Weekly | 20 Apr. 2021

KTB 대체투자 인사이드

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

HEAD LINE

부동산 라진성

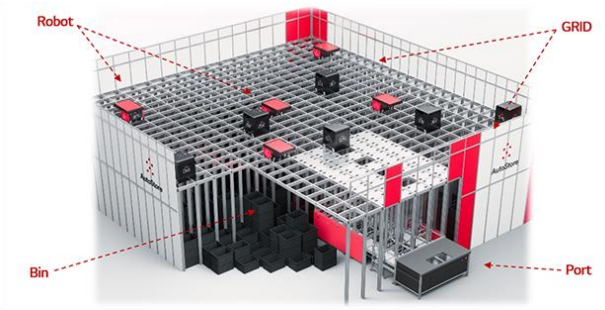
최근 물류센터 트렌드

<물류 자동화>
– AutoStore: '큐브 스토리지 자동화'라는 독자 기술. 전 세계 35국 300여 기업의 600여 개 물류 창고에 적용 중
> 기존 선반형 방식 대비 훨씬 높은 저장 밀도. 상품의 적재부터 피킹까지 모두 로봇이 하는 시스템
> AutoStore의 매출은 2015년 4,220만달러에서 작년 1.8억달러로 5년 만에 4배 이상 성장
> 올해 예상 매출액은 3억달러(약 3,352억원)로 전년 대비 64% 이상 늘어날 것으로 예상
> 롯데쇼핑의 온라인 전용 배송센터 '오토프레시 의왕센터'도 오토스토어의 기술로 운영

<도심 물류시스템>
– 유럽 'SMILE 프로젝트': 도심 지역에 친환경 이동형 컨테이너 기반의 소규모 분산물류 시설을 도입하는 프로젝트로 대도시 중심부 내에 환적 포인트를 선정해 라스트마일 배송의 효율성을 증대시키는 효과
– 일본 '지하철 택배': 일본 삿포로를 중심으로 지하철을 통한 화물 운송 시험을 진행했던 일본은 실제 도심에 유입되는 트럭대수를 기존 28대에서 3대를 감소시키는 효과
– 프랑스 'TramFret': 지하철을 활용한 물류시범 사업으로, 파리교통공단은 트럭 등으로 인한 도로혼잡을 해소하기 위해 트램을 활용한 도심 내 화물수송방안을 시험운영
– 독일 지하화물운송시스템 'CargoCap': 인구와 공장의 밀집도가 높은 지역의 교통량을 해소하고 부담을 줄이기 위해 지하 파이프라인 관로를 이용해 24시간, 무인 자동으로 화물을 수송하는 것인데 현재 운송 범위 130km 반경 지역 내로 설계가 진행 중
– 국내 역시 지난 4.6 자료에서 소개했던 것처럼 최초 MFC(마이크로 풀필먼트 센터)가 강남구 논현동에 구축

☞ 오토스토어의 창고 자동화 독자 기술인 '큐브 스토리지 자동화'는 기존과 비교해 동일 면적 대비 적재 용량을 3~4배 늘려주고, 무선조종 로봇들로 운영. 저장 밀도가 높기 때문에 설치면적을 줄여 토지비용을 25~50% 수준으로 낮출 수 있음. 국내의 경우 1) 좁은 국토, 2) 비싼 땅값 및 인건비, 3) 높은 도시화 등으로 물류 자동화가 매우 중요한 시장. 특히 기본적으로 국내 물류창고는 아직까지 수많은 인력을 동원해 운영되고 있는데, 최근 물류센터 공급이 급증하면서 인력 소싱이 물류센터의 성공적인 구축에 매우 중요한 요소로 부각되고 있음. 물류 자동화 설비는 향후 마이크로 풀필먼트 센터 시장은 물론 전반적인 물류센터에 효율적으로 활용될 전망

AutoStore '큐브 스토리지 자동화' 기술



Source: AutoStore, LG CNS, KTB투자증권
* Robot: 상품을 운반하기 위해 Grid 최상부에서 움직이는 Robot
* Bin: 상품을 보관하기 위한 상자
* Grid: Bin을 보관하고 로봇이 기동하는 상단의 레일을 지지하기 위한 구조물
* Port: 상품을 보관하거나 출하를 위해 사람이 작업하는 장소
* Controller: AutoStore 제어를 위한 S/W가 내장된 모듈

롯데쇼핑 '오토프레시': 주문한 제품을 골라담는 19번 로봇



Note: 언론종합, KTB투자증권

HEAD LINE



인프라 전혜영

4/22 기후정상회의를 기점으로 각국의 온실가스 감축 목표치 상향 예상

– 4/22 바이든 미 대통령 주재로 세계 40여개 국가 정상들이 참여하는 '기후정상회의' 개최 예정. 이번 기후정상회의에서는 보다 진전된 온실가스 감축을 위해 NDC 상향 발표 및 동참이 요구될 것. 결국 글로벌 탈석탄 및 재생에너지 발전 확대가 추진될 전망

– 미국은 COP26(11월 개최 예정)을 앞두고 NDC 발표할 전망. 기존 오바마 정부 당시 2025년까지 2005년 대비 26~28% 감축 목표에서 2030년까지 2005년 대비 50% 감축으로 목표 대폭 상향 예정. 일본도 2030년 탄소 배출 저감 목표를 2013년 대비 26% 감축에서 40%로 대폭 강화하는 방안 검토 중. 한국도 이번 기후회의에서 2030 NDC 상향조정이 유력. 단순 계획 발표가 아닌 구체적인 이행 방법까지 포함될 것으로 전망

☞ 신재생 발전 확대를 위한 글로벌 국가들의 지원 및 기업들의 투자는 지속적으로 확대될 것으로 전망. ENEL(이탈리아), Nextra Energy(미국) 등 글로벌 유틸리티 기업들은 이미 대규모 풍력/태양광 발전소를 운영 중. ENEL은 향후 1,600억 유로의 대규모 투자를 통해 2030년까지 신재생에너지 발전 용량을 현재(45GW) 대비 3배 수준인 120GW로 확대시키는 것이 목표. 하지만 국내는 대규모 발전 프로젝트에 소극적인 입장. 국내 신재생 발전단가 하락을 위해서는 대형 디벨로퍼들의 등장으로 대규모 발전 프로젝트들이 확대되어야 할 것

주요국 탄소배출 감축목표 및 탄소중립 시기 비교

	1990	2007	2013	2018	2019	2025	2030	2050	2060
EU	탄소배출 정점				1990년 대비 25% 이상 감축		1990년 대비 40% 이상 감축	탄소중립 달성	
독일							– 2030년까지 재생에너지 전력 65% – 2038년까지 석탄화력 폐기	탄소중립 달성	
미국		탄소배출 정점				2005년 대비 26~28% 감축	2035년까지 발전 부문 탄소 제로 달성	탄소중립 달성	
일본			탄소배출 정점				2013년 대비 26% 감축	탄소중립 달성	
한국				탄소배출 정점			BAU(전망치) 대비 37% 감축	탄소중립 달성	
중국							탄소배출 정점 2005년 대비 배출집약도 60~65% 감축		탄소중립 달성

Source: 환경부, 에너지경제연구원, KTB투자증권

Note : 집약도는 GDP 1단위당 온실가스 배출량 의미. 기준연도와 배출집약도를 비교해 목표 설정

Weekly News

해외 News

오피스

2021.04.13 Crain's Business **Durst, 오피스 타워 11억 달러 리파이낸싱** https://bit.ly/3uSBgg7

▶ Durst Organizion은 뉴욕 소재 오피스 빌딩 두 개를 담보로 하는 CMBS 11억 달러 리파이낸싱
▶ 해당 건물들은 약 45개의 업체가 임차하고 있으며, 임대율 94.8%
▶ 11억 중 8억 달러는 기존 부채를 상환하고, 차액은 주주환원 및 수수료로 사용될 예정
▶ Bank of America, Citigroup 및 Wells Fargo가 해당 증권들을 인수

오피스

2021.04.13 The Real Deal **Capital Realty 계열사, South Miami 빌딩 5백만 달러에 매각** https://bit.ly/3g2UV8S

▶ 1926년에 지어졌으며 오피스 및 리테일 겸용인 해당 건물은 할리우드 기반의 투자 회사인 5875 Sunset Group에게 매각됨
▶ 총면적은 10,463평방피트이며 임대율은 약 83%

오피스

2021.04.14 Insider I **Ashtrom Properties UK, 맨체스터 소재 오피스 건물 인수** https://bit.ly/2QpII8O

▶ Ashtrom Properties UK는 맨체스터 도심의 No.8 First Street 건물을 82백만 파운드에 매입
▶ 해당 건물은 A등급으로, 6개 층으로 이루어져 있으며 총면적은 170,000평방피트

오피스

2021.04.15 Daily Beat **KKR, 샌프란시스코 소재 The Exchange on Sixteenth 건물 인수 완료** https://bit.ly/32k84T2

▶ KKR은 약 496백만 달러의 자본과 600백만 달러의 차입금으로 해당 건물 인수
▶건물의 총면적은 750,000평방피트이며, 2017년에 면적의 98.4%에 대해서 Dropbox가 15년 임대 계약을 맺음

부동산

2021.04.13 Deal Street Asia **CPPIB, RMZ와의의 JV로 인도 부동산에 210백만 달러 투자** https://bit.ly/3tgqik3

▶ CPPIB(캐나다연금투자위원회)는 부동산 디벨로퍼인 RMZ와 JV를 설립하여 프리미엄 상업용 오피스 공간을 개발 계획을 밝힘 개발 지역은 Chennai와 Hyderbad이며, 총면적은 약 10.4백만평방피트
▶ 향후 몇 달 안에 착공 예정이며 CPPIB와 RMZ의 지분은 각각 50% 보유

부동산

2021.04.15 The Real Deal **The Estate Companies, 서부 마이애미 소재 다가구 단지 매각** https://bit.ly/3sp3hKz

▶ 남부 마이애미 지역의 디벨로퍼인 The Estate Companies는 Westdale Real Estate에게 총 338세대를 수용할 수 있는 Soleste Twenty2를 97백만 달러에 매각
▶ 해당 건물은 8층 규모로, 임대율 97%이며 총면적 423,104평방피트

주택

2021.04.15 SCMP **올해 첫 선전 부동산 경매에 6개의 택지 등록** https://bit.ly/3mOWk43

▶ 선전이 중국 스타트업의 중심지로 떠오르면서 토지 부족으로 주택 공급이 부족해지고 있음
▶ 정부는 6개의 부지 중 하나인 Baoan District에 있는 부지의 평방피트당 가격을 최대 83,265 위안으로 제한

해외 News

데이터 센터	2021.04.14 Data Center Dynamics **Princeton Digital Group, 추가 데이터센터 설립을 위한 자금 확보** ▶ PDG는 최근 230백만 달러의 자금을 확보하고 중국에서 20억 달러 규모의 데이터센터 확장 계획 중 ▶ 추가적으로 300MW 용량을 확보할 계획이며, 데이터센터 추가 설립을 위해 베이징, 심천 및 상하이 지역에 더 많은 토지를 구매 예정	https://bit.ly/3dfWT3Z
데이터 센터	2021.04.14 Stoke on Trent Live **Network Space, 영국 Stoke-on-Trent 소재 산업 단지 매입** ▶ Network Space는 Newfield Industrial Estate를 6.7백만 파운드에 매입 ▶ 해당 산업 단지에는 20여개의 업체가 입주해 있으며 총면적은 125,000평방피트	https://bit.ly/3uRSb26
데이터 센터	2021.04.14 Data Center Dynamics **켄터키 주지사, 데이터센터 세금 감면 법안 거부** ▶ 켄터키 주지사이자 민주당 소속인 Andy Beshear는 데이터센터 설비와 자재에 대한 세액 공제 법안인 'House Bill 372'를 거부 ▶ 해당 법안은 세제 혜택을 받기 위해서는 5년 안에 최소 150백만 달러를 투자하고, 시설마다 20명의 일자리를 창출해야 한다는 내용을 담고 있음 ▶ 주지사는 거부 이유에 대해서 법안에 대한 논의 과정과 시간이 더 필요하기 때문이라고 밝힘	https://bit.ly/3tIIb0W
리츠	2021.04.14 East Midlands Business Link **Urban Logistics REIT, 10개의 물류창고 40백만 파운드에 매입** ▶ Urban Logistics REIT는 Nottingham, Leicester, Castle Donington, Rochdale 등의 지역에서 총 375,000평방피트에 달하는 창고를 매입 ▶ 이 중 Nottingham, Leicester에 있는 창고는 22년 여름에 완공되어 사용이 가능할 예정 ▶ 이번 거래는 2단계로 나누어 진행되며, 약 400개의 일자리 창출이 가능	https://bit.ly/32iTY4d
리츠	2021.04.14 GlobeSt **Public Storage, ezStorage 18억 달러에 인수** ▶ 개인용 창고(Self-storage) 리츠인 Public Storage는 포트폴리오의 규모와 성장성을 높이기 위해 ezStorage 인수 ▶ Public Storage는 기존에 115개의 자산을 보유하고 있었으며 ezStorage의 자산 48개가 합산되면서 총 163개의 자산 보유 ▶ ezStorage의 총면적은 4.2백만평방피트이며, 임대율은 86% 수준 ▶ 인수 관련 IR자료: https://bit.ly/3e3Uk43	https://bit.ly/3gdcPps
호텔	2021.04.15 Hotel News Resource **IHG와 Iwate, 일본 Appi 지역의 3개 호텔에 대해 개장 또는 리모델링 합의** ▶ 2006년 IHG가 ANA와의 JV를 설립한 뒤로 최대 규모의 거래이며, 3개의 호텔은 12월에 IHG의 브랜드로 전환될 예정 ▶ 해당 호텔 포트폴리오에는 약 3,000평방미트의 회의실과 소매점 및 레저 시설을 포함	https://bit.ly/3txqDz1
물류 센터	2021.04.18 Mingtiandi **Blackstone, 호주 물류센터 포트폴리오 29억 달러에 매각** ▶ Blackstone은 호주 내 45개의 자산을 보유한 Milestone Logistics 포트폴리오를 ESR과 싱가포르 국부 펀드 GIC의 협력 벤처 ESR Milestone Partnership에 매각 ▶ Milestone Logistics는 Adelaide, Brisbane, Melbourne, Perth, Sydney 등에 위치하였으며, 총면적 15백만평방피트	https://bit.ly/3stZjjU

