Weekly | 16 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

Real value of Cold chain

– 콜드체인은 온도와 시간을 매개로 가치를 창출하는 물류서비스. 신선 식자재, 식의약품 등의 유통시장 성장으로 콜드체인 비중 지속 증가할 전망. 특히, 코로나 백신 및 치료제가 개발되면서 글로벌 온도관리 문제가 이슈

– 콜드체인은 인프라와 기술, 그리고 전문인력(많이 간과하는 부분이 이 부분)에 많은 투자가 필요

☞ 국내 물류시장 규모는 약 130조원이며, 콜드체인 시장규모는 약 15조원으로 이중 식품이 8조, 바이오 및 의약품이 3조 정도로 추정되고 있음. 전체 물류시장 대비 콜드체인의 규모가 낮은 상태지만, 향후 성장 가능성은 더욱 클 것으로 예상. 최근 물류센터의 공급과잉 이슈가 불거지고 있지만, 저온물류창고는 여전히 공급부족인 상황. 따라서 향후 물류센터 투자는 저온창고와 적은 CAPEX 투자를 통해 저온창고로 변환가능한 물류센터 및 복합물류센터가 강세를 보일 전망

인프라 전혜영

전통 석유 업체들의 2050 Net Zero 선언

– 전통 석유 업체인 Total, BP에 이어 Shell도 2050 Net Zero 선언. Total은 올해 투자 예산의 약 20%(약 50억달러)를, Shell은 연간 30억 달러 규모의 재생 에너지 투자 발표. 에너지 생산 수단 다각화를 위해 Total과 BP는 영국 해상에, Shell은 네덜란드에 풍력단지 건설을 추진 중

☞ 석유 기업들은 해상에 석유 및 가스 채굴 시설을 건설하고 운영한 경험이 있기 때문에 해상풍력 발전사업에서 경쟁력을 가질 수 있을 것으로 기대. 또한 해상풍력과 연계된 수소 생산 시설도 건설 및 운영할 계획으로 석유 기업들의 에너지 포트폴리오 다각화로 해상 풍력 및 수전해 시장이 빠르게 확대될 것으로 전망

글로벌REITs 김종현

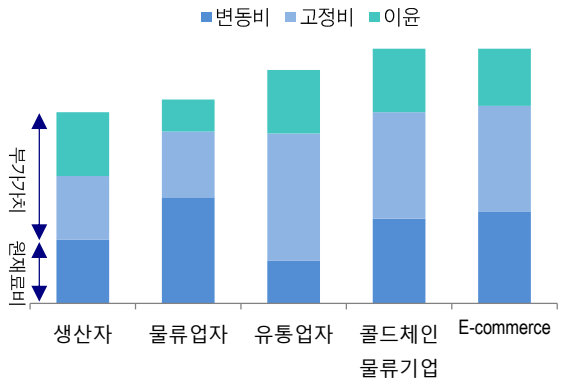
글로벌 자산 거래 동향

– 2021년 2월 5일까지 거래된 자산(pending & completed)은 $60.6bn 규모로 전년동기대비 12% 증가

– 2020년에는 COVID-19 영향으로 글로벌 자산 거래가 2019년 대비 22% 감소한 가운데, 사모펀드의 소비재와 REITs 매입이 두드러 졌음. 2020년 REITs 자산 상위 구매 기업 5개 중 4개가 사모펀드였음

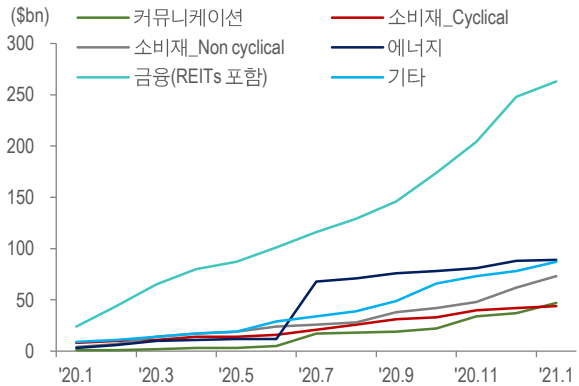
☞ 사모펀드가 인수한 REITs는 사모펀드가 운용하는 REITs에 편입되거나, 새로운 REITs로 출시될 전망. 2021년 1월에 진행된 AmerisourceBergen의 Walgreens Boots 사업부문 인수($65bn)를 포함해 소비재 부문 자산 거래도 증가할 것으로 예상

공급망 참여자 간 총비용 구조 비교



Source: 물류신문, KTB투자증권

산업별 글로벌 자산 매매 규모



Note: 2020년 1월부터 누적 규모
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Weekly News

해외 News

오피스

2021.02.13 Bloomberg
DWS, 유럽 락다운 장기화 영향으로 런던 오피스 매각 계획 철회 https://bit.ly/3b3SQp7

▶ DWS 그룹, 런던 오피스 매수희망가격이 요구 금액($200m)에 못 미치자 매각 계획 취소
▶ Capital House 등 주요 임차인의 이탈이 런던 오피스 수요 감소에 영향을 준 것으로 분석

오피스

2021.02.12 Evening Standard
Boohoo, 외형 성장 후 런던 내 오피스 물색 https://bit.ly/2NmPZzj

▶ 온라인 패션 업체 Boohoo가 현 15,000 제곱 피트 오피스에서 6~80,000 제곱 피트 규모의 오피스로 이전 준비
▶ 이는 최근 Debenhams brand, Burton, Dorothy Perkins 등 다수 업체를 인수하며 더 넓은 공간을 필요로 하기 때문

오피스

2021.02.12 PR Newswire
Walker & Dunlop, 두 개 美 오피스 건물 거래에 $92m 규모 자금 조달 https://prn.to/3aixNjp

▶ 부동산 금융 서비스 기업 Walker & Dunlop은 Bank of America Tower와 65 East State Street 빌딩 거래에 92m 자금 조달
▶ 해당 건물의 매수자는 Group RMC이며 Bank of America Tower는 Jacksonville 내 유일한 LEED 인증 건축물

오피스

2021.02.12 Biz Journals
Held Properties, 애리조나 Scottsdale 건물 $34m에 매입 https://bit.ly/3ppjCNE

▶ LA에 위치한 부동산 투자기업 Held Properties가 2월 5일 Scottsdale 건물을 $34m에 매입 완료
▶ 거래 당시 건물의 공실률은 9%이었으며 주요 임차인으로는 Keller Williams, Regus, Academy Mortgage 등이 있음

물류 센터

2021.02.11 Business Live
Jaguar Land Rover와 AstraZeneca 부지 근처에 위치한 물류센터 매각 https://bit.ly/3deblKf

▶ AIM에 상장한 Warehouse REIT가 £35m을 지불하며 Liverpool 내 4개의 물류센터를 자산에 편입
▶ 해당 물류센터는 자동차 기업과 바이오 기업 등 3개 업체가 사용 중이며 총 규모는 39만 제곱 피트

물류 센터

2021.02.11 Globest
Alabama 내 아마존 물류센터, 노조 결성 여부에 업계 관심 https://bit.ly/3jPrLKc

▶ 미국 Alabama 주에 위치한 아마존 물류센터 내 5,800명 규모의 노동 조합이 아마존 물류센터 최초 노조가 될 수 있을지 관심
▶ 노조 결성이 실현된다면 물류센터 업계에 도미노 효과를 불러올 것으로 전망. 특히, 임금과 관련한 협상이 진행 될 것

인프라

2021.02.10 Reuters
Macquarie, 친환경 트렌드에 힘입어 $20b 규모 인프라 펀드 조성 https://reut.rs/3jPVdzD

▶ 세계 최대 인프라 투자 기업 Macquarie가 영국과 독일 기관투자자들의 투자를 이끌어 두 번째 신재생 펀드 조성
▶ 펀드의 주요 타겟은 서부 유럽, 미국, 아시아 지역의 풍력 및 태양광 프로젝트로 알려짐

인프라

2021.02.09 Reuters
美 민주당, 운송 산업 지원 위해 $50b 투입 예정 https://reut.rs/2NaUw86

▶ 민주당이 운송 산업 부양을 위해 500억 달러 규모의 지원책과 항공기 제조업체를 위한 추가적인 30억달러 규모의 부양책 구상
▶ 이는 Boeing과 같은 대표적인 기업이 작년 한 해 동안 대규모 구조조정에 착수하는 등 COVID19의 충격이 막대하기 때문

인프라

2021.02.11 Reuters
Shell, 2050 Net Zero 선언 https://reut.rs/2NnwYwF

▶ Shell, 원유 생산량이 2019년 정점을 찍고 점차 감소함에 따라 2050년까지 탄소 배출 100% 저감을 선언하며 목표 강화
▶ 2030년까지 연간 560TW의 재생에너지 전력을 판매해 현재 생산량의 2배를 늘리는 것이 목표

해외 News

인프라	2021.02.10 BBC	글로벌 기업들의 해상풍력을 이용한 수소 생산 본격화	https://bbc.in/3aj2RQ0

▶ 영국의 해상풍력 발전규모가 17.2GW로 역대 최고 수준에 도달하며, 잉여 전력 활용처로 수소가 대두됨
▶ Siemens, Ørsted, ITM Power 등 다수의 풍력터빈/수전해기기 생산 업체 및 에너지 기업들의 수전해 수소 생산 본격화

리츠	2021.02.11 Yahoo Finance	City Office REIT, $95m 규모의 자산 매각 발표	https://yhoo.it/2ZkWZ2t

▶ City Office REIT는 美 콜로라도 주가 100% 임차한 Cherry Creek 빌딩을 9500만 달러에 매각
▶ 매각사는 해당 자산을 지난 2014년 6000만 달러에 인수하였으며, 현재 자산의 cap rate은 5.8% 수준으로 알려짐

리츠	2021.02.10 Insider Media	Warehouse REIT, 영국 물류센터를 자산에 편입	https://bit.ly/37gRZjB

▶ 영국의 Warehouse REIT가 Harlow 지역 두 개의 물류센터를 £13.9m에 매입. 각각의 규모는 12만, 6만 제곱 피트
▶ 각 물류센터의 주요 임차인은 글로벌 화장품 기업과 점포 설계(shopfitting) 기업으로 알려짐

주택	2021.02.13 헤럴드경제	美 도시 집값 3개월 새 15% 급등, 코로나발 침체 끝나나	http://bit.ly/3rYyJzv

▶ 경기부양책, 도시 집값 끌어올려, 뉴욕 뿐 아니라 전역에서 상승, 샌프란시스코 초고가 주택도 매매 증가
▶ Zillow, "(팬데믹) 초기 도시들이 죽어가고 있다는 이야기들은 매우 과장돼있다"
▶ 30만 달러 이하 주택의 판매는 줄었으나, 200만 달러 이상 주택의 판매는 85% 증가

