

장기전략리서치부
미래산업팀

뉴스클리핑

분야	내용
부동산	<p>코로나 성장주로 떠오른 '물류'...부동산 시장서도 '신바람' (조선비즈)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 올해 상반기 대규모 물류센터 공급이 있었음에도 수도권 물류센터 평균 공실률은 오히려 4.2%포인트 하락 • 비대면 문화 확산과 풀필먼트 업체들의 물류창고 수요 증가가 가장 큰 이유
인프라	<p>블랙스톤, 미국 철도회사 캔자스시티서던 입찰 참여 (Blackstone, GIP make takeover bid for Kansas City Southern, WSJ)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 블랙스톤과 글로벌 인프라스트럭처 파트너스가 미국의 철도회사 캔자스시티서던 인수를 위한 입찰에 참여 • 미국과 멕시코를 잇는 노선망을 운영하는 회사로 180억 달러의 기업가치를 보유
원자재	<p>'투자 대가'들은 금 샀다...버핏, 2분기 은행·항공 팔고 금광회사 편입 (파이낸셜뉴스)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 코로나 팬데믹 이후 워런 버핏 같은 투자 대가들은 은행주와 국채 비중 줄이고 성장주와 금 사들여 • 블랙록, 뱅가드 등 글로벌 자산운용사들도 2분기에는 성장주 비중을 높인 것으로 나타나
벤처캐피탈	<p>빌 게이츠가 투자한 퀴텀스케이프, SPAC 통해 상장 추진 (Another electric car SPAC—but with Bill Gates, NYT)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 빌 게이츠와 폭스바겐이 투자한 전기차 배터리 업체 퀴텀스케이프가 SPAC과의 33억달러 규모의 인수합병 발표 • 퀴텀스케이프와 SPAC의 딜은 연말 정도에 완료될 예정
인수합병	<p>소프트뱅크, 틱톡의 인도사업 부문 인수 검토 (SoftBank is said to consider bid for TikTok in India, Bloomberg)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 소프트뱅크가 틱톡의 인도 비즈니스 인수를 추진 • 지오 인포콤, 바르티 에어텔 등 현지 이동통신사와 함께 공동 인수 방안을 논의

구분	BM	상승률					
		5일	1개월	3개월	6개월	1년	YTD
부동산	FTSE EPRA/NAREIT Global REITs Index (TR)	-2.1	-0.7	-4.9	-9.4	-17.7	-19.6
인프라	S&P Global Infrastructure Index (TR)	-0.5	-1.2	-4.5	-2.6	-11.1	-16.3
프라이빗 에쿼티	S&P Listed Private Equity Index (TR)	-2.6	-0.8	-0.6	5.9	-4.0	-12.3
헤지펀드	Hedge Fund Research Global Hedge Fund Index	-0.2	0.5	3.6	1.9	4.3	1.5
원자재	S&P GSCI Index (TR)	-7.0	-3.7	1.4	-6.9	-31.1	-35.4

주: 2020.09.08 기준
자료: Bloomberg, 대신증권 Research Center

프롭테크 벤처 투자와 IPO 러쉬(rush)

- 프롭테크(Proptech)는 부동산(Property)과 기술(Technology)의 합성어로, 부동산 산업에 4차 산업 혁명 기술들을 접목시킨 신산업 분야를 일컫는다. 부동산 산업의 고질적 병폐로 지적되는 정보의 비대칭성과 이로 인한 비효율을 개선해주기 때문에 그 수요가 빠르게 늘고 있다.
- 글로벌 프롭테크 벤처 투자 총액은 2015년 44억 달러에서 2019년 101억 달러로 두 배 넘게 증가했으며, 코로나 19로 투자 여건이 악화되었음에도 불구하고 2020년 상반기에만 이미 49억 달러를 넘어섰다.
- 평균 딜(deal) 사이즈도 2015년 1,012만 달러에서 2020년 상반기 2,760만 달러로 크게 증가했다. 프롭테크 스타트업 생태계 성숙도가 높아짐에 따라 시드/엔젤 단계 투자는 줄고, 실제 제품과 서비스를 시장에 출시하는 기업에 투자하는 시리즈 B 단계 이상의 투자가 늘고 있기 때문이다.
- 부동산 산업의 밸류체인(value chain)은 투자/자금조달, 개발/건설, 중개/임대, 관리로 나뉘는데, 이 중 중개/임대와 관리 분야가 전체 투자 금액의 83%를 차지하고 있다. 특히 진입장벽이 낮고 개인 소비자들의 주거용 부동산 거래를 이어주는 O2O 플랫폼 위주로 대규모 투자가 이루어져 왔다. 기업가치 10억 달러 이상의 유니콘으로 성장한 글로벌 프롭테크 기업 22개 중에서도 주거용 부동산 중개와 관리 플랫폼이 12개이다.

