Weekly | 25 May. 2021

KTB 대체투자 인사이드

건설 · 대체투자 라진성 jsra@ktb.co.kr

HEAD LINE



부동산 라진성

오프라인 자산은 죽지 않는다 (1탄) Last Fit Economy

<온라인 시대, 오프라인의 반격: Last Fit Economy>

– 온라인 기반 유통업체들이 저렴한 가격과 편의성을 강조한다면, 오프라인 기반 유통업체들은 차별화 포인트인 '체험'을 통해 고객들을 유인. 서로의 강점을 차별적으로 강화시켜 나가는 가운데 온오프라인 업체 모두 공통적으로 심혈을 기울이는 포인트가 '라스트마일'. '새벽배송', '당일배송'을 넘어 '즉시배송'과 '30분배송' 등 소비자들의 요구가 고도화되고 세분화되는 시대로 접어들면서 라스트마일 경험은 유통업체의 경쟁력을 좌우하는 핵심 포인트로 부상.

– '트렌드 코리아 2020'을 보면 새로운 소비트렌드 키워드로 '라스트 핏 이코노미(Last Fit Economy)'를 제시. '라스트 핏 이코노미'는 '고객의 마지막 순간의 만족을 최적화'하려는 근거리 경제를 의미. 이런 의미에서 라스트마일은 고객의 마지막 접점까지 편리한 배송으로 쇼핑의 번거로움을 해소해주는 '배송의 라스트핏'으로 볼 수 있음.

<3세대 커머스 등장 '퀵커머스'>

– 대표적인 라스트마일의 경험 중 하나는 "얼마나 빠르게". 원하는 상품을 얼마나 빠르게 배달해주는지를 더 중요하게 생각하는 개념이 '퀵커머스'. 해외에서는 퀵커머스를 3세대 커머스로 규정하고, 회사의 역량을 퀵커머스에 집중.

– 딜리버리히어로가 추정한 2030년 퀵커머스 시장 규모는 약 4,480억유로(약 628조 7,411억원).

– 국내 역시 배달의 민족, 요기요와 같은 배달 플랫폼, 이마트와 롯데쇼핑, 홈플러스와 같은 오프라인 유통망을 갖춘 사업자, GS25, CU, 세븐일레븐과 같은 편의점 사업자, CJ대한통운, 한진과 같은 대형 택배업체들까지 관련 서비스를 이미 시작했거나, 준비. 국내 유통업체들이 배달 애플리케이션 2위인 '요기요' 입찰에 관심을 갖는 이유도 여기에 있음.

<도심형 물류시스템의 강자는 '오프라인 유통기업'>

– 여기서 오프라인 유통기업이 갖는 장점이 부각. 오프라인 유통기업은 동네상권을 커버하는 편의점부터 광역상권을 커버하는 마트 및 할인점까지 도심 물류 거점으로 전용할 수 있는 다양한 유통 점포 인프라가 구축되어 있음. 퀵커머스에서 가장 중요한 도심형 물류시스템을 갖추기에 유리한 위치. 즉, 세분화된 배송 서비스를 언제든지 접목할 수 있는 자산을 보유하고 있는 셈.

<뒷장 계속>

대표적 기업들의 라스트 핏 이코노미 사례

구분	내용
이커머스 기업의 라스트 핏	* B2C 기업들인 쿠팡, 마켓컬리 등 이커머스 기업은 자체 풀필먼트(Fulfilment) 구축을 통해 당일/새벽 배송 시장 개척 * 아마존은 주문 후 30분 이내 배송을 목표로 하는 예측배송이나 드론 배송을 고도화 하는 디커플링 정책에 집중
유통 기업의 라스트 핏	* B2B 기업들로 신세계, 롯데, GS, CJ 등 유통 대기업은 전국 오프라인 거점을 활용한 온/오프라인 연계를 통한 거점 중심 경계혁신 * 월마트는 온라인에서 사람의 감성을 느낄 수 있도록 온라인으로 주문한 제품을 점원이 드라이브 스루 방식으로 실어주는 Grocery pickup 서비스를 점차 확대
주문 플랫폼 기업의 라스트 핏	* B2C 플랫폼 기업들인 '배달의 민족', '요기요' 등 주문 플랫폼 기업은 이륜 배달 중심 아웃소싱 및 자체 배달 인프라 강화를 통해 즉시배달 이커머스 시장에 진출
물류 기업의 라스트 핏	* 제때(B2B2C 기업)는 IcT 기술 활용한 콜드체인 전문기업으로, 빅데이터, RPA를 간편식품 기업의 주문관리, 고객관리와 워크프로세스의 개선 등에 적극적으로 개입

Source: P&J시스템, 물류신문, KTB투자증권

오프라인 자산은 죽지 않는다 (1탄) Last Fit Economy

부동산 라진성

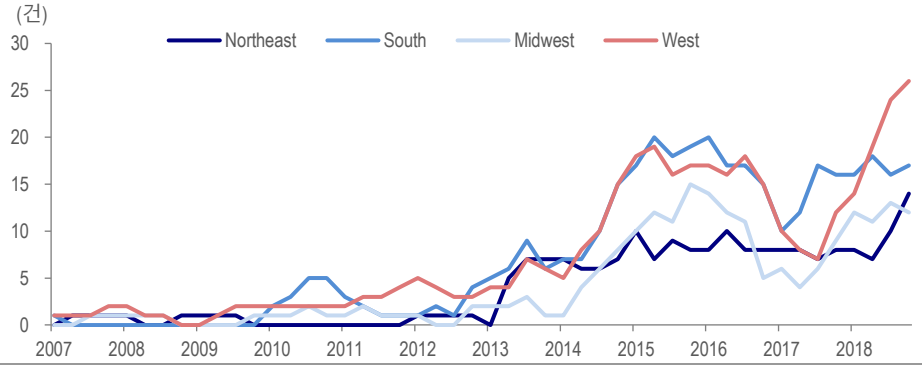
<이제는 라스트마일 싸움, 매장 활용 잘하는 기업이 이긴다>

– 최근 GS홈쇼핑이 지분을 투자한 메쉬코리아는 자체적으로 전국 450여개 거점 기반 물류망에 더해 도심형 마이크로 풀필먼트 센터(MFC)를 확대하며 3시간 내 즉시배송을 가능하게 하는 인프라 투자를 단행. 최근에는 서울 강남에 국내 최초 도심형 마이크로풀필먼트 센터를 오픈. GS홈쇼핑과 합병할 예정인 GS리테일까지 가세하면 라스트마일 서비스를 위한 매우 강력한 물류 인프라를 구축하게 될 것으로 전망. GS리테일은 편의점 등 전국에 15,000개의 오프라인 물류 거점을 보유하고 있고, 도보배달플랫폼을 통해 배달원 6만명을 확보한 상태.

– 다수의 국내 오프라인 유통업체들은 MFC보다는 오프라인 매장을 활용한 라스트마일 서비스를 제공. 신세계그룹은 온라인 쇼핑몰 쓱닷컴에 들어오는 주문의 40%를 이마트 매장 내 P.P센터에서 처리하고 있고, 롯데쇼핑은 온라인 주문 후 마트 매장 내 상품을 직접 포장해 2시간 내 배송하는 '스마트 스토어'를 운영 중.

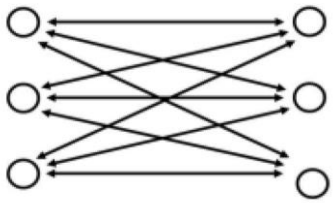
☞ 당사가 도심형 마이크로풀필먼트 센터(MFC)를 주목하는 이유는 대형 물류 네트워크 구축 이후 도심 내 라스트마일 물류가 더 중요해질 것으로 전망하기 때문. 실제 아마존은 초고속 배송 전략 'Amazon Prime Now(유료 1시간, 무료 2시간 내 배송)'를 위해 맨해튼 빌딩을 MFC로 활용. 국내의 경우에도 수도권에 총 인구의 약 50%가 밀집되어 있는 특성상, 상대적인 비효율을 개선하기 위해서라도 도심의 라스트마일 센터에 주목할 가능성이 높다는 판단. 최근에는 좁은 공간을 활용하기 위한 수직형 MFC와 도심 내 부지확보의 어려움을 해결하기 위한 지하공간 MFC 등 다양한 형태의 MFC가 등장. 동일 면적 대비 적재 용량을 3~4배 늘려주는 자동화 기술도 개발 및 적용됨. 전용 MFC 외에도 소비지 중심에 있는 리테일 매장의 물류센터로의 전환, 배송센터로서의 활용이 더욱 활발하게 진행될 것으로 예상되며, 오프라인 유통업체들에게 기회로 작용할 수 있을 전망.

