Weekly | 11 May. 2021

KTB 대체투자 인사이드

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

HEAD LINE

COVID-19 이후 첫 '아시아 항공기 금융'

부동산 라진성

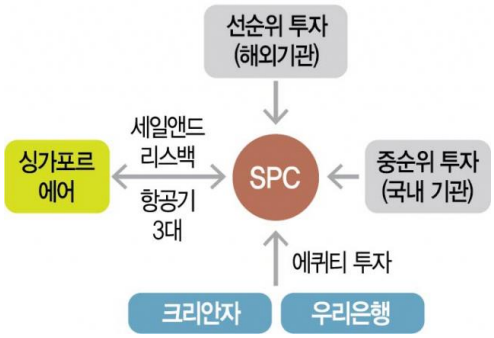
<최근 항공기 금융 현황>
- COVID-19 팬데믹 이후 여행 수요가 급격히 줄면서 항공기 관련 금융거래는 글로벌 시장에서 사실상 종적을 감춰
- 올해 초 백신 접종이 시작됐고 일부 선진국의 경우 집단면역에 이르러 봉쇄 조치를 완화하면서 여행 수요가 되살아날 것이라는 긍정적인 전망이 나오면서, COVID-19 이후 첫 아시아 항공기 금융 성사

<크리안자-싱가포르항공 항공기 금융>
- 국내 항공기 운용 리스사 크리안자에비에이션은 싱가포르항공이 보유한 A350과 B787 등 총 항공기 3대 인수
- 항공기를 매각한 뒤 싱가포르항공이 재임대(sale & lease back)하는 구조
- A350의 국제시장 거래 가격을 고려하면 5,500억 원 규모로 추정
- 선순위 투자자: 독일 국책은행인 독일재건은행(KfW)과 프랑스 나티시스
- 중순위 투자자: 국내 보험사 등 기관 3곳
- 후순위 투자자: 크리안자, 우리은행(연평균 수익률(IRR) 기준 10% 이상 기대)

<크리안자-싱가포르항공 항공기 금융의 의미>
- 크리안자, "올 1월부터 선진국을 중심으로 백신 접종이 시작되면서 경색됐던 시장의 분위기가 풀리고 있다. 특히 이번 거래는 안정적인 국적기 대상 금융 리스와 운용 리스 거래가 시장에서 소화되기 시작했다는 시그널이 될 것 이다."
- 거래에 보수적인 국내외 금융사들이 대거 참여, 특히 우리은행이 항공기 거래에서 처음으로 에퀴티 투자에 참여
  > 그동안 국내 시중은행은 항공기 인수 관련 투자 시 상대적으로 안정적인 선 · 중순위 투자에 참여하는 것이 일반적

☞ 지난 2월까지만 해도 하이투자증권이 발행한 477억원 규모의 항공기금융 후순위 ABS가 디폴트를 맞이할 정도로 COVID-19에 따른 항공기금융 디폴트 우려 고조. 반면, 지난 3일 COVID-19 이후 여행 수요 증가로 항공기 수요가 늘어날 것으로 전망되면서, 우리은행이 이례적으로 후순위 투자에 참여할 정도로 분위기 반전. 업계에서는 "항공사들이 COVID-19 여파로 재무적으로 큰 타격을 입어 당분간 신형기를 도입할 수 있는 여력이 충분하지 않아 중고기 수요가 높아질 것"으로 전망. 내년부터 항공기 중고 가격이 상승하면서 한동안 부진을 겪은 항공기 리스사에 기회의 장이 될 수 있을지 지켜볼 필요.

크리안자-싱가포르항공 항공기 3대 거래 구조



Source: 서울경제, KTB투자증권

최근 국내 항공기 금융 투자 현황

투자시기	금융기관	주선금액	항공사	기종	비고
2013.8월	우리은행	2억7000만달러	대한항공	A380-800	항공기금융
2014.4월	KDB대우증권	7700만달러	핀에어	A330-300	후순위 대출 및 지분투자
2014.10월	하이투자증권	5700만달러	싱가포르 항공	A380-800	독일 금융기관 주선 펀드 투자, 중고기
2014.10월	흥국자산운용	비공개	에미레이트 항공	A380-800	신규항공기 도입
2015.2월	하이투자증권, 교보증권	2억9300만달러	에티하드 항공	A380-800	신규항공기 도입
2015.3월	KDB대우증권	7200만달러	에미레이트 항공	B777-300ER	중고항공기 구입 후 재임대
2015.5월	KDB대우증권	400억원	아시아나항공	A380-800	신규항공기 도입
2015.6월	KDB대우증권, HMC투자증권	9200만달러	DHL	B777-200	화물기 투자
2015.8월	KDB대우증권	6500만달러	에미레이트 항공	B777-300ER	중고항공기 구입 후 재임대
2015.9월	교보증권	2억6970만달러	에미레이트 항공	A380	신규항공기 도입
2015.10월	교보증권	1억8800만달러	싱가포르 항공	A330-300	중고항공기 구입 후 재임대
2015.10월	NH투자증권	1억7500만달러	에미레이트 항공	B777-300	신규항공기 도입
2015.12월	HMC투자증권	9800만달러	싱가포르 항공	A330-300	중고항공기 구입 후 재임대
2015.12월	은행	5000만달러	대한항공 등	B777-300ER	
2016.1월	CLSA캐피털파트너스	2100억원	중화항공	A330-300	
2016.4월	우리은행	7000만달러	아티하드항공		
2016.4월	KEB하나은행	1억달러	라탐	B787-9	에어캡 딜 주선
2016.8월	은행	900만달러	에미레이트 항공	A380-800	
2016.8월	KTB투자증권	8560만달러	싱가포르 항공	A330-300	
2016.9월	JB자산운용	360억원	ANA항공		
2016.10월	동부증권	400억원	에어프랑스		
2016.11월	하나금융투자	5000만달러	카타르항공		
2016.11월	하나금융투자	1억달러	에미레이트 항공		
2016.11월	메리츠종금증권	9820만달러		GECAS 보유 항공기 20대	
2016.11월	은행	200만달러	에미레이트 항공	A380-800	
2016.12월	KTB투자증권	8615만달러		A330-300	
2017.1월	DS투자증권	8400만달러	싱가포르 항공		
2017.3월	우리은행	4000만달러	사우디 에어라인	A320	항공기 2대
2017.3월	우리은행	1900만달러	제주항공		신조항공기 인수자금 대출
2017.3월	우리은행	4500만달러			아발론, 포트폴리오 항공기 금융
2017.4월	KTB투자증권	1억5600만달러		B777-300ER	
2017.5월	KTB투자증권	8170만달러		A330-300	
2017.6월	우리은행	2000만달러			에어캡 항공기 금융
2017.7월	우리은행	5400만달러	에미레이트 항공	A380	
2017.7월	KTB투자증권	1억8700만달러		B747-8I	
2017.8월	우리은행	2500만달러	쿠웨이트 항공	A320-200	항공기 2대
2017.9월	KEB하나은행	3억달러	라탐/동남아 LCC	항공기 7대	아발론, 포트폴리오 항공기 금융
2017.12월	KTB투자증권	1억5670만달러		B787-9	
2017.12월	증권사	1억8000만달러	대만 중화항공	B777-300ER	선/중/후순위 및 지분투자
2018.3월	우리은행	4000만달러	쓰촨항공		
2018.3월	우리은행	4000만달러	에미레이트 항공	B777	
2018.5월	우리은행	2700만달러	에미레이트 항공	A380	금융리스
2018.6월	우리은행	2500만달러	에어캐나다		포트폴리오 항공기 선순위대출
2018.7월	우리은행	3500만달러	터키항공	A330	인트레피드 항공기 금융
2018.12월	메리츠종금증권	5억4000만달러	가루다항공 등	DAE캐피탈 보유 항공기 18대	중고항공기 구입 후 재임대
2019.3월	KB국민은행	2000만달러			항공기 금융펀드 투자
2019.10월	메리츠종금증권	6억 8590만달러	아메리칸항공(AA) 등	ACG 보유 항공기 24대	포트폴리오 항공기 금융
2019.11월	KEB하나은행 외 6곳	4억5000만달러	대만 중화항공	B777-300ER 3대	
2019.11월	우리은행	1억4000만달러	비엣젯항공	A321 10대	직접 대출

Source: 언론정리, KTB투자증권

HEAD LINE

폴리실리콘 가격 급등과 국내 태양광 산업 현황

인프라 전혜영

– 폴리실리콘 가격은 2Q20 평균 6.3달러에서 2021년 5월 첫주 20.29달러로 2배 이상 폭등. 3Q20부터 이어진 중국 공장 셧다운, 대규모 웨이퍼 설비 증설로 인한 수요 급증, 중국 신장 지역 인권 문제 등의 공급 이슈 때문. 반면, 폴리실리콘을 사용해 만드는 모듈은 업체들의 원가 상승분을 판가에 전가하지 못하는 모습. 글로벌 모듈 공급의 80%를 차지하고 있는 중국 기업들이 비축된 재고를 사용하여 가격을 올리지 않았음

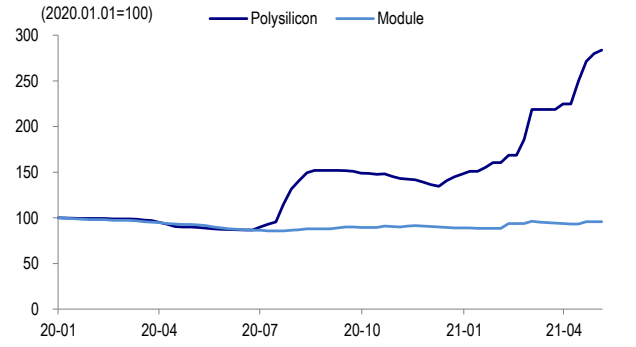
– 지난해 신재생에너지의무공급비율(RPS)에 따라 보급된 태양광발전 단지 중 국내산 셀 점유율은 22.12%로 집계. 전년(50.25%)보다 절반 넘게 줄어든 수치. 반면 같은 기간 중국산 셀 점유율은 33.52%에서 65.28%로 약 두 배 증가. 모듈 시장에서도 국산 제품(78.41%→64.22%)이 중국산 제품(21.59%→35.78%)에 시장을 뺏기는 모습

– 중국 기업들이 글로벌 태양광 제조 서플라인(공급망)을 완전히 장악하면서 가격 경쟁력 우위에 있기 때문. 원재료인 폴리실리콘부터 웨이퍼, 셀, 모듈까지 부문별 중국 기업의 글로벌 점유율은 70~90%에 달함. 중국이 압도적인 점유율을 가지게 된 배경에는 1) 중국 정부의 적극적인 보조금 정책(10년간 150조원 가량)과 2) 저렴한 전기료가 있음. 태양광 제조 원가 중 30%가 전력 비용이 차지하는데, 중국 서부 지역은 일본, 독일 등의 국가들에 비해 전기료가 50~70% 가량 저렴함

– 중국 제품은 국내산보다 발전 효율이 통상 5~10% 낮지만 가격이 최대 20%까지 저렴하기 때문에 국내 시장에서 점유율을 확대하고 있음. 태양광 사업자의 수익과 직결되는 신재생에너지공급인증서(REC) 가격이 2019년 평균 9만 5천원에서 현재 4만원대 까지 하락하며 저가 제품을 선호하는 수요도 커지고 있음

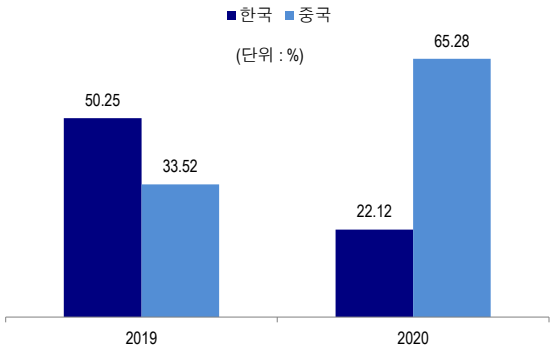
☞ 새만금, 태안 안면도 등 대규모 태양광 발전소 프로젝트들이 진행될 전망. 국내 폴리실리콘과 웨이퍼 제조 기반은 무너졌고, 모듈 업체들도 중국과의 가격 경쟁이 심화되고 있는 상황. 기술 경쟁력을 통한 국내 업체들의 대규모 프로젝트향 수주가 이루어져야 함. 또한 태양광 발전단가 하락 및 국내 태양광 모듈 업체들의 시장 확대를 위해 향후에도 지속적인 대규모 프로젝트들이 진행이 되어야 함. 국내 업체들은 기술 개발을 통한 효율 향상으로 경쟁력을 강화하는 모습이며, 페로브스카이트 등 차세대 태양전지 개발에 주력하고 있음

폴리실리콘 및 모듈 가격 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

국내 태양광시장 셀 점유율 추이



Note: 한무경 의원실, 언론보도, KTB투자증권

SS

Weekly News

해외 News

오피스	2021.05.06 The Real Deal RealOp Investment, Waterford 오피스 단지 110백만 달러에 매입	https://bit.ly/3vNDDB8

