Weekly | 2 Nov. 2021

KTB 대체투자 인사이드

건설 · 대체투자 라진성 jsra@ktb.co.kr

HEAD LINE

ASK2021을 통해 본 2022년 대체투자시장

부동산 라진성

– 던컨 베티 M&G인베스트먼트 부동산금융 공동대표
> "경기 불확실성이 커질 때는 우량자산이 몰려 있는 영국과 유럽연합(EU)의 부동산 대출 시장을 눈여겨봐야 합니다. 특히 물류센터는 내년에도 수요가 풍부할 것으로 봅니다."
> "영국에서는 만성적인 주택 공급 부족 현상과 젊은 층의 주거 수요 증가로 주거용 부동산 시장이 더 유망해졌다"
> "변동성이 큰 남부 유럽 보다는 대출 외 지분 투자 수요가 풍부한 영국이 가장 매력적인 시장"

– 톰 맥고너글 Ares 매니지먼트 부동산부문 전무
> "전세계적으로 물류섹터 분야 투자 기회는 무궁무진합니다. 임대료 상승세와 이커머스 성장이 물류 투자를 더욱 확대시킬 것입니다."
> "현재 주요 물류 자산의 가격은 사상 최고 수준, 밸류에드(부동산 가치증진) 및 개발 프로젝트가 적정 수익률을 넘어서는 초과 가치를 포착하는 게 중요하다"

– 코트 시나벨 아레스 다이렉트렌딩(직접대출)부문 공동대표
> "COVID-19 대유행 이후 스포츠 프랜차이즈 구단들이 대체투자 분야 가장 유망한 투자처로 떠오르고 있다"
> "스포츠 사업은 GDP가 감소하거나 증가하거나 정체될 때와 관계없이 오랜 기간 가치가 상승한 매력적인 분야"

– 줄리안 살리스베리 골드만삭스 에셋 매니지먼트 대표
> "토큰화(tokenization, 온라인 상에서 각종 개인정보를 디지털 토큰으로 전환하는 것)는 거스를 수 없는 흐름입니다. 더 많은 투자자들에게 대체투자 시장을 개방하게 될 것입니다. "
> "대체투자 트렌드는 디지털화, 맞춤형, 가치 투자. "특히 디지털화와 관련해 토큰화는 투자 기회를 크게 늘릴 것"
> "투자자들은 과거에는 포트폴리오 관리와 관련해 공동투자 전략 합자형(Commingled) 자산 투자 등과 같은 통상적인 투자를 했던 것과 달리, 이제는 투자 기간, 위험 민감도, 세금 등과 관련해 맞춤화된 접근방식을 선호하게 될 것"

– 스티브 그루버 헤밀턴 레인 실물자산 부문 상무
> "지난 10년간 주택 구입을 미뤄온 밀레니얼 세대(20~39세)가 COVID-19 이후 새로운 주택시장의 수요로 뜨고 있습니다. 이들이 향후 수십년간 주택시장을 뒷받침해줄 것입니다."
> "단독주택은 소규모 투자자들이 한 두건 정도씩 투자하는 시장이라 공공이나 기관의 보유 물량이 매우 적다. 앞으로 기관 투자가들이 진출하면 운영과 관리 효율 개선을 기대할 수 있다"
> "미국 남부 해안가의 리조트 호텔들은 투자자들이 이미 진입해 매입 경쟁이 치열하다. 아직 회복세가 더딘 북부 비즈니스호텔과 컨벤션 호텔이 투자 기회가 많다"
> "유럽 호텔시장은 빨라도 2023년~2024년이 되야 회복이 될 것. 지금이 유럽 주요도시서 양질의 호텔 자산을 좋은 가격에 취득할 수 있는 기회"

– 매기 콜맨 세라 글로벌 전무이사
> "인구구조의 변화, 소비자 트렌드의 변화, 기업환경의 변화 등이 이런 틈새시장을 성장시키고 있다"
> "생명공학, 메디컬오피스, 공유창고(셀프스토리지)와 저온창고(콜드스토리지), 데이터센터 등 유망"

– 조슈아 와인트롭 서버러스캐피털매니지먼트 주거부문 사장
> "미국 주택 재고가 절대적으로 부족해 주택 가격과 임대료가 강한 상승세를 보이고 있는 지금이 투자 기회"
> "일자리가 있고, 상환능력이 있는 밀레니엄 세대(20~39세)가 미국에서 주택 수요층으로 떠오르고 있다. 이들의 수요를 충족시키기 위해선 공급이 10년 이상 걸리기 때문에 지금 투자해도 늦지 않다"

– 마커스 머너 벤탈그린오크 아시아투자 대표
> "도쿄와 오사카 등 대도시에선 고급 오피스빌딩과 주택, 물류센터 등이 코로나19에도 영향이 거의 없다. 세계 투자자들이 찾는 인기 투자처이며 여전히 유망하다"

ASK2021을 통해 본 2022년 대체투자시장



부동산 라진성

– 브라이언 치나피 액티스글로벌 부동산 대표
> "아직 아시아 지역에서 부동산 투자는 초기 단계. "높은 경제 성장세로 부동산 차익거래(아비트리지) 기회가 존재하고 특히 데이터센터, 물류센터 등의 성장성이 크다"

– 빌레 포카 캡맨인프라매니지먼트 대표
> "스웨덴 노르웨이 핀란드 등 북유럽 국가들은 탄소를 줄이자는 정책에 따라 지열발전과 바이오메스발전 등의 산업이 발전하고 있다. 이들 산업은 ESG 전략에도 부합해 투자가 활발하다"

– 마누 훈잔 글리즈 전무
> "영국 등 일부 유럽 국가의 부동산 개발시장에선 ESG(환경 · 사회 · 지배구조) 원칙을 지키지 않으면 세금을 부과하려는 움직임이 일고 있습니다. 이제는 친환경 부동산에 투자하면 자산 가치 상승과 임대수익뿐만 아니라 세제 혜택도 얻을 수 있을 것입니다."

– 김용진 국민연금 이사장
> "해외 대체투자를 늘리기 위해 앞으로 글로벌 우수 기관투자가와 전략적 파트너십을 늘려갈 방침"
> "COVID-19로 딜 소싱이나 실사에 물리적 제약이 많지만, 해외 대체투자 유망, 옥석 가리기 진행 중"
> "산림지는 책임투자 철학을 실천하면서도 인플레이션 헷지 기능이 있다. 이런 기회를 포착하기 위해 노력하고 있다"

– 진승호 KIC 사장
> "대체투자 비중을 2027년까지 운용자산의 4분의1까지 확대하겠다"
> "팬데믹을 겪으며 변화된 사회 구조적 패러다임을 보면, 대체투자는 늘어갈 수 밖에 없다"
> "향후 유망한 대체투자 섹터는 테크와 헬스케어, 디지털인프라, 신재생에너지, 물류, 인프라 등"

– 박천석 새마을금고중앙회 CIO
> "물류센터와 데이터센터 등 부동산 투자를 확대할 것"
> "폐기물이나 신재생에너지, 저탄소 관련 투자를 많이 하고 있고, 폐배터리 재활용이나 바이오에너지와 같은 새로운 환경산업에도 주목하고 있다"
> "COVID-19 대유행이 디지털과 ESG의 위상을 끌어올리고 있다. 이 모든 게 인프라로 묶인다."

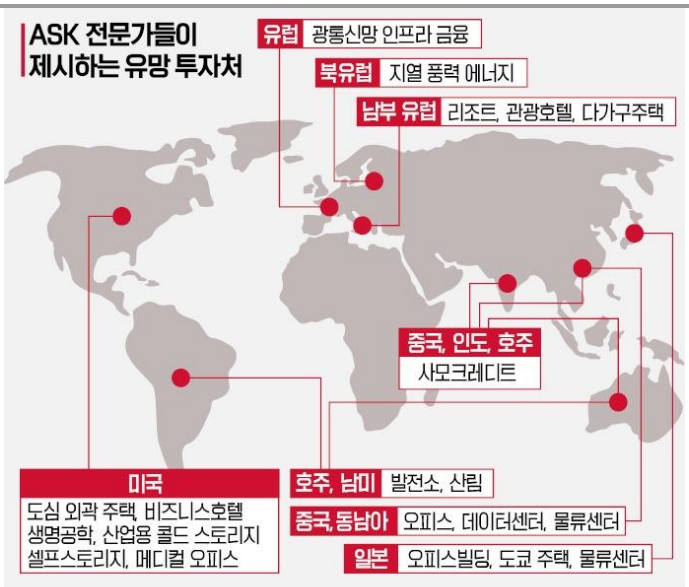
– 허성무 과학기술인공제회 자산운용본부장
> "COVID-19는 공항 항만 등 전통 인프라 자산의 가치를 흔들었다. 수소 저장 · 운송 설비, 데이터센터, 저궤도 통신 위성 등 과거에 없던 친환경 디지털 인프라가 그 자리를 대체하고 있다."

– 이규홍 사학연금 단장
> "올해는 비대면 실사를 먼저 진행한 뒤 사후에 대면 실사로 보완하는 식으로 해외 대체투자를 꽤 늘렸지만 여전히 목표치에는 못 미쳤다". "앞으로도 '톱 티어' 운용사의 대표 펀드에 투자하는 방식으로 해외 대체투자를 이어갈 것"

<출처: 한국경제>

☞ 10/27 열린 'ASK 2021 글로벌 대체투자 콘퍼런스에 참석한 글로벌 전문가들의 미래 대체투자시장 전망에 대해 핵심 단어로 요약해 보면 '디지털, 그린 인프라, ESG'. 건설시장에서도 중요해지는 그린 인프라는 향후 대체투자 시장에서도 주요 투자처로 자리잡을 전망. 당사는 물류센터 투자에 대해 리스크가 커지고 있는 국면으로 판단하고 있지만, 여전히 물류센터에 대한 긍정적인 뷰 다수. 투자 유망 국가로는 미국이 압도적으로 지지를 받았으며, 상품으로는 단독주택(미국), 멀티패밀리(유럽), 호텔, 친환경 인프라, 메디컬 오피스, 셀프스토리지, 데이터센터 등이 선호. 특히 위드코로나로 진입하는 시점에서 신규 공급이 거의 없었고, 기존 호텔들도 컨버젼 된 호텔 투자에 대한 긍정적인 뷰에 동의

ASK 전문가들이 제시하는 유망 투자처



Source: 한국경제, KTB투자증권

이번 주 국내 주요 거래 1


부동산 라진성

<美시러큐스 · 텍사스주립대 기숙사>

– (계약 체결)
– 대상: 미국 텍사스 소재 Villas on Rio(279실)와 뉴욕 소재 Theory Syracuse(245실)
  > 미국 뉴욕주 Syracuse University와 텍사스주 University of Texas at Austin 인근에 위치한 대학주거시설
  > 선임대율 100% 달성
– 규모: 1,200억원
– 매수자: 코람코자산운용 + Blue Vista Capital Management(리츠 지분 일부 투자)
– 구조: 미국 현지 운용사와 함께 기초 자산이 담길 리츠를 설립하고 코람코 US코어펀드가 설립된 리츠 지분을 소유하는 모자(母子) 구조
– 리츠 운용: Blue Vista Capital Management(미국 현지 운용사)
– 설정 후 8년간 운용되며 연평균 7% 중반대 배당과 매각차익을 포함 8% 중반대의 최종수익률이 목표

<서안성 물류센터>

– (계약 체결)
– 대상: 서안성 물류센터(전체 면적 55,400㎡)
– 매도자: KB자산운용(2018년 10월 601억원에 인수)
– 매수자: 유니온인베스트먼트(독일 자산운용사)
– 매각가: 비공개
– 책임 임차인: 천안물류

<안성 물류센터>

– (선매입)
– 대상: 경기도 안성 물류센터(2024년 4월 준공 예정)
– 매수자: 하나대체투자자산운용
– 인수가: 600억원
– 계약 방식: 선매입

<옛 호남대 쌍촌캠퍼스 부지 개발>

– (PF 주관)
– 대상: 옛 호남대 쌍촌캠퍼스 부지(78,265㎡)
– 금융주관: 메리츠증권
– PF 규모: 4,100억원
– 개발 내용: 903세대 아파트 공급
– 시행사: 에스시아이
– 시공사: GS건설

<핀란드 OP파이낸셜 사옥>

– (리테일 채널 판매)
– 대상: 핀란드 헬싱키 OP파이낸셜그룹 사옥(연면적 74,150㎡)
– 매수자: NH투자증권 + 신한금융투자
– 인수가: 6,400억원
– 책임 임차인: OP파이낸셜그룹(세일즈 앤 리스백 방식, 임차 계약을 25년으로 체결)
– COVID-19 확산으로 기관 대상 셀다운(재판매)이 미뤄지면서 에쿼티 투자 일부를 리테일 상품화할 계획
– NH증권이 1종으로 6% 안팎 수익률을, 신금투가 2종으로 10% 이상 수익률을 제시할 것으로 예상

이번 주 국내 주요 거래 2



부동산 라진성

<분당 '퍼스트타워'>

– (거래 완료)
– 인수대상: 분당 퍼스트타워(연면적 58,922㎡)
– 매도자: 미래에셋자산운용(국민연금이 2008년 펀드 설정 당시 2,410억원 투자)
– 매수자: 코람코자산신탁
– 매각가: 4,410억원(전체 투자금액은 4,752억원)

