Weekly | 1 June. 2021

KTB 대체투자 인사이드

건설 · 대체투자 라진성 jsra@ktb.co.kr

HEAD LINE

부동산 라진성

오프라인 자산은 죽지 않는다 (2탄) Renewal

<유통기업 전략의 변화, 구조조정에서 리뉴얼로>

– 이커머스 시장 성장으로 오프라인 매장의 수익성이 악화되고, COVID-19 팬데믹으로 상황이 더욱 심각해지자 오프라인 유통업체들은 매장을 매각하거나 폐점하는 등 구조조정 시작.

– 하지만 최근에는 1) 오프라인 매장을 이용해 배송 역량을 끌어 올리고, 2) 오프라인에서만 충족할 수 있는 체험 영역을 강화시키는 등 리뉴얼 및 컨버전 진행하는 쪽으로 전략 선회

<이마트, 매장 리뉴얼 + PP센터>

– 이마트는 지난해 월계점, 신도림점 등 9곳의 점포를 리뉴얼 한데 이어 올해는 별내점을 시작으로 총 15개점 이상을 리뉴얼 오픈 할 예정. 실제로 작년 리뉴얼을 진행한 9곳 점포 모두 올해 1월부터 4월 기간 동안 전년 대비 두 자릿수 성장을 기록. 리뉴얼의 효과는 단순히 오프라에 국한되지않고 온라인과의 시너지로 이어져 온오프라인 모두 매출이 증가세

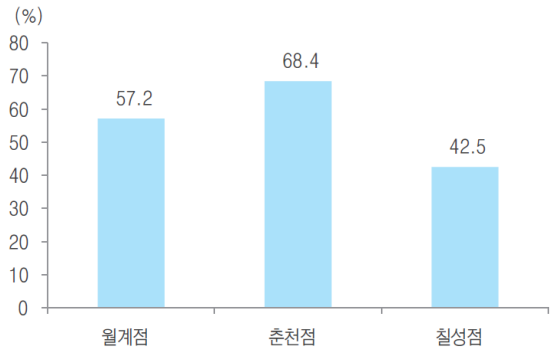
– 뿐만 아니라 화성국제테마파크, 스타필드, 트레이더스, 물류창고 등 오프라인 공간에 대해 향후 3년간 약 3.4조원을 투자할 계획. 쓱닷컴의 경우 현재 3개인 물류센터를 2024년까지 7개로 늘리고 이마트 P.P(Picking& Packing) 센터와의 연계도 강화할 방침. 이마트 PP센터는 이마트 오프라인 매장에 설치되어 있으며, 작년 기준 쓱닷컴의 일평균 처리 물량 13만건 중 40%에 달하는 5.2만건을 이마트 P.P센터를 통해 처리. 이처럼 오프라인 매장은 과거와 다르게 부가가치를 만들어 내고 있음

<롯데쇼핑, 구조조정에서 리뉴얼로>

– 지난해 2월 롯데쇼핑은 롯데마트 · 롯데슈퍼 등 오프라인 점포 700개 중 30%인 200여개를 3~5년 안에 정리한다는 계획을 발표. 지난해에만 롯데마트 12개 점포를 폐점했고 올해도 113개 중 10곳 이상을 폐점할 계획이었지만, 매장 리뉴얼로 전략이 변경. 물류거점 확보와 이마트의 리뉴얼 성공 사례가 영향을 준 것으로 파악. 롯데마트는 매장 내 풀필먼트 시스템을 구축해 롯데온에서 주문 후 2시간 이내에 상품을 받을 수 있는 바로배송 서비스를 제공. 이를 위해 오프라인 매장을 배송거점으로 삼는 '스마트 스토어'와 '세미 다크 스토어'를 도입해 라스트마일 서비스를 강화

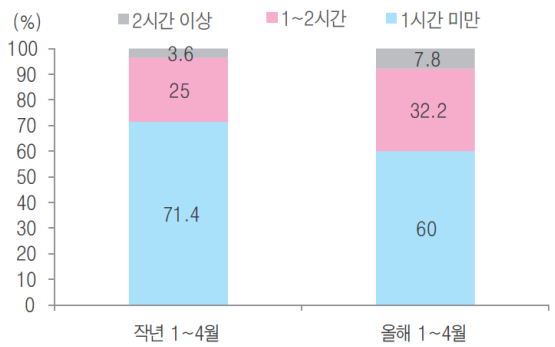
<뒷장 계속>

이마트 리뉴얼 점포 매출 증가율



Source: 이마트, KTB투자증권

이마트 월계점 주차시간(고객 체류시간) 변화



Source: 이마트, KTB투자증권

오프라인 자산은 죽지 않는다 (2탄) Renewal



부동산 라진성

<홈플러스, 창고형 할인점 + 물류센터>

– 홈플러스 역시 올해 총 10여 곳의 점포를 창고형 할인점인 '홈플러스 스페셜'로 전환할 계획. 도심형 물류센터 기능을 갖춘 매장을 확대하고, 신선식품 당일 배송 서비스 등 빠른 배달을 위해 오프라인 매장 한편에 온라인 쇼핑용 물류센터를 구축한 '올라인(All-line)' 작업도 지속적으로 이어갈 예정

<수명이 다한 리테일 매장도 스토리와 컨텐츠를 입혀 재구성>

– 최근 화제가 되고 있는 여의도 현대백화점 '더 현대'와 미샤가 운영하는 '웅녀의 신전'만 보더라도 소비자에게 어필할 수 있는 매력적인 공간이라면 온라인 전성시대에서도 통할 수 있다는 사실을 보여줌. 입장 대기만 3시간이 걸릴 정도로 핫플레이스인 '웅녀의 신전'도 경영난으로 폐점된 미샤 인사동점을 개조해 만든 카페. 수명이 다한 리테일 매장을 어떻게 활용할 수 있는지 보여주는 대표적 사례

<구글도 체험을 판다>

– 구글도 뉴욕에 첫 오프라인 매장 '구글 스토어 첼시'를 열고 고객들이 픽셀 스마트폰과 핏빗 웨어러블, 스피커 등 구글 하드웨어 제품을 체험해보고 구매할 수 있도록 할 예정. 여의도 IFC는 국내 복합쇼핑몰 중 유일한 체험형 다이슨 매장(다이슨 데모스토어)과 국내서 두번째로 큰 애플스토어(애플 여의도)가 입점해 있으며, 다양한 주제의 고객 맞춤형 팝업 매장을 유치

☞ 오프라인 매장은 과거처럼 단순히 필요한 물건만 파는 장소가 아님. 쇼핑과 다양한 체험을 동시에 즐길 수 있는 '몰링'이 가능한 곳으로 변화되고 있으며, 물류와도 결합하는 등 다양한 부가가치를 생산해 내는 공간으로 진화. 기존의 이커머스가 오프라인 거래를 온라인으로 옮겼다면, 최근에는 온라인 거래를 다시 오프라인으로 확장. 온오프라인의 경계가 허물어지고 있는 셈. 핵심 키워드는 옴니채널로 소비자가 온라인, 오프라인, 모바일 등 다양한 경로를 넘나들며 상품을 검색하고 구매 및 수령할 수 있게 됨. 이처럼 변화되는 시장에서는 경험소비를 할 수 있는 하드웨어를 갖고 있는 오프라인 유통업체가 새로운 무기를 장착한 것과 같은 힘을 발휘할 수 있을 전망. 과거와 다르게 기능의 리뉴얼이 추가 되면서 오프라인 자산의 가치를 높이고 있음. 리테일 자산과 리테일 리츠에 주목.

Weekly News

해외 News

오피스

2021.05.26 The Real Deal **KBS, Woodbridge Corporate Plaza 88백만 달러에 매각** https://bit.ly/3uEbnjj

▶ 상업용 부동산 투자 기업 KBS는 뉴저지에 있는 오피스 단지를 Ramapo에 매각
▶ 해당 단지는 6개의 A등급 오피스 건물을 포함하며 총면적은 629,189ft^2
▶ 임대율은 90%이며 매각일 기준으로 64명의 임차인 존재

복합

2021.05.24 The Real Deal **Northwood, Soho 소재 건물 2개 325백만 달러에 매입** https://bit.ly/3p6Q20N

▶ 부동산 투자 회사 Northwood는 520 및 524 Broadway에 있는 건물을 매입하였으며 사무 공간 180,000ft^2, 소매 공간 60,000ft^{2}로 구성
▶ 임대율은 90%이며, 주요 임차인으로는 Keith McNally, Aritzia, WeWork 등이 있음

인프라

2021.05.30 EVWIND **브라질 풍력 용량 14GW 도달** https://bit.ly/3wJKb4q

▶ 브라질 풍력 에너지 협회(Abeeólica)에 따르면 브라질은 568개의 풍력 단지에서 14.34GW의 풍력 에너지 보유
▶ 12개 지역에서 7,000개 이상의 풍력 터빈이 있으며, 주로 동북 지역에 분포
▶ 특히 Rio Grande do Norte가 146개의 풍력 발전소와 3,949MW의 전력 생산

인프라

2021.05.28 Balkan Green Energy News **터키, 4GW 규모 태양광, 풍력 에너지 경매 예정** https://bit.ly/3fA0uL8

▶ 에너지 및 천연 자원부 장관은 올해 4개의 경매가 예정되어 있으며, 총 4GW의 용량은 태양광과 풍력 발전 프로젝트에 균등하게 분배될 것이라고 밝힘
▶ 4월 말 1GW의 태양광 경매가 있었으며, 그 중 650MW의 용량이 1kw/h당 0.2242리라에 할당됨

인프라

2021.05.28 renews.Biz **Lightsource BP, Insun과 공동 개발 파트너십 체결** https://bit.ly/3uvp7Nz

▶ Lightsource BP는 포르투갈에 1.35GW 규모 태양광 단지 건설 예정
▶ 프로젝트는 초기 단계에 있으며 Moura, Castelo Branco, Mogadouro, Chamusca, Viseu 지역에 건설 예정
▶ 포르투갈은 2030년까지 탄소 중립 계획을 발표한 바 있음

리츠

2021.05.24 Global News Wire **American Assets Trust, Eastgate Office Park 인수 계약 체결** https://bit.ly/3p47ymn

▶ 해당 리츠는 워싱턴 Bellevue에 위치한 오피스 단지를 125백만 달러에 매입하였으며, 인수 금액은 모두 현금으로 지급될 예정
▶ 4개의 건물로 구성되어 있으며 우수한 편의시설 보유. 총면적은 280,000ft^2
▶ 임대율은 95% 이상이며 가중평균잔존만기는 약 3년

리츠

2021.05.26 Global News Wire **Power REIT, Michigan 대마초 온실 18.5백만 달러에 인수 계약 체결** https://bit.ly/3hRvxUu

▶ Power REIT: CEA(Controlled Environment Agriculture) 시설, 재생에너지, 운송 자산들을 편입한 인프라 리츠
▶ 해당 온실은 미시간에서 가장 큰 규모이며 총면적은 522,530ft^2. 330,236ft^{2}의 경작지도 추가적으로 개발할 계획
▶ 온실은 최첨단 시설로 구성되어 있으며, 관개 및 비료 시스템도 잘 갖추어져 이씩 때문에 즉각적인 수익 창출이 가능
▶ Power REIT는 75일의 실사기간과 30일의 마감 기한이 있으나 최대한 빨리 거래를 마무리하기를 희망
▶ Power REIT의 CEO는 이번 인수가 저렴하고 다른 산업용 자산보다 탄소발자국이 적은 온실을 인수하려는 투자 전략의 일환이라고 밝힘

해외 News

리츠	2021.05.26 Cision **Killam Apartment REIT, Ontario 포트폴리오 190.5백만 달러에 인수**	https://bit.ly/3fobMIG
	▶ Killam Apartment REIT: Halifax와 Nova Scotia 기반의 캐나다 주거 리츠 ▶ 해당 포트폴리오는 Kitchener와 Waterloo 소재 11개의 건물로 구성되어 있으며, 총 785 유닛 ▶ 이번 인수로 Killam Apartment REIT의 총 유닛은 개발 중인 485개의 가구를 포함하여 총 3,342 유닛 ▶ 또한 신탁 증권을 발행하여 약 95백만 달러를 조달하고, 이 자금은 포트폴리오 인수에 일부 사용될 예정 ▶ 포트폴리오의 임대율은 현재 98%이며, 평균 면적은 853ft^2	
리츠	2021.05.28 Business World **Robinsons Realty and Management, SEC에 증권신고서 제출**	https://bit.ly/3p4MUTI
	▶ 사명을 RL Commercial REIT로 변경할 예정인 해당 리츠는 하반기 상장 예정 ▶ 규제 당국의 승인과 시장 상황에 따라 최대 3,342,864,000 보통주를 배정할 예정이며, 초과배정옵션 305,103,000주 존재 ▶ 초과배정옵션까지 행사될 경우 266.7억페소가 조달되고, 이 자금은 향후 재투자로 사용될 예정 ▶ RLC REIT의 초기 포트폴리오에는 14개의 PEZA(필리핀 경제 당국) 인증 자산이 포함되어 있으며, 총임대가능면적은 400,000m^2 초과	
데이터 센터	2021.05.25 Data Center Dynamics **icolo.io, 케냐 Mombasa에 신규 데이터 센터 건설 계획**	https://bit.ly/3wH6M1f
	▶ 데이터 센터(Mombasa Two, MBA2)는 Mombasa시의 케이블 도착 지점 근처에 위치한 그린필드에 건설되며, 2022년 1분기에 완공될 예정 ▶ 면적은 1,200m2이며, 1.6MW 용량. 600개 이상의 랙(rack) 보유 ▶ icolo.io는 기존에 Mombasa시에 226개의 랙을 보유한 450m^2 규모의 데이터 센터(Mombasa One, MBA1)를 하나 보유하고 있음	
데이터 센터	2021.05.25 Data Center Dynamics **중국 정부, 하이난에 해저 데이터 센터 건설 추진**	https://bit.ly/3fAYcM6
	▶ 하이난 항구는 올해 초 테스트를 마친 프로토 타입을 기반으로 상업용 해저 데이터 센터를 설치할 것이라고 밝힘 ▶ 해당 프로젝트는 Highlander, Sinnet, Hainan Telecom, Lenovo, 중국 정부가 해저에 압력 선박에 랙을 설치하는 목표 ▶ 수중 데이터 센터를 운영하면 많은 에너지를 사용하지 않고 냉각 기능을 유지할 수 있어 전력 사용 효율성(PUE, Power Utilization Effectiveness)을 줄일 수 있기 때문 ▶ 총 3단계로 건설될 예정. 1단계(올해 5개 데이터 캐비닛), 2단계(2022년~2023년까지 45개), 3단계(2024년~2025년 50개)로 구성 ▶ 100개의 밀폐 압력 선박에서 운영될 예정. 건조 업체는 Beijing Highlander이며, 운영은 ISP Beijing Sinnet가 담당	
데이터 센터	2021.05.28 Data Center Dynamics **Singtel, 데이터 센터 및 기타 인프라 매각 발표**	https://bit.ly/2RUQDGV
	▶ Singtel은 사업을 5G 및 디지털 서비스 제공에 집중하는 전략 개편을 발표하면서 타워, 위성, 해저 케이블 및 데이터 센터 포트폴리오와 같은 인프라를 매각한다고 밝힘 ▶ 싱가포르에 있는 570,000ft^2 면적의 데이터 센터를 포함하여, 싱가포르, 호주 및 홍콩에 10개의 데이터 센터를 보유	
데이터 센터	2021.05.27 Data Center Dynamics **DivcoWest, 뉴욕 소재 325 Hudson 캐리어 호텔 인수**	https://bit.ly/3yKRoD0
	▶ 샌프란시스코 부동산 투자 기업 DivcoWest는 해당 호텔을 Jamestown Properties로부터 135백만 달러에 인수 ▶ Hudson carrier 호텔은 10층 규모의 건물이며, 총면적은 220,000ft^2 ▶ 주요 임차인으로는 Industrious, RCN, Embassy Row, Empire State College, Verizon, Pilot Fiber 등이 있음	

