Weekly | 20 Jul. 2021

KTB 대체투자 인사이드

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

HEAD LINE



부동산 라진성

여의도 파크원 자금조달

<여의도 파크원 사업 개요>

- 위치: 서울 영등포구 여의도동 22(옛 통일주차장 터)
- 연면적: 62만 7,680㎡(63빌딩의 약 4배)
- 주요 시설: 오피스1(72층), 오피스 2(56층), 현대백화점(9층), 페어몬트 호텔(30층)
- 총 사업비: 2.6조원
- 시행사: Y22프로젝트파이낸싱인베스트먼트

<자금조달>

- 5,000억원: 시행사가 자본금으로 분담
- 2조 1,000억원
  > 선순위 1조 3,000억원 + 중순위 5,000억원 + 후순위 3,000억원
  > NH투자증권을 대표로 대형 시중은행, 보험회사, 저축은행, 캐피털 등 34개 국내 금융회사가 대주단으로 참여
- 순수 국내자본으로 조달
  > 2016년 금융주관사로 나선 NH투자증권이 국내 상업용 부동산 개발 역사상 최대 규모인 2.1조을 PF로 조달
  > 사업 진행 단계에 따라 다양한 금융기법을 활용
  > 상업시설과 오피스 빌딩을 담보로 한 대출뿐만 아니라 시공사, 시행사, 임차인 등 이해관계자들의 신용을 활용해 직간접적 보증을 기반으로 한 프로젝트 금융을 복합적으로 결합
- 타워 1
  > 포스코건설: 시공사인 포스코건설과 책임임차계약을 체결해 3년 간 임대료를 부담하는 방식으로 신용도를 보강
  > NH: 후순위 투자로 참여하면서 1조 4,0000억원 조달
- 타워 2
  > NH: 통째로 인수하겠다는 선매입 약정, '매입 확약' 제안
  * 매입 조건은 평당 1,400만원 수준으로 총 7,000억원 규모
  * 기관투자자: 매입 확약 조건을 내걸자 망설이던 기관 투자가들로부터 7,000억원 조달
- 현대백화점 유치
  > 파크원 입주시 매년 최소 임대료 300억원을 최장 20년 간 지급. 이를 기반으로 5%의 이율로 6,000억원 조달
- 범농협계열사들이 6,500억원 동원

<상환>

- 타워1과 상업시설은 리파이낸싱(자금재조달) 담보대출로 PF 전액을 상환
- 타워2는 입찰을 통해 NH투자증권 컨소시엄이 약 1조원에 매입
  > 평당 1936만원 수준으로 약정 조건보다는 높지만 여의도 오피스 빌딩의 평균 거래가격이 2200만원인 것을 감안할 때 좋은 조건으로 인수했다는 평가. ARA코리아자산운용에게 맡기고 부동산 펀드로 운용

<NH투자증권이 거둔 파크원 수익>

- 금융자문 · 인수금융 주선: 약 1,000억원
- 타워2 건물 매각 완료 수수료 배분: 약 400억원
- 타워2 건물 인수 계약 이후 평가이익 예상금액: 약 4,000억원

(출처: 언론종합)

HEAD LINE



인프라 전혜영

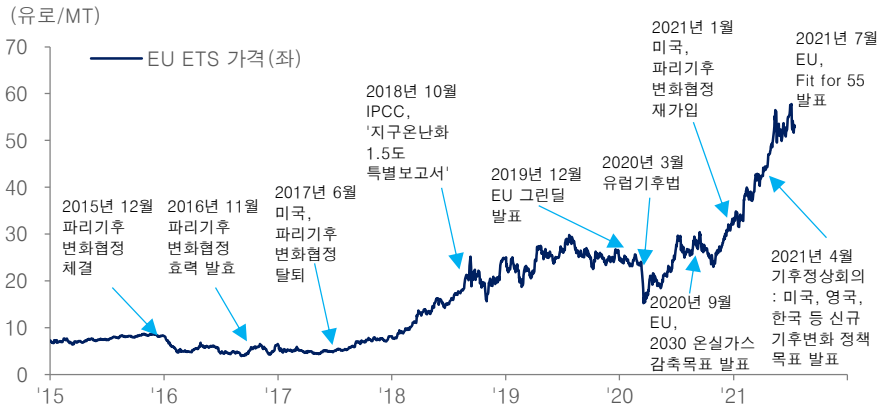
탄소배출권에 대한 수요는 점점 더 확대될 것

– EU 집행위원회는 지난 7/14일 2030년까지 온실가스 순배출량(Net)을 1990년 대비 최소 55% 감축하기 위한 정책 패키지인 'Fit for 55'를 발표. 'Fit for 55'는 2050년까지 EU를 최초의 탄소 중립(Net Zero) 권역으로 만든다는 목표를 제시한 '유럽 그린딜(Green Deal, 2019년 12월 발표)' 중 2030년 감축목표를 구체화한 정책 패키지. EU 탄소배출권 거래제(ETS), 자동차 온실가스 배출 규제, 에너지세제지침(ETD) 등 기존 10가지 정책을 개편하고, EU 역내로 수입되는 제품 중 자국 제품보다 탄소배출이 많은 제품에 대해 비용 부과하는 탄소국경조정(CBAM)을 도입하는 등의 내용 포함

– EU 집행위원회는 'Fit for 55' 발표와 함께 오는 11월에 진행될 예정인 UN 기후협약당사국총회 (COP26)까지 각국 정부의 기후변화 대응을 촉구했다는 점에서 탄소감축 이행방안에 대한 관심이 높아질 전망. 한국도 11월 COP 26에 맞춰 온실가스감축목표(NDC)를 상향 발표할 예정. 각국 정부 및 산업의 온실가스 배출 저감 계획 발표가 예상됨에 따라 탄소배출권 수요 확대될 전망

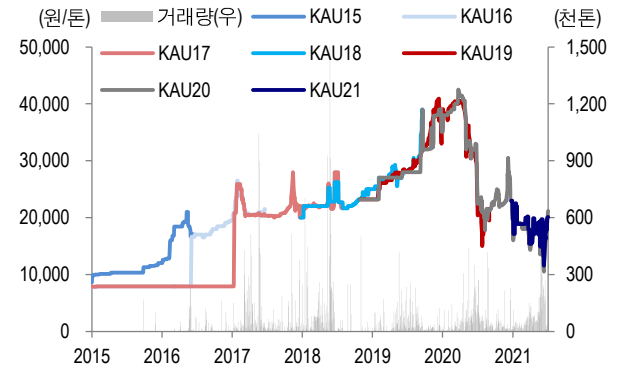
☞ 단기적 관점에서 1) 탄소배출권 3기의 시행, 2) 공장 가동률의 상승, 3) NDC 추가 상향과 같은 요인들로 인해 2H21 탄소배출권 가격 상승이 나타날 것으로 전망. 1) 탄소배출권 3기부터는 유상할당 비율을 기존 3%에서 10%로 확대하고, 유동성 부족 문제를 해결하기 위해 제3자 거래 참여를 가능하게 했으며, 2) Covid-19의 지속으로 인해 2021년 5월 기준 제조업 가동률지수는 100을 하회하고 있지만 글로벌 경기 회복에 따라 수출 경기가 회복될 경우 공장 가동률 또한 상승할 것으로 전망. 이로 인해 배출권 공급은 줄어들고, 수요는 증가하며 배출권 가격 상승으로 이어질 수 있음. 3) 10월 NDC가 상향될 경우, 각 산업 부문에서 감축해야 하는 탄소배출 규모가 감소하게 될 것. 따라서 탄소 배출권 할당 규모도 축소될 예정으로 각 산업 및 기업에서 탄소 배출권 수요가 증가할 것. 따라서 배출권 가격 또한 동반 상승할 것임을 예상할 수 있음

글로벌 기후변화 대응과 EU 탄소배출권 가격



Source: Bloomberg, KTB투자증권

국내 탄소배출권 가격 및 거래량 추이



Source: 한국거래소, KTB투자증권

탄소배출권 가격 결정 요인

구분	결정 요인	가격에 미치는 영향
공급	할당량 증가	–
	CDM 증가	–
	업체들의 설비 가동률	+ or –
	배출권 이월 한도 제한 등의 제도적 요건 강화	+
수요	NDC 상향 등 탈탄소 행보 가속화	+
	기업들의 개별적 탄소 저감 활동	–
	경제성장	+
	급격한 기온 변화	+
	석유 및 천연가스 등 연료가격 상승	+

Source: 김재원(2013) "탄소배출권 현황 및 가격변동 요인 고찰", KTB투자증권

Weekly

해외 News

오피스

2021.07.16
The Mercury News
La roue de la force motrice infinite 기사 바로 가기

▶ TMG Partners와 Goldman Sachs 부동산 사업부는 실리콘 밸리 Ellis Street에 위치한 산이 보이는 오피스 건물 5개를 NortonLifeLock로부터 357.6백만 달러에 매입

▶ 전액 현금 거래로 이루어졌으며, 최근 로비 리모델링에 22백만 달러 투자

인프라

2021.07.13
Mint
NTPC, Rann of Kutch에 인도 최대 규모 태양광 단지 건설 기사 바로 가기

▶ 인도 최대 발전 설비의 자회사인 NTPC Renewable Energy가 MNRE(Ministry of New and Renewable Energy)로부터 초대형 재생에너지 발전소(UMREPP, Ultra-Mega Tenewable Energy Power Parks) 계획을 승인 받았다고 밝힘

▶ 2024년까지 1조 루피를 투자할 계호기이며 2032까지 130GW 규모의 전략 생산자를 목표로 함. 재생에너지는 이 중 60GW 차지

인프라

2021.07.13
EvWind.es
BCPG, 라오스에서 600MW 규모 풍력에너지 PPA 체결 기사 바로 가기

▶ 베트남 국영회사인 BCPG는 Bangchak Corporation의 에너지 사업 부문이 45%의 지분을 소유한 Impact Energy Asia Development Limited와 25년 PPA(Power Purchase Agreement) 체결

▶ 계약 금액은 MWh당 58.7유로이며

▶ 해당 프로젝트는 라오스의 Sekong과 Attapu에 건설되며, 베트남 Quang Nam에서부터 500kV 송전선을 통해 녹색 전력을 공급할 예정

인프라

2021.07.15
EvWind.es
EU집행위원회, 2030년까지 연간 신규 풍력 단지 30GW 생산 제안 기사 바로 가기

▶ 작년에 EU는 2030년까지 온실 가스 배출량 감소 목표를 40%에서 55%로 상향

▶ 최근 Fit-for-55 청사진에서 재생 에너지 지침, 에너지 세금 지침, 대체 연료 기반 시설 지침 및 EU 배출권 거래 시스템(ETS)을 포함한 10개 이상의 법률에 대한 변경 사항이 포함

▶ 위원회는 EU의 재생 에너지 목표를 2030년까지 32%에서 40%로 상향

▶ 이를 위해서 EU가 현재 180GW에서 2030년까지 451GW의 풍력 발전 용량이 필요. 지금부터 2030년 사이에 매년 30GW의 새로운 풍력 발전 단지를 설치해야 함을 의미

리츠

2021.07.12
ZAWYA
사우디 Musharaka REIT, 호텔 인수 계획 기사 바로 가기

▶ Musharaka REIT는 Riyadh에 위치한 Gardino Hotel을 22.8백만 달러에 인수 예정

▶ 총면적은 3,395m^2이며 잔여 임대 기간이 10년

▶ 2021년 7월 11일부터 90일 이내에 재산 소유권 증서를 이전하는 데 필요한 행정 및 법적 절차를 완료할 것으로 예상

리츠

2021.07.13
The Asset
GLP J-REIT, 국내외에서 254백만 달러 자금 조달 완료 기사 바로 가기

▶ GLP J-REIT는 도쿄와 오사카 지역에 위치한 현대식 물류센터 4개를 취득하기 위해 자금을 조달

▶ 4개 자산의 총면적은 161,982 m^2이며, 임대율은 99.8%. 거래는 7월 15일에 완료될 예정

▶ 이로써 GLP J-REIT의 자산은 총 86개가 되었으며, 총자산가치는 약 71.4억 달러 수준

해외 News

리츠	2021.07.16 Bloomberg	Brookfield, 사모 REIT 개시

기사 바로 가기

▶ Brookfield는 Oaktree Capital Management의 자회사 관리하는 포트폴리오 자산을 인수함으로써 사모 REIT를 설립할 계획
▶ Blackstone Group 및 Starwood Capital Group의 REITs와 경쟁하기 위해 추후 포트폴리오를 확장할 계획
▶ Oaktree REIT의 사장인 Manish Desai는 계속해서 회사를 경영할 예정
▶ Oaktree REIT는 Atlanta, Denver, Dallas의 주거용 부동산과 Los Angeles and Arlington의 사무실 건물을 포함하여 총 478백만 달러의 자산을 보유

