NH투자증권

대체투자(Alternative Investment)

클라우드+AI 성장이 견인하는 데이터센터 수요

Oracle이 클라우드 시장 성장 수혜에 대한 강한 자신감을 표현하며 새로운 하이퍼스케일러로 부상. 클라우드 시장 성장과 AI 수요 확장이 데이터센터 수요를 견인하는 가운데 원활한 보급을 위한 발빠른 인프라 구축의 중요성이 부각될 전망

정연우 (글로벌 인프라/기후금융)
02)2229-6539, yw.jeong@nhqv.com
홍지환 (글로벌 리츠/CRE)
02)768-7939, jhhong@nhqv.com
강창엽 (글로벌 사모)
02)750-5598, cykang@nhqv.com

기준금리 인하 기대감 지속, 리츠/인프라 지수 동반 상승

9월 둘째 주 글로벌 리츠 지수 총 수익률 +1.01%. 8월 미국 CPI(소비자물가지수)가 시장 예상치에 부합하자 기준금리 인하 기대감을 바탕으로 리츠 지수 상승

글로벌 인프라 지수 총 수익률 +1.22%. 기준금리 인하 기대감이 지속되는 가운데, 운송, 오일&가스 미드스트림 섹터가 강세를 기록하며 인프라 지수 호성과 주도

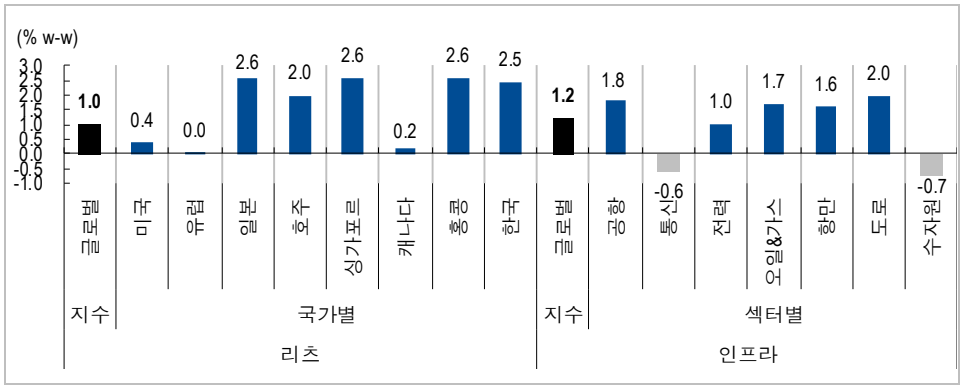
클라우드+AI 성장이 견인하는 데이터센터 수요

클라우드 시장 성장세가 가속화하며 데이터센터 확장 국면 지속. 클라우드 시장 내 상위 사업자인 Amazon, Microsoft, Google은 증가하는 수요에 대응하기 위한 공격적인 투자로 전 세계 데이터센터 시장 성장을 주도

지난주 Oracle이 클라우드 시장 성장 수혜에 대한 강한 자신감을 표현하며 새로운 하이퍼스케일러로 부상. 대형 계약을 통해 확보된 워크로드는 결국 데이터센터 용량 확보로 이어질 전망이며, 가파른 클라우드 시장 성장이 지속적인 투자를 이끌 것으로 예상

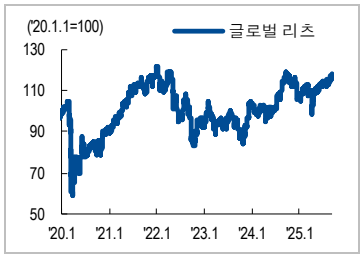
확장하는 AI 수요 또한 데이터센터 시장의 구조적인 성장을 주도. 전 세계 데이터센터 운영 용량 중 AI 수요를 처리하는 비중은 11%에 불과하나 최근 AI 데이터센터에 대한 수요가 급증하는 점을 감안하면 해당 비율은 상승할 전망. 다만 복합적인 요인이 데이터센터 공급의 장애물로 작용하는 가운데 발빠른 인프라 구축의 중요성이 지속적으로 부각될 것

대체투자 자산군별 총 수익률 지수(주간 성과, 1W%)



주: 2025년 9월 12일 종가 기준; 자료: Nareit, Bloomberg, NH투자증권 리서치본부

글로벌 리츠 지수(Nareit Global)



글로벌 인프라 지수(DJB Global)

리츠/인프라 총수익률 지수와 투자의견

섹터	수익률 (1W%)	수익률 (YTD%)	투자 의견 (12M)
글로벌 리츠	+1.01	+9.54	확대
글로벌 인프라	+1.22	+12.54	확대

주: 2025년 9월 12일 종가 기준

C/O/N/T/E/N/T/S

I. Weekly Issue: 클라우드+AI 성장이 견인하는 데이터센터 수요..... 3

II. 주간 상장 대체투자 시장 동향..... 5

III. NH Global REITs MP (Model Portfolio)..... 7

IV. 주간 글로벌 리츠 데이터..... 8

V. 주간 글로벌 인프라 데이터..... 11

VI. 주요 대체투자 ETF 성과..... 14

I. Weekly Issue: 클라우드+AI 성장이 견인하는 데이터센터 수요

온프레미스에서 클라우드로 변화하는 IT 인프라 구축 방식

클라우드 시장 성장세가 가속화하며 데이터센터 확장 국면이 이어지고 있다. 과거 기업들은 자체적으로 운영하는 형태의 온프레미스(On-Premise) 데이터센터 위주로 IT 인프라를 구축해왔다. 다만, 디지털화 트렌드가 전개되고 데이터센터가 대형화 및 고도화되면서 개별 기업이 데이터센터를 직접 구축하는 데에 더욱 많은 노력이 필요해졌다. 그에 따라 CSP(Cloud Service Provider)가 제공하는 **클라우드 서비스를 사용하는 방식이 비용 효율성과 확장성을 동시에 충족하는 대안으로 부상**했다.

엔터프라이즈에서 클라우드로 데이터센터 수요 전환

현재 전 세계에서 운영 중인 데이터센터 용량의 절반 이상은 클라우드 수요를 처리하고 있다. 이는 앞서 언급했듯 최근 IT 인프라 수요의 성격이 단순한 서버 호스팅이나 기업 내부 전산망 운영을 넘어 CSP가 제공하는 클라우드 서비스 중심으로 재편되고 있기 때문이다. **기업들은 엔터프라이즈 데이터센터를 구축하며 발생하는 초기 투자 비용을 줄이는 대신 필요에 따라 확장이 가능한 클라우드 인프라를 활용**함으로써 급변하는 디지털 환경에 대응하고 있다.

클라우드 기업의 공격적 투자가 데이터센터 시장 성장 주도

클라우드 시장 내 상위 사업자인 **Amazon, Microsoft, Google은 증가하는 수요에 대응하기 위한 공격적인 투자로 전 세계 데이터센터 시장 성장을 주도**하고 있다. 지난 2021년 928억달러 수준이었던 글로벌 CSP들의 클라우드 시장 매출은 3년 만에 두 배 가까이 성장했다.