해외 News

오피스	2021.05.25 GECC **카타르 퍼스트 뱅크, 미국 사무용 빌딩 인수 잇따라**	https://bit.ly/3ukhFof
	– 최근 카타르 퍼스트 뱅크(Qatar First Bank · QFB)는 워싱턴 90 노스캠퍼스(T-Mobile) 빌딩, 텍사스 BSN 스포츠 HQ 빌딩, 애리조나 그랜드 2, 텍사스 워터웨이 플라자 등 미국 부동산 시장에 공격적인 투자	
데이터 센터	2021.05.25 더벨 **영국계 액티스, 데이터센터 개발 '밸류애드' 돌입**	https://bit.ly/3oQFenr
	– 안양 · 서울 2곳 8000억 규모 추진중, 운영전문기업 ADIK 전략적 협업 – 서울 시내 데이터센터 시공은 현대건설, 설계는 KT, 향후 KT에 위탁운영을 맡기는 방안도 검토 중 – 액티스는 지난해 GS건설, 파빌리온자산운용과 경기도 안양에 3800억원 규모 데이터센터 개발 – 지분율에 따라 75%에 해당하는 920억원을 액티스가 책임지고, 나머지 300억원을 GS건설이 투입	
리테일	2021.05.28 GECC **살아나는 美 소비심리, 소매체인, 상품 확보 잰걸음**	https://bit.ly/34ynB2G
	– 올 봄부터 백신 접종, 정부의 가정에 대한 경기부양 지원 자금, 규제 완화 등이 겹치면서 사람들은 다시 소매체인 쇼핑 시작 – 소비자들에게 지출 욕구를 충족시키지 못해 늘릴 수 있는 매출을 올리지 못하는 아이러니까지 발생	
리테일	2021.05.28 GECC **에어버스, 항공기 생산 늘린다, 경기회복 조짐 뚜렷**	https://bit.ly/2Twvh35
	– 2025년까지 주력 단일통로 제트기의 생산량을 코로나19로 침체됐던 수준에 비해 두 배로 증가 – 에어버스는 올해 말까지 단일통로 기종 A320neo 생산을 현재 월 40대에서 45대로 10% 이상 늘릴 계획을 확정 – 에어버스는 2024년 1분기까지 한 달에 70대의 단일통로 제트기를 생산할 수 있도록 협력업체에 요청	
호텔	2021.05.30 조선 **'코로나 폭탄'에 곤두박질, 바닥 친 호텔산업에 훈풍?**	https://bit.ly/3vFolif
	– 겨울나기 중인 호텔 산업, 날씨 조금씩 풀리나, 호텔 객실 점유율과 수익률 회복 중, 하지만 여전히 문 닫은 호텔 많아 – 지난해 2월 호텔 객실 점유율은 60%. 팬데믹이 본격화 된지난해 4월 22.2%. 올 5월 중순 59.1%로 회복 – 관광지 중심으로 호텔 실적 개선, 인력 수급이 복병	
주택	2021.05.28 GECC **美 모기지 금리, 다시 3% 밑으로 하락**	https://bit.ly/3fyhLEI
	– 30년만기 모기지 고정금리가 지난주 3%에서 이번주 2.95%로 하락 – 매물 부족과 소비자들이 경기전망 후퇴로 주택시장 상승세가 주춤하고 있어 모기지 수요가 둔화 – 모든 금리의 아버지 역할을 하는 10년만기 미 국채 수익률이 하락한 것도 모기지 금리 하락의 바탕	
주택	2021.05.26 연합뉴스 **미 주택가격, 15년만에 최대폭 급등, 백악관 "집값 우려된다"**	https://bit.ly/2QTys3W
	– 3월 주택가격 1년전보다 13.2% 올라 "적정 가격 주택 공급 필요" – 전년 대비 20% 급등한 피닉스가 22개월 연속 미국에서 가장 집값이 많이 오른 도시, 샌디에이고 19.1%, 시애틀 18.3% 상승 – 3월 말 기준 시장에 매물로 나온 주택은 107만 가구로 전년 동월보다 28.2% 급감한 상태	
주택	2021.05.24 매일경제 **노벨 경제학상 실러 교부, "美 집값, 100년간 이렇게 오른적 없었다"**	https://bit.ly/3ubUYCI
	– 현재는 주택 가격이 붕괴하기 2년 전인 2003년을 연상시킨다, 3~5년 뒤에는 지금보다 주택 가격이 크게 낮을 것 – 지금은 상승 모멘텀을 타고 있기 때문에 1년 후에 주택 가격이 떨어지지는 않을 것	

해외 News

주택	2021.05.24 매일경제	20억 집 보유세 비교하니, 韓 1003만원, 美 418만원, 中은 0원 — https://bit.ly/3uiW2EI
		– 중국판 종부세 방산세 1주택은 면제, 가족 수 따라 깎아주기도 – 中, 작년 집값 8% 급등에 상하이 등서 방산세 도입, 실수요자 위한 보호장치 둬, 다주택자 · 외지인에만 부과 – 美 · 中 시세 아닌 취득액 기준, 韓은 공시가 기준으로 보유세 널뛰기, "미실현 이익 과세" 불만 폭증
주택	2021.05.24 매일경제	집 팔아 5억 차익 내도 미국은 양도세 '0원' — https://bit.ly/3wyGDSu
		– 美 50만달러까지 양도세 공제, 다주택자 중과도 없어, 다주택자여도 주거 목적 주택에 대해서는 양도세 공제가 동일하게 적용 – 韓 2주택자면 2억2000만원, 稅부담으로 매물 안내놔
주택	2021.05.26 매일경제	100년 기업 키운 캐나다 · 호주처럼 "상속세 없애고 주식처분세로 가야" — https://bit.ly/3fNgubM
		– 살인적 세율이 강소기업 옥죄, 응답자 33% "세율인하 최우선", 공제요건 완화 필요성도 제기 – 자본이득세 만든 캐나다 · 호주, 상속받은 주식 처분할 때 납부, 안정적 경영활동 · 일자리 보장, 獨선 대기업도 30% 특별공제
주택	2021.05.24 GECC	베트남, 아파트 임대세 '시범 도입' — https://bit.ly/3ffwHr2
		– 베트남 정부가 아파트 임대사업자에 대한 세금 징수를 강화, 임대 수익이 연간 1억동을 넘으면 소득세 납부해야 함 – 세입자가 외국인인 경우, 집주인은 임시 거주 신고를 시행하고 세금을 납부해야
프롭 테크	2021.05.25 부동산114	[프롭테크] 빅데이터 기업 사례와 전망 — https://bit.ly/3fJU3UW
		– 빅데이터 기반 부동산 중개: 대표적인 기업으로 영국의 라이트무브(Rightmove)와 미국의 질로우(Zillow) – 빅데이터 기반 부동산 개발: 정형화된 주택과 달리 토지는 다양한 목적으로 활용될 수 있기 때문에 가치 있는 정보 제공 가능 – 빅데이터 기반 부동산 관리: 부동산 관리에 필요한 수많은 작업을 빅데이터와 AI를 활용해 효율적으로 처리하도록 개발
부동산	2021.05.27 이데일리	JLL "현 시점 노후화 자산 향상 최적기" — https://bit.ly/3fsoVKF
		– 아시아 태평양 지역의 부동산 투자자와 임대인은 보유 부동산 자산의 연식이 높아지고 노후화가 진행되면서 소득 창출과 비용 절감의 기회를 놓치고 있다고 진단 – 노후화된 성과 미달의 부동산에 미화 400억 달러가 넘는 부동산 미실현 가치가 묶여 있는 것으로 추산 – 자산 향상의 가장 큰 기회를 제공하는 5개 자산 클래스에 대한 주요 트렌드, 새로운 가치 창출 요인, 자산 향상 전략을 제시
부동산	2021.05.29 The Guru	캐나다 서부 도시, 글로벌 핀테크 허브 급부상 — https://bit.ly/3uAmWIv
		– 밴쿠버 · 캘거리, 글로벌 핀테크 허브 도시 '톱20', 벤쿠버는 2020년 전 세계 핀테크 허브 도시 가운데 12위 – 유망 핀테크 업체, 다수 위치, 코로나 계기로 빠른 성장

국내 News

오피스	2021.05.27 팍스넷	'강남 오피스빌딩' 폭탄 돌리기	https://bit.ly/3uCbjkt

– 이제 강남 오피스 건물을 매각할 때 최소 기준점은 3.3㎡당 3500만원을 형성
– 연기금과 공제회, 보험사 등 기관투자가들의 넘쳐나는 유동성이 이들 펀드와 리츠에 공급됐고 이들은 물불을 가리지 않고 베팅
– 임대만으로 기대수익을 충족시키기 어렵다는 사실을 알고 있지만 일단 빠르게 투자금을 소진해야 하고 지금이라도 들어가지 않으면 기회를 놓친다는 조바심

오피스	2021.05.27 한국경제	BNK자산운용, 강남 메이플타워 매각 우선협상자 선정	https://bit.ly/3i0edNc

– 입찰가로 1700억원을 제시해 매각될 경우 3.3㎡당 3500만원 이상
– 다만, KT에스테이트가 우선매수권을 보유하고 있어서 성사 여부는 지켜봐야

오피스	2021.05.24 더벨	투게더운용, 구로 경동나비엔 연구소 '딜 클로징'	https://bit.ly/34gWvwC

– 거래금액을 포함해 총 615억원 가량이 투입됐으며 KT에스테이트가 투자자로 참여. 대주로는 신한은행과 대구은행 등
– 매도인은 이지스자산운용, 거래가는 555억원, 연면적 2만5734.90㎡, 예상이익 배당률은 종류주 6.50%, 보통주 6.23%

오피스	2021.05.24 파이낸셜뉴스	공유오피스, 호텔 · 지하철역 진출, 문닫은 은행점포 활용도	https://bit.ly/3wnmFKi

– 서울프린스호텔은 최근 객실 일부를 프라이빗 업무공간인 공유오피스로 개조, 호텔 빈 객실 활용 부가수익 창출 기대
– 7월부터 서울 4개 지하철 역사 내에도 유휴상가 공간에 공유오피스 등장 예정
– KT는 전국 KT유휴자산을 활용한 '분산 오피스 사업'에 진출, 유연근무 영향 주거지역까지 진출

오피스	2021.05.28 더벨	SK텔레콤, 왜 공유오피스 2위와 손잡았나	https://bit.ly/3fUrHqT

– 1위 패스트파이브 아닌 2위 스파크플러스에 투자, 업계에선 양사 최대주주의 구주매출 의지 차이로 해석
– 투자액(594억원)을 감안하면 SK텔레콤이 공유오피스 사업을 상당히 진지하게 생각하고 있다는 관측

오피스	2021.05.28 더벨	스파크플러스 대형SI 유치에 패스트파이브 '방긋'	https://bit.ly/3i7F35U

– SK그룹, 공유오피스 사업성 인정, SK텔레콤 스파크플러스 2대주주 등극, 거래소 부정적 인식 제고 계기
– 매출 폭증 불구 거래소 '전대차' 인식, 스파크플러스가 해소, 업계 1위인 패스트파이브 위상도 재평가

오피스	2021.05.26 SR타임스	경기도 오피스 1분기 투자수익률 전국 최고, 전 분기比 41%↑	https://bit.ly/3yGJNFG

– 올해 1분기 전국 오피스 투자 수익률 2.04%, 전 분기比 28%↑
– 경기도 오피스 투자수익률 2.43%로 역대 두 번째로 높아, 경기도 다음으로는 서울이 2.16%

물류	2021.05.28 한국경제	국민연금 KIC, 북미 물류 자산에 6억 달러 투자	https://bit.ly/3p5NAYC

– 이번에 조성되는 블라인드 펀드는 북미 지역 물류자산과 물류 기술 관련 기업 등에 투자할 계획
– 2019년 설립된 GCP는 작년 말 기준 전 세계에서 500억 달러(약 56조원) 가량의 물류 관련 거래를 성사

물류	2021.05.28 한국경제	'미들 마일', '라스트 마일', 물류 스타트업에 투자금 몰린다	https://bit.ly/3c7AogF

– 상품이 소비자에게 닿기 전 중간물류를 책임지는 '미들 마일' 분야 투자, 유통 경쟁 심화로 미들 마일 중요성 커져
– 상품과 소비자를 직접 잇는 '라스트 마일' 분야에서는 이미 덩치가 커져 대규모 투자를 이끌어낸 스타트업 확대

