외투자 비중을 50% 이상으로 높일 계획
  > 작년 말 기준 국민연금 해외투자액은 304조원

<경찰공제회>

- 인수대상: 미국 워싱턴DC에 위치한 655 New York Avenue 빌딩(공실률 7%)
- 인수금액: 2,000억원
  > 빌딩의 가치는 약 8억 달러(한화 9,414억원). 이중 선순위 대출금액이 5,400억원, 브룩필드가 4,000억원, 미국 부동산 투자관리 회사 락우드캐피탈이 14억원을 각각 출자. 현재 빌딩 지분의 대부분을 브룩필드가 소유. 국내 투자자들에게 2,000억원을 받고 지분 50%를 매각할 예정
  > 메리츠대체투자운용이 운용사(GP) 역할을 맡아 빌딩의 지분 50%를 취득할 예정
  > 경찰공제회는 LP들 중 가장 많은 금액을 부담하는 앵커 출자가로 참여해 600억원을 투자할 예정
- 인수방식: 수의계약
- 인수조건: 투자 후 3년까지 브룩필드가 임차를 보증해주는 조건을 확약
- 목표 수익률: 메리츠대체투자운용이 이번 투자에 활용하는 펀드의 운용 기간은 7년, 목표 수익률은 IRR 기준 7.3%
- 경찰공제회는 지난해 10월 이후 처음으로 단행하는 대규모 해외 투자

<NH투자증권>

- 인수대상: 미국 캘리포니아주 로스엔젤레스 동부 인랜드 엠파이어 지역 442가구 규모 최고급 단지형 다세대주택
- 인수금액: 2억2000만달러(약 2500억원)
- 인수방식: 오션웨스트캐피탈파트너스, 타이거대체투자운용과 투자 컨소시엄을 구성

<하나금융투자>

- 인수대상: 미국 뉴욕 맨해튼 미드타운에 위치한 고급 호텔인 Margaritaville Resort Times Square
- 인수금액: 3억1700만 달러(약 3700억원) 규모 재융자에 참여
- 인수방식: 메자닌 투자

☞ 최근 전세계적으로 COVID-19 백신 접종이 빠르게 이뤄지면서 위축됐던 해외 부동산 투자가 미국을 중심으로 재개되는 모습. 상업용 부동산의 대표주자인 오피스는 물론, 주택, 호텔 등 다양한 상품으로 투자 재개. 특히 국민연금이 국내가 아니라 해외에서도 컨버전(conversion, 용도전환)을 통한 Value-add 전략을 추진하는 모습이 인상적. 최근 전세계적으로 부동산 시장이 호황을 보이면서 자산의 가격이 높게 형성되어 있음. 따라서 과거와 달리 양질의 자산을 낮은 가격에 매입하기 어려운 상황이 국내외적으로 지속될 가능성이 높기 때문에 Value-add 전략이 보다 다양하게 추진될 가능성이 높을 전망

Weekly

해외 News

인프라	2021.09.16 EvWind.es **EDP Renewables, P&G와 PPA 계약 체결**	기사 바로 가기

▶ EDP Renewables는 P&G와 15년 동안 스페인에서 생산된 청정에너지 125.5MW를 공급하는 PPA 계약 체결. 연간 13만톤 이상의 이산화탄소 배출을 감소시킬 것으로 추정
▶ EDP Renewables는 현재 스페인에서 Peñaflor(100MW)와 Venta(47.5MW)에서 에너지를 생산 중
▶ 이로써 유럽 전역의 P&G 공장의 전력 에너지 중 약 40%가 스페인 청정 에너지로 공급될 예정

인프라	2021.09.21 EvWind.es **AIIB와 IRENA, 아시아 에너지 전환을 위한 MOU 체결**	기사 바로 가기

▶ AIIB(Asian Infrastructure Investment Bank)와 IRENA(International Renewable Energy Agency)는 재생에너지 확충을 위한 자본을 확보하고, 에너지 활용을 가속화하기 위한 양해각서 체결
▶ 현재 아시아에는 세계 인구의 약 60%가 거주하고 있으며 전 세계 에너지 관련 온실 가스 배출량의 거의 50% 차지
▶ RENA에 따르면 아시아는 전 세계 재생 에너지 용량의 거의 절반을 차지하며, 이는 10년 전의 3분의 1 미만에서 증가
▶ 또한 아시아 개발도상국은 2040년까지 세계 에너지 성장의 약 2/3를 차지할 것으로 예상
▶ 지난 5년 동안 AIIB는 이집트, 인도, 카자흐스탄, 몰디브, 오만, 파키스탄, 타지키스탄, 터키, 네팔에서 12억 5천만 달러에 달하는 12개의 재생 에너지 프로젝트에 투자한 바 있음

리츠	2021.09.16 Business Standard **Blackstone, Embassy Office Parks REIT 주식 매각**	기사 바로 가기

▶ Blackstone은 Embassy Office Parks REIT의 주식 5700만 주를 수익화 목적으로 200억 루피(275백만 달러)에 매각
▶ Embassy Office Parks REIT 는 부동산 회사 Embassy 그룹과 Blackstone이 후원하는 인도 최초의 부동산 투자 신탁이며 2019년 4월 증권 거래소에 상장된 바 있음
▶ 이번 매각으로 Blackstone의 지분은 약 6~32% 가량 감소할 것으로 예측

리츠	2021.09.14 IPE Real Assets **UK Commercial Property REIT, Trafford Retail Park 매입**	기사 바로 가기

▶ UK Commercial Property REIT는 Peel L&P로부터 Trafford Retail Park를 33백만 파운드에 매입
▶ Trafford Retail Park는 Manchester 근교의 물류창고. 1999년에 건설되었으며 현재 100% 임대 상태. 12에이커의 부지에 약 14개의 창고로 구성
▶ 영국 최고의 소매 및 레저 지역 중 하나인 Traffordcity의 중심부에 위치해 있어 교통량이 많고 유동인구가 많음

리츠	2021.09.23 Yahoo Finances **BSR REIT, Aura 36Hundred Apartments 인수**	기사 바로 가기

▶ BSR REIT는 오스틴 소재 Aura 36Hundred Apartments를 93.8백만 달러에 매입
▶ Aura 36Hundred Apartments는 신규 건축 자산으로 356개의 가구로 구성
▶ 매입 자금은 모기지 51백만 달러, 신용 대출(credit facility)로 41백만 달러, 현금으로 2백만 달러로 조달

리츠	2021.09.22 Western Investor **Artis REIT, Calgary 소재 오피스 자산 6개 매각 계획**	기사 바로 가기

▶ Artis REIT는 다른 부동산 자산들의 비중을 늘리기 위해 오피스 자산 매각. 자산들의 평균 임대율은 70% 수준
▶ 자산 구성: 1) Canadian Centre – 156,772ft^2, 2) 417 14th Street building – 17,517ft^2, 3) Alex Building – 61,847ft^2, 4) Campana Place – 49,123ft^2, 5) Heritage Square – 315,152ft^2, 6) Hillhurst Building – 63,394ft^2
▶ 2Q21 기준 Artis REIT는 약 1,040만ft^{2}의 캐나다 자산 133개와 약 1,160만ft^{2}의 미국 자산 70개 보유 중. 사무실, 산업, 소매 자산 비중은 각각 42.7%, 38.2%, 19.1%

해외 News

리츠	2021.09.20 Place North West Supermarket Income REIT, 리테일 자산들 인수	기사 바로 가기

▶ Supermarket Income REIT는 Tesco store, Morrisons, M&S Foodhall, Aldis 자산 인수
▶ 1) Tesco store: 익명의 판매자로부터 50백만 파운드에 매입. 1993년에 건설되었으며 건물 면적은 89,000ft^2. 부지 면적은 7.5에이커
▶ 2) Workington Morrisons: Land Securities Group으로부터 29백만 파운드에 매입. Workington 소재 슈퍼마켓이며 건물 면적은 35,000ft2. 2004년 건설되었으며 잔여 임대 기간은 17년. 부지 면적은 13.7에이커
▶ 3) Oldham Aldi: O.P.P Investments로부터 5.6백만 파운드에 매입. Oldham 소재 슈퍼마켓. 잔여 임대 기간 10년
▶ 4) West Derby Aldi and M&S Foodhall: London Metric Property로부터 10.2백만 파운드에 매입. 2016년에 개발되었으며 부지 면적은 1.7에이커

데이터 센터	2021.09. 14 Data Center Dynamics Element Critical, vXchnge Austin 데이터 센터 인수	기사 바로 가기

▶ vXchnge의 Austin One 데이터 센터를 인수했으며 향후 1-2년 동안 약 6MW 용량을 늘릴 계획. 거래 금액은 공개되지 않음
▶ 다만 Vxchnge는 2017년 이전에 Digital Realty로부터 해당 데이터 센터를 2천만 달러에 매입
▶ 이번 매입은 올해 3월 Houston One 데이터 센터 이후 Element Critical의 두 번째 텍사스 데이터 센터 투자
▶ Austin One 데이터 센터는 7에이커 규모의 캠퍼스로, 7MW 용량. 현재 60여명의 기업 고객을 수용 중
▶ 현재 Element Critical은 California 주 Sunnyvale에 1개, Illinois 주 시카고에 2개, Virginia 주 Tyson's Corner에 1개의 데이터 센터를 보유 중

데이터 센터	2021.09.14 Data Center Dynamics GI Partners, LightEdge 인수	기사 바로 가기

▶ GI Partners는 Des Moines에 기반을 둔 코로케이션 제공업체인 LightEdge 인수
▶ LightEdge는 현재 Des Moines, Kansas City, Omaha, Austin, Raleigh에서 데이터 센터 7개 운영 중
▶ GI Partners는 사모펀드, 부동산 및 데이터 인프라에 투자하고 2004년에 Digital Realty를 설립한 회사

데이터 센터	2021.09.16 Data Center Dynamics UBS Asset Management, Datum Datacentres 인수	기사 바로 가기

▶ UBS Asset Management는 Darwin Private Equity로부터 Datum Datacentres의 지분 100%를 인수
▶ Datum은 런던 외곽에 위치한 Farnborough의 QinetiQ Cody Technology Park에서 Datum FRN1 시설을 운영 중
▶ Datum FRN1 데이터 센터는 총면적 3,716m2이며, 2012년에 건설
▶ 이번 거래는 UBS의 올해 두 번째 데이터센터 투자. 6월에 Lefdal Mine 데이터 센터의 용량 확장을 위해 5천만 유로를 투자한 바 있음

데이터 센터	2021.09.20 Data Center Dynamics Proximity DC, 영국 Swindon 소재 데이터 센터 인수	기사 바로 가기

▶ Proximity DC는 영국 남서쪽에 위치한 Proximity Edge7을 인수
▶ Proximity Edge7은 현재 7MW 용량이며 향후 확장 여력 14MW 존재. 현재 2000개의 랙을 보유

데이터 센터	2021.09.17 Data Center Dynamics Great Gray Investments, 암스테르담 소재 Westpoort 인수	기사 바로 가기

▶ 투자 회사 Great Gray Investment가 네덜란드 암스테르담에 아직 완공되지 않은 Westpoort 데이터 센터를 인수
▶ 완공되면 100MW, 100,000m2 개발이 3개의 12층 타워로 구성되며, 그 중 첫 번째 타워는 2023년에 개장
▶ 데이터 센터에서 나오는 폐열은 Vattenfall 회사인 Nuon과 암스테르담 시의 조인트 벤처인 Westpoort Warmte의 지역 난방 사업에 사용될 예정

