Weekly | 8 Jun. 2021

KTB 대체투자 인사이드

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

HEAD LINE

오프라인 자산은 죽지 않는다 (3탄) 오프라인 자산도 플랫폼 시대

부동산 라진성

<오프라인 매장의 전통적인 용도>

– 기존 유통업체의 오프라인 자산들은 용도가 뚜렷. 건물이 낡거나 수요자의 기호가 바뀌면서 매장의 수익성이 나빠지면 임차인을 재배치하고, 새로운 상품으로 기획 및 구성하거나, 이것도 여의치 않으면 매각하거나 폐점하는 방법 선택

<오프라인 자산의 플랫폼화 필요>

– 이제는 오프라인 자산도 플랫폼화 되어야 한다는 판단. 최근 진행되는 리뉴얼은 수요가 높은 코너를 확장하고, 후방 물류센터를 신설하거나 증설하는 등 점포 효율성을 높이는 작업이 다면적으로 진행. 과거에는 오프라인 매장이 제품을 구매하는 이유만으로도 충분히 존재가치가 있었지만, 이제는 온라인 공간에서 훨씬 더 다양한 제품을 구매할 수 있고 빠르게 받아볼 수 있는 시대. 라스트마일이 더욱 중요해졌고, 오프라인 공간은 시대적 흐름과 소비자의 경험을 타겟으로 하는 다양한 접근이 필요

– 대표적으로 이마트 신도림점은 리뉴얼을 매장의 기본 목적인 판매의 관점이 아닌 물류의 관점에서 접근. PP센터를 기존 20평에서 320평으로 크게 확대해, 매장에서 배송되는 온라인 처리 물량을 늘려 2021년 1월~4월 동안 전년 대비 매출이 154% 상승. 새로운 관점의 리뉴얼을 통한 온오프라인 시너지 효과를 명확하게 보여준 사례

<컨버전(conversion, 용도전환), 리츠 활용: 롯데쇼핑-롯데리츠>

– 더불어 최근 상업용 부동산 시장에서 유행하는 전략 중 하나는 컨버전(conversion, 용도전환)을 통한 Value-add. 기존 용도를 포기하고 수익성을 키울 수 있는 상품으로 용도를 바꾸는 전략

– 이러한 전략을 보다 수월하게 펼치기 위해 리츠를 활용하는 것도 좋은 방법. 기업이 자체적으로 자산을 보유했을 때보다 리츠를 통해 간접적으로 소유할 경우, 자산의 매각과 개발이 보다 자유로움. 신규자산 편입도 훨씬 수월해 자산 포트폴리오 다각화를 통한 경기 변동 대응이 능동적으로 가능. 또한 원매각자에게 우선매수협상권을 부여함으로 양질의 자산이 매각되는 리스크도 헤지 할 수 있으며, 본업과 다른 비즈니스로 확장하는 의사결정 시 부담 최소화. 롯데 그룹의 자산유동화 플랫폼 역할을 하고 있는 롯데리츠에서 시사점을 찾을 수 있음

<코람코에너지리츠의 자산 활용 전략에 주목>

– 마트와 쇼핑몰 등도 컨버전의 대상이 될 수 있지만, 가장 적합한 자산 중 하나는 주유소. 탄소중립이 세계적인 흐름이 되고, 수소 및 전기차 시대가 도래하면서 주유소 역시 좌초자산으로 인식. 반면, 이러한 패러다임의 변화는 또다른 기회로 작용될 전망. 과거 단순히 연료를 채우는 공간에서 전기차가 충전되는 시간까지 시간을 보낼 수 있는 복합공간이자 서비스를 제공하는 오프라인 공간으로 변화될 수 있기 때문

– 하나의 예만 들어보면, 차량 진입이 쉽고, 일정 규모의 부지를 확보하고 있으며, 전국 어디에나 있다는 장점을 활용해 물류 배송 거점으로 활용 가능. 이처럼 주유소는 하나의 오프라인 플랫폼으로 '협업'과 '제휴'의 관점에서 다양한 비즈니스가 결합돼 새로운 부가가치 창출 가능. 최근 코람코에너지리츠는 기초자산인 주차장을 전략적 재편을 통해 Value-add를 진행 중. 오프라인 자산 플랫폼화의 대표적인 모범 사례

☞ 앞으로는 건축물이 아닌 컨텐츠와 토지가 오프라인 자산 플랫폼화 시대의 핵심 포인트가 될 것. 오프라인 자산이 플랫폼화 되면 '협업'과 '제휴'의 관점에서 다양한 비즈니스가 결합돼 새로운 부가가치 창출이 가능할 전망. COVID-19로 인해 대표적인 Distressed 자산으로 인식되고 있는 리테일, 호텔, 주유소 등에 대한 가치 재평가 필요하다는 판단.

새로운 부가가치를 창출하는 주유소

구분	업체	서비스	내용
물류	현대오일뱅크	'로켓배송' 거점	* 2019년 말, 쿠팡과 주유소 22곳을 '로켓배송' 거점으로 활용. 연내 50곳 이상으로 확대 계획 * 주유소 영업이 활발하지 않은 밤-새벽 시간대 부지를 제공하고, 임대 수익을 얻는 방법
물류	GS칼텍스	드론 배송 거점	* ETRI, 산업통상자원부, GS리테일과 손잡고 제주도에서 지난 6월 드론 배송 서비스 시연 * 편의점 상품을 드론이 근처 주유소에 적재해 목적지에 배달하는 방식
물류	SK에너지 + GS칼텍스	홈픽	* 스타트업 '줌마'와 손잡고 2018년 시작한 C2C(소비자간 거래) 택배사업 * 언제 어디서든 1시간 이내 방문 픽업하는 택배서비스로 전국 600여개 주유소를 거점으로 활용 * 홈픽 입장에서는 물류센터를 직접 구축하는 것보다 훨씬 저렴하게 공간을 활용할 수 있고, 경영난을 겪는 주유소 입장에서는 노는 공간을 임대, 수익을 얻을 수 있기에 기대를 모았지만, 인건비 문제로 점주들로부터 호의적인 반응을 얻지는 못하는 상황 - 실적도 2019년 당기순손실 124억원, 2020년에도 67억원의 당기순손실 기록
물류	SK에너지 + GS칼텍스	스마트보관함 '큐부'	* 주유소 기반 스마트 보관함 '큐부'를 2018년 말 출시 - '큐브야 부탁해'의 줄임말로 고객이 주유소 내 설치된 스마트 보관함을 활용해 택배 보관, 중고물품 거래, 세탁, 물품 보관 등의 서비스를 편리하게 이용 * 주유소 입장에서는 유입 고객 증가, 매출 증대는 물론 광고 플랫폼으로 활용한 수익 창출도 기대 * 리화이트는 세탁, 마타주는 물건 보관 연계 운영, 중고나라는 중고물품 거래 서비스 담당
물류	현대오일뱅크	셀프 스토리지 '오호'	* 공간이 부족한 사람과 유휴공간을 중계하는 셀프 스토리지 스타트업 * 오호와 손잡고 작년 9월 사당 주유소에 셀프 스토리지 1호점을 오픈
모빌리티	GS칼텍스	카카오 T 바이크	* 지난해 7월, 카카오모빌리티와의 제휴를 통해 주유소와 GS엠비즈 오토오아시스를 활용해 배터리 충전 · 정비 시설을 설치 및 운영
모빌리티	S-Oil	전기자전거 공유 플랫폼	* 지난해 8월 일레클과 제휴해 주유소를 거점으로 하는 전기자전거 공유 플랫폼 서비스 시작 - 주유소 유휴 공간에 전기자전거 주차, 대여와 반납을 위한 '일레클존'을 설치하고, 배터리 충전과 정비 등 협력 사업을 확대
차량관리	SK에너지	차량관리 통합 플랫폼 '머핀'	* 머핀은 SK에너지가 운영하는 모바일앱으로 앱을 설치한 뒤 번호와 주유 및 결제 방법을 등록하면 주유소에서 차량번호 입력만으로 결제가 되는 서비스 * 세차/주차/발렛파킹/정비/보험 등 순차적으로 서비스 영역을 늘려갈 계획
차량관리	현대오일뱅크	세차 서비스	* 작년 고급 세차 시장을 공략하기 위해 손 세차와 출장세차 서비스를 운영하는 '네모셈', '에코클린', '팀 와이퍼' 등의 스타트업과 손잡고 세차 서비스를 제공하기 시작 - 프리미엄 세차 서비스 제공 12곳에서 연내 30곳으로 확대 - 픽업 세차 서비스 제공 1곳에서 연내 5곳으로 확대
주차	현대오일뱅크	공유 주차 서비스	* '한컴모빌리티'와 협력해 주유소 내 유휴부지를 활용한 IoT기반 공유 주차 서비스를 시범 실시 중
복합서비스	SK가스	복합문화공간	* 인천 남동구 SK행복충전 논현충전소의 기존 LPG충전에 수소 충전 기능을 더하고 프리미엄 셀프세차장, 첨단 무인편의점 등 복합시설을 확충한 에코스테이션 1호점 오픈 * 편의점 2층에는 카페, 테라스 공간을 마련, 세차 외에도 잠시 쉬어갈 수 있도록 구성
복지	SK에너지	내트럭하우스	* 화물차 운전자 복지 서비스 - 화물차 운전자들에게 휴게 · 주차 · 정비 · 주유 등 복합 서비스를 제공 * 2022년까지 내트럭하우스 30개소를 확보, 운영하는 것이 목표 * 지난해 8월 베트남 사이공 뉴포트사와 화물차 휴게소 사업 공동 추진을 위해 합작 회사 설립

Source: 각 사, 언론 정리, KTB투자증권

HEAD LINE



인프라 전혜영

바다 위의 유전, 부유식 해상풍력

– 5/25, 미국 정부는 캘리포니아주 중부와 북부 앞바다에 4.6GW 규모의 해상풍력 단지 조성을 발표. 미 정부가 서부에 해상풍력 단지 건설 계획을 발표한 것은 이번이 처음. 캘리포니아에 들어설 시설은 부유물에 풍력 발전기를 설치하는 부유식 시설로 주목을 받고 있음

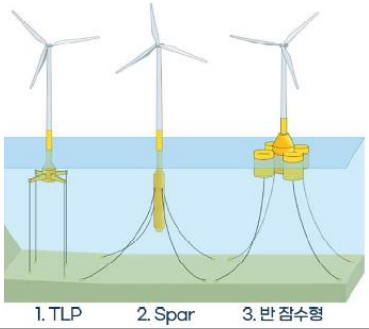
– 부유식 해상풍력은 터빈을 해저 지반에 고정된 기초 위에 설치하는 고정식과 달리 부유체에 터빈을 설치해 운영하는 방식. 50~60m 이상 깊은 수심에서도 건설이 가능해 먼 바다의 바람 자원을 활용할 수 있고 입지 제약에서 상대적으로 자유로워 대규모 단지 조성도 가능. 미 서부의 태평양은 동부의 대서양보다 수심이 깊어 부유식이 유리. 실제 미국 해상풍력 자원의 58%가 수심 60m 이상의 해상에 집중돼 있으며, 한국도 해상풍력 자원의 90%가 수심 50m 이상 바다에 집중되어 있어 고정식보다 부유식 해상풍력이 더 적합하다는 평가

– 부유식 해상풍력은 현재 전 세계에 약 136MW 보급되어 있으며, 향후 10년 동안 6.2GW 규모의 부유식 해상풍력이 보급될 전망. 현재 영국, 포르투갈, 일본 등이 부유식 해상풍력을 선두적으로 추진하고 있음. 영국은 2030년까지 부유식 해상풍력 1GW 설치를 발표했으며, 덴마크는 10GW급 해상풍력터빈 인공섬을 만들 계획. 부유식 해상풍력은 2030년 전 세계 풍력 설비에서 약 6%를 차지할 것으로 전망됨

– 한국도 울산(1.4GW)과 동남권(4.6GW) 부유식 해상풍력 프로젝트를 진행 중. 울산 부유식 해상풍력사업은 예비타당성 조사와 풍황조사, 환경영향평가 등 인허가 절차를 빠른 시일 내에 마무리할 계획. 최근 정부 예비타당성 조사를 통과한 '동해1 부유식 해상풍력발전단지 조성사업' 은 내년 생산 종료되는 동해1 가스전 시설에 2025년까지 200MW급 부유식 해상풍력 발전단지를 조성하는 것. 현대중공업은 부유식 해상풍력에서 생산된 전력 일부를 사용하여 100MW 급 액체 · 기체 형태의 청정 그린 수소를 생산할 계획

☞ 유럽과 미국에서 10MW급 이상의 초대형 풍력터빈이 개발되었고, 10MW급 이상 부유식 해상풍력 플랫폼 개발도 추진되고 있다. 국내는 MW급 부유식 해상풍력 시스템의 실증연구가 추진 중이며, 풍력터빈은 8MW급 개발에 머무르고 있어 해외와 기술격차가 존재한다. 하지만 부유식 해상풍력에서 가장 중요한 기술 중 하나인 부유체 제작은 국내 조선 3사가 이미 자체 부유체 기본 설계팀을 보유하고 있으며, 반잠수식 시추선과 부유식 액화천연가스 생산설비(FLNG) 등 개발 모델 및 공급 실적이 있다. 국내외에 적합한 부유식 해상풍력이 반잠수식임을 감안하면 부유체 제작이 빠른 시일 내에 가능할 것으로 전망된다. 글로벌 경쟁사는 지멘스, 베스타스, 히타치, 미쓰비시 정도로 국내 기업들이 R&D를 거쳐 국산화에 성공할 경우 해외 진출도 기대된다.

