Weekly | 22 Jun. 2021

KTB 대체투자 인사이드

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

HEAD LINE

하이브리드 근무 시대 도래



부동산 라진성

<역시 사무실>

- 미국, COVID-19 백신으로 방역 부담이 줄면서 원격 · 재택근무를 해제하고 사무실 복귀 결정을 내리는 기업 증가
- '역시 사무실'이라고 뜻을 모은 이유: 1) 화상회의를 통한 협업은 소모적이고 비효율적이라고 판단, 2) 원격으로는 새로운 일을 가르치고 습득하기가 불가능하다는 점
- 빅테크는 하이브리드 사무실 복귀: 일주일에 절반가량은 사무실로 나오고, 나머지 반은 집에서 근무하는 형태

<굿바이 오피스>

- 네이버 라인플러스: 국내 대기업으로는 처음으로 COVID-19 이후 재택근무제를 이어간다고 발표. 개인 선택에 따라 완전 재택을 할 수도 있고, 원하는 날만 출근도 가능. 일본, 태국, 대만 등에 있는 글로벌 라인 계열사로 확대 적용할 방침
- 직방: COVID-19 이후에도 재택근무제를 지속한다고 발표
- 트위터: 원하는 직원은 영원히 재택근무 허용
- 페이스북: 모든 정규직 직원이 원격으로 업무를 수행할 수 있다는 전제로 재택근무 허용

<미국 금융 & 빅테크 회사 사무실 복귀 계획>

- 모건스탠리: 9월까지 전원 복귀, "식당 갈 수 있다면 사무실에도 올 수 있어", "뉴욕에서 돈 받으려면 뉴욕서 일하라"
- 골드만삭스: 7월 14일까지 복귀, "원격 근무는 일탈적", "혁신, 협동, 도제식인 우리 산업과 맞지 않아"
- JP모건: 5월부터 단계적 복귀, "대부분 전문직은 도제식", "줌(영상통화)으로는 불가능"
- 웰스파고: 9월부터 사무실 정상 가동
  > "회의에 참여하고, 다른 이들의 근무 모습 보고 배우고, 캐주얼하게 소통하는 것 매우 중요"
- 애플: 9월부터 주 3일 출근, "화상회의가 결코 복제하지 못하는 것 있어"
- 아마존: 주 3일 출근, "아마존 직원들은 어디에서 일하든 고객 만족을 위한 최고의 결과를 낼 수 있을 것"
- 구글: 10월부터 직원 60% 주중 출근, 직원 20%는 재택근무, 20%는 다른 지역 사무실에서 원격 근무
  > "재택근무나 다른 지역 사무실로 출근하면 임금이 조정될 것"
- 마이크로소프트: 7월부터 출근과 재택 혼합형 하이브리드 근무
  > "하이브리드 근무는 우리 세대 근무 형태의 가장 큰 전환"
- 페이스북: 원격 업무 가능하면 재택 허용, 다만 정기적인 대면모임 조직
  > "지난 1년간 어디에서나 좋은 작업을 수행할 수 있다는 사실을 배워"

하이브리드 근무 시대 도래



부동산 라진성

<하이브리드 근무 시대, 오피스 사용 면적을 줄어들까?>

– 네이버 라인프러스: 영구재택근무 선택. 기존 사무실을 그대로 유지하되, 직원 휴게 공간과 회의실 등을 늘리는 형태로 리모델링할 계획

– 직방: COVID-19 이후에도 재택근무 지속. 메타버스 플랫폼 '메타폴리스'를 자체 개발해 오프라인 사무실을 가상공간으로 전환할 계획. "6월 말 사무실 재계약이 있지만 연장하지 않을 것"

– 유럽연합(EU) 행정부 격인 집행위원회: 2030년까지 벨기에 브뤼셀에 있는 사무용 건물을 절반으로 줄이겠다는 계획을 최근 발표. 전체 사용 면적은 25%가량만 줄어들 예정. 이는 브뤼셀 전역에 걸쳐 사무실을 두는 대신 유사한 정책 부서를 좀 더 큰 건물로 합쳐 업무 공간을 한곳으로 모이게 한다는 계획에 따른 것

☞ COVID-19 이후에도 재택근무 확대를 강조하던 글로벌 금융사들은 사무실로 돌아오라는 메시지를 경쟁하듯 설파. 주요 빅테크들 역시 하이브리드 근무 제시. 국내 역시 백신 접종이 확대되면 출근 복귀를 고민하는 기업들이 늘어날 것으로 예상. 다만, 미국에서는 사무실 복귀를 요구하면 이직을 하는 경우가 속출. 장기적으로 사무실 근무와 재택근무 사이에서 가장 유익한 균형점을 찾는 시도가 지속될 것으로 전망되며, 당분간 재택과 출근을 병행하는 하이브리드 근무가 추세가 될 전망.

따라서 이로 인해 변화되는 라이프 스타일을 반영한 투자 아이디어 고민 필요. 가장 논쟁이 격한 지점은 오피스 사용 면적. 오피스의 총량은 감소할 수 있지만, 재택근무 증가분만큼 감소하지는 않을 전망. 상당부분의 면적이 복지 등 서비스 면적으로 활용될 전망이며, 분산 오피스* 등 새로운 형태의 오피스 활용이 확대될 것이기 때문. 재택근무 확대로 주거지에 대한 인식도 변화. 미국의 Z세대들 사이에서는 '줌타운'**이 각광

* 분산오피스: 기존의 공유 오피스나 거점 오피스가 강남이나 광화문 등 업무중심지구에 위치했다면 분산 오피스는 송파구, 관악구, 목동, 일산 등 주거중심지역에 위치한 게 특징

** 줌타운: 재택근무에 필요한 화상 대화 소프트웨어 '줌(Zoom)'과 '타운(town · 도시)'을 합친 말인 줌타운은 재택근무자의 거주지를 뜻하는 신조어

COVID-19 이후 직주 근무 스타일 운영 기업

기업	내용
NHN	부서장 재량에 따라 재택과 사무실 근무를 자유롭게 선택(코로나 기간)
	매주 수요일 사무일 밖에서 일하는 '수요 오피스' 제도(코로나 이후에도 시행 예정)
KT	부서장 재량에 따라 매주 1~2회 재택 혹은 분산 오피스 근무
	관악, 송파, 일산 분산 오피스 자유롭게 이용
현대차	서울 종로 · 용산 · 동작, 인천 부평, 경기 안양 · 의왕 · 강동 · 판교 8곳에 직원 이용 가능한 H워크스테이션(거점 오피스) 운영
밀리의 서재	30분 이내 출근 가능 지역으로 주거지 옮길 시 매월 30만원씩 24개월간 총 720만원 지원하는 '이사지원금제도' 운영(한시적)

Source: 서울신문, KTB투자증권

HEAD LINE



인프라 전혜영

제3자 PPA 시행이 재생에너지 발전 산업에 미치는 영향

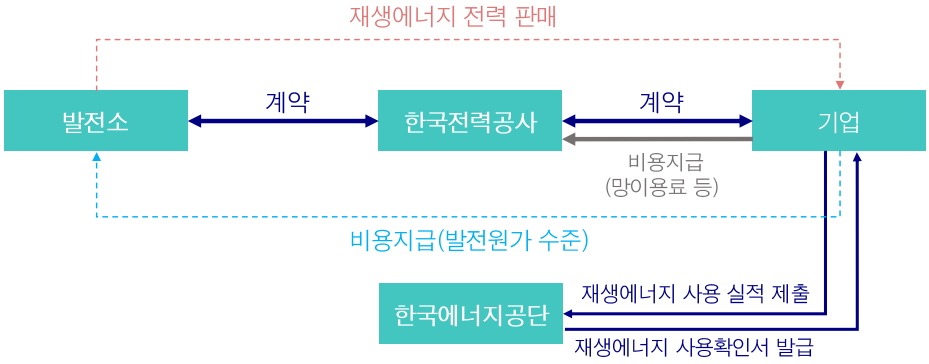
– 산업통상자원부, 21일부터 기업 등 전기사용자가 재생에너지 발전사업자로부터 재생에너지만으로 생산한 전력을 선택적으로 구매할 수 있는 '신·재생에너지 발전전력의 제3자간 전력거래계약에 관한 지침' 시행. 재생에너지 발전사업자와 한국전력, 전기소비자간 전력구매계약(PPA, Power Purchase Agreement)를 허용하는 '제3자 PPA'를 시행하는 것. 이 제도를 시행하면 재생에너지 발전사업자와 전기사용자 간에 계약의 기본적인 사항에 대해 합의한 후 '발전사–한전–소비자'로 이어지는 구조로 재생에너지 전력 거래 가능

– 그동안 국내에서는 발전사와 기업 간 직접적인 전력 거래를 할 수 없었으며, 전력을 구매하기 위해서는 전력거래소가 운영하는 전력시장에서만 구매해야 했음. 따라서 전기사용자가 재생에너지로만 생산한 전력을 구매할 수 없었음

– PPA는 계약 당사자 간 가격 협상이 가능하고 대규모 장기계약을 통해 가격 안정성을 보장할 수 있기에 전기소비자(기업)과 재생에너지 발전사업자가 모두 선호하는 방식. **하지만 국내에서는 한전의 중개를 통해 재생에너지를 구매해야 하기 때문에 전기 사용자 및 발전사업자가 제3자 PPA를 사용할 유인이 부족**. 정부가 확정한 제3자 PPA 세부 지침에 따르면 한전 전력망을 거치는 대가로 각종 에너지 취약 계층의 복지에 들어가는 비용까지 수수료로 부과하고 있기 때문. 또한 거래 계약에서도 신재생 발전 사업자가 생산하는 전력을 나누어 복수 수요자에게 공급할 수 없도록 하는 제약 존재

☞ PPA 도입은 전기 소비자의 재생에너지 사용을 용이하게 해 재생에너지 보급 확산으로 이어지는 측면에서 긍정적. 또한, 제3자 PPA 도입으로 REC 공급 물량이 감소하게 되면 현물시장에서의 REC 거래가격도 안정화 될 수 있어, 재생에너지 발전사업자들의 수익성 확보를 기대해 볼 수 있음. 하지만 한전이 정한 세부기준에 따라 계약을 하게 되는 제3자PPA를 이용하면 타 발전원 대비 높은 발전 단가에 더해 한전에 지불해야하는 수수료도 더해지게 되어 가격 측면에서 재생에너지 발전 사업자 뿐 만 아니라 전기소비자 입장에서도 부정적. 직접 PPA에서도 한전의 전력계통 서비스 이용에 대한 발전 측 계통요금에 대한 고려 부재. 재생에너지 발전 사업자 및 전기소비자들이 PPA를 합리적인 가격에서 활용할 수 있는 세부적인 정책 지원과 규제가 필요

제3자 PPA 제도 체계



Source: 한국에너지공단, KTB투자증권

Weekly

해외 News

오피스

2021.06.20 The Real Deal **Kilroy Realty, Indeed Tower 580백만 달러에 인수** https://bit.ly/2UazGJd

▶ Indeed Tower는 오스틴 중심 업무 지구에 위치하고, 지난 5월에 완공된 신축 오피스 타워.

▶ 36층 규모이며, 총면적은 730.000ft^2. 임대율은 57%이며 주요 임차인으로는 Vinson & Elkins, Heritage Title, Brown Advisory 등이 있음

물류 창고

2021.06.14 Real Estate Weekly **Kimco, 캘리포니아 물류창고 2개 매각** https://bit.ly/3xt00wr

▶ Kimco는 해당 물류창고들을 부동산 업체인 Westcore에게 108백만 달러에 매각

▶ 거래 자산: 1) Lancaster warehouse 총면적 926,560ft^2 2) Woodland warehouse 총면적 508,000ft^2

▶ 두 자산 모두 2020년에 Rite Aid와 20년 동안 100% 임대 계약이 체결되어 있음

인프라

2021.06.15 EvWind.es **브라질 풍력 용량 19GW 경신** https://bit.ly/3zBltpc

▶ 브라질의 풍력 용량을 약 10년 전 1.5GW를 겨우 넘기는 수준이었으나, 현재는 수력 발전에 이어 두 번째로 많은 용량 보유. 이는 전체 전기공급원구성(electricity matrix)의 10% 차지

▶ Abeeólica(Brazilian Wind Energy Association)에 따르면 브라질은 726개의 풍력 단지와 8,500개의 풍력터빈을 운영 중

▶ 작년에 브라질에서 신규 설치된 용량의 43.17%는 풍력

▶ GWEC(Global Wind Energy Council)에 따르면 브라질의 풍력 용량 규모는 2020년 기준 일곱 번째이며, 작년에 설치된 용량까지 고려하면 세 번째.

▶ 설비이용률(capacity factor) 40.6%이며, 세계 평균은 약 35%

인프라

2021.06.17 EvWind.es **미국, 2020년 신재생에너지 소비 최고치** https://bit.ly/3xAJsml

▶ EIA(Energy Information Administration)에 따르면 2020년 미국의 신재생에너지 소비는 5년 연속 상승하여 1.16경 Btu 기록. 이는 미국 에너지 소비의 약 12%

▶ 신재생에너지 소비 중 풍력이 약 26%를 차지. 바이오매스(목재 및 폐기물+바이오연료)는 39%, 태양열은 11%, 수력은 22% 정도 차지

리츠

2021.06.15 See News **루마니아 상장 리츠 NEPI, 세르비아 자산 2개 매각** https://bit.ly/3iJBxit

▶ New Europe Property Investments(NEPI)는 세르비아의 리테일 자산 Kragujevac Plaza와 Krusevac Shopping Park를 암스테르담 업체 CEE BIG에게 60.8백만 유로(73.8백만 달러)에 매각

▶ NEPI는 이번 자산 매각은 투자등급 국가에 있는 핵심 자산에 초점을 맞추는 전략의 일환이라고 밝혔으며, 거래 완료 이후 세르비아에 Promenada Novi Sad라는 핵심 자산 하나만 소유하게 됨

▶ 이번 거래는 세르비아 경쟁위원회의 승인을 필수적으로 받아야 함

리츠

2021.06.15 Nasdaq **Mack-Cali Realty, 사무실 포트폴리오를 84백만 달러에 매각** https://bit.ly/3wu4VgB

▶ Mack-Cali Realty는 Red Bank NJ 소재 River Center 포트폴리오를 First Mile Properties에게 84백만 달러에 매각