해외 News

오피스	2021.09.22 g-enews	**구글, 맨해튼에 21억$ 빌딩 구입, 재택근무에도 사무실 부동산 시장 활황 지속** 기사 바로 가기 – 맨해튼 웨스트사이드에 위치, 구글의 21억 달러 규모 부동산 계약은 팬데믹 이후 미 사무실 빌딩 매매 가운데 가장 비싼 거래 – 구글의 초고가 빌딩 매입은 팬데믹 이후 기업 부동산 시장이 위축될 것이란 기존 비관이 과장된 것이었음으로 판명될 가능성을 시사 – 미 전역에서 최근 임대료가 싼 사무실을 중심으로 다시 기업들의 임대가 증가세
오피스	2021.09.23 더구루	**국민연금, 美 샌프란시스코 PG&E 본사 인수, '3조 규모' 재개발 추진** 기사 바로 가기 – 미국 최대 전력회사 PG&E의 샌프란시스코 본사 건물 인수, 미국 부동산 투자개발업체 하인즈와 공동으로 8억 달러에 인수 – 양사는 17억 달러(약 2조100억원)를 추가로 투자해 2개 동으로 이뤄진 건물을 각각 오피스와 주거시설로 재개발할 계획
오피스	2021.09.23 서울경제	**코로나로 막힌 해외 투자뚫고, 경찰공제회 등 美 워싱턴 빌딩에 2,000억 베팅** 기사 바로 가기 – 경찰공제회를 포함한 복수의 국내 LP들이 미국 워싱턴DC에 있는 655 New York Avenue 빌딩에 총 2,000억 원을 투자 – 백악관과 약 1.5km 떨어진 곳에 위치, 브룩필드 개발 · 소유, 2019년 준공, 빌딩의 93%가 임대 완료된 상태 – 메리츠대체투자운용이 운용사(GP) 역할을 맡아 빌딩의 지분 50%를 취득할 예정 – 경찰공제회는 LP들 중 가장 많은 금액을 부담하는 앵커 출자가로 참여해 600억 원을 투자할 예정
오피스	2021.09.17 더구루	**NH투자증권, 美 캘리포니아 최고급 맨션 투자** 기사 바로 가기 – 캘리포니아주 로스엔젤레스 동부 인랜드 엠파이어 지역에 지어진 전용면적 67~141㎡ 규모 442가구 규모 단지형 다세대주택 인수 – 코로나19 사태로 위축됐던 해외 부동산 대체 투자에 다시 시동을 거는 모습
물류 센터	2021.09.24 KOTRA	**전 세계 물류난 속 돋보이는 아마존의 배송 물류망, 아마존 에어 허브** 기사 바로 가기 – 빠른 배송 서비스를 제공하기 위한 아마존의 노력, 켄터키에 아마존 에어 허브 건설, 물류 배송 용이해져 – 미국 인구 70% 아마존 에어 공항에서 100마일 이내 거주, 전 세계 물류대란 쉽게 끝나지 않을 것, 아마존은 다른 행보
데이터 센터	2021.09.16 CBRE	**역대 가장 핫한 아시아 태평양 지역 데이터 센터 투자 열기** 기사 바로 가기 – 코로나19로 인해 디지털화가 가속되면서 아시아 태평양 지역 데이터 센터 거래량이 작년 5년만에 최고치를 경신하였으며 올해 상반기까지 투자 규모가 작년 전체 투자액의 80%를 차지 – 도쿄, 시드니, 싱가포르 및 홍콩 등 아시아 태평양 지역 티어 1 도시에서 여전히 활발한 투자 기회가 남아 있을 것으로 보이며, 데이터 센터 기업들은 확장에 대비하여 최대 20%의 비교적 양호한 공실률을 유지 – 기존 데이터 센터 공실률이 10%대 이하일 경우 신규 사용자보단 기존 임차인에게 임차 기회가 집중되고 공실률이 30-40%일 경우, 새로운 임차인을 모색해야 되는 상황으로 현재 20%의 공실률은 비교적 안정적인 상황
호텔	2021.09.23 더구루	**하나금융투자, 美 뉴욕 맨해튼 호텔에 메자닌 투자** 기사 바로 가기 – 미국 뉴욕 맨해튼 미드타운에 위치한 고급 호텔인 Margaritaville Resort Times Square의 3억1700만 달러 규모 재융자에 참여 – 미국 경기 회복에 대한 기대감으로 상업용 부동산 시장이 반등할 것이란 전망
주택	2021.09.15 g-enews	**미국, 주택 500만호 부족, 공급 5~6년 뒤져** 기사 바로 가기 – 집 값 고공행진 속에 미국의 부동산 가격 상승세는 극심한 수급불균형으로 인해 앞으로도 한동안은 지속될 전망 – 지난 1년간 공급망 차질로 인해 목재를 비롯해 건축 자재 가격이 천정부지로 치솟았고, 팬데믹 이후 주택수요가 폭증하면서 토지공급에도 차질이 빚어져 지가 역시 폭등

해외 News

주택	2021.09.15 매일경제	코로나發 부동산 급등, 전세계 집값 9% 뛰었다	기사 바로 가기
		– 저금리 · 재택근무 확대 여파, 2005년 이후 가장 가파른 상승 – 뉴질랜드 · 호주 등 16% 껑충, 선진국이 개도국보다 더 올라, 美 주택수요 비해 500만채 부족, 부동산가격 내년까지 오를수도	
주택	2021.09.15 g-enews	美 모기지 금리 급등, 주택가격 꺾이나	기사 바로 가기
		– 30년 고정 모기지 금리 3.10%까지 뛰어, 모기지 금리 상승은 이제 시작일 뿐이라는 전망도 – 모기지 금리 급등은 연준의 FOMC 영향, 모기지 금리 상승은 달궈진 미 주택시장에 찬물을 끼얹는 충격요인이 될 가능성도 있어 – 지난달 주택 거래에서 생애 첫 주택 구입자가 차지한 비중은 고작 29%로 2019년 이후 가장 낮은 수준. 2019년에는 30년 고정 모기지 금리가 5%를 웃돌아, 미 주택시장에서 생애 첫 주택 구입자 비중은 약 40%를 차지하는 것이 일반적	
주택	2021.09.25 g-enews	8월 미국 신규주택판매 4개월만 최고수준	기사 바로 가기
		– 8월 신축 단독주택 판매건수(계절조정완료)은 연율 환산으로 전달보다 1.5% 증가한 74만채를 기록, 2개월 연속 증가세 – 지난해 같은 달과 비교해 24.3% 감소, 코로나19 감염확대로 신축주택판매의 급증이 진정돼 재고가 통상수준으로 돌아갔다는 것	
주택	2021.09.14 더구루	삼성 투자설에 美 테일러 부동산 시장 들썩	기사 바로 가기
		– 1월 거래된 신규 주택 21개의 중간 가격은 21.8만달러, 7월 거래된 신규 주택 중간값 31만 달러 돌파 – 테일러시의 신규 주택 착공 건수가 지난해 2분기 133건에서 올해 같은 분기 210건으로 58% 증가 – 삼성의 투자는 부동산 가격의 상승을 촉발한 요인 중 하나였을 뿐 근본적인 원인은 텍사스주 동북부 지역에 대한 높은 선호	
주택	2021.09.26 한국경제	대선 후보들에게 주목받는 싱가포르형 공공주택, 현실은?	기사 바로 가기
		– 건설업계 인력난 · 에코붐 세대 주택 수요 증가로 입주 기간이 지연되며 재판매 가격이 올랐고, 풍선효과로 민간주택의 가격마저 14개월 연속 상승	
주택	2021.09.20 g-enews	베트남 부동산 시장 침체에도 호찌민 분양가 상승	기사 바로 가기
		– 호찌민 아파트 가격은 2020년 같은 기간에 비해 9% 상승, 이 가격 상승률은 하노이를 포함한 다른 지방에 비해 높은 것 – 아파트 판매가격의 상승에도 불구하고 호찌민 시 시장의 주택 흡수율이 코로나19의 여파로 35%에 불과한 매우 낮은 수준	
부동산	2021.09.22 이데일리	오사카 관광 1번지도 18% 하락, 日땅값 2년째 '뚝'	기사 바로 가기
		– 日 주택 · 상업지 평균 땅값 작년보다 0.4% 하락, 재택근무 효과? 쾌적한 주거환경 향한 수요는↑ – 2020 도쿄올림픽 앞두고 토지개발 활발했지만, 코로나 여파로 올림픽 밀리고 외국인 유입 끊겨	
리츠	2021.09.23 한국경제	리오프닝주 뜨나, 美 최대 리테일 리츠, 목표가 상향	기사 바로 가기
		– 미국 투자사 어거스리서치가 미 최대 리테일 리츠 사이먼프로퍼티그룹에 대한 투자의견을 중립에서 매수로 상향 – 사이먼프로퍼티그룹은 고급 쇼핑몰을 중심으로 운영하는 소매 유통업 리츠. 임대료가 주요 수익원. 지난해 기준 미국에서 쇼핑몰 99개, 프리미엄 아웃렛 69개 등을 운영	
미술품	2021.07 DBR	중국의 미술 시장에 주목해야 하는 이유	기사 바로 가기
		– 급속한 경제 발전과 사유 재산 증가로 중국 미술 시장은 세계 3대 시장으로 급격히 성장 – 중국 정부의 문화재 반환 운동, 서양 작품을 탐하다, 세계 무대에서는 현대화 필요, 세계 시장이 재편되고 있다	

국내 News

오피스	2021.09.14 CBRE	포스트 코로나 시대, 국내 오피스 시장에 불어오는 변화의 바람	기사 바로 가기
		– 2021 한국 오피스 임차인 설문조사, 임차인의 대다수가 경제 회복에 대해 낙관적 전망 – 임차인의 포트폴리오 확장 의지 강화, 하이브리드 업무 환경을 도입하는 기업 증가, 참여 · 혁신 및 협업을 강조하는 미래의 오피스	
오피스	2021.09.13 이데일리	여의도 따라잡은 판교, 빈 오피스가 없다	기사 바로 가기
		– 판교 권역의 공실률이 0%, 평균 임대료 평당 7만3100원, 여의도(7만6623원)와 비슷 – 판교 권역 및 인접한 강남 권역의 제한적인 공급, 판교 권역에 대한 높은 수요를 고려할 때 앞으로도 계속 낮은 공실률을 유지할 것	
오피스	2021.09.16 이데일리	다시 기업들 모이는 여의도, 오피스 공실률 '뚝'	기사 바로 가기
		– 여의도 A급 오피스 공실률 30%→17%로 낮아져, 서울시 디지털금융특구로 전성기 기대감 조성 – 핀테크 스타트업들은 여의도로 모이는 추세, 금융 오피스 외 상업시설 성장 기대감도 커져	
오피스	2021.09.13 서울경제	종로에 터 굳히는 SK, 종로타워 인수 타진	기사 바로 가기
		– SK, 리츠운용 앞세워 종로타워 매입 저울질, ESG 경영 통합 효율화 '제2 본사' 목표, 공실 리스크 벗은 KB자산운용 매각 고심 – 올해 서울 오피스 가격이 크게 상승한 만큼 서린빌딩을 담고 있는 SK리츠의 자산으로 바로 편입하기는 어려울 것으로 전망	
오피스	2021.09.13 더벨	한투운용, 日 '오카토 쇼지 빌딩' 4년만에 엑시트	기사 바로 가기
		– 매각가 669억, '한국투자도쿄중소형오피스' 펀드 수익률 20% – 코로나19와 도쿄올림픽 개최 연기로 계획은 미뤄졌지만 조기 청산에는 성공	
오피스	2021.09.23 한국경제	KB자산운용, 양재 강남P타워 매각 우협 선정	기사 바로 가기
		– 한강에셋자산운용이 2018년 지분 인수, 코람코자산신탁 리츠 통해 운영 – 3.3㎡당 3300만~3500만원대에 매각이 이뤄질 전망, 연면적은 4만4129㎡로 지하 6층~지상 20층 규모	
오피스	2021.09.23 더벨	'리츠 자산 재편' 하나신탁, 강남빌딩 인수 마무리	기사 바로 가기
		– 구분소유 건물, 매입가 1023억, 평(3.3㎡)당 가격을 계산하면 2400만원 수준 – GBD 지역 공실율 2% 수준 불과, 서울 주요 3대 권역의 작년 말 기준 평균 공실율은 11.30%	
물류 센터	2021.09.17 fortunekorea	리츠 필수자산으로 자리잡은 '물류센터'	기사 바로 가기
		– 언택트 확산 따른 물류량 증가에 물류센터 품귀현상, 안정적인 임차수요 바탕으로 신성장 영역 자리매김 – KB, ESR스퀘어, 신한 등 대형 리츠 중심으로 물류센터 선점 나서	
데이터 센터	2021.09.26 전자신문	자산운용, 건설사 주도 데이터센터 경쟁 치열	기사 바로 가기
		– 민간 데이터센터 관련 총 매출은 2018년 기준 2조4240억원으로 클라우드 서비스 시장(2019년 2조300억원)을 넘어서. 최근 연평균 10%대 성장세를 기록, 올해 3조원대를 넘어설 것으로 전망 – 2000년 이전 50여개에 불과했던 국내 데이터센터가 2019년 158개로 세 배 증가 – 데이터센터 시장의 성장 배경은 퍼블릭 클라우드 확산 영향, 자산운용사 및 건설사 등 비(非) IT기업까지 뛰어들어	

국내 News

데이터 센터	2021.09.26 전자신문	이지스자산운용, 하남에 데이터센터 건립	기사 바로 가기
	– 이지스자산운용이 경기 하남시에 약 1700억원을 투자, 대형 데이터센터를 설립, 2023년 말 완공 목표, 시공은 삼성물산 – 자체 센터를 기반으로 데이터센터 임대와 리츠(부동산투자신탁) 사업 등에 나설 것으로 분석		
오피스텔	2021.09.20 g-enews	아파트 규제에 오피스텔 '전성시대', 청약경쟁률·가격 고공행진	기사 바로 가기
	– 올해 오피스텔 청약경쟁률 12.22대 1, 2년 만에 4배 증가(2019년 3.11대 1, 2020년 13.21대 1) – 아파트 청약 당첨 문턱↑, '청포족·영끌족' 오피스텔로 눈 돌려		
오피스텔	2021.09.23 데일리안	늘어난 수요에 오피스텔 마저 '활활' "살(live)만 하면 산다(buy)"	기사 바로 가기
	– 서울 85㎡ 초과 '7월 0.61% → 8월 1.21%' 2배 확대, 지방은 85㎡ 초과 오피스텔이 2.37% 가격 상승 – 전문가 "각종 규제에 집값 급등하자 실수요 몰려들어, 아파트 대체재로 인식되기 시작"		
오피스텔	2021.09.26 헤럴드경제	오피스텔도 건설사 브랜드 파워 시대	기사 바로 가기
	– 지난해 10대 건설사 오피스텔 분양 호조, 도시형 생활시설도 대형 건설사 시공분 높은 경쟁률 마감 – 건설사보다는 위치와 입지요건, 가격과 수익성이 우선시됐던 과거 선택 우선순위에서 벗어난 모습 – 오피스텔이 임대소득을 위한 투자 대상에서 최근 주택 가격 급등으로 대안주거 시설로 주목받으며 생긴 현상		
지식산업센터	2021.09.14 조선일보	지식산업센터 투기 막는다, 준공 후 1년 내 전매제한 추진	기사 바로 가기
	– 지식산업센터를 분양받은 기업이나 개인사업자가 사업승인(준공) 후 1년 이내에 전매 또는 전매알선을 하지 못하도록 하는 것 – 임차인의 전대(재임차) 행위도 제한		
생활형 숙박시설	2021.09.15 땅집고	"편법 쓰면 다 가능" 집으로 못 쓰는 '생숙' 아슬한 투자	기사 바로 가기
	– 지난 1월 주거용으로 사용할 수 없도록 건축법 시행령 · 시행규칙을 개정 – 국토교통부 "불법 · 위반 건축물은 개조해 사용하고 있는 것을 눈으로 확인할 수 있어 바로 처벌 대상인지 아닌지를 확인할 수 있다. 하지만 생활형 숙박시설 같은 경우 시설 사용자가 숙박을 하는 것인지, 거주하는 것인지 구분하기 쉽지 않아 이행강제금을 부과하기가 쉽지 않다". 현실적으로 단속할 방법이 없다는 의미		
생활형 숙박시설	2021.09.16 한국경제	마곡 57만명 · 부산 24만명, 안 넣으면 바보라는 '생숙' 청약	기사 바로 가기
	– 서울 마곡 · 부산 서면, 80만명 청약 신청, 당첨되자마자 웃돈 주면서 매매 "폭탄 돌리기 주의" – "생숙 투자유의, 웃돈에 웃돈을 얹어 파는 전문적 시장"		
주택	2021.09.22 조선일보	뉴욕 집값 제친 실리콘밸리처럼 강남 대체할 지역은?	기사 바로 가기
	– 미국의 집값 비싼 지역 10위 중 6곳이 실리콘 밸리, 집값을 결정하는 최종 변수가 고급 일자리라는 부동산학 원론 잘 보여줘 – 판교테크노밸리의 성공으로 제2의 전성기 맞은 분당, 미분양 마곡도 10억원 이상 치솟아, 일산도 테크노밸리 착공		
리테일	2021.09.22 매일경제	"3.3㎡당 4억원, 없어서 못판다" 재건축 아파트 보다 몸값 비싸진 단지 내 상가	기사 바로 가기
	– 올림픽선수기자촌 · 상계주공, 재건축 상가도 잇단 신고가, 대지지분 · 조합정관 확인 필수 – 주택수 안잡히고 稅부담 확줄어, 아파트 입주권 받는 사례 나오자 시세차익 노린 투자수요 몰려		

