Weekly | 23 Nov. 2021

KTB 대체투자 인사이드

건설 · 대체투자 라진성 jsra@ktb.co.kr

HEAD LINE

미래에셋글로벌리츠 및 신한서부티엔디리츠 기관 수요예측



부동산 라진성

<미래에셋글로벌리츠 기관투자자 수요예측 결과>

- 국내 및 해외 기관투자자 대상 수요예측: 1,019.58대 1의 경쟁률 기록
- 국내 949개, 해외 157개, 총 1,106개 기관이 참여해 91억 8,843만 9,000주 신청
- 주당 공모금액은 5,000원으로 전체 주문 규모는 45.9조원
- 의무보유확약 비율은 전체물량의 17.34%로 참여 기관 중 188곳이 보호예수를 약속
  > 6개월 확약은 35곳으로 비율은 전체물량의 3.1%

- 청약: 11월 22일(월) ~ 11월 24일(수)
- 상장일: 2021년 12월 3일(금)
- 미래에셋글로벌리츠 주요 내용은 11월 3주 대체투자 인사이드 참고 <보고서 바로 가기>

<신한서부티엔디리츠 기관투자자 수요예측 결과>

- 국내 및 해외 기관투자자 대상 수요예측: 564.84대 1의 경쟁률 기록
- 국내 684개, 해외 143개, 총 827개 기관이 참여해 107억 1,951만 3,000주 신청
- 주당 공모금액은 5,000원으로 전체 주문 규모는 53.6조원
- 의무보유확약 비율은 전체물량의 15.29%로 참여 기관 중 98곳이 보호예수를 약속
  > 6개월 확약은 16곳으로 비율은 전체물량의 2.4%

- 청약: 11월 24일(수) ~ 11월 26일(금)
- 상장일: 2021년 12월 10일(금)
- 신한서부티엔디리츠 주요 내용은 11월 3주 대체투자 인사이드 참고 <보고서 바로 가기>

☞ 미래에셋글로벌리츠의 수요예측은 1,019.6:1, 신한서부티엔디리츠의 수요예측은 564.8:1로 둘 모두 흥행에 성공. 특히, 미래에셋글로벌리츠의 경우 상장 리츠 최초 1,000대 1을 넘기며 역대 최고 경쟁률 기록. 최근 상장한 SK리츠(451.6:1), 디앤디플랫폼리츠(244.8:1)에 이어 양호한 흐름을 이어가는 중. 최근 시장 변동성 확대 및 인플레이션 우려가 커진 가운데 안정적 배당주인 리츠에 대한 관심이 높아지는 중. 이 두 리츠가 다음달 상장하게 되면 국내 상장 리츠는 총 18개, 시가총액은 약 7.5조원 수준. 불과 2년 전인 2019년 말 7개 대비 2배 이상 증가. 기초자산, 스폰서, 구조, 배당주기 및 횟수 등이 다양해지면서 개별 리츠마다 가지고 있는 특징에 대한 분석이 필요하고, 투자자의 선호도에 따라 다양한 투자전략 설정이 가능해짐. 동일한 기초자산 유형 기준으로 글로벌 피어 리츠 대비 전반적으로 높은 배당수익률도 매력적. 리츠에 대한 관심도를 높일 필요

국내 상장 리츠 수요예측 현황

Name	상장 일자	기관 수요예측	기관 의무보유확약	시가총액(11/21, 억원)	공모가 대비 증감률
에이리츠	2011.07	—	—	417	79.6%
케이탑리츠	2012.01	—	—	691	-72.8%
모두투어리츠	2016.09	—	—	332	-15.2%
이리츠코크렙	2018.06	6.29:1	0%	3,832	21.0%
신한알파리츠	2018.08	—	—	4,197	60.4%
롯데리츠	2019.10	358.06:1	44.1%	13,776	13.4%
NH프라임리츠	2019.12	711.65:1	43.2%	916	-1.8%
이지스밸류리츠	2020.07	87.09:1	8.7%	1,404	17.0%
이지스레지던스리츠	2020.08	76.24:1	6.6%	1,102	7.0%
미래에셋맵스리츠	2020.08	54.27:1	9.1%	1,023	1.8%
제이알글로벌리츠	2020.08	18.48:1	10.9%	8,942	8.0%
코람코에너지리츠	2020.08	5.89:1	17.0%	4,762	36.8%
ESR켄달스퀘어리츠	2020.12	8.75:1	67.7%	14,043	31.8%
디앤디플랫폼리츠	2021.08	244.81:1	28.3%	3,458	7.4%
SK리츠	2021.09	451.60:1	23.7%	9,549	23.2%
NH올원리츠	2021.11	628.17:1	17.1%	2,262	7.2%
합계				**70,707**	
미래에셋글로벌리츠	2021.12	1,019.58:1	17.3%	1,453(예상)	
신한서부티엔디리츠	2021.12	564.84:1	15.3%	2,798(예상)	
합계(예상)				**74,958**	

Source: KTB투자증권

대기업 리츠 사업 현황

구분	내용
롯데	롯데쇼핑 14개 점포 편입한 자산규모 2.3조원으로 국내 최대 규모 리츠
SK	서린빌딩, SK네트웍스 주유소 100여개 편입해 SK리츠 상장(09.14) 종로타워 편입 예정
두산	자회사 디비씨가 분당 두산타워 신사옥을 리츠에 담았다가 코람코자산신탁에 매도
신세계	신세계프라퍼티를 중심으로 이지스자산운용과 함께 리츠 설립 검토중

Source: 인베스트조선, KTB투자증권

이번 주 국내 주요 거래



<여의도 IFC>

– (거래 예정)
– 대상: 여의도 IFC
– 매도자: 캐나다 투자회사 Brookfield Asset Management(2016년 2.55조원에 통매입)
  > 토지에 대한 소유권을 보유한 것이 아닌 장기로 임차하는 권리 보유. 토지 소유권자는 서울시
  > Brookfield Asset Management는 IFC 건물에 대해서는 소유권을, 토지는 장기 임차권을 보유
  > 토지 임대기간은 50년에 추가 49년을 더해 총 99년이며 임차기간이 만료되면 기부채납
  > AIG는 임차 기간 99년 중 의무보유기간인 10년이 지나자 매각에 착수했고,
  브룩필드는 IFC를 인수한 지 5년만에 매각에 나서는 셈
  > 소유권 개념인 프리홀드(Freehold)와 대비되는 리스홀드(Leasehold)
– 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%)

<美 뉴저지 노보노디스크 본사>

– (리파이낸싱)
– 대상: 미국 뉴저지주 소재 다국적 제약사 노보노디스크 미국 본사 사옥(전체면적 67,921㎡)
– 주최: 하나대체투자자산운용
  > 지난 2016년 당시 하나금융투자 · 미래에셋증권 · 현대차증권 등과 함께 전문사모형 부동산펀드를 조성해
  이 건물을 3억500만 달러(약 3600억원)에 인수. 1700억원은 직접 투자하고 나머지는 대출로 조달
– 대출 실행 기관: 도이체방크
– 주선: 쿠시먼앤드웨이크필드
– 규모: 2억 1100만 달러(약 2500억원)

<탄소중립 물류건물>

– (거래 완료)
– 대상: 이탈리아 베르가모에 설립한 유럽 최초의 탄소중립 물류건물(16만 3000평방미터)
– 매도자: Logistics Capital Partners(LCP)
– 매수자: 하나금융투자
– 매각주관사: CBRE
– 규모: 2억 유로 미만
– 책임임차인: 아마존(완공 전 사전 임대)
– LCP는 건축물의 전체 수명주기 동안의 탄소배출량을 산정하는 절차인 '건축환경 전체 수명 탄소평가'에 따라 물류 시설의 설계 · 시공을 평가
  > 탄소배출권도 인정받았으며 탄소 보상 원칙에 부합하는 결과도 도출
  > 에너지 부문에서 건축물을 평가하는 BREAAM의 '탁월(Excellent)' 등급 확보

<종로 하나손해보험빌딩>

– (거래 완료)
– 대상: 서울 종로구 인의동 소재 하나손해보험 본사 빌딩(연면적 24,530㎡)
– 매도자: 하나손해보험
– 매수자: 하나자산신탁
– 인수 방식: 리츠
– 규모: 1000억원대 초반의 매입가를 포함해 총 1320억원 가량 조달
  > 640억원 정도를 equity로 마련하고 나머지는 대출 및 임대보증금 등을 통해 충당

Weekly

해외 News

인프라

2021.11.17 S&P Global ADNOC와 Taqa, 2030년까지 재생에너지 프로젝트 공동 개발 예정 기사 바로 가기

▶ UAE의 Abu Dhabi National Oil과 Taqa는 UAE의 2050 net zero 전략에 따라 2030년까지 최소 30GW의 재생 에너지를 공동으로 개발할 계획이라고 발표

▶ 발표에서 구체적인 계획이 공개되지는 않았지만 국내 및 국제 재생가능 에너지 개발, 폐기물 에너지화 프로젝트 및 녹색 수소 생산에 중점을 둘 것

▶ 국영 기업인 ADNOC는 OPEC의 3번째로 큰 생산국인 UAE에서 대부분의 원유를 생산하며, Taqa(Abu Dhabi National Energy로도 알려져 있음)는 에미리트의 국영 에너지 지주 회사

▶ ADNOC는 원자력 및 태양 에너지를 사용하여 2030년까지 온실 가스 배출 집약도를 25%까지 줄이는 것이 목표

▶ ADNOC은 연간 300,000mt 이상의 청색수소를 생산하고 있으며 이를 500,000mt으로 늘릴 계획

▶ UAE는 계획된 재생 에너지 투자에 6000억 AED(1630억 달러)를 투입하여 순 제로 배출량 목표를 약속한 바 있음

▶ UAE는 이미 7개의 수소 프로젝트를 진행 중이며 일본, 한국, 독일 및 인도를 비롯한 주요 수출 시장에서 점유율을 확보하는 것이 목표

인프라

2021.11.15 reNEWS.BIZ 영국, 터키 1.35GW 규모 태양광 프로젝트 지원 기사 바로 가기

▶ 터키 태양광 모듈 제조업체이자 프로젝트 개발자인 Kalyon Enerji 는 UK Export Finance(UKEF)로부터 터키 중부 Konya 지방의 Karapinar에 1.35GW 태양광 프로젝트를 건설하기 위해 217백만 파운드(291백만 달러)를 차입

▶ Karapinar는 2022년 말에 완공될 예정

▶ 원래 500MW 용량으로 계획된 이 프로젝트는 태양광 단지 개발의 일환으로 수직 통합형 태양 전지 패널 공장을 건설해야 한다는 조건으로 터키 당국이 승인

인프라

2021.11.15 PV Magazine 칠레, 태양 에너지 아시아 수출 목표 기사 바로 가기

▶ 칠레 태양 에너지 협회 ACESOL에 따르면 칠레 정부가 중국에 태양광 에너지를 수출하기 위해 해저 케이블을 건설할 계획

▶ Antípodas라고 불리는 이 프로젝트는 세계에서 가장 높은 일사량 지역인 아타카마 사막의 태양 에너지를 수출하는 것이 목표

▶ Piñera 대통령은 해저 케이블을 통해 200~600GW의 태양광 발전에서 생산된 전력을 수출한다고 밝힘

▶ 대통령은 이 아이디어를 실행하기 위해서는 연구와 대규모 아시아 국가와의 전략적 제휴가 필요하다고 밝힘

▶ 케이블 길이는 약 15,000km이고 1,300km를 구축하는 데는 20억 달러가 소요될 것으로 예상

인프라

2021.11.17 Solar Power World 2022년 전 세계 태양열 설치가 200GW를 초과할 것으로 예상 기사 바로 가기

▶ 클린 에너지(Clean Energy)에 따르면 전 세계 태양광 PV 설치는 2022년에 20% 이상 성장하고 총 투자액이 최소 1,700억 달러일 것으로 예상. 전 세계 태양광 용량이 200GW를 넘어설 전망