<종로 오피스텔 및 근린생활시설>

– (리테일 셀다운)
– 대상: 서울 종로 소재 오피스텔 및 근린생활시설 개발사업
– 매도자: 국제자산운용
– 규모: 1,000억원 미만
  > 선순위와 후순위는 일시 인출과 한도 인출의 방식으로 640억원, 50억원씩 조달
– 개발사업 PF 물량의 리테일 셀다운(재매각)
– 분양률: 80%대(중순위 대출채권 엑시트 분양률은 70%대 초반)

<서울시티타워>

– (우선협상대상자 선정)
– 대상: 서울시티타워(연면적 60,011㎡)
– 매도자: 국민연금(2007년 3,185억원에 인수)
– 매수자: BNK자산운용
– 인수가: 약 5,000억원

<양양 리조트 개발사업>

– (인수)
– 대상: 6성급 '카펠라 양양' 리조트 개발사업(55,677㎡, 총 252실)
– 사업규모: 6,000억원
– 방식: 재무적 투자자로 참여(내년 초 개발사업 인허가 후 지분을 취득해 개발부터 운영까지 함께할 계획)

Weekly

해외 News

인프라	2021.10.25 Ev Wind.es **터키, 2021년 상반기에 풍력에너지 전력 소비 9.22% 달성**	기사 바로 가기
	▶ 터키 풍력 에너지 협회(TWEA)는 풍력 에너지가 2021년 상반기 전력 소비의 9.22%를 차지했다고 밝힘 ▶ 터키의 육상 풍력 잠재력은 약 100,000MW이며 이 중 10%가 사용 중. 현재 터키에는 10,585MW의 풍력 발전 설비가 있음 ▶ 추가적으로 총용량 764MW인 36개 프로젝트에 대한 허가 절차가 진행 중	
인프라	2021.10.25 Reuters **싱가포르, 2035년까지 4GW의 전력을 수입할 계획**	기사 바로 가기
	▶ 싱가포르 산업통상부 장관 Gan Kim Yong은 에너지 공급 다변화와 에너지 보안을 위해 2035년까지 총 전력 공급량의 약 30%에 해당하는 4GW 용량의 저탄소 전력을 수입할 계획 ▶ 현재 싱가포르의 전력 발전의 95%는 천연 가스이기 때문에 재생에너지 비중을 늘릴 목적 ▶ 추가적으로 정부차원에서 CCUS 및 저장 같은 기술 개발을 위해 40.8백만 달러를 투자할 계획	
인프라	2021.10.26 Business Journals **Altus Power, New Jersey 소재 태양광 단지 인수**	기사 바로 가기
	▶ Altus Power는 New Jersey에서 운영 중인 9.9MW 규모의 태양광 단지 인수 ▶ 해당 단지는 2015년부터 운영되었으며 근처 지역에 전력을 공급 ▶ 이번 거래 이후 Altus Power는 350MW 이상의 미국 소재 태양광 용량을 보유하게 됨	
인프라	2021.10.28 PV Magazine **인도, 2021년 9월까지 올해 8.8GW의 태양열 에너지 용량 추가**	기사 바로 가기
	▶ 인도는 2021년 9월까지 올해 약 8.811GW의 새로운 태양열 에너지 용량을 추가했는데, 이는 전년 동기 대비 약 280% 증가한 수치 ▶ 풍력 에너지 용량은 1.246GW로 전년 동기 대비 +101% ▶ 인도의 전체 재생 가능 에너지 설치 용량은 2021년 9월 30일 기준 101.53GW ▶ 각각 태양 에너지(46%), 풍력 에너지(39%), 바이오매스(10%), 소규모 수력(5%)	
인프라	2021.10.25 PV Tech **NextEra Energy Partners, 재생에너지 포트폴리오 지분 인수**	기사 바로 가기
	▶ NextEra Energy Partners(NEP)는 2.5GW 용량의 재생 에너지 포트폴리오의 지분 50%를 인수 ▶ 포트폴리오는 태양광 단지와 풍력 단지로 구성되어 있으며 Texas, Kansas, Nebraska, Nevada 등 총 9개 주에 위치 ▶ NextEra Energy는 세계 최대의 재생 에너지 생산업체이며 17GW 이상의 재생 가능 프로젝트를 보유	
리츠	2021.10.27 Data Center Dynamics **CyrusOne, 미국 데이터 센터 운영을 JLL에게 아웃소싱**	기사 바로 가기
	▶ 글로벌 코로케이션 제공업체인 CyrusOne은 2022년 1월 1일부터 미국 데이터 센터 관리를 JLL에 아웃소싱 ▶ CyurusOne 데이터 센터 REIT는 텍사스에 10개, 북부 버지니아에 5개를 포함하여 미국에 약 30개의 데이터 센터를 보유 ▶ 정확한 계약 조건은 밝혀지지 않았지만 거래 규모는 상당히 클 것으로 예상됨	

해외 News

리츠	2021.10.27 Data Center Dynamics **Digital Realty, 나이지리아의 Medallion Data Centres 인수**	기사 바로 가기
	▶ Digital Realty와 아프리카 인프라 투자 회사인 Pembani Remgro Infrastructure Fund는 Medallion Data Centres 인수를 위한 JV 설립 ▶ JV는 Medallion Data Centres의 지배 지분을 약 29백만 달러에 인수 ▶ Medallion은 두 개의 데이터 센터를 운영. 각각 수인 Abuja와 Lagos에 위치 ▶ JV는 데이터 센터 확장을 위해 Lagos의 인접 부지도 매입 ▶ Medallion CEO이자 공동 설립자인 Ike Nnamani가 계속 경영할 예정	
리츠	2021.10.27 Data Center Dynamics **Equinix, Singapore 데이터 센터 92백만 달러에 인수**	기사 바로 가기
	▶ Equinix는 Mapletree Industrial Trust로부터 싱가포르 데이터 센터 26A Ayer Rajah Crescent를 92.7백만 달러에 매입 ▶ 해당 시설은 7층으로 구성되어 있으며 총면적은 35,750m2. 이 중 16,600m2를 코로케이션 공간으로 사용	
리츠	2021.10.27 Data Center Dynamics **Equinix, 영국 Manchester에 다섯 번째 데이터 센터 계획**	기사 바로 가기
	▶ Equinix는 영국 Manchester에 새로운 데이터 센터를 건설할 예정 ▶ 해당 시설은 2022년 2분기에 개소할 예정이며 1단계에서 3,600m^2의 코로케이션 공간을 제공 ▶ 전체 건설 시 부지는 6,480m^2의 코로케이션 공간을 제공할 것으로 예상 ▶ Equinix의 Manchester에 총 130백만 파운드 가량을 투자	
데이터 센터	2021.10.26 Data Center Dynamics **Raxio, Côte d'Ivoire에 첫 번째 Tier III 데이터 센터 건설 예정**	기사 바로 가기
	▶ 아프리카 데이터 센터 운영자인 Raxio Group은 Côte d'Ivoire에 Tier III 데이터 센터를 구축할 계획 ▶ 해당 시설은 Abidjan의 도심에서 약 30km 떨어진 Innovation and Technology 단지에 건설 예정 ▶ 2023년에 시운전될 예정이며 Raxio은 데이터 센터 계약자 Master Power Technologies와 협력하여 개발 중 ▶ 초기 시설은 400개의 랙을 갖출 예정이며 1.5MW의 전력 공급 예정 ▶ Raxio의 경쟁사인 MainOne은 내년 Côte d'Ivoire에 50랙 규모의 데이터 센터를 개소 계획	
데이터 센터	2021.10.25 Data Center Dynamics **Microsoft, 2024년까지 데이터 센터 물 사용량을 낮출 계획**	기사 바로 가기
	▶ Microsoft는 향후 3년 동안 전 세계적으로 증발 냉각식 데이터 센터에서 약 57억 리터를 줄이기로 계획 ▶ Microsoft가 물 사용량을 줄이는 방법 중 일부는 일부 지역에서 데이터 센터의 물 사용량을 줄이는 것 ▶ Amsterdam, Dublin, Virginia, Chicago와 같은 지역에서는 물을 사용하지 않을 수 있고, Arizona와 같은 사막 지역에서는 60%까지 절약 가능	
데이터 센터	2021.10.27 Data Center Dynamics **NextDC, 호주 Darwin에 데이터 센터 건설 예정**	기사 바로 가기
	▶ 호주 데이터 센터 회사인 NextDC는 호주 북부에 위치한 Darwin에 Tier III 데이터 센터(D1) 건설 예정 ▶ 이번 주에 토지를 구입했으며 도시의 중심 업무 지구에 건설할 예정 ▶ 정확한 시설 사양은 공개되지 않음	

해외 News

오피스	2021.10.25 조선일보	구글 · 애플 · 페북이 짐싸서 몰려간 '시애틀의 매력'은
		– 작년 시애틀은 테크 기업들의 사무실 임대 면적 순위에서 미국 도시 중 1위 기록 – 아마존과 마이크로소프트라는 대형 테크 기업이 만든 산업적 토양과 인재 유입, 주정부와 시의 인프라 개선이 주 요인
오피스	2021.10.27 더벨	6500억 '핀란드 OP파이낸셜 사옥' 리테일에 풀린다
		– 지난해 인수 이후 코로나19 확산으로 기관 대상 셀다운 차질 빚어 에쿼티 투자 일부를 리테일 채널로 돌리는 것 – NH증권이 1종으로 6% 안팎 수익률을, 신금투가 2종으로 10% 이상 수익률을 제시할 것으로 예상
물류 센터	2021.10.25 한국경제	美아레스 "이커머스 고공 성장이 물류섹터 투자 기회 늘린다"
		– 전세계적으로 물류섹터 분야 투자 기회는 무궁무진. 임대료 상승세와 이커머스 성장이 물류 투자를 더욱 확대시킬 것 – 물류섹터 분야 투자 경쟁이 치열해지고 있지만 계속 성장할 것 – 밸류에드(부동산 가치증진) 및 개발 프로젝트가 적정 수익률을 넘어서는 초과 가치를 포착하는 게 중요
물류 센터	2021.10.27 더벨	미래에셋운용 리츠, 美 물류센터 매입 '시동'
		– 미래에셋증권 보유분, 수익증권 형태로 매입, 1호 글로벌리츠 상장 '초읽기' – 글로벌리츠는 여러 곳의 물류센터에 투자하는 모펀드로 운용할 계획. 물류센터에만 단일로 투자하는 리츠는 국내에 처음으로 설정
인프라	2021.10.27 매일경제	"인프라 투자서 100조달러 시장 열릴 것"
		– 블랙록, 고객절반 "실물자산 비중확대", 그중 핵심자산이 인프라 투자, 인프라는 주식에 뒤지지않고 채권보다 높은 수익 낼수있어 – 전 세계 인프라 투자 트렌드를 관통하는 키워드로 탈탄소화 · 디지털화 · 탈중앙화를 제시 – 블랙록, 이지스PE 인수하며 아시아 · 한국 투자 확대 기대
기숙사	2021.10.27 서울경제	코람코, 美대학 기숙사에 1,200억 원 투자
		– 美시러큐스 · 텍사스주립대 기숙사 투자 US코어펀드 결성, 현지 운용사 블루비스타캐피탈 손잡고 공동투자 나서 – 설정 후 8년간 운용되며 연평균 7% 중반대 배당과 매각차익을 포함 8% 중반대의 최종수익률이 목표
주택	2021.10.27 g-enews	미친 듯 오르던 미국 집값 정점 찍었나, 8월 주택가격 오름세 둔화
		– S&P 코어로직 케이스실러 주택가격 지수는 8월 전년동월비 19.8% 상승, 7월과 같은 상승폭 – 전년동월비 상승폭이 전월을 기준으로 오르지 않은 것은 지난해 초 이후 처음 – 10대 도시 집 값은 전년동월비 18.6% 오르는데 그쳐 7월 상승폭 19.2%를 하회 – 가격 상승률은 둔화됐지만 여전히 사상최고치 집 값 행진은 계속
주택	2021.10.28 연합뉴스	호주 시드니 주택가격 1년새 30% 급등, 중간값 13억원대
		– 3분기 광역 시드니의 단독주택 중간가격이 149만9천126 호주달러(13억1천700만원)로 집계 – 시드니의 단독주택 가격이 작년 9월부터 1년간 34만9천 달러가 오르는 급등세를 보이면서 연간 상승률이 무려 30.4% – 높은 가격으로 인한 구매여력 약화와 주택담보대출 고정 금리 상승 등으로 차츰 정상 수준을 회복할 것

