2 Feb. 2021

KTB 대체투자 인사이드

건설 · 대체투자 라진성 jsra@ktb.co.kr
그린인프라 전혜영 yhhy95@ktb.co.kr
ETF | ESG 김종현 jonghyun@ktb.co.kr

HEAD LINE

부동산 라진성

불 붙은 미국 주택시장

– 美 기존주택 거래량 및 신규주택 착공 건수 14년래 최대. 코로나에 재택근무가 확대되면서 교외 주택의 수요가 급증, 경기부양을 위한 초저금리 정책 등에 기인

– 2020년 기존주택 거래량은 전년보다 5.6% 늘어난 564만호. 지난해 12월 연율 환산 기준 신규주택 착공 건수는 167만건으로 전월 대비 5.8% 급증. 지난해 12월 신규주택 허가 건수 역시 4.5% 증가한 171만건(연율 환산 기준)

☞ 바이든 정부는 '첫 구매자'에게 1.5만 달러씩 세금을 감면하고, 저소득자를 위해 연방정부가 제공하는 저금리 대출인 FHA 대출 규모를 증가시키기로 해 당분간 주택시장의 양호한 흐름이 유지될 전망. 다만, 주택담보대출금리 상승 전망이 잇따르고 있으며, 퇴거 유예조치 기간 연장이 끝난 후 저소득 세입자 강제 퇴거 등의 문제 발생 등 주택시장 리스크가 불거질 가능성도 존재

인프라 전혜영

Biden, 연방부지 내 석유 신규 시추 금지 행정명령 발표

– 바이든 美 대통령, 키스톤 XL 송유관 허가 취소에 이어 1/27 미국 연방 부지 내 토지 · 수역에서 석유와 천연가스 신규 시추를 금지하는 행정명령 발표

– 현재 미국 내 석유 · 가스 시추는 대부분 주나 민간 소유지에서 진행되고, 미 연방이 소유한 시추 부지 생산량은 22%에 불과해 당장 생산량이 급감하거나 민간 사유지에서의 시추 영향은 없을 것

☞ 이번 행정명령은 바이든 정부가 추진 중인 Net Zero 에너지 정책의 시작으로, 향후 화석연료에 대한 추가 제재가 발표될 것으로 예상. 한편 2월 내 미국의 인프라 투자 계획이 발표될 예정으로 태양광, 풍력, 수소 산업 등 청정에너지 인프라 확대가 본격적으로 이루어질 것으로 전망

글로벌REITs 김종현

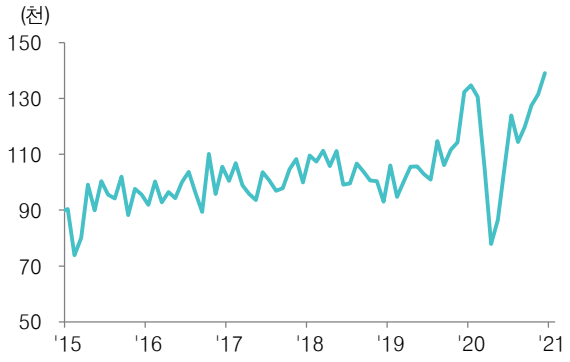
2020년 미국 Equity REITs $104bn(+2.0% yoy) 조달

– 섹터별로 데이터센터와 통신인프라 등을 포함한 Specialty REITs가 $43.5bn을 조달(42% 비중)
– 종목별로 통신인프라 REITS인 American Tower와 데이터센터 REITs인 Equinix가 각각 $8.0bn, $6.5bn을 조달하며 가장 많은 규모의 자금을 차입

– 자본조달 방식별로 선순위채권($78.8bn, 75.8%), 보통주($22.7bn, 21.9%), 우선주($2.5bn, 2.4%) 순으로 2019년 대비 선순위채권 비중(+7.0%p)이 높아진 반면, 주식 비중 감소

☞ 미국 내 5G 인프라와 데이터센터 투자 증가가 예상되는 2021년에도 성장형 REITs향 자금 유입이 지속될 것으로 전망 하며, 위 리츠의 수익성 개선으로 주가 상승과 더불어 배당수익률 유지 기대

미국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

미국 기존주택 판매 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Weekly News

해외 News

부동산

2021.01.20 SkyDaily **아시아 투자자 60% 올해 부동산 매입활동 확대** https://bit.ly/2MosTIu

▶ 투자자의 60%가 올해 부동산 매입 활동을 확대할 것이라고 밝혔으며, 이는 지난 2016년 이후 역대 최고 수치
▶ COVID-19로 인한 억눌린 투자 활동 재개, 드라이 파우더가 상당해 이를 부동산 자산에 투입할 전망
▶ 응답자의 70% 이상은 올해 해외 자산 매입 의향을 밝혔으며 매입 자산의 대다수는 아시아 지역 내에 위치할 것으로 예상
▶ 가장 투자 선호도가 높은 도시 1위는 도쿄, 2위는 싱가포르, 3위는 서울

부동산

2021.01.23 The Real Deal **필립스 포인트 오피스, 미국 부동산 업체 릴레이티드(Related Cos.)에 매각** https://bit.ly/36occUd

▶ 미국 부동산 기업 The Related Companies가 West Palm Beach 지역의 Phillips Point 오피스를 2.8억달러에 매수
▶ 건물의 점유율은 90%내외로 주요 임대인으로는 모건스탠리가 있으며, 골드만삭스의 자산관리부서가 입주를 고려 중

인프라

2021.01.28 NJ Spotlight **PSE&G, 향후 6년간 전기차 충전 인프라에 $166M 투자 허가** https://bit.ly/36pCKoi

▶ 뉴저지 공공사업국, 에너지 기업 PSE&G에 전기차 충전소 구축을 위한 1.6억달러 투자를 허가
▶ 이는 기존 지원액 2.6억달러에서 감소한 수치로 회사는 주정부의 청정 에너지 목표를 충족하기에 불충분하다는 입장

물류센터

2021.01.29 이데일리 **코로나19로 '콜드체인 유통' 주목, 연 10% 성장 전망** https://bit.ly/3alPKMB

▶ 2019년 미국 콜드체인 유통 시장 규모는 1,799억달러에 그쳤지만 오는 2027년까지 연평균 10.7% 성장세를 보일 것으로 예측
▶ 초저온으로 유지해야 하는 백신 유통과정 · 신선식품 배송 증가 등의 영향으로 물류센터부터 냉장 및 냉동장비 등 관심 증가

리츠

2021.01.29 Renaissance Capital **Simon Property Group Acquisition(SPAC) $300mn 조달 위한 IPO 신청** https://bit.ly/3cuDqg2

▶ Simon Property Group은 고객 경험 혁신을 위한 유통 및 기술 성장 기업 투자를 위해 설립한 Simon Property Group Acquisition의 $300mn 조달 IPO를 SEC에 신청함
▶ Simon Property Group Acquisition(예정 티커 SPGS.U)는 주당 $10으로 3,000만주 발행 및 주당 $11.5에 행사가능한 1/4주의 Warrant를 통해 기업가치 $375mn 달성 목표

리츠

2021.01.28 Bloomberg **브룩필드 인도 REITs, $522M 규모 상장 추진** https://bloom.bg/3j4lw4Y

▶ 최근 블랙스톤 등이 주목하는 인도 리츠 시장에서 브룩필드도 첫 상장 리츠를 통해 약 5억 2천만달러를 조달할 계획
▶ 브룩필드는 인도에 2,200만 ft^2 규모의 오피스 부동산을 소유하고 있으며 도로, 신재생 인프라, 건설 사업도 운영 중

인프라

2021.01.17 Clean Technica **New Yorks $306 Billion 2021 Infrastructure Plan-Largest In Nation** http://bit.ly/3oTuB2H

▶ New York Governor Andrew Cuomo has just announced that states 2021 infrastructure plan. It's a $306 billion plan, making it the largest in the nation. The plan includes a lot of support for climate friendly transportation solutions.

주택

2021.01.26 연합뉴스 **일본 수도권 신축 아파트 가격 30년만에 최고치 기록** http://bit.ly/3ce7Jal

▶ 지난해 일본 수도권의 신축 아파트 평균 가격이 6천84만엔을 기록, 전년 대비 1.7% 상승해 1990년 이후 최고치를 기록
▶ 거품 붕괴 이후 2010년대 들어 회복세를 보인 일본 수도권의 아파트 가격이 30년 전 자산 거품 시대 최고가에 근접한 셈

국내 News

데이터 센터

2021.01.28 한국경제 **국내 첫 데이터센터 리츠 나온다** http://bit.ly/36meFyJ

▶ 이지스자산운용과 하나금융투자는 올해 안에 북미 지역 데이터센터에 간접투자하는 리츠를 상장할 계획
▶ 최근 국토부에 미국 밴티지데이터센터가 보유한 12개 데이터센터에 투자한 펀드의 수익증권 중 일부를 기초자산으로 한 리츠(이지스하나글로벌)에 대한 영업인가를 신청. 목표 공모규모는 약 1,000억원

물류 센터

2021.01.29 이코노믹리뷰 **물류 · 데이터센터, 블루오션 주목** http://bit.ly/3j64jry

▶ 물류센터: 언택트 환경서 강점 코로나로 비대면 거래 늘며 반사이익, 전체 소매판매액에서 온라인 쇼핑이 차지하는 비중은 2019년 21.4%에서 2020년 28.2%까지 상승. 서울의 일반 오피스 자산보다 평균 1~2%포인트 가량 높은 수익률. 2020년의 경우 '저온 · 복합 물류센터'의 거래 비중이 증가, 향후 인기와 비중은 더욱 높아질 전망, 지역적으로는 향후 인천과 김포 등 수도권 서부지역이 주 공급철가 될 전망
▶ 데이터센터: 국내 데이터센터 158개 중 상업용 데이터센터는 43개에 불과, 점진적으로 수요와 공급 모두 확대될 전망

오피스

2021.01.21 조선일보 **'집'이어야 돈 된다… 오피스 빌딩, 주거시설로 탈바꿈** http://bit.ly/2Y2cfR8

▶ 여의도 메리츠종금증권 사옥: 마스턴투자운용이 주거용 오피스텔로 개발. '힐스테이트' 브랜드 달고 평균 18대1로 완판
▶ 강남 서울비전 사옥: 라미드관광이 오피스텔로 개발
▶ 지난해 서울에서 거래된 중대형 빌딩 11건이 오피스텔 · 임대주택, 도시형 생활숙박시설 등 주거용으로 개발

리테일

2021.01.26 파이낸셜뉴스 **지난해 리테일 부동산 투자 규모 역대 최고치** http://bit.ly/3ohNtHr

▶ 2020년 국내 리테일 투자 규모는 전년 대비 45.1% 상승한 총 8조3140억원을 상회
▶ 코로나 사태로 인해 온라인 리테일의 성장이 가속화하면서, 리테일 부동산의 수익성 하락과 자산 가치 재평가로 이어졌으며, '컨버전'이 가능한 입지와 용도를 갖춘 대형 리테일 자산을 중심으로 활발히 거래. 주거시설, 거점 물류센터 등을 짓고자 하는 컨버전 수요가 증가

오피스

2021.01.26 파이낸셜뉴스 **"올해도 자금 몰릴 것" 코로나로 되레 뜨거운 오피스빌딩 시장** http://bit.ly/3iO5r3b

▶ 지난해 서울 및 분당권역 오피스빌딩(100억원 이상) 누적 거래금액은 13조4000억원으로 집계, 3년 연속 10兆 넘어
▶ 지난해 거래가격은 2019년 대비 8.6% 상승한 2569만원(3.3㎡당)을 기록, 저금리에 풍부한 유동성 몰려
▶ 올해도 오피스빌딩의 몸값은 높아질 것으로 전망, 'RCA' 서울은 글로벌 투자자들이 선호하는 도시 3위

