ktb 투자증권

Weekly | 15 Jun. 2021

KTB 대체투자 인사이드

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

HEAD LINE

(최종) 오프라인 자산은 죽지 않는다. 다만, 진화해 갈 뿐



부동산 라진성

<오프라인 자산의 흥망성쇠>

- 유통업을 이야기할 때 빠질 수 없는 키워드 중 하나는 오프라인 자산. 유통업의 역사에서 오프라인 자산만큼 굴곡의 역사를 지닌 경우를 찾아보기 힘들 정도

- 유통업 초기에는 주요 입지에 오프라인 자산을 얼마만큼 확보하고 있는지가 성장에 있어서 핵심요소 중 하나. 이후 온라인 시장이 크게 성장하고, COVID-19가 확산되면서 오프라인 자산은 좌초자산 취급. 이후 온라인 이커머스 시장의 경쟁이 본격화되면서, 최근 오프라인 자산은 다시금 유통업의 핵심자산으로 부각

<오프라인 자산 가치 전성기>

- 2000년 초부터 약 10여년 간은 오프라인 유통기업의 전성기로 공격적인 외형 확장에 힘입어 유통 M&A 시장은 활기를 보임. 뉴코아와 킴스클럽마트, 한국까르푸는 이랜드에 인수됐고, 신세계는 월마트코리아를 인수하며 업계 1위를 유지. 롯데쇼핑 역시 2004년 한화마트 인수 이후 2010년 GS마트(14곳)와 GS스퀘어(3곳) 인수에 1.34조원을 투입하며 공격적인 인수행보를 이어감. 같은해 코리아세븐을 통해 바이더웨이 인수, 2012년에는 씨에스유통과 하이마트(1.25조원)도 인수하는 등 오프라인 자산의 가치가 매우 높게 평가받던 시절. 2015년 MBK가 홈플러스를 7.2조원에 인수하면서 오프라인 자산 가치는 정점에 이르게 됨

<자산유동화 시대 도래>

- 2017년 MBK의 모던하우스 인수를 끝으로 유통시장에서 대규모 M&A는 거의 사라짐. 외형만 키우면 성공할 수 있을 것처럼 여겨졌지만, 시장의 중심이 이커머스로 넘어오면서 오프라인 자산 가치는 하향세로 접어들었고, 자산유동화 시대가 도래

- 특히 COVID-19 팬데믹으로 온라인 판매량이 폭발적으로 증가하면서 오프라인 매장의 효율성이 낮아지면서 현금흐름 부담이 커지자, 수익성이 떨어지는 오프라인 매장을 처분해 신사업에 투자하거나 현금화. 실제 이마트와 롯데쇼핑이 지난해 3월부터 부동산 매각으로 확보한 현금만 3조 원이 넘는 상황

<오프라인의 반격 feat. '물류' & '체험'>

- 이커머스 시장이 폭발적으로 성장하면서 효율적인 물류체계를 통한 빠른 배송, 특히 최근에는 '라스트마일 서비스'가 화두로 떠오름. 전형적인 이커머스 기업은 물론 온오프라인을 병행하는 대형 유통기업들 모두 물류센터 확보에 심혈을 기울임

- 쿠팡의 경우 현재 전국에 160개 이상의 물류시설을 확보하고 있으며, 전국 모든 지역에서 로켓배송이 가능하도록 2025년까지 전국에 대규모 물류센터를 추가할 계획. 대형 유통기업들 역시 신축 및 매입, 운송업체와 제휴, 오프라인 매장 활용 등 다양한 방법을 통해 물류센터를 확보하는 중

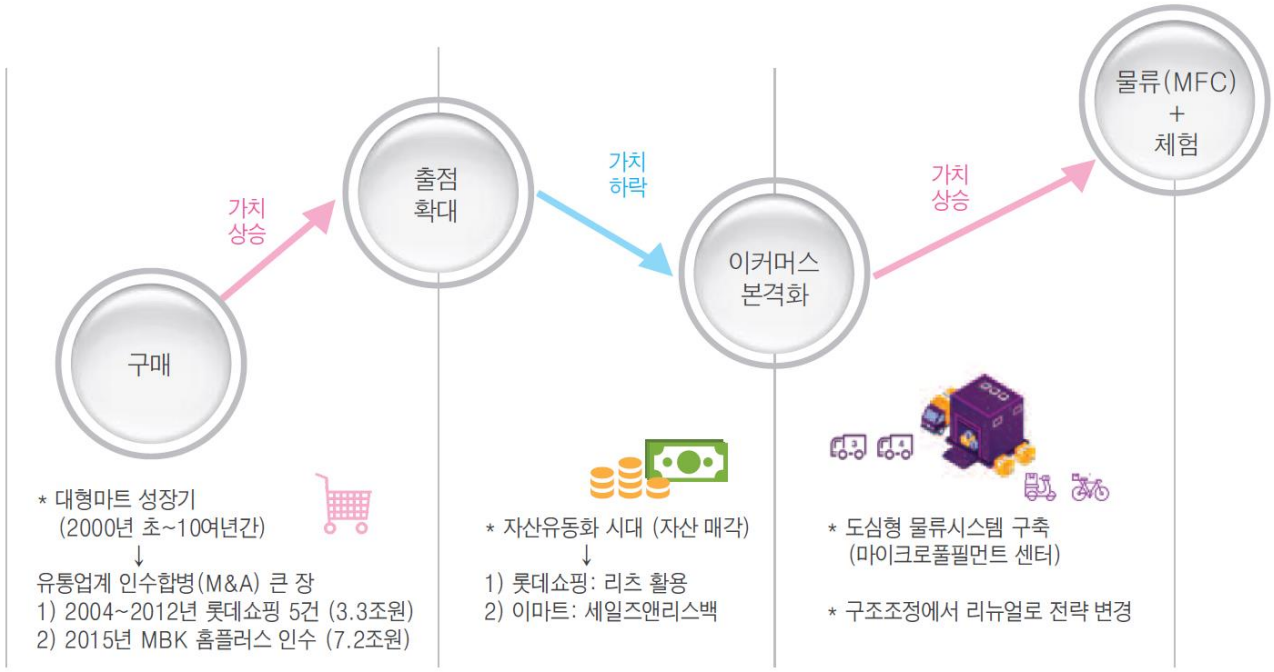
- COVID-19 이후 일각에서는 리테일 상업용 부동산 시장의 종말을 이야기하기도 했지만, 최근 오프라인 유통기업들은 매장 리뉴얼을 통해 '체험'을 팔면서 소비자를 다시 불러들이고 있음. 꼭 오랜기간 집밖을 나서지 않더라도 모든 활동을 할 수 있는 시대가 왔지만, 한편으로 COVID-19로 인한 제한적인 외부활동은 오히려 체험의 욕구를 더욱 강하게 자극시킴

(최종) 오프라인 자산은 죽지 않는다. 다만, 진화해 갈 뿐

부동산 라진성

☞ '물류'와 '체험'은 오프라인 자산의 가치를 재부각 시키고 있다고 생각. 한국처럼 특정 대도시에 인구가 밀집되어 있고, 교통 인프라 구축이 우수할 경우 라스트마일 서비스에 대한 경쟁이 더욱 심화될 것으로 예상되며, MFC와 같은 도심형 물류센터, 물류시설로 활용가능한 매장 등 오프라인 자산을 보유한 유통기업들에게 유리한 환경이 조성되고 있음. 더불어 좌초자산으로 치부하던 오프라인 매장들이 스토리와 컨텐츠를 입혀 유의미한 공간으로 재구성되면서, 오프라인 자산을 효율적으로 활용할 수 있는 유통기업들에게 다시 기회가 찾아오고 있음. 최근 활발하게 진행되는 리테일 자산들의 컨버전에 대해 고민이 필요한 시점.

오프라인 자산 가치의 변천사



Source: KTB투자증권

주요 국내 오프라인 유통업체 최근 자산유동화 현황

업체	2020년	2021년
롯데쇼핑	* 12월 롯데리츠에 경기 부천시 롯데백화점 중동점 등 5개 점포 및 김포 물류센터 양도 (7,342억원)	* 4월 롯데물산에 롯데월드타워 및 롯데월드몰 지분 전량인 15% 매각 (8,313억원) * 연내 경기 양주시 롯데마트 양주점을 포함한 8개 점포를 추가 매각하기 위한 절차를 시작하면서 3000억 원 이상의 추가 자금 확보 전망 – '세일앤드리스백' 방식으로 임대하지 않고 점포 문을 그대로 닫을 계획
이마트	* 3월 서울 강서구 마곡동 부지(8,158억원) * 7월 서울 중구 장충동 부지 ㈜신세계에 양도 (637억원)	* 5월 경기 남양주시 이마트 별내점 주차장 부지 계열사인 신세계프로퍼티에 양도 (749억원) * 6월 서울 강서구 이마트 가양점 토지 및 건물 현대건설 컨소시엄에 매각 (6,820억원) – 향후 12개월간의 임차 운영 및 건물 신축 시에도 일부를 분양받는 재입점 조건부 거래
홈플러스	* 안산점과 대구점, 대전둔산점, 대전탄방점 등 4개 점포에 대한 자산유동화 실시	* 전국 5위권 매장인 부산 가야점 매각 결정

Source: 언론정리, KTB투자증권

HEAD LINE



인프라 전혜영

탈탄소로 가는 길 #1 바이오가스 확대

– 환경부, 3/2 '2050년 탄소중립 실현을 위한 2021년 환경부 탄소중립 이행계획' 을 발표하면서 탄소중립, 순환경제 등 부문별 과제 추진 계획 중 유기성폐자원(음식물, 가축분뇨 등)을 활용한 바이오가스 생산 확대와 이를 활용한 수소공급을 추진한다고 밝힘

– 바이오가스는 천연가스를 대체해 도시가스로 사용할 수 있고, 난방열로도 활용이 가능하며 전력을 생산하는 것이 가장 보편적.

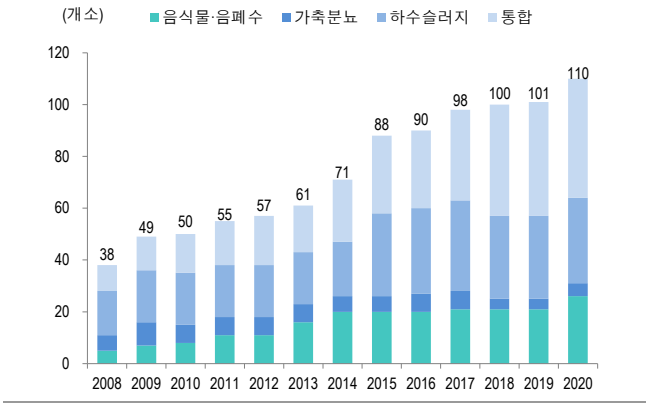
– 현재 법 상에는 음식물쓰레기, 하수찌꺼기, 가축분뇨 등을 반드시 바이오가스화 해 처리해야 한다는 의무 조항은 없음. 하지만 정부의 탄소중립 정책 기조에 따라 가축 사육마릿수 증가로 인해 늘어난 가축분뇨 발생량을 효율적으로 처리하고 동시에 온실가스 배출 저감에도 기여할 수 있도록 하기 위해 유기성폐자원을 처리할 때 일정 비율을 의무적으로 바이오가스화 하도록 하는 가칭 '유기성폐자원의 바이오가스화 생산촉진에 관한 법률' 제정 중

– 최근 태영건설은 하루 50t 처리규모의 바이오가스 실증 시설 설치 발표. 하수처리 과정에서 나오는 찌꺼기 등 유기성 폐기물을 활용해 바이오가스를 생산할 예정. 이번 사업이 본격화되면 연간 10억 원 상당의 하수 찌꺼기 처리비용을 절감할 수 있을 것으로 전망

– 한국지역난방공사도 수소경제 활성화와 이산화탄소 감축을 위해 순환자원인 바이오가스를 활용한 B2H(Biogas to Hydrogen) 사업을 추진 중. B2H 사업은 음식물쓰레기 처리 시 나오는 바이오가스를 공급받아 메탄 고순도화 후 연료전지 발전연료로 활용하고, 기체분리막을 통해 이산화탄소를 포집하여 산업연료로 판매하는 친환경 신사업 모델

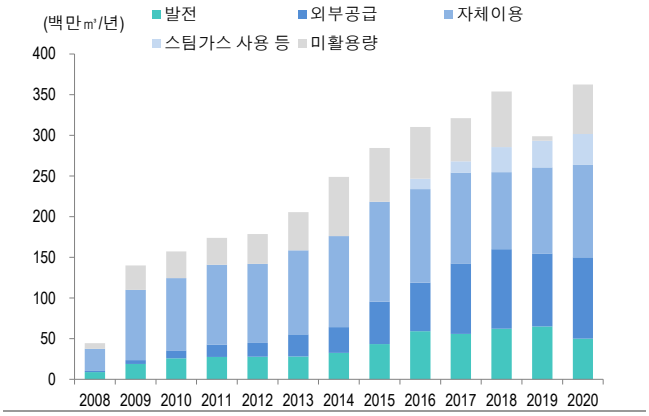
☞ 바이오가스는 태양광, 풍력, 수력 등과 함께 대표적인 재생에너지원으로 전 세계적으로 오래 사용되어 왔음. 현재도 유럽 선진국과 탈탄소 및 에너지 전환 정책 국가를 중심으로 사용 개발이 확대 중. 국내 바이오가스화시설은 2020년 말 기준 110개로, 유럽과의 격차가 큼. 독일은 이미 1만 1,000개에 육박하고 이탈리아는 1,650여개, 프랑스는 740개, 스위스 630개, 영국은 610개에 달함. 국내 바이오가스 시설을 적극적으로 늘리지 못하는 이유 중 하나로 경제성이 꼽힘. 최근 신재생에너지 사업의 수입원인 발전수익이 지속적으로 하락하고 있어 수익성이 악화되고 있는 상황이기 때문. 폐기물을 다양하게 사용할 수 있다는 장점 활용을 위해 바이오가스 시설 확대를 위한 경제적, 제도적 뒷받침이 필요

국내 바이오가스화시설 현황



Source: 환경부, 한국폐기물협회, KTB투자증권

국내 바이오가스 용도별 이용량



Source: 환경부, 한국폐기물협회, KTB투자증권

Weekly

해외 News

오피스

2021.06.09 SCMP **중국 보험사 Hexie, SK그룹으로부터 Beijing tower 14억 달러에 매입** https://bit.ly/3z8WHwa

▶ SK Tower는 베이징의 업무 지구 중심에 위치한 35층짜리 A등급 오피스 건물. 2008년에 CapitalLand가 SK그룹에게 매각

▶ 평균 임대 수익률은 5.1%이며 총면적은 120만m^2. 해당 거래는 코로나 이후 중국에서 이뤄진 가장 큰 오피스 건물 매매

물류 창고

2021.06.09 Reuters **남동부 유럽 물류센터 활황** https://reut.rs/3g58CDQ

▶ 코로나가 물류센터 기업들로 하여금 주요 시장과 가까운 지역으로 이전할 것으로 기대되면서 남동부 유럽에서 물류센터 확장이 가속화 되며 루마니아, 불가리아, 세르비아 지역에서 물류센터가 증가