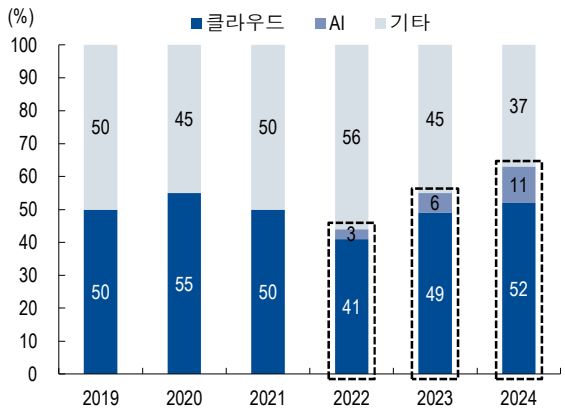
새로운 하이퍼스케일러로 부상한 Oracle

한편, 지난주 미국 클라우드 기업 **Oracle이 클라우드 시장 성장 수혜에 대한 강한 자신감을 표현하며 새로운 하이퍼스케일러로 부상**했다. Oracle은 실적 발표를 통해 직전 분기 기준 RPO(수주잔고)가 전년 대비 359% 증가했다고 밝혔으며, FY25 기준 102억달러인 클라우드 서비스 OCI의 매출액이 빠르게 성장해 FY30에는 1,440억달러에 이를 것으로 전망했다.

클라우드 시장 성장이 지속적인 데이터센터 투자 이끌 것

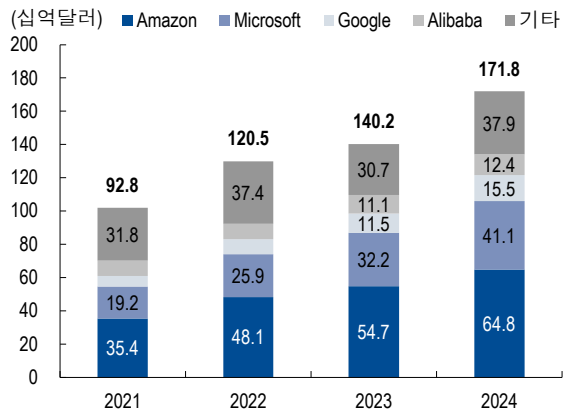
또한 Oracle은 직전 분기 다수의 고객과 대형 클라우드 계약을 체결했다고 밝혔는데, 그중 하나는 OpenAI와의 3,000억달러 규모 계약으로 파악된다. 대형 계약을 통해 확보된 워크로드는 결국 데이터센터 용량 확보로 이어질 전망이며, **가파른 클라우드 시장 성장이 Oracle을 포함한 하이퍼스케일러들의 지속적인 투자를 이끌 것으로 예상**한다.

그림1. 글로벌 데이터센터 수요 구성: 클라우드 + AI 비중 성장



자료: DCByte, NH투자증권 리서치본부

그림2. 클라우드 시장 성장 가속화



자료: Gartner, NH투자증권 리서치본부

AI 확장도 데이터센터 시장 성장에 기여

확장하는 AI 수요 또한 클라우드 수요와 함께 데이터센터 시장의 구조적인 성장을 주도하고 있다. 2024년 기준 전 세계 데이터센터 운영 용량 중 AI 수요를 처리하는 비중은 11%에 불과하다. 다만 최근 생성형 AI와 LLM(대형언어모델)의 확산으로 GPU 서버 중심으로 가동되는 AI 데이터센터에 대한 수요가 급증하는 점을 감안하면 해당 비율은 지속적으로 높아질 전망이다.

신규 공급보다 빠르게 늘어나는 공급 예정 물량

2024년 전 세계 데이터센터 신규 공급 용량은 약 13GW로 전년 대비 30% 증가했으며, 이는 2019년과 비교하면 2.2배 늘어난 수준이다. 다만 같은 기간 건설 중인 용량과 건설이 확정된(Committed) 용량은 각각 4배, 7배 가까이 늘어나며 **공급 속도가 수요를 따라잡지 못하는 모습**이다.

데이터센터 보급 위한 발빠른 인프라 구축 중요성 부각될 것

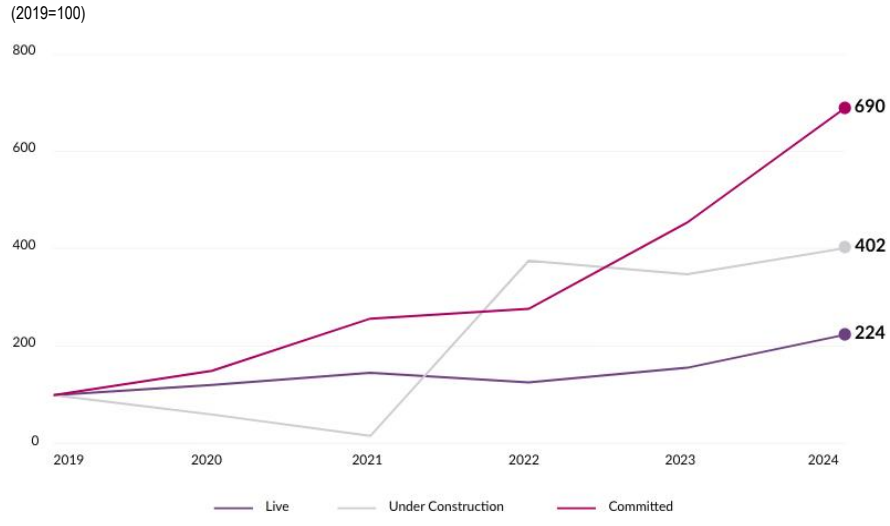
전력망 제약, 발전소 부족, 부지 확보 및 인허가 지연 등 복합적인 요인이 활발한 공급의 장애물로 작용하고 있다. 올해 들어서도 클라우드 확산과 AI 워크로드의 급증으로 대형 데이터센터 투자 계획이 연일 등장하는 가운데, **데이터센터의 원활한 보급을 위한 발빠른 인프라 구축의 중요성이 지속적으로 부각될 전망**이다.