부동산

2021.01.22 더벨 **슬세권과 15분 도시** https://bit.ly/39nA0cP

▶ '슬세권(슬리퍼+세권)'. '코로나 19' 사태 장기화로 소비자들의 행동반경이 급격히 쪼그라들자 전통 상권 지형이 구조적인 변화를 겪고 있음. 외출이 줄고 대신 근거리 쇼핑은 잦아지면서 거주지역에서 슬리퍼를 끌고 다닐 만한 거리에 있는 여러 편의시설이 있어 이용이 가능한 슬세권의 중요성이 자연스럽게 확산
▶ 우리나라의 슬세권이 확대된 모델이 프랑스 파리를 비롯, 캐나다 오타와, 미국 포틀랜드, 호주 멜번 등 해외 도시에서 추진하고 있는 '15분 도시'라고 생각. 15분 도시는 주민이 필요로 하는 모든 것이 도보, 자전거 또는 대중교통으로 15분 이내에 도달할 수 있는 도시를 만들어 삶의 질을 향상시키는 것을 목표로 하는 도시 설계에 대한 접근 방식

부동산

2021.01.22 조선일보 **코로나가 키운 '공유주방', 임대업 대안으로 떠올라** http://bit.ly/3sQh0LP

▶ 1년 이상 이어진 코로나 팬데믹으로 상업용 부동산 공실이 느는 가운데 공유주방이 대안 중 하나로 떠올라
▶ 배달음식 수요가 증가한 영향인데, 올해부터 법적 근거도 갖춰 사업자가 더욱 늘어날 것이라는 전망

이번 주 주요 Deal

상품	권역	물건	매도자	매수자	매매면적	매매가	비고
오피스	미국 노스캐롤라이나주 샬럿(CBD)	300 South Brevard 빌딩	스트림리얼티파트너스	하나대체투자 자산운용	33,297㎡	2.01억 달러	현재 웰스파고가 모든 사무실 공간을 임대 중, 저층에는 상업시설
물류센터	경기도 안성시	삼성로지스 물류센터	삼성로지스	교보자산신탁	연면적 34,215㎡	540억원	삼성로지스는 삼성그룹과는 관련이 없지만, 삼성 계열사들의 물류를 담당하고 있음
물류센터	경기도 이천시	이천 국제물류센터	마스턴투자운용	한국토지신탁	연면적 23,148㎡	360억원	연간 임대료 수익은 20억원 선, 용마로지스가 단독 임차, 매입시기는 2015년 3월
물류센터	미네소타주 미니애폴리스 레이크빌	풀필먼트 센터	스캐넬프로퍼티스	하나금융투자 이지스자산운용	69,677㎡	1.25억 달러	건설 중인 자산 매입, 아마존이 15년간 임차해 사용
물류센터	영국 Golden Triangle 내 프라임급	Sainsbury 물류센터	KB증권, LB자산운용			2,000억원	3년 6개월간 운용을 끝으로 매각 완료, 36% 매각차익 수익률
리테일	대구광역시 북구	홈플러스 대구 칠성점	홈플러스	인피니티드	10,265㎡	1,279억원	폐점 후 개발
오피스	신도림 테크노빌딩의 사무동(프라임급)	센터포인트 웨스트 빌딩	마스턴투자운용	KB자산운용		3,855억원	마스턴투자운용의 매입 시기는 2017년 11월
호텔	강남권(GBD)	쉐라톤 서울 팔래스 강남	서주산업개발	더랜드		3,501억원	고급 공동주택으로 개발할 예정
호텔	용산구	이태원 크라운호텔	크라운호텔	현대건설, RBDK, 하나대체투자운용		2,000억원	고급 아파트로 개발 예정
호텔	강남권(GBD)	르메르디앙 호텔	전원산업	현대건설, 웰스어드바이저스		7,000억원	개발사업 진행 예정
오피스	폴란드 바르샤바	릭사빌딩	Yareal	하나금융투자	28,000㎡		지난해 11월 문을 신축 오피스 빌딩 바르샤바 상업 부동산 시장은 유럽에서 가장 빠르게 성장하는 지역
오피스	여의도권역(YBD)	오투타워	이지스자산운용			평당 2,400만원↑	이지스자산운용 2018년 매입 '밸류애드' 전략을 통해 가치 배가 임대율 약 99.5%, WALE 8년
오피스	경기도 성남시 분당구	후너스 빌딩	하나자산신탁		연면적 9,914㎡		2월 중 매각 주간사 선정을 위한 입찰을 진행 예정
리테일	강서구	이마트 가양점	이마트		연면적 53,092㎡		폐점 후 개발
물류센터	김포 고촌	케이로지스 필드 물류센터			연면적 43,600㎡		매각 자문사로 메이트플러스 선정 내달 투자설명서를 발송할 예정
물류센터	인천 남구	인천 도화 GS리테일 물류센터			연면적 42,300㎡		매각자문사 선정 단계
물류센터	경북 경산	경북 경산 GS리테일 물류센터			연면적 27,000㎡		매각자문사 딜로이트안진 등 3곳 선정

Source: 언론종합, KTB투자증권

대체투자 Figures

CONTENTS

06 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

12 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

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

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

I. Weekly Update

I-1. Global REITs Table

Fig. 01: Global REITs

분류	시가총액 ($mn)	Index	12MF PBR (배)	12MF ROE (%)	Total Returns(%)					12MF 배당 수익률(%)
					1W	3M	YTD	1Y	3Y	
지역별										
Global	1,372,322.2	2,871.0	2.0	4.4	(0.6)	16.7	(0.3)	(12.0)	8.1	2.9
Developed	1,331,631.9	1,966.6	1.4	4.3	(0.6)	16.7	(0.2)	(11.7)	9.5	3.9
선진국 북미	894,610.7	2,188.0	2.0	3.8	(1.2)	15.2	(0.3)	(12.1)	13.2	3.8
선진국 유럽	161,695.3	1,235.0	0.7	1.8	2.6	29.6	(0.6)	(15.3)	(16.0)	4.0
선진국 아시아	513,279.9	3,556.4	0.8	4.9	(0.3)	14.7	0.2	(9.2)	(1.4)	4.0
Emerging	40,690.3	1,557.6	0.7	5.2	(0.6)	20.0	(2.8)	(25.9)	(34.4)	7.8
신흥국 미주	29,542.8	753.7	0.8	6.1	(0.1)	21.4	(7.5)	(35.4)	(19.4)	4.3
신흥국 유럽	3,123.7	1,793.6	0.6	8.7	(3.5)	48.8	9.6	17.0	7.3	3.1
신흥국 아시아 태평양	18,316.3	1,273.0	0.8	4.2	(1.0)	6.7	(1.7)	(19.9)	(16.7)	6.9
신흥국 중동/아프리카	9,269.7	1,504.1	0.5	5.4	0.8	28.5	(4.4)	(38.4)	(58.6)	10.0
미국										
미국 전체	1,253,426.4	8,248.4	2.5	6.9	(0.9)	11.8	(0.2)	(8.3)	20.5	3.7
인프라	202,526.2	411.7	57.2	37.2	0.6	(1.1)	(0.0)	4.4	62.0	2.5
산업	135,317.7	1,663.2	2.3	4.7	0.2	3.4	0.9	6.2	68.9	2.6
데이터센터	–	37,216.7	–	–	2.6	0.1	3.4	20.8	63.2	–
오피스	82,724.4	1,081.0	1.5	2.7	(1.3)	23.5	(3.3)	(22.0)	(6.5)	4.1
리테일	129,991.3	878.0	2.2	6.0	(1.3)	31.6	2.8	(22.4)	(13.9)	5.2
쇼핑센터	44,394.9	641.8	1.6	3.9	(1.0)	47.1	6.2	(21.3)	(9.2)	4.9
주거	167,251.4	1,748.6	2.4	2.9	(1.5)	17.3	0.5	(12.9)	28.4	3.4
아파트	114,089.9	1,576.4	2.5	3.6	(1.0)	23.3	2.0	(15.7)	19.8	4.0
헬스케어	106,807.1	1,575.8	1.7	4.4	(3.3)	14.6	(3.3)	(16.8)	21.9	4.8
스토리지	70,018.7	4,435.7	4.9	16.3	0.8	0.8	(0.5)	8.2	41.4	3.6
복합	45,206.2	566.8	1.4	5.5	(1.1)	20.6	(2.9)	(26.1)	(9.9)	5.4
숙박	32,017.0	263.7	1.3	(9.0)	(6.7)	43.7	(5.2)	(20.8)	(29.8)	0.3
모기지	62,839.4	1,128.1	0.9	11.3	(4.4)	22.5	(2.4)	(23.7)	(0.4)	9.1
목재	31,147.5	223.5	2.6	12.0	(6.2)	11.9	(5.3)	5.4	(3.9)	2.4
유럽										
선진국 유럽	161,695.3	1,235.0	0.7	1.8	2.6	29.6	(0.6)	(15.3)	(16.0)	4.0
산업	30,952.9	1,672.7	1.4	6.3	(0.7)	15.4	3.5	21.8	76.1	2.7
오피스	43,965.1	2,771.9	0.8	2.6	(0.4)	31.0	(2.2)	(13.1)	9.0	3.5
리테일	30,791.9	602.8	0.6	(0.4)	14.1	82.2	4.3	(33.1)	(56.7)	6.2
주거	97,045.2	2,088.0	0.7	4.5	(0.9)	5.2	(7.0)	14.2	35.2	3.1
헬스케어	10,522.9	1,955.4	1.3	5.2	(0.7)	13.2	(1.7)	0.7	40.5	4.1
스토리지	8,925.0	5,313.2	1.5	6.5	(0.7)	9.6	2.5	3.7	49.5	2.8
복합	112,458.8	1,740.0	0.9	3.0	(0.1)	24.3	(4.2)	(14.0)	2.6	3.6
숙박	–	1,046.3	–	–	(9.6)	56.1	(14.3)	(32.5)	(13.3)	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 1월 29일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-2. 미국 REITs Sector Table

Fig. 02: 미국 REITs Sector ①

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

	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	(0.9)	0.6	0.2	2.6	(1.3)	(1.3)	(1.0)	(1.5)	(1.0)	(3.3)	0.8	(1.1)	(6.7)	(4.4)	(6.2)
1M	1.4	2.0	2.7	4.3	(1.2)	4.5	7.5	2.7	4.4	(2.4)	0.8	(1.1)	(4.6)	(1.3)	(4.7)
3M	11.8	(1.1)	3.4	0.1	23.5	31.6	47.1	17.3	23.3	14.6	0.8	20.6	43.7	22.5	11.9
6M	5.7	(12.3)	(2.0)	(4.6)	2.1	24.8	31.3	9.0	13.6	11.0	18.5	8.7	49.4	24.0	10.0
YTD	(0.2)	(0.0)	0.9	3.4	(3.3)	2.8	6.2	0.5	2.0	(3.3)	(0.5)	(2.9)	(5.2)	(2.4)	(5.3)
1Y	(8.3)	4.4	6.2	20.8	(22.0)	(22.4)	(21.3)	(12.9)	(15.7)	(16.8)	8.2	(26.1)	(20.8)	(23.7)	5.4
2Y	9.8	41.6	48.4	72.8	(7.4)	(22.1)	(15.5)	7.3	(0.7)	(4.6)	21.7	(15.5)	(24.3)	(11.0)	27.5
3Y	20.5	62.0	68.9	63.2	(6.5)	(13.9)	(9.2)	28.4	19.8	21.9	41.4	(9.9)	(29.8)	(0.4)	(3.9)
5Y	42.8	146.3	175.4	142.4	14.9	(22.4)	(26.8)	41.9	27.0	27.6	22.1	(0.8)	7.8	45.6	53.6

