Weekly | 2 Mar. 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

상업용 부동산, 커지는 투자 경고음

- 서울 오피스 Cap Rate는 2020년 4분기 기준 9분기 연속으로 하락. 작년 4분기에는 3%대로 하락
- 유동성 장세 속에서 투자자들 사이에선 지나치게 가격이 높다는 평가

☞ 풍부한 유동성과 COVID - 19에 따른 자산 양극화 현상이 나타나고 있음. 최근 금리도 상승세를 보이고 있어 Cap rate와의 스프레드가 빠르게 축소될 수 있는 상황. 이러한 현상은 서울 오피스 뿐만 아니라 물류센터에서도 나타나고 있음. 현 시점에서 선호되는 핵심지역 오피스와 물류센터에 자금이 쏠리는 양극화 현상은 당분간 지속될 전망

인프라 전혜영

Shell, 2021 LNG 전망 보고서 발표

- 2020년 글로벌 LNG거래량은 3억 6000만t을 기록하며 전년 대비 200만t 증가. 지난해 LNG 수요는 중국과 인도가 견인(LNG 수입량 각각 11% 증가)
- Shell은 Covid-19 영향으로 전세계 봉쇄로 신규 LNG 액화 공장의 건설이 지연되고 있어 신규 생산이 당초 예상보다 감소하고, LNG 수요가 반등할 것으로 예상됨에 따라 올해 중반부터 수급 격차가 확대될 것으로 전망

☞ LNG발전은 석탄발전보다 온실가스 배출량이 44~55% 적고 대기 오염물질 배출량은 10분의 1 미만 수준. 글로벌 국가들의 Net Zero 달성을 위해 재생에너지로 전환되는 중간 단계 역할을 LNG발전이 하게 될 것. 한국도 석탄발전 축소하며 LNG 발전설비를 2020년 41.3GW→2034년 58.1GW로 확대할 계획. 당분간 LNG 수요는 지속적으로 증가할 것으로 예상

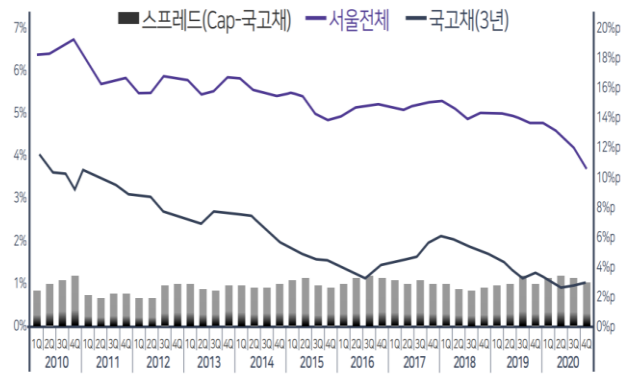
글로벌REITs 김종현

미국 도시 주택 가격, 2014년 이후 가장 빠른 속도로 상승

- 12월 S&P CoreLogic Case-Shiller index(미국 20개 도시 주택 가격 지수)는 전년대비 10.1% 상승
- 낮은 모기지 금리와 강한 주택 수요로 2014년 이후 처음으로 4개월 연속 주택 가격 상승

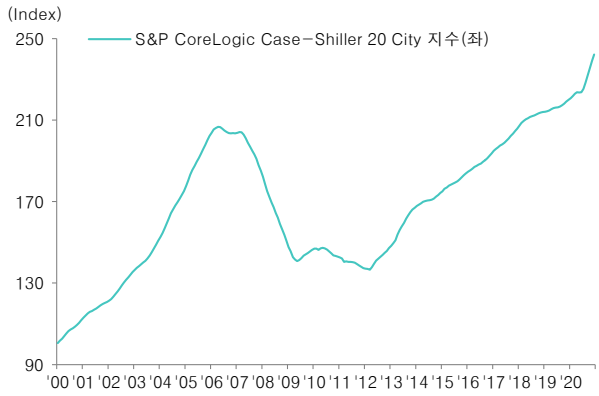
☞ 미국 1월 기존 및 신규 주택 판매 모두 예상치를 상회하며 강한 주택 수요 시사. 그러나 미국 국채 금리 상승에 연동된 모기지 금리 상승(30년물 기준 YTD +30bp)이 지속될 경우, 미국 주택 수요 및 가격에 부담으로 작용할 수 있음

서울 오피스 Cap Rate 추이



Source: 젠스타, KTB투자증권

미국 도시 주택 가격, '14년 이후 가장 빠른 속도로 상승



Note: 2000년 1월=100
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Weekly News

해외 News

오피스

2021.02.23 The Real Deal **미디어 및 제작 공간에 대한 수요로 할리우드 오피스 프로젝트 활성화 기대** http://bit.ly/2ObPhoP

▶ COVID-19 이후 1년간 LA 전체 오피스 시장은 침체되었지만, 미디어 및 제작 공간에 대한 수요는 강함
▶ Bardas Investment group은 6.8만 sq ft 규모의 "campus-like" 할리우드 오피스 계획을 발표

물류 센터

2021.02.25 Mexico News Daily **Amazon, Mexico에 새로운 물류센터 건설 계획** http://bit.ly/37RSelK

▶ Amazon은 Tepotzotlán 지역에 새로운 물류센터를 건설해 Mexico 내에서의 사업을 확대하려 함
▶ 지난해 9월 Walmart는 멕시코 물류센터 운영 시작. 빠르게 성장하는 멕시코 e-commerce 시장을 위한 투자가 확대되고 있음

인프라

2021.02.26 Bloomberg **Ares, $1.1bn 규모의 AMP 계약으로 인프라 부문 주요 투자자로 등극** http://yhoo.it/2ZZpX8u

▶ Ares는 AMP Capital의 사모 사업 부문 지분 60%를 인수하면서 $47bn 규모의 글로벌 인프라/부동산 포트폴리오를 보유
▶ Ares는 이번 투자로 Macquarie와 Mitsubishi UFJ Financial 등 글로벌 기업과 경쟁할 수 있는 규모를 갖추게 됨

물류 센터

2021.02.25 Seeking Alpha **Prologis, 주당 배당금을 $0.63로 8.6% 인상** http://bit.ly/2NMisz5

▶ Prologis, 주당 배당금을 기존 $0.58에서 $0.63로 8.6% 인상(배당락일 3/18일, 지급예정일 3/31일)
▶ Prologis는 2021년에 60%대 초반의 배당 성향을 유지해 $1.1bn의 배당 후 현금 흐름을 창출할 계획

주택

2021.02.25 Reuters **미국 1월 신규 주택 판매 예상치 대폭 상회** http://reut.rs/3aZX9Tr

▶ 미국 1월 신규 주택 판매는 전월대비 4.3% 증가한 92.3만 채 기록(예상치 85.5만채)
▶ 지난해 12월 신규 주택 판매는 84.2만 채에서 88.5만 채로 상향 조정 됨

주택

2021.02.25 CRAIN's New York Business **미국 1월 잠정주택판매 지수(pending sales), 6개월 내 최저 수준으로 하락** http://bit.ly/3bNuf8h

▶ 전미부동산협회에 따르면, 미국 1월 잠정주택 판매지수가 전월대비 2.8%p 하락한 122.8 기록
▶ 1) 주택 공급 부족, 2) 금리 상승, 3) 주택 가격 상승을 잠정주택판매 지수 하락 원인으로 파악

리츠

2021.02.24 Nasdaq **Iron Mountain, 4Q20에 AFFO 기준 예상치 상회. 인도로의 확장 주목** http://bit.ly/3dVDExb

▶ Iron Mountain은 4Q20에 주당 66센트의 AFFO를 발표하며 예상치(60센트) 상회. 그러나 전년(주당 81센트) 대비 18% 감소
▶ Iron Mountain은 인도 최고의 코로케이션 데이터센터 기업인 Web Werks와 합작회사 설립 발표

리츠

2021.02.25 Nasdaq **American Tower, 4Q20 조정 실적 예상치 상회** http://bit.ly/3b6niQJ

▶ American Tower 4Q20 조정 EPS $1.95를 기록하며 예상치($1.02) 상회
▶ 그러나 분기 매출은 전년동기 대비 9.9% 감소한 $1.92bn 기록

리츠

2021.02.25 yahoo finance **Weyerhaeuser, Southwest Alabama 지역 삼림지 구매** http://yhoo.it/3bPR0Z7

▶ Weyerhaeuser는 고품질 Alabama 산림지 69,200에이커를 약 1.5억달러에 매입한다고 발표
▶ 매입 대상 산림지는 평균 연령 14년의 목재를 보유하며, 향후 10년간 평균적으로 $7mn의 조정 EBITDA 기대

해외 News

인프라	2021.02.24 Bloomberg	인도 최대 신재생 에너지기업 ReNew Power, 美 나스닥 상장	https://bloom.bg/2NSZEhz

▶ ReNew Power, SPAC 'RMG Acquisition Corp II'와 합병 논의 마친 것으로 알려짐
▶ 예상 기업가치는 80억 달러에 달하며 올해 2분기 나스닥 시장에 상장 예정
▶ ReNew Power는 인도 9개 주에 100기 이상의 풍력 및 태양광 발전 설비를 보유

인프라	2021.02.26 REUTERS	포르투갈, 2022년말부터 그린 수소 생산 예정	https://reut.rs/3uyjbVa

▶ 향후 진행될 8개 프로젝트에 이미 100억 유로(약 120억 달러) 규모의 민간 투자가 예정되어 있음
▶ 7개 그룹이 유럽의 IPCEI 계획에 따라 수소 클러스터를 만들기 위해 공동 이익 프로젝트에 대한 신청서 제출

주택	2021.02.24 글로벌이코노믹	美 주택가격 2014년 이래 최고치로 급등	https://bit.ly/2ZQz9vA

▶ 지난해 12월 현재 S&P 코어로직 케이스-실러 주택가격지수는 전년 동기와 비교해 10.1%나 급등
▶ 이는 전달의 9.2%보다 높은 증가 폭이자 상승세이자 지난 2014년 이후 최대 상승 폭
▶ 케이스-실러 주택가격지수 집계가 시작된 1988년 이후 최고 증가 폭은 2005년 9월의 14.5%
▶ 사상 최저 수준의 주택담보 대출금리와 코로나19 이후 막대한 유동성이 주택 구매 의욕을 폭발적으로 불러일으킨 것으로 분석

주택	2021.02.19 땅집고	전문가들도 "크레이지", 미국 집값, 심상찮은 폭등	http://bit.ly/3bpX5LP

▶ 대다수가 집값 상승 전망, 거래량도 증가할 것으로 전망
▶ (미국 주요 기관 집값 상승률 전망치) 미국기업연구소 10.3%, Zillow 10%↑, realtor.com 5.7%, Redfin 5%↓, NAR 3%
▶ 가장 큰 변수는 공급, 공급 증가 vs 공급 부족, 전망 엇갈려
▶ 주택담보대출 이자율도 변수, 지난해는 역대 최저 이자율 기록, 주요 전망기관은 올해 이자율은 작년보다 오를 것으로 예측

주택	2021.02.22 조선일보	캐나다, 외국인 부동산 취득세 20% 높여	https://bit.ly/3pNFfHE

▶ 인구 적어도 이만, 유학생 증가로 미국보다 집값 40% 이상 비싸
▶ 중국 경제가 급성장하면서 중국 부유층들이 자산 투자처로 캐나다를 선택 주택 등을 매입,
▶ the foreign buyer tax 15% 도입, The Non Resident Speculation Tax 15% 도입, Speculation & Vacancy Tax 2% 도입, 외국인 부동산 취득세 20% 인상. 외국인 규제 있어도 코로나 경기 부양책으로 작년부터 집값 다시 상승세

주택	2021.02.25 연합뉴스	베를린 월세상한제 1년, 월세 11% 내렸지만 신규공급 반토막	http://bit.ly/3bDe7WZ

▶ 독일 베를린시가 월세상한제 도입한 지 1년 지나, 평균 월세는 1년 전보다 11% 하락, 동시에 신규 월셋집 공급도 반토막
▶ 새로 월셋집 구하기 '하늘의 별 따기' 돼 "주택난 더욱 심화 우려", 주변 외곽지역의 월세는 12% 상승