▶ 해당 단지는 3개의 건물로 구성되었으며, 마이애미 국제 공항에 인접

▶ Waterford Atrium은 1990년대에 준공되었으며 총면적은 498.073ft^2, 임대율은 71%이며 임차인으로는 Discovery와 L'Oréal 등이 있음

물류 창고	2021.05.07 Mingtiandi M&G, ESR의 도쿄 물류창고 지분 25% 217백만 달러에 매입	https://bit.ly/3f9Q6bA

▶ 해당 물류창고는 Ichikawa현에 위치해있으며 도쿄로부터 20km 떨어져있음. 평방미터당 가격은 4,306달러 수준

▶ M&G는 일본의 물류창고 및 주거 시장이 이커머스의 성장과 고급 아파트 수요 증가로 인해 유망하다고 밝히면서 지분 매입의 이유를 밝힘

인프라	2021.05.04 Renewables News Amp Energy, 남호주에 재생에너지 허브 설립 계획 발표	https://bit.ly/3heYpFK

▶ 재생에너지 플랫폼인 Amp Energy는 허브 설립을 위해 약 15.5억 달러를 투자할 예정

▶ Amp Energy는 2020년 말 Carlyle Group으로부터 374백만 달러를 투자 받았으며, EPS Energy의 태양광 포트폴리오를 인수함. 포트폴리오는 Robertstown의 636MW, Bungama의 336MW, Yoorndoo Ilga의 388MW, BESS(Battery Energy Storage Systems) 540MW을 포함

▶ Robertstown와 Bungama 프로젝트는 이미 개발 허가를 받았으며 초기 발전 시기는 2022년 말로 예상하고 있음

인프라	2021.05.04 Renewables News ReneSola와 Eiffe, 유럽에서 태양에너지 700MW 개발을 위한 JV 설립	https://bit.ly/3f3z2nL

▶ 해당 JV의 지분은 ReneSola와 Eiffe이 각각 51%, 49% 보유

▶ JV의 설립 목적은 ReneSola의 태양광 프로젝트를 유럽 대륙 전체로 빠르게 확장시키는 것이며, 3년내 700MW로 용량을 늘리는 것이 목표

▶ 폴란드, 스페인, 프랑스에서 우선적으로 340MW 용량의 프로젝트를 개시할 계획

리츠	2021.05.06 The Straits Times Ascendas REIT, Galaxis 빌딩 잔여 지분 75% 534.4백만 달러에 매입	https://bit.ly/2SmUwEj

▶ Galaxis 빌딩은 싱가포르 One-North 소재 프리미엄 오피스 건물. 기존 CapitaLand가 75%의 지분을 보유하고 있었으며 총 자산 가치는 720백만 달러 수준

▶ Ascendas REIT는 기존에 일본의 Mitsui and Company로부터 25%의 지분을 102.9백만 달러에 매입한 바 있음

▶ 첫 해 순수익률은 거래 비용을 차감 후 기준 5.3%이며 총면적은 3,867m^2

▶ 총 임대율은 98.6%. 공용 사무실 73%, 일반 사무실 17%, 소매점 7%, 부대시설 3%로 구성되어 있으며, Sea, Canon, Oracle와 같은 업체들이 입주해 있음

▶ 이번 Galaxis의 전체 지분 인수로 Ascendas 리츠의 포트폴리오는 18% 증가한 49억 달러로 상승, One-North에 보유하고 있는 자산 개수도 5개로 증가

▶ 토지 임대 기간은 51년이 남았으며 이는 JTC(산업단지의 계획개발관리를 담당하는 기관)가 일반적으로 토지 임대 기간을 20~30년으로 설정하는 관행을 고려했을 때 예외적인 경우

해외 News

리츠	2021.05.04 Quoted Date **LXI REIT, Aldi 식료품점과 Dobbies 원예용품 체인 24백만 파운드에 인수**	https://bit.ly/3h4DHIJ

▶ 해당 포트폴리오의 NYI(Net Initial Yield)는 5.45%이며 평균 잔여 임대 기간은 29년. 임대료 100%가 RPI(Retail Price Index)에 연동되어 있음

▶ Glasgow 소재 Aldi의 면적은 17,000ft^{2}이며 5년마다 RPI에 연동되어서 임대료 상승(1% 하한, 2.5% 상한)

▶ Gloucester 소재 Dobbies garden centre의 면적은 122,000ft^{2}이며 1년마다 RPI에 임대료 연동(하한 1%, 상한 4%). 또한 Sainsbury와의 JV 조항에 따라 Sainsbury 식료품점의 제품과 가정 용품 등을 판매. LXI는 다양한 제품군을 구성할 수 있는 것이 해당 자산의 이점이라고 밝힘

▶ LXI는 최근 신주 발행으로 125백만 파운드를 조달했으며, 이는 향후 인수 자금으로 사용될 계획

리츠	2021.05.05 Financial Times **Vornado Realty Trust CEO, 맨해튼 오피스 시장 수요 회복 시작**	https://bit.ly/3usrCAZ

▶ Vornado는 1분기 실적 컨퍼런스 콜에서 지난 2달간 임대 계약이 증가하고 있다고 밝힘

▶ CEO에 따르면 1분기에 12개의 오피스 계약을 마무리 했으며, 총면적은 208,000ft^2. 이는 4Q19 이후 최대 성과

▶ 1분기에 오피스 임대료의 97%, 리테일 임대료의 90%를 수취했다고 밝힘

리츠	2021.05.05 The Real Deal **Equity Commonwealth REIT, Monmouth 34억 달러에 인수**	https://bit.ly/3erdySM

▶ Monmouth는 120개의 부동산을 보유하고 있으며, 총면적은 24.5백만ft^2

▶ 이번 거래는 전량 주식 거래로 이루어졌으며, 인수 후에는 Equity Commonwealth의 주주가 65%의 지분을 보유하게 되며, Monmouth의 주주가 35%의 지분을 보유

데이터 센터	2021.05.04 Data Center Dynamics **TA Realty, Loudoun County에 300MW 규모 데이터 센터 설립 계획**	https://bit.ly/3xWTrUb

▶ Mitsubishi Estate의 자회사인 TA Realty는 18억 달러 규모의 데이터 센터 설립 계획 발표

▶ 총면적은 139,500m^{2}이며, 첫 데이터 센터의 가동은 2021년 말 예정

데이터 센터	2021.05.04 Data Center Dynamics **Switch, Data Foundry 420백만 달러에 인수**	https://bit.ly/3xNhZ1T

▶ Data Foundry는 오스틴에 3개의 데이터 센터와 휴스턴에 1개의 데이터 센터 보유. 각각 44MW, 18MW로 확장 가능

▶ Switch는 이번 인수로 오스틴에 다섯 번째 데이터 센터를 보유하게 되었으며, 인수는 당국의 승인에 따라 올해 중순 마무리 될 예정

▶ 올해 말부터 오스틴과 휴스턴의 데이터 센터를 확장할 계획이며 2023년부터 사용 가능 예정

데이터 센터	2021.05.05 Data Center Dynamics **Amazon, Drogheda에 두 번째 데이터 센터 설립 승인 요청**	https://bit.ly/3o2T06a

▶ 해당 데이터 센터는 2층 규모이며 총면적은 28,566m^2. 지붕에 태양광 패널, 저수 탱크 및 디젤 탱크를 설치할 예정

▶ 6월 초에 승인 여부가 결정되고, 승인 된다면 2023년에 건설을 시작하여 2026년에 완전 가동될 예정

▶ 아마존은 이미 2020년에 허가 받은 데이터 센터를 건설 중이며, 2023년에 완전 가동될 예정

데이터 센터	2021.05.04 Data Center Dynamics **Bordeaux 소재 프랑스 국방부 데이터 센터 개소**	https://bit.ly/3bfgoIq

▶ Sous-Lieutenant Marie-Louise Cloarec라는 이름의 데이터 센터는 모든 장비들이 교체되었으며, 용량이 두 배 증가. 기존 Suresnes,, Toulon, Rennes에 위치한 국방부의 주요 데이터 센터들을 보완하는 역할을 담당

▶ 20만개의 워크스테이션과 1,800개의 어플리케이션 지원이 가능한 해당 데이터 센터는 외부 공기를 이용한 냉각 시스템을 구축했기 때문에 에너지 소비가 15~20% 감소

해외 News

오피스

2021.05.05 서울경제 **韓금융사, 포스트 코로나 대비 美오피스 투자 재개** https://bit.ly/3umHWmE

▶ 이지스·하금투, 워싱턴DC 미드타운센터에 지분 2500억 인수, 빌딩의 지분 49% 확보, 워싱턴 DC CBD 핵심 자산 평가
▶ 임대 가능 면적 중 약 82%를 美 모기지업체 패니메이가 15년 장기 임대, IRR 72%·회복된 경기 매각 차익도 기대

물류 센터

2021.05.04 아시아경제 **신한금융, '美 아마존 물류창고' 지분 매각** https://bit.ly/3tpdJ58

▶ 신한은행과 신한금융투자가 미국 뉴멕시코주(州) 아마존 물류센터 개발에 투자한 지분 매각을 진행 중이며, 비딩(bidding·입찰경쟁) 방식으로 진행되는 이번 매각에는 신한리츠운용과 이지스자산운용이 참여해 실사를 진행 중
▶ 지난해 신한금융은 이지스자산운용과 컨소시엄을 구성해 아마존이 뉴멕시코주에 건설 중인 물류센터를 매입. 센터가 완공되는 올해 9월부터 최소 20년~최대 45년간 아마존에 장기 임대하는 구조
▶ 신한은행은 1억8800만 달러(약 2100억 원) 규모의 선순위 대출을 주선
▶ 신한금융투자는 전환사채(CB)·신주인수권부사채(BW) 등으로 9300만달러(약 1000억원)를 총액인수

데이터 센터

2021.05.04 GECC **日 미쓰비시 에스테이트, 미국 버지니아에 데이터센터 7개 설립** https://bit.ly/2Ruzxio

▶ 미쓰비시 에스테이트는 이번 계획에 따라 미국 데이터센터에 투자하는 일본의 첫 부동산개발 회사
▶ 2000만 엔(약 18억3000만 달러)의 비용으로 10년에 걸쳐 추진
▶ 7개 데이터센터는 워싱턴 인근에 자리하면서 미국 연방정부의 수요가 많아 비즈니스 지역으로 각광을 받는 버지니아주 북부 지역에 들어서게 됨. 도쿄 센트리의 리스를 활용해 공동투자 형식으로 우선 2024년 2월까지 2개의 데이터산업 센터를 설립

리테일

2021.05.08 The Guru **美 소비심리 회복세 "오프라인 쇼핑몰 발길 늘었다"** https://bit.ly/3uCBrMH

– 코로나 백신 접종 확대에 소매업계 회복 기대감, 올해 소매 매출 6.5~8.2% 성장 전망, 최근 17년 이래 가장 높은 증가율
– 지난 3월 미국 전역 52개 쇼핑몰의 방문자 수는 전년 동기 대비 86% 증가

항공기

2021.05.03 서울경제 **크리안자·우리銀, 싱가포르항공기 3대 인수, 코로나 후 첫 '꾄 항공기 금융'** https://bit.ly/33j0sQZ

▶ 5,500억원 규모, 인수후 재임대 방식, 우리銀 등 국내외 금융사 대거 참여, 크리안자, 재매각 때 가격상승 기대
▶ 그동안 국내 시중은행은 항공기 인수 관련 투자 시 상대적으로 안정적인 선·중순위 투자에 참여하는 것이 일반적. 우리은행은 코로나19 이후 항공기 수요가 늘어날 것으로 보고 과감히 후순위 투자에 참여. 우리은행은 IRR 기준 10% 이상 기대

주택

2021.05.06 GECC **모건 스탠리 "美 주택시장 거품 아니다"** https://bit.ly/2PYk6ig

▶ 모건스탠리는 지금 미 주택시장은 높은 수요 속에 공급이 달리는 전형적인 공급자 주도 시장으로 "지속적으로 탄탄한 토대"를 만들어내고 있다고 평가
▶ 금융위기 뒤 미국은 금융규제를 대폭 강화해 모기지 기준을 엄격하게 지키는 상황

주택

2021.05.04 서울경제 **美 주택시장 초호황, 목재·건설·리츠 줄줄이 상승** https://bit.ly/2RruNtY

▶ 미국에서 주택 가격이 15년 만에 최대폭으로 치솟는 등 활기를 띠자 건축·건설, 목재, 리츠(부동산투자회사) 등 관련주가 주목
▶ 이달 말 인도분 목재 선물 가격은 1000보드피트당 1575.60달러로 사상 최고치를 기록
▶ 미국의 지난달 평균 주택 가격은 34만7500달러로 1년 전보다 20% 상승, 신규 주택 착공 역시 역대 최고 수준
▶ 목재 관련 회사에 투자하는 대표 상장지수펀드(ETF)인 'iShares Global Timber&Forestry'(WOOD)는 올 들어 17% 상승
▶ 다우존스 미국 주택건축지수를 추적하며 건설회사에 투자하는 'iShares U.S. Home Construction'(ITB)은 올해 35% 상승
▶ 건축·건설자재 회사를 비롯해 리츠, 부동산 관리·개발 회사를 담고 있는 3배 레버리지 상품인 '디렉시온 Daily Homebuilders & Supplies Bull 3X Shares'(NAIL) ETF는 올해 117% 상승

