Weekly | 3 Aug. 2021

KTB 대체투자 인사이드

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

HEAD LINE

디앤디플랫폼리츠 #2 기관 수요예측



부동산 라진성

<기관투자자 수요예측 결과>

- 국내 및 해외 기관투자자 대상 수요예측: 244.81:1의 경쟁률 기록
- 국내 373개, 해외 8개, 총 381개 기관이 참여해 42억 8,409만 9,000주 신청
- 주당 공모금액은 5,000원으로 전체 주문 규모는 21.4조원
- 의무보유확약 비율은 전체물량의 28.3%로 참여 기관 중 85곳이 보호예수를 약속
  > 6개월 확약은 32곳으로 비율은 전체물량의 11.9%

<향후 일정>

- 청약: 2021년 8월 5일(목)~9일(월) (3영업일)
- 상장예정일: 2021년 8월 27일(금)
- 디앤디플랫폼리츠 주요 내용은 지난주(7월 4주) 대체투자 인사이드 참고 <보고서 바로 가기>

☞ 디앤디플랫폼리츠의 기관투자자 수요예측은 244.8:1로 흥행에 성공. 2019년 12월 상장한 NH프라임리츠 이후 처음으로 세자리수 경쟁률 기록(2020년 6개 리츠 상장). 기관의 의무보유확약 비율도 작년 상장한 6개 리츠 중 ESR켄달스퀘어리츠를 제외하면 가장 양호한 모습. 현재 상장 리츠의 공모가 대비 수익률을 보면, 1) 성장성이 기대되는 기초자산을 보유, 2) 우량 자산을 지속적으로 편입, 3) 다변화된 기초자산을 보유하고 있는 리츠가 상대적으로 우수한 수익률을 보이고 있음. 디앤디플랫폼리츠 역시 6%대의 배당수익률, 시장에서 선호하는 기초자산과 우량한 스폰서를 보유하고 있는 점이 흥행의 요인으로 판단. 현재 상장 리츠는 총 13개로 8/2 기준 시가총액은 5조원을 기록 중. 맥쿼리인프라까지 포함할 경우 디앤디플랫폼리츠가 상장되면 상장 리츠 시가총액이 10조원을 넘어설 전망. 카카오뱅크, 크래프톤 등 초대형 공모주에 투자자들의 관심이 쏠려 있지만, 리츠 역시 조용히 흥행 중. 디앤디플랫폼리츠 외 하반기 추가적으로 3~5개의 리츠가 상장 예정으로 리츠 업종에 주목할 필요.

국내 상장 리츠 수요예측 현황

Name	상장 일자	기관 수요예측	기관 의무보유확약	시가총액(8/2, 억원)	공모가 대비 증감률
에이리츠	2011.07	—	—	481	107.3%
케이탑리츠	2012.01	—	—	682	-73.2%
모두투어리츠	2016.09	—	—	322	-17.8%
이리츠코크렙	2018.06	6.29:1	0%	3,762	18.8%
신한알파리츠	2018.08	—	—	4,176	59.6%
롯데리츠	2019.10	358.06:1	44.1%	14,311	17.8%
NH프라임리츠	2019.12	711.65:1	43.2%	922	-1.2%
이지스밸류리츠	2020.07	87.09:1	8.7%	1,344	12.0%
이지스레지던스리츠	2020.08	76.24:1	6.6%	1,051	2.0%
미래에셋맵스리츠	2020.08	54.27:1	9.1%	1,004	-0.1%
제이알글로벌리츠	2020.08	18.48:1	10.9%	8,777	6.0%
코람코에너지리츠	2020.08	5.89:1	17.0%	4,163	19.6%
ESR켄달스퀘어리츠	2020.12	8.75:1	67.7%	9,899	38.2%
합계				50,893	
디앤디플랫폼리츠	2021.08	244.81:1	28.3%		

Source: 디앤디플랫폼리츠, KTB투자증권

HEAD LINE



인프라 전혜영

REC 거래시장 개설

– 산업통상자원부, 일반 기업도 재생에너지를 구매할 수 있는 REC 거래 시장을 2일부터 운영 시작. RE100 REC 거래 시장은 거래참여는 산업용 · 일반용 전기소비자가 구매자로 참여하게 되며 RPS 설비확인을 완료한 재생에너지 발전사업자가 판매자로 참여하게 될 것. 기업이 구매한 REC에는 '재생에너지 사용확인서' 를 발급해 RE100 이행 및 온실가스 감축실적으로 이용될 전망

– REC 거래시스템은 거래당사자간 계약체결 후 시스템에 등록 · 정산하는 장외거래(상시) 방식과 플랫폼(월 2회)에 매물을 등록해 매매하는 플랫폼거래 방식으로 운영. 장외거래는 재생에너지 발전사업자와 기업이 당사자간 계약을 체결하고 플랫폼에 등록해 REC 소유권을 이전하는 방식으로 에너지공단은 당사자 간 계약사항 및 대금 납부내역 확인 후 REC 소유권이전 및 해당 REC에 대한 재생에너지 사용확인서를 발급(REC는 폐기)하게 됨. 플랫폼 거래방식은 재생에너지 발전사업자와 기업간 일회성 REC 거래인 현물방식과 재생에너지 발전사업자와 기업이 일정기간 REC 판매계약을 체결해 향후 발생예정인 REC를 기업에 공급하는 형식인 계약방식으로 나눠짐

– 한편, REC 현물가격은 지속적으로 우하향 추세. 2019년 7월만 해도 현물시장에서 6만 원 후반대에 거래됐지만 급격한 신재생 보급 정책으로 물량이 쏟아지며 2년 만에 3만원 이하로 하락. 2021년 7월 1MWh당 REC 평균 가격은 2만 9,542원. 이는 REC 구매 수요는 RPS 충족을 위한 500MW 이상의 설비 용량을 보유한 발전사로 제한된 가운데, REC 공급 주체인 신재생에너지 발전 설비가 2년 전 설비 용량(1만 5,252MW) 대비 2배 가까이 증가했기 때문(2만 2,739MW)

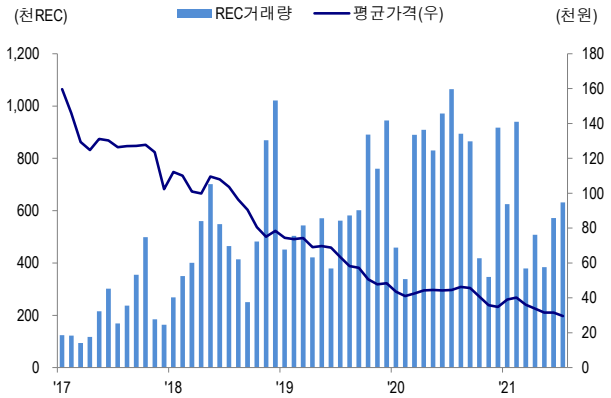
☞ RE100 시행을 위해 재생에너지 구매 관련 인증이 필요한 기업들의 REC 거래시장 참여 기대. 현재 국내에서 이행할 수 있는 수단인 녹색프리미엄, 제3자 전력구매계약(PPA)보다 간편하게 재생에너지 구매 인증을 할 수 있다는 점에서 REC 거래에 대한 기업들의 수요 클 것으로 전망. REC 공급 주체인 재생에너지 발전 사업자들도 REC 판매 대상 및 경로가 확대되며 공급 과잉 양상을 보이던 REC 시장에서의 수익성 확보도 가능할 것으로 전망

RE100 기업 REC 거래 절차도



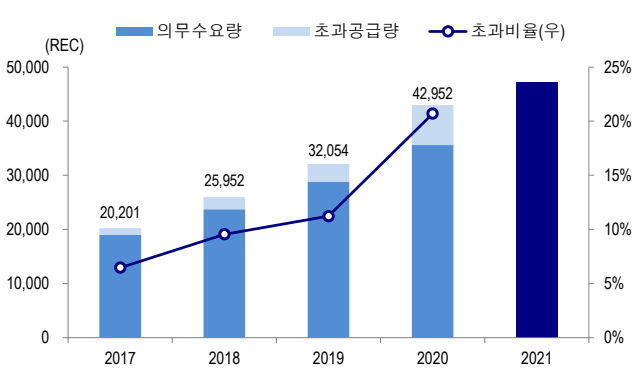
Source: 한국에너지공단

REC 거래량 및 가격 추이



Source: 한국에너지공단, KTB투자증권

REC 수급 불균형



Note : 2021년 수치는 의무수요량
Source: 한국에너지공단, KTB투자증권

Weekly

해외 News

오피스	2021.07.28 The Real Deal **Renaissance Properties, Aventura 오피스 단지 140백만 달러에 매각**	기사 바로 가기
	▶ Renaissance Properties NY는 Aventura Corporate Center를 욕 기반 투자 그룹에 매각 ▶ 해당 단지는 1986년에서 2007년 사이에 개발되었으며 5층 건물 2개과 6층 건물 1개로 구성 ▶ 주요 임차인으로는 Morgan Stanley, South Broward Hospital 등이 있음	
인프라	2021.07.27 Data Center Dynamics **Sunseap, Batam에 수상 태양광 발전소 건설을 위한 MOU 체결**	기사 바로 가기
	▶ 수상 PV는 원래 바닷물만이었던 Batam 섬 남쪽의 Duriangkang 저수지에 건설될 예정 ▶ 약 1억 120만m^3의 물이 있는 Duriangkang 저수지는 Batam 섬에 공급되는 담수의 절반 이상을 지원 ▶ 수상 PV 건설에는 4,000MWhr 이상의 저장 용량을 갖춘 에너지 저장 시스템(ESS)이 포함되며 비용은 20억 달러로 추산 ▶ 완료되면 시스템은 2.2GWp의 예상 용량을 확보할 수 있으며, 1,600헥타르에 걸친 세계에서 가장 큰 수상 PV가 됨 ▶ Sunseap은 아시아 전역에서 계약된 2,000MWp(메가와트 피크) 이상의 태양 에너지 프로젝트를 보유하고 있음 ▶ Sunseap에 따르면 생성 및 저장된 에너지는 24시간 내내 지속적으로 태양 에너지를 공급할 예정 ▶ 녹색 에너지의 일부는 Batam 내에서 소비되고 나머지는 해저 전력 케이블을 통해 불과 50km 떨어진 싱가포르로 수출 가능 ▶ 해당 프로젝트는 2022년 착공해 2024년 완공할 예정	
인프라	2021.07.28 EvWind.es **Eni, 스페인의 1.2GW 규모의 풍력 발전과 태양광 프로젝트 인수**	기사 바로 가기
	▶ Eni의 재생 에너지 운영을 통합한 자회사인 Gas e Luce는 Azora Capital과 스페인의 신재생 에너지 프로젝트 포트폴리오를 구매하기로 합의 ▶ Eni는 이미 운영 중인 풍력 발전 단지 3개와 스페인 중북부에 건설 중인 230GW 규모의 풍력 발전 단지 1개, 1GW 용량의 태양 에너지 프로젝트 5개를 개발 상태로 인수할 예정	
리츠	2021.07.30 Data Center Dynamics **Digital Realty, 서울에 두 번째 데이터 센터 개발 발표**	기사 바로 가기
	▶ Digital Realty는 김포시 구래동에 있는 토지를 매입하였으며 현장에서 최대 64MW의 데이터 센터 용량을 개발할 계획 ▶ Digital Seoul 2(ICN11)는 총 970,000ft^2의 다층 시설이 될 예정이며 2023년 상반기부터 운영될 예정 ▶ 기존 Digital Realty의 첫 번째 데이터 센터인 Digital Seoul 1(ICN10)는 ICN11과 약 23km 떨어져 있으며, 현재 건설 중. 2021년 4분기에 인도될 예정	
리츠	2021.07.30 The Market Herald **Waypoint REIT, 31개의 주유소 및 편의점 매각**	기사 바로 가기
	▶ Waypoint REIT(WPR)는 Fawkner Property에 31개의 비핵심 자산인 주유소와 편의점을 약 총 113.9백만 달러에 매각하기로 합의 ▶ 이는 2020년 12월 31일 기준 WPR의 장부 가치 103.4백만 달러에 10.1% 프리미엄을 붙인 가격 ▶ WPR은 2021년 하반기에 이러한 자산을 판매할 계획	
리츠	2021.07.29 Rebusiness Online **KBS and Prime US REIT, San Diego 소재 오피스 건물 매입**	기사 바로 가기
	▶ 파트너십을 맺은 양사는 Sorrento Towers를 Shorenstein Properties로부터 146백만 달러에 매입 ▶ 해당 건물은 A등급으로 1990년에 건축됨. 2018년부터 리모델링으로 약 8.4백만 달러 투자 ▶ 총면적은 296,327ft^2이며, 7층 건물 2개로 이루어져 있음. 매각 시점 기준 임대율은 98.2%	

