Weekly | 06 Jul. 2021

KTB 대체투자 인사이드

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

HEAD LINE



부동산 라진성

리츠 바람이 불어와

<리츠(REITs, Real Estate Investment Trusts)의 개념>

– 부동산투자회사법 제2조제1호에 따라 다수의 투자자로부터 자금을 모아 특정 프로젝트의 개발 또는 부동산을 매입·개발, 부동산 관련 유가증권 등에 투자하여 발생하는 수익을 투자자에게 돌려주는 주식회사 형태의 부동산 간접투자상품

– 도입배경: 리츠는 1960년 미국에서 최초 도입을 시작으로 2000년 이후 유럽 및 아시아로 급속히 확산되었으며, 우리나라는 1997년 외환위기 이후 기업들의 보유 부동산 유동화를 통한 기업구조조정을 촉진하기 위해 「부동산투자회사법」을 제정(2001.5.7)하여 처음 도입. 근거법령은 부동산투자회사법

– 목적: 일반인에게 부동산 간접투자 기회 제공, 부동산 가격 안정, 건설시장 활성화 도모, 부동산산업의 발전

<RIETs 구조>

– 자기관리 부동산투자회사: 실체형/영속형
> 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자 및 운용을 직접 수행하는 실체형 회사

– 위탁관리 부동산투자회사: 명목형/한시형
> 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 명목형 회사(상근임직원이 없는 paper company)

– 기업구조조정 부동산투자회사: 명목형/한시형
> 위탁관리 부동산투자회사와 동일한 구조이나 투자대상 부동산이 기업구조조정용 부동산으로 한정

– 리츠는 2001.12.21. 교보메리츠퍼스트CR리츠 설립을 시작으로 2021년 4월말 CR리츠(25개), 위탁관리(265개), 자기관리리츠(4개)로 총 294개 리츠가 인가되어 운용되고 있음

<자산관리회사(AMC, Asset Management Company)의 개념>

– 자산관리회사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리리츠, 기업구조조정리츠를 운영하는 회사로 리츠자산을 수탁받아 운용하는 회사

– 부동산 매입 물건 및 펀드 조성으로 리츠를 설립하고 그 자산의 투자, 운용 업무 수행, 투자대상 선정, 리츠설립 및 인허가, 소요 자금 조달, 리츠자산관리, 투자 수익 창출, 리츠보유자산 매각, 리츠 청산 등 일련의 과정을 리츠를 대신하여 실제 담당하는 회사

– 자산관리회사의 요건: 자본금 70억원 이상, 자산운용 전문인력 5인 이상 확보, 국토교통부 인가

<Sponsor(Anchor)의 개념>

– 스폰서(앵커)는 보유자산을 양도하거나 자본을 투자하는 등의 형태로 리츠 설립과 운영을 지원하고, 스폰서가 전액 출자한 독립적인 자산관리회사(AMC)를 통해 리츠를 관리

– 스폰서는 ① Developer Anchor(부동산 물건을 개발하고 공급하는 개발업자/건설업자), ② Fund Manager Anchor(일반자금을 모아 수수료 확보를 목적으로 운용하는 부동산펀드/자산운용사), ③ Financial Anchor(헤지펀드/민간금융기관), ④ Government-related Anchor(정부와 연계되어 공공 부동산을 개발 공급하거나 공공자금을 투자하는 준공공기관/연기금, LH, HUG) ⑤ Non-property Corporate Anchor(부동산을 보유하고 있는 기업으로서 물건의 공급 역할을 맡는 민간기업) 등 크게 5가지로 구분

– 스폰서는 리츠의 자금조달과 투자정책을 총괄할 수 있기 때문에, 강력한 스폰서의 존재는 신뢰도 제고를 통해 금융기관과의 관계에 있어 더 좋은 입지를 확보할 수 있으며, 여타 기관투자자 및 일반투자자의 투자결정에 있어서도 선도(앵커) 역할을 수행하여 투자물건에 대한 재원조달을 용이하게 하는 등 리츠의 경쟁력 확보에 큰 영향

리츠 바람이 불어와



부동산 라진성

<리츠 시장 현황>

- 리츠 시장규모는 2002년 자산규모 5,584억원을 시작으로 2013년도에 10조원, 2016년 25조원을 돌파하여 2020년 12월말 리츠 시장 규모는 63.1조원 달성함. 2021년 04월말 기준 총 294개의 리츠가 설립되었고 총 자산규모는 65.2조원이며, 이 중 상장리츠는 13개, 총 자산규모 6.1조원 수준
- 공모 상장 리츠가 활성화되고, 확정급여(DB)형 퇴직연금의 리츠투자 허용, 대체투자 수요의 확대 및 정부의 리츠 활성화 대책과 맞물려 리츠 시장의 성장은 지속될 것으로 예상
- 2011년 이후 리츠 수익률은 안정적인 흐름이 지속되고 있으며, 2020년 평균배당수익률은 11.1%(임대주택 제외)
- 현재 총 13개의 리츠와 1개의 인프라펀드가 상장되어 있으며, 올해 하반기 다수의 리츠가 상장 예정

☞ COVID-19로 부진했던 리츠 시장이 최근 백신 보급에 따른 경기회복 기대감, 인플레이션 헷지 수단 등으로 부각되면서 상승세를 기록 중. 리츠 투자는 기본적으로 '지속적이고', '예측가능한' 현금흐름에 기반. 이를 파악하기 위한 리츠 투자의 핵심요인 3가지는 1) 기초자산, 2) 스폰서(앵커), 3) 구조. 핵심요인 3가지를 분석해 리스크가 제한적이라고 판단되면, 1) 현재 배당수익률이 자신의 기대수익률 범위 안에 들어와 있는지, 2) 향후 배당금이 안정적으로 우상향 할 수 있는지 판단해 투자. 초기 오피스, 리테일에 국한됐던 상장 리츠는 최근 물류센터, 주유소 등 기초자산이 다양해지고 있으며, 하반기에는 SK그룹이 리츠 시장에 진입하는 등 양적, 질적으로 성장하는 국면. 당사는 오프라인 자산들이 플랫폼화 되어 가고 있다고 판단하고 있으며, 리츠 역시 컨버전을 통한 Value-add 전략을 통해 새로운 부가가치를 창출하고 있음. 올해 하반기에도 다수의 리츠가 상장하는 만큼 리츠 시장에서 투자기회를 찾아볼 수 있을 전망.

하반기 상장 앞둔 국내 리츠

리츠	AMC	기초자산
SK리츠	SK리츠 운용	종로 서린빌딩, 전국 SK주유소 110여곳
디앤디플랫폼리츠	디앤디인베스트먼트	문래영시티, 일본 아마존 물류센터 수익증권, 용인 백암물류센터 수익증권 등
마스턴프리미어제1호리츠	마스턴투자운용	프랑스 크리스탈파크 오피스 수익증권 등
신한서부티엔디리츠	신한리츠운용	용산 드래곤시티 호텔, 인천 스퀘어원
NH올원리츠	NH리츠운용	성남분당스퀘어, 이천 도지물류센터, 서울 · 수원 엠디엠타워
미래에셋글로벌리츠	미래에셋자산운용	미국 물류센터(플로리다주 페덱스 물류센터, 텍사스주 아마존 물류센터) 직접 인수, 스페인 아마존 물류센터 3곳 SPC 지분

Source: 언론 정리, KTB투자증권

HEAD LINE

REC 가중치 개정안으로 대규모 신재생 프로젝트 수혜 전망



인프라 전혜영

– 6/30, 산업통상자원부 신재생에너지 공급의무화제도 및 연료 혼합의무화제도 관리·운영지침 일부 개정안을 행정예고

– 공개된 개정안 초안에 따르면, 일반부지 태양광 REC가중치는 100kW 미만 1.2, 100kW 이상 3MW 이하는 1.0으로 변경이 없으며, 3MW 초과는 0.8로 개정할 예정. 건물 태양광은 일반부지와 세부기준을 동일하게 적용하며, 개정 전 건물태양광 분류와 비교시 3MW 이하 설비의 가중치를 1.5에서 0.1~0.3 하향 조정한 1.4(100kW 미만), 1.2(100kW~3MW 이하)로 책정되었음. 1.5의 가중치를 일괄 적용하고 있는 수상태양광도 일반태양광처럼 세부기준을 설정했으며, 100kW 미만 1.6, 100kW 이상 3MW 이하 1.4, 3MW 초과 1.2로 가중치를 적용하며 전체적으로 중소규모 태양광 가중치를 낮추는 모습

– 풍력발전은 육상과 해상 모두 가중치가 상향되는 모습으로 육상풍력은 현행 가중치를 1.0에서 1.2로 상향됐으며, 간석지 및 방조제 내측으로 설치하는 풍력은 연안해상으로 분류해 2.0의 가중치를 적용. 해상풍력은 계별 연계거리에 따라 차등 적용하던 현행 방식에서 수심 가중치를 추가. 현행 해상풍력은 5km 이하 기본 가중치 2.0을 기준으로 5km를 기준으로 0.5씩 추가해 3.5까지 가중치를 부여하고 있는데, 이번 개정안을 통해 기본 가중치를 2.5로 상향하며, 0.4 씩 추가 가중치를 상향할 예정. 또한 수심은 독립적으로 가중치를 적용하는데, 연안을 제외한 해상풍력은 연계거리 복합가중치와 수심 복합가중치를 더한 후 기본 가중치 2.5를 차감하여 산정할 예정

– 서남권해상풍력 실증단지의 경우 현재 2.87 정도의 가중치를 받고 있지만 변경된 산정식에 따라 연계거리 24km, 수심 20m 이하를 적용하면 약 3.2 의 REC 가중치를 받을 수 있음

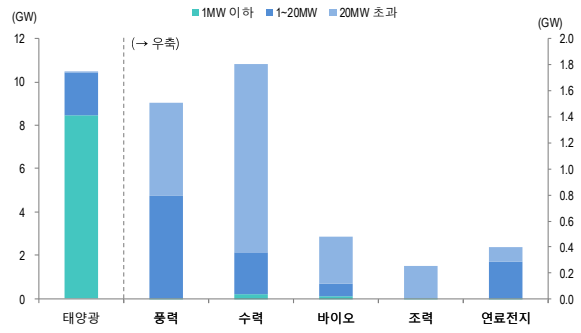
– 수력 가중치는 1.0에서 1.5로 상향했으며, 연료전지의 경우 기존과 동일한 2.0의 가중치가 적용되지만, 부생수소를 활용할 경우 0.1의 추가 가중치를 부여할 예정. 이 외에 조류, 미이용 산림바이오매스는 현행 유지하며 석탄가스화복합발전(IGCC)과 수열에너지, 부생가스, ESS는 REC가중치 목록에서 제외되었음

– 이번 REC 개편안은 전반적으로 육·해상풍력 개발에 긍정적인 영향을 미칠 내용들이 개정·신설되었음. 최근 태양광 발전 사업의 확대에 비해 풍력 사업의 진행 속도가 더디기 때문으로 풀이. 이번 가중치 상향으로 민간사업자와 SMP+REC 고정계약을 체결하는 발전공기업은 RPS 이행비용 정산에 따른 손실부담을 축소할 수 있어 풍력 발전에 대해서도 고정가격기준을 제시할 가능성이 높아짐

☞ 이번 REC 가중치 개편으로 태양광 REC가 전반적으로 하향되어 중소형 태양광 사업자들의 수익성 악화 불가피. 반면, 대규모 발전 프로젝트들의 수혜 예상. 태양광 뿐만 아니라 풍력 발전의 REC 가중치도 상향됨에 따라 사업성 확보로, 전남 신안, 울산 등에서 추진되고 있는 해상풍력 발전 사업 추진에도 속도가 붙을 것으로 전망

☞ 재생에너지 보급 확산을 위해서는 발전단가 및 LCOE의 하락이 요구 됨. 재생에너지 발전 이용률이 향상되면 발전량이 증가하고 이에 따라 발전단가가 감소하게 됨. 또한, 에너지경제연구원에 따르면 재생에너지 LCOE는 대규모 발전설비일수록 더 크게 하락함. 하지만 국내 태양광 발전 시장은 1MW 이하 발전 설비가 80% 이상 차지하고 있으며, 프로젝트 평균 규모는 10MW 이하로 중국(22MW), 인도(50MW)에 비해 상대적으로 소규모 프로젝트 위주로 진행 중. 따라서 이번 REC 개정으로 대규모 프로젝트의 사업성이 확보된다면 새만금 태양광 사업 등 국내 대규모 사업 추진에 가속화 붙을 것으로 전망

규모별 신재생에너지 발전 설비 용량(2019 기준)



Source: 에너지공단, KTB투자증권

태양광 및 풍력 LCOE 전망(2020년 기준)

(단위 : 원/kWh)

구분			2020	2030	차이(%)
태양광	사회적관점	100kW	133.3	106.2	-20.3%
		1MW	117.0	89.4	-23.6%
		3MW	111.7	71.3	-36.2%
	재무적관점	100kW	169.8	128.4	-24.4%
		1MW	144.8	108.3	-25.2%
		3MW	136.1	94.2	-30.8%
풍력	사회적관점	20MW	131.6	122.7	-6.8%
	재무적관점		166.8	150.3	-9.9%

Source: 에너지경제연구원, KTB투자증권

REC 가중치 개정안

구분	가중치 (변경안)	가중치 (기존)	대상에너지 및 기준		
			설치유형	세부기준	일반부지 대비
태양광	1.2	1.2	일반부지	100kW 미만	–
	1.0	1.0		100kW부터	–
	0.8	0.7		3,000kW초과부터	–
	0.5	0.7	임야	–	–
	1.4	1.5	건축물 등 기존 시설물	100kW 미만	+0.2
	1.2			100kW부터	
	1.0	1.0		3,000kW초과부터	
	1.6	1.5	수상	100kW 미만	+0.4
	1.4			100kW부터	
	1.2			3,000kW초과부터	
	1.0	1.0	자가용 발전 설비를 통해 전력을 거래하는 경우		
풍력	1.2	1.0	육상풍력	–	–
	2.0	2.0	해상풍력	연안해상(간석지 및 방조제 내측)	
	2.5			연계거리 5km 이하, 수심 20m 이하	
	2.9	2.5		연계거리 5km 초과 10km 이하, 수심 20m 초과 25m 이하	
	3.3	3.0		연계거리 10km 초과 15km 이하, 수심 25m 초과 30m 이하	
	3.7	3.5		연계거리 15km 초과, 수심 30m 초과	
연료전지	2.0	2.0			
바이오	0.5	0.5	매립지가스		
	0.5	0.5	목재펠릿, 목재칩		
	0.25	0.25	Bio-SRF(폐목재)		
	1.5	1.5	미이용바이오	혼소설비	
	2.0	2.0		전소설비	
	1.0	1.0	기타바이오(바이오중유, 바이오가스 등)		
폐기물에너지	0.3	0.3	부생가스, 일반 폐기물, 폐기물가스화발전 등		
기타	1.5	1.0	수력		
	1.0	1.0	조력	방조제 有	
	1.0~2.5	1.0~2.5		방조제 無, 변동형	
	1.75			방조제 無, 고정형	
	1.0~2.5	1.0~2.5	지열	변동형	
	2.0			고정형	

