Weekly | 18 May. 2021

KTB 대체투자 인사이드

건설 · 대체투자 라진성 jsra@ktb.co.kr

HEAD LINE

국내 주요 기관투자가들의 대체투자 전략



부동산 라진성

<국민연금>
– 현재 약 25조원의 글로벌 인프라 AUM을 보유 중. 올해 인프라투자실 신규 약정 · 집행 목표는 약 5조~7조원 수준. 2025년에는 약 8조~9조원으로 증가될 전망. 글로벌 인프라 AUM도 39조원까지 늘어날 것으로 예상
– 인프라 투자 중장기 목표는 코어 및 코어플러스에 집중적으로 투자하고 나머지를 밸류 애드나 오포투니스틱에 투자. 균형 잡힌 포트폴리오 구축 목표
– 현재 인프라 포트폴리오의 절반은 펀드, 나머지 절반은 공동투자 딜에 투자, 공동투자(프로젝트 투자)를 더 늘릴 계획
– 투자 규모는 한 건당 4억~5억달러 정도를 선호하며, 투자자산의 매력에 따라 5억달러 이상도 유연하게 투자할 의향
– 포스트 COVID-19 시대를 이끌어갈 인프라 자산은 신재생에너지와 디지털 인프라
– 우수한 입지의 핵심 자산 선점을 위해 빌드투코어(Build-to-Core) 전략 등을 확대하고, 인구 · 환경 · 사회 변화 등으로 성장성이 기대되는 팀버랜드, 라이프사이언스 등 신규 섹터 및 전략 발굴에도 노력

<KIC>
– 총 자산규모는 약 1900억달러, 이 중 대체자산은 전체의 16% 정도. 중장기적으로 30%까지 확대
– 2010년부터 부동산 인프라자산 투자. 투자의 상당 부분은 펀드에 집중. 이제는 직접투자와 공동투자를 늘리는 전략
– 건당 2~3억달러 정도 투자하는 것을 선호

<사학연금>
– 전체 해외 대체투자 자산 규모는 2조원, 약정액으로는 3조원. 현재 전체 자산의 10% 정도가 해외 대체 분야. 이 비중을 2025년까지 25% 정도로 확대할 계획
– 인프라펀드 포트폴리오 규모는 약정액 기준으로 약 1조원. 집행규모로는 6300억원 정도
– 해외 인프라투자 비중도 지속적으로 확대할 것. 2016년부터 글로벌 인프라 투자를 시작했고 2018년부터는 세컨더리 투자, 공동투자 등으로 투자 방식을 다양화
– 주로 블라인드 형태. 운용 규모는 1억달러. 주요 투자지역은 북미와 유럽. 올해 목표수익률은 4%대 중반이며 중위험 중수익을 추구. 환헤지 없이 운용하는 전략. 코어 및 코어플러스를 중심으로 투자할 예정

<새마을금고>
– 운용자산은 약 73조원. 대체자산 비중은 29%. 지속적으로 비중을 늘릴 계획
– 인프라금융부는 운용자산 규모는 3조6000억원. 올해는 규모를 4조원으로 키우는 것을 목표
– 작년부터 블라인드펀드를 통한 투자를 시작. 약정금액은 약 7000억원. 올 하반기 해외 블라인드펀드를 설정하면 약정액은 1조원 이상이 될 것으로 예상. 목표 수익률은 간접투자부문은 5% 내외, 직접투자 쪽은 3.5% 정도를 추구
– 코어 및 코어플러스에 집중할 예정. 건당 1억달러 안팎으로 투자하는 것을 선호

<뒷장 계속>

국내 주요 기관투자가들의 대체투자 전략



부동산 라진성

<행정공제회>
– 운용자산 약 16조원, 대체투자 비중은 58%. 이 중 해외부동산은 약 3조원 수준. 올해 1조원 이상 신규 투자 계획
– 중장기 지역 배분 목표는 미국 45%, 유럽 30%, 아시아 15%. 이에 따라 부족한 유럽과 아시아에 주로 치중할 것
– 가장 많이 하는 건 레지덴셜, 임대 주택. 신규 투자는 전망이 좋은 라이프사이언스나 데이터센터 쪽 계획
– 올해는 유럽 · 아시아의 Non-Core 물류센터, 라이프사이언스, 데이터센터 등 다양한 자산으로 투자 확대해 나갈 것
– 최근 캘리포니아교직원연금과 ESG 관련 공동 투자 합작사를 설립하고 진취적인 투자 중
– 코로나 이전에는 코어(Core) 위주의 방어적 전략을 주로 채택했지만 올해는 오히려 밸류애드, 오퍼튜니스틱 뿐 아니라 디스트레스드 자산에 대한 비중을 높일 것
– 미국은 뉴욕, 시카고 등 전통적인 CBD보다는 피닉스, 내쉬빌 등 썬벨트 지역의 성장성을 높게 보고 있다"며 "유럽의 경우 CBD중심의 도시화가 향후 더 이어질 것이라 판단해 해당 지역에 대한 코어(Core) 전략 투자를 할 생각"

<공무원연금공단>
– 운용자산은 약 10조원이며, 대체투자 비중은 23%. 올해 신규 투자 목표액은 3000억원 정도
– 코어 오피스 뿐 아니라 물류센터나 데이터센터 등 디지털 자산을 적극 검토해 포트폴리오 다변화를 추진할 계획
– 호텔이나 리테일 섹터에 대한 불확실성은 상당 부분 시장에 남아있어 당분간은 선호하지 않을 것"

<군인공제회>
– 운용자산이 12.7조원 정도. 해외 부동산 투자를 주로 하는 금융투자 부문의 대체투자 규모는 3.5조원 규모. 올해 약 1.5조원 신규 투자 계획 중
– 선호하는 지역은 펀더멘털이 강한 미국이나 유럽, 아시아 국가지만, 신흥국 투자도 검토 가능
– 올해 내 500~1000억원 한도 내에서 ESG 전략 투자를 적극 검토할 계획

<교보생명>
– 총 일반계정 자산은 89조원. 대체투자 규모는 약 23조원이며, 이 중 해외 대체투자 규모는 약 5조원
– 현재 대체투자 포트폴리오는 부동산 34%, 인프라 32%, 기업금융 35%로 구성
– 올해 해외 대체투자 신규 투자 계획 금액은 약 1.1조원. 부동산, 인프라, 기업금융에 각각 3분의 1씩 투자할 계획
– COVID-19 영향을 가급적 덜 받았다고 판단되는 주거 섹터와 물류 섹터로 투자를 확대할 계획
– 투자 지역은 다양한 상품이 존재하는 미국 시장의 노출을 지속적으로 늘려가는 한편 유럽 및 기타 지역에도 투자를 일부 하면서, 포트폴리오를 분산할 계획

☞ 주요 국내 연기금 기관투자가들의 대체투자 전략의 방향성은 해외 대체투자 규모와 비중을 늘리는 방향. 적극적으로 투자하려는 대상은 1) 디지털 인프라 자산, 2) ESG. 디스트레스 자산에 대해서는 아직은 부정적인 의견의 비중이 더 높은 상황

Weekly News

해외 News

오피스

2021.05.11 Commercial Observer

Aby Rosen's RFR, Midtown tower를 사무실 빌딩으로 전환 예정

https://bit.ly/33xwGlu

▶ 2020년 9월 RFR은 Morgan Stanley로부터 Midtown tower의 사무실 공간을 인수한 데 이어 이번에 소매 공간도 인수. 소매 공간도 사무실로 전환할 예정

▶ 현재 해당 건물의 사무실 공간은 Morgan Stanley에 의해서 master lease 상태. 계약은 2025년 8월까지이지만 조금 더 이르게 계약을 종료 가능

▶ 해당 건물의 총면적은 612,000ft^{2}이며, RFR은 단일 임차인과 계약할 것이라고 밝힘

오피스

2021.05.12 SMH

JQZ, Lower north shore 지역 16억 달러 규모의 오피스 딜 체결

https://bit.ly/3u4oKcF

▶ 해당 오피스 타워는 A등급이며, 16,638m^2 규모의 사무실과 637개의 주거 공간, 소매점, 공공 도서관 등으로 구성될 예정

▶ CBRE와 Colliers International이 임대를 주도할 것이며 2023년에 완공될 계획

▶ 순임대료는 m^{2}당 850 ~900달러 수준

인프라

2021.05.11 Renewables Now

ACWA Power, 남아공에 100MW 태양열 발전 단지 건설 개시

https://bit.ly/2SID7pY

▶ 해당 CSP(Concentrating Solar Power)는 남아공 최대 규모이며 최근 자금 조달을 마무리하고 건설 개시

▶ 지역 대출 기관, African Development Bank, South Africa's Absa Bank 등 여러 기관으로부터 자금 확보

▶ 한번 가동을 시작하면 거의 20만 가구에 24시간 동안 전력 공급이 가능하며 12시간 열에너지 저장 시스템도 구비되어 있음

▶ 총투자액은 828백만 달러이며 2023년 말에 가동 예정

물류 센터

2021.05.11 Mingtiandi

Blackstone, 인도 Embassy Industrial Parks 인수

https://bit.ly/3ffgKA3

▶ 해당 물류센터는 기존에 Warburg Pincus와 Embassy Group이 각각 70%, 30%의 지분을 보유하고 있었으며 정확한 인수 금액은 미공개

▶ Blackstone은 총면적은 10.6백만m^2(984,772ft^2)이고 건물은 A등급으로 인도 최대의 물류센터 중 하나라고 밝힘

부동산

2021.05.12 SCMP

Hysan과 Chinachem의 JV, Causeway Bay 부지 $HK19.8bn 낙찰

https://bit.ly/3hnQUN4

▶ Causeway Bay 쇼핑 지구에서 가장 많은 토지를 소유하고 있는 Hysan Development가 JV가 60%의 지분 보유, Chime이 지분 40% 보유

▶ 해당 상업 부지의 예상 가격은 $HK11bn~$HK17.2bn였으나 개발사들의 경쟁으로 $HK19.8bn에 낙찰

▶ 현재 Hysan의 포트폴리오에는 리테일, 오피스, 주거 자산들이 편입되어 있으며 총면적은 4.5백만ft^2. 이번 부지 매입으로 27% 정도의 면적이 늘어날 예정이며, 해당 프로젝트는 2026~2027년에 마무리 될 예정

부동산

2021.05.12 Data Center Dynamics

Chicago commission, GRIT 컨소시엄에 부지 판매 승인

https://bit.ly/3el5ME3

▶ 해당 부지는 기존 Michael Reese Hospital가 점유하던 곳이었으며 총면적은 약 71에이커. 매입 금액은 96.6백만 달러

▶ 컨소시엄은 상업, 주거, 데이터 센터를 건설할 예정이며 예상 투자액은 38억 달러

▶ 주요 상업 개발 프로젝트 중 하나는 50만ft^2 규모의 ARC Innovation Center 건설. 해당 건물은 지역 스타트업 기업들과 의료 연구 허브가 될 것

▶ 추가적으로 Welcoming Center(공원, 주거, 데이터 센터)는 2단계로 이루어져 있으며 2023년에 시공 예정

해외 News

리츠	2021.05.11 Data Center Frontier **Equinix, 포트폴리오에서 일부 데이터 센터 퇴출 예정** https://bit.ly/3eBOisS ▶ Equinix는 고객들에게 엔지니어링 및 지속 가능성 기준을 만족하지 않고, 확장 가능성이 없는 8개의 데이터 센터에 대한 임대 계약을 갱신하지 않는다고 밝힘. 해당 데이터 센터들은 Atlanta, Georgia, California, New York 등에 위치 ▶ 대부분의 고객 재배치 시기는 2022~2025년으로 예상
리츠	2021.05.12 SCMP **S.F. Holding REIT, HK$ 26bn ($334.7mn)로 신규 상장** https://bit.ly/3uKynyf ▶ SF REIT는 홍콩에 상장된 첫 번째 물류 REIT이며, 최종 공모가는 HK$ 4.98(공모 예정가 HK$ 4.68~HK$ 5.16)로 형성 ▶ 약 520백만주가 기관과 개인에게 배정되며 17일부터 거래 가능 ▶ 21년 예상 매출액은 HK$ 112.4mn이며 배당수익률은 5.52% 수준
리츠	2021.05.14 Deal Street Asia **싱가포르 ESR REIT, ESR Australia Logistics 지분 10% 매입** https://bit.ly/3uOugB0 ▶ ESR REITSMS 10%의 지분을 46.6백만 달러에 매입하였으며, 첫 해외 투자 ▶ ESR Cayman의 자회사인 EALP(ESR Australia Logistics Properties)는 호주에 총 37개의 프라임 물류 센터를 보유 ▶ 자산들은 New South Wales, Victoria, Queensland, South Australia, Western Australia 등에 위치해있으며 총면적은 1,319,468ft^2. 임대율은 95.9% 수준
데이터 센터	2021.05.11 Data Center Dynamics **Brétigny-sur-Orge 주민들, AWS 데이터 센터 건설에 반대** https://bit.ly/2R5xPV8 ▶ 주민들과 지역 정치인들은 AWS 데이터 센터가 경작지에 인접해 있으며 많은 물을 사용하기 때문에 지역에 피해를 입힐 수 있고, 적은 수의 고용 창출을 이유로 건설에 반대하고 있음 ▶ Nicolas Méary 시장은 성명서에서 해당 문제가 논의되고 있다고 밝힘
데이터 센터	2021.05.11 Data Center Dynamics **Digital Edge, 도쿄 소재 데이터 센터 두 개 인수** https://bit.ly/3f9nL5r ▶ 싱가포르 소재 Digital Edge는 각각 Nihonbashi와 Shinjuku에 위치한 ComSpace I와 ComSpace II를 인수하였으며, 총 2억 달러 이상 투자 ▶ 각각의 면적은 3.614m^2, 9.336m^{2}이며 고객들에게 5,300개 이상의 캐비닛을 제공할 수 있다고 밝힘
데이터 센터	2021.05.11 Data Center Dynamics **Israel Nazareth에 지하 데이터 센터들이 건설되는 중** https://bit.ly/2RMW2zv ▶ 스위스 펀드인 Lian Group은 Europe-Israel Group 및 P.A.I와 파트너십을 맺고 Afula의 북부 쪽에 6.25에이커 면적의 데이터 센터를 짓는 중. 해당 프로젝트는 약 122.5백만 달러 규모 ▶ Lian Group은 추가적으로 6개월 전에 Nazareth 남부에 24.5백만 달러의 토지를 구입하였으며 올해 말에 데이터 센터 건설을 시작하여 4~5년내에 완공될 예정 ▶ Bynet Data 또한 Jerusalem 지하에 오라클을 위한 14,000m^2 규모의 데이터 센터 건설 중
데이터 센터	2021.05.17 Data Center Dynamics **Odata, 칠레 첫 번째 데이터 센터 착공** https://bit.ly/3tXMvCZ ▶ Santiago 북단에 위치한 Lampa 지역에 칠레의 첫 번째 데이터 센터 건설을 시작하였으며 완공일자는 미정 ▶ 건설 부지는 6헥타르이며 데이터 센터의 규모는 40,000m^2 (430,500ft^2)이상이며, 28MW 용량 ▶ 약 217백만달러가 투자될 예정이며 공사 중에는 일시적으로 500명, 운영 중에는 100명을 지속적으로 고용할 예정