국내 News

리테일	2021.09.24 대한경제	쇼핑도 힐링 시대, '리테일 테라피'가 뜬다	기사 바로 가기
	– 유통업계 NEW 트렌드, 현대百 더현대서울 매장 절반 가량, 실내조경·휴식공간으로 조성 '눈길' – 갤러리형 아울렛 '스페이스원' 선봬, 롯데쇼핑 아울렛 '타임빌라스' 오픈, 자연친화 공간, 가족 쇼핑 최적화		
호텔	2021.09.16 조선일보	24년된 '노보텔 앰배서더 독산'도 문 닫는다, 코로나發 호텔 잔혹사	기사 바로 가기
	– 올해 1~4월 국내 호텔 객실 판매율은 45.1%, 최근 호텔들은 잇달아 문을 닫거나 매물로 나오는 상황 – 올해 초 문을 닫은 서울 서초구의 5성급 호텔 쉐라톤 서울 팔래스 강남과 강남구 르메르디앙(리츠칼튼)은 각각 부동산 개발업체에 매각돼 주거용 시설로 바뀔 예정. 홍대 머큐어앰배서더호텔도 올해 5월 손바뀜됐고 가로수길의 더 리센츠 프리미엄 강남 호텔은 영업 종료. 나인트리 프리미어호텔 명동2가 최근 매물로 나왔고 티마크그랜드호텔, 스카이파크 명동센트럴, 이태원 크라운호텔 등도 매각설 – 앰배서더, "호텔을 매각하는 것은 아니다. 새로운 비즈니스를 준비하는 차원에서 영업을 종료하는 것이고 다양한 방안을 검토 중"		
호텔	2021.09.17 더벨	케펠운용, 신도림 '쉐라톤 디큐브시티호텔' 인수	기사 바로 가기
	– 제이알운용과 15일 본계약, 경쟁입찰이 아닌 수의 계약으로 진행, 오피스로 개조해 운용 – 이미 용도 변경 인가를 마쳤고 거래가 종결되면 바로 착공		
주유소	2021.09.16 조선일보	번개배송 대작전, 주유소를 기지로 활용하라	기사 바로 가기
	– 도심 물류기지 확보 위해 경쟁, 물류센터로 변신하는 주유소, 퀵커머스로 각광받는 도심 물류센터 – 빠른 배송을 위해 도심 곳곳에 물류센터를 갖춰야 하는 퀵커머스 업계와 친환경차 등장으로 갈수록 매출이 줄어드는 주유소 업계의 이해관계가 맞아떨어진 것		
리츠	2021.09.14 아이뉴스24	실탄 필요한 정용진, 신세계 리츠 설립할까	기사 바로 가기
	– 신세계프라퍼티가 이지스자산운용과 함께 자본을 출자해 합작사를 설립하는 방안이 유력, 부동산 유동화로 자금 조달 목적 – 지난 6월 말을 기준으로 이마트가 보유한 유형자산 및 부동산 규모는 약 8조원, 대부분이 영업용으로 활용하는 부동산		
리츠	2021.09.23 한국경제	여의도 하나금투빌딩 품은 코크렙제30호리츠, 내년 초 상장	기사 바로 가기
	– 하나금융투자 대표 주관 선정, 국토교통부에 인가받은 상장 일정인 내년 2월을 목표로 상장을 진행할 계획 – 코람코자산신탁은 코크렙제30호리츠를 오피스빌딩에 특화된 리츠로 성장시킬 계획		
비트코인	2021.09.15 한국경제	매일 커피 한 잔 값 5000원으로 비트코인 사모은다면?	기사 바로 가기
	– 부자들이 대부분 다주택자인 이유, 여러 채의 집을 보유하는 이유가 뭘까? 화폐가치 절하가 문제 – 부동산 투자 기회, 누구에게나 열려있지 않아, 모두를 위한 대체투자처 비트코인, 비트코인의 높은 변동성		
부동산	2021.09.24 뉴스1	헝다 파산하면 한국 부동산 폭락? "테이퍼링과 맞물리면 변수"	기사 바로 가기
	– 부동산 시장과 연관성 적어, 헝다의 대출 규모가 중국 은행 대출 총액의 0.3% 수준, 中정부 인수 가능성도 – 한국 부동산에 미칠 여파는 크지 않다면서도 미국의 테이퍼링 등 유동성 축소와 맞물리면 가계 부채 리스크를 키울 수 있다고 경고		

국내 News

기관 동향	2021.09.15 매일경제	과학기술인공제회, 부동산개발형 블라인드펀드 첫 조성 나서	기사 바로 가기

- 과학기술인공제회, 사상 처음으로 국내 부동산 개발투자에 대한 지분형 블라인드펀드 위탁운용사 2곳 공개 모집
- 각 위탁운용사마다 500억원씩 총 1000억원을 출자할 방침

기관 동향	2021.09.23 파이낸셜뉴스	범 농협, 부동산 개발에 투자	기사 바로 가기

- NH투자증권을 포함한 범 농협 계열사들이 부동산 개발 투자를 위한 한 데 뭉쳐, Value-add 전략을 통해 수익 창출 목적
- 캡스톤운용 1520억 블라인드펀드 조성, 출자형식은 캐피탈콜(Capital call · 수시납입)
- 서울을 비롯해 수도권, 광역시를 중심으로 밸류애드형 부동산을 매입, 개발하는 것이 골자다. 투자기간은 2년, 회수기간은 5년

기관 동향	2021.09.19 헤럴드경제	부동산에 빠진 캐피탈사들	기사 바로 가기

- 한국신용평가 분석, 23개사 부동산FP 잔액 4년개 3배 가까이 증가, 자산내 비중도 7%→13%로 껑충
- 부동산 투자 집중 현상은 신용도 측면에서 우려스러우나 규제 및 감독당국의 모니터링 등으로 일정 수준 관리가 가능할 것

기관 동향	2021.09.13 대한경제	개발시장서 영역 넓히는 자산운용업계	기사 바로 가기

- 이지스 · 마스턴운용 등 두각 속 부동산 전문 운용사 설립 잇따라, 자금조달부터 주선 · 자문까지 '척척'
- 최근에는 에쿼티(자본금) 투자 펀드를 만들어 초기부터 참여해 직접 금융주선을 하는 게 눈에 띄는 변화

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
2021.10	과학기술인 공제회	1000억원		블라인드 펀드			부동산 개발투자에 대한 지분형 블라인드펀드

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	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 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	KB자산운용	연면적 44,129㎡		우선협상대상자 선정
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
오피스	일본 도쿄	오카토 쇼지 도쿄빌딩	한국투자신탁운용	관동IT소프트웨어 건강보험조합	연면적 1,458평	약 669억원	일본 현지에서 낮은 금리를 활용한 대출 금액을 투입
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	충북 진천	복합 물류센터		KB부동산신탁	연면적 37,457㎡	800억원	상온 · 저온 복합 물류센터
주택	서울시 용산	트윈시티 남산 오피스텔					5년간 평균 임차율 95%
주택	미국 캘리포니아주	단지형 다세대주택			전용면적 67~141㎡	미공개	인랜드 엠파이어 지역 442가구
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	제이알투자운용	케펠자산운용			오피스로 개조해 운용, 거래완료 후 착공
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

대체투자 Figures

CONTENTS

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

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

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

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

Figures Update

Ⅰ. Global Update

▶ 글로벌 REITs 시장
- 지난주 글로벌 REITs 지수(WoW -0.9%)는 FOMC에서 언급된 테이퍼링으로 인한 유동성 축소 우려로 하락
- 숙박 REITs(WoW +4.4%)는 경제 재개방 기대감으로 상승

Ⅱ. 주택시장 Update

▶ 국내 주택시장
- 전국 아파트는 전주 대비 0.07% 상승(WoW -0.05%p)
- 서울 아파트는 전주 대비 0.08% 상승(WoW -0.05%p)
- 특히, 1기 신도시의 상승폭 축소가 두드러지게 나타남
  > 1기 신도시(+0.18% → +0.10%, WoW -0.08%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	1,762,592	3,477.5	2.6	5.0	(0.9)	1.1	20.8	42.1	27.5	2.3
Developed	1,718,315	2,386.2	1.9	4.9	(0.9)	1.1	21.1	42.3	28.5	3.1
선진국 북미	1,217,365	2,765.1	2.5	5.2	(0.7)	2.0	26.0	47.8	34.2	2.9
선진국 유럽	184,247	1,421.2	1.0	3.4	(0.8)	(0.5)	14.4	47.7	4.6	3.2
선진국 아시아	578,618	3,768.4	0.9	4.9	(1.7)	(4.7)	6.2	19.1	11.8	3.8
Emerging	44,127	1,719.5	0.8	5.6	(1.3)	(0.1)	7.3	32.5	(12.9)	6.9
신흥국 미주	29,545	704.7	0.8	4.2	(2.0)	(14.0)	(13.5)	11.9	(0.9)	4.2
신흥국 유럽	2,163	1,116.1	0.4	8.7	(2.8)	(11.8)	(31.8)	(11.3)	22.3	4.5
신흥국 아시아 태평양	18,369	1,266.3	1.0	5.0	(1.7)	(4.5)	(2.3)	3.6	(8.5)	6.3
신흥국 중동/아프리카	13,246	1,993.3	0.7	7.5	(0.1)	2.8	26.7	71.5	(28.9)	7.7
미국										
미국 전체	1,570,269	10,317.7	2.9	8.5	(0.9)	2.2	24.9	41.5	42.3	3.0
인프라	247,856	505.6	33.7	31.0	(3.5)	1.7	22.8	19.8	94.4	2.1
산업	166,802	2,049.8	2.7	5.6	(2.1)	2.5	24.3	33.7	91.5	2.2
데이터센터	–	41,585.7	–	–	(3.5)	1.8	15.5	14.8	73.1	–
오피스	106,881	1,290.6	1.7	3.4	2.5	(1.0)	15.4	39.2	10.5	3.5
리테일	171,240	1,156.6	2.5	7.9	(0.1)	1.9	35.4	73.0	6.7	3.9
쇼핑센터	61,777	895.8	2.1	4.5	(0.0)	3.1	48.2	101.2	21.3	3.3
주거	235,420	2,418.6	3.3	4.2	0.9	7.7	39.0	60.2	60.1	2.5
아파트	161,082	2,203.7	3.3	5.0	1.7	8.1	42.6	67.7	51.6	2.9
헬스케어	123,020	1,828.8	1.8	4.9	(1.9)	(1.5)	12.2	36.3	28.2	4.2
스토리지	101,005	6,356.9	8.3	22.4	(3.0)	4.4	42.7	57.4	86.5	2.6
복합	48,513	689.6	1.9	5.2	(0.9)	(2.5)	18.2	45.6	5.7	4.0
숙박	40,665	329.8	1.6	(4.3)	4.4	(1.8)	18.6	91.1	(15.6)	0.1
모기지	76,764	1,373.6	1.1	12.5	1.2	(0.6)	18.8	55.4	10.8	8.2
목재	37,267	269.8	2.7	24.4	2.0	8.5	14.4	41.8	25.4	2.3
유럽										
선진국 유럽	184,247	1,421.2	1.0	3.4	(0.8)	(0.5)	14.4	47.7	4.6	3.2
산업	40,311	2,151.8	1.5	3.4	(1.0)	11.7	33.1	44.4	115.4	2.2
오피스	49,726	2,990.2	0.9	3.0	(0.6)	(2.5)	5.5	39.5	16.8	3.2
리테일	31,409	606.1	0.6	2.6	(0.3)	(15.3)	4.8	94.4	(48.9)	3.6
주거	105,518	2,225.4	1.2	5.1	(0.0)	(2.0)	(0.9)	8.1	32.7	2.9
헬스케어	12,032	2,144.5	1.4	5.2	(1.2)	(0.8)	7.8	18.4	64.1	3.7
스토리지	11,829	7,116.9	1.7	6.4	(0.4)	12.2	37.3	47.3	88.6	2.4
복합	121,373	1,986.2	1.0	5.8	(0.7)	(0.5)	9.3	37.4	20.5	3.3
숙박	–	1,132.4	–	0.0	3.3	(6.1)	(7.3)	43.3	(8.0)	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 9월 24일 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	(0.9)	(3.5)	(2.1)	(3.5)	2.5	(0.1)	(0.0)	0.9	1.7	(1.9)	(3.0)	(0.9)	4.4	1.2	2.0
1M	(0.6)	(2.3)	(2.5)	(0.6)	(0.7)	(0.4)	2.0	0.9	2.2	(1.0)	(2.8)	(2.4)	8.1	0.2	6.3
3M	6.8	8.3	6.1	10.8	0.8	4.9	5.9	12.9	13.6	2.3	14.9	0.4	2.9	2.0	(0.1)
6M	16.8	19.2	17.7	18.9	10.3	17.4	20.6	25.0	24.1	5.2	31.0	10.8	2.2	8.6	12.8
YTD	24.9	22.8	24.3	15.5	15.4	35.4	48.2	39.0	42.6	12.2	42.7	18.2	18.6	18.8	14.4
1Y	37.9	17.3	29.4	12.7	36.0	68.1	95.6	56.0	63.3	32.6	53.2	41.4	85.7	50.1	37.9
2Y	19.0	33.1	47.9	37.7	2.3	0.4	9.1	23.4	18.6	(3.7)	45.1	(7.8)	(3.8)	5.3	40.5
3Y	42.3	94.4	91.5	73.1	10.5	6.7	21.3	60.1	51.6	28.2	86.5	5.7	(15.6)	10.8	25.4
5Y	50.6	152.0	140.1	122.1	9.4	(11.8)	(9.5)	77.4	64.1	16.0	95.1	(2.9)	15.1	39.5	42.4

