Weekly | 17 Nov. 2021

KTB 대체투자 인사이드

건설 · 대체투자 라진성 jsra@ktb.co.kr

HEAD LINE

신한서부티엔디리츠 개요 및 요약

부동산 라진성

<개요>

- 스폰서: **서부티엔디**
- AMC: 신한리츠운용
- 리츠 구조: **모자리츠**(자리츠 지분 100% 보유). **재간접리츠 X**
- 자산구성: 복합형(Diversified type) 리츠(쇼핑몰 68%, 호텔 32%)
- 예상 시가총액: 2,798억원(IPO 완료 후) (상장 예정 주식수: 55,955,884주)
- 공모가: 5,000원
- 공모규모: 1,349억원(공모 예정 주식수: 26,977,842주)
- 배당 주기: **매 6개월(각 회계연도 6월, 12월)**
  > **예상 배당수익률: 5년 평균 6.25%**(매각차익 제외)
  > 첫 배당기일 제3기(2021년 12월 결산)의 예상 연환산수익률은 20.09%
  > 상장 후 2022년 말까지 보유하면 총 8.0% 배당 수취(예상 연환산수익률 7.33%)
- 향후 일정
  > 기관 수요예측: 11월 17일(수) ~ 18일(목)
  > 청약: 11월 24일(수) ~ 26일(금)
  > 상장 예정일: 2021년 12월 10일

<기초자산>

- 복합 쇼핑몰(1개), 호텔(3개 동 중 A동)로 구성

(1) **인천 스퀘어원 쇼핑몰**(실물자산보유, **매입 Cap Rate 4.27%**): 인천 서남권역의 대표적인 초대형 복합 쇼핑몰
  > 책임임차인: 서부티엔디 책임임대차 계약 체결 & 홈플러스 장기 임대차 체결(연면적 5.1만평)
    * **지상 쇼핑몰: ㈜서부티엔디 책임 임차(임대료 비중 72%, 임대기간 8년)**
      → 연 임대료 13,481백만원(매월 분할하여 후납), 매년 CPI 연동 인상(최소 0%, 최대 5%)
    * **지하 마트: 홈플러스 임차(임대료 비중 28%, 총 20년, 잔여 임대기간 12년)**
      → 최초 연 35억원(1년 선납), 매년 CPI 연동 인상(최소 0%, 최대 5%)
  > **COVID-19 기간에도 고정 임대료 대비 138% 수준의 매출 달성**
    * Master Lease 고정임대료 47억원/분기
      → 과거 2년 임대료(現 전대료) 평균 65억원/분기, 과거 5년 임대료(現 전대료) 평균 68억원/분기
  > 현금흐름은 실제 Tenant(전차인) → 서부티엔디(전대인&임차인) → 당사(임대인)의 구조
    * 높은 임대료 수취 안정성
      : 임차인인 ㈜서부티엔디가 180여개의 Tenant로부터 수취하는 전대료에 대해 금전채권신탁 처리
  > 매입 및 출자금액: 인천 스퀘어원 쇼핑몰 3,875억원(부대비용 포함) + 子리츠 지분증권 991억원

신한서부티엔디리츠 개요 및 요약



(2) **용산 SDC 그랜드머큐어 레지던스 호텔**(子리츠, 신한서부티엔디제1호리츠, **매입 Cap Rate 5.38%**)
> **임대 목적물: 용산 서울드래곤시티 건물 3개 동 中 Grand Mercure 레지던스 호텔(A동 전체)**
* 전체 연면적 56,108평 중 A동 13,726평(24.5%)이 매매 목적물
> 구성: 총 1,700객실 (Accor Hotel 그룹). **매매목적물 이외 자산은 상장 후 순차적으로 편입 예정**
(매매목적물) 그랜드머큐어(레지던스) 202실 32층,
NOVOTEL Suites (5성급) 286실 40층,
NOVOTEL 호텔 (5성급) 621실 40층,
IBIS Style 비즈니스호텔 (4성급) 591실 34층,
SKY Bridge(리테일 – F&B, Fitness 등)
> **임차인(임대료 비중): ㈜서부티엔디 책임임차(그랜드머큐어 부분), 임대기간 8년**
> 임대료: 임대차계약은 **최소보장임대료(MRG)를 기반으로 한 매출 연동 방식(총 매출의 40%)**로 체결 예정
* 최소보장임대료는 연간 약 97억 원 수준(월 8.1억원)으로, **최근 평균 매출액이 월별 최소보장임대료를 상회**
→ 2019~2021.2Q 평균 월 매출 9.4억원
> OCC(객실점유율): 코로나 이후 꾸준히 상승하고 있으며, 2021년 10월에는 일 최고 OCC 약 92%를 달성
* 약 46%가 장기투숙객
> 운영사인 서부티엔디는 AA Hotel management(에이에이호텔매니지먼트 ACCOR 그룹 계열)와 프랜차이즈 계약
> 매입 금액: 1,808억원(부대비용 포함)

<스폰서>

– **스폰서: 서부티엔디**
> 1979년 설립된 총자산 2조원 규모의 상장기업

– **리츠 사업과 연계하여 개발 가능한 부지 다수 보유**
> 신정동 화물터미널 부지, 용산 나진상가 부지, 인천 스퀘어원2 부지
> 다양한 포트폴리오(도심첨단물류센터, 쇼핑몰, 주상복합시설 등) 자산으로 개발할 계획

– 임차인의 영업매출 및 자산 매각으로 인한 현금유입 감안 시 안정적인 임대료 지급 가능

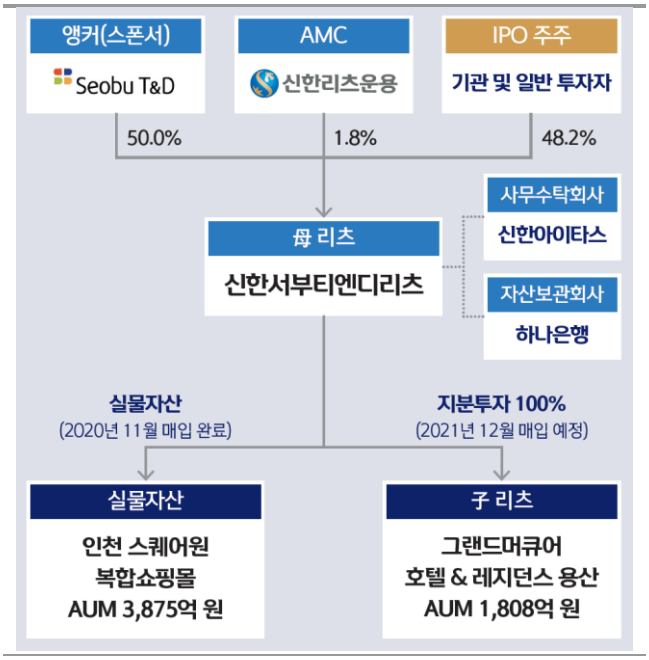
<구조>

– 신한서부티엔디리츠(母리츠)는 인천 스퀘어원 복합쇼핑몰을 직접 보유하고, 용산 그랜드머큐어 호텔을 보유한 신한서부티엔디제1호리츠(子리츠) 지분증권 100%를 소유
> 유상증자 및 상장을 통해 자금을 조달하여 子리츠 지분증권(지분율 100%) 매입 예정

– **장기 성장 플랜: 서부티엔디의 보유 자산을 개발하여 편입하고, 우량한 외부 자산도 지속적으로 편입**
> 용산 그랜드머큐어 외 호텔 자산들도 순차적으로 편입할 예정. **드래곤시티 내 카지노 입점 유력한 상황**
– **서부티엔디 개발 예정 자산**
> 도심첨단복합물류단지(서울시 양천구 **신정동 서부트럭터미널** 개발 건, 대지면적 31,534평/연면적 25만평 예정)
> 주상복합시설(서울시 용산구 **나진상가** 개발 건, 대지면적 1,769평/연면적 약 3만평)
> 데이터센터(인천 **스퀘어원2 부지** 개발 건, 대지면적 5,797평, KT와 협의 중)

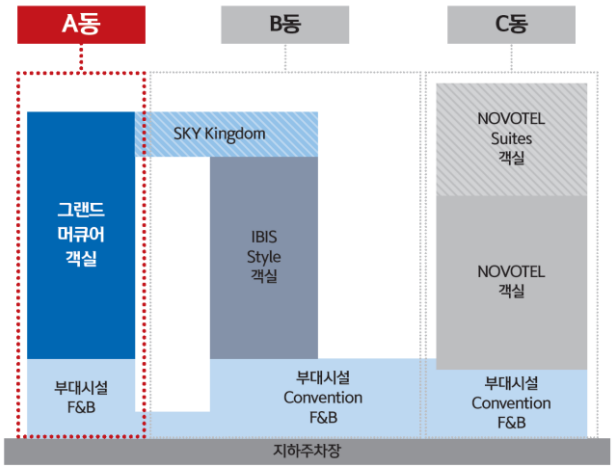
☞ (코멘트) 기초자산은 복합쇼핑몰(1개)과 호텔(3개 동 중 A동)로 구성. COVID-19 시대에 선호되는 자산은 아니지만, 당사는 '위드 코로나'로 진입하는 국면에서 향후 영업 회복 및 가치 상승이 기대되는 자산이라는 판단. COVID-19로 인해 상당수의 도심 호텔들이 주택 등 용도전환 돼 '위드 코로나' 시대에 오히려 공급부족 가능성 부각. 상장 후 스폰서인 서부티엔디가 보유 중인 부지를 기반으로 신규자산을 효율적으로 편입이 가능해, 예상 시가총액이 2,798억원으로 추가 성장성을 보여줘야 하는 점에서 유리. 스폰서 보유 자산의 잠재 개발가치 고려 시 지속적인 추가 현금 확보도 용이. 용산 그랜드머큐어 외 호텔 자산들도 순차적으로 편입할 예정. 드래곤시티 내 대형 카지노 입점이 유력한 상황이며, 확정 시 OCC 상승에 긍정적 영향 미칠 전망. 예상 배당수익률은 6%대로 양호한 수준. 디벨로퍼가 스폰서이기 때문에 '개발 → 준공 → 안정화 → 관리 운용 → 대수선 멸실'의 부동산 생애 주기를 따라 함께 성장하는 선순환 구조 기대. 올해 마지막 상장 리츠로 대체투자 및 배당주에 관심이 있는 투자자라면 반드시 확인해야 할 종목

신한서부티엔디리츠 투자 구조도



Source: 신한서부티엔디리츠, KTB투자증권

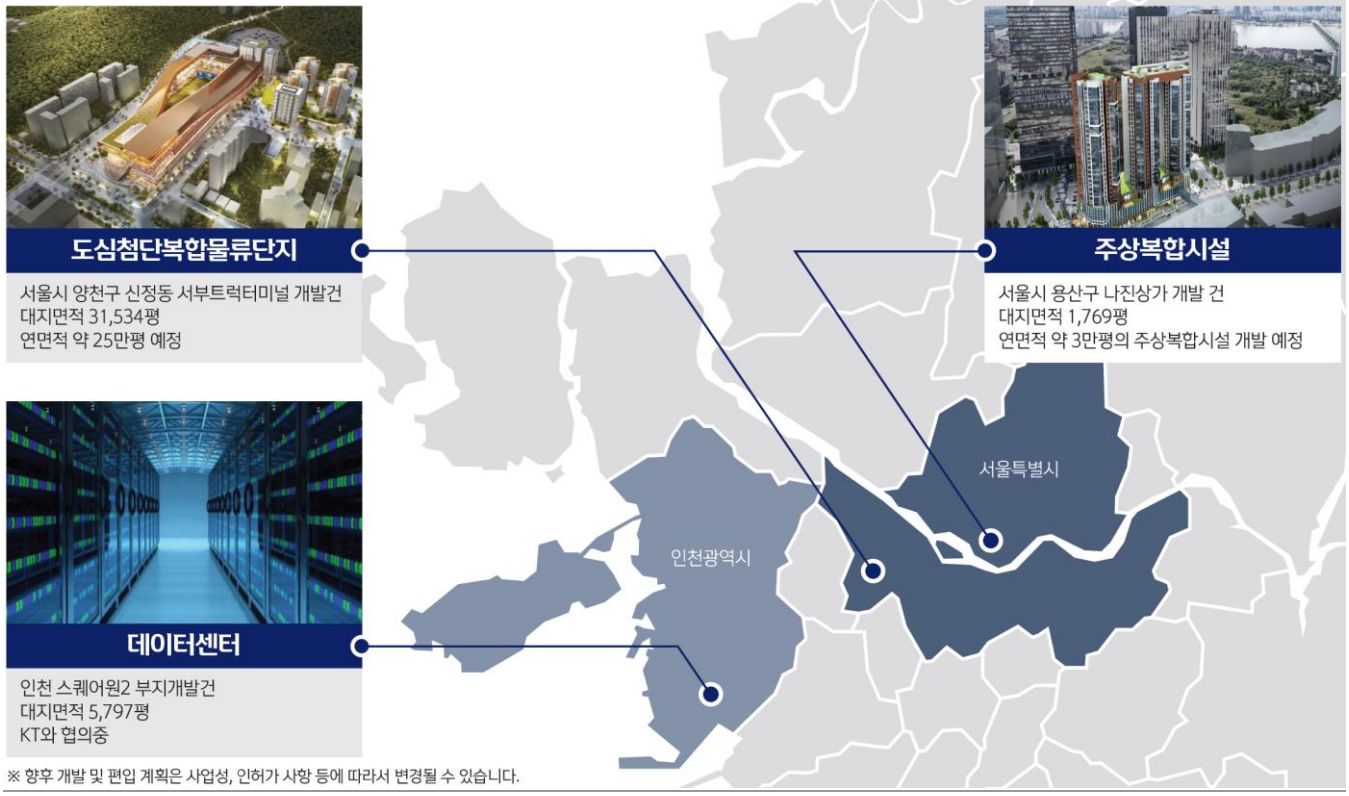
용산 드래곤시티 중 리츠 매매목적물(A동)



- 전체 연면적 56,108평 중 A동 13,726평 (24.5%)이 매매 목적물
- 호텔 외 시설
  1) SKY Kingdom_엔터테인먼트: BAR, 파티룸, 루프탑 수영장, 스카이워크 등
  2) Convention & Meeting Room: 컨벤션, 세미나, 웨딩홀, 전시회 등

Source: 신한서부티엔디리츠, KTB투자증권

서부티엔디 개발 예정 자산



Source: 신한서부티엔디리츠, KTB투자증권

미래에셋글로벌리츠 개요 및 요약



<개요>

- AMC: 미래에셋자산운용
- 리츠 구조: **모자리츠**(자리츠 지분증권 100%, 수익증권 48.61% 보유)
- 자산구성: 해외 물류센터 100%
- 예상 시가총액: 1,453억원(IPO 완료 후) (상장 예정 주식수: 29,060,000주)
- 공모가: 5,000원
- 공모규모: 751억원(공모 예정 주식수: 15,020,000주)
- 배당 주기: **매 6개월(각 회계연도 3월, 9월)**
  > **예상 배당수익률: 10년 평균 6.0% 이상**(환헷지 전, 매각차익 제외)
  > 첫 배당기일 제2기(2022년 9월 결산)의 예상 연환산수익률은 5.86%
- 향후 일정
  > 기관 수요예측: 11월 15일(월) ~ 17일(수)
  > 청약: 11월 22일(월) ~ 24일(수)
  > 상장 예정일: 2021년 12월 3일(금)