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	(0.9)	0.6	0.2	2.6	(1.3)	(1.3)	(1.0)	(1.5)	(1.0)	(3.3)	0.8	(1.1)	(6.7)	(4.4)	(6.2)
2W	0.4	2.1	3.5	4.8	(3.4)	0.4	(0.6)	(0.3)	(0.5)	(3.4)	1.1	(1.9)	(6.9)	(1.5)	(3.9)
3W	2.2	2.4	4.2	7.4	1.4	3.5	4.3	2.5	3.7	(0.2)	2.3	0.7	(5.7)	(2.2)	(5.8)
4W	(0.2)	(0.0)	0.9	3.4	(3.3)	2.8	6.2	0.5	2.0	(3.3)	(0.5)	(2.9)	(5.2)	(2.4)	(5.3)
5W	1.3	2.8	3.0	4.7	(1.5)	3.8	6.8	2.8	4.2	(2.8)	0.4	(1.5)	(4.4)	(1.8)	(6.2)
6W	1.7	2.4	2.9	5.7	(2.2)	4.8	6.1	3.8	5.0	(3.4)	1.3	(1.2)	(2.2)	(0.5)	(5.7)
7W	2.3	2.4	4.8	9.4	(3.6)	3.1	4.9	2.8	3.5	(2.1)	5.0	(2.5)	(4.6)	1.5	(1.8)
8W	(0.2)	(1.4)	3.5	5.8	(6.5)	0.1	1.6	(1.3)	(1.4)	(2.6)	3.3	(5.8)	(9.1)	(0.1)	2.3
9W	1.4	(3.2)	2.3	6.0	(3.8)	4.1	5.5	2.7	2.3	(0.8)	6.0	(3.1)	(3.7)	1.7	9.0
10W	1.7	(3.1)	2.5	2.1	(2.1)	6.6	6.0	1.5	0.7	(0.9)	3.8	(1.7)	2.2	5.9	9.0
11W	0.9	(6.0)	(1.1)	(0.8)	2.2	9.6	11.6	(0.2)	(0.1)	(2.1)	(0.7)	0.6	8.4	10.6	8.7
12W	8.0	(5.2)	(1.1)	(3.7)	20.0	32.3	48.7	8.6	12.3	12.3	1.5	17.1	41.7	20.3	11.9
13W	12.6	(0.1)	4.3	2.0	23.2	32.9	48.4	15.5	20.1	16.3	1.3	20.2	45.9	23.8	15.8
14W	7.0	(3.0)	0.1	(3.7)	14.3	23.3	34.7	10.9	15.8	10.1	(1.1)	11.4	31.7	18.5	6.6
15W	6.7	(6.0)	(0.4)	(7.5)	13.9	26.7	40.3	10.7	15.2	12.1	0.4	12.5	41.7	19.4	6.9
16W	3.9	(6.8)	(3.1)	(8.7)	8.6	20.7	32.1	5.6	9.0	8.2	0.5	8.2	32.4	18.4	6.8
17W	5.2	(6.9)	0.1	(3.0)	8.2	20.1	30.4	6.4	10.0	6.8	2.0	8.7	36.5	20.1	8.7
18W	10.8	(4.7)	6.3	1.1	14.9	29.3	41.3	13.3	17.7	15.2	7.9	16.5	46.0	24.5	16.1
19W	8.2	(4.9)	4.4	0.3	10.7	20.7	29.7	11.1	14.8	11.9	5.9	11.8	36.4	19.7	13.9
20W	8.3	(5.1)	4.0	0.5	11.8	24.1	35.4	10.9	14.9	8.1	6.3	11.6	39.5	24.2	11.2

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 04: 미국 REITs Sector ③_Weekly 수익률

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

Weekly	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	(0.9)	0.6	0.2	2.6	(1.3)	(1.3)	(1.0)	(1.5)	(1.0)	(3.3)	0.8	(1.1)	(6.7)	(4.4)	(6.2)
2W	1.3	1.5	3.3	2.2	(2.2)	1.7	0.4	1.3	0.5	(0.0)	0.3	(0.8)	(0.2)	3.0	2.4
3W	1.8	0.3	0.6	2.5	5.0	3.1	4.9	2.8	4.2	3.3	1.2	2.7	1.2	(0.7)	(2.0)
4W	(2.3)	(2.4)	(3.2)	(3.7)	(4.6)	(0.7)	1.8	(2.0)	(1.7)	(3.2)	(2.7)	(3.6)	0.6	(0.2)	0.5
5W	1.5	2.9	2.1	1.3	1.9	1.0	0.6	2.3	2.1	0.5	0.9	1.4	0.8	0.6	(0.9)
6W	0.3	(0.4)	(0.1)	0.9	(0.7)	0.9	(0.7)	0.9	0.7	(0.6)	0.8	0.3	2.3	1.4	0.5
7W	0.6	(0.0)	1.8	3.5	(1.5)	(1.6)	(1.2)	(0.9)	(1.4)	1.3	3.7	(1.3)	(2.5)	1.9	4.2
8W	(2.5)	(3.7)	(1.3)	(3.3)	(3.0)	(3.0)	(3.2)	(4.0)	(4.8)	(0.5)	(1.6)	(3.3)	(4.7)	(1.5)	4.1
9W	1.6	(1.8)	(1.2)	0.2	2.8	4.0	3.9	4.0	3.8	1.9	2.6	2.8	6.0	1.7	6.6
10W	0.3	0.2	0.2	(3.7)	1.8	2.4	0.5	(1.1)	(1.6)	(0.1)	(2.1)	1.4	6.1	4.2	(0.0)
11W	(0.8)	(3.0)	(3.6)	(2.8)	4.4	2.8	5.2	(1.7)	(0.7)	(1.3)	(4.3)	2.3	6.1	4.4	(0.3)
12W	7.0	0.8	(0.0)	(2.9)	17.4	20.8	33.3	8.8	12.3	14.7	2.2	16.4	30.7	8.8	3.0
13W	4.2	5.4	5.5	5.9	2.6	0.4	(0.2)	6.3	7.0	3.6	(0.2)	2.7	3.0	2.9	3.5
14W	(4.9)	(2.9)	(4.0)	(5.6)	(7.2)	(7.2)	(9.3)	(4.0)	(3.5)	(5.3)	(2.3)	(7.3)	(9.7)	(4.2)	(7.9)
15W	(0.3)	(3.1)	(0.5)	(4.0)	(0.3)	2.7	4.2	(0.2)	(0.6)	1.8	1.5	1.0	7.6	0.8	0.3
16W	(2.6)	(0.8)	(2.7)	(1.3)	(4.7)	(4.7)	(5.8)	(4.6)	(5.4)	(3.5)	0.1	(3.8)	(6.5)	(0.8)	(0.1)
17W	1.2	(0.1)	3.3	6.2	(0.4)	(0.5)	(1.3)	0.8	0.9	(1.3)	1.4	0.4	3.1	1.4	1.8
18W	5.4	2.4	6.3	4.2	6.3	7.6	8.3	6.5	7.0	7.8	5.9	7.2	6.9	3.6	6.8
19W	(2.4)	(0.2)	(1.8)	(0.7)	(3.7)	(6.7)	(8.2)	(2.0)	(2.5)	(2.8)	(1.9)	(4.1)	(6.5)	(3.9)	(1.8)
20W	0.1	(0.2)	(0.4)	0.2	1.0	2.9	4.4	(0.2)	0.1	(3.4)	0.3	(0.1)	2.3	3.8	(2.4)