리츠	2021.07.15 CRE	Black Creek Industrial REIT, 48개의 산업 자산을 920백만 달러에 인수

기사 바로 가기

▶ Black Creek Industrial REIT는 Prologis REIT의 자회사로부터 미국 13개 지역에 걸친 48개의 자산들을 매입
▶ 포트폴리오는 총면적은 8.3 m^2이며 A등급과 B등급의 산업용 자산으로 구성. 임대율은 96.4%

리츠	2021.07.15 Commercial Observer	MG3 REIT, Doral Concourse Office Complex 매입

기사 바로 가기

▶ MG3 REIT는 해당 오피스 건물을 DRA Advisors로부터 96백만 달러에 매입
▶ 8400 Northwest 36th Street에 위치하였으며 6층 규모, 총면적은 240,669ft^2이며 복합 쇼핑 센터인 CityPlace Doral에 인접
▶ 임대율은 95%이며 임차인으로는 Subway 의 라틴 아메리카 사업부와 Marriott Hotel이 포함
▶ 해당 건물은 Wells Fargo로부터 54.80백만 달러의 모기지 보유

데이터 센터	2021.07.14 Data Center Dynamics	NTT, Arizona Mesa에 240MW 규모 데이터 센터 건설 계획 발표

기사 바로 가기

▶ NTT는 작년 8월에 Phoenix에 데이터 센터 캠퍼스 계획을 발표한 뒤 세부사항을 공개하지 않았다가 최근에 첫 번째 데이터 센터 건물을 건설 중이라고 밝힘
▶ Phoenix 캠퍼스 부지는 총 102에이커이며, 건물 면적은 1.5백만ft^2. 완공될 경우 총 용량은 240MW
▶ 구성: 1) 첫 번째 건물: 36MW 용량이며 2층 규모의 공랭 건물. 총 면적은 21,125ft^2. 2022년 초에 개장 예정

데이터 센터	2021.07.12 Data Center Dynamics	Data4, 폴란드에 데이터 센터 건설을 위해 2억 유로 투자

기사 바로 가기

▶ 프랑스 기업인 Data4는 폴란드에 데이터 센터 캠퍼스를 건설하기 위해 2025년가지 1~2억 유로를 투자할 계획
▶ 캠퍼스의 용량은 50MW 규모로 4헥타르 규모의 면적에 건설
▶ Data4는 2006년 Colony Capital(현 DigitalBridge)가 설립되었으며, 2018년에 AXA Investment에 매각. 현재 프랑스, 이탈리아, 룩상부르크, 스페인에 21개의 데이터 센터 보유

데이터 센터	2021.07.14 Data Center Dynamics	Crown Hosting Data Centres, Genomics England와 데이터 센터 계약 체결

기사 바로 가기

▶ Crown Hosting Data Centres는 GEL과 약 1.2백만 파운드 규모의 데이터 센터 서비스 계약 체결
▶ 계약 기간은 2021년 7월부터 2024년 2월까지 총 32개월
▶ Crown Hosting Data Centres는 Ark와 Cabinet Office가 코로케이션 서비스 제공을 위해 만든 JV

해외 News

오피스	2021.07.12 G-enews	"사무실 복귀" vs "계속 재택", 나라마다 다른 코로나이후 근무 형태

기사 바로 가기

- 중국 및 아시아 태평양: 중국은 전반적으로 사무실 복귀, 싱가포르 44%, 호주 48%, 인도 76% 사무실 복귀 선호
- 미국: 40%가 정규직으로 사무실에서 일하는 것을 선호
- 영국: 영국의 가장 큰 고용주 중 50명 중 43명이 모든 직원들을 바로 복귀하도록 할 계획이 없다고 밝힘
- 유럽의 다른 지역: 독일 74%, 프랑스 20%의 근로자가 사무실 복귀 준비가 되어 있음

주택	2021.07.12 매일경제	마스크 벗는 美, 맨해튼 부동산 다시 달아오른다

기사 바로 가기

- 팬데믹 후 19% 폭락했던 집값, 이전 시세 육박할 정도로 회복, 재택근무 종료 · 수업 재개 영향
- 코로나19 팬데믹 이후 된서리를 맞았던 맨해튼 부동산 시장에서 매도 호가보다 높은 가격에 거래가 성사된 것은 이례적
- 매매 · 렌트 시장이 다시 활황세를 보이는 것은 재택근무를 마치고 출근하는 뉴요커가 늘어났고, 컬럼비아대 · 뉴욕대 등 맨해튼 소재 주요 대학이 가을 학기부터 수업을 재개할 예정이기 때문

주택	2021.07.15 G-enews	중국 핵심도시, 6월 신규주택 판매가격 전월비 0.7% 증가

기사 바로 가기

- 중국 핵심도시 6월 신규주택 판매가격은 지난해 6월보다 6.1% 올랐고, 상승 폭이 지난달보다 0.1포인트 증가
- 중고주택 판매가격은 전년 동기 대비 10.5% 늘어났고, 상승폭이 지난달보다 0.3포인트 하락
- 중고주택 판매가격은 전월 대비 0.7% 올랐고, 상승 폭이 지난달보다 0.1포인트 증가

리츠	2021.07.12 매일경제	기지개 켜는 오피스 · 호텔, 배당 수익 '쏠쏠'

기사 바로 가기

- 리오프닝 기대 리테일 · 오피스, 유통 강자 사이먼, 배당 늘리는 킬로이
- 잠재력 큰 물류 · 데이터센터 리츠, 디지털리얼티 배당 연평균 10% 증가
- 매월 배당하는 리츠도 여럿, 국내 투자자 순매수 31위 리얼티인컴

부동산	2021.07.15 해외건설협회	두바이 부동산, 회복 조짐 보여

- 주요 부동산 컨설턴트 JLL Mena와 Knight Frank의 데이터에 따르면 두바이의 부동산 시장이 점차 회복 조짐을 보이고 있다.
- 최근 UAE 부동산 시장 리뷰에서 JLL은 특히 UAE 호텔 시장이 두바이 엑스포 2020을 앞두고 새로운 호텔 객실 공급으로 계속해서 회복 조짐을 경험할 것이라고 강조했다.
- 두바이는 2021년 하반기에 12,000개 객실을 추가하여 수요 증가와 팬데믹 이후 여행으로의 점진적인 복귀를 수용할 것이다.
- JLL에 따르면 두바이의 신규 공급물량에는 다수의 5성급 호텔(37%)과 함께 건설 중인 프로젝트의 가장 큰 비중을 차지하고 있는 4성급 호텔(49%)들이 포함되어 있다.
- JLL의 Mena 연구 책임자인 Dana Salbak은 4성급과 5성급 호텔 사이의 균형은 놀랄 일이 아니며 두바이의 관광 기반 확장과 일치한다고 말하며, 품질에 영향을 주지 않으면서 보다 많은 중간 등급의 저렴한 호텔 숙박을 제공하는 것은 다양한 목적지에서 방문객을 유치하기 위한 두바이 전략의 일부였으며 엑스포에 예상되는 높은 방문객 수를 감안해 이루어졌다고 덧붙였다.
- 한편, Knight Frank의 업데이트는 두바이의 최상급 주요 사무실 임대료가 안정화되기 시작했다고 강조한다. 그러나 전반적으로 임대료는 여전히 9년 만에 최저 수준으로 유지되어 임차인 우위의 시장이 유지되고 있다.
- Knight Frank의 중동 연구 책임자인 Faisal Durrani는 소유주와 기업이 어떻게 의미 있는 방식으로 근로자들을 책상으로 복귀시키는가가 가장 큰 과제가 될 것이라며, 우리는 친환경 의제가 이 문제의 핵심이 될 것이며 향후 12개 기업 중 9개 기업의 부동산 관련 의사결정에 영향을 미칠 것이라는 것을 알고 있으므로 소유주들은 미래 수요와 그에 따른 소득을 지키기 위한 로드맵을 제시하고 있다고 말했다.

국내 News

오피스	2021.07.12 더벨	**케이리츠, 여의도 NH농협캐피탈빌딩 매입 '완료'**	기사 바로 가기
	– 베스타스로부터 1176억에 인수, 연면적 2만700㎡, 거래가는 3.3㎡당 1880만원 – 여의도권역(YBD) 오피스 시장은 최근 공실률을 크게 줄인 덕에 다시 시장의 활발한 관심을 받는 분위기		
오피스	2021.07.12 더벨	**국민연금, 남대문로 '서울시티타워' 매각 추진**	기사 바로 가기
	– 매입 당시 3200억 수준, 14년 만의 투자회수, CBD 오피스 수요 증가로 흥행 청신호, 연면적 6만11.05㎡ – 주변 와이즈타워가 최근 평당 2500만원 가량에 협상, 비슷한 수준 가정한다면 서울시티타워 매각가는 총 4000억원대 중반대		
오피스	2021.07.14 더벨	**후너스빌딩 인수 우협에 이지스, 분당권역 거래 활발**	기사 바로 가기
	– 판교 오피스 시장이 활황세를 보이면서 BBD에도 전반적인 훈풍, 여의도권역(YBD)을 상회할 정도로 거래가 호조세 – 하반기부터는 담보대출 금리가 상승할 여지가 있어 거래 둔화를 예상, 오피스 담보대출 금리는 지난해 2.4%에서 올해 3% 수준		
물류 센터	2021.07.09 팍스넷	**'잇단 화재' 물류센터, 수익률도 내리막**	기사 바로 가기
	– 시공비용 · 보험료 상승, 저온창고 과잉공급도 불안요소, 물류센터 캡레이트 연 7~8% → 4% – "물류센터 투자매력 여전" 반론도		
물류 센터	2021.07.12 머니투데이	**몇 시간이면 '택배 도착', 창고 같던 물류센터의 놀라운 진화**	기사 바로 가기
	– '창고'에서 '최첨단 유통인프라'로 물류센터의 경제학, 쿠팡vs신세계vs네이버, 물류센터가 e커머스 성패 가른다 – 쿠팡發 e커머스 물류인프라 전쟁이 시작됐다, 한발 앞선 쿠팡, 질 수 없는 네이버 · 신세계, 승자는? – '초고속 배송' 높아진 소비자 눈높이에 '밀빠진 독 물붓기' 될라		
물류 센터	2021.07.12 머니투데이	**30분 만에 15개씩 채우고 '월400만원', 그 물류센터 만족도 높은 비결**	기사 바로 가기
	– 발주 · 피킹(Picking) · 패킹(Packing) · 배송 등 모든 절차를 앱 하나로 진행, 마트를 물류센터로 오프라인 점포의 반격 – "물류센터는 21세기 탄광, 이대로 두면 계속 재난 반복"		
물류 센터	2021.07.14 한국경제	**'오늘의집' 버킷플레이스, 가구 전용 물류센터 오픈**	기사 바로 가기
	– 라이프스타일 서비스 플랫폼 '오늘의집'을 운영하는 버킷플레이스가 경기 이천시에 가구 전용 물류센터 오픈 – 배송의 엔진은 물류센터로 수도권 물류 배송망을 누가 더 촘촘히 확보하냐에 따라 왕좌의 게임 승자가 결정날 것		
리테일	2021.07.14 매일경제	**부동산 리테일 시장, 2020년에 이어 2021년에도 코로나 견디기**	기사 바로 가기
	– 2020년 전국 대형 판매시설의 신규 공급 사례는 총 7건이며 공급 면적은 약 760,330㎡으로 2019년 대비 공급 건 수는 8건 감소, 공급 면적은 1.6% 감소 – 2분기 후반부터 변이 바이러스의 등장 등으로 방역의 고삐가 다시 조여지고 있는 상황이라 시장의 회복 시점은 아직 미지수		
리테일	2021.07.17 조선비즈	**스타필드 들어서나, 법적 분쟁 마무리 된 동서울터미널 개발 '속도'**	기사 바로 가기
	– 현재 동서울터미널 개발은 신세계동서울PFV가 주축이 돼 추진, '스타필드'가 들어설 것이라는 기대감 – 신세계동서울PFV은 복합쇼핑몰 스타필드를 운영하는 신세계프라퍼티가 동서울터미널 개발을 위해 세운 자회사		

