Weekly | 13 Apr. 2021

KTB 대체투자 인사이드

건설 · 대체투자 라진성 jsra@ktb.co.kr
그린인프라 전혜영 yhhy95@ktb.co.kr

HEAD LINE

부동산 라진성

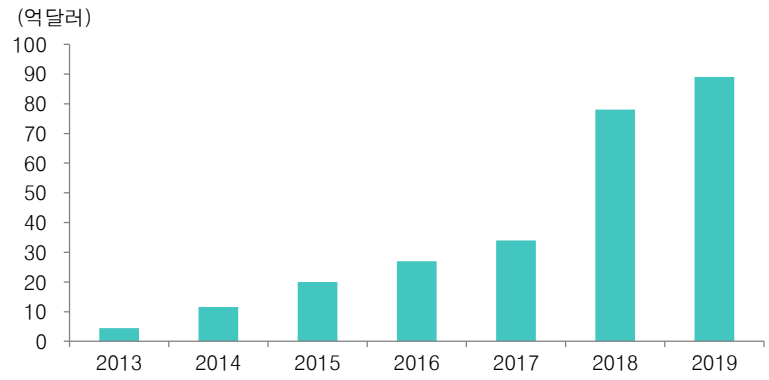
'프롭테크(Proptech)'가 온다

- Proptech: Property와 Technology의 합성어. 4개 영역(투자 및 자금조달, 프로젝트 개발, 부동산 관리, 중개·임대)
- 부동산 매물 정보 제공은 물론, 감정과 매매, 임대, 대출, 애스크로까지 온갖 문제를 온라인에서 원스톱으로 처리

- Zillow Scroller: '질로닷컴'을 자주 방문하는 사람(COVID-19로 집 방문이 힘들자 질로의 '3D 홈투어' 인기 폭증)
- iBuyer: 프롭테크 업체가 주택 판매자로부터 직접 주택을 매입한 뒤, 내부 수리 등을 거쳐 다시 매각 or 임대해 수익

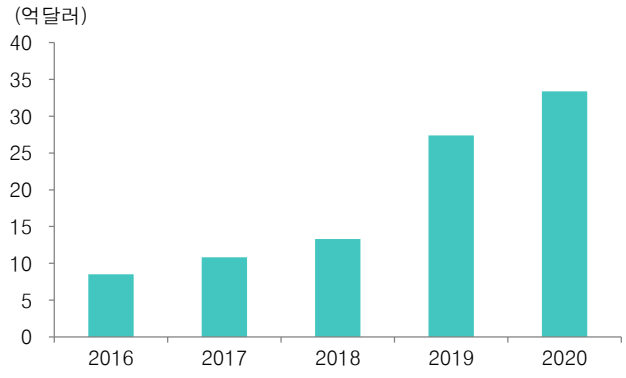
☞ 프롭테크의 확산은 미국이 주도. 미국의 경우 주택 구매자의 최대 관심사는 적정 가격 산출. 아파트처럼 정형화된 구조의 주택이 많은 한국과 달리, 미국은 다양한 성격의 단독주택의 비중이 높아 집을 매매할 때 적정 가격을 산출하기가 어렵기 때문. 프롭테크 업계 1위인 Zillow는 자체 주택 감정 시스템 개발해 대응. 온라인에 익숙한 밀레니얼 세대들이 부동산 구매의 주축으로 떠오르면서 프롭테크 시장 급성장. 향후 가상현실과 블록체인 등의 기술을 통해 프롭테크는 더욱 고도화될 전망. 국내의 경우 여러 제도 개선이 필요한 상황이지만, 6~7월 도입되는 부동산 전자계약 서비스 이후 부동산 플랫폼 밸류체인의 다변화 예상. 향후 부동산 밸류체인이 전방산업(시행 · 시공 · 분양) 보다 후방산업(임대 · 관리 · 생활서비스 · 리모델링)의 중요성이 커질 것으로 예상되기 때문에 프롭테크에 대한 관심은 더욱 높아지고, 빠르게 성장할 전망

급증하는 글로벌 프롭테크 투자액



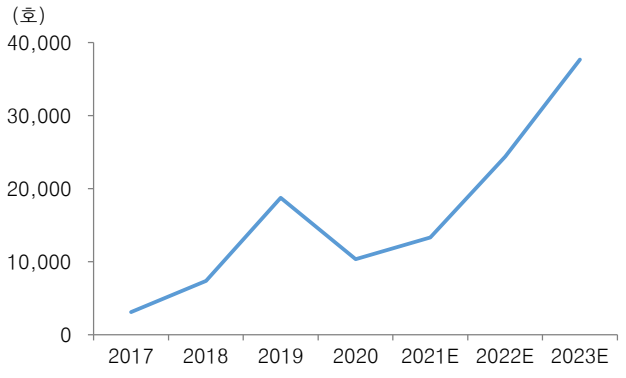
Source: CB인사이트, KTB투자증권

질로 연간 매출



Source: 질로, 언론종합, KTB투자증권

오픈도어 거래 주택 수



Note: 오픈도어, 언론종합, KTB투자증권

HEAD LINE



인프라 전혜영

국내 연료전지 발전 사업 증가

– 2022년부터 HPS(Hydrogen Portfolio Standard, 수소발전의무화제도) 도입 예정으로, 비율 충족을 위한 연료전지 발전 사업 확대될 전망. 아직 정확한 HPS 비율은 발표되지 않았지만 최소 1%를 가정하더라도 총 300MW 규모 이상의 신규 연료전지 발전소 구축 필요

– 최근 일주일 내, 충청북도 음성군과 대우건설은 MOU를 맺고 200MW 규모의 수소연료전지 발전사업 추진을 발표했으며, 용인시 및 경주시도 각각 20MW 규모의 연료전지 발전소 건립 계획을 발표

☞ 100% 전력화가 어려운 상황에서 수소가 전기 저장 매체로 대두. 수소를 활용한 분산 전원의 역할로 연료전지의 필요성도 확대. 국토 면적이 좁아 대규모 태양광 발전 시설의 건립에 제약이 많은 상황에서 도심지 주변에 설치 가능한 연료전지 발전소 사업은 더욱 확대될 것으로 전망

HPS 시장 도입 기본 방향



Source: 산업통상자원부, KTB투자증권

HPS 비율 변화에 따른 추가로 필요한 연료전지 설치량

RPS 비율(2020년 기준)	7%				
재생에너지발전 의무공급량(MWh)	31,401,439				
2020년 10월 기준 국내 연료전지 설치용량(MW)	363.4				
2020년 10월 누적 연료전지 발전량(MWh)	1,560,264				
2020년 수정 연료전지 발전량(MWh)	2,229,732				
Note : 7~10월 평균 발전량 x 12					
HPS 비율	0.5%	0.7%	1.0%	1.5%	2.0%
연료전지발전 의무공급량(MWh)	2,242,960	3,140,144	4,485,920	6,728,880	8,971,839.71
2020년 수정 발전량 대비 필요 발전량(MWh)	13,228	910,412	2,256,188	4,499,148	6,742,108
필요 발전설비(MW)	2.09	143.51	355.64	709.20	1,062.75

Source: KTB투자증권

Weekly News

해외 News

주택

2021.04.08 WSJ **소프트뱅크, 모기지 스타트업 Better에 5억 달러 투자** https://on.wsj.com/2RoVKhT

▶ 소프트뱅크는 Better의 모회사인 베터홀드코의 기업가치를 60억달러로 평가했으며 Better의 기존 주주들로부터 지분을 매입하고 있음

▶ Better의 대출 규모는 2020년에 250억 달러, 1Q21에 140억 달러로 확대되었으며, 21년 말 IPO 예정

주택

2021.04.09 Sky News **3월 영국 주택 가격 최고치 경신** https://bit.ly/3a62rvN

▶ 부동산 업체 Halifax에 따르면 3월 평균 주택 가격은 사상 최대치인 254,606파운드(YoY +6.5%) 기록

▶ 상대적으로 침체되었던 연초에 비해 3월에 회복세가 두드러졌으며, 2월 비해 주택 가격은 1% 이상 상승

호텔

2021.04.07 Bloomberg I **맨해튼 소재 Watson Hotel, 175백만 달러에 낙찰** https://bloom.bg/3d7sAw6

▶ Yellowstone Real Estate Investments는 약 600개의 객실을 보유한 Watson Hotel 호텔을 인수

▶ 코로나19 유행 이후 Surrey Hotel 인수 이후 최대 규모의 거래

호텔

2021.04.07 The Real Deal **TM Real Estate Group, Lincoln Square 오피스 단지 15.35백만 달러에 매각** https://bit.ly/3wMTPny

▶ Miami Gardens에 위치한 Lincoln Square 오피스 단지는 다섯 개의 층으로 구성된 두 개의 건물이며 Preminger Investments에 매각됨.

▶ 해당 건물은 1980에 건축되었으며 총면적은 116,560 평방피트

물류 센터

2021.04.07 Morningstar **Aberdeen Standard European, 폴란드 소재 물류 허브 매입** https://bit.ly/3daXfJe

▶ Aberdeen Standard European는 물류 개발 업체 Panattoni로부터 폴란드 Lodz에 위치한 현대식 물류창고와 유통 부지를 28백만 유로에 매입

▶ 해당 자산은 6명의 임차인에 의해 100% 리스 상태이며, NOI는 1.6백만 유로.