▶ 네덜란드 그룹 Raben은 코로나로 인한 비용 증가를 줄이기 위해 서유럽 시장 근처로 공급망을 구축할 예정이며, CEE는 "기업들은 아시아에서 유럽으로 돌아올 것이며 우리는 이런 상황에 대한 대비가 필요하다" 고 밝힘. 올해 루마니아에 3개의 물류센터를 운영할 계획

인프라

2021.06.08 EVWIND.es **Cerro Dominador 칠레 태양광 단지 개시** https://bit.ly/356fESE

▶ Abengoa와 Acciona for EIG Global Energy Partners 컨소시엄이 추진한 Cerro Dominador 중앙발전식 태양광 발전소는 용량이 110MW이며, 라틴 아메리카에서 처음으로 건설

▶ Abengoa가 설계하고 개발한 선구적인 축열 시스템 덕분에 최대 17.5시간까지 융융염에 열에너지 저장 가능

▶ 총면적은 700헥타르 이상이며, 연간 63만톤의 이산화탄소 절감 효과를 낼 것으로 기대

인프라

2021.06.08 EVWIND.es **태양 및 풍력 에너지 미국 1Q21 신규 발전 용량의 93.8% 차지** https://bit.ly/3vbbdjZ

▶ Federal Energy Regulatory Commission(FERC)에 따르면 1분기 풍력 단지가 18개(3,802MW) 설치 되었고, 태양광 단지가 131개(2,702MW) 설치됨. 추가적으로 천연가스 402MW, 수력 14MW, 석유 6MW, 바이오매스 5MW 등이 신규 발전 용량에 포함

▶ 또한 지난 5년간 풍력과 태양열의 확장에 힘 입어 재생 가능 에너지 (RE)가 사용하는 미국의 전기 발전 용량 점유율이 급격히 증가(2017년 4월 9.38% -> 2021년 4월 14.96%)

리츠

2021.06.08 The Urban Developer **Ascendas REIT, 호주 물류센터 포트폴리오 125백만 달러에 매각** https://bit.ly/34YNlW9

▶ Ascendas REIT는 더블린에 있는 두 개의 물류자산 인수 자금을 확보하기 위해 포트폴리오 매각

▶ 포트폴리오는 총 3개의 자산으로 구성. 1) Coles 물류센터(35,000m^2), 2)브리즈번 남부 Heathwood에 있는 인근 물류센터, 3) Melbourne Ferntree Gully Road에 있는 물류센터(16,134m^2, 23.5백만 달러)

▶ 매각액은 총 125.1백만 달러로, 현재 시장가치보다 약 16.8% 프리미엄이 존재하며 3분기에 거래 완료 예정

리츠

2021.06.07 Mingtiandi **Lendlease REIT, 싱가포르 상업 단지 Jem 지분 확대 발표** https://bit.ly/34XDe3Q

▶ 현재 Jem의 지분은 Lendlease Jem Partners Fund Limited(LLJP)가 25%, Lendlease Asian Retail Investment Fund 3 Limited(ARIF3)가 75% 보유

▶ Lendlease REIT는 싱가포르 서부에 위치한 복합 상업용 단지인 Jem에 대한 유효 지분을 최대 31.8%까지 확대할 계획

▶ 구체적으로 LLJP 지분 53%를 인수하는 데 159.1백만 달러를 지불하고, ARIF3의 지분을 19.8%로 확대하는 데 178.2백만 달러를 지불할 계획

▶ Lendlease REIT는 작년 10월 ARIF3의 지분 5%를 인수하면서 Jem에 대해 간접 지분 보유

▶ Jem은 East MRT역과 직접적으로 연결되어 있으며 6층 규모. 총면적은 108,170m^2이며 임대율은 99.7%. 가중평균임대기간은 6.5년이며 주요 임차인으로는 싱가포르 국가개발부, IKEA, FairPrice Xtra, H&M, Uniqlo 등이 있음

해외 News

리츠	2021.06.07 Fimantial Times	**Emirates REIT, 채권자들의 항의 이후 채무 구조조정 취소** https://bwnews.pr/3g3Nk9C
		▶ 샤리아(이슬람의 법 체계)를 준수하는 Emirates REIT는 2022년 12월이 만기인 4억 달러 상당의 수쿠크(이슬람 채권)에 대한 구조조정 제안을 철회한다고 밝힘 ▶ 구조조정에는 현재의 무담보 수쿠크를 담보 수쿠크로 전환하고, 만기일을 연장시키는 등의 제안이 포함되었으나, 75%이상의 주주 동의를 얻는 데 실패. 57%만이 찬성 ▶ 해당 제안을 거부한 주주들은 리츠의 투명성을 위해 더 나은 지배구조와 개선된 재무 조항을 요구 ▶ 두바이에 상업용, 소매, 교육용 자산들을 보유하고 있는 Emirates REIT는 지난달 외부 평가 기관으로부터 4Q20 대비 포트폴리오의 가치를 19% 낮게 평가 받음. 회사측은 코로나 유행의 영향 때문이라고 밝혔으나 채권자들은 이 주장에 대해 의문을 제기 ▶ Fitch는 5월 말에 Emirates REIT의 신용등급을 B+에서 C로 하향한 바 있음
리츠	2021.06.07 Kansas City Business Journal	**Blackstone, QTS Realty Trust 100억 달러에 인수** https://bit.ly/34YrY7n
		▶ QTS Realty Trust: 데이터 센터를 인수하고 운영하는 리츠 ▶ Blackstone은 Kansas Overland Park 소재 QTS Realty Trust를 총 100억 달러에 인수. 주당 78달러이며 이는 6월 4일 기준 QTS의 종가에 21% 프리미엄, 90일 평균 주가 기준 24% 프리미엄이 붙은 가격. 인수액은 모두 현금으로 지급할 예정 ▶ QTS Realty Trust의 대표는 해당 직위 유지를 유지할 것이며, 거래는 하반기에 완료될 것으로 예상
리츠	2021.06.08 Renaissance Capital	**Angel Oak Mortgage, IPO 발표** https://bit.ly/3iu8eAm
		▶ Angel Oak Mortgage는 비적격 대출에 중점을 둔 모기지 리츠로, 이번 상장으로 165백만 달러를 조달할 계획 ▶ 8.1백만주를 20~21달러에 공모할 계획이며, 캐나다 연금은 이미 20.5달러로 40백만 달러 상당의 지분 매입 ▶ 1분기 기준으로 관리하는 총자산은 535백만 달러이며, 이중 비적격 대출은 481백만 달러
데이터 센터	2021.06.09 Data Center Dynamics	**Hickory, 멜버른으로 데이터 센터 이전 계획** https://bit.ly/3wpLGVq
		▶ 호주의 상업용, 주거용, 복합 부동산 개발 업체인 Hickory는 멜버른 서부 Truganina에 3.5헥타르 부지에 데이터 센터를 건설할 예정. Wyndham City Council로부터 허가를 받음 ▶ 데이터 센터의 총면적은 25,000m^2이며 36MW의 용량 12개의 홀을 건설할 계획 ▶ 비용은 총 5억 호주달러이며, 증자 및 부채를 통해 자금을 조달할 계획이라고 밝힘
데이터 센터	2021.06.09 Data Center Dynamics	**Principal Real Estate, 미국 최초의 데이터 센터 펀드로 5억 달러 이상 조달** https://bit.ly/3giSi2g
		▶ Principal Real Estate Fund는 전 세계 15명의 투자자로부터 533백만 달러 조달 ▶ 해당 펀드는 데이터 센터의 value-added 인수, 재개발, 저평가 자산 인수 등을 통해 수익을 창출할 계획 ▶ 주로 Dallas, Chicago, Phoenix, Northern Virginia, Northern California에 있는 데이터 센터들을 투자 대상으로 고려
데이터 센터	2021.06.08 Data Center Dynamics	**ClusterPower, Craiova 인근에 데이터 센터 건설** https://bit.ly/3wo16JN
		▶클라우드 서비스 업체인 ClusterPower는 루마니아 남서쪽에 위치한 Craiova 인근에 200MW 용량의 데이터 센터 건설 계획 ▶ 총면적은 25,400m^2이며, 이는 루마니아에서 가장 큰 규모. 2025년 완공 예정 ▶ 회사는 초기에 42.5백만 달러를 투자할 예정이며, 이중 절반 가량은 작년에 국가에서 지원받은 금액

해외 News

오피스	2021.06.11 g-enews	**코로나발 재택근무 확산, 美 인구 대이동 촉발** https://bit.ly/35enn0L
	– 재택근무가 널리 확산되면서 지리적으로는 '대도시보다는 대도시에서 거리가 있는' 주택을, 주택의 형태와 관련해서는 '저렴하면서 넓은' 집을 선호하는 경향이 새로운 추세 – 멀리 이사한 경우에는 평균적으로 3000만원 저렴한 주택을 골랐지만, 공간이 넓은 주택으로 이동 – 재택근무제가 일상화되면서 좀더 싼 집에서 좀더 여유있게 살고 싶은 바람이 미국인들 사이에서 크게 확산되고 있고 이같은 추세기 향후 부동산 시장의 흐름에도 큰 영향을 미칠 가능성이 클 것으로 전망	
오피스	2021.06.07 서울경제	**사무실 출근하느니 회사 관둔다? 코로나 이후 재택근무는 어떻게 될까** https://bit.ly/3v7mtxA
	– 미 성인 10명 중 4명 "재택근무 못하면 퇴사하겠다", 이들의 49%는 1980년 이후에 태어난 일명 MZ세대 – '주 3일 회사 출근하라' 애플의 하이브리드 근무, 직원들은 반발 – 재택근무의 단점 주장하는 사람도, 일과 가정 분리 안돼, 여성에 육아 떠맡길수도, 높은 사이버 보안 구축 비용 필요	
리테일	2021.06.04 조선일보	**美 '최고급 편의점', '초저가 수퍼' 환호, 중산층 마트만 죽쒔다** https://bit.ly/3gkB8A5
	– K자형 회복. 미국과 한국 모두 '유통 양극화' 현상 – 미국 고급형 편의점 스타트업인 Foxtrot, 코로나 사태로 '오프라인 매장의 종말'이 거론되는 상황이지만 가파른 성장세 – 미국의 초저가 수퍼인 '달러제너럴'은 지난해 337억달러의 매출을 내면서 역대 최고 실적을 기록	
주택	2021.06.10 조선일보	**'올드타운' 오명 日신도시, 재건축으로 젊은 신도시 탈바꿈** https://bit.ly/2RPSRY9
	– 日 신도시 재생 전략, 센리 뉴타운 슬럼화냐 재건축이냐 고민한 정부, 재건축 본격화되면서 10년 사이에 인구 1만명 정도 증가 – 고스트타운이라던 다마 뉴타운의 부활, 건축 규제를 대폭 완화하면서 추진에 탄력 – 일본에서 리모델링도, 재건축도 하지 않는 주택단지들은 급속도로 고령화, 도심도 노후화 방치하면 고령화율 50%에 육박	
주택	2021.06.09 매일경제	**포스트 팬데믹 맞이하는 美, '옷. 차. 집'에 돈 쓴다** https://bit.ly/35jj5FH
	– '보복소비' 자동차 수요 아직 해소되지 않아, 6월 생산 부분 재개로 구매 수요를 조금이나마 충족할 수 있을 것 – "13개월 같은 옷 입었다" 캐주얼 브랜드 기록적 매출 – "미국인 72% 이사할 때 집 사겠다" 모기지 저금리 기조와 코로나19로 쌓인 높은 저축액이 신규 계약 체결을 뒷받침	
인프라	2021.06.08 한국경제	**골드만삭스 "민간+공공 인프라개발 '미들마켓'에 투자기회"** https://bit.ly/3gmSk8a
	– "미들마켓 기업 중 상당수는 현재 '인프라' 자산으로 인식되지 않고 있지만, 궁극적으로 미래의 핵심 인프라 자산이 될 '인프라 특성'을 가지고 있다" – 골드만삭스가 설명하는 '미들마켓 기업'은 통상적으로 인프라 투자라고 할 때 떠올릴 수 있는 도로 공항 통신 인프라기업 등 외에도 배터리에 에너지를 저장하는 기술을 가진 기업, 운송차량을 빌려주는 회사, 간병시설을 보유한 기업 등까지 포괄	
인프라	2021.06.10 g-enews	**캐나다 TC에너지, 키스톤 XL송유관 프로젝트 중단, 원유 미국 공급 노력 '물거품'** https://bit.ly/3gwaRPs
	– 환경론자 · 기후변화론자 강력 저항에 사업주체 캐나다 TC에너지 결국 백기 – 바이든 대통령이 취임 첫날 이 송유관이 북쪽 국경을 넘어설 수 있도록 하는 핵심 허가를 취소한 뒤 내려진 것 – 앞으로 청정연료에 대한 북미의 수요 증가를 충족시키기 위해 천연가스, 액체연료, 전력을 보내고 저장하는 사업을 진행할 것	

국내 News

오피스	2021.06.09 한국경제	매각 전환 '트윈시티 남산 오피스텔', 뛰어난 투자가치로 눈길	https://bit.ly/352KnzF

- 5년간 평균 임차율 95% 유지한 검증된 투자처, 매각전환 소식에 발빠른 투자자들 이목집중
- 서울역 초역세권 입지, 우수한 상품성, 합리적인 가격 등 갖춰 옥석 투자처로 각광
- 온비드로 진행된 1차 공개매각은 9일 개찰을 진행하며, 이후 일반매각으로 전환돼 선착순으로 진행될 예정

오피스	2021.06.09 더벨	하나자산신탁, DGB생명 부산사옥 매각 추진	https://bit.ly/2TLBQPg

- 내년 리츠 만기를 앞두고 진행된 조치, 주관사 선정 추진 중, 연면적 2만3828㎡
- 지방 매물이란 점에서 호불호 엇갈리고 있는 상황

오피스	2021.06.11 대한경제	대토신, 오피스 리츠 진출, 'KT 노량진지사' 매입 우협 선정	https://bit.ly/3pPeq7R

- 케이티가 지난 2011년부터 추진해 온 유휴 부동산 매각작업의 마지막 대상 자산 중 하나, 대지면적 2541㎡(768평)
- 2022년까지 업무시설로 임대 운영한 후, 컨소시엄 참여사인 더함과 함께 '혁신 역세권 청년주택'으로 개발한다는 계획