해외 News

물류 창고

2021.04.16 물류신문 **물류기술정책 속 물류의 현재와 미래는?** https://bit.ly/3ec5Jil

▶ 국내 물류기술 및 설비 여전히 뒤처져, 국내 기업들이 사용 중인 핵심 물류 시설 및 장비의 약 40% 가까이 외산에 의존
▶ 미래물류 핵심은 '도심물류'. 유럽 SMILE, 일본 지하철 택배, 독일 CargoCap 등
▶ 유럽에서 진행된 SMILE 프로젝트: 도심 지역에 친환경 이동형 컨테이너 기반의 소규모 분산물류 시설을 도입하는 프로젝트로 대도시 중심부 내에 환적 포인트를 선정해 라스트마일 배송의 효율성을 증대시키는 효과
▶ 일본은 도심 내 물류를 위한 카드로 지하철을 선택했는데 그것이 바로 지하철 택배. 일본 삿포로를 중심으로 지하철을 통한 화물 운송 시험을 진행했던 일본은 실제 도심에 유입되는 트럭대수를 기존 28대에서 3대를 감소시키는 효과
▶ 독일에서도 도심 물류시스템에 대한 연구가 지속되고 있는데 바로 지하화물운송시스템. 'CargoCap'이라는 이 시스템은 인구와 공장의 밀집도가 높은 지역의 교통량을 해소하고 부담을 줄이기 위해 지하 파이프라인 관로를 이용해 24시간, 무인 자동으로 화물을 수송하는 것인데 현재 운송 범위 130km 반경 지역 내로 설계가 진행 중

물류 창고

2021.04.16 조선일보 **손정의가 투자한 '오토스토어' CEO "물류 자동화, 창고 로봇이 다 해준다"** https://bit.ly/3n7bMch

▶ "요즘도 물류 창고는 수많은 인력을 동원해 운영하는 경우가 많지만, 우리 기술은 상품의 적재부터 피킹까지 모두 로봇이 한다"
▶ '창고 자동화(warehouse automation)'. '큐브 스토리지 자동화'라는 독자 기술. 기존 선반형 방식 대비 훨씬 높은 저장 밀도
▶ "기존과 비교해 동일 면적 대비 적재 용량을 3~4배 늘려주고, 설치면적을 줄이면 토지비용을 25~50% 수준으로 낮출 수 있다"
▶ 오토스토어의 기술이 향후 소규모 물류창고(마이크로 풀필먼트 시스템) 시장의 해답이 될 수 있다고 평가. 신종 코로나 여파로 온라인 주문 판매가 대세를 이루자 대형 창고를 가진 전자상거래 기업뿐 아니라 소매업자들 역시 배송 경쟁에서 살아남기 위해 물류 자동화 설비에 눈을 돌리고 있기 때문

물류 창고

2021.04.13 G-enews **월마트 자회사 플립카트, 아다니 그룹과 인도에 축구장 11개 크기 물류창고 건설** https://bit.ly/3mMuvcY

▶ 아마존과의 경쟁에 대비해 인도 통합인프라대기업 아다니그룹과 인도 최대 물류창고를 건설키로 하는 계약을 체결
▶ 인도에서 가장 급성장하고 있는 아다니그룹이 인도전자상거래시장을 지배하기 위한 아마존과 인도 무케시 암바니의 릴라이언스 인더스트리간 3자 경쟁에 뛰어들었다는 것을 의미

리테일

2021.04.18 G-enews **"美 쇼핑몰, 코로나 이전 위상 회복 어렵다"** https://bit.ly/3n24Qgu

▶ 미국 쇼핑몰 17%가 이전의 위상을 회복하지 못하고 다른 용도로 사용될 것, 쇼핑몰 위상 하락의 결정타는 온라인 주문 활성화
▶ 지난 1분기 미국의 쇼핑몰 공실률이 11.4%로 크게 증가. 일부 경기회복세 보이지만, 장기적으로 온라인 거래 흐름은 이어질 것

리테일

2021.04.16 헤럴드경제 **美 뉴욕, 다음주부터 식당 · 술집 영업 자정까지 허용** https://bit.ly/2Q5pVu8

▶ 백신 접종 속도 내면서 정상화 잰걸음
▶ 현재 뉴욕의 식당과 술집은 오후 11시까지 영업이 가능한 상황, 업계에선 영업시간 연장을 요구, 다음주부터 자정까지 영업 가능

주택

2021.04.18 G-enews **'10년 전 주택시장 붕괴 예언' 제프 그린, 주택 시장 거품 경고** https://bit.ly/32rfAeM

▶ 그린, "기업이나 개인이 보유한 현금이 너무 많아 부동산 가격 상승의 요인으로 작용하고 있지만 머지 않은 시점에 멈출 것". "아무도 예측하지 못하는 인플레이션이 발생할 것 같다. 이는 훨씬 더 높은 금리로 이어져야 하며 이는 모든 시장을 둔화시킬 것"
▶ 최근 구글에서는 '주택 시장이 언제 폭락할 것인가?'라는 검색어가 급격히 증가
▶ (반론 1) 부동산 가치가 잠시 조정을 겪을 수는 있지만, 과거의 부동산 시장 폭락으로 인해 주택담보대출 기준이 개선되었기 때문에 과거와는 본질적으로 다르다는 것
▶ (반론 2) 집값이 오르고 있지만, 저렴한 가격이 상대적인 용어이고 사람들이 이를 이용하고 있을 뿐, 거품과는 거리가 멀다

해외 News

주택

2021.04.13 G-enews
런던, 고급주택 판매 세계 1위, 주택구입에 40억 달러 https://bit.ly/3tkfHoo

▶ 전 세계의 억만장자들이 지난 1년 동안 런던에서 다른 대도시들에서 보다 더 많은 부동산을 구입
▶ 런던에 있는 소위 초호화 부동산 구입에 거의 40억 달러를 소비, 부동산들의 단가는 1000만 달러 이상의 가격대. 이는 홍콩이나 뉴욕 등 다른 비싼 대도시에서 부동산에 지출된 전체 비용보다 더 큰 액수

주택

2021.04.15 The Guru
日 큰손, 하와이 부동산 주목, 신한은행 일본법인, 전용대출 운영 https://bit.ly/3afLZtb

▶ 공급은 제한적인데 반해 수요가 늘어나면서 가격 상승세가 이어지고 있기 때문
▶ 지난달 기준 단독주택의 중위가격은 95만 달러(약 10억6300만원)로 1년 전보다 17.3% 상승
▶ 콘도미니엄의 중위가격은 같은 기간 3.7% 상승한 45만1000달러(약 5억500만원)
▶ 거래량도 증가. 지난달 단독주택 매매 건수는 361건으로 전년 대비 19.1% 증가, 콘도미니엄 거래는 626건으로 51.7% 증가
▶ 수익률은 상대적으로 낮아. 2019년 기준 하와이 부동산 투자 수익률은 3% 내외로, 4~5%대의 도쿄 23구와 비교해 낮은 수준

주택

2021.04.17 조선일보
"고밀개발로 강남 아파트 값 급락시킬 수 있다" https://bit.ly/3goweDV

▶ 무조건적 환경주의의 폐해. 선진국일수록 환경운동과 님비즘(nimbyism, 지역 이기주의)이 결합해 주택 건설에 대한 규제 강화
▶ 미국, 환경주의와 결합한 님비주의. 건축 규제 강화로 주택 공급 줄고 저금리 및 정부지원 등으로 수요 늘면서 집값 폭등시켜
▶ 영국은 5개 대도시에서 역세권에 근접해 있고 도심 접근성이 뛰어난 4만7000ha의 나대지가 그린벨트라는 이유로 방치. 청년층 주거난 해결을 위해 그린벨트 활용도 추진
▶ 김원중 박사, "고밀개발과 공급확대 없이 집값 안정 불가능". 강남 과밀개발하면 집값 급락가능, 용적률 규제는 강남 집값 올리기

주택

2021.04.16 연합뉴스
독일 헌재 "베를린 월세상한제 무효, 월세 제한은 연방 권한" https://bit.ly/3uULCvV

▶ 세입자연합 "쓰라린 판결, 연방의회 행동에 나설 때", 부동산업체 주가 급등
▶ 월세 상한제 도입 이후 베를린시 월셋집의 평균 월세는 1년 전보다 최대 11% 하락했지만, 신규 월셋집 공급은 절반으로 급감

주택

2021.04.15 G-enews
뉴욕 메츠 구단주 스티브 코언, 맨해튼 펜트하우스 74% 인하 매각 https://bit.ly/32lFjFe

▶ 코언은 2005년 2400만달러(약 268억원)에 이 펜트하우스를 매입. 2013년 1억1500만달러(약 1,283억원)에 부동산 시장에 내놓았으며 가장 최근에는 2,950만달러(약 329억원)로 인하
▶ 야후는 공급 물량이 쏟아지는 가운데 구매자들이 대폭 할인 기회를 잡으며 맨해튼의 고급 아파트 시장으로 돌아온다고 분석
▶ 올샨의 보고서 따르면, 지난주만 해도 맨해튼에서 400만달러(약 45억원) 이상의 주택이 51건이나 매매계약이 체결. 맨해튼에서 400만달러가 넘는 주택이 10주 연속 30건 이상 거래된 것은 2006년까지 거슬러 올라가는 데이터 중 가장 긴 거래로 기록

호텔

2021.04.12 G-enews
NYT "미국 여행 수요 팬데믹 이후 강한 회복" https://bit.ly/3e2lKHw

▶ 플로리다주 마이애미의 호텔들은 투숙객들이 넘쳐 팬데믹 이후 처음으로 4개의 객실 중 3개꼴로 고객이 투숙
▶ 네바다주 라스베가스 호텔과 리조트의 객실은 50% 이상 판매

인프라

2021.04.12 Engdaily
코로나19, 글로벌 인프라시장 트렌드 바꾼다, 디지털 · 친환경 대세 https://bit.ly/3tdjN1v

▶ 올해 10대 글로벌 인프라 시장 트렌드는 △ 불확실성과 도시계획의 복잡성 증가 △ 도시 가치의 재정립 △ 국경의 강화 △ 인프라 공급망 변화 △ 신규투자 유입 및 다양화 △ 친환경 · 공정성 추구 △ 기후변화와 회복탄력성 △ 디지털 인프라 기반 확충 △ 디지털 기반 공공 인프라 서비스 변화 △ 민관 파트너십 강화 등
▶ 디지털과 친환경을 트렌드 변화의 핵심 요소로 제시

해외 News

리츠	2021.04.16 비즈니스워치	미국 배당 · 리츠 ETF로 뭉칫돈, 투자 매력 '업' https://bit.ly/3snGDII ▶ 바이든 행정부가 야심 차게 내놓은 각종 부양책 등으로 경기 정상화 기대감이 커지면서 리츠는 물론 개별 기업들의 배당 여력이 다시 주목받고 있는 데다, 대표 벤치마크의 추세적인 상승세도 투자 수요를 늘리는 요인 ▶ '아이셰어즈 U.S. 리얼 이스테이트(iShares U.S. Real Estate · IYR)' ETF에 한화로 1조 4000억원에 가까운 자금이 쇄도 ▶ 미국 리츠 중 가장 큰 운용 규모를 자랑하는 '뱅가드 리얼 이스테이트(Vanguard Real Estate · VNQ)' ETF의 배당수익률은 가장 최근 지급한 지난달 25일 기준 3.41%, IYR는 2.18%로 집계
기관 동향	2021.04.14 연합인포맥스	해외기관투자자, 美 단독주택 임대시장 몰려든다 https://bit.ly/3dtjTMU ▶ 미국 단독주택 임대시장에 투자하는 해외 기관투자자들은 주로 캐나다 연금펀드, 유럽 보험사, 아시아 혹은 중동 국부펀드 등 ▶ 과거 단독주택은 중개인을 고용해 한채 한채 매입해야 하기때문에 대규모 투자에 적합하지 않아 기관투자자 투자 대상에서 제외 ▶ 미국 부동산 회사들과 월가의 대형회사들은 주택수요 급등과 인플레이션 헤지 등을 목적으로 대규모로 임대용 단독주택을 사들이거나 건설하면서 해외기관투자자들의 투자에 용이하도록 바뀜 ▶ 독일 보험사인 알리안츠는 40억 달러 이상의 미국 임대주택을 사들이겠다는 벤처기업에 투자한다고 지난달 공개 ▶ 싱가포르 국부펀드인 GIC는 미국 남동부에서 임대용 단독주택을 사들이겠다는 퀸 레지던스의 계획을 지원 ▶ 캐나다 연금투자위원회(CPPIB)는 지난 1월 프리티움 파트너스와 협력해 임대주택 벤처기업에 7억 달러를 투자