Source: 산업통상자원부, KTB투자증권

Weekly

해외 News

오피스

2021.07.01 The Real Deal **Tricera Capital과 파트너사들, One Clearlake 오피스 타워 매입** 기사 바로 가기

▶ Tricera, NDT Development, New England Development, Rockpoint Group은 West Palm Beach 소재 빌딩을 60.7백만 달러에 매입

▶ 해당 자산은 3에이커 부지에 지어진 18층 규모의 건물. 총면적은 22만ft^2 이상이며 669개의 차고, 소매 공간 보유

▶ 2019년에 리모델링을 마쳤으며 현재 임대율은 62% 수준이나 새로운 임차인과 계약을 앞둔 상황

호텔

2021.07.01 The Real Deal **맨해튼 오피스 시장 가용률 17% 수준** 기사 바로 가기

▶ Colliers International에 따르면 6월 말 기준 맨해튼 오피스 가용률은 17% 수준. 5월에 비해 0.1% 감소

▶ 여전히 많은 노동자들이 재택근무를 하고 있기 때문이라고 밝힘

▶ 이에 따라 많은 임대인들이 임대료를 낮추고 있음. 2분기 평균 임대료는 ft^{2}당 72.79달러로 작년 동기 대비 8.2% 감소

▶ 2분기 임대 규모는 450만ft^{2}로 작년 동기 대비 43% 증가했지만, 맨해튼의 5년 평균인 825만ft^{2}의 절반 수준

인프라

2021.06.28 Evwind.es **브라질, 풍력 에너지 발전 세계 상위권** 기사 바로 가기

▶ GWEC(Global Wind Energy Council)에 따르면, 최근 브라질의 풍력 에너지 발전 용량은 12.78GW로 캐나다를 앞질러 세계 8위에 등극. 캐나다는 12.39GW

▶ 브라질에는 500개 이상의 풍력 단지가 있으며 이는 전체 발전 용량의 11% 차지. 특히 북동쪽 지역의 발전량 중에서 풍력 에너지의 비중은 60% 이상

▶ 또한 브라질은 공급사슬의 80% 가량을 국산화 하였으며, 생산성 척도인 전력계수는 세계 최고 수준

인프라

2021.06.29 Evwind.es **Vestas, 스페인으로부터 풍력에너지 105MW 수주** 기사 바로 가기

▶ Biocantaber는 스페인 Cantabria 지역에 위치한 El Escudo 풍력 단지에 설치할 윈드 터빈을 발주

▶ 이는 105MW 용량이며 23개의 V136-4.2 MW 풍력터빈과 2개의 V117-4.2 MW 풍력터빈의 공급 및 설치 계약

▶ 해당 풍력터빈은 2022년 하반기에 인도될 예정. 이로써 Vestas는 1991년부터 스페인에 4.8GW 용량의 풍력터빈 설치

인프라

2021.06.30 Evwind.es **EDPR, 28Mwac 규모 태양광 프로젝트 36백만 달러에 인수** 기사 바로 가기

▶ EDPR은 베트남 시장 진입을 위해 PV 및 스마트 에너지 솔루션 제공 업체인 Trina Solar로부터 인수

▶ 해당 프로젝트의 이름은 'Trung Son Solar PV project' 이며 베트남 Khanh Hoa에 위치. 2020년 12월부터 운영 중

▶ 이번 인수는 EDPR의 2021~2025년 사업 계획의 일환이며 아시아에서 EDPR의 입지를 구축하기 위한 발판

리츠

2021.06.29 The Business Times **싱가포르 Suntec REIT, 런던 오피스 빌딩 489백만 달러에 매입** 기사 바로 가기

▶ Suntec은 자산다각화를 위해 Suntec City Office에 있는 다가구 포트폴리오를 S$197mn에 처분. 총면적은 78,491ft^{2}이며 밸류에이션 가격보다 8.9% 프리미엄을 붙여 매각

▶ 대신 런던 소재 Minster Building을 매입. 이는 Suntec의 런던 건물 두 번째 인수. 총 11개 층이며 A등급의 건물

▶ 1990년에 지어졌으며, 2018년에 리모델링 완료. 가중평균잔여만기는 12.3년이며 연수익률은 4.5% 수준

▶ 총임대율은 96.7%이며, 사무실 임대율은 96.2%

▶ Suntec은 앞으로 기존 포트폴리오와 전략적으로 부합하며 자산다각화, 탄력성, 매출 안정석 등을 향상시킬 것이라고 밝힘

▶ 인수 후 Suntec의 관리 자산은 싱가포르, 호주, 영국 소재 10개이며 총자산은 S$117bn

해외 News

리츠

2021.07.01
Property Funds World
JLL Income, Louisville Airport Distribution Center 매입
기사 바로 가기

▶ 해당 자산의 매입가는 32.1백만 달러이며 올해 초 Louisville Distribution Center 매입 이후 두 번째 인수
▶ 공실률이 1.9%인 Southside / Airport 산업 하위 시장에 위치하였으며, 교통이 편리. 하루 운전 거리에 미국 인구의 절반 가량에 접근 가능
▶ 해당 자산은 A 등급이며 총면적은 284,000ft^2

리츠

2021.07.01
The Business Times
Keppel REIT, 브리즈번 소재 빌딩 지분 A$275mn에 매각
기사 바로 가기

▶ Keppel REIT는 2010년 275 George Street를 A$166mn에 매입. 이 빌딩 지분 50%를 Charter Hall Prime Office Fund에 매각. 나머지 50% 지분은 잔존
▶ Keppel REIT의 CEO는 이번 자산 매각은 포트폴리오 최적화의 일부이며 재정적 유연성을 위함이라고 밝힘
▶ 매각 자금은 부채를 상환하고, 추후 투자 자금으로 사용될 예정
▶ Keppel REIT는 현재 싱가포르, 호주, 한국 소재 10개 자산을 운영 중이며 점유율은 96.9% 수준

리츠

2021.06.30
Cision
Killam Apartment REIT, Kitchener-Waterloo 포트폴리오 인수 완료
기사 바로 가기

▶ Killam Apartment REIT: 캐나다 최대의 주택 리츠 중 하나이며 약 40억 달러 규모의 아파트 포트폴리오와 주택 단지 소유, 운영 및 개발
▶ Killam REIT의 전략: 1) 기존 운영 수익 확대, 2) 신규 부동산 중점의 포트폴리오 다각화 3) 고품질 부동산 자산 개발
▶ 해당 자산을 STAMM Investments Limited로부터 190.5백만 달러에 인수하였으며, 이 중 123.9백만 달러는 모기지로 충당
▶ 자산 구성: 1) The Estates - 12층 규모 137 가구. 1959년에 지어졌으며 188 Margaret Avenue에 위치
2) Heritage Place – 각각 9층, 6층인 2개의 건물로 구성. 총 160 가구. 1986~1987년에 지어짐
3) Northfield Gardens – 4층인 6개의 건물로 구성되어 있으며 총 274 가구. 160-170 Wissler Road에 위치
4) Ridgeway & Somerset - 두 개의 9층 건물로 구성되어 있으며 총 214 가구. 1967년에 건설

리츠

2021.06.29
Multi-Housing News
BRT Apartments REIT, 2개의 다가구 자산 226백만 달러에 매각
기사 바로 가기

▶ 두 개의 자산을 Electra America에 매각. 9월 말까지 거래가 완료될 예정
▶ 자산 구성: 1) 980 in Lawrenceville - 조지아주 소재. 586 가구로 구성. 가구당 평균 면적은 1,093ft^2
2) The Avenue Apartments in Ocoee: 플로리다 소재. 522 가구로 구성.

데이터 센터

2021.06.29
Data Center Dynamics
Princeton Digital Group, 일본에 10억 달러 규모의 캠퍼스 건설 발표
기사 바로 가기

▶ 싱가포르에 본사를 둔 PDG는 도쿄 중심지로부터 북쪽으로 30km 떨어진 Saitama에 33,000m^2 면적의 대규모 캠퍼스를 건설 중. 일본은 PDF의 아시아에서 다섯 번째 시장
▶ 해당 데이터 센터의 규모는 총 100MW로 두 단계로 건설되며 각각 48.5MW,

데이터 센터

2021.06.30
Data Center Dynamics
Facebook, 데이터센터 전력 공급을 위해 태양광 단지에 투자
기사 바로 가기

▶ Rocky Mountain Power는 Facebook의 Eagle Mountain 데이터 센터에 전력을 공급하기 위해 Utah 주 Iron 지역에 새로운 120MW 용량의 태양광 단지를 건설할 예정
▶ 이번 건설은 데이터 센터에 100% 재생에너지로 발전한 전력을 공급하기 위함이며, 현재도 Facebook은 100% 재생에너지로 운영되고 있고, 이미 net zero에 도달했다고 밝힘

해외 News

오피스	2021.07.01 국민일보	"재택 끝, 사무실 가느니 그만 둘래" 美 '대량사직' 사태	기사 바로 가기

– 코로나 진정세, 복귀 추진에 반감, 지난 4월 퇴직자 수 사상 최대치, 최근 구인난 심화, 대이동 전망도
– 근로자의 95%가 이직을 고려하고 있으며 92%는 기존 일자리와 완전히 다른 직종으로 전직할 의향도 있는 것으로 파악

오피스	2021.07.02 G-enews	애플 경영진-직원들 '하이브리드 근무제' 놓고 충돌 위기	기사 바로 가기

– "애플은 대면 근무하는 문화", 오는 9월부터 주 5일 가운데 사흘은 사무실로 출근하고 이틀은 재택근무
– 일하는 요일 정해지는게 탄력근무제인가, 애플 경영진인 당초 계획을 밀고 나가겠다고 밝혀 노사 갈등 불거질 가능성 높아져

물류 창고	2021.07.03 The Guru	커지는 美 물류창고 로봇임대사업 시장, 주목할 기업은?	기사 바로 가기

– 코로나19발 물류대란, 유통계, RaaS 속속 도입, RaaS는 물류창고에서 사람을 대신할 로봇을 임대하는 사업모델
– 초기 비용 절감으로 각광, 월 · 연간 구독 형태, 6리버, 패치 로보틱스 등, 자율주행 물류로봇 제공

주택	2021.07.02 머니투데이	집값이 美연준의 '인플레' 생각을 바꿀 수 있는 이유	기사 바로 가기

– 미국 주택가격이 최근 같은 고공행진을 이어갈 경우 물가지표가 오랜 기간 높은 수준으로 상승할 수 있다는 전망
– 현실화한다면 인플레이션이 '일시적'일 것이란 연방준비제도(연준 · Fed)의 전망과 다른 추이가 전개
– 주택가격 자체는 CPI에 집계되지 않지만, 임대료는 CPI 산정에 포함. 단일 항목으로는 가장 큰 비중(약 33%)을 차지
– 주택가격이 임대료를 끌어올리고, 임대료 상승이 수분기 후 CPI를 끌어올린다면 연준이 생각하는 '일시적 인플레이션' 경로에서 어긋날 가능성이 커질 수 있다는 의미

주택	2021.07.02 조선일보	미국 집값을 주목해야 하는 이유	기사 바로 가기

– 미국에서 이처럼 집값이 급등한 건 수요와 공급 불균형 때문, 엎친 데 덮친 격으로 신규 주택 공급은 차질
– 골드만삭스, 임금 및 기대 인플레이션 상승과 주거비 상승이 인플레이션을 과도하게 유발할 수 있는 요인
– 보스턴연방준비은행 총재, 부동산 시장 활황은 연준이 팬데믹 사태 이후 지속해온 금융 지원을 줄이거나 없앨 수 있는 요인
– 댈러스연방은행 총재, 모기지담보증권(MBS) 매입이 집값을 더 부채질하고 있다 MBS 추가 매입 필요성에 의문을 제기
– 이번 부동산 과열이 모두를 패닉하게 한 2000년대 중반 모기지 대란 때와는 결이 다르다는 의견, 집값 폭등의 지렛대 역할을 했던 대출 기관이 신용조건을 완화할 가능성이 크지 않은 데다, 부동산이 아닌 건설주 등으로 자금도 분산되고 있기 때문

주택	2021.06.29 헤럴드경제	美 연준, 주택시장 과열 우려 모기지증권 테이퍼링 논의 중	기사 바로 가기

– 주택시장 과열을 우려해 주택저당증권(MBS)부터 시작하는 '2단계 테이퍼링(자산매입 축소)' 여부를 논의 중
– 경기 부양을 뒷받침하려는 목적으로 시행 중인 양적완화 조치는 월 800억달러 상당의 국채, 월 400억달러 상당의 MBS로 구성
– 연준이 매달 막대한 양의 MBS를 사들이는 바람에 이미 역대급으로 낮은 수준의 주택담보대출(모기지) 금리가 더욱 억제
– 연준 내에서도 단계적 테이퍼링에 반대하는 목소리, 주택시장 회복을 위해 MBS보다 국채 매입부터 먼저 줄여야

주택	2021.06.30 연합뉴스	미 4월 주택가격 14.6%↑, 34년만에 역대 최대폭 상승	기사 바로 가기

– 10개 주요도시 주택가격지수는 14.4%, 20대 주요 도시 주택가격지수는 14.9% 각각 급등
– 연방주택금융청(FHFA)이 공개한 4월 집값 상승률은 15.7%로 1991년 이래 30년 만에 역대 최대폭 상승