지역별로 고루 증가하고 있는 아마존의 임대 계약 건수



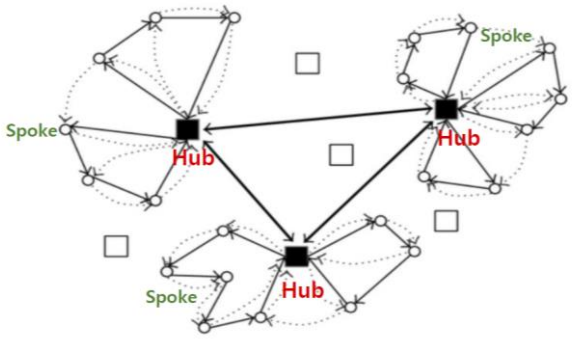
Source: CoStar, KTB투자증권

물류 배송 네트워크: Point to Point



Source: Researchgate, 이지스자산운용, KTB투자증권

물류 배송 네트워크: Hub and Spoke



Source: Researchgate, 이지스자산운용, KTB투자증권

물류 헤게모니 대전

구분	업체	서비스	내용
운송	CJ대한통운	물류일괄 대행서비스 'e-풀필먼트'	* 네이버와 3000억원 규모의 지분 교혼, 네이버 브랜드 스토어에서 판매하는 상품 대상, 30개 이상 브랜드가 서비스 사용 중 * 입점업체 제품을 곤지암 허브터미널 위에 지은 풀필먼트 센터에 보관하다가 소비자가 온라인 쇼핑몰에서 주문하면 허브터미널로 이동 이후 자동화된 분류 과정을 거쳐 전국으로 발송 * 기존에는 오후 3시 이전에 주문한 제품까지만 다음날 배송 가능, e-풀필먼트 서비스 입점업체 제품은 밤 12시에 주문해도 다음날 배송 * 입점업체 중 77%는 풀필먼트 서비스를 이용한 후 판매량이 25% 이상 증가. 입점업체의 78%는 소비자 클레임 감소 * 8월부터 신선식품 전용 저온 풀필먼트 센터도 운영할 계획, 네이버 스마트스토어에 입점한 식품업체들이 계약을 맺고 사용하는 방식
온라인 + 오프라인	이마트 (SSG.com)	온라인 전용 물류센터	* 현재 김포와 보정 등 3곳에서 전용 물류센터 운용 중. 하남 등 수도권 동부권에 4번째 물류센터 설립을 추진했지만 지역 주민 반대로 무산 * 2019년(12월) 3호기 완공을 마지막으로 중단됐던 전용 물류센터(네오) 투자 재개 - 전국 11개까지 확대해 전국 단위 새벽배송 권역을 확보하겠다는 목표 - 현재 세 곳의 네오에서 처리하는 SSG닷컴의 하루 물량은 약 8만 건, 2025년까지 배송능력을 하루 약 36만 건으로 늘리겠다는 계획 - 유통산업발전법 규제로 이마트 매장에서는 새벽 배송이 불가해 목표 달성을 위해서는 신규투자 불가피 * '허브&스포크(Hub&Spoke, 중심&바퀴살)' 방식 본격화 - 7월 시행 예정인 충청권 새벽배송의 경우 김포 '네오003'에서 주문 상품을 출하하면 충청권에 있는 스포크(지역 거점)를 거쳐 배송
		매장 내 P.P(Picking & Packing) 센터	* 지연된 물류센터 대신 이마트 P.P(Picking& Packing) 센터 확장에 주력할 전망 (현재 110여 개 이마트 오프라인 매장에 설치) * 작년 기준 SSG닷컴의 일평균 처리 물량 13만건 중 50%에 달하는 6.2만건을 이마트 P.P센터를 통해 처리 - 온라인+오프라인 협업 시너지 발생. 2021년 1월~4월 동안 신도림점 온라인 매출(PP센터)은 전년 대비 154% 상승 - 신도림점은 리뉴얼을 통해 PP센터를 기존 20평에서 320평으로 확대, 점포에서 배송되는 온라인 처리 물량을 증가 효과 * 이마트 매장 리뉴얼을 통해 현재 110여 곳인 PP센터를 10여곳 신규 확충해 하루 배송량을 총 14만 건까지 늘릴 계획
		도심형 물류센터	* 폐점 매장을 도심형 물류센터로 활용하는 방안 검토 중 - 일부 매장의 경우 폐점 후 영업만을 종료하고 건물과 부지를 처분하지 않고 보유 중 - 도심형 물류센터로 활용할 경우 수도권에 한정된 새벽배송 권역을 영남권까지 확장 가능
	롯데쇼핑 (롯데온)	매장 내 물류센터	* 롯데온을 통해 주문할때 '바로배송', '당일배송', '새벽배송', '바로픽업' 등을 선택 가능 * 바로배송: 온-오프라인 통합 디지털 풀필먼트 스토어인 스마트스토어 구축을 통해 점포 기반의 물류 거점화 추진 - 롯데온에서 주문 후 마트 매장 내 상품을 직접 포장해 2시간 내 배송 * 올해 기존 배달 기사가 지역 거점까지만 운송을 담당하고, 이륜차를 탄 '플렉서'가 물품을 넘겨받아 배송을 마치는 '릴레이 배송' 개시 - 기존 배달기사의 동선을 각 지역거점(CP · Contact Point)으로 단축시켜 단위 시간당 배송 건수를 늘린 게 특징 - 플렉서 등 추가 인건비가 소요되기 때문에 비용과 배송량의 최적점을 찾아야 함
	GS리테일 (GS홈쇼핑)	물류센터	* GS홈쇼핑과 통합 물류 인프라 구축을 위해 2025년까지 총 4,300억원을 들여 신규 물류센터 6곳을 지을 계획 * 전국 99% 소비자들에게 2시간 내 배송이 가능한 '가장 가까운 물류망'을 갖춘다는 계획 * 1.5만여 소매점과 우리동네 딜리버리, 부릉 연계 배송(GS홈쇼핑이 물류회사 메쉬코리아의 지분 19.53%를 인수), 새벽 배송, 박스 25, 수퍼 배송 등 다양한 최종 물류 수단을 활용해 차별화된 물류 통합 인프라를 구축할 예정 - 메쉬코리아는 자체적으로 전국에 도심형 마이크로풀필먼트 센터(MFC)를 확대, 3시간 내 즉시배송을 가능하게 하는 인프라 투자 단행
온라인	쿠팡	물류센터	* 국내 인구의 70%가 쿠팡 물류 관련 시설에서 7마일(약 11km) 반경 이내에 위치. 도심형 물류센터 홈타운 프로젝트 추진 - 2014년 로켓배송이 출범할 당시 27개에 그치던 쿠팡 물류센터는 지난해 현재 160개 이상으로 증가 * 쿠팡은 현재 1일 배송인 로켓배송으로만 600만 종 이상의 상품을 취급 * 쿠팡의 물류 혁신은 물류센터 내에서는 빅데이터에 기반, '랜덤스토우'라고 불리는 임의의 여러 위치 내 상품 배치와 AI를 통한 최적의 상품 준비 동선 수립, 배송 과정에서도 '로딩SOP'로 불리는 인공지능 시스템을 통한 최적 배송 동선 수립 등, 상품의 입고부터 최종 배송까지의 전 과정에서 이루어짐

Source: 언론정리, KTB투자증권

Weekly News

해외 News

오피스	2021.05.20 Daily Business **Glade Capital, 16 North Esplanade West 건물 매입**	https://bit.ly/3fd6YPT
	▶ 해당 건물은 A등급의 오피스 빌딩이며 5층으로 구성. 총면적은 40,764ft^{2}이며, 15.25백만 파운드에 매각 ▶ 2014년에 완공되어, BREEAM(프로젝트, 인프라 건물 대상 지속가능성 평가 방법) 'Excellent' 등급 획득	
인프라	2021.05.24 Renewable Energy **ERG, 프랑스 재생에너지 포트폴리오 매입**	https://bit.ly/3fkk7XP
	▶ 이탈리아 에너지 기업 ERG는 프랑스에서 80MW 규모의 재생에너지 포트폴리오를 보유하고 있는 기업을 45백만 유로에 인수 ▶ 포트폴리오는 58MW의 용량을 갖춘 5개의 풍력 발전소와 22MW의 용량의 PV로 구성 ▶ 해당 거래는 프랑스 경제 및 재무부의 승인을 받아 2021년 7월에 완료될 예정	
인프라	2021.05.19 Renewable Energy **EU 집행위원회, 폴란드 해상 풍력 225억 유로 규모 보조 계획 발표**	https://bit.ly/3yzWaDd
	▶ EC는 해당 보조 계획이 EU의 국가 원조 법규와 일치하며, 필요한 재정적 지원을 제공하고 이는 인센티브 효과가 있다고 밝힘 ▶ 폴란드는 양방향 프리미엄 방식으로 25년간 보조금을 제공할 계획	
물류 센터	2021.05.19 IPE Real Assets **PGIM Real Estate, 이탈리아 물류 센터 3개 인수**	https://bit.ly/3fDetPq
	▶ PGIM은 투자자를 대신해서 해당 자산들을 인수하였으며, 정확한 인수가액은 공개되지 않음 ▶ 세 개 중 두 개의 자산은 밀라노에 위치해있으며 총면적은 40,000m^2. 나머지 한 개의 자산은 Emilia Romagna 지역에 위치해있으며, 총면적은 45,000m^2 ▶ 까다로운 거시 환경에도 불구하고 이커머스의 성장으로 이탈리아의 물류 수용량이 2020년에 최고치를 기록. 또한 지난 10년간 이탈리아의 이커머스 점유율이 많이 상승했지만 영국과 독일 같은 성숙한 시장에 비해 추가적인 잠재력이 있음을 밝힘	
물류 센터	2021.05.21 PitchBook **Blackstone, St. Modwen 12억 파운드에 인수**	https://bit.ly/3fM46sG
	▶ Blackstone은 영국의 물류센터 개발업체 St. Modwen Properties를 12억 파운드에 인수. 주당 542펜스이며 5월 6일 종가보다 21.1%의 프리미엄을 붙여진 가격 ▶ 이번 인수는 물류센터 공간 수요 증가에 따른 것이며, Blackstone은 작년 12월에 Iron Mountain으로부터 물류센터 포트폴리오를 358백만 달러에 매입한 바 있음	
부동산	2021.05.20 N Business **1Q21 글로벌 부동산 거래액 1,870억 달러**	https://bit.ly/3oKe8hU
	▶ JLL에 따르면 1Q21 글로벌 부동산 거래액은 코로나 바이러스로 인한 제재의 영향으로 13% 하락 ▶ 미국, 영국, 프랑스, 일본과 같이 성숙한 시장은 1분기 동안 보다 강한 실적을 보였지만, 각 지역 및 부문에서 회복이 고르지 않았다고 밝힘 ▶ 다만 경제 상황 개선, 지속적인 정부 부양책, 백신 접종 등으로 부동산 시장을 낙관적으로 볼 수 있지만, 서유럽의 제재 유지와 인도의 대규모 급증을 고려해야 한다고 밝힘	
리츠	2021.05.19 Bloomberg **Dream Industrial, 유럽 경매에서 11억달러 상당의 물류센터 낙찰**	https://bloom.bg/3bRihvj
	▶ 해당 포트폴리오는 31개의 물류센터로 구성되었으며, 각 자산들은 교통이 편리한 곳에 위치 ▶ 프랑스, 독일, 네덜란드를 포함한 6개국의 자산들과 함께 추가적인 개발이 가능한 토지 또한 포함하고 있으며, 거래는 향후 60일 안에 완료될 예정	

해외 News

리츠	2021.05.20 Business Observer **Tampa REIT, 데이터 센터 13억 달러에 매각**	https://bit.ly/3hKFyCX
	▶ Sila Realty Trust는 29개의 데이터 센터를 Mapletree Industrial Trust에게 13.2억 달러에 매각하기로 결정하였으며, 자산 매각은 3분기에 완료될 예정 ▶ Sila는 기존에 미국 70개 지역에 데이터 센터 29개, 헬스케어 자산 124개를 보유하고 있었으며, CEO는 이번 데이터 센터 매각은 헬스케어 리츠로서 명확한 정체성을 추구하기 위한 전략이라고 밝힘	
리츠	2021.05.1 Property Funds World **Warehouse REIT, 산업용 자산 20백만 파운드에 매입**	https://bit.ly/3437tpA
	▶ Warehouse REIT는 Cambridge 도심에서 7마일 거리인 Cambridge South Industrial Estate를 인수 ▶ 해당 단지는 68,000ft^2 면적의 13개 멀티 산업 단지와 3.4에이커의 개발 부지로 구성되었으며 NIY는 4.15% ▶ 해당 자산은 연간 67.2만 파운드의 수익을 내며, 평균 잔여 임대 기간은 8년 이상	
리츠	2021.05.21 The Market Herald **APN Convenience Retail REIT, 6개 주유소 인수**	https://bit.ly/3uiQOJq
	▶ AQR은 해당 자산을 매입과 리스백(leaseback) 방식으로 거래가 성사하였으며, 신규 20년 임대 계약을 체결 ▶ 6월 전에 거래는 완료될 예정이며, 이로써 AQR은 655백만 달러 상당의 자산 103개를 보유 ▶ 포트폴리오의 가중평균 Cap rate는 6.1%이며, 평균 잔여 기간은 12.2년	
리츠	2021.05.18 IPE Real Assets **Charter Hall, 호주 오피스 포트폴리오 A$780mn에 인수**	https://bit.ly/3vdXhqc
	▶ Charter Hall Long WALE REIT(CLW)와 Charter Hall Direct가 관리하는 비상장 펀드 3개의 JV가 해당 포트폴리오를 AIP Assets으로부터 인수 ▶ 포트폴리오는 총 4개의 건물이며, 핵심 임차인은 호주 정부 ▶ 임대 가능 순면적은 69,503m^{2}이며 각각 Canberra, Melbourne, Sydney, Albury에 위치	
데이터 센터	2021.05.18 Data Center Dynamics **GDS, GLP의 $10bn 상당 데이터 센터 인수 고려 중**	https://bit.ly/3fGmRO4
	▶ 중국의 클라우드 및 데이터 센터 기업 GDS Holdings는 싱가포르 부동산 업체 GLP의 데이터 센터 사업 인수를 고려 중 ▶ Bloomberg는 데이터 센터의 자산 가치는 $8~10bn 정도이며 거래가 성사될 경우 GLP는 GDS의 주주가 될 것이라고 밝힘 ▶ 거래는 현재 초기 논의 단계이며, 무산될 가능성도 존재 ▶ GDS는 작년 홍콩에서 2차 상장을 통해 $1.9bn을 조달하였으며, 이 자금이 중국, 홍콩, 남동아시아 지역의 데이터 센터 인수에 사용될 것이라고 밝힌 바 있음 ▶ GLP는 기존에 Hebei에 개발 중인 데이터 센터가 있으며, 이곳에 약 $1.5bn를 투자. 첫 번째 개발 단계에서 60,000개의 서버를 수용할 수 있는 4,000개의 캐비닛을 설치. 완공되면 200,000개의 서버를 수용할 수 있는 15,000개의 캐비닛을 보유	
데이터 센터	2021.05.20 Data Center Dynamics **Yondr, 아메리카 지역으로 20억 달러 확장 계획 발표**	https://bit.ly/349bLM6
	▶ 하이퍼스케일 데이터 센터 개발 업체 Yondr는 미국, 캐나다, 남아메리카 지역으로 데이터 센터 인프라를 확장한다고 밝힘 ▶ Yondr의 평균 데이터 센터 캠퍼스 용량은 150MW이며, 미주 지역의 클라우드 및 엣지 컴퓨팅 수요를 충족시키기 위함 ▶ 향후 3년간 투자가 집행될 예정이며, 투자 자금은 여러 투자자들로부터 조달 ▶ Yondr Group의 미국 데이터 용량은 이미 유럽의 두 배 정도이며, 2025년에 11GW의 용량을 예상. 또한 2024년까지 5개 대륙에 데이터 센터를 건설하는 것이 목표	

