Weekly | 4 May. 2021

# KTB 대체투자 인사이드

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

## HEAD LINE

부동산 라진성

### 데이터센터 투자처로 떠오르는 한국

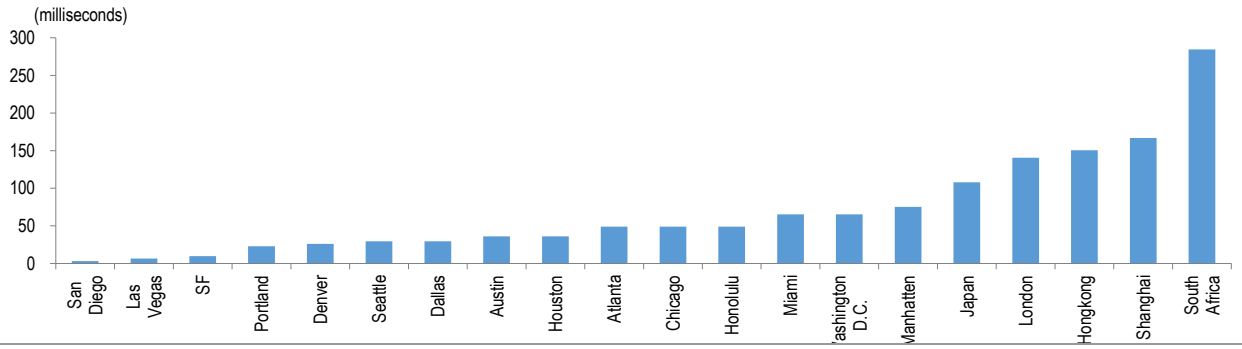
<데이터센터(DC) 시장>
- 현재 글로벌 DC 시장은 2018년부터 연평균 19% 성장, 2023년 4,370억 달러(약 513조원)에 이를 것으로 예측
- 국내 상업용 DC는 2019년 기준 158개, 2025년까지 32개 신규 DC가 구축될 예정으로 연평균 15.9%씩 성장 전망

<데이터센터, 각종 사고·자연재해·보안에 허약>
- 3월 독일과 프랑스 경계에 있는 스트라스부르의 클라우드 제공업체 OVHCloud(프랑스 클라우드 컴퓨팅 회사, 2016년 현재 표면적에서 세계 최대 DC 소유)의 DC에서 큰 화재가 발생
  > 화재로 인해 46만4000개의 도메인과 360만개의 웹 서버가 일시적으로 중단, 국영 데이터 플랫폼도 일시 중지
- DC의 격납고 크기 홀에서는 전자상거래, 화상회의 또는 스트리밍 서비스를 위해 컴퓨터가 정보 처리를 하는 과정에 큰 열이 발생. 열을 제어하는 냉각시스템이 제대로 작동하지 않을 경우 화재로 연결
- 기술적 결함 외에도 자연 재해로 인해 오류가 발생 가능
  > 2012년 발생한 허리케인 '샌디'로 인해 뉴욕시에 있는 여러 DC의 가동이 중단
  > 2016년 영국 북부의 보다폰 고객은 통신 회사의 DC가 비가 내린 후 침수되어 작동이 중단
- DC를 위협하는 것은 사이버 공격뿐 아니라 물리적 공격도 포함
  > 몇 주 전 아마존 클라우드 인프라의 가장 중요한 노드 중 하나가 있는 버지니아의 아마존 웹 서비스 DC를 폭파하려고 한 혐의 가해자 체포

<데이터센터 중요 요건>
- DC의 내부시설은 습도와 온도의 일정한 유지가 중요하며, 안정적인 전력 확보가 필요
- DC의 외부 조건은 크게 보안, 운영비용, 도심과의 물리적 거리 등인데 이 중 보안과 운영비용 문제는 다른 조건들 보다 매우 중요한 요소
- 운영비용은 크게 시설의 주기적인 교환과 대체 그리고 냉각시스템에 대한 비용이 있는데, 냉각에 들어가는 비용이 전체 운영 비용의 50% 이상을 차지. Hyperscale로 갈수록 발열을 효과적 경제적으로 처리 할 수 있는 시스템이 필수적
- Latency: 기술의 발전이 있더라도 물리적 거리에 따른 응답 속도의 지연은 피할 수 없는 문제, 이에 대한 대비로 데이터 트래픽의 처리를 지역화 하여 응답 속도의 지연을 낮출 수 있는 각 지역별 데이터 센터 허브를 구축하는 것이 중요

☞ 한국은 우수한 통신 인프라, 고품질의 전력, 세계 최저 수준의 송배전 손실률, 지자체의 적극적 유치 노력, 자연재해가 많은 일본과 비교해 위험이 적은 점 등 아시아 지역에서 데이터센터 입지로서는 매우 양호. 특히, 중국과 인접해 있고, 우수한 통신 인프라와 사업 환경을 보유하고 있어, 아태지역에서 플랫폼을 확장하려는 글로벌 데이터센터 업체들이 한국을 투자처로 선호하고 있음. 다양성, 복잡성의 증가로 데이터센터 네트워크 망은 보다 민첩하게 상호연결 될 전망. 따라서 거점 역할을 하는 엣지나 데이터센터가 필요하며, 한국은 최적의 입지를 보유. 향후 물류센터처럼 적극적인 투자가 나타날 수 있는 아이템으로 판단됨

Latency From Los Angeles




Source: DCF, 이지스자산운용, KTB투자증권

# HEAD LINE



인프라 전혜영

## 신재생 발전과 연계된 그린수소 생산 확대

– 울산시, 부유식 해상풍력 발전단지에서 생산되는 전기를 활용해 그린 수소 생산 추진 중. 울산시는 5개 민간투자사와 협력해 울산 앞바다에 부유식 해상풍력 사업을 통해 2030년까지 총 5.6GW의 전기를 생산할 계획. 이를 통해 생산된 전력의 20%를 활용해 수소를 생산할 계획. 2030년 6GW 기준으로 전력은 1만6,820GWh가 생산되고 수소는 연간 8만4,000톤 생산 예상

– 4/22, BP는 Iberdrola and Enagás와 스페인 발렌시아에 그린 수소 플랜트 건설 계획 발표. 총 €90m($109m) 규모의 투자로 2023년 가동 예정. 20MW 수전해기기와 40MW 규모의 태양광 발전소를 함께 갖춰 그린 수소 생산할 계획이며, 향후 수전해 capa를 115MW까지 확장시킬 것

– 지난 3월에는 프랑스의 Air Liquide가 2030년까지 수전해기기 3GW 설치 목표를 발표했으며, 연료전지기기 생산 업체인 Plug Power도 2022년 말까지 그린 수소 생산 공장 건설할 계획이라고 발표. Plug Power는 펜실베니아 홀트우드에 있는 브룩필드 수력발전소로부터 재생에너지를 사용하여 그린수소를 생산할 계획

☞ 국제 에너지 싱크탱크인 에너지전환위원회(ETC)에 따르면 그린 수소 수요가 2050년까지 매년 5억~8억t 증가해 전체 에너지 수요의 15~20%에 달할 전망. 대규모 투자와 기술 개발로 2030년까지 그린 수소는 대부분의 지역에서 kg당 2달러 미만의 비용으로 줄어들 수 있으며, 대규모 풍력 및 태양광 발전 단지를 보유한 곳은 값싼 재생 에너지 발전 단가로 인해 생산 단가가 더 낮아질 것으로 예상. 전력 저장, 항공, 운송 및 철강 생산 부문에서 수소 사용이 증가할 것으로 전망됨에 따라 신재생 발전 단지와 연계된 그린 수소 생산 플랜트도 확대될 것으로 전망

### 국가별 그린수소 전략

| | |
|---|---|
| 독일 | – 독일~북유럽 컨소시엄 구상. 재생전력과 가스망을 통합 운용 실증 사업<br>– 2022년 P2G 설비 1,000MW 확대 목표. 17억 유로 투입 예정 |
| 미국 | – 에너지부(DOE) 주관 Wind2H2 진행<br>– 풍력발전→수소→천연가스망 공급 예정<br>– 에너지부, 지난해 11월 수소 계획 통해 원전을 활용한 수소 생산 로드맵 설정<br>– 그린수소 가격 1kg당 2달러 수준까지 낮춘다는 계획 |
| 영국 | – 영국 원자력산업협회, 2050년 12~13GW 규모 원자력 활용해 연간 757TWh 수소 생산<br>– 영국 정부, 지난해 11월 '10포인트 그랜플랜' 통해 원자력 및 수소에너지 보급 확대 계획 발표 |
| 일본 | – 후쿠시마에 세계 최대 태양광 연계 수소 생산시설 준공<br>– 20MW 태양광 패널 통해 연 900톤 수소 생산 |
| 한국 | – 2022년까지 MW 급 재생에너지 연계 수전해 기술 개발 목표 |

Note: 언론보도, KTB투자증권

# Weekly News

## 해외 News

| | | |
|---|---|---|
| 오피스 | 2021.04.27 Financial Times<br>**Primewest와 Blackrock의 합작법인, AMP 오피스 타워 매입** | https://bit.ly/3dXST8D |

▶ Perth에 위치한 해당 건물을 260백만 달러에 매입되었으며 A등급의 프리미엄 건물.
▶ 총면적은 30,000$m^2$이며 인수 절차는 6월 중순에 시작될 예정

| | | |
|---|---|---|
| 오피스 | 2021.04.27 Financial Times<br>**IWG, 오피스 시장의 반등과 함께 가장 힘든 시기가 지나갔다고 언급** | https://on.ft.com/3e4IrvZ |

▶ 공유 사무실 사업을 영위하는 IWG의 CEO는 지난 3개월을 가장 힘든 시기였다고 밝힘. 3,300개의 글로벌 사무실들의 공실률이 높아져 수백 개의 사무실을 폐쇄했기 때문
▶ 1Q21 매출액 528.3백만 파운드(YoY −23.6%), 임대율 66.4%( YoY −8.2%p)을 기록
▶ 4월부터 임대율이 상승하고 있으며, 특히 런던 교외 및 미국 남부 지역에서 수요 회복이 강하다고 밝힘

| | | |
|---|---|---|
| 오피스 | 2021.04.29 Mingtiandi<br>**PGIM, Lucid Square Toyocho 빌딩 120백만 달러에 매입** | https://bit.ly/3eLI0pB |

▶ 해당 건물은 도쿄 중심지 동쪽 부근에 위치해 있으며, 1991년에 준공되었음
▶ 순임대가능면적은 13,031$m^2$이며, 1$m^2$당 약 9,209 달러 수준
▶ PGIM은 COVID-19 사태가 진정되면서 도쿄 오피스 시장이 강세를 보이고 있고, 도쿄 고용 시장을 긍정적으로 전망한다고 밝힘

| | | |
|---|---|---|
| 리테일 | 2021.04.28 Commercial Real Estate<br>**Irongate, Fortius와 제휴하여 쇼핑센터 210백만 달러에 매입** | https://bit.ly/3u6cmtt |

▶ Irongate는 부동산 플랫폼 기업인 Fortius와 제휴하여 Blackstone으로부터 Adelaide 중심지에 위치한 해당 쇼핑센터 매입
▶ 코로나 사태 이후 단일 리테일 건물 거래로는 최대 규모

| | | |
|---|---|---|
| 인프라 | 2021.04.30 The Dispatch<br>**Origis, Clay County에 200MW 태양광 발전 단지 설립 발표** | https://bit.ly/2QGECV7 |

▶ Origis와 Tennessee Valley Authority는 파트너십을 맺고, 기존에 농장 부지로 쓰이던 2,000에이커의 땅에 태양광 발전 단지 건설 계획을 밝힘
▶ 해당 단지는 2023년에 완공 될 예정이며, 약 2~3억 달러가 투자될 것이라고 밝힘
▶ 이미 테네시주의 Knoxville시는 Clay 부지에서 공급될 전력의 1/4 가량을 예약해 놓음

| | | |
|---|---|---|
| 주택 | 2021.04.29 CBC<br>**캐나다의 주택 평균가 71.6만 달러 기록** | https://bit.ly/2ShzCX7 |

▶ Canadian Real Estate Association에 따르면 캐나다의 평균 주택 가격은 716,828달러인 것으로 나타남. 이는 전년 대비 31.6% 증가한 수치. 주택 가격이 치솟고 있음에도 불구하고 3월 거래액은 작년 대비 70% 증가
▶ 이러한 부동산 가격 급등은 비단 토론토 같은 대도시에서만 나타나는 것이 아니라, London이나 Windor 같은 도시에서도 마찬가지로 가격 상승 현상이 목격됨

| | | |
|---|---|---|
| 부동산 | 2021.04.27 Data Center Frontieri<br>**데이터 센터 수요 증가로 인해 Prince William County 토지 가격 상승** | https://bit.ly/3aY12YG |

▶ 북부 버지니아는 클라우드 컴퓨팅 플랫폼 기업들의 전략적 사업 지역이며, 코로나 이후 데이터 센터 수요가 증가하면서 토지 가격이 상승 중
▶ 특히 기존 데이터 센터가 밀집되어 있던 Ashburn의 토지 가격이 에이커당 2.1백만 달러로 상승하면서 주변 지역인 Prince William County나 Loudoun County의 남부 지역의 토지 가격이 상승하고 있음.

## 해외 News

리츠

2021.04.26 Mingtiandi
### ARA LOGOS LOGISTICS, 남호주 소재 물류 창고 32백만 달러에 매각
https://bit.ly/3t0jG8t

▶ 해당 리츠는 투자 회수를 위해서 Adelaide 서부 교외에 있는 물류 창고를 매각함
▶ Kidman Park 물류 창고는 1944년에 지어졌으며 냉동고와 부수적인 사무실을 포함하고 있음. 총면적은 58,795$m^2$
▶ 이번 자산 매각으로 포트폴리오에는 10개의 싱가포르 자산 외에 16개의 호주 자산이 남음
▶ 호주의 16개의 자산들은 Victoria 서부, New South Wales, Queensland 등에 위치

리츠

2021.04.30 Shopping Center Business
### Realty Income, VEREIT 인수
https://bit.ly/3gWTIAw

▶ 지난 30일 San Diego 기반 REIT인 Realty Income은 Phoenix 기반 REIT인 VEREIT 인수 발표
▶ 합병 기업의 REIT의 가치는 약 500억 달러로, 기존 VEREIT의 주주들은 Realty Income의 주식 0.705주를 받을 수 있음
▶ 기존 Realty Income은 미국과 영국에 6,500개의 상업용 부동산을 소유하고 있었으며 총면적은 약 110.7백만$ft^2$. 포트폴리오는 리테일 84.4%, 산업 부동산 10.9%, 오피스 3.1%로 구성
▶ VEREIT는 3,800개의 상업용 부동산을 소유하고 있으며, 총면적은 89.5백만$ft^2$. 포트폴리오는 리테일 45.4%, 식당 20.3%, 산업 부동산 17.7%, 오피스 16.5%로 구성됨
▶ 이번 합병으로 연간 45~66백만 달러의 비용 절감 효과와 35~40백만 달러의 현금 창출 가능

물류 창고

2021.04.27 Logistics Manager
### 줄어들지 않는 물류 창고 수요
https://bit.ly/3voYJpd

▶ Cushman & Wakefield의 데이터에 따르면 산업 및 물류 창고 거래 면적은 12.5백만 $ft^2$ 이며, 합의된 거래들도 합산하면 16백만 $ft^2$. 이 중 이커머스 기업들의 전체 거래 면적의 50% 차지
▶ 작년 3월부터 올해 3월까지 약 58.3백만 $ft^2$가 거래되었는데 이는 COVID 사태 이전 평균인 33백만$ft^2$와 비교됨

물류 창고

2021.04.27 Financial Times
### DSV Panalpina, Agility의 물류 부문 41억 달러에 인수
https://on.ft.com/3nqUlhg

▶ 덴마크 물류 기업 DSV는 Agility의 물류 부문을 인수하며 현금 거래 없이 신주 19.3백만주를 Agility에 양도했고, 이는 전체 DSV Panalpina 지분의 8% 정도
▶ 물류 부문의 작년 매출 40억 달러이며, 인수 금액은 EBITDA의 23.3배로 산정
▶ 해당 사업은 DSV의 항공 및 해운 역량을 강화시킬 것을 예상됨
▶ Agility는 DSV Panalpina의 2대 주주가 되었고, DSV Panalpina의 기업 규모는 세계에서 세 번째로 커짐

