

2024년 코람코 Workshop: R&S실 시장 전망

Cautious Optimism on a Bumpy Road

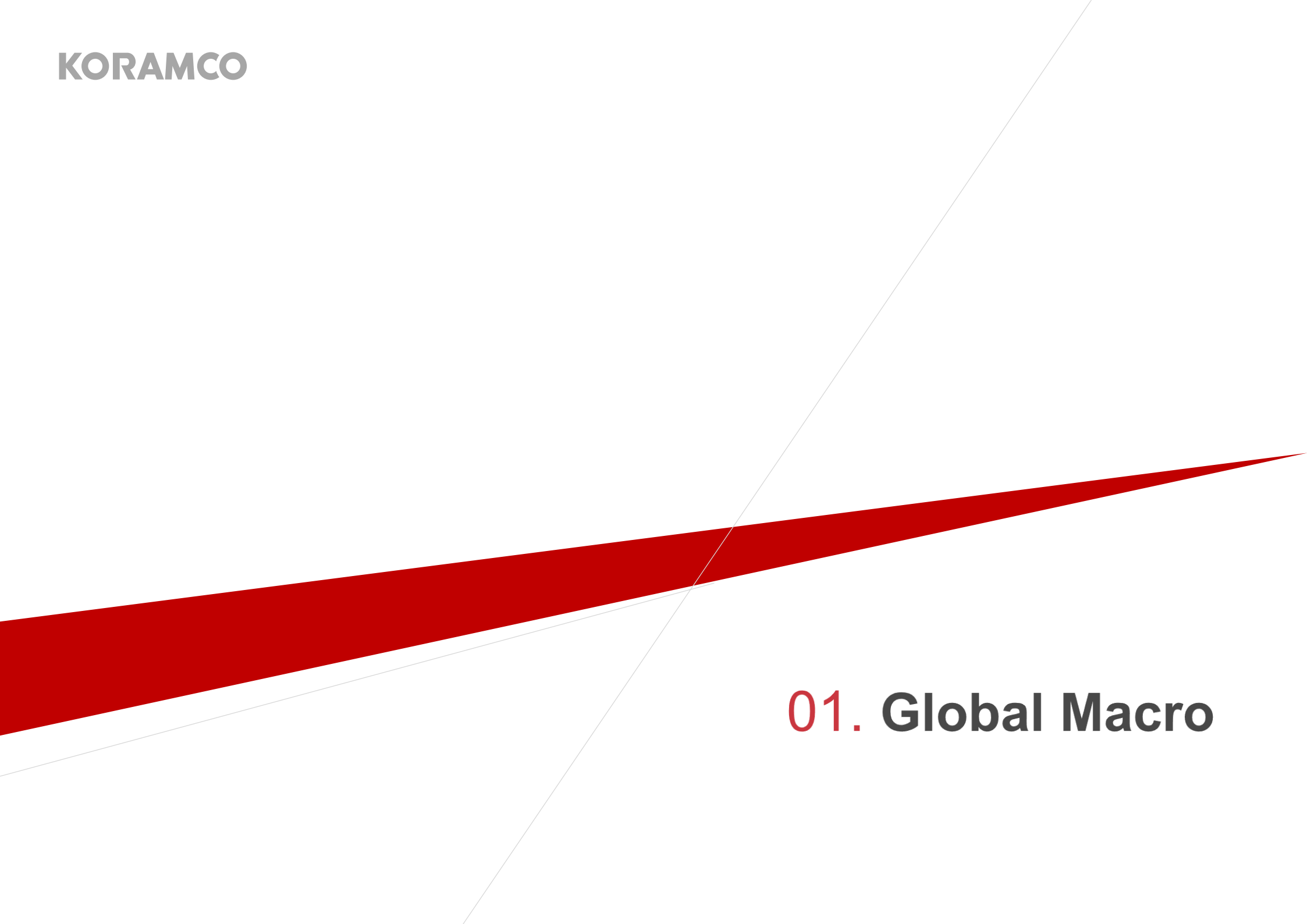
Commercial Real Estate Market

사내 限

2024. 10. | Research & Strategy 실

Contents

01.	Global Macro	3
	거시경제	
02.	Capital Market	9
	CRE 투자시장 동향	
03.	Trend Analysis	22
	2024년 투자시장 주요 트렌드	
04.	주요 AMC 실적 비교	33
	운용사별 신규 수주 프로젝트 비교	

A thick red diagonal band runs from the bottom-left towards the top-right. Two thin grey lines intersect: one runs diagonally from the bottom-left to the top-right, and the other runs from the top-left to the bottom-right.

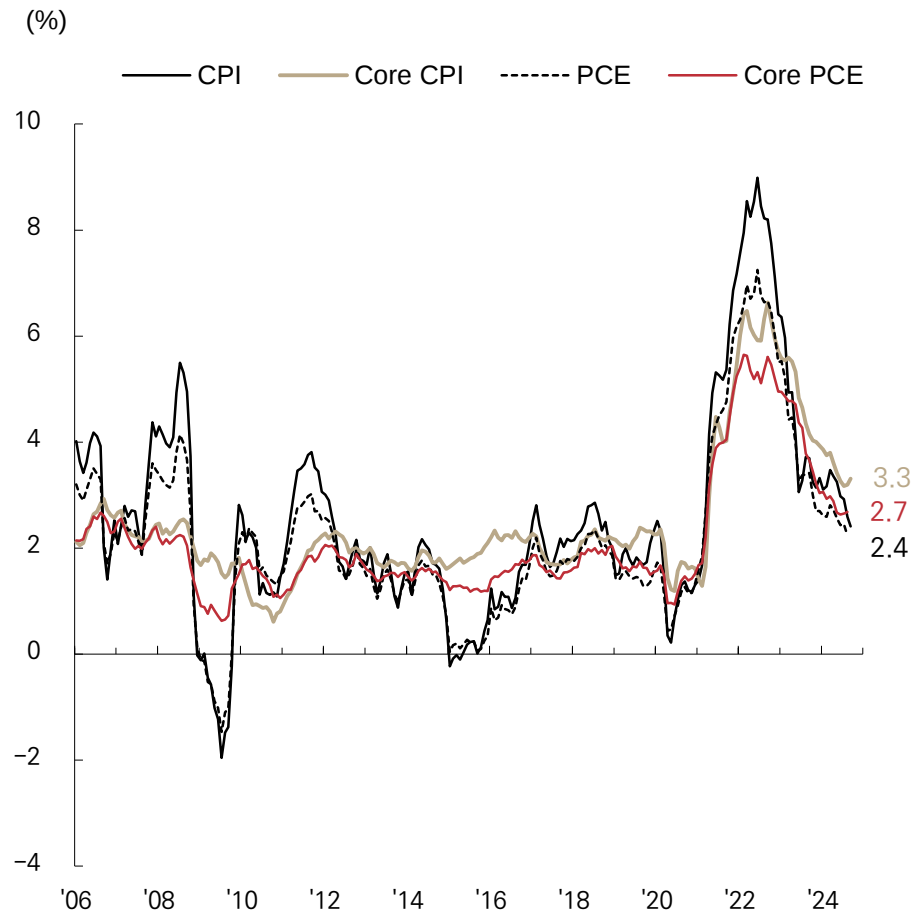
01. Global Macro

1. Global Macro | 미국의 물가와 고용

고용시장 둔화 우려가 있지만, 역사적으로 매우 양호한 수준의 미국 경제

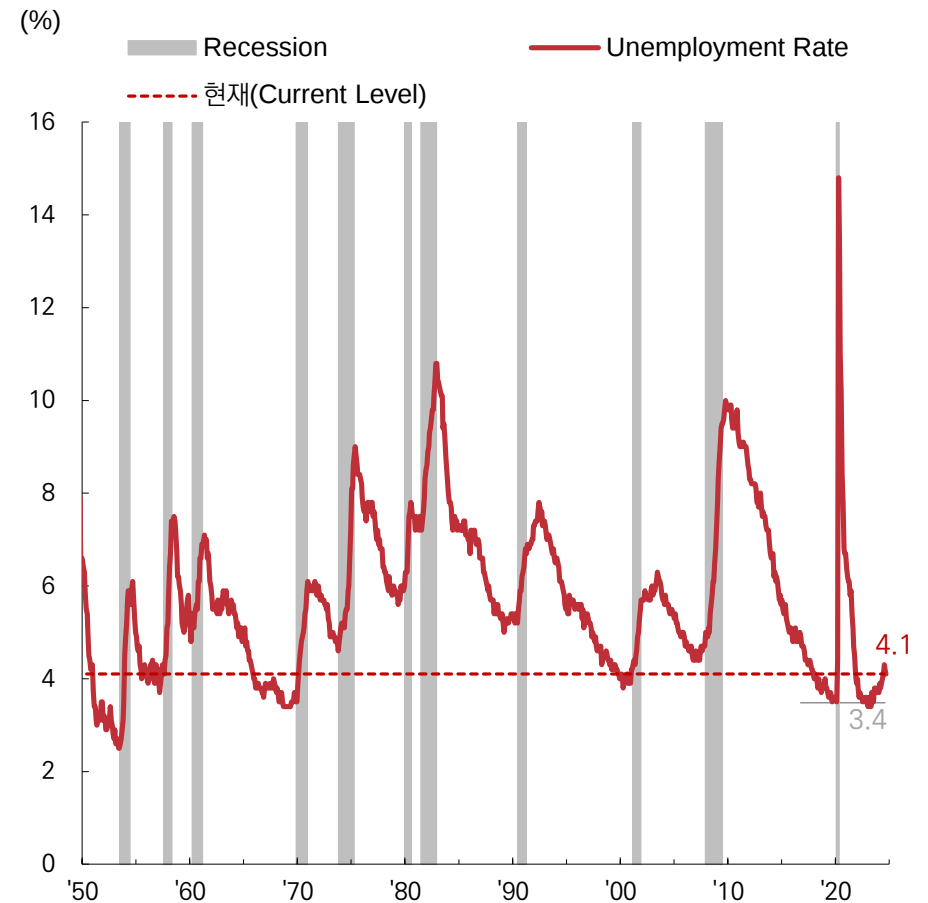
- 미국 CPI는 주거비가 여전히 부담이나, 에너지 가격 하락에 힘입어 전반적으로 안정화되고 있음
- 7월 실업률이 4.3%로 치솟으며 삼의 법칙(Sahm Rule)에 따른 리세션 우려가 있었으나 실업률 급등은 아직 나타나지 않고 있음

미국 인플레이션



Note: 10월 CPI는 11월 13일 발표 예정
Source: FRED, NBER, KORAMCO

미국 고용

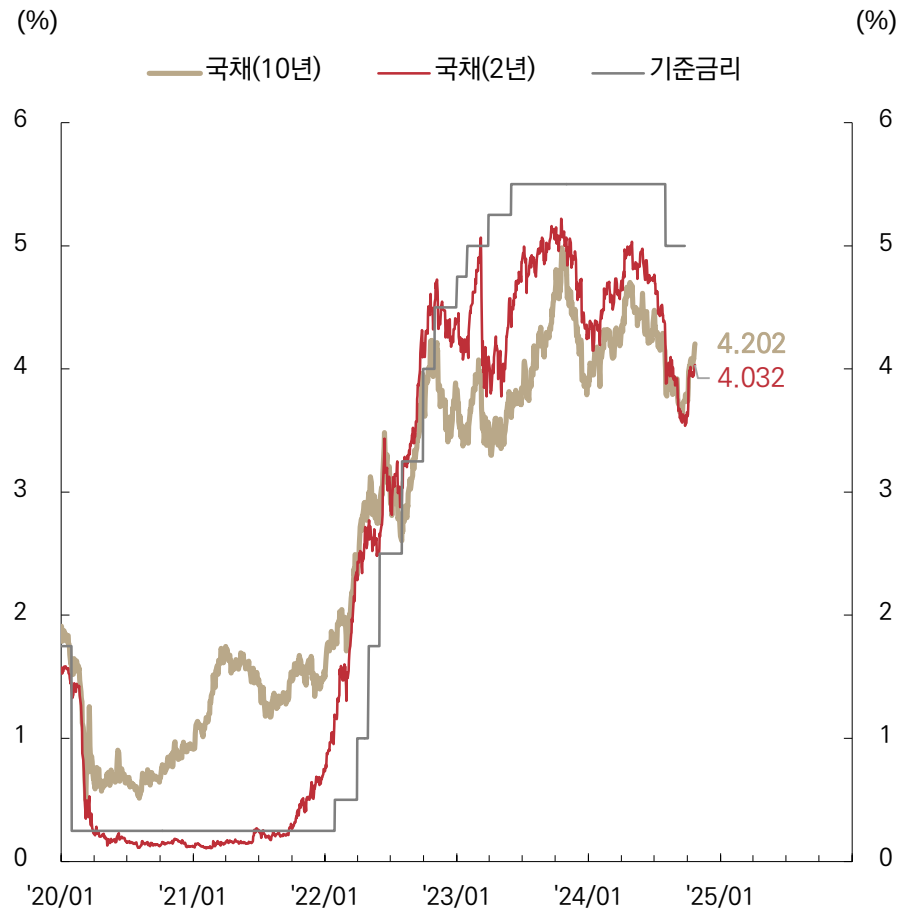


1. Global Macro | 미국의 금리인하

9월 빅컷으로 금리인하를 개시한 미국, 금리인하 속도는 여전히 불확실

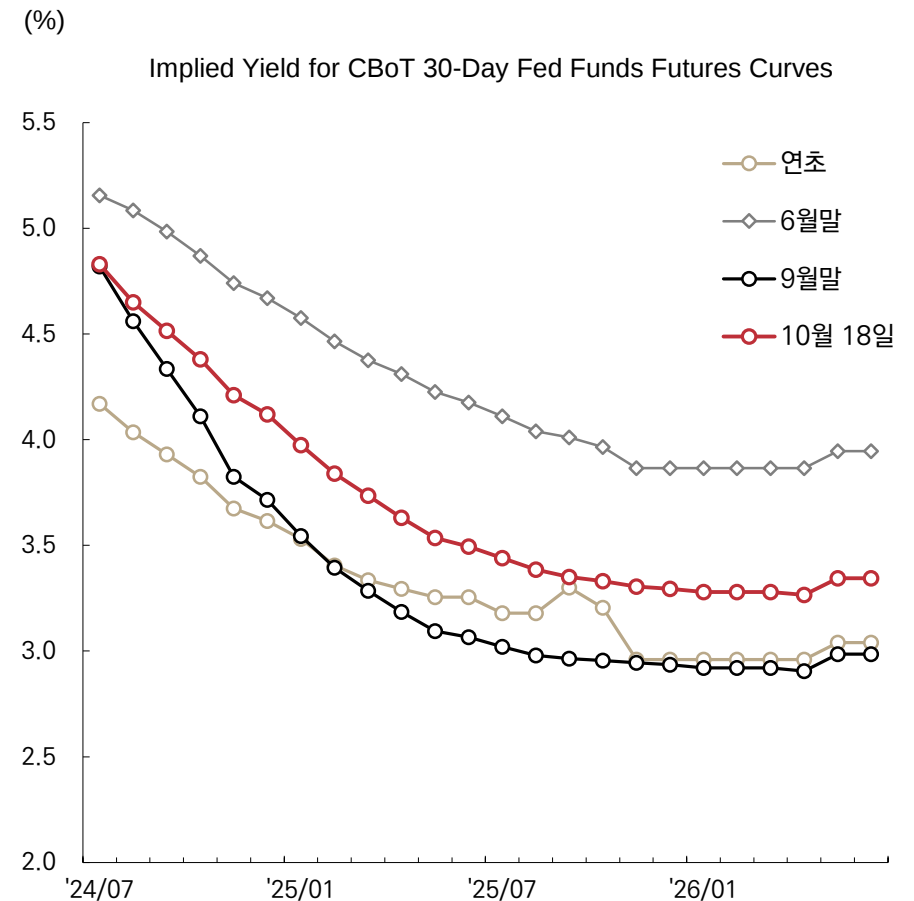
- 미국 국채금리는 9월 FOMC 금리인하 개시 후 단기 저점을 형성 후 반등하며 장단기 금리 역전 해소
- 현 시점 해외 IB 컨센서스는 '24년말 4.5%(2회 추가 인하), '25년말 3.0~3.75%(상반기 인하, 하반기 동결) 예상

미국 국채금리



Source: LSEG, KORAMCO

선물시장에 반영된 미국 금리 전망



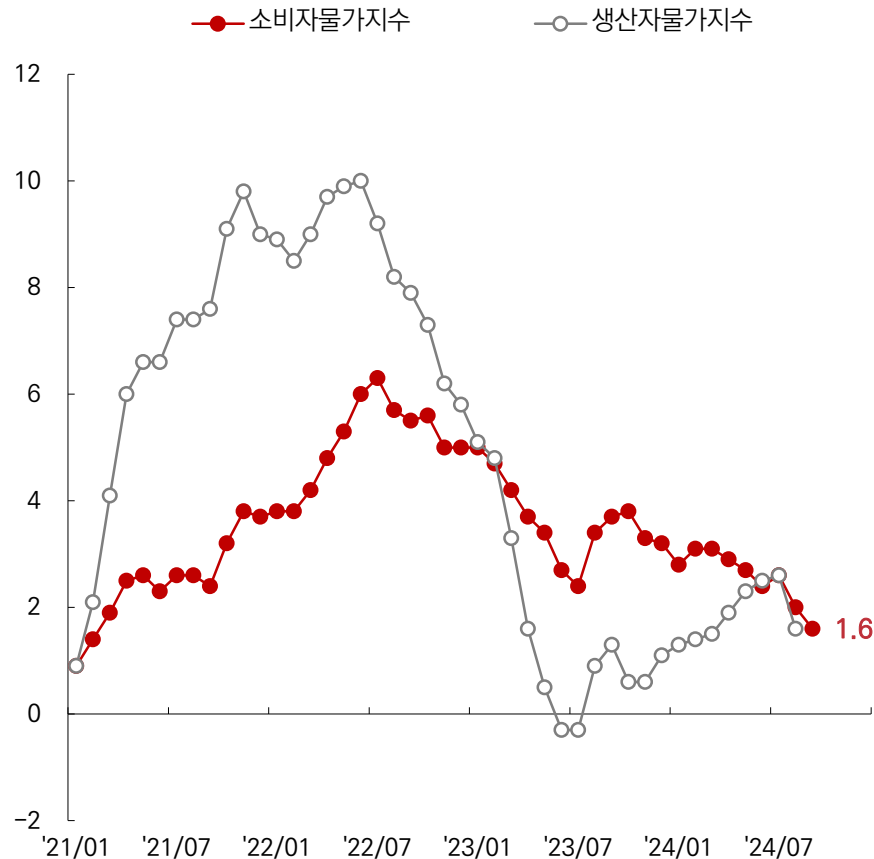
1. Global Macro | 한국의 물가와 환율

한국의 물가는 진정, 환율은 부담

- 에너지 및 원자재 가격 하향 안정화, 내수 경기 둔화로 한국의 물가상승률은 예상을 하회
- 미국의 빅컷 단행 후에도 달러 강세, 원/달러 환율 재차 상승

한국 인플레이션

(%, YoY)



