Weekly | 27 Apr. 2021

KTB 대체투자 인사이드

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

HEAD LINE

부동산 라진성

ESG, 부동산 가치 평가 요소로 편입

– 미국 연방 총무청(GSA), 2006년 가장 하위 고려대상 이었던 건물의 친환경 인증 요인이 2016년 3위를 기록
– 임대료 역시 친환경 인증을 받은 건물의 상승률이 그렇지 않은 건물보다 높았던 것으로 파악됨

<친환경 건물이 비싸게 팔린다>
– '남산스퀘어' 빌딩: (매도인) 국민연금, (매수인) 이지스자산운용과 미국 PEF 운용사 KKR 컨소시엄
> 매각가: 5,050억원, 3.3㎡당 가격은 2,200만원으로 동급 오피스 가운데 최고 수준. 국민연금은 1,800억원의 차익
> 국민연금은 2009년 인수 후, '11년 지금은 세계 부동산 투자의 표준이 된 친환경 인증제도 LEED 골드 등급 획득
– 이지스자산운용이 운용하는 서울 삼성동 '오토웨이타워': 미국 녹색건물인증 제도 LEED의 '골드' 등급 획득
> 실시간 에너지 진단 웹서비스(Soft BEMS)를 이용해 건물의 에너지 소비 절감, 즉 탄소 배출량을 줄였기 때문
– EY한영은 오는 2025년 회계연도까지 글로벌 모든 오피스의 직접(Scope 1~2) 탄소 배출량 'Net Zero' 선언
> 사무실 전력 사용량을 줄이면서 그 외 전력 수요를 100% 재생에너지로 대체해 'RE100'을 달성하겠다는 목표

<ESG 투자 확대는 글로벌 트렌드>
– 글로벌 자산운용사나 연기금 등 부동산업계의 큰손들은 LEED와 같은 친환경 인증을 투자 기준에 포함
– 기관투자가가 투자의사결정에 ESG를 고려하는 자금 규모는 2020년 말 45조달러 추정(대체투자 비중은 13~15%)
– 캐나다 부동산 전문 운용사 브룩필드는 3~4년 전부터 신규 부동산 개발건 전부를 LEED 골드 등급 이상으로 건축
– 리츠인 Equinix는 에너지원의 100%를 청정 · 재생에너지로 조달하는 데이터센터에 골라 투자
– 오피스 등에 주로 투자하는 Vornado Realty도 LEED 인증을 받은 건축물에 집중하는 전략
– 저소득층 임대주택인 '어포더블 하우징(affordable housing)'도 주목. 도시 내 낙후지역이나 교외 아파트를 재개발해 저소득층의 주거환경을 개선한다는 사업 내용이 S(사회) 측면에서 높은 평가

<Re-valuing real estate: investing in the eye of the hurricane>
– MSCI가 꼽은 2020년 주목할 만한 ESG 트렌드: 부동산투자가에게 닥친 환경재해와 규제 위험. 세계 19개 도시가 2030년까지 신규빌딩 · 2050년까지 전체 빌딩 Net Zero 선언. 이들이 MSCI Global Annual Property Index의 35% 시총을 차지. 글로벌 시장에서 가지고 있는 경쟁력 중심
– 35 percent of REITs properties are exposed to climate hazards (17% inland flood risk, 6% sea level rise and coastal floods, and 12% to hurricanes or typhoons). 주로 아시아에 집중

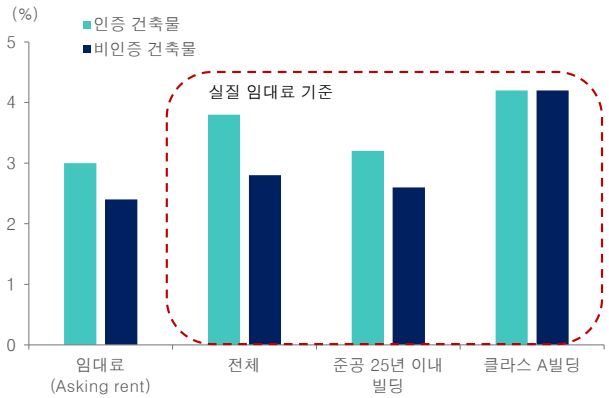
☞ 부동산 자산에서의 ESG투자 중 당장 도입 가능하고 환경적 효과가 큰 분야가 이산화탄소의 감축, 에너지 절약, 친환경 소재의 사용 등 건축물을 친환경적(Green)으로 탈바꿈하는 것

투자자가 가장 중요하게 생각하는 자산의 특징 변화 (2006~2016)

순위	2006 연구결과	2016 연구결과
1	위치	위치
2	건물의 경제적/기능적 노후화	우량 테넌트 여부
3	우량 테넌트 여부	Green 인증
4	임대 리뷰	건물의 경제적/기능적 노후화
5	싱글/멀티 테넌트	임대만료 기간
6	임대만료 기간	임대 리뷰
7	Green 인증	양도관련사항

Source: GSA, KTB투자증권

친환경 인증 건물 vs 비인증 건물 11년간(2006~2016) 임대 CAGR(%)



Note: GSA, KTB투자증권

HEAD LINE



인프라 전혜영

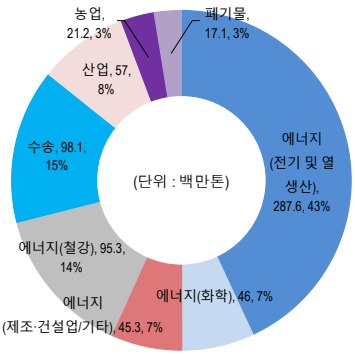
국내외 신재생 인프라 프로젝트에 대한 투자 확대

– 삼성물산, 미국 텍사스주에 700MW 규모의 태양광 발전소 건설을 추진한다고 발표. 사업 안건 개발 단계부터 태양광 발전에 필요한 부지 확보, 계통 연결, 인허가 취득, 전력판매계약(PPA) 체결 등 발전소 건설 이전 단계에 필요한 역할을 모두 수행할 계획

– 기업들의 직접적인 인프라 프로젝트 개발 뿐만 아니라 투자 상품도 확대되는 모습. 신한자산운용은 인프라 투자 부문 첫 정책형 뉴딜펀드를 설정해 첫 투자 대상으로 경북 봉화군 석포면 석포리 일대 60.2㎿ 규모 풍력발전 단지를 선정, 펀드금액 중 일부인 818억원을 투자할 계획. 펀드의 총 규모는 2419억원으로 정책자금 369억원, 민간자금 2050억원이 투입됐음

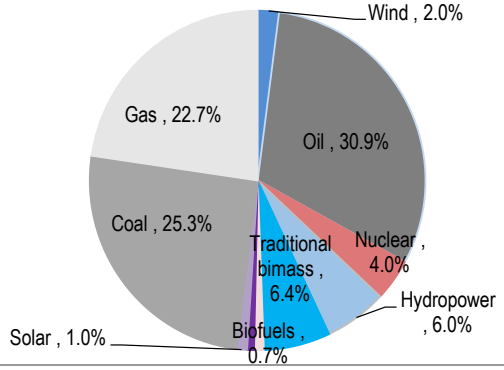
☞ 신재생 발전 확대를 위한 글로벌 국가들의 지원 및 기업들의 투자는 지속적으로 확대될 것으로 전망. 반면 화석연료 발전 사업에 대한 지원은 축소될 것. 세계기후회의에서 한국 정부는 해외 석탄화력발전소에 대한 공적 금융지원을 전면 중단한다고 밝힘. 탄소배출 감축을 위해 가장 빠르게 변화해야하는 부문은 발전. 온실가스 배출량 중 가장 많은 비중을 차지하기 때문. 글로벌 전체 발전량 중 약 30%를 차지하고 있는 석탄 발전의 감축 및 이를 대체하기 위한 신재생에너지 투자 확대의 가속화 필요

한국 부문별 온실가스 배출량(2018)



Source: BP, KTB투자증권

글로벌 발전원별 발전 비중(2019)



Note: BP, KTB투자증권

Weekly News

해외 News

오피스	2021.04.20 Real Estate Weekly **Birch Group, 뉴저지 오피스 빌딩 포트폴리오 250백만 달러에 매입** ▶ 4개의 자산은 뉴저지 교외에 위치해 있으며 모두 A 등급 건물 ▶ 해당 빌딩들의 세입 업체들은 총 22개로, Citibank, KPMG, BoA, UBS와 같은 기업들이 있음 ▶ 총임대율은 약 80%이며, 총면적은 843,000ft^2	https://bit.ly/3v3Ifmi
오피스	2021.04.21 Eurobuild **부다페스트 오피스 면적 3.9백만m^2 도달** ▶ 1Q21에 South Buda에 소재한 Univerzum Office Building (22,00m^2)과 JA4 Loft Offices (2,700m^2)가 새롭게 운영되면서 ▶ 부다페스트의 오피스 총면적은 3.9백만m^2 도달 ▶ 오피스 공실률은 약 9%(QoQ 0.1%p, YoY 2.8%p). Nothe Buda 지역의 공실률이 4.8%로 가장 낮았으며 Periphery 지역의 공실률이 27.5%로 가장 높음 ▶ 1Q21 오피스 시장 수요는 74,900m^{2}로 갱신, 신규 임대 비율이 각각 48%, 41% 차지 ▶ 1Q21에 총 120개의 임대 계약이 체결되었으며 평균 계약 면적은 624 m^2	https://bit.ly/2RU0jkF
오피스	2021.04.21 The Real Deal I **Tricera와 Alex Karakhanian의 JV, Cube Wynwd 빌딩 28백만 달러에 매입** ▶ 대상 건물은 마이애미 소매 A등급 오피스 빌딩으로, 8층 규모에 총면적은 100,000 ft^2 ▶ 현재 공유 오피스 운영 업체 Sapces가 30% 정도를 임대하고 있으며, 향후에 전체 면적을 임대할 의향 ▶ 매입자들은 선순위 대출 및 메자닌 방식을 통해서 거래 자금의 70%인 19.6백만 달러를 조달	https://bit.ly/2QPDVIo
오피스	2021.04.21 Mingtiandi **PGIM REAL ESTATE, 싱가포르 Finexis Building 빌딩 107백만 달러에 매입** ▶ 해당 건물은 싱가포르 도심이자 재건축 기대가 있는 Robinson Road에 위치 ▶ 사모펀드 Sin Capital로부터 매각되었으며 12층 규모, 총면적은 5,094m^2	https://bit.ly/3vf75Qr
부동산	2021.04.20 CPE **Longfellow Real Estate, Bay Area Campus 156백만 달러에 매입** ▶ 생명과학 분야에 특화된 부동산 투자 및 개발 회사인 Longfellow는 생명과학 부지로 전환 목적으로 해당 건물을 Rubicon Point Partners로부터 구입 ▶ 총면적은 250,000 ft2며, 임대율은 88%	https://bit.ly/3aoqZ39
부동산	2021.04.21 Mingtiandi **1Q21 아시아 태평양 지역의 상업용 부동산 투자액 340억 달러** ▶ 직접 투자액 기준 QoQ −23%, YoY 약 −1%. ▶ JLL에 따르면 일본(115억 달러), 중국(83억 달러), 한국(43억 달러) 순으로 투자액이 많았으며, 이 세 국가의 투자액이 전체에서 70% 이상 차지	https://bit.ly/3aqkfC7
주택	2021.04.20 iCrowd News Wire **미국 53개 대도시 주택 중위 가격 30만 달러 상회** ▶ 부동산 중개 업체 RE/MAX의 보고서에 따르면 53개 대도시 지역 주택 중위값은 30만 달러(YoY +14.3%) 돌파 ▶ 특히 Boise(+31.9%), Augusta(+21.6%), Pittsburgh(20.8%) 같은 지역들의 주택 가격 상승이 전체 중위 가격 증가를 주도	https://bit.ly/3eeYhD8

해외 News

주택	2021.04.21 Financial Times **미국 목재 가격 상승세 지속**	https://on.ft.com/32N1uV7
	▶ 건축 업체와 DIY 매장의 수요가 증가하며 1,000 피트(305m) 길이의 판재는 올해 50% 이상 급등하면서 1,327 달러 기록 ▶ National Association of Homebuilders는 작년 봄 이후로 판재 가격의 상승이 300,000~330,000 달러 수준의 단독 주택의 가격에 평균적으로 약 24,000 달러의 비용을 추가시켰다고 추정 ▶ NAHB는 최근 미국 상무부의 Gina Raimondo에게 생산을 늘릴 즉각적인 해결책을 모색할 것을 요청	
주택	2021.04.23 The Standard **Cifi Holdings Group, 향후 몇 년 내 상장 예정**	https://bit.ly/2Ph90EI
	▶ 중국 정부가 대도시 주거 부족 문제를 해결하기 위해 임대 주택 공급을 늘리고, 관련 세금을 낮추는 방안을 추진함에 따라, Cifi 또한 약 3년 내 포트폴리오 규모를 최소 300억 위안(46억 달러)로 확대할 예정 ▶ 추가적으로 10년 내 현재 10배 규모인 1000억 위안 규모의 포트폴리오를 구성한다는 목표	
물류 창고	2021.04.20 CRE **Charter Hall, Patties Foods와 141백만 달러의 Leaseback 계약 체결**	https://bit.ly/3dDkg7Q
	▶ Charter Hall, 세계 최대 파이 업체인 Patties Foods로부터 Victoria에 있는 두 공장에 대한 30년 기한의 Leaseback 계약 체결 ▶ 해당 포트폴리오는 Bairnsdale 소재 15.8헥타르 규모의 생산시설과 Pakenham 소재 0.2헥타르 규모의 시설을 포함 ▶ Patties Foods의 소유주인 Pacific Equity Partners, 이번 매각이 주요 브랜드 역량 강화를 위한 사업 전략의 일환이었다고 밝힘	
물류 창고	2021.04.20 Lehigh Valley Live **나이키, Bethlehem 근처 창고 임대 계약 체결**	https://bit.ly/3emiFSH
	▶ Bethlehem 시장은 나이키가 기존 Bethlehem Steel 부지에 있던 창고의 임대 계약을 체결했다고 밝힘 ▶ 해당 창고는 40피트 높이이며, 1,041,600 ft^2 규모 ▶ 이번 계약으로 약 250개의 일자리가 창출될 것으로 예상됨	
물류 창고	2021.04.21 Logistics Manager **Tritax Big Box, Bristol 소재 와인 창고 90백만 파운드에 매입**	https://bit.ly/3sBbY4B
	▶ 해당 물류 센터는 Accolade Wines가 임차하고 있으며 영국과 유럽으로 와인을 유통하기 위해 사용됨 ▶ 매분 1,200병의 와인을 생산할 수 있으며, 영국 와인 공급량 중 20% 차지 ▶ 2008년부터 운영되었으며 높이는 15~18m 가량이며 총면적은 872,000 ft^2	
데이터 센터	2021.04.20 Data Center Dynamics **마이크로소프트, 이스라엘 데이터 센터 2022년으로 연기**	https://bit.ly/3xekp9u
	▶ 마이크로소프트는 이스라엘의 첫 번째 데이터센터를 Modiin 지역에 2021년 중 가동한다고 밝힌 바 있음 ▶ 해당 데이터센터는 예비 전력, 냉각 시스템, 네트워킹 기능을 갖출 예정이며, 이스라엘 고객들에게 Azure의 클라우드 서비스를 시작으로 보다 많은 서비스를 제공할 계획	
데이터 센터	2021.04.21 Data Center News **마이크로소프트, 말레이시아에 데이터센터 설립 계획 발표**	https://bit.ly/3sCMHqx
	▶ 해당 데이터센터는 지역 고객들이 Azure, Microsoft365, Dynamics 365와 같은 서비스를 역내에서 제공하기 위한 목적으로 설립되며 Kuala Lumpur에 위치할 예정 ▶ 마이크로소프트는 2025년까지 신재생 에너지로의 100% 전환을 목표 ▶ 해당 사업은 직간접적으로 약 19,000개의 일자리를 창출할 예정	