주택	2021.02.10 글로벌이코노믹	美 '세입자 강제퇴거 유예 연장'으로 임차인 · 임대인 희비 엇갈려	https://bit.ly/3qro5B2

▶ 연소득 10만달러(약 1억원) 미만의 세입자가 세를 내지 못할 경우 2020년 12월까지는 강제퇴거하지 못하도록 하는 조치
▶ 이 조치가 올해 1월까지로 한차례 연장된데 이어 새로 들어선 바이든 행정부가 이를 다음달까지로 다시 연장
▶ 향후 코로나 상황에 따라 임차인에 대한 보호조치가 더 연장될 가능성도 배제할 수 없는 상황

주택	2021.02.14 서울경제	일본도 공급 줄자 버블꼈다, 도쿄 신축 아파트 평균 8억 돌파	https://bit.ly/3jQjfdK

▶ 코로나 사태에도 버블시대 수준 회귀, 수도권 평균 가격은 6억5,000만원
▶ 공급 축소 영향 커, 수도권 공급 전년比 13% 감소, 구축 아파트도 상승세 "막대한 유동성의 힘"

주택	2021.02.14 조선일보	싱가포르가 '주택천국' 된 비결	http://bit.ly/2OwX9kZ

▶ 주택난 대안으로 주목받는 싱가포르 모델, 싱가포르는 토지국유화 연금활용 교통망 연계 신도시 개발 등 일관된 정책
▶ '강제 저축'을 통한 국민 연금과 모기지 결합, 주택가격 걱정 없는 파격적 금융지원
▶ 교통망과 함께 고밀도 신도시 건설, 중대형 위주로 공급 공공주택 5년 지나면 매매로 시세 차익가능, 임대는 한정적으로 공급
▶ 고가 민간아파트도 3년 보유하면 양도세 없어, 장기 집권이 가능하게 한 일관된 정책, 국민의 호응 이끈 실용주의

주택	2021.02.09 조선일보	10년째 논쟁 중인 중국버블, 언제 터지나?	http://bit.ly/3doKonh

▶ 10년전부터 버블 붕괴론 제기, 빈집 6,500만채에도 집값 급등, 분양가 통제로 당첨되면 로또, 대학 입시보다 어려운 청약
▶ 버블붕괴=체제위기, 중국 당국 일본 연구해 대비책 마련
▶ 한국과 유사한 대출 청약 등 각종 규제 도입, 위성도시 개발로 수요 분산 노려
▶ 6,500만채 빈집인데도 베이징 상하이 등은 집값이 소득 40배 넘어, 뉴욕 런던 수준
▶ 공산당식 버블 규제정책, 높은 경제성장률이 버블붕괴 막아

국내 News

호텔	2021.02.10 서울경제	美 호텔 투자한 국내 투자자들, 3000억 원 날렸다	https://bit.ly/3jC7RCw

▶ 더드루 호텔 지난해 5월 디폴트 선언 후 자금난 해결 못해 JP 모건 등 해외 선순위 투자자 "빠져 나가겠다" 선언
▶ 원금 보호 위해 韓투자자 추가 투자 요청했지만 외면한 국내證 "선관주의의무 어겨" 투자자 · 증권사 간 소송 불가피
▶ 투자규모: 브리지론 6,000억원, 해외 기관 선순위 3,000억원, 국내 기관 중순위 3,000억원

호텔	2021.02.10 서울경제	디폴트 난 美'더드루' 호텔, 국내 IB 4,000억원 추가 투자 논의	https://bit.ly/3paSTUR

▶ 지급 유예로 현지 선순위 투자자 담보권 처분 선언하자 중순위 투자자 국내 기관, 선순위 담보권까지 인수 요청
▶ 선순위 인수시 원금 손실 면해, 호텔 준공까지 '버티기' 복안, 투자자 요구에도 국 내 대형 IB 간 의견 엇갈려 책임 공방 불가피

호텔	2021.02.10 서울경제	4년 전부터 호텔 투자 붐, 코로나 장기화에 곳곳 '부실'	https://bit. ly/3pl47Gv

▶ 해외부동산투자 리스크 현실화, 해외銀 믿고 투자 나섰던 기관들, 여행업 악화에 손실 떠안아
▶ 선순위 대출자 담보권 실행에 울며겨자먹기식 자금 투입도, 기관들 해외자산 줄줄이 정리, 글로벌 운용사 헐값에 매입

호텔	2021.02.15 서울경제	국내 기관 '전액손실' 美 더드루 호텔, 헐값에 현지 부호(富豪) 손에	https://bit.ly/3qojcbV

▶ 선순위 담보권 국내 투자자 인수 포기하자, 석유재벌 찰스 코흐 '웃돈' 주고 담보권 확보
▶ 국내 기관 투자자들 3,000억 손실 확정

항공기	2021.02.09 파이낸셜뉴스	코로나에 애물단지 된 항공기, 1300억 ABS 디폴트 위기	http://bit.ly/3aiqdVM

▶ 보잉기 두 대 샀던 하이투자證, 자금조달 목적 ABS 부도 임박, 항공기 안 팔려 원금상환 못해, 기관투자자 손실 불가피할 듯

오피스	2021.02.09 대한경제	올해도 서울 오피스 공실률 낮을 듯	http://bit.ly/2MHv3mP

▶ 지난해 코로나19 확산 이후 서울 중심 상권의 공실률은 확연히 높아진 반면, 오피스 공실률은 오히려 하락
▶ 사무공간 줄이기보단 방역에 집중, 대규모 공급도 없어 올해 서울 오피스 평균 공실률은 8% 전후 예상
▶ 최근 '다이슨'이 IFC몰에 체험형 매장 오픈, 앞으로 오프라인 매장은 다양한 체험을 곁들인 변화를 적극적으로 고민할 필요

오피스	2021.02.10 서울경제	사무실 트렌드, '지식산업센터'로 변모, 지난해 승인 건수 역대 최다	https://bit.ly/371jTjx

▶ 사무실 트렌드, 여러 세제 혜택과 초기 비용 부담 적은 '지식산업센터'로 이동
▶ 지난해 지식산업센터 승인 건수 141건 기록, 집계 이래 최대치 기록

오피스	2021.02.14 SR타임스	"사무실 같이 쓰자" 공유오피스가 뜬다	https://bit.ly/3deR47o

▶ 분산형 근무 수요에 공유오피스 각광, 패스트파이브 · 스파크플러스 대표적, 국내 공유오피스 시장 연 평균 63% 성장 전망
▶ ResearchAndMarkets, 2023년까지 전세계 공유오피스 시장은 연평균 11.8% 성장해 114억2,000만 달러에 이를 전망

공유 경제	2021.02.11 대한경제	포스트 코로나 시대, '프라이빗 공유공간'에 주목하라	http://bit.ly/2ZjiJvD

▶ 코로나로 시간 분류, 칸막이, 환기 장치, 거스를 수 없는 공유공간의 흐름 지속
▶ 공유주차장, 공용 미팅룸, 공용 세미나룸, 계절 창고 등 공유 공간 확산 지속

국내 News

물류센터

2021.02.09 물류신문 **콜드체인의 가치 (Real value of Cold chain)** http://bit.ly/3rBoh0A

▶ 전통적인 물류와 콜드체인의 가치 비교, 소비자와 기업 가치패턴의 변화가 콜드체인 시장 성장 촉발
▶ '설치물류'처럼 새로운 부가가치 창출이 중요, 콜드체인은 기본 인프라 구축이 중요
▶ 우리나라 물류시장규모는 약 130조원이며, 콜드체인시장규모는 약 15조원으로 이중 식품이 8조, 바이오 및 의약품이 3조 정도

물류센터

2021.02.09 대한경제 **코람코, 화성시 JW중외제약 부지에 물류센터 개발** http://bit.ly/2NfrQKN

▶ 펀드를 통해 경기도 화성시에 총 2300억원 규모의 냉장과 상온시설이 복합된 물류센터를 개발, 총 연면적 약 3만9000평
▶ 펀드는 향후 4년간 운용될 예정. 목표수익은 운영기간 평균 6.7%대이며 향후 매각차익 포함 최종 연 18%대로 계획

물류센터

2021.02.09 물류신문 **동방, 천안시에 2천억 투자해 '스마트 물류센터' 건설** https://bit.ly/3aOqcYN

▶ 2023년까지 천안시 수신면 신풍리 8만 8,209㎡ 부지 최첨단 물류센터 건설

물류센터

2021.02.08 땅집고 **고속도로 유휴부지에 물류시설 들어선다** http://bit.ly/3b5JskX

▶ 한국도로공사와 글로벌네트웍스 컨소시엄이 경부고속도로 기흥 IC 인근 유휴부지 약 1.6 만㎡에 물류시설 구축 위한 협약 체결
▶ 국토교통부와 한국도로공사는 코로나 19 등으로 급증하는 물류수요에 대응하기 위해 폐도(廢道, 다니지 못하도록 폐지된 길), 과거영업소 · 휴게소 부지 등 고속도로 유휴부지를 활용해 물류시설을 확충한다는 계획

리테일

2021.02.13 서울경제 **코로나 와중에도 공실 감소 상권 있다, 이유는?** https://bit.ly/3aYBObS

▶ 6대 상권 중 유일하게 공실률 떨어진 '청담동', MZ세대 중심 '플렉스 소비'가 청담 상권 부활 이끌어
▶ 포스트 코로나 시대 '체험형' '언택트' 매장 늘어날 것

리테일

2021.02.08 땅집고 **지난해 4분기 중대형 상가 공실률 12.7%로 역대 최고치** http://bit.ly/3a29Zjz

▶ 2002년 조사한 이후로 가장 높으며, 전년 동기(11.7%)에 비해 1%포인트 상승한 수치
▶ 중대형 상가 공실률이 가장 높은 지역은 대구(16.8%), 공실률 증가폭이 2019년도 동분기 대비 가장 큰 지역은 광주(2.5%p)

리테일

2021.02.12 한국경제 **꼬마빌딩은 지금이 바닥 "고수들은 이미 '찜' 했다"** http://bit.ly/2MUCSFT

▶ 거래 늘어나는 수익형 부동산, 지난해 수익형 부동산 거래 최대
▶ 스타트업 창업 늘면서 지식산업센터 각광, 대출 잘 나오고 세제 감면 혜택도 있지만 공급 많은 편, 입지 · 교통여건 등 잘 따져야
▶ 유동자금이 풍부해 올해도 상업 · 업무용 부동산 시장에서 활발한 투자가 이뤄질 것으로 예상
▶ 오는 6월부터 시행될 다주택자 관련 양도세 중과로 상업용 부동산이 반사이익을 거둘 수 있을 것

