9 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

부동산 투자에도 부는 ESG "탄소배출 낮은 부동산 가치 올라간다"

– 부동산 투자에도 ESG(환경・사회・지배구조)가 중요한 가치 평가 요소로 자리매김. 해당 건물이 얼마나 친환경적으로 운용되고 있는가에 따라 자산의 가치가 달라질 수 있는 것

– 2014년 18조 달러였던 글로벌 ESG 투자 규모는 2030년 100조 달러에 달할 것. 이 중 부동산 투자의 비중은 3% 수준이지만 점차 비중이 늘어갈 전망. 국내에서도 건물에 친환경 인증을 받는 사례가 증가–

☞ 글로벌 주요 연기금이 부동산 투자 시 ESG 기준을 중점 고려키로 결정했기 때문에, 국내 연기금도 이를 따라갈 가능성이 높음. 세계 19개 도시가 2030년까지 신규빌딩, 2050년까지 전체 빌딩 net zero 선언. 이들이 MSCI Global Annual Property Index 시총의 35% 차지. 국내외 오피스 투자 시 향후 매각과 셀다운을 감안하면 친환경 인증 여부 검토가 필수적이라는 판단

인프라 전혜영

Big Oil 기업들의 막대한 손실로 대두된 대규모 합병 가능성

– 지난해 Chevron과 Exxon의 CEO들이 두 회사의 합병 가능성에 대해 논의했다고 복수의 매체가 보도. 당시 회동은 예비 논의 수준이었으며 더 진행되지는 않았지만 다시 추진될 가능성 높다고 알려짐

– 합병 기업의 가치는 3,500억달러(약 390조원)을 상회할 전망. 다만 Biden 정부가 독과점 문제와 화석연료 산업 대형화를 우려해 합병을 반대할 가능성도 높음

☞ 대규모 사업 확장으로 시추 비용을 낮추고 셰일 부문의 높은 관리비용을 줄이고자 했다는 점에서 합병 논의가 진행되었음. 또한, Biden 정부의 연방 토지 신규 시추 제한으로, 연방 토지 지역에 재고가 많은 기업들이 M&A 매물로 나올 가능성도 높아짐. 따라서 향후 Big Oil 기업들의 통폐합이 지속적으로 일어날 것으로 전망

글로벌REITs 김종현

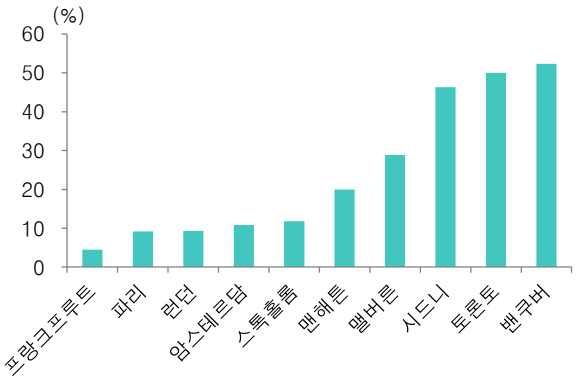
목재 REITs, 미국 경기부양책과 주택경기 호조로 반등

– 1.9조달러 규모 미국 경기부양책 기대 및 주택 시장 호조로 목재 REITs는 전주대비 9.5% 상승

– 주요 목재 REITs인 Weyerhaeuser(WY)와 PotlatchDeltic(PCH)는 지난주 예상치를 상회하는 실적을 발표하며 각각 10.3%, 4.6% 상승. 강한 주택 수요에 따른 목재 가격 및 수확량 상승이 호실적 기인(목재 가격 전주대비 +6.2%)

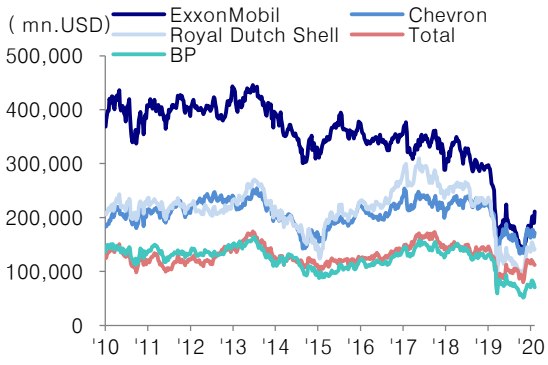
☞ 2/5일 미국 하원이 1.9조달러 규모 부양책 도입을 위한 예산결의안을 가결하며 대규모 경기부양책이 지속될 수 있다는 점에서 미국 주택시장은 좋은 흐름을 유지할 것으로 예상. 이에 따른 목재 수요 확대로 목재 REITs 역시 실적 개선에 따른 주가 강세를 유지할 것으로 전망

전 세계 Gateway 도시 별 전체 공급량 대비 친환경 인증(Green) 빌딩 비율



Source: MSCI, AEW, CBRE, KTB투자증권

Big Oil 기업들의 시총 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Weekly News

해외 News

오피스

2021.02.03 The Real Deal **뉴욕 맨해튼 오피스 공실률 '사상 최고' 14.9% 기록** https://bit.ly/3jrQS5u

▶ 1월 맨해튼 오피스 공실률은 지난 12월, 작년 동기 대비 각각 0.6%p, 4.9%p 상승한 14.9% 기록
▶ 임대 물량은 190만 제곱피트로 2020년 7월 이래 최고치를 기록했지만 평균 요구 임대료는 73.65달러로 7개월 연속 하락

오피스

2021.02.03 Canada NewsWire **Soneil Investments, 1억1500만 달러 오피스 매입 완료** https://bit.ly/36Tf5Nc

▶ 캐나다 부동산 기업 Soneil Investments가 GTA(Greater Toronto Area) 지역의 두 개 오피스 매입
▶ 현재 Qualcomm, AECOM 등 테크 기업이 건물의 주요 임차인이며 이번 거래를 통해 꾸준한 현금흐름을 기대

오피스

2021.02.05 Mingtiandi **Mapletree, 4억2000만 달러 규모 샌프란시스코 오피스에 눈독** https://bit.ly/2O6YJtF

▶ 싱가포르계 투자사 Mapletree가 미국 물류창고, 데이터센터에 이어 샌프란시스코의 Uptown Station 오피스 매입 준비
▶ 해당 오피스는 2017년 CIM이 Uber로부터 1억8000만 달러에 매입했으며 현재 매각 대금의 규모는 4억2000만 달러로 추정

물류 센터

2021.02.03 글로벌이코노믹 **폭발하는 글로벌 물류센터 구축 수요** http://bit.ly/3q11Kd0

▶ 코로나19로 이커머스 시장 급성장하며 아태지역 물류 시장 급성장세, 온라인 식료품 판매는 오는 2024년까지 연평균 30%의 성장률을 기록할 것. 코로나19 사태로 의약품, 백신을 위한 고도의 전문화된 저온 물류 센터 수요가 올해 최대치를 기록할 전망
▶ 아태지역 물류 임대료는 2021년 모든 지역에서 더욱 상승할 것으로 예상되며, 지역 물류 임대시장의 확대로 중국 주요 도시들의 물류 임대료는 도쿄와 싱가포르를 앞지를 것
▶ 국내에서도 비대면 문화 확산과 이커머스 성장으로 물류 시장 수요 급증. 작년 국내 물류자산 거래규모는 yoy +50%

주택

2021.02.06 조선일보 **미국 미친 집값, 교외-지방이 불붙였다** http://bit.ly/3pWjVRj

▶ 코로나로 도심 엑소더스, 대도시(뉴욕, 샌프란시스코 등) 임대료 급락, 교외주택과 중소도시가 집값 급등 주도
▶ 젊은 층이 저렴한 주택을 찾아 이주한 수요 탓에 피츠버그(30만명), 신시네티(30만명) 등 중소형 도시 가격이 10% 이상 급등
▶ 집값 상승 요인: 유례없는 저금리와 유동성, 코로나로 인한 주택가치 재발견, 양극화와 경기 회복에 대한 기대감, 밀레니얼 세대의 본격적인 내집마련, 주택 공급 감소와 재고 부족, 미국 정부의 주택관련 각종 지원책(대출금 상환 유예 등)
▶ 주택시장 호황(바이든 정부 돈풀기 정책, 이민완화 등) vs 버블 붕괴론(임대료 · 모기지 연체 급증)
▶ 리먼쇼크 때와 다른 점은 주택담보대출이 당시와 비교할 수 없는 정도로 건전하게 운영되고 있다는 점

주택

2021.02.03 조선일보 **영국 1월 집값 하락, 주택 버블 붕괴의 전조?** http://bit.ly/3trRdts

▶ 한시적 취득세 면제 조치에 교외 주택 수요 폭발로 집값 급등, 'V'자 반등 6개월 만에 1월 첫 하락세 기록
▶ 3월말 취득세 면제 조치가 끝나면 연간 5%까지 하락 전망도, 저금리만으로 집값 상승 한계, 취득세 감면 조치 연장 요구
▶ 집값을 천정 부지로 치솟게 만든 원인이 공급부족에 있다고 보고 공급량을 본격적으로 확대 중
▶ 영국의 주택공급 부족은 인허가 과정의 복잡성, 환경규제, 자치 단체들의 소극적 태도 등 복합적

주택

2021.02.02 조선일보 **뉴질랜드의 집값 영구 상승론** http://bit.ly/39FhoFg

▶ 코로나로 이민 중단된 상태에서 집값 폭등, 강력한 환경규제로 인한 만성적 주택부족이 집값 폭등 불러
▶ 이민을 통한 인구조절로 집값 폭락 없다는 낙관론, 정부는 공공주택원 · 지분형 주택 등 서민 주거난 완화 대책 쏟아내

해외 News

주택

2021.02.07 한국일보 **글로벌 호화 주택 가격 상승률** http://bit.ly/2LezQLI

▶ 전체 대상 도시의 고가 주택 가격 상승률은 평균 1.9%, 저금리 영향으로 3분기(1.6%) 대비 증가
▶ 상승률 1위는 뉴질랜드의 옛 수도 오클랜드(18%), 2위는 중국 선전(13.3%), 3위는 서울(11.7%)
▶ 아시아 도시 4곳이 10위권에 포함. 북미 도시 중에서는 캐나다 밴쿠버(8.1%)가 8위로 가장 높은 순위
▶ 최하위인 45위는 태국 방콕(-7.3%), 미국 뉴욕은 42위(-5.1%), 영국 런던은 41위(-4.3%)