Source: 한국은행, LSEG, KORAMCO

WTI 선물과 원/달러 환율

(USD/BBL)

(원)



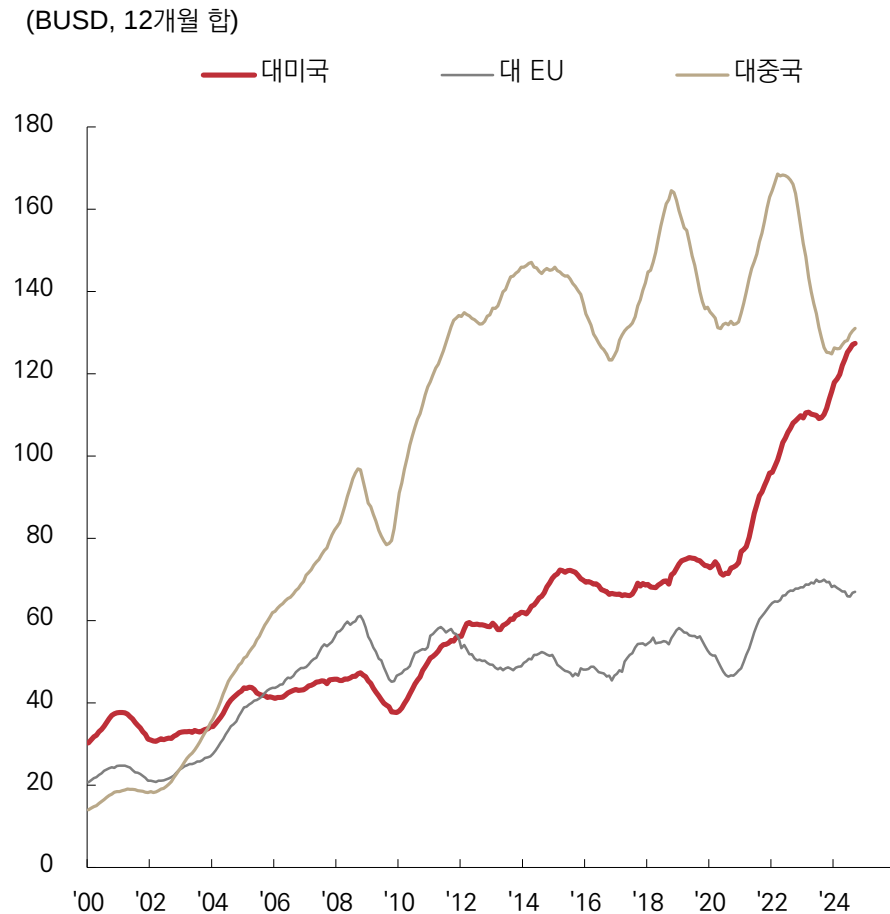
1. Global Macro | 미국 경제와 높은 상관관계를 보이는 한국

KORAMCO

강한 대미국 수출 지속되는 가운데 회복 기대가 높아지고 있는 중국

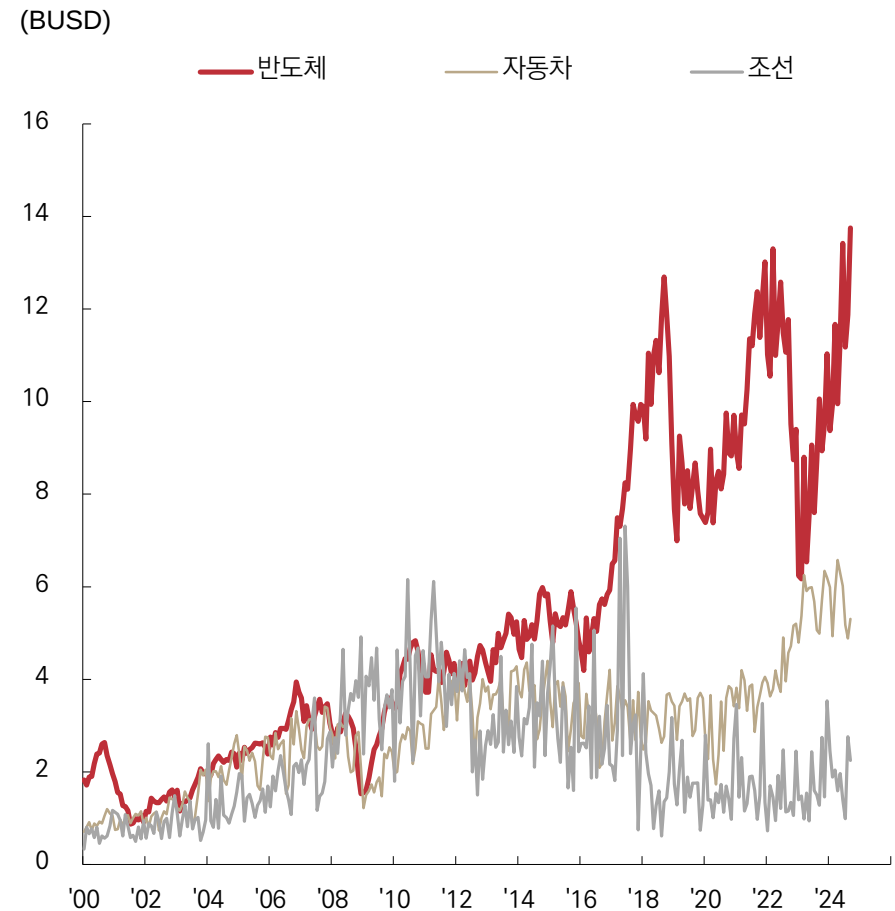
- 미국 경기 호황의 낙수효과를 누리고 있는 한국 수출
- 반도체 중심의 수출 성장, 당분간 미국의 IT 투자사이클과 상관관계가 높을 것으로 예상

한국의 국가별 수출 추이(12개월 합산)



Source: LSEG, KORAMCO

품목별 한국 수출 추이(월별)



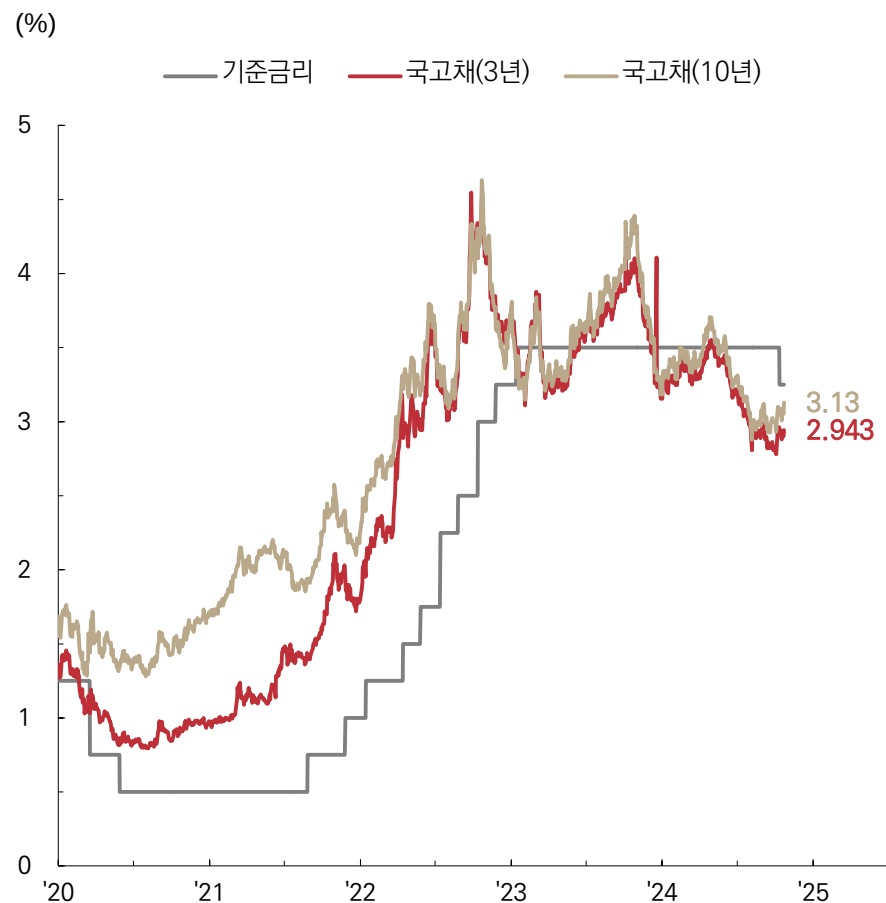
1. Global Macro | 베이비 컷을 시작한 한국은행

KORAMCO

한국은행 기준금리 인하 개시했으나 인하 여력은 제한적

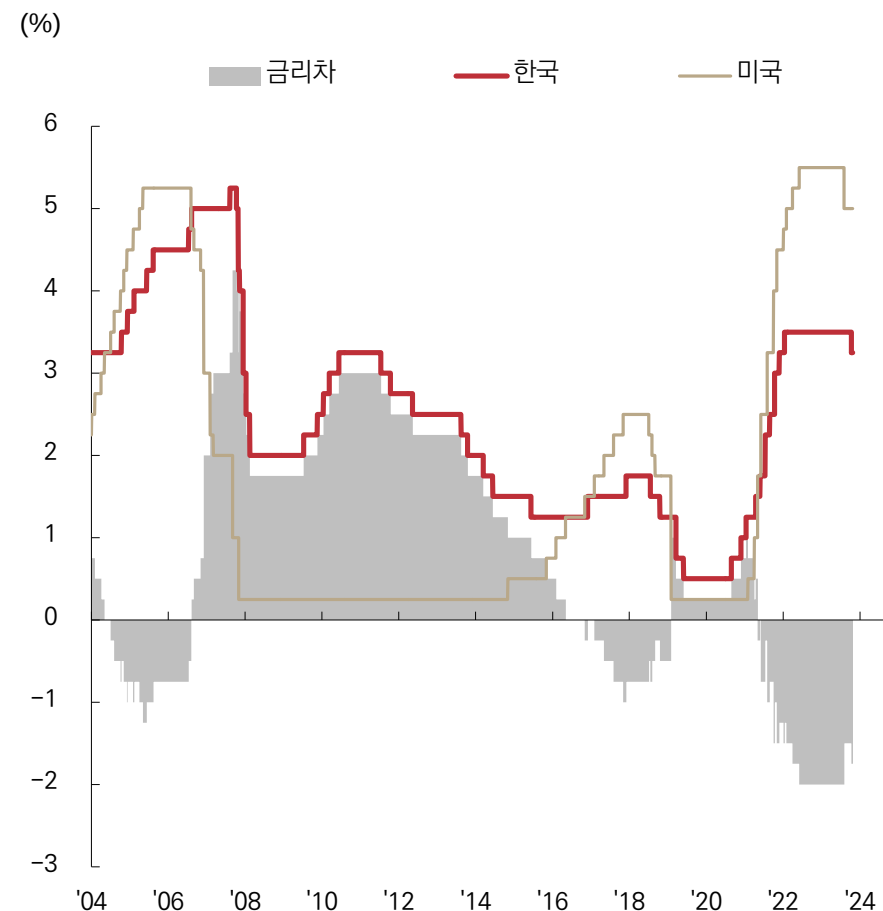
- 한국은 GDP 성장을 둔화, 가계 및 민간 부채 부담 지속
- 미국 대비 한국의 기준금리 인하 여력은 제한적, 고환율도 금리 인하폭에 부담요인 → 미국과의 금리차를 좁혀갈 가능성이 높음

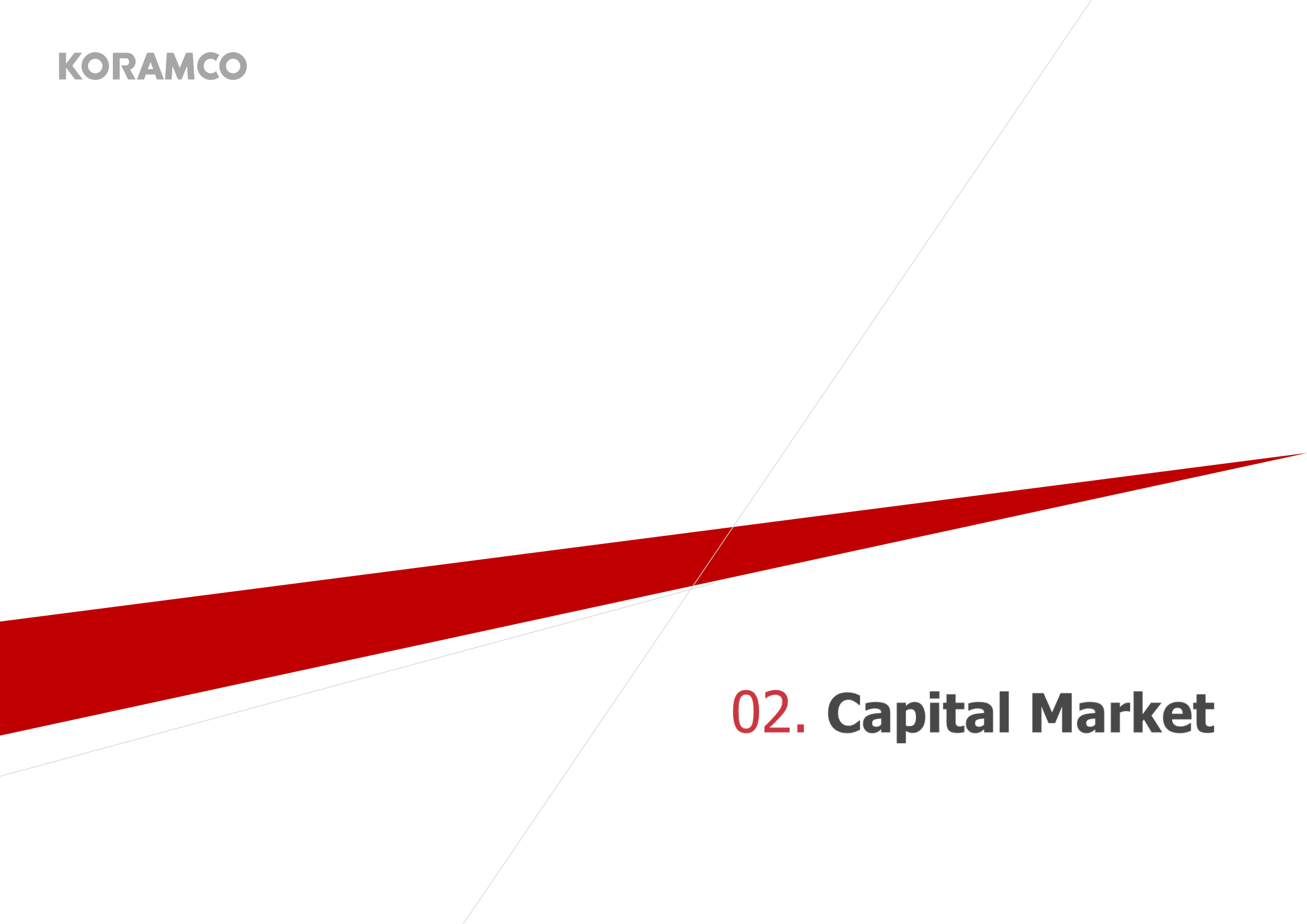
한국 국채 금리



Source: 한국은행, LSEG, KORAMCO

한미 기준 금리 차이



A wide, solid red diagonal band runs from the bottom-left towards the top-right. Two thin, light-grey diagonal lines intersect the red band and the page, one running parallel to the band and the other perpendicular to it.

02. Capital Market

2. Capital Market | CRE 거래 규모

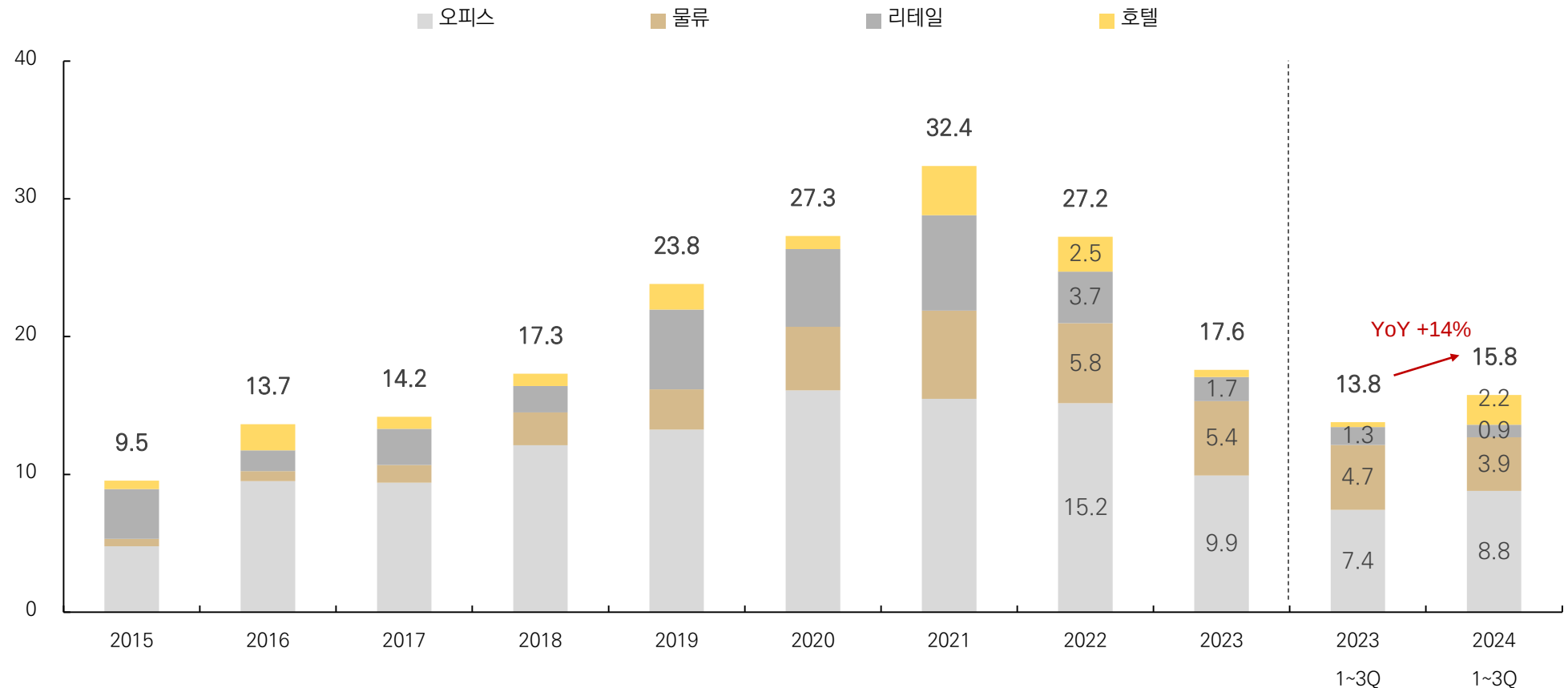
KORAMCO

‘24년 상업용 부동산 누적 거래 규모 15.8조 원 기록 (1Q 4.3조, 2Q 4.4조, 3Q 7.1조)