해외 News

주택	2021.07.01 G-enews	美 목재 가격, 40% 폭락, 미친집값 잡히나 기사 바로 가기 – 미국의 목재 선물 가격이 6월 한 달에만 42% 폭락한 것으로 집계. 1978년 관련 통계 집계 이후 월간 기준으로 사상최대 낙폭 – 상반기에 목재 가격이 하락한 것은 2015년 이후 6년만, 여름철 휴가에 나서 목재 수요가 감소한 듯 – 각 업계 공급업체들이 합심해 대응에 나서면서 이같은 공급 부족은 사라지게 될 것
주택	2021.07.02 G-enews	미친 미국 집값 추락할 가능성은? 기사 바로 가기 – 애널리스트들 "2000년대 같은 폭락 일어나지 않을 것" – 분양 주택의 재고가 많지 않고, 대출 기준은 2005년보다 훨씬 더 엄격하기 때문
주택	2021.06.30 이데일리	'역대급' 집값 폭등이 부른 양극화, 바이든까지 움직인다 기사 바로 가기 – 4월 케이스-실러 지수 '역대 최고' 14.6%↑, 교외 주택 수요↑, 모기지 금리 역대 최저 – "매우 보기 드문 상승률" 일각서 거품 경고, "부유층 집값만 올랐다" 양극화 우려 대두, 바이든 연방주택금융청장 교체 카드 꺼내
주택	2021.06.28 G-enews	코로나발 직장인 대이동 '준교외'로 모인다 기사 바로 가기 – 재택근무 확산 여파, 美 사무직 근로자 중심 '대도시 → 준교외로 이동' 추세 – 재택근무와 준교외 지역의 재발견, 재택근무로 장소애 구애받을 필요가 없는 새로운 환경 조성, 이전에 따른 저축 효과도
리츠	2021.07.04 매일경제	美 리츠 M&A 활발, 상반기만 700억弗 기사 바로 가기 – 외화 주식 순매수결제 상위 종목 중 대표적 미국 리테일 리츠인 리얼티인컴이 순매수결제 규모 2032만달러로 20위권 진입 – 미국 대표 리테일 리츠로 자금이 몰리는 배경에는 활발한 리츠 간 M&A로 주가와 배당금 상승 가능성이 높아졌다는 점이 자리 – 올해 상반기에만 미국 내 리츠 M&A 거래 규모는 700억달러, 연간으로는 과거 최고치인 1003억 달러를 넘어설 전망
그린 인프라	2021.06.30 인더스트리뉴스	Microsoft 등에 업은 기후자금 'SEACEF', 베트남 수상태양광에 통큰 투자 기사 바로 가기 – 최근 SEACEF는 'Dong Nai 프로젝트'에 대한 초기 단계 투자를 발표 – 이 사업은 Blueleaf Energy가 주관하는 태양광 발전단지 프로젝트로 규모는 500MW, ESS는 200MWh 수준 – 이를 통해 25년의 수명주기 동안 연평균 37만2,000톤의 CO2 배출량을 감축할 수 있을 것으로 예상
그린 인프라	2021.06.30 연합뉴스	英ITM파워, 칠레 수소사업 참여 '시동'… 정부 대표단과 회동 기사 바로 가기 – 칠레 정부 대표단은 지난 28일 영국 셰필드 소재 ITM파워의 그린수소 생산 설비인 전해조 신공장을 방문해 경영진과 회동 – ITM파워가 칠레 정부 주요 인사들을 대상으로 적극적인 세일즈를 펼친 것은 칠레 수소산업의 성장 가능성 때문 – ITM파워는 그린수소의 한 종류인 고분자전해질막(PEM) 방식을 중점으로 하는 수전해 업체로, 수소 기업 관련 상장지수펀드(ETF) 상품 '넥스트 젠 H2'이 투자한 25개 기업 중 하나
그린 인프라	2021.07.05 글로벌이코노믹	유럽, '원전→녹색 에너지' 수용 여부 이달 중 결정 기사 바로 가기 – 유럽 집행위원회는 엄격한 환경 기준을 충족하는지에 대한 전문가 의견을 토대로 원자력이 지속 가능한 에너지인지를 결정하고 투자 여부를 확정한다는 입장 – 현재 유럽 국가들은 핵을 놓고 입장이 갈림. 프랑스, 폴란드, 체코, 헝가리, 슬로바키아, 불가리아, 루마니아와 같은 회원국은 핵을 지지하고 원전에 막대한 투자를 계획 중 – 반면 독일과 오스트리아를 포함한 다른 주와 환경 단체는 유해 폐기물과 막대한 건설비를 지적하면서 반대하고 재생 가능 에너지가 앞으로 나아갈 길이라고 주장

국내 News

오피스	2021.07.02 더벨	팬데믹 후 사무실 복귀 시나리오 — 기사 바로 가기

– 한국은 업종에 따라 면적을 줄인 기업이 있지만 대형 오피스(연면적 3만 제곱미터 이상) 시장의 경우 오피스 점유 면적이 지난 1년 반(지난 6월 말 기준) 동안 오히려 10% 정도 증가
– 해외 국가나 도시의 관광청, 여행사 등 서비스업, 소형 자산운용사, 그리고 해외에서 대형 프로젝트를 진행하던 국내 건설사의 태스크포스팀 등이 면적을 축소, 반면 바이오 기업, 플랫폼 회사, 게임 업체 등은 면적을 오히려 확대
– 최근 오라클이 시행한 서베이에 따르면 한국 근로자들은 재택근무보다 오피스 근무를 선호한다는 답변이 월등하게 높아
– 재택근무보다 오피스 근무 선호가 높게 나타나고 사람들의 정서나 선호는 쉽사리 바뀌지 않아, 하이브리드 재택이 당분간 지속돼도 장기적 오피스 수요는 감소보다는 증가쪽에 무게가 실릴 전망

오피스	2021.06.29 아시아경제	하나손해보험, 출범 1년 만에 사옥 매각 추진 — 기사 바로 가기

– 매각 자금으로 선제적인 재무개선 작업과 전산 인프라 투자를 통해 성장동력까지 확보한다는 전략
– 단순 매각 보다는 '매각 후 재임대(세일 앤 리스백)' 방식으로 진행될 것이라는 전망

오피스	2021.07.01 동아일보	공유오피스 손잡는 꼬마빌딩 "공실 걱정 덜었어요" — 기사 바로 가기

– 공유오피스 수요가 높아지자 과거 스타벅스처럼 공유오피스가 건물 몸값을 높이는 '키 테넌트(핵심 임차인)'로 꼽히고 있는 셈
– 최근에는 공유오피스 업체가 직접 건물 리모델링을 하고 이후 임대와 관리까지 도맡고 있는 추세. 건물주에게 고정 임대료를 내지 않는 대신 수익을 일정 비율로 나누는 스타벅스식 모델을 선택

오피스	2021.06.30 한국경제	패스트파이브 시청점, 케이리츠투자운용 품으로 — 기사 바로 가기

– 케이리츠투자운용, 페블스톤자산운용으로부터 1,060억원에 인수
– 이미 이전에 공유오피스 위워크타워를 매입한 경험이 있어 이번 인수 또한 같은 맥락에서 진행됐을 것

오피스	2021.07.01 한국경제	'공급보다 커진 수요' 물류센터 수익률 다시 오를까 — 기사 바로 가기

– CAC자산운용, 경기도 여주 상온 물류센터 인수, 임대료 높여 자본환원율 4%대에서 5% 초중반으로 상승
– 물류센터 임대료만큼 자산운용사들의 매입가격도 올라가고 있어 5%대 수익률을 계속 유지하기는 어려울 것이란 평가

물류 센터	2021.06.27 전자신문	쿠팡도 신세계도, 물류센터에 1조 쏟는다 — 기사 바로 가기

– 신세계, 4년간 1조원 이상 투자해 온라인 전용 풀필먼트센터인 '네오'를 5개까지 확대할 계획
– 현재 수도권 3곳(용인 · 김포 2개)을 넘어 지방까지 확대해 전국 단위 배송 경쟁력을 갖추겠다는 구상
– 쿠팡 역시 상장을 통해 조달한 5조원 규모의 투자금 중 20%에 달하는 1조원을 물류 투자

물류 센터	2021.07.01 물류신문	연 매출 '10조원', 통합 GS리테일 출범, '물류센터 6개 신축' — 기사 바로 가기

– 99% 소비자에게 2시간 내 배송 가능한 '가장 가까운 물류망' 구축, 1조 원 중 절반 이상을 물류센터 · IT 인프라에 투자
– 현재 GS리테일은 연면적 40만㎡의 전국 60개 물류센터와 3300여 대의 배송 차량, 2200여 명의 인력을 보유

오피 스텔	2021.07.02 조선일보	요즘 짓는 오피스텔 죄다 '99실'짜리인 이유 "전매제한 피해라" — 기사 바로 가기

– 투기과열지구나 조정대상지역에서 분양하는 100실 이상 오피스텔은 소유권이전등기일까지 전매 제한 규제
– 몇가구 더 분양해 분양수익을 올리기보다 미분양 리스크를 낮추겠다는 판단인 셈

국내 News

지식산업센터	2021.06.30 전자신문	업무와 주거를 동시에? 변종 분양상품 '기승'	기사 바로 가기
		– 사무실에 화장실 등 주거시설, "新투자상품" vs "과잉 광고", 실제 주거에 이용한다면 명백한 처벌 대상 – 최대 80%까지 대출이 가능하고 조건에 따라 취득세와 재산세도 감면 – 업무시설인데 주거가 가능하다고 홍보하는 것은 불법이지만 관리 사각지대에 방치돼 있다는 지적	
리츠	2021.06.30 전자신문	'SK 자산 2조 규모' SK리츠, 연내 상장 본격 추진	기사 바로 가기
		– SK 자회사 SK리츠, 상장 전 투자 유치 · 자산매입 추진 등 상장 채비 – 국내 첫 분기배당, 국내외 우량자산 매입 "또 최대규모 복합리츠 성장 기대"	
프롭테크	2021.07.01 한국경제	프롭테크 스타트업 작년 매출 1조 원 넘었다	기사 바로 가기
		– 한국프롭테크포럼, 스타트업 등 203개 회원사 정보 수록한 2021 편람 발간 – 매출, 고용, 투자 등 프롭테크 산업 현황을 파악할 수 있는 유용한 자료	
프롭테크	2021.06.30 땅집고	빌딩 거래 플랫폼 카사, 7월 '역삼 런던빌' 두 번째 배당금 지급	기사 바로 가기
		– 7월 26일 1호 상장 건물인 '역삼 런던빌'에 대한 배당금 지급. 지난 4월 첫 배당에 이어 두 번째 배당 – 2호 상장 건물로 서울 서초구 서초동 '서초 지웰타워' 공개. 건물 중 12층만 상장, 3호 건물도 조만간 공개할 예정	
프롭테크	2021.07.03 국민일보	'제2 타다?' 프롭테크 기업 급증, 기존 산업계와 충돌 확산	기사 바로 가기
		– 프롭테크포럼 회원사 225 곳 늘어, 직방 "중개 수수료 받겠다" 선언, 공인중개사협 직접중개에 반발 – 다방도 전자계약 서비스 도입 예고, 프롭테크 기업과 기존 산업의 충돌은 앞으로도 빈번할 전망	
기관동향	2021.07.02 The Guru	국민연금, 1조짜리 호주 멜버른 오피스 빌딩 인수	기사 바로 가기
		– 호주 부동산 개발업체 Lendlease로부터 호주 멜버른에 들어서는 오피스 빌딩 'Melbourne Quarter Tower'를 인수 – 인수액은 12억 호주달러(약 1조160억원), 멜버른 중심지구 위치, 2024년 완공 예정, 호주 최대 민간 보험사 '메디뱅크' 본사 입주 – 국민연금은 2024년까지 현재 35% 해외투자 비중을 50% 이상으로 높일 계획. 작년 말 기준 국민연금 해외투자액은 304조원	
기관동향	2021.07.01 한국경제	행공 CIO, "물류센터 · 연구실 · 통신탑 등 주류 떠오른 '틈새 자산' 주목해야"	기사 바로 가기
		– 전통적 자산배분 공식 안 통해, ESG투자 채권 대체재로 해석할 수도, 합작 투자 · SMA 통해 투자 속도 높여 – SMA는 운용사에 단독 출자자(LP)로 자금을 맡기고 투자 가이드라인을 부여하는 투자 방식	
기관동향	2021.07.01 한국경제	진승호 KIC 사장 "대체투자 25%로 확대, 세계 10대 국부펀드 도약하겠다"	기사 바로 가기
		– 2005년 출범한 KIC는 작년 말 운용규모(1831억달러 · 약 207조원) 기준 전세계 국부펀드 중 15위 – 5월 기준 16% 수준인 대체투자비중은 2024년 21%로, 2027년엔 25%까지 점진적으로 늘리겠다고 설명	
기관동향	2021.07.02 더벨	노란우산, 대체분야 3600억 출자한다	기사 바로 가기
		– 올해 블라인드펀드 출자사업을 개시, PE 부문은 총 8곳에 2400억원 이내를 출자할 예정 – VC 일반 부문에는 최대 1100억원(8개사 이내), 신생 운용사를 뽑는 루키 부문에는 최대 100억원(2개사 이내) 출자할 계획 – 펀드 만기는 10년 이내며, 투자 기간은 펀드 설립일로부터 5년 이내	

국내 News

기관 동향	2021.07.01 서울경제	임대주택 투자 늘리는 과기공, 이지스와 1,000억 추가 투자 기사 바로 가기
	– 멀티에셋 · 마스턴 이어 세번째, 누적 3,220억 · 5,000가구 투자, 1인가구 증가 안정적 수익 · ESG 효과도 – 국내 임대주택에 대한 적극적인 투자는 청년 및 신혼부부의 주거 안정에도 기여하는 공익적 역할을 수행하기 위한 환경 · 책임 · 투명경영(ESG) 투자로 사회적 가치 제고, 동반성장 추구, 미래 성장 잠재력 확충 등 과기공의 기본 투자철학이 반영된 것	
기관 동향	2021.06.28 법률신문	[판결] '부동산 PF' 금융사가 시행사에 위임사무 비해 과다 수수료 매겼다면 기사 바로 가기
	– 시행사 A는 "PF에 대한 이자 외에도 별도 금융수수료를 물게 되었는데, 1500여억원의 10%에 해당하는 150여억원을 수수료로 지급하도록 하는 것은 지나치다"며 B증권 등을 상대로 소송 – 신의성실 원칙 등에 어긋 수수료 반환하라, 금융자문 · 주선 수수료는 업무 난이도 따라 결정 – 대출에 따른 위험의 인수 등과 직접적 관련성 없어, 서울고법 시행사 승소 판결	
기관 동향	2021.07.04 서울경제	부동산개발 두각 하금투, 이번엔 평택역 홍등가 개발 5,000억 조달 기사 바로 가기
	– 1만 3,000여평 2,551가구 개발, 대구 자갈마당 이어 두번째, 최단기간 명도 지원 통해 역세권 개발 나서 – 도심 역세권에 입지는 양호하지만 보상 문제로 개발에 어려움을 겪는 혐오시설이 자본 시장 주도로 탈바꿈하는 모습	
기관 동향	2021.06.30 더벨	코람코, 8000억 마곡 오피스 리츠 '시동' 기대수익률은 기사 바로 가기
	– 7월 매매계약 및 계약금 지급, 운용기간 6년 예상, 에쿼티 IRR 11% 목표 – 연면적 약 15만9282.27㎡(4만8183평) 규모의 대형 오피스로 건축	
기관 동향	2021.06.28 더벨	한토신, '애물단지' 롯데마트 동대전점 3년 만에 숨통 기사 바로 가기
	– 신규 임차인 7월 입주, 공실률 0% 탈출, 규제가 풀리는 2년 뒤 매각 재추진 계획, 연면적 2만4626㎡ – 규제로 엑시트가 늦어졌지만 주변 개발이 많이 진행된 점은 오히려 호재	
그린 인프라	2021.06.28 중부일보	인천 용유 · 무의 해상풍력 발전사업 허가 '보류' 기사 바로 가기
	– 남동발전은 열린 산업통상자원부 전기위원회 심의 결과, 용유 · 무의 해상풍력 발전사업에 대한 허가를 받지 못했다고 28일 밝힘 – 이에 남동발전은 인천공항공사와 발전사업 추진에 대한 의견청취서를 제출하고, 중구청에 사업계획서를 비치하는 등 지적사항을 보완해 7월 말 열리는 산자부 전기위원회에 재상정할 예정	
그린 인프라	2021.07.01 컨슈머타임스	석유공사, 동해 '방어 구조' 시추 개시… "정부 탄소중립 정책 기여" 기사 바로 가기
	– 방어 구조에 약 3.9Tcf(원유환산 약 7억배럴)에 해당하는 탐사자원량이 부존돼 있을 것으로 추정 – 동해1 · 2 가스전에서 1998년 가스를 발견한 이후 지금까지 생산해 온 약 4500만배럴 (원유환산 기준) 보다 15배 많은 수치	
그린 인프라	2021.07.02 일렉트릭파워	해상풍력 REC 가중치 최대 3.7 받는다 기사 바로 가기
	– 해상풍력 REC 가중치가 최대 3.7까지 주어질 전망. 육상풍력 REC 가중치도 기존보다 0.2 오른 1.2가 부여 – 최근 몇 년 태양광은 목표 이상의 실적을 거둔 반면 풍력 성장세는 제자리걸음에 그치고 있는 점이 이번 개편안 설계 시 반영	
그린 인프라	2021.07.05 에너지경제	"청정수소만 발전량 구매의무화 도입은 신중해야" 기사 바로 가기
	– 국회 산업통상자원중소벤처기업위원회 채수근 수석전문위원실은 당분간 청정수소의 활용이 어려운 상황임을 고려할 때 '청정수소' 만을 대상으로 발전량을 구매하도록 의무화하는 것은 신중히 판단해야 한다고 지적	