해외 News

오피스	2021.05.17 G-enews	런던 부동산시장, 브렉시트 · 코로나 '2중고' 극복 상승세
		https://bit.ly/3ympnkT
		– 코로나19 등의 영향으로 런던의 많은 사무실이 공실인 상황, 탄소배출 제로 미션의 중요성은 '런던의 사업장을 과거로 되돌릴 것'이라는 인식을 심어주고 있으며 시장 가치가 파괴될 것이라는 우려 – 그럼에도 불구하고 런던 사무실을 얻으려는 대형 베팅 지속. 건설업자와 거래업자들은 새로운 지역에 대한 브랜드 일신 욕구로 인해 새로운 수요가 지속될 것이라고 확신
데이터 센터	2021.05.18 G-enews	中 데이터센터 GDS, 싱가포르 GLP 데이터센터 최대 100억$에 인수 추진
		https://bit.ly/3uZWVn2
		– GDS는 중국의 고성능 데이터센터 개발 · 운영 업체이며, 지난해 홍콩증시에 상장 – GDS는 중국 본토 혹은 해외 회사와 합병할 가능성을 모색 – GLP는 2010년 싱가포르증권거래소에서 상장한 물류 · 부동산 · 인프라 · 금융 등의 투자관리 업체 – GLP는 상장 당시 최대 기업공개 규모였으나, 2018년 1월 싱가포르증권거래소에서 퇴출
리테일	2021.05.19 G-enews	미 소비자들, 백신 확대 속 오프라인 매장 방문 급증, 실적 개선 기대감 고조
		https://bit.ly/3fulXEi
		– 미 소매업체들은 백신 접종 확대 속에 방역규제가 느슨해지면서 소비자들이 다시 오프라인 매장 방문을 늘리고 있다고 발표 – 소비자들이 당초 우려했던 것보다 빠르게 팬데믹 이전의 소비행태로 돌아가고 있음을 시사
주택	2021.05.22 이데일리	매물 없어 못 산다, 미국 집값 역대 최고치 '폭등'
		https://bit.ly/3bLkB6Y
		– 미국 4월 기존주택 판매 3개월 연속 감소, "집 매물 없기 때문, 시장 여전히 뜨거워", 공급 부족에 기존주택 중위값 '역대 최고' – 4월 기존주택 매매는 전월 대비 2.7% 줄어든 585만건(연율 환산), 석달 연속 감소세, 전년대비로는 33.9% 급증 – 지난해 4월 당시 팬데믹 초기여서 시장이 사실상 마비 상태였던데 따른 기저효과 때문
주택	2021.05.19 G-enews	치솟는 목재가격 탓에 미 주택 건축 차질
		https://bit.ly/2Sb3pkw
		– 목재 가격 급등세로 인해 미국 주택건설이 신종 코로나바이러스 감염증(코로나19) 팬데믹 이후 최대 감소폭을 기록 – 미 4월 단독주택 착공 규모는 전월비 13% 넘게 감소. 지난해 4월 이후 최대 감소폭 – 주택착공 허가를 받았지만 아직 건축이 시작되지 않은 단독주택 규모가 1999년 이후 최대를 기록 – 지난달 신축 주택 건축 착공 규모는 연율기준 156만9000채를 기록해 착공율이 9.5% 급감 – 가뜩이나 공급 부족 현상을 빚는 미 주택시장에 신축 주택 공급 차질까지 빚어져 집 값 상승세가 더 가팔라질 전망
주택	2021.05.17 매일경제	美 보유세 취득가로 과세, 한국선 무조건 시세대로 '세금 폭탄'
		https://bit.ly/3v9buVv
		– 한집에 오래 산 토박이에 稅혜택 주는 실리콘밸리 – 실리콘밸리 소득수준 서울의 3배, 보유세 상승률 年2%로 묶여, 장기보유땐 강남보다 稅부담 작아 – 5억에 매입한 주택 10억에 팔고 12억집 샀다면, 韓12억원에 과세 – 미국에선 최초 매입가 5억원에 新舊주택 차액 더한 7억에만 과세
주택	2021.05.17 동아일보	'임대차법 모범'이라던 베를린, 임차인 되레 신음
		https://bit.ly/3onPEef
		– 독일 베를린시 세입자, 이면계약과 매물감소로 신음, '숨겨진 임대료(shadow rent)'를 포함한 거래 나타나 – 국내도 임대차 3법 강행에 따른 부작용 잇따라

해외 News

주택	2021.05.17 매일경제	中 코로나 잦아들자 집값 고공 행진, 8개월만에 가장 많이 올라 https://bit.ly/3bzRaES
	– 중국 70개 도시 주거용 부동산 가격(정부 지원 주택 제외)은 지난 3월보다 0.48% 상승, 8개월 만에 최고치 – 중국 부동산 시장에는 글로벌 인플레이션에 대비해 위험을 회피하려는 투자자들이 몰려 수요가 급증 – 중국 부동산정보회사 조사 결과 상하이와 선전, 항저우, 난징 주거용 부동산 가격은 2019년 같은 기간보다 2배 이상	
주택	2021.05.19 한국경제	마당 넓은 집 선호에, 세계 2위 영토 국가 캐나다도 '땅 부족' https://bit.ly/3orK6PU
	– 캐나다, 코로나19 유행으로 마당 넓은 단독주택을 선호하는 사람 증가로 토지 공급 부족. 이런 현상 때문에 집 값도 계속 오름세 – 지난해 캐나다의 표준 주택 가격은 15% 상승해 룩셈부르크에 이어 가장 가파르게 상승 – 캐나다의 토지가 부족한 것은 유럽, 일본 등 세계 다른 나라에 비해 상대적으로 최근에 벌어진 현상 – 10년 간 신규 공급된 주택의 60%가 아파트였고 단독주택은 25%에 불과, 최근 거래 주택의 60%가 단독주택이고 아파트 거래는 25%, '수요-공급 미스매치'가 생겨 집값 상승 부채질	
주택	2021.05.23 G-enews	캐나다, 부동산 과열 고삐 죈다 "큰 기대는 어려워" 비관도 https://bit.ly/3hlpzoS
	– 중앙은행이 주택 구매자들의 모기지(주택담보대출) 비율이 과하다고 경고하자 곧바로 모기지 기준을 강화 – 모기지 금리인상으로 캐나다 가계의 구매력이 5% 가량 줄었을 것으로 추산 – 팬데믹에 따른 경기침체가 추가 대응을 가로막는 걸림돌, 경제가 완전히 회복할 때까지 0.25%인 기준금리 인상 어려워	
리츠	2021.05.20 이데일리	싱가포르 메이플트리 리츠, 美데이터센터 29곳 인수 "아태 최대규모" https://bit.ly/3wnMaLm
	– 메이플트리 13.2억달러 들여 美 18개 주에 있는 데이터센터 29곳 인수 추진 – 이번에 29개 데이터센터를 추가로 인수하게 될 경우, 아시아태평양 지역 리츠 가운데 최대 데이터센터 소유 펀드가 될 것 – 전체 부동산 포트폴리오 중 데이터센터 투자 비중 55.9% → 65.8%까지 늘려	

국내 News

오피스

2021.05.17 한국경제 **"해외의 3분의 1 가격, 사두면 돈 된다", 뭉칫돈 몰리는 곳** https://bit.ly/2RuApE2

- 서울 도심 오피스빌딩 3.3㎡당 4천만원 시대, "그래도 서울이 싸다", "돈된다" 기관들 베팅 경쟁
- 국내 연기금 · 외국계 매입 경쟁에 '더피나클역삼' 3.3㎡당 4010만원, 종로 '삼일빌딩' 3500만원 거래

오피스

2021.05.20 한국경제 **공유오피스 스파크플러스, SK텔레콤 · 미래에셋으로부터 전략적 투자 유치** https://bit.ly/2RxOFvO

- SKT · 미래에셋벤처투자, 아주호텔앤리조트 · 스파크랩과 함께 경영 지원
- SKT는 스파크플러스의 기존 최대주주인 아주호텔앤리조트와 기타 주주로부터 구주 일부를 인수하는 구조
- 스파크플러스는 강남 · 역삼 · 성수 · 시청 등 서울 주요 지역에 17개 지점을 운영 중, 연내 10개 이상 추가 지점 열 예정

물류 센터

2021.05.18 서울경제 **젠스타메이트 리서치센터 "물류센터 1분기 거래 역대 최대 달성"** https://bit.ly/3hyoPmf

- 최근 물류센터는 온라인 유통의 확대와 코로나19의 반사 이익으로 투자수요가 몰리며 지난 1분기 거래규모가 역대 1분기 최대인 1조1548억 원인 것으로 조사. 매입 주체의 경우 부동산펀드와 리츠를 활용한 기관 투자자 비중이 85%
- 물류센터 거래 캡레이트는 2011년 9%대로부터 매년 빠른 속도로 떨어져 지난해 처음으로 4%대에 진입했고, 올해 1분기에 4%대 초반까지 하락. 곧 거래를 마칠 것으로 예정된 김포 소재 물류센터와 경산 소재 물류센터는 최초 3%대 캡레이트 기록 전망

물류 센터

2021.05.18 데일리안 **황점상 C&W 대표 "코로나로 급변한 부동산 시장, 물류에 방점"** https://bit.ly/3bCOzKt

- 소비 패턴 변화에 주목, '물류센터' 역점사업 추진, 인력 확대 등 과감한 투자 병행, 도심형 물류사업이 각광받을 전망
- 코로나 타격, 단순 사고 파는 형태의 상권은 후유증 길어. 포스트 코로나 상업용 부동산, 체험형 매장 위주로 재편
- 옛날에는 5년 10년 장기계약을 했지만 앞으로는 6개월 3개월 팝업으로 하는 브랜드가 많아질 것

물류 센터

2021.05.19 한국경제 **"쿠팡 나와라" 네이버-CJ, 용인에 냉장 물류센터 연다** https://bit.ly/3fwxBhW

- 네이버와 CJ대한통운 '연합군'이 올 8월쯤 용인에 대형 저온 물류센터 문을 열고 네이버의 최대 약점으로 꼽혔던 신선식품 분야를 본격적으로 강화. 경기도 용인에 19,835㎡(약 6000평) 규모의 신선식품 전용 저온 풀필먼트 센터 운영을 8월께 시작
- CJ대한통운이 임대한 신규 콜드체인 창고를 네이버 스마트스토어에 입점한 식품업체들이 계약을 맺고 사용하는 형태

물류 센터

2021.05.19 서울경제 **물류센터 몸값 크게 뛰자, 증권사들 "인수보다 개발"** https://bit.ly/3u1WFT9

- 증권사, 코로나19로 온라인 쇼핑 시장이 폭발적으로 성장하고 물류센터 몸값이 크게 뛰면서 차라리 건설사와 손잡고 신규 물류센터를 개발해 수익 극대화에 나서
- 기대수익률 4%대 하락에 방향 선회, 하나금투 · 한국투자 안성 가유지구에 메리츠證은 안성 성은지구 건설나서
- 올해 수도권 및 천안 지역의 예정 신규 공급량인 약 94만 평을 제외해도 2025년까지 연평균 40만~50만 평의 e커머스 물류센터가 추가로 필요할 것