인프라

2021.04.10 Arab News **Aramco, EIG와 124억 달러 상당의 송유관 계약 체결** https://bit.ly/2PMg7oZ

▶ Aramco는 석유 위주의 사업 구조를 보다 다각화하고 주주가치 극대화를 위해 EIG가 이끄는 컨소시엄과 124억 달러의 임대 계약 체결

▶ 이번 거래로 Aramco의 자회사인 Aramco Oil Pipelines Company가 25년간 송유관 사용권 획득

데이터 센터

2021.04.06 Data Center Dynamics **마이크로소프트, 텍사스 San Antonio에 데이터센터 설립** https://bit.ly/3wQplAY

▶ 마이크로소프트는 텍사스시에 또 다른 데이터센터 설립 허가를 신청

▶ SAT46이라고 불리는 이 프로젝트에는 약 140백만 달러의 비용이 소모될 것을 예상되며, 총면적은 79,385 평방피트

▶ 올해 5월에 착공하여 2022년 2월 말에 완공될 예정

해외 News

데이터 센터	2021.04.12 Nikkei Asia **텐센트, 인도네시아에 데이터센터 설립 계획**	https://s.nikkei.com/2POOz2i
	▶ 텐센트는 한국, 태국 및 중동을 포함한 아시아에 대부분의 데이터센터를 건설 계획 중 ▶ 현재 중국 외 국가에서 20개의 데이터 센터를 운영하고 있으며, 초기에 유럽 및 미국에 지역에 건설 ▶ 중국과 서방 국가간의 긴장이 고조됨에 따라 올해 말까지 아시아 지역에 30~50%의 더 많은 데이터센터를 추가 예정	
오피스	2021.04.10 The Signal **Spectrum Commercial Real Estate, Valencia 소재 오피스 건물을 매입**	https://bit.ly/2QjWMep
	▶ SCRE는 해당 건물은 6백만 달러에 매입하였으며, 총면적은 23,817 평방피트 ▶해당 건물은 30개의 전문 오피스 구역으로 구성되어 있으며, 중단기 임차인들이 주를 이룸	
데이터 센터	2021.04.08 Data Center Dynamics **Data4, 620백만 유로 조달**	https://bit.ly/2Ru1E1o
	▶ 프랑스의 데이터 운영업체인 Data4는 유럽 사업 확장을 위해 620백만 유로의 부채 조달 ▶ 현재 프랑스, 이탈리아, 스페인 등에서 총 204MW 용량의 21개의 데이터센터를 운영하고 있으며, 향후 중부 유럽과 스칸디나비아 시장에 진출할 계획	
오피스	2021.04.08 머니투데이 **"아바타로 출근하고 업무 본다" 오피스까지 삼킨 '메타버스'**	https://bit.ly/3dF9Rao
	▶ 실제로 만나서 회의를 하는 것처럼 생산성과 효율성을 높이는 것이 재택근무의 과제 ▶ 코로나19 사태가 장기화하면서 메타버스(가상공간)을 활용해 협업 · 생산성 툴을 개발하는 스타트업들이 전 세계적으로 주목	
오피스	2021.04.08 g-news **HSBC, 영국 콜센터 직원 70% 영구 재택근무로 전환**	https://bit.ly/3dIfRPE
	▶ 코로나19 이후 비용 절감 위해 근무방식 개편, 난방비와 전기요금 별충 추가임금 제공 ▶ 금융업계 주류는 출근근무와 재택근무를 조합한 하이브리드 근무, HSBC와 같은 일부 직원의 영구적인 재택근무는 드문 상황	
오피스	2021.02.20 g-news **미국 부동산그룹 스타우드캐피털, 일본 인베스코 오피스 투자법인 공개매수**	https://bit.ly/3fJPXxy
	▶ 스타우드캐피털은 한 주당 2만엔으로 공개매수할 계획. 총 주식수 889만주였던 지난해 10월 기준 공개매수액은 모두 1778억엔. 이미 보유하고 있는 주식지분을 제외하면 1700억엔 정도로 추산	
물류 센터	2021.04.09 물류신문 **아마존, 베이커즈필드에 배송센터 추가**	https://bit.ly/3wMrg9H
	▶ 아마존, 미 캘리포니아 지역의 베이커즈필드에 라스트마일 전용 배송센터 추가 ▶ 이번 시설은 기존 Kmart를 수용했던 빈 건물에 자리잡게 될 것	
리테일	2021.04.09 g-news **디즈니랜드, 4월 30일 코로나19로 폐쇄 1년 만에 재개장**	https://bit.ly/327Bp2U
	▶ 테마 파크는 정원의 15% 수준의 수용인원으로 운영되며 우선은 캘리포니아 거주자들에게만 개방 ▶ 사회적 거리두기를 위해 가상 승차 대기 행렬과 군중 통제에 도움이 되는 온라인 예약 시스템을 채택 ▶ 테마 파크들은 포스트 코로나19 시점에도 계속해서 다양한 기술을 제공할 방침	
기관 동향	2021.04.06 이데일리 **KKR, 150억 달러 아시아 펀드 조성, 역 최대규모**	https://bit.ly/3wuGHmX
	▶ KKR 아시아 IV 펀드 모집 최종 완료, 150억 달러로 아태지역 최대 규모 "아태 지역 매력적 투자 기회 발굴" ▶ 본 펀드는 아시아 태평양 지역 사모 펀드 거래를 주요 투자 대상으로 하며 KKR은 미화 13억 달러를 펀드에 출자할 예정	

해외 News

주택	2021.04.10 조선일보	저금리 올라탄 밀레니얼 세대, 글로벌 부동산 시장 큰손으로 https://bit.ly/3245jFh
	▶ 작년 美 주택 매수는 밀레니얼 세대가 37%로 1위, 베이비부머(1946~1964년생 · 32%), X세대(1965~1979년생 · 24%) 순	
	▶ 밀레니얼 세대의 집 구매를 부추긴 가장 큰 동력은 낮은 모기지(주택담보대출) 금리	
	▶ 미국에선 밀레니얼 세대가 주택 시장의 주고객층이 되면서 VR(가상현실) 홈투어 등 이들을 겨냥한 서비스 호황	
주택	2021.04.05 헤럴드경제	美도 부동산 '영끌'에 대출규제 강화, 집값 과열 양상으로 https://bit.ly/31RPbX4
	▶ 저금리 장기화에 신규 공급 부족까지 더해지면서 미국 주택 시장이 가파른 가격 상승세	
	▶ 밀레니엄 세대 주택 수요 증가, 코로나19로 넓은 집 선호 현상 확산에 수익에 목마른 기관들도 투자에 나서면서 상승 압력 확대	
	▶ 모기지(주택담보대출) 금리 반등과 심사 기준까지 강화되면서 대출 대란 조짐까지 감지	
주택	2021.04.05 경향신문	미국 '미친 집값'에 우는 밀레니얼 세대 https://bit.ly/2PXRKEy
	▶ 월스트리트저널은 주택 가격 상승의 원인을 "주택담보대출 금리는 사상 최저치에 근접해 있고 밀레니얼 세대가 첫 주택 구입을 위해 시장에 진입했으며, 팬데믹으로 집에서 일하는 시간이 많아지면서 더 좋고 넓은 집을 원하는 수요가 늘어났기 때문"으로 분석	
	▶ 세입자나 주택 소유자 모두 평균 매달 1,200달러를 주거비로 지출, 소득의 30% 이상을 주거비에 사용. 임대료나 주택담보대출 상환이 한 달 지출의 가장 큰 비용인 것이 드문 일은 아니지만, 주거비가 소득의 30%를 차지할 경우 부정적인 결과 발생 가능	
주택	2021.04.05 헤럴드경제	中 부동산 과열 억제한다, 주담대 규제 강화 https://bit.ly/3ukE1WY
	▶ 신규 주담대 16% 급증, 주택거래 133% 늘어, 부동산 구제, 긴축 신호	
	▶ 중국 중앙은행인 인민은행은 최근 금융기관에 1분기 신규 대출을 최소한 지난해와 동일한 수준으로 하거나 더 낮출 것을 지시	
프롭테크	2021.04.09 조선일보	앱으로 집값 산정 · 매매 · 임대 · 대출 · 결제까지, '프롭테크'가 온다 https://bit.ly/3fZumI2
	▶ 부동산 중개 · 거래 시장 대격변 '프롭테크(Proptech)'. 인터넷이나 앱으로 부동산 매물 정보를 제공하는 데서 한 발 더 나가, 부동산 감정과 매매, 임대, 대출, 에스크로(안심결제)까지 부동산과 관련된 온갖 문제를 온라인에서 원스톱(one-stop)으로 처리	
	▶ 전 세계 프롭테크 투자액은 2011년 1.8억달러(약 2,030억원) 수준에서 지난해 72억달러(약 8조1,220억원)로 10년 새 40배	
	▶ '오픈도어(Opendoor)' 같은 부동산 중개앱에 매물 등록만 하면 이 업체가 집값을 자동으로 산정해 바로 매입까지 가능	
	▶ 질로(Zillow)는 '제스티메이트(Zestimate)'라는 자체 주택 감정 시스템 개발. 주택별로 적정 매매가와 임대료, 중개 수수료 등을 산정하고 가격 추이 데이터까지 제공. 미국 전체 주택의 97%에 해당하는 1억3500만호의 정보가 질로의 데이터베이스에 포함	
	▶ 프롭테크 업체가 주택 판매자로부터 직접 주택을 매입한 뒤, 내부 수리 등을 거쳐 다시 매각 또는 임대해 수익을 내는 'iBuyer' 서비스 인기. 전통적인 거래 방식으로 집을 팔면 평균 3개월 이상이 걸리지만, iBuyer를 이용하면 1~2주 내에 모든 절차가 마무리	
프롭테크	2021.04.08 g-news	中 58통청 자회사 부동산플랫폼 안쥐커, 홍콩증권거래소에 상장 신청서 제출 https://bit.ly/2OEhzZN
	▶ 중국 온라인 부동산 시장 점유율 67%를 차지, 중국 최대 온라인 부동산 플랫폼	
	▶ 지난해 영업이익은 전년 대비 6% 증가한 80.5억위안(약 1.4조원)이며, 순이익은 19.5억위안(약 3,335억원)	
리츠	2021.04.10 이데일리	美정상화 기대감, US 리츠 담아볼까 https://bit.ly/3ta0xSh
	▶ 경기 정상화 기대에 인플레이션 헤지(Inflation hedge · 물가상승 위험회피) 자산에 대한 수요 증가도 리츠 ETF에 긍정적	
	▶ 미국은 리츠의 역사만큼이나 상장된 종류도 다양, 다양한 리츠를 골라 담은 리츠 ETF(상장지수펀드)로 분산 투자하는 방법	
	▶ 운용자산 규모가 가장 큰 상품이 'Vanguard Real Estate ETF(VNQ), 총 171개 종목에 투자	

국내 News

물류 센터	2021.04.06 이투데이	쿠팡, 전국 물류 석권 '포문', 완주 이어 창원 · 김해에도 물류센터 짓는다	https://bit.ly/2R71Zqt
		▶ 5조 확보 쿠팡, 물류센터 4곳에 총 4200억 원 규모를 투자 ▶ 2,986억원 들여 부산진해경제자유구역 창원시 진해구 두동지구에 일반 및 신선 물품 취급하는 통합 스마트 물류센터 2곳 신설 ▶ 김해시 상동면 대감리에도 190억원을 투입해 물류센터 건설	
물류 센터	2021.04.09 파이낸셜뉴스	메테우스운용, 이천 복합물류센터 개발 추진	https://bit.ly/3tndQig
		▶ 이천 수정리 복합물류센터 개발사업 관련 사업 부지를 성공적으로 매입하고 사업에 필요한 제반 절차를 진행 ▶ 총 사업비용은 약 1200억원, 건축 연 면적은 약 2.5만평 규모	
호텔	2021.04.11 뉴스1	신세계, 옛 르네상스호텔 재개발에 1000억원 추가 베팅	https://bit.ly/3albV6L
		▶ 신세계프라퍼티 총 3600억원 투자, 지분 25% 확보, '부동산 불패 '강남이라는 특수성 고려해 투자, 향후 자산 유동화에도 유리 ▶ 20년 장기 임차 조선호텔 다음달 문 열어, 5월 럭셔리 컬렉션 호텔 객실 250개 운영 시작	
호텔	2021.04.09 한국경제	남산 그랜드하얏트호텔, '한남동 알짜부지' 개발 착수	https://bit.ly/2OLmSqA
		▶ 호텔 남서쪽 'ㄴ'자 모양 부지를 호텔 컨시어지의 서비스를 받는 단독주택 및 주택단지로 개발하겠다는 구상 ▶ 해당 부지는 1종 주거지역 등으로 주택건설이 가능	
대체 투자	2021.04.06 더벨	미술품시장 호황에 재주목, 대체투자 자산으로 각광	https://bit.ly/3dChD4Y
		▶ 2006년 미술품시장 절정기 재현 기대감, 글로벌 금융위기 이후 침체, 유동성 확보 숙제 '여전' ▶ 미술품은 기존 주식이나 채권 등 전통자산과 가격흐름의 상관관계가 낮아 대체자산으로서의 투자 가능성 주목	
프롭 테크	2021.04.11 파이낸셜뉴스	이르면 6월 전자계약 도입, 집도 앱으로 거래하는 시대 온다	https://bit.ly/3fZmujm
		▶ 다방, 단순한 정보제공서 벗어나 계약까지 맡는 종합 솔루션 도약 ▶ 공인중개소 일손 줄여 '상생' 가능, 허위매물 막는 시스템 구축에 사활	
기관 동향	2021.04.08 더벨	국민연금 대체투자 공정가치평가 대체로 '합리적'	https://bit.ly/3dIZaUc
		▶ 캘퍼스 등 해외 연기금과 비교분석, 공시수준은 미흡 ▶ 주식이나 채권 등 전통 자산과 달리 대체투자자산은 공정가치 평가로 수익률 산정. 공정가치평가는 공시정보가 부족하고 자산이 다양해 평가에 품이 들어감. 국민연금의 공정가치평가는 대체로 합리적 수준이라는 분석 ▶ 글로벌 대체투자펀드 뿐 아니라 미국 캘리포니아 공무원연금(CalPERS), 캐나다 연금투자위원회(CPPIB), 노르웨이 국부펀드(GPFG)의 공정가치평가 체계와 비교. 공시수준은 해외 연기금들에 비해 다소 미흡하다는 분석	
기관 동향	2021.04.08 대한경제	이지스자산운용, 싱가포르서 리츠 상장한다	https://bit.ly/31UWu0m
		▶ 싱가포르는 아시아 최대 규모의 리츠 시장으로 유동성이 풍부하다는 평가 ▶ 이지스운용은 싱가포르 법인을 설립하면서 싱가포르를 시작으로 호주, 일본, 동남아 등 아시아 전역으로 투자 범위 확대 계획	

