Weekly | 30 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

국내 저온 물류센터 수요 정말 많을까?

– 창고업 등록제에 등록된 저온 물류센터는 2020년 7월 이후 등록 면적 1,724,534㎡(약 52만평) 증가 (2019.08) 7,174,667㎡(약 217만평)→(2020.07) 7,642,755㎡(약 232만평)→(2021.02) 9,367,289㎡(약284만평)

– '20년 음식료품&농축수산물의 온라인 거래액은 전년 대비 50.8% 성장, 새벽배송 시장은 5년간('15~'19) 80배 성장

☞ 국내 E-commerce 물류 시장은 폭발적인 성장을 보이고 있으며, 특히 온라인 식료품 쇼핑 증가가 뚜렷한 소비 형태의 변화로 나타나고 있음. COVID-19 백신으로 의약 물류의 중요성이 부각되고, 반도체, 화학제품 등 저온 물류센터의 처리 품목이 확대되고 있는 상황. CBRE에 따르면, 2019년 기준 미국의 도시인구 1인당 저온 물류 면적은 0.49㎡, 영국 0.44㎡인 반면 한국은 0.3㎡ 수준으로 저온 물류 면적의 추가 상승은 가능할 전망. 다만, 수요를 이끄는 화주가 제한적이고, 최근 공급이 대규모로 확대되고 있다는 점, 대형 화주들의 경우 자가 저온 물류센터를 선호하고 있다는 점 등 리스크 점검도 필요하다는 판단

인프라 전혜영

미국 주도의 글로벌 인프라 투자 확대 전망

– 미 바이든 대통령, 3/31 피츠버그에서 인프라 중심의 2번째 경기 부양책 발표 예정. 최대 4조 달러 규모로 예측됨

– 또한 바이든 대통령은 영국 보리스 존슨 총리에게 민주주의 국가들이 중국의 일대일로에 대응할 유사한 이니셔티브를 만들어 인프라 투자를 계획해야 한다고 제안. 다만 이미 중국의 일대일로와 연계해 추진하는 인프라 프로젝트가 2,600개(약 3.7조달러)가 넘기 때문에 미국이 충분한 대안을 제공해 100여개 국가들을 설득해야 함

☞ 미국의 2번째 경기 부양책은 'Build Back Better' 으로 전통 인프라(도로, 에너지 시설 등)및 재생에너지와 5세대 이동통신 등 미래 인프라에 투자하게 될 것. 특히 전통 인프라는 공화당도 동의하고 있어 인프라 투자 시장 빠르게 확대될 것으로 전망

글로벌REITs 김종현

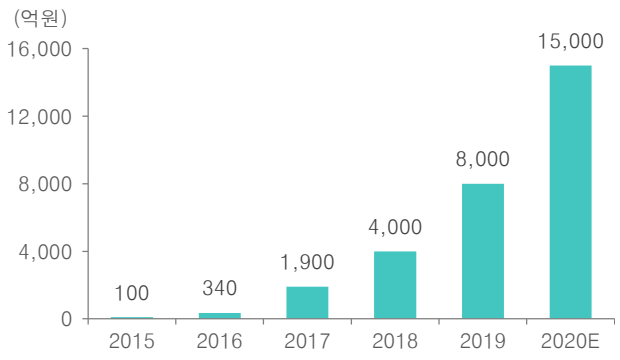
글로벌 콜드체인에 대한 투자 증가 전망

– COVID-19가 촉발한 음식료 부문 온라인 쇼핑(Amazon Fresh 등) 침투율 증가로 Lineage Logistics와 Americold Realty Trust 같은 콜드체인 기업들은 저온 물류창고에 대한 투자를 늘리고 있음

– 세계 최대(면적 기준) 냉동창고 기업인 Lineage 는 2021년에 예정된 21건(신규와 확장 포함)의 시설 투자를 위해 $1.9bn을 조달했음. Americold는 2020년에 가이던스로 제시한 금액의 2배 이상인 $461mn을 냉동창고 시설에 투자

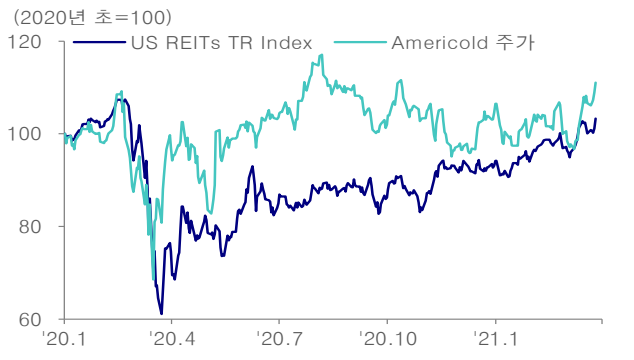
☞ 글로벌 유일 상장 콜드체인 REITs인 Americold 주가는 미국 국채 금리 상승 영향으로 조정 받았으나, 1) 온라인 쇼핑을 통한 음식료 소비 증가, 2) 기존 전통마트의 유통 채널 방식 변경에 따른 콜드체인 수요 증가로 상승 추세를 이어갈 것

새벽배송 시장 규모



Source: 업계추산, KTB투자증권

미국 콜드체인 REITs 주가 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Weekly News

해외 News

인프라

2021.03.25 Reuters **Biden 대통령, 최대 4조 달러 규모의 미국 인프라 투자 계획 발표 예정** https://reut.rs/39cEvGI

▶ 계획안은 기후변화나 소득평등 등 국내 정책 현안에 대해 대처하면서 전통 도로 및 교량 등 인프라에 대한 투자까지 아우르는 'Build Back Better' 계획

인프라

2021.03.27 Reuters **Biden, 중국의 일대일로 견제할 인프라 계획 제안** https://reut.rs/39nLsF8

▶ Biden 미국 대통령, 영국 보리스 존슨 총리에게 중국의 '일대일로'에 대응할 민주주의 국가들의 인프라 계획 제안

▶ 미국 정부가 중국의 일대일로에 맞서 민간부문에 대한 해외투자를 늘리는 방안을 추진하고 있지만 일대일로의 대안을 제공할 100여 국가들부터 설득해야 하는 상황

인프라

2021.03.25 S&P Global **프랑스 에어리퀴드, 2030년까지 수전해기기 3GW 설치 발표** https://bit.ly/31dr3y1

▶ 프랑스 에어리퀴드, 2030년까지 수전해기기 3GW 설치 발표. 또한, 2050년 탄소중립을 실현하기 위해 Scope 1,2 CO2 배출량을 2035년까지 33% 감축하기로 함

▶ 수전해 외에도 바이오메탄, 이산화탄소 포집(CCS) 등도 활용할 계획

인프라

2021.03.26 Reuters **영국의 Octopus Energy, 자매회사인 Octopus Renewables 인수** https://reut.rs/3djFIgw

▶ Octopus Energy 그룹은 이번 계약에 대한 value를 산정하지 않았지만, Octopus Energy Generation이라는 새로운 사업 부문에서 34억 파운드(약 47억 달러)에 달하는 Octopus Renewables의 유럽 포트폴리오를 관리할 것이라 밝힘

인프라

2021.03.29 Reuters **Renewable Power Capital(RPC), 3.4GW 규모의 스페인 태양광 프로젝트 참여** https://reut.rs/3lZq2mw

▶ RPC는 스페인 태양광 개발업체인 Benbros Solar S.L과 5:5로 출자하여 합작 법인(JV) 설립

▶ 합작법인은 스페인의 5개 지역의 14개 프로젝트를 진행할 예정

인프라

2021.03.29 Reuters **2020년 중국의 석탄 발전량, 세계 석탄발전의 53% 차지** https://reut.rs/3cwr6LL

▶ 영국의 기후 에너지 싱크탱크 엠버(Ember)에 따르면, 중국의 기후공약과 수백 개의 재생에너지 발전소 건설에도 불구하고 지난해 중국의 석탄 발전량이 1.7% 증가하며 전 세계 석탄발전의 53% 차지

▶ 신재생에너지 보급 확대 속도가 전력 수요 증가 속도보다 느리기 때문. 중국의 지난해 신재생 에너지 발전 비중은 10%로 세계 평균(9%)을 넘어섰으나, 2015년 이후 중국 내 전력 수요는 연평균 7%씩 증가

인프라

2021.03.24 The Edge Markets **독일, 전기차 충전 자금으로 65억 달러 제공** https://bit.ly/3sx85yp

▶ 독일은 전기차 충전 인프라에 55억 유로(65억 달러)를 제공할 예정. 이는 자국의 중요 산업인 자동차 산업에 대한 지원을 보여주는 중요한 지표

▶ 앙겔라 메르켈 총리의 대변인은 2024년까지 이 자금이 사용 가능하다고 밝힘

인프라

2021.03.21 Reuters **Aramco, 2020년 순이익 전년 대비 44.4% 감소** https://reut.rs/3vQJR4f

▶ 사우디아라비아 국영석유회사 Aramco, 2020년 순이익 1,837억 리얄(약 490억달러)로 전년 대비 44.4% 감소. 이익 감소에도 Aramco는 주주들에게 750억달러 규모 배당 지급을 약속

▶ 나세르 CEO는 경기 회복 조짐에 따라 올해 세계 원유 수요는 작년보다 증가할 것으로 전망

해외 News

오피스	2021.03.23 Financial Times	위워크, 작년에 32억 달러 손실. SPAC 상장 준비 중 https://on.ft.com/3vQI5RA
	▶ 2020년 말 위워크의 입주율은 47%(2019년 72%)로, 손실액은 32억 달러 ▶ 자본 지출은 2019년 22억 달러에서 2020년 49백만 달러로 축소됨에 따라 전체 적자 폭은 3억 달러 감소 ▶ 위워크는 SPAC BowX와의 합병을 통해 90억 달러의 가치로 뉴욕 증시 상장을 희망하고 있음	
호텔	2021.03.24 Reuters	일본 정부 지원 펀드, 미얀마 군부에 오피스 개발을 위한 수백만 달러 지급 https://reut.rs/3tMRQNC
	▶ Y Complex라고 불리며 미얀마 양곤에 군사 박물관을 대규모 복합 단지로 바꾸는 사업이 대상이며 일본 정부가 공식적으로 처음 개입을 인정함. ▶ 2017년에 시작된 이 프로젝트는 약 3.3억 달러의 비용이 들 것으로 예상됨	
주택	2021.03.26 Yahoo Finance	CMHC, 캐나다의 주택시장이 취약해지고 있음을 밝힘 https://yhoo.it/3lZ2Jcy
	▶ CMHC는 캐나다 주택시장의 전반적인 취약성 수준을 적정하다고 평가하고 있지만, 국가적인 차원에서 주택시장이 과열되고 있는 신호를 포착 ▶ CMHC는 코로나19의 영향이 4Q20 캐나다 주택시장에 지속적으로 영향을 끼치고 있음을 밝힘	
물류 창고	2021.03.27 IPE Real Assets	BMO REP, 영국 물류센터에 33백만 파운드 투자 https://bit.ly/3w7Za8J
	▶ BMO REP는 여러 고객들을 대신하여 총 237,000 평방피트의 영국의 물류센터 3개를 33백만 파운드에 인수 ▶ 3개의 물류센터는 각각 1) Futura Park 상업지구 물류센터, 2) Aston에 위치한 물류센터 3) Teltron Poion로 알려진 현대식 산업용 창고로 이루어져 있음	
데이터 센터	2021.03.25 WOWT	페이스북, 15억 달러 규모의 데이터 센터 건립 계획 중 https://bit.ly/3d5ZRqh
	▶ 24일 페이스북은 Sharpy 카운티에 2.6백만 평방피트 규모의 추가 시설을 건립할 계획이라고 밝힘 ▶ 2024년에 완공 예정이며 총 규모는 3.6백만 평방피트이며, 약 15억 달러의 비용이 소요될 예정	
오피스	2021.03.22 The Real Deal	Morgan Stanley, 오피스로의 완전한 복귀 계획 https://bit.ly/3rAMmEi
	▶ Morgan Stanley는 경쟁사와 다르게 COVID-19가 완화되면 오피스로의 완전한 복귀를 계획하고 있음 ▶ 반면에 경쟁사인 JP Morgan Chase는 맨해튼 등에서 80만 평방 피트를 입주하지 않고 전대할 예정이며, HSBC는 하이브리드 원격 근무 모델로 전환하고 있음	
인프라	2021.03.24 Fitch Ratings	Fitch Ratings, American Tower(AMT)의 선순위 무담보 채권에 대해 BBB+(안정적) 등급 부여 https://bit.ly/31sA5Hn
	▶ Fitch, AMT가 발행한 2026년 및 2031년 만기 선순위 회사채(각 $700mn)에 대해 BBB+(안정적) 등급 부여 ▶ AMT는 회사채 발행을 통해 조달한 현금을 다중통화 회사채 상환과 운영 자금으로 사용할 예정	
데이터 센터	2021.03.19 Data Centre Dynamics	Mapletree, Bank of America의 Richmond(Virginia주)에 위치한 데이터센터를 $208mn에 인수 https://bit.ly/3u2xGzp
	▶ 싱가폴 투자회사 Mapletree Industrial Trust는 Virginia주 Richmond에 위치한 Henrico 데이터센터를 $208mn에 인수 ▶ Mapletree Industrial Trust는 Mapletree Redwood Data Centre Trust를 통해 미국에 14개의 데이터센터를 보유하고 있음	