<기초자산>

- **미국 소재 물류 포트폴리오 3개 물류 자산**(텍사스, 플로리다, 인디애나)으로 구성
- 세계 최대 전자상거래 업체인 Amazon과 Global Top 3 물류기업 FedEx 등 우량 임차인으로 구성
- **임대율 100%, 평균 WALE 10년 이상**
- 3개 기초자산 모두 도심부까지 최대 30분 이내 접근이 가능할 뿐만 아니라, 미국 주요 육로 교통망과 인접하여 인근의 다른 주 또는 도시까지 접근이 가능한 물류 요충지에 소재
  > 각 임차인은 기본 임대 만기 이후에도 연장할 가능성이 매우 높으며, 타 임차인 유치에도 매우 유리

(1) 미래에셋글로벌1호리츠 지분 100%

① 미국 텍사스 주 휴스턴 소재 Amazon AR(Automated Robotics) Sortable Fulfillment 센터
> 2017년 준공, 임대면적 24,073평, **임대율 100%, WALE 11년, 임대료 연간 1.5% 상승**
> **임차인: Amazon**(신용등급 S&P AA-), 5년씩 4회 연장 가능(최대 만기 2052년 7월 31일)
> 1년차 NOI는 약 $5.6M → 10년 후 매각 가정 시 NOI는 약 $6.5M
> 총 투자금액: 1,727억원(선순위대출 999억원, Equity 728억원), LTV 60%
> **매입 Cap Rate 4.03%,** Triple Net 구조, 조기해지조항 없음
> Sortable Fulfillment 센터는 컨베이어 벨트를 통하여 소규모 물품 보관, 그룹화 및 분류하는 시설로, Amazon은 비용 효율화 및 배송 가시성 확보를 위해 Sortable 풀필먼트 시설들을 확충하고 있음
> 텍사스 주는 미국 내 2번째로 인구가 많은 주이며, 최근 10년간 인구 증가율 +15.9% 기록
> 휴스턴 시의 인구는 미국 내에서 4위, 텍사스에서 1위 규모
> 텍사스 주는 최근 주요 기업의 이전 지역 중 한 곳으로, CBRE 선정 Next 10 Tech Market으로 선정

② 미국 플로리다 주 St. Petersburg 소재 FedEx Ground 물류센터(Last-mile 물류 자산)
> 2017년 준공, 임대면적 6,660평, **임대율 100%, WALE 10년, 임대료 5년 마다 2.0% 상승**
→ 기본(2020년 2월 +2.0%, 2027년 2월 +2.0%), 연장(2032년 2월 +11.0%, 2037년 2월 +5.0%)
> **임차인: FedEx Ground**(신용등급 S&P BBB(모회사)), 5년씩 2회 연장 가능(최대 만기 2042년 1월 31일)
* 미국 전역 및 캐나다 일부 지역을 대상으로 하는 북미 업계 최초 소형 화물 특화 육상 운송 업체
> 1년차 NOI는 약 $5.1M → 10년 후 매각 가정 시 NOI는 약 $5.6M
> 총 투자금액: 1,172억원(선순위대출 678억원, Equity 494억원), LTV 60%
> **매입 Cap Rate 5.38%,** Triple Net 구조, 조기해지조항 없음
> 플로리다 주는 미국 내 3번째로 인구가 많은 주이며, 최근 10년간 인구 증가율 +15.1% 기록
> Tampa 광역지역의 인구는 플로리다에서 2위 규모
> ARK Invest를 포함, 글로벌 기업 및 중소 Tech Firm의 지역 오피스 개설 및 확장 등의 이주 수요 지속
> CBRE 선정 Next 10 Tech Market으로 선정

미래에셋글로벌리츠 개요 및 요약



(2) 미래에셋맵스미국17-1호 지분 48.6%: **미국 인디애나 주 Indianapolis 소재 FedEx Ground Hub 물류센터**
> 2020년 준공, 임대면적 26,862평, **임대율 100%, WALE 14년, 임대료 5년 마다 5.0% 상승**
> **임차인: FedEx Ground**(신용등급 S&P BBB(모회사)), 연장 옵션은 10년 * 3회, Triple Net 구조
> 1년차 NOI는 약 $9.7M → 10년 후 매각 가정 시 NOI는 약 $10.7M
> 확장 여부: 195,000 sq.ft(5,480평) 증평 가능
> 총 투자금액: 527억원(선순위대출 296억원, Equity 231억원), LTV 60%
> **매입 Cap Rate 5.08%**
> Hub 시설은 Distribution Center로부터 모든 패키지를 접수 받은 후 미국 전역으로 다시 재분류하는 FedEx Ground 물류 네트워크의 핵심 유통 시설
> 인디애나폴리스 권역의 인구는 최근 10년간 10.7% 성장
> 인디애나폴리스 지역은 금융, 보험, 제조업 등 전통적인 산업을 기반으로 헬스케어 및 IT의 성장을 주도
> 인디애나 주는 광범위한 고속도로, 철도 및 항공 인프라로 미국 중서부에 위치한 무역 및 물류의 요충지

<구조>

- 미래에셋글로벌리츠(母리츠)는 Amazon Houston 및 FedEx Tampa를 보유한 미래에셋글로벌1호리츠 지분 100%와 FedEx Ground Indianapolis를 보유한 미래에셋맵스미국17-1호 지분 48.6%를 소유

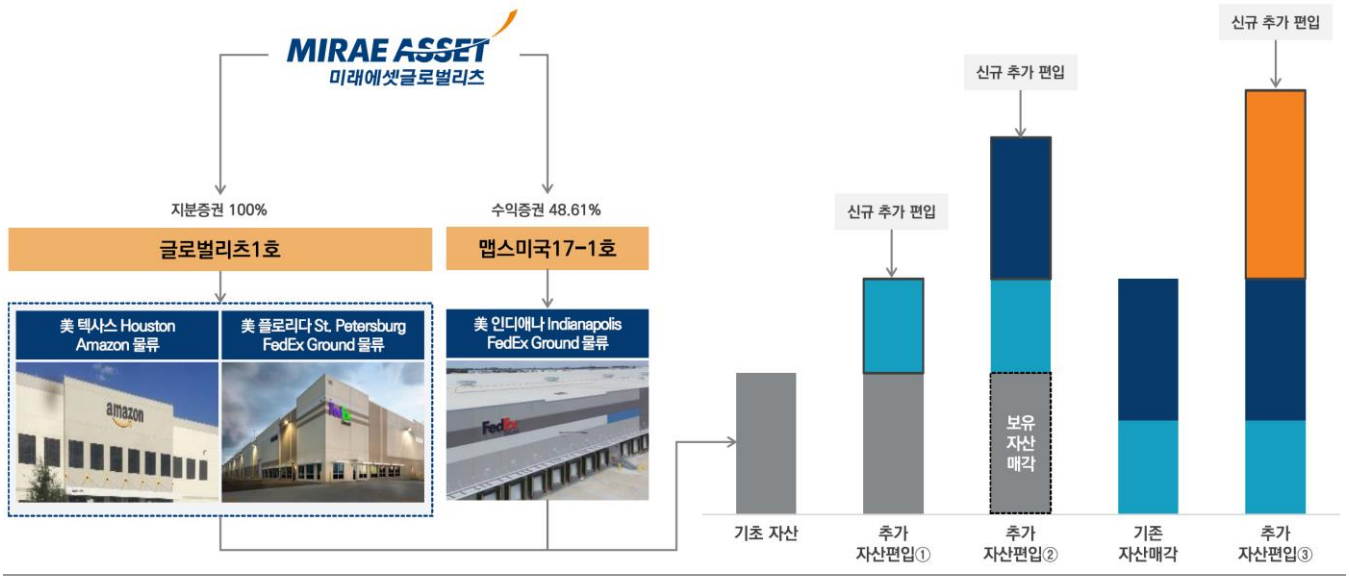
- 미국, 서부 유럽 주요 국가 등 핵심 지역 소재, 우수한 신용의 임차인을 기반으로 한 물류센터, 데이터센터 및 오피스 등을 투자대상으로 하는 영속형 상장 리츠

- **장기 성장 플랜: 추가 자산 편입을 통해 포트폴리오의 지속적인 성장 및 가치 극대화 계획**
  > 향후 글로벌 우량 기업이 장기 임차하는 자산을 추가 투자할 계획
  > 글로벌 네트워크를 기반으로 미국 및 유럽 소재 오피스, 물류시설 등 약 1조원 이상 규모의 Pipeline을 검토 중
  > 초기 포트폴리오는 미국 내에서도 성장성 높은 핵심 권역 소재 장기 임대 자산으로 구성해 안정적 현금흐름 확보
  → 향후 유럽 등을 포함하여 수요층이 두텁고 투명한 선진국 시장에 한해 투자 집중 계획
  > 신규 자산 편입 시 투자 가이드 라인을 토대로 검토
  → 투자 대상, 임차인, 개별자산 규모, 목표 투자지역, 임대계약 사항 등 설정

- **환헷지**: 총 자본금 기준 약 50~80% 수준을 기본 계획
  > 최초 자산기준 공모단계 총 자본금의 약 50% 에 대해 자리츠를 통해 환헷지 계약을 체결
  > **환헷지 대상: 투자원금 약 USD 58.1M 및 예상 분배금 약 50% 수준**
  > 원금 계약 기간: 2026-10-13(5년 만기)

☞ (코멘트) 기초자산은 국내 상장 리츠 중 유일하게 해외 물류센터(3개)로만 구성. 기초자산이 최근 세제 감면 정책, 안정적인 물가 등에 기반해 주요 기업들의 인기 이주 지역으로 떠오르고 있는 텍사스, 플로리다, 인디애나 지역에 위치. 또한 책임임차인이 Amazon, FedEx 등 우량 임차인으로 구성되어 있고, 3개 자산 모두 임대율이 100%이며, 평균 WALE 10년 이상, Triple Net 구조로 되어 있어 안정적인 현금흐름에 기반한 배당수익을 기대할 수 있다는 판단. 다만, 예상 시가총액이 1,453억원으로 적은 AUM이 단점. 신규자산 편입을 통한 성장성 확보가 중요. 예상 배당수익률은 6%대(환헷지 전)로 양호한 수준. 국내 상장 리츠 중 최초 해외 물류센터 리츠라는 점, 글로벌 물류리츠의 배당수익률이 2~3% 수준인 점에서는 긍정적이지만, 100% 해외자산이기 때문에 환율 변동 및 향후 Roll-over 또는 조기 정산 등으로 인한 관련 비용 및 수익률 변동이 가능하다는 점은 고려해야 함

미래에셋글로벌리츠 투자 구조도 및 운용 전략



Source: 미래에셋글로벌리츠, KTB투자증권

미래에셋글로벌리츠 투자 가이드라인

투자대상	물류시설	데이터센터	오피스
임차인	Credit Tenant 장기 임차 물류시설	Global IT/Operator가 장기 임차한 Hyper-scale /Cloud Data Center	주요 지역 소재 초우량 기업 장기 임차 오피스
개별자산 규모 (Equity)	500 ~ 3,000억 원	500 ~ 3,000억 원	1,000 ~ 5,000억 원
목표 투자 지역	미국/유럽 물류 핵심지역 인근 주요 물류시설	미국/유럽 내 데이터센터 마켓 규모가 큰 도시 (예시) 북부 버지니아, 산호세, 뉴저지, 시카고, 뉴욕, 댈러스, 프랑크푸르트, 파리, 암스테르담 등	미국/유럽 주요 도시 인근 CBD 오피스 (예시) 뉴욕, 시애틀, 보스턴, 달라스, LA, 애틀랜타, 프랑크푸르트, 베를린 등
임대계약 사항	WALE: 약 10년 이상 계약 기준 임대율 : 90% 이상		

주) 상기 가이드라인은 시장 상황의 변동에 따라 조정될 수 있음

Source: 한국경제, KTB투자증권

미래에셋글로벌리츠 성장 로드맵

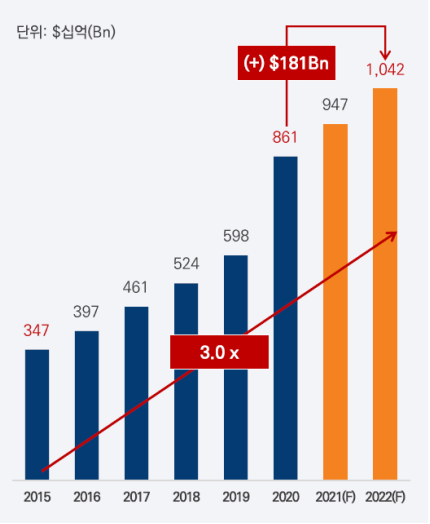


구분	S 물류 포트폴리오	S 오피스	G 오피스	O 오피스	A 물류 포트폴리오	합 계
개요	미국 소재 물류 포트폴리오	미국 애틀란타 소재 오피스	미국 시애틀 소재 오피스	미국 뉴욕 맨하탄 소재 오피스	스페인 소재 물류 포트폴리오	-
총 매입 규모	약 1,300 억원	약 7,200 억원	약 9,300 억원	약 1조 2천 억원	약 1,350 억원	약 3조 1천 억원
투자 및 모집 규모	약 600 억원	약 3,200 억원	약 4,200억원	약 3,000 억원	약 580 억원	약 1초 1천 억원
비 고	계약 체결	우선 매수권 보유	입찰 진행 중	입찰 진행 중	매도인 협의 중	-

Source: 미래에셋글로벌리츠, KTB투자증권

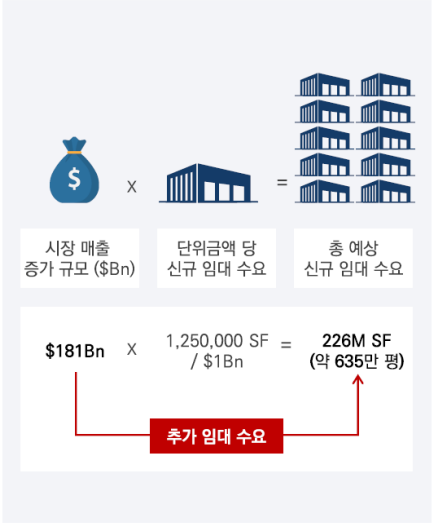
미국 전자상거래 전망 및 미국 리츠 섹터별 수익률

미국 전자상거래 매출액 추이 및 전망

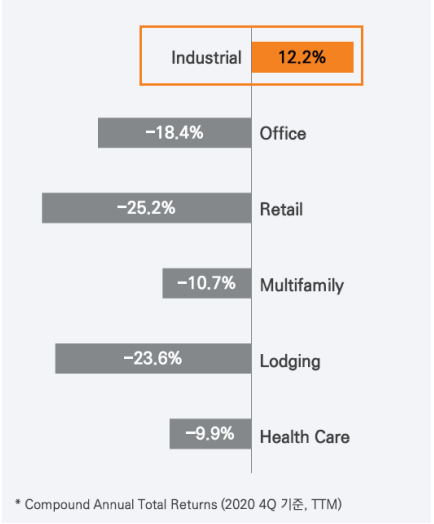


※ 적용환율: USD/KRW 1,150
출처: US Department of Commerce, FTSE Nareit U.S. Real Estate Index, CBRE Research