부동산

2021.02.04 글로벌이코노믹 **도쿄 부동산에 해외자금 몰린다** http://bit.ly/36ReQSM

▶ 2Q20 세계 상업용 부동산 투자액은 여행 제한, 경제 타격, 불확실성 등의 영향으로 1,070억 달러로 급감(yoy -55%)
▶ 도시별 투자액을 보면 2020년 상반기 도쿄는 전년과 비슷한 150억 달러로 세계 1위
▶ 2위인 뉴욕은 109억 달러로 40% 감소했고 3위 파리는 83억 달러로 30% 감소
▶ 3Q20까지 누적 투자액을 종합해도 도쿄는 194억 달러로 계속해 1위를 유지하고 있으며 서울이 142억 달러로 2위
▶ 과거에는 주로 홍콩, 싱가포르 등 아시아계 자본이 도쿄 부동산에 몰렸으나 최근에는 구미 자본으로 확대

부동산

2021.02.01 연합뉴스 **중국, 부동산 과열에 잇단 규제, 베이징시 은행에 대출조사 지시** http://bit.ly/2LezQLI

▶ 베이징시 금융당국은 은행들에 대해 가계대출을 부동산 투자에 불법적으로 사용하는 행위를 조사하라고 지시
▶ 상하이시 금융당국도 은행들에 대해 주택 구매자의 주택 구매 착수금과 지급 능력 등을 세밀하게 점검할 것으로 지시

부동산

2021.02.03 글로벌이코노믹 **싱가포르, 4만2000가구의 친환경 '스마트 도시' 건설** https://bit.ly/3cDeG53

▶ 싱가포르 정부가 진행한 24번째 정착지, 특히 중앙집중식 냉방, 자동 쓰레기 수거, 자동차 없는 마을 등을 처음 구현
▶ 도로, 주차장, 공공시설 등은 도심 아래로 배치하고 지상은 보행자들에게 자유롭게 개방될 것
▶ 에어컨에 대한 개념을 전환, 태양열로 냉각되는 냉수는 지역구 주택을 따라 배관을 설치, 이를 통해 에어컨 옥외기를 설치하지 않도록 한다는 것, 연간 4500대의 자동차가 배출하는 이산화탄소와 같은 양을 저감할 수 있을 것으로 추산

인프라

2021.02.04 Street Insider **CorEnergy Infrastructure, Crimson Midstream Holdings 인수** https://bit.ly/3jtLOh2

▶ CorEnergy Infrastructure, 미국 원유 수송 기업 Crimson Midstream을 3억5000만 달러에 인수
▶ 이번 인수로 코에너지는 캘리포니아 지역 약 1,800마일에 걸쳐 있는 4개 인프라 파이프라인 시스템을 취득

인프라

2021.02.03 Power Technology **북미 에너지 기업 Enwave Energy, 41억 달러에 매각** https://bit.ly/3alHZk9

▶ Brookfield Infrastructure, Enwave 캐나다 사업부와 미국 사업부를 각각 IFM, 온타리오교직원연금과 QIC, Ullico에 매각
▶ 이번 인수는 IFM인베스터스와 온타리오교직원연금이 북미지역에서 공동으로 인프라 자산에 투자한 두 번째 사례

리츠

2021.02.08 The Business Times **싱가포르 리테일 리츠, 세입자 매출 회복에 반등 전망** https://bit.ly/3jAAL5N

▶ 싱가포르 리테일 총 매출은 2020년 9월 전년 동월 대비 10.6% 감소에서 2020년 12월 3.6% 감소로 반등
▶ 리테일 매출 회복에 힘입어 Starhill Global Reit와 Frasers Centrepoint Trust는 각각 총 수익률 7.7%와 6.1%(YTD)를 기록

리츠

2021.02.03 Bloomberg **SBA Communications, PG&E와 $973mn 규모의 송전탑 사용 계약 채결** http://bloom.bg/3cQZwcB

▶ 통신 인프라 리츠 SBA Communications는 캘리포니아 최대 전력회사 PG&E와 $973mn 규모의 송전탑 사용 계약 채결
▶ SBA Communications는 PG&E 송전탑 700개 이상에 대한 사용권을 보유하며, 추가로 28,000개 송전탑에 대한 sublicense를 보유하며, PG&E는 sublicense에 대한 매출 일정 부분을 받음

해외 News

리츠

2021.02.05
Proactive investors

이커머스 흥행에 물류창고 리츠 추가 자금 조달

https://bit.ly/36Qgzb6

▶ 물류창고 리츠 Warehouse REIT PLC가 이커머스 수요를 충족하기 위한 투자에 앞서 약 5000만 파운드를 조달할 계획
▶ 지난 7월 이래 Warehouse REIT는 1억6200만 파운드를 투자하여 총 2억6300만 파운드 규모의 파이프라인을 보유

국내 News

부동산

2021.02.04
The Guru

韓 금융사, 지난해 美 상업용 부동산 5.6조 투자, 전년비 2배 확대

http://bit.ly/36LGPDc

▶ 지난해 미국 상업용 부동산(CRE)에 대한 외국인 투자는 전년 대비 54% 감소
▶ 국내 금융기관들은 저금리 환경과 원화 약세를 활용해 미국 상업용 부동산 시장에 적극적으로 투자(yoy +93%)
▶ 뉴욕 등 기존 대도시에서 벗어나 빠르게 성장하는 2차 시장에 투자를 확대

부동산

2021.02.04
이데일리

작년 꼬마빌딩 거래금액 22조, 4년새 2배 급증

https://bit.ly/2YLTZM9

▶ 지난해 꼬마빌딩 거래규모는 22조원을 웃돌며 4년새 2배 가량 급증 '역대 최대'(yoy +30%)
▶ 저금리 기조에 따른 유동자금이 풍부해진 상황에서 주택 시장의 규제를 피해 상업용 부동산 시장에 대한 관심 지속 전망

이번 주 주요 Deal

상품	권역	물건	매도자	매수자	매매면적	매매가	비고
오피스	여의도권역(YBD)	오투타워	이지스자산운용 (매입가 2,120억원)	삼성SRA자산운용 NH증권		3,360억원 (평당 2,470만원)	임대율 약 99.5%, WALE 8년
오피스	CBD	논현빌딩	케펠자산운용 (매입가는 합쳐서 4,300억원)		연면적 18,606㎡	진행중	공실률 5%(Multi-tenant)
오피스	GBD	한누리빌딩			연면적 13,008㎡	진행중	공실률 0%(Single-tenant)
오피스	서울 강동구	이스트센트럴 타워	인마크자산운용		연면적 100,422㎡	진행중	공실위험이 커 난이도 높은 자산, 삼성물산 · 미래에셋대우 (우선매수권 옵션 보유)
오피스	경기도 성남시 분당구	후너스 빌딩	하나자산신탁		연면적 9,914㎡	진행중	2월 중 매각 주간사 선정을 위한 입찰을 진행 예정
물류센터	인천 서구	CJ대한통운 물류센터	제이알투자운용	교보자산신탁	연면적 2,000평	480억원	cap rate 4.61% 수준, 윤활유 전용 물류센터
물류센터	경기도 용인시 처인구	용인 물류센터		디앤디인베스트먼트			개발단계에서 매입
물류센터	미국 오하이오주 콜럼버스시			제이알투자운용		진행중 (682억원)	신축, 아마존 10년 장기임차, Last-mile 최적화, 리츠 활용
물류센터	경기도 김포	김포TJ 물류센터	제이알투자운용 (매입가 781억원)		연면적 29,781㎡	진행중	쿠팡 등 우량 임차인 확보, 주관사로 삼정KPMG 선정
물류센터	김포 고촌	케이로지스 필드 물류센터			연면적 43,600㎡	진행중	매각 자문사로 메이트플러스 선정 내달 투자설명서를 발송할 예정
물류센터	인천 남구	인천 도화 GS리테일 물류센터			연면적 42,300㎡	진행중	매각자문사 선정 단계
물류센터	경북 경산	경북 경산 GS리테일 물류센터			연면적 27,000㎡	진행중	매각자문사 딜로이트안진 등 3곳 선정
리테일	서울 강서구	이마트 가양점	이마트		연면적 53,092㎡	진행중	준공업지역, 폐점 후 개발, 공시지가 평당 2,343만원('20.01)

Source: 언론종합, KTB투자증권

2021년 주요 기관 자금동향

시기	기관	규모	운용사	방식	목표수익률	운용기간	투자자산
2021.02	대한지방 행정공제회	3,000억원	코람코 자산신탁	블라인드 펀드	연평균 5%대 배당과 7% 이상의 내부수익률(IRR)	13년	서울 및 분당권 업무지구 오피스빌딩

Source: 언론종합, KTB투자증권

대체투자 Figures

CONTENTS

07 **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

13 **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

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

21 **Ⅳ. 국내 주요 지표**
Ⅳ-1. 국내 주택시장
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Figures Update

Ⅰ. Global Update

▶ 글로벌 REITs 시장
- 글로벌 REITs 는 미국의 1.9 조달러 규모 경기부양책 기대와 개별 기업 실적 호조에 연동되어 상승
- 미국 REITs 섹터별로 목재(+9.5%), 숙박(+6.6%), 모기지(+6.4%) 강세가 두드러짐
- 이는 1) 미국 주택경기 호조, 2) 경기부양책 통과 기대, 3) 예상 대비 양호한 고용 지수 및 임대료 회수 등이 반영됨

Ⅱ. 국내 Update

▶ 국내 주택시장
- 지난주 국내 주택시장은 공급대책을 앞두고 있었음에도 전반적으로 상승세를 기록
- 특히, 서울의 경우 +0.17%의 주간 상승률을 기록하며 다시 상승폭 확대

