Weekly | 5 Oct. 2021

KTB 대체투자 인사이드

건설 · 대체투자 라진성 jsra@ktb.co.kr

HEAD LINE

인도네시아 데이터센터 시장

부동산 라진성

<인도네시아 데이터센터 시장 동향>

– 인도네시아 데이터센터 용량(IT 전력 공급가능량)
> 아마존, 마이크로소프트 등 대기업을 제외하고 72MW 규모
> 올해 말에는 120MW 까지 용량이 확대될 것으로 전망

– 인도네시아 데이터센터 시장규모: 2024년 무렵 인도네시아 GDP에 약 122억 달러 규모로 기여할 것으로 예상

– 인도네시아 데이터센터 유형: 대부분은 코로케이션 형태
> Frost & Sullivan에 따르면 현재 인도네시아 데이터센터 시장은 기업이 직접 구매한 서버 및 기타 컴퓨팅 하드웨어를 위한 공간을 임대하고 관리만 데이터 센터 업체가 담당하는 코로케이션(Colocation) 서비스가 대부분을 차지
> 해당 모델의 매출은 2020년에서 2025년 사이 연 평균 24.5%씩 증가할 것으로 전망

– 인도네시아 데이터센터 시장 진출 기업
> 인도네시아 정보통신 분야의 높은 성장 잠재력을 보고 구글, 아마존, 마이크로소프트와 같은 글로벌 기업들
> 데이터센터 수요가 높지만 초기 막대한 투자비용 때문에 글로벌 기업 위주로 활발한 참여가 이루어지고 있음

– 인도네시아 데이터센터 시장 진출 현황
> 구글은 2020년, 알리바바는 2018년과 2019년에 각각 자체 데이터 센터를 구축
> 아마존은 3개의 데이터센터를 구축하고 있으며 늦어도 내년 초까지 완공을 목표로 진행
> 현지 업체인 PT DCI는 '인도네시아 최고 데이터센터 운영 기업'에서 2년 연속 1위 차지. 코로케이션 분야에 특화. 약 37MW 규모의 용량을 보유. 현재 대기업 Salim 그룹과 전략적 파트너쉽을 통해 데이터센터 추가 건설 중
> 현지 업체인 PT Telkom은 올 연말까지 25MW 상당 티어 3~4등급 하이퍼스케일 데이터센터 건설을 완료할 계획

<인도네시아 데이터 센터 시장 성장 배경>

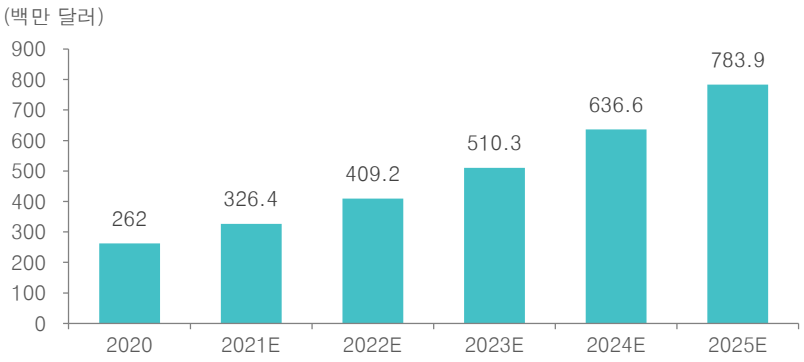
– 작년 인도네시아 대부분의 산업이 침체된 가운데, 정보통신 분야는 10.6% 성장했으며, 향후 지속적인 성장세 예상
> 생산가능 인구 비율 대비 부진한 인터넷 보급률과 코로나 19로 인한 디지털 전환, 정부의 육성 정책 등에 기인
> 2019년 인도네시아 총 인구는 약 2.7억 명에 달하며 전체 인구의 70% 이상이 인터넷 사용에 익숙한 40세 미만. 전체 인터넷 보급률이 64%에 불과한 상황으로, 앞으로 더욱 더 성장할 가능성이 큰 국가

– 코로나 19로 인한 급격한 디지털 대전환. 비대면 거래 수요가 증가하면서 인도네시아 전자상거래, 원격의료, 원격교육 등 디지털 플랫폼을 활용한 분야는 코로나 19 이전 대비 대폭 성장
> 작년 인도네시아 인터넷 경제 규모는 440억 달러, 2019년 대비 11% 증가. 인근 동남아시아 6개국 중 가장 큰 규모

– 최근에는 개인정보 유출에 대한 이슈가 있어 정부에서는 인도네시아 내에 필수적으로 시스템 서버 및 사무실을 두고 사업을 운영해야 하는 것으로 규정 변경
>인도네시아와 연관된 데이터를 활용하는 인터넷 플랫폼 기업들은 2017년까지 인도네시아 내에 설치된 데이터센터를 이용해야 함. 데이터 백업을 위한 리커버리센터도 인도네시아 내 설치. 기존 데이터센터와 최소 30km 거리 필요

☞ 향후 글로벌 데이터 사용량은 빠른 속도로 증가할 것으로 전망되며, 기술의 발전에도 불구하고 물리적 거리에 따른 응답 속도 지연은 피할 수 없는 문제. 따라서 데이터 트래픽의 처리를 지역화 하여 응답 속도의 지연을 낮출 수 있는 각 지역별 데이터센터 허브를 구축하고자 하는 니즈가 크게 증가할 전망. 상호연결(interconnection)을 위해서도 지역적으로 분산화가 필요. 각 지역마다 거점 역할을 하는 엣지나 데이터센터가 필요하기 때문에 글로벌 IT 기업들은 이미 주요 거점 지역에 데이터센터를 구축하고 있으며, 자체 보유에는 한계가 있기 때문에 데이터센터 리스 시장이 갈수록 커지고 있음. 글로벌 데이터센터 리츠인 에퀴닉스와 디지털리얼티 등이 소유하고 있는 데이터센터의 수는 지속적으로 증가하고 있으며, 국내에도 진출해 있는 상황.

인도네시아 코로케이션 데이터센터 수입 추이



Source: KOTRA, KTB투자증권

이번 주 국내 주요 거래

부동산 라진성

<이마트 성수동 부지>

- (거래 중)
- 인수대상: 이마트 성수동 부지(대지면적 19,359㎡, 연면적 99,474㎡)
- 입찰자: (1) 이지스자산운용+KKR, (2) 미래에셋자산운용+크래프톤, (3) 태영건설+이스턴투자개발 등
  > 인창개발이 현대건설과 손잡을 가능성이 거론됐지만 불참
  > 화이트코리아 역시 검토를 진행했지만 보수적으로 선회
  > 마스턴자산운용과 현대ENG의 경우 현대ENG이 중도 철회의사를 밝히면서 컨소시엄 형태로는 진행 중단
- 시장참여자들이 1조원대로 거론되는 부지가격에 상당한 부담을 느끼는 것으로 파악됨
- 해당 부지는 준공업지역으로 아파트를 비롯해 오피스, 오피스텔, 지식산업센터 등이 적용 가능

<KB자산운용>

- 거래완료
- 인수대상: 신도림 '센터포인트 웨스트'(연면적 92,173㎡)
- 인수금액: 4,097억원(equity 1,270억원 + 차입금 + 보증금)
- 매도자: 마스턴투자운용
- 인수방식: 기존 vehicle을 그대로 존속시키면서 리츠의 주주만 바꾸는 셰어딜(share deal) 방식
- KB자산운용의 첫 리츠

<한신공영-네오밸류운용>

- (거래 중)
- 인수대상: DGB생명 부산사옥(연면적 23,828㎡)
- 인수금액: 매수자 측에서 약 540억원 제시
- 매도자: 하나자산신탁
- 주요 임차인: DGB생명이 2026년 3월까지 마스터리스(책임임차) 계약을 체결한 상태
- 진행과정: 우선협상대상자 선정
- 현재 상태 그대로 운용이 아닌 개발형 모델을 제시

Weekly

해외 News

인프라

2021.10.01 EvWind.es Iberdrola, 호주에 245MW 규모 Avonlie 태양광 발전소 건설 예정 기사 바로 가기

▶ Iberdrola Australia는 New South Wales의 Narrandera 근처에 245MW 규모의 Avonlie 태양광 발전소를 건설할 예정
▶ 이 프로젝트는 연간 약 500GW의 전기를 생성할 예정이며 이는 80,000개 이상의 호주 가정에 전력을 공급할 수 있는 수준
▶ 건설 작업에는 450,000개 이상의 태양광 패널이 필요하며 2021년 4분기 초에 시작되어 2022년 말까지 시운전될 예정

인프라

2021.10.04 EvWind.es Vestas, 이탈리아에서 42MW 수주 기사 바로 가기

▶ Vestas는 이탈리아 시칠리아에 위치한 Monreale Partinico 풍력 발전 단지의 재가동을 위해 42MW 용량의 규모의 프로젝트 수주
▶ 계약에는 현장의 현재 19대의 V52-850kW 터빈을 대체할 10개의 V136-4.2MW 풍력 터빈의 공급 및 설치가 포함
▶ 풍력터빈 인도는 2022년 3분기까지 완료될 예정이며, 시운전은 2022년 4분기 예정

리츠

2021.09.28 The Market Herald APN Convenience Retail REIT, 주유소 2개 매입 기사 바로 가기

▶ APN Convenience Retail REIT는 Queensland 소재 Warrego Highway Travel Centre와 New South Wales 소재 Dubbo Service Centre를 24.4백만 달러에 매입
▶ Warrego Highway Travel Centre의 주요 임차인은 Ampol과 Carl's Jr이며 임대료의 85% 차지. 나머지는 편의점에서 창출
▶ Dubbo Service Centre는 Mobil 주유소와 Carl's Jr이 주요 임차인. 최근 착공하여 2022년 3월 준공 목표
▶ 해당 자산의 인수가 마무리되면 해당 리츠의 포트폴리오 자산 개수는 111개, 자산 가치는 762백만 달러 수준 달성

리츠

2021.09.30 The Real Deal Mapletree Investments, 미국 산업용 포트폴리오 인수 기사 바로 가기

▶ Mapletree Investments는 hicago, Memphis, Houston 및 다른 지역의 자산을 총 117개 보유하고 있는 산업용 포프롤리오를 인수. 판매 기업은 공개되지 않음
▶ 총면적은 22.3백만ft^2 수준이며 현재 보유하고 있는 총 포트폴리오의 면적은 7천만ft^2 이상
▶ Mapletree Investments는 올해 7월 총 610만 평방피트에 달하는 24개의 자산을 구매한 바 있는데 두 거래의 인수가액은 총 30억 달러 수준

리츠

2021.09.26 Talk Business BSR REIT, Austin 외곽의 아파트 단지 매입 기사 바로 가기

▶ BSR REIT는 사스 오스틴의 교외인 Round Rock 지역에 있는 Aura 36Hundred Apartments를 93.8백만 달러에 매입
▶ 인수 금액은 모기지 51백만 달러, 신용대출 41백만 달러, 현금 2백만 달러로 조달
▶ 해당 아파트 단지의 가구 수는 총 356 가구. 올해 9월에 완공되었으며 임대율은 90% 수준

리츠

2021.09.24 Western Investor Artis REIT, Regina 쇼핑몰 4개 매각 기사 바로 가기

▶ Artis REIT는 Avison Young의 중개 하에 Regina retail centres 4개를 3명의 개별 구매자에게 41.4백만 달러에 매각
▶ 4개의 쇼핑몰은 모두 다른 지역에 있으며 부지는 11.1에이커, 건물면적은 14.2만ft^2 수준
▶ 자산: 1) West Landing Mall – 임대가능면적 39,022ft^{2}이며 14.7백만 달러, 2) East Landing Mall – 임대가능면적 40,291ft^{2}이며 12.6백만 달러, 3) East Landing Plaza – 임대가능면적 24,162ft^{2}이며6.5백만 달러, 4) Fleet Street Crossing – 임대가능면적 37,736ft^{2}이며 7.6백만 달러