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
2021.07	교직원공제회	5,000억원		블라인드 펀드		3년	30년 만기, 오피스 자산 비중 40% 이상, 물류센터 자산 비중 30% 이상
2021.07	과학기술인 공제회	1,000억원	이지스 자산운용	블라인드 펀드			임대주택 투자
2021.07	노란우산	3,800억원		블라인드 펀드		5년	PE 2600억 · VC 1200억 배분

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	바른빌딩	이지스자산운용	바로자산운용	연면적 11,349㎡		3.3㎡ 3800만 수준
오피스	경기도 성남	휴맥스 분당 사옥	휴맥스	한국토지신탁		2,200억원	한국토지신탁 리츠에 매각
오피스	서울 종로	하나손해보험 사옥					'매각 후 재임대(세일 앤 리스백)' 방식 전망
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	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

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 -0.7%)는 델타변이 바이러스 확산에 따라 소폭 하락
- 미국 인프라 REITs(WoW +1.4%)는 인프라 투자 법안 타결의 영향으로 소폭 상승

Ⅱ. 국내 Update

▶ 국내 주택시장
- 전국 아파트는 전주 대비 0.08% 상승(WoW -0.05%p)
- 서울 아파트는 전주 대비 0.11% 상승(WoW -0.04%p)
- 특히, 대전의 상승폭 축소가 두드러지게 나타남
  > 대전(+0.21% → +0.04%, WoW -0.17%p)

▶ 미국 주택시장
- 미국 주택은 전월(3 월) 대비 1.58% 상승(MoM +0.06%p)
  > 2019 년 이래 월간 최대 상승률
- 샌프란시스코는 전월(3 월) 대비 무려 2.13% 상승(MoM +0.42%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	1,711,486	3,427.9	2.2	4.8	(0.7)	10.9	19.1	34.6	26.0	2.3
Developed	1,669,498	2,351.4	1.6	4.7	(0.7)	11.0	19.3	34.9	27.1	3.1
선진국 북미	1,188,218	2,704.5	2.5	4.4	(0.7)	12.4	23.3	37.8	32.1	3.0
선진국 유럽	182,198	1,402.5	0.6	1.8	(1.4)	11.2	12.9	34.3	0.8	3.2
선진국 아시아	583,673	3,904.6	0.9	5.1	(1.2)	3.5	10.0	23.1	15.7	3.7
Emerging	42,105	1,726.4	0.7	5.7	(0.6)	5.7	7.7	22.0	(16.1)	6.7
신흥국 미주	30,976	795.2	0.9	5.0	(3.5)	1.5	(2.4)	14.2	10.9	4.1
신흥국 유럽	2,156	1,143.3	0.4	8.7	(6.2)	(10.6)	(30.1)	(29.0)	(5.3)	4.3
신흥국 아시아 태평양	17,640	1,319.9	1.0	5.0	(0.7)	2.0	1.9	2.0	(5.3)	6.1
신흥국 중동/아프리카	12,298	1,979.4	0.6	7.0	0.2	16.7	25.9	42.1	(34.4)	7.4
미국										
미국 전체	1,535,110	10,094.7	2.9	8.0	(0.3)	12.6	22.2	33.1	40.3	3.0
인프라	246,962	503.1	42.9	29.4	1.4	15.3	22.2	10.3	95.7	2.1
산업	161,039	1,983.3	2.6	5.2	(1.0)	13.1	20.3	28.9	87.3	2.2
데이터센터	–	40,005.8	–	–	0.7	13.8	11.1	9.4	71.9	–
오피스	108,460	1,298.2	1.7	2.6	(1.5)	10.4	16.1	23.8	7.6	3.5
리테일	170,292	1,143.2	2.3	7.5	(0.4)	13.3	33.8	57.2	8.5	3.9
쇼핑센터	60,215	873.6	2.0	4.2	(0.9)	14.6	44.5	64.4	18.6	3.5
주거	215,086	2,252.7	3.1	3.1	(0.3)	15.7	29.5	36.3	55.0	2.6
아파트	146,800	2,045.3	3.2	3.3	(0.2)	14.9	32.3	38.5	46.5	2.9
헬스케어	125,277	1,868.0	2.0	4.3	(0.4)	7.5	14.6	36.5	33.2	4.1
스토리지	97,103	6,144.6	9.5	22.2	(0.4)	25.0	37.9	64.8	63.0	2.7
복합	51,031	699.8	1.8	5.0	(1.3)	10.5	19.9	34.6	7.9	3.9
숙박	39,810	325.9	1.6	(8.0)	(3.2)	(0.6)	17.2	77.0	(16.2)	0.1
모기지	75,916	1,378.8	1.1	12.4	(1.5)	6.6	19.3	65.9	13.2	8.0
목재	34,988	252.6	2.5	28.4	0.6	(0.2)	7.1	54.8	7.2	2.3
유럽										
선진국 유럽	182,198	1,402.5	0.6	1.8	(1.4)	11.2	12.9	34.3	0.8	3.2
산업	35,889	1,919.2	1.4	2.9	(0.9)	17.7	18.7	39.2	89.7	2.5
오피스	47,664	3,045.6	0.3	3.4	(0.5)	11.2	7.4	33.9	22.5	3.2
리테일	34,113	687.6	0.7	(1.8)	(3.2)	13.0	18.9	48.7	(45.1)	3.1
주거	106,978	2,267.6	0.7	8.3	(0.5)	12.2	0.9	19.9	40.3	2.8
헬스케어	11,803	2,128.2	1.4	5.2	(1.5)	10.0	7.0	19.2	63.9	3.7
스토리지	10,577	6,371.2	1.6	9.3	0.4	18.4	22.9	39.6	71.8	2.6
복합	126,357	1,972.0	1.0	4.8	(0.8)	11.6	8.6	32.3	21.4	3.3
숙박	–	1,199.2	–	–	0.0	2.3	(1.8)	45.4	5.2	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 7월 2일 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	(0.3)	1.4	(1.0)	0.7	(1.5)	(0.4)	(0.9)	(0.3)	(0.2)	(0.4)	(0.4)	(1.3)	(3.2)	(1.5)	0.6
1M	0.6	3.2	0.1	2.9	(2.4)	(2.6)	(3.0)	1.2	0.6	1.2	6.7	(3.0)	(3.1)	0.5	(7.7)
3M	18.3	29.1	20.7	19.9	12.6	14.8	16.2	22.5	21.7	10.8	33.4	12.8	0.3	11.2	1.2
6M	22.2	22.2	20.3	11.1	16.1	33.8	44.5	29.5	32.3	14.6	37.9	19.9	17.2	19.3	7.1
YTD	22.2	22.2	20.3	11.1	16.1	33.8	44.5	29.5	32.3	14.6	37.9	19.9	17.2	19.3	7.1
1Y	35.3	12.4	31.9	12.8	25.5	58.5	63.8	40.4	42.7	38.4	72.0	35.2	74.4	60.2	53.5
2Y	22.4	44.2	48.9	47.6	4.9	2.9	12.6	23.2	17.2	5.6	47.4	(2.4)	(7.4)	7.5	35.4
3Y	40.3	95.7	87.3	71.9	7.6	8.5	18.6	55.0	46.5	33.2	63.0	7.9	(16.2)	13.2	7.2
5Y	48.3	146.4	152.3	96.6	16.4	(13.1)	(12.8)	66.4	52.8	23.9	67.8	1.7	14.6	47.7	43.3

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	(0.3)	1.4	(1.0)	0.7	(1.5)	(0.4)	(0.9)	(0.3)	(0.2)	(0.4)	(0.4)	(1.3)	(3.2)	(1.5)	0.6
2W	1.5	2.0	1.0	(2.0)	0.4	2.8	2.3	2.2	2.2	3.6	2.6	0.2	(1.3)	1.7	3.5
3W	(1.6)	1.8	(2.5)	(3.8)	(5.0)	(3.3)	(4.4)	(1.1)	(1.4)	(0.2)	3.4	(4.5)	(5.1)	(2.0)	(2.0)
4W	0.8	2.4	(0.3)	0.9	(1.8)	(1.2)	(0.9)	1.6	1.3	3.2	6.4	(2.4)	(1.4)	0.2	(3.8)
5W	3.6	6.5	3.1	5.5	0.9	1.7	1.2	4.2	4.0	4.6	9.2	0.7	(0.1)	1.7	(8.4)
6W	5.7	8.8	3.6	6.6	3.4	5.4	4.2	6.7	6.9	6.0	11.8	3.4	2.8	2.8	(6.2)
7W	6.5	10.6	5.4	8.1	6.1	5.1	2.4	7.5	7.6	6.0	13.1	4.9	(1.7)	3.7	(8.9)
8W	5.1	9.8	4.1	8.0	4.5	2.1	0.1	7.5	7.9	4.2	11.5	2.0	(3.5)	2.6	(12.2)
9W	4.4	6.6	3.3	6.2	3.3	3.4	2.4	7.8	8.3	2.4	10.4	2.1	(4.9)	2.0	(9.0)
10W	5.8	7.3	5.0	7.4	5.4	5.4	4.7	8.4	7.7	2.6	11.8	6.2	(1.8)	3.4	(7.8)
11W	7.6	10.5	6.8	9.2	5.7	7.8	7.9	11.2	10.7	3.2	15.9	7.3	(1.8)	4.0	(10.4)
12W	10.3	14.4	9.6	12.7	7.8	10.2	11.2	14.0	13.3	4.4	19.7	8.4	(1.2)	5.6	(5.9)
13W	10.6	14.2	10.5	12.8	7.3	11.0	12.0	13.9	13.3	4.7	22.3	7.6	(2.2)	5.4	(3.5)
14W	11.4	14.7	11.7	12.7	7.2	11.8	11.8	13.6	12.2	5.7	25.5	9.6	(2.9)	6.3	0.3
15W	14.9	21.9	17.7	18.8	8.8	13.3	13.7	17.8	16.4	7.5	31.1	10.0	(5.8)	6.9	4.5
16W	13.5	25.9	17.6	17.3	6.8	9.8	8.1	15.5	13.1	4.5	26.6	6.6	(4.7)	6.5	(1.5)
17W	19.8	35.2	22.6	24.3	12.1	15.2	13.2	22.9	20.6	9.1	32.6	12.8	2.5	12.8	3.9
18W	18.8	27.3	21.4	19.0	14.6	15.9	18.0	23.4	23.4	11.7	32.0	13.6	(0.3)	12.9	4.6
19W	17.4	21.2	15.8	15.5	18.7	18.2	21.0	21.0	20.6	10.8	33.7	18.8	1.6	13.3	0.6
20W	16.5	21.2	13.4	11.4	15.3	17.6	20.8	19.8	19.3	10.3	35.6	16.1	9.8	14.0	0.3

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	(0.3)	1.4	(1.0)	0.7	(1.5)	(0.4)	(0.9)	(0.3)	(0.2)	(0.4)	(0.4)	(1.3)	(3.2)	(1.5)	0.6
2W	1.8	0.6	2.0	(2.6)	1.9	3.2	3.2	2.5	2.4	4.0	3.0	1.6	2.0	3.3	3.0
3W	(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)
4W	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)
5W	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)
6W	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
7W	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)
8W	(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)
9W	(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
10W	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
11W	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)
12W	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
13W	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
14W	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
15W	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
16W	(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)
17W	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
18W	(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
19W	(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)
20W	(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)