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	1,403,790.8	2,941.1	2.0	4.4	2.4	13.8	2.2	(9.8)	15.9	2.9
Developed	1,361,831.4	2,014.1	1.5	4.2	2.4	13.7	2.2	(9.5)	17.3	3.8
선진국 북미	924,777.5	2,265.3	2.0	3.4	3.5	14.2	3.2	(9.0)	23.4	3.7
선진국 유럽	161,118.0	1,227.7	0.7	1.8	(0.6)	18.9	(1.2)	(15.4)	(13.6)	4.0
선진국 아시아	518,099.5	3,594.7	0.9	4.9	1.1	9.6	1.3	(8.0)	3.5	3.9
Emerging	41,959.5	1,617.7	0.7	5.6	3.9	19.2	0.9	(22.7)	(29.2)	7.4
신흥국 미주	31,184.8	794.6	0.9	6.1	5.4	18.2	(2.5)	(32.3)	(12.7)	4.0
신흥국 유럽	3,313.3	1,902.3	0.7	8.7	6.1	55.3	16.3	19.4	16.6	2.9
신흥국 아시아 태평양	18,262.3	1,267.3	0.8	4.2	(0.5)	4.3	(2.2)	(19.4)	(15.0)	6.8
신흥국 중동/아프리카	9,910.4	1,605.6	0.5	6.8	6.7	28.3	2.1	(33.1)	(52.9)	8.8
미국										
미국 전체	1,296,190.1	8,537.5	2.6	6.6	3.5	11.0	3.3	(5.3)	30.6	3.6
인프라	206,957.0	420.7	58.0	37.1	2.2	(2.4)	2.2	5.4	66.9	2.4
산업	140,802.9	1,730.3	2.4	4.7	4.0	2.1	5.0	13.0	82.1	2.5
데이터센터	-	37,699.7	-	-	1.3	(1.6)	4.7	23.5	68.7	-
오피스	83,672.8	1,112.2	1.5	2.8	2.9	20.6	(0.5)	(21.2)	1.4	4.0
리테일	134,540.9	908.5	2.3	6.0	3.5	34.2	6.4	(20.1)	(4.8)	5.0
쇼핑센터	45,920.0	663.7	1.7	3.9	3.4	47.7	9.8	(18.6)	1.3	4.7
주거	173,875.4	1,818.1	2.5	3.5	4.0	12.6	4.5	(10.2)	40.2	3.3
아파트	119,169.2	1,646.7	2.6	3.6	4.5	16.4	6.6	(13.0)	31.9	3.8
헬스케어	111,485.2	1,644.8	1.7	2.0	4.4	14.8	0.9	(12.4)	33.4	4.6
스토리지	71,031.8	4,501.8	5.0	16.3	1.5	2.8	1.0	10.0	49.6	3.5
복합	46,435.4	583.1	1.4	5.5	2.9	17.8	(0.1)	(23.9)	(2.5)	5.3
숙박	34,144.8	281.1	1.4	(9.0)	6.6	45.5	1.1	(17.2)	(18.8)	0.3
모기지	67,030.2	1,200.0	1.0	11.3	6.4	25.8	3.8	(20.0)	11.1	8.6
목재	34,108.9	244.7	2.8	12.0	9.5	20.4	3.7	19.9	12.0	2.6
유럽										
선진국 유럽	161,118.0	1,227.7	0.7	1.8	(0.6)	18.9	(1.2)	(15.4)	(13.6)	4.0
산업	30,935.7	1,669.2	1.4	6.3	(0.2)	5.7	3.3	21.4	79.7	2.7
오피스	44,096.5	2,770.3	0.8	2.7	(0.1)	19.7	(2.3)	(13.7)	11.3	3.5
리테일	28,658.3	555.3	0.6	(0.4)	(7.9)	57.0	(3.9)	(36.8)	(58.2)	7.0
주거	97,270.2	2,087.8	0.7	4.5	(0.0)	(2.5)	(7.1)	14.6	41.7	3.0
헬스케어	10,655.8	1,976.2	1.4	5.2	1.1	6.8	(0.6)	(0.0)	46.5	3.9
스토리지	9,105.9	5,400.2	1.6	6.5	1.6	4.9	4.2	5.7	53.4	2.8
복합	113,741.2	1,755.6	0.9	3.0	0.9	15.5	(3.4)	(14.2)	7.3	3.5
숙박	-	1,111.3	0.0	-	6.2	47.5	(9.0)	(29.3)	(4.2)	-

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 2월 5일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-2. 미국 REITs Sector Table

Fig. 02: 미국 REITs Sector ①

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

	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	3.5	2.2	4.0	1.3	2.9	3.5	3.4	4.0	4.5	4.4	1.5	2.9	6.6	6.4	9.5
1M	6.8	4.4	8.9	8.9	3.7	9.7	13.0	8.3	10.5	4.4	7.1	3.5	4.4	7.1	4.6
3M	11.0	(2.4)	2.1	(1.6)	20.6	34.2	47.7	12.6	16.4	14.8	2.8	17.8	45.5	25.8	20.4
6M	10.6	(5.4)	2.3	(5.8)	6.7	29.8	38.0	13.6	19.1	18.3	19.4	13.5	60.4	30.7	21.0
YTD	3.3	2.2	5.0	4.7	(0.5)	6.4	9.8	4.5	6.6	0.9	1.0	(0.1)	1.1	3.8	3.7
1Y	(5.3)	5.4	13.0	23.5	(21.2)	(20.1)	(18.6)	(10.2)	(13.0)	(12.4)	10.0	(23.9)	(17.2)	(20.0)	19.9
2Y	11.1	41.1	50.1	68.2	(7.6)	(21.5)	(14.5)	9.4	2.3	(2.2)	23.3	(15.4)	(21.4)	(6.5)	36.0
3Y	30.6	66.9	82.1	68.7	1.4	(4.8)	1.3	40.2	31.9	33.4	49.6	(2.5)	(18.8)	11.1	12.0
5Y	51.2	163.1	189.4	154.9	22.0	(18.9)	(24.1)	53.0	37.9	31.3	33.8	4.9	15.1	55.9	78.2

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 03: 미국 REITs Sector ②_Weekly 누적 수익률

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

누적	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	3.5	2.2	4.0	1.3	2.9	3.5	3.4	4.0	4.5	4.4	1.5	2.9	6.6	6.4	9.5
2W	2.6	2.8	4.3	3.9	1.6	2.1	2.3	2.4	3.5	0.9	2.3	1.8	(0.5)	1.7	2.8
3W	3.9	4.3	7.7	6.2	(0.6)	3.9	2.8	3.7	3.9	0.9	2.7	1.0	(0.7)	4.8	5.3
4W	5.8	4.6	8.4	8.8	4.3	7.1	7.9	6.6	8.4	4.2	3.9	3.6	0.5	4.1	3.2
5W	3.3	2.2	5.0	4.7	(0.5)	6.4	9.8	4.5	6.6	0.9	1.0	(0.1)	1.1	3.8	3.7
6W	4.9	5.1	7.2	6.1	1.3	7.4	10.5	6.9	8.8	1.4	1.9	1.3	1.9	4.4	2.8
7W	5.2	4.7	7.1	7.1	0.6	8.5	9.7	7.9	9.6	0.8	2.8	1.6	4.3	5.9	3.2
8W	5.9	4.6	9.0	10.8	(0.9)	6.7	8.4	6.9	8.1	2.2	6.5	0.3	1.7	7.9	7.6
9W	3.3	0.7	7.7	7.2	(3.8)	3.6	5.0	2.6	3.0	1.6	4.9	(3.1)	(3.1)	6.3	12.0
10W	4.9	(1.1)	6.4	7.4	(1.1)	7.7	9.1	6.8	6.8	3.6	7.6	(0.3)	2.7	8.2	19.4
11W	5.3	(0.9)	6.6	3.4	0.7	10.3	9.7	5.6	5.2	3.5	5.3	1.1	9.0	12.6	19.4
12W	4.5	(3.9)	2.9	0.5	5.1	13.4	15.4	3.8	4.4	2.2	0.8	3.5	15.6	17.6	19.0
13W	11.8	(3.1)	2.8	(2.4)	23.5	36.9	53.8	12.9	17.3	17.2	3.0	20.4	51.0	27.9	22.6
14W	16.5	2.1	8.5	3.4	26.7	37.5	53.5	20.0	25.4	21.4	2.8	23.6	55.5	31.7	26.9
15W	10.8	(0.9)	4.2	(2.4)	17.6	27.6	39.3	15.3	21.0	15.0	0.4	14.6	40.4	26.1	16.8
16W	10.4	(4.0)	3.6	(6.3)	17.2	31.1	45.1	15.1	20.3	17.0	1.9	15.8	51.1	27.1	17.1
17W	7.6	(4.7)	0.8	(7.5)	11.7	24.9	36.6	9.8	13.9	12.9	2.0	11.3	41.2	26.0	17.0
18W	8.8	(4.9)	4.1	(1.8)	11.3	24.3	34.9	10.7	14.9	11.5	3.5	11.8	45.5	27.8	19.1
19W	14.7	(2.6)	10.6	2.4	18.3	33.8	46.1	17.8	23.0	20.2	9.5	19.9	55.6	32.5	27.1
20W	12.0	(2.8)	8.7	1.6	13.9	24.9	34.1	15.5	19.9	16.8	7.5	15.0	45.4	27.3	24.8

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	3.5	2.2	4.0	1.3	2.9	3.5	3.4	4.0	4.5	4.4	1.5	2.9	6.6	6.4	9.5
2W	(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)
3W	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
4W	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)
5W	(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
6W	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)
7W	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
8W	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
9W	(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
10W	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
11W	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)
12W	(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)
13W	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
14W	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
15W	(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)
16W	(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
17W	(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)
18W	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
19W	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
20W	(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)