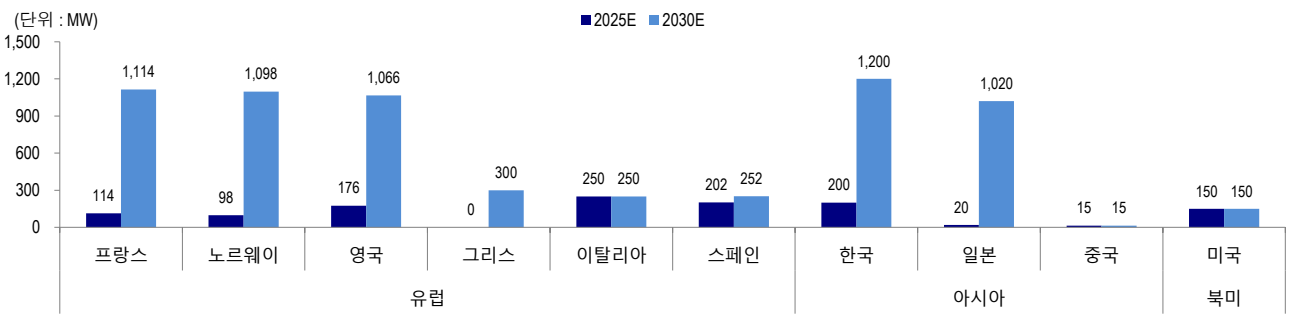
부유식 해상풍력 유형 및 특징



구분	TLP (인장계류형)	Spar	반잠수형
복원방식	계류선	추의 무게중심	밸러스트
해류영향	적음	적음	많음
설치비용	많음	보통	적음
MCF	130%	120%	200%
무게	2,000t/6MW	3,500t/6MW	3,000t/6MW
장점	높은 안정도 (흔들림 적음)	유지보수 용이	설치 시 수심 영향 없음
단점	수심에 따라 비용 증가	고비용 (전용 설치선)	크고 복잡한 구조

Source: GWEC, 한전경영연구원, KTB투자증권

부유식 해상풍력 시장 전망



Source: GWEC, 한전경영연구원, KTB투자증권

Weekly

해외 News

오피스

2021.06.02
What Now Atlanta
CP그룹과 Farallon Management의 JV, 오피스 포트폴리오 인수
https://bit.ly/3z2HbBR

▶ JV는 Franklin Street Properties로부터 3개의 오피스 건물로 구성된 포트폴리오를 인수. 인수가액은 공개되지 않음
▶ 포트폴리오의 총면적은 1.3mn ft^2이며, 총감정가액은 215백만 달러

물류 창고

2021.06.03
South China Morning Post
PGIM Real Estate, 중국 물류 자산에 323백만 달러 투자
https://bit.ly/2SYEa4Z

▶ 푸르덴셜 계열사인 PGIM은 이번에 New Ease China와 함께 Nanjing, Shanghai, Langfang에 있는 물류센터들을 인수
▶ 코로나19 확산으로 온라인 쇼핑의 수혜를 받은 중국 전자상거래 부문의 견고한 성장에 따른 물류 센터에 대한 관심과 유동성이 이번 인수의 이유라고 밝힘

인프라

2021.06.02
Renewables Energy
1Q21 프랑스 태양광 용량 11.53GW 도달
https://bit.ly/3vE7KLL

▶ 프랑스 SDES에 따르면 프랑스에서 1분기에 13,300개의 패널이 설치되었으며, 546MW(YoY +177%, 2020 197MW)의 용량이 추가
▶ 특히 Nouvelle-Aquitaine와 Occitanie 지역에 각각 180MW, 110MW 용량의 태양광 패널 설치
▶ 1분기 태양광 발전은 2TWh(2020 2.29 TWh)로 낮은 일조량으로 작년 대비 소폭 감소
▶ 프랑스는 현재 태양광 프로젝트 파이프라인 8.8GW 보유 중. 이중 2.8GW는 이미 그리드 연결 계약 체결

인프라

2021.06.03
EvWind
알바니아 수상 태양광 발전소, 상업용 운전 시작
https://bit.ly/3fOQzSn

▶ 최대 재생에너지 발전 업체인 Statkraft와 Ocean Sun이 협력하여 프로젝트 진행하며 Banja 저수지에 위치
▶ 1,536개의 태양광 패널로 구성되어 있는 첫 번째 유닛(0.5MWp)을 설치하였으며, 규모는 4,000m^2 수준
▶ 올해 하반기 중에 추가적으로 3개의 유닛을 설치할 예정(1.5MWp)

인프라

2021.06.03
EvWind
Nordex Group, 풍력에너지 77MW 수주
https://bit.ly/3ih6Fpu

▶ 스페인 중부 지역에서 Delta4000 풍력 터빈에 대한 76.8MW 규모의 주문을 확보
▶ 2022년 8월부터 설치될 예정이며, 2년간 풍력 터빈에 대한 유지, 보수 서비스가 포함
▶ 현재 Nordex는 40개 정도의 시장에서 33GW의 풍력 단지를 설치한 바 있음

리츠

2021.06.03
The Business Times
Ascendas REIT, 호주 물류센터 3개 S$128.7mn에 매각
https://bit.ly/3vQMKI6

▶ 매각액은 2020년 12월 31일 기준 시장가치보다 A$128.1mn보다 16.8% 높으며, 올해 3분기까지 거래 완료 예정
▶ 매각 후 순수익은 약 S$124mn이며, 해당 자금은 약정된 투자에 사용되고, 부채를 상환하는 데 사용될 예정

리츠

2021.05.31
Data Center Dynamics
Vinci Imóveis Urbanos FII, IPO로 269.5백만 헤알 조달
https://bit.ly/2RSWIno

▶ VIUR은 소매점, 식료품점, 헬스케어, 교육 시설과 같은 도시 상업용 부동산으로 구성
▶ VIUR은 Vinci Partners가 VISC, VILG, VINO, VIFI에 이어 상장시킨 다섯 번째 리츠

해외 News

리츠	2021.06.01 Cision	True North Commercial REIT, 오피스 자산 매각 https://bit.ly/2SME5Sa
	▶ True North Commercial REIT: 캐나다 소재 리테일 및 상업용 자산 리츠로, 총자산은 45개이며 총면적은 4.8백만ft^2 ▶ True North는 총면적이 40,000ft^{2}인 Ontario Mississauga 소재 5900 Explorer Drive 건물을 11.9백만 달러(거래 비용 제외)에 매각 ▶ 2016년에 10.5백만 달러(거래 비용 제외)에 매입하여 시세 차익을 취득하였으며, 매각 금액은 도시 소재 자산 매입을 위해 사용될 예정	
리츠	2021.06.01 Canadian Apartment	Canadian Apartment Properties, 2개의 임대 자산 매입 https://bit.ly/3fHJFyb
	▶ CAPREIT는 Monreal 서부에 있는 2개의 주거용 임대 자산(5개의 건물, 총 154 가구)을 30.6백만 달러에 매입 ▶ 2개의 자산 모두 리모델링을 마쳤으며 임대율은 95.5%	
리츠	2021.05.27 Global News Wire	UK Residential REIT, 런던증권거래소 상장 예정 https://bit.ly/2RI2hKZ
	▶ 해당 리츠는 런던 외 지역에 위치한 주거 임대 자산들에 투자하며 5천만주를 발행하여, 150백만 파운드를 조달할 계획 ▶ 총 1,214 가구인 28개의 자산들을 145백만 파운드에 인수하여 포트폴리오를 구성할 예정이며, 각 자산들은 Manchester, Liverpool, Bristol 등에 위치 ▶ 추가적으로 투자 기회가 있는 440백만 파운드 가량의 파이프라인도 보유 ▶ 예상 2022년 7월부터 배당수익률은 5.5%를 지급할 계획이며, 연간 주주수익률은 10% 목표	
리츠	2021.06.03 Mingtiandi	ASCOTT REIT, 상하이 아파트 160백만 달러에 매각 https://bit.ly/3uQ30RS
	▶ 매각 자금은 일본 삿포로에 위치한 고수익 주거용 자산 3개의 매입액 62백만 달러에 일부 사용될 예정 ▶ 삿포로 소재 3개의 자산은 총 411가구이며, 이로써 일본에서 ASCOTT REIT의 총 가구수는 4,500 초과 ▶ 해당 리츠는 일본에 14개의 주거용 임대 자산을 보유하고 있으며, 삿포로에는 총 3개	
데이터 센터	2021.06.01 Data Center Dynamics	유럽투자은행, 이탈리아 통신사 TIM에 350백만 유로 대출 https://bit.ly/2S0bLM7
	▶ EIB(European Investment Bank)는 이탈리아와 그리스에서 광케이블 및 데이터 센터 공간을 확장하고 현대화하기 위해 총 350백만 유로를 대출 ▶ 대출은 2단계로 나누어짐. 1) 2021~2023년에 적용되는 데이터 센터 및 광섬유 네트워크에 대한 자금 조달 230백만 유로, 2) 2021년에 5G 인프라 개발을 위한 자금 120백만 유로 ▶ TIM은 그리스, Milan, Turin에 현대식 데이터 센터 건설 모색 중	
데이터 센터	2021.06.02 Data Center Dynamics	CyrusOne, 유럽의 모든 자사 데이터 센터 100% 재생에너지 사용 https://bit.ly/2Tx4gfM
	▶ CyrusOne은 데이터 센터를 개발, 운영, 연구하는 업체로, London, Amsterdam, Frankfurt, Dublin에 데이터 센터 운영 중. 해당 데이터 센터들은 현지 공급 업체가 지원하는 재생에너지로 구동 ▶ CyrusOne은 2040년까지 탄소 중립을 이루겠다고 서약한 바 있음	
데이터 센터	2021.06.02 Data Center Dynamics	Yondr, 데이터 센터 건설을 위해 Northern Virginia 부지 매입 https://bit.ly/3pi1EOT
	▶ Yondr는 Loudoun와 Prince William Counties 소재 부지 약 270에이커를 매입하였으며, 이곳에 500MW 용량의 데이터 센터를 건설할 계획. 구매 가격은 미공개 ▶ 해당 부지는 주요 광케이블 및 송전선과 매우 근접해 있으며, 2022년 말에 서비스를 제공할 계획 ▶ Yondr는 5월에 아메리카 지역으로 데이터 센터를 확장하는 데 20억 달러를 투자할 계획이라고 밝힌 바 있음	

해외 News

주택

2021.06.04 매일경제 **미국 집값이 계속 오르는 이유? 거기도 결국 공급부족이죠** https://bit.ly/3x21PQZ

- 한국처럼 고층아파트 많지 않고, 전통적으로 교외 단독주택 선호, 코로나19로 더 넓고 쾌적한 곳 선호
- 2%대 낮은 주택대출금리도 영향, 집 사기 쉬운 제도 덕 수요 탄탄
- 집주인들 코로나로 집공개 꺼려, 매도 미루면서 매물 잠김 현상도, 코로나19 팬데믹 이전보다 약 70% 매물 감소

주택

2021.06.03 연합뉴스 **"세계 주요국 집값 상승률 14년여 만에 최고"** https://bit.ly/3ihoe8z

- 조사 대상 56개 국가의 3월 현재 주택가격은 1년 전보다 평균 7.3%↑, 2006년 4분기 이후 연간 상승률로 최고치
- 터키는 1년간 32.0%나 급등해 1위, 한국은 5.8% 올라 56개국중 29번째, 아시아권에서는 싱가포르(6.1%)에 이어 두번째
- 코로나19 이후 주요국의 대규모 재정 · 통화 정책이 자산 가격 상승을 자극해 거품 우려 키워

주택

2021.06.01 매일경제 **집세 못낸 美세입자 1100만명, 7월엔 대거 거리로 쫓겨날 판** https://bit.ly/3fZeptm

- 코로나19 여파로 세입자들의 경제적 상황을 고려해 내려졌던 연방정부의 강제퇴거 유예 조치가 6월 30일 종료
- 미국 예산정책우선순위센터(CBPP)에 따르면 현재 성인 임차인 중 15%가 임대료를 내지 못하는 것으로 나타남

주택

2021.06.04 GECC **게이츠 · 베조스 등 억만장자들 사는 부자도시 메디나, 이유가?** https://bit.ly/3z6yaru

- 플로리다에 많은 사람들이 살고 싶어 하는 곳은 인디언 크릭, 워싱턴 주에는 기술의 귀재들이 살고 있는 해변도시 메디나가 있어
- 메디나는 구석구석에 카메라가 설치, 24시간 경찰의 감시가 가능한 시스템, 사생활을 중시하는 이들에게 이상적인 삶의 터전

주택

2021.06.01 GECC **유럽 투자자, 두바이 팜 주메이라 인공섬과 골프장 부지에서 주택 매입 급증** https://bit.ly/3iaAacn

- 두바이, 6년간의 침체기 벗어나 부동산 붐, 전월 대비 기록적인 증가세와 거래량
- 4월 270만 달러 이상의 부동산 매매는 전달에 비해 6.7% 증가. 팜 주메이라에서만 81개의 빌라가 매매

주택

2021.06.03 GECC **일본 시골 넘쳐나는 빈집, 500달러에 팔린다** https://bit.ly/34MsrcK

- 일본은 '아키야라고 불리는 수백만 채의 빈집들로 넘쳐나고 있는데, 지방 정부들은 거의 공짜에 가까운 가격에라도 팔기를 희망
- 마지막으로 집계한 일본의 주택 · 토지 조사에서는 2018년에 849만 채의 무인 주거지가 발견되었는데, 이는 2013년의 이전 조사보다 3.2% 증가한 수치. 전국의 6200만 가구 중 13% 이상이 빈집
- 중세 도시의 황폐한 집들이 1유로에 불과한 것으로 알려진 이탈리아에서도 비슷한 추세

주택

2021.06.05 매일경제 **"고작 주차장 4평이 14.5억" 홍콩의 넘사벽 부동산값** https://bit.ly/3w8NeDr

- 최근 주차공간 한 칸이 130만 달러(약 14억5000만원)에 거래. 주차공간 규모는 12.49㎡(약 3.8평)로 1㎡당 1억원이 넘는 셈
- 아파트 314㎡(약 95평)도 4억5900만 홍콩달러(약 660억원) 신고가 거래, 홍콩 집값폭등 빈부격차 심화
- 홍콩 부동산 중간값은 가계소득 중간값의 20.7배로, 11년 동안 '세계에서 집값이 가장 비싼' 도시로 선정