전자상거래 성장에 따른 임대 수요 추정

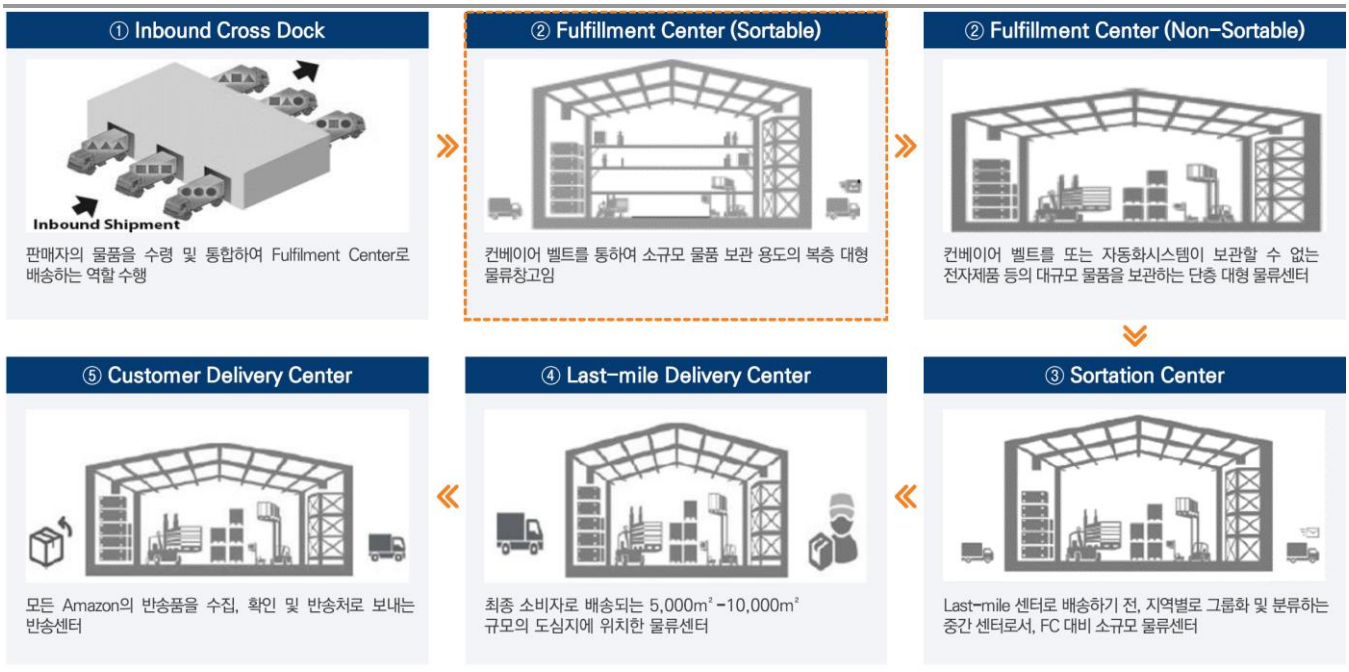


미국 리츠 섹터별 수익률



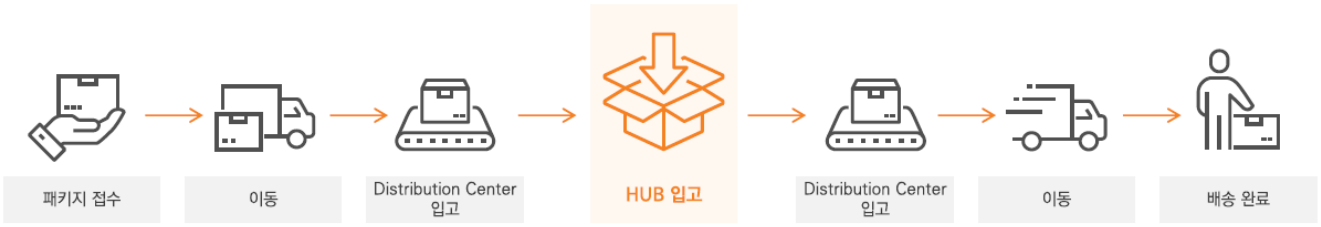
Source: 미래에셋글로벌리츠, KTB투자증권

Amazon 물류 시스템: Sortable 물류시설의 중요성



Source: 미래에셋글로벌리츠, KTB투자증권

FedEx Ground - Delivery Path



Source: 미래에셋글로벌리츠, KTB투자증권

이번 주 국내 주요 거래



<판교 알파리움타워>

– (우선협상대상자 선정)
– 대상: 판교 랜드마크 알파리움타워(연면적 123,699㎡)
– 매도자: ARA코리아(2016년 리츠를 조성해 5,279억원에 인수)
– 매각주관사: CBRE코리아–JLL코리아
– 우선협상대상자: 마스턴투자운용
– 제시금액: 1조원 상회하는 수준 예상
– 주요 임차인: 삼성SDS, NC소프트 등. NC소프트는 2031년까지 계약. 임대율은 약 93%

<여의도 IFC>

– (거래 예정)
– 대상: 여의도 IFC
– 매도자: 캐나다 투자회사 Brookfield Asset Management(2016년 2.55조원에 통매입)
– 매각 예상금액: 약 3조원
– 매각주관사: Eastdil Secured
– Brookfield Asset Management는 2019년 11월 IFC 리캡 진행. 당시 감정가는 3.2조원 이상(평당 2300만원대)
– 오피스 3개동의 공실률은 약 1%(Brookfield가 인수하던 시기 Three IFC의 공실률은 약 75%)

<안성 벤츠 부품 물류센터>

– (거래 완료)
– 대상: 경기도 안성 소재 메르세데스–벤츠 부품 물류센터(전체면적 30,500㎡)
– 매도자: LB자산운용(2019년 860억원에 인수)
– 매수자: KKR
– 인수가: 비공개
– 벤츠는 이 물류센터를 통해 국내에서 수요가 많은 대부분의 부품을 상시 보유 · 관리. 부품 공급률은 99%

<경기 여주 및 인천 물류센터>

– (선매입)
– 대상: 경기 여주 및 인천 물류센터
  > 경기 여주시 가남읍 소재 물류센터(전체면적 154,000㎡): 2022년 완공 예정
  > 인천 원창동 소재 물류센터(전체면적 12만4690㎡): 2023년 완공 예정
– 매수자: AEW캐피탈
– 인수방식: 개발이 진행 중인 물류센터 선매입
– 총투자액: 5억 3820만 달러
– AEW캐피탈이 국내 물류 부동산에 투자한 것은 이번이 처음

<안성 물류센터>

– (거래 중)
– 대상: 경기도 안성 물류센터(전체면적 30,500㎡)
  > 상온 · 냉장 · 냉동시설을 갖춘 복합 물류센터
– 매도자: 리치개발
– 매수자: 한국토지신탁
– 매입가: 1580억원
  > 1105억원은 대출로 조달. 선순위 대출 948억원(고정금리 3.2%), 중순위 대출 158억원(고정금리 4.8%)
– 한국토지신탁은 안성 물류센터를 매입하기 위해 케이원제17호리츠 설립

Weekly

해외 News

인프라	2021.11.11 Global Times 중국, 대규모 10GW 재생 에너지 프로젝트 건설 시작	기사 바로 가기
	▶ 중국의 10GW 풍력 및 태양광 발전 프로젝트 착공. 프로젝트는 서북부의 간쑤성이 전국에서 가장 많고 그 뒤를 중국 서북부의 칭하이성이 이음 ▶ 중국 국가에너지국(National Energy Administration)의 Yu Bing 부국장은 중국이 전력 위기를 완화하기 위해 전력 공급 프로젝트 건설을 추진할 것이라고 밝힘 ▶ 중국태양광산업협회(China Photovoltaic Industry Association)의 Liu Yiyang 부사무총장은 "중국은 2021년까지 태양열 및 풍력 발전을 중국 전체 전력 소비의 약 11%로 늘리겠다는 목표를 달성했다"고 밝힘 ▶ 하지만 9월까지 중국은 25.56GW의 태양열 용량을 추가했는데, 이는 올해 초 업계의 추정치보다 훨씬 낮은 수준 ▶ 또한 극한의 날씨로 인한 지역 전력망 손상 이후 전력 수용 용량과 전력 공급이 중국 풍력 및 태양광 발전 프로젝트의 과제로 남겨져 있음	
인프라	2021.11.25 PV Magazine 방글라데시, 2030년까지 2.3GW의 태양열 발전 목표	기사 바로 가기
	▶ 방글라데시 정부는 500MW 이상의 발전 용량에 대한 12개의 태양열 프로젝트에 대한 계약이 진행 중이라고 밝힘 ▶ 해당 프로젝트는 COP26 정상회의 에서 영국 정부가 약속한 1억 2,000만 파운드(1억 6,200만 달러)의 보조금을 받을 수 있음 ▶ 현재 9개 프로젝트에 걸쳐 450MW의 태양열 발전 단지가 건설 중이며 12월까지 방글라데시의 재생에너지 발전 용량은 1GW 달성 가능	
인프라	2021.11.10 Balkan Green Energy News 크로아티아, 2025년까지 재생에너지 1.5GW 추가 목표	기사 바로 가기
	▶ 크로아티아는 2024년 말까지 재생 에너지원에서 1.5GW의 전력을 공급하는 것이 목표라고 발표 ▶ 현재 크로아티아는 각각 수력발전소 1,127MW, 풍력발전소 671MW, 태양광 발전소 100MW의 용량을 보유 ▶ 2030년까지는 2.5GW의 전력을 재생에너지에서 충당할 계획	
리츠	2021.11.11 Ev Wind.es Starwood REIT, 다가구주택 포트폴리오 인수	기사 바로 가기
	▶ Starwood REIT는 Strata Equity Group으로부터 15,460 가구를 포함하는 62개 다가구주택 자산 포트폴리오를 매입 ▶ 정확한 매입가는 공개되지 않았으며 자산들은 주로 Georgia, North Carolina 등에 위치	
리츠	2021.11.12 Data Center Dynamics Equinix, 런던 데이터 센터 매각	기사 바로 가기
	▶ Equinix는 런던 Canary Wharf에 위치한 데이터 센터(6-9 Harbor Exchange)를 BEPIF(Blackstone European Property Income Fund)에게 196.5백만 파운드에 매각 ▶ 해당 시설은 1989년에 건설되었으며 278,198ft^2 용량은 12MW	

해외 News

리츠

2021.11.27
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^{2}이며 용량은 20W 수준. 간사이 지역에서 JV의 세 번재 데이터 센터
▶ 도쿄 데이터 센터는 37,850m^{2}이며 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

데이터 센터

2021.11.02
Data Center Dynamics
AtlasEdge, Colt 데이터 센터 12개 인수
기사 바로 가기

▶ 최근 Liberty Global과 DigitalBridge의 합작투자회사인 AtlasEdge는 Colt Data Center Services(DCS)로부터 12개의 데이터 센터를 인수
▶ 포트폴리오에는 암스테르담, 바르셀로나, 베를린, 브뤼셀, 코펜하겐, 함부르크, 런던, 마드리드, 밀라노, 파리, 취리히를 비롯한 유럽 전역의 11개 Tier 1 및 Tier 2 시장의 데이터 센터가 포함
▶ 구체적인 거래 조건은 공개되지 않음
▶ AtlasEdge는 현재 유럽 11개국에서 100개 이상의 데이터 센터를 운영 중

데이터 센터

2021.11.03
Data Center Dynamics
프랑스, 프랑스 클라우드 산업에 20억 달러 지원
기사 바로 가기

▶ 프랑스 정부는 연구 프로젝트를 지원하기 위한 18억 유로(21억 달러) 계획을 발표했으며, 이는 프랑스의 클라우드 컴퓨팅 산업이 세계 시장에서 수행하는 데 도움이 될 것이라고 밝힘
▶ 해당 정책 지원금은 프랑스 정부에서 6억 6,700만 유로, EU에서 4억 4,400만 유로, 민간 부문에서 6억 8,000만 유로 지원
▶ 현재까지 총 4억 2,100만 유로의 공적 자금을 받기 위해 23개의 프로젝트가 선정
▶ 이 프로젝트는 교육뿐 아니라 에지 컴퓨팅을 포함한 영역에 중점을 둘 예정

데이터 센터

2021.11.10
Data Center Dynamics
Google, 벨기에 Wallonia에 50헥타르 부지 매입
기사 바로 가기

▶ Google은 데이터 센터 캠퍼스 건설을 위해 벨기에에서 50헥타르 이상의 토지 매입
▶ 만약 데이터 센터가 해당 부지에 건설된다면 200-300MW 용량일 것으로 알려짐
▶ Google은 2009년부터 90헥타르 규모의 Saint-Ghislain 부지에 5개의 데이터 센터를 건설하고 있으며 다섯 번째는 2022년에 완료될 예정

데이터 센터

2021.11.10
Data Center Dynamics
스페인 갈리시아 지방 정부, 산티아고 외곽에 데이터 센터 건설 예정
기사 바로 가기

▶ 새로운 데이터 센터는 기존 갈리시아 정부 데이터 센터 용량의 두 배 수준인 것으로 알려짐
▶ 총면적은 10,000m^{2}이며 A Coruña의 Santiago de Compostela 동쪽에 있는 A Sionlla 비즈니스 파크에 위치
▶ 갈리시아 지방 정부는 2022년에서 2024년 사이에 건설을 완료하는 것을 목표로 입찰을 진행할 것이라고 밝힘
▶ 프로젝트의 예산은 토지 구매를 포함하여 약 1,920만유로

데이터 센터

2021.11.11
Data Center Dynamics
Canberra Data Centres, Melbourne에 신규 데이터 센터 건설 계획
기사 바로 가기

▶ 호주 업체 Canberra Data Centres는 Melbourne에 150MW 규모 데이터 센터를 건설할 계획
▶ 시설 크기, 위치 또는 건설 일정은 아직 공개되지 않음
▶ 현재 Canberra Data Centres의 운영 및 개발 중인 용량은 700MW
▶ Canberra, Sydney, Auckland 등에 데이터 센터 보유 중

해외 News

주택	2021.11.12 이데일리	美서 집 내놓은지 1주일이면 팔려 "역대 최단 기간" 기사 바로 가기 – 매물 나오고 계약까지 일주일만에 뚝딱, 집주인이 부른 호가로 주택 거래돼 – 원격근무 일상화로 주택 수요 늘었지만 저금리로 유지비용 줄면서 매물↓
부동산	2021.11.08 g-enews	美 빅테크 '부동산 사랑', 페북 · 아마존 · 알파벳 등 43곳 매입 기사 바로 가기 – 올해 들어 페이스북과 애플은 각각 부동산 7곳, 아마존 14곳, 알파벳 15곳을 매입 – 사무실, 점포, 데이터센터와 배송센터에 대한 수요량 증가로 페이스북, 아마존, 애플, 알파벳과 넷플릭스는 계속 미국에서 부동산을 매입
부동산	2021.11.11 연합뉴스	중국 10월 주담대 증가 "부동산 돈줄 조이기 완화 신호" 기사 바로 가기 – 10월 주택담보대출 증가가 당국의 부동산 시장 안정 의지를 반영한 것 – 중국 금융 당국은 작년 말부터 이른바 '3대 기준'을 도입해 부동산 개발 업체들이 은행에서 자금을 추가로 조달하는 것을 억제 – 3대 기준은 ▲ 부채비율이 70%를 넘으면 안 되고 ▲ 시가총액 대비 부채비율은 100% 미만이어야 하며 ▲ 단기 차입금 대비 보유 현금은 1배 이상이어야 한다는 것
부동산	2021.11.12 g-enews	외국인 투자자 몰리는 베트남 부동산 기사 바로 가기 – 부동산 분야로 유입된 외국자본이 3월 말 6억달러에서 9월 17억 8000만 달러로 증가 – 최근 몇 년 동안 주거용 부동산 공급이 급감하면서 외국인 투자자의 주거용 부동산 프로젝트 인수 및 합병활동이 활발
대체 투자	2021.11.11 CBRE	코로나 이전 수준의 회복세가 기대되는 아시아 태평양 투자 시장 기사 바로 가기 – 아시아 태평양 지역 상업용 부동산 시장은 지난 3분기 전년 동기 대비 21% 성장한 320억 달러를 기록 – 오피스: 경기 개선 및 국경 개방에 힘입어 오피스 확장 수요가 지속적으로 회복될 것으로 예상 – 리테일: 점차 더 많은 국가들이 사회적 거리 두기 및 국경 통제 방침을 완화함에 따라 향후 몇 달 내 다시 회복세를 띨 것으로 예상 – 물류: 공급망 차질 지속에 따라 적정 재고량 유지를 위한 물류 네트워크의 하위 도시 및 지역으로 확장 전략이 주목받을 것으로 전망 – 투자: 연말에 주요 거래가 종료될 예정, 향후 몇 달간 매입 활동 강세 전망, 연간 투자 규모는 전년대비 15-20% 증가할 것

