

금리 인상의 반작용

Weekly Update | 2023. 2. 20

예상치를 웃돈 미국 1월 PPI와 연준 위원들의 매파적 발언에 글로벌 리츠 지수 하락 마감. 높아진 금리 환경 속 대규모 리츠 유상증자와 부동산 대출 부실화 심화

예상치를 웃돈 인플레이션 지표와 매파적 연준 발언에 글로벌 리츠 하락

2월 셋째 주 글로벌 리츠 지수 총 수익률 -0.83%. 예상치를 웃돈 미국 1월 PPI와 연준 위원들의 매파적 발언에 글로벌 리츠 지수 하락 마감. 미국 1월 PPI는 전년 동기 대비 6% 상승하며 시장 예상치인 5.4%를 상회. 미 연준 내 매파 위원들도 0.50%p 금리 인상 가능성을 언급

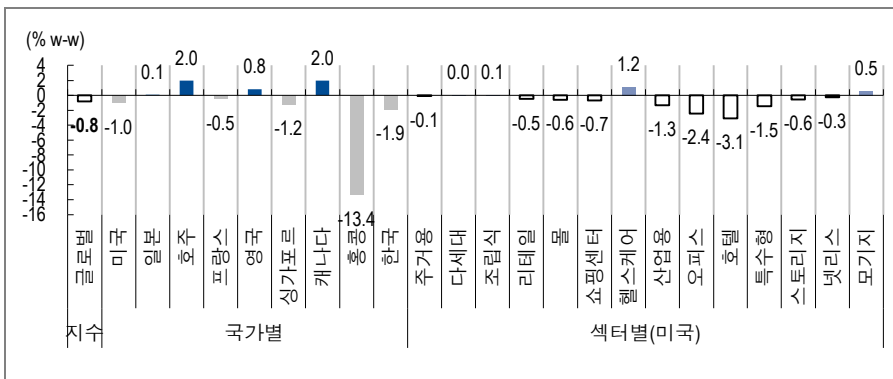
캐나다, 호주, 영국, 일본 리츠가 상승했고, 홍콩, 한국, 싱가포르, 미국, 프랑스 리츠는 하락 마감. 특히 홍콩 리츠 지수는 Link REIT의 대규모 유상증자 발표에 13.38% 급락. 미국 리츠 시장 내에서는 헬스케어, 모기지 리츠가 상승한 반면, 호텔, 오피스, 특수형, 산업용 리츠는 약세 기록

홍콩 및 미국 리츠: 인수 자산 없는 유상증자 및 부동산 대출 부실화

홍콩 리츠 시장 내 59.8%의 비중을 차지하는 Link REIT가 23.9억달러 규모의 유상증자 계획을 발표. 대규모 유상증자를 통한 디레버리징 소식에 Link REIT는 한 주간 15.53% 급락. 홍콩 리츠 지수도 13.38% 하락. 상업용 부동산 시장이 침체된 상황 속 구체적인 인수 대상 없이 자본을 먼저 조달하기 때문에 배당금 희석 우려 확대

미국 오피스를 보유한 비상장 리츠, Brookfield DTLA Office(DTLA)는 보유한 LA 다운타운 오피스 2개와 관련된 대출 7억 5,500만달러가 부도 상태에 빠졌다고 발표. 해당 부동산 대출을 리파이낸싱 할 수도 있었지만 높아진 금리 레벨과 16.4%에 달하는 LA CBD 오피스 공실률을 감안했을 때, 이자를 부담하기보다 부도를 선택. DTLA가 보유한 전체 자산의 대출 규모는 22억 8,000만 달러로 나머지 자산의 부도 및 차압 가능성도 높아진 상황

국가별/섹터별 리츠 총 수익률 지수(주간 성과, 1W%)



주: 2023년 2월 17일 종가 기준, FTSE EPRA Nareit 지수 기준; 자료: Nareit, Bloomberg, NH투자증권 리서치본부

글로벌 리츠 지수(Nareit Global)



국가별 리츠 총 수익률 지수와 투자 의견

국가	수익률 (1W%)	수익률 (YTD%)	투자 의견	
			3M	12M
미국	-1.04	7.55	축소	중립
일본	0.08	-3.34	확대	중립
호주	1.99	5.53	축소	축소
싱가포르	-1.23	3.68	확대	확대
유럽	0.29	10.40	축소	축소
글로벌	-0.83	7.40	축소	중립

주1: FTSE/EPRA Nareit Global REITs Index 하위

국가별 지수 Total Return(배당 재투자 수익률)

주2: 현지 통화 기준 수익률

주3: 2023년 2월 17일 종가 기준



홍지환 (글로벌리츠)

02)768-7939, jhHong@nhqv.com

정연우 (글로벌인프라 Jr.)

02)2229-6539, yw.jeong@nhqv.com

CONTENTS

I. 주간 글로벌 리츠 동향 및 전망	3
II. NH Global REITs MP(Model Portfolio).....	5
III. 주간 글로벌 리츠 데이터	6
IV. 국가별 주요 데이터.....	9
V. 미국 리츠 자산별 총 수익률 지수 (Total Return Index).....	15

본 조사분석자료는 유료 리서치 서비스 계약을 통해 제공될 예정으로 전체 내용이 공개되지 않음을 알려드립니다.
당사 고객은 홈페이지(www.nhqv.com)에서 본 조사분석자료의 전체 내용을 열람하실 수 있습니다.