국내 News

주택	2021.07.15 더벨	인마크운용, '첫 리츠' 고려대역 청년주택 개발 본격화 – 인마크리츠운용이 설립한 '브이인마크청년주택' 리츠는 최근 350억원 규모의 대출약정 체결을 승인 – 자금조달 착수, 준공기간 포함 10년간 운영 전망, 5%대 배당률 목표	기사 바로 가기
오피스텔	2021.07.14 이데일리	오피스텔 매매가격지수 3분기째 우상향, 수요자 쏠림 지속 – 작년 3분기부터 오피스텔 매매가격지수가 우상향. 부동산 규제가 아파트 등 주택시장에 집중되다 보니 오피스텔이 반사이익 – 매매가격지수는 오피스텔 규모가 클수록 더 많이 상승, 인기에 시장 공급도 원활	기사 바로 가기
오피스텔	2021.07.16 아시아경제	6월 수도권 중대형 오피스텔 전셋값 상승률 역대 최고 – 새 임대차법 이후 아파트 전세난 심화하자 중대형 오피스텔로 수요 이전 – 3기 신도시 등 사전청약 임박한 경기-인천 상승세 두드러져	기사 바로 가기
호텔	2021.07.10 이코노믹리뷰	[호텔街 지각변동] 손바뀜 늘어난 韓 호텔 – 코로나 직격탄에 '매물 홍수' 초읽기, 오피스텔 등 전환 움직임, 호텔 → 주거시설로 탈바꿈중, 色 갖춘 차별화가 생존비결 – 우후죽순 생겨난 관광호텔, 방문객 줄자 '보릿고개', 중소형 호텔 폐업도 가시화, 호텔 '잔혹사'	기사 바로 가기
호텔	2021.07.10 이코노믹리뷰	[호텔街 지각변동] '6성급' 향해 나아간다, 호텔 키우는 공룡들 – 출렁이는 호텔街 고급화 물결, 더 화려하고 더 고급스럽게, 여행가치 높이려는 소비트렌드 변화 영향 – '호텔=문화사업 일환', 소유주 혜안 · 소신 필요	기사 바로 가기
호텔	2021.07.10 이코노믹리뷰	[호텔街 지각변동] 위기마다 펼쳐진 글로벌호텔 M&A, 2021 韓 '닮은꼴'? – 美 경제대공황에 실시된 M&A, 호텔 왕국 건립의 시초, 글로벌호텔 '영토확장', 호텔 체인화 토대 마련, 합종연횡 'ing' – 한국과 달리 글로벌 M&A의 키워드 '호텔 키우기'	기사 바로 가기
호텔	2021.07.13 더벨	신한자산운용, '나인트리호텔 명동II' 매각 추진 – 나인트리 프리미어 호텔 명동II는 안정적인 임대 수익 을 거두고 있는 중 – 호텔 운영을 맡고 있는 파르나스호텔과 20년 장기 임대차 계약. 현재 남은 임대차 계약 기간은 16년	기사 바로 가기
리츠	2021.07.16 서울경제	문래 영시티 · 아마존 물류센터 품은 디엔디플랫폼리츠, 1,750억 원 공모 모집 – 문래 영시티 · 백암 파스토 물류센터 등 기초자산, 우량 임차인과 장기계약 맺어 안정성 확보 – 프리IPO 기관 러브콜에 공모 부담 · 주가 변동성 뚝	기사 바로 가기
리츠	2021.07.15 조선일보	너도나도 리츠 AMC설립하는 운용사, 매물 품귀에 수익률은 하락 – 리츠AMC 벌써 7곳 설립인가, 8곳 대기중, 대기업 · 주요 운용사들을 필두로 딜 양극화, 자산가격 급등에 '적정 매물가' 고민 심화 – 부동산 투자 기대 수익률 개념인 캡레이트(Cap rate; 자본환원율)는 지속적으로 하락	기사 바로 가기

국내 News

리츠	2021.07.16 팍스넷	리츠AMC에 몰리는 운용사, 왜?	기사 바로 가기
	– 수익성 입증된 부동산 간접상품, 상반기 14곳 설립·예비인가 – 리츠AMC 진입 문턱 높아져 리츠 준비 서둘러, 기존 '자본금 70억원'이었던 인가요건이 '자기자본 70억원'으로 변경		
리츠	2021.07.17 이투데이	[인플레이션시대의 리츠] ① 꿈틀대는 인플레이션, '리츠의 시간' 온다	기사 바로 가기
	– 최근 리츠가 각광을 받는 이유는 초저금리 시대 중위험 중수익 상품의 대표주자로 부상한 때문 – 정부가 세제 지원 등을 통해 리츠 투자 활성화를 적극 추진하는 점도 호재		
리츠	2021.07.17 이투데이	[인플레이션시대의 리츠] ② 초저금리 시대의 리츠, 제대로 투자하려면?	기사 바로 가기
	– 인플레이션 방어주, 배당수익률만 볼 것이 아니라 리츠가 담고 있는 부동산 종류에 따라 옥석을 가려 신중하게 접근할 필요 – 레버리지는 숨은 리스크, 리츠에 투자할 때는 리츠의 재무구조를 반드시 살펴야		
리츠	2021.07.17 이투데이	[인플레이션시대의 리츠] ③ 팬데믹 국면 이후 주요 국가 리츠 '반등'	기사 바로 가기
	– 미국, 유럽, 일본 등 선진국 사례를 살펴보면 △경제 규모가 커지고 △금융시장이 안정적이며 △부동산 시장이 불안정할수록 실물 부동산 매입 대신 부동산펀드, 리츠 등 간접투자방식이 인기		
공유경제	2021.07.12 더벨	이지스운용, 맹그로브 신설 매입, 공유주거 투자 확대	기사 바로 가기
	– 공유주거 공간인 '맹그로브 신설' 매입. 부동산 스타트업 MGRV와 조성한 500억원 규모 Co-living 블라인드 펀드가 투자 재원 – 지난해 신촌 투자도, 신성장 '코리빙' 선제적 진출 의지		
프롭테크	2021.07.15 이데일리	다방 "직접 중개업 진출 계획 없다"	기사 바로 가기
	– 다방, 한국공인중개사협회에 입장 전달 – 하반기 발표 예정인 전자계약서비스 '다방싸인'은 중개인의 안전과 편의를 제공하는 비대면 IT 지원 서비스, 중개업 진출과는 무관		
프롭테크	2021.07.15 파이낸셜뉴스	블록체인 부동산 플랫폼 ABP, NPL 상품 출시 예정	기사 바로 가기
	– 블록체인 부동산 플랫폼 에셋베이크드프로토콜(ABP) 블록체인 재단이 비케이대부자산관리(BK AMC)와 부실채권(NPL)을 통한 부동산 경매사업 업무협약(MOU)을 체결 – △블록체인 부동산 투자 플랫폼 개발 △실물 부동산 상품 개발 △거래 신뢰를 의한 물건 평가 정책 구축 등을 추진		
ESG	2021.07.15 더벨	국내 상업용부동산 투자, ESG 심사 도입 '아직'	기사 바로 가기
	– ESG 체계 · 규정 갖췄다 17% 응답 불과, 기관 · 운용사 70여곳 대상, 물류센터 '호황기' 진입, 92% 응답, 오피스 전망 상회 – 해외 물류 · 멀티패밀리 · 데이터센터 관심, 향후 투자축소 응답도 12%		
기관동향	2021.07.16 한국경제	여의도 파크원은 어떻게 부동산 금융의 바이블이 됐나	기사 바로 가기
	– 순수 국내 자본 투입, NH투자증권이 국내 상업용 부동산 개발 역사상 최대 규모인 2조1000억원을 PF를 통해 조달 – 치밀하게 설계한 PF 기술, 사업 진행 단계에 따라 다양한 금융기법을 활용해 대출		

국내 News

기관 동향

2021.07.16 한국경제 **"대체투자 속도 높이자" 국민연금, 1억$ 이하 투자 권한 실무진에 맡겨** 기사 바로 가기

- 최근 국민연금기금 운용규정 개정, 대체투자 소위원회 심의 규모 2배로 확대, 부동산 인프라 공동투자 건까지 속도↑
- 1억달러 이하 투자건이 연간 15~20건 액수 기준으로 1조원~1.3조원 가량 늘어나 대체투자 비중을 0.5%p 가량 높일 수 있음

기관 동향

2021.07.12 한국경제 **높아지는 부동산 시세에 랜드마크 오피스 개발에 힘 싣는 국민연금** 기사 바로 가기

- 토론토 뉴욕 서울 이어 멜버른에 조단위 투자, 개발 통해 우량 자산 확보하는 '빌드투코어' 전략
- 완공 자산 인수만으론 초과 수익 내기 어려워 "우량 자산 매력적 가격대에 확보 가능, 투자 이어나갈 것"

기관 동향

2021.07.12 한국경제 **행정공제회, 2조원 규모 유럽 바이오 연구시설 투자건에 참여** 기사 바로 가기

- 행정공제회, 유럽 내 바이오 연구시설(Life Science Office)을 비롯해 물류센터 · 데이터센터 등 틈새자산 투자
- 최근 유럽 내 바이오 연구시설 운영사 카단스사이언스파트너(Kadans Science Partner)의 일부 지분 투자건에 참여 결정
- 3억 달러(약 3400억원)규모의 SMA(별도운영계정) 펀드를 통해 이번 투자에 참여. SMA는 운용사에 단독 출자자(LP)로 자금을 맡기고 투자 가이드라인을 부여하는 투자 방식

기관 동향

2021.07.12 더구루 **'국민연금 투자' 美 원밴더빌트 빌딩, 코로나 뚫고 3.4조 리파이낸싱 성공** 기사 바로 가기

- 국민연금이 투자한 맨해튼 소재 오피스 빌딩 'One Vanderbilt' 리파이낸싱 성공, 웰스파고 · 골드만삭스 등 글로벌 IB 대거 참여
- 미 오피스 부동산 회복 기대감에 투자 수요↑

기관 동향

2021.07.11 매일경제 **블랙록 '친환경 인프라 전문' 이지스PE 인수 나선다** 기사 바로 가기

- 세계 최대 자산운용사 블랙록, 풍력 · 태양광 강한 이지스 통해 한국서 친환경사업 속도낼 듯, 인수 성사 땐 인프라시장 파장
- 친환경 펀드 모금 규모 늘려, ESG 세계적 추세와도 부합

기관 동향

2021.07.14 파이낸셜뉴스 **행정공제회, 3억달러 글로벌 사모인프라 SMA에 그로브너** 기사 바로 가기

- 약정 기간은 13년, 투자 3년 및 운용 10년. 운용사 재량으로 2년 연장이 가능. 목표수익률은 순내부수익률(Net IRR) 6~8%
- 해외 사모인프라에 투자. 투자 지역은 북미, 유럽, 영국, 호주, 아시아 등 글로벌

기관 동향

2021.07.16 더벨 **마스턴운용, NH증권 옛 사옥 개발 3700억 PF 추진** 기사 바로 가기

- 지난달 말 현대엔지니어링을 시공사로 선정, 56층 생활형 숙박시설로 개발하기 위한 건축심의를 통과
- 생활형 숙박시설 규제안은 입법예고가 종료된 상태로 9월 개정안 공포가 예정. 개정안 골자는 '주거용'으로 분양할 수 없고 '숙박업' 용도로만 판매해야 한다는 점. 숙박업으로 구조를 짜려면 위탁운영사 필요

기관 동향

2021.07.16 한국경제 **하나대체투자, 미국 고급 아파트 개발사업 대출투자 조기 상환** 기사 바로 가기

- 코로나19 불구 6개월 일찍 상환, 국내 운용사 중 첫번째 개발사업 직접 대출 사례
- 총 사업비는 9.5억 달러 규모. 하나대체투자운용은 2019년 4월 3억 달러 규모의 메자닌 중 5150만 달러의 대출 투자를 주선

기관 동향

2021.07.15 한국경제 **부동산 팔고, 兆단위 유상증자, 신사업 '실탄' 충전 나선 기업들** 기사 바로 가기

- SK · 롯데 · 신세계 등 상장사들 올 상반기 부동산 매각 4.8兆
- 이마트 본사 · 서린빌딩도 유동화, 주식 발행금액은 12.7兆 달해

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	1.15억 달러	골드만삭스, 맥쿼리, 아디안	블라인드 펀드	연 6%	–	해외 인프라 펀드에 출자, 코어(Core)급 자산 편입에 중점
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
2021.07	사학연금	2,000억원		블라인드 펀드			총 4곳의 운용사 선정
2021.07	행정공제회	3억 달러	GCM Grosvenor	SMA펀드	6~8%	10년	해외 사모인프라 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	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	서울 종로	하나손해보험 사옥					'매각 후 재임대(세일 앤 리스백)' 방식 전망
오피스	서울 서초	엔지니어링 회관빌딩	EGI엔지니어링 공제조합		연면적 4,971㎡	180억원	6곳 가량이 매수 의지
오피스	경기도 성남	분당 엠타워	케이리츠투자운용		연면적 46,125㎡		프라임급 오피스 빌딩
오피스	서울 영등포구	동양타워	코람코자산운용		연면적 29,102㎡		토지이용계획상 준공업지역 지정, 다른 용도 개발 가능
오피스	서울 중구	서울시티타워	국민연금		연면적 60,011㎡		총 4000억원대 중반대 예상
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
물류센터	경기도 화성	삼덕 TLS 물류센터	한국토지신탁	한강에셋자산운용	연면적 29,262㎡	660억원	인수 펀드 5년간 운용 계획
물류센터	경기도 여주	무신사 물류센터	와이앤피자산운용		66,115㎡	1,000억원	캡레이트 약 4% 수준
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	제이알투자운용	연면적 6,074㎡	500억원	아워홈 위탁운영 약 1년 유지 후 오피스텔로 개발
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	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

13 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

19 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

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

27 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 +0.2%)는 주중 과대 낙폭 이후 미국 6 월 소매판매 호조로 소폭 상승
- 신흥국 미주 REITs(WoW +4.0%)는 지수 내 BR Malls REITs(WoW +4.2%)의 리테일 매출 회복 기대감으로 상승