▶ 2013년부터 2020년까지 전 세계적으로 평균 50% 이상 감소한 PV 시스템 비용은 동기간 동안 설치 용량이 275% 증가하는 데 기여

▶ 2021년에는 PV 시스템 비용이 전년 대비 4% 증가하여 급성장

▶ 그럼에도 불구하고 중국, 인도, 미국 및 유럽과 같은 주요 시장에서 태양광 개발이 활황

▶ 공급병목으로 인해 2023년까지 모듈 가격이 현재와 같은 수준을 유지할 것으로 예상

해외 News

리츠	2021.11.15 Data Center Dynamics **KKR & GIP, CyrusOne 150억 달러에 인수** ▶ 투자 회사 KKR과 Global Infrastructure Partners가 150억 달러에 CyrusOne을 인수 ▶ CyrusOne은 전 세계적으로 약 50개의 데이터 센터를 운영 중 ▶ 거래는 2022년 2분기에 완료될 예정이며, 인수 후에는 KKR과 GIP가 100% 소유한 비상장 회사로 전환될 예정	기사 바로 가기
리츠	2021.11.15 Data Center Dynamics **American Tower, CoreSite 101억 달러에 인수** ▶ CoreSite는 미국 전역에서 약 25개의 데이터 센터를 운영 중 ▶ American Tower의 CEO인 Tom Bartlett는 이번 인수가 모바일 에지 컴퓨팅 비즈니스에 의미가 있다고 밝힘 ▶ 거래는 2021년 말까지 완료될 것으로 예상되며 JP Morgan을 통해 거래 자금을 조달할 계획	기사 바로 가기
데이터 센터	2021.11.15 Data Center Dynamics **CapitaLand, 인도 데이터 센터 건설을 위해 부지 인수** ▶ CapitaLand와 A-iTrust는 인도 Navi Mumbai에 90MW 용량의 데이터 센터를 건설하기 위해 6.6에이커의 부지를 매입. 부지 가격은 13억 루피(17.6백만 달러) ▶ 데이터 캠퍼스 1단계 개발을 위해 120억 루피(162.4백만 달러)를 투자할 계획 ▶ 첫 번째 데이터 센터는 325,000ft2이며 2024년 2분기에 완공 예정 ▶ 잔여 부지에 단계적으로 데이터 센터가 개발될 예정이며 최대 8,500개의 랙 수용 가능	기사 바로 가기
데이터 센터	2021.11.15 Data Center Dynamics **Saudi Telecom, 사우디아라비아에 125MW 규모 데이터 센터 건설** ▶ 통신 회사 Saudi Telecom(STC)은 사우디아라비아 180,000m^2 규모의 토지에 125MW 용량의 데이터 센터 건설 중 ▶ 현재 Riyadh, Jeddah, Dammam 등 6개 부지에서 개발이 진행 중이며 12개월 내에 완공 예상 ▶ 개발 금액은 약 4억 달러 수준	기사 바로 가기
데이터 센터	2021.11.16 Data Center Dynamics **Ar Telecom, 포르투갈 리스본에 데이터 센터 구축 예정** ▶ 포르투갈 통신사인 Ar Telecom은 리스본에 새로운 데이터 센터를 건설할 예정 ▶ 데이터 센터 면적은 1,400m^2이며 투자 금액은 1000만 유로 수준 ▶ 해당 데이터 센터는 150개의 랙을 수용할 수 있으며 향후 4,200개로 확장이 가능하며 2023년부터 운영될 예정	기사 바로 가기
데이터 센터	2021.11.18 Data Center Dynamics **Chayora, 중국 상하이에 새로운 데이터 센터 캠퍼스 구축 예정** ▶ 중국 개발 업체 Chayora는 상하이에 8.5에이커의 새로운 데이터 센터 캠퍼스를 개발할 계획을 발표 ▶ 해당 데이터 센터의 용량은 54MW이며 완공 시 최대 10,000개의 랙을 수용할 수 있는 5층 건물 3개로 구성 ▶ 첫 번째 데이터 센터는 2022년 4분기부터 운영 예정	기사 바로 가기

해외 News

부동산

2021.11.15
g-enews

디지털 시대에도 최대 글로벌 투자자산은 '부동산'

기사 바로 가기

- 주요국 자산의 3분의 2, 주거용 부동산, 상업 부동산, 국유지를 비롯한 국유 부동산 등 부동산 자산에 잠겨 있어
- 사상 최저 수준의 금리가 오랜 기간 지속된 것을 가장 결정적인 배경, 초저금리 시대와 스태그플레이션 우려

주택

2021.11.18
조선일보

얼어붙는 중국 부동산, 새집 가격 0.2% 하락, 착공 건수도 33% 줄어

기사 바로 가기

- 중국 국가통계국 자료를 바탕으로 추산한 결과 10월 중국 70대 도시의 신규 주택 가격은 전달 대비 0.2% 하락
- 2015년 3월 이후 첫 집값 하락세, 기존 주택 판매 가격도 70대 도시 중 6곳을 제외하고는 모두 하락

주택

2021.11.16
한국경제

캐나다서도 부동산 광풍, 주택 거래량 '폭증'

기사 바로 가기

- 올해 누적 거래량은 58만1275건으로 아직 두달을 남긴 집계지만 연간 기준으로 역대 최대
- 최근 중앙은행이 내년 중 기준금리 인상을 예고하면서 금리가 더 오르기 전 서둘러 시장에 진입하려는 심리가 퍼졌다고 분석

주택

2021.11.19
g-enews

베트남, 위드 코로나로 부동산 시장 회복조짐

기사 바로 가기

- 부동산시장 활기 되찾는 중, 주목할 만한 점은 호치민시의 중가 아파트에 대한 공급과 관심도가 각각 545%와 89% 증가했다는 것
- 중가 아파트 수급 불균형. 구매력은 교외 지역으로 이동할 경향. 아파트 외에 위성 도시의 타운하우스도 전염병 이후 빠르게 회복될 것

국내 News

오피스	2021.11.18 더구루	**하나대체투자운용, 美 뉴저지 노보노디스크 본사 2500억 리파이낸싱** 기사 바로 가기 – 독일 최대 은행 도이체방크는 뉴저지 프린스턴 바이오헬스케어 클러스터에 위치한 노보노디스크 본사 건물에 대해 2억1100만 달러(약 2500억원) 규모 대출을 실행
오피스	2021.11.15 더벨	**여의도 IFC 매각, '토지 임차기간' 변수될까** 기사 바로 가기 – 여의도 서울국제금융센터(IFC) 매각은 매도자가 토지에 대한 소유권을 보유한 것이 아닌 장기로 임차하는 권리를 보유 – 브룩필드자산운용은 IFC 건물에 대해서는 소유권을, 토지는 장기 임차권을 보유, 토지 소유권자는 서울시
오피스	2021.11.16 더벨	**하나자산신탁, 종로 '하나손해보험빌딩' 리츠로 매입** 기사 바로 가기 – 인수주체는 리츠이며 1000억원대 초반의 매입가를 포함해 총 1320억원 가량을 조달 – 하나자산신탁은 640억원 정도를 equity로 마련하고 나머지는 대출 및 임대보증금 등을 통해 충당. 매도인 측은 하나손해보험
오피스	2021.11.16 데일리안	**신한리츠운용, 패스트파이브와 중소형 구분소유 오피스 진출 MOU** 기사 바로 가기 – 국내 1위 오피스 상장리츠인 신한알파리츠를 운용 중인 신한리츠운용은 중소형오피스 투자 및 관리를 담당. 국내 1위 공유오피스 기업인 패스트파이브는 동 오피스의 임차 및 운영을 담당하며 시장에 안정적인 리츠상품을 제공해 양사간 시너지를 창출할 계획
물류 센터	2021.11.18 한국경제	**삼정KPMG "물류센터산업 과잉 우려 불구 호황 지속할 것"** 기사 바로 가기 – 수요에 대한 고민보다 최적의 물류센터 입지 조건과 최적의 운영방안을 찾고, 트렌드에 어떻게 대응할지 고민하는 것이 더 중요 – "기술을 활용해 물류센터의 디지털화 · 자동화를 추진해 자산가치를 높일 수도 있다"
물류 센터	2021.11.16 CBRE	**활황세를 보이는 물류 시장 속, 사업 확장을 고려하는 아시아 태평양 물류센터 임차인** 기사 바로 가기 – 임차인의 78%가 향후 3년 내 물류센터 사용 면적을 추가 확장할 계획 – 태국, 베트남, 인도네시아, 필리핀과 같은 신흥 동남아시아 국가에 초점을 둔 확장 활동이 증가할 것으로 전망 – 61%에 달하는 응답자가 연료, 운송, 인력 비용 등의 비용 상승에 대한 우려를 사업 확장의 최대 장애 요인으로 간주
물류 센터	2021.11.21 g-enews	**하나금융투자, 로지스틱스캐피탈로부터 유럽 최초 탄소중립 물류시설 매입, 아마존에 임대** 기사 바로 가기 – 건축물의 전체 수명주기 동안의 탄소배출량을 산정하는 절차인 '건축환경 전체 수명 탄소평가'에 따라 물류 시설의 설계 · 시공을 평가 – 최종 가격은 자산에 대한 현재의 시장 추세를 반영하여 초기 순이익률이 4% 미만인 2억 유로 미만으로 책정
물류 센터	2021.11.15 더벨	**'이지스 디벨로퍼' 이지스린, 첫 물류단지 개발 '시동'** 기사 바로 가기 – 경기도 이천시 부발읍 소재 8만5000평 부지 매입, 안산시 역세권 부지매입 이어 추가 결실 – 이지스자산은 상업용 부동산의 경쟁력과 노하우를, 우미건설은 주거상품 개발능력과 시공 관련 리스크 관리 및 원가관리 역량 극대화
리테일	2021.11.17 머니투데이	**명동 중대형 상가 절반 비었다, 광화문 · 논현 공실률 20%** 기사 바로 가기 – 3분기 서울 중대형 상가 평균 공실률은 9.7%로 전기대비 2.2%p 상승. 관련 자료를 집계한 2013년 1월 이후 가장 높은 수준 – 코로나19 여파로 상권 위축, 내년 말께 코로나19 이전 수준 회복 예상

국내 News

오피스텔	2021.11.19 뉴시스	**내년 전국 오피스텔 기준 시가 8% 오른다, 서울 빌딩은 7%** – 국세청 2022년 기준 시가안 예고, 오피스텔 상승률은 지난해의 2배 – 서울 등 일부 지역 건물도 비슷해, 홈택스 등서 가격 이의 제기 가능	기사 바로 가기
리츠	2021.11.17 인베스트조선	**네이버·신세계·현대차, 내년 대기업 '리츠 전쟁' 벌어진다** – 리츠 활용 방안 두고 대기업들 물밑 논의 활발, 시장 활성화된 데다 SK리츠 성공적 공모 신호탄 – 신사업 자금 조달 위한 유연한 자산 유동화 수단 평가, 다만 투자자는 자산 퀄리티 및 장기적 성장 가능성 따져야	기사 바로 가기
리츠	2021.11.19 한국경제	**다시 뜨거워진 리츠, 기관 경쟁률 '사상 최고'** – 횡보장에 투자 대안으로 부상, 내달 상장 미래에셋글로벌리츠 46.4조 주문, 경쟁률 1019대 1 – 금리 상승에도 인기 더 높아져, 코람코 등 올 20% 이상 상승, 배당 수익에 시세차익도 기대, 리츠 기업공개 활발해질 듯	기사 바로 가기
리츠	2021.11.15 헤럴드경제	**리츠 투자 기업결합 유형도, 공정위, 간이심사 대상 포함** – 간이심사 대상에 리츠가 부동산 취득 등을 위해 기업결합을 하는 경우를 추가, 단순 투자 활동으로 분류하는 셈 – 간이심사는 신고 내용 사실 여부만 심사하고, 서류 접수 후 15일 이내에 결과를 신고인에게 통보하는 제도	기사 바로 가기
리츠	2021.11.15 조선일보	**리츠 시장 커지니, 규제 강화 나서는 정부** – 위법 행위로 부당 수익을 거둔 리츠(REITs · 부동산투자회사)에 과징금을 부과하는 방안이 검토 – 리츠에 과징금을 부과하는 개정안은 10년 전 논의된 사안	기사 바로 가기
리츠	2021.11.16 더벨	**부동산원, 리츠 AMC 민원 폭증에 심사제도 전면 손질** – 자본시장연구원 용역수주, 리츠협회 의견개진, 영업인가 지연 해결 '숙원과제' – 인가 프로세스 개선을 위한 업계 개선방안을 수렴하는 단계로 알려져	기사 바로 가기
리츠	2021.11.17 한국경제	**마스턴투자운용, 두번째 임대주택 리츠 조성** – 마포구에서 역세권 청년주택을 짓는 임대주택리츠를 설립, 임대주택리츠 만든 것은 지난 7월 이후 두번째 – 임대주택은 수익성은 높지 않지만, 다른 투자 자산 대비 낮은 공실로 임대 운영이 가능해 안정적인 자산이라는 평	기사 바로 가기
리츠	2021.11.19 더벨	**코람코, 첫 대토리츠 '평택 브레인시티'사업 본궤도** – 현물출자 방식 유상증자 마무리, 1200억 조달, 내년 말 착공 전망 – 대토보상은 신도시 개발을 위해 땅을 내놓는 소유자에게 해당 지역의 다른 땅으로 주는 보상	기사 바로 가기
부동산 PF	2021.11.18 한국경제	**부동산PF 비관론 다시 고개 "결국 사고 날 것"** – 올 상반기 PF 유동화증권 발행 2배 급증, 전통 IB 압도하는 고수익 "비상식적" – 시장금리가 크게 오르고 부동산 가격이 하락할 경우 급증한 증권사 우발채무의 현실화가 본격화할 수 있다는 우려	기사 바로 가기