해외 News

리츠	2021.07.28 REITsWEEK **Keppel Pacific Oak US REIT, 오피스 건물 2채 143백만 달러에 매입**	기사 바로 가기
	▶ Keppel Pacific Oak US REIT(KORE)는 Tennessee주 Nashville 소재 Bridge Crossing 건물과 Colorado주 Denver 소재 105 Edgeview 건물을 각각 105.1백만 달러, 59.1백만 달러에 매입 ▶ 올해 6월 30일 기준으로 건물 두 채 모두 100% 임대 중 ▶ 인수는 2021년 3분기에 완료될 것으로 예상 ▶ 인수 보고서	
리츠	2021.07.28 Property Funds World **Suntec REIT, 런던 소재 The Minster Building 353백만 파운드에 인수**	기사 바로 가기
	▶ 해당 건물은 A등급으로 2018년에 리모델링 완료. 소매 공간이 포함되어 있으며 11층 규모 ▶ 총면적은 293,000ft^2 이상이며, 지리적으로 주요 기관들과 인접한 Liverpool Street역 근처에 소재 ▶ 가중 평균 임대 기간은 12년 이상이며 현재 13명의 임차인 존재. 주요 임차인으로는 Charles Taylor, Trustpilot, Lyst 등이 있음	
리츠	2021.07.29 The Market Herald **Arena REIT, 87개의 자산에 대하여 임대 재협상 완료**	기사 바로 가기
	▶ Arena REIT는 최대 임차인 Goodstart Early Learning과 호주 전역의 87개 부동산에 대한 임대 재협상을 위한 계약을 체결 ▶ 계약의 주요 조건 중 하나는 Arena 소유의 모든 Goodstart 자산에 태양열 재생 에너지 시스템을 설치하는 것 ▶ 태양열 시스템 설치는 에너지 비용을 낮추고 CO2 배출량을 연간 약 1000톤 줄여 장기적으로 Goodstart의 비용 절약 가능 ▶ 재생 가능 에너지를 사용하여 절약한 비용이 어린이와 교육에 사용될 예정 ▶계약 후 Arena REIT의 포트폴리오 가중 평균 임대 기간은 20.1년	
데이터 센터	2021.07.27 Rebusiness Online **Steadfast Apartment REIT와 Independence Realty Trust 합병**	기사 바로 가기
	▶ Independence Realty Trust(IRT)는 뉴욕거래소에 상장되어 있으며, Steadfast Apartment REIT는 비상장 리츠 ▶ 합병 후 리츠명은 Independence Realty Trust로 유지. 거래는 4Q21에 마무리될 계획 ▶ 합병 후의 총자산은 16개주에 걸쳐 약 38,000세대가 있는 131개의 아파트. Sunbelt 지역과 중서부에 집중되어 있음 ▶ 포트폴리오의 평균 임대료는 1,231달러이며, 임대율은 96.2% ▶ IRT는 B등급 부동산에 특히 중점을 두고 다가구 부동산에 계속 투자할 것으로 예상	
데이터 센터	2021.07.29 Data Center Dynamics **NextDC, 300MW 데이터 센터 캠퍼스를 위해 서부 시드니에 토지 매입**	기사 바로 가기
	▶ 호주 데이터 센터 회사인 NextDC는 새로운 데이터 센터(S4) 개발을 위해 면적이 약 12.4헥타르인 New South Wales의 Horsley Park 부지를 124백만 호주달러에 매입 ▶ NextDC는 S4 외에도 주에서 10개의 다른 데이터 센터를 운영 또는 개발. 총 70,000m^{2}의 개발 면적과 210MW 이상의 용량 수준	
데이터 센터	2021.07.30 Data Center Dynamics **Cascade Divide, Oregon주 Bend 소재 데이터 센터 매각**	기사 바로 가기
	▶ 해당 시설은 Tier III 표준에 따라 2015년에 완공되었으며 총면적은 1,150m^2 ▶ 건물은 '양호한 상태' 로 보고서에 설명되어 있지만 750kW 중 약 82kW만 현재 고객에게 임대되어 있어 임대율이 낮은 상태 ▶ 현재 해당 자산의 가치는 약 15.90만 달러 수준이며 2019년에 매각될 뻔 했지만 코로나로 인해 무산된 바 있음	

해외 News

오피스	2021.07.30 CBRE	코로나19 시대 속 아시아 태평양 지역 기업들이 원하는 오피스 공간은? 기사 바로 가기
		– 사업 환경 개선으로 인한 낙관적 전망 확대, 향후 3년간 부동산 포트폴리오 규모를 확대할 의향이 있는 것으로 조사 – 경기 회복 가속화 및 백신 접종률 상승으로 기업들이 점차 직원의 오피스 복귀를 장려함과 동시에 보다 높은 수준의 유연성과 선택 안을 제공하고자 하는 움직임
오피스	2021.07.29 헤럴드경제	구글, 백신접종 의무화, 사무실 복귀도 10월로 연기 기사 바로 가기
		– 피차이 CEO "사무실 복귀 전 백신접종 마쳐야", 사무실 복귀 시점을 9월 1일에서 10월 18일로 연기 – 미국 캘리포니아주 마운틴뷰 본사와 미국 내 다른 지역 사무실에 이 방역 지침을 우선 적용
주택	2021.07.27 g-enews	미 신축주택 판매, 팬데믹 이후 최저, 부동산 시장 붐 끝났나 기사 바로 가기
		– 지난달 팔린 신축 주택 규모는 연율기준 72만4000채, 5월에 비해서는 6.6% 줄었고, 1년 전인 지난해 6월 기록한 83만9000채에 비하면 무려 19.4% 급감한 수준. 증가세 둔화도 아닌 감소세가 확인된 셈 – 부동산 경기 위축 조짐은 뚜렷하게 제동이 걸린 가격 상승세로도 확인. 6월 신축주택 가격은 전년동기비 상승폭이 고작 6%. 이전 흐름에 비하면 높은 수준이지만 최근 수개월간 월간 전년동월비 상승폭이 15~20%에 이르렀던 점과 비교하면 급격한 둔화
주택	2021.07.28 헤럴드경제	미국 집값도 사상 최고 상승률, 코로나 · 저금리에 불붙었다 기사 바로 가기
		– S&P 코어로직 케이스-쉴러 전국주택가격지수는 5월말 기준 전년 동월 대비 16.6% 상승. 재택근무 늘며 수요상승 – 재료값 상승에 공급부족, 2분기 주택소유율이 65.4%로 전년 동기(67.9%)보다 하락 "임차에서 소유로 전환"
주택	2021.07.31 연합뉴스	미 의회, '코로나 퇴거 유예' 연장 실패, 세입자 거리 나 앉나 기사 바로 가기
		– 민주당 지도부, 연장안 추진했다 공화당 반대 가로막혀, 31일 밤 12시 기해 종료, 민주당 일부선 백악관 무책임함 지적 – 주택도시개발부에 따르면 지난 3월 말 현재 집세를 내지 못하는 이들은 640만 가구, 통계국 설문에서는 360만명 정도로 추산
주택	2021.07.27 연합뉴스	외국인 미국 주택 매수 1년간 62조원대, 27% 감소 기사 바로 가기
		– 외국인이 2020년 4월부터 2021년 3월까지 1년간 사들인 미국의 주거용 부동산은 544억달러어치로 전년 동기보다 27% 감소 – 코로나19 여파로 2011년 이후 최저 수준, 2017년 1천530억달러로 정점을 찍은 후 4년 연속 하락세
주택	2021.07.29 한국일보	30년 전에도, 독일도 쉽지 않았던 임대차 안정, 해법은 공급인가 기사 바로 가기
		– 30여 년 전 계약기간 1 → 2년 연장 때도 집값 폭등, 1988~90년 3년간 집값은 평균 56% – 80년대 임대차 불안정 공급 확대로 돌파구, 영구임대주택 25만 가구 포함해 200만 가구 공급 발표. 1기 신도시 건설 붐으로 이어져 – 베를린시 '월세동결제' 후 월세는 11% 하락했지만 부작용도 만만찮아, 독일 베를린에서도 공급 강조 목소리
주택	2021.07.30 조선일보	미친 집값 잡는 법, 美 "더 지어라" 대만 "투기단속" 싱가포르 "그냥 둬" 기사 바로 가기
		– 부동산 정책은 나라마다 제각각, 미국 "공급 중심 정책으로 역사적 전환 중", 뉴질랜드 "공공 주택 실패, 인프라 투자로 선회" – 대만 "투기 단속", 싱가포르 "일단 지켜본다", "한국 같은 대책 내는 나라 없어"

해외 News

주택	2021.07.30 g-enews	하노이, 노후 아파트 1500여개 재건축 시동, 알짜 중심부 투자자 눈독
	기사 바로 가기	
	– 하노이 시가 약 1,500개 이상의 노후 아파트에 대한 검사를 위해 5000억동(약 250억원)의 예산을 편성 – 도시의 낡은 아파트에 대한 개조 및 재건의 실제 시행에서 어려움과 장애물을 해결하기 위한 몇 가지 적시 솔루션을 제안	
리테일	2021.07.26 g-enews	베트남 하노이 신규 쇼핑매장 임대료 하락과 높은 공실률로 '골머리'
	기사 바로 가기	
	– 2021년 하반기부터 8만2000㎡의 새로운 소매임대공간이 하노이 시에 공급될 예정 – 코로나19 대유행으로 임대료가 크게 떨어졌음에도 임대수요 급감과 더불어 공실률은 최고 수준 – CBRE는 시장이 코로나19 이전 수준을 회복하기에 많은 시간이 필요하다고 평가	
리츠	2021.07.30 The Guru	'월 배당주' 리얼티인컴, 613개월 연속 배당 실시
	기사 바로 가기	
	– 1969년 설립 이후 매월 배당, 내달 13일 주당 0.2355달러의 배당을 실시할 예정 – 미국과 푸에르토리코, 영국에 소매용 상업 시설 6600여개를 보유, 상반기 서학개미 순매수 1080억, 美종목 중 31위	
부동산	2021.07.29 g-enews	해외 유명 건설 브랜드, 베트남 고급 부동산 시장 연이어 진출
	기사 바로 가기	
	– 아시아는 세계 주요 부동산 프로젝트의 23%를 차지. 태국은 30개의 프로젝트로 선두를 달리고 있는 가운데 베트남은 3위 – 휴양지에서 도시로 '이동', 실제로 세계의 고급 부동산 프로젝트의 60% 이상이 대도시에 위치	

국내 News

오피스	2021.07.28 한국경제	올 2분기 오피스 투자수익률 가장 높아, 공실률 여전 — 기사 바로 가기

- 대수익은 줄었지만, 시장에 풍부한 유동성과 저금리 기조에 따른 투자수요가 유입되면서 자산가치 상승
- 올 2분기 상업용부동산 투자수익률을 살펴보면 오피스의 3개월 투자수익률이 2.15%로 전분기(2.04%)보다 0.11%포인트 상승
- 소득수익률은 집합상가가 1.04%로 가장 높았고, 오피스(0.99%), 중대형상가(0.87%), 소규모상가(0.83%) 순
- 자본수익률은 오피스(1.16%), 중대형상가(0.88%), 집합상가(0.74%), 소규모상가(0.76%) 등
- 올 2분기 공실률은 중대형 상가가 13.1%로 가장 높았다. 오피스가 11.1%, 소규모 상가가 6.4%

오피스	2021.07.30 헤럴드경제	상반기에만 19兆 몰린 서울 빌딩시장, 고점 논란 여전 — 기사 바로 가기

- 서울 업무상업시설 거래량 2145건 역대 최고, 거래금액도 19조3540억원으로 작년 2배 넘어
- 시중 유동자금이 규제 적은 빌딩시장으로 몰려, 유명인 매각 러시 등에 이미 고점이라는 분석도
- "수익화까지 버틸 자금여력에 따라 희비 갈릴 것"

오피스	2021.07.30 파이낸셜뉴스	성수동 이마트 본사 건물 매각 시동 — 기사 바로 가기

- 이마트와 성수동 본사 매각 자문사 CBRE코리아는 최근 국내 주요 건설사와 시행사 등을 대상으로 매각 안내서를 배포
- 연면적 9만9000㎡ 규모, 매각가는 1조원을 넘어설 것으로 전망, 재개발이 끝나면 신축 건물 일부에 다시 입점할 예정

오피스	2021.07.27 EBN	부동산 내놓는 보험사들, 3년새 1.4조원 팔았다 — 기사 바로 가기

- 하나손보 사옥 매각 주관사 선정, 롯데손보 · 신한생명 · 현대해상 등 건물 팔아
- IFRS17 · K-ICS 도입 대비, 2023년 전까지 매각 움직임 지속 전망

오피스	2021.07.28 서울경제	늙어가는 도심 오피스, 막 오른 리모델링시대 — 기사 바로 가기

- CBD와 GBD 중심으로 오피스 빌딩 리모델링 수요 본격화 전망, 30~50년 가량 지나 기능과 외관 개선 수요 현실화
- 30년 된 배관, 시설 · 기능 한계 다다라, 용적률 등 신축보다 유리, 오피스 빌딩 리모델링 시장 활성화 전망

오피스	2021.07.30 이코노미스트	인트러스투자운용, 역삼 하이츠빌딩 710억원에 재매입 — 기사 바로 가기

- 밸류에드1호 펀드, 3년 만에 매각 차익 200억원, 260억원 리츠 조성 · 500억원 대출로 자금 조달
- 역삼 하이츠빌딩 딜(Deal)은 매도와 매수 주체가 모두 인트러스투자운용으로 동일

물류 센터	2021.07.26 대한경제	가팔라진 물류시장 성장세, 건설업계 '선점경쟁'은 진행중 — 기사 바로 가기

- 유통업계 수요 대비 영업 강화 및 건설사 직접투자 사례도 증가, 업계 단순도급 넘어 안정적 운영 통한 매각 차익까지 기대
- JLL은 한국을 포함한 아시아 태평양 지역 물류 부동산의 투자 규모가 향후 5년 이내에 현재보다 두 배 이상 커질 것으로 전망
- 현대건설이 쿠팡으로부터 1591억원에 수주한 대구 국가산업단지 내 33만578㎡ 규모 초대형 물류센터가 올 하반기 준공
- DL건설은 단순도급을 넘어 직접 투자·개발

물류 센터	2021.07.29 파이낸셜뉴스	LB운용, 글로벌 보험사와 1兆 美 물류에 투자 — 기사 바로 가기

- 미국 동남부 5개 지역 물류 포트폴리오에 1200억원을 투자, 글로벌 보험사가 전체 투자금 중 70%를 출자하는 방식
- 국내 공제회 · 캐피탈 · 생보 등 1200억 투자, 전체 투자금의 30% 규모, 투자기간은 7년, 현지 목표 수익률은 IRR 기준 12%

국내 News

물류 센터	2021.07.26 더벨	퍼시픽운용, '브릭 서이천물류센터' 매입, 거래가 1100억	기사 바로 가기

– '팀프레시' 장기임차, 마켓컬리 출신 설립, 덕평 IC 인근 신축 저온시설, 매각 측은 물류센터 전문 개발기업인 브릭프로퍼티스
– 연면적 3만3702.0㎡, 임차구조의 경우 현재 '팀프레시'가 임차인

물류 센터	2021.08.01 파이낸셜뉴스	키움, '이천안평리복합 · 인천주안' 물류센터 품는다	기사 바로 가기

– 우선 협상대상자 선정, 안정적 배당수익 · 장기적 매각차익 기대
– 이천안평리복합물류센터는 오는 10월 준공 예정인 복합 물류창고, 인천주안물류센터는 임대율 100%로 네파가 책임임차

인프라	2021.07.29 서울경제	'연 2.6%' 매력에, 첫 뉴딜 인프라 공모펀드 하루만에 완판	기사 바로 가기

– 세제 혜택과 원금 보증 등이 있는 덕에 투자처를 찾지 못한 자산가들의 목돈이 몰린 결과, 한투 등 2곳 물량 100억 소진
– 펀드는 태양광 사업법인 르솔레이의 대출 채권에 투자, 총 47개소의 태양광발전소 및 10개소의 에너지저장장치(ESS)를 운영