물류 센터

2021.05.20 글로벌이코노믹 **미국 부동산 개발업체 하인즈, 화성에 대규모 물류센터 건설** https://bit.ly/2SgI0qX

- 드류허프만 전무이사 "한국 전자상거래 급성장, 물류수요 증가, 사업 확장 고대", 이 시설은 5층 높이에 면적은 4만2735㎡
- 하인즈는 1957년 설립된 비상장 부동산 개발 업체로 27개국 240개 도시에 진출해 있으며 운용자산이 1609억 달러

물류 센터

2021.05.18 서울경제 **중견 · 중소 제약사 '공동 물류허브' 첫삽** https://bit.ly/3wbWZA6

- 평택 드림산단 5.4만㎡ 부지에 제약협동조합 810억 들여 구축, 냉장 · 냉동 창고에 자동화 적용
- 1차 물류센터 내년 6월께 조성, 비용 20% 절감 · 효율 개선 기대, 풀필먼트(fulfillment) 시스템을 제약업계에 적용

국내 News

물류센터

2021.05.18 서울경제 **동대문 옷가게에도 '풀필먼트', 네이버×브랜디×산업은행 뭉쳤다** https://bit.ly/33YjY5Q

- 동대문의 패션 중소상공인(SME)들이 안정적으로 상품을 판매할 수 있도록 풀필먼트 시스템을 구축하고, 나아가 이들의 글로벌 진출도 지원해 K-패션의 크로스보더 e커머스(전자상거래) 확장을 모색한다는 전략
- 동대문 풀필먼트 시스템을 대대적으로 확대하고 데이터 · 수요예측 기술 등을 고도화해 동대문 스마트 물류의 근간을 강화

물류센터

2021.05.20 대전일보 **전국 물류 대전으로 통한다, 한진, 메가허브 물류센터 건립** https://bit.ly/3ytrmnz

- 한진은 2850억 원을 투자해 이달 착공하고 2022년 12월쯤 준공 예정
- 한진은 주요 지역에 흩어져 있는 택배 물량을 대전 메가허브 터미널로 집결 후 처리하는 이른바 '허브앤스포크'(Hub&Spoke) 배송체계를 더욱 강화할 계획

리테일

2021.05.21 이투데이 **구글도 '체험'을 판다, 뉴욕에 첫 오프라인 매장** https://bit.ly/3vawj2x

- 뉴욕 맨해튼에 여름 '구글 스토어 첼시' 오픈 예정, 고객에게 체험 제공하는 애플과 유사한 전략
- 픽셀 스마트폰 · 핏빗 웨어러블 기기 등 체험 · 구매 가능

리테일

2021.05.21 중앙일보 **'핫플' 더현대 오픈해서 망한다고? IFC몰 방문객 80% 늘었다** https://bit.ly/2QFtS9g

- 더현대 · IFC몰로 '핫'해진 여의도, 서점 · 영화관 등은 IFC몰의 강점
- 국내 복합쇼핑몰 중 유일한 체험형 다이슨 매장(다이슨 데모스토어)과 국내서 두번째로 큰 애플스토어(애플 여의도) 입점

리테일

2021.05.17 더벨 **㈜이마트, 알짜 '부동산 매각' 실탄 쌓는 까닭은** https://bit.ly/2RoVVKo

- '서울 가양동 · 남양주' 땅 처분 '7570억' 확보, 선제적인 자산유동화로 부채를 상환해 재무건전성 개선
- 미래 성장을 염두에 둔 인수 · 합병(M&A)을 고려한 포석일 가능성이 크다는 분석, '이베이 · 스타벅스' M&A 입질

리테일

2021.05.18 헤럴드경제 **점포 줄이던 대형마트들, 리뉴얼로 선회 "쿠팡 · 코로나에 전략 바꿨다"** https://bit.ly/3fMNYqS

- 이마트, 기존 점포 30% 이상 리뉴얼, 작년 12월 리뉴얼을 통해 신도림점 PP센터 면적을 기존 20평에서 320평으로 대폭 확대
- 점포 줄이던 롯데마트, 올해 1월 기준 마트 매장 수는 113개로 이중 10여개를 추가 폐점하려 했으나 리뉴얼로 전환
- 이제 라스트마일 싸움, 점포 활용 잘하는 기업이 이긴다

주택

2021.05.18 헤럴드경제 **"서울 집값 뉴욕 · 도쿄보다 부담" 소득대비 집값 수준 5년 전 44위→15위로** https://bit.ly/2QtQidu

- 넘베오, 서울 주택수익비율 82.31로 세계 최고, 비싸지는 집값에 전체적인 삶의 질도 하락
- 소득대비 집값 수준도 2017년 이후 급상승, 5월 기준 29.29로 비교 대상 주요 도시 중 15위
- 일본 도쿄의 소득대비 집값 배율은 14.48, 유럽에서도 높은 집값과 생활비로 악명이 높은 프랑스 파리가 21.71로 순위는 29위

리츠

2021.05.23 한국경제 **"다시 때가 왔다" 숨죽이던 리츠들, 줄줄이 상장 '속도전'** https://bit.ly/3oJVBIC

- '올해 1호' 디앤디플랫폼리츠, 멀티애셋(Multi Asset) 리츠, 1370억원 규모 프리 IPO 완료, 8월 국내 증시에 상장할 계획
- 마스턴운용 · 서부티앤디도 올 하반기 리츠 상장 재추진, 'SK리츠'와 'NH올원리츠'도 상장 준비 중
- 투자심리 살아나자 IPO 서둘러, 올 하반기에만 5개가 넘는 리츠가 연이어 상장할 전망

리츠

2021.05.17 더벨 **ESR켄달스퀘어리츠, 리츠도 'ESG' 전략 강화** https://bit.ly/3fu3zeH

- 물류센터 개발 단계부터 환경 친화적으로 짓기 위해 노력, 장기적으로 운용 비용을 줄일 수 있고 건물 노후화 방지
- 리츠 스폰서인 ESR그룹이 거버넌스 차원에서 큰 관심을 쏟고 있는데 경영 기조가 한국에도 적용 중인 만큼 이를 이어갈 것
- 투자자 소통 강화를 위한 투명성 강화, 확장성 있는 공모리츠 시장 조성을 위해 정보 제공 주체가 되겠다는 계획

국내 News

리츠

2021.05.23 대한경제 **물류리츠 설립 봇물, 25개사에 운용자산 1조4000억** https://bit.ly/3c6Dxxl

- 3월 말 기준물류리츠는 25개로 전년 3월 말 13개에 비해 2배 가까이 증가. 운용자산(AUM) 설정액도 같은 기간 9055억원에서 1조4000억원으로 55.21% 증가
- 물류리츠의 평균 배당수익률은 2019년 당시 6.19%였지만 지난해 20.19%로 상승

리츠

2021.05.20 이데일리 **코람코에너지리츠, 14개 주유소 1024억원에 양도** https://bit.ly/3vcdSdW

- 거래상대방은 한솔유화(주), (주)에스에스오토, (주)신성산업개발, (주)트레보씨티, (주)비전도시개발, 대림석유(주), 블루벨벳(주), (주)경현C&D, (주)민홀딩스, ㈜화 등
- 양도목적은 유형자산 처분으로 인한 보유자산 리밸런싱 및 투자재원 확보

부동산

2021.05.18 헤럴드경제 **"역대 최고" 돈 몰리는 상업용 부동산, 복병도 있다** https://bit.ly/3oyJfwH

- CBRE, 1분기 상업용 부동산 거래 전년 대비 6% 증가한 3.2조원, 이 중 오피스 자산은 2.1조원 규모에 달해
- C&W, 1분기 부동산 투자시장 거래액은 전년 대비 52% 늘어난 3조8600억원. 역대 1분기 최고치
- 대형 오피스는 평당 가격도 최고치 경신, 경매도 후끈, 서울 강남 빌딩과 주택 등 부동산 가격 급등이 가져온 결과
- 낮아지는 수익률과 높은 공실률 · 매물은 복병, 올해 1분기 전국 중대형 상가 소득수익률은 0.89%, 역대 1분기 중 가장 낮아
- 대형 오피스 빌딩 시장도 매물 급증이라는 불안 요소가 존재, 서울 강남고 성남시 판교 등 펀드 만기 앞둔 매물 증가

부동산

2021.05.18 헤럴드경제 **임대여건 안좋아도, 상업용 부동산 "되는 곳은 된다"** https://bit.ly/3eYG5PK

- 거래 늘고 가격 상승했다지만, 지역 · 입지 · 자산 특성 · 임대 현황 등 따라 양극화 심화
- 임대수익 보단 자산가격 상승 기대 추세, 빌딩의 경우 주거시설 또는 물류시설로의 용도 전환 고려한 투자도 각광

부동산

2021.05.19 이투데이 **친환경 건물 몸값 높아진다, "그린워싱 우려 있어 인증제도 고도화 필요"** https://bit.ly/3ftW7jC

- 부동산 투자에 친환경 바람. 친환경적으로 건설될수록 각종 세제 혜택을 받을 수 있고, 건물의 가치가 높아지기 때문
- 녹색건축인증, 국내 사용되는 친환경 건물 인증 제도로 G-SEED(Green Standard for Energy and Environmental Design)
- LEED는 미국 친환경건물의회(U.S. Green Building Council)가 도입한 친환경건물 인증체제, 전 세계 가장 공신력 있는 인증
- 한편 친환경 인증 시장에도 그린워싱이 발생하고 있다는 우려, 건물들은 환경에 도움되는 비싼 기술보다 간편하고 저렴한 기술을 적용해 인증점수만을 획득하려는 개발업자들이 증가, 설비나 디자인뿐만 아니라 사용자가 건물을 사용하는 방식도 고려하는 등 인증체제가 좀 더 고도화될 필요

부동산

2021.05.21 더벨 **바이오텍 부동산 투자 활발, 연 거래액 2800억** https://bit.ly/3faw9CR

- 1년간 12곳 업체 14건 신규 취득, 씨젠 · 랩지노믹스 2건, 제넥신 자산 처분 '눈길'
- R&D 중심의 지출형 기업인 바이오텍의 부동산 취득은 성장 동력 확보의 일환으로도 평가, 장기적인 관점에서 부동산 가치가 상승하면 자산재평가를 통한 자본 확충도 가능, 연구 공간을 한 곳에 모아 업무 효율성을 높이는 효과도 가능

대체투자

2021.05.18 대한경제 **명품 · 음악 · 미술, '희소성'을 사는 MZ세대** https://bit.ly/3bCspYI

- 재테크 패러다임 시프트, 한정판 제품을 샀다가 되팔아 시세 차익을 노리는 리셀 넘어, 소액 대체투자 '조각투자'로 확대
- '슈테크'로 불리는 특정 브랜드의 한정판 운동화, 롤렉스 등 명품 샀다가 재판매, 음악저작권 투자 '뮤직테크'도 활기
- 인기작가 미술작품 1000원 단위 쪼개 18만여개 지분으로 나눠 거래, '아트부산 2021' 완판행진에 한몫

리츠

2021.05.18 팍스넷 **신한리츠, 와이즈타워 가져간다** https://bit.ly/3v0qg0v

- KB부동산신탁은 와이즈타워 매각을 위한 우선협상대상자로 신한리츠를 선정
- 연면적은 4만2321.6㎡, 연면적 기준 3.3㎡당 2500만원이 넘는 가격, 매각가는 3200억원이란 계산

국내 News

기관 동향

2021.05.19 연합뉴스 **[ESG가 온다] 국민연금 "ESG 투자, 내년 전체자산 절반으로 확대"** https://bit.ly/34cxB1g

- 2019년 ESG를 투자 핵심원칙으로 '격상', "리스크↓ · 수익성↑ 위해 필수"
- 2019년 '책임투자 활성화 방안' 채택으로 ESG 본격화
- ESG 투자, 해외 주식 · 채권까지 확대 "내년 전체 자산 절반에 적용 목표"
- "평가기준 개선 · 소통 강화로 투명성 · 예측가능성 높여야"