부동산	2021.02.23 헤럴드경제	수퍼리치들의 부동산 사랑 여전, 휴양지 부동산 사들이는 헤지펀드	http://bit.ly/3sbetL4

▶ 슈퍼리치 투자클럽 '타이거21' 회원들의 부동산 비중은 27%, 구독경제 · 원격근무 등 주시
▶ 헤지펀드의 유리한 세금 정책과 따뜻한 기후를 찾는 움직임은 코로나19 이후 더욱 가속화, 각광받는 지역은 플로리다
▶ 엘리엇 매니지먼트가 본사를 뉴욕 맨해튼에서 플로리다의 웨스트 팜비치로 이전할 계획을 밝힌 것도 이 연장선상

국내 News

대체투자

2021.02.22 금융감독원 **보험회사 해외 대체투자 현황 및 향후 감독방향** https://bit.ly/3dA1yyc

▶ '20.9월말 보험회사 해외 대체투자 규모는 70.4조원으로 총자산(1,087조원)의 6.5% 수준, 주로 펀드 매수 등의 간접 방식 투자
▶ 대체투자 유형: 부동산 투자 24.1조원(34.2%), SOC 20.0조원(28.4%), 기업인수/구조조정 관련 투자 9.3조원(13.2%) 順
▶ 투자대상: 오피스 10.9조원(15.5%), 발전/에너지 8.5조원(12.1%), 항공기/선박 4.9조원(7.0%), 인수금융 4.9조원(7.0%) 順
▶ 투자지역: 미국 26.8조원(38.1%), 영국 6.5조원(9.2%), 프랑스 2.7조원(3.8%), 기타 유럽 6.8조원(9.7%) 등 주로 선진국
▶ 감독 방향: 보험회사 대체투자 리스크관리 모범규준 마련, 대체투자 건전성 평가/점검 강화, 취약회사 집중관리 및 모니터링 강화

대체투자

2021.02.05 매일경제 **한국발 美부동산 투자 '사상최대', 절반이 물류센터 베팅** https://bit.ly/3aJN9xB

▶ 한국의 해외 부동산 전체 투자 규모는 급감했지만, 미국 부동산 투자는 사상 최대치 기록. 하늘길 막혀 현지 실사 못해도 작년 5059억달러 1년새 두배로. 우량 임차인이 장기 임차한 물류센터 자산의 인기 상승
▶ 코로나 특수 온라인 배송 유망, 韓투자자 유독 물류센터 선호, 미국 부동산 투자 중에서 55.5%로 가장 큰 비중
▶ 기존 대도시 오피스와 호텔 매입에서 작년에는 중소도시 프라임 오피스에 주목, 주택은 단독주택에 수요 몰려

대체투자

2021.02.25 한국경제 **2020년 해외 대체투자에 역대 최대 23조원 약정한 국민연금** https://bit.ly/3kply6N

▶ 국민연금은 2020년 해외 대체투자 부문에서 23조원 신규 약정, 전체 대체투자 집행 규모(90조원)의 25%에 육박
▶ 작년 말 기준 전체 기금자산 중 대체투자의 비중은 10.9%, 2024년까지 전략적으로 대체투자 비중을 15%까지 확대할 계획
▶ 글로벌 팬데믹 국면에서 적극적인 투자 확대로 안정적인 수입 기반을 만들기 위한 시도로 풀이

대체투자

2021.02.25 서울경제 **국민연금, 환손실에 해외 대체투자 수익률 급락** http://bit.ly/3aWvC5k

▶ 해외 대체투자 수익률은 외화환산손실이 반영되면서 예년보다 낮은 0.02% 기록, 해외 대체투자 5년 연평균 수익률은 8.1%
▶ 대체투자 전체 수익률은 2.38% 기록

부동산

2021.02.25 한국경제 **"몸집 줄여야 산다" 알짜 부동산 내다 파는 은행들** http://bit.ly/37NqH4T

▶ 국민은행, 180억원 규모 유휴 부동산 공매 나서, 다른 은행들도 문 닫은 점포 줄줄이 나와, 올해부터 매각 더 증가할 전망
▶ 지난해 6대 은행이 공매를 통해 처분한 유휴 부동산 규모는 1270억원. 2019년(490억원) 대비 2.6배 가량 증가
▶ 코로나19 사태 이후 급격히 금융의 비대면화가 진행되면서 은행들의 '몸집 줄이기'가 본격화되고 있다는 분석

부동산

2021.02.26 인베스트조선 **상업용 부동산, 수익률 뚝 · 가격 껑충, 커지는 투자 경고음** https://bit.ly/2P9mP7D

▶ 서울 오피스 캡레이트는 지난 4분기 3% 수준으로 하락, 오피스 가격은 평당 3000만원 넘어서
▶ 서울 오피스 시장은 전형적으로 사모펀드 운용사들이 주도하는 시장이었으나 최근 상장리츠 운용사들도 적극적으로 참여
▶ 넘치는 유동성이 가격 끌어올려, 감독당국 현 상황 예의주시

물류센터

2021.02.23 내일신문 **콜드체인 거래 폭증, 수도권 저온물류 비상** http://bit.ly/37GljAs

▶ 도시 인구 당 저온시설 0.3㎡ 불과, 연평균 13.1%씩 성장하는 콜드체인 시장을 수용하기 어렵다는 지적
▶ 수도권에 물류부동산 61.4% 집중, 주로 유통형 물류센터, 최근에는 첨단물류센터 선호하지만 공급은 부족
▶ 수도권 물류센터의 40%가 20년 이상, 양재동 화물터미널 부지 물류센터 개발 계획 표류, 공급차질 장기화 때 물류대란 우려
▶ 지난해 물류센터 거래 44% 증가, 물류센터 인허가 절차가 까다롭다 보니 기존 물류창고 거래량이 증가

국내 News

물류센터

2021.02.22 물류신문 — **2020년 택배물량 33억 7천만 개 역대 최고치** http://bit.ly/37FibEN

▶ 2020년 국내 택배 물동량은 20.9% 증가한 33억 7천만 개에 달해 역대 최고치 기록, 총 매출 규모로는 7조4,900억 원
▶ 택배가격은 전년대비 48원 하락한 2,221원에 그쳐, 국민 1인당 이용횟수는 연 65.1회로 전년대비 11.3회 증가

오피스

2021.02.23 파이낸셜뉴스 — **2020년 서울 오피스, 연간거래규모 13조원 돌파, 역대최대 규모** http://bit.ly/2Nu8zWw

▶ 작년 연간 오피스 거래 규모는 13.1조원으로, 이는 이전 역대 최고 규모였던 2019년(11.8조) 기록을 경신
▶ 2020년 전체 거래의 3분의 2가 하반기에 종결. 대형 선매매 프로젝트 준공, 국내외 기관 및 기업들 투자 수요↑
▶ 2021년 1분기에 공실률이 큰 폭으로 하락할 것으로 예상되는 여의도를 제외하고 도심과 강남은 공실이 증가할 것으로 예상
▶ 2021년에는 강남의 센터필드 만이 1분기 공급이 예정되어 있어 향후 공실률 하락이 예상. 또한 예정대로 백신 접종과 실물경제 회복이 이루어질 경우, IT, 바이오 및 자동차 기업체를 필두로 프라임 오피스 시장의 수요도 회복될 것으로 전망

오피스

2021.02.24 파이낸셜뉴스 — **CBRE "2021년 서울 상업용 부동산 투자 17조"** http://bit.ly/3uvghRa

▶ 주요 오피스 자산으로는 SK서린빌딩, 삼일빌딩, 파인에비뉴B동, 메트로타워, 삼성화재역삼빌딩, 여의도파이낸스타워 등이 있어 올해에도 주요 오피스 빌딩의 활발한 거래 활동을 예상
▶ 물류 시장은 올해 역대급 신규 공급이 예상되나 선매입 절차가 준공과 함께 마무리되며 일부 거래 규모에 기여할 것
▶ 올해는 약 200만㎡의 A급 물류센터가 이천, 용인, 안성 등 수도권 남부를 중심으로 지속 공급. 인천 지역에 올해 총공급량의 약 40% 수준의 공급이 집중될 예정. 인천 등 대규모 공급이 집중된 지역을 제외하고는 5% 수준의 안정적 공실률을 유지할 전망

주택

2021.02.25 The Guru — **'하나은행 투자' BIDV, 하노이 고급아파트 개발사업 자금 지원** http://bit.ly/2NwVlZp

▶ BIDV는 베트남 부동산 개발기업 센그룹의 자회사 센랜드가 추진하는 'Louis City Hoàng Mai'에 1.3조동(약 630억원) 대출
▶ 올해 하노이에서 2만4000~2만6000가구의 아파트가 공급될 예정. 하노이 평균 분양가격은 전년 대비 약 4~6% 증가할 전망

호텔

2021.02.24 The Guru — **'하나금투 금융주선' 뉴욕 고급호텔 완공** http://bit.ly/37IkvuY

▶ 지난 22일 뉴욕 맨해튼 바리에르호텔 '토핑 아웃' 행사
▶ 하나금융투자, 1600억원 프로젝트파이낸싱 제공, 현재 이 자산에 대한 셀다운(재매각)을 추진 중
▶ 코로나19 확산으로 지난해 4분기 맨하튼 전역 숙박시설의 사용 가능 객실당 수입(RevPAR)은 전년 같은 때보다 85.2% 감소

호텔

2021.02.22 헤럴드경제 — **3,000억 날린 美더드루, 韓투자자 불완전판매 주장 이유는** https://bit.ly/3bzBjVQ

▶ 국내 투자자 발 묶인 'DIL 조항', 투자자 "DIL조항 투자설명서에 기재 안 해" vs 주관사 "법률실사보고서에 적시"
▶ '韓연합군의 한계' 증권사 간 이해관계 엇갈려, 투자자 원금 3,000억 전액 손실

골프장

2021.02.24 한국경제 — **골프장 몸값 두 배로 치솟았다, 홀당 95억 '역대 최고가'** http://bit.ly/3pRYwaX

▶ 코로나19로 해외여행 막히고, 국내 골프인구도 크게 늘어나면서 골프장 가격 급등
▶ 홀당 매각가 최고 95억 달해, 지난해 M&A 규모 1조 돌파, 2018년 대비 33.2% 증가, 작년 골프장 영업이익률은 35.7%

리츠

2021.02.22 더벨 — **NH리츠운용, 올원 리츠 상장 착수** https://bit.ly/3pJSeKz

▶ 올원 리츠의 운용자산(AUM) 규모는 5000억원 수준, 공모 규모는 2000억원 선, 기대 배당수익률은 6%대, 7월 이후 상장 예상
▶ 기초자산: 모자(母子)리츠 형태로 분당스퀘어와 2개의 에이원타워(옛 엠디엠타워), 이천 도지물류센터 등 4개의 자산에 투자

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, 주관사로 딜로이트 · CBRE 선정
오피스	서울 종로구	삼일빌딩	이지스자산운용				관리를 맡은 SK디앤디는 밸류애드 일환으로 리모델링을 진행
오피스	서울 구로구	경동나비엔 연구소	이지스자산운용	투게더투자운용	연면적 25,734㎡	500억원 중반	임대율 100% 남은 임차기간 6년 반 정도
오피스	서울 강남구	메이플타워	KT AMC		연면적 15,183㎡	진행중	리츠 통해 인수, 6년 만의 엑시트, 자문사 선정 착수
복합	서울 노원구	케이스퀘어 상계	코람코자산신탁	코켐		711억원	3월 말 딜클로징 목표, 4년 만에 약 240억원의 시세차익
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
2021.01	국민연금	2억 달러	KKR	부동산펀드	-	-	아시아 지역 부동산
	새마을금고	1,100억원					
	교직원공제회	550억원					
2021.02	대한지방 행정공제회	3,000억원	코람코 자산신탁	블라인드 펀드	연평균 5%대 배당과 7% 이상의 내부수익률(IRR)	13년	서울 및 분당권 업무지구 오피스빌딩
2021.03	공무원연금	1,500억원	3곳 선정 예정	블라인드 펀드	-	-	해외 인프라 펀드에 출자

Source: 언론종합, KTB투자증권

대체투자 Figures

CONTENTS

08 **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

14 **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

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

22 **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 +0.0% 기록. 미국 국채 금리 상승과 중국 인민은행의 유동성 회수 우려로 신흥국 REITs(-2.6%) 약세
- 백신 접종률 상승과 1.9 조달러 규모 경기부양책에 따른 경제 정상화 기대 반영하며 미국 REITs 숙박 섹터(+1.9%)가 4 주 연속 상승
- 정보 저장 및 데이터 센터 기업 Iron Mountain(+8.1%)은 인도 대표 데이터센터 업체 중 하나인 Web Werks 와 합작회사 설립 발표