Ⅱ. 국내 Update

▶ 국내 주택시장

- 전국 아파트는 전주 대비 0.07% 상승(WoW −0.06%p)
- 서울 아파트는 전주 대비 0.09% 상승(WoW −0.04%p)
- 특히, 1 기 신도시의 상승폭 축소가 두드러지게 나타남
  > 1 기 신도시(+0.31% → +0.06%, WoW −0.25%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	1,753,154	3,512.8	2.2	4.8	0.2	10.2	22.0	42.6	27.6	2.3
Developed	1,711,120	2,410.8	1.6	4.7	0.2	10.4	22.3	43.1	28.9	3.1
선진국 북미	1,224,873	2,788.8	2.5	4.5	0.6	12.7	27.1	47.7	34.9	2.9
선진국 유럽	184,886	1,427.6	0.5	1.7	(1.2)	8.4	14.9	39.0	1.1	3.2
선진국 아시아	586,213	3,919.4	0.9	5.1	0.4	1.4	10.4	26.2	15.9	3.7
Emerging	42,289	1,718.8	0.7	5.4	(1.8)	1.9	7.2	20.4	(19.2)	6.7
신흥국 미주	31,101	803.0	0.9	4.8	4.0	2.3	(1.5)	11.7	5.8	3.9
신흥국 유럽	2,212	1,146.3	0.4	8.7	(0.2)	(11.6)	(29.9)	(35.0)	8.9	4.4
신흥국 아시아 태평양	17,677	1,322.6	1.0	5.0	0.2	2.0	2.1	4.1	(7.4)	6.1
신흥국 중동/아프리카	12,059	1,915.9	0.6	6.3	(6.4)	5.3	21.8	32.9	(39.7)	7.5
미국										
미국 전체	1,576,276	10,365.8	3.0	7.9	0.3	12.7	25.5	40.5	42.7	3.0
인프라	255,331	520.1	40.2	28.7	1.2	17.2	26.3	17.2	102.6	2.0
산업	168,824	2,079.5	2.8	5.2	1.4	14.7	26.1	39.8	95.2	2.1
데이터센터	–	41,584.7	–	–	1.0	15.7	15.5	16.6	73.4	–
오피스	109,983	1,317.1	1.7	2.7	(0.0)	8.6	17.8	29.0	8.3	3.4
리테일	169,234	1,136.2	2.3	7.5	(1.3)	10.1	33.0	66.1	6.7	3.9
쇼핑센터	59,718	867.0	2.0	4.1	(1.3)	10.3	43.4	76.2	17.4	3.5
주거	229,627	2,407.7	3.4	3.1	2.1	21.5	38.4	51.9	63.9	2.4
아파트	157,147	2,192.8	3.4	3.3	2.5	21.3	41.9	55.3	55.7	2.7
헬스케어	130,104	1,940.2	2.1	4.6	2.0	8.5	19.0	49.0	36.6	3.9
스토리지	100,645	6,372.2	9.8	22.2	0.3	22.2	43.0	77.6	70.3	2.6
복합	52,174	716.3	1.9	5.0	0.5	10.8	22.7	41.9	9.7	3.8
숙박	37,570	306.9	1.5	(8.0)	(4.1)	(7.4)	10.4	68.2	(22.1)	0.1
모기지	73,580	1,328.4	1.1	12.3	(3.8)	0.8	14.9	51.2	7.8	8.3
목재	34,765	251.0	2.4	27.4	(4.5)	(7.7)	6.4	38.1	6.8	2.3
유럽										
선진국 유럽	184,886	1,427.6	0.5	1.7	(1.2)	8.4	14.9	39.0	1.1	3.2
산업	37,756	2,021.3	1.5	2.9	0.4	18.6	25.1	45.3	95.9	2.4
오피스	48,471	3,111.4	0.4	3.8	(1.4)	8.2	9.7	41.4	20.0	3.1
리테일	32,992	664.4	0.4	(1.8)	(3.7)	2.5	14.9	44.2	(47.8)	3.2
주거	110,643	2,345.5	0.8	5.2	0.3	8.7	4.4	22.8	44.0	2.7
헬스케어	12,209	2,210.0	1.5	5.2	0.2	11.0	11.1	27.9	67.4	3.6
스토리지	11,031	6,753.1	1.7	9.4	(0.2)	20.8	30.3	49.2	74.6	2.5
복합	129,442	2,013.6	1.0	5.4	(1.4)	7.7	10.8	37.8	21.5	3.2
숙박	–	1,137.4	–	–	(8.3)	(11.8)	(6.9)	23.3	(9.5)	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 7월 16일 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	1.2	1.4	1.0	(0.0)	(1.3)	(1.3)	2.1	2.5	2.0	0.3	0.5	(4.1)	(3.8)	(4.5)
1M	2.5	5.7	4.2	1.7	(0.5)	(1.4)	(2.7)	7.5	7.6	4.2	7.6	(0.3)	(11.2)	(5.0)	0.3
3M	15.0	28.1	21.3	21.1	8.1	7.4	6.9	21.0	18.8	7.5	30.0	8.9	(13.7)	1.7	(2.6)
6M	26.1	29.0	29.4	17.1	17.7	29.9	34.3	37.3	38.4	19.0	45.3	24.0	8.4	16.0	8.0
YTD	25.5	26.3	26.1	15.5	17.8	33.0	43.4	38.4	41.9	19.0	43.0	22.7	10.4	14.9	6.4
1Y	40.2	15.7	38.2	14.3	28.0	68.6	79.6	51.3	54.8	49.1	74.4	41.8	77.7	58.2	41.5
2Y	24.9	47.8	55.3	53.9	6.4	2.0	11.4	29.0	23.1	9.9	48.6	(1.3)	(11.9)	1.3	39.2
3Y	42.7	102.6	95.2	73.4	8.3	6.7	17.4	63.9	55.7	36.6	70.3	9.7	(22.1)	7.8	6.8
5Y	49.9	151.4	155.1	108.9	14.8	(15.3)	(14.2)	76.9	63.0	27.4	73.9	1.8	3.7	42.0	34.6

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	1.2	1.4	1.0	(0.0)	(1.3)	(1.3)	2.1	2.5	2.0	0.3	0.5	(4.1)	(3.8)	(4.5)
2W	2.7	3.4	4.8	3.9	1.5	(0.6)	(0.8)	6.9	7.2	3.9	3.7	2.4	(5.8)	(3.7)	(0.6)
3W	2.3	4.9	3.8	4.6	(0.1)	(1.0)	(1.6)	6.5	7.0	3.5	3.3	1.0	(8.8)	(5.1)	(0.1)
4W	4.2	5.5	5.9	1.9	1.8	2.1	1.6	9.2	9.6	7.6	6.4	2.6	(7.0)	(2.0)	2.9
5W	1.0	5.2	2.2	(0.0)	(3.6)	(3.8)	(5.1)	5.7	5.7	3.6	7.2	(2.3)	(10.6)	(5.6)	(2.7)
6W	3.6	5.9	4.6	4.9	(0.4)	(1.8)	(1.6)	8.6	8.6	7.2	10.4	(0.1)	(7.1)	(3.4)	(4.4)
7W	6.4	10.1	8.1	9.7	2.4	1.1	0.4	11.3	11.5	8.7	13.2	3.1	(5.9)	(2.0)	(8.9)
8W	8.5	12.5	8.6	10.8	4.9	4.7	3.4	14.0	14.6	10.1	15.9	5.8	(3.1)	(0.9)	(6.8)
9W	9.3	14.3	10.5	12.3	7.6	4.5	1.7	14.9	15.3	10.1	17.3	7.4	(7.4)	(0.0)	(9.5)
10W	8.0	13.5	9.2	12.3	6.0	1.5	(0.6)	14.9	15.7	8.3	15.7	4.4	(9.1)	(1.1)	(12.7)
11W	7.2	10.2	8.3	10.4	4.8	2.7	1.7	15.2	16.1	6.3	14.5	4.5	(10.4)	(1.7)	(9.6)
12W	8.6	10.9	10.1	11.6	6.9	4.7	3.9	15.9	15.5	6.5	16.0	8.8	(7.5)	(0.4)	(8.4)
13W	10.5	14.2	12.0	13.5	7.3	7.2	7.1	18.9	18.7	7.1	20.2	9.8	(7.5)	0.2	(10.9)
14W	13.3	18.2	14.9	17.1	9.4	9.5	10.4	21.8	21.5	8.4	24.2	11.0	(6.9)	1.7	(6.5)
15W	13.5	18.1	15.9	17.3	8.9	10.4	11.2	21.7	21.4	8.7	26.9	10.1	(7.9)	1.6	(4.2)
16W	14.4	18.6	17.2	17.1	8.8	11.1	10.9	21.5	20.3	9.8	30.1	12.2	(8.5)	2.5	(0.3)
17W	18.0	26.0	23.4	23.5	10.4	12.6	12.9	25.9	24.8	11.6	36.0	12.6	(11.2)	3.0	3.9
18W	16.6	30.2	23.3	21.9	8.4	9.1	7.2	23.4	21.3	8.6	31.3	9.1	(10.3)	2.6	(2.1)
19W	23.0	39.8	28.5	29.2	13.7	14.5	12.4	31.4	29.3	13.3	37.5	15.5	(3.5)	8.6	3.2
20W	21.9	31.6	27.3	23.7	16.2	15.2	17.2	31.9	32.3	16.0	36.9	16.3	(6.1)	8.7	3.9

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	1.2	1.4	1.0	(0.0)	(1.3)	(1.3)	2.1	2.5	2.0	0.3	0.5	(4.1)	(3.8)	(4.5)
2W	2.3	2.2	3.4	2.9	1.5	0.7	0.5	4.7	4.6	1.9	3.4	1.9	(1.8)	0.1	4.1
3W	(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
4W	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
5W	(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)
6W	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)
7W	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)
8W	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
9W	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)
10W	(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)
11W	(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
12W	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
13W	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)
14W	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
15W	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
16W	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
17W	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
18W	(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)
19W	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
20W	(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