해외 News

리츠	2021.10.04 Crain's Chicago Business **올해 REIT 인수액 1,080억 달러로 최고치 달성** ▶ Jones Lang LaSalle에 따르면 미국 내 REIT 거래는 올해 9월까지 총 1,080억 달러로, 연간 기록 경신 ▶ 작년에 REIT 인수 및 합병은 170억 달러로 급감했으나 경제가 회복되며 거래 금액 상승 ▶ 사상 최고액은 2006년 1,030억 달러	기사 바로 가기
데이터 센터	2021.09.28 Data Center Dynamics **Nethits Telecom, Valencia에 새로운 데이터 센터 건설 계획 발표** ▶ 스페인의 ICT 및 통신 회사인 Nethits Telecom은 스페인 Valencia에서 가장 큰 데이터 센터를 건설하기 위해 241백만 유로를 투자할 계획을 발표 ▶ Nethits Telecom은 Tier IV 시설이 20,000m^2 규모로 약 1000개의 랙을 보유한 20MW의 용량의 데이터 센터가 될 것이라고 밝힘 ▶ 건설은 2022년 2분기에 시작될 것이며 5단계의 개발을 걸쳐 2025년에 운영될 예정 ▶ 개발을 위해 데이터 센터 개발 업체 Quark와 협력하고 있으며, Adequita Capital과 ADVentures는 Generalitat과 함께 이 프로젝트에 투자	기사 바로 가기
데이터 센터	2021.09.30 Data Center Dynamics **Digita, Helsinki에 데이터 센터 건설 예정** ▶ 핀란드 타워 운영자 Digita Oy는 데이터 센터 사업에 상당한 투자를 하고 헬싱키에 새로운 데이터 센터를 건설할 계획 ▶ Digita Oy는 TV 및 라디오 방송사와 통신 모바일 네트워크 운영자를 지원하기 위해 타워 포트폴리오를 운영할 뿐만 아니라 시설에서 코로케이션 서비스도 제공 ▶ 데이터 센터는 2023년 초까지 완공 예정	기사 바로 가기
데이터 센터	2021.09.30 Data Center Dynamics **AWS, Ohio 주 Hilliard에 두 번째 데이터 센터 건설 예정** ▶ AWS는 올해 안에 오하이오 주 Hilliard에 있는 두 번째 데이터 센터 캠퍼스 구축 작업을 시작할 예정 ▶ 작년 10월 AWS는 새로운 데이터 센터 캠퍼스 건설을 위해 104에이커에 달하는 부지를 2억 달러에 매입한 바 있음. 위치는 Cosgray와 Leppert 도로 사이	기사 바로 가기
데이터 센터	2021.10.01 Data Center Dynamics **Singtel, Gulf Energy와 데이터 센터 합작 법인 설립** ▶ 싱가포르 통신사인 Singtel은 Gulf Energy와 태국을 시작으로 동남아시아에 집중하는 새로운 데이터센터 회사를 설립할 계획 ▶ 두 회사는 이 나라의 새로운 합작 법인에 대해 50%의 지분을 갖게 됨 ▶ Gulf Energy는 또한 최근에 Singtel의 태국 자회사인 Intouch Holdings의 지분을 인수 ▶ Singtel은 현재 싱가포르의 570,000ft^2의 DC West 시설을 포함하여 싱가포르, 호주 및 홍콩에 걸쳐 10개의 데이터 센터 자산을 소유하고 있으며 총 용량은 70MW를 초과	기사 바로 가기
데이터 센터	2021.10.01 Data Center Dynamics **Bharti Airtel, Nxtra 데이터 센터 확장 계획 발표** ▶ 인도 통신업체인 Bharti Airtel은 데이터 센터 자회사인 Nxtra에 대한 대규모 확장 계획을 발표. 투자 금액은 673백만 달러 수준 ▶ Bharti Airtel은 2025년까지 Nxtra의 데이터 센터 용량을 400MW 이상으로 늘릴 계획. 이는 현재 용량의 3배 수준 ▶ Nxtra는 현재 인도 전역에서 10개의 코어 데이터 센터와 및 120개의 에지 데이터 센터를 운영 중 ▶ Nxtra는 데이터 센터 전력의 50%를 재생에너지를 통해 공급할 예정	기사 바로 가기

해외 News

오피스	2021.09.29 g-enews	**현금 넘쳐나는 美 IT 대기업들, 상업부동산 매입 붐** 기사 바로 가기
		– 현금이 넘쳐나 값비싼 상업부동산을 대거 사들일 수 있는 기회를 맞은 측면도 있는데다 비싼 사무실 임대료를 내야 하는 임차인의 지위에서 아예 건물주의 지위로 갈아탈 수 있는 호기라고 판단 – 알파벳 뉴욕 최대 부동산보유 기업, 아마존과 페이스북 등도 앞다퉈 매입 – 미국 대기업들이 현재 보유한 부동산과 토지는 1조6400억달러. 이는 10년전과 비교하면 38%나 크게 증가한 규모
오피스	2021.09.27 파이낸셜뉴스	**메리츠대체운용, 美 오피스에 1.8兆 투자** 기사 바로 가기
		– 건물 가치 약 9250억원 수준의 '655 뉴욕 애비뉴'의 지분 49%를 브룩필드로부터 매입 – SL그린으로부터 뉴욕 맨해튼 소재 '데일리 뉴스 빌딩' 지분 49%를 매입, 전체 건물 가치는 약 9000억원
데이터 센터	2021.09.30 KOTRA	**글로벌 기업의 각축장, 인도네시아 데이터센터 현황 점검** 기사 바로 가기
		– 코로나 19로 인한 디지털 전환으로 데이터센터를 포함한 정보통신 분야 급성장 – 데이터센터 수요 증가에 따라 아마존, 마이크로소프트, 구글, 알리바바, KT(한국) 등 다양한 기업 진출 검토
주택	2021.09.29 g-enews	**미친 미국 집 값 상승률, 7월 또 사상최고치 경신** 기사 바로 가기
		– 주택 수요에 턱 없이 부족한 공급이 가격 급등세 불러, 향후 전망은 불확실 – 미 연방준비제도가 내년 중 첫번째 금리인상을 예고한데다, 최근 시중 금리가 상승하고 있기 때문 – 모기지(주택담보대출) 금리 역시 오르면서 주택 수요가 한 풀 꺾일 가능성
주택	2021.09.30 g-enews	**8월 미국 중고주택판매 7개월만 최고치, 전달보다 8.1% 상승** 기사 바로 가기
		– 8월 중고주택판매 가계약지수는 전달보다 8.1% 상승한 119.5로 지난 1월 이후 최고치 – 공급부족으로 가격이 높은 수준을 유지하고 있어 주택시장 호조세는 다소 기세를 꺾인 상황
주택	2021.09.30 머니투데이	**美도 부동산 임대료 급등 "사람 돌아온 뉴욕은 70%나 올려"** 기사 바로 가기
		– 8월 시장 임대료 평균을 기초지수로 하는 질로우(Zillow) 지수는 전년 동월 대비 11.5% 상승 – 1년 반 동안 임대료 증가율이 두 자릿수를 기록했다는 것은 충격적인 수준의 증가 – 뉴욕의 경우 사무실과 유흥업소들이 문을 열고 사람들이 다시 돌아오면서, 집주인들이 임대료를 70%나 올리고 있는 상황
주택	2021.09.27 한국경제	**美 고급 임대주택 442가구 통째로 샀다** 기사 바로 가기
		– 해외 '멀티패밀리'시장서 高수익 캐는 타이거대체투자, 캘리포니아 코로나市 소재 '몬터레이' 2500억원에 사들여 – LA 등 인근지역 집값 치솟아, 완공前 이미 97% 임차 완료, 국내 기관 등 대상 재매각 계획
주택	2021.09.27 한국경제	**美주택시장 호황, 저평가 부동산株 찾아라** 기사 바로 가기
		– 주택건설회사 레나(티커 LEN)는 토지 매입 · 개발 · 판매뿐만 아니라 주거 · 상업용 모기지(주택담보대출) 서비스도 제공 – 미국 아파트 리츠(REITs · 부동산투자회사) 중 시가총액 1위 기업인 아발론베이커뮤니티(AVB) – 원자재 가격과 인건비가 상승해 주택 부족이 장기화되고 가격은 치솟고 있어 주거용 리츠 수익률이 높아질 것이란 기대

해외 News

주택	2021.09.29 땅집고	해안가 주택도 인기 뚝, 부동산시장 흔드는 뜻밖의 변화	기사 바로 가기

– 부동산 시장도 기후 변화가 전부다, 이상 기후의 일상화
– 가치 하락은 뻔한 결말, 위험 지역에 매매가 끊이지 않는 이유

주택	2021.09.29 이데일리	"유럽 임대주택 시장, 북미 대비 잠재가능성 높다"	기사 바로 가기

– KIC, 런던국제금융협의체 화상회의 개최, 유럽지역 상업용 부동산 시장 동향 공유
– 코로나19 지속에도, 생명과학, 테크놀로지 등 지식집약형 산업 중심의 일부 유럽 도시들은 사무실 복귀율 등 측면에서 강한 회복세
– 밀레니얼 세대는 다양한 편의시설과 우수한 부대시설을 갖춘 임대주택을 선호하는 트렌드가 관찰
– 유럽 임대주택 시장과 관련해선 북미 대비 발전 잠재가능성이 높다고 진단하며, 현지 파트너와 제휴를 통해 소규모 자산 매입 후 개보수를 통해 양질의 임대주택을 매각하는 것이 기관투자자들에게 매력적인 투자방안이 될 수 있을 것이라고 전망

주택	2021.09.28 한겨레	"부동산회사 주택 24만채 몰수, 공공임대 전환" 베를린 주민투표 56% 찬성	기사 바로 가기

– 베를린 시장 후보 "주민투표 결과 존중", 이번 주민투표는 법안에 대한 투표가 아니어서 법적 구속력은 없어
– 베를린시민 82% 임대주택 거주, 임대료 5년간 42% 폭등, 베를린에서 아파트 등 임대주택은 모두 150만채 남짓
– 3000채 이상을 보유한 기업형 부동산업체는 도이체보넨, 보노비아, 아켈리우스 등 10여곳으로, 이들이 베를린에 보유한 임대주택은 전체 물량의 15% 남짓한 24만채

주택	2021.09.27 g-enews	호주도 집값 폭등, IMF "대출규제 강화" 권고할 정도라는데	기사 바로 가기

– 4~6월 2분기 주택가격 평균 6.7% 상승, 8월 거래량 약 60만건 작년보다 42% 급등
– 최근 1년새 18% 올라 지난 30년 평균의 3.6배, 濠중앙은행 "금리인상 고려 안해" 일축

리테일	2021.09.28 g-enews	블랙스톤, 라스베이거스 코스모폴리탄 카지노 · 호텔 56.5억 달러에 매각	기사 바로 가기

– 매각 후 총 이익은 부동산 운영에서 나오는 현금 흐름을 포함해 약 41억 달러. 투자한 자금의 거의 10배에 가까운 금액
– 라스베이거스 카지노 운영자들은 부동산을 팔아 스포츠 베팅과 엔터테인먼트 같은 사업에 투자하기 위한 자금 마련이 최근 추세

블록체인	2021.09.28 파이낸셜뉴스	해외 상업용 부동산도 블록체인 조각투자 가능해진다	기사 바로 가기

– 블록체인 기반 부동산 디지털 수익증권 카사, 싱가폴서 인가 획득
– "온라인 통해 글로벌 부동산 투자 기회 생겨, 국적 제한 없어"