국내 News

오피스	2021.11.11 동아일보	서울 '사무실 공급절벽' 임대료 들썩 — 기사 바로 가기
		– 재택근무 줄며 사무실 수요 급증, 강남권 A급 오피스 이미 가득 차 "한동안 공유 오피스에서 업무"
		– 내년 신규 공급 평년의 18% 불과, 수급 불균형 탓 임대료 상승 우려
오피스	2021.11.10 대한경제	"팬데믹에 오피스빌딩 기능 달라져, 프롭테크로 다양한 서비스" — 기사 바로 가기
		– "사무실 공간의 새로운 기준에 건강·안전 추가될 것", 프롭테크 활용해 오피스빌딩 기능 확대
		– 오피스빌딩의 기능이 더욱 확장되고 있으며 이는 곧 도시의 기능 확대로 이어져
오피스	2021.11.10 더벨	마스턴투자운용, '1조' 알파리움타워 품는다 — 기사 바로 가기
		– 알파리움타워는 판교권역의 랜드마크 오피스빌딩이라는 상징성. 여기에 삼성SDS, 엔씨소프트 등 우량 임차인 입주
		– 기존에 국내 기관투자가 등의 출자로 조성한 블라인드펀드 등을 활용해 알파리움타워를 인수할 예정
오피스	2021.11.10 더벨	브룩필드, '3조대 매물' 여의도 IFC 매각 시동 — 기사 바로 가기
		– 주관사 '이스트딜시큐어드' 낙점, 해외 투자사 위주 접촉 나설 듯
		– 브룩필드는 2016년에 IFC 오피스타워 3개동, 콘래드호텔, IFC몰을 통으로 매입. 총 거래 금액은 2조5500억원
		– 시장에서는 브룩필드가 이번에 IFC를 통매각할 경우 최소 3조원대의 몸값을 기록할 것으로 전망
오피스	2021.11.11 더벨	여의도 IFC 매각 브룩필드, 공실률 '1%' 자신감 — 기사 바로 가기
		– IFC 오피스 3개동 전체의 공실률은 약 1%에 불과, 자연공실률로 언급되는 5%보다도 낮은 수준
		– 과거 IFC 소유주 측에서 렌트프리(Rent-Free: 무료 임차기간)를 5개월 가량을 제공, 현재는 2개월로 줄어든 상태
오피스	2021.11.12 조선일보	'거점 사무실'로 진화한 공유 오피스, 10조원 시장 다시 들썩인다 — 기사 바로 가기
		– '코로나 타격' 회복한 공유 오피스, '거점 사무실' 가치 부각
		– 진화하는 공유 오피스 "너무 비싼 이용료, 업계 내 경쟁 치열"
오피스	2021.11.10 조선일보	은행 이자보다 수익률 낮다는데, 꼬마빌딩 없어서 못 사는 세 가지 이유 — 기사 바로 가기
		① 세금: 주택에 대한 세금 부담이 커지면서 상대적으로 꼬마빌딩 등 근린시설의 세율이 더 낮아져
		② 대출: 꼬마빌딩은 아직도 시세의 70~80%까지 대출 가능
		③ 희소가치: 저층 주거지가 잇따라 재개발·재건축을 추진하면서 개인이 단독으로 소유할 수 있는 건물이 서울과 수도권에서 줄고 있다는 것도 영향
리테일	2021.11.08 조선일보	갈 곳 잃은 돈이 상가로, 수익형 부동산 매매 35조 역대최대 — 기사 바로 가기
		– 강남 4층 꼬마빌딩 경매에 응찰자 120명이나 몰려, 감정가 52억, 낙찰가는 102억
		– 올해 1~9월 서울의 상업·업무용 부동산 매매 총액은 35조7550억원, 매매거래 건수는 총 1만4053건으로 집계
		– 관련 통계를 집계한 2006년 이후 1~9월 기준으로 총액과 건수 모두 최대치

국내 News

물류 센터	2021.11.09 더구루	**세계 최대 사모펀드 KKR, 경기 안성 '벤츠 부품물류센터' 인수**	기사 바로 가기
		– KKR은 부동산 신탁을 통해 경기도 안성에 있는 메르세데스-벤츠 부품물류센터를 인수. 구체적인 인수액은 비공개 – 메르세데스-벤츠 부품물류센터는 이 물류센터를 통해 국내에서 수요가 많은 대부분의 부품을 상시 보유 · 관리	
물류 센터	2021.11.10 더구루	**글로벌 부동산 투자사 AEW, 韓물류센터 2곳 동시 인수, 6330억 투자**	기사 바로 가기
		– 개발이 진행 중인 경기 여주와 인천의 물류센터를 선매수, 총투자액은 5억3820만 달러(약 6330억원) – 코로나19 사태로 전자상거래 시장이 급성장하면서 물류센터에 투자 집중	
물류 센터	2021.11.11 더벨	**한국토지신탁, 안성 물류센터 매입 마무리 '한창'**	기사 바로 가기
		– 한국토지신탁은 1700억원이 넘는 투자 재원을 마련하기 위해 1100억원을 차입으로 조달 – 물류센터는 상온 · 냉장 · 냉동시설을 갖춘 복합 물류센터로 개발	
물류 센터	2021.11.09 아시아경제	**글로벌 부동산투자사 '벤탈그린오크', 부산신항에 물류센터 진출**	기사 바로 가기
		– 부산신항 배후 국제산업물류도시에 2890억원(외자 681억원)을 투자 – LEED 인증을 통해 BGO 부산 물류센터를 친환경 건축물로 지을 계획	
호텔	2021.11.10 한국경제	**제2의 '한남더힐' 만들자, 땅값 급등에 특급호텔 '대변신'**	기사 바로 가기
		– 땅값 급등에 서울 요지 호텔들 매물로, 주거단지 '탈바꿈', '한남더힐' 처럼 남산 하얏트 주차장 고급 주택단지로 – 코로나 충격 장기화, 호텔들 매물로, 서울 주요입지에다 역세권 위치 많아, 고급 주거시설 · 주상복합 재개발 수요 커	
오피 스텔	2021.11.09 한국경제	**"당첨되면 돈방석" 오피스텔 청약 열풍에 칼 꺼내든 정부**	기사 바로 가기
		– 정부는 시장이 과열되자 오피스텔에 대한 전매 제한 기준을 강화하는 방안을 검토 – 오피스텔은 현재 투기과열지구와 조정대상지역(규제지역)에서 100실 이상 공급되면 분양권 전매가 제한 – 개선안은 100실 이상의 기준을 50~70실 등으로 낮추는 것	
오피 스텔	2021.11.11 한국경제	**오피스텔 이상과열, 매매량 '사상 최대'**	기사 바로 가기
		– 올해 전국 오피스텔 매매 건수가 벌써 역대 최고 기록을 넘어서, 아파트보다 비싼 분양가에도 청약 경쟁률 1000 대 1 넘어 – 12일부터 바닥난방 규제 완화 "시장 더 과열, 부작용 우려"	
생활형 숙박 시설	2021.11.12 더벨	**주거용 부동산규제, 생활형숙박시설로 투자금 몰린다**	기사 바로 가기
		– 생활형숙박시설은 주택수에 포함되지 않아 다주택자 양도세나 종부세 중과가 없어 세제 혜택 부분 커 – 최근 정부는 '건축물의 분양에 관한 법' 시행령 개정으로 생활형숙박시설의 주거용 사용을 완전히 차단 – 2023년 10월 3일까지 유예기간을 둬 실거주 목적이라면 합법적으로 주거용 오피스텔로 용도를 변경 · 신고해야	
주택	2021.11.09 헤럴드경제	**"저가에서 가치로, 대세가 된 공유주택"**	기사 바로 가기
		– 비중 높은 가족표준모델 '1인 가구', 나홀로 삶 보완해줄 대안주택 필요 – 사무공간 공유하는 '코워킹하우스', 고령 친화적인 셰어하우스까지, 10인10색 개별수요 맞춘 공유실험도	

국내 News

리츠	2021.11.08 시사저널	'구조적 변화에 물류대란까지' 각광받는 물류리츠 기사 바로 가기 – 코로나19 이후 최근 2년 동안 물류리츠 개수 큰 폭으로 증가, 물류 혁신 가속화에 리오프닝 기대감 반영된 영향 – "배당수익률도 상승세, 세부 내용따라 리스크 있어 유의해야"
상업용 부동산	2021.11.11 문화일보	대구 · 인천, 상업용 부동산 공실률 20%, 광역시중 최고 기사 바로 가기 – 서울을 포함한 광역시 중 상업용 부동산 공실률이 가장 높은 곳은 인천과 대구로 각각 19.7% – 이어 울산이 18.6%였으며 광주(17.1%), 대전(16.6%), 부산(15.8%) 순 – 서울 상업용 부동산의 공실률은 전국에서 가장 낮은 7.9%를 기록. 서울은 1분기 8.3%에서 2분기 8.2%, 3분기 7.9%로 감소 추세
시계	2021.11.11 한국경제	"샀다하면 대박" 1741만원 롤렉스 시계, 되팔면 버는 돈이 기사 바로 가기 – 재테크 수단으로 뜬 명품 리셀, 롤렉스 VIP 아니면 인기 모델 구경도 힘들어, "프리미엄 주고라도 사자" – 모든 명품이 P 붙진 않아, 비인기 제품 리셀가 오히려 떨어질 때도
기관 동향	2021.11.10 g-enews	국민연금, 美 부동산 투자회사 티시먼 스파이어와 15억 달러 'JV펀드. 설립 기사 바로 가기 – 국민연금, 티시먼 스파이어와 저소득층을 위한 적정 주택을 소규모로 공급하는 affordable housing에 집중 투자할 계획 – 어포더블 하우징은 미국 내 저소득층을 위한 임대주택 사업. 노후화 된 주택 단지를 인수 후 재개발이나 리모델링 등을 통해 주거 환경을 개선시키는 밸류애드(Value-Add) 사업. 초기 단계의 유망 프롭테크(부동산+기술) 기업에도 투자
기관 동향	2021.11.12 한국경제	과학기술인공제회, 美 4위 통신타워 리츠에 5000만달러 투자 기사 바로 가기 – 과학기술인공제회는 비상장 통신타워 업체인 버티컬브릿지의 지분 공동 인수에 5000만달러를 투자 – 미국 자산운용사인 디지털브릿지(옛 디지털콜로니)가 버티컬브릿지의 지분 58%를 인수하는 데 참여하는 방식

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 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
2021.11	국민연금	15억 달러	Tishman Speyer	JV			affordable housing 집중 투자, 초기 단계 유망 프롭테크 기업에 투자

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	마스턴투자운용	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
오피스	서울 명동	유안타증권 사옥	NH아문디자산운용		연면적 28,024㎡		매각주관사 선정 작업 착수
오피스	대구 동인동	호수빌딩	마일스톤자산운용	우리들병원	연면적 43,153㎡	760억원	마일스톤자산운용이 2018년 525억원에 매입
복합시설	서울시 용산구	여의도 IFC	Brookfield Asset Management			약 3조원	오피스 3개동의 공실률은 약 1%
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
물류센터	경기도 안성	벤츠 부품 물류센터	LB자산운용	KKR	전체 면적 30,500㎡	비공개	부품 공급률 99%
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%
기숙사	미국 뉴욕 미국 텍사스	대학주거시설		코람코자산운용+ 블루 비스타 캐피탈	245실 279실	1,200억원	선임대율 100% 달성
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
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

