ktb 투자증권

Weekly | 16 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

COVID-19가 가져온 재택근무 실험

– "재택근무하냐고 질문하는 것보다는 재택근무하는 환경이 어떠냐고 묻는 경우가 훨씬 많아졌다". 모든 직원에게 책상이 필요하던 시대는 저물고, 공동 사무실이나 공동 작업실 형태의 새로운 직장 환경 필요

– COVID-19로 어려움을 겪는 전통 산업들과 달리 게임 · IT · 이커머스 관련 기업들은 의욕적으로 부동산 확보

☞ COVID - 19로 재택근무는 일상적인 문화로 인식의 전환. SK그룹과 한화그룹 금융계열사 등은 스마트워크를 도입해 상시 재택근무를 시행하고, 사무공간을 줄인다는 계획. 다만, 아직은 대기업과 같이 전국에 사무공간을 보유해 위성 오피스로 활용할 수 있는 경우에 수월. 한편, 사무공간을 줄이는 산업이 있으면 반대로 늘리는 산업도 존재. 전통적인 3대 업무지구는 여전히 투자매력이 유효하지만, 판교, 마곡과 같은 오피스 신흥시장과 위성 오피스 등 새로운 트렌드로 투자범위를 넓히는 것도 필요

인프라 전혜영

美, 대규모 인프라 투자 논의 본격화

– 바이든 美 대통령, 대선후보 당시 공약으로 내세웠던 최소 2조~최대 4조 달러 규모의 인프라 투자 법안 추진 중

– 미국토목학회, 올해 미국 인프라 시설을 평균 C-로 평가. 1950~60년에 대부분 완공된 고속도로와 교량은 D- 등급을 받았으며, 댐과 도로, 제방 등도 D등급에 그침. 또한 도로와 다리 등 사회기반시설을 개선해 평균 등급을 B 수준으로 끌어올리기 위해선 향후 10년 간 5.9조달러(약 6,700조원)의 투자가 필요하다고 밝힘

☞ 인프라 투자안(그린 뉴딜 정책 vs 전통 인프라 개선) 내용 및 증세 방향을 놓고 민주당 및 공화당 간 이견 차이로 합의에 상당 시간 소요될 것으로 전망. 다만 전통인프라(도로, 교량, 공항 등) 개선이나 광역 통신망 구축을 통한 경기 부양안은 공화당의 지지를 얻을 가능성 높음. SOC 확충에 필수적인 시멘트, 구리 등의 원자재 및 인프라 설비 수요 확대 전망

글로벌REITs 김종현

1.9조달러 규모 경기부양책(ARP)으로 주거와 숙박 REITs 강세

– 주거 지원과 COVID-19 피해 업종 지원 등을 포함한 미국 경기부양책(ARP, American Rescue Plan) 시행으로 직접적인 수혜를 받는 주거와 숙박 REITs 지수는 지난주에 각각 +6.5%, +7.6% 상승

– 경기부양책에 포함된 가계 현금 지급(394십억달러)과 실업급여 지원(194십억달러) 또한 소비와 밀접한 관련을 갖는 REITs 섹터 수익률을 지지할 것

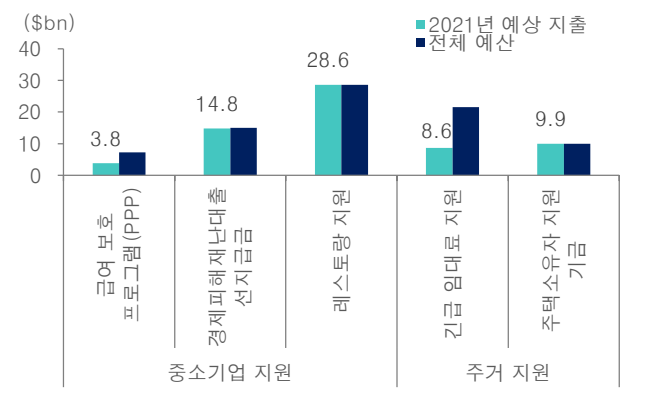
☞ 대규모 경기부양책에 따른 금리 상승이 주식시장 변동성 확대 요인으로 작용할 수 있지만, 재정지출의 직접적 수혜를 받는 주거 및 소비 관련 REITs는 좋은 수익률을 시현할 것이라 예상

사옥 확장 추진, 진행 중인 IT 기업들

회사	추진 진행 상황
엔씨소프트	신규 사옥 부지(감정가 8094억원 성남 분당구 삼평동) 매입. 2026년 준공 예정
펄어비스	안양 소재 아리온 빌딩 206억원에 매입. 과천 지식정보타운에 신사옥 신축(2022년 준공 예정)
넷마블	신사옥(서울 구로동 지스퀘어) 2021년 2월 준공. 과천 지식정보타운에 별도 R&D센터 2023년 2월 준공 예정
네이버	성남 분당구 현재 본사 옆에 '로봇 친화형' 제2사옥 건설 중. 올해 상반기 완공 예정
카카오	정관 사업 목적에 '부동산 개발 및 공급업' 추가해 사옥 건립 사전 작업
페이스북	코로나로 뉴욕 도심이 텅 비어가던 지난해 8월 옛 뉴욕우체국 건물을 임차
아마존	뉴욕 맨해튼 소재 로드 앤드 테일러 건물을 지난해 8월 10억 달러(약 1.1조원)에 매입
애플	지난해 뉴욕 매디슨스퀘어가든 인근에 2만㎡ 규모 새 사무실을 임차하는 계약
바이트댄스(틱톡)	최근 베이징 새 사무실 확보에 16억 달러를 쓰겠다고 발표
징둥닷컴	베이징의 한 호텔을 4억 2200만달러에 인수해 R&D센터로 변경

Source: 각 사, KTB투자증권

$1.9조 경기부양책(ARP)에 따른 부문별 예상 정부지출



Source: CBO, KTB투자증권

Weekly News

해외 News

오피스	2021.03.10 Business insider	**Salesforce, San Francisco에 추가 사무실을 확보하려는 계획 철회** http://bit.ly/3vjLvLv
	▶ Salesforce는 대부분의 직원이 1주에 며칠만 사무실에서 근무한다는 결정에 따라 San Francisco 추가 사무실 확보 계획 철회 ▶ Salesforce의 결정 이전에 Pinterest와 Twitter 등 두 주요 기술회사 또한 사무실 공간을 축소	
오피스	2021.03.12 The Standard	**Blackstone 그룹, Manhattan 본사 확장** http://bit.ly/30lvbFU
	▶ Blackstone은 8만 평방피트의 사무실 공간을 추가로 임대해 전체 72만 평방피트 사용. 건물 임대기간도 2028년까지 1년 연장 ▶ Blackstone의 본사 확장이 New York의 경기회복에 중요한 신호가 되길 기대	
오피스	2021.03.09 NBC Bay Area	**San Francisco에 위치한 Dropbox의 본사 빌딩이 $1.08bn에 매각되었다** http://bit.ly/3bO5t96
	▶ 2020년 10월, Dropbox가 영구적인 재택근무를 발표하면서 본사 건물 매각을 추진 ▶ Uber, Salesforce와 Yelp같은 기술 기업들은 재택근무 영향으로 San Francisco 사무실을 축소하고 있음	
오피스	2021.03.09 SCMP	**중국 투자자, COVID-19 백신에 따른 경기회복 기대로 London 오피스 주목** http://bit.ly/3vniAGc
	▶ RCA에 따르면 2020년 중국 투자자는 영국 상업용 자산 $2.12bn 규모 매입(중국 투자자의 영국 외 자산 매입 규모는 $6.8bn) ▶ 브렉시트와 COVID-19에 따른 London 오피스 가격 하락이 장기적 관점에서 투자 매력 포인트로 작용	
부동산	2021.03.09 PRNewswire	**IMAX와 Broadway는 Shanghai 명소에 4개의 새로운 극장 계약 체결** http://prn.to/3eEh1hm
	▶ IMAX는 Shanghai에서 지속적으로 확장하고 있으며, 이번 계약으로 중국 내 IMAX 상영관은 약 1,000개로 늘어남 ▶ 중국에서 '영화 관람'이 COVID-19 안정화 이후 급격하게 증가하면서, 팬데믹 이후 세계적으로 영화 '보복소비'를 기대하게 함	
호텔	2021.03.11 Hotel Management	**Hilton Grand, $1.4bn에 Diamond Resort 인수 계약 체결** https://bit.ly/30HfQFJ
	▶ Hilton Grand는 Apollo Global Management 등의 펀드와 Diamond의 기타 주주로부터 Diamond Resort를 인수 ▶ 이번 거래로 Hilton Grand의 리조트 포트폴리오는 20개 이상의 신규 시장으로 확대되며 고객 범위를 넓힐 수 있음	
인프라	2021.03.08 PRNewswire	**Canadian Solar, 일본에서 61 MWp 규모 태양광 포트폴리오 판매 완료** http://prn.to/3lelAAa
	▶ Canadian Solar, 총 61MWp 규모의 두 가지 운영 프로젝트를 약 $283mn에 Canadian Solar Infrastructure Fund(이하 CSIF, TSE: 9284)로 판매 ▶ CSIF는 일본 전역에 총 184MWp 규모의 25개 태양광 발전소를 보유하고 있으며, 향후 일본에서 태양광 프로젝트 확대 계획	
인프라	2021.03.15 Reuters	**Texas 주 전력망 운영자 ERCOT, 전기 소매업자 Griddy 파산 신청할 계획** https://reut.rs/3tjwG9D
	▶ ERCOT이 이미 약 1만 명의 Griddy 고객들을 다른 전기 소매업자에게 이전시켰으며, Griddy 운영을 종료시킴 ▶ 텍사스 한파로 인한 높은 가스 및 전력 요금으로 이미 Just Energy와 Brazos Electirc Power Cooperative는 파산보호신청	

해외 News

인프라	2021.03.14 Reuters	**호주 ALG Energy 컨소시엄, Tilt Renewables 30억 달러 규모에 인수** https://reut.rs/3bS3Wzf
	▶ 이번 인수는 올해 뉴질랜드에서 처음으로 이루어진 주요 M&A로, 기업과 투자자들의 탈탄소화 및 재생에너지로의 전환에 대한 추진의 일환으로 이루어짐 ▶ 향후 ALG Energy 컨소시엄은 뉴질랜드의 20 여개의 풍력발전 단지에 대한 소유권을 이전 받음	
인프라	2021.03.10 The Guardian	**중국, 글로벌 풍력 발전 증가를 견인** https://bit.ly/38IZelk
	▶ 중국, Covid-19에도 불구하고 신규 풍력 발전 설비를 약 100GW 설치하며 세계 풍력 발전량 증가를 견인. 이는 전년도 대비 60% 이상 증가한 수치	
인프라	2021.03.14 Forbes	**미국, 수조 달러 규모의 인프라 투자 법안 추진** https://bit.ly/3toBf2q
	– 조 바이든 미국 행정부, 수조 달러 규모의 인프라 투자 재원을 마련하기 위한 방안을 검토하기 시작. 세금 인상 가능성이 점쳐지고 있지만, 공화당의 반대로 법안 통과까지는 상당 시간 소요될 것으로 전망	
인프라	2021.03.11 Reuters	**이탈리아, 2030년까지 60% 탄소 배출 저감 계획 발표** https://reut.rs/3bLbKT1
	– 2019년 12월 발표한 목표치 33% 저감에서 대폭 상향된 수치 – 에너지 전환을 위해 향후 5년 동안 EU 기금 800억 유로(약 960억 달러) 사용 예정. 40GW 규모의 재생에너지 발전 설비 설치할 계획	
물류 창고	2021.03.08 KLN	**아마존, 시카고에 대규모 창고 부지 확보** http://bit.ly/3l1ChP1
	– 아마존은 미국의 철강유통업체인 '센트럴 스틸 앤드 와이어(Central Steel & Wire Co.)'의 시설을 약 4,500만 달러에 매입 – 아마존은 약 150만 스퀘어피트에 달하는 규모의 부지를 추가로 확보	
물류 창고	2021.03.10 The GURU	**'SK 투자' ESR, 인도 물류단지 개발 본격화** http://bit.ly/3bxTSLk
	– ESR은 인도 서부 마하라슈트라주 푸네 지역에 15만㎡ 규모 물류시설 개발을 위해 4500만 달러(약 520억원)를 투자할 예정 – ESR은 인도 산업 · 물류단지 개발을 위해 작년 말 싱가포르투자청(GIC)과 합작법인을 설립 – 인도 전자상거래 시장은 연평균 23% 성장해 2019년 2조2590억 루피(약 35조원)에서 2024년 6조2401억 루피(약 98조원)로 3배 커질 전망 – 인도 정부는 2조 루피(약 31조원)를 투자해 화물 이동량 기준 상위 34개 지역에 복합 물류 단지를 설립할 계획	
주택	2021.03.11 국민일보	**"뉴욕 방 2개 월 1900달러" 틱톡, 부동산 중개앱으로 인기** https://bit.ly/3cuUz7t
	– 짧고 재미있는 동영상으로 부동산 매물의 장점을 소개하며 고객-중개인이 빠르게 가격 정보를 교환할 수 있어 폭발적인 인기 – 코로나19 이전의 주택 수요자들은 스트릿이지(StreetEasy), 질로우(Zillow) 등 15년 이상 운영된 기성 웹사이트로 몰렸지만 최근에는 틱톡에서 매물을 찾는 상황 – 쌍방향 소통 앱인 틱톡 덕분에 과도한 중개수수료, 매물과 관련한 정보 부족 등 업계의 고질적 문제가 해소	
주택	2021.03.12 대한경제	**15분 내 생활권, 세계는 '도보도시' 열풍** http://bit.ly/3rMHJrl
	– 환경 오염 · 감염 우려 해소에 도움, 프랑스 파리의 '15분 도시' 성공적 롤모델 부상 – 최근 서울 · 뉴욕시장 등 선거에서 콤팩트시티 · 통합개발 공약 주목, 걸어서 출퇴근, 각종 시설도 압축 – 미국 디트로이트시는 '20분 도시' 정책을 시행하고 있으며, 스페인의 '9분 바르셀로나', 호주의 '20분 멜버른' 등 여러 도시가 주요 시설에 대한 도보 접근성을 높이는 추세	