국내 News

기관 동향

2021.04.09 더벨 — **이지스투자파트너스, 1호 펀드 결성 '팀프레시' 베팅** https://bit.ly/3wMTUrp

▶ 이지스투자파트너스가 국내 콜드체인 물류기업 '팀프레시'에 투자하는 프로젝트 펀드를 결성
▶ 60억 규모 조성 이후 투자금 납입, 현대차증권과 블라인드펀드도 추진

기관 동향

2021.04.10 파이낸셜뉴스 — **신한대체투자운용, 2000억 부동산 블라인드펀드 조성** https://bit.ly/3dSQqLf

▶ 2000억원 규모로, 만기는 7년, 신한AIM코어부동산론펀드를 조성
▶ 국내 코어 부동산 개발 관련 선순위 및 중순위 부동산 대출에 투자. 서울/수도권의 물류센터, 오피스, 임대주택 등이 투자 대상

기관 동향

2021.04.05 조선일보 — **한국투자증권, '1000억' 서울 논현동 오피스텔 투자 추진** https://bit.ly/3mpKSMf

▶ 한국투자증권 PF 금융 주관과 투자 동시 진행, PF에 손보사와 캐피탈사 참여, 6~8%금리 제시돼
▶ 35개월 만기로 선순위 600억원, 중순위 300억원, 후순위 100억원으로 총 1000억원의 대출이 예정

기관 동향

2021.04.06 조선일보 — **임대수익에 차익까지, 나도 물류센터 주주 돼볼까** https://bit.ly/2OsPyEC

▶ 국내 첫 물류개발 플랫폼인 스마트물류 얼라이언스가 물류센터 개발을 위해 1000억원 이상 블라인드 펀드(blind fund)를 조성
▶ 펀드 만기는 6년, 지분 투자 · 대출 등에 운영, 정량평가 통과해야 투자, 맞춤형 개발에 방점

기관 동향

2021.04.07 한국경제 — **KB부동산신탁, 평택 고덕에 대토리츠 1호 선보여** https://bit.ly/2PIQzsJ

▶ 대토보상리츠는 신도시 토지 소유자가 보상금으로 받을 토지(대토보상권)를 리츠(부동산투자회사)에 현물 출자하는 하는 방식
▶ 총 사업비 400억원, 메디컬센터 예정, 올해 성남, 하남, 수서, 고양 등서 대토보상리츠사업 추진

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
2021.03	국민연금	수천억원	BC 파트너스	지분 매입	-	-	국민연금 지분은 20% 미만, '딜소싱 파이프라인'을 구축해 유망 투자처를 안정적으로 확보하려는 목적
2021.03	메리츠대체투자운용	4억 달러	브룩필드	재간접펀드	-	-	미국 상업용 부동산 대출펀드 '브룩필드 리얼 에스테이트 파이낸스 펀드 6'에 약정 투자
2021.03	삼성증권	15억 달러	Warburg Pincus	Placement agent	-	-	아시아 지역 부동산 펀드
2021.03	스마트물류 얼라이언스	1,000~3,000억원	이화 자산운용	블라인드 펀드	-	6년	펀드 운용 기간은 6년이며, 2년 단위로 최대 2회까지 연장 가능

Source: 언론종합, KTB투자증권

2021년 주요 진행 Deal

상품	권역	물건	매도자	매수자	매매면적	매매가	비고
오피스	경기도 성남	판교 H스퀘어	코람코자산신탁		연면적 85,140㎡	진행중	4월 우선협상대상자 선정 예정, 주관사로 딜로이트 · CBRE 선정
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 중구	와이즈타워	KB부동산신탁		연면적 42,322㎡	진행중 (3,200억원)	매각주관사로 CBRE코리아 선정
오피스	서울 강동	강동그린타워	케이리츠운용	KT아이에스	연면적 26,598㎡	850억원	2020년 기준 연간 임대료는 28억~29억원
물류센터	미국 오하이오주 콜럼버스시			제이알투자운용		진행중 (682억원)	신축, 아마존 10년 장기임차, Last-mile 최적화, 리츠 활용
물류센터	경기도 김포	김포TJ 물류센터	제이알투자운용 (매입가 781억원)	켄달스퀘어운용	연면적 29,781㎡	진행중	쿠팡이 2/3 가량 임차, 주관사로 삼정KPMG 선정
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	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
물류센터	경기도 여주	여주점봉 물류센터	이지스로지스틱스 리츠	이지스밸류리츠	연면적 35,695㎡	939억원	쿠팡이 전체 면적 임차, 저온 보관시설 증축 예정
물류센터	경남 양산	CJ프레시웨이 양산 물류센터		ADF자산운용	연면적 22,699㎡	약 700억원	CJ프레시웨이 15년 장기임차 계약
호텔	서울 중구	힐튼 서울	CDL호텔코리아		연면적 82,856㎡	진행중 (1조원 예상)	향후 주거형 시설로 개발, 분양 전망
호텔	서울 종로	아벤트리 종로호텔	AIM투자운용		연면적 6,074㎡	진행중	매각 주간사로 삼정KPMG 선정, 5월 초 입찰 예정
리테일	서울 강서	이마트 가양점	이마트		연면적 53,092㎡	진행중	준공업지역, 폐점 후 개발, 공시지가 평당 2,343만원('20.01)
리테일	전국	홈플러스 10개 점포	코람코자산신탁	MDM		7,000억원 후반	잔여 임차계약이 15년

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 +0.9% 기록. 주요국 경제지표 호조에 따른 경기회복 기대로 상승한 증시에 연동되며 강세
- 미국 REITs 는 목재(+2.5%) 섹터 강세가 지속된 가운데, 스토리지 REITs 2.2% 상승

Ⅱ. 국내 Update

▶ 국내 주택시장
- 전국적으로 2.4 대책 이후에도 아파트 가격은 상승세를 이어가고 있으나 상승폭은 9 주 연속 축소
- 서울 아파트는 전주 대비 0.05% 상승(WoW -0.03%p)
- 특히, 1 기 신도시의 상승폭 축소가 두드러지게 나타남
  > 1 기 신도시(+0.17% → +0.11%, WoW -0.06%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	1,509,541	3,168.6	1.9	4.6	0.9	11.9	10.1	28.5	23.1	2.6
Developed	1,468,292	2,172.0	1.3	4.5	0.9	12.1	10.2	28.5	24.8	3.5
선진국 북미	1,008,477	2,466.4	2.2	3.6	0.4	15.1	12.4	27.6	32.2	3.4
선진국 유럽	170,303	1,297.9	0.4	2.1	1.7	4.7	4.5	22.0	(10.3)	3.8
선진국 아시아	550,667	3,824.3	0.9	5.1	1.7	7.3	7.8	30.9	11.8	3.7
Emerging	41,304	1,660.1	0.8	5.5	0.9	4.1	3.6	30.2	(30.3)	7.1
신흥국 미주	31,429	789.7	0.9	6.1	1.2	(1.7)	(3.1)	30.9	(10.1)	4.2
신흥국 유럽	2,515	1,270.3	0.5	8.7	(3.5)	(30.8)	(22.3)	25.6	(16.4)	4.7
신흥국 아시아 태평양	17,456	1,298.0	0.9	4.4	0.0	0.2	0.2	10.5	(10.0)	6.5
신흥국 중동/아프리카	10,748	1,755.6	0.6	2.4	2.3	19.0	11.6	41.8	(52.7)	8.0
미국										
미국 전체	1,390,775	9,151.3	2.7	6.6	0.2	13.4	10.8	23.7	38.0	3.4
인프라	215,186	439.9	49.5	30.0	(0.1)	9.4	6.8	(0.8)	73.1	2.3
산업	147,043	1,809.7	2.4	4.6	0.8	13.4	9.8	22.5	88.9	2.4
데이터센터	–	35,499.3	–	–	0.1	2.5	(1.4)	1.3	64.0	–
오피스	89,880	1,204.0	1.6	2.5	(0.5)	12.9	7.7	8.1	9.0	3.7
리테일	154,018	1,037.7	2.5	6.8	0.8	22.3	21.5	52.9	7.7	4.3
쇼핑센터	54,540	785.2	1.9	3.5	0.7	27.6	29.9	60.7	18.1	3.9
주거	189,398	1,976.1	2.6	3.0	(0.1)	15.8	13.6	19.8	43.2	3.0
아파트	130,465	1,805.4	2.7	2.8	(0.0)	18.8	16.8	18.3	35.6	3.5
헬스케어	120,674	1,789.3	1.8	2.7	0.3	13.4	9.8	30.8	45.1	4.2
스토리지	81,445	5,132.4	6.4	19.3	2.2	18.4	15.2	33.7	56.1	3.1
복합	54,410	645.5	1.6	4.8	(0.8)	14.7	10.6	24.2	12.0	4.7
숙박	40,201	329.8	1.6	(10.4)	(1.0)	17.9	18.6	77.2	(2.4)	0.2
모기지	72,111	1,305.8	1.1	11.5	(0.2)	13.2	13.0	75.6	13.2	8.3
목재	37,315	268.3	3.0	16.4	2.5	13.1	13.7	73.9	18.0	2.5
유럽										
선진국 유럽	170,303	1,297.9	0.4	2.1	1.7	4.7	4.5	22.0	(10.3)	3.8
산업	31,463	1,685.5	1.3	2.8	2.1	3.2	4.3	37.9	68.4	2.8
오피스	44,706	2,829.1	0.2	3.5	1.9	0.3	(0.2)	16.6	12.1	3.4
리테일	32,352	635.2	0.7	(0.1)	3.3	10.2	9.9	27.6	(51.8)	5.7
주거	99,206	2,112.7	0.7	5.5	2.9	(2.9)	(5.9)	35.1	32.4	2.9
헬스케어	10,701	1,981.8	1.3	5.2	1.0	(1.6)	(0.4)	13.5	44.7	3.9
스토리지	9,290	5,537.7	1.5	6.3	1.4	6.3	6.9	24.3	46.9	2.8
복합	119,071	1,843.8	1.0	4.0	2.5	3.2	1.5	23.6	10.4	3.5
숙박	–	1,289.3	–	–	7.4	9.4	5.6	90.5	10.4	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 4월 9일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-2. 미국 REITs Sector Table

Fig. 02: 미국 REITs Sector ①

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

	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	0.2	(0.1)	0.8	0.1	(0.5)	0.8	0.7	(0.1)	(0.0)	0.3	2.2	(0.8)	(1.0)	(0.2)	2.5
1M	6.9	16.6	10.8	8.2	1.3	3.9	0.6	6.1	4.5	2.6	8.2	1.7	0.6	4.4	8.8
3M	13.4	9.4	13.4	2.5	12.9	22.3	27.6	15.8	18.8	13.4	18.4	14.7	17.9	13.2	13.1
6M	14.8	0.1	5.7	(12.4)	19.6	40.2	58.1	18.3	23.8	21.3	16.7	21.3	63.1	35.0	25.3
YTD	10.8	6.8	9.8	(1.4)	7.7	21.5	29.9	13.6	16.8	9.8	15.2	10.6	18.6	13.0	13.7
1Y	40.3	11.9	37.9	9.5	21.2	76.0	86.8	35.9	35.4	56.6	41.0	44.7	98.7	128.5	105.7
2Y	14.5	33.3	50.8	40.8	(4.6)	(11.4)	(0.2)	14.0	7.7	8.9	34.5	(7.3)	(10.0)	0.4	45.9
3Y	38.0	73.1	88.9	64.0	9.0	7.7	18.1	43.2	35.6	45.1	56.1	12.0	(2.4)	13.2	18.0
5Y	45.1	141.2	164.9	109.6	17.5	(14.8)	(13.9)	48.8	34.9	32.8	31.7	2.7	22.7	54.1	50.9

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 03: 미국 REITs Sector ②_Weekly 누적 수익률