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

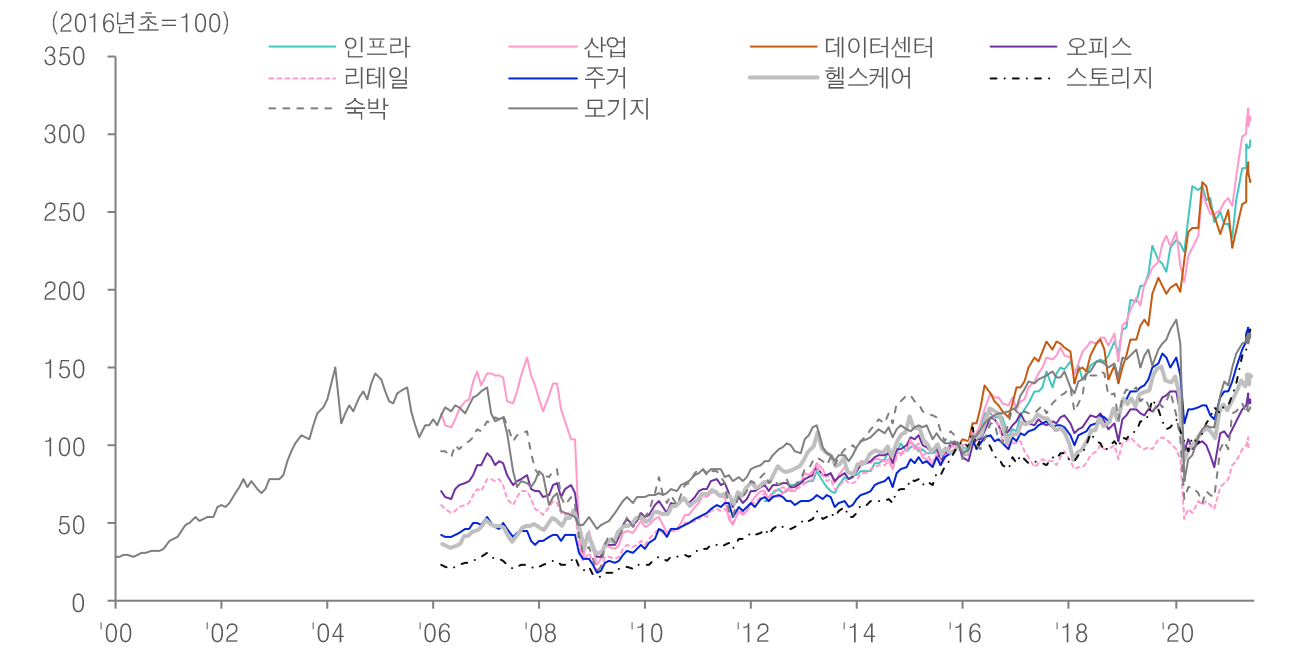
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	124,073	272.9	29.2	29.0	2.4	14.1	21.6	3.3	88.6	2.0	14.8	-
CCI	Crown Castle International	85,137	197.0	29.2	10.1	0.2	14.4	23.7	15.4	82.1	2.8	10.8	-
SBAC	SBA Communications	35,301	322.8	32.3	-	1.2	16.3	14.4	7.4	96.0	0.8	24.7	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	89,531	121.0	29.7	2.7	(0.8)	14.2	21.4	26.7	87.6	2.1	8.6	-
DRE	Duke Realty	17,928	47.8	27.8	3.4	(0.6)	14.0	19.6	31.9	66.4	2.2	0.0	-
COLD	Americold	9,652	38.2	28.7	2.5	(2.3)	(0.6)	2.4	4.1	74.8	2.3	4.8	-
데이터센터													
EQIX	Equinix	71,709	800.5	40.7	6.8	2.2	17.8	12.1	11.4	86.9	1.5	7.9	-
DLR	Digital Realty	43,477	150.3	22.9	2.5	(1.3)	6.7	7.7	1.1	34.3	3.1	3.6	-
CONE	CyrusOne	8,725	71.2	17.9	3.0	(2.1)	5.1	(2.7)	(5.8)	21.7	2.9	2.0	-
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	28,621	184.0	23.5	1.8	(0.4)	12.0	3.2	11.5	46.4	2.5	5.8	-
BXP	Boston Properties	18,116	116.1	17.5	3.4	(3.1)	14.6	22.8	26.8	(6.9)	3.4	0.0	-
VNO	Vornado Realty	8,945	46.7	16.6	1.5	(3.2)	2.9	25.1	22.6	(34.5)	4.8	(19.7)	-
KRC	Kilroy Realty	8,092	69.5	18.8	1.4	(4.0)	5.9	21.1	16.6	(7.3)	3.5	3.1	-
DEI	Douglas Emmett	5,912	33.7	18.2	3.0	(4.6)	7.3	15.5	7.7	(15.9)	3.4	0.0	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	42,589	129.6	13.1	6.7	(1.1)	13.9	52.0	88.4	(23.6)	4.3	(38.1)	-
O	Realty Income	26,194	67.5	19.2	1.9	(1.0)	6.3	8.5	10.4	26.7	4.2	1.5	-
STOR	STORE Capital	9,649	35.7	18.6	1.9	0.4	6.5	5.0	52.0	32.3	4.1	2.9	-
VER	VEREIT	10,649	46.5	14.4	1.6	(1.4)	20.3	23.0	44.3	24.9	4.1	(32.8)	-
REG	Regency Centers	10,969	64.5	19.1	1.9	(0.8)	13.8	41.5	41.1	4.8	3.7	0.0	-
주거													
AVB	AvalonBay Communities	29,503	211.3	26.5	2.8	(1.2)	14.5	31.7	32.1	23.9	3.0	0.0	-
EQR	Equity Residential	29,341	78.5	27.8	3.0	(0.2)	9.5	32.3	29.5	23.6	3.1	0.0	-
INVH	Invitation Homes	21,497	37.9	26.2	2.5	(0.2)	18.4	27.5	34.1	66.2	1.8	4.8	-
ESS	Essex Property Trust	19,881	305.9	24.7	3.5	(0.5)	12.5	28.8	29.0	29.5	2.8	0.6	-
SUI	Sun Communities	19,290	172.5	27.7	2.9	(1.5)	15.0	13.5	22.6	76.4	1.9	5.1	-
헬스케어													
WELL	Welltower	35,456	84.9	26.6	2.3	1.1	18.6	31.4	61.4	36.8	2.9	(29.9)	-
VTR	Ventas	21,488	57.3	19.5	1.6	(1.8)	7.4	16.8	53.6	0.7	3.2	(43.2)	-
PEAK	Healthpeak Properties	18,006	33.4	20.9	2.7	(1.7)	5.3	10.5	17.4	30.8	3.6	(18.9)	-
스토리지													
PSA	Public Storage	52,969	302.7	25.3	11.1	(0.7)	22.7	31.1	51.8	33.7	2.7	0.0	-
EXR	Extra Space Storage	22,314	166.9	26.9	7.7	0.3	25.9	44.0	71.6	68.8	2.4	11.1	-
CUBE	CubeSmart	9,437	46.8	24.8	3.8	(1.8)	23.8	39.3	63.9	46.2	2.9	3.0	-
복합													
WPC	W. P. Carey	13,948	75.1	16.0	2.0	(3.1)	6.2	6.4	10.5	14.4	5.6	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	3,553	12.1	16.7	1.7	(1.3)	8.9	13.9	11.8	39.6	4.4	2.4	-
DBRG	DigitalBridge Group	3,849	7.9	55.6	5.0	(3.7)	21.9	64.2	221.1	28.0	1.4	0.0	-
WRE	Washington REIT	1,972	23.3	28.0	1.6	(1.3)	5.5	7.8	0.0	(22.5)	3.7	0.0	-
GNL	Global Net Lease	1,785	18.7	10.4	-	0.9	3.6	9.2	12.0	(8.1)	8.6	0.0	2021-07-09
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	12,180	17.3	40.2	2.1	(1.8)	2.4	17.9	57.5	(16.8)	0.3	0.0	-
PK	Park H&R	4,808	20.3	835.9	1.1	(5.6)	(5.8)	18.5	111.1	(32.5)	0.7	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,232	76.9	107.8	24.4	(8.2)	(0.8)	13.4	129.1	(6.3)	-	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	16,697	31.1	15.8	1.5	(2.5)	10.1	21.9	49.0	50.2	4.5	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	9,794	37.0	15.9	2.0	0.3	13.4	18.2	35.7	23.0	5.5	4.2	-
GLPI	Lamar Advertising	10,811	46.4	14.1	4.1	0.4	9.5	9.5	33.5	31.7	5.7	(7.1)	-
전문													
IRM	Iron Mountain	12,349	42.8	14.9	-	(0.9)	15.6	45.1	63.5	22.6	5.8	0.0	-
LAMR	Lamar Advertising	10,629	105.1	-	8.5	(0.6)	11.9	26.3	58.1	54.1	-	(25.0)	-
HASI	Hannon Armstrong	4,442	56.5	-	3.3	(1.4)	0.7	(11.0)	99.0	187.4	2.5	2.9	-
모기지													
NLY	Annaly Capital Management	12,405	8.9	-	1.0	(3.8)	3.1	5.0	40.8	(14.6)	10.0	(12.0)	-
AGNC	AGNC Investment	8,892	16.9	-	0.9	(1.6)	1.1	8.6	33.2	(10.0)	8.6	(25.0)	-
STWD	Starwood Property	7,522	26.2	-	1.6	(2.7)	5.9	35.8	80.8	20.4	7.3	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	25,706	34.3	-	2.3	0.1	(3.6)	2.3	54.3	(5.5)	3.0	(50.0)	-
RYN	Rayonier	5,095	36.7	-	3.8	2.3	13.6	24.7	49.0	(4.5)	2.9	0.0	-
PCH	PotlatchDeltic	3,619	54.0	-	2.1	2.3	2.0	7.9	41.9	17.8	3.0	2.5	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 7월 2일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

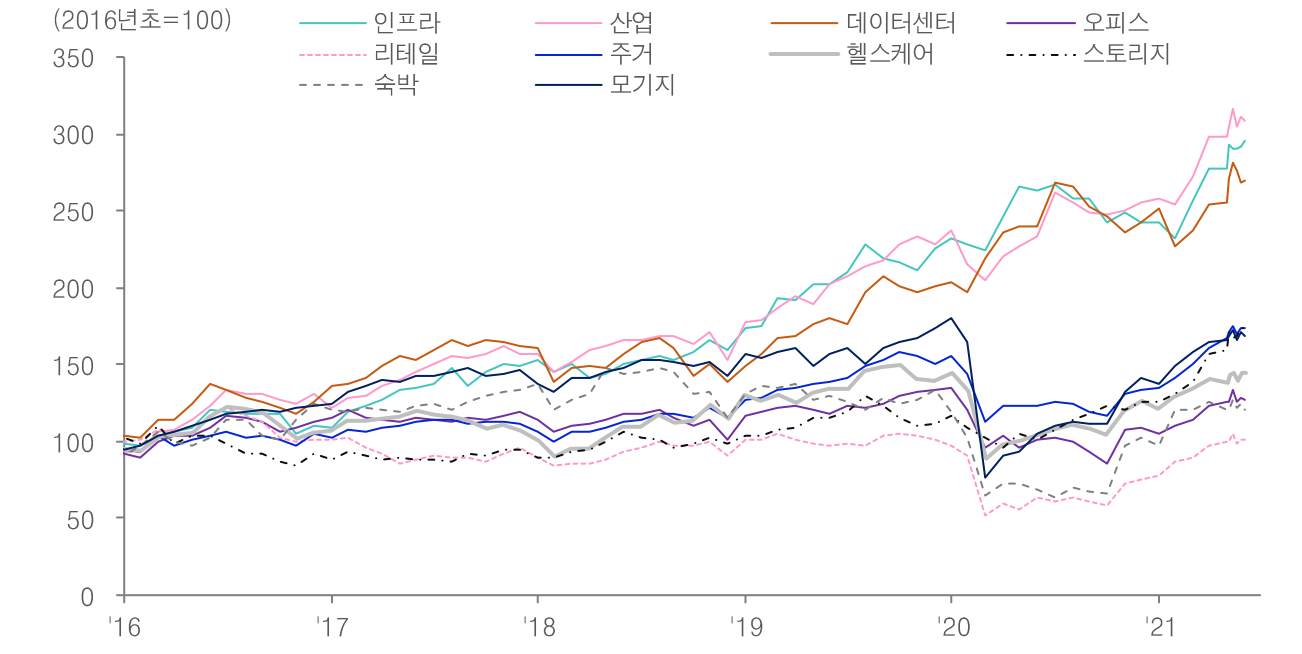
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

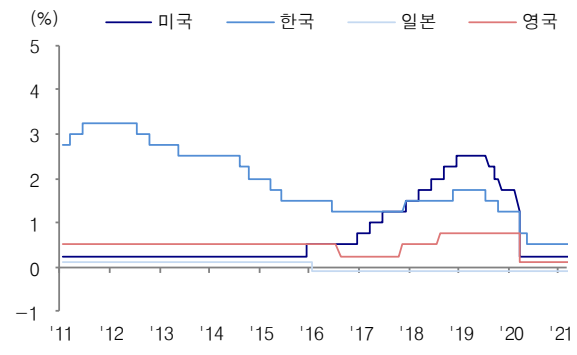
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.23	(3.3)	8.9	4.7	11.3	8.1	(231.5)
미국 국채_10년	1.42	(10.0)	(16.4)	(29.8)	51.1	75.5	(144.7)
국고채_3년	1.50	4.7	29.0	30.5	50.4	62.6	(68.8)
국고채_10년	2.11	0.4	(3.0)	4.1	38.2	73.5	(62.0)
독일 국채_10년	(0.24)	(8.0)	(3.7)	9.3	33.6	19.4	(53.8)
프레디맥 모기지 금리_30년	2.98	(4.0)	3.0	(20.0)	31.0	(9.0)	(157.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	92.2	0.4	2.6	(0.9)	2.5	(5.2)	(2.8)
달러/유로	1.2	(0.6)	(2.8)	0.9	(2.9)	5.6	1.9
달러/파운드	1.4	(0.4)	(2.4)	(0.1)	1.1	10.9	5.2
엔/달러	111.1	0.3	1.4	0.3	7.6	3.3	0.1
SGD/달러	1.3	0.3	1.8	0.0	1.9	(3.4)	(1.6)
위안/달러	6.5	0.3	1.4	(1.4)	(0.8)	(8.4)	(2.9)
원/달러	1,134.8	0.6	1.9	0.6	4.5	(5.4)	1.3
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	215.0	2.2	2.7	15.1	28.1	52.9	8.8
BDI	3,285.0	0.9	29.8	58.5	140.5	80.2	131.0
WTI($/Barrel)	75.2	1.5	9.2	22.3	54.9	84.9	1.6
Brent($/Barrel)	76.2	(0.0)	6.8	17.4	47.0	76.6	(1.5)
Dubai($/Barrel)	73.9	3.1	6.3	16.8	48.3	71.0	(0.6)
금($/toz.)	1,782.6	0.3	(6.5)	3.2	(5.9)	0.3	43.6
은($/toz.)	26.4	1.4	(6.2)	5.9	(0.3)	46.4	66.6
구리($/MT)	9,350.5	(0.4)	(7.7)	6.3	20.7	54.0	43.3
알루미늄($/MT)	2,546.3	3.2	5.1	15.6	29.0	58.8	20.0

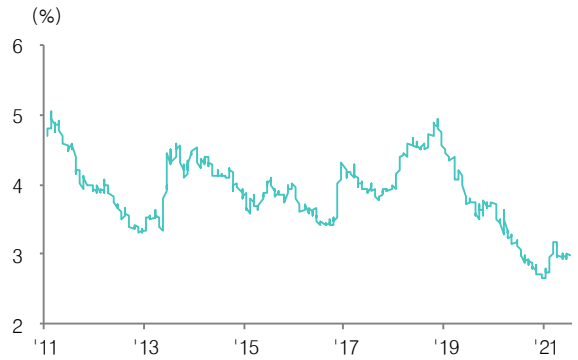
Note: 2021년 7월 2일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

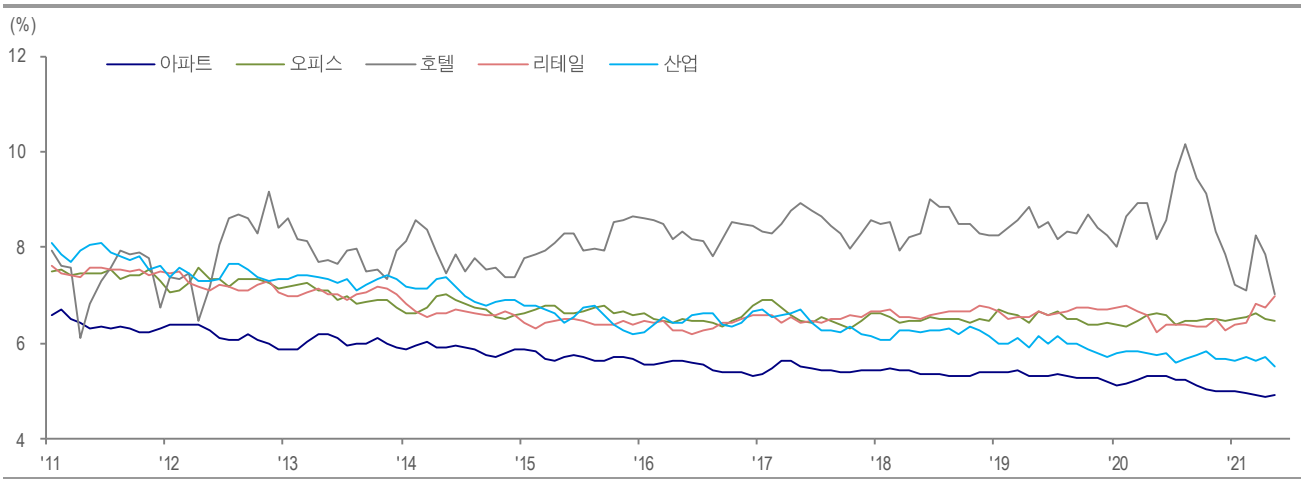
II-1. 미국 Real Estate Table

Fig. 011: 미국 Real Estate

분류	Index	변동폭(%, bp)					
		1M	3M	6M	YTD	1Y	3Y
아파트							
Cap rate(%)	4.9	5.0	–	(7.0)	–	(40.0)	(43.0)
PPU(USD)	194,539	4.7	3.6	7.5	–	9.9	23.6
Sales volume(mn.USD)	36,702	5.7	(29.3)	(16.6)	–	81.8	6.8
Total(개)	215,056	1.8	(28.8)	(19.1)	–	67.5	(7.0)
오피스							
Cap rate(%)	6.5	(2.0)	(9.0)	(2.0)	–	(16.0)	1.0
PSF(USD)	318	6.3	(6.5)	14.5	–	5.4	15.9
Sales volume(mn.USD)	23,293	14.2	(6.8)	33.5	–	28.5	(13.9)
Total(mn.ft^2)	69,899	20.7	(10.1)	8.0	–	4.8	(36.8)
호텔							
Cap rate(%)	7.0	(85.0)	(8.0)	(133.0)	–	(118.0)	(130.0)
PPR(USD)	187,799	18.3	31.4	20.2	–	54.2	(13.8)
Sales volume(mn.USD)	6,658	16.7	75.6	104.0	–	400.4	(36.7)
Total(개)	48,803	4.8	77.3	119.0	–	334.2	1.7
리테일							
Cap rate(%)	7.0	24.0	57.0	51.0	–	77.0	50.0
PSF(USD)	190	1.2	12.4	(11.1)	–	(28.6)	(2.2)
Sales volume(mn.USD)	9,328	31.5	(2.7)	22.9	–	43.1	(22.5)
Total(mn.ft^2)	50,017	29.3	(17.8)	27.5	–	85.7	(18.6)
산업							
Cap rate(%)	5.5	(20.0)	(23.0)	(18.0)	–	(24.0)	(73.0)
PSF(USD)	122	9.4	16.8	16.1	–	29.8	40.9
Sales volume(mn.USD)	19,431	4.4	(43.8)	(13.3)	–	78.5	9.7
Total(mn.ft^2)	175,883	(1.8)	(47.8)	(20.2)	–	51.3	(18.0)