해외 News

데이터 센터	2021.04.21 Data Center Dynamics	Marvell Technology, Inphi 100억 달러에 인수 완료 https://bit.ly/2QHqAC6 ▶ 이번 인수는 계획보다 이르게 완료 되었으며 6월 7일 실적발표에서 Inphi의 실적 기여를 논의할 예정 ▶ 또한 Inphi는 기존에 스토리지 및 네트워킹 칩을 만드는 것으로 알려졌지만, Marvell은 하이퍼스케일 클라우드 데이터센터 및 5G 인프라에 사용 가능한 반도체를 만들 계획
데이터 센터	2021.04.21 Data Center Dynamics	Bouwinvest Real Estate, 데이터센터 업체 Sabey에 60백만 달러 투자 https://bit.ly/3sOP2it ▶ 네덜란드 연금 펀드 위탁 업체인 Bouwinvest는 Sabey Data Center Properties(SDCP)의 모회사인 Sabey에 투자 ▶ Bouwinvest는 지속가능한 부동산 투자에 초점을 맞추고 있으며 2025년까지 포트폴리오의 절반 가량을 GRESB(부동산 ESG 벤치마크) 4~5등급으로 구성할 예정
오피스	2021.04.25 G-enews	베트남, 사무용 부동산 임대시장 회복 기지개, 임대가격 지속 인하 https://bit.ly/2QnhIlv ▶ 베트남 사무용 부동산 시세를 주도하는 호치민시 고급 사무실 임대료의 하락폭이 작년 대비 크게 축소 ▶ 올해 1분기 호치민시의 A급(고급) 사무용 빌딩의 공실률은 14%에 달해, B급 사무실 공실률은 9% ▶ 임대료는 월 평균 42.1달러/㎡로 전분기 대비 1.7~2% 낮아졌지만, 하락 속도가 둔화하기 시작
물류 센터	2021.04.19 G-enews	ESR케이맨 · 싱가포르투자청, 블랙스톤 호주 물류자산 등 3.2조억원에 매수 https://bit.ly/3x98slu ▶ ESR케이먼은 GIC와 투자회사를 설립해 블랙스톤 산하 라임스톤 로지스틱스가 보유한 오스트레일리아내 창고와 물류시설 인수 ▶ 라임스톤 로지스틱스로부터 매수한 부동산 포트폴리오는 호주 주요 도시에서 수익을 올리고 있는 45개 자산이 포함 ▶ 호주 물류자산 거래로 최대규모, 총면적은 360만평방미터, 수익률은 4.5%이며 가중평균 리스기간은 6.9년 예상
데이터 센터	2021.04.22 G-enews	MS '아시아를 잡아라', 매년 최대 100개 데이터센터 구축키로 https://bit.ly/3vdCPFv ▶ "올해에만 적어도 10개국에 데이터센터를 추가할 것", 향후 매년 세계 각 국에 100개씩 건설할 것 ▶ MS는 34개국에 200개 이상의 데이터센터 운영 중. 추가적 센터 구축을 통해 AWS 뛰어넘어 글로벌 리더로 올라선다는 구상 ▶ 실제 MS는 '베라마 말레이시아'(Together Malaysia) 구상의 일환으로 말레이시아에 첫 데이터 센터 구축을 발표 ▶ 지난 2월에는 인도네시아 첫 번째 데이터 센터 건설을 발표, 내년에 중국 북부에 새로운 애저를 제공한다는 계획
주택	2021.04.23 헤럴드경제	美 3월 주택 매맷가 22년만 최대폭 상승, 중위가격 4억원 육박 https://bit.ly/3ndfgK1 ▶ 미 부동산중개인협회(NAR), 지난달 팔린 기존주택 중위가격이 32만9100달러(약 3.7억원)로 전년 동월보다 17.2% 급등 ▶ 3월 기존주택 매매가격으로는 1999년 이후 최대폭 상승률, 3월 기존주택 매매 건수는 전월보다 3.7% 감소한 601만건(연율) ▶ 낮은 금리와 수요에 비해 부족한 주택 공급이 가격을 계속 밀어올려 거래 건수는 줄어드는 것으로 분석 ▶ 지난달 매물로 나온 기존주택은 107만채로 전년 동월보다 28% 급감, 기존주택 거래는 미 전체 주택시장 거래량의 90% 차지
리테일	2021.04.19 G-enews	트래블 버블, 호주 · 뉴질랜드 1년만에 하늘길 열린다 https://bit.ly/32t5AI5 ▶ '트래블 버블'은 방역이 우수한 나라 간에 서로 여행을 허용하는 협약으로, 해외 입국자들을 대상으로 2주간의 자가격리가 면제되는 등 제한조치가 완화 ▶ 코로나19 사태 이후 일상복귀와 자유로운 여행에 대한 기대감을 키우는 조치로 해석
리테일	2021.04.23 G-enews	코로나 백신 접종 확대 속 미국인 54% "다시 여행 나설 생각 있다" https://bit.ly/3nk516T ▶ 자동차를 이용한 여행에 나설 예정이라는 답변이 39.8%로 1위 ▶ 비행기를 이용한 국내 여행을 생각하고 있다고 밝힌 응답자가 11.9%, 해외 여행을 계획하고 있다는 응답자가 4%

해외 News

리츠	2021.04.21 파이낸셜뉴스	인플레 둔화에 성장형 리츠 다시 주목 https://bit.ly/3eqoJd9
	▶ 글로벌리츠 한달새 311억 유입, 27개 펀드 수익률 5% 육박 ▶ 경기와 인플레이션 회복에 베팅하는 '리플레이션 트레이드'가 다소 약해지면서 성장형 리츠에 대한 관심 증가 ▶ 성장형 리츠는 보유자산에 따라 △물류 △인프라 △데이터센터로 구분되며 물류는 이커머스, 인프라는 5G 투자, 데이터센터는 클라우드 성장이 주가 상승 동력	
리츠	2021.04.20 한국경제	리츠도 ESG트렌드, 환경친화적 자산 담아라 https://bit.ly/3sAsUlj
	▶ 미국리츠협회(NAREIT)에 따르면 미국 상장 리츠의 89%가 ESG 정책 및 준수 내용을 보고 ▶ 친환경 건축물 인증을 받은 빌딩들은 75억$의 에너지 절감과 60억$ 규모의 경제적 효과(건강 및 기후 부문)를 낸 것으로 조사	
부동산	2021.04.23 조선일보	일본 부동산은 세일 중, 해외 사모펀드들, 호텔 · 료칸 · 사무실 사들인다 https://bit.ly/3gzDXzf
	▶ 신종 코로나 팬데믹(대유행)과 도쿄 올림픽 연기 등의 여파로 일본 내 부동산 값은 지난해 6년 만에 하락 전환 ▶ 사무용 빌딩과 호텔 등 상업 부동산의 값이 급락, 해외 사모펀드들은 호텔뿐 아니라 도심의 사무실 건물에도 높은 관심 ▶ 일본 기업 문화가 타국보다 훨씬 보수적이라, 신종 코로나 사태가 끝나면 상당수 기업들이 재택근무를 없애고 직원들을 다시 사무실로 불러 모을 것으로 판단. 홍콩계 투자회사인 BGO는 앞으로 4년간 일본 부동산에 8400억엔(8조6273억원)을 투자할 계획 ▶ 중국 투자자들은 주로 경영난을 겪는 소형 호텔과 료칸(旅館 · 일본식 고급 숙박시설) 매물에 눈독	
대체 투자	2021.04.23 매일경제	만약 비트코인으로 미국 부동산 매매가 가능하다면? https://bit.ly/2Pkytgm
	▶ 증빙 서류의 안정성, 비트코인 잔고증명서로 대체 가능하다면 미국 부동산 매도자에게는 해외 투자자의 제안을 더욱 편하게 생각 ▶ 환율 변동성 제거가 최대 매력, 급등락 큰 변동성 약점이지만, 한국서 미국 투자하긴 더 편리, 글로벌 투자길목 더 넓어질 것 ▶ 美 재무부 가상자산에 회의적, 화폐수단 인정까진 산 넘어 산	
기관 동향	2021.04.18 매일경제	"뉴욕에 살어리랏다" 연금 백만장자 늘어나는 美, 비결은 https://bit.ly/2RETfbk
	▶ 퇴직연금으로 중산층 키워라, 투자처 다양화 美 401K, 年7%대 꾸준한 수익률 성과, 26만명이 연금자산 100만弗 ▶ 운용사 대형화 · 수익률 경쟁, 퇴직연금 투자 물꼬 트면 한국판 피델리티 탄생 가능	

국내 News

오피스	2021.04.24 헤럴드경제	서울 오피스 빌딩도 신고가 행진, 평당 3600만원 등장 https://bit.ly/3ezJJyh

▶ 쿠시먼앤드웨이크필드 1Q 서울 · 분당에서만 2.2조원 거래 추산, 16건 거래, 지난해 같은 기간 2.7조원 대비 20%가량 감소
▶ 상업용 건물 가격이 급등하면서 분할매각이 늘어난 것도 특징, 올해는 주거용시설로 탈바꿈시키기 위한 오피스 거래가 활발할 것
▶ 을지로 파인애비뉴B동이 평당 3133만원에 거래, 역삼동 동궁리치웰타워는 사상 최고 가격인 평당 3600만원에 거래
▶ 여의도파이낸스타워는 평당 2342만원에 거래되며 권역 내 최고가를 경신

오피스	2021.04.18 매일경제	쏟아지는 강남 중소형 오피스 매물, 원매자 '글쎄' https://bit.ly/32uOWl6

▶ 매도자 기대치에 비해 원매자 눈높이가 괴리감을 보이면서 빌딩 스팩에 따라 가격 조정모드에 들어설 가능성이 제기
▶ 역삼역 인근에 위치한 더피나클 역삼 빌딩은 최근 입찰에 나섰지만 흥행을 이끌진 못한 것으로 알려짐
> 26일 뉴스에 따르면, 최고가를 써낸 이지스자산운용이 우선협상대상자로 선정(3.3㎡당 4000만원 육박)
▶ 미래에셋자산운용이 내놓은 역삼동 우신빌딩도 인기가 저조하긴 마찬가지
▶ 대형 오피스 매물의 경우 현대해상 강남사옥이 3.3㎡당 3380만원에 거래된 이후 고공행진을 이어가고 있지만, 중소형 오피스 매물은 연식이 오래된 건물 위주로 주목도가 상대적으로 떨어지는 중

오피스	2021.04.21 파이낸셜뉴스	올 1 · 4분기 서울 · 분당권역 오피스 빌딩 2.2조 거래 https://bit.ly/3tERgBU

▶ 쿠시먼앤드웨이크필드코리아, 올해 1 · 4분기 서울 · 분당권역 오피스 빌딩이 2조2000억원 규모로 거래. 건수로는 16건
▶ 지난해 같은 기간 약 2조7000억원 대비 20% 가량 감소. 지난해 코어 오피스 자산 거래가 활발
▶ 이번 분기 오피스 빌딩 거래는 용도변경을 활용하기 위한 노후 오피스 빌딩 거래가 주

물류 센터	2021.04.23 물류신문	과열된 국내 물류부동산, 버블과 현좌표는? https://bit.ly/3dLNTUg

▶ <물류부동산 시장 현황> 물류센터 개발가능 부지 고갈, 지자체 규제 강화와 민원 제기, 물류센터 개발시장 과열, 다수 매수자 경쟁구도로 부동산가치 고공
▶ <물류부동산 시장 전망> 물류센터 개발 공급 전망, 기존 물류센터 리모델링 · 재건축 활성화, 물류부동산 관리와 운영의 전문화

물류 센터	2021.04.23 The Guru	'자산 430조' 캐나다연금투자위원회, 韓 물류센터에 추가 배팅 https://bit.ly/3u1IzSk

▶ CPPIB, 韓합작사에 5600억원 추가 투자, 누적 투자액 1조 넘어서
▶ 중국계 물류 부동산 개발업체 ESR과 CPPIB는 합자회사를 설립한 이후 국내 12개 물류센터에 투자. 이 가운데 6개 자산은 지난해 12월 국내 증시에 상장한 ESR캔달스퀘어리츠에 편입