국내 News

리테일	2021.05.26 아시아경제	MDM그룹, '홈플러스 부산 가야점' 3500억에 인수	https://bit.ly/3yI7i0L
	– MBK파트너스가 폐점 · 매각하기로 한 점포, 주상복합 개발 추진, 분양매출 1조 전망 – 홈플러스 매장 개발사업 본격화, 대형 유통점이 대부분 대도시/신도시에 위치해 있어, 개발 사업을 통해 막대한 차익 기대		
호텔	2021.05.24 한국경제	밀레니엄힐튼서울호텔 40년 만에 '역사속으로'	https://bit.ly/3hWjeGB
	– 이지스자산운용이 CDL호텔코리아로부터 약 1조원에 인수한 뒤 헐고 이 자리에 오피스 빌딩을 건립할 예정 – 부동산 개발회사들이 호텔 부지에 관심을 두는 가장 큰 이유는 입지. 호텔 특성상 교통이 편리, 시내 중심에 있어 접근성 우수 – 호텔 운영으로는 수익성이 높지 않다 보니 고급 오피스텔이나 오피스빌딩으로 용도를 전환해 개발		
호텔	2021.05.30 한국경제	특급호텔 '코로나 잔혹사', 디큐브시티 쉐라톤도 팔렸다	https://bit.ly/34AWp2Y
	– 서울 서남권 유일한 특1급 호텔, 싱가포르계 케펠자산운용이 인수, 오피스 건물로 바꿔 운영할 듯 – 강남發 호텔 위기 외곽으로 확산, 서울 시내 특급 호텔들이 줄줄이 사라질 위기		
주택	2021.05.26 조선일보	경쟁률 0.1대 1 미만도 수두룩, 수도권 오피스텔 잔혹사	https://bit.ly/3hZOe8q
	– 올 들어 경기 · 인천에서 분양한 오피스텔의 청약 경쟁률, 총 12개 단지 중 3개 단지(25%)만 미분양 없이 청약을 마감 – 나머지 9개 단지(75%)는 경쟁률 최소 0.02대 1에서 최고 0.24대 1로 참패		
주택	2021.05.30 서울경제	소형 오피스텔시장 '공급 쇼크'	https://bit.ly/3vvLKmd
	– 소형 오피스텔 곳곳 미분양, 올 경기도 10곳 중 9곳 미분양, 97.8%가 전용 40㎡이하 소형, 분양 예정 물량은 78%나 집중 – 쌓이는 소형 오피스텔 매물, 초과공급 → 미분양 → 매물 적체, 매매가격도 6개월 연속 하락세		
리츠	2021.05.28 조선일보	수요 넘친다, 상장 기지개 켜는 리츠, 물류 편입 박차	https://bit.ly/3wBpgjS
	– 마스턴운용은 원래 편입하려던 오피스 리츠 자산인 프랑스 '크리스털파크빌딩'을 담은 펀드 수익증권 외에도 물류센터를 추가로 편입하는 것을 유력하게 검토 – NH리츠운용도 성남 분당스퀘어와 서울 · 수원 엠디엠타워, 이천 도지물류센터를 담은 'NH올원리츠'를 올해 3분기쯤 상장할 예정 – SK디앤디는 서울 문래동 사무용빌딩인 '영시티'와 일본 가나가와현 아마존물류센터를 담은 '이지스글로벌300호펀드' 수익증권, 용인 소재 물류센터 '백암로지스틱스'를 담은 리츠 지분증권을 갖고 있는데, 여기에 추가로 물류센터를 새롭게 편입한다는 방향		
리츠	2021.05.26 더벨	건설사들과 '낯선' 리츠 생태계	https://bit.ly/3oVJl1v
	– 지금 잘 팔리고 핫한 투자 섹터는 어딜가나 물류센터지만 건설사들은 임대주택을 벗어난 상품 개발에 소극적 – 외부에서 움직이면서 사람들을 만나야 일이 되는데 건설사가 세운 AMC들은 모회사 분위기 그대로라서 자유로움이 부족		
리츠	2021.05.24 한국경제	펀드 대신 리츠, 자산운용사들 잇단 리츠AMC 인가	https://bit.ly/3bOacri
	– 장기 안전자산 운용에 리츠가 적격, 추가 편입도 가능, 펀드 만기가 짧다는 것이 단점으로 작용, 리츠는 제한없이 자산 보유 – 올해 하나대체투자운용, 한라리츠운용, SK리츠운용, 인마크리츠운용 등 인가		
리츠	2021.05.24 팍스넷	마스턴프리미어리츠, 상장 재도전 성공할까	https://bit.ly/3veyzpA
	– 연내 상장 재추진, 프랑스 오피스 기초자산으로 하는 재간접리츠, 물류센터 편입 · 다물리츠 전환 검토 – 최근 리츠 시장이 커지면서 이에 대한 기관들의 관심이 늘어나 장기투자자들이 많이 들어올 것으로 기대		

국내 News

리츠	2021.05.24 더벨	**디앤디인베, '플랫폼 리츠' 8월 상장 예정**	https://bit.ly/3uokiWk
	– 오피스 · 물류센터 기초자산 담은 멀티에셋 리츠, 프리IPO 투자 분위기 '활발' – 서울 영등포구 문래동 영시티, 일본 아마존 물류센터, 용인 백암 물류센터를 담고 있는 리츠, 모자리츠 구조		
대체투자	2021.05.24 더구루	**노후 부동산서 기회 엿보는 韓투자자 "건물 고쳐 가치 업그레이드"**	https://bit.ly/2R7neZN
	– 아시안인베스터 "고품질 부동산 가격 상승에 부실 자산 관심↑", 투자 수익을 높이기 위해 기꺼이 수리 비용을 부담 – 이지스자산운용, 서울 지역 노후 건물 투자 모색 – 기회주의적 투자를 고려하는 아시아 투자자의 비율은 29%로 2016년 이후 가장 높은 수치를 기록		
ESG	2021.05.28 대한경제	**친환경 인증인데 친환경적이지 않다? LEED 인증 실효성 논란**	https://bit.ly/34y7rGy
	– 美 카네기멜론大 보고서, 인증 건축물 20년간 에너지 소비량 추적, "에너지 효율 상관관계 적어" – 효율성이 증명되지 않은 이유는 평가항목 간 '절충'이 가능하기 때문, 특정 부문에서의 가점 항목이 오히려 에너지 효율성 떨어뜨려 – 25일 기준 LEED 인증을 취득한 국내 프로젝트는 총 181개. 이중 최근 1년간 인증을 획득한 프로젝트는 37개		
기관동향	2021.05.28 머니투데이	**국민연금, 국내주식 14.5%까지 줄인다, 해외주식 · 대체투자↑**	https://bit.ly/3yPo6Dj
	– 기금축적기 기간 수익률을 끌어올리기 위해 해외주식과 대체투자 등 위험자산 비중을 늘리는 투자전략을 이어나갈 전망 – 2026년 말 기준 자산군별 목표 비중은 △주식 50% △채권 35% △대체투자 15% 내외로 유지		
기관동향	2021.05.30 서울경제	**기관 해외대체투자 기지개, 英부동산펀드에 2,600억 베팅**	https://bit.ly/3p1WQgo
	– 교직원공제회 · 현대해상 · 신협 등 백신 접종에 경기회복 기대감 속 해외 부동산 투자 재개 – 교직원공제회는 최근 KB자산운용을 통해 해외 부동산 블라인드펀드에 1억 파운드(한화 약 1,600억원) 규모 앵커투자자로 참여 – 현지실사 어려움으로 재간접 투자, 글로벌 GP 공동 참여해 분산투자 효과도		
기관동향	2021.05.25 더벨	**사학연금, 올해 대체분야에 1조4000억 투자**	https://bit.ly/3bPlVWv
	– 대체투자 분야는 올해 1조4083억원의 출자가 예정 – 시장에서는 사학연금이 기존에 투자해온 PEF와 VC는 물론 크레딧펀드 등 보다 다양한 자산군으로의 확대를 전망		
기관동향	2021.05.28 더벨	**경계 사라진 부동산 시장, 시행사 역할하는 증권사**	https://bit.ly/34tqmSz
	– 부지매입 초기단계에서 디벨로퍼와 함께 지분투자를 감행하는 등 앞단 선점, 리스크 · 이익 공유 – 대형사 개발사업 지분투자 확대, 후속 브릿지론 · 본PF 주관 우위, 초기 투자시 본PF 자금부담 완화 가능성		
기관동향	2021.05.25 더구루	**하나금융투자, 美ECP와 3380억 규모 해외인프라투자 파트너십**	https://bit.ly/3oS5Ynu
	– 하나금융투자는 미국 에너지 인프라 전문 자산운용사 ECP와 북미 · 유럽 등 선진국 인프라에 최대 3억 달러(약 3380억원)를 투자하는 내용의 전략적 파트너십을 체결 – 발전소와 재생에너지, 에너지저장, 환경인프라 등 ECP가 주력하는 인프라 부문의 선순위 및 후순위 채권, 혼합채권 등 다양한 대출채권에 투자할 방침		

국내 News

기관 동향	2021.05.25 서울경제 **美더드루 호텔發 '1,300억대 소송전' 몰아친다**	https://bit.ly/3hSauRH
	– 중순위 투자 참여해 투자금 날린 공제회 · 방송사 · 기업, 미래에셋 · NH證 · 하나금투 · 신금투 상대로 소송 나서 – 기관투자가들은 이번 사태의 핵심으로 떠오른 '부동산 소유권 양도 제도(DIL · Deed In Lieu)' 조항을 사전에 알리지 않은 점을 앞세워 거래 무효를 주장, 불완전 판매 및 주관사 대처 등 쟁점으로	
기관 동향	2021.05.31 한국경제 **인마크리츠운용 "오피스 밸류에드, 임대주택으로 시장 확장할 것"**	https://bit.ly/3vD9tRA
	– 역세권청년주택 임대사업으로 시작, 중형 오피스 밸류에드 전략 중장기적 검토 중 – 인마크자산운용은 서울 강동구 이스트센트럴타워, 양천구 토다이코리아 빌딩, 용산구 그랜드하얏트 호텔 등을 매입	
기관 동향	2021.05.24 더벨 **'디벨로퍼' 강화하는 한미글로벌, 리츠 시장 뛰어든다**	https://bit.ly/3oXNuSZ
	– 현재 부동산 개발업을 하는 자회사를 리츠 AMC로 탈바꿈, 자회사 랜드마크디벨럽먼트 사명 변경 검토 – 리츠사업 진출을 시도하는 이유는 개발사업 전략을 다각화하기 위해서 – 외부 투자자 자금 모아 부동산 개발하고 운영하기 때문에 부담 줄고, 스스로도 출자자로 참여해 개발투자 수익 수취 가능	
기관 동향	2021.05.24 더벨 **이지스자산운용, 첫 ESG채권 흥행 '400억 증액' 확정**	https://bit.ly/3uhQ7jp
	– 첫 지속가능채권 4배 오버부킹, 사상 최대 890억 수요 모아, 차환 시 금리 130bp 낮아져 – 3% 절대금리로 400억 증액 확정, ESG채권에 대한 국내 자본시장의 꾸준한 투자 수요 증가	

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	행정공제회	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	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	각 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
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
2021.05	교직원공제회	1억 파운드	KB 자산운용, 벤톨그린오크	블라인드 펀드	9%	10년	총 1.5조원 규모. 글로벌 기업 연금과 GIC 등 국부펀드들이 GP로 함께 참여. 영국 주요 도시에 위치한 오피스, 물류센터, 지식산업센터 등에 투자
	현대해상	0.3억 파운드					
	신협	0.4억 파운드					

Source: 언론종합, KTB투자증권

2021년 주요 진행 Deal

상품	권역	물건	매도자	매수자	매매면적	매매가	비고
오피스	GBD	메이플타워	KT AMC	BNK자산운용	연면적 15,183㎡	1,700억원	KT에스테이트가 우선매수권 보유, 평당 3500만원 넘는 금액
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	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
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
호텔	서울 신도림	쉐라톤디큐브 시티호텔	대성산업	케펠자산운용		MOU	대규모 오피스 타운을 조성할 전망
리테일	서울 강서	이마트 가양점	이마트		연면적 53,092㎡	진행중	준공업지역, 폐점 후 개발, 공시지가 평당 2,343만원('20.01)
리테일	부산 진구	홈플러스 가야점	MBK파트너스	MDM그룹		3,500억원	주상복합 아파트 분양 계획

Source: 언론종합, KTB투자증권

대체투자 Figures

CONTENTS

14 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

20 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

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

28 Ⅳ. 국내 주요 지표
Ⅳ-1. 국내 주택시장
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Figures Update

Ⅰ. Global Update

▶ 글로벌 REITs 시장
- 지난 주 글로벌 REITs 지수(WoW +1.8%)는 인플레이션 우려가 일시적으로 해소되며 증시와 동반 상승
- Vonovia 가 Deutsche Wohnen(WoW 15.8%) 인수를 발표하며 선진국 유럽 REITs 지수(+ 2.7%) 상승 견인

Ⅱ. 국내 Update

▶ 국내 주택시장
- 전국적으로 2.4 대책 이후에도 아파트 가격은 상승세를 이어가고 있으나 상승폭은 16 주 연속 축소
- 서울 아파트는 전주 대비 0.10% 상승(WoW −0.05%p)
- 특히, 1 기 신도시의 상승폭 축소가 두드러지게 나타남
  > 1 기 신도시(+0.19% → +0.08%, WoW −0.11%p)