Ⅱ. 국내 Update

▶ 국내 주택시장
- 전국적으로 2.4 대책 이후에도 아파트 가격은 상승세를 이어가고 있으나 상승폭은 축소되는 추세 유지

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	1,423,455	2,988.3	1.9	4.5	0.0	6.0	3.8	(6.3)	16.9	2.8
Developed	1,380,701	2,047.5	1.4	4.3	0.1	6.0	3.9	(6.0)	18.6	3.8
선진국 북미	941,133	2,302.9	2.0	3.4	(0.2)	5.9	5.0	(5.9)	24.3	3.6
선진국 유럽	163,967	1,252.9	0.5	1.2	2.4	4.8	0.8	(11.1)	(11.2)	4.1
선진국 아시아	536,495	3,721.4	0.9	5.0	0.7	6.6	4.9	(1.2)	7.8	3.8
Emerging	40,895	1,596.2	0.7	5.6	(2.6)	7.0	(0.4)	(17.8)	(33.5)	7.3
신흥국 미주	29,089	729.5	0.8	5.9	(5.6)	(4.7)	(10.5)	(31.2)	(19.2)	4.5
신흥국 유럽	2,776	1,607.2	0.6	8.7	(15.4)	8.6	(1.7)	16.4	(0.5)	3.4
신흥국 아시아 태평양	17,850	1,245.7	0.8	4.1	(2.0)	(2.3)	(3.9)	(19.4)	(14.8)	6.4
신흥국 중동/아프리카	10,235	1,667.8	0.5	6.8	(1.5)	18.6	6.0	(20.4)	(56.9)	8.6
미국										
미국 전체	1,291,845	8,500.6	2.5	6.5	(1.1)	4.0	2.9	(5.2)	28.9	3.6
인프라	193,996	395.1	52.0	35.3	(4.8)	(6.3)	(4.0)	(6.9)	55.0	2.6
산업	133,159	1,633.8	2.3	4.1	(4.6)	1.3	(0.9)	8.5	71.6	2.7
데이터센터	-	33,608.5	-	-	(3.0)	(3.5)	(6.6)	5.0	61.2	-
오피스	85,107	1,133.0	1.5	3.0	3.6	0.5	1.3	(15.1)	1.2	3.9
리테일	146,382	986.6	2.4	7.5	2.0	14.8	15.5	(10.3)	0.2	4.5
쇼핑센터	51,326	740.0	1.9	3.9	2.5	19.1	22.4	(3.6)	9.0	4.1
주거	174,782	1,824.9	2.5	3.1	(1.9)	5.5	4.9	(10.8)	39.2	3.3
아파트	120,106	1,657.8	2.7	2.9	(2.2)	5.9	7.3	(13.7)	32.1	3.8
헬스케어	113,056	1,672.0	1.8	2.0	(0.8)	3.7	2.6	(11.0)	37.8	4.5
스토리지	73,727	4,655.9	5.2	17.4	1.3	9.5	4.5	11.5	46.1	3.4
복합	49,568	615.9	1.5	4.3	4.6	4.2	5.5	(15.9)	3.7	4.9
숙박	39,786	326.7	1.6	(11.8)	1.9	18.1	17.5	11.1	(3.4)	0.3
모기지	68,414	1,221.6	1.0	11.2	0.3	9.9	5.7	(16.3)	9.0	8.6
목재	33,720	241.6	2.8	12.0	(3.7)	16.2	2.4	26.7	6.5	2.6
유럽										
선진국 유럽	163,967	1,252.9	0.5	1.2	2.4	4.8	0.8	(11.1)	(11.2)	4.1
산업	30,184	1,623.2	1.3	4.4	(4.9)	6.3	0.4	20.4	72.4	2.9
오피스	43,447	2,743.1	0.3	2.9	1.0	0.6	(3.3)	(14.3)	9.9	3.5
리테일	29,879	580.8	0.6	(0.8)	10.6	2.9	0.5	(29.7)	(55.2)	7.7
주거	92,943	2,005.7	0.7	5.7	(1.7)	(2.8)	(10.7)	10.6	34.7	3.2
헬스케어	10,906	2,034.0	1.4	5.2	0.4	9.2	2.3	4.5	48.8	3.8
스토리지	9,367	5,505.9	1.6	6.9	(0.4)	9.7	6.2	5.9	55.0	2.8
복합	113,822	1,767.8	0.9	2.6	1.4	1.8	(2.7)	(12.2)	8.0	3.5
숙박	-	1,233.3	-	-	14.0	3.0	1.0	(16.1)	0.7	-

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 2월 26일 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	(1.1)	(4.8)	(4.6)	(3.0)	3.6	2.0	2.5	(1.9)	(2.2)	(0.8)	1.3	4.6	1.9	0.3	(3.7)
1M	0.6	(6.4)	(4.8)	(10.0)	2.8	7.5	11.3	2.1	3.2	4.0	3.8	6.9	22.2	3.7	2.2
3M	4.0	(6.3)	1.3	(3.5)	0.5	14.8	19.1	5.5	5.9	3.7	9.5	4.2	18.1	9.9	16.2
6M	10.7	(8.8)	(0.1)	(13.8)	10.8	39.4	53.1	15.3	20.9	19.3	17.5	17.6	74.9	32.5	15.5
YTD	2.9	(4.0)	(0.9)	(6.6)	1.3	15.5	22.4	4.9	7.3	2.6	4.5	5.5	17.5	5.7	2.4
1Y	(5.2)	(6.9)	8.5	5.0	(15.1)	(10.3)	(3.6)	(10.8)	(13.7)	(11.0)	11.5	(15.9)	11.1	(16.3)	26.7
2Y	10.6	34.1	40.1	43.2	(7.5)	(14.6)	(4.4)	9.3	2.4	1.4	31.7	(9.9)	(12.4)	(3.4)	39.0
3Y	28.9	55.0	71.6	61.2	1.2	0.2	9.0	39.2	32.1	37.8	46.1	3.7	(3.4)	9.0	6.5
5Y	47.4	143.3	169.3	119.0	22.9	(13.5)	(13.8)	50.1	35.9	37.7	30.9	8.1	23.9	53.2	65.7

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	(1.1)	(4.8)	(4.6)	(3.0)	3.6	2.0	2.5	(1.9)	(2.2)	(0.8)	1.3	4.6	1.9	0.3	(3.7)
2W	(1.9)	(4.8)	(6.6)	(6.4)	0.7	1.5	2.4	(3.0)	(3.3)	(1.3)	2.8	2.2	10.1	1.0	(4.1)
3W	(0.4)	(6.1)	(5.6)	(10.9)	1.9	8.6	11.5	0.4	0.7	1.7	3.4	5.6	16.2	1.8	(1.3)
4W	3.1	(4.0)	(1.8)	(9.7)	4.8	12.4	15.3	4.4	5.2	6.1	5.0	8.7	23.9	8.3	8.1
5W	2.1	(3.5)	(1.6)	(7.3)	3.5	10.9	14.1	2.8	4.2	2.6	5.8	7.5	15.6	3.5	1.4
6W	3.4	(2.0)	1.7	(5.3)	1.2	12.8	14.6	4.1	4.6	2.5	6.2	6.6	15.4	6.7	3.9
7W	5.3	(1.7)	2.3	(3.0)	6.3	16.3	20.3	7.0	9.1	5.9	7.4	9.5	16.8	5.9	1.8
8W	2.9	(4.0)	(0.9)	(6.6)	1.3	15.5	22.4	4.9	7.3	2.6	4.5	5.5	17.5	5.7	2.4
9W	4.4	(1.3)	1.2	(5.4)	3.2	16.7	23.2	7.3	9.6	3.1	5.4	7.0	18.4	6.3	1.4
10W	4.8	(1.7)	1.1	(4.5)	2.5	17.8	22.3	8.3	10.4	2.5	6.3	7.4	21.2	7.8	1.9
11W	5.4	(1.8)	3.0	(1.2)	1.0	15.9	20.9	7.3	8.8	3.8	10.2	5.9	18.2	9.9	6.2
12W	2.8	(5.4)	1.7	(4.4)	(2.0)	12.5	17.1	3.0	3.7	3.3	8.5	2.4	12.6	8.2	10.6
13W	4.5	(7.1)	0.5	(4.3)	0.8	17.0	21.7	7.2	7.6	5.3	11.2	5.3	19.3	10.1	17.9
14W	4.8	(7.0)	0.7	(7.8)	2.6	19.8	22.3	6.0	5.9	5.2	8.9	6.8	26.7	14.7	17.8
15W	4.0	(9.8)	(2.9)	(10.4)	7.1	23.1	28.7	4.2	5.1	3.9	4.2	9.3	34.3	19.8	17.5
16W	11.3	(9.0)	(2.9)	(13.0)	25.8	48.7	71.5	13.3	18.0	19.2	6.5	27.2	75.6	30.2	21.0
17W	16.0	(4.1)	2.4	(7.9)	29.1	49.3	71.2	20.5	26.3	23.4	6.3	30.6	80.8	34.1	25.2
18W	10.3	(6.9)	(1.6)	(13.0)	19.8	38.6	55.3	15.7	21.8	16.9	3.8	21.0	63.2	28.4	15.3
19W	10.0	(9.8)	(2.2)	(16.5)	19.4	42.4	61.7	15.5	21.1	19.0	5.4	22.3	75.6	29.3	15.6
20W	7.1	(10.5)	(4.8)	(17.6)	13.8	35.7	52.3	10.2	14.6	14.8	5.5	17.6	64.1	28.3	15.4

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 04: 미국 REITs Sector ③_Weekly 수익률

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

Weekly	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	(1.1)	(4.8)	(4.6)	(3.0)	3.6	2.0	2.5	(1.9)	(2.2)	(0.8)	1.3	4.6	1.9	0.3	(3.7)
2W	(0.8)	(0.0)	(2.1)	(3.5)	(2.8)	(0.5)	(0.2)	(1.1)	(1.0)	(0.5)	1.4	(2.3)	8.1	0.6	(0.4)
3W	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
4W	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
5W	(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)
6W	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
7W	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)
8W	(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
9W	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)
10W	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
11W	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
12W	(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
13W	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
14W	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)
15W	(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)
16W	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
17W	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
18W	(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)
19W	(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
20W	(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)