국내 News

기관 동향	2021.11.17 파이낸셜뉴스 **군인공제회, 부동산개발 블라인드펀드에 400억 투자** – GS건설 자회사 지베스코자산운용이 설정한 펀드에 FI로 참여 – 서울·수도권 핵심위치 공동주택, 오피스텔 등 주거부동산 개발 투자	기사 바로 가기
기관 동향	2021.11.15 서울경제 **달라진 기관, 리스크 커진 해외자산 매각 '속도'** – 미래에셋증권·정보통신공제조합 등 美 시애틀호텔 부진하자 채권 매각 – 7월에도 LA호텔 위기에 조기탈출, 올초 '더 드루 실패' 반면교사 삼아	기사 바로 가기
기관 동향	2021.11.17 더벨 **총회연금재단, 대체투자 힘싣는다** – 내년 블라인드펀드 정기 출자와 사모투자펀드(PEF) 수시 출자를 계획하면서 내부 인력 충원을 결정 – 총회연금재단은 2017년부터 대체투자 출자사업을 진행해오면서 수익률을 극대화하는 동시에 안정적인 기금 운용에 방점	기사 바로 가기
기관 동향	2021.11.15 더벨 **IMM인베, 해외대체투자 전담 조직 출범** – 투자자산에 대한 규제를 완화한 자본시장법 개정에 발맞춰 해외에서도 다양한 투자활동을 펼치겠다는 계획 – 골드만삭스 출신 김학재 CIO 영입, 인력 추가 확충	기사 바로 가기
기관 동향	2021.11.18 파이낸셜뉴스 **마스턴, 부동산 개발 토지계약금에 620억 투자** – 수익 확보 일환으로 부동산 개발사업 관련 우량 프로젝트에 초기 투자 행보를 본격화 – 실제 프로젝트 파이낸싱(PF) 대출 보다 앞선 단계 투자로 토지계약금에 620억원 규모 대출 투자	기사 바로 가기

2021년 주요 기관 자금동향

시기	기관	규모	운용사	방식	목표수익률	운용기간	투자자산
2021.01	국민연금 새마을금고 교직원공제회	2억 달러 1,100억원 550억원	KKR	부동산펀드	-	-	아시아 지역 부동산
2021.02	행정공제회	3,000억원	코람코 자산신탁	블라인드 펀드	연평균 5%대 배당과 7% 이상의 IRR	13년	서울 및 분당권 업무지구 오피스빌딩
2021.03	공무원연금	1.15억 달러	골드만삭스, 맥쿼리, 아디안	블라인드 펀드	연 6%	-	해외 인프라 펀드에 출자, 코어(Core)급 자산 편입에 중점
2021.03	국민연금	수천억원	BC 파트너스	지분 매입	-	-	국민연금 지분은 20% 미만, '딜소싱 파이프라인'을 구축해 유망 투자처를 안정적으로 확보하려는 목적
2021.03	메리츠대체 투자운용	4억 달러	브룩필드 자산운용	재간접펀드	-	-	미국 상업용 부동산 대출펀드 '브룩필드 리얼 에스테이트 파이낸스 펀드 6'에 약정 투자
2021.03	삼성증권	15억 달러	Warburg Pincus	Placement agent	-	-	아시아 지역 부동산 펀드
2021.03	스마트물류 얼라이언스	1,000~ 3,000억원	이화 자산운용	블라인드 펀드	-	6년	펀드 운용 기간은 6년이며, 2년 단위로 최대 2회까지 연장 가능
2021.04	행정공제회 -캘스터스	각 2.97억 달러	현지 PCCP (국내 코람코 자산운용)	JV	연 7%	영속적	미국 내 기관투자등급의 상업용부동산 선순위 담보대출
2021.05	환경원자력 공단	1.3조원	신한 자산운용	재간접펀드		4년	방사성폐기물관리기금 2025년 7월 말까지 운용
2021.05	행정공제회	1,500억원	코람코 자산운용	블라인드 펀드	IRR 6% 이상	7년	총 약정액의 70% 이상을 상장 예정 리츠에 선투자, 나머지는 상장리츠와 리츠 공모주에 투자
2021.05	교직원공제회 현대해상 신협	1억 파운드 0.3억 파운드 0.4억 파운드	KB 자산운용, 벤톨그린오크	블라인드 펀드	9%	10년	총 1.5조원 규모. 글로벌 기업 연금과 GIC 등 국부펀드들이 GP로 함께 참여. 영국 주요 도시에 위치한 오피스,
2021.06	건설근로자 공제회	300억원				3-7년	지분형으로, 기회추구형
2021.06	행정공제회	4,900억원	이지스 자산운용	SMA펀드			유럽 오피스, 라이프사이언스오피스, 멀티패밀리, 라스트마일 물류시설 등 투자
2021.07	교직원공제회	5,000억원		블라인드 펀드		3년	30년 만기, 오피스 자산 비중 40% 이상, 물류센터 자산 비중 30% 이상
2021.07	과학기술인 공제회	1,000억원	이지스 자산운용	블라인드 펀드			임대주택 투자
2021.07	노란우산	3,800억원		블라인드 펀드		5년	PE 2600억 · VC 1200억 배분
2021.07	사학연금	2,000억원		블라인드 펀드			총 4곳의 운용사 선정
2021.07	행정공제회	3억 달러	GCM Grosvenor	SMA펀드	6~8%	10년	해외 사모인프라 투자
2021.07	건설근로자 공제회	300억원	아디안 (Ardian)	블라인드 펀드	IRR 12~15%	15년	유럽과 미국 등지의 인프라 자산. 코어플러스, 가치부가 전략 등 구사 가능
2021.07	행정공제회	1.5억 달러	브룩필드 자산운용	부동산 세컨더리	12%	10년	유럽, 호주 및 북미 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
2021.11	군인공제회	400억원	지베스코 자산운용	블라인드 펀드			주거 부동산 개발 사업

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	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	서울 종로	하나손해보험 사옥	하나손해보험	하나자산신탁	연면적 24,530㎡	1000억원 초반	'매각 후 재임대(세일 앤 리스백)' 방식 전망
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%
물류센터	이탈리아 베르가모	탄소중립 물류건물	Logistics Capital Partners	하나금융투자	163,000 평방미터	2억 유로 미만	아마존에게 완공 전 사전 임대
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

13 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

19 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

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

27 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 +0.1%)는 리츠 자산별 차별화를 보이며 소폭 상승
- 선진국 북미 REITs(WoW +2.8%)는 거의 모든 섹터가 상승세를 보였으나 데이터 센터 리츠의 상승이 두드러짐

Ⅱ. 주택시장 Update

▶ 국내 주택시장
- 전국 아파트는 전주 대비 +0.06% 상승(WoW −0.03%p)
- 서울 아파트는 전주 대비 +0.09% 상승(WoW −0.01%p)
- 대구는 가격상승률은 0%에 수렴
  › 대구(+0.01% → 0.00%, WoW −0.01%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	1,844,031	3,652.0	2.7	5.0	0.1	3.3	26.9	30.9	33.9	2.2
Developed	1,800,541	2,508.9	1.9	4.9	0.2	3.4	27.3	31.2	35.0	3.0
선진국 북미	1,304,229	2,962.5	2.6	5.3	0.3	5.7	35.0	37.7	41.6	2.8
선진국 유럽	184,562	1,430.9	1.0	3.5	(0.1)	(4.1)	15.2	20.9	14.0	3.1
선진국 아시아	580,320	3,754.8	0.9	4.8	(0.7)	(1.8)	5.8	8.8	12.8	3.8
Emerging	43,463	1,684.1	0.7	5.8	(3.0)	(1.7)	5.1	15.6	(11.6)	6.9
신흥국 미주	26,281	635.6	0.7	4.6	(5.0)	(12.0)	(22.0)	(14.3)	(14.6)	4.6
신흥국 유럽	1,971	1,039.6	0.4	8.7	(7.2)	(12.4)	(36.4)	(26.7)	13.9	4.5
신흥국 아시아 태평양	19,523	1,325.2	1.1	5.0	(0.5)	1.5	2.3	5.3	(1.8)	6.0
신흥국 중동/아프리카	12,718	1,929.7	0.6	7.5	(4.0)	(0.7)	22.7	42.8	(32.4)	7.9
미국										
미국 전체	1,654,701	10,844.9	3.0	8.5	(0.1)	3.9	31.3	33.2	47.9	2.9
인프라	239,091	489.2	36.6	31.5	(1.4)	(6.8)	18.8	13.0	73.4	2.1
산업	196,308	2,398.5	3.0	5.6	1.5	11.4	45.5	47.7	118.2	1.9
데이터센터	–	42,426.1	–	–	3.6	0.9	17.9	16.0	93.8	–
오피스	110,976	1,345.6	1.7	3.6	(1.4)	2.8	20.4	22.7	18.1	3.4
리테일	203,769	1,290.2	2.4	8.0	0.2	11.9	51.1	56.2	15.5	3.6
쇼핑센터	66,802	970.3	2.1	6.7	0.4	11.7	60.5	60.2	33.8	3.1
주거	250,682	2,568.2	3.4	4.5	0.1	6.4	47.6	49.9	65.8	2.4
아파트	172,776	2,367.4	3.4	5.5	(0.3)	8.5	53.2	52.2	56.1	2.7
헬스케어	124,831	1,846.5	1.9	4.4	(0.9)	(1.3)	13.3	15.6	19.5	4.2
스토리지	113,787	7,117.7	9.4	23.0	1.2	8.6	59.7	64.1	96.8	2.4
복합	39,038	728.1	2.0	6.6	(1.3)	1.7	24.7	25.8	9.5	3.8
숙박	39,911	323.6	1.6	(5.1)	(4.1)	10.3	16.4	23.0	(10.0)	0.3
모기지	77,459	1,385.0	1.1	12.7	(2.5)	2.8	19.8	31.1	12.8	8.2
목재	38,476	281.1	2.8	25.2	3.2	13.1	19.2	36.6	55.0	2.8
유럽										
선진국 유럽	184,562	1,430.9	1.0	3.5	(0.1)	(4.1)	15.2	20.9	14.0	3.1
산업	44,097	2,322.4	1.7	3.4	2.5	5.1	43.7	51.8	147.3	2.1
오피스	49,054	2,974.6	0.9	3.5	(1.0)	(8.1)	4.9	12.2	27.0	3.1
리테일	29,751	573.0	0.6	2.5	(5.8)	(12.7)	(0.9)	10.8	(46.5)	3.6
주거	102,512	2,172.8	1.1	6.1	1.5	(8.9)	(3.3)	3.4	34.6	3.0
헬스케어	11,834	2,072.1	1.4	5.2	1.2	(9.1)	4.2	9.2	63.2	3.7
스토리지	13,339	8,027.7	1.9	6.1	4.4	9.8	54.9	53.5	122.7	2.2
복합	124,951	2,101.8	1.1	6.7	1.4	(0.0)	15.7	21.7	34.3	3.1
숙박	–	1,100.7	–	–	(4.0)	(1.0)	(9.9)	(3.7)	(2.3)	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 11월 19일 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	(0.1)	(1.4)	1.5	3.6	(1.4)	0.2	0.4	0.1	(0.3)	(0.9)	1.2	(1.3)	(4.1)	(2.5)	3.2
1M	4.4	(7.4)	12.1	0.2	4.4	12.7	12.8	6.2	8.7	0.6	8.2	3.3	12.7	5.0	13.5
3M	4.8	(5.6)	12.6	2.3	4.3	12.4	12.4	6.8	9.3	0.0	8.9	2.8	10.4	3.5	13.6
6M	14.2	7.1	27.4	14.2	8.4	19.0	15.0	22.1	24.0	5.0	30.0	8.5	(0.7)	3.9	3.6
YTD	31.3	18.8	45.5	17.9	20.4	51.1	60.5	47.6	53.2	13.3	59.7	24.7	16.4	19.8	19.2
1Y	31.2	13.2	42.4	14.4	20.7	55.3	59.7	45.0	47.3	13.8	59.1	24.8	24.6	30.4	36.1
2Y	24.3	35.2	60.1	45.0	0.4	9.5	12.8	26.6	23.7	1.5	81.1	(3.2)	(4.9)	2.1	35.5
3Y	47.9	73.4	118.2	93.8	18.1	15.5	33.8	65.8	56.1	19.5	96.8	9.5	(10.0)	12.8	55.0
5Y	75.5	167.9	209.5	148.6	22.8	15.2	13.1	107.2	93.9	42.6	141.7	13.8	10.2	41.1	50.6