부동산

2021.06.04 GECC **"도쿄 올림픽 개최는 호황 누리는 부동산 '쇼 윈도' 효과 가져 올 것"** https://bit.ly/3z7UjpI

- 다가오는 올림픽과 일본의 코로나 예방 접종 캠페인의 속도 증가는 일본의 부동산 투자 신탁에 대한 기대치를 높이는 데 도움
- 역사적으로 올림픽과 패럴림픽을 주최 한 국가는 경기를 주최한 해부터 시작해 2년 동안 부동산(REIT) 지수가 상승
- REIT 시장 환경은 개선, 지속적인 백신 접종으로 사무실에 대한 수요는 우리가 보았던 재택근무 추세에서 점차 회복될 것

해외 News

리츠	2021.06.01 연합인포맥스 **SCMP "中 첫 리츠 출시, 뜨거운 시장 반응 초래"** – 인프라 9개 리츠 시범 허용, 첫날 모두 공모 목표를 웃도는 자금, 성공시 다른 부동산 쪽으로 확대 – 부채 가중 않는 새 차입원 이점, 中 시장 가능성 막대	https://bit.ly/3uIslwY
기관 동향	2021.05.31 GECC **골드만삭스, 일본 부동산투자 두배로 늘려 2500억엔 규모 달해** – 전자 상거래 수요가 증가하고 있는 물류 허브와 데이터 센터에 집중적인 투자 – 어려움을 겪고 있는 기업들이 매각한 부동산에 투자	https://bit.ly/3vEt2Zv

국내 News

오피스

2021.05.31 더벨
SKT, 내달 공유오피스 사업 로드맵 공개 https://bit.ly/3yU03TR
- 스파크플러스 최대주주 등극 이후 첫 발표, 5G 기술로 차별화 관측, 스마트 오피스를 구축할 수 있는 경쟁력
- 대기업 진출로 공유오피스에 대한 인식이 제고돼 시장이 더 빨리 커지는 계기가 될 것. 같은 이유로 IPO측면에서도 긍정적

오피스

2021.06.01 더벨
[스파크플러스 투자유치] 패스트파이브와 비교, 같은듯 다른 토종 라이벌 https://bit.ly/34EGYa8
- 스파크플러스는 대형 고객과 큰 규모의 임대계약을 맺어 서비스를 제공하는 전략, 입주사를 위한 맞춤공간을 제공하는 컨셉
- 패스트파이브의 경우 사무실을 쪼개 스타트업이나 소규모 기업 등에 임대해 주는 전략, 최근에는 고객군 다변화

오피스

2021.06.01 한국경제
현대차, 수도권 7곳에 거점오피스, MZ세대에 응답한 정의선 https://bit.ly/3idOqRP
- 이달부터 직원들이 서울 양재동 본사나 경기 화성 남양연구소로 출근하는 대신 집 주변에서 근무할 수 있는 '거점 오피스' 오픈
- 서울 등 수도권 총 7곳에 약 400석 규모의 거점 오피스 '에이치-워크 스테이션' 오픈

오피스

2021.06.01 한국경제
쿠시먼앤드웨이크필드 "코로나19, '공유오피스 2.0 시대' 불붙였다" https://bit.ly/34DWPpo
- 공유오피스가 거점 오피스로 선택, 기업들 분산오피스 수요 증가, 공유오피스 IPO 적극 추진 중
- 재택근무의 단점을 보완함과 동시에 효과적으로 사무실 분산효과를 누릴 수 있는 '거점오피스' 개념이 등장하기 시작
- 거점 오피스란 직원들이 주로 거주하는 주변지역의 오피스를 임차하여 사무공간을 제공하는 것을 의미
- 최근 조직내 자본과 기술이 충분한 대기업의 경우 자사가 보유한 공간을 활용하여 거점오피스를 만들기 시작

오피스

2021.06.02 파이낸셜뉴스
죽전 에머슨 R&D센터 매물로 https://bit.ly/3g7Q04P
- 소유주인 베스타스자산운용은 2019년 말 378억원에 매입 후 1년 6개월여만의 매각 시도, 연면적 1만8800.24㎡ 규모
- 임대율 100%, 임대료 상승률은 2년마다 기준임대료 상승분의 80%를 적용키로 약정

오피스

2021.06.04 한국경제
KT에스테이트, 강남 메이플타워 우선매수권 행사한다 https://bit.ly/3z8qqoT
- BNK자산운용이 1700억원에 우선협상대상자 선정, 우선매수권 가진 KT에스테이트가 매수 결정
- 본사인 선릉타워와 연계해 미래전략자산으로 활용가치가 높다고 판단. 선릉타워와 메이플타워는 바로 옆에 위치

물류 센터

2021.06.04 한국경제
신한리츠운용, 美 아마존 물류센터 품었다 https://bit.ly/3w1LWK4
- 아마존 물류센터와 국내 물류센터 등의 자산을 합쳐 물류센터 부동산투자회사(리츠 · REITs)로 상장시킬 계획
- 미국 뉴멕시코주 앨버커키 서쪽에 건설 중인 이 물류센터는 올해 8월 준공 예정
- 아마존은 센터가 완공되는 시점부터 최대 45년(최소 20년)간 장기 임차하기로 계약

리테일

2021.06.01 아시아경제
MDM그룹, 홈플러스 부지 개발 본격화 https://bit.ly/34F9Or8
- MDM플러스, 대형마트 인수후 매출 1조원 주상복합 개발 사업 벌일 예정, 2023년 착공에 들어갈 계획
- 알짜 사업 도맡아 덩치 키워

호텔

2021.06.01 조선일보
호텔 잇단 휴 · 폐업, 쉐라톤 · 리츠칼튼 이어 가로수길 리센츠도 영업종료 https://bit.ly/3yXnLOM
- 코로나 장기화에 비즈니스 호텔 고사 위기, 평일 객실 채워주던 외국인 고객 전멸
- 일부 호텔은 국내 여행객 유치를 위해 각종 상품을 출시하고 부산 · 제주 등 지역에 점포

국내 News

호텔	2021.06.01 뉴스1	하나투어, '티마크호텔 명동' 950억원에 판다	https://bit.ly/3wJm99w

– 하나투어는 서울 중구에 위치한 티마크호텔 명동을 이지스전문투자형사모부동산투자신탁제412호에 양도
– 양도가액은 950억원, 티마크호텔 명동은 하나투어가 지난 2019년 882억원에 인수한 건물

데이터 센터	2021.06.04 아주경제	[데이터센터기업 공세] 디지털리얼티 "상암센터 상면 빠르게 소진, 연내 가동"	https://bit.ly/3vYmjdg

– 디지털리얼티 상암 데이터센터의 임대용 상면은 용적률을 고려하면 서버랙 2600개 정도를 수용하는 규모가 최대치
– 준공 전에 사전 입주 계약으로 대부분 소진, 디지털리얼티는 전세계 290여개 데이터센터를 운영
– 직접 부지를 사서 데이터센터를 건립하고 상면을 임대하는 사업 외에 그간 세계 각지에 수백개 데이터센터 입지선정과 설계 · 시공 · 구축 · 운영을 하면서 축적된 경험과 전문성을 제공하는 데이터센터 사업 기획 · 설계 컨설팅도 수행

데이터 센터	2021.06.04 아주경제	[데이터센터기업 공세] 에퀴닉스 "하이브리드 · 멀티클라우드에 상호연결 필수"	https://bit.ly/3fWCja9

– 물리적으로 떨어져 있거나 운영 · 관리 주체가 다른 데이터센터 인프라를 네트워크로 직접 연결하는 '상호연결'의 중요성 강조
– 서비스형 IT 모델은 고객이 자기 전산센터에 도입할 수 있고, 상면임대 운영도 되고, 하드웨어를 공급업체가 관리할 수도, 고객사 담당자가 직접 다룰 수도 있어. 데이터센터도 남의 건물을 어떻게 쓸까 싶던 인식에서 벗어날 수 있을 전망

데이터 센터	2021.06.04 조선일보	삼성전자, '10만 전자' 가기 위해 꼭 넘어야 할 산 '데이터센터'	https://bit.ly/3fShrAM

– 중국은 2017년 6월부터 사이버보안법을 시행, 이 법은 중국에서 수집한 모든 고객 정보는 중국 현지에 보존하는 것을 의무화
– 중국 정부가 정치적 이유와 정보통제의 목적으로 자국 내 데이터센터 설립을 글로벌 기업들에게 요구하고 있지만 정치적 함의만 있는 것은 아님. 데이터센터가 삼성전자를 비롯한 글로벌 반도체 기업에게 엄청난 비즈니스 기회를 제공할 가능성이 있기 때문
– 테슬라와 애플도 중국에 데이터센터 설립, 반도체 기업 매출의 4분의 1가량이 데이터센터 등 ICT인프라에서 나온다는 것
– 데이터로 먹고 사는 기업들이 늘어나고 이런 상황과 맞물려 중국처럼 데이터를 통제하려는 각국 정부의 욕구도 증가
– 모두 실시간으로 세계 각국에서 엄청난 데이터들이 교환되고 축적되고 있기에 가능한 현상
– 이런 막대한 데이터를 관리하기 위해서는 중국이든 아니면 세계 어떤 곳이든 데이터센터를 계속 만들 수밖에 없는 것이 현실

데이터 센터	2021.05.31 대한경제	데이터센터 왕국 KT, 안산시에 15번째 IDC 구축 추진	https://bit.ly/3vDWFdv

– 이번 사업을 위해 설립된 특수목적법인 ㈜안산아이디씨는 8000억원 규모의 해외자본 유치와 건립사업을 주도할 예정
– KT는 최근 완공된 용산IDC를 비롯 전국 약 14개의 IDC를 운영 중, 국내에서 가장 뛰어난 IDC 운영 역량을 보유한 것으로 평가

데이터 센터	2021.06.05 동아일보	데이터센터가 온난화 주범? '열과의 전쟁' 나선 IT 기업들	https://bit.ly/3pthzKf

– 데이터센터의 적정 온도는 통상 19~21도, 최근 미국냉동공조학회에서는 기술의 발전을 감안해 18~27도를 적정 온도로 제시
– 데이터센터 전기 소비의 50%가 냉방에 사용. 데이터센터가 지구 온난화의 주범이 될 수 있다는 우려는 엄청난 전기 소비량 때문
– 마이크로소프트는 데이터센터를 잠수함 모양으로 만들어 바닷 속에 집어넣는 나틱 프로젝트는 2015년부터 진행

주택	2021.06.04 이코노미스트	롯데호텔, 부산 오시리아 시작으로 시니어타운 사업 진출 큰그림	https://bit.ly/3piVsWG

– 이번엔 '호텔식 서비스'를 요양시설에 제공하는 운영 컨설팅 역할에 그치지만 향후 프리미엄 요양시설 건립에 직접 나설 예정
– 부산 오시리아 관광단지 내 600세대 규모 프리미엄 시설, 2024년 오픈 예정, 향후 10년 간 30여개 시니어 타운 오픈 참여 계획

국내 News

주택	2021.06.01 뉴시스	"2045년 고령화 일본 앞질러, 시니어하우스 주목"	https://bit.ly/34DqsY1
	– 시니어하우스는 고령층이 삶의 질을 높일 수 있도록 주거와 의료, 식사, 건강관리, 각종 커뮤니티 등을 제공하는 유료 시설 – 작년말 수도권 평균 점유율 87%, 고령화에 생산가능 연령층 부담, "님비 인식, 폐업위기 등 문제도"		
주택	2021.06.02 땅집고	"종부세 폭탄 떨어진다" 오피스텔값 곤두박질	https://bit.ly/2Rhrsy1
	– 강남 · 신촌 등지서 소형 오피스텔 1000만~2000만원 하락, 다주택자 규제로 소형 오피스텔에 직격탄 – "똘똘한 한 채 수요 몰리며 오피스텔은 외면"		
주택	2021.06.06 파이낸셜뉴스	소형 오피스텔 인기 '시들', 稅부담에 가격 낮춘 거래 속출	https://bit.ly/3fULc3N
	– 임대사업자 세제 혜택 줄고, 대출규제 강화에 매력 떨어져, 소형 매매가격 수천만원 하락 – 아파트 대체 대형평수는 인기, "공급면적 · 위치 등 따라 양극화"		
지식 산업 센터	2021.06.05 아이뉴스24	'아파트형 공장의 변신', 대형사 브랜드 옷 입은 '지식산업센터'	https://bit.ly/3w1bHdC
	– '아파트형 공장'이라 불린 지식산업센터 치솟는 인기, 稅 부담 덜하고 안정적 임대 소득 – 지식산업센터 브랜드 속속 론칭, 롯데건설 '놀라움', SK에코플랜트 'V1', 현대엔지니어링 '테라타워', 반도건설 '아이비밸리'		
리츠	2021.06.02 비즈니스워치	리츠의 시대가 온다	https://bit.ly/3uLKTN0
	– 20년 만에 10배 성장, '제로금리+고령화' 투자 매력 확실, 다만 선진 리츠시장과 비교하면 아직까진 명함을 내밀기 힘든 수준 – 기초자산 다양화, 올 하반기 대형 리츠들 줄상장 예고		
리츠	2021.06.03 비즈니스워치	리츠의 시대 더 앞당기려면	https://bit.ly/3uNiTIT
	– 배당 주기 단축, 배당 예고제 등 과제, 미국에선 리츠는 물론 80%가 넘는 상장사들이 분기 배당을 실시 – 재간접 리츠 규제 완화도 활성화 조건, 국내에도 리츠로만 구성된 ETF는 업계의 관심이 큰 분야		
리츠	2021.06.04 더벨	디앤디플랫폼 리츠 프리IPO, 코람코 · 이지스펀드 동참	https://bit.ly/3x3qPYb
	– 리츠용 블라인드 펀드 통해 투자 참여, 700억 규모 자리츠 유상증자 단행 – 디앤디플랫폼 리츠는 자금 확보와 동시에 자리츠 유상증자에도 참여. 이 리츠는 모자(母子)리츠 구조 – 기초자산은 용인 백암 물류센터와 서울 영등포구 문래동 영시티 빌딩, 일본 가나가와현 아마존 물류센터에 대한 수익증권		
프롭 테크	2021.05.31 한국금융	프롭테크 시장 개척하는 '카사', 부동산 P2P 퍼스트 무버	https://bit.ly/3uJEqCs
	– 카사는 투자자들에게 분기별 배당 수당과 매각 수익, 시세차익 등 3가지 수익을 제공 – 카사가 지난달 실시한 첫 배당에서 1댑스 당 47원, 연간기준으로 환산했을 시 배당기준일 대비 3.15%의 수익률을 기록		
프롭 테크	2021.06.04 부동산114	핀테크가 바꾸는 부동산 산업	https://bit.ly/3uQIeBH
	– 편리해주는 주택 대출, 해외에서는 모기지 절차가 상당히 복잡하고 오래 걸리는데 핀테크와의 결합으로 쉽게 대출하고 비교 선택 – 소액으로 하는 부동산 투자, 아파트가 대부분이지만 토지나 건물 개발사업에 투자하는 상품도 있음 – 가상 부동산 투자, 프롭테크와 핀테크의 결합을 통해 가상의 지구를 만들어 부동산 거래를 하는 서비스로 발전		

