Weekly | 10 Nov. 2021

KTB 대체투자 인사이드

건설 · 대체투자 라진성 jsra@ktb.co.kr

HEAD LINE

NH올원리츠 개요 및 요약



부동산 라진성

<개요>

- 스폰서: **농협그룹**
- AMC: NH농협리츠운용(농협금융지주의 100% 자회사)
- 리츠 구조: **모자리츠**(자리츠 지분 100% 보유). 재간접리츠 X
- 자산구성: 멀티섹터 리츠(오피스 자산 78%, 물류센터 22%)
- 배당 수익 비중: 분당스퀘어 44.1%, NH3호 42.0%, NH5호 13.9%
- 예상 시가총액: 2,110억원(IPO 완료 후) (상장 예정 주식수: 42,200,000주)
- 공모가: 5,000원
- 공모규모: 1,405억원(공모 예정 주식수: 28,100,000주)
- 배당 주기: **매 6개월(각 회계연도 6월, 12월)**
  > 배당수익률: 10년 평균 7.01%(매각차익 제외)
  > 첫 배당기일 제4기(2021년 12월 결산)의 연환산 예상 배당수익률은 **9.55%**
- 상장예정일: 2021년 11월 18일

<기초자산>

- 오피스(3개), 물류센터(1개)로 구성된 Core+급 자산
- 자산 매입 후 NOI 변화(내재가치 상승): 1Q20 매입 시 218억원 → ('21.06) 237억원
- **평균 임대만기 3.9년**, **공실률 2.72%**(1Q20 매입 시 5.96% → 매입 후 2.72%)

(1) **분당스퀘어**(실물자산보유, **거래 Cap Rate 5.21%**): 분당 서현역에 연결된 랜드마크 Office
  > **공실률 0%**, **WALE 5.18년**(1Q20 매입 시 1.68년 → 매입 후 5.18년)
  > 책임임차인: 라인플러스 본사(74.7%), 선데이토즈(18.5%)
  > 자산가치 상승: (1Q20)매입가액 1,902억원 → '21.08 감정평가액 2,950억원

(2) **에이원 당산**(자리츠, NH3호리츠, **거래 Cap Rate 4.61%**): 서울시 영등포구 당산동 소재
  > **공실률 3.8%**(1Q20 매입 시 7.85% → 매입 후 3.76%), **WALE 5.3년**
  > 책임임차인: 삼성생명서비스 본사(63.8%), 삼성생명(24.6%)
  > 자산가치 상승: (1Q20)매입가액 1,303억원 → '21.08 감정평가액 1,650억원

(3) 에이원 인계(자리츠, NH3호리츠, **거래 Cap Rate 6.66%**): 수원시 팔달구 인계동 소재
  > **공실률 5.9%**(1Q20 매입 시 18.95% → 매입 후 5.90%). 농협 시너지 활용한 신규 임차인 확보
  > **WALE 2.1년**
  > 책임임차인: 삼성생명(67.62%), 삼성계열사(11.73%)
  > 자산가치 상승: (1Q20)매입가액 462억원 → '21.08 감정평가액 550억원
  > 제2종일반 주거지역 위치: 주거시설 개발 가능 자산

(4) 도지물류센터(자리츠, NH5호리츠, **거래 Cap Rate 4.26%**): 경기도 이천시 소재
  > **공실률 3.0%, WALE 2.7년**
  > 책임임차인: 동원로엑스(48.7%), 하나로티앤에스(50.4%)
  > 임대료: 저온 57,000원, 상온 24,000원
  > 자산가치 상승: (4Q20)매입가액 1035억원 → '21.08 감정평가액 1130억원
  > 2020년 5월말 준공된 최신 상온-저온 복합 물류센터, 전층 접안, 난연 소재인 글라스울 판넬 시공

NH올원리츠 개요 및 요약



<스폰서>

- **스폰서: 농협그룹**
  > 농협그룹의 중장기적 비전을 통해 계획된 리츠로 농협그룹의 시너지 기대
  > 금융 및 비금융 계열사 간의 협업으로 차별화된 시너지를 발휘하여 자산 매입 및 운용, 개발 단계까지 확장
  * 농협중앙회: 농협네트웍스 등 자회사 3개 및 국내 1118개 조합을 보유한 국내 최대 협동조합
  * 농협경제지주: 유통, 제조, 식품, 기타(물류) 부문 총 17개 자회사. 2020년 기준 총자산 9.6조원
  * NH농협금융: 은행, 보험, 증권, 투자 부문 총 11개 자회사. 2021년 상반기 당기순이익 1.28조원

- 금융 시너지
  > NH올원리츠 지분 투자: 농협은행, NH투자증권, 농협손해보험의 pre-IPO 참여, 유상증자 시 Equity 추가 출자
  > 금융투자 및 금융 주선 협업: 신규 자산 매입 시 담보대출 실시, 개발 단계 PF 주선, 금융지주 계열사 블라인드 펀드 조성으로 Deal Pipeline 보강

- 부동산 시너지
  > 농협그룹 부동산 수요 활용: 사옥 수요 계열사 활용 및 앵커테넌트 유치, 입주 임차인 확보 후 자산 개발(BtS)
  > 부동산 관련 사업 협업: PM, FM, LM 등 자산관리, 임대차 마케팅 수행. Value-add 등 자산 환경개선 사업 협업 화재 보험 등 재산 종합보험 가입

<구조>

- NH올원리츠(母)는 분당스퀘어를 매입하고, NH3호 및 NH5호(子)의 지분 100%를 편입
- 코어플러스&멀티섹터 리츠
- 편입자산의 '에이원' 브랜드화
  > 권역별 코어플러스 자산을 '에이원' 브랜드 활용해 적극적인 자산관리를 통한 공실해소 및 임대수익 제고
- AMC 운용수수료
  > NH올원리츠: (별도재무제표 기준 총자산-자리츠 지분증권 장부가액) * 연 0.2%
  > NH3호리츠: 결산기별 2억원
  > NH5호리츠: 결산기별 8,500만원

- **장기 성장 플랜**
  > AUM: (2021.11) 5,164억원 → (2025) 1조원
  > 편입검토 대상에 대한 자산별 목표 수익률은 7년 평균 IRR 8%
  > 자산편입 방법: 적정규모 유상증자를 통한 자산편입(시가총액 대비 30% 미만)

☞ 기초자산은 오피스(3개)와 물류센터(1개)로 구성. 시장에서 선호도가 높은 자산으로 구성된 점은 긍정적. 매입 후 스폰서인 농협그룹의 시너지를 활용, 신규 임차인을 확보해 공실률을 낮추면서 양호한 수준의 자산 매입 Cap Rate가 돋보임. 예상 배당수익률은 7%로 기상장 리츠 대비 높은 수준. SK리츠에 이어 국내 공모 상장 리츠 중 두 번째 높은 경쟁률과 증거금을 기록해 흥행에 성공. 다만, 예상 시가총액이 2,110억원으로 신규 자산 편입을 통해 성장성을 보여줘야 함에도 향후 Deal Pipeline에 대한 구체적인 계획 부재는 아쉬움. 농협그룹이 스폰서로 있기 때문에 금융 및 부동산 측면에서 다양한 시너지는 기대됨. 빠른 시일 내 신규 자산 편입에 대한 가이드라인 제시가 필요하다는 판단

NH올원리츠 개요 및 요약



<기관투자자 수요예측 결과>

- 국내 및 해외 기관투자자 대상 수요예측: 628.17대 1의 경쟁률 기록
- 국내 735개, 해외 125개, 총 860개 기관이 참여해 117억 4695만 9,000주 신청
- 주당 공모금액은 5,000원으로 전체 주문 규모는 58.7조원
- 의무보유확약 비율은 전체물량의 17.07%로 참여 기관 중 120곳이 보호예수를 약속
  > 6개월 확약은 24곳으로 비율은 전체물량의 3.3%

<공모주 일반청약 결과>

- 증거금: 10.7조원
- 청약 경쟁률: 453.48대 1
- SK리츠에 이어 국내 공모 상장 리츠 중 두 번째 높은 경쟁률과 증거금: SK리츠(19.3조원, 552대 1)
- 역대 상장 리츠 중 두 번째 청약 경쟁률
  > 2020.08 상장: 이지스레지던스리츠(2.5: 1) > 2020.08 상장: 제이알글로벌리츠(0.23: 1)
  > 2020.08 상장: 코람코에너지리츠(1.5: 1) > 2020.12 상장: ESR켄달스퀘어(3.3: 1)
  > 2021.08 상장: 디앤디플랫폼리츠(36.43:1) > 2021.09 상장: SK리츠(552: 1)

<향후 일정>

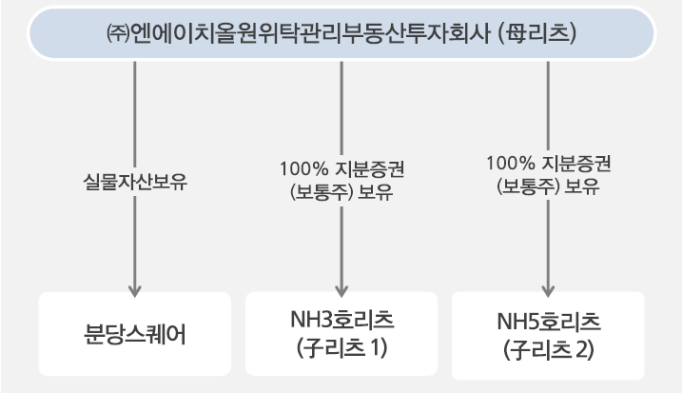
- 상장일: 2021년 11월 18일

국내 상장 리츠 수요예측 현황

Name	상장 일자	기관 수요예측	기관 의무보유확약	시가총액(8/2, 억원)	공모가 대비 증감률
에이리츠	2011.07	—	—	498	114.5%
케이탑리츠	2012.01	—	—	758	-70.2%
모두투어리츠	2016.09	—	—	354	-9.6%
이리츠코크렙	2018.06	6.29:1	0%	3,832	21.0%
신한알파리츠	2018.08	—	—	4,171	59.4%
롯데리츠	2019.10	358.06:1	44.1%	13,631	12.2%
NH프라임리츠	2019.12	711.65:1	43.2%	915	-1.9%
이지스밸류리츠	2020.07	87.09:1	8.7%	1,411	17.6%
이지스레지던스리츠	2020.08	76.24:1	6.6%	1,112	8.0%
미래에셋맵스리츠	2020.08	54.27:1	9.1%	1,021	1.6%
제이알글로벌리츠	2020.08	18.48:1	10.9%	9,025	9.0%
코람코에너지리츠	2020.08	5.89:1	17.0%	4,699	35.0%
ESR켄달스퀘어리츠	2020.12	8.75:1	67.7%	13,851	30.0%
디앤디플랫폼리츠	2021.08	244.81:1	28.3%	3,478	8.0%
SK리츠	2021.09	451.60:1	23.7%	9,782	26.2%
합계				**68,538**	
NH올원리츠	2021.11	628.17:1	17.1%		