▶ 포트폴리오는 A등급의 사무실 건물로 이루어져 있으며 총면적은 639,490ft^2. 임대율은 66%

▶ 해당 리츠는 매각 수익을 대출 상환에 사용할 계획이라고 밝힘

▶ Mack-Cali Realty는 최근 몇 년 동안 포트폴리오를 교외 사무실 건물에서 도심지 건물로 자산을 전환 실행 중

해외 News

리츠	2021.06.15 World News Wire **WashREIT, 오피스 포트폴리오 매각**	https://bit.ly/3gsSH2d
	▶ WashREIT는 다가구(Multifamily) REIT로 전환 계획 중. 이에 따라 전략적으로 오피스 포트폴리오를 Brookfield Asset Management에게 766백만 달러에 매각 ▶ 포트폴리오는 12개의 오피스 자산으로 구성되었으며 총면적은 2,371,000ft^3. 거래는 올해 3분기에 완료될 예정 ▶ WashREIT는 또한 잔존하는 8개의 리테일 자산도 3분기 내에 매각할 예정. 판매 수익으로 고성장이 기대되는 Atlanta, Raleigh-Durham, Charlotte 등 미국 남동부 지역의 다가구 자산을 매입하고, 부채를 상환하여 레버리지를 줄일 계획 ▶ IR 자료(포트폴리오 자산 리스트 포함): https://bit.ly/3wtrkuJ	
리츠	2021.06.15 Finews.asia **SGX, Nikkei ESG REIT 인덱스 선물 거래 시작**	https://bit.ly/3cKzTcw
	▶ SGX는 Nikkei와 제휴하여 세계 최초로 일본의 60개 REIT로 구성된 Nikkei ESG REIT 선물을 도입 ▶ 해당 지수의 시가총액은 약 1,600억 달러 수준 ▶ ESG 등급은 GRESB(글로벌 실물 자산 가능성 벤치마크)에 따라서 구성 종목의 가중치를 조정	
리츠	2021.06.14 Market Watch **Washington Prime Group, Chapter 11 파산 신청**	https://bit.ly/3wwmlZY
	▶ 쇼핑몰 리츠인 Washington Prime Group(WPG)는 코로나 유행으로 임차인과의 계약 해지와 임대료 지급 불능을 겪으면서 1분기에 55.4백만 달러의 순손실 기록 ▶ 그래서 담보부 채권의 73%를 소유하고, 무담보 채권의 67% 소유한 SVPGlobal과 다른 채권자들의 동의로 파산 절차 집행 ▶ DIP(Debtor-in-Possession) 자금조달로 1억 달러를 확보하였으며, 이는 채무를 상환하고 영업을 지속하는 데 사용될 것 ▶ **Chapter 11 파산 신청**: Reorganization plan(구조조정 계획)을 제출하고, 채무를 재조정한 후 변제 기한을 연장하는 파산신청의 종류. 일반적으로 규모가 큰 기업체들이 계속 사업을 영위하면서 채무를 변제할 때 신청	
데이터 센터	2021.06.14 Data Center Dynamics **Equinix, 하이퍼스케일 데이터 센터 포트폴리오 확장 발표**	https://bit.ly/3vlsst9
	▶ Equinix는 싱가포르의 GIC 국부펀드와 함께 'hyperscale xScale portfolio' 를 3배 규모로 확장하는 계획 발표 ▶ 이를 위해 두 회사는 유한 책임 형태로 JV를 설립할 예정이며 더블린, 프랑크푸르트 등에 설립 계획 중 ▶ 현재 Equinix는 일본에 3개, 프랑스, 영국, 독일에 각각 2개, 브라질에 1개의 초대형 데이터 센터를 운영 중	
데이터 센터	2021.06.15 Data Center Dynamics **Penta Infra, 덴마크 코펜하겐 외곽 소재 Sentia 데이터 센터 인수**	https://bit.ly/3qeldYX
	▶ 데이터 센터 제공 업체인 Penta Infra는 IT 서비스 회사인 Sentia로부터 데이터 센터를 매입 ▶ 해당 데이터 센터는 Sentia가 2016년에 Glostrup의 Smedeland으로부터 데이터 센터를 인수했으며 그곳에서 자체 Sentia Cloud를 운영해 온 바 있음 ▶ Penta Infra는 네덜란드와 독일에서 데이터 센터를 운영하고 있으며 이번 인수를 통해 회사는 덴마크 시장으로 진출. 향후 북유럽 사업을 확장할 예정	
데이터 센터	2021.06.15 Data Center Dynamics **Atos, 케냐에 데이터 센터 구축 예정**	https://bit.ly/35DKrGr
	▶ Kakamega County의 Butere에 있는 Mwale Medical과 Technology City에 260백만 달러를 투자해 데이터 센터 건설 예정 ▶ 해당 데이터 센터는 인공지능 혁신 지구에 포함될 것이며, 곧 착공하여 2022년 말 완공 예정 ▶ 데이터센터의 용량은 공개되지 않았지만, 해당 지역들에서 가장 큰 규모로 알려짐	

해외 News

오피스	2021.06.14 G-enews 아마존, 재택근무 늘린다, 출근제 복귀 방침서 선회	https://bit.ly/3wqnFxE
	– 일주일에 회사로 출근하는 날을 3일로 국한하고 나머지 이틀은 재택근무를 선택 – 연중 최대 한달까지 사원이 희망하는 지역에서 원격근무를 하는 것도 아울러 허용할 계획	
오피스	2021.06.15 조선일보 "식당은 가면서 회사는 왜 못나오나" 美 CEO들 사무실 복귀명령	https://bit.ly/3gBfmby
	– 모건스탠리가 개최한 콘퍼런스에서 직원들에게 "이제 사무실로 돌아올 때"라고 선언 – 사무실 복귀 결정은 금융회사와 빅테크사들이 내리고 있음. 주로 협업이 많이 필요하고 보안이 까다로운 업종들 – 화상회의를 통한 협업은 소모적이고 비효율적이라고 판단했고, 원격으로는 새로운 일을 가르치고 습득하기가 불가능하다는 점 – 빅테크 IT 기업들은 '하이브리드 사무실 복귀', 반면, 응답자 중 39%는 원격 근무에 유연하지 않을 경우 퇴사나 이직을 고려	
오피스	2021.06.17 한국경제 중국 랜드마크 소호차이나, 미국 블랙스톤에 팔린다	https://bit.ly/35uyFhN
	– 미국의 대형 사모펀드 블랙스톤이 중국 주요 도시에 오피스빌딩을 지어 운영하는 부동산개발업체 소호차이나를 인수 – 블랙스톤, "베이징과 상하이 업무용 부동산 전망을 좋게 보고 있다"	
물류 센터	2021.06.15 G-enews 아마존 물류창고 '로봇 일꾼' 등장, 전자상거래 미래상 예고	https://bit.ly/3xolKd1
	– 2025년까지 20만 작업 인시(1인당 근로시간×근로자 수)당 발생한 응급처치 이상의 재해율(TRIR)을 50% 줄이는 결과 예상 – 근로자의 요청하는 대체로 무거운 물류 아이템을 물류창고 어디에 있든 상관없이 요청한 근로자에게 갖다주는 역할	
주택	2021.06.16 G-enews 美 목재가격 폭락, 주택 건축 숨통 트이나	https://bit.ly/3pYoBHd
	– 건축업자 경기전망지수 10개월만에 최저. 치솟는 건축 자재 가격으로 인해 신축주택 수요가 계속해서 감소 – 6월 인도분 목재 가격은 1000피트당 1009.90 달러로 지난달 초 기록한 사상최고치 1711.20 달러에 비해 41% 폭락 – 목재 가격이 예년 수준으로 안정되면 주택시장에서 떨어져 나갔던 소비자들이 다시 복귀하면서 시장 상승 모멘텀이 강화될 전망	
주택	2021.06.17 G-enews NAR "美 주택부족 물량 550만채, 획기적 정책 대응 필요"	https://bit.ly/35L3COV
	– 원자재 가격 상승, 노동력 부족 등으로 미국내 신축 주택 공급이 위축되고 있는 가운데 대규모 주택 부족이 확인됨에 따라 미 집값 상승세는 당분간 꺾이기 어려울 전망. 제한된 공급은 최근 주택가격 상승세 배경 – 팬데믹으로 주택 건축이 둔화됐고, 주택건축을 위한 대지 매입도 지연, 재택근무 확대로 교외 이동 수요 확대 – 주택담보대출(모기지) 금리가 사상최저 수준으로 떨어져 주택 수요는 크게 증가, 모기지 부담이 낮아지면서 집을 팔려던 이들이 매물을 거둬들이거나 매물 등록 의사를 접는 등 기존주택 매물도 감소	
주택	2021.06.18 G-enews 美 코로나 여파로 '휴가용 별장' 거래 폭증	https://bit.ly/3xzpyYS
	– 지난해 휴가용 별장 판매건수가 전년 대비 16% 증가. 같은 기간 일반주택 판매건수가 5.6% 늘어난 것과 크게 대조 – 이같은 추세는 올해에도 이어져 지난 4월 기준 휴가용 별장 판매는 전년 동기 대비 33%나 폭증 – 코로나발 재택근무가 널리 확산되면서 업무도 처리할 겸 휴가도 보낼 겸 별장을 구입하는 직장인이 크게 증가한 때문 – 원격근무를 지속하거나 탄력적인 근무제를 도입 확대로 별장이나 세컨드 하우스 개념의 부동산 수요는 앞으로도 계속 강세를 띨 것	
주택	2021.06.19 연합뉴스 치솟는 미국 집값에 '지옥의 집' 흉가도 60만달러에 매물	https://bit.ly/3vJt0z1
	– "미친 주택시장", '호러 하우스' 고쳐 팔겠다는 수요 생겨, 실제 집을 보지도 않고 현찰 62만5천달러를 주고 사겠다는 사람도 나타나 – 주변 시세는 75만~80만달러, 기본 뼈대는 튼튼한데다 경치도 좋아 수리한 뒤 더 높은 가격에 되팔려는 매수자가 나타나기 시작	

해외 News

주택
2021.06.17 G-enews
중국, 5월 주택 평균 가격 0.6% 증가 "소폭 상승" https://bit.ly/3cRZ9xB
- 중국 일선도시(一线城市 · 핵심도시)의 신규 주택 판매가격은 전월 대비 0.7% 늘어났고, 지난해 5월보다 6% 증가
- 중고주택의 판매가격은 전년 대비 10.8% 증가했고, 전월보다 0.6% 올랐지만, 상승폭은 각각 지난달보다 0.5와 0.2포인트 감소
- 일선도시 중 베이징 · 상하이 · 광둥의 주택가격은 전월비 각각 1.1%, 0.7%, 0.9% 올랐고, 선전의 주택가격은 전월보다 0.1% 하락

주택
2021.06.15 헤럴드경제
취직보다 '창직', MZ세대, 집과 삶을 바꾸다 https://bit.ly/3pXFTnT
- 회사와 거리두기가 만든 직주분리, IT · 인터넷, 공간 초월한 환경 조성, 미래 트렌드로 안착 가능성 높아
- 일본의 신주거트렌드 '다거점생활', 행복추구 위한 주거공간 부각 주목
- 자유의지의 독신파 MZ세대 관심, 관련 서적도 베스트셀러로 불티

부동산
2021.06.18 G-enews
연준, 조기 금리인상 전망에 모기지 금리 급등 https://bit.ly/3qbv9Cn
- 가장 흔한 모기지 금리인 30년만기 고정 금리가 3.25%로 급등. 4월 중순 이후 가장 높은 수준
- 모기지 금리는 연준의 정책 금리인 연방기금 금리에 따라 움직이지는 않지만 연준의 통화정책 움직임에 따라 크게 변하는 10년물 국채 수익률에 연동돼 움직이는 경향
- 국채 수익률 외에 현재 모기지 금리를 좌우하는 주요 변수는 연준의 채권매입. 연준은 금리인상에 앞서 우선 채권 매입규모부터 축소, 테이퍼링. 모기지 수요의 중요한 축 하나가 약화한다는 것을 의미

부동산
2021.06.16 서울경제
집값 거품 순위 1위는 뉴질랜드, 한국은? https://bit.ly/35nHauX
- 캐나다 · 스웨덴 · 노르웨이 등 뒤이어, 韓 19위, 美 블룸버그 "글로벌 금융위기 이후 최대 거품"
- 저금리와 주요국의 경기부양책, 신종 코로나바이러스 감염증(코로나19) 이후 주택 공급 제한 등이 원인

부동산
2021.06.16 헤럴드경제
도심 떠나 해변으로, 美 '부촌' 대이동 https://bit.ly/3zrSjZz
- 미국은 전국적으로 '주택시장 붐'을 맞고 있지만 원래 가장 집값이 비쌌던 곳들은 오히려 가격 하락의 쓴 맛을 보는 중
- 고소득 전문직들의 원격 근무가 늘어난 영향, 도시 근교나 휴양지, 세컨드하우스 인기

부동산
2021.06.17 조선일보
금리 급등에 붕괴한 '일본 부동산 버블', 한국도 따라가나? https://bit.ly/3xvRM6Q
- 엔고불황 막기위한 저금리 정책이 버블 촉발시켜, 사회갈등과 정치적 쟁점 되자 뒤늦게 급격한 금리인상과 대출규제로 버블 붕괴
- 펜데믹불황 막기 위한 저금리와 과잉유동성의 끝은?

부동산
2021.06.15 G-enews
런던, 1000만 달러 이상 고급 부동산 시장 거래액 1위 https://bit.ly/3zFHZgC
- 런던의 초호화 아파트 원 하이드 파크 팬트하우스 거래 예상가는 약 2760억원
- 지난해 런던은 1000만 달러 이상의 고가 주택 거래에서 37억 달러를 기록해 거래액 1위

부동산
2021.06.18 G-enews
HSBC, 베트남 부동산 대출 부실 우려 https://bit.ly/3xEe5aN
- 지난해 베트남 고급아파트 거래가는 전년대비 9%, 중저가아파트는 4% 상승. 주로 대도시 고급아파트 중심으로 2년간 상승
- 지난 1~2월 부동산부문 대출은 전년동기대비 15% 증가해 중앙은행(SBV)의 목표치 12%를 초과

해외 News

리츠	2021.06.17 매일경제 "인플레 압박 넘자" 서학개미 몰린다, 美 부동산ETF 리츠	https://bit.ly/2TIgn9S
	– 인플레 헤지자산 부동산 부상, 경기 회복땐 물류창고 수요 쑥, UBS "인플레 헤지 수단으로 볼 수 있어" – 올해 2분기 부동산 리츠株 수익률 14%, 美 뱅가드ETF 석달 수익 13%, S&P500지수 상승률 2배 달해 – 배당 수익률도 2.60%로 국채보다 높아, 경기순환주에서 부동산 주로 분산 이동, 상업 · 주택임대 외 물류 · 데이터센터 등	
리츠	2021.06.17 연합뉴스 중국, 인프라 투자에 민간자금 유도, 공모리츠 첫 상장	https://bit.ly/3cQbFxE
	– 중국 금융당국의 허가를 받은 공모 인프라 리츠 9개가 오는 21일 상하이증권거래소와 선전증권거래소에 상장 – 산업단지 · 유료 도로 · 쓰레기 처리 및 바이오 발전소 · 물류시설 등 망라, 5조원대 자금 첫 조달	

국내 News

오피스

2021.06.18 한국경제 **"굿바이 오피스" 네이버 라인, 국내 첫 영구재택근무** https://bit.ly/3zDrYI0

- 라인, "사무실서 얼굴 볼 일 없겠네" 日 · 태국 글로벌 직원으로 확대, 개인 선택에 따라 완전 재택이나 원하는 날만 출근도 가능
- 직방, 메타버스 오피스서 근무, 임차료 절감, 타기업 확산할 듯