국내 News

오피스	2021.09.29 CBRE	주목받고 있는 신생 오피스 시장: 판교, 마곡, 성수	기사 바로 가기
		– 한국의 실리콘밸리를 표방하는 첨단 기술 혁신 지구인 판교는 제2, 3판교테크노밸리 조성이 예정돼 있어 지속적인 성장 기대 – 친환경 바이오 클러스터로 성장하고 있는 마곡은 연구개발(R&D) 중심 산업의 업무 거점으로 다수의 업무 및 교육 연구 시설 공급과 주요 바이오 및 제약 기업 입주가 예정돼 서울 서남권의 대표적인 신흥 업무 권역 – 성공적인 임대 및 공유 오피스의 확장이 관찰되고 있는 성수는 새로운 트렌드를 이끄는 젊은 스타트업 중심의 업무 거점으로 발전할 것	
오피스	2021.09.28 더벨	KB운용, 1년만의 첫 리츠, 센터포인트웨스트 인수 마무리	기사 바로 가기
		– 총 4097억원 규모 조달, 목표배당률 7.8% 제시, 추후 상장리츠 설립 계획 – 딜은 기존 비히클(vehicle)을 그대로 존속시키면서 리츠의 주주만 바꾸는 셰어딜(share deal) 방식으로 진행	
오피스	2021.09.28 파이낸셜뉴스	한신공영-네오밸류운용, DGB생명 부산사옥 매입 추진	기사 바로 가기
		– 한신공영-네오밸류파트너스자산운용 컨소시엄이 제시한 가격은 약 540억원 – 현재 상태 그대로 운용이 아닌 개발형 모델을 제시, 인근 '부산 북항 재개발'이 호재	
물류 센터	2021.09.26 파이낸셜뉴스	인천 신항 배후단지에 국내 최대 규모 초저온 물류센터 건립	기사 바로 가기
		– 2024년까지 4968억원을 투자해 인천 신항 배후단지에 35만4000㎡(총 11층) 규모의 초저온 물류센터를 건립 – 연간 29만t 냉동·냉장 화물 처리, 바이오산업 연관 콜드체인 물류 인프라 확충	
물류 센터	2021.09.30 더벨	물류 부동산 대변환의 시점에서	기사 바로 가기
		– 이커머스 시장의 빠른 성장으로 물류 부동산 시장도 눈에 띄게 성장 – 물류 수요 예측을 더욱 고도화하는 동시에 자동 입고, 선별, 포장, 배송, 반품까지 물류 프로세스 전반을 차세대 미래 기술로 구현하고자 기업들이 총력을 기울이고 있음. 이런 시스템과 기술 구현이 가능한 물류 시설을 개발하는 게 더욱 중요해질 것	
리테일	2021.09.30 더벨	이지스·KKR, 이마트 성수동 부지 입찰 '출사표'	기사 바로 가기
		– 초기 다수 디벨로퍼가 검토했지만 시장에서 거론되는 조단위 가격에 부담을 느끼면서 보수적으로 선회 – 이지스자산운용·KKR, 미래에셋자산운용·크래프톤, 태영건설·이스턴투자개발 등이 컨소시엄 형태로 30일 이마트 성수동 본사 입찰 참여를 검토	
리테일	2021.09.27 한국일보	오프라인 매장을 물류센터로, '다크 스토어' 만드는 대형마트	기사 바로 가기
		– 대형마트 3사는 매장을 줄이는 대신 고르고(pick) 포장(pack)하는 PP센터를 만드는 등 고객 눈에 보이지 않는 '다크 스토어' 구축 – 뛰어난 접근성이 강점이었던 오프라인 매장을 빠른 배송의 전진기지로 활용하겠다는 전략 – 이마트 "매장 차별화하거나 과감히 줄여라", 롯데마트 "마트가 아니라 '고객의 냉장고'처럼 빠르게 배송" – 점포 후방, 입·출차 공간 적극 활용 나선 홈플러스	
리테일	2021.09.28 아이뉴스24	"대형 상업시설 트렌드 바뀐다" 4세대 스포츠 복합쇼핑몰 등장	기사 바로 가기
		– 문화·엔터테인먼트 기능 더해진 '몰링시대'에서 소비자 체험 중요성 높아져 – 굳이 멀리 나가지 않아도 한 곳에서 레저와 운동, 쇼핑, 식사까지 해결할 수 있는 복합쇼핑몰이 인기	

국내 News

리테일	2021.09.28 조선일보	주택 투자 어려워지니, 재건축 상가에 부는 위험한 '바람'	기사 바로 가기
	– 없어서 못 판다는 노후상가 몸값 급등, 노후상가 재건축 아파트보다 훨씬 위험한 투자군 – ① 새 집을 받을 수 있다는 기대감 ② 세금 · 대출 등 규제에 목돈이 주택 대신 노후 상가로 선회 – ③ "시간 걸려도 상관없다, 자녀 증여용" ④ 상황 여의치 않으면 따로 개발도 가능		
오피스텔	2021.09.29 머니투데이	오피스텔 전셋값도 '평당 7000만원' 시대, 소형일수록 비싸	기사 바로 가기
	– 10평 이내 오피스텔 평당 5000만원 넘는 전세 속출, 전체 전세거래 3만5745건 중 66건이 3.3㎡ 당 5000만원을 넘는 가격에 계약 – 대부분이 강남3구에서 거래, '롯데월드타워' 전세 41억원··아파트 전세 최고가 넘어		
생활형 숙박 시설	2021.09.29 아이뉴스24	생활형 숙박시설 · 도시형 생활주택, 분양 트렌드 '주도'	기사 바로 가기
	– 포스트 코로나 대비 '생숙' 분양 봇물, 규제 피해 대체 주거로 실수요자 · 투자자 유입 – 최근 아파트 대체재로서 젊은 층의 주거 수요가 몰리고 있는 주거용 오피스텔과 원룸형 도시형 생활주택에서 아파트 20~30평형에 준하는 규모의 주택이 공급될 예정		
도시형 생활 주택	2021.09.27 비즈니스워치	도시형생활주택, 아파트 대안이나 청약 불쏘시개냐	기사 바로 가기
	– 청약 경쟁률 수십~수백대 1로 치솟아, 아파트보다 더한 청약 경쟁률, "노후도 빠르고 가격변동 커 신중해야" – 도시형주택은 국민주택(전용 85㎡ 이하) 규모로 300가구 미만 단지로 조성, 아파트에 비해 규제가 적어 신속하고 저렴한 공급 가능		
리츠	2021.09.29 한국경제	마스턴운용 해외 부동산 리츠, 본격 상장 시동	기사 바로 가기
	– 최근 신규 자산을 편입하는 변경인가를 신청. 프랑스 아마존 물류센터 두 곳을 보유한 마스턴글로벌리츠의 지분증권과 인천 항동 쿠팡 물류센터를 담은 코크렙제52호리츠의 지분증권이 추가 – 자산의 임대수익을 바탕으로 투자자들에게 연 6%대 배당수익을 제공하는 것을 목표		
리츠	2021.09.29 한국경제	분기마다 따박따박, 코람코, 분기배당형 리츠 블라인드펀드 선보인다	기사 바로 가기
	– 개인투자자 참여 가능, 상장예정 리츠 • 상장 공모주에 나눠 투자, 운용기간은 36개월이며 목표수익률은 IRR 8% – 투자자에 매분기 배당하는 첫 상장리츠 블라인드 펀드, 실물투자에 준하는 현금흐름 제공		
미술	2021.09.26 ESQUIREKOR	한국 미술시장 대팽창의 이면	기사 바로 가기
	– 미술 시장 대팽창, 그런데 어떻게? 예전과는 좀 다른 양상. 아트 시장의 성장이 일부 블루칩 작가에게만 의존하고 있지 않아 – 2020년 9개 경매업체에서 거래된 총 경매가는 1139억원, 올해는 상반기에만 1448억원 이상		
미술	2021.10.01 비즈니스워치	투자가 '예술'이네, 아트테크를 아시나요	기사 바로 가기
	– 조각 판매로 대중화 나선 미술품 투자, 안정적 수익률로 대체투자시장 이끈다 – 아트투게더가 현재까지 공동구매 뒤 매각한 작품 17개의 평균 수익률은 52.3%로, 연 환산 수익률은 277.17% – 코로나19의 영향으로 지난해 전 세계 미술시장 규모는 전년 대비 22% 줄었지만 온라인 미술시장 판매액은 오히려 2배 이상 늘면서 14조6000억원 규모로 급격히 성장		

국내 News

NFT	2021.09.30 이데일리	'플렉스' 위해 NFT에 2억원 쓴다 "롤렉스 · 람보르기니 저리가"	기사 바로 가기
	– 온라인에서 과시 위해 거액의 NFT 구매, "NFT, 디지털 세상에서 롤렉스 · 람보르기니와 같아" – 'NFT 플렉스' 열기에 대여업체도 등장, NFT 대여는 일종의 '인기 바우처'라고 평가		
기관 동향	2021.09.27 한국경제	군인공제회 "물류 · 임대주택 등 투자 정조준"	기사 바로 가기
	– 올해 대체투자에 2조원 추가, 대체투자 비중은 투자자산(8조5000억원)의 70% 수준. 이를 2025년까지 75% 이상으로 확대 – 물류센터, 임대주택, 상업용 부동산 등 주목, 기대수익이 다소 떨어지더라도 리스크가 적은 북미, 유럽 지역 등 선진국 지역에 한정		
기관 동향	2021.09.30 파이낸셜뉴스	건근공, 300억 해외 인프라 운용사에 아디안	기사 바로 가기
	– 300억원(2500만달러)을 출자할 해외 인프라 블라인드펀드 위탁운용사에 유럽 최대 사모펀드 운용사 아디안(Ardian)을 선정 – 아디안이 운용하는 인프라 세컨더리 펀드에 투자하는 구조. 목표 IRR(순내부수익률)은 12~15%		

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	아디안 (Ardian)	블라인드 펀드	IRR 12~15%	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	한신공영+ 네오밸류파트너스	연면적 23,828㎡		개발형 모델 제시
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 7,000 억원	평당 2500만원도 가능하다는 분석
오피스	서울 강서구	한국전기공사 협회 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 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
백화점	대전	세이 둔산탄방점	KB자산운용		연면적 28,500㎡		오피스텔 용도변경에 대부분 초점
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
리테일	서울 성동구	이마트 성수점	이마트		연면적 99,474㎡		오피스, 오피스텔, 지식산업센터 등 적용가능

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 -1.5%)는 유동성 축소 및 스태그플레이션 우려로 증시와 동반 하락
- 쇼핑센터 REITs(WoW +1.8%)는 코로나 회복제 개발 소식 이후 상승

Ⅱ. 주택시장 Update

▶ 국내 주택시장
- 전국 아파트는 전주 대비 0.09% 상승(WoW -0.03%p)
- 서울 아파트는 전주 대비 0.12% 상승(WoW -0.01%p)
- 특히, 1 기 신도시의 상승폭 축소가 두드러지게 나타남
  > 1 기 신도시(+0.23% → +0.08%, WoW -0.15%p)

▶ 미국 주택시장
- 7 월 전국 주택가격은 전월 대비 1.55% 상승(MoM -0.28%p), 전년 대비 19.7% 상승(상승폭 확대 지속)
- 7 월 샌프란시스코는 전월 대비 1.36% 상승(MoM -1.36%p), 전년 대비 22.0% 상승하며 큰 폭으로 상승폭 확대 중
- 미국 전국과 샌프란시스코는 작년 말 이후 전월 대비 상승폭이 처음으로 축소