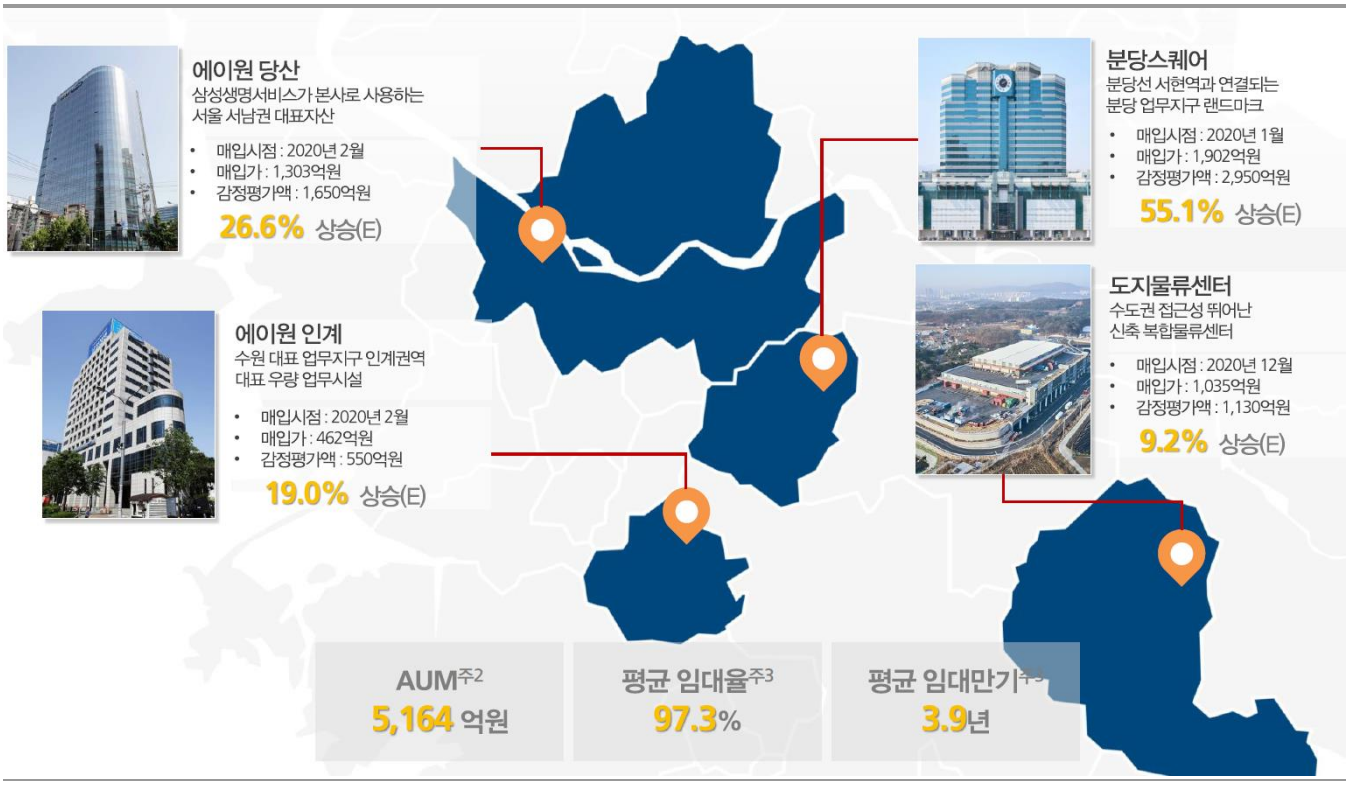
Source: KTB투자증권

NH올원리츠 투자구조도



Source: 한국경제, KTB투자증권

NH올원리츠 기초자산 현황



Source: KTB투자증권

이번 주 국내 주요 거래 1



<美 워싱턴DC '655 New York Avenue' 빌딩>

- (자본재조정)
- 대상: 미국 워싱턴DC 주요 오피스 권역인 이스트엔드에 있는 건물인 655 New York Avenue
- 투자회사: 메리츠대체투자운용(지분 49% 인수)
- 임차율: 90% 이상
- 자산가치: 약 8억 달러
- 자본재조정(Recapitalization) 완료
  > 자본재조정은 인수금융 최초의 자본구조가 이후 재조달(리파이낸싱)을 통해서 변경되는 것을 의미

<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: CBRE코리아ㅡJLL코리아
- 주요 임차인: 삼성SDS, NC소프트 등. NC소프트는 2031년까지 계약. 임대율은 약 93%
- 마스턴투자운용과 이지스자산운용을 포함해 총 8~10곳의 원매자가 입찰에 참여
- 영국 푸르덴셜생명 계열 부동산투자회사인 M&G리얼이스테이트도 입찰에 참여

<명동 유안타증권 사옥>

- (거래 예정)
- 인수대상: 명동 유안타증권 사옥(연면적 28,024㎡)
- 매도자: NH아문디자산운용(2017년 2,141억원에 매입)
- 매각주관사 선정 작업에 착수
- NH아문디자산운용은 NH농협은행과 NH농협생명, NH투자증권 등 NH금융그룹 계열사와 농협중앙회 등이 출자한 블라인드 펀드를 활용해 을지로 유안타증권 빌딩을 매입
- 최근 CBD에서 오피스빌딩 3.3㎡당 최고가를 기록한 거래는 SK서린빌딩. SK가 설립한 SK리츠에 약 1조30억원에 매각. 3.3㎡당 가격은 3,955만원으로 CBD 최고가 경신

<KT 노량진 지사>

- (거래 완료)
- 대상: KT 노량진 지사(대지면적 2,541㎡)
- 매수자: 대한토지신탁 · 더함 컨소시엄
- 매각 자문사: 에이커트리
- 인수가: 1,230억원
  > 6월 말 기준 공시지가는 535억원, 장부가액은 433억원
- 노량진지사는 KT 28개 유동화 자산 중 마지막 매물
- 내년까지 업무시설로 임대 운영한 후 '혁신 역세권 청년주택'으로 개발할 예정

<KT 용산 지사>

- (거래 완료)
- 대상: KT 용산 지사(약 2,378㎡)
- 매수자: 웰컴저축은행
- 매각 자문사: CBRE코리아
- 인수가: 2,250억원
  > 공시지가는 627억원, 장부가액은 617억원 수준

이번 주 국내 주요 거래 2



부동산 라진성

<대구 호수빌딩>

- (거래 완료)
- 인수대상: 대구 동인동 소재 호수빌딩(연면적 43,153㎡)
- 매도자: 마일스톤자산운용(2018년 525억원에 매입)
- 매수자: 우리들병원
- 매각가: 760억원
- 임차인: 우리들병원(지하 1층~6층), 생명보험사 등

<경남 사천 공동주택>

- (PF 대출 주선)
- 대상: 경남 사천시 사남면 유천리 108번지 일원 공동주택 개발사업(대지면적 74,579㎡)
  > 19개동 1295세대 및 근린생활시설
- 규모: 2,210억원
- 시행사: 에스앤디파트너스
- 시공사: 삼정기업 및 삼정이앤시

Weekly

해외 News

인프라	2021.11.03 The Economic Times **인도, 2030년까지 400GW 용량의 재생에너지 발전 용량 추가 계획**	기사 바로 가기
	▶ 나렌드라 모디(Narendra Modi) 총리가 COP26에서 2030년까지 비화석 연료를 통해 500GW 의 용량을 달성하고 재생에너지에서 필요한 에너지의 50%를 공급할 계획이라고 밝힘 ▶ 인도의 재생 가능 에너지(RE) 용량은 2021년에 약 100GW에 불과하기 때문에 2030년까지 400GW를 더 추가해야 함 ▶ 재생에너지 중 280GW는 태양광, 140GW는 풍력, 나머지는 다른 에너지원에서 나올 전망 ▶ 현재 인도는 12GW를 추가한 2020년을 제외하고 평균 연간 8GW의 재생에너지를 추가해왔기 때문에 연평균 40GW 추가는 매우 확대된 수준 ▶ 지금까지 인도의 신재생에너지 사업은 주로 민간 금융을 통해 추진되었고 민간 부문의 관심이 계속 뜨겁다는 점을 감안할 때 새로운 발전 계획 역시 긍정적인 반응을 이끌어낼 것으로 기대	
인프라	2021.11.01 Ev Wind.es **Equinor, GW 규모의 부유식풍력발전 기초 설계 공개**	기사 바로 가기
	▶ 부유식 해상풍력의 선두 개발업체인 Equinor는 스코틀랜드에서 GW 규모의 부유식풍력발전 프로젝트를 개시할 계획 ▶ 또한 노르웨이 북해에서 개발 중인 세계 최대 수상 해상 풍력 발전 단지인 Hywind Tampen(88MW)을 건설 중이며 2022년 가동될 예정 ▶ Equinor는 2009년 최초의 부유식 해상 풍력 터빈을 설치했으며 세계 최초의 부유식 풍력 발전 단지인 Hywind Scotland(30MW)를 운영하고 있음	
인프라	2021.11.03 Renewables Now **Photon, 호주에서 300MW 태양광 발전 프로젝트를 개발 계획**	기사 바로 가기
	▶ 네덜란드 재생 에너지 개발업체인 Photon Energy는 3.6GWh의 에너지 저장 시스템과 결합된 300MW 태양광 발전 프로젝트를 개발할 계획이라고 발표 ▶ Photon은 프로젝트 개발을 위해 남호주에서 1,200헥타르(2,965에이커)의 토지를 확보했다고 밝힘 ▶ 투자자인 RayGen Resources가 생산된 에너지를 사용할 예정 ▶ 허가 및 계통 연결 프로세스가 시작되었으며 Photon Energy는 2023년 말까지 건설 준비 단계에 도달할 것으로 예상한다고 밝힘	
리츠	2021.11.02 Data Center Dynamics **Digital Realty & Mitsubishi, 일본 오사카와 도쿄에 데이터 센터 개소**	기사 바로 가기
	▶ Digital Realty와 일본 대기업 Mitsubishi Corporation의 합작 회사인 MC Digital Realty가 일본 오사카와 도쿄에 데이터 센터(KIX12)를 개설 ▶ 오사카 데이터 센터의 면적은 18,334m^2이며 용량은 20W 수준. 간사이 지역에서 JV의 세 번째 데이터 센터 ▶ 도쿄 데이터 센터는 37,850m^2이며 용량은 38MW 수준. 도쿄에서 JV의 세 번째 데이터 센터 ▶ MC Digital Realty는 KIX13이라는 데이터 센터(23,432m^2, 17MW)를 개발하기 위해 노력하고 있으며 2023년부터 운영할 예정	

해외 News

리츠	2021.11.08 BNN Bloomberg	Link REIT, 시드니 소재 쇼핑몰 3개 인수 예정 — 기사 바로 가기 ▶ 아시아 최대의 부동산 투자 신탁업체인 Link REIT는 호주 시드니 시내에 있는 3개의 쇼핑몰을 인수하기 위해 3억 9,830만 달러를 지불할 계획이라고 밝힘 ▶ 인수 자산은 Queen Victoria Building, The Galeries, Strand Arcade ▶ Link REIT는 최근 몇 년 동안 해외 시장에서 포트폴리오를 다각화하고 있음 ▶ Link REIT는 2,070억 홍콩달러(266억 달러)에 달하는 포트폴리오를 관리하며 대부분은 홍콩 자산 보유
리츠	2021.10.28 Data Center Dynamics	Goldman Sachs, Piemonte Holding의 데이터 센터 플랫폼에 투자 — 기사 바로 가기 ▶ Piemonte Holding은 Goldman Sachs Asset Management 내 Private Credit 비즈니스와 계약을 체결했다고 발표 ▶ 투자에 대한 세부 사항은 공유되지 않았으며 거래는 브라질 반독점 당국(Cade)을 포함하여 규제 및 기타 승인을 받아야 하는 것으로 알려짐 ▶ 이번 투자를 통해 라틴 아메리카 주변의 지리적 입지를 더욱 확대할 수 있을 것이라고 밝힘 ▶ 2019년 Piemonte Holding이 설립한 Elea Digital은 브라질 Porto Alegre, Curitiba, Brasilia, and Sao Paulo에 걸쳐 총용량 10MW의 데이터 센터를 운영 중 ▶ 동사는 2021년 하반기에 데이터 센터에 116백만 달러를 투자 할 계획이라고 밝힌 바 있음
리츠	2021.11.04 Data Center Dynamics	Indonet's Edge DC, 인도네시아에 데이터 센터 개설 — 기사 바로 가기 ▶ 인도네시아 ISP Indonet의 자회사인 PT Ekagrata Data Gemilang(Edge DC)은 인도네시아 자카르타에 6MW 용량의 데이터 센터를 개설 ▶ 해당 데이터 센터는 5층 규모이며 최대 1300개의 랙을 수용할 수 있으며 용량의 절반 가량은 이미 임대 계약 체결
데이터 센터	2021.11.01 Data Center Dynamics	Amazon, 더블린 Clonshaugh에 추가적인 데이터 센터 건설 계획 — 기사 바로 가기 ▶ 아마존이 아일랜드 더블린 시의회에 데이터센터 2곳 추가 건설에 대한 허가를 신청 ▶ Amazon은 기존의 이전 Ricoh 건물을 철거하고 데이터 센터 A(총면적 12,875m^2)와 데이터 센터 B(총면적 15,600m^2)의 2개의 데이터 센터 건설 예정 ▶ 아마존은 올해 초에도 Clonshaugh Business and Technology Park에 2개의 2층 데이터 센터 건물을 건설할 수 있는 허가를 신청한 바 있음
데이터 센터	2021.11.01 Data Center Dynamics	CloudHQ, 프랑스 파리 외곽에 140MW 용량 이상의 데이터 센터 계획 — 기사 바로 가기 ▶ 미국 데이터 센터 회사인 CloudHQ는 프랑스 파리 외곽의 Lisses에 140MW 이상의 대규모 데이터 센터 캠퍼스를 건설할 계획 ▶ 파리 남동쪽 Essonne 지역의 Leonardo da Vinci 비즈니스 파크 내에 각각의 면적이 53,000m^2인 2개의 데이터 센터 건물을 건설 예정 ▶ CloudHQ는 114개의 백업 발전기를 설치하고 104개의 냉각 장치를 설치할 계획 ▶ 첫 번째 데이터 센터는 완공되는 데 약 22개월이 소요되고 데이터 홀은 4개 그룹으로 개발 예정 ▶ 두 번째 건물은 2031년 1분기에 완공될 것으로 예상