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	(0.9)	(3.5)	(2.1)	(3.5)	2.5	(0.1)	(0.0)	0.9	1.7	(1.9)	(3.0)	(0.9)	4.4	1.2	2.0
2W	(0.9)	(3.3)	(3.9)	(1.1)	2.6	1.4	2.6	(0.4)	0.8	(2.7)	(5.9)	(0.5)	8.9	2.5	6.0
3W	(4.9)	(6.8)	(8.1)	(6.4)	(1.6)	(3.6)	(2.0)	(4.6)	(3.3)	(4.3)	(8.4)	(5.5)	5.9	(0.4)	0.6
4W	(1.6)	(2.2)	(3.3)	(0.6)	(0.9)	(2.2)	(0.8)	(0.7)	0.2	(1.7)	(4.2)	(3.8)	4.7	(0.7)	3.6
5W	(1.2)	(4.7)	(4.8)	(2.0)	(0.2)	0.3	3.0	(0.4)	0.8	(0.5)	(4.0)	(2.9)	12.9	2.5	8.1
6W	(1.3)	(2.5)	(3.8)	0.5	(1.9)	(2.1)	0.1	0.0	1.0	(3.0)	(2.0)	(4.4)	7.8	0.9	6.1
7W	(1.3)	(2.0)	(2.9)	0.5	(2.6)	(2.3)	(0.3)	(1.5)	(1.0)	(3.8)	(0.2)	(4.9)	6.4	1.9	6.7
8W	(0.9)	(1.5)	(2.3)	1.6	(2.7)	0.2	1.7	(1.7)	(1.1)	(5.8)	(0.9)	(4.6)	7.5	2.2	8.1
9W	(0.7)	(1.8)	(2.2)	0.4	(1.8)	1.3	3.6	(1.0)	(0.8)	(6.0)	(0.5)	(3.8)	7.4	3.3	6.3
10W	(0.5)	(2.8)	(1.4)	0.0	(2.0)	1.8	3.3	0.5	0.5	(5.7)	(0.2)	(3.7)	7.4	3.4	7.5
11W	(0.1)	(1.6)	(0.0)	1.0	(2.0)	0.4	2.0	2.6	3.0	(3.9)	0.1	(3.3)	3.1	(0.5)	2.6
12W	2.2	0.5	3.3	3.9	(0.6)	1.2	2.5	7.4	7.7	(2.1)	3.5	(1.5)	1.2	(0.4)	6.8
13W	1.9	1.9	2.4	4.6	(2.1)	0.8	1.6	7.0	7.6	(2.5)	3.1	(2.8)	(2.0)	(1.9)	7.4
14W	3.7	2.5	4.4	1.9	(0.2)	4.0	4.9	9.7	10.2	1.4	6.2	(1.3)	(0.1)	1.4	10.6
15W	0.6	2.3	0.7	(0.0)	(5.5)	(2.1)	(2.0)	6.2	6.2	(2.3)	6.9	(5.9)	(3.9)	(2.4)	4.6
16W	3.1	2.9	3.1	4.9	(2.4)	(0.1)	1.6	9.1	9.1	1.0	10.1	(3.8)	(0.2)	(0.2)	2.7
17W	5.9	7.0	6.5	9.7	0.3	2.9	3.7	11.8	12.1	2.5	13.0	(0.7)	1.1	1.3	(2.1)
18W	8.0	9.3	7.1	10.8	2.8	6.6	6.9	14.6	15.2	3.8	15.6	1.9	4.1	2.4	0.2
19W	8.8	11.1	8.9	12.3	5.4	6.3	5.1	15.4	15.9	3.8	17.0	3.4	(0.5)	3.4	(2.7)
20W	7.5	10.4	7.6	12.3	3.9	3.3	2.7	15.5	16.3	2.1	15.4	0.5	(2.3)	2.2	(6.2)

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	(0.9)	(3.5)	(2.1)	(3.5)	2.5	(0.1)	(0.0)	0.9	1.7	(1.9)	(3.0)	(0.9)	4.4	1.2	2.0
2W	0.0	0.2	(1.8)	2.5	0.1	1.5	2.6	(1.3)	(0.9)	(0.8)	(3.0)	0.4	4.3	1.4	3.9
3W	(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)
4W	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
5W	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
6W	(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)
7W	(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
8W	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
9W	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)
10W	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
11W	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)
12W	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
13W	(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
14W	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
15W	(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)
16W	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)
17W	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)
18W	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
19W	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)
20W	(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)

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

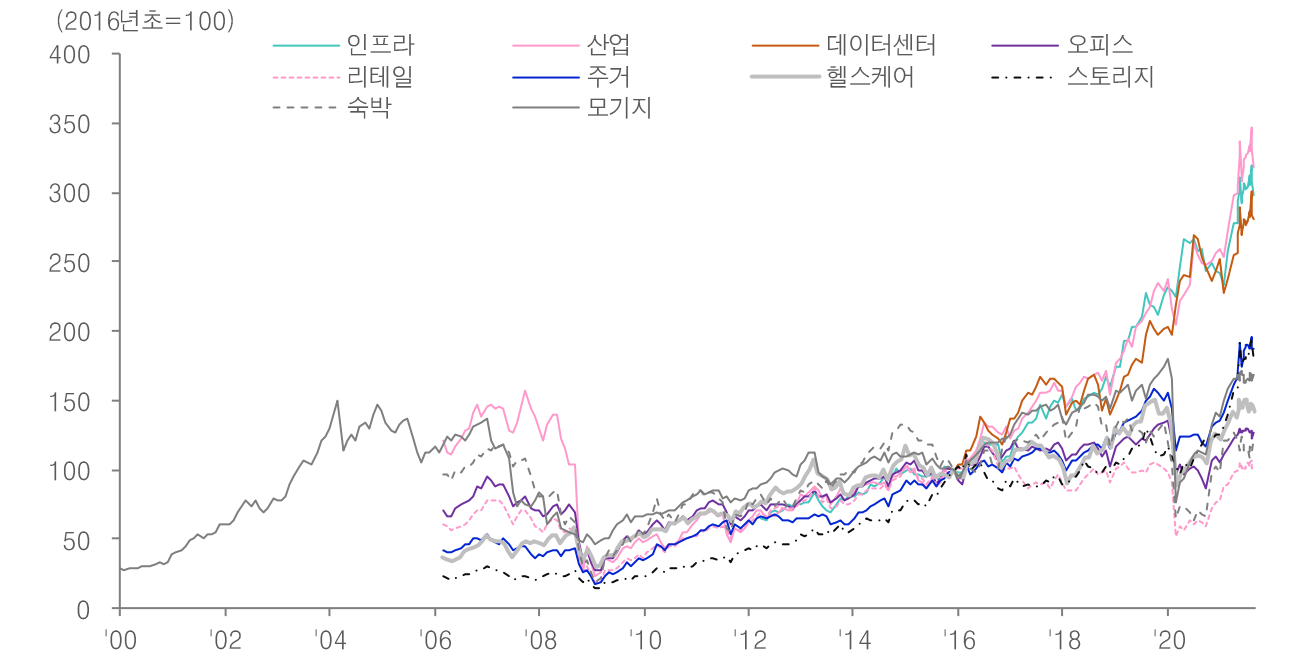
Fig. 05: 미국 주요 REITs

티커	이름	시가총액 ($mn)	가격 ($)	Valuation(배)		Returns(%)					배당(%, 일)		
				12MF P/FFO	12MF PBR	1W	3M	YTD	1Y	3Y	12MF 수익률	DPS 증가율	차기 배당락일
인프라(통신)													
AMT	American Tower	128,432	282.2	29.0	22.6	(3.9)	5.8	25.7	19.5	92.8	2.0	15.5	2021-09-27
CCI	Crown Castle International	78,690	182.1	26.3	9.4	(3.4)	(7.6)	14.4	15.7	65.2	3.1	10.8	-
SBAC	SBA Communications	37,788	344.9	33.8	-	(2.2)	7.4	22.3	12.6	116.3	0.7	24.7	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	94,613	127.9	30.1	2.9	(1.7)	4.9	28.3	34.1	92.9	2.0	8.6	-
DRE	Duke Realty	18,482	48.9	27.7	3.4	(1.2)	1.3	22.2	37.0	74.0	2.2	8.5	-
COLD	Americold	8,015	30.7	33.6	2.1	(11.4)	(19.0)	(17.8)	(13.9)	21.6	2.9	4.8	2021-09-29
데이터센터													
EQIX	Equinix	74,913	834.7	42.9	7.1	(4.3)	1.5	16.9	13.8	93.2	1.4	7.9	-
DLR	Digital Realty	45,362	152.7	22.9	2.4	(2.6)	(1.4)	9.5	8.1	31.7	3.1	3.6	-
CONE	CyrusOne	9,254	74.6	18.3	3.3	(3.3)	7.1	2.0	7.1	14.4	2.8	2.0	-
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	29,770	195.4	24.3	1.7	0.8	6.5	9.6	24.8	57.1	2.4	5.7	2021-09-29
BXP	Boston Properties	17,611	112.8	16.3	3.2	2.5	(4.2)	19.3	42.1	(8.7)	3.5	0.0	-
VNO	Vornado Realty	8,448	44.1	14.5	1.3	6.8	(6.7)	18.1	35.4	(38.2)	5.0	(19.7)	-
KRC	Kilroy Realty	8,035	69.0	17.3	1.5	5.8	(3.0)	20.2	33.2	(1.2)	3.0	3.1	2021-09-29
DEI	Douglas Emmett	5,692	32.4	16.8	2.9	0.7	(7.1)	11.2	35.0	(13.8)	3.5	0.0	2021-09-29
리테일													
SPG	Simon Property Group	43,986	133.9	12.6	16.1	2.0	2.8	57.0	113.0	(24.2)	4.5	0.0	-
O	Realty Income	25,879	66.5	17.8	1.8	(1.8)	(1.5)	6.9	13.2	18.4	4.3	0.9	2021-09-30
STOR	STORE Capital	9,161	33.7	17.0	1.8	(1.2)	(3.4)	(0.8)	28.5	20.8	4.5	2.9	2021-09-29
VER	VEREIT	10,665	46.5	14.0	1.7	(1.9)	(0.4)	23.2	51.8	26.3	4.0	20.0	2021-09-29
REG	Regency Centers	11,614	68.3	18.2	2.0	(0.0)	5.7	49.8	85.7	6.8	3.5	0.0	-
주거													
AVB	AvalonBay Communities	31,611	226.4	26.8	3.0	3.0	7.0	41.1	54.1	25.3	2.9	0.0	2021-10-01
EQR	Equity Residential	30,533	81.5	26.4	3.0	1.6	3.1	37.6	61.4	23.4	3.0	0.0	-
INVH	Invitation Homes	23,558	39.6	26.2	2.6	(0.7)	6.0	33.4	47.0	69.8	1.7	13.3	-
ESS	Essex Property Trust	21,300	327.5	25.1	3.7	1.5	7.0	37.9	64.6	36.0	2.6	0.6	2021-09-29
SUI	Sun Communities	22,114	190.8	29.0	3.2	(1.7)	9.4	25.6	38.0	88.4	1.8	5.1	2021-09-29
헬스케어													
WELL	Welltower	35,199	83.3	24.4	2.2	(2.9)	1.3	28.9	60.6	30.2	3.0	0.0	-
VTR	Ventas	21,791	55.4	18.3	1.2	(3.0)	(5.4)	12.9	36.2	1.4	3.3	0.0	2021-09-30
PEAK	Healthpeak Properties	18,346	34.0	20.7	2.7	(2.3)	1.1	12.6	31.0	32.5	3.5	(18.9)	-
스토리지													
PSA	Public Storage	53,248	303.9	23.4	10.8	(2.3)	0.5	31.6	41.6	50.5	2.7	0.0	-
EXR	Extra Space Storage	23,096	172.6	25.2	7.9	(4.2)	5.9	49.0	66.1	98.3	2.5	11.1	-
CUBE	CubeSmart	10,119	50.2	23.9	4.6	(3.2)	7.4	49.2	60.5	73.3	2.8	3.0	2021-09-30
복합													
WPC	W. P. Carey	14,165	74.8	15.7	1.9	(1.9)	(2.7)	5.9	17.4	15.4	5.7	0.8	2021-09-29
LXP	LEXINGTON REALTY	3,574	12.9	17.7	1.8	(3.7)	3.7	21.2	24.6	57.0	4.1	2.4	2021-09-29
DBRG	DigitalBridge Group	3,131	6.4	84.7	4.5	(3.6)	(24.6)	32.0	171.4	3.3	3.2	0.0	-
WRE	Washington REIT	2,122	25.1	35.4	1.7	(0.7)	11.2	16.0	29.7	(18.0)	2.8	0.0	-
GNL	Global Net Lease	1,633	16.3	8.6	-	0.0	(11.4)	(5.0)	7.0	(20.0)	9.8	0.0	2021-10-04
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	12,109	17.0	19.0	2.0	4.3	(3.1)	15.9	66.4	(18.3)	1.2	0.0	-
PK	Park H&R	4,770	20.2	47.0	1.1	4.9	(5.5)	17.6	119.0	(37.2)	0.6	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,771	86.7	19.3	26.6	3.0	5.1	27.9	146.9	0.4	-	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	18,699	29.7	15.1	1.4	0.5	(6.8)	16.6	29.1	39.8	4.8	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	10,935	40.8	17.4	2.3	1.9	10.4	30.4	47.7	39.9	5.2	5.6	2021-09-29
GLPI	Lamar Advertising	11,082	47.3	13.9	4.0	(0.2)	1.8	11.6	28.6	38.1	5.8	11.7	-
전문													
IRM	Iron Mountain	12,814	44.3	15.5	-	(1.4)	1.2	50.2	67.1	25.7	5.6	0.0	-
LAMR	Lamar Advertising	11,881	117.4	-	9.3	6.9	12.9	41.1	84.7	53.1	-	50.0	-
HASI	Hannon Armstrong	4,505	57.3	-	3.4	0.5	6.0	(9.7)	48.9	165.4	2.5	2.9	2021-09-30
모기지													
NLY	Annaly Capital Management	12,782	8.9	-	1.1	2.2	(3.5)	4.7	23.9	(13.3)	10.0	0.0	2021-09-29
AGNC	AGNC Investment	8,483	16.2	-	0.9	1.1	(4.9)	3.6	16.6	(13.9)	9.0	0.0	2021-09-29
STWD	Starwood Property	7,322	25.4	-	1.5	2.5	(2.6)	31.6	70.8	16.1	7.6	0.0	2021-09-29
목재													
WY	Weyerhaeuser	27,884	37.2	-	2.6	2.8	9.0	10.9	37.8	13.0	1.8	(50.0)	2021-10-04
RYN	Rayonier	5,215	36.9	-	3.4	(1.1)	7.6	25.6	43.2	8.7	2.9	0.0	-
PCH	PotlatchDeltic	3,588	53.5	-	2.1	0.9	1.9	7.0	38.2	26.7	3.1	2.5	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 9월 24일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

