Weekly | 26 Oct. 2021

KTB 대체투자 인사이드

건설 · 대체투자 라진성 jsra@ktb.co.kr

HEAD LINE

음악 저작권 투자 확대

부동산 라진성

– K팝이 세계적으로 영향력을 발휘하면서 음악저작권에 대한 투자가 확대되는 중

– 기업들은 음악저작권을 보유한 회사를 연매출의 10배 기업가치로 사들이는 등 치열한 경쟁

– 음악저작권 거래 플랫폼 뮤직카우
> 세계 최초로 음악 저작권 거래 중개사업 진행
> 작곡가와 작사가에게 저작권을 인수하고 음악기획사에서 저작인접권을 매입 후 일부 보유, 일부는 플랫폼에 상장
> 거래 대상: 음악 저작재산권과 저작인접권에서 발생하는 저작권료를 받을 권리인 '저작권료 참여 청구권'
> 저작권을 구매한 뒤에는 보유한 지분만큼 매월 해당 음악에서 나오는 저작권료를 받을 수 있는 구조
> 현재 920여곡에 대한 저작권이 뮤직카우에서 거래되는 중. 지난해 이용자들의 평균 투자 수익률은 연 8.7%
> 뮤직카우는 내년 하반기 또는 2023년 국내 증시 상장 목표
> 9월 기준 누적 가입자는 71만명. 플랫폼을 통한 누적 거래액은 올해 들어 9월까지 2,464억원
> 9월 기준 음악 저작권(저작권료 참여청구권) 보유 회원: 30대 36%, 40대 31%, 20대 20%, 50대 11%, 기타 3%
> 이용자들은 평균적으로 1인 당 5곡 보유, 9월 기준 가장 많은 음원 보유 회원은 482곡, 1인 최대 10억까지 참여
> 보유 음원 선호도: 10대는 적재의 '나랑 같이 걸을래', 20대는 비투비의 '너 없인 안된다',
30대와 40대는 멜로망스의 '선물', 50대와 60대는 이동은의 '이것도 사랑이니'가 각각 1위
남성은 멜로망스의 '선물', 임창정의 '소주 한 잔'이 1, 2위
여성은 비투비의 '너 없인 안된다'와 멜로망스의 '선물'이 1, 2위

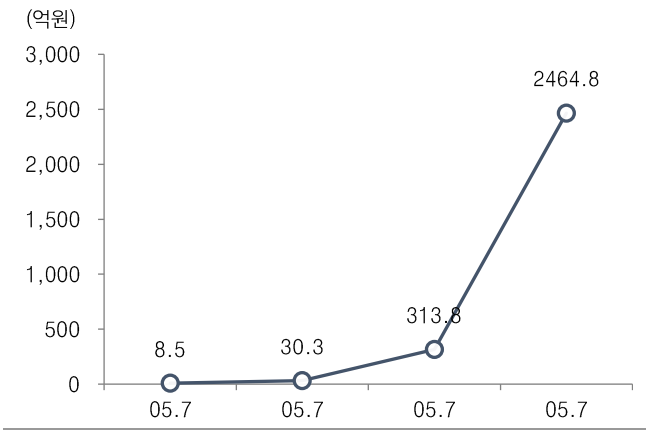
– 피네이션: 음악 저작권 투자를 위한 운용사를 설립하며 300억 원의 신규 펀드를 조성
– FNC엔터테인먼트: 자회사 FNC인베스트먼트를 통해 저작인접권 매입 중
– 박근태 작곡가: 베이스인베스트먼트와 컨소시엄을 맺어 LF그룹 음원 유통 자회사 케이앤씨뮤직을 440억원에 인수

– KKR: 패밀리 오피스인 던디파트너스와 코발트캐피털이 갖고 있는 음악 저작권 포트폴리오를 약 11억달러에 인수
– 블랙스톤: 최근 음악 판권 투자업체 힙노시스를 통해 관련 사업에 10억달러 투자

– 음악 저작권과 저작인접권 시장이 커지는 이유는 고도화되는 금융 기법이 크게 기여
– 음악 저작권은 크게 재산권과 인접권으로 나뉘는데 저작권자와 합의해 이를 모두 인수하면 음원의 상업적 이용 가능
– 일반적으로 저작권 가치는 최근 5년간 연간 저작권료 수입 평균을 산출해 이의 5~10배 수준으로 산정. 작곡가가 특정 노래 저작권으로 5년 동안 올린 수입의 연평균 수치가 1억원이라면 5억~10억원의 가치를 인정받을 수 있는 것

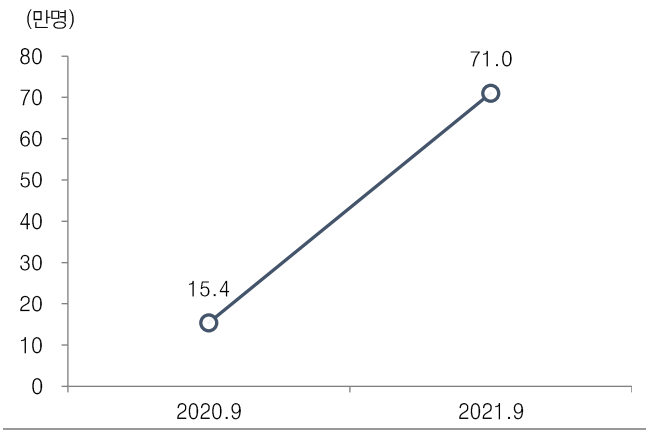
☞ 최근 음악 저작권 투자가 유행처럼 확대 중. '뮤직카우'라는 음악 저작권 거래 플랫폼이 '문화가 투자가 되고, 투자가 문화가 되는' 신개념 거래 시장의 대중화를 이끌고 있는 상황. 규모가 아직 크지는 않지만 음악 저작권이 일반인에게도 자산으로 인식되고 있는 셈. 저작권 · 저작인접권의 미래 현금 흐름을 현재가치로 환산해 인수해주는 기업이 나타나면서 창작자와 음악기획사가 다양한 기회를 모색할 수 있게 되면서 향후 저작권 투자 시장은 더욱 커질 전망. 상품 역시 음악 저작권에 한정되지 않고, 미술품, 와인, 시계, 게임 아이템 등 다양한 자산들로 확장될 것으로 예상되며, NFT 기술의 개발로 빠른 속도로 저작권 투자 및 조각투자가 대중화 될 전망

뮤직카우 거래액 추이



Source: 매일경제, KTB투자증권

뮤직카우 누적 회원수(개인투자자) 추이



Source: 한국경제, KTB투자증권

뮤직카우 투자 선호곡 및 투자자 현황



Source: 더구루, KTB투자증권

이번 주 국내 주요 거래 1



<미국 멀티패밀리>

- (투자 실행)
- 대상: 미국 멀티패밀리 3곳
- 투자자: 행정공제회, 캘리포니아교직원연금(CalSTRS · 캘스터스), 재팬포스트
- 투자 규모: 총 2,490억원
  > 행정공제회-CalSTRS-재팬포스트는 올해 초 4억5000만달러 규모 지분투자2 JV를 조성
  > 행정공제회와 CalSTRS는 각각 1억5000만달러, 재팬포스트 1억달러, 현지 투자자 컨소시엄
  > 코어 플러스형 미국 멀티패밀리에 투자 중
  > 인구 유입이 많아 수요를 바탕으로 COVID19에도 임대료 수취율 약 99%를 기록한 멀티패밀리 3곳 투자
  (1) 미국 텍사스주 댈러스 자산: 약 880억원에 매입, LTV 약 50%, 2018년 준공, 320세대
  (도요타 북미 본사가 있는 지역으로, 댈러스 CBD(중심권역) 대비 인구 증가율이 높은 곳)
  (2) 미국 사우스캐롤라이나 찰스톤 자산: 약 880억원에 매입, LTV 약 50%, 2018년 준공, 237세대
  (헬스케어 일자리 수요가 높은 지역, 보잉사 공장도 위치, 최근 10년 간 인구가 약 20% 이상 증가)
  (3) 미국 캘리포니아주 로스앤젤레스(LA) 자산: 약 740억원에 매입. LTV 약 50%
  (다수의 촬영 스튜디오들이 위치. 의료, 생명공학 및 방위산업이 발달)
- 현지 운용사: CalSTRS의 자회사 페어필드 레지덴셜(출자금으로 900만달러를 JV에 투자)
- 국내 펀드 운용: 메리츠대체투자운용
- 목표수익률: 전체 운용수익률(Net IRR) 기준 약 9.0% 수준
- 과거 25년간 미국 멀티패밀리 전체 연평균 자산 가치 상승률이 연평균 2.4% 수준
  > 10년까지 매입 자산을 보유하면서 누적 가치 상승률 20~25%를 달성할 전망

<뉴욕 원 메디슨 빌딩>

- (임차인 확보)
- 대상: 미국 뉴욕 맨해튼 오피스 빌딩 '원 메디슨 에비뉴'
- 투자자: 국민연금은 지난해 5월 부동산 운용회사 하인스와 함께 빌딩 지분 49.5%를 인수
- 인수금액: 4억9220만 달러(약 5800억원)
- 매도자: SL그린
- 확보 임차인: 1호 임차인으로 대형 스포츠센터인 첼시피어스(Chelsea Piers)와 20년 임대차 계약
- 원 메디슨 에비뉴는 현재 재건축이 진행 중으로 오는 2023년 완공 예정

<River Fork Solar 사업>

- (PF 참여)
- 대상: 미시간주에서 추진하는 리버포크 태양광 발전(River Fork Solar) 사업
- 사업자: 미국 신재생 에너지 개발업체 D.E. 쇼 리뉴어블 인베스트먼트(DESRI)
- 프로젝트: 미국 동부 미시간주 셰리던 · 파르마 타운십 인근에 149㎿급 태양광 발전소를 짓는 것
  > 이 지역 민간 전력회사 두 곳과 각각 100㎿ · 49㎿ 규모로 20년, 25년씩 전력 구매 계약 체결
- 주관: 캐나다임페리얼상업은행
- 참여: 산업은행, 시티내셔널은행, 캐나다국립은행, 미쓰이스미토모은행 등이 PF에 참여
- 자금 조달: 부채 · 세금 자산화(Debt and Tax Equity) 방식. 뱅크오브아메리카가 보증 제공
- 산업은행은 작년 말 기준 국내외 태양광 · 풍력 등 신재생 에너지 74개 사업에 약 6조4000억원의 금융주선을 완료

이번 주 국내 주요 거래 2



<석유정제제품 탱크터미널>

– (투자 실행)
– 대상: 미국 텍사스 걸프연안 소재 석유정제제품 탱크터미널
  > 미국 내 최신식 터미널인 만큼 시간당 선적용량은 3만배럴
  > 원유, 석유정제제품, 비석유제품 등 저장 범용성이 확보된 탱크설비 보유
– 투자자: 스틱얼터너티브자산운용
– 투자 규모: 2,500만달러
  > 터미널 지분의 약 50%를 보유한 칼라일 주도 특수목적회사(SPC) 지분에 대한 투자
  > 이 지분은 스틱과 함께 칼라일의 글로벌인프라 블라인드펀드(CGI) 및 다른 공동 투자자(LP)가 보유
– 스틱은 시설 추가 확장 추진 시 예상되는 CAPEX 관련 약정을 고려, 최대 3000만달러까지 투자할 계획

<아마존 물류센터>

– (본계약 체결)
– 대상: 폴란드 '스비보드진' 물류센터(올해 8월 준공, 연면적 약 21만200㎡)
– 매수자: 대신자산운용
– 인수가: 2,300억원
– 계약 방식: 선매매(4월 본계약 체결, 내달 딜 클로징 예정)
– 책임 임차인: 아마존(Amazon Fulfilment Poland Sp. z o.o.)이 장기임차(20년)를 체결한 상태
  > 독일과 폴란드를 통틀어 최대 규모이자 가장 최첨단 시설을 갖춘 아마존 물류센터
– 내년 즈음 대신자산신탁을 통해 글로벌 상장 리츠를 내놓기 위한 그룹 차원의 포석 작업

<파리 생투안 오피스 빌딩>

– (인수)
– 대상: 파리 북부 생투앙에 위치한 오피스 빌딩인 Influence(전체 면적 33,000㎡)
– 매수자: 삼성SRA자산운용+프랑스 부동산 자산운용사 Primonial REIM
– 매도자: Tishman Speyer
– 인수가: 비공개
– 책임 임차인: 일드프랑스 지역 의회가 12년 장기 임차 계약

<미국 오피스 부동산>

– (매각)
– 대상: 미국 오피스 부동산
– 매수자: 현지 정부기관 임차 오피스 등에 집중 투자하는 GSA 펀드
– 매도자: 타이거대체투자운용(2019년 5월 약 970억원에 매입)
– 매도가: 약 1,100억원
– 책임 임차인: 미국 캘리포니아 주정부(신용등급 AA)가 건물의 84%를 임차

<밀레니엄힐튼 호텔>

– (MOU 체결)
– 대상: 밀레니엄힐튼 호텔
– 매도자: CDL호텔코리아
– 매수자: 이지스자산운용
– 매입가: 약 1조원
– 인수 후 밀레니엄힐튼을 헐고 새로운 고급 호텔을 건립. 남은 부지에는 오피스와 소매시설 등 복합시설로 개발
– 당초 오피스 빌딩으로 개발하는 것을 검토하다가 '위드 코로나'로 전환되자 다시 호텔 건립을 추진

이번 주 국내 주요 거래 3



부동산 라진성

<부산 오시리아 메디타운>

- (PF 주관)
- 대상: '부산 오시리아 메디타운' 개발 사업
  > 대지면적 6만평, 1000세대 정도의 시니어타운 및 헬스타운 등이 공급되는 대규모 복합 개발 사업
- 금융주관: 하이투자증권
- PF 규모: 2,750억원
- 롯데호텔이 노인복지주택 일체를 운영 컨설팅하며 한화건설이 준공 책임

<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%
- 마스턴투자운용과 이지스자산운용을 포함해 총 8~10곳의 원매자가 입찰에 참여