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

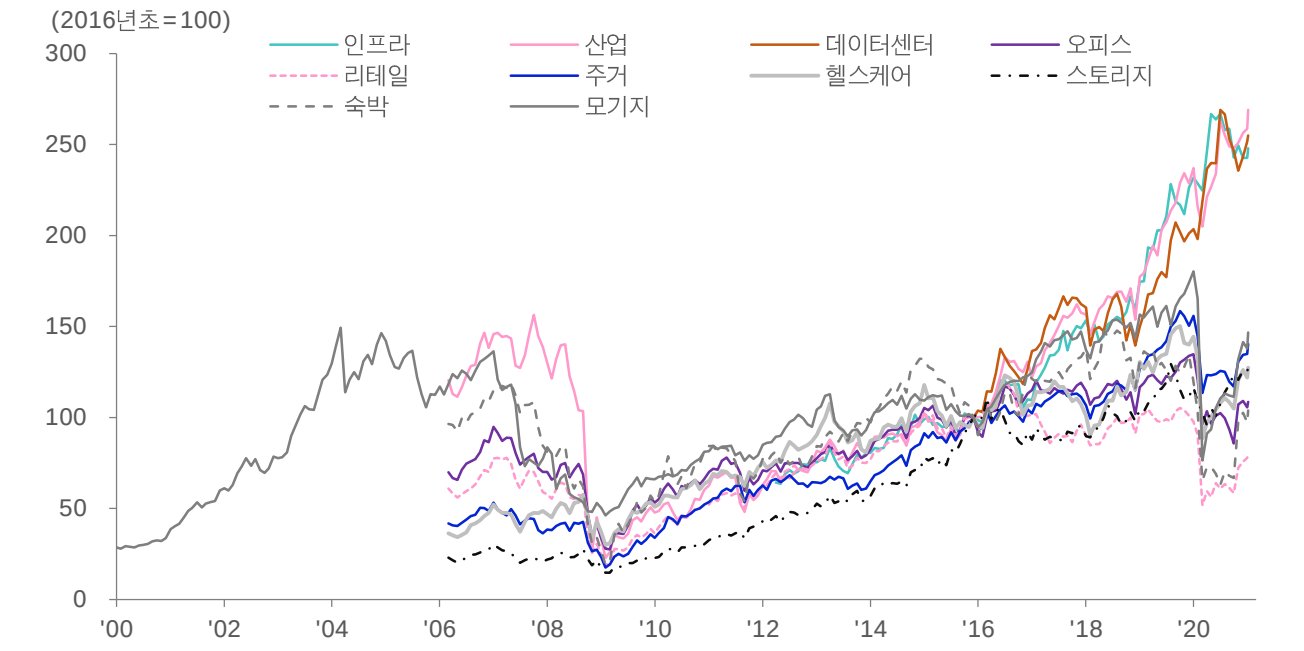
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	103,497	233.0	25.7	27.8	2.5	(2.9)	3.8	(0.5)	64.0	2.2	20.0	-
CCI	Crown Castle International	69,982	162.3	26.0	7.5	1.9	(0.4)	1.9	8.8	46.8	3.3	10.8	-
SBAC	SBA Communications	30,430	273.9	30.3	-	1.9	(10.5)	(2.9)	9.7	62.8	0.8	25.7	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	78,807	106.7	27.2	2.5	3.4	0.8	7.1	16.1	74.3	2.3	9.4	-
DRE	Duke Realty	15,391	41.4	25.0	3.0	4.6	1.9	3.5	14.0	61.6	2.5	8.5	2021-02-12
COLD	Americold	9,192	36.5	28.8	-	4.6	(1.7)	(2.2)	6.3	-	2.3	5.0	-
데이터센터													
EQIX	Equinix	67,209	754.3	39.8	6.4	1.9	(3.4)	5.6	25.0	75.5	1.5	8.1	-
DLR	Digital Realty	42,014	145.6	22.9	2.4	1.1	(1.3)	4.3	18.2	39.5	3.2	3.7	-
CONE	CyrusOne	8,992	74.7	19.1	3.4	2.4	1.5	2.1	21.7	34.0	2.8	2.0	-
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	23,470	171.7	22.3	1.9	2.7	8.4	(3.7)	4.2	43.2	2.6	5.8	-
BXP	Boston Properties	14,345	92.1	13.7	2.5	0.9	23.3	(2.5)	(35.7)	(19.7)	4.3	0.0	-
VNO	Vornado Realty	7,151	37.4	13.8	1.2	(6.0)	17.4	0.1	(42.7)	(44.7)	5.9	(19.7)	-
KRC	Kilroy Realty	6,857	59.1	14.3	-	4.3	18.1	2.9	(29.8)	(11.4)	3.4	3.1	-
DEI	Douglas Emmett	5,151	29.4	16.1	-	6.0	12.4	0.7	(29.3)	(19.0)	3.9	7.7	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	31,747	96.8	10.4	1.9	4.1	52.4	13.4	(27.1)	(37.6)	5.6	(38.1)	-
O	Realty Income	22,843	61.2	18.1	2.1	3.6	5.5	(1.6)	(21.8)	22.1	4.6	3.1	-
STOR	STORE Capital	8,658	33.0	17.5	1.5	6.3	21.3	(3.0)	(16.4)	43.2	4.4	2.9	-
VER	VEREIT	8,140	37.3	11.6	-	5.8	13.1	(1.3)	(23.3)	7.6	5.0	(44.0)	-
REG	Regency Centers	8,341	49.1	15.5	1.6	4.1	35.7	7.7	(20.7)	(15.7)	4.9	1.7	-
주거													
AVB	AvalonBay Communities	24,043	172.2	20.6	2.3	5.2	16.2	7.3	(20.5)	8.3	3.8	4.6	2021-03-30
EQR	Equity Residential	24,182	65.0	21.7	2.3	5.4	24.8	9.6	(21.6)	11.9	3.7	6.2	-
INVH	Invitation Homes	16,827	30.0	23.0	2.0	1.8	3.6	1.1	(4.4)	41.7	2.1	15.4	2021-02-09
ESS	Essex Property Trust	16,829	258.1	20.2	-	7.7	14.1	8.7	(17.1)	18.4	3.3	6.7	-
SUI	Sun Communities	16,008	148.8	27.0	-	4.0	6.0	(2.1)	(7.7)	76.5	2.2	5.3	-
헬스케어													
WELL	Welltower	26,716	64.0	20.7	1.7	5.6	12.6	(0.9)	(24.2)	13.2	3.8	(29.9)	-
VTR	Ventas	18,155	48.5	16.6	1.0	5.2	17.9	(1.2)	(16.3)	(8.3)	3.7	(43.2)	-
PEAK	Healthpeak Properties	16,420	30.5	19.5	-	2.9	6.4	0.9	(15.5)	31.2	4.7	0.0	-
스토리지													
PSA	Public Storage	40,094	229.3	21.0	-	0.8	(0.6)	(0.7)	2.3	24.0	3.6	0.0	-
EXR	Extra Space Storage	15,319	116.6	21.5	-	2.5	2.4	0.7	6.4	46.0	3.2	0.0	-
CUBE	CubeSmart	6,891	35.3	20.3	-	1.3	4.0	5.0	12.2	36.8	3.9	3.1	-
복합													
WPC	W. P. Carey	11,902	67.9	14.7	-	2.2	3.1	(3.9)	(19.3)	11.0	6.2	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	3,027	10.9	14.7	-	6.6	8.2	2.9	(2.2)	31.2	4.0	4.9	-
CLNY	Colony Capital	2,624	5.4	38.9	2.1	9.7	45.5	13.1	14.8	(36.8)	0.0	0.0	-
WRE	Washington REIT	1,853	22.5	15.9	-	2.6	21.1	4.0	(26.6)	(15.8)	5.3	0.0	-
GNL	Global Net Lease	1,565	17.5	10.1	-	8.6	18.3	2.0	(16.0)	3.9	9.1	(24.9)	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	10,012	14.2	11,850.0	1.6	4.8	29.9	(3.0)	(13.2)	(26.6)	0.1	0.0	-
PK	Park H&R	4,276	18.2	266.1	0.9	8.8	66.5	5.8	(18.3)	(32.7)	0.1	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	3,870	70.4	108.8	22.3	8.5	68.3	3.9	(18.1)	1.1	0.0	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	14,463	27.0	14.2	1.5	6.6	11.7	5.7	0.4	30.8	5.0	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	10,768	33.0	14.9	2.2	5.8	16.9	5.3	1.4	22.4	6.0	3.7	-
GLPI	Lamar Advertising	10,026	43.6	13.6	3.8	6.0	10.4	2.9	(8.5)	22.0	5.8	(11.8)	-
전문													
IRM	Iron Mountain	9,337	32.4	11.2	10.9	(3.8)	17.9	9.9	1.7	(1.0)	7.7	1.2	-
LAMR	Lamar Advertising	8,824	87.5	-	-	8.3	18.7	5.1	(6.3)	28.0	-	(47.9)	-
HASI	Hannon Armstrong	4,731	62.8	-	4.2	6.1	38.0	(1.0)	80.3	211.1	2.2	1.5	-
모기지													
NLY	Annaly Capital Management	11,983	8.6	-	1.0	5.5	16.0	1.4	(12.7)	(16.2)	10.5	(12.0)	-
AGNC	AGNC Investment	8,794	16.3	-	0.9	4.5	14.5	4.5	(12.5)	(10.6)	9.0	(25.0)	-
STWD	Starwood Property	5,810	20.4	-	1.3	8.8	38.9	5.8	(20.6)	2.3	9.4	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	25,710	34.4	-	2.8	10.3	19.4	2.6	21.9	(1.1)	2.7	(50.0)	-
RYN	Rayonier	4,552	33.3	-	-	8.4	26.5	13.5	10.1	6.9	3.2	0.0	-
PCH	PotlatchDeltic	3,340	49.9	-	2.4	4.6	13.0	(0.2)	17.4	(1.5)	3.3	2.5	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 2월 5일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

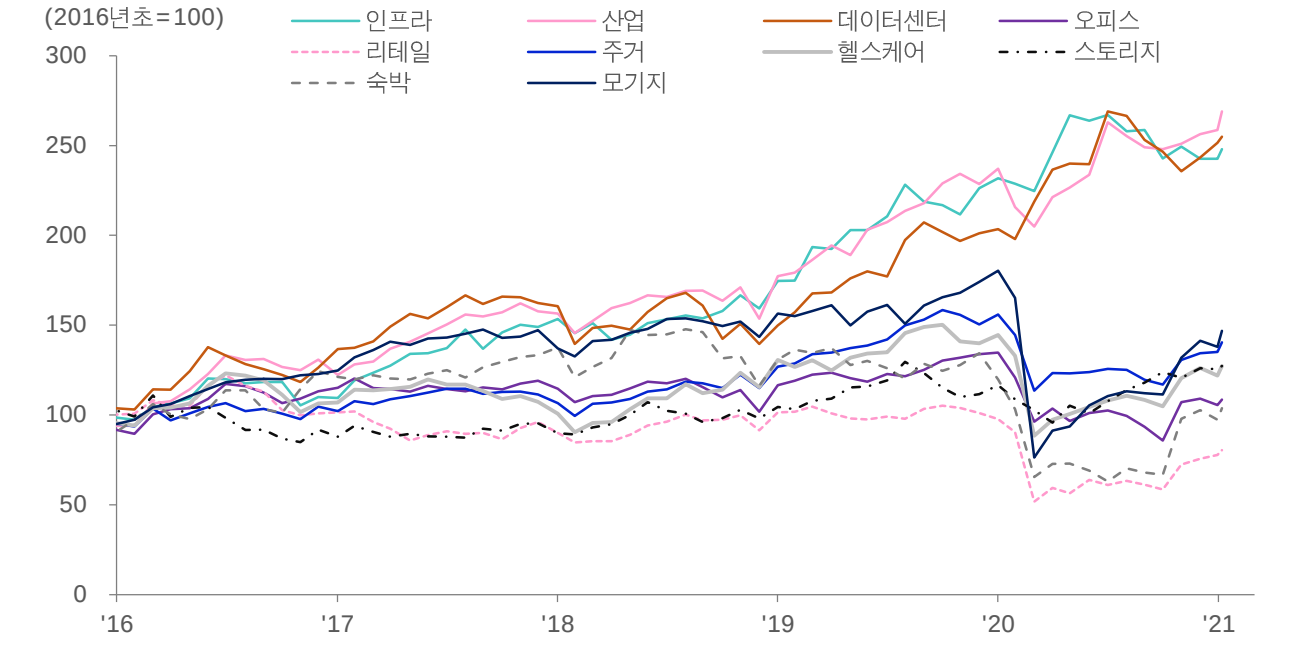
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