오피스	2021.06.11 더벨	페블스톤, 우신빌딩 인수 '속전속결', 잇단 딜 성사	https://bit.ly/3gdDCSe

- 우협 선정후 1개월 만에 클로징, 건물 매매가격은 약 1670억원, 연면적 1만6695.82㎡
- 올들에 신규펀드 3건 조성, 매수 딜 뿐만 아니라 매각 딜도 활발하게 추진

오피스	2021.06.10 서울경제	빌딩 투자에도 ESG 바람, 코람코, 이스트센트럴타워 인수	https://bit.ly/3vbmrF6

- 서울 동부권 최대 규모 빌딩, 연면적 10만422㎡(3만378평), 내부 수익률 7%대를 목표
- 녹색건축 최우수 · 에너지효율 1등급, 지열공조 태양광 발전 탄소 배출 낮춰, 코람코 "ESG 랜드마크로 만들 것"

오피스	2021.06.11 뉴스1	서울도심 오피스, 코로나 충격 어디가 컸나, 공실률 1위 '충무로'	https://bit.ly/2SmZ3at

- 서울 도심 평균 공실률은 10.7%, 1위 충무로 18.3%로 5년만에 8.2% 증가, 2위 동대문 17.7% 증가율 최고
- 종로 15% · 명동 12.6% · 도산대로 10.9%, 절반 이상 두자릿수

물류 센터	2021.06.10 조선일보	주유소 · 수퍼를 물류기지로, 1시간 배송 전쟁	https://bit.ly/3grSLhB

- 쿠팡이 개척한 로켓배송 · 당일배송을 넘어 1시간 배송, 10분 배송 시대. 빨라야 살아남는 퀵커머스(Quick+Commerce) 시대 시작
- 빠르게 더 빠르게, 당일 배송도 늦다. 퀵커머스 구현을 위해 기존 매장들은 '도심형 물류센터'로 변신
- 유럽 · 미국에서는 10분 배송 현실화. 영국에서만 최소 7개의 퀵커머스 업체가 경쟁 중

물류 센터	2021.06.10 서울경제	바로고 VS 메쉬코리아, MFC로 물류영토 전쟁	https://bit.ly/3gfx1Xc

- 주문후 1시간내 즉시배송 뜨면서 도심 마이크로 풀필먼트 센터(MFC) 주목. 도심 지역에서 어떻게 물류 효율화를 낼지가 중요
- 바로고 강남 · 서초 등 25곳 오픈, 메쉬코리아도 부릉 이어 4륜배송 확대

물류 센터	2021.06.08 시사포커스	풀필먼트, 빠른 배송에서 데이터활용 산업으로 新 경쟁	https://bit.ly/3pJDKfp

- 이커머스 성장에 따라 대형 거점 물류센터를 활용해 빠른 배송 서비스가 일반화 되고 있는 가운데 새로운 라운드로 진화
- 롯데온, 데이터와 배송을 연계해 최적의 이커머스 플필먼트 솔루션을 입점셀러에게 제공한다는 구상
- 네이버, 스마트스토어 데이터와 타 파트너 기업들의 물류데이터를 활용해 물류 서비스를 제공하는 '풀필먼트 데이터 플랫폼' 구축
- 업계 "현재 물류센터 재고 쌓아두는 곳 아닌 데이터가 쌓이는 곳"

국내 News

물류 센터	2021.06.11 더구루	'삼성생명 투자' 세빌스IM, 독일 물류센터 인수	https://bit.ly/3pJZvvm

– 日건설사 가지마와 지난해 JV 결성, 유럽 내 물류센터 포트폴리오 확대, 코로나19 계기로 물류센터 관심↑
– 세빌스자산운용은 영국 종합부동산그룹 세빌스의 자회사로 지난해 기준 32조원 규모 자산을 운용

물류 센터	2021.06.11 더구루	'삼성생명 투자' 세빌스IM, 英 아마존 물류센터 인수	https://bit.ly/35fhBMC

– 영국 레스터시 바든에 있는 아마존 물류센터의 매매 계약. 매각가는 1억6100만 파운드(약 2500억원)
– 삼성생명은 지난달 이사회를 열고 6375만 파운드를 투자해 세빌스자산운용의 지분 25%를 취득하기로 결정, 2대 주주 지위

물류 센터	2021.06.12 파이낸셜뉴스	마스턴투자운용, 프랑스 라스트마일 물류센터 6개 인수	https://bit.ly/3xjKdQy

– 라스트마일이란 소비자가 주문한 상품이 유통과정을 거쳐 문 앞에 배송되기 직전의 단계를 의미
– 에쿼티(지분) 1200억원을 포함, 2500억원 규모, 총 6곳 중 2개는 이미 운영 중이며 나머지 4곳은 현재 공사 중
– 미국 온라인 유통회사 아마존과 물류회사 페덱스 등이 입주해 사용할 예정, 수익률은 환헤지 레버리지를 감안, 6.5% 수준

물류 센터	2021.06.09 매일경제	식자재업체 몸값 1천억, 보유 물류창고는 2천억 매물로	https://bit.ly/354YVir

– 황금알 낳는 물류센터, 배송 경쟁 속 물류창고 인기, 콜드체인 갖춰 PEF 관심 폭발
– VIG, 푸디스트 1천억에 인수, 이천물류센터 함께 얻었는데 최대 거래가 2000억원 추산, 대지면적은 2만9187㎡

리테일	2021.06.10 더벨	[부동산 컨버전 시대] 마리오이엔씨, 서울 강남서 주거시설 개발 '추진'	https://bit.ly/3gxuJC1

– 4월 485억 들여 소형 상가 매입, 강남 역세권에 개발되는 만큼 분양이 원활할 것이란 관측
– 마리오이엔씨는 마리오아울렛 오너 일가 지분율이 높다는 점에서 눈길. 홍성열 마리오아울렛 회장이 지분 53% 보유

리테일	2021.06.07 더벨	한화솔루션 갤러리아, 천안 · 광교 이어 대전점 매물로	https://bit.ly/3v2zlj9

– 한화솔루션 갤러리아부문 천안 센터시티와 광교점은 코람코자산신탁이 리츠를 내세워 매입
– 대전 갤러리아백화점 타임월드점 매각을 위한 주관사 선정 절차 돌입, 대전 · 충청권 최대 매출, 세일앤리스백 예상
– 광교점의 경우 처분가액이 6500억원을 상회. 천안 센터시티의 경우 매매가격이 3000억원

리테일	2021.06.08 한국경제	인트러스투자운용, 장안동 쇼핑몰 매입	https://bit.ly/3pyYJS5

– 건물에 리모델링, 용도변경 등으로 가치를 높이는 밸류에드(Value-Add) 전략을 통해 건물을 운영할 예정
– 키움투자자산운용이 지난달 장안동 '아트몰링 장안'을 인트러스투자운용에게 매각. 매입가격은 900억원대 후반
– 연면적 4만755.44㎡(약 1만2328평) 규모

호텔	2021.06.11 서울경제	도산대로 터줏대감 '청담 프리마' 호텔 팔린다	https://bit.ly/2RHIDJa

– 마스턴투자운용 매수자로 나서, 교통망 · 조망권 우수, 고급 주거단지 탈바꿈
– PH129 · 어퍼하우스 청담 등 프리마 호텔 인근에 개발된 고급 주택단지들이 분양에 성공한 것도 긍정적
– 주요 입지에 대규모 주거 단지를 지을 수 있는 부지가 없기 때문에 매물로 나오는 호텔들의 몸값이 높아지고 있어
– 특히 호텔부지는 교통이나 조망, 생활편의시설 등 입지가 좋은 곳이 많아 주거시설로 개발할 유인이 많아

국내 News

주택	2021.06.11 더벨	골든브릿지, 부산 기장 '아파트 PF펀드' 내놨다	https://bit.ly/3zojlRi

– 외형상 SPC 사모사채, 부산시 기장읍에 위치한 '기장 대우 엘크루' 공동주택 개발사업 후순위 투자
– PF 규모는 640억원 가량, 이 중 후순위 대출채권에 투자, 만기는 3년여 가량으로 목표액은 70억원, 목표수익률 7%대 제시

주택	2021.06.09 더벨	생활형 숙박시설 규제가 능사일까	https://bit.ly/3gnqWHd

– 입법예고를 거쳐 10월부터 시행사는 '주거용'으로 생활형 숙박시설을 분양할 수 없음
– 기존 입주자도 유예기간이 끝나면 주거용도로 전환해야 하고 안하면 이행강제금을 물어야 함
– 대형 증권사의 프로젝트파이낸싱(PF) 부서는 더이상 생활형 숙박시설에 PF를 제공하지 않기로 내부지침 내려

주택	2021.06.07 대한경제	도심권 고급 생활숙박시설, 수익형 부동산의 새 바람	https://bit.ly/3x3ZzbW

– 고소득 1~2인 증가세에 수익형 상품 중심으로 떠올라, 부동산 규제 없고 고급화 설계·다양한 서비스로 경쟁 치열
– 생활숙박시설의 가장 큰 장점은 아파트와 다르게 분양권 전매가 가능하며 대출 규제에서 자유롭다는 점. 또 청약통장이 필요 없는 데다 종부세 부과 대상에 포함되지 않는 것은 물론, 주택수에 포함되지 않아 양도세·취득세 중과도 피할 수 있음. 최근 가중되는 부동산 규제에 지친 수요자들에게는 최적의 상품이라는 분석

주택	2021.06.08 대한경제	지난달 오피스텔 수익률 4.77%, 반년째 '제자리걸음'	https://bit.ly/3ixPFLP

– 지난해 12월 4.77%를 기록한 이후 6개월 동안 같은 수치를 유지, 서울은 지난달 4.33%로 11개월 동안 같은 수익률
– 대출 규제로 레버리지 효과를 이용하기 어려워져 올 하반기 수익률 하락 전망

지식 산업 센터	2021.06.10 G-enews	"원스톱 라이프" 새로운 지식산업센터를 주목하라	https://bit.ly/2TqMtqu

– 수익형 부동산의 대표적인 상품으로 인식돼 온 오피스텔도 주택수 산정에 포함되면서 규제가 강화돼 수익률 하락하고 있는 추세
– 수익률이 상대적으로 높고 주택 시장과 달리 관련 규제가 많이 완화된 지식산업센터 등이 새로운 투자처로 주목
– 지식산업센터는 2022년까지 지식산업센터를 처음 분양받은 후 계속 사용하고 있는 중소기업에 대해 취득세의 50%, 재산세의 37.5% 감면 혜택을 제공
– 최근 오피스·근린생활시설·지식산업센터 한자리에, 기업체 외에 일반인도 가능, '투자 이동' 확산

리츠	2021.06.13 한국경제	배당만 높냐, 수익률은 더 좋다, 리츠株의 재발견	https://bit.ly/3xogNB3

– 변동성 큰 주식시장, 살아남을 방법은 있다 "경기회복 기대감, 추가 상승"
– 백신 훈풍에 호텔·리테일 성장세, 올 美 리츠 18%·日 리츠 17%↑
– 국내 5개 리츠 하반기 상장 관심. '디앤디플랫폼리츠', 'NH올원리츠', '마스턴프리미어제1호리츠', 'SK리츠', '신한서부티엔디' 등

리츠	2021.06.10 더벨	리츠 자산관리회사(AMC) '진입장벽' 낮아진다	https://bit.ly/3xfICwn

– 부동산투자회사법 개정안 시행, 인가요건 '자본금 70억원 → 자기자본 70억원', 이익 안나면 퇴출도 용이해져
– 올해 4월 말 현재 국내 리츠 자산총계는 65조원 수준, 위탁관리리츠가 전체의 93.3%

리츠	2021.06.07 한국경제	라인·삼성생명 빌딩 담은 NH올원리츠, 1000억원 투자유치 추진	https://bit.ly/3io901K

– 상장 전 투자유치 진행, IPO로도 1000억원 추가 모집, 수도권 사무용빌딩·물류센터 간접투자해 年6% 수익률 기대
– 예상 상장시기는 오는 10월, 리츠에 담긴 부동산이 모두 국내 대체투자시장에서 인기가 높은 자산

국내 News

부동산	2021.06.11 부동산114	공유경제와 부동산의 미래 https://bit.ly/3gu7fxg
	– 공유경제라는 용어는 2008년 하버드대학교 로렌스 레시그 교수가 언급한 이후 본격적으로 사용되기 시작 – 주거공유: 하숙집으로 대표되던 주거공유의 문턱을 낮추는 프롭테크 기업 등장 – 사무실공유: 공유오피스 서비스는 건물주에게는 공실을 줄일 수 있고, 사업자에게는 좋은 위치에 사무실을 사용할 수 있는 장점 – 기타공유서비스: 스페이스 클라우드, 공유미용실, 공유주방 등	
프롭테크	2021.06.07 아시아경제	가상화폐 이어 가상부동산, '메타버스'에 빠진 사람들 https://bit.ly/3cqlpOX
	– 가상부동산, 가상예술품 등 가상자산 투자 붐, 사이버 공간 가상현실인 '메타버스' 기대감 – 최근 가상부동산 거래 웹사이트 'earth2' 주목. 지구 상의 모든 토지를 10x10m로 쪼개 실제 돈으로 사고 팔 수 있는 플랫폼	
기관동향	2021.06.08 뉴스토마토	해외 부동산 다시 뜨나, 증권사 · 운용사, 줄줄이 실사팀 출격 https://bit.ly/2Tr8RQz
	– 백신발 경기회복 기대감에 부동산 투자 선점 나서, 미국 · 유럽 등 현지방문, 드론 · 해외법인 이용하기도 – 금융감독원과 금융투자협회가 마련한 증권회사 대체투자 리스크 관리 모범 규준에 따르면 부동산을 포함한 해외 대체투자를 결정하기 전 반드시 현지 실사를 하고, 실사가 어려운 경우에는 화상 회의와 같은 대체 절차를 마련해 진행하도록 하는 내용 포함	
기관동향	2021.06.08 한국경제	英테크펀드 · 산림지로 투자 다변화한 국민연금 https://bit.ly/3pzVutv
	– 올 1분기 기준 대체투자 위탁운용사 현황에 따르면 국민연금은 해외 사모 기업투자 위탁운용사로 에이펙스파트너스(Apax Partners)를, 부동산투자 위탁운용사로 스태포트캐피털파트너스(Stafford Capital Partners)를 신규 편입 – 국민연금은 지난 2월에는 산림지 전문 운용사 스태포드 캐피털의 9호 팀버랜드 전문 펀드에 1억 5000만 달러를 출자 – 국민연금의 2021년 기금운용계획에 따르면 올 한해 국민연금의 대체투자 목표 투자 금액은 17조 8000억원	
기관동향	2021.06.12 이데일리	요건 낮추고 자문사 모집하고, 국민연금 대체투자 속도 https://bit.ly/3iyMJ1o
	– 3월 말 기준 1조원 넘게 대체투자 추가 집행해야, 올해 의사결정 간소화하고 관리자문사 모집 공고도 – 국민연금 3월말 기준 대체투자 규모는 93.9조원으로 전체 포트폴리오에서 차지하는 비중은 10.8%, 목표비중 대비 1.3%p 미달 – '2022~2026년 중기자산배분안'에서 국민연금은 현재 10% 초반대인 대체투자 비중을 15% 내외 수준까지 늘리기로 함	
기관동향	2021.06.13 파이낸셜뉴스	행정공제회, 유럽 오피스 · 임대주택에 4900억 투자 https://bit.ly/3whQIZA
	– 행정공제회가 유럽 오피스, 멀티패밀리(임대주택) 등에 약 4900억원을 투자 – 이번 SMA투자는 오피스에 치중된 것을 탈피, 상장리츠까지 투자 대상의 폭을 넓혀 – 라이프사이언스오피스는 오피스 위주 포트폴리오의 단점을 보완한 투자처. 일부 실험실 등이 포함된 특수 시설인 만큼 장기 임차가 기대. 공실에 대한 위험이 상대적으로 낮은 자산	
기관동향	2021.06.13 이데일리	ESG 강화하는 과기공, 임대주택 추가 투자 검토 https://bit.ly/3pTP5td
	– 과학기술인공제회가 국내 임대주택에 이달 중 추가 투자를 검토, "청년 · 신혼부부 위한 투자, 일종의 ESG" – 지금까지 과학기술인공제회의 임대주택 누적 투자액은 3000억원, 세대로는 5000세대 규모, 전체 자산의 5% 내외로 투자 계획	
기관동향	2021.06.10 파이낸셜뉴스	건근공, 국내 부동산에 300억 투자 https://bit.ly/3grxapG
	– 건설근로자공제회가 국내 부동산에 300억원 투자, 일부 대출 투자를 포함 할 수 있지만 지분형으로, 기회추구형 – 출자 비율은 펀드 결성 총액의 50% 이하, 투자 기간은 3년 이내로, 만기는 7년 내외	