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

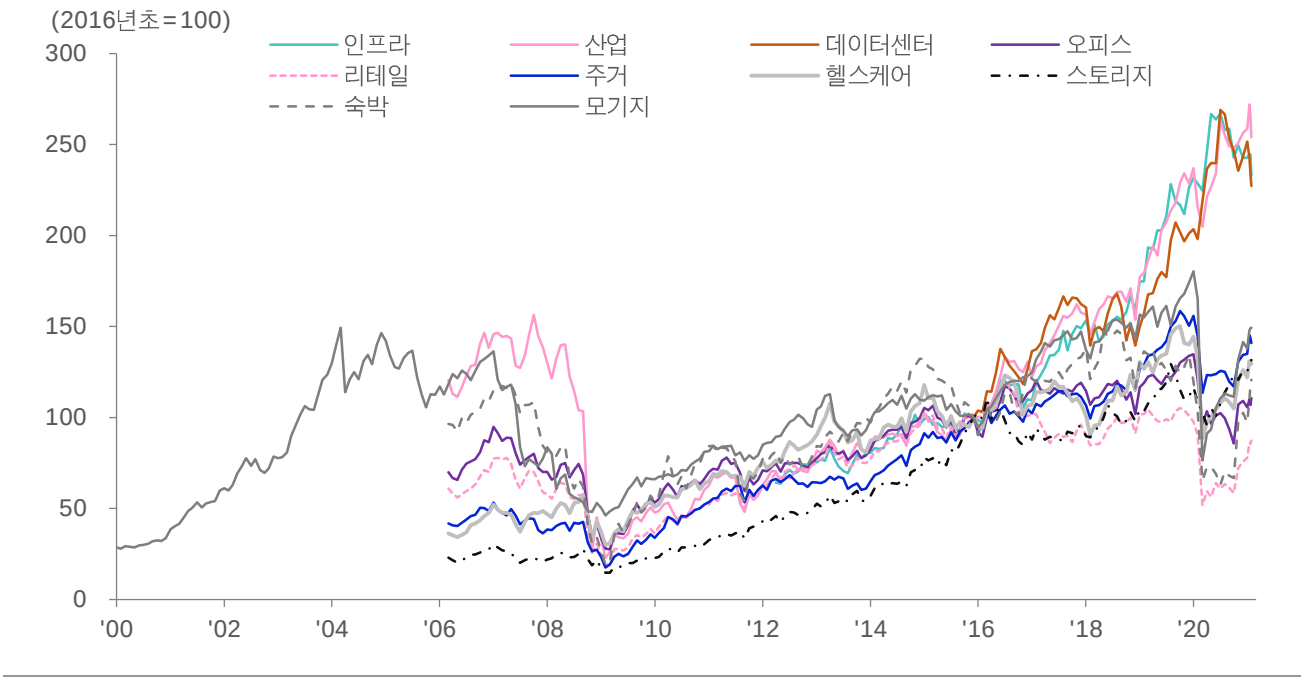
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	96,045	216.1	23.5	37.6	(4.5)	(7.2)	(3.7)	(11.8)	51.4	2.4	19.8	-
CCI	Crown Castle International	67,177	155.8	25.3	8.1	(6.1)	(5.6)	(2.2)	(6.4)	39.6	3.5	10.8	2021-03-12
SBAC	SBA Communications	27,892	255.1	28.8	-	(2.5)	(9.7)	(9.6)	(13.7)	47.7	0.9	25.7	2021-03-09
산업(물류)													
PLD	Prologis	73,171	99.1	24.8	2.3	(5.9)	0.1	(0.6)	3.2	61.6	2.5	9.4	2021-03-18
DRE	Duke Realty	14,670	39.3	23.5	2.8	(4.2)	1.4	(1.8)	4.1	54.5	2.6	8.5	-
COLD	Americold	8,820	35.0	26.5	2.1	(4.7)	3.7	(6.1)	3.6	-	2.5	5.0	-
데이터센터													
EQIX	Equinix	57,889	648.3	31.5	5.5	(4.7)	(6.5)	(9.2)	0.5	64.5	1.8	8.1	-
DLR	Digital Realty	38,848	134.7	21.0	2.2	(1.3)	(0.8)	(3.4)	(0.4)	32.6	3.5	3.7	2021-03-12
CONE	CyrusOne	7,906	65.6	16.6	3.0	(3.8)	(6.4)	(10.3)	(2.4)	27.9	3.2	2.0	2021-03-25
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	21,828	159.7	20.7	1.6	(3.9)	(1.8)	(10.4)	(4.2)	29.4	2.8	5.8	-
BXP	Boston Properties	15,445	99.1	14.9	2.9	7.5	(3.1)	4.9	(31.3)	(18.4)	4.0	0.0	-
VNO	Vornado Realty	8,217	42.9	15.2	1.4	15.3	5.7	15.0	(31.2)	(35.1)	5.1	(79.7)	-
KRC	Kilroy Realty	7,385	63.5	15.4	1.4	9.5	0.2	10.6	(25.3)	(7.0)	3.2	3.1	2021-03-30
DEI	Douglas Emmett	5,746	32.8	17.9	3.0	16.2	1.2	12.2	(25.1)	(10.5)	3.5	0.0	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	37,094	112.9	11.7	16.2	3.2	29.5	32.4	(19.8)	(29.0)	4.8	(38.1)	-
O	Realty Income	22,501	60.3	17.7	2.0	(1.4)	(4.2)	(3.1)	(26.7)	19.1	4.7	3.1	-
STOR	STORE Capital	8,899	33.4	17.6	1.8	2.8	(0.5)	(1.6)	(12.3)	39.5	4.4	2.9	-
VER	VEREIT	8,932	39.0	12.1	1.4	6.7	5.4	3.2	(22.2)	11.6	4.4	(88.7)	2021-03-30
REG	Regency Centers	9,312	54.8	17.1	1.6	3.8	15.1	20.2	(13.6)	(7.7)	4.4	1.7	2021-03-12
주거													
AVB	AvalonBay Communities	24,522	175.8	21.8	2.4	(1.3)	2.7	9.5	(22.2)	9.7	3.7	4.6	2021-03-30
EQR	Equity Residential	24,376	65.4	22.7	2.5	(2.3)	8.2	10.3	(23.8)	14.5	3.7	6.2	-
INVH	Invitation Homes	16,529	29.1	21.6	2.0	(2.8)	(0.4)	(1.9)	(6.8)	32.9	2.3	15.4	-
ESS	Essex Property Trust	16,560	254.8	20.5	3.0	(3.4)	0.2	7.3	(21.8)	12.2	3.3	6.7	2021-03-30
SUI	Sun Communities	16,352	152.0	26.3	-	(0.4)	8.4	0.0	(11.0)	70.8	2.2	5.3	-
헬스케어													
WELL	Welltower	28,340	67.9	21.9	1.8	(0.7)	4.0	5.1	(21.6)	24.8	3.6	(29.9)	-
VTR	Ventas	19,819	52.9	18.0	1.4	1.0	7.5	7.9	(16.1)	4.3	3.4	(43.2)	-
PEAK	Healthpeak Properties	15,670	29.1	18.3	2.7	(2.3)	(4.7)	(3.8)	(21.6)	29.6	4.6	0.0	-
스토리지													
PSA	Public Storage	40,919	233.9	21.2	5.1	(0.3)	4.8	1.3	3.3	19.4	3.5	0.0	2021-03-15
EXR	Extra Space Storage	16,512	125.7	22.6	6.7	5.1	12.2	8.5	15.5	45.0	3.0	0.0	2021-03-12
CUBE	CubeSmart	7,217	37.0	20.7	3.7	1.4	13.1	10.0	13.8	36.1	3.7	3.0	2021-03-31
복합													
WPC	W. P. Carey	12,022	68.5	14.9	1.8	0.3	(3.4)	(2.9)	(22.4)	12.3	6.1	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	2,975	10.7	14.2	1.6	(1.8)	1.5	0.9	(8.5)	28.7	4.0	2.4	-
CLNY	Colony Capital	2,862	5.9	28.4	2.9	6.1	35.2	23.1	24.6	(25.9)	1.5	0.0	-
WRE	Washington REIT	1,904	22.5	16.4	1.6	1.2	(7.6)	4.1	(26.9)	(14.0)	5.3	0.0	2021-03-19
GNL	Global Net Lease	1,665	18.6	10.4	-	2.8	8.5	8.4	(13.0)	13.2	8.7	(24.9)	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	11,702	16.6	1,733.8	2.1	(0.9)	12.6	13.4	1.0	(12.2)	0.2	0.0	-
PK	Park H&R	5,131	21.8	557.4	1.2	4.8	28.7	26.8	(2.7)	(15.8)	0.1	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,250	77.3	1,145.7	20.9	1.8	15.5	14.1	(7.8)	8.4	0.3	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	15,295	28.5	14.6	1.5	1.9	11.8	11.8	3.6	44.7	4.8	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	10,784	33.0	14.6	1.9	1.8	8.0	5.5	0.4	25.8	6.0	3.7	-
GLPI	Lamar Advertising	10,335	44.4	13.8	3.9	3.0	5.6	4.7	(8.9)	31.9	5.8	(14.3)	2021-03-08
전문													
IRM	Iron Mountain	10,034	34.8	12.3	-	8.1	29.2	18.0	3.7	8.9	7.1	0.2	2021-03-12
LAMR	Lamar Advertising	8,732	86.6	-	7.1	1.5	8.5	4.0	(5.2)	19.2	3.3	(47.9)	2021-03-19
HASI	Hannon Armstrong	4,395	56.2	-	3.4	(9.3)	1.7	(11.4)	46.4	200.7	2.5	1.5	2021-04-01
모기지													
NLY	Annaly Capital Management	11,622	8.3	-	0.9	(0.4)	1.8	(1.7)	(18.0)	(20.2)	10.8	(12.0)	-
AGNC	AGNC Investment	8,623	16.0	-	0.9	(2.6)	2.4	2.8	(16.0)	(15.5)	9.1	(25.0)	-
STWD	Starwood Property	6,517	22.8	-	1.4	3.3	22.7	18.3	(10.8)	12.8	8.4	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	25,327	33.9	-	2.8	(3.2)	16.3	1.0	13.8	(5.0)	2.3	(50.0)	2021-03-04
RYN	Rayonier	4,499	32.6	-	3.4	(6.0)	16.0	11.1	14.0	(5.5)	3.3	0.0	2021-03-16
PCH	PotlatchDeltic	3,396	50.8	-	2.4	(4.6)	10.6	1.5	23.1	3.1	3.2	2.5	2021-03-04

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 2월 26일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

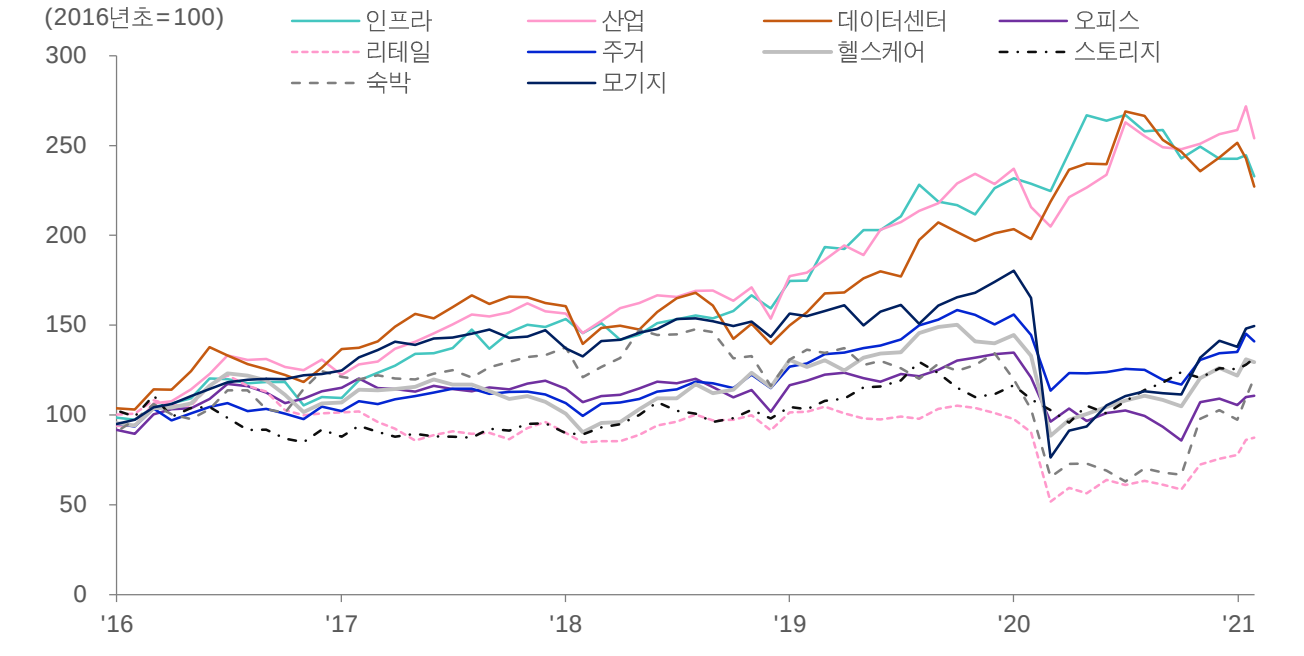
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

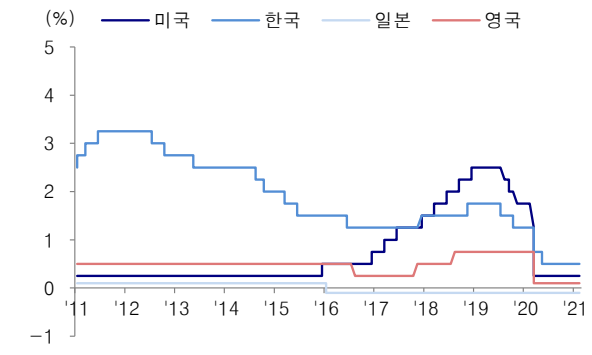
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.13	2.2	0.8	(2.5)	0.6	(93.5)	(213.3)
미국 국채_10년	1.40	6.9	38.9	56.8	49.2	14.4	(148.9)
국고채_3년	1.04	0.0	6.2	4.6	4.1	(26.2)	(122.0)
국고채_10년	1.97	9.2	20.1	42.5	24.0	55.7	(77.4)
독일 국채_10년	(0.26)	4.5	28.5	32.7	31.0	28.3	(93.8)
프레디맥 모기지 금리_30년	2.97	16.0	20.0	25.0	30.0	(48.0)	(143.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	90.9	0.6	0.3	(1.0)	1.0	(7.7)	0.6
달러/유로	1.2	(0.4)	(0.3)	0.9	(1.1)	9.8	(1.3)
달러/파운드	1.4	(0.6)	1.8	4.7	1.9	8.1	0.2
엔/달러	106.6	1.1	2.4	2.4	3.3	(2.8)	(0.7)
SGD/달러	1.3	0.6	0.3	(0.4)	0.8	(4.5)	0.6
위안/달러	6.5	0.2	(0.2)	(1.6)	(0.8)	(7.6)	2.5
원/달러	1,123.5	1.6	1.7	1.8	3.5	(7.7)	4.9
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	190.4	1.0	8.6	18.3	13.5	16.7	(2.5)
BDI	1,675.0	(1.4)	8.8	36.2	22.6	216.6	41.0
WTI($/Barrel)	61.5	3.8	16.4	35.1	26.8	30.6	(2.4)
Brent($/Barrel)	66.1	5.1	18.5	37.3	27.7	26.7	(0.8)
Dubai($/Barrel)	60.9	1.1	11.0	40.1	22.2	12.2	(3.0)
금($/toz.)	1,730.3	(2.7)	(6.3)	(3.2)	(8.6)	5.5	31.3
은($/toz.)	26.4	(3.0)	4.1	16.6	(0.1)	49.1	60.8
구리($/MT)	9,139.3	2.2	16.9	22.1	17.9	63.3	30.8
알루미늄($/MT)	2,149.3	1.6	8.1	8.2	8.9	28.6	(1.0)

