Weekly | 20 Oct. 2021

KTB 대체투자 인사이드

건설 · 대체투자 라진성 jsra@ktb.co.kr

HEAD LINE

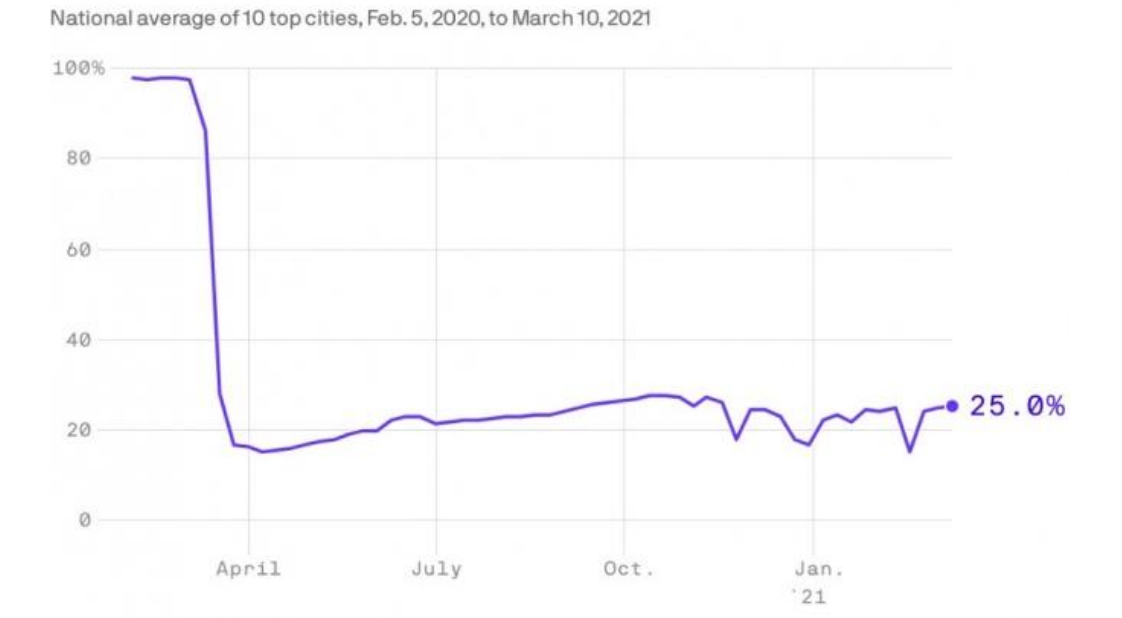
미국의 상업용에서 주거용으로의 용도 변경

부동산 라진성

- COVID-19 사태의 여파와 이로 인한 재택근무 문화의 확산이 미국의 부동산 시장에도 새로운 흐름을 만들어내
- 사무실 빌딩을 비롯한 종래의 상업용 건물을 주거용 아파트로 용도를 변경해 리모델링하는 사례가 최근 들어 급증
- 올들어 미국에서 아파트로 전용된 상업용 건물이 2만1000채
  > 지난 2019년과 지난해 사이에 이뤄진 아파트 전환 리모델링 공사 실적을 합친 것보다 많은 규모
- 가장 상징적인 사례는 미국 시카고 시내에 위치한 랜드마크 '트리뷴 타워'를 아파트로 리모델링한 일
- 아파트로 전환하는 리모델 공사는 필라델피아, 워싱턴DC, 로스앤젤레스, 클리블랜드 등을 중심으로 지난해부터 올해까지 집중적으로 진행
- 아파트로 변신한 상업용 건물의 약 41%는 사무실 용도로 쓰이던 건물
  > 지난 3월 기준으로 미국 10대 대도시의 사무실 건물 점유율은 25% 수준으로 역대 최저 수준을 이어가는 중

☞ 미국이 상업용 건물을 아파트로 용도 변경하는 현상이 최근 확산되는 이유는 코로나 사태를 계기로 대도시권을 중심으로 사무실 용도 건물의 수요는 내림세를 보이고 있는 반면, 주택 공급은 부족한 문제와 관련이 있음. 국내 역시 최근 호텔, 오피스 등 상업용 부동산을 주거 상품으로 컨버전(conversion, 용도전환)을 통해 Value-add하는 전략이 유행. 미국의 용도 변경 흐름 중 흥미로운 점은 국내에서 대부분 선택하고 있는 재건축이 아닌 리모델링을 한다는 점. 이는 아파트를 완전히 새로 짓는 것보다 기존 건물을 리모델링하는 것이 훨씬 경제적이고 주변 환경을 해치지 않는 측면에서도 유리하기 때문

Average office occupancy rate



Source: 야후뉴스, 글로벌이코노믹, KTB투자증권

이번 주 국내 주요 거래 1



<미국 멀티패밀리 & 복합자산>

- (대출 실행)
- 대상: 미국 멀티패밀리(임대주택) 3곳, 복합자산 1곳
- 투자자: 행정공제회와 캘리포니아교직원연금(CalSTRS · 캘스터스)
- 대출 규모: 총 3억1720만달러
  > 행정공제회와 캘스터스는 올해 만든 6억달러 규모 대출 JV를 통해 대출 투자
  > 이 JV는 양 기관이 각각 2억9700만달러를 조달, 목표 수익률은 연 7%
  > 미국 내 기관투자등급의 상업용부동산 선순위 담보대출에 투자키 위해 만들어짐
  > 이번 대출 JV는 기존과 달리 만기가 없는 영속적 집합투자기구
  (1) 2022년 6월 준공 예정된 캘리포니아주 새크라멘토 소재 멀티패밀리에 1억500만달러 규모 대출 실행
  (LTV(담보대출비율)와 비슷한 개념인 LTC는 64.4%, 405세대, 만기는 4년(최대 5년))
  (2) 텍사스주 휴스턴 소재 멀티패밀리에 7070만달러 규모 대출 실행
  (LTC는 69.2%, 340세대 규모, 만기는 3년(최대 5년))
  (3) 지난 3월 준공된 뉴욕주 마운트 시나이 소재 멀티패밀리에 8500만달러 규모 대출 실행
  (LTC는 70.8%, 225세대, 만기는 3년(최대 5년))
  (4) 콜도라도주 덴버 소재 복합자산에 5650만달러 규모 대출 실행
  (임대율 100%, 2015년 준공, LTC는 67.3%, 면적은 11,146㎡, 만기는 4년(최대 5년))
- 현지 운용사: PCCP(JV 총 약정금액의 1%를 출자)
- 국내 펀드 운용: 코람코자산운용
- 과거 25년간 미국 멀티패밀리 전체 연평균 자산 가치 상승률이 연평균 2.4% 수준으로 안정성이 높다는 판단

<이마트 성수동 사옥>

- (우선협상대상자 선정)
- 인수대상: 이마트 성수동 사옥(대지면적 19,359㎡, 연면적 99,474㎡)
- 매도자: 이마트
- 매수자: 미래에셋자산운용+크래프톤(우선협상대상자 선정)
  > 크래프톤은 하반기 IPO를 위한 공모 과정에서 자금 일부를 장기거점 확보에 사용하겠다고 계획
- 매각주관사: CBRE코리아
- 규모: 1.1조원 상회 예상
- 이마트 재출점 면적과 크래프톤이 사용할 오피스 면적이 대부분을 차지할 전망

<롯데몰 광명점>

- (거래 예정)
- 대상: 롯데몰 광명점
- 매도자: KTB자산운용(2013년 2,347억원에 인수)
  > 부동산펀드 투자자: 한국교직원공제회, 과학기술인공제회, MG새마을금고 등
- 매각주관사: 쿠시먼앤웨이크필드코리아
- 책임임차인: 롯데쇼핑(임차기간: 2035년 6월초)

<대구 MBC 개발>

- (PF 주관)
- 대상: 대구 MBC 부지에 고급 주상복합을 개발하는 사업
- 금융주관: 하나금융투자(직접 PFV에 투자)
- PF 규모: 9,000억원
- 대출구조: 선순위 7500억원 한도, 중순위 1200억원, 후순위 300억원
- 모아종합건설이 주거시설 시행을 맡고 GS리테일은 상업시설 개발을 담당

이번 주 국내 주요 거래 2



<용인 SFN 저온물류센터>

- (거래 완료)
- 대상: 용인 SFN 저온물류센터(연면적 19,012㎡)
- 매도자: 멜론자산운용
- 매수자: PIA자산운용
- 매입가: 653억원
  > 대출구조: 대출 약정금 431억원의 트랜치 A, 대출 약정금 75억원의 트랜치 B
- 책임임차인: 에쓰푸드(2024년 4월까지 마스터리스 계약)

Weekly

해외 News

인프라	2021.10.07 EvWind.es	**GE Renewable Energy, 810MW 용량의 육상풍력터빈 공급** 기사 바로 가기
	▶ GE Renewable Energy는 JSW Energy의 인도 풍력 발전 단지 프로젝트를 위한 풍력 터빈 공급 계약을 체결. GE의 2.7-132 육상풍력터빈이 선택됨 ▶ 해당 풍력 발전 단지는 인도의 210만 가구에 전기를 공급할 예정 ▶ 2022년 2분기에 터빈 공급을 시작하여 2023년 1분기에 완료될 예정 ▶ JSW Energy는 2030년까지 재생에너지 비중을 85%로 늘리는 것이 목표	
인프라	2021.10.08 EvWind.es	**National Grid, 북해에 풍력 에너지 섬 건설 논의** 기사 바로 가기
	▶ 영국 장거리 케이블 개발업체인 National Grid는 풍력 에너지 섬을 건설하여 북서부 유럽 가정에 전력을 공급하는 것을 논의 중 ▶ 현재 3자간 논의를 진행 중이며 나머지 두 업체는 알려지지 않음 ▶ 회사 관계자 Nicola Medalova는 2030년 이전에 에너지 섬이 건설될 수 있다고 밝힘	
인프라	2021.10.12 Bloomberg	**중국 100GW 규모 신재생에너지 발전 단지 착공** 기사 바로 가기
	▶ 시진핑 국가주석은 화요일 쿤밍에서 열린 유엔 생물다양성 회의에서 100GW의 풍력과 태양광으로 구성된 사막의 발전 단지 건설이 순조롭게 시작됐다고 밝힘 ▶ 이는 인도에 설치된 전체 풍력 및 태양열 용량보다 많은 수치 ▶ 중국은 400GW 프로젝트를 사막에서 계획 중이며 이 중 절반이 2025년까지 건설 가능	
인프라	2021.10.11 Reuters	**Refiner Eneos, Japan Renewable Energy를 18억 달러에 인수** 기사 바로 가기
	▶ 일본 최대 정유업체인 Eneos Holdings는 저탄소 사업 확장을 위해 Japan Renewable Energy를 Goldman Sachs와 싱가포르 국부 펀드 GIC로부터 18억 달러에 인수한다고 밝힘 ▶ Eneos Holdings는 2040년까지 탄소 배출량 순제로 목표 ▶ 이번 거래는 2023년 3월까지 일본 및 해외에서 1,000MW 이상의 재생 에너지를 확보한다는 목표를 달성하는 데 도움이 될 예정	
데이터 센터	2021.10.15 Reuters	**Infratil, 영국 Kao Data에 130백만 파운드 투자** 기사 바로 가기
	▶ 해당 인수가는 ARA LOGOS의 주식 한 주당 0.95싱가포르달러에 매입하는 수준 ▶ 합병이 성사될 경우, ESR REIT는 총 자산이 약 54억 싱가포르 달러인 비즈니스 파크, 물류, 창고 및 산업 자산 포트폴리오를 보유하게 됨	
데이터 센터	2021.10.14 Arab News	**Al-Ma'athar REIT, UAE 소재 Burjeel 의료원 인수** 기사 바로 가기
	▶ Al-Ma' athar REIT는 UAE 샤르자 소재 Burjeel 의료원을 1억 디르함(27.2백만 달러)에 인수 ▶ 건물의 총면적은 16,758m^2이며, 연간 임대 수익은 8백만 디르함	