해외 News

주택	2021.05.07 서울경제	美 주택건설 붐에 '나무 품귀', 치솟는 목재 ETF · 리츠
		https://bit.ly/3tyJqJh

▶ 목재 선물 가격은 1,000보드피트당 1,600달러를 넘기면서 사상 최고가 경신, 최근 1년 사이에 5배 이상 급등
▶ WOOD ETF 1년간 수익 93.93%, 최근 한 달간 6,073만 달러(약 680억 원) 순유입, 관련 리츠 · 기업 주가도 잇단 강세
▶ 3월 기준 미국 신규 주택 착공 건수는 총 173.9만 채로 약 15년 만에 최고치 기록. 신규 주택 판매도 2006년 이후 최대 수준

부동산	2021.05.07 GECC	글로벌 부자들, 두바이 부동산 담는다
		https://bit.ly/3odxFXX

▶ 코로나19 보복 소비 발동, 올해 1분기에는 전년도 같은 기간에 비해 230% 상승, 일부 지역은 전년대비 40% 이상 폭등
▶ 부동산 손 바뀜은 유럽 등의 부자들이 주도, 고가 부동산에 대한 선호와 달리 일반 부동산에 대한 수요는 아직 크지 않아
▶ UAE와 유럽 등의 부자들이 고가를 선호하는 현상이 반영됐을 뿐, 현지의 경기는 완전 회복세에 접어들지 못한 상황이 반영

부동산	2021.05.05 GECC	中 부동산 개발업자 홍콩 북부 지역에 '눈독'
		https://bit.ly/3eXLqFD

▶ 중국 부동산 개발업자들이 중국 본토와 연결되는 홍콩 북부지역에 눈독, 인접한 심천 주민들로부터 값싼 주택의 공급원으로 인식
▶ 헝다그룹은 홍콩 북부에 200호의 주택 개발을 계획하고 있으며, 본토의 고객이 주된 구매자가 될 것으로 전망

기관 동향	2021.05.05 GECC	세계 최대 사모펀드 블랙스톤 이사회, 정기 ESG 보고서 요구
		https://bit.ly/33fy8PA

▶ 세계 최대의 사모 펀드 운용회사 블랙스톤 그룹이 업계 처음으로 관리하는 기업의 임원들에게 환경, 사회 및 거버넌스(ESG) 문제에 대해 정기적으로 이사회에 보고하도록 요청
▶ "부동산 부문에서 ESG 보고를 통해 얻은 성공이 이제 회사가 사모 펀드 전반에 걸쳐 노력을 확장하도록 이끌고 있다"

국내 News

오피스	2021.05.05 한국경제	"다시 강남으로 가자" 게임사들 줄줄이 판교 떠나는 이유	https://bit.ly/3tm0W3z

– 크래프톤 · 라인게임즈 등 직원 늘고 회사 덩치 커지자 개발자 출퇴근 쉬운 강남 이전, 정보통신기술(ICT) 기업의 메카로 자리잡은 판교테크노밸리가 포화상태에 다다른 데다 게임사들의 덩치가 급격히 커지면서 생겨난 '테헤란로 유턴' 현상
– 크래프톤은 올해 테헤란로 빌딩의 일부 층을 임차해 서울 사무소를 추가로 마련할 계획, 임차료와 직원들의 출퇴근 선호도 등 감안
– 라인게임즈도 올해 테헤란로로 이전. 라인게임즈를 포함해 픽셀크루즈, 우주 등 산하 개발사들이 같은 곳에 모일 예정
– 판교에 본사를 둔 스마일게이트도 최근 테헤란로의 동궁리치웰타워를 2000억원에 매입

오피스	2021.05.03 머니투데이	국내 최초로 '지하철역에 공유오피스' 생긴다, 접근성↑비용↓	https://bit.ly/33uxZrL

▶ 공유오피스 사업 공모를 통해 공유오피스 업체 스파크플러스를 선정, 오는 5월 초 계약 체결
▶ 대상역은 영등포구청역, 공덕역, 왕십리역, 마들역. 조성공사 등 사업 준비를 거쳐 7월 경 문을 열 예정

물류센터	2021.05.04 뉴스1	쿠팡, 4000억 들여 청주에 물류센터 건립 "상장 후 3번째 투자"	https://bit.ly/3elhJPT

▶ 쿠팡은 4000여억원을 투자해 28만4000㎡ 규모의 물류센터를 충북 청주에어로폴리스2지구에 건립하기로
▶ 쿠팡은 현재까지 전국 30여 개 도시에 100개 이상의 자체 물류센터 및 배송센터에 투자

리테일	2021.05.07 팍스넷	이마트 가양점, 현대건설이 가져간다	https://bit.ly/3ezIU9U

▶ 현대건설 컨소시엄이 이마트 가양점 매각 우선협상대상자로 선정, 총 20여개 업체가 참여. 매각가는 5000억원 후반대 수준
▶ 현대건설은 올해 1월 서울 강남에 위치한 호텔 '르메르디앙서울'을 인수했고 이태원의 크라운호텔 인수도 추진 중
▶ 토지면적은 2만2871.3㎡, 연면적은 5만3092.79㎡로 지하 1층~지상 6층 규모

주택	2021.05.10 파이낸셜뉴스	'큰 손' 기관투자자, 국내 임대주택 투자 안 하는 이유는	https://bit.ly/3o1v3Ms

▶ 과학기술인공제회 임대주택 적극 투자 나서고 있지만, 대다수 연기금 · 공제회 해외 임대주택 초점
▶ 행정공제회는 해외 연기금과 조인트벤처를 구성해 미국 임대주택(멀티패밀리)에 투자하는 등 올해 코로나19 상황을 고려해 해외 부동산 부문에서 오피스 비중은 축소하고 임대주택 투자를 활발히 해 나갈 계획
▶ 국민연금은 지난해 해외 부동산 투자를 위해 알리안츠 그룹과 펀드를 조성해 일본 멀티패밀리를 매입
▶ "국내는 고정적인 수익 창출 쉽지 않아" 임대주택을 통해 월세를 받는 것에 대한 사람들이 거부감이 크다는 설명

지식산업센터	2021.05.04 파이낸셜뉴스	대기업도 뛰어든 지식산업센터 올 1~3월 승인 36건 역대 최다	https://bit.ly/3tiEDf6

▶ 올해 1 · 4분기 신설 또는 변경 승인을 받은 지식산업센터의 수는 36곳. 1987년 이래로 역대 가장 높은 수치로 예상 건축 면적만 142만8689㎡(약 43만3000평), 롯데건설 이달 마곡지구에 첫 선, 67%가 수도권에 위치
▶ 최근 공급과잉 조짐. 공급 물량이 늘어나며 최근 분양이 진행된 일부 지식산업센터에서는 미분양이 나오거나 분양 연기 속출

부동산	2021.05.08 헤럴드경제	1분기 임대료 가장 비싼 곳은 어디?	https://bit.ly/2RF7kWa

▶ 오피스는 남대문 · 상가는 명동, 1분기 서울 전체 오피스의 공실률은 8.3%, 명동의 중대형상가 3곳 중 1곳은 공실(38.4%)
▶ 서울 도심 남대문의 오피스 ㎡당 임대료는 3만3000원으로 1위. 2위 을지로(3만2800원), 3위 광화문(3만2700원)
▶ 오피스 건물 1층의 임대료가 가장 높은 곳은 강남대로로 ㎡당 10만2000원, 남대문 1층 임대료는 3만2900원
▶ 비싼 임대료 탓? 명동 중대형상가 3곳 중 1곳은 공실, 명동의 임대료는 ㎡당 22만5000원, 2위 강남대로(9만5900원)

국내 News

대체투자

2021.05.07 더벨
CBRE, "코로나19 여파로 지난해 국내외 상업용 부동산 투자 감소"
https://bit.ly/3heCyyc

▶ 지난해 국내 상업용 부동산 시장에 유입된 해외 자본 규모는 약 19억 달러로 전년 대비 약 24% 감소
▶ 국내 투자자의 해외 상업용 부동산 투자도 약 63억 달러 수준으로 약 39% 줄어든 것으로 집계
▶ 지난해 코로나19의 확산으로 인해 국경 간 투자 활동이 다소 위축되었으며, 국내 투자자의 공격적인 매입 경쟁으로 외국계 투자자의 거래 규모가 지난 2년 간 감소세
▶ 2020년 국내 시장으로 유입된 해외 자본은 아시아계 자본 59%, 미국계, 유럽계 자본이 각각 25%, 16%를 차지
▶ 국내 투자자의 해외물류자산 수요 증가, 국내자본 해외물류자산 투자 12억→24억달러 급증

리츠

2021.05.03 더벨
SK운용, 주유소 · 서린빌딩 리츠 구조는
https://bit.ly/3toeIrE

▶ 모자(母子) 형태로 리츠를 구성해 SK서린빌딩과 SK에너지 주유소를 자산으로 담을 계획
▶ SK리츠운용은 '클린에너지' 리츠와 '에스케이' 리츠 등 2개의 리츠 설립을 추진. 클린에너지 리츠는 SK에너지가 보유한 전국의 주유소 116개를 매입해 임대운영. SK에너지가 주요소를 임차하고 클린에너지 리츠에 임대료를 지급하는 방식
▶ 연내 모리츠를 상장하기로 했으며 총 사업비 규모는 약 1조4000억원, 프리IPO와 일반공모를 포함해 총 7706억원 모집 계획

리츠

2021.05.06 더벨
리츠 AMC 겸영인가 받은 4곳, 반년째 '개점 휴업'
https://bit.ly/33pUs94

▶ 지난해 리츠 AMC 겸영인가를 받은 KTB자산, KB자산, 현대자산, 삼성SRA자산운용은 올해 3월까지 리츠 등록 못해
▶ 리츠 AMC는 40여곳에 달하지만 자산규모가 1조원을 넘는 곳은 14개사 뿐, 상장리츠는 총 13개가 전부

기관동향

2021.05.06 대한경제
해외 대체투자 부실 점검, ABL · 하나생명 검사 착수
https://bit.ly/2PUG9WY

– 미래에셋생명은 브라질 부동산, KB손보는 미국 호텔, 롯데손보는 항공기 투자에서 대규모 손실
– 코로나19로 리스크가 발생할 수 있는 대체투자 자산에 대한 엄정한 가치평가를 지도하고, 필요시 스트레스 테스트를 통해 개발금융회사의 손실흡수력을 점검할 계획

기관동향

2021.05.06 더벨
'리츠 마스터' 마스턴운용, '펀드' 영토확장 주효했다
https://bit.ly/33o7ILq

▶ 4조원까지 불어난 부동산펀드에서 발생한 운용보수는 전체 수익의 절반 이상을 상회, '글로벌 · 헤지펀드' 신규 수익원 확장 가속
▶ 그동안 사모 비이클을 활용해 부동산 투자에 주력해왔다면, 향후 인컴수익을 창출할 수 있는 다양한 자산에 투자할 전망

기관동향

2021.05.03 팍스넷
자기자본 1위 운용사의 과감한 물류센터 투자
https://bit.ly/3elHSy0

▶ 미래에셋자산운용, 아마존 · 페덱스 등 우량 임차인 둔 해외물류센터 다수 확보
▶ 해외 물류센터에 집중 투자하기 위해 블라인드 펀드인 '미래에셋맵스글로벌2호'를 약 9000억원 규모로 결성
▶ 2년간 2~2.5조원에 달하는 우량 물류센터 포트폴리오를 구축할 예정이며 2022년까지 대부분의 투자금을 소진할 것으로 예상
▶ 약 7%의 분배수익률과 10% 이상의 내부수익률(IRR) 목표

기관동향

2021.05.03 더벨
1.3조 방폐기금 위탁운용 쟁탈전 승자는 '신한운용'
https://bit.ly/33ifM0o

▶ 한화운용과 막판까지 치열한 접전, 신한지주 전폭적 지원 효과, 계약기간은 4년
▶ 지난해 말 방폐기금 총 규모는 약 3조원. 재간접위탁운용사는 2조7100억원 중장기자금 중 1조3000억원 운용. 예상 수익률을 적용하면 재간접위탁운용사 운용자산은 2025년 2조8900억원까지 불어날 전망