오피스

2021.06.18 더벨 **강남 바른빌딩, 3.3㎡당 4천? 몸값 치솟는 중소형 매물** https://bit.ly/35lD7t3

- 3.3㎡당 4000만원에 육박하는 최고가 적어낸 KB부동산신탁 철회, 수익률 저하 우려, 클로징 촉각
- 차순위자로는 한투부동산신탁, 바로자산운용 등이 줄을 서고 있는데 이 역시 각각 3.3㎡당 3900만원, 3800만원대
- 입찰을 앞두고 감정평가를 의뢰했을 때 몸값은 최고 수준으로 쳐도 3.3㎡당 3500만원 수준
- 3.3㎡당 4000만원 전후에서 이뤄지면 캡레이트(Cap rate) 기준 3%를 넘어 2%대까지 떨어질 수도 있을 것

오피스

2021.06.16 조선비즈 **강남 오피스 임대료 '쑥' 끌어올린 역삼동 센터필드** https://bit.ly/35pqMKt

- 강남권역 프라임급 오피스 공급 부족, 센터필드 준공이 인근 강남권역 프라임 오피스의 임대료에도 영향을 주며 전반적인 상승세
- 올해 초 준공된 센터필드는 3.3㎡당 보증금 160만원, 월임대료 16만원 수준으로 임차인을 모집
- 강남권 신축은 3.3㎡당 월임대료 10만~12만원, 구축은 3.3㎡당 월임대료 8만원 안팎
- 1000평짜리 오피스를 임대한다면 강남권 구축은 월 8000만원, 센터필드는 월 1억6000만원 정도로 임대료가 2배 높은 것

오피스

2021.06.16 팍스넷뉴스 **부영태평빌딩 매각설 '솔솔'** https://bit.ly/35s8kAY

- 부동산업계에서는 부영태평빌딩(옛 삼성생명 본사 사옥)의 몸값이 1조원도 돌파할 수 있을 것이라며 기대감
- 시중은행 등 잠재적인 매수 희망자도 충분, 부영 관계자는 매각 부인

오피스

2021.06.16 파이낸셜뉴스 **죽전 에머슨 R&D센터 매각 흥행 조짐** https://bit.ly/3wyzfXF

- 우량한 마스터리스(책임임차) 테넌트(임차인)가 있는 매물, 안정적인 캐시플로우(현금흐름) 확보
- 입찰 7월 초중순 진행, 내주부터 투어실사, 연면적 1만8800.24㎡, 임대율은 100%

오피스

2021.06.14 머니투데이 **특급호텔을 회의실로, 코로나 뛰어넘은 공유오피스** https://bit.ly/3zxnMt1

- 호텔 연회장 예약 플랫폼 '루북'은 호텔 객실과 스위트룸을 시간 단위로 예약해 업무 공간으로 활용하는 오프사이트 서비스 출시
- 호텔산업 디지털 전환 스타트업 'H2O호스피탈리티'는 ICT 기반 통합운영시스템을 통해 비대면 무인화 형태로 호텔 운영 자동화

오피스

2021.06.14 더벨 **한국은행, 소공별관 매각 본격화, 감평사 선정 완료** https://bit.ly/3iHxljm

- 내년 초 매각 공고 계획, 750억에 매입해 시세차익 수천억 전망
- 소공별관은 1965년 1만4300㎡(약 4326평) 규모로 준공

리테일

2021.06.14 한국경제 **"온라인서 사고 '자판기 빌딩'서 찾아간다" 불신의 벽 높은 美중고차 매매 판 흔들었다** https://bit.ly/2SMFCIa

- 美중고차 온라인 플랫폼 카바나 자판기 타워 가보니
- 중고차 업계의 아마존 평가, 2012년 창업후 매년 상승곡선, 토큰넣고 車 받는 특별한 경험
- 숨은 결함 디지털로 360도 확인, 중고차 거래 투명성 확 높여, 소비자가 車품질 만족 못하면 7일내 조건없이 반품 파격

국내 News

리테일	2021.06.15 한국경제	SK에너지, 직영주유소 116곳 매각, 7600억 현금화	https://bit.ly/35sfx3S
	– SK이노베이션의 100% 자회사 SK에너지가 직영 주유소 116곳 전부를 매각, 약 7600억원을 현금화 – 매각 상대는 SK리츠의 100% 자회사인 클린에너지위탁관리부동산투자회사, 매각한 뒤 임차 – 정유화학 자회사 및 자산 유동화 잇달아, 매각 자금으로 2차전지(배터리) 사업 확장 재원 활용		
리테일	2021.06.14 더벨	엠디엠플러스, 홈플러스 부산가야점 주상복합 '탈바꿈'	https://bit.ly/3pTFW3M
	– 매입가액 3500억 · 조달 통해 잔금 납부, 부산서 '컨버전' 프로젝트 활발, 주상복합으로 개발 – 부산가야점 부지는 일반상업지역으로 지정돼있어 아파트 개발은 어려워 주상복합처럼 상업공간이 복합된 주거시설 예상		
리테일	2021.06.15 더벨	JR투자운용, 원주 AK플라자 매각 추진	https://bit.ly/3cJCzqM
	– 강원도내 유일한 백화점, 장기 마스터리스로 안정적 수익 가능, 대형마트인 롯데마트도 입점, 연면적 8만6501㎡(2만6117평) – 강원지역을 통틀어 부동의 매출 1위 백화점이 매물로 나오는 만큼 관심이 높을 것		
리테일	2021.06.18 서울경제	3년째 "사실 분 없나요", 강남과 너무 다른 '명동 호텔 잔혹사'	https://bit.ly/2Ser2c5
	– 티마크그랜드 · 롯데시티호텔 등 코로나 위기에 매물로 나왔지만, 고도제한에 큰손 디벨로퍼도 꺼려 – 강남, 고급주거단지 개발 수요에 프리마 호텔 · 르메르디앙 서울 등은 평당 1억~2억대 고가에 팔려		
물류 센터	2021.06.17 매일경제	쿠팡, 올해 물류센터 신규투자 1조원 넘겨	https://bit.ly/35yEudO
	– 17일 부산광역시와 물류센터 설립 MOU, 2200억 투자, 일자리 3000개 창출 기대 – 3월 전북 4월 경남 5월 충북 이어 네번째, 뉴욕증시 상장 후 축구장 100개 규모 투자		
물류 센터	2021.06.17 파이낸셜뉴스	KB운용, 안산 물류센터 '그레이박스' 품는다	https://bit.ly/3cP8ztY
	– 3000억 규모에 인수, 내년 소유권 이전완료, 저온창고 면적을 늘리면 추가적인 임대료 상승을 통해 자산가치 상승 가능 – 희소한 '도시형 유통 물류센터'에 7곳 몰려, 한샘 등 우량 임차인 입점		
데이터 센터	2021.06.15 머니투데이	폭증하는 데이터 수요에, 통신3사, IDC 확보경쟁 가열	https://bit.ly/3gHgWZH
	– 초거대AI, 자율주행 등 데이터 전문 관리 수요 폭증, 통신3사 '하이퍼스케일급 IDC' 연이어 오픈, 올해도 계속 지어진다 – 폭증하는 데이터 수요 '아시아 데이터센터 허브' 자리 노린다, 더이상 '전기먹는 하마' 아냐, 친환경 IDC가 대세		
주택	2021.06.18 더벨	[생활형 숙박시설 규제 후폭풍] 건영, 여의도 호텔 리모델링, 숙박업 '정공법' 승부	https://bit.ly/3xsNWva
	– 매입단계부터 중장기임대용 투자상품 개발, 이형수 건영 회장 장녀 위탁운영 참여 – 여의도내 호텔이 8곳밖에 없는 상황에서 중장기 임대 수요를 이끌 승산이 충분히 있다고 판단		
주택	2021.06.16 더벨	[생활형 숙박시설 규제 후폭풍] 기분양 물량, 주거용 오피스텔 용도전환 입장 '확고'	https://bit.ly/2SvMBoT
	– 국토부는 1월 기분양 생활형 숙박시설에 대해 주거목적 사용을 고수하면 주거용 오피스텔이나 주택으로 용도변경시키겠다고 발표 – 강원지역 분양 찬물, 투자주의보, 수분양자 유예기간 후 되팔 때 불리할 가능성		

국내 News

주택	2021.06.15 더벨	[생활형 숙박시설 규제 후폭풍] 관광 · 상업지 개발 좌초 우려, 밀어내기 물량 '극심'	https://bit.ly/3wlrK04
	– 국토부가 발표한 생활형 숙박시설 규제 입법예고 기간은 14일 종료, 법제처 심사를 거쳐 9월 전후에는 개정안 공포가 예정 – 분양형 호텔 리스크 재현, '뇌관' 터질 가능성, 연관 플레이어 모두 손해		
주택	2021.06.14 이코노미스트	'셰어하우스'로는 뭔가 부족, '공유 주거 하우스' 시대 온다	https://bit.ly/3iDG9Xq
	– 공유 주거 하우스는 한 집을 여럿이 공유하는 '셰어하우스'와 유사하나 '나만의 공간'을 확보한다는 명확한 차이 – 샌드박스 규제 완화로 다양한 주거 형태 등장 예정. 개인 공간은 철저하게, 공간 공유는 넓게		
주택	2021.06.18 부동산114	20억 오피스텔 분양 흥행이 말해주는 "2021 수익형부동산 트렌드"	https://bit.ly/3vH6FBU
	– 오피스텔 분양 고전 속, "될 놈은 된다", 잘 나가는 오피스텔, 트렌드에 답이 있다 – 오피스텔 분양흥행 이유 (1) 불변의 진리, 입지의 힘! (2) 비쌀수록 잘 팔리는 베블렌 효과 (3) 면적 희소성의 법칙 – 대출규제 강화로 하반기 오피스텔 시장, 위축 가능성		
리츠	2021.06.20 조선비즈	SK, 서린빌딩 · 주유소 담은 리츠 만든다, 하반기 상장 목표	https://bit.ly/3qpiZWN
	– SK는 사옥으로 사용하고 있는 서울 종로구 SK서린빌딩과 SK에너지 주유소를 담은 리츠를 연내 상장할 계획 – SK위탁관리리츠는 SK주유소를 담은 클린에너지위탁관리리츠의 지분증권을 매입해 운용 – 국내 상장 리츠 최초로 분기 배당을 시행할 계획, 연 5% 수준의 배당 수익을 기대		
프롭테크	2021.06.15 연합뉴스	직방, 아파트 중개 시장 진출, 비대면으로 집 둘러보고 계약까지	https://bit.ly/35ntEaA
	– 허위 · 중복 매물 없애고 사후 책임 강화, 3D · VR로 전망 · 일조량까지 비대면 확인 – 매매 수수료 절반은 직방 몫, "비대면 상담으로 시장 확대될 것"		
프롭테크	2021.06.18 세계일보	이젠 AI가 아파트 매물 추천, 프롭테크 시대로	https://bit.ly/2UcQ6Rj
	– 부동산 건설 · 중개 · 관리 영역 ICT 접목, 직방 견본주택 등 단지 정보 VR로 제공, 다방 · 다원중개도 다양한 서비스 도입 – 지난해 세계 프롭테크 평균 투자 규모는 2769만달러(약 310억원), 2019년 1734만달러(약 194억원)와 비교하면 59.7% 급증		
프롭테크	2021.06.18 비즈한국	부동산 수익증권 '댑스', 첫 상장 '역삼 런던빌' 6개월 수익률은?	https://bit.ly/3deV2vZ
	– 배당수익 3%, 6개월 평균 시세는 공모가 대비 6.7% 하락, 배당금 47원으로 손해 – 개별공시지가 20% 상승, 향후 건물 매각 시 차익 분배 가능		
기관동향	2021.06.14 더벨	해외대체 늘리는 국민연금, 키워드 '테크 · 미들마켓'	https://bit.ly/2TXxkgG
	– 국민연금이 지난 한해 해외 사모투자 부문에 추가로 편입시킨 운용사들은 미들마켓과 테크 등에 강점을 가진 곳들 – 올해 1분기에도 테크 분야에 눈길을 주고 있는 모습이어서 당분간 이같은 추이를 이어갈 지 주목 – 국민연금은 지난 1분기 중 해외 대체투자 위탁 운용사 풀에 부동산 부문에서 스태포드캐피탈파트너스(Stafford Capital Partners) 를, 사모투자 부문에서 에이팩스(APAX)를 신규로 편입		

국내 News

기관 동향

2021.06.15 한국경제 **공무원연금 "현장실사 없이 해외투자 가능"** https://bit.ly/3xpPJBd

- 위탁운용기관 선정 및 관리 시 의무화돼 있었던 현장 실사 규정을 수정해 비대면 실사 등 다양한 방안을 포괄하는 개념으로 완화
- 경직된 지침에 따른 해외 투자 집행 부진을 해소하려는 행보

기관 동향

2021.06.18 EBN **생보업계, 부동산 대체투자 '확대'** https://bit.ly/2SQzIpt

- 생보업계, 저금리 기조 속 자산 운용폭 확대, 삼성생명과 교보생명은 부동산 대체투자 확대를 위해 기반을 마련
- 올 1분기 보험회사 RBC비율 현황, 대체투자 및 대출증가 등에 따른 신용위험액 증가로 보험사가 쌓아야 할 요구자본이 증가

기관 동향

2021.06.15 한국경제 **교직원공제회, 미국 · 호주 인프라 PPP 투자로 1700억원 '대박'** https://bit.ly/3d0l85N

- 교직원공제회가 미국과 호주 민관협력(PPP) 인프라자산에 투자한 펀드를 재매각해 투자 원금 대비 두 배 이상의 수익
- 이번 펀드의 투자 대상은 호주 인프라 자산 3건, 미국 내 인프라자산 1건

기관 동향

2021.06.14 더벨 **[디벨로퍼 영역 도전하는 증권사] 대신증권, PI 투자 잰걸음, 수익률 극대화 정조준** https://bit.ly/3zujMJM

- 그룹사 네트워크 활용 '밸류체인' 전영역 커버, 리스크 검토후 초기투자 단행
- PI를 통한 투자한도 효율화는 크게 두 가지. 시행사의 토지계약금, 초기사업비가 부족할 경우 사업성과 인허가 리스크를 검토해 선별적으로 에쿼티 투자를 진행하는 구조. 사업 초기부터 투자자로 나서면서 후속 브릿지와 본PF까지도 관여하는 방식. 사업성 판단 후 초기단계에서 총액인수를 통해 딜을 발굴하고, 분양 경과에 따라 셀다운을 통해 내부수익률을 높이는 투자구조도 병행

기관 동향

2021.06.20 서울경제 **폐기물 처리업에 꽂힌 MG, ㈜이도 인수 1,000억 쏜다** https://bit.ly/2SFLItZ

- ESG 투자확대 일환인데, 투자수익도 조기에 거두면서 앞으로도 폐기물 쪽 투자를 더 확대할 것으로 전망
- 이도의 인수 주체인 사모펀드(PEF) 운용사 이스트브릿지파트너스가 세우는 프로젝트 펀드의 메인 투자자(LP)로 참여하는 형태