국내 News

오피스	2021.04.13 파이낸셜뉴스	대기업 떠난 서울 오피스 빈자리, 테크기업이 메웠다	https://bit.ly/3sbEr0F

▶ 1분기 대형오피스 공실률 10.1%, 전분기比 0.2%P 상승 예상외 선방
▶ 두산重 떠난 강남교보타워에 당근마켓, 쿠팡은 HJ 타워 17개층 대규모 임대, IT 기업 강남권 빌딩 선호 두드러져
▶ 향후 3년 뒤에는 현재 임차인 위주의 시장에서 임대인 위주 시장으로 서서히 바뀔 것이란 전망
▶ 업계는 2023년 이후 공급시기가 불투명한 재개발 방식의 오피스 공급을 제외하면 주요권역의 오피스 공급량이 줄 것으로 예상

오피스	2021.04.13 조선일보	"묵혀둔 기업 부동산, 돈 굴리는 방법 여기 있소"	https://bit.ly/3uKuvwz

▶ "불필요한 부동산은 매각하거나 유동화하라", 실탄(현금)을 확보하고, 신사업 개발 등에 투자하는 편이 유리
> 사례: SK그룹의 서울 종로구 서린동 사옥 매각, '매각 후 임대(세일앤리스백 · Sale & Lease Back)' 방식으로 유동화
▶ 최근 대기업들은 사옥을 자산으로 한 리츠(REITs · 부동산투자신탁)를 설립해 사업비를 조달, 유동화 전략 중 하나
> 사례: 두산은 신사옥 '분당두산타워' 사업비 약 7000억원을 리츠로 조달. 투자자로부터 현금을 조달해 사옥 건설 비용을 절감
▶ 정상적인 회사라면 부동산 시세 차익이 투자에서 발생하는 영업이익 증가를 넘기 어려워

오피스	2021.04.13 서울경제	'매도자=매수자' 된 촌극, 오피스 시장이 이상하다	https://bit.ly/3dcDaSJ

▶ 해외투자 막히고 유동성 넘쳐, 투자처 찾기 힘들자 매수자로, 자산관리자가 매수 후보 올라 "정보 불균형" 공정성 논란
▶ 분당 퍼스트타워: (매각 주관사) 쿠시먼&웨이크필드, (매도) 미래에셋자산운용, (매수 후보) 미래에셋자산운용, 코람코신탁
▶ 판교 H스퀘어: (매각 주관사) CBRE, (매도) 코람코신탁, (매수 후보) 코람코신탁, 이지스운용, 한토신, JR 투자운용, 퍼시픽자산

물류 센터	2021.04.12 어패럴뉴스	패션 유통 업계도 물류 인프라 투자 늘린다	https://bit.ly/2P2v5H2

▶ 아마존, 쿠팡 등 대형 이커머스 기업들은 풀필먼트 기반의 물류 경쟁력에 사활, 패션 유통 업체들은 그동안 콘텐츠 확보에 집중
▶ 최근 국내 패션 기업들이 이커머스 플랫폼을 강화하고, 라이프스타일로 사업을 다각화하면서 기존 상온 창고 중심에서 저온과 상온을 포함한 혼합형 물류센터를 개발하거나 확대하는 경향이 뚜렷한 상황

물류 센터	2021.04.13 팍스넷	이베이코리아, 투자 없이 콜드체인 풀필먼트 해결	https://bit.ly/3aiVRCt

▶ 셀러플렉스의 골자는 이베이코리아의 '스마일배송'에 입점한 판매자들이 자체 물류센터에서 바로 물건을 출고 고객에게 배송
▶ 스마일배송 셀러플렉스 제품의 경우 오후 6시까지 주문하면 다음 날 배송

물류 센터	2021.04.08 연합뉴스	GH, 여주에 70만㎡ 물류단지 추진, 물류유통 중부내륙으로 분산	https://bit.ly/3dqrjAH

▶ GH는 여주시에 축구장 약 100개 면적인 70만㎡ 규모의 물류단지 조성을 위해 개발계획 수립을 위한 사업화 방안 용역에 착수
▶ 경부선 중심의 물류체계를 중부내륙선 쪽으로 분산하고, 산재한 소규모 물류창고를 집적화해 스마트 물류 체계 구축 차원
▶ 전국의 물류창고업 4,595개 가운데 33%인 1,520개, 전국의 일반 물류단지 50개 가운데 58%인 29곳이 각각 경기도에 집중

물류 센터	2021.04.13 전자신문	쿠팡, 쿠거인더주PFV에 255억 투자, 인천 첨단물류센터 조성	https://bit.ly/3e8A9Sx

– 쿠팡은 인천 서구 첨단물류센터 시행사인 쿠거인더주PFV 유상증자에 참여해 254억6900만원을 투자
– 해당 물류센터 영업면적은 29만9247㎡ 규모로 현재 공사가 진행 중

주택	2021.04.15 대한경제	서울 오피스텔 부지 '귀하신 몸'	https://bit.ly/3skDOBP

▶ 올해 공급물량 5327실로 작년 대비 51.3% 줄어, 건설 · 시행사 "사업성 갖춘 역세권 부지 확보 힘들어"
▶ 도심 공공주택 복합사업과 영역 겹쳐 부지 확보 어려움. 향후 오피스텔 공급은 갈수록 더 줄어들 듯

국내 News

리테일

2021.04.18 대한경제 **"매장 나오게 만든다" 정용진의 승부수** https://bit.ly/3ef8pvA

▶ 오프라인 매장 방문 유인 전략 연이어 선보여, 오프라인 매장의 경쟁력을 키우는 데 집중
▶ 이마트는 KB국민은행과 '이마트 국민 적금'을 선보이고 오프라인 유인 전략에 드라이브
▶ 기본 금리 0.7%, KB 우대금리를 포함해도 2% 수준, 이마트 매장에서 연 120만원 이상 구매하면 최고 연 10%까지 금리 적용
▶ 신세계는 문학구장 내 스타벅스 등 매장을 활용해 오프라인에서만 구매할 수 있는 상품이나 혜택을 꾸준히 제공할 계획
▶ 사회적 거리두기가 완화되자 지난 2월 온라인 쇼핑 거래액이 13조7628억원으로 1월(15조771억원) 대비 8.7% 감소

호텔

2021.04.16 서울경제 **고급 오피스텔로 바뀌는 호텔, 인기 3가지 이유** https://bit.ly/3siJJYh

▶ 서울 시내 중소형 호텔을 고급 오피스텔이 대신, 고급 오피스텔은 아파트에 비해 투자 매력이 낮지만 3가지 이유로 수요 증가
▶ 인기 요소는 '증여 · 영앤리치 · 사교모임(강남 큰손 응접실 활용)' 3가지, "우후죽순식 개발은 경계해야"
▶ 청담 프리마 · 논현 포레힐도 매물로, 고급 오피스텔 개발 투자 수익률 낮지만 완판
▶ 서울 신규 아파트나 주거형 시설을 공급할 땅 부족, 오피스 빌딩뿐 아니라 입지가 양호한 호텔을 인수해 재건축하는 사례 증가

부동산

2021.04.14 부동산114 **1분기 서울 수익형 부동산 거래총액 "역대 최고"** https://bit.ly/3sk1oPc

▶ 2021년 1분기 서울의 상업/업무용 부동산 거래액 9조원 돌파, 서울 1분기 거래총액 판매시설은 감소 업무시설은 증가
▶ 2006년 이후 거래총액, 거래건수 모두 1분기 기준 최대 수준
▶ 주택규제, 저금리, 풍부한 유동성으로 수익형 부동산 관심 늘어날 전망

부동산

2021.04.13 아이뉴스24 **올해 1 · 2월 수익형 부동산 거래 전년 동기比 22%↑** https://bit.ly/32dxr8M

▶ 올해 1 · 2월 상업 · 업무용 부동산 매매 거래는 1만2천662건으로 지난해 동기(1만342건) 대비 약 22.4% 증가
▶ 3월 인천 오피스텔 평균 수익률은 5.16%로 전국 평균 4.77%를 웃돌았으며 경기도 4.79%, 서울 4.33%보다도 높은 수익률

기관 동향

2021.04.15 연합인포맥스 **급반등하는 美 리츠 시장, 한국 공제회들 한숨 돌렸나** https://bit.ly/3mV3qnY

▶ 미국 대표적 리츠지수인 FTSE 상장리츠지수(FTSE Nareit All Equity REITs Index)는 지난 1분기 8.32%의 수익률을 기록
▶ 지난해 전체 수익률이 마이너스(-) 5.12%였는데 올해 들어 한 분기 만에 작년 손실을 만회하고도 남은 것
▶ 전체 자산 포트폴리오 중 대체투자 비중이 50~60%에 이르는 주요 공제회는 해외 리츠시장의 회복에 반색
▶ 상장 리츠는 기대감이 빠르게 선반영되는 측면, 코로나19 사태로 위축된 거래 활동이 아직 회복됐다고 보긴 어려워 실거래 가격을 가늠하려면 시간이 걸릴 것

기관 동향

2021.04.13 파이낸셜뉴스 **공무원연금, 해외대체투자 관리할 국내 위탁운용사 선정** https://bit.ly/3wVWqeO

▶ 올 상반기에 진행할 약 1400억원 규모의 해외 부동산 · 인프라 블라인드 펀드 위탁운용사 선정을 돕고 자금, 사후관리 등 진행
▶ 공무원연금의 1월 말 현재 해외 대체투자 운용액은 1조1000억원, 국내 자산까지 합하면 2조3000억원

기관 동향

2021.04.15 한국경제 **신한금융그룹, 로지스밸리와 물류센터 리츠 추진** https://bit.ly/3e10lyx

▶ 연내 사모 리츠를 설립하고, 내년 하반기 상장을 추진할 계획
▶ 신한리츠운용은 로지스밸리가 보유 및 운영, 개발 중인 물류센터를 토대로 물류센터 전문 리츠를 설립할 계획
▶ 로지스밸리는 국내를 비롯해 베트남 등 해외에서 10개 이상의 물류센터를 운영
▶로지스밸리는 물류센터를 개발해 리츠에 편입하는 공급처(PipeLine)이자 30% 이상 지분을 보유하는 주요 주주가 될 예정

국내 News

기관 동향

2021.04.18 The Guru
미래에셋, 美 나스닥 상장 '브룩필드프로퍼티리츠' 비중 확대
https://bit.ly/3anfxF1

▶ 미래에셋글로벌인베스트먼트는 지난해 4분기 브룩필드프로퍼티리츠의 주식 24만6272주를 추가 매입. 지분율은 6.78%로 확대
▶ 브룩필드프로퍼티리츠는 캐나다계 부동산 투자회사 브룩필드프로퍼티파트너스가 운용하는 리츠. 고급 사무실 건물과 소매 부동산, 임대 주택 등에 투자

기관 동향

2021.04.15 매일경제
미래에셋 1조 펀드 조성, 국내외 물류센터 투자
https://bit.ly/2RGjz4R

▶ 미래에셋, 대체투자 재시동, 물류 · 병원 · 항공 '정조준'. 호텔 · 오피스 위주 대체투자서 복합시설 등으로 투자 다각화
▶ 미래에셋, 물류시설 투자 배경, 언택트쇼핑 · 이커머스 성장에 물류 인프라 핵심 투자처 부상. 배당 7%포함 年 10%수익 기대, 2022년까지 2.5조 추가 조성
▶ 의료인프라는 ESG 투자 영역에 속하면서 미래에셋뿐만 아니라 다른 증권금융사와 대기업들도 주목

기관 동향

2021.04.16 뉴시스
미래에셋, 페덱스 · 아마존 물류센터에 1조 투자 추진
https://bit.ly/3x3h7WC

▶ 미래에셋 조성 해외 부동산펀드로 페덱스와 아마존 등 물류센터에 집중 투자할 계획, 현재 펀드를 조성하는 단계로 이달 중에 클로징이 될 것. 미래에셋자산운용은 국내 부동산 투자에도 속도. 국내선 컨소시엄 구성해 판교 4차산업 플랫폼에 2조 투자

기관 동향

2021.04.15 연합뉴스
미래에셋컨소시엄 판교 노른자땅 인수완료, 업무시설 건립
https://bit.ly/3swpx5n

▶ 엔씨소프트 · 행정공제회 · 삼성물산 공동투자, 매매대금 8천377억원, 2만5천719.9㎡ 규모의 대규모 부지
▶ 컨소시엄은 부지 매입비를 포함 총사업비 약 2조원을 투자해 2026년까지 지상 14층, 지하 9층, 전체면적 33만574㎡ 규모의 소프트웨어진흥시설을 건립할 예정