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

누적	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	0.2	(0.1)	0.8	0.1	(0.5)	0.8	0.7	(0.1)	(0.0)	0.3	2.2	(0.8)	(1.0)	(0.2)	2.5
2W	1.0	0.3	2.0	(0.0)	(0.5)	1.5	0.5	(0.3)	(0.9)	1.2	4.8	1.1	(1.7)	0.7	6.5
3W	4.2	6.6	7.4	5.4	0.9	2.8	2.2	3.3	2.8	3.0	9.5	1.4	(4.6)	1.2	11.0
4W	2.9	10.1	7.3	4.0	(0.9)	(0.4)	(2.9)	1.3	(0.2)	0.1	5.7	(1.7)	(3.6)	0.9	4.6
5W	8.6	18.2	11.9	10.3	4.0	4.6	1.8	7.8	6.5	4.5	10.8	4.0	3.7	6.8	10.4
6W	7.7	11.3	10.8	5.6	6.3	5.2	6.1	8.3	8.9	7.0	10.2	4.8	0.9	6.9	11.1
7W	6.4	6.0	5.7	2.5	10.1	7.3	8.8	6.2	6.4	6.2	11.7	9.6	2.8	7.3	6.9
8W	5.6	5.9	3.5	(1.1)	7.0	6.8	8.6	5.1	5.3	5.7	13.3	7.1	11.1	7.9	6.5
9W	7.2	4.5	4.6	(5.8)	8.3	14.2	18.3	8.7	9.6	8.8	14.0	10.7	17.3	8.8	9.6
10W	10.9	6.8	8.8	(4.6)	11.4	18.2	22.4	13.0	14.5	13.6	15.7	13.9	25.1	15.8	20.1
11W	9.9	7.5	9.0	(2.1)	10.0	16.6	21.1	11.3	13.4	9.8	16.6	12.7	16.7	10.7	12.7
12W	11.3	9.1	12.6	(0.0)	7.6	18.7	21.6	12.7	14.0	9.7	17.0	11.8	16.4	14.0	15.4
13W	13.4	9.4	13.4	2.5	12.9	22.3	27.6	15.8	18.8	13.4	18.4	14.7	17.9	13.2	13.1
14W	10.8	6.8	9.8	(1.4)	7.7	21.5	29.9	13.6	16.8	9.8	15.2	10.6	18.6	13.0	13.7
15W	12.4	9.9	12.1	(0.1)	9.7	22.7	30.7	16.2	19.3	10.3	16.2	12.1	19.6	13.6	12.7
16W	12.8	9.4	12.0	0.8	9.0	23.9	29.8	17.3	20.2	9.7	17.2	12.5	22.3	15.2	13.2
17W	13.5	9.4	14.0	4.4	7.3	21.9	28.3	16.2	18.5	11.1	21.5	11.0	19.3	17.5	18.0
18W	10.7	5.3	12.6	1.0	4.2	18.3	24.3	11.6	12.9	10.6	19.6	7.3	13.7	15.7	22.8
19W	12.5	3.4	11.3	1.1	7.1	23.0	29.1	16.1	17.1	12.7	22.6	10.3	20.4	17.7	30.9
20W	12.9	3.6	11.5	(2.6)	9.0	26.0	29.8	14.8	15.3	12.6	20.1	11.9	27.8	22.6	30.9

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 04: 미국 REITs Sector ③_Weekly 수익률

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

Weekly	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	0.2	(0.1)	0.8	0.1	(0.5)	0.8	0.7	(0.1)	(0.0)	0.3	2.2	(0.8)	(1.0)	(0.2)	2.5
2W	0.7	0.4	1.1	(0.1)	(0.1)	0.7	(0.2)	(0.2)	(0.9)	0.9	2.6	1.9	(0.7)	0.9	4.0
3W	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
4W	(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)
5W	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
6W	(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
7W	(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)
8W	(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)
9W	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
10W	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
11W	(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)
12W	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
13W	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)
14W	(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
15W	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)
16W	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
17W	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
18W	(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
19W	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
20W	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)

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

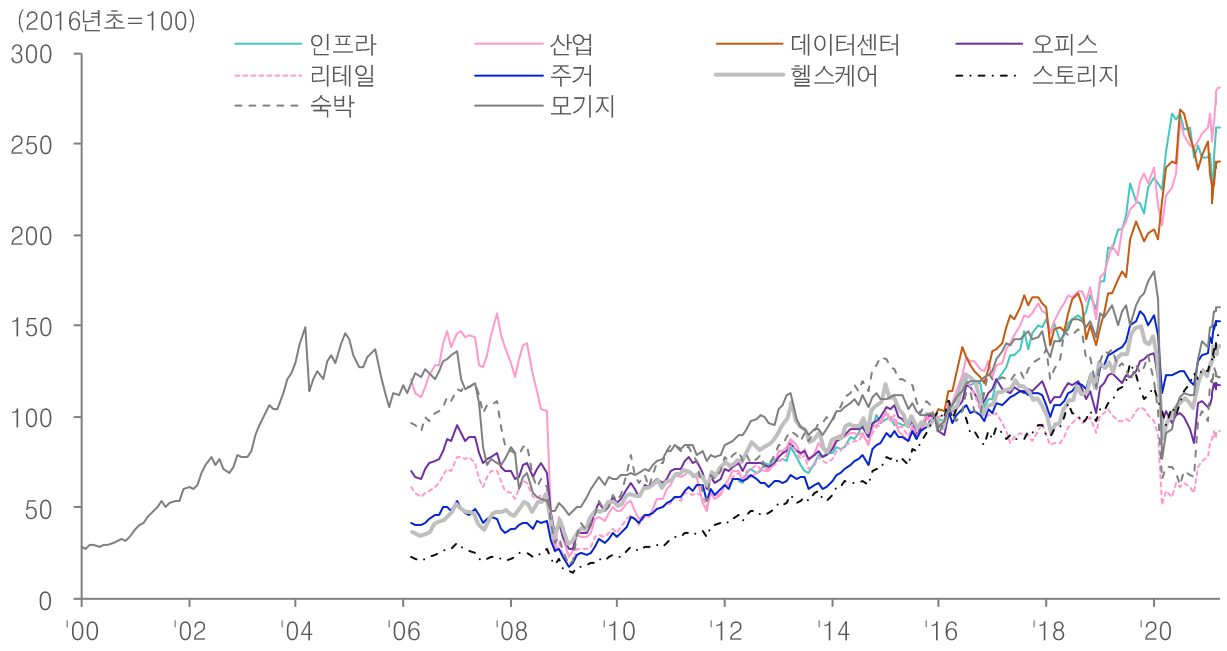
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	106,826	240.4	25.6	26.4	0.1	8.2	7.1	(7.4)	67.9	2.2	19.8	2021-04-12
CCI	Crown Castle International	75,736	175.2	28.3	8.2	0.4	13.7	10.1	6.8	61.0	3.1	10.8	-
SBAC	SBA Communications	30,119	275.7	31.8	-	(2.0)	2.9	(2.3)	(9.8)	60.7	0.8	25.7	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	81,009	109.5	27.7	2.5	0.9	13.4	9.9	19.4	78.6	2.2	9.4	-
DRE	Duke Realty	16,113	43.1	26.0	3.1	0.6	11.3	7.9	21.2	68.3	2.4	8.5	-
COLD	Americold	9,957	39.4	29.2	-	1.8	12.0	5.6	9.7	106.9	2.2	5.0	-
데이터센터													
EQIX	Equinix	61,382	687.5	36.0	5.8	1.4	(0.7)	(3.7)	0.1	67.8	1.7	8.1	-
DLR	Digital Realty	40,848	141.3	22.0	2.3	(1.4)	5.7	1.3	(4.7)	35.3	3.3	3.7	-
CONE	CyrusOne	8,394	69.6	17.6	3.3	(0.0)	0.3	(4.9)	3.3	37.7	3.0	2.0	-
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	23,019	168.4	21.8	1.9	(0.8)	1.5	(5.5)	6.7	38.8	2.6	5.8	-
BXP	Boston Properties	16,347	104.7	15.9	2.9	0.5	16.3	10.8	(1.2)	(12.8)	3.8	0.0	-
VNO	Vornado Realty	8,731	45.6	16.1	-	(1.7)	26.4	22.1	4.9	(31.5)	4.6	(79.7)	-
KRC	Kilroy Realty	7,777	66.8	16.6	-	(0.7)	20.6	16.3	1.1	(3.3)	3.0	3.1	-
DEI	Douglas Emmett	5,722	32.6	18.2	-	1.0	19.5	11.8	(1.8)	(8.0)	3.5	0.0	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	38,040	115.9	12.0	-	0.6	34.0	35.9	70.0	(24.4)	4.7	(38.1)	-
O	Realty Income	24,349	65.2	19.5	2.1	0.1	9.1	4.9	15.0	25.6	4.4	3.1	-
STOR	STORE Capital	9,094	34.1	18.2	-	(0.5)	10.1	0.4	85.1	35.8	4.3	2.9	-
VER	VEREIT	9,250	40.4	12.6	-	1.1	13.5	6.8	52.9	18.6	4.6	(88.7)	-
REG	Regency Centers	9,921	58.4	18.9	-	1.3	28.3	28.0	32.3	(0.4)	4.1	1.7	-
주거													
AVB	AvalonBay Communities	25,958	185.9	23.9	2.4	(0.5)	17.4	15.9	11.1	12.4	3.4	4.6	-
EQR	Equity Residential	26,716	71.7	26.1	2.6	(1.1)	23.1	20.9	3.3	15.1	3.4	6.2	-
INVH	Invitation Homes	18,375	32.4	24.2	2.3	(0.9)	10.4	9.0	33.2	43.5	2.1	15.4	-
ESS	Essex Property Trust	18,415	283.3	23.1	-	2.5	21.1	19.3	14.7	17.4	3.0	6.7	-
SUI	Sun Communities	17,058	152.7	26.2	-	(0.0)	5.0	0.5	14.6	68.6	2.2	5.3	-
헬스케어													
WELL	Welltower	31,350	75.1	25.1	-	2.5	19.8	16.2	32.7	37.8	3.3	(29.9)	-
VTR	Ventas	20,509	54.7	19.1	-	0.6	16.1	11.6	62.0	9.9	3.3	(43.2)	-
PEAK	Healthpeak Properties	17,454	32.4	20.6	-	(1.0)	13.3	7.1	14.3	40.0	3.9	0.0	-
스토리지													
PSA	Public Storage	45,075	257.9	22.8	-	2.4	15.8	11.7	23.6	29.1	3.2	0.0	-
EXR	Extra Space Storage	18,500	138.4	23.0	-	2.2	23.5	19.4	34.5	59.3	2.9	0.0	-
CUBE	CubeSmart	7,927	39.6	21.7	-	2.1	17.4	17.7	42.9	40.0	3.5	3.0	-
복합													
WPC	W. P. Carey	12,460	70.6	15.5	-	(2.5)	5.8	(0.0)	0.8	13.7	6.0	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	3,170	11.4	15.2	-	(0.5)	12.0	7.5	5.0	44.2	3.9	2.4	-
CLNY	Colony Capital	3,266	6.7	28.4	2.7	0.0	35.2	39.7	188.4	22.6	0.0	0.0	-
WRE	Washington REIT	1,908	22.6	17.0	-	(2.8)	6.8	4.3	(8.7)	(17.6)	5.3	0.0	-
GNL	Global Net Lease	1,671	18.5	10.3	-	(0.8)	10.7	7.6	34.2	7.3	8.7	(24.5)	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	12,231	17.3	172.4	2.0	1.3	17.8	18.5	45.6	(4.9)	0.2	0.0	-
PK	Park H&R	5,072	21.5	407.3	1.1	(1.6)	23.3	25.1	160.1	(19.0)	0.2	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,214	76.6	3,007.7	-	(2.8)	12.7	13.1	130.4	1.3	-	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	18,158	28.7	14.7	1.6	(0.5)	11.8	12.5	67.2	58.2	4.7	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	11,973	34.4	14.9	2.4	2.1	9.1	9.8	39.3	28.3	5.8	3.7	-
GLPI	Lamar Advertising	10,070	43.3	13.6	3.7	(0.9)	4.0	2.0	52.1	28.9	6.0	(14.3)	-
전문													
IRM	Iron Mountain	10,873	37.7	13.5	10.9	1.0	31.9	27.7	38.9	13.0	6.6	0.2	-
LAMR	Lamar Advertising	9,641	95.4	-	-	0.1	15.0	14.6	88.3	49.2	3.1	(47.9)	-
HASI	Hannon Armstrong	4,193	53.7	-	3.5	(2.0)	(23.2)	(15.4)	118.0	180.6	2.6	1.5	-
모기지													
NLY	Annaly Capital Management	12,111	8.7	-	1.0	(0.7)	4.5	2.5	42.7	(17.2)	10.5	(12.0)	-
AGNC	AGNC Investment	9,061	17.1	-	1.0	0.3	9.8	9.4	39.7	(9.6)	8.6	(25.0)	-
STWD	Starwood Property	7,099	24.8	-	1.6	0.2	32.1	28.7	80.9	18.5	7.7	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	28,108	37.5	-	3.0	1.9	12.5	12.0	78.7	6.4	2.4	(50.0)	-
RYN	Rayonier	4,813	34.7	-	-	3.2	11.7	18.0	32.7	(2.7)	3.1	0.0	-
PCH	PotlatchDeltic	3,877	57.8	-	2.8	6.0	13.4	15.6	82.6	10.5	2.8	2.5	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 4월 9일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