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	1,732,558	3,425.2	2.5	5.0	(1.5)	0.2	19.0	32.9	26.0	2.3
Developed	1,688,744	2,350.0	1.8	4.9	(1.5)	0.2	19.2	33.0	27.1	3.1
선진국 북미	1,202,584	2,738.2	2.5	5.2	(1.0)	1.6	24.8	37.7	33.0	3.0
선진국 유럽	177,528	1,368.7	0.9	3.4	(3.7)	(0.9)	10.2	35.1	2.9	3.3
선진국 아시아	572,526	3,710.2	0.9	4.9	(1.5)	(5.6)	4.5	15.7	11.0	3.8
Emerging	43,945	1,706.2	0.8	5.6	(0.8)	(1.4)	6.4	26.4	(14.9)	6.9
신흥국 미주	28,607	683.4	0.7	4.1	(3.0)	(15.5)	(16.1)	5.5	(6.6)	4.3
신흥국 유럽	2,152	1,115.4	0.4	8.7	(0.1)	(3.2)	(31.8)	(11.6)	23.6	4.5
신흥국 아시아 태평양	18,456	1,267.2	1.0	5.0	0.1	(4.5)	(2.2)	2.6	(10.0)	6.2
신흥국 중동/아프리카	13,091	1,967.6	0.7	7.5	(1.3)	0.4	25.1	58.3	(29.9)	7.8
미국										
미국 전체	1,541,977	10,160.4	2.8	8.5	(1.5)	0.9	23.0	31.7	40.5	3.1
인프라	235,555	481.6	32.0	31.0	(4.7)	(4.3)	17.0	9.5	86.4	2.2
산업	165,227	2,033.0	2.7	5.5	(0.8)	2.1	23.3	24.7	88.4	2.2
데이터센터	–	39,701.1	–	–	(4.5)	(1.5)	10.3	4.9	67.7	–
오피스	106,688	1,294.1	1.6	3.5	0.3	0.8	15.8	32.3	10.7	3.5
리테일	171,440	1,160.2	2.5	7.9	0.3	1.8	35.8	62.7	6.6	3.9
쇼핑센터	62,881	912.3	2.1	4.5	1.8	4.8	50.9	90.4	22.8	3.3
주거	233,138	2,401.4	3.2	4.2	(0.7)	7.3	38.0	49.2	58.8	2.5
아파트	160,453	2,201.5	3.2	5.0	(0.1)	8.5	42.5	57.5	50.8	2.9
헬스케어	122,688	1,829.4	1.8	4.9	0.0	(1.5)	12.2	26.9	28.3	4.2
스토리지	98,655	6,213.4	8.1	22.4	(2.3)	1.6	39.4	46.1	85.2	2.7
복합	48,472	694.3	1.8	5.2	0.7	(0.5)	19.0	35.4	7.0	4.0
숙박	40,632	329.5	1.6	(3.9)	(0.1)	2.2	18.5	72.8	(16.0)	0.1
모기지	75,554	1,372.7	1.1	12.5	(0.1)	(0.3)	18.8	48.3	10.7	8.3
목재	35,840	259.5	2.6	24.0	(3.8)	3.8	10.0	27.6	24.6	2.5
유럽										
선진국 유럽	177,528	1,368.7	0.9	3.4	(3.7)	(0.9)	10.2	35.1	2.9	3.3
산업	38,332	2,044.4	1.5	3.4	(5.0)	6.8	26.5	32.1	107.2	2.3
오피스	48,111	2,893.1	0.8	3.0	(3.2)	(3.7)	2.0	26.4	14.9	3.2
리테일	30,512	588.3	0.6	2.6	(2.9)	(12.1)	1.8	79.4	(49.2)	3.7
주거	102,920	2,157.1	1.1	5.3	(3.1)	(3.9)	(4.0)	2.4	30.1	3.0
헬스케어	11,510	2,050.1	1.4	5.2	(4.4)	(3.3)	3.1	10.2	61.1	3.8
스토리지	11,326	6,838.0	1.6	6.4	(3.9)	8.5	31.9	40.6	88.1	2.5
복합	118,708	1,944.0	1.0	5.6	(2.1)	0.1	7.0	28.7	20.2	3.4
숙박	–	1,105.2	–	–	(2.4)	(5.7)	(9.5)	39.1	(8.8)	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 10월 1일 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	(1.5)	(4.7)	(0.8)	(4.5)	0.3	0.3	1.8	(0.7)	(0.1)	0.0	(2.3)	0.7	(0.1)	(0.1)	(3.8)
1M	(5.9)	(10.5)	(8.1)	(9.4)	(2.0)	(3.2)	0.1	(4.8)	(3.2)	(4.4)	(9.3)	(4.4)	4.4	(1.2)	(1.7)
3M	4.3	1.9	5.6	4.7	0.6	3.2	5.6	11.0	12.0	2.5	10.4	(0.1)	1.0	1.2	(5.9)
6M	13.4	10.3	16.0	12.9	10.0	15.0	19.7	23.4	23.6	5.3	26.4	9.7	0.5	6.2	2.6
YTD	23.0	17.0	23.3	10.3	15.8	35.8	50.9	38.0	42.5	12.2	39.4	19.0	18.5	18.8	10.0
1Y	34.7	10.9	27.6	5.4	35.5	68.4	97.9	55.6	64.6	31.2	49.3	39.6	78.9	49.7	30.8
2Y	17.5	30.8	46.5	30.9	2.4	0.4	9.5	21.5	17.2	(4.0)	44.9	(7.8)	(3.8)	5.5	36.4
3Y	40.5	86.4	88.4	67.7	10.7	6.6	22.8	58.8	50.8	28.3	85.2	7.0	(16.0)	10.7	24.6
5Y	50.8	140.0	141.2	114.0	12.3	(9.2)	(5.3)	79.3	66.7	18.7	91.5	(1.1)	17.8	39.7	38.0

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	(1.5)	(4.7)	(0.8)	(4.5)	0.3	0.3	1.8	(0.7)	(0.1)	0.0	(2.3)	0.7	(0.1)	(0.1)	(3.8)
2W	(2.4)	(8.1)	(2.9)	(7.9)	2.8	0.2	1.8	0.2	1.6	(1.9)	(5.2)	(0.2)	4.3	1.1	(1.9)
3W	(2.4)	(7.8)	(4.7)	(5.6)	2.9	1.7	4.5	(1.1)	0.7	(2.7)	(8.1)	0.2	8.8	2.5	1.9
4W	(6.3)	(11.2)	(8.8)	(10.7)	(1.3)	(3.3)	(0.2)	(5.2)	(3.4)	(4.3)	(10.5)	(4.9)	5.8	(0.5)	(3.3)
5W	(3.1)	(6.9)	(4.1)	(5.1)	(0.6)	(1.9)	1.0	(1.4)	0.1	(1.7)	(6.3)	(3.1)	4.6	(0.8)	(0.4)
6W	(2.7)	(9.2)	(5.6)	(6.4)	0.1	0.6	4.9	(1.1)	0.6	(0.5)	(6.1)	(2.2)	12.7	2.4	3.9
7W	(2.8)	(7.1)	(4.6)	(4.1)	(1.6)	(1.8)	2.0	(0.7)	0.9	(2.9)	(4.2)	(3.7)	7.7	0.8	2.0
8W	(2.8)	(6.7)	(3.7)	(4.0)	(2.3)	(2.0)	1.5	(2.2)	(1.1)	(3.7)	(2.4)	(4.2)	6.3	1.8	2.6
9W	(2.4)	(6.2)	(3.1)	(3.0)	(2.4)	0.5	3.6	(2.4)	(1.2)	(5.8)	(3.1)	(3.9)	7.4	2.1	4.0
10W	(2.2)	(6.5)	(3.0)	(4.1)	(1.5)	1.6	5.5	(1.7)	(0.9)	(5.9)	(2.7)	(3.2)	7.3	3.3	2.2
11W	(2.0)	(7.4)	(2.2)	(4.5)	(1.7)	2.1	5.2	(0.3)	0.4	(5.7)	(2.5)	(3.1)	7.3	3.3	3.4
12W	(1.7)	(6.3)	(0.8)	(3.6)	(1.8)	0.8	3.9	1.8	2.9	(3.9)	(2.2)	(2.6)	3.0	(0.6)	(1.3)
13W	0.7	(4.3)	2.5	(0.8)	(0.3)	1.5	4.4	6.6	7.6	(2.1)	1.1	(0.8)	1.1	(0.4)	2.7
14W	0.3	(2.9)	1.5	(0.1)	(1.8)	1.1	3.5	6.3	7.5	(2.4)	0.8	(2.1)	(2.1)	(1.9)	3.3
15W	2.2	(2.3)	3.5	(2.7)	0.1	4.3	6.9	8.9	10.1	1.5	3.8	(0.6)	(0.2)	1.3	6.4
16W	(1.0)	(2.6)	(0.1)	(4.6)	(5.3)	(1.8)	(0.2)	5.4	6.1	(2.3)	4.5	(5.3)	(4.0)	(2.4)	0.6
17W	1.5	(2.0)	2.2	0.1	(2.1)	0.2	3.5	8.3	9.0	1.1	7.6	(3.2)	(0.3)	(0.2)	(1.2)
18W	4.3	1.9	5.6	4.7	0.6	3.2	5.6	11.0	12.0	2.5	10.4	(0.1)	1.0	1.2	(5.9)
19W	6.4	4.2	6.2	5.8	3.1	6.9	8.8	13.7	15.1	3.8	13.0	2.6	4.0	2.4	(3.7)
20W	7.2	5.9	8.0	7.3	5.7	6.7	7.0	14.6	15.8	3.8	14.4	4.1	(0.6)	3.3	(6.5)

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	(1.5)	(4.7)	(0.8)	(4.5)	0.3	0.3	1.8	(0.7)	(0.1)	0.0	(2.3)	0.7	(0.1)	(0.1)	(3.8)
2W	(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
3W	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
4W	(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)
5W	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
6W	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
7W	(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)
8W	(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
9W	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
10W	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)
11W	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
12W	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)
13W	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
14W	(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
15W	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
16W	(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)
17W	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)
18W	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)
19W	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
20W	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)

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

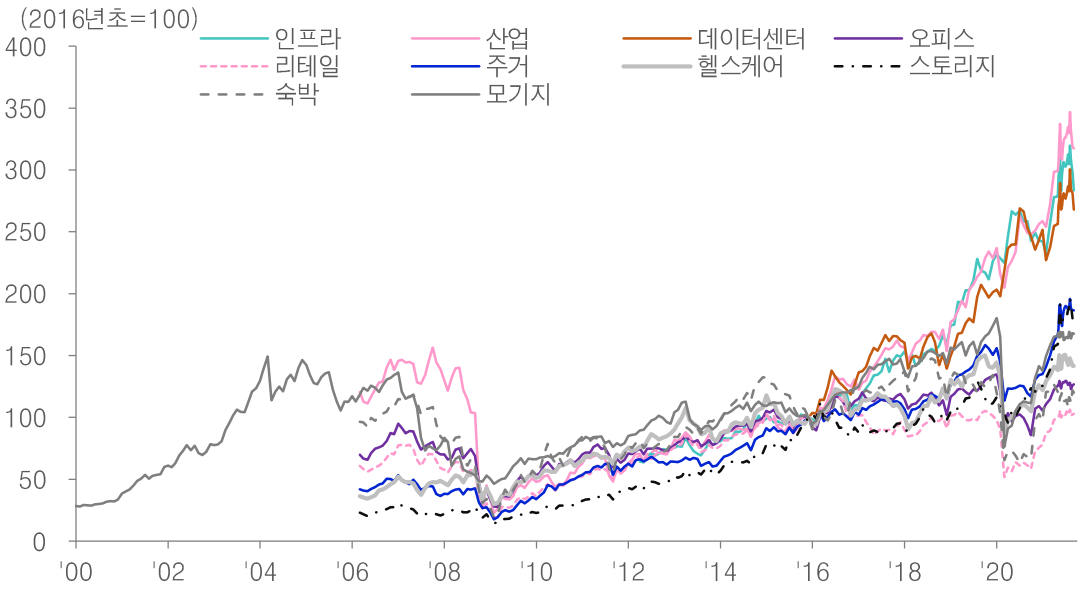
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	121,345	266.6	27.4	21.4	(5.5)	(2.3)	18.8	10.1	85.1	2.1	15.5	-
CCI	Crown Castle Internationa	74,779	173.0	25.1	8.9	(5.0)	(12.3)	8.7	3.0	56.7	3.3	10.8	-
SBAC	SBA Communications	36,544	333.6	32.8	-	(3.3)	3.6	18.2	5.8	111.9	0.8	24.7	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	93,526	126.4	29.7	2.8	(1.1)	4.1	26.9	23.8	88.0	2.0	8.6	-
DRE	Duke Realty	18,463	48.8	27.7	3.4	(0.1)	2.0	22.1	30.2	73.9	2.2	8.5	-
COLD	Americold	7,608	29.1	33.2	2.1	(5.1)	(24.9)	(21.9)	(20.1)	16.9	3.1	4.8	-
데이터센터													
EQIX	Equinix	70,842	789.3	40.6	6.7	(5.4)	(1.6)	10.5	2.7	83.0	1.5	7.9	-
DLR	Digital Realty	43,087	145.1	21.7	2.3	(5.0)	(4.8)	4.0	(1.5)	30.3	3.3	3.6	-
CONE	CyrusOne	9,676	78.0	19.1	3.5	4.6	7.1	6.7	6.2	22.7	2.7	2.0	-
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	29,563	194.0	24.2	1.7	(0.7)	6.0	8.9	18.9	57.3	2.4	5.7	-
BXP	Boston Properties	17,463	111.8	16.2	3.3	(0.8)	(1.8)	18.3	35.0	(7.6)	3.6	0.0	-
VNO	Vornado Realty	8,331	43.5	14.5	1.4	(1.4)	(6.4)	16.5	25.5	(39.8)	5.0	(19.7)	-
KRC	Kilroy Realty	7,862	67.5	16.9	1.5	(2.2)	(3.3)	17.6	28.0	(5.2)	3.0	3.1	-
DEI	Douglas Emmett	5,638	32.1	16.7	2.8	(1.0)	(4.5)	10.1	24.9	(14.4)	3.6	0.0	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	43,752	133.1	12.6	16.0	(0.5)	1.6	56.1	100.1	(24.6)	4.5	0.0	-
O	Realty Income	25,641	65.9	17.6	1.8	(0.9)	(3.1)	5.9	5.7	16.3	4.3	0.9	-
STOR	STORE Capital	8,971	33.0	16.6	1.7	(2.1)	(4.9)	(2.8)	16.2	18.7	4.6	2.9	-
VER	VEREIT	10,550	46.0	13.9	1.7	(1.1)	(1.1)	21.8	36.4	28.6	4.0	20.0	-
REG	Regency Centers	11,780	69.3	18.4	2.0	1.4	7.6	52.0	75.8	7.4	3.5	0.0	-
주거													
AVB	AvalonBay Communities	31,101	222.8	26.3	2.9	(1.6)	5.9	38.9	43.2	23.8	2.9	0.0	-
EQR	Equity Residential	30,537	81.6	26.4	3.0	0.0	5.1	37.6	52.6	23.5	3.0	0.0	-
INVH	Invitation Homes	23,077	38.8	25.7	2.6	(2.0)	3.4	30.7	34.9	70.7	1.8	13.3	-
ESS	Essex Property Trust	21,210	326.1	25.0	3.7	(0.4)	7.9	37.4	57.7	32.8	2.6	0.6	-
SUI	Sun Communities	21,646	186.8	28.5	3.1	(2.1)	8.3	22.9	25.5	85.1	1.8	5.1	-
헬스케어													
WELL	Welltower	35,432	83.9	24.6	2.2	0.7	0.5	29.8	48.6	32.5	3.0	0.0	-
VTR	Ventas	22,066	56.1	18.5	1.2	1.3	(3.1)	14.4	28.9	3.9	3.3	0.0	-
PEAK	Healthpeak Properties	18,266	33.9	20.6	2.7	(0.4)	0.6	12.1	20.9	31.4	3.6	(18.9)	-
스토리지													
PSA	Public Storage	52,078	297.2	22.9	10.5	(2.2)	(2.1)	28.7	31.4	49.2	2.8	0.0	-
EXR	Extra Space Storage	22,605	168.9	24.7	7.7	(2.1)	2.6	45.8	54.7	97.0	2.5	11.1	-
CUBE	CubeSmart	9,810	48.6	23.2	4.5	(3.1)	3.8	44.7	47.5	72.6	2.9	3.0	-
복합													
WPC	W. P. Carey	14,046	74.1	15.6	1.9	(0.8)	(1.6)	5.0	10.6	16.4	5.7	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	3,601	13.0	17.8	1.8	0.8	7.9	22.1	22.4	59.7	4.0	2.4	-
DBRG	DigitalBridge Group	3,047	6.2	82.4	4.4	(2.7)	(22.6)	28.5	119.1	1.6	3.2	0.0	-
WRE	Washington REIT	2,163	25.6	34.0	1.7	1.9	12.2	18.2	23.7	(15.7)	2.7	0.0	-
GNL	Global Net Lease	1,648	16.4	8.6	-	0.9	(11.2)	(4.1)	(0.1)	(20.6)	9.7	0.0	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	11,973	16.8	19.4	1.9	(1.1)	(0.9)	14.6	50.5	(20.0)	1.3	0.0	-
PK	Park H&R	4,711	19.9	46.4	1.1	(1.2)	(1.8)	16.2	91.7	(39.0)	0.6	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,784	86.9	19.3	26.6	0.3	10.5	28.2	133.1	1.5	-	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	18,321	29.1	14.7	1.4	(2.0)	(6.2)	14.2	22.8	37.1	4.9	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	10,472	39.1	16.7	2.2	(4.2)	7.8	24.8	38.5	33.3	5.4	5.6	-
GLPI	Lamar Advertising	11,087	47.3	13.9	4.0	0.0	2.7	11.6	23.9	34.5	5.8	11.7	-
전문													
IRM	Iron Mountain	12,728	44.0	15.4	-	(0.7)	3.9	49.2	62.8	27.9	5.7	0.0	-
LAMR	Lamar Advertising	11,779	116.4	-	9.3	(0.9)	12.2	39.9	69.2	51.0	2.9	50.0	-
HASI	Hannon Armstrong	4,311	54.8	-	3.3	(4.3)	(3.3)	(13.5)	27.2	153.7	2.6	2.9	-
모기지													
NLY	Annaly Capital Managemen	12,219	8.5	-	1.0	(4.4)	(4.7)	0.1	18.8	(17.5)	10.5	0.0	-
AGNC	AGNC Investment	8,346	15.9	-	0.9	(1.6)	(5.4)	1.9	14.4	(14.6)	9.1	0.0	-
STWD	Starwood Property	7,216	25.0	-	1.5	(1.5)	(4.0)	29.7	64.5	17.3	7.7	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	26,820	35.8	-	2.5	(3.8)	4.8	6.7	24.2	12.2	3.1	(50.0)	-
RYN	Rayonier	4,994	35.3	-	3.3	(4.2)	(1.0)	20.3	31.0	7.1	3.1	0.0	-
PCH	PotlatchDeltic	3,454	51.5	-	2.1	(3.7)	(1.3)	3.0	19.0	28.4	3.2	2.5	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 10월 1일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