주택	2021.07.26 더벨	마스턴 · KT에스테이트, 임대주택 개발 '맞손' 잡은 까닭	기사 바로 가기

– 블라인드펀드 조성, 구의역 청년주택 리츠에 첫 투자, '1인 가구' 증가세 주목
– 주택보다는 오피스 빌딩 자산에 주력해왔는데 오랜만에 임대주택 개발에 나선 데는 경기 변동성 등이 작용

주택	2021.07.29 한국경제	이영자도 준비한다는 '실버타운' 이제라도 지어야 하는 이유	기사 바로 가기

– 실버타운, 정식명칭은 '노인복지주택', 준주택으로 증가세 미미, 수요 제한 상품으로 규제
– 노령화 증가세로 도심 수요 늘어, 주상복합 대안 가능, 일본의 경우 신도시 내 역 주변의 주상복합아파트들이 완판 행진

리테일	2021.08.01 브릿지경제	'유통업=땅부자'는 옛말, 땅 팔아 온라인 투자나선 유통사들	기사 바로 가기

– 신세계그룹 이마트 본사 건물까지 유동화, 잇단 M&A에 들어간 자금 충당
– 인수 매물 살피는 롯데도 자산 매각으로 3조원 확보, 현재 롯데백화점 본점까지 유동화 목록에 올려놓고 검토

리테일	2021.07.26 파이낸셜	'월세 0원'에도 공실 동대문 상권의 몰락	기사 바로 가기

– 쇼핑몰 10곳 중 4곳 빈 매장, 온라인몰 · 코로나에 '이중고', 임대료 1년새 10%나 떨어져, 관리비만 받고 내놓은 매장도
– 잘나가던 상권 '유령화' 가속, 치솟는 공실률에 임대료 '0원'

리테일	2021.07.28 한국경제	명동 가게 10곳 중 4곳 '텅텅'	기사 바로 가기

– 코로나 장기화로 상가침체 지속, 이태원 등 관광상권 공실 많아, 명동의 소규모 상가 공실률은 1분기 38.3%에서 2분기 43.3%
– 올 2분기 전국의 소규모 상가 공실률은 전분기와 같은 6.4%, 서울의 소규모 상가 공실률도 6.5%로 1분기와 같은 수준

리테일	2021.07.29 더벨	인트러스투자운용, '롯데아울렛 남악' 인수한다	기사 바로 가기

– 롯데아울렛 남악점의 책임임차인은 GS리테일. 기존 소유주 이지스운용 펀드와 임대차계약을 체결한 뒤 롯데쇼핑과 전대차계약
– 최고가를 써낸 인트러스운용이 우선협상자로 낙점. 당시 제시한 가격은 1300억원 수준

국내 News

호텔	2021.07.26 더벨	**명동 · 제주 호텔, 네곳 매각, 코로나19 변수 '촉각'** – 호텔스카이파크 · 나인트리 매물 줄줄이, 코로나19 상황을 감안해 펀드 만기를 연장하지 않고 매각 결정 – 개발관점에서 다른 용도로 바꿔 사용할 원매자가 나타나야 거래가 수월하게 성사될 것으로 예상	기사 바로 가기
오피스텔	2021.07.31 헤럴드경제	**경매시장에서 수도권 오피스텔 인기 역대 최고** – 서울 오피스텔 낙찰가율 102.4%, 두달 연속 낙찰가율 100% 넘어, 인천 오피스텔 인기도 역대 최고 – 아파트 대체용 상품으로 수요가 늘면서 낙찰가율이 역대 최고치로 상승	기사 바로 가기
지식산업센터	2021.07.29 아시아경제	**新투자처로 급부상한 지식산업센터, 올 상반기 승인건수 '역대 최다'** – 상반기 신규 승인 · 변경 건수 77건, 전년 동기인 57건보다 20건(35%) 늘었고, 3년 전인 2018년(39건) 대비 두 배 – 소액투자 · 세제 혜택에 급증세, 84.4%가 수도권에 집중돼	기사 바로 가기
리츠	2021.07.29 팍스넷	**'순도 100%' 리츠 ETF 시대 열릴까** – 재간접 제외하고도 상장 리츠 15개 목전, 리츠 · 운용업계 '희망적' 이구동성 – '(ETF의) 지수를 구성하는 종목이 10종목(종목당 비중은 30% 이하) 이상이어야 한다'는 규정	기사 바로 가기
리츠	2021.07.26 이데일리	**디앤디플랫폼리츠, 공모리츠 붐 물꼬 틀까** – 다음달 27일 코스피 시장 상장, 세미콜론문래 · 백암 FASSTO 물류센터 · 日아마존물류센터 등 우량자산 보유 – "우량자산 지속 매입, 26년 시총 3조 규모 리츠될 것", 경기회복 가시화 하반기 리츠 부활 신호탄 될 지 눈길	기사 바로 가기
리츠	2021.07.26 한국경제	**마스턴운용 리츠 상장 재도전, 쿠팡·아마존 물류센터 편입** – 프랑스 아마존 물류센터 2곳, 인천 쿠팡 물류센터 1곳 편입, 국토부 상대로 변경인가 진행, 이르면 올 4분기 증시 입성 – 새 자산 편입으로 마스턴프리미어리츠의 공모금액은 1300억~1400억원 수준으로 증가, 기존 1100억원	기사 바로 가기
프롭테크	2021.07.28 더벨	**집토스, 직영 중개 '기업형 부동산' 진화 박차** – 거래액 1조 돌파, 유료화 안착, 자체 보수요율표 도입 '유료화' 전환, 거래액 1조원 돌파 기업형 부동산 박차 – 투자 유치 후 서비스 고도화, 세입자 중개수수료 없는 '실매물', 직영 부동산 시스템 구축 경쟁력	기사 바로 가기
기관동향	2021.07.26 서울경제	**'대전 모텔촌' 선화동 신흥 주거타운 부상, 증권사 PF 경쟁 잇따라** – 이베스트증권, 코오롱 손잡고 1,450억 규모 PF 주선, 현대건설 힐스테이트는 메리츠증권이 1,520억 조달 – 주상복합타운 탈바꿈 기대에 지방 알짜부지 경쟁 심화, 주택 가격이 크게 오르면서 개발 호재가 있는 지역 경쟁이 치열한 분위기	기사 바로 가기

2021년 주요 기관 자금동향

시기	기관	규모	운용사	방식	목표수익률	운용기간	투자자산
2021.01	국민연금 새마을금고 교직원공제회	2억 달러 1,100억원 550억원	KKR	부동산펀드	–	–	아시아 지역 부동산
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 자산운용	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 현대해상 신협	1억 파운드 0.3억 파운드 0.4억 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,
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
2021.07	건설근로자 공제회	300억원	선정 중			15년	유럽과 미국 등지의 인프라 자산. 코어플러스, 가치부가 전략 등 구사 가능
2021.07	행정공제회	1.5억 달러	브룩필드 자산운용	부동산 세컨더리	12%	10년	유럽, 호주 및 북미 지역 멀티패밀리, 물류, 오피스, 셀프 스토리지, 시니어하우징 등

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
오피스	서울 강남	역삼 하이츠빌딩	인트러스투자운용	인트러스투자운용		710억원	밸류에드1호 펀드로부터 인트러스12호 리츠가 매입
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 이천	브릭 서이천 물류센터	브릭프로퍼티스	퍼시픽자산운용	연면적 33,702㎡	1,100억원	물류업체인 '팀프레시'가 임차 중
물류센터	미국 동남부 5곳	물류센터		LB자산운용		1,200억원	글로벌 보험사와 JV, 전체 투자금의 30% 투자
물류센터	경기도 이천, 인천 서구	이천안평리복합 · 인천주안	LB자산운용	키움투자자산운용			이천안평리 10월 준공 예정, 인천주안 임대율 100%
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
리테일	인천, 대전, 전주	홈플러스 인천인하점, 대전문화점, 전주완산점	이지스자산운용	IBK투자증권			이지스자산운용의 3개 지점 매입 가격은 3150억원
리테일	서울 동작구	홈플러스 사당점	KB부동산신탁				개발하려면 용도변경 필수
리테일	전남 무안	롯데아울렛 남악점	이지스자산운용	인트러스투자운용	연면적 19,164㎡	1,300억원	GS리테일이 책임임차 뒤 전대차

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 +0.6%)는 소비지표 호조(2Q 미국 PCE YoY +11.8%)로 소폭 상승
- 선진국 유럽 REITs(WoW +1.6%)는 주거 REITs 가 강세를 보이며 상승

Ⅱ. 주택시장 Update

▶ 국내 주택시장
- 전국 아파트는 전주 대비 0.08% 상승(WoW −0.05%p)
- 서울 아파트는 전주 대비 0.12% 상승(WoW −0.04%p)
- 특히, 1 기 신도시, 2 기 신도시, 대전의 상승폭 축소가 두드러지게 나타남
  - 1 기 신도시(+0.15% → +0.06%, WoW −0.09%p)
  - 2 기 신도시(+0.12% → +0.03%, WoW −0.09%p)
  - 대전(+0.16% → +0.07%, WoW −0.09%p)

▶ 미국 주택시장
- 5 월 전국 주택가격은 전월 대비 1.75% 상승(MoM +0.07%p), 전년 대비 16.6% 상승(4 월 14.8% 대비 상승폭 확대)
- 5 월 샌프란시스코는 전월 대비 2.43% 상승(MoM +0.26%p), 전년 대비 18.2% 상승하며 큰 폭으로 상승폭 확대 중
- 미국 전국과 샌프란시스코는 2019 년 이래 월간 최대 상승률을 3 달 연속 기록

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	1,768,710	3,541.1	2.4	4.9	0.6	7.7	23.0	37.9	29.7	2.3
Developed	1,727,046	2,430.8	1.7	4.8	0.6	7.9	23.3	38.2	31.1	3.1
선진국 북미	1,237,092	2,812.3	2.5	4.5	0.4	9.4	28.2	41.4	37.9	2.9
선진국 유럽	189,944	1,465.5	0.7	2.0	1.6	8.2	18.0	39.2	3.8	3.1
선진국 아시아	576,964	3,869.7	0.9	5.1	0.4	0.3	9.0	25.6	12.8	3.7
Emerging	42,038	1,713.7	0.7	5.3	1.3	(2.1)	6.9	23.0	(20.4)	6.6
신흥국 미주	29,805	770.1	0.8	4.8	(1.3)	(3.1)	(5.5)	5.6	(2.1)	4.2
신흥국 유럽	2,256	1,168.6	0.4	8.7	2.8	(6.3)	(28.6)	(31.1)	9.4	4.3
신흥국 아시아 태평양	17,581	1,316.7	1.0	4.9	0.7	(0.1)	1.6	7.6	(7.5)	5.9
신흥국 중동/아프리카	12,089	1,931.3	0.6	6.3	2.0	(2.3)	22.8	42.3	(39.7)	7.5
미국										
미국 전체	1,589,371	10,413.9	2.9	8.1	0.2	8.9	26.0	34.3	45.4	3.0
인프라	252,148	513.4	32.4	30.7	(0.3)	10.3	24.7	12.4	102.0	2.0
산업	170,309	2,098.1	2.8	5.6	0.1	11.0	27.3	24.2	99.4	2.1
데이터센터	–	40,926.5	–	–	(1.2)	11.6	13.7	3.9	69.1	–
오피스	109,992	1,326.6	1.7	3.3	1.0	6.5	18.7	26.9	12.7	3.4
리테일	171,057	1,154.2	2.5	7.5	1.1	4.7	35.1	66.0	8.1	3.9
쇼핑센터	60,690	880.9	2.0	4.3	1.9	3.8	45.7	81.9	20.1	3.5
주거	236,950	2,461.2	3.4	3.2	0.7	19.4	41.5	51.8	69.9	2.4
아파트	160,645	2,228.4	3.4	3.4	0.3	19.1	44.2	58.8	59.8	2.7
헬스케어	130,496	1,941.7	2.0	4.1	(0.2)	6.5	19.1	37.3	39.9	3.9
스토리지	101,912	6,414.1	9.7	22.5	0.4	18.1	43.9	70.6	79.1	2.5
복합	52,561	722.8	1.9	5.0	0.8	9.2	23.8	40.5	13.3	3.9
숙박	37,538	306.7	1.5	(7.8)	(0.1)	(10.6)	10.3	77.2	(20.8)	0.1
모기지	74,931	1,344.6	1.1	12.3	1.1	(0.4)	16.3	47.9	7.4	8.2
목재	34,568	249.6	2.4	26.5	(1.7)	(12.0)	5.8	23.5	13.5	2.3
유럽										
선진국 유럽	189,944	1,465.5	0.7	2.0	1.6	8.2	18.0	39.2	3.8	3.1
산업	39,369	2,107.7	1.5	2.8	2.0	19.8	30.4	41.1	105.5	2.3
오피스	49,824	3,199.6	0.9	3.4	2.0	9.4	12.8	40.1	23.6	3.1
리테일	32,327	651.7	0.4	(1.9)	(1.3)	(2.3)	12.7	53.7	(48.9)	3.2
주거	110,204	2,333.1	0.8	5.2	0.5	6.1	3.9	16.0	41.0	2.7
헬스케어	12,574	2,275.1	1.5	5.2	2.4	11.8	14.4	22.8	72.5	3.5
스토리지	11,578	7,045.7	1.7	5.7	2.5	22.8	35.9	50.0	82.7	2.4
복합	132,945	2,066.2	1.1	5.9	2.1	7.3	13.7	39.4	24.0	3.2
숙박	–	1,156.7	–	–	3.3	(5.8)	(5.3)	33.1	(9.2)	–

Note: Valuation과 배당수익률은 12MF, 2021년 7월 30일 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	0.2	(0.3)	0.1	(1.2)	1.0	1.1	1.9	0.7	0.3	(0.2)	0.4	0.8	(0.1)	1.1	(1.7)
1M	4.0	3.1	6.9	2.1	3.1	1.8	1.3	10.9	10.7	5.1	5.5	4.2	(5.9)	(2.5)	(1.0)
3M	15.5	16.0	18.6	14.4	10.9	14.4	15.4	25.3	23.6	11.4	29.8	14.5	(6.7)	5.3	(0.3)
6M	26.3	24.7	26.1	10.0	22.7	31.5	37.3	40.8	41.4	23.2	44.6	27.5	16.3	19.2	11.7
YTD	26.0	24.7	27.3	13.7	18.7	35.1	45.7	41.5	44.2	19.1	43.9	23.8	10.3	16.3	5.8
1Y	35.9	11.0	28.3	7.2	26.4	67.0	82.9	54.3	60.6	40.7	73.8	40.7	79.9	50.0	27.1
2Y	25.4	44.6	55.2	57.4	5.0	3.1	11.1	32.5	25.5	10.3	52.3	(1.7)	(11.8)	1.4	36.7
3Y	45.4	102.0	99.4	69.1	12.7	8.1	20.1	69.9	59.8	39.9	79.1	13.3	(20.8)	7.4	13.5
5Y	47.4	152.0	144.9	107.8	10.5	(16.3)	(15.3)	78.3	63.8	22.1	84.4	(2.2)	(0.4)	39.2	31.0