데이터 센터

2021.04.30 Data Center Dynamics
### Ramboll, 북해에 '에너지 섬' 프로젝트 연구 중
https://bit.ly/3eNsc5N

▶ 덴마크의 엔지니어링 기업 Ramboll은 육지로부터 100km 떨어진 덴마크령 북해에 인공섬을 만드는 'VindØ' 프로젝트를 연구 중
▶ 덴마크의 연금 펀드 PensionDanmark, PFA, 그리고 덴마크 최대 유틸리티 기업인 Andel 등으로 구성된 컨소시움은 2030년까지 3GW의 해상 풍력 터빈 설치 계획 중
▶ 이 프로젝트의 주요 목적 중 하나는 덴마크와 유럽에 안정적인 녹색 에너지를 전달하는 것이며, 데이터 수요 증가 추세를 고려했을 때 에너지 섬은 녹색 에너지를

데이터 센터

2021.04.27 Data Center Dynamics
### Arizona주, 데이터 센터 세금 감면 법안 10년 연장
https://bit.ly/3ebbAFH

▶ 해당 법안(H.B. 2649)에 따르면 2023년까지 데이터 센터 운영자가 인구 80만명 이하인 지역에 데이터 센터를 설립할 경우 25백만 달러, 그 이상일 경우 50백만 달러를 투자했을 때 세금을 감면 받을 수 있음.
▶ 추가적으로 데이터 센터 장비에 구입액뿐만 아니라 설치, 조립, 수리에 드는 비용까지 세금 혜택을 받을 수 있음

## 해외 News

오피스

2021.04.26 G-enews
**애플, 美 노스캐롤라이나에 10억 달러 투자해 신사옥 건설** https://bit.ly/3xFDvWi

▶ 애플은 캘리포니아 쿠퍼티노에 자리잡은 메인 캠퍼스 외에도 현재 텍사스주 오스틴에 10억달러를 투자해 새 캠퍼스 건설
▶ 샌프란시스코 인근의 높은 주택 가격 · 생활비를 피하고, 더 넓은 인재를 유치하려는 테크 기업들의 움직임에 애플도 합류

---

오피스

2021.04.28 조선일보
**"부장님, 출근하고 싶어요" 실리콘밸리 IT 기업들의 반전** https://bit.ly/3t1f2an

▶ 美 실리콘밸리 신입사원들 요구, 모여서 일해보니 재택보다 효율적, '대면 출근' 분위기는 역설적으로 실리콘밸리 IT 기업이 주도
▶ "화상 회의로 몇 주씩 걸리던 일이, 얼굴 맞대고 이야기하니 단 몇 시간 만에 결정됐다"
▶ 지난 1년여간 대세였던 재택 · 원격 근무의 단점이 부각되면서 이를 굳이 지속할 필요가 없다는 분위기가 팽배해지고 있음
▶ 세계 최대 상거래 업체인 아마존은 이달 초 미 집단면역 달성이 예상되는 초가을까지 사무직 임직원의 전면 출근을 추진
▶ 이미 재택근무에 적응한 직원들이 반발하면서 당분간 재택근무와 사무실 출근을 병행하는 '하이브리드(혼합) 근무'도 유행할 것. 재택근무 장기화를 예상하고 주거 비용이 싸고 가족과 살기 좋은 곳으로 이사해 당장 복귀가 쉽지 않은 직원들이 있기 때문

---

오피스

2021.05.02 중앙일보
**백신에 재택근무 이젠 끝, 美직장인들 또다른 공포 덮쳤다** https://bit.ly/3tcOlKk

▶ 재택근무가 익숙해져 사무실 복귀는 싫은데, 당장 회사를 그만둘 수도 없는 '출근 딜레마'
▶ 코로나19 대유행 중 도심을 떠나 근교로 이사한 직장인은 더 난감한 상황, 이직을 고려하는 직장인 증가
▶ 기업은 하루라도 빨리 사무실 문화를 되돌려 코로나19 이전 수준으로 회복하자는 입장

---

오피스

2021.04.29 더벨
**베스타스운용, 미국 시애틀 오피스빌딩 매각한다** https://bit.ly/3xAcBir

– 미국 시애틀 오피스빌딩인 '세이프코플라자'를 매각, 2016년 4220억원에 인수한 건물로 연평균 7%의 임대수익 내는 자산
– 시애틀 부동산 가격 상승과 세이프코플라자의 밸류애드(Value-Add)를 고려할 때 1300억원 이상의 매각차익이 기대
– 세이프코플라자는 시애틀의 랜드마크로 꼽히는 상업 건물, 연면적 71,074㎡의 대형 빌딩
– 최근 미국 시애틀 도심의 대형 오피스 빌딩 '퀄트릭스타워' 매각 사례를 참고. 하나금융투자가 하나대체투자자산운용과 함께 지난해 말 퀄트릭스타워를 매입. 매입가는 7억400만달러로 당시 환율기준 7634억원. 퀄트릭스타워는 지하4층~지상38층 규모에 연면적 61,780㎡. 퀄트릭스타워가 신축임을 감안하더라도 상당한 매각차익이 예상. 세이프코플라자도 2007년과 2014년 리모델링

---

오피스

2021.04.26 The Guru
**하나은행, 美 맨해튼 소재 부동산 구매자금 대출** https://bit.ly/2QrIb1i

▶ 하나은행 미국법인은 지난달 개인 고객에게 뉴욕 맨해튼 웨스트 47번가 인근 빌딩 구매 자금 400만 달러(약 45억원)를 대출
▶ 최근 뉴욕 맨해튼의 사무실 공실률은 1994년 이후 최고 수준, **올 1분기 맨해튼 사무실 공실률은 16.3%로 전년 대비 5%p 상승**

---

물류 창고

2021.04.29 헤럴드경제
**아마존, 물류창고 직원 급여 인상에 1조원 투입** https://bit.ly/334gs9v

▶ 급성장 중인 물류부서의 인력 부족을 해결하기 위해 10억원 달러를 급여비용으로 부담
▶ 코로나19로 인해 온라인 주문이 폭증해 물류사업이 확대된 것은 물론 배송 시간을 단축을 위해 추가 인력이 필요

---

주택

2021.04.29 땅집고
**"10년 만에 첨 보는 광경", '버블 공포' 빠진 美부동산** https://bit.ly/2ReJRuI

▶ 지난 3월 구글에 "언제 주택 시장이 추락할 것인가?"를 검색한 사람이 2450%나 급증. "왜 이렇게 주택 시장이 뜨겁나?"를 검색한 사람도 일주일 사이에 두 배 증가. 모두 주택 시장 거품을 걱정하는 것
▶ 2006년 같은 부실 대출 가능성 낮아, 수요 못따르는 기존 주택 공급, 미국만 오른 것 아니다

## 해외 News

| | | | |
|---|---|---|---|
| 주택 | 2021.04.28<br>이데일리 | 없어서 못 산다, 미국 집값 15년래 최대폭 급등 | https://bit.ly/2PCunR6 |
| | ▶ 케이스-실러 주택지수 15년래 최대 급등, 샌디에이고 17% 시애틀 15% 보스턴 14%<br>▶ 교외 주택 수요↑, 모기지 금리 최저 수준, 수요 못따라잡는 공급 추가 상승 불가피 | | |
| 주택 | 2021.05.02<br>매일경제 | '백신접종'에 미국 주택 임대 살아나나, 월세 회복 조짐에 증시관심 | https://bit.ly/3aZRAnM |
| | ▶ 주택 부동산임대ETF S&P500추월, 코덱스다우존스미국리츠 6.56%↑<br>▶ 3월 美 50개 도시 월세 상승률 1.1%, 공실 대란 뉴욕 "7월 정상화" 선언, 인플레에 월세 상승 낙관론 고개 | | |
| 주택 | 2021.04.28<br>헤럴드경제 | 美 아이다호 코들레인, 주택투자 유망지역 1위 | https://bit.ly/2RcFG2U |
| | ▶ 인기 거주지 300곳 순위 매겨, 2위 라운드록 · 3위 스프링필드, 4위는 몬타나주의 빌링스, 5위는 워싱턴주의 스포캐인 밸리<br>▶ 거주용 부동산 투자는 전 세계적으로 가장 인기있는 투자방식의 하나, 美 주택시장은 미 증시 시가총액과 비슷한 32조달러 규모 | | |
| 주택 | 2021.04.28<br>G-enews | 런던시, 코로나 사태 이후 탄력근무제 확대로 빈 금융사무실 주택으로 개조 | https://bit.ly/3sXdyO9 |
| | ▶ 공실을 이용하기 위한 한 가지 방법은 2030년까지 최소 1,500채의 주택을 새로 짓는 것<br>▶ 미국 뉴욕시의 개발자들 역시 로어 맨해튼에 있는 사무실 건물의 용도를 주택으로 바꾸는 방법을 연구 | | |
| 부동산 | 2021.04.29<br>한국경제 | 한중일이 이끈 아태지역 부동산 투자, 1분기 거래액 71% 차지 | https://bit.ly/3aP4FQx |
| | ▶ 상업용 부동산 투자 거래량이 대폭 줄어든 다른 지역과 달리 올해 아태지역 부동산 직접 투자 규모는 15~20% 증가할 전망<br>▶ 아태지역 상업용 부동산의 직접 투자 거래량은 미화 340억 달러. 전년 동기 대비 비슷한 수준, 2020년 4분기 대비 23% 감소<br>▶ 국내 유동성 기반이 풍부한 일본(115억달러), 중국(83억달러), 한국(43억달러)이 1분기 직접 투자 거래액의 약 71%를 차지<br>▶ 아태지역 상업용 부동산에서 가장 큰 비중을 차지한 건 오피스 부문, 국내 오피스빌딩 투자 시장도 견조세 지속<br>▶ 2021년 아태지역의 부동산 직접 투자 규모가 15~20% 증가할 것으로 전망 | | |
| 부동산 | 2021.04.26<br>조선일보 | 비대면 붐에 고성장한 '질로', 빅데이터로 시세 산정 | https://bit.ly/3nwAsuU |
| | ▶ 美 프롭테크 1위 질로의 질주, AI로 '부동산 업계 아마존' 성장, 질로 감정가 美 주택 거래 표준,<br>▶ 국내는 이기주의 · 규제가 장애. 가장 큰 시장인 아파트에 집중하고 있어, 다양한 특성과 변수가 있고 주택 시장이 큰 미국과는 달리 고도화된 알고리즘을 개발하려는 요인이 적다는 지적도 | | |
| 부동산 | 2021.04.27<br>물류신문 | 아마존, 영국에 첨단 미용실 오픈한다 | https://bit.ly/3vp3qzl |
| | ▶ 런던 동부에 위치할 아마존표 첨단 미용실에서는 고객들에게 알맞은 스타일을 실시간으로 보여주는 증강현실 거울이 배치<br>▶ 고객들은 미용실에 비치된 헤어제품의 QR코드를 스캔해 해당 상품을 바로 아마존 웹사이트를 통해 구매 가능 | | |
| 부동산 | 2021.04.27<br>G-enews | 베트남 부동산에 몰리는 외국 투자, 지난해 38억 달러 | https://bit.ly/3u6teAi |
| | ▶ 올해 1분기에 유입된 FDI 자본은 41억달러로 작년 동기 대비 6.5% 증가<br>▶ 부동산 부문 자본은 5억9770만달러로 1분기 전체 FDI 유치액의 14.6%를 차지 | | |
| 리츠 | 2021.05.01<br>G-enews | "경제 재개 기대감에 리츠 · 통신서비스 등 S&P 500 5업종 최고치 경신" | https://bit.ly/3xyipZT |
| | ▶ "경제 재개가 가속화되면서 부동산 주가가 더욱 상승세를 보일 수 있다"<br>▶ "더 많은 세입자들이 돌아오고 임대료를 낼 수 있게 되면서 작년에 최악의 실적을 기록한 리츠는 강력한 실적을 거두고 있다" | | |

## 국내 News

오피스

2021.04.30 대한경제 **오피스 '셰어딜' 뜬다, 펀드 그대로 둔채 지분만 매각** https://bit.ly/3ebu1uf

▶ 외국계 등 기관투자자 간 셰어딜 방식 증가, 셰어딜의 경우 부동산취득세 4.6% 면제로 매각차익 확대 장점
▶ 셰어딜은 빌딩을 소유한 자산운용사의 부동산펀드는 그대로 둔채 지분만 매각하는 형태, 매각차익을 극대화하는 차원에서 활용
▶ 다만, 셰어딜이 일반화될 경우 주로 외국계 투자자 간의 거래, 탈세, 오피스 시장 왜곡 등의 부작용이 발생할 수 있다는 우려

오피스

2021.04.26 파이낸셜뉴스 **서울 A급 오피스 1 · 4분기 공실률 약 14.9%** https://bit.ly/3vihOJR

▶ 전 분기 대비 54bps 상승한 수준. 강남권(GBD)역의 센터필드, 한국타이어빌딩이 신규로 공급되면서 공실률 상승을 견인
▶ 강남 A급 오피스의 공실률은 12.8%로 지난 분기 대비 약 2배 가량 상승
▶ 도심(CBD)의 공실률은 약 12.8%로 지난 분기 대비 31bps 감소
▶ 여의도의 순흡수면적은 분기별 역대 최고치, 공실률은 지난 분기 약 26.9%에서 20.9%로 감소, 여의도 포스트타워의 공실이 이번 분기 약 80% 이상 해소된 결과
▶ 서울 A급 오피스에 대한 순흡수면적(신규 임차 면적-신규 공실 면적)은 33,468평으로 4Q19 이후 가장 높은 수치 기록

오피스

2021.04.30 한국경제 **젠스타메이트, "서울, 분당 1분기 오피스 거래규모 역대 최대"** https://bit.ly/3tgihuu

▶ 올해 1분기 거래규모는 3조4446억원으로 1분기 기준 이전 최고 기록이었던 지난해 2조5156억원을 9000억 넘게 초과
▶ "치솟는 매매가, 3 .3㎡당 4000만원 눈앞", 코로나19 영향 아래 물류센터와 더불어 오피스를 우량 투자대상으로 여겨

오피스

2021.04.26 팍스넷 **이지스운용, 더피나클역삼 매입, 최고가 경신** https://bit.ly/32KA5Dg

▶ 페블스톤자산운용이 보유한 더피나클역삼의 매각입찰을 실시한 결과, 최고가를 써낸 이지스자산운용을 우선협상대상자로 선정
▶ 더피나클역삼의 임대수익률이 연 3%가 채 안되는 낮은 수준으로 이번 입찰은 예상과 달리 흥행이 기대에 미치지 못했다는 지적
▶ 역설적이게도 이 같은 흥행 부진에도 불구하고 연면적 기준 3.3㎡당 가격은 4000만원에 육박해 역대 최고가를 경신
▶ 시장에 유동성이 워낙 풍부해 흥행 부진에도 불구하고 연면적 기준 3.3㎡당 최고가를 경신, 강남 빌딩 몸값 천정부지

오피스

2021.04.26 한국경제 **"쿠팡 · 당근마켓이 살렸다" 임대시장에서도 강세** https://bit.ly/3dUliuV

▶ 부동산 컨설팅 콜리어스, 강남권 업무지구 내 테크 임차인의 확장이 수요를 뒷받침한 반면, 여의도 권역 신규빌딩(KB금융통합타워, 포스트타워 등)으로 인한 이전 수요로 인해 여의도 업무지구 공실률은 증가
▶ 강남권역에 대한 임차 선호가 지속됨에 따라, 더 나은 조건을 찾는 임차인이라면 여의도 권역과 도심 권역을 고려할 필요

오피스

2021.04.26 더벨 **카카오페이증권, 여의도 '스마트오피스' 열었다** https://bit.ly/3xqBzAO

▶ 전경련회관 22층 일부 임차, 미팅 · 협업 거점 활용, 코로나19 이후 스마트오피스 도입을 늘리는 기업이 늘어나는 추세
▶ KB증권도 최근 여의도 파크원 빌딩에 스마트오피스를 열어 유연한 근무환경 조성

데이터 센터

2021.04.26 G-enews **디지털경제 뼈대 데이터센터, 자연재해·보안 '허약'** https://bit.ly/3dSibF6

▶ 현재 글로벌 DC 시장은 2018년부터 연평균 19% 성장, 2023년 4370억 달러(약 513조 원)에 이를 것으로 예측
▶ 국내 상업용 DC는 2019년 기준 158개이며, 2025년까지 32개 신규 DC가 구축될 예정으로 연평균 15.9%씩 성장할 전망
▶ 데이터 센터 각종 사고·자연재해·보안에 허약, 코로나 이후 데이터 센터 확산과 맞춤형 보안의 중요성 고조