그림3. 데이터센터 비교: 클라우드 vs AI

	클라우드 및 웹 서비스	AI 훈련	AI 추론
주요 목적	웹 미디어 호스팅 및 전달	AI 모델 훈련	AI 모델 사용
사용 사례	비디오 스트리밍	LLM(대형언어모델) 개발	AI 챗봇(ex. ChatGPT), 생성형 AI 사용
컴퓨팅 구조	CPU 중심	GPU 중심	CPU, GPU 혼합
최적화 목적	지연 시간 최소화	대규모 병렬 연산을 통한 컴퓨팅 성능 최대화	처리 성능 및 효율성 최대화
처리 데이터	정형화/비정형화된 데이터 (컨텐츠, 미디어, 웹페이지 등)	대용량의 비정형화된 데이터 (텍스트, 이미지 등)	대용량의 개인화된 요청 (검색 쿼리 및 맞춤 요구)

자료: IEA, NH투자증권 리서치본부

그림4. 전 세계 데이터센터 공급 지표: 공급보다 수요가 더욱 빠르게 성장하는 중



주: IT 용량(Load) 기준
자료: DCByte, NH투자증권 리서치본부

II. 주간 상장 대체투자 시장 동향

글로벌 리츠

글로벌 리츠 한 주간 총 수익률 +1.01%

지난 **한 주간 글로벌 리츠 지수는 +1.01%의 총 수익률**을 기록했다. 8월 미국 CPI(소비자물가지수)가 시장 예상치에 부합하자 기준금리 인하 기대감을 바탕으로 상승했다. 캐나다, 영국, 독일을 제외한 국가별 리츠 지수가 일제히 상승했으며 미국 리츠 시장 내에서는 데이터센터, 오피스, 산업용 리츠가 강세를 보였다.

미국 아파트 리츠 단기 조정 있었으나, 신규 공급 급감이 실적 성장의 기반이 될 전망

미국 아파트 리츠는 2Q25 실적 발표 이후 단기 주가 조정을 받았으나, 8월부터 회복세로 전환했다. 조정의 배경은 공급 과잉 여파로 성수기(2Q~3Q) 임대료 상승세가 예상보다 일찍 둔화된 것이었다. 하반기 임대료 성장 기대치가 낮아지며 단기 실적 모멘텀이 약화되었고 주가도 하락 압력을 받았다. 그러나 중장기적으로는 **신규 공급 급감이 실적 성장의 기반이 될 전망**이다. 착공 데이터에 기반한 추산에 따르면 3Q25가 분기당 10만호 이상의 물량이 공급되는 마지막 구간이 될 것으로 보이며, 2026년 30만호, 2027년 23만호 수준으로 신규 공급은 급감할 예정이다. 이러한 공급 축소는 2026~2027년 미국 아파트 리츠 실적 성장을 뒷받침하는 핵심 동력이 될 가능성이 크다.

선벨트 아파트의 수급 구조 변화가 뚜렷

고용 둔화 우려 있지만, 공급이 고용 변수보다 더 중요

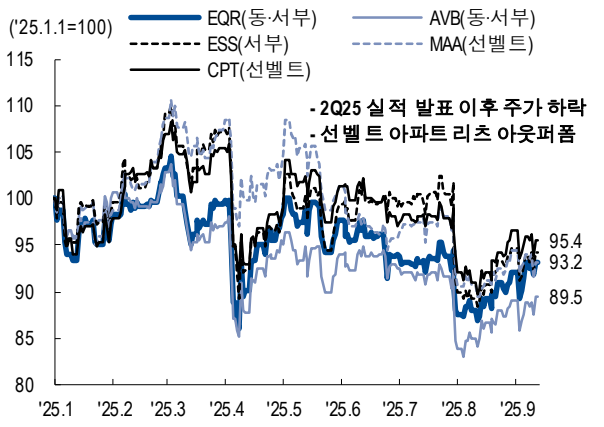
실물 시장에서는 동·서부 해안 도시의 아파트 임대시장이 상대적으로 양호한 모습을 보이고 있다. 반면 선벨트 지역은 공급 부담이 여전히 크고, 임대 인센티브 지급도 높은 수준을 유지하고 있다. 그럼에도 **선벨트 지역의 아파트 수급 구조 변화가 훨씬 뚜렷**하다. 신규 공급 감소폭이 동·서부 대비 크고, 고용 증가와 가구 형성 속도 또한 선벨트 도시가 압도적으로 높다. 최근 **미국 고용 둔화 우려가 부각되고 있지만, 과거 사례를 보면 임대료와 임차율(Occupancy) 개선에는 공급이 고용 변수보다 더 큰 영향**을 미쳐왔다. 단기적인 부담 요인은 존재하지만, 향후 선벨트 아파트 시장이 가장 큰 수급 전환점을 맞게 될 것으로 예상한다.

글로벌 인프라

글로벌 인프라 주간 총 수익률 +1.22%

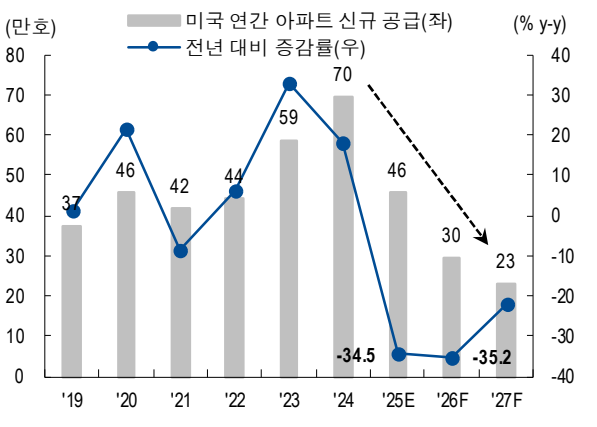
지난 **한 주간 글로벌 인프라 지수는 +1.22%의 총 수익률**을 기록했다. 미국의 기준금리 인하 기대감이 지속되는 가운데, 운송(공항, 도로, 항만), 오일&가스 미드스트림 섹터가 강세를 기록하며 인프라 지수 호성과를 주도했다.