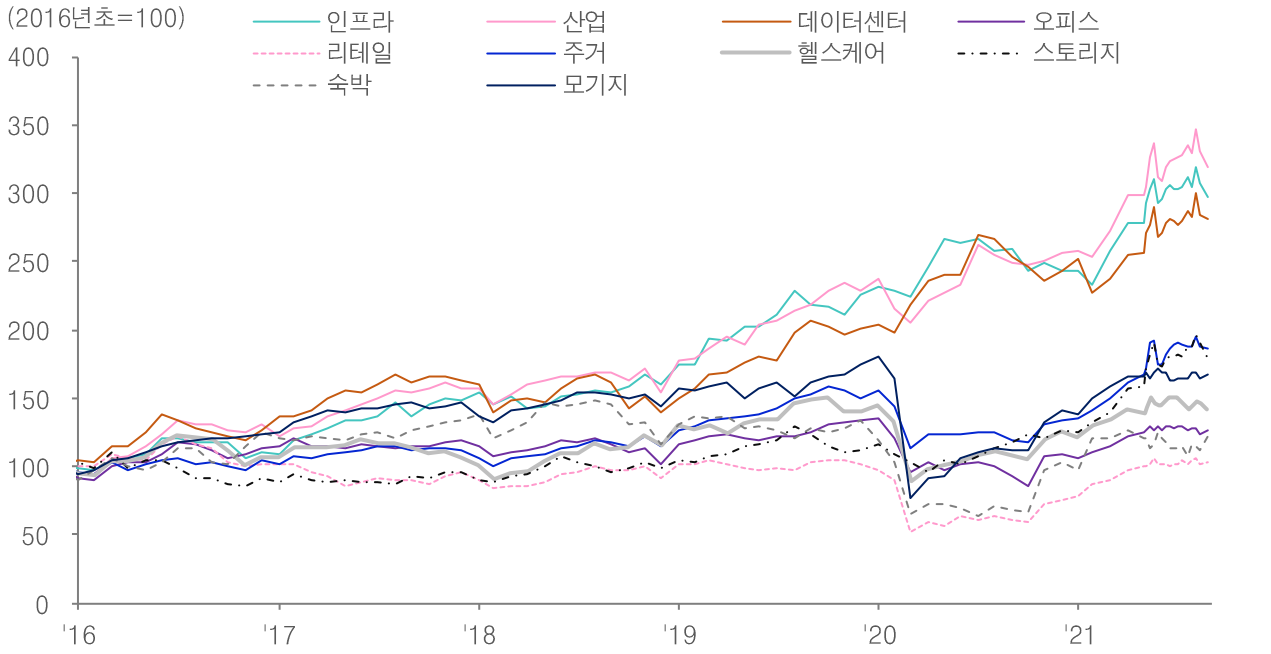
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

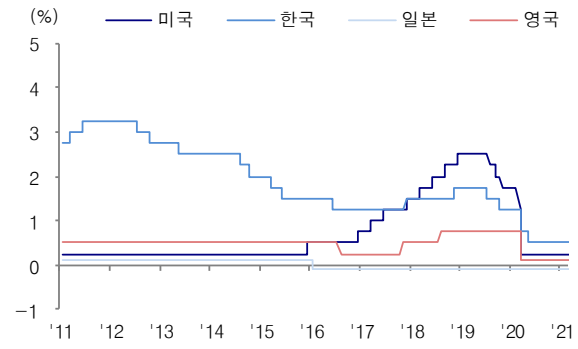
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.27	4.8	4.7	0.1	14.8	13.7	(254.7)
미국 국채_10년	1.45	8.9	15.7	(4.1)	53.8	78.5	(163.8)
국고채_3년	1.64	7.3	11.9	24.4	64.0	72.7	(55.2)
국고채_10년	2.18	7.8	30.1	9.6	44.8	74.3	(55.4)
독일 국채_10년	(0.23)	5.2	25.0	(3.9)	34.3	27.3	(73.8)
프레디맥 모기지 금리_30년	2.88	2.0	2.0	(14.0)	21.0	(2.0)	(177.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	93.3	0.1	0.5	1.6	3.8	(1.1)	(0.9)
달러/유로	1.2	(0.0)	(0.3)	(1.8)	(4.1)	0.4	(0.2)
달러/파운드	1.4	(0.5)	(0.4)	(1.7)	0.1	7.3	4.3
엔/달러	110.7	0.7	1.0	(0.1)	7.3	5.0	(1.8)
SGD/달러	1.4	0.4	(0.0)	0.8	2.4	(1.6)	(0.9)
위안/달러	6.5	0.0	(0.1)	(0.1)	(0.9)	(5.3)	(5.7)
원/달러	1,176.7	0.1	0.9	3.7	8.4	0.3	5.0
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	225.3	1.4	4.8	7.5	34.3	51.9	15.7
BDI	4,644.0	8.6	10.5	46.3	240.0	189.3	223.8
WTI($/Barrel)	74.0	2.8	9.5	0.9	52.5	83.5	2.6
Brent($/Barrel)	78.1	3.7	9.9	3.3	50.8	86.2	(3.8)
Dubai($/Barrel)	72.4	0.7	4.5	1.2	45.4	74.3	(5.9)
금($/toz.)	1,751.4	0.0	(3.0)	(1.4)	(7.5)	(6.5)	45.9
은($/toz.)	22.4	0.0	(6.2)	(13.7)	(15.3)	(3.1)	56.7
구리($/MT)	9,343.8	0.4	(0.4)	(0.5)	20.6	43.1	47.0
알루미늄($/MT)	2,899.3	1.0	10.3	19.9	46.9	70.3	42.9

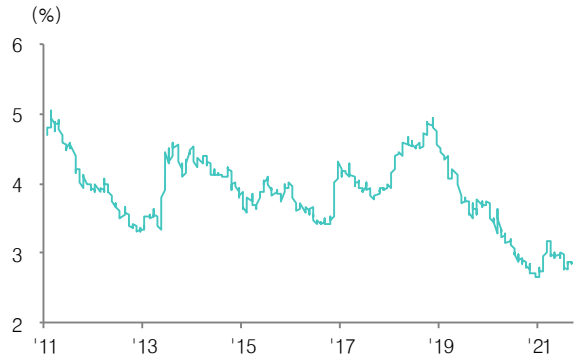
Note: 2021년 9월 24일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

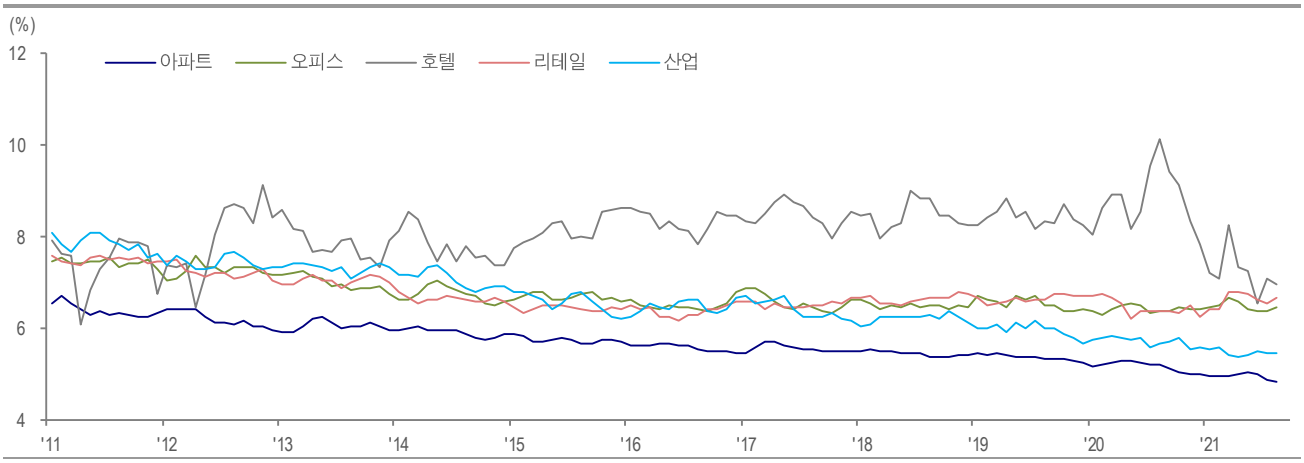
II-1. 미국 Real Estate Table

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	8/31	4.7	0.0	(9.0)	(28.0)	(38.0)	(38.0)	(50.0)	(29.0)	(8.0)	92.0
샌프란시스코	8/31	4.5	9.0	16.0	22.0	20.0	26.0	30.0	30.0	40.0	91.0
시카고	8/31	5.6	3.0	3.0	16.0	20.0	9.0	26.0	24.0	13.0	21.0
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	8/31	4.1	0.0	(1.0)	(11.0)	(9.0)	(10.0)	(15.0)	(24.0)	(22.0)	(39.0)
오피스											
맨하탄	8/31	5.3	(15.0)	(8.0)	(25.0)	(17.0)	(17.0)	(22.0)	(13.0)	19.0	48.0
샌프란시스코	8/31	5.0	(9.0)	(20.0)	8.0	26.0	20.0	22.0	22.0	15.0	(40.0)
시카고	8/31	6.7	0.0	7.0	11.0	18.0	32.0	32.0	24.0	19.0	47.0
런던	8/31	4.4	(5.0)	(2.0)	(5.0)	2.0	(2.0)	(12.0)	(7.0)	(10.0)	(27.0)
파리	8/31	4.2	0.0	2.0	(5.0)	(15.0)	0.0	24.0	30.0	1.0	(138.0)
도쿄	8/31	3.7	1.0	1.0	(8.0)	(14.0)	(16.0)	(28.0)	(27.0)	(38.0)	(69.0)
싱가포르	11/30	3.4	9.0	9.0	13.0	13.0	11.0	39.0	31.0	342.0	14.0
서울	8/31	4.5	0.0	6.0	(19.0)	6.0	(1.0)	(27.0)	(9.0)	(36.0)	(31.0)
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	8/31	6.7	(4.0)	(8.0)	8.0	45.0	52.0	67.0	46.0	9.0	45.0
런던	8/31	4.3	(8.0)	(12.0)	(4.0)	5.0	8.0	15.0	9.0	(12.0)	35.0
파리	2/28	4.5	0.0	0.0	(90.0)	446.0	(86.0)	(86.0)	0.0	(90.0)	50.0
도쿄	2/28	3.0	(148.0)	(148.0)	(238.0)	298.0	(234.0)	(234.0)	(148.0)	(238.0)	(98.0)