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

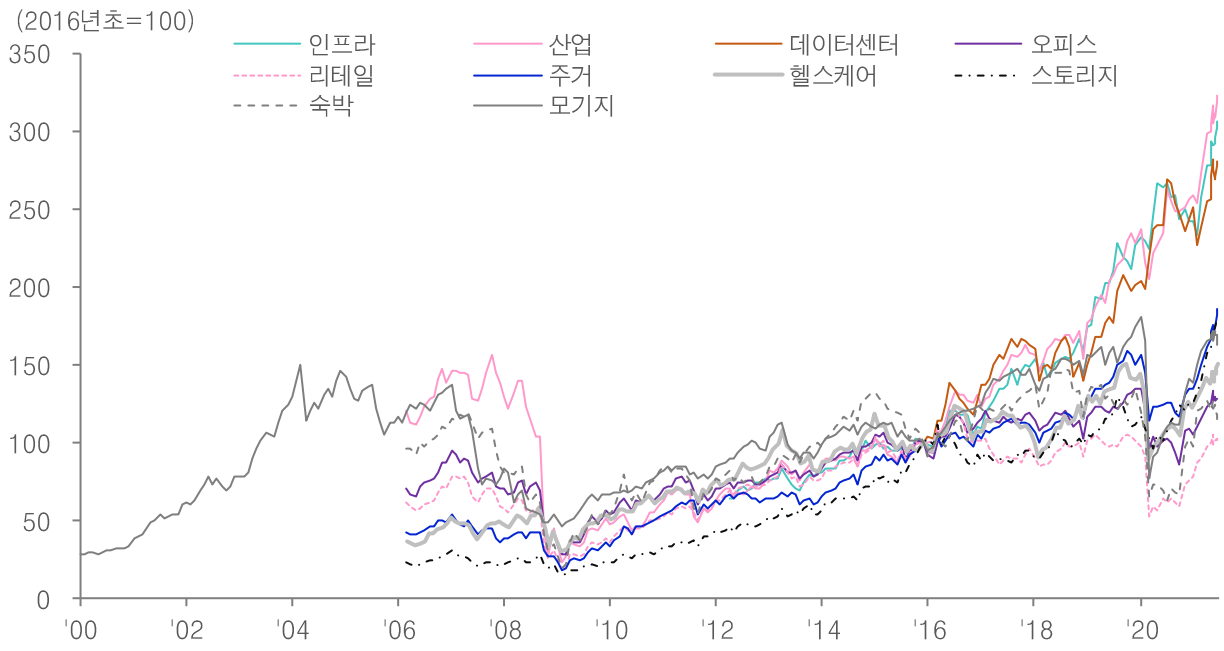
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	128,433	282.5	30.1	26.4	1.4	16.9	25.8	9.7	99.3	1.9	14.8	-
CCI	Crown Castle International	87,782	203.1	30.1	10.4	0.7	15.6	27.6	22.5	83.7	2.7	10.8	-
SBAC	SBA Communications	36,533	334.1	33.2	-	1.5	18.9	18.4	14.6	104.8	0.7	24.7	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	94,155	127.3	31.2	2.9	1.5	16.1	27.7	38.2	95.7	2.0	8.6	-
DRE	Duke Realty	18,899	50.4	29.3	3.6	1.1	16.2	26.1	41.9	74.8	2.1	0.0	-
COLD	Americold	10,049	39.8	29.9	2.6	1.7	2.6	6.6	10.1	83.9	2.2	4.8	-
데이터센터													
EQIX	Equinix	74,483	831.5	42.4	7.1	1.4	19.8	16.4	16.4	89.1	1.4	7.9	-
DLR	Digital Realty	45,517	157.3	24.0	2.6	1.0	9.5	12.8	12.0	36.0	3.0	3.6	-
CONE	CyrusOne	9,064	74.0	18.6	3.1	(0.9)	5.0	1.1	(0.6)	19.8	2.8	2.0	-
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	30,117	193.6	24.7	1.8	1.6	13.2	8.6	18.8	52.5	2.3	5.8	-
BXP	Boston Properties	18,126	116.1	17.5	3.5	(0.9)	9.9	22.9	27.2	(8.5)	3.4	0.0	-
VNO	Vornado Realty	8,656	45.2	16.0	1.5	(2.8)	0.5	21.1	22.0	(36.8)	4.9	(19.7)	-
KRC	Kilroy Realty	8,196	70.4	19.0	1.5	(0.5)	4.2	22.6	22.6	(6.7)	3.4	3.1	-
DEI	Douglas Emmett	5,973	34.0	18.5	3.0	(0.4)	5.6	16.7	15.0	(14.8)	3.3	0.0	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	40,903	124.5	12.6	6.4	(4.0)	9.4	46.0	97.9	(27.0)	4.4	(38.1)	-
O	Realty Income	27,001	69.6	19.5	1.9	1.0	6.4	11.9	20.6	26.7	4.1	1.5	2021-07-30
STOR	STORE Capital	9,773	36.1	18.8	1.9	0.7	7.0	6.3	61.7	32.1	4.1	2.9	-
VER	VEREIT	11,093	48.4	15.0	1.7	1.6	20.2	28.1	52.0	28.6	4.0	(32.8)	-
REG	Regency Centers	11,001	64.7	19.1	1.9	(0.5)	11.2	41.9	53.7	6.0	3.7	0.0	-
주거													
AVB	AvalonBay Communities	31,532	225.9	28.2	3.0	2.3	21.3	40.8	46.3	30.8	2.8	0.0	-
EQR	Equity Residential	31,327	83.8	29.5	3.2	2.5	17.3	41.3	46.4	30.0	2.9	0.0	-
INVH	Invitation Homes	22,689	40.0	27.6	2.7	0.2	22.7	34.6	45.9	71.8	1.7	13.3	-
ESS	Essex Property Trust	21,341	328.3	26.5	3.8	2.5	16.7	38.3	46.4	39.0	2.6	0.6	-
SUI	Sun Communities	20,597	184.2	29.6	3.1	1.8	19.7	21.2	38.5	86.1	1.8	5.1	-
헬스케어													
WELL	Welltower	37,443	89.7	28.0	2.4	3.8	19.4	38.8	79.8	43.3	2.7	(29.9)	-
VTR	Ventas	22,369	59.6	20.2	1.6	1.7	9.3	21.6	69.2	2.3	3.0	(43.2)	-
PEAK	Healthpeak Properties	19,164	35.6	22.2	2.8	2.3	9.4	17.6	35.5	37.9	3.4	(18.9)	-
스토리지													
PSA	Public Storage	54,933	313.9	26.2	11.5	0.7	19.1	35.9	66.7	39.2	2.6	0.0	-
EXR	Extra Space Storage	22,993	171.9	27.7	8.0	(0.7)	23.7	48.4	77.8	77.8	2.4	11.1	-
CUBE	CubeSmart	9,792	48.6	25.6	3.8	0.2	21.1	44.6	74.1	54.3	2.8	3.0	-
복합													
WPC	W. P. Carey	14,720	79.3	16.9	2.1	1.7	11.0	12.3	18.4	20.0	5.3	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	3,703	12.6	17.4	1.8	2.9	9.8	18.7	23.3	43.5	4.2	2.4	-
DBRG	DigitalBridge Group	3,527	7.2	51.0	4.6	(5.9)	8.1	50.5	293.5	19.1	1.5	0.0	-
WRE	Washington REIT	2,085	24.7	29.6	1.7	0.9	7.7	14.0	13.3	(18.6)	3.5	0.0	-
GNL	Global Net Lease	1,757	18.4	10.3	-	(0.9)	(1.1)	7.5	13.7	(11.0)	8.7	0.0	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	11,283	16.0	37.0	1.9	(6.6)	(8.3)	9.2	42.0	(23.5)	0.4	0.0	-
PK	Park H&R	4,349	18.4	835.9	1.0	(6.4)	(13.9)	7.2	90.0	(40.0)	0.6	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,319	78.4	78.6	24.9	0.7	3.0	15.7	136.9	(5.8)	-	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	16,724	31.1	15.8	1.5	(1.0)	8.0	22.1	47.9	47.1	4.4	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	9,710	36.7	15.8	2.0	0.2	5.3	17.2	37.3	20.6	5.6	4.2	-
GLPI	Lamar Advertising	10,883	46.8	14.1	4.2	(0.2)	4.6	10.3	36.0	30.0	5.7	(7.1)	-
전문													
IRM	Iron Mountain	12,508	43.3	15.0	-	(1.0)	14.0	46.9	58.4	19.1	5.7	0.0	-
LAMR	Lamar Advertising	10,491	103.8	-	8.4	(4.2)	8.8	24.7	59.9	44.6	-	(25.0)	-
HASI	Hannon Armstrong	4,246	54.0	-	3.1	(4.0)	(0.0)	(14.9)	66.7	173.0	2.6	2.9	-
모기지													
NLY	Annaly Capital Management	11,845	8.5	-	0.9	(4.9)	(4.2)	0.2	21.2	(18.4)	10.5	(12.0)	-
AGNC	AGNC Investment	8,467	16.1	-	0.9	(4.5)	(7.1)	3.4	20.1	(15.4)	9.0	(25.0)	2021-07-29
STWD	Starwood Property	7,341	25.6	-	1.6	(2.6)	1.3	32.5	70.9	14.9	7.5	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	25,488	34.0	-	2.3	(5.0)	(10.5)	1.5	35.3	(6.2)	3.9	(50.0)	-
RYN	Rayonier	5,221	37.6	-	3.9	(1.6)	7.0	27.8	42.5	(1.1)	2.9	0.0	-
PCH	PotlatchDeltic	3,490	52.1	-	2.0	(5.5)	(11.9)	4.1	28.0	14.1	3.1	2.5	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 7월 16일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

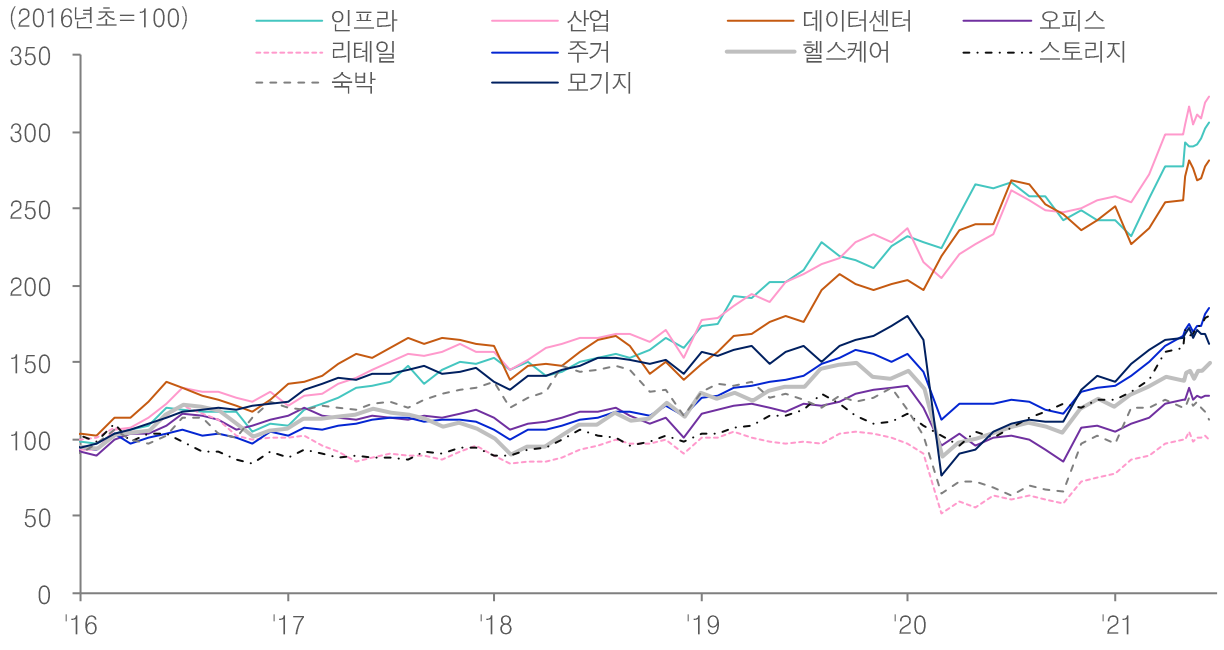
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

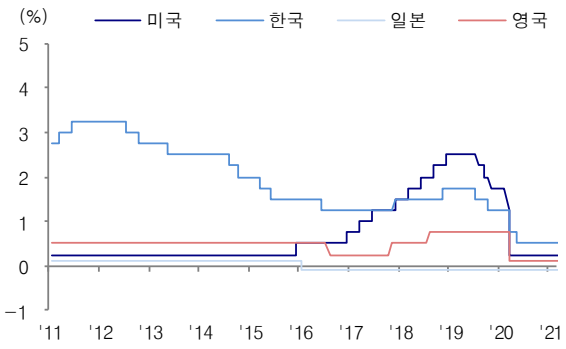
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.22	0.9	1.6	6.0	10.0	7.7	(237.5)
미국 국채_10년	1.29	(6.9)	(28.5)	(29.0)	37.7	67.4	(156.8)
국고채_3년	1.50	10.5	25.1	28.6	50.6	67.9	(68.6)
국고채_10년	2.03	(0.8)	(5.7)	(1.4)	30.1	65.9	(70.1)
독일 국채_10년	(0.36)	(6.1)	(10.5)	(9.1)	21.7	11.3	(71.6)
프레디맥 모기지 금리_30년	2.88	(2.0)	(8.0)	(16.0)	21.0	(10.0)	(165.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	92.7	0.6	1.7	1.2	3.1	(3.8)	(1.9)
달러/유로	1.2	(0.6)	(1.6)	(1.5)	(3.3)	3.7	0.8
달러/파운드	1.4	(1.0)	(1.6)	(0.5)	0.7	9.7	4.0
엔/달러	110.1	(0.1)	(0.6)	1.2	6.7	2.6	(2.0)
SGD/달러	1.4	0.4	1.5	1.7	2.7	(2.5)	(0.4)
위안/달러	6.5	0.0	1.3	(0.6)	(0.7)	(7.3)	(3.2)
원/달러	1,139.8	(0.8)	2.0	2.1	5.0	(5.4)	0.9
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	212.6	0.4	1.1	10.0	26.7	51.0	11.2
BDI	3,039.0	(7.9)	(4.3)	27.4	122.5	78.9	79.3
WTI($/Barrel)	71.8	(3.7)	(0.5)	13.7	48.0	76.2	5.5
Brent($/Barrel)	73.6	(2.6)	(1.1)	10.2	42.1	69.7	2.4
Dubai($/Barrel)	72.9	(1.1)	1.9	15.0	46.4	68.4	1.3
금($/toz.)	1,814.8	0.3	(2.4)	2.0	(4.2)	0.8	46.4
은($/toz.)	25.7	(1.5)	(7.1)	(1.2)	(2.7)	33.8	63.0
구리($/MT)	9,391.3	(1.0)	(2.6)	1.8	21.2	45.9	52.3
알루미늄($/MT)	2,467.7	(0.5)	(0.2)	7.2	25.0	50.9	17.1