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	(0.1)	(1.4)	1.5	3.6	(1.4)	0.2	0.4	0.1	(0.3)	(0.9)	1.2	(1.3)	(4.1)	(2.5)	3.2
2W	(0.4)	(2.4)	3.0	4.1	(0.7)	(1.9)	(2.7)	1.2	1.5	(0.8)	2.9	(3.5)	(8.9)	(3.7)	(0.2)
3W	1.2	(3.3)	3.9	0.2	2.8	5.9	6.1	0.6	1.0	0.8	0.5	0.9	0.5	(1.3)	6.8
4W	1.1	(3.5)	4.7	1.4	(0.3)	5.6	4.3	1.5	2.7	0.3	4.0	0.4	0.8	(2.5)	2.8
5W	3.5	2.2	9.4	6.9	0.2	7.2	3.9	3.2	4.0	(1.3)	6.1	1.0	(0.0)	(1.2)	2.9
6W	7.0	3.3	16.0	11.3	3.5	11.0	6.1	6.4	6.8	2.0	13.4	3.7	0.2	0.3	5.7
7W	6.7	1.6	18.0	6.9	4.0	11.2	6.4	6.9	7.5	0.9	14.6	4.9	(1.8)	0.9	8.3
8W	5.1	(3.2)	17.0	2.0	4.3	11.6	8.3	6.2	7.4	1.0	12.0	5.6	(1.9)	0.8	4.2
9W	4.2	(6.6)	14.5	(1.6)	6.9	11.5	8.3	7.1	9.3	(1.0)	8.6	4.7	2.4	2.0	6.3
10W	4.2	(6.4)	12.4	0.9	7.0	13.1	11.1	5.7	8.3	(1.8)	5.3	5.0	6.9	3.4	10.5
11W	(0.0)	(9.8)	7.5	(4.5)	2.6	7.5	6.1	1.3	3.9	(3.4)	2.6	(0.2)	3.9	0.4	4.8
12W	3.4	(5.4)	13.1	1.5	3.3	9.1	7.4	5.5	7.7	(0.8)	7.3	1.6	2.7	0.1	7.9
13W	3.8	(7.8)	11.4	(0.0)	4.1	11.9	11.5	5.7	8.2	0.4	7.5	2.6	10.7	3.3	12.6
14W	3.8	(5.6)	12.5	2.5	2.3	9.2	8.4	6.2	8.5	(2.0)	9.7	1.0	5.8	1.7	10.5
15W	3.7	(5.2)	13.6	2.6	1.6	9.0	8.0	4.6	6.3	(2.8)	11.8	0.4	4.4	2.7	11.2
16W	4.1	(4.7)	14.3	3.7	1.4	11.8	10.1	4.3	6.2	(4.9)	11.0	0.7	5.5	3.0	12.7
17W	4.3	(5.0)	14.5	2.5	2.4	13.0	12.2	5.1	6.6	(5.1)	11.4	1.5	5.4	4.2	10.8
18W	4.6	(5.9)	15.3	2.0	2.2	13.6	11.9	6.7	8.0	(4.8)	11.7	1.6	5.4	4.3	12.0
19W	5.0	(4.8)	17.0	3.0	2.1	12.0	10.5	8.9	10.7	(3.0)	12.0	2.1	1.1	0.3	6.9
20W	7.4	(2.8)	20.9	6.0	3.6	12.9	11.1	14.0	15.8	(1.2)	15.8	4.0	(0.7)	0.4	11.3

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	(0.1)	(1.4)	1.5	3.6	(1.4)	0.2	0.4	0.1	(0.3)	(0.9)	1.2	(1.3)	(4.1)	(2.5)	3.2
2W	(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)
3W	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
4W	(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)
5W	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
6W	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
7W	(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
8W	(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)
9W	(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
10W	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
11W	(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)
12W	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
13W	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
14W	(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)
15W	(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
16W	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
17W	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)
18W	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
19W	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)
20W	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

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

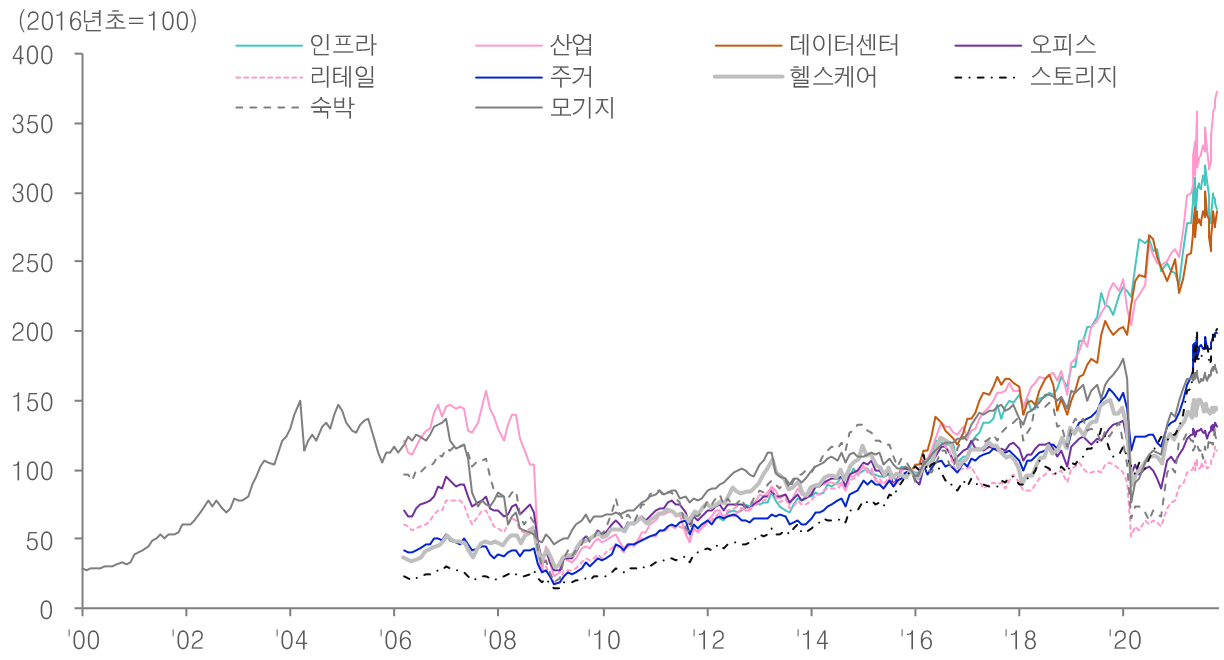
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	118,854	261.0	26.4	22.2	(4.1)	(8.9)	16.3	9.5	57.0	2.2	14.9	-
CCI	Crown Castle International	79,413	183.7	25.9	9.5	1.6	(6.7)	15.4	9.3	63.7	3.2	10.8	2021-12-14
SBAC	SBA Communications	37,528	345.0	34.2	-	0.4	(4.1)	22.3	15.9	99.3	0.8	24.7	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	111,124	150.2	33.0	3.4	0.9	12.0	50.7	50.2	121.9	1.8	8.6	-
DRE	Duke Realty	22,352	58.7	32.1	3.9	1.8	14.3	46.8	51.7	106.2	1.9	9.8	-
COLD	Americold	8,574	32.1	32.8	2.1	7.9	(12.8)	(13.9)	(8.2)	21.7	2.8	4.8	-
데이터센터													
EQIX	Equinix	71,000	788.5	40.3	6.7	1.7	(4.7)	10.4	7.9	105.6	1.5	7.9	-
DLR	Digital Realty	48,158	165.6	24.1	2.7	5.9	2.5	18.7	15.8	47.8	2.9	3.6	2021-12-14
CONE	CyrusOne	11,342	89.4	21.5	3.9	4.6	18.6	22.2	24.2	65.2	2.3	2.0	2021-12-31
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	32,016	206.6	25.5	1.7	0.5	0.1	15.9	26.2	69.2	2.3	0.0	-
BXP	Boston Properties	18,267	116.9	16.6	3.4	(0.9)	0.8	23.7	20.0	(6.9)	3.4	0.0	-
VNO	Vornado Realty	8,480	44.2	14.2	1.4	(2.8)	4.6	18.5	11.0	(36.2)	5.1	0.0	-
KRC	Kilroy Realty	8,108	69.6	16.6	1.5	(2.4)	4.6	21.3	11.0	1.9	3.0	4.0	-
DEI	Douglas Emmett	6,228	35.5	17.6	3.1	(2.1)	10.4	21.6	11.3	(0.1)	3.3	0.0	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	54,794	166.7	14.8	18.8	1.2	30.2	95.5	106.8	(10.7)	3.9	15.4	2021-12-09
O	Realty Income	40,122	70.9	18.5	1.4	0.7	1.3	17.8	19.8	14.5	4.0	0.9	2021-11-30
STOR	STORE Capital	9,181	33.7	16.4	1.8	(1.5)	(5.7)	(0.9)	5.2	15.8	4.6	6.9	-
VER	VEREIT	11,526	50.3	14.9	1.8	0.0	(0.2)	33.1	36.7	33.4	3.9	(76.4)	-
REG	Regency Centers	12,648	73.8	19.3	2.1	(1.1)	14.3	61.9	54.5	16.1	3.3	5.0	2021-12-15
주거													
AVB	AvalonBay Communities	33,819	242.0	27.1	3.2	0.4	7.8	50.9	42.1	28.9	2.7	0.0	2021-12-30
EQR	Equity Residential	32,266	86.0	26.6	3.1	(0.5)	4.2	45.1	43.7	24.0	2.8	0.0	-
INVH	Invitation Homes	24,414	40.9	25.6	2.6	0.9	3.3	37.7	45.7	95.6	1.7	13.3	-
ESS	Essex Property Trust	22,613	347.4	25.7	3.9	0.3	9.0	46.3	36.7	34.8	2.5	0.6	-
SUI	Sun Communities	23,427	196.1	28.0	3.4	1.7	(0.2)	29.1	40.2	92.2	1.7	5.1	-
헬스케어													
WELL	Welltower	36,646	84.2	24.1	2.2	(1.6)	(1.6)	30.3	29.1	19.7	3.0	0.0	-
VTR	Ventas	20,498	51.4	16.8	1.4	(5.9)	(8.7)	4.7	5.6	(17.0)	3.7	0.0	-
PEAK	Healthpeak Properties	18,442	34.2	20.3	2.7	1.2	(4.1)	13.2	11.8	19.4	3.5	(18.9)	-
스토리지													
PSA	Public Storage	58,172	331.7	24.1	11.6	0.8	3.8	43.7	45.0	56.4	2.5	0.0	2021-12-14
EXR	Extra Space Storage	27,068	202.2	27.5	9.3	2.1	14.6	74.5	79.5	111.9	2.4	38.9	-
CUBE	CubeSmart	11,995	54.8	24.0	5.1	0.4	7.5	63.1	64.8	79.7	2.9	3.0	2021-12-31
복합													
WPC	W. P. Carey	14,424	77.4	16.1	2.0	(0.3)	(2.0)	9.7	10.6	12.9	5.5	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	4,307	15.2	20.3	2.1	3.0	13.7	43.4	45.6	80.9	2.9	0.0	2021-12-20
DBRG	DigitalBridge Group	3,887	7.6	42.0	4.3	0.0	11.3	57.2	78.3	25.6	0.4	0.0	-
WRE	Washington REIT	2,177	25.7	27.9	1.8	1.0	5.5	18.9	8.8	(10.8)	2.6	(43.3)	2021-12-21
GNL	Global Net Lease	1,549	15.0	8.7	-	(4.6)	(15.4)	(12.8)	(11.0)	(30.9)	10.7	0.0	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	12,174	17.1	15.9	2.0	(4.6)	11.2	16.5	18.0	(10.5)	1.1	0.0	-
PK	Park H&R	4,469	18.9	19.2	1.0	(3.0)	8.3	10.2	21.9	(37.6)	1.2	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,878	88.6	17.9	29.2	(3.3)	17.7	30.7	47.4	17.6	-	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	17,900	28.5	14.6	1.4	(1.0)	(4.8)	11.6	10.0	32.9	5.1	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	10,314	38.5	16.0	2.5	(0.7)	(4.0)	22.9	24.5	44.0	5.5	6.7	-
GLPI	Lamar Advertising	11,062	46.4	13.7	3.9	(3.1)	(3.5)	9.5	12.3	39.2	5.9	11.7	-
전문													
IRM	Iron Mountain	13,496	46.6	16.1	-	(2.0)	2.2	58.1	80.7	39.3	5.3	0.0	2021-12-14
LAMR	Lamar Advertising	11,559	114.2	-	9.0	(2.7)	5.3	37.2	48.5	49.2	4.0	100.0	-
HASI	Hannon Armstrong	5,309	62.7	-	3.5	(2.2)	9.9	(1.2)	19.2	169.5	2.3	2.9	2021-12-27
모기지													
NLY	Annaly Capital Management	12,167	8.4	-	1.0	(2.2)	(2.4)	(0.7)	7.0	(16.0)	10.6	0.0	-
AGNC	AGNC Investment	8,388	16.0	-	0.9	(0.4)	(1.9)	2.4	5.9	(8.9)	9.1	0.0	2021-11-29
STWD	Starwood Property	7,478	25.9	-	1.4	(0.7)	1.4	34.2	48.6	17.3	7.4	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	28,494	38.0	-	2.8	3.0	13.9	15.1	32.9	42.4	6.8	(50.0)	2021-12-02
RYN	Rayonier	5,725	40.0	-	3.5	4.6	8.5	36.1	45.9	26.0	2.7	0.0	2021-12-16
PCH	PotlatchDeltic	3,850	57.4	-	2.3	3.7	14.9	14.7	28.8	55.0	2.9	2.5	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 11월 19일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