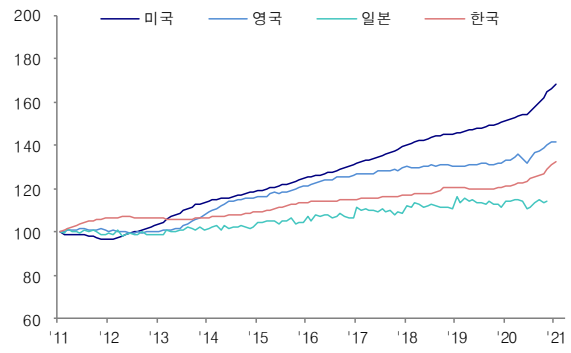
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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	8/31	3,404	3.3	11.2	27.5	30.2	39.7	15.8	8.7	(4.1)	(40.1)
샌프란시스코	8/31	1,088	2.0	2.4	4.5	7.0	(0.2)	2.8	14.9	(27.8)	(28.9)
시카고	8/31	2,876	4.7	16.8	21.2	29.0	35.4	37.0	48.0	2.1	(37.6)
런던	8/31	5,510	1.0	21.9	30.1	(17.7)	(18.1)	(13.4)	(13.5)	4.4	28.7
파리	8/31	2,186	0.0	7.5	9.8	10.9	14.9	10.7	(6.5)	(12.6)	27.0
도쿄	8/31	4,748	(2.3)	(3.5)	0.2	(4.0)	(6.5)	(8.4)	(5.8)	14.1	127.6
오피스											
맨하탄	8/31	4,683	(5.9)	(0.8)	18.9	(6.0)	(2.9)	(11.8)	(25.7)	(58.5)	(75.0)
샌프란시스코	8/31	5,563	2.9	5.4	10.6	15.7	26.7	54.3	49.7	13.1	28.9
시카고	8/31	1,830	10.3	(10.2)	17.0	6.3	3.0	0.6	(7.9)	(36.9)	(66.8)
런던	8/31	15,462	12.3	12.6	33.3	49.8	59.3	54.3	35.7	21.7	(25.4)
파리	8/31	15,706	(2.8)	(8.1)	(7.1)	(7.5)	(7.5)	(12.3)	(15.9)	(31.3)	(44.1)
도쿄	8/31	10,718	(5.2)	(6.8)	(13.9)	(15.0)	(15.2)	(17.6)	(19.5)	(12.1)	(29.6)
싱가포르	8/31	2,373	1.6	2.0	(7.7)	(7.2)	10.6	43.9	50.3	(14.2)	(34.7)
서울	8/31	12,485	(7.5)	(13.4)	(5.2)	(6.0)	(4.4)	0.3	4.4	18.1	19.8
리테일											
맨하탄	8/31	990	(6.1)	(6.9)	(3.4)	(2.2)	3.3	(49.0)	(50.3)	(54.8)	(71.3)
샌프란시스코	8/31	546	(4.9)	(4.9)	(4.8)	(8.1)	4.5	10.6	2.6	42.6	(39.0)
시카고	8/31	1,294	5.8	9.0	28.2	8.6	14.3	14.8	4.6	(19.7)	(60.3)
런던	8/31	2,557	20.4	12.9	15.2	8.9	20.4	29.5	24.3	14.7	(43.3)
파리	8/31	1,588	(4.8)	(9.6)	(7.7)	(26.8)	(26.6)	(29.1)	(31.2)	(60.2)	(26.9)
도쿄	8/31	1,940	(0.2)	2.9	(3.1)	19.7	2.6	4.8	(16.0)	(24.9)	(49.4)
싱가포르	8/31	1,303	32.4	38.5	16.6	45.3	62.5	82.0	126.2	53.1	7.1
서울	8/31	3,425	(3.7)	(7.5)	(11.2)	(9.7)	(12.0)	(19.1)	(16.7)	0.5	47.2

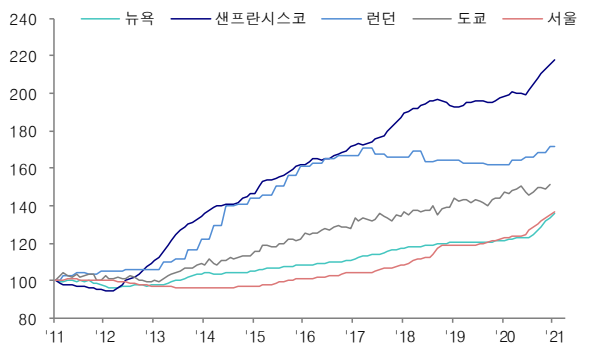
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

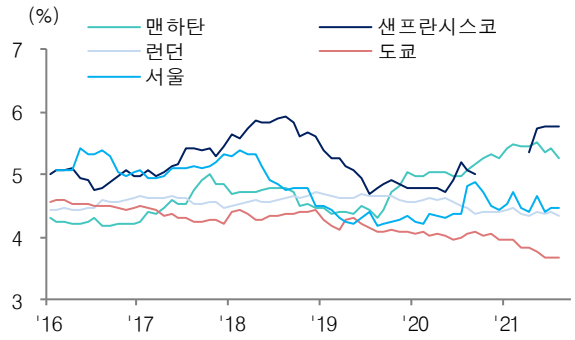
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

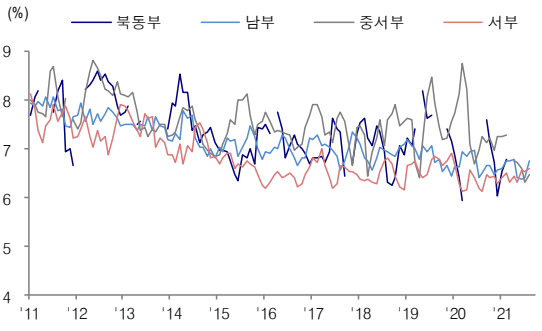
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



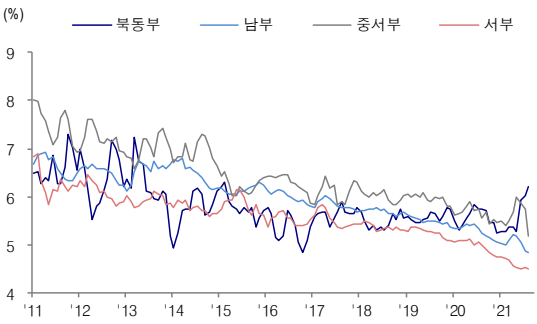
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



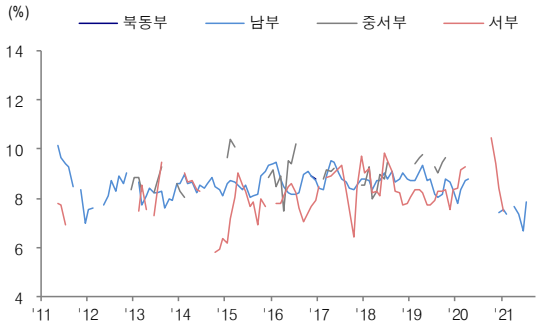
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



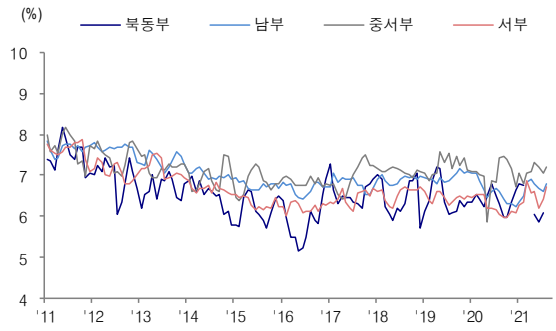
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



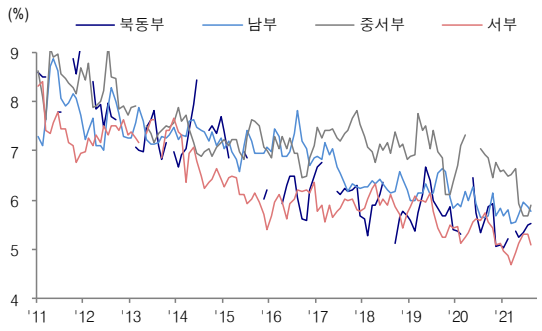
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

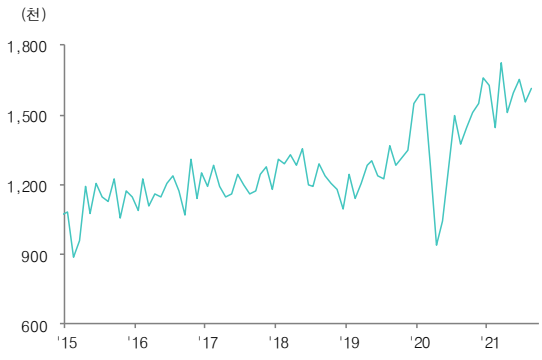
Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

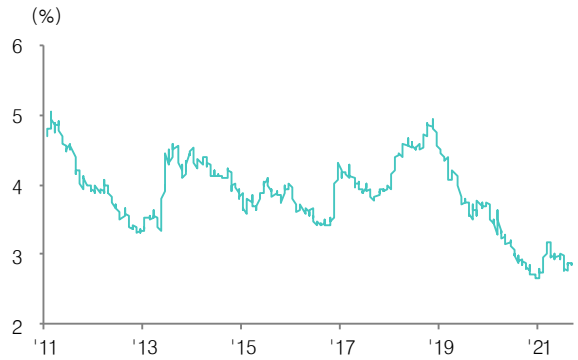
II-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts

Fig. 023: 미국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 024: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



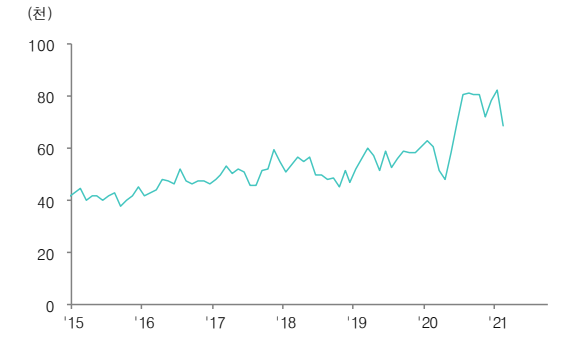
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

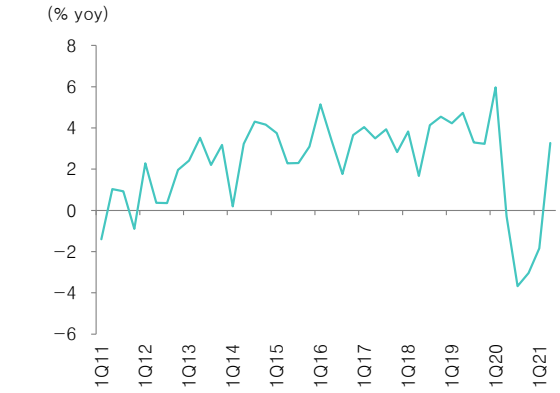
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



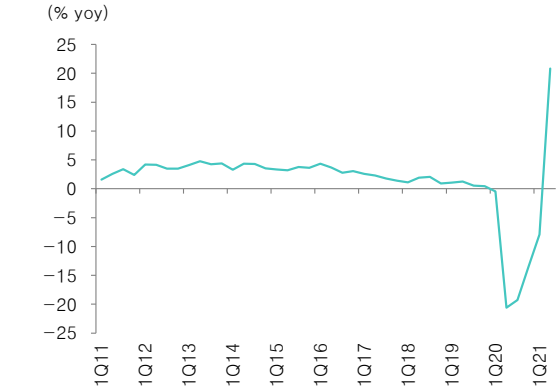
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



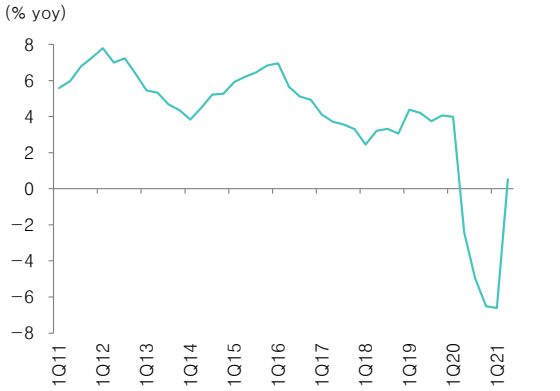
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



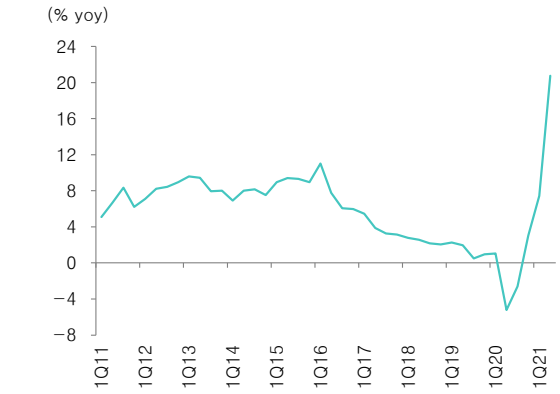
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



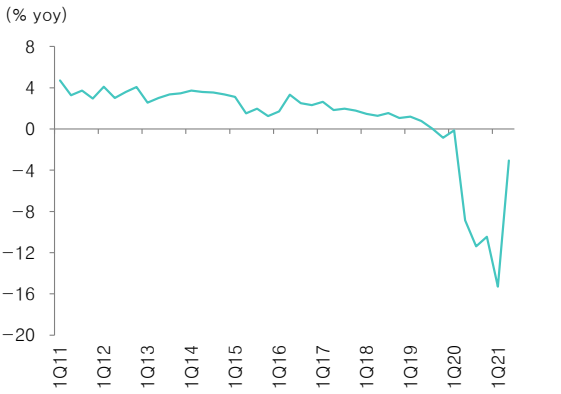
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 Self Storage 부동산 NOI 증가율



