Weekly | 12 Oct. 2021

KTB 대체투자 인사이드

건설 · 대체투자 라진성 jsra@ktb.co.kr

HEAD LINE

ESR켄달스퀘어리츠 신규 자산 취득

부동산 라진성

<매입 예정 자산>

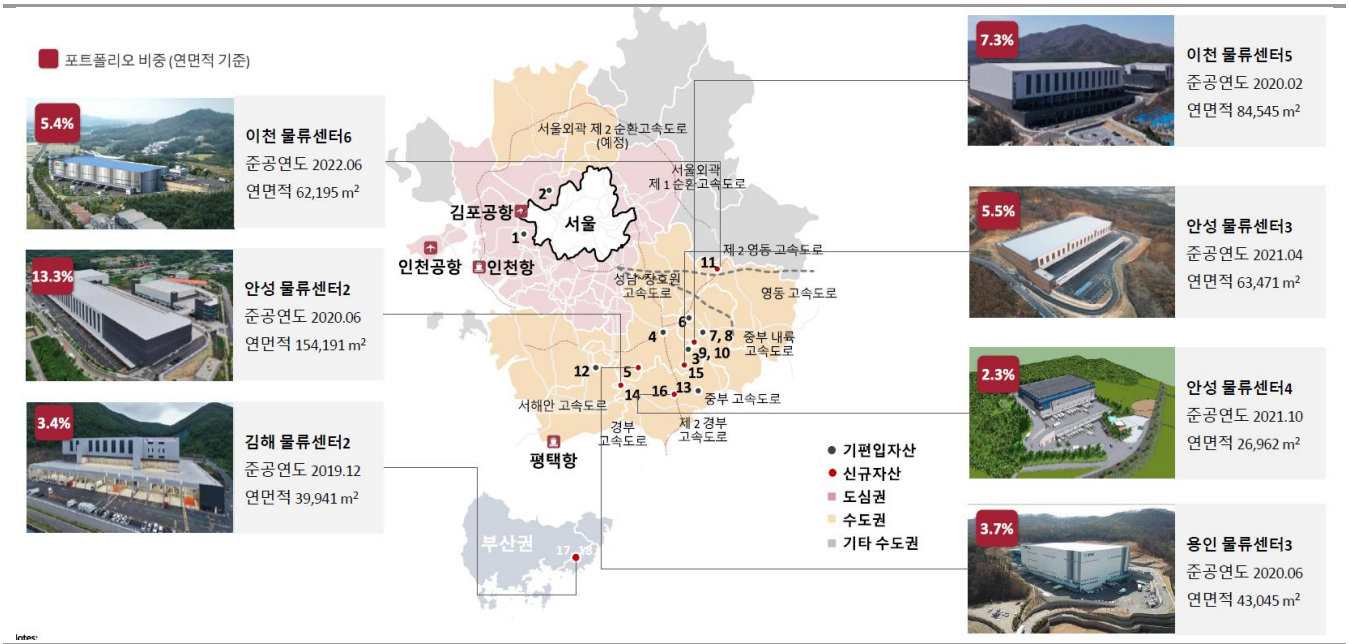
– 이번 자산 편입을 통해 총 7개(수도권 6개, 부산권 1개), 474,428㎡의 초우량 물류센터를 추가 취득 예정

<자산 편입 후 주요 변화>

– 연면적: 684,095㎡ → 1,158,523㎡ (+70%)
– AUM: 1조 4,094억원 → 2조 4,135억원 (+71%)
– 평균 준공 연한: 4.2년 → 3.0년
– E-commerce / 3자 물류 임차인 비중: 80.6% → 82.0%
– 가중평균임대기간: 4.3년 → 4.1년
– 임대율: 97.9% → 99.96%
– Loan to Value: 51.8% → 48%

☞ ESR켄달스퀘어리츠 상장 시 기대했던 대형 스폰서의 풍부한 Pipeline 활용이 확인되는 모습. 향후에도 스폰서인 ESR켄달스퀘어가 소유 및 운영 중인 자산에서 신규 편입이 가능할 전망. 최근 수도권에서 인허가, 민원, 토지 부족 등의 이유로 물류센터가 추가로 공급되기 어렵다는 점을 감안하면, 이는 큰 강점으로 작용할 수 있음. 더불어 자산 편입 이후 국내 최초로 FTSE EPRA NAREIT 지수 편입이 유력할 것으로 예상돼, 편입 시 Passive 자금 유입을 수반한 거래량 개선도 기대됨

ESR켄달스퀘어리츠 매입 예정 자산



Source: ESR켄달스퀘어리츠, KTB투자증권

이번 주 국내 주요 거래 1


부동산 라진성

<미국 세이프코플라자>

– (계약 체결 후 딜 클로징 협의)
– 대상: 미국 시애틀에 소재한 오피스빌딩 '세이프코플라자'
– 매도자: 베스타스자산운용(공무원연금이 인수 펀드 주요 출자자)
– 매수자: 해외에서 다양한 리츠(부동산투자회사)사업을 주로 하는 곳
– Cap rate: 4.83%

<호주 '50마커스클라크스트리트빌딩'>
– (계약 완료)
– 대상: 호주 캔버라 소재 오피스 50마커스클라크스트리트빌딩(임대면적 40,201㎡)
– 규모: 3억3500만 호주달러(약 2900억원)
– 매도자: 미래에셋자산운용(2017년 3억2100만 호주달러(약 2780억원)에 인수)
> 대출 이자와 매각 과정에서 발생한 수수료 비용 등을 고려하면 사실상 투자 차익은 '제로'(0) 수준
– 매수자: 싱가포르투자청(GIC) · 차터홀 컨소시엄
– 책임임차인: 호주 연방정부 교육부가 오는 2025년 5월까지 100% 단일 임차하기로 계약. 하지만 호주 정부의 부처 개편으로 계약을 연장하지 않기로 결정하면서 자산 가치가 하락

<용인 물류센터>

– (거래 완료)
– 대상: 경기도 용인 복합 물류센터(연면적 59,345㎡), (상온 40%, 저온 60%)
– 규모: 2,001억원(선순위대출 1,115억원과 중순위대출 180억원 조달)
– 매도자: 동원물류
– 매수자: 스틱얼터너티브자산운용
– 방식: 준공 전 선매매(시장가격 대비 저렴하게 계약)
– 상온 시설의 경우 가전제품 유통 업체 위니아에이드가 장기 임차인으로 들어와 임대가 이미 완료

<이천 쿠팡 물류센터>

– (거래 완료)
– 대상: 경기 이천 쿠팡 물류센터(연면적 47,000㎡)
– 금액: 700억원대 중반
– 매도자: 케이클라비스자산운용
– 매수자: ADF자산운용
– 방식: 준공 전 선매매(준공 전에 쿠팡과 전체 면적 사용에 대한 임대차계약을 체결하며 매각 가격 상승)
– 케이클라비스자산운용이 직접 토지를 매입해 개발 및 준공까지 시킨 첫 사례

<대전 세이백화점>

– (우선협상대상자 선정)
– 인수대상: 복합쇼핑몰 세이 둔산탄방점(대지면적 3,890㎡, 연면적 28,500㎡)
– 인수금액: 700억원대 상회 예상
– 매도자: KB부동산신탁
– 매수자: 투게더투자운용(우선협상대상자)
– 매각주관사: 알스퀘어
– 책임임차인: 세이디에스로 세일앤리스백 형태로 입주
– 일정기간 백화점 시설로 운영하다가 개발로 전환할 가능성이 높은 편
> 지구단위계획 지침상 기준 용적률 800%로 최대 1300%까지 상향해 오피스텔 용도변경 가능(현재 500% ↓)

이번 주 국내 주요 거래 2



<마곡나루 신축 오피스빌딩>

- (우선협상대상자 선정)
- 대상: 마곡나루 신축 오피스빌딩(연면적 7,455평)
- 매도자: 한 호텔의 대표
- 매수자: 케이클라비스자산운용(우선협상대상자)

<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
  (4) 코람코자산신탁+한국투자증권, (5) 마스턴투자운용+현대엔지니어링, (6) 엠디엠 등
  > 현대ENG은 건축영업팀에선 참여계획을 접었는데 주택영업팀에서 마스턴투자운용에 투자확약서(LOC) 제공
- 이마트는 재출점 유무를 입찰 참여자가 정해 입찰가격을 제시하도록 요구
  > 해당 부지는 준공업지역으로 아파트를 비롯해 오피스, 오피스텔, 지식산업센터 등이 적용 가능
  > 이마트가 재출점하지 않는다고 가정하면 개발차익은 자연히 높아질 것으로 예상

<판교 '알파리움타워'>

- (거래 예정)
- 인수대상: 판교 랜드마크 알파리움타워(연면적 123,699㎡)
- 예상 매각가: 약 7000억원~1조원
- 매도자: ARA코리아(2016년 리츠를 조성해 5,279억원에 인수)
- 매각주관사: CBRE코리아—JLL코리아
- 주요 임차인: 삼성SDS, NC소프트 등. NC소프트는 2031년까지 계약. 임대율은 약 93%
- 진행과정: 최근 잠재 매수자들에게 입찰일을 10월 21일로 공지

<창원 지식산업센터>

- (PF 주선)
- 대상: 경남 창원 국가산업단지 내 지식산업센터 '신화 더 플렉스시티'(연면적 96,945㎡)
- 규모: 1,485억원
- 구조: (선순위) 메리츠화재 1,120억원, (중순위) 교보증권/유진투자증권 각각 120억원,
  (후순위) 이베스트투자증권 50억원, A사 10억원. 주관사인 하나금융투자도 65억원
  > 금융 주간 맡은 증권사가 PF 후순위 대출 일부를 책임지면서 대주단의 리스크를 줄여주는 금융구조 방식이 유행

Weekly

해외 News

인프라

2021.10.04 Equity Bulls
JSW Energy, Senvion India와 591MW 풍력 터빈 조달 계약 체결 기사 바로 가기

▶ 인도 기업 JSW Energy는 풍력 터빈의 선두 제조업체인 Senvion India와 파이프라인을 위한 591MW의 육상 풍력 터빈 계약을 체결
▶ 터빈 공급은 2022년 2분기에 시작될 예정이며 터빈 용량은 전국 450,000가구 이상의 연간 전력 요구량 충족 가능
▶ JSW Energy는 2030년까지 탄소 발자국을 50% 줄이고 재생 에너지로 전환하여 2050년까지 탄소 중립을 달성할 계획. 2030년까지 20GW 용량에 도달하는 목표를 설정
▶ JSW Energy의 CEO인 Prashant Jain은 재생 에너지의 비율이 85%로 증가할 때까지 발전 용량을 늘릴 것이라고 밝힘
▶ 파리 기후 협정에 서명한 인도는 2030년까지 450GW의 재생 에너지를 달성한다는 목표

인프라

2021.10.05 NIKKEI Asia
인도네시아, 향후 10년간 재생에너지 발전소 개발에 350억 달러 투자 기사 바로 가기

▶ 동남아시아 최대 경제 규모인 인도네시아는 석탄에 대한 의존도를 줄이는 것을 목표로 향후 10년 동안 재생 에너지 기반 발전소 개발을 위해 최대 500조 루피아(350억 달러)를 포함하는 새로운 전력 조달 계획을 발표
▶ 국가 전력 부문을 독점하고 있는 국영 유틸리티인 Perusahaan Listrik Negara의 주도로 2030년까지 신재생 에너지 발전소가 건설될 예정이며 향후 신규 용량 40.6GW 중 51.6% 차지
▶ PLN 사장 Zulkaifli Zaini는 장기적으로 탄소 포집 및 저장, 수소, 원자력 및 조력 발전을 포함한 새로운 기술을 활용하는 방법도 모색하고 있다고 밝힘

인프라

2021.10.06 EvWind.es
European Energy, Vattenfall의 신재생 에너지 자산 및 프로젝트 인수 기사 바로 가기

▶ European Energ는 Vattenfall의 풍력 및 태양열 자산 및 프로젝트 8개를 인수
▶ 발전소들은 덴마크, 독일, 네덜란드, 영국 등에 분포
▶ 현재 운영자산의 용량은 57.8MW, 개발 중인 프로젝트의 용량은 28MW. 개발 중인 프로젝트는 2022년부터 운영될 것으로 전망
▶ Vattenfall은 사업부문을 간소화 하고, 육상 풍력에 집중할 계획

오피스

2021.10.05 Real Estate News Exchange
Starlight와 AIMCo 합작법인, 밴쿠버 오피스 타워 매입 기사 바로 가기

▶ Starlight와 AIMCo 합작법인은 Quebec Hydro 연금으로부터 1138 Melville St.에 위치한 밴쿠버 오피스 타워를 매입. 정확한 매입가액은 공개되지 않음
▶ 해당 자산은 A등급 건물로, 18층 규모, 총면적은 156,000ft^{2}이며 임대율은 100%. 잔여임대기간은 7.2년

리츠

2021.10.04 Market Watch
Highwoods Properties REIT, 사무용 건물 2개 매각 기사 바로 가기

▶ Highwoods Properties REIT는 비핵심 자산 사무용 건물 2개를 119.7백만 달러에 매각
▶ 매각 자산: 1) Stony Point VI – 매각 금액 52.2백만 달러. Virginia 주 Richmond 소재. 총면적 87,000ft^2, 2) Crescent Center – 매각 금액 67.5백만 달러. Tennessee 주 Memphis 소재. 총면적 356,000ft^2
▶ 해당 자산들의 평균임대율은 80%이며 이번 자산 매각의 목적은 다른 사무용 건물 인수 자금을 조달하기 위함