- 오피스: GBD를 중심으로 다수 거래 완료. 연말까지 거래 대기 중인 딜 클로징 감안 시, 투자 규모는 전년을 상회할 것으로 예상
- 물류센터: 상온 센터 중심의 거래 발생. 당분간 NPL성 거래 및 해외 자본의 투자가 증가할 것으로 예상

상업용 부동산 거래 규모 추이

(조 원)



Source: 알스퀘어, KORAMCO

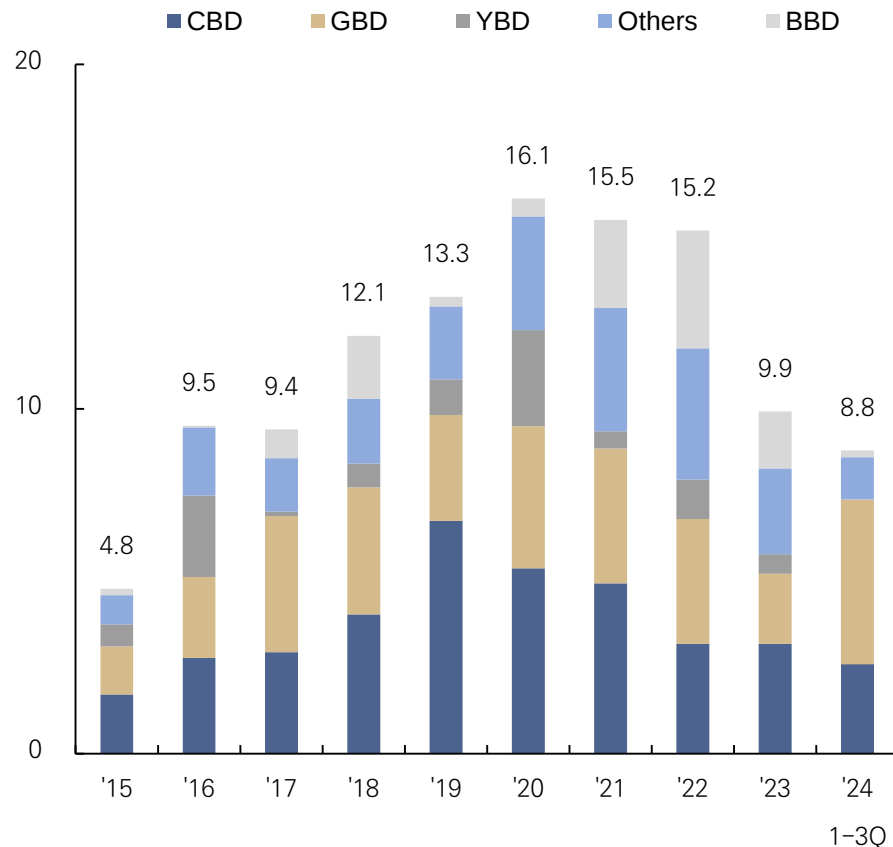
2. Capital Market | 오피스 거래규모

오피스 거래규모는 8.8 조 원 기록(YTD), 연말까지 총 거래규모는 '23년을 상회할 것으로 예상

- 대형과 중·소형 Deal이 집중 된 강남권역(GBD)을 중심으로 거래 발생 (서울 전체 거래의 약 56% GBD 내에서 발생)
- 대형 자산의 거래 비중 과거 대비 감소, 반면 중·소형 비중이 증가 (중형 1%p, 소형 5%p 상승)

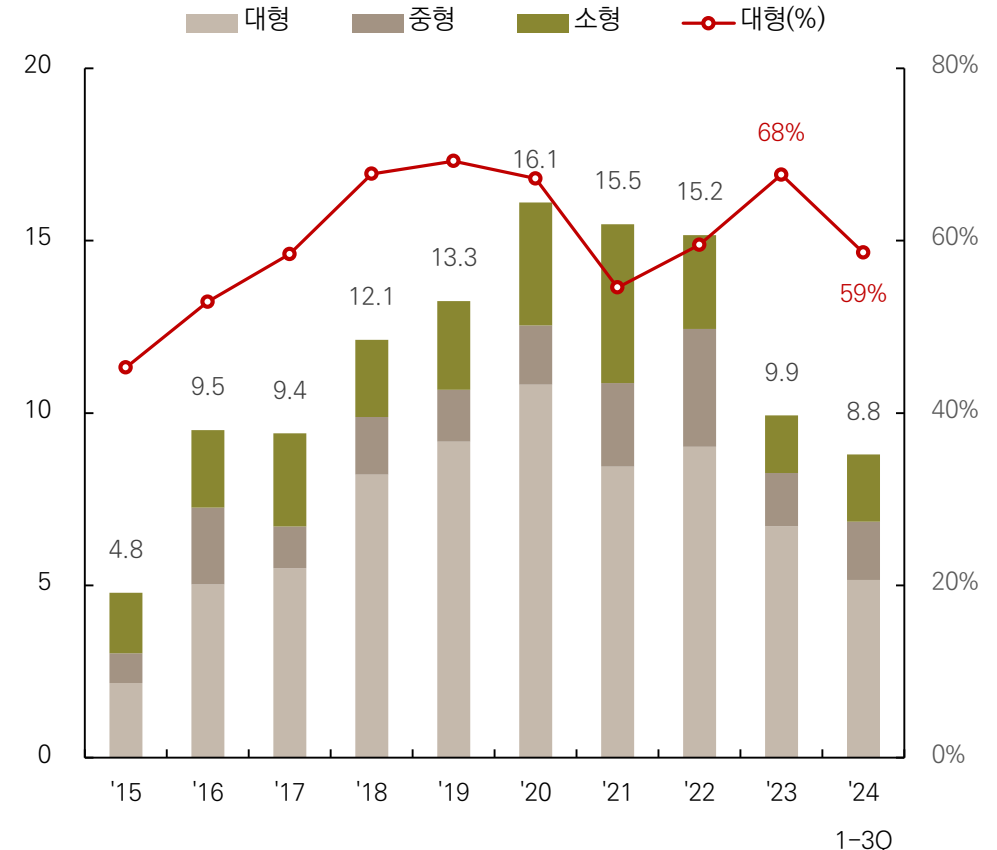
오피스 거래규모 추이 (권역별)

(조 원)



오피스 거래규모 추이 (등급별¹⁾)

(조 원)



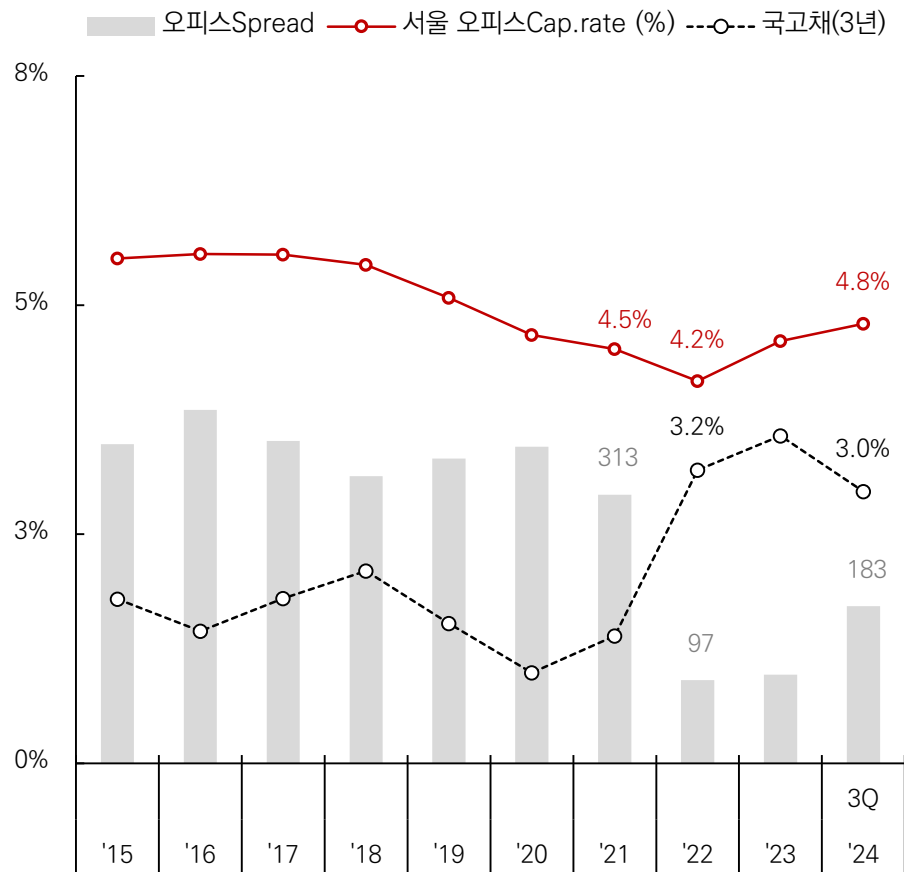
Note: 1) 소형: 5천평 미만, 중형: 5천평 이상~1만평 미만, 대형: 1만평 이상
Source: 알스퀘어, KORAMCO

2. Capital Market | 오피스 Cap.rate

서울 오피스 완만한 Cap.rate 상승세 기록

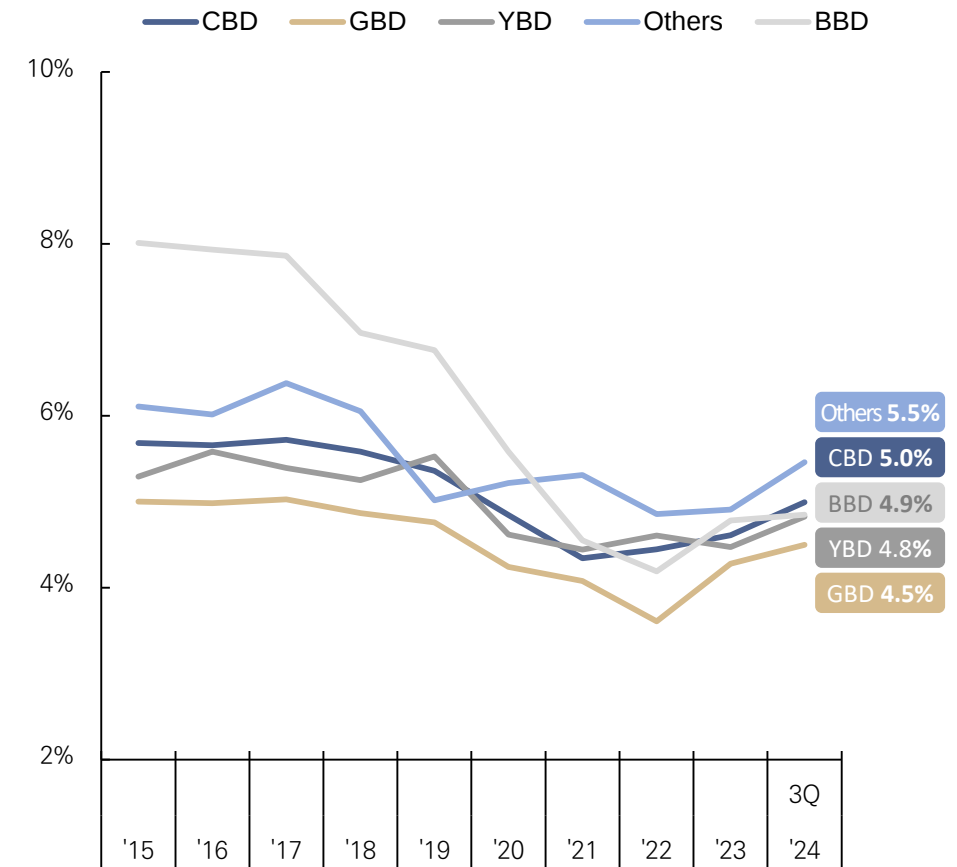
- 서울 오피스 Cap.rate의 완만한 상승세 기록 (+0.5% YoY), Cap.rate 유지 또는 소폭 상승 예상
- COVID-19 이후 가파른 NOC 상승을 보인 GBD가 가장 큰 Cap.rate 상승폭을 나타냄 ('22 대비 GBD +19% vs. CBD +13%)

오피스 Cap.rate 추이 및 국고채 스프레드



Source: 알스퀘어, KORAMCO

오피스 Cap.rate 추이(권역별)



2. Capital Market | 오피스 주요 거래사례

KORAMCO

유동성 확보 목적의 거래와 해외 투자자 거래 참여 증가 ('24.3Q)

- 기업 유동성 확보 목적으로, 계열사의 금융회사를 통한 거래 증가
- 또한, 자금력 있는 해외 투자자들의 국내 주요 자산 투자 증가

2024년 오피스 주요 거래사례

구분	빌딩명	권역	연면적(평)	거래가(억원)	평당가(만원)	매도인명	매수인명	비고
3Q	더에셋	GBD	24,538	11,042	4,500	코람코자산신탁	삼성SRA자산운용	
	하나은행 강남사옥	GBD	7,420	2,820	3,800	하나자산신탁	하나대체투자운용	유동성 확보
	씨티스퀘어	CBD	11,571	4,281	3,700	한강에셋자산운용	신한리츠운용	
	골든타워	GBD	12,245	4,408	3,600	코람코자산신탁	캐피탈랜드투자운용	해외 투자자
	장교동 한화빌딩	CBD	46,320	8,080	3,592	한화생명보험	한화자산운용	유동성 확보
	삼성화재 판교사옥	BBD	5,240	1,259	2,400	삼성화재보험	삼성SRA자산운용	유동성 확보
	한샘 상암사옥	Others	20,161	3,200	1,587	한샘	그래비티자산운용	해외 투자자 / 유동성 확보
2Q	아이콘역삼	GBD	5,923	2,043	3,450	캐피탈랜드투자운용	캡스톤자산운용	
	GS건설 서초타워	GBD	9,010	2,023	2,245	코람코자산운용	신한리츠운용	
	선릉 위워크타워	GBD	4,560	1,470	3,224	신한리츠운용	현진그룹	
	보령빌딩	CBD	9,257	1,315	1,421	보령홀딩스	한국토지신탁	
1Q	아크플레이스	GBD	18,974	7,917	4,172	미래에셋자산운용	코람코자산신탁	
	메트로타워	CBD	12,445	4,156	3,339	안다자산운용	와이디816피에프브이	
	T412	GBD	7,983	3,277	4,105	한화자산운용	알레르망	사옥 목적
	서울로타워	CBD	8,439	3,099	3,673	이지스자산운용	와이디816피에프브이	
	케이스퀘어시티	CBD	12,607	3,070	3,101	코람코자산신탁	퍼시픽자산운용	

Source: 알스퀘어, KORAMCO

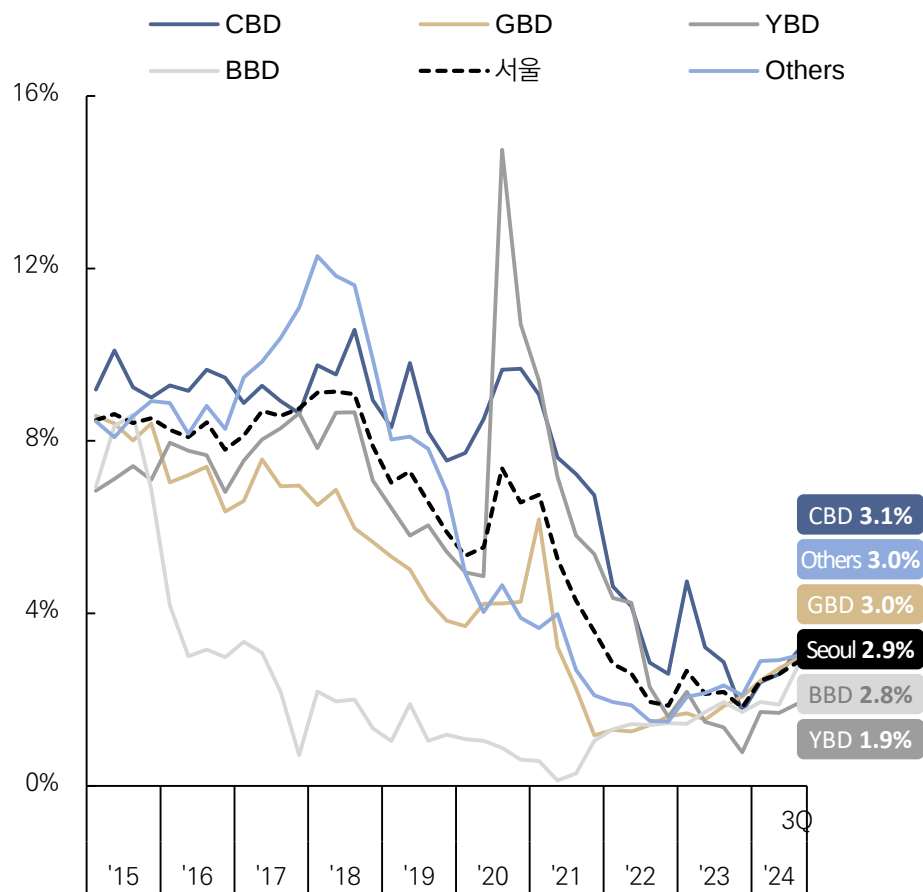
2. Capital Market | 오피스 공실률

KORAMCO

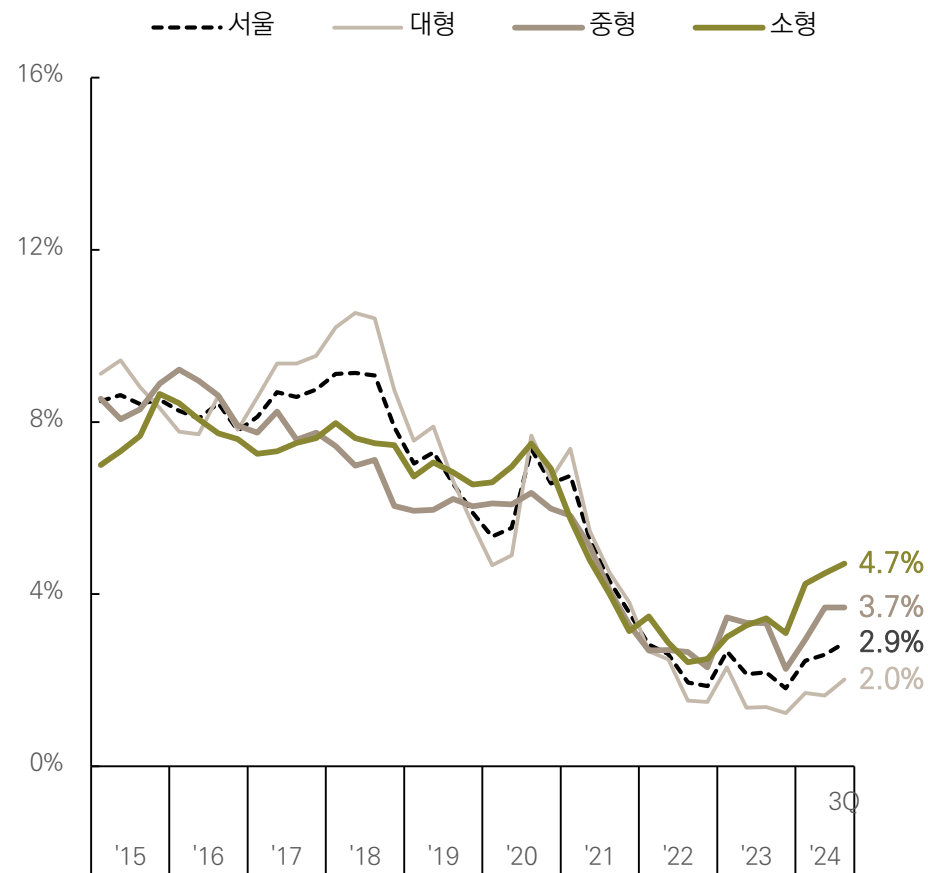
서울 오피스 공실률은 2.9% 기록 ('24.3Q), 3분기 연속 상승

- 서울 오피스 공실률은 자연 공실률(5%) 대비 낮은 수준이지만, 모든 권역에서 소폭 공실 증가
- 특히, 대형 대비 중·소형 오피스의 공실이 빠르게 증가하고 있음