해외 News

주택	2021.05.11 G-enews	미 가파른 집 값 상승세, 낮은 모기지론 이득 앞질러 https://bit.ly/2RMbOKP

▶ 1분기 기존주택을 기준으로 미 단독주택 가격 중앙값은 183개 대도시 지역 가운데 182개 지역에서 1년 전보다 상승
▶ 통상 수개월이 걸리는 주택 매매 거래가 3월에는 단 18일로 줄었다. 관련 통계 집계 이후 가장 짧은 기간
▶ 미국의 집 값이 크게 올랐지만 여전히 수요가 공급을 크게 앞지르고 있어 가격 상승세는 지속될 전망

주택	2021.05.13 조선일보	집값도 과열, 미국 · 독일 · 러시아 1년새 10% 이상 뛰어 https://bit.ly/2RT5AZO

▶ 전문가들은 미국 집값 불안의 원인으로 저금리와 풍부한 유동성, 주택 수급 불균형 꼽아
▶ 주요 선진국 상황도 비슷. 코로나 경기 부양책과 금리 인하, 재택근무 확산에 따른 주택 수요 증가로 집값이 고공 행진

주택	2021.05.11 연합뉴스	유럽 집값 상승에 공항 폐쇄하고 주택 짓는다 https://bit.ly/3bfaBT1

▶ 스웨덴 정부는 수도 스톡홀름 서쪽에 위치한 브롬마 공항을 폐쇄하고 그 자리에 주택 3만 가구를 공급한다는 계획을 추진 중
▶ 독일 베를린시 당국도 지난해 11월 문을 닫은 타겔 공항에 5천여 가구 규모의 아파트 건설을 추진
▶ 베를린시 중심부에 있는 옛 템펠호프 공항 자리에 공공지원 주택을 만드는 방안에 대한 타당성 검토도 진행
▶ 영국 정부는 지난해 4월 비어있는 사무실을 주택으로 전환해 2030년까지 1천500가구가 사용할 수 있도록 하는 방안을 제시했으며 올해 초에는 빈 상점을 주택으로 전환하기 쉽게 하는 새로운 법안도 도입

주택	2021.05.13 G-enews	美 가계부채 올들어 15조 달러 육박, 모기지 · 자동차 대출 증가 탓 https://bit.ly/3feDjot

▶ 초저금리 기조와 주택시장 활황에다 모기지(주택담보) 대출이 전 분기보다 1170억달러(약 132조원), 1.2% 많은 10조1600억달러 규모로 늘어난 한편으로 자동차 대출도 전기 대비 290억달러 많은 1조5800억달러로 급증한 결과
▶ 신종 코로나바이러스(코로나19) 사태로 인한 긴급재난 지원 정책의 일환으로 대개의 대출에 대해서는 상환유예 조치
▶ 오히려 이목을 끄는 대목은 신용카드 잔액, 즉 신용카드 빚이 지난 1분기 동안 490억달러(약 55조원)나 줄었다는 사실

리츠	2021.05.12 한국경제	부동산 · 인프라 세션 "기관들 실탄 충분, 美 리츠 주가, 더 오를 수 있다" https://bit.ly/3hmBBE1

▶ 경기가 완전히 회복되면 미국 증시에 상장된 리츠 주가가 추가로 상승할 것이라는 전망
▶ 중심지 대형 오피스빌딩 등을 담은 코어부동산보다 물류 · 데이터센터 · 헬스케어자산 등 틈새 부동산을 담은 리츠를 추천

부동산	2021.05.14 The Guru	삼성 투자 소식에 텍사스 부동산 시장 '들썩' https://bit.ly/3tRHDiL

▶ 텍사스 부동산리서치센터 조사, 1분기 농촌 토지 매각액 전년 대비 38% 증가, 주 전체 평균 가격은 전년 대비 10% 인상
▶ 삼성물산 700MW 규모 태양광 발전소 개발 · 삼성전자 미국 오스틴에 170억달러 반도체 투자 모색
▶ 테슬라 또한 텍사스주 트래비스 카운티에 기가팩토리 건설 중
▶ 미국 스타트업 아이언 옥스도 텍사스주 콜드웰에 10만ft² 규모의 로봇 농장을 만들 계획

부동산	2021.05.12 G-enews	중국, 일본 제치고 아태지역 최대 상업용 부동산 시장 '부상' https://bit.ly/33EPHsE

▶ 아태지역 상업용 부동산의 1분기 투자 규모는 전년 동기 대비 12% 감소한 296억 달러(약 33조2200억 원)를 기록
▶ 중국의 상업용 부동산 거래 총액은 전년 동기 대비 4% 증가한 80억 달러(약 8조9784억 원)로 아태지역에서 1위
▶ 일본의 1분기 거래 규모는 69억 달러(약 7조7452억원)로 중국에 2위로 밀렸고, 싱가포르의 거래규모는 전년 대비 200% 폭증
▶ 1분기 오피스텔의 거래 규모는 전년 동기 대비 18% 하락한 139억 달러(약 15조6027억 원)이며, 공업용 부동산의 거래규모는 73억 달러(약 8조1942억 원)로 전년 동기 대비 5% 증가했고 분기별 최대 성장률을 기록

해외 News

부동산	2021.05.12 The Guru	韓투자자, 美상업용 부동산 투자전략 변화 "남부밸트 주목"	https://bit.ly/33BnbrP
	▶ 국내 투자기관들, 뉴욕, LA 등 미국 주요 대도시의 상업용 부동산 시장에서 투자 자산을 찾는 데 어려움 겪어 ▶ 댈러스, 오스틴, 피닉스 등 태양광 벨트 지역에 기반을 둔 도시에서 상업용 부동산을 찾고 있는 상황		
부동산	2021.05.14 매일경제	"베트남선 2억~3억에 괜찮은 부동산 찜" 韓 다주택자 몰린다	https://bit.ly/2RZHa0N
	▶ 몇 채를 사도 다주택 가산 안돼, 매입 부대비용도 20분의1 수준, 韓보유세 감안땐 절세 끝판왕 ▶ 단점은 등기 · 대출 전산화 미비, 행정 지연 등 불편 염두에 둬야		
부동산	2021.05.10 G-enews	中 주택관리업체 신시왕서비스, 홍콩증시 IPO로 최대 2230억원 조달	https://bit.ly/3evL2PL
	▶ 신시왕서비스가 관리하고 있는 대부분 주택은 신시왕 부동산에서 위탁한 것 ▶ 지난해 12월까지 신시왕서비스는 17개 도시의 65개 부동산을 관리하고 있으며, 총면적은 1020만㎡(약 308만5500평) ▶ 신시왕서비스의 주요 수익은 주택 관리서비스, 비(非) 부동산소유자 부가가치서비스, 사업 운영서비스와 민생서비스에서 창출했고, 지난해 전체 영업이익의 32.3%, 28.6%, 19.2%와 19.9%를 차지		
대체투자	2021.05.12 한국경제	"유동성 압박받는 부동산서 리파이낸싱 기회 쏟아진다"	https://bit.ly/3eIxH6R
	▶ 카지노, 헬스케어, 셀타워, 편의점, 주유소 등 비전통적 부동산 주목. 유럽 부동산 대출시장서 리파이낸싱 기회 많아 ▶ 스컵터 캐피탈 매니지먼트에서 투자하는 비전통적 부동산은 4가지 공통 특성. 첫째는 안정적인 기반(펀더멘탈). 두번째는 높은 진입장벽. 세번째는 투자자가 적은 곳. 네번째는 높은 현재가치를 가진 곳		
대체투자	2021.05.12 한국경제	포모나캐피털 "'세컨더리 투자' 시장, 올해 사상 최대 찍는다"	https://bit.ly/3w0U9On
	▶ 세컨더리 시장은 시장 규모나 타이밍보다 양질의 자산이 얼마나 존재하는지가 중요 ▶ 지난 10년간 사모 주식시장의 성장으로 양질의 자산도 증가해 올해 세컨더리 투자 규모는 사상 최대치를 달성하게 될 것		

국내 News

오피스	2021.05.13 아이뉴스24	세빌스코리아 "올해 국내 오피스 투자 시장 활기 지속"	https://bit.ly/3w5NJh6

▶ 1Q 서울 오피스 시장 거래규모는 전년 동기 52% 증가한 3조8600억원, 역대 1Q 최고치 기록
▶ 올해 1분기 서울 주요 권역의 프라임 오피스 공실률은 직전 분기 대비 1.5%포인트 상승한 15.1% 기록. 세부 권역별 공실률은 도심 13.1%, 강남 12.1%, 여의도 4.8%
▶ 올해 2분기에 예정된 신규 빌딩 공급이 없고 올해 전체 공급면적은 지난해 전체 공급면적의 약 26% 수준에 그쳐 향후 전 권역의 공실률은 점진적으로 하락할 것으로 전망

오피스	2021.05.10 더벨	코람코신탁, 8000억 마곡지구 오피스 선매입 추진	https://bit.ly/3o3l21n

▶ 블라인드성 리츠에 마곡 개발부지 내 오피스를 자리츠로 편입, 잔여 자금으로 김포 케이로지스필드 물류센터 인수에 활용
▶ 블라인드 규모는 4000억원으로 교직원공제회가 가장 많은 2000억원을 출자, 행정공제회(800억원)와 경찰공제회(400억원), 군인공제회(400억원), 농협중앙회(400억원) 등이 참여

오피스	2021.05.14 더구루	삼성SRA자산운용, 서소문 정안빌딩 1055억원 매각	https://bit.ly/3w7OLJi

▶ 인수 1년반 만에 차익 300억 안팎, 리모델링 통해 자산가치 높여, 인수자는 알려지지 않아
▶ 코로나19로 오피스 빌딩 시장이 영향을 받았지만 고품질, 좋은 위치, 잘 관리된 사무실에 대한 임차인과 투자자의 수요는 꾸준

오피스	2021.05.12 한국경제	'공간 사업' 시도하는 KT에스테이트, '집무실' 첫 선	https://bit.ly/3fdebyu

▶ '알리콘'과 제휴 이후 첫 공동 사업장 오픈, 옛 통신시설을 되살려 '연결과 공존'의 메시지를 전달한 '공간 재생' 돋보여
▶ 앞으로 원격근무를 준비 중인 기업 고객들을 위해 서울 성동구, 양천구, 영등포구 등에 다양한 분산 오피스 서비스 제공 계획

물류센터	2021.05.11 더벨	미래에셋운용, '완판' 아마존 물류센터 펀드 첫 배당	https://bit.ly/3hkWpf5

▶ 첫 번째 배당수익률은 연 평균환산 5.17%. 목표수익률인 5~6%에 부합
▶ 펀드의 투자 자산은 아마존 그린우드, 아마존 배드포드 하이츠, 아마존 콘코드 등, 최종단계(Last-Mile) 물류센터
▶ 아마존이 2032년까지 12년 간 임대차 계약, 계약 연장시 아마존이 최대 27년간 물류센터 사용, 임대료 상승률은 1.5%로 고정

물류센터	2021.05.13 서울경제	코람코신탁, 역대 최대 규모 쿠팡 신선물류센터 인수 완료	https://bit.ly/3y113VA

▶ 인천시 항동 티제이물류센터 3,600억 원에 매입, 리츠 통해 매입한 물류센터 자산 중 최대 규모
▶ 연면적 8만8,230㎡(약 2만6,700평) 규모의 저온 물류센터, 주 임차인은 쿠팡
▶ 계약기간은 2026년 4월까지지만 이후 10년간 임차기간 연장 옵션을 넣어 배당은 물론 추후 자금회수 안정성도 높였다는 평가