▶ 미국 주택시장
- 3 월 미국 주택시장은 3 개월 연속 상승폭 확대

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	1,593,504	3,352.5	2.0	4.3	1.8	12.2	16.5	37.2	26.5	2.4
Developed	1,551,261	2,298.5	1.4	4.6	1.8	12.3	16.6	37.2	28.0	3.3
선진국 북미	1,074,397	2,627.1	2.3	4.2	2.0	14.1	19.7	39.0	34.5	3.2
선진국 유럽	185,616	1,422.6	0.4	1.8	2.7	13.5	14.5	41.5	0.6	3.2
선진국 아시아	560,440	3,889.0	0.9	5.1	1.4	4.5	9.6	28.0	11.7	3.7
Emerging	42,130	1,735.2	0.8	2.1	1.3	8.7	8.2	36.4	(23.1)	6.7
신흥국 미주	31,977	816.3	0.9	4.9	3.2	11.9	0.2	30.7	7.9	3.9
신흥국 유럽	2,310	1,190.7	0.4	8.7	(6.8)	(25.9)	(27.2)	2.0	(6.6)	4.5
신흥국 아시아 태평양	17,548	1,314.4	1.0	5.1	1.6	5.5	1.4	8.6	(9.3)	6.3
신흥국 중동/아프리카	11,937	1,983.5	0.6	(2.5)	3.4	18.9	26.1	75.3	(44.1)	7.1
미국										
미국 전체	1,485,297	9,745.2	2.9	7.6	2.0	14.6	18.0	32.7	42.3	3.1
인프라	232,960	472.6	45.6	30.8	2.2	19.6	14.8	5.2	95.0	2.2
산업	157,042	1,924.5	2.6	5.0	0.6	17.8	16.7	30.4	85.5	2.3
데이터센터	–	37,923.1	0.0	–	1.0	12.8	5.4	6.7	76.9	0.0
오피스	97,673	1,286.7	1.8	2.9	2.5	13.6	15.1	27.1	11.4	3.4
리테일	167,246	1,123.9	2.7	6.9	3.6	13.9	31.6	71.6	13.4	4.0
쇼핑센터	59,936	863.5	2.1	3.8	3.0	16.7	42.9	75.6	28.4	3.5
주거	207,314	2,162.8	2.9	3.3	2.4	18.5	24.3	33.8	57.5	2.8
아파트	141,767	1,966.0	3.1	3.3	2.8	18.6	27.2	34.3	49.0	3.2
헬스케어	120,271	1,785.0	1.8	3.9	1.3	6.8	9.5	34.4	36.3	4.2
스토리지	89,460	5,627.4	7.8	20.8	2.4	20.9	26.3	51.8	61.3	2.9
복합	58,731	694.8	1.7	4.6	2.6	12.8	19.0	43.0	13.7	4.1
숙박	39,841	326.3	1.6	(7.8)	3.0	(0.1)	17.4	61.8	(17.5)	0.2
모기지	75,381	1,355.9	1.1	12.2	1.1	11.0	17.3	71.8	13.8	7.8
목재	38,370	275.6	2.9	23.0	2.3	14.1	16.8	76.3	16.3	2.1
유럽										
선진국 유럽	185,616	1,422.6	0.4	1.8	2.7	13.5	14.5	41.5	0.6	3.2
산업	35,032	1,874.5	1.4	2.8	1.8	15.5	16.0	47.4	88.5	2.6
오피스	49,065	3,103.7	0.2	3.6	2.1	13.1	9.5	37.7	24.3	3.3
리테일	35,630	699.3	0.7	(1.9)	5.9	20.4	21.0	57.1	(46.5)	3.0
주거	105,117	2,254.2	0.8	7.2	4.5	12.4	0.4	28.4	45.6	2.8
헬스케어	11,410	2,109.4	1.4	5.2	1.7	3.7	6.0	22.2	62.8	3.6
스토리지	10,625	6,436.0	1.7	9.1	0.7	16.9	24.2	53.2	68.1	2.6
복합	129,472	2,016.0	1.0	4.8	2.3	14.0	11.0	38.8	22.9	3.3
숙박	–	1,217.5	0.0	0.0	(0.8)	(1.3)	(0.3)	53.6	6.1	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 5월 28일 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	2.0	2.2	0.6	1.0	2.5	3.6	3.0	2.4	2.8	1.3	2.4	2.6	3.0	1.1	2.3
1M	1.9	1.5	1.8	3.4	3.3	1.9	1.8	4.9	5.1	(2.1)	3.6	5.0	(4.9)	0.4	(2.8)
3M	17.4	14.0	15.1	1.4	19.4	23.7	30.3	24.5	25.5	14.3	26.0	22.9	23.6	18.6	20.3
6M	19.8	11.1	18.3	8.0	14.5	33.2	42.0	27.0	27.6	12.4	34.4	18.8	19.2	22.2	34.5
YTD	18.0	14.8	16.7	5.4	15.1	31.6	42.9	24.3	27.2	9.5	26.3	19.0	17.4	17.3	16.8
1Y	35.9	11.3	34.1	12.2	31.3	70.3	72.3	33.8	34.6	35.2	59.4	41.5	63.3	71.4	78.4
2Y	21.3	41.9	56.6	43.8	3.7	(0.7)	11.5	22.1	15.7	4.9	40.0	(2.0)	(9.3)	7.5	73.1
3Y	42.3	95.0	85.5	76.9	11.4	13.4	28.4	57.5	49.0	36.3	61.3	13.7	(17.5)	13.8	16.3
5Y	52.9	154.7	161.7	105.0	21.4	(5.4)	(5.7)	65.7	51.0	29.6	52.5	6.6	24.1	50.3	52.7

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	2.0	2.2	0.6	1.0	2.5	3.6	3.0	2.4	2.8	1.3	2.4	2.6	3.0	1.1	2.3
2W	2.8	3.9	2.3	2.4	5.1	3.3	1.3	3.2	3.4	1.3	3.6	4.2	(1.5)	2.0	(0.6)
3W	1.5	3.2	1.0	2.4	3.6	0.4	(1.0)	3.2	3.7	(0.4)	2.2	1.3	(3.3)	0.9	(4.2)
4W	0.8	0.1	0.2	0.7	2.4	1.6	1.3	3.5	4.1	(2.2)	1.1	1.3	(4.8)	0.3	(0.7)
5W	2.1	0.8	1.9	1.8	4.5	3.6	3.5	4.1	3.5	(2.0)	2.4	5.5	(1.6)	1.7	0.6
6W	3.9	3.8	3.7	3.5	4.8	6.0	6.7	6.8	6.5	(1.4)	6.2	6.5	(1.7)	2.3	(2.2)
7W	6.5	7.4	6.3	6.8	6.9	8.3	10.0	9.4	8.9	(0.2)	9.6	7.6	(1.1)	3.8	2.7
8W	6.7	7.3	7.2	6.9	6.4	9.2	10.7	9.3	8.9	0.0	12.1	6.8	(2.1)	3.7	5.3
9W	7.5	7.8	8.4	6.8	6.3	9.9	10.5	9.1	7.9	1.0	14.9	8.8	(2.7)	4.6	9.4
10W	10.9	14.5	14.2	12.6	7.9	11.4	12.4	13.1	11.9	2.7	20.1	9.2	(5.6)	5.1	14.1
11W	9.6	18.3	14.1	11.2	5.9	7.9	6.8	10.9	8.7	(0.1)	15.9	5.8	(4.6)	4.7	7.5
12W	15.6	27.0	19.0	17.8	11.1	13.3	11.9	18.0	16.0	4.3	21.4	12.0	2.6	10.9	13.4
13W	14.6	19.6	17.8	12.8	13.6	13.9	16.7	18.5	18.6	6.8	20.9	12.8	(0.1)	11.0	14.1
14W	13.3	13.9	12.4	9.5	17.6	16.3	19.6	16.2	15.9	5.9	22.5	18.0	1.8	11.4	9.8
15W	12.5	13.8	10.0	5.6	14.3	15.6	19.4	15.0	14.7	5.4	24.2	15.3	10.0	12.1	9.4
16W	14.1	12.3	11.2	0.6	15.7	23.7	30.1	19.0	19.4	8.5	25.0	19.2	16.1	13.0	12.6
17W	18.1	14.8	15.7	1.9	19.0	28.0	34.6	23.7	24.7	13.3	26.9	22.6	23.8	20.2	23.3
18W	17.1	15.5	16.0	4.6	17.5	26.3	33.1	21.8	23.5	9.5	27.9	21.3	15.5	14.9	15.7
19W	18.6	17.2	19.8	6.8	15.0	28.5	33.7	23.4	24.1	9.5	28.3	20.3	15.2	18.4	18.6
20W	20.7	17.5	20.6	9.5	20.7	32.5	40.3	26.8	29.4	13.1	29.8	23.5	16.6	17.6	16.2

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	2.0	2.2	0.6	1.0	2.5	3.6	3.0	2.4	2.8	1.3	2.4	2.6	3.0	1.1	2.3
2W	0.8	1.6	1.7	1.4	2.6	(0.2)	(1.7)	0.7	0.6	(0.0)	1.2	1.5	(4.4)	0.9	(2.9)
3W	(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)
4W	(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
5W	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
6W	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)
7W	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
8W	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
9W	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
10W	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
11W	(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)
12W	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
13W	(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
14W	(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)
15W	(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)
16W	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
17W	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
18W	(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)
19W	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
20W	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)

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

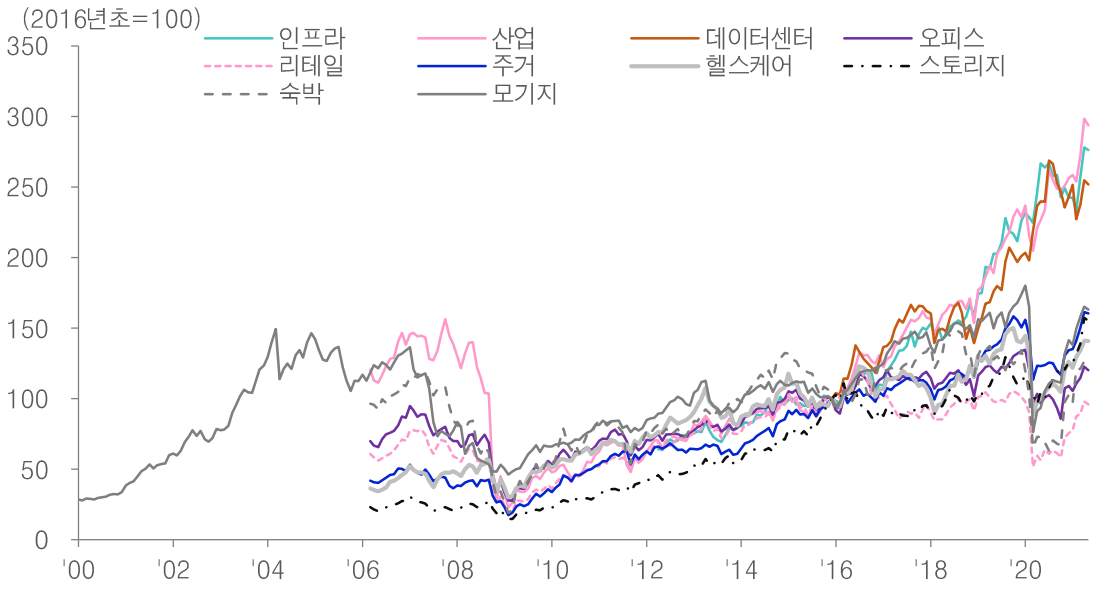
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	115,927	255.5	27.3	28.4	2.2	18.2	13.8	(1.0)	87.4	2.1	14.8	2021-06-17
CCI	Crown Castle Internationa	81,900	189.5	28.1	9.6	2.1	21.7	19.0	12.3	84.4	2.9	10.8	2021-06-11
SBAC	SBA Communications	32,598	298.1	29.9	-	2.5	16.9	5.7	(4.0)	88.8	0.8	24.7	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	87,172	117.8	28.9	2.7	0.3	18.9	18.2	26.6	83.0	2.2	8.6	2021-06-15
DRE	Duke Realty	17,422	46.5	27.0	3.3	1.7	18.4	16.2	33.4	66.3	2.3	8.5	-
COLD	Americold	9,602	38.0	28.6	2.3	0.1	8.5	1.8	7.5	75.9	2.3	4.8	2021-06-29
데이터센터													
EQIX	Equinix	65,995	736.7	37.5	5.7	1.6	13.6	3.2	6.3	89.9	1.6	7.9	-
DLR	Digital Realty	43,851	151.6	23.1	2.5	0.4	12.5	8.6	3.8	42.2	3.1	3.6	2021-06-14
CONE	CyrusOne	9,037	73.8	18.5	3.0	(0.2)	12.4	0.8	0.3	37.5	2.8	2.0	2021-06-24
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	26,294	178.3	22.7	1.7	2.1	11.6	0.0	14.9	44.3	2.5	5.8	-
BXP	Boston Properties	18,348	117.6	17.7	3.3	4.9	18.6	24.4	34.0	(1.7)	3.4	0.0	-
VNO	Vornado Realty	9,052	47.3	16.9	1.5	3.1	10.1	26.6	24.7	(30.2)	4.6	(19.7)	-
KRC	Kilroy Realty	8,176	70.2	18.9	1.6	1.7	10.6	22.3	19.6	(6.1)	2.9	3.1	2021-06-29
DEI	Douglas Emmett	6,092	34.7	18.8	3.2	0.6	6.0	19.0	15.0	(7.8)	3.3	0.0	2021-06-29
리테일													
SPG	Simon Property Group	42,214	128.5	13.1	18.8	5.0	13.8	50.7	115.0	(19.4)	4.3	(38.1)	-
O	Realty Income	25,548	68.4	19.8	2.1	2.7	13.5	10.0	22.8	29.4	4.2	1.5	-
STOR	STORE Capital	9,305	34.4	18.0	1.8	2.2	2.9	1.2	70.9	30.3	4.3	2.9	-
VER	VEREIT	10,900	47.6	14.7	1.6	3.1	22.0	25.9	70.8	34.2	4.0	(32.8)	2021-06-29
REG	Regency Centers	10,984	64.6	19.6	1.9	2.0	17.9	41.7	44.6	11.8	3.7	0.0	2021-06-14
주거													
AVB	AvalonBay Communities	28,890	206.9	26.2	2.7	3.3	17.7	29.0	30.1	27.9	3.1	0.0	2021-06-29
EQR	Equity Residential	28,967	77.5	27.7	3.0	3.3	18.4	30.7	27.2	25.4	3.1	0.0	-
INVH	Invitation Homes	20,589	36.3	25.8	2.4	2.6	24.5	22.1	38.4	66.2	1.9	0.0	-
ESS	Essex Property Trust	19,194	295.3	23.9	3.4	2.5	15.9	24.4	18.7	26.1	2.9	0.5	2021-06-29
SUI	Sun Communities	18,722	167.4	26.9	-	1.2	10.2	10.2	20.9	78.5	2.0	5.1	-
헬스케어													
WELL	Welltower	31,218	74.8	24.2	2.1	2.0	10.1	15.7	45.6	31.5	3.3	(29.9)	-
VTR	Ventas	20,797	55.5	19.1	1.5	2.4	4.8	13.1	50.8	3.4	3.3	(43.2)	2021-06-30
PEAK	Healthpeak Properties	17,990	33.4	21.0	2.7	1.3	14.7	10.4	30.4	41.9	3.7	(18.9)	-
스토리지													
PSA	Public Storage	49,428	282.5	23.9	10.3	2.1	20.7	22.3	40.4	35.5	3.0	0.0	2021-06-14
EXR	Extra Space Storage	20,034	149.8	24.4	7.1	2.7	19.2	29.3	54.1	57.4	2.7	11.1	2021-06-14
CUBE	CubeSmart	8,824	43.8	23.4	3.8	2.6	18.5	30.3	54.8	44.6	3.1	3.0	2021-06-30
복합													
WPC	W. P. Carey	13,427	75.5	16.2	2.0	0.6	10.1	6.9	21.1	14.7	5.6	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	3,635	12.4	16.7	1.8	2.7	15.5	16.6	29.0	47.7	3.6	2.4	-
CLNY	Colony Capital	3,347	6.9	38.2	4.3	2.8	16.0	42.8	224.1	16.8	1.8	0.0	-
WRE	Washington REIT	2,000	23.7	17.5	1.6	2.3	5.0	9.3	5.8	(17.7)	5.1	0.0	2021-06-22
GNL	Global Net Lease	1,864	19.5	10.5	-	2.6	5.2	14.0	36.6	0.1	8.2	0.0	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	12,123	17.2	59.2	2.1	1.4	3.5	17.4	42.7	(20.4)	0.4	0.0	-
PK	Park H&R	4,917	20.8	835.9	1.1	2.9	(4.4)	21.2	102.6	(33.7)	0.4	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,125	74.9	99.0	23.8	6.3	(3.1)	10.6	114.0	(9.3)	0.0	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	16,718	31.1	15.8	1.5	0.5	9.2	22.1	60.6	56.7	4.5	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	12,501	35.9	15.4	2.1	1.5	8.6	14.6	30.0	22.1	5.7	4.2	-
GLPI	Lamar Advertising	10,792	46.4	13.5	4.1	1.1	4.4	9.3	35.8	32.5	5.7	(7.1)	2021-06-10
전문													
IRM	Iron Mountain	12,571	43.5	14.9	-	1.3	25.2	47.7	69.4	32.0	5.7	0.2	2021-06-14
LAMR	Lamar Advertising	10,598	104.8	-	8.7	1.6	21.1	26.0	53.1	52.9	0.0	(25.0)	2021-06-18
HASI	Hannon Armstrong	3,871	49.2	-	2.9	(1.2)	(12.5)	(22.4)	64.0	167.4	2.9	2.9	2021-07-01
모기지													
NLY	Annaly Capital Managemen	12,964	9.3	-	1.0	0.3	11.6	9.7	46.2	(11.4)	9.6	(12.0)	-
AGNC	AGNC Investment	9,732	18.5	-	1.0	0.2	15.7	18.8	41.6	(2.9)	7.9	(25.0)	-
STWD	Starwood Property	7,287	25.4	-	1.6	2.1	11.2	31.6	82.5	16.6	7.6	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	28,440	38.0	-	2.8	2.5	12.1	13.2	77.1	2.7	2.7	(50.0)	2021-06-03
RYN	Rayonier	5,310	38.2	-	4.0	1.5	17.0	30.0	59.7	(0.3)	2.8	0.0	2021-06-15
PCH	PotlatchDeltic	4,036	60.2	-	2.4	2.7	18.6	20.4	70.9	20.3	2.7	2.5	2021-06-03