기관 동향

2021.05.17 더벨 **신한대체운용, 영국 런던서 복합상업시설 개발 참여** https://bit.ly/33PteJp

- 사업비 2.3조원 규모의 대형 프로젝트, 신한대체운용은 2400억 규모 신디케이트론 투자
- 골드만삭스가 주관한 프로젝트파이낸싱(PF)에 참여, 올림피아 런던, 오피스 · 호텔 등 개발
- 신한대체운용, 지난해 말 기준 운용규모(AUM)는 5조4000억원 수준, 부동산 투자 중 해외 투자 비중이 90%를 크게 상회

기관 동향

2021.05.17 한국경제 **코람코운용, 상장리츠 투자하는 블라인드펀드 잇따라 설정** https://bit.ly/3hAo5Nk

- 올해만 3건 신규 설정, 행정공제회 자금 1500억원 담은 블라인드펀드, 개인투자자 참여 블라인드펀드1호, 2호 출시
- 코람코자산운용의 4월말 현재 총 운용자산(AUM)은 8조6000억원. 그중 약 26%인 2조2000억원이 블라인드펀드로 운용

기관 동향

2021.05.21 한국경제 **하나대체투자운용 리츠 본인가 획득, 물류센터 리츠 준비 박차** https://bit.ly/3veo9Gp

- 첫 리츠에는 새롭게 개발되는 수도권 물류센터가 담길 전망, 개발 중인 물류센터 자산을 중심으로 기초자산을 구성할 계획
- 하반기에 사모 리츠 상품을 출시하고, 내년 중 공모 리츠 상품을 내놓을 계획

기관 동향

2021.05.17 더구루 **메리츠, 美 부동산신탁사 메자닌 대출 연장** https://bit.ly/3bJdVpN

- 메리츠대체투자운용은 2019년 6월 호스피탈리티 인베스터스가 보유한 92개 호텔을 대상으로 1억 달러(약 1130억원)를 투자
- 호스피탈리티 인베스터스는 메리츠사모부동산펀드의 수탁자인 농협은행과 선순위 메자닌 대출 약정 연장 계약
- 호스피탈리티 인베스터스는 미국 뉴욕에 본사를 둔 호텔 전문 부동산 신탁사, 올해 4월 기준 100개 호텔, 12,421개 객실 보유
- 메리츠대체투자운용은 해외 부동산 대출채권에 투자하는 펀드 중심 성장. 올해 3월 말 기준 펀드 수는 40개, 설정액은 3조666억원

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	코람코 자산신탁	블라인드 펀드	연평균 5%대 배당과 7% 이상의 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	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	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	환경원자력공단	1.3조원	신한 자산운용	재간접펀드		4년	방사성폐기물관리기금 2025년 7월 말까지 운용
2021.05	행정공제회	1,500억원	코람코 자산운용	블라인드 펀드	IRR 6% 이상	7년	총 약정액의 70% 이상을 상장 예정 리츠에 선투자, 나머지는 상장리츠와 리츠 공모주에 투자

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	신한리츠자산운용	연면적 42,322㎡	3,200억원	연면적 기준 3.3㎡당 2500만원이 넘는 가격
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, PGIM리얼에스테이트			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

- 내부 사정으로 업데이트 부재. 다음주 업데이트 예정

Ⅱ. 국내 Update

▶ 국내 주택시장

- 전국적으로 2.4 대책 이후에도 아파트 가격은 상승세를 이어가고 있으나 상승폭은 15 주 연속 축소
- 서울 아파트는 전주 대비 0.11% 상승(WoW −0.03%p)
- 특히, 수도권의 상승폭 축소가 두드러지게 나타났으며, 2 주 연속 상승폭 확대를 보였던 부산은 상승폭 축소로 전환
  - 〉 수도권(+0.15% → +0.08%, WoW −0.07%p)
  - 〉 부산(+0.06% → +0.11% → +0.13% → +0.09%, WoW +0.04%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. 추후 업데이트 될 예정
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

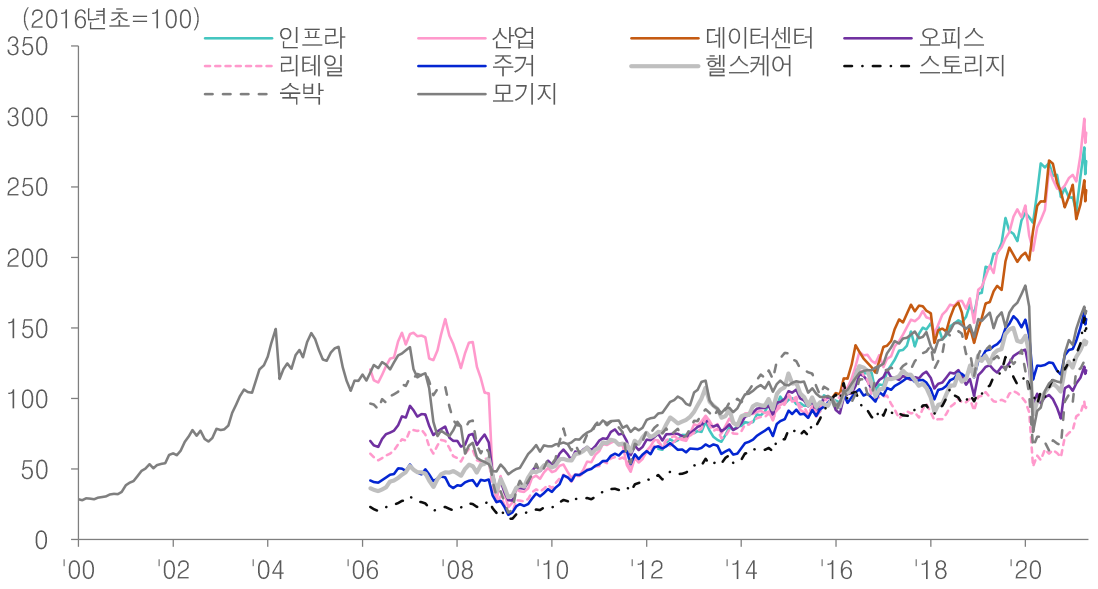
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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

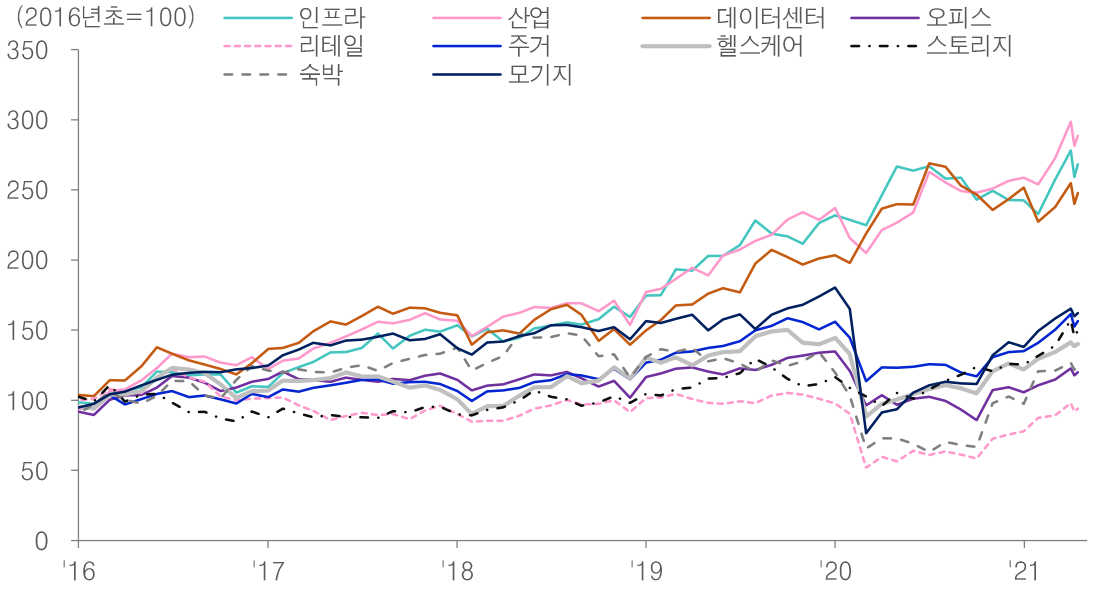
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

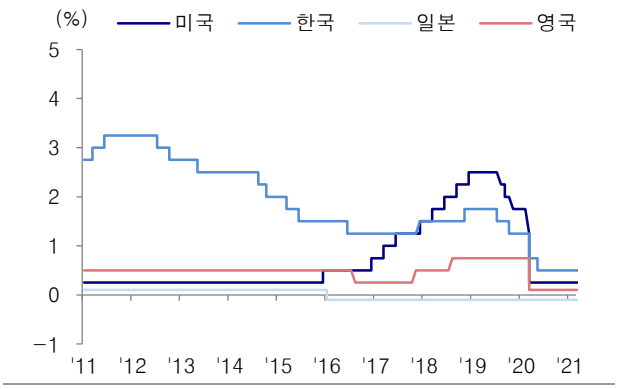
I-5. 주요 Macro Index Table

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

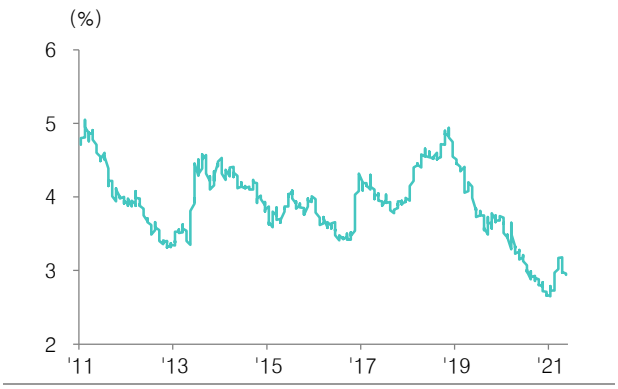
Note: 2021년 5월 14일 기준. 추후 업데이트 될 예정
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

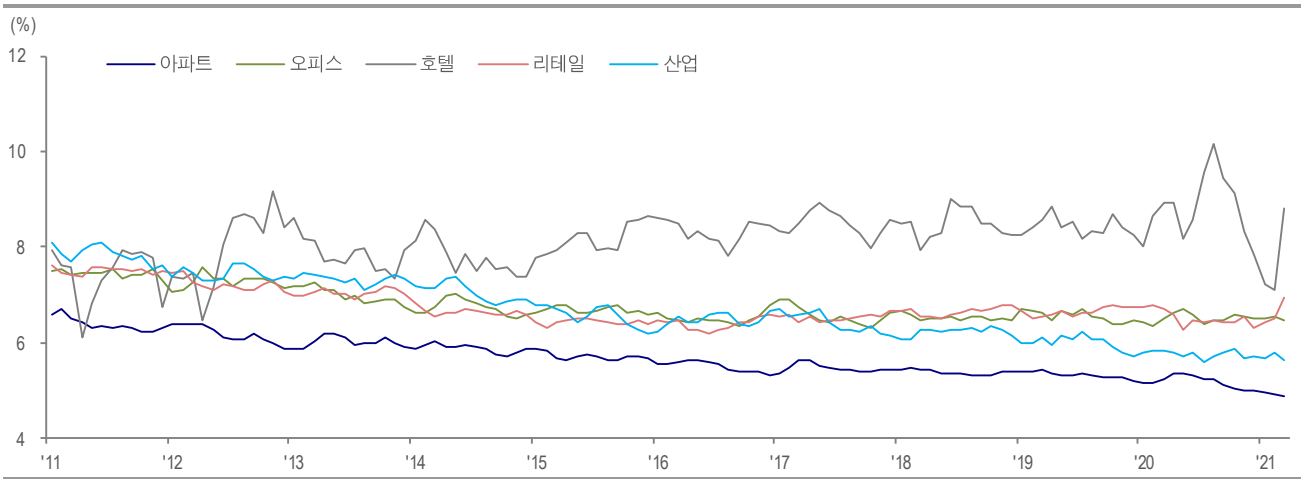
II-1. 미국 Real Estate Table

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

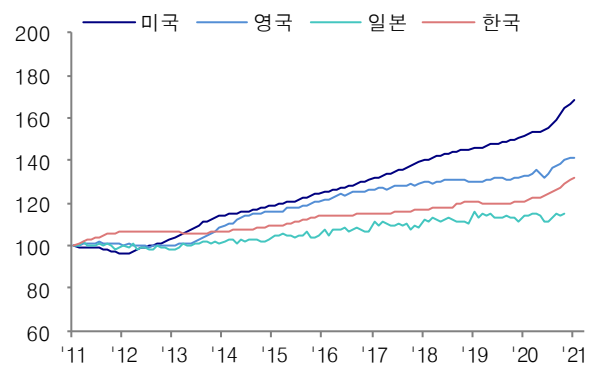
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