Note: 2021년 2월 26일 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

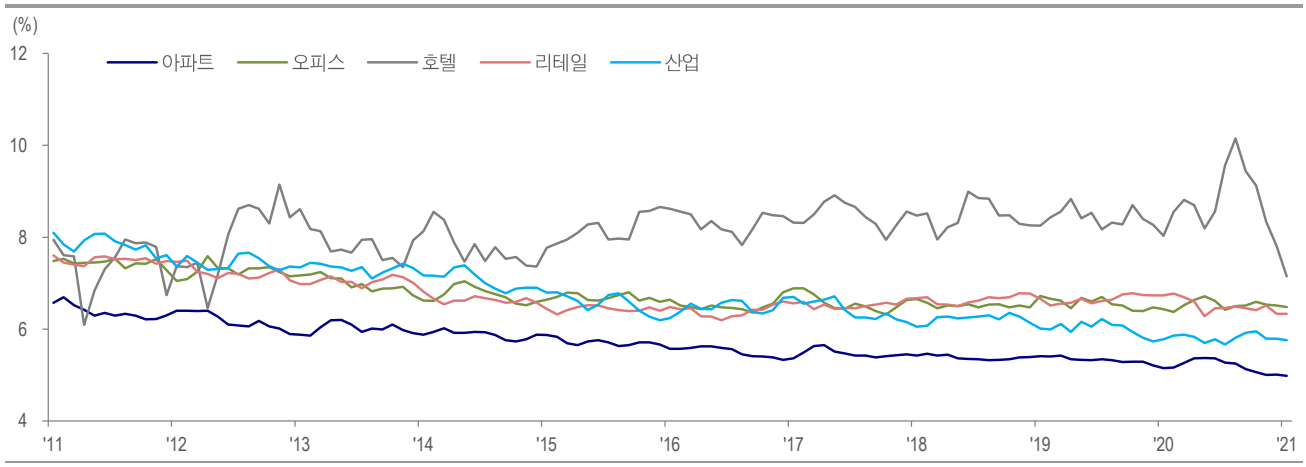
II-1. 미국 Real Estate Table

Fig. 011: 미국 Real Estate

분류	Index	변동폭(%, bp)					
		1M	3M	6M	YTD	1Y	3Y
아파트							
Cap rate(%)	5.0	(3.0)	-	(29.0)	-	(17.0)	(44.0)
PPU(USD)	195,189	1.5	12.3	12.7	-	3.7	25.5
Sales volume(mn.USD)	47,573	(18.8)	25.8	217.9	-	(7.8)	9.7
Total(개)	268,622	(20.2)	15.3	184.8	-	(10.5)	(8.9)
오피스							
Cap rate(%)	6.5	(3.0)	(11.0)	6.0	-	5.0	(17.0)
PSF(USD)	335	0.7	16.1	22.6	-	7.8	25.1
Sales volume(mn.USD)	23,543	(17.7)	38.7	93.2	-	(37.2)	(31.5)
Total(mn.ft^2)	74,918	(14.9)	20.6	51.9	-	(44.4)	(44.8)
호텔							
Cap rate(%)	7.2	(66.0)	(198.0)	(242.0)	-	(88.0)	(132.0)
PPR(USD)	173,341	9.7	31.4	56.6	-	12.2	0.6
Sales volume(mn.USD)	4,037	(5.9)	91.6	284.2	-	(61.7)	(41.8)
Total(개)	24,251	(14.5)	43.1	143.9	-	(62.3)	(40.8)
리테일							
Cap rate(%)	6.3	0.0	(8.0)	(13.0)	-	(40.0)	(34.0)
PSF(USD)	197	0.9	(6.4)	2.2	-	3.6	4.0
Sales volume(mn.USD)	10,244	(10.0)	73.2	133.8	-	(42.5)	(13.8)
Total(mn.ft^2)	58,771	(9.4)	99.1	140.4	-	(32.8)	(10.9)
산업							
Cap rate(%)	5.8	(3.0)	(19.0)	10.0	-	(2.0)	(29.0)
PSF(USD)	106	1.1	0.8	3.3	-	1.1	23.7
Sales volume(mn.USD)	34,769	(7.7)	96.5	174.9	-	(2.1)	63.5
Total(mn.ft^2)	335,431	(7.5)	89.4	168.4	-	(7.6)	(11.6)

Note: 2020년 1월 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	1/31	5.0	0.0	(5.0)	13.0	12.0	22.0	25.0	0.0	43.0	158.0
샌프란시스코	10/31	4.5	9.0	10.0	17.0	16.0	22.0	26.0	27.0	37.0	91.0
시카고	1/31	5.5	2.0	7.0	9.0	8.0	7.0	(4.0)	0.0	(1.0)	(13.0)
런던	11/30	3.9	-	-	-	-	-	-	-	(26.0)	(34.0)
파리	11/30	3.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
도쿄	1/31	4.4	(6.0)	(4.0)	(4.0)	(2.0)	2.0	2.0	0.0	(46.0)	4.0
오피스											
맨하탄	1/31	5.4	23.0	41.0	37.0	52.0	52.0	52.0	0.0	42.0	62.0
샌프란시스코	9/30	5.0	(9.0)	(20.0)	8.0	19.0	15.0	17.0	18.0	7.0	(40.0)
시카고	1/31	6.5	0.0	23.0	(30.0)	(37.0)	(5.0)	(19.0)	0.0	(41.0)	13.0
런던	1/31	4.4	0.0	(2.0)	(1.0)	4.0	(3.0)	(8.0)	0.0	(15.0)	(10.0)
파리	1/31	3.7	3.0	(43.0)	(49.0)	(40.0)	(48.0)	(51.0)	0.0	(135.0)	(192.0)
도쿄	1/31	4.0	0.0	(11.0)	(8.0)	(14.0)	(11.0)	(5.0)	0.0	(10.0)	(53.0)
싱가포르	11/30	3.4	9.0	9.0	13.0	13.0	11.0	39.0	31.0	342.0	14.0
서울	1/31	4.5	10.0	5.0	(17.0)	(33.0)	(27.0)	18.0	0.0	29.0	(76.0)
리테일											
맨하탄	9/30	4.9	0.0	0.0	0.0	7.0	(6.0)	(17.0)	(26.0)	(36.0)	100.0
샌프란시스코	1/31	5.0	0.0	0.0	9.0	9.0	9.0	9.0	0.0	30.0	-
시카고	1/31	6.3	1.0	(16.0)	(21.0)	(31.0)	(44.0)	(31.0)	0.0	(41.0)	(24.0)
런던	1/31	4.2	3.0	10.0	19.0	(9.0)	(21.0)	(16.0)	0.0	(29.0)	11.0
파리	1/31	4.5	0.0	(69.0)	446.0	(86.0)	(86.0)	(86.0)	0.0	(90.0)	50.0
도쿄	1/31	3.4	0.0	0.0	0.0	(26.0)	(26.0)	(26.0)	0.0	-	(29.0)

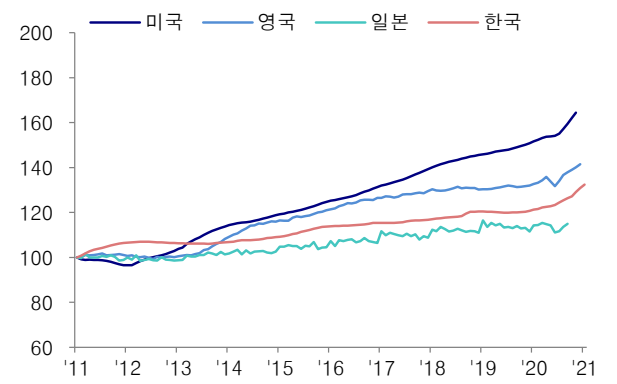
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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	1/31	3,088	(2.3)	11.2	16.0	(16.7)	(12.6)	(22.6)	0.0	(36.1)	(35.7)
샌프란시스코	1/31	867	(19.4)	(26.5)	(27.9)	(41.6)	(42.4)	(50.7)	0.0	(67.8)	(30.5)
시카고	1/31	1,710	1.4	(12.4)	(29.5)	(32.9)	(38.6)	(39.4)	0.0	(53.2)	(66.7)
런던	1/31	6,339	9.5	12.3	(0.8)	(1.7)	20.7	20.1	0.0	139.9	108.8
파리	1/31	2,040	(2.6)	(22.4)	(17.9)	(17.5)	(18.1)	(22.3)	0.0	(9.2)	34.8
도쿄	1/31	4,216	(3.6)	24.0	0.3	7.8	4.9	4.9	0.0	10.2	66.0
오피스											
맨하탄	1/31	5,959	(13.6)	(7.4)	(20.6)	(32.6)	(45.6)	(46.0)	0.0	(57.2)	(60.0)
샌프란시스코	1/31	3,718	(34.5)	(40.8)	(36.4)	(19.8)	(24.4)	(31.9)	0.0	(65.7)	(28.9)
시카고	1/31	2,080	(1.8)	(9.9)	(11.3)	(8.8)	(25.2)	(28.9)	0.0	(29.5)	(49.2)
런던	1/31	11,119	(6.7)	(7.6)	(9.3)	(5.3)	(11.3)	(16.0)	0.0	(30.7)	(50.3)
파리	1/31	18,086	(6.9)	(6.5)	(12.2)	(19.7)	(20.4)	(22.0)	0.0	(34.2)	(25.6)
도쿄	1/31	11,371	(7.1)	(4.7)	0.5	4.6	(0.9)	(4.4)	0.0	(24.7)	(6.8)
싱가포르	1/31	1,596	(1.5)	(19.5)	(30.2)	(30.8)	(41.6)	(48.8)	0.0	(66.1)	(66.7)
서울	1/31	11,448	(8.1)	(9.8)	(3.6)	(2.0)	8.6	8.1	0.0	(4.1)	62.5
리테일											
맨하탄	1/31	2,000	1.1	(5.6)	(5.0)	(5.9)	(8.7)	(6.7)	0.0	(24.3)	(13.6)
샌프란시스코	1/31	524	(2.1)	1.3	23.4	24.9	37.1	20.0	0.0	(42.0)	(57.5)
시카고	1/31	1,112	(7.4)	1.1	2.3	(12.3)	(20.8)	(26.9)	0.0	(42.7)	(56.8)
런던	1/31	2,050	(9.2)	(23.0)	(20.3)	(9.9)	(8.7)	(9.5)	0.0	(9.3)	(18.0)
파리	1/31	2,319	(3.8)	(9.2)	2.0	(31.3)	(41.4)	(44.6)	0.0	(37.6)	36.8
도쿄	1/31	1,873	(4.1)	(14.0)	(9.8)	(20.5)	(23.4)	(23.6)	0.0	(33.7)	(47.8)
싱가포르	1/31	574	(3.9)	(34.9)	(31.3)	(27.7)	(32.6)	(34.2)	0.0	(85.9)	(73.8)
서울	1/31	3,246	(7.7)	(12.3)	(15.3)	(8.9)	(3.8)	(6.9)	0.0	(3.8)	62.8