## 국내 News

물류 센터

2021.04.27 팍스넷 **물류센터 '비싸게 살라' 높아지는 운용부담** https://bit.ly/3eGQrCF

▶ 특정지역 공급과잉, 코로나19 종료후 공실 발생 고려, 연내 경기권 내 11곳에서도 물류센터 완공을 앞두고 있음
▶ 올해 1분기 인천 영종동 항공물류센터 창고동 제1동, 시흥 로지스코 시흥 물류센터가 준공을 완료
▶ 경기권 내 상대적으로 가격이 낮은 지역을 중심으로 물류센터의 공급이 이어지며 최근 인천과 이천 지역 일부에서 공급과잉이 우려되는 현상이 나타나고 있다고 지적. 다만, 한 지역을 놓고 공급과잉이라는 표현을 쓰는 것은 부적절
▶ 저온물류센터와 복합물류센터의 공급은 부족해 단기적으로는 물류센터의 성장은 이어질 것으로 예상

물류 센터

2021.04.26 한국경제 **SK · 골드만이 찜한 회사, 물류센터에 2조5000억 '쿠팡급 투자'** https://bit.ly/3e2V22Z

▶ 6兆 운용 EMP벨스타 자회사, 인천 용인 남양주 파주 등 6곳에 초저온 물류센터 건설 추진, SK㈜ · 골드만 2대 주주로 투자
▶ 국내 e커머스 시장 성장 겨냥, 식자재 유통 플랫폼 제공, 삼성 · 현대百 "빨리 지어달라"

물류 센터

2021.04.28 팍스넷 **[물류센터] '싸게 사자' 선매입하는 운용사** https://bit.ly/3t17Vyw

▶ 물류센터 가격이 점점 오르자 지난해부터 자산운용사들은 물류센터가 준공되기 전부터 물류센터를 사들이는 '선매입'에 나서
▶ 캡레이트(Cap rate)가 2019년 6%에서 올해 4%로 떨어지며 오피스 수익률과 큰 차이가 나지 않는 것으로 분석
▶ 선점효과는 덤, 선매입과 직접투자로 낮아진 수익률이 2~3%p 가량 상승, 실제 운용 성과는 5~8년 뒤 확인

물류 센터

2021.04.30 서울경제 **[물류센터] 부동산펀드 강자도 탐낸다** https://bit.ly/336zXhC

▶ 이지스자산, 밸류리츠에 쿠팡 물류센터 편입, 투자비중은 3%에 불과하지만 해외 부동산 투자비중 확대하면서 물류센터 투자
▶ 이지스자산, 물류센터 수요를 감안하면 2025년까지 현재 예정된 공급량 외에도 추가 공급이 필요한 상황으로 긍정적인 시각

물류 센터

2021.04.27 서울경제 **DSC인베, 물류 투자 확대, 스타트업 팀프레시 지분 6.5% 확보** https://bit.ly/3xqjqDc

▶ SC인베스트먼트는 저온 물류 기업 '팀프레시'에 65억원의 투자 집행
▶ 팀프레시는 식품 전문 배송을 위해 냉장화물주선, 새벽배송, 통합물류관리(풀필먼트 · Fulfilment), 식자재유통 등 종합 저온 물류 플랫폼 서비스를 제공하는 회사로 이베이 등 200 여 곳 고객사 보유
▶ 팀프레시는 이번 투자를 계기로 차주와 화주를 직접 연결하는 O2O 서비스를 런칭할 계획, 지역 물류 허브를 구축해 새벽배송을 대행하고, 자동화 냉장 물류센터를 구축, 물류 효율성을 강화할 방침

물류 센터

2021.04.26 더벨 **각광받는 식품 · 유통사 물류센터, FI 투자 각축** https://bit.ly/3xofHWG

▶ 콜드체인 매력 부상, 다수 PEF 군침, 자산처분 고심 SI-선제 투자기회 발굴 FI, 이해관계 일치
▶ 부동산 · 인프라 분야 각축 예고 "PE 투자 늘어날 것"

물류 센터

2021.04.26 대한경제 **GS리테일, 합병 후 5년간 1조원 투자, 물류센터 6개 신축** https://bit.ly/32WioAC

▶ GS리테일과 GS홈쇼핑 양사의 통합 물류 인프라 구축을 위해 2025년까지 총 4300억원을 들여 신규 물류센터 6곳을 지을 계획
▶ GS리테일은 GS홈쇼핑과 합병을 통해 2025년까지 취급액 25조원을 달성하겠다고 밝혀

물류 센터

2021.04.30 물류신문 **롯데글로벌로지스, 택배까지 결합한 풀필먼트 선보여** https://bit.ly/3ebVvzS

▶ 자동화 된 덕평 풀필먼트 센터 구축으로 오출고·오피킹 제로에 도전
▶ 덕평 풀필먼트센터에서 제공하는 풀필먼트 서비스는 중소형 셀러들에게 특화되어 있어 물량이 많지 않아 물류서비스를 받기 어려웠던 중소형 셀러들도 쉽게 접근이 가능

## 국내 News

주택

2021.05.02 아시아경제
### 비주담대출도 규제 강화 '오피스텔의 봄날' 끝나나
https://bit.ly/3aYwtSz

▶ 다음달 17일부터는 오피스텔 · 상가 · 토지 등에 대한 LTV 한도 규제가 모든 금융권으로 확대 · 적용
▶ 현재 상호금융권에만 비주택 담보대출에 대해 LTV 70% 규제를 적용하고 있는데, 이를 전 금융권으로 확대

주택

2021.04.26 EBN
### 임대수익에 시세차익까지, 오피스텔 '봄날'
https://bit.ly/3nuAhQQ

▶ 지난해 상업 · 업무용 부동산 거래량은 33만5556건으로 전년 대비(30만3515건) 10.56% 증가
▶ 오피스텔은 지난 2020년 16만1642건이 거래돼 2019년도 14만9878건 대비 7.85%가 증가
▶ 3월 오피스텔의 평균 매매가격은 지난해 동월 대비 전국 15.5%, 수도권 14.1%, 지방 25.8% 상승

산업용

2021.04.26 팍스넷
### "산업용 부동산, 신성장 모델로 급부상"
https://bit.ly/3aN6I7S

▶ 물류 시장 매출액은 온라인 이커머스 성장으로 연평균 13%씩 증가
▶ 온라인 택배 증가로 국민 1인당 택배 이용 횟수도 2000년 2.4개에서 2020년 65.1개로 약 27배 증가
▶ 인터넷 데이터 사용량인 IP 트래픽은 오는 2023년까지 연평균 24% 성장할 것으로 예상
▶ 비디오 및 모바일 트래픽도 각각 31%와 46% 각각 성장할 것으로 전망
▶ 물류센터 거래 규모는 2006년 이후 연평균 28.9%씩 증가하는 상황. 지난해 수도권 물류센터 거래 규모는 4조원
▶ 미래의 자원은 석유가 아니라 데이터라는 말이 있듯 데이터센터 수요도 그만큼 증가할 것

리츠

2021.04.27 연합뉴스
### SK리츠, 주유소 등 매입해 임대 사업한다, 국내 첫 분기배당
https://bit.ly/3gUiW2v

▶ 영업인가 이달 내 신청, 서린빌딩 · 주유소 110여곳 매입 계획, 국내 최초 분기 배당, 향후 5년간 연 5% 이상의 배당 수익 예상
▶ SK그룹 관계사가 보유한 부동산을 매입한 뒤 다시 관계사에 임대하고 임대료를 받는 방식으로 운영
▶ 프리 IPO를 통해 기관 투자자 등으로부터 약 1천500억원, 일반 공모를 통해 3천500억~5천억원의 자금을 조달할 전망

리츠

2021.04.26 서울경제
### 이젠 리츠의 시간, SK D&D플랫폼 리츠, 프리IPO 규모 80% 확대
https://bit.ly/3u1tQXW

▶ 프리IPO 800억에서 최대 1,500억으로 확대, 삼성증권 · 군인공제회 신규 투자자로 참여 예정
▶ 기관 러브콜 쏟아져 공모 부담↓ · 주가안정성↑

리츠

2021.04.26 서울경제
### 불안한 주식, 치솟은 집값, 이럴땐 부동산 간접투자 '리츠'
https://bit.ly/3vjD2a8

▶ 부동산 사서 임대수익 배당 상품, 바이든의 '2조달러 뉴딜' 등 호재
▶ 미국 데이터센터 · 기지국 리츠 '맑음', 사무실 · 물류센터 · 주유소 다양해지는 한국 리츠

부동산

2021.04.26 팍스넷
### 코로나19에 바뀐 부동산투자 포트폴리오
https://bit.ly/3gG9Dmt

▶ 개별 자산운용사의 부동산 투자 포트폴리오와 리츠 투자자산 비중을 토대로 확인한 결과 호텔 투자가 줄고 물류센터 투자 증가
▶ 코로나19로 부동산거래 시장이 침체되자 복합, 오피스, 물류분야의 비중 확대 추세

부동산

2021.04.27 한국경제
### 국내 유일 부동산 수익증권 거래소 '카사', 첫 배당 실시
https://bit.ly/3ns6PuK

▶ 카사 1호 상장 빌딩 '역삼 런던빌' 첫 배당 연수익률 3.15%, 1DABS당 47원(세전) 배당
▶ 매 분기 배당 실시, 다음 달 강남권 2호 건물 상장 예정

## 국내 News

부동산

2021.04.27 헤럴드경제 **3 · 29대책 토지 시장에 영향 줄까, 올해 1분기 상업 용지 거래량↑** https://bit.ly/3aNrJiN

▶ 토지에 대한 세금제도가 개편되며 내년 1월 1일부터는 개편된 세금제도가 적용
▶ 2021년 1분기 전국 상업 용지 거래량 2370건 기록, 지난해 동분기 거래량 1868건 대비 약 26.9% 증가한 수치

대체투자

2021.04.26 중앙일보 **요즘 MZ세대는 이렇게 투자합니다** https://bit.ly/3sYBH74

▶ 소액으로 하는 대체투자 인기. 강남 빌딩 5000원치, 롤렉스 1조각, 요즘 이 투자 방법 뜬다
▶ 미술품 · 저작권 여럿이 조각투자, 한정판 물건 되팔아 시세차익도, 기성세대와 다른 틈새투자 포착
▶ MZ세대는 디지털 플랫폼에 능숙하고 대체투자의 이해도가 높은 세대, 소비 · 투자 과정에서 즐거움을 찾는 '펀슈머(재미+소비자)' 성향도 반영된 결과

대체투자

2021.04.29 파이낸셜뉴스 **국민연금, 의사결정 간소화로 대체투자 활성화** https://bit.ly/2SgzrLS

▶ 대체투자소위원회 요건 기금 약정 5000만달러→1억달러 추진, 부동산 자산 부속건물 매입 · 추가 대출 등 파생 투자도 적용
▶ 대체투자 실제비중 0.5%포인트 상승 기여 추산

대체투자

2021.04.30 이데일리 **대체투자 문턱 낮추는 국민연금, 연 1조원 추가집행** https://bit.ly/2QO0GwU

– 30일 제5차 국민연금 기금운용위원회, 심의요건 완화, 부동산 · 인프라 확대, 연간 최대 20건 · 1조3000억원 추가 투자
– 공동투자에서 우수한 투자 기회를 확보하고 대체투자 집행 부진을 일부 해소해 기금운용의 수익성 제고에 기여할 것으로 기대

기관동향

2021.04.30 머니투데이 **'환경친화 자산담고 전담조직 설립', 부동산운용사도 'ESG' 바람** https://bit.ly/3gRqjYi

▶ 이지스자산운용은 ESG 경영 최고의사결정기구인 ESG 전담조직을 만들기 위해 최근 지속가능개발팀 설립
▶ 이지스자산운용이 보유한 '이지스 오토웨이 타워'를 대표적인 ESG 건물로 꼽아, 이 건물은 국제 평가기관 GRESB의 '부동산 부문 평가'에서 최고등급인 5스타를 획득. GRESB는 매년 부동산 투자의 ESG성과를 평가하는 'GRESB 부동산 부문 평가'를 발표
▶ 마스턴투자운용도 상반기 ESG위원회 설립을 목표로 ESG 실무 태스크포스팀(TF) 설립
▶ 코람코자산신탁은 ESG 관련 건축물을 짓는데 중점. 코람코는 보유중인 187개 주유소 중 27개 주유소를 매각할 계획. 코람코는 보유 자산 매각 후 확보할 현금을 전기차 충전소 등 '친환경 자산' 확보에 재투자할 구상

기관동향

2021.04.27 파이낸셜뉴스 **행정공제회-캘스터스, 美 부동산 공동투자 2兆 육박** https://bit.ly/3sWLYkb

▶ 행정공제회와 캘스터스는 각각 2억9700만달러를 조달, 총 6억달러 규모 대출 JV를 만들고 미국 내 기관투자등급의 상업용부동산 선순위 담보대출에 투자. 목표 수익률은 연 8%. 이번 대출 JV를 포함하면 공동투자 규모는 약 17억달러(한화 약 1조9000억원)
▶ 현지 운용사는 PCCP로, JV 총 약정금액의 1%를 출자. 국내 펀드 운용은 부동산 전문 운용사인 코람코자산운용에서 담당

기관동향

2021.04.27 더벨 **1.3 조 방폐기금 신한 · KB · 한화 '3 파전** https://bit.ly/2QDTLpR

▶ OCIO 시장 잠재력 감안 경쟁 치열, 대체투자 수요 파악 관건, 신한운용 수성에 KB 운용 · 한화운용 '도전장'
▶ 기금 규모가 1조원을 넘어서면서 자산배분에 대한 수요가 많아졌고 해외 대체투자 관심도 증가

기관동향

2021.04.28 더벨 **키움운용, 부동산 블라인드펀드 내놓는다** https://bit.ly/3u69DA3

▶ 1000억 규모 펀드설정 계획, 기관투자가 자금 유치 포석
▶ "최근 부동산 시장이 사려는 이들이 더 많은 셀러즈마켓(seller's market)이라 우량 부동산 물건이 나오면 바로바로 팔려나간다", "빠른 딜 선점을 위해 블라인드펀드 필요성이 커지고 있다"

## 국내 News

| | | | |
|---|---|---|---|
| 부동산 | 2021.04.27<br>헤럴드경제 | 3 · 29대책 토지 시장에 영향 줄까, 올해 1분기 상업 용지 거래량↑<br>▶ 토지에 대한 세금제도가 개편되며 내년 1월 1일부터는 개편된 세금제도가 적용<br>▶ 2021년 1분기 전국 상업 용지 거래량 2370건 기록, 지난해 동분기 거래량 1868건 대비 약 26.9% 증가한 수치 | https://bit.ly/3aNrJiN |
| 기관 동향 | 2021.04.29<br>The Guru | 이지스자산운용, 美 워싱턴DC '패니메이' 본사 건물 투자<br>▶ 미드타운센터 자금 조달, 리츠 소수 지분 인수, 전체면적 8만720㎡ 규모, 임대율 100%<br>▶ 백악관 인근 중심업무지구에 위치한 오피스 빌딩으로, 모든 사무실이 입차돼 안정적인 임대 수익이 기대<br>▶ 전체 면적은 8만720㎡ 규모, 미국 국책 모기지 보증업체 패니메이를 비롯해 두 개 회사가 건물 모두를 임차해 사용 중 | https://bit.ly/3e6XXaR |
| 기관 동향 | 2021.04.29<br>파이낸셜뉴스 | 이지스-우미건설 손잡고 디벨로퍼 '이지스린' 출범<br>▶ 이지스자산운용, 우미건설이 각각 지분 40%를 보유하는 구조<br>▶ 비주거 상품을 중심으로한 개발자산이 주 투자대상. 신재생에너지 등 발전에 사용되는 부동산, 골프장, IDC, 도심형 물류 등 대상 | https://bit.ly/3aMXulv |
| 기관 동향 | 2021.04.27<br>서울경제 | 이지스운용 최대주주 지분 PE에 판다, 지배구조 개편 급물살<br>▶ 고(故) 김대영 의장 상속 지분 시장에 나와, 국내외 PE 인수 협상 중, 400억 수준 논의<br>▶ 2대주주 조갑주 이지스운용 대표 지분율 차 좁혀 | https://bit.ly/32VNbO4 |
| 기관 동향 | 2021.04.26<br>더벨 | [요동치는 이지스운용 거버넌스] 주당 '2만8571원' 이지스의 셈법은<br>▶ 2년간 증자 · 구주 등 동일가 책정, 최대주주 지분매각 완결, 경영권안정 등 방점<br>▶ 폭풍 성장, 밸류에이션 사실상 유지 | https://bit.ly/3aJ9pHr |