기관 동향

2021.04.12 서울경제
SKT · 미래에셋, 공유오피스 '스파크플러스' 인수 추진
https://bit.ly/3g35vMX

▶ 아주호텔앤리조트 보유 구주 약 30% 인수 예정, 기업가치 1,800억 원으로 평가, 미래벤처는 스파크플러스 CB 투자 예정
▶ 이번 인수는 SKT의 거점 오피스 프로젝트를 위한 작업으로도 해석. 본사까지 출근하지 않고 직원들이 주요 거점에 마련된 오피스로 출근하는 프로젝트로, 현재 서울 을지로 · 서대문 · 종로와 경기도 판교 · 분당에 오피스가 마련돼 있음

2021년 주요 기관 자금동향

시기	기관	규모	운용사	방식	목표수익률	운용기간	투자자산
2021.01	국민연금 새마을금고 교직원공제회	2억 달러 1,100억원 550억원	KKR	부동산펀드	-	-	아시아 지역 부동산
2021.02	대한지방 행정공제회	3,000억원	코람코 자산신탁	블라인드 펀드	연평균 5%대 배당과 7% 이상의 내부수익률(IRR)	13년	서울 및 분당권 업무지구 오피스빌딩
2021.03	공무원연금	1,500억원	3곳 선정 예정	블라인드 펀드	-	-	해외 인프라 펀드에 출자
2021.03	국민연금	수천억원	BC 파트너스	지분 매입	-	-	국민연금 지분은 20% 미만, '딜소싱 파이프라인'을 구축해 유망 투자처를 안정적으로 확보하려는 목적
2021.03	메리츠대체 투자운용	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
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	네덜란드 로테르담	잘란도 물류센터		마이다스에셋 자산운용	143,000㎡	2,900억원	NH투자증권이 총액인수, 투자기간 5년, IRR 약 7% 중반
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)
토지	경기도 성남	판교 사유지	성남시	엔씨소프트 컨소시엄	25,719㎡	8,377억원	2026년 SW진흥시설 건립, 다목적 커뮤니티 공간 마련

Source: 언론종합, KTB투자증권

대체투자 Figures

CONTENTS

13 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

19 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

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

27 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 +2.1% 기록. 특히 신흥국 중동/아프리카 REITs 는 리테일 부문 호조에 힘 입어 4.9% 상승
- 30 년물 모기지 금리 하락(WoW −9 bp) 및 미국 신규주택 착공 건수 증가(Fig 23)로 미국 목재 REITs(+5.0%) 섹터 강세

Ⅱ. 국내 Update

▶ 국내 주택시장
- 전국적으로 2.4 대책 이후에도 아파트 가격은 상승세를 이어가고 있으나 상승폭은 10 주 연속 축소
- 서울 아파트는 전주 대비 0.08% 상승(WoW −0.01%p)
- 특히, 1 기 신도시 및 대전의 상승폭 축소가 두드러지게 나타남
  - 1 기 신도시(+0.19% → +0.05%, WoW −0.14%p)
  - 대전(+0.22% → +0.12%, WoW −0.10%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	1,543,139	3,235.4	1.9	4.6	2.1	12.9	12.4	40.8	25.3	2.6
Developed	1,501,175	2,217.6	1.4	4.5	2.1	13.0	12.5	40.9	27.1	3.5
선진국 북미	1,032,163	2,519.5	2.2	3.6	2.2	15.0	14.8	42.2	34.5	3.3
선진국 유럽	174,245	1,325.6	0.4	2.0	2.1	8.2	6.7	36.3	(9.0)	3.8
선진국 아시아	560,386	3,894.5	0.9	5.1	1.8	9.8	9.7	33.2	14.2	3.6
Emerging	41,954	1,700.6	0.8	5.8	2.4	8.0	6.1	36.2	(29.2)	6.9
신흥국 미주	31,986	798.9	0.9	5.9	1.2	0.5	(2.0)	40.2	(8.9)	4.1
신흥국 유럽	2,635	1,316.2	0.5	8.7	3.6	(25.4)	(19.5)	40.0	(11.3)	4.6
신흥국 아시아 태평양	17,300	1,291.6	1.0	5.1	(0.5)	0.3	(0.3)	7.1	(10.7)	6.5
신흥국 중동/아프리카	11,103	1,842.3	0.6	2.4	4.9	23.8	17.1	54.6	(50.6)	7.6
미국										
미국 전체	1,428,113	9,378.6	2.7	6.6	2.5	14.1	13.5	36.0	41.5	3.3
인프라	222,238	455.3	51.1	30.0	3.5	12.9	10.6	4.5	85.1	2.3
산업	150,804	1,856.4	2.6	4.6	2.6	15.5	12.6	32.2	90.5	2.4
데이터센터	–	36,641.7	–	–	3.2	3.2	1.8	6.3	70.8	–
오피스	93,536	1,227.7	1.6	2.6	2.0	9.7	9.8	19.3	9.9	3.6
리테일	157,676	1,060.3	2.5	6.8	2.2	21.2	24.1	88.0	10.9	4.2
쇼핑센터	56,182	809.5	2.0	3.5	3.1	25.4	33.9	100.8	22.8	3.8
주거	194,031	2,025.5	2.6	3.1	2.5	15.5	16.4	29.6	46.3	3.0
아파트	133,355	1,846.8	2.7	2.8	2.3	16.6	19.5	28.1	38.5	3.4
헬스케어	122,183	1,810.8	1.9	2.8	1.2	11.1	11.1	50.6	49.8	4.2
스토리지	84,049	5,299.6	6.7	19.3	3.3	20.8	18.9	51.1	62.1	3.0
복합	55,001	652.2	1.6	4.8	1.0	12.9	11.8	40.3	12.2	4.6
숙박	40,475	332.0	1.7	(10.2)	0.7	17.2	19.4	97.0	(6.7)	0.2
모기지	73,675	1,325.6	1.1	11.5	1.5	15.8	14.7	100.5	15.7	8.2
목재	39,200	281.8	3.1	16.4	5.0	21.2	19.5	100.7	20.2	2.4
유럽										
선진국 유럽	174,245	1,325.6	0.4	2.0	2.1	8.2	6.7	36.3	(9.0)	3.8
산업	32,306	1,727.8	1.3	2.8	2.5	5.9	6.9	49.2	70.9	2.7
오피스	45,697	2,893.1	0.2	3.5	2.3	2.5	2.0	29.3	14.3	3.4
리테일	33,247	650.2	0.7	(0.2)	2.4	14.1	12.5	53.8	(50.9)	5.5
주거	103,052	2,198.1	0.7	6.0	4.0	4.4	(2.1)	43.6	37.6	2.8
헬스케어	10,806	2,000.3	1.3	5.2	0.9	3.0	0.6	21.4	47.0	3.9
스토리지	9,403	5,620.8	1.5	6.2	1.5	5.1	8.5	32.8	45.4	2.8
복합	122,869	1,896.2	1.0	3.8	2.8	7.1	4.4	36.8	12.7	3.4
숙박	–	1,305.8	–	–	1.3	13.8	6.9	123.1	10.9	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 4월 16일 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	2.5	3.5	2.6	3.2	2.0	2.2	3.1	2.5	2.3	1.2	3.3	1.0	0.7	1.5	5.0
1M	4.5	10.0	7.2	6.4	1.3	2.4	2.4	2.9	1.7	2.0	7.4	0.7	(5.2)	2.7	10.4
3M	14.1	12.9	15.5	3.2	9.7	21.2	25.4	15.5	16.6	11.1	20.8	12.9	17.2	15.8	21.2
6M	20.4	4.3	10.3	(8.5)	27.6	51.3	72.9	26.0	32.3	26.6	19.2	27.8	76.4	39.1	33.6
YTD	13.5	10.6	12.6	1.8	9.8	24.1	33.9	16.4	19.5	11.1	18.9	11.8	19.4	14.7	19.5
1Y	28.7	3.3	28.6	5.3	11.4	58.6	68.4	23.4	21.8	36.5	43.3	28.0	85.8	83.6	88.9
2Y	18.9	41.3	55.1	46.8	(0.9)	(6.9)	5.2	18.2	11.6	13.1	40.4	(5.3)	(9.9)	1.7	52.2
3Y	41.5	85.1	90.5	70.8	9.9	10.9	22.8	46.3	38.5	49.8	62.1	12.2	(6.7)	15.7	20.2
5Y	48.1	150.2	168.8	119.0	17.2	(13.3)	(12.0)	57.4	42.9	32.8	39.4	1.9	17.4	53.8	55.6

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	2.5	3.5	2.6	3.2	2.0	2.2	3.1	2.5	2.3	1.2	3.3	1.0	0.7	1.5	5.0
2W	2.7	3.4	3.4	3.3	1.5	3.0	3.8	2.4	2.3	1.5	5.5	0.3	(0.4)	1.3	7.6
3W	3.5	3.8	4.6	3.2	1.4	3.7	3.6	2.2	1.4	2.4	8.2	2.2	(1.0)	2.2	11.9
4W	6.8	10.3	10.2	8.8	2.9	5.1	5.4	5.9	5.1	4.2	13.1	2.5	(4.0)	2.7	16.6
5W	5.5	14.0	10.1	7.4	1.0	1.8	0.1	3.8	2.1	1.3	9.2	(0.7)	(2.9)	2.4	9.9
6W	11.3	22.4	14.7	13.8	6.0	6.9	4.9	10.5	8.9	5.8	14.4	5.1	4.4	8.4	15.9
7W	10.3	15.2	13.6	9.0	8.4	7.5	9.4	11.0	11.4	8.3	13.8	5.9	1.6	8.5	16.7
8W	9.1	9.7	8.4	5.8	12.2	9.7	12.1	8.8	8.9	7.5	15.3	10.8	3.5	8.9	12.3
9W	8.3	9.7	6.2	2.0	9.1	9.1	12.0	7.7	7.8	6.9	17.0	8.2	11.9	9.6	11.9
10W	9.9	8.2	7.3	(2.8)	10.4	16.7	22.0	11.4	12.2	10.1	17.7	11.9	18.1	10.5	15.2
11W	13.7	10.6	11.6	(1.5)	13.6	20.8	26.1	15.8	17.2	14.9	19.5	15.1	25.9	17.5	26.1
12W	12.7	11.2	11.8	1.0	12.1	19.2	24.8	14.1	16.0	11.1	20.4	13.8	17.5	12.4	18.3
13W	14.1	12.9	15.5	3.2	9.7	21.2	25.4	15.5	16.6	11.1	20.8	12.9	17.2	15.8	21.2
14W	16.2	13.2	16.3	5.8	15.1	25.0	31.5	18.7	21.5	14.7	22.3	15.9	18.7	15.0	18.8
15W	13.5	10.6	12.6	1.8	9.8	24.1	33.9	16.4	19.5	11.1	18.9	11.8	19.4	14.7	19.5
16W	15.2	13.7	15.0	3.1	11.9	25.4	34.7	19.1	22.0	11.7	20.0	13.3	20.4	15.3	18.4
17W	15.6	13.3	14.9	4.1	11.1	26.6	33.8	20.2	23.0	11.0	21.0	13.7	23.1	17.0	18.9
18W	16.3	13.2	17.0	7.7	9.4	24.6	32.3	19.1	21.3	12.5	25.4	12.2	20.1	19.2	23.9
19W	13.5	9.0	15.5	4.2	6.2	20.9	28.1	14.4	15.5	11.9	23.4	8.4	14.4	17.4	29.0
20W	15.3	7.0	14.2	4.4	9.2	25.7	33.1	19.0	19.8	14.0	26.6	11.5	21.2	19.5	37.5

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	2.5	3.5	2.6	3.2	2.0	2.2	3.1	2.5	2.3	1.2	3.3	1.0	0.7	1.5	5.0
2W	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
3W	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
4W	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
5W	(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)
6W	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
7W	(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
8W	(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)
9W	(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)
10W	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
11W	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
12W	(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)
13W	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
14W	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)
15W	(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
16W	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)
17W	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
18W	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
19W	(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
20W	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