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	0.2	(0.3)	0.1	(1.2)	1.0	1.1	1.9	0.7	0.3	(0.2)	0.4	0.8	(0.1)	1.1	(1.7)
2W	0.5	(1.3)	0.9	(1.6)	0.7	1.6	1.6	2.2	1.6	0.1	0.7	0.9	(0.1)	1.2	(0.6)
3W	0.8	(0.1)	2.3	(0.6)	0.7	0.2	0.3	4.4	4.2	2.0	1.0	1.4	(4.1)	(2.6)	(5.1)
4W	3.2	2.0	5.8	2.3	2.2	1.0	0.8	9.3	9.0	3.9	4.4	3.3	(5.9)	(2.5)	(1.2)
5W	2.8	3.5	4.8	3.0	0.7	0.6	(0.0)	8.9	8.8	3.5	4.0	1.9	(8.9)	(4.0)	(0.6)
6W	4.7	4.1	6.8	0.3	2.6	3.7	3.2	11.7	11.4	7.7	7.1	3.5	(7.1)	(0.8)	2.3
7W	1.5	3.9	3.1	(1.6)	(2.9)	(2.3)	(3.6)	8.0	7.4	3.7	7.9	(1.4)	(10.6)	(4.4)	(3.2)
8W	4.0	4.5	5.5	3.2	0.4	(0.3)	(0.1)	11.0	10.4	7.3	11.1	0.8	(7.2)	(2.3)	(5.0)
9W	6.9	8.6	9.0	7.9	3.1	2.7	2.0	13.8	13.3	8.8	14.0	4.0	(6.0)	(0.8)	(9.5)
10W	9.0	11.0	9.6	9.0	5.6	6.4	5.1	16.6	16.5	10.2	16.7	6.8	(3.2)	0.3	(7.3)
11W	9.9	12.8	11.5	10.6	8.4	6.1	3.3	17.4	17.2	10.2	18.1	8.4	(7.5)	1.2	(10.0)
12W	8.5	12.1	10.2	10.5	6.8	3.1	1.0	17.5	17.6	8.4	16.4	5.4	(9.1)	0.1	(13.2)
13W	7.7	8.8	9.3	8.6	5.6	4.4	3.3	17.8	18.0	6.4	15.3	5.4	(10.5)	(0.5)	(10.1)
14W	9.1	9.5	11.0	9.8	7.7	6.4	5.6	18.4	17.4	6.6	16.7	9.7	(7.5)	0.8	(8.9)
15W	11.0	12.7	13.0	11.7	8.1	8.9	8.8	21.5	20.7	7.2	21.0	10.8	(7.6)	1.4	(11.5)
16W	13.8	16.7	15.9	15.3	10.2	11.2	12.2	24.6	23.4	8.5	25.0	12.0	(7.0)	3.0	(7.0)
17W	14.1	16.6	16.9	15.4	9.7	12.1	12.9	24.4	23.4	8.8	27.7	11.1	(8.0)	2.8	(4.7)
18W	14.9	17.1	18.2	15.3	9.6	12.9	12.7	24.2	22.3	9.8	31.0	13.2	(8.6)	3.7	(0.9)
19W	18.5	24.4	24.5	21.5	11.2	14.4	14.7	28.7	26.9	11.7	36.9	13.6	(11.3)	4.2	3.3
20W	17.1	28.5	24.4	20.0	9.2	10.8	9.0	26.2	23.2	8.7	32.1	10.1	(10.3)	3.9	(2.7)

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	0.2	(0.3)	0.1	(1.2)	1.0	1.1	1.9	0.7	0.3	(0.2)	0.4	0.8	(0.1)	1.1	(1.7)
2W	0.3	(1.0)	0.8	(0.4)	(0.2)	0.5	(0.3)	1.5	1.3	0.2	0.3	0.1	0.0	0.1	1.1
3W	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)
4W	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
5W	(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
6W	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
7W	(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)
8W	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)
9W	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)
10W	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
11W	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)
12W	(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)
13W	(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
14W	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
15W	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)
16W	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
17W	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
18W	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
19W	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
20W	(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)

Source: Bloomberg, KTB투자증권

I-3. 미국 주요 REITs Table

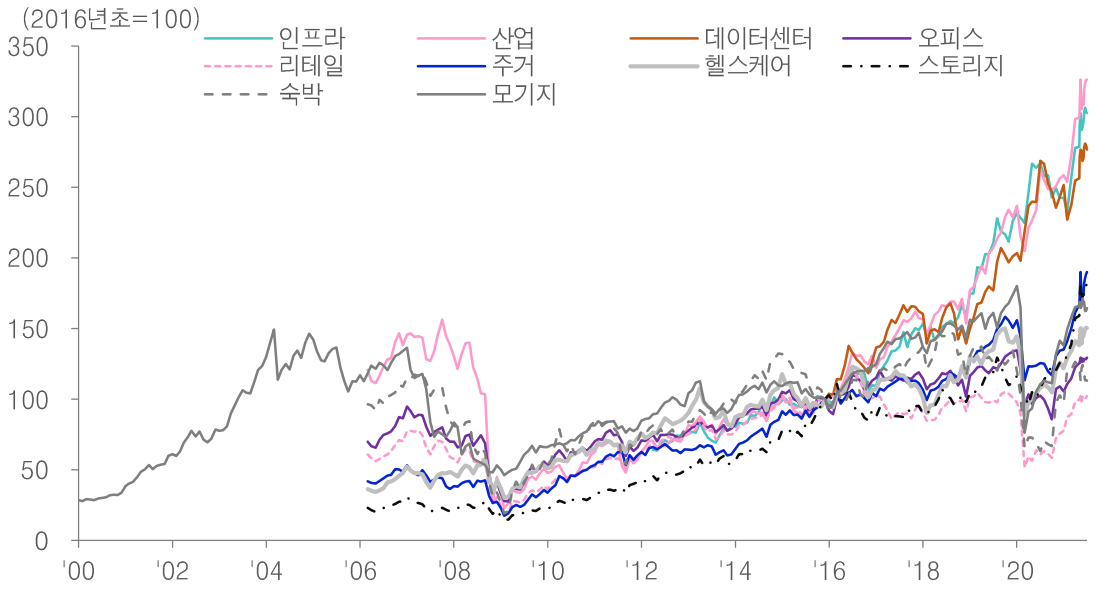
Fig. 05: 미국 주요 REITs

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	128,714	282.8	29.3	20.3	(0.9)	12.2	26.0	7.7	98.2	2.0	15.5	-
CCI	Crown Castle Internationa	83,415	193.1	27.9	9.9	(0.2)	4.3	21.3	13.4	76.2	2.9	10.8	-
SBAC	SBA Communications	37,285	341.0	33.9	-	1.2	14.5	20.9	9.5	115.5	0.7	24.7	-
산업(물류)													
PLD	Prologis	94,717	128.0	30.2	2.9	0.1	11.2	28.5	21.7	97.0	2.0	8.6	-
DRE	Duke Realty	19,250	50.9	28.9	3.6	(0.8)	12.4	27.3	27.3	78.1	2.1	8.5	-
COLD	Americold	9,811	38.9	29.1	2.5	(1.1)	0.0	4.1	(3.7)	82.2	2.3	4.8	-
데이터센터													
EQIX	Equinix	73,632	820.4	41.6	7.0	(1.6)	16.0	14.9	5.5	89.6	1.5	7.9	-
DLR	Digital Realty	44,654	154.2	23.0	2.6	(0.5)	4.7	10.5	(2.9)	27.7	3.1	3.6	-
CONE	CyrusOne	8,839	71.3	17.5	3.2	(2.7)	(1.4)	(2.6)	(14.3)	13.3	2.9	2.0	-
오피스													
ARE	Alexandria Real Estate	30,677	201.3	25.1	1.7	2.2	12.8	13.0	14.3	63.9	2.3	5.7	-
BXP	Boston Properties	18,327	117.4	17.2	3.5	2.2	9.2	24.2	33.0	(3.8)	3.4	0.0	-
VNO	Vornado Realty	8,329	43.5	15.4	1.4	(1.2)	(5.1)	16.5	23.4	(37.9)	5.1	(19.7)	-
KRC	Kilroy Realty	8,067	69.3	17.6	1.5	0.2	1.6	20.7	19.1	(3.1)	3.5	3.1	-
DEI	Douglas Emmett	5,861	33.4	18.1	3.0	(0.3)	0.6	14.5	15.3	(12.8)	3.4	0.0	-
리테일													
SPG	Simon Property Group	41,567	126.5	12.8	18.1	1.9	2.8	48.4	98.9	(26.4)	4.3	(38.1)	-
O	Realty Income	27,284	70.3	19.7	1.9	(0.3)	2.5	13.1	16.1	26.9	4.1	1.5	-
STOR	STORE Capital	9,789	36.2	18.8	1.9	(1.3)	2.1	6.5	52.7	32.7	4.1	2.9	-
VER	VEREIT	11,221	49.0	15.1	1.7	(0.5)	18.7	29.6	49.8	30.6	3.9	(32.8)	-
REG	Regency Centers	11,122	65.4	19.3	1.9	0.6	4.4	43.5	56.4	4.3	3.7	0.0	-
주거													
AVB	AvalonBay Communities	31,806	227.8	27.7	3.0	0.5	19.1	42.0	50.7	32.3	2.8	0.0	-
EQR	Equity Residential	31,503	84.1	28.4	3.2	(0.8)	14.3	41.9	55.9	31.9	2.9	0.0	-
INVH	Invitation Homes	23,451	40.7	27.6	2.7	0.4	19.1	37.0	36.4	76.9	1.7	13.3	2021-08-09
ESS	Essex Property Trust	21,326	328.1	25.7	3.8	(1.1)	14.3	38.2	48.7	40.3	2.6	0.5	-
SUI	Sun Communities	22,730	196.1	30.0	3.3	4.2	20.3	29.1	32.8	104.1	1.7	5.1	-
헬스케어													
WELL	Welltower	36,704	86.9	26.0	2.3	(1.0)	15.0	34.4	59.3	40.8	2.8	0.0	2021-08-11
VTR	Ventas	22,429	59.8	20.3	1.6	(0.1)	8.2	21.9	55.2	7.9	3.0	(43.2)	-
PEAK	Healthpeak Properties	19,924	37.0	23.1	3.0	1.9	10.1	22.3	33.1	45.1	3.3	(18.9)	2021-08-06
스토리지													
PSA	Public Storage	54,677	312.5	25.9	11.4	(0.4)	14.4	35.3	58.0	45.7	2.7	0.0	-
EXR	Extra Space Storage	23,298	174.1	25.6	7.9	1.6	18.8	50.3	71.5	86.2	2.4	11.1	-
CUBE	CubeSmart	10,020	49.7	25.6	3.8	1.4	20.3	47.8	69.7	64.0	2.8	3.0	2021-09-30
복합													
WPC	W. P. Carey	14,869	80.7	16.9	2.1	1.6	10.7	14.3	14.4	24.8	5.2	0.8	-
LXP	LEXINGTON REALTY	3,861	13.2	18.2	1.8	2.3	8.6	23.8	13.3	52.4	4.0	2.4	-
DBRG	DigitalBridge Group	3,391	7.0	44.1	4.4	3.0	(2.2)	44.7	253.3	15.2	1.6	0.0	-
WRE	Washington REIT	2,055	24.3	32.5	1.7	(1.4)	4.8	12.3	8.6	(18.4)	3.1	0.0	2021-09-21
GNL	Global Net Lease	1,762	18.5	10.1	-	(0.1)	(2.7)	7.8	10.7	(10.9)	8.7	0.0	-
숙박													
HST	Host Hotels & Resorts	11,248	15.9	34.0	1.9	1.0	(12.9)	8.9	47.0	(23.0)	0.4	0.0	-
PK	Park H&R	4,375	18.5	835.9	1.0	(0.9)	(17.4)	7.9	115.6	(40.1)	0.6	0.0	-
RHP	Ryman Hospitality	4,223	76.7	50.4	24.4	(3.4)	(0.1)	13.2	135.9	(7.2)	-	5.6	-
카지노													
VICI	VICI Properties	16,750	31.2	15.8	1.5	(2.4)	(0.9)	22.3	44.0	52.8	4.5	0.0	-
MGP	MGM Growth Properties	10,009	37.8	16.1	2.0	(0.1)	5.8	20.8	38.9	25.0	5.4	4.2	-
GLPI	Lamar Advertising	11,092	47.3	14.0	4.2	0.2	2.8	11.7	33.9	30.7	5.7	11.7	-
전문													
IRM	Iron Mountain	12,635	43.8	15.2	-	0.8	10.7	48.4	54.9	25.4	5.7	0.0	-
LAMR	Lamar Advertising	10,778	106.6	-	8.6	2.5	8.0	28.1	60.6	46.7	-	(25.0)	-
HASI	Hannon Armstrong	4,468	56.8	-	3.3	(0.3)	1.6	(10.5)	63.1	191.6	2.5	2.9	-
모기지													
NLY	Annaly Capital Managemen	12,261	8.5	-	1.0	1.2	(5.0)	0.5	13.5	(20.7)	10.5	0.0	-
AGNC	AGNC Investment	8,330	15.9	-	0.9	(1.6)	(11.6)	1.7	16.5	(19.1)	9.1	0.0	-
STWD	Starwood Property	7,470	26.0	-	1.6	1.1	0.8	34.9	72.8	14.7	7.4	0.0	-
목재													
WY	Weyerhaeuser	25,271	33.7	-	2.3	(2.5)	(15.2)	0.6	18.8	(1.1)	3.9	(50.0)	-
RYN	Rayonier	5,243	37.7	-	3.9	1.8	3.5	28.4	33.2	9.0	2.9	0.0	-
PCH	PotlatchDeltic	3,482	51.9	-	2.1	(1.2)	(14.1)	3.8	21.9	13.8	3.2	2.5	-