19 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

25 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

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

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

Figures Update

Ⅰ. Global Update

▶ 글로벌 REITs 시장
- 지난 주 글로벌 REITs 지수(WoW -0.5%)는 인플레이션 우려로 소폭 하락
- 신흥국 미주 REITs(WoW +2.8%)는 리테일 및 주거 부문의 호조로 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 -0.02%p)
- 기타지방의 가격 상승폭이 확대됐고, 대구는 가격상승률이 0%에 수렴
  - 기타지방(+0.11% → +0.19%, WoW +0.08%p)
  - 대구(+0.03% → +0.01%, WoW -0.02%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	1,843,374	3,647.3	2.7	5.0	(0.5)	3.9	26.7	33.7	33.8	2.2
Developed	1,798,604	2,504.3	1.9	4.9	(0.5)	4.0	27.1	33.9	34.9	3.0
선진국 북미	1,300,155	2,954.4	2.6	5.2	(0.1)	6.4	34.7	41.2	41.3	2.8
선진국 유럽	185,761	1,431.9	1.0	3.4	(1.7)	(3.6)	15.2	23.7	12.5	3.1
선진국 아시아	584,689	3,781.4	0.9	4.8	(1.3)	(1.3)	6.6	10.7	15.5	3.8
Emerging	44,760	1,736.6	0.8	5.7	0.8	0.6	8.3	24.0	(8.5)	6.8
신흥국 미주	27,706	668.8	0.7	4.6	2.8	(11.0)	(17.9)	(5.5)	(8.3)	4.5
신흥국 유럽	2,149	1,119.9	0.4	8.7	(3.3)	(3.0)	(31.5)	(18.4)	25.2	4.5
신흥국 아시아 태평양	19,650	1,332.2	1.1	5.0	1.5	1.4	2.8	7.3	(1.7)	6.0
신흥국 중동/아프리카	13,222	2,009.9	0.7	7.5	1.1	1.9	27.8	56.3	(28.8)	7.6
미국										
미국 전체	1,655,194	10,853.9	3.0	8.5	(0.3)	5.4	31.4	36.3	48.5	2.9
인프라	242,618	496.3	36.6	35.0	(1.0)	(1.7)	20.5	15.3	80.1	2.1
산업	193,551	2,363.7	3.0	5.6	1.5	13.0	43.4	42.2	115.4	2.0
데이터센터	–	40,949.2	–	–	0.5	1.2	13.8	10.2	85.9	–
오피스	112,552	1,364.2	1.7	3.5	0.7	4.6	22.0	34.4	18.5	3.3
리테일	203,360	1,287.3	2.6	7.7	(2.2)	10.3	50.7	68.0	14.3	3.6
쇼핑센터	66,544	966.8	2.2	5.6	(3.0)	8.6	59.9	76.5	31.0	3.2
주거	249,823	2,566.5	3.4	4.5	1.1	7.3	47.5	49.8	66.8	2.4
아파트	173,262	2,374.2	3.4	5.5	1.8	9.7	53.6	54.0	58.5	2.7
헬스케어	126,374	1,864.1	1.9	4.4	0.1	(0.1)	14.4	20.1	20.8	4.1
스토리지	111,618	7,032.7	9.2	23.3	1.7	9.7	57.8	59.6	99.7	2.4
복합	39,559	737.9	2.0	4.9	(2.2)	4.0	26.4	36.8	12.2	3.7
숙박	41,585	337.3	1.6	(5.1)	(5.1)	10.0	21.3	49.9	(5.8)	0.3
모기지	79,410	1,420.3	1.1	12.6	(1.2)	5.1	22.9	43.1	14.9	8.0
목재	37,267	272.3	2.7	25.2	(3.3)	7.6	15.4	38.2	50.8	2.9
유럽										
선진국 유럽	185,761	1,431.9	1.0	3.4	(1.7)	(3.6)	15.2	23.7	12.5	3.1
산업	43,188	2,266.5	1.6	3.4	1.1	5.3	40.2	46.1	138.8	2.1
오피스	49,801	3,004.5	0.9	3.5	(2.2)	(6.7)	6.0	14.6	26.8	3.1
리테일	31,657	608.0	0.6	2.6	(4.6)	(9.3)	5.2	29.8	(44.0)	3.5
주거	101,804	2,140.6	1.1	5.8	(0.1)	(8.7)	(4.7)	1.8	32.9	3.1
헬스케어	11,469	2,048.3	1.4	5.2	(3.4)	(10.0)	3.0	9.1	62.8	3.8
스토리지	12,943	7,685.7	1.8	6.1	(0.1)	7.0	48.3	46.9	113.3	2.3
복합	123,258	2,071.8	1.1	6.5	(1.5)	(0.7)	14.0	22.5	31.3	3.2
숙박	–	1,146.4	–	–	(7.5)	(0.4)	(6.1)	11.4	1.8	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 11월 12일 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	(0.3)	(1.0)	1.5	0.5	0.7	(2.2)	(3.0)	1.1	1.8	0.1	1.7	(2.2)	(5.1)	(1.2)	(3.3)
1M	4.5	(3.4)	12.2	(0.6)	4.2	9.5	8.2	7.0	9.7	0.2	8.6	3.0	9.1	4.6	6.5
3M	4.7	(2.5)	13.0	0.1	3.5	9.0	7.1	7.3	9.8	(0.2)	9.5	2.9	7.9	4.7	5.6
6M	14.5	8.6	25.8	11.1	11.1	18.0	13.5	22.5	25.1	5.7	29.4	10.3	3.9	8.2	(4.4)
YTD	31.4	20.5	43.4	13.8	22.0	50.7	59.9	47.5	53.6	14.4	57.8	26.4	21.3	22.9	15.4
1Y	35.0	18.6	45.1	15.0	30.5	57.3	65.9	46.7	49.1	16.1	59.0	30.8	37.5	37.9	37.9
2Y	28.0	42.8	64.4	47.7	3.9	11.0	15.2	31.6	29.0	5.2	83.4	(0.5)	0.3	4.6	34.2
3Y	48.5	80.1	115.4	85.9	18.5	14.3	31.0	66.8	58.5	20.8	99.7	12.2	(5.8)	14.9	50.8
5Y	76.8	173.6	218.7	145.5	26.2	15.0	12.8	103.1	90.0	46.7	128.2	16.6	15.9	45.7	56.3

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	(0.3)	(1.0)	1.5	0.5	0.7	(2.2)	(3.0)	1.1	1.8	0.1	1.7	(2.2)	(5.1)	(1.2)	(3.3)
2W	1.2	(1.9)	2.4	(3.3)	4.2	5.7	5.7	0.5	1.2	1.8	(0.7)	2.3	4.8	1.2	3.4
3W	1.2	(2.1)	3.2	(2.1)	1.0	5.3	3.9	1.4	3.0	1.3	2.7	1.7	5.1	(0.0)	(0.5)
4W	3.6	3.7	7.8	3.1	1.6	6.9	3.5	3.2	4.3	(0.3)	4.8	2.4	4.2	1.3	(0.3)
5W	7.1	4.8	14.3	7.4	4.9	10.8	5.7	6.3	7.1	3.0	12.0	5.1	4.4	2.8	2.4
6W	6.8	3.1	16.3	3.1	5.4	11.0	6.0	6.9	7.8	1.9	13.2	6.3	2.4	3.5	4.9
7W	5.2	(1.8)	15.3	(1.5)	5.7	11.3	7.9	6.1	7.7	1.9	10.6	7.0	2.3	3.4	0.9
8W	4.3	(5.3)	12.9	(5.0)	8.4	11.2	7.9	7.1	9.6	(0.1)	7.3	6.1	6.7	4.6	3.0
9W	4.3	(5.0)	10.8	(2.6)	8.4	12.8	10.7	5.7	8.6	(0.9)	4.1	6.5	11.4	6.0	7.0
10W	0.1	(8.5)	6.0	(7.9)	4.0	7.3	5.8	1.3	4.2	(2.4)	1.4	1.1	8.3	3.0	1.5
11W	3.5	(4.0)	11.5	(2.1)	4.8	8.8	7.1	5.4	8.0	0.2	6.0	2.9	7.0	2.7	4.5
12W	3.9	(6.4)	9.8	(3.5)	5.5	11.6	11.1	5.6	8.5	1.4	6.2	3.9	15.4	6.0	9.1
13W	3.9	(4.3)	10.9	(1.1)	3.7	9.0	8.0	6.1	8.8	(1.1)	8.4	2.3	10.3	4.3	7.1
14W	3.8	(3.8)	12.0	(1.0)	3.0	8.7	7.6	4.5	6.6	(1.9)	10.4	1.8	8.8	5.3	7.7
15W	4.2	(3.3)	12.7	0.1	2.8	11.5	9.8	4.3	6.5	(4.0)	9.6	2.1	9.9	5.6	9.1
16W	4.4	(3.6)	12.8	(1.1)	3.8	12.7	11.8	5.1	6.9	(4.2)	10.1	2.9	9.8	6.8	7.3
17W	4.7	(4.6)	13.7	(1.5)	3.6	13.3	11.5	6.6	8.3	(3.9)	10.4	3.0	9.9	6.9	8.5
18W	5.1	(3.4)	15.3	(0.6)	3.6	11.8	10.1	8.8	11.0	(2.0)	10.7	3.5	5.4	2.9	3.6
19W	7.5	(1.3)	19.2	2.4	5.1	12.6	10.7	13.9	16.1	(0.2)	14.5	5.4	3.5	3.0	7.8
20W	7.2	0.1	18.0	3.0	3.5	12.2	9.7	13.6	15.9	(0.6)	14.0	4.0	0.2	1.4	8.4

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	(0.3)	(1.0)	1.5	0.5	0.7	(2.2)	(3.0)	1.1	1.8	0.1	1.7	(2.2)	(5.1)	(1.2)	(3.3)
2W	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
3W	(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)
4W	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
5W	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
6W	(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
7W	(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)
8W	(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
9W	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
10W	(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)
11W	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
12W	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
13W	(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)
14W	(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
15W	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
16W	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)
17W	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
18W	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)
19W	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
20W	(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

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

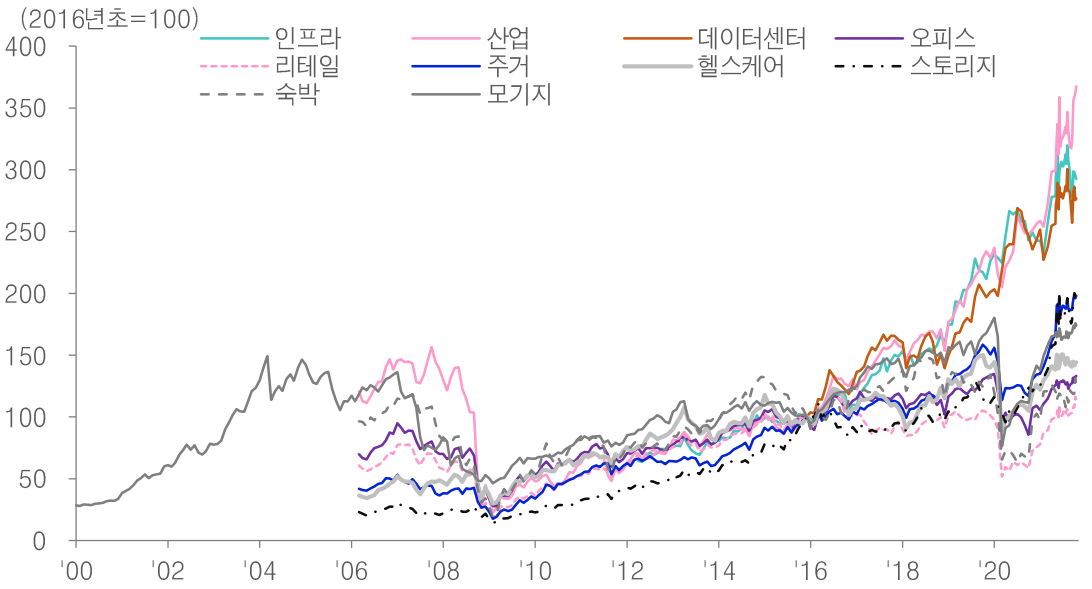
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	123,918	272.1	27.5	23.2	(2.1)	(1.2)	21.2	14.3	69.0	2.1	14.9	-
CCI	Crown Castle Internationa	78,134	180.8	25.5	9.3	0.4	(5.3)	13.6	8.3	64.7	3.2	10.8	2021-12-14
SBAC	SBA Communications	37,396	343.8	34.3	-	(0.1)	0.7	21.8	15.8	100.0	0.8	24.7	2021-11-17
산업(물류)													
PLD	Prologis	110,081	148.8	32.7	3.3	1.4	15.0	49.3	45.0	119.6	1.8	8.6	-
DRE	Duke Realty	21,964	57.7	31.7	3.8	2.9	14.7	44.3	42.9	102.8	1.9	9.8	2021-11-15
COLD	Americold	7,950	29.8	31.5	1.8	1.3	(17.5)	(20.2)	(18.0)	13.9	3.0	4.8	-
데이터센터													
EQIX	Equinix	69,817	775.4	39.6	6.6	(0.8)	(2.8)	8.6	2.0	99.1	1.6	7.9	2021-11-16
DLR	Digital Realty	45,465	156.3	22.8	2.6	0.5	1.3	12.0	10.6	40.1	3.0	3.6	-
CONE	CyrusOne	10,845	85.5	20.5	3.7	4.1	15.1	16.8	18.9	56.6	2.5	2.0	2021-12-31
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	31,853	205.6	25.4	1.7	(0.3)	0.5	15.3	27.4	65.9	2.3	0.0	-
BXP	Boston Properties	18,432	118.0	16.8	3.4	0.9	1.5	24.8	35.5	(5.2)	3.4	0.0	-
VNO	Vornado Realty	8,727	45.5	14.8	1.5	2.1	8.5	21.9	26.4	(35.1)	4.9	0.0	-
KRC	Kilroy Realty	8,308	71.3	17.1	1.6	0.6	7.8	24.3	23.9	1.2	2.9	4.0	-
DEI	Douglas Emmett	6,361	36.3	18.1	2.8	1.5	13.8	24.2	23.6	0.3	3.2	0.0	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	54,156	164.8	14.7	18.6	(3.3)	24.7	93.2	138.4	(12.3)	3.9	15.4	2021-12-09
O	Realty Income	41,157	70.4	18.4	1.7	1.4	3.8	17.0	17.8	15.7	4.1	0.9	-
STOR	STORE Capital	9,317	34.2	16.8	1.8	(2.6)	(3.7)	0.6	12.5	14.4	4.5	6.9	-
VER	VEREIT	11,526	50.3	14.9	1.8	0.0	3.1	33.1	40.7	31.8	3.9	(76.4)	-
REG	Regency Centers	12,793	74.7	19.6	2.1	(1.7)	12.6	63.7	70.0	14.8	3.2	5.0	2021-12-15
주거													
AVB	AvalonBay Communities	33,679	241.0	27.0	3.2	1.3	8.2	50.2	44.8	30.8	2.7	0.0	-
EQR	Equity Residential	32,416	86.4	26.8	3.2	2.3	5.3	45.8	47.7	27.1	2.8	0.0	-
INVH	Invitation Homes	24,205	40.6	25.4	2.6	(0.6)	4.2	36.6	41.2	87.3	1.7	13.3	-
ESS	Essex Property Trust	22,548	346.4	25.7	3.9	2.8	9.0	45.9	40.2	36.0	2.5	0.6	-
SUI	Sun Communities	22,361	192.8	27.9	3.3	(1.0)	(0.4)	26.9	35.3	87.9	1.8	5.1	-
헬스케어													
WELL	Welltower	37,238	85.6	24.4	2.2	1.1	0.6	32.4	34.6	22.4	2.9	0.0	2021-11-15
VTR	Ventas	21,779	54.6	17.6	1.5	1.1	(4.0)	11.3	14.3	(9.4)	3.4	0.0	-
PEAK	Healthpeak Properties	18,226	33.8	20.0	2.6	(1.3)	(4.4)	11.8	18.3	17.3	3.6	(18.9)	-
스토리지													
PSA	Public Storage	57,723	329.2	24.1	11.5	2.0	5.8	42.5	42.0	58.4	2.5	0.0	2021-12-14
EXR	Extra Space Storage	26,505	198.0	27.2	9.1	1.7	14.0	70.9	71.3	116.6	2.4	38.9	-
CUBE	CubeSmart	11,099	54.6	24.4	5.0	2.0	9.2	62.5	62.7	86.7	2.6	3.0	2021-12-31
복합													
WPC	W. P. Carey	14,467	77.7	16.2	2.0	(1.2)	0.9	10.0	14.8	17.3	5.5	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	4,183	14.8	19.9	2.1	0.3	12.1	39.3	44.2	75.9	3.0	0.0	2021-12-20
DBRG	DigitalBridge Group	3,887	7.6	120.0	4.3	(1.4)	6.0	57.2	95.3	24.1	2.4	0.0	-
WRE	Washington REIT	2,156	25.5	27.4	1.7	(2.0)	7.6	17.8	21.1	(10.7)	2.7	(43.3)	2021-12-21
GNL	Global Net Lease	1,623	15.7	8.7	-	(2.8)	(11.7)	(8.6)	(1.4)	(26.3)	10.2	0.0	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	12,760	17.9	18.0	2.1	(2.7)	10.3	22.1	46.4	(4.9)	2.1	0.0	-
PK	Park H&R	4,609	19.5	20.2	1.0	(7.7)	4.6	13.6	48.4	(36.5)	1.2	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	5,042	91.6	18.5	30.2	(3.8)	19.1	35.1	66.7	22.4	-	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	18,076	28.7	14.6	1.4	(3.4)	(3.5)	12.7	15.4	33.6	5.0	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	10,386	38.8	16.0	2.6	(2.7)	(1.7)	23.8	31.1	40.9	5.5	6.7	-
GLPI	Lamar Advertising	11,412	47.9	14.2	4.0	(1.8)	1.2	12.9	17.6	45.9	5.7	11.7	-
전문													
IRM	Iron Mountain	13,768	47.6	16.8	-	(0.2)	3.4	61.3	85.9	45.5	5.2	0.0	2021-12-14
LAMR	Lamar Advertising	11,873	117.3	-	9.3	(3.5)	8.6	40.9	58.0	56.0	3.9	100.0	-
HASI	Hannon Armstrong	5,427	64.1	-	3.6	1.3	7.0	1.0	29.2	179.3	2.3	2.9	2021-12-27
모기지													
NLY	Annaly Capital Managemen	12,442	8.6	-	1.0	(1.4)	0.8	1.5	16.1	(14.2)	10.4	0.0	-
AGNC	AGNC Investment	8,420	16.0	-	0.9	(1.1)	(0.5)	2.8	10.4	(9.7)	9.1	0.0	2021-11-29
STWD	Starwood Property	7,532	26.1	-	1.4	0.2	1.2	35.2	61.5	18.9	7.4	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	27,662	36.9	-	2.7	(3.7)	6.7	10.1	33.1	36.8	7.0	(50.0)	2021-12-02
RYN	Rayonier	5,473	38.2	-	3.3	(1.8)	3.2	30.1	42.5	21.0	2.8	0.0	2021-12-16
PCH	PotlatchDeltic	3,711	55.3	-	2.3	(2.9)	8.9	10.6	31.6	51.5	3.0	2.5	-