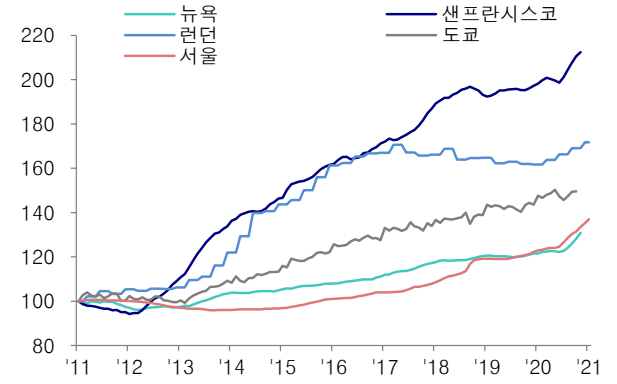
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

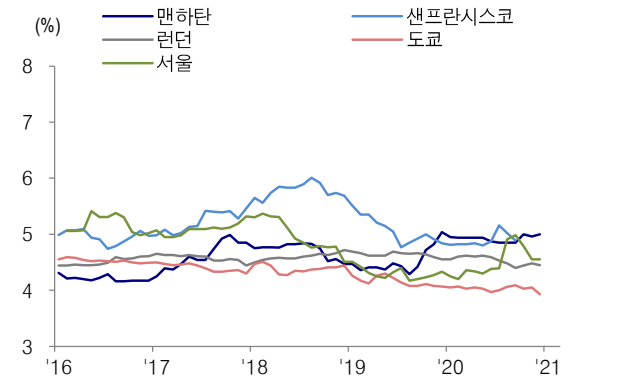
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

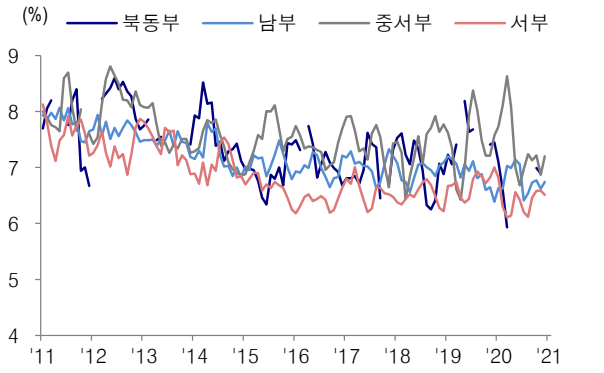
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



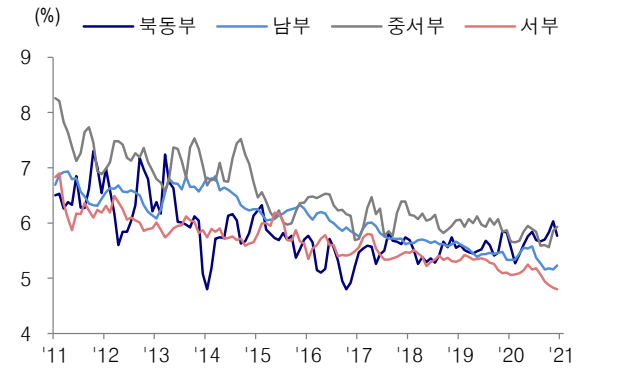
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



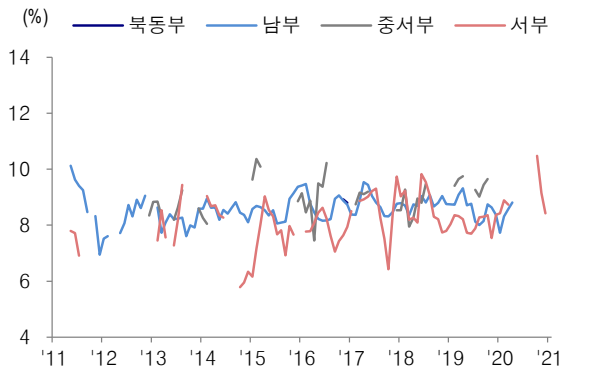
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



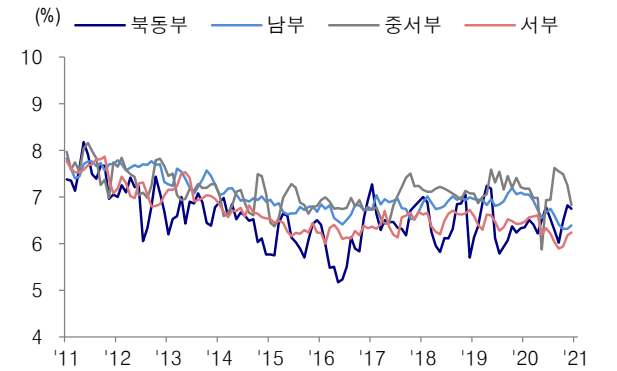
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



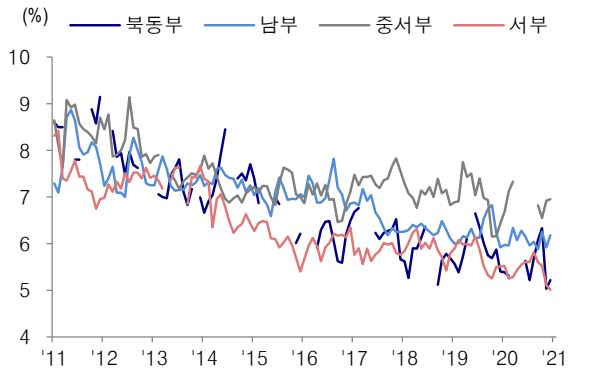
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

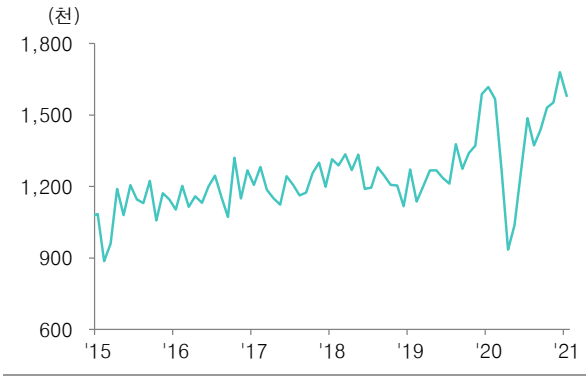
Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



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

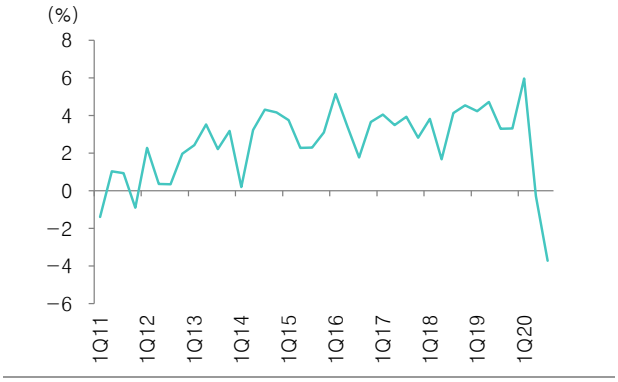
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

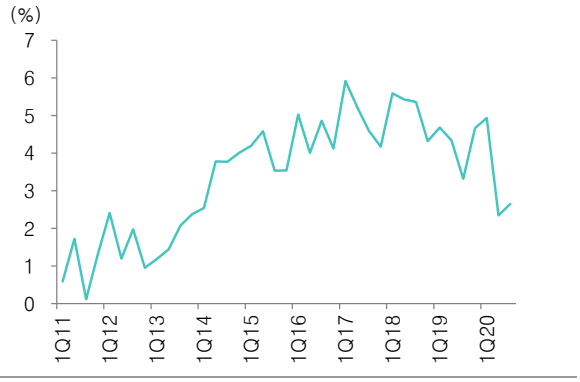
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



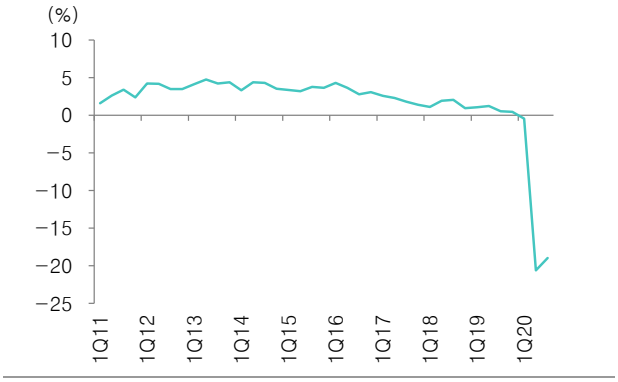
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



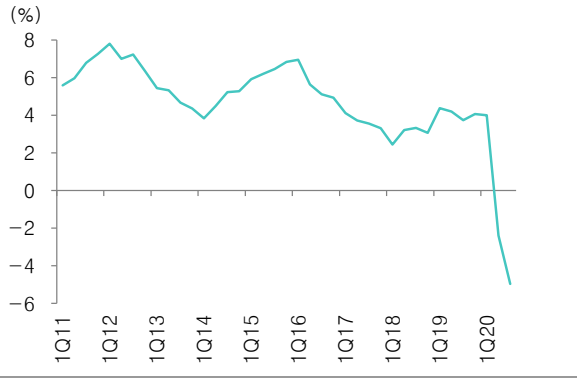
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



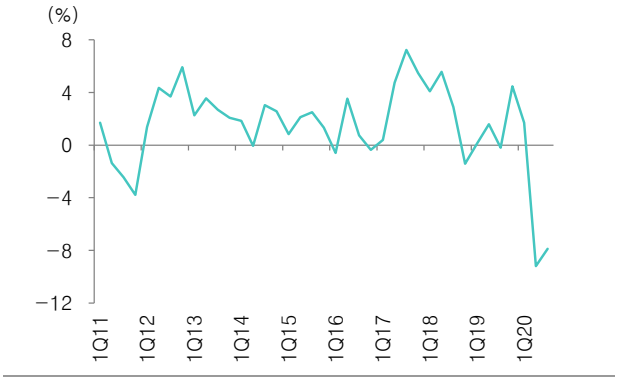
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



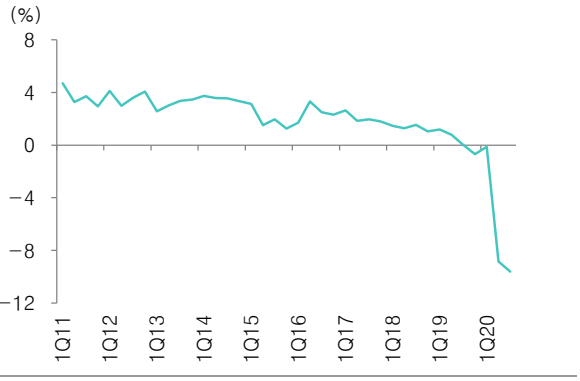
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 복합 부동산 NOI 증가율



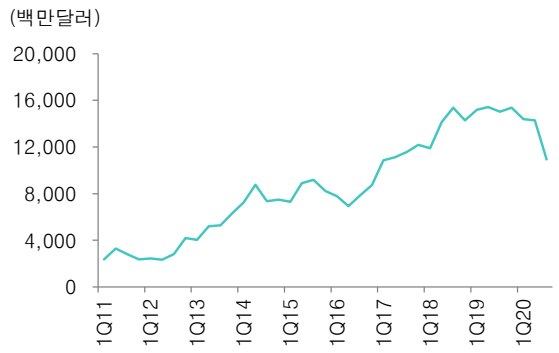
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



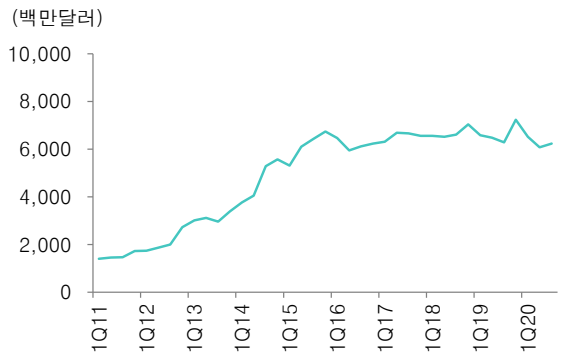
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



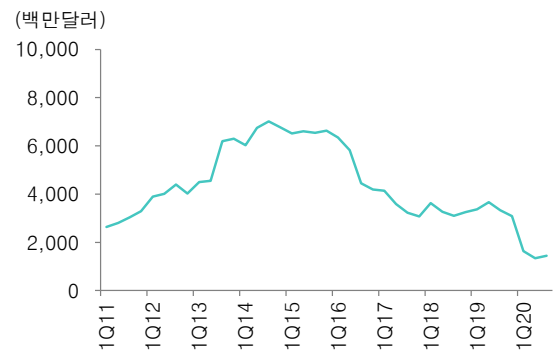
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