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

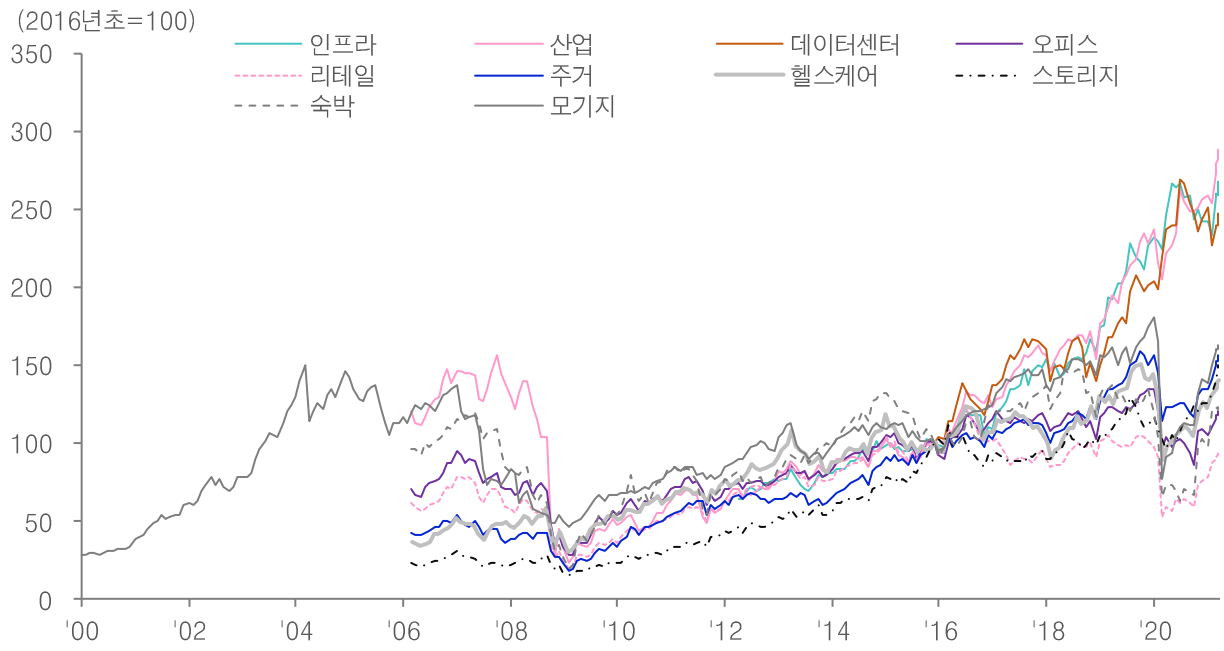
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	110,578	248.6	26.4	36.0	3.4	13.1	10.8	(1.3)	79.5	2.1	19.8	-
CCI	Crown Castle International	77,629	179.6	29.1	9.3	2.5	14.2	12.8	11.0	72.2	3.0	10.8	-
SBAC	SBA Communications	31,500	288.3	32.8	-	4.6	7.1	2.2	(6.6)	73.5	0.8	0.0	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	83,266	112.6	28.5	2.6	2.8	15.2	12.9	27.6	79.8	2.2	9.4	-
DRE	Duke Realty	16,625	44.5	26.7	3.2	3.2	14.3	11.3	30.7	71.5	2.3	8.5	-
COLD	Americold	9,909	39.2	28.9	2.4	(0.5)	14.9	5.1	18.4	102.7	2.3	0.0	-
데이터센터													
EQIX	Equinix	63,431	708.1	36.8	6.0	3.0	0.1	(0.8)	3.7	74.6	1.6	8.1	-
DLR	Digital Realty	42,207	146.0	22.5	2.4	3.3	6.9	4.6	2.8	41.4	3.2	3.7	-
CONE	CyrusOne	8,758	72.6	18.3	3.3	4.3	0.3	(0.8)	7.4	45.4	2.9	2.0	-
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	25,909	175.7	22.8	1.7	4.3	4.3	(1.4)	15.5	42.9	2.5	5.8	-
BXP	Boston Properties	16,456	105.4	16.0	3.1	0.7	10.8	11.5	12.1	(12.5)	3.8	0.0	-
VNO	Vornado Realty	8,608	45.0	15.8	1.3	(1.4)	16.6	20.4	11.6	(31.2)	4.7	(79.7)	-
KRC	Kilroy Realty	7,853	67.4	17.2	1.6	1.0	11.5	17.5	9.0	(3.9)	3.0	3.1	-
DEI	Douglas Emmett	5,708	32.5	18.2	3.0	(0.2)	12.0	11.5	7.9	(9.6)	3.5	0.0	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	38,438	117.1	12.1	16.8	1.0	25.9	37.3	120.6	(23.1)	4.7	(38.1)	-
O	Realty Income	25,032	67.0	19.9	2.2	2.8	14.3	7.8	34.6	31.2	4.2	3.1	2021-04-30
STOR	STORE Capital	9,383	34.8	18.6	1.8	1.8	12.6	2.3	113.1	40.1	4.2	2.9	-
VER	VEREIT	9,298	40.6	12.7	1.4	0.5	12.6	7.4	73.8	19.0	4.6	(88.7)	-
REG	Regency Centers	10,108	59.5	19.2	1.8	1.9	26.3	30.4	60.4	1.6	4.0	1.7	-
주거													
AVB	AvalonBay Communities	26,498	189.8	24.3	2.5	2.1	15.7	18.3	17.7	14.3	3.4	4.6	-
EQR	Equity Residential	27,063	72.6	26.4	2.3	1.3	17.9	22.5	11.3	17.7	3.3	6.2	-
INVH	Invitation Homes	18,925	33.3	25.0	2.3	3.0	12.7	12.3	46.0	46.7	2.0	0.0	-
ESS	Essex Property Trust	18,815	289.5	23.5	3.4	2.2	20.4	21.9	17.7	19.4	2.9	6.7	-
SUI	Sun Communities	17,658	158.1	27.1	-	3.5	11.0	4.1	26.2	72.6	2.1	5.3	-
헬스케어													
WELL	Welltower	31,602	75.7	25.3	2.0	0.8	17.8	17.1	60.2	44.1	3.2	(29.9)	-
VTR	Ventas	20,782	55.4	19.3	1.5	1.2	13.1	13.0	86.6	13.8	3.3	(43.2)	-
PEAK	Healthpeak Properties	17,918	33.3	21.1	2.7	2.7	11.0	10.0	34.4	47.6	3.8	0.0	-
스토리지													
PSA	Public Storage	46,634	266.8	23.5	7.4	3.5	18.9	15.5	37.6	35.4	3.0	0.0	-
EXR	Extra Space Storage	19,065	142.6	23.7	7.3	3.1	27.1	23.1	56.1	63.3	2.8	0.0	-
CUBE	CubeSmart	8,135	40.6	22.2	3.9	2.6	17.9	20.8	61.1	44.7	3.4	3.0	-
복합													
WPC	W. P. Carey	12,731	72.1	15.8	1.9	2.2	7.2	2.2	17.8	15.9	5.8	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	3,231	11.6	15.6	1.7	1.9	13.8	9.6	14.6	48.1	3.7	2.4	-
CLNY	Colony Capital	3,304	6.8	28.4	3.0	1.2	39.1	41.4	279.9	19.7	1.3	0.0	-
WRE	Washington REIT	1,947	23.0	17.3	1.6	2.1	1.1	6.5	1.8	(17.2)	5.2	0.0	-
GNL	Global Net Lease	1,711	18.9	10.4	-	2.2	11.2	10.0	48.7	6.3	8.5	(24.5)	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	12,330	17.5	1,787.5	2.2	0.8	19.0	19.5	58.9	(9.6)	0.1	0.0	-
PK	Park H&R	5,037	21.3	557.4	1.1	(0.7)	23.0	24.3	179.3	(22.6)	0.1	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,294	78.1	3,783.5	22.5	1.9	15.2	15.2	180.9	(1.2)	0.6	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	18,950	29.9	15.4	1.5	4.4	19.0	17.4	90.1	64.2	4.5	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	12,290	35.3	15.2	2.3	2.6	15.0	12.7	49.8	27.5	5.6	3.7	-
GLPI	Lamar Advertising	10,575	45.4	14.2	4.1	5.0	14.1	7.1	80.9	31.1	5.7	(14.3)	-
전문													
IRM	Iron Mountain	10,983	38.0	13.8	-	1.0	26.7	29.0	56.9	13.2	6.5	0.0	-
LAMR	Lamar Advertising	9,785	96.8	-	8.0	1.5	16.4	16.3	99.1	52.4	3.1	(47.9)	-
HASI	Hannon Armstrong	4,296	54.6	-	3.4	1.8	(15.8)	(13.9)	117.5	181.6	2.6	1.5	-
모기지													
NLY	Annaly Capital Management	12,391	8.9	-	1.0	2.3	6.9	4.9	57.7	(14.0)	10.2	(12.0)	-
AGNC	AGNC Investment	9,284	17.5	-	1.0	2.5	11.7	12.1	50.0	(6.7)	8.5	(25.0)	2021-04-29
STWD	Starwood Property	7,290	25.5	-	1.5	2.7	36.1	32.2	118.4	22.1	7.5	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	29,441	39.3	-	3.1	4.7	20.9	17.3	107.3	7.8	2.2	(50.0)	-
RYN	Rayonier	5,088	36.7	-	3.8	5.7	17.7	24.8	53.9	(0.8)	2.9	0.0	-
PCH	PotlatchDeltic	4,122	61.5	-	2.8	6.3	21.7	22.9	101.2	26.6	2.7	2.5	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 4월 16일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

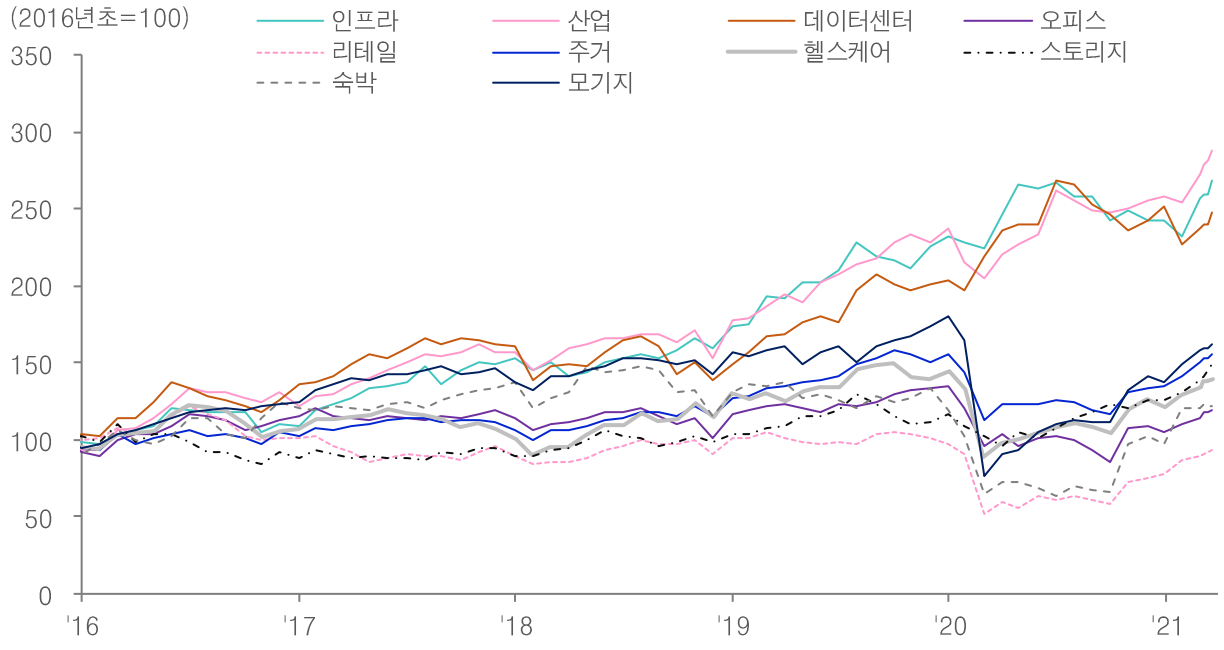
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

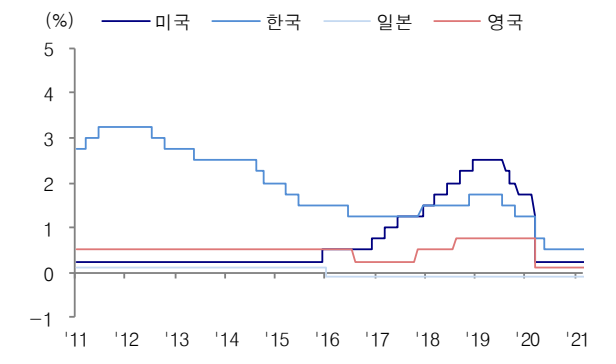
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.16	0.6	1.2	2.8	4.0	(4.5)	(221.6)
미국 국채_10년	1.58	(7.9)	(3.8)	49.6	66.7	95.3	(124.7)
국고채_3년	1.22	(1.4)	(3.4)	24.1	22.0	(4.4)	(95.4)
국고채_10년	2.04	(0.1)	(5.6)	31.2	31.5	38.5	(58.7)
독일 국채_10년	(0.26)	4.0	7.3	28.0	30.8	21.2	(78.7)
프레디맥 모기지 금리_30년	3.04	(9.0)	(1.0)	25.0	37.0	(27.0)	(138.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	91.6	(0.7)	(0.3)	0.9	1.8	(8.5)	2.4
달러/유로	1.2	0.7	0.7	(0.8)	(1.9)	10.5	(3.2)
달러/파운드	1.4	0.9	(0.4)	1.8	1.2	11.0	(3.5)
엔/달러	108.8	(0.8)	(0.2)	4.8	5.4	0.8	1.6
SGD/달러	1.3	(0.6)	(0.9)	0.3	0.9	(6.6)	1.8
위안/달러	6.5	(0.5)	0.2	0.6	(0.1)	(7.9)	3.9
원/달러	1,116.1	(0.4)	(1.2)	1.5	2.8	(9.1)	3.9
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	193.2	3.5	(0.1)	10.2	15.1	56.3	(3.2)
BDI	2,385.0	14.4	18.2	36.0	74.6	228.5	132.7
WTI($/Barrel)	63.1	6.4	(2.6)	20.6	30.1	217.7	(4.7)
Brent($/Barrel)	66.8	6.1	(2.4)	21.2	28.9	140.0	(6.5)
Dubai($/Barrel)	63.4	3.6	(4.0)	16.3	27.3	192.2	(5.7)
금($/toz.)	1,779.3	2.0	2.9	(2.8)	(6.1)	3.7	32.0
은($/toz.)	26.0	3.1	0.7	4.8	(1.5)	69.2	56.1
구리($/MT)	9,227.0	3.3	2.9	16.2	19.1	80.3	34.2
알루미늄($/MT)	2,302.0	2.5	5.7	15.6	16.6	56.1	(4.5)

