

2022.04.12



Daishin Research Center

Daishin Research

Morning Meeting Brief

2022.04.12



섹터	제목	작성자
REITs	[Global REIT Tracker] US REITs 시장의 두 가지 우려, 코로나와 모기지 금리 상승	배상영

REITs

배상영. sangyoung.bae@daishin.com

US REITs 시장의 두 가지 우려 코로나와 모기지 금리 상승

- 지난주 미국 리츠는 -0.53% 하락하며 연초 대비 -3.9%의 성과를 기록. 주식 시장 대비 상대적으로 아웃퍼폼하고 있으나, 섹터 별 성과 차이는 큰 편. 올해 들어 조정 폭이 컸던 인프라 섹터가 +4.4%(YTD -6.5%), 셀프 스토리지 섹터는 +2.3%(YTD +2.2%), 데이터 센터 섹터는 +1.5%(YTD -9.8%) 상승한 반면, 올해 들어 리오프닝 기대감으로 견조한 모습을 보였던 숙박&리조트 섹터는 지난 한 주에만 -10.1%(YTD -3.1%), 오피스 -5.2%(YTD -1.2%) 하락
- 리오프닝 섹터의 큰 하락은 새로운 변이의 출현과 중국 상하이의 봉쇄 연장 등이 주가에 반영된 것으로 추정. 그러나, 관련 지표들은 코로나에 대한 우려가 주가에 반영된 수준이 다소 과도함을 시사. 미국 내 코로나19 확산 추세는 안정적이며, 여행객 데이터는 2019년의 90% 수준을 유지하고 있고, STR의 주간 RevPar 는 펜데믹 이전 수준 대비 5%가량 증가한 수준. 상반기 리오프닝 섹터에 대한 긍정적인 시각을 유지.
- 장기적으로 부동산 시장에 영향을 줄 수 있는 변화로 미국 모기지 금리가 5%를 상회한 것. 실제로 프레디맥 30년 모기지 금리가 지난 주 4.72%까지 상승. 2019년 11월(월간 기준)이후 최고치다. 불과 1년 전인 2021년 3월 3.17% 수준이었고, 2021년 1월 첫째 주 2.65%로 사상 최저치 수준이었음을 고려하면 가파른 상승세다.
- 그러나, 현재 주택 시장 상승은 금융위기 이후 누적된 구조적인 공급 부족, 꾸준한 신규진입 수요를 바탕으로 하고 있다는 판단. 높아진 모기지 금리, 향후 원자재 및 인력 수급 정상화로 늘어나는 공급량은 상승세 둔화에 기여할 것으로 기대되나, 현재의 모기지 금리 레벨이 주택 가격의 변곡점이 되기는 어려울 것. 3월 NAHB 주택 시장지수는 79를 기록, 2020년 11월 90에 비하면 11Point 하락한 수준이나, 금융위기 이전 최고치가 2005년 6월 72임을 고려하면 여전히 높은 수준이다(코로나19 이전 최고 기록은 98년 12월 78). 오히려 오미크론 확산으로 인한 공급차질로 전월비 주택가격 상승폭이 1월 확대