기관

2021.02.12 한국경제 **사학연금, 해외 대체투자 확대 물밑작업 '착착'** https://bit.ly/3 rVsP29

▶ 사학연금, 지난해 말 기준 해외 대체투자 규모는 2조1000억원인데 이는 전체 자산운용 규모의 10%에 해당
▶ 사학연금은 해외 대체투자의 비중을 2021년까지 14.6%로, 2025년까지 21%로 확대할 계획
▶ 최근 투자 수익률 제고 목적을 위해 대부분의 연기금과 공제회가 해외투자와 대체투자를 늘려나가는 방향으로 자산배분 전략을 짜고 있는 추세

2021년 주요 진행 Deal

상품	권역	물건	매도자	매수자	매매면적	매매가	비고
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
오피스	경기도 성남시	판교 H스퀘어	코람코자산신탁		연면적 85,140㎡	진행중	4월 우선협상대상자 선정 예정
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
- 지난주 글로벌 REITs 지수는 2.1% 상승. 신흥국 중동/아프리카 지역 REITs(+10.1%) 상승이 두드러짐
- 경기회복 기대감을 반영하며 미국 REITs 내 리테일과 숙박 섹터가 각각 7.0%, 5.6% 상승
- Simon Property Group 은 예상치를 크게 상회하는 2021 년 가이던스를 제시하며 12.9% 상승

Ⅱ. 국내 Update

▶ 국내 주택시장
- 구정 연휴로 인해 주간 데이터 업데이트 부재

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	1,433,218	3,002.7	1.9	4.4	2.1	10.1	4.3	(9.2)	20.1	2.8
Developed	1,390,383	2,055.8	1.3	4.2	2.1	9.9	4.3	(9.0)	21.6	3.8
선진국 북미	950,198	2,323.5	2.1	3.5	2.6	11.0	5.9	(8.2)	27.5	3.6
선진국 유럽	160,036	1,218.4	0.4	1.7	(0.8)	5.3	(1.9)	(17.3)	(11.4)	4.2
선진국 아시아	529,574	3,679.5	0.9	4.9	2.4	7.7	3.7	(6.7)	11.0	3.9
Emerging	42,834	1,674.1	0.7	5.6	3.5	19.6	4.4	(18.8)	(27.3)	6.9
신흥국 미주	30,897	785.8	0.9	6.1	(1.1)	11.0	(3.6)	(31.3)	(9.2)	4.3
신흥국 유럽	3,335	1,927.0	0.7	8.7	1.3	40.4	17.8	27.3	23.9	2.8
신흥국 아시아 태평양	18,219	1,267.5	0.9	4.2	0.0	2.1	(2.2)	(20.5)	(12.7)	6.3
신흥국 중동/아프리카	10,803	1,767.4	0.6	6.8	10.1	37.4	12.4	(22.8)	(51.0)	7.8
미국										
미국 전체	1,317,089	8,663.7	2.6	6.7	1.5	8.8	4.9	(6.5)	33.9	3.6
인프라	204,325	415.2	53.9	35.9	(1.3)	(3.6)	0.8	(5.0)	72.2	2.5
산업	142,210	1,748.8	2.4	4.7	1.1	5.2	6.1	10.1	87.0	2.4
데이터센터	-	35,909.4	-	-	(4.7)	(3.4)	(0.2)	13.9	60.9	-
오피스	84,573	1,125.6	1.5	2.8	1.2	10.9	0.7	(21.2)	3.8	3.9
리테일	145,534	971.9	2.4	7.4	7.0	26.9	13.8	(13.9)	2.2	4.6
쇼핑센터	50,104	723.0	1.8	3.9	8.9	32.0	19.6	(9.0)	13.2	4.3
주거	179,883	1,881.0	2.6	3.4	3.5	9.8	8.1	(9.4)	45.4	3.2
아파트	124,121	1,713.7	2.8	3.3	4.1	11.2	10.9	(11.7)	37.6	3.7
헬스케어	114,835	1,693.3	1.8	2.0	3.0	9.1	3.9	(11.1)	40.2	4.5
스토리지	71,497	4,529.8	5.1	16.3	0.6	2.8	1.7	8.1	48.8	3.5
복합	48,029	602.6	1.5	5.5	3.3	11.8	3.3	(22.1)	1.5	5.1
숙박	36,036	296.7	1.5	(10.8)	5.6	31.9	6.7	(13.7)	(14.6)	0.3
모기지	67,603	1,209.9	1.0	11.4	0.8	21.9	4.7	(19.8)	10.1	8.6
목재	35,122	252.0	2.9	12.0	2.9	27.9	6.8	21.8	15.9	2.5
유럽										
선진국 유럽	160,036	1,218.4	0.4	1.7	(0.8)	5.3	(1.9)	(17.3)	(11.4)	4.2
산업	31,434	1,685.0	0.3	6.3	0.9	8.6	4.3	19.0	87.7	2.7
오피스	43,569	2,736.4	0.3	2.8	(1.2)	4.3	(3.5)	(16.6)	13.0	3.6
리테일	28,373	545.4	0.6	(0.1)	(1.8)	16.4	(5.6)	(37.6)	(57.1)	7.6
주거	97,213	2,087.6	1.1	5.2	(0.0)	(0.7)	(7.1)	14.0	44.9	3.0
헬스케어	10,603	1,968.8	1.3	5.2	(0.4)	4.8	(1.0)	(2.3)	46.5	4.0
스토리지	9,086	5,326.3	1.5	6.9	(1.4)	1.8	2.8	2.2	51.2	2.8
복합	113,003	1,747.8	0.9	2.7	(0.4)	3.3	(3.8)	(15.2)	9.7	3.5
숙박	-	1,076.6	-	-	(3.1)	4.6	(11.8)	(29.4)	(6.7)	-

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

I-2. 미국 REITs Sector Table

Fig. 02: 미국 REITs Sector ①

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

	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	1.5	(1.3)	1.1	(4.7)	1.2	7.0	8.9	3.5	4.1	3.0	0.6	3.3	5.6	0.8	2.9
1M	8.6	6.2	11.4	5.5	5.3	16.4	17.8	11.1	13.1	8.3	4.8	7.1	5.5	5.1	8.1
3M	8.8	(3.6)	5.2	(3.4)	10.9	26.9	32.0	9.8	11.2	9.1	2.8	11.8	31.9	21.9	27.9
6M	10.9	(5.9)	5.2	(7.3)	6.3	32.0	38.7	16.2	22.0	17.1	18.3	11.8	51.9	28.6	21.2
YTD	4.9	0.8	6.1	(0.2)	0.7	13.8	19.6	8.1	10.9	3.9	1.7	3.3	6.7	4.7	6.8
1Y	(6.5)	(5.0)	10.1	13.9	(21.2)	(13.9)	(9.0)	(9.4)	(11.7)	(11.1)	8.1	(22.1)	(13.7)	(19.8)	21.8
2Y	13.1	40.1	50.6	59.4	(7.3)	(16.0)	(7.7)	13.5	6.8	2.3	24.1	(12.5)	(15.8)	(5.6)	47.0
3Y	33.9	72.2	87.0	60.9	3.8	2.2	13.2	45.4	37.6	40.2	48.8	1.5	(14.6)	10.1	15.9
5Y	60.1	167.8	208.3	147.6	31.7	(12.0)	(13.5)	62.2	47.1	58.0	36.6	14.3	20.8	62.9	95.0

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 03: 미국 REITs Sector ②_Weekly 누적 수익률

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

누적	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	1.5	(1.3)	1.1	(4.7)	1.2	7.0	8.9	3.5	4.1	3.0	0.6	3.3	5.6	0.8	2.9
2W	5.0	0.8	5.1	(3.5)	4.1	10.7	12.7	7.6	8.7	7.5	2.1	6.3	12.5	7.3	12.8
3W	4.1	1.4	5.4	(1.0)	2.8	9.2	11.5	5.9	7.7	3.9	2.9	5.2	5.0	2.6	5.8
4W	5.4	2.9	8.8	1.1	0.6	11.1	12.0	7.3	8.2	3.9	3.3	4.3	4.8	5.7	8.4
5W	7.3	3.3	9.5	3.6	5.6	14.5	17.5	10.3	12.8	7.3	4.5	7.1	6.1	4.9	6.2
6W	4.9	0.8	6.1	(0.2)	0.7	13.8	19.6	8.1	10.9	3.9	1.7	3.3	6.7	4.7	6.8
7W	6.4	3.7	8.3	1.0	2.6	14.9	20.3	10.6	13.3	4.4	2.6	4.7	7.6	5.3	5.8
8W	6.8	3.3	8.2	2.0	1.9	16.0	19.5	11.6	14.1	3.8	3.4	5.0	10.1	6.8	6.3
9W	7.5	3.2	10.2	5.6	0.3	14.2	18.1	10.6	12.5	5.2	7.2	3.6	7.3	8.8	10.8
10W	4.8	(0.6)	8.8	2.1	(2.6)	10.8	14.4	6.2	7.1	4.6	5.5	0.2	2.3	7.2	15.3
11W	6.5	(2.4)	7.5	2.3	0.1	15.2	18.9	10.5	11.2	6.6	8.2	3.0	8.4	9.0	22.9
12W	6.8	(2.2)	7.8	(1.5)	1.9	18.0	19.5	9.2	9.5	6.5	6.0	4.5	15.0	13.6	22.9
13W	6.0	(5.2)	3.9	(4.3)	6.4	21.3	25.7	7.4	8.6	5.2	1.4	6.9	22.0	18.6	22.5
14W	13.4	(4.4)	3.9	(7.0)	25.0	46.5	67.5	16.8	22.0	20.7	3.6	24.4	59.4	29.0	26.2
15W	18.2	0.7	9.7	(1.5)	28.2	47.1	67.2	24.2	30.5	25.0	3.4	27.8	64.2	32.8	30.6
16W	12.4	(2.2)	5.3	(7.1)	19.1	36.5	51.7	19.3	25.9	18.4	1.0	18.4	48.2	27.1	20.2
17W	12.1	(5.2)	4.7	(10.8)	18.7	40.2	58.0	19.1	25.2	20.5	2.5	19.6	59.5	28.1	20.5
18W	9.2	(6.0)	1.9	(11.9)	13.1	33.6	48.8	13.6	18.5	16.3	2.6	15.0	49.0	27.0	20.4
19W	10.5	(6.1)	5.2	(6.4)	12.6	33.0	46.9	14.5	19.6	14.8	4.1	15.5	53.6	28.9	22.6
20W	16.4	(3.9)	11.8	(2.5)	19.7	43.1	59.2	21.9	28.0	23.8	10.2	23.9	64.2	33.6	30.9