해외 News

오피스	2021.03.19 g-enews	**구글, 휴스턴·포틀랜드 등 19개주에 사무실 · 데이터 센터 만든다** https://bit.ly/3cY1xCf ▶ 구글은 휴스턴과 포틀랜드 등 새로운 사무실을 포함해 19개 주에 70억 달러를 투자해 사무실과 데이터센터를 만들 계획 ▶ 직접 모여 협업하고 커뮤니티를 구축하는 것은 구글 문화의 핵심이며, 이는 우리의 미래에 중요한 부분이 될 것. 사무실 임대를 취소하는 다른 많은 회사들과는 극명한 대조
오피스	2021.03.23 조선일보	**세계 직장인 73% "나 다시 안돌아갈래, 사무실"** https://bit.ly/3rgdgBg ▶ MS, 전세계 31국 직장인 3만명 조사. 업무동향지표를 통해 사람들이 지난 1년간 업무 목적의 회의, 채팅, 이메일 등으로 보내는 시간이 지속적으로 늘었다고 설명 ▶ 직장의 물리적 개념이 곧 사라질 것이며, 기업의 유연근무제 도입이 근로자들의 입사와 퇴사, 그리고 근속에 큰 영향을 미칠 것
물류 센터	2021.03.17 로봇신문	**아마존, 올연말 호주 시드니에 남반구 최대 로봇 물류창고 건설** https://bit.ly/31oLWX3 ▶ 연면적 20만㎡, 최대 1100만개 이상의 물품을 수용하고 옮기고 이동 상황을 추적하면서 출하와 배송을 지원 ▶ 로봇들은 고객 배송용 물품을 동료 직원에게 옮겨 줌으로써 직원들의 배송 물품 수집 시간을 줄이고 창고 짐칸 보관 용량을 평방미터(㎡)당 50%씩 늘려줌
물류 센터	2021.03.28 g-enews	**물류기업 인터뷰를 통해 알아보는 이탈리아 물류 동향** https://bit.ly/3tYTrQG ▶ 2021년 이탈리아 소비심리 회복 및 시장 성장 중 ▶ 이탈리아뿐 아니라 유럽의 물류 상황은 회복세를 보이는 유럽의 소비심리와 작년부터 이어져 온 물류 서비스 공급 감소로 인하여 가격이 상승하는 추세
주택	2021.03.29 헤럴드경제	**OECD 집값 작년 3분기 역대 최고, WSJ "글로벌 주택 시장 과열" 경고** https://bit.ly/3m1nqVp ▶ 유럽, 아시아, 북미 등 전 세계에 걸쳐 주택시장이 과열되고 있다는 경고 ▶ 2008년 금융위기 당시 주택 시장 붕괴가 재현될 가능성은 낮다고 전망. 당시보다 채무자들의 신용등급이 높고 선불 비중이 높아졌으며, 투기자보다는 실수요자가 많기 때문
주택	2021.03.24 g-enews	**2월 미국 주택판매 한파 영향으로 18% 이상 급감** https://bit.ly/3fcgqDz ▶ 2월 신축 단독주택판 호수(계절조정 완료)는 연간 환산으로 전달보다 18.5% 감소한 77만5000호 ▶ 주택시장은 지금까지 코로나19 위기속에서도 견조한 추이를 보여왔지만 최근 들어 불안요인 발생 ▶ 기록적인 목재가격의 급등과 노동력 등의 부족으로 건설업체의 비용이 증가, 2월이후 모기지금리 상승세 지속 등 ▶ 주택재고는 31.2만호로 전달 30.4만호보다 증가. 2월 판매속도에 기반한 재고 소진기간은 4.8개월이며 전달의 3.8개월 대비 증가
주택	2021.03.23 g-enews	**2월 미국 중고주택 판매, 예상감소율 2배이상인 6.6% 감소** https://bit.ly/3r9Ojra ▶ 2월 중고주택판매 호수가 연율 환산으로 지난달보다 6.6% 감소한 622만호. 시장예상치는 3.0% 감소한 650만호 ▶ 주택대출 금리가 상승하고 공급부족에 동반한 가격상승으로 판매추세가 약화된 때문으로 분석 ▶ 30년 고정주택대출금리는 3.09%로 9개월만의 최고수준 ▶ 판매가격 중앙값은 지난해보다 15.8% 높아진 31만3000달러. 심각한 공급부족으로 가격이 상승하고 있는 상황 ▶ 주택재고는 지난해보다 29.5% 감소한 103만호. 2월의 판매추세에 근거한 재고의 해소기간은 2개월이었으며 지난해 2월의 3.1개월 보다 감소. 건전한 수급균형에는 6~7개월이 적절한 것으로 간주

해외 News

주택

2021.03.22 연합뉴스 **미국도 부동산 중개사 급증 "주택 매물건수보다 많아"** http://bit.ly/3vTH9e0

▶ 협회 소속 부동산 중개사 수는 1월말 145만명에 달해 매물로 나온 주택 건수(104만채)를 상회
▶ 부동산 중개사가 1년 전보다 4.8% 늘어난 반면 주택 매물 수는 26%나 줄어 1982년이래 최저 수준에 머문 데 따른 것
▶ 중개사 수가 주택 매물 건수를 웃도는 상황은 작년 10월부터 지속, 이런 현상은 2019년 10월 단 한번 있을 정도로 예외적
▶ 코로나19로 서비스 부문을 중심으로 실직자가 대량 발생한데다 주택 가격 상승으로 높은 수수료를 기대할 수 있게 됐기 때문

주택

2021.03.18 문화일보 **中도 '부동산과의 전쟁', 대도시 집값 직접조정까지 검토** https://bit.ly/3lBrLhQ

▶ 과열양상 판단, 당국 적극 개입, 투기조사 · 담보 규제 이어 대도시 부동산 거래에 직접 개입도 검토
▶ 전문가 "가격 억누르진 못할 듯"

주택

2021.03.27 한국경제 **도쿄 도심 아파트 10억이면 산다, '부동산 신화' 깨진 일본** https://bit.ly/3u1C6GI

▶ 일본은 가격 하락 감안해서 집 골라, 부동산 투자에 매력 느끼지 못한다
▶ 도쿄 아파트 가격 안 오른다, 평생 살고 싶은 집을 사야, 은퇴 후 전원 생활 꿈꾼다

주택

2021.03.24 헤럴드경제 **코로나19 충격에 日 전국 평균 땅값 6년 만에 '내림세'** https://bit.ly/3smpOIK

▶ 올 1월 1일 기준 공시지가에 따르면, 주택지와 상업지 등을 합한 전체 용지의 전국 평균 땅값은 작년과 비교해 0.5% 하락
▶ 코로나19 충격과 이로 인한 실물 경기 위축이 땅값 하락으로 이어진 것으로 분석

주택

2021.03.20 한국경제 **"市場 무시한 베를린 월세상한제, 세입자만 밀려났다"** http://bit.ly/3reyaAP

▶ 집주인이 월세 수입을 예전만큼 기대하기 어려워지자 (시장의) 월셋집 공급이 절반 이하로 줄어드는 현상이 발생
▶ 결국 월세 상한제를 시행하지 않는 주변 도시로 밀려나 월셋집을 찾는 풍선 효과 발생

주택

2021.03.19 뉴스1 **"캐나다, 임대없는 집 '빈집세'로 투기수요 잡아"** http://bit.ly/3s2ofiV

▶ 브리티시 컬럼비아주는 투기수요 억제를 위해 빈집투기세를 운영. 특정지역 내 2019년 이후 반년 이상 임대되지 않은 빈 주택에 대해서 0.5%~1%의 빈집 투기세가 부과
▶ 밴쿠버시도 별도의 빈집세를 부과. 연중 6개월 이상 임대 없이 빈집 상태로 있을 경우 현재 공공목적 평가가격 1.25%에 해당하는 빈집세가 부과
▶ 빈집세 부과로 인해 빈집이 가급적 임대목적으로 활용되도록 촉진, 임대료 상승을 막는 역할도 하고 있다는 것

주택

2021.03.26 매일경제 **주택 자가율 90% 싱가포르, 중 · 대형 공공주택 2억원대 공급** https://bit.ly/3rtEjt2

▶ 국민 80%가 공공주택 거주, 땅 좁고 소득수준 높지만 싱가포르선 부동산 투기 적어
▶ 도심은 시세의 70% 가격에, 외곽지역은 반값이하로 공급, 누구나 평생 2번 분양 기회, 분양금액 90%까지 정책대출

주택

2021.03.20 한국경제 **"핀란드도 부동산에 투자해 돈 벌지만 한국은…"** http://bit.ly/3rj9kjm

▶ 핀란드에선 탄소 발자국 줄이는 집이 대세, 인테리어 중시하지만 중고 제품 사용
▶ 자연에 가까이 살며 환경 보호가 관심

해외 News

호텔	2021.03.25 g-enews	日 킨테츠그룹, 블랙스톤에 오사카·교토 등 호텔 8곳 매각 https://bit.ly/3lU7i7S
	▶ 킨테츠그룹과 블랙스톤이 직 · 간접 투자로 설립한 특수목적법인(SPC)으로 호텔경영 사업은 킨테츠 측 그룹사에 위탁 ▶ 2020년 3월 말 현재 8개 호텔의 가치는 423억 엔(약 4398억 원)으로 평가	
부동산	2021.03.24 g-enews	'제2의 실리콘밸리 부상' 오스틴, 美 부동산시장 핵으로 떠올라 https://bit.ly/3ciOlsl
	▶ 따스한 기후의 미국 남부 지방을 상징하는 선벨트의 중심 지역이 텍사스주인데 코로나 사태를 계기로 주택 구매에 대거 나선 밀레니얼 세대가 이 선벨트 지역으로 몰리는 현상이 일어난데 이어 기업들도 뒤이어 몰리는 양상 ▶ 최근 테슬라, 애플, 델, 페이스북, IBM 등 미국 IT 대기업들이 새롭게 둥지를 튼 오스틴. 삼성전자도 반도체 공장 가동 중 ▶ CBRE가 설문조사를 벌인 결과 투자자들이 가장 선호하는 부동산 투자처로 생각해왔던 캘리포니아주 로스앤젤레스가 올해 처음으로 오스틴에 밀려난 상황	
부동산	2021.03.24 g-enews	소프트뱅크 투자 美부동산중개 스타트업 컴퍼스, IPO통해 시총 100억$ 목표 https://bit.ly/2OWIKzp
	▶ 컴퍼스(Compass)는 부동산중개업소들을 위한 소프트웨어 플랫폼을 운영, 플랫폼상의 거래수수료가 수익원 ▶ 미국에서 46개도시권을 망라하며 1만9000곳의 부동산중개업소와 제휴	

국내 News

인프라	2021.03.24 매일경제	교보생명, 신재생에너지에 9조원 넘게 투자	https://bit.ly/31pI0W2

▶ 교보생명, 지난해 말 기준 도로 · 항만 등 사회간접자본(SOC)과 신재생에너지, 하수처리 · 폐기물 처리 등 친환경 시설에 총 8조9716억원을 투자

▶ ESG 펀드 투자와 사회적 채권, ESG 우수 기업 투자 등에도 적극적으로 전체 투자 중 사회책임 투자가 차지하는 비중은 2020년 기준으로 9.76%에 달함

인프라	2021.03.23 The GURU	남동발전, 칠레 태양광 2단계 투자 추진	https://bit.ly/3sBCnA6

▶ 한국남동발전, 칠레 태양광 사업 2단계 투자에 착수. 72.8㎿ 규모 태양광 발전소를 추가로 확장하는 사업

▶ 발전소가 상업 운전에 돌입하면 약 16.2년 이내에 투자비를 회수할 것으로 예상됨. 연평균 매출 970만 달러(약 109억원), 당기순이익 180만 달러(약 20억원)를 올리고 탄소배출권 확보로 연간 14억원의 추가 수익을 낼 전망

인프라	2021.03.22 The GURU	서부발전-NH아문디운용, '4000억 규모' 스웨덴 육상풍력사업 투자	https://bit.ly/3d3wyoy

▶ 한국서부발전이 스웨덴 클라우드 육상풍력 발전사업의 지분 25%(약 398억원)를 확보. 유럽 지주사를 세워 특수목적법인(SPC)의 지분을 갖음

▶ 클라우드 육상풍력 발전소는 스웨덴 중부 앙게시에 약 241㎿ 규모로 지어졌음. 총 투자비는 약 4,000억원으로 영국 재생에너지 발전 기업 RRP가 50% 지분을 가져 최대 주주

물류 센터	2021.03.21 파이낸셜뉴스	"코로나 팬데믹이 바꾼 상권시장, 올해는 오피스보다 물류"	http://bit.ly/3ca0CiM

▶ "온라인 '당일배송' 보편화에 도심형 물류창고 수요 늘어, 오피스 형태 유연화 · 1인가구 늘며 도심형 스토리지도 새 시장"

▶ 상업용 부동산 "체험형 매장이 대세", 도심형 물류사업 황금알 시장 전망

▶ Cap Rate가 낮을 수록 감가상각이 덜해서 자산가치는 높다는 개념, 올해 오피스보다 물류의 Cap Rate가 낮아지는 것으로 조사

물류 센터	2021.03.25 이데일리	"이커머스와 함께 '물류센터시대' 온다"	https://bit.ly/31hUazZ

▶ 물류센터는 소비망과 교통망 입지에 따라 수도권, 교외, 지방 광역시로 확대되는 추세, 5만평 이상 초대형 센터 공급 확산 추세

▶ 기존에는 이천, 용인, 광주 등 남동부 권역에 현대식 대형 센터 비중이 높았으나, 최근에는 고속도로 교통망과 인력수급이 쉬운 서울 · 경기 주변으로 추가건설