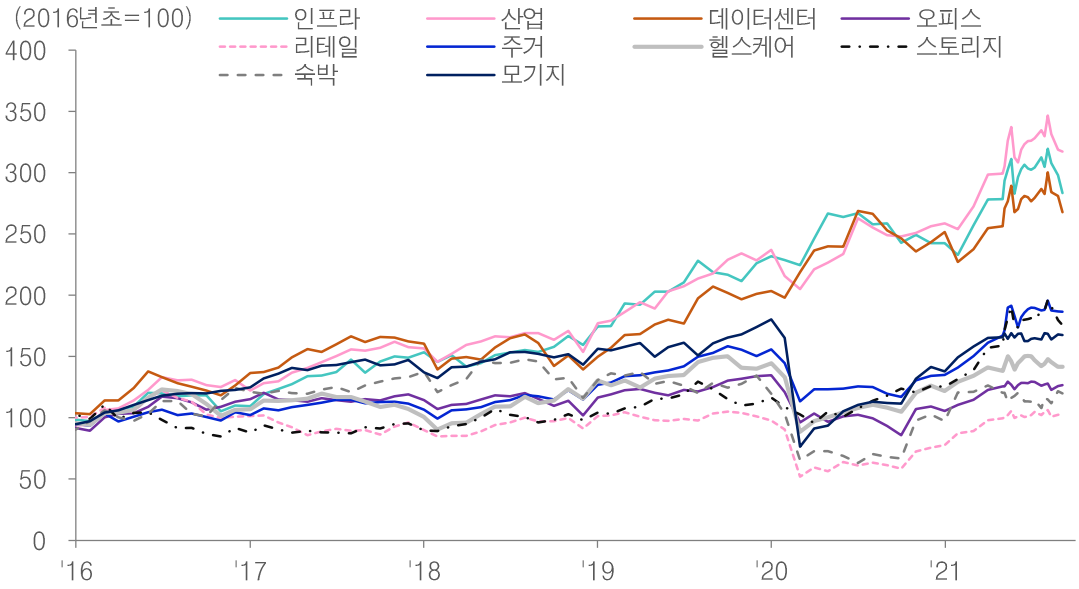
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

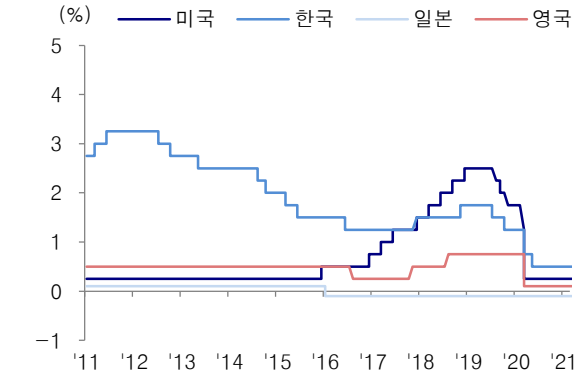
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.26	(0.6)	5.4	1.1	14.3	13.7	(255.5)
미국 국채_10년	1.46	1.1	16.8	0.4	54.8	78.4	(162.2)
국고채_3년	1.59	(4.4)	3.9	10.7	59.6	70.5	(59.6)
국고채_10년	2.25	7.1	29.9	14.7	51.9	82.0	(48.3)
독일 국채_10년	(0.23)	0.3	14.9	(2.4)	34.6	31.0	(69.6)
프레디맥 모기지 금리_30년	3.01	13.0	14.0	3.0	34.0	13.0	(171.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	94.0	0.8	1.7	1.6	4.6	0.3	(1.3)
달러/유로	1.2	(1.1)	(2.1)	(2.1)	(5.1)	(1.3)	0.2
달러/파운드	1.4	(1.0)	(1.6)	(1.6)	(0.9)	5.1	3.9
엔/달러	111.1	0.3	0.9	(0.4)	7.6	5.2	(2.5)
SGD/달러	1.4	0.3	0.9	0.6	2.7	(0.5)	(1.1)
위안/달러	6.4	(0.3)	(0.2)	(0.4)	(1.3)	(5.1)	(6.2)
원/달러	1,188.0	1.0	2.6	4.9	9.4	2.2	6.9
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	230.4	2.3	5.7	7.4	37.3	57.7	16.5
BDI	5,202.0	12.0	29.6	55.8	280.8	178.3	234.5
WTI($/Barrel)	75.9	2.6	10.6	0.9	56.4	96.0	0.8
Brent($/Barrel)	79.3	1.5	10.7	4.5	53.1	93.7	(6.7)
Dubai($/Barrel)	76.8	6.0	9.8	3.9	54.1	90.5	(7.3)
금($/toz.)	1,758.0	0.4	(3.1)	(1.1)	(7.2)	(8.0)	48.0
은($/toz.)	22.5	0.5	(6.8)	(13.5)	(14.9)	(6.3)	55.6
구리($/MT)	9,135.0	(2.2)	(2.1)	(1.7)	17.9	43.3	46.0
알루미늄($/MT)	2,837.0	(2.1)	5.3	13.7	43.7	66.6	37.0

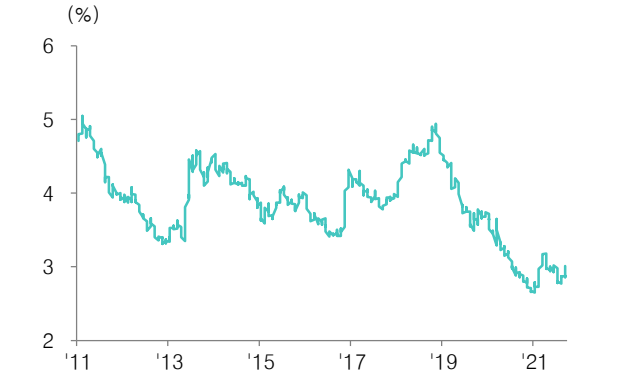
Note: 2021년 10월 1일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