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 04: 미국 REITs Sector ③_Weekly 수익률

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

Weekly	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	1.5	(1.3)	1.1	(4.7)	1.2	7.0	8.9	3.5	4.1	3.0	0.6	3.3	5.6	0.8	2.9
2W	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
3W	(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)
4W	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
5W	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)
6W	(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
7W	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)
8W	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
9W	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
10W	(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
11W	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
12W	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)
13W	(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)
14W	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
15W	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
16W	(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)
17W	(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
18W	(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)
19W	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
20W	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

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

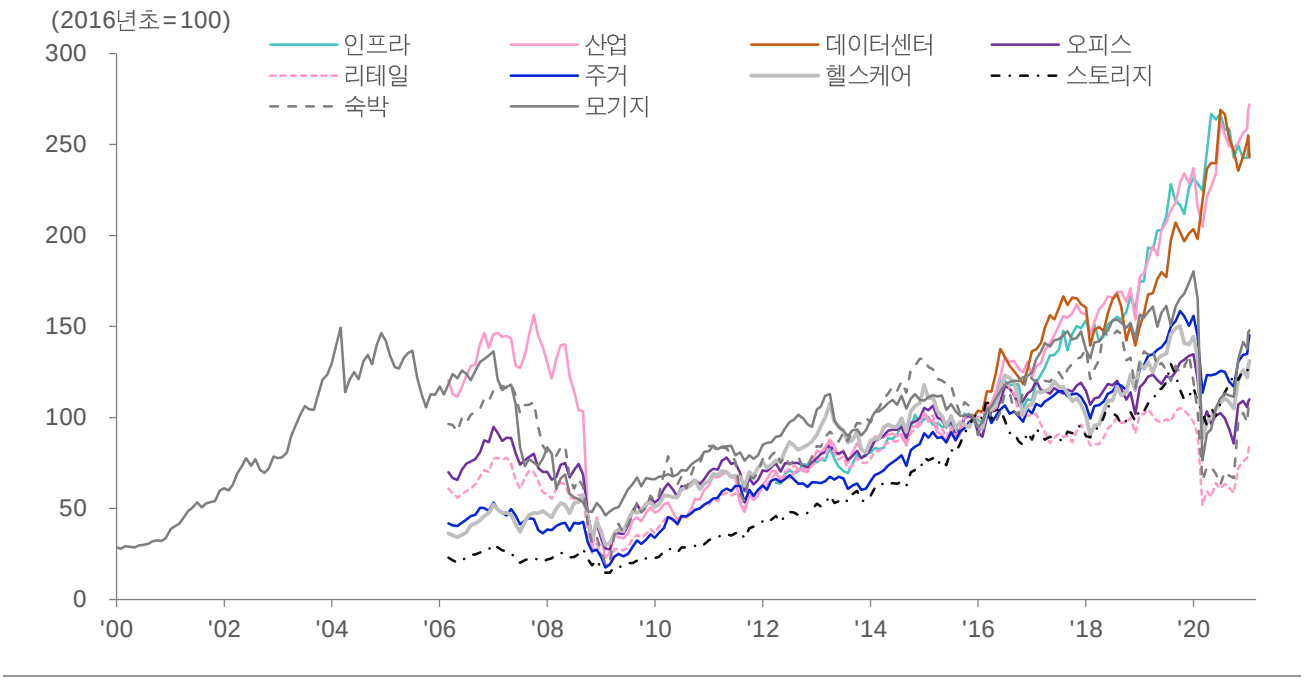
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	100,921	227.2	25.0	27.1	(2.5)	(4.5)	1.2	(6.8)	66.8	2.2	20.0	-
CCI	Crown Castle International	70,931	164.5	26.4	7.7	1.4	(1.5)	3.3	7.5	56.5	3.3	10.8	-
SBAC	SBA Communications	29,328	263.9	29.1	-	(3.6)	(11.1)	(6.4)	(0.3)	65.3	0.8	25.7	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	79,523	107.7	27.4	2.5	0.9	4.9	8.0	13.7	79.0	2.2	9.4	-
DRE	Duke Realty	15,466	41.6	25.1	3.0	0.5	3.0	4.0	11.5	64.3	2.5	8.5	-
COLD	Americold	8,971	35.6	28.1	-	(2.4)	(2.0)	(4.5)	0.9	-	2.4	5.0	-
데이터센터													
EQIX	Equinix	63,245	709.8	36.9	6.0	(5.9)	(6.6)	(0.6)	16.0	64.5	1.6	0.0	2021-02-23
DLR	Digital Realty	40,384	140.1	21.8	2.3	(3.8)	(0.9)	0.4	11.1	33.3	3.3	3.7	-
CONE	CyrusOne	8,732	72.5	18.6	3.3	(2.9)	0.9	(0.9)	15.3	35.0	2.8	2.0	-
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	23,656	173.1	22.4	1.9	0.8	7.2	(2.9)	1.5	45.3	2.6	5.8	-
BXP	Boston Properties	14,653	94.1	14.0	2.6	2.1	8.0	(0.5)	(34.3)	(18.3)	4.2	0.0	-
VNO	Vornado Realty	7,343	38.4	14.1	1.2	2.7	6.6	2.8	(42.0)	(43.2)	5.8	(19.7)	-
KRC	Kilroy Realty	6,996	60.3	14.6	-	2.0	4.7	5.0	(30.2)	(6.9)	3.4	3.1	2021-03-30
DEI	Douglas Emmett	5,214	29.7	15.7	-	1.2	1.4	1.9	(31.7)	(17.4)	3.8	0.0	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	37,461	109.3	11.3	-	12.9	58.0	28.1	(23.6)	(30.3)	5.0	(38.1)	-
O	Realty Income	23,321	62.5	18.5	2.1	2.1	1.1	0.5	(22.0)	28.3	4.5	3.1	-
STOR	STORE Capital	8,647	32.9	17.5	1.5	(0.1)	8.4	(3.1)	(17.8)	40.5	4.4	2.9	-
VER	VEREIT	8,253	37.8	11.8	-	1.4	5.7	0.0	(23.5)	10.4	4.9	(44.0)	-
REG	Regency Centers	8,937	52.6	16.1	0.0	7.1	19.9	15.4	(17.5)	(8.1)	4.6	1.7	2021-03-12
주거													
AVB	AvalonBay Communities	25,061	179.5	22.0	2.4	4.2	7.8	11.9	(19.0)	13.1	3.6	4.6	2021-03-30
EQR	Equity Residential	25,123	67.5	22.4	2.4	3.9	15.3	13.8	(20.6)	19.2	3.6	6.2	-
INVH	Invitation Homes	17,377	31.0	23.6	2.1	3.3	7.9	4.4	(2.9)	47.6	2.0	15.4	-
ESS	Essex Property Trust	17,563	269.4	21.3	-	4.4	9.0	13.4	(15.1)	18.2	3.1	6.7	-
SUI	Sun Communities	16,004	148.8	27.0	-	(0.0)	4.4	(2.1)	(8.7)	74.5	2.2	5.3	-
헬스케어													
WELL	Welltower	28,178	67.5	21.9	-	5.5	6.2	4.5	(20.7)	24.4	3.6	(29.9)	2021-02-19
VTR	Ventas	18,998	50.7	17.4	1.1	4.6	6.2	3.4	(14.1)	0.5	3.5	(43.2)	-
PEAK	Healthpeak Properties	16,667	30.9	19.6	-	1.4	8.3	2.3	(16.2)	35.4	4.6	0.0	2021-02-19
스토리지													
PSA	Public Storage	40,534	231.9	21.2	-	1.1	0.0	0.4	2.4	23.4	3.5	0.0	-
EXR	Extra Space Storage	15,353	116.9	21.5	-	0.2	1.1	0.9	5.1	44.7	3.2	0.0	-
CUBE	CubeSmart	7,004	35.9	20.7	-	1.6	6.9	6.7	12.7	37.1	3.8	3.1	-
복합													
WPC	W. P. Carey	12,346	70.4	15.2	-	3.7	4.0	(0.3)	(17.2)	15.2	6.0	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	3,094	11.2	15.0	-	2.2	8.9	5.2	(0.3)	34.1	3.9	4.9	-
CLNY	Colony Capital	2,658	5.5	39.6	2.1	1.3	42.4	14.6	16.0	(35.2)	0.0	0.0	-
WRE	Washington REIT	1,962	23.2	16.0	-	3.3	10.5	7.4	(25.8)	(11.5)	5.2	0.0	2021-03-19
GNL	Global Net Lease	1,657	18.5	10.7	-	5.9	16.6	8.1	(12.5)	12.9	8.6	(24.9)	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	10,509	14.9	11,850.0	1.7	5.0	22.0	1.8	(10.7)	(23.3)	0.1	0.0	-
PK	Park H&R	4,637	19.7	266.1	1.0	8.4	49.9	14.8	(16.0)	(27.3)	0.1	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,041	73.5	108.8	22.9	4.4	33.8	8.5	(16.1)	8.0	-	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	14,630	27.3	14.3	1.6	1.2	9.5	6.9	(0.8)	39.2	5.0	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	10,853	33.2	15.0	2.2	0.8	12.4	6.2	(1.2)	26.6	6.0	0.0	-
GLPI	Lamar Advertising	10,125	44.0	13.7	3.8	1.0	8.2	3.9	(9.2)	32.2	5.8	0.0	-
전문													
IRM	Iron Mountain	9,559	33.2	12.6	11.2	2.4	29.7	12.5	3.8	(0.4)	7.5	1.2	-
LAMR	Lamar Advertising	8,695	86.2	-	-	(1.5)	16.2	3.6	(8.3)	28.4	-	(47.9)	-
HASI	Hannon Armstrong	4,633	61.5	-	4.1	(2.1)	23.9	(3.1)	66.5	195.2	2.3	1.5	-
모기지													
NLY	Annaly Capital Management	11,857	8.5	-	1.0	(1.1)	14.7	0.4	(14.9)	(17.7)	10.7	(12.0)	-
AGNC	AGNC Investment	8,821	16.4	-	0.9	0.3	12.5	4.8	(14.1)	(13.3)	9.0	(25.0)	2021-02-25
STWD	Starwood Property	6,121	21.5	-	1.3	5.3	33.0	11.4	(16.6)	8.7	8.9	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	26,188	35.0	-	2.9	1.9	26.3	4.5	22.3	2.0	2.6	(50.0)	2021-03-04
RYN	Rayonier	4,819	35.3	-	-	5.9	31.6	20.1	24.6	9.1	3.1	0.0	-
PCH	PotlatchDeltic	3,602	53.9	-	2.6	7.9	28.2	7.7	33.7	6.0	3.0	2.5	2021-03-04