<분당 수내 'N타워가든'>

- (거래 예정)
- 매각대상: 분당 수내 'N타워가든'(대지면적 1,149㎡, 연면적 11,455㎡)
- 매도자: 우리글로벌자산운용(최대 수익권자는 대체투자 전문 기업인 ㈜엔데버)
- 공실률: 5% 수준의 안정적인 공실률을 수년간 유지하는 중
- 핵심 임차인: 영국 스펙트리스(Spectris) 한국 지사

Weekly

해외 News

인프라	2021.10.15 Ev Wind.es **Vestas, 덴마크 Østerild에 V236-15.0MW 풍력 터빈 설치**	기사 바로 가기
	▶ Vestas는 V236-15MW 해상 프로토타입 풍력 터빈을 덴마크 Western Jutland에 있는 Østerild 국립 테스트 센터에 설치하기로 결정 ▶ 프로토타입 터빈의 설치는 2022년 하반기에 이루어지며 연간 80GWh의 전력 생산 가능 ▶ 프로토타입 개발 작업은 덴마크에 있는 Vestas의 R&D 및 생산 현장에서 이미 진행 중	
인프라	2021.10.15 Ev Wind.es **EDP와 Repsol, 수소 프로젝트를 협력 합의**	기사 바로 가기
	▶ 세계에서 네 번째로 큰 재생 에너지 생산업체인 EDP Renewables(EDPR)와 다중 에너지 회사인 Repsol은 함께 협력하여 재생 가능 수소 프로젝트에 대한 투자 기회를 모색할 계획 ▶ EDP는 2030년까지 탄소 중립을 달성하기 위해 재생 가능 에너지 투자를 가속화 하고 있음 ▶ Repsol도 마찬가지로 2050년까지 탄소 중립 목표 달성을 위해 2025년까지 552MW, 2030년까지 1.9GW를 목표로 이베리아 반도에서 재생 가능한 수소 생산을 주도 중	
인프라	2021.10.21 Energy World **Reliance Industries, 그린 수소 40만톤 생산 계획**	기사 바로 가기
	▶ Reliance Industries는 전해조에서 약 3GW의 태양 에너지를 이용하여 40만톤의 수소를 생산할 계획 ▶ 전해조 공장의 용량은 약 100GW이며 향후 3~4년 동안 75만 crore(천만 루피)가 투자될 예정 ▶ 해당 시설은 초기에 약 20GW의 수소를 생산할 수 있으며, 그 중 1/4은 인도 내에서 사용되고 나머지는 수출될 계획 ▶ Reliance Industries는 2035년까지 탄소 중립 목표를 달성할 계획	
인프라	2021.10.22 Balkan Green Energy News **Romania, 2030년까지 태양광 용량 4.25GW 확보 계획**	기사 바로 가기
	▶ 루마니아는 2030년까지 태양광 발전 용량을 현재의 세 배 수준인 4.25GW까지 증가 ▶ 루마니아 정부는 석탄 위원회를 설립하고 2032년까지 석탄 발전소를 단계적으로 폐지할 계획 ▶ 여러 석유 화력 발전소도 2030년까지 해체할 것으로 예상 ▶ 루마니아는 2030년까지 전체 전력 생산 중 재생 에너지 비중을 30.7%로 설정한 바 있음	
리츠	2021.10.20 IPE Real Assets **GTIS, 물류 자산 포트폴리오 248백만 달러에 매입**	기사 바로 가기
	▶ 부동산 사모펀드 회사 GTIS Partners는 물류 자산 포트폴리오를 인수함으로써 브라질 최초의 REIT 설립 ▶ 포트폴리오에는 Centro Logístico Embu, Distribution Center Barueri, Distribution Center Cajamar, Distribution Center Rodoanel 등이 포함	
리츠	2021.10.19 Data Center Dynamics **Equinix와 PGIM Real Estate, JV 설립**	기사 바로 가기
	▶ Equinix와 PGIM Real Estate는 호주 시드니에 하이퍼스케일 데이터 센터 건설을 위해 575백만 달러 규모의 JV 설립 ▶ SY9x 및 SY10x로 알려진 JV의 데이터 센터의 용량은 약 50MW이며 2022년 1분기부터 운영될 계획 ▶ Equinix는 현재 호주 전역에 17개의 데이터 센터를 보유하고 있으며, 연말에 Perth 소재 신규 데이터 센터 또한 운영할 계획	

해외 News

리츠	**2021.10.15** Data Center Dynamics **Digital Realty, AtlasEdge에 투자** 기사 바로 가기 ▶ Digital Realty는 Liberty Global과 Digital Colony의 JV인 AtlasEdge에 전략적 투자 집행. 정확한 투자 규모는 공개되지 않음 ▶ AtlasEdge는 올해 초 유럽 전역 100개 가량의 Edge 데이터 센터를 운영하기 위해 설립됨 ▶ 동시에 Digital Realty의 전략 및 비즈니스 부문 EVP(Executive Vice President)인 Giuliano Di Vitantonio가 2022년 1월부터 AtlasEdge의 CEO로 합류
리츠	**2021.10.19** Cision **Crombie REIT, 물류센터 지분 50% 98.2백만 달러에 매각** 기사 바로 가기 ▶ Crombie REIT는 QC Customer Fulfilment Centre의 지분 50%를 Nexus REIT에 매각 ▶ Crombie가 Nexus의 자회사와 공동 운영 예정이기 때문에 실사는 면제 되었으며 거래는 올해 12월에 완료될 예정 ▶ Nexus REIT는 캐나다의 산업, 사무실 및 소매 자산 등 성장 산업 위주의 자산들을 포트폴리오에 보유
데이터 센터	**2021.10.18** Data Center Dynamics **Data Center First, Indonesia에 30MW 규모 데이터 센터 건설** 기사 바로 가기 ▶ Data Center First는 Indonesia Batam 섬 소재 Nongsa Digital Park에 30MW 규모 데이터 센터 건설을 계획 중 ▶ 2023년 말까지 완공될 예정이며, Data Center First는 이 프로젝트에 40백만 달러 투자 ▶ Batam 섬은 리아우 제도에서 가장 큰 도시이며 Nongsa Digital Park는 세금 우대를 적용하는 경제 특구 ▶ Data Center First는 올해 초 홍콩에 기반을 둔 부동산 사모펀드 회사인 Gaw Capital Partners가 설립
데이터 센터	**2021.10.19** Data Center Dynamics **CDW Corporation, Sirius Computer Solutions를 25억 달러에 인수할 계획** 기사 바로 가기 ▶ CDW Corporation은 Clayton, Dubilier & Rice의 계열사로부터 Sirius를 올해 12월 말에 인수할 예정 ▶ CDW는 이번 인수를 통해 서비스 및 솔루션 기능을 "상당히 가속화"하고 서비스 포트폴리오를 확장할 수 있을 것으로 기대 ▶ 1980년에 설립된 Sirius는 약 3,900명의 중소 기업체를 위한 데이터 솔루션 기업 ▶ Sirius는 현재 코로케이션 서비스를 제공하는 Illinois 주 Elk Grove Village 소재 Tier III 인증 데이터 센터를 운영 중. 직원의 수는 약 2,600명
데이터 센터	**2021.10.19** Data Center Dynamics **DCI Data Centers, 호주에 10MW 규모의 데이터 센터 건설** 기사 바로 가기 ▶ DCI Data Centers는 호주 Darwin Technology Park에 Tier III Edge 데이터 센터(DRW01) 건설을 계획 중 ▶ 데이터 센터 건설을 위해 Northern Territory 소재 부지를 매입. 토지 매입가는 공개되지 않음 ▶ DCI는 시드니와 애들레이드에 운영 데이터 센터를 보유하고 있으며 두 지역 모두에서 추가적인 시설을 계획/개발 중
데이터 센터	**2021.10.20** Data Center Dynamics **ClusterPower, Romania 하이퍼스케일 데이터 센터 캠퍼스 착공** 기사 바로 가기 ▶ ClusterPower는 루마니아 Craiova 근처의 하이퍼스케일 데이터 센터 캠퍼스에 착공 ▶ 신규 데이터 센터는 Dolj 카운티의 Mischii 마을 소재 25,400m2 규모의 부지에 건설될 예정 ▶ ClusterPower는 1단계 개발에 4천만 유로를 투자 ▶ 캠퍼스는 최대 4,500개의 랙과 200MW 용량을 보유하고 천연 가스로 전력을 공급받으며, 2025년 완공 예정

해외 News

오피스	2021.10.21 theguru	'국민연금 투자' 뉴욕 원 메디슨 빌딩, 1호 임차인 확보 — 기사 바로 가기 – 오는 2023년 완공 예정, 국민연금 지난해 5월 부동산 운용회사 하인스와 함께 SL그린으로부터 지분 49.5% 인수 – 대형 스포츠센터인 첼시피어스(Chelsea Piers)와 원 메디슨 에비뉴 사무실의 20년 임대차 계약
주택	2021.10.22 g-enews	9월 미국 중고주택판매 전달보다 7% 증가해 8개월만 최고치 — 기사 바로 가기 – 지난 9월 미국 중고주택판매량이 연율환산으로 전달보다 7% 증가한 628만호로 지난 1월이래 8개월만에 최고치 – 미국내 4개지역 모두 증가했으며 시장예상치인 609만호 초과 – 주택재고는 127만호로 전달보다 0.8% 감소했으나 지난해 같은 기간보다는 13%나 감소
주택	2021.10.19 연합뉴스	미 9월 주택착공 1.6%↓, 물가상승 · 공급망병목에 주춤 — 기사 바로 가기 – 9월 주택 착공 건수가 전월보다 1.6% 감소한 156만 건(연율)으로 집계, 전문가 전망치 162만 건 하회 – 신규주택 허가 건수도 159만 건(연율)으로 전월보다 7.7% 급감. 지난 2월 이후 최대폭 감소
주택	2021.10.20 한국일보	최대 부동산 플랫폼 질로우 '주택 매입 중단' — 기사 바로 가기 – 질로우가 신규 주택 매입 중단을 결정한 데는 보유하고 있는 주택 재고 때문 – 주택 재고들이 많아지면서 건축 자재를 구하기가 어려운 데다 이를 처리할 인력까지 부족해지자 신규 주택 매입을 중단한 것
주택	2021.10.21 g-enews	베트남 하노이 부동산 최악의 암흑기, 빌라 · 연립 미분양 5년내 최대 — 기사 바로 가기 – 하노이 빌라 및 연립주택 시장은 분기별 흡수율이 5년만에 최저 수준으로 하락하면서 암울하다는 평가 – 3분기 하노이 빌라 및 연립주택 시장의 흡수율이 19%로 전분기 대비 36%, 전년 동기 대비 6% 감소
태양광 발전소	2021.10.21 theguru	산업은행, 美 미시간 태양광 발전소 프로젝트 투자 — 기사 바로 가기 – 미국 신재생 에너지 개발업체 DESRI가 미시간주에서 추진하는 River Fork Solar 사업의 프로젝트 파이낸싱(PF)에 참여 – 산업은행은 신재생 에너지 사업에 대한 투자에 적극적
부동산	2021.10.24 g-enews	프랑크푸르트 · 토론토 · 홍콩, 부동산 거품 위험 수위 — 기사 바로 가기 – 버블지수가 높다는 것은 자산가격이 지속적으로 상당한 정도로 불균형한 상태에 있는 것을 의미, 프랑크푸르트 가장 위험 커 – 캐나다 부동산 투자 열기 뜨거워, 코로나로 비도시권 지역의 주택가격 상승률이 도시권의 상승률을 앞서는 현상이 올해 처음 발생
부동산	2021.10.23 뉴시스	헝다 디폴트 위기에 세계경제가 왜 긴장하고 있나 — 기사 바로 가기 – '부채 활용' 무분별한 사업 확장이 위기 주요 원인, 고수익 채권 최다 발행 회사로 국제금융기관에 영향 – 지난달 말 위기 거론되자 뉴욕 증시 · 위안화 가치 하락, 대규모 협력사 연계, 일부는 이미 디폴트 처리되기도
부동산	2021.10.21 CBRE	북유럽 도시에서 배우는 '지속 가능성(Sustainability)' — 기사 바로 가기 – 우수한 지속 가능성과 높은 투자 매력도를 가진 북유럽 국가, 밀집된 도시 개발과 자연 보호 사이의 적절한 균형점을 찾기 위해 노력 – 전 세계 주요 투자자들은 부동산 투자에 있어서 기후 관련 요소들을 주요 투자 평가 항목으로 고려. 그 결과 지속 가능성이 우수하고 기후 변화에 영향을 덜 받는 자산 및 지역이 가격 프리미엄 혜택을 받고 있으며 실제 북유럽 지역 중 3개 국이 AAA 신용등급을 유지하며 투자 매력도가 높은 지역으로 손꼽히고 있음