물류 센터	2021.04.21 물류신문	2021년 1분기 수도권 물류센터 공실률 역대 최저 기록 갱신 https://bit.ly/2PbVy50

▶ JLL, 수도권A급 물류센터의 2021년 1분기 공실률은 지난 분기 대비 42bps 하락한 3.4%. 자연공실률을 크게 하회하는 수치
▶ 최저 공실률로 인해 명목임대료 또한 이전 분기보다 0.6% 소폭 상승한약 32,100원을 기록
▶ 남동부 및 서부권역에서 이커머스와 3PL 기업들의 물류센터 수요 견고
▶ 활발한 임차 활동, 공실 남동부 권역이 가장 크게 줄어, 1분기 물류센터 거래액 약 7,113억 원

물류 센터	2021.04.21 한국경제	마스턴투자운용 · 키움증권, 프랑스 물류센터 매입 추진 https://bit.ly/2QIwXen

▶ 프랑스 도심에 지어지는 라스트마일 물류센터 6곳을 선별해 준공시점에 맞춰 투자할 계획
▶ 총 투자규모는 2500억원 정도. 이중 1500억원은 대출을 통해 조달하고, 1000억원은 투자자를 모집할 계획
▶ Cap Rate는 4%대지만, 해외 대출금리(1% 초중반)가 국내(2%대)보다 낮고, 환 프리미엄이 붙어 7%대 수익률을 기대
▶ 유명 이커머스 기업과 3자물류(3PL)업체 등과 장기로 임대차 계약이 이미 체결

국내 News

물류센터

2021.04.22 물류신문

유통시장 '온 · 오프' 경쟁 치열, '물류'가 생존 좌우

https://bit.ly/3et9Kis

▶ 미국 '월마트 · 아마존', 국내 '네이버 연합 · 쿠팡' 간 시장 쟁탈
▶ 미국 월마트 · 아마존 '당일 배송' 물류기준 삼아 경쟁, 재정적 여유없는 중소 소매업체 고민 커져, 대응력 점차 하락
▶ 월마트 도심형 미니 물류센터 통해 빠른 문전 서비스 제공, '월마트 플러스' 전략 보면 반 쿠팡 연합 '어떤 길' 갈지 보여

데이터센터

2021.04.22 파이낸셜뉴스

네이버클라우드, 친환경 데이터센터 '각 세종' 첫 삽 들었다

https://bit.ly/3dItxey

▶ '각 세종'은 총 면적 29만3697㎡ 규모 데이터센터. 네이버의 제1데이터센터인 '각 춘천' 보다 6배 확장된 규모로 설계
▶ 자연친화적 설계-재생에너지 활용 등 ESG 인프라 조성

주유소

2021.04.23 SBS

"여기 주유소 맞아?" 폐업에 변화 몸부림

https://bit.ly/3evNIeT

▶ 전국 주유소 수: (2010.12) 13,004개, (2020.3) 11,501개, (2021.3) 11,358개
▶ 주유소 한쪽에서는 기름을 넣고, 반대편 공간에서는 전기차를 충전, 상업시설을 결합해 복합 공간으로 바꾸는 주유소도 증가
▶ 주유소 옥상에 태양광 패널 설치, 남는 공간 활용해 신재생에너지 생산, 매달 생산하는 전기는 2천kWh 이상, 한전에 팔아 수익

지식산업센터

2021.04.25 한국경제

양도세 중과 제외, 최대 80% 대출, 지식산업센터 투자 쏠쏠하네

https://bit.ly/3njrwsu

▶ 지난해 신규 승인을 받은 전국 지식산업센터는 141건으로 1987년 최초 승인 이후 역대 최다 건수를 기록
▶ 정부 규제 폭탄에 지식산업센터 '눈길', 주택 수 산정 대상에서도 제외돼 양도소득세 중과와 종합부동산세 과세에서도 제외
▶ 취득세 50% · 재산세 37.5% 감면, 투자수익률 6%로 웬만한 상가보다 높아, 분양권 전매제한을 받지 않는 것도 장점

리츠

2021.04.22 이코노믹리뷰

글로벌 대체투자 시장 활황, 리츠펀드 뜬다

https://bit.ly/3gyYhRk

▶ 리츠펀드 톱10 3개월 수익률 14.81%, 국내 유형별 1위 중소형주펀드 8.18% 대조 보여
▶ 저금리·경기 회복 기대감 6~8% 중수익 리츠 주목, 소액 개인투자자에게 진입 장벽 낮아 인기
▶ 물류창고·데이터센터 변동성 · 자산 종류 확인 후 장기투자해야

부동산

2021.04.23 한국경제

부동산 '컨버전'을 알면 '돈'이 보인다

https://bit.ly/2QoHRAd

▶ 1997년 외환위기 이후 리츠, 부동산 펀드 등 간접 투자 기구가 활발하게 도입됐고 오피스 시장이 급성장
▶ 이 때문에 호텔과 상업 시설로 개발 예정이던 프로젝트들이 오피스 빌딩으로 컨버전 개발되는 사례가 증가
▶ 한류 열풍을 따라 증가한 중국인 관광객으로 숙박시설이 부족하자 다수의 오피스가 호텔로 전환
▶ Value-add 컨버전: 임대료가 상대적으로 높은 저층부에 상업시설의 비중을 확대하는 것, 3년(2015~2018) 가량 집중
▶ 코로나19로 호텔과 리테일 시장 침체, 대안 상품으로 여겨온 물류 센터와 오피스 빌딩의 매수 경쟁이 치열해지기 시작
▶ 1970년대를 시작으로 1980~1990년대 이후 공급된 노후 빌딩이 많은 서울 주요 권역의 경우 노후 빌딩을 매입해 주거형 오피스텔이나 임대 주택으로 용도를 변경하는 트렌드가 크게 증가. 주거 상품으로의 컨버전 사례 또한 금년 하반기를 넘어 2022년까지 당분간 지속될 가능성

부동산

2021.04.22 헤럴드경제

CBRE '올 1분기 서울 상업용 부동산 투자 6% 증가한 3조2000억원'

https://bit.ly/2PiQpYW

▶ 2021년 국내 상업용 부동산시장 보고서, 오피스 자산 거래가 총 2조1000억원 규모로 전체 거래 규모 가운데 약 67%를 차지
▶ 물류 자산 거래 규모는 총 약 5800억원 수준으로 두 번째로 큰 비중을 차지, 국내 투자자 매입 증가, 작년과 비슷한 거래 규모
▶ 올 1분기 투자 규모 가운데 85%가 국내 자본으로 조사되며 지난해에 이어 국내 투자자의 움직임 활발
▶ 서울 도심권, 강남권, 여의도권 등 3대 권역 모두에서 실질임대료 상승. 1분기 기준 서울 A급 오피스의 평균 수익률은 4.4%
▶ 물류센터는 3% 수준의 낮은 공실률을 기록하고 있고, 올해 준공 예정인 물류센터는 면적만 모두 200만㎡ 규모에 달함

국내 News

부동산

2021.04.26 중앙시사매거진 **부동산 투자에도 ESG가 지표 된다** https://bit.ly/2QnF7TT

▶ 친환경 중시 사회 분위기가 형성되면서 목표 수익과 지속가능 경영을 고려해야
▶ 상업용 부동산시장에서 ESG 경영 · 평가 활용 시작, 부동산투자자에게도 필수불가결 지표로 작용해

대체투자

2021.04.23 더벨 **"원격현장실사, 해외 대체투자 돌파구 기대"** https://bit.ly/3dLqz9a

▶ 코로나 19가 언제 끝날지 장담하기 어려운 가운데 생명보험사 등 일부 기관투자자들이 원격현장실사를 할 수 있도록 정관 변경
▶ 원격현장실사를 들고 나왔을 때 제기됐던 신중론은 '어떻게 믿을 수 있냐'는 것, 현지 주무관청이 인터뷰 허가를 내준다는 것 자체가 현지 시설의 존재 근거. 현지 컨설팅회사 인력이 GPS를 켜고 들고 들어가 한국기업평가와 실시간으로 소통

기관동향

2021.04.23 더벨 **하나대체 '500억' 추가 장전, 김희석 대표 '무한신뢰'** https://bit.ly/3sJnxXf

▶ 모회사 하나금융지주가 증자, 김 대표 임기내 두 번째 대형 유상증자, "PI로 책임감 제고"
▶ 대체투자를 집행하며 외부자금만 가지고 투자를 하기 보다 고유자금도 함께 투입을 하면 운용사로서의 책임감이 더 강화될 것

기관동향

2021.04.23 더벨 **1세대 부동산 디벨로퍼 신영, 자산운용업 진출** https://bit.ly/3tQKPMa

▶ 정춘보 회장 · 정무경 씨, 에스티엘운용 지분 인수, 부동산 전문운용사 '신영투자운용' 탈바꿈
▶ 신영투자운용은 신영그룹의 부동산 전문 운용사로 개발사업과 실물 부동산 투자 등 금융부문을 담당

기관동향

2021.04.23 더벨 **이지스투자-현대차증권, 프롭테크 투자 '도원결의'** https://bit.ly/3sN01ZD

▶ 약 90억 규모 '프롭테크 신기술조합 1호' 결성, 멀티클로징을 통한 증액도 예상
▶ 부동산 영역에 신기술을 도입하고 산업 고도화를 추진하는 기업, 공간콘텐츠 기업이 주요 투자 대상

기관동향

2021.04.23 더벨 **[이지스운용 거버넌스] 상장 위한 '경영권 안정' 방점, '최대주주 변경' 수순** https://bit.ly/32JCAWr

▶ 오너 지분매도 지속, 경영권 위협요인 부상, '현 경영자 · 2대주주' 중심 지배구조 재편
▶ 강한 상장 의지, 지분율 급변 '경영안정성' 위협 수면위로, 2대주주 '현 경영자' 조갑주 사장 체제 재편 '수순'

기관동향

2021.04.23 더벨 **[이지스운용 거버넌스] 조갑주 대표 약점 '낮은 지분율', 우군 확보로 '상쇄'** https://bit.ly/32MoVOh

▶ 조갑주 대표 지분율 10%대 수준, 비즈니스 관계 증권사 · 건설사 중심 주주 유입, 우호지분 합치면 65% 수준
▶ 우미건설그룹 직간접 12% 보유, 손화자씨 지분 매각 대상 선별 필요

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	한국토지신탁	연면적 85,140㎡	6,700억원	매각주관사는 딜로이트 · CBRE
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	CBD	삼일빌딩	이지스자산운용	NH아문디자산운용		4,400억원	3.3㎡당 3,500만원 중반대
오피스	서울 영등포구	여의도 하나금투빌딩	지에스솔루션제일차, 유안타증권	페블스톤자산운용		500억원	지분율 38.28%로 단일 최대주주
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
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)

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 +1.1% 기록. 미국 및 유럽 스토리지 REITs 가 강세를 보임(각각 3.7%, 2.5% 상승)
- 신흥국 중동/아프리카 REITs 는 리테일 부문 호조에 따른 상승(4.0%) 추세 지속

Ⅱ. 국내 Update

▶ 국내 주택시장
- 전국적으로 2.4 대책 이후에도 아파트 가격은 상승세를 이어가고 있으나 상승폭은 11 주 연속 축소
- 서울 아파트는 전주 대비 0.08% 상승(WoW −0.02%p)
- 특히, 2 기 신도시가 91 주만에 마이너스 전환했으며, 1 기 신도시의 상승폭 축소가 두드러지게 나타남
  - 2 기 신도시(+0.16% → −0.01%, WoW −0.17%p)
  - 1 기 신도시(+0.24% → +0.06%, WoW −0.18%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	1,559,471	3,270.4	2.0	4.2	1.1	13.2	13.6	44.8	28.4	2.6
Developed	1,517,278	2,241.5	1.4	4.5	1.1	13.3	13.7	44.8	30.3	3.4
선진국 북미	1,049,868	2,561.9	2.2	3.7	1.7	15.7	16.8	48.2	39.3	3.3
선진국 유럽	174,381	1,325.9	0.4	1.9	0.0	10.1	6.7	36.2	(8.5)	3.8
선진국 아시아	555,732	3,853.4	0.9	5.1	(1.1)	8.0	8.6	31.4	13.4	3.7
Emerging	42,148	1,722.9	0.8	2.5	1.3	10.0	7.5	43.9	(27.4)	6.8
신흥국 미주	31,427	793.9	0.9	5.9	(0.6)	5.2	(2.6)	36.7	(8.2)	4.1
신흥국 유럽	2,385	1,196.2	0.4	8.7	(9.1)	(35.7)	(26.9)	21.9	(19.2)	4.6
신흥국 아시아 태평양	17,404	1,300.0	1.0	5.2	0.6	1.1	0.3	8.7	(8.6)	6.4
신흥국 중동/아프리카	11,490	1,915.4	0.6	(2.6)	4.0	28.4	21.8	76.0	(48.7)	7.4
미국										
미국 전체	1,453,782	9,544.7	2.8	6.7	1.8	14.7	15.5	40.6	45.9	3.2
인프라	228,800	468.8	46.1	31.6	3.0	14.5	13.8	8.6	90.4	2.2
산업	153,597	1,889.4	2.6	5.2	1.8	13.8	14.6	37.1	90.3	2.3
데이터센터	–	37,262.2	–	–	1.7	2.7	3.5	5.8	73.9	–
오피스	93,813	1,231.6	1.6	2.6	0.3	12.5	10.2	24.9	11.4	3.6
리테일	161,373	1,084.8	2.6	6.8	2.3	21.9	27.0	94.3	17.9	4.1
쇼핑센터	57,914	834.1	2.0	3.4	3.0	28.6	38.0	109.9	32.7	3.7
주거	199,135	2,078.0	2.7	3.0	2.6	17.0	19.4	36.7	53.2	2.9
아파트	137,178	1,898.8	2.8	2.8	2.8	19.3	22.9	34.8	45.8	3.3
헬스케어	122,954	1,821.0	1.9	2.8	0.6	11.7	11.7	61.1	55.4	4.1
스토리지	87,148	5,494.4	6.8	19.2	3.7	24.9	23.3	61.2	71.3	2.9
복합	55,544	658.7	1.6	4.8	1.0	15.0	12.9	46.7	15.0	4.5
숙박	40,447	331.8	1.6	(10.2)	(0.1)	17.4	19.3	99.3	(7.0)	0.2
모기지	74,146	1,333.5	1.1	11.5	0.6	13.0	15.4	93.8	16.5	8.1
목재	38,115	274.0	3.0	16.4	(2.8)	15.1	16.1	94.6	17.6	2.4
유럽										
선진국 유럽	174,381	1,325.9	0.4	1.9	0.0	10.1	6.7	36.2	(8.5)	3.8
산업	32,752	1,747.8	1.3	2.9	1.2	3.8	8.1	46.0	74.0	2.7
오피스	45,884	2,903.0	0.2	3.4	0.3	4.3	2.4	33.4	15.7	3.4
리테일	32,479	633.7	0.7	(0.6)	(2.5)	19.9	9.6	51.0	(52.4)	5.7
주거	102,167	2,197.6	0.7	6.2	(0.0)	4.3	(2.2)	42.4	39.4	2.9
헬스케어	10,950	2,024.8	1.3	5.2	1.2	2.8	1.8	20.5	51.2	3.9
스토리지	9,640	5,762.0	1.6	6.2	2.5	7.7	11.2	32.8	49.5	2.7
복합	123,071	1,897.9	1.0	3.6	0.1	8.9	4.5	36.3	13.3	3.4
숙박	–	1,294.4	–	–	(0.9)	11.8	6.0	109.6	6.7	0.0