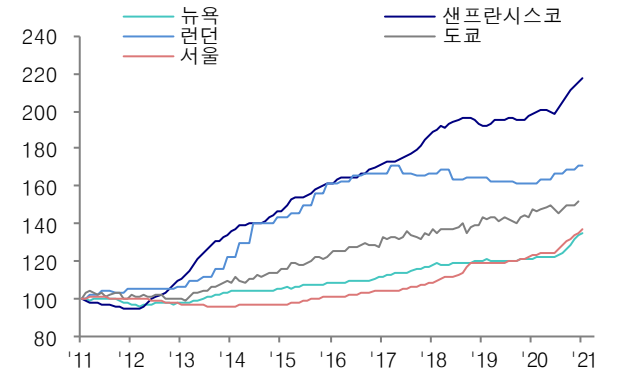
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

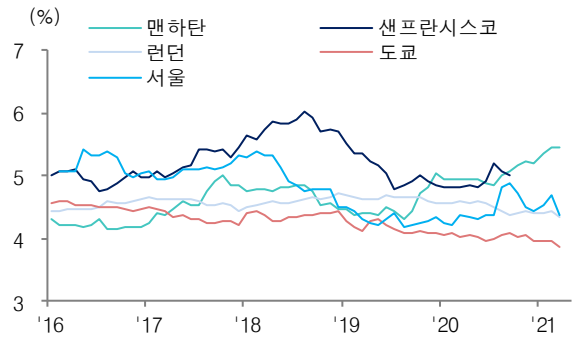
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

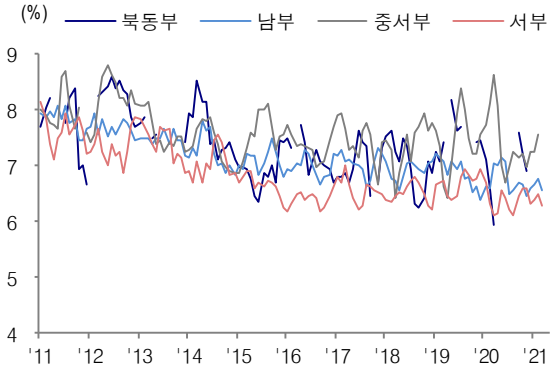
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



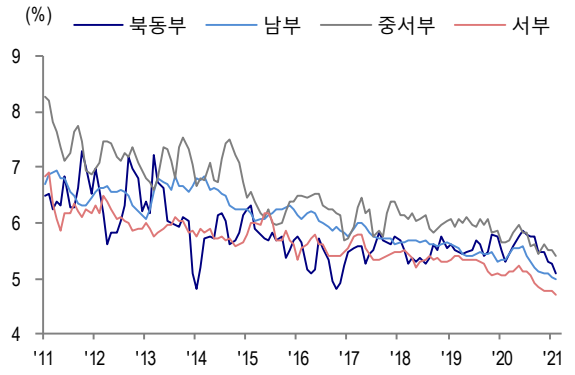
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



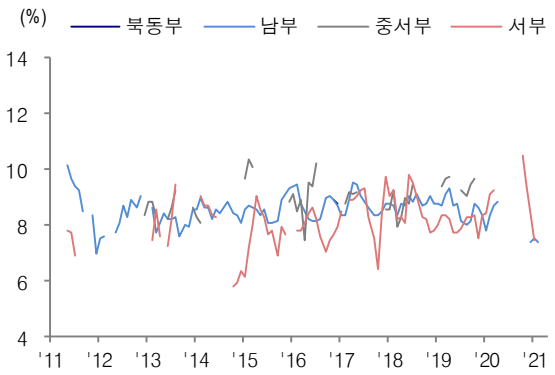
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



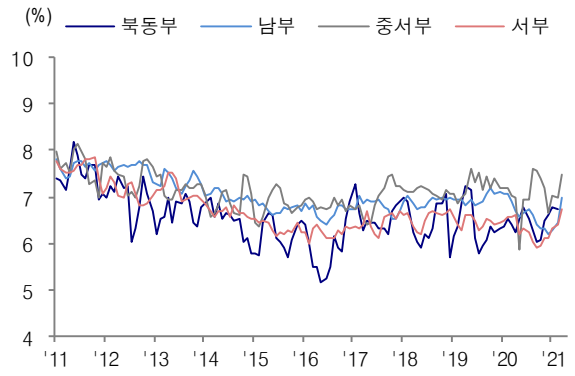
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



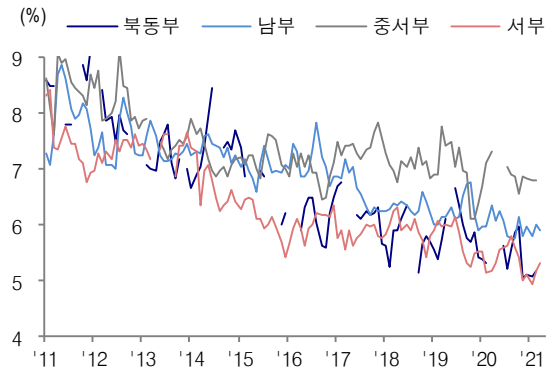
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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)



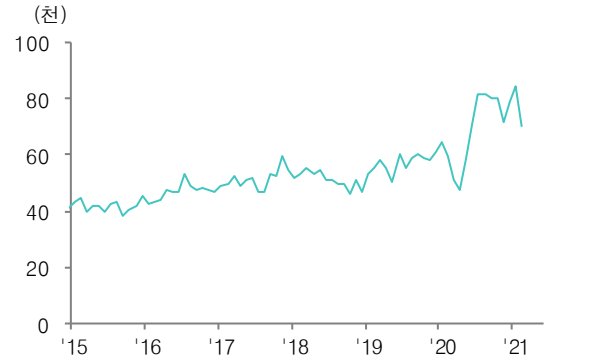
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

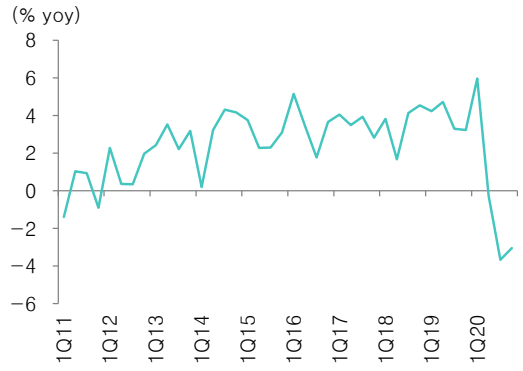
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

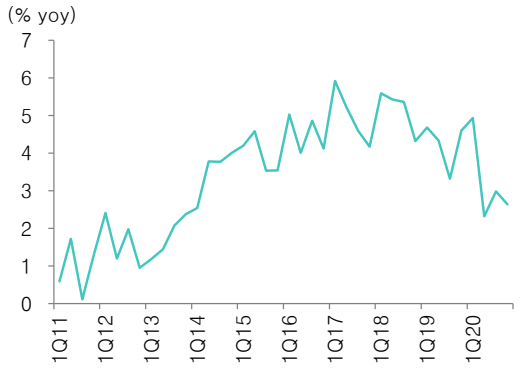
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



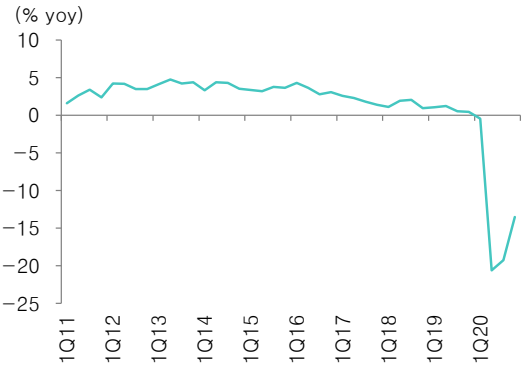
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



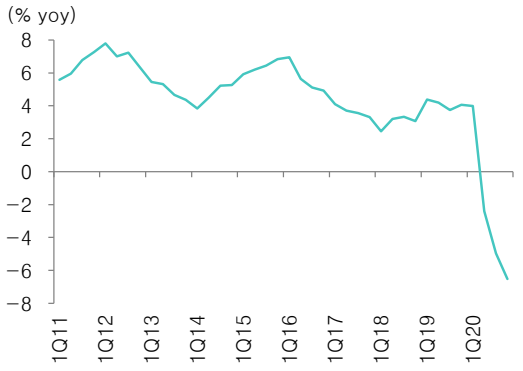
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



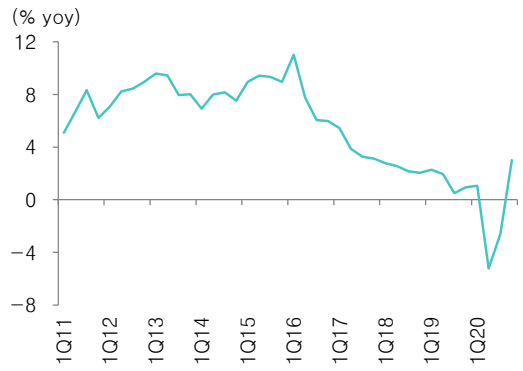
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



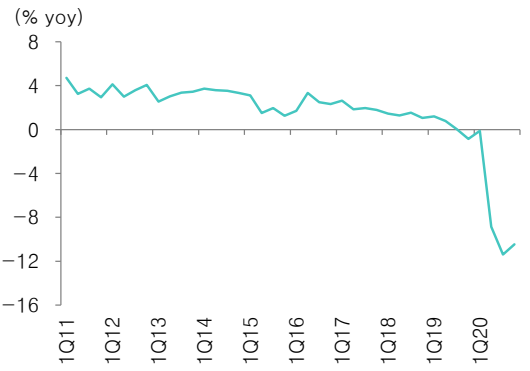
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 복합 부동산 NOI 증가율



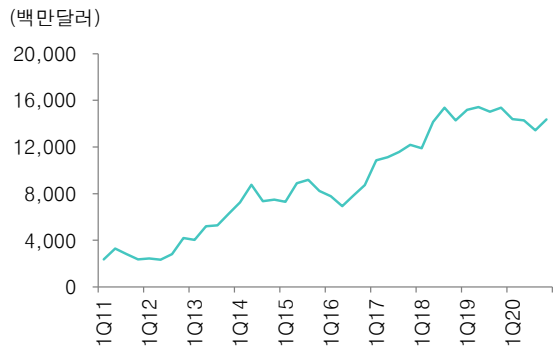
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



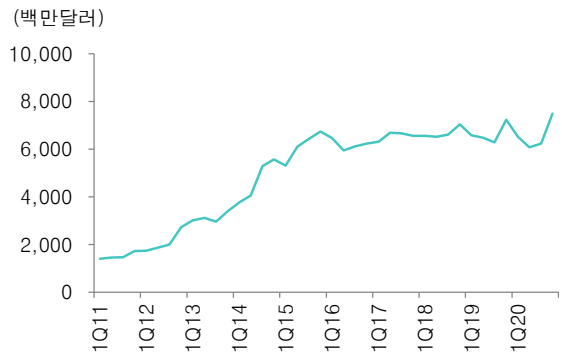
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