Note: 2021년 7월 16일 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

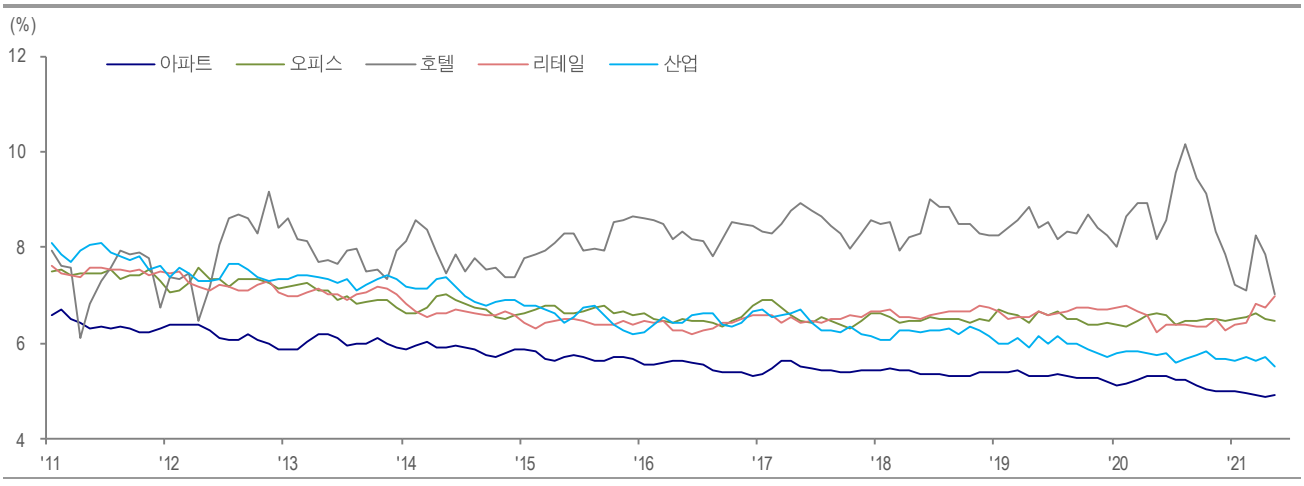
Fig. 011: 미국 Real Estate

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)

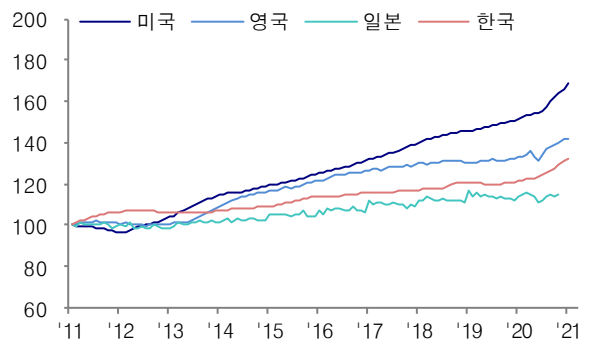
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

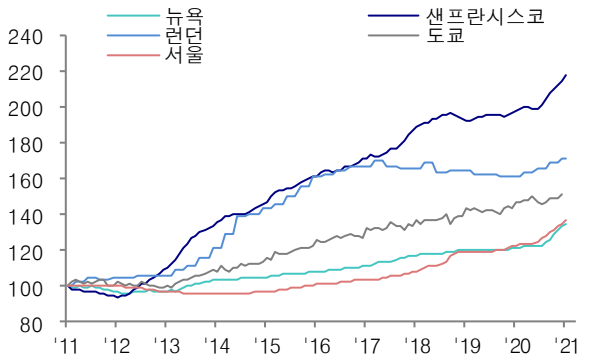
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

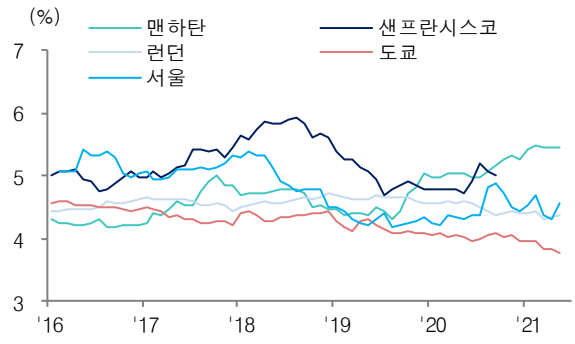
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

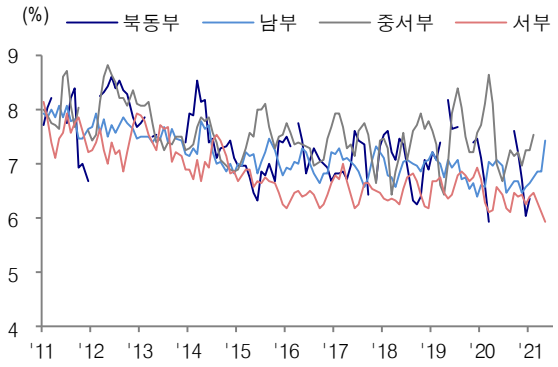
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



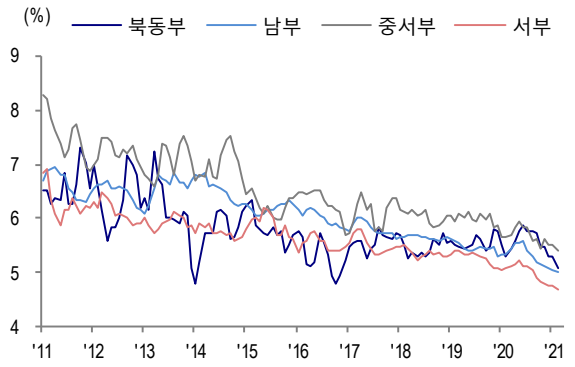
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



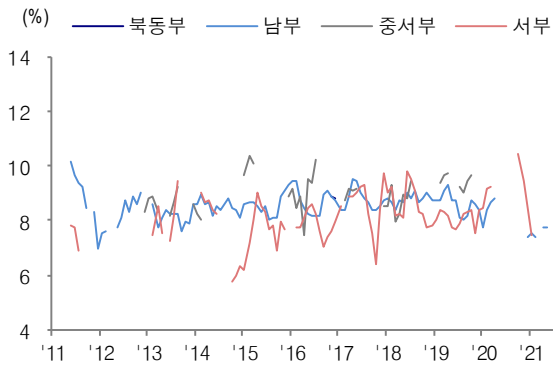
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



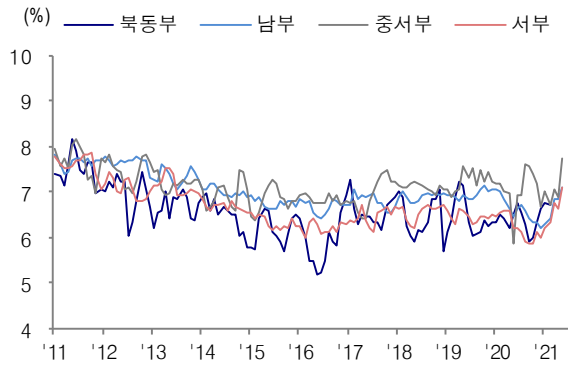
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



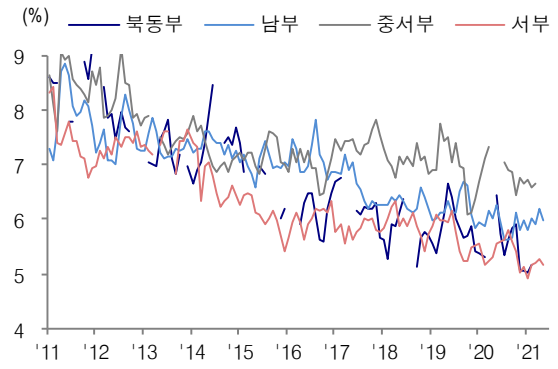
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

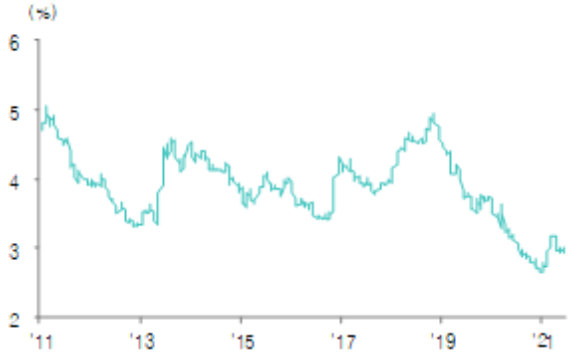
II-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts

Fig. 023: 미국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 024: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



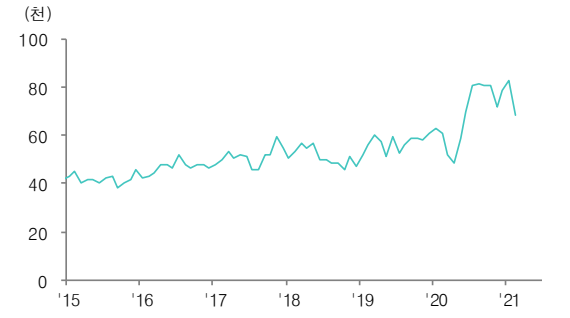
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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

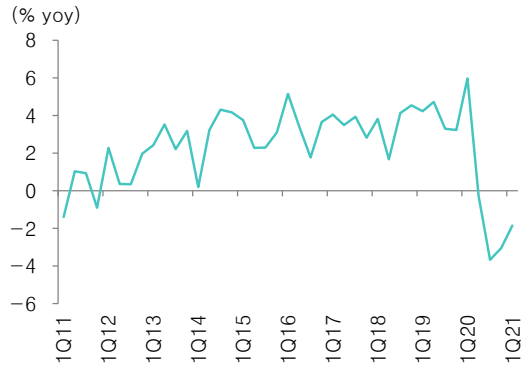
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

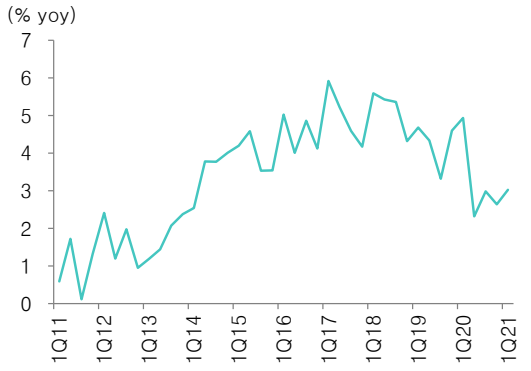
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



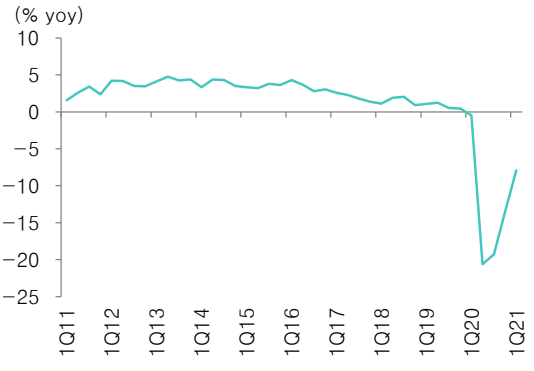
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



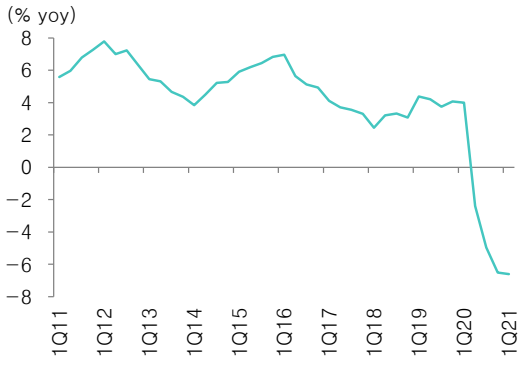
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



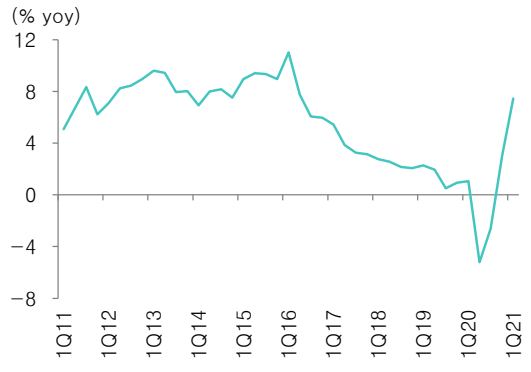
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



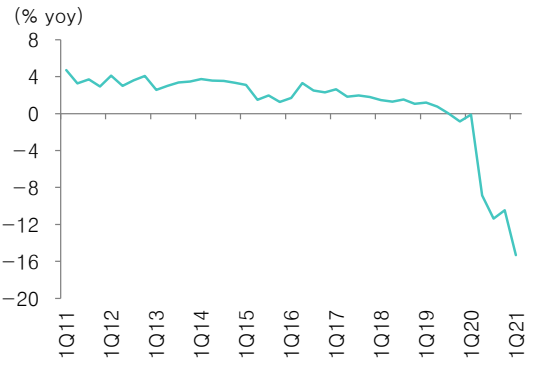
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 복합 부동산 NOI 증가율



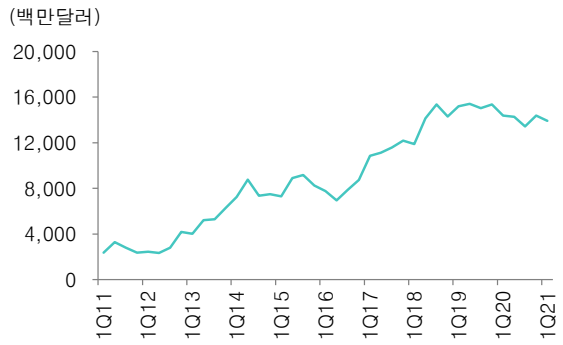
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