해외 News

리츠	**2021.10.05** REITWEEK **United Hampshire US REIT, 식료품점 2개 인수** 기사 바로 가기 ▶ United Hampshire US REIT(UHREIT)는 Pennsylvania 주 Philadelphia 소재 Penrose Plaza와 Virginia 주 Richmond 소재 Colonial Square를 78.25백만 달러에 매입 발표 ▶ Penrose Plaza의 매입가는 52백만 달러, Colonial Square는 26.25백만 달러. 이는 총평가액인 81.1백만 달러보다 약 3.9% 할인된 가격 ▶ 매입 자금을 위해 사모로 30백만 달러 조달 시도 중 ▶ 인수 세부 사항 문서
리츠	**2021.10.04** IPE Real Assets **Segro REIT와 Schroders, 산업용 자산 스왑 거래** 기사 바로 가기 ▶ Segro REIT와 Schroders는 스왑 거래로 345백만 파운드(405백만 유로)의 영국 산업용 자산을 거래 ▶ Segro REIT는 Schroders로부터 런던 서쪽 소재 Matrix Park 창고를 140백만 파운드에 매입. 해당 창고의 임대율은 100%이며, 총면적은 256,000ft^2 ▶ Schroders는 Segro REIT로부터 도시 자산 포트폴리오를 205백만 파운드에 인수. 해당 포트폴리오의 총면적은 880,000ft^2
데이터 센터	**2021.10.04** Data Center Dynamics **Vantage SDC, 캘리포니아 데이터 센터 539백만 달러에 인수** 기사 바로 가기 ▶ Vantage SDC(Stabilized Data Centers)는 California 주 Santa Clara 소재 데이터 센터를 539백만 달러에 인수 ▶ 매입 자금은 보유 현금과 대출을 통해 조달할 예정 ▶ 해당 데이터 센터의 용량은 24MW
데이터 센터	**2021.10.05** Data Center Dynamics **Neom과 FAS Energy, 사우디아라비아 데이터 센터 건설을 위해 JV 설립** 기사 바로 가기 ▶ 최근 사우디아라비아 당국(General Authority of Competition)은 Neom과 FAS Energy의 데이터 센터 개발 및 운영을 승인 ▶ 해당 JV는 사우디아라비아 북서부 Tabuk 홍해 연안에 거대 스마티시티 개발 추진 중 ▶ 이 프로젝트를 이끄는 Neom은 국부펀드가 100% 지분 보유 중
데이터 센터	**2021.10.05** Data Center Dynamics **Infratil, 영국 Kao Data에 130백만 파운드 투자** 기사 바로 가기 ▶ 뉴질랜드 인프라 투자 기업인 Infratil은 영국의 데이터 센터 기업인 Kao Data의 지분 40%와 두 개의 데이터 센터를 인수 ▶ Kao의 현재 소유주인 Legal & General Group과 Goldacre는 각각 지분 30%를 보유 ▶ 현재 Kao Data는 런던 북쪽의 Harlow에 있는 15에이커 규모의 데이터 센터 캠퍼스를 소유
데이터 센터	**2021.10.06** Data Center Dynamics **KCMJ Investments, TierPoint 데이터 센터 4.66백만 달러에 매각** 기사 바로 가기 ▶ 투자 기업인 KCMJ Investments는 TierPoint 데이터 센터를 WSP Burnham에 매각 ▶ TierPoint 데이터 센터는 Wisconsin 주 Milwaukee에 위치 ▶ 2001년에 완공되었으며 총면적은 6,500m^2. 부지 면적은 3.3에이커이고, 추가적으로 사용가능면적은 2,400m^2

해외 News

오피스	2021.10.07 더벨	미래에셋자산운용, 호주 오피스 빌딩 매각, 투자 차익 '無' 기사 바로 가기 – 싱가포르투자청(GIC) · 차터홀 컨소시엄에 호주 캔버라에 위치한 '50마커스클라크스트리트빌딩'을 3억3500만 호주 달러에 매각 – 자산가치 하락에 투자 차익 실현 못해, 대출 이자와 매각 과정에서 발생한 수수료 비용 등 고려시 사실상 투자 차익은 '제로'(0) 수준
주택	2021.10.06 헤럴드경제	뉴욕 아파트, 32년만에 최다 거래 기록, 밀린 거래 체결 영향 기사 바로 가기 – 뉴욕 맨해튼 아파트 거래량 폭증, 코로나19 소강 국면 영향, 3분기 전체 거래액 95억달러, 8년 만에 가장 높은 수치 – 지난해의 경우 코로나19 사태가 극심했던 뉴욕 도심에서 벗어난 외곽 주택에 대한 수요가 늘었지만 올해 들어 이 같은 추세가 역전
리테일	2021.10.03 g-enews	美 사모펀드 CD&R, 영 슈퍼마켓 그룹 모리슨스 95억 달러에 인수 확정 기사 바로 가기 – 모리슨스는 테스코, 세인즈베리, 아스다에 이어 영국에서 네 번째로 큰 식료품점 – 슈퍼마켓 체인 2위 업체인 세인즈베리도 최근 몇 달 동안 사모펀드와 투자회사들의 또 다른 인수 대상으로 거론

국내 News

오피스	2021.10.05 더벨	**메리츠증권, 마스턴운용과 이마트 성수동 인수전 '맞손'**	기사 바로 가기
	– 메리츠종금증권이 국내 최대 부동산 개발 전문 운용사인 마스턴투자운용, 현대엔지니어링과 손잡고 인수전에 등판 – 6곳 이상의 업체가 참여해 입찰이 흥행한 만큼 매각가가 1조원에 달할 가능성이 클 전망		
오피스	2021.10.01 매일경제	**오피스 시장 '멀티 오피스' 등장, 혁신 '가속 페달'**	기사 바로 가기
	– 점차 근무자들의 업무 효율성을 위한 공간 설계 중요성이 요구되자 '단순 업무공간'에서 '삶의 공간'으로 오피스를 이해 – 단순 사무공간 탈피, 근무환경 '최적화 설계', '멀티 오피스' 급부상, 빌트인 · 테라스 무상 제공 오피스도 공급 '화제'		
오피스	2021.10.01 파이낸셜뉴스	**판교 랜드마크 '알파리움타워' 매각 임박**	기사 바로 가기
	– 매각가격으로는 1조원이 거론, 3.3㎡당 3000만원 이상 기대, 3.3㎡당 3200만원을 상회하는 가격이 가능할 것이란 의견도 – 삼성SDS, 엔씨(NC)소프트 등 안정적 임차인을 확보해 캐시플로우(현금흐름)가 우수하다는 평가. 임대율은 약 93%		
오피스	2021.10.07 더벨	**알파리움타워 매각, 이마트 본사 인수전 영향 받을까**	기사 바로 가기
	– 이마트 본사와는 성격이 다른 자산이지만 자금을 조달해 줄 투자기관의 관심이 분산될 수 있다는 점이 지목 – 판교 알파리움타워 매각가는 최소 7000억원대에서 1조원 안팎까지 거론, 코어자산 위주 투자자 참여 예상		
오피스	2021.10.06 더벨	**케이글로벌운용, 부동산 투자 첫삽 '마곡 오피스빌딩'**	기사 바로 가기
	– 강성부 KCGI대표가 최대주주로 나선 케이글로벌자산운용, 경쟁사 4곳 따돌리고 우협 선정, 연말까지 공실률 10% 이하 목표 – 임대료는 주변 시세대비 높은 수준. 신축건물의 첫 임대인만큼 구축 건물대비 임대료가 높게 책정. 마곡지역에 대한 선호도도 한몫		
오피스	2021.10.05 대한경제	**건강하고 스마트, 존슨콘트롤즈 '빌딩 혁신' 이끈다**	기사 바로 가기
	– '오픈블루' 플랫폼 국내 첫 도입, 135년 노하우, 디지털 솔루션 제공 – AI · 빅데이터 등 최첨단 기술 결합, 에너지 효율성 · 공간 활용 최적화, 관리비용 절감 · 탄소중립에도 기여		
물류 센터	2021.10.06 서울경제	**스틱, 용인 '알짜' 물류센터 2,000억원에 인수**	기사 바로 가기
	– 복합 물류센터 인수, 준공 전부터 매도인과 접촉하며 선매입하는 방식으로 시장가격보다 저렴하게 매입 – 스틱얼터너티브, 향후 물류시설 투자 5배 확대 계획, 입지 조건이 좋은 물류센터는 준공 전 선매입 전략을 구사할 계획		
물류 센터	2021.10.07 한국경제	**케이클라비스, 이천 쿠팡물류센터 700억대 중반에 매각**	기사 바로 가기
	– 토지 매입부터 개발 및 준공, 임차까지 담당, 준공 전 선임차, 선매매계약으로 안정성 높여 – 앞으로도 토지매입 단계부터 시도하는 물류센터 개발사업을 진행할 것		
리테일	2021.10.04 더벨	**환골탈태하는 리테일**	기사 바로 가기
	– 전국 최고의 임대료를 자랑하는 명동 상권의 공실률이 올해 1분기 38%에서 2분기 43%로 상승 – 온라인만으로는 지속가능성이 없고 오프라인만으로는 생존이 불확실하기에 온오프라인을 병행하는 옴니채널이 선택이 아닌 필수		

국내 News

리테일	2021.10.01 더벨	**투게더투자운용, 대전 세이백화점 우협 낙점**	기사 바로 가기
	– 거래규모 700억 상회 전망, 3.3㎡당 900만원 안팎 가량 반영 예상, 일정기간 운영후 오피스텔 개발 전환 가능성 – 투게더투자운용은 2019년 대우건설이 리츠 AMC로 설립한 회사		
리테일	2021.10.01 더벨	**디벨로퍼 엠디엠, 이마트 성수동 부지 입찰 가세**	기사 바로 가기
	– 6곳 참여 관측, 오피스 · 지산 유력, 이마트 재출점 제한시, 1조대 베팅 가능성 – 이마트 재출점 여부를 입찰 참여자가 스스로 판단해 제안하도록 한 셈		
주유소	2021.10.05 대한경제	**GS칼텍스 · 이케아, 주유소 물류 거점 사업 '맞손'**	기사 바로 가기
	– 이케아 고객이 거주지 인근 GS칼텍스 주유소를 배송지로 선택하면 이케아가 지정된 주유소에 상품을 배송하고 고객은 주유소에 방문하여 직접 상품을 수령. 픽업 서비스 해당 규격 상품에 대해 기존 배송비보다 낮은 가격인 1만9000원에 배송 – GS칼텍스는 이케아 뿐만 아니라 도심의 소형 물류 공간을 필요로 하는 다수의 기업들과 협업하여 물류 공간을 임대하거나 부분적 물류 프로세스를 대행하는 공유형 창고 컨셉의 픽업 포인트 서비스를 선보일 예정		
오피스텔	2021.10.06 서울경제	**공급과잉 우려에도, 수도권 오피스텔은 승승장구**	기사 바로 가기
	– 8월 0.4% ↑, 가격 9개월째 상승, 경기도 · 인천을 중심으로 공급이 늘어나는데도 가격 오름폭은 오히려 확대되는 추세 – 아파트 청약 과열에 수요 몰려, 8 · 9월 분양 13곳 중 8곳 완판		
오피스텔	2021.10.07 세계일보	**규제 풀리는 오피스텔, 아파트 대체재 거듭날까**	기사 바로 가기
	– 아파트 대출 죄자 오피스텔로 수요 몰려, 전국 매매가격 9개월 연속 상승 '인기', 최근 바닥 난방 전용 120㎡까지 허용 – 누구나 청약 가능하고 LTV 70% 장점, 작년 7 · 10 대책이후 주택수 포함 '주의', 청약땐 주거환경 · 세제 꼼꼼히 살펴야		
주택	2021.10.05 더벨	**신영, KT신촌지사 주거시설 개발 '박차'**	기사 바로 가기
	– 매입 위해 2110억 조달, 550세대 공급 예정 · 내년 개발 본격화 – 서울시의 역세권 활성화사업으로 개발이 용이해지면서 신영이 사업화에 나선 것		
지식산업센터	2021.10.05 뉴스1	**"지식산업센터 기숙사, 생숙처럼 대출규제 · 전매제한 사각지대"**	기사 바로 가기
	– 조응천 더불어민주당 의원, "지식산업센터 기숙사는 대출규제나 전매제한이 없고 주택수에도 포함하지 않으며 청약통장도 필요없는 등 사야하지 않을 이유가 없는 것 같다" – 기숙사는 지식산업센터 입주 기업 직원 대상이기 때문에 소유는 공장주만, 임차인은 공장 소속 근로자여야 하는 게 원칙		
지식산업센터	2021.10.05 대한경제	**하나금융투자, 창원산단내 최대규모 지식산업센터 PF 주선**	기사 바로 가기
	– 1485억원 PF 주선, 하나금투 · 메리츠 · 교보 등 4개 증권사 참여 – 증권사 부동산 IB, 지방 대도시 지식산업센터 개발 사업 '눈독'		

