Weekly | 9 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

글로벌 money flow는 리테일 자산으로 이동 중

– COVID-19 백신 접종이 본격화되면서 그동안 소외됐던 호텔 · 쇼핑센터 섹터 중심으로 글로벌 리츠 반등 흐름. 대표적으로 미국 쇼핑센터 리츠는 백신 3상 중간 결과 발표 전까지 -46.2%의 수익률을 기록했지만, 결과 발표 후 +78.8% 수익률을 기록 중. 숙박 리츠는 전/후 -46.9%/+70.9%. 리테일 리츠는 전/후 -40.7%/+49.6% 기록

– 반면, COVID-19로 수혜를 봤던 데이터센터 리츠는 전/후 +28.8%/-16.7%. 산업 리츠는 전/후 +15.4%/-3.8%

☞ COVID - 19로 큰 피해를 입었던 몰, 리테일, 호텔 등은 백신 3상 중간 결과 발표 후 높은 수익률을 기록 중. 실물자산에 투자하는 money flow를 실시간으로 파악하기는 어렵지만, 미국의 경우 실물자산의 투자수단으로 리츠가 활발하게 사용되고 있어 좋은 tracking factor라는 판단. 이미 글로벌 money flow는 빠르게 리테일 자산으로 이동 중. 좋은 입지에 위치하고 있는 리테일 자산에 대해서는 유연한 투자 의사결정이 필요하다는 판단

인프라 전혜영

글로벌 재생에너지, 태양광 및 풍력 중심으로 지속 성장 전망

– 美 EIA, 오는 2050년 미국 재생에너지 의존도가 42%까지 증가하며, 이 중 46%가 태양광 발전이 될 것으로 예측. FERC는 2023년까지 미국 내 태양광 발전 151GW, 풍력 발전 80GW의 신규 발전 설비가 설치될 것으로 전망

– 中, '14차 5개년 계획' 초안에서 중국의 비화석 에너지 비중을 현재 15% 수준에서 2025년까지 20%가량까지 높이겠다고 발표. 국무원은 이를 위해 태양광 및 풍력발전 비율을 대폭 증가시킬 것이라고 강조

☞ 미국과 중국의 신재생에너지 정책 드라이브로 태양광 및 풍력 위주의 재생에너지 발전 설비 확대되는 모습(IEA, 2021년 신규 설치 266GW 전망). 기존 성장을 견인했던 유틸리티 급 태양광/풍력 뿐만 아니라, 분산에너지에 대한 중요성이 커짐에 따라 루프탑, BIPV(건물일체형) 태양광의 수요도 확대될 것으로 예상

글로벌REITs 김종현

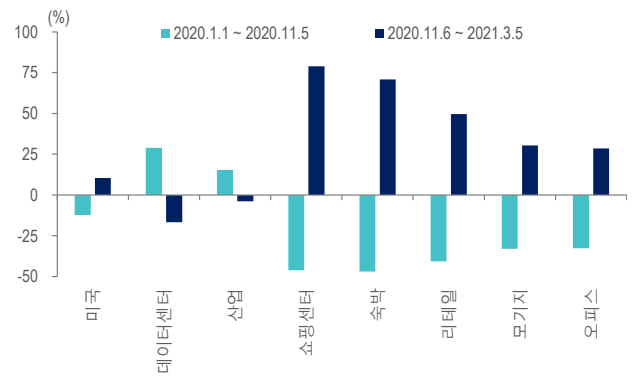
COVID-19 환경에서 드라이브스루 자산에 대한 수요 증가

– 드라이브스루(drive-through) 시설을 갖춘 맥도날드 등 체인점 매장의 매출은 COVID-19 환경에서 오히려 증가

– 드라이브스루 시설을 갖춘 부동산의 임대료가 그렇지 않은 자산에 비해 10~20% 높지만, 지자체의 새로운 드라이브스루 시설 허가 제한으로 공급 부족

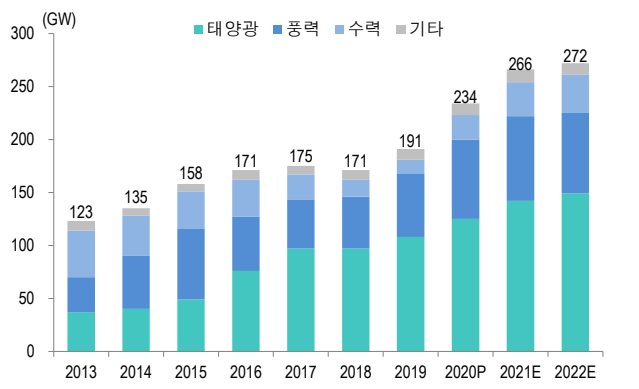
☞ 미국 내 COVID - 19 백신 접종률이 빠르게 높아지고 있으나, 1) 프랜차이즈의 교외지역 진출, 2) 상대적으로 적은 부지 필요, 3) 온라인 주문 증가에 따른 드라이브스루 자산에 대한 선호는 지속될 것으로 예상

COVID-19 백신 3상 중간 결과 발표 후 리츠 수익률



Source: Bloomberg, KTB투자증권

글로벌 재생에너지 신규 발전 설비 추이 및 전망



Source: IEA, KTB투자증권

Weekly News

해외 News

오피스	2021.03.03 Bloomberg	London의 오피스 가격은 향후 5년간 25% 상승할 수 있다	http://bloom.bg/3kTjLZj

▶ London의 오피스 가격은 향후 UK-EU 무역협정과 London의 경기회복으로 반등할 수 있음
▶ London의 오피스는 Brexit 불확실성으로 2016년부터 개발이 지연되었으며, 이는 공급 부족에 따른 가격 지지 요인이 될 것

부동산	2021.03.04 The Real Deal	무디스: 다가구 시설과 오피스 소유주에게 최악의 상황은 아직 도래하지 않음	http://bit.ly/2OyJlXq

▶ 다가구 주거시설의 임대료는 2020년에 큰 폭으로 하락했으며 올해는 퇴거 유예기간 만료로 일부 세입자의 체납 우려 제기
▶ 오피스의 전국 공실률이 2019년 16.8%에서 17.7%로 높아졌으며, 2024년까지 기록적인 수준으로 상승할 것으로 예상

리츠	2021.03.05 S&P Global	VICI, $4bn 규모의 Las Vegas 부동산 거래 진행	http://bit.ly/3ekfIDO

▶ 카지노 REITs인 VICI는 Las Vegas Sands로부터 Venetian Resort와 Sands Expo and Convention Center를 $4bn에 매입하기로 합의
▶ 또한 Las Vegas Sands는 The Venetian Resort and Sands Expo and Convention Center Operating Co.를 Apollo Global Management의 계열사들이 운용하는 펀드로 $2.25bn에 매각하기로 합의

리츠	2021.03.01 Nasdaq	Lamar의 4Q20 실적은 AFFO 및 매출액 기준 예상치 상회. 비용 또한 감소	http://bit.ly/3v7Jdiu

▶ Lamar Advertising은 4Q20에 $1.71의 주당 AFFO를 기록하며 예상치($1.50) 상회
▶ 분기 실적 호조는 예상치($416.4mn)을 상회하는 $428.5mn의 매출액과 비용 감소가 동반됨
▶ Lamar Advertising은 플랫폼 투자를 재개했으며, 향후 광고 시장 회복에 따른 이익 증가 기대

인프라	2021.03.08 Financial Times	GE, 항공기 임대사업 AerCap에 매각	https://on.ft.com/3kVW96f

▶ GE, 항공기 임대 사업(Gecas)을 AerCap에 300억 달러 이상 규모로 매각하는 계약 추진 중
▶ Gecas는 항공기를 구입해 항공사에 임대하는 세계 최대 리스 회사 중 하나

인프라	2021.03.05 abc NEWS	중국, 탄소중립을 위해 2025년까지 신에너지 비중 20%로 확대	https://abcn.ws/3uYNxAt

▶ '14차 5개년 계획 및 2035년까지의 장기 목표 강요' 초안에서 2025년까지 비화석 에너지 비중을 20%로 높인다고 발표
▶ 수력발전이나 안정성 우려가 지속되는 원자력 발전 대신 풍력 · 태양광 발전을 확대시킬 것이라고 강조

인프라	2021.03.05 Reuters	Petro Rio, Total로부터 브라질 유전 지분의 28.6% 매입	https://reut.rs/2Ob7CTw

▶ 지난해 BP로부터의 지분 매입에 더해 이번 지분 매입으로 Petro Rio의 총 지분은 64.3%로 증가
▶ Petro Rio는 이 유전에서 1억 4000만 배럴 이상 생산 가능하다고 언급

인프라	2021.03.05 Reuters	Orsted, Target과 Hormel와 전력 공급 계약 체결	https://reut.rs/2PAY7xa

▶ Orsted, Nebrasks 풍력발전소에서 생산된 전기를 유통업체인 Target과 식품업체인 Hormel에 공급하기로 계약
▶ 올해 가동을 시작해 298MW의 전력을 공급할 예정

해외 News

인프라

2021.03.04 Reuters
Clean Energy, Total과 재생천연가스 생산을 위한 JV 설립 발표 https://reut.rs/3v3NOBY

▶ 설립되는 합작법인은 재생천연가스(RNG) 생산 설비 건설을 위해 1억 달러의 초기 계약 체결 예정
▶ Clean Energy는 Total이 정유소와 주유소를 포함하는 '다운스트림' 인프라 구축을 위한 JV에도 신용 지원을 제공할 것이라고 밝힘

데이터 센터

2021.03.02 Caixin Global
Tencent, Bahrain에 MENA 지역 첫 데이터센터 설립 계획 http://bit.ly/3cb9jrV

▶ Tencent Cloud와 바레인 경제개발위원회는 바레인을 클라우드 컴퓨터 허브로 도약시키기 위한 양해각서를 체결했다고 밝힘
▶ 중동 클라우드 시장은 2019년 $2bn에서 2024년 $4.5bn으로 연평균 17.5%의 성장률을 기록할 것으로 전망 (Markets and Markets)

데이터 센터

2021.03.05 The Motley Fool
주요 데이터센터가 SPAC을 통해 상장 예정 http://bit.ly/3cfWbBS

▶ SPAC 인기가 지속되는 가운데 Starboard Value Acquisition Corporation은 데이터센터 운영사인 Cyxtera를 하반기에 상장시킬 예정(Cyxtera는 Equinix와 Digital Realty에 이어 데이터센터 3위 운영사)

오피스

2021.02.26 g - enews
英 HSBC·로이드은행, 사무실 20~40% 줄인다 https://bit.ly/3qYOczi

– 코로나 팬데믹 이후에도 원격 근무 계속 유지
– HSBC는 향후 몇 년 동안 전 세계 HSBC의 사무실 등 부동산 공간을 40%까지 줄일 계획
– 로이드은행은 2023년까지 사무실 공간을 약 20% 줄이는 것이 목표
– 스탠다드차타드는 향후 3~4년 동안 사무실 공간을 3분의 1 수준으로 축소할 계획
– 반면, 일부 은행은 코로나19 대유행으로 인한 변화가 지속될 것이라는 데 여전히 회의적
– 골드만삭스의 데이비드 솔로몬 CEO는 집에서 일하는 것을 '일시적인 일'로 본다고 밝힘. 그는 "금융 비즈니스에게는 재택이 너무 혁신적인 문화다. 이상적인 것이 아니다. 정상적인 것도 아니다"라고 지적

리테일

2021.03.04 한국경제
디즈니 북미 매장 60곳 폐쇄, 샌즈 베네치안호텔 등 매각 https://bit.ly/3v3scpp

– 월트디즈니가 온라인 쇼핑몰 사업을 강화하기 위해 북미 오프라인 매장 60곳을 폐쇄. 전 세계 약 300개 오프라인 매장 가운데 20%가량을 줄이는 것. 오프라인 매장을 줄이는 대신 모바일 앱과 인터넷 쇼핑몰 사업에 투자를 늘릴 계획
– 세계 최대 카지노 운영업체인 라스베이거스샌즈는 미국 라스베이거스에 있는 베네치안 · 팔라조 카지노 리조트와 샌즈엑스포 컨벤션센터 등을 62억5000만달러(약 7조원)에 매각. 샌즈는 앞으로 라스베이거스 카지노 사업은 완전히 철수하기로 함