인프라	2021.05.12 한국경제	한국 기관투자가들의 인프라 투자 전략-패널 토론	https://bit.ly/3bpPEFj

▶ 국민연금은 2009년 처음 해외 인프라 투자를 시작해서 현재 약 25조원의 글로벌 인프라 AUM을 보유. 올해 신규 약정/집행 목표는 약 5조~7조원이며, 2025년에는 그 규모가 8조~9조원으로 증가할 것
▶ KCI의 총 자산규모는 약 1900억달러, 이 중 대체자산은 전체의 16% 정도, 중장기적으로는 이 비중을 30%까지 확대
▶ 사학연금의 인프라펀드 포트폴리오 규모는 약정액 기준으로 약 1조원. 집행규모로 6300억원 정도. 전체 해외 대체투자 자산 규모는 2조원 정도. 약정액으로는 3조원 정도. 현재 전체 자산의 10% 정도가 해외대체 분야. 이 비중을 2025년까지 25% 정도로 확대 계획
▶ 새마을금고중앙회의 운용자산은 약 73조원. 대체자산 비중은 29%. 지속적으로 비중을 늘릴 계획이. 인프라금융부는 2019년 실물투자부에서 분리돼 탄생했다. 현재 운용자산 규모는 3조6000억원 정도다. 올해는 규모를 4조원으로 키우는 것을 목표

국내 News

데이터 센터

2021.05.13 한국경제 **"여기는 뭐하는 데니?" 윤여정도 궁금해한 KT 'IDC'의 정체** https://bit.ly/3fkEmDc

▶ "어두컴컴 전산실은 옛말, 데이터센터 뜬다", "글로벌 기업들 아시아 거점으로 한국 낙점"
▶ "데이터 산업 '전기 먹는 하마' 오명 벗는 것 숙제"
▶ 국내 서버 시장이 향후 5년간 연평균 성장률 8.1%를 기록하며 2025년 2조6200억원의 매출 규모에 이를 전망

부동산

2021.05.14 더벨 **부동산을 흔드는 인구구조 변화** https://bit.ly/3ydMDS5

▶ 지난해 우리나라 주민등록인구가 2만여 명이 줄어 사상 처음으로 감소
▶ 출생자 수가 27만여 명으로, 역대 최저치를 기록한 데 비해 사망자 수는 30만명을 넘으면서 인구가 자연 감소
▶ 글로벌 금융위기 이후 미국의 출생아 수는 2009년과 2010년 모두 3%씩 감소, 전세계적 출산율 하락이 팬데믹 때문이라면?
▶ 기대 수명이 향상되는 반면 출생률이 감소하는 환경은 부동산, 특히 주거시설 시장에서 노년층 인구에 대해 주목
▶ 팬데믹 장기화에 따라 관광객이 급감한 뉴욕에서는 향후 뉴욕시 호텔 7개 중 3개가 노인 거주공간(senior housing)이 될 것이라는 예측도, 독립적으로 살면서도 공동체에 속하고 싶은 고령층을 위한 주택 수요가 빠르게 증가

부동산

2021.05.10 아이뉴스24 **업무상업시설 경매 수요↑, 응찰자 비율 10년來 최고치** https://bit.ly/3o6o70Q

▶ 4월 총 응찰자 수 코로나 전 평균보다 1천명 증가, 낙찰률은 40.5%, 낙찰가율은 79% 기록, 평균응찰자 수는 4.0명으로 집계
▶ 코로나 이후 예상되는 경기회복을 대비해 경매시장에서 저렴해진 업무상업시설을 미리 선점하려는 수요가 늘고 있는 것

부동산

2021.05.11 동아일보 **경매, 상가-오피스텔로 눈 돌린다** https://bit.ly/2Ra3hRS

▶ 최근 3개월 업무상업시설 응찰 코로나 전보다 월 1000명 늘어
▶ 전체 응찰자 중 업무상업시설 응찰자 비중도 13년 2개월 만에 최고치 나타나 "경기회복 대비한 수요 증가추세"

부동산

2021.05.12 헤럴드경제 **"이렇게 긴 터널은 처음", 1분기 전국 중대형 상가 소득수익률 0.89% 최저치** https://bit.ly/33Ggtk4

▶ 올해 1분기 전국 중대형 상가 공실률은 13%로 역대 가장 높은 수치를 기록했고 상가 투자 소득 수익률도 감소하는 모습
▶ 올해 1분기 전국 중대형 상가 소득수익률은 0.89%를 기록했다. 이는 지난해 동분기 수익률 0.96% 대비 0.07%포인트(P) 감소

리츠

2021.05.12 한국경제 **덩치 키우는 상장 리츠들, 제이알리츠도 새 자산 편입** https://bit.ly/3w5Hutl

▶ 롯데리츠, 신한알파리츠, 이지스밸류플러스리츠에 이어 제이알글로벌리츠도 새 자산을 사들이며 몸집 불리기에 힘
▶ 제이알글로벌리츠를 운용하는 제이알투자운용은 최근 JP모건자산운용이 보유한 미국 뉴욕 맨해튼 498-7번가 사무용빌딩 지분 49.9%를 1.4억달러에 매입. 연면적 78,251㎡. 핵심 임차인인 북미 최대 보건의료노동조합 SEIU가 2050년까지 임차한다는 계약
▶ 지난 3월 신한알파리츠가 서울 역삼동 삼성화재빌딩을 6번째 자산으로 편입했고 롯데리츠도 6개 부동산(백화점 · 마트 · 아울렛 · 물류센터)을 매입, 이지스밸류플러스리츠도 지난달 쿠팡 여주물류센터를 870억원에 매입

리츠

2021.05.14 아시아경제 **여의도 하나금투빌딩, 내년 공모 리츠 상장** https://bit.ly/3uRbZDr

▶ 코람코자산신탁은 하나금융투자 빌딩을 핵심자산으로 한 '코크렙제30호' 리츠를 내년 5월 상장할 계획
▶ 오피스에 특화된 리츠로 성장시킨다는 계획, 주식 매매 방식으로 여의도 핵심 오피스 빌딩에 투자 가능

리츠

2021.05.16 파이낸셜뉴스 **'넘사벽' 부동산도 쪼개서 수익 낸다, 조각투자 이어 '리츠' 거래도 급증** https://bit.ly/3uYGw2g

▶ MZ세대 '조각투자' 열풍, 리츠 연간 거래규모도 2015년 905억원에서 지난해 4조442억원으로 45배 가까이 확대
▶ 개인이 구매하기 어려운 고층빌딩 등 부동산을 다수의 구매자가 공동투자해 소유권을 나눠갖고, 발생 수익을 나눠갖는 구조
▶ 카사, 역삼 런던빌 공모에 20~30대 투자자가 54%를 차지했고, 그중에선 30%가량이 30대로 집계

국내 News

리츠	2021.05.13 이데일리	국토부, '70%룰' 어긴 '리츠 기관' 5곳 경찰에 고발	https://bit.ly/3eKVTp3

▶ 교보자산신탁, 대림AMC, 대한토지신탁, 하나자산신탁, 한국토지주택공사(LH) 등 5개사를 경찰에 고발
▶ 리츠 운용사 부동산 자산 70% 이상 유지해야, 일부 운용사 현금 비중 너무 높아, 업계 "보증금 돌려주기 위해선 현금 비축 필요"

리츠	2021.05.13 이데일리	마스턴 프리미어리츠 IPO 재시동, 하반기 상장한다	https://bit.ly/3eKUHlz

▶ 마스턴프리미어리츠 상장 재시동 연내 입성, 프랑스 파리 오피스 외 자산 추가 편입 검토
▶ 물류센터 등 다각도 검토, ESG키워드 고려, "수익성 · 안정성 두루 갖춘 다물리츠 재구성"

리츠	2021.05.14 한국경제	코람코주택도시기금리츠, SK D&D플랫폼리츠 프리IPO에 500억 참여	https://bit.ly/33EuPS6

▶ 코람코주택도시기금위탁관리리츠서 첫 투자, SK D&D플랫폼리츠 프리IPO 이번주 확정
▶ 당초 800억원 수준으로 프리 IPO를 진행할 계획이었지만 금융사와 연기금들이 잇따라 출자 의향을 밝히면서 프리IPO에서만 1300억원에서 최대 1500억원 모집. 리츠 공모 규모(약 3000억원)의 절반 수준

리츠	2021.05.13 한국경제	투게더투자운용, 한라시그마리츠 자금구조 변경	https://bit.ly/3uLtkxj

▶ 자기자본의 일부를 일반청약(공모) 모집으로 변경, 조달한 자금은 기존 대출 상환
▶ 한라그룹은 보통주 투자자로 리츠 참여, 임대차 기간도 연장. 리츠 운영기간은 3년, 선순위 금리는 연 2.7%, 중순위 금리는 연 4.2%

대체투자	2021.05.12 한국경제	부동산 LP패널 토론 "주거 · 물류섹터 · 데이터센터 유망"	https://bit.ly/3y7AGgR

▶ 행정공제회 운용자산이 약 16조원, 대체투자 비중은 58%. 이 중 해외부동산은 약 3조원 수준. 올해 1조원 이상 신규 투자 계획
▶ 공무원연금공단 운용자산은 약 10조원이며, 대체투자 비중은 23%. 올해 신규 투자 목표액은 3000억원 정도
▶ 군인공제회는 운용자산이 12조7000억원 정도. 해외 부동산 투자를 주로 하는 금융투자 부문 대체투자 규모는 3조5000억원 규모. 올해 약 1조5000억 신규 투자 계획 중
▶ 교보생명 총 일반계정 자산은 89조원. 대체투자 규모는 약 23조원, 이 중 해외 대체투자 규모는 약 5조원. 대체투자 포트폴리오는 부동산 34%, 인프라 32%, 기업금융 35%. 올해 해외 대체투자 신규 투자 계획 금액은 약 1조1000억원. 부동산, 인프라, 기업금융에 각각 3분의 1씩 투자할 계획

대체투자	2021.05.12 한국경제	"전기차, 배터리충전, 소형셀, 인프라2.0 투자하라"	https://bit.ly/3tIYX9J

▶ 글로벌 인프라 트렌드가 전력, 운송, 유료도로, 폐기물 관리 등에서 소형 셀, 전기차, 배터리 충전, 홈케어 등으로 확장
▶ 글로벌인프라 투자 규모가 2040년까지 16조달러(약 1경8000조원)를 넘을 것으로 전망
▶ 2019년에는 4000억 달러 규모의 인프라 투자 중 50% 이상이 재생 에너지와 운송, 공급처리시설 등에 집중. 코로나19 이후에는 통신 등 디지털 인프라 쪽으로 투자가 커지고 있음

프롭테크	2021.05.11 조선일보	"강남 빌딩을 주식처럼 사고파세요" 프롭테크가 뜬다	https://bit.ly/3o4OO5l

▶ 빌딩지분 매매 스타트업 '카사', 빌딩 지분을 수익증권으로 만들어 목돈 없이 빌딩에 투자할 수 있는 서비스를 국내 최초로 개발
▶ 건물주가 신탁회사에 건물 매각을 맡기면, 카사와 신탁사는 해당 부동산을 기반으로 한 디지털유동화증권(DABS)을 발행하고 공모 형태로 투자자를 모집해 건물을 사는 방식, 이후 신탁사는 건물을 운영해 수익증권 투자자들에게 임대 수익을 배당