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 5월 28일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

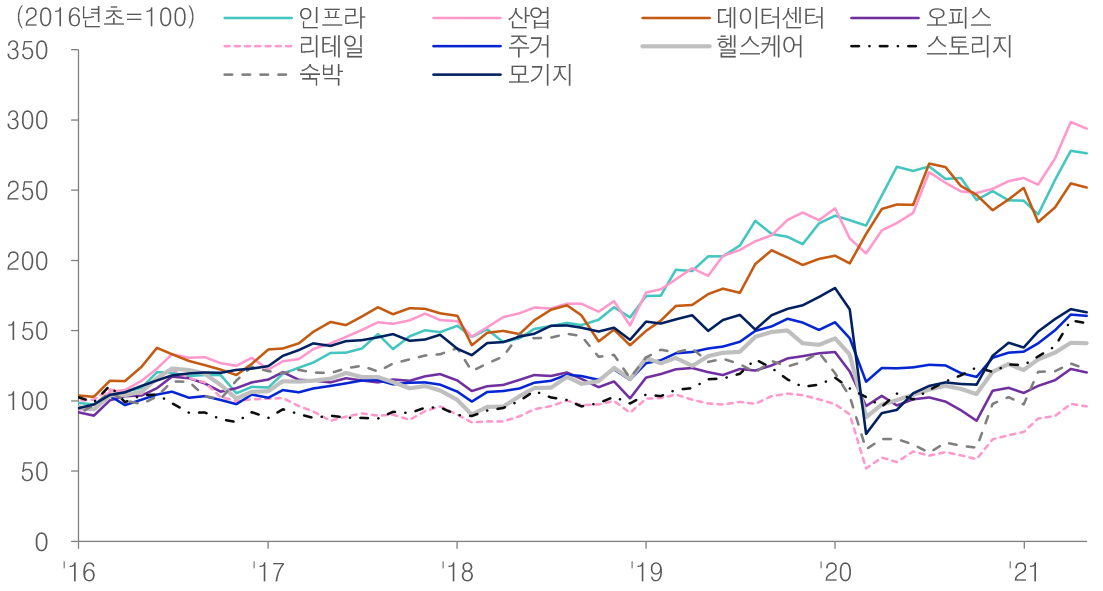
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

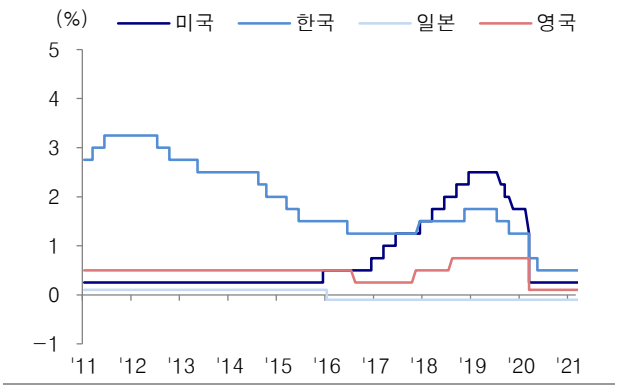
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.14	(1.3)	(2.3)	1.4	2.0	(2.9)	(233.5)
미국 국채_10년	1.59	(2.7)	(1.5)	18.9	68.1	90.4	(133.7)
국고채_3년	1.21	0.0	0.0	17.3	21.4	23.8	(99.2)
국고채_10년	2.14	0.0	4.5	17.2	41.2	48.2	(58.3)
독일 국채_10년	(0.18)	(5.2)	4.9	7.9	38.9	23.7	(52.4)
프레디맥 모기지 금리_30년	2.95	(5.0)	(2.0)	(2.0)	28.0	(20.0)	(171.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	90.0	0.0	(0.6)	(0.9)	0.1	(8.5)	(4.6)
달러/유로	1.2	0.1	0.5	1.0	(0.2)	10.1	4.9
달러/파운드	1.4	0.3	1.8	1.8	3.8	15.2	6.6
엔/달러	109.9	0.8	1.2	3.1	6.4	2.0	0.4
SGD/달러	1.3	(0.7)	(0.2)	(0.7)	0.1	(6.7)	(1.5)
위안/달러	6.4	(1.0)	(1.7)	(1.6)	(2.4)	(10.9)	(0.5)
원/달러	1,115.1	(1.0)	0.2	(0.7)	2.7	(10.0)	3.8
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	205.7	2.4	2.7	8.0	22.6	58.5	1.2
BDI	2,596.0	(9.5)	(12.2)	55.0	90.0	430.9	141.0
WTI($/Barrel)	66.3	4.3	3.9	7.8	36.7	96.7	(2.3)
Brent($/Barrel)	69.6	4.8	3.5	5.3	34.4	97.3	(7.5)
Dubai($/Barrel)	66.3	0.8	5.5	8.9	33.0	117.2	(11.0)
금($/toz.)	1,902.5	1.4	7.2	10.0	0.4	11.0	45.9
은($/toz.)	27.9	1.6	7.1	5.6	5.5	60.9	68.8
구리($/MT)	10,248.3	3.9	3.7	12.1	32.3	93.2	49.3
알루미늄($/MT)	2,458.5	5.1	2.7	14.4	24.6	62.3	9.1

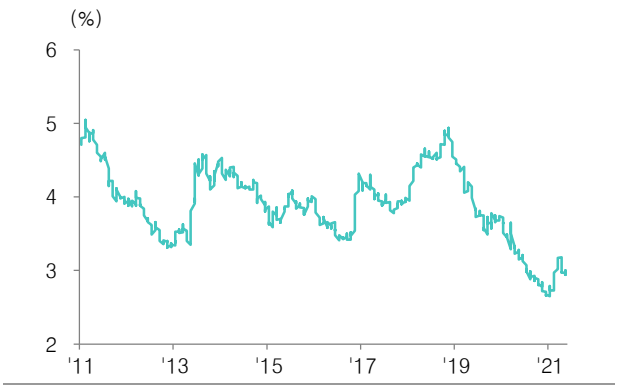
Note: 2021년 5월 28일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

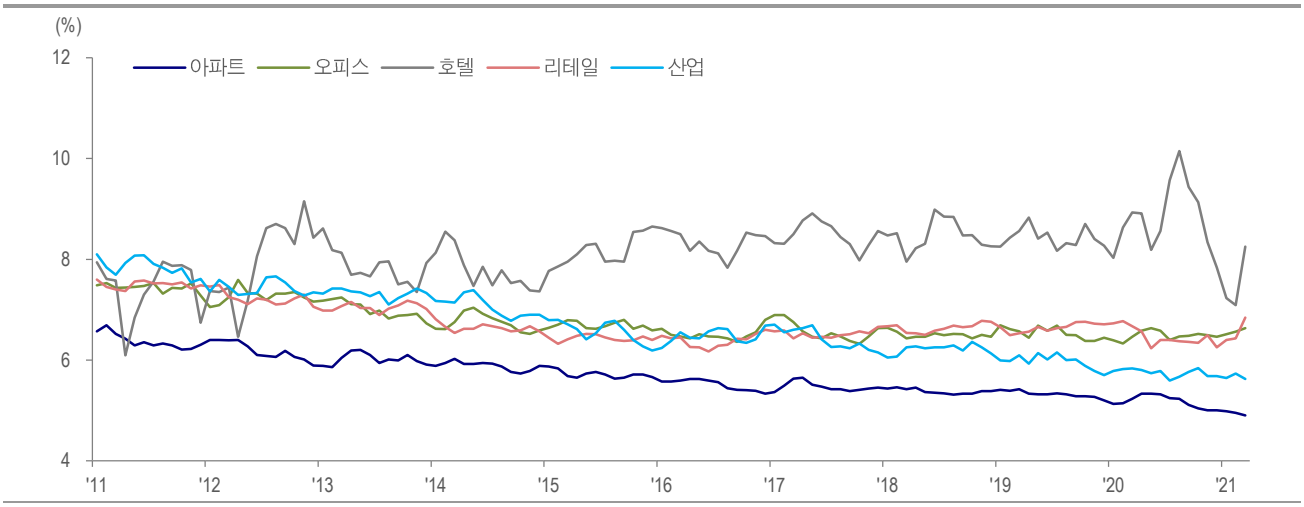
Fig. 011: 미국 Real Estate

분류	Index	변동폭(%, bp)					
		1M	3M	6M	YTD	1Y	3Y
아파트							
Cap rate(%)	4.9	(2.0)	–	(16.0)	–	(45.0)	(57.0)
PPU(USD)	185,878	4.4	(1.9)	6.0	–	4.7	22.6
Sales volume(mn.USD)	34,726	(4.8)	(35.5)	(9.7)	–	20.2	14.2
Total(개)	211,296	(5.8)	(32.1)	(10.4)	–	18.8	(1.9)
오피스							
Cap rate(%)	6.5	(14.0)	(2.0)	(3.0)	–	(9.0)	3.0
PSF(USD)	300	(1.0)	(10.0)	4.2	–	(4.1)	14.4
Sales volume(mn.USD)	20,390	3.2	(22.6)	20.2	–	(11.8)	(22.1)
Total(mn.ft^2)	57,930	2.1	(31.1)	(6.8)	–	(31.2)	(47.9)
호텔							
Cap rate(%)	7.9	(39.0)	63.0	(127.0)	–	(105.0)	(36.0)
PPR(USD)	158,705	10.6	(5.1)	21.1	–	42.6	(22.3)
Sales volume(mn.USD)	5,704	0.9	26.2	165.2	–	120.0	(45.0)
Total(개)	46,558	(2.0)	65.2	167.4	–	100.0	(20.1)
리테일							
Cap rate(%)	6.8	(8.0)	36.0	42.0	–	19.0	23.0
PSF(USD)	188	2.3	(2.3)	(9.2)	–	(19.7)	(8.8)
Sales volume(mn.USD)	7,096	6.0	(37.8)	18.9	–	(14.0)	(41.7)
Total(mn.ft^2)	38,693	3.5	(42.3)	29.2	–	6.4	(34.8)
산업							
Cap rate(%)	5.7	8.0	6.0	(14.0)	–	(10.0)	(57.0)
PSF(USD)	112	6.1	6.6	5.5	–	19.7	28.4
Sales volume(mn.USD)	18,608	(3.1)	(50.1)	3.9	–	3.1	16.2
Total(mn.ft^2)	179,119	(7.5)	(50.4)	(0.2)	–	(35.0)	(7.1)