기관 동향

2021.06.15 더벨 **하나신탁, 경산 GS물류센터 · 서초 강남빌딩 매입 추진** https://bit.ly/2SCKK1p

- 하나자산신탁은 경북 경산에 위치한 GS네트웍스 물류센터를 인수하기 위해 리츠 설립 절차에 착수, 총 사업비 700억원
- 서울 서초구에 있는 '강남빌딩' 인수를 함께 추진, 총 사업비 1170억, 리츠 자산에서 GDB 오피스 및 물류 비중 확대

기관 동향

2021.06.17 조선비즈 **하이투자 · 메리츠, 2.5조 마곡 마이스 PF 주관 성사** https://bit.ly/3xrJJIk

- 총 사업 규모는 4조1000억 원이며 올해 7월 착공해 2024년 6월 준공 예정
- 토지매입과 건축허가를 완료하고 공사비 등 사업비 조달을 위해 총 2조5000억원 규모의 PF 대출 모집 완료

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	서울 중구	정안빌딩	삼성SRA자산운용, PGIM리얼에스테이트			1,055억원	인수한 지 1년 반 만에 매각
오피스	경기도 용인	죽전 에머슨 R&D센터	베스타스자산운용		연면적 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
오피스	서울 강남	바른빌딩	이지스자산운용				최고가 적어낸 KB부동산신탁 철회
물류센터	경기도 안산	그레이박스	반월스마트로지스틱 PFV	KB자산운용	연면적 110,119㎡	3,000억원	2022년 4월 준공 예정 도시형 유통 물류센터
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	강원도 원주	AK플라자 원주점			연면적 86,501㎡		강원지역을 통틀어 부동의 매출 1위 백화점

Source: 언론종합, KTB투자증권

대체투자 Figures

CONTENTS

16 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

22 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

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

30 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 -3.5%)는 FOMC가 매파적으로 해석되며 증시와 동반 하락
- 특히 미국 금리 인상에 민감한 신흥국 REITs(WoW -3.8%)들의 하락폭이 두드러짐

Ⅱ. 국내 Update

▶ 국내 주택시장
- 전국 아파트는 전주 대비 0.08% 상승(WoW -0.06%p)
- 서울 아파트는 전주 대비 0.10% 상승(WoW -0.08%p)
- 특히, 서울, 수도권의 상승폭 축소가 두드러지게 나타남
  > 수도권(+0.16% → +0.10%, WoW -0.06%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	1,610,260	3,387.6	1.8	4.5	(3.5)	8.1	17.7	31.1	26.2	2.4
Developed	1,568,433	2,323.0	1.5	4.6	(3.5)	8.2	17.9	31.2	27.3	3.2
선진국 북미	1,091,163	2,664.8	2.4	4.5	(3.8)	9.2	21.5	33.7	33.0	3.1
선진국 유럽	182,317	1,400.2	0.5	1.7	(3.8)	8.0	12.7	31.1	(1.1)	3.2
선진국 아시아	561,316	3,925.9	0.9	5.1	(2.0)	4.0	10.6	21.7	13.8	3.6
Emerging	41,936	1,735.2	0.1	3.7	(3.8)	4.4	8.2	24.3	(15.9)	6.4
신흥국 미주	31,794	821.8	0.9	4.9	(0.8)	7.3	0.8	21.6	18.0	3.9
신흥국 유럽	2,298	1,220.5	0.4	8.7	(10.9)	(25.7)	(25.4)	(16.1)	6.1	4.0
신흥국 아시아 태평양	17,746	1,333.8	1.0	4.9	(1.9)	2.5	2.9	2.1	(6.4)	6.0
신흥국 중동/아프리카	11,844	1,970.9	0.0	1.9	(5.0)	14.7	25.3	48.5	(36.3)	6.8
미국										
미국 전체	1,515,502	9,945.1	2.9	8.1	(3.1)	10.8	20.4	30.2	41.8	3.1
인프라	241,872	493.2	32.9	30.0	(0.2)	19.1	19.8	11.4	101.5	2.1
산업	159,737	1,964.1	2.6	5.2	(3.5)	13.4	19.1	28.2	86.9	2.3
데이터센터	–	40,811.3	–	–	(1.9)	18.5	13.4	15.3	84.9	–
오피스	99,425	1,293.2	1.9	3.3	(5.3)	6.7	15.7	20.1	9.5	3.4
리테일	165,729	1,112.5	2.3	7.1	(5.8)	7.4	30.3	48.9	7.8	4.0
쇼핑센터	59,018	853.6	2.0	4.1	(6.6)	8.0	41.2	57.7	18.8	3.6
주거	211,312	2,204.4	3.1	3.2	(3.2)	12.0	26.7	33.0	55.3	2.6
아파트	144,249	2,000.4	3.1	3.4	(3.6)	10.1	29.4	35.2	46.8	3.0
헬스케어	121,266	1,802.8	1.7	4.9	(3.7)	1.6	10.6	26.4	35.2	4.2
스토리지	94,754	5,987.3	9.3	21.7	0.7	21.3	34.4	63.4	65.4	2.7
복합	59,896	698.4	1.7	4.5	(4.7)	7.8	19.7	27.9	9.1	3.9
숙박	40,327	330.2	1.6	(8.0)	(3.8)	(5.8)	18.8	61.1	(14.9)	0.1
모기지	75,809	1,355.2	1.1	12.4	(3.7)	5.0	17.2	54.6	11.9	8.0
목재	33,790	244.0	2.4	28.4	(5.4)	(4.4)	3.4	50.3	1.6	2.4
유럽										
선진국 유럽	182,317	1,400.2	0.5	1.7	(3.8)	8.0	12.7	31.1	(1.1)	3.2
산업	35,548	1,899.1	1.4	3.0	(1.8)	16.7	17.5	41.9	87.0	2.5
오피스	47,684	3,021.3	0.3	3.3	(5.0)	7.4	6.5	28.9	19.6	3.2
리테일	35,452	703.3	0.7	(1.9)	(5.7)	5.7	21.7	42.5	(45.7)	2.9
주거	103,911	2,240.6	0.8	9.2	(2.4)	9.8	(0.3)	18.8	39.6	2.8
헬스케어	11,875	2,145.8	1.3	5.2	1.2	9.7	7.9	16.9	64.5	3.7
스토리지	10,219	6,181.4	1.6	9.4	(3.0)	17.4	19.3	35.2	61.2	2.6
복합	126,255	1,961.7	1.0	4.9	(5.0)	7.7	8.0	26.7	19.5	3.3
숙박	–	1,217.2	–	–	(11.2)	(1.5)	(0.3)	39.2	1.4	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 6월 18일 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	(3.1)	(0.2)	(3.5)	(1.9)	(5.3)	(5.8)	(6.6)	(3.2)	(3.6)	(3.7)	0.7	(4.7)	(3.8)	(3.7)	(5.4)
1M	4.7	8.0	4.3	9.8	4.2	2.6	1.2	4.8	4.8	2.5	9.4	4.0	1.3	1.7	(10.1)
3M	15.8	19.7	14.1	15.8	16.9	15.2	18.1	18.3	17.6	7.8	31.2	18.3	7.7	12.5	(0.6)
6M	20.1	21.5	18.5	15.5	13.1	28.4	36.6	27.0	29.2	8.6	34.6	18.2	20.2	18.4	0.4
YTD	20.4	19.8	19.1	13.4	15.7	30.3	41.2	26.7	29.4	10.6	34.4	19.7	18.8	17.2	3.4
1Y	26.9	8.4	26.2	15.3	16.5	43.4	48.8	28.6	30.0	23.1	60.4	22.9	49.5	51.3	45.9
2Y	19.4	37.2	49.2	51.2	1.6	(2.7)	7.3	20.5	14.5	2.5	43.6	(5.1)	(7.5)	7.0	33.1
3Y	41.8	101.5	86.9	84.9	9.5	7.8	18.8	55.3	46.8	35.2	65.4	9.1	(14.9)	11.9	1.6
5Y	52.9	157.8	152.0	110.1	20.9	(10.0)	(9.4)	72.7	57.9	23.5	70.8	4.6	19.5	49.3	44.5

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 03: 미국 REITs Sector ②_Weekly 누적 수익률

50%~	30~50%	10~30%	0~10%	-10~0%	-30~-10%	~-30%

누적	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	(3.1)	(0.2)	(3.5)	(1.9)	(5.3)	(5.8)	(6.6)	(3.2)	(3.6)	(3.7)	0.7	(4.7)	(3.8)	(3.7)	(5.4)
2W	(0.6)	0.4	(1.2)	2.9	(2.2)	(3.9)	(3.2)	(0.6)	(0.9)	(0.4)	3.7	(2.6)	(0.1)	(1.5)	(7.1)
3W	2.1	4.4	2.1	7.6	0.5	(1.0)	(1.1)	1.9	1.8	1.0	6.4	0.5	1.2	(0.0)	(11.5)
4W	4.1	6.7	2.6	8.7	3.0	2.5	1.8	4.4	4.6	2.3	8.9	3.2	4.2	1.1	(9.4)
5W	4.9	8.4	4.4	10.3	5.7	2.3	0.1	5.2	5.2	2.3	10.2	4.7	(0.4)	2.0	(12.0)
6W	3.6	7.7	3.1	10.2	4.1	(0.6)	(2.2)	5.2	5.5	0.6	8.7	1.8	(2.2)	0.9	(15.2)
7W	2.8	4.5	2.3	8.3	2.9	0.6	0.1	5.5	5.9	(1.2)	7.6	1.9	(3.6)	0.3	(12.1)
8W	4.2	5.2	4.0	9.5	5.0	2.6	2.3	6.1	5.3	(1.0)	9.0	6.0	(0.5)	1.6	(11.0)
9W	6.0	8.3	5.8	11.4	5.3	4.9	5.4	8.8	8.3	(0.4)	13.0	7.1	(0.5)	2.2	(13.4)
10W	8.7	12.1	8.5	15.0	7.4	7.2	8.7	11.6	10.8	0.8	16.7	8.2	0.1	3.8	(9.1)
11W	8.9	12.0	9.4	15.1	6.9	8.1	9.4	11.4	10.8	1.0	19.2	7.4	(0.9)	3.6	(6.8)
12W	9.7	12.5	10.6	14.9	6.8	8.8	9.2	11.2	9.8	2.0	22.3	9.4	(1.6)	4.5	(3.1)
13W	13.2	19.5	16.6	21.2	8.4	10.3	11.1	15.2	13.9	3.7	27.8	9.8	(4.5)	5.0	1.0
14W	11.8	23.5	16.5	19.6	6.4	6.8	5.6	13.0	10.6	0.9	23.3	6.3	(3.5)	4.7	(4.9)
15W	18.0	32.5	21.4	26.8	11.7	12.1	10.6	20.3	18.0	5.3	29.2	12.6	3.8	10.8	0.3
16W	17.0	24.8	20.2	21.4	14.1	12.8	15.3	20.8	20.7	7.8	28.6	13.4	1.1	10.9	1.0
17W	15.7	18.8	14.7	17.8	18.2	15.1	18.3	18.4	17.9	7.0	30.3	18.6	3.0	11.3	(2.8)
18W	14.8	18.8	12.3	13.7	14.9	14.5	18.1	17.2	16.7	6.5	32.2	15.9	11.3	12.0	(3.2)
19W	16.5	17.2	13.5	8.3	16.3	22.5	28.6	21.2	21.5	9.6	33.0	19.8	17.5	12.9	(0.3)
20W	20.6	19.8	18.1	9.7	19.6	26.7	33.0	26.1	26.9	14.4	35.0	23.2	25.2	20.1	9.2

Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 04: 미국 REITs Sector ③_Weekly 수익률

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

Weekly	미국 전체	인프라	산업	데이터센터	오피스	리테일	쇼핑센터	주거	아파트	헬스케어	스토리지	복합	숙박	모기지	목재
1W	(3.1)	(0.2)	(3.5)	(1.9)	(5.3)	(5.8)	(6.6)	(3.2)	(3.6)	(3.7)	0.7	(4.7)	(3.8)	(3.7)	(5.4)
2W	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)
3W	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)
4W	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
5W	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)
6W	(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)
7W	(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
8W	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
9W	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)
10W	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
11W	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
12W	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
13W	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
14W	(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)
15W	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
16W	(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
17W	(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)
18W	(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)
19W	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
20W	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