국내 News

리츠	2021.10.05 파이낸셜뉴스	'부동산 리츠' 5년간 이상징후 8093건, 투자자 불안 여전	기사 바로 가기
	– 보고서 오류 · 회사 현황 미비 등 해마다 네자릿수 이상징후 지속 – 시정명령 655건 · 인가취소 5건, 신고 · 상담센터 활성화 등 시급		
NFT	2021.10.05 더구루	LG전자, NFT 아트 컬렉션 도입, 차별화된 경험 선사	기사 바로 가기
	– LG전자가 디지털 아트 플랫폼 기업 'Blackdove'와 손잡고 다양한 NFT 예술작품 콘텐츠를 제공 – 초대형 가정용 디스플레이 'LG DVLED 익스트림 홈 시네마'에 NFT 아트 컬렉션을 추가		
부동산	2021.10.04 서울경제	IT지구 대폭 확대, 판 커지는 성수동 개발	기사 바로 가기
	– 성수역 일대 53만㎡서 확장 추진, 로봇 · 드론 등 인센티브 업종 추가, 강북권 신흥 중심지로 거듭날 듯 – 지구 지정땐 고밀도 개발 가능해져, 용적률 최대 560% · 높이 84~120m, 재개발 성수전략정비구역도 맞닿아		
부동산	2021.10.06 한국경제	요즘 수익형 부동산, 건물만 파는게 아니라고?	기사 바로 가기
	– "최근 수익형부동산 개발 시장이 '입지 중심'에서 '콘텐츠 중심'으로 옮겨가고 있다" – "사회관계망서비스(SNS) 발달로 누구나 정보를 생산하고 가공하고 공유할 수 있어 수익형부동산 이용자의 소비패턴도 '접근성' 중심에서 체험 또는 취향 소비로 바뀐 특징 때문"		
부동산	2021.10.05 파이낸셜뉴스	서울 상업용 부동산도 1년새 43% 뛰었다	기사 바로 가기
	– 2분기 기준 1년 투자규모 23조, 가격 상승률, 세계 주요도시 1위 – 늘어난 유동성에 따른 투자 확대와 높은 임대 수익으로 해외 자금까지 대거 유입, 상업용 부동산 시장 호황은 한동안 지속될 전망		
부동산	2021.10.01 이데일리	마스턴 "금리 인상기, 해외 부동산 포트폴리오 재조정 필요"	기사 바로 가기
	– 2008년 금융위기 이후 부동산 시장이 글로벌 유동성과 각국의 시장 개방, 기관투자자 영향력 등 다양한 외생변수 여파로 금리 민감도가 점차 축소, 금리 인상기에도 부동산 투자 수익은 물가 상승과 연동되어 인플레이션 헤지(hedge)가 가능 – 코로나19로 시장 변동성이 커진 상황에서 포트폴리오 리밸런싱(재조정 · rebalancing)을 통해 자산가격 변동성 축소가 필요		
부동산	2021.10.07 서울경제	中 부동산 규제 유탄, 8,000억 미단시티 개발 '시계제로'	기사 바로 가기
	– 커지는 차이나머니 리스크, 한국 부동산 사업 휘청 – 中 RFKR '외국인 카지노' 조성 등 8,000억 규모 복합 리조트 사업 모기업 유동성 위기로 공사 멈춰 – 내년 3월 재개 못하면 무산 가능성, 국내 자본시장 전반에 충격 우려		
기관 동향	2021.10.05 더벨	공무원연금, 잇단 해외 부동산 매각에 '미소'	기사 바로 가기
	– 베스타스자산운용은 미국 시애틀에 소재한 오피스빌딩 '세이프코플라자' 매각을 위해 최근 원매자와 계약을 체결 – 세이프코플라자 인수 펀드에 자금을 출자한 공무원연금도 덩달아 미소 – 세이프코플라자 뿐 아니라 다른 글로벌 지역에 투자한 부동산 매각이 속속 이뤄지면서 공무원연금의 대체투자 수익률 개선에 보탬 – 올 들어서는 호주와 유럽에 투자했던 부동산의 투자금 회수가 이뤄져		

국내 News

기관 동향

2021.10.07 더벨 공무원연금, 해외투자 확대 방안 검토 '분주' 기사 바로 가기

- 올 들어 해외 인프라펀드에 투자를 결정한 데 이어 다른 분야 투자를 위한 위탁사 선정을 검토 중
- 금액은 최대 1억5000만달러(한화 약 1800억원) 규모가 될 전망

기관 동향

2021.09.29 아이뉴스24 하나금융그룹, 티시먼 스파이어와 ESG경영 위해 맞손 기사 바로 가기

- 하나금융그룹과 미국 최대 부동산투자회사 중 하나인 티시먼 스파이어(Tishman Speyer)는 미국, 유럽, 아시아 등 글로벌 부동산 시장에서 다양한 우량 투자기회를 함께 발굴해 나갈 예정이며 향후 2년 동안 최대 5억달러의 자본투자를 공동으로 추진
- 투자대상 부동산의 에너지 효율, 자원 소모량 저감 등 다양한 ESG 관련 요소를 종합적으로 검토해 투자여부를 결정할 방침

기관 동향

2021.10.01 더벨 [손보사 대체투자 리스크 진단] 해외에만 23조 쏟았는데, 예상 밖 '코로나19' 복병 기사 바로 가기

- 저금리에 너도나도 외부로 눈길, 고수익 추구 · 장기투자 성과 '제자리', 리스크 커 보이던 투자, 예상보다는 부담 작아
- DB손보 · KB손보 · 현대해상 순 취급 많아, 부동산 · SOC · 항공기 위주, 글로벌 자산 구성과 대비
- 해외 보험사나 글로벌 연기금은 사모주식과 헤지펀드 등 기업투자에 70% 비중을 두고, 부동산 및 SOC 투자는 14%에 불과

기관 동향

2021.10.05 더벨 DB손보, 해외투자 6.8조, 코로나에도 안정 · 수익 '탄탄' 기사 바로 가기

- 운용자산 중 해외 비중 '압도적', 안정적 운용으로 리스크 최소화, 손상차손 비중 업계 최하위
- 최근에는 보다 본격적인 딜 소싱을 위해 미국 뉴욕에 자산운용 법인 설립. 해외 투자 기조가 더욱 확대될 전망

기관 동향

2021.10.06 더벨 현대해상, 부동산 · SOC 상당수 후순위, 절대량 적어 부담↓ 기사 바로 가기

- 해외대체투자 '4조' 확대, 코로나19로 예년 비해 증가폭 감소 추세
- 경쟁사 대비 해외대체투자 비중 많지 않아, 손실 가능성 모니터링, 지속적 포트폴리오 조정 필요

기관 동향

2021.10.07 더벨 KB손보, 금융지주 시너지에 '3위' 코로나에 순익은 감소 기사 바로 가기

- KB금융지주 '시너지'로 대체투자 자산 확대, CIB그룹 등에 업고 자산 '쑥쑥'
- 코로나19 '직격타' 대체투자 전략 '고심', 해외투자 부실 '헤지' 숙제

기관 동향

2021.10.07 더벨 메리츠화재, 전체 투자 64%가 해외부동산 '무리 없나' 기사 바로 가기

- 해외대체투자 2조, 부동산에 집중된 투자, 글로벌 경기 하락에도 손실은 없어
- 메리츠증권 · 캐피탈과 리스크 공유 위험성 내포, 계열사 투자 리스크 위험 '촉각'

기관 동향

2021.10.03 아시아경제 부동산 가격 오르자 '개발업자' 급증, 5년 사이 2배 늘어 기사 바로 가기

- 개발업 등록 2만9914개 → 6만3066개, 文정부 출범이후 부동산 가격 올라 호황
- 화천대유 반복될까, 부당이득 살펴봐야, 정부 차원의 철저한 관리가 필요하다는 지적

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
2021	공무원연금	1.5억 달러	선정 중	PEF			해외 사모투자펀드(PEF)나 사모대출펀드(PEF) 투자

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	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 1조원	평당 3000만원 이상 기대
오피스	서울 강서구	한국전기공사 협회 등촌사옥	한국전기공사협회		연면적 9,778㎡		예상 매각가격은 3.3㎡당 8000만원
오피스	호주 캔버라	50마커스 클라크 스트리트빌딩	미래에셋자산운용	GIC+차터홀 컨소시엄	임대면적 40,201㎡	3.35억 달러	자산가치 하락에 투자 차익 실현 못해
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
물류센터	경기도 용인	복합 물류센터	동원물류	스틱얼터너티브 자산운용	연면적 59,345㎡	2,001억원	선매입 방식으로 저렴하게 매입
주택	서울시 용산	트윈시티 남산 오피스텔					5년간 평균 임차율 95%
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	세이백화점	KB부동산신탁	투게더자산운용	연면적 28,500㎡	약 700억원	오피스텔 용도변경 가능
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

14 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

20 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

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

28 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 +0.1%)는 부채한도 증액 합의에 소폭 상승
- 목재 REITs(WoW +4.5%)는 원유 가격 상승 및 건자재 수요 증가로 상승

Ⅱ. 주택시장 Update

▶ 국내 주택시장
- 전국 아파트는 전주 대비 0.07% 상승(WoW −0.06%p)
- 서울 아파트는 전주 대비 0.10% 상승(WoW −0.02%p)
- 특히, 2기 신도시의 상승폭 축소가 두드러지게 나타남
  > 2기 신도시(+0.15% → +0.03%, WoW −0.12%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	1,733,862	3,428.6	2.6	5.0	0.1	(0.9)	19.1	29.3	27.9	2.3
Developed	1,690,239	2,352.5	1.8	4.9	0.1	(0.9)	19.4	29.4	28.9	3.2
선진국 북미	1,203,026	2,740.0	2.5	5.0	0.1	0.5	24.9	32.8	33.9	3.0
선진국 유럽	176,581	1,360.0	0.9	3.4	(0.6)	(4.2)	9.5	31.6	6.1	3.3
선진국 아시아	579,238	3,739.0	0.9	4.9	0.8	(5.3)	5.4	15.2	15.2	3.8
Emerging	43,724	1,702.0	0.8	5.6	(0.2)	(2.1)	6.2	25.0	(10.9)	6.9
신흥국 미주	27,215	656.5	0.7	4.1	(3.9)	(14.7)	(19.4)	(1.7)	(15.9)	4.5
신흥국 유럽	2,142	1,115.5	0.4	8.7	0.0	(2.8)	(31.8)	(11.3)	30.8	4.5
신흥국 아시아 태평양	18,543	1,276.3	1.0	5.0	0.7	(3.9)	(1.5)	3.9	(6.8)	6.2
신흥국 중동/아프리카	13,128	1,981.1	0.7	7.5	0.7	(2.2)	26.0	59.5	(24.7)	7.6
미국										
미국 전체	1,537,878	10,137.2	2.8	8.4	(0.2)	(0.3)	22.7	27.1	41.0	3.1
인프라	231,671	473.6	31.5	31.0	(1.7)	(6.9)	15.0	7.8	83.0	2.2
산업	168,137	2,068.5	2.7	5.5	1.7	3.0	25.5	20.8	92.9	2.2
데이터센터	–	38,115.2	–	–	(4.0)	(6.5)	5.9	(6.0)	64.5	–
오피스	107,130	1,300.5	1.6	3.5	0.5	0.0	16.3	29.2	11.8	3.5
리테일	171,594	1,161.9	2.5	7.5	0.2	2.2	36.0	57.0	7.3	3.9
쇼핑센터	62,984	914.8	2.1	4.4	0.3	5.7	51.3	84.2	24.2	3.3
주거	234,209	2,413.7	3.2	4.2	0.5	5.5	38.7	44.5	59.9	2.5
아파트	161,439	2,216.5	3.2	5.0	0.7	7.0	43.4	51.9	51.7	2.9
헬스케어	121,393	1,810.1	1.9	4.4	(1.1)	(3.8)	11.0	22.7	27.2	4.2
스토리지	99,673	6,277.7	8.2	22.4	1.0	0.1	40.9	42.7	85.6	2.6
복합	48,964	701.8	1.9	5.2	1.1	(0.6)	20.3	31.9	8.8	4.0
숙박	39,828	323.0	1.5	(3.9)	(2.0)	2.6	16.2	59.7	(15.7)	0.1
모기지	76,010	1,381.1	1.1	12.5	0.6	0.8	19.5	42.8	12.4	8.3
목재	36,359	266.0	2.6	23.9	2.5	6.2	12.8	24.2	32.0	2.5
유럽										
선진국 유럽	176,581	1,360.0	0.9	3.4	(0.6)	(4.2)	9.5	31.6	6.1	3.3
산업	38,567	2,037.7	1.5	3.4	(0.3)	3.7	26.1	32.8	113.1	2.4
오피스	47,693	2,875.8	0.8	3.0	(0.6)	(6.7)	1.4	21.9	19.0	3.3
리테일	30,010	580.1	0.6	2.8	(1.4)	(15.6)	0.4	63.6	(47.7)	3.7
주거	100,772	2,111.0	1.1	5.0	(2.1)	(8.6)	(6.0)	(0.3)	33.7	3.0
헬스케어	11,455	2,044.3	1.4	5.2	(0.3)	(6.2)	2.8	11.3	61.1	3.8
스토리지	11,465	6,903.3	1.7	9.5	1.0	5.3	33.2	41.3	98.2	2.5
복합	117,752	1,930.5	1.0	5.6	(0.7)	(2.9)	6.3	24.5	24.5	3.4
숙박	–	1,116.3	–	–	1.0	(8.1)	(8.6)	36.2	(3.2)	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 10월 8일 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	(0.2)	(1.7)	1.7	(4.0)	0.5	0.2	0.3	0.5	0.7	(1.1)	1.0	1.1	(2.0)	0.6	2.5
1M	(6.0)	(12.7)	(6.7)	(13.9)	(1.4)	(2.1)	1.1	(3.8)	(1.7)	(5.0)	(9.4)	(3.2)	4.8	2.0	2.6
3M	0.0	(4.5)	3.3	(6.3)	(3.3)	(0.8)	2.0	8.0	8.9	(1.0)	7.5	(3.8)	(4.9)	(1.0)	2.2
6M	10.3	6.0	14.3	7.1	7.5	11.8	16.3	21.4	21.9	0.5	23.1	8.0	(3.7)	6.1	1.4
YTD	22.7	15.0	25.5	5.9	16.3	36.0	51.3	38.7	43.4	11.0	40.9	20.3	16.2	19.5	12.8
1Y	29.4	8.5	23.4	(2.6)	30.9	59.0	86.0	46.9	54.4	24.1	44.9	34.5	67.3	47.3	29.0
2Y	16.6	27.0	47.2	25.9	3.3	1.7	9.8	20.2	16.1	(6.8)	42.9	(7.5)	(3.3)	6.2	43.6
3Y	41.0	83.0	92.9	64.5	11.8	7.3	24.2	59.9	51.7	27.2	85.6	8.8	(15.7)	12.4	32.0
5Y	58.7	148.8	163.1	113.3	17.9	(3.6)	(0.0)	92.3	79.2	24.8	102.8	6.3	16.7	47.0	45.9