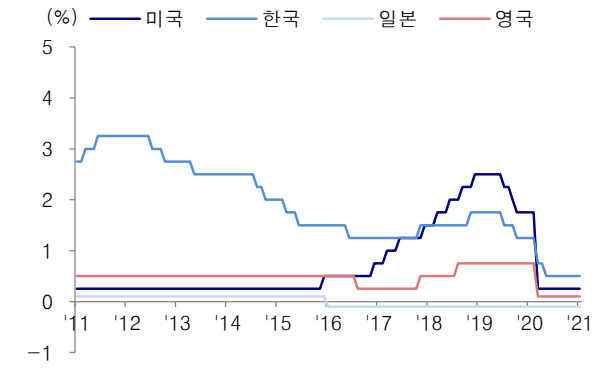
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.10	(0.8)	(2.0)	(4.3)	(2.0)	(134.2)	(192.3)
미국 국채_10년	1.16	9.8	20.9	40.1	25.0	(48.7)	(154.2)
국고채_3년	0.98	0.0	1.6	0.1	(2.1)	(36.5)	(131.0)
국고채_10년	1.78	1.7	5.2	23.9	5.4	18.2	(102.5)
독일 국채_10년	(0.45)	7.1	13.1	19.0	12.4	(8.7)	(118.1)
프레디맥 모기지 금리_30년	2.73	0.0	6.0	(5.0)	6.0	(78.0)	(149.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	91.0	0.5	1.8	(1.6)	1.2	(7.4)	1.7
달러/유로	1.2	(0.7)	(2.0)	1.9	(1.4)	9.5	(2.6)
달러/파운드	1.4	0.2	0.8	4.5	0.5	5.6	(1.6)
엔/달러	105.4	0.7	2.6	1.8	2.1	(4.0)	(3.4)
SGD/달러	1.3	0.4	1.3	(1.2)	1.0	(3.4)	1.0
위안/달러	6.5	0.6	0.1	(2.1)	(0.9)	(7.3)	2.8
원/달러	1,123.8	0.5	3.3	(0.4)	3.5	(5.7)	3.2
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	181.4	4.1	5.6	21.6	8.1	7.0	(7.3)
BDI	1,333.0	(8.2)	(6.0)	11.6	(2.4)	210.0	23.2
WTI($/Barrel)	56.9	8.9	13.9	46.6	17.2	12.0	(11.4)
Brent($/Barrel)	59.3	6.2	10.7	45.0	14.6	7.3	(12.2)
Dubai($/Barrel)	58.4	6.6	10.5	45.5	17.2	7.1	(10.1)
금($/toz.)	1,812.0	(2.0)	(7.2)	(6.9)	(4.3)	16.3	35.9
은($/toz.)	26.9	0.3	(2.0)	7.6	1.9	52.8	61.3
구리($/MT)	7,927.0	0.8	(0.8)	15.8	2.3	39.0	11.2
알루미늄($/MT)	2,012.3	1.5	(1.2)	6.7	2.0	19.0	(9.0)

Note: 2021년 2월 5일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

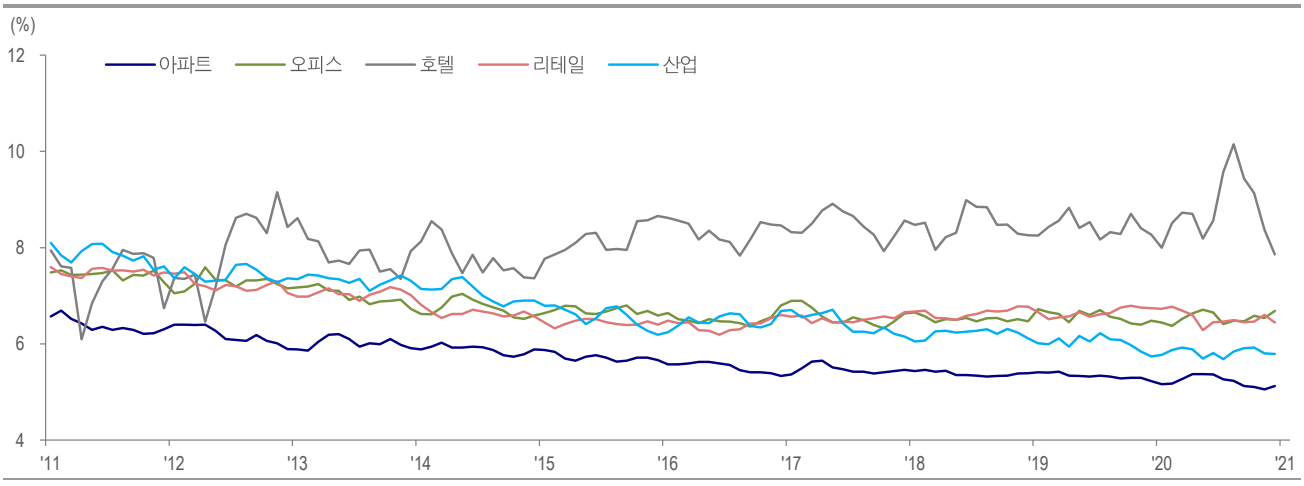
II-1. 미국 Real Estate Table

Fig. 011: 미국 Real Estate

분류	Index	변동폭(%, bp)					
		1M	3M	6M	YTD	1Y	3Y
아파트							
Cap rate(%)	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)

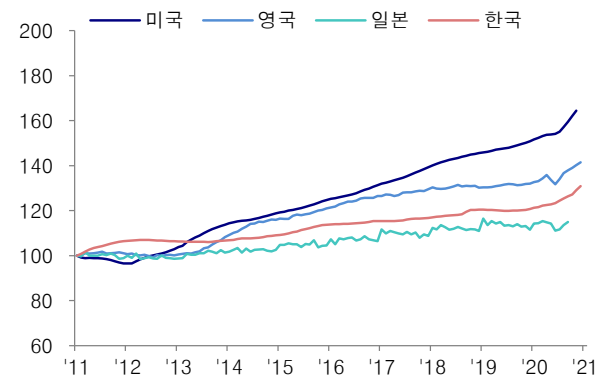
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

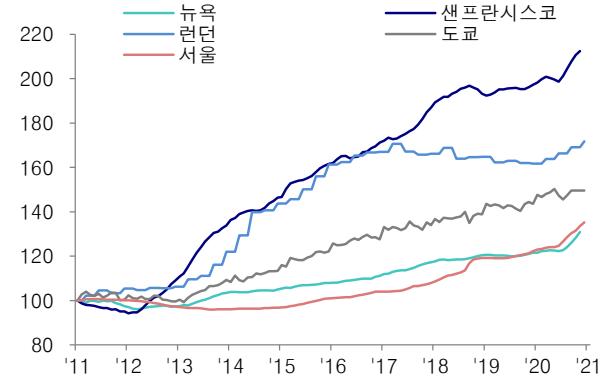
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

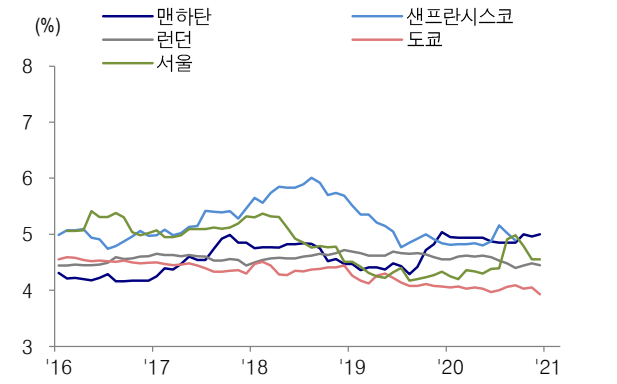
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

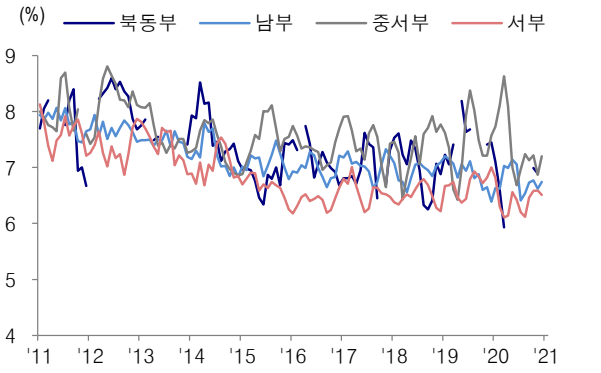
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



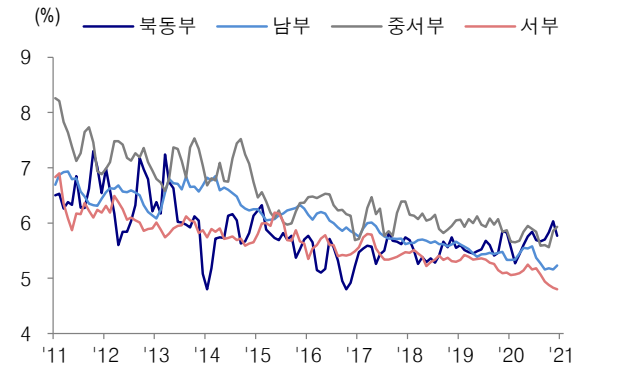
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



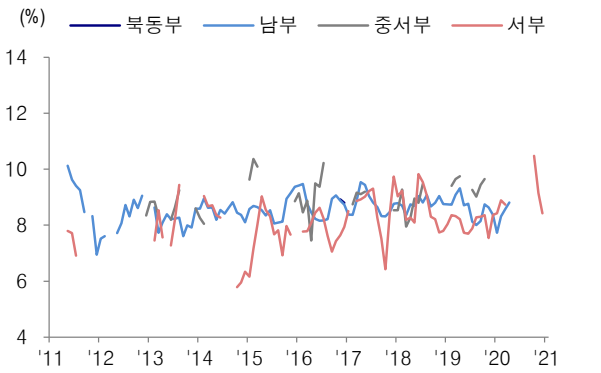
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