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

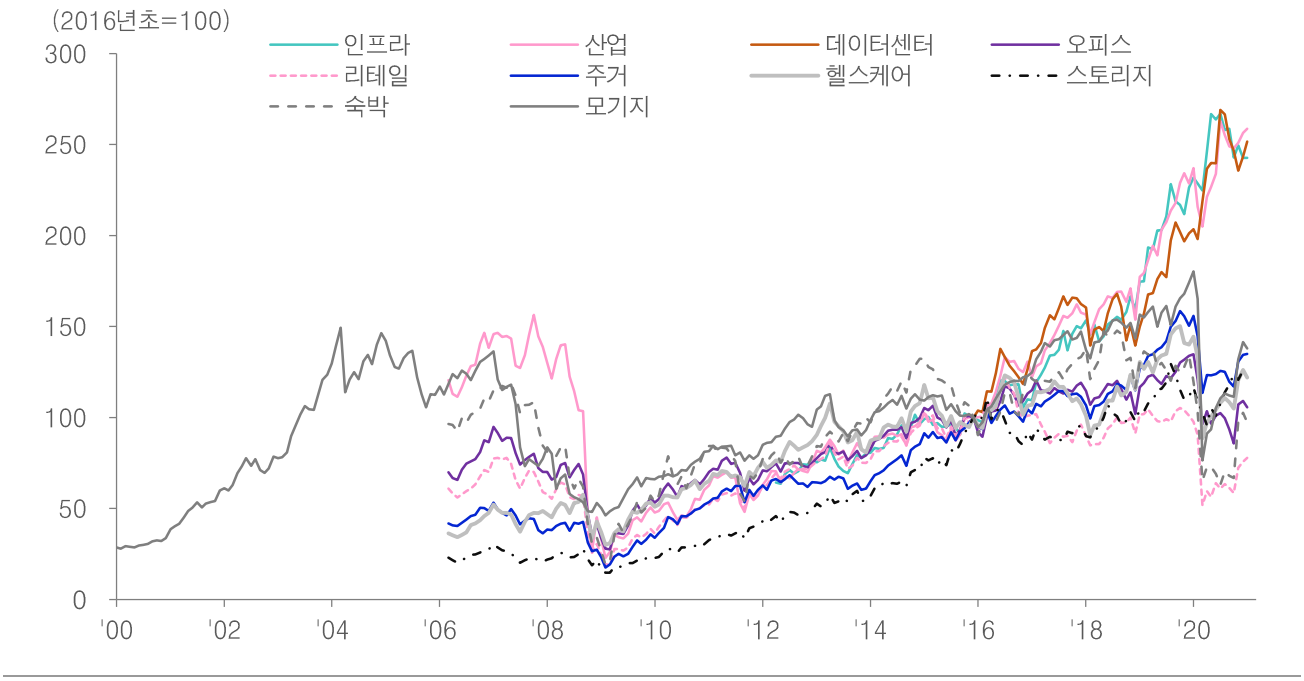
Fig. 05: 미국 주요 REITs

티커	이름	시가총액 ($mn)	가격 ($)	Valuation(배)		Returns(%)					배당(%, 일)		
				12MF P/FFO	12MF PBR	1W	3M	YTD	1Y	3Y	12MF 수익률	DPS 증가율	차기 배당락일
인프라(통신)													
AMT	American Tower	100,996	227.4	25.1	27.1	1.5	(1.9)	1.3	(4.3)	57.5	2.2	20.0	-
CCI	Crown Castle International	68,688	159.3	25.5	7.4	0.2	1.0	0.0	6.0	45.0	3.4	10.8	-
SBAC	SBA Communications	29,853	268.7	29.1	0.0	(1.5)	(8.9)	(4.8)	6.3	58.5	0.8	25.7	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	76,222	103.2	26.6	2.4	2.0	3.0	3.6	8.6	62.8	2.4	9.4	-
DRE	Duke Realty	14,714	39.6	24.1	2.9	(1.7)	4.6	(1.0)	9.9	53.4	2.6	8.5	2021-02-12
COLD	Americold	8,787	34.9	27.5	0.0	(1.4)	(3.4)	(6.5)	(0.4)	-	2.4	5.0	-
데이터센터													
EQIX	Equinix	65,932	740.0	39.1	6.3	2.6	(0.1)	3.6	24.6	70.0	1.5	8.1	-
DLR	Digital Realty	41,550	144.0	22.7	2.4	2.5	(3.2)	3.2	11.6	34.1	3.2	3.7	-
CONE	CyrusOne	8,785	73.0	18.7	3.4	2.7	0.4	(0.3)	17.3	29.5	2.8	2.0	-
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	24,301	167.1	22.2	2.1	(1.0)	10.3	(6.2)	2.0	34.2	2.6	6.0	-
BXP	Boston Properties	14,212	91.3	13.6	2.5	(0.0)	27.4	(3.4)	(35.3)	(24.8)	4.3	0.0	-
VNO	Vornado Realty	7,605	39.8	15.0	1.2	4.9	31.7	6.5	(39.9)	(44.1)	5.6	(19.7)	-
KRC	Kilroy Realty	6,527	56.6	14.1	1.2	(2.4)	20.4	(1.3)	(30.7)	(19.5)	3.6	3.1	-
DEI	Douglas Emmett	4,860	27.7	15.2	0.0	(2.6)	18.0	(5.0)	(33.6)	(27.8)	4.1	7.7	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	30,494	92.9	10.0	1.8	(2.7)	46.6	9.0	(34.4)	(43.0)	5.9	(38.1)	-
O	Realty Income	22,052	59.1	17.5	2.0	(1.3)	0.9	(5.0)	(23.7)	11.3	4.8	3.1	-
STOR	STORE Capital	8,146	31.0	16.5	1.5	(2.2)	19.4	(8.7)	(19.3)	26.8	4.7	2.9	-
VER	VEREIT	7,692	35.2	11.0	0.0	(1.3)	13.8	(6.8)	(27.4)	(0.9)	5.3	(44.0)	-
REG	Regency Centers	8,013	47.2	14.8	1.6	0.5	33.1	3.5	(25.5)	(24.6)	5.1	1.7	-
주거													
AVB	AvalonBay Communities	22,850	163.7	19.5	2.2	(0.6)	20.2	2.0	(25.2)	(2.7)	4.0	4.6	-
EQR	Equity Residential	22,946	61.6	20.6	2.2	0.1	33.2	4.0	(25.1)	0.7	3.9	6.2	-
INVH	Invitation Homes	16,525	29.5	22.6	2.0	(1.8)	7.6	(0.7)	(5.5)	33.0	2.1	15.4	-
ESS	Essex Property Trust	15,624	239.6	19.0	0.0	(1.6)	21.3	0.9	(22.4)	5.2	3.5	6.5	-
SUI	Sun Communities	15,395	143.1	25.9	0.0	(2.6)	3.1	(5.8)	(9.4)	62.6	2.3	5.3	-
헬스케어													
WELL	Welltower	25,289	60.6	19.5	1.6	(3.9)	10.9	(6.2)	(30.2)	1.8	4.0	(29.9)	-
VTR	Ventas	17,256	46.1	15.8	1.0	(6.2)	15.5	(6.1)	(21.2)	(17.0)	3.9	(43.2)	-
PEAK	Healthpeak Properties	15,962	29.7	18.9	0.0	(1.8)	7.7	(1.9)	(19.4)	23.5	4.9	0.0	-
스토리지													
PSA	Public Storage	39,793	227.6	20.8	0.0	2.2	(1.4)	(1.4)	1.5	18.2	3.6	0.0	-
EXR	Extra Space Storage	14,947	113.8	21.0	0.0	(1.4)	(2.2)	(1.8)	2.5	37.4	3.3	0.0	-
CUBE	CubeSmart	6,803	34.8	20.0	0.0	(0.4)	3.5	3.7	10.1	28.7	3.9	3.1	-
복합													
WPC	W. P. Carey	11,646	66.4	14.4	0.0	(1.3)	6.9	(5.9)	(21.2)	3.2	6.3	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	2,839	10.3	13.8	0.0	(2.1)	2.3	(3.5)	(6.6)	14.7	4.2	4.9	-
CLNY	Colony Capital	2,393	5.0	35.4	1.9	4.0	35.5	3.1	9.0	(45.3)	0.0	0.0	-
WRE	Washington REIT	1,807	21.9	15.5	0.0	(2.4)	25.0	1.4	(28.1)	(22.9)	5.5	0.0	-
GNL	Global Net Lease	1,442	16.1	9.3	0.0	(5.1)	12.0	(6.0)	(21.7)	(11.1)	9.9	(24.9)	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	9,557	13.6	11,850.0	1.5	(6.0)	28.8	(7.4)	(18.7)	(35.3)	0.1	0.0	-
PK	Park H&R	3,930	16.7	266.1	0.8	(8.1)	67.5	(2.7)	(27.4)	(43.6)	0.1	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	3,566	64.9	108.8	20.5	(2.7)	63.5	(4.3)	(24.6)	(15.8)	0.0	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	13,567	25.3	13.3	1.5	(4.2)	8.7	(0.9)	(4.1)	19.8	5.4	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	10,173	31.2	14.1	2.1	(0.5)	16.9	(0.5)	(1.6)	10.2	6.4	3.7	-
GLPI	Lamar Advertising	9,456	41.1	12.8	3.6	(0.4)	9.8	(3.0)	(10.5)	14.1	6.2	(11.8)	-
전문													
IRM	Iron Mountain	9,703	33.7	11.6	11.4	11.7	27.9	14.2	6.4	(1.2)	7.4	1.2	-
LAMR	Lamar Advertising	8,147	80.8	0.0	0.0	(3.5)	31.1	(2.9)	(13.8)	13.2	0.0	(47.9)	-
HASI	Hannon Armstrong	4,459	59.2	0.0	4.0	(11.8)	37.4	(6.7)	74.7	171.3	2.4	1.5	-
모기지													
NLY	Annaly Capital Management	11,354	8.1	0.0	0.9	(2.9)	14.4	(3.9)	(15.4)	(22.7)	11.1	(12.0)	-
AGNC	AGNC Investment	8,416	15.6	0.0	0.9	(3.3)	10.6	0.0	(14.6)	(18.7)	9.5	(25.0)	-
STWD	Starwood Property	5,341	18.8	0.0	1.2	(3.9)	31.8	(2.8)	(25.7)	(9.8)	10.2	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	23,311	31.2	0.0	2.6	(6.1)	9.8	(7.0)	3.4	(15.9)	2.2	(50.0)	-
RYN	Rayonier	4,198	30.8	0.0	0.0	(4.0)	18.5	4.7	(2.1)	(5.8)	3.5	0.0	-
PCH	PotlatchDeltic	3,194	47.8	0.0	2.5	(9.5)	12.7	(4.5)	9.7	(13.2)	3.4	0.0	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 1월 29일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

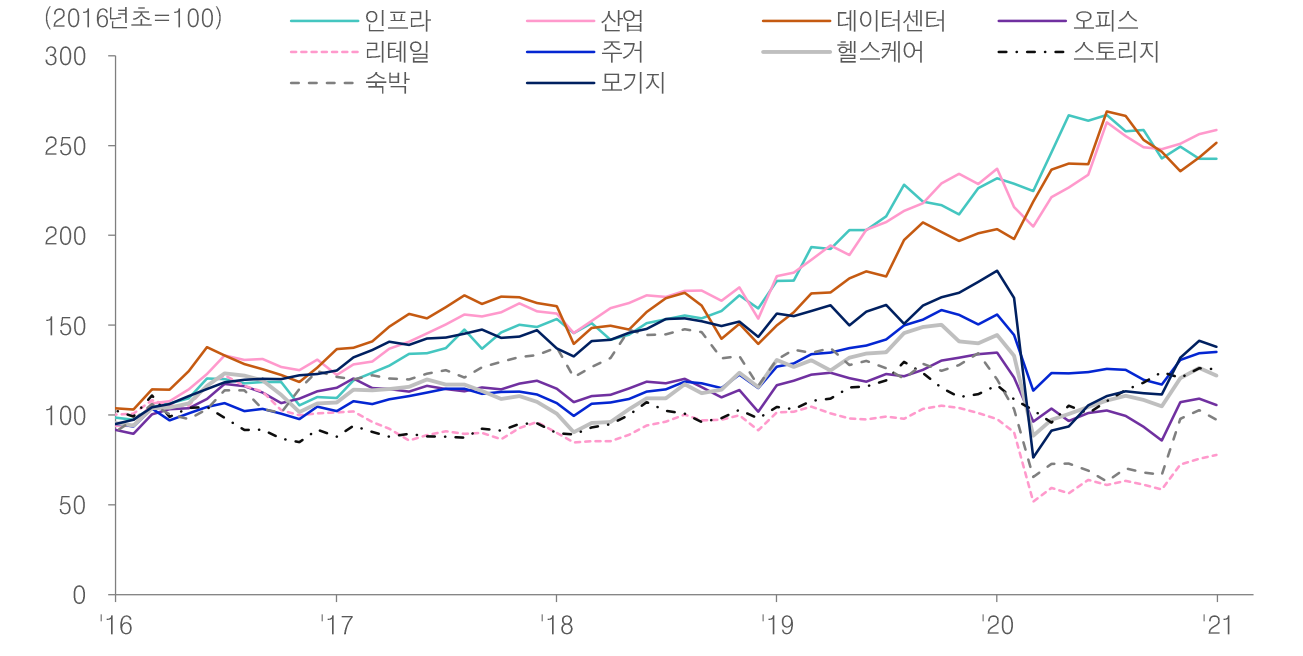
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

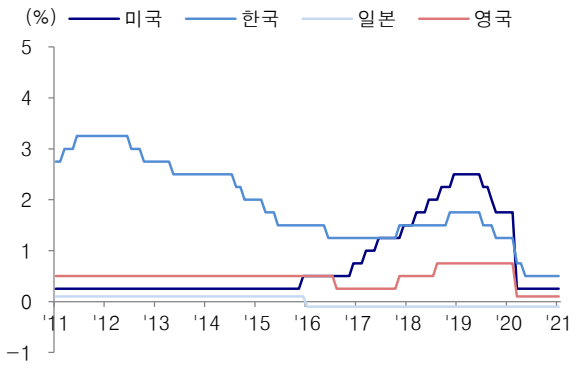
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Returns(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.1	(1.2)	(1.6)	(3.7)	(1.2)	(130.4)	(200.7)
미국 국채_10년	1.1	(2.0)	12.9	24.3	15.2	(51.8)	(162.8)
국고채_3년	1.1	8.3	6.2	5.4	6.2	(28.6)	(122.5)
국고채_10년	1.8	3.4	6.4	25.1	3.7	17.3	(97.9)
독일 국채_10년	(0.5)	(0.5)	5.5	11.9	5.3	(14.1)	(121.0)
프레디맥 모기지 금리_30년	2.7	(4.0)	7.0	(8.0)	6.0	(87.0)	(142.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	90.6	0.4	0.7	(3.6)	0.7	(7.6)	1.4
달러/유로	1.2	(0.3)	(0.9)	4.0	(0.6)	10.2	(2.0)
달러/파운드	1.4	0.2	1.5	6.0	0.3	5.3	(2.6)
엔/달러	104.7	0.9	1.1	0.1	1.4	(4.0)	(3.9)
SGD/달러	1.3	0.0	0.1	(2.8)	0.5	(2.3)	1.4
위안/달러	6.4	(0.8)	(1.6)	(4.3)	(1.5)	(7.0)	1.4
원/달러	1,118.6	1.4	2.4	(1.1)	3.0	(5.0)	5.0
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	174.2	0.8	5.3	20.3	3.8	0.7	(12.7)
BDI	1,452.0	(19.8)	6.3	12.0	6.3	176.6	19.6
WTI($/Barrel)	52.2	(0.1)	8.8	44.3	7.6	(2.1)	(20.4)
Brent($/Barrel)	55.9	0.8	9.4	48.4	7.9	(6.6)	(19.6)
Dubai($/Barrel)	54.8	0.0	10.0	34.6	10.0	(14.9)	(17.3)
금($/toz.)	1,848.7	(0.4)	(1.6)	(1.0)	(2.4)	17.7	37.8
은($/toz.)	26.9	5.4	2.8	15.0	1.6	53.5	56.6
구리($/MT)	7,862.4	(1.6)	0.2	17.1	1.5	40.1	11.7
알루미늄($/MT)	1,981.9	(0.7)	(0.2)	10.2	0.4	15.0	(10.7)