해외 News

오피스	2021.11.05 더벨	위드 코로나 시대, 2021년 3분기 아시아 태평양 오피스 트렌드는? 기사 바로 가기 – 아시아 태평양 시장 중 중국, 인도, 호주에서 활발한 오피스 임대차 활동이 진행되고 있으며 신규 오피스 자산의 공급과 낮아진 임대료로 아시아 태평양 시장 임차인들의 플라이트 투 퀄리티(Flight to Quality, 대형/신규 자산으로의 이전)' 현상이 목격 – 기술 및 금융 기업들의 경우 높은 임차 수요를 보이고 있으나 많은 기업들은 여전히 비용 절감을 최우선 과제로 삼아
주택	2021.11.03 한국일보	美 주택시장 열기 식었다, 직원 25% 해고 나선 '부동산 플랫폼'도 기사 바로 가기 – 질로, 2018년 시작한 '홈 플리핑'(노후 주택을 매입해 리모델링 후 재판매하는 것) 사업을 중단하고 직원 25%를 해고 – 필요한 인력이 팬데믹 이후 구하기 어려워진 것은 물론, 시장 냉각기 돌입에 손실 감당 못해
주택	2021.11.03 g-enews	미 금리인상 빨라지나, 미 주택 임대료 폭등 기사 바로 가기 – "연준, 내년 5월 테이퍼링 끝내고, 7월 금리인상" – 미국 인플레이션에서 큰 비중을 차지하는 주택 임대료가 치솟고 있는 것도 물가불안을 가중시키는 요인
주택	2021.11.05 이데일리	'세계 최고' 자랑했던 홍콩 임대료, 10년내 최저 수준 폭락 기사 바로 가기 – 침사추이 · 코즈웨이베이 · 세트럴 등 8년전보다 80% 저렴, 본토 따라 '제로 코로나' 시행, 中부자 · 외국인 발길 '뚝' – 한때 한달 임대료 1.5억원 프라다 매장 문 닫아, 스위스 명품 시계 팔던 곳은 저가폰 매장으로 바뀌어
부동산	2021.11.01 KOTRA	최근 일본 부동산 시장 동향 기사 바로 가기 – 도쿄 중심으로 수도권 아파트 거래 건수 5년 전에 비해 3배 증가 – 저금리 기조 유지될 시 도쿄 올림픽 종료 이후에도 주택 가격 상승세 예측, 코로나19로 주택시장은 '맑음', 오피스 시장은 '흐림' – 중국 헝다그룹 파산이 일본 주택가격 시장에 영향에 끼치는 영향은 제한적
기관 동향	2021.11.05 g-news	中 부동산개발업체 카이사도 유동성 위기, 헝다 사태 확산 조짐 기사 바로 가기 – 중국 부동산 시장이 침체된데다 헝다 사태 이후 신용등급이 악화해 채무 지급 의무를 제대로 지키지 못했다고 설명 – 카이사가 발행한 WMP는 대부분 중국 부동산 개발업체들과 대기업들이 그렇듯 개미 투자자들이 인수

국내 News

오피스	2021.11.02 이코노믹리뷰	3분기 오피스 매매시장, 강남 vs 강북 양극화 뚜렷 — 기사 바로 가기 – 3분기 서울·분당권역에서 발생한 중대형 오피스빌딩(면적 3,300㎡ 이상) 거래건수 29건 중 21건이 강남권역에서 진행 – 올해 1월부터 9월까지 발생한 오피스 매매 81건 중 59건이 강남권역에서 이뤄졌다. 72.8% 비중 – 강남 중심 거래 이유는 1) 정보통신기술(IT)·바이오기술(BT)·나노기술(NT) 업종들의 서울 강남권역·판교 오피스 임차 선호 현상, 2) 종로구와 중구를 중심으로 형성된 구도심 빌딩의 노후화
오피스	2021.11.01 KOTRA	사무실의 개념이 바뀌다 — 기사 바로 가기 – 코로나19 이후 방역 대책으로 재택근무 등의 사회적 변화에 대응하기 위한 신개념의 사무실이 주목 – 시간가치 향상을 위한 신개념 사무실 등장, 전철역 구내 쉐어오피스, 다목적 이동식 사무실(Mobile Office) 캠핑카 인기
오피스	2021.11.05 뉴스1	상업 · 업무용 부동산 회복 조짐? 3년 만에 거래량 10만건 돌파 — 기사 바로 가기 – 1분기 8만6097건, 2분기 9만5000건, 3분기 10만412건 증가세 – "고강도 주택 규제와 위드코로나 기대감 영향, 아파트 대비 저평가 됐다는 인식"
오피스	2021.11.03 서울경제	상업용 빌딩도 거래 한파, 3분기 거래량 18.9% 줄어 — 기사 바로 가기 – 올해 3분기 서울시 상업 · 업무용빌딩 거래량은 845건, 총 거래금액 7조 원 – 지난해 3분기 대비 거래량은 18.9%, 거래금액은 28.0% 감소, 직전인 2분기 대비 거래량은 25.6%, 거래금액은 39.5% 감소
오피스	2021.11.01 파이낸셜뉴스	마일스톤자산운용, 대구 호수빌딩 760억원에 매각 — 기사 바로 가기 – 호수빌딩은 지하 6층~지상 20층으로 연면적 4만3153㎡(1만3054평)에 해당하는 대구 시내에서 비교적 큰 오피스빌딩 – 500억원대에 호수빌딩을 사들인 마일스톤자산운용은 760억원 매각에 성공하며 약 2년 10개월 만에 235억원의 매각 차익
오피스	2021.11.02 더구루	'메리츠 투자' 美 워싱턴DC 오피스 빌딩, 자본재조정 완료 — 기사 바로 가기 – 자본재조정은 인수금융 최초의 자본구조가 이후 재조달(리파이낸싱)을 통해서 변경되는 것을 의미 – 브룩필드, 유나이티드헬스케어그룹, PwC 등이 임차, 임차율은 90% 이상, 빌딩의 가치는 약 8억 달러
오피스	2021.11.04 더벨	영국 투자사 M&G, 1조 알파리움타워 입찰 '참전' — 기사 바로 가기 – 과거 국내에서 추진한 프라임급 오피스빌딩 매입처럼 안정적인 투자 수익을 노리고 인수를 추진하는 것으로 풀이 – M&G는 2020년 기준으로 전 세계 운용자산 규모가 54조원에 달하는 곳. 국내에서도 다수의 부동산 투자를 단행
오피스	2021.11.02 파이낸셜뉴스	웰컴저축은행, KT 용산빌딩 2250억에 매입 — 기사 바로 가기 – KT로선 2011년 매입가격(1018억원) 대비 두 배가 넘는 금액에 매각함으로 121%의 차익 – KT는 부동산 자산관리 회사인 KT AMC를 통해 2011년부터 10년간 KT 28개 지사의 자산 유동화를 추진
오피스	2021.11.05 더벨	서울 명동 유안타증권 빌딩 매각한다 — 기사 바로 가기 – 4년만에 매물로 나온 을지로 유안타증권 사옥 매각은 흥행 예상 – 최근 서울의 주요 권역에서 오피스빌딩 몸값이 높아지는 추세에다가 프라임급 오피스빌딩 매물이 감소한 상황이라 매각이 순조롭게 진행될 가능성이 크다는 게 부동산투자업계 평가

국내 News

오피스텔	2021.11.03 한국경제	오피스텔 청약 '광풍', 서버 다운되고 1조 '뭉칫돈' 몰렸다	기사 바로 가기
	– 최근 아파트 투자가 어려워지자 투자자들은 상대적으로 투자 환경이 나은 오피스텔, 도시형 생활주택 등 비(非)아파트 상품 인기 – 수도권 오피스텔에 수요가 몰리면서 가격 상승, 거래도 급증		
주택	2021.11.04 파이낸셜뉴스	메리츠-KTB證, 경남 사천 공동주택 2210억 PF 대출 주선	기사 바로 가기
	– 인근에 KAI, 용당산업단지(MRO), 사천산업단지 등 다수의 산업단지 및 농공단지 등이 직선거리 1㎞ 내외 위치 – 총 19개동 공동주택 1295세대 및 근린생활시설 개발에 2210억원 규모 PF대출을 주선		
호텔	2021.11.02 아시아경제	사무실 · 주거시설로 재탄생 호텔, 큰손 '밸류 애드 투자' 2조 넘는다	기사 바로 가기
	– 호텔 자산의 수익성을 향상하기 위한 밸류 애드 투자에 집중. 시설 개선, 용도 변경, 증축 등 투자 전략 역시 다양 – 올해 국내 호텔 투자 규모는 3분기 누계기준으로 1조7000억원, 작년 연간 규모 상회		
호텔	2021.11.01 DBR	호텔을 집처럼, 집을 호텔처럼, 원격 근무가 빚은 숙박 트렌드	기사 바로 가기
	– 특급 호텔이 나의 집, 외박하면 월세를 할인해 주는 아파트, 전국에 내 집이 있다 – '원격근무=재택', '워케이션=여행지'라는 고정관념 깨야		
부동산	2021.11.07 아시아경제	KT노량진 지사 1230억원에 매각, 10년 만에 28개 지사 유동화 마무리	기사 바로 가기
	– 대한토지신탁은 사회혁신기업 더함과 컨소시엄을 맺고 노량진지사 인수를 추진, '혁신 역세권 청년주택'으로 개발할 예정 – KT는 2010년 부동산개발회사 KT에스테이트를 설립하고 전국 각지에 지사 및 빌딩 매각을 본격화		
인프라	2021.11.04 파이낸셜뉴스	블랙록, 1.4兆 해외 인프라 공동투자펀드 조성	기사 바로 가기
	– 목표 수익률(IRR)은 11% 수준. 앵커 투자자는 글로벌 연기금, 은행, 보험사 등 – 유럽, 미국 등에 위치한 도로나 수처리 시설 등 공공인프라 시설, 풍력 및 태양광 플랫폼 등 글로벌 에너지 전환 시설, 지역 데이터센터 등 디지털인프라, 스마트 주차장, 냉동 저장소 등 스마트시티 및 물류시설 등이 투자 대상		
미술	2021.11.02 더벨	'미술품 조각투자' 아트투게더, 펀드레이징 나섰다	기사 바로 가기
	– MZ세대(밀레니얼+Z세대)에서 '아트테크(아트+재테크)' 열풍이 불면서 고가의 예술 작품을 조각 투자하는 공동구매가 인기 – 대형 벤처캐피탈 3~5곳을 중심으로 클럽딜이 추진, 아트테크 열풍, 알짜 딜마다 완판		
저작권	2021.11.03 중앙일보	아이유 노래에 40만원, 소 키우는데 50만원, 투자해 봤어?	기사 바로 가기
	– 투자처가 이처럼 다채로워진 건 종잣돈이 적은 이른바 'MZ세대(밀레니얼+Z세대)'가 투자에 본격적으로 나서면서부터 – 고가의 자산을 증권의 형태로 나눠서 소액으로 사게 되면 투자자가 투자 대상에 대한 검증을 소홀히 할 수밖에 없는 점은 주의해야		
와인	2021.11.01 더벨	와인 '온라인 경매' 뛰어든 자산가들	기사 바로 가기
	– 해외에서 온라인 와인 경매가 활성화되며 국내에서도 새 활로. 해외 와인 경매사이트를 통해 낙찰을 받아 '직구'하는 방식 – 수천만원 호가 '도멘 드 라 로마네 꽁띠' 웹으로 경매, 빈티지와인 '성지'		

국내 News

기관 동향	2021.11.02 더벨	한종석 경찰공제회 CIO "리츠 시장 잠재력 커, 상장 전 투자 나설 것"	기사 바로 가기
	– 경찰공제회, 자산 4.2조 '큰손', "리츠 시장 태동기 '엑시트 플랜' 맞춘 투자 나설 것" – 물류센터, 데이터센터, 통신탑 등 미국에서 새로 떠오르는 성장형 부동산에도 관심		
기관 동향	2021.11.01 더벨	국민연금, 대체투자 모니터링 자문사 선정 나선다	기사 바로 가기
	– 해외에 투자한 기업투자, 인프라, 부동산 투자 건에 대한 주기적인 모니터링과 LP 자산관리 전반에 대한 업무를 맡을 자문사 선정 – 이미 투자된 해외 대체자산 전반에 대한 정보와 펀드의 운용 현황 모니터링, 일별 · 월별 · 년도별 리포트 작성 등을 요구		
기관 동향	2021.11.01 팍스넷	롯데건설, 캡스톤자산운용과 부동산개발 업무 협약, 디벨로퍼 역량 '강화'	기사 바로 가기
	– 롯데건설은 자산운용사 지분투자를 통해 다양한 사업기회를 발굴하고 종합 디벨로퍼 역량을 한층 더 강화할 계획 – 롯데건설은 건설출자자로서 캡스톤자산운용이 참여하는 개발사업에 시공자로 참여하고, 캡스톤자산운용은 펀드의 안정성을 확보		
기관 동향	2021.11.02 NTN	"코로나 출구에 40% 손실 인정?" 해외부동산 사모투신펀드 투자자 '망연자실'	기사 바로 가기
	– 헤리티지자산운용, 美 맨해튼 전문투자형 사모부동산투자신탁펀드 설정 – 현지 한인 언론 "뉴욕 부동산 손절매" 보도에 판매사 KB증권은 "모르쇠" – "코로나19 출구에서 사업재개 희망주기는커녕 손실확정 서명에만 급급"		

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 +1.6%)는 화이자 치료제 소식으로 일상 회복 기대감이 커지며 상승
- 특히 리테일 REITs(WoW +8.0%). 쇼핑센터 REITs(WoW +9.0%), 숙박 REITs(WoW +10.%)가 큰 폭으로 상승