해외 News

리츠	2021.10.14 Market Watch **BTB REIT, 몬트리올 소재 사무용 건물 2채**	기사 바로 가기
	▶ BTB REIT는 캐나다 몬트리올 소재 사무용 건물 2채를 74백만 캐나다달러에 매입 ▶ 해당 건물들은 모두 A등급이며, 매입 자금은 현금 및 자금 조달을 통해 마련할 예정 ▶ 이번 거래 이후 BTB REIT의 포트폴리오의 가치는 10억 캐나다달러를 상회할 전망 ▶ 인수는 10월 말 완료될 예정	
데이터 센터	2021.10.07 Data Center Dynamics **American Tower, DataSite 인수**	기사 바로 가기
	▶ American Tower는 미국 코로케이션 제공 업체 DataSite를 인수. 매입 금액은 공개되지 않음 ▶ 자산 1) Georgia 주 Atlanta에 위치. 부지 면적은 7.5에이커에 단층 건물. 사용 면적은 6,790m^2. 자산2) Florida 주 Orlando에 위치. 부지 면적은 16에이커이며 건물 면적은 12,000m^2 ▶ 이번 인수는 Jacksonville에 있는 기존 엣지 데이터 센터를 보완하기 위함 ▶ American Tower의 엣지 데이터 센터는 총 6개. 각각 Florida 주 Jacksonville, Georgia 주 Atlanta, Texas 주 Austin, Colorado 주 Denver와 Boulder, Pittsburgh에 위치	
데이터 센터	2021.10.07 Data Center Dynamics **STT GDC, 도쿄에 데이터 센터 2개 건설 계획**	기사 바로 가기
	▶ 싱가포르 업체 ST Telemedia Global Data Centres(STT GDC)는 도쿄에 두 개의 데이터 센터에 대한 계획을 발표 ▶ Inzai시 Goodman Business Park에 총면적 60,000m^2으로 데이터 센터 건설. 건설은 호주 업체 Goodman Group이 담당할 예정 ▶ STT는 이번에 처음으로 일본 데이터 센터에 투자하는 것이며, 2024년 2분기에 서비스를 시작할 예정	
데이터 센터	2021.10.12 Data Center Dynamics **Landmark Dividend, 데이터 센터 포트폴리오 인수**	기사 바로 가기
	▶ 올해 초 DigitalBridge에 인수된 Landmark Dividend는 북부 버지니아 Quantum Park에 위치한 약 1.2백만ft^2 면적의 데이터 센터 포트폴리오를 인수 ▶ 이번 거래는 Landmark Dividend의 35번째 데이터 센터 인수	
데이터 센터	2021.10.13 Data Center Dynamics **Interxion, 파리에 데이터 센터 건설 계획**	기사 바로 가기
	▶ DigitalBridge의 자회사 Interxion은 파리 남쪽에 130MW 용량의 신규 데이터 센터를 건설할 계획 ▶ Interxion은 15헥타르 부지를 운영하기 위해 DDE에 ICPE 건축 허가를 제출하였으며, 토지는 A10 고속도로와 N118이 교차하는 지점 위치 ▶ 1단계 개발은 2023년 하반기 예정이며 총 투자금액은 10억 유로 수준	
데이터 센터	2021.10.13 Data Center Dynamics **Facebook 및 Google, 잠재 데이터 센터 건설을 위해 덴마트 부지 매입**	기사 바로 가기
	▶ Google은 Fredericia시 Taulov 소재의 120,000m2의 부지를 매입. 페이스북은 Esbjer시 Andrup 소재의 212헥타르 면적의 부지를 43백만 달러에 매입 ▶ 구글은 데이터 센터 개발에 대한 구체적인 계획은 밝히지 않았으나 자체적으로 사용할 것을 예측	

해외 News

오피스	2021.10.15 g-enews	美, 상업용 건물 → 아파트 전환 리모델링 붐	기사 바로 가기
		– 올들어 미국에서 아파트로 전용된 상업용 건물이 2만1000채, 지난 2019년과 지난해 사이에 이뤄진 아파트 전환 리모델링 공사 실적을 합친 것보다 많은 규모. 재택근무제 여파로 사무실 공실율 높아진 것도 배경 – 가장 상징적인 사례는 미국 시카고 시내에 위치한 랜드마크 '트리뷴 타워'를 아파트로 리모델링한 일 – 지난 3월 기준으로 미국 10대 대도시의 사무실 건물 점유율은 25% 수준으로 역대 최저 수준을 이어가고 있는 실정	
주택	2021.10.12 g-enews	"미국 집값, 내년 말까지 16% 더 뛴다" 골드만삭스	기사 바로 가기
		– 공급망 위축, 에너지 가격 폭등세에 따른 높은 인플레이션(물가상승)이 금리상승을 불러 모기지(주택담보대출) 금리를 끌어올리면 지금의 주택시장 호경기에도 찬 바람이 불 것이란 전망을 일축하는 분석 – 투자자들이 인플레이션으로 돈 가치가 하락하는 것을 막기 위해 헤지 수단으로 주택 매수에 나서고 있어 집 값 상승세를 더 부채질	
주택	2021.10.08 땅집고	"충격적 폭등 수준", 치솟는 집값 · 임대료에 미국도 시름	기사 바로 가기
		– 미국 전체 주택가격 평균을 나타내는 케이스-실러 지수는 7월에 전년 동월 대비 19.7% 상승, 역대 최고 상승률 – 미국의 임차료 평균을 나타내는 '질로' 지수도 8월에 전년 동월 대비 11.5% 올라 역대 최대 수준 – 미국 주택 임대 플랫폼 업체인 '줌퍼', "작년 3월 이후 미국의 임차료가 평균 10% 이상 올랐는데 이는 충격적인 수준" – 최근 미국 부동산 시장의 과열 원인으로는 코로나 사태와 저금리, 공급 부족이 거론 – 최근 급등한 집값 때문에 미국에서도 한국처럼 '내 집 마련'을 포기하는 이들이 늘었다는 조사 결과	
주택	2021.10.12 연합뉴스	미국 밀레니얼 세대, 집값 급등에 친구와 주택 공동구매 늘어	기사 바로 가기
		– 성(姓)이 다른 이들이 주택을 공동으로 취득한 사례가 2014년에서 2021년 사이 771% 급증 – 지난해 2분기 주택 구매 가운데 미혼 커플의 공동 구매 비중이 11%, 주로 룸메이트인 '기타'가 3%로, 전년 동기 9%, 2%보다 상승	
주택	2021.10.15 파이낸셜뉴스	행공-캘스터스, 美 임대주택 등에 3.2억달러 대출 투자	기사 바로 가기
		– 과거 25년간 미국 멀티패밀리 전체 연평균 자산 가치 상승률이 연평균 2.4% 수준으로 안정성이 높다는 판단 – 2022년 6월 준공이 예정된 캘리포니아주 새크라멘토 소재 멀티패밀리에 1억500만달러 규모의 대출을 실행 – 텍사스주 휴스턴 소재 멀티패밀리에는 7070만달러 규모의 대출을 실행, LTC는 69.2% – 지난 3월 준공된 뉴욕주 마운트 시나이 소재 멀티패밀리에는 8500만달러 규모의 대출을 실행, LTC는 70.8%	
주택	2021.10.13 g-enews	중국 주택 판매 급락, 9월 하락으로 경제 성장에 대한 우려 고조	기사 바로 가기
		– 중국 부동산 산업은 프리세일즈(완공하지 않은 주택 비용을 미리 지급) 방식으로 주택을 판매 – 중단된 부동산 개발 프로젝트가 많아진 것에 따라 구매자는 구매한 주택을 완공되지 못할 우려가 커져 신규 주택 구매 의향 하락	
주택	2021.10.17 중앙일보	무려 3000만채 집이 텅 비었다 "中 시한폭탄 터지기 직전"	기사 바로 가기
		– CNN, 중국 전역에 미분양된 아파트가 3000만채로 추정, 8000만명 정도가 살 수 있는 물량 – 미분양아파트와 별개로, 분양됐지만 사람이 살지 않는 빈집 아파트도 1억 채에 달할 것으로 추정	
주택	2021.10.09 한국일보	주택 24만 채를 몰수? 베를린 주택 공유화 바람, 대선 앞둔 한국서도 불까	기사 바로 가기
		– '주택 24만채 강제 수용' 베를린 주민투표 가결, 폭등하는 주택 임대료에 초강수로 맞선 주민들 – '토지공개념' 강화하려는 與 잠룡들 공약 제시, 야권 주자들도 '싼 집' 약속하며 표심 노려	

국내 News

오피스	2021.10.14 더벨	**크래프톤 · 미래에셋운용, 이마트 성수 사옥 우협 낙점** 기사 바로 가기 – 크래프톤, 기업공개 과정에서 확보한 공모자금을 바탕으로 성수동을 중장기 거점지로 삼는 전략 어필, 1조1000억대 상회 예상 – 현대건설 · 인창개발과 2차 비딩을 거치는 과정에서 인수가격은 1조1000억원대를 상회했을 것으로 예상
오피스	2021.10.15 땅집고	**"30억 낮춰도 안팔려요" 몰락한 종로, 빌딩가격도 추락** 기사 바로 가기 – 경기 불황에 코로나19까지 겹치며 종각역 일대 빈 건물이 늘어나는 가운데 그동안 꿈쩍않던 빌딩 매매가격이 떨어지기 시작해 주목 – "종로 하락세 오래갈 것, 빌딩 시장 옥석가리기 본격화"
물류 센터	2021.10.14 CBRE	**호황기를 맞이한 아시아 태평양 물류 시장에 대해 알아보자** 기사 바로 가기 – 빠르게 성장하는 물류 시장, 응답자의 78%가 향후 3년 내 물류 자산의 규모를 확대할 것 – 물류 센터 관련 비용의 증가, 61%의 응답자는 연료, 운송비, 임금 등 비용 상승 문제를 지적 – 임차인들은 소비자와의 근접성을 물류센터의 가장 중요한 조건으로 꼽고 있어 물류 시설을 소비자와의 접근성이 용이한 곳에 배치하는 추세가 점점 더 선호
물류 센터	2021.10.12 조선일보	**그린벨트에 도시물류 새 모델 떠오르고 있다** 기사 바로 가기 – 최근 물류업계에서는 훼손된 개발제한구역(그린벨트) 녹지를 복원하면서 물류 거점을 확보하는 '훼손지 정비 사업'이 신시장 부각 – 최근 땅값 급등으로 도심 인근 사업 부지 확보가 어려운 가운데 상대적으로 저렴하고 도심과 가까운 그린벨트 토지가 주목 – 훼손지 정비 사업이란 그린벨트 내 축사 등 동식물 시설로 허가를 받았지만, 불법으로 전용(轉用)해 창고나 건물을 지으면서 훼손된 토지를 정비해 녹지 기능을 회복하고 친환경 물류센터를 짓는 사업. 사업자는 공공 기여 형식으로 공원 · 녹지 · 도로 등 기반 시설을 설치하고 합법적으로 물류센터 설치 가능
물류 센터	2021.10.13 땅집고	**'신흥 물류 중심지' 떠오르는 인천항, 대규모 현대식 물류센터 본격 공급** 기사 바로 가기 – 인천항이 국내 항구 중 4번째로 물동량이 많으면서 신흥 물류 중심지로 급부상 – 인천에선 저온 저장시설 비중 큰 물류센터가 계속 증가하고 있는 추세. 2018년 5%에서 2020년 넘어가면서 약 32%로 상승 – 2021년에는 저온 면적 비중이 상온 면적의 비중을 앞질러, 2021년 상반기에 완공한 센터의 57%를 기록 – "최근 저온 물류센터의 공급이 급증하고 있지만 임차 수요가 발빠르게 따라 오지 못하는 부분이 있다"
물류 센터	2021.10.17 파이낸셜뉴스	**물류센터 거래 올해 4조 돌파 전망 '역대 최대'** 기사 바로 가기 – 올해 2 · 4분기 수도권 물류센터 거래규모는 1조3000억원 가량으로 집계. 이는 전년 동기에 비해 71% 이상 상승한 규모 – 부동산 자산운용사들은 리츠를 통한 간접투자 방식를 선호하는 추세
물류 센터	2021.10.14 파이낸셜뉴스	**PIA운용, 용인 SFN 저온물류센터 653억원에 매입 완료** 기사 바로 가기 – 물류센터는 육가공 제품 제조 및 판매업체인 에쓰푸드가 임차인으로 2024년 4월까지 마스터리스 계약을 맺은 상태 – 해당 대출은 대출 약정금 431억원의 트랜치 A, 대출 약정금 75억원의 트랜치 B 대출로 구분
데이터 센터	2021.10.14 더구루	**한국 데이터센터 시장, 2026년 52억 5000만 달러 규모 성장 전망** 기사 바로 가기 – 한국 데이터 센터 시장은 2026년까지 연간 7.72% 이상의 연평균 성장률을 기록하며 52.5억 달러 규모로 성장할 것으로 예측 – 2020년 한국 데이터 센터 시장 규모는 33억 6000만 달러(약 3조 9940억원) 규모 – 한국에는 현재 150개 이상의 데이터센터가 존재하고 있으며 현재 추가로 건설 예정인 대규모 데이터센터도 5개

국내 News

리테일	2021.10.10 연합뉴스	"서울 상가 공급 증가, 수요는 감소, 관리방안 필요"	기사 바로 가기

– 서울연구원 보고서 "코로나 이전부터 공급 초과로 균형 깨져"
– 서울의 상업공간은 2000년 5천만㎡에서 2019년 8천만㎡로 20년간 약 60% 증가, 반면 상업공간 수요는 감소세
– 상업공간 수요 감소에는 온라인 시장 급성장, 서울 인구 감소, 노년 1~2인 가구 증가, 저성장 기조에 따른 가구 가처분소득 감소와 소비 침체 등이 영향을 미치는 것으로 분석

리테일	2021.10.12 더벨	롯데몰 광명점 매각 속도, LP 엑시트 기대감 점증	기사 바로 가기

– KTB자산운용은 롯데몰 광명점 매각 주관사로 쿠시먼앤웨이크필드코리아를 선정
– 롯데쇼핑의 임차기간이 2035년 6월초, 새로운 인수자가 매입해도 약 14년간 안정적인 수익을 올릴 수 있다는 점이 투자 메리트

