

2023년 리츠 실적 가이드스 부진

Weekly Update | 2023. 2. 27

미국 물가가 강한 모습을 보이자 중앙은행의 긴축 장기화 우려가 커지면서 글로벌 리츠 지수 하락 마감. 미국, 유럽 리츠가 하락한 반면 일본, 호주, 싱가포르 리츠는 상승

미국 물가가 예상보다 높게 발표되자 글로벌 리츠 지수 하락 마감

2월 넷째 주 글로벌 리츠 지수 총 수익률 -2.69%. 미국 물가가 강한 모습을 보이자 긴축 장기화 우려가 커지면서 글로벌 리츠 지수 하락 마감. 1월 미국 PCE 물가지수는 전년 대비 5.4% 오르며 시장 예상치 5.0% 상승을 상회

국채 금리가 상승하며 미국, 유럽 리츠가 3%대 하락. 홍콩, 캐나다, 한국 리츠도 약세 마감. 반면 일본, 호주, 싱가포르 리츠는 한 주간 강세. 미국 리츠 시장 내에서는 호텔 리츠를 제외한 모든 섹터가 하락

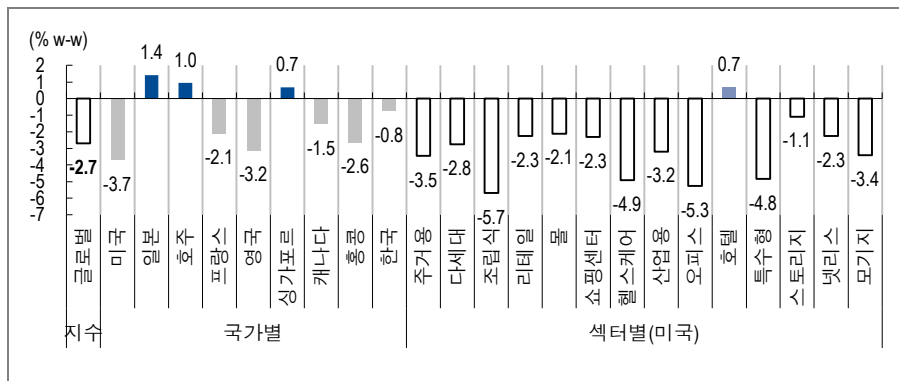
미국 리츠: 4Q22 실적 호조, 2023년 가이드스 부진

미국 리츠 4Q22 실적 시즌 마무리 단계 진입. 대다수의 리츠가 컨센서스를 웃도는 분기 실적을 발표. 그러나 2023년 실적 가이드스는 시장 기대치를 하회. 물가를 잡기 위해서는 경기 악화가 선행되어야 하고, 물가가 잡히지 않으면 금리가 상승하는 현 상황은 리츠 실적 및 성과에 부정적. 임대 수요가 둔화되고 유상증자 및 차입을 통해 임대면적을 더 늘리기 어려운 상황 속, 금리 및 물가 상승분이 비용에 후행적으로 반영될 전망

일본 호텔 리츠: 실적 추가 개선 및 밸류에이션 정상화 기대

방일 외국인이 빠르게 늘며 일본 풀서비스 호텔의 RevPAR는 2019년 수준에 근접. 일본 호텔 ADR은 팬데믹 전보다 높아졌지만, 객실점유율은 여전히 6~10%p 낮음. 방일 외국인 증가세가 지속되고 중국 관광객 유입이 재개된다면 실적 개선이 추가로 나타날 가능성이 높음. 또한 외국인 관광객이 성장하는 환경 속, 일본 호텔 리츠의 밸류에이션도 P/FFO 20배 이상이 정당화될 것

국가별/섹터별 리츠 총 수익률 지수(주간 성과, 1W%)



주: 2023년 2월 24일 증가 기준, FTSE EPRA Nareit 지수 기준; 자료: Nareit, Bloomberg, NH투자증권 리서치본부

글로벌 리츠 지수(Nareit Global)



국가별 리츠 총 수익률 지수와 투자이견

국가	수익률 (1W%)	수익률 (YTD%)	투자이견	
			3M	12M
미국	-3.72	3.54	축소	중립
일본	1.41	-1.98	확대	중립
호주	0.96	6.53	축소	축소
싱가포르	0.70	4.41	확대	확대
유럽	-2.50	7.65	축소	축소
글로벌	-2.69	4.50	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 24일 증가 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 투자이견 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 가능성
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 산업용 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
2023.02.20	Weekly	홍지환, 정연우	금리 인상의 반작용

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.