Note: Valuation, 배당수익률, DPS 증가율은 12MF, 2021년 7월 30일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

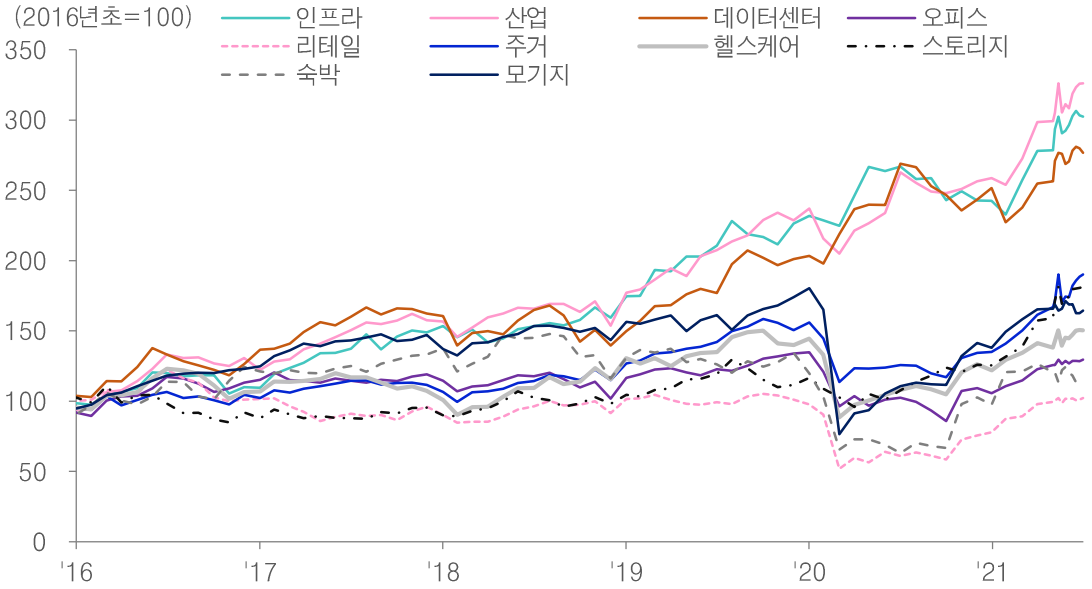
I-4. 미국 REITs 장기 추이 Charts

Fig. 06: 미국 REITs Chart ①



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 07: 미국 REITs Chart ②



Source: Bloomberg, KTB투자증권

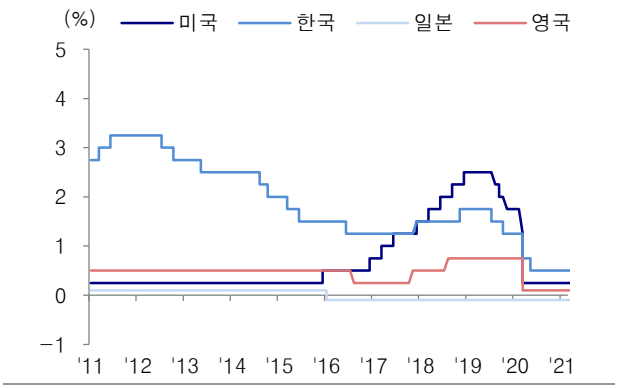
I-5. 주요 Macro Index Table

Fig. 08: Macro Index

분류	Index	Return(%, bp)					
		1W	1M	3M	YTD	1Y	3Y
금리(%, bp)							
미국 국채_2년	0.18	(1.4)	(6.5)	2.6	6.3	6.7	(247.7)
미국 국채_10년	1.22	(5.4)	(24.6)	(40.4)	30.9	67.6	(175.1)
국고채_3년	1.51	10.4	5.2	29.9	51.3	71.5	(67.9)
국고채_10년	1.88	(1.8)	(22.7)	(26.5)	14.7	59.8	(85.5)
독일 국채_10년	(0.46)	(4.1)	(25.3)	(25.9)	11.0	8.1	(90.6)
프레디맥 모기지 금리_30년	2.80	2.0	(22.0)	(18.0)	13.0	(19.0)	(174.0)
환율(Index, Price, %)							
달러화 지수	92.2	(0.8)	(0.3)	1.0	2.5	(0.9)	(2.3)
달러/유로	1.2	0.8	0.1	(1.2)	(2.8)	0.2	1.4
달러/파운드	1.4	1.1	0.5	0.6	1.7	6.2	5.9
엔/달러	109.7	(0.8)	(1.3)	0.4	6.3	4.8	(1.2)
SGD/달러	1.4	(0.5)	0.7	1.8	2.5	(1.3)	(0.5)
위안/달러	6.5	(0.3)	0.1	(0.2)	(1.0)	(7.8)	(5.2)
원/달러	1,150.1	(0.0)	2.1	3.4	5.9	(3.7)	2.7
원자재(Index, Price, %)							
Refinitiv CRB	218.1	0.7	2.2	9.2	30.0	52.7	11.4
BDI	3,292.0	2.9	(2.7)	7.8	141.0	144.2	93.3
WTI($/Barrel)	74.0	2.6	0.7	16.3	52.4	85.2	5.4
Brent($/Barrel)	76.3	3.0	1.6	13.5	47.4	77.8	1.8
Dubai($/Barrel)	72.9	0.1	1.9	15.9	46.3	68.5	(0.3)
금($/toz.)	1,814.2	0.7	2.4	2.6	(4.2)	(7.1)	48.4
은($/toz.)	25.5	1.1	(2.2)	(1.5)	(3.7)	9.5	64.2
구리($/MT)	9,701.0	2.2	3.7	(1.3)	25.2	50.6	55.9
알루미늄($/MT)	2,598.0	4.2	3.5	7.9	31.6	54.3	25.2

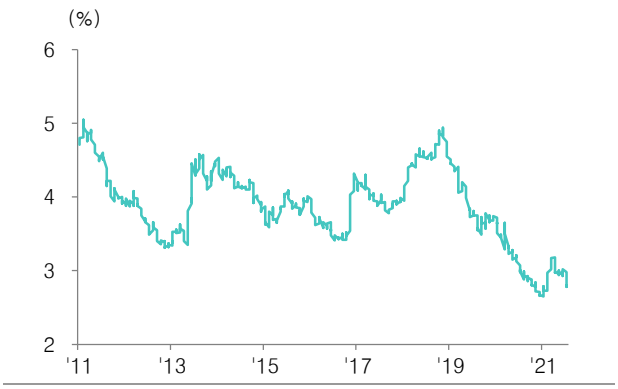
Note: 2021년 7월 30일 기준
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 09: 주요 국가별 기준금리 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 010: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

II. Monthly Update

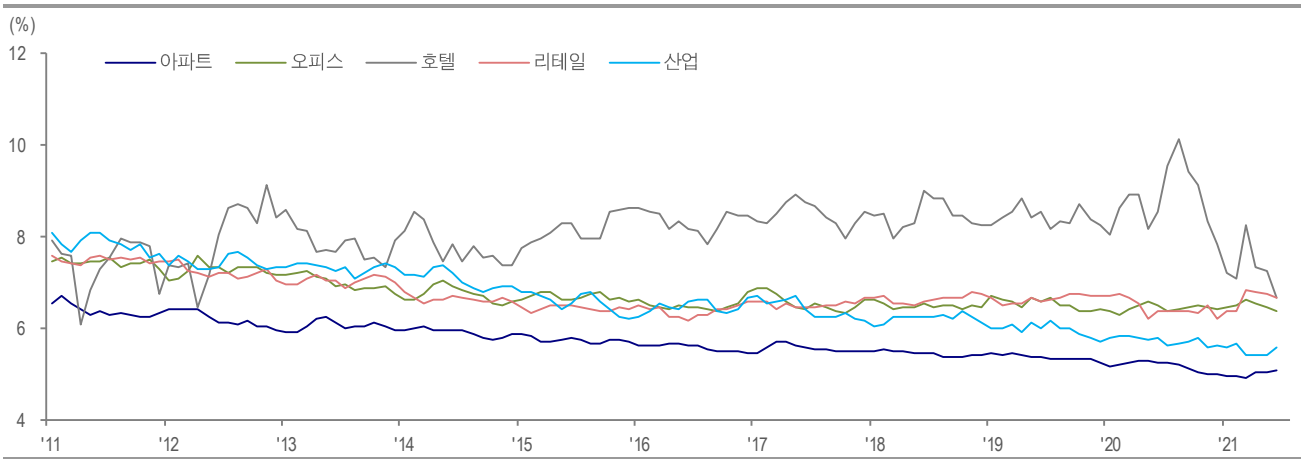
II-1. 미국 Real Estate Table

Fig. 011: 미국 Real Estate

분류	Index	변동폭(%, bp)					
		1M	3M	6M	YTD	1Y	3Y
아파트							
Cap rate(%)	5.0	2.0	–	4.0	–	(24.0)	(42.0)
PPU(USD)	184,886	2.4	(1.3)	2.0	–	3.3	17.3
Sales volume(mn.USD)	44,930	8.5	(14.2)	1.7	–	121.9	30.5
Total(개)	267,989	6.4	(12.1)	0.6	–	109.1	15.7
오피스							
Cap rate(%)	6.4	(12.0)	(5.0)	(1.0)	–	(14.0)	(2.0)
PSF(USD)	302	2.5	(8.0)	8.6	–	(0.1)	9.5
Sales volume(mn.USD)	25,638	16.5	5.4	46.7	–	41.3	(5.1)
Total(mn.ft^2)	79,947	23.1	2.6	23.1	–	19.5	(27.4)
호텔							
Cap rate(%)	7.3	(5.0)	18.0	(107.0)	–	(92.0)	(104.0)
PPR(USD)	159,510	(5.3)	12.2	2.1	–	31.0	(26.7)
Sales volume(mn.USD)	7,521	13.1	97.6	130.4	–	465.3	(28.5)
Total(개)	56,737	10.6	103.8	154.6	–	404.7	18.2
리테일							
Cap rate(%)	6.8	(4.0)	38.0	28.0	–	56.0	27.0
PSF(USD)	185	3.3	7.7	(13.5)	–	(30.3)	(4.7)
Sales volume(mn.USD)	10,300	17.8	5.3	35.7	–	59.0	(14.4)
Total(mn.ft^2)	56,914	13.2	(7.4)	45.1	–	113.2	(7.4)
산업							
Cap rate(%)	5.4	(2.0)	(26.0)	(17.0)	–	(34.0)	(82.0)
PSF(USD)	119	4.9	13.3	11.1	–	25.9	36.6
Sales volume(mn.USD)	25,111	6.6	(27.5)	11.1	–	130.4	41.8
Total(mn.ft^2)	227,726	1.1	(32.5)	3.3	–	95.9	6.2

Note: 2020년 6월 30일 기준
Source: RCA, Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 012: 미국 섹터별 Cap Rate 추이



Source: RCA, Bloomberg, KTB투자증권

II-2. 주요 지역별 분류 Table

Fig. 013: 주요 도시별 Cap Rate

분류	기준	Cap Rate (%)	변동폭(bp)								
			1M	2M	3M	4M	5M	6M	YTD	1Y	3Y
아파트											
맨하탄	6/30	4.8	(19.0)	(29.0)	(29.0)	(41.0)	(20.0)	(20.0)	(20.0)	14.0	110.0
샌프란시스코	6/30	4.5	9.0	10.0	17.0	16.0	22.0	26.0	27.0	37.0	91.0
시카고	6/30	5.7	27.0	33.0	28.0	48.0	42.0	37.0	42.0	20.0	30.0
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	6/30	4.2	(7.0)	(5.0)	(6.0)	(11.0)	(20.0)	(26.0)	(20.0)	(19.0)	(22.0)
오피스											
맨하탄	6/30	5.5	0.0	8.0	8.0	3.0	12.0	25.0	12.0	54.0	75.0
샌프란시스코	6/30	5.0	(9.0)	(20.0)	8.0	26.0	20.0	22.0	22.0	15.0	(40.0)
시카고	6/30	6.7	4.0	11.0	25.0	25.0	17.0	17.0	17.0	(36.0)	29.0
런던	6/30	4.4	(1.0)	0.0	0.0	(10.0)	(8.0)	(2.0)	(8.0)	(18.0)	(20.0)
파리	6/30	4.1	(10.0)	(10.0)	2.0	19.0	25.0	24.0	25.0	(26.0)	(158.0)
도쿄	6/30	3.7	(3.0)	(9.0)	(11.0)	(23.0)	(22.0)	(22.0)	(22.0)	(24.0)	(62.0)
싱가포르	11/30	3.4	9.0	9.0	13.0	13.0	11.0	39.0	31.0	342.0	14.0
서울	6/30	4.5	(7.0)	21.0	12.0	(17.0)	(4.0)	6.0	(4.0)	12.0	(42.0)
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	4/30	5.0	0.0	0.0	0.0	9.0	9.0	9.0	0.0	502.0	502.0
시카고	6/30	6.8	16.0	53.0	65.0	75.0	54.0	58.0	54.0	25.0	12.0
런던	6/30	4.1	(7.0)	3.0	6.0	3.0	(4.0)	(1.0)	(4.0)	(25.0)	15.0
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)

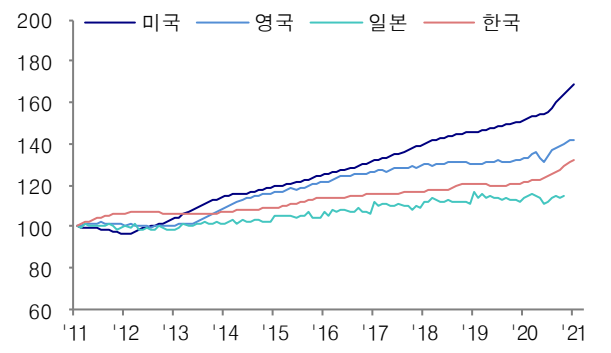
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