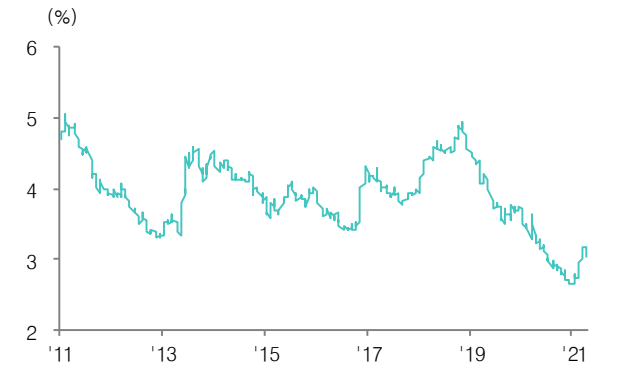
Note: 2021년 4월 16일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

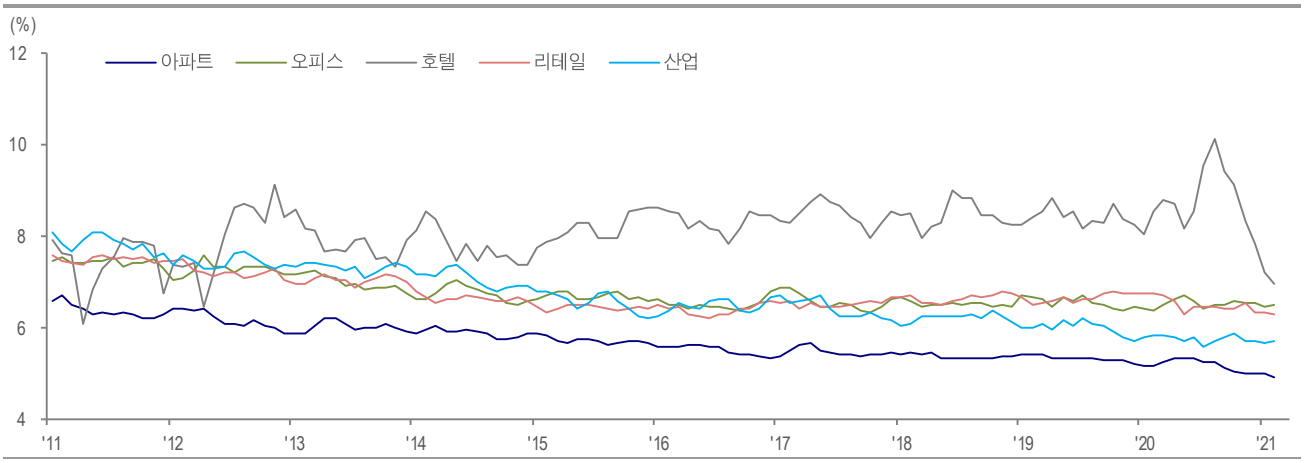
II-1. 미국 Real Estate Table

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)

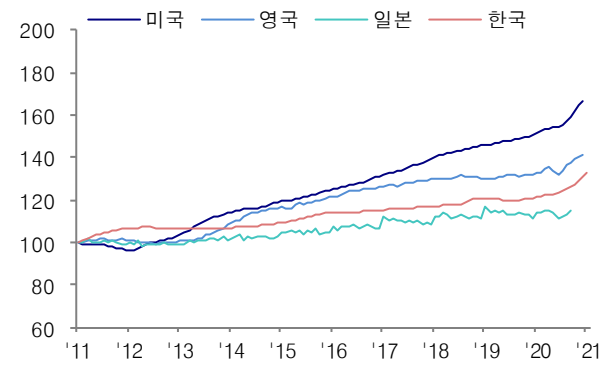
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

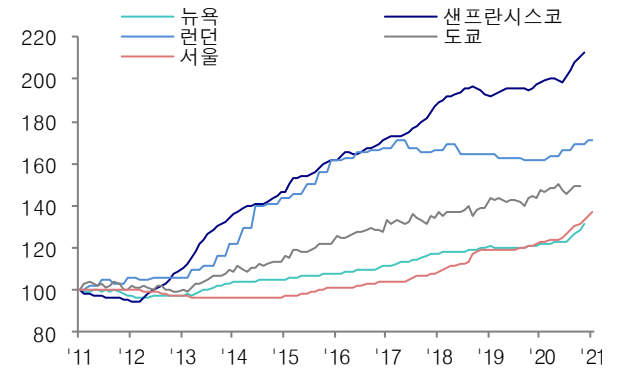
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

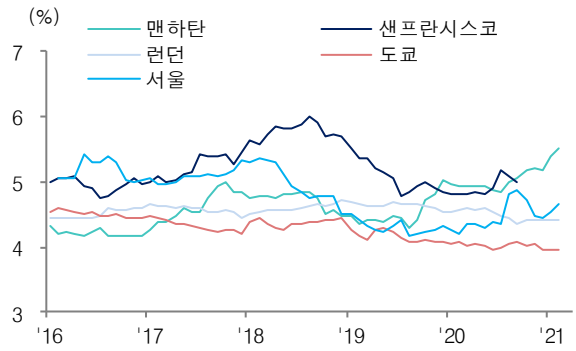
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

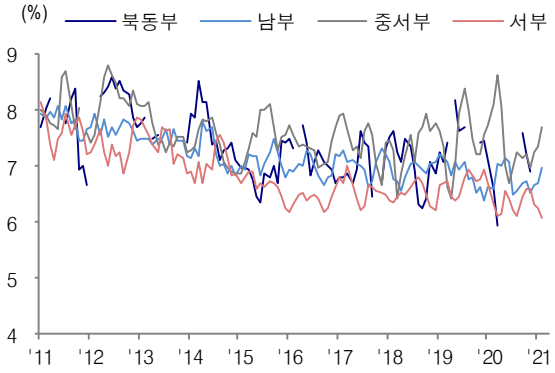
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



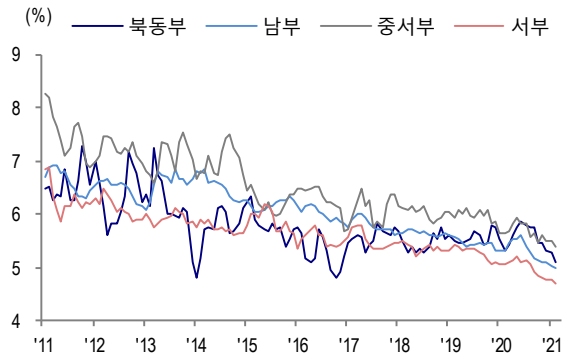
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



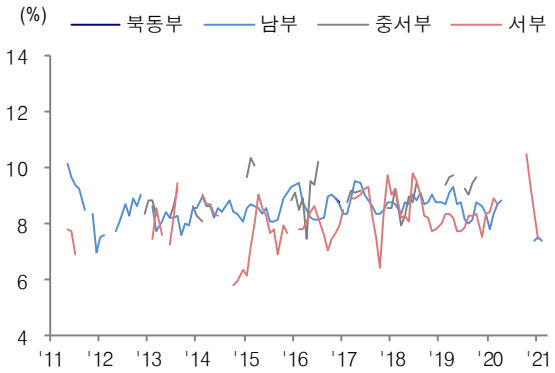
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



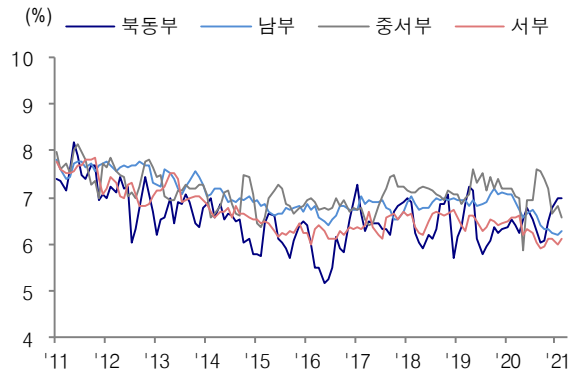
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



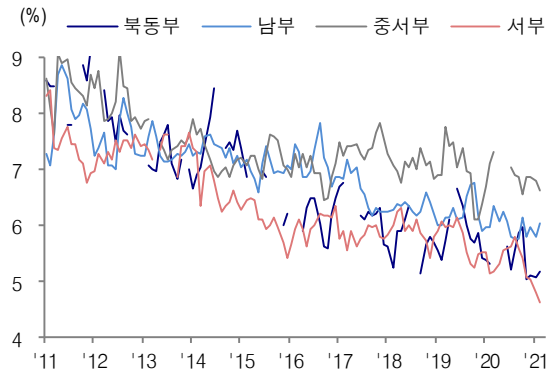
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

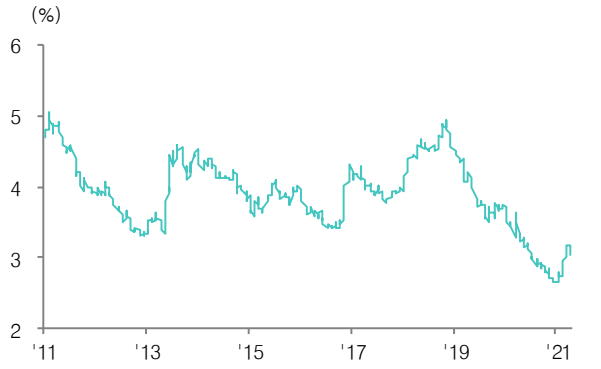
II-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts

Fig. 023: 미국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 024: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



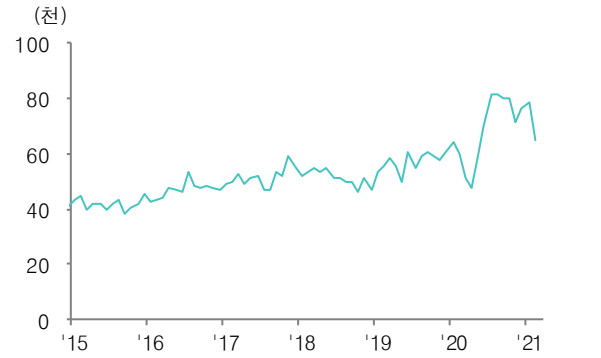
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

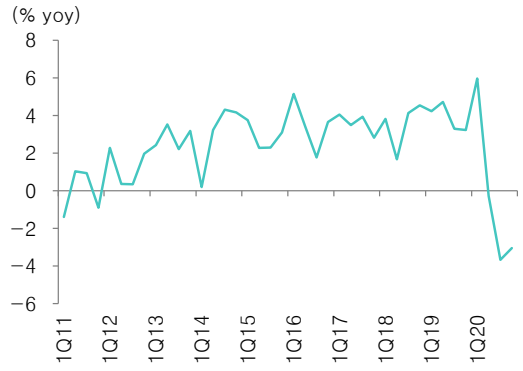
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

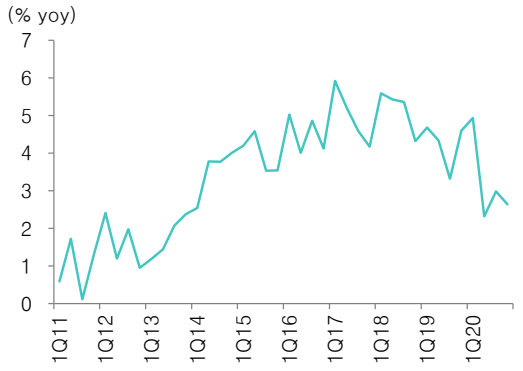
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



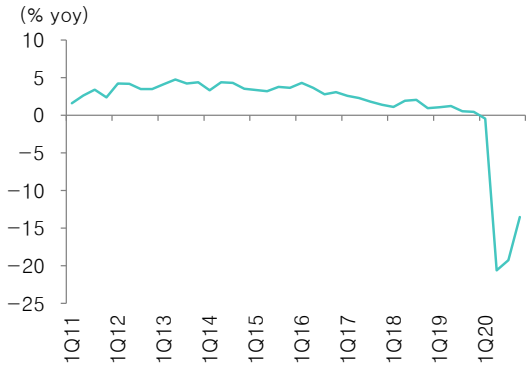
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



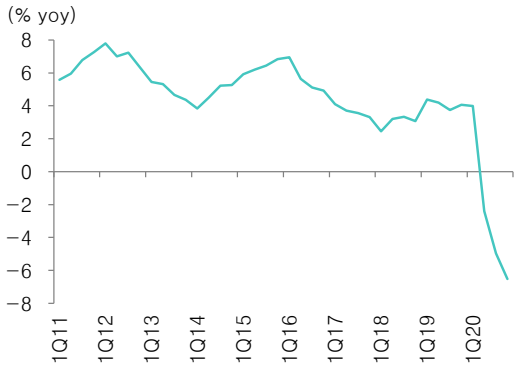
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