Note: 2021년 1월 29일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

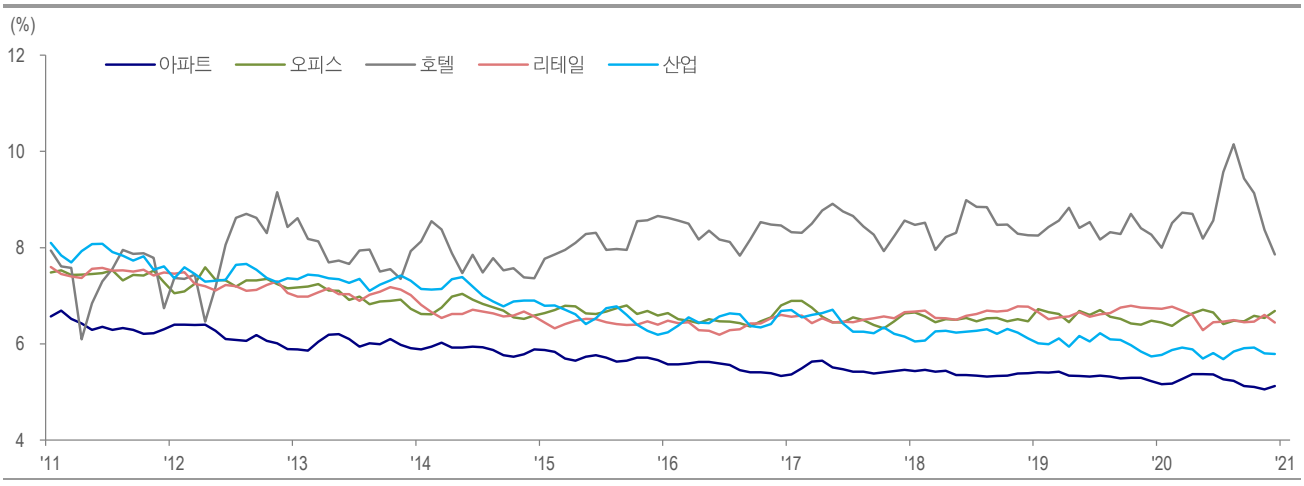
II-1. 미국 Real Estate Table

Fig. 011: 미국 Real Estate

분류	Index	변동폭(%, bp)					
		1M	3M	6M	YTD	1Y	3Y
아파트							
Cap rate(%)	5.1	7.0	–	(24.0)	–	(10.0)	(34.0)
PPU(USD)	193,167	7.3	15.9	11.3	–	(0.3)	20.5
Sales volume(mn.USD)	55,359	30.8	121.5	280.7	–	1.0	22.4
Total(개)	317,208	23.5	103.1	242.0	–	1.9	3.8
오피스							
Cap rate(%)	6.7	14.0	21.0	3.0	–	20.0	5.0
PSF(USD)	339	19.8	22.4	17.9	–	11.9	35.0
Sales volume(mn.USD)	26,472	55.3	97.1	129.0	–	(33.4)	(25.9)
Total(mn.ft^2)	78,904	25.9	45.1	78.1	–	(43.7)	(46.0)
호텔							
Cap rate(%)	7.9	(51.0)	(158.0)	(70.0)	–	(41.0)	(70.0)
PPR(USD)	158,452	(0.2)	23.9	38.5	–	(5.1)	(6.3)
Sales volume(mn.USD)	3,972	22.8	111.6	555.6	–	(66.8)	(33.8)
Total(개)	25,514	22.7	67.4	344.7	–	(62.5)	(34.1)
리테일							
Cap rate(%)	6.4	(16.0)	(1.0)	(1.0)	–	(30.0)	(22.0)
PSF(USD)	199	(7.2)	(3.4)	(3.8)	–	(0.4)	5.9
Sales volume(mn.USD)	10,092	50.6	84.3	163.0	–	(43.3)	(23.5)
Total(mn.ft^2)	57,330	69.5	102.8	186.8	–	(31.8)	(20.0)
산업							
Cap rate(%)	5.8	(1.0)	(12.0)	(2.0)	–	5.0	(36.0)
PSF(USD)	108	2.9	(1.2)	7.4	–	6.5	27.1
Sales volume(mn.USD)	34,209	57.5	131.0	207.0	–	(1.2)	106.1
Total(mn.ft^2)	327,869	53.5	128.2	187.7	–	(5.3)	58.6

Note: 2020년 12월 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	12/31	5.1	(5.0)	22.0	21.0	31.0	34.0	45.0	–	57.0	171.0
샌프란시스코	10/31	4.5	–	–	9.0	10.0	17.0	16.0	–	25.0	102.0
시카고	12/31	5.5	2.0	8.0	7.0	6.0	(5.0)	(5.0)	–	(2.0)	(17.0)
런던	11/30	3.9	–	–	–	–	–	–	–	(13.0)	(67.0)
파리	11/30	3.7	–	–	–	–	–	–	–	–	–
도쿄	12/31	4.4	(2.0)	(2.0)	–	4.0	4.0	3.0	–	(44.0)	6.0
오피스											
맨하탄	12/31	5.0	4.0	0.0	15.0	15.0	15.0	13.0	–	(0.8)	3.1
샌프란시스코	9/30	4.9	–	–	–	(13.0)	(27.0)	2.0	–	5.0	(57.0)
시카고	12/31	6.5	23.0	(30.0)	(37.0)	(5.0)	(19.0)	(53.0)	–	(28.0)	(12.0)
런던	12/31	4.5	(3.0)	1.0	5.0	(3.0)	(8.0)	(3.1)	–	(2.2)	0.2
파리	12/31	3.8	(39.0)	(44.0)	(32.0)	(41.0)	(44.0)	(63.0)	–	(129.0)	(190.0)
도쿄	12/31	3.9	(12.0)	(10.0)	(16.0)	(13.0)	(7.0)	(1.0)	–	(3.4)	(8.6)
싱가포르	11/30	3.4	–	9.0	9.0	13.0	13.0	13.0	–	45.0	5.0
서울	12/31	4.6	–	(24.0)	(43.0)	(36.0)	16.0	3.9	–	5.1	(14.5)
리테일											
맨하탄	9/30	4.9	–	–	–	–	–	–	–	(28.0)	82.0
샌프란시스코	12/31	5.0	–	–	–	–	–	9.0	–	30.0	–
시카고	12/31	6.3	(11.0)	(16.0)	(26.0)	(39.0)	(26.0)	(24.0)	–	(32.0)	(20.0)
런던	12/31	4.2	(121.0)	–	(115.0)	(115.0)	(115.0)	(131.0)	–	(36.0)	19.0
파리	11/30	5.4	–	194.0	–	–	168.0	174.0	–	2.0	142.0
도쿄	12/31	3.4	–	2.0	–	–	–	–	–	–	(33.0)

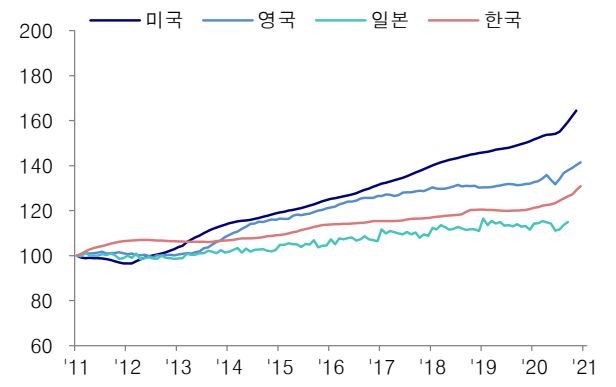
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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	12/31	3,081	10.4	15.8	(17.4)	(13.4)	(23.2)	(26.3)	-	(37.6)	(31.6)
샌프란시스코	12/31	1,021	(13.4)	(15.1)	(31.3)	(32.3)	(42.0)	(52.5)	-	(59.2)	(14.9)
시카고	12/31	1,624	(16.8)	(33.1)	(36.2)	(41.7)	(42.5)	(45.1)	-	(57.0)	(66.8)
런던	12/31	5,956	2.5	(9.4)	(10.2)	9.6	9.1	14.0	-	115.2	82.5
파리	12/31	1,665	(33.4)	(32.0)	(31.4)	(33.1)	(36.4)	(37.4)	-	(35.1)	13.8
도쿄	12/31	3,812	19.2	(5.3)	(0.9)	(3.5)	(4.7)	(7.2)	-	3.8	53.7
오피스											
맨하탄	12/31	6,895	7.2	(8.2)	(22.0)	(37.0)	(37.5)	(38.0)	-	(51.3)	(52.6)
샌프란시스코	12/31	5,498	(12.3)	(5.9)	18.8	12.0	0.9	(20.7)	-	(41.5)	4.6
시카고	12/31	1,946	(15.1)	(16.8)	(14.7)	(29.6)	(33.1)	(27.4)	-	(34.5)	(48.1)
런던	12/31	11,073	(5.2)	(7.8)	(3.9)	(10.1)	(15.0)	(18.7)	-	(36.7)	(49.4)
파리	12/31	18,018	(4.2)	(9.4)	(18.3)	(19.3)	(18.9)	(24.2)	-	(31.1)	(26.9)
도쿄	12/31	11,242	0.3	4.6	4.3	(1.3)	(5.8)	(9.5)	-	(26.4)	(9.1)
싱가포르	12/31	1,620	(18.2)	(29.1)	(29.8)	(40.7)	(48.0)	(65.1)	-	(71.1)	(65.6)
서울	12/31	12,312	(3.0)	3.9	5.7	18.7	16.6	35.2	-	4.6	58.4
리테일											
맨하탄	9/30	1,969	(7.0)	(6.5)	(7.3)	(10.1)	(8.2)	(14.6)	-	(27.7)	(12.9)
샌프란시스코	12/31	464	0.6	9.2	10.6	21.3	6.2	(39.3)	-	(59.7)	(68.5)
시카고	12/31	1,159	7.4	8.7	(8.1)	(17.4)	(23.8)	(25.3)	-	(38.8)	(56.0)
런던	12/31	2,171	(17.4)	(15.0)	(5.0)	(3.7)	(4.6)	(3.4)	-	(0.5)	(14.7)
파리	11/30	2,206	(3.8)	(0.6)	(34.3)	(44.2)	(47.3)	(47.5)	-	(40.1)	19.0
도쿄	12/31	1,971	(6.1)	(5.1)	(16.3)	(19.4)	(19.6)	(34.6)	-	(30.5)	(44.9)
싱가포르	11/30	597	(32.3)	(28.5)	(24.8)	(29.9)	(31.5)	(39.4)	-	(85.4)	(72.0)
서울	1/31	3,187	(8.7)	(11.8)	(5.7)	(3.2)	(6.4)	(6.8)	-	(1.4)	69.3

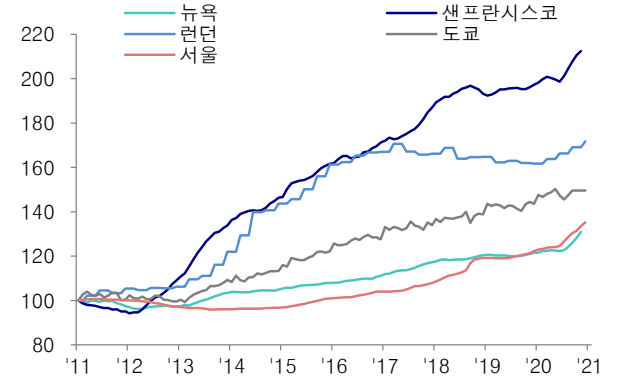
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

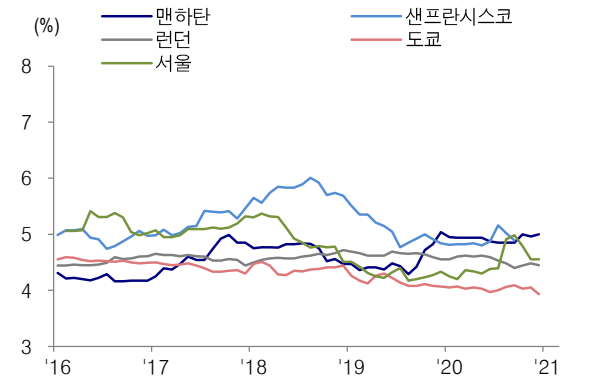
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