Ⅱ. 주택시장 Update

▶ 국내 주택시장
- 전국 아파트는 전주 대비 0.07% 상승(WoW −0.02%p)
- 서울 아파트는 전주 대비 0.08% 상승(WoW −0.01%p)
- 특히, 대전의 상승폭 축소가 두드러지게 나타남
  › 대전(+0.21% → +0.09%, WoW −0.12%p)

I. Weekly Update

I-1. Global REITs Table

Fig. 01: Global REITs

분류	시가총액 ($mn)	Index	12MF PBR (배)	12MF ROE (%)	Total Return(%)					12MF 배당 수익률(%)
					1W	3M	YTD	1Y	3Y	
지역별										
Global	1,854,361	3,664.7	2.7	5.0	1.6	3.7	27.3	41.8	36.9	2.2
Developed	1,810,011	2,516.8	1.9	4.9	1.5	3.7	27.7	42.0	38.1	3.0
선진국 북미	1,301,495	2,956.9	2.6	5.3	1.6	5.5	34.8	49.0	44.6	2.8
선진국 유럽	189,215	1,456.9	1.0	3.4	2.7	(0.9)	17.3	41.1	14.1	3.1
선진국 아시아	593,588	3,832.0	0.9	4.9	0.3	(1.4)	8.0	16.9	19.8	3.7
Emerging	44,270	1,723.6	0.8	5.6	2.3	(0.3)	7.5	27.0	(10.7)	6.9
신흥국 미주	27,095	650.8	0.7	4.1	6.4	(14.5)	(20.1)	(3.2)	(14.5)	4.5
신흥국 유럽	2,249	1,158.3	0.4	8.7	4.8	(0.8)	(29.2)	(5.5)	25.6	4.5
신흥국 아시아 태평양	19,018	1,312.4	1.0	5.0	0.7	(0.8)	1.3	8.0	(3.7)	6.1
신흥국 중동/아프리카	13,122	1,987.5	0.7	7.5	3.7	1.1	26.4	58.9	(31.0)	7.9
미국										
미국 전체	1,660,639	10,886.8	3.0	8.6	1.5	4.6	31.8	41.5	51.7	2.9
인프라	245,103	501.4	37.1	34.9	(0.9)	(3.1)	21.8	16.3	85.0	2.1
산업	190,748	2,329.0	3.0	6.2	0.9	10.3	41.3	37.4	119.1	1.9
데이터센터	–	40,752.0	–	–	(3.8)	(0.8)	13.2	6.4	83.6	–
오피스	111,896	1,355.3	1.7	3.4	3.5	3.5	21.2	47.0	19.9	3.4
리테일	207,894	1,315.8	2.7	7.1	8.0	13.9	54.1	94.4	19.2	3.5
쇼핑센터	68,600	996.8	2.3	4.3	9.0	14.7	64.9	121.9	37.4	3.1
주거	247,287	2,537.7	3.4	4.3	(0.6)	3.2	45.9	57.1	70.4	2.4
아파트	170,260	2,331.4	3.4	5.2	(0.6)	4.7	50.9	64.8	61.0	2.7
헬스케어	126,243	1,861.5	1.9	4.4	1.6	(3.1)	14.2	30.0	23.8	4.1
스토리지	109,760	6,916.1	9.1	23.2	(2.3)	7.6	55.2	57.9	102.1	2.4
복합	40,325	754.4	2.0	4.8	4.6	5.4	29.3	52.4	17.3	3.8
숙박	43,821	355.2	1.7	(3.9)	10.3	17.9	27.8	83.9	(1.2)	0.0
모기지	80,666	1,437.7	1.2	12.7	2.4	7.2	24.4	50.8	17.6	7.9
목재	38,546	281.7	2.8	25.1	7.0	11.2	19.4	38.6	52.9	2.8
유럽										
선진국 유럽	189,215	1,456.9	1.0	3.4	2.7	(0.9)	17.3	41.1	14.1	3.1
산업	42,743	2,242.6	1.6	3.4	1.1	6.1	38.8	42.0	136.3	2.1
오피스	50,947	3,072.8	0.9	3.5	3.7	(4.2)	8.4	32.7	29.3	3.0
리테일	33,037	637.5	0.7	2.6	7.7	(3.0)	10.3	80.3	(41.6)	3.4
주거	102,548	2,142.6	1.1	5.7	0.2	(9.4)	(4.6)	0.0	36.7	3.1
헬스케어	11,862	2,120.3	1.4	5.2	(0.4)	(6.8)	6.6	14.6	67.5	3.7
스토리지	12,790	7,694.4	1.8	6.1	1.4	9.2	48.5	49.5	116.2	2.3
복합	129,498	2,102.7	1.1	5.8	2.8	0.7	15.7	38.3	34.6	3.1
숙박	–	1,239.3	–	–	1.8	9.8	1.5	64.5	7.9	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 11월 5일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-2. 미국 REITs Sector Table

Fig. 02: 미국 REITs Sector ①

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

	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	1.5	(0.9)	0.9	(3.8)	3.5	8.0	9.0	(0.6)	(0.6)	1.6	(2.3)	4.6	10.3	2.4	7.0
1M	4.0	(2.8)	9.7	(1.8)	3.0	11.6	12.3	3.0	4.6	(3.4)	7.7	4.5	16.4	7.0	11.5
3M	5.2	(3.4)	10.9	(1.5)	4.9	15.3	16.8	3.8	5.4	(1.8)	8.3	6.3	21.6	8.4	13.3
6M	13.7	8.7	22.6	9.8	7.9	18.9	16.9	23.0	25.3	3.0	25.1	9.4	5.9	7.7	0.5
YTD	31.8	21.8	41.3	13.2	21.2	54.1	64.9	45.9	50.9	14.2	55.2	29.3	27.8	24.4	19.4
1Y	42.2	19.3	39.0	9.4	45.8	90.0	114.6	57.1	63.6	27.7	54.6	50.1	81.5	52.2	40.6
2Y	26.4	43.8	61.9	43.5	2.2	11.0	15.7	27.9	24.1	2.0	76.2	(0.3)	0.5	6.9	36.6
3Y	51.7	85.0	119.1	83.6	19.9	19.2	37.4	70.4	61.0	23.8	102.1	17.3	(1.2)	17.6	52.9
5Y	76.1	159.2	200.3	134.8	29.2	18.0	17.5	95.3	81.7	39.1	132.7	20.9	31.9	47.3	63.2

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 03: 미국 REITs Sector ②_Weekly 누적 수익률

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

누적	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	1.5	(0.9)	0.9	(3.8)	3.5	8.0	9.0	(0.6)	(0.6)	1.6	(2.3)	4.6	10.3	2.4	7.0
2W	1.5	(1.1)	1.7	(2.6)	0.4	7.6	7.1	0.3	1.1	1.2	1.0	4.0	10.7	1.2	3.0
3W	3.9	4.7	6.2	2.6	0.9	9.3	6.7	2.0	2.4	(0.5)	3.1	4.6	9.7	2.5	3.1
4W	7.4	5.9	12.6	6.9	4.2	13.2	9.0	5.1	5.2	2.8	10.2	7.5	10.0	4.1	5.9
5W	7.1	4.1	14.6	2.6	4.7	13.4	9.3	5.7	5.9	1.8	11.3	8.7	7.8	4.7	8.6
6W	5.5	(0.8)	13.6	(2.0)	5.0	13.8	11.3	4.9	5.8	1.8	8.8	9.4	7.7	4.7	4.4
7W	4.6	(4.3)	11.2	(5.5)	7.7	13.7	11.3	5.9	7.6	(0.2)	5.5	8.4	12.4	5.9	6.5
8W	4.6	(4.1)	9.2	(3.1)	7.7	15.3	14.2	4.5	6.6	(1.0)	2.3	8.8	17.3	7.3	10.7
9W	0.4	(7.6)	4.4	(8.3)	3.3	9.7	9.0	0.1	2.3	(2.6)	(0.3)	3.4	14.1	4.2	5.0
10W	3.8	(3.1)	9.8	(2.6)	4.1	11.2	10.4	4.2	6.0	0.0	4.2	5.2	12.7	3.9	8.1
11W	4.2	(5.5)	8.2	(3.9)	4.9	14.1	14.6	4.5	6.6	1.3	4.5	6.3	21.6	7.3	12.8
12W	4.2	(3.3)	9.3	(1.5)	3.0	11.4	11.4	4.9	6.8	(1.2)	6.6	4.6	16.1	5.6	10.8
13W	4.1	(2.9)	10.4	(1.5)	2.3	11.1	10.9	3.3	4.7	(2.1)	8.6	4.1	14.6	6.6	11.4
14W	4.5	(2.3)	11.0	(0.4)	2.2	14.0	13.2	3.1	4.6	(4.1)	7.8	4.4	15.8	6.9	12.9
15W	4.8	(2.6)	11.1	(1.6)	3.1	15.2	15.3	3.9	5.0	(4.3)	8.2	5.2	15.7	8.1	11.0
16W	5.0	(3.6)	12.0	(2.0)	2.9	15.8	15.0	5.4	6.3	(4.1)	8.5	5.3	15.7	8.2	12.2
17W	5.4	(2.4)	13.6	(1.0)	2.9	14.3	13.5	7.6	9.0	(2.2)	8.9	5.8	11.0	4.1	7.1
18W	7.8	(0.3)	17.4	1.9	4.4	15.1	14.1	12.7	14.0	(0.3)	12.6	7.8	9.0	4.3	11.5
19W	7.5	1.1	16.3	2.5	2.8	14.6	13.1	12.3	13.8	(0.7)	12.2	6.3	5.5	2.7	12.1
20W	9.5	1.7	18.6	(0.1)	4.8	18.3	16.8	15.1	16.5	3.3	15.5	8.0	7.6	6.1	15.5

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 04: 미국 REITs Sector ③_Weekly 수익률

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

Weekly	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	1.5	(0.9)	0.9	(3.8)	3.5	8.0	9.0	(0.6)	(0.6)	1.6	(2.3)	4.6	10.3	2.4	7.0
2W	(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)
3W	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
4W	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
5W	(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
6W	(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)
7W	(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
8W	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
9W	(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)
10W	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
11W	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
12W	(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)
13W	(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
14W	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
15W	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)
16W	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
17W	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)
18W	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
19W	(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
20W	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