리테일	2021.10.12 조선일보	치솟는 상업용지 인기 "상가 분양가 덩달아 오른다"	기사 바로 가기

– 근린생활시설용지와 상업용지의 낙찰가율이 200%를 넘는 일이 올 들어 자주 관측
– 주택 시장 규제가 강해지며 상가 투자가 반사이익을 얻자, 시행사들이 고가 낙찰을 마다하지 않는 것

오피스텔	2021.10.15 매일경제	아파트 조이니 오피스텔로, 1호선 따라 가격 껑충	기사 바로 가기

– 3분기 전국 오피스텔 매매가격은 전 분기 대비 0.99% 상승, 2분기 대비 2배 이상, 자료를 발표한 2018년 이래 가장 높은 상승률
– 서울은 아파트 전세가격 상승과 공급 부족 장기화로 인해 올랐고, 경기도는 서울 출퇴근이 용이한 역세권을 중심으로 강세
– 최근 정부의 규제 완화도 한몫, 향후 중대형 오피스텔에도 바닥 난방이 가능하게 돼 가격 상승 기대감을 높인 셈

오피스텔	2021.10.11 한국경제	'규제 프리' 아파텔, 아파트 대체투자 뜬다	기사 바로 가기

– 몸값 높아진 오피스텔, 청약통장 필요없는 추첨제 분양, 신혼부부 등 젊은층에 인기
– 분양권은 주택수 미포함, 세금 아껴, 최근 난방 규제 완화도 '호재'

생활형 숙박시설	2021.10.11 뉴스1	정부, 생숙 전환할 때 신고 의무화, 불법거주 · 투기에 칼 빼드나	기사 바로 가기

– 호텔 · 모텔 같은 일반숙박시설이나 고시원 등 다중생활시설을 생숙으로 용도변경하는 경우 건축물대장 기재내용 변경내용 신청해야
– "관리체계 구축 장점, 풍선효과 선제적 대응 필요"

생활형 숙박시설	2021.10.08 머니S	실거주 금지된 생숙 '롯데캐슬 르웨스트', 모델하우스선 '편법' 안내	기사 바로 가기

– 생숙은 취사가 가능하도록 설계된 장기투숙형 숙박시설로 분양 후 숙박업을 등록하는 것이 의무
– "숙박사업자를 등록 후에 같은 면적을 소유한 다른 분양자와 1년 단위로 맞계약을 해 최대 3년까지 실거주가 가능하다고 안내"

생활형 숙박시설	2021.10.12 뉴데일리	생활형 숙박시설 한시 규제완화, 투자수요 더 몰릴까	기사 바로 가기

– 기분양 생숙, 오는 14일부터 2023년 10월 14일까지 2년간 주거용 건축물로 용도변경 허용
– 앞으로 2년 동안은 오피스텔 건축기준 제2조 1호부터 4호에 해당하는 ▲발코니 미설치 ▲타용도와 복합건축할경우 오피스텔 전용출입구 별도설치 ▲전용 85㎡ 초과시 바닥난방 설치금지 ▲전용면적 산정시 건축물 외벽 내부선 기준 산정 · 바닥면적에서 전용면적 에회하고 남는 외벽면적은 공용면적에 가산 등의 기준이 미적용. 지난 7월 행정예고에선 없었던 전용면적 산정기준 완화 내용이 새롭게 명시되자 일각에선 생활형숙박시설 전용율이 기존보다 더 높아질 수 있다며 기대감 상승
– 다만, 용도변경 구체적 절차 · 주차대수 문제 산적, 매수문의 多

국내 News

생활형 숙박 시설

2021.10.13 머니S
수익형부동산 '단타'에 몰릴 수밖에 없는 이유
기사 바로 가기

- 생숙, 위탁업체와 7대3 배분, 대출 없고 매일 손님 있어야 겨우 수익
- 실제로는 임대보다는 이른바 '치고 빠지는' 식으로 접근해야 수익을 크게 얻을 수 있는 구조

주택

2021.10.08 헤럴드경제
말년엔 무조건 요양시설로? '마지막 누울 집은 어디에'
기사 바로 가기

- 노년 거주용 주택 관심 커져, 내 집에서 말년 보내려는 욕구 가장 커, 해외선 재택 간병 염두한 주택공급 활발
- '차익→간병'을 염두에 둔 노후거처 욕구변화, 거대수요 불구 공급제한 '최후공간=블루오션'
- 유럽에선 노인수요를 풀어줄 특화형 공유주택을 협동조합식으로 건축. 압권은 CCRC(Continuing Care Retirement Communities)

주택

2021.10.14 더벨
코레이트운용, '아파트 개발' 투자펀드 내놨다
기사 바로 가기

- 경기도 화성시 소재, 3000억대 PF 대출채권 일부 인수, 목표수익률 4~5%대 추산
- 중순위 500억원을 포함해 선순위와 후순위 각각 2500억원대, 250억원대로 구성

부동산

2021.10.12 더벨
하나금투, 대구MBC 개발 9000억 PF 주관
기사 바로 가기

- 하나금융투자는 금융 주관은 물론 사업에 직접 지분 투자도 실시하며 부동산 시행에도 참여
- 대출 구조는 선순위 7500억원 한도, 중순위 1200억원, 후순위 300억원으로 구성
- 모아종합건설이 주거시설 시행을 맡고 GS리테일은 상업시설 개발을 담당

부동산

2021.10.12 동아일보
상업용 부동산 공급 과잉 경고 잇따라, 공실 급증 부작용 현실화
기사 바로 가기

- 잇따라 울린 상업용 부동산 공급 과잉 경고, 도심 상업용시설 공실 급증 부작용 현실화
- 상가의 복합용도 활용 방안 등 대책 필요

부동산

2021.10.08 한국경제
지하철역에 '어린이집'을 만들면 어떨까
기사 바로 가기

- 국가철도공단, 키즈레일 어린이집 본격적으로 추진중, 역사 상가 공실 혹은 인근 부지 활용, 맞벌이 · 한부모 활용 용이
- 일본, JR이 역사 내에 직접 운영, 빠르게 변하는 세상에 맞춰 정말로 필요한 사업들을 추진해야 할 시기

리츠

2021.10.15 더벨
NH · 신한 · 마스턴 · 미래에셋운용, 공모리츠 연말 '러시'
기사 바로 가기

- '위드 코로나(단계적 일상회복)' 시행이 다가오면서, 쇼핑몰 · 호텔 · 해외자산 반등 기대, 내달 줄줄이 청약
- NH올원리츠 내달 초 청약 예정. 신한서부티엔디리츠, 마스턴프리미어제1호리츠, 미래에셋글로벌제1호리츠 대기 중

리츠

2021.10.15 아이뉴스24
이지스리츠, 데이터센터·물류센터·판교 코리빙 담는다
기사 바로 가기

- 밸류플러스리츠, 북미 데이터센터(DC) 포트폴리오, 분당 Hostway IDC, 이천YM물류센터 등 3건의 자산을 신규 편입 진행
- 레지던스리츠는 지난 6월 홍대 코리빙 복합시설과 디어스 명동 등 2건의 자산을 신규 편입

프롭테크

2021.10.12 파이낸셜뉴스
카카오벤처스, 美 프롭테크 기업 '마켓 스타디움'에 투자
기사 바로 가기

- 도시계획 기반 지식 및 공간 빅데이터 분석 서비스, 美 부동산 전문가 등 참여
- 부동산과 데이터, 도시계획의 조합은 앞으로 부동산의 새로운 미래가 될 것, 상업용 부동산 투자 과정에서 데이터 분석 중요성 커져

국내 News

NFT	2021.10.11 한국경제	메타버스 날개 단 NFT, 3분기 거래액 100억弗 돌파	기사 바로 가기
		– 뜨거워진 글로벌 NFT 시장, '780억 그림 파일' 뭐길래, 반 고흐 작품보다 비싸게 팔렸다 – 2분기 12억弗서 '퀀텀 점프', 미술품 이어 아바타 · 만화로 확대, 거래액 1위 '액시 인피니티' 게임, 메타버스서 캐릭터 키워 매매 – NFT 발행 쉬워지자 거래 폭발, 오픈시 · 라리블 등 해외 거래소서 디지털 콘텐츠로 5분이면 제작 – 글로벌 기업 잇따라 '참전', 비자 발행 · 거래 등 본격 추진, 골드만삭스 · 씨티도 진출 계획	
NFT	2021.10.12 디지털타임스	샤갈 작품에 내 지분있다, '미린이'도 뛰어드는 아트테크	기사 바로 가기
		– MZ세대서 미술품 재테크 열풍, 스타트업 '테사' 등장해 접근성↑ – 몇 천원서 몇 만원으로 지분소유, 투자 정보 · 작품 설명 꼼꼼히 제공, 하나금융 등 서비스 플랫폼 오픈	
NFT	2021.10.15 더구루	'피스 롤렉스(ROLEX) 조각투자' 첫 수익률 32% 달성	기사 바로 가기
		– 현물 조각투자 플랫폼 '피스'(PIECE)의 조각투자는 명품 등 현물자산의 소유권을 조각처럼 나눠 공동구매한 후, 조각소유 비율에 따라 시세차익을 거둘 수 있도록 설계한 '리셀테크' 기반의 새로운 투자 방식 – 지난 4월 오픈한 '피스 롤렉스(ROLEX) 집합 1호'는 국내뿐 아니라 세계적인 인기를 구가하는 모델인 데이트저스트를 비롯해 오이스터 퍼페츄얼, 뉴 서브마리너, 에어킹 등 11종으로 구성됐는데, 해당 포트폴리오 공개 당시 빠른 완판	
저작권	2021.10.13 한국경제	블랙스톤, 이번엔 음원 10억弗 투자해 펀드 조성	기사 바로 가기
		– 블랙스톤은 영국 힙노시스와 함께 음악 저작권에 투자하는 10억달러 규모의 펀드를 조성 – 블랙스톤은 음악 스트리밍 시장이 빠르게 성장하면서 저작권 투자 수익이 급증할 수 있다고 판단	
기관 동향	2021.10.11 서울경제	'긴축의 시대' 공제회 · 보험사가 돈 굴리는 법	기사 바로 가기
		– 교직원공제회 해외부동산 대출펀드에 2억 달러 투입, 교보생명(1억弗) · 현대해상(4천만弗)도 각각 참여 – 연 6~8% 수익 목표, 자산 다양화해 분산투자 효과, 금리인상기 실물 투자 부담 커지자 담보 대출 선회	
기관 동향	2021.10.14 한국경제	해외 대체투자 재시동 거는 기관들	기사 바로 가기
		– 코로나로 멈췄던 투자 재개 – 마스턴 · 삼성SRA자산운용 등 수천억 블라인드펀드 잇단 조성, 美 · 유럽 등 부동산 인프라 겨냥	
기관 동향	2021.10.15 더벨	행공 운용수익률 고공행진, 연이은 투자 '잭팟'	기사 바로 가기
		– 실물자산의 투자 비중을 약 32.1%까지 확대하는 전략을 통해 운용자산 규모 성장 – 안정적인 투자 전략을 바탕으로 리스크를 최소화하는 투자 다변화 전략을 통해 해외 대체투자를 확대해 온 결과	
기관 동향	2021.10.17 서울경제	군인공제회, 대장동式 대박 좇다 2조5,000억 부실	기사 바로 가기
		– 2003년 이후 부동산 개발 등에 투자한 사업 15건에서 2.6조원의 부실 발생, 이 중 6건에서는 1조원 이상 원금조차 회수 못해 – 자산 유동화 등을 통해 군인공제회가 매각한 7~8건의 부실 사업도 10년 안팎 진행된 사업들로 투자 원금 정도만 건진 셈이어서 이자 비용 등을 추산하면 매몰된 기회비용은 수천억원에 달해 – 교직원공제회나 행정공제회 등도 부동산 개발에 참여했다가 잇따라 쓴맛을 보고 사실상 관련 사업에서 철수	