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 4월 23일 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	1.8	3.0	1.8	1.7	0.3	2.3	3.0	2.6	2.8	0.6	3.7	1.0	(0.1)	0.6	(2.8)
1M	8.1	10.5	8.5	6.5	5.3	10.1	12.3	7.4	6.9	4.8	13.2	5.8	2.8	5.4	14.6
3M	14.7	14.5	13.8	2.7	12.5	21.9	28.6	17.0	19.3	11.7	24.9	15.0	17.4	13.0	15.1
6M	24.8	11.9	14.2	(3.7)	31.1	54.0	77.5	32.0	39.8	28.3	23.0	30.4	68.4	42.5	31.9
YTD	15.5	13.8	14.6	3.5	10.2	27.0	38.0	19.4	22.9	11.7	23.3	12.9	19.3	15.4	16.1
1Y	41.4	11.1	35.1	8.5	25.9	93.9	114.2	37.5	34.6	59.8	59.3	46.1	100.4	89.8	97.5
2Y	21.1	45.5	55.3	50.7	(1.5)	(4.7)	8.6	21.7	15.6	15.5	46.3	(5.4)	(9.6)	1.6	51.5
3Y	45.9	90.4	90.3	73.9	11.4	17.9	32.7	53.2	45.8	55.4	71.3	15.0	(7.0)	16.5	17.6
5Y	53.2	159.2	174.8	125.8	17.3	(8.9)	(7.4)	62.8	47.9	37.3	51.2	4.3	22.9	55.8	49.4

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 03: 미국 REITs Sector ②_Weekly 누적 수익률

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

누적	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	1.8	3.0	1.8	1.7	0.3	2.3	3.0	2.6	2.8	0.6	3.7	1.0	(0.1)	0.6	(2.8)
2W	4.3	6.6	4.4	5.0	2.3	4.5	6.2	5.2	5.2	1.8	7.1	2.0	0.6	2.1	2.1
3W	4.6	6.5	5.3	5.1	1.8	5.4	6.9	5.0	5.2	2.0	9.4	1.3	(0.4)	1.9	4.6
4W	5.3	6.9	6.4	4.9	1.7	6.1	6.7	4.8	4.2	3.0	12.2	3.2	(1.1)	2.9	8.8
5W	8.6	13.6	12.1	10.6	3.2	7.5	8.6	8.6	8.1	4.8	17.3	3.5	(4.0)	3.4	13.4
6W	7.3	17.3	12.1	9.2	1.3	4.2	3.2	6.5	5.0	1.9	13.2	0.3	(3.0)	3.0	6.9
7W	13.3	26.0	16.8	15.8	6.4	9.3	8.1	13.4	12.0	6.4	18.6	6.2	4.3	9.0	12.7
8W	12.3	18.6	15.6	10.9	8.7	10.0	12.7	13.9	14.5	8.9	18.0	6.9	1.5	9.2	13.4
9W	11.0	13.0	10.3	7.6	12.6	12.2	15.6	11.7	12.0	8.1	19.6	11.9	3.5	9.5	9.2
10W	10.2	12.9	8.0	3.8	9.4	11.6	15.4	10.5	10.8	7.5	21.3	9.3	11.8	10.2	8.8
11W	11.8	11.4	9.2	(1.2)	10.7	19.4	25.7	14.3	15.3	10.7	22.0	13.0	18.0	11.1	12.0
12W	15.7	13.9	13.6	0.1	13.9	23.5	30.0	18.8	20.5	15.6	23.9	16.2	25.8	18.2	22.6
13W	14.7	14.5	13.8	2.7	12.5	21.9	28.6	17.0	19.3	11.7	24.9	15.0	17.4	13.0	15.1
14W	16.1	16.2	17.6	5.0	10.1	24.0	29.2	18.5	19.9	11.7	25.3	14.0	17.1	16.5	17.9
15W	18.2	16.6	18.4	7.5	15.5	27.9	35.6	21.8	24.9	15.4	26.8	17.1	18.6	15.6	15.5
16W	15.5	13.8	14.6	3.5	10.2	27.0	38.0	19.4	22.9	11.7	23.3	12.9	19.3	15.4	16.1
17W	17.3	17.1	17.0	4.8	12.2	28.3	38.8	22.2	25.5	12.3	24.4	14.4	20.3	16.0	15.1
18W	17.7	16.6	16.9	5.8	11.5	29.5	37.9	23.3	26.4	11.6	25.4	14.8	23.1	17.7	15.6
19W	18.4	16.6	19.1	9.5	9.8	27.4	36.3	22.2	24.7	13.1	30.0	13.3	20.0	19.9	20.5
20W	15.5	12.2	17.6	6.0	6.5	23.6	32.0	17.3	18.7	12.5	28.0	9.5	14.4	18.1	25.4

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 04: 미국 REITs Sector ③_Weekly 수익률

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

Weekly	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	1.8	3.0	1.8	1.7	0.3	2.3	3.0	2.6	2.8	0.6	3.7	1.0	(0.1)	0.6	(2.8)
2W	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
3W	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
4W	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
5W	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
6W	(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)
7W	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
8W	(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
9W	(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)
10W	(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)
11W	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
12W	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
13W	(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)
14W	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
15W	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)
16W	(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
17W	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)
18W	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
19W	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
20W	(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

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

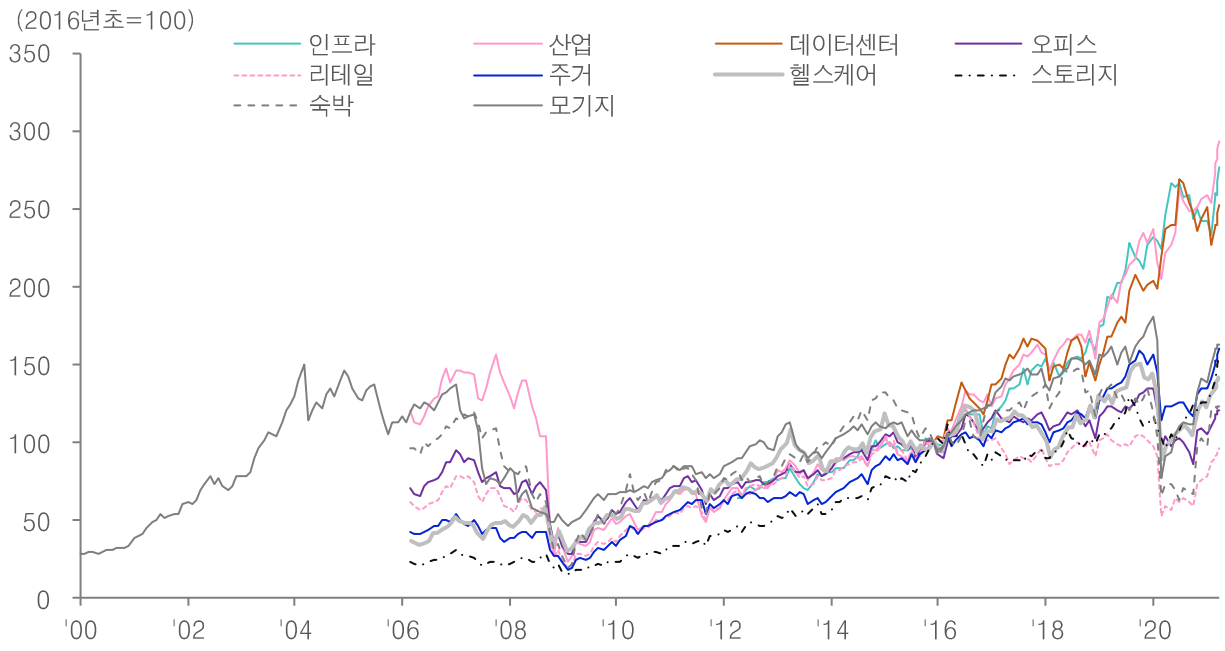
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	112,989	254.0	26.9	29.7	2.2	13.5	13.2	2.2	83.8	2.1	19.8	-
CCI	Crown Castle International	80,862	187.2	29.7	9.7	4.2	17.8	17.6	16.6	78.4	2.9	10.8	-
SBAC	SBA Communications	32,391	296.5	33.7	-	2.8	8.7	5.1	(3.3)	78.8	0.8	25.7	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	84,974	114.9	28.9	2.7	2.1	13.5	15.3	32.4	77.0	2.2	8.6	-
DRE	Duke Realty	16,958	45.4	27.3	3.3	2.0	12.7	13.5	35.7	74.8	2.3	8.5	-
COLD	Americold	9,914	39.3	28.8	2.4	0.1	10.9	5.2	23.4	96.5	2.3	5.0	-
데이터센터													
EQIX	Equinix	64,324	718.1	37.4	5.3	1.4	(0.4)	0.6	4.8	76.2	1.6	8.1	-
DLR	Digital Realty	43,134	149.0	23.0	2.4	2.1	6.1	6.8	0.3	46.4	3.1	3.7	-
CONE	CyrusOne	8,966	74.3	18.8	3.4	2.4	4.6	1.6	4.3	45.6	2.8	2.0	-
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	26,455	179.4	23.3	1.7	2.1	6.2	0.6	21.2	47.8	2.5	5.8	-
BXP	Boston Properties	16,552	106.1	16.1	3.1	0.6	16.2	12.2	19.3	(10.6)	3.7	0.0	-
VNO	Vornado Realty	8,581	44.8	15.9	1.4	(0.3)	18.3	20.0	19.6	(29.3)	4.9	(79.7)	-
KRC	Kilroy Realty	7,806	67.0	17.1	1.5	(0.6)	15.5	16.8	8.6	(2.8)	3.0	3.1	-
DEI	Douglas Emmett	5,796	33.0	18.5	3.0	1.5	16.1	13.2	11.8	(8.5)	3.4	0.0	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	38,372	116.9	12.1	16.8	(0.2)	22.4	37.1	120.0	(20.4)	4.7	(38.1)	-
O	Realty Income	25,921	69.4	20.6	2.2	3.6	16.0	11.6	40.7	41.3	4.1	3.1	2021-04-30
STOR	STORE Capital	9,647	35.7	19.1	1.9	2.8	12.7	5.2	128.3	48.0	4.1	2.9	-
VER	VEREIT	9,603	41.9	13.1	1.4	3.3	17.4	10.9	83.8	27.2	4.5	(88.7)	-
REG	Regency Centers	10,560	62.1	20.0	1.8	4.5	32.4	36.3	74.4	10.7	3.8	1.7	-
주거													
AVB	AvalonBay Communities	27,066	193.9	24.9	2.6	2.1	17.7	20.9	23.1	20.4	3.3	4.6	-
EQR	Equity Residential	27,812	74.6	27.1	2.3	2.7	21.2	25.8	16.9	23.5	3.3	6.2	-
INVH	Invitation Homes	19,266	33.9	25.5	2.4	1.8	13.1	14.3	57.2	50.1	2.0	15.4	2021-05-10
ESS	Essex Property Trust	19,325	297.3	24.2	3.5	2.7	22.1	25.2	23.2	25.3	2.8	6.7	-
SUI	Sun Communities	17,996	161.1	27.7	-	1.9	9.7	6.0	32.7	76.0	2.1	5.3	-
헬스케어													
WELL	Welltower	31,498	75.4	25.2	2.0	(0.3)	19.6	16.7	75.0	48.9	3.2	(29.9)	-
VTR	Ventas	20,542	54.8	19.0	1.5	(1.2)	11.5	11.7	94.8	16.6	3.3	(43.2)	-
PEAK	Healthpeak Properties	18,316	34.0	21.6	2.8	2.2	12.6	12.4	39.8	55.1	3.7	0.0	-
스토리지													
PSA	Public Storage	48,377	276.8	24.3	7.5	3.7	24.2	19.9	47.6	43.5	2.9	0.0	-
EXR	Extra Space Storage	19,724	147.5	24.5	7.5	3.5	27.8	27.3	67.8	71.7	2.7	0.0	-
CUBE	CubeSmart	8,419	42.0	22.9	4.1	3.5	20.2	25.1	64.8	52.3	3.2	3.0	-
복합													
WPC	W. P. Carey	12,957	73.4	16.0	2.0	1.8	9.1	4.0	26.4	19.6	5.7	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	3,322	12.0	16.0	1.7	2.8	14.3	12.7	17.5	56.3	3.6	2.4	-
CLNY	Colony Capital	3,358	6.9	28.4	3.1	1.6	44.9	43.7	261.8	20.6	1.3	0.0	-
WRE	Washington REIT	1,931	22.8	17.2	1.6	(0.9)	1.6	5.5	6.4	(16.7)	5.3	0.0	-
GNL	Global Net Lease	1,724	19.0	10.5	-	0.8	12.0	10.9	53.6	7.5	8.5	(24.5)	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	12,196	17.3	1,787.5	2.2	(1.1)	19.9	18.2	59.9	(10.6)	0.1	0.0	-
PK	Park H&R	5,181	21.9	557.4	1.2	2.9	20.7	27.8	204.9	(21.5)	0.1	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,175	75.9	3,783.5	21.9	(2.8)	14.0	12.1	172.7	(4.2)	0.6	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	19,494	30.8	15.9	1.6	2.9	16.7	20.8	101.6	70.3	4.4	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	12,255	35.2	15.1	2.3	(0.3)	12.4	12.4	51.6	26.2	5.7	3.7	-
GLPI	Lamar Advertising	10,694	45.9	14.3	4.1	1.1	11.2	8.3	84.4	33.8	5.7	(14.3)	-
전문													
IRM	Iron Mountain	11,641	40.3	14.6	-	6.0	33.7	36.8	65.0	20.6	6.2	0.0	-
LAMR	Lamar Advertising	9,980	98.7	-	8.2	2.0	18.0	18.6	96.2	58.5	3.0	(47.9)	-
HASI	Hannon Armstrong	4,455	56.6	-	3.5	3.7	(15.6)	(10.7)	115.0	194.1	2.5	1.5	-
모기지													
NLY	Annaly Capital Management	12,447	8.9	-	1.0	0.5	6.5	5.3	51.6	(13.6)	10.1	(12.0)	-
AGNC	AGNC Investment	9,279	17.5	-	1.0	(0.1)	8.2	12.0	41.3	(7.0)	8.5	(25.0)	2021-04-29
STWD	Starwood Property	7,296	25.5	-	1.6	0.1	30.8	32.3	122.6	23.2	7.5	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	28,602	38.2	-	3.0	(2.8)	15.0	13.9	101.3	5.5	2.2	(50.0)	-
RYN	Rayonier	4,976	35.9	-	3.7	(2.2)	12.0	22.0	51.6	(2.6)	3.0	0.0	-
PCH	PotlatchDeltic	3,982	59.4	-	2.6	(3.4)	12.5	18.7	88.4	22.7	2.8	2.5	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 4월 23일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