NH투자증권 글로벌 리츠 리포트 발간목록

작성일	종류	작성자	제목
2022.03.28	Weekly	홍지환, 정연우	디지털 부동산으로 쏠리는 투자 수요
2022.04.04	Strategy	홍지환, 정연우	4월: 노란불 들어온 경기 신호등, 글로벌 리츠 대응 전략
2022.04.11	Weekly	홍지환, 정연우	헬스케어 리츠 내 상반된 움직임
2022.04.18	Weekly	홍지환, 정연우	사무실 출근만 빼고 일상으로 돌아가는 미국
2022.04.25	Weekly	홍지환, 정연우	임대수익 성장성 높은 섹터 중심으로 상승
2022.05.02	Strategy	홍지환, 정연우	5월: 리츠 시장 상승 동력, 임대수익 성장성
2022.05.09	Weekly	홍지환, 정연우	경기 둔화 우려에 리츠 변동성 확대
2022.05.16	Weekly	홍지환, 정연우	산업용 부동산, 디지털 전유물 아니다
2022.05.23	Weekly	홍지환, 정연우	일본 리츠 12개월 투자의견 하향
2022.05.30	Weekly	홍지환, 정연우	미국 소비의 양극화
2022.06.03	Strategy	홍지환, 정연우	2022년 하반기 전망: 스태그플레이션 폭풍에 맞서는 리츠 투자법
2022.06.13	Weekly	홍지환, 정연우	물가 급등에 경기 악화 우려 커지며 글로벌 리츠 하락
2022.06.20	Weekly	홍지환, 정연우	셀타워 리츠의 위험 요인 약화될 전망
2022.06.27	Weekly	홍지환, 정연우	비용 증가분을 온전히 전가할 수 있는 미국 주택 시장
2022.07.04	Strategy	홍지환, 정연우	7월: 임대수익 방파제 높이기
2022.07.11	Weekly	홍지환, 정연우	싱가포르 오피스 리츠 신규 편입
2022.07.18	Weekly	홍지환, 정연우	미국 주거용 리츠 편입종목 교체
2022.07.25	Weekly	홍지환, 정연우	2분기 리츠 실적 시즌 개막
2022.08.01	Strategy	홍지환, 정연우	리츠 우선주: 중위험 중수익 투자 대안
2022.08.08	Weekly	홍지환, 정연우	예상치 상회, 가이던스 상향
2022.08.22	Weekly	홍지환, 정연우	건축 우려 재부각되며 리츠 하락 전환
2022.08.29	Weekly	홍지환, 정연우	일본 리츠, 짧은 호흡으로 접근 권고
2022.09.13	Strategy	홍지환, 정연우	싱가포르 리츠(S-REITs), 작아서 매력적인 임대시장
2022.09.19	Weekly	홍지환, 정연우	국가별 리츠 성과 차별화 지속
2022.09.26	Weekly	홍지환, 정연우	고배당의 함정
2022.10.04	Strategy	홍지환, 정연우	10월: 장기적 관점에서 기회 찾기
2022.10.11	Weekly	홍지환, 정연우	미국 도시별 오피스 수요 점검
2022.10.17	Weekly	홍지환, 정연우	일본 호텔, 여행객이 돌아온다
2022.10.24	Weekly	홍지환, 정연우	3분기 실적, 내년 리츠 성과의 가늠자
2022.10.31	Strategy	홍지환, 정연우	11월: 추위에 대비해야 할 때, 3Q22 실적 중간점검
2022.11.14	Weekly	홍지환, 정연우	낮아진 요금 인상 여력, 꾸준히 오르는 호텔 운영비
2022.11.21	Strategy	홍지환, 정연우	2023년 연간 전망: 금리의 역습, 딜레마에 빠진 리츠 시장
2022.11.28	Weekly	홍지환, 정연우	할인 폭 커졌지만, M&A 늘지 않을 것
2022.12.05	Weekly	홍지환, 정연우	미국 소매점포 통폐합 마무리 국면
2022.12.12	Weekly	홍지환, 정연우	찬바람 부는 상업용 부동산 시장
2022.12.26	Weekly	홍지환, 정연우	일본 리츠, 미국 호텔 리츠 약세
2023.01.02	Weekly	홍지환, 정연우	여전히 열위에 있는 리츠 투자 매력도
2023.01.09	Strategy	홍지환, 정연우	1월: 정상화 과정은 험로
2023.01.16	Weekly	홍지환, 정연우	지난해 부진했던 리츠 중심으로 반등
2023.01.30	Weekly	홍지환, 정연우	리츠 4분기 실적 시즌 돌입
2023.02.06	Strategy	홍지환, 정연우	2월: 변하지 않은 금리의 무게
2023.02.13	Weekly	홍지환, 정연우	싱가포르 호텔 리츠 신규 편입

Compliance Notice

- 당사는 동자료를 기관투자자 또는 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 동 자료에 게시된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.

고지 사항

본 조사분석자료에 수록된 내용은 당사 리서치본부의 금융투자분석사가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 바탕으로 최선을 다해 분석한 결과이나 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 투자자의 투자판단을 위해 작성된 것이며 어떠한 경우에도 주식 등 금융투자상품 투자의 결과에 대한 법적 책임소재를 판단하기 위한 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 조사분석자료는 당사의 저작물로서 모든 지적 재산권은 당사에 귀속되며 당사의 동의 없이 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.