국내 News

기관 동향

2021.06.08 한국경제 인트러스투자운용, 장안동 쇼핑몰 매입 https://bit.ly/3pyYJS5

- 건물에 리모델링, 용도변경 등으로 가치를 높이는 밸류에드(Value-Add) 전략을 통해 건물을 운영할 예정
- 키움투자자산운용이 지난달 장안동 '아트몰링 장안'을 인트러스투자운용에게 매각. 매입가격은 900억원대 후반
- 연면적 4만755.44㎡(약 1만2328평) 규모

기관 동향

2021.06.11 한국경제 '물류센터 강자' 베스타스운용, 1년 새 9곳 인수 https://bit.ly/3cCHtpH

- 베스타스자산운용은 최근 1년 사이 국내에서만 5곳의 물류창고 매입
- 임차인이 확정되지 않은 초기 개발 단계의 물류센터를 경쟁력 있는 가격에 선매입 약정하는 방식으로 자산을 확보
- 유럽 내 누적 투자규모는 약 1.7조원으로 대형 물류센터 11곳에 직접 투자, 국내 자산운용사 중 직접 투자로는 가장 큰 규모

기관 동향

2021.06.11 더벨 KB부동산신탁, 물류 포트폴리오 공격투자 https://bit.ly/3xupPfZ

- 리츠 신규 조성해 준공전 선매입 추진, 사업비 규모는 1000억원 수준, 물류자산 묶어 엑시트 방안 고려
- 투자 대상 물건은 경기도 이천시에 위치한 물류센터, 이천시 일대는 뛰어난 수도권 접근성으로 물류센터 투자처로 각광받는 곳

기관 동향

2021.06.11 더벨 '문어발 확장' LF, 이번엔 '상업용 부동산' 눈독 https://bit.ly/2StFIEn

- 계열사 코람코자산신탁을 통해 다수 개발사업 진행, 이번 프로젝트의 경우 물류센터 이어 데이터센터 직접 투자가 특징
- 본업인 유통업과 직접적인 시너지 · 개발 완료 후 임대업을 통한 부대수입 창출

기관 동향

2021.06.10 파이낸셜뉴스 IMM인베, 1兆 규모 인프라펀드 조성 돌입 https://bit.ly/2TYe5nf

- 국내 7000억원, 해외 3000억원 등 1조원을 모집, 국내 인프라 전문 사모펀드 중 최대 규모, '코어플러스' 부문에 집중
- 폐기물 및 수처리 · 청정에너지 · ICT · 로지스틱스에 집중 투자, C레벨(CEO급) 풀로 자산 가치 상승도 노려

기관 동향

2021.06.11 더벨 [디벨로퍼 영역 도전하는 증권사] KB증권, 공모사업 공략 '뉴딜 정책' 타깃 https://bit.ly/3vfxrRW

- 우량 딜 위주의 셀다운 전략에서 개발사업 투자를 확대하는 쪽으로 변화 기조, PI 투자 일부 확대
- 공모개발은 대규모 사업이다보니 일반 프로젝트파이낸싱(PF)에 비해 수익성이 높고, 지자체나 공사 등이 시행사로 참여하기 때문에 돈을 떼일 가능성도 거의 없는 사업. 특히 정부의 그린뉴딜 정책 노려

기관 동향

2021.06.09 더벨 [디벨로퍼 영역 도전하는 증권사] 미래에셋증권, 부동산개발 인큐베이터 도약 https://bit.ly/3ipYs2e

- PI 건당 30억 부문 심의 신속집행, 인적 네트워크 활용 딜소싱 · 리스크관리 병행
- 과거 증권사의 부동산 금융은 주로 프로젝트파이낸싱(PF)에 집중. 경쟁 심화로 눈을 돌리기 시작한 분야가 부동산 PI 투자
- 부동산 PI 투자는 PF보다도 앞단계를 타깃. 부동산 개발 프로젝트 초기 단계부터 투자자로 나서

기관 동향

2021.06.08 더벨 [디벨로퍼 영역 도전하는 증권사] 메리츠증권, 활발한 주거시설 개발 https://bit.ly/2T6lQWK

- 대형 증권사는 그동안 부동산 프로젝트파이낸싱(PF)을 주관해 수수료를 벌어들였던 것을 넘어 부동산 개발사업 초기에 참여해 이익을 공유하는 에쿼티(Equity) 투자에 한창
- 대구 · 대전 프로젝트, 토지 매입부터 참여, 재무건전성 확보 덕 투자 여력 충분

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					
2021.06	건설근로자 공제회	300억원	선정 중			3-7년	지분형으로, 기회추구형
2021.06	행정공제회	4,900억원	이지스 자산운용	SMA펀드			유럽 오피스, 라이프사이언스오피스, 멀티패밀리, 라스트마일 물류시설 등 투자

Source: 언론종합, KTB투자증권

2021년 주요 진행 Deal

상품	권역	물건	매도자	매수자	매매면적	매매가	비고
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 용산	KT 용산지사	KT AMC				올해 12월 KT의 임대차 기간 종료가 부담
오피스	서울 동작	KT 노량진지사	KT AMC	더함	대지면적 2,541㎡	우협 선정	'혁신 역세권 청년주택'으로 개발한다는 계획
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
오피스	경기도 용인	죽전 에머슨 R&D센터	베스타스자산운용		18,800㎡		임대율은 100%, 임대료 상승률은 2년마다 기준임대료 상승분의 80%
오피스	부산	DGB생명보험 부산사옥	하나자산신탁		연면적 23,828㎡		주관사 선정 추진 중, 지방 매물이란 점에서 호불호
오피스	서울 강남	우신빌딩	미래에셋자산운용	페블스톤자산운용	연면적 16,695㎡	1,670억원	우선협상대상자로 선정된 지 1개월여 만에 잔금납입 완료
물류센터	경기도 안산	그레이박스	반월스마트로지스틱 PFV		연면적 110,119㎡	진행중	2022년 4월 준공 예정 도시형 유통 물류센터, 4/21 입찰 실시
물류센터	카자흐스탄	카자흐스탄 물류센터	군인공제회			진행중	준공 후 8년 내 원리금 미상환으로 JSC 국제물류회사 지분 49% 매각
물류센터	경북 경산	CJ대한통운 물류센터	코람코자산운용	KB부동산신탁	연면적 28,380㎡	진행중 (500억원대)	4% 후반에서 Cap Rate 형성, 상온, 저온, 냉동 시설 혼합
물류센터	경기도 이천	푸디스트 이천물류센터	VIG파트너스		대지면적 29,187㎡	진행중	콜드체인 보유, 최대 거래가 2000억원 추산
주택	서울시 용산	트윈시티 남산 오피스텔				진행중	5년간 평균 임차율 95%
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
호텔	서울 강남	청담 프리마 호텔		마스턴투자운용	대지면적 약 1,400평		주거단지 개발 염두
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
리테일	대전	한화갤러리아 타임월드점	한화갤러리아		대지면적 6,294㎡	진행중	Sale&Leaseback 거래 예상
리테일	서울 동대문	아트몰링 장안	키움투자자산운용	인트러스투자운용	연면적 40,755㎡	900억원 후반	밸류에드(Value-Add)전략

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 +2.6%)는 예상치를 상회한 미국 물가지표(미국 CPI YoY +5.0%)에도 불구하고 향후 인플레이션 압력 완화 전망으로 상승 추세 지속
- 미국 REITs(WoW +2.9%)는 목재 품귀 현상이 해소된 목재 REITs(WoW -1.8%)를 제외한 전 섹터 상승
- 선진 유럽 리테일 REITs(WoW +6.1%)는 경제 재개방과 여행 수요 증가 기대로 상승

Ⅱ. 국내 Update

▶ 국내 주택시장

- 전국적으로 2.4 대책 이후에도 아파트 가격은 상승세를 이어가고 있으나 상승폭 5 주 연속 축소
- 서울 아파트는 전주 대비 0.11% 상승(WoW -0.10%p)
- 특히, 부산의 상승폭 축소가 두드러지게 나타남
  › 부산(+0.22% → +0.03%, WoW -0.19%p)

I. Weekly Update

I-1. Global REITs Table

Fig. 01: Global REITs

분류	시가총액 ($mn)	Index	12MF PBR (배)	12MF ROE (%)	Total Return(%)					12MF 배당 수익률(%)
					1W	3M	YTD	1Y	3Y	
지역별										
Global	1,668,141	3,511.9	2.2	4.3	2.6	16.4	22.0	40.7	29.9	2.3
Developed	1,624,552	2,408.2	1.6	4.6	2.5	16.4	22.2	41.0	31.2	3.1
선진국 북미	1,133,550	2,770.0	2.4	4.5	2.9	18.0	26.2	45.6	37.8	3.0
선진국 유럽	189,039	1,454.8	0.6	1.7	1.3	15.3	17.1	39.2	1.6	3.1
선진국 아시아	572,210	4,004.9	0.9	5.1	2.2	8.6	12.9	24.5	15.1	3.6
Emerging	43,576	1,803.9	0.8	2.1	2.9	11.8	12.5	27.0	(16.1)	6.4
신흥국 미주	32,119	828.6	0.9	4.9	(2.1)	17.0	1.7	17.4	14.2	3.9
신흥국 유럽	2,573	1,369.4	0.5	8.7	13.0	(18.5)	(16.3)	(6.4)	11.4	3.6
신흥국 아시아 태평양	18,114	1,359.0	1.0	5.0	1.8	7.5	4.9	3.0	(6.8)	6.0
신흥국 중동/아프리카	12,396	2,073.7	0.7	(2.6)	3.2	23.8	31.9	52.7	(36.8)	6.7
미국										
미국 전체	1,564,313	10,260.7	3.0	8.1	2.5	19.8	24.2	40.4	45.7	3.0
인프라	243,019	494.3	33.1	30.0	0.6	31.0	20.0	14.3	100.7	2.1
산업	166,013	2,034.9	2.8	5.2	2.3	24.6	23.4	40.7	92.1	2.2
데이터센터	–	41,601.1	–	–	4.9	26.8	15.6	24.6	86.6	–
오피스	103,740	1,366.2	2.2	3.5	3.4	15.0	22.2	33.8	15.5	3.3
리테일	175,835	1,181.6	2.5	7.2	2.1	18.4	38.3	66.3	14.2	3.8
쇼핑센터	63,294	913.8	2.1	4.1	3.7	17.0	51.2	75.7	27.0	3.3
주거	218,373	2,277.9	3.2	3.2	2.7	22.3	30.9	40.2	59.3	2.6
아파트	149,596	2,074.3	3.2	3.5	2.7	20.1	34.2	40.7	50.6	3.0
헬스케어	126,148	1,872.4	1.8	4.9	3.5	7.4	14.9	41.4	39.8	4.0
스토리지	94,465	5,944.8	9.2	21.7	3.0	25.4	33.4	65.5	64.4	2.7
복합	62,753	732.9	1.8	4.5	2.2	15.4	25.6	44.9	16.2	3.8
숙박	41,898	343.2	1.7	(8.0)	3.8	4.7	23.4	65.5	(12.7)	0.1
모기지	78,393	1,406.7	1.1	12.4	2.2	12.5	21.7	71.0	16.7	7.7
목재	35,752	257.8	2.5	28.4	(1.8)	4.6	9.3	71.0	5.3	2.2
유럽										
선진국 유럽	189,039	1,454.8	0.6	1.7	1.3	15.3	17.1	39.2	1.6	3.1
산업	36,055	1,933.0	1.4	3.0	1.5	22.1	19.6	47.8	86.7	2.5
오피스	50,040	3,178.8	0.4	3.2	0.7	14.9	12.1	39.1	24.7	3.1
리테일	37,541	746.0	0.8	(2.2)	6.1	19.1	29.0	52.7	(43.1)	2.8
주거	106,271	2,295.4	0.8	9.0	0.5	16.1	2.2	24.2	42.3	2.8
헬스케어	11,347	2,120.0	1.3	5.2	(0.1)	10.2	6.6	20.4	59.3	3.8
스토리지	10,525	6,374.8	1.6	9.1	(2.4)	23.6	23.0	51.3	66.7	2.6
복합	132,576	2,064.6	1.1	5.0	1.1	16.6	13.6	37.8	24.1	3.2
숙박	–	1,371.0	–	–	3.3	11.8	12.3	62.3	13.9	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 6월 11일 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	2.5	0.6	2.3	4.9	3.4	2.1	3.7	2.7	2.7	3.5	3.0	2.2	3.8	2.2	(1.8)
1M	8.2	8.2	8.3	12.8	11.2	8.3	7.3	8.8	9.3	6.2	9.4	9.5	5.7	7.1	(9.5)
3M	18.5	18.1	16.7	10.2	20.9	24.1	31.8	22.7	23.0	12.3	29.6	22.5	20.7	16.5	4.4
6M	27.2	23.1	28.4	22.6	20.8	37.6	47.7	34.2	35.8	16.8	42.5	25.2	22.0	26.1	14.2
YTD	24.2	20.0	23.4	15.6	22.2	38.3	51.2	30.9	34.2	14.9	33.4	25.6	23.4	21.7	9.3
1Y	27.9	7.4	31.6	18.5	20.0	43.8	50.1	29.9	30.1	24.0	52.6	27.0	36.4	50.6	49.6
2Y	25.3	40.8	58.7	56.0	8.5	5.3	18.0	25.3	19.2	9.5	43.0	1.4	(2.6)	12.5	48.6
3Y	45.7	100.7	92.1	86.6	15.5	14.2	27.0	59.3	50.6	39.8	64.4	16.2	(12.7)	16.7	5.3
5Y	58.9	158.1	162.9	116.2	26.6	(3.4)	(3.0)	83.0	68.0	30.6	70.2	9.8	29.4	53.3	44.7