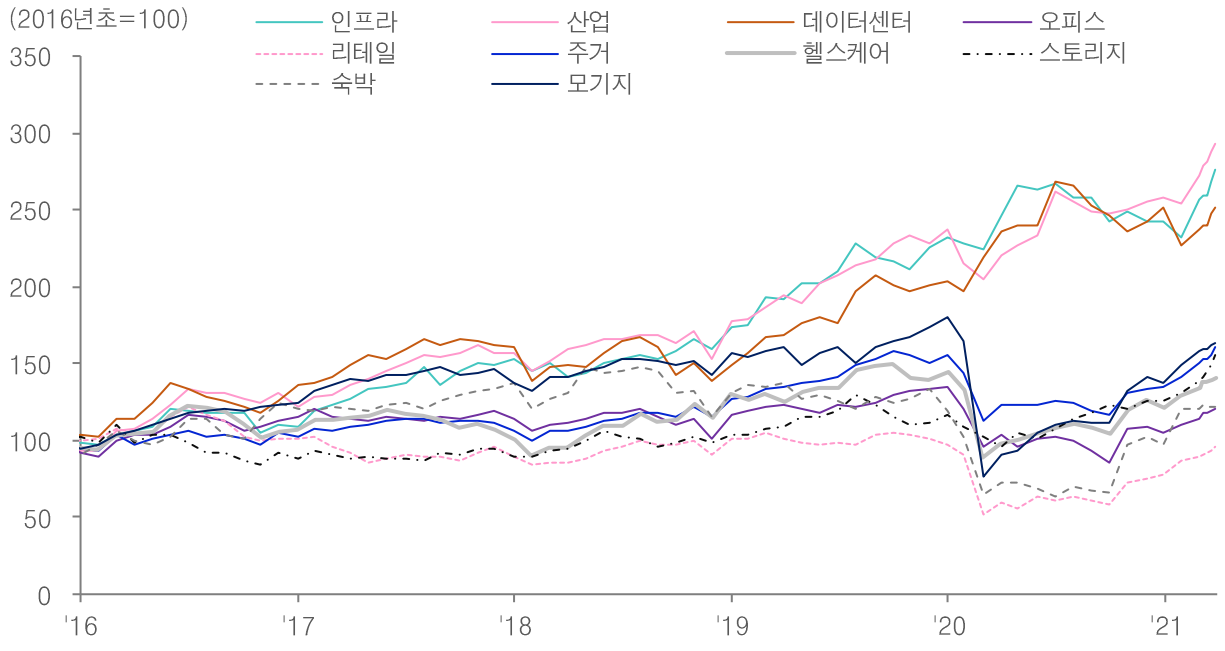
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

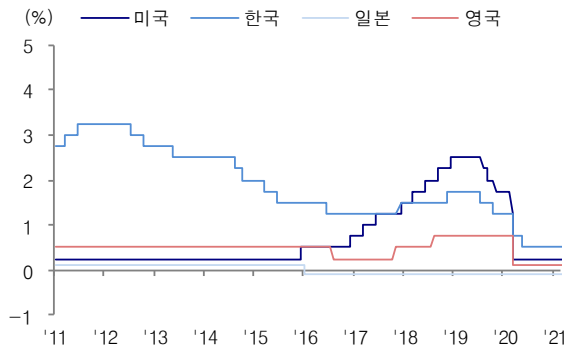
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.16	(0.4)	1.2	3.7	3.6	(6.2)	(231.9)
미국 국채_10년	1.56	(2.2)	(6.3)	47.2	64.5	95.6	(141.8)
국고채_3년	1.20	(1.4)	(1.9)	22.7	20.6	(5.8)	(103.0)
국고채_10년	2.05	0.9	0.0	32.1	32.4	39.4	(66.8)
독일 국채_10년	(0.26)	0.5	8.4	25.5	31.3	16.8	(89.3)
프레디맥 모기지 금리_30년	2.97	(7.0)	(12.0)	20.0	30.0	(36.0)	(150.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	90.9	(0.8)	(1.6)	0.7	1.0	(9.5)	(0.1)
달러/유로	1.2	1.0	2.1	(0.6)	(1.0)	12.2	(0.9)
달러/파운드	1.4	0.3	0.9	1.4	1.5	12.4	(0.5)
엔/달러	107.9	(0.8)	(0.7)	4.0	4.5	0.3	(0.8)
SGD/달러	1.3	(0.5)	(1.3)	(0.1)	0.4	(6.8)	0.1
위안/달러	6.5	(0.4)	(0.3)	0.2	(0.5)	(8.1)	2.8
원/달러	1,117.8	0.2	(1.0)	1.3	3.0	(9.1)	4.6
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	196.1	1.5	6.3	13.4	16.8	72.8	(2.3)
BDI	2,788.0	16.9	22.8	54.0	104.1	314.9	113.5
WTI($/Barrel)	62.1	(1.6)	7.6	18.9	28.1	276.6	(9.5)
Brent($/Barrel)	66.1	(1.0)	8.8	19.3	27.6	209.9	(11.5)
Dubai($/Barrel)	62.8	(1.0)	(1.4)	14.7	26.1	207.2	(8.2)
금($/toz.)	1,778.4	(0.1)	2.9	(4.2)	(6.1)	3.3	34.5
은($/toz.)	26.1	0.0	3.8	2.2	(1.5)	72.2	56.8
구리($/MT)	9,581.5	3.8	6.7	19.9	23.6	86.6	38.9
알루미늄($/MT)	2,359.8	2.5	7.8	18.2	19.6	59.9	2.7

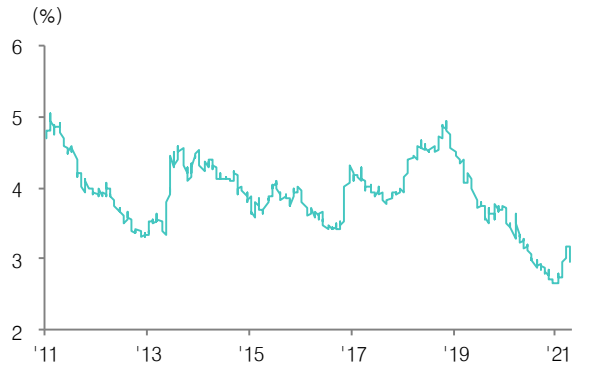
Note: 2021년 4월 23일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

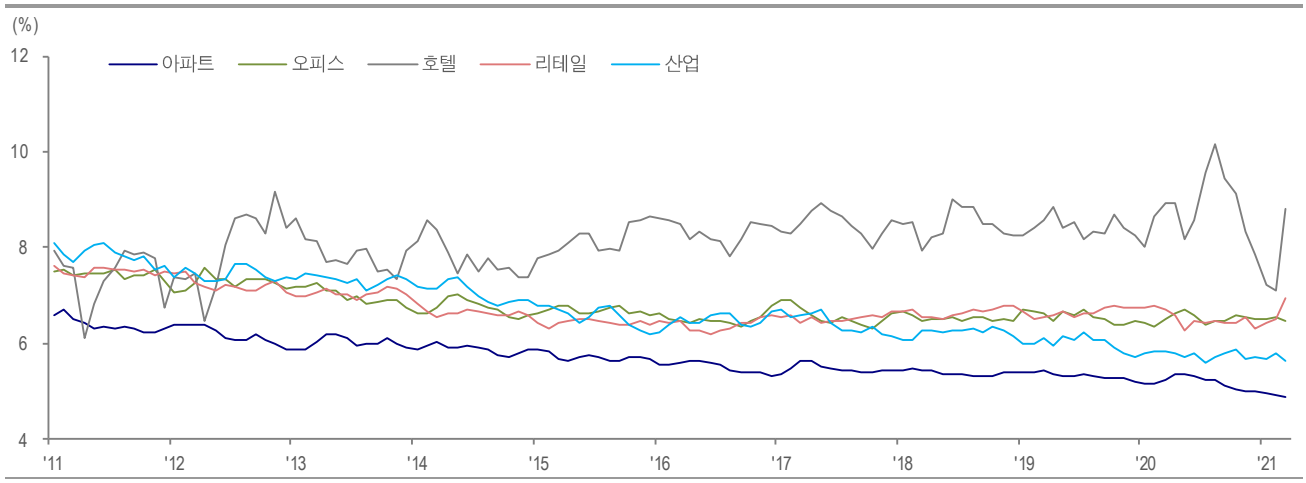
II-1. 미국 Real Estate Table

Fig. 011: 미국 Real Estate

분류	Index	변동폭(%, bp)					
		1M	3M	6M	YTD	1Y	3Y
아파트							
Cap rate(%)	4.9	(5.0)	–	(25.0)	–	(38.0)	(55.0)
PPU(USD)	177,325	(5.8)	(7.1)	6.8	–	(1.4)	17.8
Sales volume(mn.USD)	34,134	(32.4)	(43.7)	34.6	–	(12.2)	(1.2)
Total(개)	209,731	(28.3)	(40.5)	32.5	–	(11.8)	(13.6)
오피스							
Cap rate(%)	6.5	(7.0)	(2.0)	0.0	–	(4.0)	3.0
PSF(USD)	313	(9.1)	(2.1)	13.5	–	2.9	12.7
Sales volume(mn.USD)	19,318	(22.2)	(33.0)	42.9	–	(36.4)	(32.9)
Total(mn.ft^2)	53,933	(29.3)	(41.6)	(1.7)	–	(52.8)	(52.3)
호텔							
Cap rate(%)	8.8	170.0	95.0	(65.0)	–	(14.0)	84.0
PPR(USD)	150,095	2.6	(2.7)	18.2	–	16.4	(13.0)
Sales volume(mn.USD)	5,288	40.5	23.3	176.6	–	18.0	(46.1)
Total(개)	43,701	63.0	50.2	179.7	–	22.4	(27.5)
리테일							
Cap rate(%)	6.9	44.0	64.0	51.0	–	25.0	40.0
PSF(USD)	180	6.6	(5.1)	(13.1)	–	(15.6)	(12.3)
Sales volume(mn.USD)	5,959	(36.8)	(49.4)	6.9	–	(46.9)	(52.0)
Total(mn.ft^2)	32,856	(45.2)	(52.3)	15.2	–	(39.5)	(47.0)
산업							
Cap rate(%)	5.6	(17.0)	(9.0)	(18.0)	–	(23.0)	(63.0)
PSF(USD)	105	1.2	1.0	(3.2)	–	3.0	16.0
Sales volume(mn.USD)	17,563	(48.6)	(54.6)	17.8	–	(44.0)	(5.4)
Total(mn.ft^2)	176,897	(47.1)	(52.8)	22.4	–	(49.9)	(48.0)

Note: 2020년 3월 31일 기준
Source: RCA, Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 012: 미국 섹터별 Cap Rate 추이