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

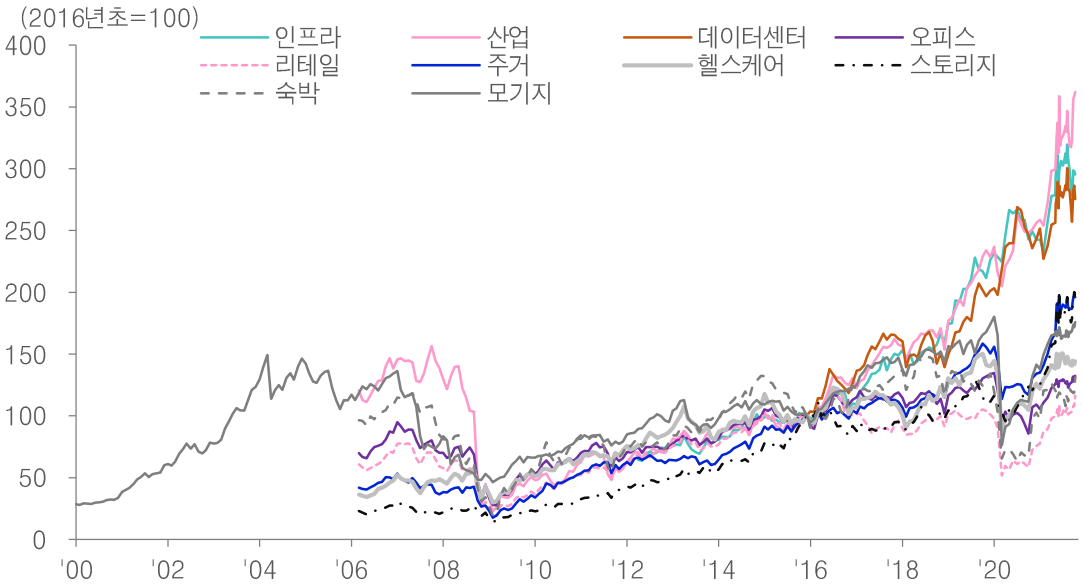
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	126,528	277.8	28.1	23.7	(1.5)	(2.3)	23.8	15.8	78.4	2.1	14.9	-
CCI	Crown Castle Internationa	77,853	180.1	25.5	9.3	(0.1)	(7.5)	13.2	10.6	62.2	3.2	10.8	2021-12-14
SBAC	SBA Communications	37,444	344.2	34.3	-	(0.3)	(0.5)	22.0	12.6	106.6	0.8	24.7	2021-11-17
산업(물류)													
PLD	Prologis	108,513	146.7	32.5	3.3	1.2	13.1	47.2	38.5	125.4	1.8	8.6	-
DRE	Duke Realty	21,343	56.0	30.9	3.7	(0.4)	10.2	40.2	38.1	101.0	1.9	9.8	2021-11-15
COLD	Americold	7,848	29.4	31.2	1.8	(0.2)	(23.4)	(21.2)	(20.9)	18.4	3.1	4.8	-
데이터센터													
EQIX	Equinix	70,405	781.9	39.6	6.7	(6.6)	(4.7)	9.5	0.1	97.2	1.6	7.9	2021-11-16
DLR	Digital Realty	45,217	155.5	22.7	2.6	(1.5)	0.2	11.4	5.4	40.7	3.1	3.6	-
CONE	CyrusOne	10,418	82.1	19.7	3.6	0.1	12.8	12.2	11.6	46.7	2.6	2.0	2021-12-31
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	31,957	206.2	25.4	1.7	1.0	0.6	15.7	30.2	68.2	2.3	0.0	-
BXP	Boston Properties	18,262	116.9	16.6	3.4	2.9	0.7	23.7	56.4	(3.3)	3.4	0.0	-
VNO	Vornado Realty	8,547	44.6	14.4	1.4	4.6	4.9	19.4	40.0	(34.1)	5.0	0.0	-
KRC	Kilroy Realty	8,257	70.9	17.0	1.5	5.2	6.8	23.5	41.7	3.1	2.9	4.0	-
DEI	Douglas Emmett	6,264	35.7	17.9	3.1	9.2	10.3	22.3	36.6	0.2	3.2	0.0	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	56,030	170.5	15.3	19.9	16.3	31.6	99.9	168.6	(6.9)	3.7	15.4	2021-12-09
O	Realty Income	40,608	71.8	18.7	1.7	0.5	1.9	15.4	23.7	16.8	4.0	0.9	-
STOR	STORE Capital	9,563	35.1	17.3	1.8	2.2	(2.4)	3.2	29.0	19.1	4.4	6.9	-
VER	VEREIT	11,526	50.3	14.9	1.8	0.0	2.6	33.1	52.7	33.6	3.9	(76.4)	-
REG	Regency Centers	13,016	76.0	20.3	2.1	7.9	18.1	66.6	109.9	20.0	3.2	5.0	2021-12-15
주거													
AVB	AvalonBay Communities	33,236	237.8	26.8	3.1	0.5	3.9	48.3	60.4	34.3	2.7	0.0	-
EQR	Equity Residential	31,674	84.5	26.2	3.1	(2.2)	0.1	42.5	62.2	28.6	2.9	0.0	-
INVH	Invitation Homes	24,360	40.8	25.6	2.6	(1.0)	1.0	37.4	40.9	96.9	1.7	13.3	-
ESS	Essex Property Trust	21,940	337.1	25.0	3.8	(0.8)	2.9	42.0	49.1	35.1	2.5	0.6	-
SUI	Sun Communities	22,582	194.7	28.2	3.3	(0.6)	(0.9)	28.1	38.7	92.2	1.8	5.1	-
헬스케어													
WELL	Welltower	36,824	84.6	24.1	2.2	5.2	(2.9)	30.9	48.8	24.8	3.0	0.0	2021-11-15
VTR	Ventas	21,548	54.0	17.4	1.4	1.1	(9.2)	10.1	31.3	(7.6)	3.5	0.0	-
PEAK	Healthpeak Properties	18,458	34.2	20.3	2.7	(3.6)	(6.8)	13.3	19.5	21.3	3.5	(18.9)	-
스토리지													
PSA	Public Storage	56,618	322.9	23.9	11.3	(2.8)	4.3	39.8	40.0	60.2	2.6	0.0	2021-12-14
EXR	Extra Space Storage	26,055	194.6	26.8	8.9	(1.4)	10.2	68.0	70.9	119.0	2.5	38.9	-
CUBE	CubeSmart	10,882	53.5	24.2	4.9	(2.7)	6.3	59.3	57.8	87.1	2.6	3.0	2021-12-31
복합													
WPC	W. P. Carey	14,649	78.6	16.4	2.0	2.0	(1.5)	11.4	19.4	21.5	5.4	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	4,169	14.7	20.1	2.1	1.2	12.3	38.8	45.9	85.9	3.0	2.4	2021-12-20
DBRG	DigitalBridge Group	3,790	7.7	121.7	5.4	14.5	13.5	59.5	105.1	32.5	2.3	0.0	-
WRE	Washington REIT	2,200	26.0	27.9	1.8	2.5	10.2	20.2	39.9	(8.8)	2.6	(43.3)	2021-12-21
GNL	Global Net Lease	1,670	16.1	8.9	-	0.6	(11.8)	(6.0)	9.0	(20.3)	9.9	0.0	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	13,117	18.4	17.1	2.1	9.2	16.3	25.6	68.1	(4.6)	1.6	0.0	-
PK	Park H&R	4,994	21.1	21.9	1.1	14.0	18.2	23.1	93.8	(29.6)	1.1	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	5,243	95.2	19.5	31.4	11.3	23.7	40.5	127.7	25.0	-	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	18,705	29.7	15.2	1.4	1.3	(1.7)	16.6	23.2	38.2	4.9	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	10,678	39.8	16.5	2.6	1.2	7.4	27.3	41.2	42.3	5.3	6.7	-
GLPI	Lamar Advertising	11,624	48.8	14.4	4.0	0.6	6.0	15.0	23.4	45.4	5.6	11.7	-
전문													
IRM	Iron Mountain	13,797	47.7	16.4	-	4.4	8.5	61.6	73.4	50.6	5.2	0.0	2021-12-14
LAMR	Lamar Advertising	12,301	121.5	-	9.6	7.3	13.4	46.0	64.8	61.1	3.7	100.0	-
HASI	Hannon Armstrong	5,357	63.3	-	3.6	4.7	9.6	(0.3)	39.0	178.0	2.3	2.9	2021-12-27
모기지													
NLY	Annaly Capital Managemen	12,616	8.7	-	1.0	2.8	3.3	3.0	17.7	(11.4)	10.2	0.0	-
AGNC	AGNC Investment	8,514	16.2	-	0.9	1.9	2.5	4.0	13.9	(7.7)	9.0	0.0	-
STWD	Starwood Property	7,507	26.0	-	1.6	2.2	0.1	34.9	77.3	20.3	7.4	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	28,711	38.3	-	2.8	7.3	11.0	14.3	33.1	38.8	6.6	(50.0)	-
RYN	Rayonier	5,573	38.9	-	3.6	4.3	5.4	32.5	47.7	23.2	2.8	0.0	2021-12-16
PCH	PotlatchDeltic	3,824	57.0	-	2.3	9.0	9.2	13.9	28.9	53.6	2.9	2.5	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 11월 5일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

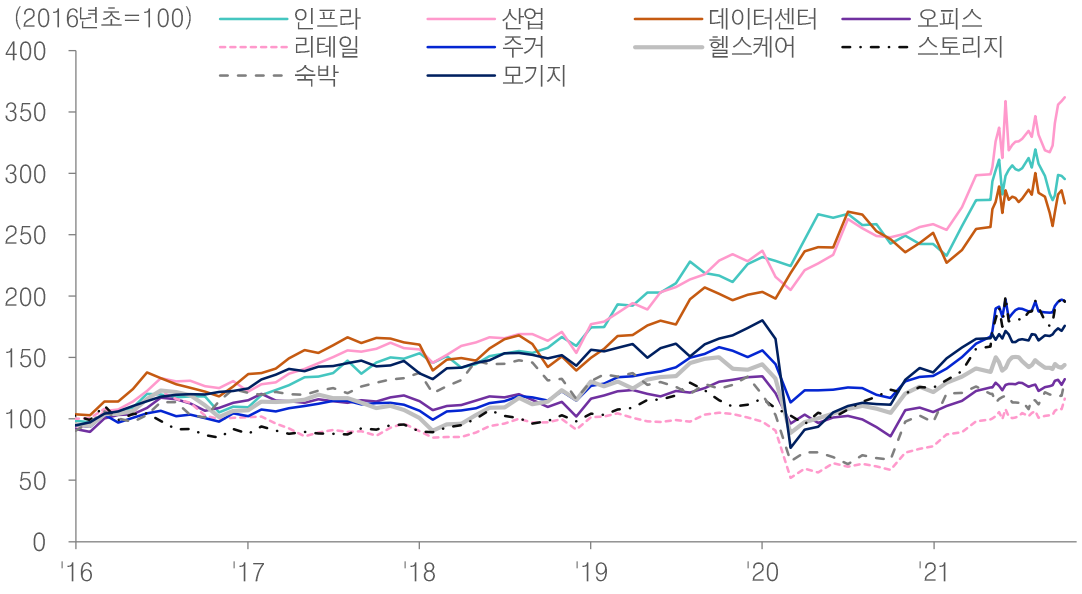
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

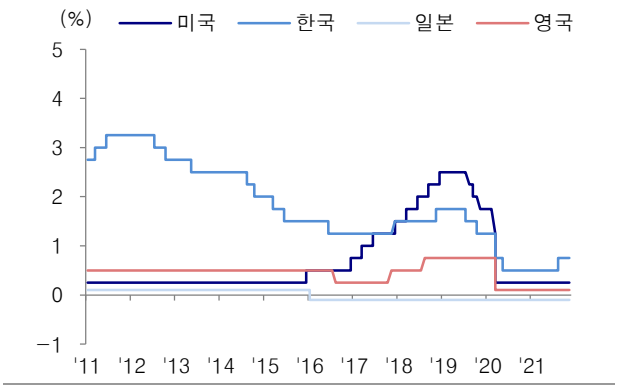
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.42	(6.5)	14.7	24.4	30.3	28.0	(247.9)
미국 국채_10년	1.53	(5.4)	4.7	34.4	61.3	76.3	(168.6)
국고채_3년	2.08	30.9	48.1	55.2	107.7	106.6	(11.5)
국고채_10년	2.45	(1.1)	19.8	57.0	71.7	90.2	(28.5)
독일 국채_10년	(0.23)	(9.0)	(1.2)	27.5	34.5	41.2	(65.3)
프레디맥 모기지 금리_30년	3.09	(5.0)	8.0	29.0	42.0	28.0	(174.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	94.3	1.1	0.6	2.3	4.9	1.0	(2.3)
달러/유로	1.2	(1.1)	(0.6)	(2.4)	(5.4)	(1.5)	1.5
달러/파운드	1.4	(2.1)	(0.8)	(2.8)	(1.3)	3.9	4.1
엔/달러	113.8	0.2	2.6	3.9	10.2	8.8	0.5
SGD/달러	1.4	0.5	(0.4)	0.0	2.2	(0.5)	(1.8)
위안/달러	6.4	0.1	(0.7)	(1.1)	(2.0)	(3.9)	(7.2)
원/달러	1,182.5	1.1	0.0	3.4	8.9	3.9	5.4
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	233.5	(2.1)	0.2	9.3	39.1	56.8	21.4
BDI	2,769.0	(23.7)	(47.4)	(16.5)	102.7	126.2	90.0
WTI($/Barrel)	78.8	(4.8)	1.5	15.6	62.4	101.3	24.8
Brent($/Barrel)	80.5	(4.5)	(0.9)	14.4	55.5	95.3	10.6
Dubai($/Barrel)	78.9	(3.2)	0.5	13.8	58.5	94.7	10.4
금($/toz.)	1,792.6	(0.5)	1.5	(1.1)	(5.4)	(5.5)	45.3
은($/toz.)	23.8	(1.3)	5.2	(6.6)	(10.2)	(0.3)	60.8
구리($/MT)	9,699.0	(1.6)	4.8	2.7	25.2	42.0	53.5
알루미늄($/MT)	2,532.4	(7.4)	(12.6)	(1.2)	28.3	33.1	29.2

Note: 2021년 11월 5일 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

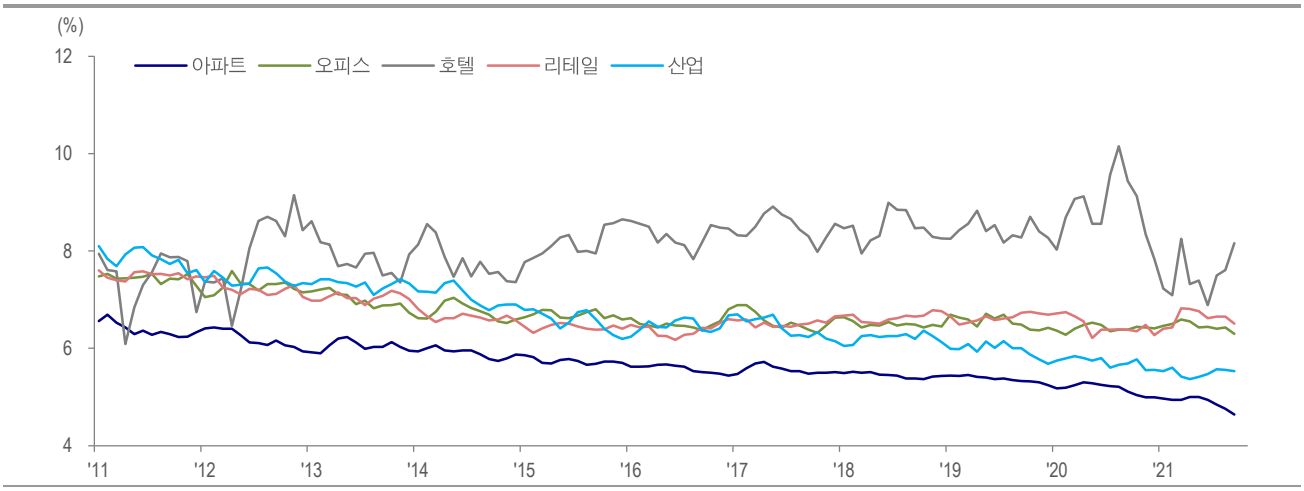
II-1. 미국 Real Estate Table

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)