국내 News

기관 동향	2021.10.12 한국경제	금융위, 부동산 개발사업 SPC 실소유주 등 공시 의무 강화	기사 바로 가기
		– 금융위원회 제출 자산유동화법 개정안 국무회의 통과, 비등록 유동화증권의 공시절차 대폭 강화 – 프로젝트파이낸싱(PF) 사업 특수목적회사(SPC)가 발행하는 유동화증권 등에도 적용될 전망	
기관 동향	2021.10.12 매일경제	개발전문 부동산운용사 탄생	기사 바로 가기
		– 디벨로퍼(개발업체) 네오밸류와 부동산 투자 전문 자산운용사인 이지스자산운용이 공동출자 형태로 출범 – 네오밸류의 콘텐츠 개발 기획력과 이지스자산운용의 자산 운용 노하우를 바탕으로 서울 도심 타운 매니지먼트에 본격 나설 계획	
기관 동향	2021.10.12 더벨	BNK운용, 리츠사업 재추진한다, 신설법인 검토	기사 바로 가기
		– 지난해 11월 국토부 예비인가를 신청하는 등 본격적인 절차에 착수, 100% 주주인 BNK금융지주의 대주주 적격성 이슈가 발목 – 겸영 라이선스 → 별도 자회사 설립 '선회', 대주주 적격성 등 걸림돌 해소 판단	
기관 동향	2021.10.13 더벨	금감원, 해외부동산 투자손실 미래에셋생명에 '경고장'	기사 바로 가기
		– 코로나19로 작년 300억대 손실, 국내대체투자도 문제 삼아, 대출 심사 시 '장밋빛 전망만' 지적 – 위험도 구분 없는 해외대체투자 '제동', 고위험 투자에 대한 손실이 우려되고 있기 때문	
기관 동향	2021.10.15 더벨	[손보사 대체투자 리스크 진단] 흥국화재, 항공기 자산 추가손상 '불씨' 남았나	기사 바로 가기
		– 손보사 대체투자 리스크 진단, 항공기투자 2000억, 손실은 13억, 롯데손보와 대조적, 타사에 비해 부실 인식 규모 미미 – 끝나지 않은 코로나, 추가 손상 가능성 여전, 부실 이연 시각도	
기관 동향	2021.10.12 더벨	[손보사 대체투자 리스크 진단] 코로나에 대규모 손실 낸 롯데손보, 정상화 시점은	기사 바로 가기
		– 1590억 손상차손, 2년 연속 적자, 후순위 투자자산 손실 우려 속 흑자전환 기대도 – 저금리 속 3%대 이익률, 코로나로 고꾸라져, 문책성 경질 등 조직 정비 · 인적 쇄신, 자산 리밸런싱 병행	
기관 동향	2021.10.08 더벨	[손보사 대체투자 리스크 진단] 한화손보, 해외 SOC 투자 집중 '이익보다 안전'	기사 바로 가기
		– 한화그룹 차원 투자전략 '효과', 저위험 자산 '안정적', 높은 후순위 · 지분투자 비중은 '리스크' – 해외대체자산 중 '65%' 사회간접자본 투자, 위험도 고려한 투자	

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 7%	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
리테일	서울 성동구	이마트 성수동 본사	이마트	크래프톤+ 미래에셋운용	연면적 99,474㎡		오피스, 오피스텔, 지식산업센터 등 적용가능
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
물류센터	경기도 용인	용인SFN 저온물류센터	멜론자산운용	PIA자산운용	연면적 19,012㎡	653억원	에쓰푸드가 임차인으로 2024년 4월까지 마스터리스 계약
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

Source: 언론종합, KTB투자증권

대체투자 Figures

CONTENTS

15 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

21 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

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

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

Figures Update

Ⅰ. Global Update

▶ 글로벌 REITs 시장
- 지난주 글로벌 REITs 지수(WoW +3.6%)는 실적 시즌에 대한 기대감으로 증시와 동반 상승
- 선진국 유럽 숙박 REITs(WoW +8.6%)는 경제 재개방 기대감이 커지며 상승

Ⅱ. 주택시장 Update

▶ 국내 주택시장
- 전국 아파트는 전주 대비 0.07% 상승(WoW −0.04%p)
- 서울 아파트는 전주 대비 0.10% 상승(WoW −0.02%p)
- 특히, 대전의 상승폭 축소가 두드러지게 나타남
  › 대전(+0.21% → +0.08%, WoW −0.13%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	1,794,677	3,551.2	2.6	5.0	3.6	1.7	23.4	37.1	36.1	2.3
Developed	1,750,426	2,437.7	1.9	4.9	3.6	1.7	23.7	37.3	37.4	3.1
선진국 북미	1,249,712	2,846.5	2.5	5.0	3.9	3.2	29.7	42.2	44.1	2.9
선진국 유럽	183,916	1,418.8	1.0	3.4	4.3	(2.1)	14.2	38.7	13.4	3.2
선진국 아시아	590,345	3,810.7	0.9	4.9	1.9	(3.4)	7.4	18.4	19.5	3.8
Emerging	44,177	1,715.9	0.8	5.5	0.8	0.5	7.0	27.7	(11.5)	6.8
신흥국 미주	27,442	664.0	0.7	4.0	1.1	(15.9)	(18.5)	(1.6)	(13.5)	4.4
신흥국 유럽	2,107	1,093.0	0.4	8.7	(2.0)	(2.8)	(33.2)	(20.6)	19.2	4.5
신흥국 아시아 태평양	18,905	1,301.2	1.0	5.0	2.0	(1.8)	0.4	6.6	(3.6)	6.1
신흥국 중동/아프리카	13,125	1,982.9	0.7	7.5	0.1	3.3	26.1	67.3	(27.6)	7.6
미국										
미국 전체	1,589,394	10,476.1	2.9	8.3	3.3	2.1	26.8	34.5	51.2	3.0
인프라	234,208	478.8	31.9	31.0	1.1	(6.6)	16.3	9.7	90.7	2.2
산업	178,237	2,193.2	2.8	5.6	6.0	7.0	33.0	30.3	114.7	2.0
데이터센터	–	39,704.9	–	–	4.2	(3.6)	10.3	(0.9)	79.4	–
오피스	110,640	1,343.2	1.7	3.5	3.3	2.8	20.1	39.6	20.0	3.4
리테일	177,731	1,203.9	2.6	7.5	3.6	5.8	40.9	71.8	15.4	3.8
쇼핑센터	64,268	933.8	2.1	4.4	2.1	7.2	54.5	99.5	33.6	3.2
주거	241,292	2,487.8	3.3	4.2	3.1	5.8	43.0	54.7	70.8	2.4
아파트	165,755	2,277.3	3.3	5.0	2.7	6.6	47.4	63.1	61.5	2.8
헬스케어	125,565	1,870.6	1.9	4.4	3.3	(1.4)	14.8	30.8	34.3	4.1
스토리지	106,409	6,707.5	8.0	22.5	6.8	6.3	50.5	50.8	101.0	2.5
복합	50,286	720.9	1.9	4.4	2.7	1.7	23.5	41.3	15.6	3.9
숙박	39,918	323.7	1.5	(3.9)	0.2	3.7	16.4	72.0	(9.6)	0.1
모기지	77,328	1,402.2	1.1	12.4	1.5	4.4	21.3	47.2	16.3	8.2
목재	37,338	273.2	2.7	23.9	2.7	7.3	15.8	29.5	48.4	2.5
유럽										
선진국 유럽	183,916	1,418.8	1.0	3.4	4.3	(2.1)	14.2	38.7	13.4	3.2
산업	41,527	2,182.6	1.6	3.4	7.1	6.6	35.0	42.8	132.9	2.2
오피스	49,885	2,999.9	0.9	3.2	4.3	(5.3)	5.8	31.1	27.0	3.1
리테일	30,676	592.8	0.6	2.8	2.2	(12.2)	2.5	55.9	(45.0)	3.6
주거	104,312	2,193.3	1.1	5.2	3.9	(6.6)	(2.4)	4.2	42.1	3.0
헬스케어	11,911	2,130.1	1.4	5.2	4.2	(4.5)	7.1	19.8	69.7	3.7
스토리지	12,393	7,503.7	1.8	9.5	8.7	9.5	44.8	53.0	118.7	2.3
복합	123,662	2,025.2	1.0	5.6	4.9	(1.3)	11.5	32.7	34.1	3.3
숙박	–	1,212.2	–	–	8.6	0.0	(0.7)	58.6	8.3	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 10월 15일 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	3.3	1.1	6.0	4.2	3.3	3.6	2.1	3.1	2.7	3.3	6.8	2.7	0.2	1.5	2.7
1M	(0.2)	(9.3)	2.8	(5.9)	5.2	3.1	3.1	2.0	3.3	(0.4)	0.0	2.7	2.2	3.3	6.2
3M	1.7	(4.2)	6.8	(5.3)	(2.1)	2.3	3.0	9.0	9.8	(1.4)	12.2	(1.9)	(5.1)	(0.1)	8.4
6M	13.9	7.9	21.0	10.5	10.7	16.6	18.8	25.5	26.0	4.6	28.6	11.5	(2.3)	6.4	0.4
YTD	26.8	16.3	33.0	10.3	20.1	40.9	54.5	43.0	47.4	14.8	50.5	23.5	16.4	21.3	15.8
1Y	33.6	9.4	28.2	(2.2)	38.1	70.3	99.2	52.6	60.6	30.8	51.2	40.7	71.1	47.2	30.8
2Y	20.1	29.4	52.6	30.9	6.1	4.4	10.7	23.6	19.2	(3.6)	55.0	(4.8)	(3.8)	6.2	43.5
3Y	51.2	90.7	114.7	79.4	20.0	15.4	33.6	70.8	61.5	34.3	101.0	15.6	(9.6)	16.3	48.4
5Y	61.7	141.3	173.4	114.7	20.7	(0.9)	0.8	95.3	81.8	28.2	115.0	8.5	16.1	46.9	48.0

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	3.3	1.1	6.0	4.2	3.3	3.6	2.1	3.1	2.7	3.3	6.8	2.7	0.2	1.5	2.7
2W	3.1	(0.6)	7.9	0.0	3.8	3.8	2.4	3.6	3.4	2.2	8.0	3.8	(1.7)	2.1	5.3
3W	1.5	(5.3)	7.0	(4.5)	4.1	4.1	4.2	2.9	3.3	2.3	5.5	4.5	(1.8)	2.1	1.2
4W	0.6	(8.6)	4.7	(7.9)	6.7	4.0	4.2	3.8	5.1	0.3	2.4	3.6	2.5	3.3	3.3
5W	0.6	(8.4)	2.8	(5.6)	6.8	5.5	7.0	2.4	4.2	(0.5)	(0.7)	4.0	6.9	4.7	7.3
6W	(3.4)	(11.7)	(1.7)	(10.7)	2.4	0.3	2.1	(1.8)	(0.1)	(2.1)	(3.3)	(1.2)	4.0	1.7	1.8
7W	(0.1)	(7.4)	3.4	(5.1)	3.1	1.8	3.4	2.2	3.6	0.5	1.1	0.6	2.7	1.4	4.9
8W	0.3	(9.7)	1.9	(6.4)	3.9	4.4	7.3	2.4	4.1	1.8	1.3	1.5	10.8	4.6	9.4
9W	0.3	(7.6)	2.9	(4.1)	2.1	1.9	4.4	2.9	4.3	(0.7)	3.4	(0.0)	5.8	3.0	7.4
10W	0.2	(7.2)	3.9	(4.0)	1.4	1.7	3.9	1.3	2.3	(1.6)	5.3	(0.5)	4.4	4.0	8.0
11W	0.6	(6.7)	4.5	(3.0)	1.3	4.3	6.0	1.1	2.2	(3.7)	4.6	(0.3)	5.5	4.3	9.5
12W	0.8	(7.0)	4.7	(4.1)	2.2	5.4	8.0	1.8	2.5	(3.8)	5.0	0.5	5.4	5.5	7.6
13W	1.1	(7.9)	5.5	(4.5)	2.0	6.0	7.7	3.3	3.9	(3.6)	5.3	0.6	5.5	5.6	8.8
14W	1.4	(6.8)	7.0	(3.6)	2.0	4.5	6.3	5.5	6.5	(1.7)	5.6	1.1	1.2	1.6	3.9
15W	3.8	(4.8)	10.6	(0.8)	3.5	5.3	6.9	10.4	11.3	0.1	9.2	3.0	(0.7)	1.7	8.1
16W	3.4	(3.5)	9.5	(0.1)	1.9	4.9	6.0	10.1	11.2	(0.3)	8.8	1.6	(3.8)	0.2	8.8
17W	5.3	(2.9)	11.7	(2.7)	3.9	8.2	9.4	12.9	13.8	3.8	12.0	3.2	(2.0)	3.5	12.0
18W	2.1	(3.1)	7.8	(4.6)	(1.7)	1.9	2.2	9.2	9.8	(0.1)	12.8	(1.6)	(5.7)	(0.3)	5.9
19W	4.7	(2.5)	10.3	0.1	1.6	4.0	5.9	12.2	12.8	3.3	16.2	0.5	(2.1)	1.9	4.0
20W	7.5	1.3	14.0	4.7	4.4	7.1	8.1	15.0	15.8	4.8	19.2	3.8	(0.8)	3.4	(0.9)

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 04: 미국 REITs Sector ③_Weekly 수익률

25%~	10~25%	5~10%	0~5%	-5~0%	-10~-5%	~-10%

Weekly	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	3.3	1.1	6.0	4.2	3.3	3.6	2.1	3.1	2.7	3.3	6.8	2.7	0.2	1.5	2.7
2W	(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
3W	(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)
4W	(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
5W	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
6W	(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)
7W	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
8W	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
9W	(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)
10W	(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
11W	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
12W	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)
13W	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
14W	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)
15W	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
16W	(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
17W	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
18W	(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)
19W	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)
20W	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)