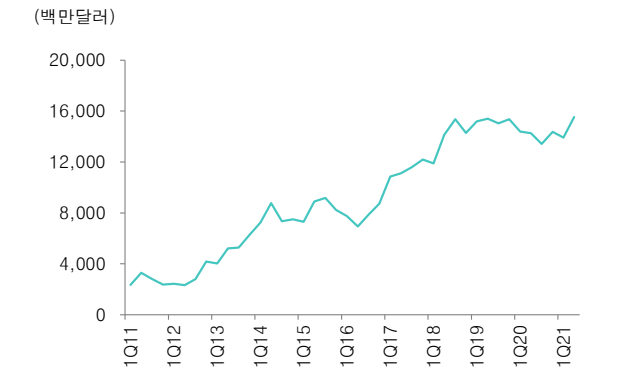
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



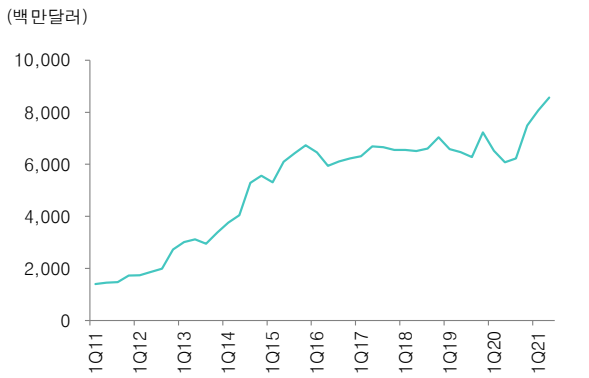
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



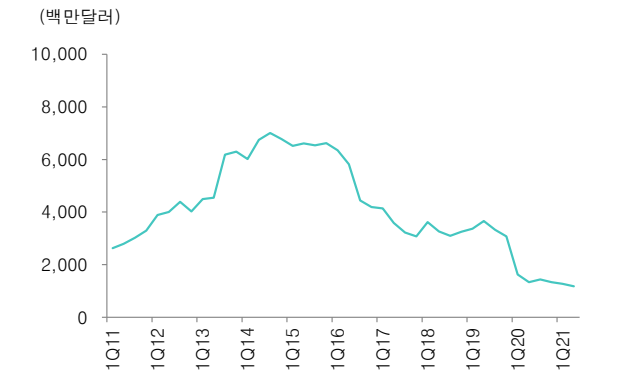
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



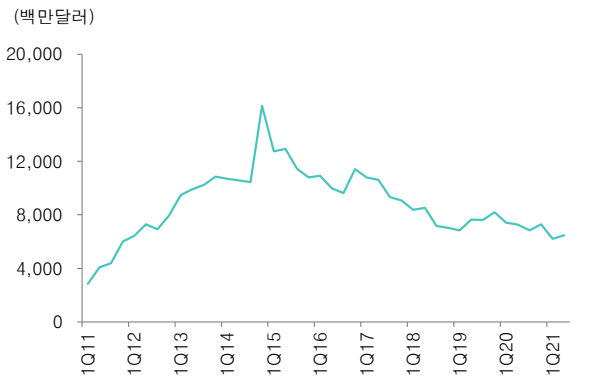
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



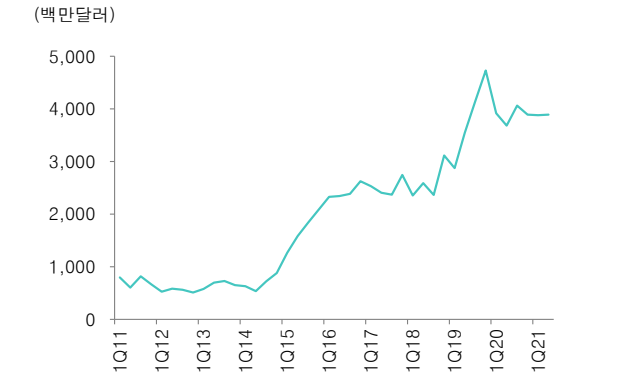
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



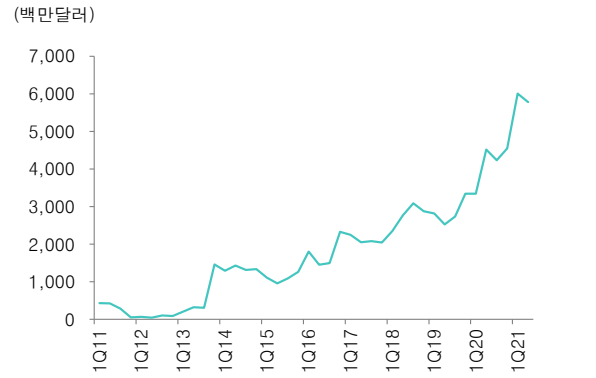
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

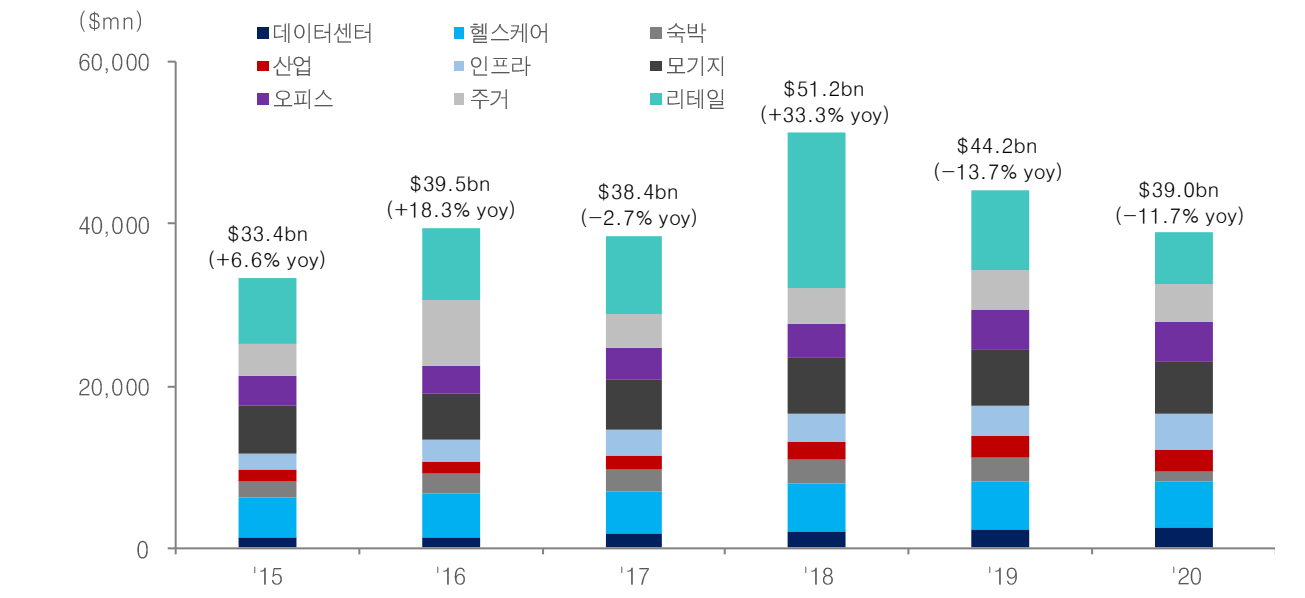


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

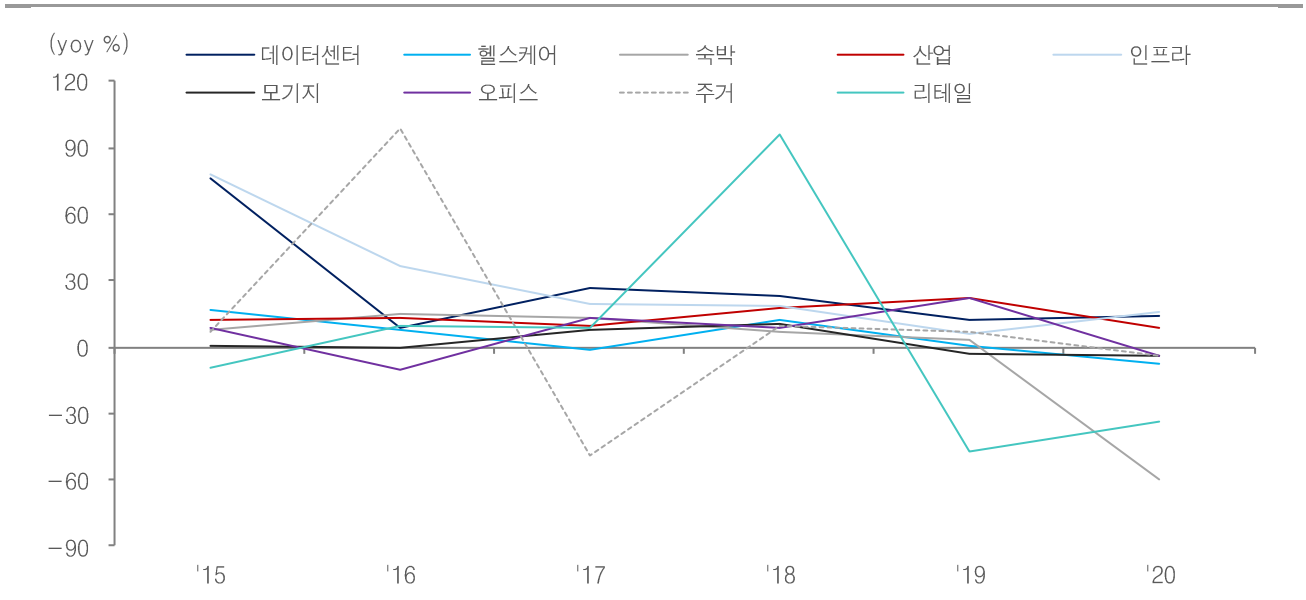
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.07	0.08	0.08	0.03	0.05	-	-	-
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

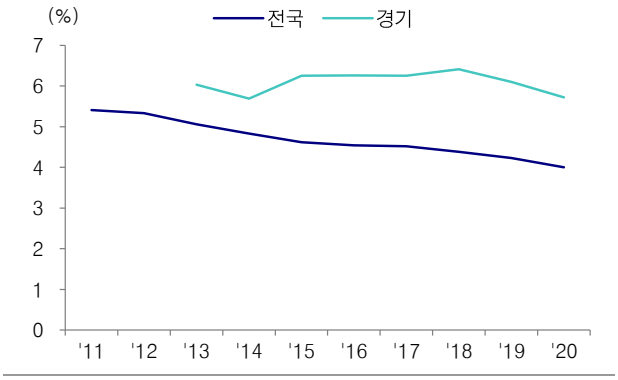
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5개 지방광역시	기타지방	1기신도시	2기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.07	0.08	0.08	0.03	0.05	0.10	0.02	0.02	0.01	0.07	0.00
2W	0.12	0.13	0.14	0.05	0.07	0.18	0.04	0.03	0.00	0.14	0.00
3W	0.15	0.13	0.17	0.06	0.11	0.23	0.10	0.06	0.01	0.12	0.00
4W	0.21	0.18	0.23	0.10	0.14	0.32	0.19	0.10	0.01	0.22	0.06
5W	0.24	0.22	0.27	0.13	0.18	0.33	0.14	0.12	0.03	0.36	0.04
6W	0.26	0.25	0.28	0.19	0.17	0.25	0.26	0.20	0.04	0.44	0.06
7W	0.29	0.28	0.30	0.21	0.25	0.30	0.34	0.29	0.05	0.32	0.05
8W	0.27	0.26	0.28	0.21	0.21	0.25	0.23	0.24	0.09	0.34	0.07
9W	0.27	0.26	0.28	0.24	0.18	0.27	0.26	0.32	0.07	0.37	0.07
10W	0.29	0.28	0.30	0.29	0.15	0.29	0.25	0.37	0.08	0.47	0.12
11W	0.33	0.29	0.36	0.24	0.17	0.48	0.32	0.31	0.07	0.37	0.05
12W	0.26	0.26	0.27	0.26	0.17	0.45	0.23	0.38	0.08	0.32	0.02
13W	0.34	0.31	0.36	0.30	0.18	0.44	0.22	0.43	0.07	0.44	0.03
14W	0.33	0.30	0.35	0.27	0.16	0.45	0.31	0.36	0.14	0.27	0.06
15W	0.38	0.39	0.42	0.29	0.10	0.45	0.29	0.41	0.17	0.26	0.08
16W	0.40	0.38	0.42	0.30	0.21	0.54	0.31	0.48	0.12	0.23	0.12
17W	0.32	0.29	0.35	0.26	0.18	0.40	0.22	0.38	0.12	0.23	0.01
18W	0.36	0.33	0.39	0.27	0.16	0.45	0.30	0.41	0.16	0.21	0.17
19W	0.36	0.30	0.39	0.26	0.14	0.46	0.21	0.42	0.12	0.21	0.02
20W	0.35	0.30	0.38	0.27	0.10	0.47	0.35	0.41	0.15	0.23	0.08
21W	0.32	0.22	0.34	0.25	0.19	0.56	0.27	0.33	0.18	0.24	0.00
22W	0.36	0.25	0.38	0.33	0.17	0.61	0.38	0.36	0.25	0.46	0.01
23W	0.34	0.21	0.36	0.32	0.18	0.47	0.31	0.37	0.27	0.44	0.00
24W	0.35	0.22	0.36	0.38	0.16	0.49	0.40	0.42	0.38	0.43	0.05