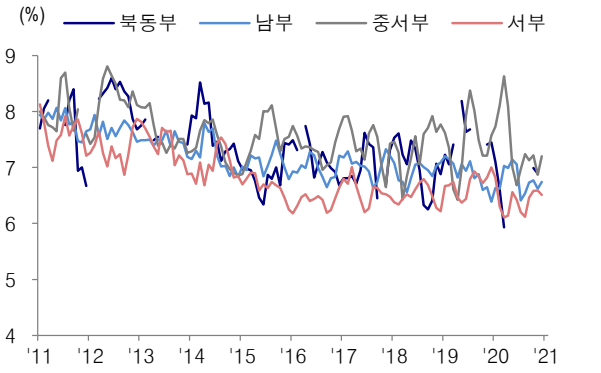
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



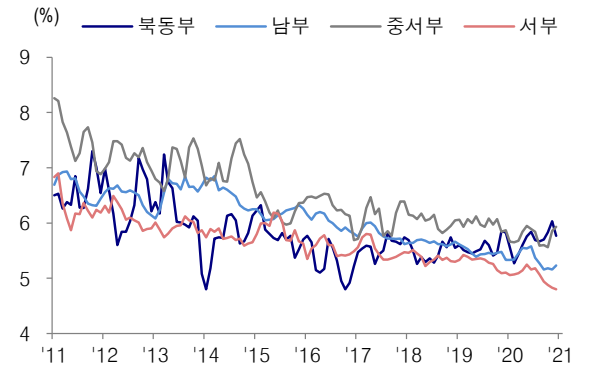
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



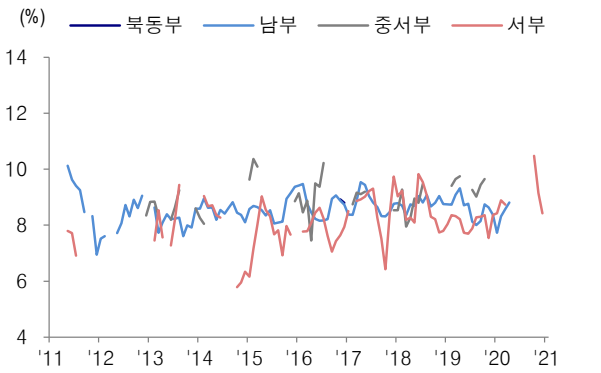
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



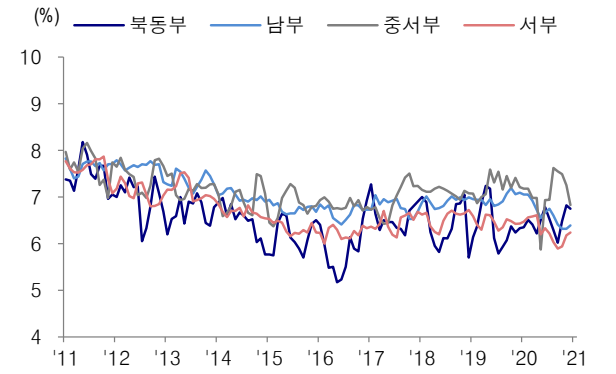
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



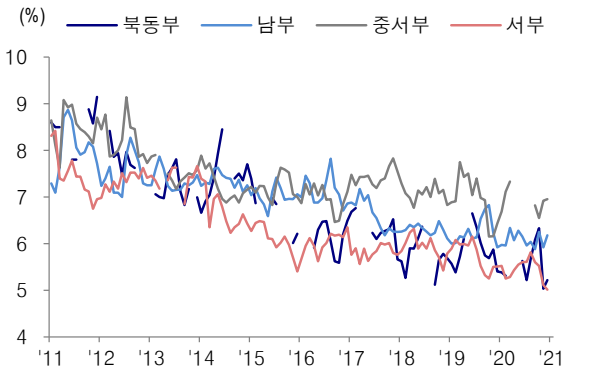
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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



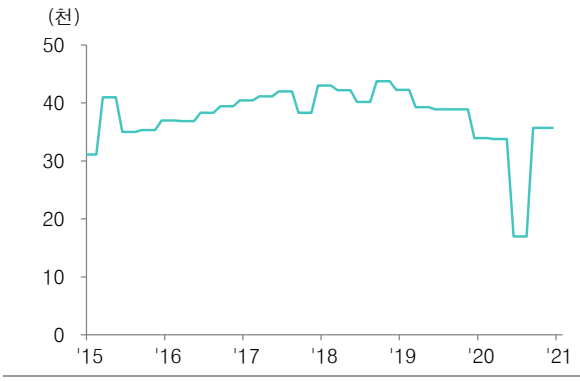
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 026: 미국 신규주택 판매 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 027: 영국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

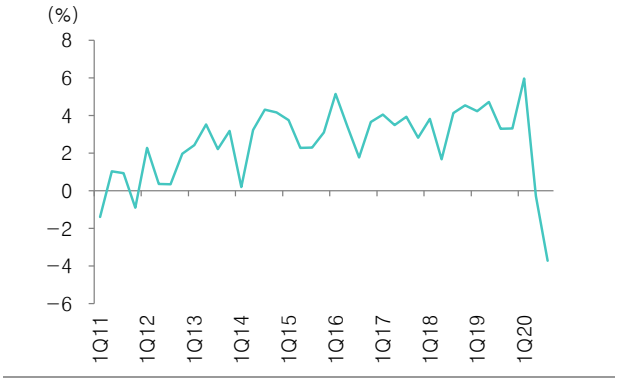
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

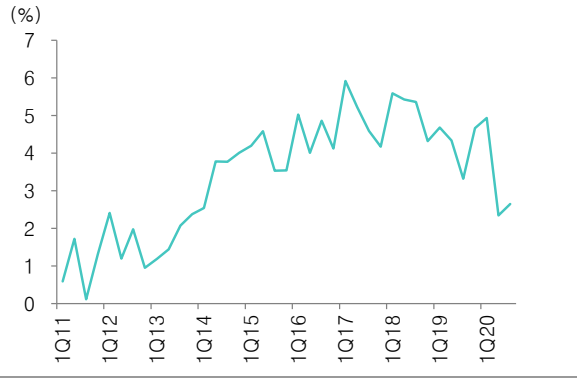
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



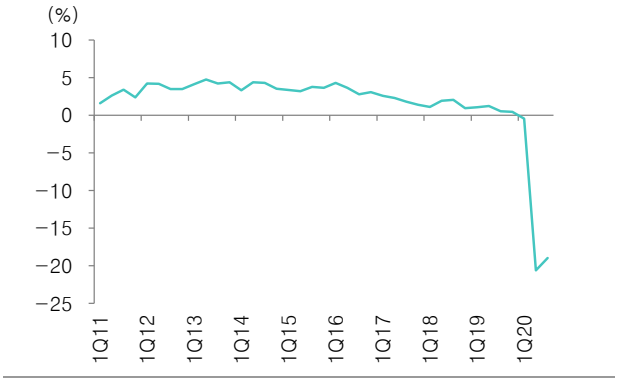
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



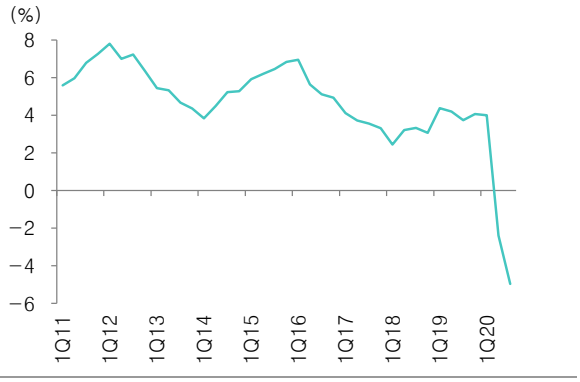
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



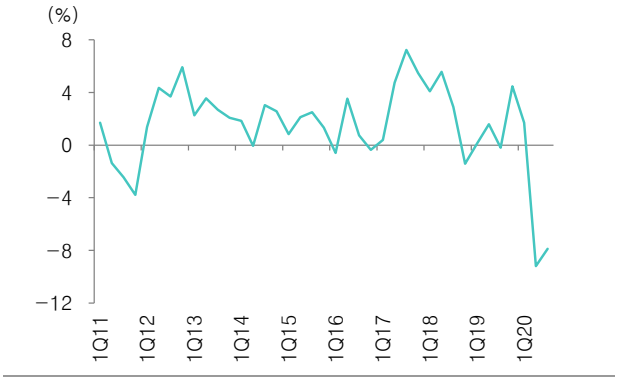
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



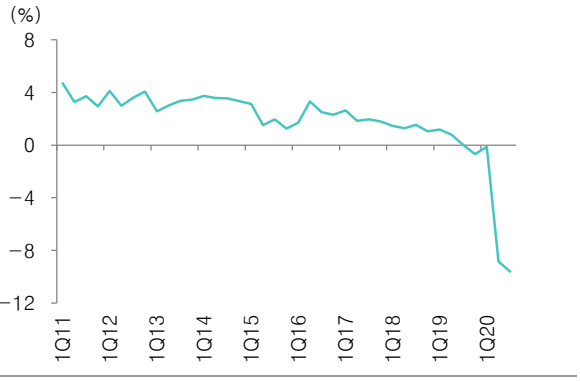
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 복합 부동산 NOI 증가율



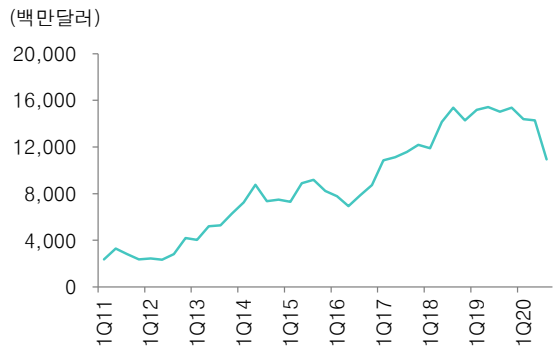
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



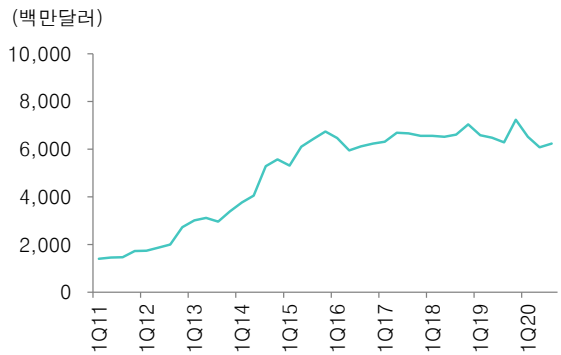
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



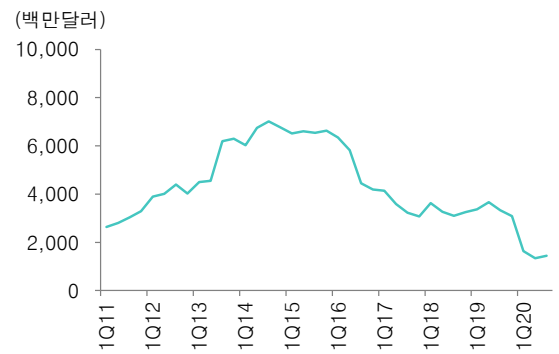
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



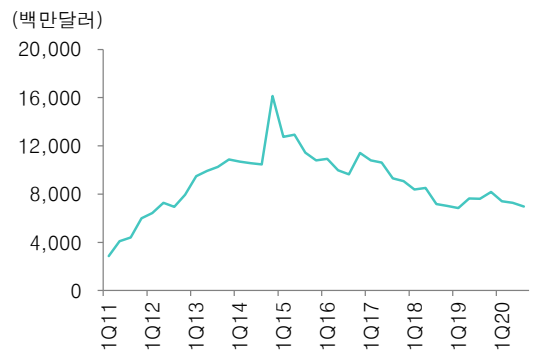
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