국내 News

프롭 테크	2021.05.11 부동산114	**프롭테크 = 부동산(Property) + 기술(Technology)** https://bit.ly/2QfBZt6
	▶ 프롭테크의 9가지 영역: 콘테크, 스마트홈/사물인터넷, 빅데이터/인공지능, 시청각기술(AR/VR), 공유경제, 핀테크, 블록체인, 에드테크, 스마트시티	
	▶ 2017년 국내 첫 소개 이후 눈부신 발전, 해외는 미국과 영국을 중심으로 발전	
기관 동향	2021.05.16 한국경제	**김용진 국민연금 이사장 "대체투자 규모 91조원, 코로나 10년 후 내다봐야"** https://bit.ly/3eNp3E5
	▶ 국민연금, 바이아웃, 세컨더리펀드, 벤처투자, 크레딧, 디스트레스드 자산, 사모대출, 멀티애셋 등 다양한 투자 전략 활용	
	▶ 최근 메타버스 등 다양한 새로운 투자 대상이 생겨나고 있지만, "포스트 코로나 5년 후, 10년 후를 내다봐야 한다"며 장기 투자자로서 신중하게 판단할 것이라고 강조	
기관 동향	2021.05.12 한국경제	**국민연금, "투자 몰려있는 친환경 · 디지털 인프라 선별적 접근 필요한 시점"** https://bit.ly/2SDHbHS
	▶ "미국 화물 수요 회복세 뚜렷, 항만, 철도, 냉동창고 등 관련 인프라에도 투자 기회", "코어 위주 투자 벗어나 알파 추구할 것"	
	▶ 미드스트림 등 에너지 분야는 거래 절벽이 발생, 코로나 회복세에 따라 장기계약으로 보호되는 자산 위주로 투자기회 있을 것	
	▶ 포스트 코로나 시대를 이끌어갈 인프라 자산으로 신재생에너지와 디지털 인프라	
	▶ 800조원이 넘는 자금을 운용하는 국민연금은 해외 인프라 부문에 약 25조원 가량을 투자. 올해 인프라투자실 신규 약정 · 집행 목표는 전년도를 상회하는 약 5조~7조원 수준. 2025년에는 약 8조~9조원으로 증가될 전망	
기관 동향	2021.05.12 한국경제	**공무원연금, "코어 오피스 집중 탈피 해외 인프라 · 물류 · 데이터센터로 투자 다변화할 것"** https://bit.ly/3uVXwGp
	▶ 공무원연금의 운용자산(AUM)은 약 10조원 규모로, 대체투자 비중은 23%. 올해 신규 대체투자 목표액은 3000억원 수준	
	▶ 코로나19 대유행 이후 해외의 경우 실사의 제약으로 블라인드 펀드 투자 중심의 간접 투자에 집중	
	▶ 호텔, 리테일 등 코로나19 대유행 이후 침체된 디스트레스드 자산에 대한 투자에 대해서도 아직 유보적 입장	
기관 동향	2021.05.12 한국경제	**행정공제회, "올해 해외 부동산에 1조원 투자..기회추구형 자산 물색 중"** https://bit.ly/2RThfYE
	▶ 미국 45%, 유럽 30%, 아시아에 15% 가량을 계획. 미국은 썬밸트 유럽은 주요도시 자산 물색,	
	▶ 물류센터 코어자산 캡레이트 너무 낮아, 논코어 물류 라이프사이언스 데이터센터 투자 검토	
	▶ 투자 조건 좋은 호텔에 대한 메자닌 대출도 매력적	
	▶ 행정공제회의 운용자산은 16조 3573억원 규모로, 대체투자 비중은 58%. 이 가운데 해외 부동산 투자 규모는 3조원 수준	
기관 동향	2021.05.11 이데일리	**공무원연금, 해외 대체투자 국내 운용사에 이지스** https://bit.ly/3tFms3t
	▶ 공무원연금공단이 해외 대체투자(실물펀드) 관리를 위한 국내 위탁운용사에 이지스자산운용을 선정	
	▶ 공무원연금은 상반기 내 글로벌 부동산 · 인프라 펀드 위탁운용사 3곳을 선정, 각각 3500만달러를 출자할 계획	
	▶ 투자 기간은 최대 7년, 펀드 만기는 15년이다. 목표 수익률은 순내부수익률(IRR) 기준 7~10%	
	▶ 이번 선정 과정에서 정성평가에 ESG를 포함, 각 자산 및 펀드별 ESG 관련 리포트를 평가, 운용사 선정에 반영할 계획	
	▶ 공무원연금의 3월 말 현재 해외 대체투자 운용자산(AUM)은 1조1200억원, 국내 자산까지 합하면 2조3600억원	
	▶ 지난해 말 기준 대체투자 수익률은 7.46%로 벤치마크(4.96%)를 2.5%포인트 상회	
기관 동향	2021.05.13 더벨	**공무원연금 첫 해외 인프라 출자, 대형사 대거 지원** https://bit.ly/3hp80tV
	▶ 공무원연금이 해외 인프라 블라인드펀드에 출자하는 건 이번이 처음, 맥쿼리 · 블랙록 · 브룩필드 · GIP 등 10여곳 접수	
	▶ 이번 출자사업은 총 1억500만달러 규모로 진행, 세 곳의 위탁운용사를 선정해 각각 3500만달러를 출자할 계획	
	▶ 투자기간은 최대 7년, 펀드 만기는 15년으로 설정. 목표수익률은 내부수익률(IRR) 기준 7~10%	
	▶ 3월 말 기준 공무원연금의 해외 대체투자 운용자산(AUM)은 1조1200억원. 공무원연금은 현재 24.7%인 대체투자 자산 비중을 2022년 26.8%, 2023년 28.9%, 2024년 31.0%, 2025년 33.0% 등으로 점차 확대할 계획	

국내 News

기관 동향

2021.05.16 더구루 무디스 "韓보험사, 해외 대체투자 비중 점차 확대할 것" https://bit.ly/2RlHruM

▶ 국내 보험사들이 경기 회복 기대감이 커짐에 따라 해외 대체투자 비중을 크게 확대할 것이란 관측
▶ 지난해 국내 보험사의 신규 해외 대체투자는 6조6000억원으로 코로나19 여파로 전년 대비 54%나 급감
▶ 이러한 추세는 2023년 시행 예정인 IFRS17과 신지급여력제도(K-ICS) 등 새로운 규제 영향으로 당분간 지속될 전망
▶ 새로운 규제 시행 직후 몇 달 동안은 대체투자를 제한할 수 있지만 장기적으로 고위험 자산의 비중을 점진적으로 확대할 전망

기관 동향

2021.05.11 서울경제 항공기 투자 손실에 롯데손해보험 신용도 전망 '빨간불' https://bit.ly/3w2gYky

▶ 한국기업평가 11일 롯데손보 신용도전망 '부정적' 강등, 하반기 금리인상 기조도 부담, 채권 평가손에 적자폭↑
▶ 지난해 항공기와 해외부동산, 인프라(SOC) 등 1,500억원 투자자산 손상차손 영향, 645억 원 손실, 2년 연속 적자
▶ 롯데손해보험이 보유한 항공기 투자금액은 2020년 말 기준 약 8,500억원, 해외부동산 · SOC 투자금액은 약 1조9,000억원으로 각각 총 자산의 5%, 12%. 같은기간 운용자산이익률은 1.6%에 불과

기관 동향

2021.05.12 한국경제 "하반기 되면 놓친다" 해외 자산 인수 경쟁 나선 운용사들 https://bit.ly/3fbzr7O

▶ 한 달 해외 출장 감행, 현지 지사 활용한 자산 확보, 알짜 자산을 미리 선점하겠다는 계획
▶ 미국, 유럽 등에서 코로나19 백신 접종이 본격화되면서 올해 하반기에는 정상화될 것이라는 기대감이 커졌기 때문
▶ 코로나19 여파로 저평가된 자산을 매입하기에는 지금이 적기라는 분석

기관 동향

2021.05.14 더벨 이지스자산운용, 업계 최초 ESG채권 찍는다, 그린 · 소셜 형태 https://bit.ly/3olDp1G

▶ 녹색채권과 사회적채권으로 최대 500억원을 조달해 신재생에너지 인프라 구축, 친환경 건축물, 공공 임대주택 등에 투입할 계획
▶ ESG 경영 노력은 이지스자산운용이 지난 11일 공무원연금공단의 해외 대체투자 펀드 운용사로 선정되는 과정에서 핵심 플러스 요인으로 작용

기관 동향

2021.05.12 파이낸셜뉴스 미래에셋 · NH證, 美 리조트 900억대 소송에 휘말려 https://bit.ly/3eI7ftX

▶ 국내 증권사 기한 내 합의 실패에 담보권 인수 실패, 3000억 손실
▶ 투자 위험성 사전 고지가 쟁점..DIL 조항, 투자설명서엔 없지만 법률실사보고서엔 담겨
▶ 법무법인 린 "법률실사보고서 작성자, DIL 의미 이해했는지 의심스러워"

기관 동향

2021.05.11 SR타임스 세종텔레콤, 블록체인 기반 부동산 집합투자자 모집 중 https://bit.ly/3bIISI0

▶ 부산 블록체인 규제자유특구 사업서 '블록체인 기반 집합투자 및 서비스' 출시
▶ 이 서비스의 가장 큰 특징은 ▲누구나 참여 가능한 부동산 공모 펀드 시장 확대 ▲다자간 상대매매 거래를 통한 신뢰 시스템 구현 ▲블록체인의 분산원장 기술을 활용한 혁신적인 거래 환경 등

기관 동향

2021.05.10 이데일리 '트러스톤 코스닥벤처 공모주리츠' 펀드 출시 https://bit.ly/3f7do1N

▶ 코스닥벤처 펀드는 벤처기업 등에 50%이상 의무적으로 투자해야 하는 규정 때문에 변동성도 커질 수 밖에 없음
▶ 자산의 20%이하를 상장리츠에 투자. 리츠투자는 5~7% 수준의 배당수익과 가격상승에 따른 차익도 기대할 수 있어 변동성을 줄이는 데 도움을 줄 수 있을 것으로 기대

2021년 주요 기관 자금동향

시기	기관	규모	운용사	방식	목표수익률	운용기간	투자자산
2021.01	국민연금 새마을금고 교직원공제회	2억 달러 1,100억원 550억원	KKR	부동산펀드	–	–	아시아 지역 부동산
2021.02	대한지방 행정공제회	3,000억원	코람코 자산신탁	블라인드 펀드	연평균 5%대 배당과 7% 이상의 내부수익률(IRR)	13년	서울 및 분당권 업무지구 오피스빌딩
2021.03	공무원연금	1,500억원	3곳 선정 예정	블라인드 펀드	–	–	해외 인프라 펀드에 출자
2021.03	국민연금	수천억원	BC 파트너스	지분 매입	–	–	국민연금 지분은 20% 미만, '딜소싱 파이프라인'을 구축해 유망 투자처를 안정적으로 확보하려는 목적
2021.03	메리츠대체 투자운용	4억 달러	브룩필드	재간접펀드	–	–	미국 상업용 부동산 대출펀드 '브룩필드 리얼 에스테이트 파이낸스 펀드 6'에 약정 투자
2021.03	삼성증권	15억 달러	Warburg Pincus	Placement agent	–	–	아시아 지역 부동산 펀드
2021.03	스마트물류 얼라이언스	1,000~ 3,000억원	이화 자산운용	블라인드 펀드	–	6년	펀드 운용 기간은 6년이며, 2년 단위로 최대 2회까지 연장 가능
2021.04	행정공제회 –캘스터스	2.97억 달러	현지 PCCP (국내 코람코 자산운용)	JV	연 8%	영속적	미국 내 기관투자등급의 상업용부동산 선순위 담보대출
2021.05	환경원자력 공단	1.3조원	신한 자산운용	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
오피스	서울 중구	정안빌딩	삼성SRA자산운용			1,055억원	인수한 지 1년 반 만에 매각
물류센터	미국 오하이오주 콜럼버스시			제이알투자운용		진행중 (682억원)	신축, 아마존 10년 장기임차, Last-mile 최적화, 리츠 활용
물류센터	경기도 김포	김포TJ 물류센터	제이알투자운용 (매입가 781억원)	켄달스퀘어운용	연면적 29,781㎡	진행중	쿠팡이 2/3 가량 임차, 주관사로 삼정KPMG 선정
물류센터	인천 남구	인천 도화 GS리테일 물류센터	코람코자산운용		연면적 42,300㎡	진행중 (8~900억원)	매각자문사 CBRE 상온 및 저온창고
물류센터	경북 경산	GS리테일 물류센터			연면적 27,000㎡	진행중	매각자문사 딜로이트안진 등 3곳 선정
물류센터	경기도 안산	그레이박스	반월스마트로지스틱 PFV		연면적 110,119㎡	진행중	2022년 4월 준공 예정 도시형 유통 물류센터, 4/21 입찰 실시
물류센터	카자흐스탄	카자흐스탄 물류센터	군인공제회			진행중	준공 후 8년 내 원리금 미상환으로 JSC 국제물류회사 지분 49% 매각
물류센터	경북 경산	CJ대한통운 물류센터	코람코자산운용	KB부동산신탁	연면적 28,380㎡	진행중 (500억원대)	4% 후반에서 Cap Rate 형성, 상온, 저온, 냉동 시설 혼합
물류센터	인천 항동	티제이 물류센터		코람코자산신탁	연면적 88,230㎡	3,600억원	저온 물류센터, 주 임차인은 쿠팡
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 지수(-1.6%)는 인플레이션 우려로 인해 증시와 동반 약세
- 특히 신흥국 자금 유출 압력이 상승하며 아시아 지역의 낙폭이 두드러짐. 선진국 아시아 -3.2%, 신흥국 아시아 태평양 -1.9%