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	6/30	3,047	14.4	16.8	25.3	3.7	(2.7)	(4.1)	(2.7)	(26.8)	(48.2)
샌프란시스코	6/30	1,063	2.1	4.5	(2.5)	0.5	12.3	(2.1)	12.3	(50.5)	(30.3)
시카고	6/30	2,471	4.1	10.8	16.1	17.5	27.1	35.6	27.1	(17.4)	(51.8)
런던	6/30	4,202	(0.8)	(37.2)	(37.5)	(34.0)	(34.0)	(27.6)	(34.0)	(16.5)	11.7
파리	6/30	1,919	(1.0)	(0.6)	9.0	(1.0)	(14.6)	(13.6)	(14.6)	(29.5)	18.4
도쿄		4,444	2.7	(3.8)	(7.4)	(10.0)	(8.5)	(8.9)	(8.5)	5.6	98.6
오피스											
맨하탄	6/30	4,884	19.2	(1.9)	1.3	(8.1)	(22.5)	(32.5)	(22.5)	(57.4)	(70.2)
샌프란시스코	6/30	5,150	2.5	7.1	17.2	42.9	38.6	(9.2)	38.6	(25.7)	17.1
시카고	6/30	1,966	29.9	15.3	10.7	8.1	(1.0)	(8.4)	(1.0)	(30.4)	(66.5)
런던	6/30	12,268	9.8	20.5	28.6	24.8	9.0	1.4	9.0	(12.1)	(43.6)
파리	6/30	16,451	1.2	(0.9)	(2.2)	(7.6)	(11.4)	(16.3)	(11.4)	(32.3)	(43.0)
도쿄	6/30	10,805	(7.5)	(10.9)	(12.0)	(14.9)	(16.9)	(21.9)	(16.9)	(17.1)	(28.8)
싱가포르	6/30	2,324	(9.6)	(9.0)	7.5	39.5	45.7	43.5	45.7	(49.9)	(37.4)
서울	6/30	12,324	5.8	2.7	(3.9)	3.1	3.9	(4.2)	3.9	34.6	20.1
리테일											
맨하탄	6/30	889	4.6	(10.8)	(5.6)	(53.8)	(55.4)	(54.9)	(55.4)	(61.4)	(72.1)
샌프란시스코	6/30	574	0.1	(3.4)	9.9	16.3	7.9	7.1	7.9	(25.0)	(14.0)
시카고	6/30	1,151	17.5	(3.8)	1.7	2.1	(7.0)	(13.2)	(7.0)	(34.3)	(55.3)
런던	6/30	2,109	0.7	(5.1)	7.8	10.7	6.1	(4.0)	6.1	(5.2)	(51.9)
파리	6/30	1,729	0.5	(19.5)	(20.1)	(22.8)	(25.1)	(28.5)	(25.1)	(58.9)	(27.8)
도쿄	6/30	1,758	13.7	15.7	(1.8)	(3.5)	(22.9)	(23.6)	(22.9)	(44.3)	(54.4)
싱가포르	6/30	881	(16.8)	3.7	15.1	27.3	49.6	47.6	49.6	(10.5)	(25.6)
서울	6/30	3,870	11.3	9.9	6.0	(2.8)	(0.2)	(5.6)	(0.2)	10.9	53.5

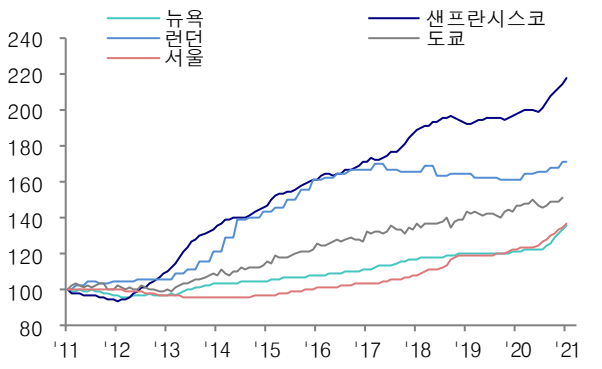
Note: 가장 최근 데이터만 표시
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 015: 국가별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

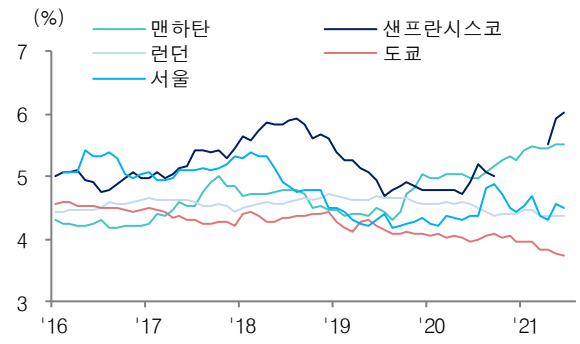
Fig. 016: 도시별 주택가격지수(2011=100)



Source: Bloomberg, KTB투자증권

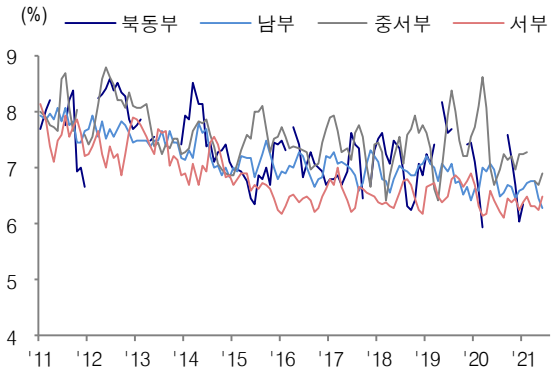
II-3. 지역별 Cap Rate 추이 Charts

Fig. 017: 주요 도시별 오피스 Cap Rate



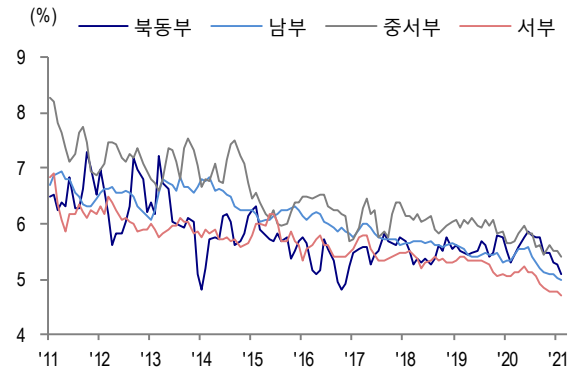
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 018: 미국 지역별 오피스 Cap Rate



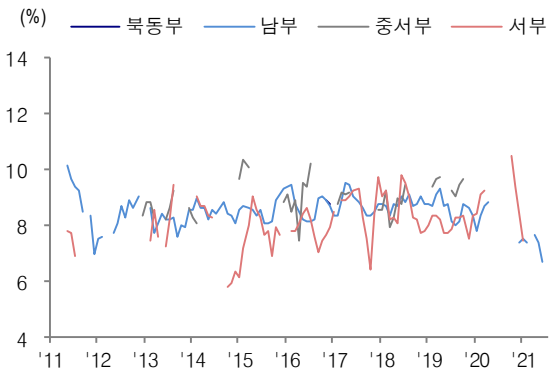
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 019: 미국 지역별 아파트 Cap Rate



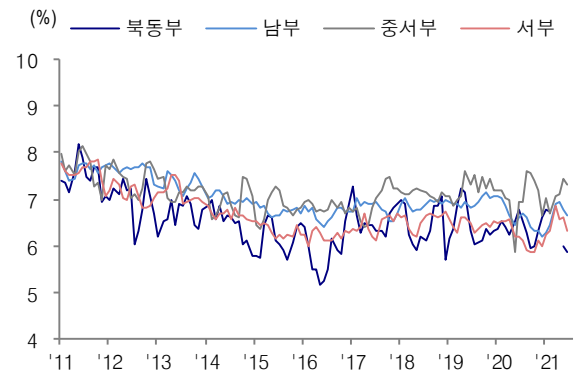
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 020: 미국 지역별 호텔 Cap Rate



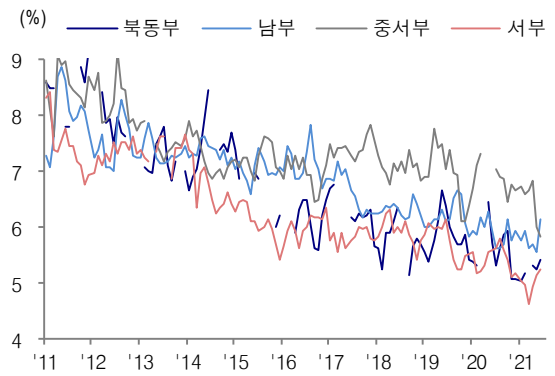
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 021: 미국 지역별 리테일 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 022: 미국 지역별 산업 Cap Rate



Source: Bloomberg, KTB투자증권

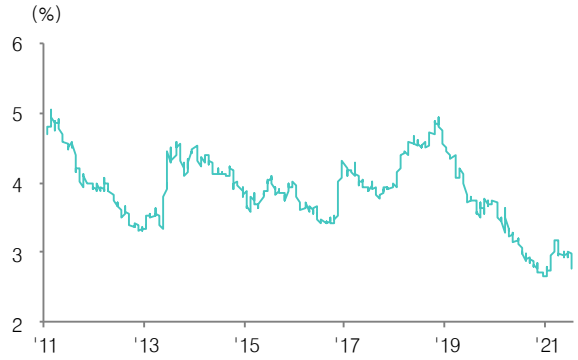
II-4. 국가별 주택 지수 추이 Charts

Fig. 023: 미국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 024: 미국 모기지 금리 추이(30년만기)



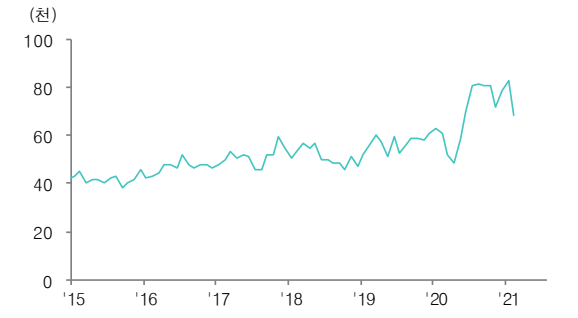
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 025: 미국 기존주택 판매 추이



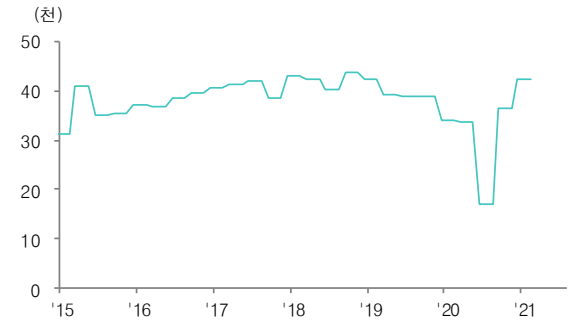
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 026: 미국 신규주택 판매 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 027: 영국 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

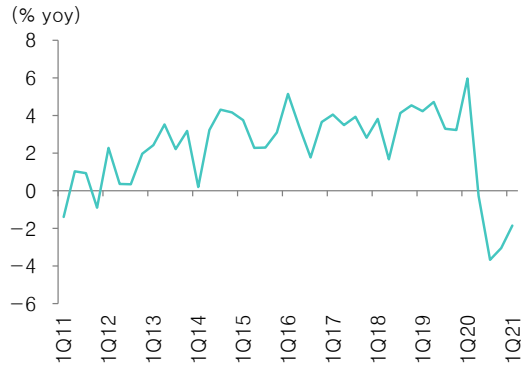
Fig. 028: 일본 주택 착공 추이



Source: Bloomberg, KTB투자증권

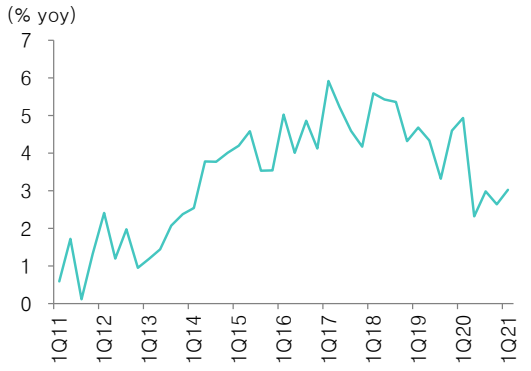
II-5. 미국 부동산 섹터별 분류 Charts

Fig. 029: 미국 오피스 부동산 NOI 증가율



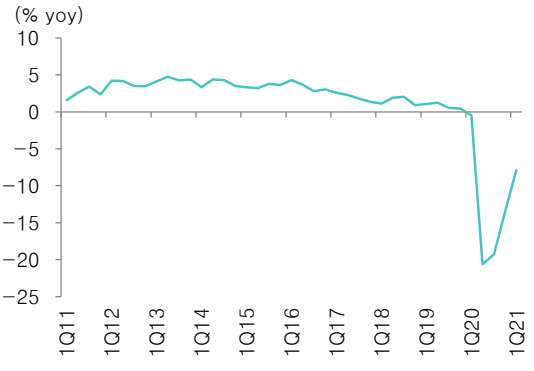
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 030: 미국 산업용 부동산 NOI 증가율



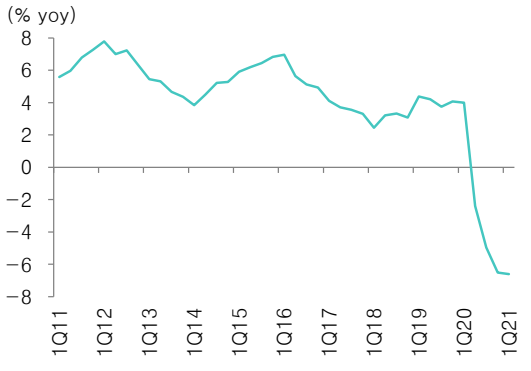
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 031: 미국 리테일 부동산 NOI 증가율



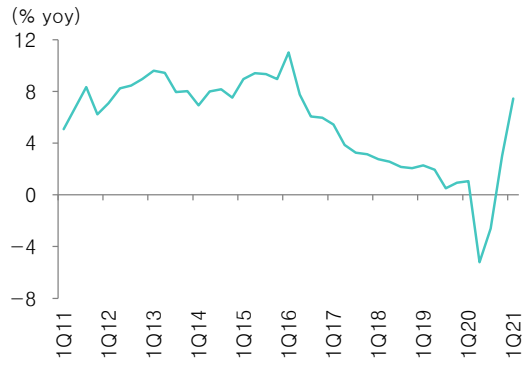
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 032: 미국 주거용 부동산 NOI 증가율