그림5. 미국 주요 아파트 리츠 주가 추이



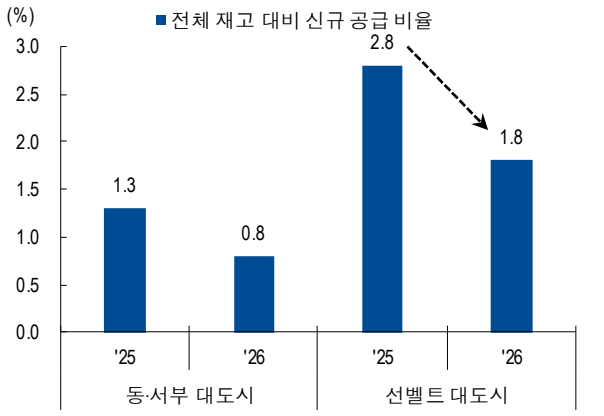
자료: Bloomberg, NH투자증권 리서치본부

그림6. 미국 아파트 신규 공급 2027년 23만호까지 감소할 전망



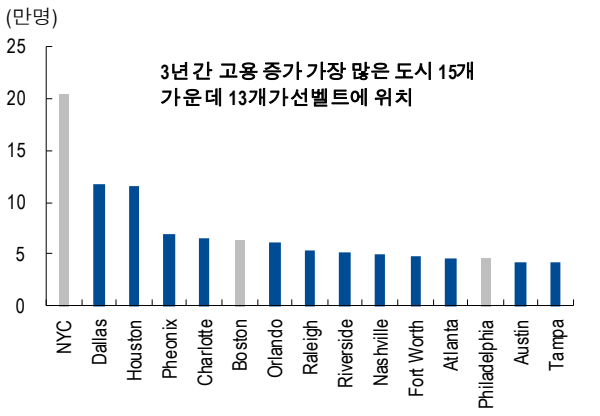
자료: CoStar, NH투자증권 리서치본부

그림7. 선벨트 대도시 아파트의 신규 공급 감소폭 매우 큰 편



자료: CoStar, NH투자증권 리서치본부

그림8. 미국 도시별 2025~2027년 고용 증가 전망치

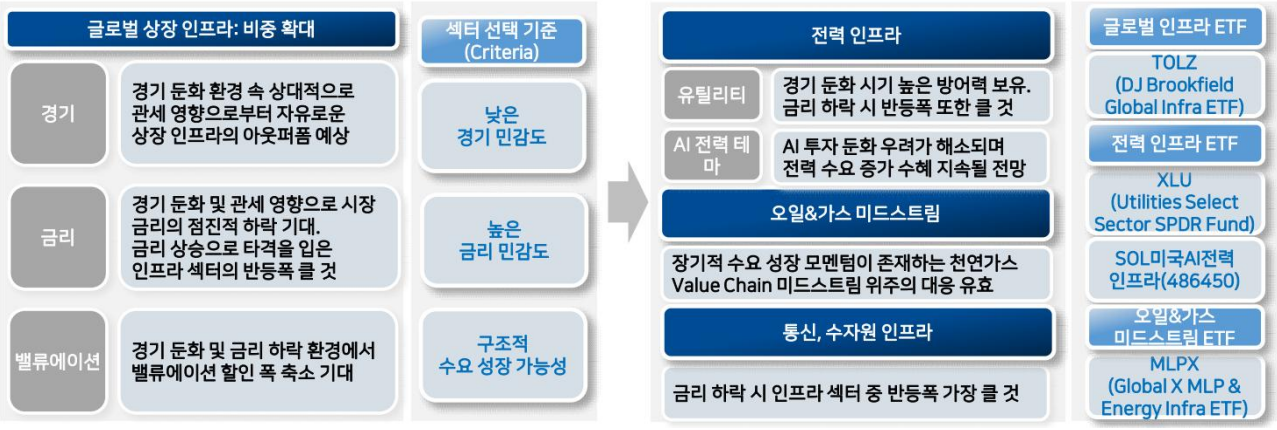


자료: Witten Advisors, NH투자증권 리서치본부

그림9. 2025년 글로벌 리츠 투자 유망 국가/섹터 및 투자 포인트 요약

주: REOC(Real Estate Operating Company)=부동산 운영 기업; 자료: NH투자증권 리서치본부

그림10. 2025년 글로벌 인프라 투자 유망 섹터 및 투자 포인트 요약



자료: NH투자증권 리서치본부

III. NH Global REITs MP(Model Portfolio)

NH Global REITs MP 총 수익률 +63.87%

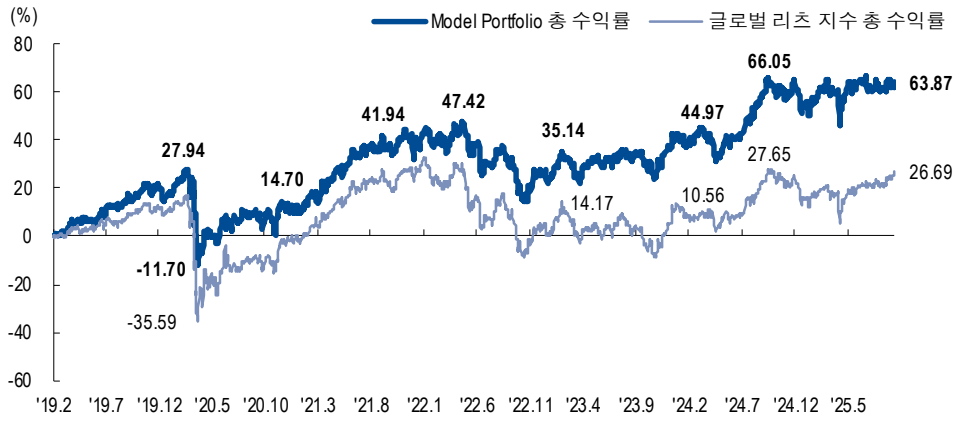
NH Global REITs MP는 +0.40%의 주간 성과를 내며 설정일(2019년 1월 31일) 이후 +63.87%의 총 수익률을 기록했다. 포트폴리오 편입종목 가운데 CICT(싱가포르 혼합형), EQIX(미국 데이터센터), FCT(싱가포르 리테일)가 각각 3.54%, 1.93%, 1.72% 상승한 반면 AMH(미국 주거용), CPT(미국 아파트)는 각각 2.07%, 1.66% 하락하며 MP 성과에 부정적으로 작용했다.

미국 선벨트 아파트 리츠 CPT

미국 아파트 리츠 중에서는 선벨트 지역에 집중 투자하는 CPT(Camden Property Trust)를 최선호주로 제시한다. 현재 선벨트 아파트 임대 시장은 공급 과잉을 겪고 있지만, 상장 리츠 주가는 현재보다 미래를 반영한다는 점에서 개선 가능성이 높은 지역에 주목할 필요가 있다. 특히 향후 12개월 실적을 가늠할 수 있는 임대 스프레드(Rental Spread) 개선 폭이 CPT에서 가장 크게 나타나고 있으며, 임대 인센티브 사용이 타 리츠 대비 적다는 점도 긍정적이다. 고용 둔화 리스크가 존재하더라도 공급 축소 효과가 수요 감소를 충분히 상쇄할 것으로 예상되는 바, 실적 개선이 나타날 가능성이 높다.