국내 News

오피스	2021.10.18 조선일보	판교에 빈 사무실이 없다, IT · 이커머스업체 '북적'	기사 바로 가기
	– 올해 2분기 판교의 A급(연면적 1만평 이상) 오피스 공실률이 0%, 평당 임대료 4년만에 30% 껑충 – 판교에 빈 오피스가 사라지면서 인접한 분당은 물론 서울 강남 · 여의도 같은 핵심 오피스 권역에서도 공실률이 눈에 띄게 하락		
오피스	2021.10.20 뉴시스	'위드 코로나' 앞두고 오피스 공실률 '뚝', 코로나19 이전 수준 회복	기사 바로 가기
	– 올해 2분기 주요 지역 오피스 공실률은 ▲강남 2.5% ▲판교 0% ▲광화문 9.4% ▲여의도 11.1% ▲용산 11.8% 등 – 주요 지역 중대형 오피스 평균 공실률은 7%대로 조사됐는데 이는 코로나19 이전인 2019년 공실률(7.9%)과 비슷한 수준 – IT기업과 스타트업 등이 밀집한 경기 성남시 판교의 경우 공실률이 0%		
오피스	2021.10.22 더벨	분당 수내 'N타워가든' 새 주인 찾는다	기사 바로 가기
	– 핵심 상권에 위치한 오피스 빌딩, 판교 개발 호재로 자산가치 상승 기대도 커 – 분당권역 내 경쟁 물건 대비 합리적인 임대료와 상대적으로 낮은 임차비용(NOC)을 자랑하는 빌딩으로도 유명		
오피스	2021.10.22 더벨	알파리움타워 입찰 흥행, 투자자 엑시트 '청신호'	기사 바로 가기
	– 국내 최상위권 부동산운용사 등 원매자가 대거 몰려, 마스턴 · 이지스운용 포함 8~10곳 참여 – 최근 서울을 비롯한 주요 오피스권역에 프라임급오피스빌딩 매물이 크게 감소했고 알파리움타워의 공실률이 낮아 코어(Core) 자산이라는 점에서 입찰이 흥행한 것으로 분석		
오피스	2021.10.20 더벨	타이거대체, 美 오피스 1100억대 매각 '화려한 피날레'	기사 바로 가기
	– 설립 초반 사들인 캘리포니아 주정부 임차부동산, 운용기간 2년3개월, 내부수익률 11% – 미국 캘리포니아 주정부(신용등급 AA)가 건물의 84%를 임차해 사용하는 등 장기 임차를 통한 안정적 임대수익이 가능한 구조		
오피스	2021.10.20 더구루	삼성SRA자산운용, 파리 생투안 오피스 빌딩 인수	기사 바로 가기
	– 프랑스 부동산 자산운용사 Primonial REIM과 함께 Tishman Speyer로부터 파리 북부 생투앙에 위치한 오피스 빌딩 Influence 인수 – 구체적인 인수액은 미공개, 지역 의회가 장기 임차하고 있어 안정적인 임대 수익이 기대		
물류 센터	2021.10.22 서울경제	족쇄 풀린 PEF업계 '물류센터' 새 투자처 부상	기사 바로 가기
	– 자본시장법 개정안 시행에 PEF를 통한 부동산 투자 · 개발이 가능, 기업 네트워크 활용해 원활한 임차인 확보 강점 – 그동안 투자했던 전자상거래 기업들과 공동 투자 · 개발에 나서거나 각 기업 및 업종 맞춤형 물류센터 개발도 가능할 것으로 예상		
물류 센터	2021.10.21 더벨	대신자산운용, 베를린 아마존 물류센터 매입 추진	기사 바로 가기
	– 독일과의 국경지역에 있는 폴란드 '스비보드진' 물류센터에 대한 매입작업을 진행 중 – 내년 즈음 대신자산신탁을 통해 글로벌 상장 리츠를 내놓기 위한 그룹 차원의 포석 작업		
물류 센터	2021.10.19 CBRE	물류 서비스 개선과 비용절감 효과 모두 누릴 수 있는 3자 물류(3PL)란?	기사 바로 가기
	– 3PL(3자 물류/TPL: Third Party Logistics)은 제조업 및 유통업계 화주 기업이 물류 공급 체인의 전체 혹은 일부를 전문 물류 업자에게 위탁하는 운영 방식을 의미 – 3PL이 최근 국내 물류 시장을 주도하고 있으며, 2021년~2025년까지 8% 이상의 성장률을 기록할 것으로 전망		

국내 News

리테일	2021.10.18 더벨	"상업지역보다 주거지역 꼬마빌딩 주목하라"	기사 바로 가기
	– 부동산과 금융자산 포트폴리오 비율은 '7대 3', "가장 유리한 상속 · 증여 절세 방법은 생전에 일부를 증여해 놓는 것" – '장기보유특별공제' 개정, 재산 규모에 따라 양도 시기 결정		
리테일	2021.10.22 땅집고	"요즘 문의 엄청나요" 쪼그라들었던 상가시장 꿈틀꿈틀	기사 바로 가기
	– 올해 2분기 전국 집합상가 투자 수익률은 1.78%를 기록해 지난 1분기(1.38%)보다 0.4%포인트(P) 상승 – 코로나 사태로 수익률이 바닥을 찍었던 2020년 3분기(1.15%)보다는 0.63%P 높은 수준. 코로나 사태 이전 2018년 2분기(1.84%) 수준을 거의 회복. 경기도 지역의 상가 투자수익률은 한때 1.16%(2020년 3분기)까지 떨어졌다가, 올 2분기 1.98%로 상승		
호텔	2021.10.18 한국경제	밀레니엄힐튼 품는 이지스운용, 5성급 호텔 · 오피스 새로 짓는다	기사 바로 가기
	– 밀레니엄힐튼호텔이 헐리고 5성급 호텔과 오피스 · 소매시설 등이 포함된 복합시설로 재탄생 – 매매가격은 1조원 안팎, '위드 코로나(단계적 일상 회복)'로 전환되자 다시 호텔 건립을 추진		
호텔	2021.10.18 매일경제	버닝썬 유명하던 그곳도 넘어갔다, 쏟아지는 호텔 매물	기사 바로 가기
	– 중소호텔 코로나 직격탄, 국내외 숙박객 급감 영향에 상반기 거래 19건, 8500억 – 재건축 · 리모델링 과정 거쳐, 오피스 · 주거형으로 변모중		
주유소	2021.10.24 중앙일보	탈 탄소 시대엔 망한다고? 태양광에 물류까지 '진화하는 주유소'	기사 바로 가기
	– 도심 속 물류거점으로 변신, 주변 지역 소비자들의 구매내역을 빅데이터로 확보한 덕분에 비교적 정확한 수요 예측이 가능 – 배송비 아끼는 '픽업센터' 역할도. 전기차 충전 서비스 ,전기자전거 공유 플랫폼, 태양광 발전사업 등 친환경 서비스도 눈길		
탱크 터미널	2021.10.18 파이낸셜뉴스	스틱, 美 텍사스 석유정제 탱크터미널에 '베팅'	기사 바로 가기
	– 스틱얼터너티브자산운용이 미국 텍사스 걸프연안 소재 석유정제제품 탱크터미널에 투자 – 칼라일 그룹의 첫번째 글로벌인프라 펀드에 5100만달러를 투자한 후 얻은 공동투자(Co-investment) 기회를 살린 것		
리츠	2021.10.18 SBS	리츠 시장 더 큰다, 주식시장 시총 대비 0.18% 불과	기사 바로 가기
	– 리츠 최대 시장인 미국은 상장 리츠만 지난 3월 기준 219개, 시총으로 1531조원, 주식시장 시총의 3.2%를 차지 – 일본은 2.3%, 싱가포르는 11.5%에 달하는 비중인데, 국내는 같은 시점 기준 리츠의 비중이 0.18%에 불과		
복합 개발	2021.10.19 대한경제	하이투자증권, 부산 오시리아 메디타운 금융주관 성사	기사 바로 가기
	– 프리미엄 시니어 복합단지 '부산 오시리아 메디타운' 개발 사업의 2750억원 규모 프로젝트파이낸싱(PF)을 성공적으로 마무리 – 롯데호텔이 노인복지주택 일체를 운영 컨설팅하며 한화건설이 준공 책임		
와인	2021.10.21 조선일보	마시면서 돈 버는 와인 투자, 2년 만에 3배 버는 비결은	기사 바로 가기
	– 지난 달 말 기준으로 '리벡스 파인와인100' 지수는 연초 대비 14.25% 상승 – 이 지수는 빈티지 와인 시장에서 가장 인기 있는 고급 와인 100종의 가격을 반영 – 와인의 구매와 보관 대행 업체, 와인 펀드, 와인 ETF 등 투자 방법 다양		

국내 News

음악 저작권	2021.10.21 한국경제	**음악저작권 거래플랫폼 '뮤직카우' 국내 증시 상장** 기사 바로 가기 – 세계 최초로 음악 저작권 거래 중개사업, 내년 하반기나 2023년 국내 증시에 입성할 것으로 예상 – 음악 저작재산권과 저작인접권에서 발생하는 저작권료를 받을 권리인 '저작권료 참여 청구권'을 거래 대상 – 지난해 이용자들의 평균 투자 수익률은 연 8.7%, 올 들어 9월 말까지 뮤직카우의 거래 규모는 2464억원
음악 저작권	2021.10.22 서울경제	**"더 오르기 前 사자" 음악 저작권 투자 열풍** 기사 바로 가기 – 피네이션, 음악 저작권 투자를 위한 운용사를 설립하며 300억원 신규펀드 조성 – 개인 간 저작권 거래 플랫폼을 구축한 뮤직카우도 100억 이어 200억 추가 펀드 조성 – 음악 저작권은 크게 재산권과 인접권으로 나뉘는데 저작권자와 합의해 이를 모두 인수하면 음원의 상업적 이용이 가능
음악 저작권	2021.10.22 더구루	**음악 저작권 거래 플랫폼 '뮤직카우'에 빠진 '3040'** 기사 바로 가기 – 1년 새 40대 이용자 4.4배 증가. 가장 많은 음원 가진 회원은 482곡, 1인 최대 10억 투자 참여 – 9월 30일 기준 음악 저작권(저작권료 참여청구권)을 보유한 회원수 중 30대가 36%, 40대가 31% – 뮤직카우에서 거래되는 920곡 이상의 저작권은 '저작권료 참여 청구권'을 말하는 것으로, 음악 저작재산권과 저작인접권에서 발생되는 저작권료 수익을 받을 수 있는 권리를 의미
음악 저작권	2021.10.24 매일경제	**"히트송 하나 사서 연금처럼 받자" 음악저작권 사들이는 기업들** 기사 바로 가기 – 음원 저작권 주식처럼 사들여 저작권료 받거나 매도해 차익, 저작권 거래 사이트 뮤직카우 내년 몸값 1조원대 상장 예정 – 年수익 40억대 음원유통회사 M&A시장서 10배가치에 팔려, 블랙스톤 등 해외 큰손도 음악저작권기업 잇단 투자
기관 동향	2021.10.19 파이낸셜뉴스	**행공-캘스터스-재팬포스트, 美 멀티패밀리에 2490억 투자** 기사 바로 가기 – 올해 초 4억5000만달러 규모 지분투자2 조인트벤처(JV)를 조성, 코어 플러스형 미국 멀티패밀리에 투자 중 – 미국 텍사스주 댈러스 자산은 약 880억원에 매입, 미국 사우스캐롤라이나 찰스톤 자산은 약 880억원에 매입, 미국 캘리포니아주 로스앤젤레스(LA) 자산은 약 740억원에 매입
기관 동향	2021.10.20 헤럴드경제	**교직원공제회, 코로나 직격탄, 해외 대체투자서 1544억 손실** 기사 바로 가기 – IRR 기준 하나대체운용 통한 美발전소 투자 -56.6%, 메리츠대체투자운용 호텔 대출투자 -52.8% 손실 기록 – 교직원공제회 "해외 대체투자 손실, 코로나19로 인한 자산평가 하락 탓"
기관 동향	2021.10.19 더벨	**KIC 대체투자 비중 2년 연속 감소한 배경은** 기사 바로 가기 – 전통자산 수익률이 대체자산을 웃돌면서 이같은 현상이 발생했다는 설명 – 수익률 차이 등으로 투자 비중은 다소 줄었으나 대체자산 확대 노력은 지속하고 있으며 이를 점진적으로 확대해 나가고 있다는 입장
기관 동향	2021.10.18 파이낸셜뉴스	**산재보험기금, 대체투자에 1000억원 베팅** 기사 바로 가기 – 현재 10% 수준인 대체투자 비중을 오는 2022년 13%까지 끌어올리기 위해 1000억원 투자 – 블라인드 사모펀드(PEF) 위탁운용사 2곳을 선정, 총 1000억원을 출자, 이번 출자를 포함하면 총 1조2600억원

국내 News

기관 동향	2021.10.21 더벨 **한국금융, 대체투자 전문 운용사 추진**	기사 바로 가기
	– 한국운용 실물자산본부 분사, 대체투자 전문성 강화+계열운용사별 업무범위 명확화 – 실물자산운용본부는 국내외 부동산뿐 아니라 인프라, 항공기, 원유, 가스 같은 특별자산 등 대체자산에 대한 투자를 담당	
기관 동향	2021.10.18 더벨 **[대체투자 리스크 진단] '후발주자' 농협손보, 그룹 힘입어 부동산 · SOC '걸음마'**	기사 바로 가기
	– 보수적 운용 기조, 해외대체투자 규모 '최하위권', 수익보다 안정 추구, 위험자산 비중 줄여 코로나19 타격 최소화 – 낮은 수익률 '고민', 범농협 계열사와 대체투자 천천히 확대	

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				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		PEF			해외 사모투자펀드(PEF)나 사모대출펀드(PEF) 투자
2021	산재보험기금	1,000억원		블라인드 펀드			위탁운용사 2곳 선정

Source: 언론종합, KTB투자증권

2021년 주요 진행 Deal

상품	권역	물건	매도자	매수자	매매면적	매매가	비고
오피스	제주시 연동	삼성화재빌딩			대지면적 1,085㎡	220억원	삼성그룹 계열사와 공기업 등 입주, 임대수익률 7%대 알짜 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	한국전기공사협회 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
오피스	경기도 성남	N타워가든	우리글로벌자산운용 (수익권자: 엔데버)		연면적 11,455㎡		핵심 임차인은 영국 Spectris 한국 지사
오피스	미국 캘리포니아주	오피스 부동산	타이거대체투자운용	GSA 펀드			미국 캘리포니아 주정부(신용등급 AA)가 건물의 84%를 임차
오피스	프랑스 파리	인플루언스 (Influence)		삼성SRA자산운용 + Primonial REIM	전체 면적 33,000㎡		지역 의회가 12년 장기 임차
리테일	서울 성동구	이마트 성수동 본사	이마트	크래프톤+ 미래에셋운용	연면적 99,474㎡		오피스, 오피스텔, 지식산업센터 등 적용가능
물류센터	경기도 이천	푸디스트 이천물류센터	VIG파트너스		대지면적 29,187㎡		콜드체인 보유, 최대 거래가 2000억원 추산
물류센터	경기도 이천, 인천 서구	이천안평리복합 · 인천주안	LB자산운용	키움투자자산운용			이천안평리 10월 준공 예정, 인천주안 임대율 100%
물류센터	폴란드	스비보드진 물류센터		대신자산운용	연면적 210,200㎡	2,300억원	아마존이 장기임차를 체결
태양광 발전소	미국 미시간주	River Fork Solar 사업		산업은행	149㎿		탈(脫)탄소 기조에 맞춰 신재생 에너지 투자를 지속해서 확대
탱크 터미널	미국 텍사스	석유정제제품 탱크터미널	칼라일 주도 SPC	스틱얼터너티브 자산운용		3000만 달러	시간당 선적용량이 3만배럴
주택	서울시 용산	트윈시티 남산 오피스텔					5년간 평균 임차율 95%
멀티 패밀리	미국 텍사스	댈러스 자산		행정공제회+ CalSTRS+ 재팬포스트	320세대	880억원	LTV(담보대출비율)는 약 50%
	미국 사우스캐롤라이나	찰스톤 자산			237세대	880억원	LTV(담보대출비율)는 약 50%
	미국 캘리포니아주	LA 자산				740억원	LTV(담보대출비율)는 약 50%
호텔	서울 중구	힐튼 서울	CDL호텔코리아	이지스자산운용	연면적 82,856㎡	1조원 예상	호텔, 오피스, 소매시설 등 복합시설
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㎡		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