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

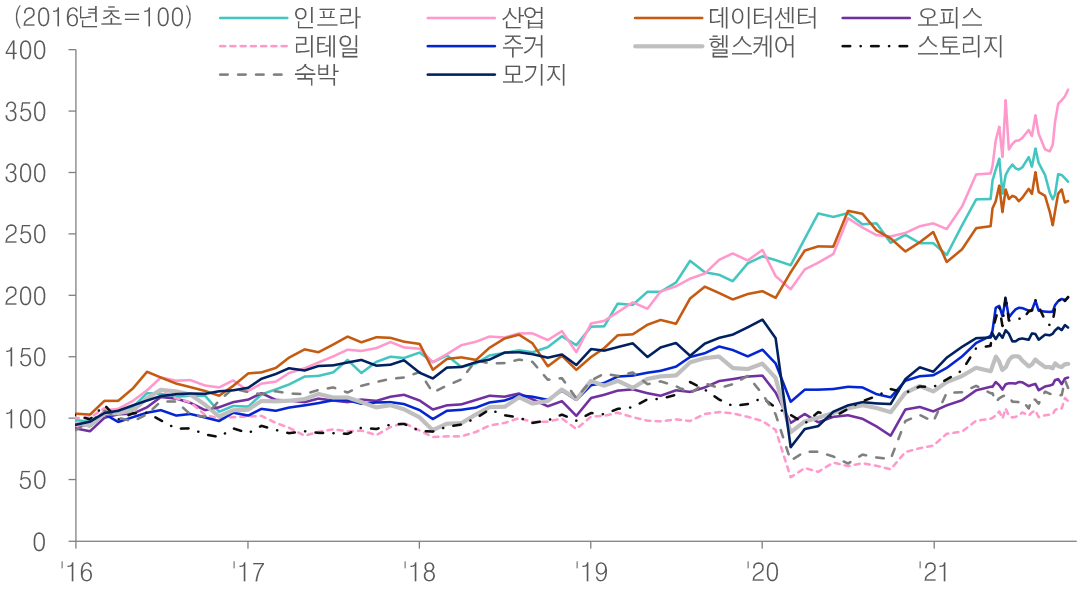
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

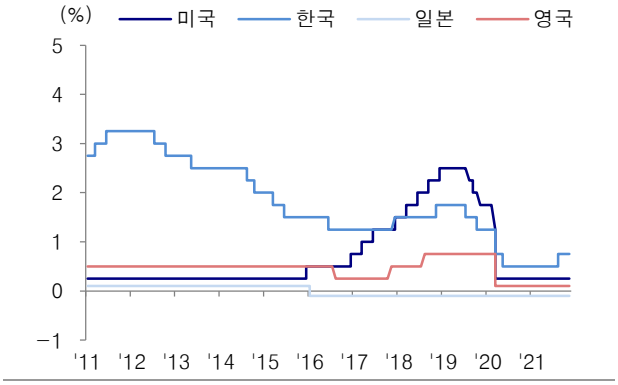
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.51	8.9	19.5	29.4	39.2	33.2	(241.1)
미국 국채_10년	1.55	2.3	(6.3)	21.9	63.6	57.4	(163.3)
국고채_3년	1.98	(9.8)	33.4	45.1	97.9	91.9	(21.3)
국고채_10년	2.37	(7.3)	(2.0)	42.8	64.4	82.9	(35.8)
독일 국채_10년	(0.23)	(0.6)	(11.1)	23.2	33.9	27.5	(63.9)
프레디맥 모기지 금리_30년	2.98	(11.0)	(1.0)	21.0	31.0	20.0	(196.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	95.2	0.9	0.9	2.4	5.8	2.3	(1.8)
달러/유로	1.1	(0.9)	(0.9)	(2.5)	(6.3)	(2.8)	1.0
달러/파운드	1.3	(0.9)	(1.6)	(3.6)	(2.2)	1.1	3.1
엔/달러	114.1	0.3	0.7	3.3	10.5	8.2	0.2
SGD/달러	1.4	0.2	(0.1)	(0.2)	2.4	0.4	(1.8)
위안/달러	6.4	(0.1)	(0.9)	(1.4)	(2.1)	(3.6)	(8.1)
원/달러	1,180.9	(0.1)	(1.2)	2.1	8.8	6.4	4.7
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	237.5	1.7	0.5	9.6	41.5	54.5	26.0
BDI	2,844.0	2.7	(48.2)	(16.6)	108.2	149.3	148.0
WTI($/Barrel)	81.6	3.5	1.3	17.8	68.2	96.8	35.6
Brent($/Barrel)	82.9	2.9	(0.9)	16.0	60.0	89.2	18.1
Dubai($/Barrel)	81.7	3.4	1.2	16.0	63.9	92.8	17.0
금($/toz.)	1,861.0	3.8	6.0	6.3	(1.7)	(0.1)	54.0
은($/toz.)	25.2	6.1	11.4	7.1	(4.7)	4.0	78.0
구리($/MT)	9,810.5	1.1	2.1	3.5	26.6	42.9	61.4
알루미늄($/MT)	2,657.2	4.9	(12.7)	2.9	34.6	40.0	36.5

Note: 2021년 11월 12일 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

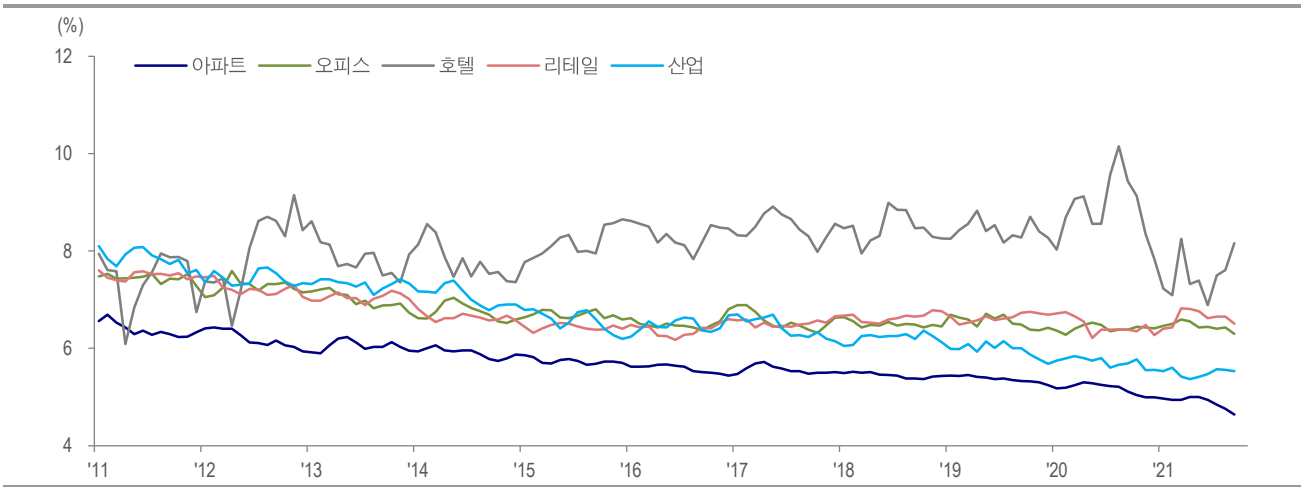
II-1. 미국 Real Estate Table

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)

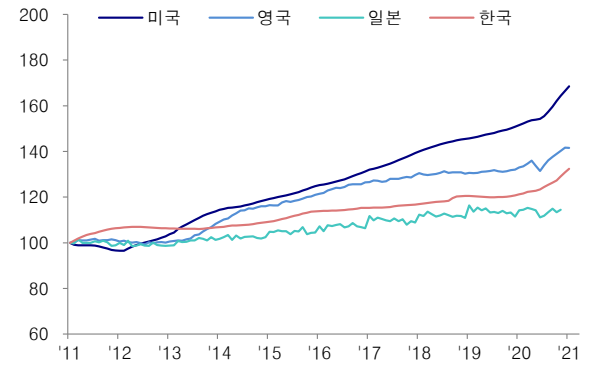
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

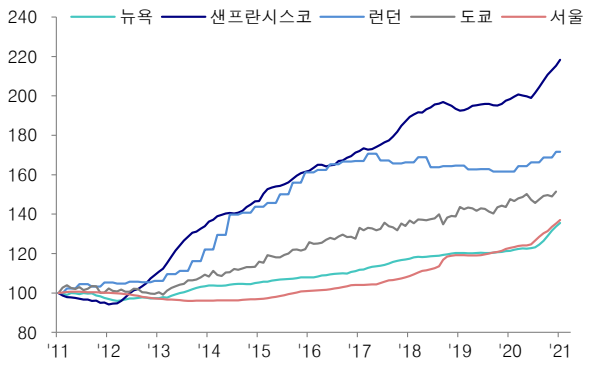
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

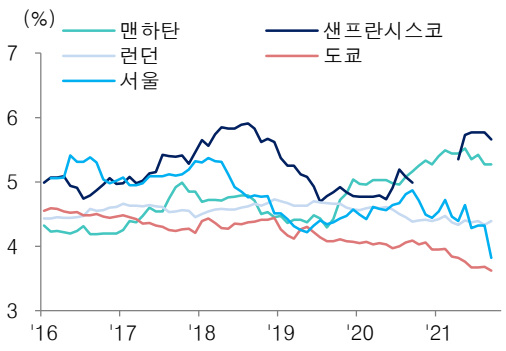
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

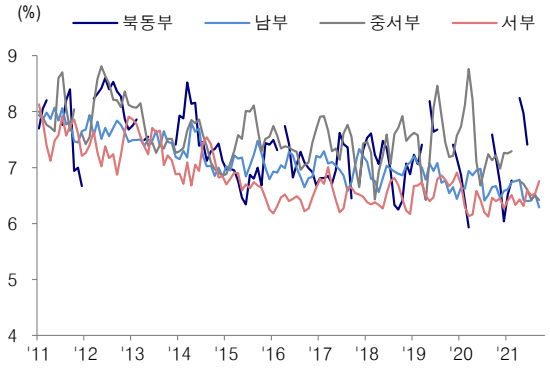
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



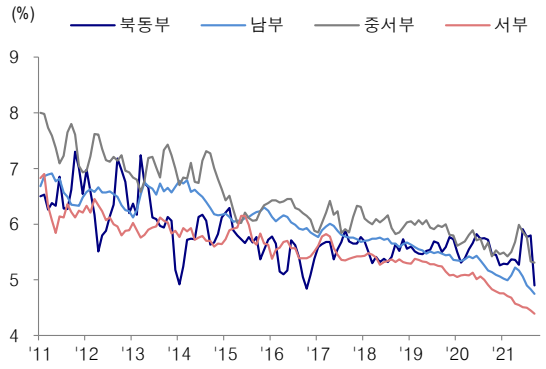
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



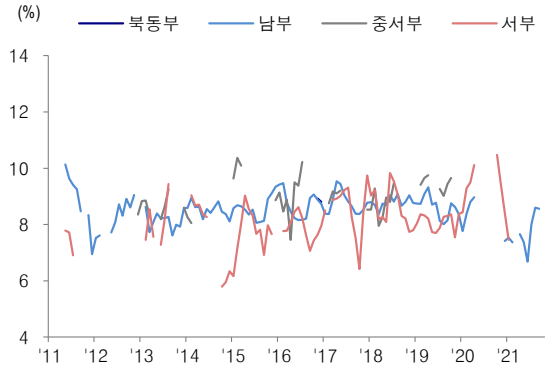
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



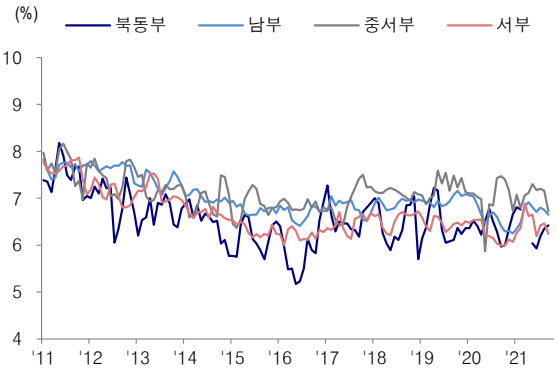
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



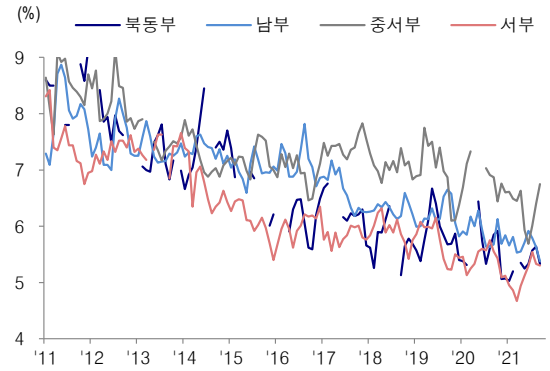
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

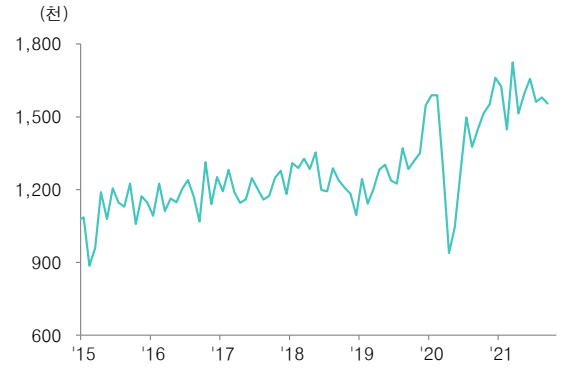
Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

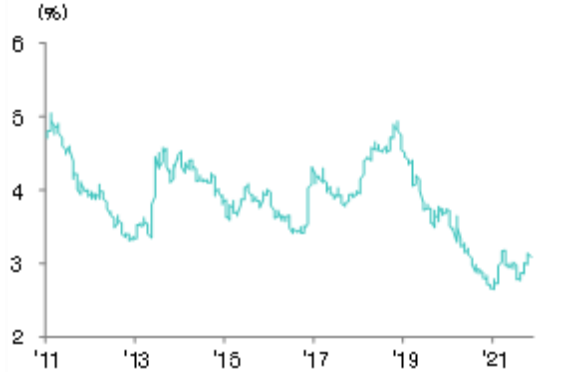
II-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts

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

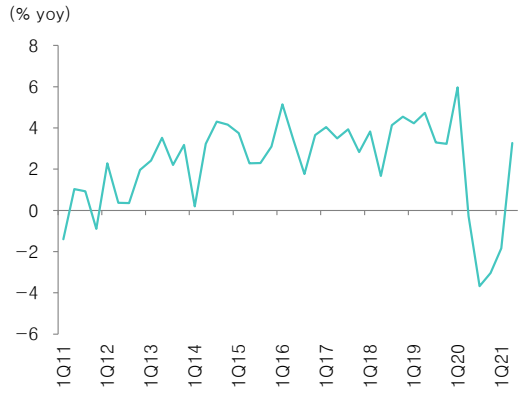
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