리테일

2021.03.01 The GURU
삼성SRA자산운용, 스페인 대형 쇼핑몰 인수 무산 http://bit.ly/3q6Hear

– 영국 부동산 신탁사 인투프로퍼티스는 스페인 마드리드에 있는 쇼핑몰 산아두몰(Xanadu mall) 지분 매각과 관련해 미국 교직원 퇴직연금기금(TIAA) 산하 부동산 투자운용사 누빈리얼에스테이트와 협상을 진행 중
– 남은 지분 50%에 대한 매각 협상가는 2억 유로(약 2730억원) 안팎

인프라

2021.03.03 한국경제
재택근무 확산, 기후변화로 인프라 산업도 큰 변화 전망 https://bit.ly/3e0H2qz

– KPMG는 인프라 산업 10대 트렌드로 1) 불확실성을 극복해야 하는 인프라 플래너, 2) 다시 쓰는 도시의 가치, 3) 높아진 국경, 4) 진화하는 인프라 공급망, 5) 다양해지는 인프라 금융, 6) 더욱 공정하고 친환경적으로 변화, 7) 기후변화 리스크에 대한 회복력의 중요성, 8) 초연결사회와 디지털 인프라, 9) 공공 인프라 서비스의 확대 및 변화, 10) 더욱 긴밀해진 민관 파트너십을 제시

해외 News

리츠	2021.03.03 이데일리	백신 접종 시작에, 글로벌 부동산 리츠 반등 할까	https://bit.ly/2PodPvr

– 코로나19 백신 접종이 본격화되면서 그동안 소외됐던 글로벌 부동산 리츠(REITs)에 대한 투자심리가 회복
– 코로나19로 이익을 내기 어려웠던 리츠들이 백신 접종이 시작되면서 코로나19 이전 수준으로 이익이 회복될 것이라는 기대감 형성
– 작년 말 화이자의 코로나19 백신이 임상에서 긍정적인 결과 이후 약 다섯달간 쇼핑 및 호텔 관련 리츠 섹터에서 50% 이상 수익

리츠	2021.03.03 한국경제	글로벌 물류 리츠, e커머스 수혜 '톡톡'	http://bit.ly/3e6cgwx

– 세계 시장에 상장된 물류 리츠의 시가총액은 2013년까지 500억달러를 밑돌았으나 올해 2000억달러 넘어서
– 글로벌 물류 리츠는 미국에 13개, 일본에 9개, 싱가포르에 9개가 상장, 한국에도 지난해 처음 ESR켄달스퀘어리츠가 상장
– 지난해 3분기 리테일 리츠 임대율은 93.5%까지 떨어졌지만, 물류 리츠 임대율은 95.9%
– 미국 프로로지스(PLD), 미국 저온물류센터기업 아메리콜드(COLD), 일본 1위 물류리츠 닛폰프로로지스(3283 JT) 등 유망

주택	2021.03.05 헤럴드경제	美 장기금리 급등에 모기지도 '꿈틀', 3% 돌파	http://bit.ly/2O3mtiL

– 최근 국채 금리의 가파른 상승 영향으로 미국 모기지(주택담보대출) 금리가 작년 7월 이후 8개월 만에 첫 3% 돌파
– 미국의 모기지 금리는 10년 만기 국채 수익률에 큰 영향. 미 국채 10년물 금리는 최근 작년 2월 이후 최고 수준 기록하기도
– 미국의 중앙은행인 연방준비제도(Fed · 연준)가 당분간 국채 금리 상승에 인위적인 개입을 하지 않을 것으로 보임에 따라 모기지 금리의 상방 압력은 더 커질 것으로 보이고, 이에 따라 발생 가능한 가계 부채의 부실 위험에도 대비해야 한단 지적

주택	2021.03.05 한국경제	아파트 가격 결정하는 건 고급 일자리	http://bit.ly/3v0J6Vx

– 美 실리콘밸리 배후주거지 애서튼 실거래가격 1위, 뉴욕은 10위 밖, IT 관련 일자리 창출, 집값도 올라
– 국내에서는 판교 · 마곡 비슷한 입지, 판교 · 마곡 집값이 강남 넘을까

주택	2021.03.02 조선일보	'임대주택 천국' 독일도 집값 폭등	http://bit.ly/3rdgxlw

– 독일 지난 10년 가장 빠르게 주택매매가와 임대료 상승, 독일을 자산 불평등 국가로 만든 건 임대주택 정책
– 세입자 보호 강력한 법률, 공급 부족하면 백약이 무효, 세제혜택 주지 않고 거래세 높여 서민들에게 임대를 권유한 정부
– 저출산 고령화, 경기침체로 주택가격 장기침체를 영원히 지속될 것으로 착각
– 주택 취득에 15% 중과세, 대출제한해 임대 유도, 자가 보유율 선진국 최하위
– 경제호황, 실업률 저하, 저금리, 이민 유입으로 매매가와 임대료 동시 폭등, 빈부 격차 심화

주택	2021.02.26 뉴시스	덴마크 · 싱가포르의 '기본주택'	http://bit.ly/2O368KA

– 덴마크 사회주택은 30~40년 장기 임대로 운영되는 협동조합형 주택을 포함해 공공이 지원하는 민간 임대성격의 주택
> 신청 자격에는 제한이 없는 게 특징, 덴마크 주택시장의 절반 가량인 49%가 비영리 사회주택, 2%만 세입자가 지불, 투기 차단
– 싱가포르 거주민의 81%는 HDB(주택개발청) 아파트에 살고 있으며, HDB아파트의 94%는 자가소유
> '토지임대부 분양주택', 싱가포르 토지의 대부분은 국가 소유로, HDB는 아파트를 지을 때 토지를 정부로부터 105년간 임대하고, 만료시 국가에 그 땅을 양도하는 방식. HDB는 건물을 소유하고, 개인은 각 층의 구역을 소유하며 정기적인 유지 보수에 책임

주택	2021.03.03 g - enews	소프트뱅크 비전펀드 출자 美 부동산중개서비스 컴패스, SEC에 상장 신청	https://bit.ly/3qa8WCV

– 스마트폰 앱 등을 활용해 복잡한 부동산 거래 절차를 간소화하고 효율화
– 2020년 결산에서 컴패스의 매출액은 전기의 약 1.6배인 37억2080만 달러, 최종 손익은 2억7020만 달러 적자를 기록

국내 News

오피스

2021.03.05 아이뉴스24 **코로나19에도 날개 단 '오피스', 작년 거래량 37%↑** http://bit.ly/3v9Y0sW

- 지난해 전국에서 거래된 업무용 부동산은 5천242건으로 전년(2019년) 3천822건 대비 37.15% 증가
- 작년 4분기 투자수익률은 오피스 6.01%, 중대형 상가 5.10%, 소규모 상가 4.62%, 집합 상가 5.40% 순
- 코로나19에도 불구하고 주택시장 규제 강화와 저금리 기조의 장기화로 오피스 시장 강세

물류 센터

2021.02.28 조선비즈 **물류센터는 이제 안전자산, 옥석가리기 진행될 것** http://bit.ly/2ZU8G0m

- 노후 물류센터를 사들여 대형 물류센터로 개발하는 것이 자산운용사들의 최근 투자 공식
- 물류센터 수익률은 '14년 8%대에서 지난해 5%대로 감소, 수익률이 낮은 건 물류센터가 안전자산으로 받아들여진다는 의미
- 다만 단기적인 공급과잉은 우려, 시장이 더 커지면 오피스처럼 프라임급, A급, B급 등으로 고도화 · 차별화가 이뤄질 것

물류 센터

2021.02.26 한국경제 **쿠팡, 김천 2.7만평에 첨단물류센터 짓는다, 2023년 가동 목표** http://bit.ly/2NC2FD6

- 쿠팡은 올 하반기 김천일반산업단지(3단계) 8만8000㎡(약 2만 7000평) 부지에 첨단물류센터 건립 공사를 본격 시작
- 공사비용은 약 1000억원으로, 2023년 가동 목표

물류 센터

2021.02.26 물류신문 **'비대면 시대' 물류업체가 선택한 트렌드 메이커 기술** http://bit.ly/2MtkPpO

- 비대면으로 자율주행 · 배송로봇 · 드론 폭발적인 수요 전망
- 비대면 문화 확산 → 자율주행차 시대 앞당길 것, 도시봉쇄 조치에도 자율주행 로봇에 대한 수요는 급증
- 배달 · 서빙 로봇, 주문형 물류 서비스 확장 가능성 보여줘
- 드론 택배 상용화 움직임, 바이오 콜드체인 배송 시장 확대 전망, 코로나19로 의약품 이어 식료품 배달에도 드론 이용
- 특수 낙하산 등 첨단 기기/신규 서비스 출현 예상

물류 센터

2021.02.26 물류신문 **로봇, 물류센터 지형도 바꿀 'Game Changer'로 부상** https://bit.ly/3aV12Jo

- 'AFTER COVID-19 시대' 물류센터, 로봇 자동화 중심으로 변화, 자동적재출고시스템(ASRS) 탑재한 창고 로봇에 주목
- '미시위치 기술' 접목된 코봇도 등장, 비대면 거래로 늘어난 물량 팔레트 · 박스 운반 'AMR'로 커버
- 풀필먼트 센터로 변신하는 물류창고 'AFTER COVID 시대' 주류 트렌드로 부상할 전망

주택

2021.03.05 대한경제 **[이제는 이런 집을 원한다] 서울 유명 호텔 잇따른 폐업, 이유는?** http://bit.ly/3rtnBLe

- 다양화 및 고급화에 초점을 둔 아파트 단지 내 커뮤니티 시설의 진화는 호텔의 영업 전선에 부담으로 작용
- 여행객이 주를 이루는 지방 특급 호텔이 아니고서야 도심 한 가운데서 부대시설 및 서비스로 국내 수요를 흡수하기에는 한계
- 서울 내 호텔 입지 만한 부지를 찾기도 쉽지 않아 건설사나 부동산 개발회사도 적극적으로 나서면서 최근 호텔의 줄폐업 가속화

리츠

2021.03.02 뉴시스 **물류센터 담은 리츠, 투자자 관심 끌기 '안간힘'** http://bit.ly/2PzjcIh

- e커머스 성장에 물류센터 인기, 이지스밸류플러스 · 롯데리츠 등 자산에 잇따라 추가 편입, IPO 앞둔 리츠도 물류센터 담아
- 당분간 물류센터를 포함한 멀티애셋 리츠를 내세우는 전략이 유행할 것
- 이지스밸류플러스리츠: (편입 예정) 여주 물류센터, (기존 자산) 서울 태평로 빌딩
- 롯데리츠: (편입 예정) 김포 물류센터, (기존 자산) 백화점, 마트, 아울렛
- NH올원리츠: (편입 예정) 이천 도지 물류센터, (기존 자산) 성남 분당스퀘어, 서울 · 수원엠디엠타워
- 디앤디플랫폼리츠: (편입 예정) 일본 아마존물류센터 수익증권, (기존 자산) 서울 영시티빌딩

리츠

2021.03.03 한국경제 **SK그룹, 서린빌딩 · 주유소 담은 리츠 상장** https://bit.ly/3qeHLqK

- 올해 안에 기업공개(IPO)를 마무리하는 것을 목표, 예상 공모 규모는 4000억~5000억원 수준
- 서린빌딩과 SK에너지가 전국 각지에 보유 중인 주유소 100여곳을 리츠 기초자산으로 편입할 예정

국내 News

지식산업센터

2021.03.02 뉴시스 **작년 지식산업센터 승인 역대 '최다'** https://bit.ly/3sJ8rSb

- 지식산업센터 신설승인 건수는 2017년 8건에 그쳤으나 최근 3년 급속 증가해 작년 77건으로 역대 최고치 기록
- 건설사도 지식산업센터로 사업영역 확대 나서는 추세