글로벌 리츠 지수 대비 +3,718bp

그림11. NH Global REITs MP와 글로벌 리츠 지수 총 수익률 추이 비교



주: 2025년 9월 12일 종가 기준, MP설정일 2019년 1월 31일; 자료: Nareit, Bloomberg, NH투자증권 리서치본부

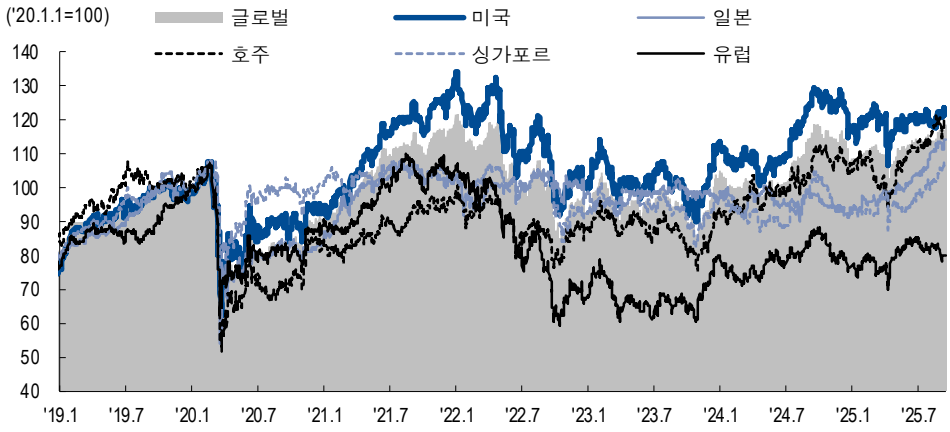
그림12. NH Global REITs MP 편입 종목 및 총 수익률 리스트

국가	섹터	티커	종목명	시가총액 (십억원)	배당률 (12MF%)	총 수익률 (1W%)	종목별 편입일	편입 이후 총 수익률(%)	비고
미국	주거용(조립식)	SUI US	Sun Communities	22,589	3.20	+0.14	'25.08.04	+4.59	
	주거용(단독주택)	AMH US	American Homes 4 Rent	17,545	3.52	-2.07	'23.06.01	+3.96	
	주거용(아파트)	CPT US	Camden Property Trust	16,246	3.84	-1.66	'25.02.10	-5.53	
	헬스케어	WELL US	Welltower	156,841	1.75	+0.78	'21.11.17	+98.23	
	산업용	PLD US	Prologis	148,626	3.50	+1.50	'22.05.02	+5.62	
	산업용	EGP US	Eastgroup Properties	12,362	3.71	-0.73	'25.01.06	+1.66	
	데이터센터	EQIX US	Equinix	107,148	2.38	+1.93	'22.06.06	+11.77	
	셀타워	AMT US	American Tower	126,821	3.40	-1.63	'24.01.08	+2.29	
	리츠 우선주 ETF	PFFR US	InfraCap REIT Preferred	147	7.56	+1.69	'22.08.01	+27.05	
싱가포르	혼합형	CICT SP	CapitaLand Integrated	19,247	4.38	+3.54	'22.09.13	+33.16	
	리테일	FCT SP	Frasers Centrepoint	5,226	5.07	+1.72	'22.09.13	+23.38	
독일	주거용(아파트)	VNA GY	Vonovia	35,950	4.62	-1.31	'24.11.14	-1.60	
NH Global REITs MP(Model Portfolio)					3.66	+0.40		+63.87	

주1: 2025년 9월 12일 종가 기준, MP설정일 2019년 1월 31일; 주2: 국가별/종목별 차등 비중 적용, 전체 포트폴리오 비중: 리츠 비중 100%, 현금 비중 0%
자료: Bloomberg, NH투자증권 리서치본부

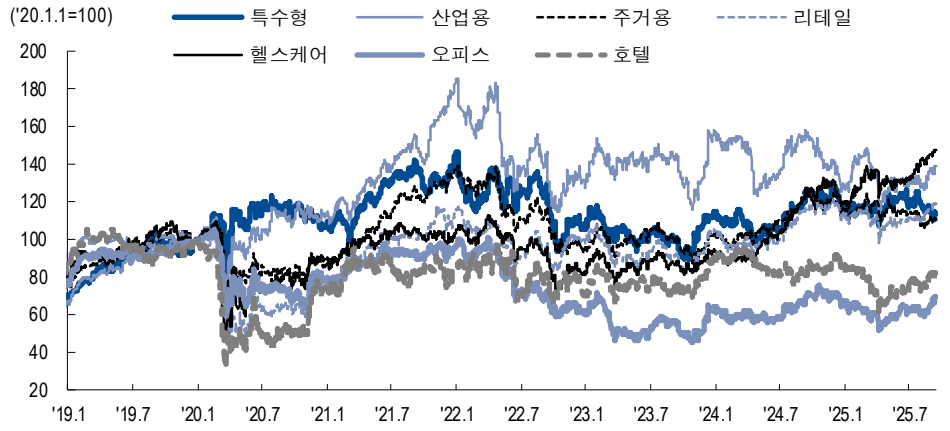
IV. 주간 글로벌 리츠 데이터

그림13. 국가별 리츠 총 수익률 지수(Total Return Index)



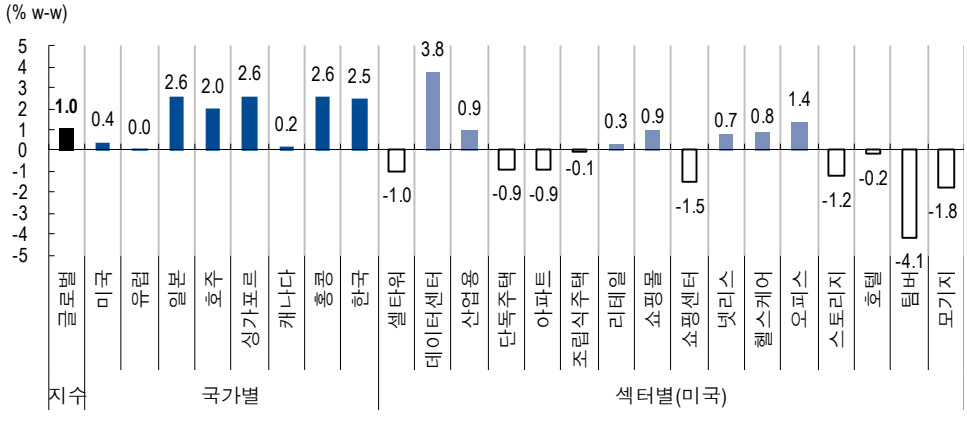
주: 2025년 9월 12일 종가 기준; 자료: Bloomberg, NH투자증권 리서치본부

그림14. 미국 리츠 섹터별 총 수익률 지수(Total Return Index)