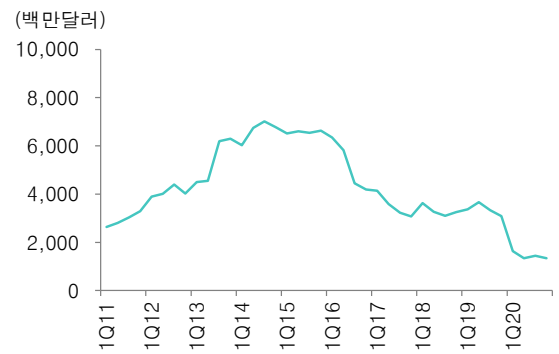
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



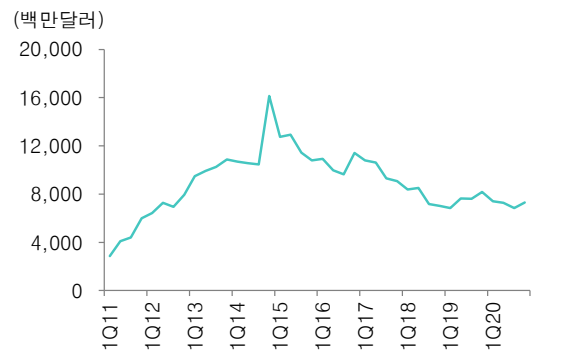
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



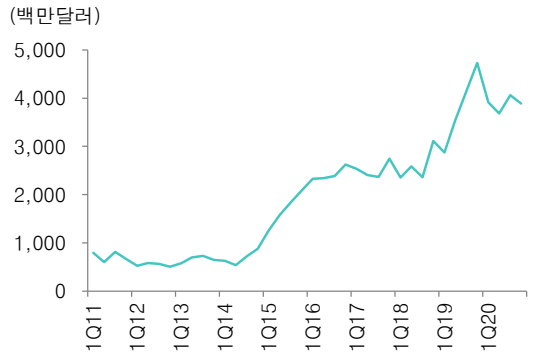
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



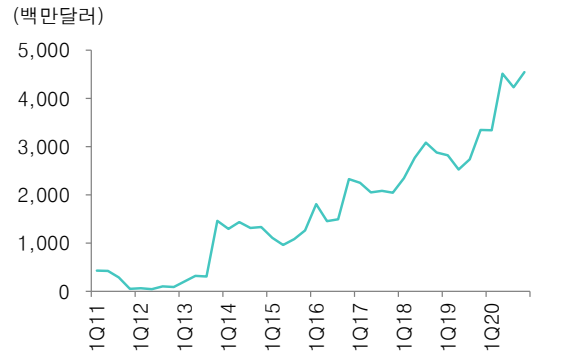
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

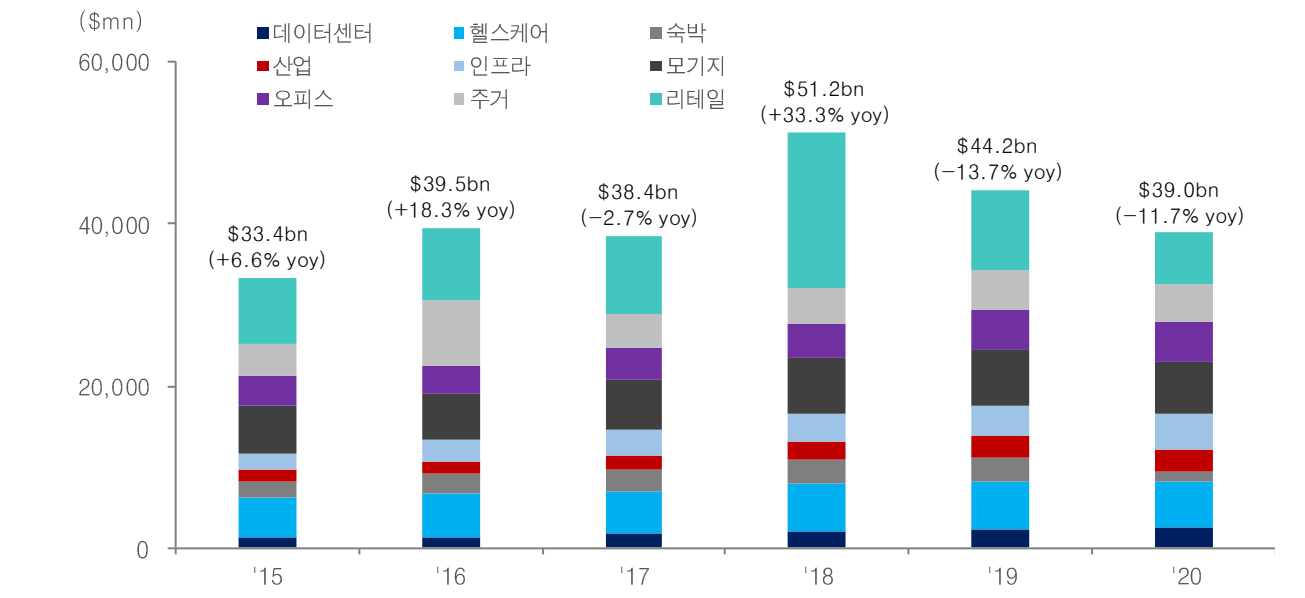


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

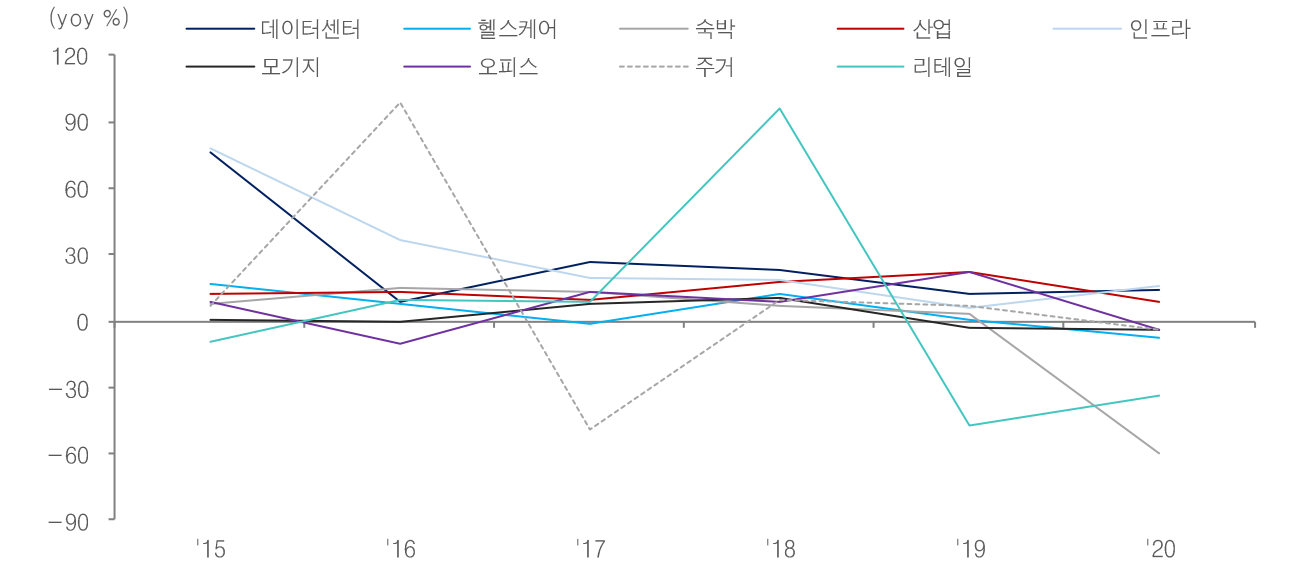
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.08	0.11	0.08	0.04	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

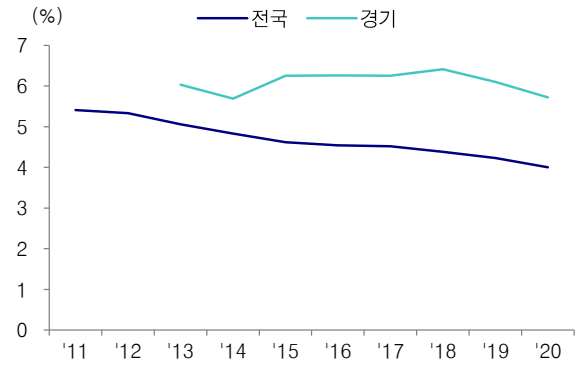
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5 개 지방광역시	기타지방	1 기신도시	2 기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.08	0.11	0.08	0.04	0.02	0.06	0.00	0.09	0.01	0.00	0.02
2W	0.13	0.14	0.15	0.06	0.03	0.10	0.04	0.13	0.02	(0.00)	0.00
3W	0.15	0.14	0.18	0.07	0.02	0.23	0.17	0.11	0.05	0.07	(0.02)
4W	0.16	0.11	0.18	0.08	0.04	0.29	0.13	0.06	0.11	0.14	0.00
5W	0.21	0.14	0.22	0.17	0.08	0.39	0.21	0.13	0.18	0.30	0.01
6W	0.22	0.12	0.23	0.21	0.10	0.32	0.20	0.16	0.24	0.38	0.00
7W	0.23	0.12	0.23	0.24	0.13	0.38	0.30	0.17	0.32	0.39	0.04
8W	0.25	0.15	0.26	0.24	0.14	0.35	0.20	0.13	0.31	0.52	0.00
9W	0.28	0.19	0.30	0.26	0.15	0.39	0.34	0.14	0.35	0.50	0.02
10W	0.30	0.18	0.31	0.29	0.22	0.44	0.26	0.23	0.32	0.50	0.06
11W	0.36	0.22	0.38	0.34	0.20	0.45	0.35	0.32	0.40	0.40	0.01
12W	0.37	0.26	0.38	0.37	0.27	0.54	0.41	0.33	0.41	0.52	0.02
13W	0.42	0.32	0.46	0.37	0.15	0.65	0.45	0.45	0.28	0.41	0.06
14W	0.46	0.30	0.48	0.40	0.32	0.72	0.42	0.45	0.30	0.57	0.09
15W	0.46	0.35	0.48	0.42	0.25	0.65	0.42	0.42	0.42	0.51	0.09
16W	0.45	0.27	0.46	0.48	0.29	0.81	0.52	0.54	0.47	0.45	0.11
17W	0.47	0.31	0.46	0.59	0.27	0.85	0.53	0.60	0.60	0.65	0.22
18W	0.66	0.42	0.65	0.81	0.55	1.36	0.80	0.94	0.83	0.77	0.14
19W	0.55	0.36	0.54	0.67	0.40	1.15	0.80	0.77	0.67	0.48	0.35
20W	0.56	0.43	0.56	0.65	0.38	1.14	0.69	0.87	0.58	0.41	0.06
21W	0.54	0.37	0.51	0.80	0.45	1.12	0.65	1.03	0.81	0.43	0.25
22W	0.46	0.25	0.39	0.72	0.70	0.93	0.82	1.10	0.44	0.51	0.08
23W	0.44	0.26	0.39	0.83	0.24	0.98	0.75	1.27	0.44	0.66	0.11
24W	0.42	0.30	0.37	0.72	0.38	0.77	0.59	0.92	0.60	0.57	0.20

Source: Reps, KTB투자증권

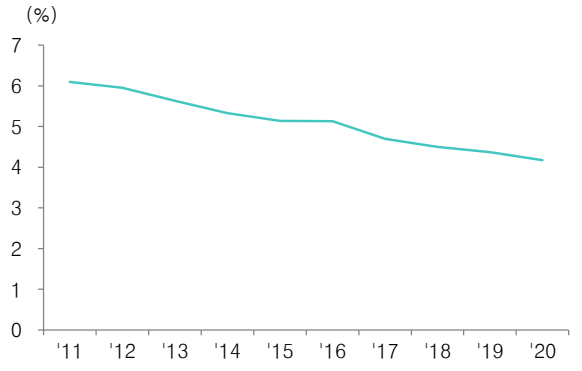
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