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	2.5	0.6	2.3	4.9	3.4	2.1	3.7	2.7	2.7	3.5	3.0	2.2	3.8	2.2	(1.8)
2W	5.3	4.6	5.7	9.7	6.2	5.1	5.8	5.3	5.5	4.9	5.6	5.5	5.2	3.8	(6.4)
3W	7.4	6.9	6.3	10.8	8.8	8.9	9.0	7.9	8.4	6.3	8.1	8.3	8.3	4.9	(4.3)
4W	8.2	8.6	8.1	12.4	11.6	8.6	7.2	8.7	9.1	6.2	9.4	9.9	3.5	5.8	(7.0)
5W	6.9	7.9	6.8	12.3	10.0	5.5	4.7	8.7	9.4	4.5	7.9	6.9	1.7	4.7	(10.3)
6W	6.1	4.7	6.0	10.4	8.7	6.9	7.1	9.0	9.8	2.6	6.9	6.9	0.1	4.1	(7.1)
7W	7.5	5.4	7.7	11.6	10.9	8.9	9.5	9.6	9.2	2.8	8.2	11.3	3.4	5.5	(5.9)
8W	9.4	8.6	9.6	13.5	11.3	11.4	12.9	12.5	12.3	3.4	12.2	12.4	3.4	6.1	(8.5)
9W	12.1	12.4	12.4	17.2	13.5	13.9	16.4	15.3	14.9	4.6	15.8	13.5	4.1	7.7	(3.9)
10W	12.4	12.2	13.4	17.3	13.0	14.8	17.2	15.2	14.9	4.9	18.4	12.7	3.0	7.5	(1.5)
11W	13.2	12.7	14.6	17.2	12.9	15.6	16.9	14.9	13.8	5.9	21.4	14.8	2.3	8.5	2.4
12W	16.8	19.8	20.8	23.5	14.5	17.1	19.0	19.1	18.1	7.7	26.9	15.2	(0.7)	9.0	6.7
13W	15.4	23.7	20.7	21.9	12.4	13.5	13.0	16.8	14.7	4.8	22.5	11.6	0.3	8.7	0.5
14W	21.8	32.8	25.8	29.3	18.0	19.1	18.4	24.3	22.3	9.4	28.3	18.1	7.9	15.0	6.0
15W	20.7	25.1	24.6	23.8	20.6	19.8	23.5	24.8	25.1	12.0	27.7	19.0	5.0	15.2	6.7
16W	19.3	19.1	18.8	20.1	24.9	22.2	26.6	22.4	22.3	11.1	29.4	24.5	7.0	15.6	2.7
17W	18.4	19.0	16.4	15.9	21.4	21.6	26.4	21.1	21.0	10.6	31.2	21.6	15.7	16.3	2.3
18W	20.2	17.5	17.6	10.3	22.8	30.1	37.7	25.3	26.0	13.8	32.1	25.7	22.1	17.2	5.4
19W	24.4	20.1	22.4	11.8	26.4	34.6	42.4	30.3	31.6	18.8	34.0	29.3	30.2	24.7	15.4
20W	23.3	20.8	22.6	14.7	24.8	32.8	40.9	28.3	30.3	14.9	35.1	27.9	21.4	19.2	8.3

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 04: 미국 REITs Sector ③_Weekly 수익률

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

Weekly	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	2.5	0.6	2.3	4.9	3.4	2.1	3.7	2.7	2.7	3.5	3.0	2.2	3.8	2.2	(1.8)
2W	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)
3W	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
4W	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)
5W	(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)
6W	(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
7W	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
8W	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)
9W	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
10W	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
11W	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
12W	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
13W	(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)
14W	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
15W	(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
16W	(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)
17W	(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)
18W	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
19W	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
20W	(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)

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

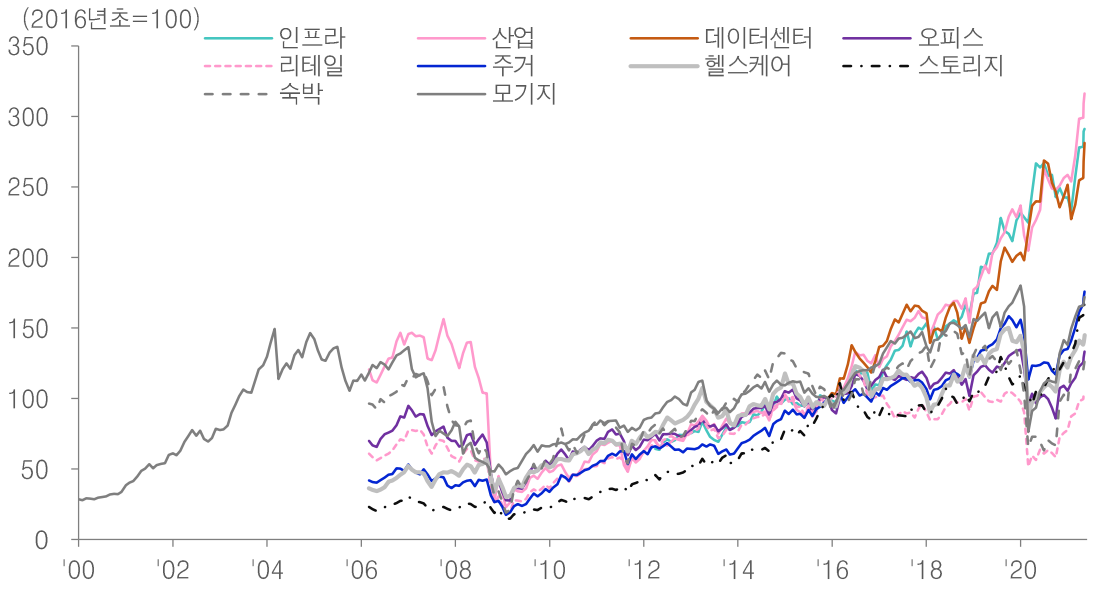
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	121,776	268.4	28.6	28.6	1.2	32.4	19.6	6.7	92.2	2.0	14.8	2021-06-17
CCI	Crown Castle Internationa	83,992	194.3	28.8	9.9	(1.2)	28.7	22.1	20.9	88.1	2.8	10.8	2021-06-11
SBAC	SBA Communications	34,699	317.3	31.8	-	1.5	28.0	12.5	9.4	100.7	0.8	24.7	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	92,254	124.7	30.7	2.8	1.9	26.8	25.1	37.2	90.5	2.1	8.6	2021-06-15
DRE	Duke Realty	18,487	49.3	28.7	3.5	2.3	26.3	23.3	42.8	72.7	2.2	0.0	-
COLD	Americold	9,905	39.2	29.8	2.1	1.4	13.7	5.1	15.4	81.4	2.2	4.8	2021-06-29
데이터센터													
EQIX	Equinix	73,101	816.0	41.6	6.9	3.9	31.0	14.3	23.5	101.9	1.4	7.9	-
DLR	Digital Realty	46,929	162.2	24.8	2.7	4.5	20.1	16.3	21.1	48.4	2.9	3.6	2021-06-14
CONE	CyrusOne	9,793	79.9	20.0	3.2	6.8	20.5	9.3	12.8	37.0	2.6	2.0	2021-06-24
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	28,530	193.4	24.7	1.8	5.1	18.7	8.5	26.9	54.4	2.3	5.8	2021-06-29
BXP	Boston Properties	19,224	123.2	18.6	3.4	2.4	16.5	30.3	33.0	0.7	3.2	0.0	-
VNO	Vornado Realty	9,575	50.0	17.8	1.7	3.3	7.0	33.9	28.7	(31.2)	4.3	(19.7)	-
KRC	Kilroy Realty	8,540	73.3	20.0	1.6	1.9	7.9	27.8	21.2	(4.2)	3.4	3.1	2021-06-29
DEI	Douglas Emmett	6,363	36.3	19.7	2.7	0.9	10.7	24.3	20.8	(5.7)	3.1	0.0	2021-06-29
리테일													
SPG	Simon Property Group	44,100	134.2	13.6	6.9	1.5	20.9	57.4	86.6	(18.7)	4.1	(38.1)	-
O	Realty Income	26,292	70.4	20.2	1.9	(0.1)	15.9	13.2	21.6	31.8	4.1	1.5	-
STOR	STORE Capital	9,735	36.0	18.8	1.9	0.1	12.2	5.9	61.7	34.0	4.1	2.9	-
VER	VEREIT	11,193	48.9	15.1	1.7	0.0	28.1	29.3	60.2	35.7	3.9	(32.8)	2021-06-29
REG	Regency Centers	11,596	68.2	20.3	2.0	3.7	16.5	49.6	52.5	15.0	3.5	0.0	2021-06-14
주거													
AVB	AvalonBay Communities	29,965	214.6	27.2	2.9	1.4	17.9	33.8	32.6	28.8	3.0	0.0	2021-06-29
EQR	Equity Residential	30,201	80.8	28.9	3.1	2.4	14.0	36.2	31.0	26.1	3.0	0.0	-
INVH	Invitation Homes	21,406	37.7	26.4	2.5	2.2	30.6	27.0	43.3	70.3	1.8	13.3	-
ESS	Essex Property Trust	20,417	314.1	25.5	3.6	2.9	15.1	32.3	27.6	31.3	2.7	0.6	2021-06-29
SUI	Sun Communities	19,727	176.4	28.5	3.0	3.0	23.2	16.1	29.6	83.4	1.9	5.1	2021-06-29
헬스케어													
WELL	Welltower	33,268	79.7	25.5	2.2	4.2	9.5	23.3	55.2	36.7	3.1	(29.9)	-
VTR	Ventas	21,787	58.1	20.1	1.2	2.3	2.8	18.5	57.6	5.8	3.1	(43.2)	2021-06-30
PEAK	Healthpeak Properties	18,744	34.8	21.8	2.8	3.2	15.1	15.1	32.5	43.8	3.5	(18.9)	-
스토리지													
PSA	Public Storage	51,760	295.8	24.9	10.8	2.5	23.2	28.1	51.0	36.5	2.8	0.0	2021-06-14
EXR	Extra Space Storage	21,323	159.5	25.9	7.4	3.4	24.8	37.6	69.4	62.9	2.5	11.1	2021-06-14
CUBE	CubeSmart	9,348	46.4	24.6	3.8	3.2	25.2	38.0	74.4	48.2	3.0	3.0	2021-06-30
복합													
WPC	W. P. Carey	14,282	76.9	16.4	2.0	(1.5)	13.8	9.0	18.6	15.2	5.5	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	3,808	13.0	17.9	1.5	3.1	17.5	22.1	33.0	49.4	3.4	2.4	-
CLNY	Colony Capital	3,868	7.9	47.0	5.0	8.5	18.9	65.1	228.1	33.0	1.4	0.0	-
WRE	Washington REIT	2,271	26.9	19.8	1.6	9.7	13.2	24.1	20.1	(8.5)	4.5	0.0	2021-06-22
GNL	Global Net Lease	1,889	19.8	10.3	-	(0.4)	7.0	15.5	34.8	1.0	-	0.0	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	12,646	17.9	45.6	2.1	2.5	8.9	22.4	47.2	(17.0)	0.3	0.0	-
PK	Park H&R	5,094	21.5	835.9	1.2	5.0	(0.1)	25.6	90.5	(30.4)	0.6	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,454	80.9	106.9	25.7	8.5	(0.3)	19.4	121.3	(3.5)	-	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	17,615	32.8	16.6	1.6	3.2	14.1	28.6	59.9	59.8	4.2	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	9,797	37.0	15.9	2.2	2.5	13.4	18.2	34.8	22.0	5.5	4.2	-
GLPI	Lamar Advertising	11,141	47.9	14.5	4.3	1.4	14.8	12.9	32.8	36.4	5.5	(7.1)	2021-06-10
전문													
IRM	Iron Mountain	13,362	46.3	16.1	-	1.3	26.2	57.0	67.6	33.6	5.4	0.0	2021-06-14
LAMR	Lamar Advertising	10,851	107.3	-	8.7	4.1	12.3	29.0	61.3	48.2	-	(25.0)	2021-06-18
HASI	Hannon Armstrong	4,234	53.8	-	3.1	11.1	(3.6)	(15.2)	92.4	199.8	2.6	2.9	2021-07-01
모기지													
NLY	Annaly Capital Managemen	13,132	9.4	-	1.0	(0.6)	10.3	11.1	43.1	(11.2)	9.5	(12.0)	-
AGNC	AGNC Investment	9,296	17.7	-	0.9	(5.0)	8.3	13.5	36.7	(6.6)	8.2	(25.0)	-
STWD	Starwood Property	7,683	26.8	-	1.6	4.2	15.9	38.7	86.7	20.4	7.2	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	26,462	35.3	-	2.4	(1.9)	2.7	5.3	70.9	(6.9)	2.9	(50.0)	-
RYN	Rayonier	5,047	36.3	-	3.8	(0.9)	10.9	23.6	59.0	(7.2)	3.0	0.0	2021-06-15
PCH	PotlatchDeltic	3,656	54.5	-	2.1	(3.1)	3.7	9.0	58.8	4.6	3.0	2.5	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 6월 11일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