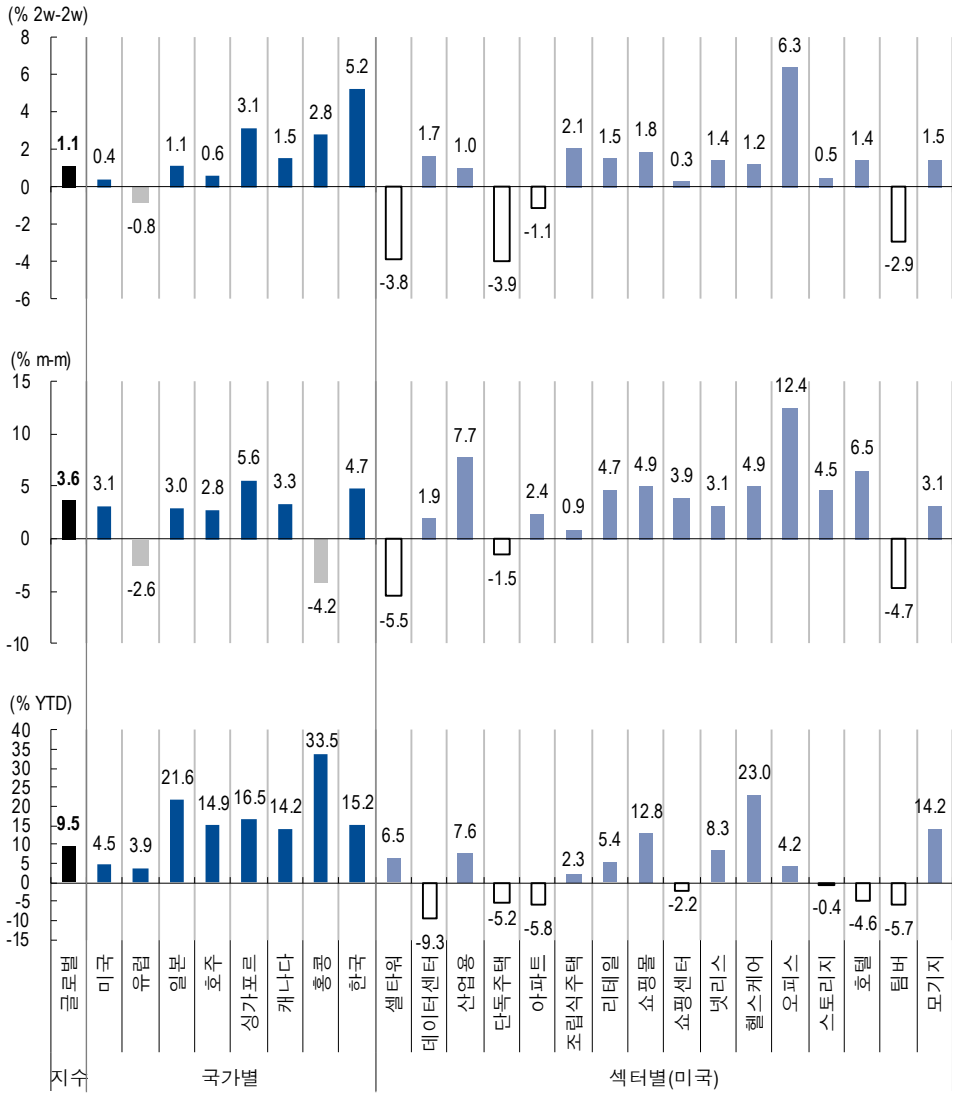
주: 2025년 9월 12일 종가 기준; 자료: Bloomberg, NH투자증권 리서치본부

그림15. 국가별/섹터별(미국) 리츠 지수 총 수익률(1주간)



주: 2025년 9월 12일 종가 기준; 자료: Bloomberg, NH투자증권 리서치본부

그림16. 국가별/섹터별(미국) 리츠 지수 총 수익률(2주간, 월간, 2025년 연초 대비)



주: 2025년 9월 12일 종가 기준
자료: Bloomberg, NH투자증권 리서치본부

그림17. 글로벌 리츠 국가별 총 수익률 지수(Total Return Index)

구분	지수	현재가	1W%	2W%	1M%	3M%	1Y%	3Y%	2025 YTD%
글로벌	FTSE EPRA/Nareit Global REITs TR	3,635.27	1.01	1.11	3.63	4.46	0.60	13.62	9.54
미국	FTSE EPRA/Nareit US TR USD	1,627.00	0.38	0.42	3.11	2.51	-3.62	6.73	4.50
유럽	FTSE EPRA/Nareit Developed Europe TR	4,323.11	0.03	-0.84	-2.57	-3.03	-7.45	2.71	3.95
일본	FTSE EPRA/Nareit Australia TR AUD	2,563.75	2.58	1.08	2.95	10.47	16.50	8.99	21.61
호주	FTSE EPRA/Nareit Australia TR AUD	2,151.47	1.98	0.58	2.77	7.33	10.97	38.20	14.92
싱가포르	FTSE EPRA/Nareit Singapore TR LCL	3,433.19	2.60	3.13	5.60	13.05	5.77	4.62	16.55
캐나다	FTSE EPRA/Nareit Canada TR LCL	3,808.91	0.18	1.50	3.31	6.05	-0.85	11.00	14.18
홍콩	FTSE EPRA/Nareit Hong Kong TR LCL	5,307.53	2.58	2.78	-4.20	5.37	22.72	-13.34	33.52
한국	S&P Korea REIT TR	127.10	2.45	5.22	4.72	6.00	-0.23	0.06	15.18

주1: 국가별 시가총액 규모 내림차순
주2: 2025년 9월 12일 종가 기준
자료: Bloomberg, Nareit, NH투자증권 리서치본부

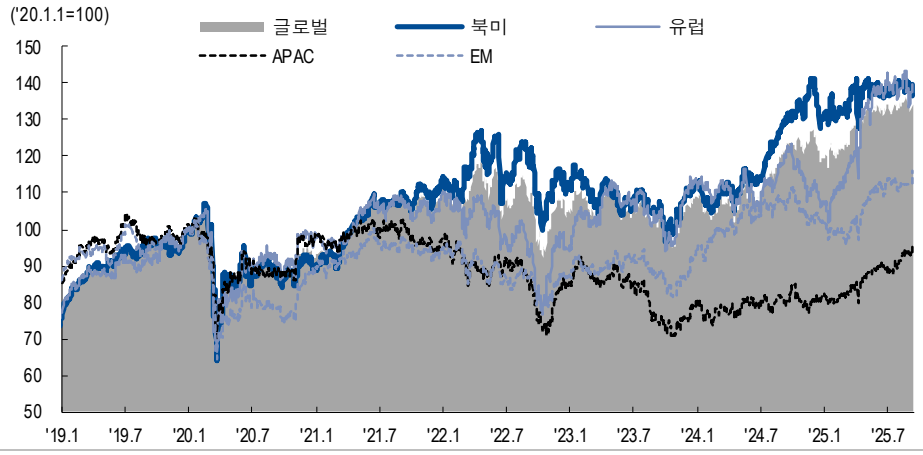
그림18. 미국 리츠 섹터별 총 수익률 지수(Total Return Index)