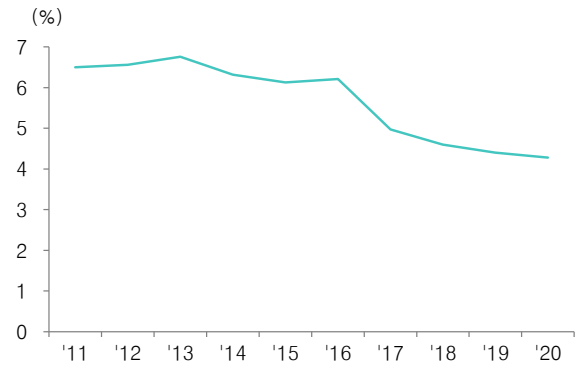
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



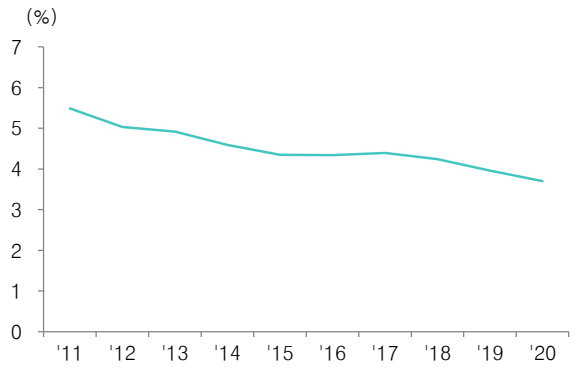
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



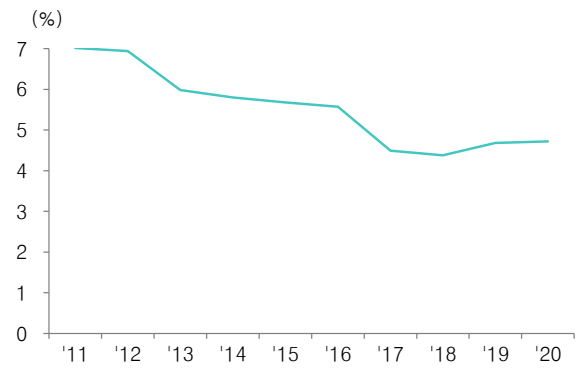
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



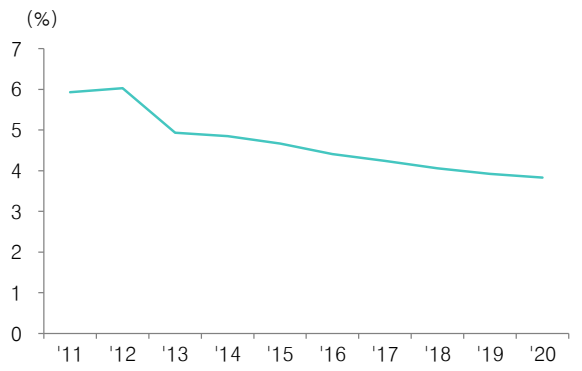
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



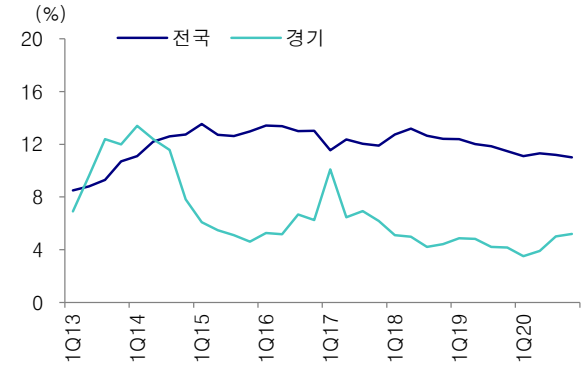
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



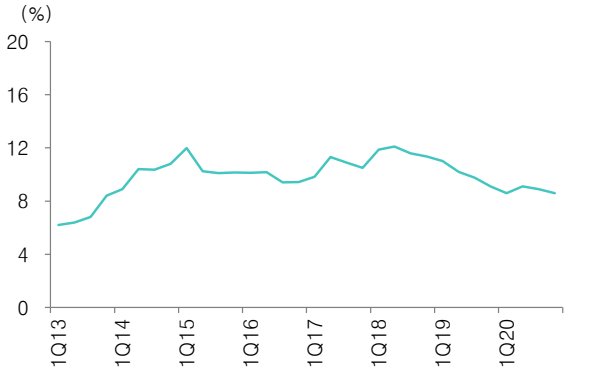
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



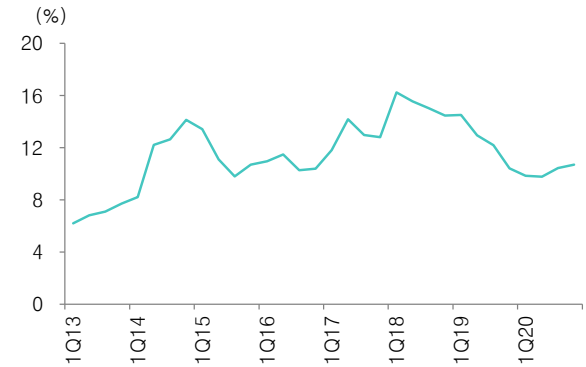
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



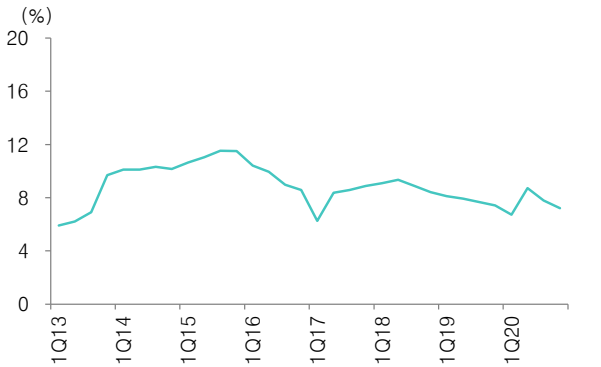
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



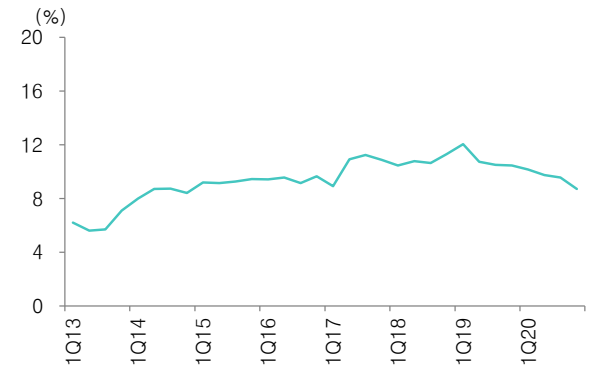
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



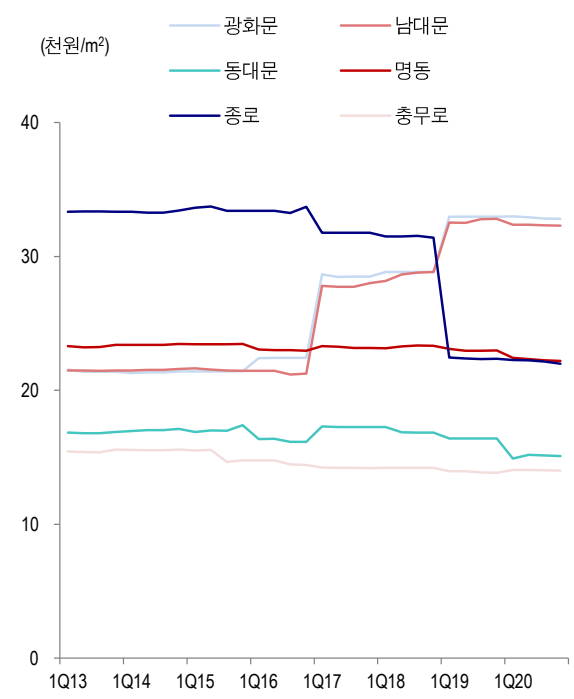
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



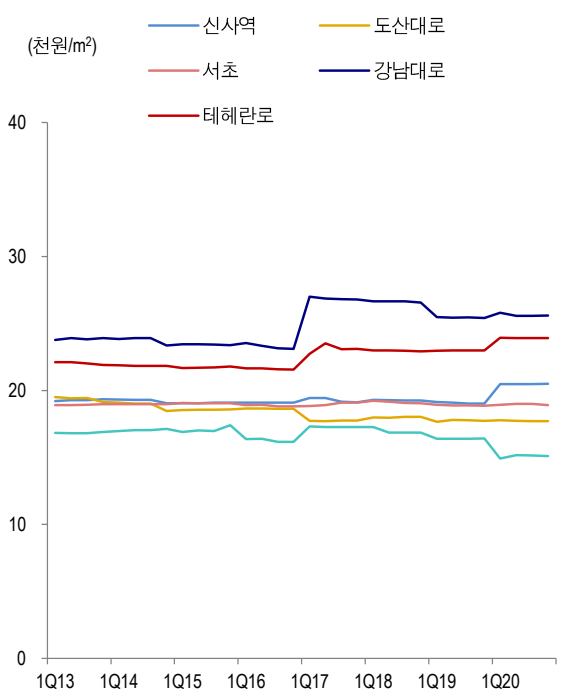
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



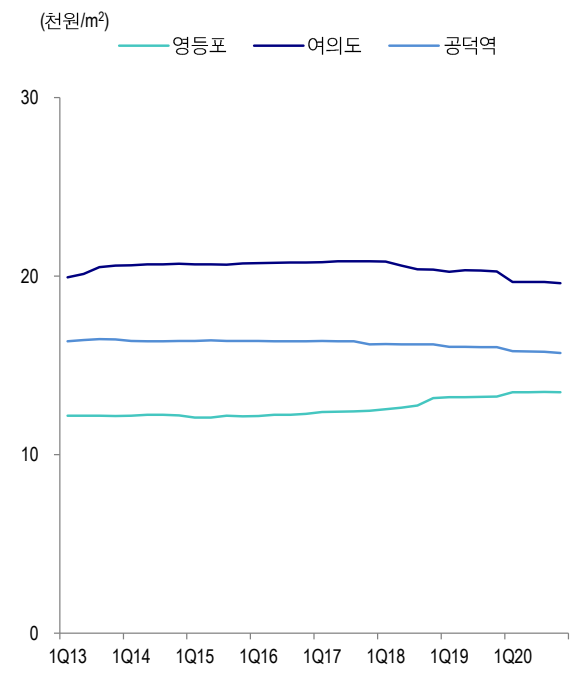
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



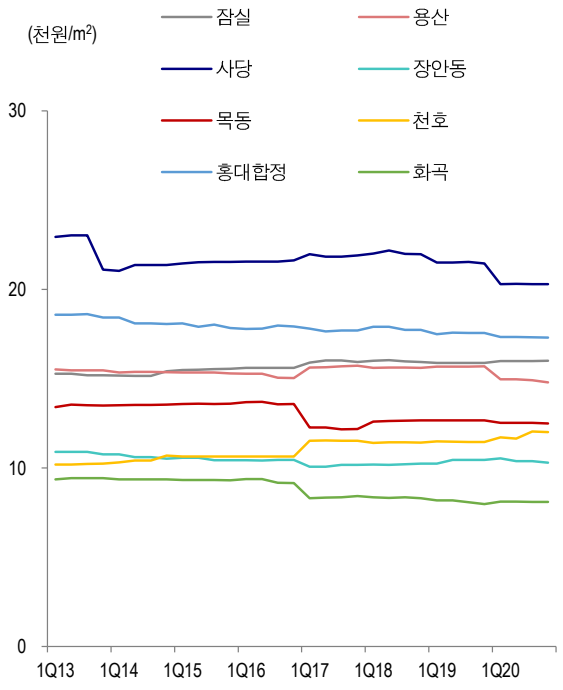
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.