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	(0.2)	(1.7)	1.7	(4.0)	0.5	0.2	0.3	0.5	0.7	(1.1)	1.0	1.1	(2.0)	0.6	2.5
2W	(1.7)	(6.3)	0.9	(8.3)	0.8	0.5	2.1	(0.2)	0.6	(1.0)	(1.2)	1.8	(2.1)	0.5	(1.4)
3W	(2.6)	(9.6)	(1.2)	(11.6)	3.3	0.4	2.1	0.7	2.3	(2.9)	(4.2)	0.9	2.2	1.7	0.6
4W	(2.6)	(9.4)	(3.0)	(9.4)	3.4	1.8	4.8	(0.6)	1.4	(3.7)	(7.1)	1.3	6.7	3.1	4.5
5W	(6.5)	(12.7)	(7.2)	(14.2)	(0.9)	(3.2)	0.1	(4.8)	(2.7)	(5.3)	(9.5)	(3.8)	3.7	0.1	(0.8)
6W	(3.3)	(8.4)	(2.4)	(8.9)	(0.1)	(1.8)	1.3	(0.9)	0.8	(2.7)	(5.4)	(2.1)	2.5	(0.2)	2.1
7W	(3.0)	(10.7)	(3.9)	(10.2)	0.6	0.8	5.2	(0.6)	1.3	(1.5)	(5.2)	(1.1)	10.5	3.1	6.6
8W	(3.0)	(8.6)	(2.9)	(7.9)	(1.1)	(1.6)	2.2	(0.2)	1.6	(4.0)	(3.2)	(2.7)	5.6	1.5	4.6
9W	(3.1)	(8.2)	(2.0)	(7.8)	(1.8)	(1.9)	1.8	(1.7)	(0.4)	(4.8)	(1.4)	(3.2)	4.2	2.4	5.2
10W	(2.7)	(7.7)	(1.4)	(6.9)	(2.0)	0.7	3.9	(1.9)	(0.5)	(6.8)	(2.1)	(2.9)	5.3	2.7	6.6
11W	(2.5)	(8.0)	(1.3)	(7.9)	(1.0)	1.8	5.8	(1.2)	(0.2)	(6.9)	(1.7)	(2.1)	5.2	3.9	4.8
12W	(2.2)	(8.9)	(0.5)	(8.3)	(1.3)	2.3	5.5	0.3	1.1	(6.7)	(1.5)	(2.0)	5.2	4.0	6.0
13W	(1.9)	(7.8)	0.9	(7.4)	(1.3)	0.9	4.2	2.4	3.6	(4.9)	(1.2)	(1.6)	0.9	0.0	1.2
14W	0.4	(5.9)	4.3	(4.7)	0.2	1.6	4.7	7.1	8.4	(3.1)	2.2	0.3	(0.9)	0.2	5.3
15W	0.1	(4.5)	3.3	(4.1)	(1.3)	1.2	3.8	6.8	8.2	(3.5)	1.8	(1.1)	(4.1)	(1.4)	5.9
16W	1.9	(4.0)	5.3	(6.6)	0.6	4.4	7.2	9.5	10.8	0.4	4.9	0.5	(2.2)	1.9	9.0
17W	(1.2)	(4.2)	1.6	(8.4)	(4.8)	(1.7)	0.1	6.0	6.9	(3.3)	5.6	(4.2)	(5.9)	(1.8)	3.2
18W	1.3	(3.6)	4.0	(3.9)	(1.6)	0.4	3.8	8.9	9.8	0.0	8.8	(2.1)	(2.3)	0.4	1.3
19W	4.0	0.2	7.5	0.5	1.1	3.4	5.9	11.6	12.7	1.4	11.6	1.0	(1.0)	1.9	(3.5)
20W	6.1	2.4	8.1	1.6	3.6	7.1	9.1	14.3	15.9	2.7	14.2	3.7	1.9	3.0	(1.2)

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	(0.2)	(1.7)	1.7	(4.0)	0.5	0.2	0.3	0.5	0.7	(1.1)	1.0	1.1	(2.0)	0.6	2.5
2W	(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)
3W	(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
4W	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
5W	(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)
6W	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
7W	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
8W	(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)
9W	(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
10W	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
11W	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)
12W	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
13W	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)
14W	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
15W	(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
16W	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
17W	(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)
18W	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)
19W	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)
20W	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

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

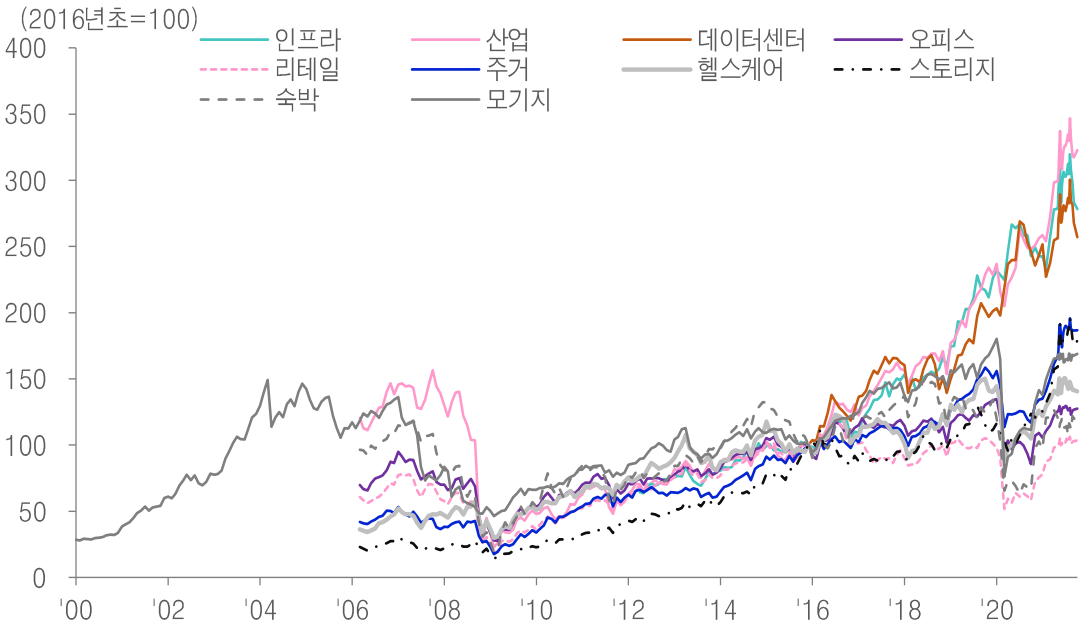
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	119,283	262.1	27.0	21.0	(1.7)	(5.0)	16.8	7.6	79.8	2.1	15.5	-
CCI	Crown Castle Internationa	73,396	169.8	24.6	8.8	(1.8)	(14.9)	6.7	2.4	54.0	3.3	10.8	-
SBAC	SBA Communications	36,137	329.9	32.5	-	(1.1)	1.1	16.9	4.6	113.0	0.8	24.7	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	95,079	128.5	30.2	2.9	1.7	4.9	29.0	20.3	94.2	2.0	8.6	-
DRE	Duke Realty	19,068	50.4	28.6	3.5	3.3	4.2	26.1	27.0	78.4	2.1	8.5	-
COLD	Americold	7,344	28.1	32.4	1.7	(3.5)	(27.2)	(24.6)	(25.9)	12.0	3.2	4.8	-
데이터센터													
EQIX	Equinix	67,399	751.0	38.6	6.4	(4.9)	(8.3)	5.1	(8.9)	79.3	1.6	7.9	-
DLR	Digital Realty	41,780	140.7	21.0	2.3	(3.0)	(7.7)	0.8	(10.3)	27.0	3.4	3.6	-
CONE	CyrusOne	9,332	75.3	18.5	3.4	(3.6)	3.3	2.9	(6.8)	22.1	2.8	2.0	-
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	29,321	192.4	24.0	1.7	(0.8)	3.2	8.0	15.9	53.5	2.4	5.7	-
BXP	Boston Properties	17,780	113.9	16.5	3.3	1.8	(2.1)	20.4	35.3	(4.9)	3.5	0.0	-
VNO	Vornado Realty	8,392	43.8	14.6	1.4	0.7	(4.8)	17.3	19.5	(38.7)	5.0	(19.7)	-
KRC	Kilroy Realty	7,951	68.3	17.0	1.5	1.1	(1.1)	19.0	25.8	(4.7)	3.0	3.1	-
DEI	Douglas Emmett	5,661	32.3	16.8	2.8	0.4	(4.1)	10.6	22.9	(14.3)	3.5	0.0	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	43,404	132.1	12.5	15.9	(0.8)	3.5	54.9	88.5	(24.5)	4.5	0.0	-
O	Realty Income	26,167	67.2	18.0	1.8	2.1	(1.5)	8.1	5.4	15.7	4.3	0.9	-
STOR	STORE Capital	8,952	33.0	16.5	1.7	(0.2)	(8.2)	(3.0)	16.0	17.3	4.6	2.9	-
VER	VEREIT	10,772	47.0	14.2	1.7	2.1	(0.0)	24.4	34.1	30.8	3.9	20.0	-
REG	Regency Centers	11,806	69.4	18.5	2.0	0.2	8.7	52.3	71.7	8.0	3.5	0.0	-
주거													
AVB	AvalonBay Communities	31,253	223.9	26.3	2.9	0.5	4.8	39.5	39.8	24.8	2.9	0.0	-
EQR	Equity Residential	30,979	82.7	26.7	3.1	1.4	4.8	39.6	47.2	26.7	2.9	0.0	-
INVH	Invitation Homes	22,904	38.5	25.2	2.5	(0.7)	(0.6)	29.7	29.0	72.2	1.8	13.3	-
ESS	Essex Property Trust	21,241	326.6	25.0	3.7	0.1	5.8	37.6	51.2	31.7	2.6	0.6	-
SUI	Sun Communities	21,745	187.6	28.6	3.1	0.5	6.0	23.5	24.6	86.5	1.8	5.1	-
헬스케어													
WELL	Welltower	34,942	82.7	24.2	2.1	(1.4)	(2.9)	28.0	44.5	30.8	3.0	0.0	-
VTR	Ventas	21,476	54.6	18.0	1.5	(2.7)	(5.5)	11.3	21.2	1.3	3.4	0.0	-
PEAK	Healthpeak Properties	18,120	33.6	20.4	2.6	(0.8)	(1.0)	11.2	15.8	31.0	3.6	(18.9)	-
스토리지													
PSA	Public Storage	52,519	299.7	23.1	10.6	0.8	(2.7)	29.8	29.2	49.0	2.7	0.0	-
EXR	Extra Space Storage	22,890	171.1	25.0	7.8	1.3	0.1	47.7	50.4	98.8	2.6	11.1	-
CUBE	CubeSmart	9,826	48.7	23.1	4.5	0.2	1.4	44.9	41.8	72.8	2.8	3.0	-
복합													
WPC	W. P. Carey	14,156	74.7	15.7	1.9	0.8	(2.2)	5.9	8.5	16.7	5.7	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	3,896	14.0	19.3	2.0	8.2	14.9	32.1	28.5	71.9	3.7	2.4	-
DBRG	DigitalBridge Group	3,304	6.7	418.8	4.7	8.4	(15.8)	39.3	110.0	13.2	0.3	0.0	-
WRE	Washington REIT	2,152	25.4	33.8	1.7	(0.5)	7.8	17.6	19.5	(13.8)	2.7	0.0	-
GNL	Global Net Lease	1,592	15.9	8.5	-	(3.4)	(15.5)	(7.4)	(4.5)	(21.2)	10.1	0.0	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	11,752	16.5	18.5	1.9	(1.8)	(1.6)	12.5	38.9	(19.5)	1.3	0.0	-
PK	Park H&R	4,571	19.3	45.9	1.0	(3.0)	0.3	12.7	74.5	(38.7)	0.6	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,748	86.2	19.2	26.5	(0.7)	15.2	27.3	104.4	3.5	-	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	18,384	29.2	14.9	1.4	0.3	(5.4)	14.6	21.7	36.8	4.9	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	10,509	39.2	16.7	2.6	0.4	8.3	25.3	39.0	35.5	5.3	5.6	-
GLPI	Lamar Advertising	11,127	47.5	13.9	4.0	0.4	2.7	12.0	24.2	36.0	5.8	11.7	-
전문													
IRM	Iron Mountain	12,340	42.6	14.9	-	(3.0)	0.5	44.6	51.0	25.7	5.8	0.0	-
LAMR	Lamar Advertising	11,824	116.9	-	9.3	0.4	11.2	40.4	64.5	53.1	2.9	50.0	-
HASI	Hannon Armstrong	4,258	54.2	-	3.2	(1.2)	(6.3)	(14.6)	19.9	158.6	2.7	2.9	-
모기지													
NLY	Annaly Capital Managemen	12,276	8.5	-	1.0	0.5	(3.8)	0.6	15.2	(16.5)	10.4	0.0	-
AGNC	AGNC Investment	8,462	16.1	-	0.9	1.4	(4.4)	3.3	13.4	(11.7)	9.0	0.0	2021-10-28
STWD	Starwood Property	7,193	25.0	-	1.5	(0.3)	(3.9)	29.3	56.6	17.2	7.7	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	27,187	36.3	-	2.6	1.4	6.7	8.1	19.8	17.5	3.0	(50.0)	-
RYN	Rayonier	5,106	36.1	-	3.3	2.2	(1.5)	23.0	27.7	13.4	3.0	0.0	-
PCH	PotlatchDeltic	3,481	51.9	-	2.1	0.8	(2.3)	3.8	11.3	33.1	3.2	2.5	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 10월 8일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