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

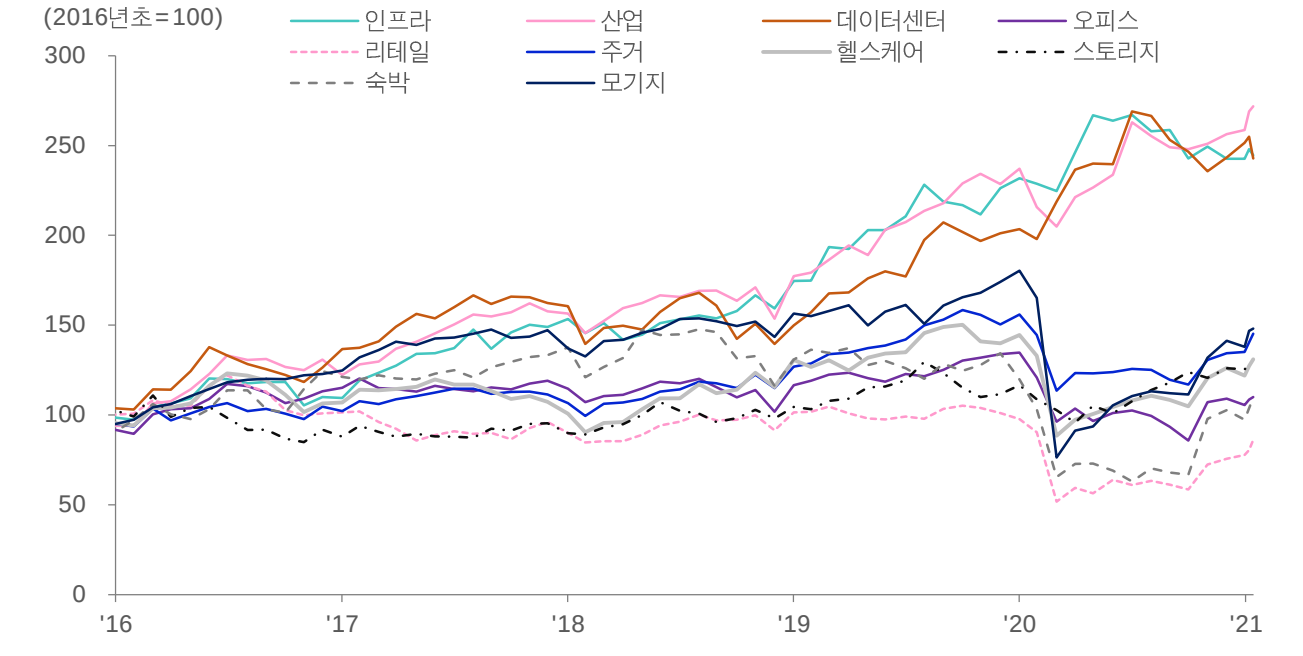
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

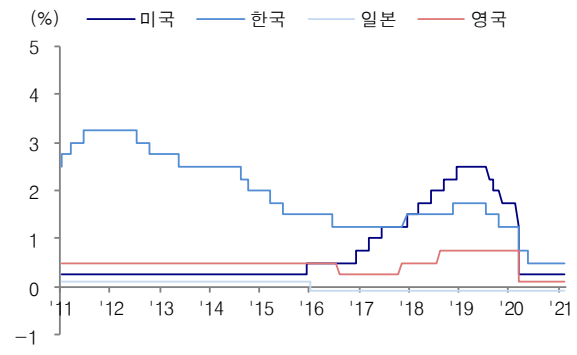
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.11	0.8	(3.6)	(6.8)	(1.2)	(133.5)	(196.6)
미국 국채_10년	1.21	4.5	7.9	32.7	29.5	(42.5)	(165.0)
국고채_3년	0.98	0.0	0.2	(3.1)	(2.1)	(36.5)	(132.7)
국고채_10년	1.78	0.0	8.6	23.9	5.4	17.3	(103.0)
독일 국채_10년	(0.43)	1.9	4.0	10.8	14.3	(5.0)	(118.2)
프레디맥 모기지 금리_30년	2.73	0.0	8.0	(11.0)	6.0	(72.0)	(159.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	90.5	(0.6)	0.4	(2.7)	0.6	(8.7)	0.3
달러/유로	1.2	0.6	(0.7)	2.7	(0.8)	11.5	(1.4)
달러/파운드	1.4	0.8	1.4	5.6	1.3	6.9	0.1
엔/달러	104.9	(0.4)	1.1	(0.2)	1.7	(4.7)	(3.4)
SGD/달러	1.3	(0.7)	0.1	(1.8)	0.2	(4.4)	0.2
위안/달러	6.5	(0.1)	(0.1)	(2.3)	(1.1)	(7.4)	2.1
원/달러	1,103.0	(1.9)	0.3	(1.1)	1.6	(6.5)	1.7
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	185.3	2.1	5.9	21.1	10.4	7.9	(2.0)
BDI	1,339.0	0.5	(27.6)	19.1	(2.0)	218.1	19.2
WTI($/Barrel)	59.5	4.6	11.8	44.6	22.6	16.2	0.3
Brent($/Barrel)	62.4	5.2	10.3	43.4	20.5	11.9	(0.3)
Dubai($/Barrel)	60.2	3.1	8.8	42.1	20.9	10.3	(1.5)
금($/toz.)	1,822.9	0.6	(1.2)	(2.8)	(3.8)	16.2	37.6
은($/toz.)	27.3	1.3	7.6	12.6	3.2	55.7	64.2
구리($/MT)	8,352.3	5.4	4.9	20.8	7.8	45.3	23.0
알루미늄($/MT)	2,086.5	3.7	3.4	9.1	5.7	21.9	(1.6)

Note: 2021년 2월 12일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

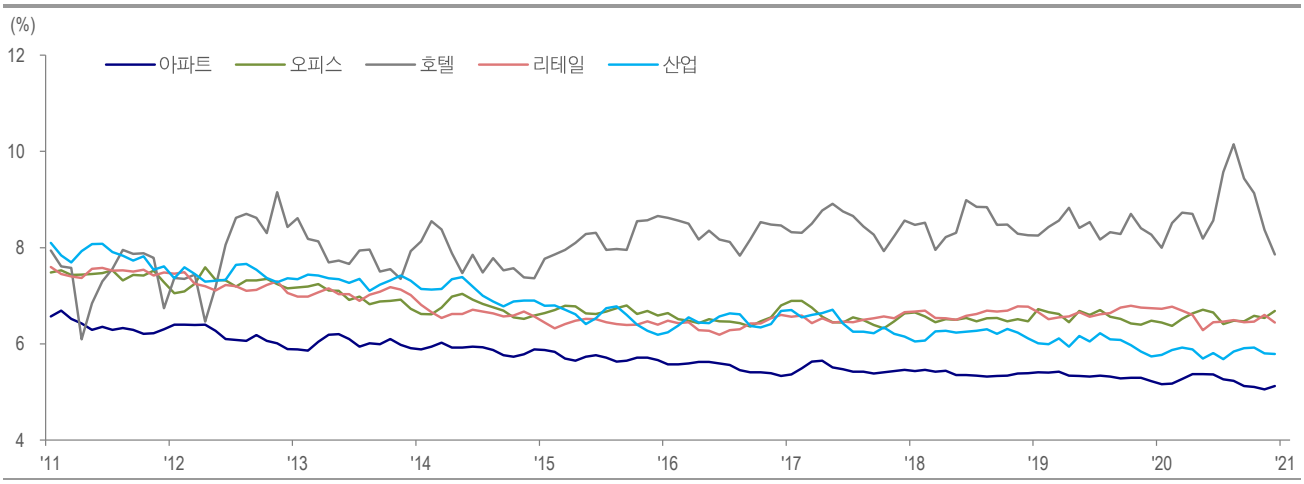
II-1. 미국 Real Estate Table

Fig. 011: 미국 Real Estate

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

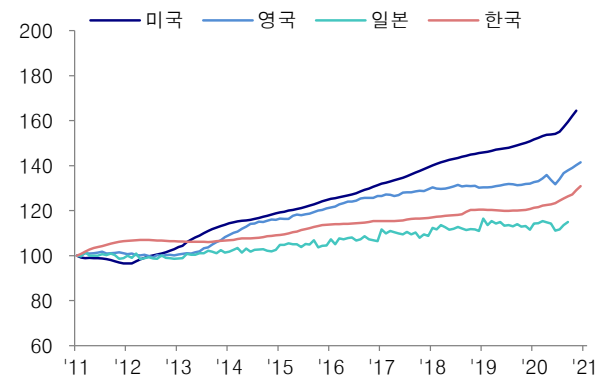
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

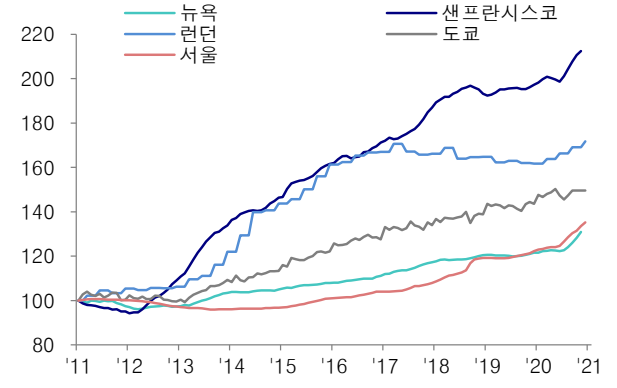
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

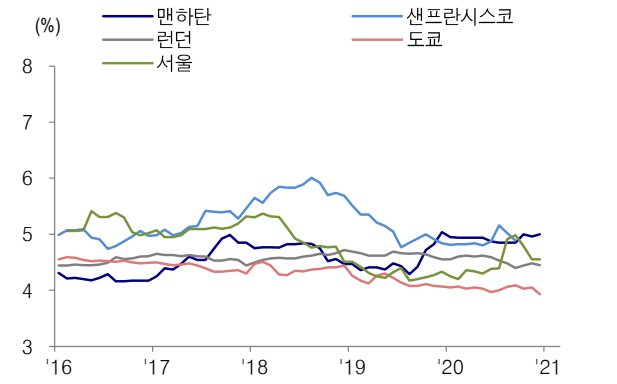
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