국내 News

부동산	2021.06.01 더벨	KT AMC, 신촌개발 탄력, 유휴지사 일괄처분 '아쉬움'	https://bit.ly/3vHuYAN

– 역세권 활성화사업, 분양 매력 '업', 남은 27곳 개발선택지 다수 불구 매각 마무리
– 역세권 활성화사업은 용도지역 상향을 통해 용적률을 높여주고, 완화된 용적률의 50% 이상을 공공임대를 비롯한 지역에 꼭 필요한 기여시설로 기부채납받기로 사업방식 전환

기관 동향	2021.05.31 헤럴드경제	삼성생명, 해외부동산에 제대로 꽂혔다, 한 달 새 2조 투자	https://bit.ly/3uCHFeN

– 글로벌 부동산 기업인 새빌스 계열 자산운용사인 새빌스투자운용의 지분 25%를 약 1000억원에 취득, 2대 주주에 올라
– 삼성생명은 2025년까지 40조원까지 투자액을 늘려 대체투자 비중을 15%로 끌어올릴 계획. 특히 AI 가운데 해외부동산과 인프라 비중을 현재의 25%에서 43%로 높일 방침. 올해 3월말 9.9%(24조2000억원) 수준

기관 동향	2021.06.02 더벨	신한대체운용, 공모펀드 진출계획 접었다	https://bit.ly/3pf9FE8

– 금융당국 사모펀드 사태 후 '신규 라이선스' 냉랭한 시선, 주력 부동산 사모 비즈니스 집중, 내년 이후 재추진 예정
– 미국을 비롯 해외 부동산 투자가 다시 기지개를 켜고 있는 분위기 역시 기존 사업에 집중해야 할 명분 제공

기관 동향	2021.06.02 더벨	NH증권, 부동산 PI 본격화, 파크원 프로젝트 경험 발판	https://bit.ly/3ikCJbI

– 단순중개 생존불가, 시딩북 활용 전국투자 진행, 개발사업 선점 대세 인정
– 코로나19 이후 비주거 상품(물류창고, 데이터센터 등) 위주의 시장 재편에 관심

기관 동향	2021.06.03 더벨	[디벨로퍼 영역 도전하는 증권사] "시행사 파트너십 구축, 증권사 에퀴티 투자 필수"	https://bit.ly/34HbH6C

– 삼성증권, 부동산PF 전담본부를 세우고 지분투자 목적의 시딩 북(Seeding Book)을 신설
– 토지매입 단계에서 가중되는 자금부담을 덜어주고 사업 리스크를 분담하는 투자자만이 파트너십을 선점
– 개발사업 에퀴티 출자→시행사 파트너십 구축→PF딜 주관으로 이어지는 영업방식은 점차 PF업계 대세로 자리

기관 동향	2021.06.03 더벨	[디벨로퍼 영역 도전하는 증권사] 삼성증권, 신용공여 넘어 시딩북 신설	https://bit.ly/3vQoGyM

– 300억 내외 출발, 블라인드펀드 · 토지계약금 투자, 외부인력 팀단위 영입
– 부동산신탁사가 진행하는 책임준공확약 시장을 비롯해 가로주택 정비사업이 가능한 도심권 사업지 관심

기관 동향	2021.06.03 더벨	대체투자 강화하는 한화운용, 리츠 진출 '시동'	https://bit.ly/3wMRisO

– 겸영 최종 인가까지 약 5개월 예상, 부동산분야 투자 반경 다각화
– 2015년 12월 말까지 전문투자형사모집합투자기구 내 해외 투자 비중에서 부동산은 350억원 수준, 지난해 2조원 규모로 확대

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

15 Ⅰ. Weekly Update
Ⅰ-1. Global REITs Table
Ⅰ-2. 미국 REITs Sector Table
Ⅰ-3. 미국 주요 REITs Table
Ⅰ-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts
Ⅰ-5. 주요 Macro Index Table

21 Ⅱ. Monthly Update
Ⅱ-1. 미국 Real Estate Table
Ⅱ-2. 주요 지역별 분류 Table
Ⅱ-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts
Ⅱ-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts
Ⅱ-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

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

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

Figures Update

Ⅰ. Global Update

▶ 글로벌 REITs 시장
- 지난주 글로벌 REITs 지수(WoW +2.1%)는 경제지표 호조로 증시와 동반 상승
- Equinix(WoW 6.6%)가 실리콘 밸리에 신규 데이터 센터 오픈을 발표하며 데이터 센터 REITs(WoW +4.6%) 상승 견인

Ⅱ. 국내 Update

▶ 국내 주택시장
- 전국적으로 2.4 대책 이후에도 아파트 가격은 상승세를 이어가고 있으나 상승폭 4 주 연속 축소
- 서울 아파트는 전주 대비 0.13% 상승(WoW −0.02%p)
- 특히, 1 기 신도시의 상승폭 축소가 두드러지게 나타남
  > 1 기 신도시(+0.19% → +0.10%, WoW −0.09%p)
- 부산, 대전, 광주는 전주 대비 상승폭 소폭 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	1,627,164	3,424.5	2.2	4.3	2.1	14.4	19.0	31.8	26.5	2.4
Developed	1,584,470	2,348.4	1.5	4.6	2.2	14.5	19.2	31.9	27.9	3.2
선진국 북미	1,101,350	2,692.8	2.4	4.5	2.5	16.9	22.7	34.6	35.2	3.1
선진국 유럽	187,045	1,436.4	0.6	1.7	1.0	14.0	15.6	27.7	0.9	3.2
선진국 아시아	562,282	3,920.2	0.9	5.1	0.8	5.4	10.5	23.3	11.9	3.6
Emerging	42,570	1,753.4	0.8	2.1	1.1	7.5	9.4	24.1	(22.0)	6.6
신흥국 미주	32,887	846.4	0.9	4.9	3.7	16.2	3.9	20.4	10.7	3.8
신흥국 유럽	2,351	1,211.8	0.4	8.7	1.8	(29.5)	(25.9)	(8.6)	(3.3)	4.4
신흥국 아시아 태평양	17,797	1,334.6	1.0	5.0	1.5	6.6	3.0	3.0	(7.9)	6.2
신흥국 중동/아프리카	12,117	2,010.4	0.6	(2.6)	1.4	17.1	27.8	48.3	(43.2)	7.0
미국										
미국 전체	1,525,821	10,009.9	3.0	8.0	2.7	18.3	21.2	30.7	42.3	3.1
인프라	242,130	491.2	48.5	30.9	3.9	27.9	19.3	9.8	98.3	2.1
산업	162,259	1,988.9	2.7	5.2	3.3	22.0	20.6	33.3	85.8	2.2
데이터센터	–	39,652.0	0.0	–	4.6	20.6	10.2	17.2	79.4	0.0
오피스	100,361	1,321.9	2.2	3.4	2.7	15.0	18.2	22.6	11.0	3.4
리테일	172,297	1,157.5	2.7	7.1	3.0	18.4	35.5	50.1	14.4	3.9
쇼핑센터	61,164	881.5	2.1	4.0	2.1	20.1	45.8	50.9	27.2	3.4
주거	212,532	2,217.4	3.0	3.4	2.5	20.3	27.4	34.0	54.3	2.7
아파트	145,594	2,019.0	3.1	3.5	2.7	19.7	30.6	35.3	46.0	3.1
헬스케어	121,940	1,810.0	1.9	4.3	1.4	7.6	11.0	24.8	34.9	4.2
스토리지	91,745	5,772.5	9.0	21.7	2.6	24.5	29.5	53.2	60.3	2.8
복합	60,751	717.1	1.8	4.6	3.2	16.4	22.9	33.8	14.5	3.9
숙박	40,350	330.5	1.6	(7.9)	1.3	4.6	18.9	45.8	(18.5)	0.1
모기지	76,499	1,375.8	1.1	12.4	1.5	10.5	19.0	57.2	15.0	7.9
목재	36,411	262.6	2.5	27.6	(4.7)	8.6	11.3	61.7	7.9	2.2
유럽										
선진국 유럽	187,045	1,436.4	0.6	1.7	1.0	14.0	15.6	27.7	0.9	3.2
산업	35,543	1,904.4	1.4	2.8	1.6	17.0	17.8	39.6	86.6	2.6
오피스	49,826	3,157.6	0.4	3.6	1.7	13.7	11.4	28.8	24.3	3.2
리테일	35,828	703.0	0.7	(2.0)	0.5	19.1	21.6	26.6	(46.2)	3.0
주거	105,784	2,283.5	0.8	8.8	1.3	12.7	1.7	19.3	43.2	2.8
헬스케어	11,452	2,121.1	1.4	5.2	0.6	4.6	6.6	16.5	61.0	3.6
스토리지	10,686	6,531.7	1.7	9.1	1.5	20.7	26.0	45.8	68.5	2.5
복합	131,033	2,041.2	1.0	4.9	1.2	14.3	12.4	27.7	23.6	3.2
숙박	–	1,327.4	–	–	9.0	4.2	8.7	41.7	11.2	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 6월 4일 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	2.7	3.9	3.3	4.6	2.7	3.0	2.1	2.5	2.7	1.4	2.6	3.2	1.3	1.5	(4.7)
1M	4.5	6.5	4.7	6.9	5.3	4.6	3.3	7.5	8.5	0.2	4.4	3.9	(1.5)	3.0	(6.3)
3M	18.5	16.8	16.1	4.3	21.0	30.5	36.5	23.8	25.1	11.6	27.8	24.6	18.7	17.9	8.6
6M	22.9	17.4	25.7	14.8	17.1	35.2	43.0	27.4	28.2	13.4	34.5	21.7	18.2	24.3	24.5
YTD	21.2	19.3	20.6	10.2	18.2	35.5	45.8	27.4	30.6	11.0	29.5	22.9	18.9	19.0	11.3
1Y	33.8	6.6	32.3	12.9	28.0	68.4	68.5	36.2	38.1	32.7	51.4	43.9	60.7	74.0	66.2
2Y	25.0	42.2	61.9	55.8	6.7	4.3	16.0	25.5	19.6	8.0	41.7	1.2	(4.7)	9.2	61.2
3Y	42.3	98.3	85.8	79.4	11.0	14.4	27.2	54.3	46.0	34.9	60.3	14.5	(18.5)	15.0	7.9
5Y	55.5	160.8	166.0	111.5	23.0	(4.3)	(5.6)	76.1	61.5	28.2	54.2	8.5	22.6	50.4	46.7

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	2.7	3.9	3.3	4.6	2.7	3.0	2.1	2.5	2.7	1.4	2.6	3.2	1.3	1.5	(4.7)
2W	4.8	6.2	3.9	5.7	5.3	6.7	5.1	5.0	5.5	2.7	5.0	5.9	4.3	2.6	(2.5)
3W	5.6	8.0	5.7	7.1	8.0	6.4	3.4	5.8	6.2	2.7	6.3	7.5	(0.3)	3.5	(5.3)
4W	4.3	7.2	4.4	7.1	6.4	3.4	1.0	5.9	6.5	1.0	4.8	4.5	(2.1)	2.4	(8.7)
5W	3.5	4.1	3.6	5.2	5.2	4.7	3.4	6.1	6.9	(0.8)	3.8	4.6	(3.5)	1.8	(5.4)
6W	4.9	4.8	5.3	6.4	7.3	6.7	5.7	6.7	6.3	(0.6)	5.1	8.9	(0.4)	3.2	(4.2)
7W	6.7	7.9	7.1	8.2	7.7	9.2	8.9	9.5	9.3	(0.0)	8.9	9.9	(0.4)	3.8	(6.8)
8W	9.4	11.7	9.9	11.7	9.8	11.5	12.3	12.2	11.8	1.2	12.5	11.1	0.2	5.4	(2.1)
9W	9.6	11.6	10.8	11.8	9.3	12.4	13.0	12.1	11.8	1.4	14.9	10.3	(0.8)	5.2	0.3
10W	10.5	12.0	12.0	11.7	9.2	13.2	12.8	11.9	10.8	2.4	17.9	12.3	(1.5)	6.1	4.3
11W	13.9	19.0	18.0	17.7	10.8	14.7	14.8	15.9	14.9	4.2	23.2	12.7	(4.4)	6.6	8.7
12W	12.6	23.0	18.0	16.2	8.8	11.1	9.0	13.7	11.6	1.3	18.9	9.2	(3.4)	6.3	2.4
13W	18.8	32.0	22.9	23.2	14.2	16.6	14.2	21.0	19.1	5.7	24.6	15.6	4.0	12.5	8.0
14W	17.8	24.3	21.7	18.0	16.7	17.3	19.1	21.5	21.8	8.3	24.0	16.4	1.2	12.6	8.7
15W	16.4	18.4	16.1	14.5	20.9	19.7	22.1	19.2	19.0	7.4	25.6	21.8	3.1	13.0	4.6
16W	15.5	18.3	13.7	10.4	17.4	19.1	21.9	17.9	17.8	6.9	27.4	19.0	11.4	13.7	4.2
17W	17.2	16.8	14.9	5.2	18.9	27.4	32.8	22.0	22.6	10.0	28.2	23.0	17.6	14.7	7.3
18W	21.4	19.3	19.6	6.5	22.3	31.8	37.3	26.8	28.1	14.9	30.1	26.5	25.4	22.0	17.5
19W	20.3	20.0	19.8	9.3	20.7	30.1	35.9	24.9	26.8	11.0	31.2	25.2	17.0	16.6	10.3
20W	21.8	21.8	23.8	11.7	18.1	32.3	36.5	26.5	27.4	11.0	31.6	24.2	16.7	20.2	13.0