기사 바로 가기

해외 News

부동산	2021.10.26 초이스경제 아태지역, 올해 상업용 부동산 투자 30% '급증'	기사 바로 가기
	– 산업물류 등 수요 증가 영향, 9월까지 1250억 달러 달해, 코로나 이전인 2019년 수준에 불과 6% 미달 – 호주 · 일본 지역 투자 증가, 중국 지역 투자는 크게 줄어	
부동산	2021.10.28 이코리아 한국인, '쩐' 들고 미국 대도시 부동산 집중 매입 왜?	기사 바로 가기
	– 주요 투자처는 미국 대도시 오피스 · 물류센터 · 아파트 · 리테일, 미국 리츠의 양호한 펀더멘탈 지속 전망 – 2021년 들어 3분기까지 투자규모는 3조 4,350억원으로 유럽(7,052억원), 아태(2조 2,625억원)에 비해 미국에 많은 규모를 투자	
부동산	2021.10.28 동아일보 中 부동산 개발업체 4곳 디폴트 위기	기사 바로 가기
	– 헝다發 부동산 사태 확산 조짐, 中 정부, 헝다 회장에 사재출연 지시 – 당다이즈예, 원금 등 2900억 미상환, 당국 대출 규제로 자금운영 어려워	
부동산	2021.10.28 연합인포맥스 S&P "中부동산업계 내년 만기 채권만 98조원, 유동성 우려"	기사 바로 가기
	– 최악의 시나리오에서는 중국 부동산업체의 3분의 1이 심각한 유동성 위축을 겪을 수 있다고 주장 – 시장 심리 위축으로 인해 내년 중국 내 주택매매가 10% 줄어들 것이라는 전망	
대체 투자	2021.10.27 한국경제 "생명과학, 메디컬오피스, 저온창고, 틈새시장 공략하라"	기사 바로 가기
	– 인구구조의 변화, 소비자 트렌드의 변화, 기업환경의 변화 등이 틈새시장을 성장시키고 있어 – 생명공학 부문, 공유창고(셀프스토리지)와 저온창고(콜드스토리지), 데이터센터 등의 수요가 급증	
대체 투자	2021.10.27 한국경제 "포스트 코로나 시대, 미국 · 유럽 호텔과 주거시설에 투자하라"	기사 바로 가기
	– 지난 10년간 주택 구입을 미뤄온 밀레니얼 세대(20~39세)가 코로나19 이후 새로운 주택시장의 수요로 떠 올라, 이들이 향후 수십년간 주택시장을 뒷받침해줄 것. 단독주택 시장은 앞으로 기관 투자가들이 진출할 수 있는 새로운 기회 – 코로나19 이후 회복세를 보이고 있는 미국의 호텔시장도 투자 기회	
대체 투자	2021.10.27 한국경제 "친환경 부동산 투자로 세제 혜택 보는 시대 올 것"	기사 바로 가기
	– "영국 등 일부 유럽 국가에서는 ESG 어긴 부동산에 세금부과 움직임" – 친환경 부동산에 투자하면 자산 가치 상승과 임대수익뿐만 아니라 세제 혜택도 얻을 수 있을 것	
대체 투자	2021.10.27 한국경제 던컨 베티 "영국과 유럽 부동산 대출시장 내년에도 매력적"	기사 바로 가기
	– 최근 미국과 아시아 지역의 금융회사들이 자국 부동산 시장에 집중하다보니 유럽 대출시장이 위축된 측면 – 유럽 부동산 대출의 가장 큰 매력으로 "금리 변동기에 가장 경기방어적이며 안전한 투자 분야"라는 점 – 특히 e커머스(전자상거래)의 발전으로 인해 물류센터 같은 부동산 자산의 매력이 더 확대	
대체 투자	2021.10.27 한국경제 살리스베리 골드만삭스애셋 대표 "토큰化가 대체투자 시장 급성장 이끌 것"	기사 바로 가기
	– 온라인상 각종 개인 정보가 디지털 토큰으로 전환 중, 거기에 대체투자 큰 기회 있어 – "앞으로 대체투자 시장의 트렌드는 디지털화, 맞춤형, 가치 투자"	

국내 News

오피스	2021.10.30 이코노믹리뷰	서울 오피스 3.3㎡당 평균 매매가, 2,500만원 '눈앞' 기사 바로 가기
		– 역대 최대치는 지난해 3분기 2,486만원, 지난 2분기(2,336만원) 대비 5.0% 오른 수준 – 매매가 1조원대 오피스 탄생할까 관심 고조, 판교 알파리움타워 매매가는 최대 1조원에 육박할 것이라는 예상
오피스	2021.10.31 헤럴드경제	부동산 脫코로나19, 강남은 "빈 사무실이 없어요" 기사 바로 가기
		– 3분기 서울 주요지역 오피스 공실률 급감, 임대료도 상승, 단위당 거래가는 3900만원까지↑ – 지속적인 경기회복과 서울 주요 3대 권역 내 신규 A급 오피스의 추가 공급의 부재는 추가적인 공실률 하락을 이끌 것으로 전망
오피스	2021.10.25 더벨	코람코신탁, '4400억' 분당 퍼스트타워 매입 마무리 기사 바로 가기
		– 리츠 설립인가 획득 · 10월 거래 종결 전망, 국민연금 약 2배 시세차익 기대 – 부동산 매매대금을 비롯해 취득부대비용, 대출 수수료, 주식발행비용 등을 모두 포함한 전체 투자금액은 4752억원
오피스	2021.10.27 파이낸셜뉴스	BNK운용, 서울시티타워 매각 우선협상자 선정 기사 바로 가기
		– 건물 매입금액은 약 5000억원 수준으로 3.3㎡당 2700만원 중반 수준 – 서울시티타워는 2002년 1월 준공됐으며 연면적 6만11.05㎡ 지하 8층~23층 규모의 건물
오피스	2021.10.31 서울경제	중소형 빌딩시장도 변곡점? 거래 줄었지만 강남 꼬꼬마 빌딩은 씨말라 기사 바로 가기
		– 투자 수요 증가로 가격 치솟아, 강남선 '50억 이하' 보기힘들어 – 3분기 거래량 · 금액 모두 감소, '위드 코로나' 기대심리 가세, 당분간 공급 부족 이어질 듯
오피스	2021.10.29 더벨	'위드 코로나' 사무실은 어떤 모습일까 기사 바로 가기
		– 유연한 오피스 레이아웃 필요, 가구는 미래의 사무실에서 점점 더 중요한 역할을 할 것 – 공간의 밀도도 중요, 권장되는 1인당 면적은 10㎡~12㎡로 증가, 신선한 공기도 중요, 스마트 기술 역시 핵심 키워드
물류 센터	2021.10.25 물류신문	2021년 3분기, 수도권 물류센터 최대 거래규모 기록 기사 바로 가기
		– 2021년 3분기 기준 수도권 물류센터의 거래규모는 약 9.3천억 원을 기록, 3분기 기준 수도권 물류센터 누적 공급량은약 688만 평 – 4분기 예정된 거래가 완료되면, 2021년 연간 수도권 거래 규모는 약 4조 원을 넘게 되어, 역대 최대 수도권 물류센터 거래기록을 다시 한 번 갱신할 것으로 전망. 3분기 신규 공급은 대부분 동남권 및 남부권 위주이며, 특히 동남권에 전체 공급의 66%가 집중
물류 센터	2021.10.27 더구루	KB자산운용, 서안성물류센터 유니온인베스트먼트에 매각 기사 바로 가기
		– 독일 자산운용사 유니온인베스트먼트에 서안성물류센터를 매각 – 2017년 준공된 서안성물류센터는 지하 2층, 지상 4층 규모로 전체 면적은 5만5400만㎡. 천안물류가 건물 전체를 임차해 사용 중
물류 센터	2021.10.27 파이낸셜뉴스	하나대체투자운용, 600억원 규모 안성 물류센터 선매입 기사 바로 가기
		– 해당 물류센터는 2022년 4월 준공 예정으로 하나대체투자운용이 선매입하는 방식 – 최근 물류센터 투자가 경쟁적으로 이뤄지면서 투자가 활발, 특히 물류센터가 준공되기 전에 선매입하는 상황이 트랜드

국내 News

물류센터	2021.10.28 한국경제	물류센터 투자 열기는 언제까지 갈까	기사 바로 가기
	– 물류센터 매입 경쟁이 치열해지고, 기초가 되는 토지가격도 올라가면서 물류센터 투자 수익률도 3% 대까지 하락 – 물류센터의 세대 교체가 이뤄지고 있어 '신상' 물류센터는 높은 인기, 대형마트서 온라인 쇼핑으로 물류센터 수요 급증		
리테일	2021.10.25 팍스넷	롯데몰 광명점 매각 관전포인트, 롯데쇼핑 '우선매수권'	기사 바로 가기
	– 롯데쇼핑은 롯데몰 광명점의 사실상 단일 임차인, 롯데쇼핑의 우선매수권이 매각의 관전 포인트로 지목 – 롯데몰 광명점 매각가로 최소 3000억~3300억원 수준을 거론		
리테일	2021.10.25 더벨	롯데쇼핑, 롯데마트 경기양평점 매각	기사 바로 가기
	– 롯데리츠를 활용해 롯데마트 경기양평점을 세일 앤 리스백(매각 후 재임대) 방식으로 전환 – 취득 목적은 부동산 자산을 롯데쇼핑에 임대해 임대 수익을 창출하기 위해		
리테일	2021.10.27 서울경제	거리두기에 명동 상가 절반이 '텅텅', 임대가격 · 투자수익률 '뚝뚝'	기사 바로 가기
	– 3분기, 전국 공실률 13.3%로↑, 서울 도심 17.4%, 명동 47.2% – 임대가격 하락 속 경비는 늘어, 투자수익률도 전분기보다 하락		
오피스텔	2021.10.25 대한경제	"청약 · 대출 · 전매 제한 없다" 오피스텔 완판 행진	기사 바로 가기
	– '완판 오피스텔'의 특징은 모두 크기가 전용 80~84㎡ 전후로, 전용 65~66㎡ 중소형 아파트와 비슷하다는 점 – 당첨 후 실거주 의무가 있는 아파트와 달리 오피스텔은 실거주 의무 없이 등기 후 곧바로 전매가 가능하고, 별도의 청약 규제가 없다는 점도 수요자들이 몰리는 요인. 아파트와 달리 중도금 대출이 가능하다는 점도 과열을 부추기는 요인 – 최근 오피스텔 분양이 급증하면서 공급 과잉 우려, "부동산 약세장 땐 가격 하락폭 클 수 있어" 신중한 접근 지적도		
오피스텔	2021.10.26 더벨	국제운용, 서울 종로 오피스텔 PF '리테일 셀다운'	기사 바로 가기
	– 현대차증권 보유 중순위 대출채권 재매각, 고객수익률 5%대 초반 제시 – 구체적인 투자자산은 SPC(이삭제일차)가 보유한 PF 물량(대출채권)		
오피스텔	2021.10.27 뉴스1	"아파트 대체재로" 서울 · 경기 오피스텔 매매, 전년 대비 48% 증가	기사 바로 가기
	– 전용 40㎡ 이하 인기, 경기는 60㎡ 초과 '아파텔'도 선호 – 다방 "상대적으로 시세 낮은 오피스텔 대체주거지로 선택"		
호텔	2021.10.27 조선	호텔 매물 쏟아지자 '오피스로 쓰자' 매입 나선 운용사	기사 바로 가기
	– 장기 불황에 국내 대형 호텔 매물 증가, 리츠AMC 겸영 운용사도 매입 검토 늘어, 수익성 회복 기대보다는 개발 차익 염두 – 호텔은 수익성이 악화하고 있지만, 오피스의 경우 자산 가격이 치솟는 상황. 호텔 매물이 쏟아지면서 캡레이트 추산이 어려운 상황		
호텔	2021.10.27 땅집고	폭망한 홍대 호텔이 역대 최고 가격에 팔릴 수 있었던 비결	기사 바로 가기
	– 최적화된 브랜드 유치해 건물 가치 높여야, "부동산 가치, 핵심은 어떤 브랜드를 잡느냐" – 지하는 딜리버리 스토리지, 지상은 공유주택 · 공유오피스		

국내 News

호텔	2021.10.25 연합뉴스	**철거되는 해운대 그랜드호텔 부지에 특급호텔 · 레지던스 추진** – MDM플러스는 옛 그랜드호텔 부지에 40층 규모 고급 복합리조트형 호텔과 레지던스를 건설할 계획 – 인터컨티넨탈 호텔과 페어몬트 호텔 등 2곳의 외국 브랜드와 접촉해 설계안을 두고 검토를 진행하고 있는 것	기사 바로 가기
리조트	2021.10.22 한국경제	**'6000억' 양양 리조트개발사업에 마스턴투자운용 합류한다** – 세계 3대 럭셔리 리조트 브랜드인 카펠라의 국내 첫 리조트, 마스턴 내년 초 개발사업 PFV 지분 인수 – 사업 규모는 약 6000억원, 국내 자산운용사 중 리조트 개발부터 운영까지 진행하는 건 이번이 처음	기사 바로 가기
부동산	2021.10.27 CBRE	**견고한 임차수요와 꾸준한 투자활동을 보이는 2021 3분기 상업용 부동산 시장** – 실질 임대료의 상승이 목격된 오피스 시장, 판매액의 상승을 보이는 리테일 시장 – 평균 임대료의 상승을 기록한 물류 시장, 작년 동기인 역대 최고 거래량의 유사 수준을 기록한 투자 시장	기사 바로 가기
부동산	2021.10.29 헤럴드경제	**오피스텔 등 비주택 대출도 차주별 DSR, 사업자대출 빌딩 쇼핑은 못 막을 듯** – 2023년 7월서 내년 1월로 10 · 26 대책 따라 조기시행, 꼬마빌딩 · 상가 · 투자에 타격 – 가계대출이 아닌 사업자대출 형식으로 받게 되면 DSR이 적용되지 않기 때문에 회피할 수 있는 길은 열려 있어	기사 바로 가기
PF	2021.10.28 더벨	**메리츠증권, 옛 호남대 부지 개발 '4100억' PF 주관** – GS건설 시공사 선정 · 903세대 공급, 계열사 협업 통해 부동산금융 '확대' – 호남대 쌍촌캠퍼스 부지 개발 사업은 호남대가 2015년 광산캠퍼스로 통합 · 이전된 후부터 주거시설 공급이 추진	기사 바로 가기
기관 동향	2021.10.27 한국경제	**국민연금 "해외 대체투자 늘리기 위해 글로벌 사모펀드와 파트너십 늘릴 것"** – "해외 대체투자 유망, 코로나로 옥석 가리기 진행 중", "해외 사무소 늘리고 해외 운용사와 전략적 관계 확대로 기회 찾을 것" – "산림지에도 투자하며 포트폴리오도 다변화"	기사 바로 가기
기관 동향	2021.10.25 대한경제	**금융권, 부동산 PF 대출 고삐 죈다** – 국내외 경기 불확실성 커지고 대출 연체율 가파르게 오르자 새마을금고 등 대출한도 줄여 – 대장동 사태에 운신의 폭 좁아, 증권업계 자금조달 '발등의 불'	기사 바로 가기
기관 동향	2021.10.25 대한경제	**증권사 부동산IB도 전략 변화, 자금 조달 연기+다른 조달처 물색** – 새마을금고 등 부동산PF 선순위 대출기관의 한도 축소 여파로 개발자금 주선을 담당하는 증권사 부동산 IB의 고민이 깊어지는 중 – 새마을금고 외에도 다양한 자금 조달 루트를 가진 IB들이 시장에서 유리한 고지를 점하게 될 것	기사 바로 가기
기관 동향	2021.10.25 대한경제	**당장 사업중단 없다지만, '대형 딜' 자금조달 위축 불가피** – 새마을금고는 최근 공동대출 및 관리형토지신탁 사업비 대출 한도를 절반으로 축소 – 증권사 금융주관 기능 타격, 초기부터 자금난 시달릴수도, 캐피탈 대출한도도 이미 소진, 일부 사업 이미 내년으로 밀려	기사 바로 가기