오피스 공실률 추이(권역별)



오피스 공실률 추이(등급별¹⁾)



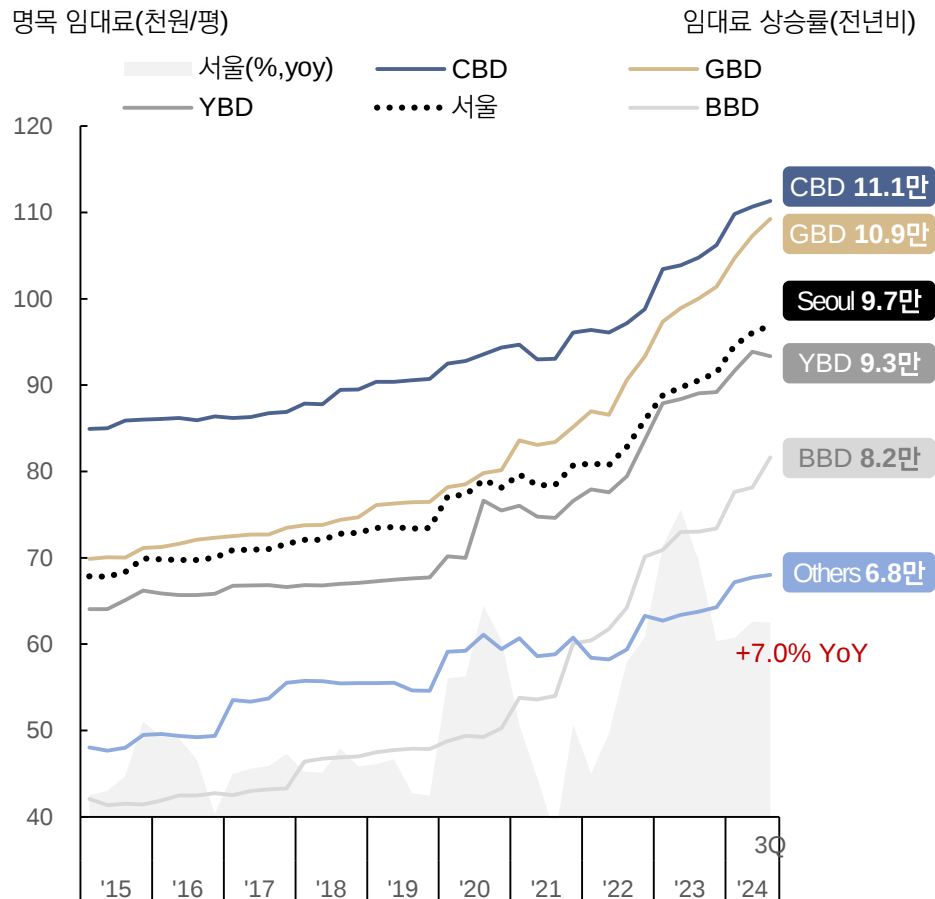
Note: 1) 소형: 5천평 미만, 중형: 5천평 이상~1만평 미만, 대형: 1만평 이상
Source: 알스퀘어, KORAMCO

2. Capital Market | 오피스 임대료

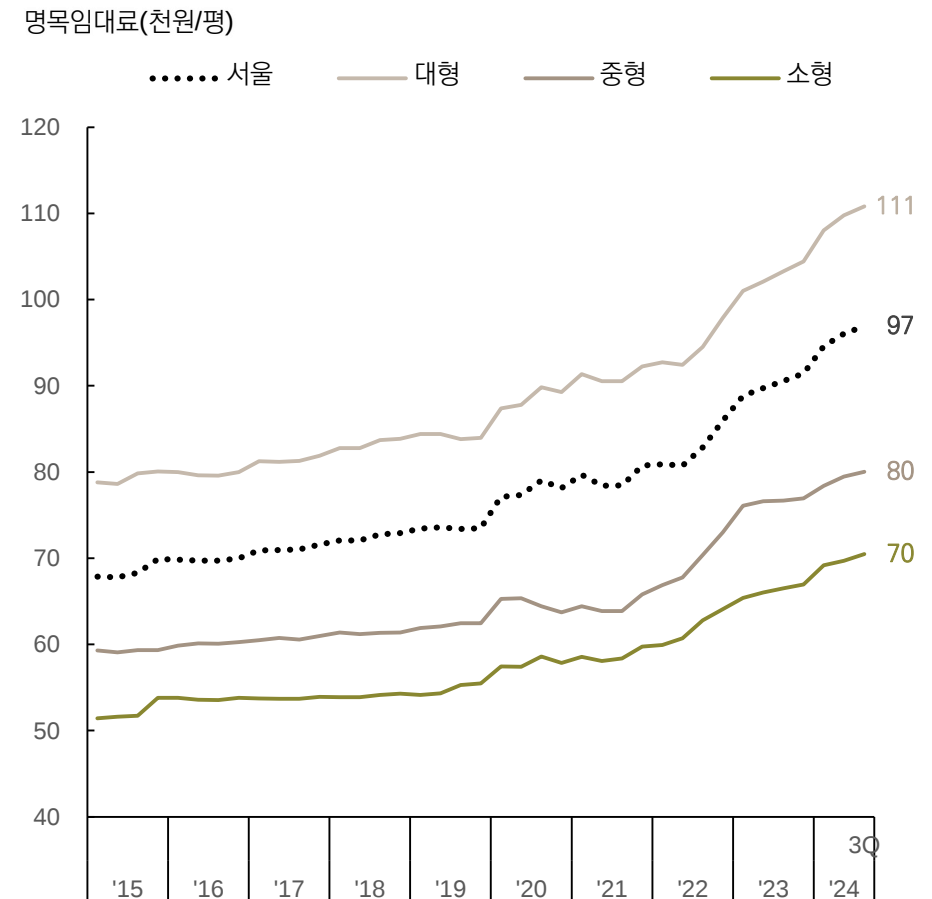
서울 오피스 명목 임대료는 9.7만 원 ('24.3Q), 규모별 상이한 임대료 상승률 (대형 중심의 빠른 상승)

- '24.3Q 명목 임대료는 9.7만원 기록, 임대료 상승률 7% YoY 기록
- 대형은 중·소형 오피스 대비 높은 임대료 상승률을 기록 (대형 +0.7% YoY, 중·소형 + 5% YoY)

오피스 임대료 추이(권역별)



오피스 임대료 추이(등급별¹⁾)



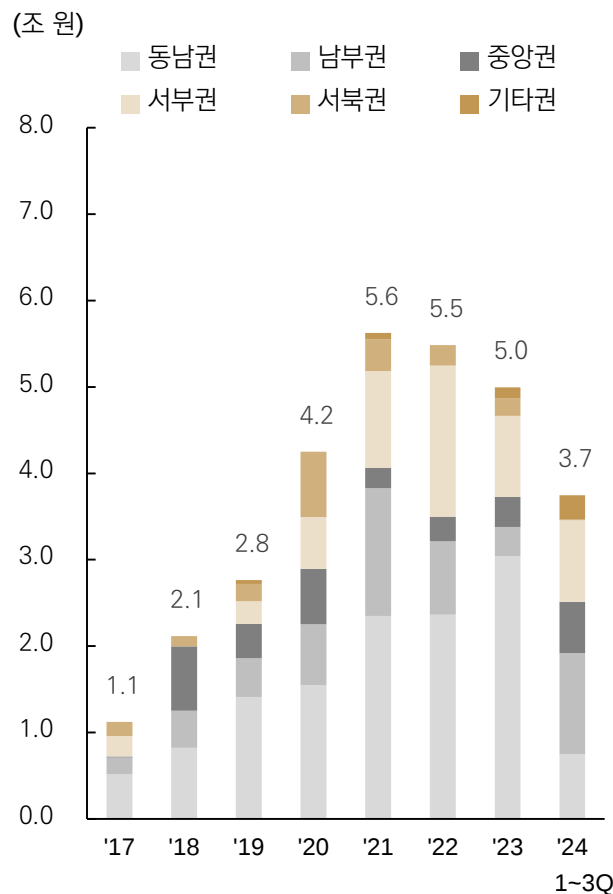
Note: 1) 소형: 5천평 미만, 중형: 5천평 이상~1만평 미만, 대형: 1만평 이상
 Source: 알스퀘어, KORAMCO

2. Capital Market | 물류센터 거래규모

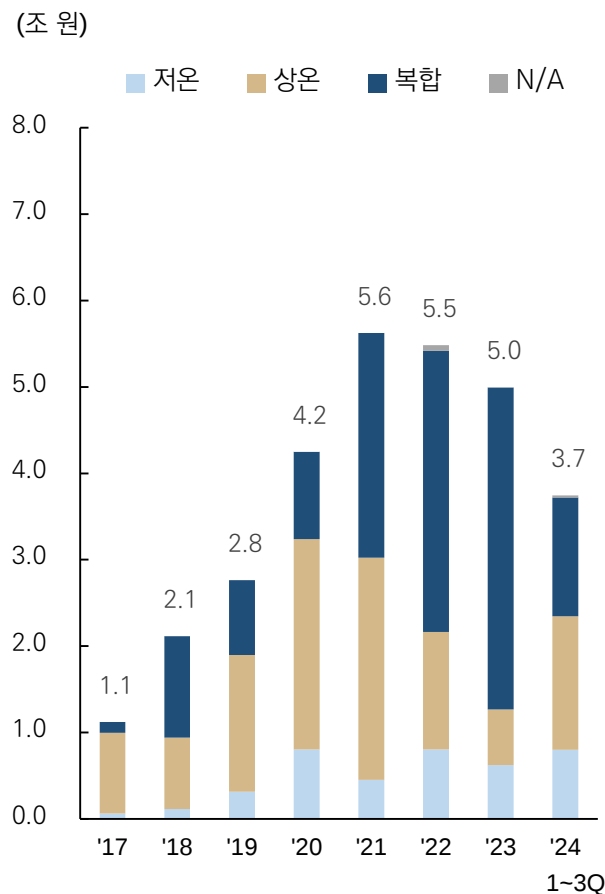
‘24년 물류센터 거래규모는 3.7 조 원 기록(YTD), 상온 센터를 중심으로 거래 발생

- 저온센터 공실 이슈로 인한, 투자자의 상온 센터의 선호 및 거래 증가 (상온 +105% YoY)
- 초대형 및 중형 규모 센터의 거래 규모는 일정, 그러나 대형 센터의 거래규모 감소 ('23년 1조 원 vs '24년 0.2조 원 YTD)

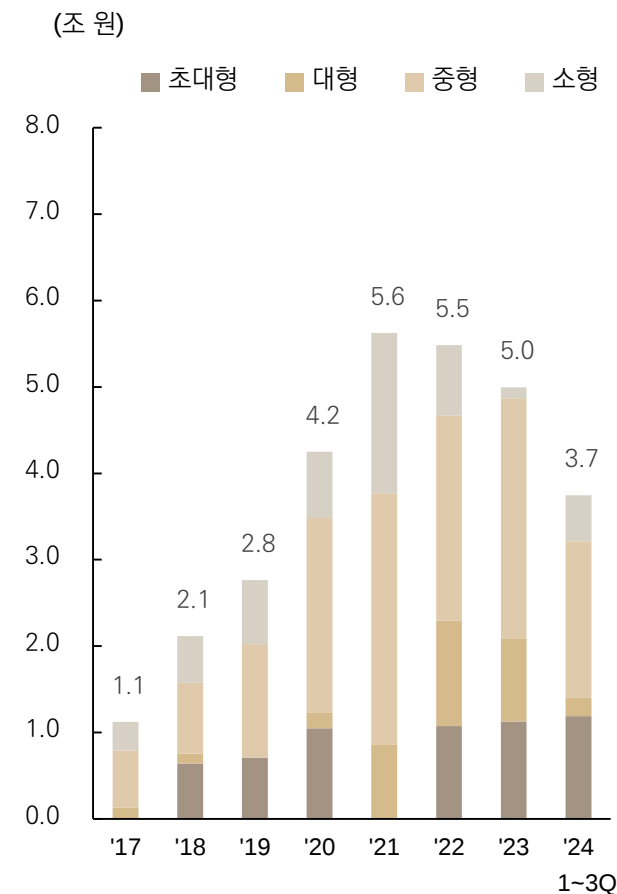
권역별 거래규모 추이 (수도권)



타입별 거래규모 추이 (수도권)



등급별¹⁾ 거래규모 추이 (수도권)



Note: 1) 소형: 1만평 미만, 중형: 1만평 이상~3만평 미만, 대형: 3만평 이상~5만평 미만, 초대형: 5만평 이상
Source: 알스퀘어, KORAMCO

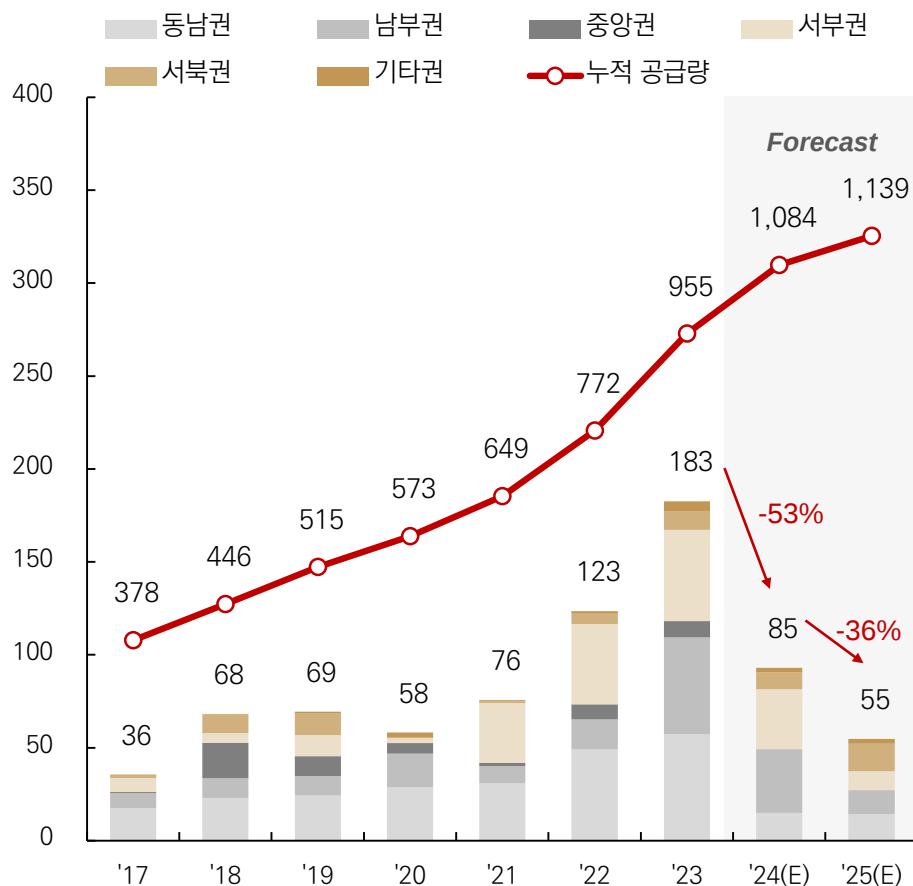
2. Capital Market | 물류센터 신규 공급

‘24년 수도권 물류센터 신규 공급 약 85만평 예상, 전년 대비 절반 이하로 감소

- ‘23년 신규 공급량 고점 기록 후 감소세 예상, 연내 예정된 일부 공급물량은 착공 지연으로 ‘25년 이후로 이연될 가능성 높음
- 권역별로 살펴보면 남부권 및 서부권 내 신규 공급량 집중, 향후 서부권 및 서북권 내 초대형 물류센터 공급 예정

권역별 물류센터 신규 공급량 추이 (연면적 2천평 이상, 수도권)

(단위: 만 평)



Source: 알스퀘어, KORAMCO

‘24.3Q~ ‘25.2Q 기공급 및 공급예정 물류센터 (연면적 1만평 이상, 수도권)

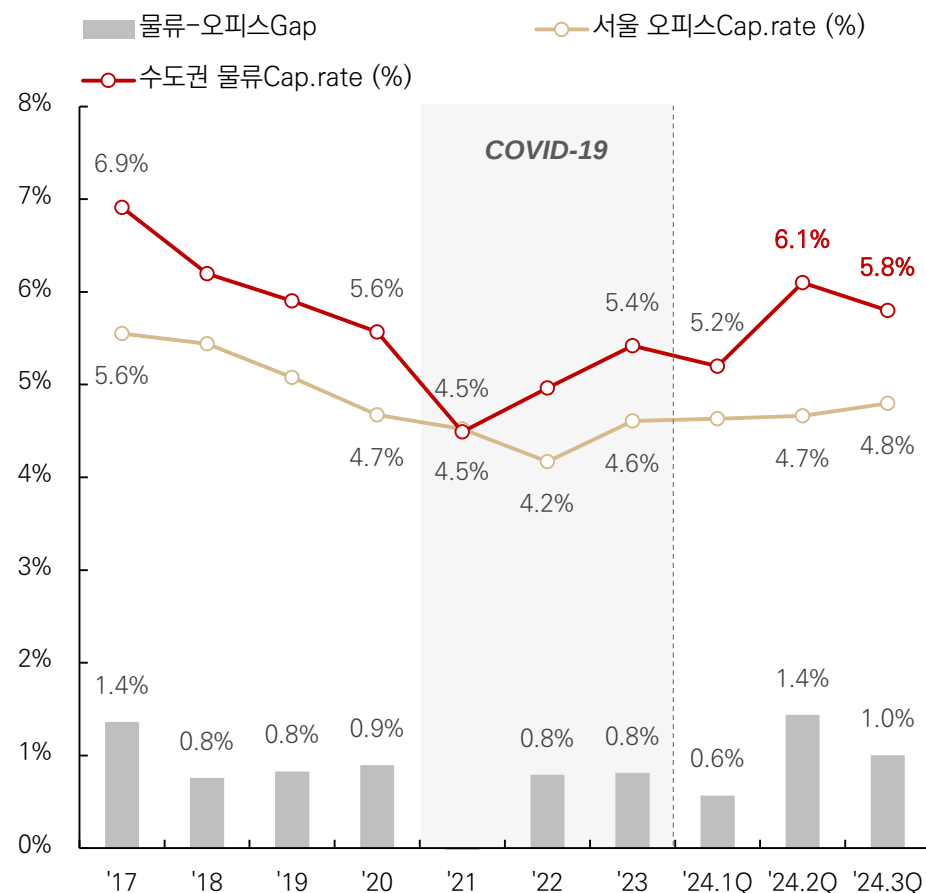
준공시기	센터명	용도	소재지	연면적(평)
'25.1Q	DLC 도화동 물류센터	복합	인천시	75,801
	마스턴 김포 스마트 물류센터	복합	김포시	60,251
	케이원 김포로지스 물류창고	복합	김포시	55,217
	한강에셋 여주 점봉동 물류센터	상온	여주시	36,949
	진한토건 평택 후사리 물류창고	복합	평택시	21,753
	케이로지스필드고양 복합물류센터	복합	고양시	16,193
	방아리 산23-1 물류창고	복합	용인시 처인구	11,680
	화성 풀필먼트센터	복합	화성시	13,831
	마스턴 가평 물류센터	복합	가평군	10,823
	롯데물산 중앙물류센터	복합	안성시	14,048
'25.2Q	안성 성은 물류센터	복합	안성시	34,900
	로지스폴 마장면 관리 물류창고	N/A	이천시	12,590
	여주시 하귀리 물류창고	상온	여주시	12,472
	가남읍 삼군리 550 물류창고	상온	여주시	12,472
	마스턴 양주시 상수리 물류창고	복합	양주시	13,175
	납사읍 복리 물류센터	저온	용인시 처인구	10,586
	키움 에버게인 물류센터	상온	안성시	39,446
'24.4Q	고삼면 가유리 물류창고	상온	안성시	25,762
	페블스톤 안성 일죽 물류센터	복합	안성시	30,004
	안산 헤리티지 박스 물류센터	상온	안산시	22,418
'24.3Q	GREENWAVE 시화물류센터	복합	시흥시	71,277
	김포한강신도시 물류센터	복합	김포시	50,001
	메가와이즈 청라	복합	인천시	43,213
	로지스포인트 서운 물류센터	복합	안성시	16,433
	로지포트 웨스트 안성 복합물류센터2	복합	안성시	11,885
	마장면 장암리 618 물류창고	복합	이천시	10,714