대체투자

2021.03.02 더구루 **'코리안 머니' 美 상업용부동산 두번째 큰손 부상** http://bit.ly/3uIF3xf

- 지난해 한국 자본의 미국 상업용 부동산 투자 규모는 52억4300만 달러(약 5조8670억원)로 전년 대비 88% 증가
- 캐나다(123억6200만 달러 · 약 13조8330억원)에 이어 2위로 2019년 4위에서 두 계단 상승
- 국민연금(단일 기관 2위)과 하나금융투자(단일 기관 5위)가 대형 거래를 연이어 성사
- 국민연금은 지난해 미국 부동산 상업용 부동산에 24억 달러(약 2조6810억원)를 투자

대체투자

2021.02.28 한국경제 **국민연금, 해외대체 위탁운용사로 APG, IFM, 토마브라보 추가** https://bit.ly/3q0ifW8

- 국민연금의 해외 사모투자 위탁운용사는 63곳, 부동산은 54곳, 인프라는 38곳, 헤지펀드 분야에는 7곳
- 국민연금은 작년 12월 말 기준 총 운용자산의 10.9%인 90조 7000억원 가량을 대체투자 자산에 투자

대체투자

2021.03.03 파이낸셜뉴스 **지난해 상업용 부동산 거래 17.5조, 역대 최대** http://bit.ly/3rrXLqZ

- 지난해 4분기 총 투자 시장 규모는 전년 동기 대비 7% 증가한 약 5조3700억원. 호텔 거래 규모가 전년 대비 큰 폭으로 감소. 오피스, 물류, 리테일 거래 규모는 전년과 유사한 수준 또는 그 이상을 기록하며 전체 거래 규모에 기여
- 지난해 4분기 서울 A급 오피스의 평균 수익률은 4.4% 수준, 수도권 프라임급 물류 센터의 평균 수익률(gross yield)은 5.7%
- 팬데믹 장기화로 투자자의 코어 오피스 및 물류 자산에 대한 투자 활동이 보다 확대될 것으로 전망되면서 해당 자산의 평균 수익률은 추가적인 하락이 예상

대체투자

2021.03.03 서울이코노미 **코로나19에도 올 1월 상가 거래 '역대 최다'** http://bit.ly/3bZwbur

- 지난해 매매 거래된 상업용 부동산(1 · 2종근린생활, 판매시설) 거래량은 6만3354건으로 전년(6만148건) 대비 약 5.3% 증가
- 올해 1월 거래량으로는 5852건을 기록하며 지난해 1월과 비교해 33.5%(4382건) 증가, 2006년 이후 가장 높은 수치
- 코로나19에도 주거용 부동산 규제의 증가, 저금리 기조 유지 등의 이유로 상대적으로 규제에서 자유로운 상업용 부동산 인기

대체투자

2021.03.05 서울경제 **'시장'으로 지정된 '여의도 종합상가', 복합개발 길 열린다** https://bit.ly/3kOU4J8

- 여의도 종합상가의 시장 기능을 폐지하고 중심상업지역으로 지정해 복합 개발이 가능하도록 서울시가 현재 수립 중인 여의도 금융중심지 지구단위계획 용역에 반영해달라는 재건축 청원서 접수
- 서울시의회와 서울시 도시계획국 모두 해제를 적극 검토하겠다고 밝혀

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	대한지방행정공제회	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

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 강동	이스트센트럴 타워	인마크자산운용		연면적 100,422㎡	진행중	공실위험이 커 난이도 높은 자산, 삼성물산 · 미래에셋대우 (우선매수권 옵션 보유)
오피스	경기도 분당	후너스 빌딩	하나자산신탁		연면적 9,914㎡	진행중	2월 중 매각 주간사 선정을 위한 입찰을 진행 예정
오피스	경기도 성남	판교 H스퀘어	코람코자산신탁		연면적 85,140㎡	진행중	4월 우선협상대상자 선정 예정, 주관사로 딜로이트 · CBRE 선정
오피스	CBD	삼일빌딩	이지스자산운용				관리를 맡은 SK디앤디는 밸류애드 일환으로 리모델링을 진행
오피스	GBD	메이플타워	KT AMC		연면적 15,183㎡	진행중	리츠 통해 인수, 6년 만의 엑시트, 자문사 선정 착수
오피스	GBD	역삼 우신빌딩	미래에셋자산운용		연면적 16,696㎡	진행중	공실률 0%, 자문사 선정 중
오피스	CBD	삼부빌딩	삼익악기	이지스자산운용	연면적 15,260㎡	1,100억원	평당 2,383만원 선 거래, 호텔과 상업시설 등으로 개발 전망
오피스	경기도 분당	퍼스트타워	국민연금		연면적 17,824평	진행중	매각 주관사는 쿠시먼앤웨이크필드,이르면 이달 입찰 진행
복합	서울 노원	케이스퀘어 상계	코람코자산신탁	코켐		711억원	3월 말 딜클로징 목표, 4년 만에 약 240억원의 시세차익
물류센터	경기도 용인	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	코람코자산운용		연면적 43,600㎡	진행중	매각 자문사로 메이트플러스 선정, 3/11 입찰 실시, 공실률 0%, 예상 투자수익률 연 6.3%
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
물류센터	경기도 안산	그레이박스	반월스마트로지스틱 PFV		연면적 110,119㎡	진행중	2022년 4월 준공 예정 도시형 유통 물류센터, 4/21 입찰 실시
물류센터	충청북도 음성	음성 물류센터		케이리츠투자운용		440억원	
호텔	서울 중구	힐튼 서울	CDL호텔코리아		연면적 82,856㎡	진행중 (1조원 예상)	향후 주거형 시설로 개발, 분양 전망
리테일	서울 강서	이마트 가양점	이마트		연면적 53,092㎡	진행중	준공업지역, 폐점 후 개발, 공시지가 평당 2,343만원('20.01)
휴게소	영국 전역	고속도로 휴게소 8개	웰컴 브레이크	BNK자산운용		8,000억원	자문사는 에비슨영, 딜 완결성 측면에서 높은 평가, 웰컴 브레이크의 사실상 주주는 블랙스톤

Source: 언론종합, KTB투자증권

대체투자 Figures

CONTENTS

09 **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

15 **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

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

23 **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 -0.2% 기록. 인플레이션 우려에 따른 금리 상승으로 성장형 REITs 수익률이 부진하며 소폭 하락
- 백신 접종률 상승과 현금 지급을 포함한 1.9 조달러 규모 경기부양책 통과 기대로 미국 REITs 쇼핑 섹터(+4.3%)가 상승
- 광고운영 회사인 Lamar Advertisement(+7.5%)는 예상치를 상회하는 4Q20 실적과 비용 감소로 상승

Ⅱ. 국내 Update

▶ 국내 주택시장
- 전국적으로 2.4 대책 이후에도 아파트 가격은 상승세를 이어가고 있으나 상승폭은 4 주 연속 축소
- 서울 아파트는 전주 대비 0.13% 상승
- 특히, 1 기 신도시의 상승폭 축소가 두드러지게 나타남(+0.31% → +0.14%, WoW -0.17%p)

I. Weekly Update

I-1. Global REITs Table

Fig. 01: Global REITs

분류	시가총액 ($mn)	Index	12MF PBR (배)	12MF ROE (%)	Total Return(%)					12MF 배당 수익률(%)
					1W	3M	YTD	1Y	3Y	
지역별										
Global	1,425,939	2,983.7	1.9	4.5	(0.2)	4.3	3.7	(4.0)	18.3	2.8
Developed	1,384,590	2,044.1	1.4	4.3	(0.2)	4.3	3.7	(3.8)	20.0	3.8
선진국 북미	948,183	2,310.6	2.1	3.4	0.3	4.9	5.3	(2.5)	26.1	3.6
선진국 유럽	162,894	1,240.1	0.5	1.2	(1.0)	0.2	(0.2)	(8.3)	(10.4)	4.1
선진국 아시아	529,751	3,662.1	0.9	5.0	(1.6)	4.5	3.2	(2.4)	9.3	3.8
Emerging	41,349	1,606.8	0.7	5.6	0.7	4.2	0.2	(15.8)	(32.2)	7.0
신흥국 미주	29,265	733.3	0.8	6.1	0.5	(9.0)	(10.0)	(26.3)	(16.2)	4.3
신흥국 유럽	2,964	1,704.9	0.6	8.7	6.1	12.3	4.2	26.4	5.3	3.1
신흥국 아시아 태평양	18,047	1,255.0	0.9	4.1	0.7	(2.5)	(3.1)	(19.1)	(13.6)	6.3
신흥국 중동/아프리카	10,329	1,677.3	0.6	6.8	0.6	12.7	6.6	(15.0)	(56.2)	8.0
미국										
미국 전체	1,284,237	8,426.9	2.5	6.3	(0.9)	1.9	2.0	(3.6)	30.1	3.7
인프라	182,729	372.1	41.0	31.7	(5.8)	(10.9)	(9.6)	(13.5)	53.2	2.8
산업	131,909	1,617.8	2.2	4.1	(1.0)	0.7	(1.9)	9.8	71.1	2.7
데이터센터	-	32,184.6	-	-	(4.2)	(8.5)	(10.6)	2.6	56.6	-
오피스	86,867	1,157.9	1.6	2.9	2.2	0.2	3.6	(11.5)	4.0	3.8
리테일	147,454	992.3	2.4	7.4	0.6	13.1	16.2	(5.2)	1.8	4.5
쇼핑센터	53,719	771.6	1.9	3.9	4.3	22.1	27.7	3.2	14.7	4.0
주거	176,027	1,832.7	2.6	3.0	0.4	3.5	5.3	(8.8)	41.7	3.3
아파트	122,830	1,695.4	2.9	2.8	2.3	6.0	9.7	(8.8)	37.0	3.7
헬스케어	115,795	1,711.8	1.8	2.3	2.4	5.8	5.0	(4.6)	40.8	4.4
스토리지	73,634	4,633.7	5.2	16.5	(0.5)	7.9	4.0	9.9	44.7	3.5
복합	50,103	620.4	1.5	4.3	0.7	3.1	6.3	(10.1)	8.1	4.8
숙박	38,755	318.0	1.6	(9.9)	(2.7)	9.6	14.4	24.7	(2.1)	0.3
모기지	68,597	1,222.8	1.0	11.2	0.1	8.3	5.8	(13.0)	10.4	8.6
목재	33,786	243.1	2.7	12.0	0.7	11.3	3.1	27.8	10.9	2.6
유럽										
선진국 유럽	162,894	1,240.1	0.5	1.2	(1.0)	0.2	(0.2)	(8.3)	(10.4)	4.1
산업	28,870	1,548.2	1.2	4.4	(4.6)	0.9	(4.2)	15.7	66.5	3.0
오피스	43,357	2,736.9	0.3	2.9	(0.2)	(2.6)	(3.5)	(14.6)	13.4	3.5
리테일	31,017	603.3	0.7	(0.8)	3.9	3.7	4.4	(19.5)	(52.8)	7.2
주거	91,367	1,962.5	0.7	5.5	(2.2)	(6.9)	(12.6)	6.0	32.7	3.2
헬스케어	10,533	1,940.7	1.3	5.2	(4.6)	2.8	(2.4)	(0.3)	44.6	3.9
스토리지	8,824	5,204.6	1.5	5.8	(5.5)	1.1	0.4	1.1	46.1	2.9
복합	112,887	1,745.8	0.9	2.6	(1.2)	(2.0)	(3.9)	(11.4)	8.4	3.4
숙박	-	1,204.0	-	-	(2.4)	5.9	(1.4)	(1.3)	2.0	-

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 3월 5일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-2. 미국 REITs Sector Table

Fig. 02: 미국 REITs Sector ①

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

	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	(0.9)	(5.8)	(1.0)	(4.2)	2.2	0.6	4.3	0.4	2.3	2.4	(0.5)	0.7	(2.7)	0.1	0.7
1M	(1.3)	(11.5)	(6.5)	(14.6)	4.1	9.2	16.3	0.8	3.0	4.1	2.9	6.4	13.1	1.9	(0.7)
3M	1.9	(10.9)	0.7	(8.5)	0.2	13.1	22.1	3.5	6.0	5.8	7.9	3.1	9.6	8.3	11.3
6M	8.3	(14.4)	(0.3)	(13.6)	13.4	33.0	49.8	11.4	17.1	15.2	14.3	16.9	56.3	33.3	17.8
YTD	2.0	(9.6)	(1.9)	(10.6)	3.6	16.2	27.7	5.3	9.7	5.0	4.0	6.3	14.4	5.8	3.1
1Y	(3.6)	(13.5)	9.8	2.6	(11.5)	(5.2)	3.2	(8.8)	(8.8)	(4.6)	9.9	(10.1)	24.7	(13.0)	27.8
2Y	9.4	23.3	39.2	37.8	(5.7)	(12.7)	0.9	8.9	4.0	5.0	25.6	(8.4)	(14.7)	(3.4)	42.8
3Y	30.1	53.2	71.1	56.6	4.0	1.8	14.7	41.7	37.0	40.8	44.7	8.1	(2.1)	10.4	10.9
5Y	40.8	118.8	151.9	107.0	20.1	(15.2)	(12.6)	44.1	32.5	35.2	30.9	2.4	13.0	49.5	54.4