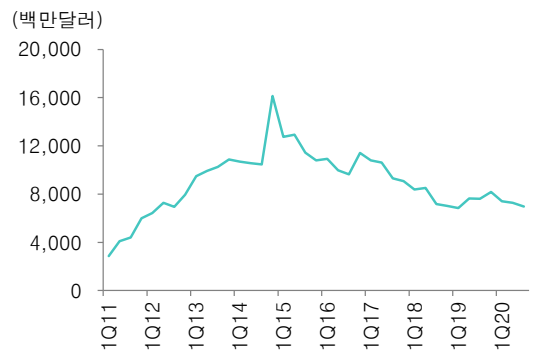
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



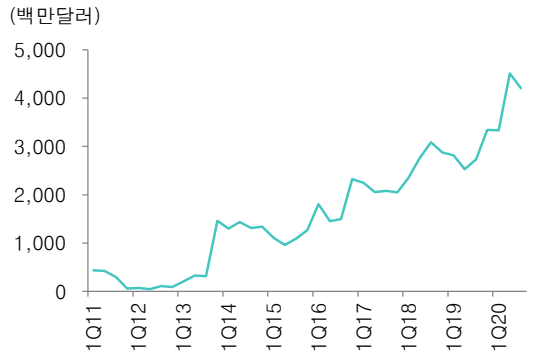
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



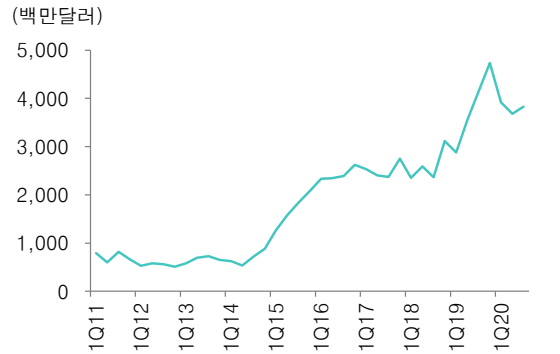
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모

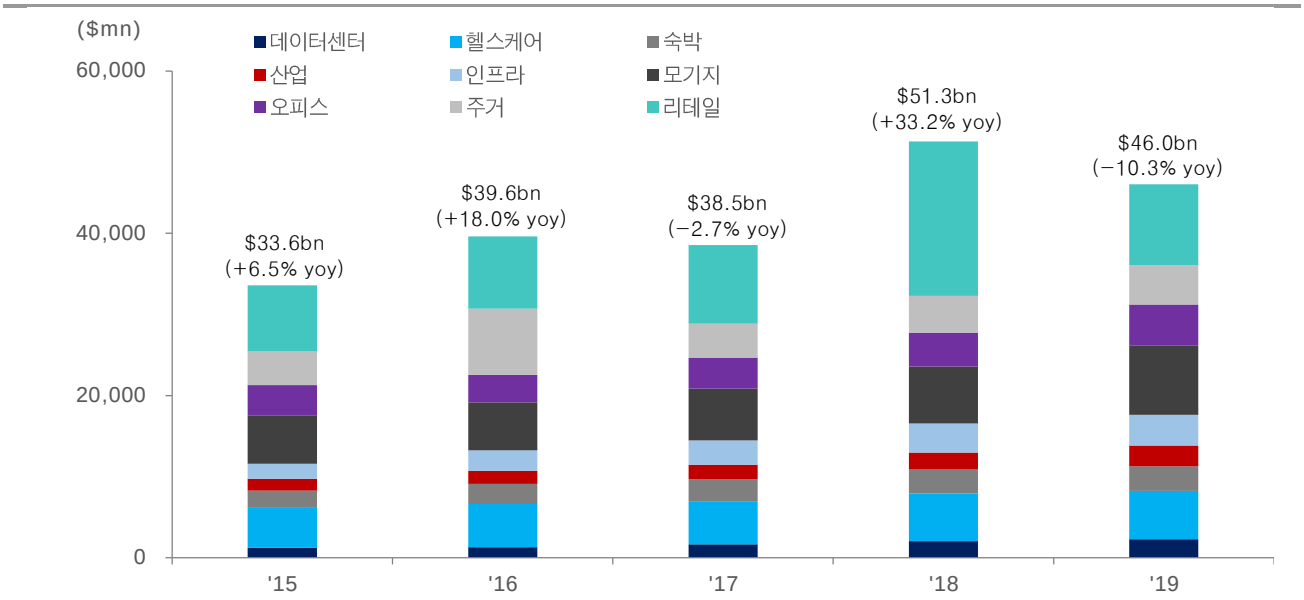


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

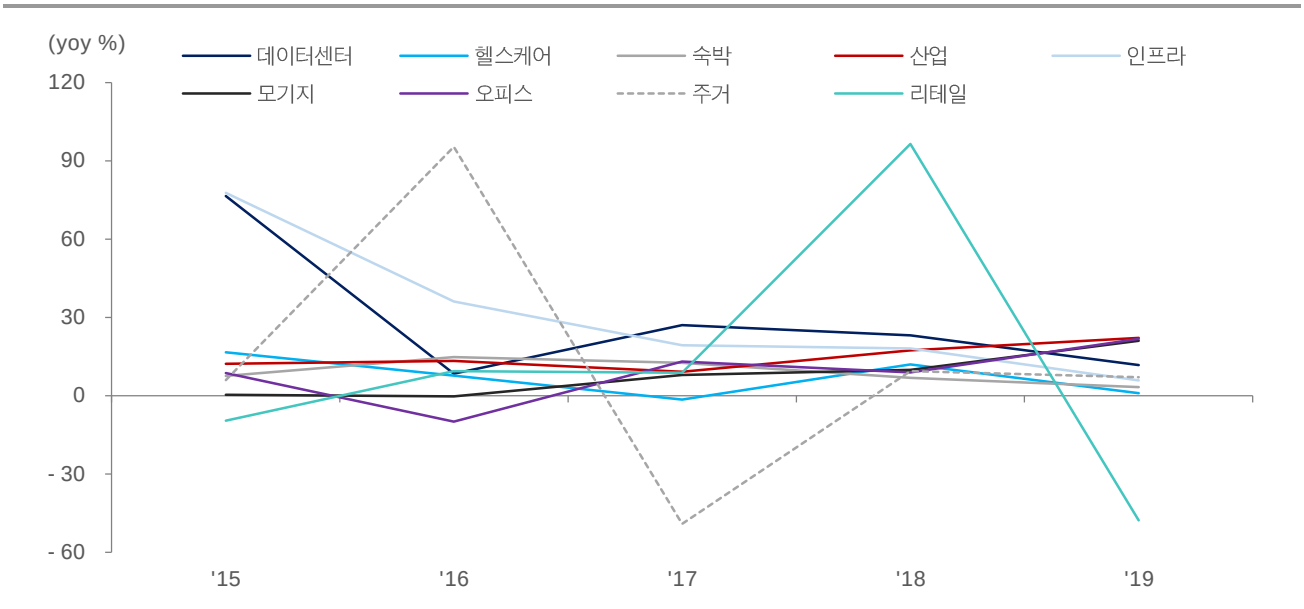
III - 1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.14	0.14	0.14	0.12	0.09			
2021.02	0.58	0.48	0.62	0.51	0.27			
2021.01	1.41	0.89	1.45	1.56	0.73			
2020.12	1.32	0.93	1.31	1.66	0.86	0.93	1.29	0.89
2020.11	1.53	0.99	1.33	2.71	1.35	0.87	1.11	0.68
2020.10	1.43	1.08	1.32	2.13	1.20	1.02	1.01	1.05
2020.09	1.35	1.30	1.34	1.54	1.18	1.13	1.26	1.10
2020	16.98	15.89	17.97	15.47	11.00	11.64	11.45	8.94
2019	5.94	10.14	7.30	3.64	(1.32)	4.27	2.99	1.61
2018	11.90	22.63	15.77	2.58	(0.34)	5.03	4.64	3.54
2017	6.78	13.47	8.64	3.01	(0.03)	6.84	6.40	9.00
2016	5.33	8.64	6.09	4.99	0.74	6.08	5.11	6.41

Source: Reps, KTB투자증권

Fig. 044: 국내 주택 가격 상승률 ②

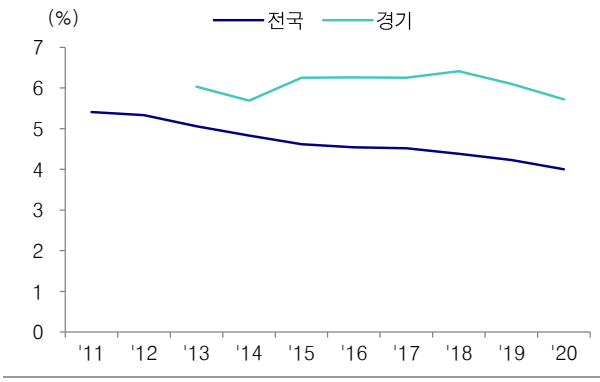
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5 개 지방광역시	기타지방	1 기신도시	2 기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.14	0.14	0.14	0.12	0.09	0.12	0.13	0.14	0.12	0.15	0.00
2W	0.18	0.15	0.20	0.17	0.03	0.27	0.19	0.21	0.09	0.25	0.04
3W	0.26	0.18	0.27	0.23	0.15	0.45	0.28	0.29	0.13	0.35	0.05
4W	0.28	0.21	0.30	0.28	0.09	0.50	0.33	0.28	0.27	0.39	0.04
5W	0.29	0.18	0.31	0.30	0.14	0.61	0.32	0.33	0.37	0.30	0.04
6W	0.33	0.20	0.34	0.39	0.17	0.79	0.42	0.41	0.38	0.44	0.12
7W	0.49	0.30	0.49	0.59	0.34	1.20	0.67	0.68	0.64	0.62	0.06
8W	0.44	0.30	0.44	0.52	0.29	1.09	0.63	0.60	0.55	0.41	0.17
9W	0.45	0.34	0.46	0.50	0.26	1.06	0.66	0.70	0.44	0.32	0.03
10W	0.43	0.29	0.40	0.64	0.30	1.05	0.57	0.83	0.66	0.40	0.13
11W	0.38	0.22	0.33	0.58	0.52	0.90	0.67	0.92	0.36	0.37	0.03
12W	0.36	0.22	0.32	0.68	0.19	0.91	0.67	1.10	0.36	0.51	0.05
13W	0.36	0.26	0.32	0.56	0.29	0.70	0.57	0.78	0.42	0.43	0.28
14W	0.42	0.29	0.35	0.86	0.34	0.51	0.56	1.31	0.61	0.50	0.21
15W	0.39	0.23	0.36	0.62	0.30	0.33	0.44	1.05	0.38	0.32	0.11
16W	0.31	0.20	0.27	0.51	0.28	0.42	0.39	0.81	0.34	0.34	0.02
17W	0.32	0.24	0.29	0.44	0.41	0.35	0.31	0.65	0.36	0.29	0.18
18W	0.40	0.40	0.39	0.54	0.20	0.48	0.46	0.82	0.35	0.55	0.02
19W	0.29	0.25	0.28	0.37	0.26	0.30	0.15	0.59	0.23	0.28	0.00
20W	0.29	0.25	0.28	0.33	0.27	0.24	0.25	0.41	0.28	0.40	0.00
21W	0.28	0.25	0.28	0.29	0.30	0.20	0.21	0.38	0.22	0.32	0.01
22W	0.49	0.54	0.50	0.54	0.34	0.51	0.58	0.80	0.36	0.56	0.01
23W	0.38	0.43	0.39	0.24	0.52	0.28	0.29	0.27	0.19	0.33	0.01

Source: Reps, KTB투자증권

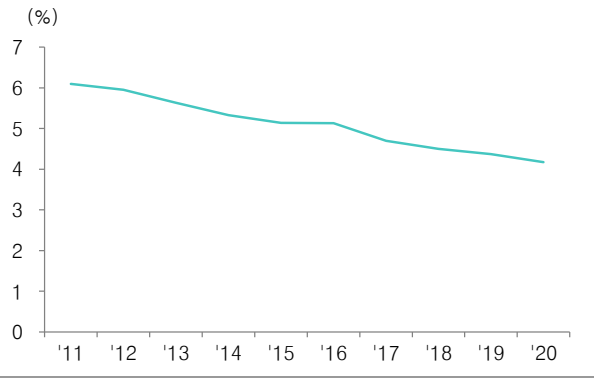
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