해외 News

주택

2021.03.12 조선일보
한국은 부동산 종합병동, 세계의 집값 급등 요인들 다 갖고 있다 http://bit.ly/3vkZyjJ

- 미국 · 영국: COVID-19로 집에서 보내는 시간이 급증하면서 '더 크고 좋은 집' 열풍
- 독일: 수요 예측 실패, 잘못된 대응으로 지난 10년 새 집값이 2배 이상 상승, 지난 한 해에도 집값 상승률은 11.42%
- 뉴질랜드 · 캐나다: 외국인 주택 수요 급증
- 외국 따라가는 한국 부동산 시장, 세계의 집값 급등 요인들 다 갖고 있다
- 국내외 집값 "구조적 해결책 없으면 상승세 지속", 경기 회복 기대감에 따른 금리 상승과 유동성 감소가 변수

주택

2021.03.12 매일경제
꺾이지않는 美부동산 매수행렬, 150만弗에 나온 집 250만弗에 계약 https://bit.ly/2NgSFPg

- 오렌지카운티 어바인 주택 매물, 작년보다 600여건 적게 나와, 매도호가보다 높은 값에 거래, LA 다운타운 고층 콘도는 한산
- 캘리포니아 주택 평균 가격, 2015년이후 연 6.7%씩 올라, 올해도 8% 정도 상승 전망
- 최저수준 모기지금리 지속돼, 당분간 매도자 우위시장 될 듯

주택

2021.03.13 g - enews
美 주택시장, 가격폭등 · 공급부족으로 급격한 악화 https://bit.ly/3lmhIwX

- 미국의 주택 가격이 오르는 핵심 요인으로는 공급 부족
- 뉴욕의 주택 수요는 이미 회복세. 맨하탄의 주택용 부동산의 매매계약은 지난 2월 전년 대비 73% 급증
- 모기지 금리 상승은 올해 주택이 둔화될 수 있는 주된 이유, '소외공포(FOMO · Fear Of Missing Out) 증후군' 주의

주택

2021.03.11 조선일보
친환경 · 녹지확보 외치다 미국 집값 불났다 http://bit.ly/3rFPa3K

- 주택난 극복위해 고밀도 개발 요구하는 미국 시민운동
- 임대료 치솟는데, 수수방관할 것인가. "환경보다 사람이 먼저"라는 시민운동 대두
- 도심외곽 확산 방지가 절대 선인가. 단독 주택 전용 주거지역 폐지 운동 미 전역으로 확산
- 아메리칸 드림 단독주택이 집값 급등의 주범? "맹목적 친환경 · 녹지확보가 중산층 이기주의와 결합, 주택공급 막아"
- 환경과 역사적 건물 보호를 명분으로 자산 지키는 님비, 미니애폴리스 등 고밀도 개발 입법화 확산

주택

2021.03.11 연합뉴스
뉴질랜드 주택 거래량 14년 만에 최고 http://bit.ly/3lcELKy

- 지난달 뉴질랜드의 주택 거래량이 2월 물량으로는 14년 만에 최고를 기록, 7,964건으로 전년 동기대비 14.6% 증가
- 전년 동기대비 34.6% 증가한 오클랜드의 주택 거래량(2,775건) 덕택
- 주택 수요자나 투자가들이 한시적으로 철회됐던 주택담보대출비율(LVR) 규제조치 재도입을 앞두고 매입을 서두른 영향
- 지난달 주택 중간가격은 전년 동기대비 22.8% 올라 78만 달러(약 6억4천만 원) 기록

호텔

2021.02.24 조선일보
"호텔도 車처럼 판다", '셀러 파이낸싱'에 주목하는 美 호텔들 http://bit.ly/3qw5ToK

- 도심 인기 호텔 COVID-19 대유행 장기화로 처분 골칫거리, 매수 시 일부만 지불하고 50~75% 매도인이 대출
- "임대료 내기도 힘들어, 부담 감수해도 팔겠다", 맨해튼 · 밸러스 호텔값 3분의 2는 소유자가 대출

국내 News

오피스

2021.03.11
g - enews
코로나발 재택근무 실험, 달라진 일상과 향후 전망
https://bit.ly/3voNtdu

- 재택근무를 통해 새로 깨달은 점: "재택근무하냐고 질문하는 것보다는 재택근무하는 환경이 어떠냐고 묻는 경우가 훨씬 많아졌다"
- 백신 접종 이후의 재택근무: 재택근무 이전 시대로 되돌아갈만큼 현재 상황이 호전됐는지에 대해서는 회의적인 시각이 지배적
- 지금까지는 약과였다: 재택근무를 어떻게 지속해 나가야 할지를 고민하는 것이 더 큰 문제, 근무 조건은 더욱 까다로워질 전망
- 재택근무자와 출퇴근자의 차이: 재택근무하는 사람과 출퇴근하는 사람 사이에 괴리가 발생할 가능성
- 사무실 슬림화 불가피: 공동 사무실이나 공동 작업실 형태의 새로운 직장 환경이 필요

오피스

2021.03.13
조세금융신문
IT 기업 따라 부동산 투자 해볼까?
http://bit.ly/2OmnLWr

- 코로나19 확산 속에서도 호황을 누리고 있는 국내 게임사와 IT 기업들이 속속 신사옥 건립이나 기존 건물을 매입 등에 적극적
- 해외에선 아마존 · 페이스북 같은 'IT 공룡'들이 사업 · 인력 확대에 따른 사무 공간 확보를 위해 부동산 매입에 적극적
- 사옥 등 부동산을 매입 중인 게임사 · IT 기업 현황

> 넷마블: 서울 구로 G밸리 지스퀘어(2021.02 준공 예정), 경기 과천 과천지식정보타운(2023년 2월 준공 예정)
> 펄어비스: 경기 과천 과천지식정보타운(2022년 준공 예정)
> 엔씨소프트: 경기 성남 분당구 삼평동(2026년 준공 예정)
> 카카오: 경기 성남 분당구 삼평동(2022년 준공 예정)

오피스

2021.03.10
헤럴드경제
유진투자증권, 美 웰스파고오피스에 투자
http://bit.ly/3vixqxT

- 유진투자증권, 895억 규모 사모펀드 총액인수, 모자란 215억 투자자 모집 중
- 5년 기준으로 3회의 재계약 옵션 조건이 있는 등 안정적인 임대수익을 확보, 환헷지 후 7% 정도의 수익률 기대

물류 센터

2021.03.10
땅집고
물류센터 성공 키포인트는 입지 · 개발 규모보다 이것
http://bit.ly/3l2A7Pp

- 물류센터 성공 1법칙, 설계에 앞서 화주부터 구하라, 최근 물류센터 개발의 핵심 트렌드
- 화주를 먼저 확보하면 설계부터 화주의 요구에 맞춰 진행해 불필요한 설계 변경이 거의 없고, 공사 기간도 단축 가능. 준공과 동시에 물류센터 가동에 들어가 개발자금 빠른 개발자금 회수도 가능
- 경사지에 지어 용적률과 차량 동선 유리, 초저온창고 등 전문성이 요구되는 설비도 증가해 설계 기획 단계부터 전문 인력 투입 필요

물류 센터

2021.03.10
부동산114
포스트 코로나 시대, 물류창고가 뜬다
http://bit.ly/3l0BZb8

- 2016년~2020년 물류창고업체 인허가 건수는 869건으로, 대규모 점포 252건에 비해 3.4배 많은 수준
- 2016년~2020년 물류창고업체 및 대규모 점포의 인허가 건수는 수도권이 지방보다 많음
- 포스트 코로나 시대, "비대면" 전자상거래 확산에 따른 물류창고 니즈 증가

물류 센터

2021.03.10
한국경제
美 상장으로 5조 모으는 쿠팡, 땅 100만평 투자한다
http://bit.ly/3rBrhu5

- 쿠팡은 전국 7곳에 대규모 물류센터를 짓기 위해 330만㎡(약 100만 평) 규모의 물류 부지를 확보하기로 함
- 쿠팡은 전국에 170여 개 물류 시설을 운영 중. 미식 축구장 40개 정도를 합한 230만㎡ 규모
- 신규자금 물류 투자에 집중, "10년 투자했던 돈보다 더 들여 지방 7곳에 대형 물류센터 신설" 고용 인력 4년내 2배로 늘려
- 네이버 · 신세계 · 이마트 등 '反쿠팡' 깃발 아래 힘 합쳐, 지분교환 통해 '물류 확장' 맞불

물류 센터

2021.03.10
머니투데이
[e커머스 시대, 물류센터 투자에 꽂혔다] ① 쿠팡이 불 붙인 물류리츠
https://bit.ly/2OL38mj

- 전자상거래 활성화 · 쿠팡 상장에 물류리츠 '들썩', 새 투자처로 떠올라, COVID-19에도 안정적인 수익
- 국내 주요 리츠들도 부동산 자산에 물류센터 편입 '활발', 물류리츠 성장세 지속 전망

국내 News

물류 센터	2021.03.10 머니투데이	[e커머스 시대, 물류센터 투자에 꽂혔다] ② 호텔 · 오피스 투자는 옛말	https://bit.ly/3l2Rz6a

- 국내 큰 손들, 5년여 전부터 아마존 · 페덱스 물류센터 투자
- 배송이 곧 경쟁력, 스마트 물류센터 수요 폭발, 물류 패러다임이 제3자물류에서 직접물류, 혹은 4자물류(포괄물류서비스)로 변화
- 화두된 '라스트 마일' 배송, 입지 · 시설 눈여겨 보고 투자해야, 국내 라스트 마일 시장 규모는 2020년 7조5000억원 규모

물류 센터	2021.03.10 머니투데이	[e커머스 시대, 물류센터 투자에 꽂혔다] ③ "공간을 가진 자가 이긴다"	https://bit.ly/3l6pRoY

- 코로나19로 온라인 쇼핑↑, 전세계 물류리츠가 뜬다, 글로벌 산업(물류) 리츠는 미국 13개, 일본 9개, 싱가포르 9개가 상장
- 지난해 미국에서 전자상거래액은 8611억2000만달러로, 전년 대비 44%가 급증
- 프로로직스에 따르면 온라인 판매액이 10억달러가 늘어날 때마다 120만평방피트(약 11만1480제곱미터)의 창고 공간이 필요
- 리츠시장 후발주자 日 · 싱가포르 급성장 배경, 스폰서드 제도 도입으로 대규모 자금이 유입될 수 있었기 때문