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 03: 미국 REITs Sector ②_Weekly 누적 수익률

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

누적	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	(0.9)	(5.8)	(1.0)	(4.2)	2.2	0.6	4.3	0.4	2.3	2.4	(0.5)	0.7	(2.7)	0.1	0.7
2W	(2.0)	(10.3)	(5.6)	(7.1)	5.9	2.6	6.9	(1.5)	(0.0)	1.6	0.8	5.4	(0.9)	0.4	(3.1)
3W	(2.7)	(10.4)	(7.5)	(10.4)	2.9	2.1	6.7	(2.6)	(1.1)	1.1	2.3	3.0	7.2	1.1	(3.5)
4W	(1.3)	(11.5)	(6.5)	(14.6)	4.1	9.2	16.3	0.8	3.0	4.1	2.9	6.4	13.1	1.9	(0.7)
5W	2.2	(9.6)	(2.7)	(13.5)	7.1	13.0	20.2	4.8	7.5	8.6	4.5	9.5	20.6	8.4	8.8
6W	1.2	(9.1)	(2.5)	(11.3)	5.8	11.5	19.0	3.2	6.5	5.0	5.3	8.3	12.5	3.6	2.1
7W	2.5	(7.7)	0.7	(9.3)	3.5	13.5	19.5	4.5	7.0	5.0	5.7	7.4	12.3	6.8	4.6
8W	4.4	(7.4)	1.3	(7.1)	8.6	16.9	25.4	7.4	11.6	8.4	6.9	10.3	13.7	6.1	2.5
9W	2.0	(9.6)	(1.9)	(10.6)	3.6	16.2	27.7	5.3	9.7	5.0	4.0	6.3	14.4	5.8	3.1
10W	3.5	(7.0)	0.2	(9.4)	5.5	17.4	28.4	7.8	12.0	5.6	4.9	7.8	15.3	6.4	2.1
11W	3.9	(7.4)	0.1	(8.6)	4.8	18.5	27.6	8.8	12.9	4.9	5.8	8.1	17.9	7.9	2.6
12W	4.5	(7.5)	1.9	(5.4)	3.2	16.6	26.1	7.8	11.3	6.3	9.7	6.7	15.0	10.0	6.9
13W	1.9	(10.9)	0.7	(8.5)	0.2	13.1	22.1	3.5	6.0	5.8	7.9	3.1	9.6	8.3	11.3
14W	3.6	(12.5)	(0.5)	(8.3)	3.0	17.6	26.9	7.6	10.0	7.8	10.7	6.1	16.1	10.2	18.6
15W	3.9	(12.4)	(0.3)	(11.7)	4.8	20.5	27.5	6.4	8.3	7.7	8.4	7.6	23.3	14.8	18.6
16W	3.1	(15.0)	(3.8)	(14.2)	9.5	23.8	34.2	4.6	7.5	6.3	3.7	10.1	30.7	19.9	18.2
17W	10.3	(14.3)	(3.8)	(16.7)	28.5	49.6	78.8	13.8	20.7	22.0	6.0	28.1	70.9	30.4	21.8
18W	15.0	(9.7)	1.4	(11.8)	31.9	50.2	78.5	21.0	29.1	26.3	5.8	31.5	75.9	34.2	26.0
19W	9.4	(12.3)	(2.6)	(16.7)	22.5	39.4	61.9	16.2	24.6	19.7	3.3	21.9	58.8	28.5	16.0
20W	9.0	(15.1)	(3.1)	(20.0)	22.1	43.2	68.7	16.0	23.9	21.8	4.9	23.2	70.9	29.5	16.3

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 04: 미국 REITs Sector ③_Weekly 수익률

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

Weekly	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	(0.9)	(5.8)	(1.0)	(4.2)	2.2	0.6	4.3	0.4	2.3	2.4	(0.5)	0.7	(2.7)	0.1	0.7
2W	(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)
3W	(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)
4W	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
5W	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
6W	(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)
7W	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
8W	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)
9W	(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
10W	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)
11W	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
12W	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
13W	(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
14W	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
15W	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)
16W	(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)
17W	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
18W	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
19W	(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)
20W	(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

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

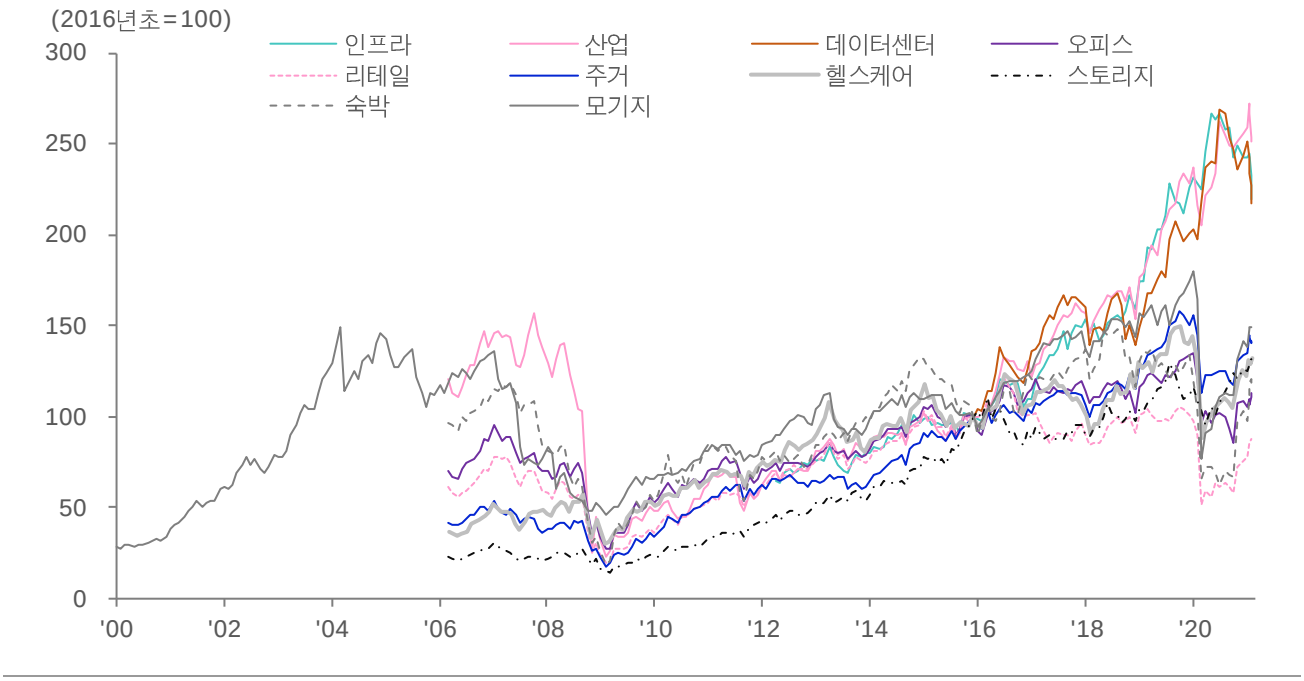
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	88,877	200.0	21.4	28.6	(7.5)	(12.5)	(10.9)	(17.6)	46.2	2.6	19.8	2021-04-12
CCI	Crown Castle International	64,761	150.2	24.3	7.8	(3.6)	(8.2)	(5.7)	(5.0)	39.4	3.6	10.8	2021-03-12
SBAC	SBA Communications	26,477	242.2	27.3	-	(5.1)	(15.5)	(14.2)	(15.5)	54.6	1.0	25.7	2021-03-09
산업(물류)													
PLD	Prologis	71,916	97.4	24.4	2.3	(1.7)	(1.3)	(2.3)	8.9	59.4	2.5	9.4	2021-03-18
DRE	Duke Realty	14,562	39.0	23.3	2.8	(0.7)	1.0	(2.5)	14.2	56.0	2.6	8.5	-
COLD	Americold	8,646	34.3	25.7	2.1	(2.2)	0.4	(8.2)	5.8	-	2.6	5.0	-
데이터센터													
EQIX	Equinix	54,516	610.6	29.6	5.2	(5.8)	(13.8)	(14.5)	(0.7)	57.2	1.9	8.1	-
DLR	Digital Realty	38,170	132.0	20.5	2.2	(2.0)	(2.6)	(5.4)	1.9	31.5	3.5	3.7	2021-03-12
CONE	CyrusOne	7,888	65.5	16.6	3.0	(0.2)	(4.9)	(10.5)	4.1	32.5	3.2	2.0	2021-03-25
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	21,645	158.4	20.5	1.6	(0.8)	(7.4)	(11.1)	0.4	26.7	2.8	5.8	2021-03-30
BXP	Boston Properties	15,933	102.3	15.4	3.0	3.2	(2.9)	8.2	(23.1)	(15.7)	3.9	0.0	-
VNO	Vornado Realty	8,573	44.8	15.8	1.5	4.3	7.6	20.0	(17.9)	(31.4)	4.9	(79.7)	-
KRC	Kilroy Realty	7,508	64.5	15.7	1.5	1.7	1.3	12.4	(14.2)	(5.4)	3.2	3.1	2021-03-30
DEI	Douglas Emmett	5,790	33.0	18.0	3.0	0.8	1.7	13.1	(16.0)	(9.5)	3.5	0.0	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	36,520	111.2	11.5	16.0	(1.5)	18.4	30.4	(9.2)	(29.4)	4.9	(38.1)	-
O	Realty Income	22,389	60.0	17.7	2.0	(0.5)	(2.1)	(3.6)	(19.6)	19.2	4.8	3.1	-
STOR	STORE Capital	8,582	32.2	17.1	1.8	(3.7)	(3.0)	(5.2)	(3.2)	32.6	4.5	2.9	-
VER	VEREIT	8,660	37.8	11.8	1.3	(3.1)	(1.0)	0.1	(14.9)	9.1	4.5	(88.7)	2021-03-30
REG	Regency Centers	9,805	57.7	18.3	1.7	5.3	17.5	26.5	(2.1)	(1.8)	4.1	1.7	2021-03-12
주거													
AVB	AvalonBay Communities	24,787	177.7	22.4	2.4	1.1	2.2	10.7	(14.9)	13.8	3.6	4.6	2021-03-30
EQR	Equity Residential	25,662	68.9	24.2	2.6	5.3	8.7	16.2	(12.3)	21.9	3.5	6.2	-
INVH	Invitation Homes	16,120	28.4	21.0	1.9	(2.5)	(6.0)	(4.3)	(4.6)	28.9	2.3	15.4	-
ESS	Essex Property Trust	17,216	264.9	21.5	3.1	4.0	4.8	11.6	(9.3)	17.4	3.2	6.7	2021-03-30
SUI	Sun Communities	15,992	143.3	24.6	-	(5.7)	(3.1)	(5.7)	(12.0)	64.7	2.3	5.3	2021-03-30
헬스케어													
WELL	Welltower	29,325	70.3	22.9	1.9	3.5	9.4	8.7	(8.8)	29.9	3.5	(29.9)	-
VTR	Ventas	20,659	55.1	18.9	1.5	4.2	11.5	12.4	5.7	8.6	3.2	(43.2)	-
PEAK	Healthpeak Properties	16,058	29.8	19.0	2.7	2.5	(2.5)	(1.4)	(10.3)	33.9	4.5	0.0	-
스토리지													
PSA	Public Storage	41,084	235.1	21.1	5.1	0.5	4.7	1.8	8.0	19.1	3.5	0.0	2021-03-15
EXR	Extra Space Storage	16,346	123.8	21.5	6.5	(1.5)	8.3	6.9	17.2	43.6	3.1	0.0	2021-03-12
CUBE	CubeSmart	7,281	36.5	20.3	3.7	(1.4)	11.3	8.5	15.7	33.1	3.8	3.0	2021-03-31
복합													
WPC	W. P. Carey	11,875	67.7	14.7	1.8	(1.2)	(3.5)	(4.1)	(16.3)	11.4	6.2	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	3,006	10.8	14.4	1.6	1.0	2.3	2.0	(0.8)	34.7	4.0	2.4	-
CLNY	Colony Capital	2,957	6.0	28.4	3.0	1.4	25.5	24.7	48.1	1.4	1.5	0.0	-
WRE	Washington REIT	1,974	23.4	17.3	1.6	3.7	(1.7)	8.0	(14.9)	(8.9)	5.1	0.0	2021-03-19
GNL	Global Net Lease	1,653	18.3	10.3	-	(1.8)	4.3	6.5	(4.3)	5.5	8.8	(24.5)	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	11,145	15.8	1,733.8	2.0	(4.8)	1.0	8.0	11.5	(12.3)	0.2	0.0	-
PK	Park H&R	4,966	21.0	557.4	1.1	(3.4)	15.8	22.5	16.3	(13.6)	0.1	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,416	80.3	1,145.7	23.1	3.9	21.0	18.5	21.3	15.1	0.2	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	18,231	29.2	15.0	1.6	2.5	12.8	14.6	18.2	50.1	4.6	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	10,830	33.2	14.7	1.9	0.4	1.7	5.9	20.5	24.3	6.0	3.7	-
GLPI	Lamar Advertising	10,047	43.2	13.4	3.8	(2.8)	2.5	1.8	(3.6)	29.7	6.0	(14.3)	2021-03-08
전문													
IRM	Iron Mountain	10,323	35.8	12.7	0.0	2.9	22.7	21.4	13.9	11.5	6.9	0.2	2021-03-12
LAMR	Lamar Advertising	9,397	93.1	-	7.7	7.5	15.0	11.9	10.8	39.7	3.1	(47.9)	2021-03-19
HASI	Hannon Armstrong	4,148	53.1	-	3.3	(5.6)	0.4	(16.3)	45.5	194.6	2.7	1.5	2021-04-01
모기지													
NLY	Annaly Capital Management	11,636	8.3	-	0.9	0.1	(0.5)	(1.5)	(11.4)	(18.1)	10.8	(12.0)	-
AGNC	AGNC Investment	8,553	15.9	-	0.9	(0.8)	2.3	1.9	(11.1)	(13.2)	9.2	(25.0)	-
STWD	Starwood Property	6,551	23.0	-	1.4	0.5	20.2	18.9	(0.9)	11.5	8.4	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	25,245	33.8	-	2.7	(0.3)	9.9	0.7	26.3	(0.7)	2.4	(50.0)	-
RYN	Rayonier	4,544	33.0	-	3.2	1.0	12.6	12.2	24.7	(3.7)	3.3	0.0	2021-03-16
PCH	PotlatchDeltic	3,490	52.2	-	2.4	2.8	13.1	4.3	34.9	10.6	3.1	2.5	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 3월 5일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