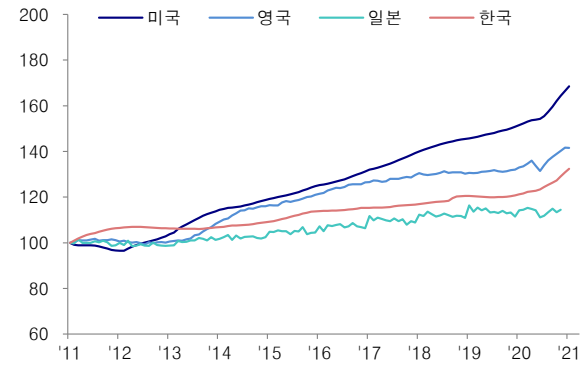
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

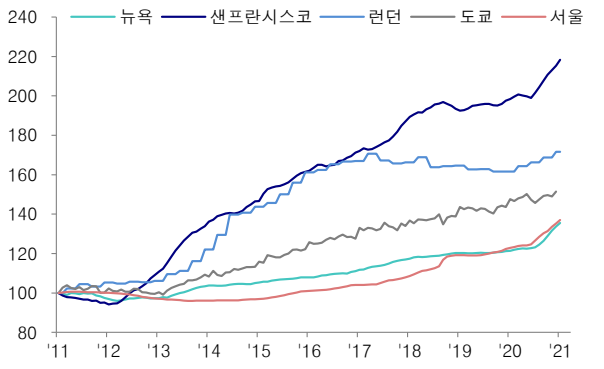
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

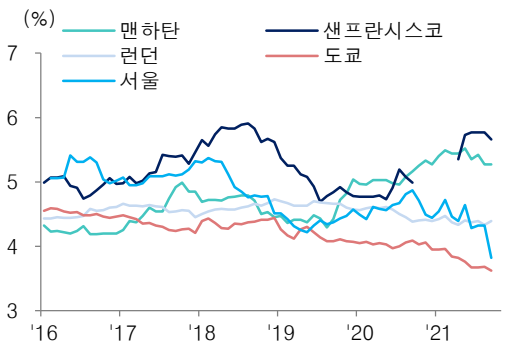
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

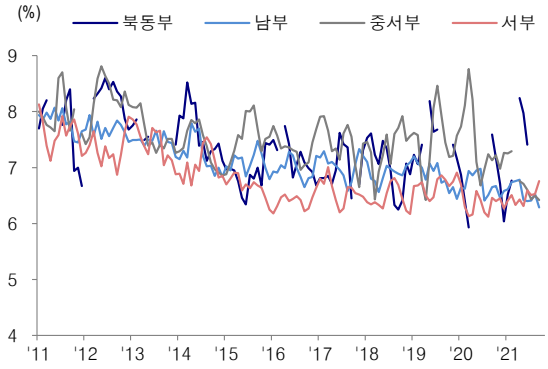
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



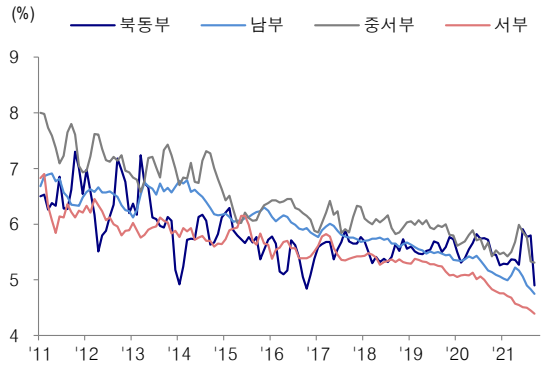
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



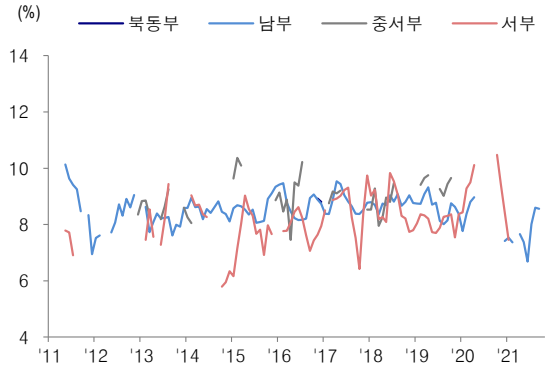
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



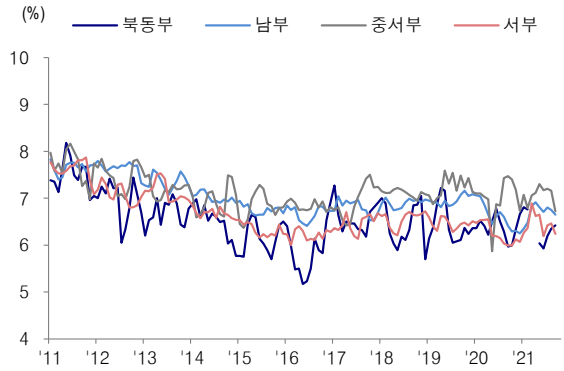
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



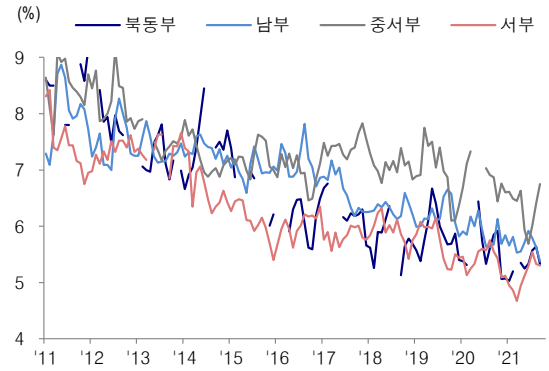
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

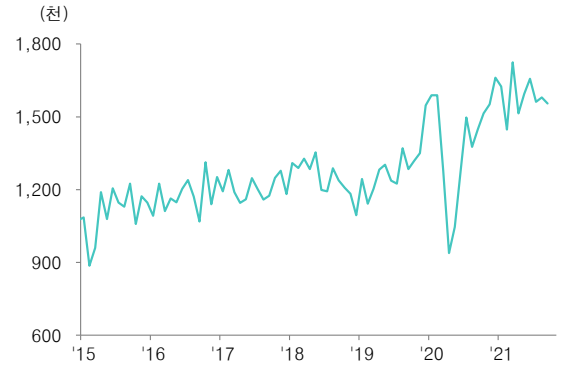
Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

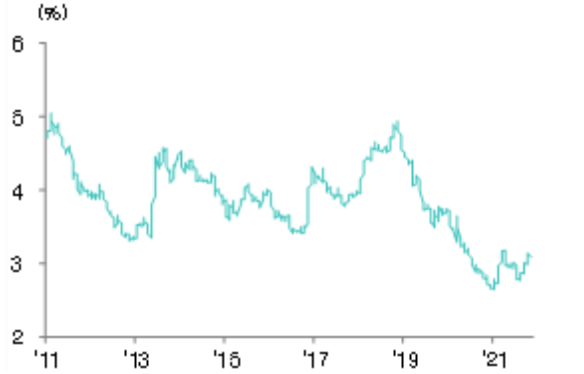
II-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts

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

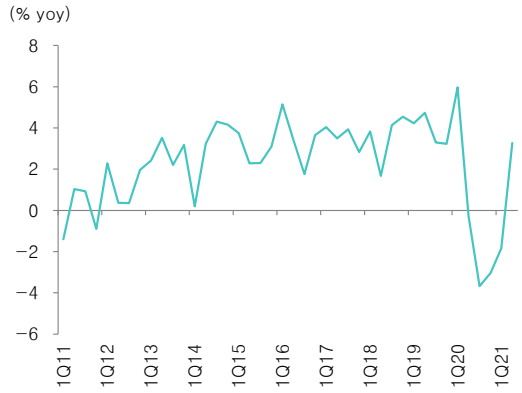
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

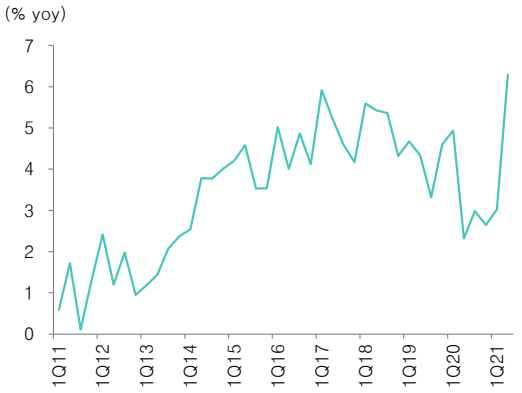
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



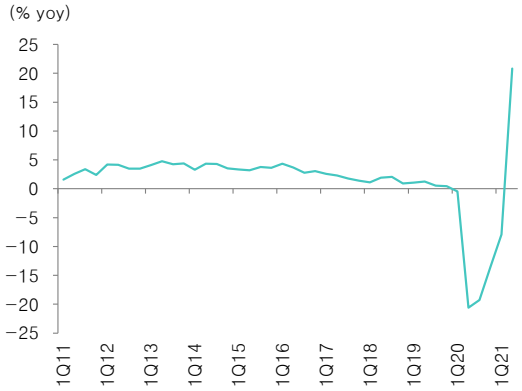
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



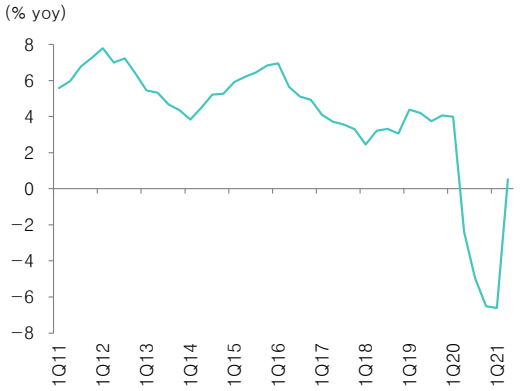
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



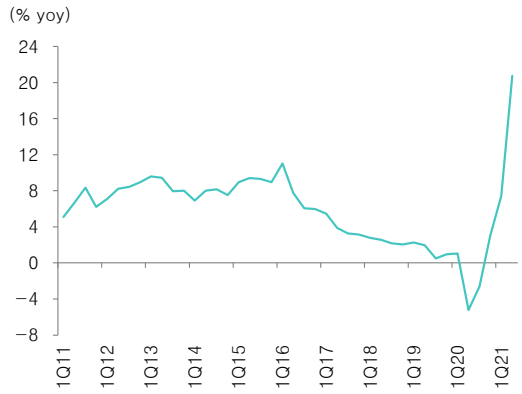
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



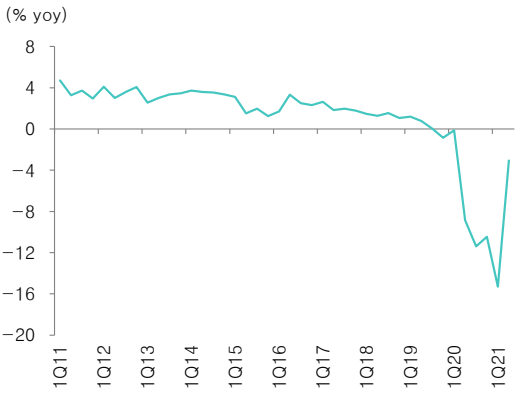
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 Self Storage 부동산 NOI 증가율



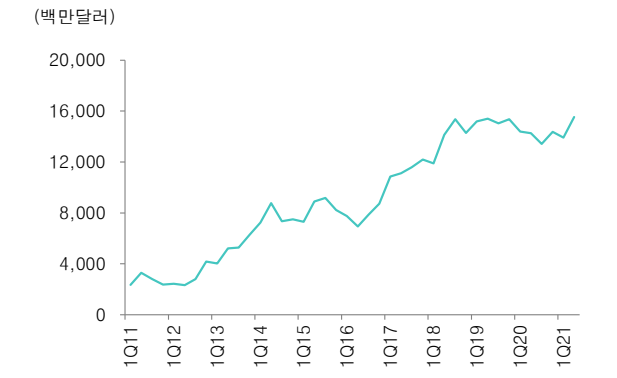
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