2. Capital Market | 물류센터 Cap.rate

최근 가격 조정으로 Cap.rate 소폭 상승하며 6%대 기록, 전년 대비 최고 평당가 감소

- COVID-19 이후 금리 상승, 공급 증가, 개발여건 악화 등으로 4~5%대를 지속하던 Cap.rate은 최근 가격 조정되며 5~6%대 기록
- 전년 대비 저온, 상온, 복합 물류센터 최고 평당 매매가 모두 하락, 추가하락 기대하는 수요자들의 관망세 지속

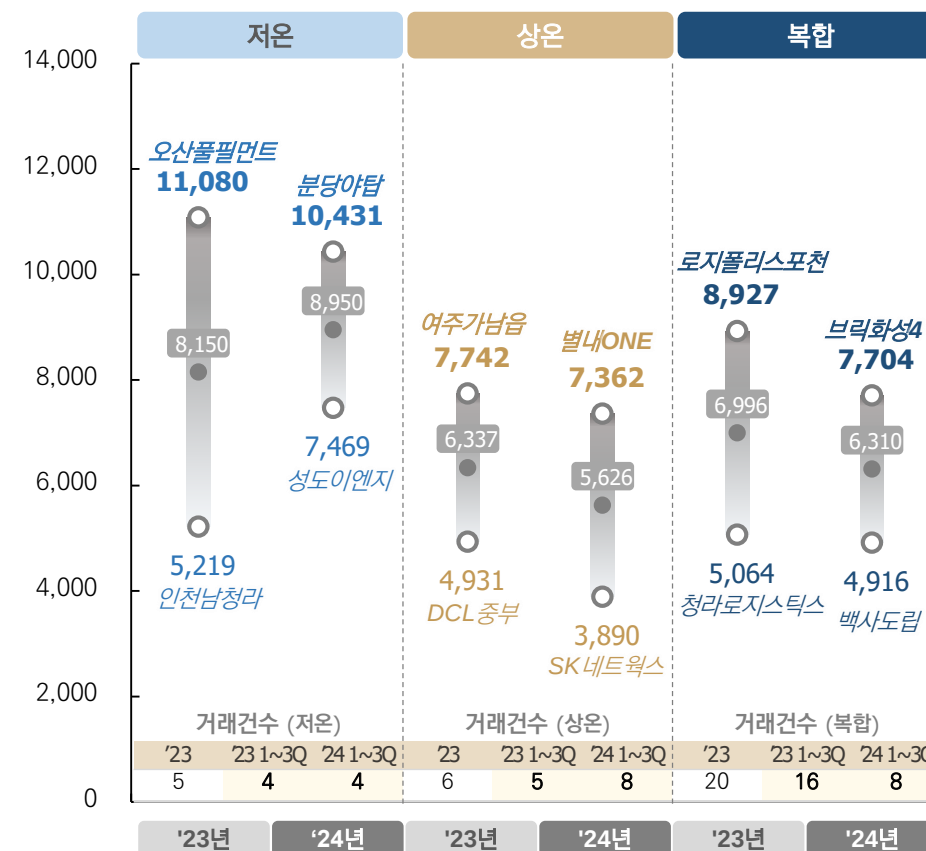
물류센터 Cap.rate 추이 (수도권)



Source: 알스퀘어, KORAMCO

'23년 vs. '24년 물류센터 최저·최고 평당가 (연면적 1만평, 수도권)

(천원/평)



2. Capital Market | 물류센터 주요 거래사례

‘24년 물류센터 투자시장은 우량 자산 또는 공매·대위변제 등 NPL성 위주의 제한적인 거래

- '24년 3분기 수도권 물류센터 거래 건수는 총 3건으로 전 분기 대비 소폭 감소, 동남권 및 남부권 내 집중
- 선매입에 따른 소유권 이전 등 일반적인 거래 대비 공매 및 시공사 인수 사례 다수 포착

2024년 물류센터 주요 거래사례 (1천억 원 이상, 수도권)

구분	센터명	용도	소재지	연면적(평)	거래가(억원)	평당가(만원)	매도인명	매수인명	비고
3Q ¹⁾	이천 부필리 물류센터	상온	이천시	22,902	1,320	576	씨유로지스	페트라빌자산운용	공매
	브릭화성물류센터 4	복합	화성시	15,317	1,180	770	브릭화성	엘비인베스트먼트	선매입
	안성 장계리 물류센터	복합	안성시	15,693	1,160	739	마스터개발	동문산업개발	책임준공
2Q	대덕물류센터 (A,B동)	상온	안성시	117,437	6,031	514	지산산업	라살자산운용	선매입
	인천석남현신물류센터	복합	인천 서구	90,541	5,850	646	KKR	이지스자산운용	선매입, 쿠팡M/L
	분당야탑물류센터	저온	성남시	21,340	2,226	1,043	헤리티지자산운용	이지스자산운용	공매
	공간창조 군량리 물류센터	복합	이천시	16,425	1,259	767	에스피씨군량물류	디엘건설	대위변제
	별내ONE	상온	남양주시	14,700	1,082	736	윙은생각	화성산업	시공사우선매수권 매입
1Q	피벗로지스 화성센터		화성시	30,370	2,120	655	피벗플러스	이지스자산운용	M/L (선매입)
	SGC이테크건설 저온물류센터	저온	인천 서구	16,581	1,587	957	SGC이테크건설	웨스트사이드로지스	시공사 책임준공
	스타로드 운수리 물류센터		남양주시	15,776	1,491	945	금오유통	스타로드자산운용	M/L (선매입)
	퍼시픽투자운용 오산물류센터		오산시	12,078	1,250	1,035	라살자산운용	퍼시픽자산운용	M/L

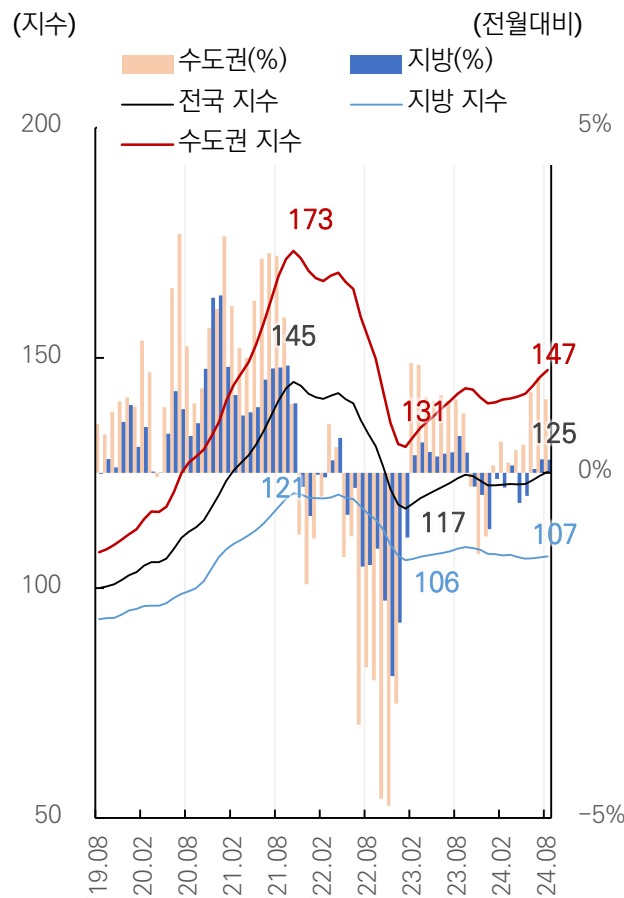
Note: 1) 부천내동 복합물류센터(복합/24,846평/3,030억 원(평당가 1,220만원)/매수자 그레비티자산운용(GIC)) '24.4Q 클로징 예정
Source: 알스퀘어, KORAMCO

2. Capital Market | 주택 가격 및 거래량

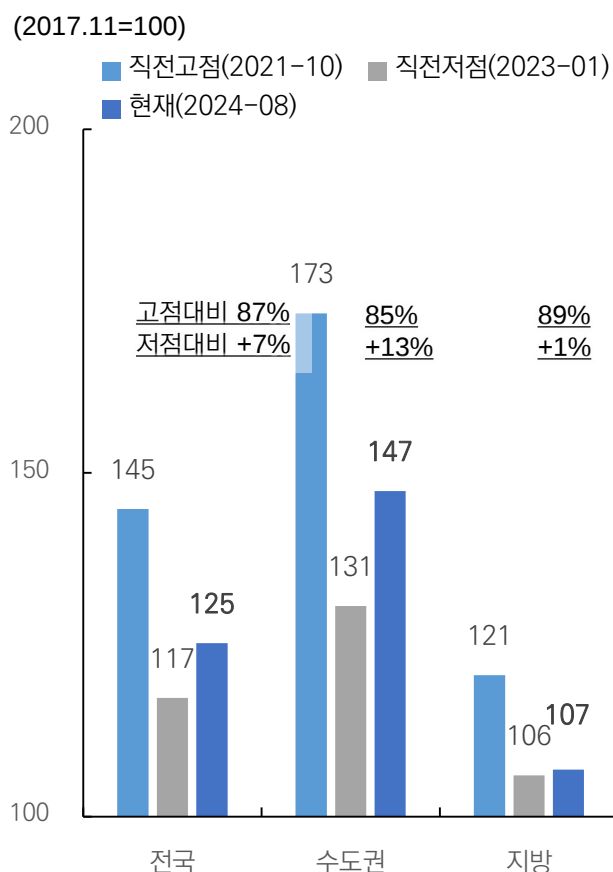
수도권과 지방 주택시장 양극화 지속, 최근 가격 및 거래량 약세 전환 (9월 스트레스DSR 2단계 시행 등)

- 수도권 및 아파트가 주택가격 상승 주도(고점대비 약 90% 수준 회복). 지방은 저점 수준 유지
- 부동산 규제 완화, 대출상품 금리 하락 등으로 올해 거래량 전년에 비해 큰 폭 증가했으나 8월 감소세로 전환

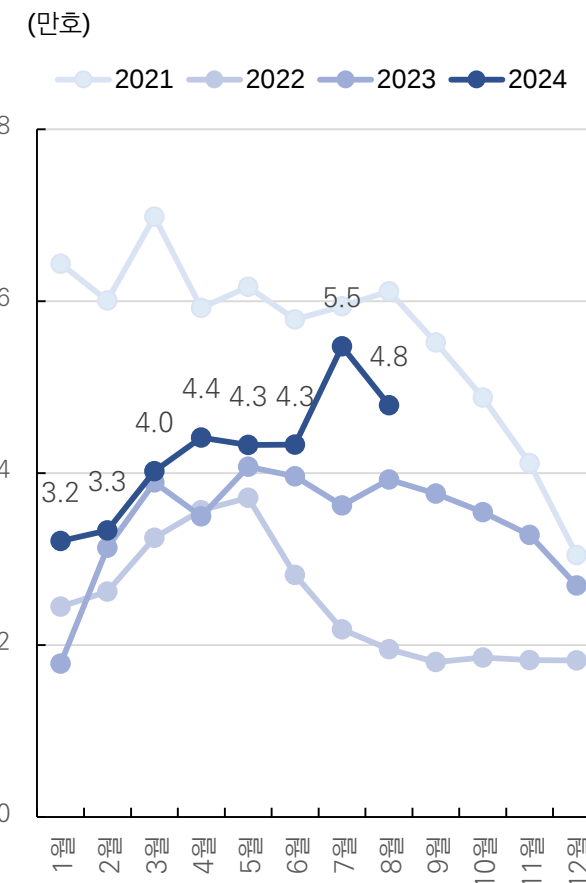
APT 실거래 매매가격지수 추이



전고점 및 전저점 대비 가격지수 비교



아파트 매매거래량 추이



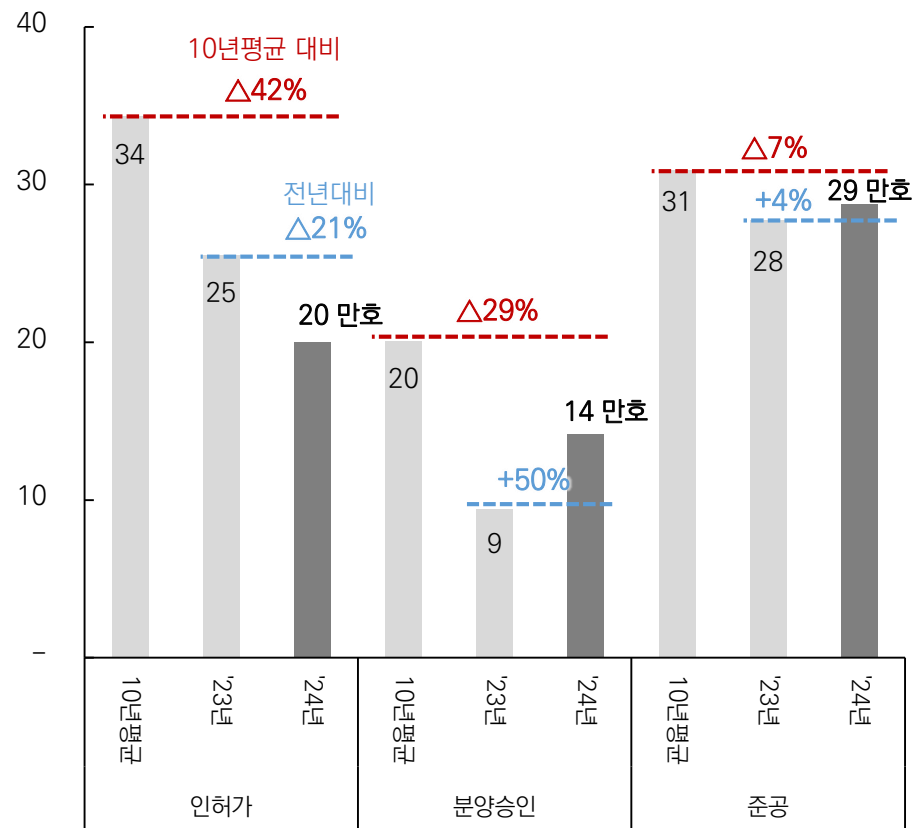
2. Capital Market | 주택 공급

사업추진 환경, 시장 수요 등 여건 악화로 주택 공급 부족 지속

- 인허가-착공-분양 등 주택 공급지표 대부분 장기평균에 미달
- 향후 2년간 입주예정물량 약 30% 가량 감소

주택 공급 물량 비교 (1~8월 누적)

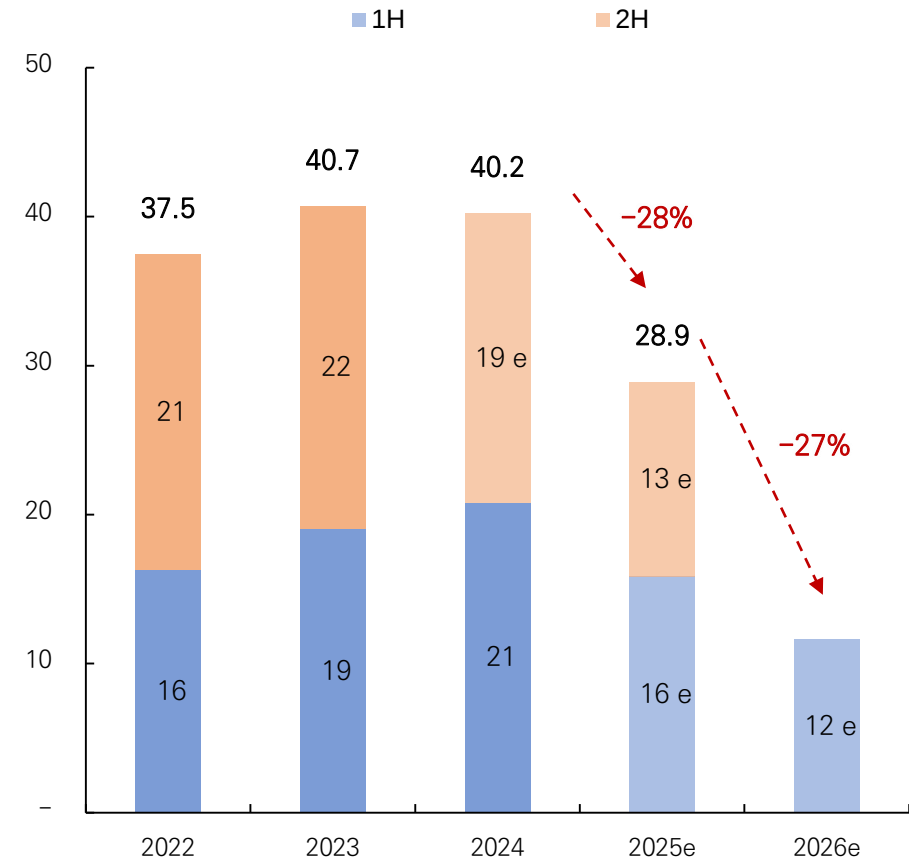
(만 호)