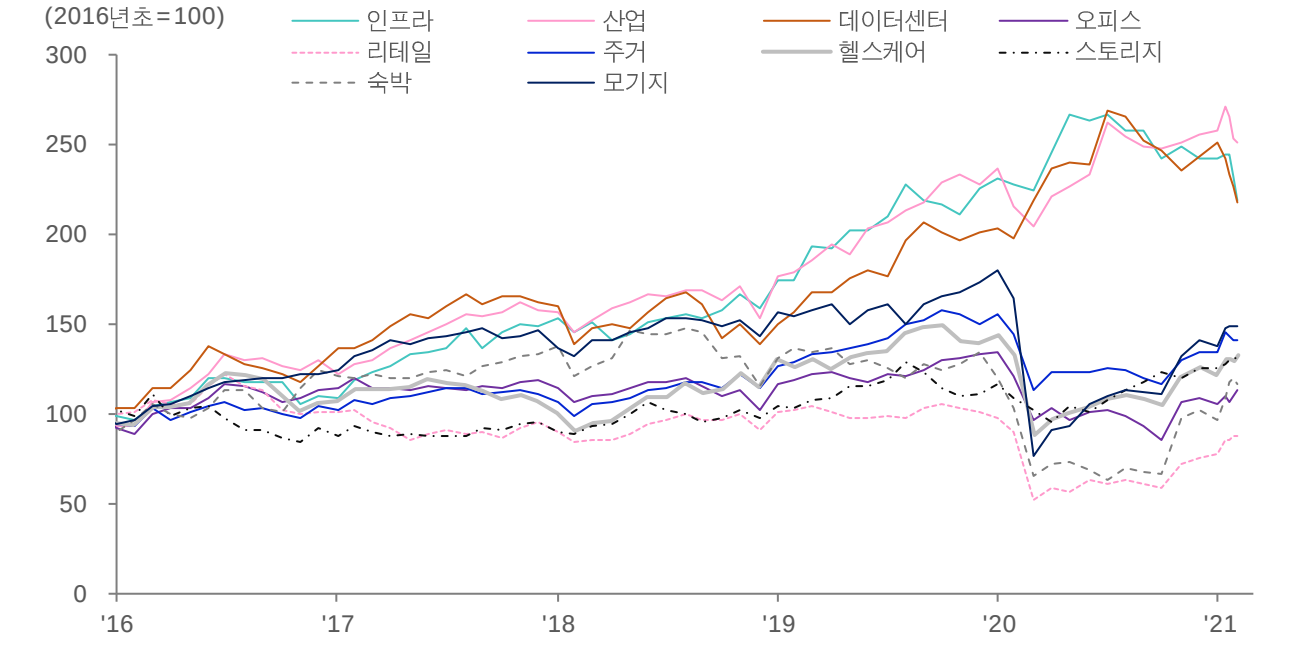
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

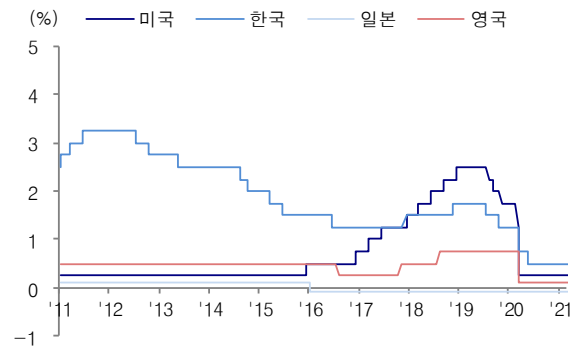
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.14	1.0	3.6	(1.4)	1.6	(36.9)	(211.3)
미국 국채_10년	1.57	16.1	40.3	60.0	65.3	80.4	(132.0)
국고채_3년	1.04	0.0	6.2	9.1	4.1	(12.2)	(126.8)
국고채_10년	1.99	2.6	21.2	31.7	26.6	66.8	(74.9)
독일 국채_10년	(0.30)	(4.1)	14.5	24.6	26.9	40.9	(97.5)
프레디맥 모기지 금리_30년	3.02	5.0	29.0	31.0	35.0	(27.0)	(141.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	92.0	1.2	1.0	1.4	2.3	(4.1)	2.6
달러/유로	1.2	(1.3)	(1.1)	(1.7)	(2.5)	5.6	(3.9)
달러/파운드	1.4	(0.7)	0.8	3.0	1.2	6.1	(0.3)
엔/달러	108.3	1.6	2.8	4.0	5.0	2.8	2.1
SGD/달러	1.3	0.7	0.6	0.5	1.5	(2.6)	2.0
위안/달러	6.5	0.4	0.5	(0.5)	(0.5)	(6.3)	2.9
원/달러	1,125.7	0.2	0.2	4.1	3.7	(5.6)	4.6
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	193.4	1.6	6.6	21.0	15.3	24.1	(1.7)
BDI	1,829.0	9.2	37.2	52.8	33.9	196.4	50.9
WTI($/Barrel)	66.1	7.5	16.3	42.9	36.2	60.1	5.6
Brent($/Barrel)	69.4	4.9	16.9	40.8	33.9	53.2	5.4
Dubai($/Barrel)	66.9	9.9	14.6	38.4	34.3	46.3	7.5
금($/toz.)	1,701.0	(1.7)	(6.1)	(7.4)	(10.2)	1.7	27.5
은($/toz.)	25.3	(4.4)	(6.3)	4.7	(4.5)	46.0	50.6
구리($/MT)	8,913.2	(2.5)	12.4	15.0	15.0	59.5	28.0
알루미늄($/MT)	2,177.8	1.3	8.2	7.3	10.3	31.0	2.3

Note: 2021년 3월 5일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

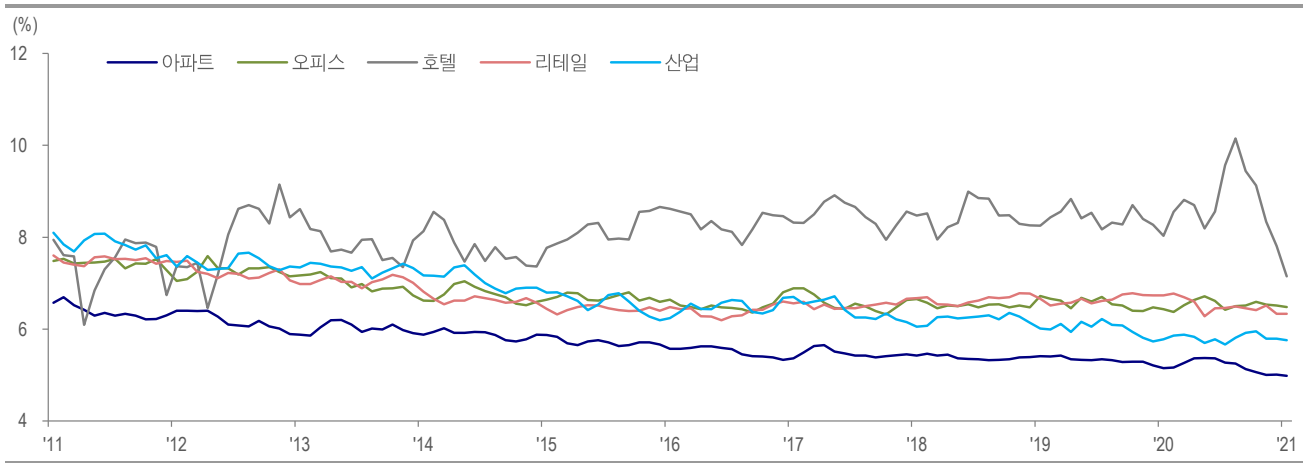
II-1. 미국 Real Estate Table

Fig. 011: 미국 Real Estate

분류	Index	변동폭(%, bp)					
		1M	3M	6M	YTD	1Y	3Y
아파트							
Cap rate(%)	5.0	(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)

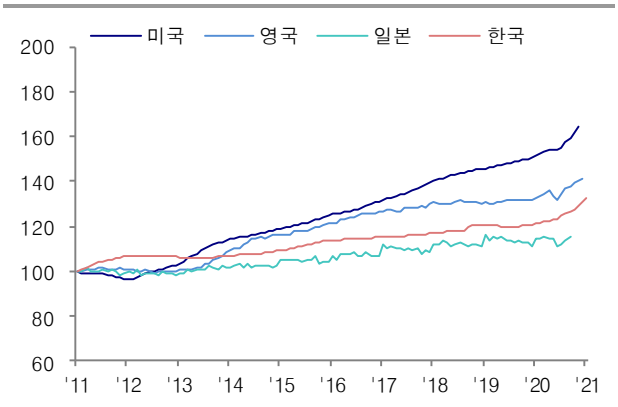
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