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	2.7	3.9	3.3	4.6	2.7	3.0	2.1	2.5	2.7	1.4	2.6	3.2	1.3	1.5	(4.7)
2W	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
3W	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)
4W	(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)
5W	(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
6W	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
7W	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)
8W	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
9W	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
10W	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
11W	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
12W	(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)
13W	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
14W	(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
15W	(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)
16W	(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)
17W	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
18W	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
19W	(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)
20W	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

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

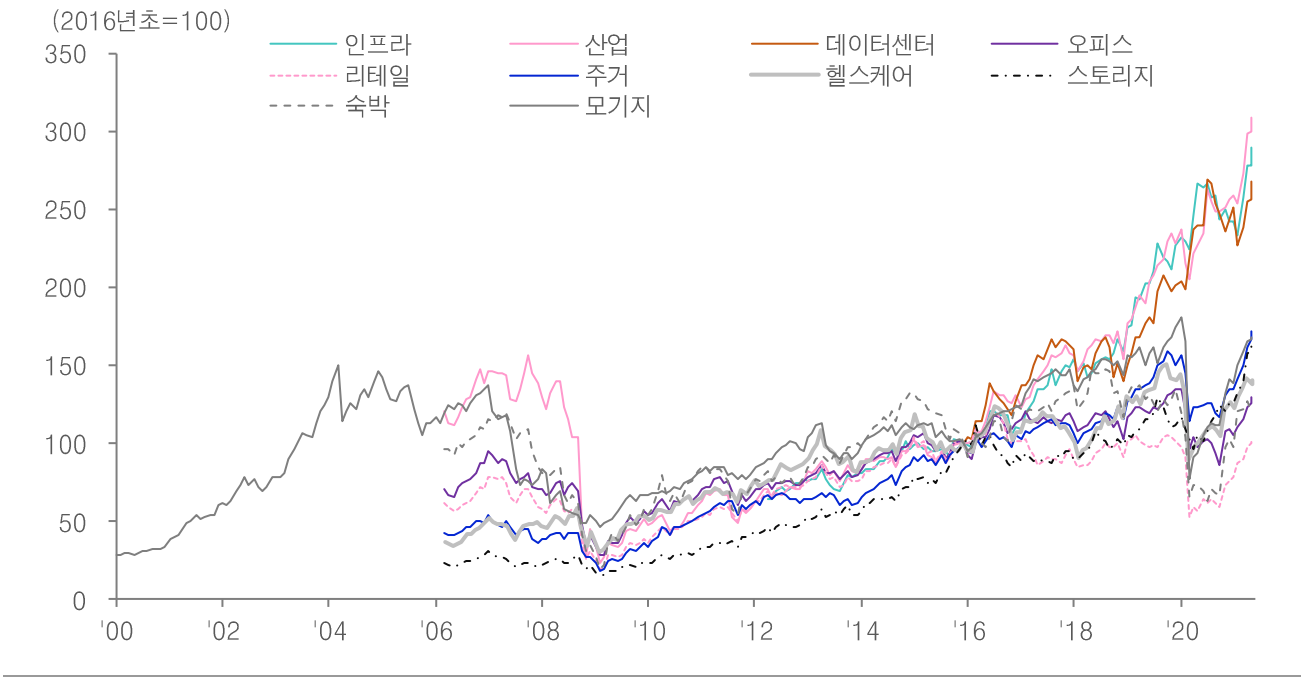
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	120,383	265.3	28.3	31.7	3.8	27.0	18.2	2.1	89.4	2.0	14.8	2021-06-17
CCI	Crown Castle International	85,016	196.7	29.1	10.0	3.8	28.4	23.6	17.3	88.5	2.8	10.8	2021-06-11
SBAC	SBA Communications	34,195	312.7	31.3	-	4.9	27.0	10.8	4.0	95.6	0.8	24.7	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	90,537	122.4	30.1	2.8	3.9	23.5	22.8	31.1	84.7	2.1	8.6	2021-06-15
DRE	Duke Realty	18,067	48.2	28.0	3.4	3.7	24.1	20.5	33.3	67.1	2.2	8.5	-
COLD	Americold	9,771	38.7	29.4	2.1	1.8	12.1	3.6	9.8	75.9	2.3	4.8	2021-06-29
데이터센터													
EQIX	Equinix	70,355	785.4	40.0	6.1	6.6	22.7	10.0	18.1	95.9	1.5	7.9	-
DLR	Digital Realty	44,898	155.2	23.7	2.6	2.4	18.3	11.2	13.3	42.6	3.0	3.6	2021-06-14
CONE	CyrusOne	9,169	74.8	18.8	3.0	1.5	17.2	2.3	2.1	32.0	2.8	2.0	2021-06-24
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	27,154	184.1	23.5	1.8	3.3	14.4	3.3	21.8	44.7	2.5	5.8	2021-06-29
BXP	Boston Properties	18,771	120.3	18.1	3.3	2.3	18.6	27.2	24.0	(2.7)	3.3	0.0	-
VNO	Vornado Realty	9,273	48.4	17.3	1.7	2.4	10.9	29.7	17.2	(30.1)	4.4	(19.7)	-
KRC	Kilroy Realty	8,379	72.0	19.6	1.6	2.5	12.7	25.3	12.2	(7.0)	3.5	3.1	2021-06-29
DEI	Douglas Emmett	6,305	35.9	19.5	2.7	3.5	9.7	23.1	11.5	(7.4)	3.2	0.0	2021-06-29
리테일													
SPG	Simon Property Group	43,456	132.3	13.4	17.7	2.9	18.4	55.1	72.4	(18.7)	4.1	(38.1)	-
O	Realty Income	26,303	70.4	20.2	1.9	3.0	16.6	13.3	17.2	32.5	4.1	1.5	-
STOR	STORE Capital	9,730	36.0	18.8	1.9	4.6	9.7	5.9	54.2	35.6	4.1	2.9	-
VER	VEREIT	11,193	48.9	15.1	1.7	2.7	25.1	29.3	52.2	38.6	3.9	(32.8)	2021-06-29
REG	Regency Centers	11,186	65.8	19.7	1.9	1.8	21.5	44.3	32.1	12.5	3.7	0.0	2021-06-14
주거													
AVB	AvalonBay Communities	29,561	211.8	26.8	2.8	2.3	18.8	32.0	33.3	25.3	3.0	0.0	2021-06-29
EQR	Equity Residential	29,502	78.9	28.2	3.0	1.8	17.7	33.1	27.9	22.1	3.1	0.0	-
INVH	Invitation Homes	20,952	36.9	26.1	2.5	1.8	26.0	24.3	33.1	65.1	1.9	13.3	-
ESS	Essex Property Trust	19,836	305.2	24.7	3.5	3.3	16.6	28.5	21.8	26.2	2.8	0.5	2021-06-29
SUI	Sun Communities	19,148	171.2	27.5	-	2.3	13.6	12.7	23.3	74.2	1.9	5.1	2021-06-29
헬스케어													
WELL	Welltower	31,919	76.5	24.6	2.1	2.2	11.4	18.3	30.2	32.3	3.2	(29.9)	-
VTR	Ventas	21,288	56.8	19.5	1.5	2.4	7.1	15.7	37.8	3.2	3.2	(43.2)	2021-06-30
PEAK	Healthpeak Properties	18,157	33.7	21.2	2.7	0.9	13.2	11.4	21.3	38.5	3.6	(18.9)	-
스토리지													
PSA	Public Storage	50,518	288.7	24.3	10.5	2.2	23.2	25.0	43.9	34.9	2.9	0.0	2021-06-14
EXR	Extra Space Storage	20,617	154.2	25.1	7.2	2.9	23.6	33.1	52.0	56.0	2.6	11.1	2021-06-14
CUBE	CubeSmart	9,062	45.0	23.9	3.8	2.7	24.2	33.8	54.5	43.1	3.1	3.0	2021-06-30
복합													
WPC	W. P. Carey	13,904	78.1	16.7	2.1	3.6	15.1	10.7	17.2	15.5	5.4	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	3,694	12.6	16.9	1.8	1.6	18.5	18.5	21.7	46.1	3.5	2.4	-
CLNY	Colony Capital	3,566	7.3	40.7	4.6	6.6	23.0	52.2	152.4	19.6	1.5	0.0	-
WRE	Washington REIT	2,071	24.5	18.1	1.6	3.5	6.5	13.2	3.2	(15.1)	4.9	0.0	2021-06-22
GNL	Global Net Lease	1,895	19.9	10.3	-	1.7	10.0	15.9	26.6	0.6	-	0.0	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	12,342	17.5	45.9	2.1	1.8	9.2	19.5	33.8	(20.6)	0.3	0.0	-
PK	Park H&R	4,853	20.5	835.9	1.1	(1.3)	(1.6)	19.7	71.6	(35.0)	0.7	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,104	74.5	98.5	23.7	(0.5)	(4.7)	10.0	84.1	(12.7)	0.0	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	17,073	31.8	16.1	1.5	2.1	11.6	24.7	43.0	56.1	4.4	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	12,585	36.1	15.5	1.9	0.7	7.2	15.4	24.0	20.2	5.6	4.2	-
GLPI	Lamar Advertising	10,983	47.2	14.3	4.2	1.8	6.7	11.3	18.9	33.7	5.6	(7.1)	2021-06-10
전문													
IRM	Iron Mountain	13,186	45.7	15.6	-	4.9	29.9	54.9	57.2	32.1	5.4	0.2	2021-06-14
LAMR	Lamar Advertising	10,424	103.1	-	8.3	(1.6)	19.9	23.9	43.7	46.5	-	(25.0)	2021-06-18
HASI	Hannon Armstrong	3,812	48.5	-	2.8	(1.5)	(16.2)	(23.6)	64.9	165.8	2.9	2.9	2021-07-01
모기지													
NLY	Annaly Capital Management	13,216	9.5	-	1.0	1.9	12.2	11.8	41.5	(9.9)	9.4	(12.0)	-
AGNC	AGNC Investment	9,790	18.7	-	1.0	0.6	15.6	19.6	34.3	(1.3)	7.8	(25.0)	-
STWD	Starwood Property	7,370	25.7	-	1.6	1.1	10.0	33.1	61.4	17.5	7.5	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	26,979	36.0	-	2.5	(5.1)	6.6	7.4	61.6	(5.1)	2.9	(50.0)	-
RYN	Rayonier	5,094	36.6	-	3.2	(4.1)	11.9	24.7	49.1	(6.8)	2.9	0.0	2021-06-15
PCH	PotlatchDeltic	3,774	56.3	-	2.2	(6.5)	9.2	12.5	54.7	18.4	2.9	2.5	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 6월 4일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

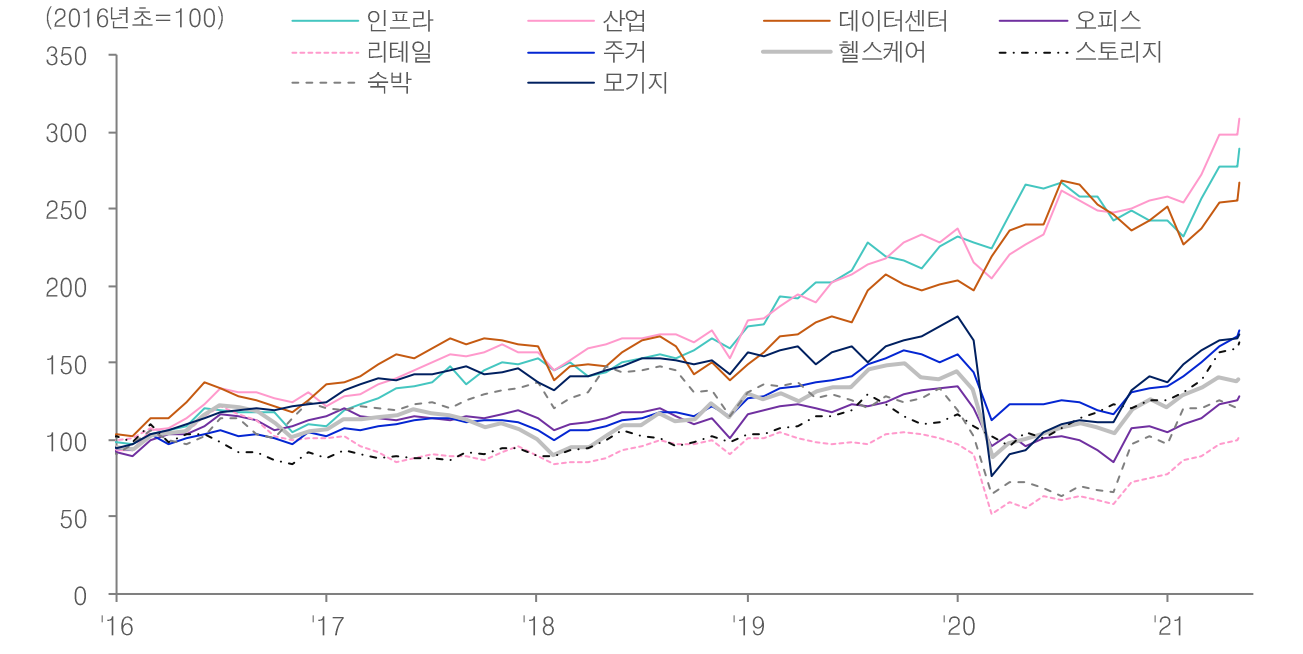
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