Ⅱ. 국내 Update

▶ 국내 주택시장
- 전국적으로 2.4 대책 이후에도 아파트 가격은 상승세를 이어가고 있으나 상승폭은 14 주 연속 축소
- 서울 아파트는 전주 대비 0.11% 상승(WoW -0.03%p)
- 특히, 2 기 신도시의 상승폭 축소가 두드러지게 나타났으며, 부산은 2 주 연속 상승폭 확대
  - 2 기 신도시(+0.21% → +0.01%, WoW -0.20%p)
  - 부산(+0.07% → +0.12%, WoW +0.05%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	1,552,919	3,267.2	1.8	4.3	(1.6)	8.8	13.5	49.8	23.1	2.5
Developed	1,511,084	2,239.3	1.2	4.6	(1.6)	8.9	13.6	49.8	24.6	3.4
선진국 북미	1,046,057	2,558.8	2.2	4.2	(1.4)	10.1	16.6	54.0	31.4	3.3
선진국 유럽	180,409	1,381.8	0.3	1.9	(0.2)	13.4	11.2	54.9	(5.5)	3.8
선진국 아시아	538,712	3,758.1	0.9	5.1	(3.2)	2.1	5.9	27.5	6.2	3.8
Emerging	41,784	1,719.5	0.8	2.3	(1.1)	2.7	7.3	44.8	(26.3)	6.8
신흥국 미주	31,736	810.7	0.9	5.5	(1.5)	3.2	(0.5)	53.8	1.4	4.0
신흥국 유럽	2,418	1,230.5	0.4	8.7	(1.7)	(36.1)	(24.8)	21.0	(14.0)	4.4
신흥국 아시아 태평양	17,211	1,289.5	0.9	5.2	(1.9)	1.7	(0.5)	8.5	(10.5)	6.5
신흥국 중동/아프리카	11,641	1,935.2	0.6	(2.6)	(0.6)	9.5	23.0	89.2	(47.6)	7.4
미국										
미국 전체	1,444,409	9,480.1	2.7	7.4	(1.3)	9.4	14.7	46.0	38.7	3.2
인프라	224,314	454.9	44.8	30.7	(0.7)	9.6	10.5	13.0	86.2	2.3
산업	153,145	1,882.1	2.6	5.2	(1.2)	7.6	14.2	42.3	80.0	2.3
데이터센터	–	37,016.6	–	–	(0.0)	3.1	2.8	11.5	70.0	–
오피스	93,043	1,224.0	1.6	2.5	(1.5)	8.7	9.5	38.2	5.1	3.6
리테일	161,912	1,087.6	2.6	6.9	(2.9)	11.9	27.3	92.6	11.7	4.1
쇼핑센터	59,176	852.7	2.1	3.7	(2.3)	17.9	41.1	110.0	30.1	3.6
주거	200,665	2,096.2	2.8	3.1	0.1	11.4	20.5	42.0	50.3	2.9
아파트	137,090	1,901.1	3.0	2.9	0.3	10.9	23.0	41.6	42.1	3.3
헬스케어	118,763	1,762.3	1.8	3.8	(1.7)	4.1	8.1	60.0	36.3	4.3
스토리지	86,357	5,432.2	6.7	19.1	(1.4)	19.9	21.9	67.1	55.7	3.0
복합	56,364	667.0	1.7	4.6	(2.8)	10.7	14.3	56.7	9.3	4.3
숙박	40,457	331.4	1.6	(8.2)	(1.8)	11.7	19.2	111.1	(12.6)	0.2
모기지	73,840	1,329.0	1.1	12.2	(1.1)	9.8	15.0	90.3	12.4	8.0
목재	38,619	277.4	2.9	20.5	(3.6)	10.1	17.6	112.9	19.4	2.4
유럽										
선진국 유럽	180,409	1,381.8	0.3	1.9	(0.2)	13.4	11.2	54.9	(5.5)	3.8
산업	33,240	1,788.7	0.3	2.8	(0.2)	6.2	10.7	52.8	76.3	2.7
오피스	47,879	3,021.4	0.2	3.6	(0.5)	10.4	6.6	49.8	16.7	3.3
리테일	34,624	672.5	0.7	(0.6)	(0.6)	23.3	16.3	79.9	(49.9)	6.1
주거	97,687	2,102.9	0.6	6.4	(1.0)	0.7	(6.4)	31.7	31.6	3.0
헬스케어	11,046	2,042.2	1.3	5.2	(0.4)	3.7	2.7	28.2	51.1	3.7
스토리지	10,182	6,224.7	1.6	9.5	5.4	16.9	20.1	64.1	61.1	2.6
복합	126,126	1,969.4	1.0	4.2	(0.0)	12.7	8.4	54.0	16.3	3.3
숙박	–	1,251.3	–	–	(1.4)	16.2	2.5	112.9	6.3	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 5월 14일 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)	(1.2)	(0.0)	(1.5)	(2.9)	(2.3)	0.1	0.3	(1.7)	(1.4)	(2.8)	(1.8)	(1.1)	(3.6)
1M	3.1	2.5	3.8	3.0	0.9	5.4	8.5	5.8	5.2	(1.4)	4.1	3.2	0.0	0.8	2.0
3M	17.4	15.1	18.9	6.9	11.9	27.6	36.0	22.6	23.6	9.3	24.3	17.7	15.3	16.1	20.7
6M	16.0	3.9	11.9	(1.3)	15.7	35.7	48.3	19.7	20.5	9.5	21.6	18.3	36.3	30.3	34.9
YTD	14.7	10.5	14.2	2.8	9.5	27.3	41.1	20.5	23.0	8.1	21.9	14.3	19.2	15.0	17.6
1Y	43.2	11.5	40.6	10.9	31.7	85.2	103.3	38.2	37.9	60.3	66.0	49.9	111.3	89.3	102.7
2Y	18.0	37.4	53.0	42.8	(2.0)	(5.6)	9.2	20.3	13.6	5.0	37.0	(5.3)	(10.5)	3.4	58.4
3Y	38.7	86.2	80.0	70.0	5.1	11.7	30.1	50.3	42.1	36.3	55.7	9.3	(12.6)	12.4	19.4
5Y	47.9	147.2	157.8	107.4	14.8	(9.6)	(8.1)	59.6	44.6	25.8	44.2	2.0	22.1	46.8	56.5

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)	(1.2)	(0.0)	(1.5)	(2.9)	(2.3)	0.1	0.3	(1.7)	(1.4)	(2.8)	(1.8)	(1.1)	(3.6)
2W	(2.0)	(3.6)	(2.0)	(1.8)	(2.6)	(1.6)	(0.0)	0.3	0.6	(3.4)	(2.4)	(2.7)	(3.3)	(1.7)	(0.1)
3W	(0.7)	(3.0)	(0.4)	(0.7)	(0.6)	0.3	2.2	0.9	0.1	(3.2)	(1.1)	1.3	(0.1)	(0.3)	1.2
4W	1.1	(0.1)	1.4	1.0	(0.3)	2.6	5.3	3.5	2.9	(2.7)	2.5	2.3	(0.2)	0.3	(1.6)
5W	3.6	3.4	4.0	4.3	1.7	4.8	8.6	6.1	5.3	(1.5)	5.8	3.3	0.5	1.8	3.4
6W	3.8	3.3	4.9	4.4	1.2	5.6	9.3	6.0	5.3	(1.2)	8.2	2.6	(0.5)	1.6	5.9
7W	4.6	3.8	6.0	4.2	1.1	6.4	9.1	5.7	4.3	(0.3)	10.9	4.5	(1.2)	2.5	10.1
8W	7.9	10.2	11.7	9.9	2.6	7.8	11.0	9.6	8.2	1.4	15.9	4.8	(4.1)	3.0	14.8
9W	6.6	13.9	11.6	8.5	0.7	4.4	5.5	7.4	5.1	(1.4)	11.9	1.6	(3.1)	2.7	8.2
10W	12.5	22.3	16.3	15.0	5.7	9.6	10.5	14.4	12.1	3.0	17.2	7.5	4.2	8.7	14.1
11W	11.5	15.1	15.2	10.1	8.0	10.2	15.2	14.9	14.7	5.4	16.7	8.3	1.4	8.8	14.8
12W	10.3	9.6	9.9	6.9	11.9	12.5	18.1	12.6	12.1	4.6	18.2	13.3	3.4	9.2	10.5
13W	9.4	9.6	7.6	3.1	8.7	11.9	17.9	11.4	10.9	4.1	19.9	10.7	11.7	9.8	10.1
14W	11.0	8.1	8.8	(1.8)	10.1	19.7	28.5	15.3	15.4	7.1	20.7	14.4	17.9	10.8	13.3
15W	14.9	10.5	13.2	(0.5)	13.2	23.9	32.9	19.9	20.6	11.8	22.5	17.7	25.7	17.8	24.1
16W	13.9	11.1	13.4	2.1	11.8	22.2	31.5	18.1	19.4	8.1	23.5	16.4	17.3	12.6	16.5
17W	15.3	12.8	17.1	4.3	9.4	24.4	32.1	19.6	20.0	8.1	23.9	15.5	17.0	16.1	19.3
18W	17.4	13.1	17.9	6.8	14.8	28.2	38.6	22.9	25.1	11.6	25.3	18.6	18.5	15.3	16.9
19W	14.7	10.5	14.2	2.8	9.5	27.3	41.1	20.5	23.0	8.1	21.9	14.3	19.2	15.0	17.6
20W	16.5	13.6	16.6	4.2	11.5	28.6	41.9	23.3	25.6	8.7	23.0	15.9	20.2	15.6	16.5

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 04: 미국 REITs Sector ③_Weekly 수익률

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

Weekly	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	(1.3)	(0.7)	(1.2)	(0.0)	(1.5)	(2.9)	(2.3)	0.1	0.3	(1.7)	(1.4)	(2.8)	(1.8)	(1.1)	(3.6)
2W	(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
3W	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
4W	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)
5W	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
6W	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
7W	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
8W	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
9W	(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)
10W	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
11W	(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
12W	(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)
13W	(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)
14W	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
15W	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
16W	(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)
17W	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
18W	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)
19W	(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
20W	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)

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

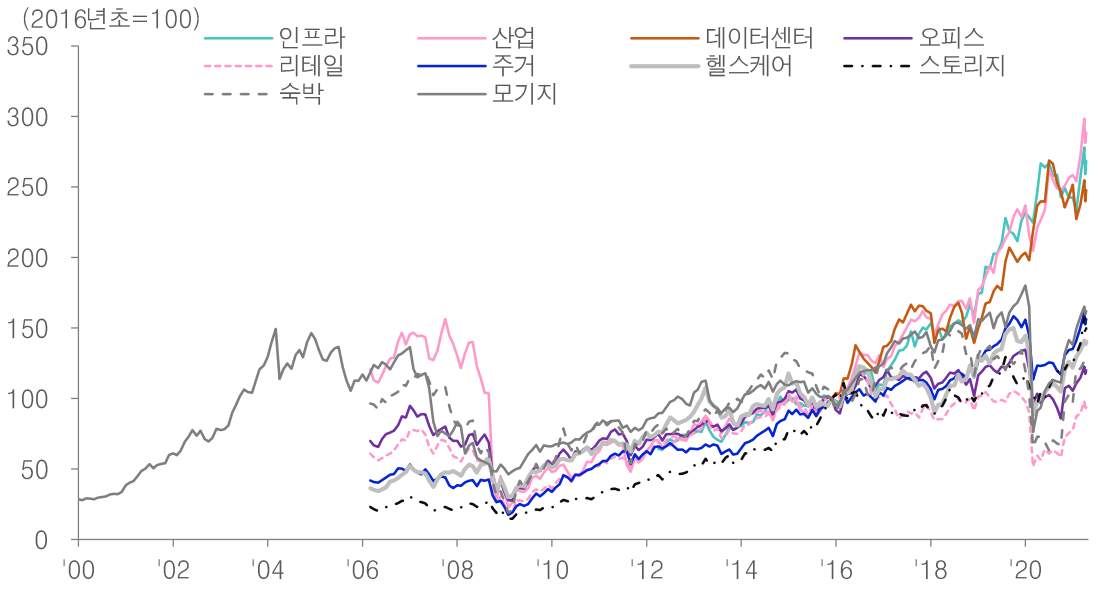
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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. 추후 업데이트 될 예정
Source: Bloomberg, KTB투자증권

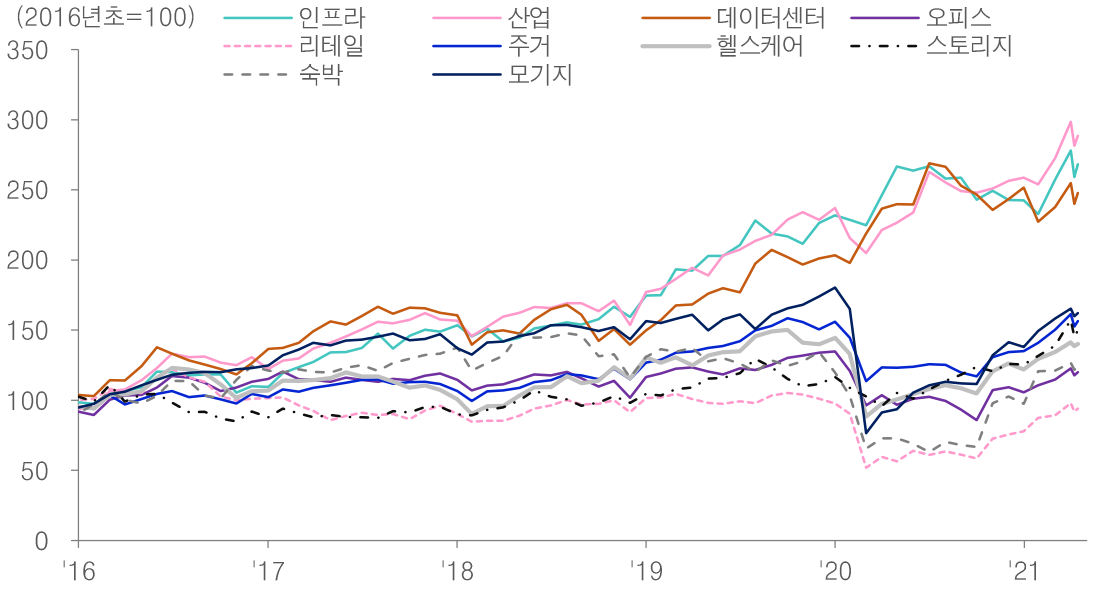
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

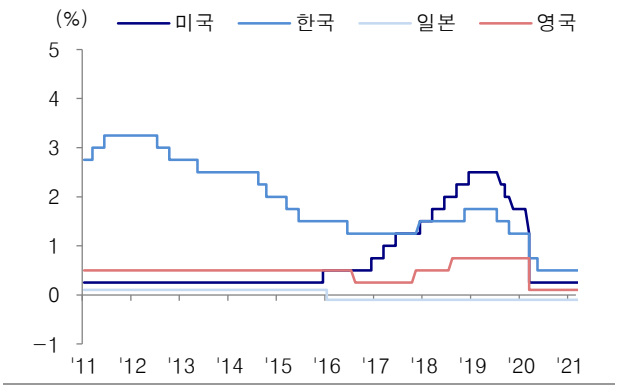
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.15	0.2	(1.4)	3.8	2.6	0.0	(240.1)
미국 국채_10년	1.63	5.1	(0.4)	42.0	71.5	100.7	(137.4)
국고채_3년	1.21	0.0	(2.0)	23.5	21.4	23.8	(109.4)
국고채_10년	2.14	0.0	13.4	35.8	41.2	48.2	(65.5)
독일 국채_10년	(0.13)	8.5	12.8	29.8	44.1	41.4	(74.0)
프레디맥 모기지 금리_30년	2.94	(2.0)	(19.0)	21.0	27.0	(34.0)	(161.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	90.3	0.1	(1.5)	(0.2)	0.4	(10.1)	(2.4)
달러/유로	1.2	(0.2)	1.3	0.2	(0.6)	12.4	1.8
달러/파운드	1.4	0.8	2.3	1.8	3.1	15.3	4.0
엔/달러	109.4	0.7	0.4	4.2	6.0	2.0	(0.3)
SGD/달러	1.3	0.6	(0.3)	0.5	0.8	(6.4)	(0.3)
위안/달러	6.4	0.1	(1.4)	(0.3)	(1.4)	(9.3)	1.5
원/달러	1,128.5	0.6	1.1	2.3	3.9	(8.1)	5.7
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	203.3	(1.8)	5.6	9.7	21.2	65.1	(0.3)
BDI	2,939.0	(7.7)	34.9	119.5	115.2	647.8	99.1
WTI($/Barrel)	65.4	0.7	3.5	9.9	34.7	137.2	(7.9)
Brent($/Barrel)	68.7	0.6	3.2	10.1	32.6	120.7	(12.2)
Dubai($/Barrel)	66.3	0.3	4.9	10.1	33.2	127.2	(10.4)
금($/toz.)	1,837.8	0.4	5.8	0.8	(3.0)	6.2	39.4
은($/toz.)	27.3	(0.4)	7.1	(0.1)	3.0	72.3	63.9
구리($/MT)	10,214.5	(2.0)	12.5	22.3	31.8	97.4	49.0
알루미늄($/MT)	2,438.3	(3.6)	5.7	16.9	23.5	69.3	5.3