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

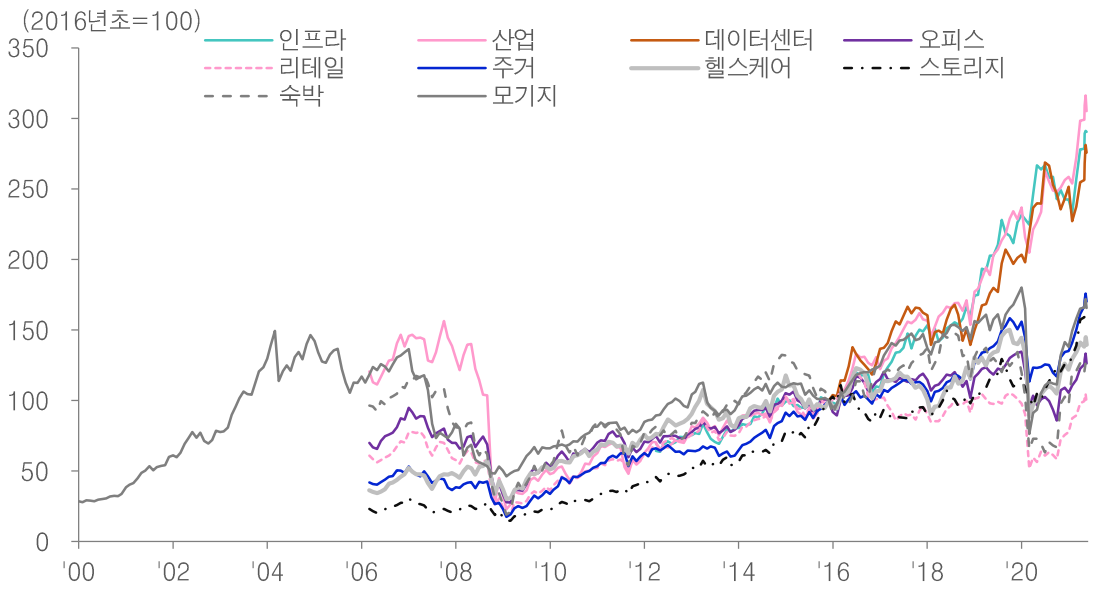
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	120,683	265.9	28.5	28.3	(0.9)	19.3	18.5	3.2	92.4	2.0	14.8	-
CCI	Crown Castle Internationa	83,949	194.2	28.8	9.9	(0.1)	17.7	22.0	17.5	92.4	2.8	10.8	-
SBAC	SBA Communications	34,820	318.4	31.9	-	0.3	18.0	12.9	10.1	101.7	0.8	24.7	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	88,451	119.6	29.3	2.7	(4.1)	14.7	20.0	25.7	86.3	2.1	8.6	-
DRE	Duke Realty	17,849	47.6	27.7	3.4	(3.4)	14.3	19.1	30.2	67.0	2.2	0.0	-
COLD	Americold	9,501	37.6	28.6	2.1	(4.1)	(0.6)	0.8	4.3	73.2	2.3	4.8	2021-06-29
데이터센터													
EQIX	Equinix	73,704	822.8	41.9	7.0	0.8	22.6	15.2	18.1	104.8	1.4	7.9	-
DLR	Digital Realty	44,615	154.2	23.5	2.6	(4.9)	13.6	10.5	7.7	45.6	3.0	3.6	-
CONE	CyrusOne	8,517	69.5	17.5	2.9	(13.0)	3.6	(5.0)	(7.2)	18.4	3.0	2.0	2021-06-24
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	28,225	182.7	23.3	1.7	(5.6)	8.0	2.5	7.3	44.5	2.5	5.8	2021-06-29
BXP	Boston Properties	18,301	117.3	17.7	3.3	(4.8)	10.6	24.0	23.7	(1.4)	3.4	0.0	2021-06-29
VNO	Vornado Realty	8,895	46.5	16.5	1.6	(7.1)	(1.8)	24.4	16.0	(35.6)	4.6	(19.7)	-
KRC	Kilroy Realty	8,231	70.7	19.1	1.6	(3.6)	4.5	23.1	9.0	(7.2)	3.5	3.1	2021-06-29
DEI	Douglas Emmett	6,098	34.8	18.8	2.7	(4.2)	4.6	19.1	12.8	(11.5)	3.3	0.0	2021-06-29
리테일													
SPG	Simon Property Group	41,176	125.3	12.7	6.5	(6.6)	6.9	47.0	76.6	(24.1)	4.4	(38.1)	-
O	Realty Income	24,969	66.8	19.2	1.8	(5.0)	4.5	7.5	5.4	26.4	4.3	1.5	2021-06-30
STOR	STORE Capital	9,294	34.4	17.9	1.8	(4.5)	2.0	1.1	37.1	28.4	4.3	2.9	2021-06-29
VER	VEREIT	10,556	46.1	14.3	1.6	(5.7)	16.5	21.9	32.0	26.0	4.2	(32.8)	2021-06-29
REG	Regency Centers	10,768	63.3	18.8	1.8	(7.1)	8.3	38.9	36.3	6.2	3.8	0.0	-
주거													
AVB	AvalonBay Communities	28,773	206.1	26.0	2.7	(4.0)	8.3	28.5	28.6	23.0	3.1	0.0	2021-06-29
EQR	Equity Residential	29,034	77.6	27.6	3.0	(3.9)	5.2	31.0	25.3	24.4	3.1	0.0	2021-06-25
INVH	Invitation Homes	20,725	36.5	25.3	2.4	(3.2)	17.3	22.9	28.8	62.5	1.9	13.3	-
ESS	Essex Property Trust	19,576	301.2	24.3	3.5	(4.1)	5.1	26.9	24.0	29.5	2.8	0.6	2021-06-29
SUI	Sun Communities	19,158	171.3	27.5	2.9	(2.9)	13.4	12.7	18.4	77.6	2.0	5.1	2021-06-29
헬스케어													
WELL	Welltower	32,780	78.5	24.9	2.2	(1.5)	7.7	21.5	40.7	37.7	3.1	(29.9)	-
VTR	Ventas	21,217	56.6	19.5	1.2	(2.6)	1.2	15.4	43.8	5.4	3.2	(43.2)	2021-06-30
PEAK	Healthpeak Properties	17,833	33.1	20.8	2.7	(4.9)	3.0	9.5	18.2	38.2	3.6	(18.9)	-
스토리지													
PSA	Public Storage	52,206	298.4	24.9	10.9	0.9	21.6	29.2	52.0	39.0	2.8	0.0	-
EXR	Extra Space Storage	21,318	159.4	25.7	7.4	(0.0)	19.0	37.6	66.9	64.0	2.5	11.1	-
CUBE	CubeSmart	9,238	45.8	24.3	3.8	(1.2)	19.1	36.4	64.3	46.1	3.0	3.0	2021-06-30
복합													
WPC	W. P. Carey	14,076	75.8	16.1	2.0	(1.4)	8.4	7.4	6.6	15.3	5.6	0.8	2021-06-29
LXP	LEXINGTON REALTY	3,612	12.3	16.9	1.7	(5.2)	6.4	15.8	11.9	40.1	3.6	2.4	2021-06-29
CLNY	Colony Capital	3,888	8.0	48.4	5.1	0.5	20.5	65.9	180.0	28.1	1.4	0.0	-
WRE	Washington REIT	1,932	22.8	28.7	1.6	(14.9)	(6.8)	5.6	(0.3)	(21.9)	3.8	0.0	2021-06-22
GNL	Global Net Lease	1,724	18.1	10.1	-	(8.7)	(2.0)	5.4	4.6	(7.9)	8.9	0.0	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	12,102	17.1	40.0	2.0	(4.3)	(3.3)	17.2	40.5	(19.1)	0.3	0.0	-
PK	Park H&R	4,881	20.6	835.9	1.1	(4.2)	(13.1)	20.3	87.6	(33.1)	0.6	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,504	81.8	114.7	26.0	1.1	(2.6)	20.7	124.1	(1.5)	-	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	16,761	31.2	15.8	1.5	(4.8)	11.0	22.4	38.1	51.5	4.4	0.0	2021-06-23
MGP	MGM Growth Properties	9,691	36.6	15.7	2.2	(1.1)	8.3	16.9	27.3	20.2	5.6	4.2	2021-06-29
GLPI	Lamar Advertising	10,641	45.7	13.8	4.1	(4.5)	3.7	7.8	21.4	30.1	5.8	(7.1)	-
전문													
IRM	Iron Mountain	12,776	44.3	15.4	-	(4.4)	23.7	50.1	64.0	32.6	5.6	0.0	1900-01-00
LAMR	Lamar Advertising	10,273	101.6	-	8.2	(5.3)	2.0	22.1	38.7	45.1	0.0	(25.0)	1900-01-00
HASI	Hannon Armstrong	4,321	54.9	-	3.2	2.1	(1.5)	(13.4)	86.5	194.5	2.6	2.9	1900-01-00
모기지													
NLY	nnaly Capital Managemen	12,684	9.1	-	1.0	(3.4)	4.1	7.3	30.3	(13.9)	9.8	(12.0)	1900-01-00
AGNC	AGNC Investment	8,766	16.7	-	0.9	(5.7)	1.3	7.1	26.6	(11.8)	8.7	(25.0)	1900-01-00
STWD	Starwood Property	7,258	25.3	-	1.5	(5.5)	2.9	31.0	62.1	13.1	7.6	0.0	1900-01-00
목재													
WY	Weyerhaeuser	25,031	33.4	-	2.3	(5.4)	(6.2)	(0.4)	49.1	(10.0)	3.1	(50.0)	1900-01-00
RYN	Rayonier	4,738	34.1	-	3.5	(6.1)	1.3	16.0	43.0	(11.9)	3.2	0.0	1900-01-00
PCH	PotlatchDeltic	3,458	51.6	-	2.0	(5.4)	(4.5)	3.1	42.9	2.0	3.2	2.5	1900-01-00

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 6월 18일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

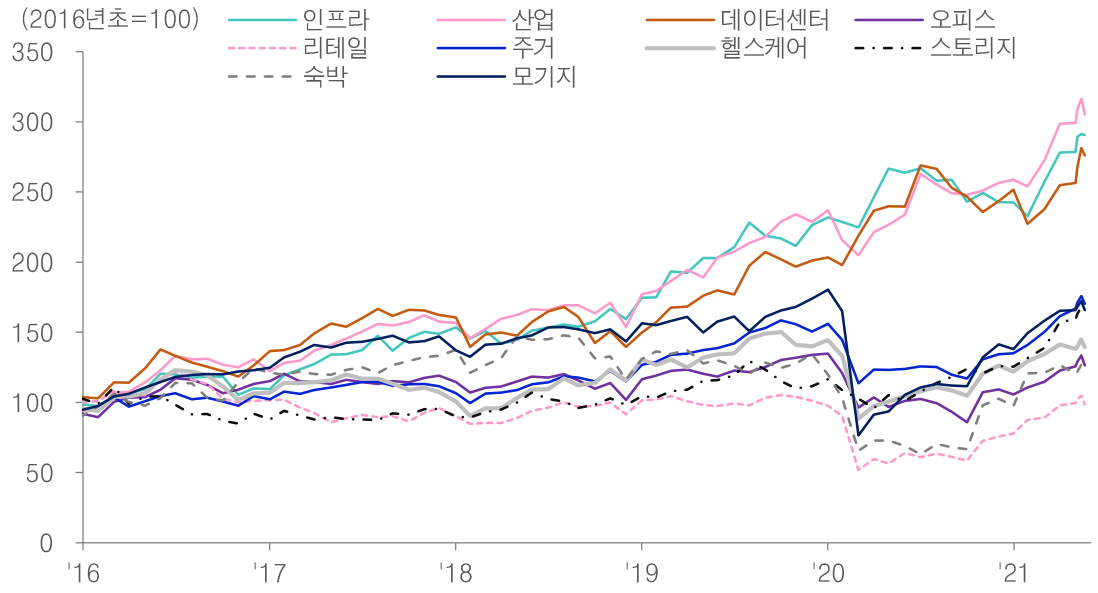
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

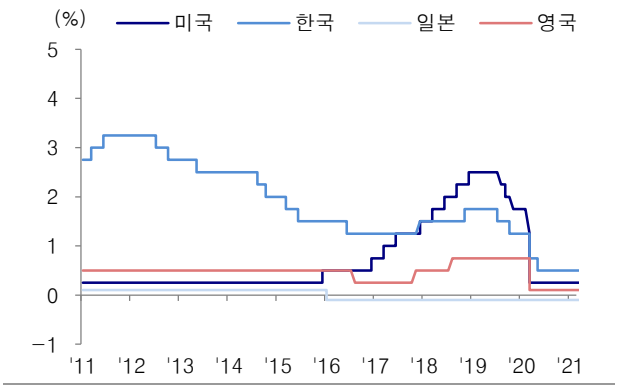
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.25	10.7	10.5	10.1	13.3	6.1	(229.5)
미국 국채_10년	1.44	(1.4)	(19.9)	(27.0)	52.5	73.0	(147.9)
국고채_3년	1.25	0.0	4.1	(2.6)	25.5	21.3	(93.7)
국고채_10년	2.09	0.0	(5.4)	(9.4)	35.8	65.9	(64.4)
독일 국채_10년	(0.20)	7.2	(9.8)	6.3	37.0	20.8	(59.8)
프레디맥 모기지 금리_30년	2.93	(3.0)	(1.0)	(16.0)	26.0	(20.0)	(169.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	92.2	1.8	2.8	0.4	2.5	(5.3)	(2.7)
달러/유로	1.2	(2.0)	(2.9)	(0.4)	(2.9)	5.9	2.1
달러/파운드	1.4	(2.1)	(2.7)	(0.8)	1.0	11.2	4.3
엔/달러	110.2	0.5	1.2	1.2	6.8	3.0	(0.3)
SGD/달러	1.3	1.4	1.2	0.1	1.8	(3.5)	(0.5)
위안/달러	6.5	0.9	0.4	(0.8)	(1.1)	(9.0)	0.2
원/달러	1,132.2	1.9	0.2	0.8	4.3	(6.3)	2.5
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	205.9	(3.0)	0.0	10.0	22.7	50.2	4.9
BDI	3,218.0	12.6	15.1	45.3	135.6	110.7	123.2
WTI($/Barrel)	71.6	1.0	9.4	19.4	47.7	84.4	8.8
Brent($/Barrel)	73.5	1.1	7.0	16.2	41.9	77.1	(2.4)
Dubai($/Barrel)	71.1	0.7	6.6	11.2	42.7	74.9	(3.3)
금($/toz.)	1,769.3	(5.8)	(5.3)	2.0	(6.6)	2.5	38.5
은($/toz.)	25.9	(7.6)	(8.3)	(0.9)	(2.2)	48.5	57.3
구리($/MT)	9,119.8	(8.6)	(12.1)	0.6	17.7	57.7	30.8
알루미늄($/MT)	2,375.0	(3.6)	(3.0)	8.9	20.3	49.4	6.9

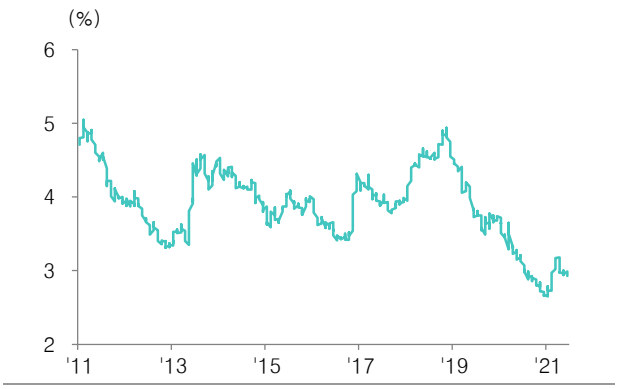
Note: 2021년 6월 18일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

II-1. 미국 Real Estate Table

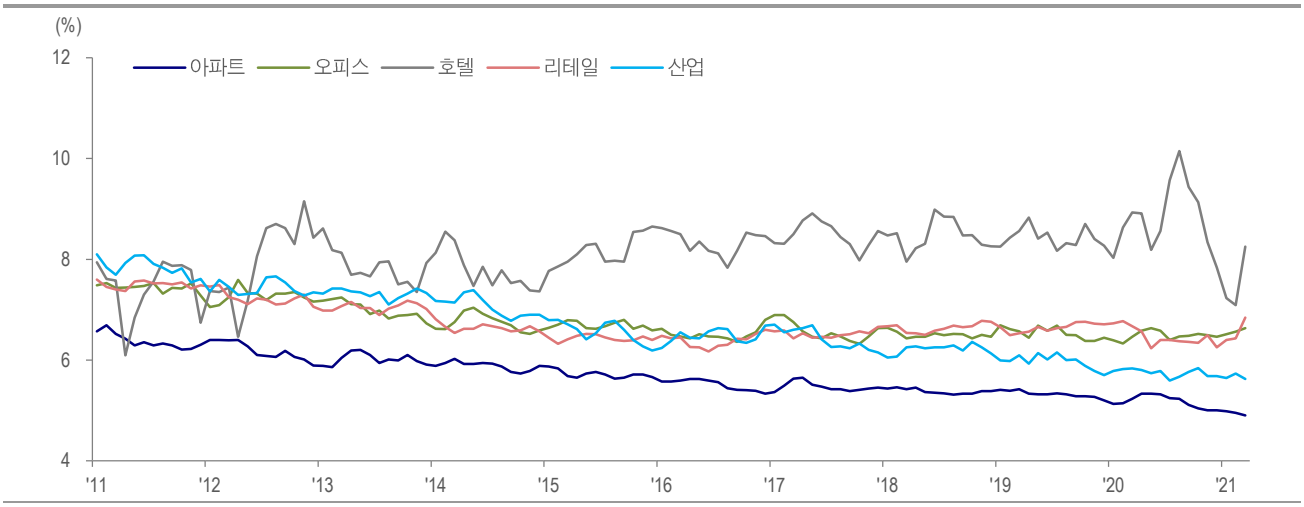
Fig. 011: 미국 Real Estate

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

Note: 2020년 4월 30일 기준

Source: RCA, Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 012: 미국 섹터별 Cap Rate 추이