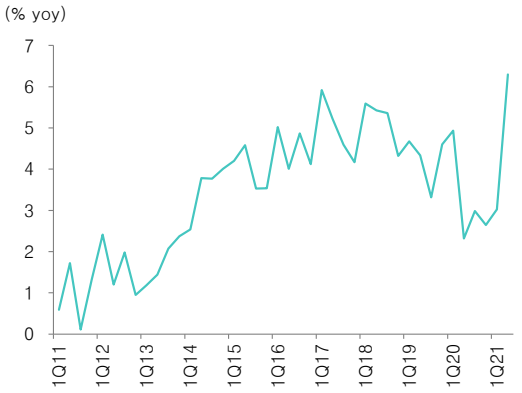
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



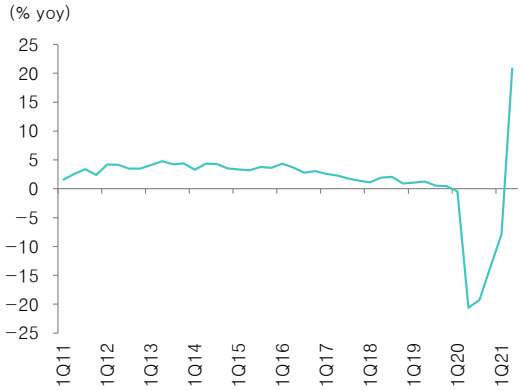
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



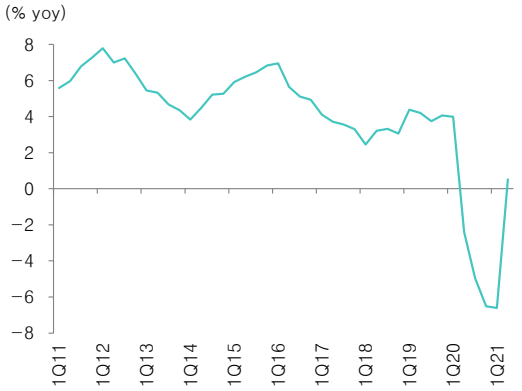
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



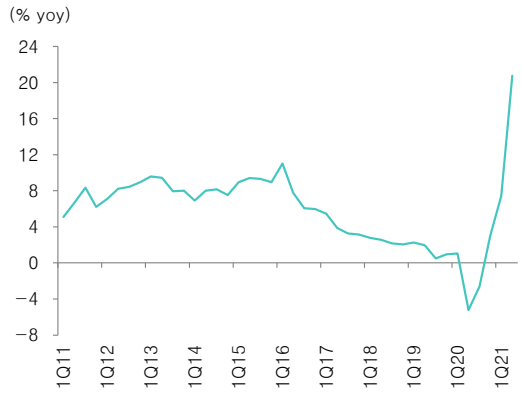
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



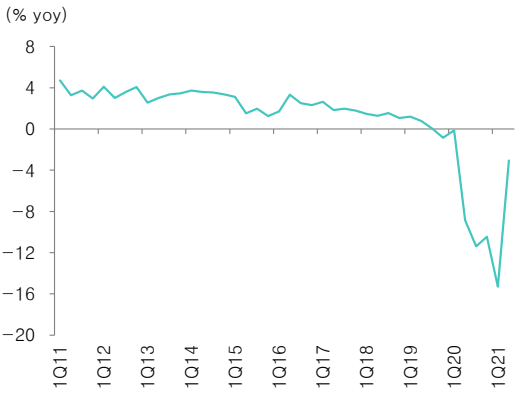
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 Self Storage 부동산 NOI 증가율



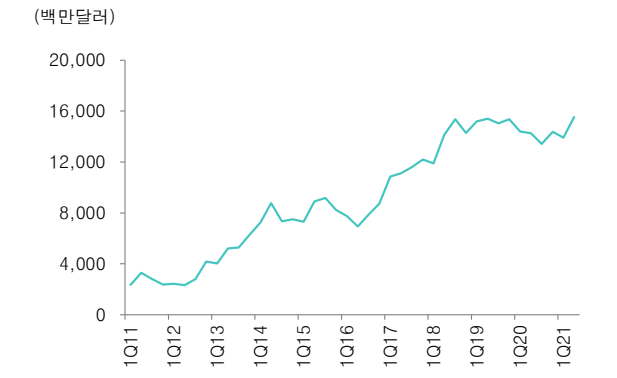
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



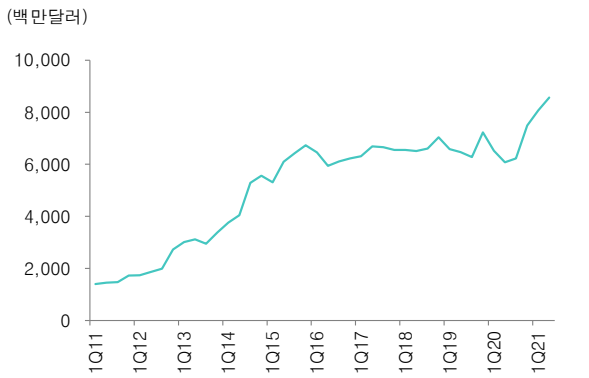
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



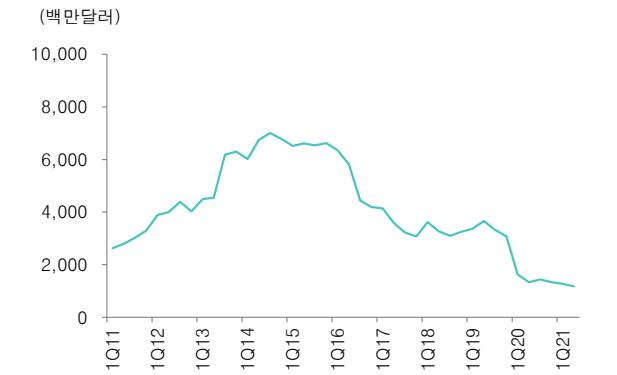
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



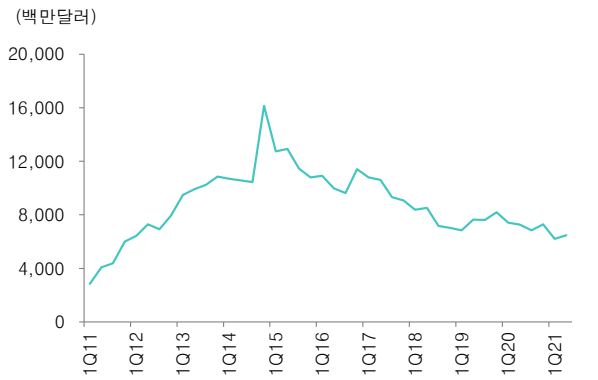
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



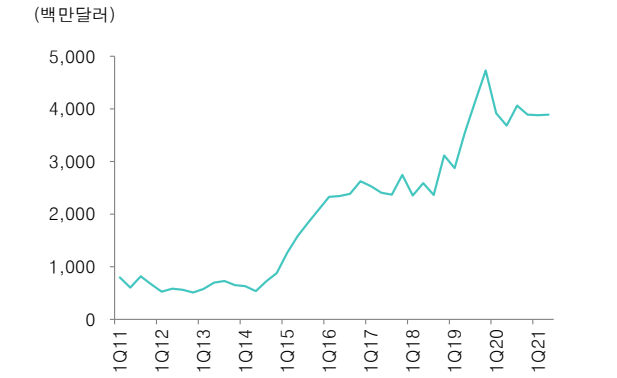
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



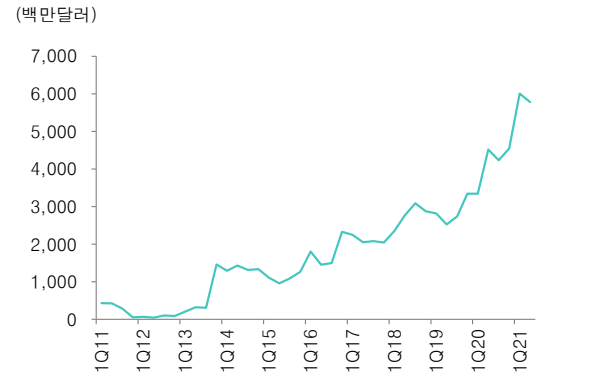
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

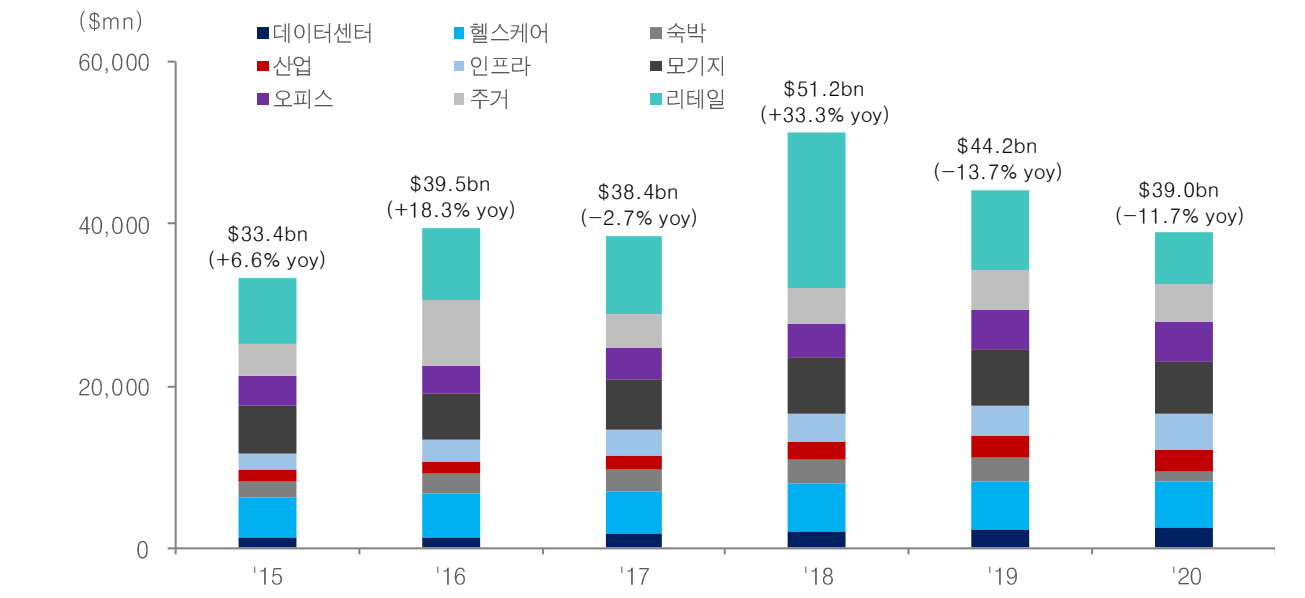


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

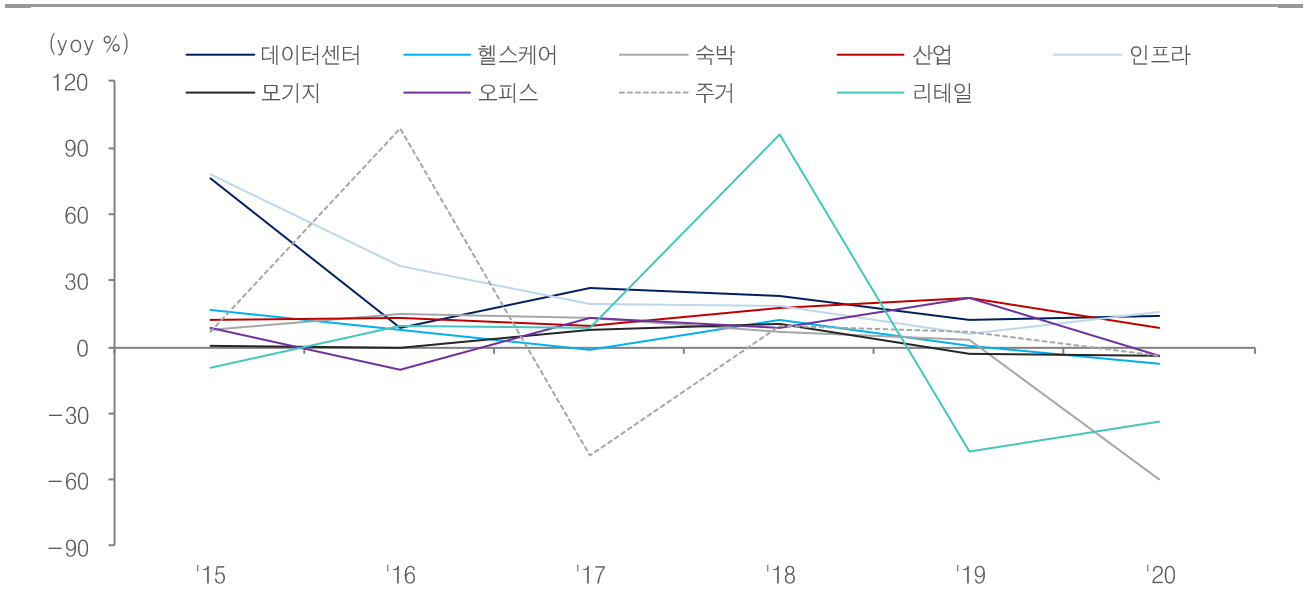
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.03	0.19	-	-	-
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

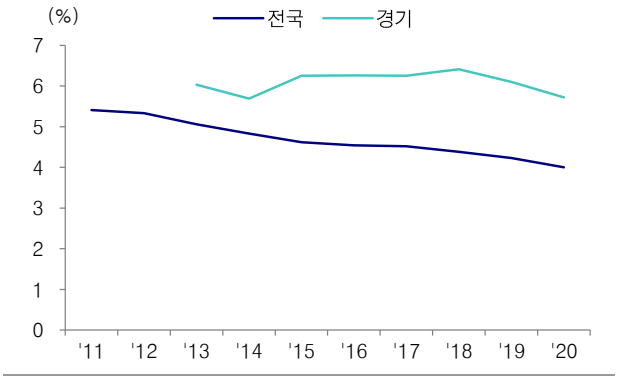
0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5개 지방광역시	기타지방	1기신도시	2기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.07	0.09	0.07	0.03	0.19	0.07	0.01	0.05	0.01	0.04	0.00
2W	0.10	0.11	0.11	0.06	0.11	0.11	0.05	0.05	0.03	0.11	0.13
3W	0.11	0.10	0.11	0.07	0.12	0.12	0.07	0.03	0.01	0.22	0.10
4W	0.14	0.14	0.16	0.07	0.10	0.15	0.10	0.07	0.03	0.13	0.20
5W	0.16	0.16	0.18	0.08	0.13	0.14	0.11	0.05	0.02	0.21	0.25
6W	0.18	0.14	0.19	0.11	0.17	0.21	0.11	0.07	0.02	0.32	0.37
7W	0.23	0.19	0.26	0.12	0.17	0.26	0.28	0.09	0.03	0.31	0.31
8W	0.23	0.18	0.25	0.16	0.22	0.31	0.18	0.13	0.04	0.34	0.50
9W	0.24	0.21	0.26	0.14	0.27	0.32	0.15	0.16	0.04	0.27	0.26
10W	0.25	0.19	0.28	0.14	0.25	0.36	0.24	0.18	0.03	0.20	0.11
11W	0.29	0.24	0.32	0.17	0.24	0.38	0.27	0.20	0.04	0.29	0.11
12W	0.32	0.28	0.34	0.19	0.25	0.43	0.23	0.20	0.07	0.42	0.06
13W	0.32	0.28	0.34	0.23	0.22	0.34	0.41	0.26	0.08	0.48	0.08
14W	0.34	0.31	0.35	0.24	0.30	0.32	0.38	0.35	0.08	0.32	0.07
15W	0.32	0.30	0.34	0.24	0.25	0.29	0.26	0.29	0.11	0.34	0.08
16W	0.31	0.28	0.32	0.27	0.20	0.30	0.26	0.37	0.11	0.37	0.08
17W	0.32	0.30	0.34	0.30	0.18	0.31	0.34	0.37	0.10	0.47	0.12
18W	0.36	0.32	0.40	0.25	0.18	0.48	0.35	0.33	0.10	0.35	0.05
19W	0.28	0.28	0.30	0.26	0.18	0.45	0.23	0.35	0.11	0.32	0.02
20W	0.37	0.33	0.39	0.33	0.20	0.41	0.25	0.47	0.09	0.44	0.03
21W	0.35	0.32	0.37	0.28	0.16	0.46	0.31	0.37	0.15	0.28	0.06
22W	0.40	0.41	0.44	0.30	0.10	0.46	0.37	0.43	0.18	0.26	0.08
23W	0.41	0.41	0.45	0.32	0.22	0.54	0.23	0.51	0.13	0.22	0.12
24W	0.34	0.30	0.37	0.27	0.19	0.41	0.36	0.40	0.14	0.22	0.01