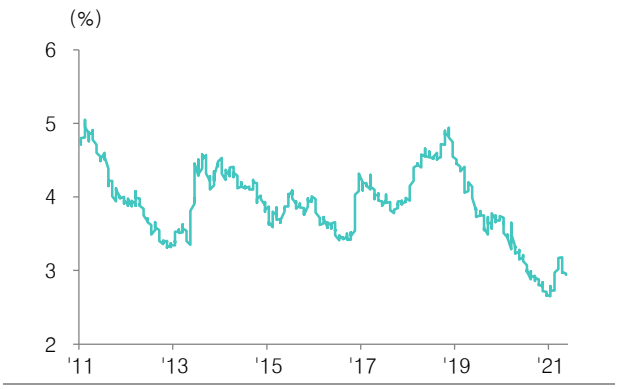
Note: 2021년 5월 14일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

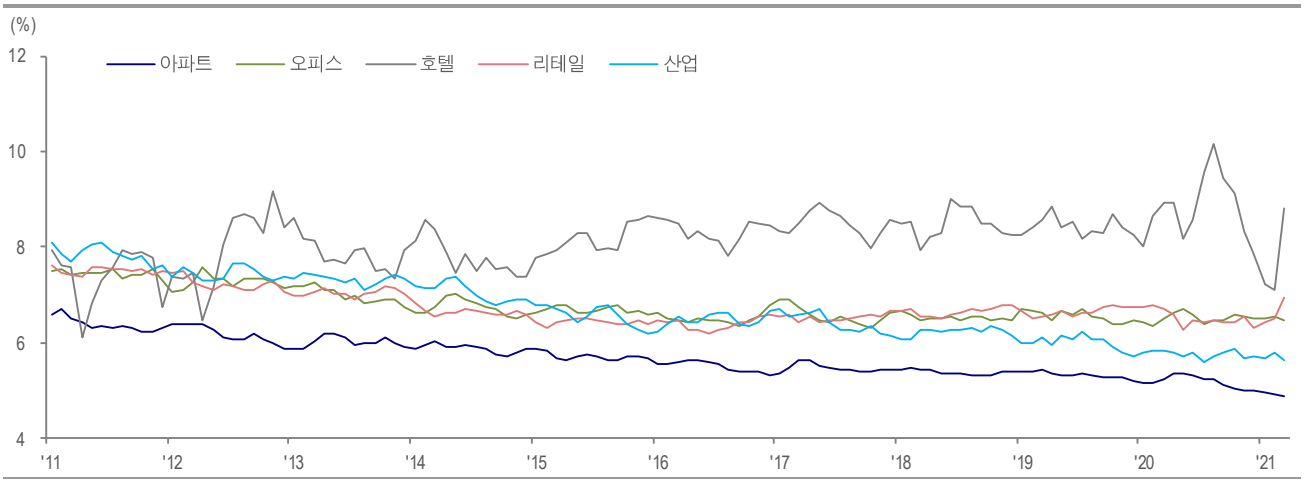
II-1. 미국 Real Estate Table

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)

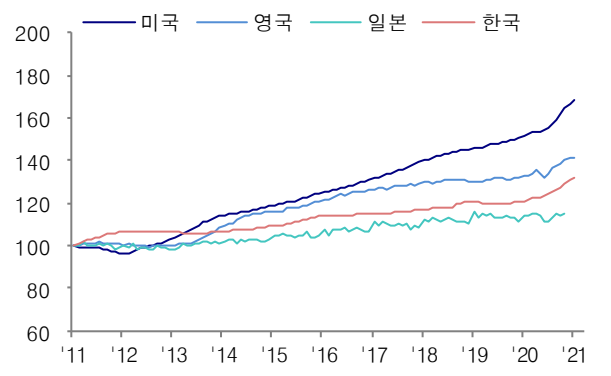
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

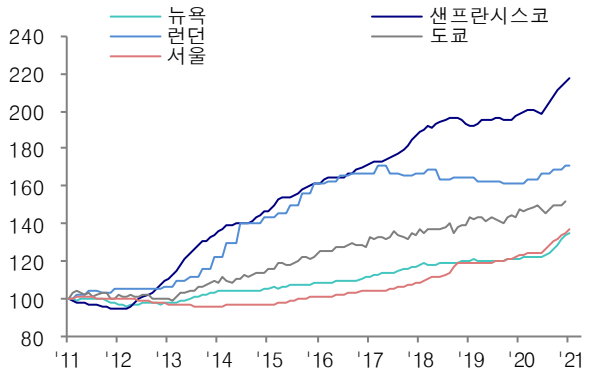
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

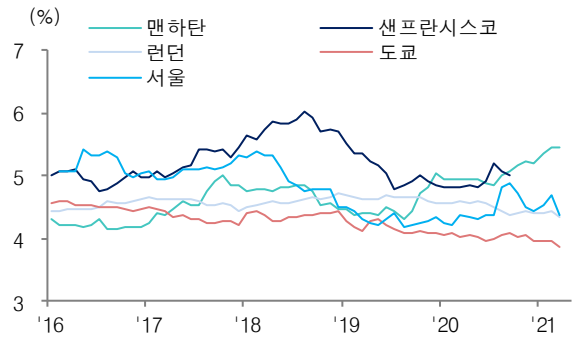
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

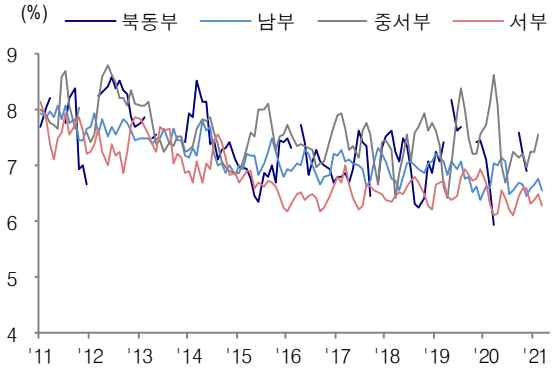
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



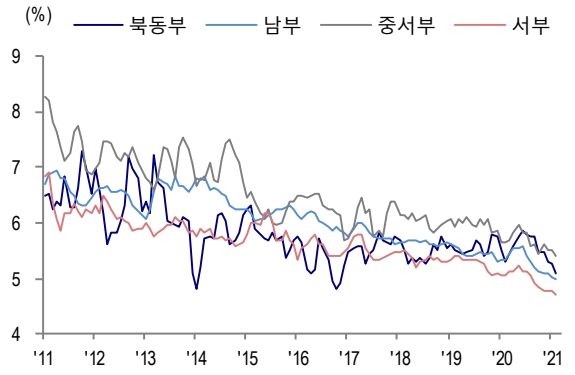
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



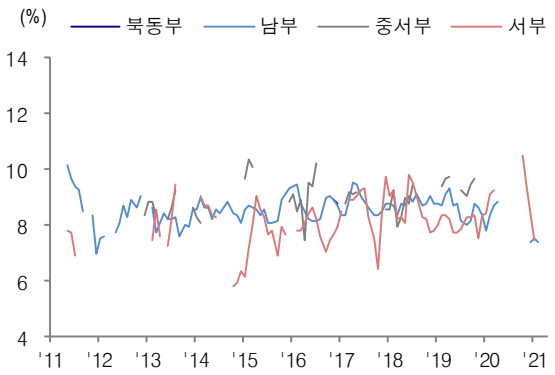
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



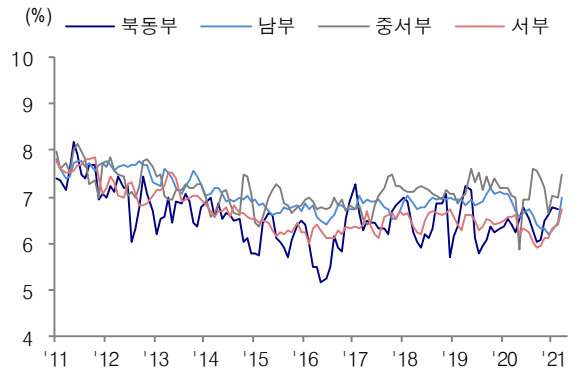
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



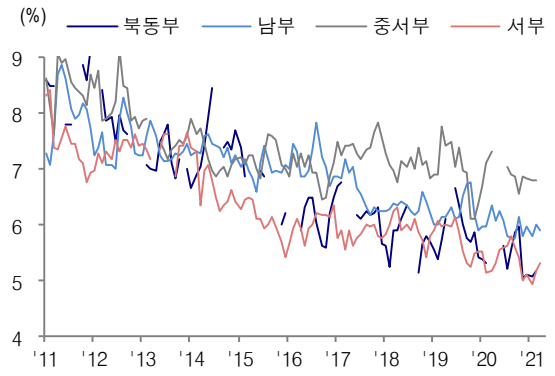
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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)



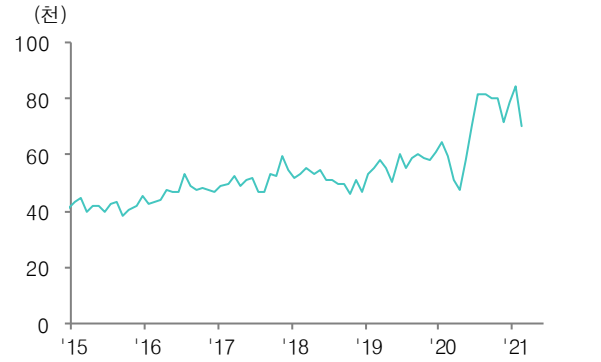
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

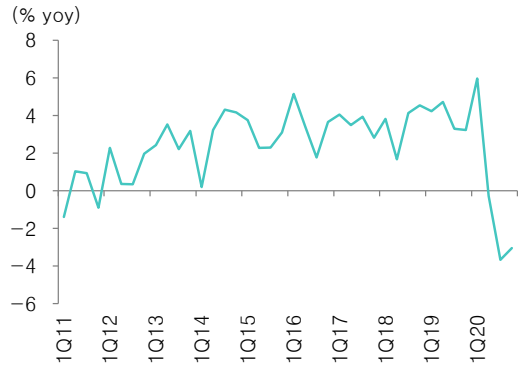
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

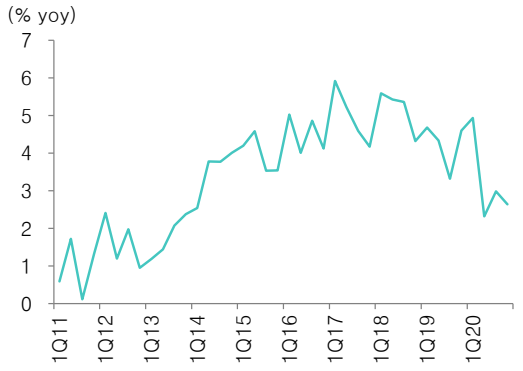
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



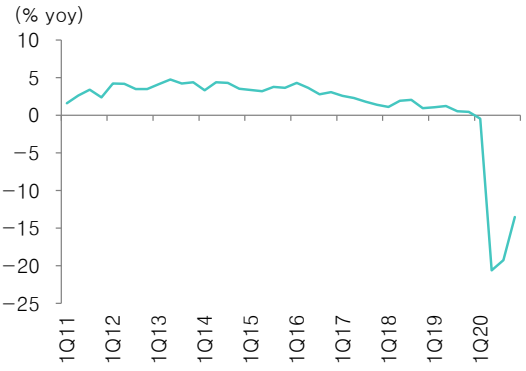
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



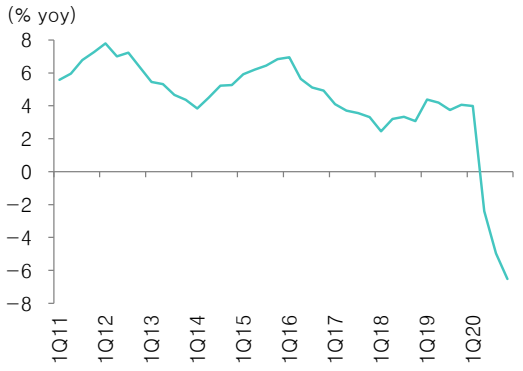
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