Source: Reps, KTB투자증권

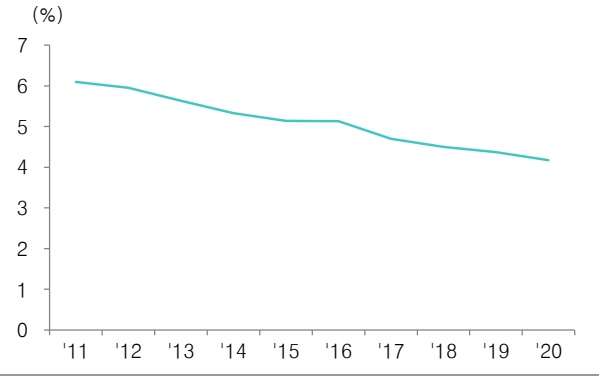
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



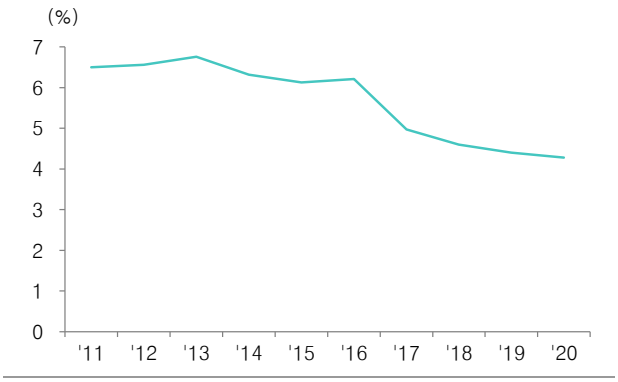
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



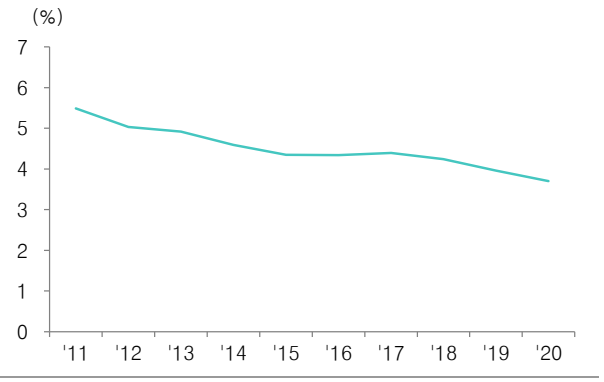
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



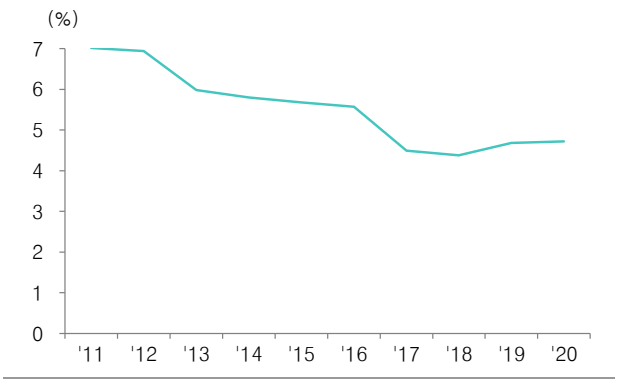
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



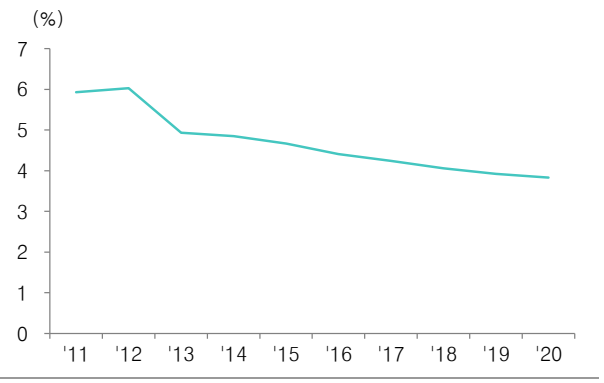
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



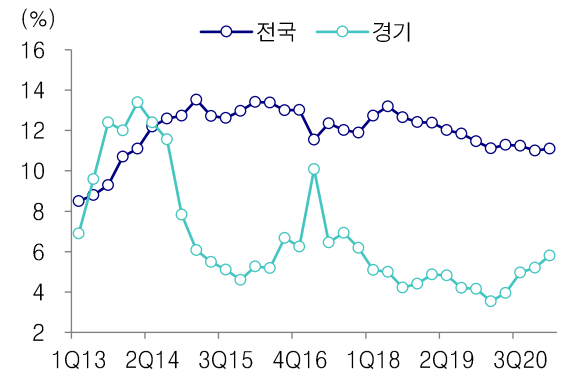
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



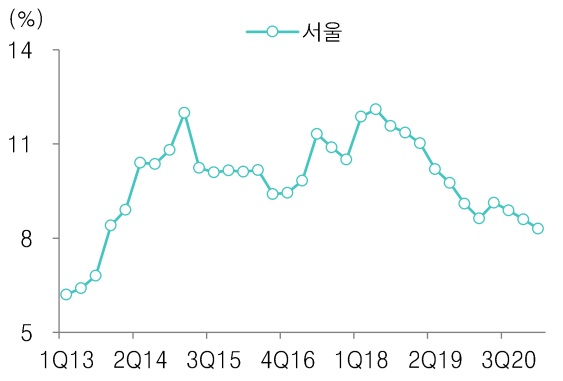
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



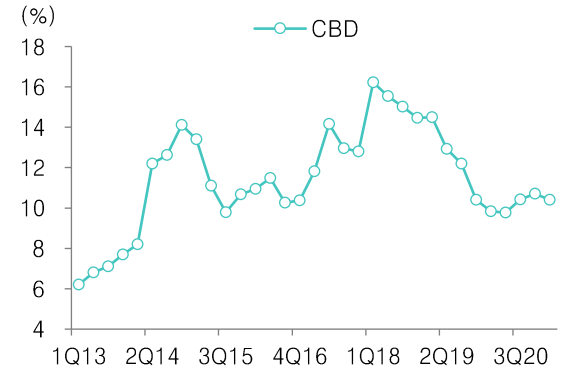
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



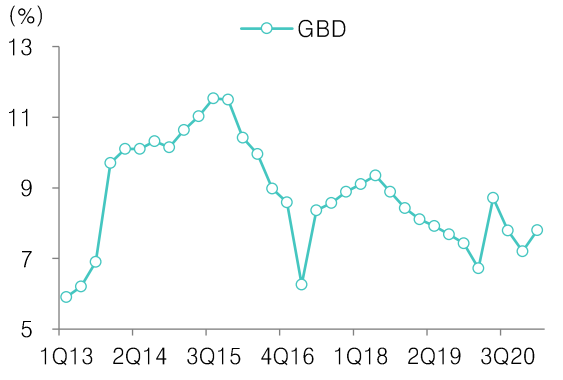
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



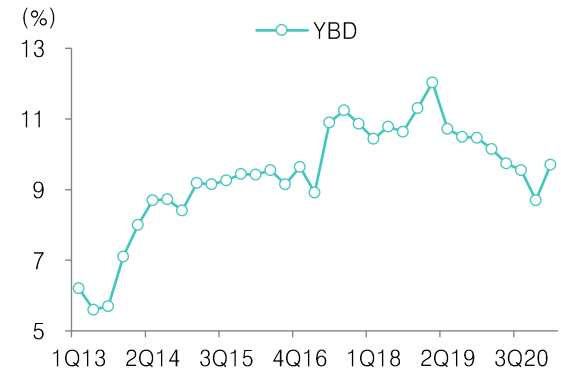
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



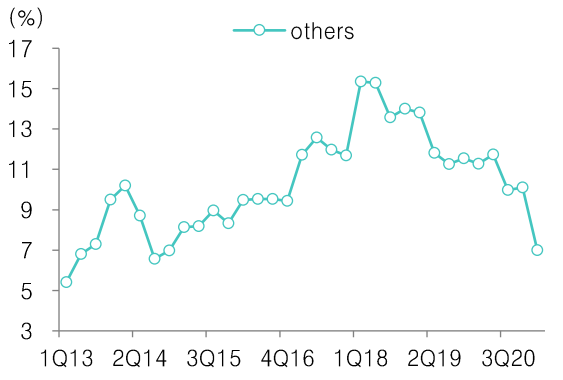
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



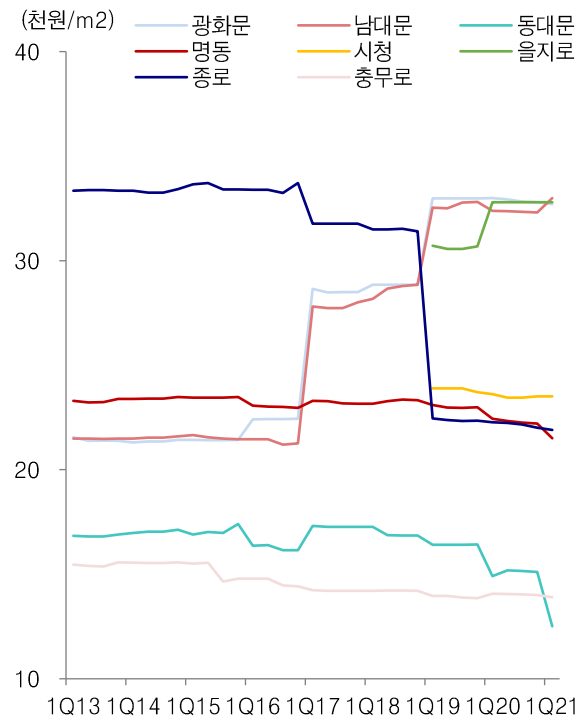
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



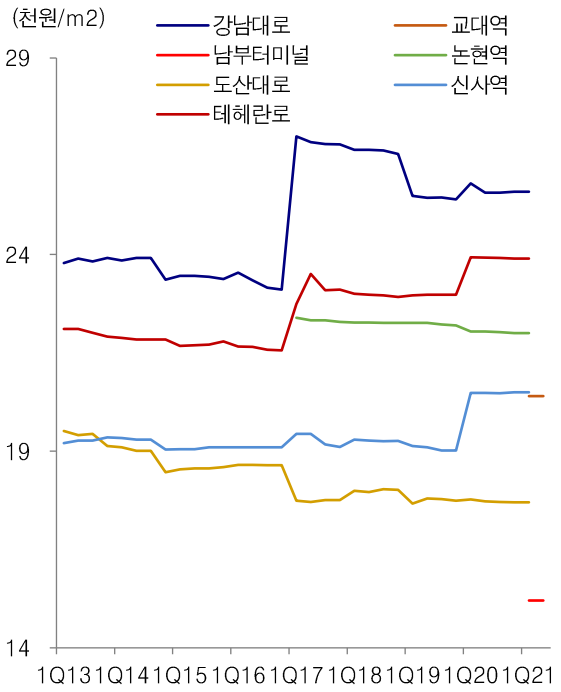
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



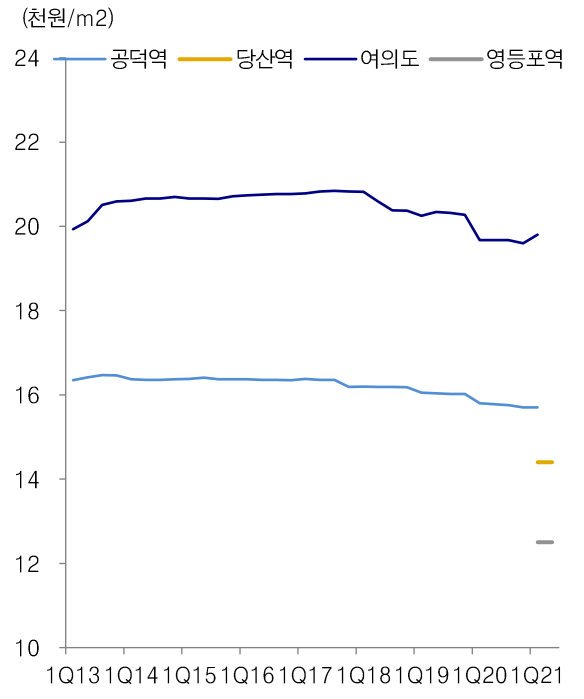
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



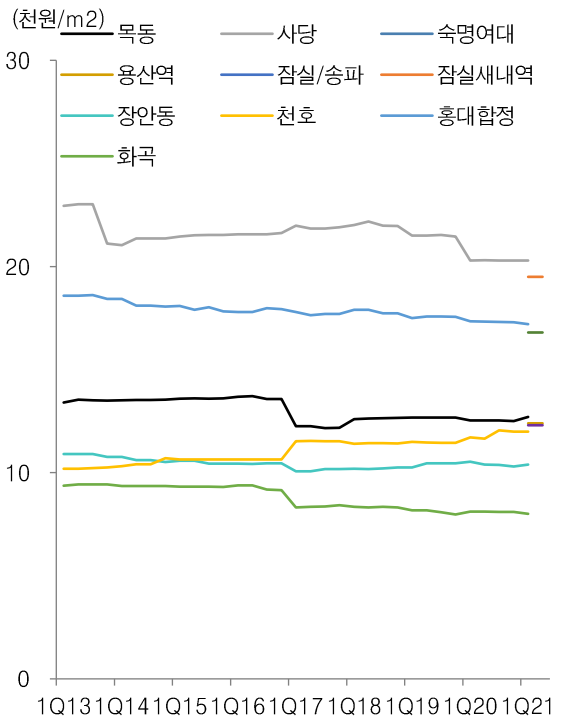
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.