기관동향

2021.05.04 한국경제
이지스자산운용, 부문대표체제 재편, 블라인드 펀드 역량강화 '초점'
https://bit.ly/33iDGsx

▶ 4개 투자부문 하나로 통합, 1일부터 9개 부문 → 7개 부문
▶ 시니어 파트너제 도입, 블라인드 펀드 활성화 · 통합 시너지 기대

2021년 주요 기관 자금동향

시기	기관	규모	운용사	방식	목표수익률	운용기간	투자자산
2021.01	국민연금	2억 달러	KKR	부동산펀드	–	–	아시아 지역 부동산
	새마을금고	1,100억원					
	교직원공제회	550억원					
2021.02	대한지방행정공제회	3,000억원	코람코자산신탁	블라인드펀드	연평균 5%대 배당과 7% 이상의 내부수익률(IRR)	13년	서울 및 분당권 업무지구 오피스빌딩
2021.03	공무원연금	1,500억원	3곳 선정 예정	블라인드펀드	–	–	해외 인프라 펀드에 출자
2021.03	국민연금	수천억원	BC 파트너스	지분 매입	–	–	국민연금 지분은 20% 미만, '딜소싱 파이프라인'을 구축해 유망 투자처를 안정적으로 확보하려는 목적
2021.03	메리츠대체투자운용	4억 달러	브룩필드	재간접펀드	–	–	미국 상업용 부동산 대출펀드 '브룩필드 리얼 에스테이트 파이낸스 펀드 6'에 약정 투자
2021.03	삼성증권	15억 달러	Warburg Pincus	Placement agent	–	–	아시아 지역 부동산 펀드
2021.03	스마트물류얼라이언스	1,000~3,000억원	이화자산운용	블라인드펀드	–	6년	펀드 운용 기간은 6년이며, 2년 단위로 최대 2회까지 연장 가능
2021.04	행정공제회-캘스터스	2.97억 달러	현지 PCCP (국내 코람코자산운용)	JV	연 8%	영속적	미국 내 기관투자등급의 상업용부동산 선순위 담보대출
2021.05	환경원자력공단	1.3조원	신한자산운용	재간접펀드		4년	방사성폐기물관리기금 2025년 7월 말까지 운용

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

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
- 선진국 유럽과 신흥국 미주 지역 REITs 가 강세를 보이며 지난주 글로벌 REITs 지수는 +0.2% 기록
- 옐런 장관의 금리 발언으로 변동성이 컸던 미국 REITs 보다 백신 접종률이 빠르게 상승하고 있는 유럽 지역의 REITs 강세 (각각 -0.7%, +3.0%)
- 목재 REITs(+3.6%)는 목재 선물 가격(+12.4%)과 동반 상승

Ⅱ. 국내 Update

▶ 국내 주택시장
- Data 제공업체 정기 점검. 다음주 업데이트 예정

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	1,577,352	3,318.6	1.9	4.3	0.2	12.8	15.3	43.4	25.3	2.6
Developed	1,535,126	2,274.8	1.3	4.6	0.2	12.9	15.4	43.4	26.7	3.4
선진국 북미	1,060,912	2,595.2	2.2	4.1	(0.3)	14.6	18.3	45.7	33.1	3.3
선진국 유럽	180,526	1,385.1	0.4	1.9	3.0	12.8	11.5	43.5	(4.6)	3.8
선진국 아시아	556,400	3,880.7	0.9	5.1	1.2	8.0	9.4	30.2	12.4	3.7
Emerging	42,170	1,738.9	0.8	2.3	0.3	7.5	8.5	40.9	(23.5)	11.5
신흥국 미주	32,395	823.3	0.9	5.5	5.7	3.6	1.0	51.2	2.4	4.0
신흥국 유럽	2,464	1,252.2	0.4	8.7	1.7	(34.2)	(23.5)	27.4	(12.3)	4.4
신흥국 아시아 태평양	17,490	1,314.4	1.0	5.1	(0.2)	3.7	1.4	7.6	(7.8)	6.4
신흥국 중동/아프리카	11,675	1,946.3	0.6	(2.6)	0.6	21.2	23.8	78.8	(45.3)	19.5
미국										
미국 전체	1,462,209	9,601.2	2.8	7.3	(0.7)	12.5	16.2	39.6	40.2	3.2
인프라	225,869	458.1	45.7	30.4	(2.9)	8.9	11.2	11.6	88.3	2.2
산업	154,916	1,904.7	2.6	5.2	(0.8)	10.1	15.5	36.6	81.2	2.3
데이터센터	–	37,030.4	–	–	(1.7)	(1.8)	2.9	5.6	71.9	–
오피스	94,609	1,242.4	1.6	2.5	(1.1)	11.7	11.1	25.9	5.3	3.6
리테일	166,385	1,119.7	2.7	6.9	1.3	23.2	31.1	80.6	13.6	4.0
쇼핑센터	60,524	872.4	2.1	3.6	2.3	31.4	44.3	97.3	30.7	3.5
주거	200,368	2,094.8	2.8	3.1	0.3	15.2	20.4	32.0	49.2	2.9
아파트	136,374	1,895.2	3.0	2.9	0.3	15.1	22.6	30.5	40.8	3.3
헬스케어	121,006	1,791.9	1.8	3.9	(1.8)	8.9	9.9	58.3	38.9	4.2
스토리지	87,591	5,508.5	6.8	19.1	(1.0)	22.4	23.6	64.5	58.0	2.9
복합	57,881	685.9	1.7	4.8	0.0	17.6	17.5	45.3	11.2	4.2
숙박	41,203	337.6	1.6	(8.0)	(1.5)	20.1	21.4	93.0	(8.5)	0.2
모기지	74,664	1,343.5	1.1	12.2	(0.6)	12.0	16.2	82.6	13.6	7.9
목재	40,030	287.6	3.0	20.5	3.6	17.5	21.9	104.7	22.1	2.3
유럽										
선진국 유럽	180,526	1,385.1	0.4	1.9	3.0	12.8	11.5	43.5	(4.6)	3.8
산업	33,345	1,791.7	1.3	2.8	1.9	7.3	10.9	49.1	79.1	2.7
오피스	48,057	3,036.1	0.2	3.6	4.6	9.6	7.1	38.8	18.8	3.3
리테일	34,493	676.4	0.7	(0.7)	2.7	21.8	17.0	64.6	(49.2)	6.0
주거	98,895	2,124.7	0.6	6.5	(2.1)	1.8	(5.4)	29.9	33.0	3.0
헬스케어	11,122	2,050.4	1.3	5.2	1.4	3.8	3.1	22.0	54.1	3.9
스토리지	9,784	5,905.5	1.5	6.1	3.1	9.4	13.9	39.9	54.2	2.7
복합	126,019	1,970.2	1.0	3.9	3.6	12.2	8.5	41.3	17.8	3.3
숙박	–	1,210.5	–	–	(6.5)	15.7	(0.9)	65.9	6.5	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 5월 7일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-2. 미국 REITs Sector Table

Fig. 02: 미국 REITs Sector ①

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

	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	(0.7)	(2.9)	(0.8)	(1.7)	(1.1)	1.3	2.3	0.3	0.3	(1.8)	(1.0)	0.0	(1.5)	(0.6)	3.6
1M	4.4	2.5	5.3	4.0	2.7	7.8	10.9	5.3	4.3	(0.5)	8.0	5.5	0.6	3.2	9.6
3M	12.5	8.9	10.1	(1.8)	11.7	23.2	31.4	15.2	15.1	8.9	22.4	17.6	20.1	12.0	17.5
6M	25.7	5.5	13.2	(4.1)	37.9	68.8	102.2	30.1	35.0	27.7	26.0	41.6	81.4	43.2	44.1
YTD	16.2	11.2	15.5	2.9	11.1	31.1	44.3	20.4	22.6	9.9	23.6	17.5	21.4	16.2	21.9
1Y	39.0	9.1	37.6	5.0	25.3	79.7	91.3	33.7	32.2	49.7	67.9	44.6	94.0	80.8	115.1
2Y	21.3	43.2	56.1	44.7	0.5	(1.1)	13.1	22.1	15.2	10.8	41.9	(1.1)	(9.9)	3.5	58.3
3Y	40.2	88.3	81.2	71.9	5.3	13.6	30.7	49.2	40.8	38.9	58.0	11.2	(8.5)	13.6	22.1
5Y	48.0	149.5	165.1	111.0	14.6	(10.5)	(8.1)	57.7	42.3	26.4	45.9	5.3	20.7	51.4	59.1

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 03: 미국 REITs Sector ②_Weekly 누적 수익률

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

누적	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	(0.7)	(2.9)	(0.8)	(1.7)	(1.1)	1.3	2.3	0.3	0.3	(1.8)	(1.0)	0.0	(1.5)	(0.6)	3.6
2W	0.6	(2.3)	0.8	(0.6)	0.9	3.2	4.6	0.8	(0.2)	(1.6)	0.3	4.1	1.7	0.7	5.0
3W	2.4	0.6	2.6	1.1	1.2	5.6	7.8	3.4	2.6	(1.0)	3.9	5.2	1.7	1.3	2.0
4W	4.9	4.1	5.2	4.3	3.2	7.9	11.1	6.0	5.0	0.1	7.3	6.3	2.4	2.9	7.2
5W	5.2	4.0	6.1	4.4	2.7	8.8	11.9	5.9	5.0	0.4	9.7	5.5	1.3	2.7	9.8
6W	5.9	4.5	7.3	4.3	2.6	9.5	11.6	5.7	4.0	1.4	12.5	7.5	0.6	3.6	14.2
7W	9.3	11.0	13.0	10.0	4.1	11.0	13.6	9.5	7.9	3.1	17.6	7.8	(2.4)	4.1	19.0
8W	8.0	14.7	13.0	8.5	2.2	7.5	7.9	7.4	4.8	0.3	13.5	4.4	(1.3)	3.8	12.2
9W	13.9	23.1	17.7	15.1	7.3	12.8	13.1	14.3	11.8	4.7	18.9	10.6	6.2	9.9	18.3
10W	12.9	15.9	16.6	10.2	9.7	13.5	17.9	14.8	14.3	7.2	18.3	11.4	3.3	10.0	19.1
11W	11.7	10.4	11.2	6.9	13.6	15.8	20.9	12.6	11.7	6.3	19.9	16.5	5.3	10.4	14.6
12W	10.8	10.3	8.9	3.1	10.4	15.2	20.7	11.4	10.6	5.8	21.6	13.8	13.8	11.0	14.1
13W	12.5	8.9	10.1	(1.8)	11.7	23.2	31.4	15.2	15.1	8.9	22.4	17.6	20.1	12.0	17.5
14W	16.4	11.3	14.5	(0.5)	14.9	27.5	35.9	19.8	20.2	13.7	24.2	21.0	28.0	19.1	28.7
15W	15.3	11.9	14.8	2.1	13.5	25.8	34.5	18.0	19.1	9.9	25.2	19.7	19.4	13.9	20.8
16W	16.8	13.6	18.6	4.3	11.0	28.0	35.1	19.5	19.6	9.9	25.6	18.8	19.2	17.3	23.7
17W	18.9	13.9	19.3	6.9	16.5	32.0	41.8	22.8	24.7	13.5	27.1	21.9	20.7	16.5	21.2
18W	16.2	11.2	15.5	2.9	11.1	31.1	44.3	20.4	22.6	9.9	23.6	17.5	21.4	16.2	21.9
19W	17.9	14.4	18.0	4.2	13.2	32.4	45.2	23.2	25.2	10.5	24.7	19.2	22.4	16.9	20.8
20W	18.4	14.0	17.9	5.2	12.4	33.7	44.2	24.3	26.2	9.8	25.7	19.6	25.2	18.5	21.3

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 04: 미국 REITs Sector ③_Weekly 수익률

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

Weekly	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	(0.7)	(2.9)	(0.8)	(1.7)	(1.1)	1.3	2.3	0.3	0.3	(1.8)	(1.0)	0.0	(1.5)	(0.6)	3.6
2W	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
3W	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)
4W	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
5W	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
6W	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
7W	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
8W	(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)
9W	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
10W	(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
11W	(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)
12W	(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)
13W	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
14W	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
15W	(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)
16W	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
17W	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)
18W	(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
19W	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)
20W	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