▶ 물류자산이 비즈니스의 핵심 자산이 되고 있는 것은 전 세계적인 트렌드

물류 센터	2021.03.24 물류신문	Part 1. 등록제로 본 저온 물류센터 현황	https://bit.ly/3rt85OF

▶ 4개 법에 등록된 저온 물류센터는 2,323개 9,367,289㎡

▶ 등록제 기준면적 이상 저온 물류센터 많지 않아, 경기 · 부산 저온 물류센터 비율 가장 높아

▶ 물류: 등록 수는 롯데글로벌, 면적은 동원로엑스가 가장 많이 보유

▶ 제조 · 유통: 등록 수는 BGF · SPC, 등록 면적은 이마트가 가장 많이 보유

물류 센터	2021.03.24 물류신문	Part 2. 저온 물류센터 수요 정말 많을까?	https://bit.ly/2PolCcL

▶ 저온 물류 수요 늘어도 폭발적 증가 기대는 어려워, 2020년 7월 이후 등록 면적 1,724,534㎡ 늘어나, 증가 폭 상당히 커

▶ 큰 폭의 수요 증가 vs 수요 증가 한계 있다, 자가 선호 경향도 '수요 증가 한계' 전망에 한 몫

물류 센터	2021.03.24 물류신문	Part 3. 저온 물류센터 또 다른 선택 '대형화·복합화'	https://bit.ly/3faHZNN

▶ 2022년 준공 목표 30만 평 중 일부 복합물류센터로 개발 예상, 복합화 대형화 공급 추세 이어져

▶ 용인 · 인천 중심으로 대규모 공급 예정. 경기 용인은 약 10.8만 평, 인천은 9.6만 평 정도의 공급이 2022년까지 계획

국내 News

물류 센터

2021.03.25 이데일리 **쿠팡, 완주에 15만㎡ 규모 물류센터 건립, 본격 투자 신호탄** https://bit.ly/2Ppewoz

▶ 쿠팡, 전북 첫 물류센터 거점으로 완주군 낙점, 완주테크노밸리 2산단 15만㎡ 부지에 물류센터 건설 추진
▶ 2025년까지 전국을 쿠팡 물류센터 '10㎞ 이내'로 둔다는 물류전략 일환
▶ 상장으로 확보한 5조원, 대부분 물류센터 확보에 쓰일 듯

물류 센터

2021.03.26 물류신문 **콜드체인 인프라 체크포인트 - 1** https://bit.ly/31x3lXX

▶ 온도관리의 의의와 적정한 온도의 설정: 일반적인 온도의 구분, 화물별 적정온도의 이해와 관리, 다른 온도 최대 노출 가능 시간의 이해와 운영
▶ 콜드체인 물류센터 보관공간의 효율화 문제: 보관용도형 물류센터의 구조, 유통가공형 물류센터의 구조
▶ 보관형물류센터의 입출고작업장의 저온작업장화

물류 센터

2021.03.26 물류신문 **농수산 신선식품 구독경제와 콜드체인 물류서비스** https://bit.ly/2QCPrqA

▶ 온라인 신선식품 매출 증가로 콜드체인 물류서비스 비가격 경쟁력 부상
▶ 농수산식품 온라인 시장이 폭발적으로 확대, 농수산식품 콜드체인 배송 서비스 강화로 충성 소비자 확보에 사활 걸어

리테일

2021.03.21 연합뉴스 **현대百, 목동점 한 층 '조경 공간'으로 "리테일 테라피 적용"** http://bit.ly/3sgQR8m

▶ 목동점 7층에 '글라스 하우스(Glass Haus)', 7층 85%(2,628㎡(약 800평)) 실내 · 외 조경 공간
▶ 기존 문화홀 실내정원으로, 나무 15그루 · 자생식물 30여 종으로 꾸며, '위드 코로나' 시대에 대응해 지속적으로 확대할 계획

대체 투자

2021.03.26 더벨 **비대면 실사 고도화, 해외대체투자에 적극 활용될까** https://bit.ly/2P6aD7W

▶ 성능이 좋은 드론을 활용, 투자대상 자산의 내외부를 꼼꼼히 들여다보고 이를 위성을 통해 실시간으로 전송해 실사를 진행
▶ 내로라하는 글로벌 부동산 자문사들은 현지 네트워크를 활용한 실사대행 서비스를 개발하고 이를 투자기관에 적극 소개

대체 투자

2021.03.26 헤럴드경제 **코로나 회복 신호탄? 올들어 상업 · 업무용 부동산 거래 비율 증가** https://bit.ly/3coBiWq

▶ 시장 피로도 증가한 주거용 부동산 비율은 감소
▶ 올해 1월 전체 부동산 거래량 중 주거용 부동산이 차지하는 거래 비율은 약 80.31%(18만3125건 중 11만3272건)로 12월 84.01%(26만317건 중 17만2359건) 보다 3.7%포인트 하락
▶ 같은 기간 상업 · 업무용 부동산 거래 비율은 12월 12.55%(26만317건 중 3만2661건)에서, 1월 15.58%(18만3125건 중 2만8533건)로 3.03%포인트 상승

기관 동향

2021.03.22 한국경제 **국민연금, 英 PEF 지분 인수, 대체투자 150조로 늘린다** http://bit.ly/3r85JEF

▶ 국민연금 "해외 우량자산 공격 투자", 영국계 사모펀드 BC파트너스 지분 인수, BC파트너스 대주주로 참여
▶ BC파트너스는 주식 채권 부동산 등에 330억유로(약 45조원)의 자금을 운용
▶ 첫 글로벌 운용사 지분 직접 매입, 국민연금 지분율은 20% 미만으로 투자액은 수천억원대, 투자처 선점 · 수익률 제고 기회
▶ 국민연금은 2024년까지 대체투자 비중을 전체 운용자산의 15% 수준인 150조원으로 확대할 계획. 이 기간 해외 투자 비중도 현재 34%에서 50%대까지 높이는 것이 국민연금의 목표

기관 동향

2021.03.29 아주경제 **하나대체운용, 첫 리츠 출시 6월 채비** https://bit.ly/3dizhu6

▶ 공모 리츠 출시 여부는 아직 결정되지 않았으나 코로나19 상황 등을 고려해 국내 물류센터나 오피스에 투자하는 상품 중 하나를 먼저 선보인다는 계획

국내 News

기관 동향

2021.03.29 더벨 [20 Times Square EOD] 나티시스 은행 입장 철회, 최악 상황 면해 https://bit.ly/2P8l8qm

▶ 토지 임대료 납부 불가서 입장 바꿔 당장 손실은 모면
▶ 토지 임대차 계약 해지가 현실화되면 이 프로젝트에 5000억원 가량 투자한 국내 기관투자자들은 대규모 손실 가능
▶ 하나대체투자자산운용(1700억원)과 인마크자산운용(1300억원) 등 중순위 투자자는 한푼도 건지지 못하는 상황에 직면. 국내 기관에서 가장 위험한 자산인 중순위 메자닌B에 투자한 곳은 확인된 곳만 NH투자증권(1000억원), 롯데손해보험(200억원), 신한캐피탈(100억원) 등

기관 동향

2021.03.25 이데일리 마스턴투자운용, 美해외법인 '마스턴 아메리카' 출범 https://bit.ly/3lQftlR

▶ 미국 뉴욕 맨해튼에 'MASTERN AMERICA' 출범
▶ 코로나19 장기화로 해외 현지에서의 실사·운용의 중요성이 부각되는 상황에서 미국 법인을 통해 신속하고 효율적인 실사 진행은 물론 현지 네트워크 확장과 지속적인 자산관리로 우량 딜소싱의 가능성을 높일 수 있을 것으로 기대

기관 동향

2021.03.25 이데일리 NH투자증권, 울산사옥 등 11곳 약 283억에 매각 https://bit.ly/3lUyofk

▶ 울산사옥 등 11곳의 부동산을 매각, 비업무용 건물을 정리하는 차원으로 매각 최저가격은 총 282억8000만원
▶ 지방 부동산인 만큼 그동안 매각에 어려움을 겪었지만 부동산 가격이 올라온 현 시점이 매각 적기라는 판단

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
2102.03	국민연금	수천억원	BC 파트너스	지분 매입	-	-	국민연금 지분은 20% 미만, '딜소싱 파이프라인'을 구축해 유망 투자처를 안정적으로 확보하려는 목적
2102.03	메리츠대체투자운용	4억 달러	브룩필드	재간접펀드	-	-	미국 상업용 부동산 대출펀드 '브룩필드 리얼 에스테이트 파이낸스 펀드 6'에 약정 투자

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	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
오피스	서울 동작구	케이스퀘어 사당	코람코자산신탁	디벨로퍼	연면적 21,471㎡		실질적 투자자는 국민연금과 교직원공제회
오피스	미국 LA	가스 컴퍼니 타워		메리츠대체투자운용		720억원	선순위 메자닌 대출, 국내 보험사가 주요 투자자로 참여
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	경기도 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	코람코자산운용		연면적 42,300㎡	진행중 (8~900억원)	매각자문사 CBRE 상온 및 저온창고
물류센터	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	경기도 용인	테크노밸리 내 물류센터	용덕로직스		연면적 43,920㎡		매각자문사에 삼정KPMG 선정 2022년 9월 준공 예정
물류센터	카자흐스탄	카자흐스탄 물류센터	군인공제회			진행중	준공 후 8년 내 원리금 미상환으로 JSC 국제물류회사 지분 49% 매각
물류센터	경북 경산	CJ대한통운 물류센터	코람코자산운용	KB부동산신탁	연면적 28,380㎡	진행중 (500억원대)	4% 후반에서 Cap Rate 형성, 상온, 저온, 냉동 시설 혼합
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)
리테일	경기도 수원	한화갤러리아 광교	한화갤러리아	코람코자산신탁	영업면적 73,000㎡	진행중 (7,000억원)	인수 vehicle은 '갤러리아광교' 리츠, 모자리츠 형태

Source: 언론종합, KTB투자증권

대체투자 Figures

CONTENTS

12 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

18 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

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

26 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 +1.7% 기록. 유럽 COVID-19 재확산 우려로 신흥국 유럽(-19.2%)이 약세를 보였으나, 미국 경기회복 기대로 선진국 북미 REITs(+2.6%)가 강세를 보이며 상승
- 미국 REITs 는 3 조달러 규모 인프라 정책에 대한 기대로 인프라(+6.3%), 산업(+5.3%), 데이터센터(+5.4%)가 강세를 보이며 상승
- 인프라 투자 법안에 브로드밴드 인프라, 물류시스템 개선 등이 포함될 전망이라는 소식에 American Tower(+7.6%), Digital Realty(+7.0%) 등 강세

Ⅱ. 국내 Update

▶ 국내 주택시장

- 전국적으로 2.4 대책 이후에도 아파트 가격은 상승세를 이어가고 있으나 상승폭은 7 주 연속 축소
- 서울 아파트는 전주 대비 0.09% 상승(WoW -0.04%p)
- 특히, 1 기 신도시와 2 기 신도시의 상승폭 축소가 드드러지게 나타남
  - 1 기 신도시(+0.19% → +0.09%, WoW -0.10%p)
  - 2 기 신도시(+0.18% → +0.07%, WoW -0.11%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	1,487,947	3,120.7	1.9	4.5	1.7	10.0	8.4	38.8	23.8	2.7
Developed	1,447,602	2,139.8	1.3	4.3	1.8	10.2	8.6	38.9	25.7	3.6
선진국 북미	999,178	2,440.1	2.2	3.5	2.6	12.7	11.2	41.3	33.8	3.4
선진국 유럽	165,600	1,262.1	0.4	1.1	(0.6)	1.9	1.6	27.5	(10.4)	3.8
선진국 아시아	543,830	3,772.5	0.9	5.0	(0.5)	8.3	6.3	34.8	12.3	3.7
Emerging	40,295	1,606.5	0.7	5.7	(2.4)	(0.3)	0.2	31.0	(32.8)	7.0
신흥국 미주	30,298	760.6	0.9	6.1	(3.1)	(5.7)	(6.7)	16.8	(13.9)	4.2
신흥국 유럽	2,561	1,295.2	0.5	8.7	(19.2)	(18.5)	(20.8)	33.2	(15.0)	4.2
신흥국 아시아 태평양	17,363	1,287.8	0.9	4.1	(0.4)	(0.9)	(0.6)	15.7	(10.5)	6.2
신흥국 중동/아프리카	10,141	1,648.0	0.6	6.8	(2.6)	2.5	4.8	43.7	(57.1)	8.3
미국										
미국 전체	1,377,558	9,062.7	2.7	6.5	3.2	11.3	9.7	37.3	39.0	3.4
인프라	214,536	438.5	48.9	30.1	6.3	9.5	6.5	14.6	70.0	2.4
산업	144,405	1,775.1	2.4	4.7	5.3	10.0	7.7	40.4	86.3	2.5
데이터센터	–	35,507.7	–	–	5.4	(0.1)	(1.4)	16.1	65.7	–
오피스	90,863	1,210.6	1.7	2.9	1.5	10.3	8.3	23.7	10.3	3.6
리테일	151,748	1,022.5	2.6	7.3	1.3	20.9	19.7	55.0	7.5	4.4
쇼핑센터	54,270	781.7	1.9	3.4	1.8	30.1	29.3	66.2	20.6	3.9
주거	190,401	1,982.2	2.6	3.0	3.6	16.6	13.9	38.5	50.1	3.0
아파트	131,906	1,822.2	2.7	2.8	3.7	20.4	17.9	36.6	43.7	3.4
헬스케어	119,587	1,767.7	2.0	2.0	1.7	9.0	8.5	47.9	48.9	4.3
스토리지	77,391	4,896.3	6.1	18.3	4.5	10.9	9.9	43.6	52.5	3.3
복합	51,451	638.3	1.6	4.9	0.3	10.9	9.4	36.9	13.7	4.7
숙박	40,885	335.5	1.7	(10.4)	(3.0)	21.6	20.7	74.8	2.0	0.2
모기지	72,592	1,296.5	1.1	11.4	0.5	12.8	12.2	70.4	14.3	8.2
목재	34,948	251.9	2.8	14.4	4.2	5.8	6.7	85.4	12.9	2.5
유럽										
선진국 유럽	165,600	1,262.1	0.4	1.1	(0.6)	1.9	1.6	27.5	(10.4)	3.8
산업	30,317	1,630.2	1.3	2.6	1.5	2.1	0.9	42.2	69.6	2.8
오피스	43,483	2,751.9	0.2	3.0	(1.4)	(1.8)	(3.0)	19.1	11.0	3.5
리테일	30,765	602.2	0.7	(0.7)	(3.3)	2.8	4.2	27.7	(53.1)	6.0
주거	95,697	2,039.1	0.7	5.6	(0.7)	(6.8)	(9.2)	34.8	31.8	3.0
헬스케어	10,473	1,934.4	1.3	5.2	0.4	(1.0)	(2.7)	14.1	44.6	3.9
스토리지	9,210	5,435.1	1.5	5.8	2.0	6.0	4.9	42.9	51.1	2.8
복합	114,231	1,772.1	0.9	2.9	(1.4)	(1.5)	(2.5)	27.9	8.3	3.4
숙박	–	1,164.5	–	–	(2.3)	(0.7)	(4.6)	98.7	(0.1)	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 3월 26일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-2. 미국 REITs Sector Table