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	서울 중구	서울시티타워	국민연금	BNK자산운용	연면적 60,011㎡		우선협상대상자 선정
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, 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
물류센터	경기도 안성	안성 물류센터		하나대체 투자자산운용		600억원	선매입 방식
물류센터	경기도 안성	서안성 물류센터	KB자산운용	유니온인베스트먼트	전체 면적 55,400㎡	비공개	천안물류가 책임임차
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%
기숙사	미국 뉴욕	대학주거시설		코람코자산운용+ 블루 비스타 캐피탈	245실	1,200억원	선임대율 100% 달성
	미국 텍사스				279실		
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 +0.1%)는 11월 FOMC 를 앞두고 혼조세를 보이며 선진국 중심으로 상승
- 선진국 북미 REITs(WoW +0.3%)는 산업 및 헬스케어 리츠 중심으로 상승

Ⅱ. 주택시장 Update

▶ 국내 주택시장
- 전국 아파트는 전주 대비 0.07% 상승(WoW −0.03%p)
- 서울 아파트는 전주 대비 0.09% 상승(WoW −0.03%p)
- 특히, 1 기 신도시의 상승폭 축소가 두드러지게 나타남
  > 1 기 신도시(+0.13% → +0.06%, WoW −0.07%p)

▶ 미국 주택시장
- 8 월 전국 주택가격은 전월 대비 1.43% 상승(MoM −0.16%p), 전년 대비 19.9% 상승(상승폭 확대 지속)
- 8 월 샌프란시스코는 전월 대비 1.00% 상승(MoM −0.21%p), 전년 대비 21.2% 상승
- 미국 전국과 샌프란시스코, 뉴욕 등 전월 대비 상승폭 축소가 이어짐

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	1,822,380	3,608.7	2.7	5.0	0.1	2.0	25.4	46.7	35.3	2.2
Developed	1,779,145	2,478.7	1.9	4.9	0.1	2.1	25.8	47.1	36.4	3.0
선진국 북미	1,277,293	2,909.0	2.5	5.1	0.3	3.3	32.6	53.2	42.9	2.8
선진국 유럽	183,643	1,418.2	1.0	3.4	(0.8)	(2.6)	14.2	48.8	12.3	3.2
선진국 아시아	592,479	3,820.9	0.9	4.9	(0.1)	(1.4)	7.7	23.2	18.9	3.7
Emerging	43,244	1,684.7	0.7	5.7	(1.7)	(1.0)	5.1	29.8	(9.4)	7.1
신흥국 미주	25,326	611.5	0.7	4.4	(1.7)	(20.8)	(25.0)	(1.5)	(17.8)	4.8
신흥국 유럽	2,137	1,104.9	0.4	8.7	0.4	(3.1)	(32.5)	(8.3)	21.3	4.5
신흥국 아시아 태평양	18,959	1,302.6	1.0	5.0	0.7	(0.5)	0.5	9.2	(3.5)	6.1
신흥국 중동/아프리카	12,455	1,916.8	0.6	7.5	(2.8)	0.2	21.9	63.8	(28.7)	8.3
미국										
미국 전체	1,631,589	10,721.3	3.0	8.5	(0.0)	2.6	29.8	45.3	50.9	2.9
인프라	247,548	505.8	34.7	32.0	(0.3)	(2.4)	22.8	21.4	93.5	2.1
산업	188,154	2,307.7	2.9	6.0	0.8	9.7	40.0	43.5	116.8	2.0
데이터센터	–	42,340.2	–	–	1.2	1.5	17.6	13.9	98.6	–
오피스	108,207	1,309.1	1.6	3.4	(3.0)	(1.4)	17.1	49.6	16.6	3.5
리테일	179,403	1,217.8	2.6	7.5	(0.4)	5.8	42.6	82.5	10.9	3.8
쇼핑센터	62,695	914.9	2.1	4.5	(1.7)	5.0	51.3	109.6	26.0	3.3
주거	248,273	2,553.5	3.4	4.1	0.9	4.1	46.8	71.2	68.7	2.4
아파트	171,176	2,344.9	3.4	4.8	1.7	5.4	51.7	83.4	60.2	2.7
헬스케어	122,948	1,831.5	1.9	4.4	(0.5)	(6.2)	12.4	33.2	24.7	4.2
스토리지	112,228	7,080.4	8.5	22.9	3.4	10.8	58.9	60.9	102.5	2.4
복합	50,039	721.3	1.9	4.5	(0.6)	0.1	23.6	53.5	13.1	3.9
숙박	39,732	322.0	1.6	(4.0)	0.3	4.3	15.8	75.5	(8.1)	0.0
모기지	78,191	1,403.9	1.1	12.6	(1.2)	5.0	21.5	52.4	16.2	8.1
목재	35,957	263.2	2.6	25.2	(3.8)	2.8	11.6	31.8	48.9	2.6
유럽										
선진국 유럽	183,643	1,418.2	1.0	3.4	(0.8)	(2.6)	14.2	48.8	12.3	3.2
산업	42,130	2,218.3	1.6	3.4	(0.0)	7.2	37.3	53.0	135.1	2.2
오피스	49,227	2,963.6	0.9	3.5	(1.0)	(6.4)	4.5	40.1	26.1	3.2
리테일	30,726	591.7	0.6	2.6	(3.3)	(11.1)	2.3	78.9	(45.6)	3.7
주거	101,207	2,137.5	1.1	5.3	(4.3)	(7.5)	(4.8)	7.7	36.4	3.1
헬스케어	11,875	2,128.0	1.4	5.2	(0.4)	(5.1)	7.0	23.2	73.4	3.7
스토리지	12,632	7,590.2	1.8	9.5	(1.6)	9.1	46.5	56.5	118.1	2.3
복합	125,645	2,045.6	1.0	5.6	(0.1)	(0.2)	12.6	46.1	33.0	3.4
숙박	–	1,217.5	–	–	1.3	6.0	(0.3)	81.6	10.1	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 10월 29일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-2. 미국 REITs Sector Table

Fig. 02: 미국 REITs Sector ①

50%~	30~50%	10~30%	0~10%	-10~0%	-30~-10%	~-30%

	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	(0.0)	(0.3)	0.8	1.2	(3.0)	(0.4)	(1.7)	0.9	1.7	(0.5)	3.4	(0.6)	0.3	(1.2)	(3.8)
1M	5.2	3.8	13.7	5.3	1.7	5.4	1.4	6.0	6.5	(0.1)	12.0	4.5	(1.2)	2.9	(1.0)
3M	6.3	0.6	15.7	5.4	1.1	7.2	5.4	13.6	15.2	(1.5)	15.3	3.0	(0.8)	0.9	5.7
6M	12.1	8.6	22.1	15.4	5.1	10.4	7.8	23.9	25.4	0.5	30.4	9.0	(6.2)	3.9	(7.2)
YTD	29.8	22.8	40.0	17.6	17.1	42.6	51.3	46.8	51.7	12.4	58.9	23.6	15.8	21.5	11.6
1Y	43.4	19.1	43.9	10.6	45.8	81.9	106.4	67.4	78.6	33.4	59.1	50.6	73.6	51.8	34.4
2Y	21.9	38.1	58.3	39.8	0.1	2.6	6.1	26.1	22.5	(3.9)	69.0	(6.6)	(5.1)	4.4	28.0
3Y	50.9	93.5	116.8	98.6	16.6	10.9	26.0	68.7	60.2	24.7	102.5	13.1	(8.1)	16.2	48.9
5Y	69.8	152.9	189.8	135.4	22.1	6.4	4.1	100.7	87.3	28.9	135.7	11.4	19.0	44.1	46.3

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	(0.0)	(0.3)	0.8	1.2	(3.0)	(0.4)	(1.7)	0.9	1.7	(0.5)	3.4	(0.6)	0.3	(1.2)	(3.8)
2W	2.3	5.6	5.2	6.6	(2.5)	1.2	(2.0)	2.6	3.0	(2.1)	5.6	0.1	(0.5)	0.1	(3.6)
3W	5.8	6.8	11.6	11.1	0.7	4.8	0.0	5.8	5.8	1.2	12.8	2.8	(0.3)	1.6	(1.0)
4W	5.5	5.0	13.5	6.6	1.2	5.0	0.3	6.3	6.5	0.1	14.0	3.9	(2.3)	2.3	1.5
5W	3.9	0.0	12.6	1.8	1.4	5.3	2.1	5.6	6.4	0.1	11.4	4.6	(2.4)	2.2	(2.4)
6W	3.0	(3.5)	10.2	(1.8)	4.0	5.2	2.1	6.5	8.3	(1.8)	8.1	3.7	1.9	3.4	(0.4)
7W	3.0	(3.2)	8.2	0.7	4.1	6.7	4.8	5.1	7.2	(2.6)	4.8	4.1	6.3	4.8	3.4
8W	(1.1)	(6.7)	3.5	(4.7)	(0.2)	1.5	0.1	0.8	2.9	(4.1)	2.0	(1.1)	3.4	1.8	(1.9)
9W	2.3	(2.2)	8.8	1.2	0.5	2.9	1.3	4.9	6.7	(1.6)	6.7	0.6	2.2	1.5	1.1
10W	2.6	(4.6)	7.2	(0.2)	1.3	5.6	5.2	5.1	7.2	(0.4)	7.0	1.6	10.2	4.7	5.4
11W	2.6	(2.4)	8.3	2.3	(0.5)	3.1	2.2	5.6	7.4	(2.8)	9.2	0.0	5.3	3.1	3.5
12W	2.5	(2.0)	9.3	2.4	(1.2)	2.8	1.8	4.0	5.3	(3.6)	11.2	(0.5)	3.9	4.1	4.1
13W	3.0	(1.5)	10.0	3.5	(1.3)	5.5	3.9	3.7	5.2	(5.7)	10.4	(0.2)	5.0	4.4	5.5
14W	3.2	(1.8)	10.1	2.3	(0.4)	6.7	5.8	4.5	5.6	(5.8)	10.8	0.6	4.9	5.6	3.7
15W	3.4	(2.8)	11.0	1.8	(0.6)	7.2	5.5	6.1	6.9	(5.6)	11.1	0.7	4.9	5.7	4.9
16W	3.8	(1.6)	12.6	2.8	(0.6)	5.8	4.2	8.3	9.6	(3.8)	11.5	1.2	0.6	1.7	0.1
17W	6.2	0.5	16.4	5.8	0.8	6.5	4.7	13.4	14.6	(2.0)	15.2	3.1	(1.2)	1.8	4.2
18W	5.9	2.0	15.2	6.5	(0.7)	6.1	3.8	13.0	14.5	(2.3)	14.8	1.7	(4.4)	0.3	4.8
19W	7.8	2.6	17.5	3.7	1.2	9.5	7.2	15.8	17.2	1.6	18.3	3.3	(2.5)	3.6	7.9
20W	4.5	2.3	13.4	1.8	(4.2)	3.1	0.1	12.1	13.0	(2.2)	19.1	(1.6)	(6.2)	(0.2)	2.1

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 04: 미국 REITs Sector ③_Weekly 수익률

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

Weekly	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	(0.0)	(0.3)	0.8	1.2	(3.0)	(0.4)	(1.7)	0.9	1.7	(0.5)	3.4	(0.6)	0.3	(1.2)	(3.8)
2W	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
3W	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
4W	(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
5W	(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)
6W	(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
7W	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
8W	(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)
9W	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
10W	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
11W	(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)
12W	(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
13W	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
14W	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)
15W	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
16W	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)
17W	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
18W	(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
19W	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
20W	(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)