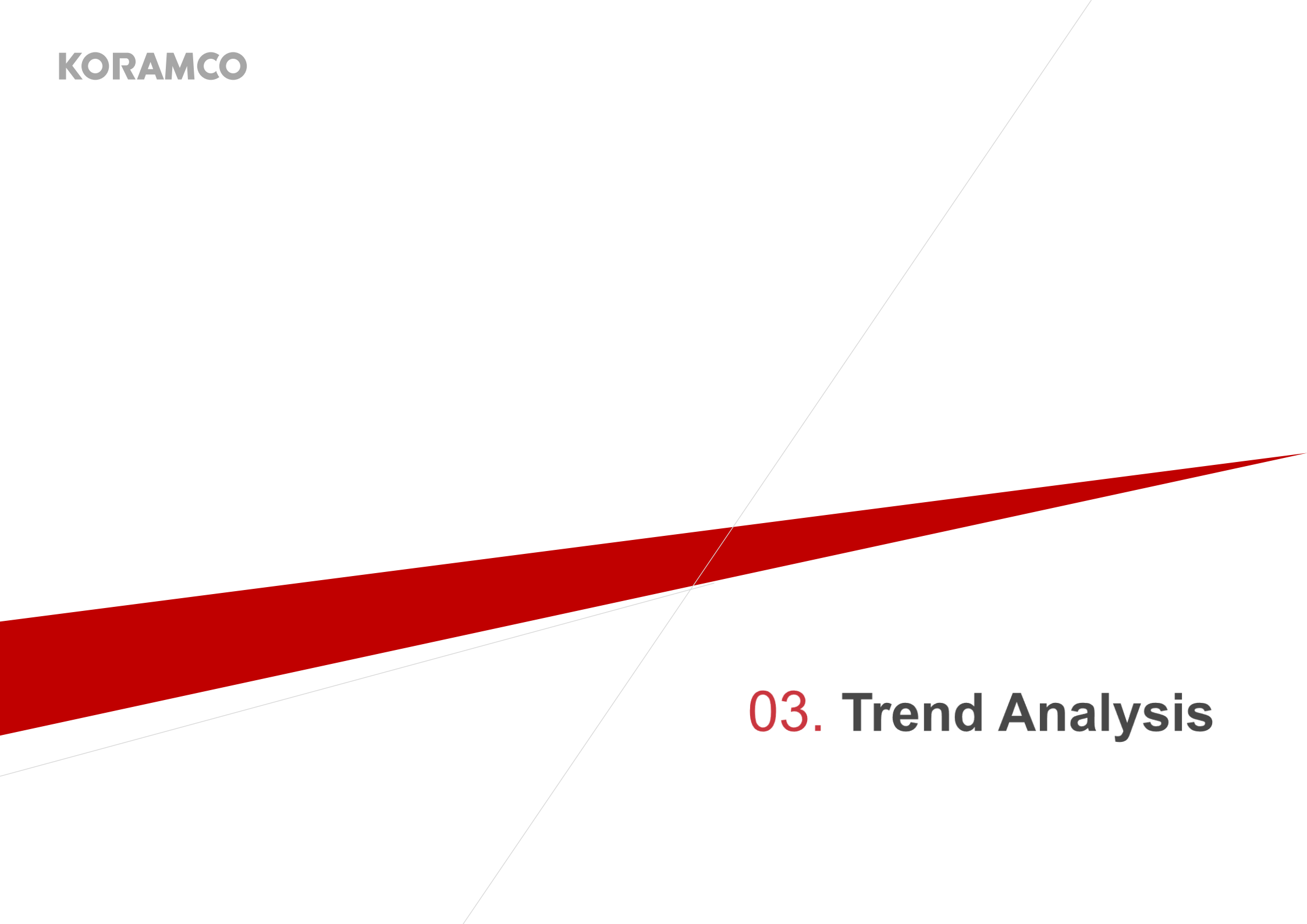


Source: 국토교통부, 한국부동산원·부동산114

공동주택 입주예정물량 추이

(만 호)



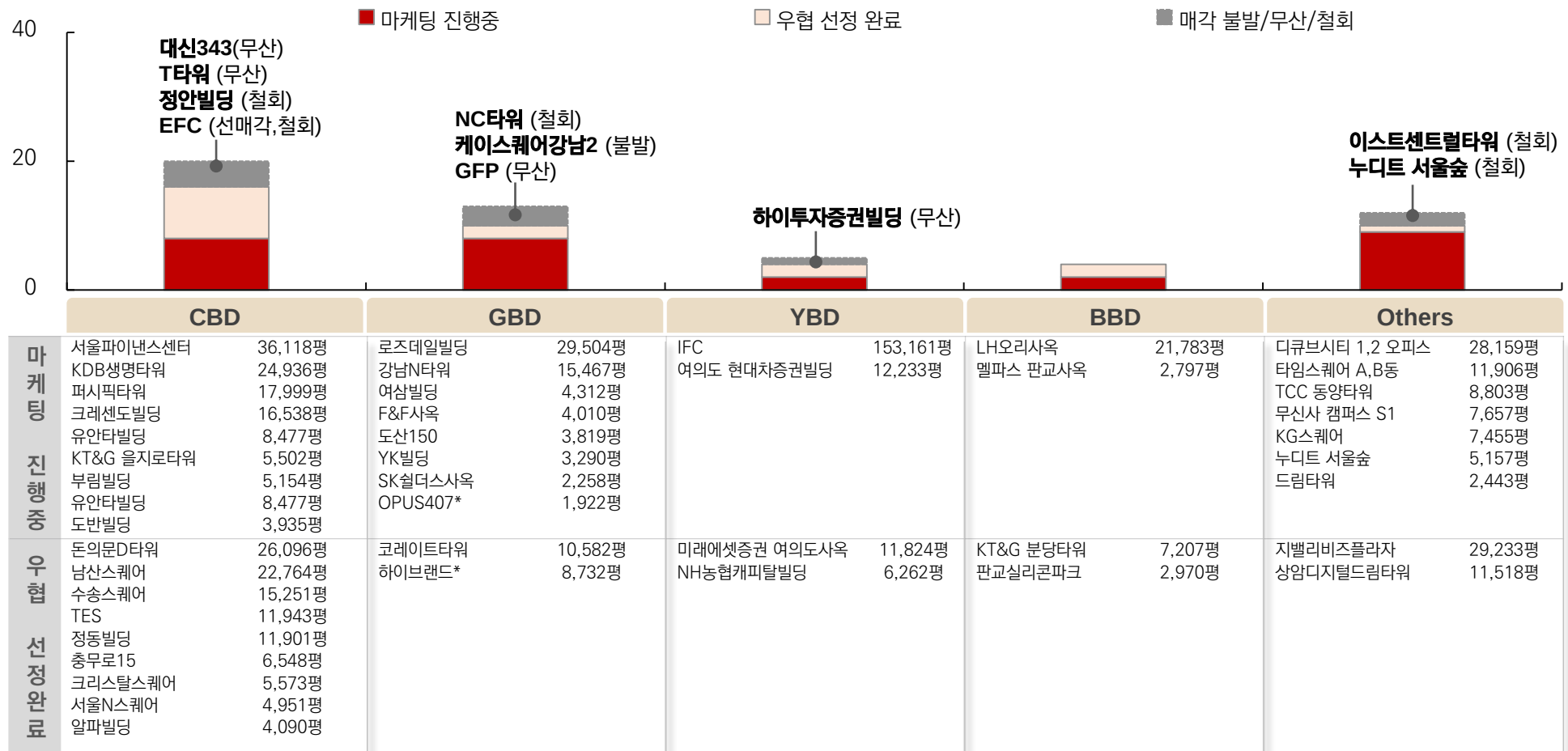
A thick red diagonal band runs from the bottom-left towards the top-right. Two thin grey lines intersect: one runs parallel to the red band, and the other is perpendicular to it.

03. Trend Analysis

유동성 줄어든 시장상황 속 소화되지 않은 누적 매출에 따라 매각 철회 물량 증가

- 현재 누적된 금리인상 부담 등에 따라 매매가격 조정기를 거치는 중으로 시장 내 매물 적체 심화
- 매도자-매수자간 눈높이 차이, 투자자 모집 지연 등 매각 불발/무산/철회 사례 다수 발생, CBD는 향후 공급증가에 따른 우려 존재

2024년 권역별 오피스 매물 현황 ('24년 10월 기준)



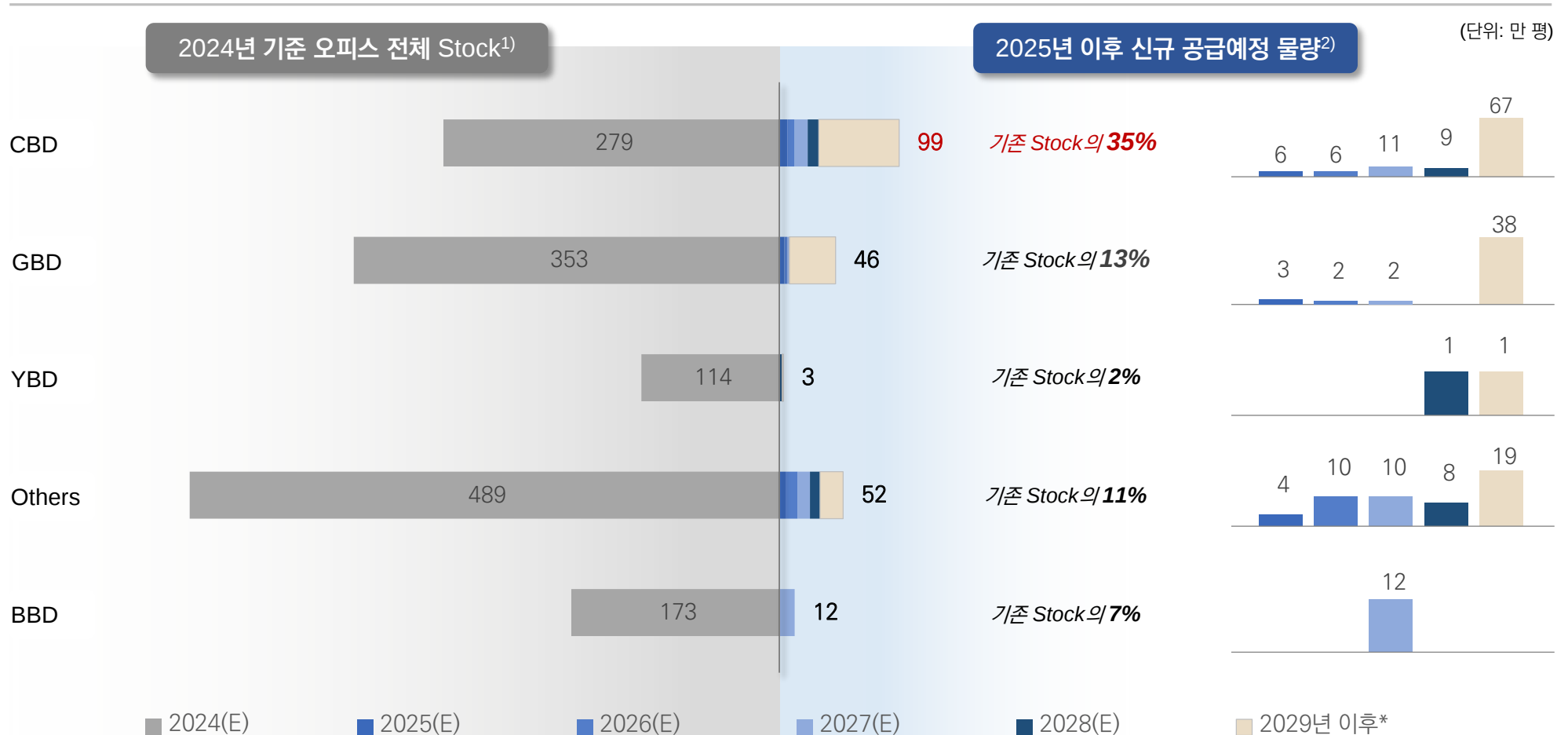
Source: KORAMCO

* 전체 연면적 중 오피스 면적

‘25년 이후 공급 예정된 오피스 물량 약 211만평, 그 중 CBD는 기존 Stock의 35%에 해당

- CBD는 재개발 사업지 내 신규 오피스 개발 계획으로, 주요 권역 중 가장 많은 신규 오피스 공급 예정
- GBD의 경우 '29년 이후 대규모 복합개발 예정, 반면 YBD는 향후 예정된 신규 공급 제한적

권역별 오피스 Stock 대비 신규 공급예정 물량



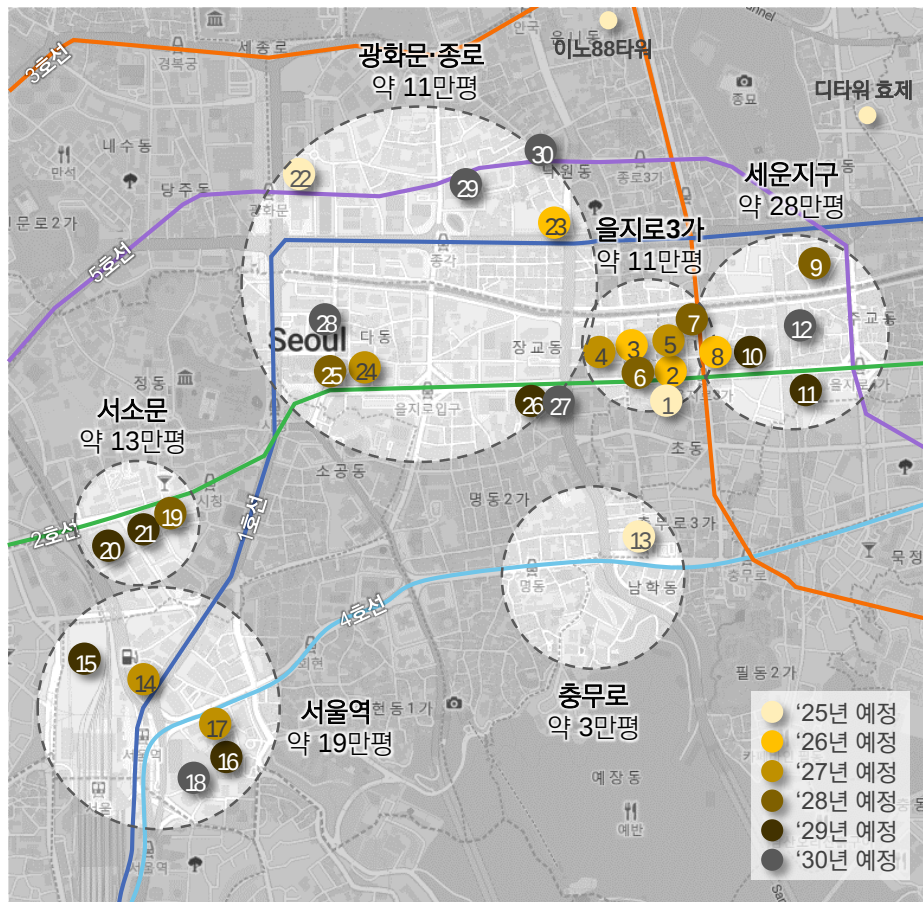
Note: 1) 기존 Stock 연면적은 오피스 면적을 의미
 복합개발) 경우 단지 전체 면적 대비 업무시설 면적 60%로 가정
 Source: 알스퀘어, KORAMCO

2) 2029년 이후 공급예정 물량에 공급시기 미정 물량 포함, 복합개발 예정된 일부 사례의(GBD: GBC, 서리풀 프로젝트, Others: 가양동 CJ공장부지, 복정역

CBD 내 재개발 사업 위주 신규 공급예정 사례 다수, 공급시기 연기로 '29년 이후 본격 증가 예정

- 개발 속도 정체로 기존 '27년 준공 목표 개발 건들은 '29년경부터 공급 예정, 대부분 사업계획 단계로 공급시기 유동적
- 서울역 및 세운지구 권역 내 대규모 임대 목적 오피스 집중 공급예정으로, 향후 임차인 유치 경쟁 심화 예상

CBD 내 세부 권역별 주요 공급예정 물량 (연면적 5천평 이상, '24년 10월 기준)



Note: 1) 상기 연면적은 계획안 기준으로 인허가 절차 및 사업의 진행에 따라 변동 가능
Source: KORAMCO, 알스퀘어

권역	No.	자산명	준공예정	연면적(평) ¹⁾	소유주	사업현황('24.3Q)
을지로 3가	1	Project 107 (초동)	임대 '25(E)	11,755	엠플러스	공사 마무리
	2	을지로3가 제12지구	임대 '26(E)	13,583	을지로75PFV	공사 초기
	3	을지로3가 제6지구	혼합 '26(E)	18,269	우림 AMC	공사 초기
	4	을지로3가 제1,2지구	혼합 '27(E)	20,416	IB네트웍스	공사예정
	5	을지로3가 제 10지구	임대 '27(E)	9,419	을지로95PFV	공사예정
	6	을지로3가 제9지구	혼합 '28(E)	8,355	을지로나인PFV	공사예정
	7	수표구역 재개발	사옥 '28(E)	35,335	트윈웍스PFV	공사예정
세운 지구	8	세운 제 3-2,3구역	임대 '26(E)	51,652	더센터시티삼차 외 1	공사예정
	9	세운 제4구역	N/A '28(E)	94,405	SH공사	공사초기
	10	세운 제 3-8,9,10구역	혼합 '29(E)	68,251	디블록	공사예정
	11	세운 제 6-3-3 구역	임대 '29(E)	18,771	더유니스타제삼차	공사예정
	12	세운 제 5-1,3구역	임대 '30(E)	40,601	세운5구역PFV	공사예정
충무로	13	충무로 남산N타워	임대 '25(E)	20,836	남산PFV	공사 중
서울역	14	봉래구역 제 3지구	임대 '27(E)	22,416	DDIV1호리츠	공사 예정
	15	서울역 북부 역세권개발	혼합 '29(E)	44,785	(주)서울역북부역세권개발	공사예정
	16	힐튼호텔 재개발	임대 '29(E)	103,422	YD427PFV	공사예정
	17	서울로타워, 메트로타워	임대 '29(E)	39,001	YD816PFV	공사예정
	18	양동지구 11,12지구	N/A '30(E)	15,631	한마루	공사예정
	서소문	19	서소문 제10지구	사옥 '27(E)	12,085	JB금융
20		서소문 제11,12지구	임대 '29(E)	36,040	시빅센터PFV	공사예정
21		서울역사대문 1·2-1지구	사옥 '29(E)	64,725	삼성생명	공사예정
광화문-종로	22	KT 광화문WEST 리모델링	사옥 '25(E)	20,829	KT	공사 중반
	23	공평 제 15,16지구	임대 '26(E)	43,433	공평15·16PFV	공사 초기
	24	무교다동 제 31지구	N/A '27(E)	9,098	이든센터럴PFV	공사예정
	25	무교다동 제 29지구	N/A '28(E)	8,321	포스코와이드 외 2	공사예정
	26	명동구역 제1지구	N/A '29(E)	13,682	캡스톤명동PFV	공사예정
	27	명동구역 제2지구	N/A '30(E)	14,287	KCHAM	공사예정
	28	TES빌딩 재개발	임대 '30(E)	18,523	코람코제157호	공사예정
	29	공평 제3지구	임대 '30(E)	-	키움자산운용	공사예정
	30	공평 도시정비형 재개발	N/A '30(E)	6,967	인사동PFV	공사예정