## 2021년 주요 기관 자금동향

| 시기 | 기관 | 규모 | 운용사 | 방식 | 목표수익률 | 운용기간 | 투자자산 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2021.01 | 국민연금<br>새마을금고<br>교직원공제회 | 2억 달러<br>1,100억원<br>550억원 | KKR | 부동산펀드 | – | – | 아시아 지역 부동산 |
| 2021.02 | 대한지방<br>행정공제회 | 3,000억원 | 코람코<br>자산신탁 | 블라인드<br>펀드 | 연평균 5%대 배당과<br>7% 이상의 내부수익률(IRR) | 13년 | 서울 및 분당권 업무지구 오피스빌딩 |
| 2021.03 | 공무원연금 | 1,500억원 | 3곳<br>선정 예정 | 블라인드<br>펀드 | – | – | 해외 인프라 펀드에 출자 |
| 2021.03 | 국민연금 | 수천억원 | BC<br>파트너스 | 지분 매입 | – | – | 국민연금 지분은 20% 미만,<br>'딜소싱 파이프라인'을 구축해 유망<br>투자처를 안정적으로 확보하려는 목적 |
| 2021.03 | 메리츠대체<br>투자운용 | 4억 달러 | 브룩필드 | 재간접펀드 | – | – | 미국 상업용 부동산 대출펀드<br>'브룩필드 리얼 에스테이트 파이낸스<br>펀드 6'에 약정 투자 |
| 2021.03 | 삼성증권 | 15억 달러 | Warburg<br>Pincus | Placement<br>agent | – | – | 아시아 지역 부동산 펀드 |
| 2021.03 | 스마트물류<br>얼라이언스 | 1,000~<br>3,000억원 | 이화<br>자산운용 | 블라인드<br>펀드 | – | 6년 | 펀드 운용 기간은 6년이며,<br>2년 단위로 최대 2회까지 연장 가능 |
| 2021.04 | 환경원자력<br>공단 | 1.3조원 | 입찰 중 | 재간접펀드 | | | 방사성폐기물관리기금 |
| 2021.04 | 행정공제회<br>–캘스터스 | 2.97억 달러 | 현지 PCCP<br>(국내 코람코<br>자산운용) | JV | 연 8% | 영속적 | 미국 내 기관투자등급의 상업용부동산<br>선순위 담보대출 |

Source: 언론종합, KTB투자증권

## 2021년 주요 진행 Deal

| 상품 | 권역 | 물건 | 매도자 | 매수자 | 매매면적 | 매매가 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 오피스 | GBD | 메이플타워 | KT AMC | | 연면적 15,183㎡ | 진행중 (1,400억원) | 리츠 통해 인수, 자문사로 JLL 선정, 평당 3,100만원 예상 |
| 오피스 | GBD | 역삼 우신빌딩 | 미래에셋자산운용 | | 연면적 16,696㎡ | 진행중 | 공실률 0%, 자문사 선정 중 |
| 오피스 | 경기도 분당 | 퍼스트타워 | 국민연금 | | 연면적 17,824평 | 진행중 | 매각 주관사는 쿠시먼앤웨이크필드,이르면 이달 입찰 진행 |
| 오피스 | 제주시 연동 | 삼성화재빌딩 | | | 대지면적 1,085㎡ | 진행중 (220억원) | 삼성그룹 계열사와 공기업 등 입주, 임대수익률 7%대 알짜 빌딩 |
| 오피스 | 서울 중구 | 와이즈타워 | KB부동산신탁 | | 연면적 42,322㎡ | 진행중 (3,200억원) | 매각주관사로 CBRE코리아 선정 |
| 오피스 | 서울 중구 | 한국은행 소공별관 | 한국은행 | | 14,300㎡ | | 건물 완공(2022.6) 이후 본격적인 매각 방침 |
| 오피스 | 서울 강남 | 더피나클역삼 | 페블스톤자산운용 | 이지스자산운용 | 연면적 14,458㎡ | 약 1,700억원 | 3.3㎡당 가격은 4000만원에 육박 |
| 오피스 | 서울 용산 | KT 용산지사 | KT AMC | | | | 올해 12월 KT의 임대차 기간 종료가 부담 |
| 오피스 | 미국 시애틀 | 세이프코 플라자 | 베스타스자산운용 | | 연면적 71,074㎡ | 약 5,500억원 | 시애틀 부동산 가격 상승과 세이프코플라자의 Value-Add를 고려할 때 큰 폭의 매각차익 기대 |
| 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

15 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

21 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

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

29 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 +1.3% 기록
- 백신 접종률이 안정적으로 상승하고 있는 미국과 선진 유럽 지역의 리테일 REITs 강세(각각 +1.9%, +4.0%)
- Realty Income 의 VEREIT 인수 발표 이후 VEREIT 주가 상승(WoW +14.1%)

### Ⅱ. 국내 Update

▶ 국내 주택시장
- 전국적으로 2.4 대책 이후에도 아파트 가격은 상승세를 이어가고 있으나 상승폭은 12 주 연속 축소
- 서울 아파트는 재건축 기대감이 반영되면서, 전주 대비 0.10% 상승(WoW +0.01%p)
- 특히, 1 기 신도시의 상승폭 축소가 두드러지게 나타남
  > 1 기 신도시(+0.13% → +0.05%, WoW −0.08%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 | 1,573,926 | 3,311.7 | 2.0 | 4.2 | 1.3 | 15.3 | 15.1 | 37.2 | 26.7 | 2.5 |
| Developed | 1,531,102 | 2,270.1 | 1.4 | 4.5 | 1.3 | 15.4 | 15.2 | 37.2 | 28.4 | 3.4 |
| 선진국 북미 | 1,063,608 | 2,602.6 | 2.3 | 3.8 | 1.6 | 18.9 | 18.6 | 39.6 | 36.9 | 3.2 |
| 선진국 유럽 | 175,105 | 1,345.3 | 0.4 | 1.9 | 1.5 | 8.9 | 8.3 | 31.3 | (8.4) | 3.9 |
| 선진국 아시아 | 551,550 | 3,834.2 | 0.9 | 5.1 | (0.5) | 7.8 | 8.0 | 25.4 | 10.2 | 3.7 |
| Emerging | 42,223 | 1,733.5 | 0.8 | 2.3 | 0.6 | 11.3 | 8.1 | 36.6 | (26.9) | 6.7 |
| 신흥국 미주 | 30,640 | 778.8 | 0.9 | 5.4 | (1.9) | 3.3 | (4.4) | 29.5 | (9.5) | 4.2 |
| 신흥국 유럽 | 2,463 | 1,231.5 | 0.4 | 8.7 | 2.9 | (31.3) | (24.7) | 22.2 | (16.3) | 4.4 |
| 신흥국 아시아 태평양 | 17,529 | 1,316.4 | 1.0 | 5.1 | 1.3 | 3.4 | 1.6 | 5.0 | (8.3) | 6.3 |
| 신흥국 중동/아프리카 | 11,624 | 1,935.4 | 0.6 | (2.6) | 1.0 | 28.7 | 23.1 | 69.0 | (47.8) | 7.3 |
| 미국 | | | | | | | | | | |
| 미국 전체 | 1,469,764 | 9,669.7 | 2.8 | 7.0 | 1.3 | 17.2 | 17.0 | 35.5 | 44.2 | 3.2 |
| 인프라 | 230,426 | 472.0 | 46.8 | 30.3 | 0.7 | 14.6 | 14.6 | 13.0 | 96.1 | 2.2 |
| 산업 | 156,154 | 1,920.4 | 2.6 | 5.2 | 1.6 | 15.5 | 16.5 | 34.9 | 87.1 | 2.3 |
| 데이터센터 | – | 37,676.9 | – | – | 1.1 | 1.2 | 4.7 | 7.6 | 70.1 | – |
| 오피스 | 95,656 | 1,256.5 | 1.7 | 2.6 | 2.0 | 16.2 | 12.4 | 18.5 | 10.2 | 3.5 |
| 리테일 | 164,324 | 1,105.8 | 2.7 | 6.8 | 1.9 | 25.9 | 29.5 | 64.6 | 14.7 | 4.1 |
| 쇼핑센터 | 59,175 | 852.8 | 2.1 | 3.6 | 2.2 | 32.9 | 41.1 | 73.5 | 29.0 | 3.6 |
| 주거 | 199,779 | 2,089.5 | 2.8 | 3.1 | 0.6 | 19.5 | 20.1 | 30.9 | 50.9 | 2.9 |
| 아파트 | 135,935 | 1,889.2 | 3.0 | 2.8 | (0.5) | 19.8 | 22.3 | 28.6 | 42.3 | 3.3 |
| 헬스케어 | 123,191 | 1,824.4 | 1.9 | 2.9 | 0.2 | 15.8 | 11.9 | 45.0 | 47.1 | 4.1 |
| 스토리지 | 88,366 | 5,563.6 | 6.9 | 19.2 | 1.3 | 25.4 | 24.9 | 64.2 | 65.7 | 2.9 |
| 복합 | 57,859 | 685.6 | 1.7 | 4.8 | 4.1 | 21.0 | 17.5 | 33.5 | 15.4 | 4.3 |
| 숙박 | 41,781 | 342.7 | 1.7 | (9.7) | 3.3 | 30.0 | 23.3 | 73.8 | (3.9) | 0.2 |
| 모기지 | 74,938 | 1,351.4 | 1.1 | 12.1 | 1.3 | 19.8 | 16.9 | 81.3 | 16.6 | 7.8 |
| 목재 | 38,631 | 277.6 | 3.0 | 18.8 | 1.3 | 24.2 | 17.7 | 75.0 | 17.7 | 2.4 |
| 유럽 | | | | | | | | | | |
| 선진국 유럽 | 175,105 | 1,345.3 | 0.4 | 1.9 | 1.5 | 8.9 | 8.3 | 31.3 | (8.4) | 3.9 |
| 산업 | 32,657 | 1,758.7 | 1.3 | 2.8 | 0.6 | 5.1 | 8.8 | 42.3 | 72.7 | 2.7 |
| 오피스 | 45,997 | 2,901.7 | 0.2 | 3.6 | (0.0) | 4.7 | 2.3 | 25.5 | 13.2 | 3.4 |
| 리테일 | 33,598 | 658.8 | 0.7 | (0.5) | 4.0 | 9.3 | 14.0 | 47.0 | (51.3) | 6.1 |
| 주거 | 100,743 | 2,170.4 | 0.7 | 5.6 | (1.2) | 3.9 | (3.4) | 36.5 | 34.9 | 2.9 |
| 헬스케어 | 10,905 | 2,021.9 | 1.3 | 5.2 | (0.1) | 3.4 | 1.7 | 19.9 | 50.4 | 3.9 |
| 스토리지 | 9,535 | 5,729.2 | 1.5 | 6.1 | (0.6) | 7.8 | 10.5 | 26.0 | 48.3 | 2.7 |
| 복합 | 121,596 | 1,902.4 | 1.0 | 3.6 | 0.2 | 9.3 | 4.7 | 30.7 | 12.8 | 3.4 |
| 숙박 | – | 1,210.5 | – | – | (6.5) | 15.7 | (0.9) | 65.9 | 6.5 | – |

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 4월 30일 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 | 1.3 | 0.7 | 1.6 | 1.1 | 2.0 | 1.9 | 2.2 | 0.6 | (0.5) | 0.2 | 1.3 | 4.1 | 3.3 | 1.3 | 1.3 |
| 1M | 7.2 | 8.9 | 8.6 | 7.4 | 4.8 | 8.4 | 9.9 | 5.9 | 4.4 | 3.8 | 12.9 | 7.1 | 2.2 | 3.7 | 10.1 |
| 3M | 17.2 | 14.6 | 15.5 | 1.2 | 16.2 | 25.9 | 32.9 | 19.5 | 19.8 | 15.8 | 25.4 | 21.0 | 30.0 | 19.8 | 24.2 |
| 6M | 31.0 | 13.3 | 19.4 | 1.4 | 43.6 | 65.8 | 95.4 | 40.1 | 47.8 | 32.7 | 26.4 | 45.9 | 86.8 | 46.7 | 39.0 |
| YTD | 17.0 | 14.6 | 16.5 | 4.7 | 12.4 | 29.5 | 41.1 | 20.1 | 22.3 | 11.9 | 24.9 | 17.5 | 23.3 | 16.9 | 17.7 |
| 1Y | 35.9 | 10.4 | 33.4 | 5.0 | 20.9 | 73.7 | 86.2 | 31.0 | 28.9 | 50.5 | 58.8 | 37.6 | 82.9 | 83.8 | 76.6 |
| 2Y | 21.0 | 44.6 | 53.6 | 51.4 | (0.6) | (2.9) | 9.9 | 19.8 | 12.7 | 13.2 | 44.1 | (2.8) | (7.8) | 2.7 | 49.7 |
| 3Y | 44.2 | 96.1 | 87.1 | 70.1 | 10.2 | 14.7 | 29.0 | 50.9 | 42.3 | 47.1 | 65.7 | 15.4 | (3.9) | 16.6 | 17.7 |
| 5Y | 55.2 | 161.2 | 177.2 | 123.2 | 18.8 | (7.1) | (5.7) | 66.4 | 49.8 | 35.7 | 58.8 | 8.6 | 26.0 | 55.9 | 51.8 |

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 | 1.3 | 0.7 | 1.6 | 1.1 | 2.0 | 1.9 | 2.2 | 0.6 | (0.5) | 0.2 | 1.3 | 4.1 | 3.3 | 1.3 | 1.3 |
| 2W | 3.1 | 3.7 | 3.4 | 2.8 | 2.3 | 4.3 | 5.4 | 3.2 | 2.3 | 0.8 | 5.0 | 5.1 | 3.2 | 1.9 | (1.5) |
| 3W | 5.7 | 7.3 | 6.1 | 6.1 | 4.4 | 6.6 | 8.6 | 5.7 | 4.6 | 2.0 | 8.4 | 6.2 | 3.9 | 3.5 | 3.5 |
| 4W | 5.9 | 7.2 | 7.0 | 6.2 | 3.9 | 7.4 | 9.3 | 5.6 | 4.6 | 2.2 | 10.8 | 5.4 | 2.8 | 3.3 | 6.0 |
| 5W | 6.7 | 7.7 | 8.2 | 6.1 | 3.8 | 8.1 | 9.1 | 5.4 | 3.7 | 3.2 | 13.6 | 7.4 | 2.2 | 4.2 | 10.2 |
| 6W | 10.1 | 14.4 | 14.0 | 11.9 | 5.3 | 9.6 | 11.0 | 9.2 | 7.6 | 5.0 | 18.7 | 7.8 | (0.9) | 4.7 | 14.9 |
| 7W | 8.7 | 18.2 | 13.9 | 10.4 | 3.4 | 6.2 | 5.5 | 7.1 | 4.5 | 2.1 | 14.6 | 4.4 | 0.2 | 4.4 | 8.3 |
| 8W | 14.7 | 26.8 | 18.7 | 17.1 | 8.5 | 11.4 | 10.5 | 14.0 | 11.4 | 6.6 | 20.1 | 10.5 | 7.8 | 10.5 | 14.2 |
| 9W | 13.8 | 19.5 | 17.5 | 12.1 | 10.9 | 12.1 | 15.2 | 14.5 | 14.0 | 9.1 | 19.5 | 11.3 | 4.9 | 10.6 | 14.9 |
| 10W | 12.5 | 13.7 | 12.1 | 8.8 | 14.9 | 14.4 | 18.1 | 12.3 | 11.4 | 8.3 | 21.1 | 16.4 | 6.9 | 11.0 | 10.6 |
| 11W | 11.6 | 13.7 | 9.8 | 4.9 | 11.6 | 13.8 | 18.0 | 11.1 | 10.2 | 7.7 | 22.8 | 13.8 | 15.5 | 11.7 | 10.2 |
| 12W | 13.3 | 12.2 | 11.0 | (0.1) | 13.0 | 21.7 | 28.5 | 14.9 | 14.7 | 10.9 | 23.6 | 17.6 | 21.9 | 12.6 | 13.4 |
| 13W | 17.2 | 14.6 | 15.5 | 1.2 | 16.2 | 25.9 | 32.9 | 19.5 | 19.8 | 15.8 | 25.4 | 21.0 | 30.0 | 19.8 | 24.2 |
| 14W | 16.2 | 15.3 | 15.7 | 3.9 | 14.8 | 24.3 | 31.5 | 17.7 | 18.7 | 11.9 | 26.4 | 19.7 | 21.3 | 14.5 | 16.6 |
| 15W | 17.7 | 17.0 | 19.5 | 6.1 | 12.3 | 26.4 | 32.1 | 19.2 | 19.3 | 11.9 | 26.9 | 18.7 | 21.0 | 18.0 | 19.4 |
| 16W | 19.8 | 17.4 | 20.3 | 8.7 | 17.8 | 30.3 | 38.6 | 22.5 | 24.3 | 15.6 | 28.4 | 21.9 | 22.5 | 17.2 | 17.0 |
| 17W | 17.0 | 14.6 | 16.5 | 4.7 | 12.4 | 29.5 | 41.1 | 20.1 | 22.3 | 11.9 | 24.9 | 17.5 | 23.3 | 16.9 | 17.7 |
| 18W | 18.8 | 17.9 | 19.0 | 6.0 | 14.5 | 30.8 | 42.0 | 22.9 | 24.9 | 12.5 | 26.0 | 19.1 | 24.2 | 17.6 | 16.6 |
| 19W | 19.2 | 17.4 | 18.9 | 7.0 | 13.7 | 32.0 | 41.0 | 24.0 | 25.8 | 11.8 | 27.0 | 19.5 | 27.1 | 19.2 | 17.1 |
| 20W | 19.9 | 17.4 | 21.0 | 10.8 | 12.0 | 29.9 | 39.3 | 22.9 | 24.0 | 13.3 | 31.7 | 17.9 | 24.0 | 21.6 | 22.1 |