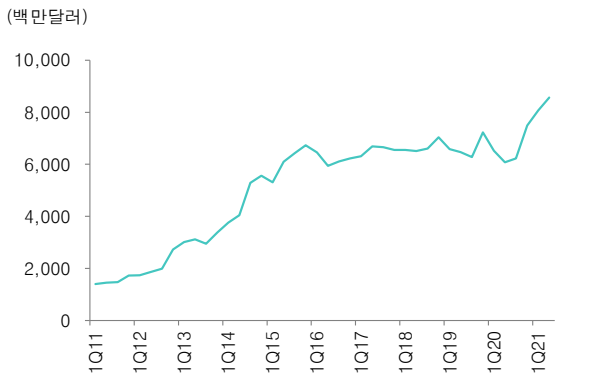
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



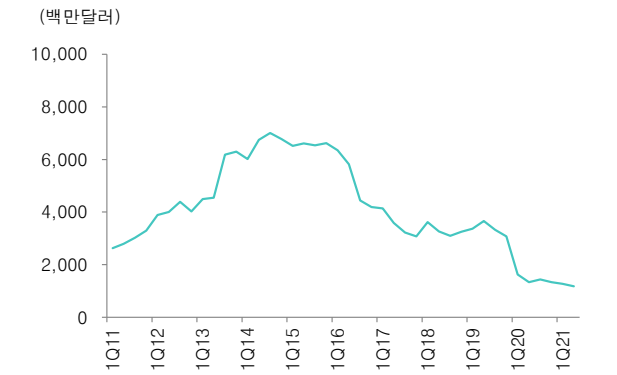
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



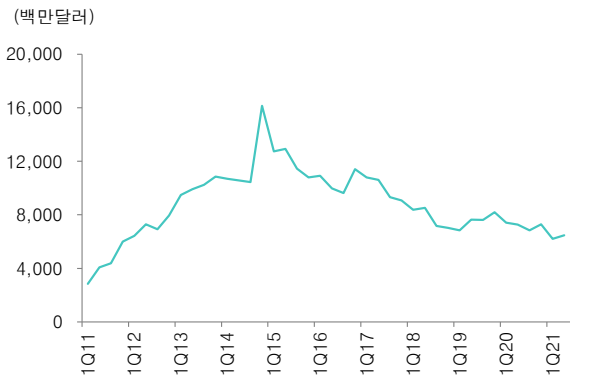
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



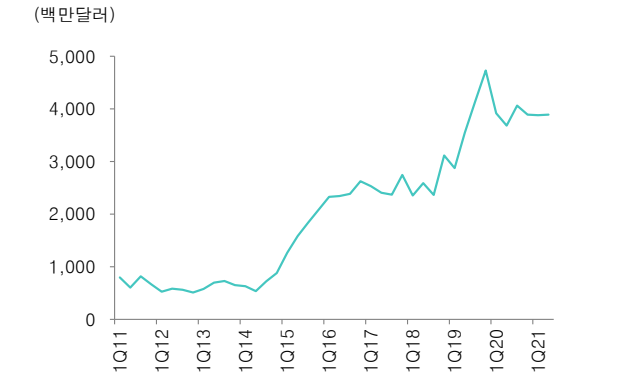
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



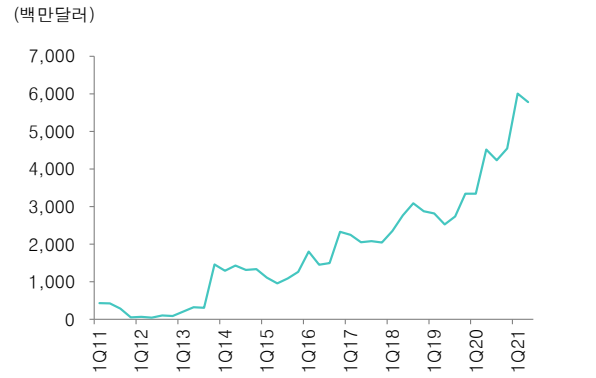
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

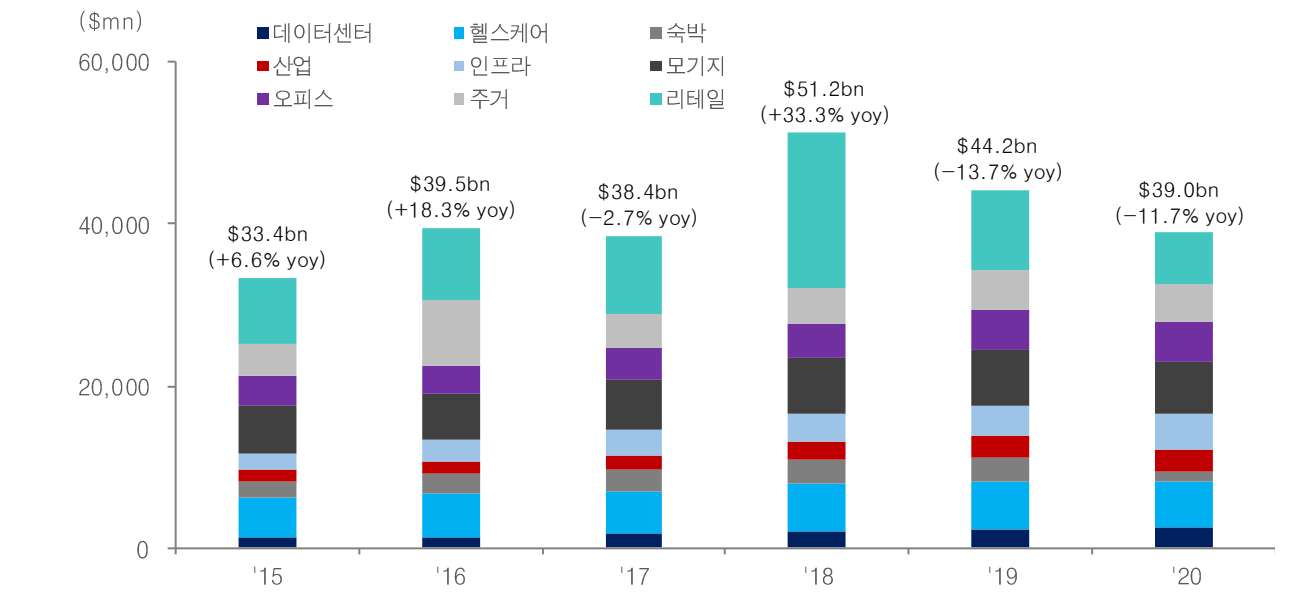


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

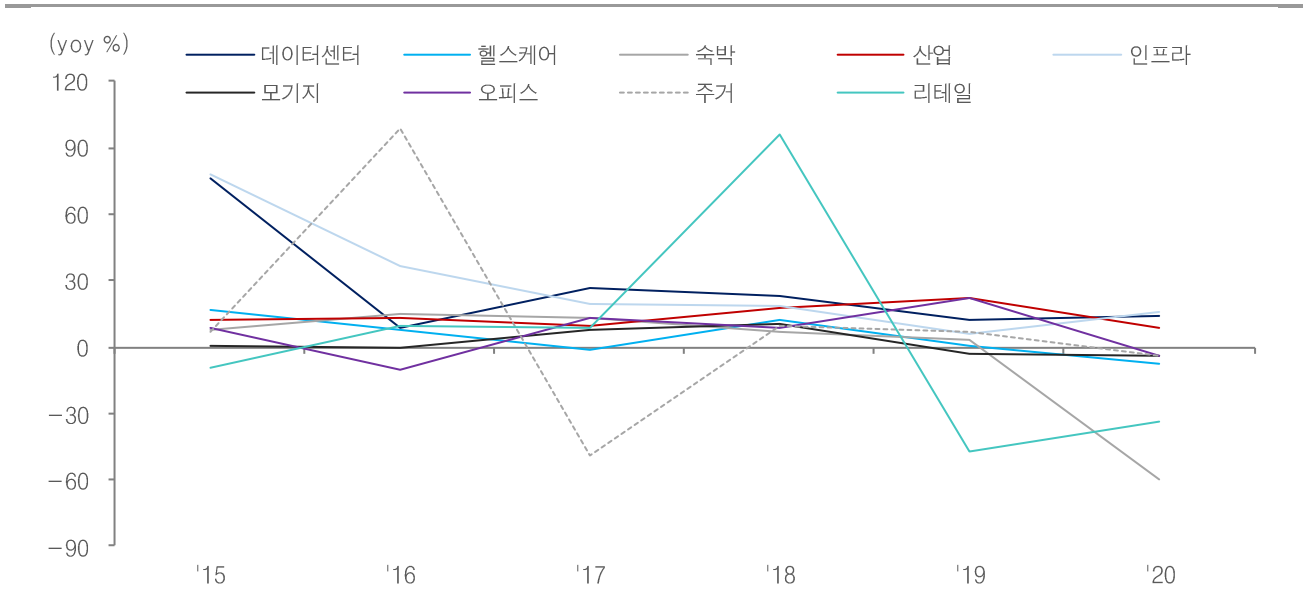
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.08	0.08	0.05	0.02	-	-	-
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

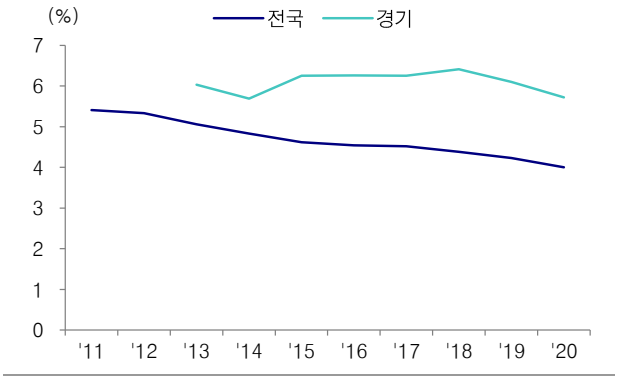
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5개 지방광역시	기타지방	1기신도시	2기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.07	0.08	0.08	0.05	0.02	0.10	0.04	0.05	0.03	0.09	0.13
2W	0.09	0.09	0.10	0.06	0.07	0.11	0.06	0.02	0.01	0.21	0.10
3W	0.12	0.12	0.14	0.06	0.07	0.13	0.09	0.04	0.03	0.13	0.20
4W	0.15	0.14	0.16	0.07	0.09	0.13	0.10	0.04	0.02	0.20	0.25
5W	0.17	0.14	0.18	0.11	0.15	0.19	0.10	0.06	0.02	0.29	0.37
6W	0.22	0.17	0.24	0.11	0.17	0.25	0.28	0.08	0.03	0.29	0.31
7W	0.23	0.17	0.24	0.15	0.21	0.31	0.18	0.12	0.04	0.34	0.50
8W	0.23	0.19	0.24	0.14	0.26	0.32	0.15	0.15	0.04	0.26	0.26
9W	0.24	0.18	0.27	0.13	0.24	0.36	0.24	0.18	0.02	0.19	0.11
10W	0.29	0.24	0.31	0.16	0.23	0.37	0.28	0.19	0.04	0.27	0.11
11W	0.31	0.27	0.34	0.18	0.24	0.42	0.24	0.19	0.07	0.39	0.06
12W	0.31	0.28	0.33	0.22	0.22	0.33	0.42	0.25	0.08	0.46	0.08
13W	0.33	0.31	0.35	0.24	0.30	0.33	0.39	0.34	0.08	0.32	0.07
14W	0.31	0.30	0.33	0.24	0.25	0.29	0.27	0.29	0.11	0.34	0.08
15W	0.30	0.28	0.32	0.27	0.20	0.30	0.27	0.37	0.11	0.37	0.08
16W	0.32	0.30	0.33	0.29	0.17	0.31	0.34	0.37	0.10	0.44	0.12
17W	0.36	0.32	0.39	0.25	0.18	0.48	0.35	0.33	0.10	0.35	0.05
18W	0.28	0.28	0.29	0.26	0.19	0.44	0.24	0.36	0.11	0.32	0.02
19W	0.36	0.33	0.38	0.33	0.20	0.41	0.26	0.47	0.09	0.44	0.03
20W	0.35	0.32	0.37	0.28	0.16	0.45	0.31	0.37	0.15	0.27	0.06
21W	0.39	0.41	0.43	0.30	0.10	0.47	0.37	0.43	0.18	0.26	0.08
22W	0.41	0.41	0.44	0.32	0.22	0.54	0.23	0.52	0.13	0.22	0.12
23W	0.34	0.30	0.37	0.27	0.19	0.40	0.36	0.40	0.14	0.22	0.01
24W	0.37	0.34	0.40	0.28	0.16	0.44	0.31	0.42	0.16	0.21	0.17

Source: Reps, KTB투자증권

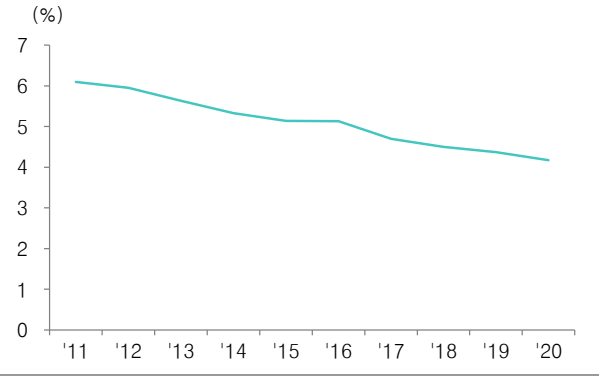
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