Note: 2020년 4월 30일 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	4/30	5.1	0.0	(12.0)	9.0	9.0	4.0	22.0	9.0	40.0	148.0
샌프란시스코	10/31	4.5	9.0	10.0	17.0	16.0	22.0	26.0	27.0	37.0	91.0
시카고	4/30	5.5	(4.0)	17.0	12.0	5.0	13.0	15.0	12.0	(5.0)	4.0
런던	11/30	3.9	0.0	0.0	–	–	–	(24.0)	(13.0)	–	(34.0)
파리	11/30	3.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	371.0	371.0	371.0
도쿄	4/30	4.2	(1.0)	(6.0)	(15.0)	(21.0)	(19.0)	(19.0)	(15.0)	1.0	(17.0)
오피스											
맨하탄	4/30	5.4	0.0	(5.0)	4.0	17.0	11.0	19.0	4.0	41.0	73.0
샌프란시스코	9/30	5.0	(9.0)	(20.0)	8.0	26.0	20.0	22.0	22.0	15.0	(40.0)
시카고	4/30	6.6	17.0	17.0	9.0	9.0	32.0	(21.0)	9.0	(64.0)	47.0
런던	4/30	4.3	2.0	(8.0)	(6.0)	(6.0)	(8.0)	(7.0)	(6.0)	(23.0)	(24.0)
파리	4/30	4.0	11.0	26.0	31.0	29.0	(17.0)	(23.0)	31.0	(52.0)	(148.0)
도쿄	4/30	3.8	(2.0)	(14.0)	(13.0)	(13.0)	(24.0)	(21.0)	(13.0)	(23.0)	(46.0)
싱가포르	11/30	3.4	9.0	9.0	13.0	13.0	11.0	39.0	31.0	342.0	14.0
서울	4/30	4.3	(9.0)	(38.0)	(25.0)	(15.0)	(20.0)	(42.0)	(25.0)	(5.0)	(102.0)
리테일											
맨하탄	9/30	4.9	0.0	0.0	0.0	8.0	(5.0)	(16.0)	(25.0)	(31.0)	105.0
샌프란시스코	2/28	5.0	0.0	0.0	0.0	9.0	9.0	9.0	0.0	502.0	502.0
시카고	4/30	6.2	0.0	10.0	(11.0)	(7.0)	(24.0)	(29.0)	(11.0)	(57.0)	(65.0)
런던	4/30	4.1	3.0	0.0	(7.0)	(4.0)	3.0	12.0	(7.0)	(25.0)	13.0
파리	2/28	4.5	0.0	0.0	(69.0)	446.0	(86.0)	(86.0)	0.0	(90.0)	50.0
도쿄	2/28	3.0	(148.0)	(148.0)	(217.0)	298.0	(234.0)	(234.0)	(148.0)	(238.0)	(98.0)

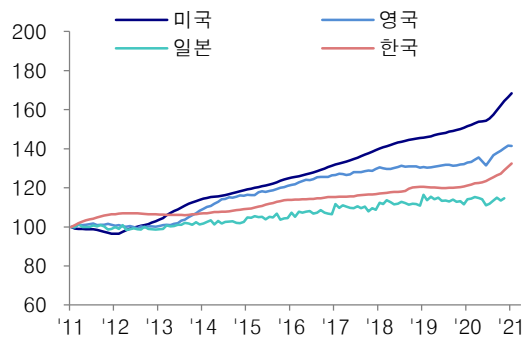
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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	4/30	2,595	7.1	(11.5)	(17.0)	(18.2)	(6.9)	(2.9)	(17.0)	(46.0)	(57.2)
샌프란시스코	4/30	1,011	(7.3)	(4.4)	6.8	(6.9)	(14.3)	(15.9)	6.8	(60.2)	(26.5)
시카고	4/30	1,910	(7.7)	(7.1)	(1.5)	5.1	(2.7)	(21.3)	(1.5)	(38.6)	(63.3)
런던	4/30	6,693	(0.5)	5.2	5.1	15.3	18.2	4.5	5.1	193.1	120.8
파리	4/30	1,874	7.1	(2.7)	(16.1)	(15.6)	(32.7)	(27.2)	(16.1)	(28.5)	17.6
도쿄	4/30	4,244	(5.1)	(10.8)	(10.1)	(12.0)	18.2	(2.4)	(10.1)	3.7	110.1
오피스											
맨하탄	4/30	4,898	1.6	(7.8)	(22.3)	(32.3)	(27.6)	(37.5)	(22.3)	(66.7)	(72.8)
샌프란시스코	4/30	4,843	9.2	34.4	30.3	(14.6)	(22.9)	(17.2)	30.3	(50.9)	23.1
시카고	4/30	1,656	(6.8)	(8.9)	(16.6)	(22.8)	(32.0)	(33.0)	(16.6)	(42.2)	(72.1)
런던	4/30	10,077	5.8	2.6	(10.4)	(16.7)	(18.1)	(19.5)	(10.4)	(33.7)	(54.4)
파리	4/30	16,502	(1.9)	(7.4)	(11.2)	(16.1)	(15.7)	(21.1)	(11.2)	(43.3)	(38.4)
도쿄	4/30	11,322	(1.0)	(4.4)	(7.4)	(13.6)	(9.5)	(3.6)	(7.4)	(8.5)	(27.1)
싱가포르	4/30	2,423	19.4	45.4	51.9	49.6	22.3	6.0	51.9	(42.1)	(37.1)
서울	4/30	11,662	(6.9)	(1.5)	(1.0)	(8.7)	(9.9)	(2.7)	(1.0)	3.5	30.1
리테일											
맨하탄	4/30	997	5.8	(48.2)	(50.0)	(49.4)	(52.8)	(52.5)	(50.0)	(59.2)	(64.5)
샌프란시스코	4/30	427	0.0	(13.3)	(19.6)	(20.2)	(17.4)	0.6	(19.6)	(53.1)	(10.6)
시카고	4/30	1,119	(0.7)	(0.1)	(9.6)	(15.6)	(7.9)	(13.8)	(9.6)	(42.6)	(48.4)
런던	4/30	2,093	7.5	9.8	5.3	(4.7)	(19.0)	(15.3)	5.3	(4.6)	(23.3)
파리	4/30	2,148	(0.7)	(4.1)	(7.0)	(11.2)	(18.6)	(6.1)	(7.0)	(42.7)	(5.3)
도쿄	4/30	1,213	(18.2)	(27.4)	(44.3)	(44.8)	(51.2)	(46.7)	(44.3)	(65.3)	(65.2)
싱가포르	4/30	861	12.5	24.4	46.2	44.3	(2.3)	3.1	46.2	(22.3)	(65.3)
서울	4/30	3,397	(3.7)	(12.4)	(10.5)	(15.6)	(15.9)	(13.7)	(10.5)	(3.5)	50.4

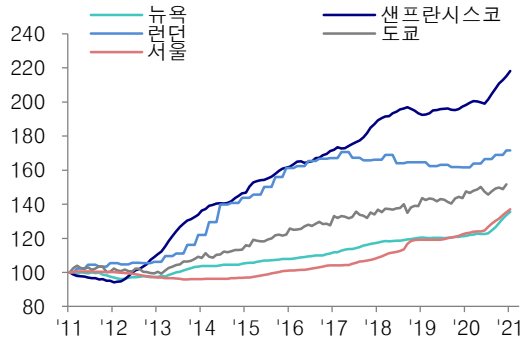
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

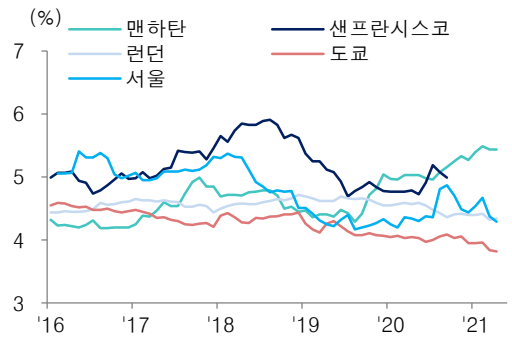
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

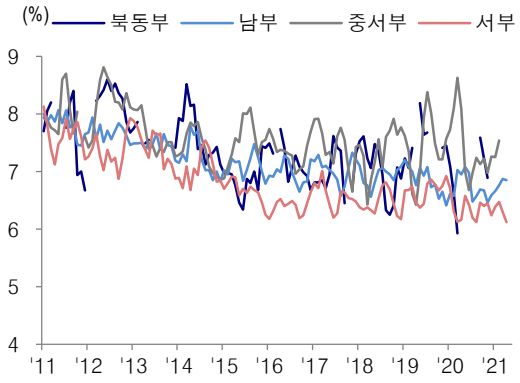
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



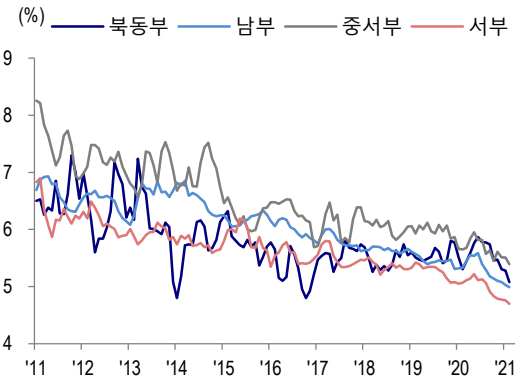
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



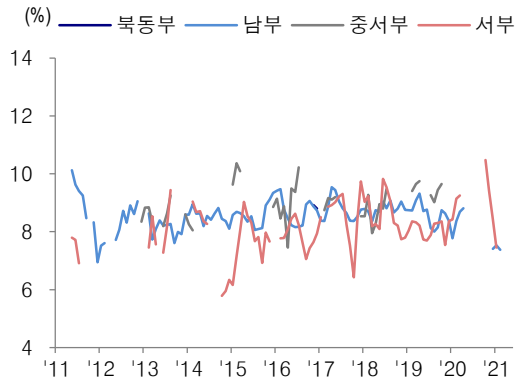
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



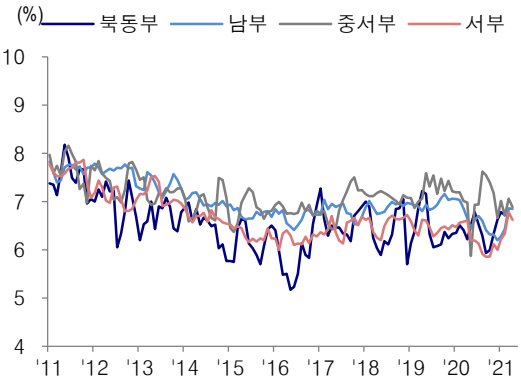
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



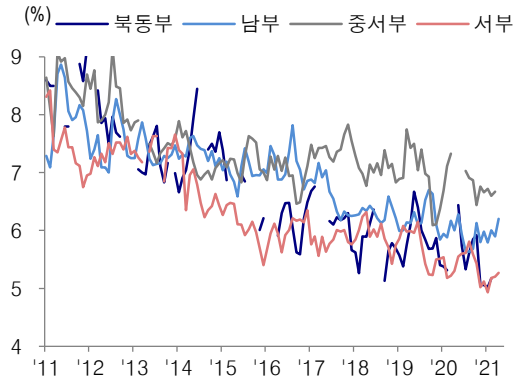
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

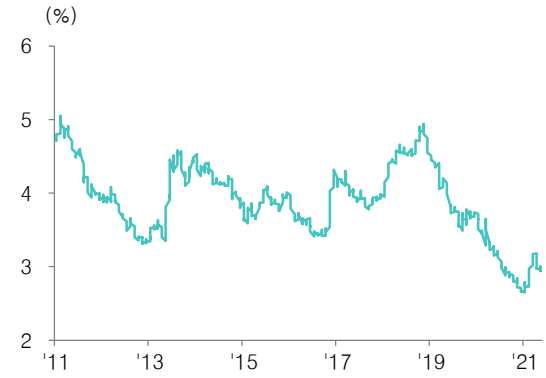
II-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts

Fig. 023: 미국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 024: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



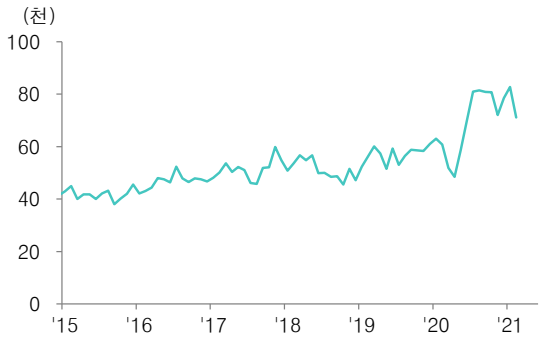
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

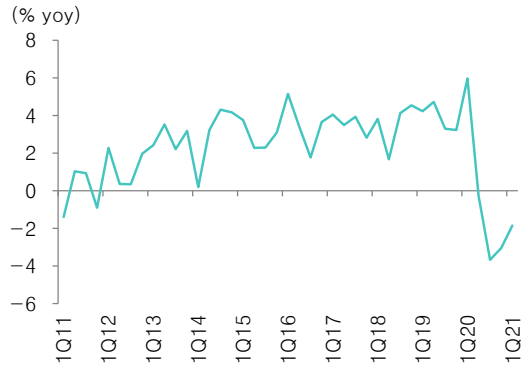
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

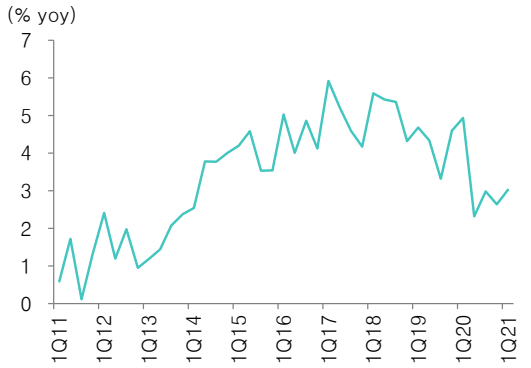
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



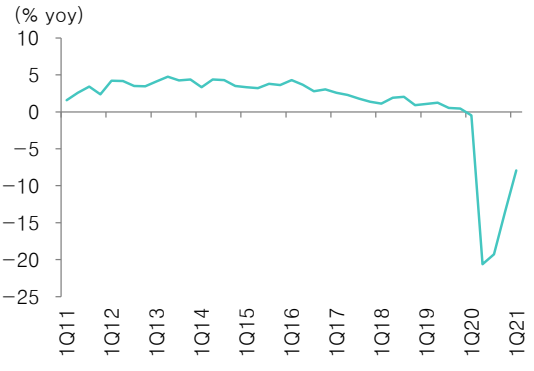
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