Note: 2020년 5월 31일 기준
Source: RCA, Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 012: 미국 섹터별 Cap Rate 추이



Source: RCA, Bloomberg, KTB투자증권

II-2. 주요 지역별 분류 Table

Fig. 013: 주요 도시별 Cap Rate

분류	기준	Cap Rate (%)	변동폭(bp)								
			1M	2M	3M	4M	5M	6M	YTD	1Y	3Y
아파트											
맨하탄	5/31	5.1	0.0	0.0	(12.0)	9.0	9.0	4.0	9.0	38.0	137.0
샌프란시스코	10/31	4.5	9.0	10.0	17.0	16.0	22.0	26.0	27.0	37.0	91.0
시카고	5/31	5.4	(10.0)	(14.0)	7.0	2.0	(5.0)	3.0	2.0	(13.0)	(8.0)
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	5/31	4.3	2.0	1.0	(4.0)	(13.0)	(19.0)	(17.0)	(13.0)	6.0	(15.0)
오피스											
맨하탄	5/31	5.4	0.0	0.0	(5.0)	4.0	17.0	11.0	4.0	41.0	68.0
샌프란시스코	9/30	5.0	(9.0)	(20.0)	8.0	26.0	20.0	22.0	22.0	15.0	(40.0)
시카고	5/31	6.9	31.0	48.0	48.0	40.0	40.0	63.0	40.0	(10.0)	59.0
런던	5/31	4.4	2.0	4.0	(6.0)	(4.0)	(4.0)	(6.0)	(4.0)	(23.0)	(21.0)
파리	5/31	4.0	0.0	11.0	26.0	31.0	29.0	(17.0)	31.0	(42.0)	(145.0)
도쿄	5/31	3.8	(6.0)	(8.0)	(20.0)	(19.0)	(19.0)	(30.0)	(19.0)	(27.0)	(51.0)
싱가포르	11/30	3.4	9.0	9.0	13.0	13.0	11.0	39.0	31.0	342.0	14.0
서울	5/31	4.6	28.0	19.0	(10.0)	3.0	13.0	8.0	3.0	27.0	(55.0)
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	5/31	6.3	14.0	14.0	24.0	3.0	7.0	(10.0)	3.0	(24.0)	(53.0)
런던	5/31	4.2	10.0	13.0	10.0	3.0	6.0	13.0	3.0	(14.0)	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)

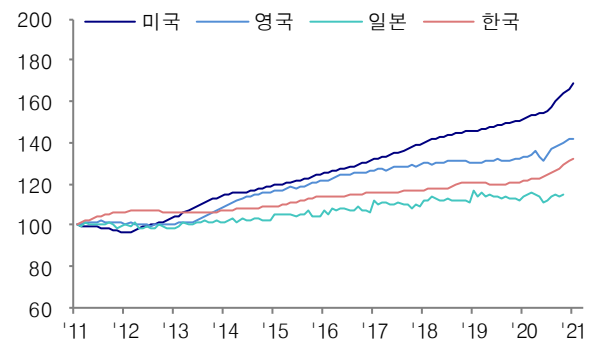
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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	5/31	2,645	1.9	9.2	(9.7)	(15.4)	(16.6)	(5.1)	(15.4)	(39.7)	(54.2)
샌프란시스코	5/31	1,041	3.0	(4.5)	(1.6)	10.0	(4.1)	(11.7)	10.0	(52.3)	(27.7)
시카고	5/31	2,270	18.9	9.7	10.5	17.1	24.9	15.7	17.1	(22.3)	(54.0)
런던	5/31	4,234	(36.7)	(37.0)	(33.5)	(33.5)	(27.1)	(25.2)	(33.5)	(10.3)	33.2
파리	5/31	1,925	2.7	10.1	(0.1)	(13.8)	(13.3)	(30.9)	(13.8)	(27.4)	17.9
도쿄	5/31	4,030	(5.1)	(9.9)	(15.3)	(14.6)	(16.5)	12.2	(14.6)	(3.4)	94.3
오피스											
맨하탄	5/31	4,092	(16.5)	(15.1)	(23.0)	(35.1)	(43.5)	(39.5)	(35.1)	(70.8)	(75.2)
샌프란시스코	5/31	5,041	4.1	13.6	39.8	35.6	(11.1)	(19.7)	35.6	(43.6)	21.7
시카고	5/31	1,438	(13.2)	(19.1)	(20.9)	(27.6)	(33.0)	(41.0)	(27.6)	(52.5)	(75.7)
런던	5/31	11,117	10.3	16.7	13.2	(1.1)	(8.1)	(9.6)	(1.1)	(25.0)	(48.3)
파리	5/31	16,103	(2.4)	(4.3)	(9.6)	(13.3)	(18.1)	(17.8)	(13.3)	(40.5)	(43.7)
도쿄	5/31	11,093	(2.0)	(3.0)	(6.3)	(9.2)	(15.3)	(11.3)	(9.2)	(9.2)	(26.5)
싱가포르	5/31	2,438	0.6	20.1	46.3	52.8	50.5	23.0	52.8	(42.8)	(30.7)
서울	5/31	11,143	(4.5)	(11.0)	(5.9)	(5.4)	(12.8)	(13.9)	(5.4)	0.4	12.6
리테일											
맨하탄	5/31	839	(15.8)	(10.9)	(56.4)	(57.9)	(57.4)	(60.3)	(57.9)	(65.1)	(68.7)
샌프란시스코	5/31	786	83.8	83.8	59.3	47.7	46.7	51.7	47.7	(11.5)	67.9
시카고	5/31	944	(15.6)	(16.2)	(15.7)	(23.7)	(28.8)	(22.2)	(23.7)	(53.8)	(56.6)
런던	5/31	2,084	(0.4)	7.0	9.4	4.8	(5.1)	(19.4)	4.8	(3.5)	(17.7)
파리	5/31	1,579	(26.5)	(27.0)	(29.5)	(31.6)	(34.7)	(40.2)	(31.6)	(62.8)	(33.0)
도쿄	5/31	1,358	12.0	(8.4)	(18.8)	(37.6)	(38.2)	(45.3)	(37.6)	(59.9)	(62.8)
싱가포르	5/31	1,059	22.9	38.3	52.9	79.8	77.3	20.1	79.8	45.8	(60.3)
서울	5/31	3,393	(0.1)	(3.8)	(12.5)	(10.5)	(15.7)	(16.0)	(10.5)	(2.3)	43.6

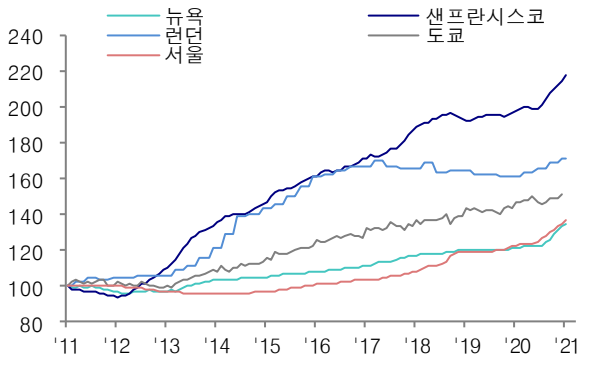
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

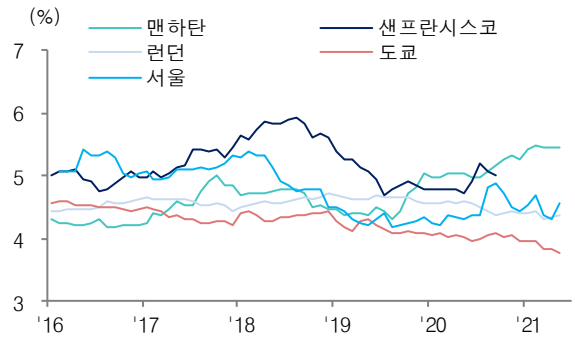
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

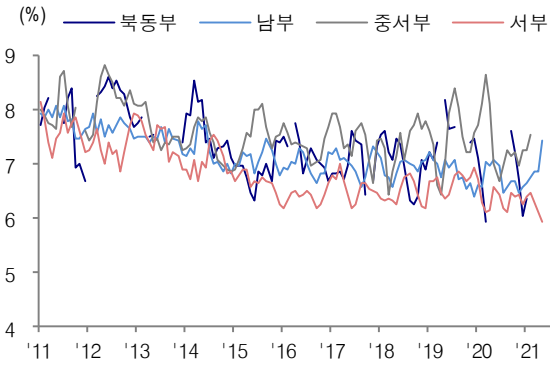
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



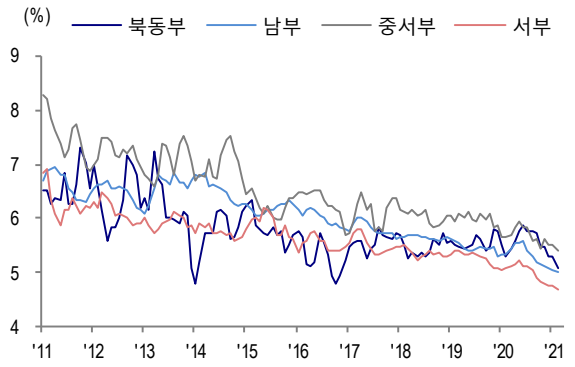
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



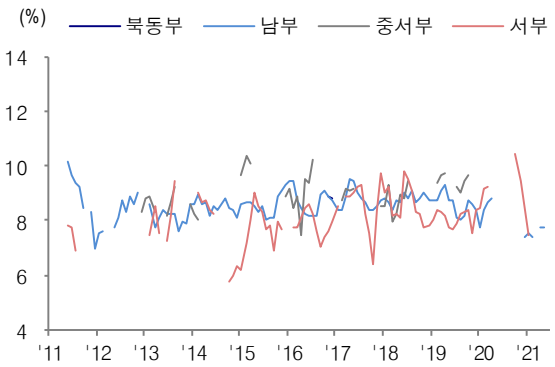
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



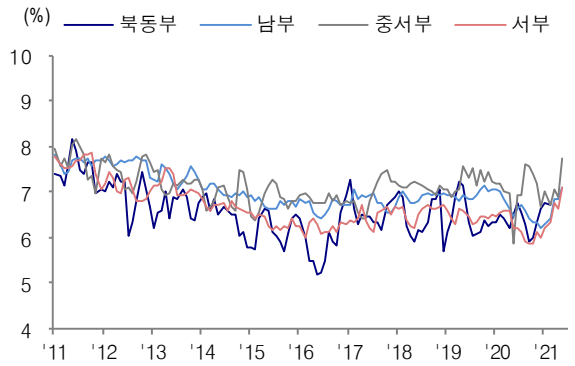
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



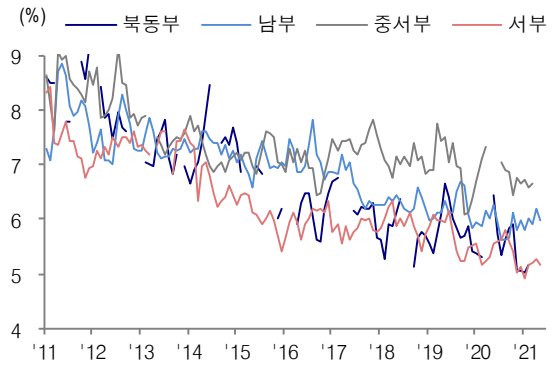
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

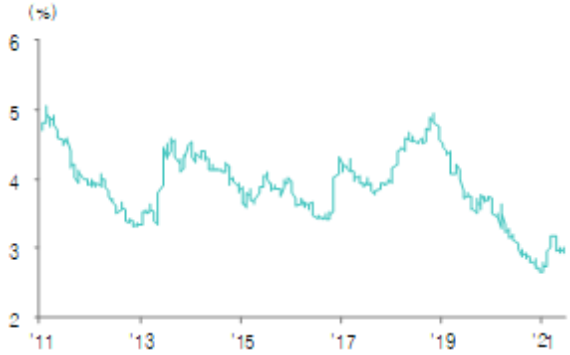
II-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts

Fig. 023: 미국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 024: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



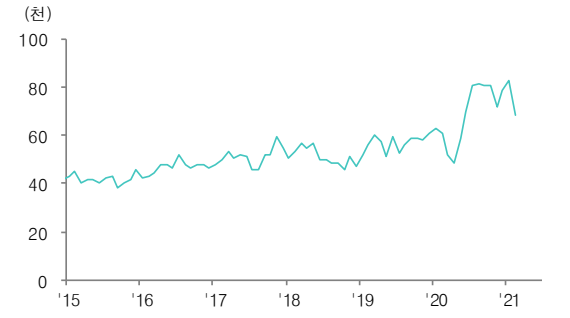
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 025: 미국 기존주택 판매 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 026: 미국 신규주택 판매 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 027: 영국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

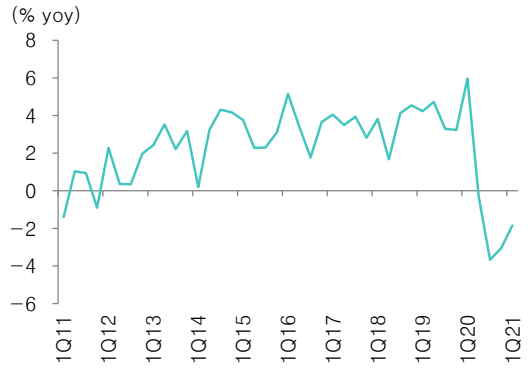
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

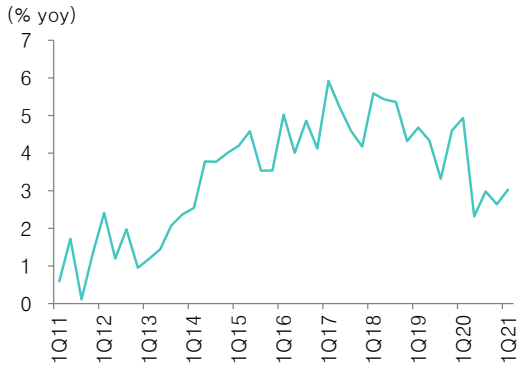
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