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

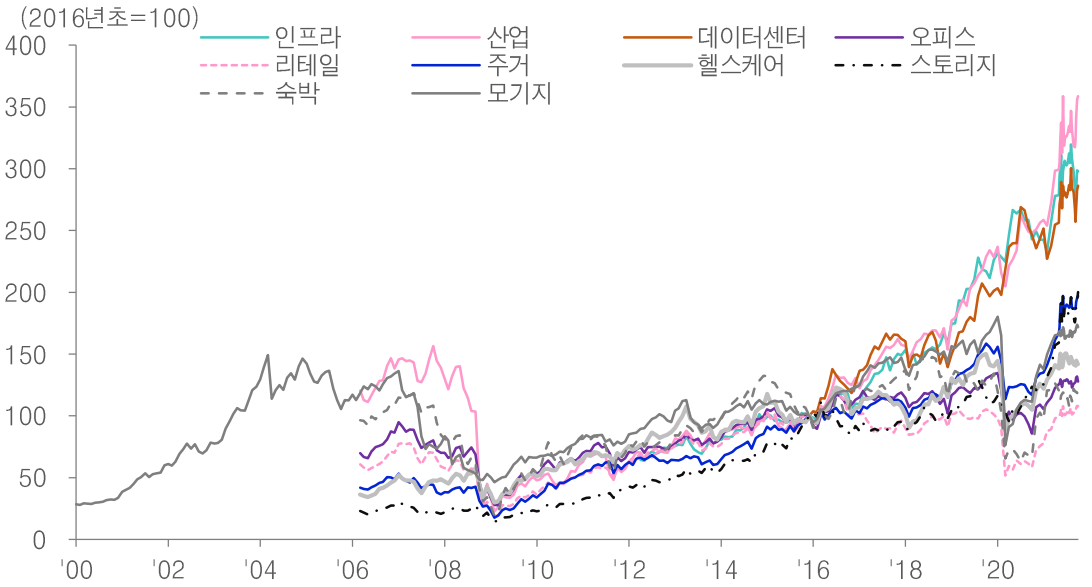
Fig. 05: 미국 주요 REITs

티커	이름	시가총액 ($mn)	가격 ($)	Valuation(배)		Returns(%)					배당(%, 일)		
				12MF P/FFO	12MF PBR	1W	3M	YTD	1Y	3Y	12MF 수익률	DPS 증가율	차기 배당락일
인프라(통신)													
AMT	American Tower	128,413	282.0	28.4	23.0	(0.9)	(1.7)	25.6	21.7	84.5	2.0	14.9	-
CCI	Crown Castle Internationa	77,925	180.3	25.5	9.3	0.7	(7.3)	13.3	14.3	70.0	3.2	10.8	2021-12-14
SBAC	SBA Communications	37,832	345.3	33.7	-	(0.1)	1.3	22.4	17.1	123.1	0.7	24.7	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	107,233	145.0	32.1	3.2	0.7	12.2	45.5	44.7	122.0	1.8	8.6	-
DRE	Duke Realty	21,419	56.2	31.2	3.9	1.3	9.7	40.7	48.7	100.6	1.9	9.8	2021-11-15
COLD	Americold	7,694	29.5	35.0	1.8	(1.7)	(23.5)	(21.1)	(18.5)	18.7	3.0	4.8	-
데이터센터													
EQIX	Equinix	75,127	837.1	43.2	7.1	2.0	(0.6)	17.2	13.0	120.3	1.4	7.9	-
DLR	Digital Realty	46,932	157.8	23.0	2.6	0.6	1.6	13.1	6.1	48.6	3.0	3.6	-
CONE	CyrusOne	10,409	82.0	19.7	3.7	0.5	11.3	12.1	12.9	48.7	2.6	2.0	2021-12-31
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	31,634	204.1	25.1	1.7	(2.0)	1.7	14.5	34.7	65.7	2.3	5.7	-
BXP	Boston Properties	17,751	113.6	16.1	3.3	(3.6)	(2.2)	20.2	58.6	(2.9)	3.5	0.0	-
VNO	Vornado Realty	8,166	42.6	14.3	1.4	(5.1)	(3.8)	14.2	41.2	(37.5)	5.2	(19.7)	2021-11-05
KRC	Kilroy Realty	7,847	67.4	16.1	1.4	(2.9)	(3.0)	17.4	43.2	(1.8)	3.1	4.0	-
DEI	Douglas Emmett	5,734	32.7	17.0	2.9	(3.0)	(2.9)	12.0	39.1	(9.8)	3.5	0.0	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	48,169	146.6	13.8	17.5	1.0	16.5	71.9	131.2	(19.0)	4.1	0.0	-
O	Realty Income	27,814	71.4	19.1	1.9	(0.4)	0.5	14.9	22.1	16.5	4.0	0.9	2021-11-01
STOR	STORE Capital	9,327	34.3	17.2	1.8	0.4	(6.4)	1.0	32.1	17.6	4.4	2.9	-
VER	VEREIT	11,526	50.3	14.9	1.8	(0.3)	2.0	33.1	62.5	36.5	3.9	(76.4)	-
REG	Regency Centers	11,972	70.4	18.7	2.0	0.6	7.8	54.4	98.6	8.5	3.4	0.0	-
주거													
AVB	AvalonBay Communities	33,044	236.7	26.9	3.1	1.7	3.7	47.5	73.9	32.9	2.8	0.0	-
EQR	Equity Residential	32,401	86.4	27.1	3.2	1.2	1.8	45.7	86.8	30.5	2.8	0.0	-
INVH	Invitation Homes	24,617	41.3	26.2	2.6	0.9	1.4	38.9	50.5	84.6	1.7	0.0	2021-11-08
ESS	Essex Property Trust	22,125	339.9	25.2	3.9	1.4	2.5	43.2	72.0	32.5	2.5	0.6	-
SUI	Sun Communities	22,728	196.0	28.3	3.4	(3.1)	1.9	29.0	41.1	91.9	1.7	5.1	-
헬스케어													
WELL	Welltower	33,974	80.4	23.6	2.1	(0.8)	(8.9)	24.4	47.2	21.9	3.1	0.0	-
VTR	Ventas	21,000	53.4	17.6	1.4	(3.1)	(11.1)	8.8	33.8	(6.8)	3.5	0.0	-
PEAK	Healthpeak Properties	19,139	35.5	21.5	2.8	2.3	(3.9)	17.5	29.0	31.4	3.4	(18.9)	2021-11-05
스토리지													
PSA	Public Storage	58,207	332.2	25.4	9.6	1.8	5.8	43.8	43.9	61.2	2.5	0.0	-
EXR	Extra Space Storage	26,410	197.4	27.7	9.0	6.2	14.9	70.4	69.7	117.8	2.3	38.9	-
CUBE	CubeSmart	11,099	55.0	25.9	5.1	3.5	12.6	63.7	63.5	86.3	2.5	3.0	-
복합													
WPC	W. P. Carey	14,364	77.1	16.0	1.9	(0.5)	(4.3)	9.3	24.2	16.1	5.5	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	4,046	14.6	20.1	2.0	(0.1)	13.1	37.2	45.4	84.4	3.0	2.4	-
DBRG	DigitalBridge Group	3,304	6.7	670.0	4.7	2.0	0.1	39.3	83.1	18.4	1.8	0.0	-
WRE	Washington REIT	2,146	25.4	27.0	1.7	0.5	2.8	17.2	44.4	(10.7)	2.6	(43.3)	2021-12-21
GNL	Global Net Lease	1,607	16.0	8.7	-	(2.1)	(13.5)	(6.5)	11.3	(21.5)	10.0	0.0	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	12,016	16.8	18.5	2.0	(0.4)	4.9	15.0	60.0	(9.9)	1.3	0.0	-
PK	Park H&R	4,382	18.5	35.0	1.0	(0.4)	(1.3)	8.0	86.0	(34.9)	0.4	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,710	85.5	18.9	26.2	1.9	10.8	26.2	115.7	15.6	-	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	18,460	29.4	14.8	1.4	(2.8)	(7.5)	15.1	26.2	36.2	4.9	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	10,555	39.4	16.8	2.6	(3.1)	3.9	25.8	47.8	42.8	5.3	5.6	-
GLPI	Lamar Advertising	11,558	48.5	14.0	4.1	(1.5)	2.2	14.4	29.4	45.4	5.7	11.7	-
전문													
IRM	Iron Mountain	13,211	45.6	16.0	-	(0.8)	3.9	54.8	73.3	45.5	5.5	0.0	-
LAMR	Lamar Advertising	11,454	113.2	-	9.0	(2.3)	8.3	36.0	83.7	53.0	2.9	50.0	-
HASI	Hannon Armstrong	4,748	60.4	-	3.6	1.0	8.0	(4.8)	40.3	205.2	2.4	2.9	-
모기지													
NLY	nnaly Capital Managemen	12,266	8.5	-	1.0	(2.6)	(0.1)	0.1	19.2	(14.4)	10.5	0.0	-
AGNC	AGNC Investment	8,356	15.9	-	0.9	(3.8)	(1.6)	2.1	12.9	(11.8)	9.2	0.0	-
STWD	Starwood Property	7,342	25.5	-	1.5	(1.3)	(1.8)	32.0	79.0	18.9	7.5	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	26,756	35.7	-	2.6	(3.8)	2.5	6.5	25.7	35.1	3.5	(50.0)	-
RYN	Rayonier	5,276	37.3	-	3.5	(2.7)	(0.8)	27.1	43.8	22.8	2.9	0.0	2021-12-16
PCH	PotlatchDeltic	3,507	52.3	-	2.1	(5.8)	(1.5)	4.5	23.4	42.3	3.2	2.5	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 10월 29일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

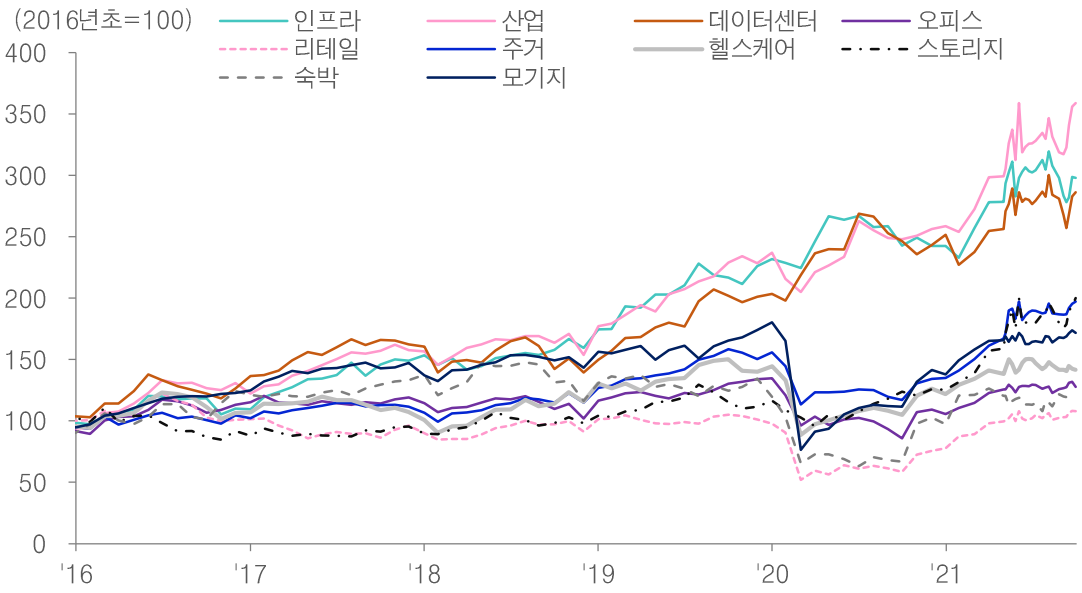
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

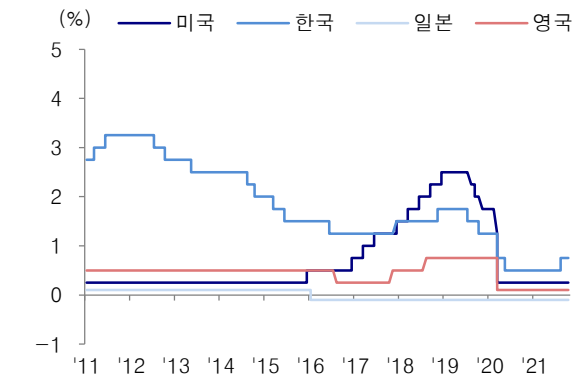
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.49	3.5	18.8	28.8	36.8	34.3	(231.7)
미국 국채_10년	1.58	(12.1)	4.3	34.7	66.7	80.9	(149.6)
국고채_3년	1.77	6.6	15.3	32.5	76.8	81.3	(42.4)
국고채_10년	2.46	3.5	28.0	58.1	72.8	95.6	(27.4)
독일 국채_10년	(0.14)	(3.4)	6.3	31.4	43.5	49.0	(48.8)
프레디맥 모기지 금리_30년	3.14	5.0	26.0	36.0	47.0	34.0	(172.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	93.3	(0.5)	(0.4)	1.1	3.8	(0.1)	(3.1)
달러/유로	1.2	0.5	(0.0)	(1.4)	(4.4)	(0.6)	2.4
달러/파운드	1.4	(0.0)	1.9	(0.8)	0.9	6.2	7.5
엔/달러	113.6	(0.4)	1.9	3.3	10.1	8.9	1.5
SGD/달러	1.3	(0.2)	(1.0)	(0.9)	1.7	(1.5)	(2.6)
위안/달러	6.4	(0.0)	(1.1)	(1.5)	(2.1)	(5.0)	(7.9)
원/달러	1,169.6	(0.6)	(1.3)	1.3	7.7	3.4	2.4
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	238.5	0.8	4.3	8.9	42.1	62.6	22.0
BDI	3,630.0	(22.0)	(26.8)	15.1	165.7	162.3	139.0
WTI($/Barrel)	82.8	0.4	10.0	14.4	70.7	121.5	22.5
Brent($/Barrel)	84.3	(0.3)	6.6	12.8	62.8	115.5	8.6
Dubai($/Barrel)	81.5	0.1	12.3	12.0	63.7	100.1	2.6
금($/toz.)	1,800.9	1.1	3.6	0.0	(4.9)	(4.1)	46.0
은($/toz.)	24.1	(0.2)	7.0	(3.0)	(9.0)	3.0	64.0
구리($/MT)	9,855.5	(2.2)	6.2	2.0	27.2	46.4	58.8
알루미늄($/MT)	2,735.5	(5.6)	(6.5)	7.4	38.6	52.2	38.0