그림 1. 부동산 산업의 밸류체인(Value Chain)



자료: 대신증권 Research Center

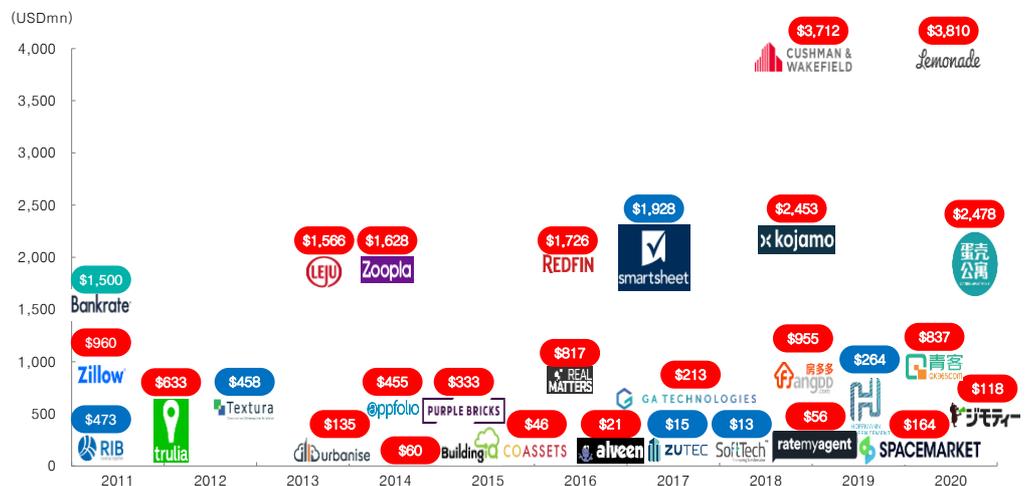
- 벤처 투자 증가와 유니콘의 성장에 따라 기업공개(IPO)를 통한 투자 회수 사례도 증가하는 추세이다. 프롭테크 스타트업 1세대로서 미국의 대표적인 주택 거래 플랫폼 질로우(Zillow)가 2011년 나스닥에 상장한 이후, 후발주자인 레드핀(Redfin) 역시 2017년 나스닥에 상장했다. 상장 이후 주가 상승률이 각각 400%, 200% 수준이다. 2015년 상장한 부동산 관리 소프트웨어 개발사 애플리오(AppFolio)의 주가 상승률은 1,000%가 넘는다.
- 최근 3년간은 10억 달러 이상의 대규모 IPO가 늘고 있다. 2018년 미국의 부동산 개발/건설 프로젝트 관리 소프트웨어 기업 스마트시트(SmartSheet), 핀란드의 주거용 부동산 개발 및 임대 기업 Kojamo가 상장했고 현재까지 200%, 100%가 넘는 주가 상승률을 기록했다.
- 올해에는 1월 중국의 아파트 임대 플랫폼 Danke Apartment를 시작으로 7월에는 소프트뱅크가 투자한 주택 보험 기업 레모네이드(Lemonade), 8월에는 중국의 최대 규모 주택 거래 플랫폼 Beike를 운영하는 Ke Holdings까지 세 개의 기업이 10억 달러 넘는 가치로 미국 증시에 상장했다. 단, 잇따른 거래 사고 발생으로 Danke Apartment를 비롯한 중국의 아파트 임대 플랫폼들은 공모가 대비 주가가 하락했다.

표 1. 주요 프롭테크 기업 상장 이후 주가 추이

기업	국가	상장일	티커	공모가	현재가	상승률(%)
AppFolio	미국	2015-06-26	APPF	\$12.00	\$151.70	1,164
Zillow	미국	2011-07-22	Z	\$16.00	\$83.44	422
SmartSheet	미국	2018-04-27	SMAR	\$15.00	\$48.54	224
Jimoty	일본	2020-02-10	TYO:7082	¥1,000	¥3,030	203
Redfin	미국	2017-07-28	RDFN	\$15.00	\$45.15	201
Kojamo	핀란드	2018-06-15	HEL:KOJAMO	€ 8.50	€ 19.46	129
Ke Holdings	중국	2020-08-13	BEKE	\$20.00	\$45.44	127
Lemonade	미국	2020-07-02	LMND	\$29.00	\$47.27	63
Fangdd	중국	2019-11-01	DUO	\$13.00	\$7.11	-45
Q&K International Group	중국	2019-11-05	QK	\$17.00	\$8.25	-51
Danke Apartment	중국	2020-01-17	DNK	\$13.50	\$5.82	-57