구분	지수	현재가	1W%	2W%	1M%	3M%	1Y%	3Y%	2025 YTD%
셀타워	FTSE NAREIT Infrastructure REITs TR USD	355.79	-0.98	-3.82	-5.47	-7.94	-15.16	-27.57	6.50
데이터센터	FTSE NAREIT Data Centers TR USD	48,031.38	3.77	1.66	1.94	-6.86	-0.11	36.12	-9.35
산업용	Industrial REITs TR USD	5,989.69	0.94	1.00	7.70	6.98	-11.62	-6.35	7.62
단독주택	FTSE NAREIT Single Family Homes TR	3,139.70	-0.89	-3.95	-1.51	-8.03	-13.65	-11.82	-5.18
아파트	Apartment REITs TR USD	8,653.76	-0.95	-1.09	2.36	-4.15	-11.25	-2.45	-5.76
조립식주택	Manufactured Hsg. REITs TR USD	1,020.17	-0.09	2.06	0.94	2.66	-9.87	-8.66	2.27
쇼핑몰	Regional Mall REITs TR USD	5,774.54	0.95	1.84	4.92	15.40	18.07	102.90	12.79
쇼핑센터	Shopping Center REITs TR USD	4,080.74	-1.52	0.26	3.94	6.37	-1.79	23.77	-2.24
넷리스	Net-Lease REITs TR USD	1,193.68	0.73	1.41	3.14	2.04	-5.26	2.31	8.33
헬스케어	Healthcare REITs TR USD	11,493.22	0.81	1.19	4.94	12.55	16.67	54.26	22.99
오피스	Office REITs TR USD	2,884.84	1.36	6.35	12.41	8.33	1.45	-4.11	4.20
스토리지	Self-Storage REITs TR USD	22,877.00	-1.22	0.51	4.51	-1.05	-15.68	-5.28	-0.40
호텔	Hotel REITs TR USD	2,950.22	-0.19	1.41	6.54	15.53	1.85	-0.06	-4.59
팀버	FTSE NAREIT Timber REITs TR USD	223.87	-4.14	-2.89	-4.66	-2.19	-15.13	-16.69	-5.75
모기지	Mortgage REITs TR USD	1,296.27	-1.77	1.48	3.11	10.76	9.77	11.99	14.15

주: 2025년 9월 12일 종가 기준
자료: Bloomberg, Nareit, NH투자증권 리서치본부

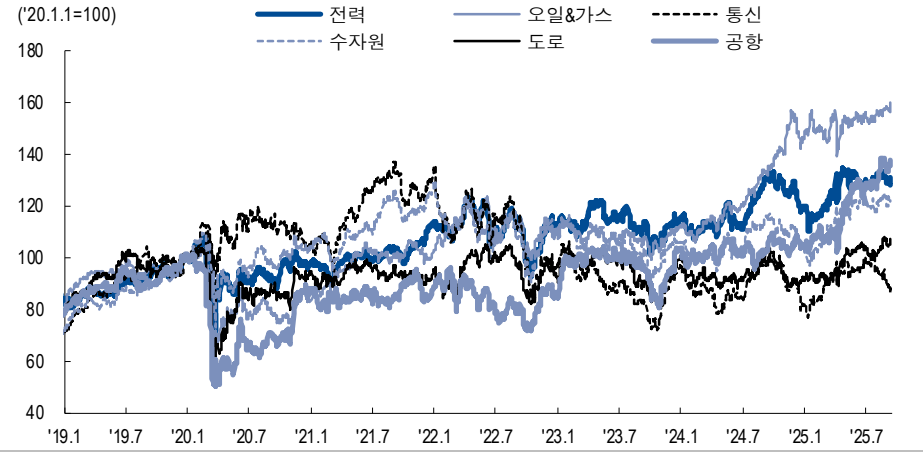
V. 주간 글로벌 인프라 데이터

그림19. 글로벌 인프라 지수 지역별 성과



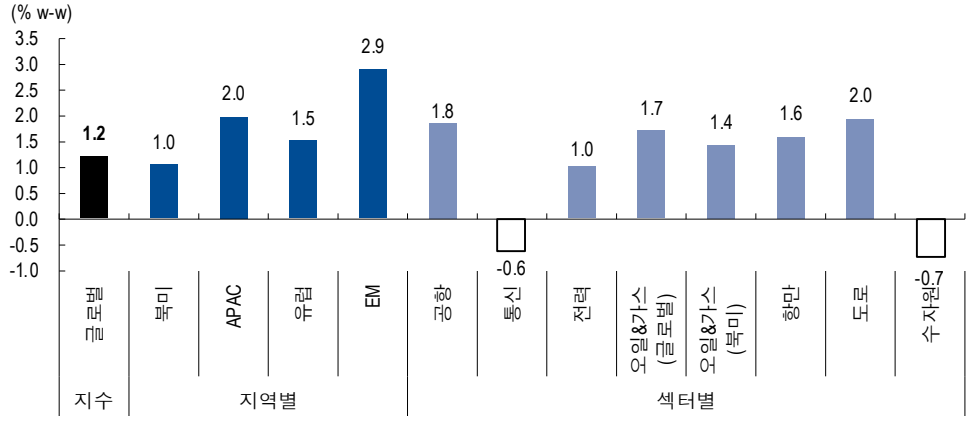
주: 2025년 9월 12일 종가 기준; 자료: Bloomberg, NH투자증권 리서치본부

그림20. 글로벌 인프라 지수 섹터별 성과



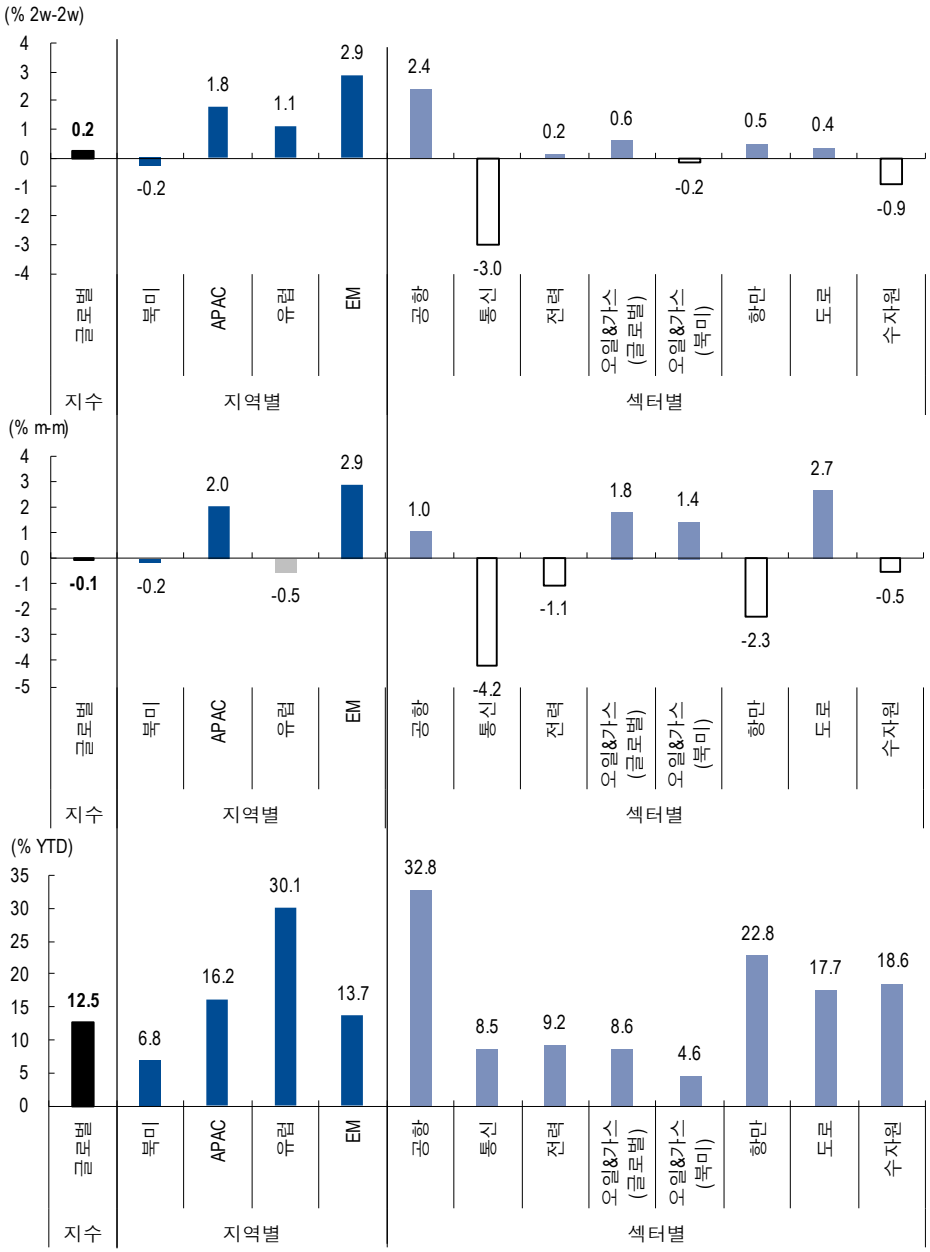
주: 2025년 9월 12일 종가 기준; 자료: Bloomberg, NH투자증권 리서치본부