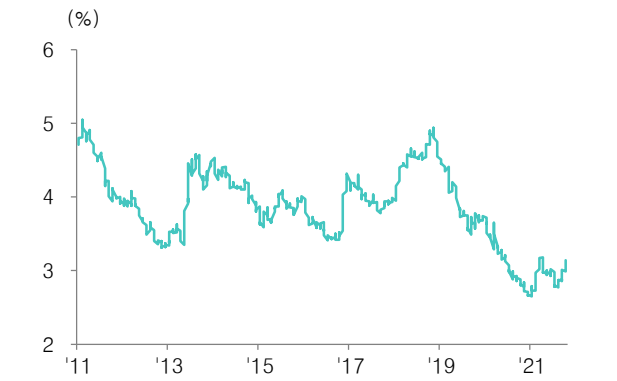
Note: 2021년 10월 29일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

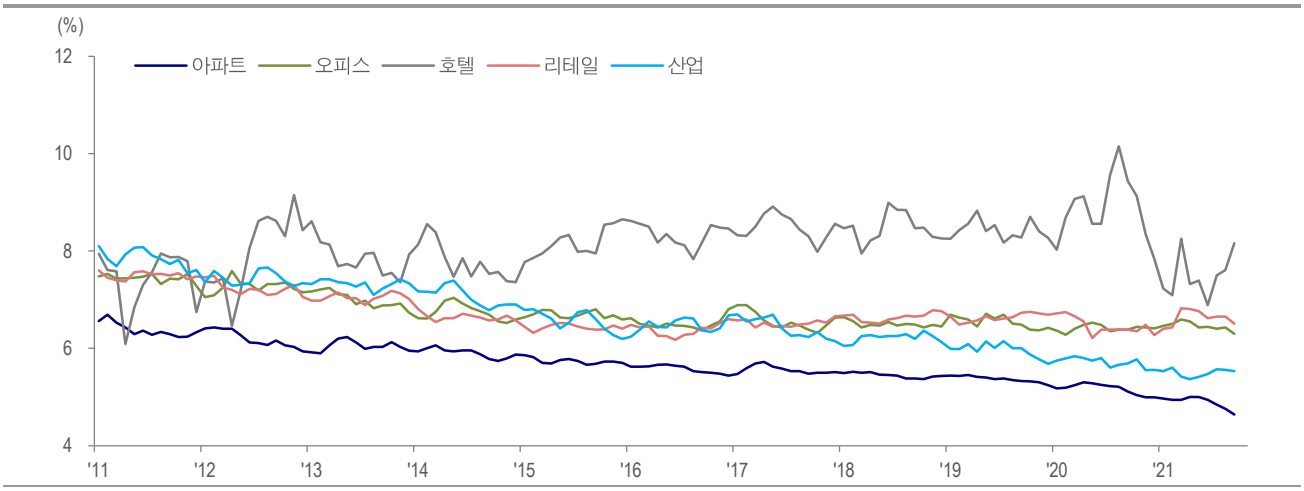
II-1. 미국 Real Estate Table

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)

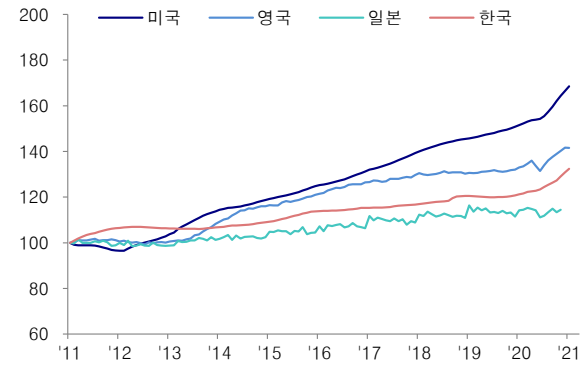
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

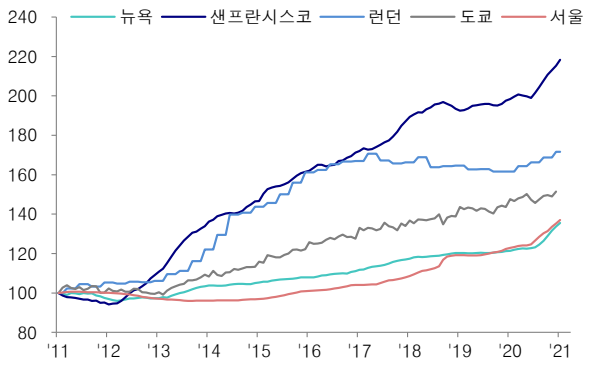
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

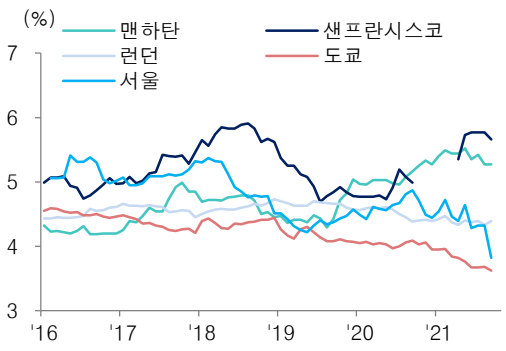
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

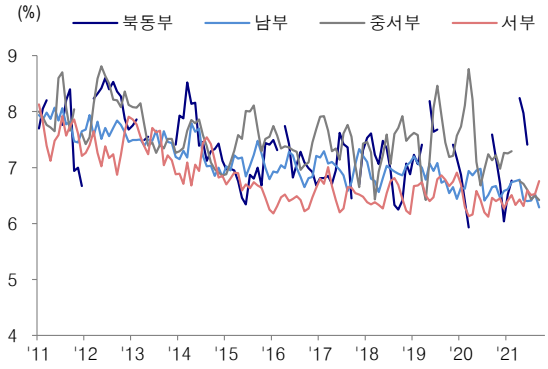
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



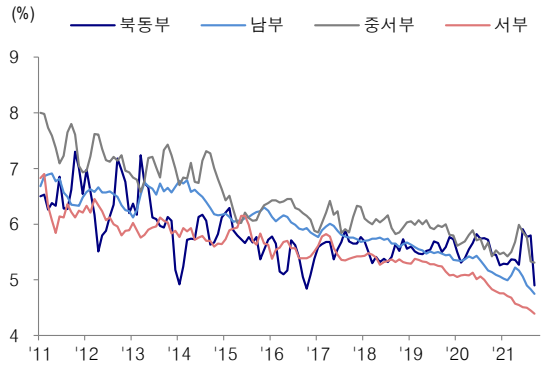
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



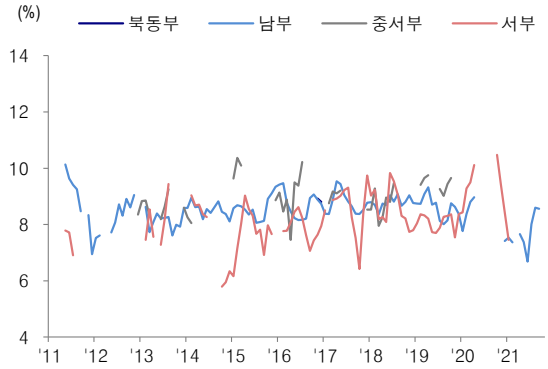
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



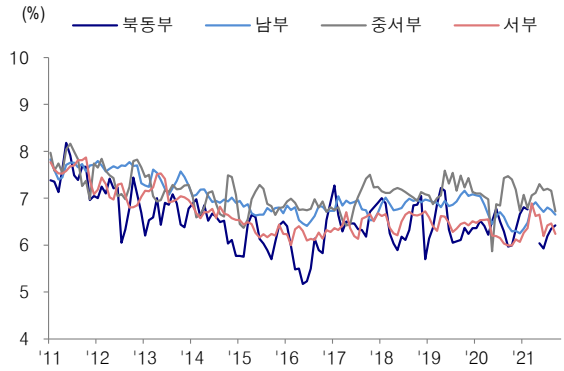
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



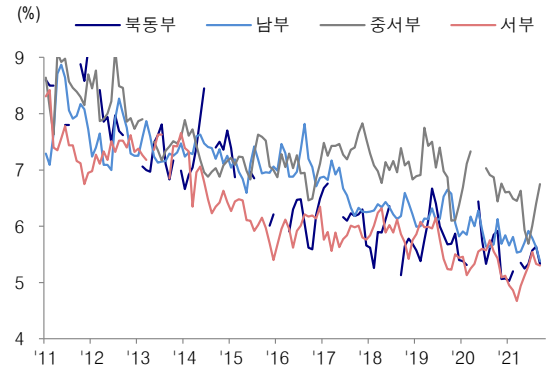
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

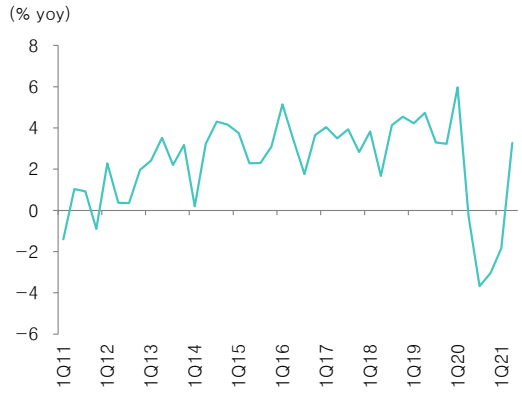
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

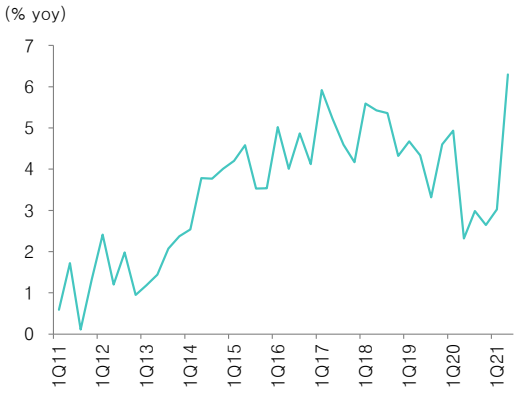
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



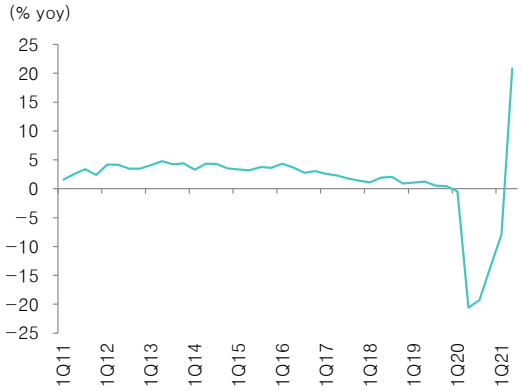
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



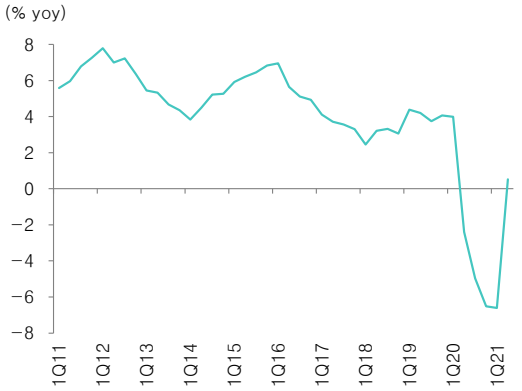
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



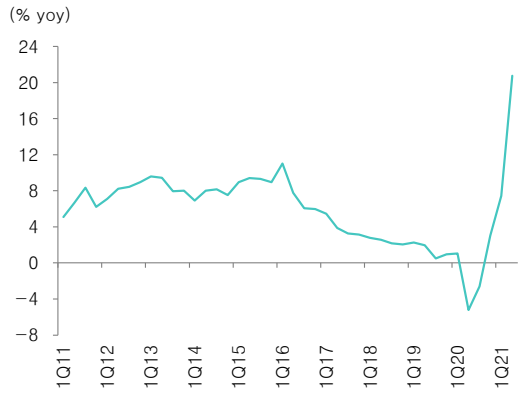
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



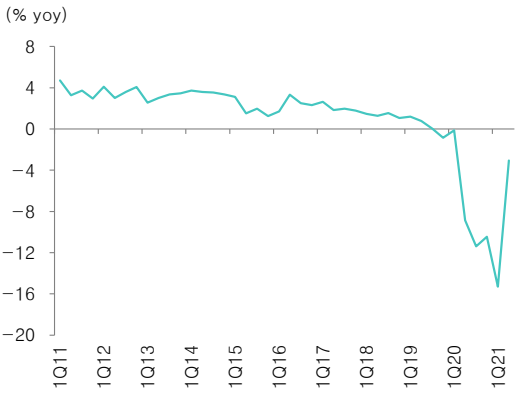
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 Self Storage 부동산 NOI 증가율