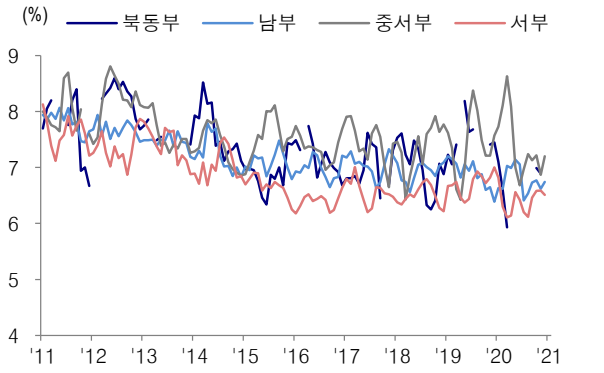
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



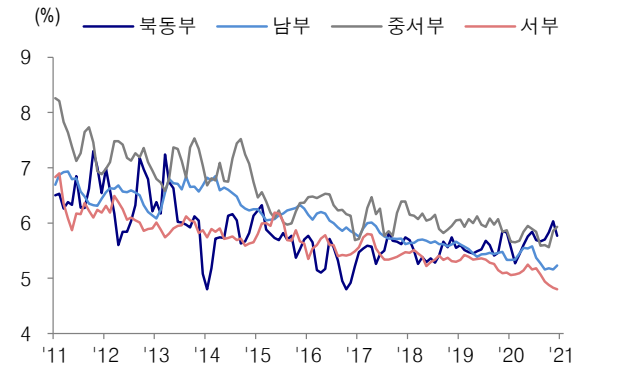
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



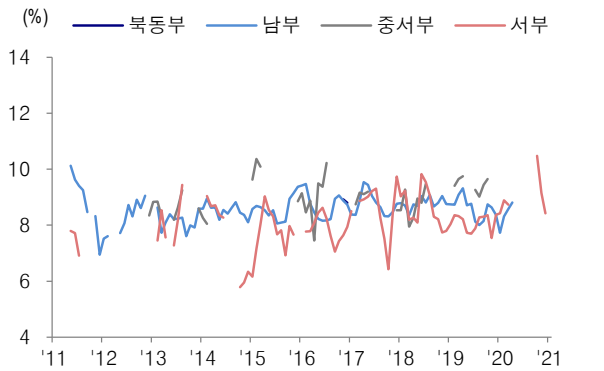
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



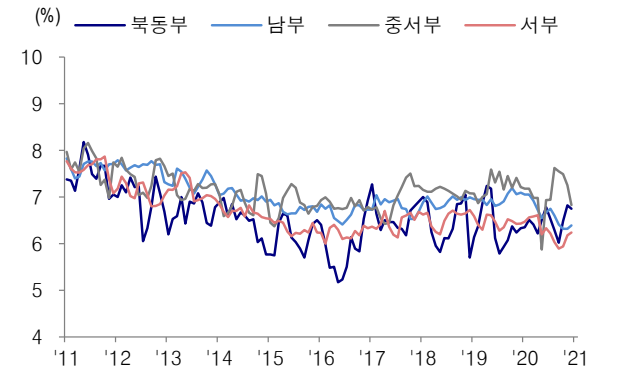
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



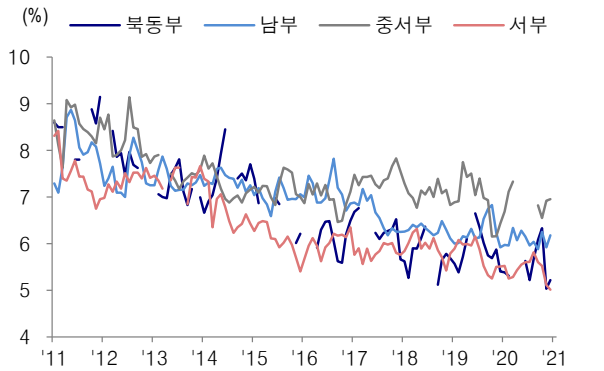
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

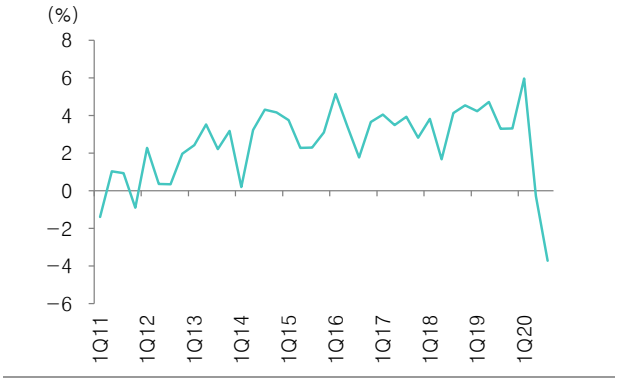
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

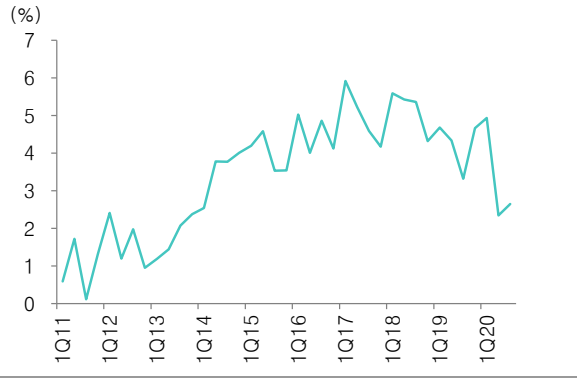
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



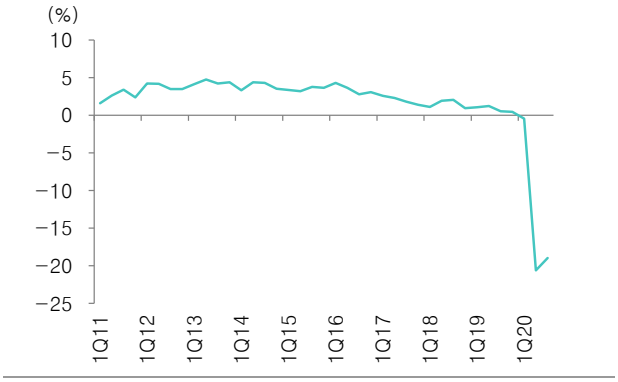
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



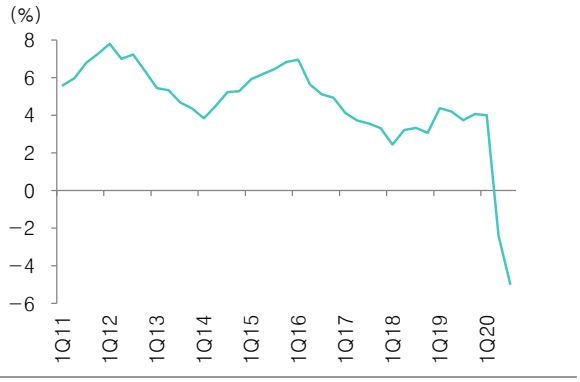
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



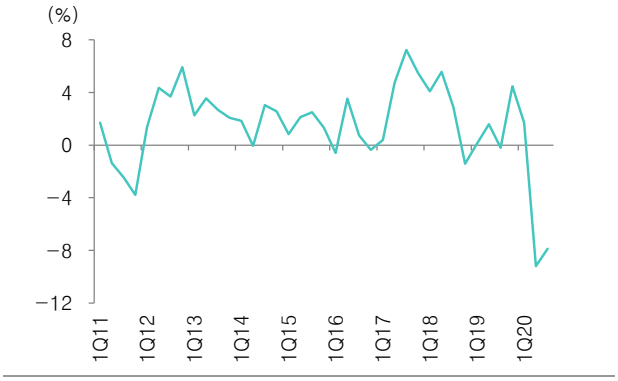
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



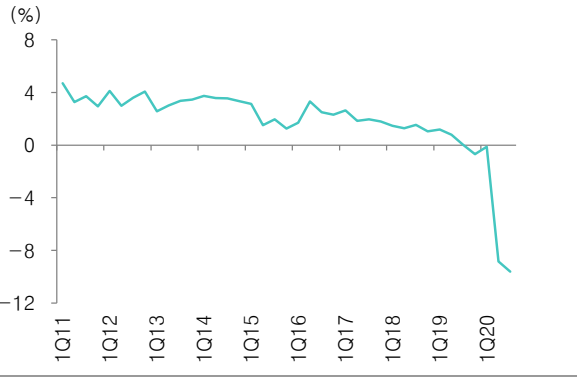
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 복합 부동산 NOI 증가율



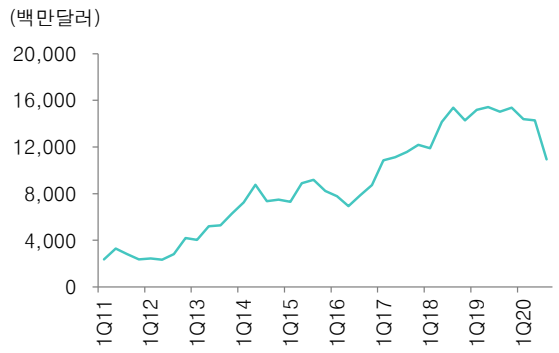
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



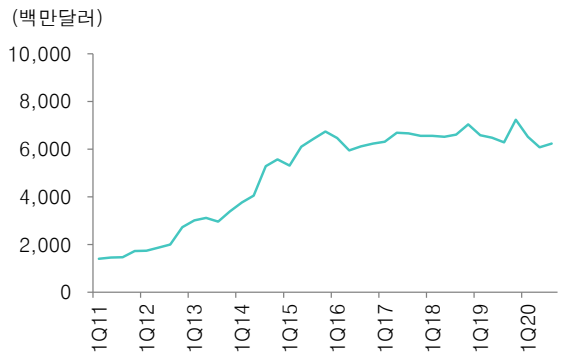
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



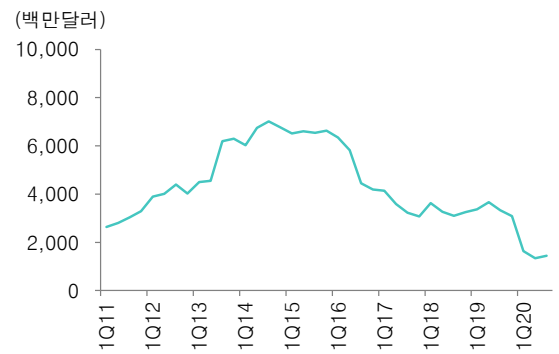
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