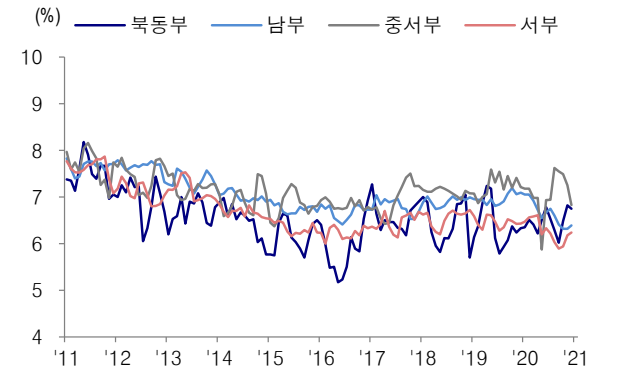
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



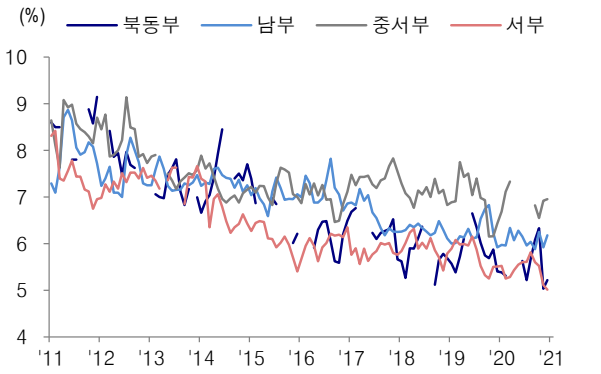
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

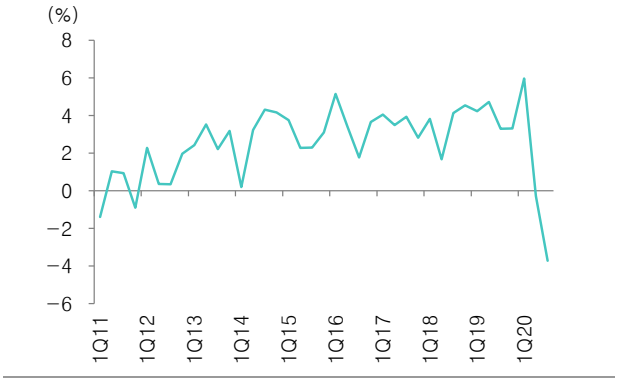
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

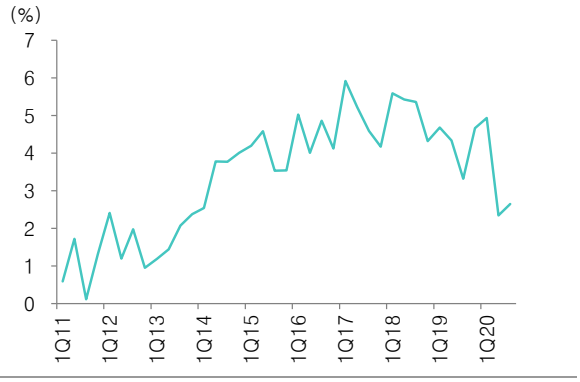
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



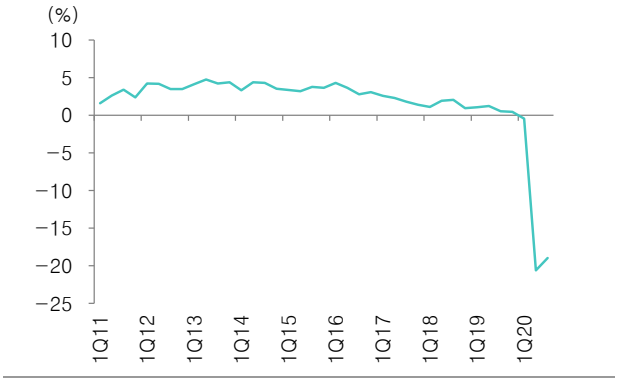
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



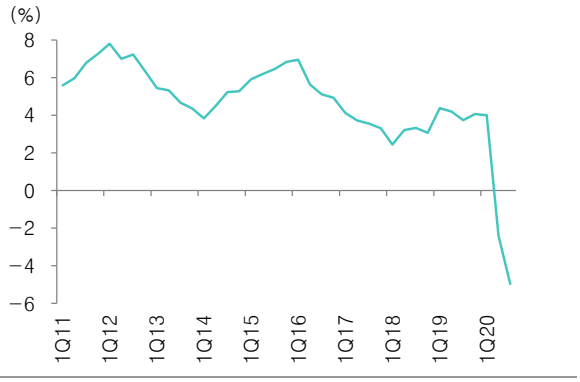
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



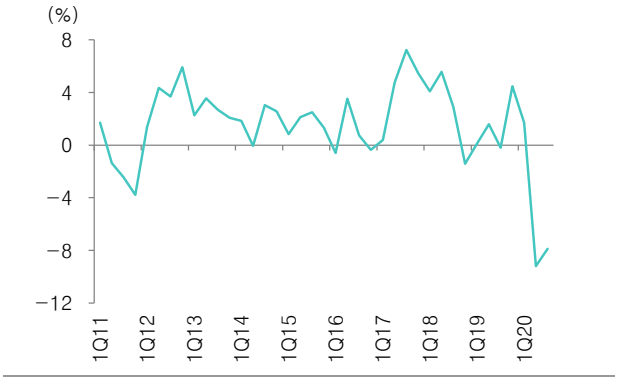
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



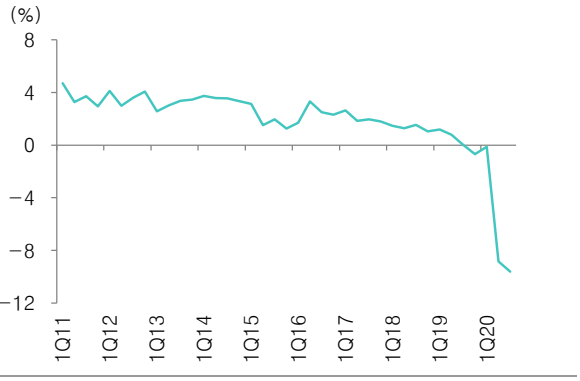
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 복합 부동산 NOI 증가율



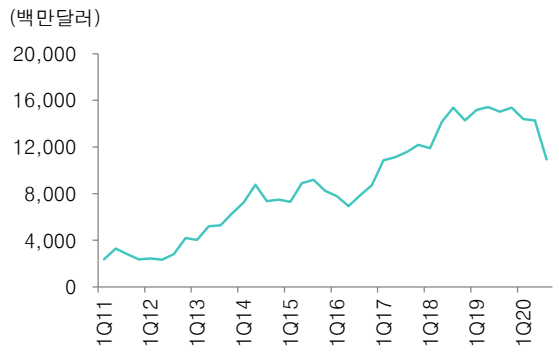
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



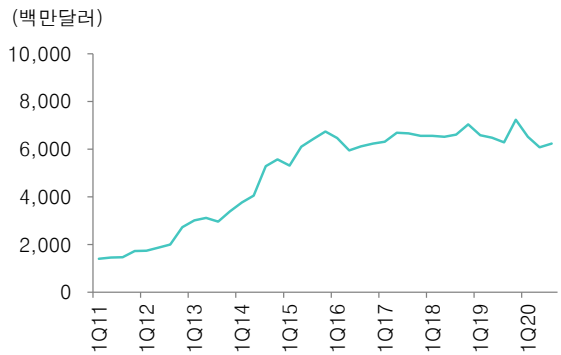
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



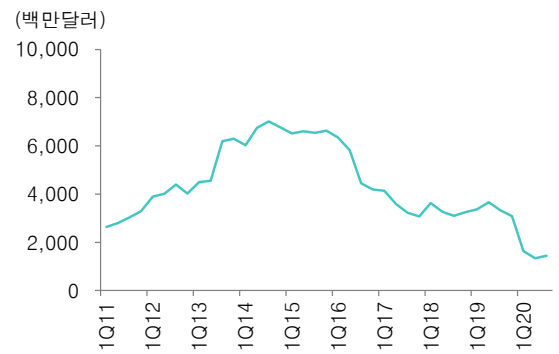
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



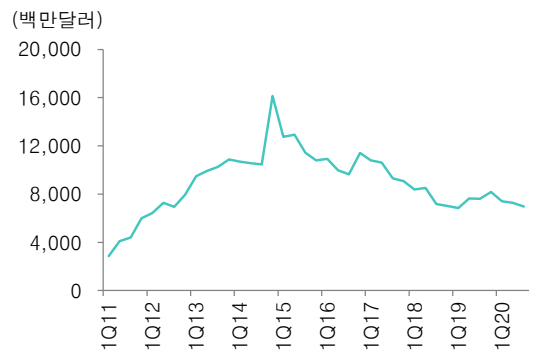
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



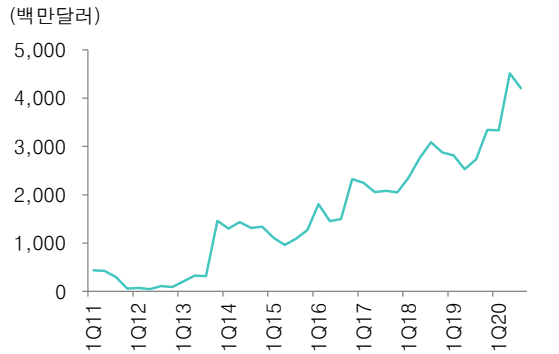
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



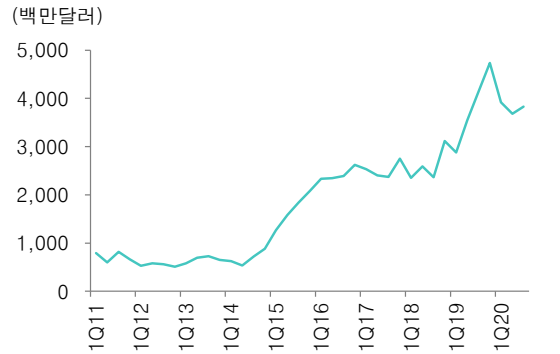
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모