Source: RCA, Bloomberg, KTB투자증권

II-2. 주요 지역별 분류 Table

Fig. 013: 주요 도시별 Cap Rate

분류	기준	Cap Rate (%)	변동폭(bp)								
			1M	2M	3M	4M	5M	6M	YTD	1Y	3Y
아파트											
맨하탄	3/31	5.1	(12.0)	9.0	9.0	4.0	22.0	21.0	9.0	45.0	160.0
샌프란시스코	10/31	4.5	9.0	10.0	17.0	16.0	22.0	26.0	27.0	37.0	91.0
시카고	3/31	5.5	24.0	18.0	10.0	14.0	16.0	12.0	18.0	1.0	(5.0)
런던	11/30	3.9	–	–	–	–	–	–	–	392.0	(34.0)
파리	11/30	3.7	–	–	–	–	–	–	–	–	–
도쿄	3/31	4.2	(5.0)	(14.0)	(20.0)	(18.0)	(18.0)	(16.0)	(14.0)	(50.0)	(18.0)
오피스											
맨하탄	3/31	5.4	0.0	9.0	26.0	22.0	27.0	38.0	9.0	50.0	67.0
샌프란시스코	9/30	5.0	(9.0)	(20.0)	8.0	19.0	15.0	17.0	18.0	7.0	(40.0)
시카고	3/31	6.4	0.0	(8.0)	(8.0)	15.0	(38.0)	(45.0)	(8.0)	(100.0)	42.0
런던	3/31	4.3	(9.0)	(7.0)	(7.0)	(9.0)	(8.0)	(3.0)	(7.0)	(26.0)	(24.0)
파리	3/31	3.9	15.0	20.0	18.0	(28.0)	(34.0)	(20.0)	20.0	(68.0)	(158.0)
도쿄	3/31	3.9	(10.0)	(9.0)	(9.0)	(20.0)	(17.0)	(23.0)	(9.0)	(17.0)	(50.0)
싱가포르	11/30	3.4	9.0	9.0	13.0	13.0	11.0	39.0	31.0	342.0	14.0
서울	3/31	4.4	(29.0)	(16.0)	(6.0)	(11.0)	(33.0)	(49.0)	(16.0)	2.0	(94.0)
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	0.0	(502.0)	(502.0)	(502.0)	(502.0)	(493.0)	(493.0)	(502.0)	(520.0)	–
시카고	3/31	6.2	6.0	(9.0)	(5.0)	(22.0)	(27.0)	(37.0)	(9.0)	(52.0)	(70.0)
런던	3/31	4.0	(11.0)	(18.0)	(15.0)	(8.0)	1.0	(27.0)	(18.0)	(46.0)	2.0
파리	2/28	0.0	(446.0)	(446.0)	(446.0)	(515.0)	0.0	(532.0)	(446.0)	(531.0)	(389.0)
도쿄	2/28	0.0	(298.0)	(344.0)	(344.0)	(344.0)	(344.0)	(370.0)	(344.0)	–	(373.0)

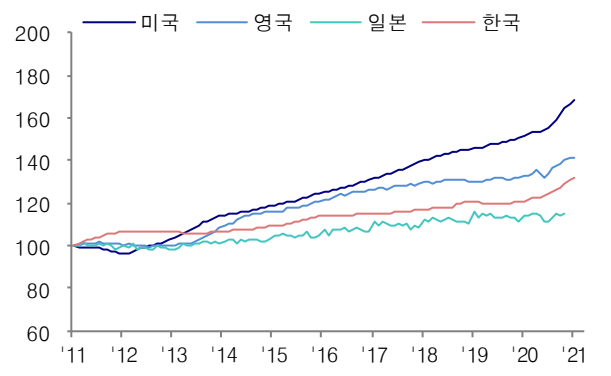
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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	3/31	2,413	(17.4)	(22.5)	(23.6)	(13.1)	(9.4)	(34.9)	(22.5)	(51.2)	(59.5)
샌프란시스코	3/31	1,050	(0.6)	10.9	(3.3)	(11.0)	(12.7)	(29.3)	10.9	(61.0)	(21.7)
시카고	3/31	2,041	(0.1)	5.6	13.0	4.0	(15.9)	(20.2)	5.6	(34.5)	(58.2)
런던	3/31	6,725	5.7	5.6	15.8	18.7	5.0	4.0	5.6	203.3	135.3
파리	3/31	1,720	(10.7)	(23.0)	(22.5)	(38.2)	(33.2)	(30.8)	(23.0)	(37.1)	21.0
도쿄	3/31	4,387	(7.0)	(6.2)	(8.3)	22.9	0.9	8.9	(6.2)	8.8	109.0
오피스											
맨하탄	3/31	4,820	(9.1)	(23.4)	(33.3)	(28.7)	(38.4)	(47.4)	(23.4)	(67.7)	(73.4)
샌프란시스코	3/31	4,576	27.0	23.1	(19.3)	(27.1)	(21.7)	(1.4)	23.1	(54.6)	10.1
시카고	3/31	1,774	(2.1)	(10.3)	(17.1)	(27.2)	(28.2)	(26.3)	(10.3)	(39.4)	(62.0)
런던	3/31	9,422	(4.0)	(16.2)	(22.1)	(23.4)	(24.7)	(21.7)	(16.2)	(45.7)	(56.6)
파리	3/31	16,832	(6.6)	(8.2)	(13.3)	(13.1)	(18.7)	(26.4)	(8.2)	(42.4)	(36.2)
도쿄	3/31	11,104	(3.4)	(6.5)	(12.9)	(9.6)	(3.6)	0.6	(6.5)	(19.4)	(31.6)
싱가포르	3/31	2,030	21.8	27.2	25.3	2.5	(11.2)	(12.0)	27.2	(58.1)	(50.4)
서울	3/31	11,976	5.5	3.8	(4.4)	(5.9)	0.8	2.6	3.8	5.7	42.1
리테일											
맨하탄	3/31	986	(48.6)	(50.6)	(50.0)	(53.3)	(53.0)	(53.6)	(50.6)	(65.0)	(66.7)
샌프란시스코	3/31	427	(13.3)	(19.6)	(20.2)	(17.4)	0.6	1.8	(19.6)	(55.3)	(11.2)
시카고	3/31	1,103	(0.4)	(10.2)	(16.2)	(8.5)	(14.3)	(24.9)	(10.2)	(47.4)	(45.9)
런던	3/31	1,881	(1.3)	(5.4)	(14.4)	(27.3)	(23.9)	(12.8)	(5.4)	(16.0)	(35.7)
파리	3/31	2,124	(5.2)	(8.0)	(12.2)	(19.5)	(7.2)	(37.4)	(8.0)	(44.7)	31.7
도쿄	3/31	1,306	(12.8)	(36.2)	(38.0)	(45.4)	(41.9)	(47.1)	(36.2)	(62.9)	(60.6)
싱가포르	3/31	750	10.8	30.8	25.7	(14.9)	(10.2)	(5.5)	30.8	(80.6)	(67.7)
서울	3/31	3,165	(10.8)	(12.4)	(17.8)	(19.8)	(18.3)	(11.8)	(12.4)	(8.9)	39.0

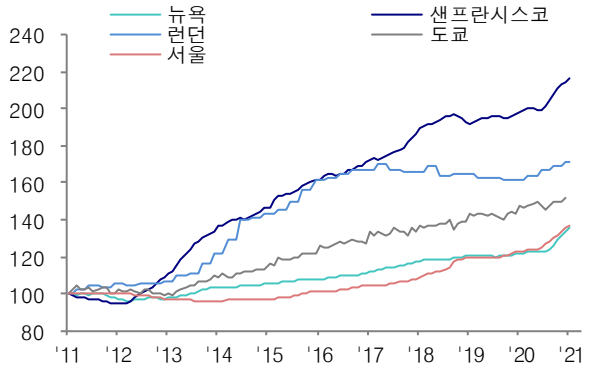
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

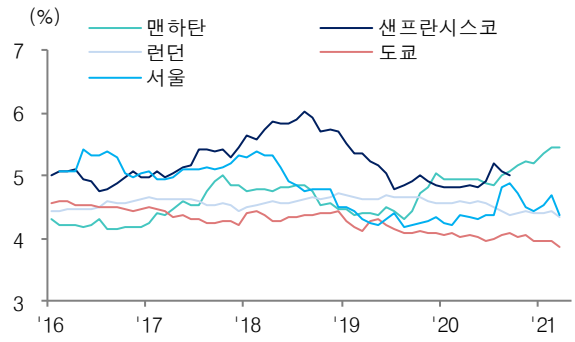
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

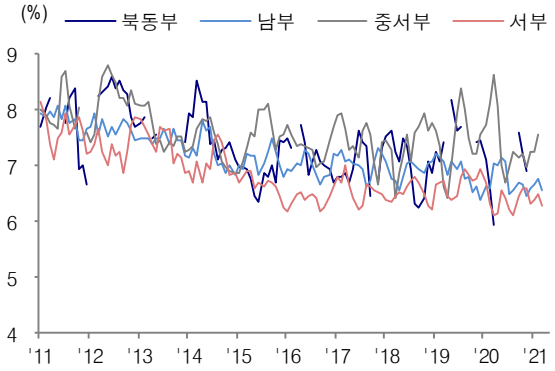
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



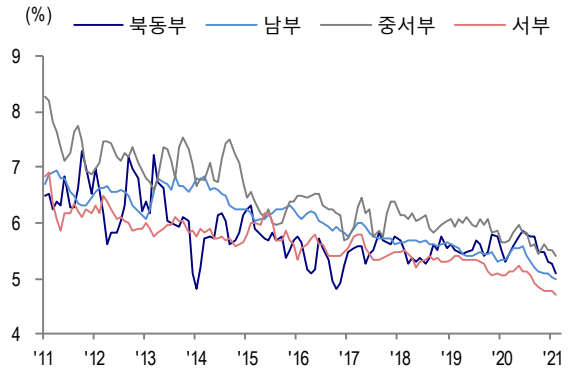
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



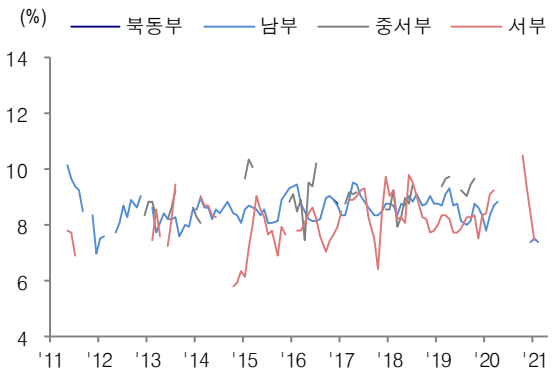
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



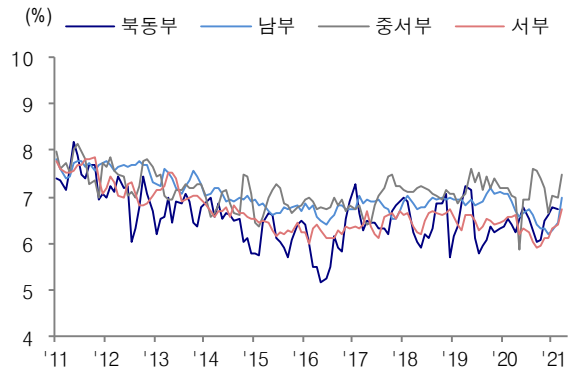
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



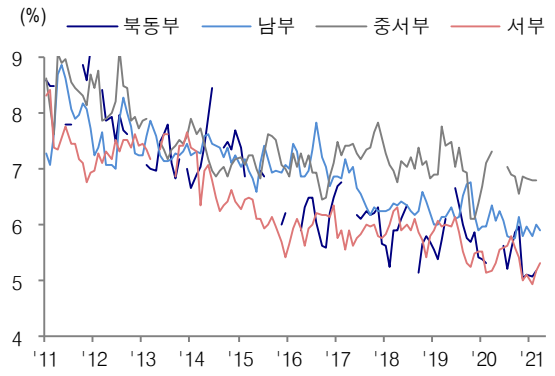
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

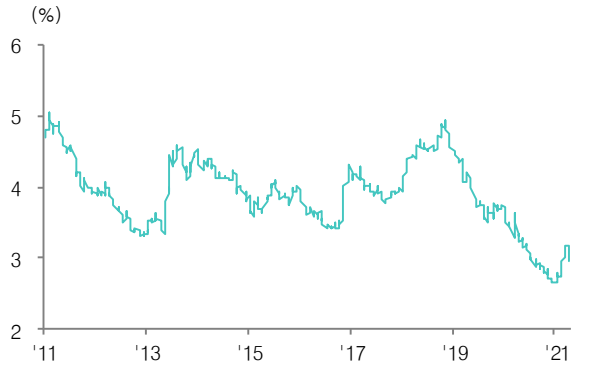
II-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts

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

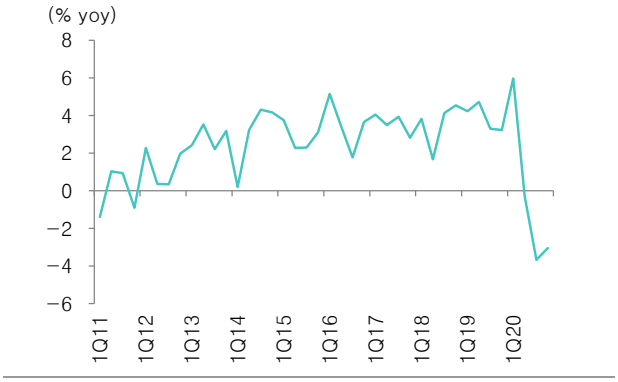
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

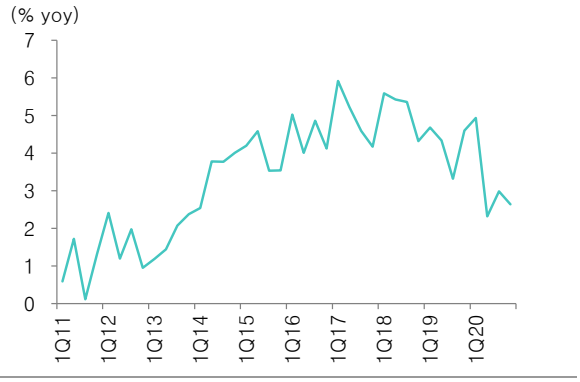
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



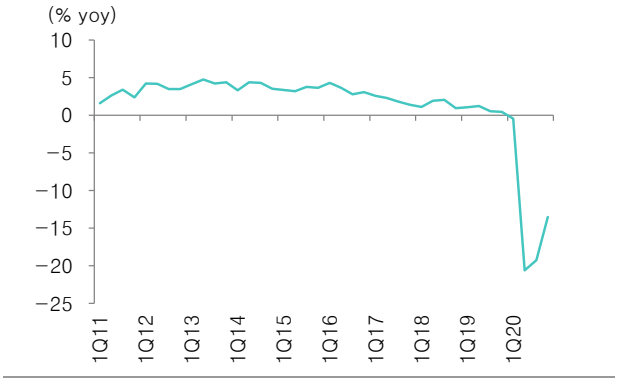
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