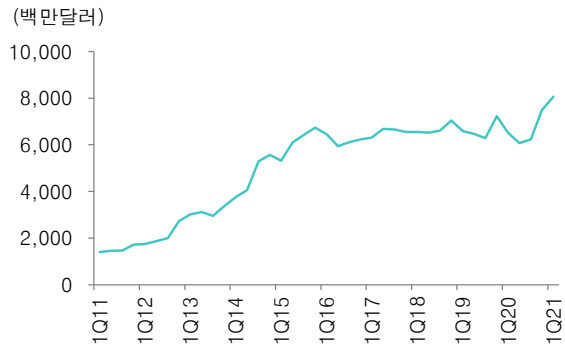
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



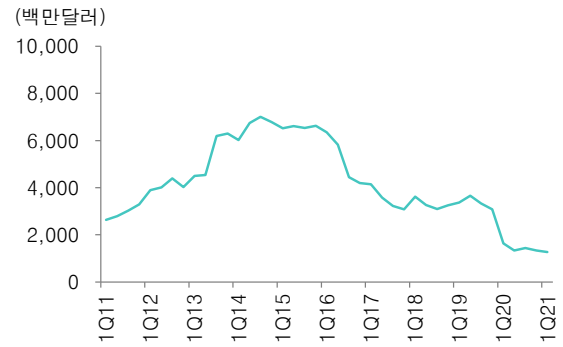
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



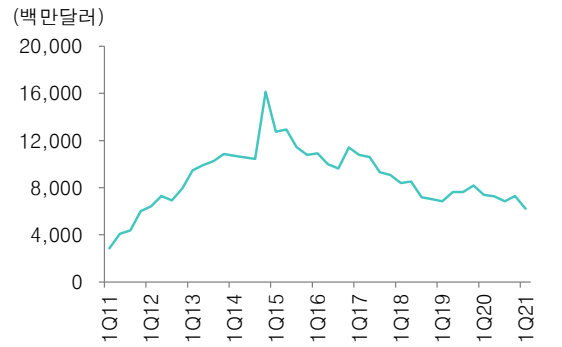
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



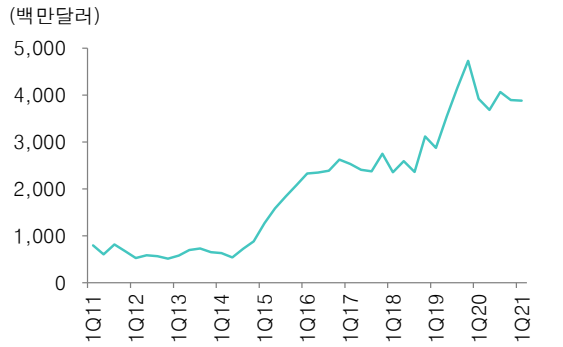
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



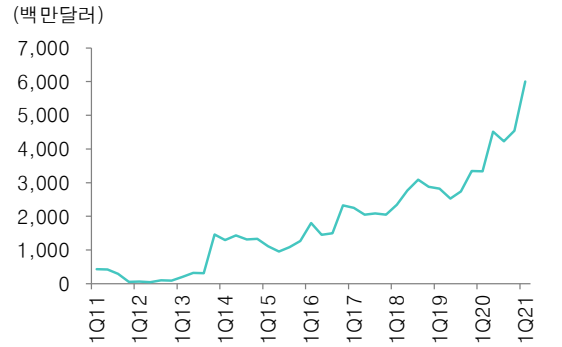
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

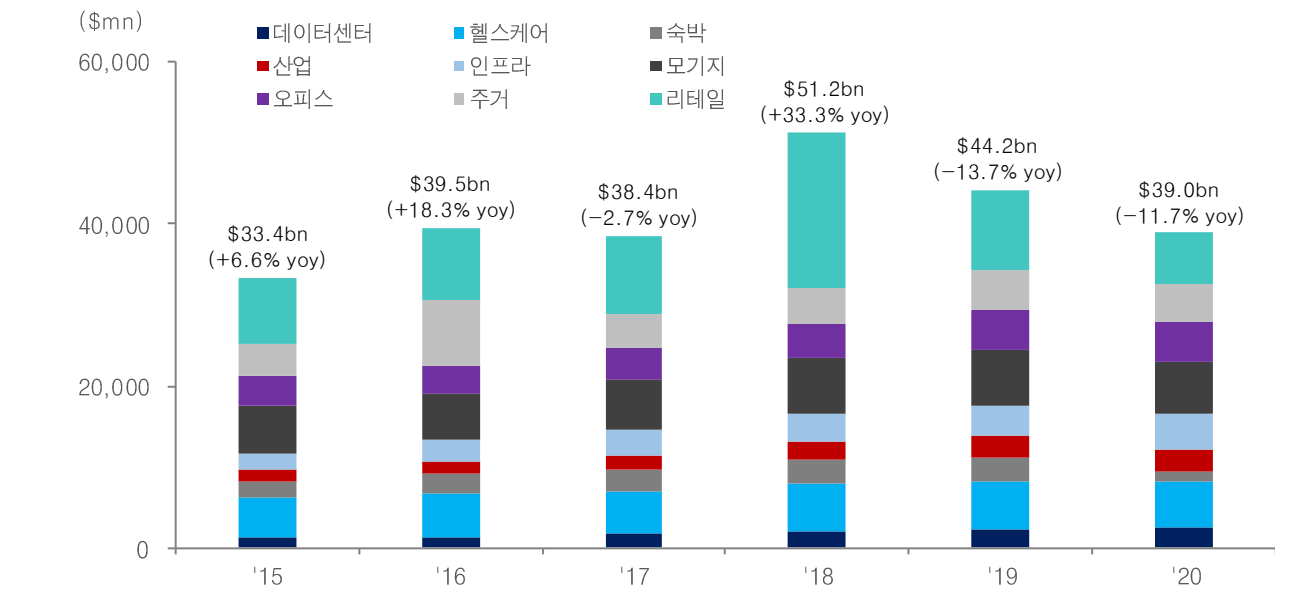


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

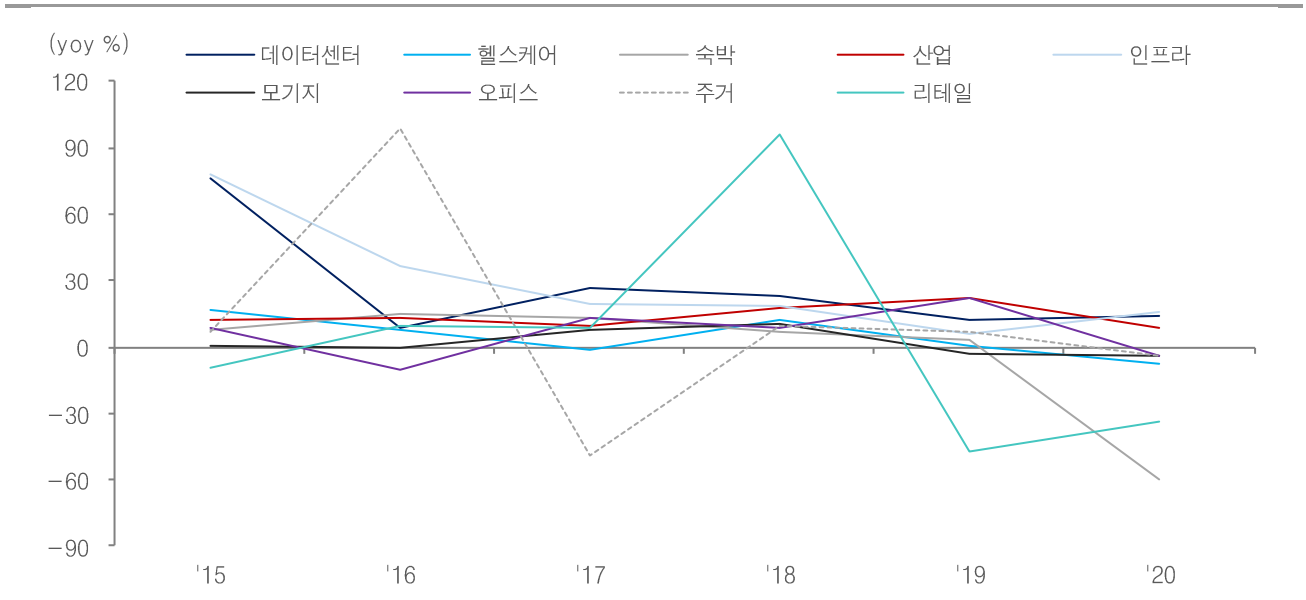
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.07	0.09	0.08	0.05	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

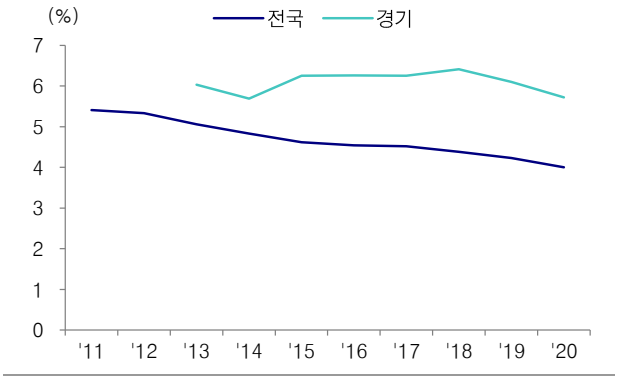
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5 개 지방광역시	기타지방	1 기신도시	2 기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.07	0.09	0.08	0.05	0.02	0.06	0.02	0.05	0.01	0.14	0.06
2W	0.13	0.13	0.14	0.04	0.08	0.31	0.11	0.06	0.01	0.07	0.00
3W	0.14	0.14	0.15	0.08	0.11	0.27	0.09	0.12	0.04	0.07	0.01
4W	0.18	0.17	0.20	0.15	0.08	0.32	0.11	0.16	0.09	0.23	0.00
5W	0.20	0.18	0.23	0.13	0.12	0.34	0.16	0.15	0.10	0.11	0.05
6W	0.26	0.28	0.29	0.16	0.08	0.33	0.23	0.20	0.14	0.14	0.06
7W	0.31	0.31	0.34	0.20	0.19	0.44	0.23	0.33	0.09	0.14	0.11
8W	0.25	0.23	0.27	0.17	0.14	0.34	0.17	0.23	0.09	0.14	0.00
9W	0.27	0.23	0.30	0.20	0.12	0.41	0.22	0.30	0.10	0.15	0.16
10W	0.29	0.22	0.32	0.22	0.13	0.41	0.16	0.37	0.09	0.14	0.01
11W	0.28	0.23	0.31	0.20	0.09	0.40	0.29	0.30	0.11	0.21	0.07
12W	0.27	0.17	0.29	0.19	0.18	0.54	0.26	0.21	0.15	0.23	0.00
13W	0.32	0.21	0.33	0.29	0.14	0.57	0.32	0.28	0.21	0.44	0.01
14W	0.30	0.16	0.31	0.29	0.16	0.44	0.27	0.32	0.25	0.42	0.00
15W	0.30	0.17	0.31	0.31	0.16	0.46	0.35	0.29	0.35	0.43	0.05
16W	0.33	0.20	0.35	0.30	0.19	0.58	0.26	0.23	0.32	0.57	0.00
17W	0.35	0.23	0.36	0.38	0.20	0.49	0.41	0.30	0.39	0.57	0.08
18W	0.37	0.21	0.38	0.39	0.28	0.63	0.31	0.39	0.36	0.54	0.09
19W	0.42	0.24	0.44	0.40	0.26	0.58	0.42	0.39	0.41	0.53	0.01
20W	0.43	0.29	0.44	0.41	0.30	0.64	0.49	0.41	0.44	0.56	0.02
21W	0.47	0.35	0.51	0.43	0.19	0.75	0.51	0.54	0.31	0.46	0.07
22W	0.50	0.32	0.52	0.45	0.38	0.91	0.48	0.51	0.34	0.62	0.10
23W	0.49	0.37	0.51	0.45	0.27	0.76	0.44	0.45	0.43	0.57	0.11
24W	0.48	0.29	0.49	0.54	0.30	0.87	0.55	0.62	0.52	0.53	0.13

Source: Reps, KTB투자증권

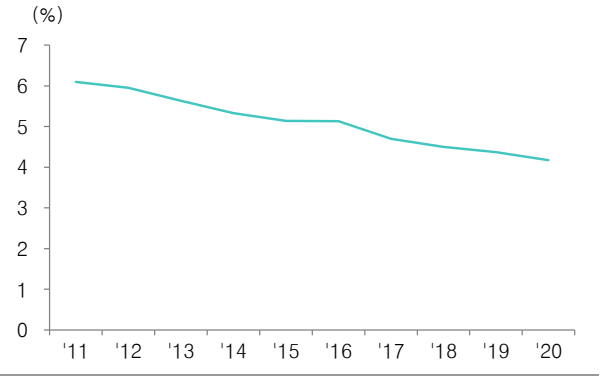
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