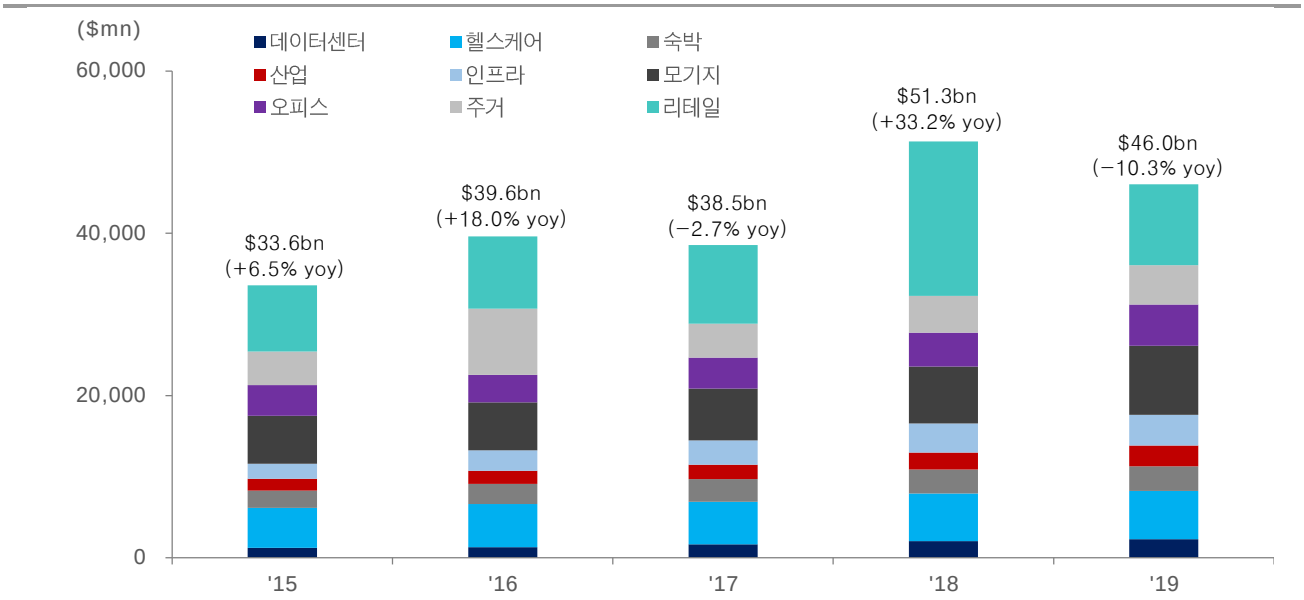


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

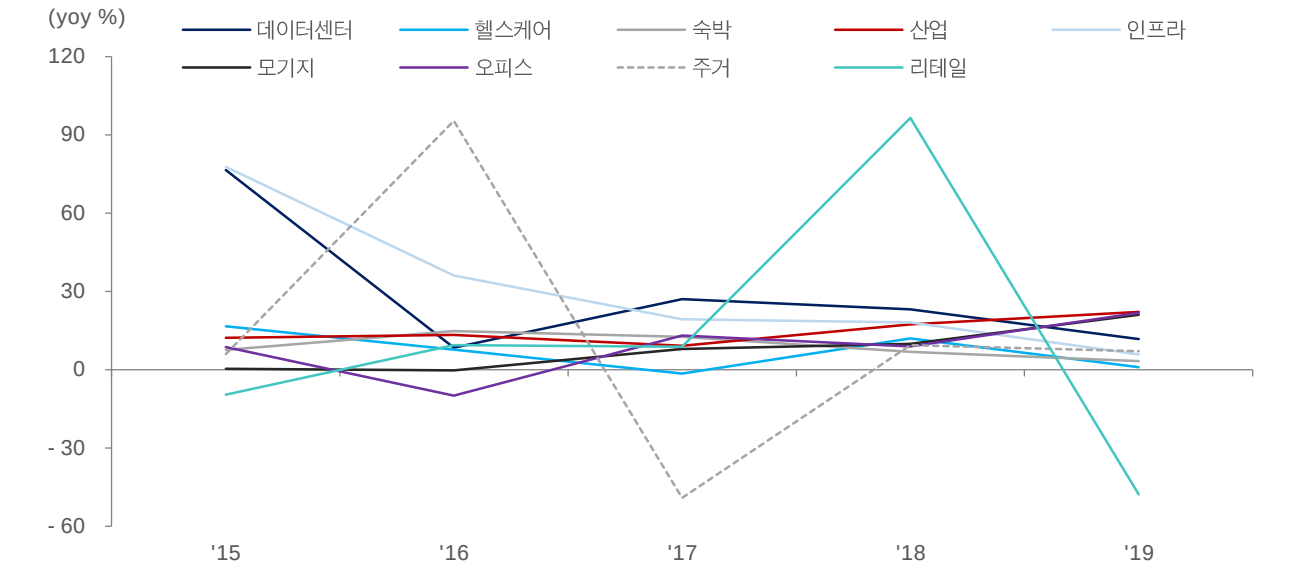
III - 1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.16	0.17	0.17	0.12	0.10			
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

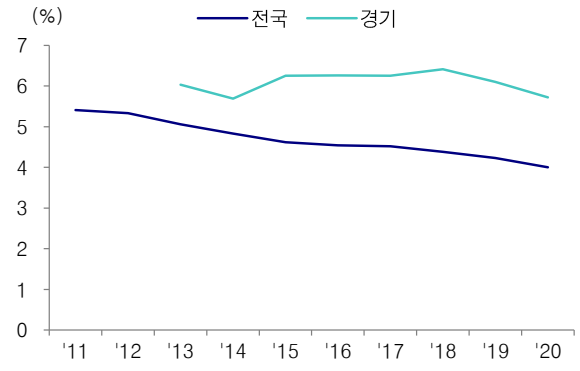
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5 개 지방광역시	기타지방	1 기신도시	2 기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.16	0.17	0.17	0.12	0.10	0.20	0.07	0.14	0.08	0.17	0.00
2W	0.19	0.16	0.20	0.18	0.06	0.34	0.21	0.17	0.24	0.22	0.00
3W	0.23	0.14	0.23	0.23	0.11	0.55	0.22	0.24	0.33	0.22	0.00
4W	0.28	0.16	0.29	0.32	0.15	0.75	0.35	0.32	0.36	0.38	0.06
5W	0.44	0.25	0.44	0.53	0.32	1.14	0.56	0.57	0.63	0.58	0.00
6W	0.40	0.27	0.40	0.48	0.29	1.06	0.58	0.54	0.52	0.39	0.12
7W	0.42	0.32	0.43	0.45	0.26	1.05	0.58	0.63	0.42	0.29	0.00
8W	0.40	0.25	0.37	0.60	0.27	1.02	0.56	0.75	0.65	0.39	0.07
9W	0.36	0.20	0.31	0.54	0.52	0.90	0.66	0.86	0.33	0.37	0.01
10W	0.34	0.21	0.31	0.65	0.18	0.90	0.63	1.04	0.31	0.50	0.04
11W	0.34	0.25	0.31	0.54	0.28	0.68	0.52	0.74	0.40	0.43	0.26
12W	0.41	0.27	0.34	0.82	0.33	0.51	0.53	1.23	0.61	0.49	0.20
13W	0.38	0.23	0.35	0.60	0.29	0.33	0.45	1.01	0.35	0.32	0.11
14W	0.30	0.20	0.27	0.49	0.28	0.42	0.35	0.78	0.32	0.32	0.02
15W	0.31	0.24	0.28	0.43	0.40	0.34	0.32	0.62	0.34	0.29	0.18
16W	0.39	0.39	0.38	0.53	0.20	0.47	0.44	0.80	0.34	0.56	0.02
17W	0.28	0.24	0.27	0.36	0.25	0.29	0.15	0.58	0.22	0.28	0.01
18W	0.28	0.24	0.27	0.32	0.26	0.24	0.22	0.40	0.26	0.40	(0.00)
19W	0.28	0.24	0.27	0.28	0.29	0.19	0.21	0.37	0.21	0.33	0.00
20W	0.48	0.53	0.49	0.53	0.34	0.51	0.55	0.78	0.35	0.57	0.01
21W	0.37	0.42	0.38	0.23	0.52	0.28	0.29	0.26	0.19	0.33	0.02
22W	0.34	0.35	0.36	0.25	0.37	0.32	0.30	0.32	0.18	0.34	(0.03)
23W	0.38	0.42	0.40	0.26	0.34	0.43	0.26	0.28	0.24	0.35	0.01
24W	0.55	0.69	0.60	0.40	0.39	0.52	0.57	0.55	0.29	0.46	0.01

Source: Reps, KTB투자증권

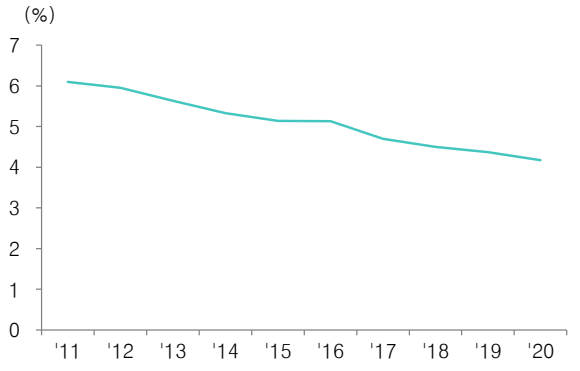
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



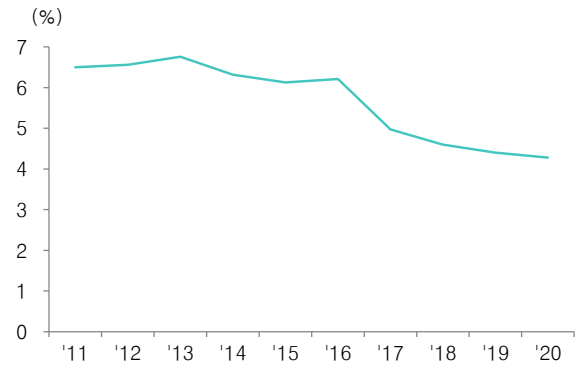
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



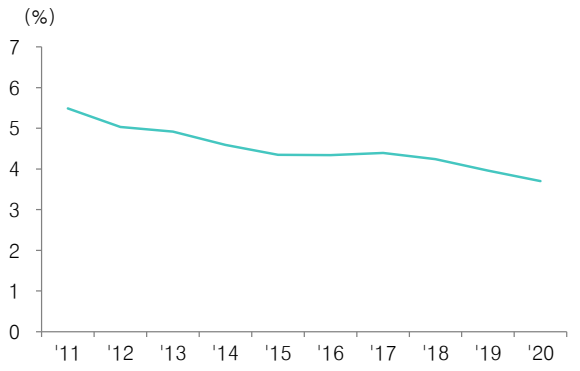
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