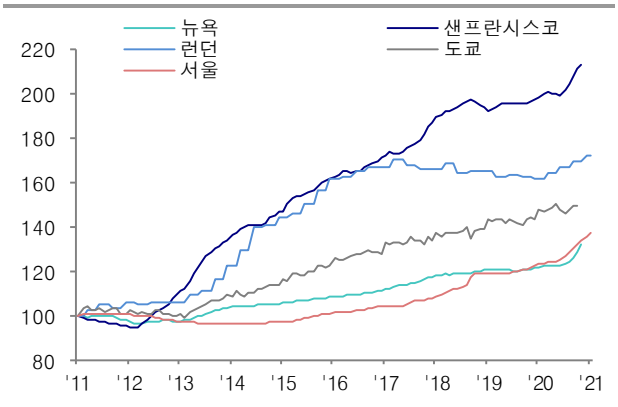
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

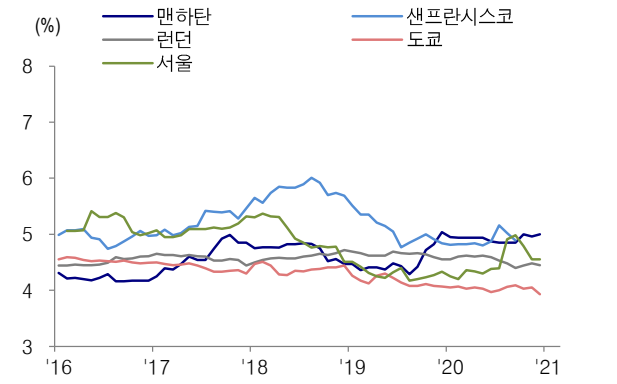
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

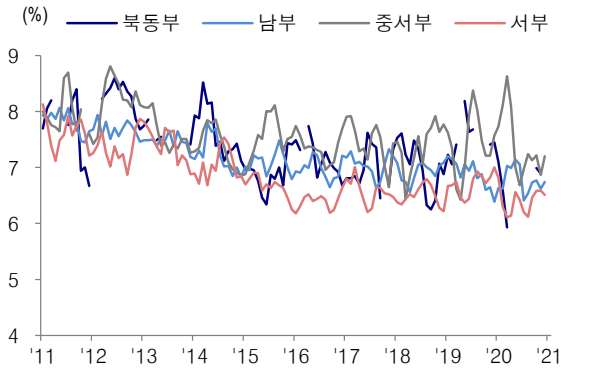
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



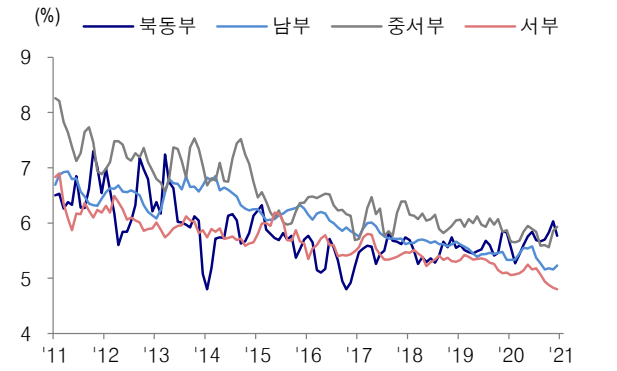
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



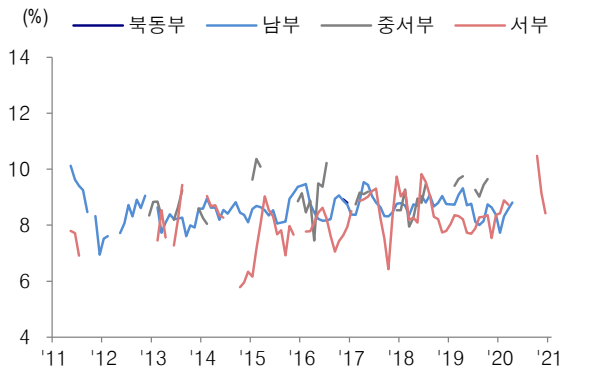
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



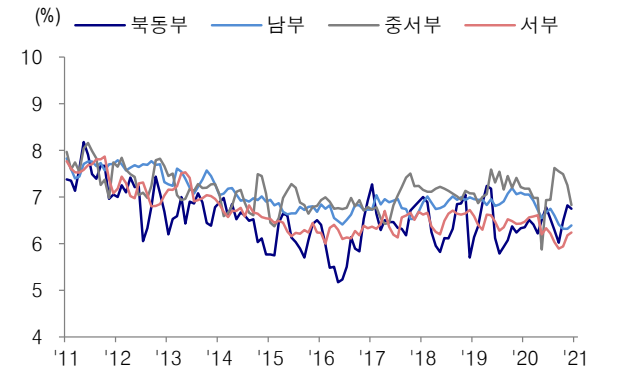
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



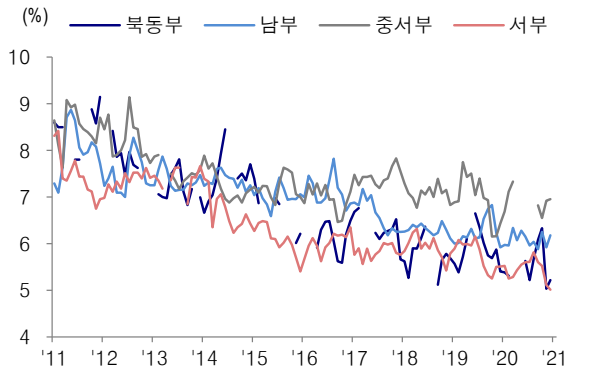
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

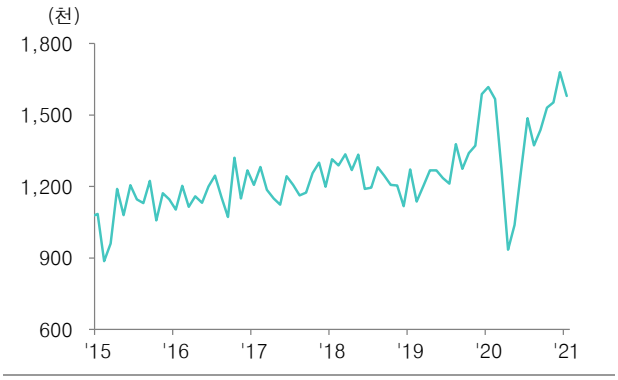
Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



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

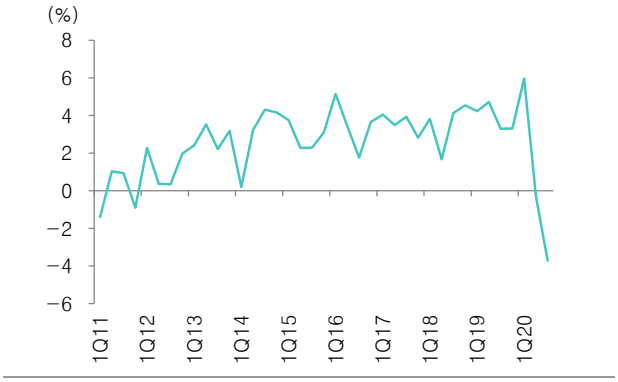
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

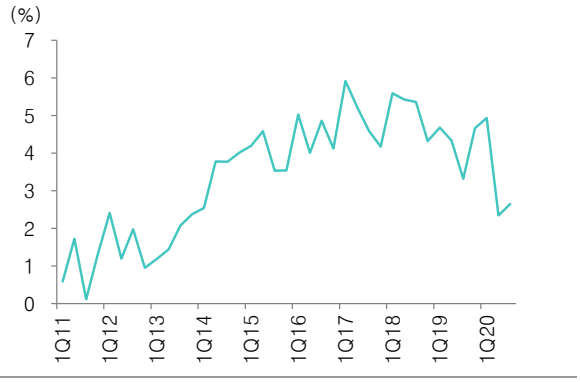
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



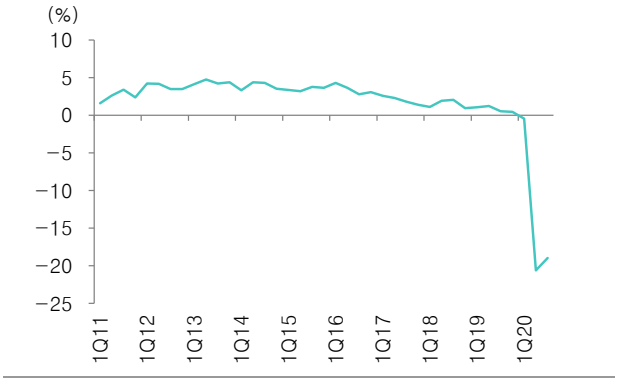
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



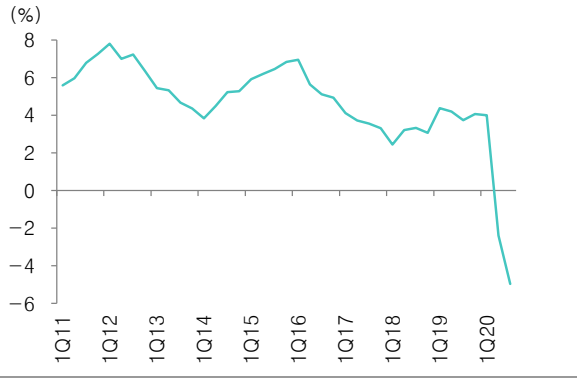
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



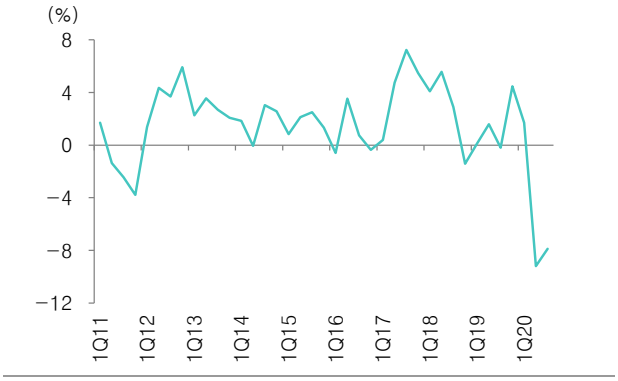
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



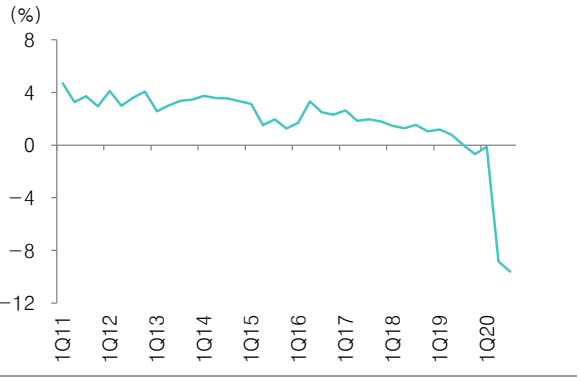
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 복합 부동산 NOI 증가율



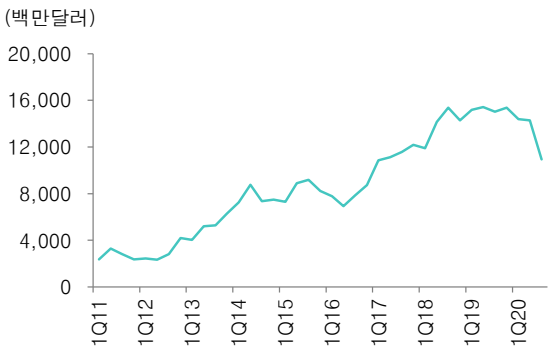
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



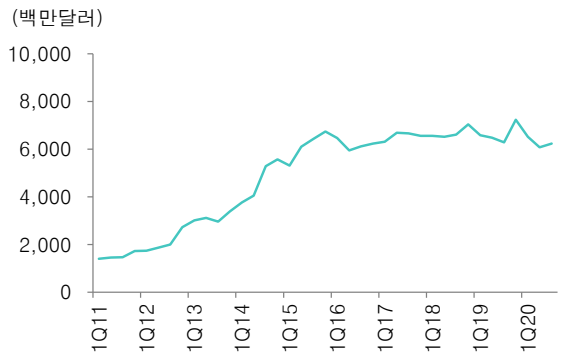
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