물류 센터	2021.03.10 머니투데이	[e커머스 시대, 물류센터 투자에 꽂혔다] ④ 물류 리츠 vs 물류 부동산펀드	https://bit.ly/38uASvj -

- 리츠를 운영하는 회사는 총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자해야 하고, 이익의 90% 이상을 투자자에게 의무적으로 배당
- 부동산펀드는 펀드자산의 50%를 초과해 부동산 관련 실물 자산에 투자하는 상품
- 지난 1월 말 국내 리츠 운용자산 규모(65조 3289억원)는 전년동월대비 26.06% 증가, 부동산펀드는 11.15% 증가

물류 센터	2021.03.10 머니투데이	[e커머스 시대, 물류센터 투자에 꽂혔다] ⑤ "커피값으로 건물주되기"	https://bit.ly/3tehkn7

- 개인이 사고팔기 어려운 고가의 건물이나 해외 부동산을 직접 매입 · 매각하지 않아도 적은 금액으로 부동산에 투자한 효과
- 안정적으로 시중금리보다 높은 배당을 받을 수 있다 점도 특징. 더불어 공모리츠는 언제든 사고팔 수 있다는 장점

물류 센터	2021.03.14 서울경제	전국을 '로켓 배달권'으로, '풀필먼트 확장'에 사활 걸었다	https://bit.ly/3lmc5Pl

- 쿠팡發 유통빅뱅-성장 방정식이 된 물류, 다양한 상품 빠른 배송이 시장 화두, 국내 물류시설 3년새 3배 껑충
- 쿠팡 전국 100곳 물류센터 갖춰, 네이버는 AI 풀필먼트 센터 시범운영, 마켓컬리도 신선식품 전용센터 확대

리테일	2021.03.14 서울경제	개발 붐에 인기 치솟은 롯데마트	https://bit.ly/3qHPFt3

- 롯데마트 양주점 부지 매각, 롯데쇼핑이 올해 매각 앞둔 곳 중 첫 입찰, 주거단지 개발 노린 투자자 대거 참여
- 총 8곳의 기관 투자자들이 매수 의향서를 제출, 장부가액 보다 높은 수준 팔릴 듯
- 올해 매각 앞둔 롯데쇼핑 자산들

> 빅마켓 신영통점 (장부가액 554억원), 롯데마트 양주점 (장부가액 289억원), 빅마켓 킨텍스점 (장부가액 832억원)

> 롯데마트 의정부점 (장부가액 258억원), 롯데마트 금정점 (장부가액 440억원), 롯데마트 서현점 (장부가액 402억원)

호텔	2021.03.11 더벨	"끝까지 간다" 7조 호텔 소송전 전망은	http://bit.ly/3lh2nOo

- 7조원대 호텔 M&A 무산을 두고 미래에셋금융그룹과 벌인 법적 다툼에서 1심 패소한 안방보험이 항소를 제기
- 1심에서 안방보험이 미래에셋금융그룹에 계약금(거래액의 10%, 5억7200만달러)을 반환하고, 여기에 지연이자(2340만달러)까지 가산할 것을 주문
- 양 측은 법률 자문사를 한 곳씩 추가하며 만반의 준비태세

리츠	2021.03.12 인베스트조선	리츠 시동 SK그룹, 통신탑 · 데이터센터 등 '코로나 트렌드' 따를까	http://bit.ly/2OTpFNQ

- 서린빌딩은 SK㈜, SK이노베이션, SK에너지, SK E&S 등이 들어와 있어 임대료 수익이 안정적이지만, 단일자산은 매력도↓
- SK하이닉스 공장 자산, SK텔레콤의 통신탑과 통신 관련 데이터센터 등 그룹의 핵심 자산 편입 여부 주목

국내 News

리츠

2021.03.10 오피니언타임스 **SK계열사 끼리 주고 받는 서린동사옥 거래, 국민연금 목소리낼까?** http://bit.ly/3eoNc41

- SK그룹이 2005년 인천정유 매입자금 마련을 위해 매각했던 종로구 서린동 SK그룹 사옥을 재매입
- 매각할 당시 가격은 4500억원이었는데 재매입 가격은 1조원에 달할 전망
- 빌딩 자체의 실물자산이 아닌, 빌딩을 소유하고 있는 펀드의 지분을 사고파는 셰어딜(Share Deal) 형태로 매각이 이뤄질 가능성

리츠

2021.03.08 더벨 **한라그룹 '한라리츠운용' 출항, 3단계 '로드맵'은** https://bit.ly/38mqd5L

- 한라홀딩스가 출자한 리츠 AMC(자산관리회사)가 최근 국토교통부 설립인가를 통과, 사명은 한라리츠운용
- 그룹 보유자산을 기반으로 시작해 물류, 데이터센터 등 외부 자산으로 포트폴리오를 넓혀 사업 규모를 키워갈 계획
- 개발리츠의 경우 ㈜한라와의 시너지가 기대

리츠

2021.03.12 이데일리 **급변하는 지수 '피곤해', 안정적인 리츠 '주목'** https://bit.ly/3leG8IN

- 12월 결산 리츠 지난해 평균 배당수익률 7.3%
- 롯데리츠 3333억원 유증에 구주주 100% 넘게 몰려, "배당수익률에 만족한 투자자가 적극 참여한 것"

대체투자

2021.03.13 아시아경제 **만기도래 오피스 · 호텔 · 리조트 투자 '시한폭탄'** http://bit.ly/30DYtFC

- 올해 만기 도래 해외부동산 펀드 규모는 약 2.8조원, 국내 기관 및 개인의 해외부동산 펀드 총투자액 51.4조원 중 5.5% 수준
- 이후 만기도래 금액은 2022년 4.3조원(8.4%), 2023년 7.8조원(15.1%), 2024년 8.4조원(16.4%) 규모
- 전체 투자금액을 비중별로 나눠보면 오피스빌딩이 27.4조원(53.2%)으로 가장 많고, 호텔 리조트가 5.5조원(10.7%), 복합단지 리테일이 3.7조원(7.1%) 수준
- 투자 지역은 미국이 21.7조원(42.1%)으로 가장 많고, 유럽 14.1조원(27.4%), 아시아 3.4조원(6.7%) 수준
- 뉴욕 부동산 시장 공실률은 코로나19의 영향으로 9개월 연속 상승. 맨해튼 오피스 시장 공실률은 지난 2월 15.5%로 이는 지난 2004년 이후 가장 높은 수치. 코로나19가 본격 확산되기 전인 지난해 2월 공실률(9.9%) 보다는 약 5.6%포인트(p)↑

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	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 (1,400억원)	리츠 통해 인수, 자문사로 JLL 선정, 평당 3,100만원 예상
오피스	GBD	역삼 우신빌딩	미래에셋자산운용		연면적 16,696㎡	진행중	공실률 0%, 자문사 선정 중
오피스	경기도 분당	퍼스트타워	국민연금		연면적 17,824평	진행중	매각 주관사는 쿠시먼앤웨이크필드,이르면 이달 입찰 진행
오피스	CBD	동궁리치웰 타워	동궁종합건설	에스피엠씨	연면적 18,167㎡	2,000억원	3.3㎡당 3633만원 기록, 역대 최고가 경신
오피스	제주시 연동	삼성화재빌딩			대지면적 1,085㎡	진행중 (220억원)	삼성그룹 계열사와 공기업 등 입주, 임대수익률 7%대 알짜 빌딩
오피스	서울 충정로	중림 센트럴 플레이스	KB자산운용	삼성화재	연면적 34,070㎡	최소 2,000억원	매각 자문사는 JLL과 에비슨영
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	인천 서구	S&K복합 물류센터			연면적 40,4943평		개발을 위한 2270억원 규모의 PF 대출 성사
물류센터	충남 천안	이랜드 물류센터					퍼시픽투자운용이 개발
물류센터	경기도 용인	테크노밸리 내 물류센터	용덕로직스		연면적 43,920㎡		매각자문사에 삼정KPMG 선정 2022년 9월 준공 예정
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)

Source: 언론종합, KTB투자증권

대체투자 Figures

CONTENTS

10 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

16 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

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

24 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 +3.9% 기록. 미국 경기부양책 도입 및 ECB 의 완화적 정책 기조로 강세를 보인 증시에 연동되며 상승
- 미국 REITs 는 COVID-19 취약업종 지원, 주거지원 등이 포함된 경기부양책 도입으로 숙박(+7.6%)과 주거(6.5%) 섹터 강세
- SoftBank Group 이 소유한 Fortress 는 Colony Capital(+16.3%)의 비핵심 자산 매입 논의

Ⅱ. 국내 Update

▶ 국내 주택시장

- 전국적으로 2.4 대책 이후에도 아파트 가격은 상승세를 이어가고 있으나 상승폭은 5 주 연속 축소
- 서울 아파트는 전주 대비 0.12% 상승(WoW -0.01%p)
- 특히, 1 기 신도시의 상승폭 축소가 전주에 이어 두드러지게 나타남(+0.36% → +0.19% → +0.10%, WoW -0.09%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	1,480,719	3,101.1	1.8	4.5	3.9	10.6	7.7	25.2	20.6	2.7
Developed	1,438,631	2,125.3	1.3	4.3	4.0	10.7	7.8	25.6	22.4	3.6
선진국 북미	993,379	2,422.4	2.2	3.7	4.8	12.7	10.4	30.8	29.4	3.5
선진국 유럽	168,249	1,275.4	0.4	1.2	2.8	7.0	2.7	21.6	(9.7)	3.9
선진국 아시아	535,874	3,714.7	0.9	5.0	1.4	5.8	4.7	14.0	8.6	3.7
Emerging	42,087	1,638.6	0.7	5.7	2.0	2.9	2.2	6.0	(32.1)	6.9
신흥국 미주	30,358	762.4	0.9	6.0	4.0	(7.3)	(6.5)	7.4	(14.9)	4.2
신흥국 유럽	2,915	1,636.9	0.6	8.7	(4.0)	13.5	0.1	65.5	1.5	3.2
신흥국 아시아 태평양	18,473	1,283.6	0.9	4.1	2.3	(1.4)	(0.9)	(7.8)	(12.5)	6.2
신흥국 중동/아프리카	10,436	1,699.2	0.6	6.8	1.3	6.6	8.0	6.7	(56.1)	7.9
미국										
미국 전체	1,353,398	8,892.1	2.7	6.7	5.5	10.3	7.6	27.9	33.8	3.5
인프라	195,515	399.5	43.9	31.8	7.4	(0.7)	(3.0)	5.5	55.9	2.6
산업	137,500	1,686.1	2.3	4.1	4.2	6.2	2.3	46.3	72.3	2.6
데이터센터	-	34,117.7	-	0.0	6.0	0.3	(5.2)	17.4	61.3	-
오피스	91,142	1,215.2	1.7	3.3	4.9	8.3	8.7	18.6	6.7	3.6
리테일	154,561	1,041.4	2.6	7.5	4.9	22.3	21.9	28.8	7.0	4.3
쇼핑센터	56,110	808.5	2.0	4.0	4.8	32.1	33.7	40.2	21.0	3.8
주거	187,506	1,951.0	2.8	3.2	6.5	14.7	12.1	14.4	45.3	3.1
아파트	131,011	1,808.4	3.0	3.0	6.7	18.7	17.0	15.1	40.2	3.5
헬스케어	120,889	1,786.8	1.7	3.2	4.4	11.0	9.6	53.8	44.1	4.2
스토리지	76,933	4,854.3	6.1	18.2	4.8	14.9	8.9	32.9	49.4	3.3
복합	53,044	656.8	1.6	4.4	5.9	12.9	12.5	26.8	12.5	4.6
숙박	41,667	342.0	1.7	(10.2)	7.6	23.7	23.0	99.8	1.3	0.3
모기지	72,516	1,294.7	1.1	11.4	5.9	16.5	12.0	30.1	13.7	8.2
목재	35,625	256.4	2.9	14.4	5.5	12.7	8.7	94.2	13.4	2.5
유럽										
선진국 유럽	168,249	1,275.4	0.4	1.2	2.8	7.0	2.7	21.6	(9.7)	3.9
산업	30,293	1,610.0	1.3	4.4	4.0	6.7	(0.4)	49.8	66.4	2.9
오피스	44,275	2,795.0	0.2	2.9	2.1	2.9	(1.4)	15.2	12.8	3.4
리테일	32,912	641.8	0.7	(0.8)	6.4	13.9	11.0	19.9	(50.3)	5.8
주거	93,812	2,008.2	0.7	5.7	2.3	(5.9)	(10.6)	33.1	32.6	3.1
헬스케어	10,535	1,942.5	1.3	5.2	0.1	5.6	(2.3)	24.3	40.2	4.0
스토리지	8,841	5,182.9	1.5	5.8	(0.4)	5.6	0.0	23.0	37.8	2.9
복합	116,643	1,795.4	0.9	2.6	2.8	2.3	(1.2)	17.3	9.5	3.4
숙박	-	1,276.8	-	0.0	6.0	14.8	4.6	71.5	5.5	-