오피스 시장 Trend: ② 사옥마련을 위한 SI 투자자 참여 지속

KORAMCO

안정적인 Deal Closing을 위해 자금력 및 임차수요를 동반한 전략적 투자자(SI) 유치 중요성 증대

- 사옥 목적 투자의 SI들은 상대적으로 가격민감도가 낮아 기관투자자 대비 높은 거래 가격 기록
- 최근 우수한 실적을 기록한 게임사 및 AI기업들은 사옥 확보를 위해 주요 업무권역 내 지속 투자하는 추세

서울 주요 업무권역 내 SI투자자 참여 매입사례 (2022~2024년)

구분	2022		2023			2024	
	이마트 성수점	A+ 에셋타워	오토웨이타워	스케일타워	센터포인트 강남	T412	NH농협캐피탈빌딩
권역							
연면적	기타 (성수)	GBD	GBD	GBD	GBD	GBD	YBD
거래시기	대지면적 6,290평	9,050평	14,433평	14,942평	8,174평	7,982평	6,262평
매도자	'22.Q1	'22.Q2	'23.Q1	'23.Q3	'23.Q4	'24.Q1	On-going
매수자 (SI)	이마트	코람코자산신탁	이지스자산운용 (교직원공제회)	SK D&D	마스턴투자운용	한화자산운용	케이리츠투자운용
거래가격	미래에셋자산운용 KRAFTON	코람코자산신탁 두나무		타이거대체투자운용 HYUNDAI	F&F	Allerman	코람코자산운용(우협) (AI 스타트업)
평당가	약 1조 2,000 억원	4,300 억원	2,975 억원 (50% 수익증권 거래)	2,532 억원 (50% 수익증권 거래)	3,435 억원	3,277 억원	1,689 억원 (예정)
매입목적	-	4,750 만원/평	4,122 만원/평*	5,500 만원/평*	4,200 만원/평	4,100 만원/평	-
	사옥 마련	사옥 마련	사옥 마련	사옥 마련	사옥 마련	사옥 마련	사옥 마련

* 수익증권 매각 지분 고려하여 산정
Source: 알스퀘어, KORAMCO

물류센터 시장 Trend: ① NPL성 물류센터 거래 증가 (1/2)

신규 공급된 저온 물류센터 임차인 확보 실패에 따라 차입금 상환 어려움을 겪으며 EOD사례 증가

- 저온 물류센터에 대한 공급과잉 이슈로 인한 운용사 선매입 확약 취소 발생 및 임차인 확보 난이도 상승, 경·공매사례 증가
- 인천 및 경기 소재 저온 물류센터 위주 물량 다수, 저온 → 상온으로 전환 가능한 마케팅 사례 증가

(실물) 2024년 물류센터 경·공매 현황 (연면적 5,000평 이상)

자산명	SG로지스 물류센터	부산신항 이아스 물류센터	인천 석남 S&K물류센터	탑로지프로 북항 물류센터	KLKH1 물류센터	어반에이원 저온 물류센터	오류동 아라뱃길 저온 물류센터	삼성전자 이천센터	KORAMCO 푸드누리 이천공유플랫폼	분당 야탑동 물류센터
소재지	경기 안산 단원구	부산 강서 송정동	인천 서구 석남동	인천 서구 원창동	인천 서구 원창동	인천 서구 원창동	인천 서구 오류동	경기 이천 대월면	경기 이천 마장면	경기 성남 분당구
준공년도	'24년 3월	'15년 11월	'23년 6월	'23년 11월	'24년 3월	'23년 1월	'23년 3월	'23년 12월	'21년 3월	'23년 10월
연면적	14,518평	7,377평	44,943평	33,868평	8,315평	10,305평	13,566평	22,902평	13,071평	21,340평
규모	1/7F	B1/6F	B1/10F	B1/10F	B1/7F	B1/8F	B1/4F	B2/4F	B2/4F	B3/5F
창고유형	복합	저온	복합	저온	저온	저온	저온	상온	복합	저온
거래시기	On-going	On-going	On-going	On-going	On-going	On-going	On-going	'24.3Q	'24.2Q	'24.2Q
매도자	한승물류	이지스자산운용	SK로지스틱스	탑로지프로	KLKH1	어반콜드체인	칸서스자산운용	씨유로지스	푸드누리	헤리티지자산운용
매수자	-	-	-	-	-	-	-	페트라빌자산운용 (TKG태광)	코람코자산운용	이지스자산운용
거래가격 ¹⁾	1,266억원 (최저입찰가)	-	-	-	-	678억원 (최저입찰가)	967억원 (최저입찰가)	1,320억원	1,140억원	2,226억원
평당가	-	-	-	-	-	-	-	576 만원/평	872만원/평	1,043 만원/평
비고	공매 1회차	임차인 퇴거 이슈로 대주단 경매 신청	이화자산운용 선매입 취소, 쿠팡 40% 임차	공매 예정	공매 예정, GIC 일부 출자	공매 7회차 유찰	공매 4회 유찰	공매	공매 6회차 유찰, 감평액 대비 35%	공매

Note: 1) 유찰된 경우 현재 차수 최저 입찰가 기준이며, 낙찰된 경우 낙찰가 기준
Source: KORAMCO

물류센터 시장 Trend: ① NPL성 물류센터 거래 증가 (2/2)

KORAMCO

최근 3년간 상승한 공사비 및 금리에 따라 공사지연 사례 다수, 시공사/신탁사의 채무인수 증가

- 책임준공 약정 및 연대보증 사유로 시공사 직접 매입 사례 증가하며 유동성 확보 난항
- 최근 시공사 법정관리 신청하여 채준 미이행, 첫 신탁사 피소 사례 등장

(실물) 2024년 물류센터 책임준공 채무인수 사례

진행중							
자산명	평택 후사리 물류센터	인천 원창 C-2	별내ONE 물류센터	HIVE 군량 물류센터	평택R&R물류센터	원창동 SGC B-1,2	레이더스밸리 물류센터
							
소재지	경기도 평택시 청북읍	인천 서구 원창동	경기 남양주시 별내동	경기 이천시 대월면	경기 평택시 청북읍	인천 서구 원창동	경기 김포시 양촌읍
준공년도	'24년 10월 (예정)	'23년 12월	'23년 12월	'23년 9월	'24년 2월	'22년 11월	'24년 2월
연면적	21,753평	8,704평	14,700평	16,425평	43,271평	8,195평 / 8,386평	15,757평
규모	B2/3F	B1/7F	B2/7F	B2/4F	B4/5F	B1/6F , B1/6F	1/8F
창고유형	복합	저온	상온	복합	복합	저온	복합
거래시기	On-going	'24.2Q	'24.2Q	'24.2Q	'24.1Q	'24.1Q	-
매도자	보아스개발 ('24년 2월 계약 해지)	D&I코퍼레이션	윙은생각	SPC군량물류	알앤알물류	에이치인천북항물류	레이더스밸리
매수자	KB부동산신탁	웨스트사이드 로지스틱스	화성산업	DL건설	포스코 E&C	웨스트사이드 로지스틱스	한양산업개발
거래가격	1,090 억원	985억원	1,082 억원	1,259 억원	1,250 억원	834억원 / 753억원	610 억원
비고	• 시공사 새천년종합건설 채준 의무 미이행, 시공사 법정관리 신청 • 신탁사 채준 기한 도과, 채준 미이행 소송 제기	• 시공사 SGC이테크건설 책임준공 이행 • 자회사 설립 후 인수	• 시공사 우선매수권 매입	• 시공사 대위변제 • 공매 진행을 통한 자금 회수 진행 중	• 시공사 대위변제 • 시행사 경영권 확보 추진	• 시공사 SGC이테크건설 자회사 설립 후 책임준공 이행, 인수	• 시공사 책임임차 ('24년 2월)

Source: KORAMCO

물류센터 시장 Trend: ② 외국계 투자자 국내 물류센터 관심 지속

KORAMCO

장기적으로 견조한 펀더멘털을 보유한 상온 물류센터에 대한 외국계 자금 유입

- 투자시장이 얼어붙은 상황에도, 상온 물류센터에 대한 외국계 투자자 관심 및 자금 지속 유입
- 수도권 주요 입지의 상온 물류센터, 신용도 높은 우량 임차인의 장기 임대차, 자동화 설비 구축을 위해 넓은 단일 층 공간 선호

(실물) 외국계 투자자 물류센터 주요 거래사례 (2023.1Q~2024.3Q)

자산명	일죽면 방초리 물류센터	MQ로지스큐브 김포	김포 성광 물류센터	로지포트 이천	안성 대덕 물류센터	이천 다코넷 물류센터	성은리 물류센터 (A,B동)	CBRE GI 서이천 물류센터	이천 로지포트 (A,C동)	청라 로지스틱스센터
소재지	경기 안성시	경기 김포시	경기 김포시	경기 이천시	경기 안성시	경기 이천시	경기도 안성시	경기 이천시	경기 이천시	인천 서구
준공년도	2024년	2013년	2016년	2017년	2023년	2023년	2023년	2020년	2022년	2022년
거래시기	On-going	On-going	On-going	'24.4Q (예정)	'24.2Q	'23.4Q	'23.4Q	'23.2Q	'23.2Q	'23.1Q
연면적	11,097평	23,691평	9,075평	13,130평	117,614평	18,814평	18,273평	23,648평	16,346평	130,152평
규모	B2/3F	B1/4F	B1/4F	B2/4F	B1/3F (2개동)	B2/3F	B2/4F (2개동)	B1/4F	B1/4F	B1/10F
바닥면적 ¹⁾	2,915평	4,672평	1,648평	3,547평	18,495평	5,697평	3,285평	6,325평	2,690평	20,831평
창고유형		복합	상온	상온	상온	상온	복합	상온	복합	복합
매도자	(주)지디벨로프홀딩스	큐브인더스트리얼	DWS자산운용	DWS자산운용	자산그룹	다코넷	그래비티자산운용	CBRE GI	미래에셋자산운용	케이피로지스틱스PFV
매수자	HEITMAN	Blackstone	Blackstone	ESR KENDALL SQUARE	LaSalle	ESR KENDALL SQUARE	CapitaLand	mapletree	LaSalle	Brookfield
거래가격	-	-	800~900억원(예정)	764억원 (예정)	6,031 억원	1,143 억원	1,090 억원	1,448 억원	915 억원	6,590 억원
평당가	-	-	-	582만원/평 (예정)	514 만원/평	617 만원/평	597 만원/평	612 만원/평	560 만원/평	506 만원/평
Cap. rate	-	-	-	-	6.1%	5.1%	5.8%	4.9%	6.2%	6.8%
주요 임차인	100% 임대	GS네트웍스, CJ대한통운, 마켓컬리	쿠팡, SF익스프레스	메르세데스 벤츠 전용 아시아 물류사업장	다이소, 삼덕로지스, 용마로지스	다코넷	삼성코닝 어드밴스드클래스	쿠팡	롯데글로벌로지스	쿠팡

Note: 1) 물류센터별 바닥면적은 건축면적으로 기재 (1개동 기준)

Source: KORAMCO

시니어 하우징 시장 Trend: ① 상품력 강화된 시니어 하우징 증가 전망 KORAMCO

호텔 전문 운영사와 결합한 고급/임대형 시니어 레지던스 공급되는 추세

- 2015년 분양형 노인복지주택 폐지 이후 공급이 위축되었으나, 최근 롯데호텔을 중심으로 고급화/임대형의 신규 공급이 시작
- 향후 고급 시설+높은 수준의 서비스를 제공하는 High-end 또는 Masstige 시설+필수 서비스를 제공하는 대중형으로 양분화 전개 예상

최근 주요 신규 공급 및 공급예정 사례 ('24년 10월 기준)

구분	공급완료				공급 예정 ²⁾			
	KB골든라이프케어 평창카운티	더시그널하우스 청라	VL라우어	VL라티브	VL르웨스트	백운호수 푸르지오 숲속의 아침	춘천 노블파인스	위례 심포니아
								
위치	서울 종로구 평창동	인천 서구 청라동	부산 기장군	부산 기장군	서울 강서구 마곡동	경기 의왕시 학의동	강원도 춘천시 사농동	서울 송파구 장지동
시설 유형	요양시설	노인복지주택	노인복지주택	양로시설	노인복지주택	노인복지주택	노인복지주택	노인복지주택
준공연도	2006년 9월 (2023년 12월 리모델링)	2024년 1월	2022년 4월	2023년 10월	2025년 9월 (예정)	2025년 11월 (예정)	2025년 하반기 (예정)	2025년 12월
운영 개시일	2023년 12월	2024년 9월	2024년 12월 (예정)	2025년 2월 (예정)	2025년 10월 (예정)	2025년 11월 (예정)	2025년 하반기 (예정)	2026년 3월
운영 주체	KB골든라이프케어	(주)도타이	(주)롯데호텔앤리조트	자이S&D	(주)롯데호텔앤리조트	(주)엠디엠플러스	에스에이지원	SLP
연계 병원	세브란스병원	검단탑병원	라우어한방병원, 르메디센터		이대서울병원, 보바스기념병원	인근 의료시설용지 내 종합병원 개발 예정	협력 체계 미구축	협력 체계 미구축
세대 수	164 세대	139 세대	574 세대	408 실	810 세대	536세대	152 세대	115 세대
입주비용 ¹⁾	보증금: 3억 3,000만원 월 생활비: 약 370만원	보증금: 3억 3,320만원 월 생활비: 약 200만원	보증금: 4.2억~5.1억 월 생활비: 약 210~260만원	보증금: 4.5억~4.9억 월 생활비: 약 250~300만원	보증금: 6억 900만원 월 생활비: 약 330만원	보증금: 5억 7,000만원 월 생활비: 약 270만원	보증금: 2억 9,000만원 월 생활비: 약 200만원	보증금: 4억 500만원 월 생활비: 약 325만원
비고	Life 중심 Affordable형	Life 중심 Affordable형	Life 중심 Affordable형	Premium Assisted Care형	Premium Assisted Care형	Life 중심 Affordable형	Masstige 대중 케어형	Masstige 대중 케어형

Note: 1) 주력평형, 1인 기준. VL르웨스트의 경우 피트니스센터 이용료 제외한 금액 (입주자 월 14만원 수준)
Source: 각 시설별 홈페이지 및 입주자모집공고문

2) 공급예정 사례의 경우 사업의 진행에 따라 준공시기 및 운영 개시일 변동 가능

시니어 하우징 시장 Trend: ② OPCO 주도 케어형 시니어타운 증가 KORAMCO

기존 전기-중기 고령자 타겟 시설과 차별화된 후기고령자를 위한 케어형 주거시설 개발 추세

- '23년 케어닥은 주거형 하이엔드 요양시설 '케어홈'을 선보이며, 케어 서비스에 주거를 접목
- 최근 인베스코와 JV 결성 후 케어닥 운영 자산에 대한 인수를 추진 중

주요 OPCO 개요

	개요	• '18년 간병인 연결 플랫폼 설립 • '23년 주거형 하이엔드 요양시설 케어홈 개발 시작
	차별점	• 병원-집-시니어하우징을 통합적으로 연결하고자 시도
	특이사항	• 최근 인베스코와 JV 결성 • 인베스코, 현재 케어닥 운영 자산 인수도 추진 중
	향후 계획	• 현재 4개 지점 운영 중, '24년말까지 10호점 오픈 목표 • 향후 100호점까지 대규모로 개발 목표
	개요	• '21년 신영자산관리와 쓰시오리빙간 합병하여 출범 • 사업 기획부터 준공 후 운영관리 서비스 제공
	차별점	• 삼천리자산운용과 코리빙 매입형/개발형 사업 진출
	특이사항	• 매입형: 서초구 소재 건물 매입 후 코리빙 컨버전 • 개발형: 강남구 소재 부지 개발 후 시니어하우징 컨버전
	향후 계획	• 시니어 하우징 개발로 포트폴리오 확대 계획 • 위례 심포니아 시니어하우징 운영 예정
	개요	• '19년 설립, 방문요양 및 주간보호 등 돌봄 서비스 제공
	차별점	• 요양보호사 인력 양성을 위한 교육 시스템 마련
	특이사항	• SDAMC-TWG그룹과 업무협약 체결하여 함께 대규모 단지형 시니어하우징 개발·운영 예정
	향후 계획	• '25년 웰에이징 컨셉의 '케어링스테이' 및 주거-의료 인프라 결합한 너싱홈 '케어링빌리지' 론칭 계획

케어닥 '케어홈' 공급현황 ('24년 10월 기준)

자산명	배곧 신도시점 1	배곧 신도시점 2	송추포레스트점	용인 더퍼스트점
				
위치	경기 시흥	경기 시흥	경기 양주	경기 용인
시설 유형	양로시설	요양시설	양로시설	양로시설
준공년도	'23년 5월	'23년 5월	'23년 9월	'24년 6월
개관일	'23년 7월	'23년 7월	'23년 12월	'24년 7월
규모	1/6F	1/6F	B1/4F	B1/4F
정원 수	32	48	48	29
대지면적	647m ²	647m ²	975m ²	1,357m ²
연면적	1,818m ²	1,818m ²	1,940m ²	1,977m ²
비용 ¹⁾	300~350만원/월	-	300~350만원/월	400~430만원/월

Note: 1) 장기요양보험 제공분을 제외한 순수 본인 부담 금액, 계약의사 진료비/약제비, 이/미용비, 교통비 등 미포함
Source: 시설 홈페이지

Co-living 주거시장 Trend: ① 투자자 및 Player 다변화

글로벌 투자사 진입, 오퍼레이터-운용사 결합 등으로 시장 성장 가속화

- GIC, ICG(영국계 AMC), KKR 등 글로벌 투자회사 중심으로 신규 시설 개발 활발
- 오퍼레이터-운용사 결합 사례 증가 (MRGV-이지스,코람코 / 홈즈컴퍼니-ICG, 로컬스티치-이지스, 위브리빙-KKR 등)

주요 Co-living 오퍼레이터별 현황 ('24년 10월 기준)