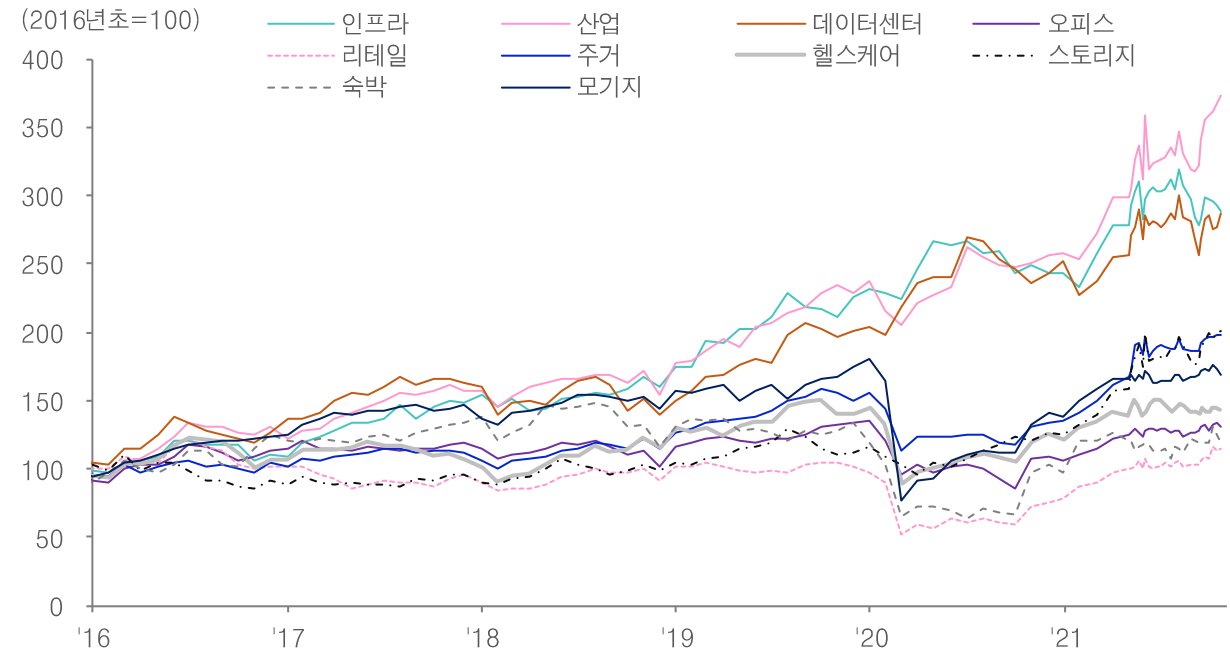
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

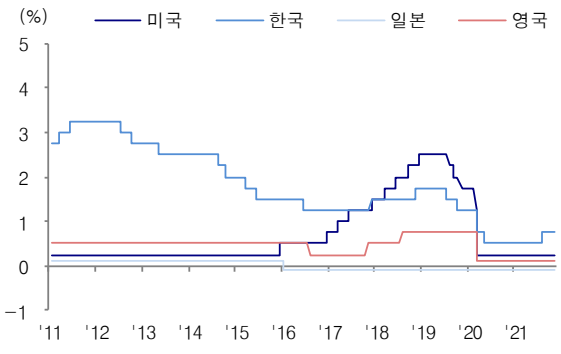
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.50	(1.1)	7.7	28.7	38.1	32.9	(229.8)
미국 국채_10년	1.59	3.6	(1.5)	32.7	67.2	71.5	(147.7)
국고채_3년	2.00	2.2	29.9	45.6	100.1	99.2	(19.1)
국고채_10년	2.37	(0.5)	(8.1)	46.4	63.9	82.4	(36.3)
독일 국채_10년	(0.28)	(4.4)	(12.8)	20.6	29.5	27.8	(64.3)
프레디맥 모기지 금리_30년	3.10	12.0	5.0	23.0	43.0	26.0	(184.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	95.5	0.4	1.7	2.6	6.2	3.5	(1.0)
달러/유로	1.1	(0.7)	(2.1)	(2.9)	(6.9)	(4.1)	(0.4)
달러/파운드	1.3	0.9	(1.7)	(1.9)	(1.3)	1.7	5.1
엔/달러	114.3	0.2	(0.1)	4.1	10.7	10.1	1.3
SGD/달러	1.4	0.2	0.5	(0.3)	2.6	1.1	(1.2)
위안/달러	6.4	(0.1)	(0.7)	(1.5)	(2.2)	(2.7)	(8.0)
원/달러	1,180.2	(0.1)	(0.6)	1.0	8.7	6.9	4.6
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	236.4	(0.5)	(0.6)	11.0	40.9	51.8	26.2
BDI	2,454.0	(13.7)	(48.1)	(36.0)	79.6	120.1	138.0
WTI($/Barrel)	79.0	(3.2)	(4.2)	20.7	62.8	88.9	39.9
Brent($/Barrel)	81.2	(2.0)	(3.7)	19.1	56.8	83.2	21.7
Dubai($/Barrel)	81.1	(0.7)	(0.3)	17.6	62.8	90.0	20.0
금($/toz.)	1,859.7	(0.1)	5.3	4.3	(1.8)	(0.8)	52.1
은($/toz.)	24.8	(1.5)	6.8	5.9	(6.1)	1.9	72.4
구리($/MT)	9,508.5	(3.1)	(15.9)	5.4	22.7	34.5	52.8
알루미늄($/MT)	2,633.0	(0.9)	(16.3)	2.5	33.4	32.7	37.0

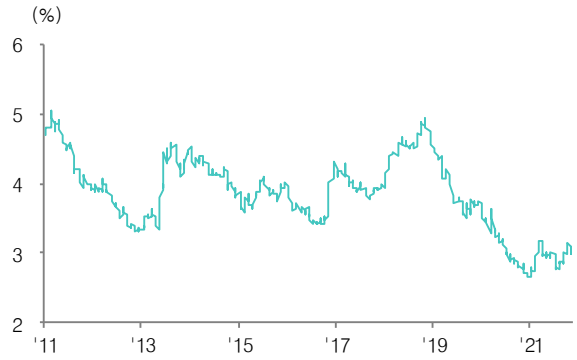
Note: 2021년 11월 19일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

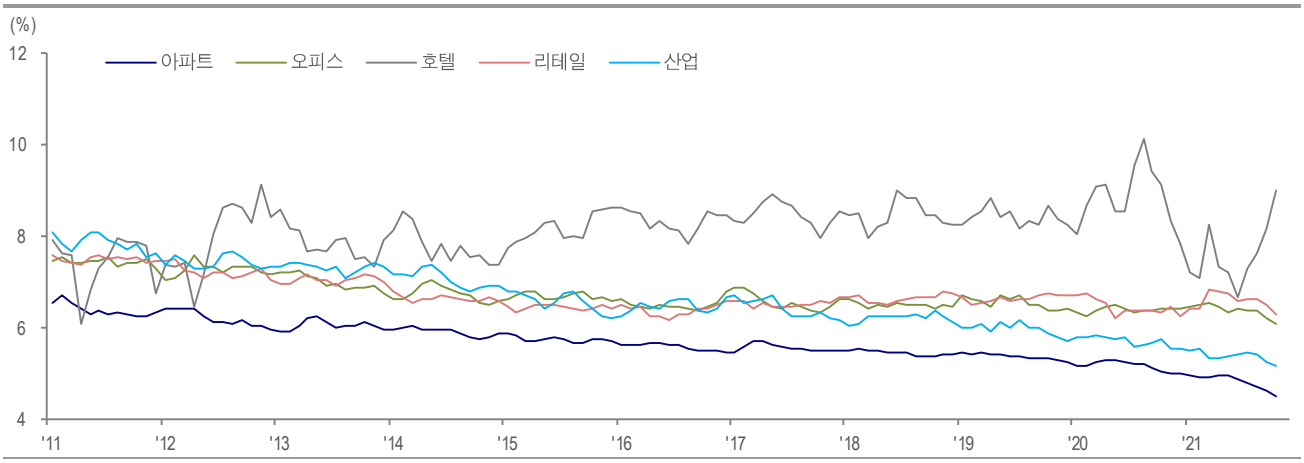
II-1. 미국 Real Estate Table

Fig. 011: 미국 Real Estate

분류	Index	변동폭(%, bp)					
		1M	3M	6M	YTD	1Y	3Y
아파트							
Cap rate(%)	4.5	(9.0)	–	(45.0)	–	(54.0)	(86.0)
PPU(USD)	228,809	3.5	10.6	27.3	–	30.3	32.7
Sales volume(mn.USD)	76,201	(5.5)	17.9	79.5	–	96.2	49.0
Total(개)	361,663	(8.1)	5.4	38.9	–	52.5	15.2
오피스							
Cap rate(%)	6.1	(10.0)	(28.0)	(36.0)	–	(32.0)	(33.0)
PSF(USD)	332	(1.4)	5.0	13.8	–	15.7	22.0
Sales volume(mn.USD)	29,993	(15.8)	(2.5)	34.5	–	76.4	(10.9)
Total(mn.ft^2)	115,082	4.6	35.2	46.3	–	119.3	(7.4)
호텔							
Cap rate(%)	9.0	84.0	171.0	168.0	–	(13.0)	52.0
PPR(USD)	200,769	9.8	14.5	19.4	–	53.2	11.9
Sales volume(mn.USD)	8,001	(8.6)	(48.4)	18.6	–	245.1	(1.6)
Total(개)	42,509	(16.4)	(64.4)	(17.9)	–	125.4	(11.9)
리테일							
Cap rate(%)	6.3	(17.0)	(32.0)	(50.0)	–	(4.0)	(36.0)
PSF(USD)	220	7.9	18.5	22.8	–	6.2	4.6
Sales volume(mn.USD)	19,863	22.6	65.5	126.1	–	230.8	(35.3)
Total(mn.ft^2)	91,410	35.3	53.5	47.4	–	245.7	(47.0)
산업							
Cap rate(%)	5.2	(11.0)	(30.0)	(20.0)	–	(60.0)	(121.0)
PSF(USD)	135	5.1	12.0	19.1	–	27.5	39.9
Sales volume(mn.USD)	39,192	(0.8)	35.3	64.3	–	117.4	25.4
Total(mn.ft^2)	294,335	18.8	24.7	(13.4)	–	106.7	18.7

Note: 2020년 10월 31일 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	10/31	4.7	0.0	(4.0)	(4.0)	(12.0)	(27.0)	(34.0)	(22.0)	(8.0)	68.0
샌프란시스코	10/31	4.5	9.0	16.0	22.0	20.0	26.0	30.0	30.0	40.0	91.0
시카고	10/31	5.7	5.0	7.0	10.0	11.0	23.0	27.0	34.0	36.0	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	10/31	4.1	0.0	(6.0)	(2.0)	(3.0)	(13.0)	(11.0)	(26.0)	(30.0)	(39.0)
오피스											
맨하탄	10/31	5.1	(13.0)	(13.0)	(28.0)	(21.0)	(38.0)	(30.0)	(26.0)	(11.0)	64.0
샌프란시스코	10/31	5.0	(9.0)	(20.0)	8.0	26.0	20.0	22.0	22.0	15.0	(40.0)
시카고	10/31	6.3	(30.0)	(45.0)	(45.0)	(38.0)	(34.0)	(27.0)	(21.0)	(51.0)	(36.0)
런던	10/31	4.4	2.0	10.0	4.0	6.0	3.0	10.0	1.0	3.0	(20.0)
파리	10/31	3.8	(20.0)	(22.0)	(22.0)	(21.0)	(28.0)	(35.0)	(2.0)	(42.0)	(173.0)
도쿄	10/31	3.6	(6.0)	(12.0)	(11.0)	(11.0)	(20.0)	(26.0)	(39.0)	(47.0)	(85.0)
싱가포르	11/30	3.4	9.0	9.0	13.0	13.0	11.0	39.0	31.0	342.0	14.0
서울	10/31	3.9	8.0	(42.0)	(42.0)	(38.0)	(74.0)	(49.0)	(64.0)	(81.0)	(87.0)
리테일											
맨하탄	10/31	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	10/31	6.9	4.0	2.0	(5.0)	4.0	20.0	57.0	58.0	47.0	65.0
런던	10/31	4.8	22.0	51.0	43.0	39.0	47.0	56.0	60.0	79.0	86.0
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)