Source: Reps, KTB투자증권

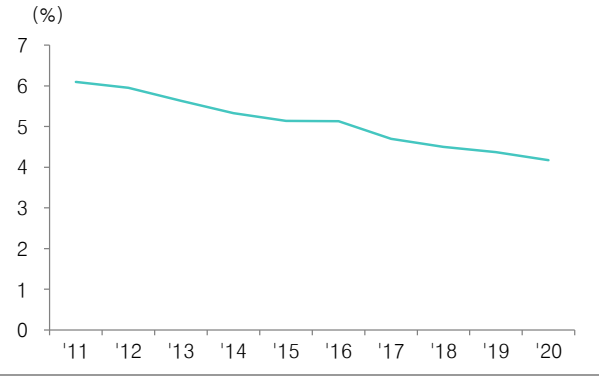
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



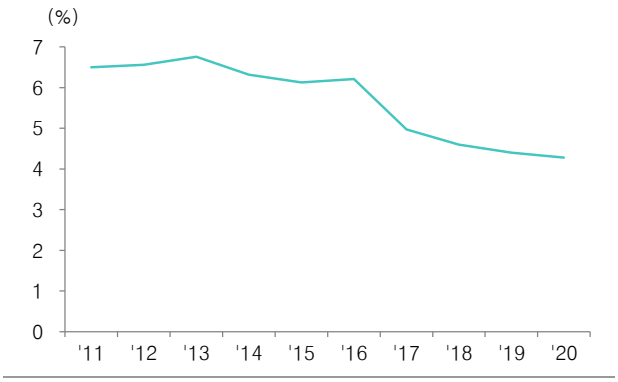
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



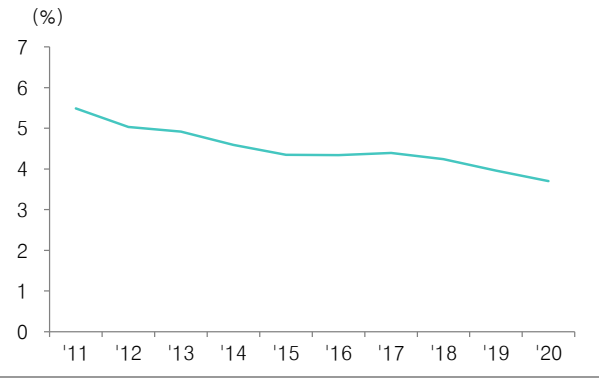
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



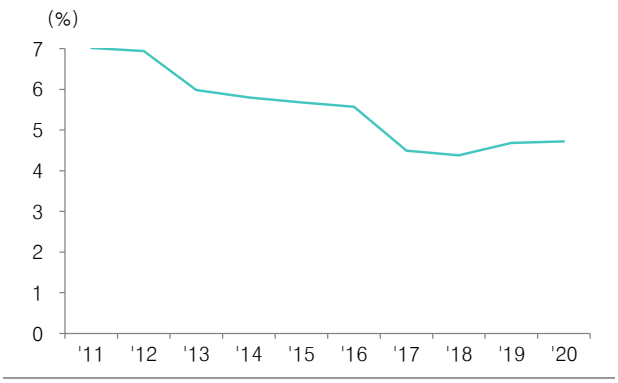
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



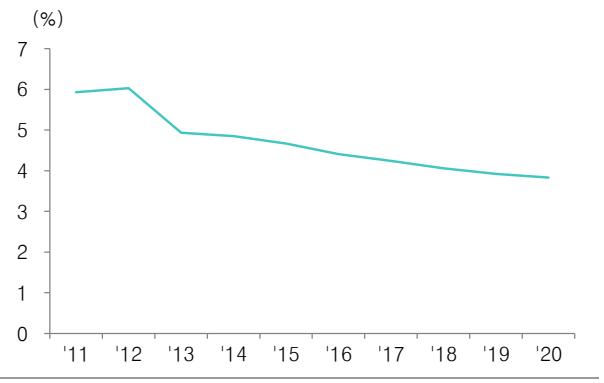
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



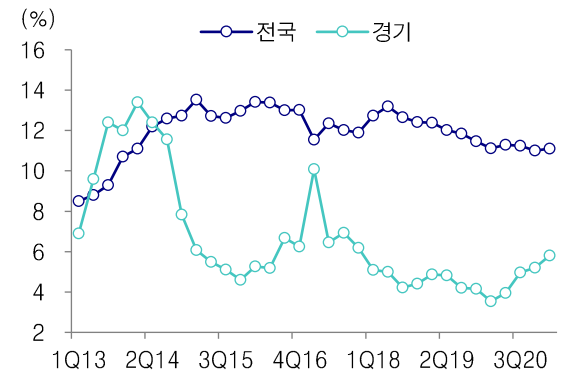
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



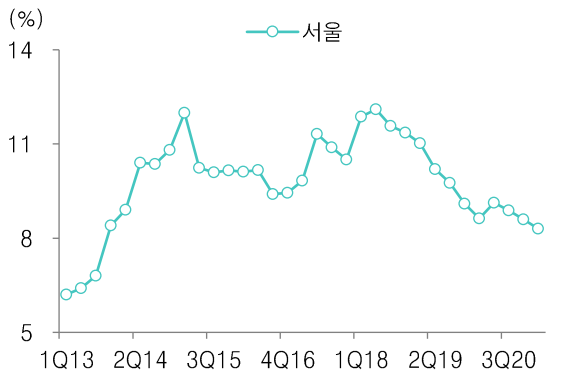
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



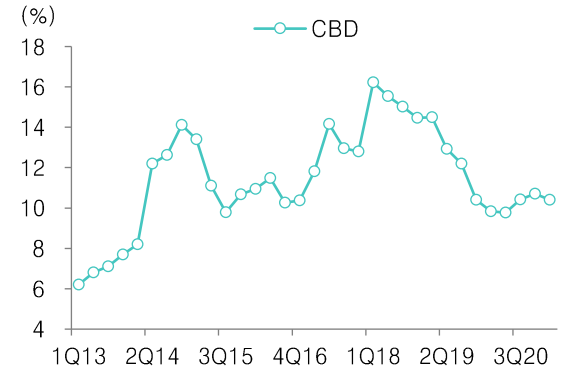
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



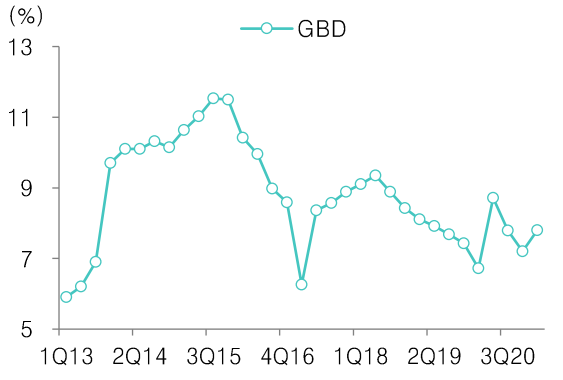
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



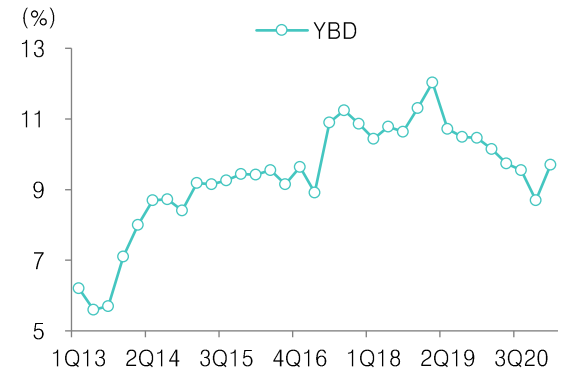
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



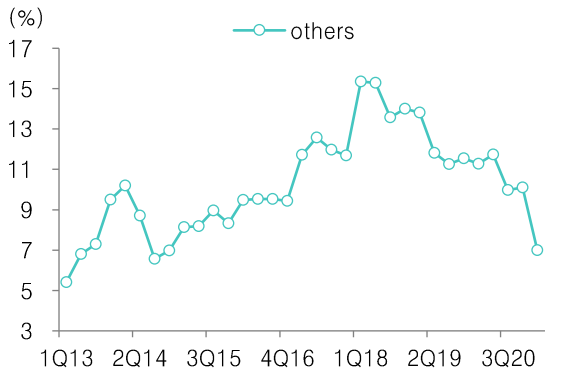
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



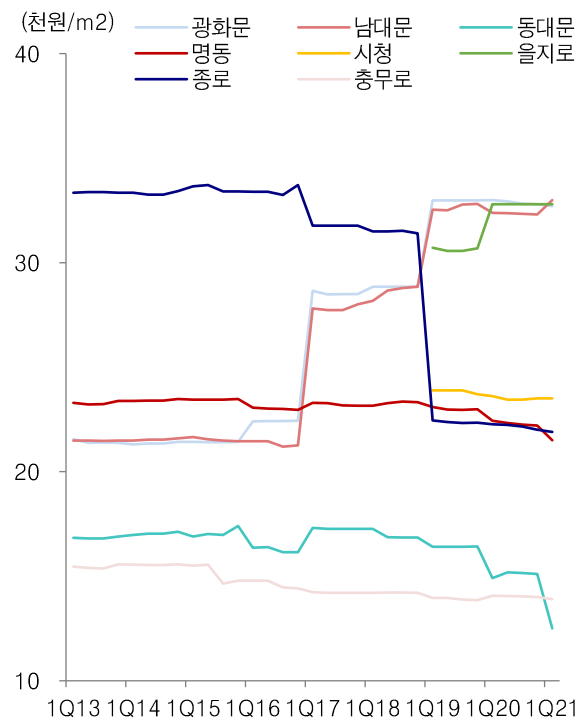
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



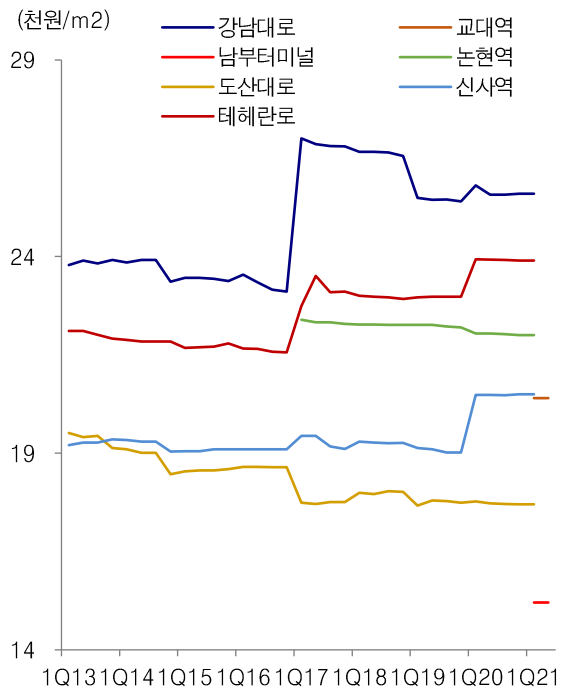
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



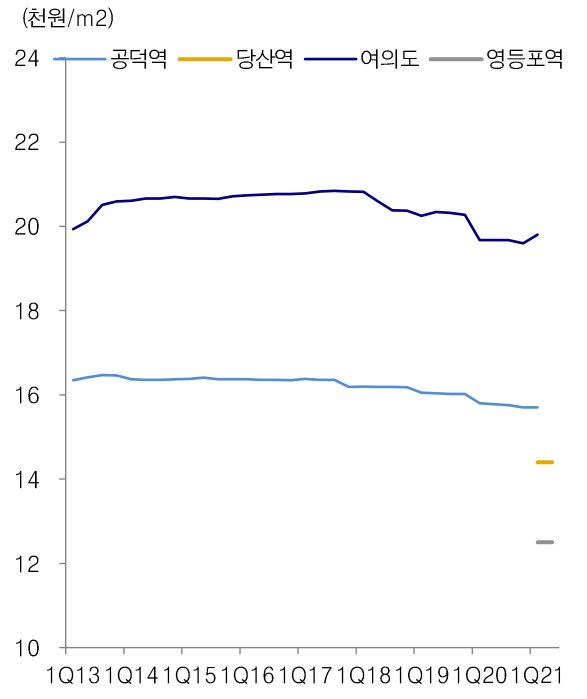
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



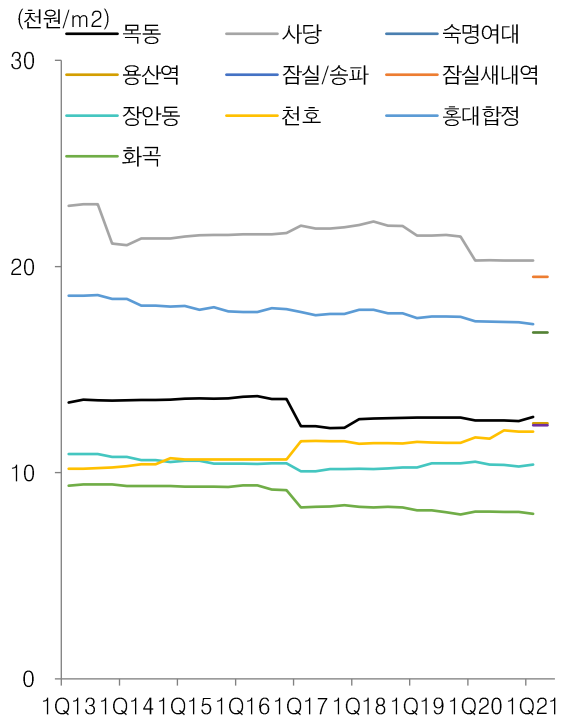
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 059: 국내 YBD 오피스 임대료 추이



Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 060: 국내 기타 지역 오피스 임대료 추이



Source: 한국부동산원, KTB투자증권

▶ Compliance Notice

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

▶ 투자등급 비율

BUY :	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.