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

I-2. 미국 REITs Sector Table

Fig. 02: 미국 REITs Sector ①

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

	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	5.5	7.4	4.2	6.0	4.9	4.9	4.8	6.5	6.7	4.4	4.8	5.9	7.6	5.9	5.5
1M	2.6	(3.8)	(3.6)	(5.0)	8.0	7.2	11.8	3.7	5.5	5.5	7.2	9.0	15.3	7.0	1.8
3M	10.3	(0.7)	6.2	0.3	8.3	22.3	32.1	14.7	18.7	11.0	14.9	12.9	23.7	16.5	12.7
6M	16.8	(7.9)	5.5	(7.8)	25.7	47.2	70.5	23.7	31.8	22.6	16.3	29.3	81.0	42.5	27.6
YTD	7.6	(3.0)	2.3	(5.2)	8.7	21.9	33.7	12.1	17.0	9.6	8.9	12.5	23.0	12.0	8.7
1Y	27.9	5.5	46.3	17.4	18.6	28.8	40.2	14.4	15.1	53.8	32.9	26.8	99.8	30.1	94.2
2Y	13.8	28.7	42.5	42.9	(2.1)	(9.1)	5.9	14.1	9.3	7.9	28.6	(4.7)	(6.0)	1.6	44.6
3Y	33.8	55.9	72.3	61.3	6.7	7.0	21.0	45.3	40.2	44.1	49.4	12.5	1.3	13.7	13.4
5Y	46.3	133.0	159.2	110.9	24.0	(12.3)	(9.4)	52.0	40.3	38.3	33.2	7.7	22.7	56.5	56.2

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 03: 미국 REITs Sector ②_Weekly 누적 수익률

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

누적	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	5.5	7.4	4.2	6.0	4.9	4.9	4.8	6.5	6.7	4.4	4.8	5.9	7.6	5.9	5.5
2W	4.6	1.1	3.2	1.5	7.3	5.6	9.2	6.9	9.1	6.9	4.3	6.6	4.7	6.0	6.2
3W	3.4	(3.7)	(1.6)	(1.5)	11.1	7.7	12.0	4.8	6.6	6.0	5.6	11.5	6.6	6.3	2.2
4W	2.6	(3.8)	(3.6)	(5.0)	8.0	7.2	11.8	3.7	5.5	5.5	7.2	9.0	15.3	7.0	1.8
5W	4.2	(5.0)	(2.6)	(9.5)	9.3	14.6	21.8	7.3	9.8	8.6	7.8	12.6	21.7	7.9	4.8
6W	7.8	(3.0)	1.4	(8.3)	12.4	18.6	26.0	11.6	14.7	13.4	9.4	15.9	29.7	14.8	14.8
7W	6.8	(2.4)	1.6	(5.9)	11.0	17.0	24.7	9.9	13.6	9.6	10.3	14.6	21.0	9.7	7.7
8W	8.2	(0.9)	4.9	(3.9)	8.6	19.1	25.2	11.3	14.2	9.6	10.7	13.7	20.8	13.1	10.3
9W	10.1	(0.6)	5.6	(1.5)	14.0	22.7	31.4	14.4	19.0	13.2	12.0	16.7	22.3	12.3	8.1
10W	7.6	(3.0)	2.3	(5.2)	8.7	21.9	33.7	12.1	17.0	9.6	8.9	12.5	23.0	12.0	8.7
11W	9.2	(0.2)	4.4	(4.0)	10.7	23.2	34.6	14.7	19.5	10.2	9.9	14.1	24.0	12.7	7.7
12W	9.6	(0.6)	4.4	(3.1)	10.0	24.3	33.6	15.8	20.4	9.5	10.8	14.5	26.8	14.2	8.2
13W	10.3	(0.7)	6.2	0.3	8.3	22.3	32.1	14.7	18.7	11.0	14.9	12.9	23.7	16.5	12.7
14W	7.6	(4.4)	4.9	(3.0)	5.1	18.7	27.9	10.1	13.1	10.4	13.1	9.2	17.9	14.7	17.4
15W	9.3	(6.1)	3.7	(2.8)	8.1	23.5	32.9	14.6	17.3	12.5	16.0	12.3	24.9	16.7	25.1
16W	9.7	(5.9)	3.9	(6.4)	10.0	26.4	33.6	13.3	15.5	12.4	13.5	13.9	32.6	21.5	25.1
17W	8.8	(8.8)	0.2	(9.1)	14.9	30.0	40.6	11.4	14.7	11.0	8.7	16.5	40.6	26.9	24.7
18W	16.4	(8.0)	0.2	(11.7)	34.9	57.0	87.3	21.2	28.8	27.3	11.1	35.6	83.8	38.0	28.5
19W	21.4	(3.1)	5.7	(6.5)	38.5	57.6	87.0	28.8	37.8	31.9	10.9	39.2	89.2	42.1	32.9
20W	15.4	(5.9)	1.5	(11.7)	28.5	46.3	69.6	23.7	32.9	24.9	8.3	29.1	70.9	36.1	22.4

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	5.5	7.4	4.2	6.0	4.9	4.9	4.8	6.5	6.7	4.4	4.8	5.9	7.6	5.9	5.5
2W	(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
3W	(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)
4W	(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)
5W	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
6W	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
7W	(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)
8W	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
9W	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)
10W	(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
11W	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)
12W	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
13W	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
14W	(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
15W	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
16W	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)
17W	(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)
18W	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
19W	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
20W	(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)

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

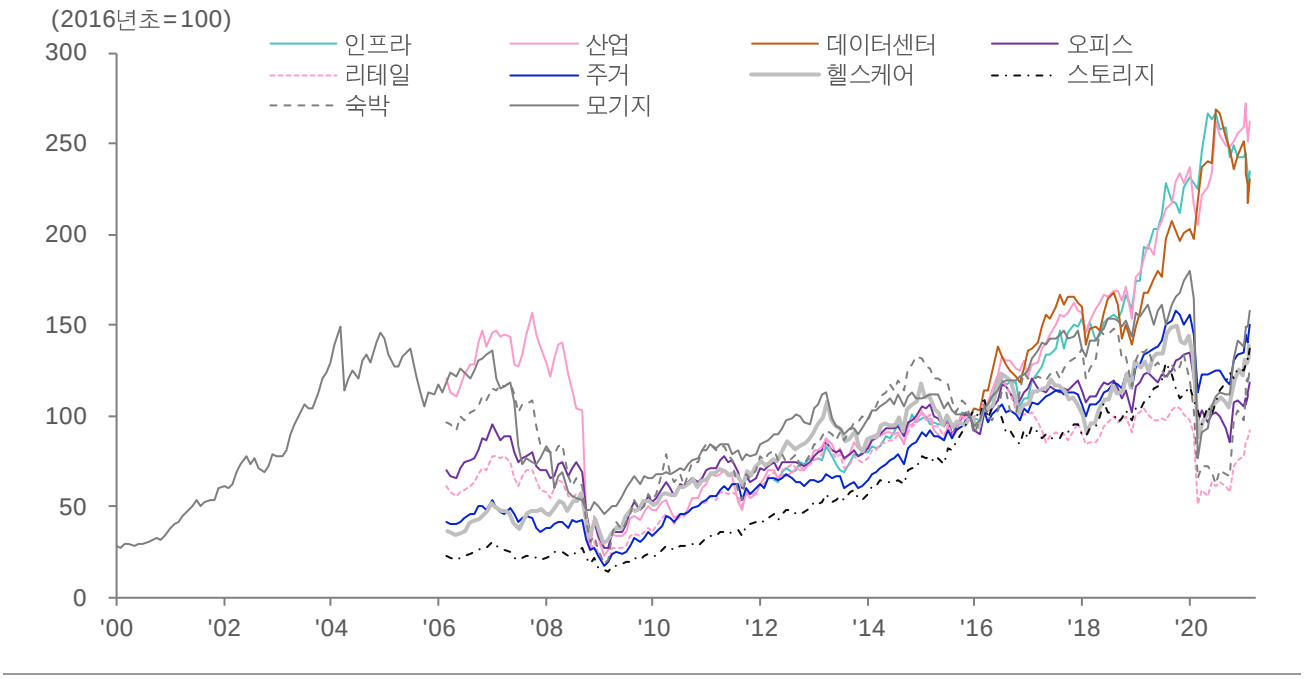
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	95,632	215.2	23.0	23.6	7.6	(2.1)	(4.1)	(11.8)	48.3	2.4	19.8	2021-04-12
CCI	Crown Castle International	68,441	158.7	25.5	7.4	5.7	0.6	(0.3)	(0.4)	42.5	3.4	10.8	-
SBAC	SBA Communications	28,536	261.0	29.6	-	7.8	(5.3)	(7.5)	(7.4)	54.5	0.9	25.7	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	74,811	101.3	25.7	2.4	4.0	4.0	1.6	25.3	59.4	2.4	9.4	2021-03-18
DRE	Duke Realty	15,224	40.7	24.5	3.0	4.5	6.2	1.9	24.5	58.3	2.6	8.5	-
COLD	Americold	9,002	35.7	26.5	-	4.1	5.1	(4.4)	14.3	-	2.4	5.0	2021-03-30
데이터센터													
EQIX	Equinix	59,644	668.0	35.0	5.6	9.4	(3.0)	(6.5)	9.5	69.0	1.7	8.1	-
DLR	Digital Realty	38,803	134.2	20.9	2.2	1.7	3.0	(3.8)	(0.2)	28.6	3.5	3.7	-
CONE	CyrusOne	7,936	65.9	16.7	3.1	0.6	(0.4)	(9.9)	12.2	29.1	3.2	2.0	2021-03-25
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	22,349	163.5	21.2	1.8	3.3	(5.3)	(8.3)	4.1	29.7	2.7	5.8	2021-03-30
BXP	Boston Properties	16,919	108.6	16.4	3.0	6.2	8.6	14.9	(16.6)	(13.5)	3.6	0.0	-
VNO	Vornado Realty	9,384	49.0	17.3	-	9.5	26.4	31.3	(2.7)	(28.3)	4.5	(79.7)	-
KRC	Kilroy Realty	8,035	69.1	16.9	-	7.0	14.4	20.3	(3.7)	(2.0)	2.9	3.1	2021-03-30
DEI	Douglas Emmett	5,862	33.4	18.6	-	1.2	7.3	14.5	(9.2)	(11.0)	3.4	0.0	2021-03-30
리테일													
SPG	Simon Property Group	38,714	117.9	12.2	-	6.0	34.1	38.2	5.8	(24.8)	4.6	(38.1)	-
O	Realty Income	23,497	62.9	18.6	2.0	5.0	4.1	1.2	(17.8)	22.8	4.5	3.1	-
STOR	STORE Capital	9,006	33.8	17.9	-	4.9	3.7	(0.6)	10.3	36.1	4.3	2.9	-
VER	VEREIT	8,983	39.2	12.3	-	3.7	2.7	3.8	(6.2)	11.7	4.8	(88.7)	2021-03-30
REG	Regency Centers	10,055	59.2	19.1	-	2.5	25.6	29.7	2.0	0.1	4.1	1.7	-
주거													
AVB	AvalonBay Communities	26,579	190.5	24.1	2.5	7.2	17.3	18.7	(8.8)	17.9	3.3	4.6	2021-03-30
EQR	Equity Residential	27,368	73.4	26.3	2.6	6.7	24.6	23.9	(8.1)	23.4	3.3	6.2	-
INVH	Invitation Homes	17,493	30.8	22.8	2.1	8.5	6.5	3.8	8.4	35.9	2.1	15.4	-
ESS	Essex Property Trust	18,708	287.8	23.3	-	8.7	18.0	21.2	(2.1)	20.6	2.9	6.7	2021-03-30
SUI	Sun Communities	16,646	147.8	25.3	-	3.1	3.1	(2.8)	(10.1)	66.3	2.2	5.3	2021-03-30
헬스케어													
WELL	Welltower	30,936	74.1	24.5	-	5.5	15.4	14.7	14.7	35.4	3.3	(29.9)	-
VTR	Ventas	21,187	56.6	19.5	-	2.6	15.3	15.3	28.7	12.2	3.2	(43.2)	-
PEAK	Healthpeak Properties	17,109	31.8	20.3	-	6.5	8.3	5.1	(1.1)	37.4	4.0	0.0	-
스토리지													
PSA	Public Storage	42,483	243.1	21.7	-	3.4	10.4	5.2	5.7	21.9	3.4	0.0	2021-03-15
EXR	Extra Space Storage	17,390	131.7	22.3	-	6.4	19.3	13.7	22.4	50.4	3.0	0.0	-
CUBE	CubeSmart	7,583	38.0	21.2	-	4.1	15.4	13.0	19.9	35.2	3.6	3.0	2021-03-31
복합													
WPC	W. P. Carey	12,149	69.3	15.1	-	2.3	0.7	(1.9)	(13.3)	11.7	6.1	0.8	2021-03-30
LXP	LEXINGTON REALTY	3,178	11.5	15.2	-	5.7	7.6	7.8	10.0	41.0	3.8	2.4	-
CLNY	Colony Capital	3,435	7.0	28.4	3.0	16.2	46.7	44.9	104.4	16.4	0.0	0.0	-
WRE	Washington REIT	2,087	24.7	18.6	-	5.7	7.3	14.1	(10.0)	(7.8)	4.9	0.0	2021-03-19
GNL	Global Net Lease	1,712	18.9	10.5	-	3.6	12.0	10.3	2.4	9.5	8.5	(24.5)	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	12,153	17.2	172.4	2.0	9.1	18.7	17.8	36.5	(8.0)	0.2	0.0	-
PK	Park H&R	5,387	22.8	407.3	1.1	8.5	29.3	32.9	60.9	(15.6)	0.2	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,516	82.1	513.3	-	2.3	24.5	21.2	66.5	5.3	0.0	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	18,051	28.5	14.6	1.6	(2.4)	11.2	11.8	23.9	47.1	4.8	0.0	2021-03-24
MGP	MGM Growth Properties	11,633	33.3	14.7	2.1	0.4	0.8	6.4	32.9	24.8	6.0	3.7	-
GLPI	Lamar Advertising	10,000	43.0	13.4	3.7	(0.5)	0.7	1.3	0.7	28.5	6.0	(14.3)	-
전문													
IRM	Iron Mountain	10,634	36.9	13.5	10.7	3.0	21.4	25.1	20.3	11.7	6.7	0.2	-
LAMR	Lamar Advertising	9,653	95.7	-	-	2.7	21.6	14.9	27.6	41.6	3.1	(47.9)	2021-03-19
HASI	Hannon Armstrong	4,617	59.1	-	3.8	11.3	4.4	(6.9)	76.6	210.6	2.4	1.5	2021-04-01
모기지													
NLY	Annaly Capital Management	12,223	8.7	-	1.0	5.0	6.1	3.4	2.7	(16.6)	10.4	(12.0)	-
AGNC	AGNC Investment	8,748	16.5	-	0.9	3.6	7.5	5.6	6.9	(11.7)	8.9	(25.0)	2021-03-30
STWD	Starwood Property	6,962	24.4	-	1.5	6.3	30.2	26.4	17.4	15.0	7.9	0.0	2021-03-30
목재													
WY	Weyerhaeuser	26,852	35.9	-	2.9	6.4	12.2	7.1	47.0	2.2	2.6	(50.0)	-
RYN	Rayonier	4,625	33.6	-	-	1.8	9.5	14.2	34.1	(5.3)	3.2	0.0	2021-03-16
PCH	PotlatchDeltic	3,613	54.0	-	2.6	3.5	12.7	7.9	47.2	4.9	3.0	2.5	-