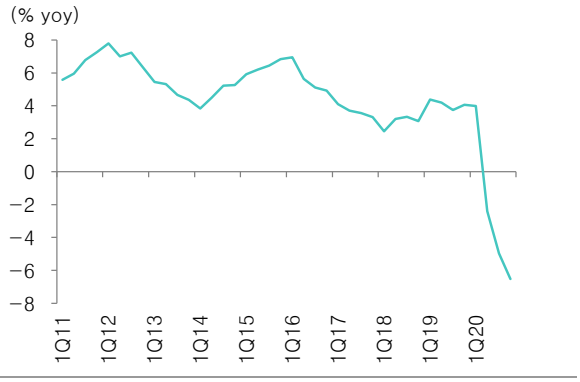
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



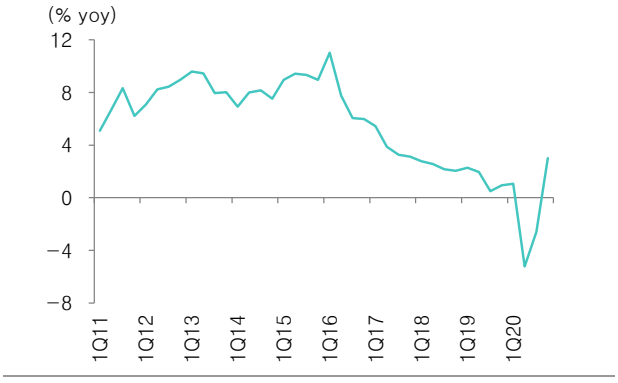
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



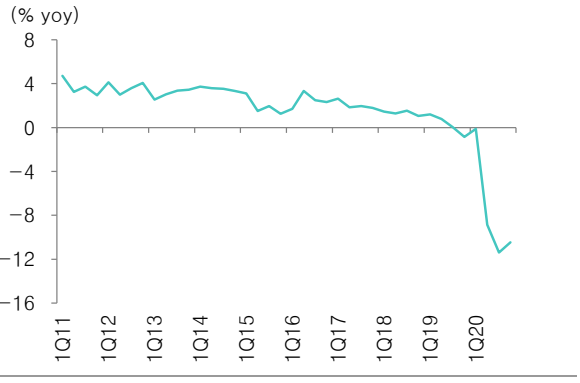
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 복합 부동산 NOI 증가율



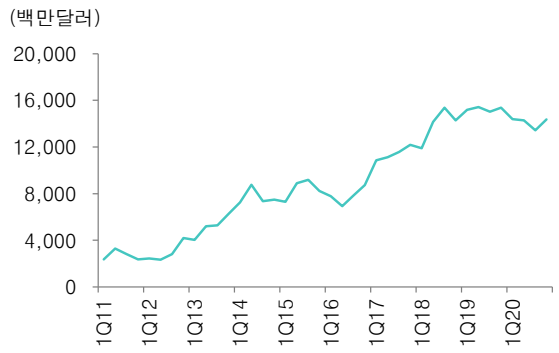
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



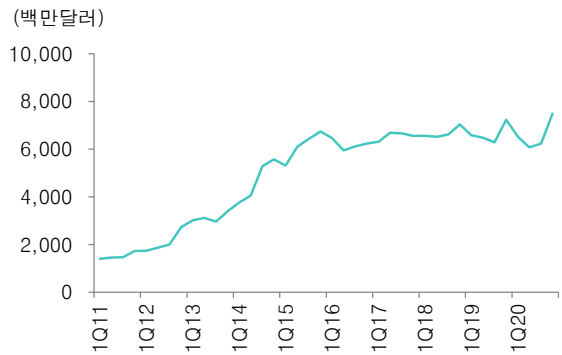
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



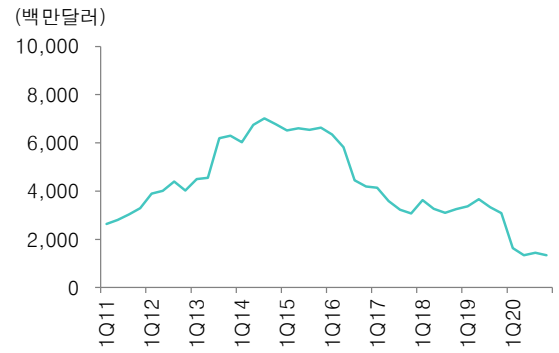
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



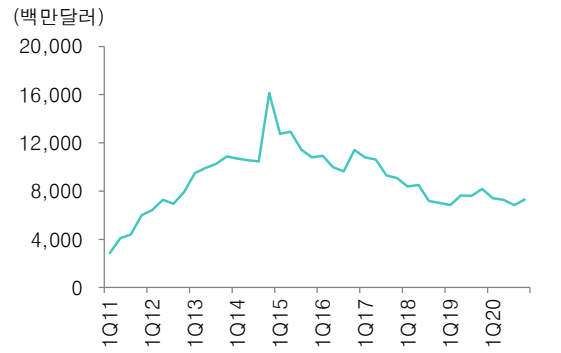
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



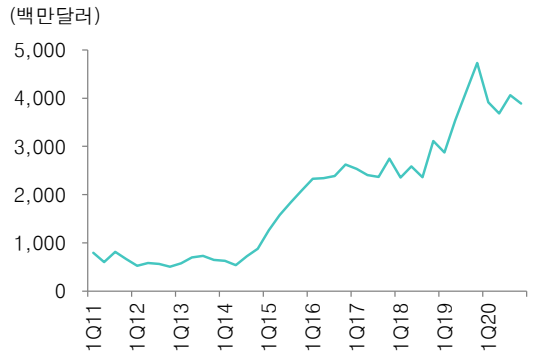
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



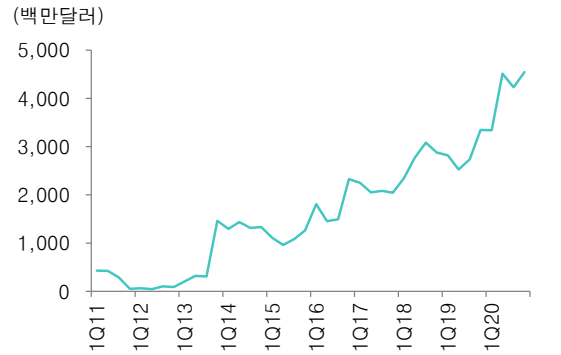
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

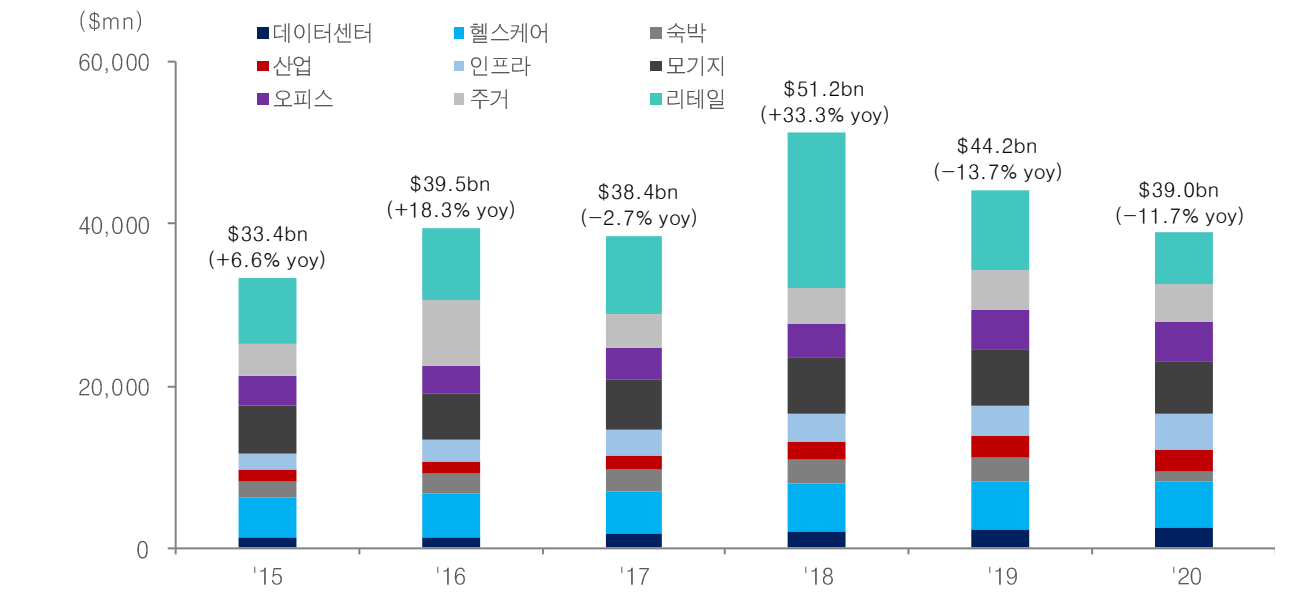


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

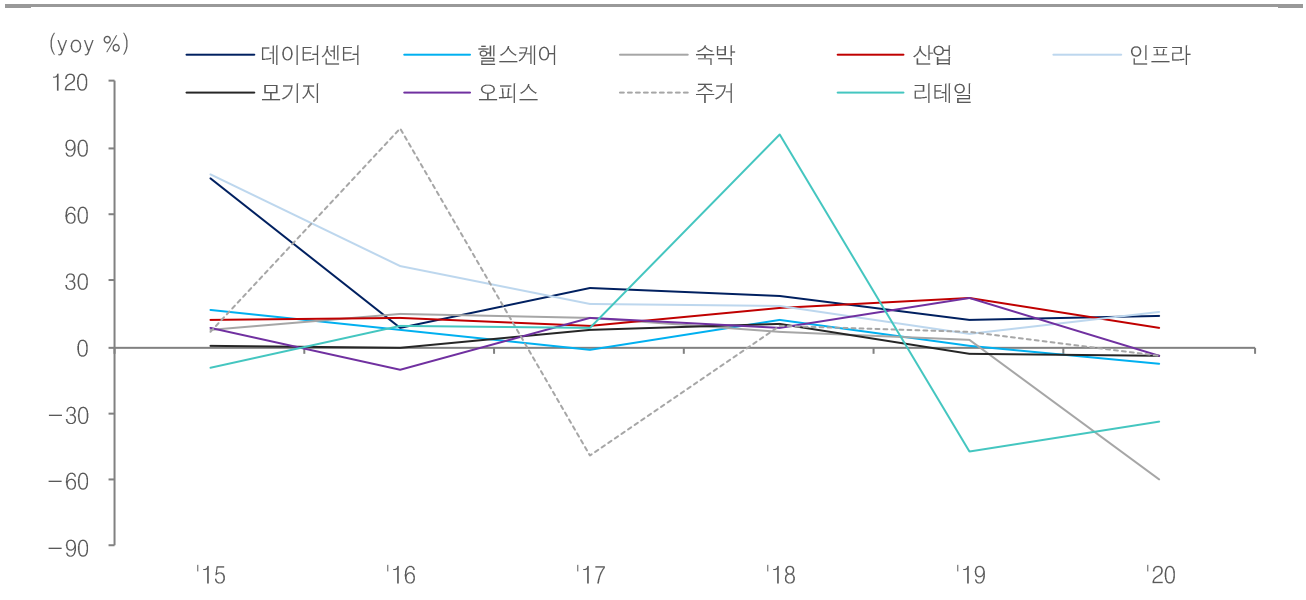
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.06	0.08	0.07	0.04	0.02	-	-	-
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

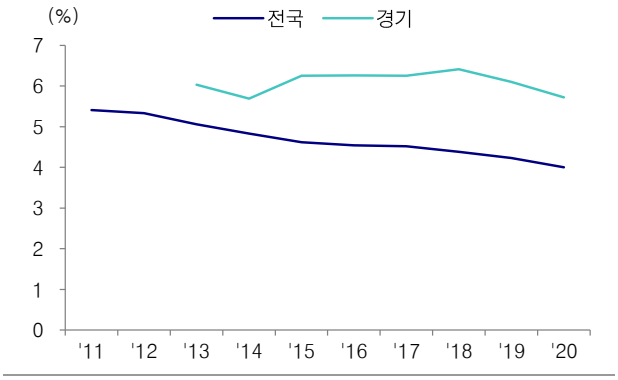
0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5 개 지방광역시	기타지방	1 기신도시	2 기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.06	0.08	0.07	0.04	0.02	0.06	(0.01)	0.04	0.03	0.05	0.00
2W	0.11	0.10	0.13	0.07	0.03	0.24	0.16	0.07	0.05	0.14	0.00
3W	0.14	0.09	0.15	0.12	0.06	0.25	0.10	0.08	0.11	0.29	0.00
4W	0.16	0.08	0.17	0.16	0.09	0.31	0.24	0.11	0.18	0.32	0.00
5W	0.19	0.11	0.20	0.17	0.10	0.29	0.14	0.10	0.21	0.40	0.00
6W	0.23	0.17	0.25	0.18	0.10	0.33	0.28	0.12	0.22	0.37	0.01
7W	0.25	0.16	0.26	0.22	0.15	0.36	0.20	0.20	0.24	0.39	0.01
8W	0.30	0.19	0.33	0.26	0.15	0.39	0.31	0.26	0.28	0.33	0.01
9W	0.32	0.23	0.35	0.29	0.19	0.52	0.37	0.29	0.27	0.45	0.01
10W	0.37	0.29	0.41	0.29	0.10	0.57	0.42	0.33	0.20	0.43	0.03
11W	0.41	0.28	0.44	0.34	0.25	0.69	0.39	0.41	0.22	0.51	0.05
12W	0.41	0.32	0.44	0.34	0.18	0.61	0.40	0.36	0.33	0.45	0.05
13W	0.40	0.25	0.42	0.38	0.20	0.78	0.52	0.43	0.40	0.40	0.06
14W	0.42	0.27	0.44	0.48	0.21	0.83	0.50	0.53	0.50	0.50	0.12
15W	0.61	0.39	0.61	0.69	0.43	1.33	0.81	0.81	0.73	0.72	0.06
16W	0.51	0.35	0.52	0.58	0.32	1.14	0.75	0.69	0.58	0.45	0.19
17W	0.51	0.39	0.53	0.56	0.29	1.13	0.72	0.78	0.50	0.38	0.03
18W	0.50	0.34	0.48	0.72	0.36	1.11	0.63	0.96	0.72	0.41	0.14
19W	0.43	0.24	0.38	0.64	0.55	0.91	0.80	1.01	0.37	0.47	0.05
20W	0.41	0.25	0.37	0.73	0.20	0.97	0.74	1.18	0.37	0.54	0.05
21W	0.40	0.29	0.36	0.66	0.33	0.76	0.59	0.86	0.55	0.50	0.28
22W	0.47	0.33	0.40	0.89	0.36	0.55	0.60	1.38	0.64	0.50	0.21
23W	0.43	0.28	0.40	0.64	0.30	0.38	0.49	1.10	0.38	0.34	0.12
24W	0.34	0.22	0.30	0.56	0.30	0.44	0.38	0.87	0.39	0.41	0.02