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

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

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

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

Figures Update

Ⅰ. Global Update

▶ 글로벌 REITs 시장
- 지난주 글로벌 REITs 지수(WoW +1.5%)는 경제 재개방 기대가 커지며 증시와 동반 상승
- 미국 인프라 REITs(WoW +5.9%)는 바이든 대통령이 인프라 법안을 밀어붙임에 따라 상승

Ⅱ. 주택시장 Update

▶ 국내 주택시장
- 전국 아파트는 전주 대비 0.08% 상승(WoW −0.03%p)
- 서울 아파트는 전주 대비 0.10% 상승(WoW −0.03%p)
- 특히, 2 주 연속 대전의 상승폭 축소가 두드러지게 나타남
  › 대전(+0.11% → +0.04%, WoW −0.07%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	1,821,441	3,605.2	2.7	5.0	1.5	2.9	25.2	40.4	36.7	2.2
Developed	1,777,189	2,475.5	1.9	4.9	1.5	2.9	25.6	40.7	38.0	3.0
선진국 북미	1,274,185	2,901.5	2.5	5.1	1.9	3.7	32.2	46.3	45.8	2.8
선진국 유럽	185,476	1,429.8	1.0	3.4	0.8	2.3	15.1	39.9	11.1	3.2
선진국 아시아	593,482	3,822.9	0.9	4.9	0.3	(0.3)	7.7	20.2	17.9	3.8
Emerging	43,856	1,714.7	0.7	5.7	(0.1)	1.8	7.0	25.7	(11.4)	6.9
신흥국 미주	25,620	622.3	0.7	4.4	(6.3)	(20.3)	(23.6)	(10.3)	(19.1)	4.7
신흥국 유럽	2,138	1,100.7	0.4	8.7	0.7	(3.2)	(32.7)	(21.9)	20.2	4.5
신흥국 아시아 태평양	18,882	1,294.1	1.0	5.0	(0.5)	(1.2)	(0.1)	8.2	(5.0)	6.1
신흥국 중동/아프리카	12,775	1,972.4	0.6	7.5	(0.5)	4.9	25.4	58.8	(29.6)	8.0
미국										
미국 전체	1,630,071	10,724.3	3.0	8.4	2.4	3.1	29.8	40.2	53.2	2.9
인프라	248,122	507.1	34.4	31.3	5.9	(2.7)	23.2	21.0	96.5	2.1
산업	186,198	2,290.2	3.0	6.0	4.4	9.2	38.9	38.5	122.3	2.0
데이터센터	–	41,832.9	–	–	5.4	0.6	16.2	8.1	81.5	–
오피스	111,119	1,350.3	1.7	3.5	0.5	2.1	20.8	43.7	20.9	3.4
리테일	180,428	1,222.4	2.6	7.4	1.5	6.9	43.1	73.5	16.1	3.7
쇼핑센터	64,072	930.7	2.1	4.4	(0.3)	7.5	54.0	98.0	32.7	3.2
주거	245,549	2,531.1	3.4	4.2	1.7	3.9	45.5	60.8	72.8	2.4
아파트	167,812	2,305.2	3.3	5.0	1.2	3.9	49.2	69.8	62.6	2.8
헬스케어	123,521	1,840.1	1.9	4.4	(1.6)	(5.3)	12.9	29.6	29.6	4.2
스토리지	108,597	6,844.7	8.2	22.5	2.0	8.1	53.6	53.3	105.7	2.4
복합	50,594	725.4	1.9	4.4	0.6	1.1	24.3	43.6	15.6	3.9
숙박	39,582	320.9	1.5	(4.0)	(0.9)	5.2	15.4	62.9	(9.4)	0.1
모기지	78,978	1,420.5	1.1	12.5	1.3	6.4	22.9	51.8	17.4	8.0
목재	37,395	273.6	2.7	23.9	0.2	10.6	16.0	31.7	50.2	2.5
유럽										
선진국 유럽	185,476	1,429.8	1.0	3.4	0.8	2.3	15.1	39.9	11.1	3.2
산업	42,270	2,219.1	1.6	3.4	1.7	10.9	37.3	43.9	127.7	2.2
오피스	49,786	2,992.1	0.9	3.5	(0.3)	(2.3)	5.5	30.3	23.4	3.2
리테일	31,718	611.6	0.6	2.6	3.2	(3.9)	5.8	67.9	(44.7)	3.5
주거	105,912	2,234.6	1.2	5.2	1.9	(3.2)	(0.5)	7.6	38.1	3.0
헬스케어	11,939	2,135.6	1.4	5.2	0.3	(1.6)	7.4	17.9	67.3	3.7
스토리지	12,814	7,716.4	1.8	9.5	2.8	17.2	48.9	49.7	116.2	2.2
복합	126,036	2,048.2	1.0	5.6	1.1	3.8	12.8	36.3	31.4	3.3
숙박	–	1,202.4	–	–	(0.8)	10.6	(1.5)	46.7	4.0	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 10월 22일 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	2.4	5.9	4.4	5.4	0.5	1.5	(0.3)	1.7	1.2	(1.6)	2.0	0.6	(0.9)	1.3	0.2
1M	2.5	(3.2)	9.9	(3.0)	5.4	4.8	3.4	4.1	4.9	(1.0)	5.1	3.7	(0.6)	3.6	3.0
3M	5.7	1.7	13.9	2.2	1.9	6.6	5.6	12.1	12.5	(0.1)	11.9	1.6	(5.1)	2.7	9.7
6M	12.5	9.7	20.9	11.1	8.5	13.0	12.7	21.6	21.2	(0.0)	25.8	10.0	(2.9)	8.1	(0.2)
YTD	29.8	23.2	38.9	16.2	20.8	43.1	54.0	45.5	49.2	12.9	53.6	24.3	15.4	22.9	16.0
1Y	39.8	16.2	38.0	5.3	44.6	77.9	103.8	62.0	71.1	32.6	55.3	45.1	72.1	52.1	28.2
2Y	20.6	33.8	56.9	36.3	4.7	2.7	7.0	23.8	18.4	(6.5)	58.7	(6.0)	(6.4)	5.5	35.0
3Y	53.2	96.5	122.3	81.5	20.9	16.1	32.7	72.8	62.6	29.6	105.7	15.6	(9.4)	17.4	50.2
5Y	64.5	149.7	180.0	121.6	21.1	0.7	0.8	97.5	83.1	24.8	123.4	8.0	15.0	46.9	48.3

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	2.4	5.9	4.4	5.4	0.5	1.5	(0.3)	1.7	1.2	(1.6)	2.0	0.6	(0.9)	1.3	0.2
2W	5.8	7.1	10.7	9.8	3.8	5.2	1.7	4.9	4.0	1.7	9.0	3.4	(0.6)	2.9	2.8
3W	5.5	5.3	12.7	5.4	4.3	5.4	2.0	5.4	4.7	0.6	10.2	4.5	(2.6)	3.5	5.4
4W	3.9	0.3	11.7	0.6	4.6	5.7	3.9	4.7	4.6	0.6	7.7	5.2	(2.7)	3.4	1.4
5W	3.0	(3.2)	9.4	(3.0)	7.3	5.6	3.9	5.6	6.4	(1.3)	4.5	4.3	1.6	4.6	3.5
6W	3.0	(3.0)	7.4	(0.5)	7.3	7.1	6.6	4.2	5.4	(2.1)	1.3	4.6	6.0	6.1	7.5
7W	(1.1)	(6.5)	2.7	(5.9)	2.9	1.9	1.8	(0.1)	1.1	(3.7)	(1.4)	(0.6)	3.1	3.0	2.0
8W	2.3	(1.9)	8.0	0.0	3.7	3.3	3.1	3.9	4.9	(1.1)	3.2	1.2	1.9	2.7	5.0
9W	2.6	(4.4)	6.4	(1.4)	4.5	6.0	7.0	4.2	5.4	0.1	3.4	2.2	9.8	6.0	9.6
10W	2.6	(2.2)	7.5	1.1	2.6	3.5	4.0	4.7	5.6	(2.4)	5.5	0.6	4.9	4.4	7.6
11W	2.6	(1.7)	8.5	1.1	2.0	3.2	3.6	3.0	3.5	(3.2)	7.5	0.1	3.5	5.4	8.2
12W	3.0	(1.2)	9.2	2.2	1.8	5.9	5.7	2.8	3.4	(5.2)	6.7	0.4	4.6	5.7	9.6
13W	3.2	(1.5)	9.3	1.0	2.8	7.0	7.6	3.6	3.8	(5.4)	7.1	1.2	4.5	6.9	7.8
14W	3.5	(2.5)	10.1	0.6	2.5	7.6	7.3	5.1	5.1	(5.2)	7.4	1.3	4.6	6.9	9.0
15W	3.8	(1.3)	11.7	1.6	2.5	6.2	6.0	7.3	7.8	(3.3)	7.7	1.7	0.3	2.9	4.1
16W	6.2	0.8	15.5	4.6	4.0	6.9	6.5	12.4	12.7	(1.5)	11.4	3.7	(1.5)	3.0	8.3
17W	5.9	2.2	14.4	5.3	2.5	6.5	5.6	12.0	12.5	(1.9)	11.0	2.3	(4.7)	1.5	8.9
18W	7.8	2.8	16.6	2.5	4.4	9.9	9.0	14.8	15.2	2.1	14.3	3.9	(2.8)	4.8	12.1
19W	4.5	2.6	12.5	0.6	(1.2)	3.5	1.9	11.1	11.1	(1.7)	15.1	(1.0)	(6.5)	1.0	6.1
20W	7.1	3.2	15.1	5.5	2.1	5.6	5.6	14.1	14.2	1.7	18.6	1.2	(2.9)	3.3	4.2

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	2.4	5.9	4.4	5.4	0.5	1.5	(0.3)	1.7	1.2	(1.6)	2.0	0.6	(0.9)	1.3	0.2
2W	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
3W	(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
4W	(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)
5W	(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
6W	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
7W	(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)
8W	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
9W	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
10W	(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)
11W	(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
12W	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
13W	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)
14W	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
15W	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)
16W	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
17W	(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
18W	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
19W	(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)
20W	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)