Source: RCA, Bloomberg, KTB투자증권

II-2. 주요 지역별 분류 Table

Fig. 013: 주요 도시별 Cap Rate

분류	기준	Cap Rate (%)	변동폭(bp)								
			1M	2M	3M	4M	5M	6M	YTD	1Y	3Y
아파트											
맨하탄	4/30	5.1	0.0	(12.0)	9.0	9.0	4.0	22.0	9.0	40.0	148.0
샌프란시스코	10/31	4.5	9.0	10.0	17.0	16.0	22.0	26.0	27.0	37.0	91.0
시카고	4/30	5.5	(4.0)	17.0	12.0	5.0	13.0	15.0	12.0	(5.0)	4.0
런던	11/30	3.9	0.0	0.0	–	–	–	(24.0)	(13.0)	–	(34.0)
파리	11/30	3.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	371.0	371.0	371.0
도쿄	4/30	4.2	(1.0)	(6.0)	(15.0)	(21.0)	(19.0)	(19.0)	(15.0)	1.0	(17.0)
오피스											
맨하탄	4/30	5.4	0.0	(5.0)	4.0	17.0	11.0	19.0	4.0	41.0	73.0
샌프란시스코	9/30	5.0	(9.0)	(20.0)	8.0	26.0	20.0	22.0	22.0	15.0	(40.0)
시카고	4/30	6.6	17.0	17.0	9.0	9.0	32.0	(21.0)	9.0	(64.0)	47.0
런던	4/30	4.3	2.0	(8.0)	(6.0)	(6.0)	(8.0)	(7.0)	(6.0)	(23.0)	(24.0)
파리	4/30	4.0	11.0	26.0	31.0	29.0	(17.0)	(23.0)	31.0	(52.0)	(148.0)
도쿄	4/30	3.8	(2.0)	(14.0)	(13.0)	(13.0)	(24.0)	(21.0)	(13.0)	(23.0)	(46.0)
싱가포르	11/30	3.4	9.0	9.0	13.0	13.0	11.0	39.0	31.0	342.0	14.0
서울	4/30	4.3	(9.0)	(38.0)	(25.0)	(15.0)	(20.0)	(42.0)	(25.0)	(5.0)	(102.0)
리테일											
맨하탄	9/30	4.9	0.0	0.0	0.0	8.0	(5.0)	(16.0)	(25.0)	(31.0)	105.0
샌프란시스코	2/28	5.0	0.0	0.0	0.0	9.0	9.0	9.0	0.0	502.0	502.0
시카고	4/30	6.2	0.0	10.0	(11.0)	(7.0)	(24.0)	(29.0)	(11.0)	(57.0)	(65.0)
런던	4/30	4.1	3.0	0.0	(7.0)	(4.0)	3.0	12.0	(7.0)	(25.0)	13.0
파리	2/28	4.5	0.0	0.0	(69.0)	446.0	(86.0)	(86.0)	0.0	(90.0)	50.0
도쿄	2/28	3.0	(148.0)	(148.0)	(217.0)	298.0	(234.0)	(234.0)	(148.0)	(238.0)	(98.0)

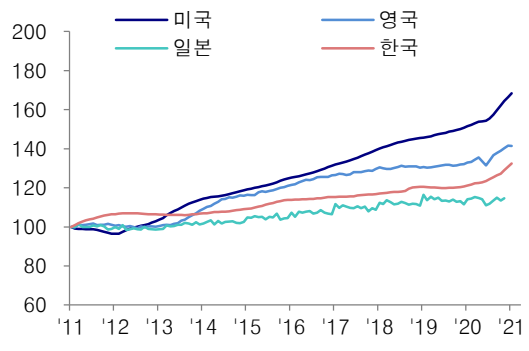
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 014: 주요 지역별 Sales Volume

분류	기준	Sales Volume (mn.USD)	변동폭(bp)								
			1M	2M	3M	4M	5M	6M	YTD	1Y	3Y
아파트											
맨하탄	4/30	2,595	7.1	(11.5)	(17.0)	(18.2)	(6.9)	(2.9)	(17.0)	(46.0)	(57.2)
샌프란시스코	4/30	1,011	(7.3)	(4.4)	6.8	(6.9)	(14.3)	(15.9)	6.8	(60.2)	(26.5)
시카고	4/30	1,910	(7.7)	(7.1)	(1.5)	5.1	(2.7)	(21.3)	(1.5)	(38.6)	(63.3)
런던	4/30	6,693	(0.5)	5.2	5.1	15.3	18.2	4.5	5.1	193.1	120.8
파리	4/30	1,874	7.1	(2.7)	(16.1)	(15.6)	(32.7)	(27.2)	(16.1)	(28.5)	17.6
도쿄	4/30	4,244	(5.1)	(10.8)	(10.1)	(12.0)	18.2	(2.4)	(10.1)	3.7	110.1
오피스											
맨하탄	4/30	4,898	1.6	(7.8)	(22.3)	(32.3)	(27.6)	(37.5)	(22.3)	(66.7)	(72.8)
샌프란시스코	4/30	4,843	9.2	34.4	30.3	(14.6)	(22.9)	(17.2)	30.3	(50.9)	23.1
시카고	4/30	1,656	(6.8)	(8.9)	(16.6)	(22.8)	(32.0)	(33.0)	(16.6)	(42.2)	(72.1)
런던	4/30	10,077	5.8	2.6	(10.4)	(16.7)	(18.1)	(19.5)	(10.4)	(33.7)	(54.4)
파리	4/30	16,502	(1.9)	(7.4)	(11.2)	(16.1)	(15.7)	(21.1)	(11.2)	(43.3)	(38.4)
도쿄	4/30	11,322	(1.0)	(4.4)	(7.4)	(13.6)	(9.5)	(3.6)	(7.4)	(8.5)	(27.1)
싱가포르	4/30	2,423	19.4	45.4	51.9	49.6	22.3	6.0	51.9	(42.1)	(37.1)
서울	4/30	11,662	(6.9)	(1.5)	(1.0)	(8.7)	(9.9)	(2.7)	(1.0)	3.5	30.1
리테일											
맨하탄	4/30	997	5.8	(48.2)	(50.0)	(49.4)	(52.8)	(52.5)	(50.0)	(59.2)	(64.5)
샌프란시스코	4/30	427	0.0	(13.3)	(19.6)	(20.2)	(17.4)	0.6	(19.6)	(53.1)	(10.6)
시카고	4/30	1,119	(0.7)	(0.1)	(9.6)	(15.6)	(7.9)	(13.8)	(9.6)	(42.6)	(48.4)
런던	4/30	2,093	7.5	9.8	5.3	(4.7)	(19.0)	(15.3)	5.3	(4.6)	(23.3)
파리	4/30	2,148	(0.7)	(4.1)	(7.0)	(11.2)	(18.6)	(6.1)	(7.0)	(42.7)	(5.3)
도쿄	4/30	1,213	(18.2)	(27.4)	(44.3)	(44.8)	(51.2)	(46.7)	(44.3)	(65.3)	(65.2)
싱가포르	4/30	861	12.5	24.4	46.2	44.3	(2.3)	3.1	46.2	(22.3)	(65.3)
서울	4/30	3,397	(3.7)	(12.4)	(10.5)	(15.6)	(15.9)	(13.7)	(10.5)	(3.5)	50.4

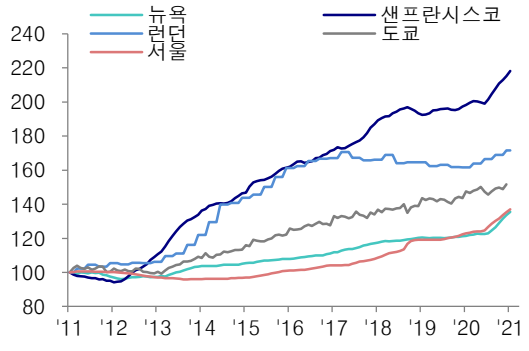
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

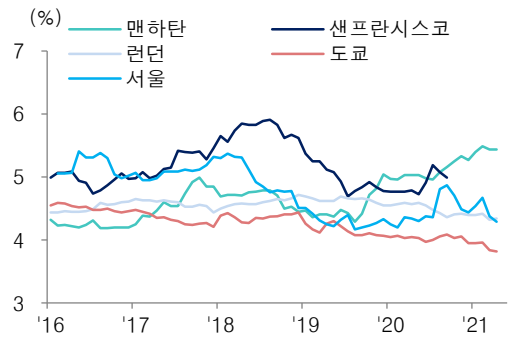
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

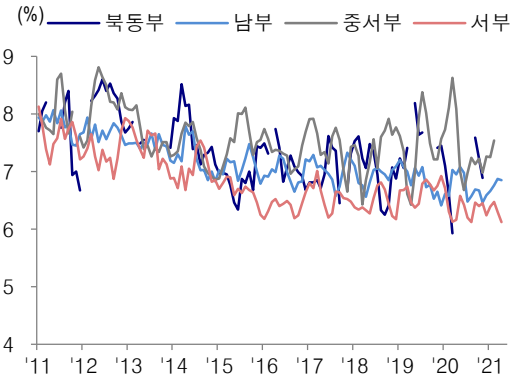
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



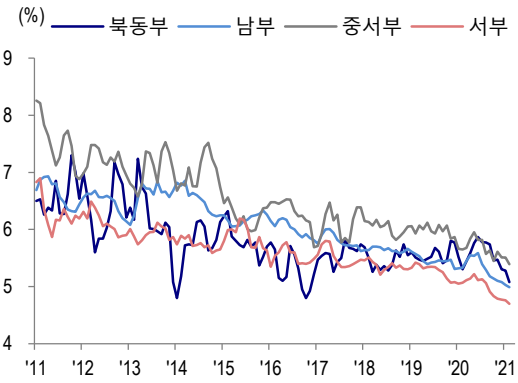
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



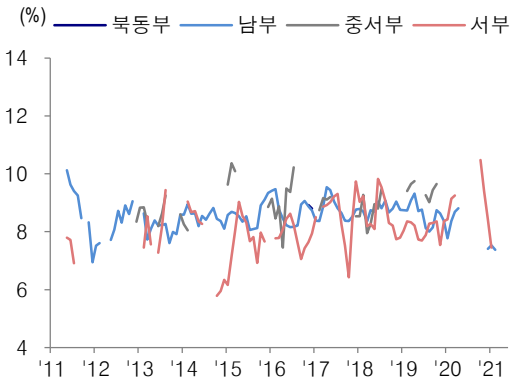
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



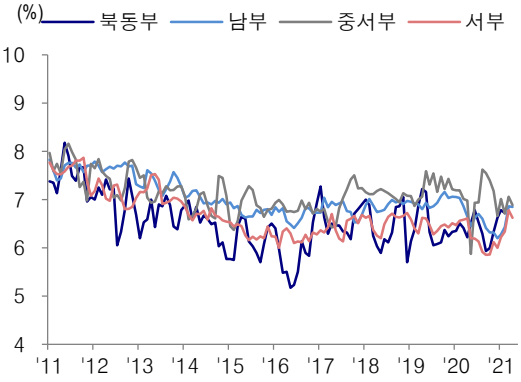
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



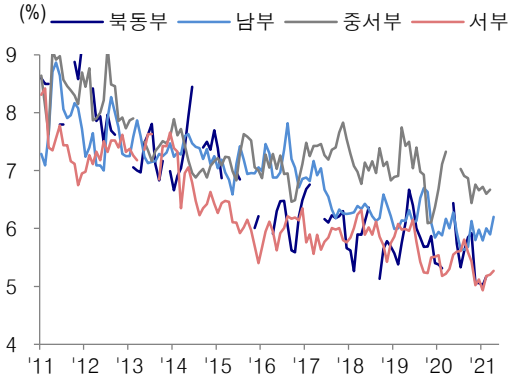
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

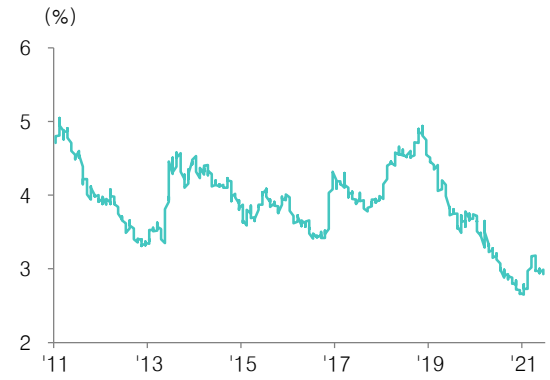
II-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts

Fig. 023: 미국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 024: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 025: 미국 기존주택 판매 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 026: 미국 신규주택 판매 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 027: 영국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

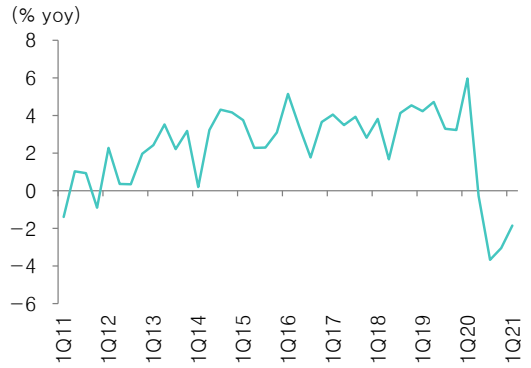
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

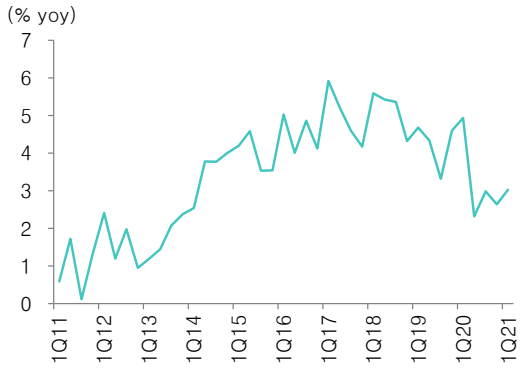
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



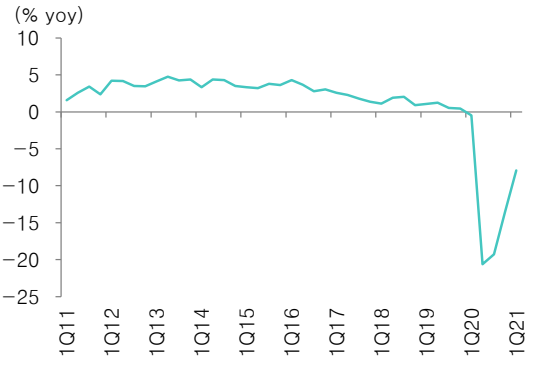
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