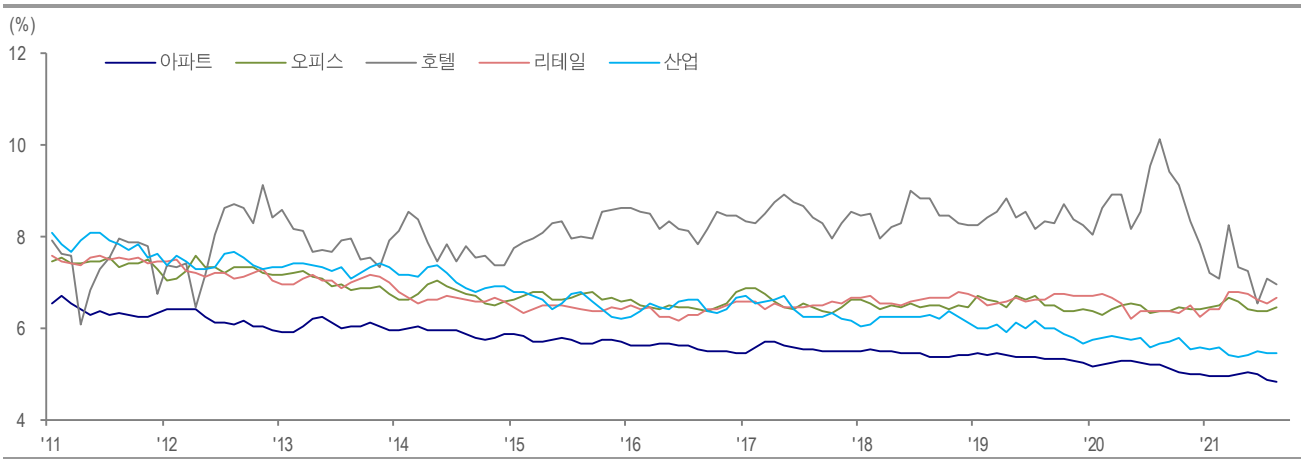
II-1. 미국 Real Estate Table

Fig. 011: 미국 Real Estate

분류	Index	변동폭(%, bp)					
		1M	3M	6M	YTD	1Y	3Y
아파트							
Cap rate(%)	4.8	(8.0)	–	(13.0)	–	(40.0)	(57.0)
PPU(USD)	219,097	5.5	18.8	17.0	–	34.1	37.0
Sales volume(mn.USD)	59,412	2.7	26.8	13.2	–	219.7	44.0
Total(개)	301,441	(1.9)	7.0	(1.2)	–	141.4	5.4
오피스							
Cap rate(%)	6.5	9.0	3.0	(4.0)	–	8.0	(4.0)
PSF(USD)	349	10.0	16.3	6.3	–	19.0	18.2
Sales volume(mn.USD)	30,735	12.1	15.4	26.4	–	131.4	(9.6)
Total(mn.ft^2)	100,711	(1.7)	20.9	29.3	–	99.6	(18.9)
호텔							
Cap rate(%)	7.0	(13.0)	(31.0)	(13.0)	–	(319.0)	(188.0)
PPR(USD)	206,551	14.1	29.3	47.4	–	84.7	14.4
Sales volume(mn.USD)	14,571	1.1	89.7	284.7	–	928.4	79.2
Total(개)	108,330	(6.4)	85.4	284.6	–	740.9	131.7
리테일							
Cap rate(%)	6.7	15.0	(7.0)	25.0	–	29.0	1.0
PSF(USD)	192	0.6	4.6	11.3	–	1.4	(2.1)
Sales volume(mn.USD)	14,376	33.0	35.5	46.5	–	207.5	(61.9)
Total(mn.ft^2)	83,544	28.4	41.0	35.8	–	227.4	(51.7)
산업							
Cap rate(%)	5.4	(2.0)	3.0	(16.0)	–	(22.0)	(85.0)
PSF(USD)	127	(1.4)	6.6	21.4	–	21.8	32.3
Sales volume(mn.USD)	28,238	3.5	8.7	(18.9)	–	98.5	17.6
Total(mn.ft^2)	234,759	13.4	(0.7)	(30.8)	–	64.1	(5.2)

Note: 2020년 8월 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)

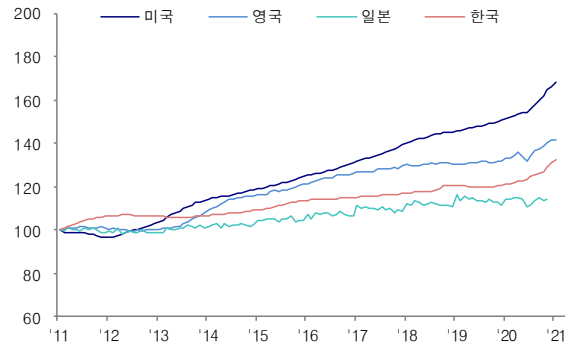
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

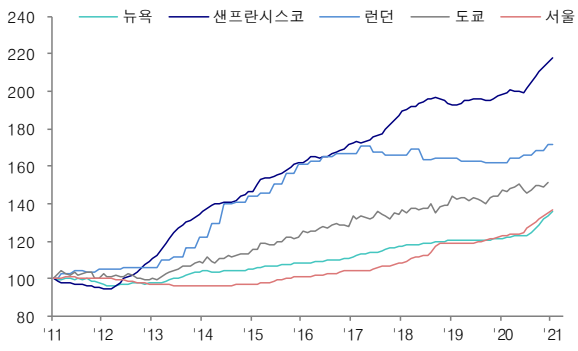
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

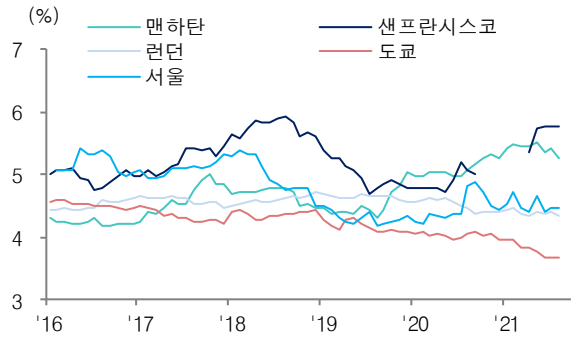
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

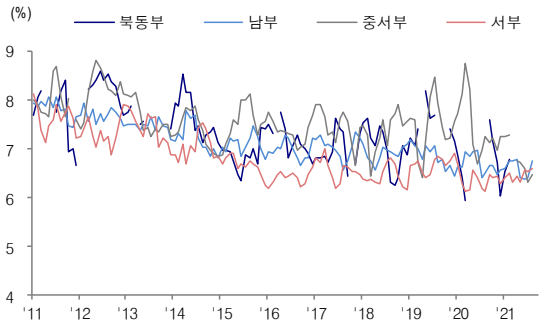
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



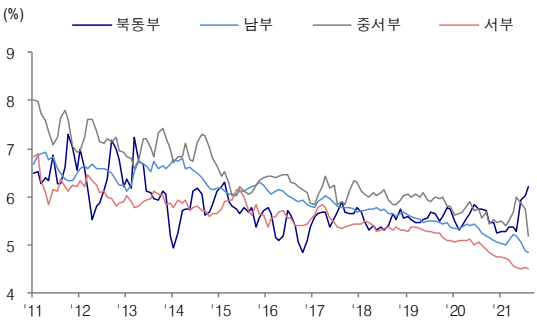
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



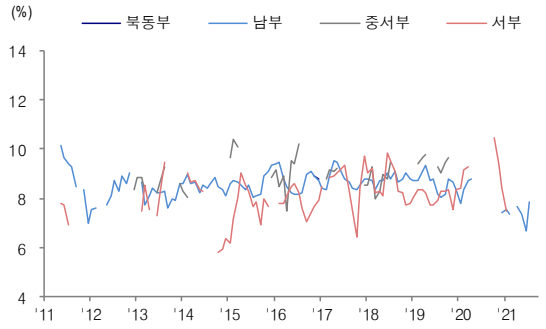
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



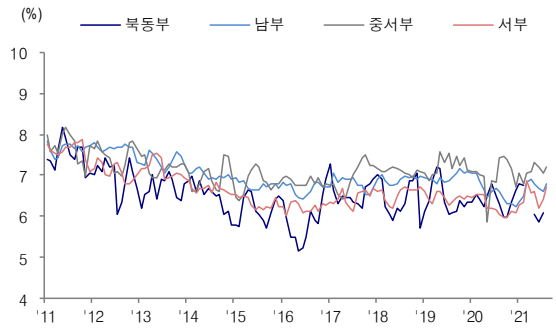
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



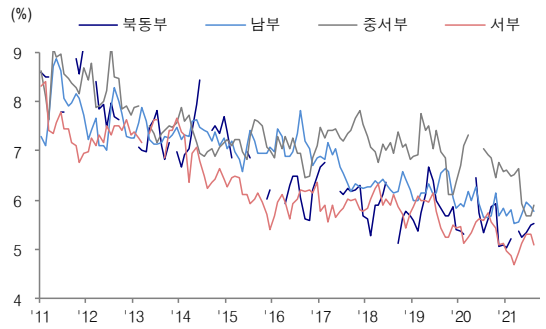
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

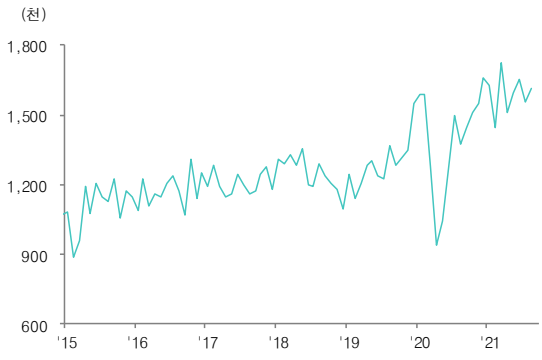
Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

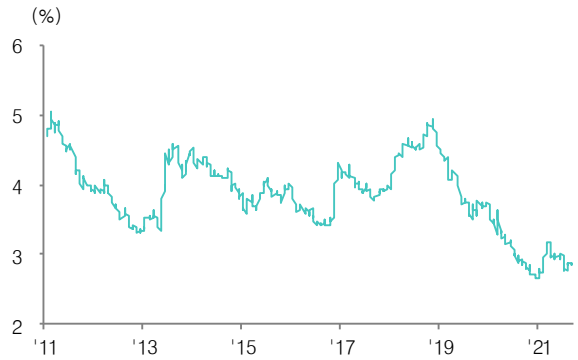
II-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts

Fig. 023: 미국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 024: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



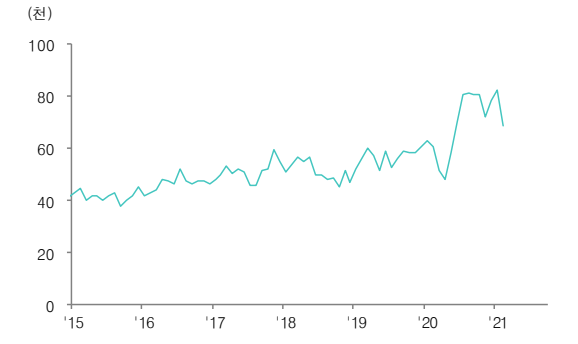
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

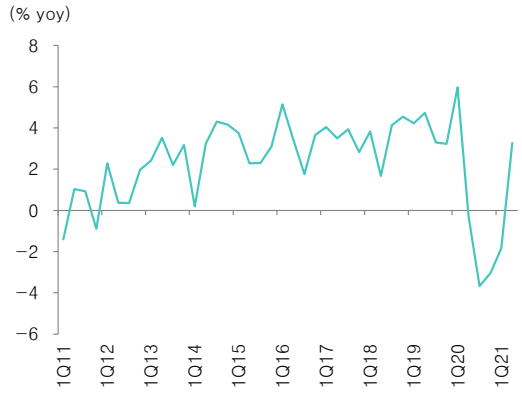
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

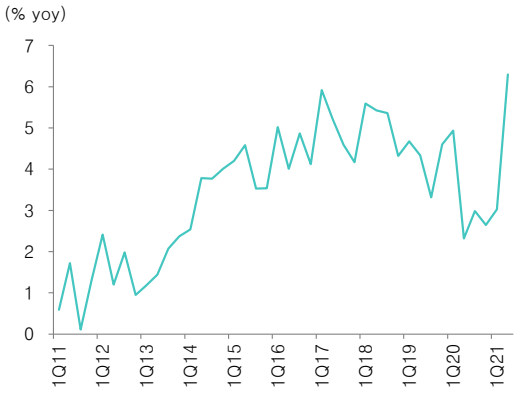
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



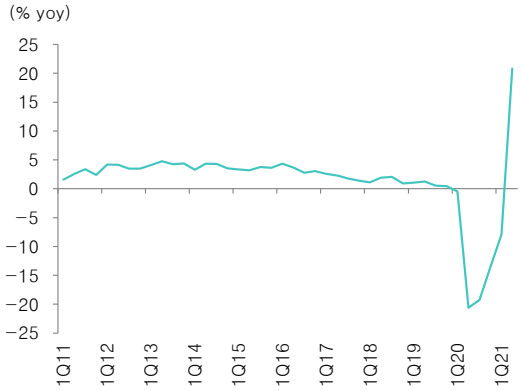
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



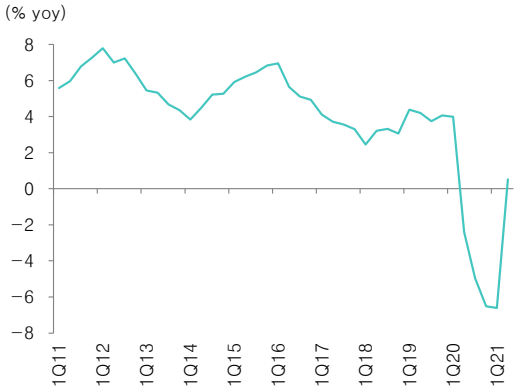
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



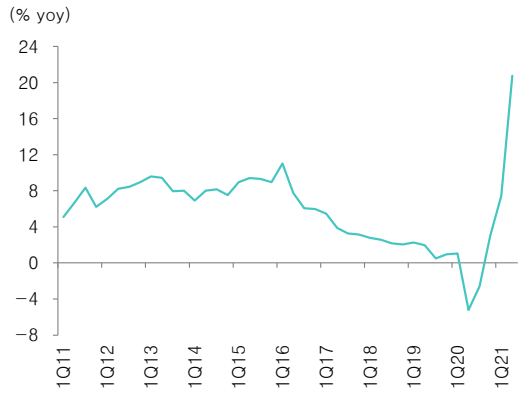
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