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

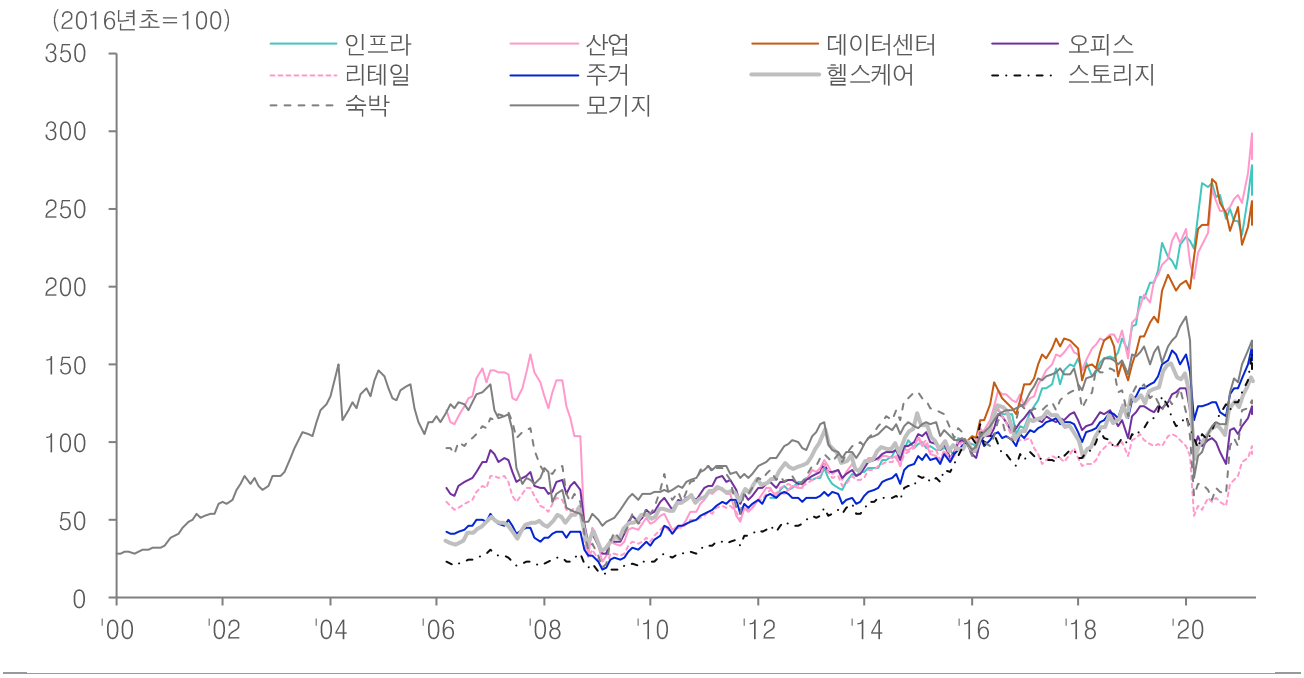
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	112,310	247.5	26.2	29.8	(2.9)	6.2	10.3	5.2	79.2	2.1	14.8	-
CCI	Crown Castle International	79,229	183.3	29.2	9.4	(3.0)	13.0	15.2	18.5	78.7	2.9	10.8	-
SBAC	SBA Communications	31,809	290.9	32.1	-	(2.9)	6.2	3.1	1.7	84.6	0.8	25.7	2021-05-19
산업(물류)													
PLD	Prologis	85,825	116.0	29.1	2.7	(0.4)	8.7	16.4	31.7	77.2	2.2	8.6	2021-06-15
DRE	Duke Realty	17,223	45.9	27.4	3.3	(1.3)	11.0	14.9	38.2	61.7	2.2	8.5	2021-05-13
COLD	Americold	9,690	38.4	29.0	2.4	(5.0)	5.1	2.8	23.1	82.8	2.3	5.0	-
데이터센터													
EQIX	Equinix	63,911	713.5	37.1	5.6	(1.0)	(5.4)	(0.1)	5.6	81.0	1.6	7.9	2021-05-18
DLR	Digital Realty	43,741	151.2	23.2	2.5	(2.0)	3.9	8.4	1.4	41.7	3.1	3.6	-
CONE	CyrusOne	8,586	70.1	17.7	2.9	(3.8)	(6.2)	(4.2)	(3.6)	28.1	3.0	2.0	2021-06-26
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	26,276	178.1	23.1	1.7	(1.6)	3.8	(0.0)	17.6	37.2	2.5	5.8	-
BXP	Boston Properties	16,881	108.2	16.5	3.2	(1.1)	17.4	14.4	26.0	(12.9)	3.7	0.0	-
VNO	Vornado Realty	8,809	46.0	16.9	1.4	0.6	23.1	23.2	22.1	(32.7)	4.8	(19.7)	-
KRC	Kilroy Realty	7,894	67.8	17.6	1.5	(1.1)	14.7	18.1	13.1	(8.1)	3.0	3.1	-
DEI	Douglas Emmett	5,692	32.4	18.2	3.0	(3.3)	10.5	11.2	13.6	(16.3)	3.5	0.0	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	41,004	124.9	12.9	17.9	2.6	29.1	46.5	119.2	(21.8)	4.4	(38.1)	-
O	Realty Income	25,436	68.1	20.1	2.2	(1.5)	11.3	9.5	25.2	29.3	4.2	1.5	-
STOR	STORE Capital	9,478	35.0	18.7	1.8	(2.1)	6.3	3.1	72.3	34.9	4.2	2.9	-
VER	VEREIT	10,771	47.0	14.8	1.6	(1.7)	26.1	24.4	78.4	34.5	4.0	(32.8)	2021-06-29
REG	Regency Centers	11,113	65.4	21.0	1.9	2.7	33.1	43.4	67.1	11.0	3.7	0.0	2021-06-14
주거													
AVB	AvalonBay Communities	27,297	195.5	25.0	2.6	1.8	13.5	21.9	21.9	18.4	3.3	0.0	-
EQR	Equity Residential	27,695	74.1	26.8	2.8	(0.2)	14.0	24.9	17.4	18.5	3.3	0.0	-
INVH	Invitation Homes	19,885	35.0	25.6	2.4	(0.1)	16.7	17.9	42.3	48.9	1.9	13.3	2021-05-10
ESS	Essex Property Trust	18,777	288.9	23.5	3.4	(0.6)	11.9	21.7	16.0	19.6	2.9	0.5	-
SUI	Sun Communities	18,522	165.6	28.0	-	(0.7)	11.3	9.0	26.5	74.9	2.0	5.1	-
헬스케어													
WELL	Welltower	31,189	74.7	24.7	2.0	(0.4)	16.7	15.6	77.9	34.1	3.3	(29.9)	2021-05-10
VTR	Ventas	20,546	54.8	19.0	1.5	(1.2)	13.0	11.7	102.3	2.7	3.3	(43.2)	-
PEAK	Healthpeak Properties	18,065	33.5	21.2	2.7	(2.4)	9.9	10.9	42.9	41.0	3.5	(18.9)	-
스토리지													
PSA	Public Storage	48,516	277.3	24.0	7.6	(1.4)	20.9	20.1	51.1	32.0	2.9	0.0	2021-06-14
EXR	Extra Space Storage	19,690	147.2	24.3	7.5	(1.0)	26.3	27.1	67.0	57.6	2.7	11.1	-
CUBE	CubeSmart	8,500	42.2	22.9	4.1	(0.4)	19.5	25.5	71.8	39.9	3.2	3.0	-
복합													
WPC	W. P. Carey	13,372	75.1	16.4	2.0	0.3	10.7	6.5	23.3	14.7	5.6	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	3,506	12.6	16.9	1.8	3.2	15.6	18.9	23.5	49.6	3.4	2.4	-
CLNY	Colony Capital	3,415	7.0	56.0	3.1	0.0	28.7	45.5	233.3	11.3	0.2	0.0	-
WRE	Washington REIT	2,005	23.7	17.8	1.6	2.1	5.4	9.6	10.1	(19.0)	5.1	0.0	2021-06-22
GNL	Global Net Lease	1,827	19.2	10.6	-	(0.3)	9.5	11.7	40.7	(1.0)	8.4	(24.5)	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	12,413	17.6	1,787.5	2.1	(3.2)	23.8	20.2	59.1	(12.1)	0.1	0.0	-
PK	Park H&R	5,286	22.4	557.4	1.2	0.2	23.1	30.3	173.9	(23.2)	0.0	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,348	79.0	3,783.5	25.1	0.4	12.2	16.6	165.2	(1.2)	0.6	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	16,862	31.4	16.1	1.5	(0.9)	16.5	23.1	89.5	72.9	4.3	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	12,282	35.2	15.0	2.1	(2.2)	6.9	12.6	41.1	25.6	5.7	4.2	-
GLPI	Lamar Advertising	10,967	47.1	14.3	4.2	1.3	8.0	11.1	71.8	36.0	5.6	(7.1)	-
전문													
IRM	Iron Mountain	11,925	41.3	14.2	-	2.9	27.5	40.1	68.2	19.9	6.0	0.0	2021-06-14
LAMR	Lamar Advertising	10,716	106.0	-	8.8	7.0	21.1	27.3	67.0	59.3	2.8	(25.0)	-
HASI	Hannon Armstrong	3,775	48.0	-	2.8	(8.4)	(23.5)	(24.3)	72.8	151.4	2.9	2.9	2021-07-01
모기지													
NLY	Annaly Capital Management	12,838	9.2	-	1.0	1.1	7.1	8.6	50.7	(12.2)	8.8	(12.0)	-
AGNC	AGNC Investment	9,616	18.3	-	1.0	2.2	12.4	17.4	45.7	(4.3)	7.9	(25.0)	-
STWD	Starwood Property	7,226	25.2	-	1.5	(2.5)	23.4	30.5	88.3	17.7	7.6	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	29,969	40.0	-	3.0	3.2	16.3	19.3	114.7	8.9	2.1	(50.0)	-
RYN	Rayonier	5,203	37.4	-	3.9	3.1	12.2	27.4	55.9	(2.2)	2.9	0.0	-
PCH	PotlatchDeltic	4,253	63.4	-	2.5	6.9	27.0	26.8	87.1	39.5	2.6	2.5	2021-06-03

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 5월 7일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

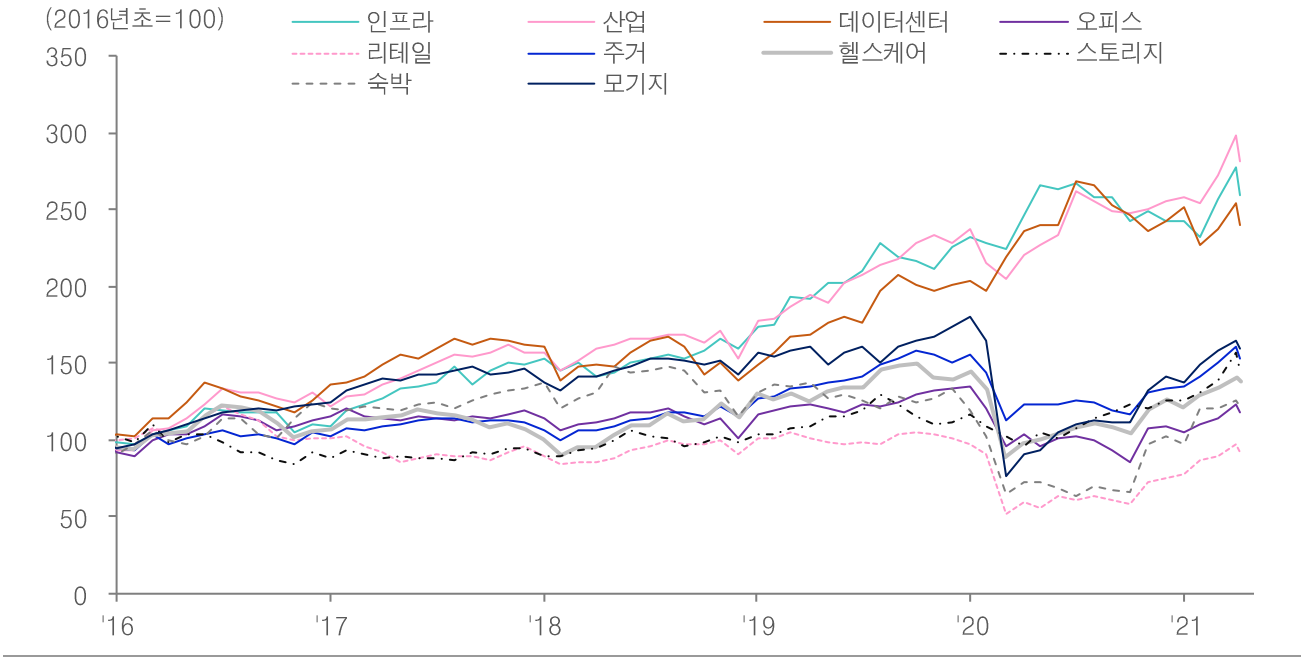
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