Source: Reps, KTB투자증권

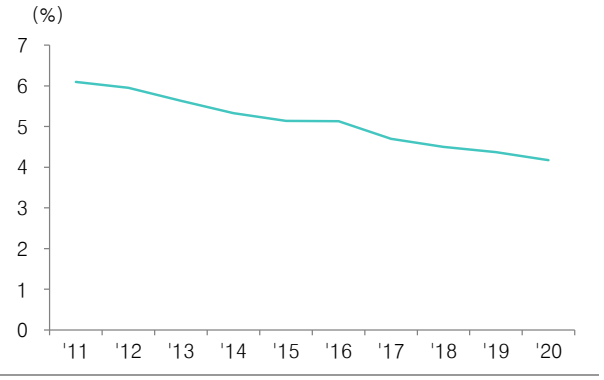
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



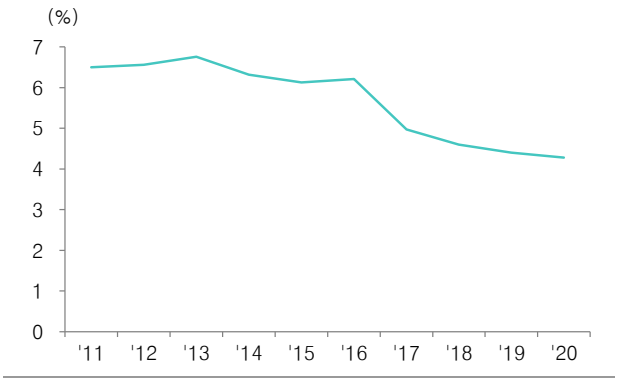
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



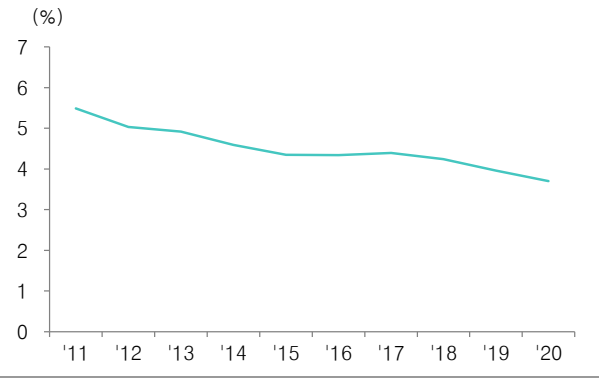
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



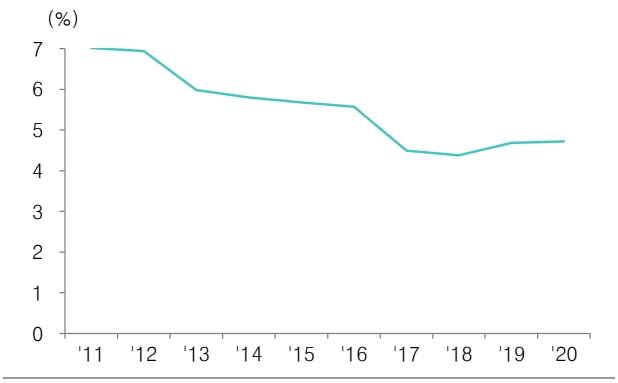
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



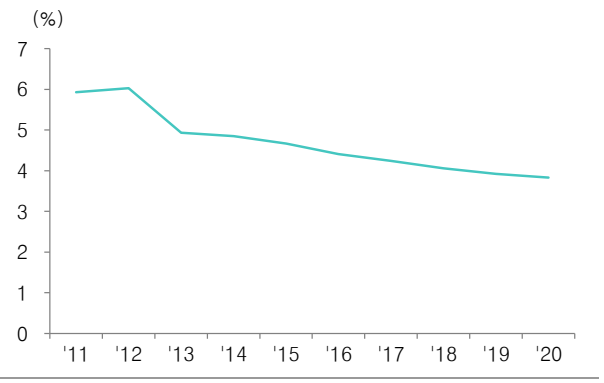
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



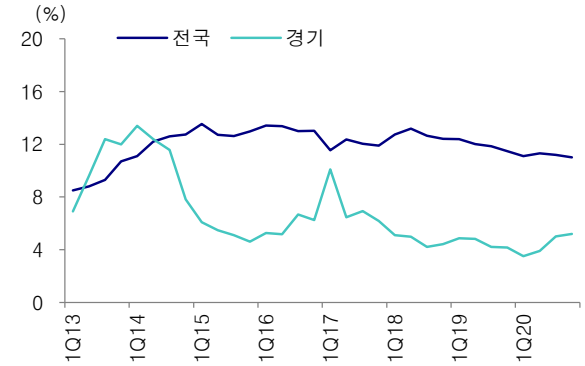
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



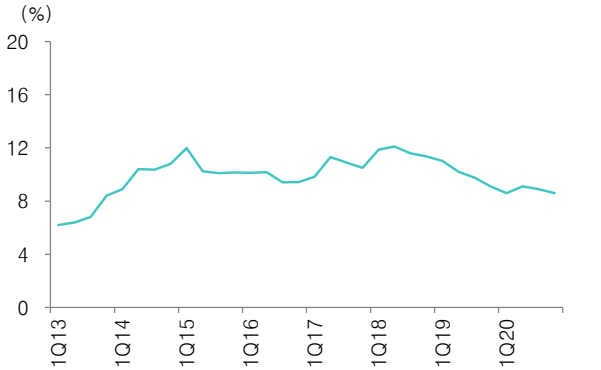
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



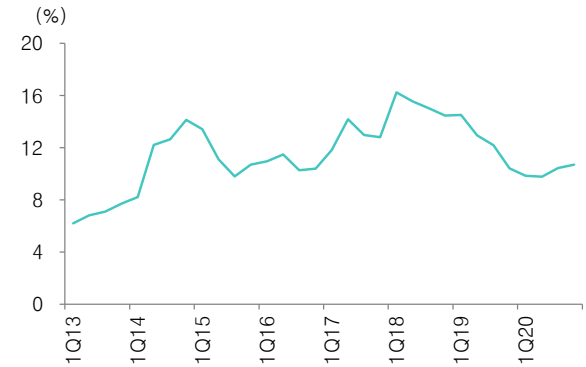
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



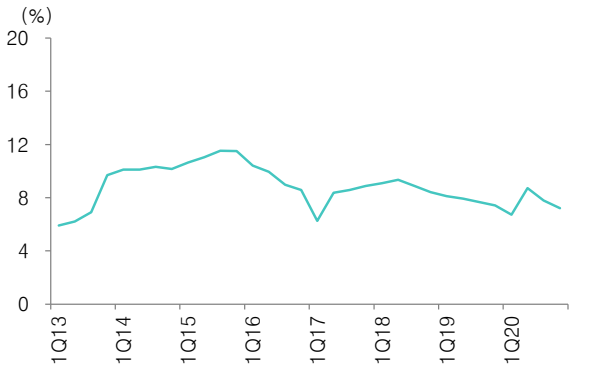
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



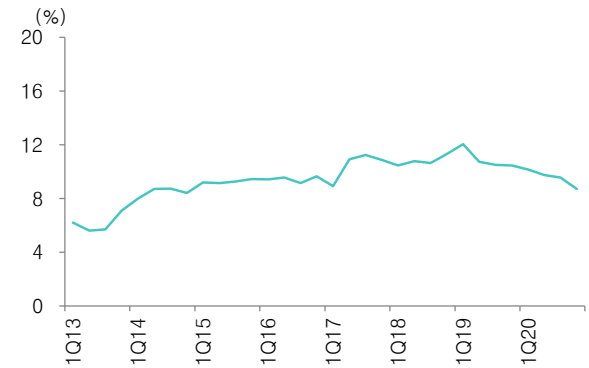
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



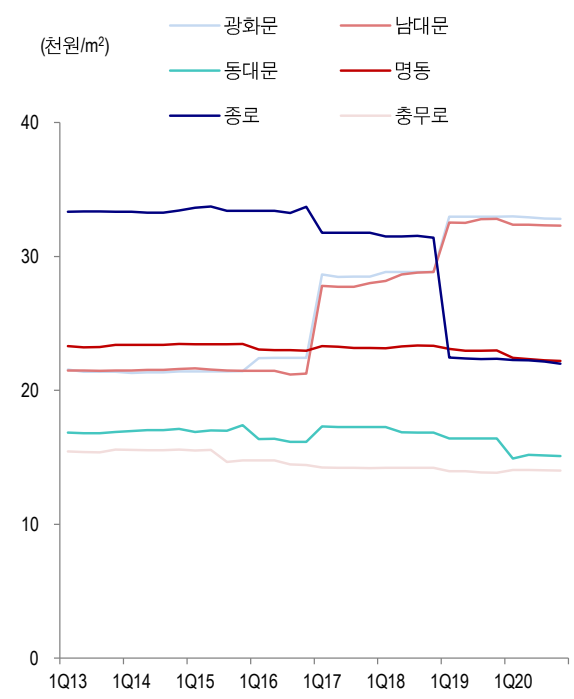
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



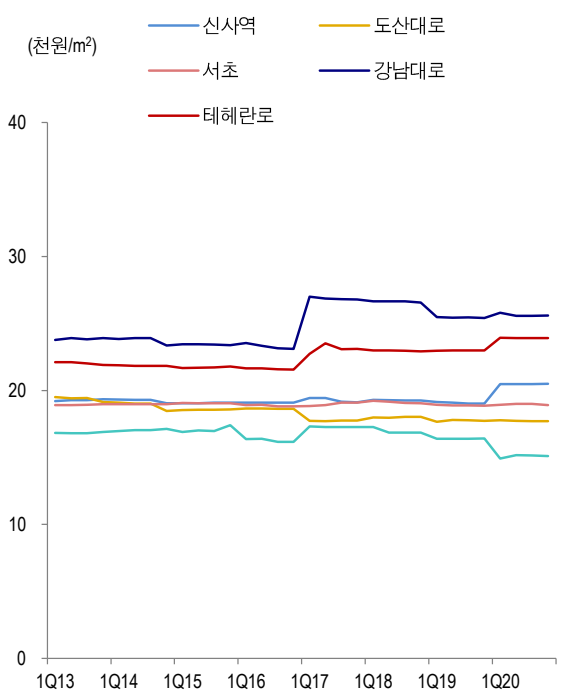
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



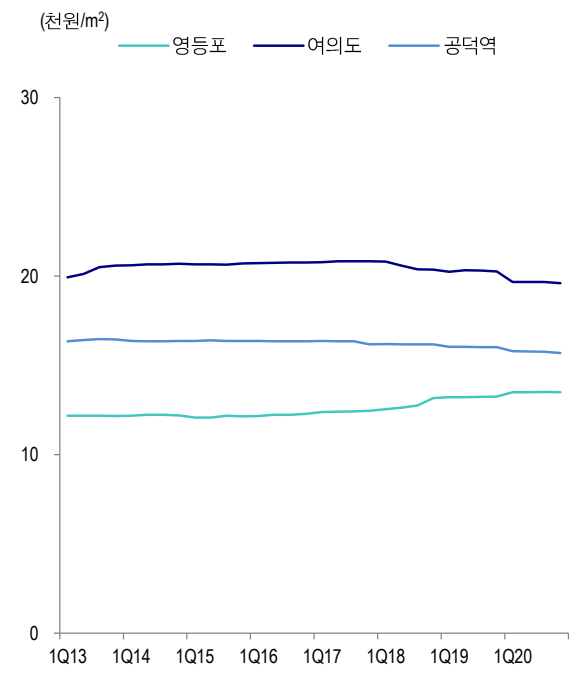
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



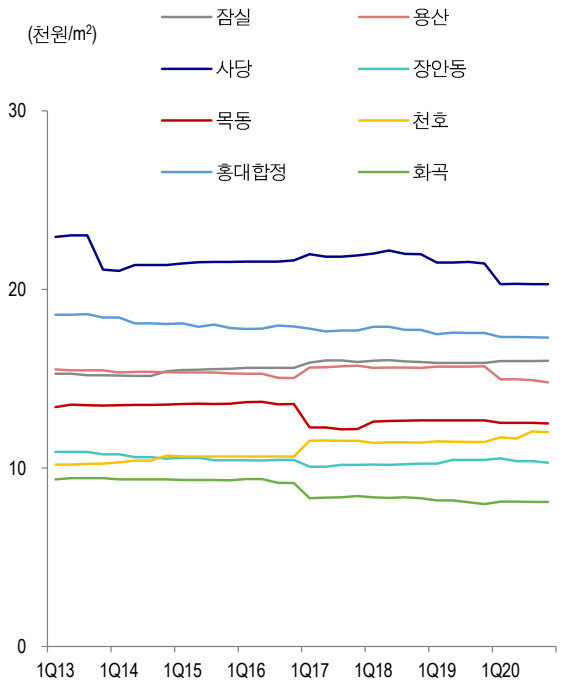
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.