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 | 1.3 | 0.7 | 1.6 | 1.1 | 2.0 | 1.9 | 2.2 | 0.6 | (0.5) | 0.2 | 1.3 | 4.1 | 3.3 | 1.3 | 1.3 |
| 2W | 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) |
| 3W | 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 |
| 4W | 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 |
| 5W | 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 |
| 6W | 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 |
| 7W | (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) |
| 8W | 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 |
| 9W | (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 |
| 10W | (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) |
| 11W | (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) |
| 12W | 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 |
| 13W | 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 |
| 14W | (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) |
| 15W | 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 |
| 16W | 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) |
| 17W | (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 |
| 18W | 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) |
| 19W | 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 |
| 20W | 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 |

Source: Bloomberg, KTB투자증권

## I-3. 미국 주요 REITs Table

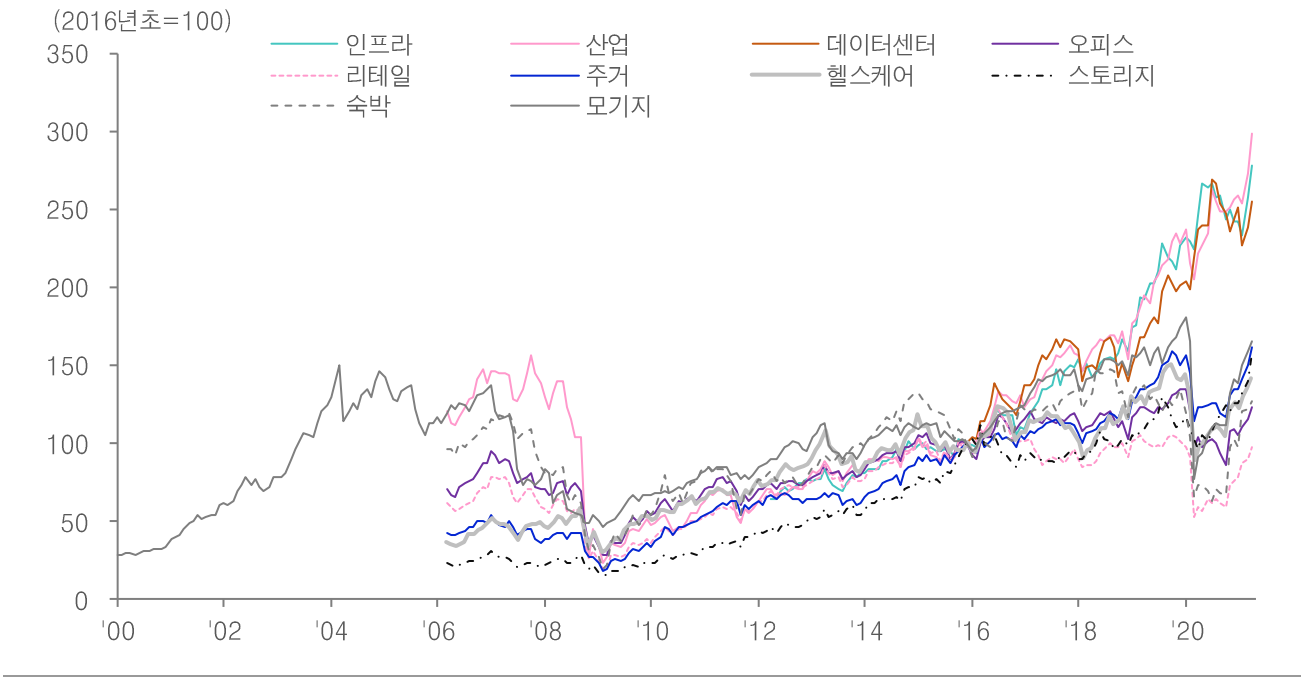
*Fig. 05:* 미국 주요 REITs

| 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 | 113,321 | 254.8 | 27.0 | 30.1 | 0.3 | 12.1 | 13.5 | 7.0 | 86.8 | 2.0 | 14.8 | - |
| CCI | Crown Castle International | 81,674 | 189.1 | 30.1 | 9.7 | 1.0 | 18.7 | 18.8 | 18.6 | 87.4 | 2.9 | 10.8 | - |
| SBAC | SBA Communications | 32,769 | 299.7 | 32.8 | - | 1.1 | 11.6 | 6.2 | 3.4 | 87.1 | 0.8 | 25.7 | 2021-05-19 |
| 산업(물류) | | | | | | | | | | | | | |
| PLD | Prologis | 86,202 | 116.5 | 29.2 | 2.7 | 1.4 | 12.9 | 16.9 | 30.6 | 79.5 | 2.1 | 8.6 | 2021-06-15 |
| DRE | Duke Realty | 17,444 | 46.5 | 27.8 | 3.4 | 2.5 | 17.6 | 16.4 | 34.1 | 71.7 | 2.2 | 8.5 | 2021-05-13 |
| COLD | Americold | 10,199 | 40.4 | 29.7 | 2.5 | 2.9 | 15.7 | 8.2 | 32.0 | 96.0 | 2.2 | 5.0 | - |
| 데이터센터 | | | | | | | | | | | | | |
| EQIX | Equinix | 64,562 | 720.8 | 37.5 | 6.1 | 0.4 | (2.6) | 0.9 | 6.7 | 71.3 | 1.6 | 7.9 | 2021-05-18 |
| DLR | Digital Realty | 44,613 | 154.3 | 23.8 | 2.5 | 3.5 | 7.2 | 10.6 | 3.2 | 46.0 | 3.0 | 3.6 | - |
| CONE | CyrusOne | 8,924 | 72.8 | 18.4 | 3.0 | (2.0) | (0.2) | (0.4) | 3.8 | 35.9 | 2.9 | 2.0 | 2021-06-26 |
| 오피스 | | | | | | | | | | | | | |
| ARE | Alexandria Real Estate | 26,713 | 181.1 | 23.4 | 1.7 | 1.0 | 8.4 | 1.6 | 15.3 | 45.4 | 2.5 | 5.8 | - |
| BXP | Boston Properties | 17,067 | 109.4 | 16.6 | 3.2 | 3.1 | 19.8 | 15.7 | 12.5 | (9.9) | 3.6 | 0.0 | - |
| VNO | Vornado Realty | 8,759 | 45.8 | 16.9 | 1.4 | 2.1 | 15.1 | 22.5 | 4.4 | (30.8) | 4.8 | (79.7) | 2021-05-07 |
| KRC | Kilroy Realty | 7,982 | 68.5 | 17.6 | 1.5 | 2.3 | 21.0 | 19.4 | 10.1 | (4.4) | 3.0 | 3.1 | - |
| DEI | Douglas Emmett | 5,885 | 33.5 | 18.8 | 3.1 | 1.5 | 21.0 | 14.9 | 10.0 | (10.0) | 3.4 | 0.0 | - |
| 리테일 | | | | | | | | | | | | | |
| SPG | Simon Property Group | 39,954 | 121.7 | 12.6 | 17.5 | 4.1 | 31.0 | 42.8 | 82.3 | (22.1) | 4.5 | (38.1) | - |
| O | Realty Income | 25,828 | 69.2 | 20.5 | 2.2 | (0.4) | 17.1 | 11.2 | 25.9 | 36.9 | 4.1 | 3.1 | - |
| STOR | STORE Capital | 9,664 | 35.8 | 19.1 | 1.9 | 0.2 | 15.4 | 5.3 | 78.3 | 41.9 | 4.1 | 2.9 | - |
| VER | VEREIT | 10,962 | 47.8 | 15.0 | 1.7 | 14.1 | 35.8 | 26.6 | 74.6 | 40.7 | 3.9 | (88.7) | - |
| REG | Regency Centers | 10,822 | 63.7 | 20.5 | 1.9 | 2.5 | 34.9 | 39.6 | 45.0 | 8.2 | 3.8 | 1.7 | - |
| 주거 | | | | | | | | | | | | | |
| AVB | AvalonBay Communities | 26,804 | 192.0 | 24.6 | 2.6 | (1.0) | 17.3 | 19.7 | 17.8 | 17.8 | 3.3 | 0.0 | - |
| EQR | Equity Residential | 27,682 | 74.2 | 27.0 | 2.8 | (0.5) | 20.4 | 25.2 | 14.1 | 20.3 | 3.3 | 0.0 | - |
| INVH | Invitation Homes | 19,902 | 35.1 | 26.0 | 2.5 | 3.3 | 18.9 | 18.0 | 48.2 | 51.5 | 1.9 | 13.3 | 2021-05-10 |
| ESS | Essex Property Trust | 18,883 | 290.5 | 23.6 | 3.4 | (2.3) | 21.2 | 22.4 | 19.0 | 21.2 | 2.9 | 0.5 | - |
| SUI | Sun Communities | 18,656 | 166.8 | 28.4 | - | 3.5 | 16.6 | 9.8 | 24.1 | 77.8 | 2.0 | 5.1 | - |
| 헬스케어 | | | | | | | | | | | | | |
| WELL | Welltower | 31,327 | 75.0 | 25.0 | 2.0 | (0.5) | 23.8 | 16.1 | 46.5 | 40.4 | 3.3 | (29.9) | 2021-05-10 |
| VTR | Ventas | 20,800 | 55.5 | 19.3 | 1.5 | 1.3 | 20.4 | 13.1 | 71.4 | 7.9 | 3.2 | (43.2) | - |
| PEAK | Healthpeak Properties | 18,505 | 34.3 | 21.8 | 2.8 | 1.0 | 15.8 | 13.6 | 31.4 | 47.0 | 3.7 | 0.0 | 2021-05-07 |
| 스토리지 | | | | | | | | | | | | | |
| PSA | Public Storage | 49,197 | 281.2 | 24.6 | 7.7 | 1.6 | 23.5 | 21.8 | 51.6 | 39.3 | 2.9 | 0.0 | 2021-06-14 |
| EXR | Extra Space Storage | 19,879 | 148.7 | 24.7 | 7.6 | 0.8 | 30.7 | 28.3 | 68.5 | 66.0 | 2.7 | 11.1 | - |
| CUBE | CubeSmart | 8,532 | 42.3 | 23.0 | 4.1 | 0.7 | 21.5 | 26.0 | 68.0 | 43.8 | 3.2 | 3.0 | - |
| 복합 | | | | | | | | | | | | | |
| WPC | W. P. Carey | 13,328 | 74.9 | 16.4 | 2.0 | 2.1 | 12.8 | 6.1 | 13.8 | 17.3 | 5.6 | 0.8 | - |
| LXP | LEXINGTON REALTY | 3,397 | 12.2 | 16.4 | 1.8 | 2.3 | 19.4 | 15.3 | 17.1 | 52.2 | 3.5 | 2.4 | - |
| CLNY | Colony Capital | 3,402 | 7.0 | 28.4 | 3.1 | 1.3 | 41.1 | 45.5 | 203.0 | 14.6 | 1.2 | 0.0 | - |
| WRE | Washington REIT | 1,964 | 23.2 | 17.4 | 1.6 | 1.7 | 5.8 | 7.4 | (0.4) | (19.2) | 5.2 | 0.0 | 2021-06-22 |
| GNL | Global Net Lease | 1,742 | 19.2 | 10.6 | - | 1.0 | 19.2 | 12.0 | 33.4 | 3.2 | 8.4 | (24.5) | - |
| 숙박 | | | | | | | | | | | | | |
| HST | Host Hotels & Resorts | 12,809 | 18.2 | 1,787.5 | 2.2 | 5.0 | 34.0 | 24.1 | 47.5 | (6.6) | 0.1 | 0.0 | - |
| PK | Park H&R | 5,273 | 22.3 | 557.4 | 1.2 | 1.8 | 33.8 | 30.1 | 134.6 | (20.4) | 0.1 | 0.0 | - |
| RHP | Ryman Hospitality | 4,324 | 78.7 | 3,783.5 | 22.7 | 3.6 | 21.3 | 16.1 | 122.6 | 0.3 | 0.6 | 5.6 | - |
| 카지노 | | | | | | | | | | | | | |
| VICI | VICI Properties | 17,023 | 31.7 | 16.4 | 1.6 | 2.9 | 25.4 | 24.3 | 82.0 | 74.4 | 4.3 | 0.0 | - |
| MGP | MGM Growth Properties | 12,554 | 36.0 | 15.5 | 2.3 | 2.4 | 15.6 | 15.1 | 43.1 | 28.8 | 5.5 | 4.2 | - |
| GLPI | Lamar Advertising | 10,822 | 46.5 | 14.4 | 4.1 | 1.2 | 13.0 | 9.6 | 64.6 | 35.7 | 5.6 | (7.1) | - |
| 전문 | | | | | | | | | | | | | |
| IRM | Iron Mountain | 11,583 | 40.1 | 14.5 | - | (0.5) | 19.2 | 36.1 | 65.9 | 18.2 | 6.2 | 0.0 | - |
| LAMR | Lamar Advertising | 10,012 | 99.0 | - | 8.2 | 0.3 | 22.6 | 19.0 | 71.8 | 55.5 | 3.0 | (47.9) | - |
| HASI | Hannon Armstrong | 4,123 | 52.4 | - | 3.2 | (7.5) | (11.4) | (17.4) | 87.2 | 170.0 | 2.7 | 1.5 | - |
| 모기지 | | | | | | | | | | | | | |
| NLY | Annaly Capital Management | 12,698 | 9.1 | - | 1.0 | 2.0 | 11.8 | 7.5 | 45.3 | (12.4) | 8.9 | (12.0) | - |
| AGNC | AGNC Investment | 9,411 | 17.9 | - | 1.0 | 2.6 | 14.9 | 14.9 | 44.4 | (5.2) | 8.0 | (25.0) | - |
| STWD | Starwood Property | 7,379 | 25.8 | - | 1.6 | 1.1 | 37.6 | 33.8 | 99.5 | 23.2 | 7.4 | 0.0 | - |
| 목재 | | | | | | | | | | | | | |
| WY | Weyerhaeuser | 29,047 | 38.8 | - | 3.0 | 1.5 | 24.3 | 15.6 | 77.3 | 5.4 | 2.2 | (50.0) | - |
| RYN | Rayonier | 5,036 | 36.3 | - | 3.8 | 1.2 | 18.0 | 23.5 | 51.0 | (2.4) | 3.0 | 0.0 | - |
| PCH | PotlatchDeltic | 3,980 | 59.4 | - | 2.4 | (0.1) | 24.3 | 18.7 | 69.1 | 24.1 | 2.8 | 2.5 | - |

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 4월 30일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

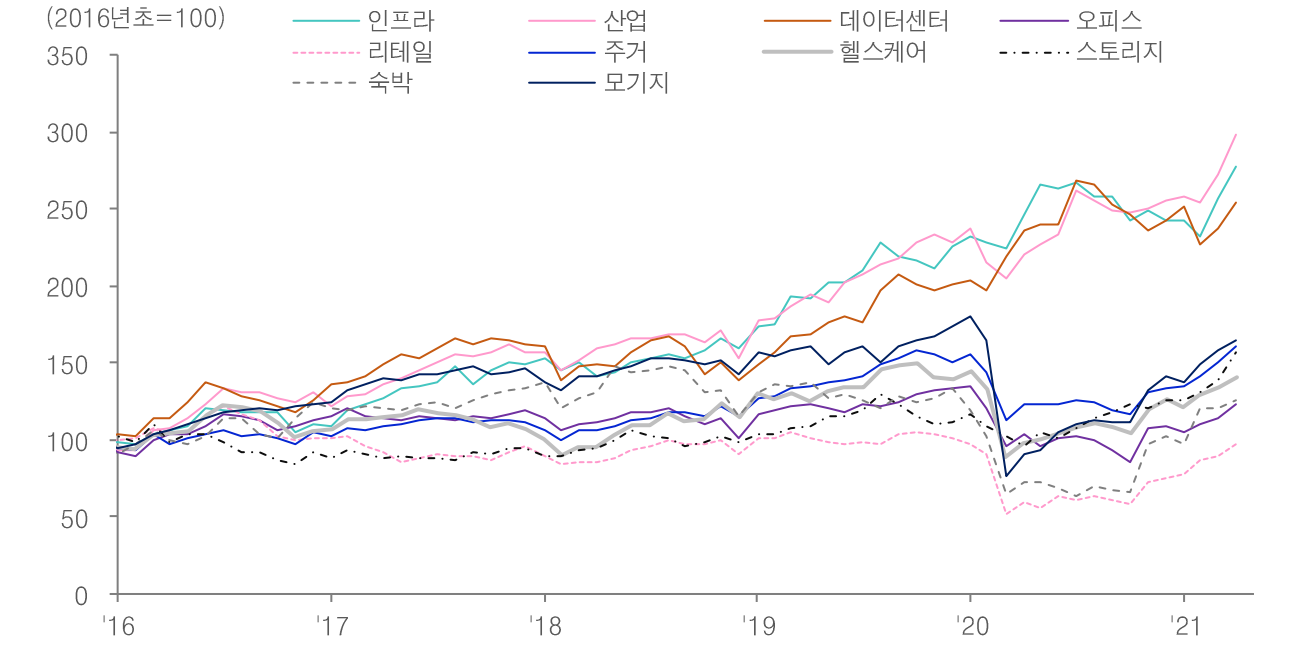
## I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