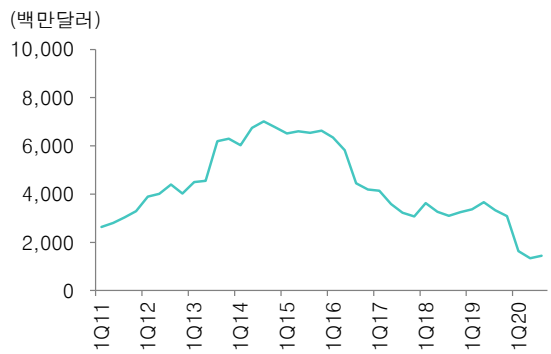
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



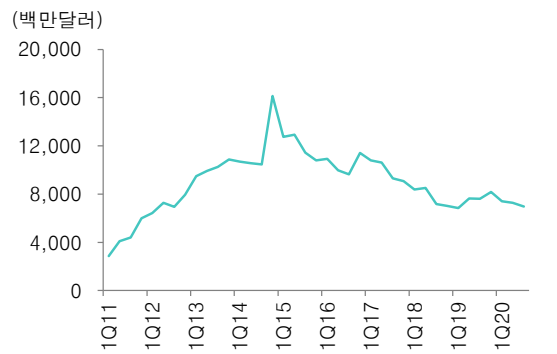
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



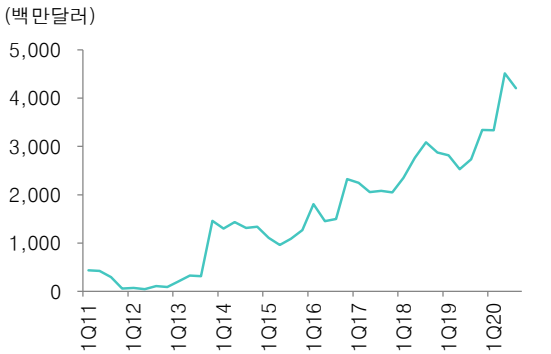
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



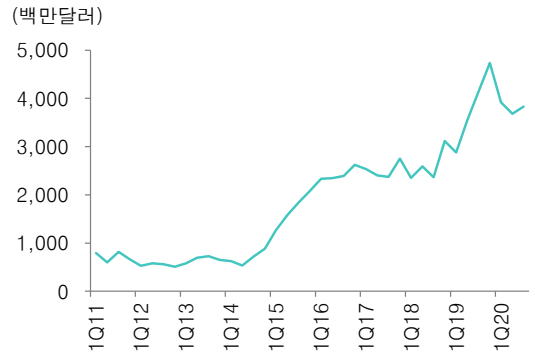
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모

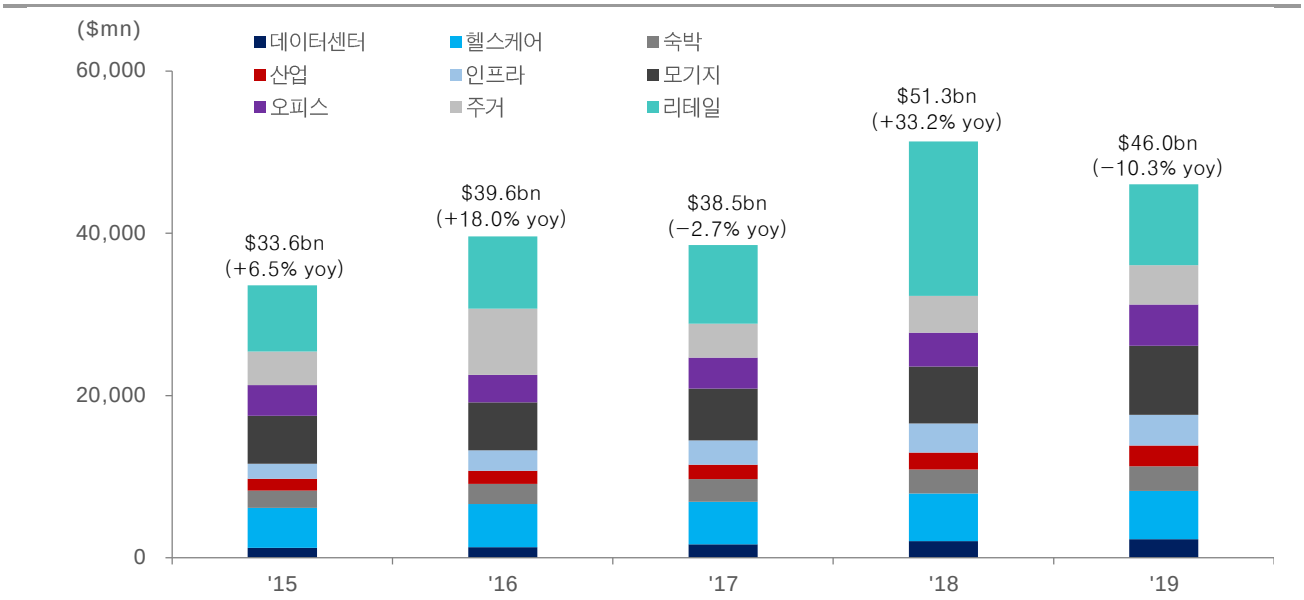


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

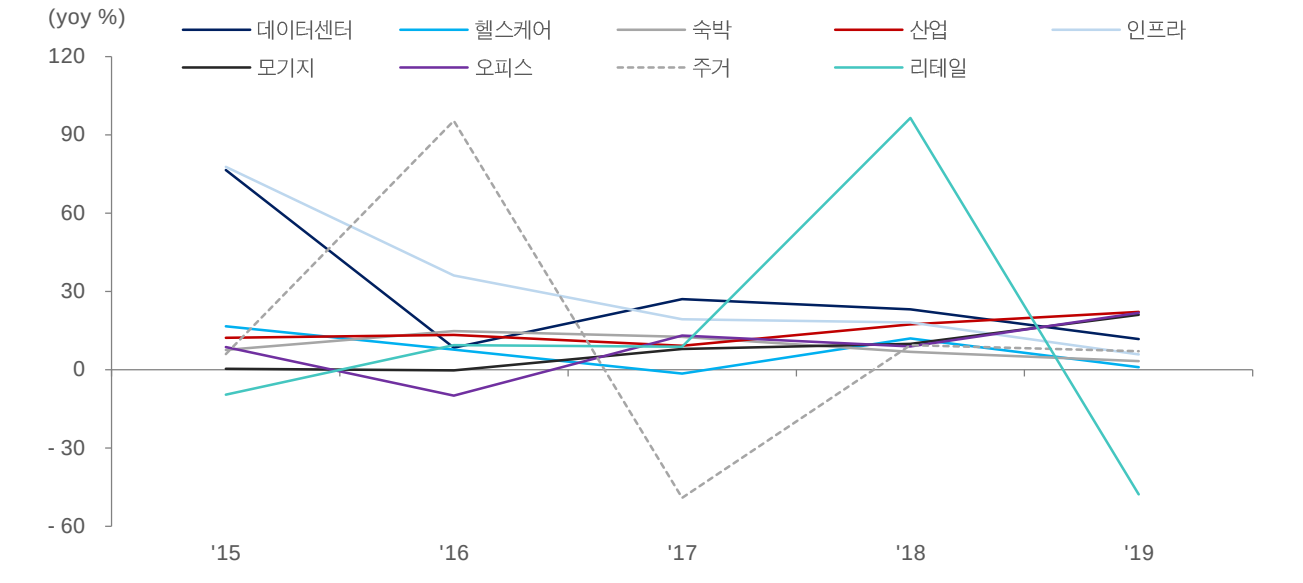
III - 1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.12	0.13	0.14	0.08	0.04			
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

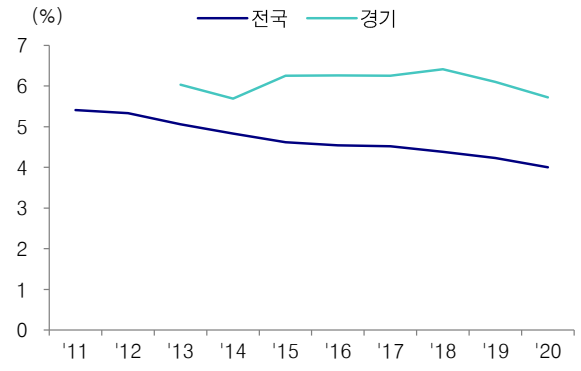
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5 개 지방광역시	기타지방	1 기신도시	2 기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.12	0.13	0.14	0.08	0.04	0.14	0.12	0.11	0.08	0.08	0.00
2W	0.17	0.15	0.18	0.14	0.11	0.31	0.19	0.17	0.13	0.20	0.00
3W	0.22	0.17	0.25	0.18	0.03	0.36	0.27	0.23	0.11	0.26	0.04
4W	0.29	0.20	0.31	0.26	0.18	0.52	0.35	0.31	0.15	0.41	0.05
5W	0.31	0.23	0.33	0.29	0.09	0.54	0.33	0.30	0.30	0.40	0.04
6W	0.31	0.20	0.33	0.31	0.14	0.63	0.36	0.34	0.38	0.32	0.04
7W	0.36	0.23	0.37	0.43	0.17	0.79	0.43	0.43	0.46	0.48	0.12
8W	0.51	0.32	0.51	0.63	0.34	1.21	0.67	0.70	0.68	0.71	0.06
9W	0.46	0.31	0.46	0.53	0.30	1.09	0.63	0.61	0.57	0.43	0.17
10W	0.46	0.34	0.47	0.52	0.26	1.07	0.67	0.70	0.48	0.33	0.03
11W	0.44	0.30	0.41	0.65	0.31	1.06	0.57	0.84	0.67	0.41	0.13
12W	0.39	0.22	0.34	0.59	0.52	0.90	0.66	0.92	0.36	0.40	0.03
13W	0.37	0.22	0.33	0.69	0.19	0.92	0.66	1.10	0.36	0.50	0.05
14W	0.37	0.27	0.33	0.60	0.31	0.69	0.56	0.78	0.52	0.48	0.28
15W	0.43	0.29	0.36	0.86	0.34	0.52	0.55	1.31	0.63	0.50	0.21
16W	0.40	0.24	0.37	0.63	0.30	0.34	0.44	1.05	0.40	0.33	0.11
17W	0.31	0.20	0.28	0.52	0.28	0.42	0.40	0.81	0.38	0.35	0.02
18W	0.33	0.25	0.30	0.45	0.42	0.35	0.31	0.65	0.36	0.31	0.18
19W	0.40	0.40	0.39	0.55	0.20	0.49	0.46	0.82	0.36	0.55	0.02
20W	0.29	0.25	0.28	0.38	0.26	0.30	0.15	0.59	0.26	0.29	0.00
21W	0.29	0.26	0.28	0.33	0.27	0.25	0.25	0.41	0.29	0.40	0.00
22W	0.28	0.25	0.28	0.29	0.30	0.20	0.21	0.38	0.23	0.33	0.01
23W	0.49	0.54	0.50	0.55	0.34	0.51	0.58	0.80	0.38	0.57	0.01
24W	0.38	0.43	0.39	0.25	0.52	0.29	0.28	0.27	0.21	0.35	0.01

Source: Reps, KTB투자증권

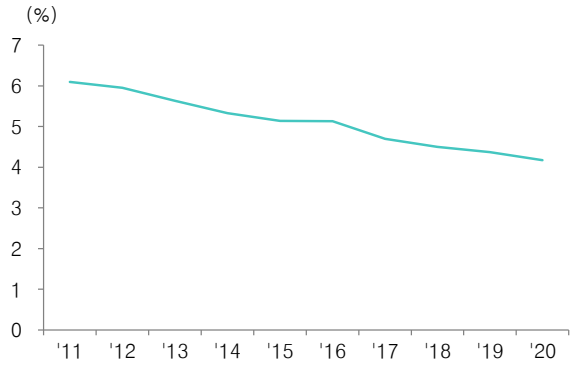
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



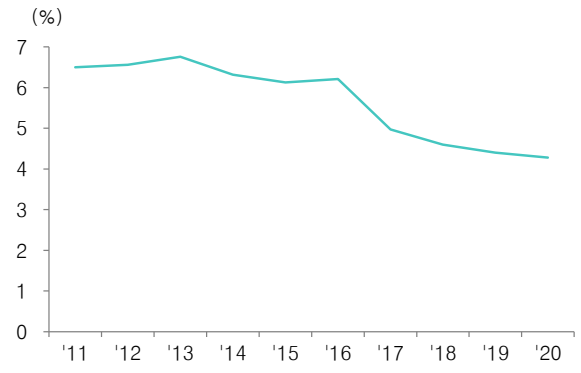
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