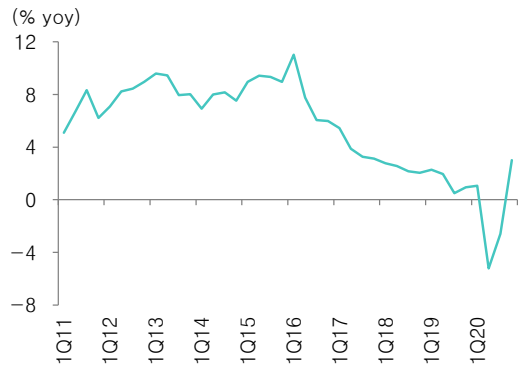
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



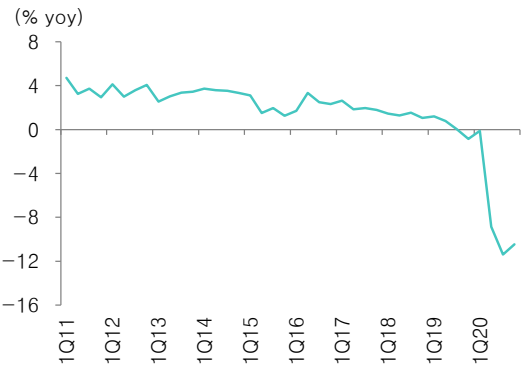
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 복합 부동산 NOI 증가율



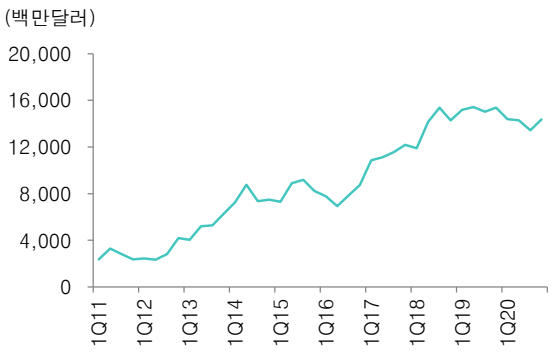
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



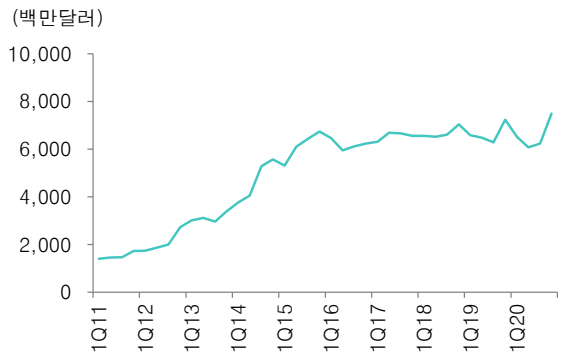
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



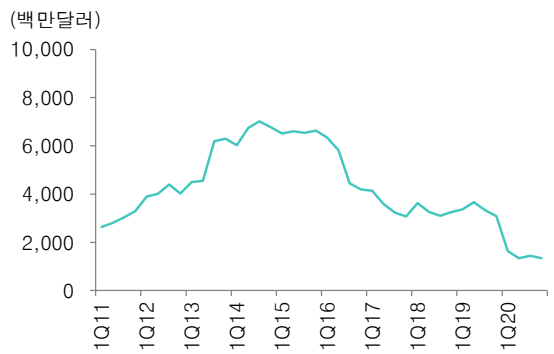
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



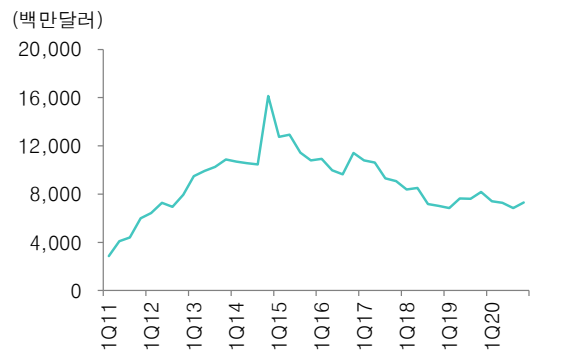
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



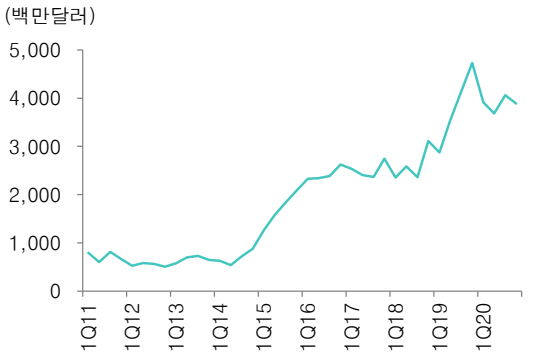
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



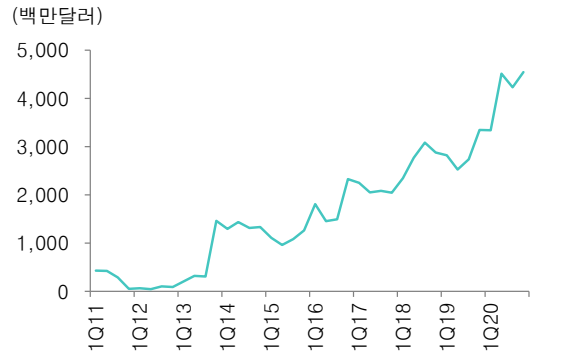
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

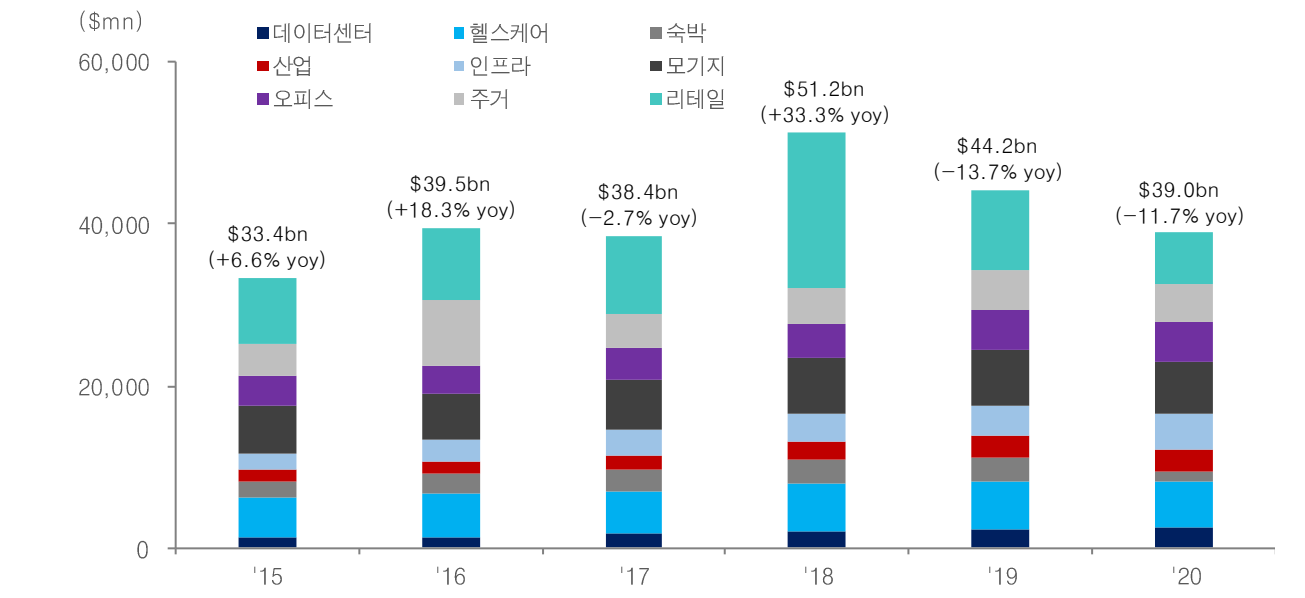


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

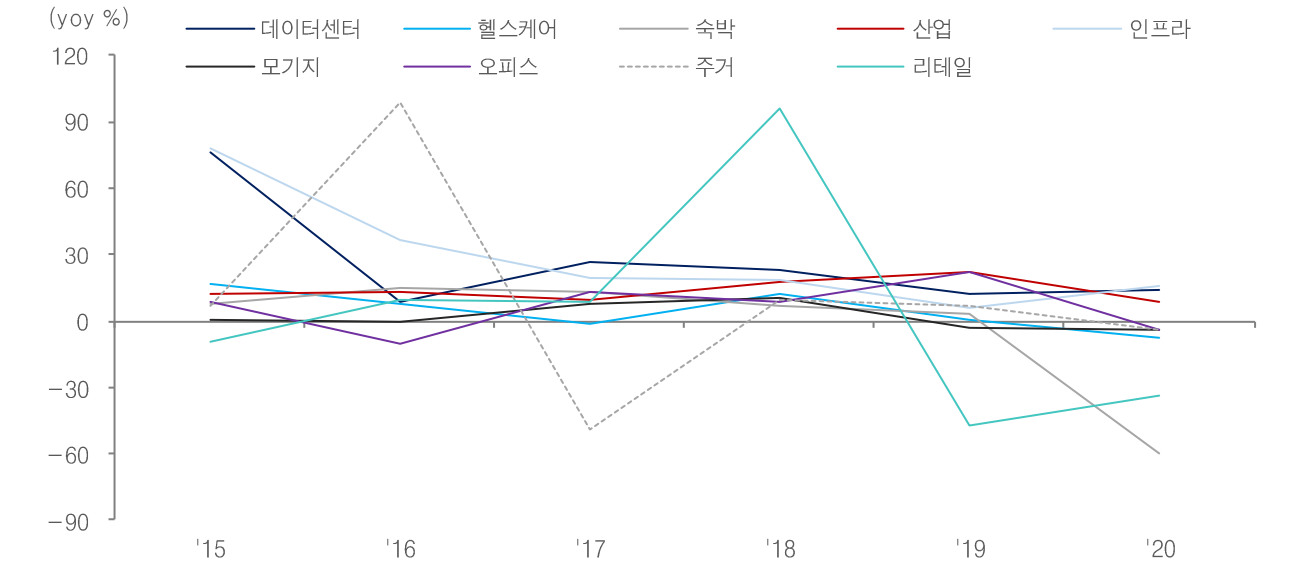
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.08	0.07	0.06	0.01	-	-	-
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

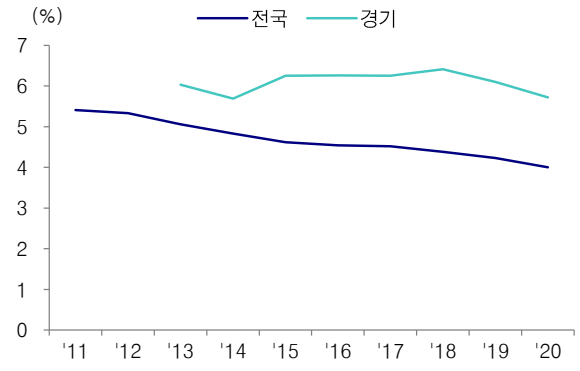
0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5 개 지방광역시	기타지방	1 기신도시	2 기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.07	0.08	0.07	0.06	0.01	0.05	0.01	0.06	0.04	0.12	0.00
2W	0.11	0.09	0.12	0.09	0.03	0.19	0.07	0.06	0.11	0.22	0.00
3W	0.14	0.08	0.14	0.14	0.05	0.23	0.18	0.11	0.15	0.26	0.00
4W	0.17	0.11	0.18	0.16	0.08	0.26	0.14	0.09	0.22	0.35	0.00
5W	0.20	0.15	0.22	0.17	0.08	0.32	0.26	0.11	0.20	0.34	0.01
6W	0.24	0.15	0.26	0.21	0.14	0.32	0.20	0.20	0.23	0.38	0.01
7W	0.29	0.19	0.32	0.25	0.14	0.37	0.28	0.26	0.27	0.32	0.01
8W	0.31	0.23	0.33	0.28	0.18	0.49	0.36	0.29	0.26	0.45	0.01
9W	0.35	0.28	0.39	0.28	0.09	0.55	0.42	0.33	0.18	0.43	0.03
10W	0.39	0.26	0.42	0.33	0.24	0.65	0.39	0.41	0.19	0.51	0.05
11W	0.40	0.31	0.43	0.34	0.17	0.60	0.38	0.36	0.33	0.44	0.05
12W	0.39	0.24	0.41	0.38	0.19	0.75	0.51	0.43	0.39	0.40	0.06
13W	0.42	0.27	0.43	0.48	0.20	0.81	0.48	0.53	0.49	0.50	0.12
14W	0.59	0.37	0.59	0.68	0.42	1.29	0.78	0.81	0.70	0.72	0.06
15W	0.50	0.35	0.51	0.57	0.31	1.12	0.74	0.69	0.58	0.45	0.19
16W	0.50	0.38	0.51	0.56	0.29	1.12	0.72	0.77	0.50	0.38	0.03
17W	0.49	0.32	0.46	0.71	0.35	1.10	0.62	0.96	0.71	0.41	0.14
18W	0.42	0.23	0.37	0.64	0.54	0.91	0.80	1.01	0.37	0.47	0.05
19W	0.41	0.24	0.37	0.72	0.20	0.94	0.74	1.18	0.36	0.54	0.05
20W	0.40	0.29	0.35	0.66	0.34	0.76	0.58	0.87	0.54	0.50	0.28
21W	0.46	0.32	0.40	0.89	0.36	0.54	0.60	1.38	0.62	0.50	0.21
22W	0.42	0.27	0.39	0.64	0.30	0.37	0.49	1.10	0.38	0.34	0.12
23W	0.33	0.21	0.30	0.56	0.29	0.44	0.38	0.87	0.38	0.41	0.02
24W	0.34	0.25	0.31	0.45	0.43	0.39	0.37	0.67	0.36	0.31	0.18