*Fig. 06:* 미국 REITs Chart ①




Source: Bloomberg, KTB투자증권

*Fig. 07:* 미국 REITs Chart ②




Source: Bloomberg, KTB투자증권

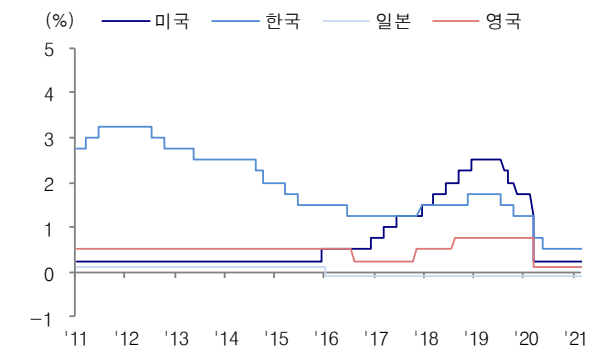
## I-5. 주요 Macro Index Table

*Fig. 08:* Macro Index

| 분류 | Index | Return(%, bp) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1W | 1M | 3M | YTD | 1Y | 3Y |
| 금리(%, bp) | | | | | | | |
| 미국 국채_2년 | 0.16 | 0.1 | 1.2 | 4.9 | 3.7 | (3.7) | (233.0) |
| 미국 국채_10년 | 1.63 | 6.8 | (7.7) | 56.0 | 71.3 | 98.7 | (132.7) |
| 국고채_3년 | 1.21 | 0.8 | 0.8 | 23.5 | 21.4 | (5.0) | (100.4) |
| 국고채_10년 | 2.14 | 8.8 | 5.3 | 37.5 | 41.2 | 48.2 | (60.1) |
| 독일 국채_10년 | (0.20) | 5.6 | 8.5 | 31.6 | 36.9 | 38.6 | (76.0) |
| 프레디맥 모기지 금리_30년 | 2.98 | 1.0 | (19.0) | 25.0 | 31.0 | (25.0) | (160.0) |
| 환율(Index, Price, %) | | | | | | | |
| 달러화 지수 | 91.3 | 0.5 | (2.2) | 0.8 | 1.5 | (7.8) | (0.6) |
| 달러/유로 | 1.2 | (0.6) | 2.6 | (1.0) | (1.6) | 9.7 | (0.5) |
| 달러/파운드 | 1.4 | (0.4) | 0.6 | 0.8 | 1.1 | 9.8 | 0.4 |
| 엔/달러 | 109.3 | 1.3 | (1.0) | 4.4 | 5.9 | 2.0 | (0.0) |
| SGD/달러 | 1.3 | 0.3 | (1.3) | 0.1 | 0.7 | (5.6) | 0.4 |
| 위안/달러 | 6.5 | (0.3) | (1.5) | 0.7 | (0.8) | (8.3) | 2.3 |
| 원/달러 | 1,112.3 | (0.5) | (1.9) | (0.6) | 2.5 | (7.6) | 4.1 |
| 원자재(Index, Price, %) | | | | | | | |
| Refinitiv CRB | 199.8 | 1.9 | 8.1 | 14.7 | 19.0 | 70.4 | (1.1) |
| BDI | 3,053.0 | 9.5 | 45.2 | 110.3 | 123.5 | 380.8 | 127.7 |
| WTI($/Barrel) | 63.6 | 2.3 | 5.0 | 21.8 | 31.0 | 237.5 | (7.3) |
| Brent($/Barrel) | 67.3 | 1.7 | 4.8 | 20.3 | 29.8 | 166.1 | (10.5) |
| Dubai($/Barrel) | 62.9 | 0.1 | (2.3) | 14.8 | 26.3 | 208.5 | (7.9) |
| 금($/toz.) | 1,768.6 | (0.6) | 4.9 | (4.3) | (6.6) | 4.8 | 34.1 |
| 은($/toz.) | 25.9 | (0.7) | 7.2 | (3.7) | (2.2) | 73.4 | 58.0 |
| 구리($/MT) | 9,829.0 | 2.6 | 12.1 | 25.0 | 26.8 | 90.5 | 45.2 |
| 알루미늄($/MT) | 2,407.5 | 2.0 | 9.1 | 21.5 | 22.0 | 65.0 | 6.7 |

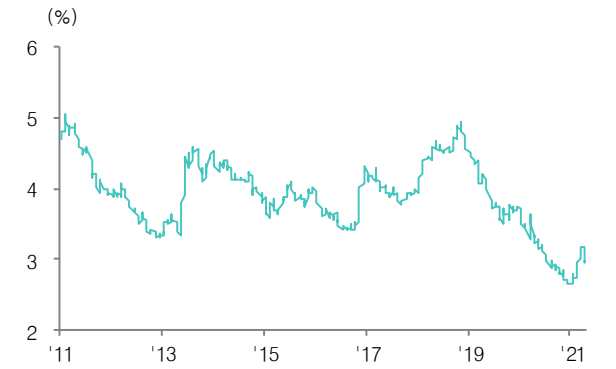
Note: 2021년 4월 30일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

*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

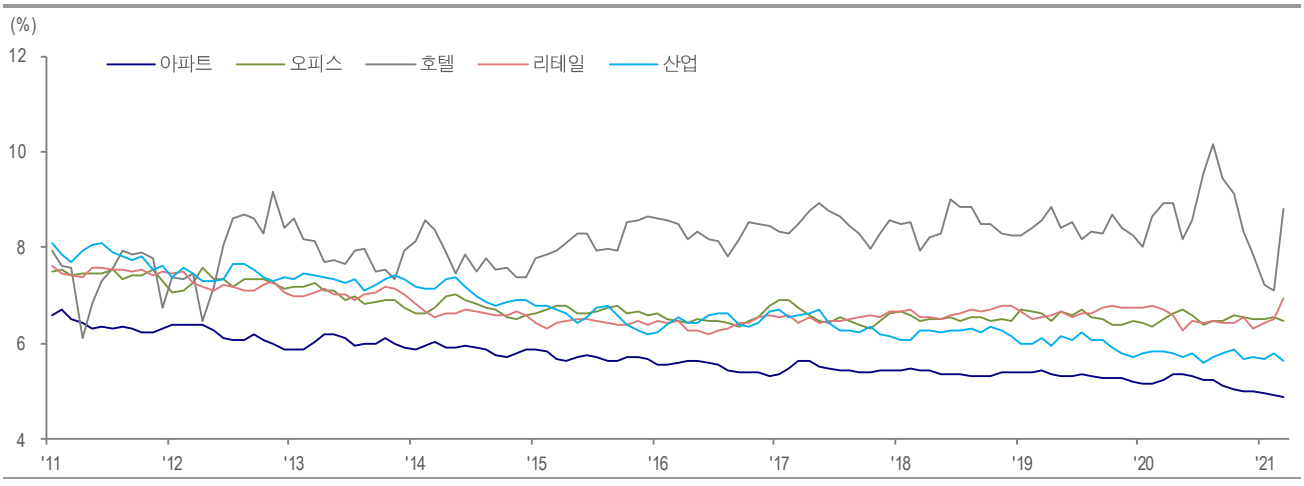
*Fig. 011:* 미국 Real Estate

| 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) |

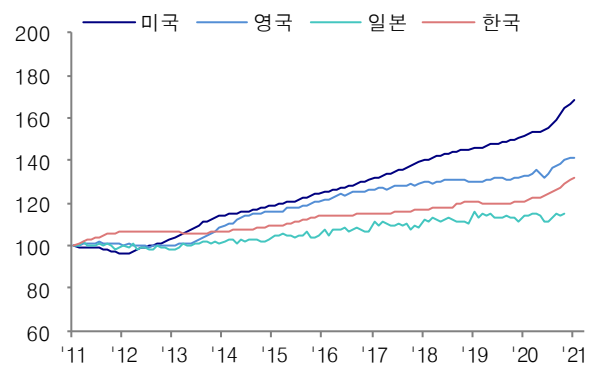
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

*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 |

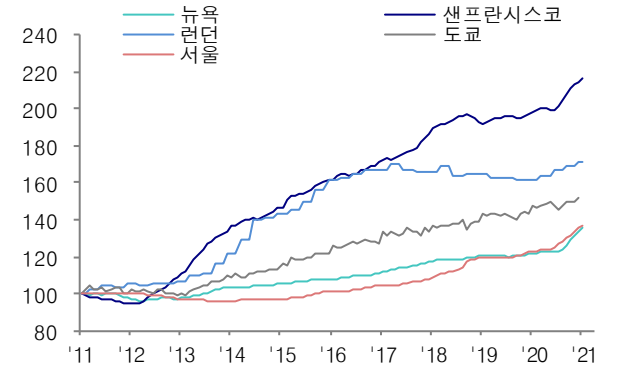
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

*Fig. 015:* 국가별 주택가격지수(2011=100)




Source: Bloomberg, KTB투자증권

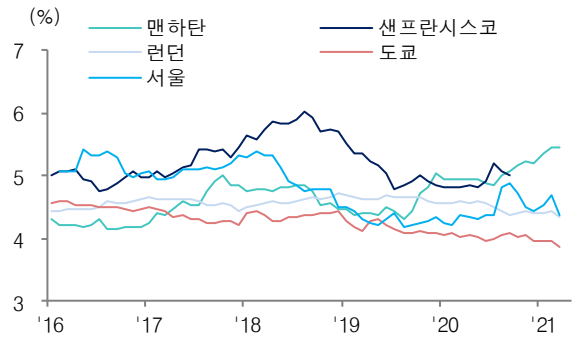
*Fig. 016:* 도시별 주택가격지수(2011=100)




Source: Bloomberg, KTB투자증권

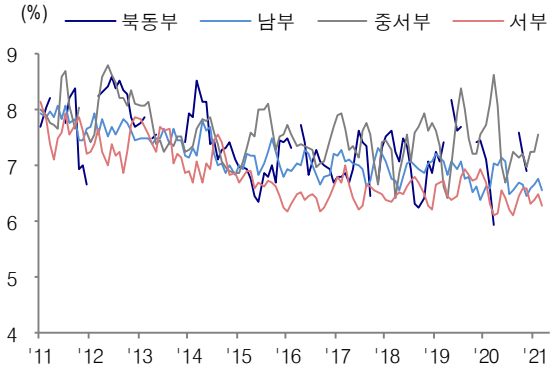
## II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

*Fig. 017:* 주요 도시별 오피스 Cap Rate



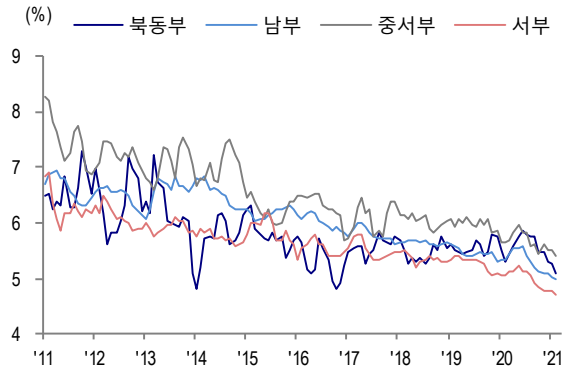

Source: Bloomberg, KTB투자증권

*Fig. 018:* 미국 지역별 오피스 Cap Rate



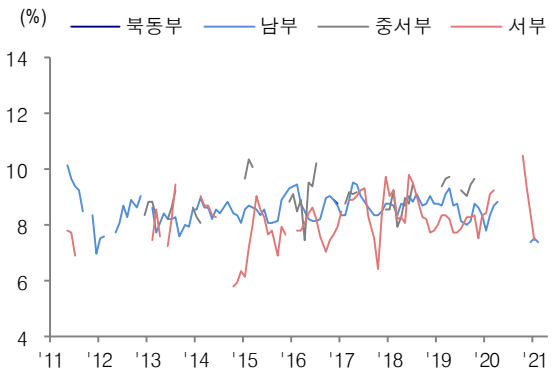

Source: Bloomberg, KTB투자증권

*Fig. 019:* 미국 지역별 아파트 Cap Rate



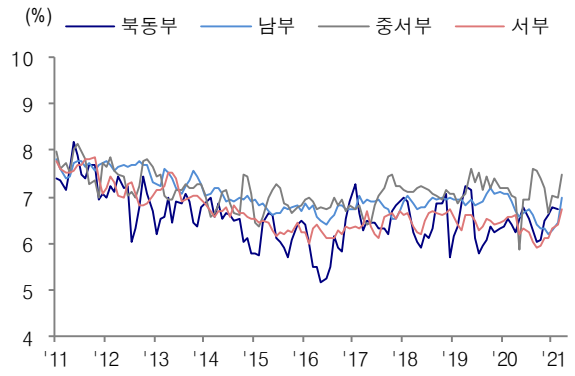

Source: Bloomberg, KTB투자증권

*Fig. 020:* 미국 지역별 호텔 Cap Rate



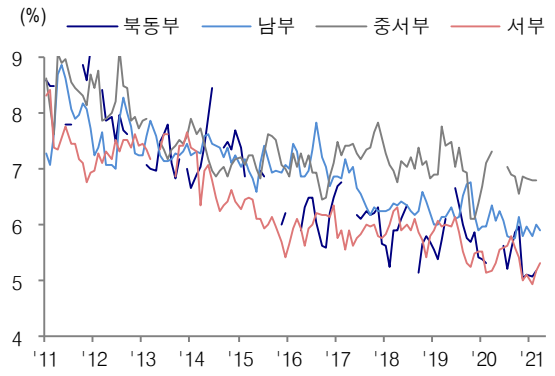

Source: Bloomberg, KTB투자증권

*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)



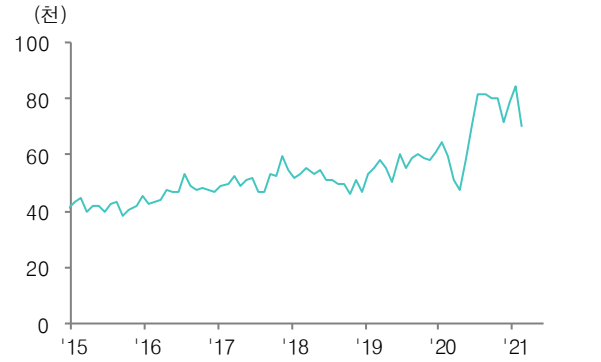

Source: Bloomberg, KTB투자증권

*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

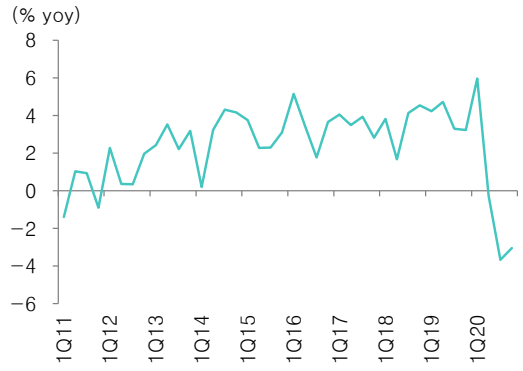
*Fig. 028:* 일본 주택 착공 추이




Source: Bloomberg, KTB투자증권

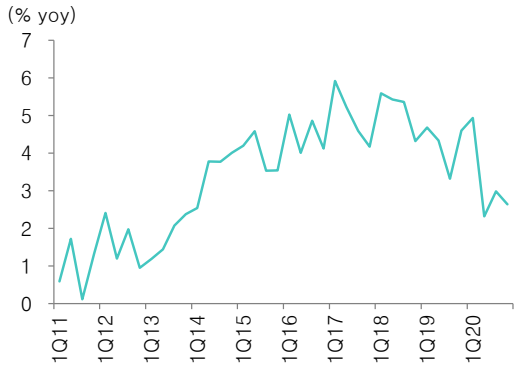
## II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