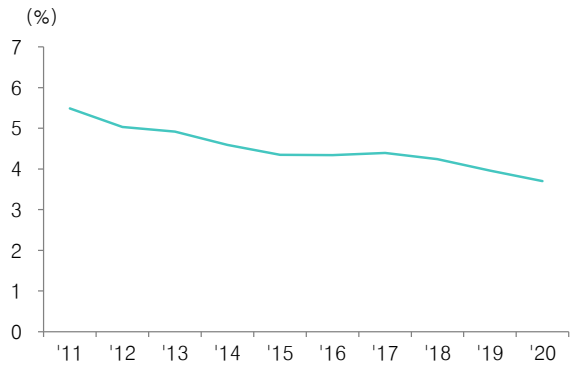
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



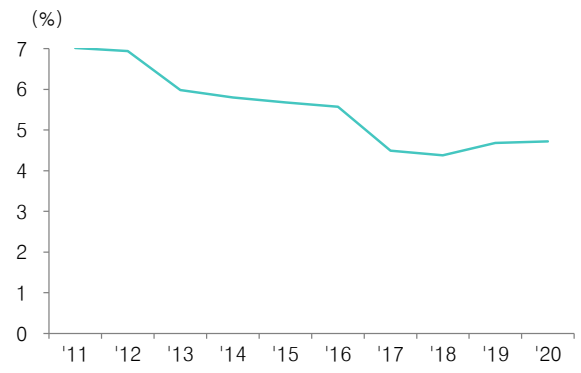
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



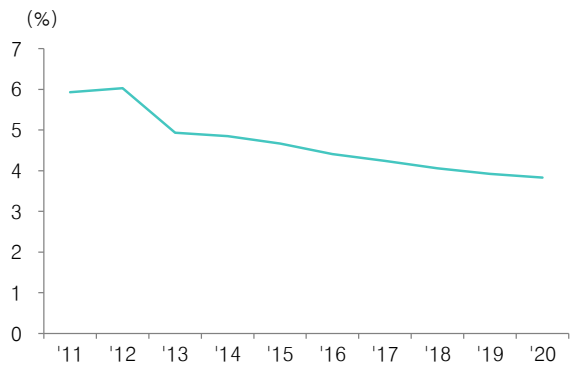
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



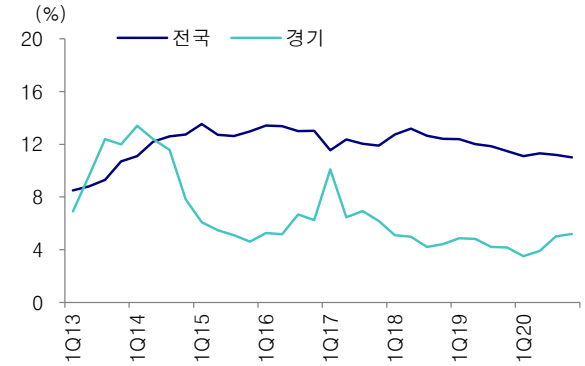
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



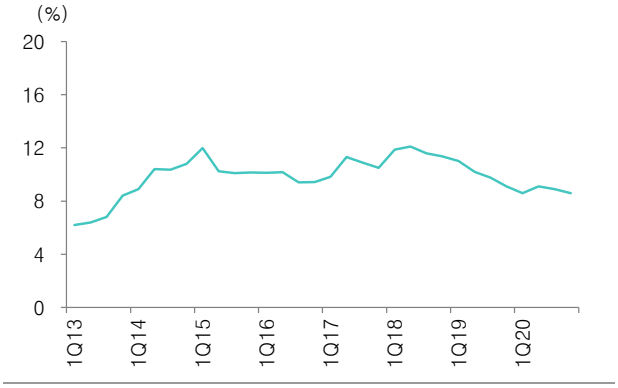
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



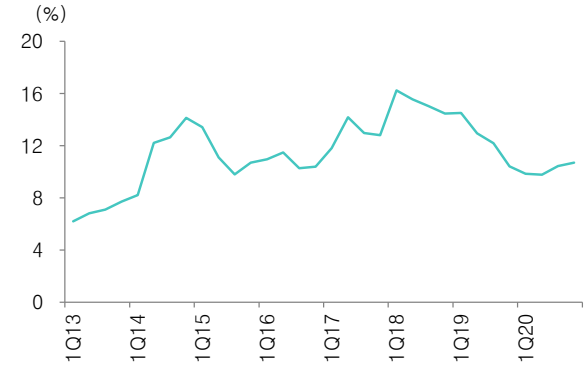
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



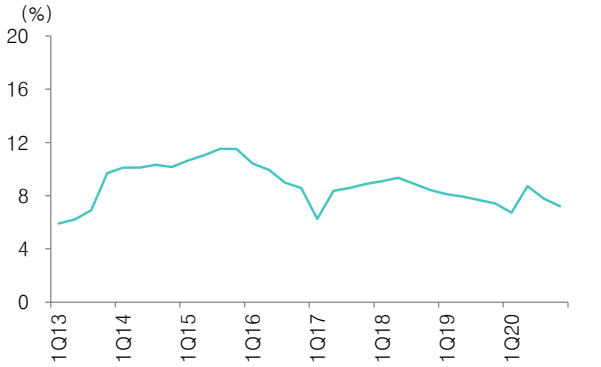
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



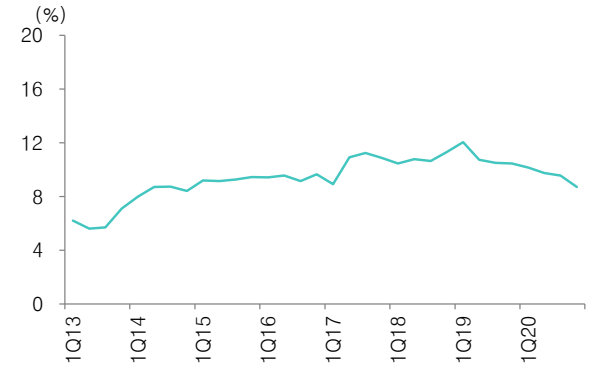
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



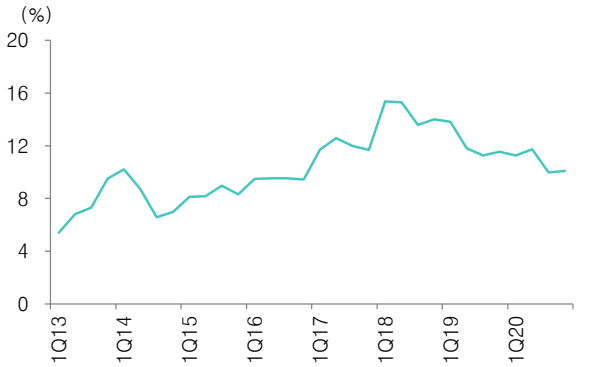
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



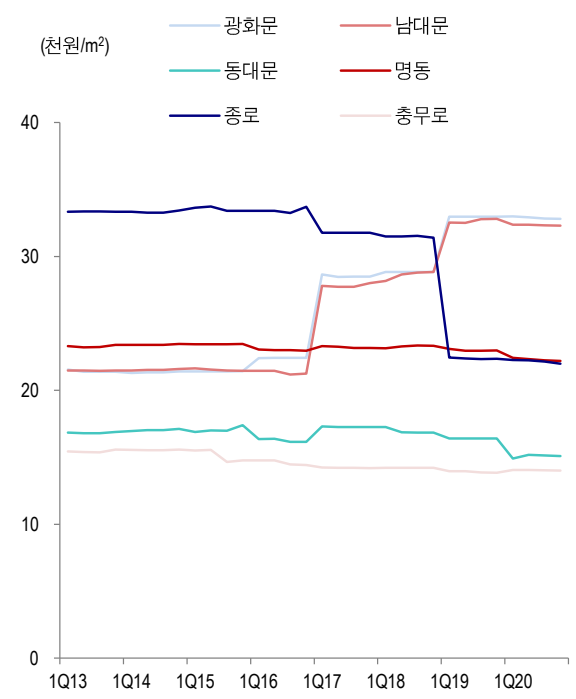
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



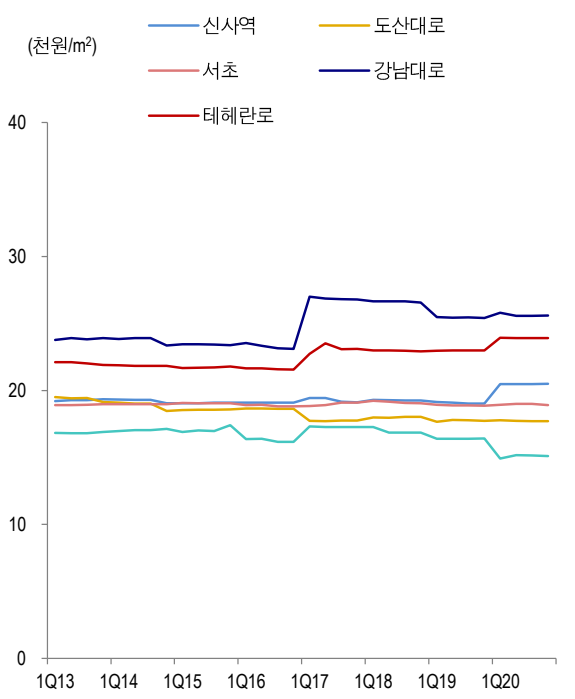
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



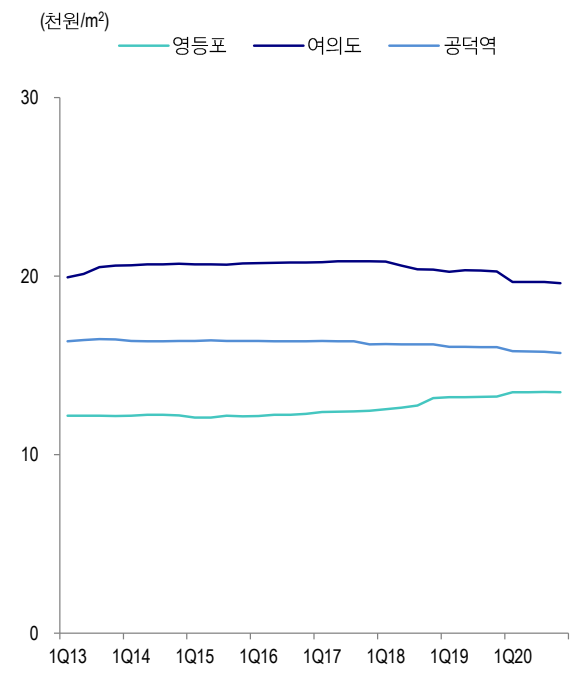
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



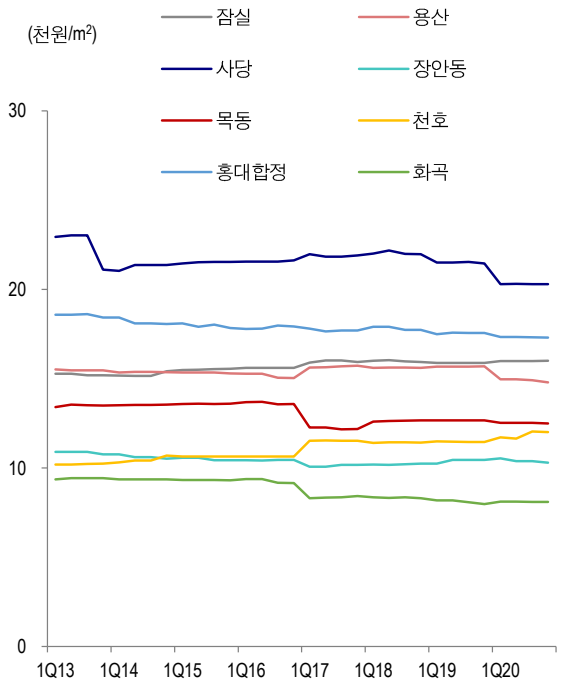
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.