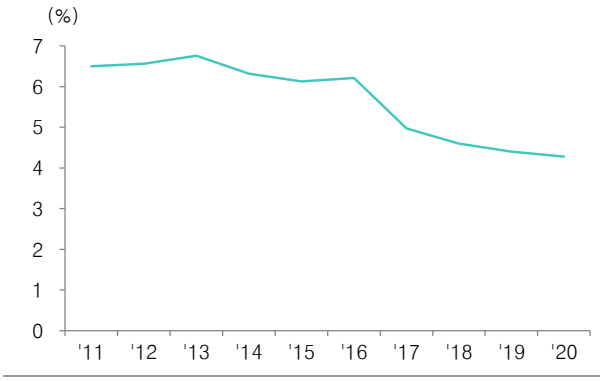
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



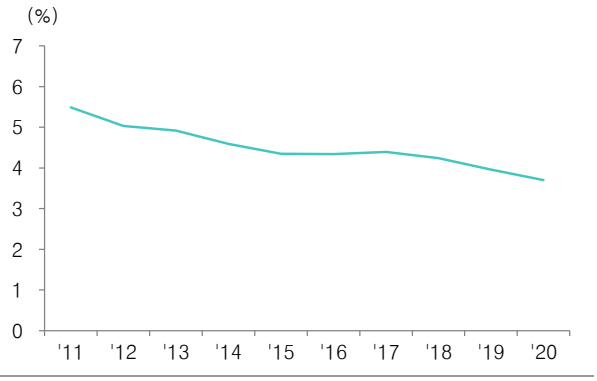
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



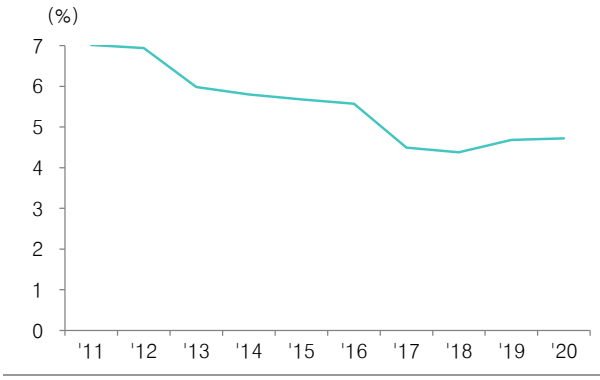
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



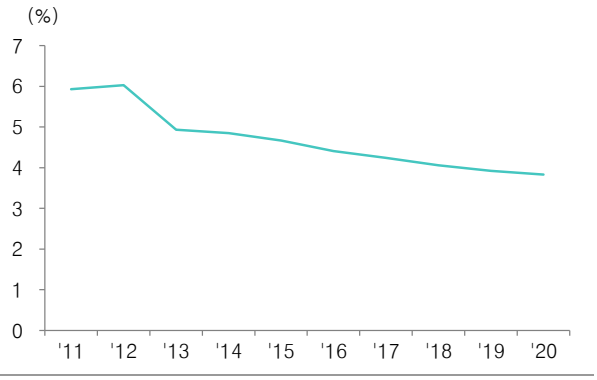
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



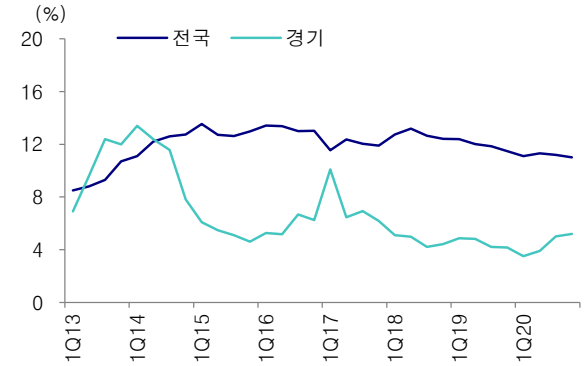
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



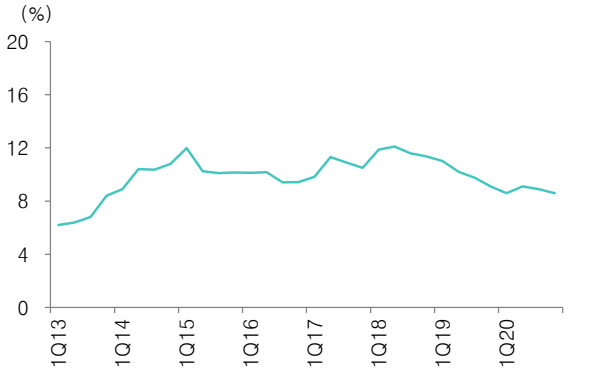
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



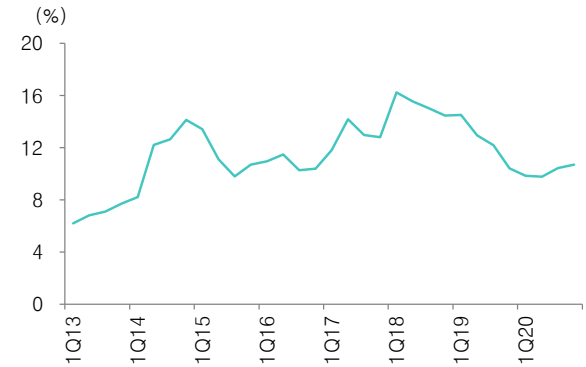
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



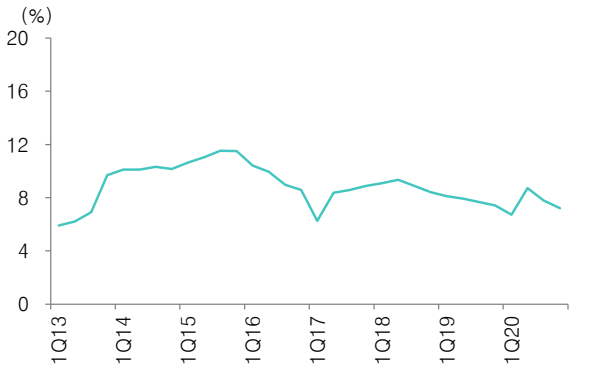
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



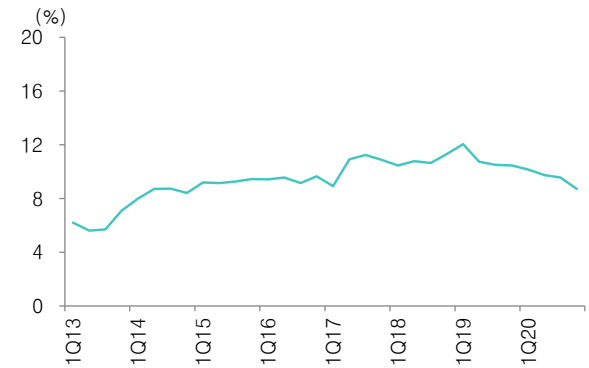
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



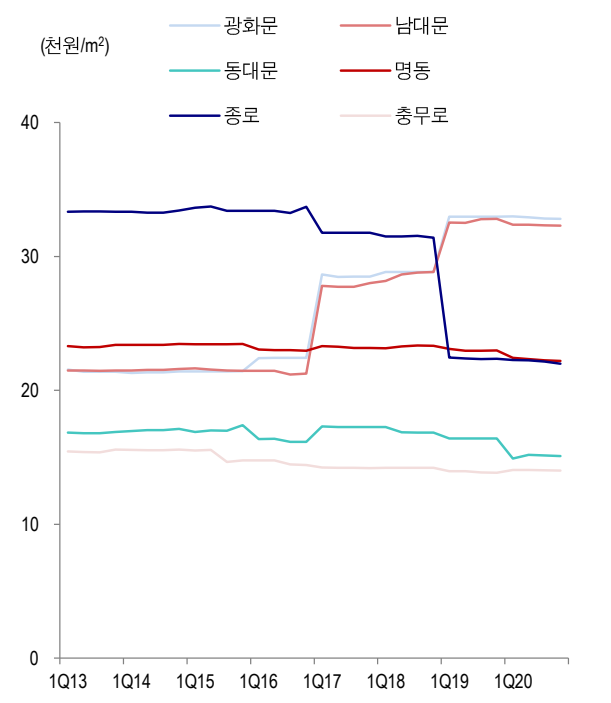
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



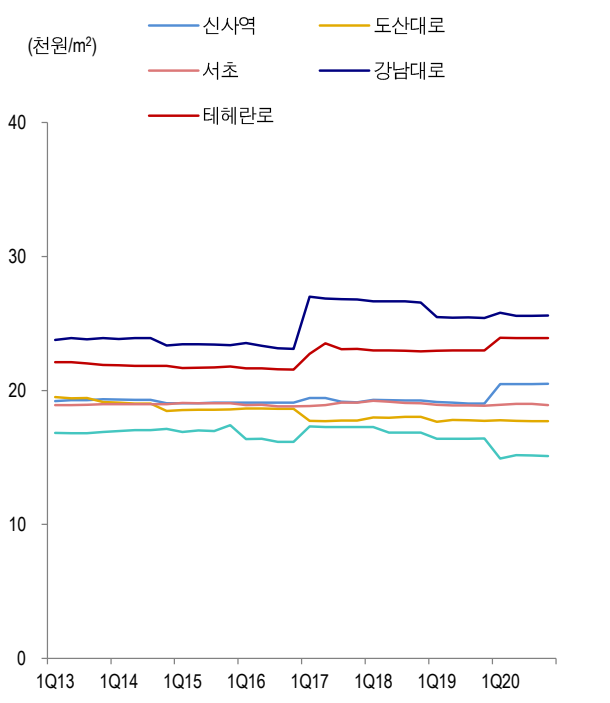
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



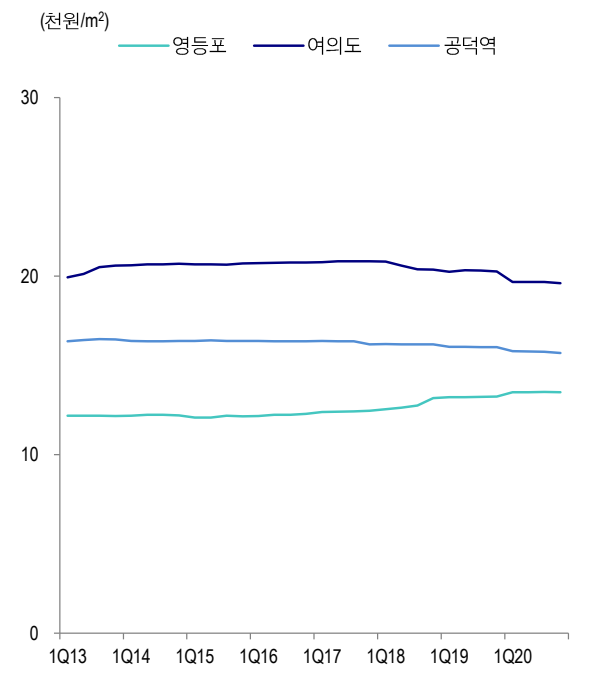
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



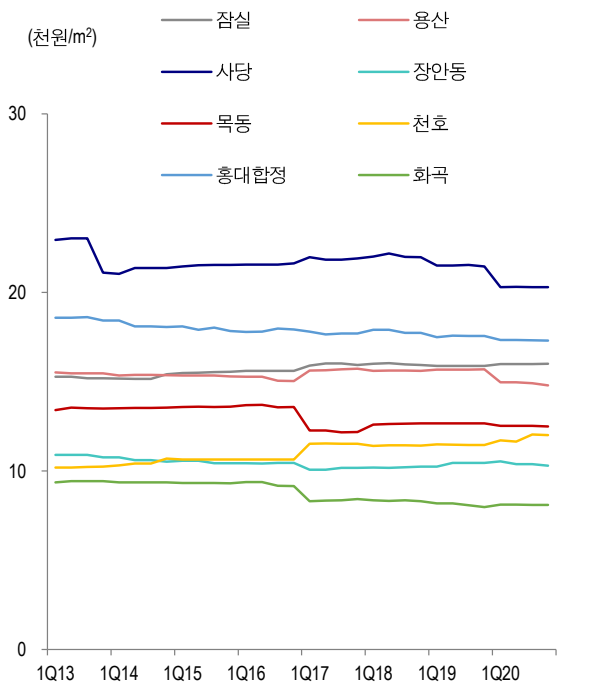
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.