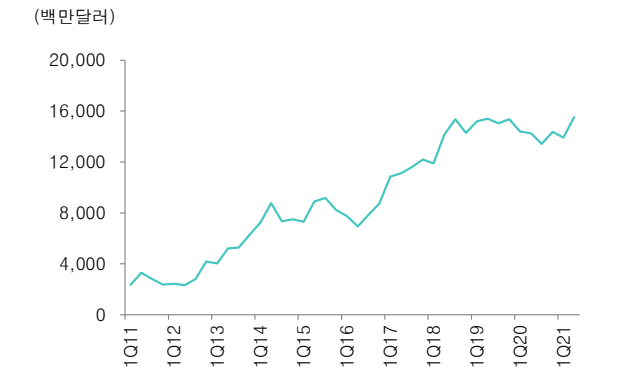
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



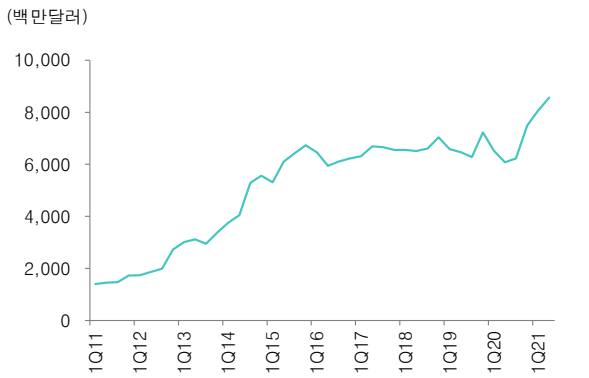
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



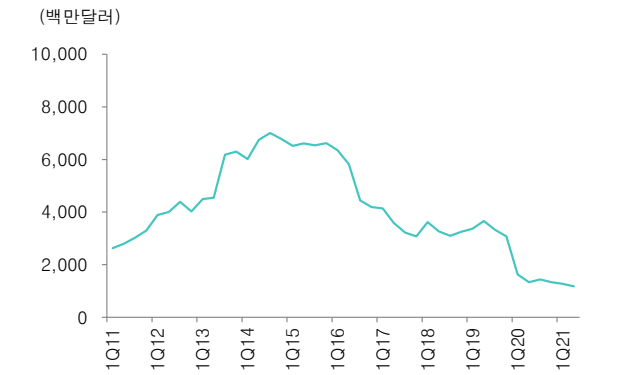
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



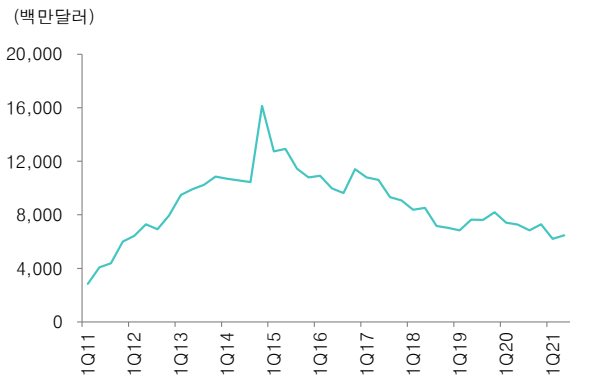
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



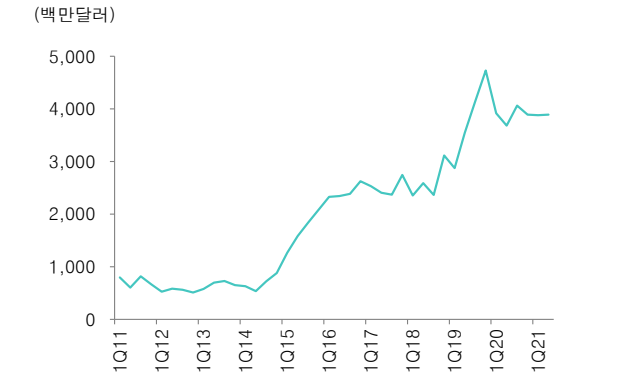
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



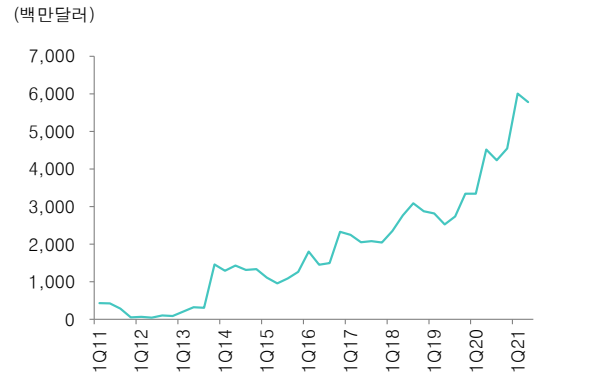
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

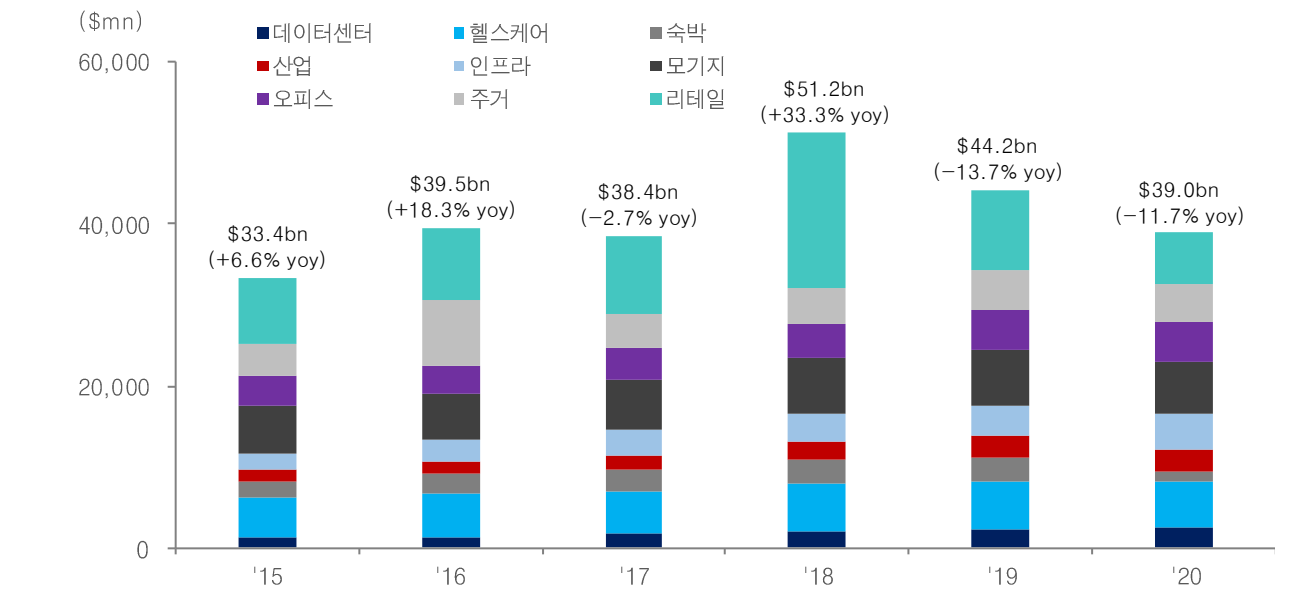


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

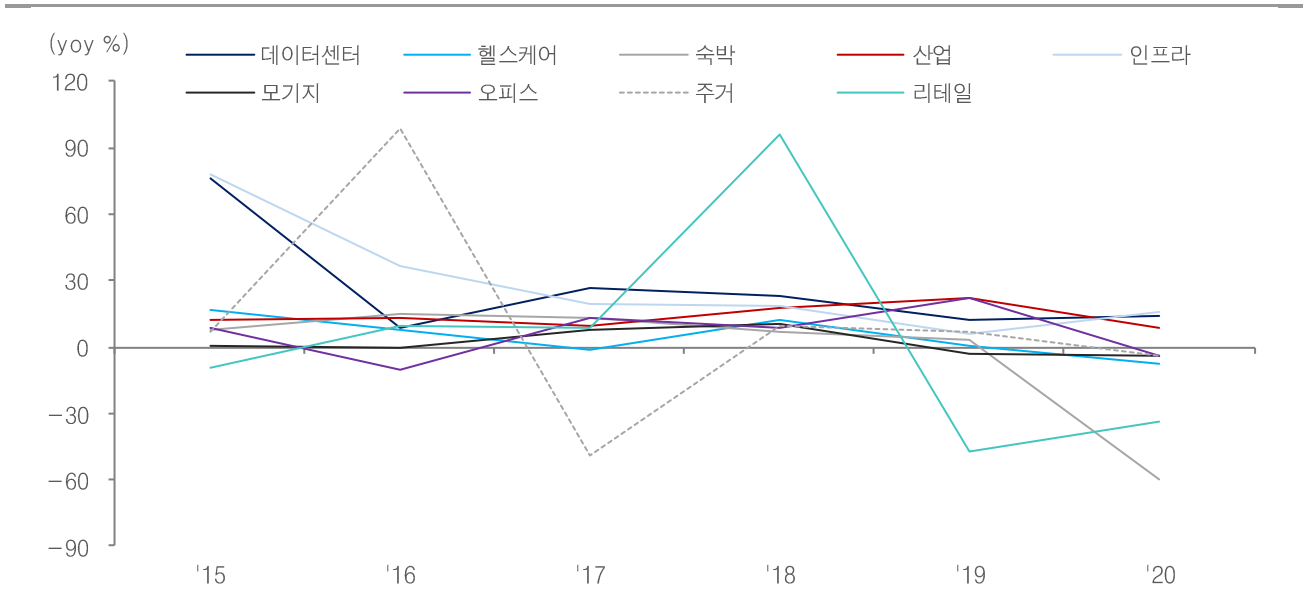
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.07	0.09	0.07	0.02	0.05	-	-	-
2021.10	0.65	0.63	0.73	0.27	0.47	-	-	-
2021.09	0.67	0.53	0.72	0.37	0.68	-	-	-
2021.08	1.21	1.08	1.31	0.78	0.95	1.43	0.45	1.00
2021.07	1.56	1.47	1.65	1.31	0.94	1.59	0.92	1.21
2021.06	1.51	1.46	1.63	1.23	0.67	1.82	1.08	2.73
2021.05	1.09	0.97	1.18	0.82	0.50	1.82	1.48	2.47
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

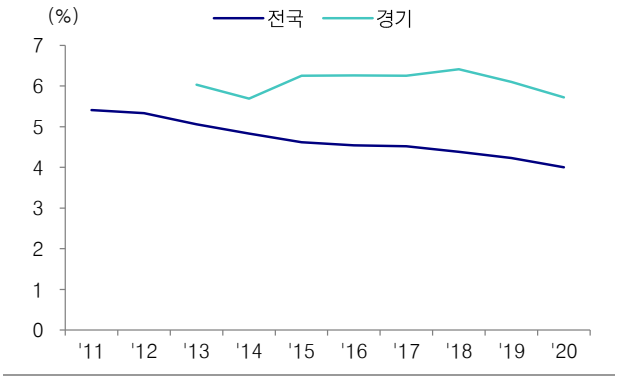
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5개 지방광역시	기타지방	1기신도시	2기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.07	0.09	0.07	0.02	0.05	0.06	0.03	0.01	0.02	0.04	0.00
2W	0.10	0.12	0.12	0.03	0.05	0.13	0.07	0.03	0.02	0.07	0.03
3W	0.13	0.14	0.15	0.05	0.07	0.13	0.09	0.02	0.01	0.16	0.08
4W	0.15	0.13	0.16	0.09	0.14	0.18	0.09	0.04	0.02	0.28	0.21
5W	0.20	0.16	0.22	0.09	0.15	0.21	0.24	0.07	0.03	0.23	0.15
6W	0.21	0.17	0.22	0.12	0.20	0.28	0.17	0.10	0.03	0.27	0.25
7W	0.23	0.18	0.24	0.13	0.25	0.32	0.15	0.13	0.04	0.26	0.19
8W	0.24	0.18	0.26	0.13	0.23	0.35	0.23	0.17	0.03	0.18	0.08
9W	0.28	0.23	0.30	0.15	0.22	0.38	0.27	0.18	0.04	0.26	0.10
10W	0.30	0.27	0.33	0.17	0.23	0.43	0.22	0.17	0.07	0.39	0.05
11W	0.30	0.27	0.33	0.22	0.20	0.32	0.41	0.23	0.08	0.45	0.08
12W	0.33	0.31	0.34	0.24	0.28	0.32	0.38	0.33	0.08	0.32	0.06
13W	0.30	0.29	0.32	0.23	0.23	0.29	0.26	0.28	0.11	0.34	0.08
14W	0.30	0.28	0.31	0.27	0.19	0.29	0.27	0.37	0.11	0.37	0.07
15W	0.31	0.30	0.33	0.29	0.16	0.29	0.34	0.37	0.10	0.44	0.12
16W	0.36	0.32	0.39	0.25	0.17	0.46	0.34	0.33	0.10	0.35	0.05
17W	0.28	0.27	0.29	0.26	0.18	0.44	0.23	0.36	0.11	0.32	0.02
18W	0.36	0.33	0.38	0.33	0.19	0.42	0.26	0.47	0.09	0.44	0.03
19W	0.34	0.32	0.37	0.28	0.16	0.46	0.31	0.37	0.15	0.27	0.06
20W	0.39	0.40	0.43	0.30	0.10	0.45	0.37	0.43	0.18	0.26	0.08
21W	0.41	0.41	0.44	0.32	0.22	0.53	0.23	0.51	0.13	0.22	0.12
22W	0.34	0.30	0.36	0.27	0.19	0.39	0.36	0.40	0.14	0.22	0.01
23W	0.37	0.34	0.40	0.28	0.16	0.44	0.30	0.42	0.16	0.21	0.17
24W	0.38	0.33	0.41	0.27	0.15	0.45	0.25	0.43	0.14	0.21	0.02