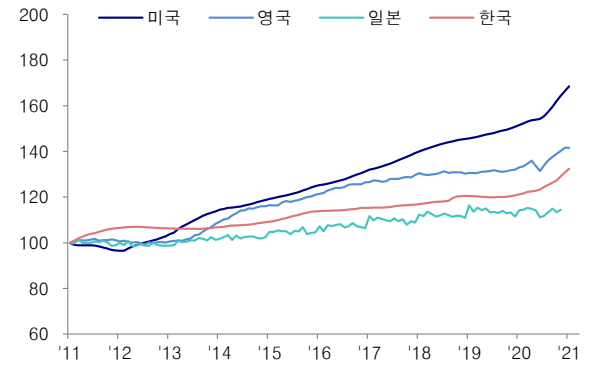
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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	10/31	3,430	1.9	1.3	5.5	13.8	21.9	24.4	10.4	29.8	(44.1)
샌프란시스코	10/31	937	(1.6)	(18.7)	(12.7)	(11.9)	(10.0)	(7.9)	(1.0)	(22.1)	(49.8)
시카고	10/31	3,842	4.7	25.8	39.1	56.2	62.1	72.5	98.0	57.5	(23.4)
런던	10/31	4,277	7.4	(21.2)	(17.3)	3.1	6.8	(33.8)	(30.4)	(33.2)	(2.6)
파리	10/31	2,244	(4.9)	2.6	2.6	6.2	12.7	13.8	(4.0)	(9.2)	34.7
도쿄	10/31	4,043	(8.6)	(16.5)	(17.9)	(18.9)	(15.9)	(19.3)	(20.2)	(9.6)	86.4
오피스											
맨하탄	10/31	6,893	15.2	18.4	20.4	45.9	75.0	38.4	9.3	(8.0)	(61.7)
샌프란시스코	10/31	4,826	(25.6)	(12.1)	(8.7)	(6.4)	(4.1)	0.4	29.9	(17.5)	0.2
시카고	10/31	1,739	(17.7)	(6.0)	3.3	(14.6)	10.0	1.0	(12.5)	(29.7)	(70.8)
런던	10/31	15,105	(5.5)	(2.7)	3.3	8.6	30.2	45.2	31.9	19.6	(35.0)
파리	10/31	16,239	5.8	3.5	0.7	(4.8)	(3.8)	(4.2)	(13.0)	(21.1)	(25.0)
도쿄	10/31	12,922	(8.3)	13.1	10.3	6.0	(1.0)	(0.5)	(3.3)	4.8	(13.6)
싱가포르	10/31	2,728	0.9	15.9	17.8	18.4	7.0	7.6	75.2	18.6	(22.7)
서울	10/31	15,778	(7.4)	(6.9)	(3.8)	(2.2)	7.9	9.8	29.3	30.7	16.6
리테일											
맨하탄	10/31	1,042	(8.7)	2.6	(1.2)	(2.1)	1.6	2.8	(47.8)	(50.4)	(71.5)
샌프란시스코	10/31	613	36.2	10.0	5.7	6.8	6.9	3.2	15.2	44.2	(28.7)
시카고	10/31	1,521	4.2	16.3	19.9	25.5	49.6	27.6	22.2	14.6	(49.2)
런던	10/31	3,127	9.0	20.0	47.2	38.3	40.8	33.2	52.0	26.5	(30.2)
파리	10/31	1,618	(5.7)	1.4	(3.5)	(8.3)	(7.5)	(25.7)	(29.9)	(29.3)	(18.9)
도쿄	10/31	1,813	(8.8)	(13.3)	(12.4)	(8.6)	(13.6)	6.1	(21.5)	(20.8)	(49.9)
싱가포르	10/31	1,307	(3.4)	(1.1)	30.3	39.0	16.9	45.7	126.8	56.5	0.1
서울	10/31	4,905	(12.9)	(18.3)	(1.5)	(1.6)	(1.1)	6.3	17.1	15.4	96.0

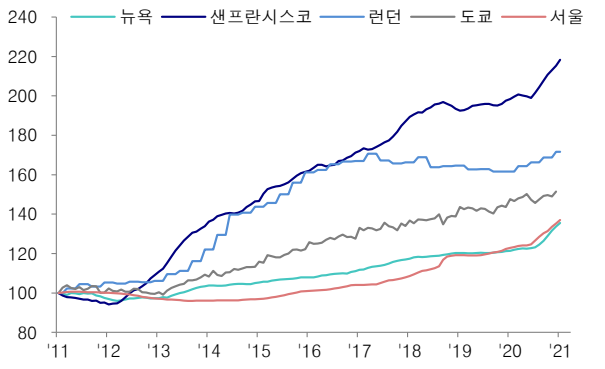
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

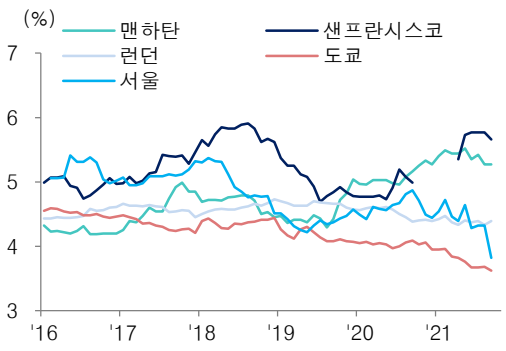
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

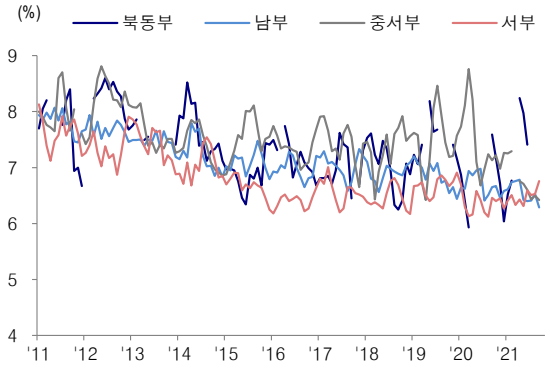
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



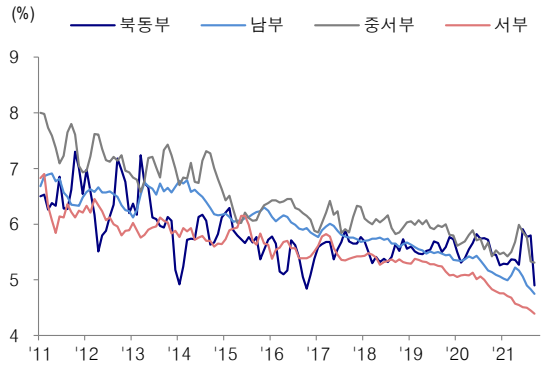
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



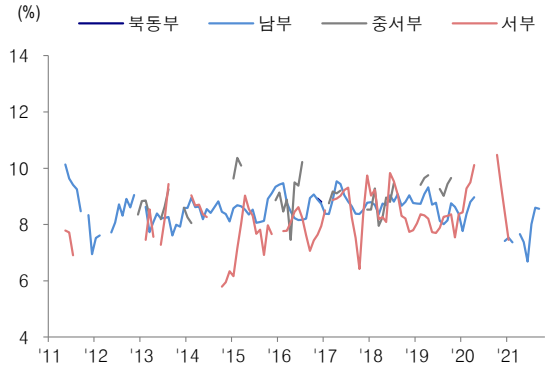
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



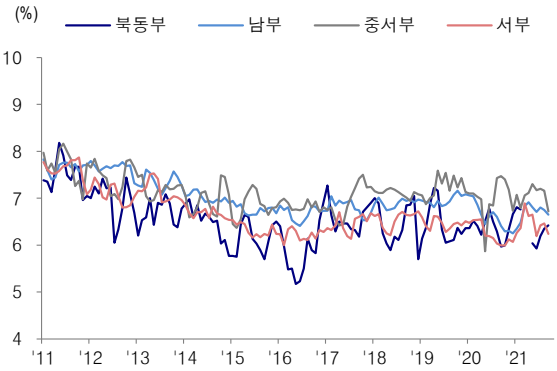
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



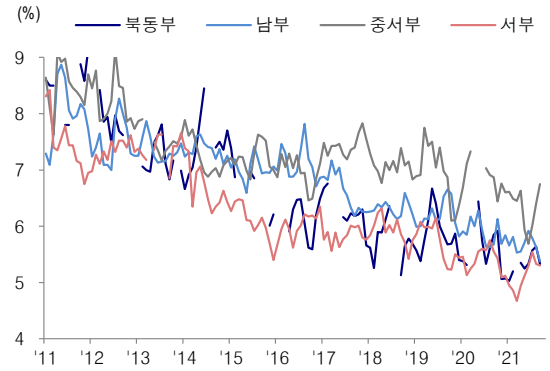
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

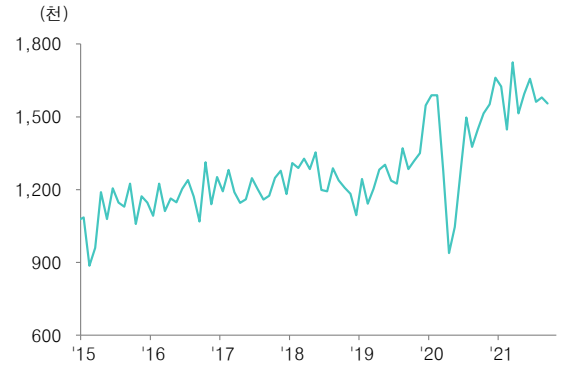
Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

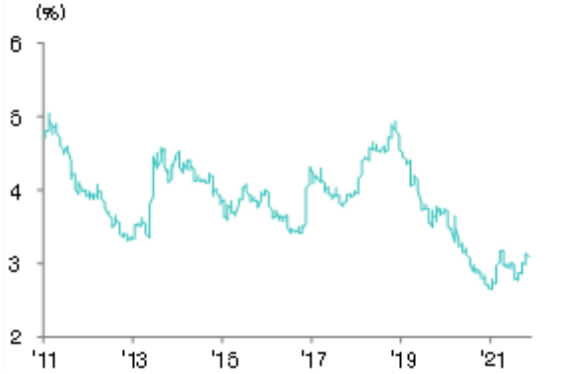
II-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts

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

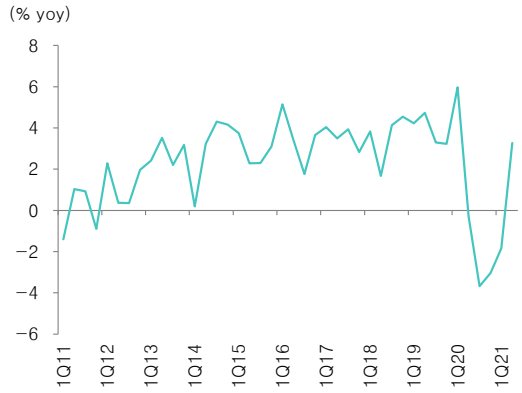
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

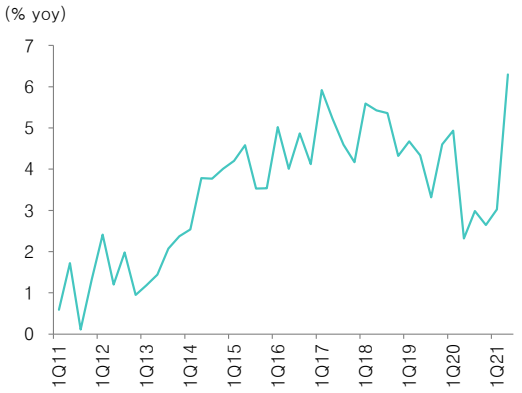
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



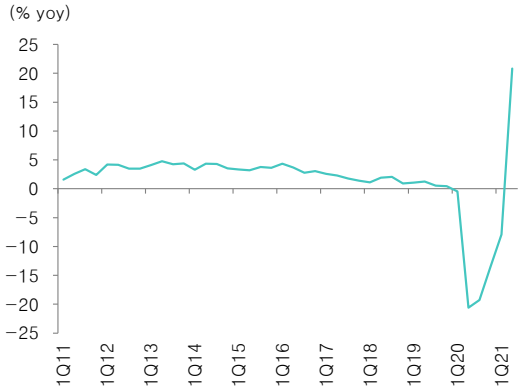
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



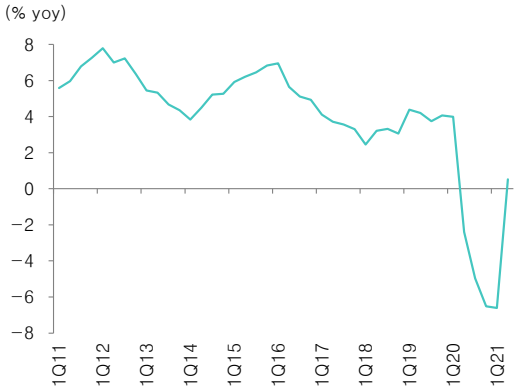
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