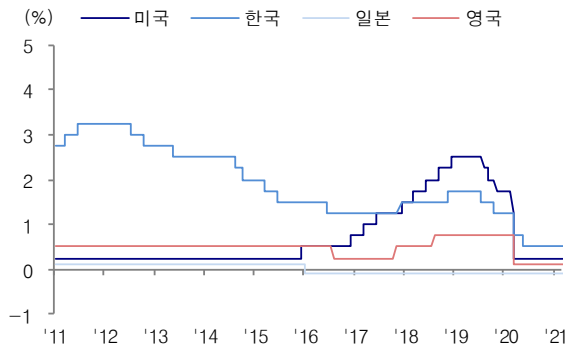
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.14	(1.4)	(0.8)	4.4	2.4	0.6	(235.2)
미국 국채_10년	1.58	(4.9)	(9.7)	41.4	66.4	93.6	(137.3)
국고채_3년	1.21	0.0	(2.0)	23.5	21.4	23.8	(106.8)
국고채_10년	2.14	0.0	6.4	35.8	41.2	48.2	(62.9)
독일 국채_10년	(0.22)	(1.3)	10.9	23.2	35.6	33.1	(74.5)
프레디맥 모기지 금리_30년	2.96	(2.0)	(22.0)	23.0	29.0	(30.0)	(159.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	90.2	(1.1)	(2.4)	(0.9)	0.3	(9.7)	(2.7)
달러/유로	1.2	1.2	2.5	1.0	(0.4)	12.3	2.0
달러/파운드	1.4	1.2	1.8	1.8	2.3	13.1	3.1
엔/달러	108.6	(0.6)	(1.1)	3.0	5.2	2.2	(0.4)
SGD/달러	1.3	(0.5)	(1.2)	(0.7)	0.2	(6.4)	(0.8)
위안/달러	6.4	(0.6)	(1.7)	(0.5)	(1.4)	(9.2)	1.0
원/달러	1,121.3	0.8	0.5	(0.2)	3.3	(8.5)	4.0
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	207.0	3.6	11.1	14.1	23.3	68.8	1.6
BDI	3,183.0	4.3	49.6	138.8	133.0	519.3	130.0
WTI($/Barrel)	64.9	2.1	8.6	14.2	33.8	175.6	(8.2)
Brent($/Barrel)	68.3	1.5	8.1	15.1	31.8	131.8	(10.4)
Dubai($/Barrel)	66.1	5.2	7.6	13.3	32.8	143.7	(9.2)
금($/toz.)	1,830.1	3.5	5.1	1.0	(3.4)	6.7	39.3
은($/toz.)	27.4	5.9	8.7	1.6	3.5	78.3	66.1
구리($/MT)	10,420.0	6.0	16.8	31.4	34.5	98.7	53.5
알루미늄($/MT)	2,529.7	5.1	12.9	25.7	28.2	74.6	6.8

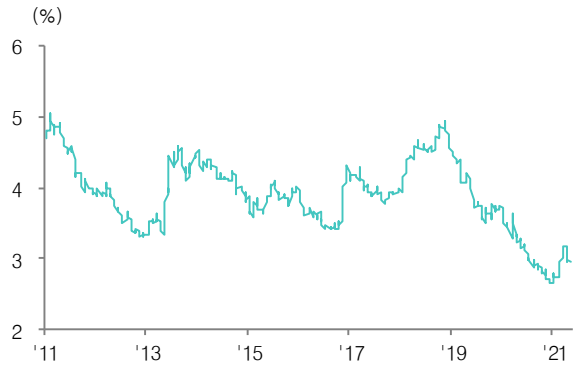
Note: 2021년 5월 7일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

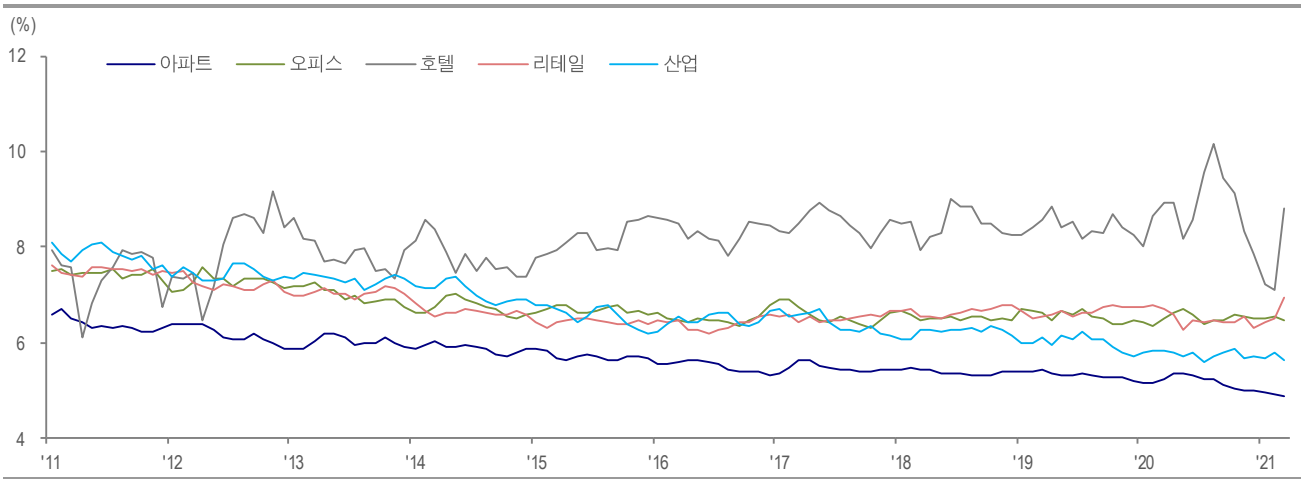
II-1. 미국 Real Estate Table

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)

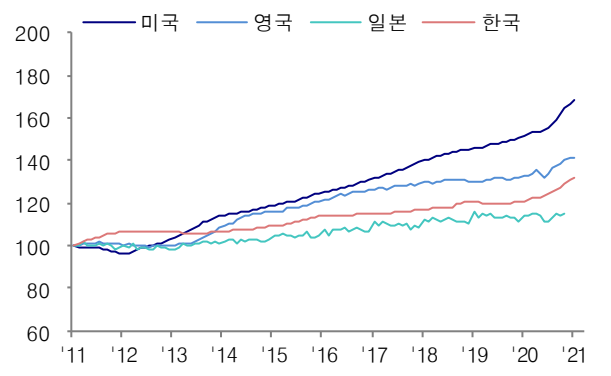
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

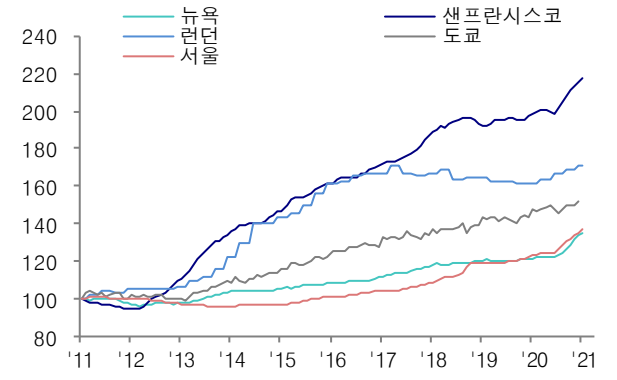
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

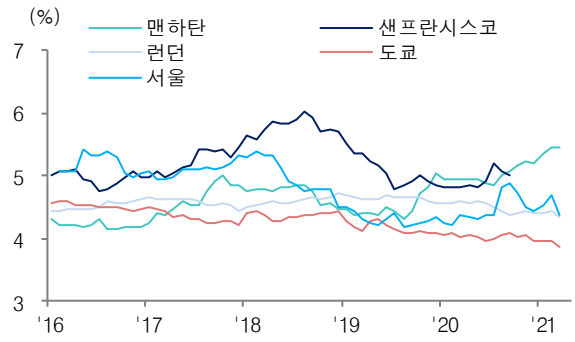
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

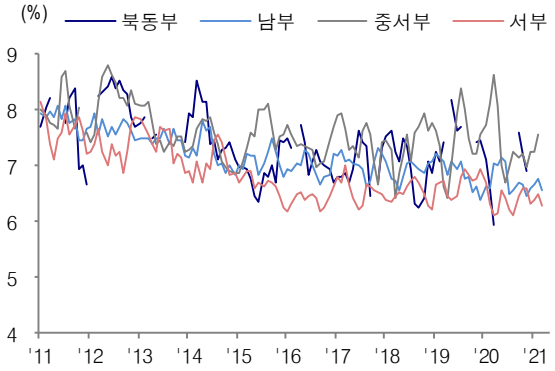
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



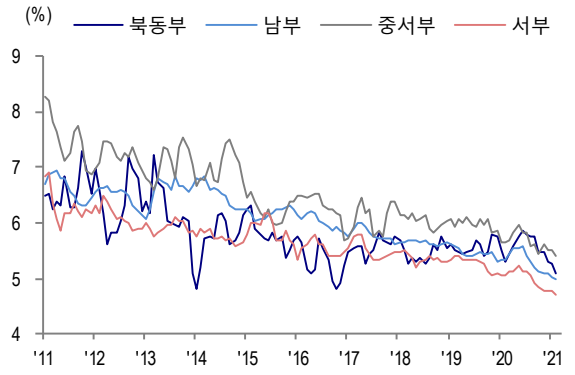
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



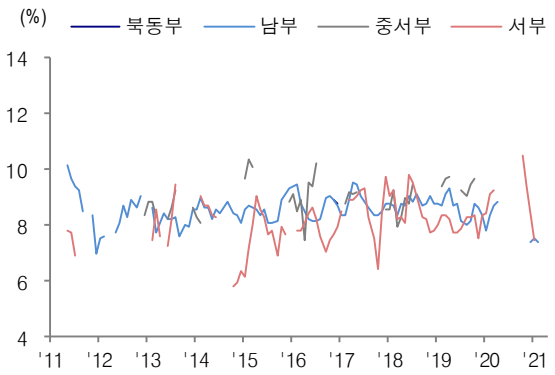
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



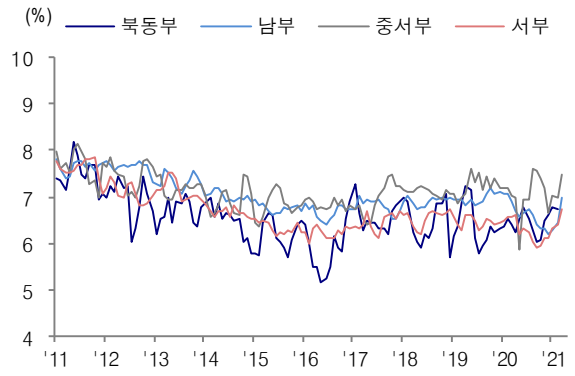
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



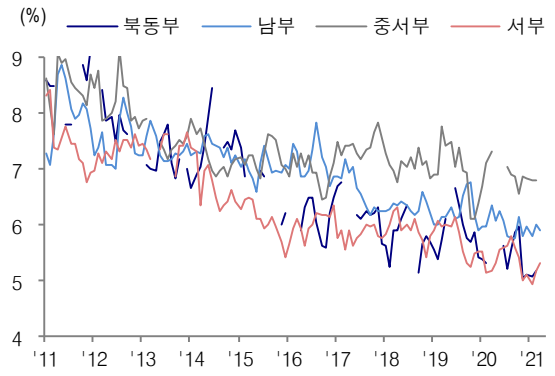
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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)



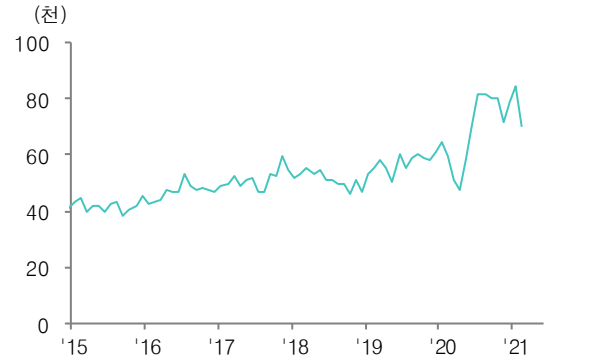
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

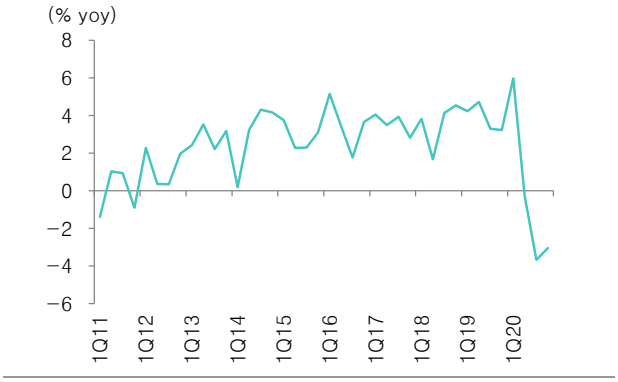
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

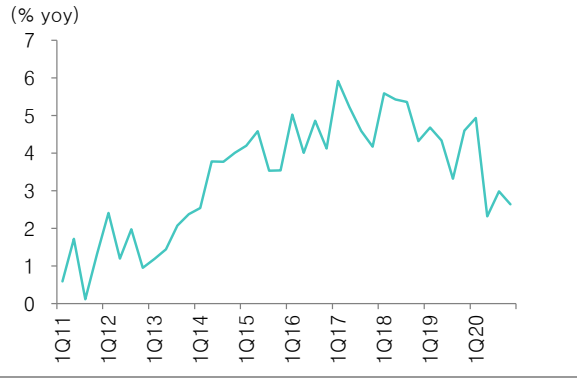
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