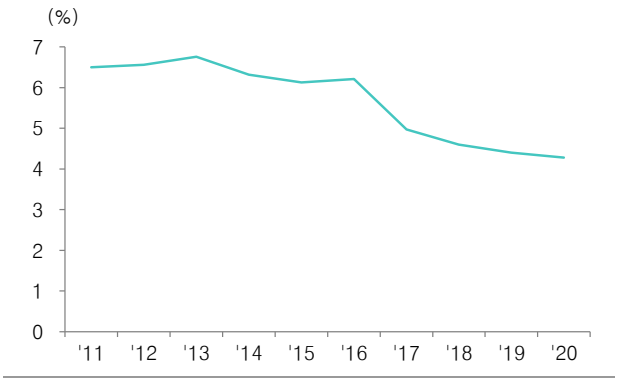
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



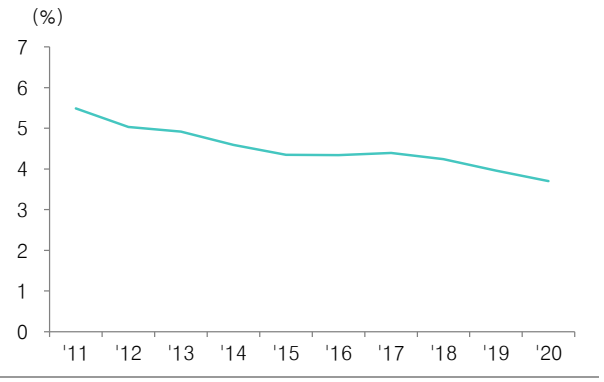
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



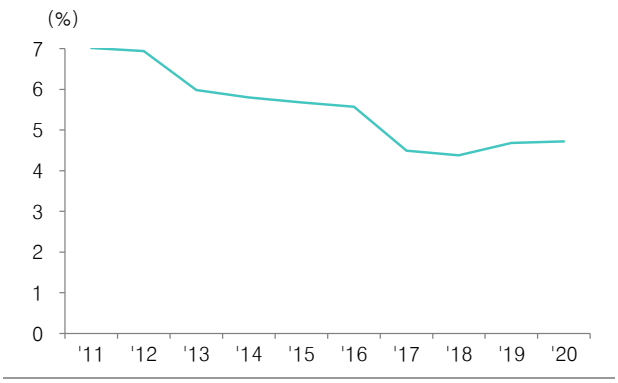
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



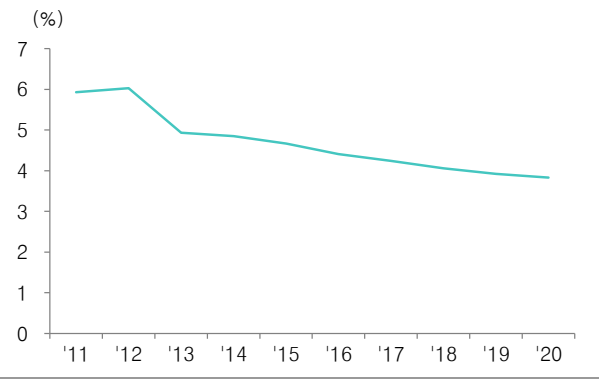
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



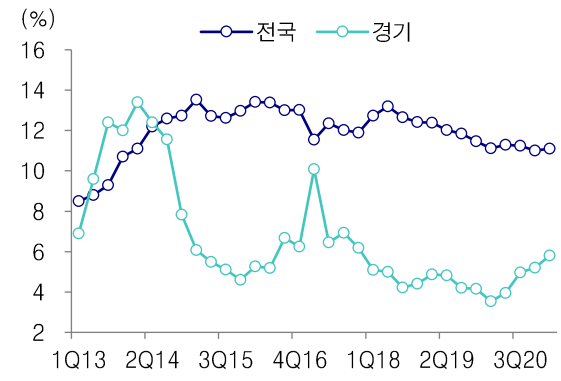
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



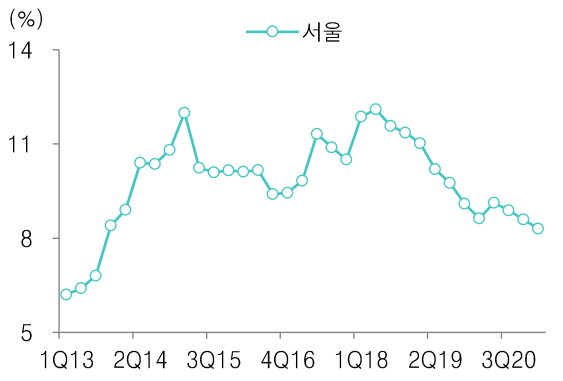
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



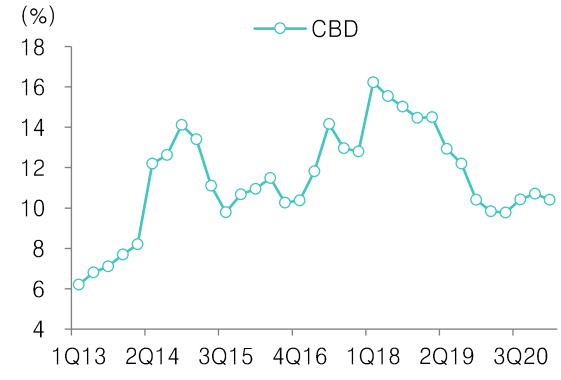
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



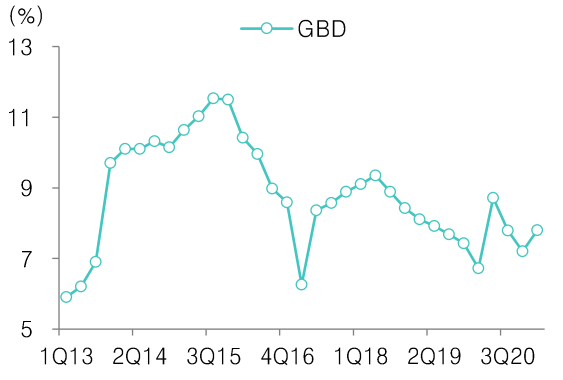
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



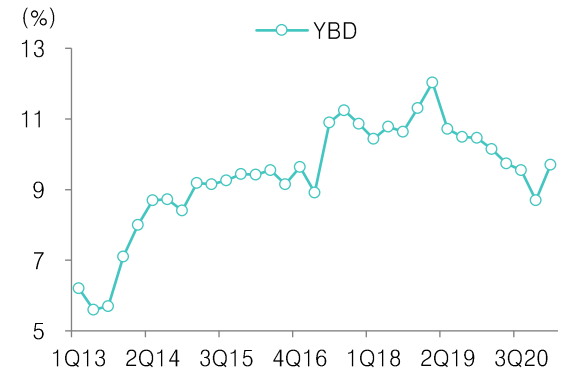
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



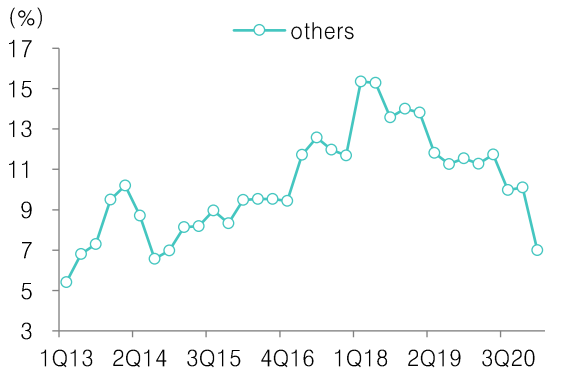
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



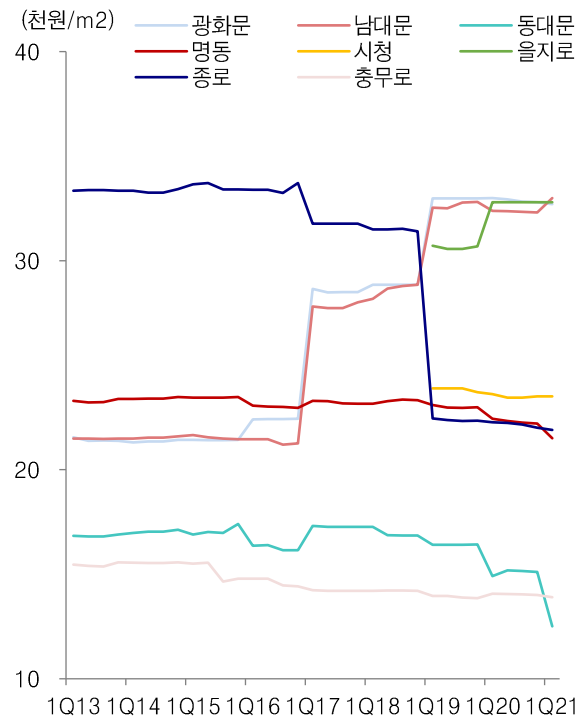
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



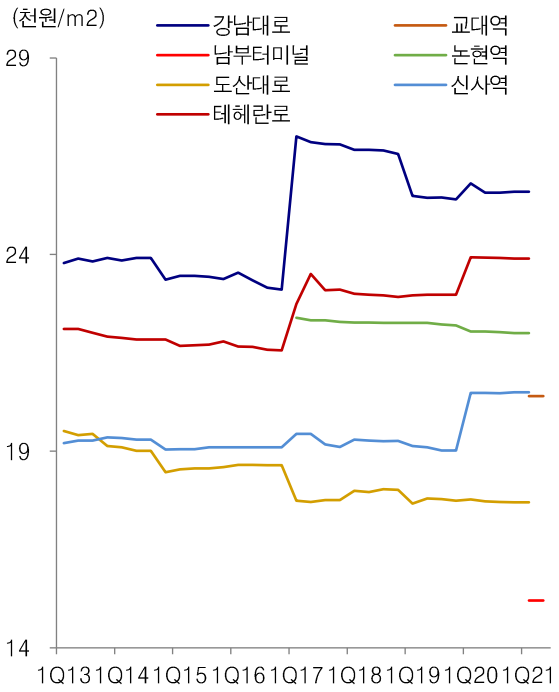
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



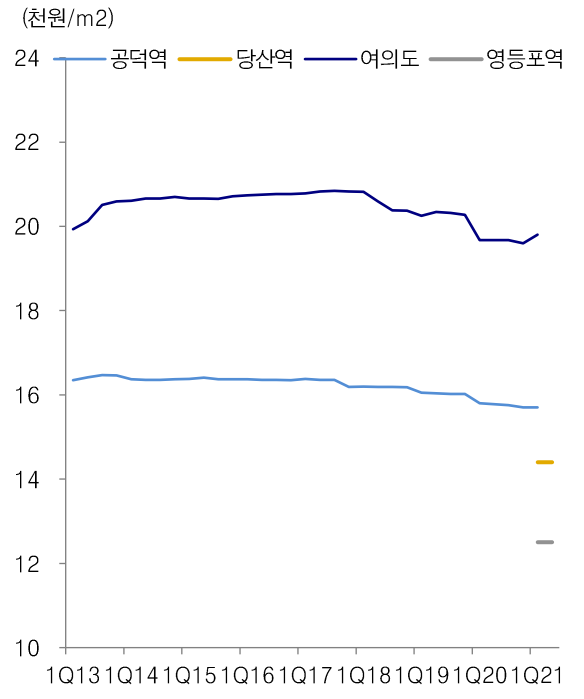
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



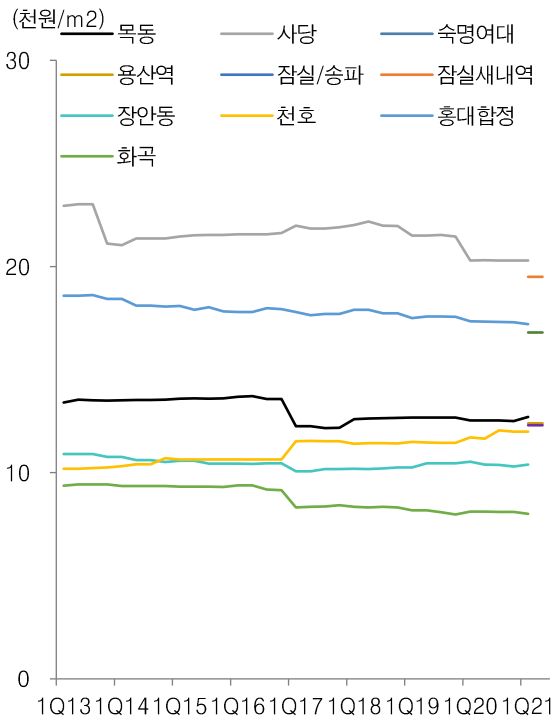
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.