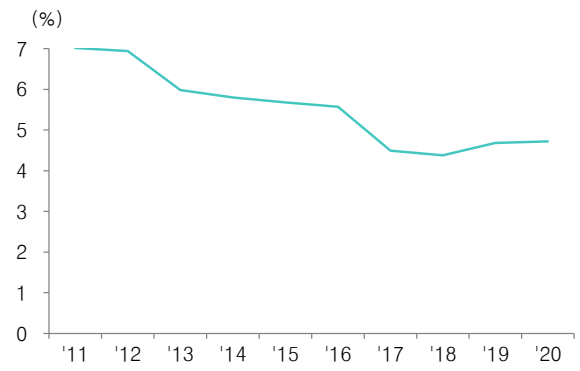
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



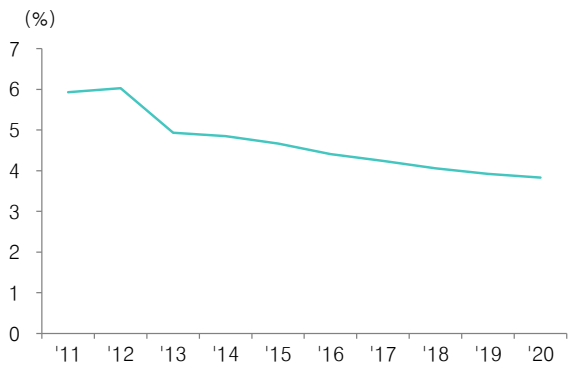
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



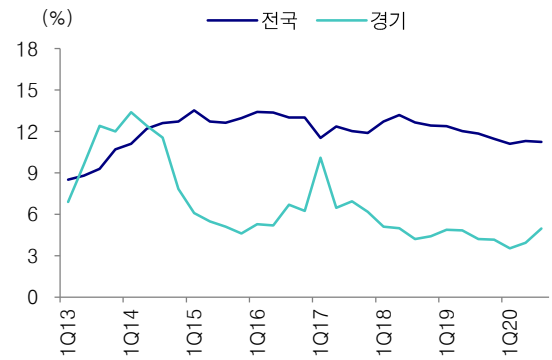
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



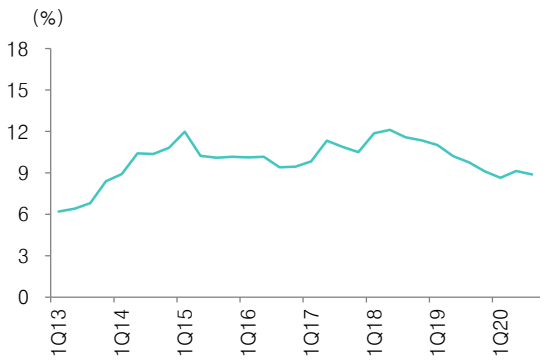
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



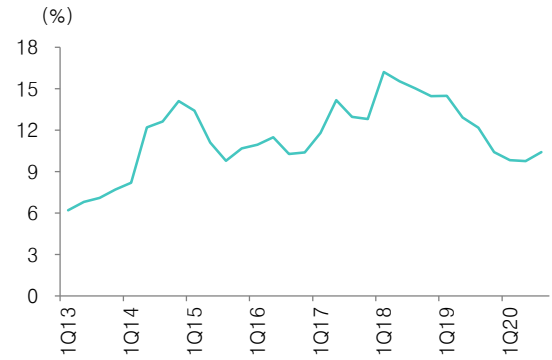
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



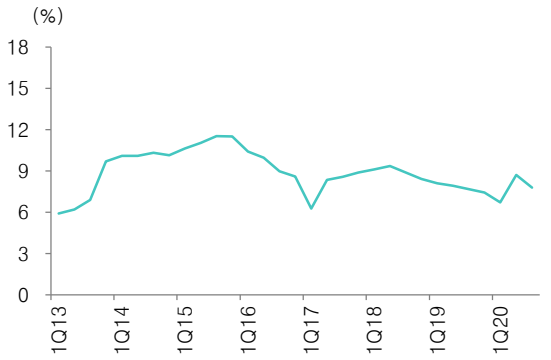
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



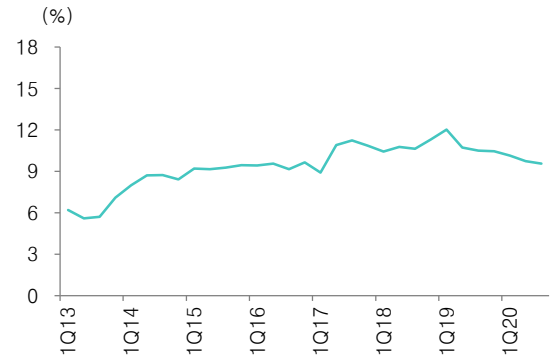
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



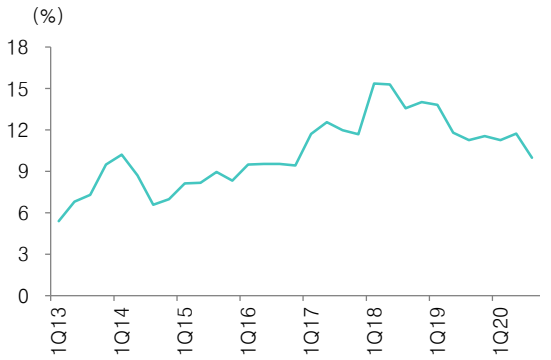
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



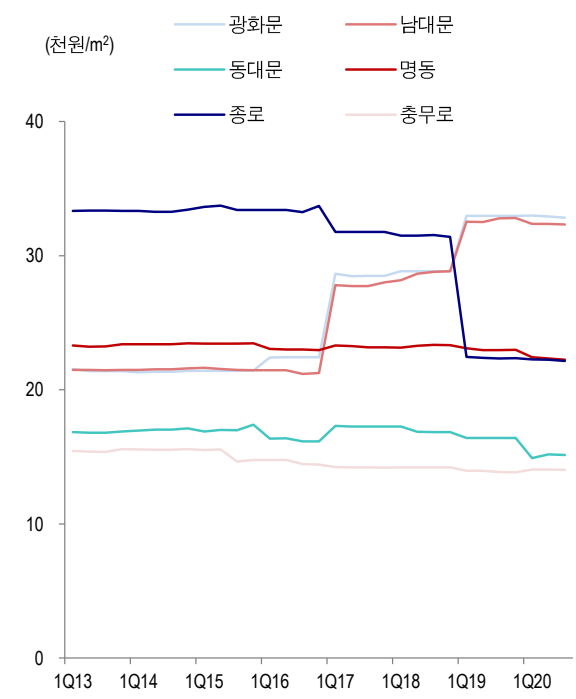
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



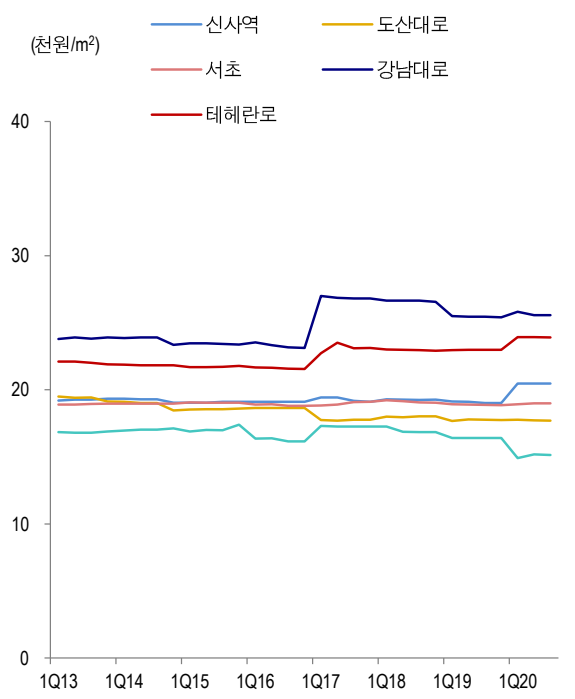
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



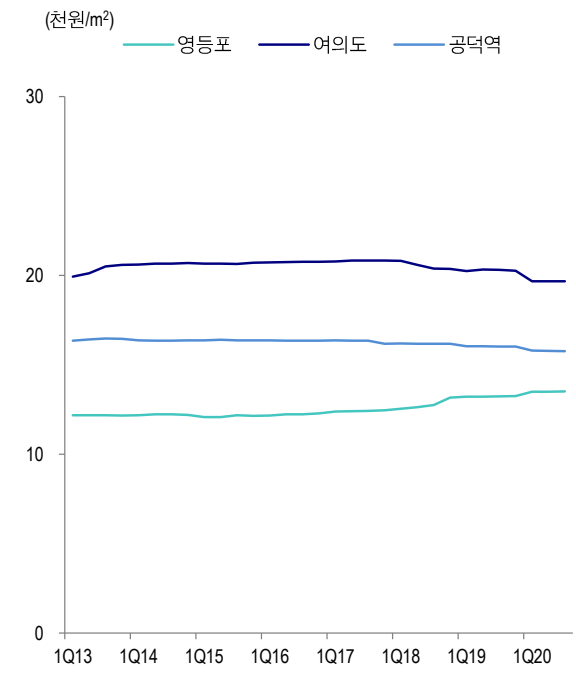
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



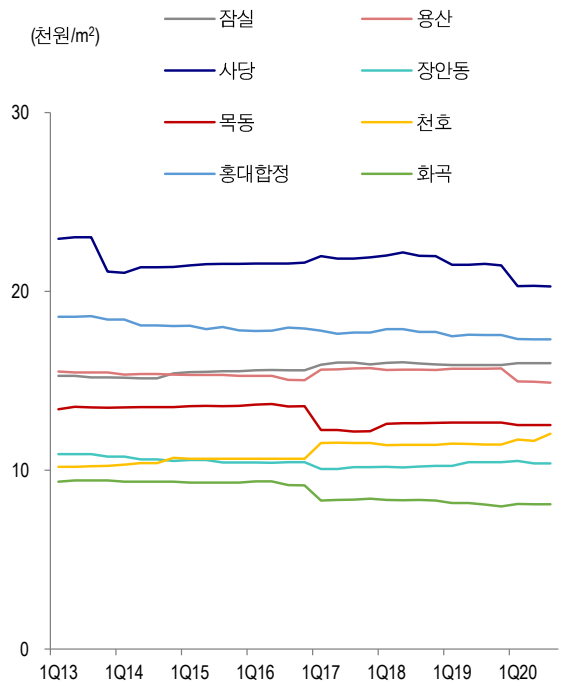
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.