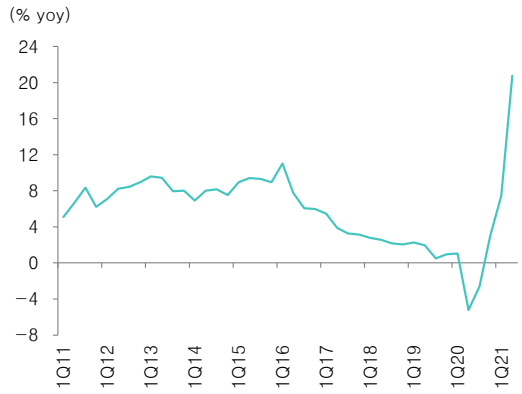
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



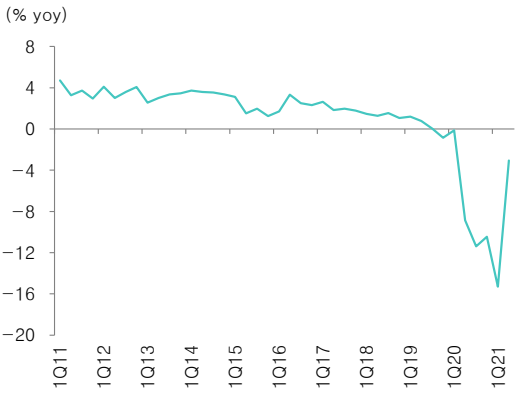
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 Self Storage 부동산 NOI 증가율



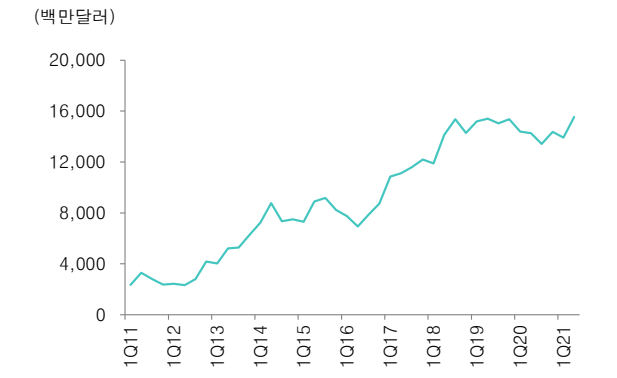
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



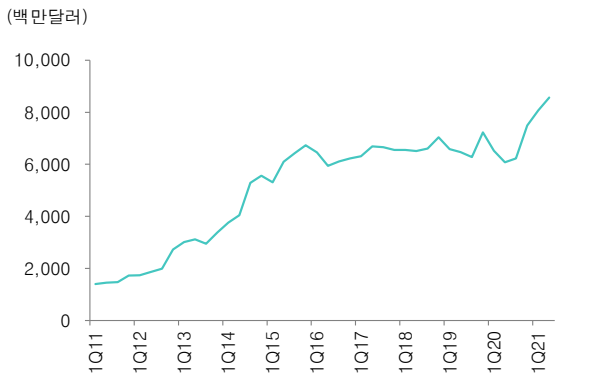
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



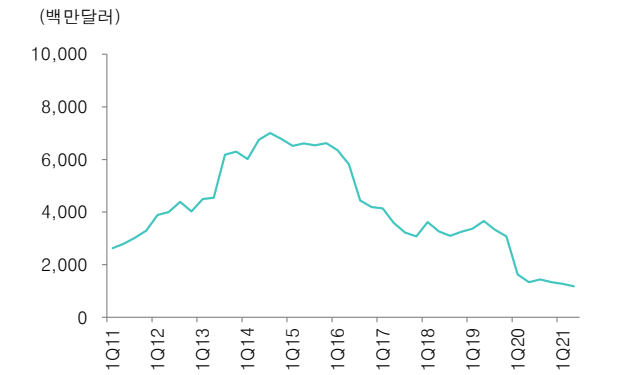
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



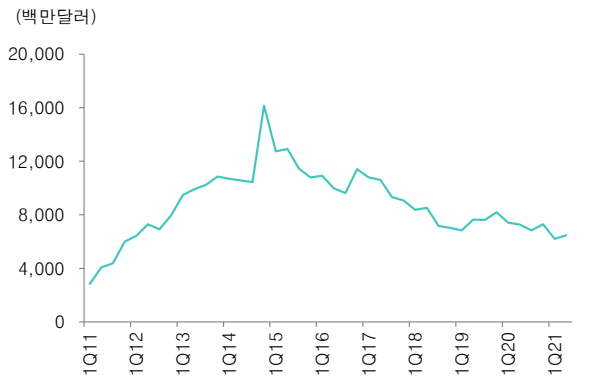
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



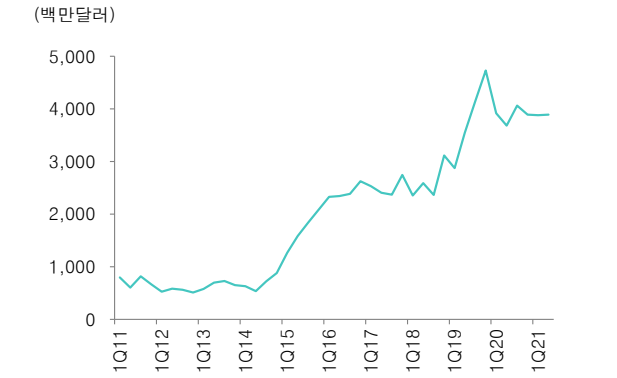
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



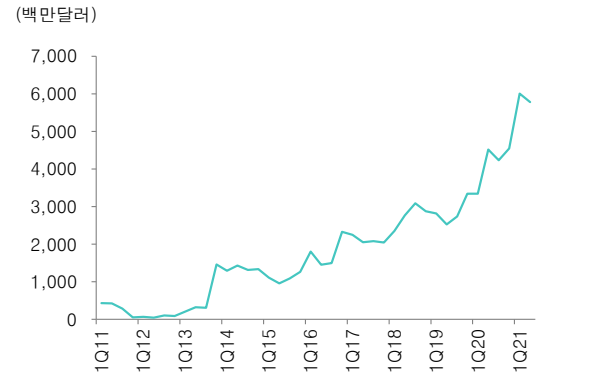
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

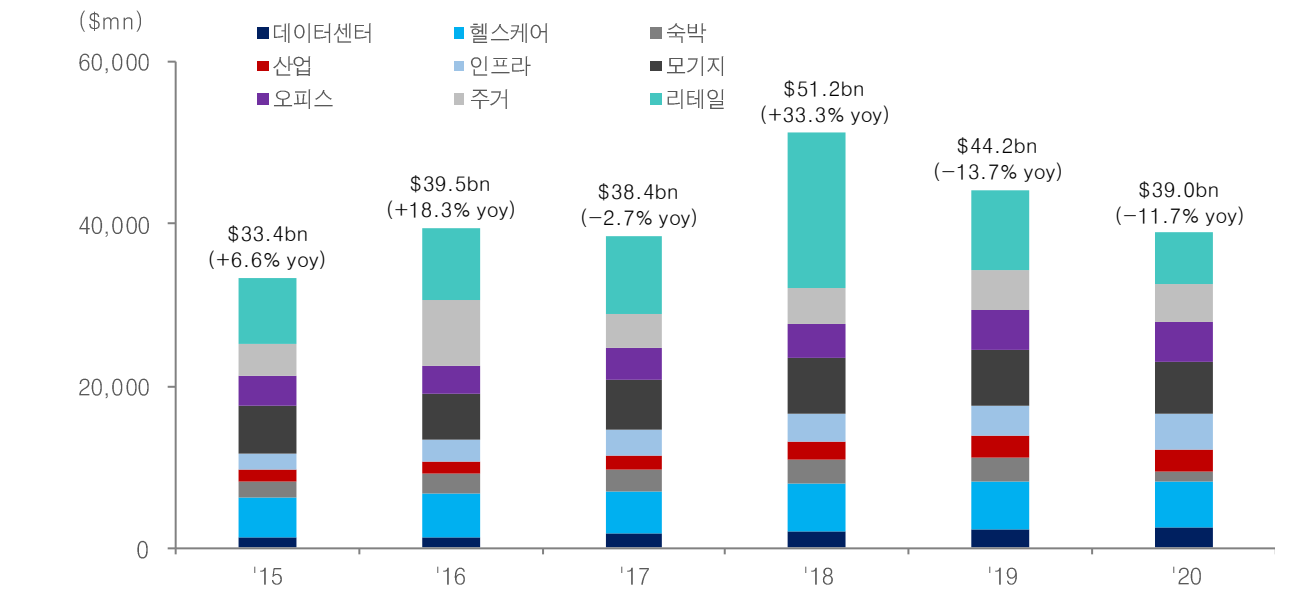


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

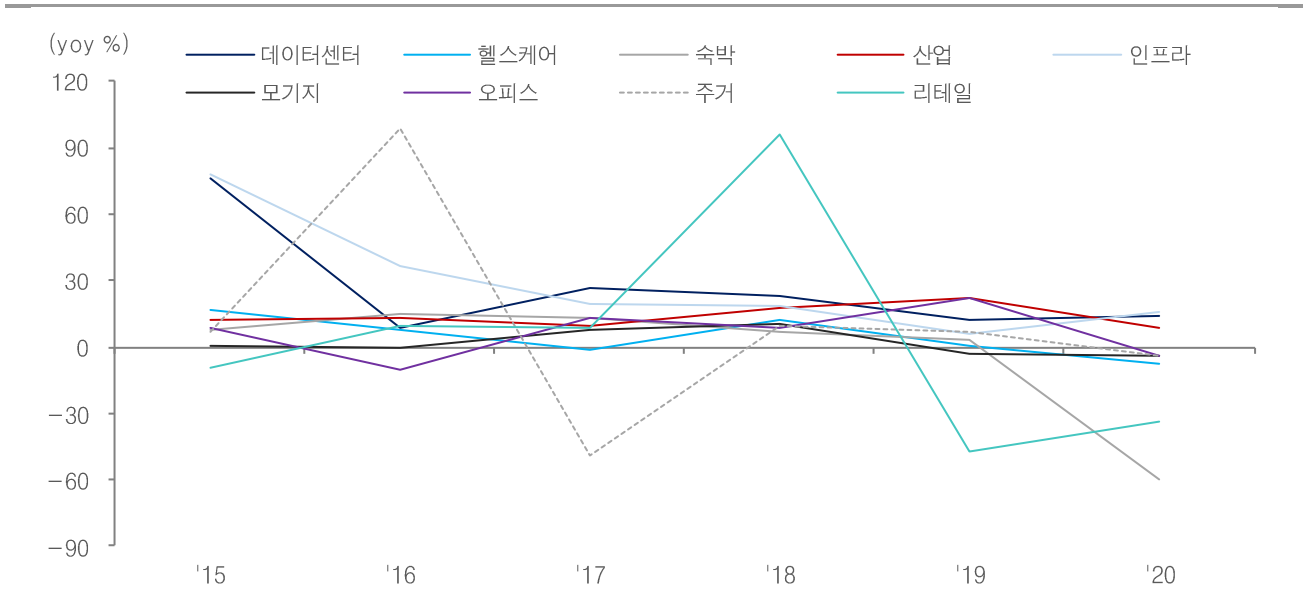
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.06	0.09	0.07	0.02	0.00	-	-	-
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

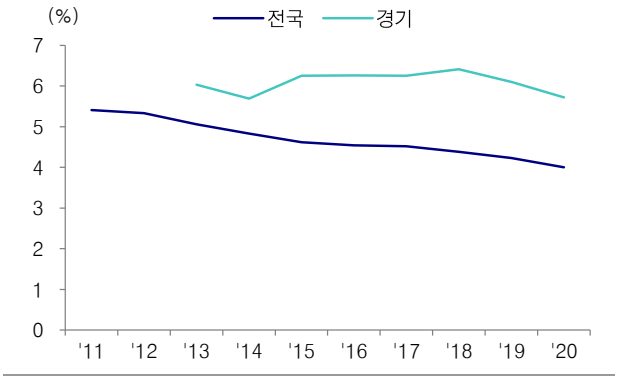
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--0.2%	~-0.5%

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

Source: Reps, KTB투자증권

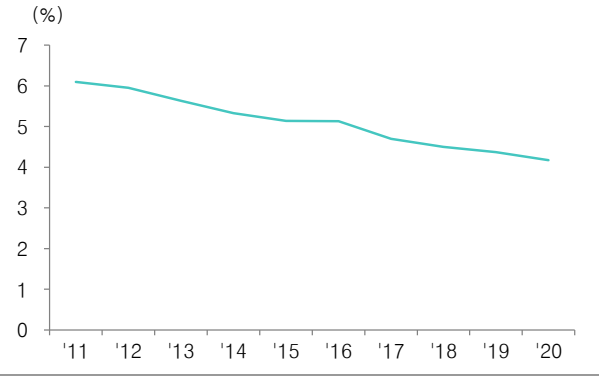
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