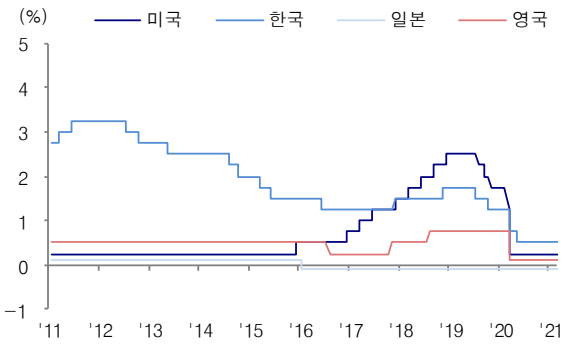
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.14	0.4	(1.4)	0.0	2.4	(4.9)	(237.1)
미국 국채_10년	1.55	(4.1)	(3.9)	(1.1)	64.0	73.0	(138.9)
국고채_3년	1.21	0.0	0.0	17.3	21.4	23.8	(99.4)
국고채_10년	2.14	0.0	0.0	17.3	41.2	71.3	(59.4)
독일 국채_10년	(0.21)	(3.1)	2.5	9.9	35.8	10.9	(63.0)
프레디맥 모기지 금리_30년	2.99	4.0	1.0	(3.0)	32.0	(19.0)	(157.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	90.1	0.1	(1.3)	(1.6)	0.2	(6.8)	(4.1)
달러/유로	1.2	(0.2)	1.3	1.7	(0.4)	7.3	4.0
달러/파운드	1.4	(0.2)	1.9	1.9	3.5	12.4	6.3
엔/달러	109.5	(0.3)	0.2	1.4	6.1	0.3	(0.3)
SGD/달러	1.3	0.1	(0.9)	(1.0)	0.2	(5.3)	(0.9)
위안/달러	6.4	0.4	(1.2)	(1.2)	(2.0)	(10.1)	(0.2)
원/달러	1,116.4	0.1	(0.5)	(0.8)	2.8	(8.4)	4.1
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	210.3	2.2	3.9	10.2	25.3	54.9	5.7
BDI	2,438.0	(6.1)	(22.8)	37.0	78.5	285.8	104.4
WTI($/Barrel)	69.6	5.0	6.0	9.1	43.5	86.1	7.5
Brent($/Barrel)	71.9	3.2	4.4	7.7	38.8	79.8	(4.5)
Dubai($/Barrel)	70.0	5.7	5.6	8.1	40.6	78.9	(4.3)
금($/toz.)	1,889.5	(0.7)	6.4	10.9	(0.2)	9.9	46.1
은($/toz.)	27.8	(0.5)	5.0	8.7	4.9	56.2	68.9
구리($/MT)	9,939.5	(3.0)	(0.3)	11.3	28.3	80.3	42.5
알루미늄($/MT)	2,444.8	(0.6)	0.6	13.5	23.9	58.2	5.4

Note: 2021년 6월 4일 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

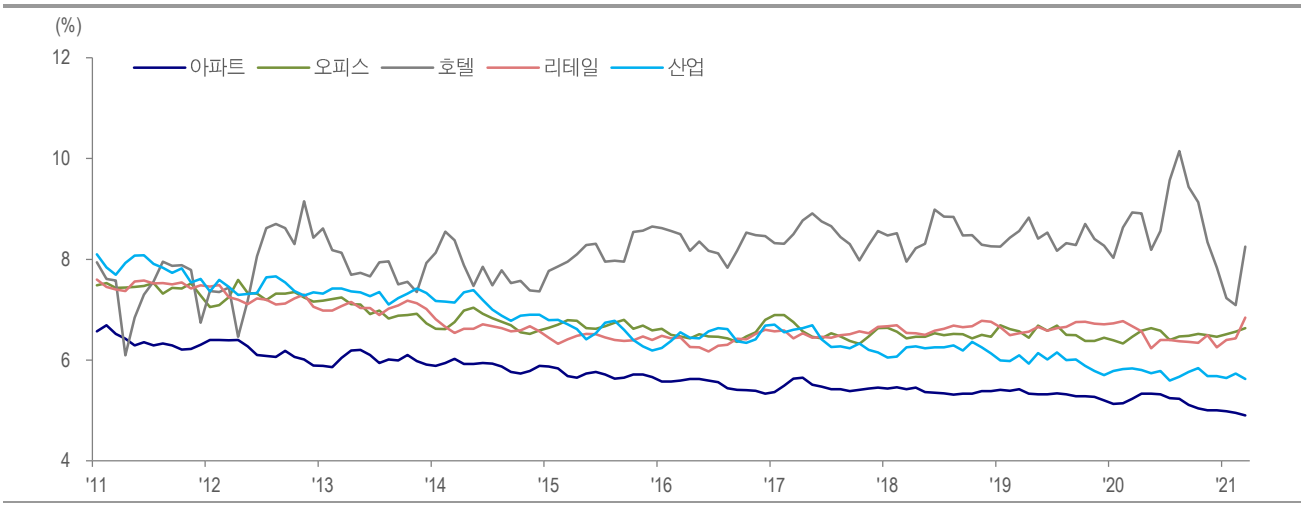
Fig. 011: 미국 Real Estate

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)

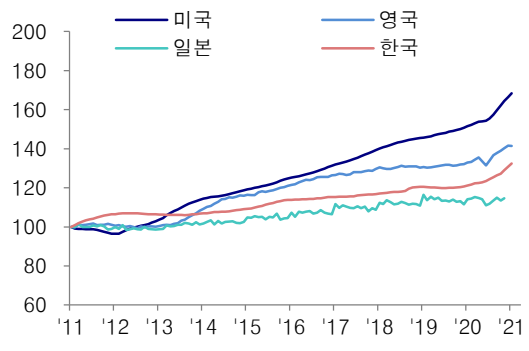
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

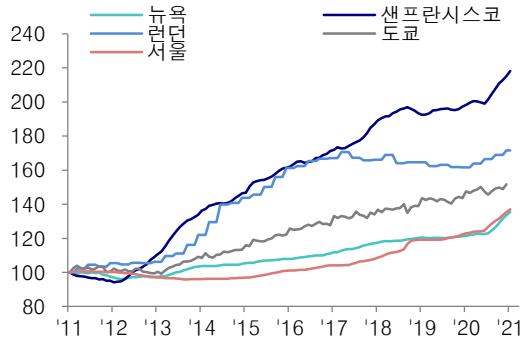
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

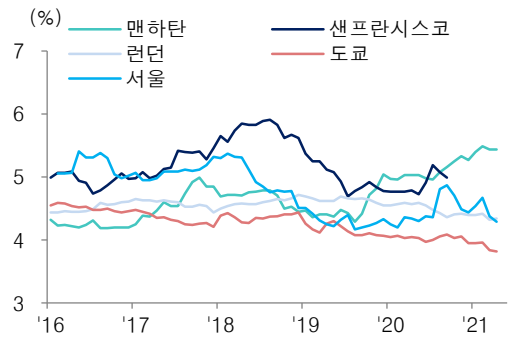
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

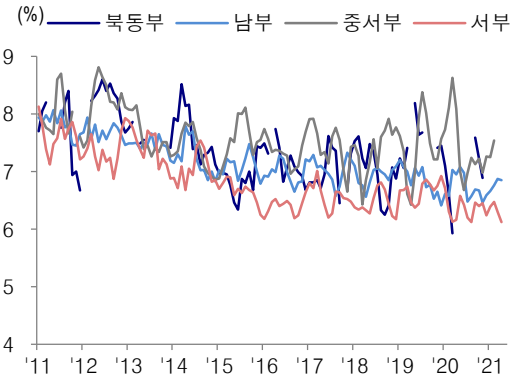
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



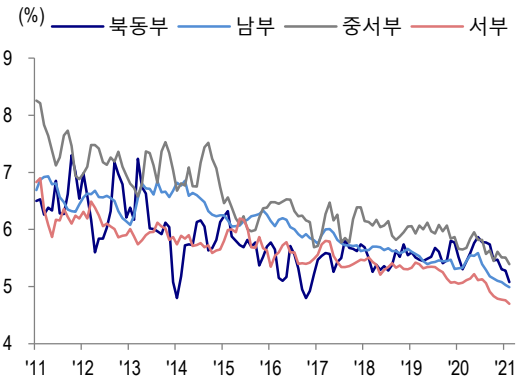
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



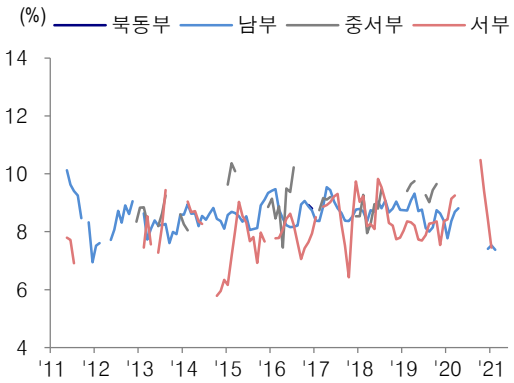
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



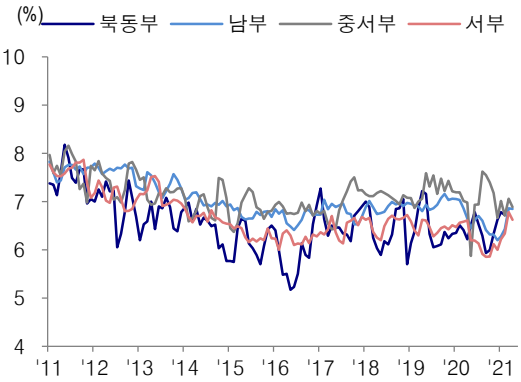
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



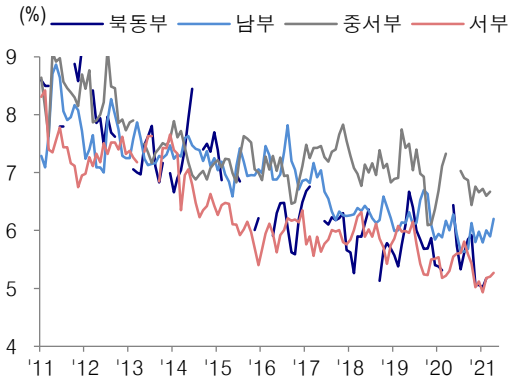
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

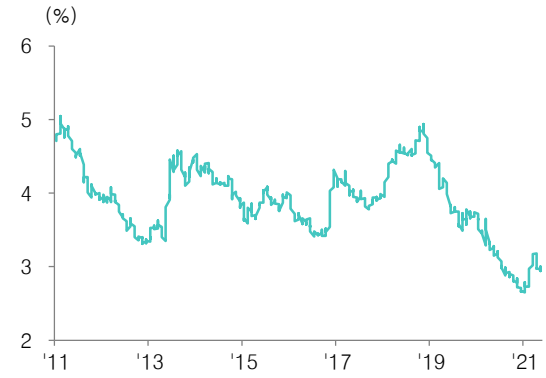
II-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts

Fig. 023: 미국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 024: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



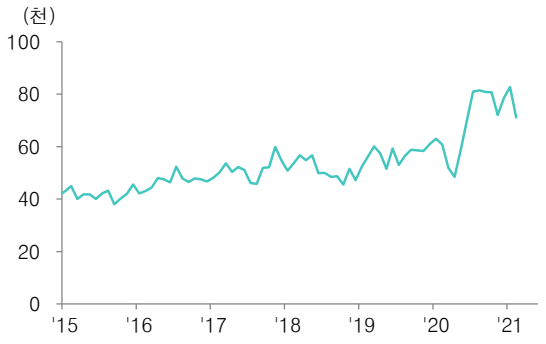
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

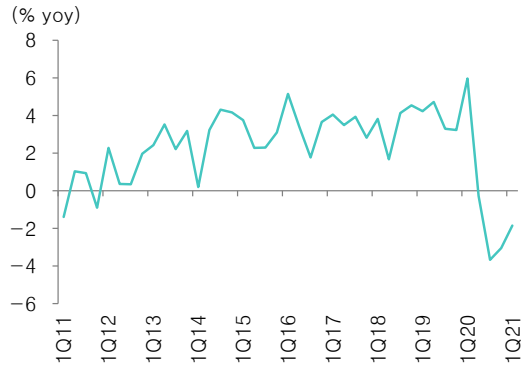
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

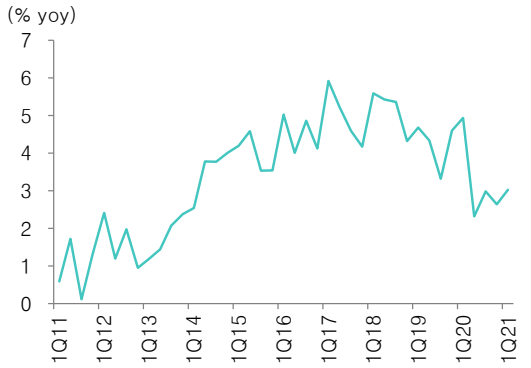
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



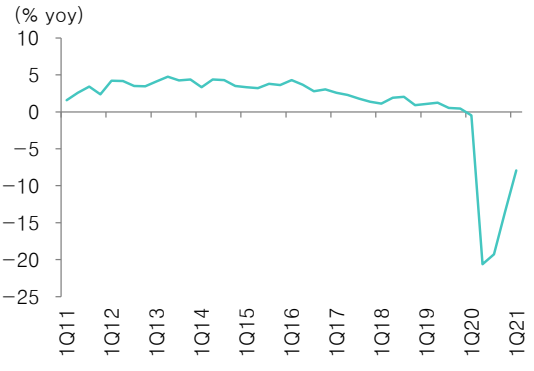
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



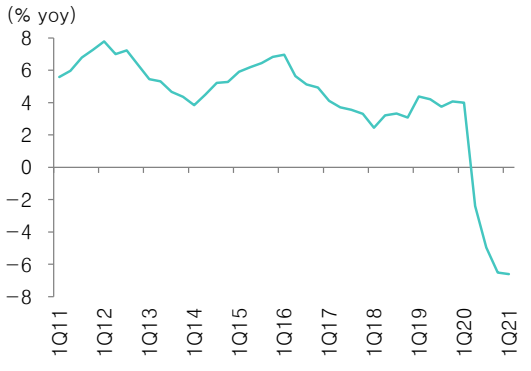
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