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

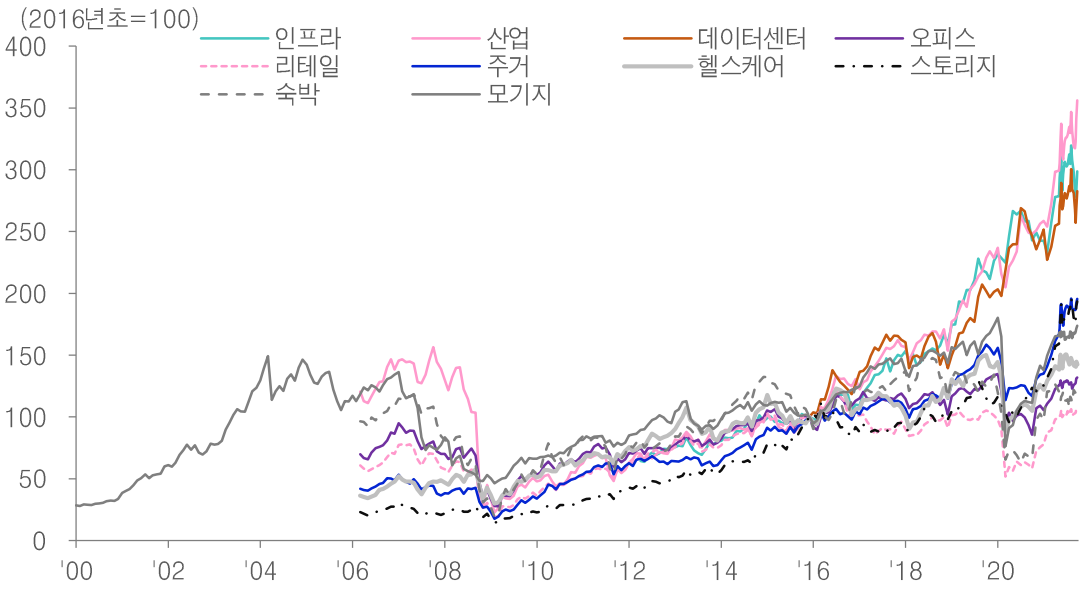
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	129,465	284.5	29.2	22.8	5.6	0.5	26.7	20.6	90.6	2.0	15.5	-
CCI	Crown Castle Internationa	77,415	179.1	25.4	9.3	6.1	(11.9)	12.5	14.6	69.3	3.3	10.8	2021-12-14
SBAC	SBA Communications	37,864	345.6	33.7	-	5.7	3.1	22.5	17.6	125.1	0.7	24.7	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	106,523	144.0	32.1	3.2	5.1	12.5	44.5	40.1	127.6	1.8	8.6	-
DRE	Duke Realty	21,005	55.5	31.4	3.8	4.3	8.7	38.9	43.6	103.4	1.9	8.5	-
COLD	Americold	7,825	30.0	35.7	1.8	(1.3)	(25.8)	(19.7)	(19.3)	22.3	3.0	4.8	-
데이터센터													
EQIX	Equinix	73,687	821.0	42.4	7.0	5.1	(1.4)	15.0	5.6	99.4	1.5	7.9	-
DLR	Digital Realty	46,601	156.9	23.4	2.6	6.3	(0.1)	12.5	3.0	39.4	3.0	3.6	-
CONE	CyrusOne	10,122	81.6	20.1	3.7	5.1	10.2	11.6	6.9	32.4	2.6	2.0	-
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	31,728	208.2	26.1	1.8	3.3	6.8	16.8	30.0	72.7	2.2	5.7	-
BXP	Boston Properties	18,401	117.8	17.1	3.4	0.7	1.5	24.6	52.6	2.5	3.4	0.0	-
VNO	Vornado Realty	8,601	44.9	15.0	1.4	(0.5)	0.1	20.2	33.2	(32.7)	4.9	(19.7)	-
KRC	Kilroy Realty	8,077	69.4	17.3	1.5	(0.5)	(1.2)	20.8	39.8	(1.1)	3.0	3.1	-
DEI	Douglas Emmett	5,912	33.7	17.5	3.0	0.1	(1.8)	15.5	35.2	(6.5)	3.4	0.0	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	47,696	145.1	13.7	17.5	3.5	15.5	70.2	118.7	(15.6)	4.1	0.0	-
O	Realty Income	27,939	71.8	19.2	1.9	3.0	2.1	15.4	19.4	24.3	4.0	0.9	2021-11-01
STOR	STORE Capital	9,289	34.2	17.1	1.8	0.4	(6.2)	0.6	23.5	21.2	4.4	2.9	-
VER	VEREIT	11,565	50.5	15.2	1.8	3.2	3.1	33.6	50.7	41.6	3.8	20.0	2021-11-01
REG	Regency Centers	11,906	70.0	18.6	2.0	(0.9)	8.5	53.6	83.4	12.0	3.4	0.0	-
주거													
AVB	AvalonBay Communities	32,497	232.8	27.3	3.0	0.9	1.8	45.1	58.9	34.7	2.8	0.0	-
EQR	Equity Residential	31,982	85.4	27.5	3.1	1.0	0.6	44.1	68.3	34.4	2.9	0.0	-
INVH	Invitation Homes	24,308	40.9	26.6	2.6	1.7	1.6	37.6	42.0	88.3	1.7	13.3	2021-11-08
ESS	Essex Property Trust	21,810	335.4	25.6	3.8	0.7	1.4	41.3	65.6	38.3	2.5	0.6	-
SUI	Sun Communities	23,448	202.3	30.8	3.4	3.9	8.0	33.1	42.2	107.8	1.7	5.1	-
헬스케어													
WELL	Welltower	34,244	81.0	23.8	2.1	(3.6)	(7.9)	25.4	46.7	27.9	3.1	0.0	-
VTR	Ventas	21,661	55.1	18.2	1.5	(1.6)	(8.4)	12.3	28.4	1.0	3.4	0.0	-
PEAK	Healthpeak Properties	18,713	34.7	21.1	2.7	0.2	(3.6)	14.9	22.0	33.8	3.5	(18.9)	-
스토리지													
PSA	Public Storage	57,182	326.3	24.9	9.4	2.2	4.5	41.3	38.8	66.0	2.5	0.0	-
EXR	Extra Space Storage	24,879	185.9	27.1	8.5	1.6	9.0	60.5	58.3	116.4	2.4	11.1	-
CUBE	CubeSmart	10,724	53.2	25.1	4.9	2.0	10.6	58.1	54.2	91.5	2.6	3.0	-
복합													
WPC	W. P. Carey	14,680	77.5	16.3	2.0	0.6	(2.5)	9.8	17.1	19.8	5.5	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	4,051	14.6	20.2	2.0	1.2	15.0	37.4	36.7	87.5	3.0	2.4	-
DBRG	DigitalBridge Group	3,240	6.6	657.0	4.6	(2.4)	(5.2)	36.6	107.3	13.9	1.8	0.0	-
WRE	Washington REIT	2,134	25.2	28.5	1.7	(1.2)	1.9	16.6	33.0	(9.8)	2.7	0.0	-
GNL	Global Net Lease	1,641	16.4	8.9	-	0.0	(11.1)	(4.6)	4.9	(15.6)	9.8	0.0	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	12,059	16.9	19.3	2.0	0.7	6.9	15.4	47.1	(10.5)	1.2	0.0	-
PK	Park H&R	4,399	18.6	35.9	1.0	(2.7)	0.3	8.5	78.2	(36.5)	0.4	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,622	83.9	18.6	25.7	(0.3)	9.2	23.9	97.3	11.4	-	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	18,982	30.2	15.6	1.5	0.4	(4.7)	18.4	26.3	42.0	4.7	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	10,898	40.7	17.3	2.7	0.7	10.0	29.9	48.6	45.6	5.2	5.6	-
GLPI	Lamar Advertising	11,535	49.2	14.4	4.2	(0.2)	4.5	16.1	25.5	44.6	5.6	11.7	-
전문													
IRM	Iron Mountain	13,315	46.0	16.1	-	2.5	5.0	56.0	66.4	44.7	5.4	0.0	-
LAMR	Lamar Advertising	11,725	115.9	-	9.2	(2.7)	12.4	39.2	68.5	55.9	2.9	50.0	-
HASI	Hannon Armstrong	4,703	59.8	-	3.5	2.4	7.6	(5.7)	34.1	196.7	2.4	2.9	-
모기지													
NLY	nnaly Capital Managemen	12,551	8.7	-	1.0	1.3	1.6	2.8	21.2	(12.0)	10.2	0.0	-
AGNC	AGNC Investment	8,687	16.6	-	1.0	2.0	1.8	6.1	18.3	(6.4)	8.8	0.0	2021-10-28
STWD	Starwood Property	7,438	25.8	-	1.6	1.1	0.6	33.7	73.3	19.6	7.4	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	27,847	37.1	-	2.6	(0.3)	10.4	10.8	27.6	34.5	3.0	(50.0)	-
RYN	Rayonier	5,421	38.4	-	3.6	3.2	5.4	30.6	36.4	26.9	2.8	0.0	-
PCH	PotlatchDeltic	3,720	55.5	-	2.3	0.5	8.7	10.9	17.6	55.9	3.0	2.5	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 10월 22일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

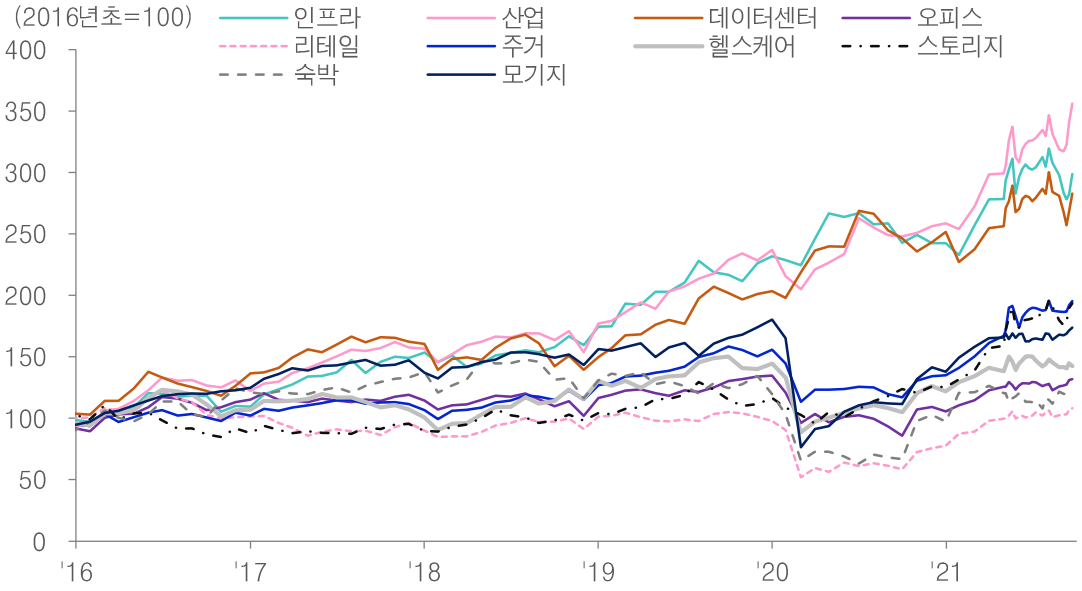
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

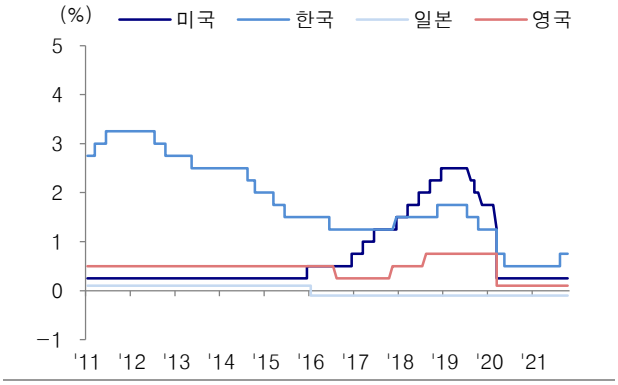
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.45	9.4	24.1	24.7	33.3	30.7	(244.9)
미국 국채_10년	1.70	19.0	37.9	41.3	78.8	87.9	(149.1)
국고채_3년	1.70	(3.2)	13.5	30.0	70.2	72.0	(49.0)
국고채_10년	2.42	5.2	32.3	52.6	69.3	90.1	(30.9)
독일 국채_10년	(0.10)	8.9	21.5	29.3	46.9	48.6	(56.1)
프레디맥 모기지 금리_30년	3.09	4.0	23.0	21.0	42.0	28.0	(176.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	93.8	(0.2)	0.6	1.1	4.3	1.3	(2.0)
달러/유로	1.2	0.2	(0.9)	(1.4)	(4.8)	(2.0)	0.9
달러/파운드	1.4	0.9	1.0	0.6	0.9	4.9	5.5
엔/달러	114.0	0.3	4.4	3.4	10.5	9.0	1.3
SGD/달러	1.3	(0.1)	(0.4)	(1.2)	1.9	(0.5)	(2.2)
위안/달러	6.4	(0.7)	(1.1)	(1.2)	(2.1)	(3.9)	(7.7)
원/달러	1,177.1	(0.8)	(0.6)	2.0	8.4	4.0	4.0
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	236.6	(0.6)	8.4	11.1	41.0	56.6	20.0
BDI	4,653.0	(8.1)	5.5	52.2	240.6	245.7	195.2
WTI($/Barrel)	82.5	1.5	16.9	17.4	70.0	106.1	19.4
Brent($/Barrel)	84.6	0.7	13.8	17.1	63.3	102.8	6.1
Dubai($/Barrel)	81.4	0.6	13.8	12.7	63.5	98.3	1.7
금($/toz.)	1,781.2	(0.8)	0.2	(1.2)	(6.0)	(7.5)	45.3
은($/toz.)	24.1	2.9	6.7	(4.3)	(8.8)	(4.0)	64.8
구리($/MT)	10,078.5	(0.5)	12.2	8.2	30.1	44.4	61.8
알루미늄($/MT)	2,897.0	(6.5)	2.5	18.9	46.8	58.0	45.2

Note: 2021년 10월 22일 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

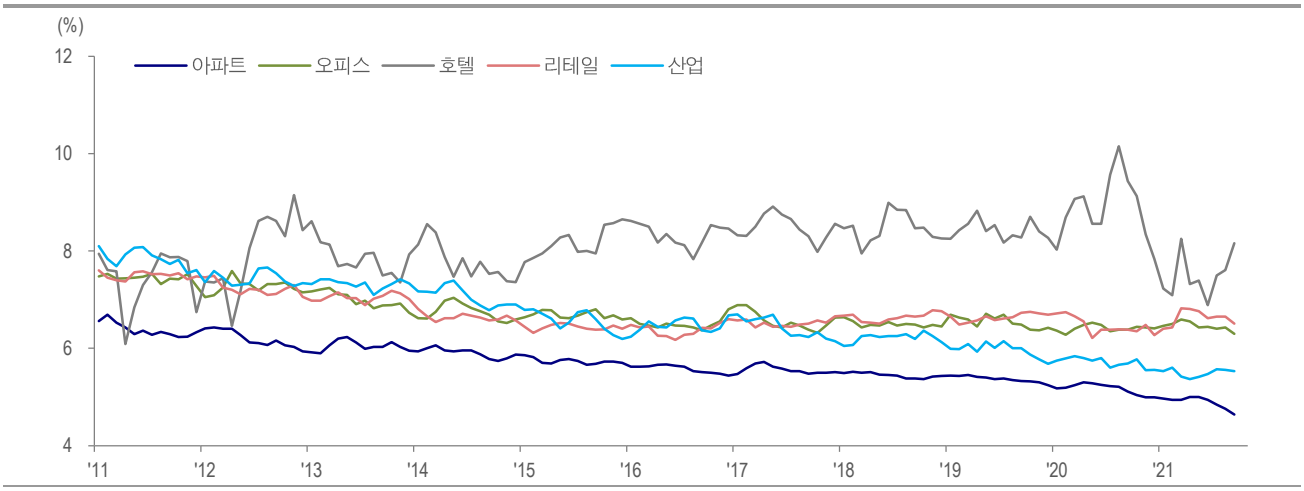
II-1. 미국 Real Estate Table

Fig. 011: 미국 Real Estate

분류	Index	변동폭(%, bp)					
		1M	3M	6M	YTD	1Y	3Y
아파트							
Cap rate(%)	4.6	(12.0)	–	(30.0)	–	(47.0)	(74.0)
PPU(USD)	221,493	3.2	12.5	24.3	–	33.2	32.5
Sales volume(mn.USD)	77,029	3.0	33.5	102.2	–	201.2	59.0
Total(개)	374,115	(2.0)	15.2	59.7	–	128.5	21.8
오피스							
Cap rate(%)	6.3	(13.0)	(14.0)	(29.0)	–	(8.0)	(19.0)
PSF(USD)	347	3.9	16.9	13.1	–	25.7	19.2
Sales volume(mn.USD)	32,890	0.0	27.4	62.9	–	142.3	(2.1)
Total(mn.ft^2)	110,038	0.0	11.5	88.6	–	99.8	(14.0)
호텔							
Cap rate(%)	8.2	55.0	127.0	(9.0)	–	(128.0)	(31.0)
PPR(USD)	198,134	(0.7)	6.3	43.3	–	56.0	8.0
Sales volume(mn.USD)	8,454	(45.2)	(41.4)	52.9	–	342.2	13.0
Total(개)	46,595	(58.9)	(58.0)	(1.4)	–	198.2	7.7
리테일							
Cap rate(%)	6.5	(14.0)	(11.0)	(31.0)	–	13.0	(14.0)
PSF(USD)	201	3.9	6.1	7.0	–	(3.0)	(0.0)
Sales volume(mn.USD)	14,658	(6.2)	21.2	112.2	–	153.0	(50.7)
Total(mn.ft^2)	90,934	0.0	35.7	136.1	–	206.2	(30.7)
산업							
Cap rate(%)	5.5	(3.0)	6.0	11.0	–	(16.0)	(66.0)
PSF(USD)	129	6.1	5.6	22.9	–	19.1	29.0
Sales volume(mn.USD)	36,912	7.3	25.4	84.7	–	144.6	62.4
Total(mn.ft^2)	285,565	0.0	14.2	41.1	–	95.7	27.7