Fig. 02: 미국 REITs Sector ①

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

	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	3.2	6.3	5.3	5.4	1.5	1.3	1.8	3.6	3.7	1.7	4.5	0.3	(3.0)	0.5	4.2
1M	6.6	11.0	8.6	5.7	6.8	3.6	5.6	8.6	9.9	5.7	5.2	3.6	2.7	6.1	4.3
3M	11.3	9.5	10.0	(0.1)	10.3	20.9	30.1	16.6	20.4	9.0	10.9	10.9	21.6	12.8	5.8
6M	21.8	1.5	13.5	(3.6)	28.7	50.5	72.1	28.5	36.1	29.2	19.1	31.2	85.7	43.1	30.8
YTD	9.7	6.5	7.7	(1.4)	8.3	19.7	29.3	13.9	17.9	8.5	9.9	9.4	20.7	12.2	6.7
1Y	56.1	31.7	52.5	28.5	37.2	73.0	78.9	57.9	58.9	67.8	60.8	55.7	103.6	148.2	98.5
2Y	13.9	35.7	48.0	44.6	(2.9)	(13.1)	(0.7)	14.5	8.8	4.0	27.7	(8.3)	(7.2)	1.0	43.5
3Y	39.0	70.0	86.3	65.7	10.3	7.5	20.6	50.1	43.7	48.9	52.5	13.7	2.0	14.3	12.9
5Y	47.8	152.0	169.8	116.1	22.1	(13.8)	(11.8)	53.4	40.0	36.4	29.3	4.6	22.9	56.3	46.1

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 03: 미국 REITs Sector ②_Weekly 누적 수익률

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

누적	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	3.2	6.3	5.3	5.4	1.5	1.3	1.8	3.6	3.7	1.7	4.5	0.3	(3.0)	0.5	4.2
2W	1.9	9.8	5.3	4.1	(0.4)	(1.8)	(3.3)	1.6	0.8	(1.1)	0.9	(2.8)	(1.9)	0.1	(1.8)
3W	7.5	17.8	9.7	10.3	4.5	3.0	1.3	8.2	7.5	3.3	5.7	2.9	5.5	6.0	3.6
4W	6.6	11.0	8.6	5.7	6.8	3.6	5.6	8.6	9.9	5.7	5.2	3.6	2.7	6.1	4.3
5W	5.4	5.7	3.6	2.5	10.7	5.8	8.3	6.5	7.4	4.9	6.6	8.4	4.6	6.5	0.4
6W	4.6	5.6	1.5	(1.1)	7.6	5.2	8.1	5.4	6.3	4.4	8.1	5.9	13.1	7.2	(0.0)
7W	6.2	4.2	2.6	(5.8)	8.8	12.5	17.8	9.0	10.7	7.5	8.8	9.5	19.3	8.0	2.9
8W	9.9	6.5	6.7	(4.6)	12.0	16.5	21.8	13.4	15.6	12.2	10.4	12.6	27.2	14.9	12.7
9W	8.9	7.1	6.9	(2.1)	10.6	14.9	20.5	11.6	14.5	8.4	11.3	11.4	18.7	9.9	5.8
10W	10.3	8.7	10.5	0.0	8.2	16.9	21.1	13.1	15.0	8.4	11.7	10.5	18.4	13.2	8.3
11W	12.3	9.1	11.2	2.5	13.5	20.5	27.0	16.2	19.9	12.0	13.0	13.5	19.9	12.4	6.2
12W	9.7	6.5	7.7	(1.4)	8.3	19.7	29.3	13.9	17.9	8.5	9.9	9.4	20.7	12.2	6.7
13W	11.3	9.5	10.0	(0.1)	10.3	20.9	30.1	16.6	20.4	9.0	10.9	10.9	21.6	12.8	5.8
14W	11.7	9.1	9.9	0.8	9.6	22.1	29.2	17.6	21.3	8.3	11.8	11.3	24.4	14.4	6.3
15W	12.4	9.0	11.9	4.4	7.9	20.1	27.7	16.5	19.6	9.8	15.9	9.8	21.4	16.6	10.7
16W	9.6	5.0	10.4	1.0	4.7	16.5	23.7	11.9	13.9	9.2	14.1	6.1	15.6	14.9	15.3
17W	11.4	3.1	9.2	1.2	7.7	21.2	28.5	16.4	18.2	11.3	17.0	9.1	22.5	16.9	22.9
18W	11.8	3.2	9.4	(2.6)	9.6	24.1	29.2	15.1	16.4	11.2	14.5	10.7	30.0	21.7	22.8
19W	10.9	0.1	5.5	(5.3)	14.4	27.6	35.9	13.2	15.5	9.8	9.6	13.3	37.9	27.1	22.5
20W	18.7	1.0	5.5	(8.1)	34.4	54.1	81.1	23.1	29.7	26.0	12.0	31.8	80.3	38.2	26.2

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 04: 미국 REITs Sector ③_Weekly 수익률

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

Weekly	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	3.2	6.3	5.3	5.4	1.5	1.3	1.8	3.6	3.7	1.7	4.5	0.3	(3.0)	0.5	4.2
2W	(1.2)	3.3	(0.1)	(1.3)	(1.8)	(3.1)	(5.0)	(2.0)	(2.9)	(2.7)	(3.5)	(3.1)	1.1	(0.3)	(5.8)
3W	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
4W	(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
5W	(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)
6W	(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)
7W	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
8W	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
9W	(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)
10W	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
11W	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)
12W	(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
13W	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)
14W	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
15W	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
16W	(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
17W	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
18W	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)
19W	(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)
20W	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

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

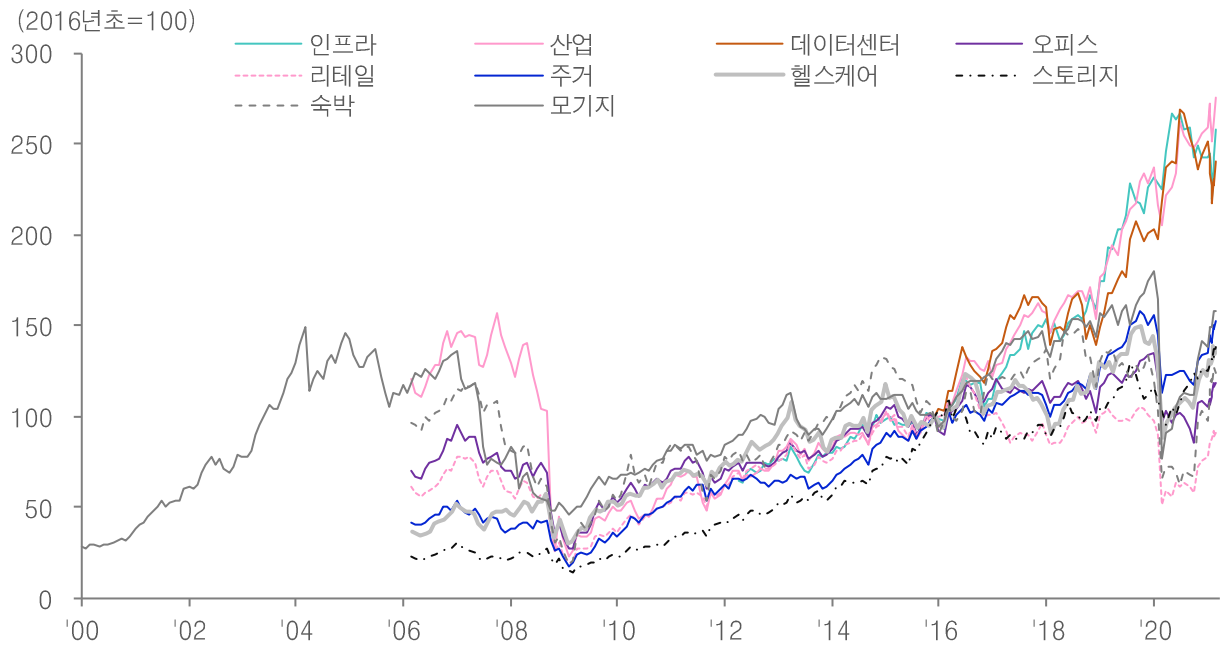
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	106,128	238.8	25.4	26.2	7.6	9.2	6.4	25.5	64.5	2.2	19.8	2021-04-12
CCI	Crown Castle International	74,894	173.3	27.9	8.1	4.6	12.5	8.9	40.1	55.7	3.1	10.8	-
SBAC	SBA Communications	30,892	282.6	32.3	-	6.2	2.7	0.2	16.6	62.9	0.8	25.7	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	78,990	106.8	27.1	2.5	6.4	9.8	7.1	51.4	74.4	2.3	9.4	-
DRE	Duke Realty	16,012	42.8	25.8	3.1	4.6	9.0	7.2	47.7	68.5	2.4	8.5	-
COLD	Americold	9,827	38.9	28.8	-	4.2	7.0	4.3	26.2	108.8	2.2	5.0	2021-03-30
데이터센터													
EQIX	Equinix	61,040	683.6	35.8	5.8	4.7	(3.2)	(4.3)	25.2	66.9	1.7	8.1	-
DLR	Digital Realty	41,325	142.9	22.3	2.3	7.0	4.0	2.4	22.4	40.0	3.3	3.7	-
CONE	CyrusOne	8,285	68.8	17.4	3.2	3.5	(5.5)	(6.0)	37.3	36.4	3.0	2.0	-
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	23,098	169.0	21.9	1.9	1.9	(3.2)	(5.2)	30.5	39.5	2.6	5.8	2021-03-30
BXP	Boston Properties	16,682	107.1	16.2	2.9	2.6	14.0	13.3	22.2	(10.7)	3.7	0.0	2021-03-30
VNO	Vornado Realty	9,051	47.3	16.7	-	(1.6)	30.8	26.7	39.5	(27.4)	4.5	(79.7)	-
KRC	Kilroy Realty	7,913	68.0	16.8	-	2.0	20.1	18.5	26.7	(2.6)	3.0	3.1	2021-03-30
DEI	Douglas Emmett	5,787	33.0	18.4	-	(0.9)	11.8	13.0	22.5	(8.3)	3.4	0.0	2021-03-30
리테일													
SPG	Simon Property Group	37,633	114.7	11.9	-	(1.7)	35.9	34.5	109.5	(25.2)	4.8	(38.1)	-
O	Realty Income	23,979	64.2	19.1	2.1	4.0	5.1	3.3	26.7	28.6	4.4	3.1	2021-03-31
STOR	STORE Capital	8,993	33.7	18.0	-	3.7	2.1	(0.7)	81.4	38.2	4.3	2.9	2021-03-30
VER	VEREIT	8,825	38.5	12.1	-	0.6	2.5	2.0	73.2	14.7	4.8	(88.7)	2021-03-30
REG	Regency Centers	9,855	58.0	18.7	-	3.4	27.7	27.2	46.9	2.4	4.2	1.7	-
주거													
AVB	AvalonBay Communities	26,387	189.1	24.3	2.5	3.5	19.9	17.9	48.4	19.1	3.4	4.6	2021-03-30
EQR	Equity Residential	27,085	72.7	26.5	2.6	1.7	24.9	22.6	39.4	23.2	3.4	6.2	-
INVH	Invitation Homes	18,321	32.3	23.9	2.3	5.5	11.0	8.8	78.1	45.4	2.1	15.4	-
ESS	Essex Property Trust	18,480	284.3	23.2	-	3.3	21.4	19.8	51.2	22.2	3.0	6.7	2021-03-30
SUI	Sun Communities	16,918	150.2	25.7	-	0.7	2.1	(1.2)	38.4	68.5	2.2	5.3	2021-03-30
헬스케어													
WELL	Welltower	30,632	73.4	24.5	-	3.8	15.5	13.6	61.8	40.8	3.3	(29.9)	-
VTR	Ventas	20,558	54.9	19.1	-	0.7	11.5	11.9	113.5	13.8	3.3	(43.2)	2021-03-31
PEAK	Healthpeak Properties	17,276	32.1	20.4	-	0.4	7.7	6.1	51.5	43.7	3.9	0.0	-
스토리지													
PSA	Public Storage	42,752	244.6	21.7	-	4.8	6.9	5.9	45.0	24.4	3.3	0.0	-
EXR	Extra Space Storage	17,629	132.6	22.0	-	4.9	15.9	14.4	69.3	57.2	3.1	0.0	-
CUBE	CubeSmart	7,617	38.1	20.9	-	4.4	13.2	13.5	66.5	39.2	3.6	3.0	2021-03-31
복합													
WPC	W. P. Carey	12,517	71.4	15.7	-	4.1	1.4	1.1	35.6	16.3	5.9	0.8	2021-03-30
LXP	LEXINGTON REALTY	3,200	11.5	15.3	-	4.0	7.2	8.6	33.3	47.8	3.8	2.4	2021-03-30
CLNY	Colony Capital	3,071	6.2	28.4	2.5	(7.0)	25.1	29.5	256.0	10.9	0.0	0.0	-
WRE	Washington REIT	1,964	23.2	17.5	-	(0.6)	7.8	7.4	10.6	(12.7)	5.2	0.0	-
GNL	Global Net Lease	1,653	18.3	10.1	-	2.0	7.5	6.5	41.5	9.3	8.8	(24.5)	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	12,125	17.2	172.4	2.0	(3.5)	21.1	17.5	54.7	(6.5)	0.2	0.0	-
PK	Park H&R	5,169	21.9	407.3	1.1	(4.4)	27.2	27.5	188.9	(17.6)	0.2	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,344	79.0	1,648.5	-	(1.9)	20.8	16.6	141.6	5.9	-	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	17,494	27.6	14.1	1.6	(1.4)	6.8	8.4	110.8	48.1	4.9	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	10,693	32.7	14.2	2.3	(0.9)	3.6	4.6	71.8	24.4	6.1	3.7	2021-03-30
GLPI	Lamar Advertising	9,837	42.3	13.2	3.6	0.3	(1.7)	(0.3)	90.4	27.2	6.1	(14.3)	-
전문													
IRM	Iron Mountain	10,752	37.3	13.4	10.8	4.1	26.2	26.5	55.3	19.2	6.7	0.2	-
LAMR	Lamar Advertising	9,560	94.7	-	-	1.5	16.4	13.8	132.0	48.5	3.2	(47.9)	-
HASI	Hannon Armstrong	4,270	54.6	-	3.5	4.6	(16.4)	(13.9)	165.9	187.1	2.6	1.5	2021-04-01
모기지													
NLY	Annaly Capital Management	12,545	9.0	-	1.0	0.7	6.3	6.2	77.6	(15.1)	10.1	(12.0)	2021-03-30
AGNC	AGNC Investment	9,040	17.0	-	1.0	2.6	9.3	9.1	53.2	(9.7)	8.6	(25.0)	2021-03-30
STWD	Starwood Property	7,216	25.3	-	1.6	1.5	29.4	30.8	186.9	19.7	7.6	0.0	2021-03-30
목재													
WY	Weyerhaeuser	26,501	35.4	-	2.9	4.6	4.7	5.7	110.0	2.6	2.6	(50.0)	-
RYN	Rayonier	4,439	32.2	-	-	3.8	8.9	9.6	50.7	(8.0)	3.4	0.0	-
PCH	PotlatchDeltic	3,505	52.4	-	2.5	2.6	3.4	4.7	70.5	0.3	3.1	2.5	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 3월 26일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