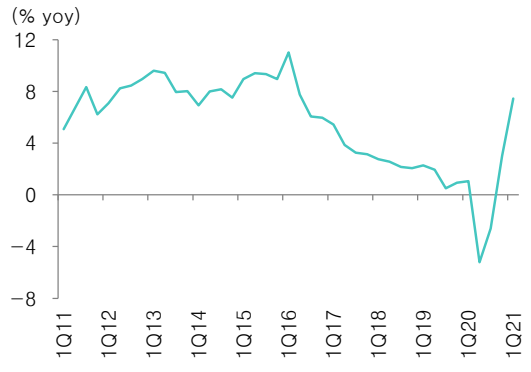
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



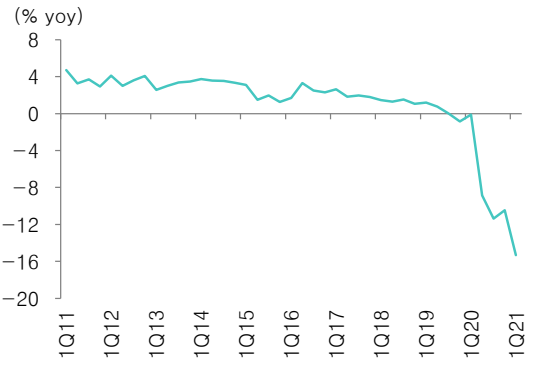
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 복합 부동산 NOI 증가율



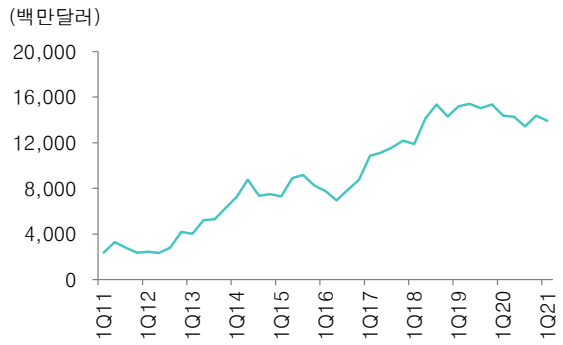
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



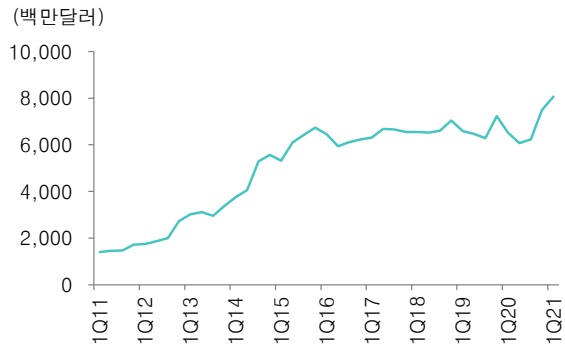
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



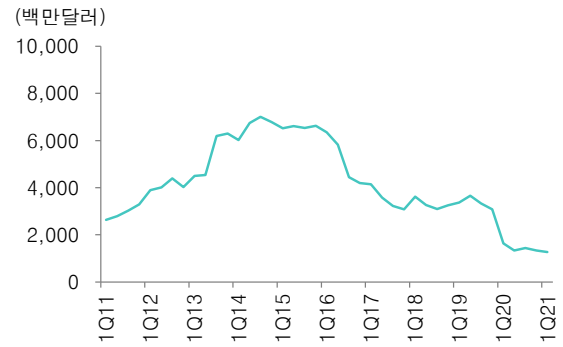
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



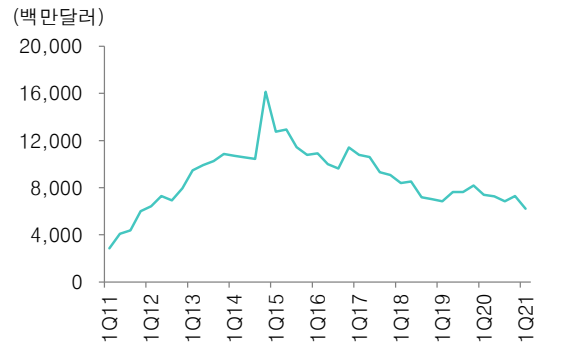
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



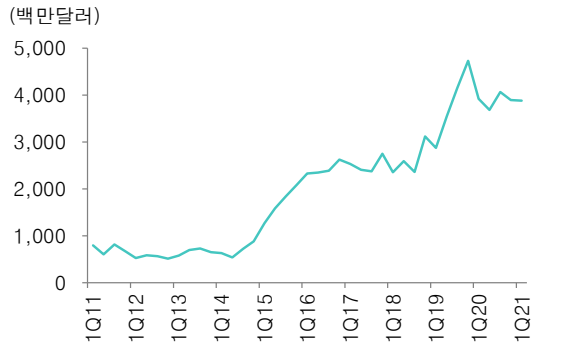
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



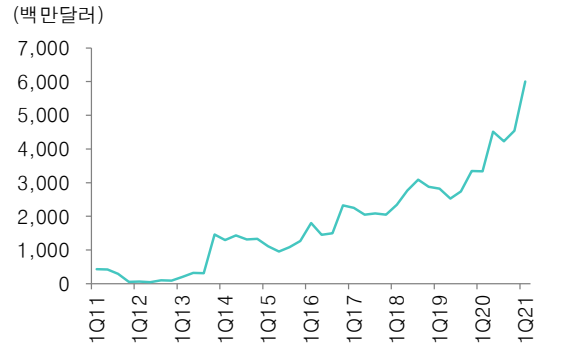
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

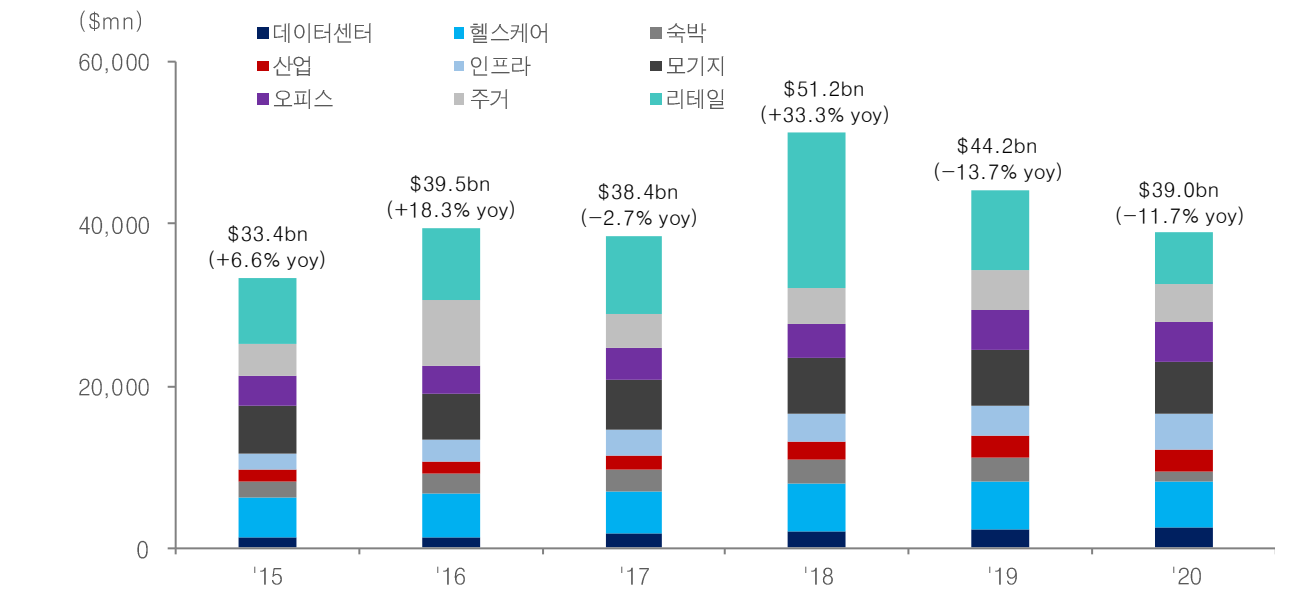


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

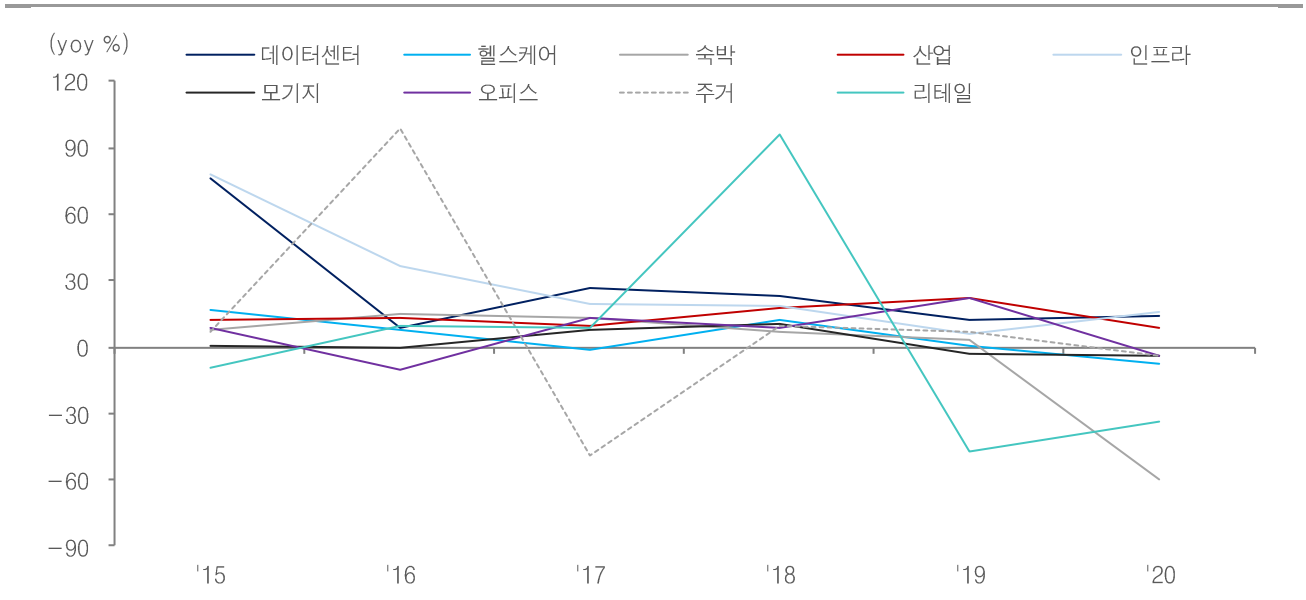
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.09	0.13	0.11	0.07	0.00	-	-	-
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

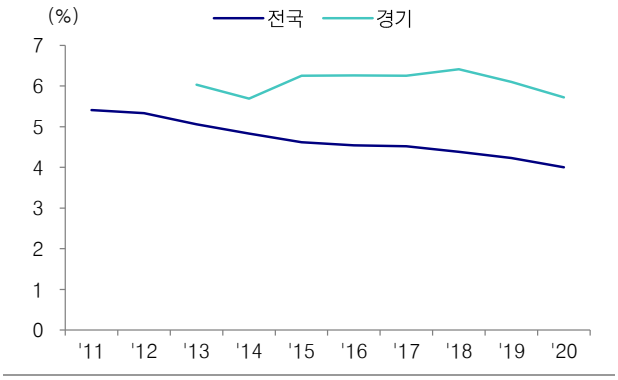
0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5 개 지방광역시	기타지방	1 기신도시	2 기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.09	0.13	0.11	0.07	0.00	0.10	0.03	0.14	0.01	0.02	0.09
2W	0.13	0.15	0.15	0.06	0.04	0.19	0.04	0.12	0.01	0.01	0.00
3W	0.17	0.17	0.19	0.11	0.04	0.31	0.08	0.13	0.10	0.11	0.12
4W	0.19	0.17	0.21	0.11	0.06	0.27	0.08	0.16	0.06	0.12	0.01
5W	0.20	0.16	0.23	0.11	0.06	0.33	0.21	0.15	0.08	0.11	0.06
6W	0.19	0.13	0.22	0.11	0.06	0.35	0.14	0.08	0.14	0.17	0.00
7W	0.25	0.17	0.27	0.20	0.08	0.48	0.24	0.15	0.21	0.39	0.01
8W	0.25	0.14	0.26	0.22	0.10	0.41	0.22	0.17	0.25	0.42	0.00
9W	0.26	0.14	0.26	0.26	0.14	0.39	0.32	0.18	0.35	0.40	0.04
10W	0.28	0.17	0.30	0.25	0.14	0.48	0.20	0.14	0.32	0.52	0.00
11W	0.30	0.20	0.32	0.30	0.16	0.43	0.35	0.20	0.37	0.53	0.08
12W	0.33	0.19	0.34	0.31	0.23	0.51	0.28	0.24	0.35	0.53	0.08
13W	0.38	0.23	0.40	0.35	0.21	0.52	0.37	0.32	0.40	0.45	0.01
14W	0.39	0.27	0.41	0.38	0.27	0.60	0.44	0.34	0.43	0.55	0.01
15W	0.44	0.33	0.47	0.39	0.15	0.70	0.46	0.47	0.29	0.46	0.06
16W	0.47	0.31	0.49	0.42	0.32	0.77	0.44	0.47	0.33	0.59	0.09
17W	0.46	0.35	0.49	0.43	0.25	0.67	0.42	0.44	0.42	0.54	0.10
18W	0.46	0.27	0.47	0.49	0.28	0.82	0.53	0.56	0.48	0.49	0.11
19W	0.48	0.31	0.47	0.61	0.28	0.86	0.52	0.63	0.59	0.71	0.22
20W	0.67	0.42	0.66	0.82	0.54	1.40	0.75	0.95	0.85	0.77	0.13
21W	0.56	0.37	0.55	0.67	0.40	1.15	0.81	0.78	0.68	0.48	0.34
22W	0.57	0.43	0.56	0.66	0.39	1.15	0.64	0.88	0.59	0.45	0.06
23W	0.55	0.38	0.51	0.81	0.45	1.13	0.65	1.05	0.83	0.44	0.25
24W	0.47	0.26	0.40	0.73	0.70	0.92	0.90	1.11	0.45	0.52	0.11