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

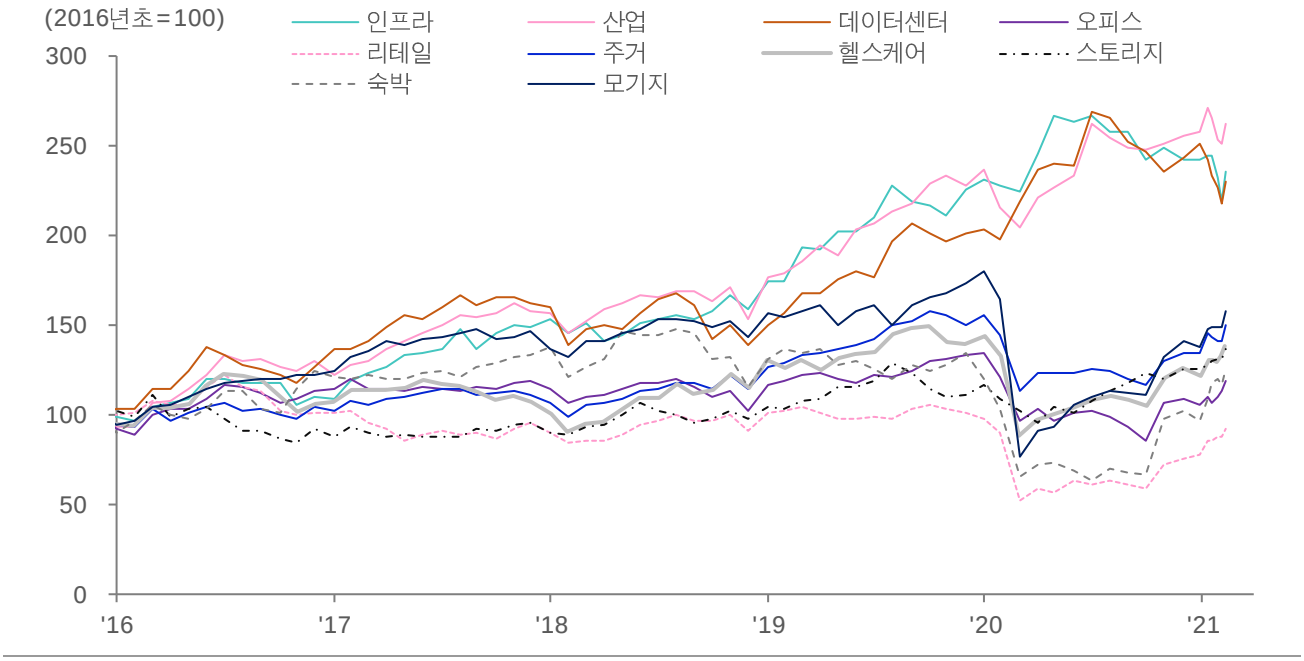
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

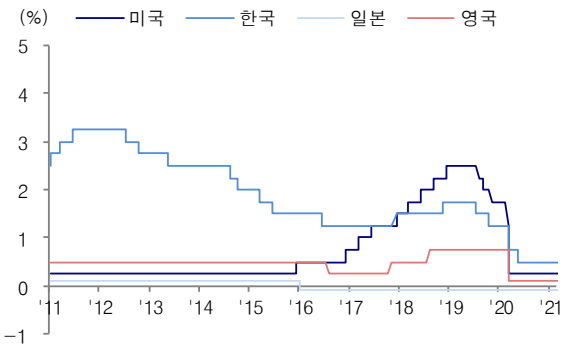
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.15	1.0	3.8	3.2	2.6	(33.4)	(211.5)
미국 국채_10년	1.62	5.9	41.7	72.8	71.2	82.1	(124.3)
국고채_3년	1.25	21.3	27.5	27.4	25.4	9.1	(105.5)
국고채_10년	2.09	9.9	31.1	42.5	36.5	76.7	(65.0)
독일 국채_10년	(0.31)	(0.4)	12.2	33.1	26.5	44.1	(93.7)
프레디맥 모기지 금리_30년	3.05	3.0	32.0	34.0	38.0	(31.0)	(141.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	91.7	(0.3)	1.3	0.8	1.9	(5.9)	2.0
달러/유로	1.2	0.3	(1.4)	(1.3)	(2.1)	6.9	(3.1)
달러/파운드	1.4	0.6	0.5	5.3	1.8	10.8	0.1
엔/달러	109.0	0.7	3.9	4.8	5.6	4.2	2.5
SGD/달러	1.3	0.2	1.5	0.6	1.7	(4.6)	2.4
위안/달러	6.5	0.2	0.8	(0.6)	(0.3)	(7.4)	2.8
원/달러	1,133.5	0.7	2.8	4.0	4.4	(6.1)	6.4
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	193.8	0.2	4.6	20.2	15.5	36.5	(0.4)
BDI	1,960.0	7.2	46.4	61.8	43.5	209.6	64.4
WTI($/Barrel)	65.6	(0.7)	10.3	40.9	35.2	108.3	6.9
Brent($/Barrel)	69.2	(0.2)	10.9	38.5	33.6	108.4	6.6
Dubai($/Barrel)	66.5	(0.6)	10.4	35.1	33.5	83.2	8.5
금($/toz.)	1,721.6	1.2	(5.6)	(6.4)	(9.1)	8.8	30.2
은($/toz.)	25.9	2.4	(5.2)	7.9	(2.2)	62.5	56.5
구리($/MT)	9,103.5	2.1	9.0	17.4	17.5	67.8	32.4
알루미늄($/MT)	2,146.8	(1.4)	2.9	7.0	8.8	31.0	3.8

Note: 2021년 3월 12일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

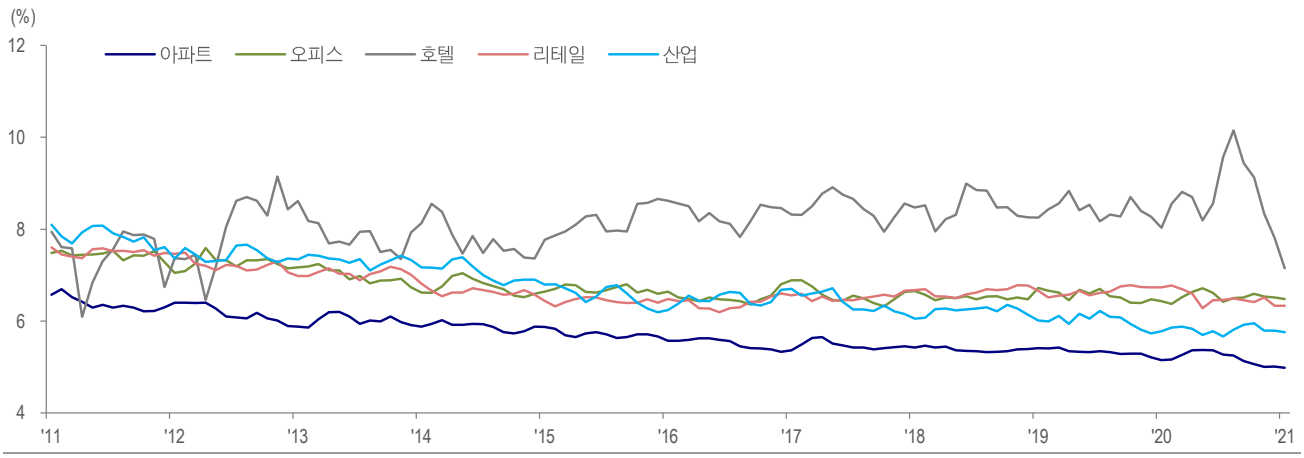
Ⅱ-1. 미국 Real Estate Table

Fig. 011: 미국 Real Estate

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

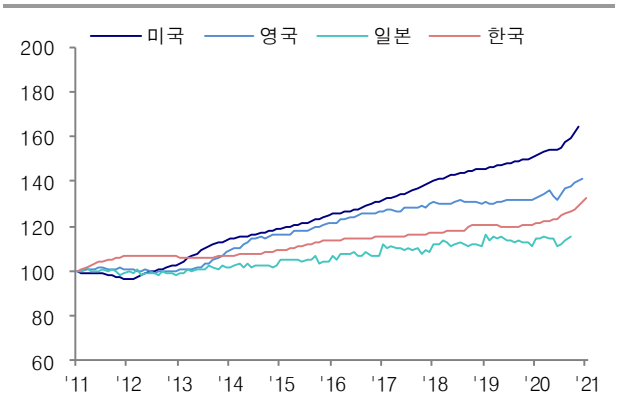
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