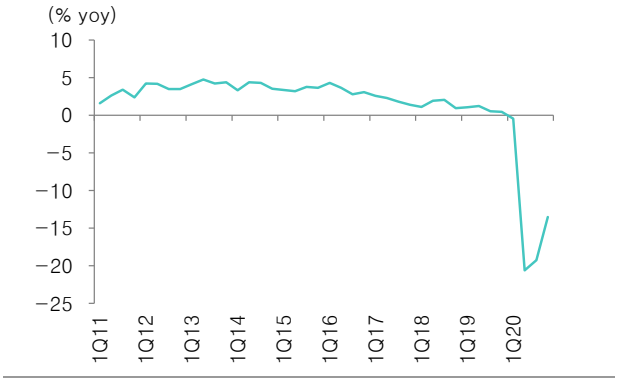
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



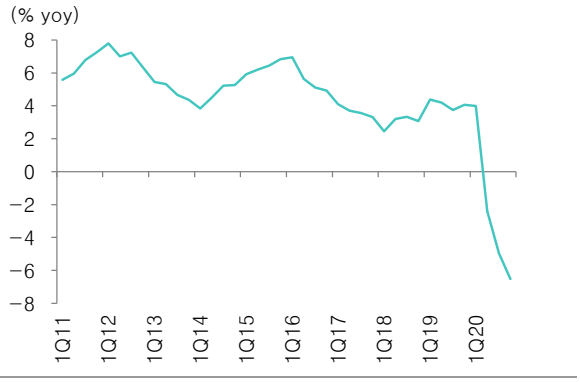
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



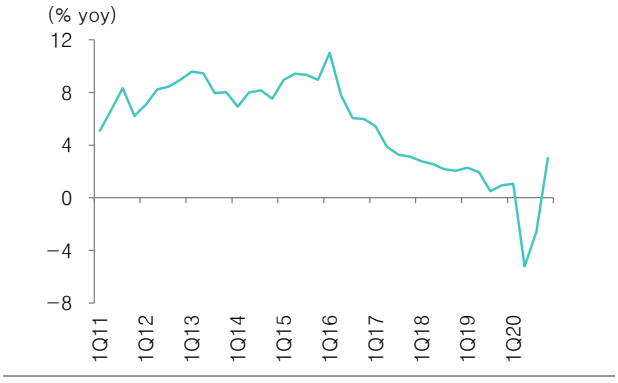
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



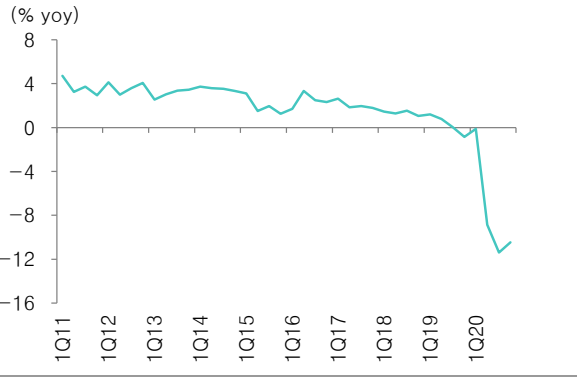
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 복합 부동산 NOI 증가율



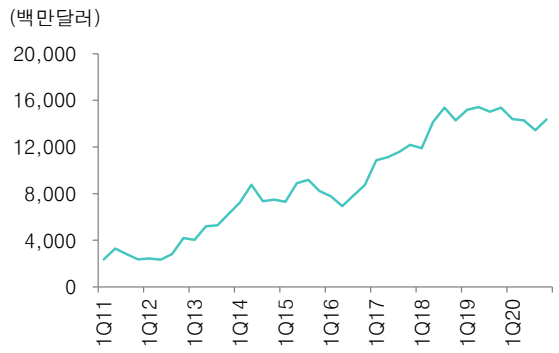
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



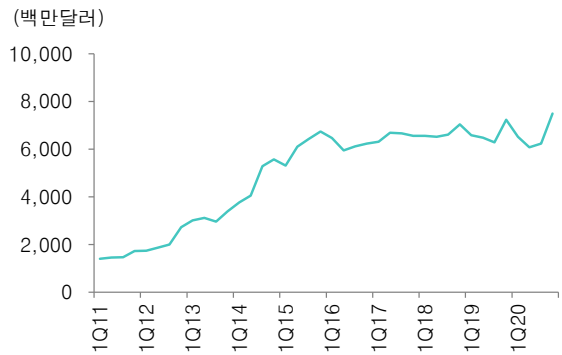
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



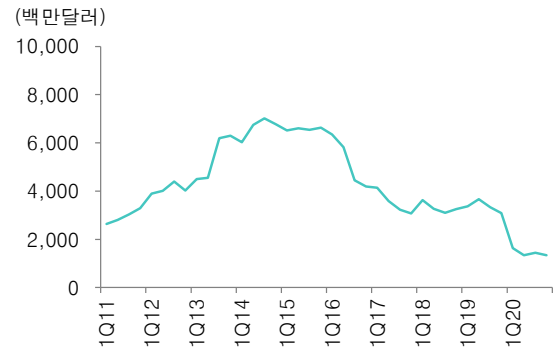
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



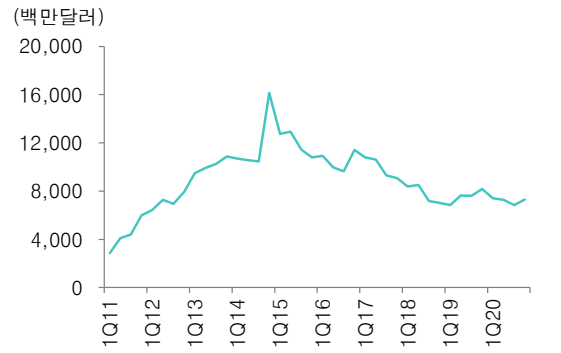
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



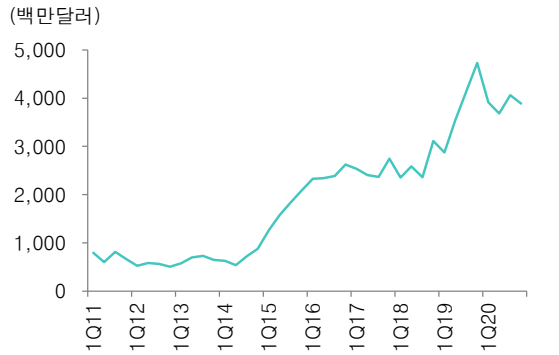
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



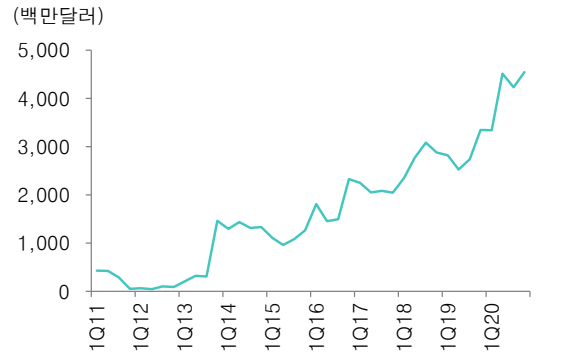
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

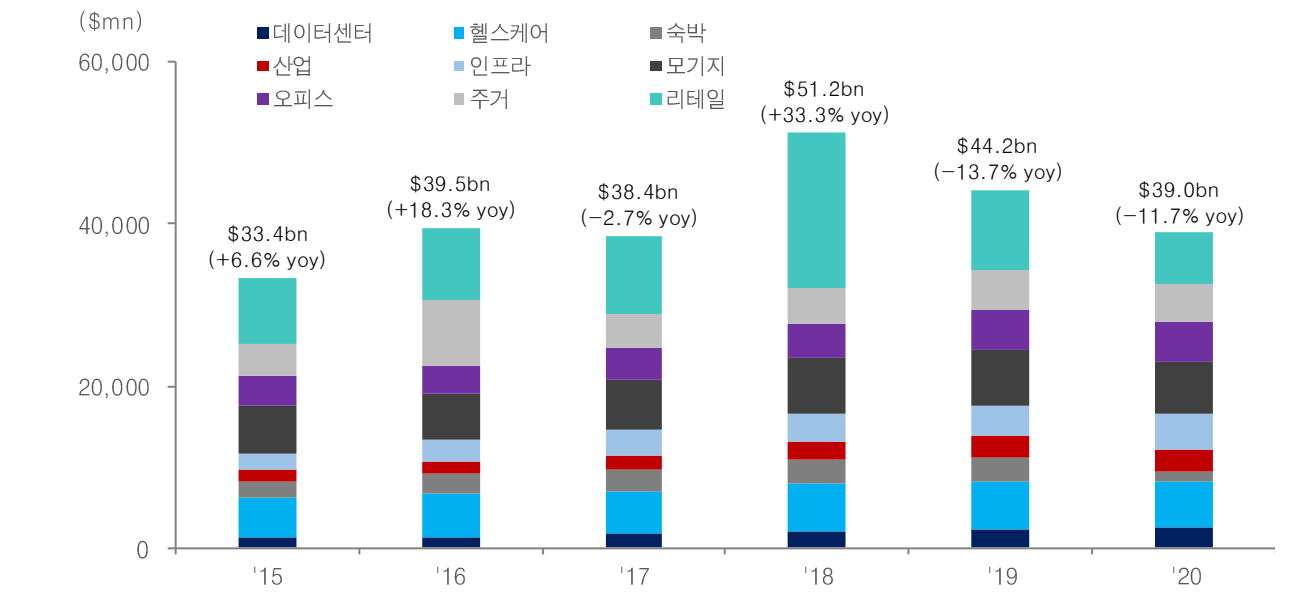


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

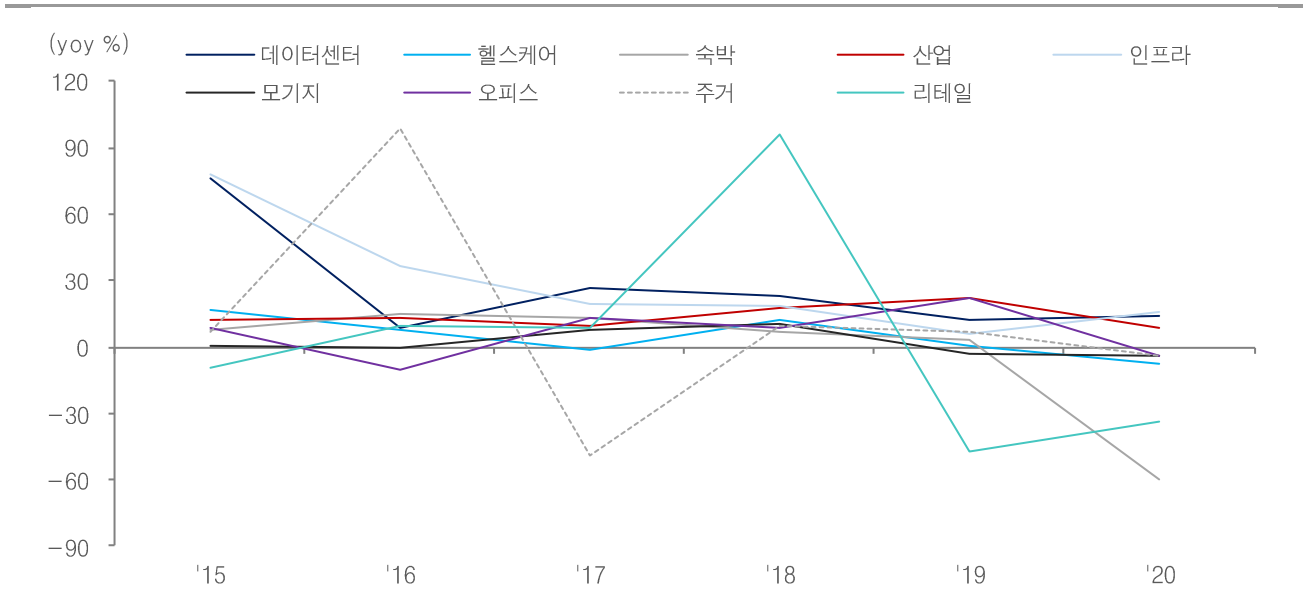
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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

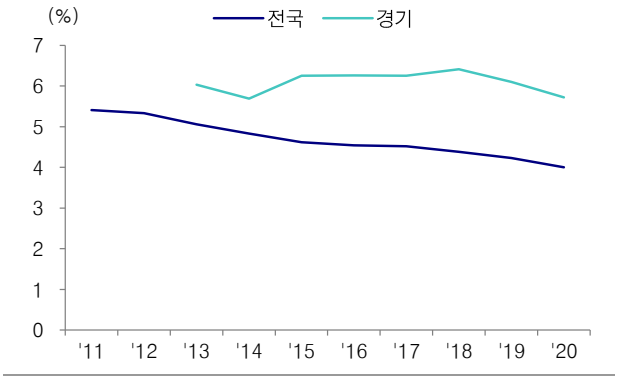
0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	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