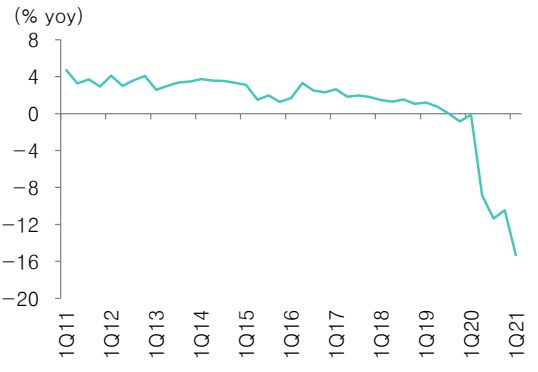
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 033: 미국 복합 부동산 NOI 증가율



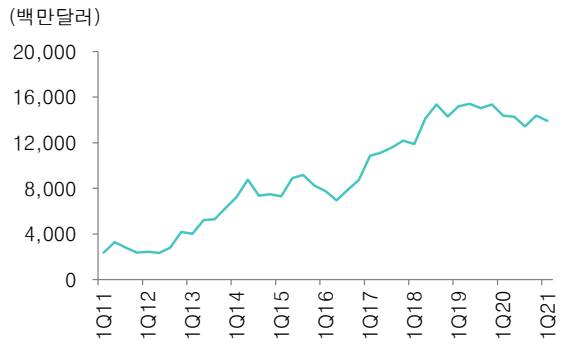
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 034: 미국 헬스케어 부동산 NOI 증가율



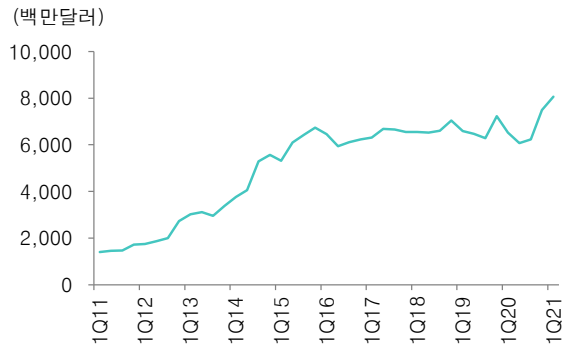
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 035: 미국 오피스 리츠 개발 중인 자산 규모



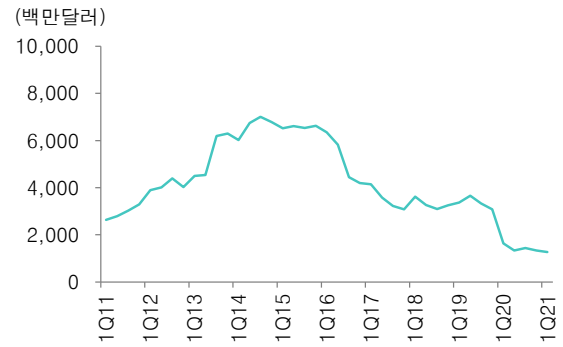
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 036: 미국 산업용 리츠 개발 중인 자산 규모



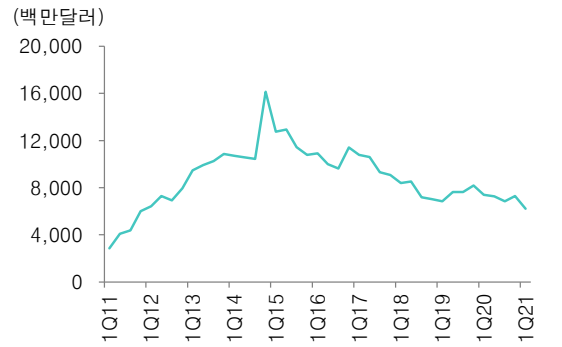
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 037: 미국 리테일 리츠 개발 중인 자산 규모



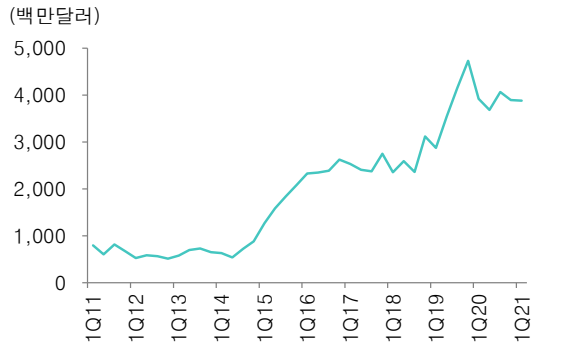
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 038: 미국 주거용 리츠 개발 중인 자산 규모



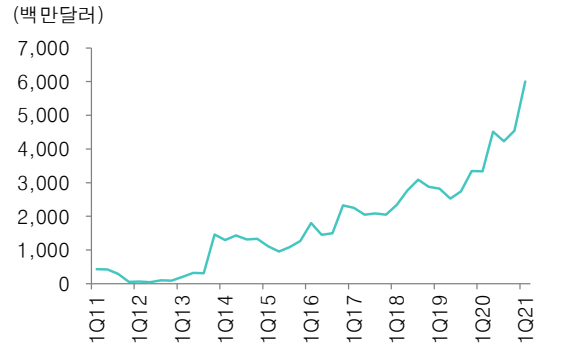
Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 039: 미국 헬스케어 리츠 개발 중인 자산 규모



Source: Bloomberg, KTB투자증권

Fig. 040: 미국 데이터센터 리츠 개발 중인 자산 규모

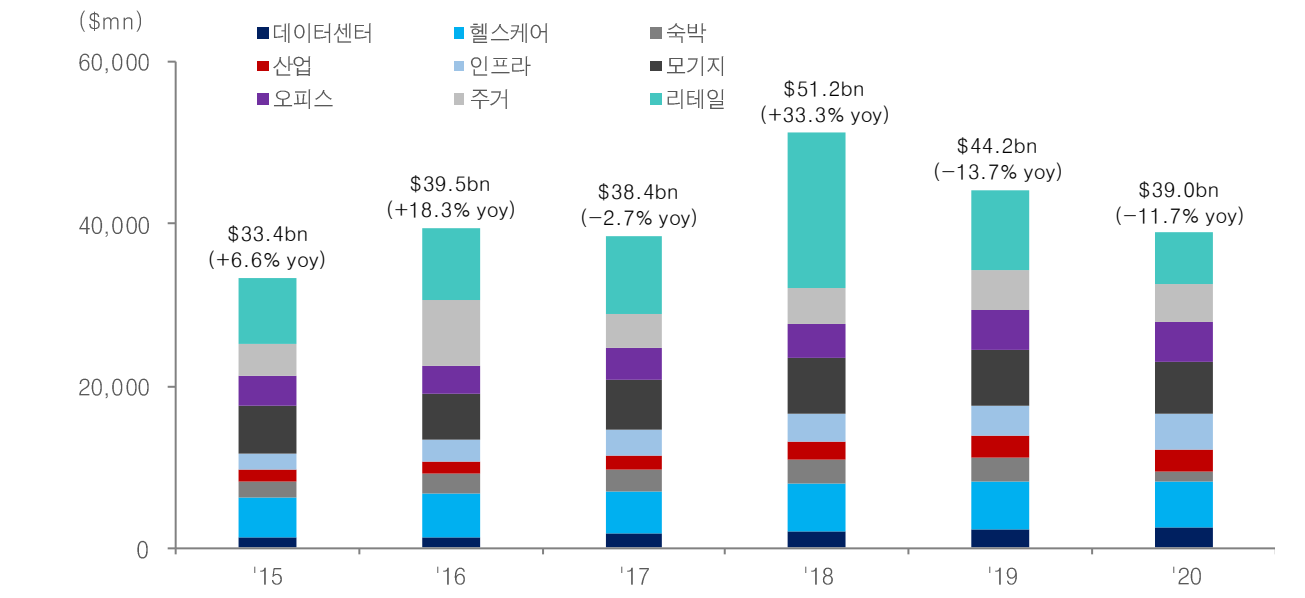


Source: Bloomberg, KTB투자증권

III. Yearly Update

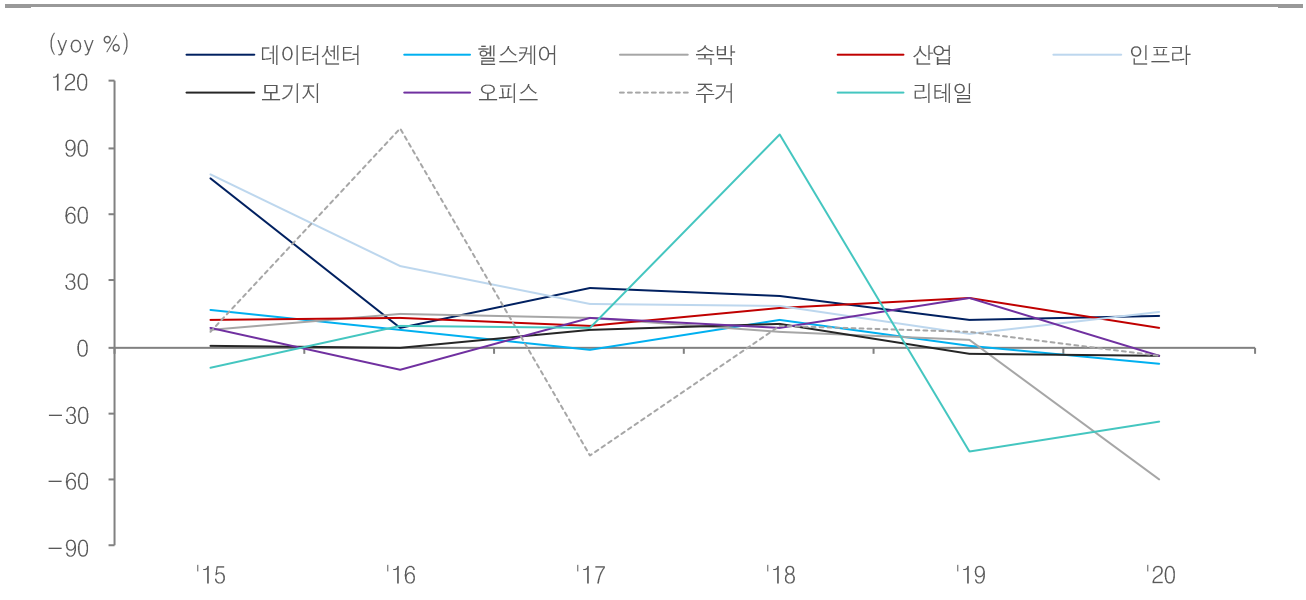
III-1. 미국 REITs Sector별 배당 추이

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	0.12	0.09	0.05	0.03	-	-	-
2021.07	0.74	0.76	0.80	0.57	0.38	-	-	-
2021.06	1.12	1.06	1.21	0.86	0.51	-	-	-
2021.05	0.89	0.74	0.96	0.68	0.41	1.75	1.14	2.43
2021.04	1.54	1.00	1.64	1.38	0.75	1.68	1.05	2.17
2021.03	1.51	0.89	1.56	1.51	0.94	1.61	1.07	1.84
2021.02	1.42	0.97	1.48	1.33	0.89	1.31	0.88	1.58
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

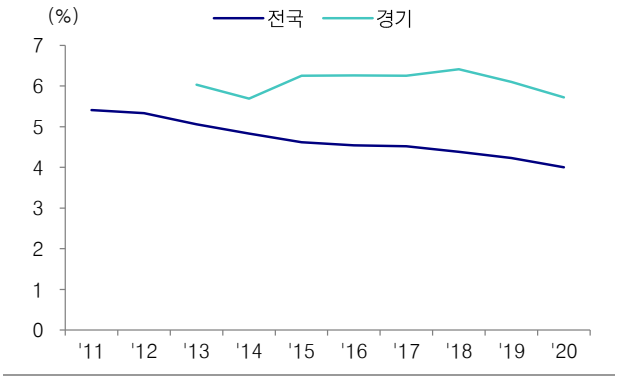
	0.7%~	0.5~0.7%	0.2~0.5%	0.0~0.2%	-0.2~0.0%	-0.5~--- 0.2%	~-0.5%

	전국	서울	수도권	5 개 지방광역시	기타지방	1 기신도시	2 기신도시	부산	대구	대전	광주
1W	0.08	0.12	0.09	0.05	0.03	0.06	0.03	0.04	0.05	0.07	0.03
2W	0.13	0.16	0.15	0.08	0.06	0.15	0.12	0.08	0.03	0.16	0.03
3W	0.14	0.13	0.15	0.14	0.06	0.17	0.05	0.15	0.04	0.30	0.08
4W	0.19	0.16	0.20	0.14	0.11	0.38	0.17	0.16	0.04	0.25	0.02
5W	0.20	0.17	0.21	0.16	0.13	0.35	0.12	0.21	0.06	0.21	0.01
6W	0.23	0.21	0.25	0.21	0.08	0.37	0.13	0.26	0.06	0.36	0.01
7W	0.25	0.22	0.27	0.19	0.14	0.38	0.19	0.24	0.13	0.18	0.05
8W	0.30	0.30	0.33	0.22	0.08	0.37	0.23	0.29	0.16	0.19	0.07
9W	0.33	0.32	0.36	0.24	0.20	0.47	0.25	0.38	0.11	0.18	0.12
10W	0.27	0.24	0.29	0.20	0.15	0.36	0.17	0.29	0.10	0.16	0.01
11W	0.30	0.26	0.33	0.24	0.13	0.44	0.23	0.35	0.13	0.17	0.16
12W	0.31	0.24	0.34	0.24	0.13	0.44	0.18	0.40	0.10	0.16	0.01
13W	0.30	0.24	0.33	0.23	0.10	0.42	0.29	0.35	0.12	0.21	0.08
14W	0.29	0.19	0.31	0.20	0.18	0.55	0.26	0.25	0.16	0.22	0.00
15W	0.32	0.22	0.34	0.30	0.14	0.58	0.32	0.31	0.23	0.45	0.01
16W	0.31	0.17	0.32	0.31	0.17	0.44	0.28	0.34	0.25	0.43	0.00
17W	0.31	0.18	0.33	0.32	0.15	0.46	0.36	0.32	0.36	0.43	0.05
18W	0.34	0.20	0.36	0.32	0.19	0.58	0.26	0.24	0.34	0.57	0.00
19W	0.36	0.23	0.37	0.38	0.21	0.51	0.42	0.32	0.40	0.57	0.08
20W	0.38	0.21	0.38	0.40	0.28	0.64	0.32	0.41	0.35	0.54	0.09
21W	0.42	0.25	0.44	0.41	0.26	0.58	0.42	0.40	0.42	0.53	0.01
22W	0.43	0.30	0.44	0.43	0.30	0.64	0.49	0.43	0.47	0.56	0.02
23W	0.48	0.34	0.51	0.43	0.20	0.75	0.51	0.54	0.32	0.46	0.07
24W	0.51	0.32	0.52	0.46	0.39	0.90	0.48	0.52	0.34	0.62	0.10