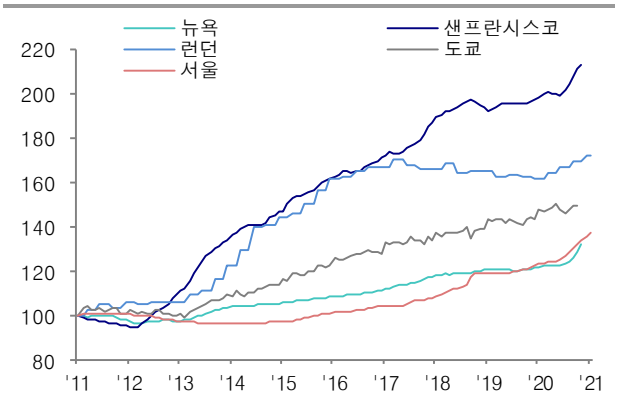
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

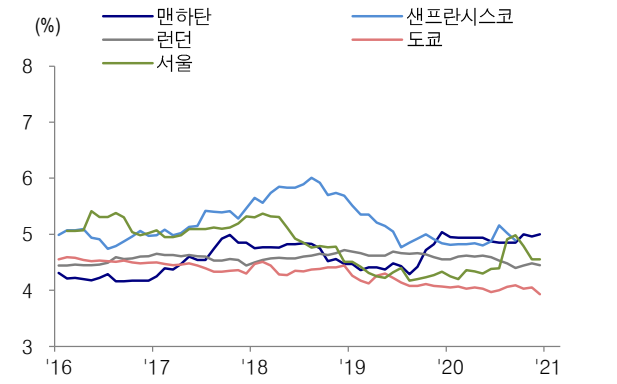
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

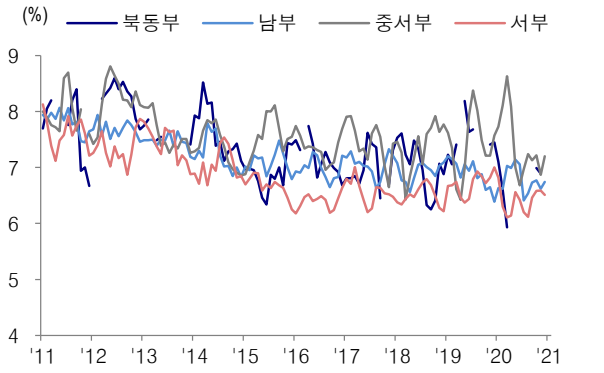
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



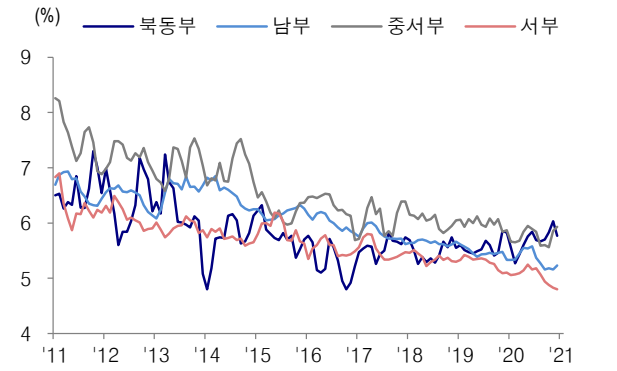
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



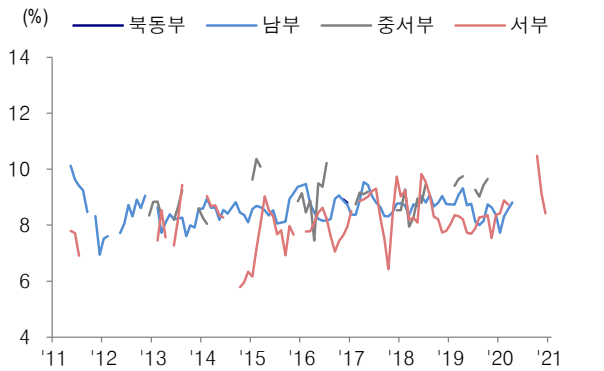
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



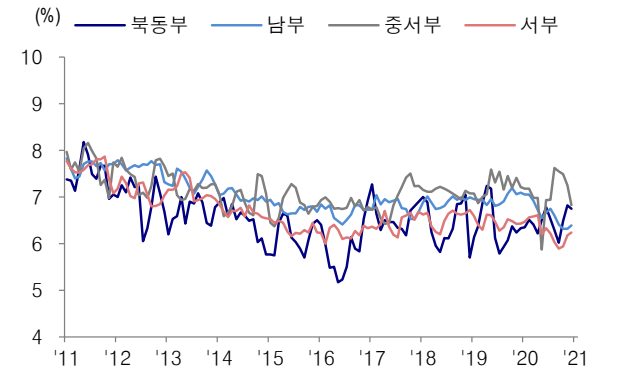
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



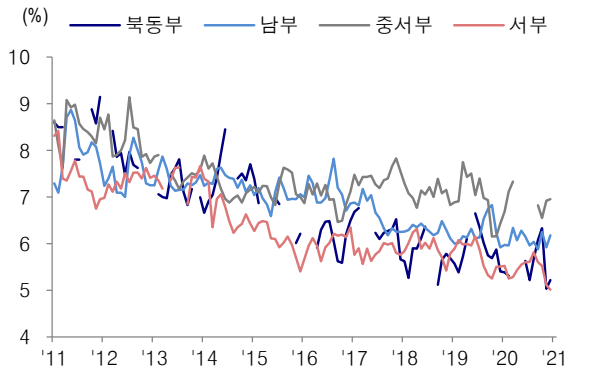
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

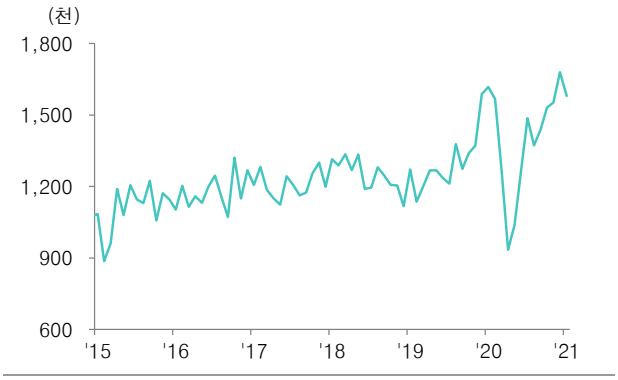
Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



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

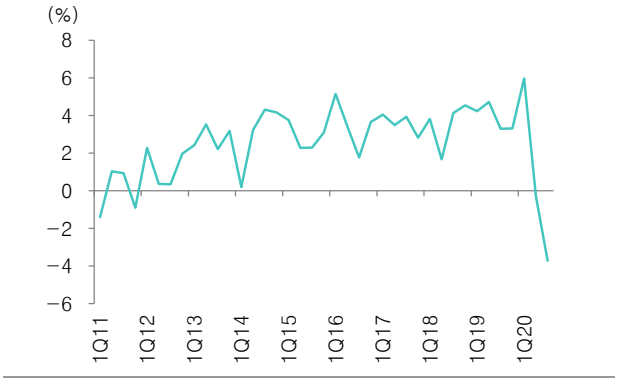
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

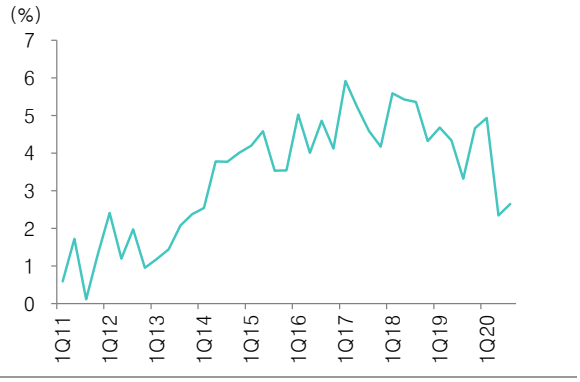
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



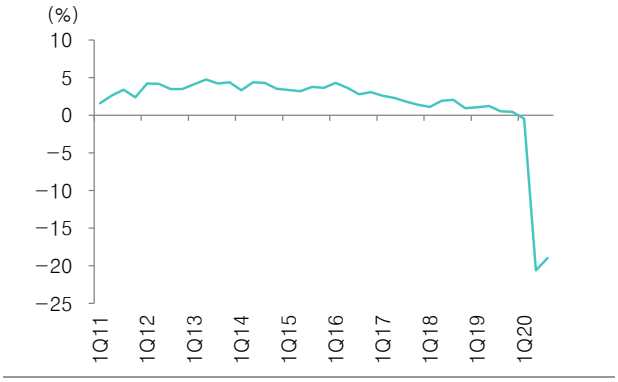
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



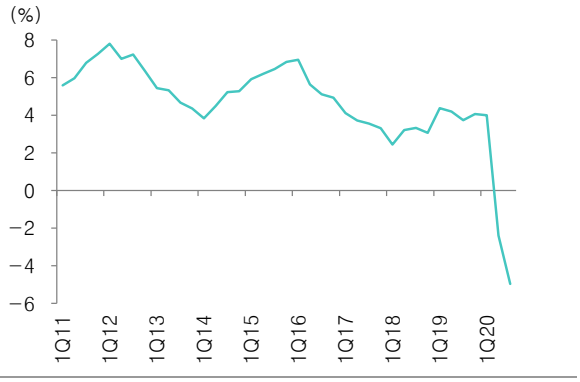
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



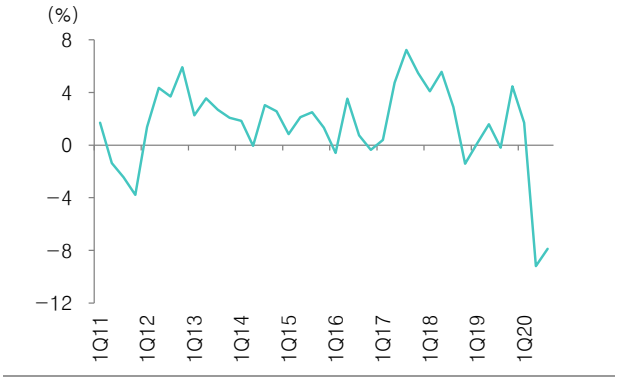
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



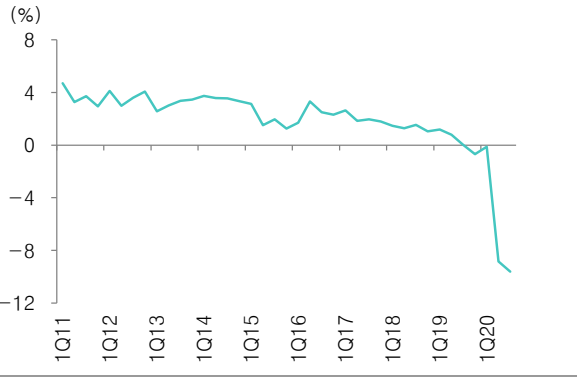
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 복합 부동산 NOI 증가율



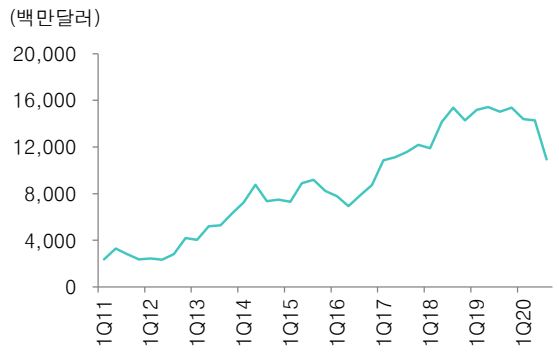
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