Note: 2020년 9월 30일 기준. 오피스, 호텔, 산업 면적은 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	9/30	4.7	(7.0)	(7.0)	(16.0)	(35.0)	(45.0)	(45.0)	(36.0)	(24.0)	69.0
샌프란시스코	9/30	4.5	9.0	16.0	22.0	20.0	26.0	30.0	30.0	40.0	91.0
시카고	9/30	5.7	9.0	12.0	13.0	25.0	29.0	18.0	36.0	31.0	35.0
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	9/30	4.1	(7.0)	(7.0)	(8.0)	(18.0)	(16.0)	(17.0)	(31.0)	(33.0)	(44.0)
오피스											
맨하탄	9/30	5.3	0.0	(15.0)	(8.0)	(25.0)	(17.0)	(17.0)	(13.0)	11.0	56.0
샌프란시스코	9/30	5.0	(9.0)	(20.0)	8.0	26.0	20.0	22.0	22.0	15.0	(40.0)
시카고	9/30	6.6	(15.0)	(15.0)	(8.0)	(4.0)	3.0	17.0	9.0	(28.0)	2.0
런던	9/30	4.4	6.0	0.0	2.0	(1.0)	6.0	2.0	(3.0)	1.0	(27.0)
파리	9/30	4.0	(2.0)	(2.0)	(1.0)	(8.0)	(15.0)	(2.0)	18.0	(8.0)	(157.0)
도쿄	9/30	3.6	(6.0)	(5.0)	(5.0)	(14.0)	(20.0)	(22.0)	(33.0)	(47.0)	(76.0)
싱가포르	11/30	3.4	9.0	9.0	13.0	13.0	11.0	39.0	31.0	342.0	14.0
서울	9/30	3.8	(50.0)	(50.0)	(46.0)	(82.0)	(57.0)	(64.0)	(72.0)	(105.0)	(97.0)
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	9/30	6.8	(2.0)	(9.0)	0.0	16.0	53.0	60.0	54.0	33.0	57.0
런던	9/30	4.5	26.0	18.0	14.0	22.0	31.0	34.0	35.0	26.0	60.0
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)

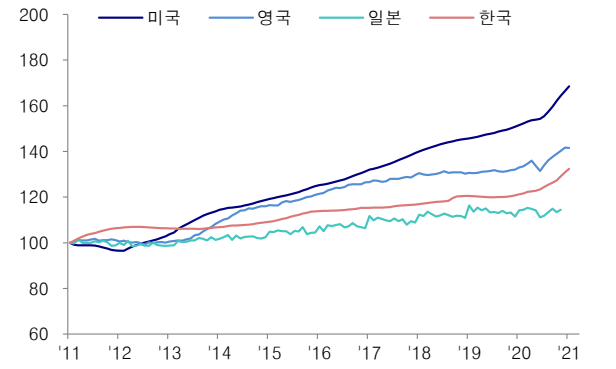
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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	9/30	3,335	(1.5)	2.5	10.6	26.2	28.9	38.4	7.4	(9.8)	(47.0)
샌프란시스코	9/30	885	(19.5)	(17.5)	(16.7)	(15.0)	(13.0)	(18.8)	(6.5)	(40.4)	(43.7)
시카고	9/30	3,556	16.4	28.7	44.5	50.0	59.7	67.5	83.2	38.1	(24.9)
런던	9/30	4,018	(26.5)	(24.4)	(6.4)	0.3	(37.9)	(38.2)	(34.6)	(37.8)	(1.5)
파리	9/30	2,360	7.9	7.9	11.6	18.5	19.6	24.0	0.9	(1.0)	36.2
도쿄	9/30	4,303	(10.0)	(11.7)	(12.7)	(9.4)	(13.2)	(15.5)	(14.6)	4.4	98.2
오피스											
맨하탄	9/30	5,242	3.0	(2.6)	11.0	33.1	5.3	8.7	(16.9)	(42.8)	(71.4)
샌프란시스코	9/30	6,637	16.9	22.7	25.7	31.9	38.0	51.1	78.6	43.1	53.1
시카고	9/30	2,079	12.4	23.5	2.1	31.5	20.7	17.0	4.7	(13.7)	(63.8)
런던	9/30	15,715	1.2	7.4	13.0	35.4	51.0	61.9	37.2	29.7	(27.9)
파리	9/30	15,397	(1.9)	(4.5)	(9.7)	(8.8)	(9.2)	(9.2)	(17.5)	(32.3)	(44.2)
도쿄	9/30	13,530	24.2	20.1	15.1	6.7	7.2	6.5	1.4	15.5	(9.1)
싱가포르	9/30	2,722	14.7	16.6	18.1	6.7	7.4	28.1	74.8	17.3	(23.3)
서울	9/30	12,984	(3.9)	(9.7)	(12.6)	(4.1)	(3.8)	(2.0)	8.2	10.4	2.3
리테일											
맨하탄	9/30	1,117	10.8	6.0	5.0	9.0	10.3	16.6	(44.0)	(47.4)	(70.4)
샌프란시스코	9/30	345	(38.1)	(40.5)	(39.9)	(39.9)	(42.0)	(34.0)	(35.2)	(17.9)	(61.7)
시카고	9/30	1,400	7.1	10.4	15.5	37.8	17.5	22.2	12.5	(5.9)	(57.1)
런던	9/30	2,655	3.8	25.0	17.4	19.5	13.1	25.0	29.0	23.1	(40.6)
파리	9/30	1,670	5.2	0.1	(4.9)	(4.1)	(23.0)	(22.8)	(27.7)	(50.7)	(26.6)
도쿄	9/30	1,872	(5.2)	(4.2)	(0.7)	(6.5)	15.5	(1.0)	(18.9)	(25.5)	(51.4)
싱가포르	9/30	1,311	0.6	33.2	39.3	17.2	46.1	63.4	127.4	65.1	(1.0)
서울	9/30	3,136	(15.7)	(17.2)	(20.3)	(22.9)	(20.3)	(21.4)	(24.4)	(16.3)	31.7

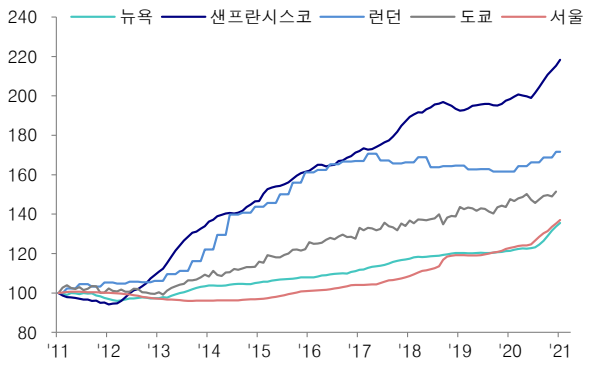
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

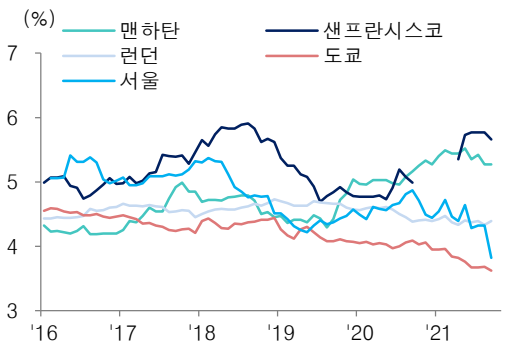
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

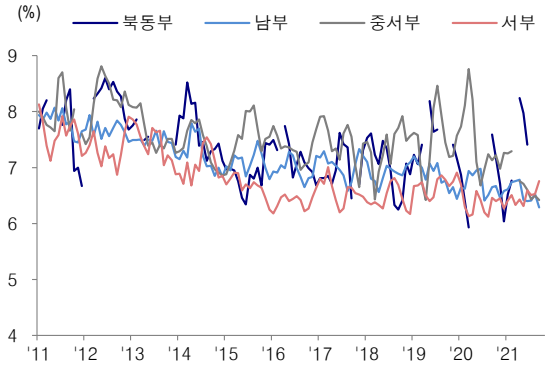
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



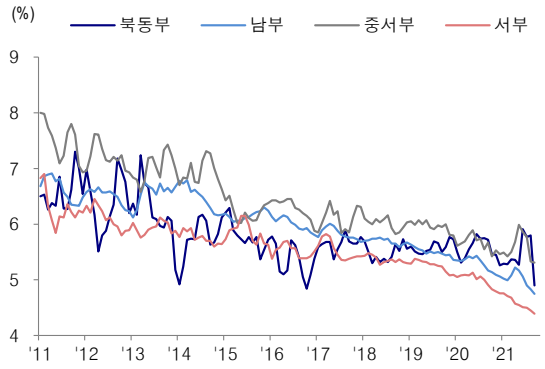
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



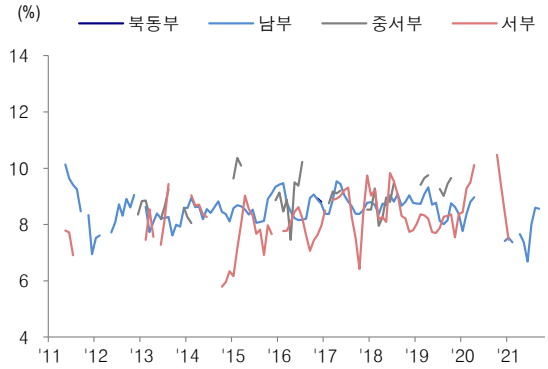
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



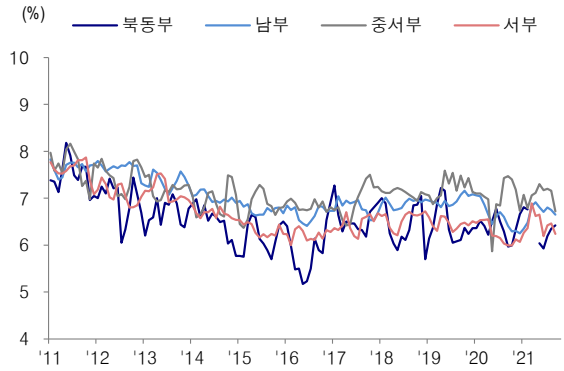
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



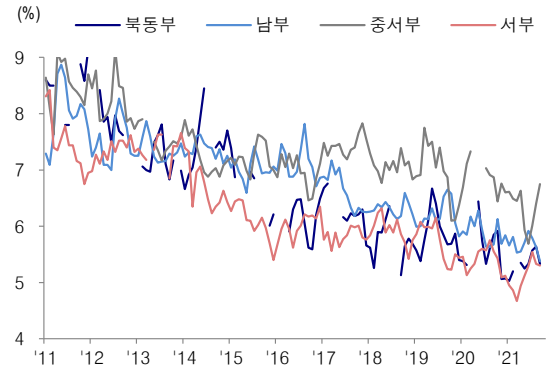
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

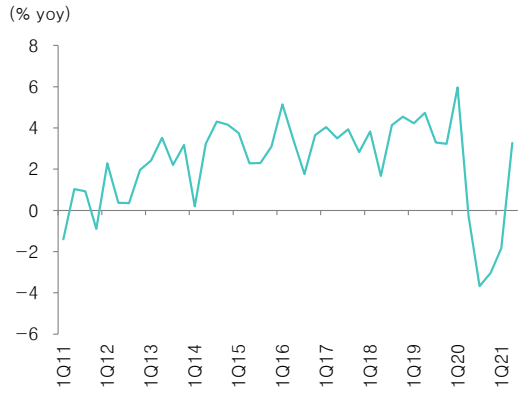
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

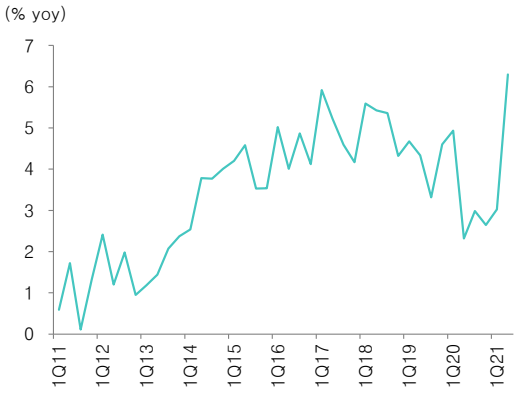
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



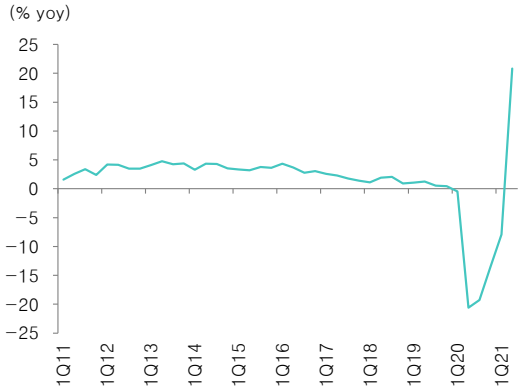
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



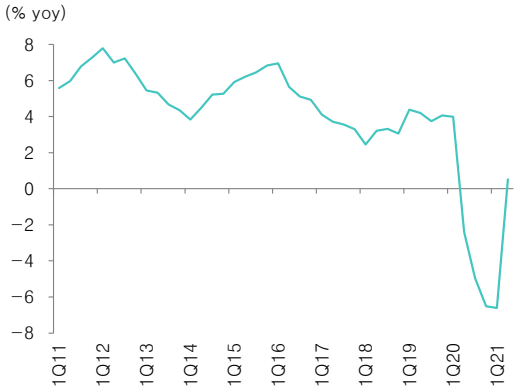
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