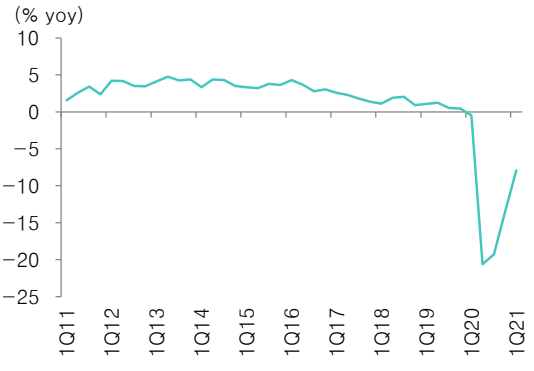
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



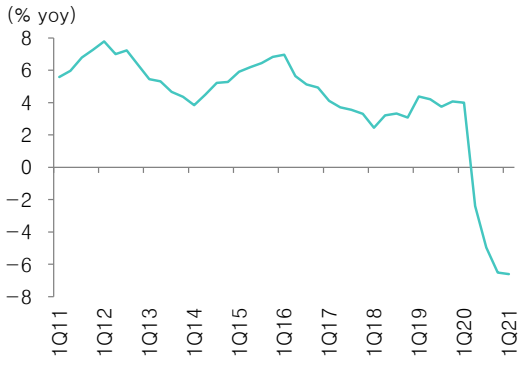
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



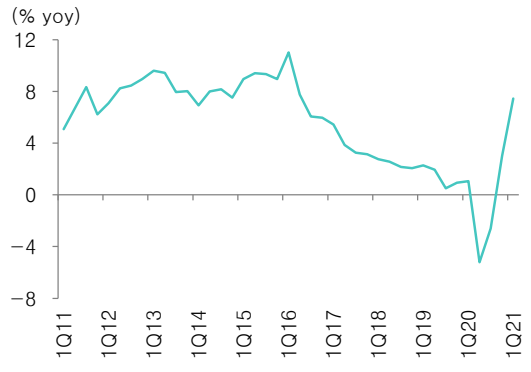
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



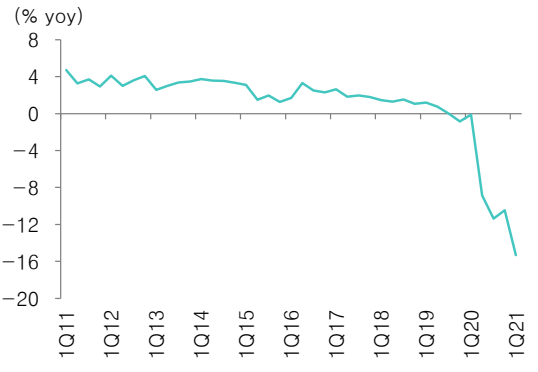
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 복합 부동산 NOI 증가율



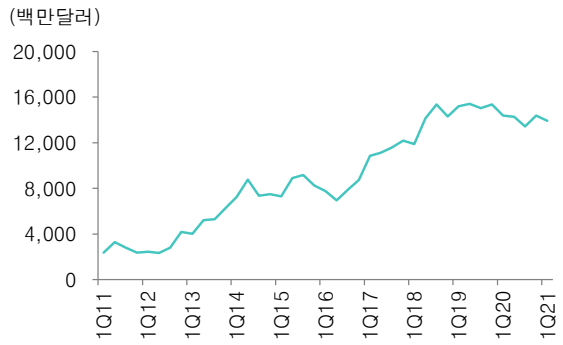
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



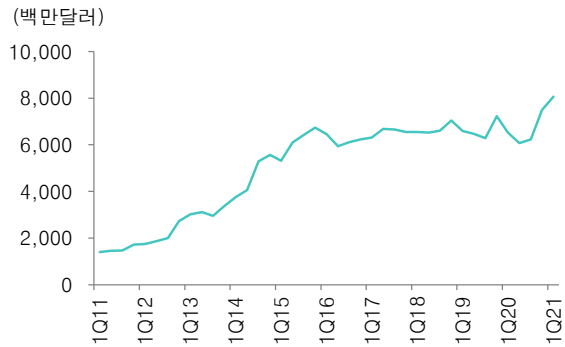
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



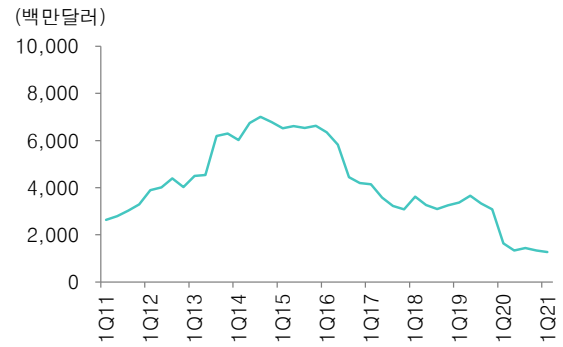
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



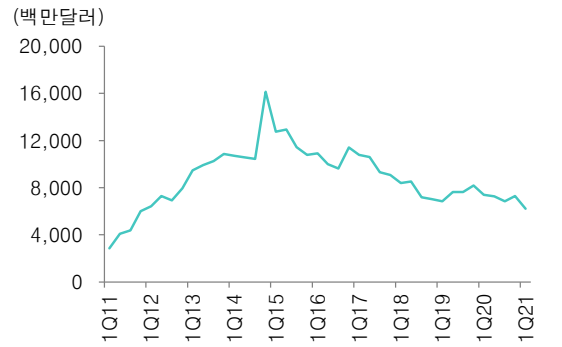
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



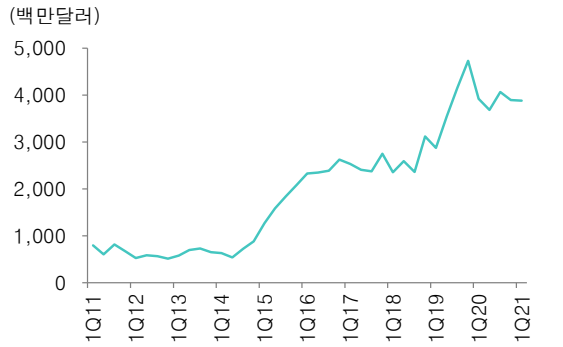
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



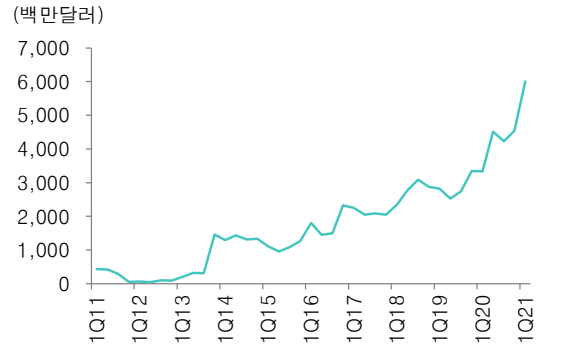
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

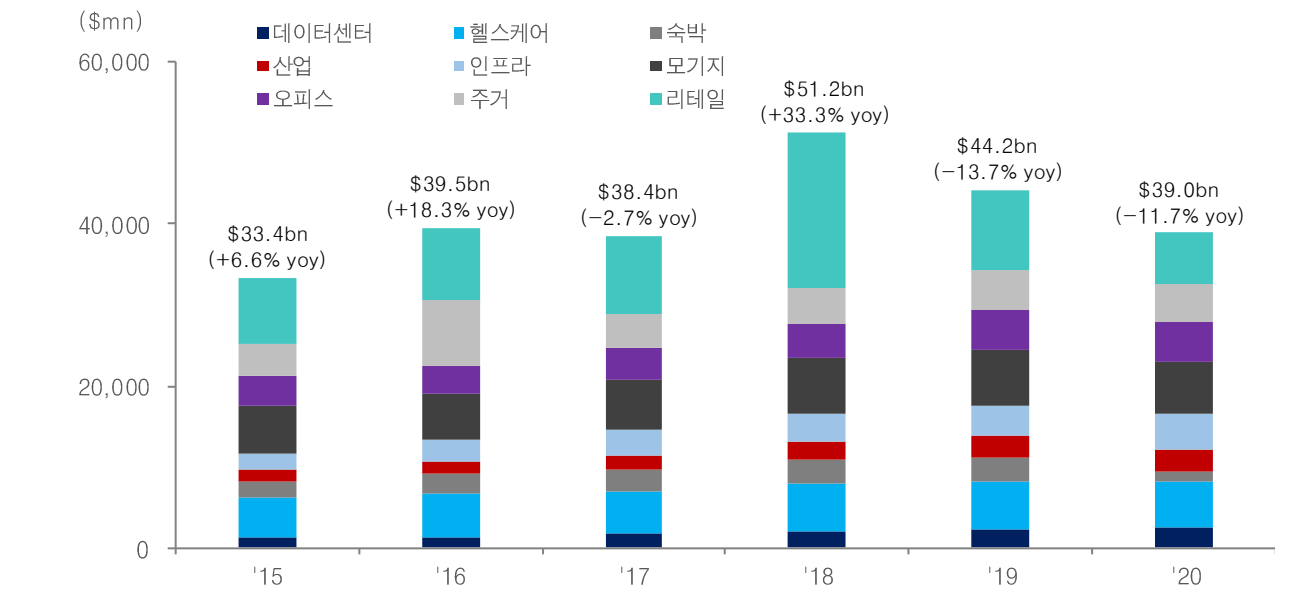


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

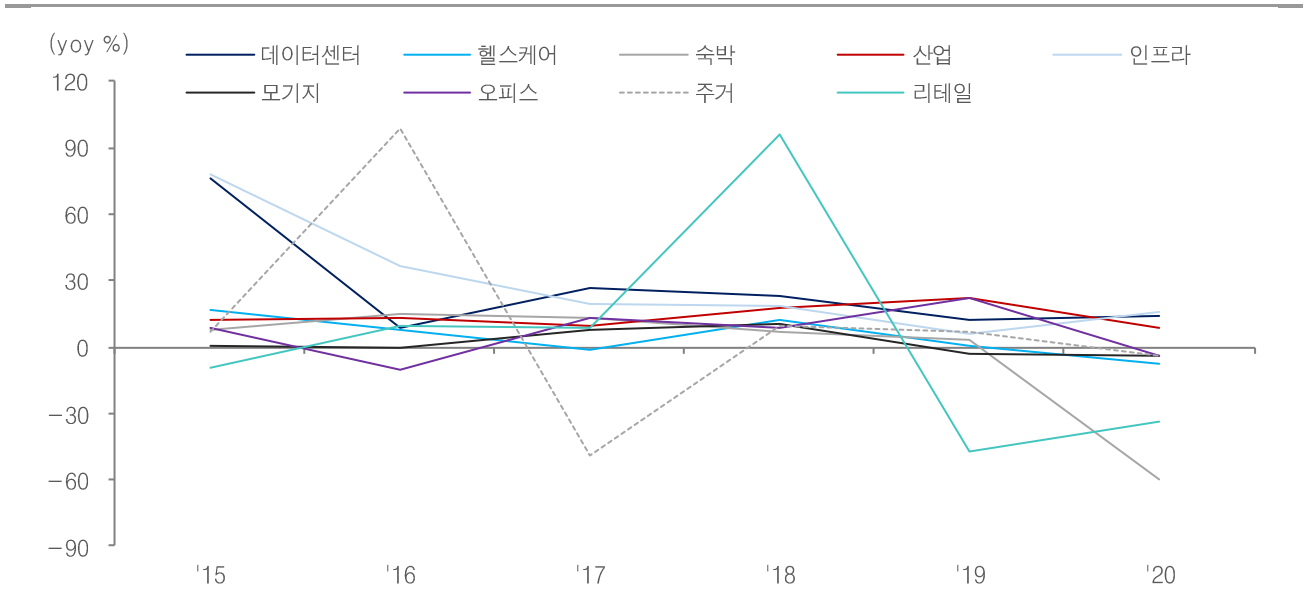
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

Fig. 041: 미국 REITs 배당 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 042: 미국 REITs Sector별 전년대비 배당금 증가율



Source: Bloomberg, KTB투자증권

IV. 국내 주요 지표

IV-1. 국내 주택시장

Fig. 043: 국내외 주택 가격 상승률 ①

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

	전국	서울	수도권	5 개 지방광역시	기타지방	미국	뉴욕	샌프란시스코
1W	0.08	0.11	0.09	0.04	0.02	-	-	-
2021.06	0.74	0.81	0.84	0.48	0.21	-	-	-
2021.05	0.73	0.64	0.80	0.48	0.30	-	-	-
2021.04	1.35	0.86	1.46	1.11	0.53	1.58	0.94	2.13
2021.03	1.41	0.84	1.48	1.35	0.82	1.52	0.91	1.71
2021.02	1.37	0.95	1.43	1.25	0.80	1.28	0.78	1.57
2021.01	2.14	1.40	2.15	2.44	1.41	1.27	1.34	1.45
2020	16.98	15.89	17.97	15.47	11.00	10.40	10.13	8.93
2019	5.94	10.14	7.30	3.64	(1.32)	3.66	0.89	2.09
2018	11.90	22.63	15.77	2.58	(0.34)	4.48	2.73	3.37
2017	6.78	13.47	8.64	3.01	(0.03)	6.12	5.38	9.21
2016	5.33	8.64	6.09	4.99	0.74	5.18	2.92	5.98

Source: Reps, KTB투자증권

Fig. 044: 국내 주택 가격 상승률 ②

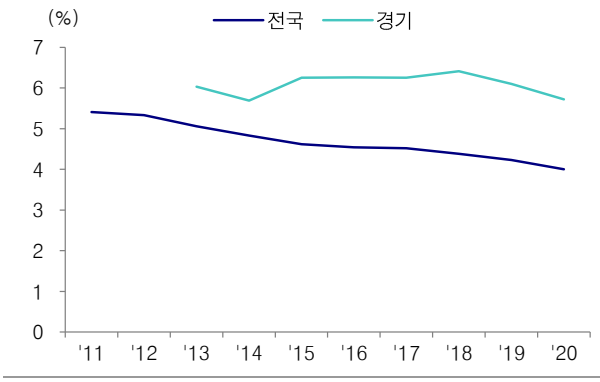
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5 개 지방광역시	기타지방	1 기신도시	2 기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.08	0.11	0.09	0.04	0.02	0.09	0.03	0.05	0.04	0.04	0.01
2W	0.13	0.15	0.14	0.10	0.04	0.16	0.07	0.06	0.09	0.21	0.01
3W	0.16	0.16	0.18	0.08	0.06	0.23	0.12	0.07	0.10	0.09	0.04
4W	0.21	0.24	0.23	0.13	0.05	0.25	0.15	0.12	0.15	0.15	0.04
5W	0.25	0.27	0.29	0.17	0.06	0.32	0.19	0.29	0.09	0.07	0.10
6W	0.22	0.21	0.25	0.13	0.12	0.31	0.15	0.20	0.09	0.09	0.00
7W	0.24	0.22	0.27	0.17	0.08	0.40	0.19	0.24	0.11	0.13	0.12
8W	0.26	0.20	0.28	0.18	0.10	0.38	0.14	0.29	0.10	0.14	0.01
9W	0.26	0.21	0.29	0.18	0.08	0.40	0.28	0.26	0.11	0.19	0.06
10W	0.23	0.16	0.26	0.14	0.08	0.41	0.20	0.14	0.14	0.21	0.00
11W	0.28	0.19	0.31	0.25	0.08	0.56	0.30	0.24	0.21	0.41	0.01
12W	0.28	0.15	0.29	0.25	0.14	0.45	0.27	0.22	0.26	0.43	0.00
13W	0.29	0.16	0.30	0.29	0.15	0.45	0.34	0.25	0.35	0.43	0.04
14W	0.32	0.18	0.34	0.29	0.18	0.58	0.22	0.19	0.34	0.55	0.00
15W	0.34	0.22	0.35	0.35	0.17	0.46	0.40	0.25	0.40	0.57	0.08
16W	0.35	0.20	0.36	0.32	0.24	0.55	0.30	0.27	0.36	0.52	0.08
17W	0.41	0.24	0.43	0.38	0.23	0.58	0.40	0.36	0.41	0.51	0.01
18W	0.41	0.29	0.43	0.40	0.28	0.64	0.45	0.37	0.44	0.56	0.01
19W	0.46	0.34	0.49	0.41	0.17	0.76	0.49	0.49	0.31	0.46	0.06
20W	0.49	0.32	0.51	0.44	0.35	0.81	0.46	0.50	0.33	0.62	0.09
21W	0.48	0.36	0.51	0.44	0.27	0.74	0.45	0.45	0.43	0.55	0.10
22W	0.47	0.28	0.47	0.51	0.29	0.85	0.55	0.59	0.52	0.49	0.11
23W	0.49	0.32	0.49	0.63	0.28	0.89	0.54	0.67	0.60	0.73	0.22
24W	0.68	0.43	0.67	0.83	0.57	1.42	0.77	0.96	0.86	0.79	0.13