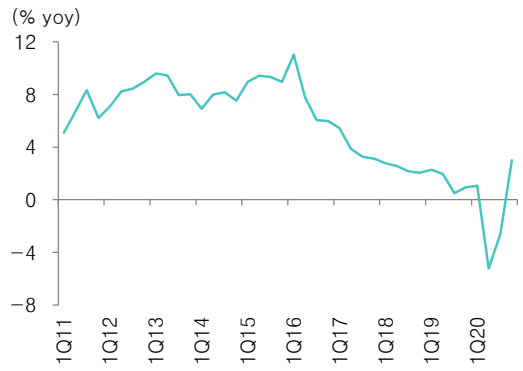
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



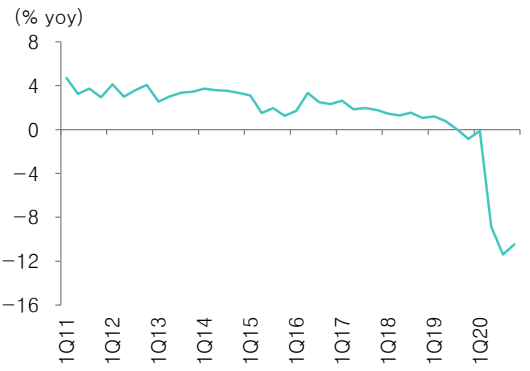
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 복합 부동산 NOI 증가율



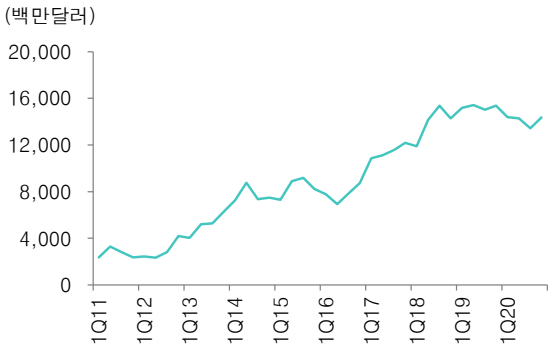
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



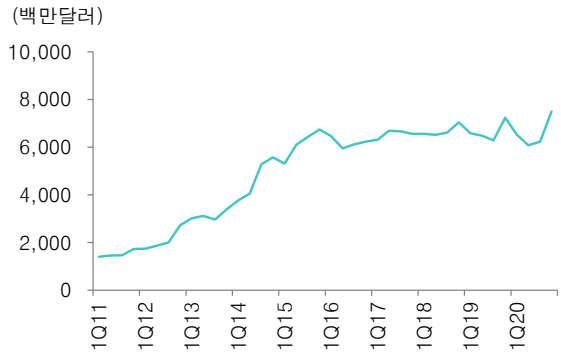
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



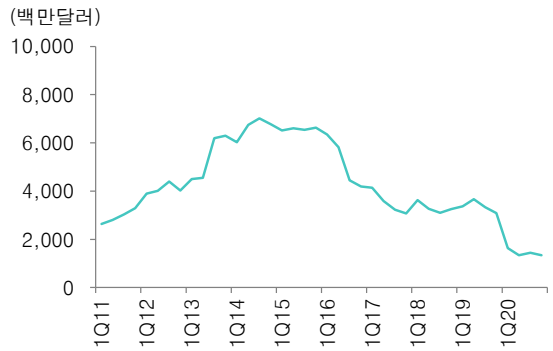
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



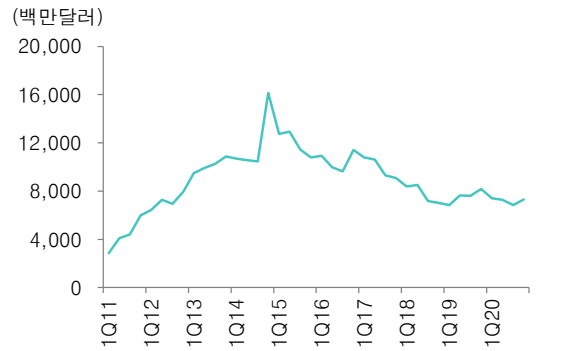
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



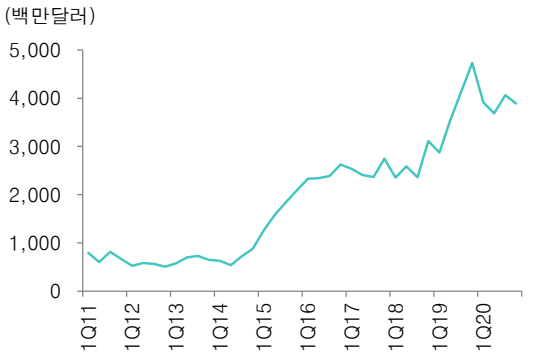
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



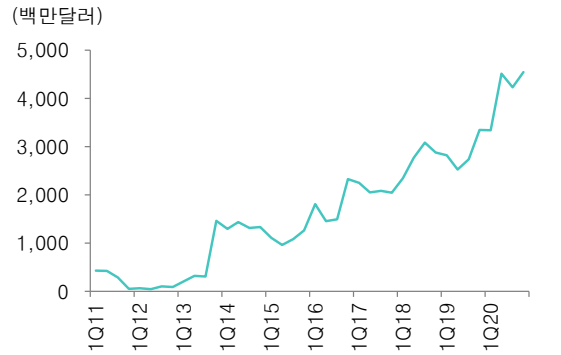
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

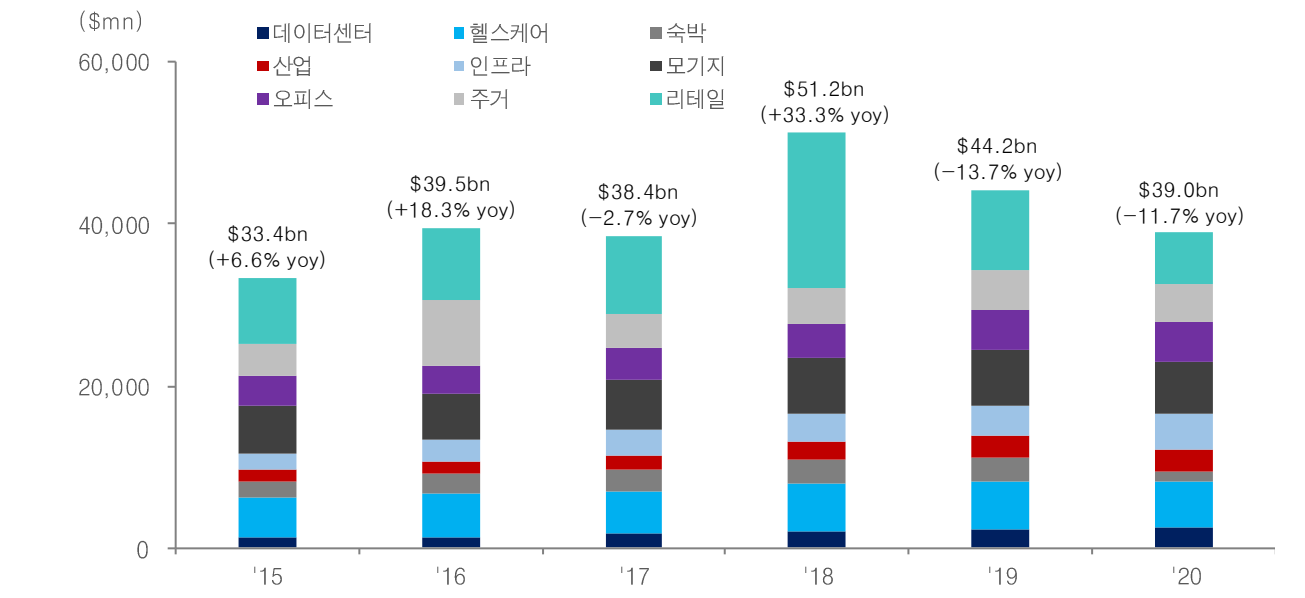


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

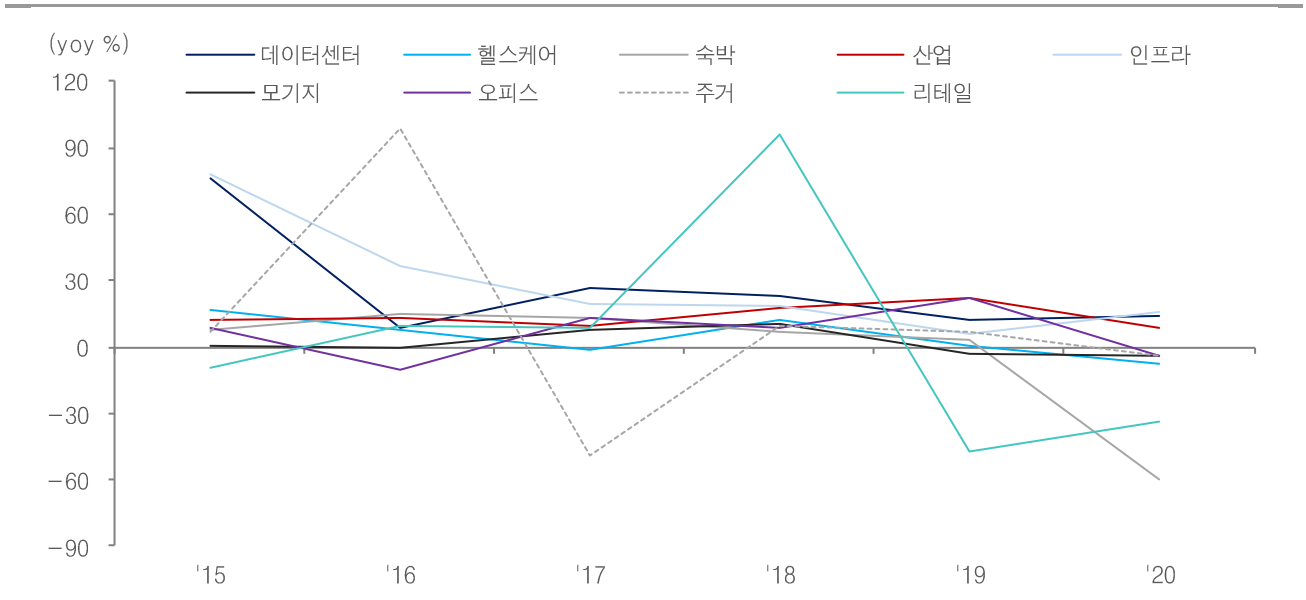
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.09	0.11	0.10	0.06	0.02	-	-	-
2021.04	0.87	0.61	0.95	0.65	0.34	-	-	-
2021.03	1.16	0.73	1.22	1.08	0.71	-	-	-
2021.02	1.24	0.88	1.30	1.11	0.74	1.14	1.16	1.54
2021.01	2.03	1.32	2.04	2.28	1.35	1.27	1.24	1.37
2020.12	1.65	1.14	1.60	2.12	1.23	1.24	1.53	0.99
2020.11	1.81	1.15	1.57	3.28	1.70	1.42	2.19	1.01
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

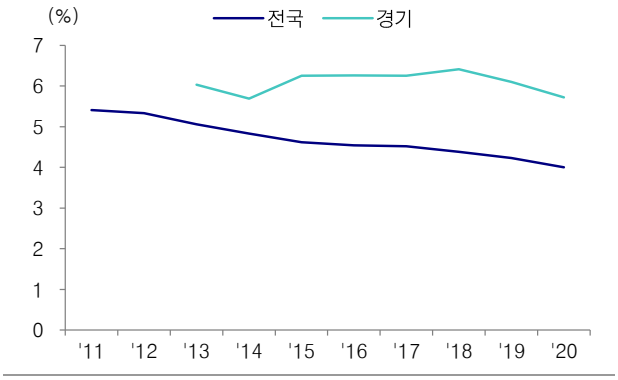
0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5 개 지방광역시	기타지방	1 기신도시	2 기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.09	0.11	0.10	0.06	0.02	0.06	0.01	0.12	0.03	0.02	0.00
2W	0.13	0.14	0.16	0.04	0.02	0.19	0.21	0.07	0.02	0.04	(0.02)
3W	0.14	0.10	0.16	0.06	0.03	0.24	0.09	0.05	0.08	0.10	0.00
4W	0.19	0.14	0.20	0.15	0.07	0.35	0.21	0.11	0.17	0.27	0.00
5W	0.20	0.12	0.22	0.18	0.10	0.31	0.19	0.12	0.19	0.38	0.00
6W	0.21	0.11	0.22	0.22	0.13	0.36	0.29	0.15	0.29	0.39	(0.01)
7W	0.23	0.14	0.25	0.23	0.14	0.33	0.19	0.12	0.29	0.51	0.00
8W	0.28	0.19	0.29	0.25	0.15	0.38	0.32	0.13	0.32	0.47	0.01
9W	0.29	0.18	0.30	0.27	0.20	0.43	0.26	0.22	0.30	0.47	0.02
10W	0.36	0.22	0.37	0.33	0.21	0.45	0.33	0.30	0.39	0.39	0.01
11W	0.36	0.26	0.37	0.35	0.27	0.54	0.41	0.32	0.38	0.51	0.02
12W	0.42	0.32	0.45	0.36	0.15	0.64	0.45	0.43	0.27	0.41	0.06
13W	0.45	0.30	0.47	0.40	0.32	0.72	0.41	0.45	0.28	0.56	0.09
14W	0.45	0.34	0.48	0.41	0.25	0.65	0.42	0.42	0.42	0.51	0.08
15W	0.44	0.26	0.45	0.46	0.28	0.81	0.52	0.53	0.46	0.44	0.11
16W	0.47	0.30	0.46	0.58	0.27	0.84	0.52	0.60	0.58	0.64	0.22
17W	0.66	0.41	0.64	0.81	0.55	1.35	0.79	0.93	0.82	0.76	0.11
18W	0.55	0.36	0.54	0.66	0.40	1.15	0.79	0.77	0.66	0.48	0.35
19W	0.55	0.42	0.55	0.65	0.38	1.14	0.69	0.87	0.58	0.41	0.06
20W	0.54	0.36	0.50	0.80	0.45	1.13	0.65	1.03	0.80	0.43	0.25
21W	0.46	0.25	0.39	0.72	0.69	0.92	0.82	1.10	0.43	0.51	0.08
22W	0.44	0.26	0.39	0.83	0.24	0.98	0.75	1.27	0.43	0.66	0.10
23W	0.41	0.30	0.37	0.72	0.38	0.77	0.59	0.92	0.59	0.57	0.18
24W	0.49	0.34	0.42	0.98	0.39	0.57	0.64	1.47	0.70	0.54	0.15