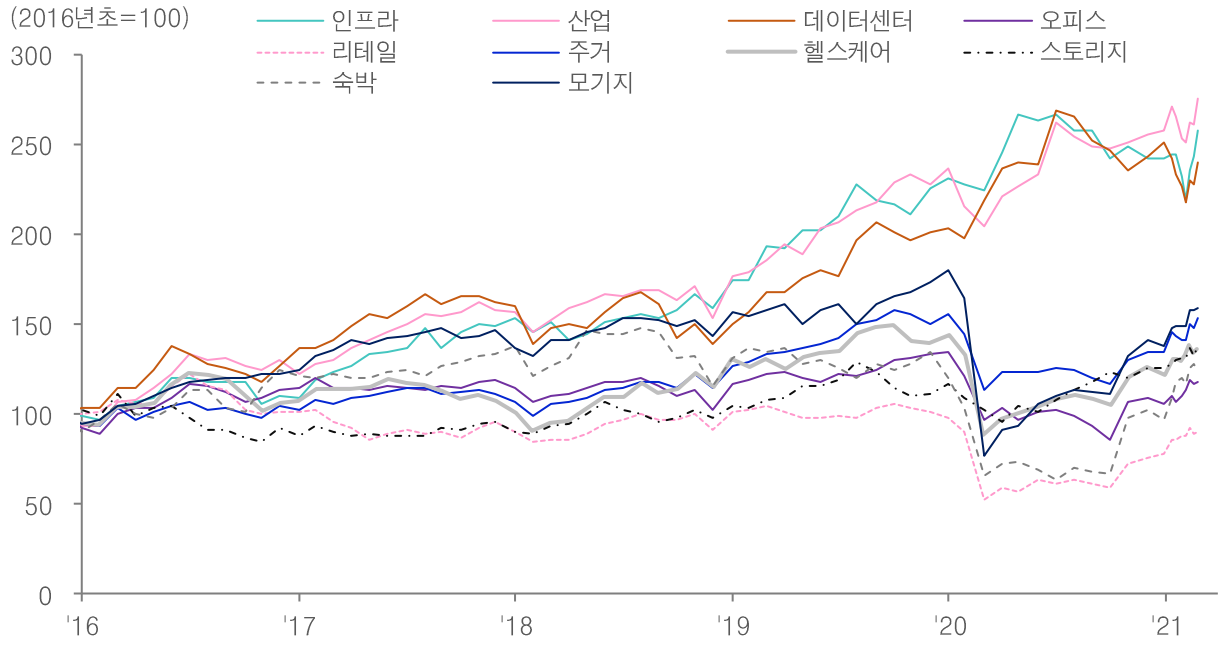
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

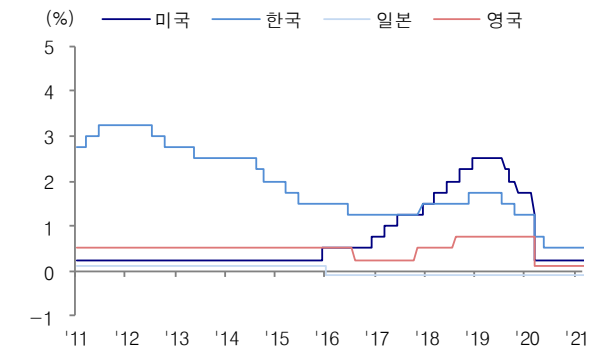
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.14	(1.1)	1.2	2.0	1.8	(15.4)	(213.2)
미국 국채_10년	1.68	(4.5)	27.1	75.3	76.3	83.1	(117.6)
국고채_3년	1.20	(1.0)	16.1	23.0	20.2	(6.2)	(103.7)
국고채_10년	2.04	(8.8)	6.8	36.1	30.8	37.8	(63.5)
독일 국채_10년	(0.35)	(5.3)	(8.6)	20.2	22.4	1.7	(86.9)
프레디맥 모기지 금리_30년	3.17	8.0	20.0	51.0	50.0	(33.0)	(128.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	92.8	0.9	2.1	2.8	3.1	(6.6)	4.2
달러/유로	1.2	(0.9)	(2.3)	(3.3)	(3.4)	6.9	(5.2)
달러/파운드	1.4	(0.6)	(1.0)	1.7	0.9	13.0	(3.1)
엔/달러	109.6	0.7	2.9	6.0	6.2	0.1	4.0
SGD/달러	1.3	0.3	1.0	1.2	1.8	(6.0)	2.8
위안/달러	6.5	0.5	1.0	(0.0)	0.2	(7.5)	4.3
원/달러	1,129.3	(0.2)	0.5	2.6	4.0	(8.4)	4.5
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	187.7	(0.6)	(1.4)	13.4	11.9	48.6	(4.1)
BDI	2,178.0	(4.5)	30.0	59.4	59.4	282.8	93.4
WTI($/Barrel)	61.0	(0.7)	(0.9)	26.4	25.7	169.8	(7.0)
Brent($/Barrel)	64.6	0.1	(2.4)	25.9	24.7	145.1	(7.9)
Dubai($/Barrel)	64.4	(0.2)	5.9	29.3	29.3	89.1	2.7
금($/toz.)	1,731.5	(0.7)	0.1	(7.6)	(8.6)	6.5	27.8
은($/toz.)	24.9	(4.8)	(5.6)	(3.1)	(5.7)	73.5	49.4
구리($/MT)	8,967.0	(1.2)	(1.9)	15.4	15.7	87.3	36.8
알루미늄($/MT)	2,275.8	1.9	5.9	12.3	15.3	51.3	12.3

Note: 2021년 3월 26일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

II-1. 미국 Real Estate Table

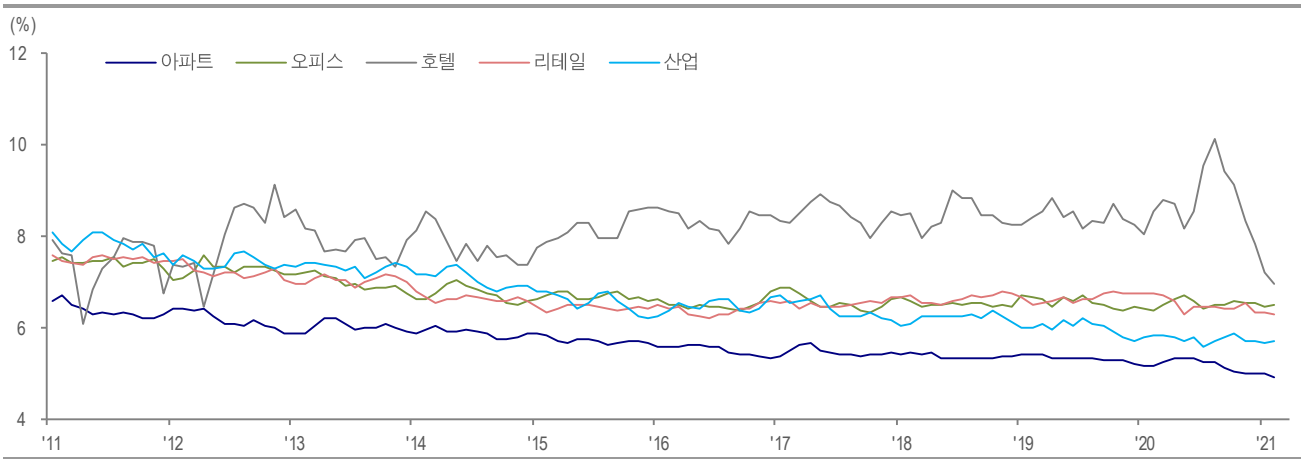
Fig. 011: 미국 Real Estate

분류	Index	변동폭(%, bp)					
		1M	3M	6M	YTD	1Y	3Y
아파트							
Cap rate(%)	4.9	(5.0)	–	(31.0)	–	(23.0)	(53.0)
PPU(USD)	195,469	2.0	8.5	19.5	–	3.5	27.1
Sales volume(mn.USD)	45,327	(9.1)	3.4	146.1	–	(11.9)	17.5
Total(개)	260,490	(9.4)	(1.7)	118.4	–	(13.3)	(2.7)
오피스							
Cap rate(%)	6.5	1.0	(8.0)	(1.0)	–	11.0	(9.0)
PSF(USD)	357	5.2	28.1	27.9	–	16.1	34.1
Sales volume(mn.USD)	24,508	(5.8)	40.8	95.3	–	(33.6)	(29.4)
Total(mn.ft^2)	73,215	(9.7)	13.5	48.9	–	(44.8)	(47.8)
호텔							
Cap rate(%)	7.0	(25.0)	(136.0)	(317.0)	–	(157.0)	(154.0)
PPR(USD)	150,982	(12.0)	(5.3)	35.5	–	19.4	(10.8)
Sales volume(mn.USD)	3,376	(20.2)	4.3	142.2	–	(45.5)	(55.5)
Total(개)	23,698	(7.8)	9.2	86.4	–	(55.0)	(56.5)
리테일							
Cap rate(%)	6.3	(4.0)	(24.0)	(17.0)	–	(48.0)	(40.0)
PSF(USD)	185	(5.0)	(13.9)	(2.0)	–	(4.1)	(4.0)
Sales volume(mn.USD)	8,669	(20.2)	14.9	88.3	–	(42.8)	(29.8)
Total(mn.ft^2)	51,703	(18.9)	33.0	105.0	–	(33.9)	(21.6)
산업							
Cap rate(%)	5.7	5.0	0.0	2.0	–	(12.0)	(35.0)
PSF(USD)	107	1.1	1.6	2.5	–	2.2	19.5
Sales volume(mn.USD)	31,953	(11.4)	43.2	126.3	–	(24.9)	56.2
Total(mn.ft^2)	310,530	(11.1)	42.1	118.1	–	(33.8)	(14.3)

Note: 2020년 2월 28일 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	2/28	5.2	21.0	21.0	16.0	34.0	33.0	43.0	21.0	72.0	178.0
샌프란시스코	10/31	4.5	9.0	10.0	17.0	16.0	22.0	26.0	27.0	37.0	91.0
시카고	2/28	5.4	(6.0)	(4.0)	(1.0)	1.0	(3.0)	(3.0)	(6.0)	(12.0)	(20.0)
런던	11/30	3.9	–	–	–	–	–	–	–	(26.0)	(34.0)
파리	11/30	3.7	–	–	–	–	–	–	–	–	–
도쿄	2/28	4.3	(9.0)	(15.0)	(13.0)	(13.0)	(11.0)	(7.0)	(9.0)	(54.0)	(5.0)
오피스											
맨하탄	2/28	5.5	12.0	31.0	28.0	33.0	44.0	50.0	12.0	56.0	73.0
샌프란시스코	9/30	5.0	(9.0)	(20.0)	8.0	19.0	15.0	17.0	18.0	7.0	(40.0)
시카고	2/28	6.4	(8.0)	(8.0)	15.0	(38.0)	(45.0)	(13.0)	(8.0)	(60.0)	8.0
런던	2/28	4.4	2.0	2.0	0.0	1.0	6.0	(1.0)	2.0	(15.0)	(12.0)
파리	2/28	3.8	5.0	3.0	(43.0)	(49.0)	(35.0)	(43.0)	5.0	(115.0)	(173.0)
도쿄	2/28	4.0	1.0	1.0	(10.0)	(7.0)	(13.0)	(10.0)	1.0	(11.0)	(47.0)
싱가포르	11/30	3.4	9.0	9.0	13.0	13.0	11.0	39.0	31.0	342.0	14.0
서울	2/28	4.7	13.0	23.0	18.0	(4.0)	(20.0)	(14.0)	13.0	47.0	(70.0)
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	2/28	5.0	0.0	0.0	0.0	9.0	9.0	9.0	0.0	502.0	–
시카고	2/28	6.1	(17.0)	(16.0)	(33.0)	(38.0)	(48.0)	(61.0)	(17.0)	(72.0)	(39.0)
런던	2/28	4.1	(7.0)	(4.0)	3.0	12.0	(16.0)	(28.0)	(7.0)	(31.0)	6.0
파리	2/28	4.5	0.0	0.0	(69.0)	446.0	(86.0)	(86.0)	0.0	(90.0)	50.0
도쿄	2/28	3.0	(46.0)	(46.0)	(46.0)	(46.0)	(72.0)	(72.0)	(46.0)	–	(75.0)