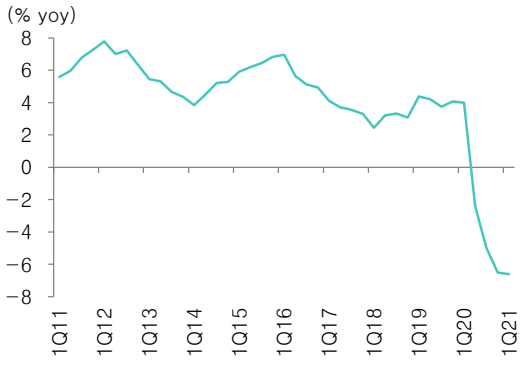
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



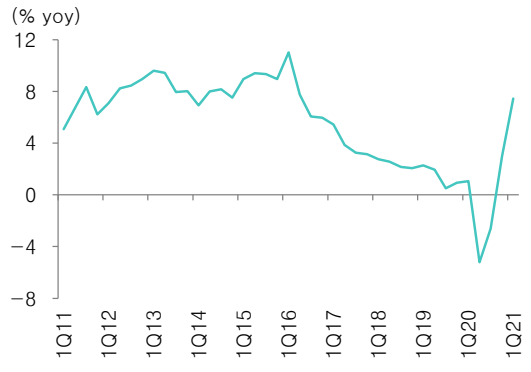
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



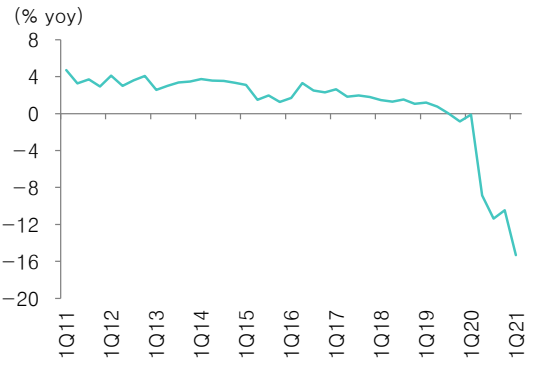
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 복합 부동산 NOI 증가율



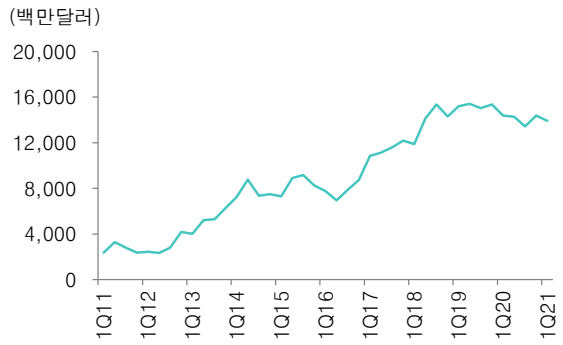
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



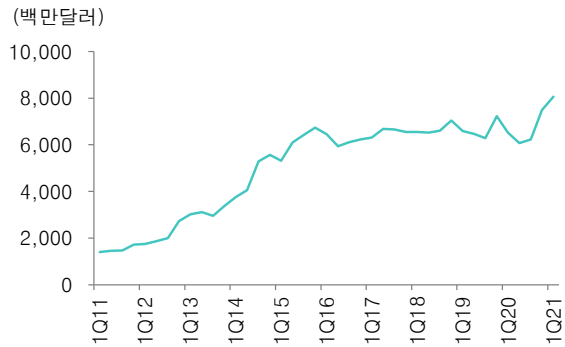
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



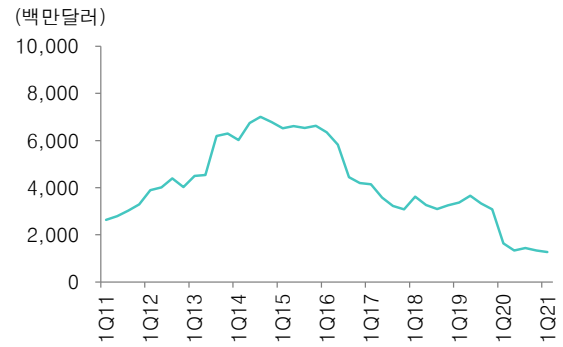
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



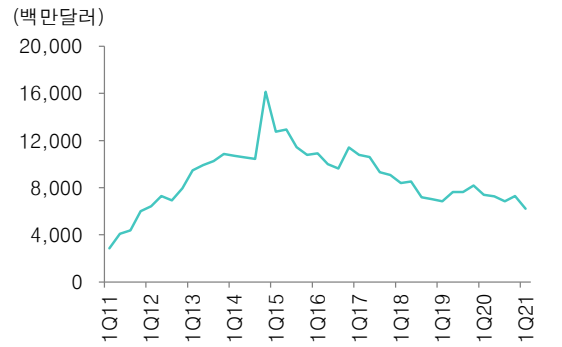
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



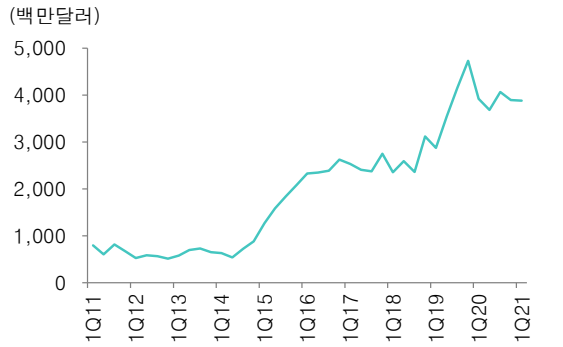
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



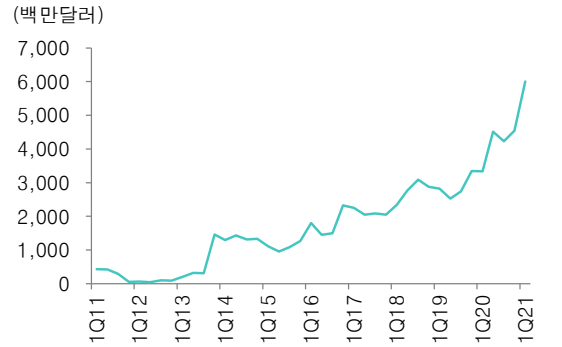
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

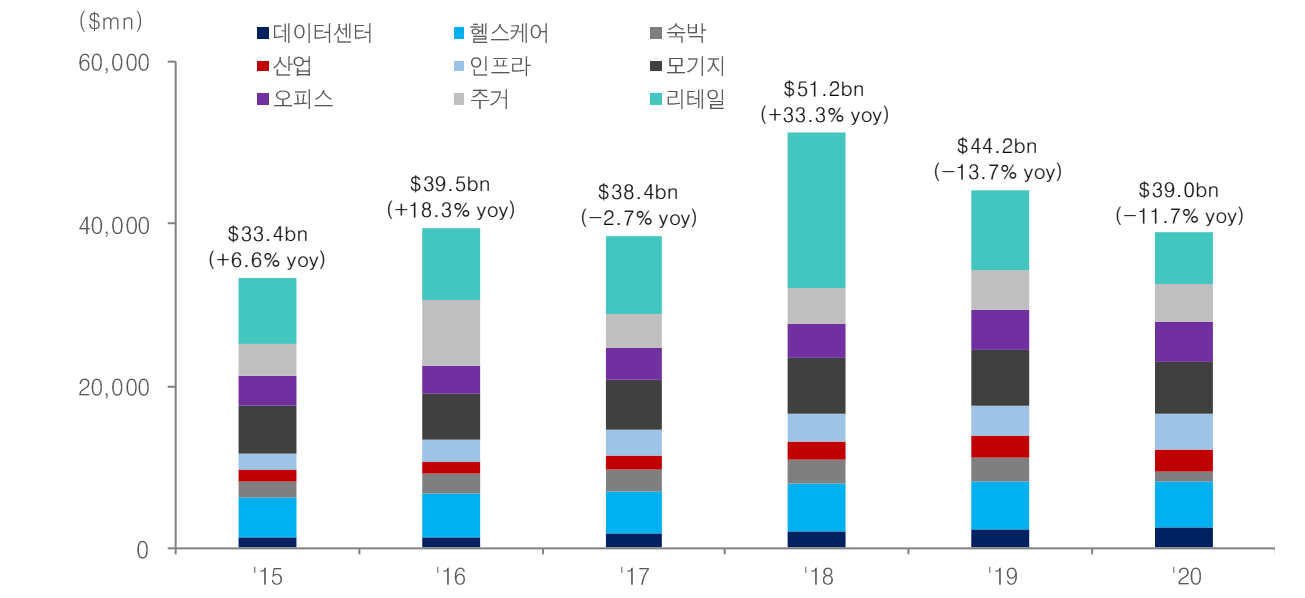


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

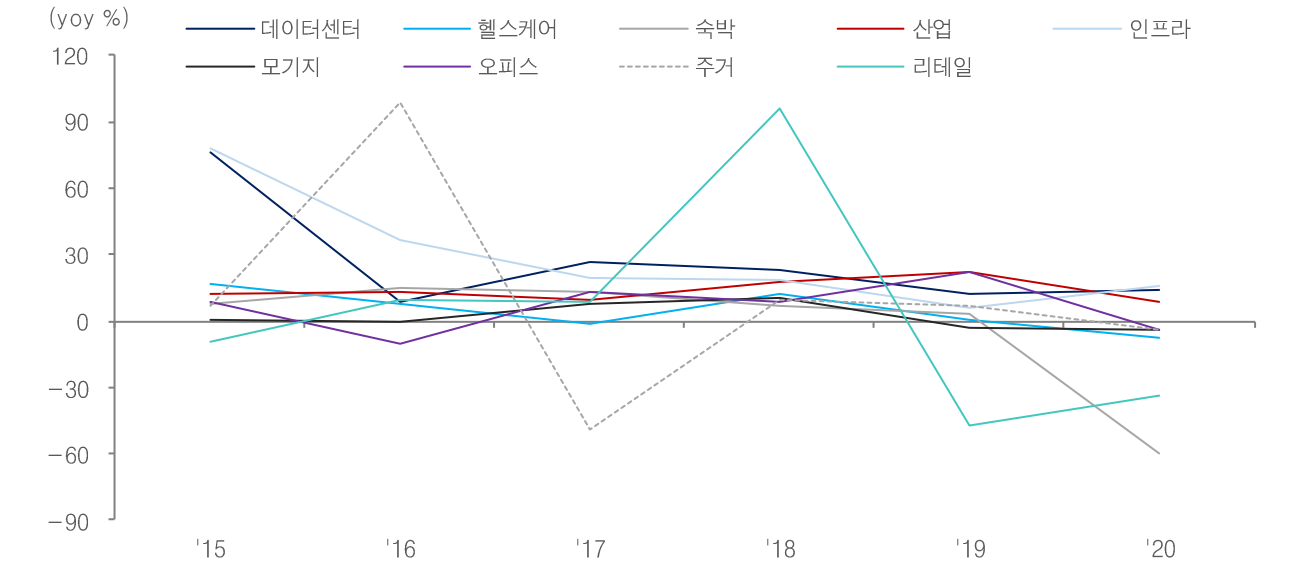
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

Fig. 041: 미국 REITs 배당 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 042: 미국 REITs Sector별 전년대비 배당금 증가율



Source: Bloomberg, KTB투자증권

IV. 국내 주요 지표

IV-1. 국내 주택시장

Fig. 043: 국내외 주택 가격 상승률 ①

10.0%~	5.0~10.0%	1.5~5.0%	0.0~1.5%	-1.5~0.0%	-5.0~--- 1.5%	~-5.0%

	전국	서울	수도권	5 개 지방광역시	기타지방	미국	뉴욕	샌프란시스코
1W	0.08	0.10	0.10	0.03	0.02	-	-	-
2021.05	0.36	0.39	0.41	0.18	0.12	-	-	-
2021.04	1.06	0.69	1.16	0.83	0.44	-	-	-
2021.03	1.26	0.77	1.32	1.18	0.75	1.53	0.75	1.46
2021.02	1.28	0.90	1.35	1.16	0.75	1.26	0.61	1.51
2021.01	2.07	1.36	2.08	2.34	1.37	1.24	1.36	1.44
2020.12	1.67	1.17	1.62	2.15	1.25	1.21	1.56	1.01
2020	16.98	15.89	17.97	15.47	11.00	10.40	10.13	8.93
2019	5.94	10.14	7.30	3.64	(1.32)	3.66	0.89	2.09
2018	11.90	22.63	15.77	2.58	(0.34)	4.48	2.73	3.37
2017	6.78	13.47	8.64	3.01	(0.03)	6.12	5.38	9.21
2016	5.33	8.64	6.09	4.99	0.74	5.18	2.92	5.98

Source: Reps, KTB투자증권

Fig. 044: 국내 주택 가격 상승률 ②

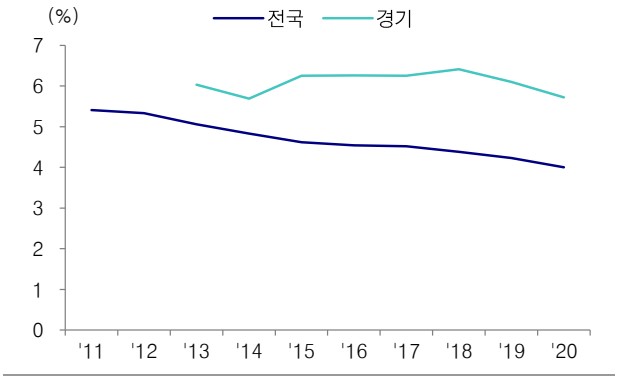
0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5 개 지방광역시	기타지방	1 기신도시	2 기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.08	0.10	0.10	0.03	0.02	0.09	0.06	0.01	0.05	0.05	0.03
2W	0.14	0.18	0.16	0.05	0.03	0.17	0.10	0.02	0.05	0.10	0.04
3W	0.21	0.23	0.23	0.15	0.04	0.24	0.16	0.28	0.03	0.07	0.10
4W	0.19	0.19	0.22	0.09	0.11	0.28	0.12	0.14	0.06	0.04	0.00
5W	0.22	0.20	0.25	0.13	0.06	0.38	0.18	0.18	0.10	0.12	0.12
6W	0.23	0.19	0.25	0.16	0.08	0.34	0.12	0.25	0.08	0.12	0.01
7W	0.24	0.19	0.27	0.15	0.07	0.38	0.26	0.22	0.10	0.14	0.06
8W	0.22	0.14	0.24	0.12	0.07	0.39	0.19	0.10	0.15	0.19	0.00
9W	0.27	0.18	0.29	0.23	0.08	0.54	0.29	0.21	0.20	0.40	0.01
10W	0.26	0.15	0.28	0.24	0.12	0.43	0.25	0.20	0.26	0.43	0.00
11W	0.27	0.15	0.29	0.27	0.14	0.41	0.33	0.20	0.35	0.41	0.04
12W	0.30	0.18	0.32	0.27	0.17	0.53	0.21	0.17	0.34	0.52	0.00
13W	0.32	0.21	0.34	0.31	0.17	0.45	0.40	0.23	0.37	0.54	0.08
14W	0.34	0.20	0.35	0.32	0.24	0.53	0.29	0.25	0.35	0.53	0.08
15W	0.40	0.23	0.42	0.36	0.22	0.53	0.40	0.33	0.41	0.46	0.01
16W	0.40	0.29	0.42	0.40	0.27	0.61	0.45	0.37	0.43	0.55	0.01
17W	0.45	0.33	0.48	0.39	0.17	0.71	0.48	0.48	0.29	0.46	0.06
18W	0.48	0.31	0.50	0.42	0.35	0.79	0.44	0.48	0.33	0.59	0.09
19W	0.47	0.36	0.50	0.44	0.26	0.70	0.44	0.45	0.42	0.55	0.10
20W	0.47	0.28	0.47	0.50	0.29	0.84	0.55	0.58	0.48	0.49	0.11
21W	0.48	0.31	0.48	0.62	0.28	0.87	0.54	0.64	0.59	0.73	0.22
22W	0.68	0.43	0.66	0.82	0.56	1.41	0.77	0.95	0.85	0.77	0.13
23W	0.56	0.37	0.55	0.68	0.41	1.16	0.82	0.79	0.68	0.50	0.34
24W	0.57	0.43	0.56	0.67	0.40	1.16	0.64	0.90	0.59	0.45	0.06