Source: Reps, KTB투자증권

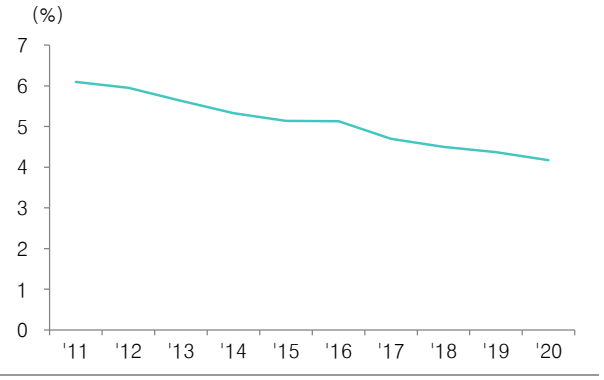
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



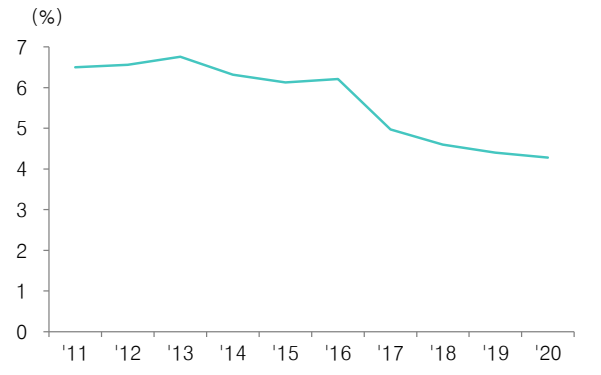
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



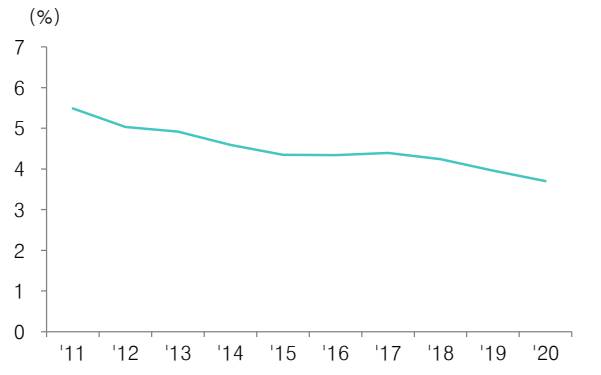
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



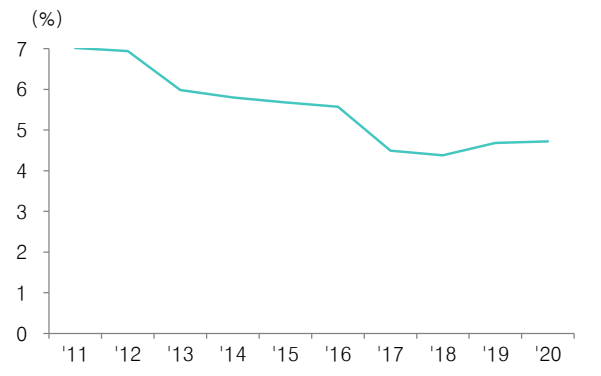
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



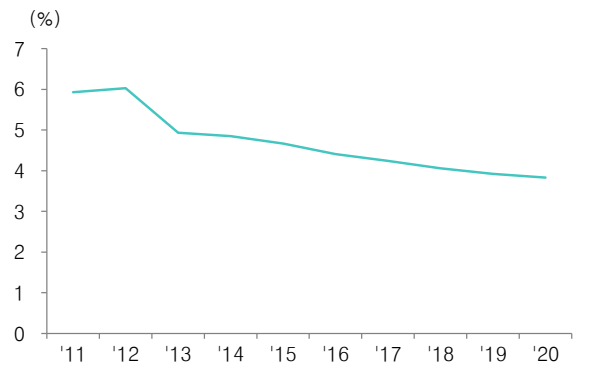
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



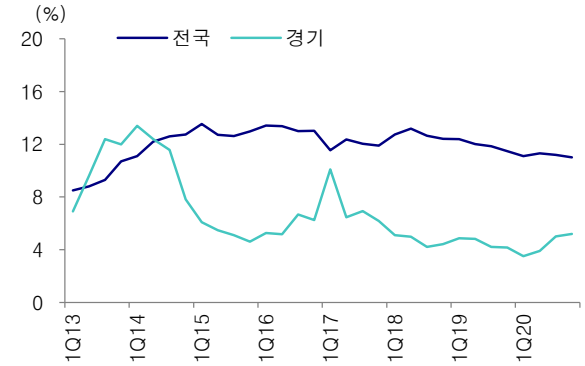
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



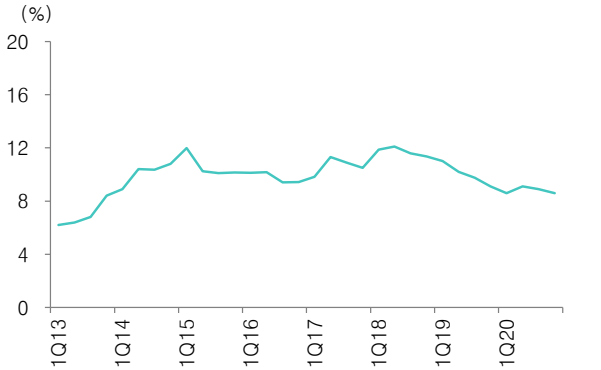
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



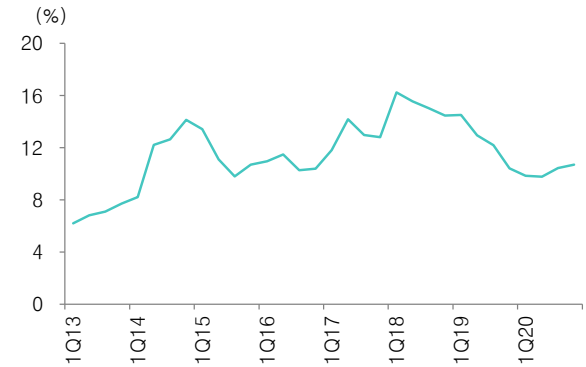
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



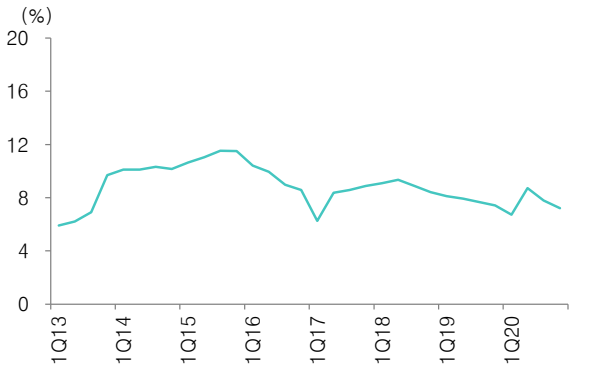
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



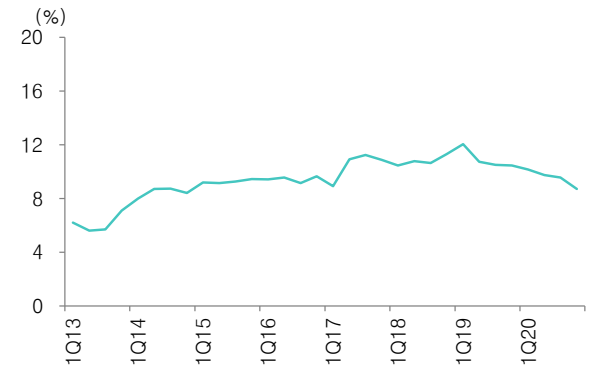
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



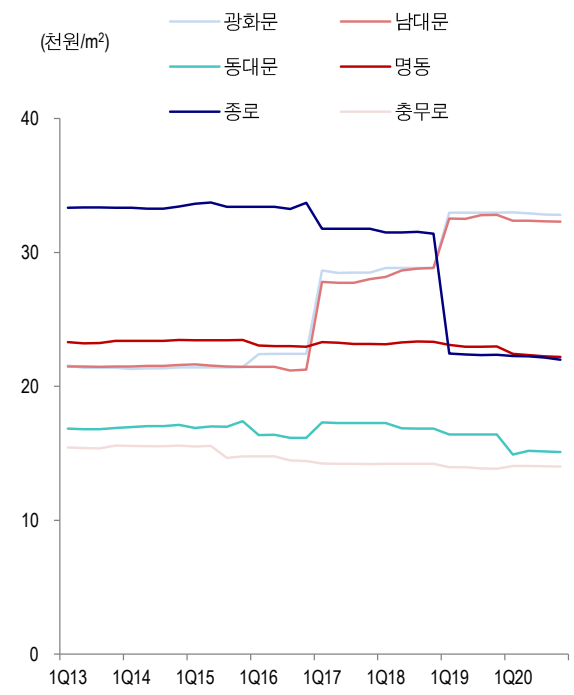
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



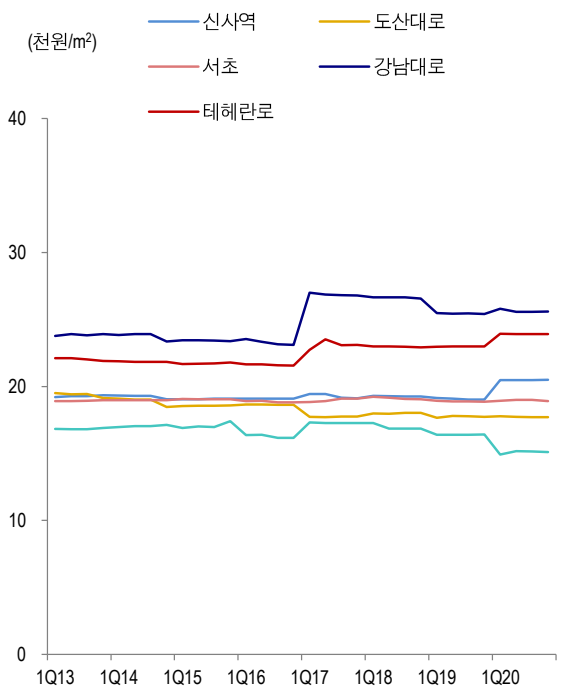
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



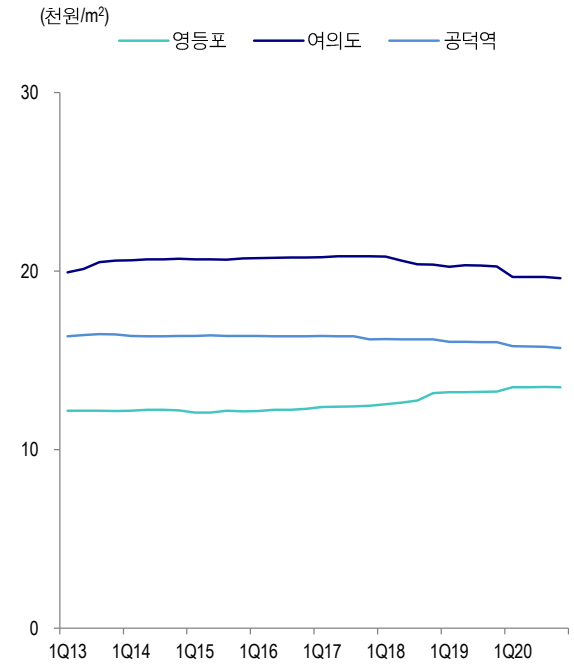
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



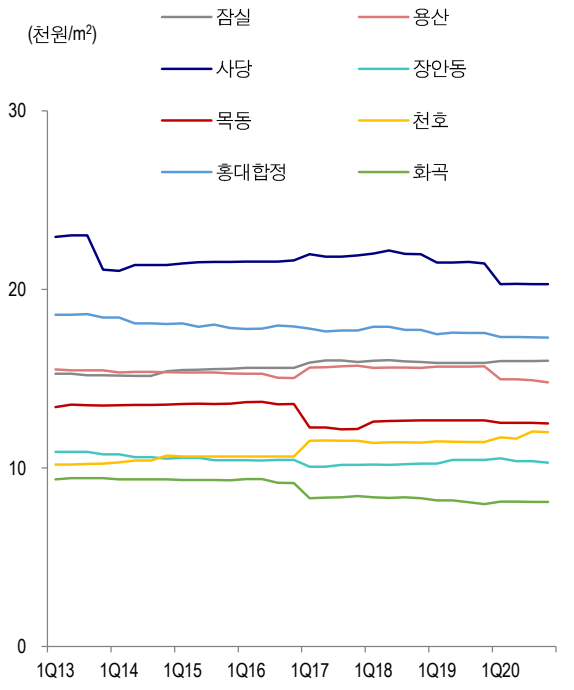
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.