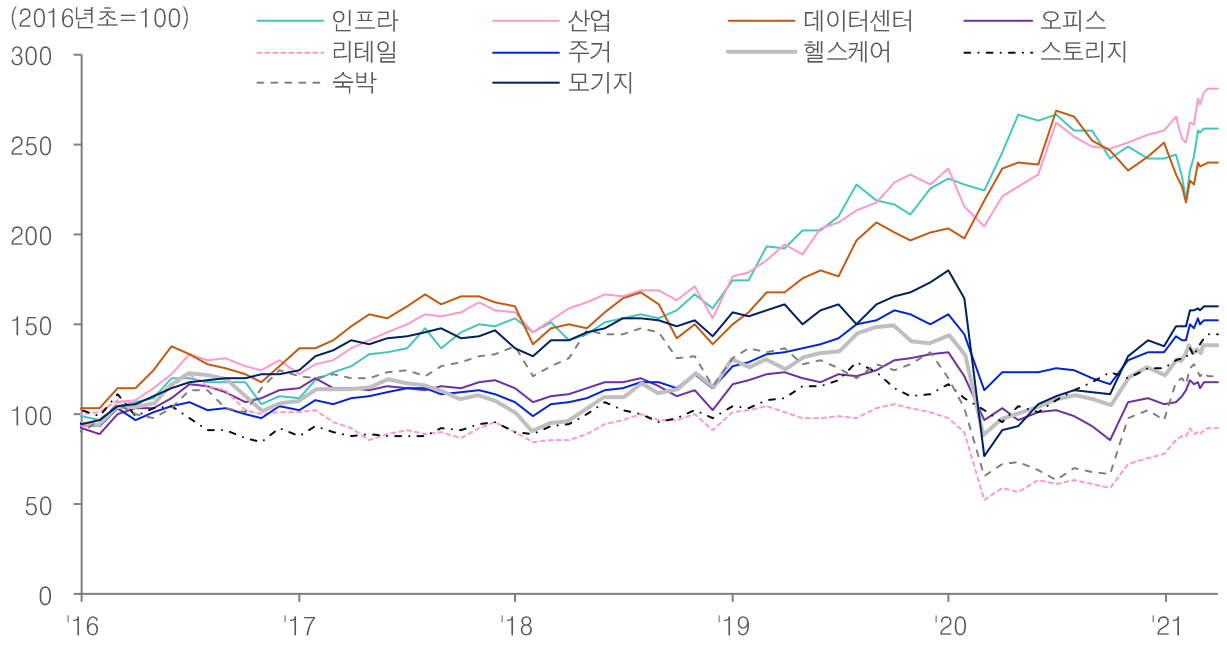
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

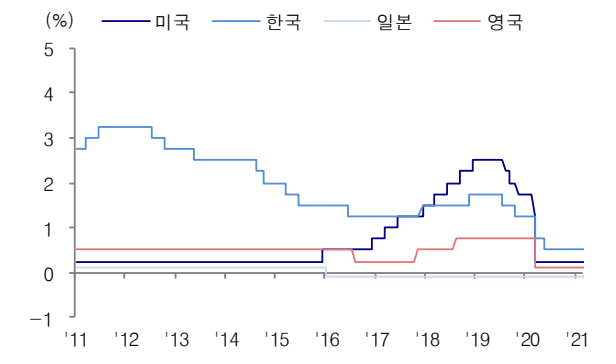
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.15	(3.1)	(0.6)	2.2	3.4	(7.1)	(212.4)
미국 국채_10년	1.66	(6.3)	13.2	54.3	74.5	93.9	(112.1)
국고채_3년	1.23	3.5	19.3	25.0	23.4	(3.0)	(93.8)
국고채_10년	2.04	(2.5)	1.0	31.9	31.6	38.6	(57.0)
독일 국채_10년	(0.30)	2.5	(0.3)	21.8	26.8	4.7	(80.7)
프레디맥 모기지 금리_30년	3.13	(5.0)	11.0	48.0	46.0	(20.0)	(127.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	92.2	(0.9)	0.2	2.3	2.5	(7.4)	2.6
달러/유로	1.2	1.2	(0.0)	(2.6)	(2.6)	8.9	(3.4)
달러/파운드	1.4	(0.9)	(1.3)	1.0	0.3	10.0	(3.0)
엔/달러	109.7	(0.9)	1.1	5.5	6.3	1.1	2.7
SGD/달러	1.3	(0.3)	(0.2)	1.2	1.5	(5.3)	2.3
위안/달러	6.6	(0.2)	0.7	1.2	0.4	(7.0)	3.9
원/달러	1,121.0	(0.6)	(1.7)	2.9	3.3	(8.1)	5.0
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	186.7	0.0	(2.4)	7.7	11.3	46.1	(4.2)
BDI	2,085.0	0.6	9.7	29.8	52.6	228.3	119.0
WTI($/Barrel)	59.3	(3.5)	(7.3)	13.6	22.3	160.6	(6.5)
Brent($/Barrel)	63.0	(2.9)	(6.8)	12.4	21.5	100.0	(8.3)
Dubai($/Barrel)	61.2	(3.3)	(6.4)	11.1	22.8	163.1	(7.0)
금($/toz.)	1,744.2	1.0	1.5	(5.0)	(7.9)	3.4	30.5
은($/toz.)	25.3	1.4	(3.3)	2.4	(4.5)	63.1	52.7
구리($/MT)	8,935.3	1.6	1.6	10.1	15.3	79.0	31.6
알루미늄($/MT)	2,246.8	2.0	4.5	11.0	13.8	56.0	4.3

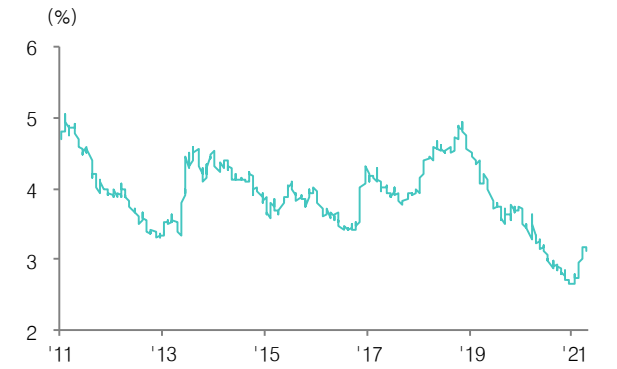
Note: 2021년 4월 9일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

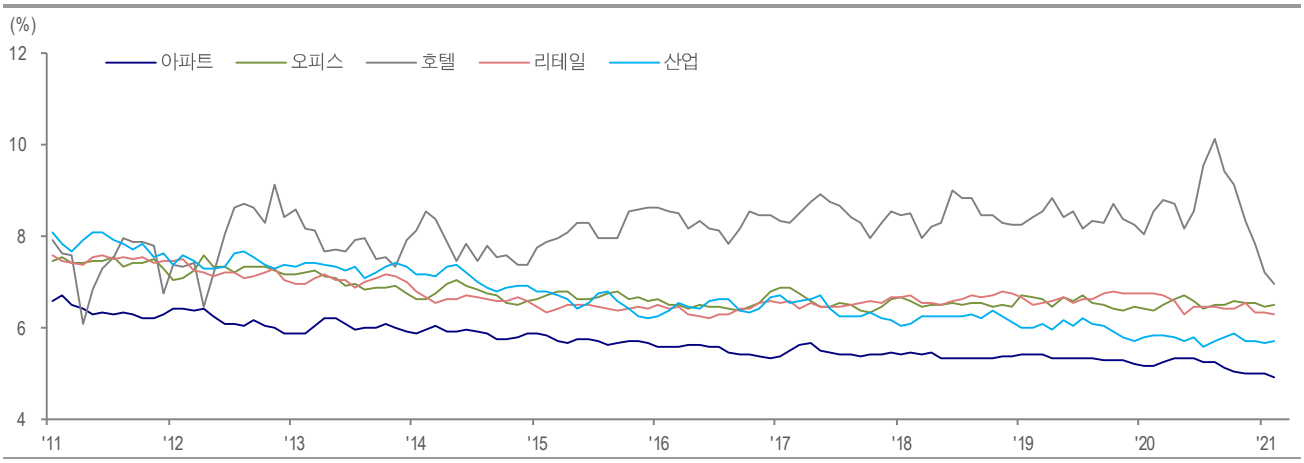
II-1. 미국 Real Estate Table

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)

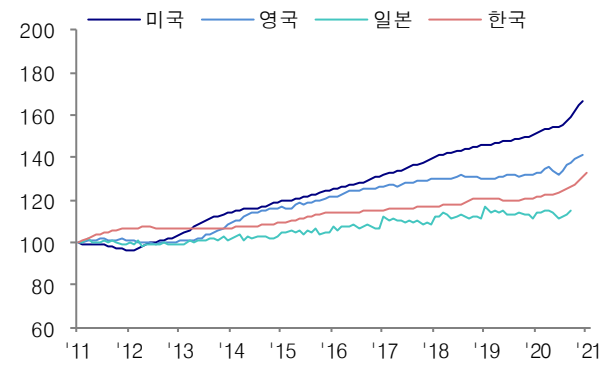
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

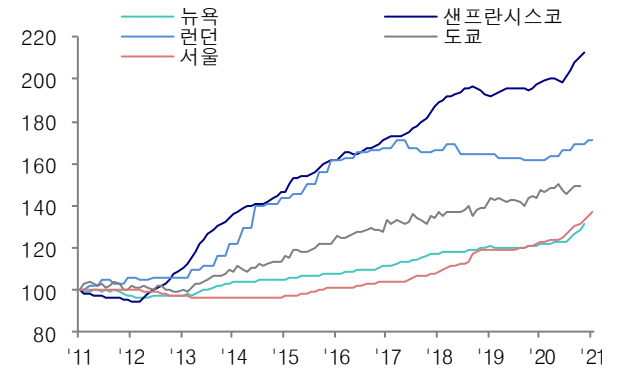
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

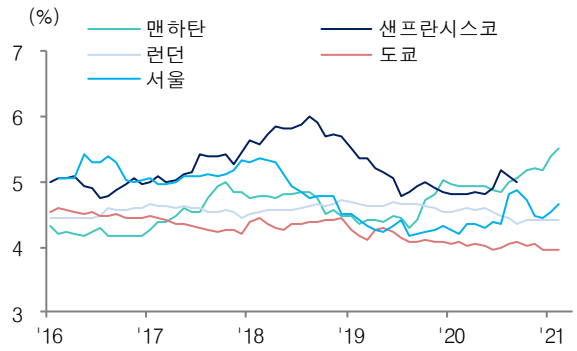
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

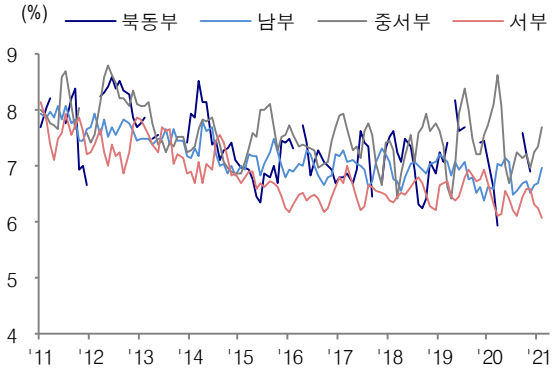
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