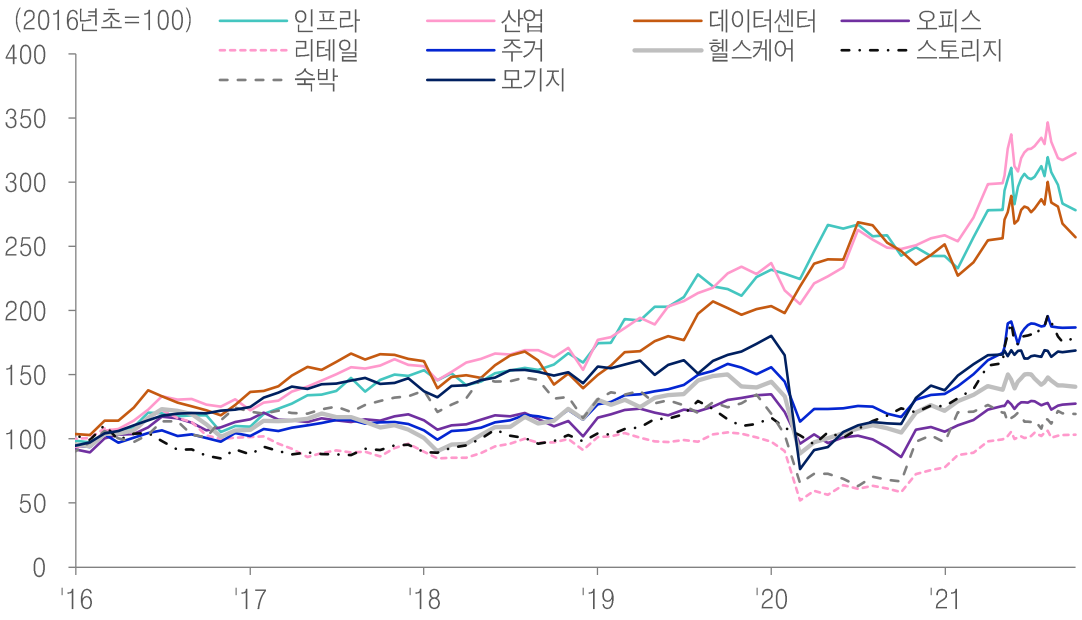
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

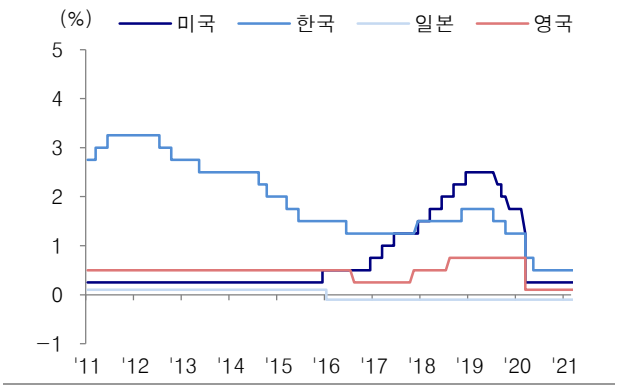
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.32	5.4	10.2	12.3	19.7	16.7	(256.7)
미국 국채_10년	1.61	15.0	27.4	31.9	69.9	82.7	(162.1)
국고채_3년	1.64	4.9	8.1	27.2	64.5	66.0	(54.7)
국고채_10년	2.39	14.5	36.1	37.2	66.4	85.4	(33.8)
독일 국채_10년	(0.15)	7.4	17.2	15.6	42.0	37.2	(68.0)
프레디맥 모기지 금리_30년	2.99	(2.0)	12.0	9.0	32.0	12.0	(172.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	94.1	0.0	1.5	1.8	4.6	0.5	(1.8)
달러/유로	1.2	(0.2)	(2.1)	(2.3)	(5.3)	(1.6)	0.7
달러/파운드	1.4	0.5	(1.1)	(1.2)	(0.4)	5.2	4.0
엔/달러	112.2	1.1	1.8	2.3	8.8	5.9	(0.9)
SGD/달러	1.4	(0.2)	0.7	0.1	2.5	(0.3)	(2.1)
위안/달러	6.4	(0.0)	(0.3)	(0.7)	(1.3)	(5.1)	(7.0)
원/달러	1,194.9	0.6	2.4	4.4	10.1	3.6	5.5
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	235.4	2.2	7.4	12.3	40.3	55.7	17.9
BDI	5,526.0	6.2	52.7	68.4	304.5	180.5	261.2
WTI($/Barrel)	79.4	4.6	14.5	8.8	63.5	92.6	6.8
Brent($/Barrel)	82.4	3.9	13.5	11.2	59.1	90.1	(1.8)
Dubai($/Barrel)	79.8	3.9	13.3	9.9	60.1	90.5	(3.4)
금($/toz.)	1,757.1	(0.1)	(1.9)	(2.4)	(7.2)	(7.0)	48.3
은($/toz.)	22.7	0.6	(5.7)	(12.7)	(14.3)	(4.9)	58.3
구리($/MT)	9,387.8	2.8	1.7	1.1	21.1	40.6	52.0
알루미늄($/MT)	2,948.1	3.9	6.1	21.6	49.4	64.8	42.9

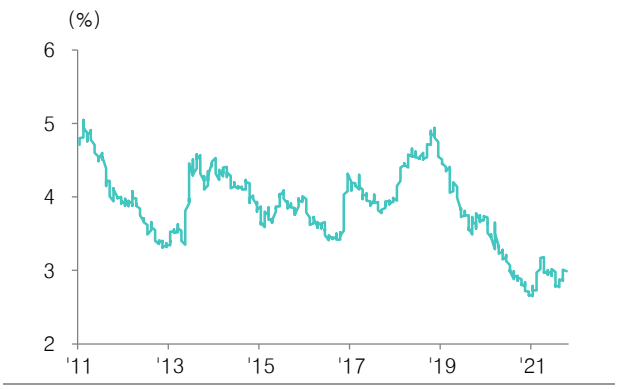
Note: 2021년 10월 8일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

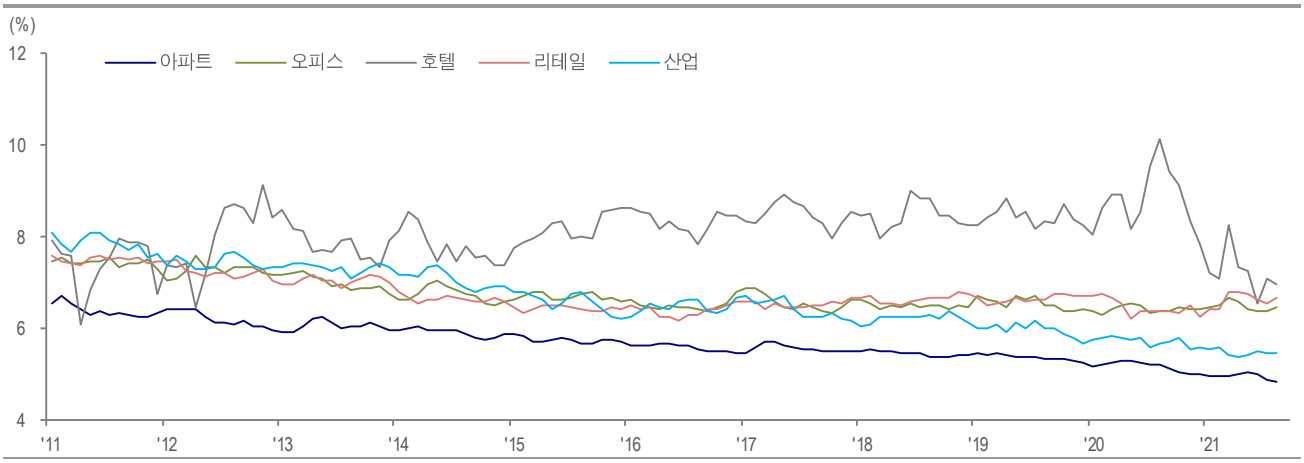
II-1. 미국 Real Estate Table

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)

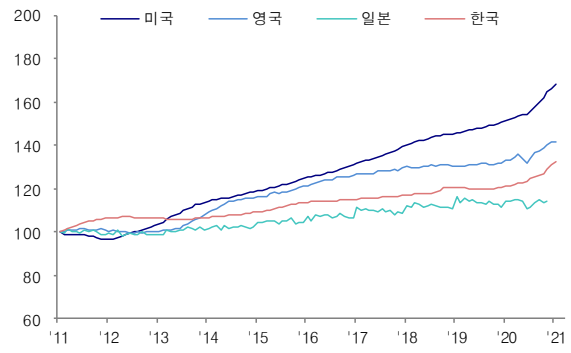
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

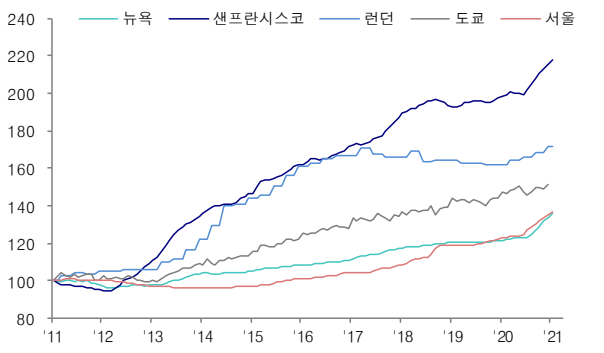
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

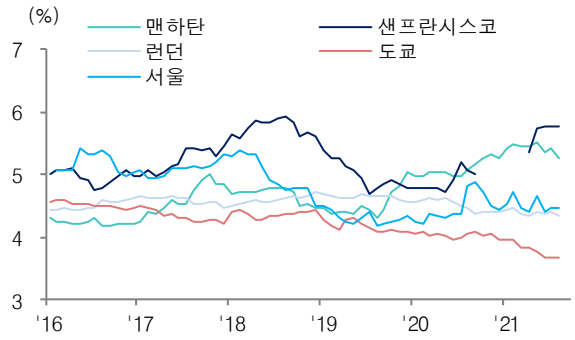
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

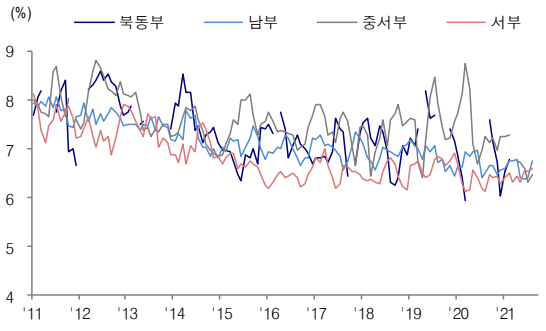
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



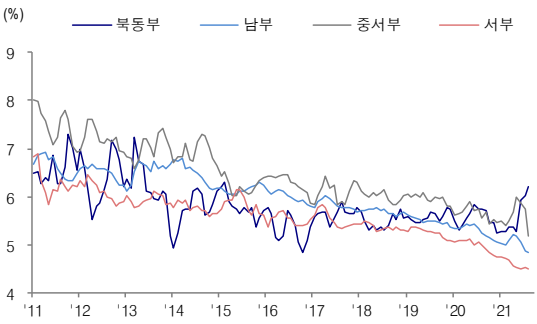
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