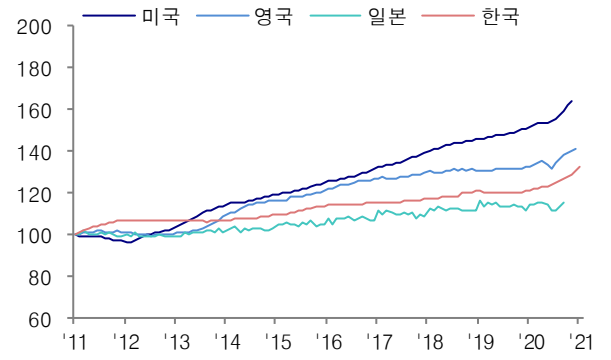
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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	2/28	2,908	(6.5)	(8.0)	4.8	9.2	(21.5)	(17.7)	(6.5)	(37.2)	(44.1)
샌프란시스코	2/28	903	(1.4)	(16.9)	(23.5)	(24.9)	(39.2)	(40.1)	(1.4)	(66.5)	(30.7)
시카고	2/28	1,889	4.3	10.7	(3.5)	(22.2)	(25.9)	(32.2)	4.3	(45.9)	(63.6)
런던	2/28	6,362	(0.1)	9.6	12.3	(0.7)	(1.6)	20.5	(0.1)	141.3	105.1
파리	2/28	1,879	(14.0)	(14.0)	(31.6)	(27.0)	(24.4)	(24.5)	(14.0)	(27.1)	27.4
도쿄	2/28	4,656	0.2	(2.0)	31.2	7.6	15.7	12.7	0.2	18.3	82.9
오피스											
맨하탄	2/28	5,295	(15.8)	(26.7)	(21.6)	(32.4)	(42.2)	(53.0)	(15.8)	(64.2)	(67.8)
샌프란시스코	2/28	3,642	(2.0)	(35.8)	(42.0)	(37.7)	(21.5)	(25.9)	(2.0)	(62.9)	(23.8)
시카고	2/28	1,939	(8.0)	(9.3)	(16.0)	(17.3)	(15.0)	(30.3)	(8.0)	(35.5)	(55.3)
런던	2/28	9,906	(12.6)	(18.2)	(19.4)	(20.8)	(17.6)	(22.1)	(12.6)	(43.4)	(54.1)
파리	2/28	17,987	(1.8)	(7.2)	(7.0)	(13.0)	(21.2)	(21.6)	(1.8)	(35.5)	(27.6)
도쿄	2/28	11,358	(3.3)	(10.0)	(6.5)	(0.7)	3.7	(1.4)	(3.3)	(21.8)	(17.9)
싱가포르	2/28	1,559	(2.3)	(3.7)	(21.3)	(31.8)	(32.4)	(42.9)	(2.3)	(67.0)	(63.7)
서울	2/28	11,263	(2.0)	(10.0)	(11.5)	(5.2)	(3.6)	6.9	(2.0)	(6.5)	41.9
리테일											
맨하탄	2/28	1,916	(3.9)	(2.9)	(9.3)	(8.7)	(9.8)	(12.6)	(3.9)	8.1	(25.9)
샌프란시스코	2/28	493	(7.2)	(7.9)	(4.7)	16.1	17.5	28.9	(7.2)	(45.0)	(59.2)
시카고	2/28	1,081	(11.4)	(17.5)	(9.8)	(15.9)	(26.4)	(32.6)	(11.4)	(47.0)	(55.5)
런던	2/28	1,906	(4.2)	(13.3)	(26.3)	(22.9)	(11.6)	(14.5)	(4.2)	(13.1)	(29.8)
파리	2/28	2,241	(3.0)	(7.3)	(15.1)	(2.0)	(33.9)	(43.9)	(3.0)	(40.0)	30.3
도쿄	2/28	1,459	(27.3)	(29.4)	(35.4)	(32.3)	(38.6)	(40.9)	(27.3)	(54.6)	(60.0)
싱가포르	2/28	677	18.0	13.5	(23.2)	(18.9)	(14.7)	(20.4)	18.0	(83.1)	(70.7)
서울	2/28	3,270	(1.9)	(8.5)	(12.6)	(14.6)	(8.2)	(3.1)	(1.9)	0.4	51.9

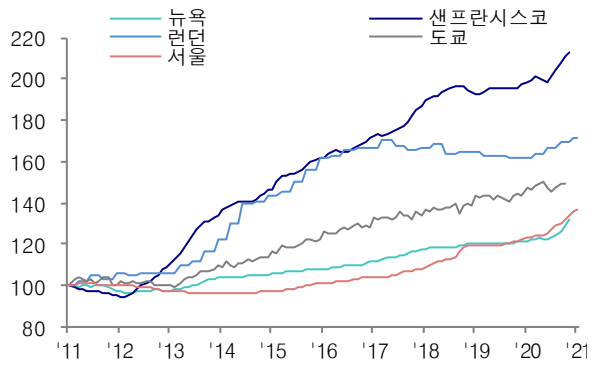
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

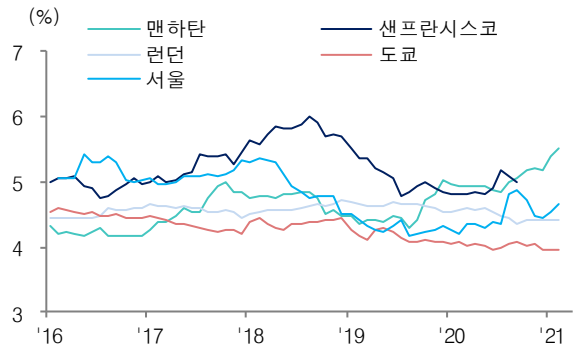
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

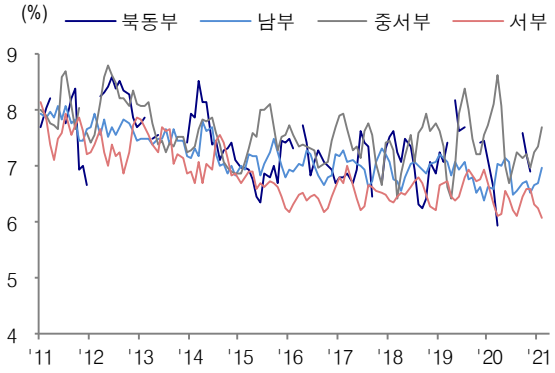
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



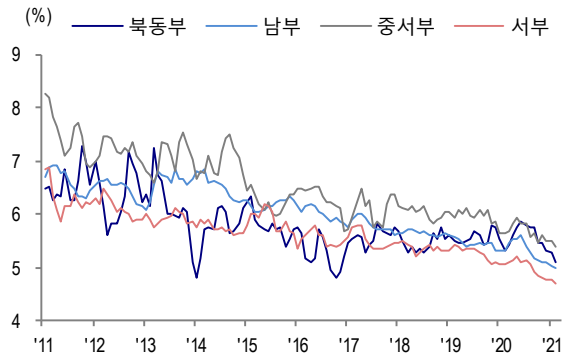
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



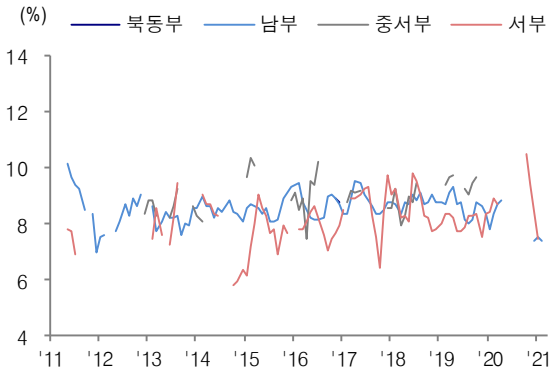
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



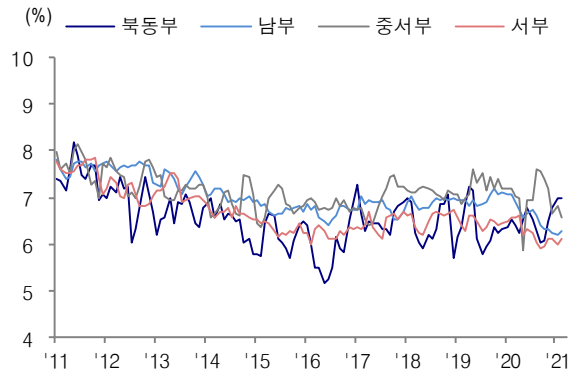
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



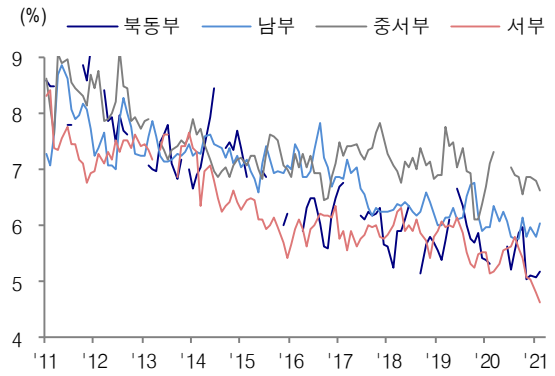
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

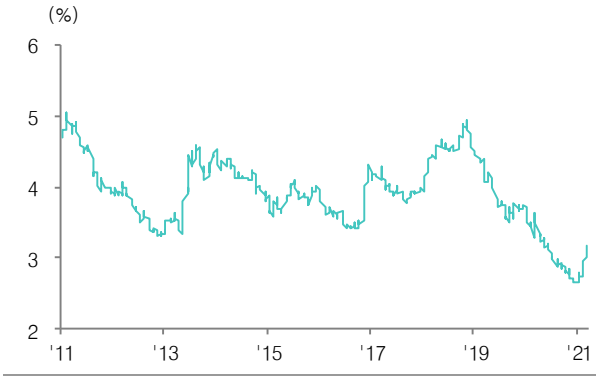
II-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts

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

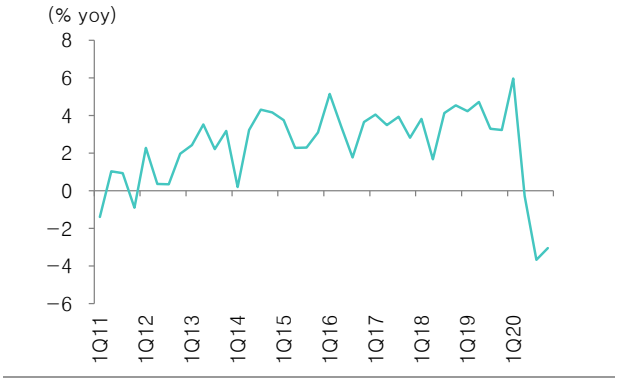
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

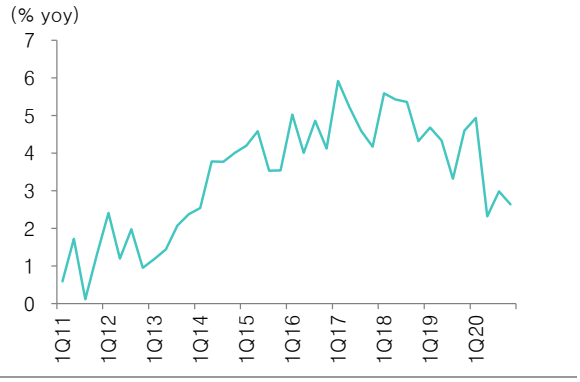
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



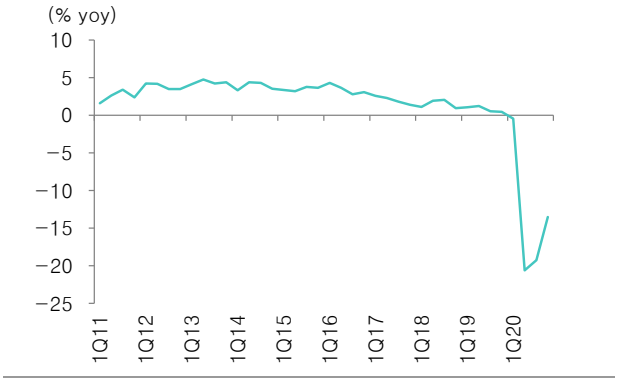
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