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

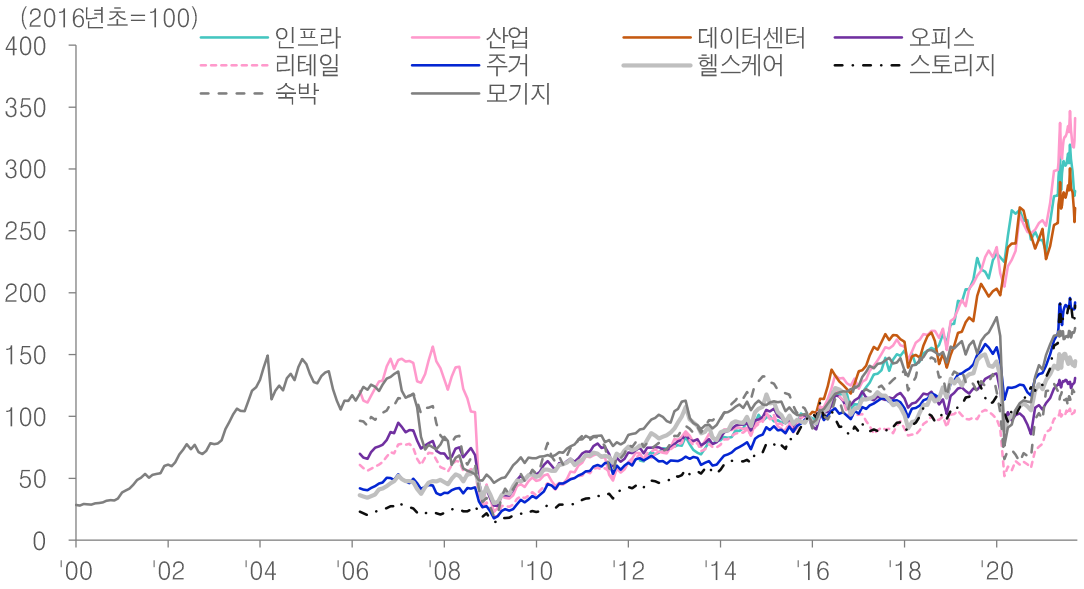
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	122,583	269.3	27.7	21.6	2.8	(3.3)	20.0	12.4	88.7	2.1	15.5	-
CCI	Crown Castle Internationa	72,976	168.9	24.4	8.7	(0.6)	(15.7)	6.1	0.4	60.0	3.3	10.8	-
SBAC	SBA Communications	35,813	326.9	32.2	-	(0.9)	(0.7)	15.9	5.3	119.2	0.8	24.7	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	101,330	137.0	31.0	3.1	6.6	9.1	37.4	30.5	117.2	1.9	8.6	-
DRE	Duke Realty	20,135	53.2	30.2	3.7	5.6	7.1	33.1	36.7	98.5	2.0	8.5	-
COLD	Americold	7,926	30.4	36.1	1.8	7.9	(22.0)	(18.7)	(19.1)	25.1	3.0	4.8	-
데이터센터													
EQIX	Equinix	70,130	781.4	40.3	6.6	4.1	(5.1)	9.4	(4.1)	97.0	1.5	7.9	-
DLR	Digital Realty	43,824	147.5	22.0	2.4	4.9	(5.1)	5.8	(5.8)	37.5	3.2	3.6	-
CONE	CyrusOne	9,634	77.7	19.1	3.5	3.2	5.7	6.2	2.1	31.8	2.7	2.0	-
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	30,724	201.7	25.2	1.7	4.8	6.9	13.1	24.5	66.6	2.3	5.7	-
BXP	Boston Properties	18,266	117.0	16.9	3.4	2.7	0.6	23.7	47.1	0.8	3.4	0.0	-
VNO	Vornado Realty	8,643	45.1	15.0	1.4	3.0	(0.9)	20.8	32.1	(33.0)	4.9	(19.7)	-
KRC	Kilroy Realty	8,117	69.7	17.4	1.5	2.1	(1.1)	21.4	32.4	(0.2)	3.0	3.1	-
DEI	Douglas Emmett	5,906	33.7	17.5	3.0	4.3	(0.9)	15.4	35.2	(8.0)	3.4	0.0	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	46,079	140.2	13.2	16.9	6.2	10.7	64.4	115.3	(18.0)	4.3	0.0	-
O	Realty Income	27,125	69.7	18.7	1.9	3.7	1.8	12.0	15.3	24.0	4.1	0.9	2021-11-01
STOR	STORE Capital	9,248	34.0	17.0	1.8	3.3	(4.7)	0.2	24.1	23.0	4.4	2.9	-
VER	VEREIT	11,205	48.9	14.8	1.8	4.0	3.1	29.4	44.9	38.9	3.9	20.0	2021-11-01
REG	Regency Centers	12,015	70.7	18.8	2.0	1.8	9.1	55.0	83.3	14.1	3.4	0.0	-
주거													
AVB	AvalonBay Communities	32,200	230.6	27.1	3.0	3.0	4.3	43.8	50.6	33.4	2.8	0.0	-
EQR	Equity Residential	31,672	84.6	27.3	3.1	2.2	4.1	42.7	61.7	34.3	2.9	0.0	-
INVH	Invitation Homes	23,891	40.2	26.2	2.6	4.3	1.4	35.3	41.2	87.8	1.7	13.3	-
ESS	Essex Property Trust	21,662	333.1	25.4	3.8	2.0	3.9	40.3	62.7	38.4	2.6	0.6	-
SUI	Sun Communities	22,573	194.8	29.6	3.3	3.8	8.5	28.2	31.5	100.4	1.7	5.1	-
헬스케어													
WELL	Welltower	35,542	84.1	24.6	2.2	1.7	(3.3)	30.2	52.8	35.9	2.9	0.0	-
VTR	Ventas	22,023	56.0	18.4	1.5	2.5	(5.1)	14.1	28.5	3.9	3.3	0.0	-
PEAK	Healthpeak Properties	18,670	34.6	21.1	2.7	3.0	0.5	14.6	25.4	38.7	3.5	(18.9)	-
스토리지													
PSA	Public Storage	55,971	319.4	24.4	9.3	6.6	2.9	38.3	36.3	61.1	2.6	0.0	-
EXR	Extra Space Storage	24,483	183.0	26.7	8.3	7.0	6.6	57.9	59.2	113.9	2.4	11.1	-
CUBE	CubeSmart	10,512	52.1	24.6	4.8	7.0	8.6	55.0	49.4	87.4	2.7	3.0	-
복합													
WPC	W. P. Carey	14,586	77.0	16.2	1.9	3.0	(0.8)	9.1	14.1	20.9	5.5	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	4,001	14.4	19.9	2.0	2.7	15.8	35.7	35.1	83.8	3.1	2.4	-
DBRG	DigitalBridge Group	3,319	6.7	-	4.7	0.4	(10.9)	39.9	115.0	20.2	1.8	0.0	-
WRE	Washington REIT	2,160	25.5	33.9	1.7	0.4	4.6	18.0	27.3	(8.6)	2.7	0.0	-
GNL	Global Net Lease	1,641	16.4	8.7	-	3.1	(11.9)	(4.6)	1.7	(13.1)	9.8	0.0	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	11,980	16.8	18.9	2.0	1.9	1.3	14.7	52.3	(12.5)	1.3	0.0	-
PK	Park H&R	4,522	19.1	38.3	1.0	(1.1)	1.3	11.5	89.7	(34.8)	0.5	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,637	84.2	18.7	25.8	(2.4)	7.6	24.3	105.1	9.6	-	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	18,912	30.1	15.3	1.4	2.9	(3.9)	17.9	25.6	44.0	4.7	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	10,823	40.4	17.2	2.7	3.0	10.5	29.0	44.5	47.1	5.2	5.6	-
GLPI	Lamar Advertising	11,558	49.3	14.4	4.2	3.9	5.9	16.3	27.8	45.1	5.5	11.7	-
전문													
IRM	Iron Mountain	12,991	44.9	15.7	-	5.3	1.5	52.2	62.3	41.0	5.5	0.0	-
LAMR	Lamar Advertising	12,054	119.1	-	9.5	1.9	11.9	43.2	80.1	64.4	2.8	50.0	-
HASI	Hannon Armstrong	4,594	58.4	-	3.5	7.9	3.7	(7.9)	27.2	187.9	2.5	2.9	-
모기지													
NLY	annaly Capital Managemen	12,392	8.6	-	1.0	0.9	0.5	1.5	17.4	(13.7)	10.4	0.0	-
AGNC	AGNC Investment	8,514	16.2	-	0.9	0.6	(0.9)	4.0	14.4	(9.0)	8.9	0.0	2021-10-28
STWD	Starwood Property	7,354	25.5	-	1.5	2.2	(1.5)	32.2	65.1	18.4	7.5	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	27,922	37.2	-	2.6	2.7	7.6	11.1	25.0	32.9	3.0	(50.0)	-
RYN	Rayonier	5,253	37.2	-	3.4	2.9	(0.7)	26.5	32.5	23.6	2.9	0.0	-
PCH	PotlatchDeltic	3,703	55.2	-	2.2	6.4	3.8	10.4	19.7	55.8	3.0	2.5	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 10월 15일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

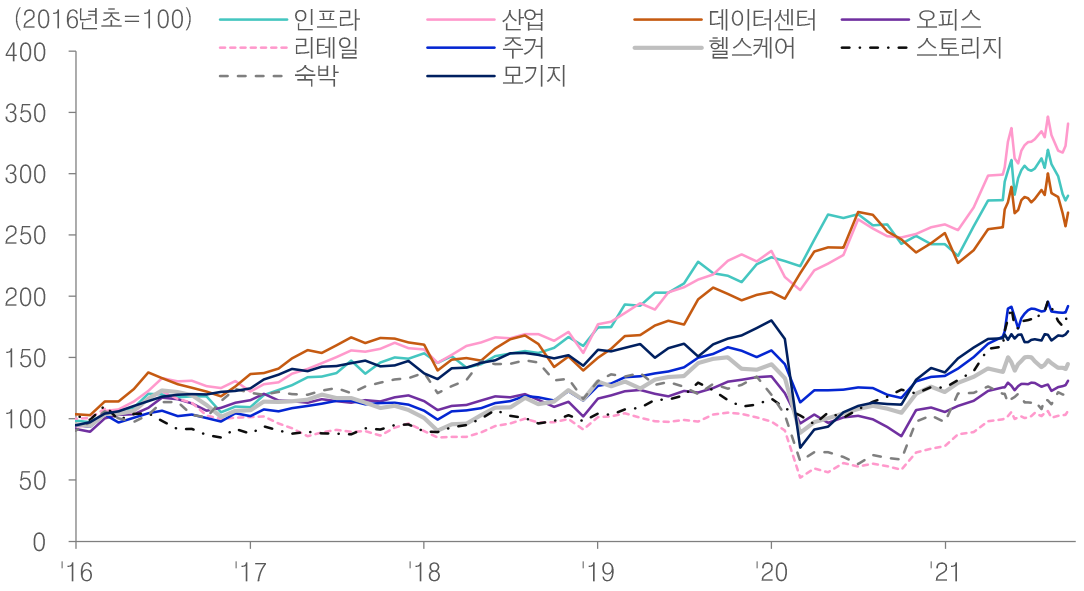
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

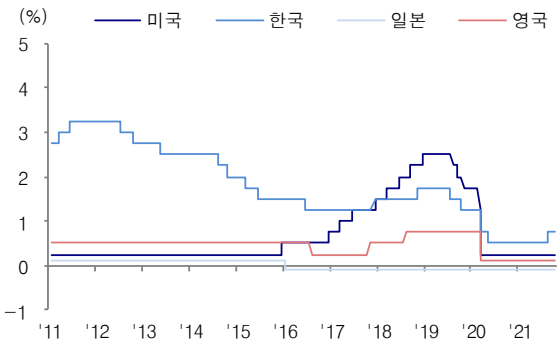
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.36	5.5	15.3	13.7	23.9	22.1	(249.3)
미국 국채_10년	1.51	(6.2)	22.7	16.5	59.8	78.5	(165.1)
국고채_3년	1.73	8.9	15.9	32.9	73.4	77.5	(45.8)
국고채_10년	2.37	(2.8)	28.2	35.0	64.1	85.5	(36.1)
독일 국채_10년	(0.19)	(0.6)	14.9	12.8	38.0	39.0	(68.9)
프레디맥 모기지 금리_30년	3.05	6.0	17.0	15.0	38.0	18.0	(185.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	94.0	(0.3)	1.4	1.7	4.5	0.6	(1.3)
달러/유로	1.2	0.4	(1.7)	(2.0)	(5.1)	(1.3)	0.3
달러/파운드	1.4	0.4	(1.0)	(1.3)	0.0	5.1	4.0
엔/달러	113.7	1.8	3.6	3.4	10.2	8.1	1.3
SGD/달러	1.3	(0.7)	0.4	(0.3)	2.0	(0.6)	(2.1)
위안/달러	6.4	(0.1)	0.0	(0.5)	(1.3)	(4.1)	(7.0)
원/달러	1,186.7	(0.3)	1.4	3.3	9.3	3.5	4.9
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	238.1	1.6	7.5	11.6	41.9	57.2	20.3
BDI	5,062.0	(10.4)	19.9	61.3	270.6	209.2	220.6
WTI($/Barrel)	81.3	3.8	15.4	11.2	67.6	98.1	14.0
Brent($/Barrel)	84.0	2.5	14.1	12.4	62.2	93.9	4.4
Dubai($/Barrel)	81.0	1.9	13.7	10.2	62.5	93.8	0.7
금($/toz.)	1,796.4	2.1	(0.5)	(1.5)	(5.2)	(5.6)	47.4
은($/toz.)	23.4	3.6	(1.9)	(10.2)	(11.4)	(3.5)	60.4
구리($/MT)	10,131.0	9.1	7.5	8.9	30.7	51.2	60.3
알루미늄($/MT)	3,098.1	5.7	10.3	23.6	57.0	68.8	52.3