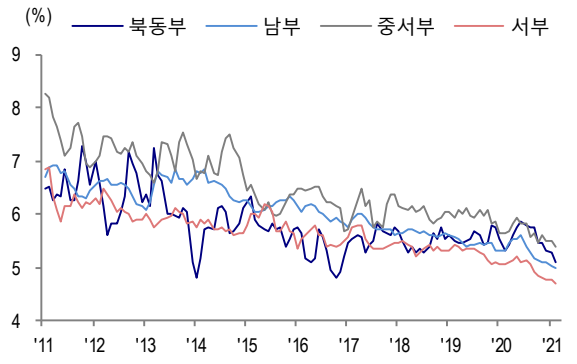
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



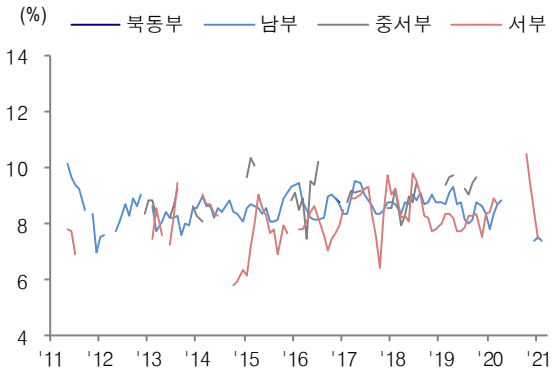
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



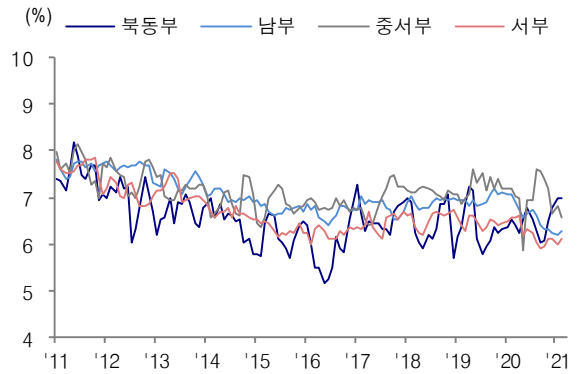
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



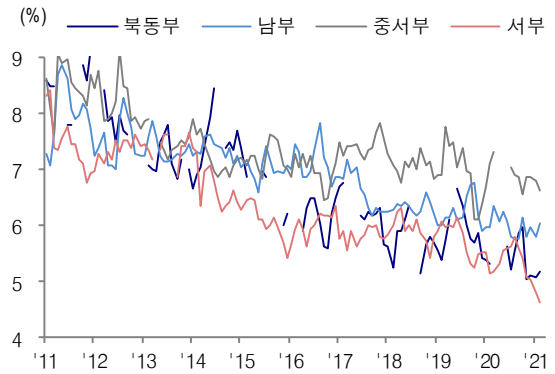
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

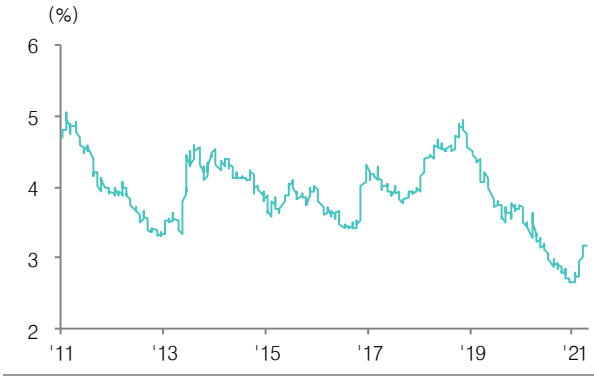
II-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts

Fig. 023: 미국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 024: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



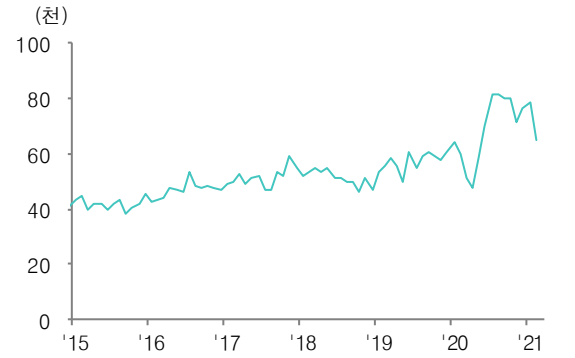
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

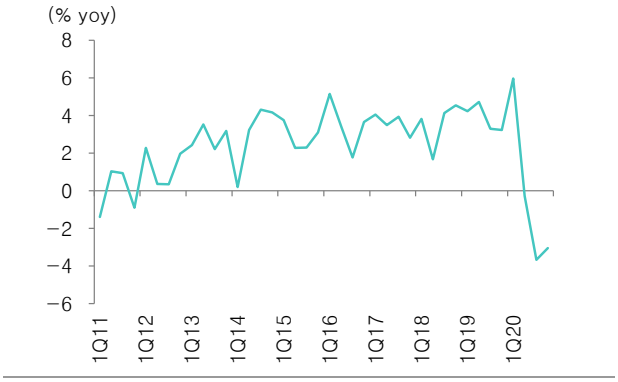
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

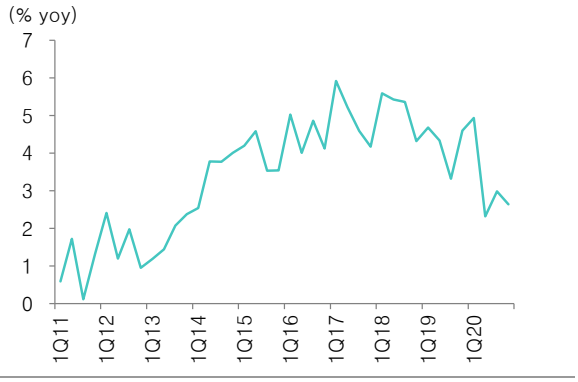
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



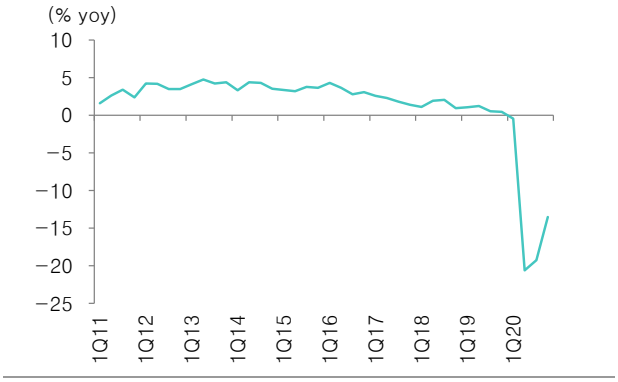
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



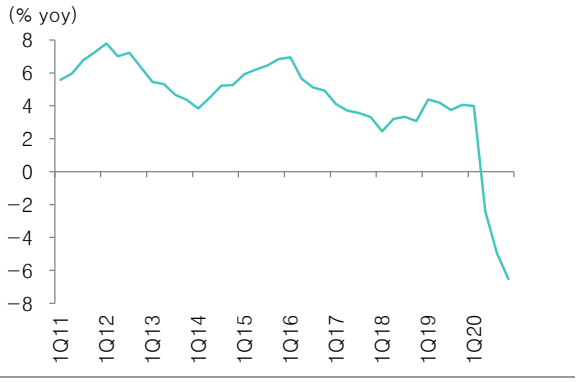
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



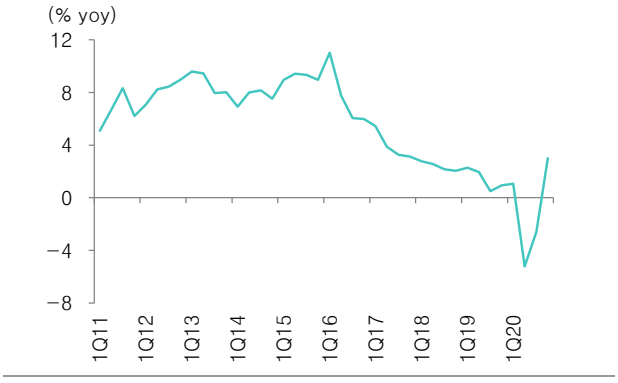
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



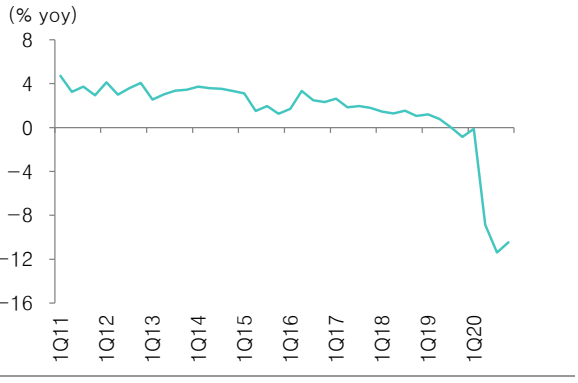
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 복합 부동산 NOI 증가율



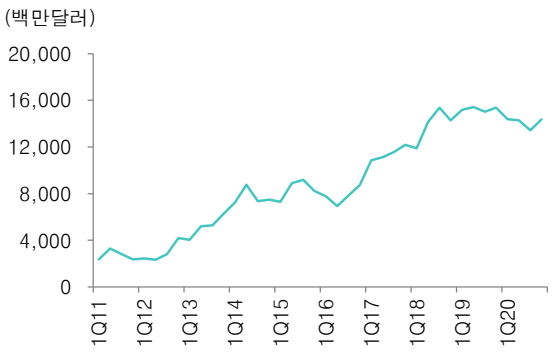
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



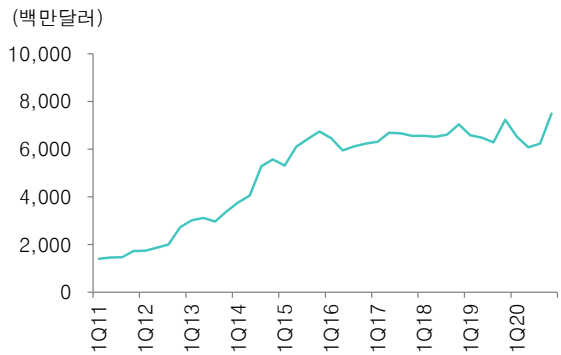
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



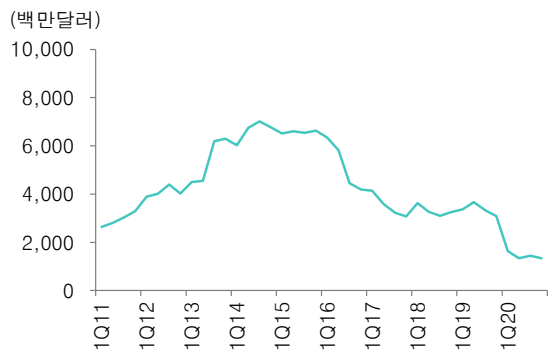
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



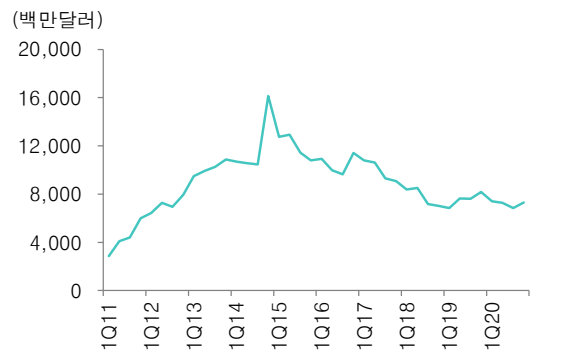
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



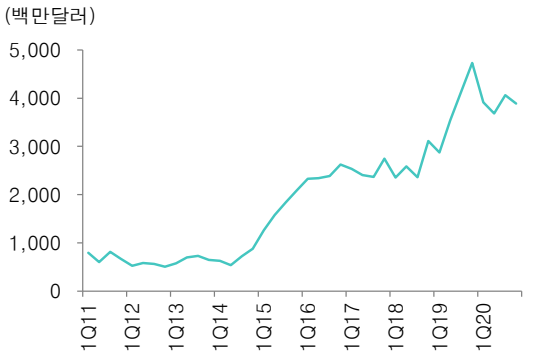
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