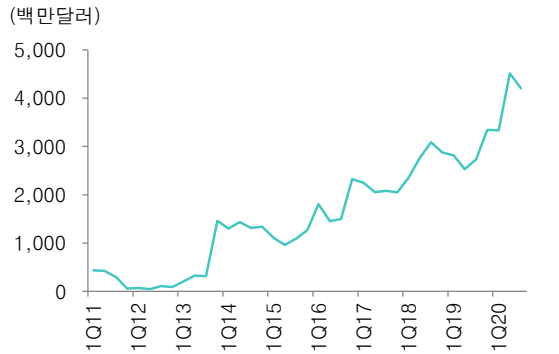
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



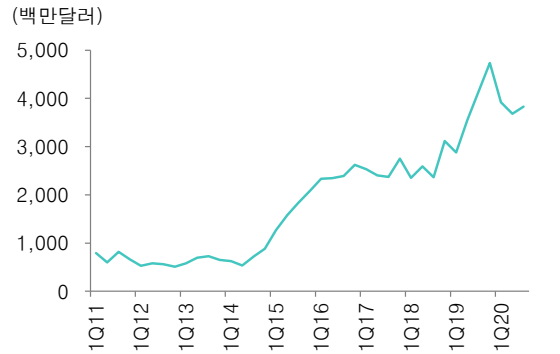
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모

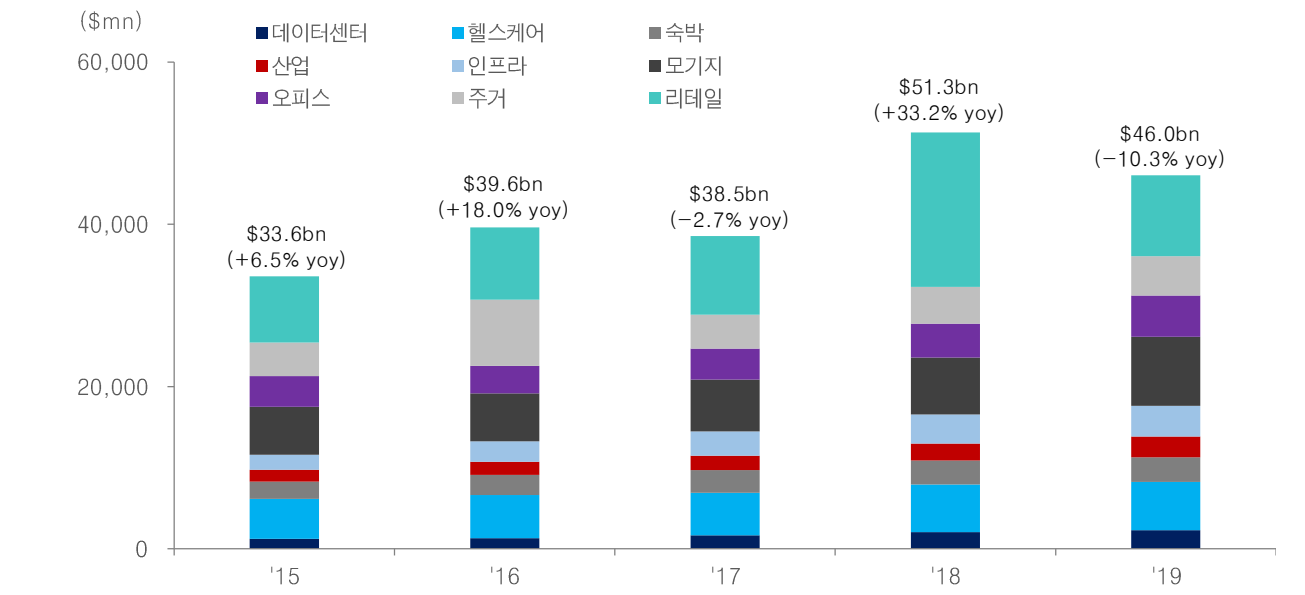


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

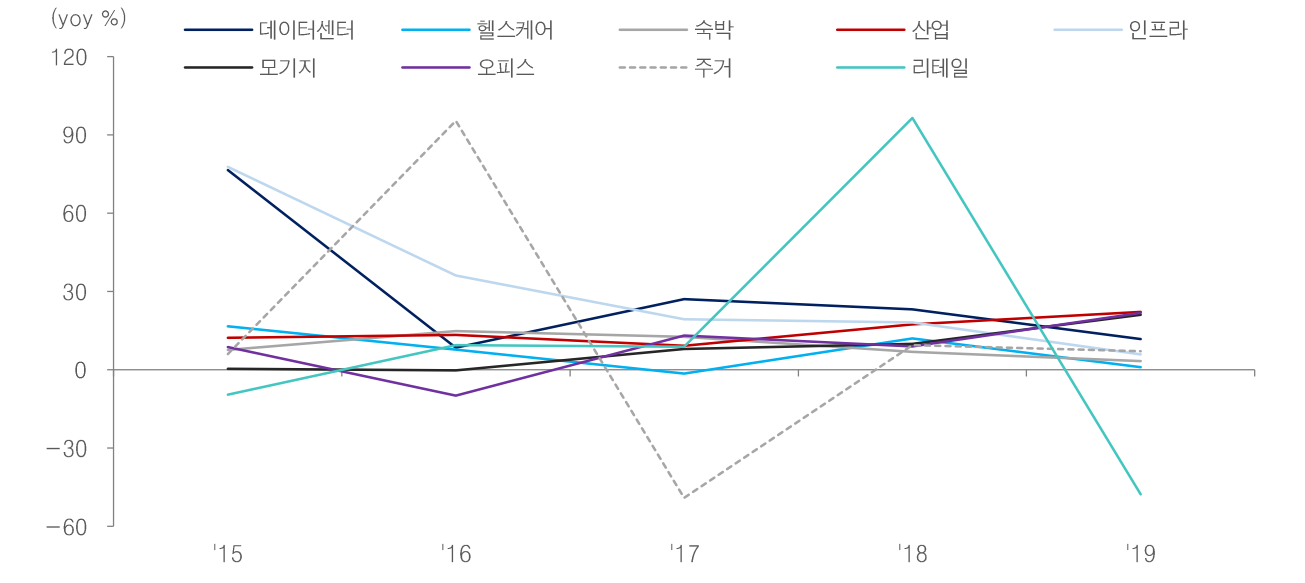
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	5 개 지방광역시	기타지방	미국	뉴욕	샌프란시스코
1W	0.15	0.15	0.16	0.17	0.03			
2021.01	1.00	0.67	1.02	1.18	0.48			
2020.12	1.17	0.82	1.16	1.48	0.71			
2020.11	1.43	0.91	1.24	2.54	1.24	1.41	2.06	0.81
2020.10	1.37	1.04	1.27	2.05	1.15	1.66	1.75	1.43
2020.09	1.31	1.25	1.29	1.50	1.14	1.45	1.53	1.67
2020.08	1.64	1.88	1.74	1.15	1.62	1.31	1.23	1.58
2020	16.98	15.89	17.97	15.47	11.00	8.43	7.62	7.13
2019	5.94	10.14	7.30	3.64	(1.32)	3.95	0.88	3.04
2018	11.90	22.63	15.77	2.58	(0.34)	4.09	2.49	1.62
2017	6.78	13.47	8.64	3.01	(0.03)	6.11	5.11	10.07
2016	5.33	8.64	6.09	4.99	0.74	5.37	3.63	6.20

Source: Reps, KTB투자증권

Fig. 044: 국내 주택 가격 상승률 ②

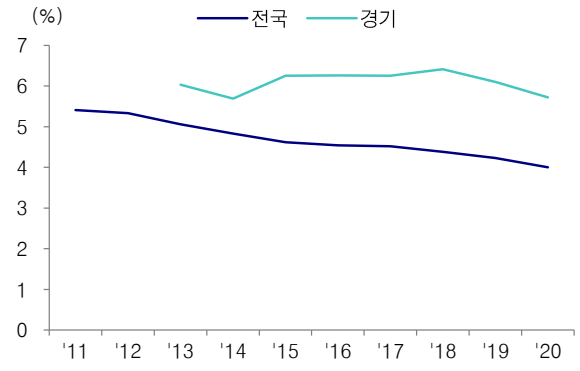
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5 개 지방광역시	기타지방	1 기 신도시	2 기 신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.15	0.15	0.16	0.17	0.03	0.19	0.11	0.18	0.23	0.19	0.00
2W	0.19	0.13	0.20	0.20	0.07	0.46	0.17	0.18	0.32	0.19	0.00
3W	0.25	0.16	0.26	0.30	0.11	0.69	0.31	0.28	0.35	0.36	0.06
4W	0.40	0.22	0.39	0.50	0.26	1.08	0.48	0.51	0.62	0.54	0.00
5W	0.39	0.26	0.39	0.45	0.26	1.03	0.56	0.50	0.50	0.38	0.12
6W	0.40	0.31	0.42	0.44	0.22	1.02	0.57	0.61	0.41	0.28	0.00
7W	0.38	0.25	0.35	0.58	0.24	1.00	0.56	0.73	0.64	0.39	0.07
8W	0.35	0.20	0.30	0.53	0.50	0.86	0.65	0.85	0.32	0.36	0.01
9W	0.33	0.20	0.30	0.64	0.16	0.86	0.62	1.04	0.31	0.49	0.04
10W	0.33	0.24	0.30	0.53	0.26	0.66	0.51	0.73	0.40	0.42	0.26
11W	0.40	0.27	0.33	0.82	0.31	0.50	0.53	1.22	0.61	0.48	0.20
12W	0.38	0.22	0.34	0.59	0.29	0.33	0.45	1.01	0.35	0.32	0.11
13W	0.30	0.19	0.26	0.49	0.27	0.42	0.35	0.78	0.32	0.32	0.02
14W	0.31	0.24	0.28	0.43	0.39	0.34	0.32	0.62	0.34	0.30	0.18
15W	0.38	0.38	0.38	0.53	0.19	0.47	0.44	0.80	0.34	0.55	0.02
16W	0.28	0.24	0.27	0.36	0.25	0.25	0.15	0.58	0.22	0.28	0.01
17W	0.27	0.24	0.27	0.31	0.27	0.23	0.22	0.40	0.26	0.39	(0.00)
18W	0.27	0.24	0.27	0.29	0.28	0.19	0.21	0.37	0.21	0.33	0.00
19W	0.48	0.53	0.48	0.53	0.34	0.51	0.55	0.78	0.35	0.58	0.01
20W	0.37	0.42	0.38	0.24	0.52	0.28	0.29	0.26	0.19	0.34	0.02
21W	0.34	0.35	0.35	0.25	0.37	0.32	0.30	0.32	0.18	0.34	(0.03)
22W	0.38	0.42	0.40	0.26	0.34	0.43	0.26	0.28	0.24	0.35	0.01
23W	0.55	0.69	0.60	0.40	0.39	0.52	0.57	0.54	0.29	0.46	0.01
24W	0.37	0.47	0.42	0.19	0.21	0.41	0.38	0.24	0.12	0.24	0.01
25W	0.36	0.40	0.40	0.22	0.28	0.44	0.34	0.26	0.14	0.38	0.01

Source: Reps, KTB투자증권

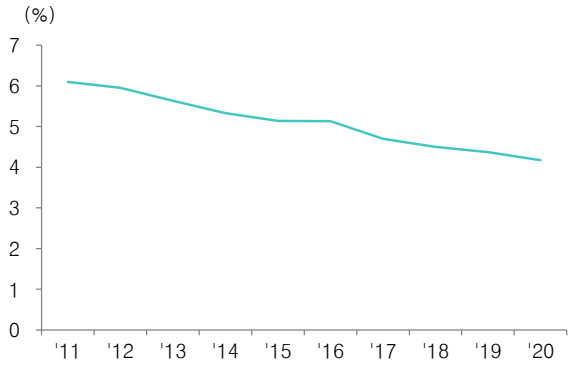
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