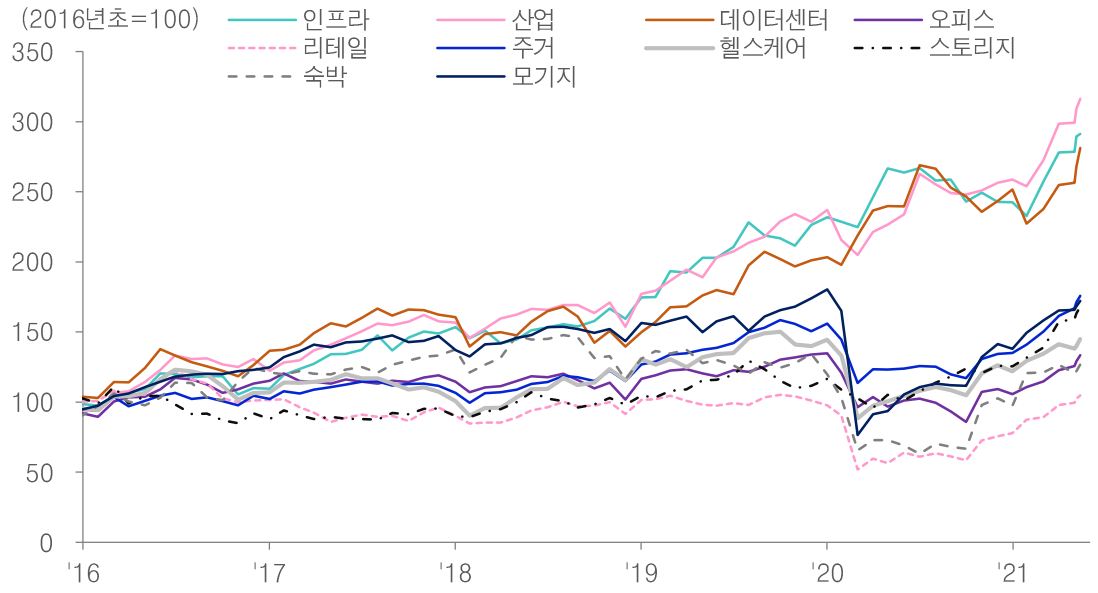
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

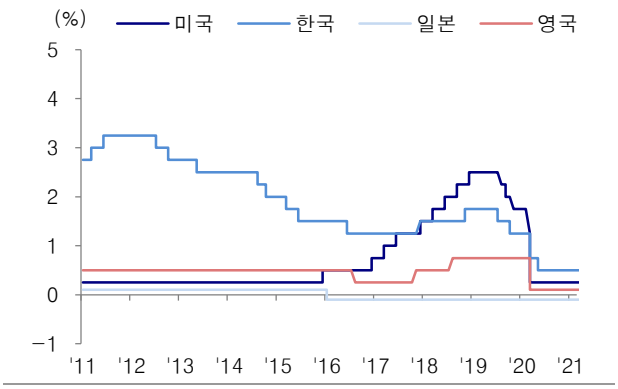
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.15	0.2	(1.2)	0.8	2.6	(5.0)	(237.3)
미국 국채_10년	1.45	(10.2)	(17.0)	(8.5)	53.9	78.3	(150.0)
국고채_3년	1.25	4.1	4.1	0.1	25.5	21.3	(93.7)
국고채_10년	2.09	(5.4)	(5.4)	6.1	35.8	65.9	(64.4)
독일 국채_10년	(0.27)	(6.0)	(11.2)	6.1	29.8	14.1	(76.5)
프레디맥 모기지 금리_30년	2.96	(3.0)	0.0	(9.0)	29.0	(25.0)	(158.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	90.6	0.5	0.5	(0.9)	0.7	(6.4)	(3.3)
달러/유로	1.2	(0.5)	(0.3)	1.0	(0.9)	7.2	2.8
달러/파운드	1.4	(0.4)	(0.2)	0.8	3.2	11.9	5.4
엔/달러	109.7	0.1	1.0	1.1	6.3	2.6	(0.3)
SGD/달러	1.3	0.1	0.0	(1.0)	0.3	(4.8)	(0.7)
위안/달러	6.4	0.1	(0.5)	(1.5)	(2.0)	(9.4)	(0.0)
원/달러	1,111.2	(0.5)	(0.8)	(2.2)	2.4	(7.2)	3.4
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	212.2	0.9	2.3	9.1	26.5	57.3	6.4
BDI	2,857.0	17.2	(12.2)	45.0	109.2	240.5	106.0
WTI($/Barrel)	70.9	1.9	8.6	7.4	46.1	95.1	7.3
Brent($/Barrel)	72.7	1.1	6.0	4.4	40.3	88.6	(4.9)
Dubai($/Barrel)	70.6	0.8	6.5	5.9	41.7	79.0	(5.0)
금($/toz.)	1,877.8	(0.6)	2.3	8.9	(0.9)	8.5	44.5
은($/toz.)	28.0	0.9	1.5	7.3	5.8	58.1	65.6
구리($/MT)	9,975.1	0.4	(4.5)	10.0	28.7	73.7	37.5
알루미늄($/MT)	2,465.0	0.8	(1.4)	14.5	24.9	56.4	7.1

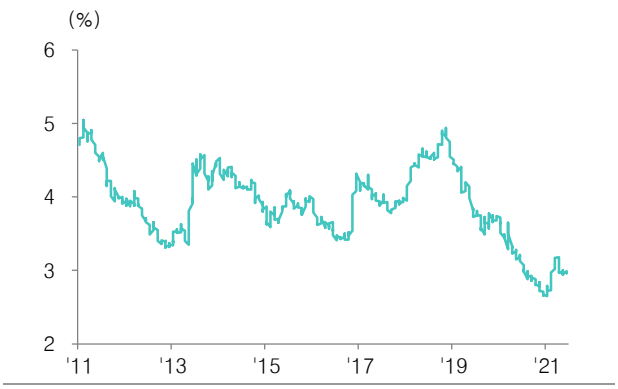
Note: 2021년 6월 11일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

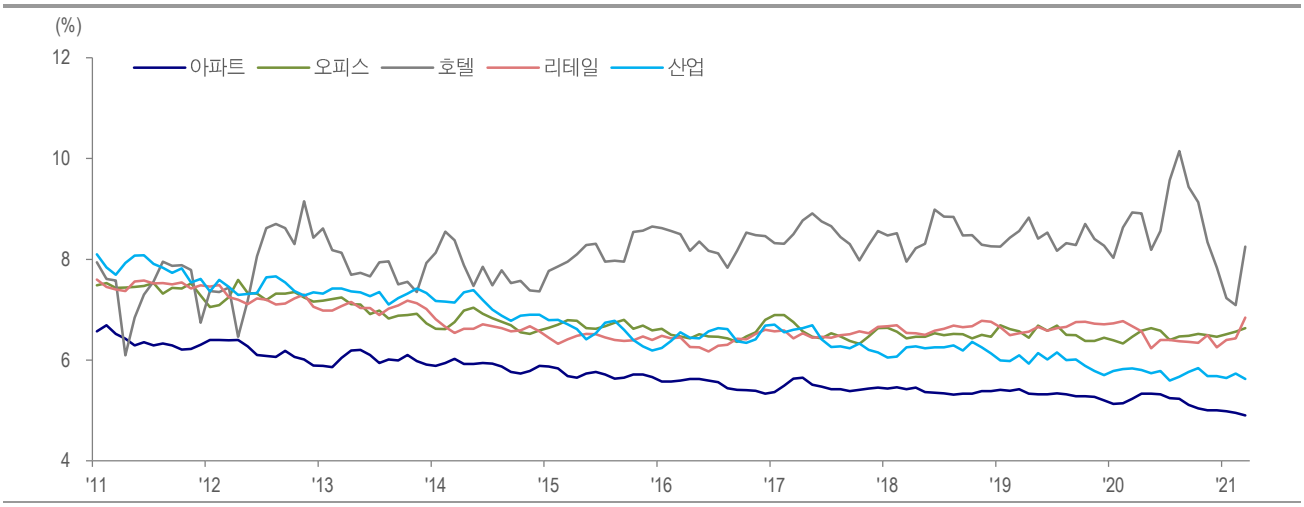
Fig. 011: 미국 Real Estate

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)

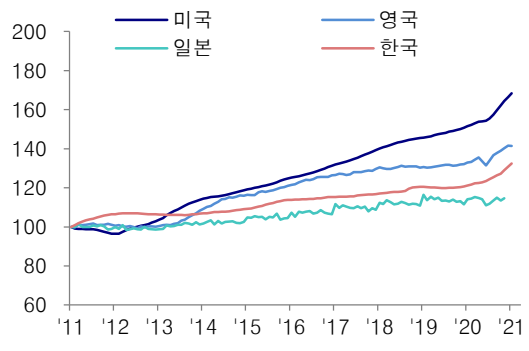
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

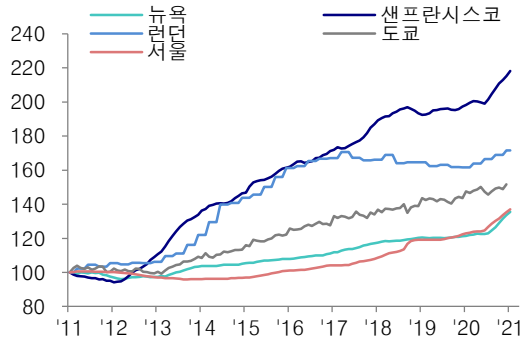
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

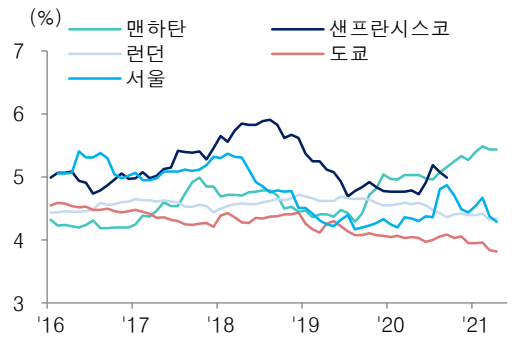
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

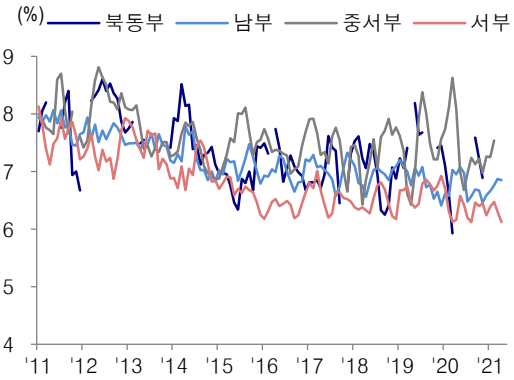
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



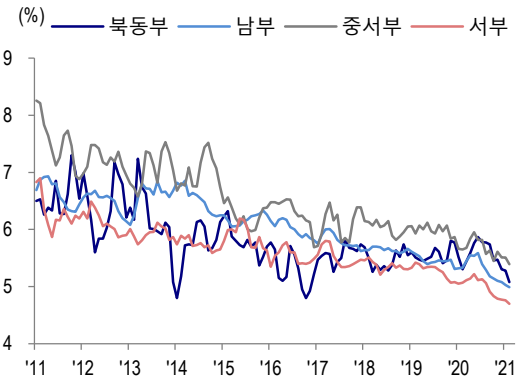
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



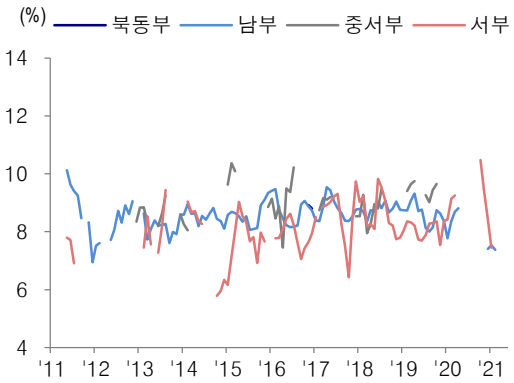
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



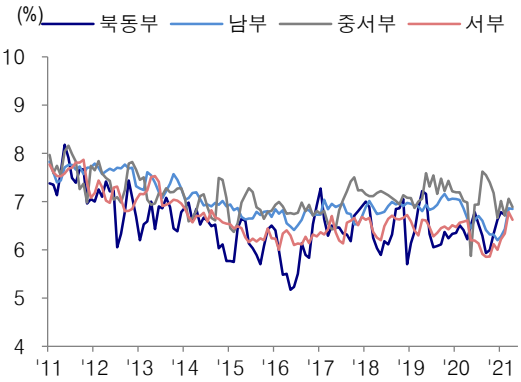
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



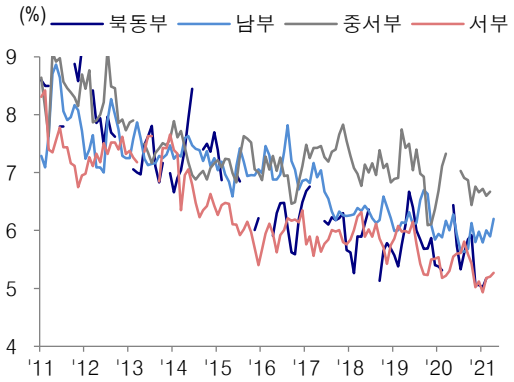
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

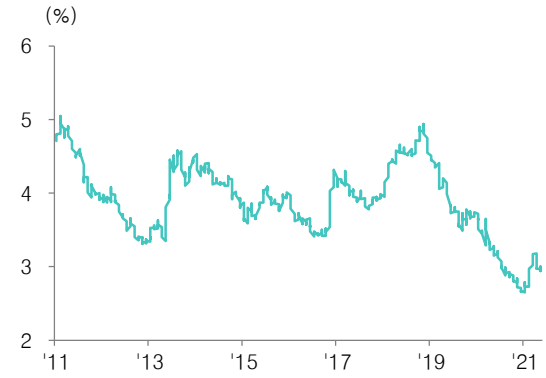
II-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts

Fig. 023: 미국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 024: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



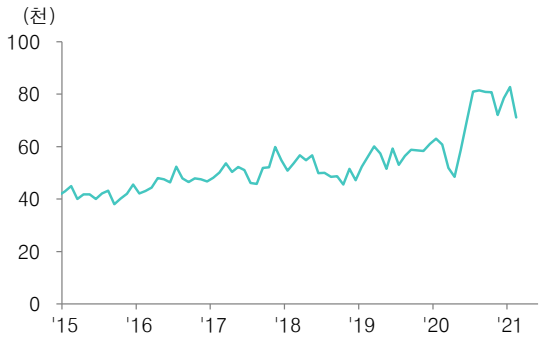
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

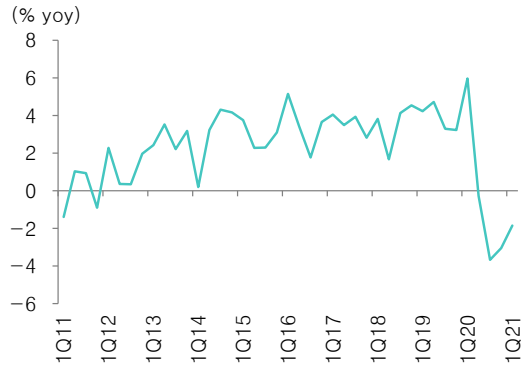
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