주: 현재가는 09.07 기준
 자료: 대신증권 Research Center

그림 2. 최근 프롭테크 기업의 10억 달러 이상 규모 IPO 증가 추세



자료: CB Insights, 대신증권 Research Center

- 현재 상장이 예정된 기업들 중에서는 콘테크(Contech, Construction+Tech)라 불리는 개발/건설 분야의 유니콘 기업이 눈에 띈다. 비상장 프롭테크 기업 중 기업가치 순으로 3위까지가 주택 거래 중개 플랫폼이고 이들 중 두 개는 중국 기업인데, 그 다음으로 밸류가 높은 기업인 콘테크 기업 프로코어(Procore)가 상장 예정이다. 중국의 아파트 임대 플랫폼에 대한 회의론이 대두됨에 따라 당분간 이들의 상장이 어려울 것으로 예상되는 가운데 거대 콘테크 유니콘의 상장은 시장의 이목을 집중시키기에 충분하다.
- 프로코어(Procore)는 부동산 개발과 건설 과정을 모니터링하고 관리할 수 있는 클라우드 기반의 소프트웨어 플랫폼을 개발한 회사로 기업가치가 50억 달러에 이른다. 2월 말 미국 증권거래소에 IPO 관련 서류를 제출했으나 코로나 19로 심사가 미뤄져 상장 일정이 연기되고 있다.
- 부동산 개발에 필요한 금속 3D 프린팅 기술을 보유한 미국 기업 데스크탑 메탈(Desktop Metal)은 SPAC과의 합병을 통해 주식 시장에 데뷔한다. 기업가치는 25억 달러 수준으로 알려지며, Trine Acquisition Corp와의 인수합병 신고서를 제출한 상태이다.
- 국내에서도 프롭테크 분야에서 다수의 스타트업들이 나타났지만 아직까지 상장 케이스는 없었다. 그런데 국내 최대 공유 오피스 기업인 패스트파이브가 7월 상장예비심사 청구서를 제출하고 연내 상장을 목표로 하고 있다.
- 위워크의 상장 실패로 공유 오피스의 성장성에 대한 시장의 의문이 제기되기도 했지만, 패스트파이브와 스파크플러스 등 국내 공유 오피스 기업들은 위워크와는 차별화된 사업 전략으로 수익성을 지속 개선함과 동시에 낮은 수준의 공실률을 유지하고 있다. 또한 코로나 19 이후 오피스 분산 수요가 증가하면서 신규 입점 문의는 더 늘고 있는 상황으로, 국내 공유 오피스 시장 규모는 지속 확대될 것으로 예상된다. 공유경제의 새로운 역사를 써나갈 국내 스타트업들의 행보에 귀추가 주목된다.

표 2. 국내외 상장 예정 프롭테크 기업

(단위: USDmn)

분류	기업	국가	개요	기업가치	상장예정일	방식	현재 진행 과정
개발/건설	Procore	미국	클라우드 기반의 부동산 개발 관리 플랫폼	5,000	연기	IPO	코로나 팬데믹으로 상장 일정 연기
개발/건설	Desktop Metal	미국	부동산 개발에 필요한 금속 3D 프린터	2,500	미정	SPAC	Trine Acquisition Corp(SPAC) 인수합병 신고서 제출
관리	Porch.com	미국	수리, 이사 등 토탈 홈(Home) 케어 서비스	523	미정	SPAC	PropTech Acquisition(SPAC) 인수합병 신고서 제출
중개/임대	패스트파이브	대한민국	국내 최대 공유오피스	233	미정	IPO	7월 상장예비심사 청구서 제출

자료: CB Insights, 대신증권 Research Center

Compliance Notice

금융투자업규정 4-20 조 1 항 5 호사목에 따라 작성일 현재 사전고지와 관련한 사항이 없으며, 당사의 금융투자분석사는 자료작성일 현재 본 자료에 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다. 당사의 금융투자분석사는 본 자료의 작성과 관련하여 외부 부당한 압력이나 간섭을 받지 않고 본인의 의견을 정확하게 반영하였습니다. (작성자: 미래산업팀)

본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 Research Center 의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 동 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.