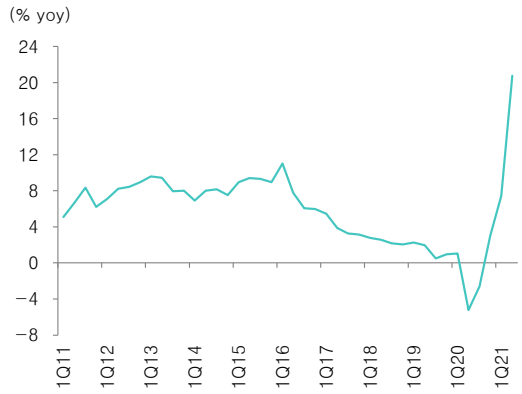
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



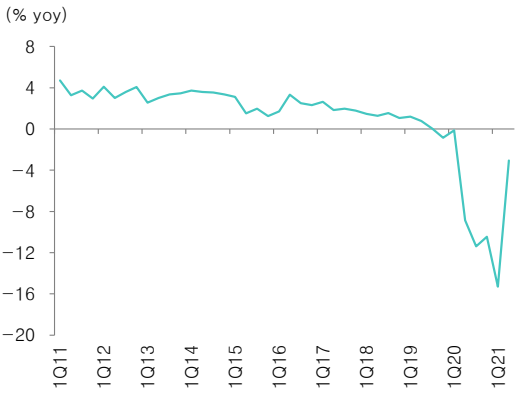
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 Self Storage 부동산 NOI 증가율



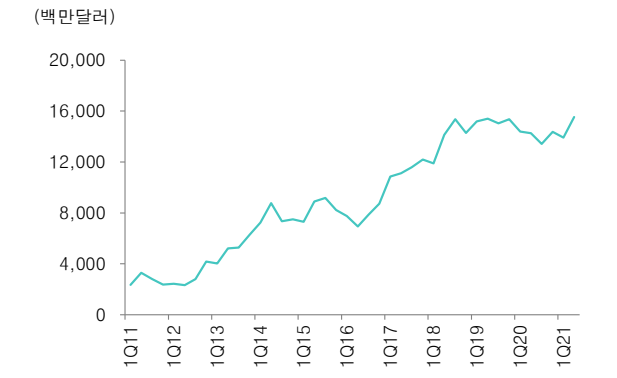
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



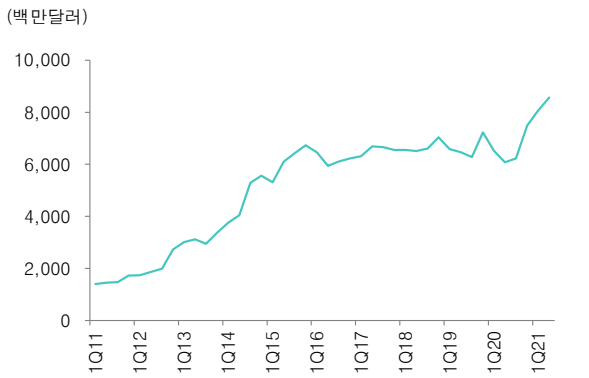
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



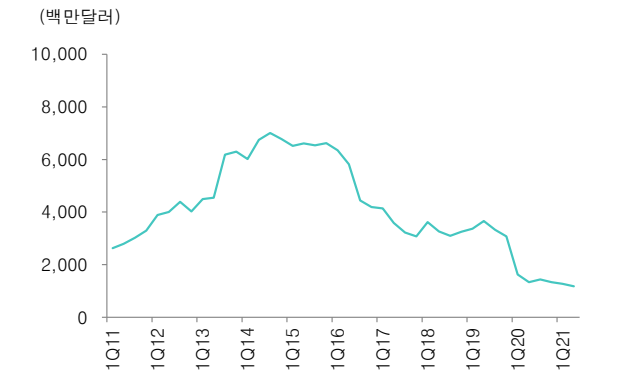
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



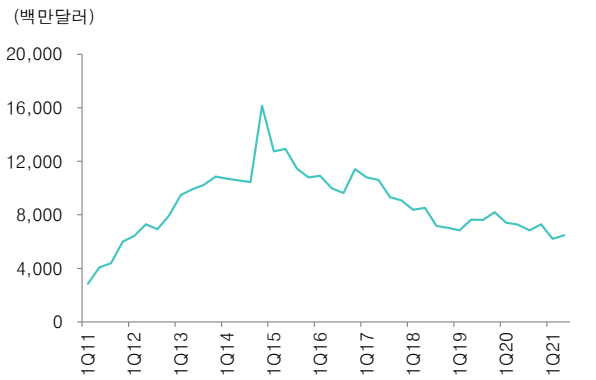
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



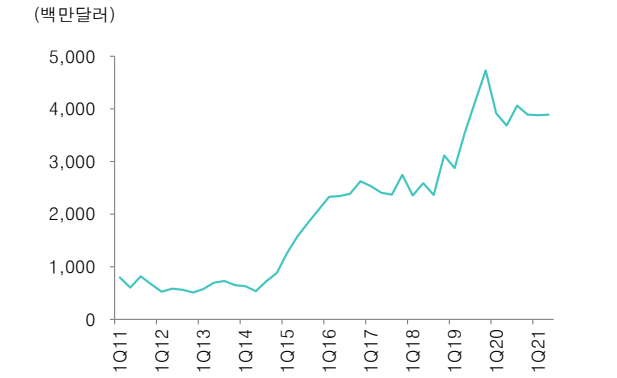
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



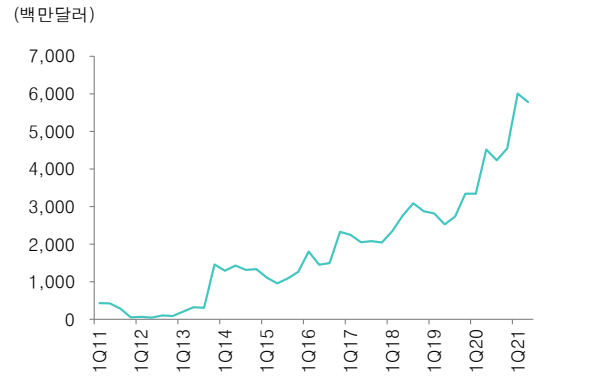
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

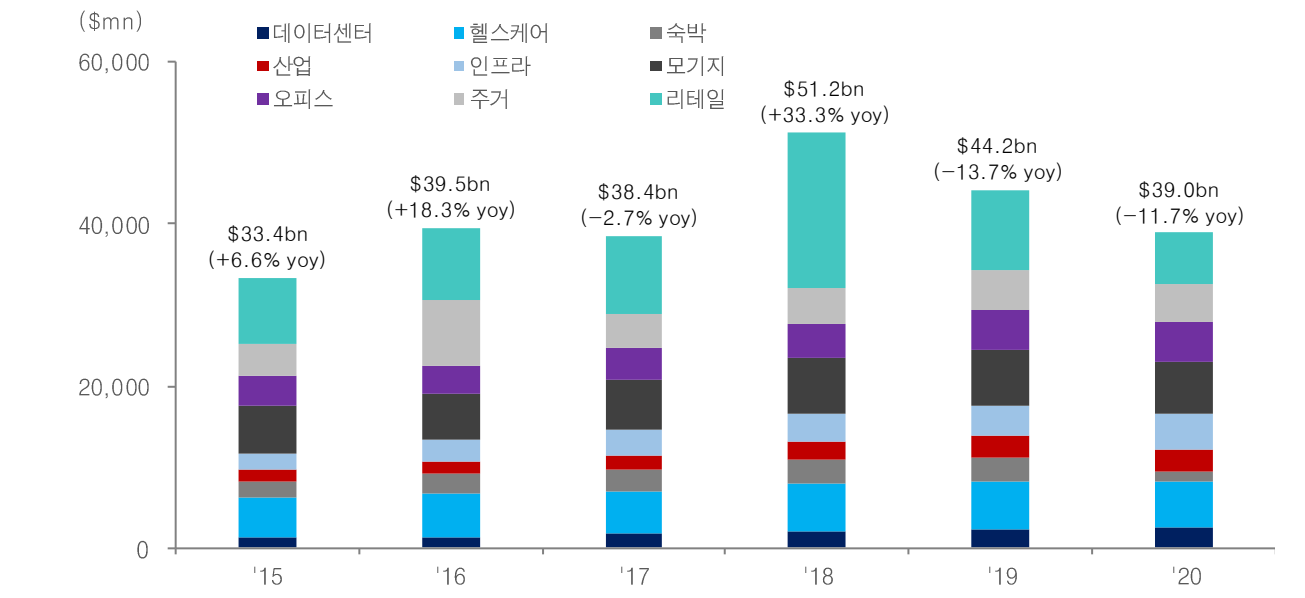


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

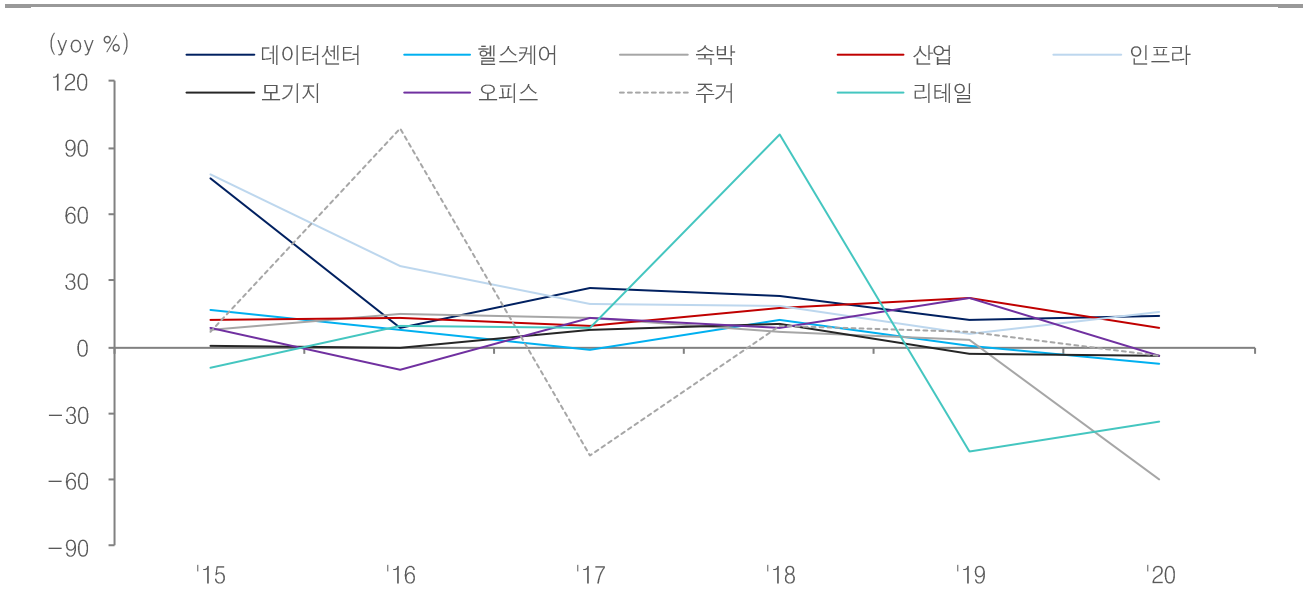
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.08	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

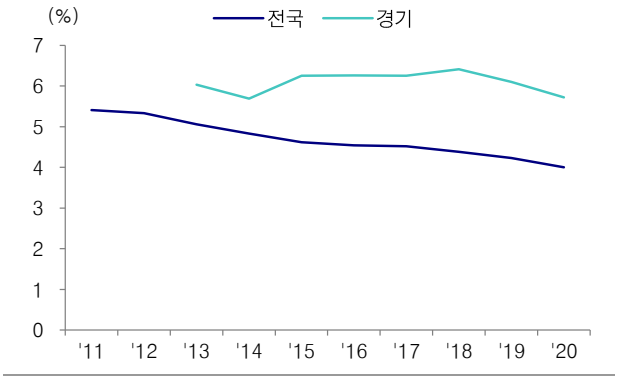
0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5개 지방광역시	기타지방	1기신도시	2기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.08	0.10	0.09	0.02	0.02	0.07	0.06	0.03	0.01	0.04	0.03
2W	0.11	0.13	0.13	0.03	0.04	0.11	0.07	0.01	0.01	0.11	0.08
3W	0.13	0.12	0.15	0.08	0.11	0.17	0.09	0.03	0.01	0.24	0.21
4W	0.18	0.15	0.20	0.08	0.13	0.20	0.23	0.06	0.03	0.19	0.15
5W	0.19	0.16	0.21	0.11	0.19	0.27	0.16	0.09	0.03	0.25	0.25
6W	0.21	0.17	0.23	0.12	0.24	0.31	0.15	0.12	0.04	0.25	0.19
7W	0.23	0.17	0.25	0.12	0.23	0.33	0.23	0.16	0.02	0.18	0.08
8W	0.27	0.22	0.29	0.15	0.22	0.37	0.27	0.17	0.04	0.26	0.10
9W	0.29	0.26	0.32	0.18	0.23	0.41	0.22	0.18	0.07	0.39	0.05
10W	0.30	0.27	0.32	0.21	0.20	0.31	0.41	0.23	0.08	0.45	0.08
11W	0.32	0.30	0.34	0.23	0.28	0.32	0.38	0.33	0.08	0.32	0.06
12W	0.30	0.29	0.31	0.24	0.23	0.28	0.26	0.29	0.11	0.35	0.08
13W	0.29	0.27	0.31	0.26	0.19	0.29	0.27	0.34	0.10	0.37	0.07
14W	0.31	0.30	0.33	0.29	0.16	0.29	0.34	0.36	0.10	0.45	0.12
15W	0.35	0.30	0.38	0.25	0.17	0.47	0.34	0.33	0.10	0.36	0.05
16W	0.28	0.27	0.29	0.27	0.18	0.44	0.23	0.37	0.11	0.32	0.02
17W	0.36	0.33	0.38	0.31	0.19	0.42	0.26	0.44	0.09	0.44	0.03
18W	0.34	0.31	0.36	0.28	0.16	0.46	0.31	0.38	0.15	0.27	0.06
19W	0.39	0.40	0.43	0.30	0.10	0.45	0.37	0.44	0.18	0.26	0.08
20W	0.40	0.39	0.43	0.31	0.22	0.53	0.23	0.51	0.13	0.22	0.12
21W	0.34	0.30	0.36	0.27	0.19	0.40	0.36	0.39	0.14	0.22	0.01
22W	0.37	0.34	0.40	0.28	0.16	0.43	0.30	0.42	0.16	0.21	0.17
23W	0.37	0.31	0.40	0.27	0.15	0.45	0.25	0.43	0.13	0.21	0.02
24W	0.36	0.30	0.39	0.29	0.10	0.49	0.32	0.43	0.16	0.23	0.08