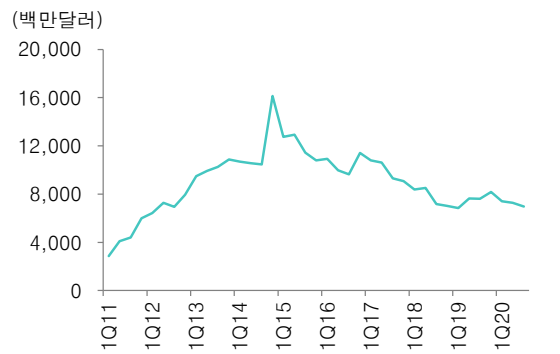
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



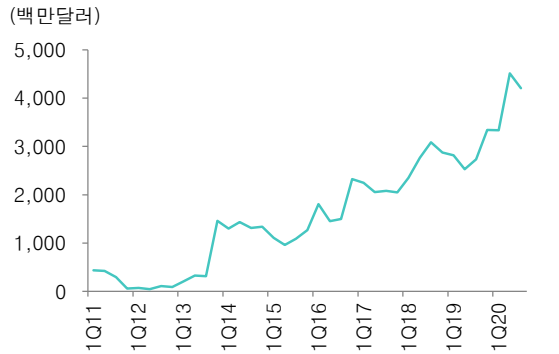
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



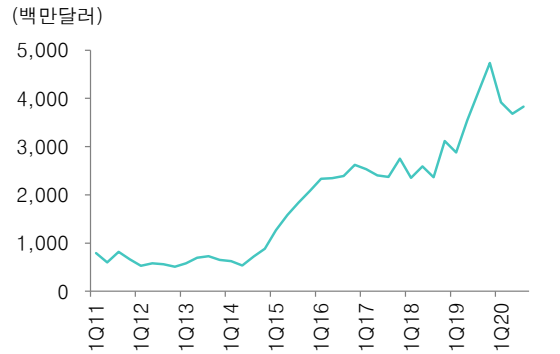
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모

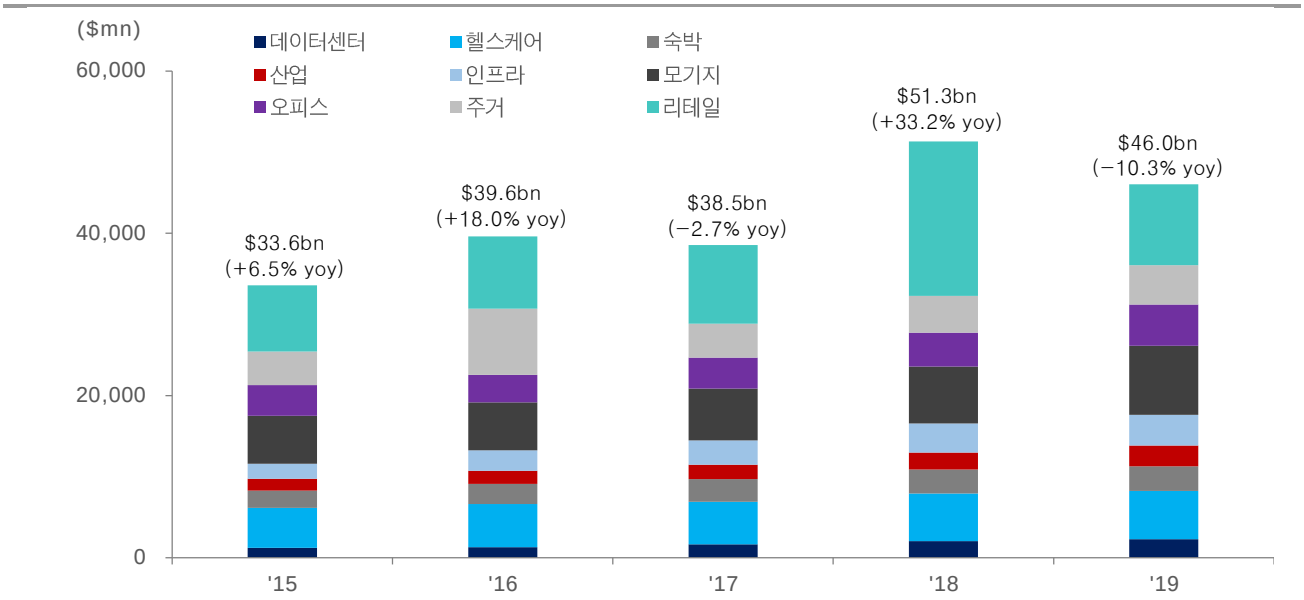


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

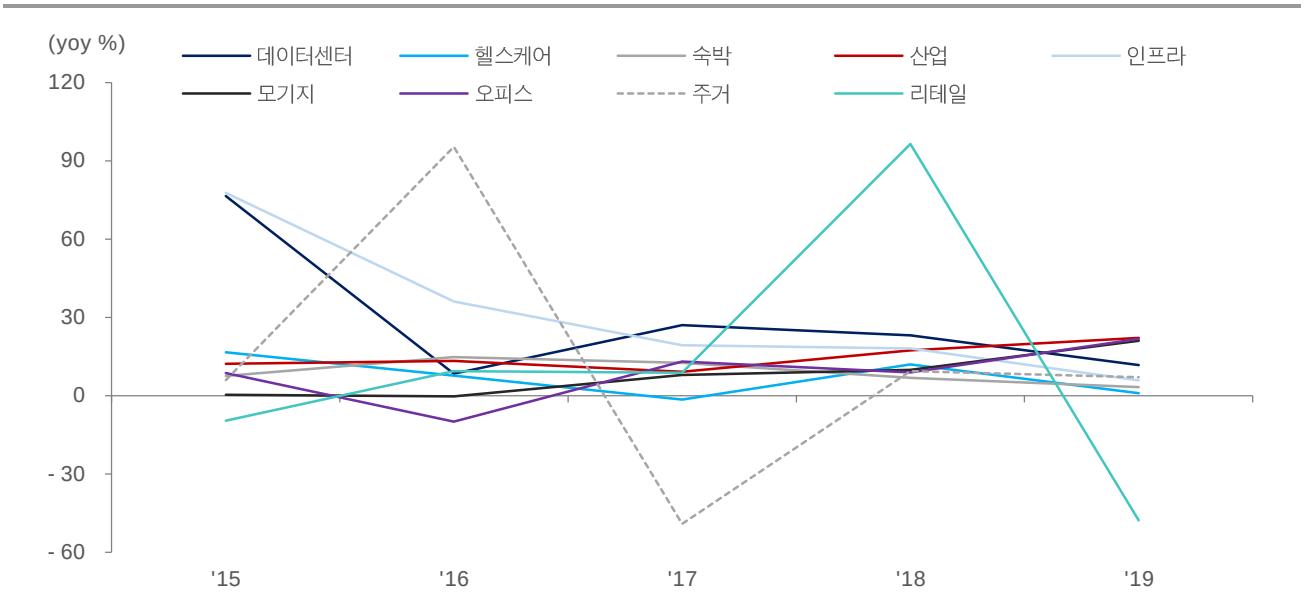
III - 1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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

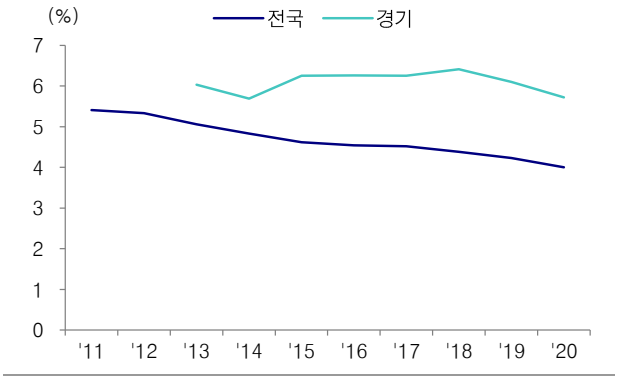
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	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

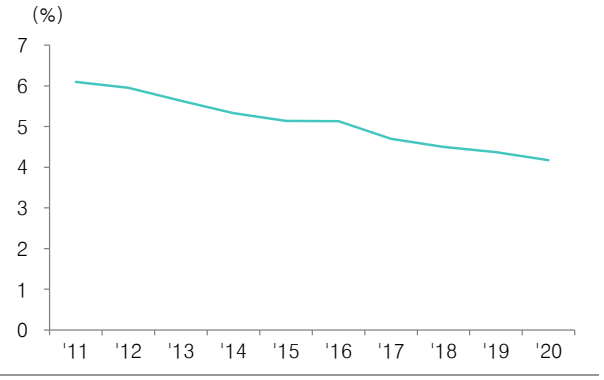
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



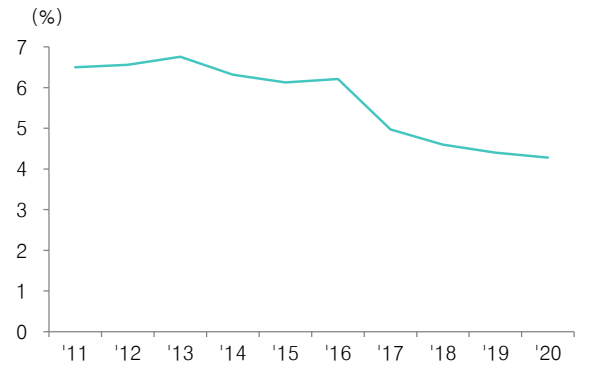
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



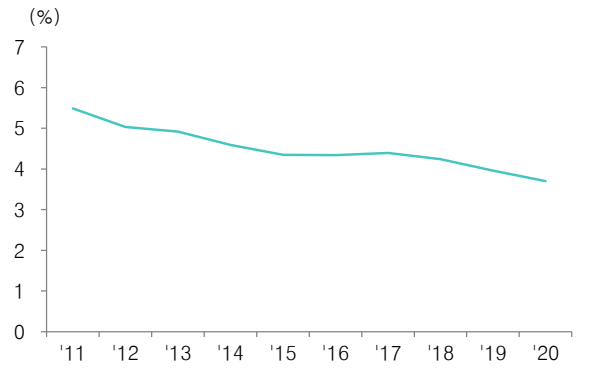
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