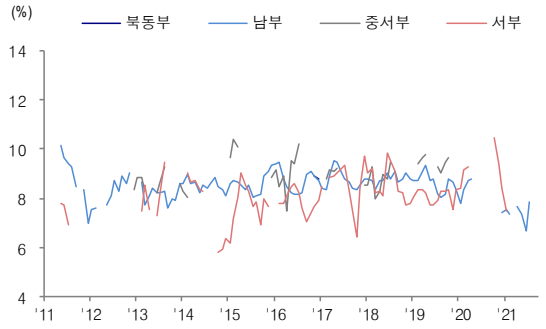
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



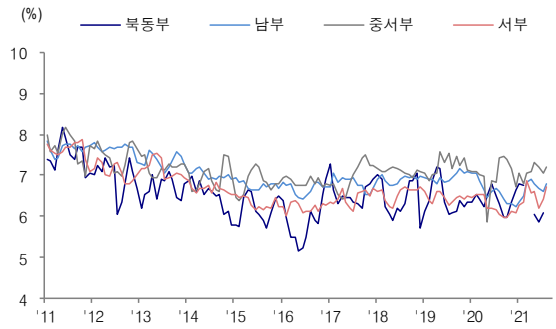
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



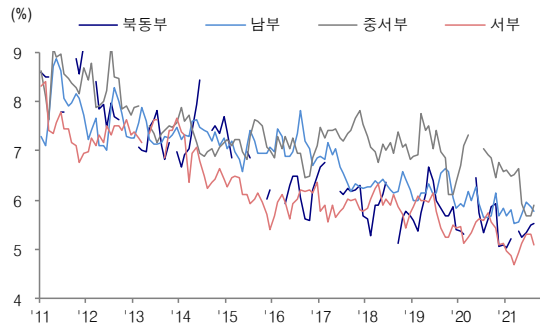
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

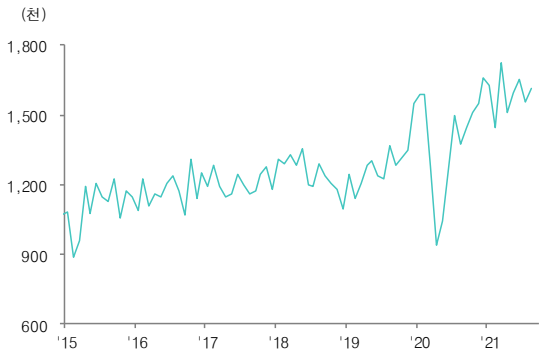
Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

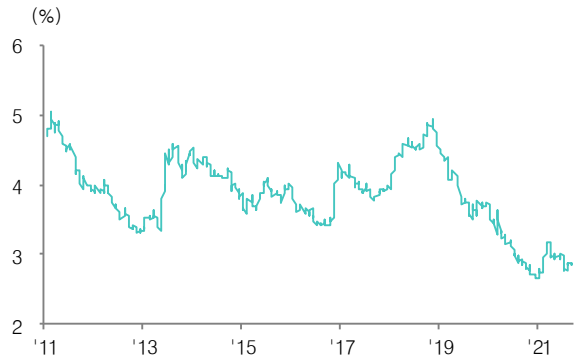
II-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts

Fig. 023: 미국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 024: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



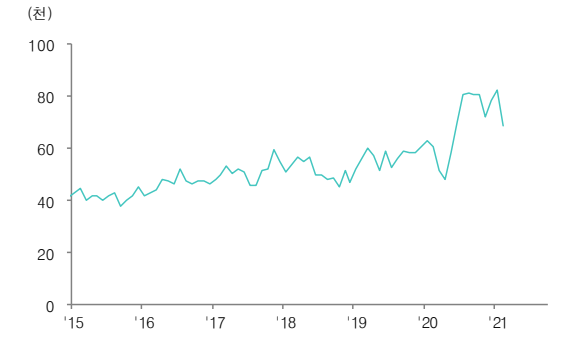
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

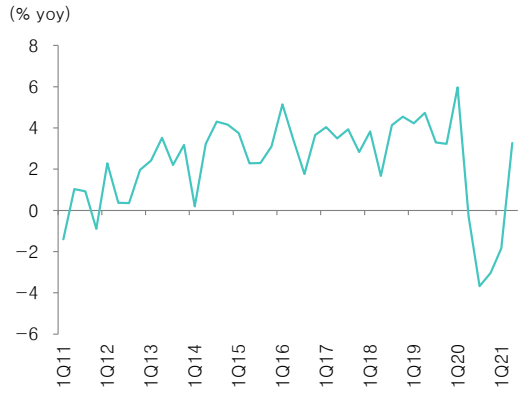
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

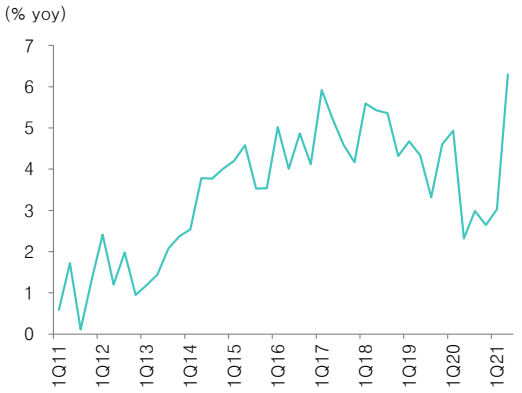
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



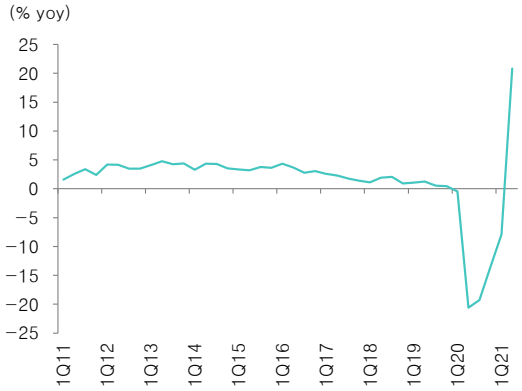
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



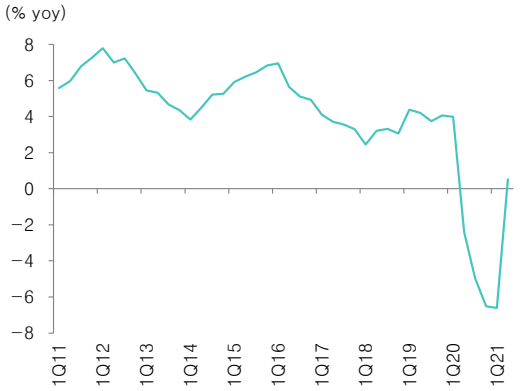
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



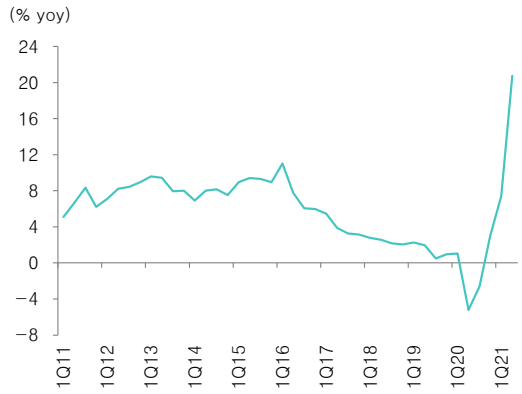
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



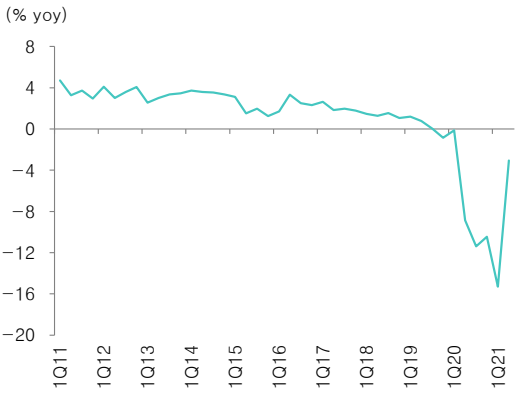
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 Self Storage 부동산 NOI 증가율



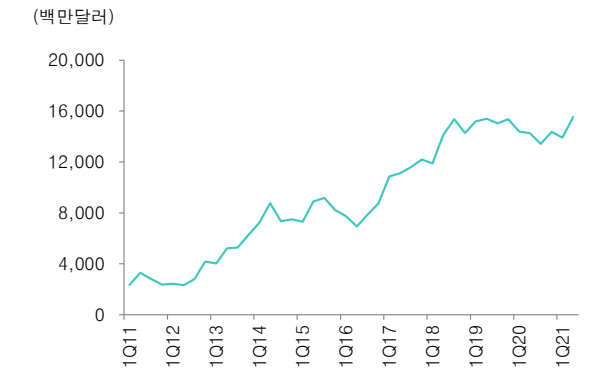
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



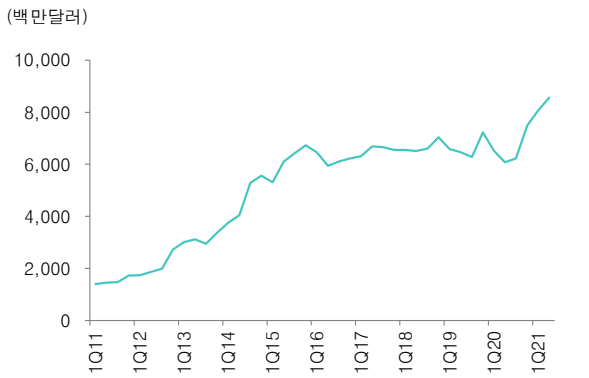
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



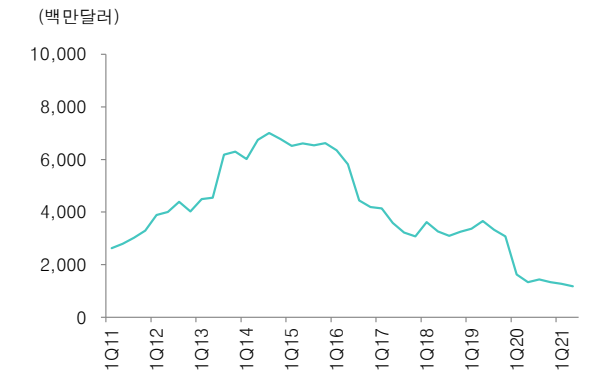
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



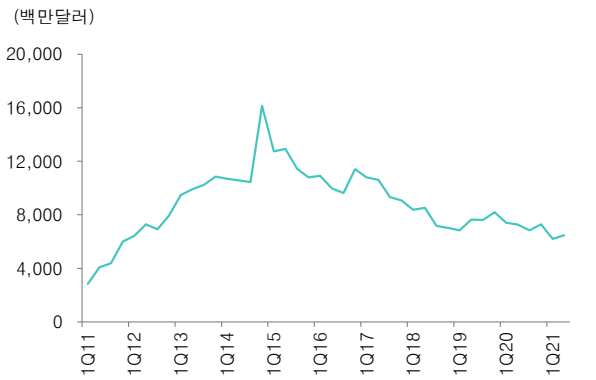
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



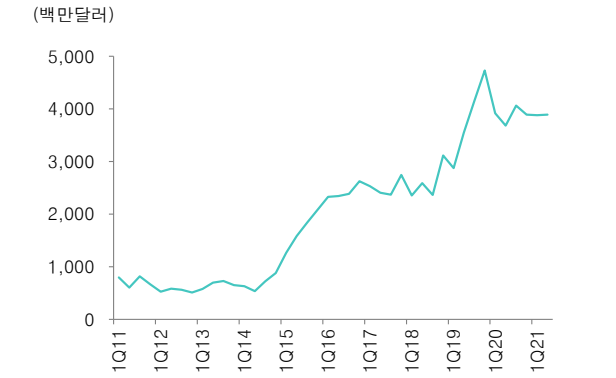
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



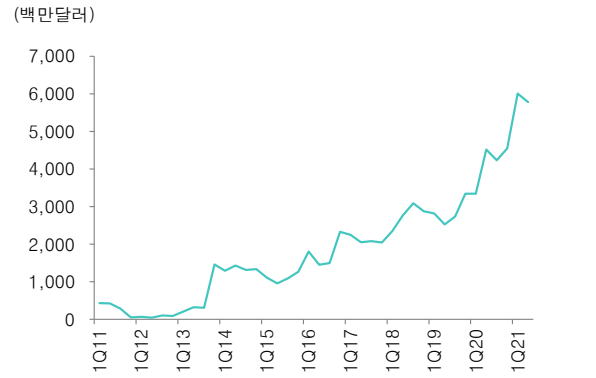
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