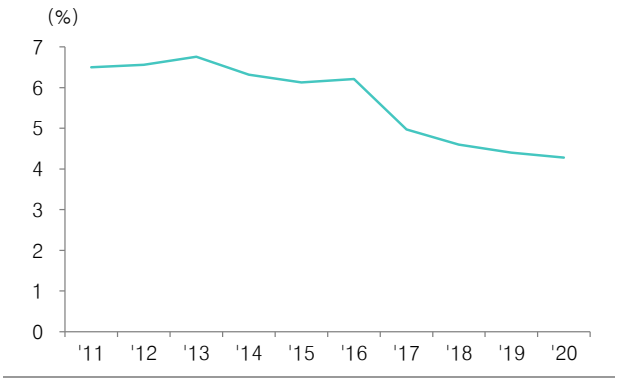
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



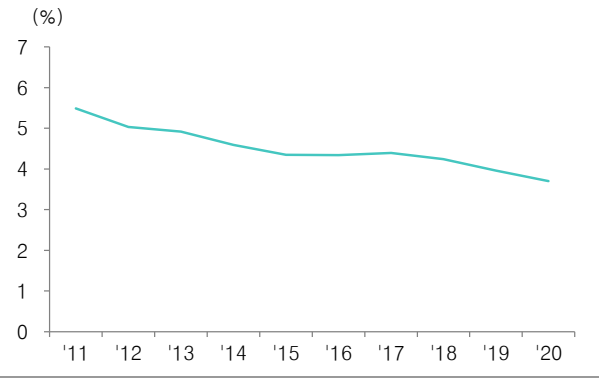
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



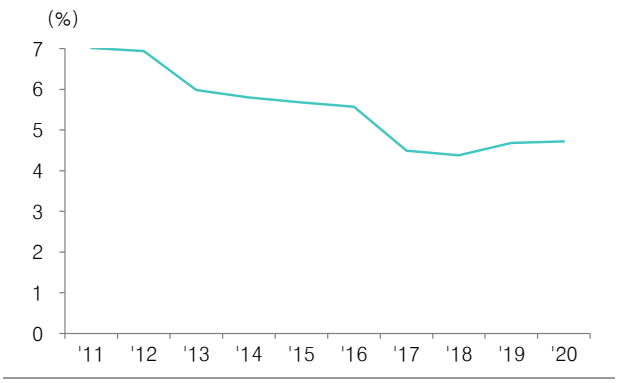
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



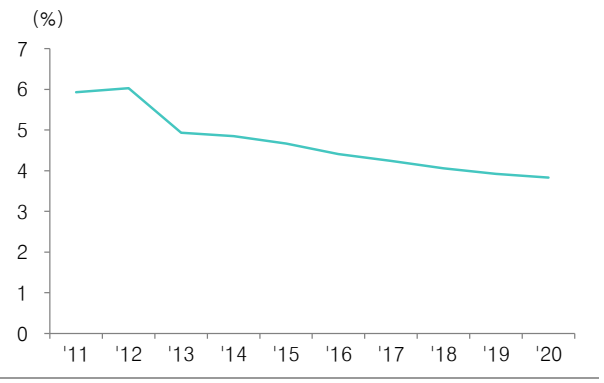
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



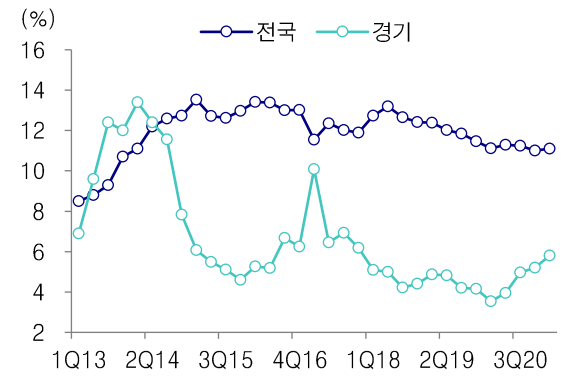
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



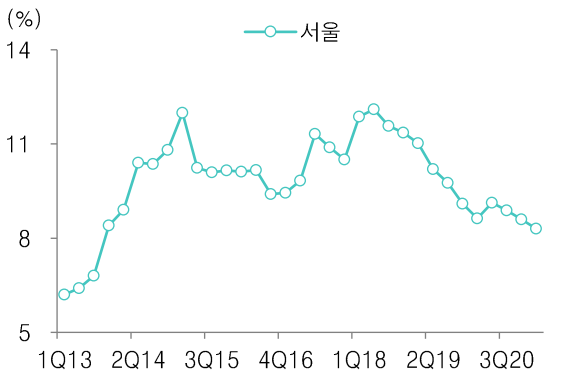
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



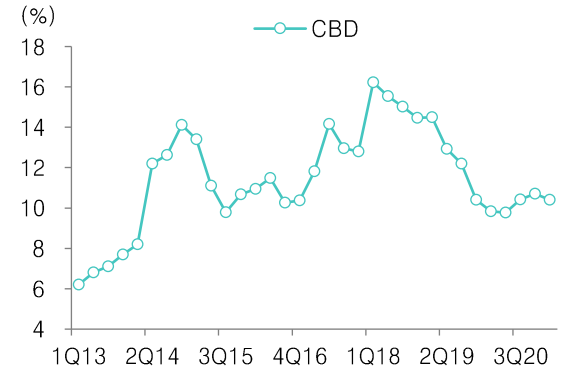
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



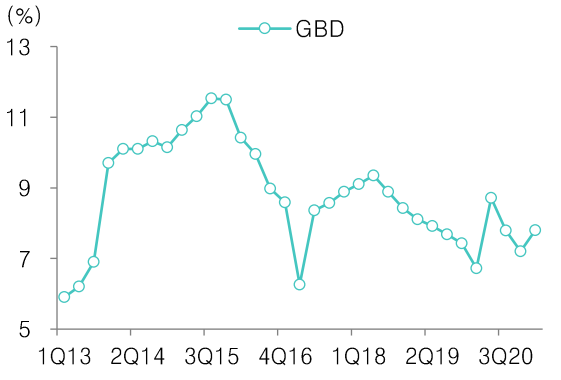
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



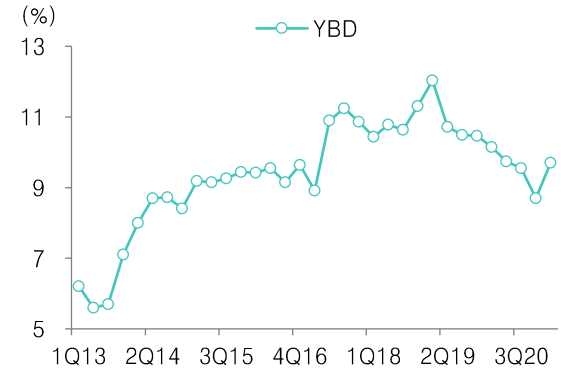
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



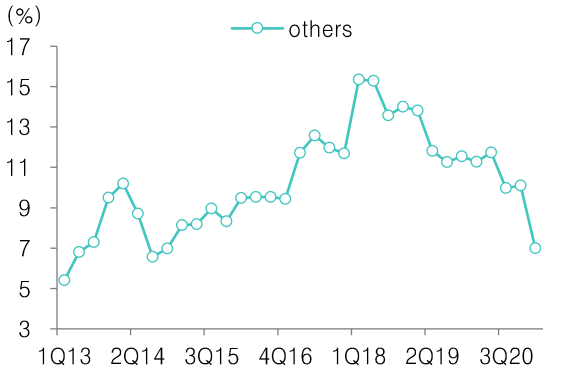
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



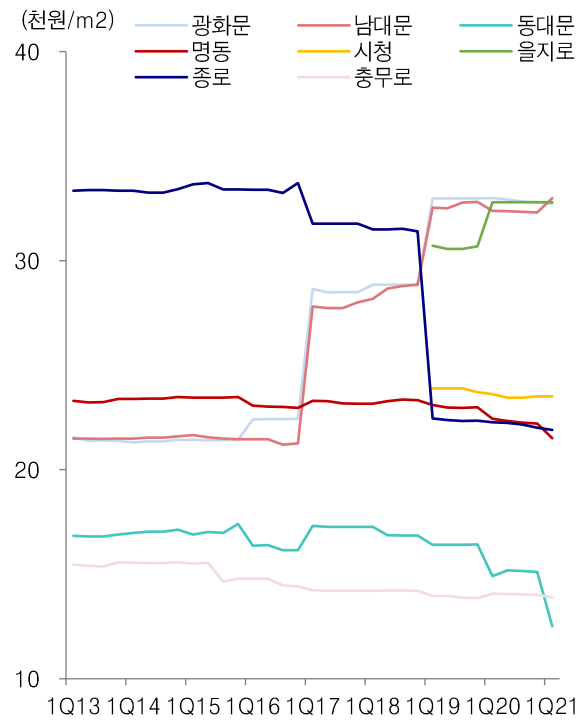
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



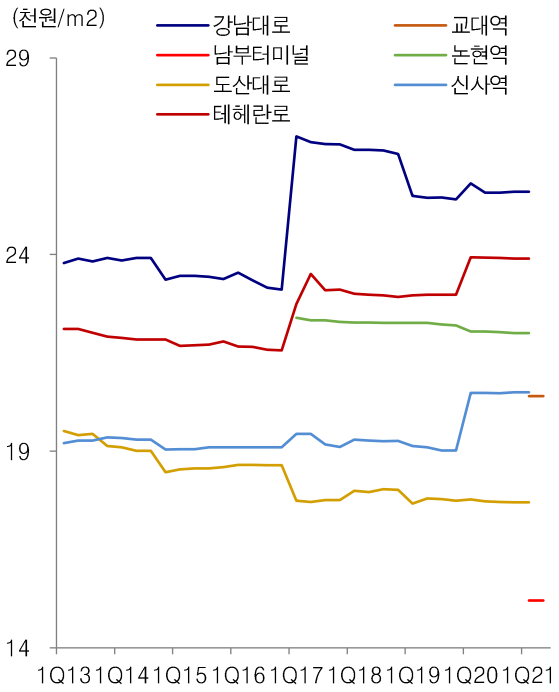
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



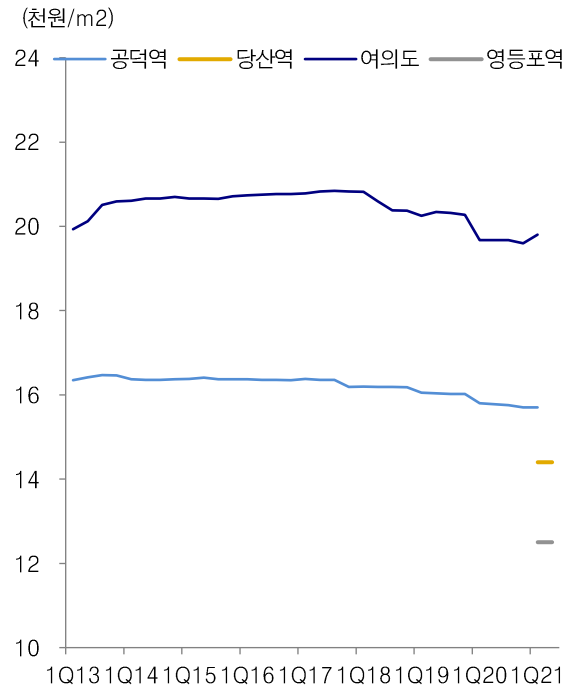
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



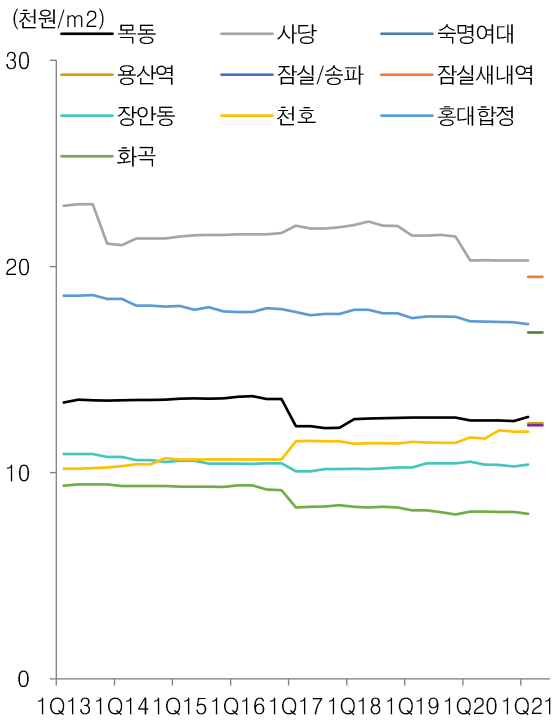
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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 :	91.1%	HOLD :	8.3%	SELL :	0.6%

▶ 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.