구분	브랜드명	운용/책임임차	연관 AMC	시작연도	사업장 수	특징	비고 (신규시설 및 이슈)
그룹 주도형 (개발 중심)	ep	SK D&D	DDI (6)	2019년	11	• 자체개발사업 확대(개발~운영) • 부가서비스 극대화 전략	• GIC, 교직원공제회 등 투자 • '24년 용산(201실) OPEN • '25년 구로 온수동(600실) OPEN 예정
	Remark VILL	KT Estate KT리빙	KT (1)	2016년	6	• KT전화국 유휴부지 개발, IoT 특화 솔루션 적용 • 위탁관리 자회사 보유(KT리빙)	• '23년 부산역(445실) OPEN
	comontown	코오롱	-	2017년	3	• 다세대/빌라 등 소유자와 전대차계약	
	GOWELL HOMES	신영자산관리 SLP	ARA (2)	2017년	3	• 디벨로퍼 신영의 개발-시공-임대관리 총괄 • SLP: 신영그룹 전략적 출범시킨 계열사	
OPCO 주도형 (매입+개발 혼합)	mangrove	MRGV	이지스 (3)	2020년	5	• 관광호텔 등 매입/리모델링(2) • 개발사업으로 확장 (2)	• '23년 고성(15실) OPEN, 위케이션 컨셉 • 재동 코람코라이프인프라 주유소 부지 개발 추진
	HOMES	홈즈컴퍼니	캡스톤 (2)	2017년	12	• 개발/운영/중개까지 망라한 사업 영위 (중개법인이 기존건물 리모델링/운영으로 시작)	• '24년 수원(917실), G밸리가산(180실) OPEN • 영국계 자산운용사 ICG 투자(캡스톤)
	Local Stitch	로컬스티치	이지스 (1)	2013년	5	• 소규모 층단위 유휴공간 리노베이션 • 지역내 1인창업자 타겟 (코워킹/리테일 중심)	• '23년 누디트홍대(296실) OPEN (이지스레지던스)
	upflo	유니언플레이스	-	2018년	3	• 저평가된 노후 오피스 및 호텔 리모델링 • 호스텔브랜드(업플로우)와 사업 제휴	
	hey,	트러스테이	-	2022년	3	• 아놀자프롭테크 솔루션 기업 • KT리빙과 전략적 업무협약 체결	
	Life on 2.GATHER	패스트파이브	-	2019년	1	• 공유오피스 사업자 패스트파이브의 브랜드	
	Catit LIFE & STAY	우주프로퍼티	이지스 (1)	2019년	8	• 공유주거스타트업 우주프로퍼티매니지먼트 브랜드	• 한국산업단지공단 출자 산업단지환경개선펀드 우협 선정 (가산동 임대형기숙사, w/ 이지스)
	WEAVE VILLAGE	위브리빙	LB (1)	2024년	1	• KKR과 홍콩계코리빙업체 위브리빙 국내진출	• 1호점 더스테이트선유호텔 리모델링
AMC 주도	dears	자이S&D 우미에스테이트	이지스 (2)	2021년	2	• 이지스자산운용 코리빙 브랜드 • 최근 오퍼레이터 교체(스티븐스 → 우미)	• 24년 디어스명동(112실) 매각 (홈즈컴퍼니-ICG)
					63	약 1.1만실 규모	

Source: KORAMCO

04. 주요 AMC 비교

주요 AMC 비교 | 유형별 운용 규모

9월까지 부진했던 투자시장 여건 때문에 운용규모 증가도 대체로 부진

- 대기업/금융 계열사로는 삼성, 신한, KB 등 / 독립계는 당사 및 캡스톤, 이지스 등이 운용자산 증가

(단위: 조원)

구분	기업 스폰서 (대기업)						금융 계열사				독립계			
	삼성	한화	SK	신세계	롯데	현대	신한	KB	NH농협	미래에셋	코람코	이지스	마스턴	캡스톤
리츠	AUM													
	'20	-	-	1.5	1.6	0.1	1.8	-	0.5	0.3	10.2	0.7	0.6	-
	'21	-	-	4.7	2.4	0.6	2.9	0.4	0.7	0.3	12.5	0.8	0.4	0.04
	'22	0.7	0.7	5.3	2.4	0.6	3.9	1.3	0.9	0.6	14.5	1.3	0.6	0.04
	'23	0.8	0.7	5.4	2.3	0.6	4.1	1.3	0.9	0.6	14.8	1.7	0.5	0.40
	'24.8	0.7	0.7	5.4	2.3	0.6	+0.4 4.5	+0.2 1.5	0.9	0.6	+0.4 15.3	1.7	0.5	0.04
상장 리츠														
	• 삼성FN	• 한화리츠	• SK리츠 • 디앤디 플랫폼	• (상장예정)	• 롯데리츠		• 신한알파 • 서부터엔디 • 신한글로벌 액티브	• KB스타	• NH프라임 • NH올원	• 미래에셋 글로벌	• 이리츠 • 라이프인프라 • 코람코더원	• 이지스밸류 • 레지던스	• 마스턴 프리미어	
부동산 펀드	설정액													
	'20	5.4	3.0			2.2	1.6	3.7	0.7	8.2	4.1	16.6	4.2	3.0
	'21	6.4	3.3			2.3	1.8	4.3	1.1	8.4	4.9	18.2	5.7	2.6
	'22	9.6	3.7			2.6	5.3	4.9	1.1	8.6	5.3	22.0	7.8	3.7
	'23	12.9	3.7			2.2	6.1	5.8	1.0	8.8	5.8	24.3	8.8	4.3
	'24.9	+2.3 15.2	3.6			2.1	+0.9 7.0	+0.3 6.1	1.0	+0.9 9.7	+0.2 6.0	+1.2 25.6	8.7	+0.3 4.6
유형별 전략														
	그룹사 보유 우량 자산의 편입, 그룹 및 계열사 장기임차로 안정적 배당, 그룹내 신성장섹터 및 산업자산 편입						높은 딜소싱 역량, 다양한 자금조달 방안 활용, 계열사 활용한 임차 솔루션				적극적인 자산운용(Active, Value-add), AMC 책임 운용, 투자기법 고도화, 주주 친화적 운용 (주주환원 극대화)			

* 리츠정보시스템 및 금융투자협회, 각사 IR 자료 기준

주요 AMC 비교 | 분기별 주요 거래

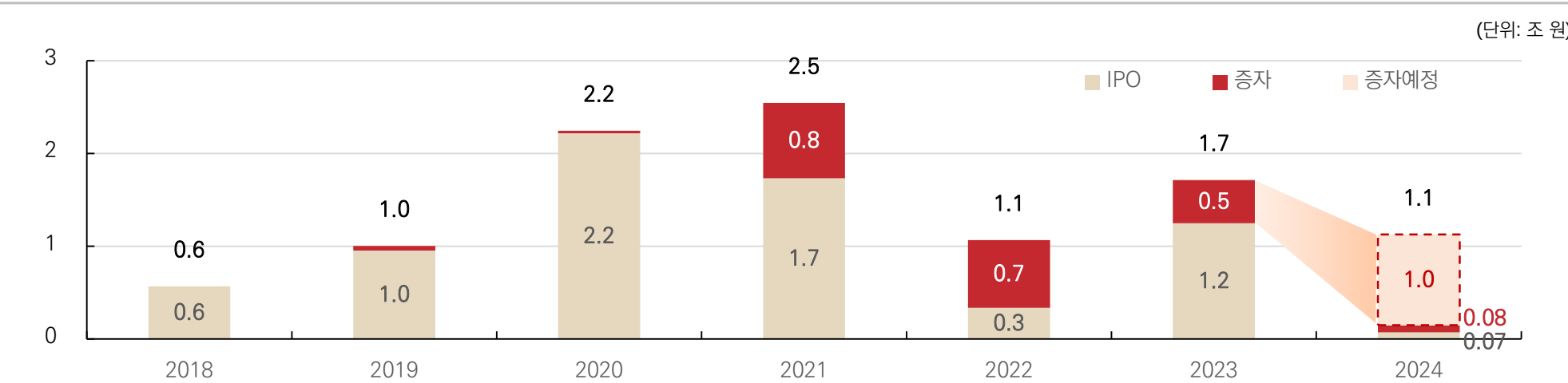
구분		1Q	2Q	3Q	4Q (예정)
투자 시장	호 텔	총 4.3 조	4.4 조	7.1 조	
	리테일				
	물 류				
	오피스				
주요 거래	오피스	0.6 0.9 2.7 - 아크플레이스 (코람코/ 7,917억) ▲ - 메트로타워 (이지스/ 4,156억) - 서울로타워 (이지스/ 3,099억) - 케이스퀘어시티 (퍼시픽/ 3,070억)	0.7 2.1 1.4 - 아이콘역삼 (캡스톤/ 2,043억) - GS건설서초타워 (신한리츠/ 2,023억)	0.8 0.6 1.0 4.7 - 더에셋강남 (삼성SRA/ 11,042억) - 장교한화빌딩 (한화리츠/ 8,080억) - 골든타워 (캐피탈랜드/ 4,408억) - 씨티스퀘어 (신한리츠/ 4,281억) - 한샘 상암사옥 (그래비티/ 3,200억) - 하나금융그룹강남 (하나신탁/ 2,820억)	0.9조 0.7조 0.5조 0.4조 0.4조 0.4조 0.3조 0.2조 0.2조 0.1조 - 돈의문D타워 (NH농협/ 우협) - 남산스퀘어 (HDC자산운용/ 우협) - 수송스퀘어 (디앤디/ 우협) - 코레이트타워 (한토신/ 우선매수권) - 미래에셋증권여의도사옥(우리금융/우협) - 정동빌딩 (누빈/ 우협) - 센터플레이스 (HL리츠/ 우협) - 더익스체인지서울 (코람코/ 우협) ▲ - 명동N빌딩 (디앤디/ 우협) - NH농협캐피탈빌딩 (코람코/ 우협) ▲
	물 류	0.6 0.9 2.7 - 피벗로지스 화성센터 (이지스/2,120억) - 운수리물류센터 (스타로드/1,491억) - 오산물류센터 (퍼시픽/ 1,250억)	0.7 2.1 1.4 - 대덕물류센터 (라살/ 6,031억) - 인천석남현신물류 (이지스/ 5,850억) - 분당야탑물류 (이지스/ 2,226억)	0.8 0.6 1.0 4.7 - 이천부필리물류 (페트라빌/ 1,320억) - 브릭화성물류4 (LB/ 1,180억)	0.9조 0.7조 0.5조 0.4조 0.4조 0.3조 0.2조 0.2조 0.1조 부천내동 복합물류(그래비티/ 선매입)
	리테일	-	-	0.8 0.6 1.0 4.7 더샐서울숲쇼핑몰 (GRE파트너스/1,121억)	
	호 텔	0.6 0.9 2.7 - 티마크그랜드호텔 명동(그래비티/2,282억) - 신라스테이광화문 (신한리츠/ 2,890억)	0.7 2.1 1.4 그랜드하얏트서울 (인마크/ 7,300억)	0.8 0.6 1.0 4.7 - 콘래드서울 (ARA코리아/ 4,150억) - L7 강남 (롯데리츠 / 3,300억)	0.9조 0.7조 0.5조 0.4조 0.4조 0.3조 0.2조 0.2조 0.1조 - 머큐어엠버서더 서울홍대 (JB/ 우협) - 해운대 L7호텔 (한투신탁/ 우협)
	기 타	0.6 0.9 2.7 [B/F] 삼성SRA GSF3호 (해외/ 1조) KB부동산대출 (2,000억) [복합] 북정역세권 개발 (코람코) ▲	0.7 2.1 1.4 [B/F] 삼성SRA DPF3호(담보대출/ 1조) 삼성SRA DCMF3호(PF대출/ 1조) 삼성SRA KDF1호(대출형/ 1,500억) 캡스톤대출플랫폼 (3,940억) 우정사업본부(파인트리,유진/각 1,500억)	0.8 0.6 1.0 4.7 [B/F] 코람코 우선주리츠 (1,500억) ▲ 코람코 Debt Milti 펀드 (200억) ▲	0.9조 0.7조 0.5조 0.4조 0.4조 0.3조 0.2조 0.2조 0.1조 [B/F] NPS 대출펀드 (6,000억) NPS 코어플랫폼펀드 (7,500억)

Source: 알스퀘어, KORAMCO R&S. 2024.9월말 기준

올해 4Q 신규자산 편입 활발해 상장리츠 자산규모 성장 예상

- 10월 이후 대기업 그룹사 상장 리츠 신규자산 편입 활발 (삼성, 롯데, 한화, SK, NH 등)
- 올해 신규 상장은 1건(1.2조, '신한글로벌액티브')이었으나 증자 포함 총 3조원 가량 증가 예상

2024년 하반기 상장리츠 유상증자 진행 현황

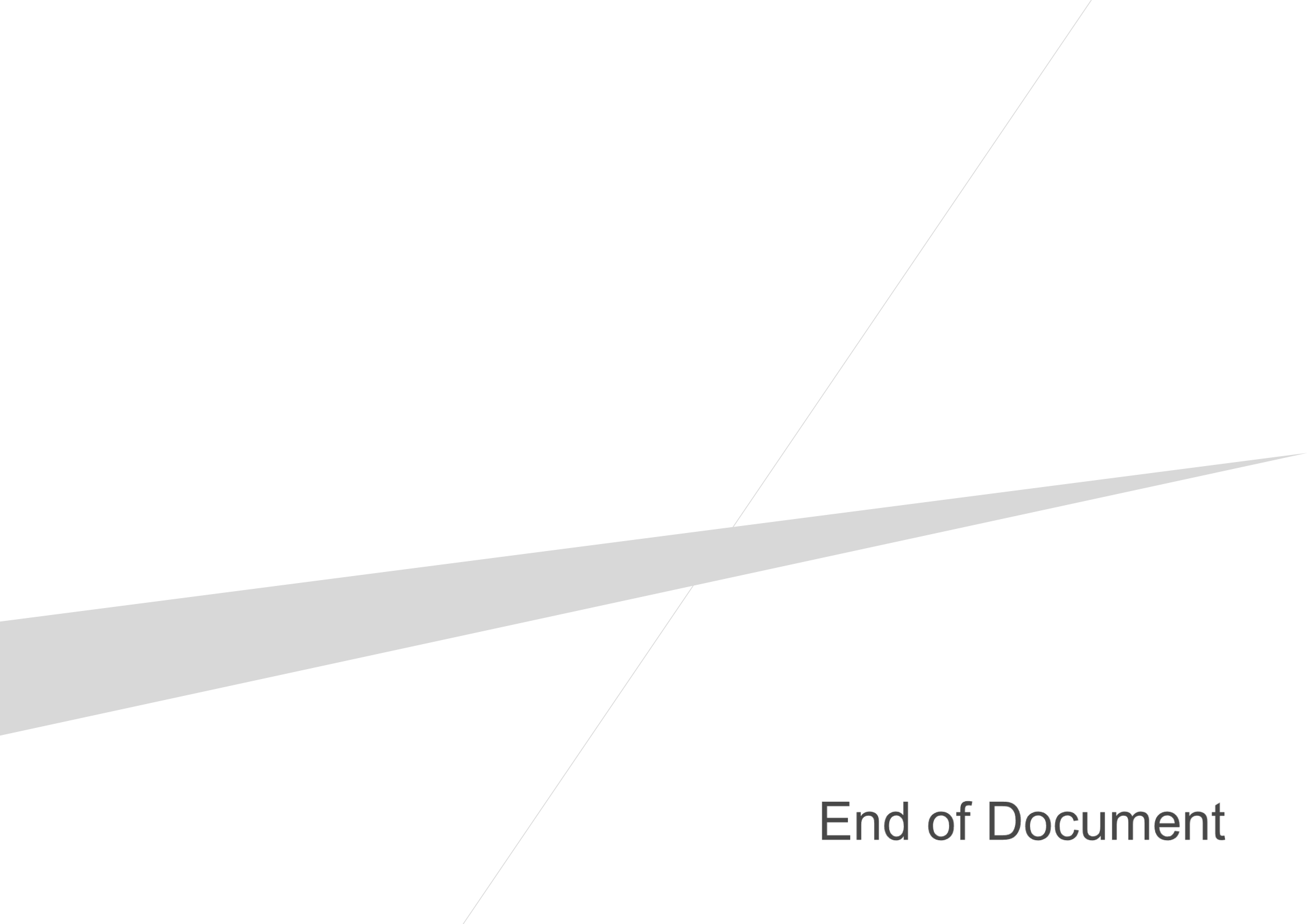


구분	결정 공시일	발행가액 확정일	신주 상장일	증자비율	목표 모집금액	편입자산
삼성FN리츠	'24.6.26	'24.9.4	'24.10.7	18%	642 억원	삼성화재 판교사옥
코람코라이프인프라리츠	'24.8.8	'24.10.1	'24.10.29	10%	400 억원	DF빌딩 우선주
이지스레지던스리츠	'24.8.7	'24.9.26	'24.10.30	30%	328 억원	-
신한알파리츠	'24.8.28	'24.10.23	'24.11.14	37%	1,905 억원	GS건설 서초타워 / 씨티스퀘어
롯데리츠	'24.9.11	'24.10.30	'24.11.22	19%	1,640 억원	L7 강남
한화리츠	'24.9.13	'24.11.6	'24.11.29	154%	4,736 억원	한화 장교빌딩
디앤디플랫폼리츠	'24.10.10	'24.11.25	'24.12.18	37%	706 억원	명동N빌딩
NH프라임리츠			미정 (추진 중)			돈의문D타워

Source: 각 사 홈페이지, NH투자증권 리서치본부

섹터별 동향 및 전망 | Cautious Optimism on a Bumpy Road KORAMCO

	OFFICE	LOGISTICS	HOUSING
Space Market	제한적인 GDP 성장률, 기업 임차수요 영향 기업들의 비용절감 이슈, 임차수요 부정적 영향 3분기 연속 공실률 상승 IT 및 주요 기업 감평, 권역 외 이전 사례 관찰 타 권역 대비 집중된 CBD 신규 공급 공사비 상승 등으로 인한 지연 가능성 존재, 모니터링 필요	임차 수요 성장세 둔화, 시장 양극화 공실률 상승, 저온/서부권 시장 위축 심화 착공 연기 다수 및 신규 인허가 감소 어려운 개발 환경, 초과공급 단계적 해소 기대	신규 주택공급 부족 지속 인허가, 착공, 분양 등 주요 지표 부정적 정부 부동산 관련 규제 강화 고령화에 따른 시니어 하우스 수요 증가 초고령사회 진입, 액티브 시니어 증가
Capital Market	투자활동 회복 관찰, 거래량 전년 상회 예상 SI 중심에서 일반 기관으로 수요자 확대 제한적인 가격 조정, Core자산 선호 우량자산 경쟁 치열, 가격 조정폭 제한적 금리 하락에 따른 투자시장 회복 기대 규모 및 권역을 고려한 투자전략 수립 필요	충분히 가격 조정된 자산에 관심 증대 M/L 확보, 상온 및 코어자산 중심 거래 해외 투자자 관심 증가 저평가된 자산을 투자 기회로 시장 참여 국내 기관투자자 투자 활동 증가 기대 기관투자자 참여로 인한 시장 유동성 증가 기여	수도권-지방 주택시장 양극화 수도권(아파트) 주택가격 상승, 지방은 저점 가격 유지 시니어 하우스 초기 시장 형성 단계 보험사, 운용사, OPCO의 시장 참여 증가
Outlook	25년 공실률 소폭상승 예상 기업경기 악화로 인한 일부 공실 증가 오피스 개발 전략 차별화 임차인 만족도 향상을 위한 차별화 전략 필요 (ex. 브랜딩, 어메니티 등)	운영 효율화를 위한 중심센터 수요 증가 센터 운영 효율화를 위한 지역 내 거점 센터 수요 증가 예상 공급 감소에 따른 수요 회복 기대 신규 인허가 감소, 착공 연기 및 지연으로 인한 공급 감소 예상	정부규제 강화, 공급 감소로 향후 주택가격 상승 기대 금리인하 및 정부 규제 완화 시 주택시장 회복 예상 수요 대비 부족한 공급, 성장 가능성 높은 시니어 하우스 전략적 접근 및 투자 시점 신중히 고려 필요



End of Document