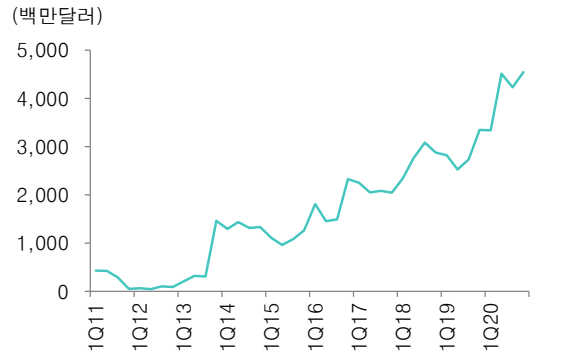
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

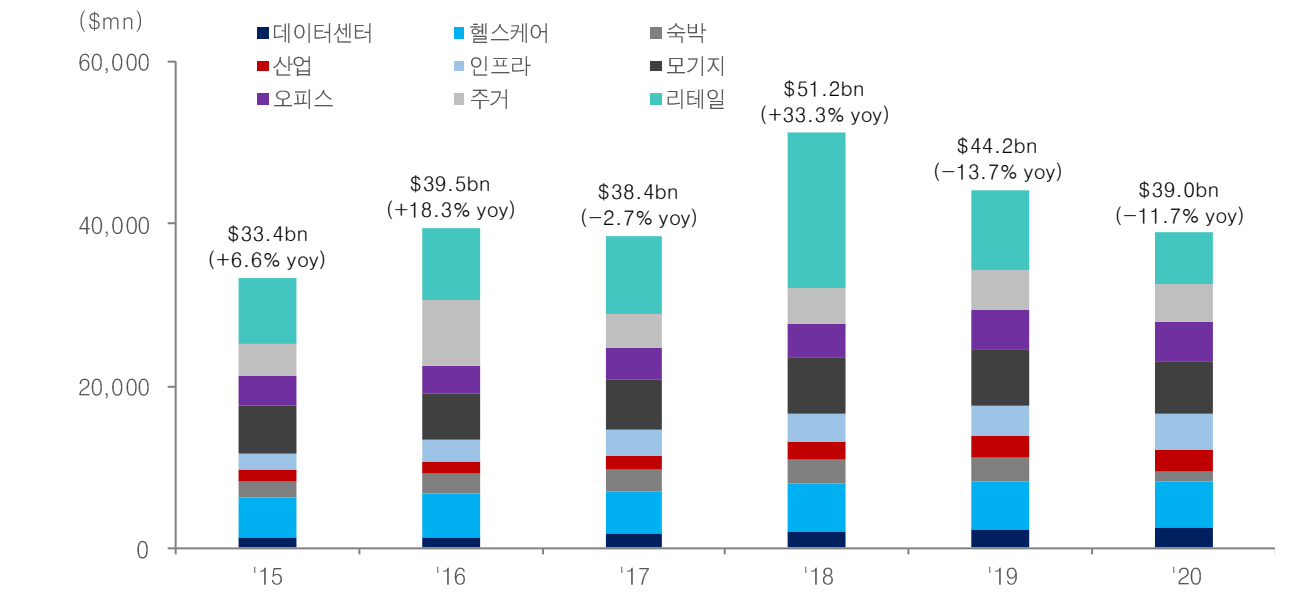


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

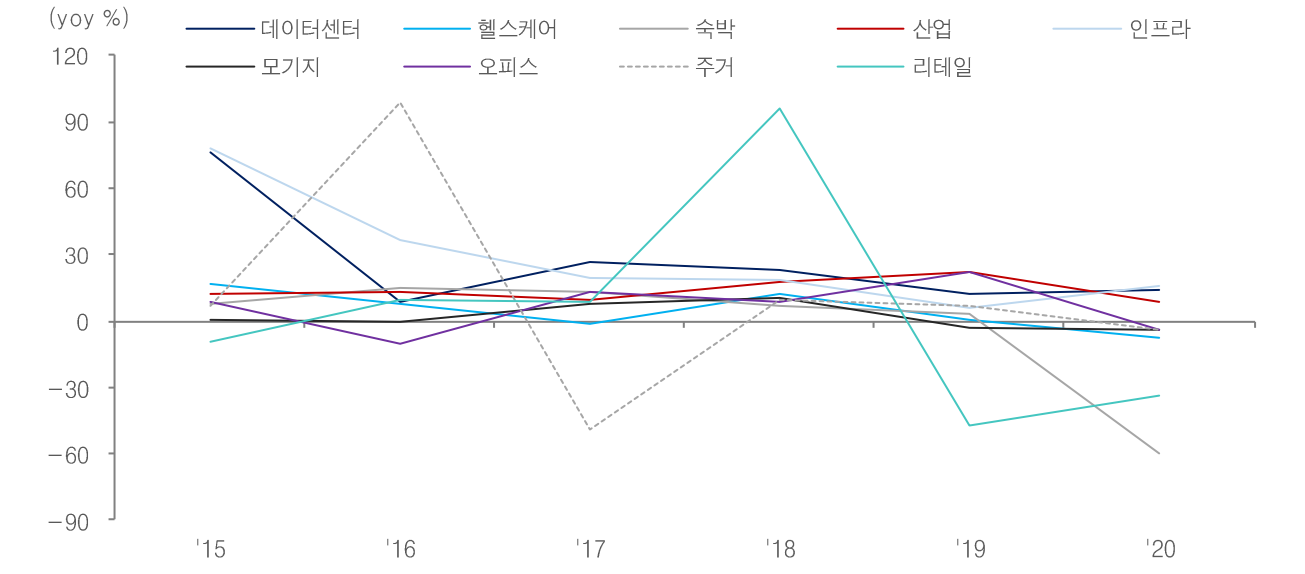
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.07	0.05	0.07	0.06	0.03	-	-	-
2021.02	0.58	0.48	0.62	0.51	0.27	-	-	-
2021.01	1.41	0.89	1.45	1.56	0.73	1.21	1.24	1.02
2020.12	1.32	0.93	1.31	1.66	0.86	1.28	1.54	0.93
2020.11	1.53	0.99	1.33	2.71	1.35	1.46	2.25	1.01
2020.10	1.43	1.08	1.32	2.13	1.20	1.60	1.98	1.48
2020.09	1.35	1.30	1.34	1.54	1.18	1.42	1.51	1.61
2020	16.98	15.89	17.97	15.47	11.00	10.40	10.13	8.93
2019	5.94	10.14	7.30	3.64	(1.32)	3.66	0.89	2.09
2018	11.90	22.63	15.77	2.58	(0.34)	4.48	2.73	3.37
2017	6.78	13.47	8.64	3.01	(0.03)	6.12	5.38	9.21
2016	5.33	8.64	6.09	4.99	0.74	5.18	2.92	5.98

Source: Reps, KTB투자증권

Fig. 044: 국내 주택 가격 상승률 ②

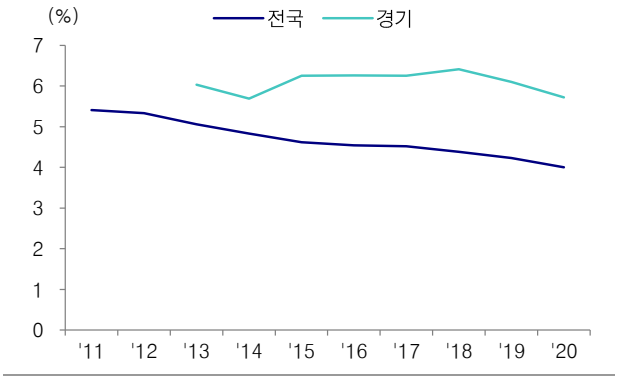
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5 개 지방광역시	기타지방	1 기신도시	2 기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.07	0.05	0.07	0.06	0.03	0.11	0.03	0.05	0.07	0.10	0.00
2W	0.10	0.08	0.11	0.09	0.06	0.17	0.03	0.07	0.12	0.14	0.00
3W	0.15	0.10	0.16	0.14	0.08	0.23	0.10	0.08	0.19	0.29	0.00
4W	0.19	0.15	0.20	0.15	0.09	0.28	0.21	0.10	0.19	0.28	0.00
5W	0.23	0.15	0.24	0.20	0.15	0.30	0.19	0.19	0.21	0.35	0.01
6W	0.28	0.18	0.30	0.23	0.14	0.35	0.26	0.24	0.26	0.29	0.00
7W	0.30	0.22	0.32	0.26	0.17	0.47	0.30	0.27	0.25	0.39	0.00
8W	0.33	0.27	0.38	0.26	0.08	0.52	0.35	0.31	0.17	0.37	0.04
9W	0.39	0.26	0.42	0.31	0.24	0.63	0.38	0.39	0.19	0.47	0.05
10W	0.39	0.31	0.43	0.33	0.17	0.60	0.38	0.35	0.33	0.43	0.05
11W	0.38	0.24	0.41	0.36	0.19	0.74	0.48	0.41	0.38	0.40	0.04
12W	0.41	0.27	0.42	0.47	0.20	0.81	0.46	0.51	0.48	0.50	0.12
13W	0.58	0.36	0.58	0.68	0.42	1.29	0.78	0.80	0.68	0.72	0.06
14W	0.50	0.35	0.51	0.57	0.31	1.11	0.68	0.68	0.57	0.45	0.19
15W	0.50	0.38	0.52	0.56	0.29	1.13	0.72	0.77	0.49	0.38	0.03
16W	0.49	0.33	0.47	0.71	0.35	1.08	0.63	0.95	0.71	0.41	0.13
17W	0.42	0.23	0.36	0.64	0.54	0.90	0.76	1.01	0.37	0.47	0.05
18W	0.40	0.24	0.37	0.72	0.20	0.92	0.73	1.18	0.36	0.52	0.05
19W	0.40	0.29	0.35	0.66	0.35	0.75	0.58	0.86	0.53	0.51	0.28
20W	0.46	0.33	0.40	0.88	0.36	0.54	0.60	1.37	0.62	0.50	0.21
21W	0.42	0.27	0.39	0.64	0.30	0.38	0.48	1.09	0.38	0.35	0.12
22W	0.33	0.21	0.30	0.55	0.29	0.44	0.37	0.87	0.38	0.42	0.02
23W	0.34	0.25	0.31	0.46	0.43	0.38	0.36	0.67	0.36	0.32	0.18
24W	0.42	0.42	0.41	0.56	0.20	0.48	0.43	0.85	0.36	0.55	0.03

Source: Reps, KTB투자증권

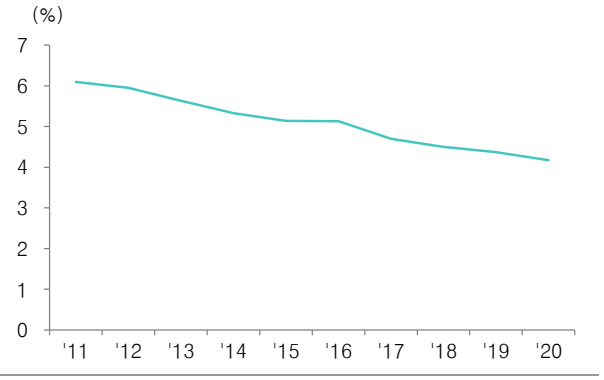
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



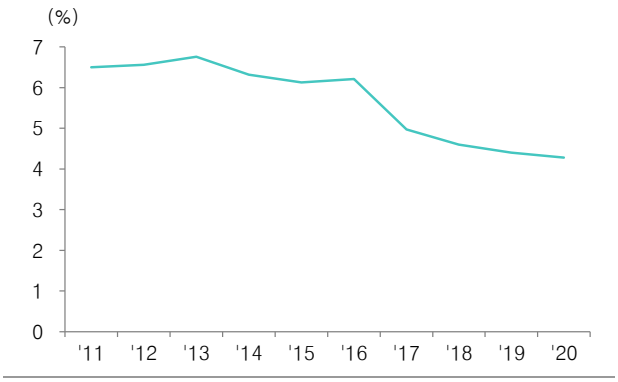
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