Source: Reps, KTB투자증권

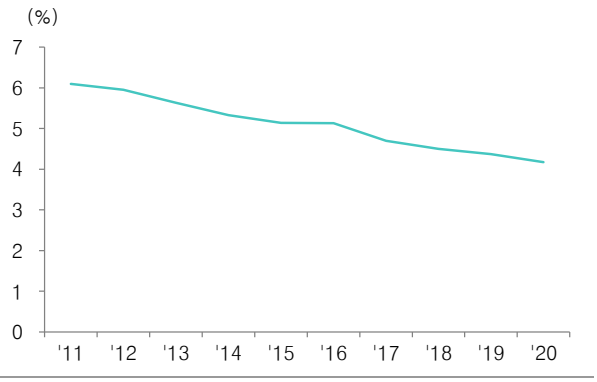
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



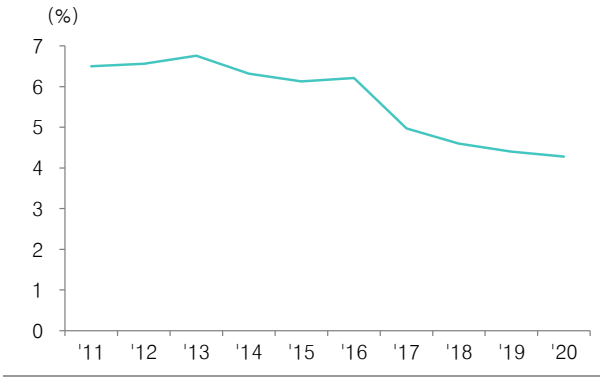
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



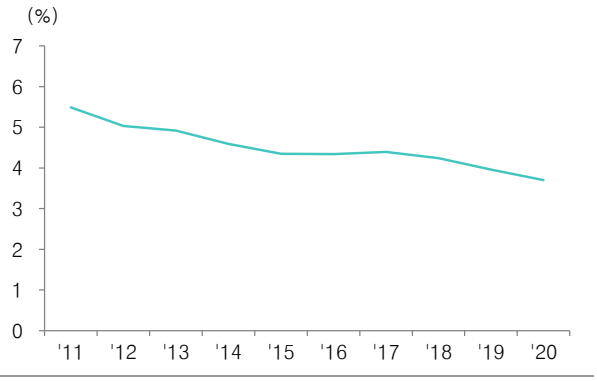
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



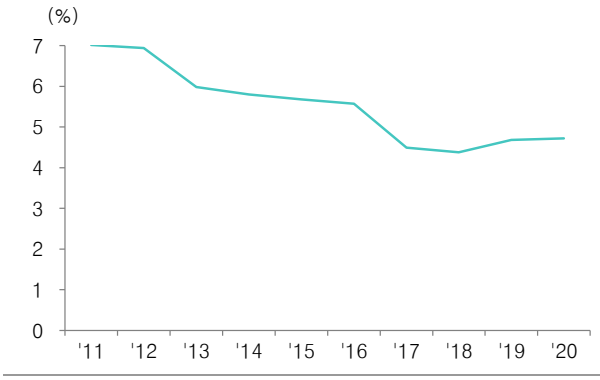
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



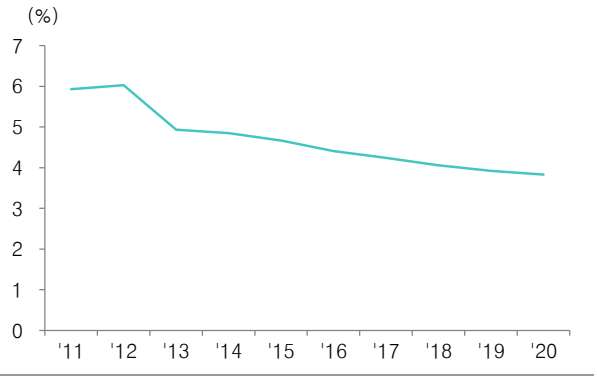
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



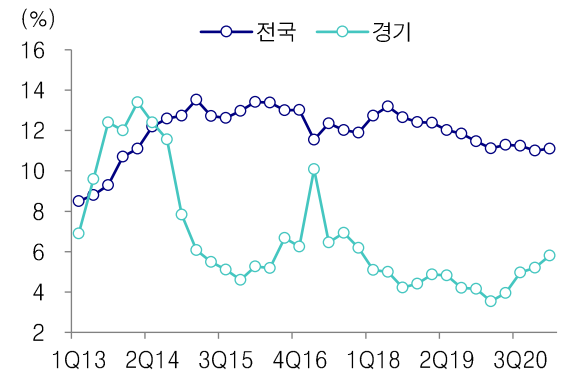
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



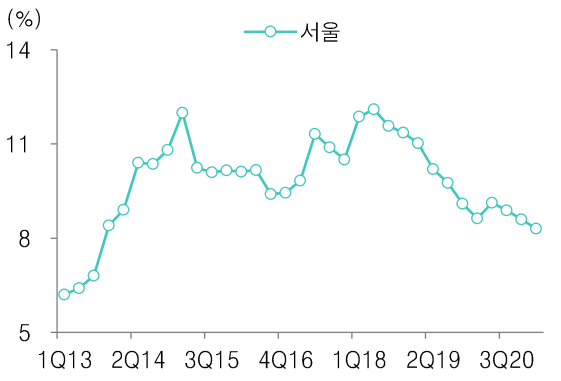
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



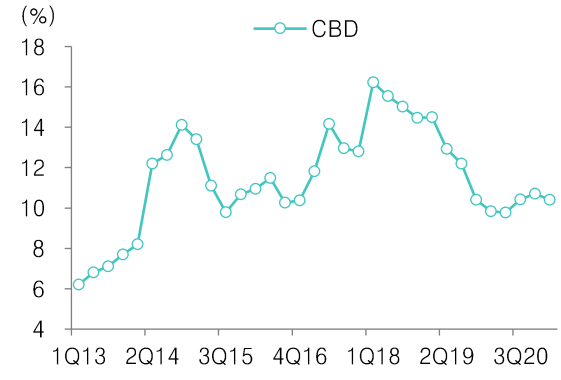
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



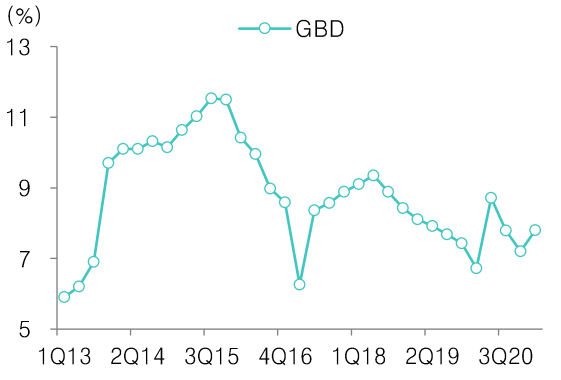
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



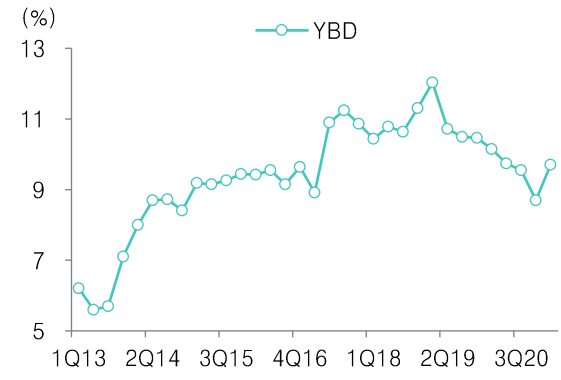
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



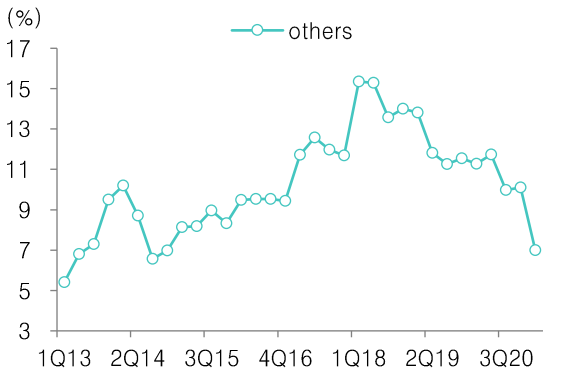
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



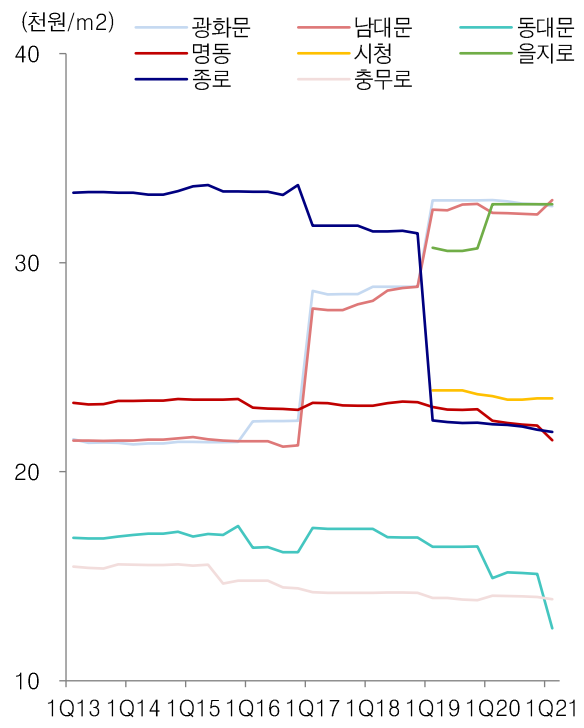
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



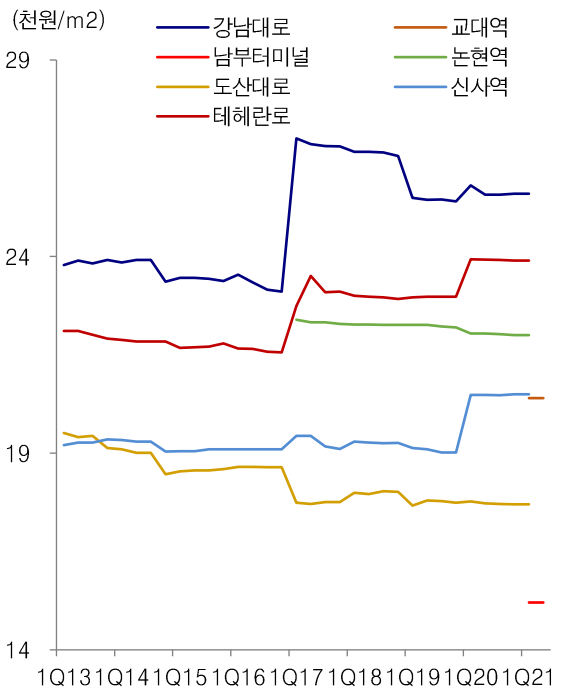
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



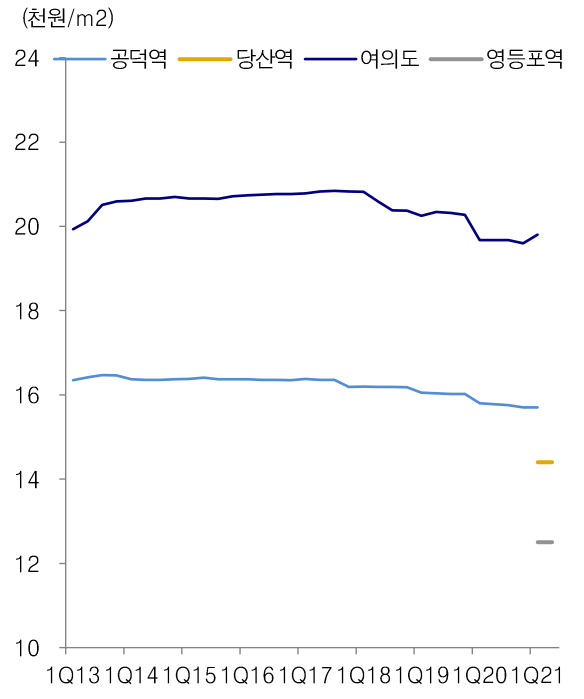
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



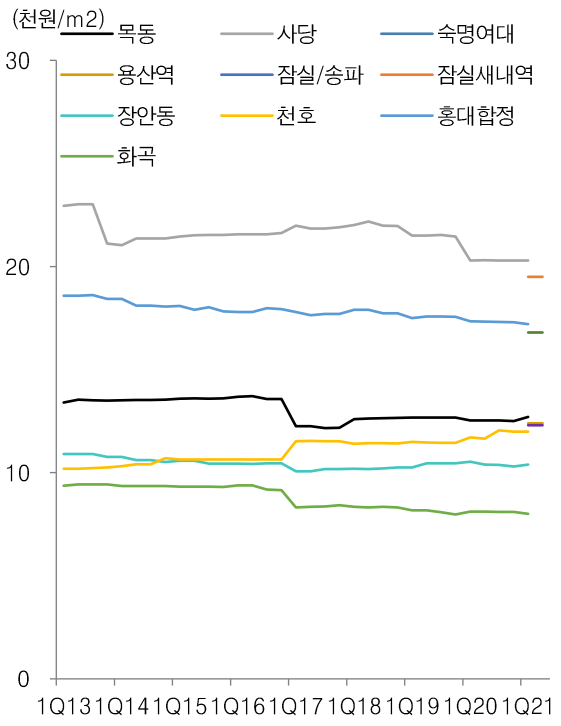
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.