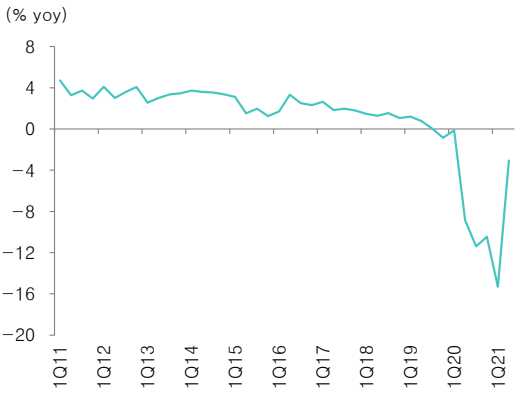
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 Self Storage 부동산 NOI 증가율



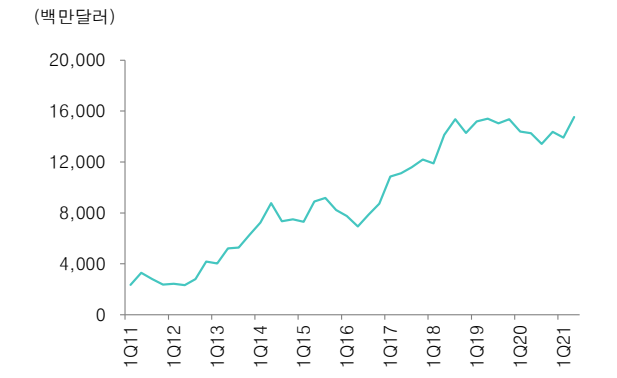
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



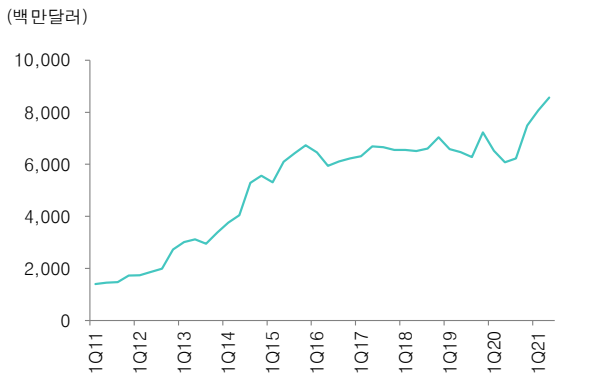
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



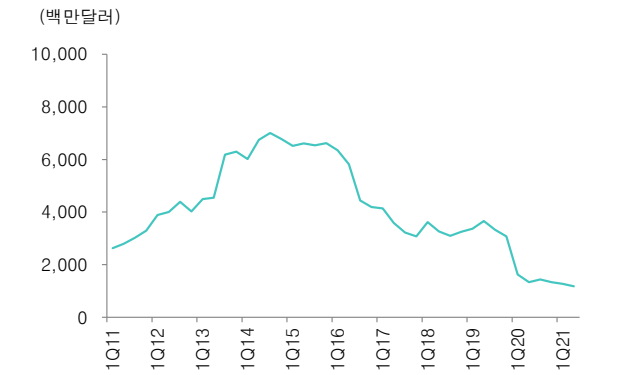
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



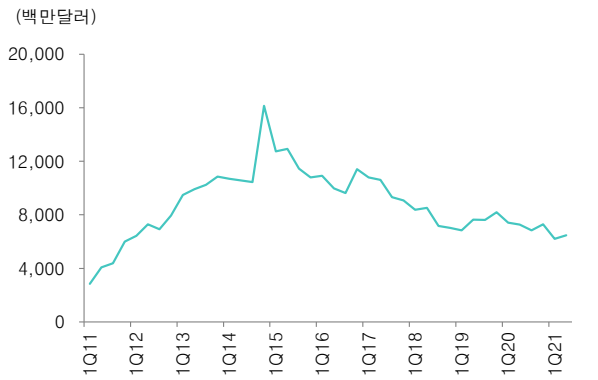
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



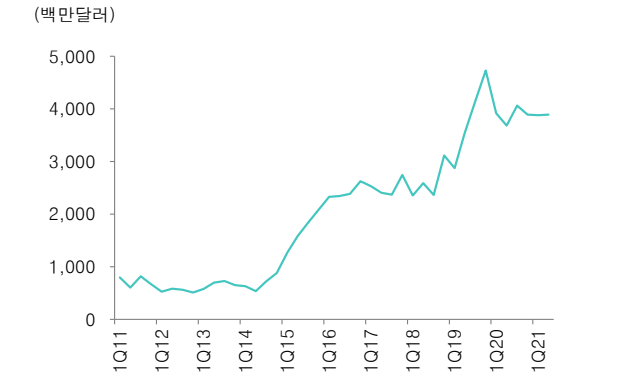
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



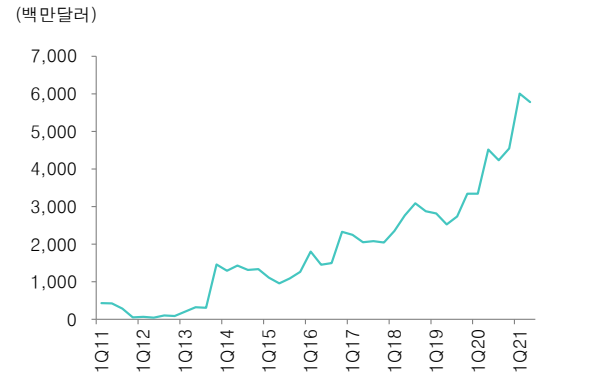
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

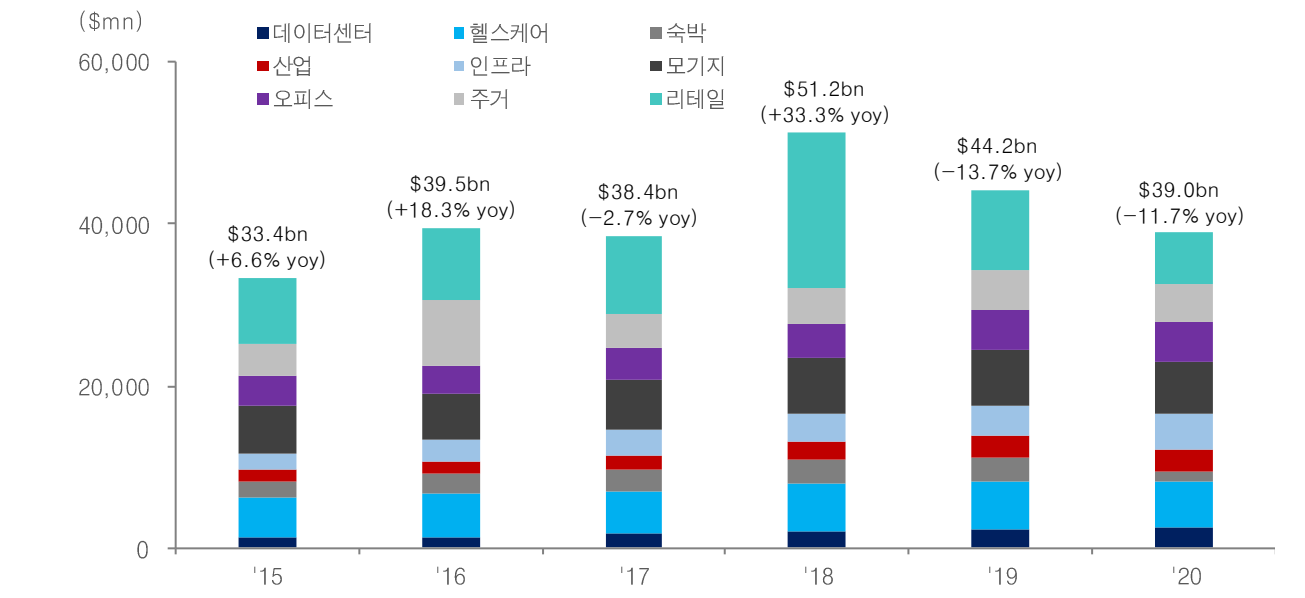


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

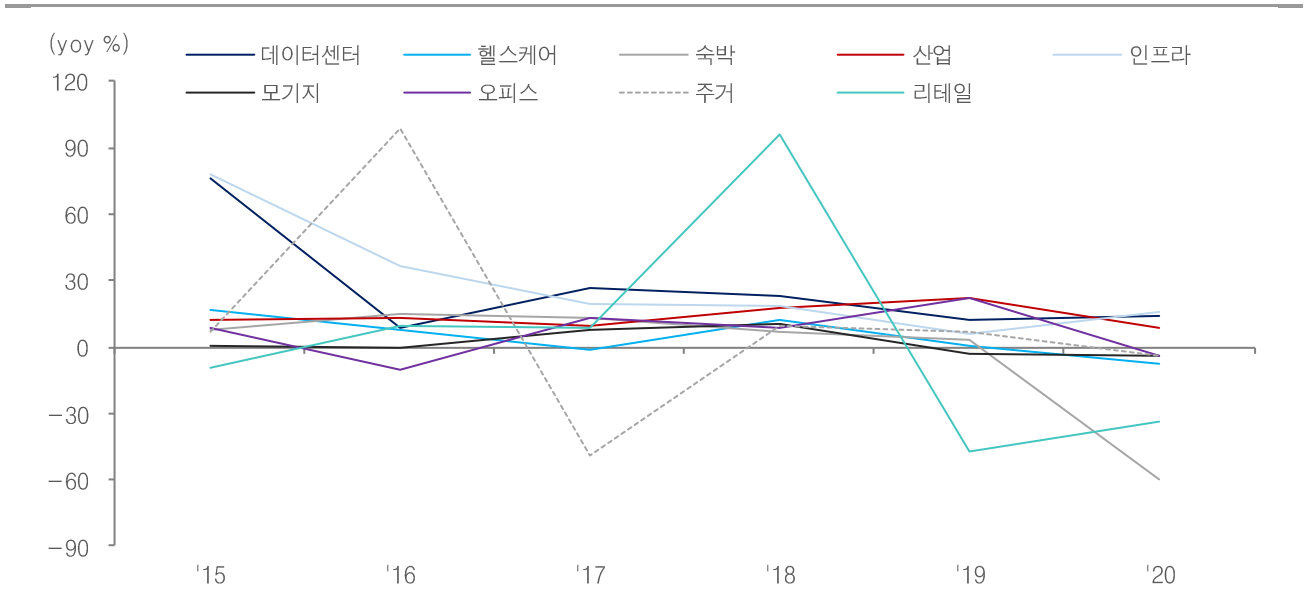
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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

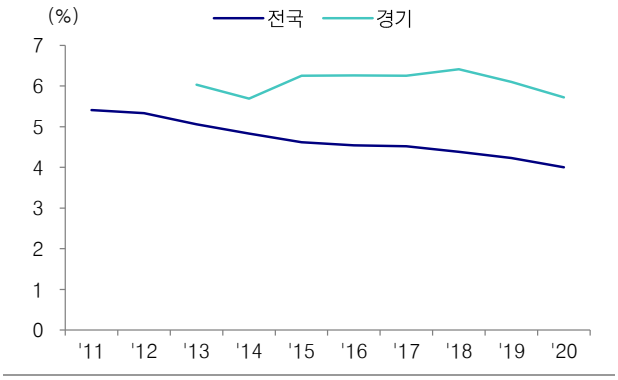
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	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

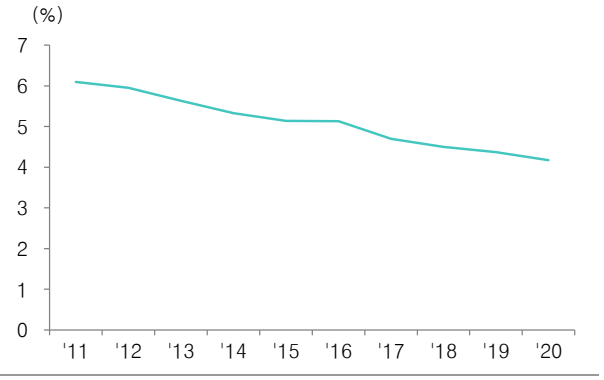
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