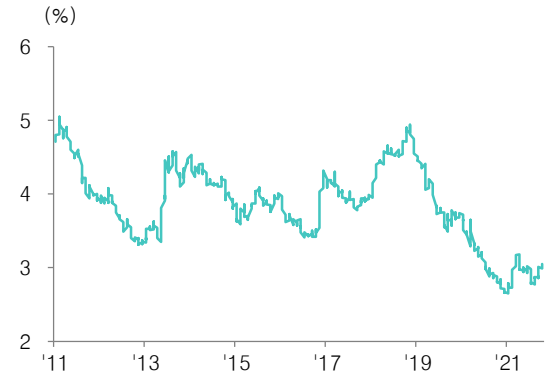
Note: 2021년 10월 15일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

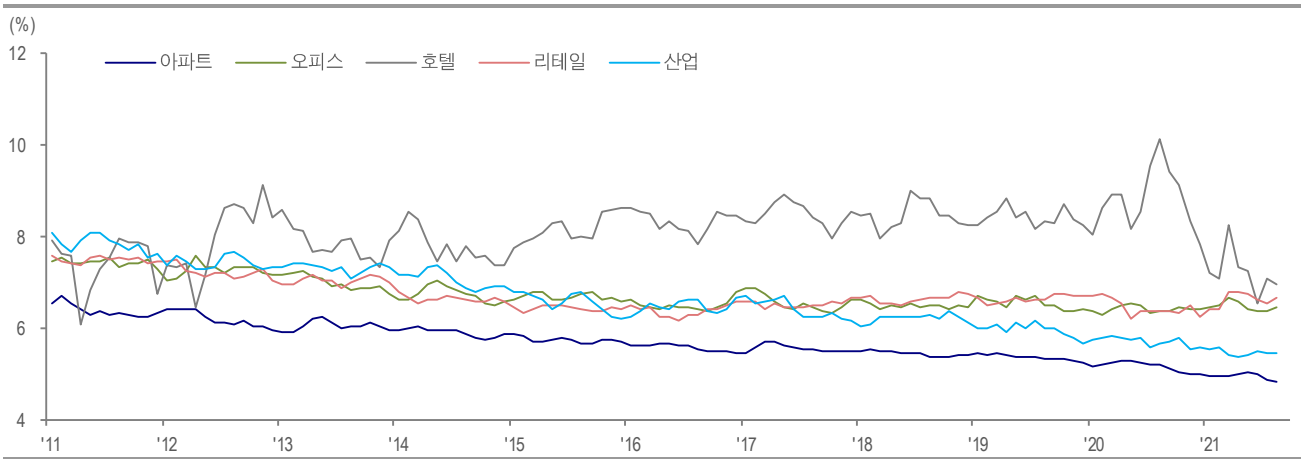
II-1. 미국 Real Estate Table

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)

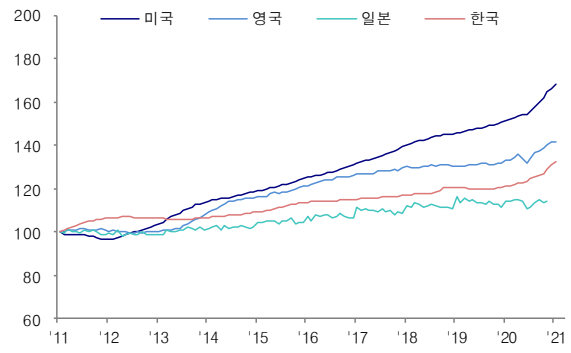
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

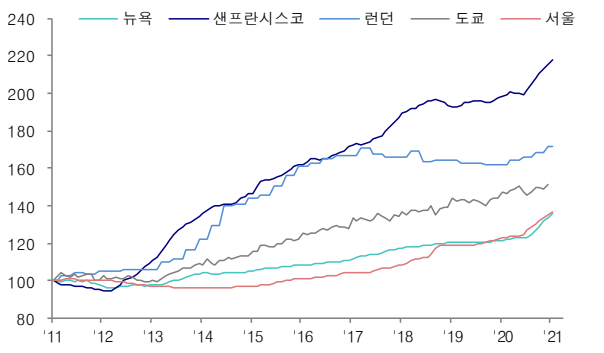
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

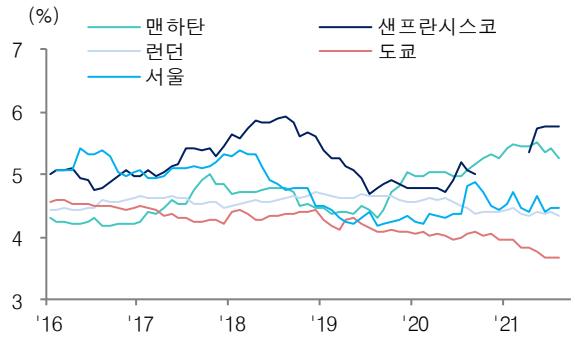
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

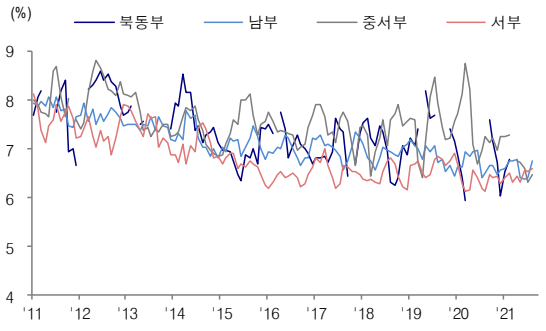
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



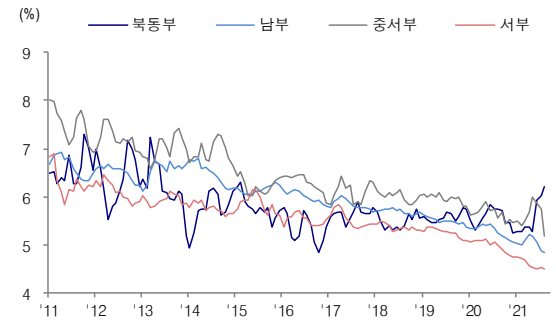
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



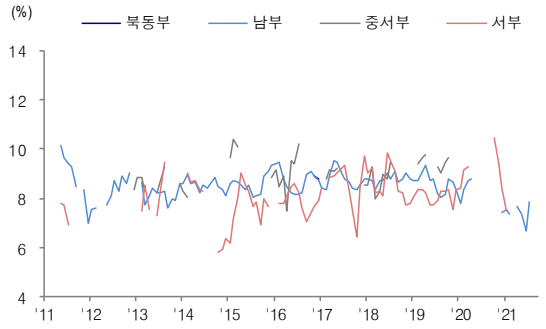
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



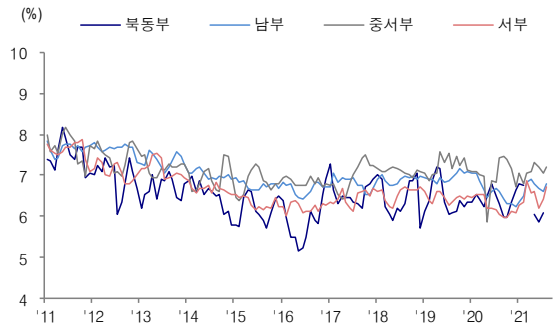
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



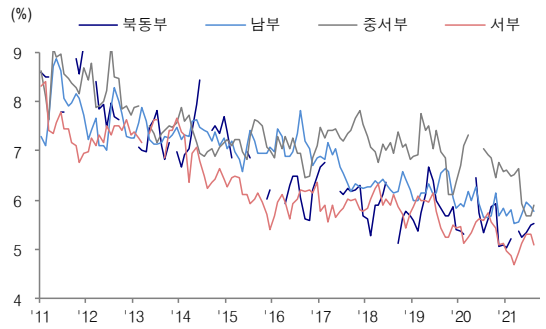
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

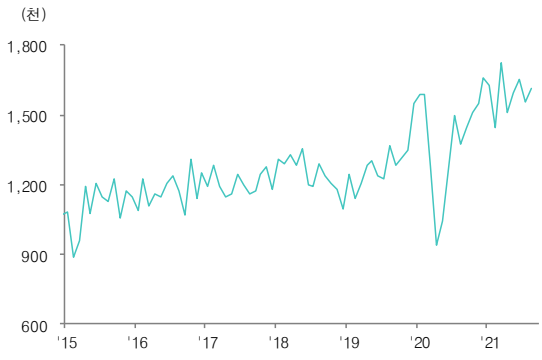
Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

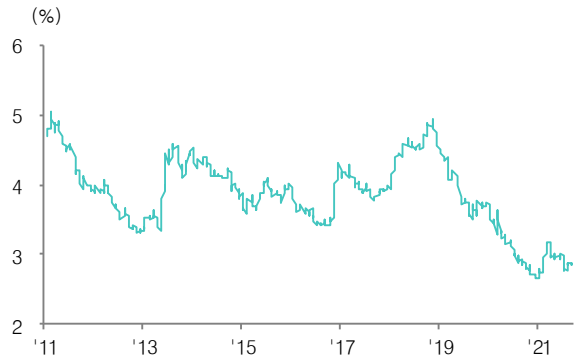
II-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts

Fig. 023: 미국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 024: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



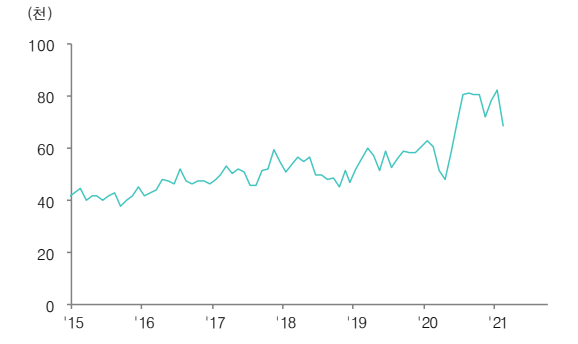
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

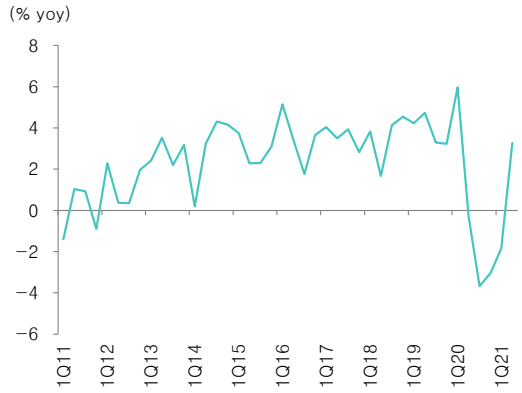
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

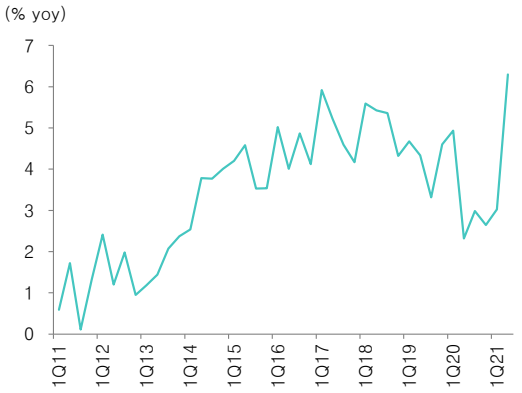
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



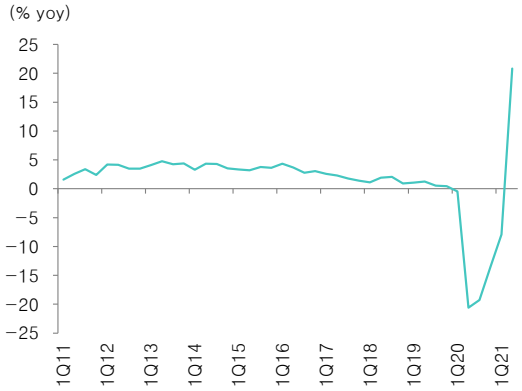
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



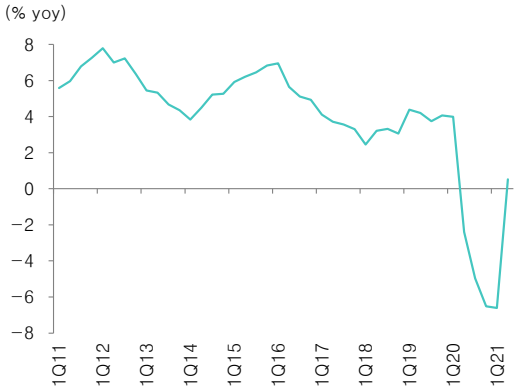
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