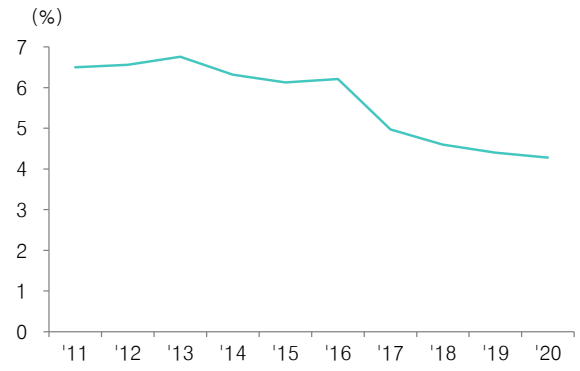
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



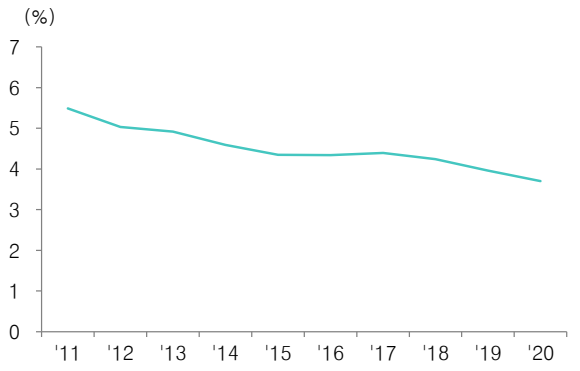
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



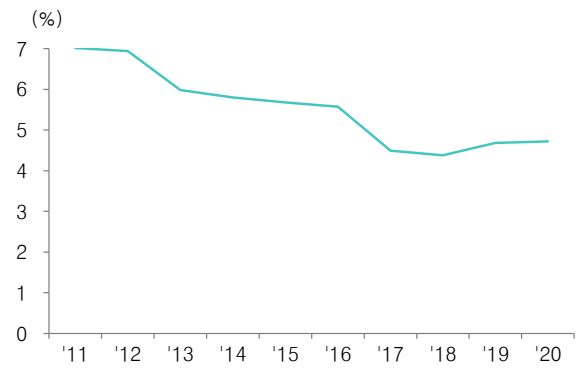
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



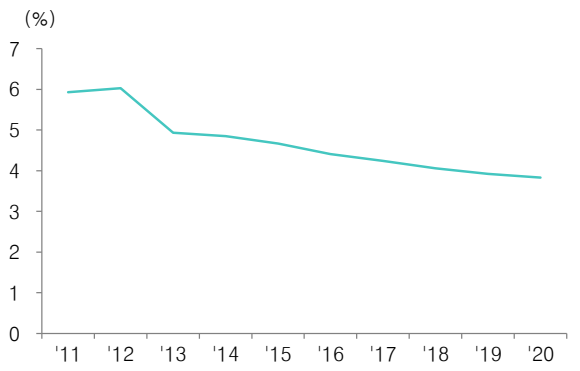
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



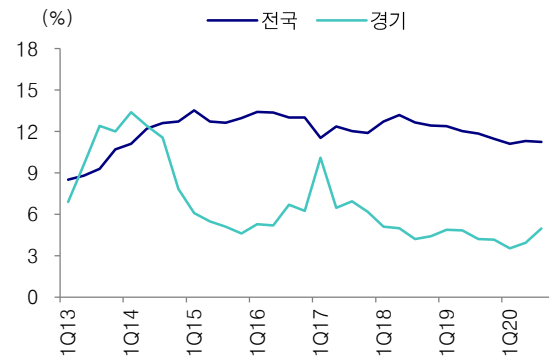
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



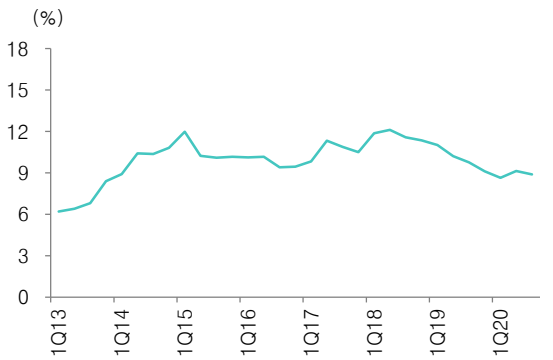
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



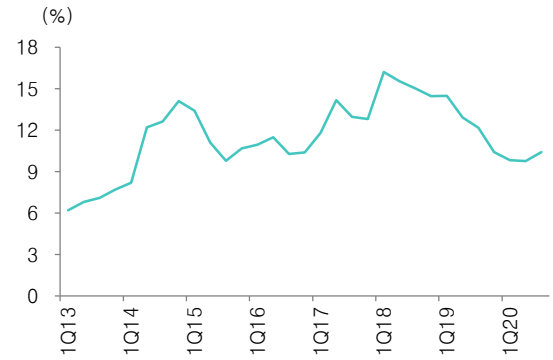
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



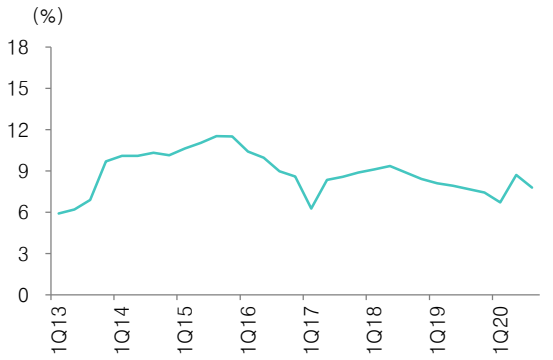
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



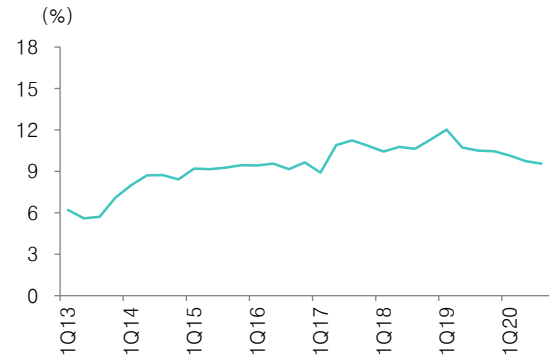
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



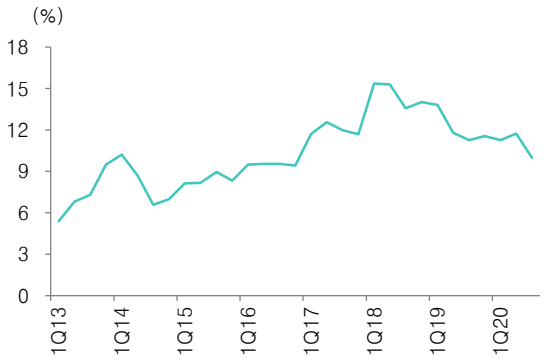
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



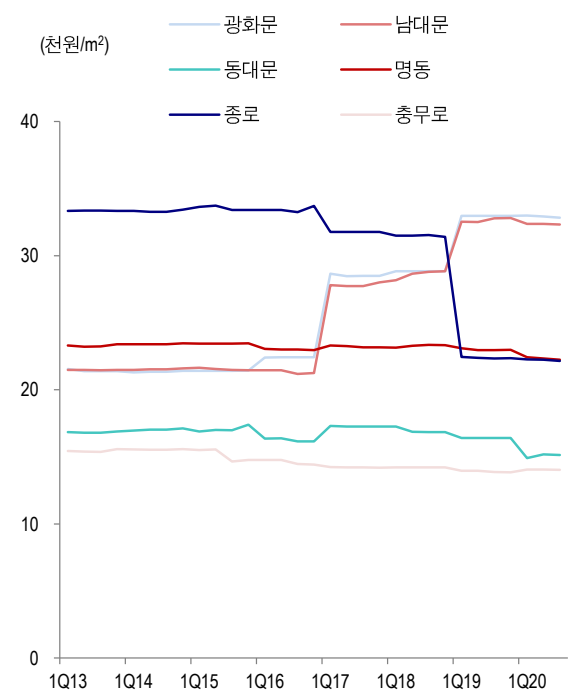
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



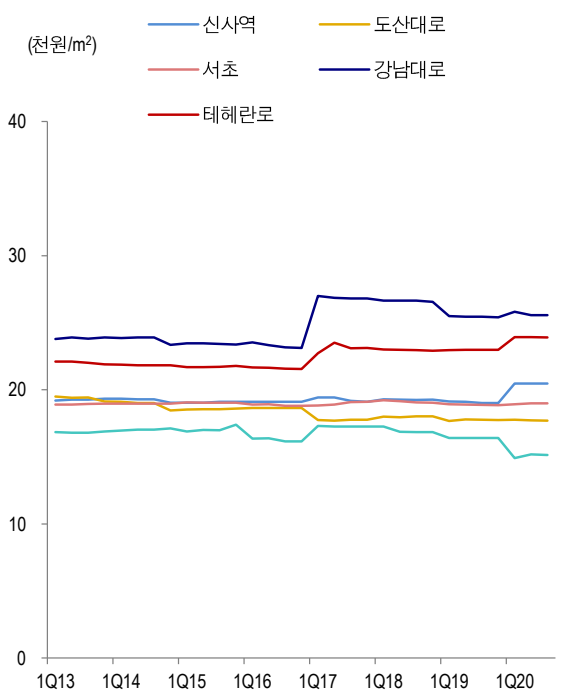
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



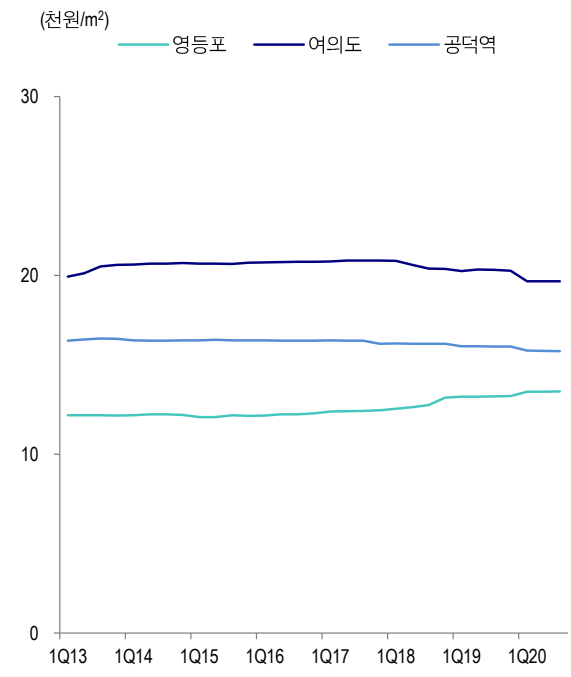
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



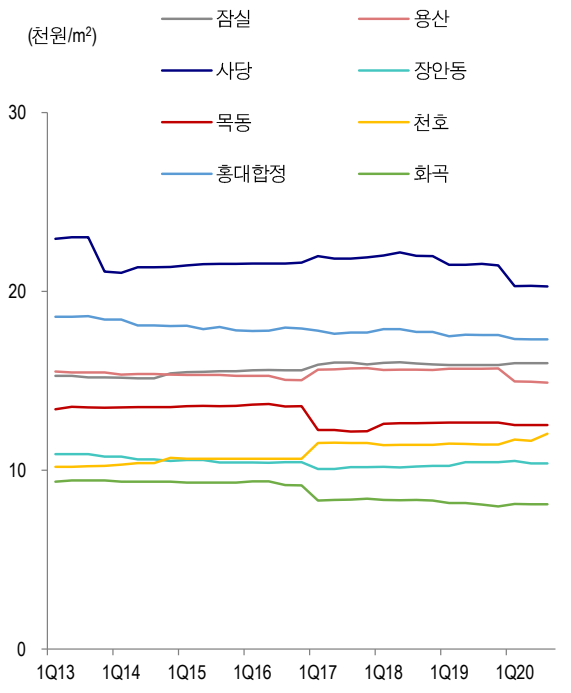
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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 :	88.7%	HOLD :	10.7%	SELL :	0.6%

▶ 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.