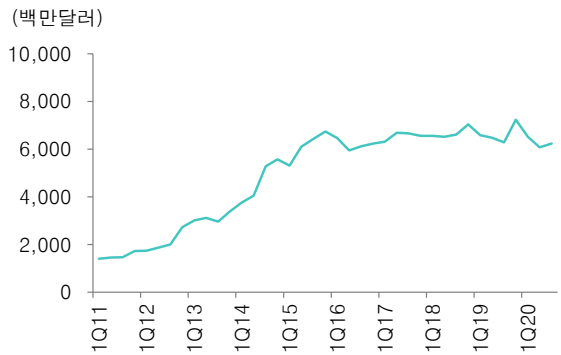
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



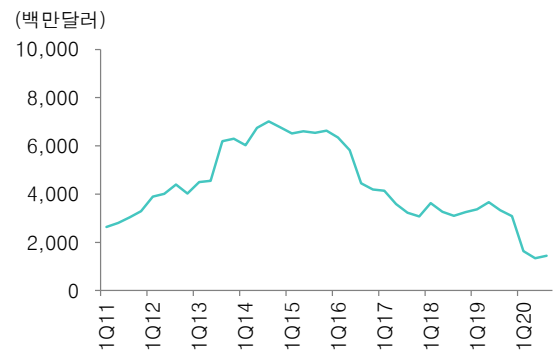
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



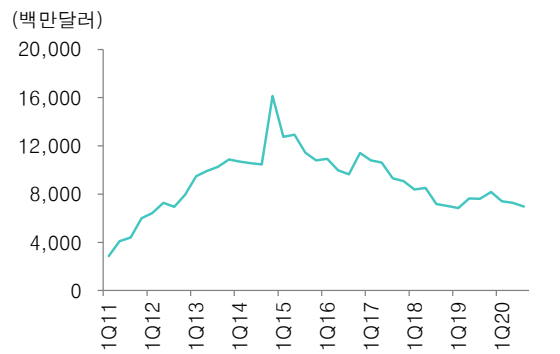
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



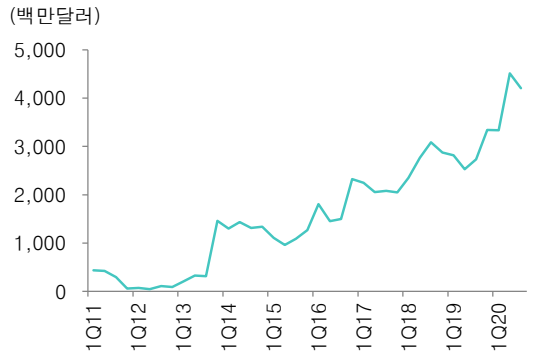
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



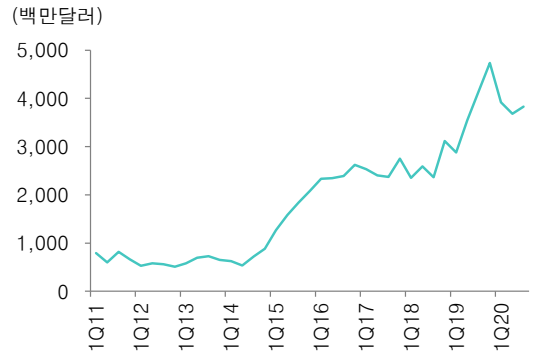
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모

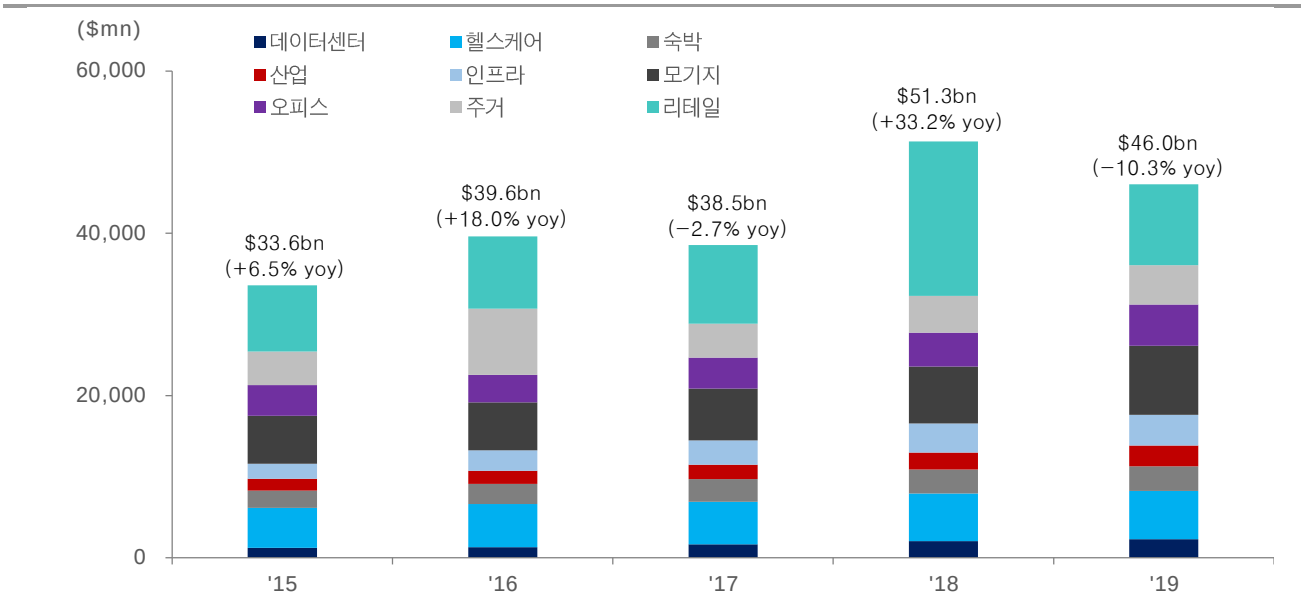


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

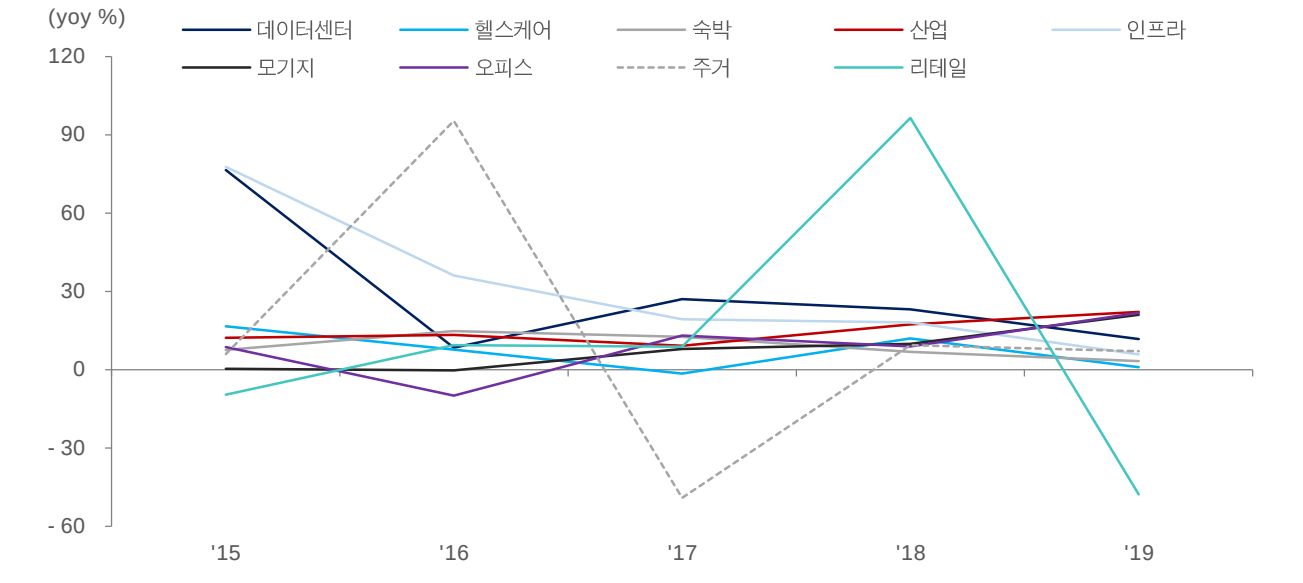
III - 1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.13	0.12	0.14	0.10	0.06			
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

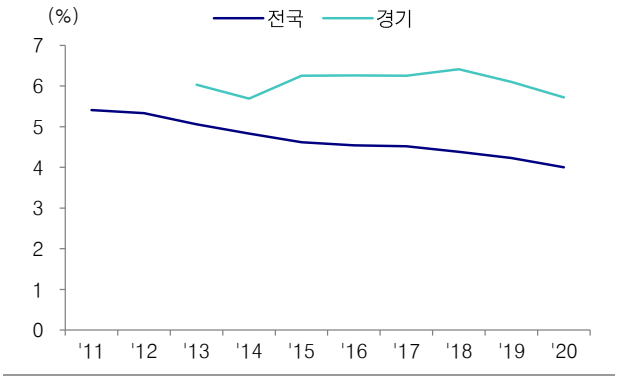
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5 개 지방광역시	기타지방	1 기신도시	2 기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.13	0.12	0.14	0.10	0.06	0.10	0.08	0.14	0.07	0.09	0.00
2W	0.16	0.13	0.18	0.14	0.08	0.19	0.15	0.16	0.16	0.15	0.00
3W	0.22	0.16	0.24	0.20	0.16	0.36	0.25	0.24	0.19	0.25	0.00
4W	0.25	0.20	0.27	0.22	0.06	0.37	0.27	0.27	0.16	0.30	0.04
5W	0.32	0.22	0.35	0.28	0.20	0.55	0.37	0.36	0.17	0.42	0.05
6W	0.33	0.26	0.36	0.31	0.15	0.54	0.34	0.32	0.31	0.40	0.04
7W	0.33	0.21	0.35	0.33	0.17	0.65	0.39	0.37	0.39	0.32	0.04
8W	0.37	0.24	0.38	0.44	0.18	0.79	0.46	0.46	0.47	0.48	0.12
9W	0.54	0.33	0.53	0.65	0.40	1.23	0.72	0.74	0.69	0.71	0.06
10W	0.46	0.32	0.47	0.54	0.28	1.08	0.66	0.64	0.57	0.43	0.17
11W	0.47	0.35	0.48	0.54	0.27	1.08	0.68	0.74	0.49	0.34	0.03
12W	0.45	0.30	0.42	0.67	0.34	1.06	0.58	0.89	0.68	0.40	0.13
13W	0.40	0.22	0.35	0.60	0.53	0.91	0.71	0.96	0.37	0.41	0.03
14W	0.37	0.22	0.33	0.71	0.19	0.90	0.68	1.15	0.36	0.51	0.05
15W	0.38	0.27	0.33	0.62	0.34	0.71	0.57	0.82	0.53	0.49	0.28
16W	0.44	0.30	0.37	0.87	0.35	0.51	0.60	1.33	0.63	0.50	0.21
17W	0.41	0.25	0.38	0.63	0.30	0.35	0.44	1.06	0.40	0.33	0.11
18W	0.32	0.21	0.28	0.53	0.29	0.42	0.40	0.82	0.38	0.35	0.02
19W	0.33	0.25	0.30	0.45	0.43	0.36	0.33	0.66	0.36	0.31	0.18
20W	0.40	0.40	0.40	0.55	0.20	0.48	0.46	0.83	0.36	0.55	0.02
21W	0.30	0.25	0.29	0.38	0.26	0.31	0.15	0.60	0.26	0.29	0.00
22W	0.29	0.26	0.29	0.34	0.26	0.25	0.26	0.42	0.29	0.40	0.00
23W	0.29	0.26	0.28	0.30	0.30	0.19	0.21	0.39	0.23	0.33	0.01
24W	0.49	0.54	0.50	0.55	0.34	0.51	0.58	0.81	0.39	0.57	0.01

Source: Reps, KTB투자증권

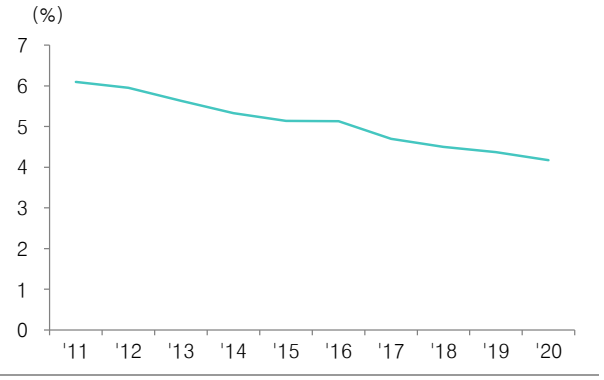
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