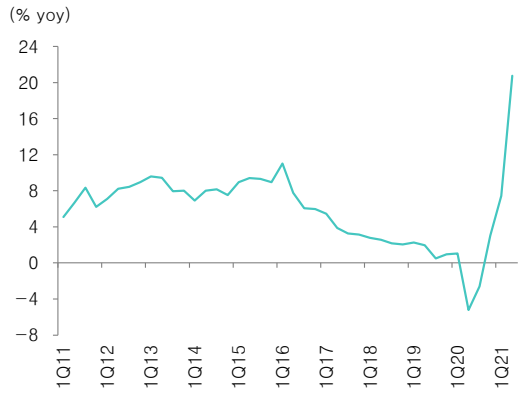
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



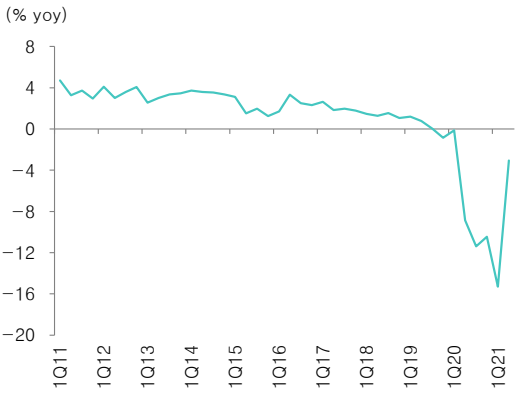
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 Self Storage 부동산 NOI 증가율



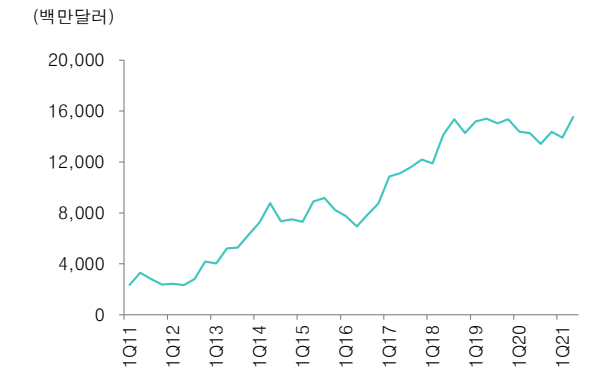
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



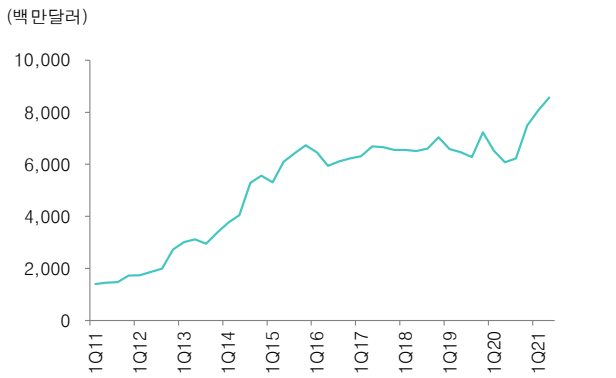
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



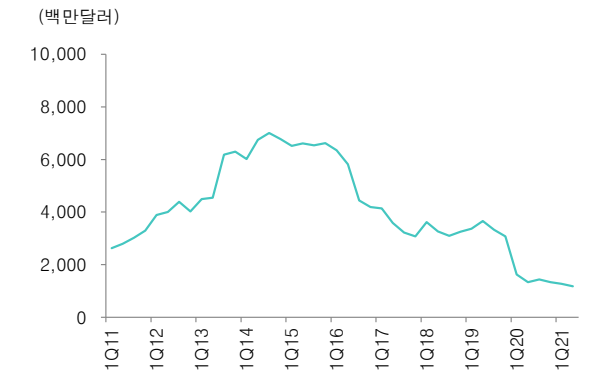
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



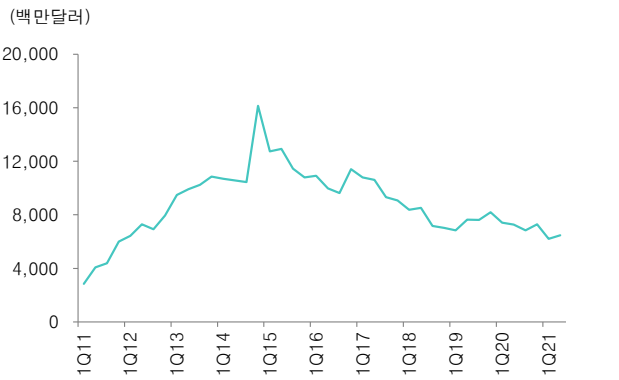
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



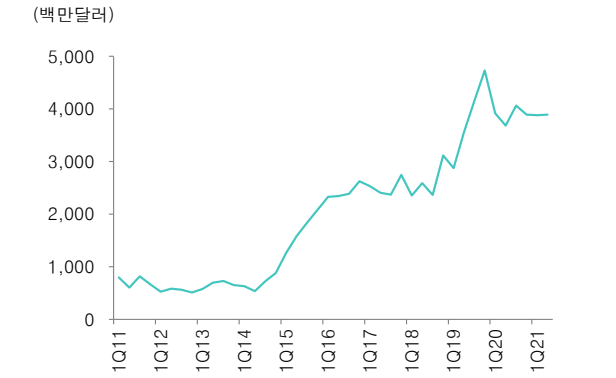
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



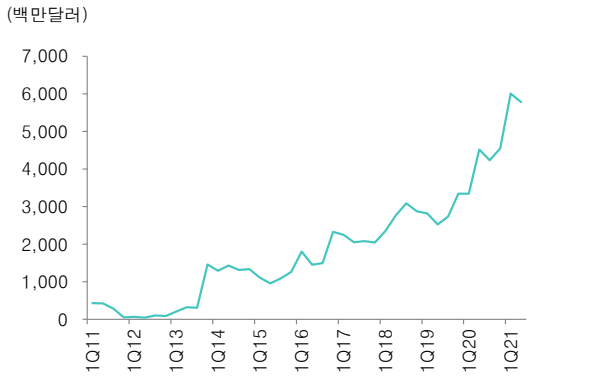
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

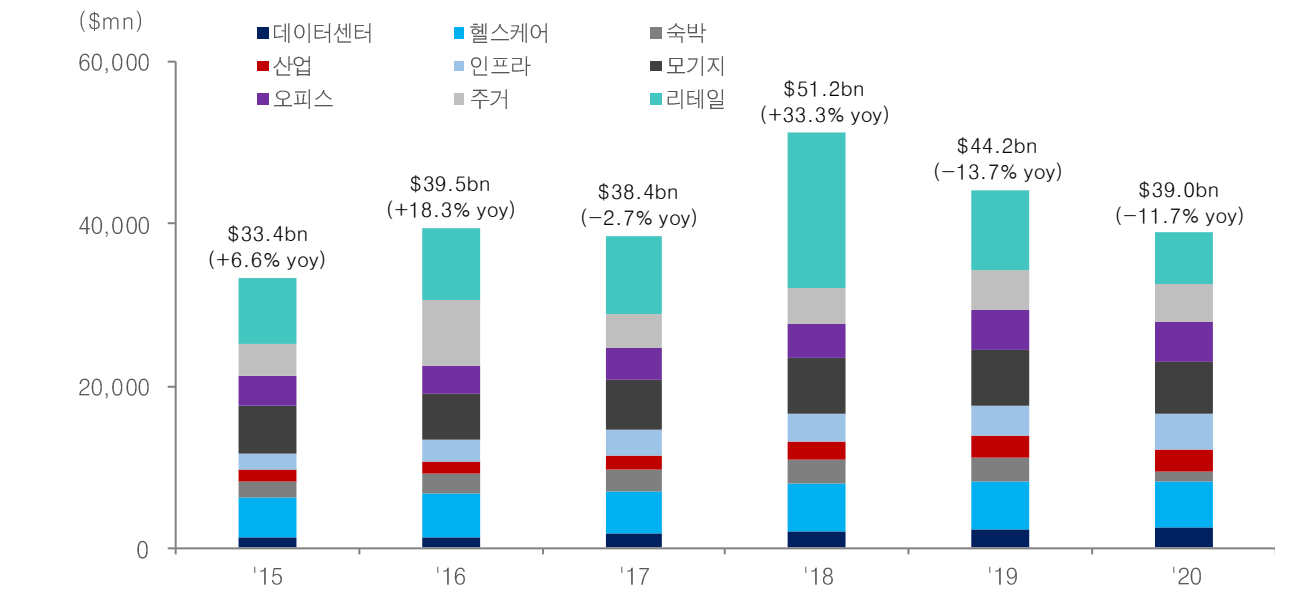


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

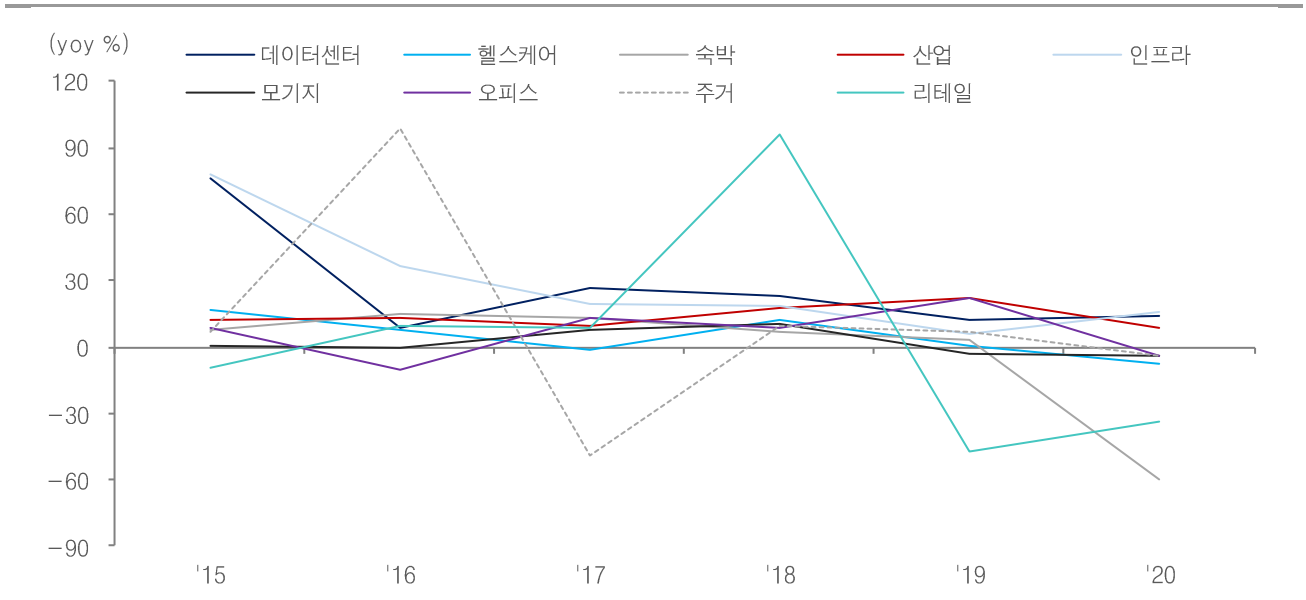
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.09	0.02	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

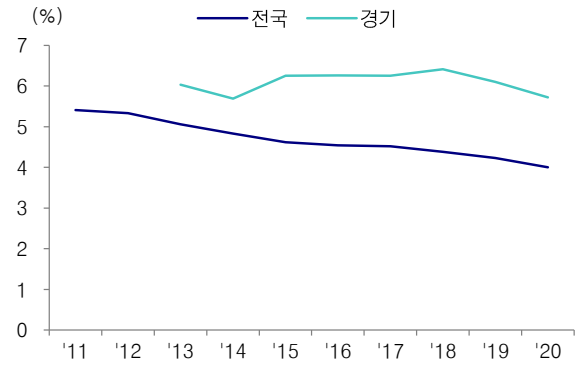
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--0.2%	~-0.5%

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

Source: Reps, KTB투자증권

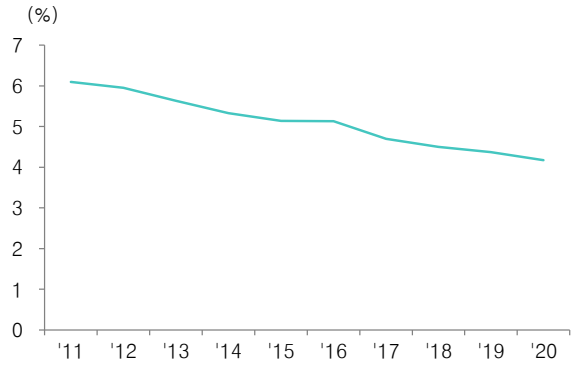
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