Source: Reps, KTB투자증권

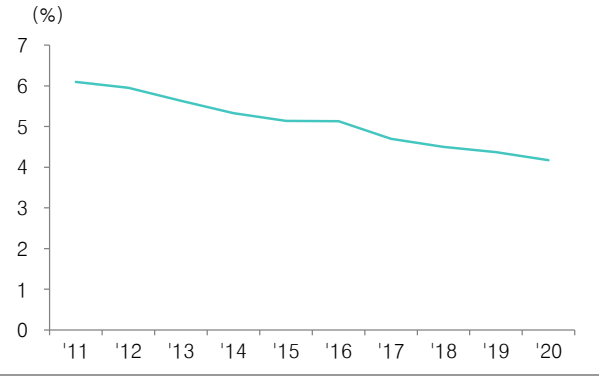
Ⅳ-2. 국내 오피스 시장

Fig. 045: 국내 오피스 Cap Rate 추이



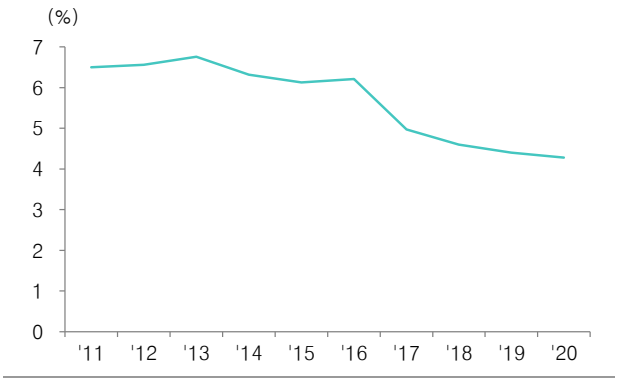
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 046: 서울 오피스 Cap Rate 추이



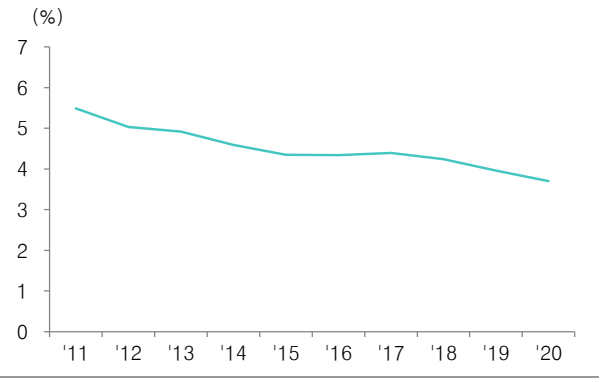
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 047: 국내 CBD 오피스 Cap Rate 추이



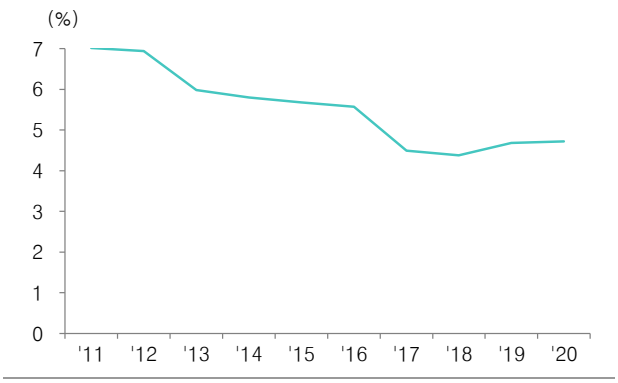
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 048: 국내 GBD 오피스 Cap Rate 추이



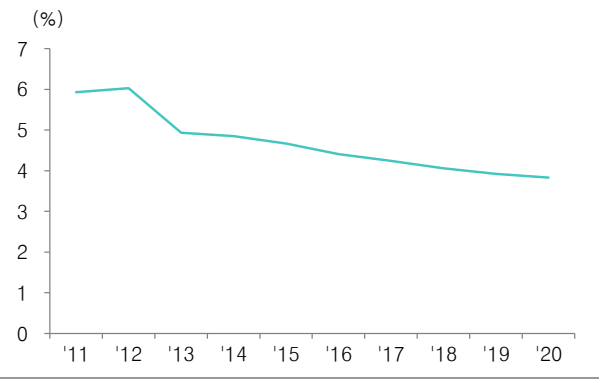
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 049: 국내 YBD 오피스 Cap Rate 추이



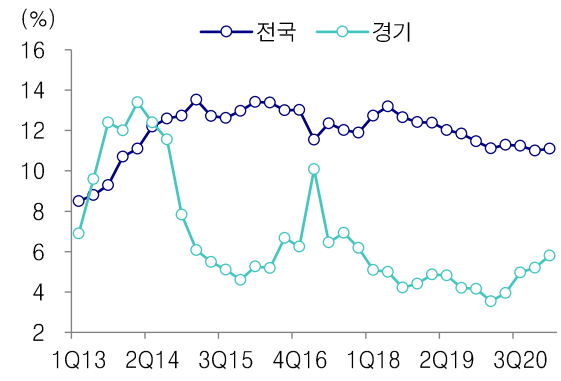
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 050: 국내 기타 지역 오피스 Cap Rate 추이



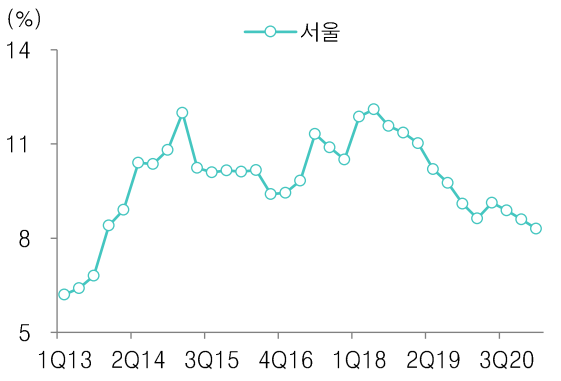
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 051: 국내 오피스 공실률 추이



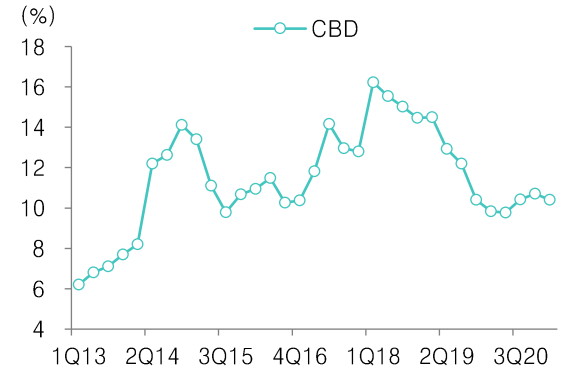
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 052: 서울 오피스 공실률 추이



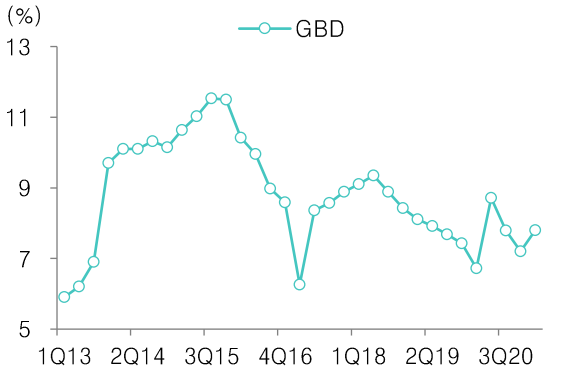
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 053: 국내 CBD 오피스 공실률 추이



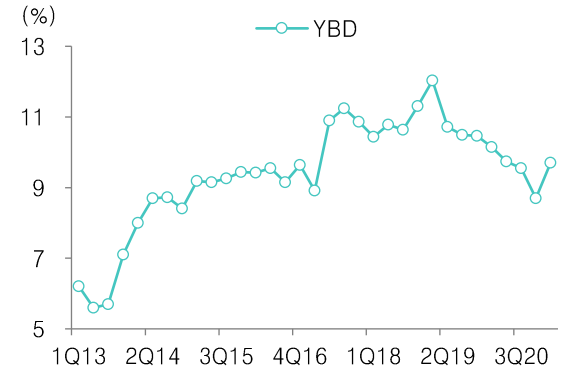
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 054: 국내 GBD 오피스 공실률 추이



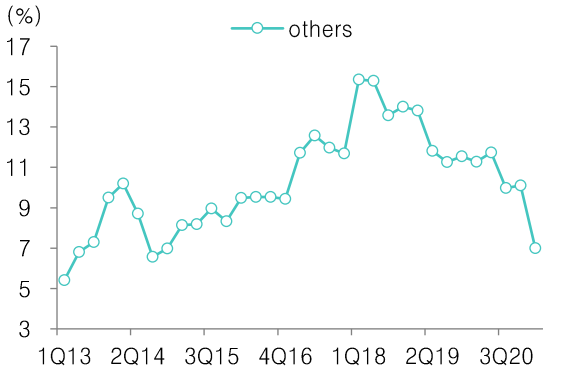
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 055: 국내 YBD 오피스 공실률 추이



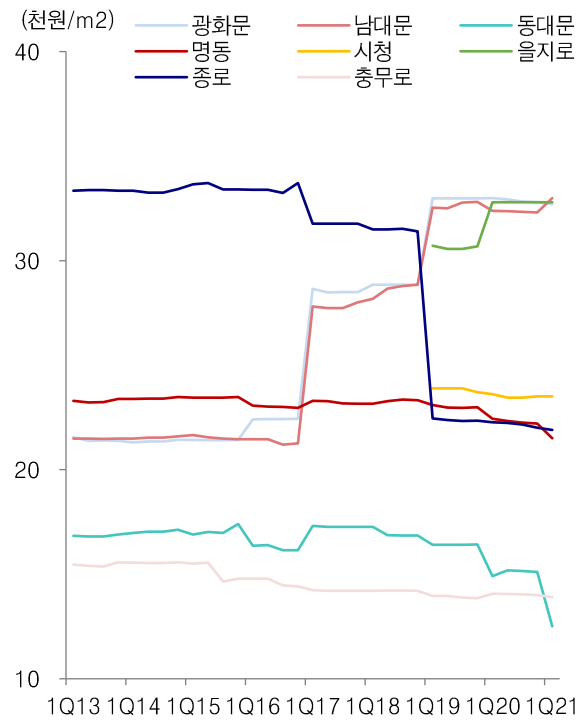
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 056: 국내 기타 지역 오피스 공실률 추이



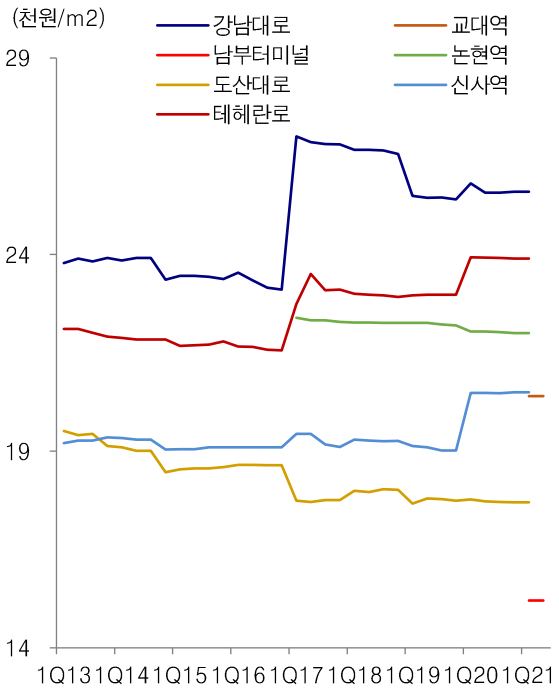
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 057: 국내 CBD 오피스 임대료 추이



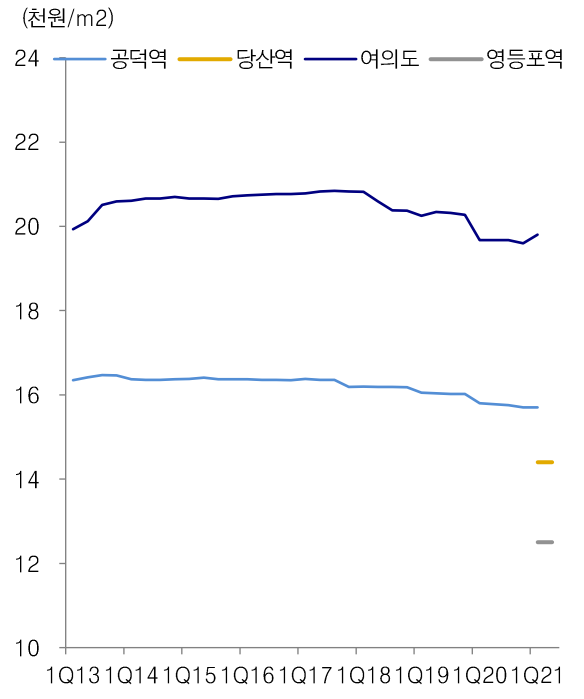
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

Fig. 058: 국내 GBD 오피스 임대료 추이



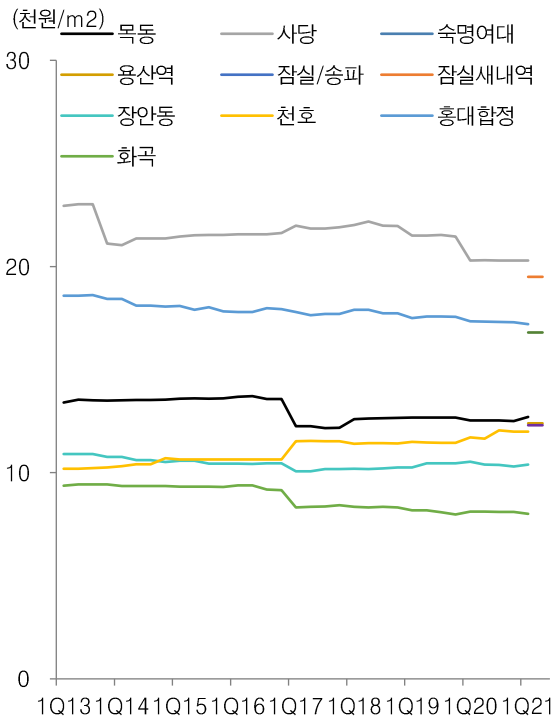
Source: 한국부동산원, KTB투자증권

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.