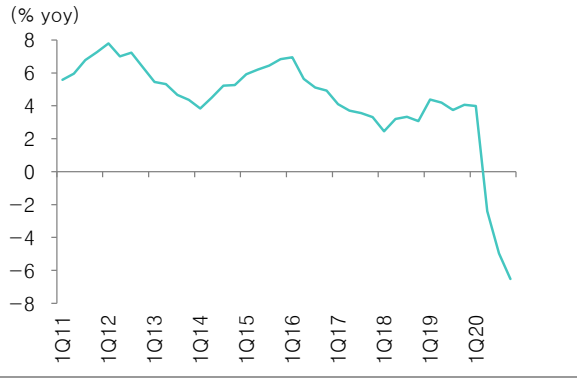
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



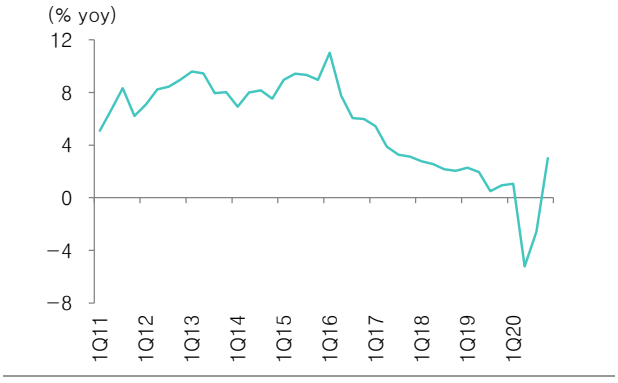
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



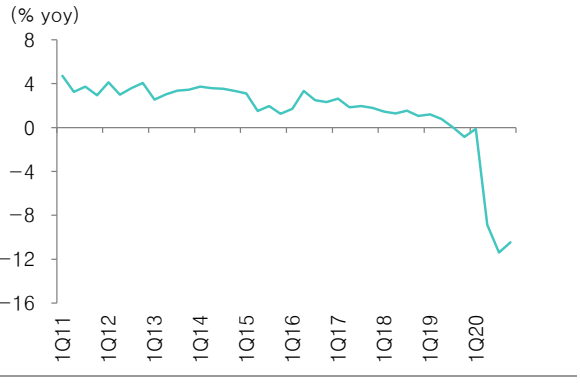
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 복합 부동산 NOI 증가율



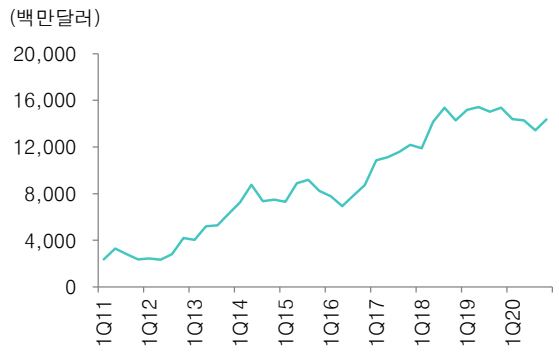
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



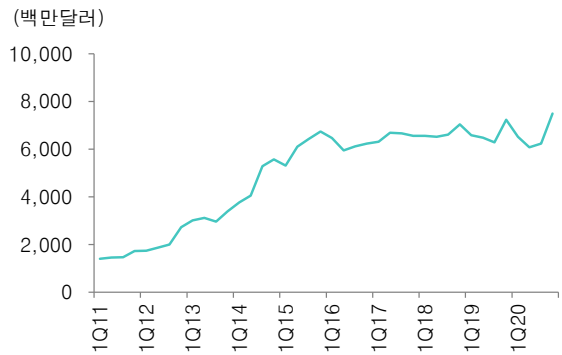
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



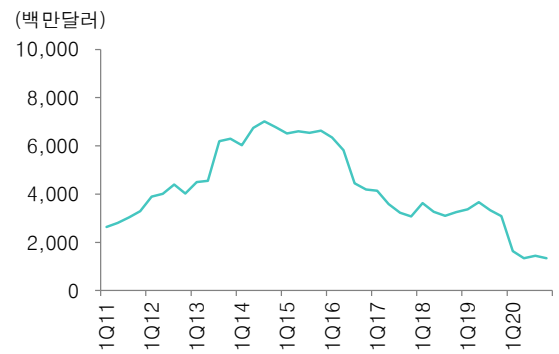
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



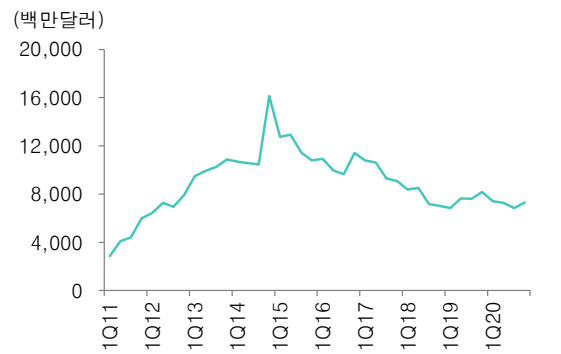
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



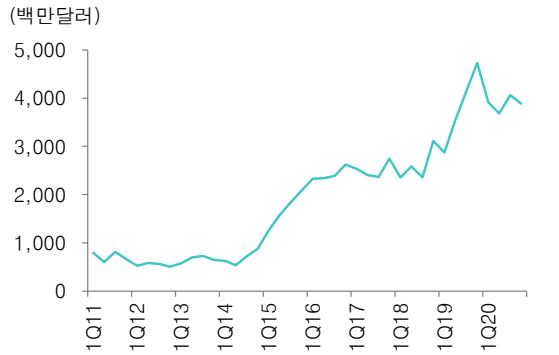
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



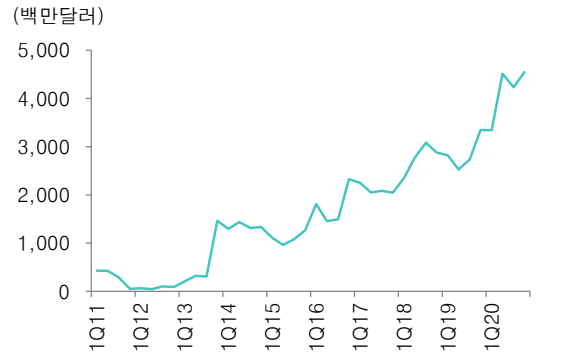
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

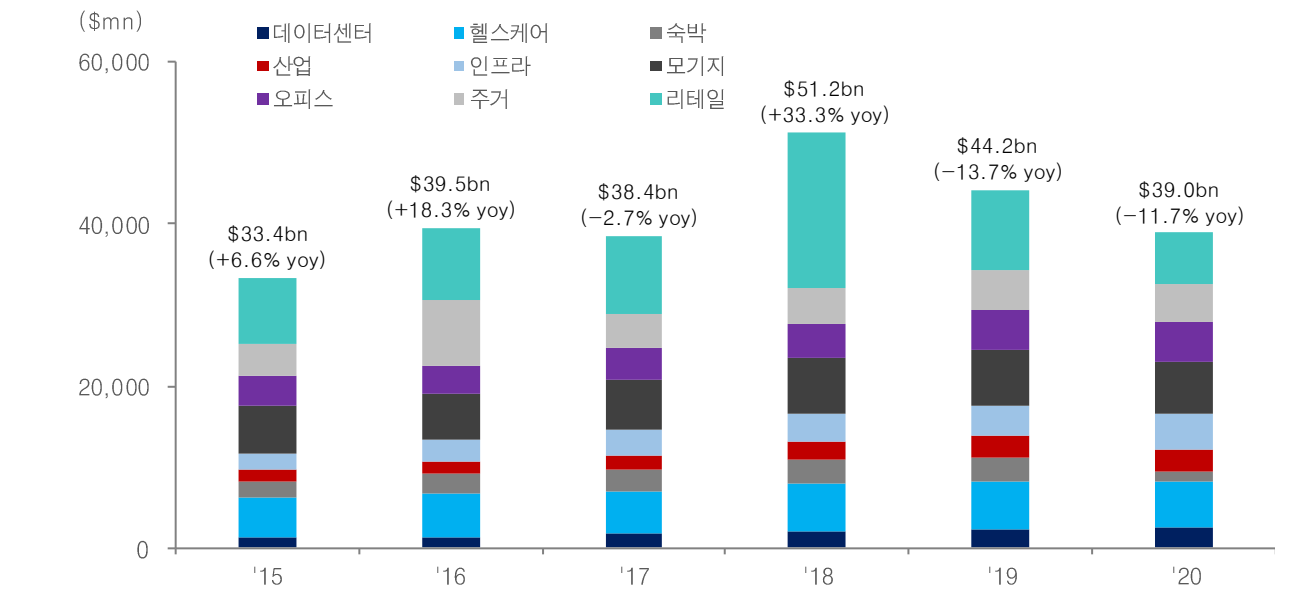


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

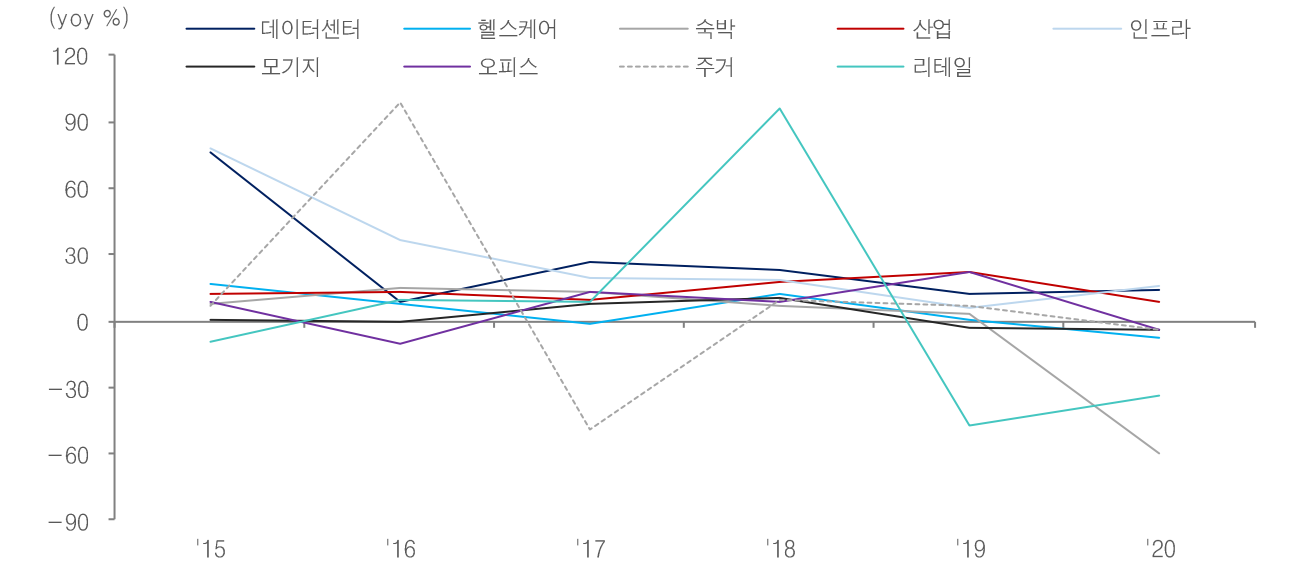
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.10	0.09	0.11	0.06	0.05			
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

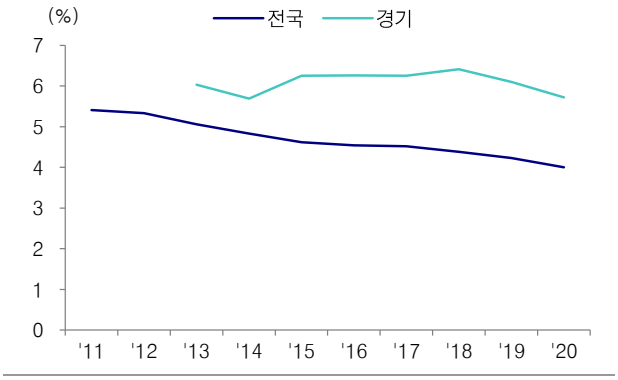
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5 개 지방광역시	기타지방	1 기신도시	2 기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.10	0.09	0.11	0.06	0.05	0.09	0.07	0.05	0.03	0.12	0.00
2W	0.14	0.13	0.15	0.09	0.07	0.19	0.18	0.06	0.10	0.20	0.00
3W	0.18	0.12	0.19	0.17	0.13	0.22	0.15	0.16	0.17	0.29	0.00
4W	0.23	0.17	0.25	0.19	0.13	0.27	0.25	0.20	0.22	0.24	0.00
5W	0.27	0.20	0.29	0.23	0.17	0.40	0.29	0.24	0.22	0.34	0.00
6W	0.29	0.23	0.32	0.24	0.08	0.43	0.36	0.29	0.17	0.35	0.04
7W	0.36	0.24	0.38	0.30	0.24	0.58	0.36	0.37	0.18	0.47	0.05
8W	0.37	0.29	0.40	0.32	0.16	0.57	0.35	0.32	0.32	0.43	0.04
9W	0.36	0.23	0.38	0.35	0.18	0.66	0.48	0.39	0.38	0.39	0.04
10W	0.40	0.27	0.41	0.46	0.19	0.81	0.44	0.49	0.48	0.49	0.12
11W	0.56	0.34	0.55	0.66	0.42	1.25	0.74	0.77	0.68	0.72	0.06
12W	0.49	0.33	0.49	0.56	0.30	1.08	0.70	0.66	0.57	0.44	0.17
13W	0.49	0.36	0.50	0.55	0.29	1.11	0.70	0.76	0.49	0.38	0.03
14W	0.47	0.32	0.45	0.69	0.35	1.07	0.61	0.92	0.68	0.41	0.13
15W	0.41	0.23	0.36	0.62	0.53	0.91	0.76	0.98	0.37	0.44	0.03
16W	0.39	0.23	0.35	0.72	0.20	0.92	0.72	1.16	0.36	0.52	0.05
17W	0.38	0.28	0.34	0.63	0.34	0.70	0.58	0.85	0.53	0.50	0.28
18W	0.46	0.32	0.39	0.88	0.36	0.53	0.61	1.34	0.62	0.50	0.21
19W	0.42	0.27	0.39	0.64	0.30	0.36	0.47	1.07	0.40	0.35	0.11
20W	0.33	0.21	0.29	0.54	0.29	0.42	0.39	0.84	0.38	0.41	0.02
21W	0.34	0.25	0.31	0.46	0.43	0.37	0.35	0.67	0.36	0.32	0.18
22W	0.41	0.41	0.41	0.56	0.20	0.49	0.46	0.84	0.36	0.55	0.02
23W	0.30	0.25	0.29	0.38	0.26	0.31	0.17	0.61	0.26	0.29	0.00
24W	0.30	0.26	0.30	0.35	0.27	0.27	0.28	0.43	0.29	0.42	0.00