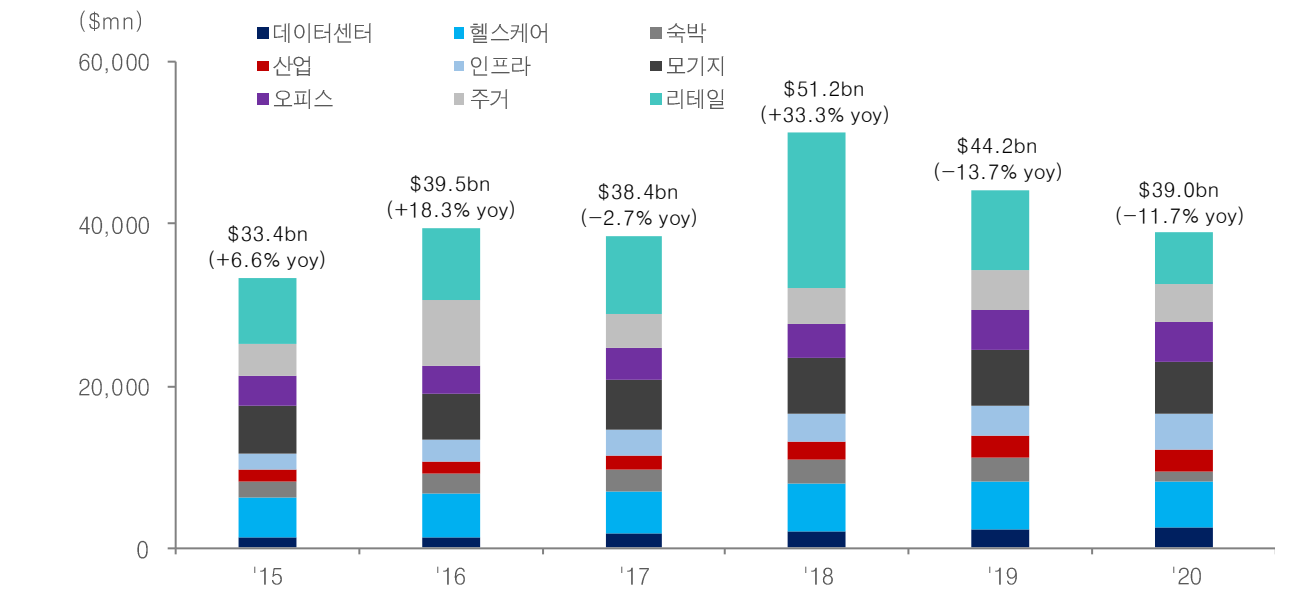


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

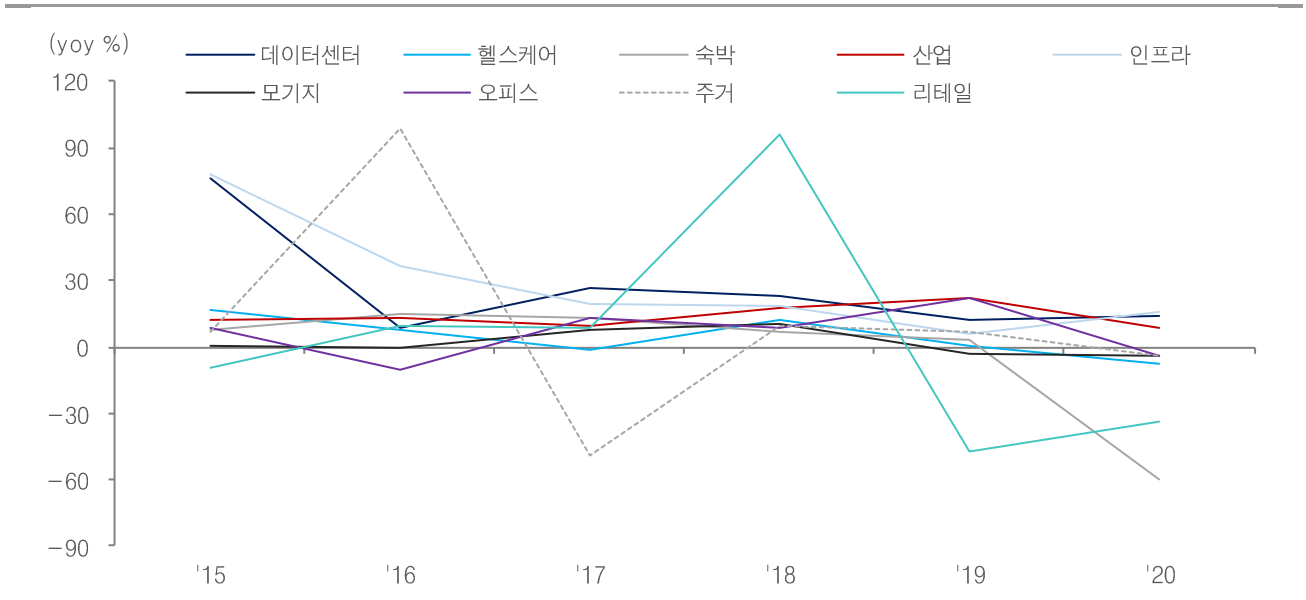
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.10	0.08	0.04	0.02	-	-	-
2021.09	0.54	0.43	0.58	0.30	0.57	-	-	-
2021.08	1.11	1.00	1.20	0.73	0.90	-	-	-
2021.07	1.49	1.40	1.58	1.28	0.91	1.55	0.96	1.36
2021.06	1.47	1.42	1.59	1.20	0.65	1.83	0.98	2.72
2021.05	1.07	0.94	1.16	0.81	0.48	1.83	1.31	2.51
2021.04	1.75	1.22	1.86	1.61	0.81	1.76	1.36	2.25
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

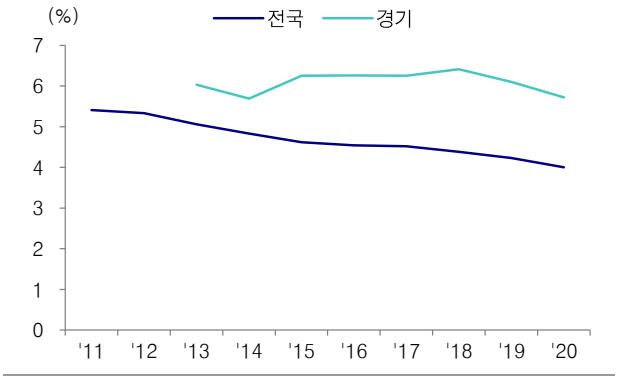
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5개 지방광역시	기타지방	1기신도시	2기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.07	0.10	0.08	0.04	0.02	0.08	0.03	0.01	0.01	0.12	0.17
2W	0.13	0.12	0.15	0.06	0.09	0.13	0.15	0.04	0.01	0.16	0.12
3W	0.15	0.13	0.17	0.09	0.16	0.25	0.11	0.07	0.02	0.22	0.24
4W	0.18	0.15	0.19	0.10	0.21	0.29	0.10	0.09	0.03	0.24	0.19
5W	0.20	0.15	0.22	0.11	0.21	0.31	0.17	0.14	0.01	0.18	0.08
6W	0.25	0.21	0.27	0.14	0.20	0.37	0.24	0.15	0.03	0.25	0.10
7W	0.27	0.24	0.29	0.16	0.22	0.40	0.18	0.15	0.05	0.38	0.05
8W	0.28	0.26	0.30	0.20	0.20	0.30	0.27	0.22	0.06	0.45	0.08
9W	0.31	0.29	0.32	0.23	0.28	0.33	0.35	0.32	0.06	0.32	0.06
10W	0.28	0.27	0.30	0.23	0.22	0.29	0.24	0.27	0.10	0.35	0.08
11W	0.28	0.26	0.30	0.25	0.18	0.28	0.26	0.32	0.10	0.37	0.07
12W	0.30	0.29	0.31	0.29	0.16	0.30	0.27	0.36	0.09	0.45	0.12
13W	0.34	0.29	0.37	0.25	0.17	0.47	0.33	0.31	0.09	0.36	0.05
14W	0.27	0.27	0.28	0.27	0.18	0.43	0.24	0.37	0.10	0.32	0.02
15W	0.35	0.32	0.37	0.30	0.18	0.43	0.24	0.42	0.08	0.44	0.03
16W	0.34	0.31	0.36	0.28	0.16	0.46	0.30	0.37	0.14	0.27	0.06
17W	0.38	0.40	0.42	0.30	0.10	0.45	0.28	0.43	0.18	0.26	0.08
18W	0.40	0.39	0.43	0.31	0.22	0.53	0.18	0.50	0.13	0.22	0.12
19W	0.33	0.29	0.36	0.26	0.19	0.40	0.35	0.39	0.13	0.22	0.01
20W	0.36	0.34	0.40	0.28	0.16	0.44	0.29	0.41	0.16	0.21	0.17
21W	0.37	0.31	0.40	0.27	0.14	0.47	0.21	0.43	0.13	0.21	0.02
22W	0.36	0.30	0.39	0.29	0.11	0.49	0.34	0.44	0.15	0.23	0.08
23W	0.32	0.22	0.35	0.26	0.19	0.56	0.26	0.35	0.18	0.24	0.00
24W	0.36	0.25	0.38	0.34	0.17	0.61	0.37	0.37	0.25	0.46	0.01

Source: Reps, KTB투자증권

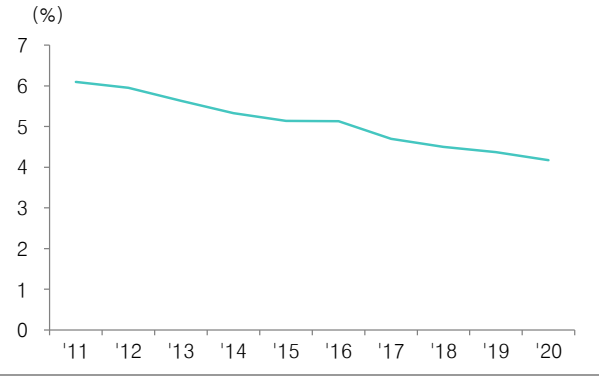
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



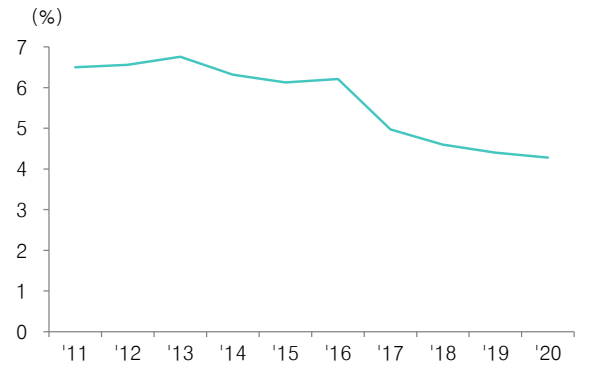
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



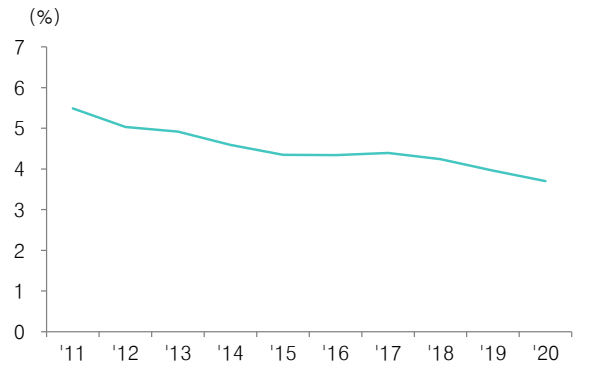
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



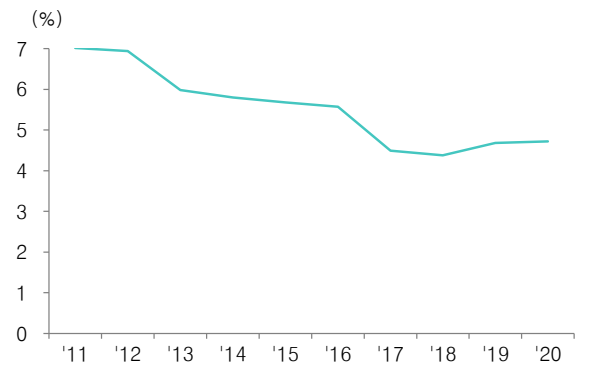
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



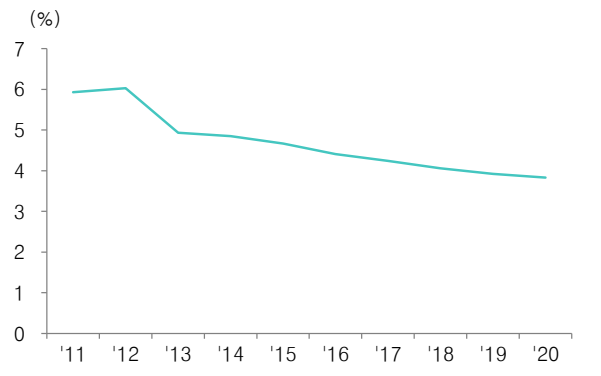
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



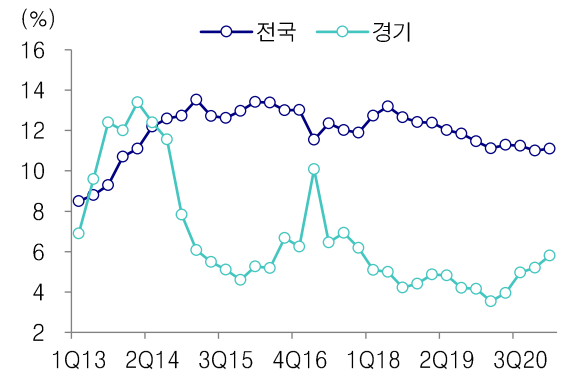
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