Source: Reps, KTB투자증권

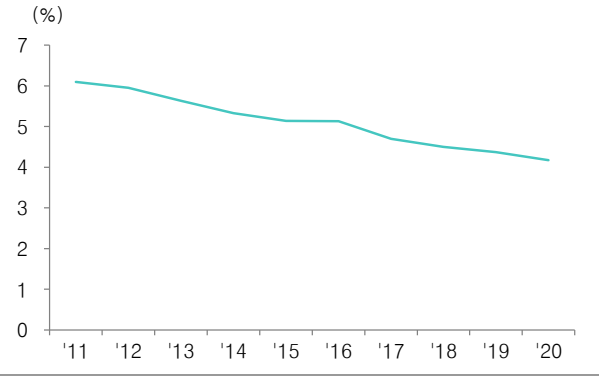
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



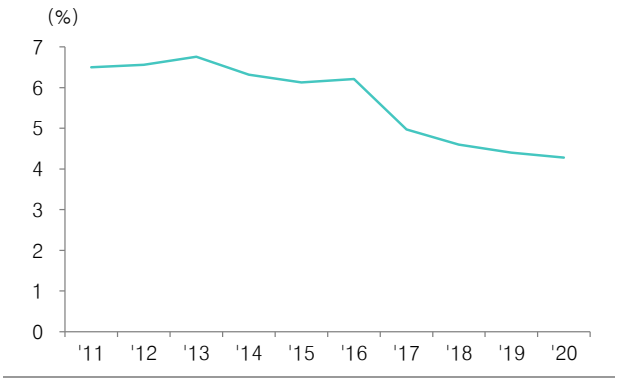
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



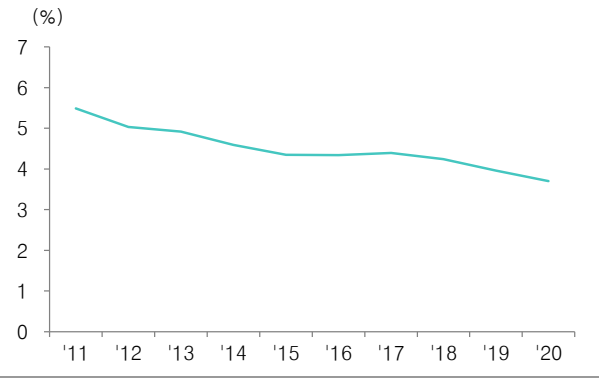
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



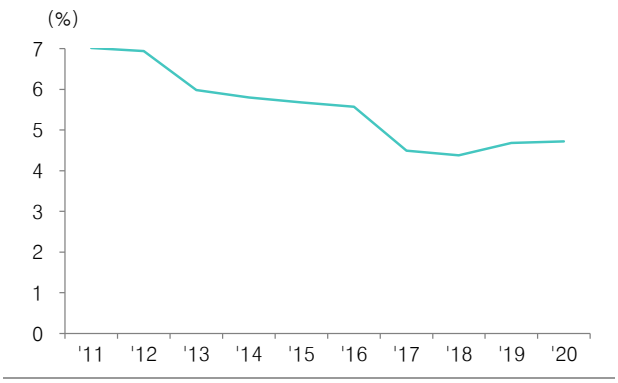
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



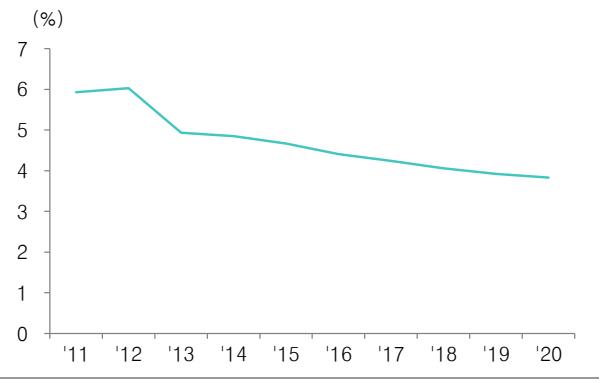
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



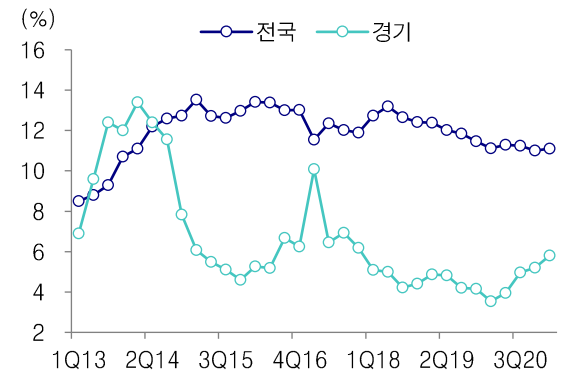
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



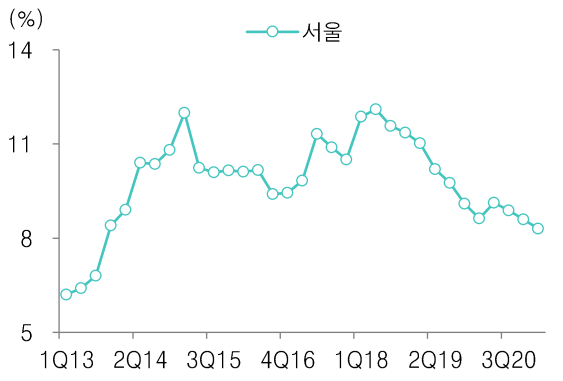
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



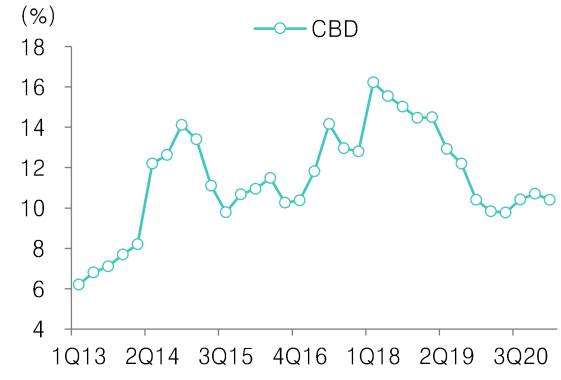
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



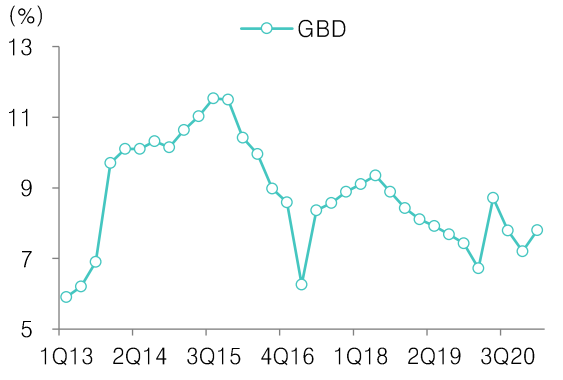
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



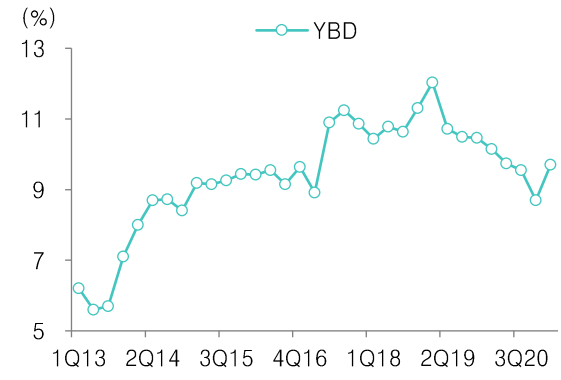
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



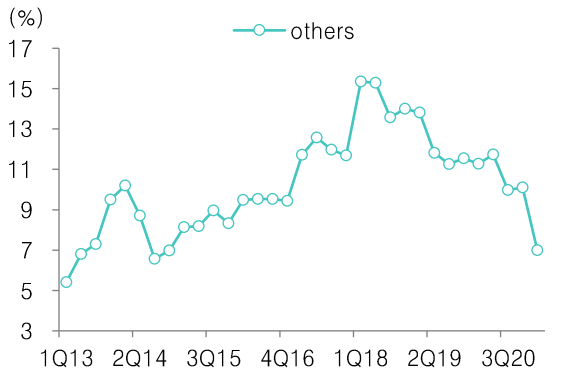
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



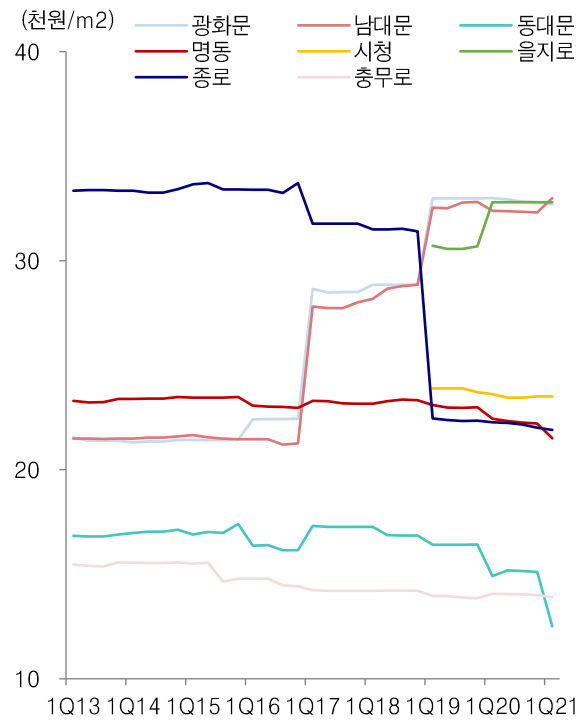
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



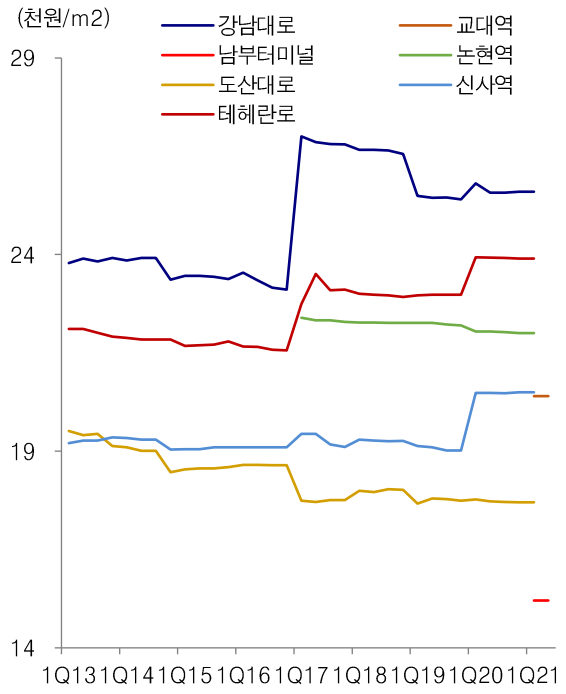
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



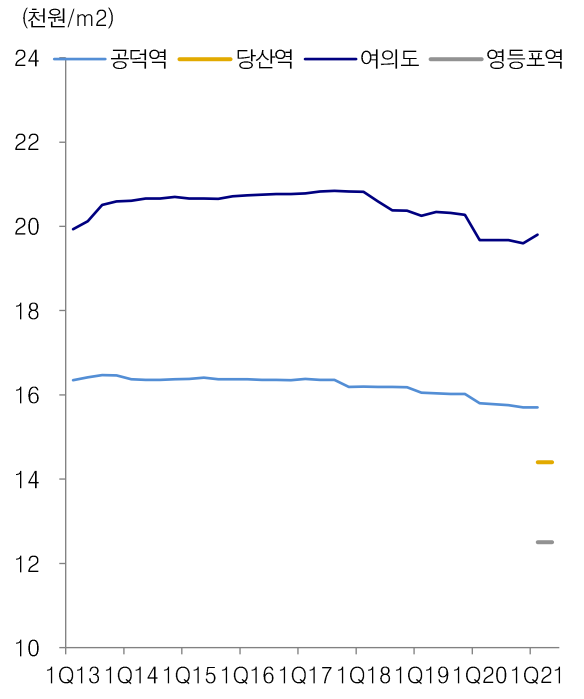
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



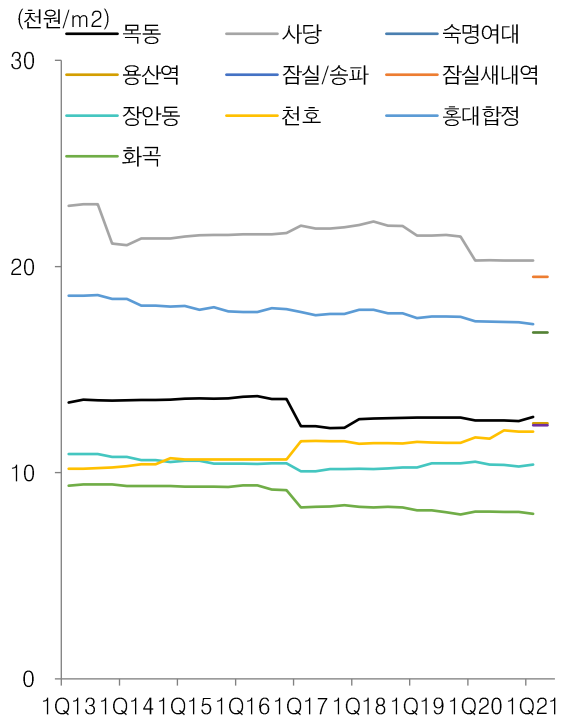
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.