Source: Reps, KTB투자증권

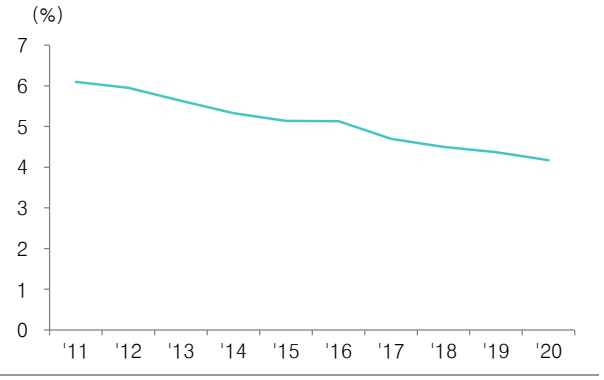
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



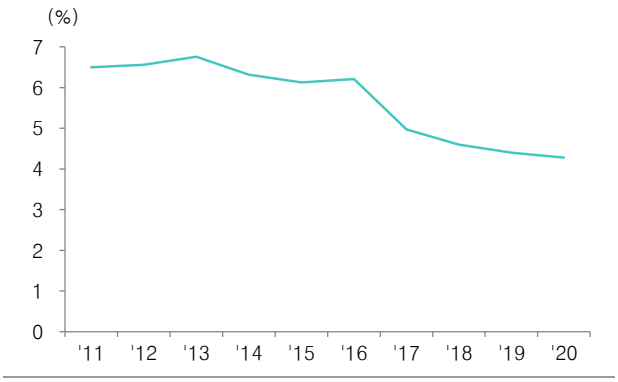
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



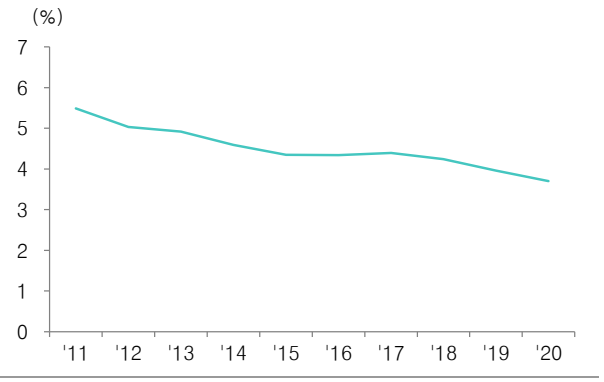
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



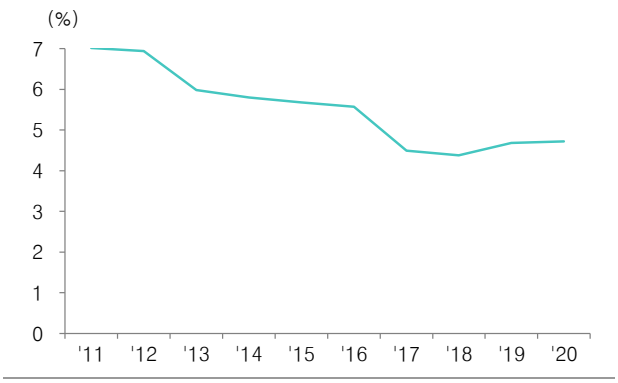
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



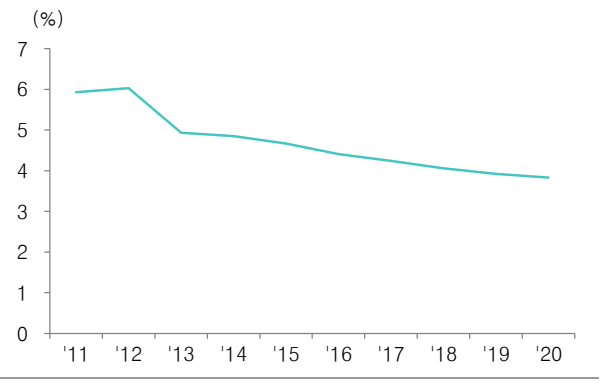
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



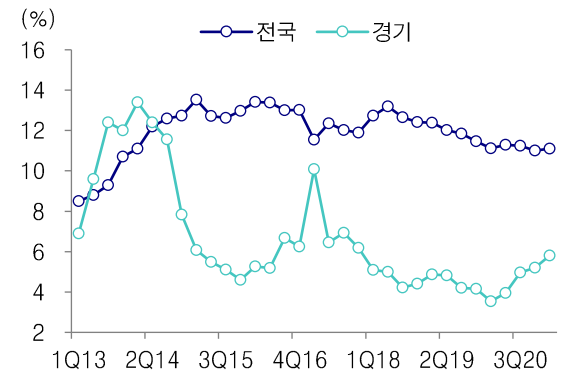
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



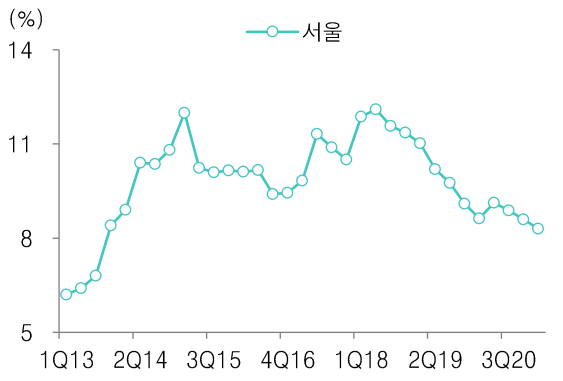
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



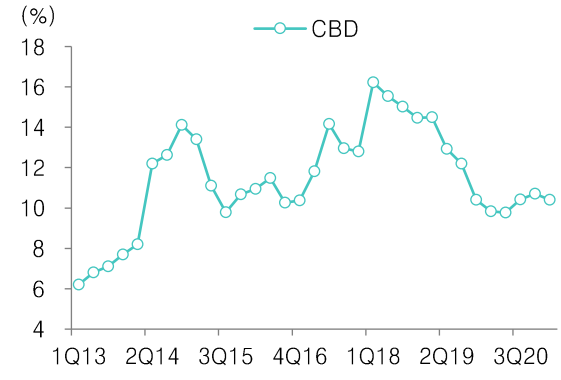
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



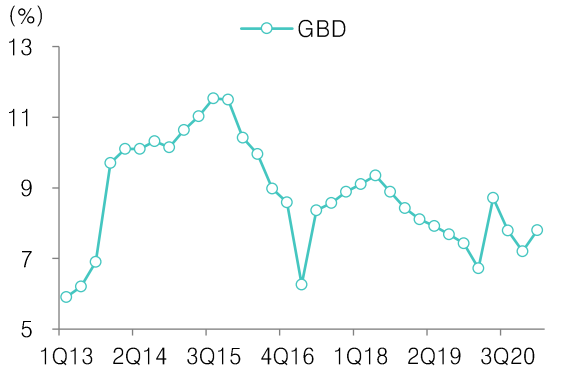
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



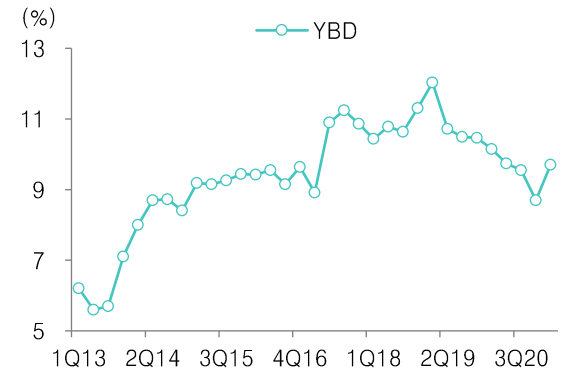
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



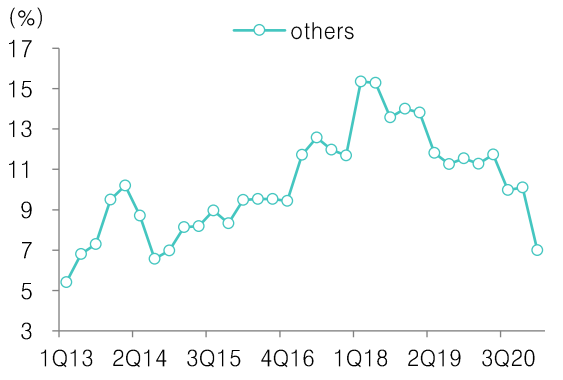
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



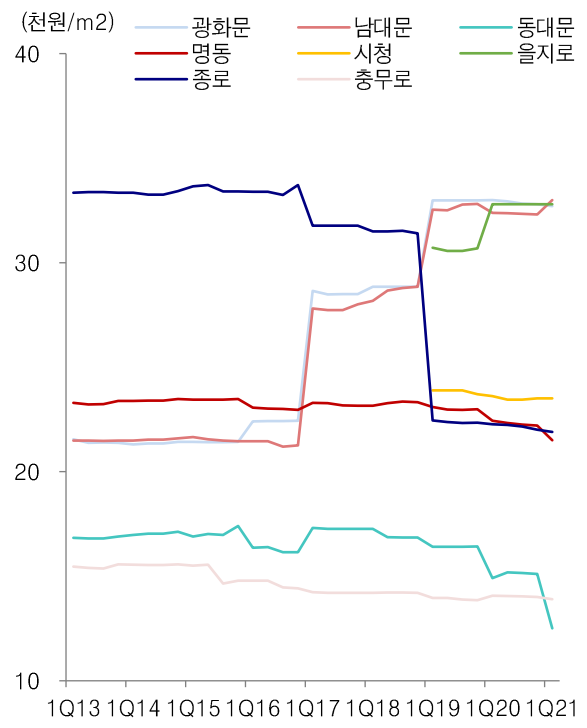
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



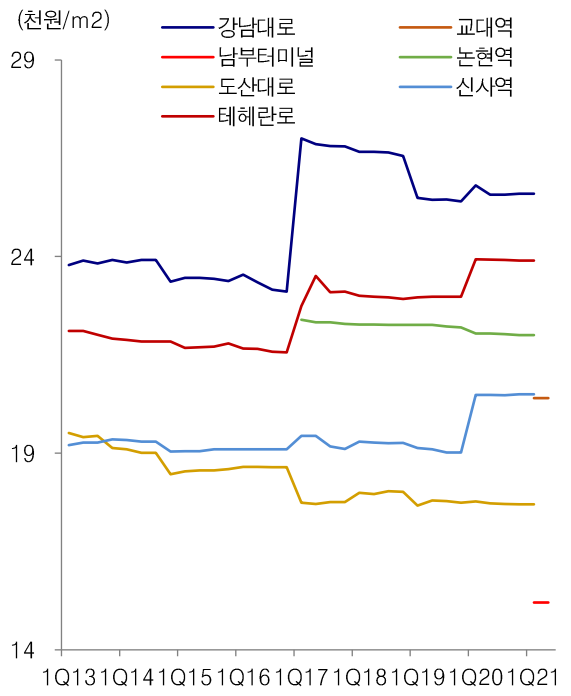
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



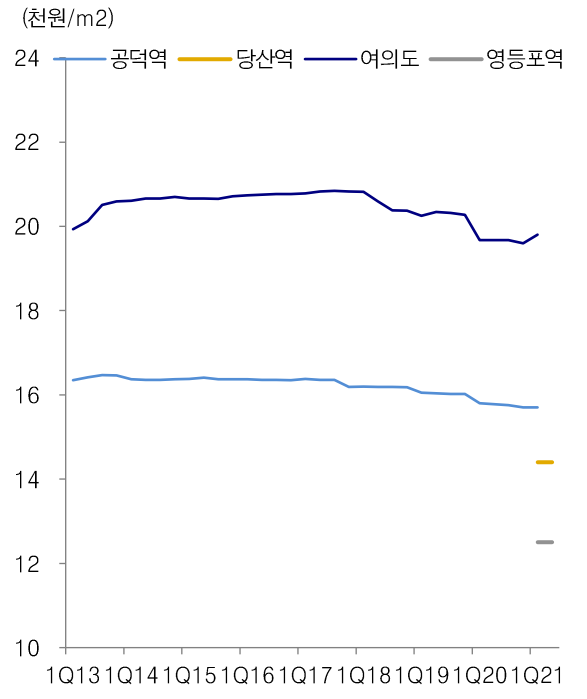
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



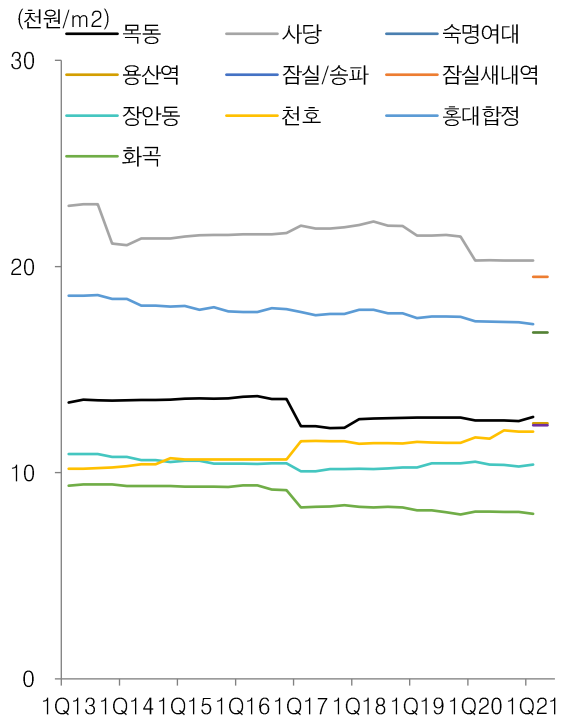
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.