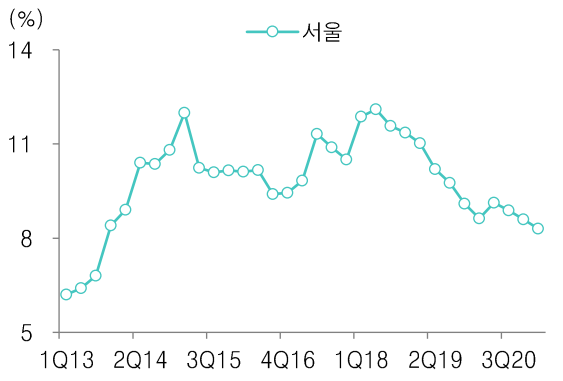
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



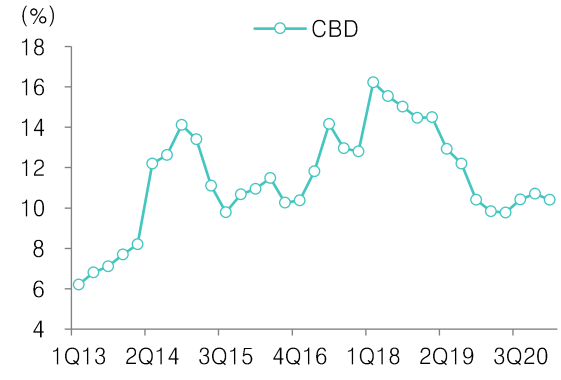
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



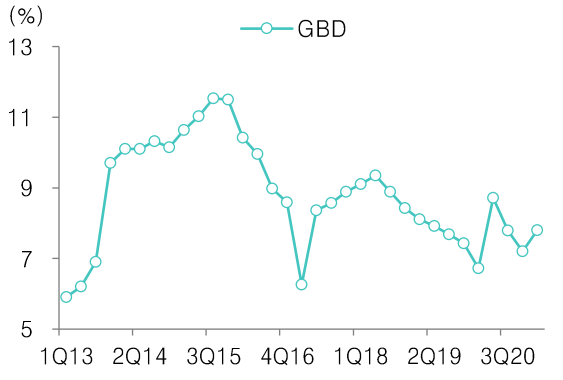
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



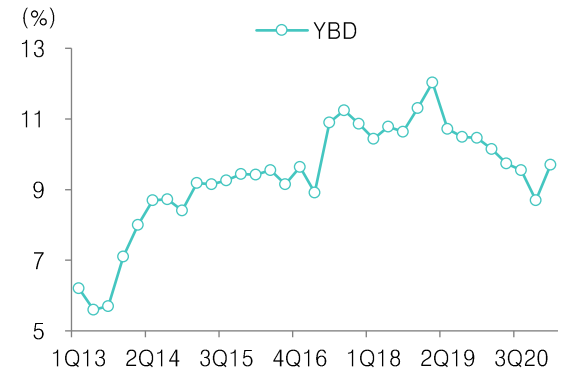
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



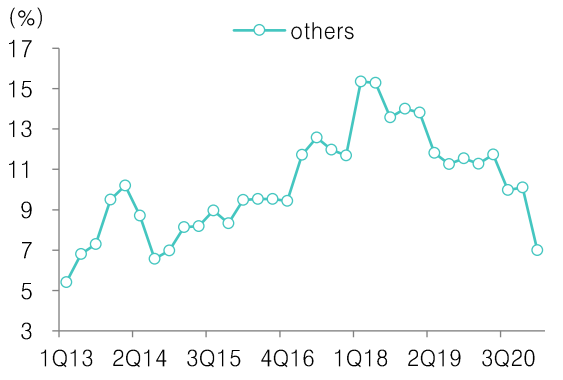
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



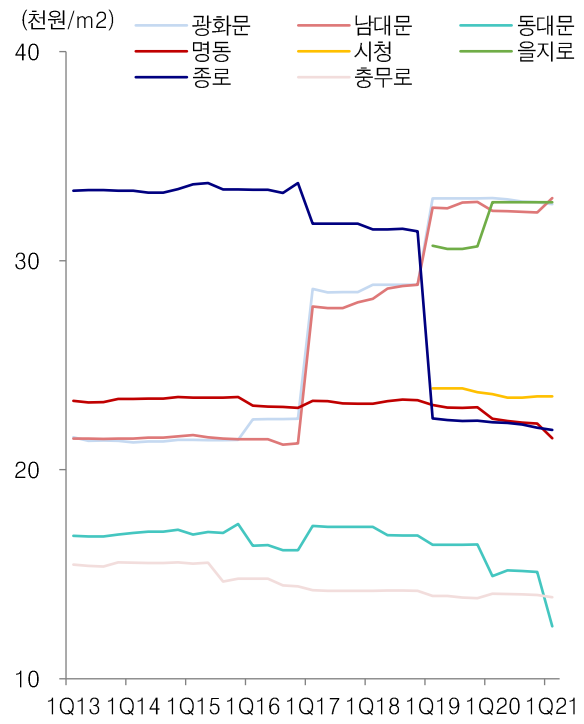
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



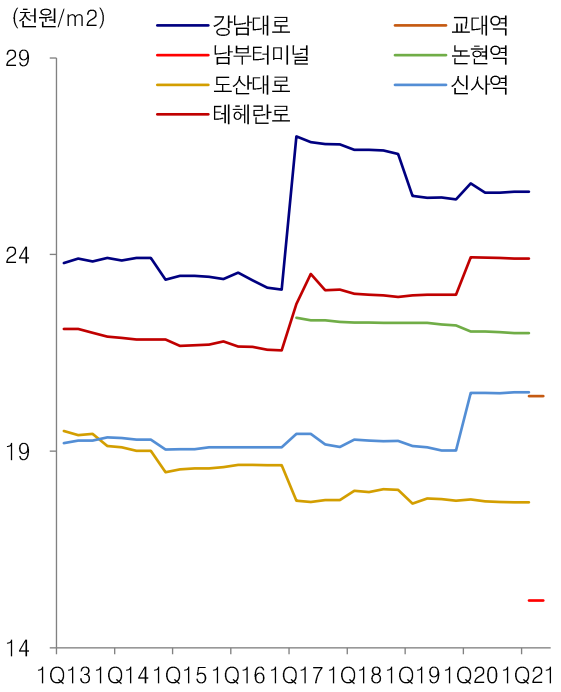
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



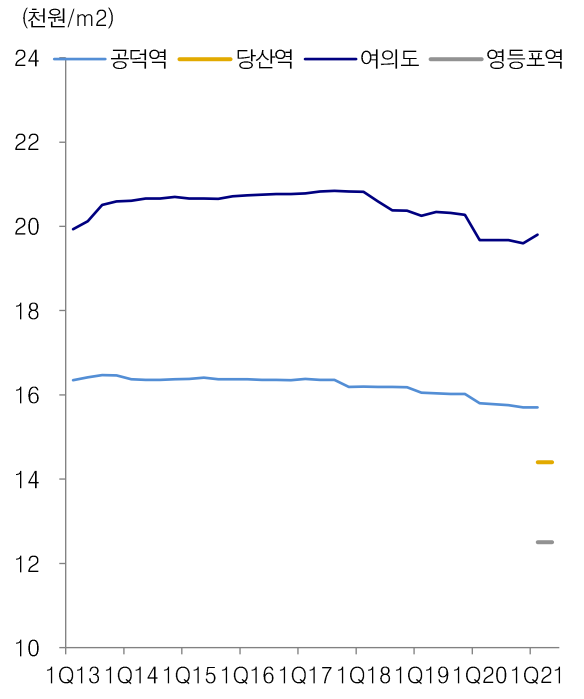
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



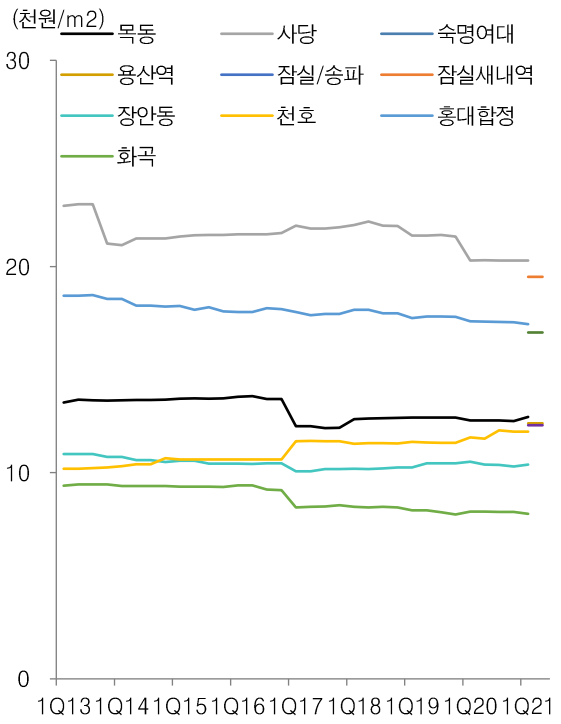
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 059: 국내 YBD 오피스 임대료 추이



Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 060: 국내 기타 지역 오피스 임대료 추이



Source: 한국부동산원, KTB투자증권

▶ Compliance Notice

당사는 본 자료를 기관투자가 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다. 당사는 본 자료 발간일 현재 해당 기업의 인수 · 합병의 주선 업무를 수행하고 있지 않습니다. 당사는 자료작성일 현재 본 자료에서 추천한 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다. 당사는 본 자료 발간일 현재 해당 기업의 계열사가 아닙니다. 당사는 동 종목에 대해 자료작성일 기준 유가증권 발행(DR, CB, IPO, 시장조성 등)과 관련하여 지난 12개월간 주간사로 참여하지 않았습니다. 당사는 상기 명시한 사항 외에 고지해야 하는 특별한 이해관계가 없습니다. 본 자료를 작성한 애널리스트 및 그 배우자는 발간일 현재 해당 기업의 주식 및 주식 관련 파생상품 등을 보유하고 있지 않습니다. 본 자료의 조사분석담당자는 어떠한 외부 압력이나 간섭 없이 본인의 의견을 정확하게 반영하여 작성하였습니다.

▶ 투자등급 비율

BUY :	91.1%	HOLD :	8.3%	SELL :	0.6%

▶ 투자등급 관련사항

아래 종목투자의견은 향후 12개월간 추천기준일 종가대비 추천종목의 예상 목표수익률을 의미함.

- STRONG BUY: 추천기준일 종가대비 +50%이상.
- BUY: 추천기준일 종가대비 +15%이상~+50%미만.
- REDUCE: 추천기준일 종가대비 -5%미만.
- HOLD: 추천기준일 종가대비 -5%이상~ +15%미만.
- SUSPENDED: 기업가치 전망에 불확실성이 일시적으로 커졌을 경우 잠정적으로 분석 중단. 목표가는 미제시.

투자 의견이 시장 상황에 따라 투자등급 기준과 일시적으로 다를 수 있음
당사의 투자의견 중 STRONG BUY, BUY는 "매수", HOLD는 "중립", REDUCE는 "매도"에 해당.
동 조사분석자료에서 제시된 업종 투자의견은 시장 대비 업종의 초과수익률 수준에 근거한 것으로, 개별 종목에 대한 투자의견과 다를 수 있음.

- Overweight: 해당 업종 수익률이 향후 12개월 동안 KOSPI 수익률을 상회할 것으로 예상하는 경우
- Neutral: 해당 업종 수익률이 향후 12개월 동안 KOSPI 수익률과 유사할 것으로 예상하는 경우
- Underweight: 해당 업종 수익률이 향후 12개월 동안 KOSPI 수익률을 하회할 것으로 예상되는 경우

주) 업종 수익률은 위험을 감안한 수치

본 자료는 고객의 투자 판단을 돕기 위한 정보제공을 목적으로 작성된 참고용 자료입니다. 본 자료는 조사분석 담당자가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보를 토대로 작성한 것이나, 제공되는 정보의 완전성이나 정확성을 당사가 보장하지 않습니다. 모든 투자의사결정은 투자자 자신의 판단과 책임하에 하시기 바라며, 본 자료는 투자 결과와 관련한 어떠한 법적 분쟁의 증거로 사용될 수 없습니다. 본 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에 있으며, 당사의 동의 없이 본 자료를 무단으로 배포, 복제, 인용, 변형할 수 없습니다.

ktb 투자증권

본사 | 서울특별시 영등포구 여의나루로 60, 여의도 포스트타워

본사영업점 | 서울특별시 영등포구 여의나루로 60, 여의도 포스트타워 27층

www.ktb.co.kr

본 자료는 고객의 투자 판단을 돕기 위한 정보제공을 목적으로 작성된 참고용 자료입니다. 본 자료는 조사분석 담당자가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보를 토대로 작성한 것이나, 제공되는 정보의 완전성이나 정확성을 당사가 보장하지 않습니다. 모든 투자의사결정은 투자자 자신의 판단과 책임하에 하시기 바라며, 본 자료는 투자 결과와 관련한 어떠한 법적 분쟁의 증거로 사용될 수 없습니다. 본 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에 있으며, 당사의 동의 없이 본 자료를 무단으로 배포, 복제, 인용, 변형할 수 없습니다.