Source: Reps, KTB투자증권

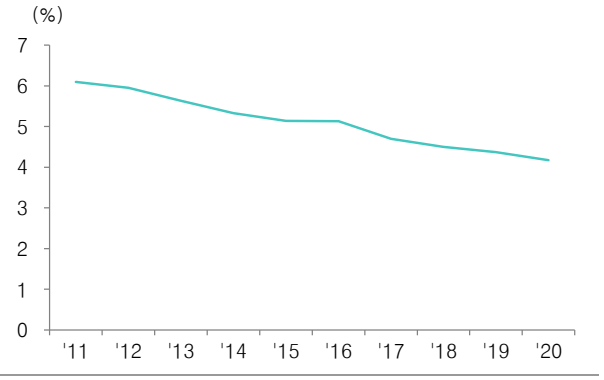
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



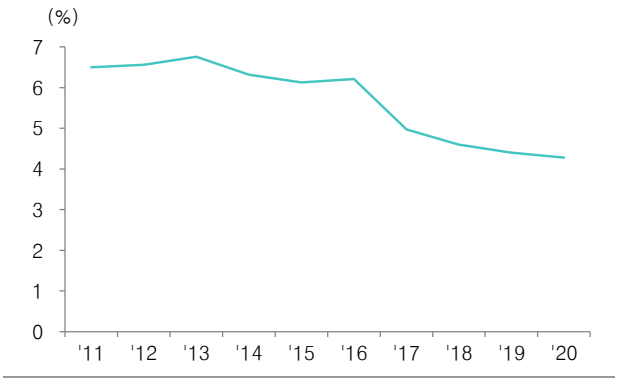
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



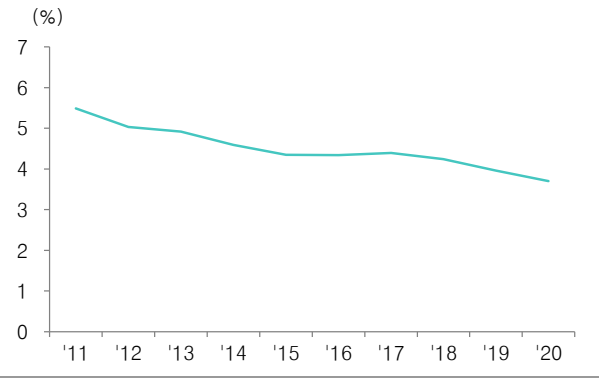
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



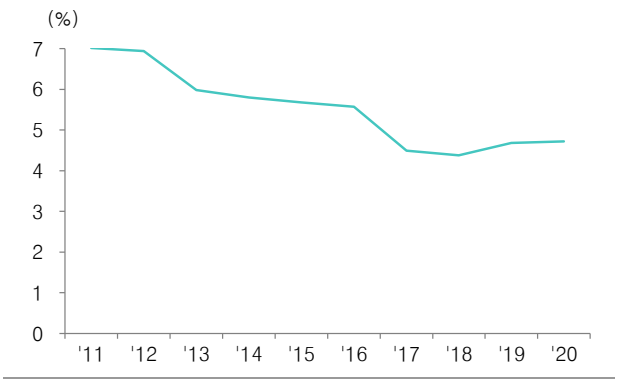
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



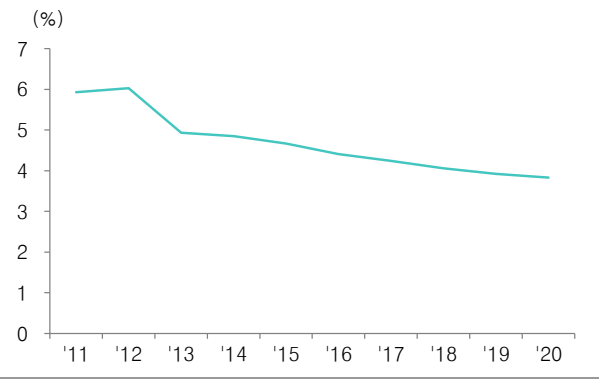
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



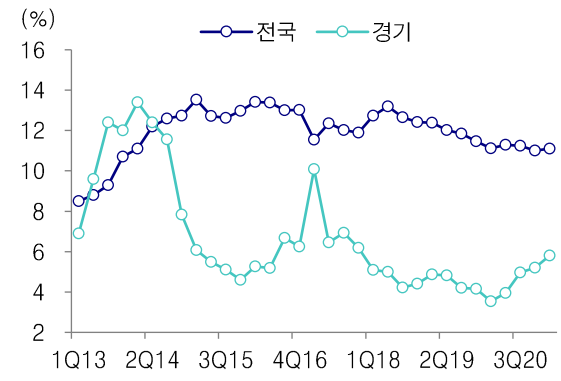
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



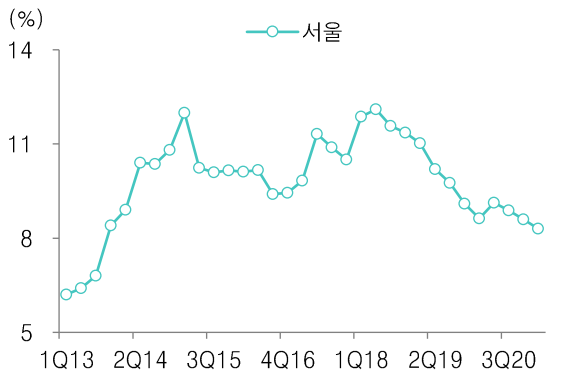
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



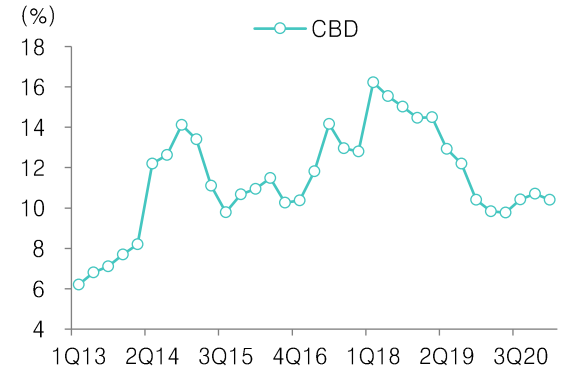
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



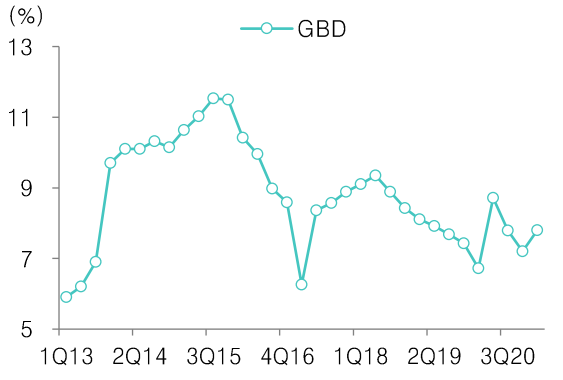
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



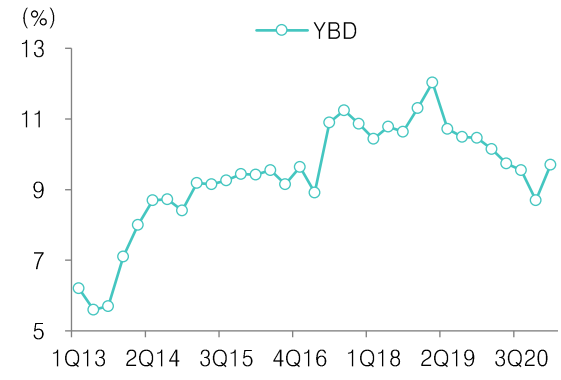
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



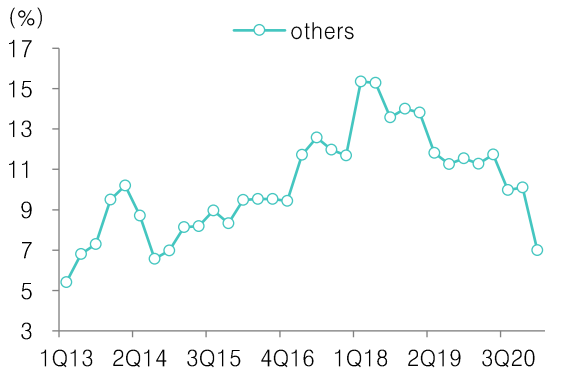
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



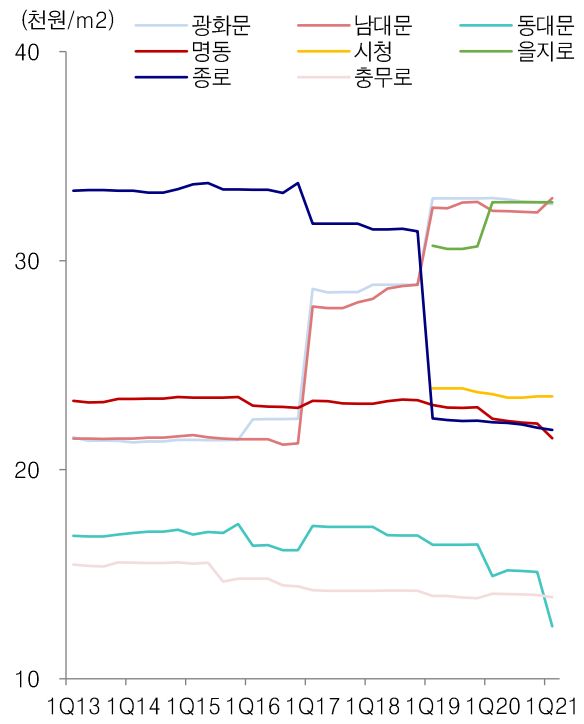
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



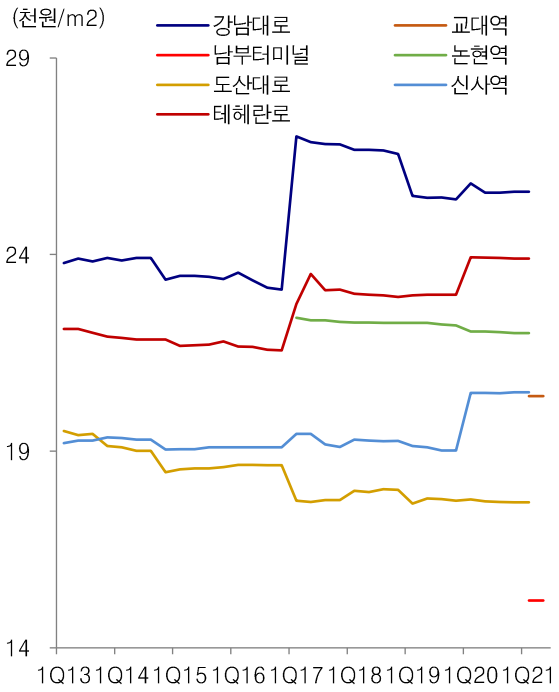
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



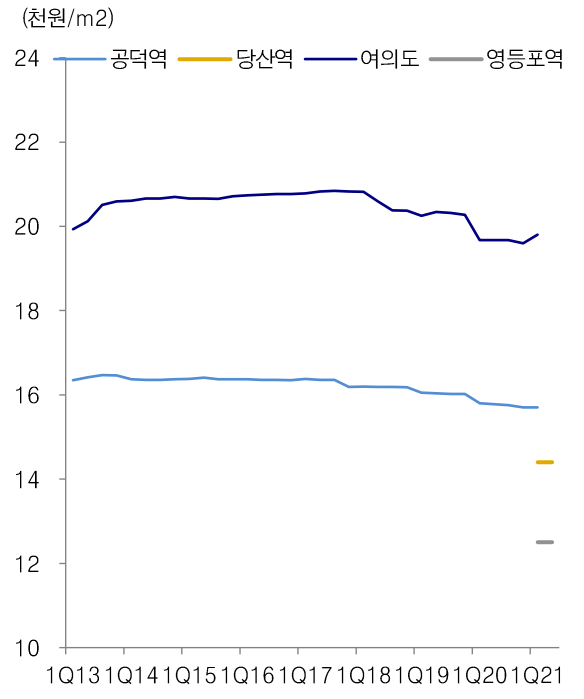
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



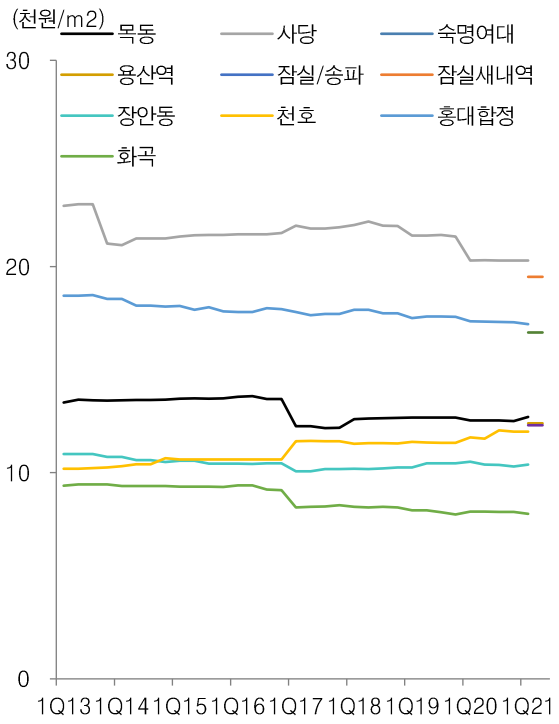
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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 :	90.7%	HOLD :	9.3%	SELL :	0.0%

▶ 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.