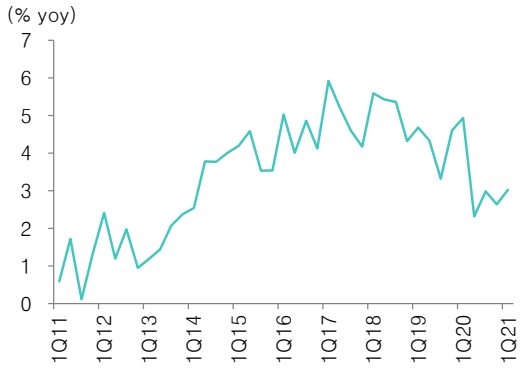
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



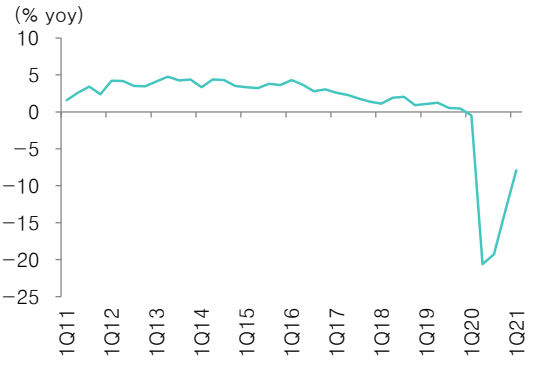
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



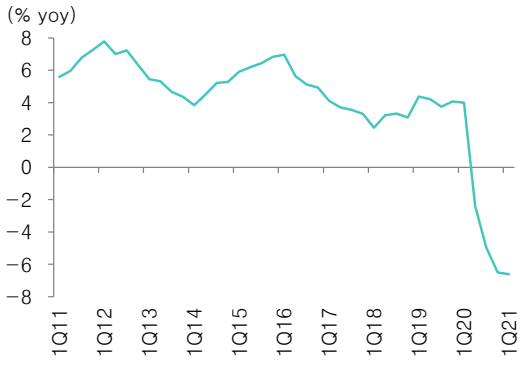
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



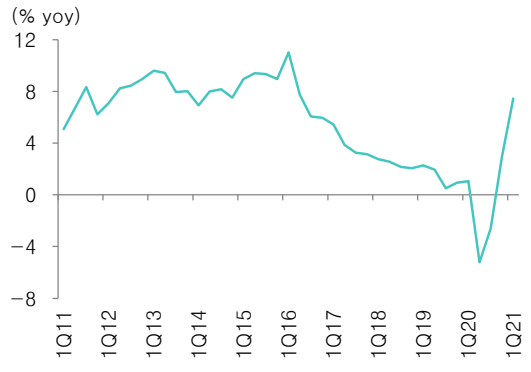
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



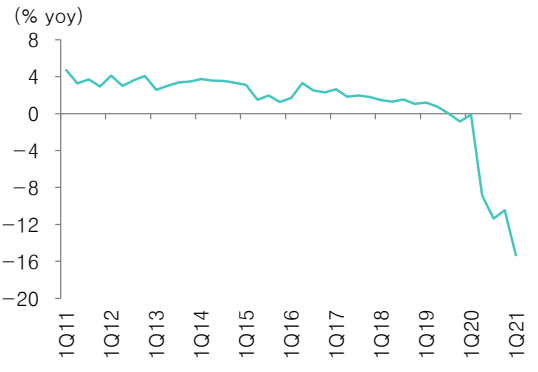
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 복합 부동산 NOI 증가율



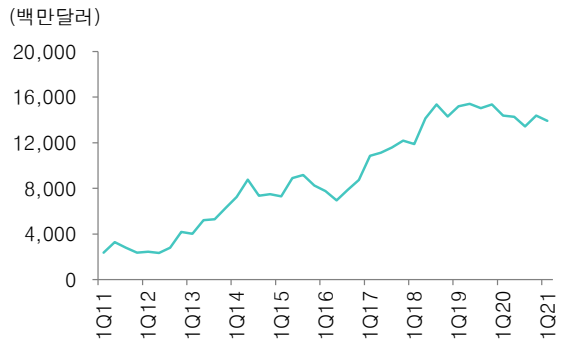
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



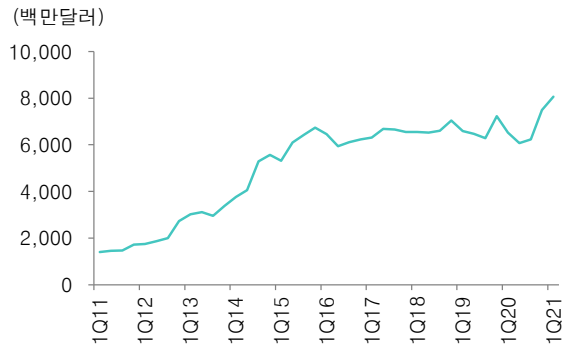
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



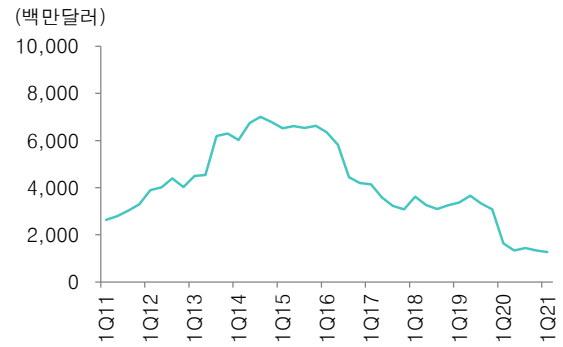
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



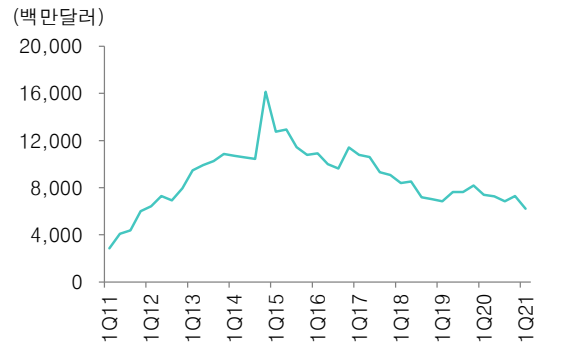
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



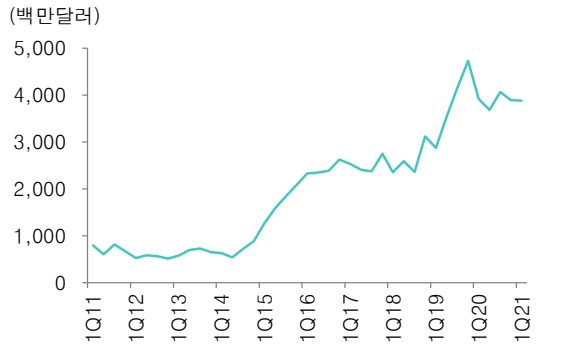
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



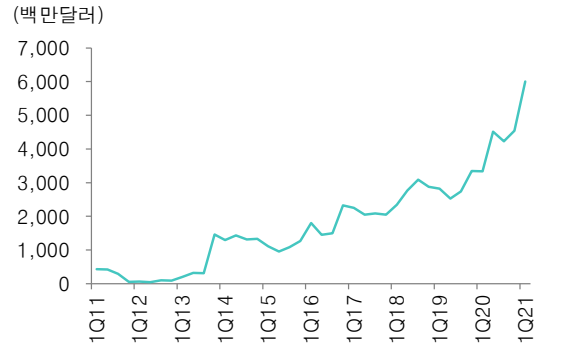
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

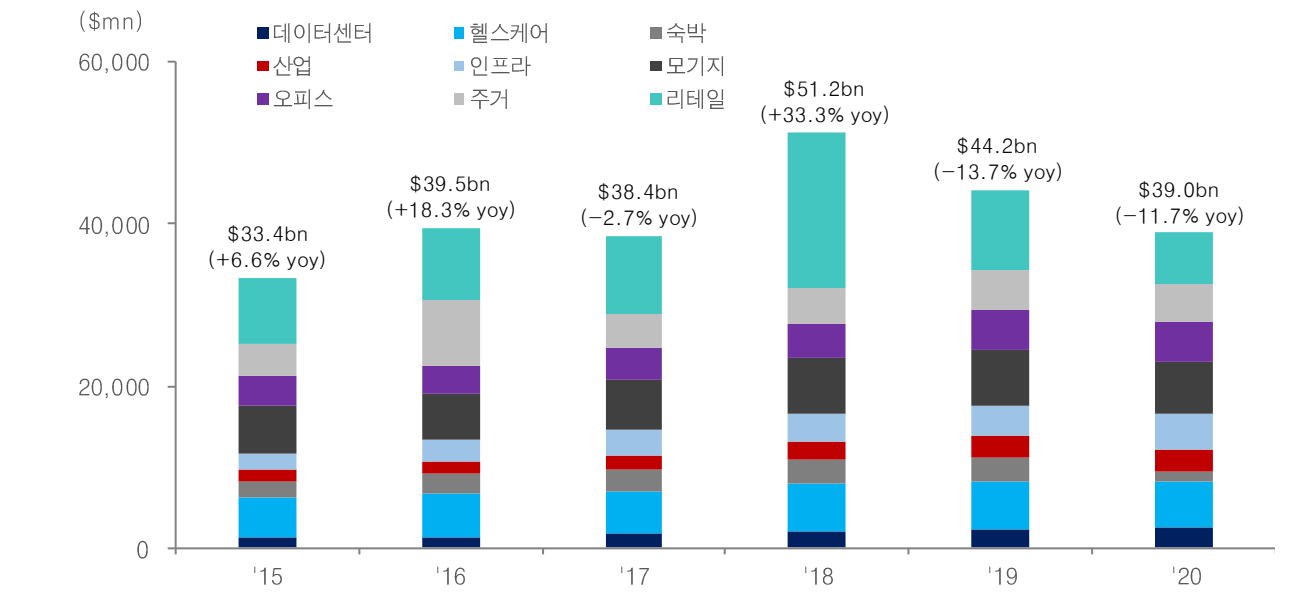


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

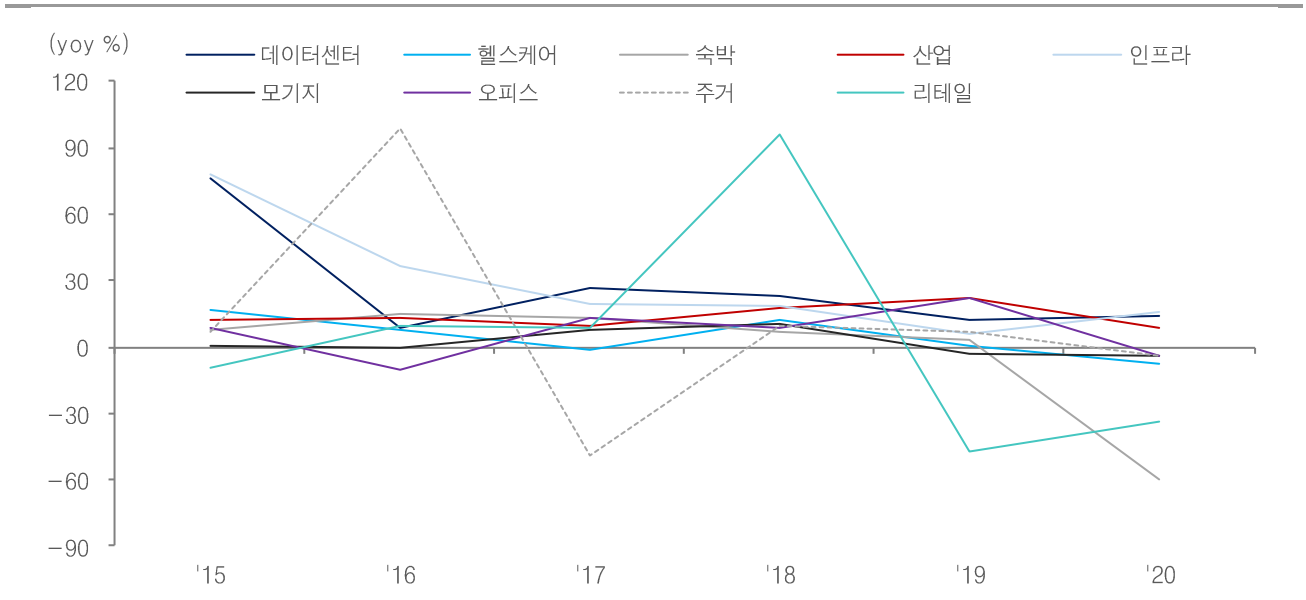
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.11	0.10	0.01	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

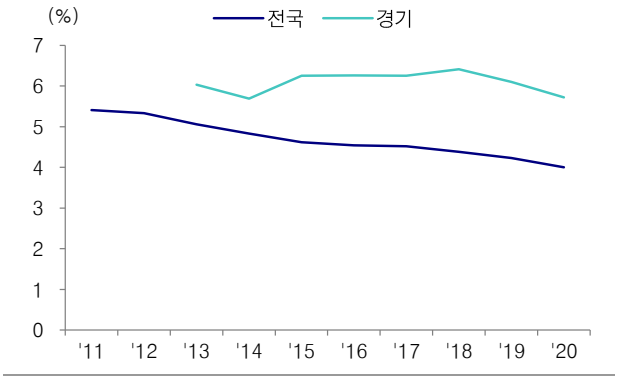
0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5 개 지방광역시	기타지방	1 기신도시	2 기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.09	0.11	0.10	0.01	0.00	0.11	0.04	0.03	0.01	0.00	0.00
2W	0.17	0.21	0.19	0.11	0.04	0.21	0.10	0.22	0.01	0.02	0.09
3W	0.17	0.17	0.19	0.08	0.11	0.25	0.07	0.15	0.04	0.02	0.00
4W	0.20	0.19	0.22	0.12	0.06	0.36	0.14	0.15	0.09	0.11	0.12
5W	0.21	0.17	0.23	0.12	0.08	0.31	0.10	0.19	0.07	0.12	0.01
6W	0.22	0.17	0.25	0.12	0.07	0.34	0.23	0.16	0.10	0.11	0.06
7W	0.20	0.14	0.23	0.11	0.07	0.36	0.15	0.09	0.15	0.18	0.00
8W	0.26	0.17	0.28	0.21	0.08	0.50	0.27	0.18	0.20	0.39	0.01
9W	0.26	0.14	0.27	0.23	0.13	0.42	0.25	0.18	0.26	0.42	0.00
10W	0.26	0.15	0.27	0.26	0.14	0.39	0.33	0.19	0.35	0.41	0.04
11W	0.29	0.17	0.31	0.26	0.17	0.50	0.21	0.15	0.34	0.51	0.00
12W	0.31	0.21	0.33	0.30	0.17	0.44	0.36	0.21	0.37	0.53	0.08
13W	0.33	0.20	0.34	0.31	0.24	0.51	0.29	0.24	0.35	0.53	0.08
14W	0.39	0.23	0.41	0.36	0.22	0.52	0.38	0.33	0.41	0.45	0.01
15W	0.39	0.28	0.41	0.38	0.27	0.60	0.44	0.34	0.43	0.55	0.01
16W	0.44	0.33	0.47	0.39	0.17	0.70	0.48	0.47	0.29	0.46	0.06
17W	0.47	0.31	0.50	0.42	0.35	0.77	0.44	0.47	0.33	0.59	0.09
18W	0.47	0.35	0.49	0.44	0.26	0.67	0.43	0.44	0.42	0.54	0.10
19W	0.46	0.27	0.47	0.49	0.29	0.82	0.53	0.56	0.48	0.49	0.11
20W	0.48	0.31	0.47	0.61	0.28	0.86	0.53	0.63	0.59	0.71	0.22
21W	0.67	0.42	0.66	0.82	0.55	1.41	0.76	0.95	0.85	0.77	0.13
22W	0.56	0.37	0.55	0.67	0.41	1.15	0.81	0.79	0.68	0.48	0.34
23W	0.56	0.43	0.56	0.67	0.40	1.15	0.64	0.89	0.59	0.45	0.06
24W	0.55	0.38	0.51	0.82	0.45	1.12	0.66	1.05	0.83	0.44	0.25