Source: Reps, KTB투자증권

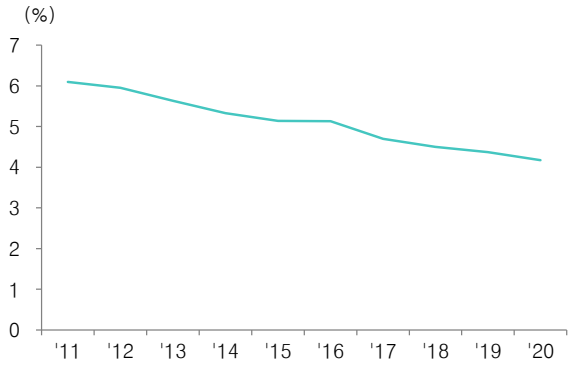
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



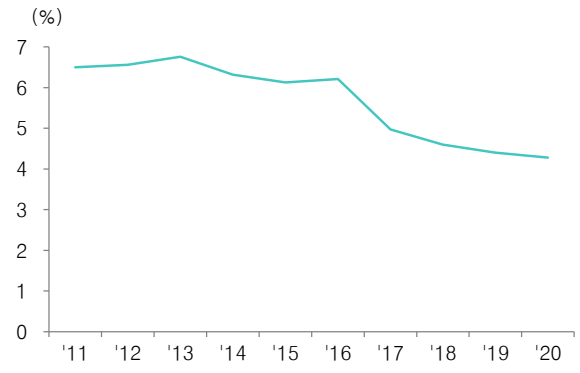
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



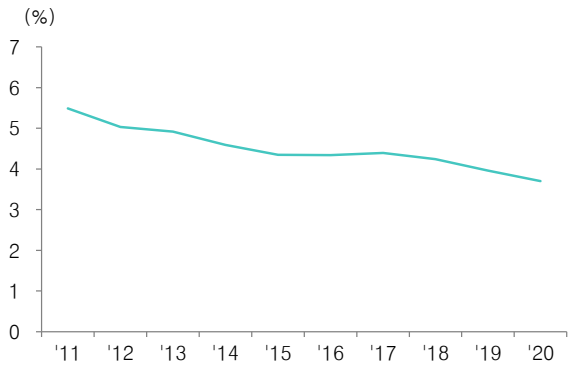
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



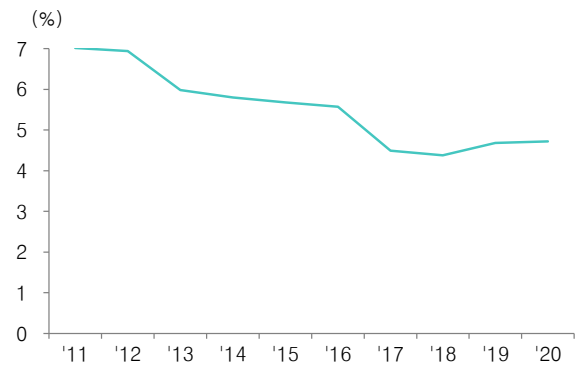
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



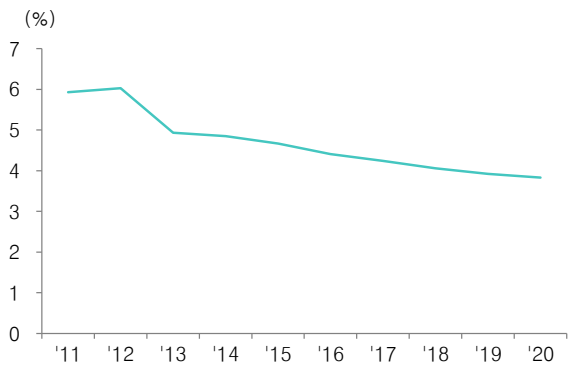
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



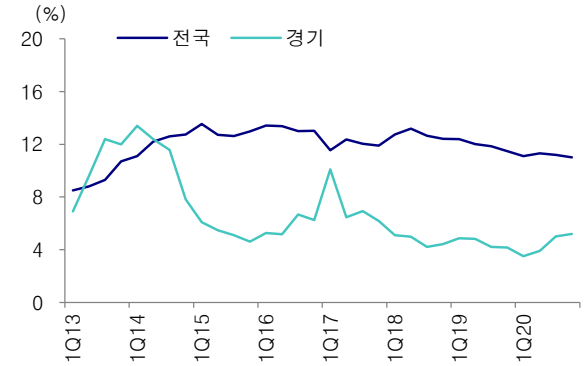
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



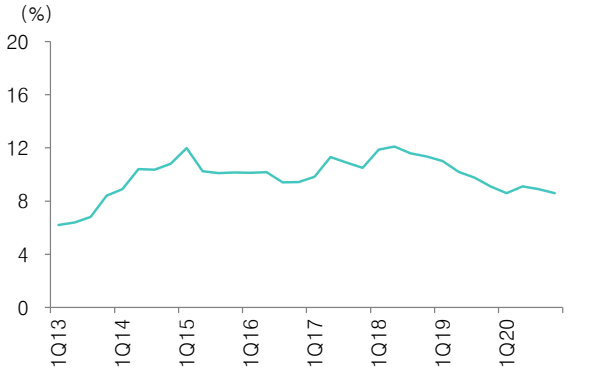
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



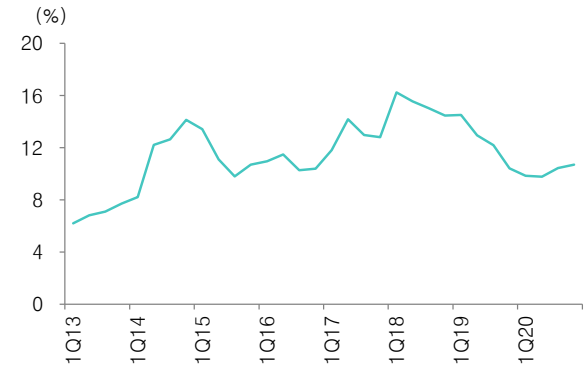
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



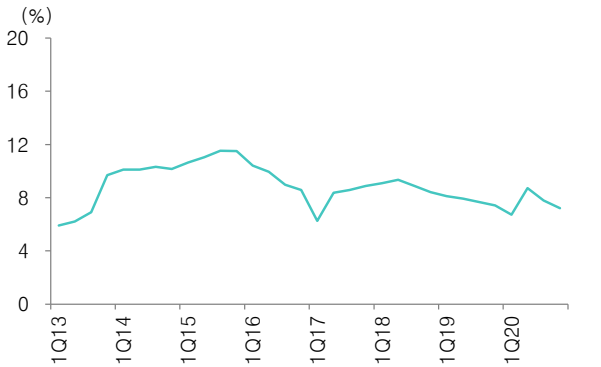
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



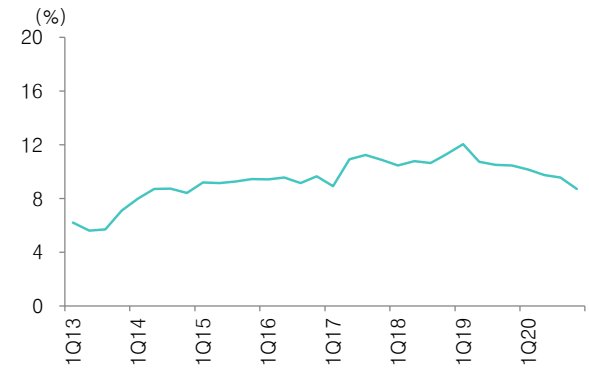
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



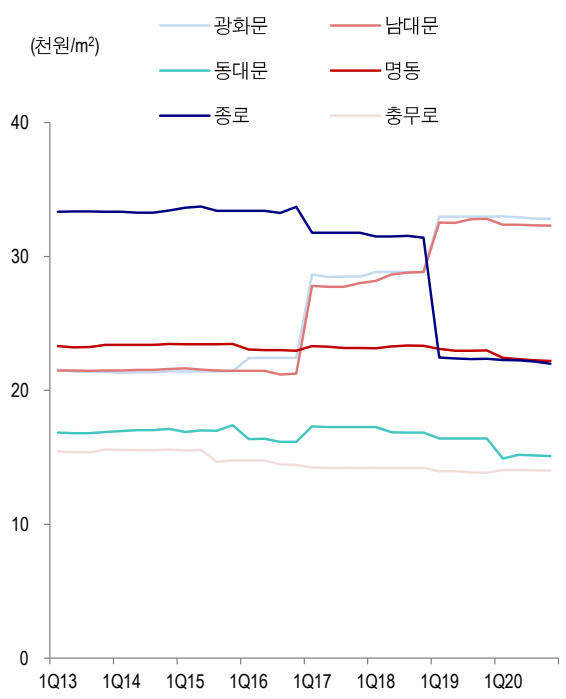
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



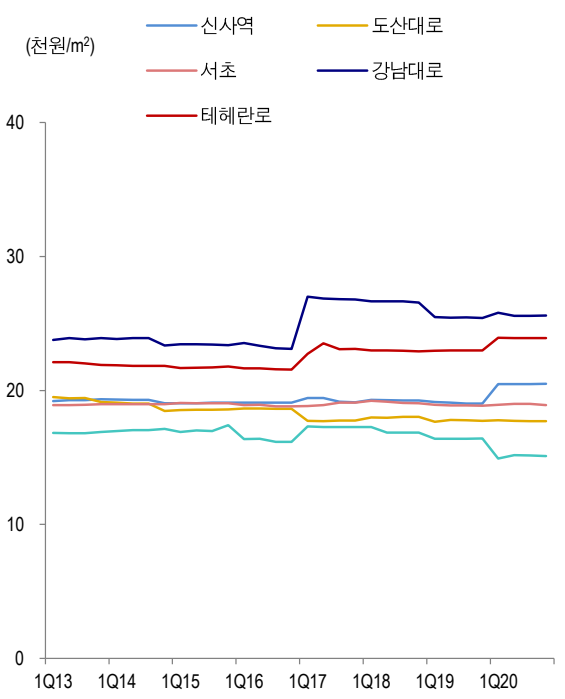
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



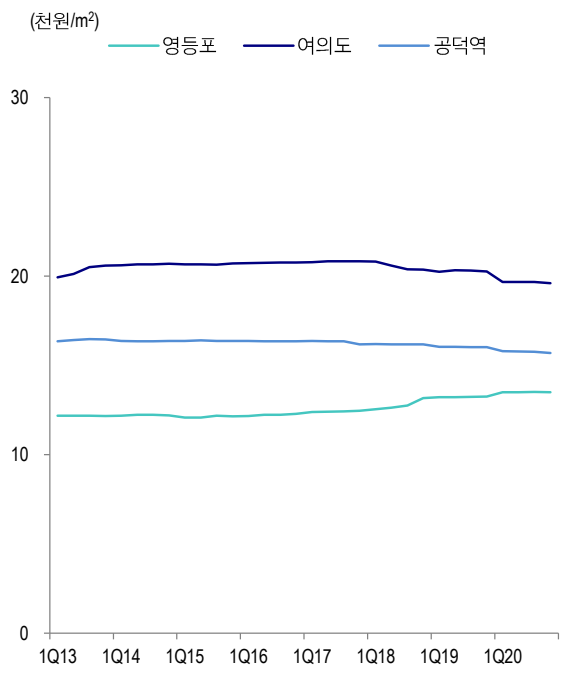
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



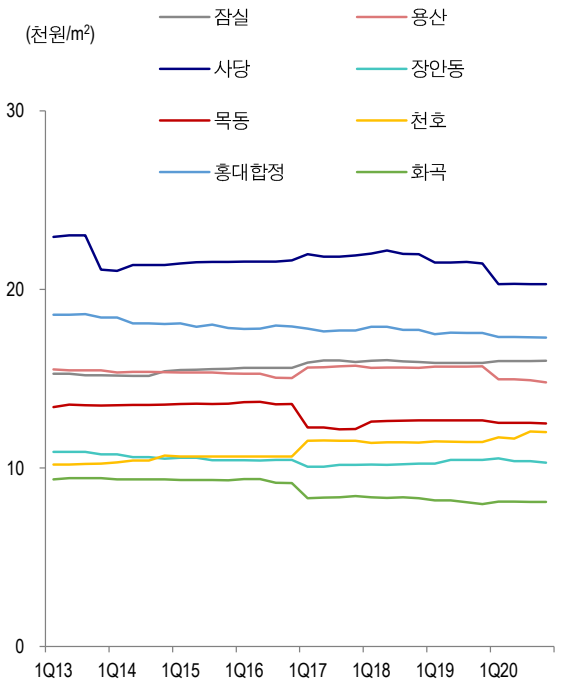
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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 :	88.2%	HOLD :	11.1%	SELL :	0.7%

▶ 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.