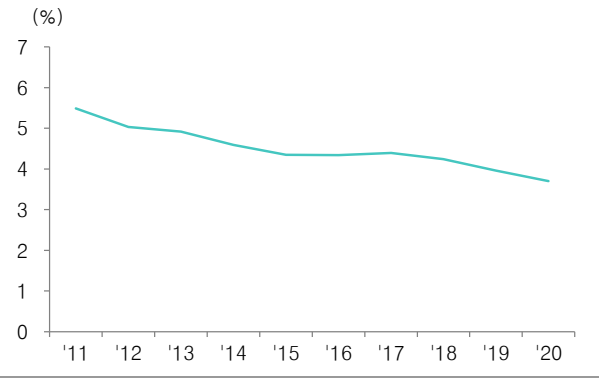
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



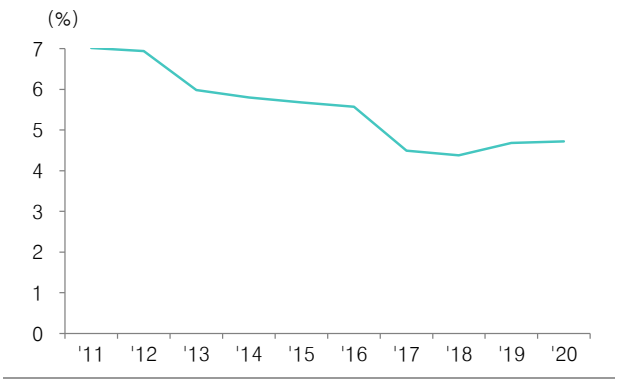
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



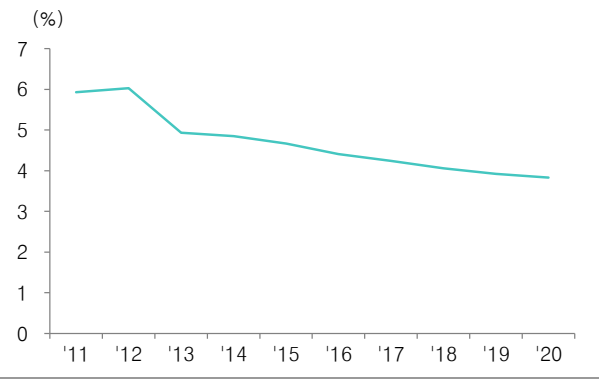
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



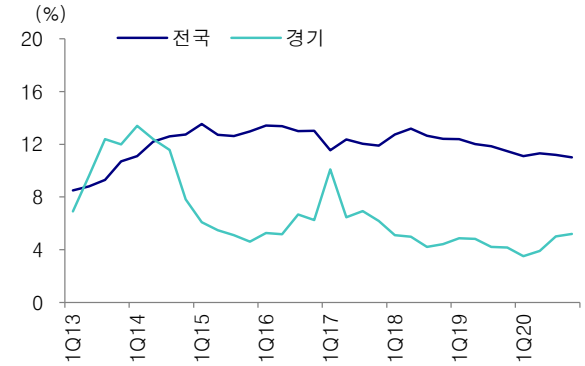
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



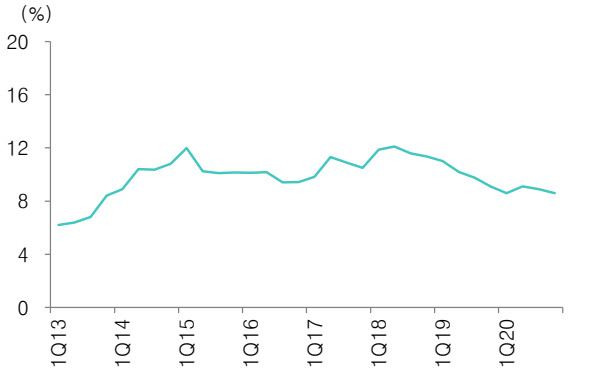
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



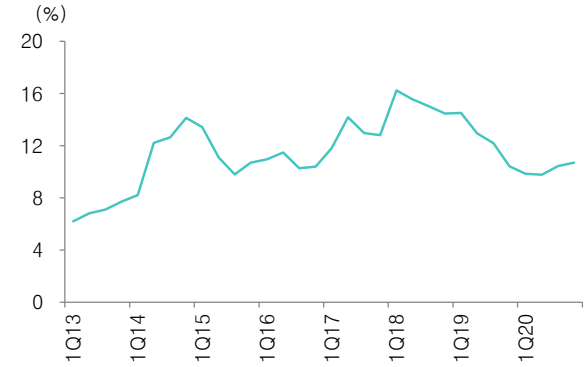
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



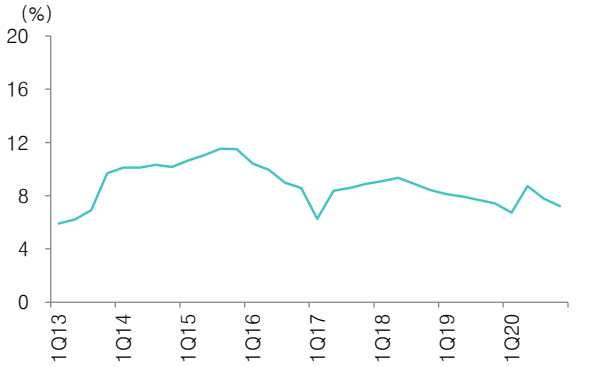
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



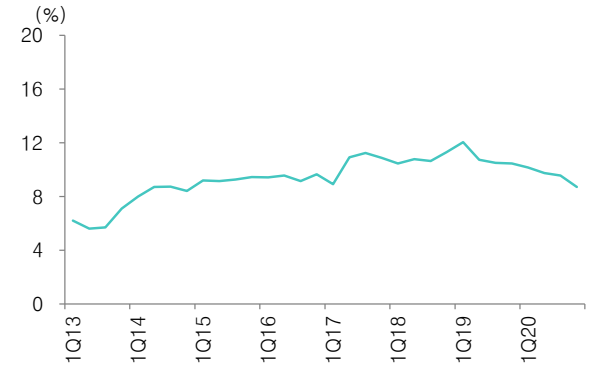
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



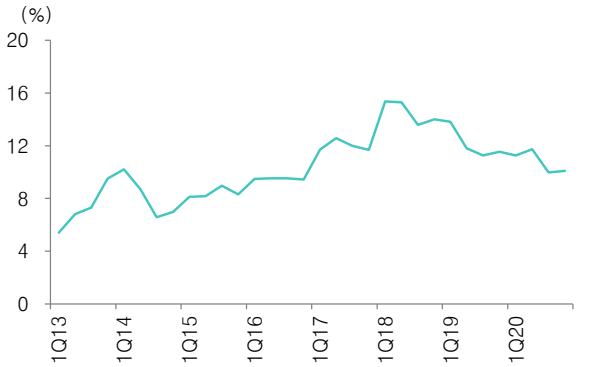
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



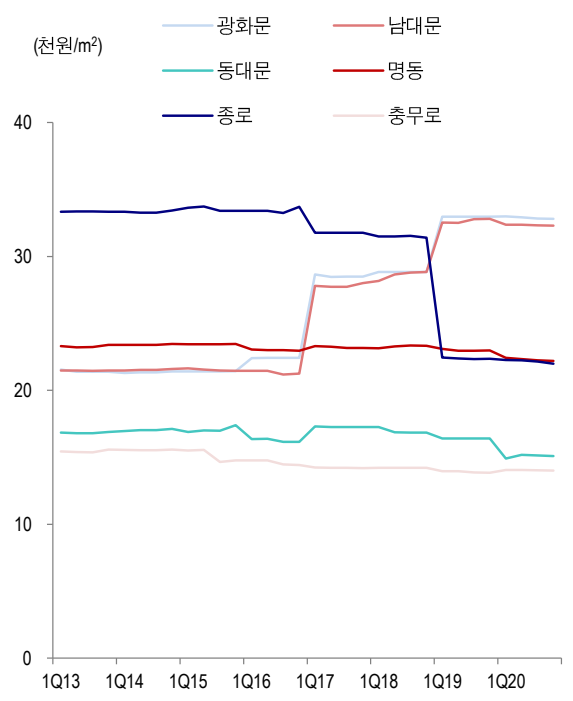
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



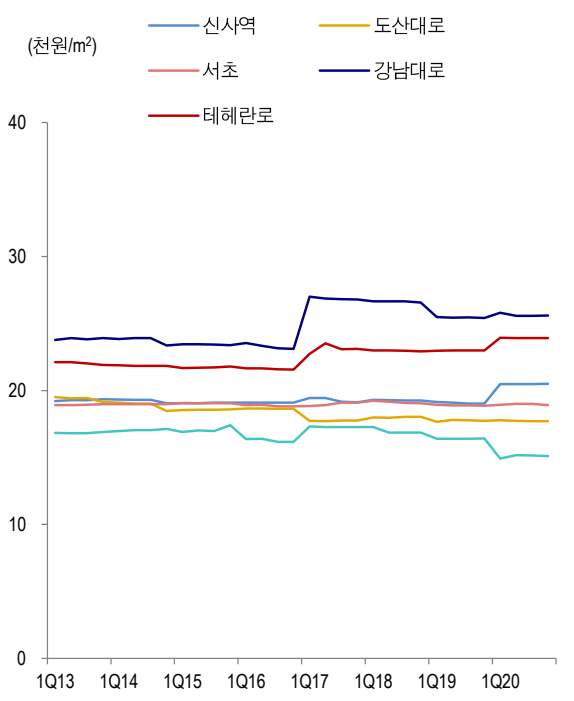
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



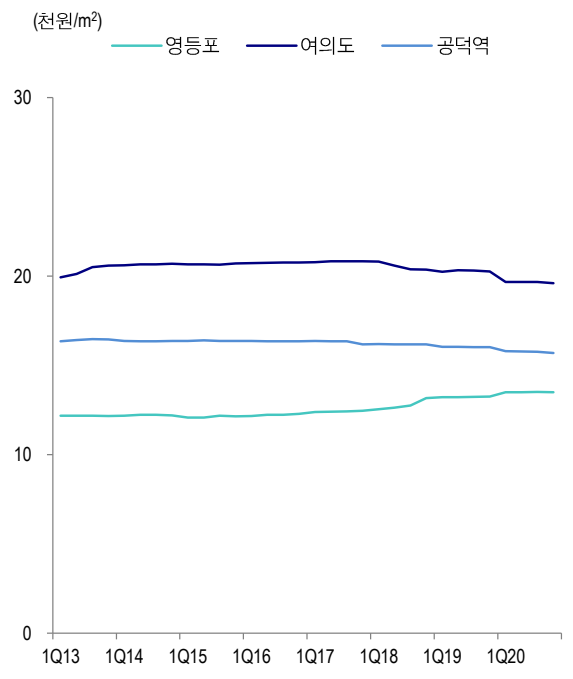
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



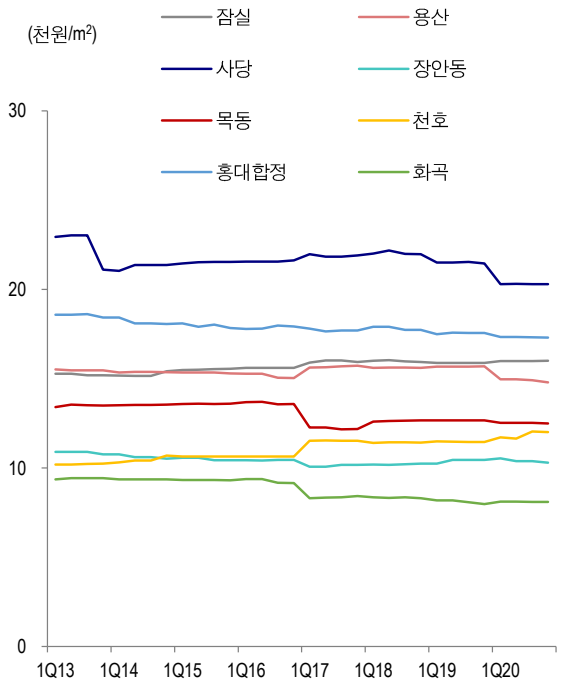
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.