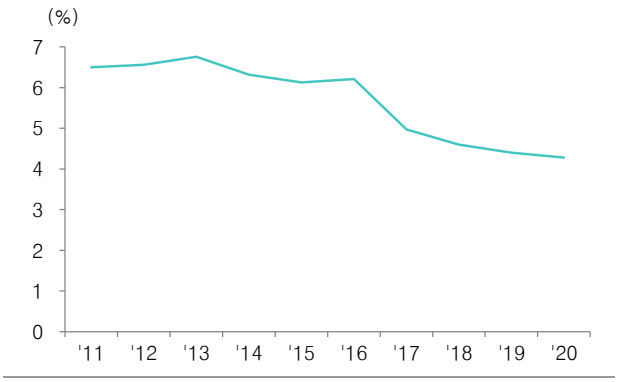
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



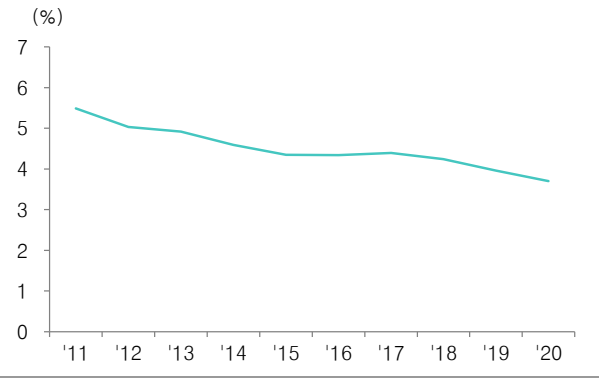
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



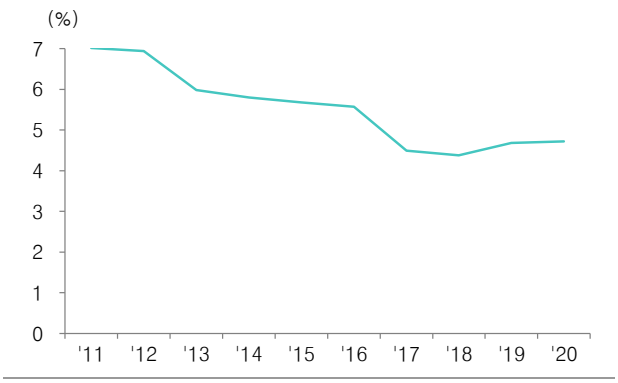
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



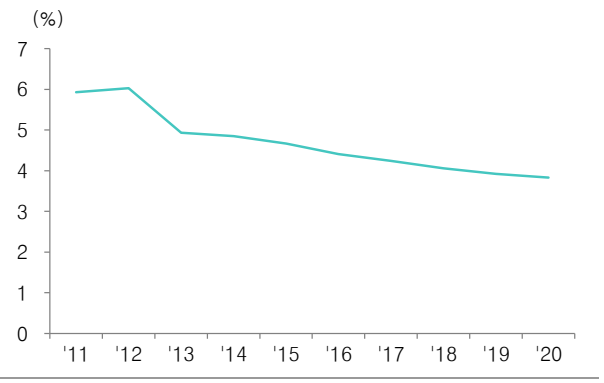
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



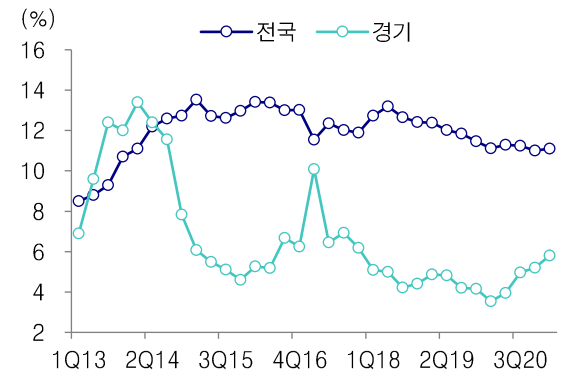
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



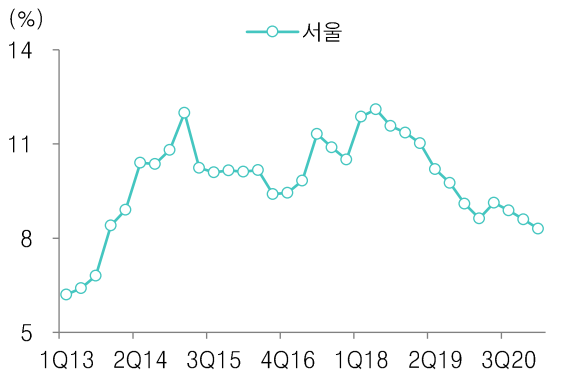
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



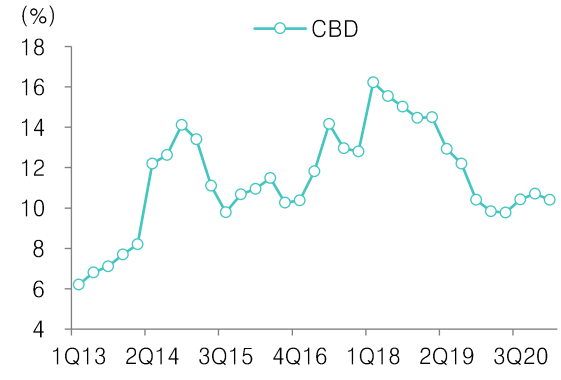
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



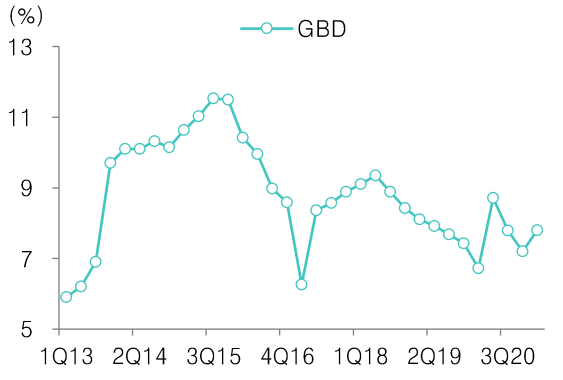
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



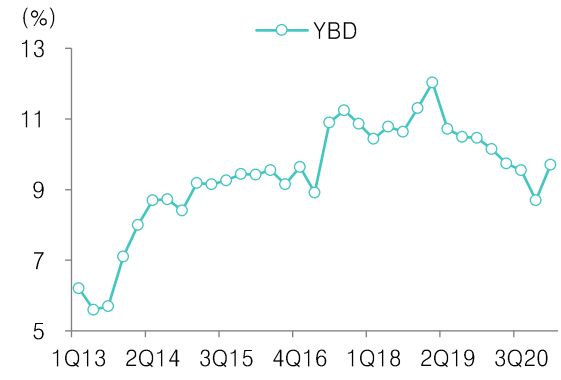
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



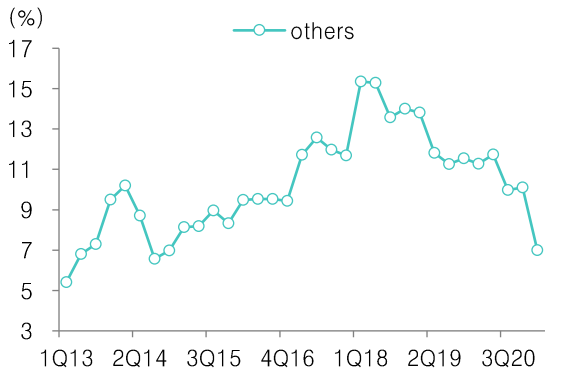
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



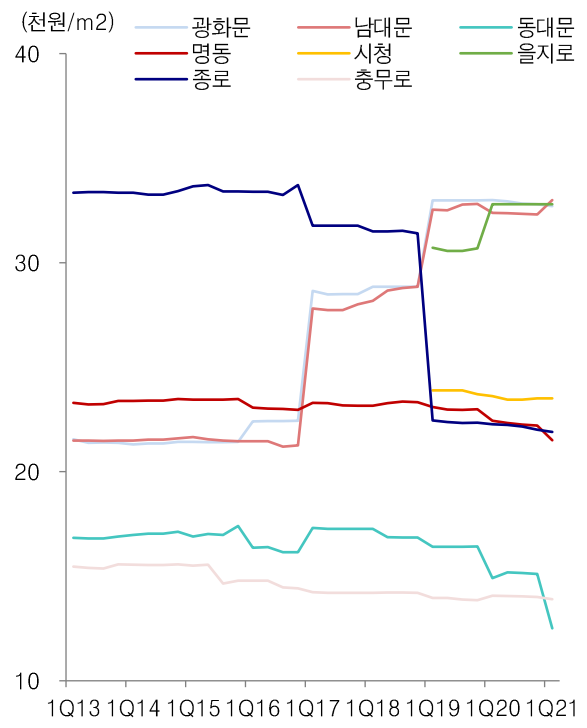
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



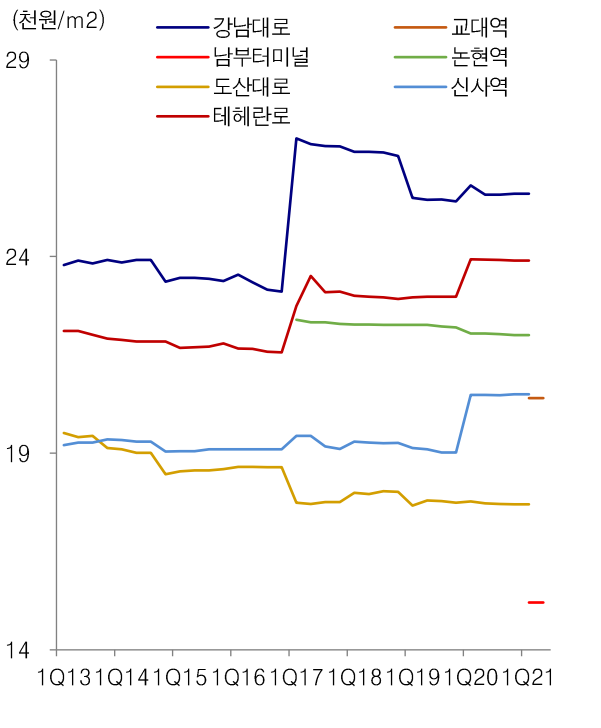
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



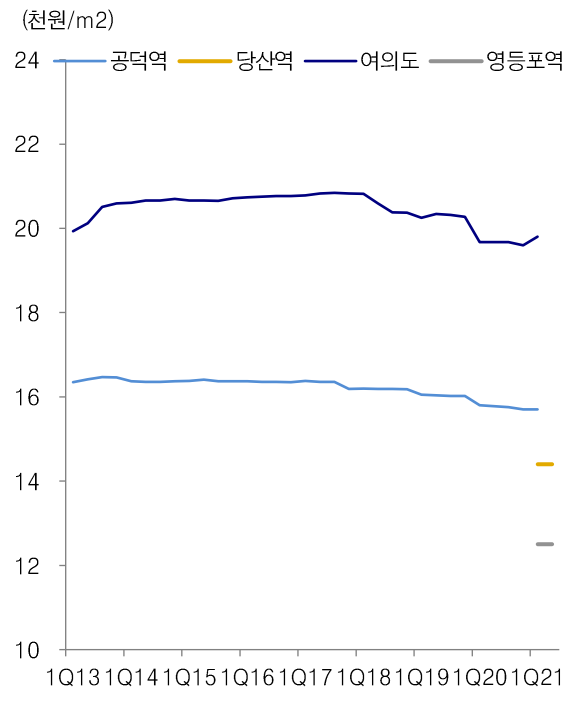
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



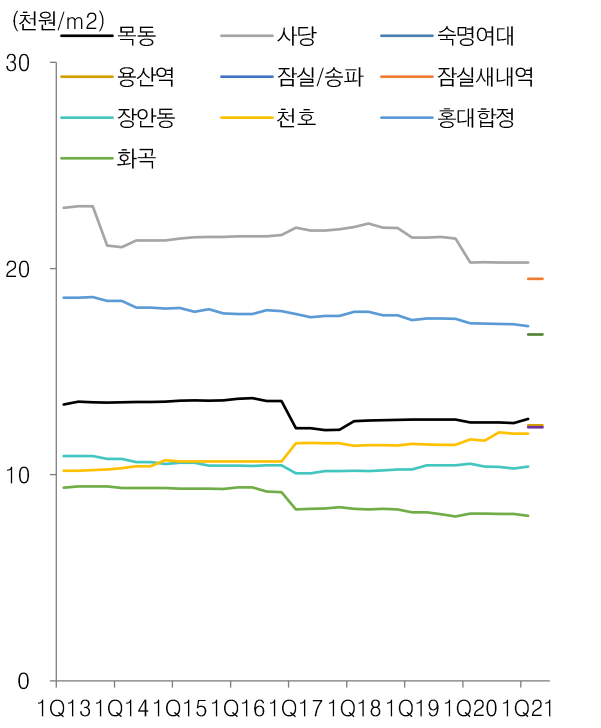
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.