Source: Reps, KTB투자증권

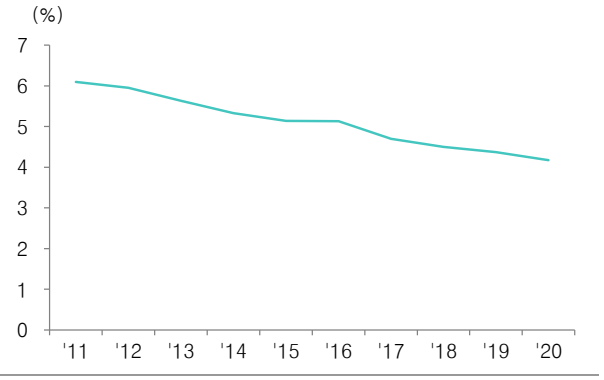
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



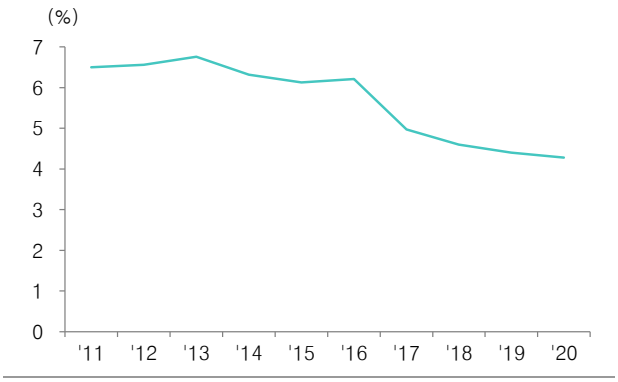
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



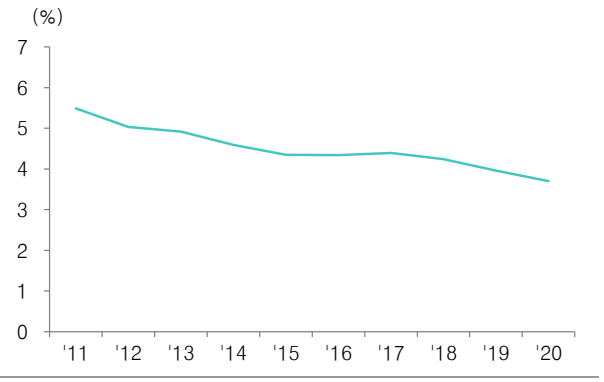
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



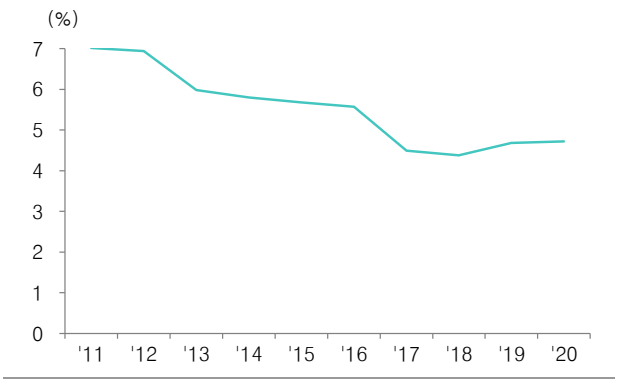
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



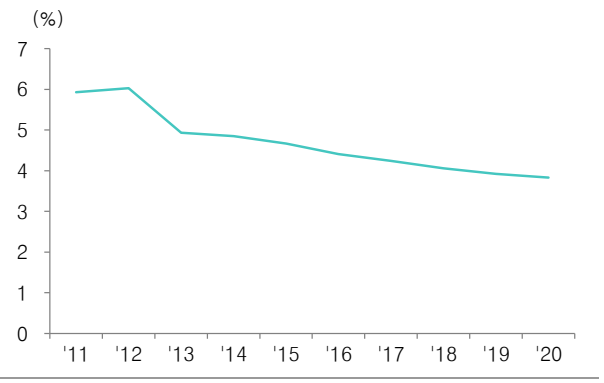
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



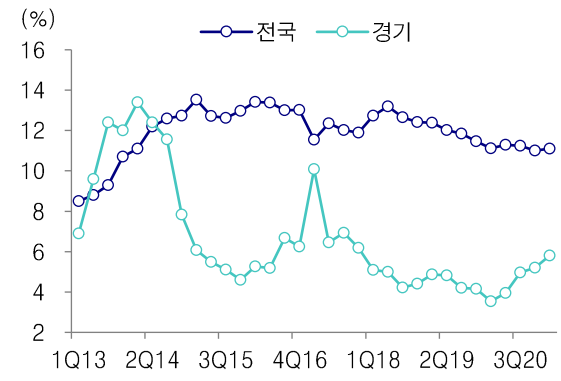
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



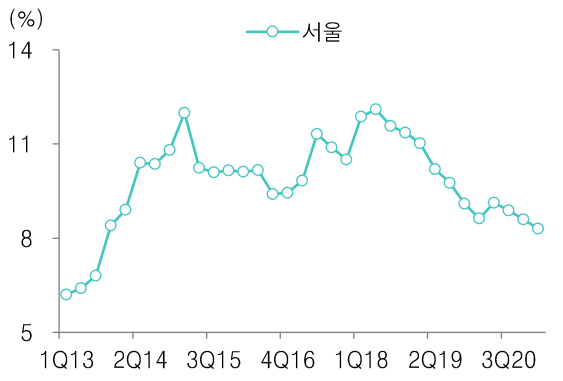
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



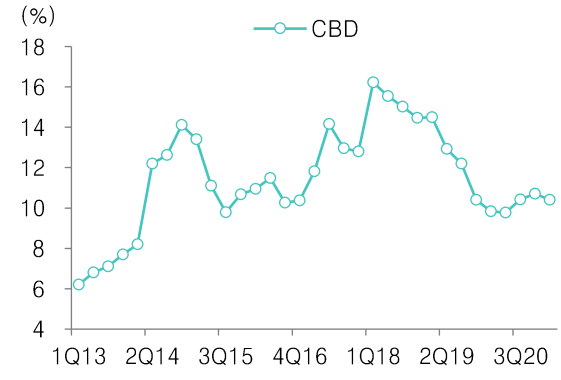
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



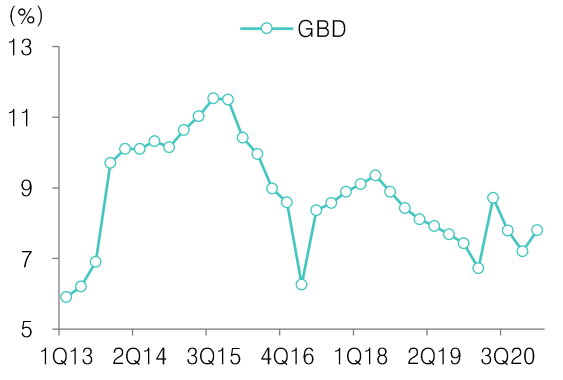
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



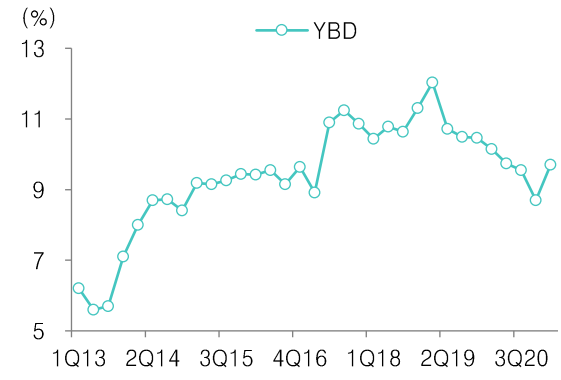
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



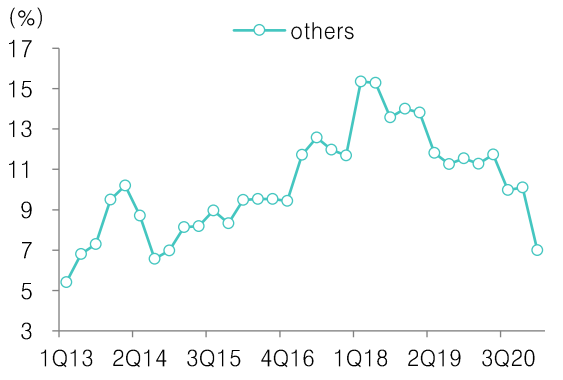
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



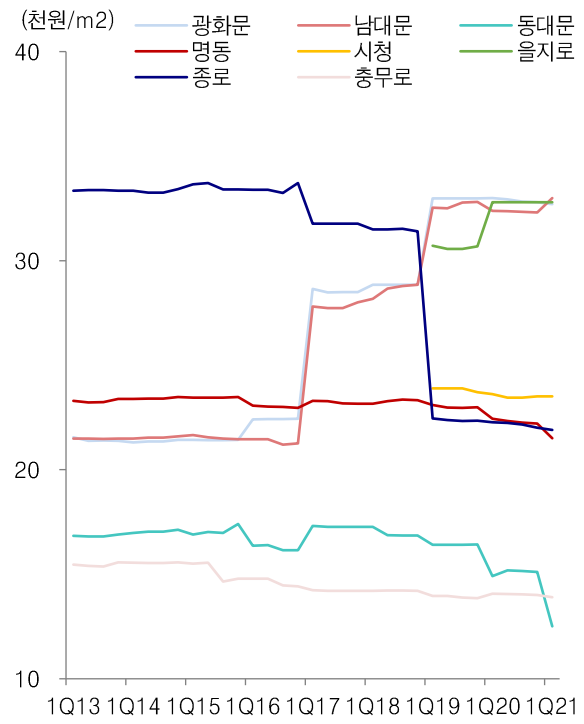
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



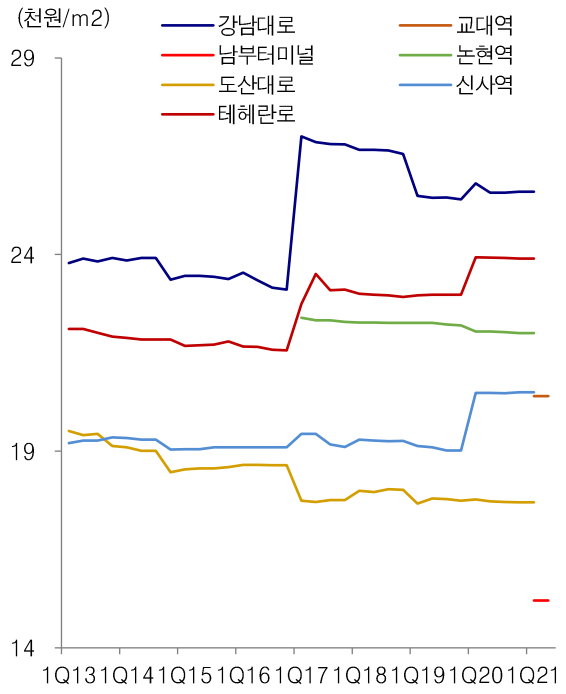
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



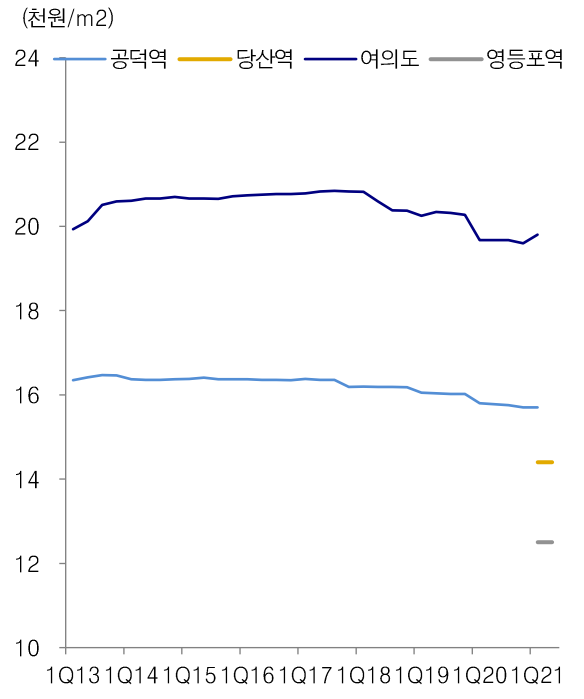
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



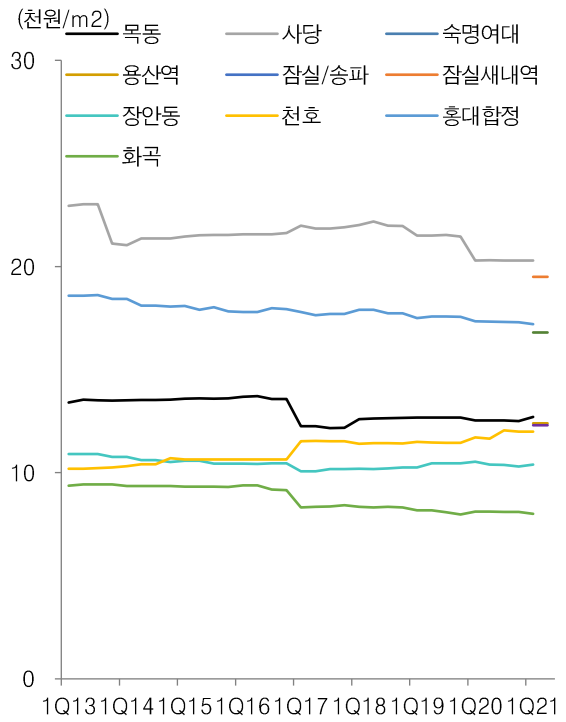
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.