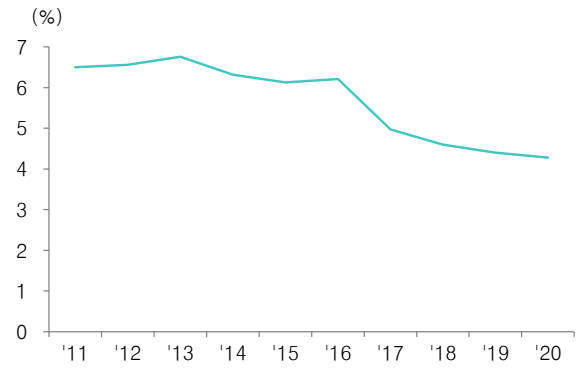
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



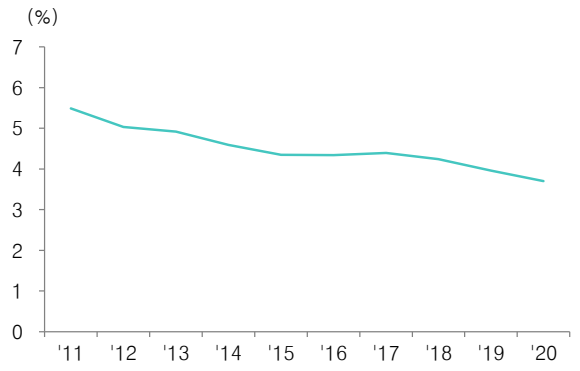
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



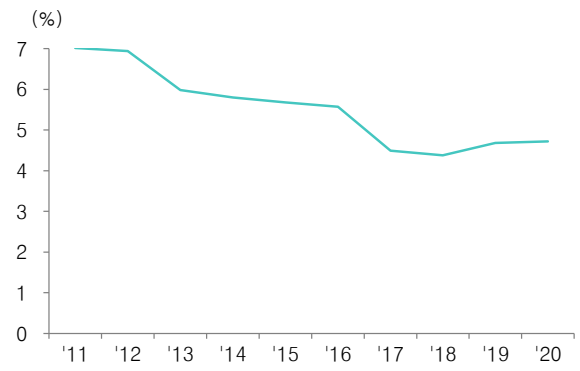
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



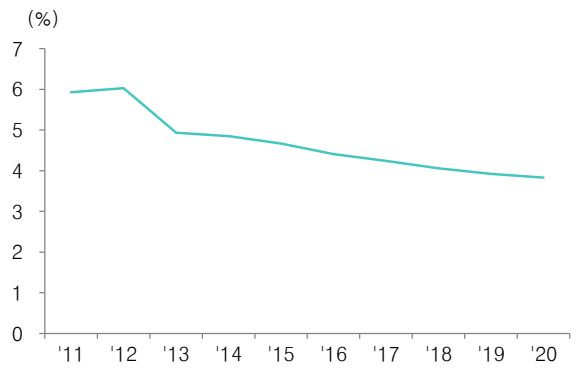
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



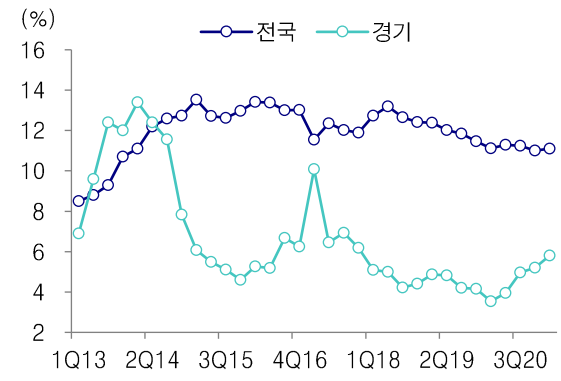
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



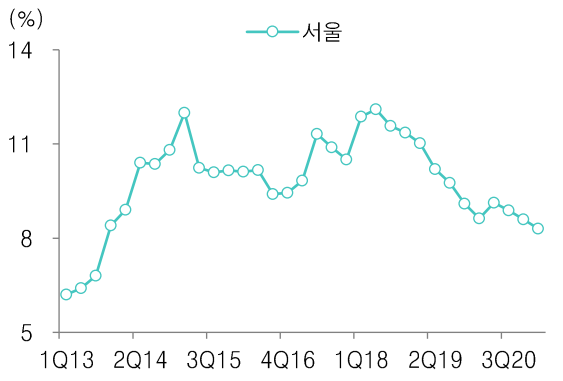
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



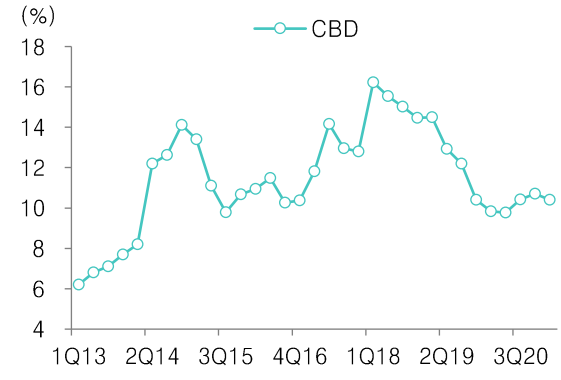
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



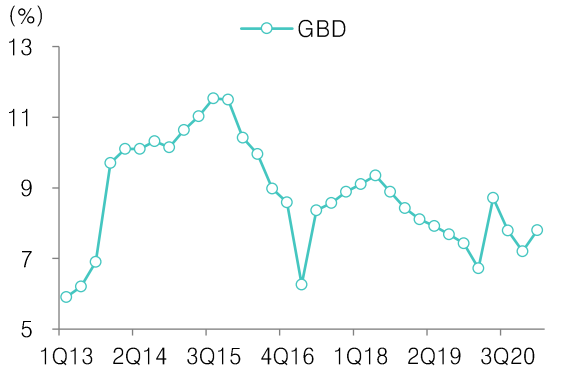
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



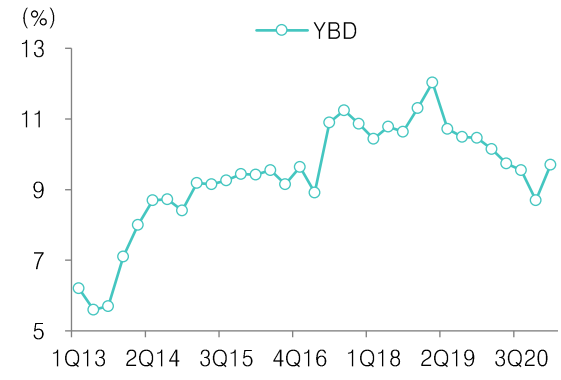
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



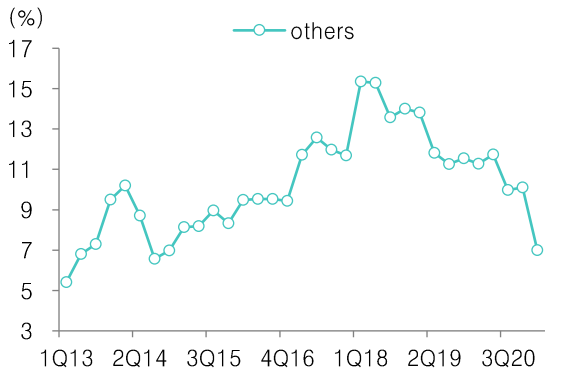
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



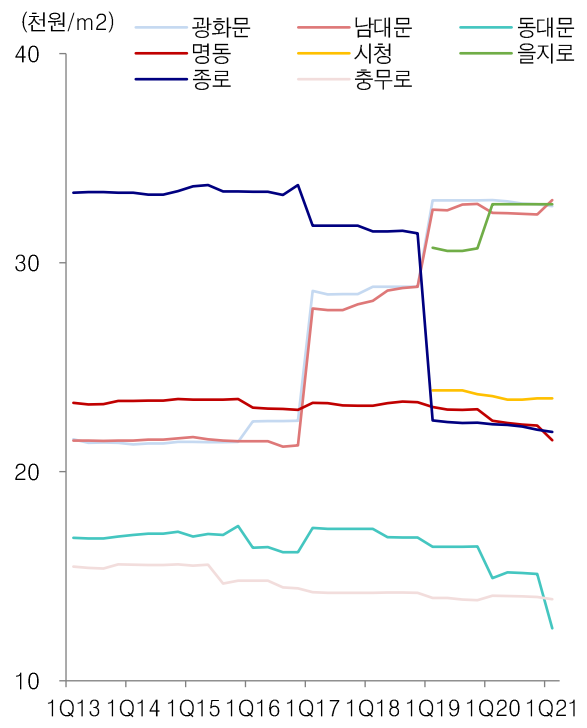
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



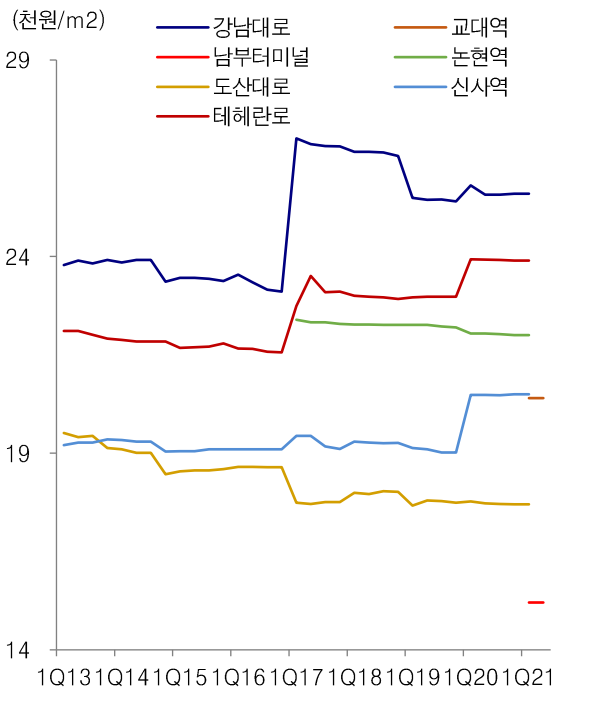
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



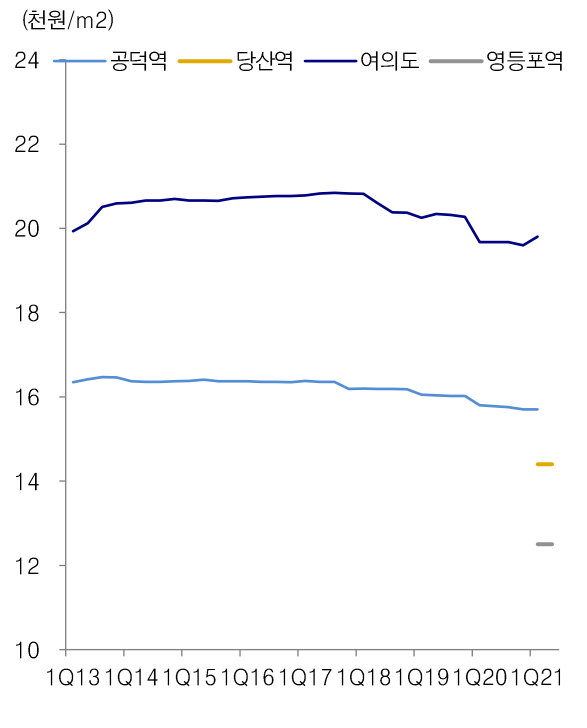
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



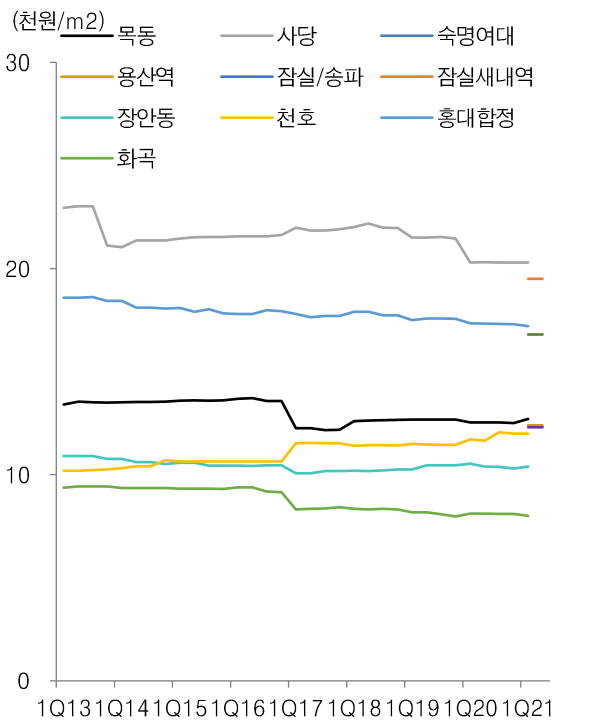
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 059: 국내 YBD 오피스 임대료 추이



Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 060: 국내 기타 지역 오피스 임대료 추이



Source: 한국부동산원, KTB투자증권

▶ Compliance Notice

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

▶ 투자등급 비율

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

▶ 투자등급 관련사항

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

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

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

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

주) 업종 수익률은 위험을 감안한 수치

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

ktb 투자증권

본사 | 서울특별시 영등포구 여의나루로 60, 여의도 포스트타워

본사영업점 | 서울특별시 영등포구 여의나루로 60, 여의도 포스트타워 27층

www.ktb.co.kr

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