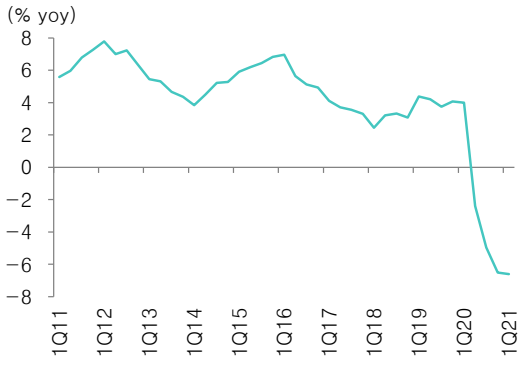
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



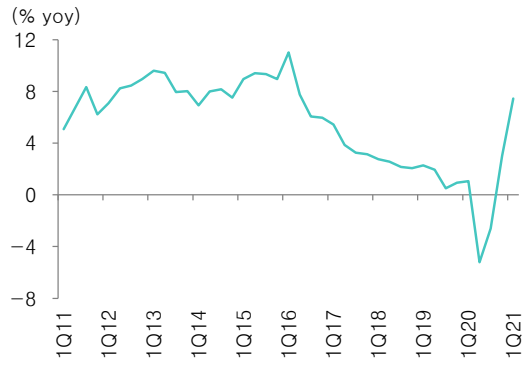
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



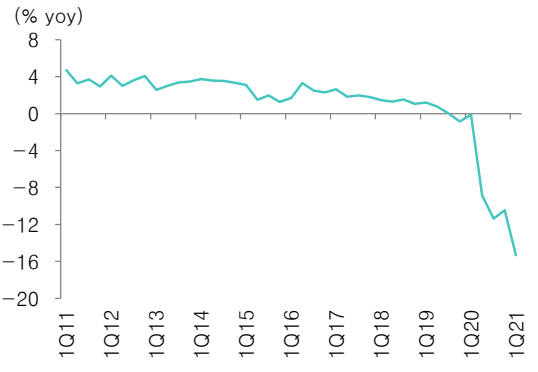
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 복합 부동산 NOI 증가율



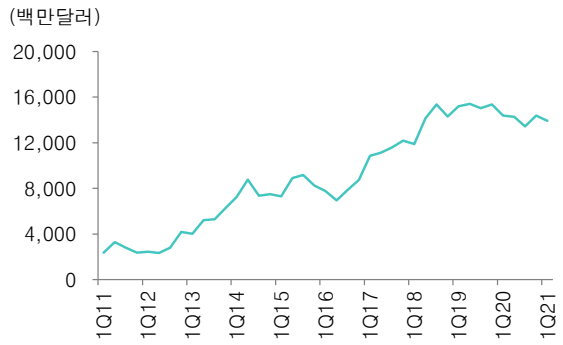
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



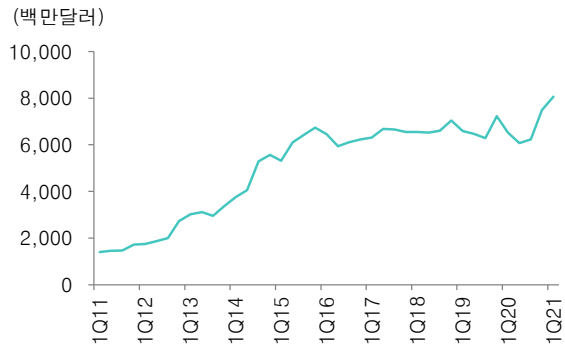
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



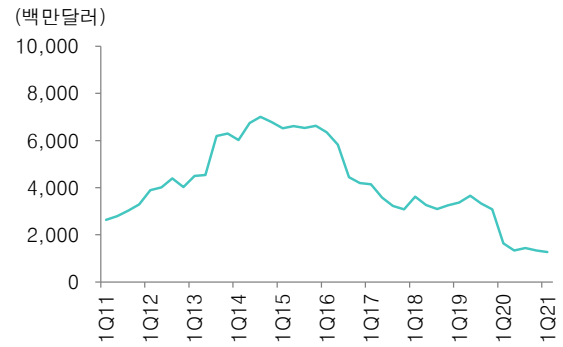
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



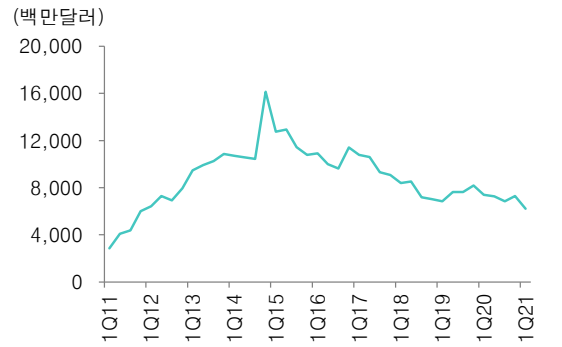
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



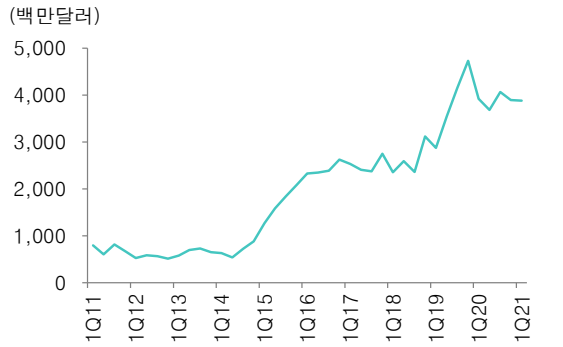
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



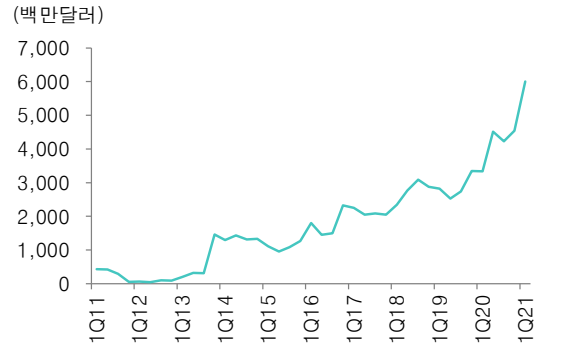
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

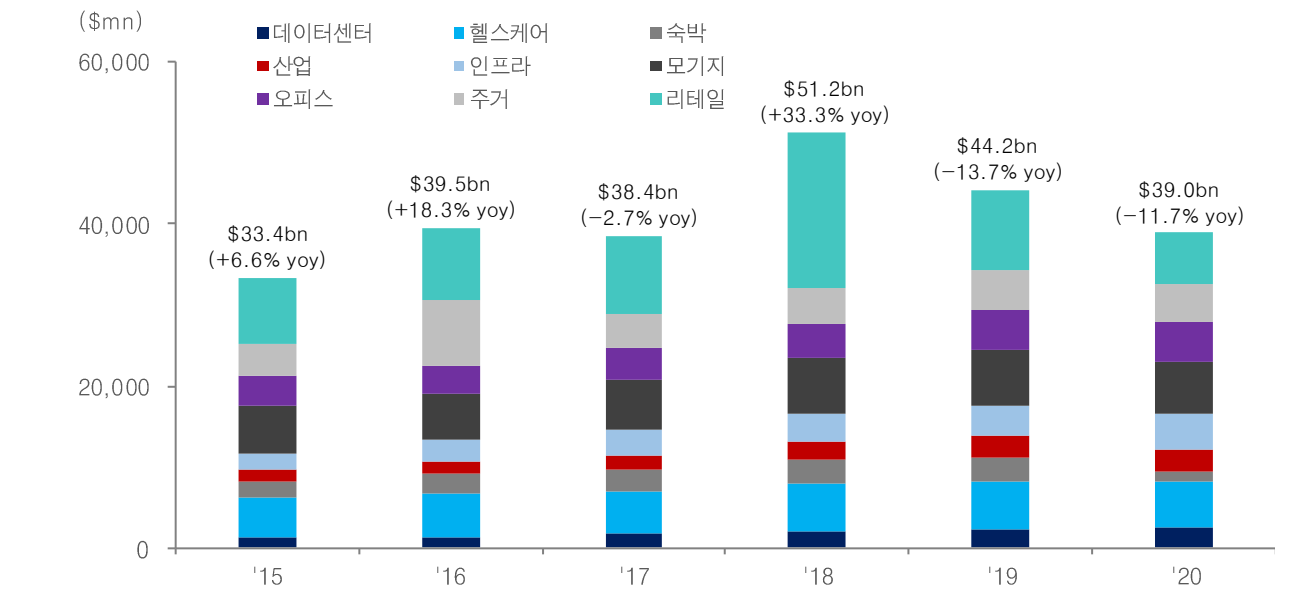


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

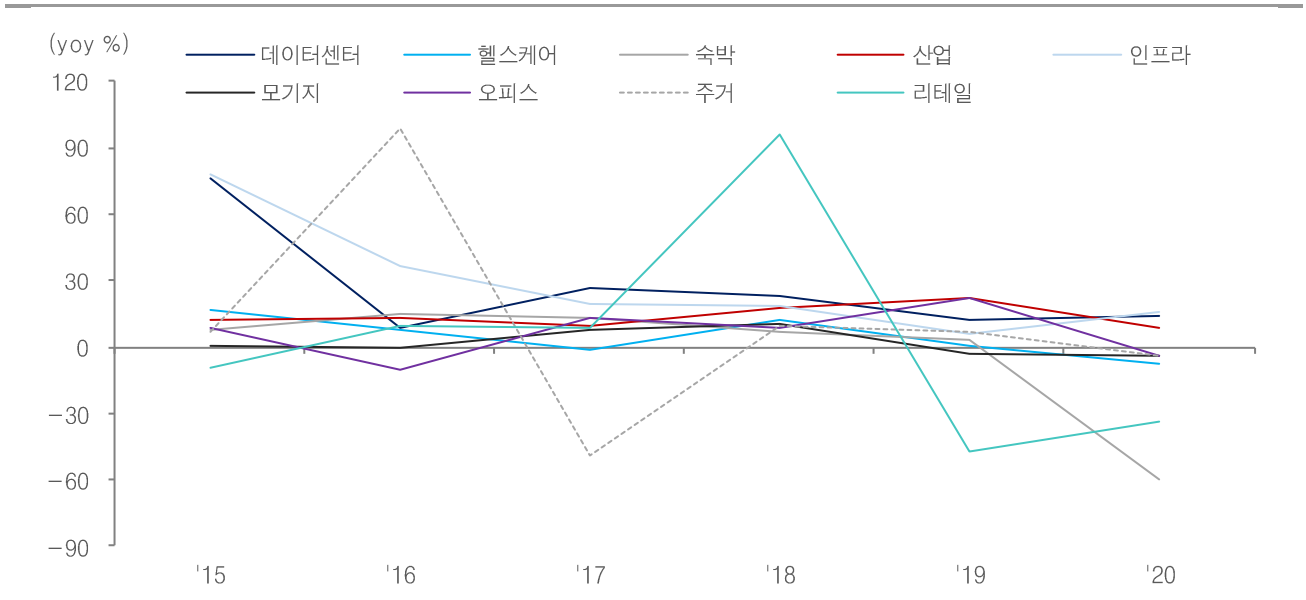
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.10	0.08	0.05	0.04	-	-	-
2021.05	0.36	0.39	0.41	0.18	0.12	-	-	-
2021.04	1.06	0.69	1.16	0.83	0.44	-	-	-
2021.03	1.26	0.77	1.32	1.18	0.75	1.53	0.75	1.46
2021.02	1.28	0.90	1.35	1.16	0.75	1.26	0.61	1.51
2021.01	2.07	1.36	2.08	2.34	1.37	1.24	1.36	1.44
2020.12	1.67	1.17	1.62	2.15	1.25	1.21	1.56	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

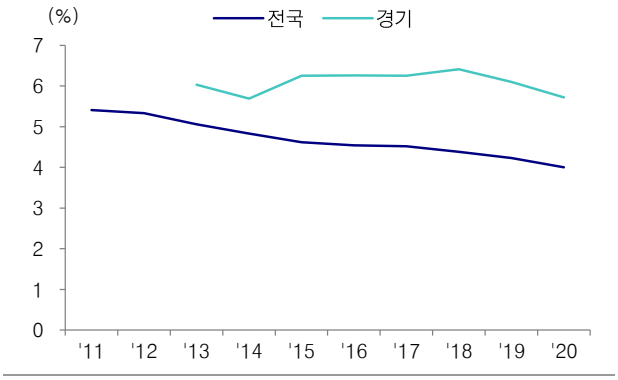
0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5 개 지방광역시	기타지방	1 기신도시	2 기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.08	0.10	0.08	0.05	0.04	0.08	0.00	0.10	0.01	0.01	0.00
2W	0.13	0.15	0.15	0.05	0.02	0.19	0.06	0.10	0.01	0.00	0.01
3W	0.15	0.15	0.17	0.08	0.06	0.17	0.06	0.14	0.04	0.05	0.00
4W	0.18	0.15	0.21	0.10	0.06	0.29	0.19	0.14	0.07	0.09	(0.02)
5W	0.18	0.12	0.21	0.09	0.06	0.34	0.13	0.06	0.12	0.15	0.00
6W	0.23	0.16	0.25	0.18	0.08	0.44	0.22	0.14	0.18	0.35	0.01
7W	0.23	0.13	0.24	0.21	0.10	0.38	0.20	0.16	0.23	0.40	0.00
8W	0.24	0.13	0.25	0.25	0.14	0.38	0.30	0.17	0.33	0.39	0.04
9W	0.27	0.16	0.28	0.24	0.14	0.42	0.21	0.14	0.31	0.50	0.00
10W	0.30	0.20	0.31	0.29	0.16	0.42	0.34	0.19	0.36	0.50	0.03
11W	0.31	0.19	0.32	0.29	0.23	0.48	0.27	0.24	0.33	0.50	0.06
12W	0.37	0.23	0.39	0.34	0.22	0.51	0.37	0.32	0.39	0.43	0.01
13W	0.39	0.27	0.40	0.38	0.27	0.58	0.43	0.34	0.42	0.55	0.02
14W	0.43	0.33	0.46	0.37	0.16	0.69	0.45	0.46	0.29	0.42	0.05
15W	0.46	0.30	0.49	0.40	0.32	0.75	0.44	0.46	0.31	0.55	0.09
16W	0.46	0.35	0.48	0.43	0.25	0.65	0.43	0.44	0.42	0.52	0.08
17W	0.45	0.27	0.46	0.48	0.28	0.81	0.53	0.55	0.48	0.48	0.11
18W	0.47	0.31	0.47	0.60	0.28	0.85	0.53	0.62	0.58	0.69	0.21
19W	0.67	0.42	0.65	0.81	0.55	1.38	0.76	0.94	0.85	0.76	0.13
20W	0.55	0.37	0.55	0.67	0.40	1.15	0.80	0.78	0.67	0.48	0.34
21W	0.56	0.42	0.56	0.66	0.39	1.14	0.64	0.88	0.59	0.44	0.06
22W	0.54	0.37	0.51	0.81	0.45	1.12	0.65	1.04	0.82	0.44	0.24
23W	0.47	0.25	0.40	0.73	0.70	0.92	0.91	1.11	0.45	0.51	0.08
24W	0.44	0.26	0.39	0.83	0.29	0.98	0.75	1.27	0.45	0.66	0.10