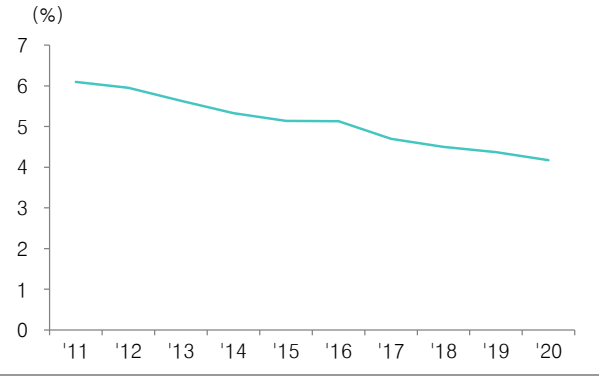
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



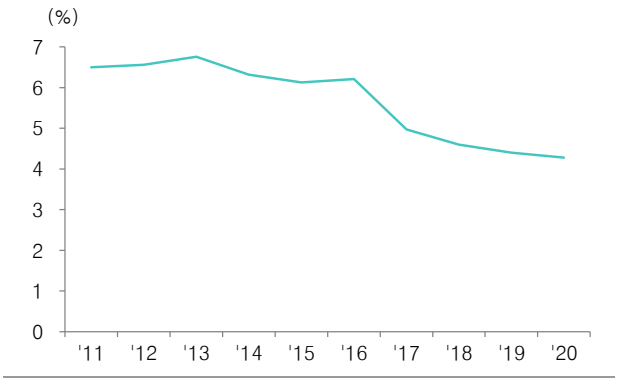
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



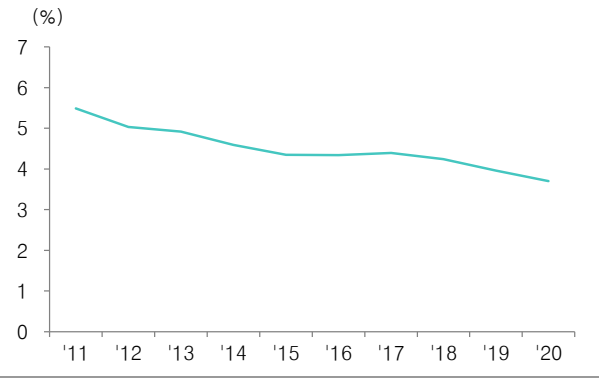
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



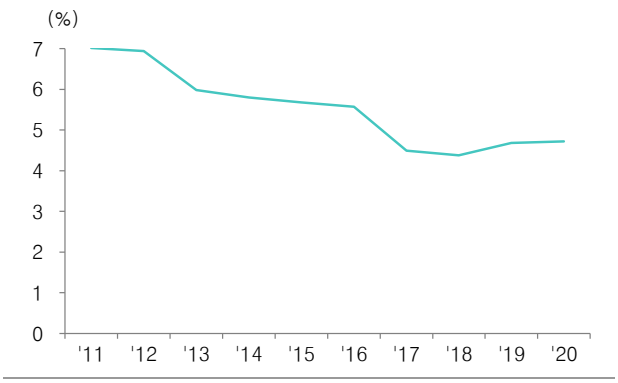
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



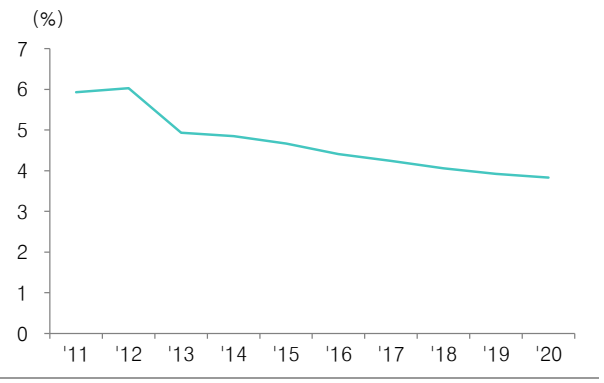
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



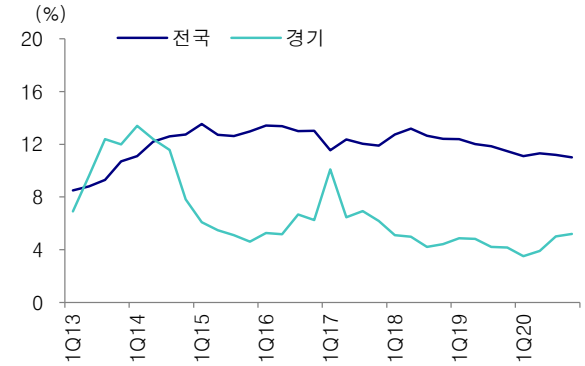
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



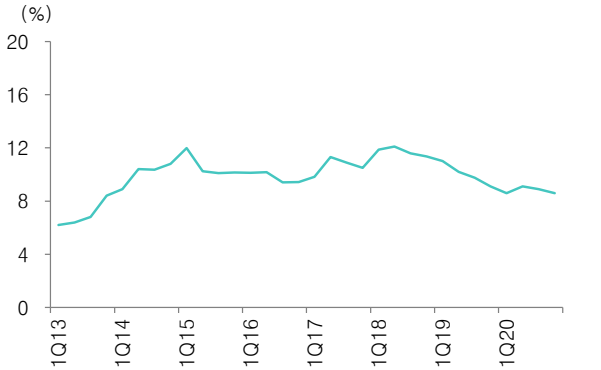
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



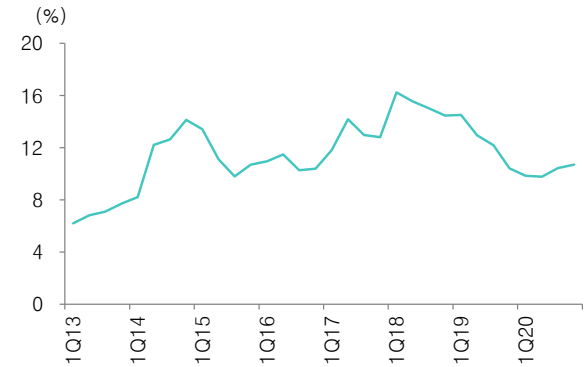
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



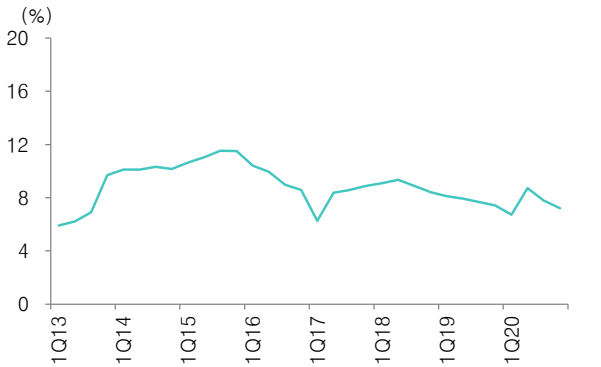
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



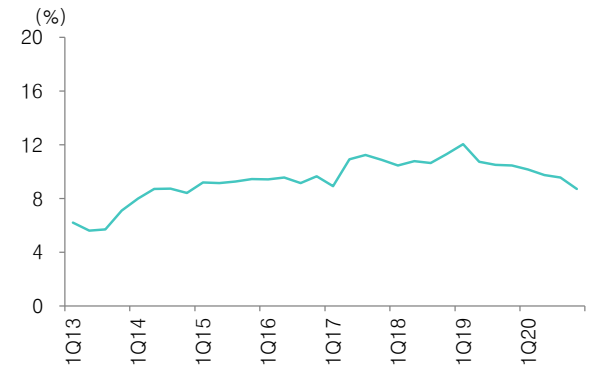
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



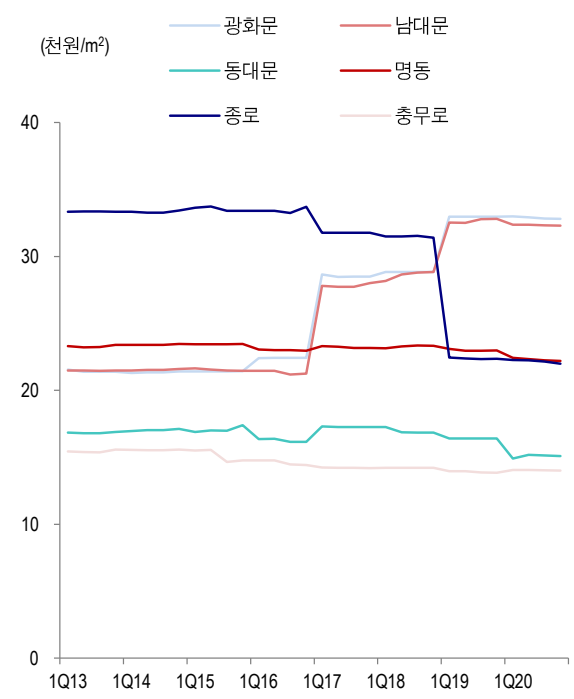
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



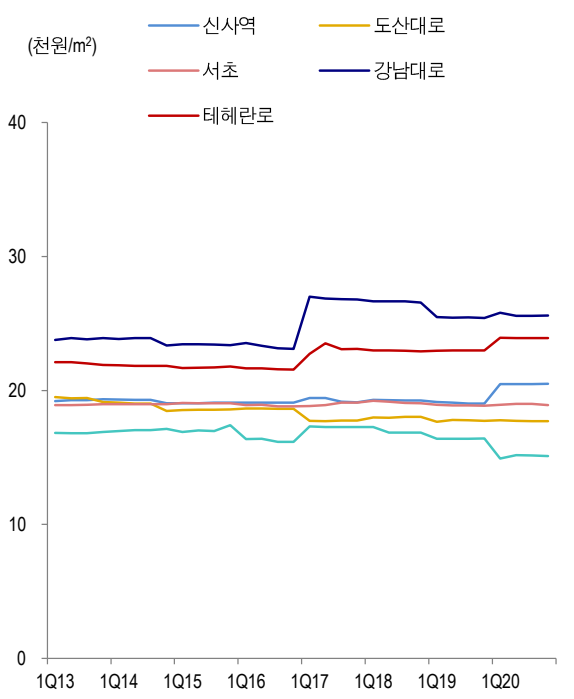
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



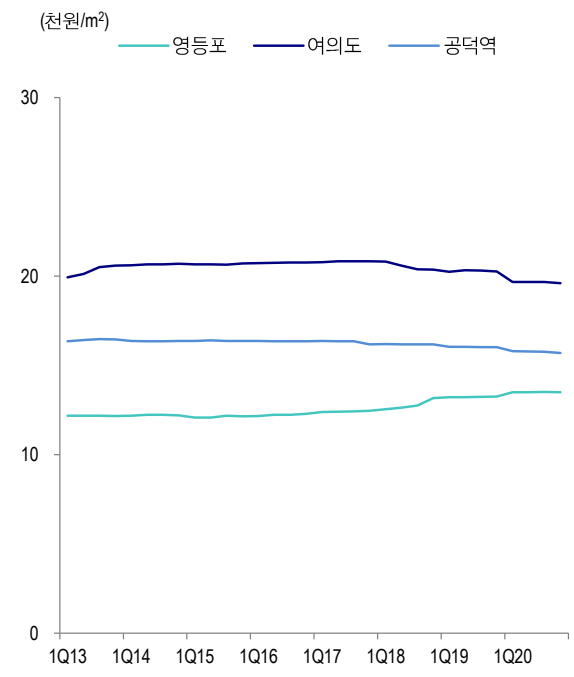
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



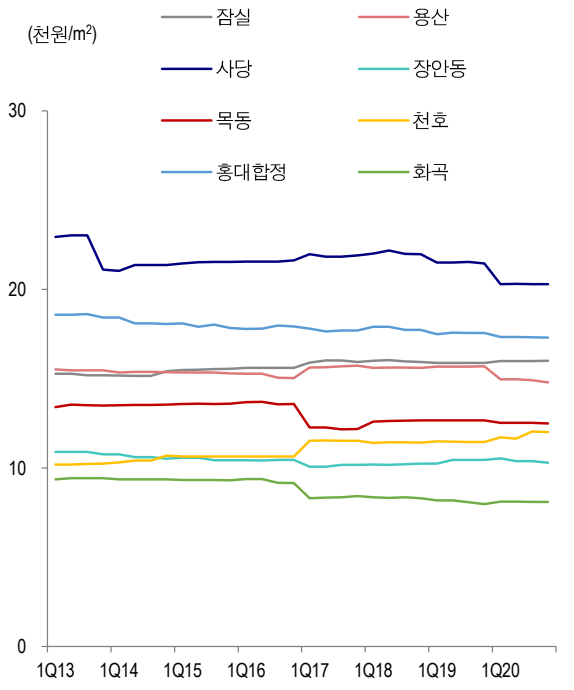
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.