Source: Reps, KTB투자증권

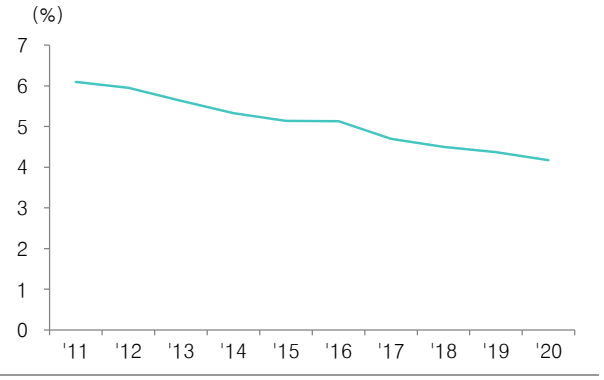
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



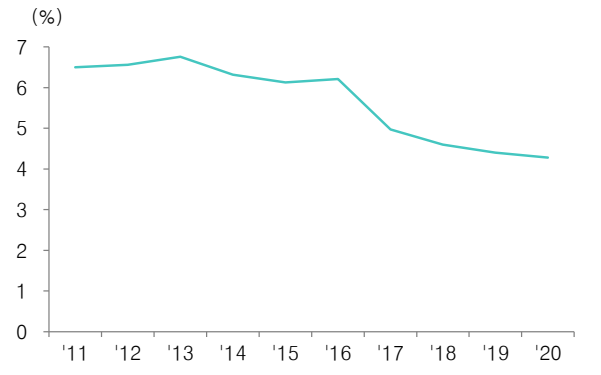
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



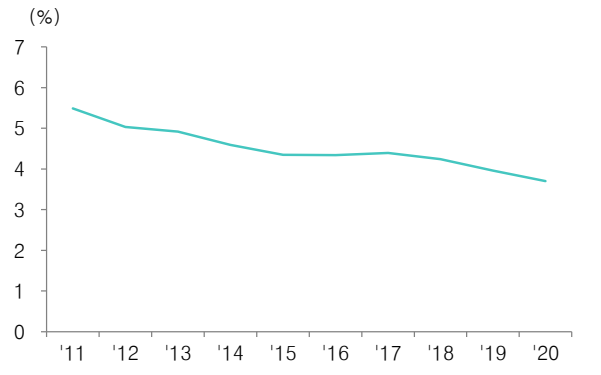
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



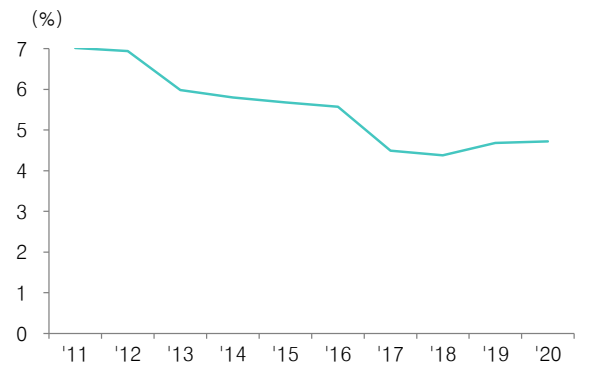
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



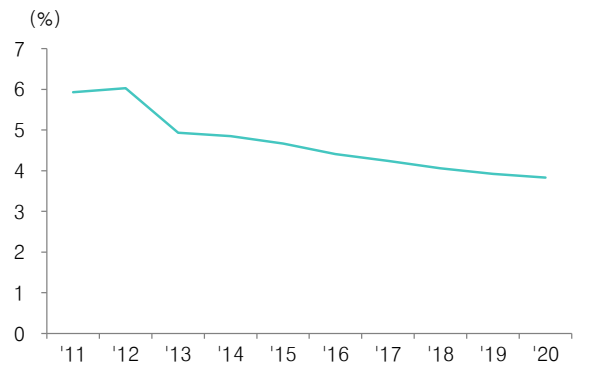
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



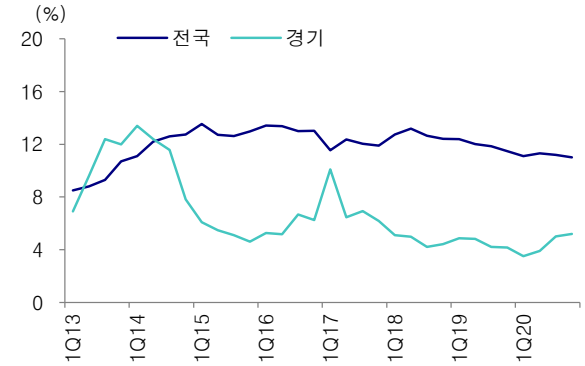
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



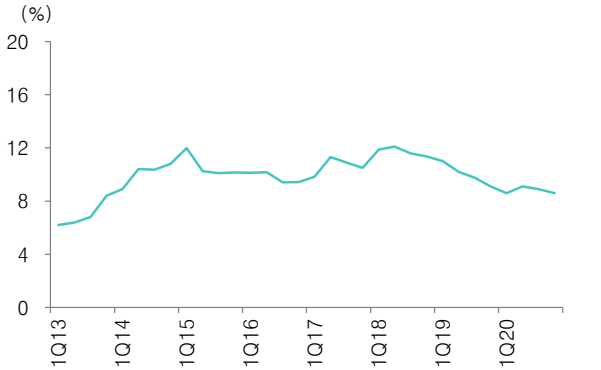
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



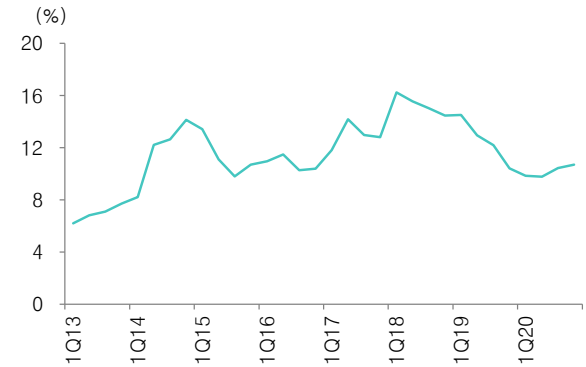
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



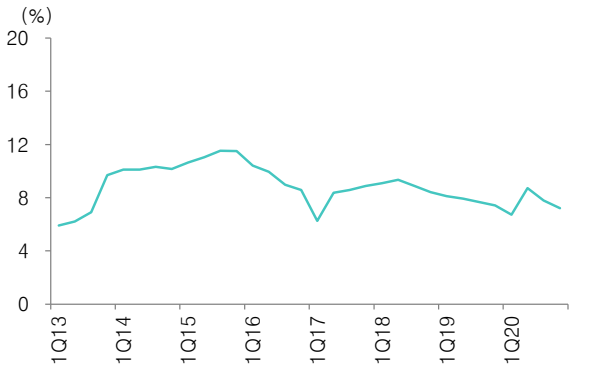
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



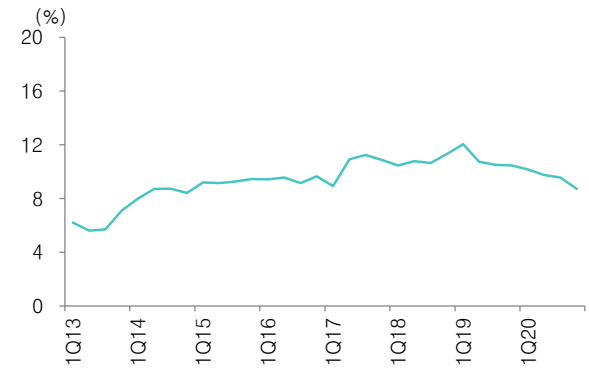
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



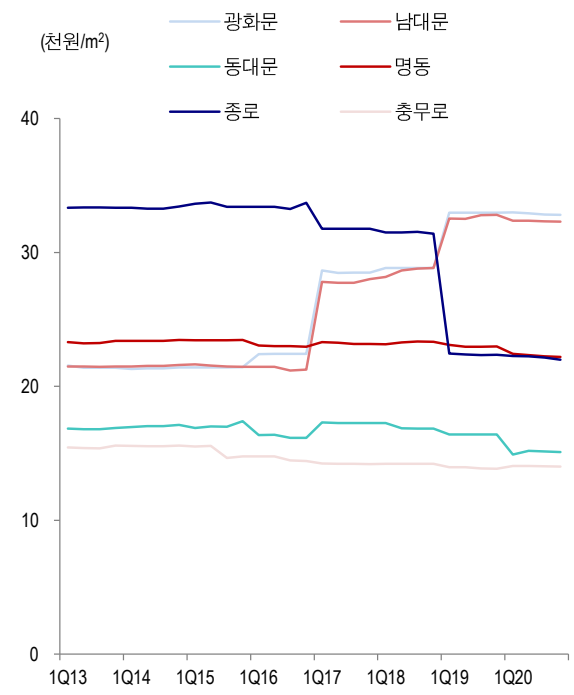
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



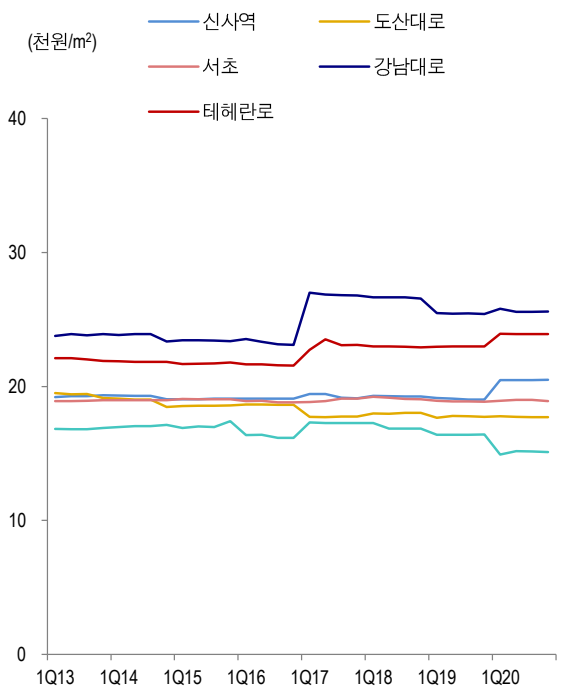
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



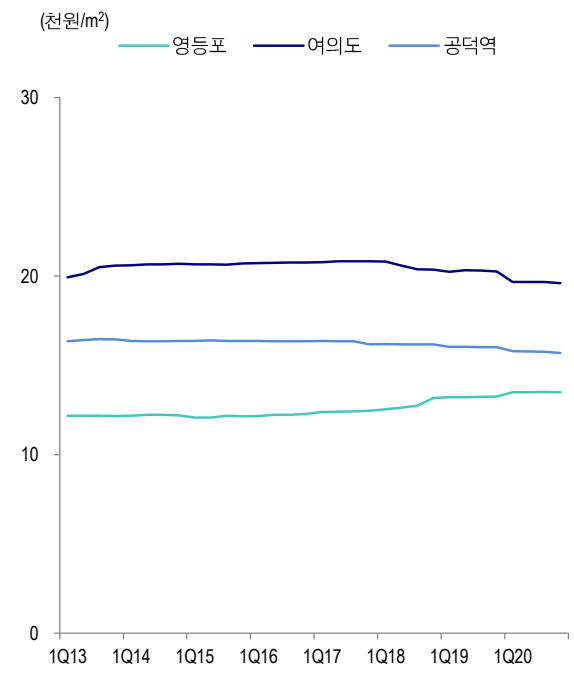
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



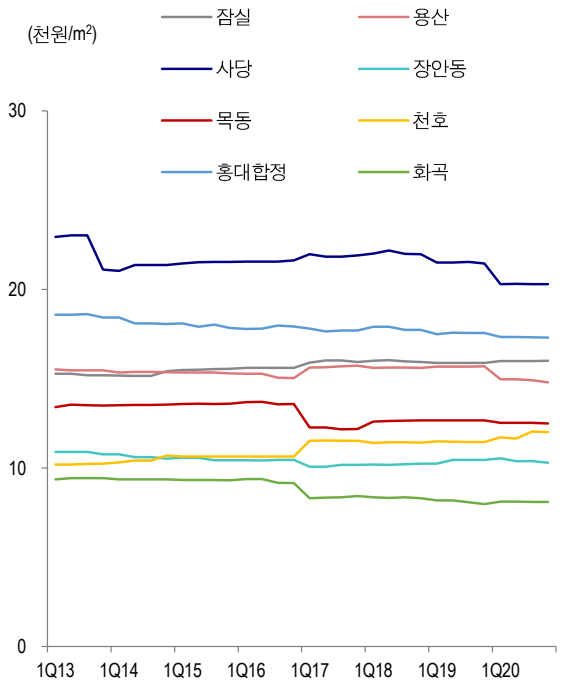
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.