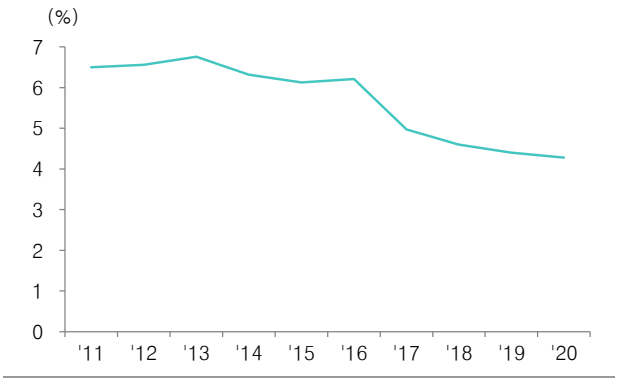
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



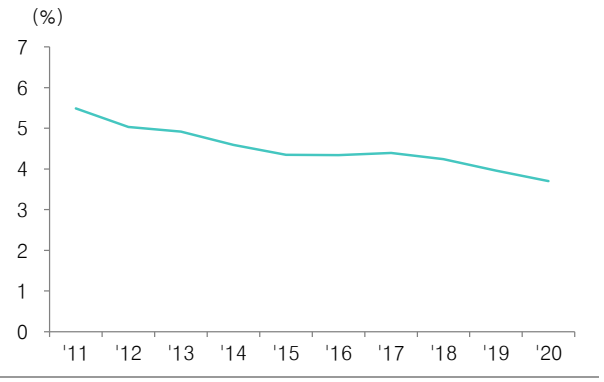
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



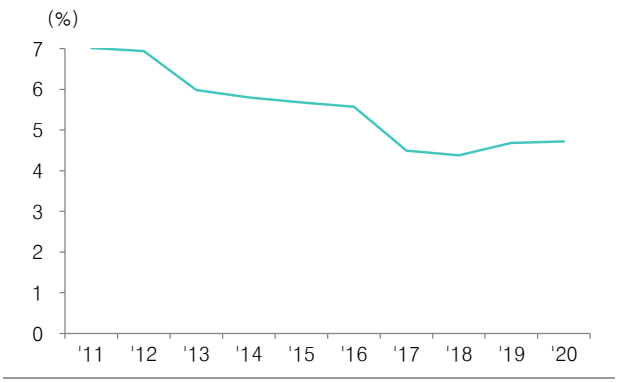
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



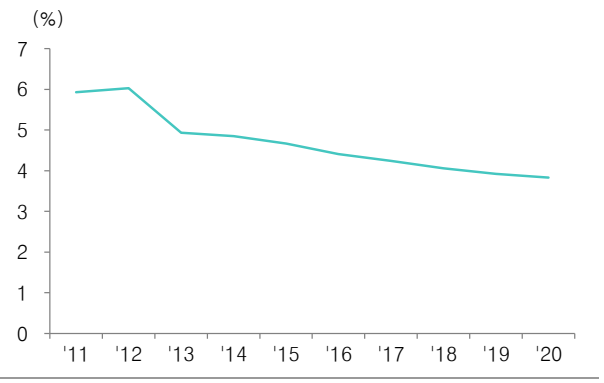
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



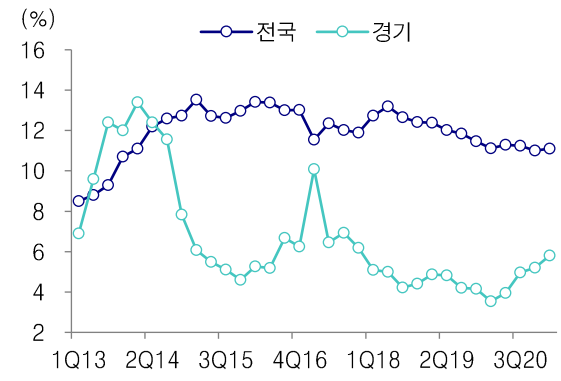
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



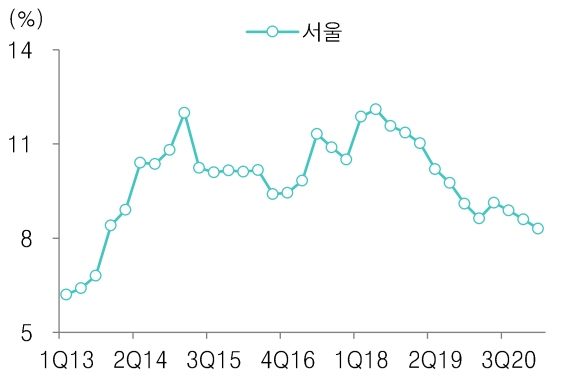
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



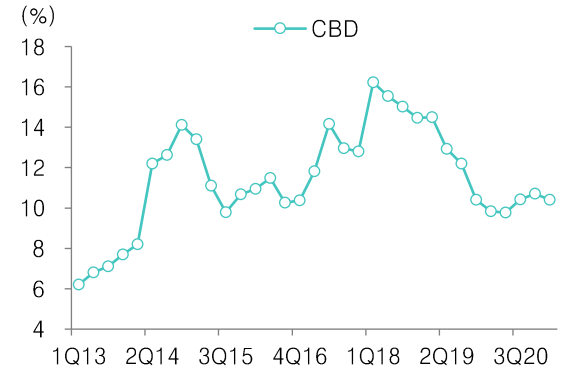
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



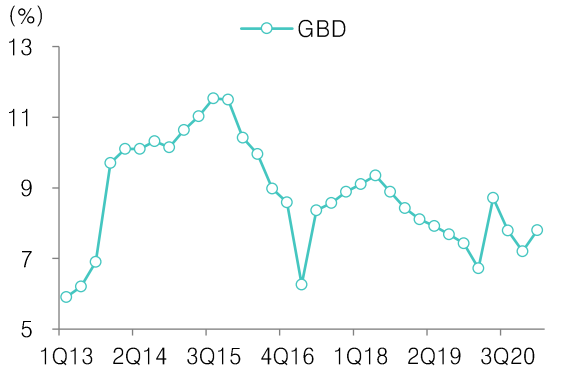
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



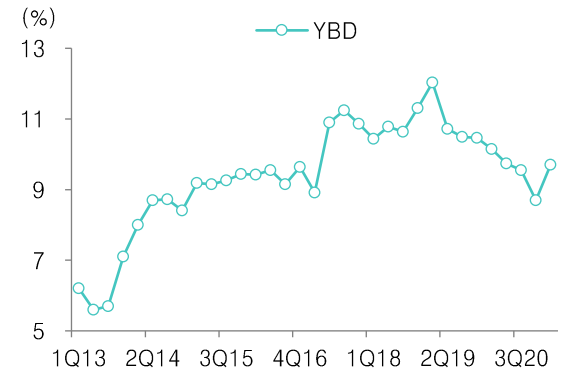
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



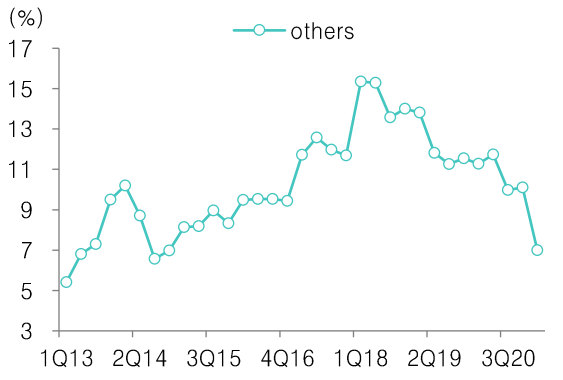
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



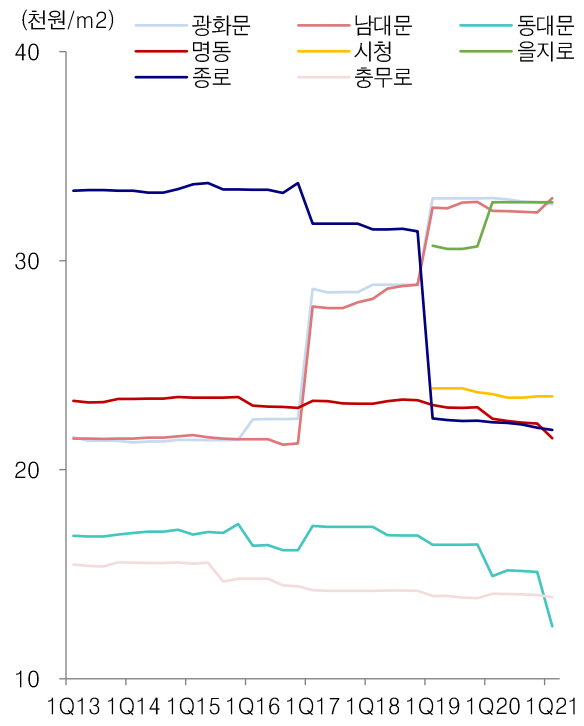
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



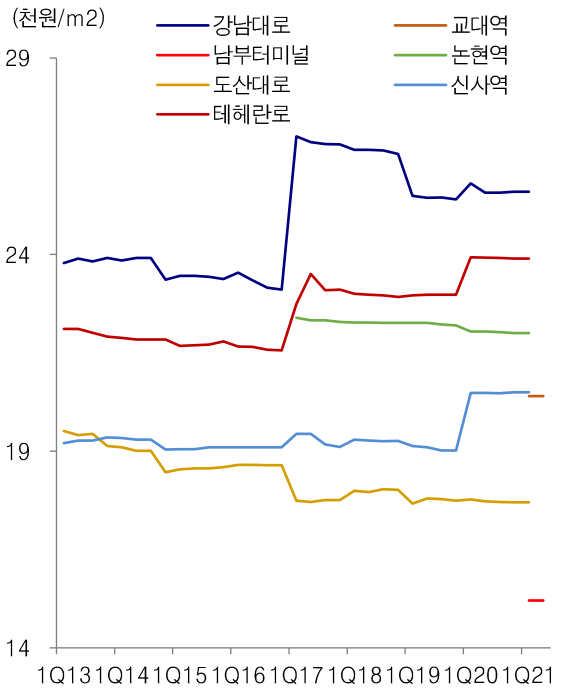
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



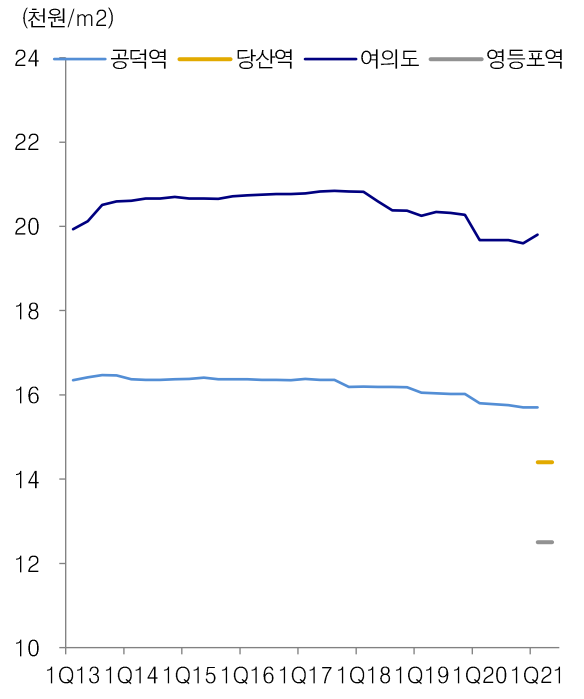
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



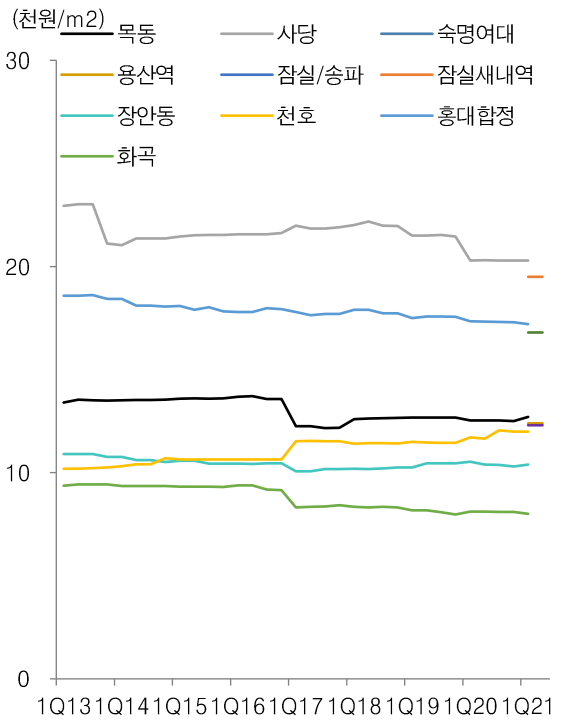
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.