*Fig. 029:* 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



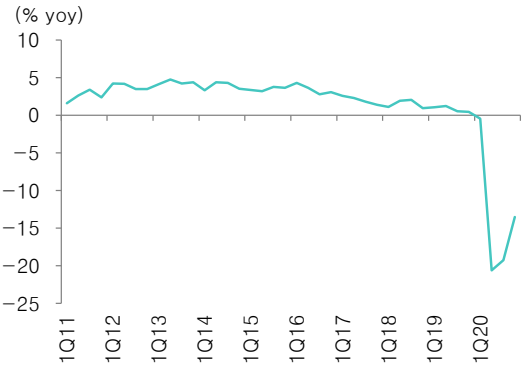

Source: Bloomberg, KTB투자증권

*Fig. 030:* 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



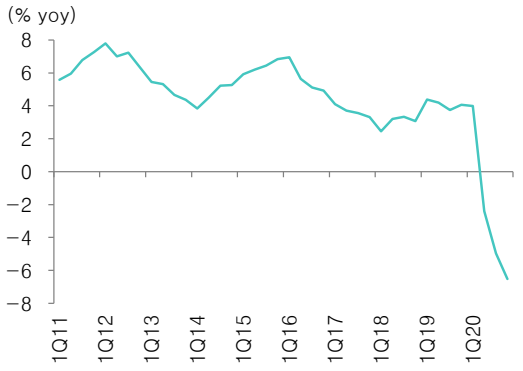

Source: Bloomberg, KTB투자증권

*Fig. 031:* 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



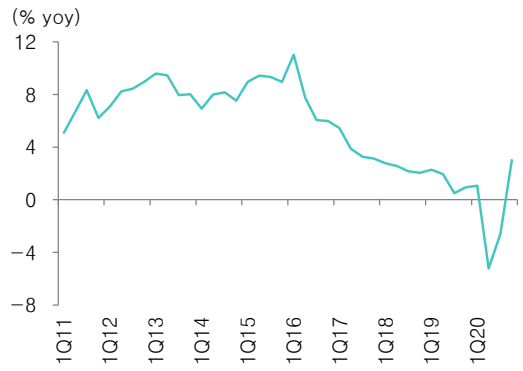

Source: Bloomberg, KTB투자증권

*Fig. 032:* 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



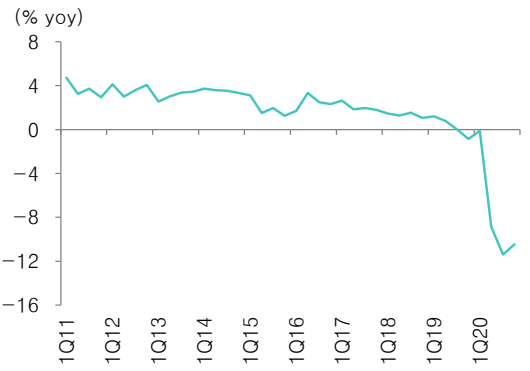

Source: Bloomberg, KTB투자증권

*Fig. 033:* 미국 복합 부동산 NOI 증가율



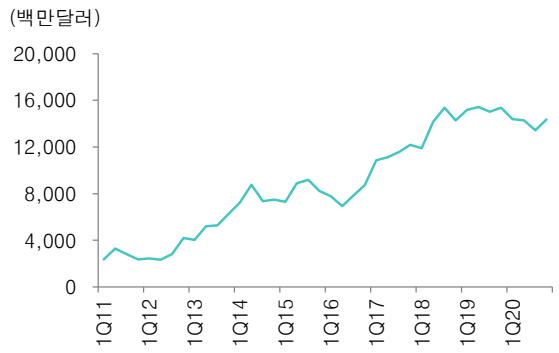

Source: Bloomberg, KTB투자증권

*Fig. 034:* 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



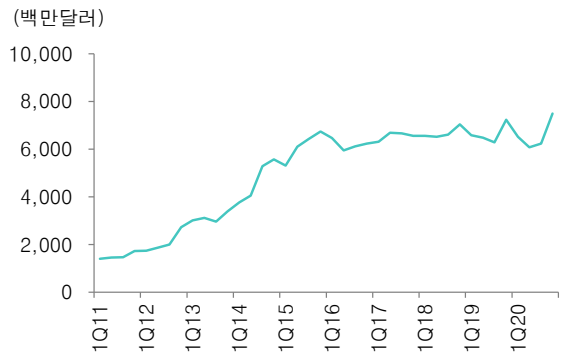

Source: Bloomberg, KTB투자증권

*Fig. 035:* 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



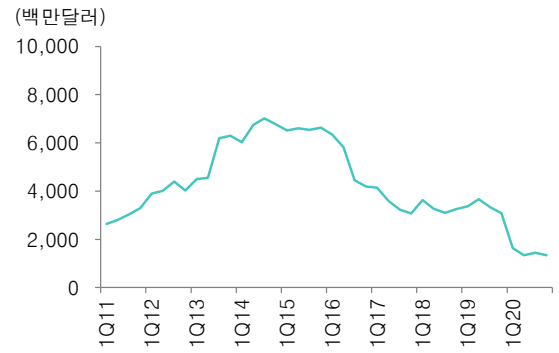

Source: Bloomberg, KTB투자증권

*Fig. 036:* 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



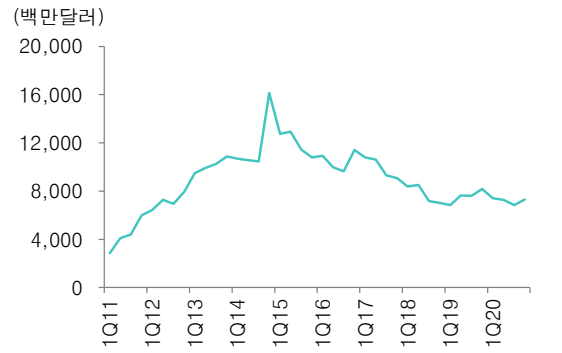

Source: Bloomberg, KTB투자증권

*Fig. 037:* 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



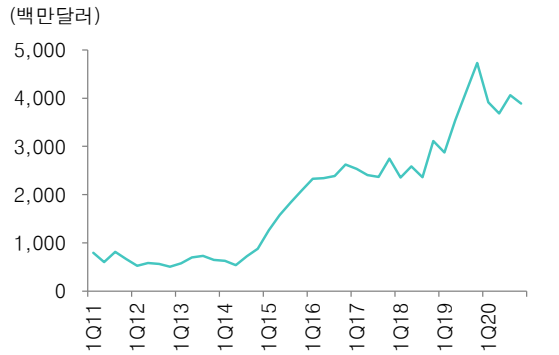

Source: Bloomberg, KTB투자증권

*Fig. 038:* 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



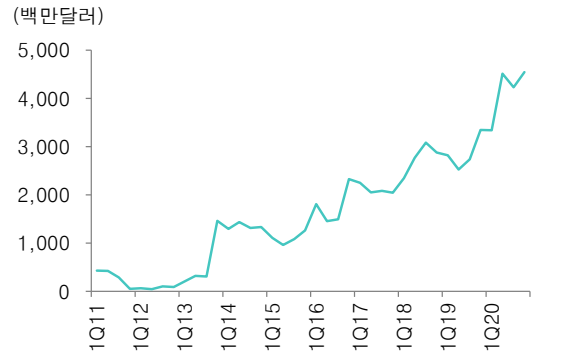

Source: Bloomberg, KTB투자증권

*Fig. 039:* 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모




Source: Bloomberg, KTB투자증권

*Fig. 040:* 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

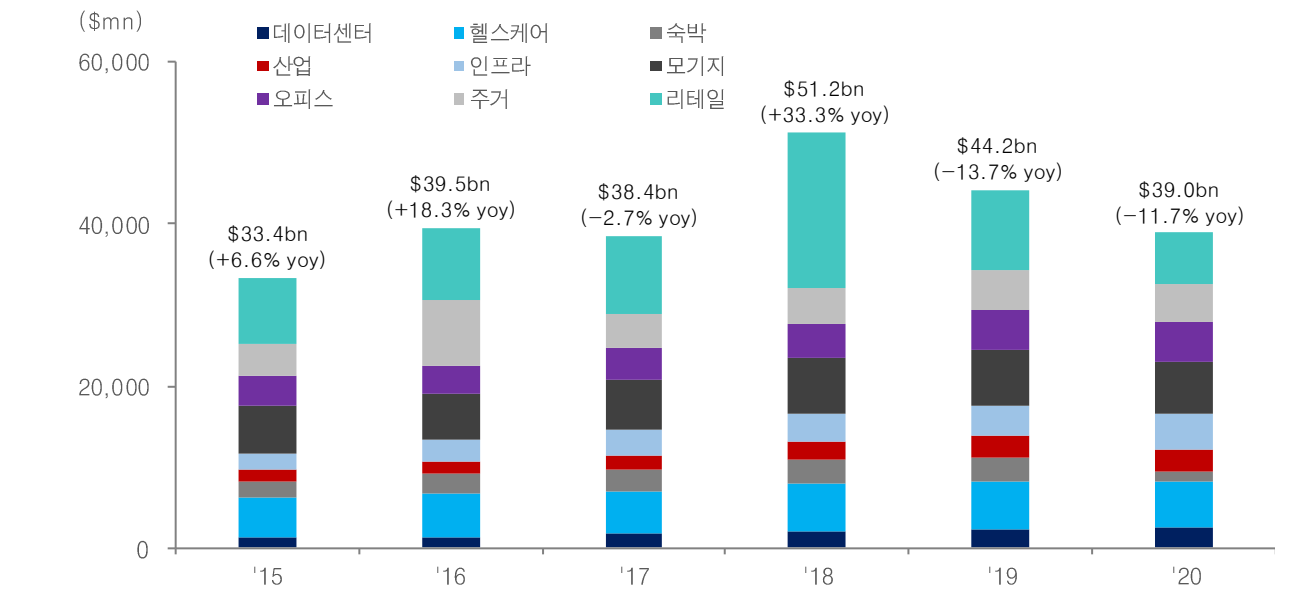



Source: Bloomberg, KTB투자증권

# III. Yearly Update

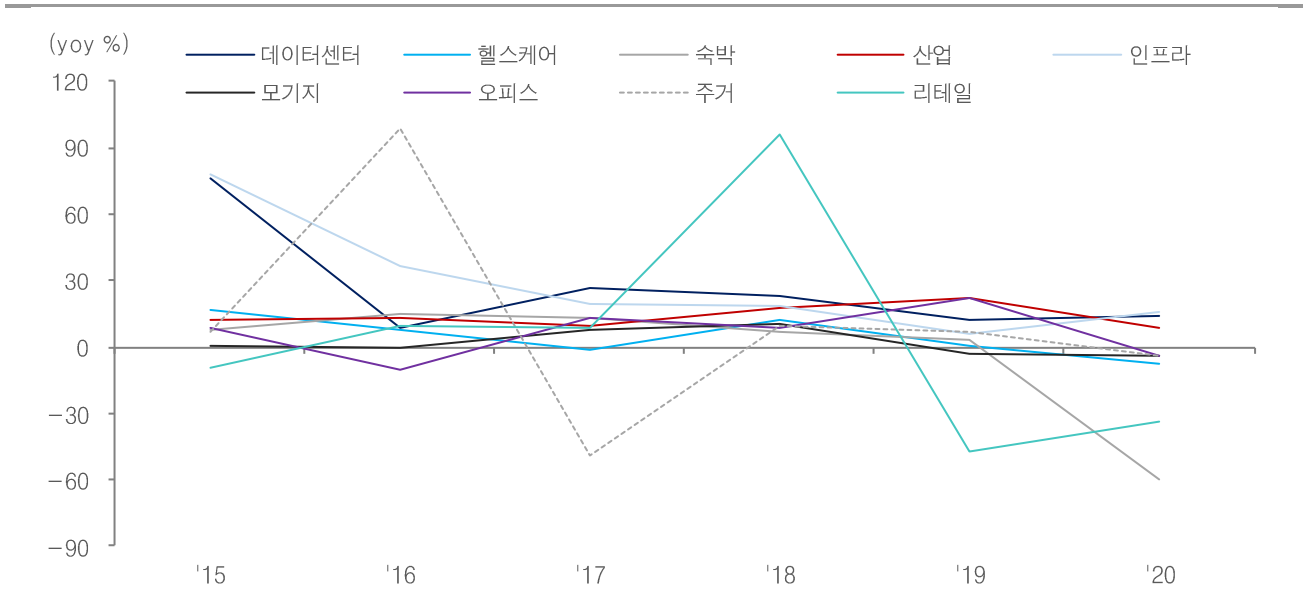
## III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

*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 | 0.07 | 0.10 | 0.09 | 0.04 | 0.00 | - | - | - |
| 2021.03 | 1.08 | 0.67 | 1.12 | 1.02 | 0.65 | - | - | - |
| 2021.02 | 1.19 | 0.84 | 1.25 | 1.07 | 0.70 | 1.14 | 1.16 | 1.54 |
| 2021.01 | 1.97 | 1.27 | 1.99 | 2.24 | 1.30 | 1.27 | 1.24 | 1.37 |
| 2020.12 | 1.62 | 1.12 | 1.58 | 2.11 | 1.21 | 1.24 | 1.53 | 0.99 |
| 2020.11 | 1.79 | 1.13 | 1.55 | 3.26 | 1.69 | 1.42 | 2.19 | 1.01 |
| 2020.10 | 1.59 | 1.20 | 1.47 | 2.46 | 1.26 | 1.55 | 1.88 | 1.45 |
| 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

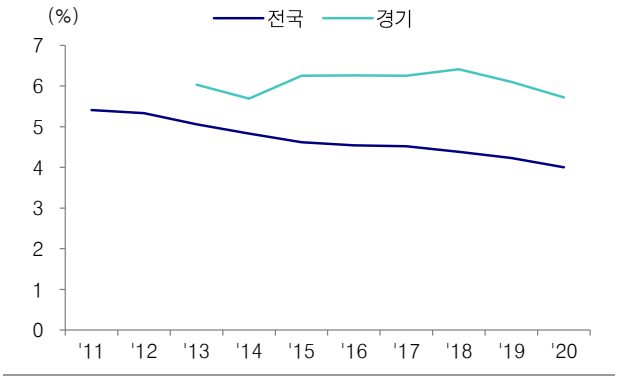
| | 0.7%~ | 0.5~0.7% | 0.2~0.5% | 0.0~0.2% | -0.2~0.0% | -0.5~--- 0.2% | ~-0.5% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | 전국 | 서울 | 수도권 | 5 개 지방광역시 | 기타지방 | 1 기신도시 | 2 기신도시 | 부산 | 대구 | 대전 | 광주 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1W | 0.07 | 0.10 | 0.09 | 0.04 | 0.00 | 0.05 | 0.04 | 0.06 | 0.03 | 0.04 | (0.02) |
| 2W | 0.09 | 0.09 | 0.11 | 0.05 | 0.03 | 0.13 | 0.03 | 0.05 | 0.05 | 0.06 | 0.00 |
| 3W | 0.14 | 0.11 | 0.15 | 0.12 | 0.06 | 0.27 | 0.17 | 0.08 | 0.13 | 0.24 | 0.00 |
| 4W | 0.16 | 0.10 | 0.17 | 0.15 | 0.08 | 0.28 | 0.18 | 0.10 | 0.16 | 0.34 | 0.00 |
| 5W | 0.19 | 0.10 | 0.19 | 0.20 | 0.12 | 0.32 | 0.25 | 0.14 | 0.25 | 0.36 | (0.01) |
| 6W | 0.21 | 0.12 | 0.22 | 0.20 | 0.13 | 0.33 | 0.18 | 0.10 | 0.27 | 0.45 | 0.00 |
| 7W | 0.25 | 0.18 | 0.27 | 0.23 | 0.13 | 0.36 | 0.30 | 0.13 | 0.30 | 0.43 | 0.01 |
| 8W | 0.28 | 0.17 | 0.28 | 0.26 | 0.19 | 0.40 | 0.25 | 0.21 | 0.29 | 0.45 | 0.02 |
| 9W | 0.33 | 0.20 | 0.35 | 0.31 | 0.20 | 0.42 | 0.32 | 0.29 | 0.37 | 0.37 | 0.01 |
| 10W | 0.35 | 0.25 | 0.36 | 0.35 | 0.25 | 0.54 | 0.40 | 0.31 | 0.36 | 0.52 | 0.02 |
| 11W | 0.40 | 0.30 | 0.43 | 0.34 | 0.13 | 0.62 | 0.44 | 0.41 | 0.26 | 0.41 | 0.06 |
| 12W | 0.44 | 0.28 | 0.46 | 0.38 | 0.31 | 0.71 | 0.42 | 0.43 | 0.26 | 0.54 | 0.09 |
| 13W | 0.43 | 0.32 | 0.46 | 0.40 | 0.24 | 0.64 | 0.41 | 0.41 | 0.40 | 0.50 | 0.08 |
| 14W | 0.43 | 0.25 | 0.44 | 0.45 | 0.26 | 0.81 | 0.52 | 0.52 | 0.46 | 0.43 | 0.11 |
| 15W | 0.45 | 0.29 | 0.45 | 0.58 | 0.25 | 0.84 | 0.52 | 0.59 | 0.58 | 0.63 | 0.22 |
| 16W | 0.64 | 0.40 | 0.63 | 0.80 | 0.54 | 1.34 | 0.80 | 0.92 | 0.81 | 0.76 | 0.11 |
| 17W | 0.54 | 0.35 | 0.53 | 0.66 | 0.39 | 1.14 | 0.80 | 0.76 | 0.66 | 0.48 | 0.35 |
| 18W | 0.54 | 0.40 | 0.54 | 0.64 | 0.37 | 1.13 | 0.69 | 0.86 | 0.57 | 0.40 | 0.06 |
| 19W | 0.53 | 0.35 | 0.49 | 0.80 | 0.44 | 1.11 | 0.64 | 1.03 | 0.80 | 0.43 | 0.25 |
| 20W | 0.45 | 0.24 | 0.38 | 0.71 | 0.68 | 0.92 | 0.83 | 1.10 | 0.42 | 0.50 | 0.08 |
| 21W | 0.43 | 0.25 | 0.38 | 0.82 | 0.23 | 0.98 | 0.75 | 1.27 | 0.43 | 0.64 | 0.10 |
| 22W | 0.41 | 0.30 | 0.36 | 0.71 | 0.38 | 0.77 | 0.59 | 0.92 | 0.59 | 0.55 | 0.18 |
| 23W | 0.49 | 0.33 | 0.42 | 0.97 | 0.39 | 0.56 | 0.64 | 1.46 | 0.70 | 0.52 | 0.15 |
| 24W | 0.44 | 0.29 | 0.41 | 0.70 | 0.31 | 0.38 | 0.49 | 1.17 | 0.41 | 0.35 | 0.13 |