Source: Reps, KTB투자증권

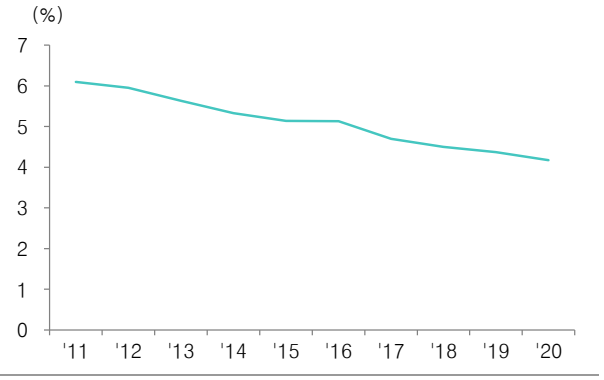
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



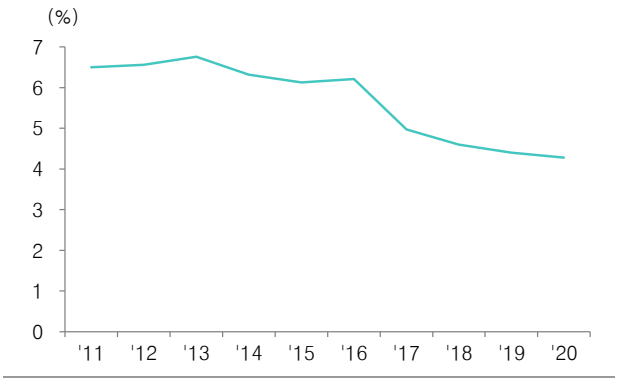
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



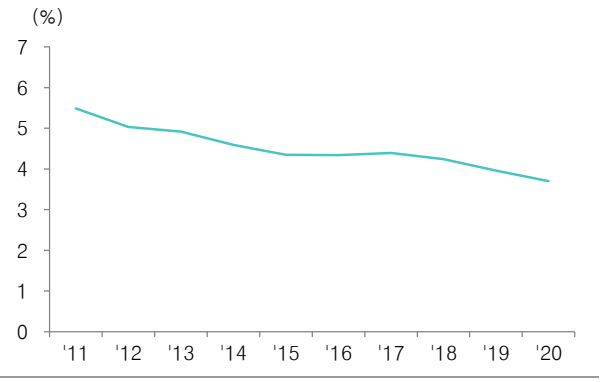
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



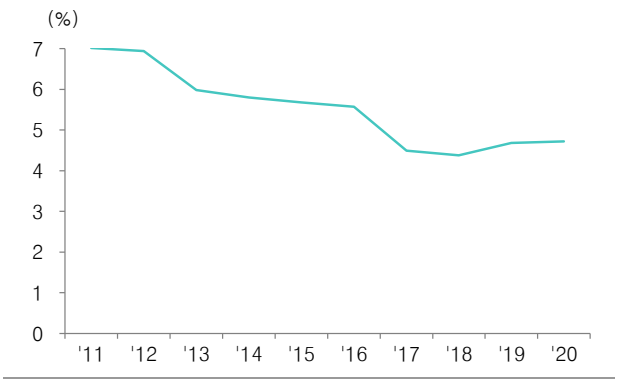
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



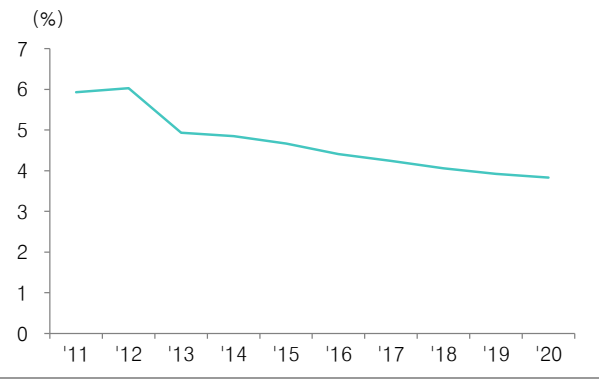
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



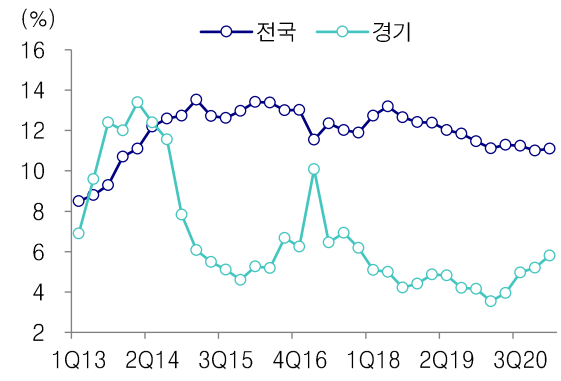
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



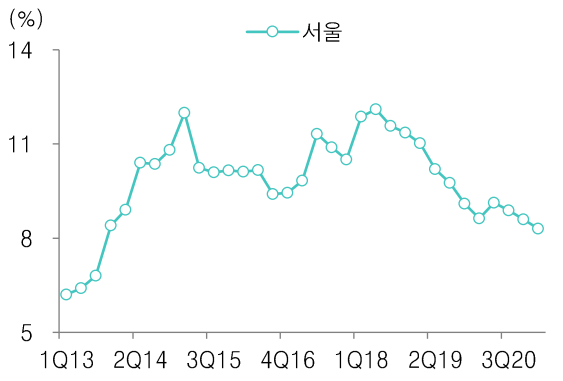
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



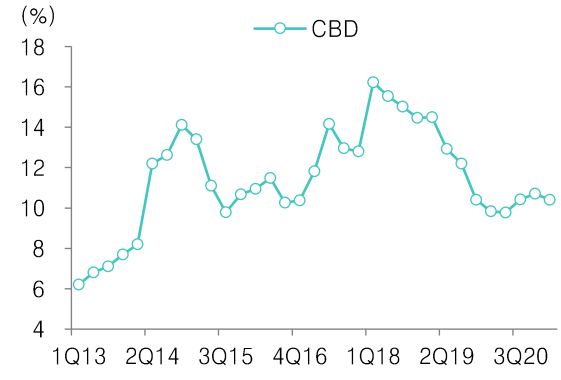
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



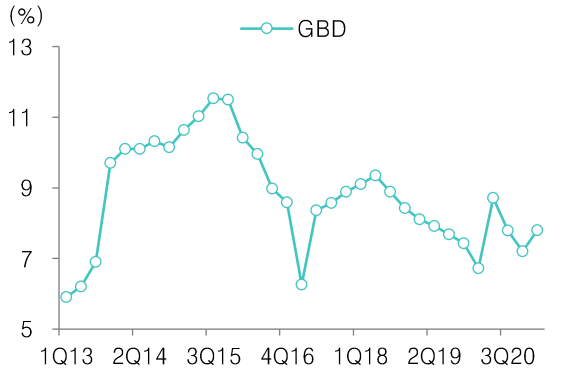
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



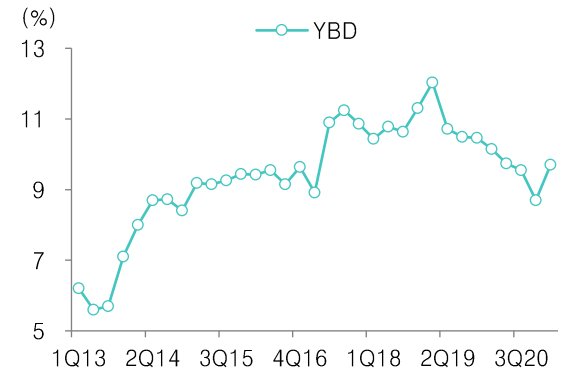
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



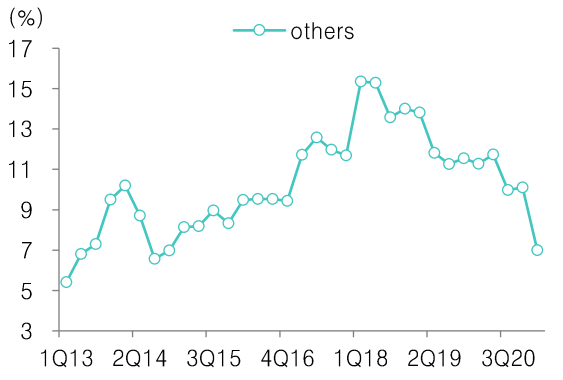
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



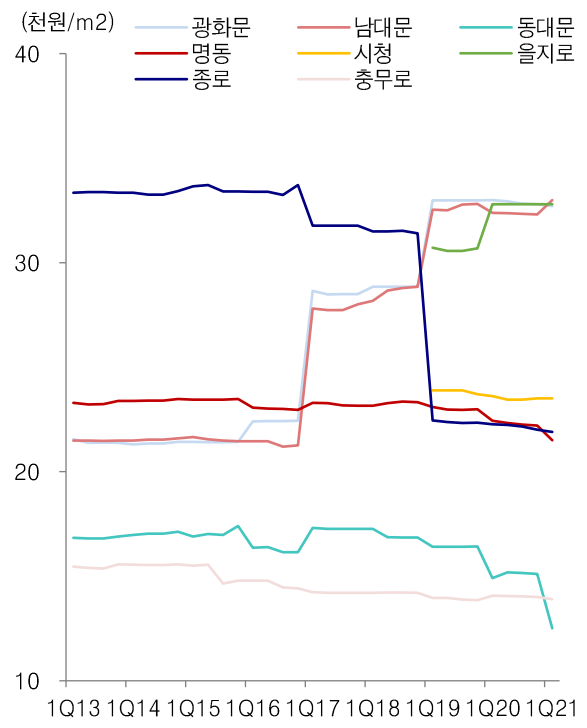
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



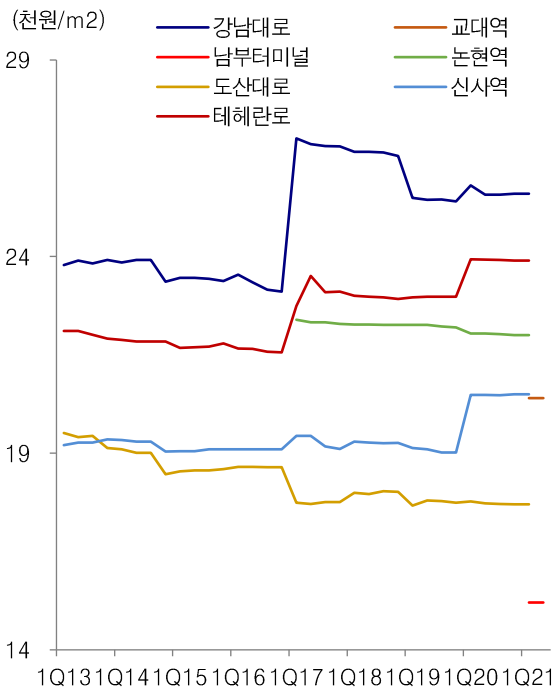
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



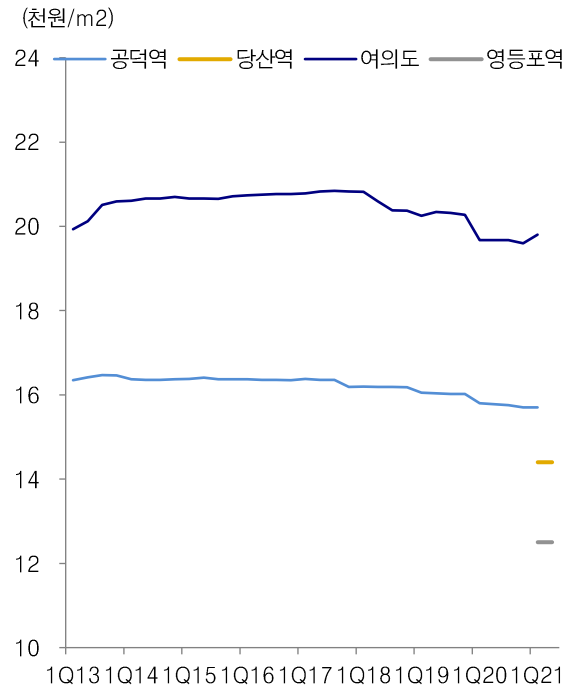
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



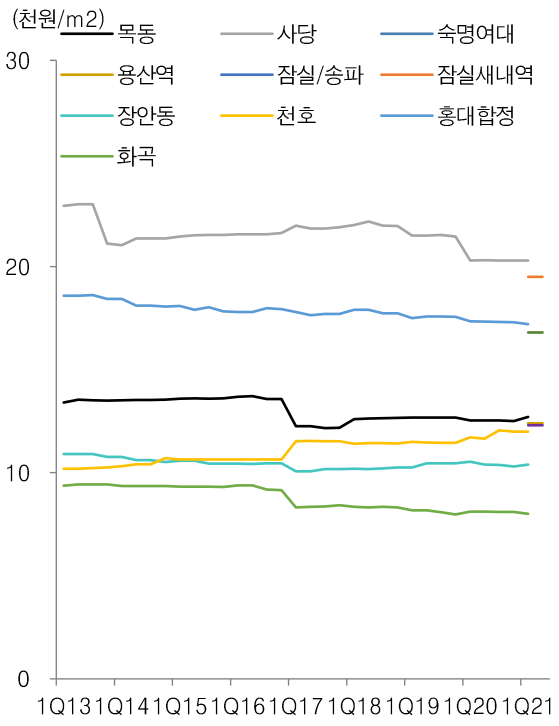
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.