Source: Reps, KTB투자증권

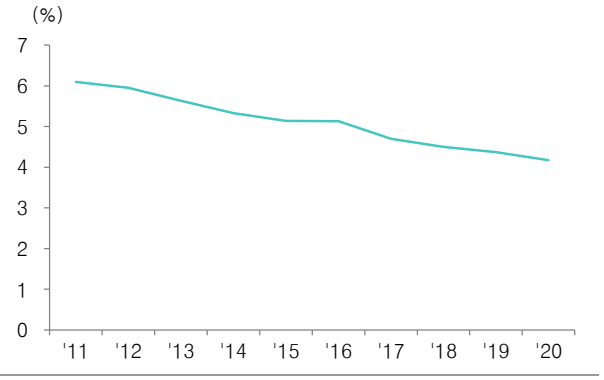
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



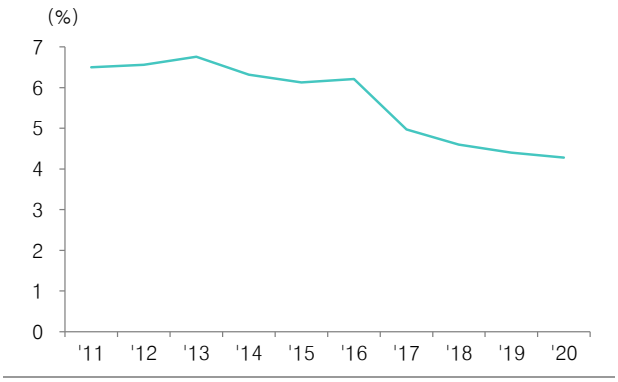
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



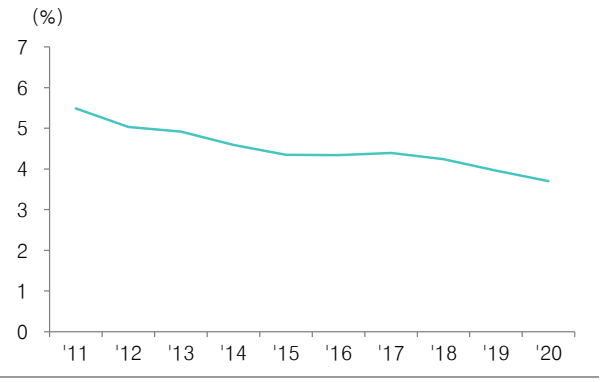
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



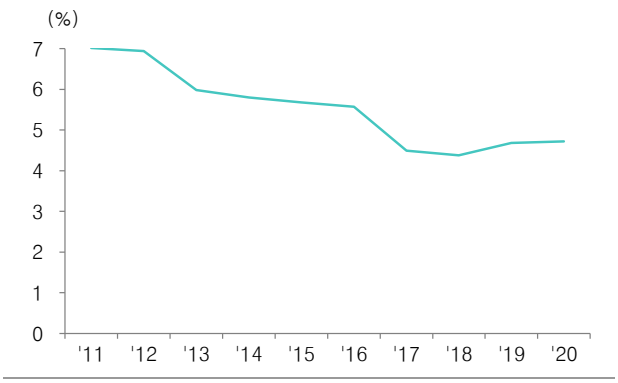
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



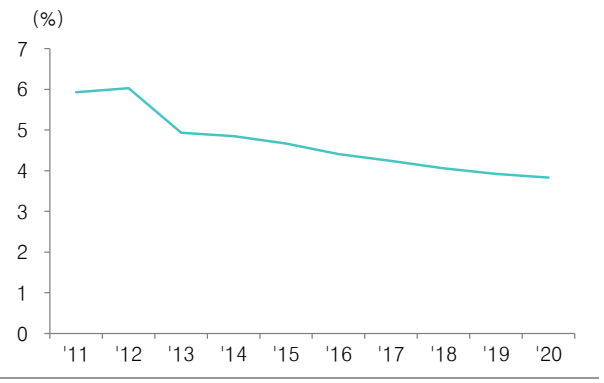
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



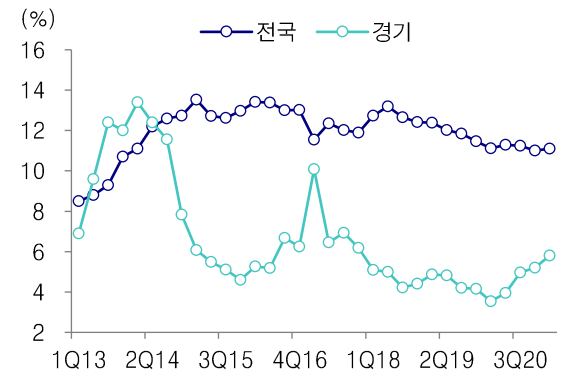
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



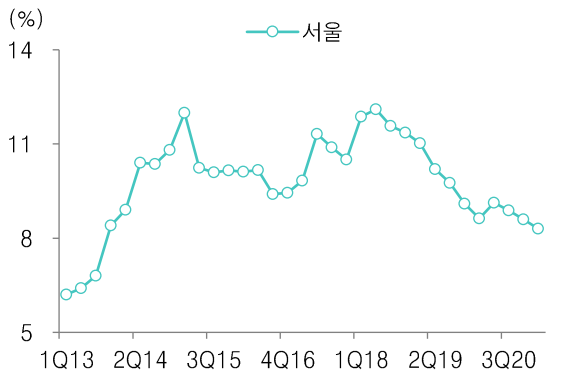
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



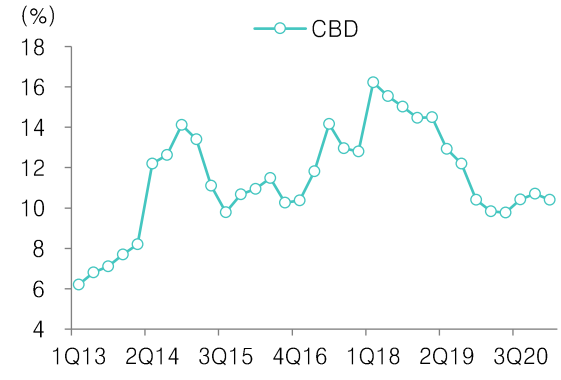
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



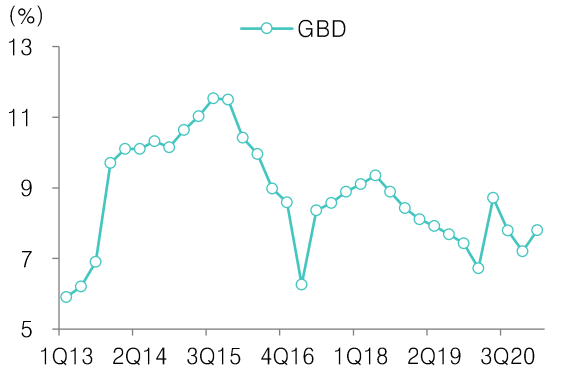
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



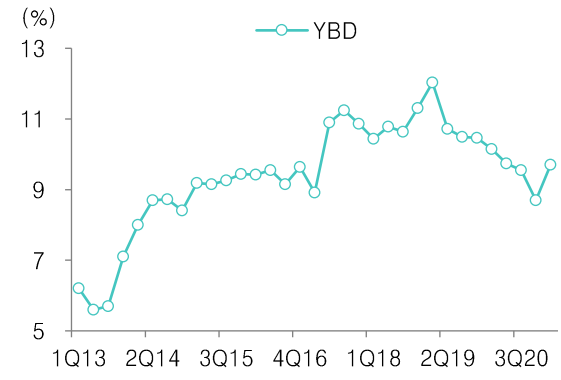
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



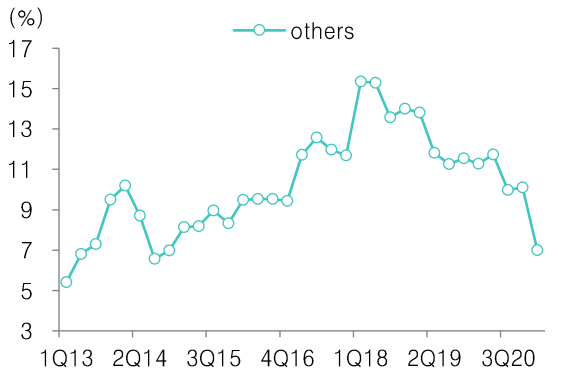
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



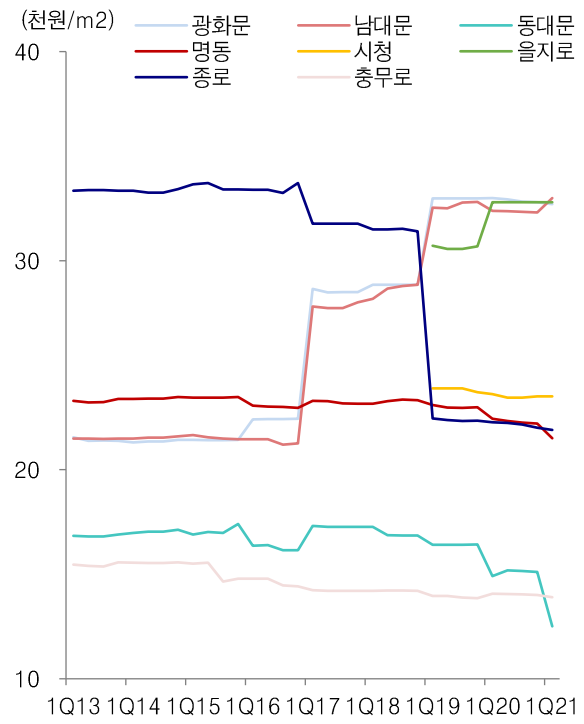
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



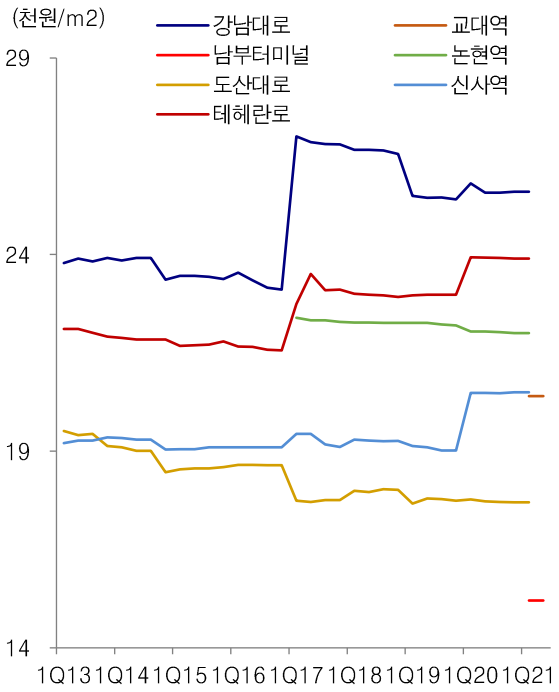
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



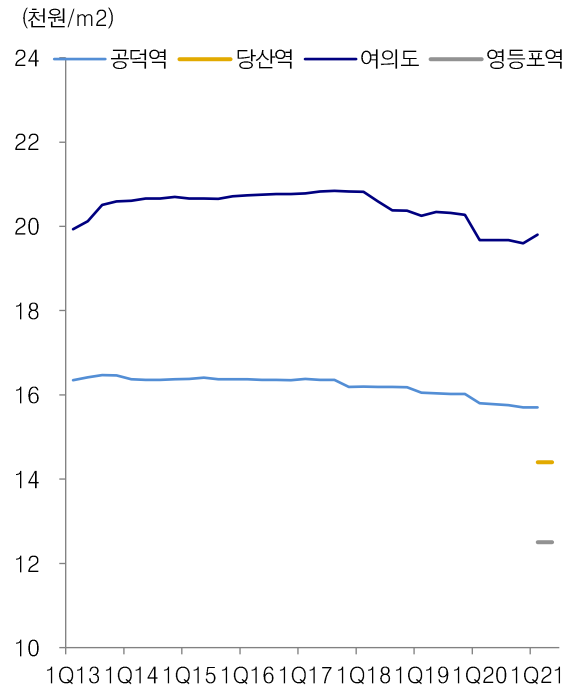
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



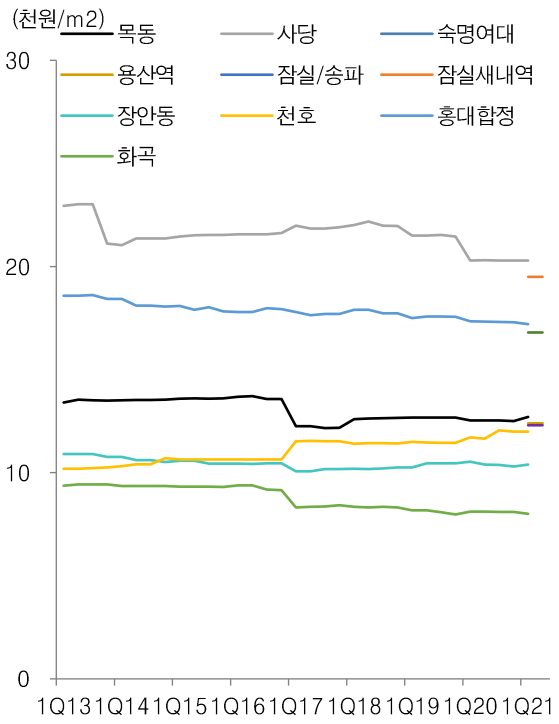
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.