Source: Reps, KTB투자증권

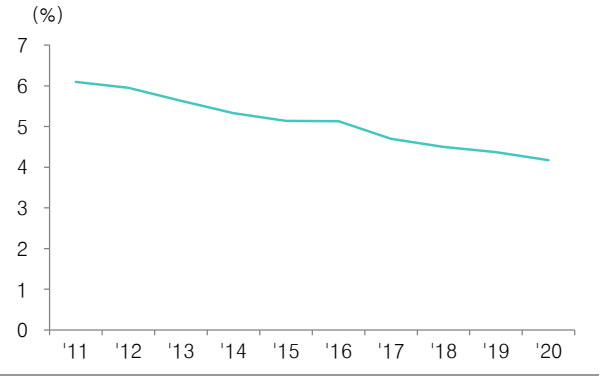
## Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

*Fig. 045:* 국내 오피스 Cap Rate 추이



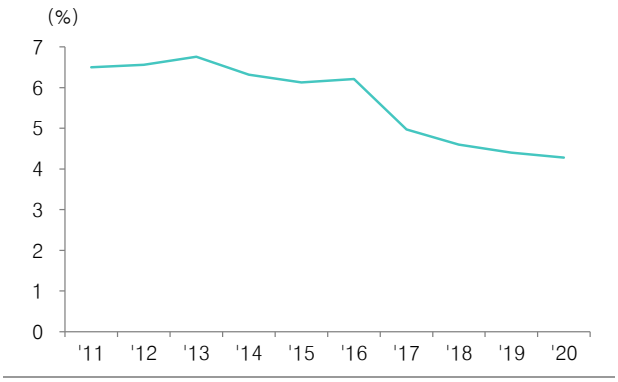

Source: 한국부동산원, KTB투자증권

*Fig. 046:* 서울 오피스 Cap Rate 추이



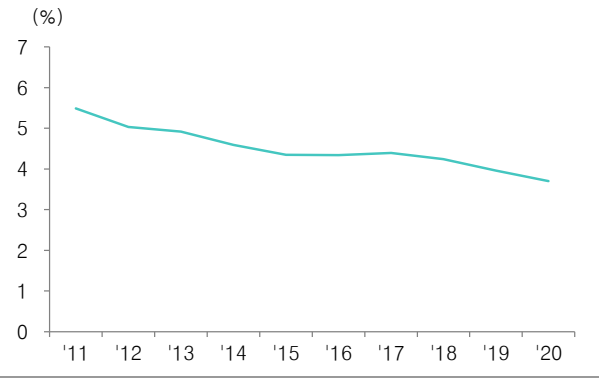

Source: 한국부동산원, KTB투자증권

*Fig. 047:* 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



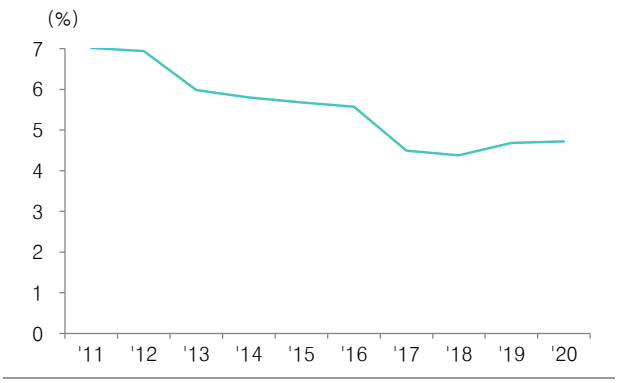

Source: 한국부동산원, KTB투자증권

*Fig. 048:* 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



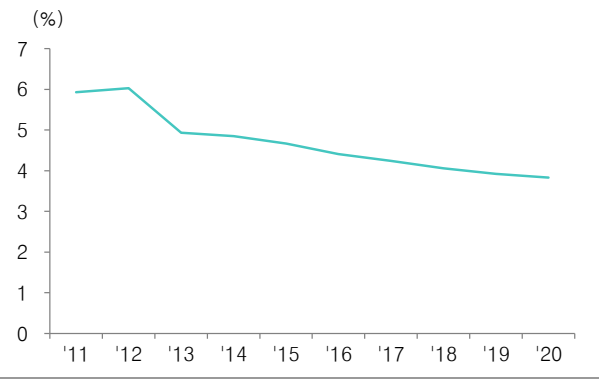

Source: 한국부동산원, KTB투자증권

*Fig. 049:* 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



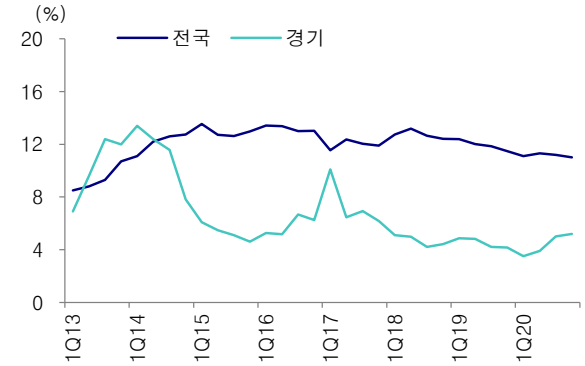

Source: 한국부동산원, KTB투자증권

*Fig. 050:* 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



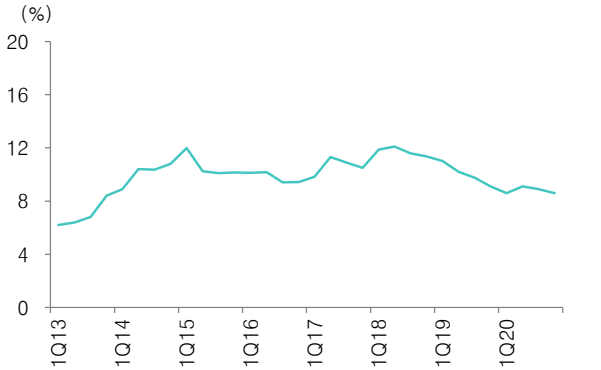

Source: 한국부동산원, KTB투자증권

*Fig. 051:* 국내 오피스 공실률 추이



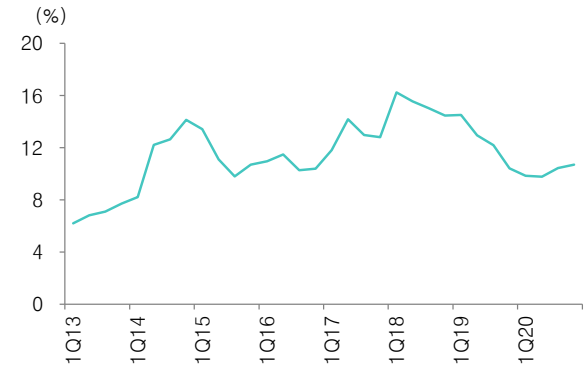

Source: 한국부동산원, KTB투자증권

*Fig. 052:* 서울 오피스 공실률 추이



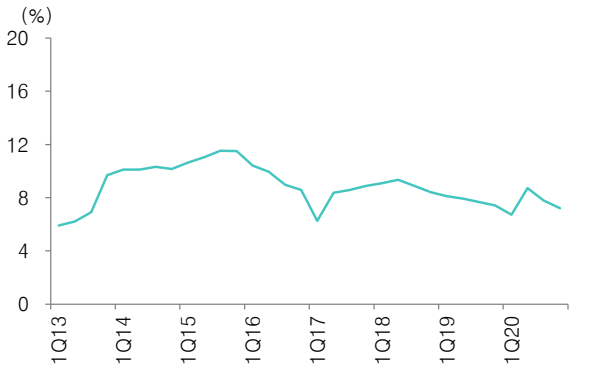

Source: 한국부동산원, KTB투자증권

*Fig. 053:* 국내 CBD 오피스 공실률 추이



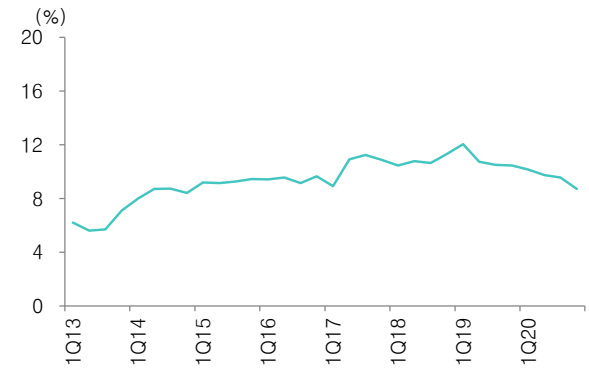

Source: 한국부동산원, KTB투자증권

*Fig. 054:* 국내 GBD 오피스 공실률 추이




Source: 한국부동산원, KTB투자증권

*Fig. 055:* 국내 YBD 오피스 공실률 추이



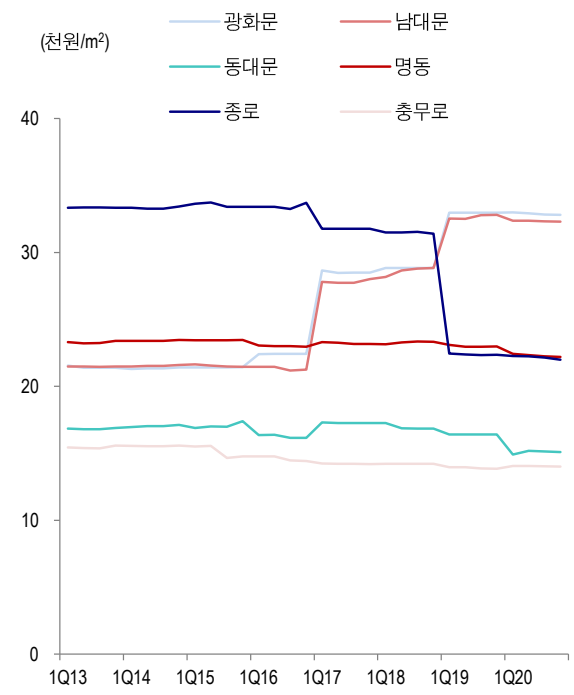

Source: 한국부동산원, KTB투자증권

*Fig. 056:* 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



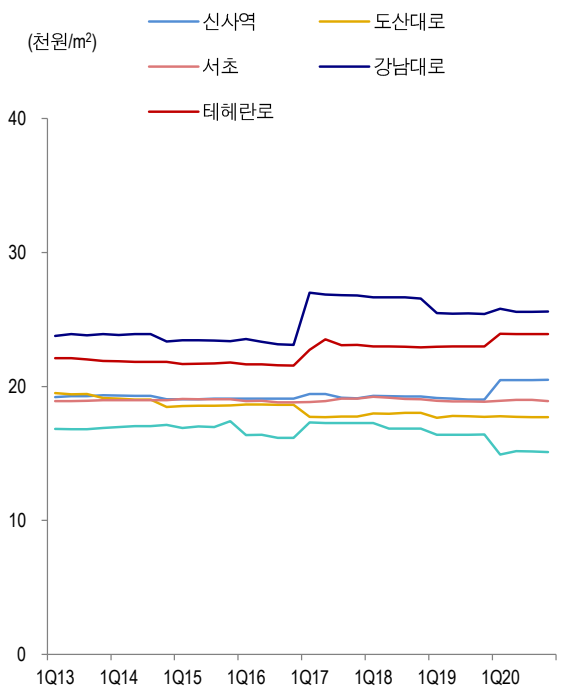

Source: 한국부동산원, KTB투자증권

*Fig. 057:* 국내 CBD 오피스 임대료 추이



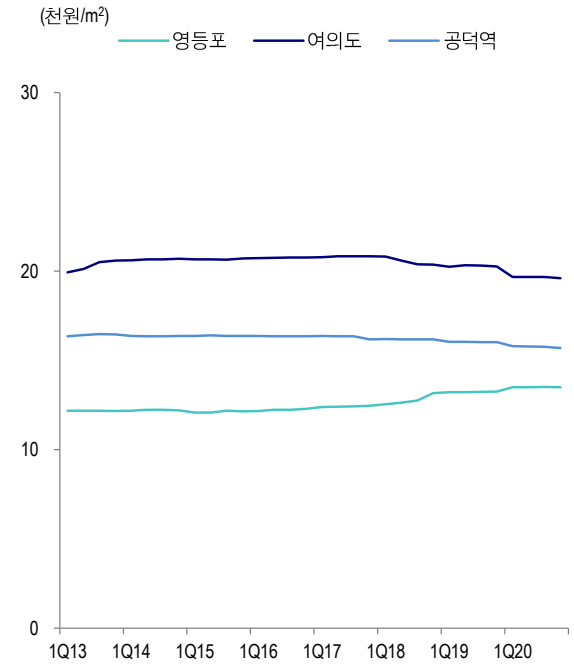

Source: 한국부동산원, KTB투자증권

*Fig. 058:* 국내 GBD 오피스 임대료 추이



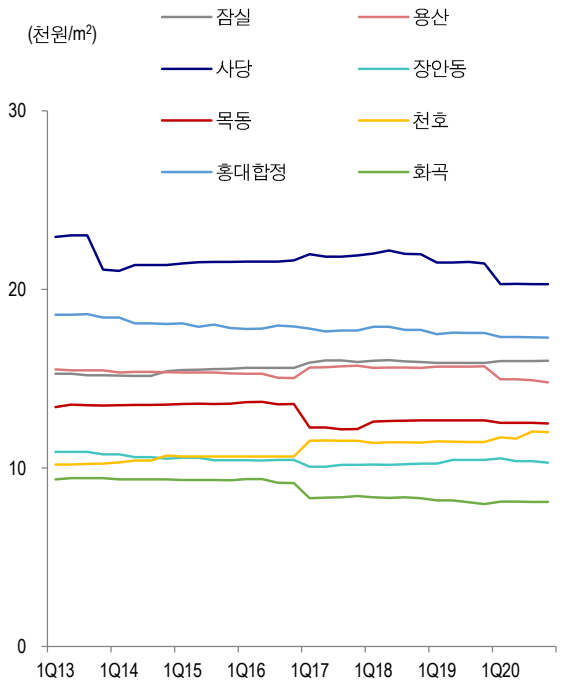

Source: 한국부동산원, KTB투자증권

*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.