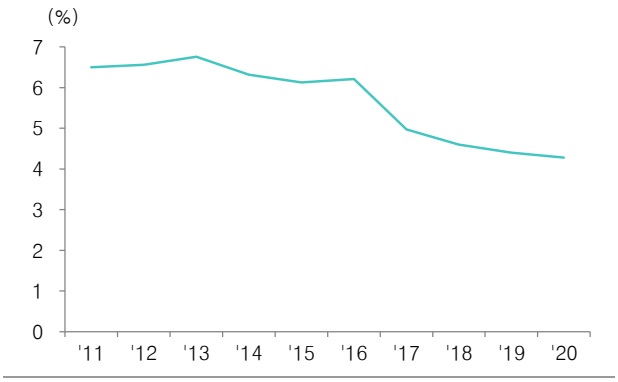
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



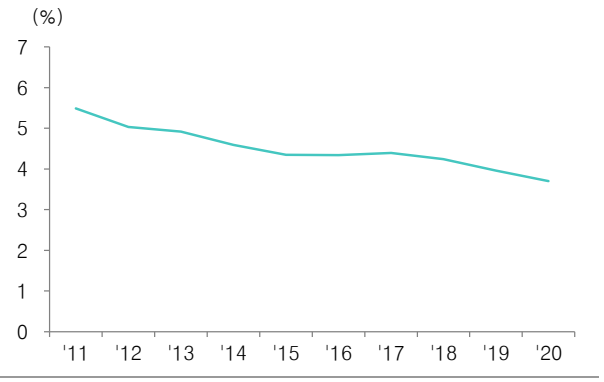
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



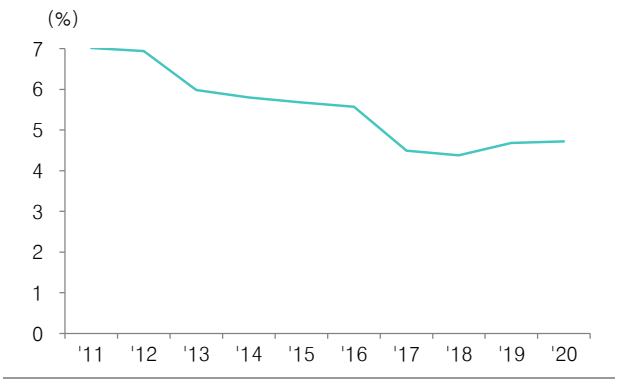
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



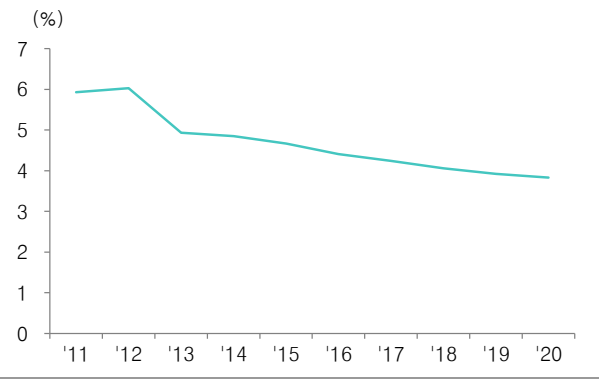
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



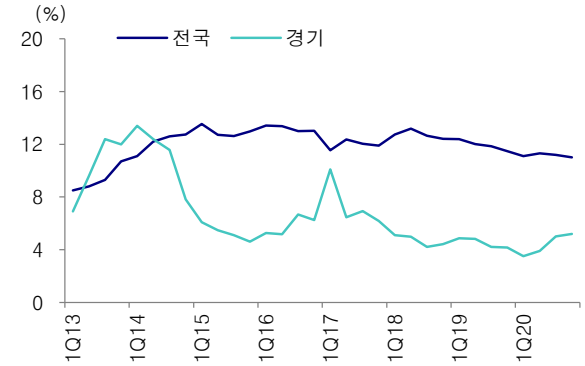
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



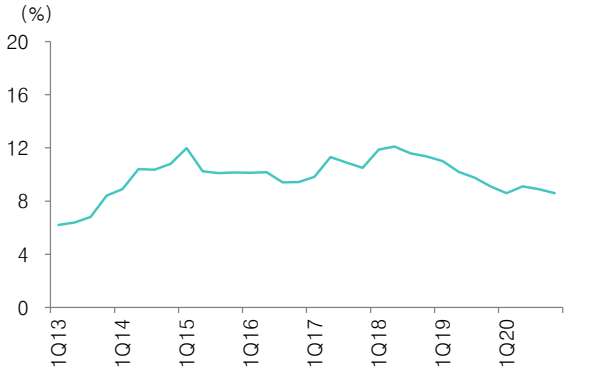
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



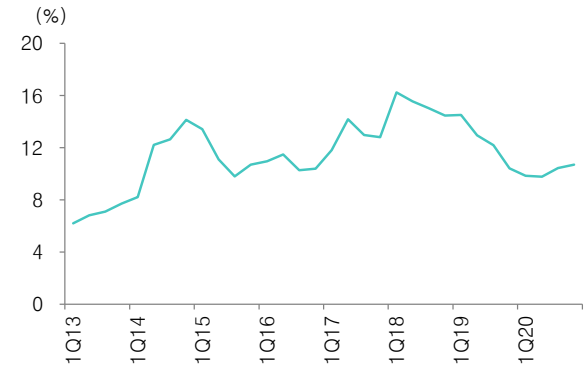
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



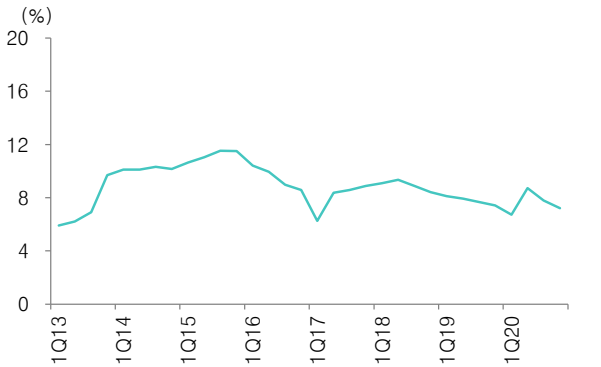
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



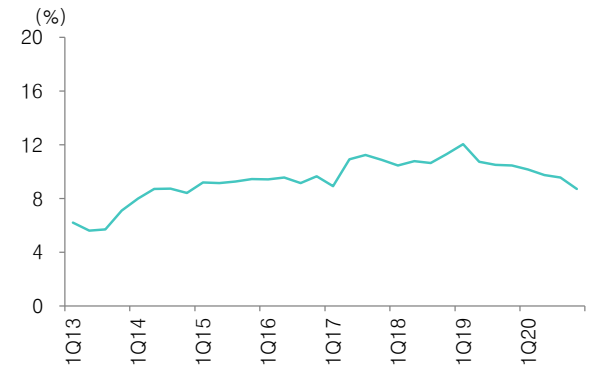
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



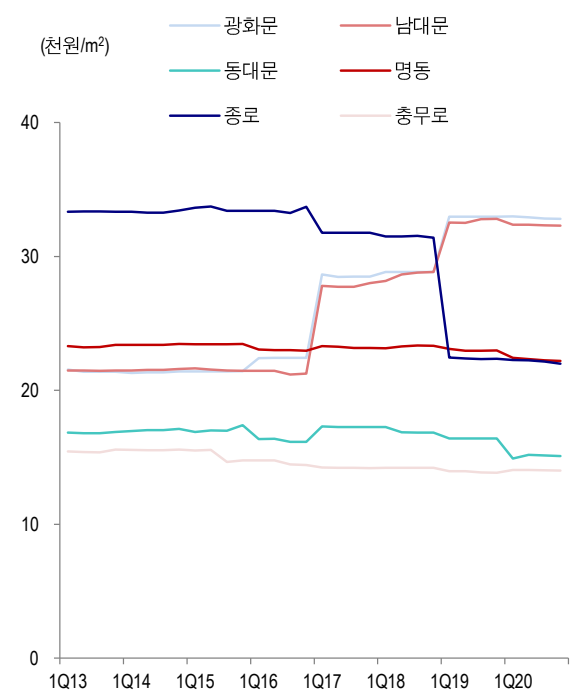
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



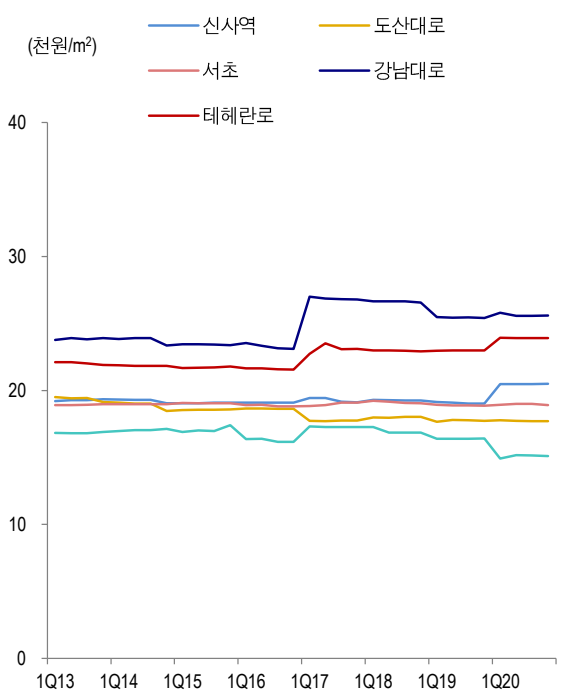
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



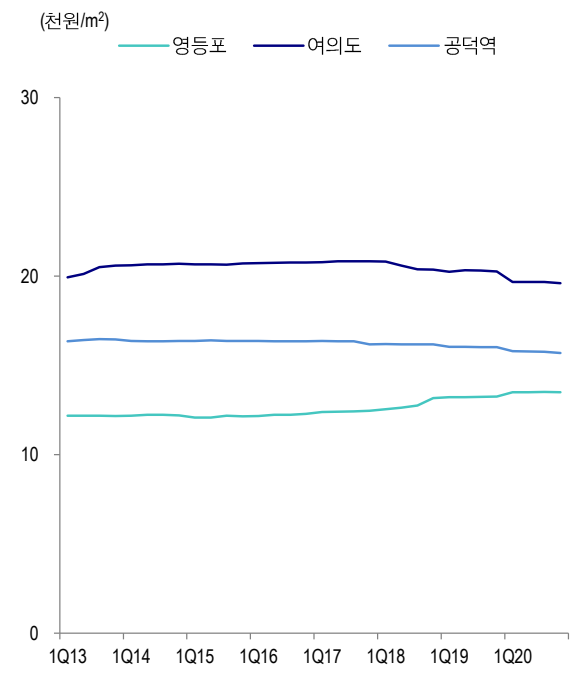
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



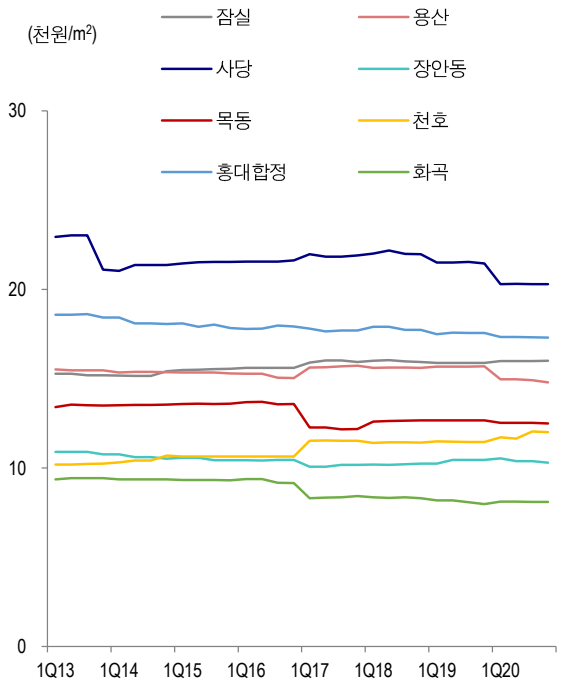
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.