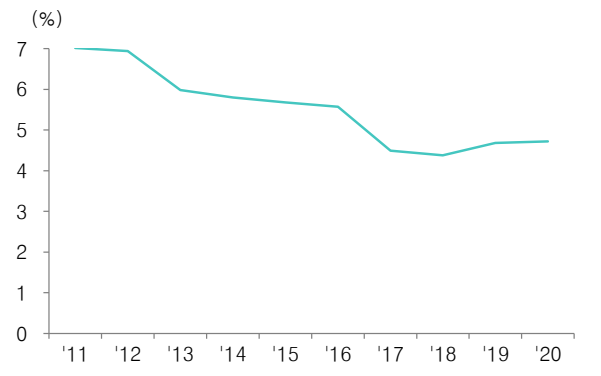
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



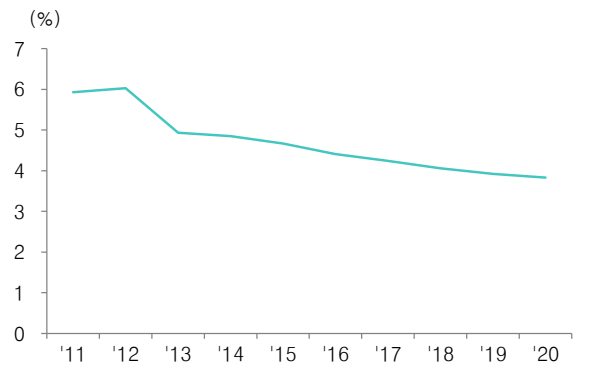
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



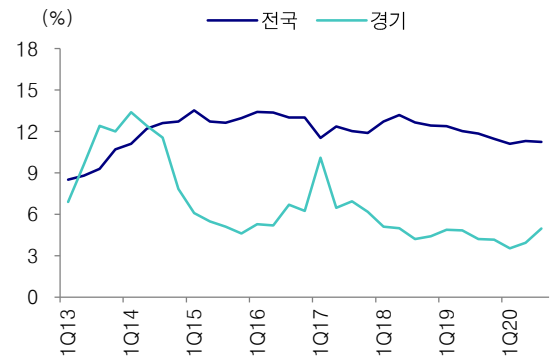
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



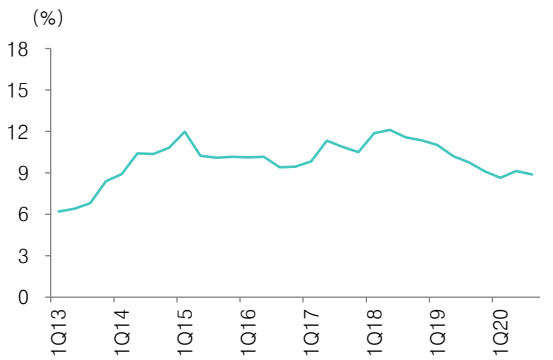
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



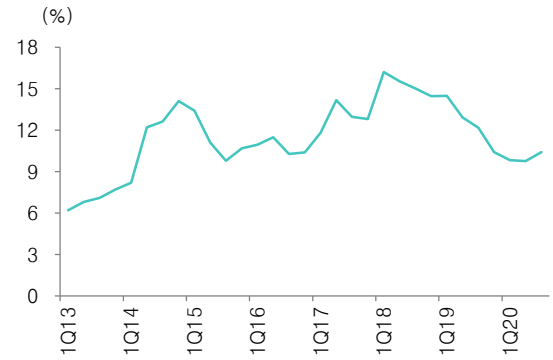
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



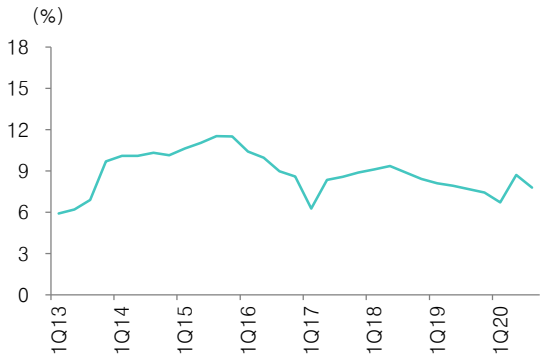
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



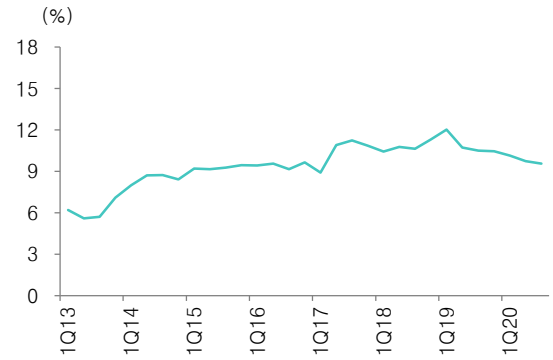
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



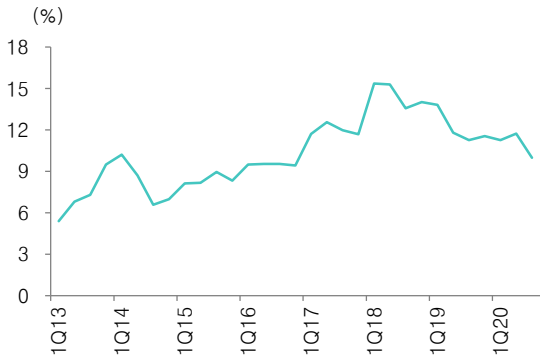
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



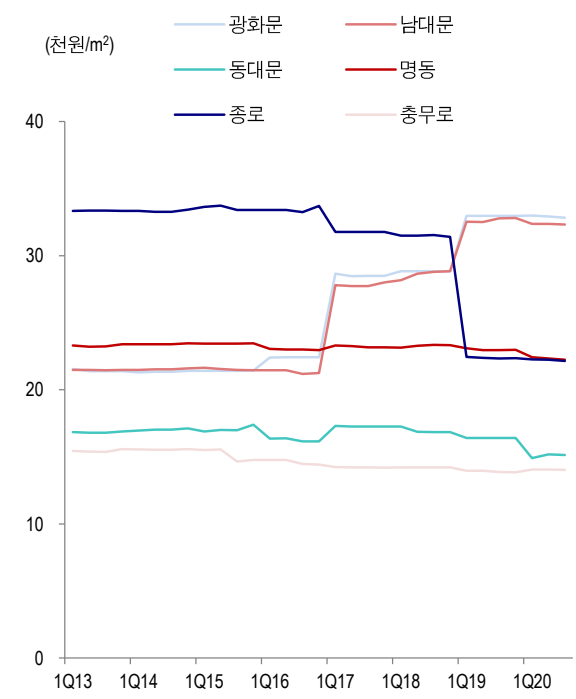
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



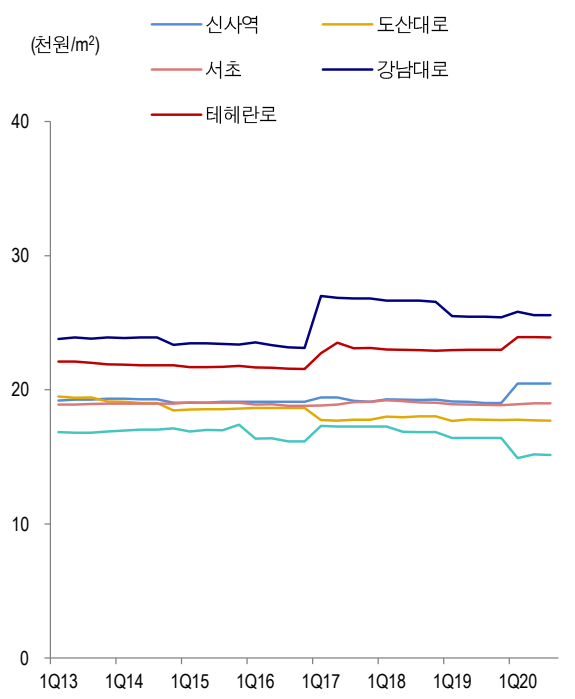
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



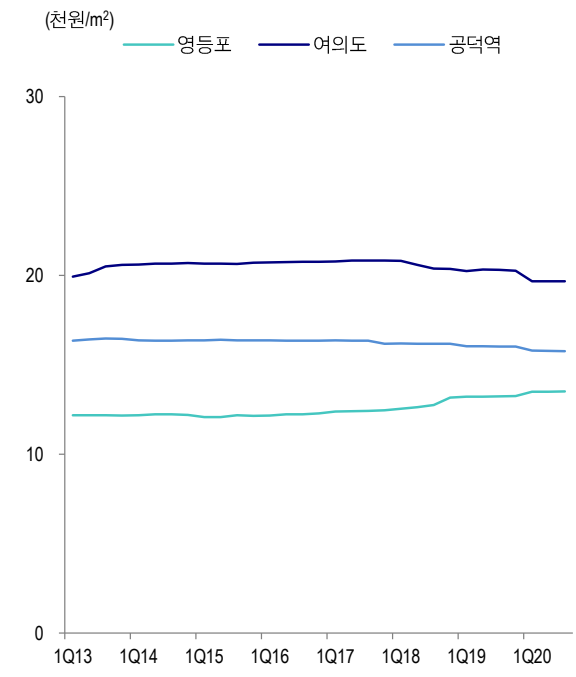
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



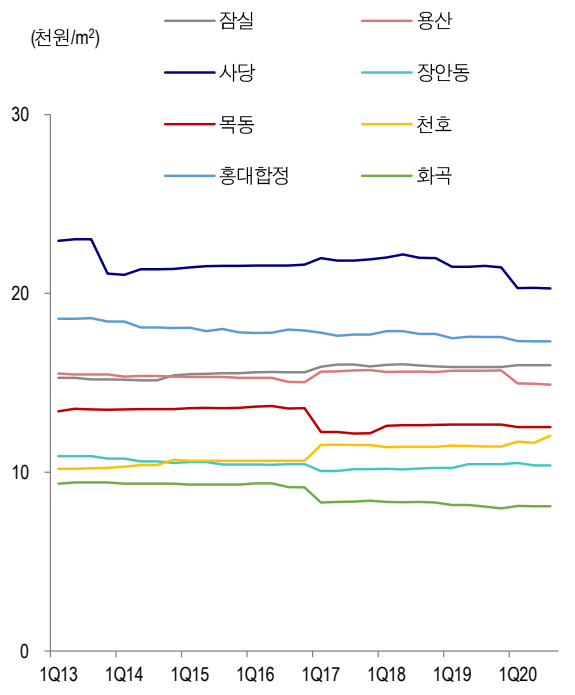
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.