그림21. 지역별/섹터별 인프라 지수 총 수익률(1주간)



주: 2025년 9월 12일 종가 기준; 자료: Bloomberg, NH투자증권 리서치본부

그림22. 지역별/섹터별 인프라 지수 총 수익률(2주간, 월간, 2025년 연초 대비)



주: 2025년 9월 12일 종가 기준
자료: Bloomberg, NH투자증권 리서치본부

그림23. 글로벌 인프라 지역별/섹터별 총 수익률 지수(Total Return Index) 및 수익률

구분	구분	현재가	1W%	2W%	1M%	3M%	1Y%	2025 YTD%
글로벌	DJB Global Infrastructure Index	9,201.40	1.22	0.25	-0.07	0.93	10.99	**12.54**
지역별	북미(Americas)	9,550.09	1.04	-0.23	-0.16	0.73	8.01	**6.80**
	아시아태평양(APAC)	5,905.10	1.99	1.78	2.02	6.03	20.05	**16.22**
	유럽(Europe)	9,049.57	1.51	1.14	-0.53	-0.12	16.75	**30.07**
	신흥시장(Emerging Markets)	9,001.11	2.89	2.89	2.89	3.26	9.08	**13.68**
섹터별	공항(Airports)	16,320.81	1.84	2.41	1.04	6.47	32.53	**32.77**
	통신(Communications)	45,629.45	-0.61	-3.03	-4.18	-7.41	-12.91	**8.55**
	전력 송배전(Electricity T & D)	5,997.22	1.01	0.16	-1.05	0.92	0.20	**9.20**
	오일&가스(Oil & Gas Storage & Transport)	9,185.01	1.71	0.61	1.78	3.02	20.68	**8.65**
	항만(Ports)	2,744.56	1.61	0.53	-2.29	12.08	37.00	**22.82**
	유료 도로(Toll Roads)	6,176.46	1.95	0.39	2.66	2.11	8.67	**17.68**
	수자원(Water)	10,313.28	-0.75	-0.91	-0.54	0.37	7.32	**18.62**

주1: DJB Global Infrastructure Index 및 하위 섹터별 Index 총 수익률(TR) 기준
주2: 2025년 9월 12일 종가 기준
자료: Bloomberg, NH투자증권 리서치본부

VI. 주요 대체투자 ETF 성과

그림24. 글로벌/미국 리츠 ETF 성과

지역	티커	종목명	AUM (백만달러)	1W (%)	2W (%)	1M (%)	3M (%)	1Y (%)	YTD (%)
글로벌	REET	iShares Global REIT ETF	3,913	1.02	1.09	3.61	4.55	0.38	9.26
글로벌	VNQI	Vanguard Global ex-U.S. Real Estate ETF	3,973	2.04	2.10	1.82	7.61	11.85	21.56
미국	VNQ	Vanguard Real Estate ETF	66,534	0.37	0.62	3.35	4.33	-1.24	6.30
미국	SCHH	Schwab U.S. REIT ETF	8,447	0.28	0.42	3.04	2.70	-3.83	4.30
미국	XLRE	Real Estate Select Sector SPDR Fund	7,799	0.40	0.09	2.42	2.00	-2.52	5.72
미국	IYR	iShares U.S. Real Estate ETF	3,850	0.24	0.36	2.73	3.62	-1.77	6.25
미국	USRT	iShares Core U.S. REIT ETF	3,130	0.54	1.06	4.45	4.10	-1.71	4.37
미국	ICF	iShares Cohen & Steers REIT ETF	1,941	0.62	0.26	2.50	0.87	-4.57	3.64
미국	RWR	SPDR Dow Jones REIT ETF	1,849	0.50	1.00	4.78	4.65	-1.87	4.12
미국	FREL	Fidelity MSCI Real Estate Index ETF	1,067	0.36	0.64	3.45	4.51	-1.13	6.36
미국	BBRE	Pacer Benchmark Data & Infra RE SCTR	959	0.86	1.21	4.69	4.17	-1.79	4.41
미국	SRVR	JPM BetaBuilders MSCI U.S. REIT ETF	447	2.70	0.28	0.52	0.04	2.03	6.53

주: 2025년 9월 12일 종가 기준
자료: FactSet, Bloomberg, NH투자증권 리서치본부

그림25. 국가별 리츠 ETF 성과

지역	티커	종목명	AUM (백만달러)	1W (%)	2W (%)	1M (%)	3M (%)	1Y (%)	YTD (%)
일본	1343 JP	NEXT FUNDS REIT INDEX ETF	3,813	2.39	1.01	2.92	10.44	16.14	21.09
일본	1476 JP	iShares Core Japan REIT ETF	2,776	2.51	0.91	2.87	10.49	16.17	20.92
캐나다	XRE CN	iShares S&P/TSX Capped REIT	926	0.24	1.49	3.16	5.77	-1.15	13.72
유럽	EEE FP	BNP Paribas Easy FTSE EPRA/NAR	244	0.20	-1.73	-2.98	1.59	-0.34	11.55
영국	IUKP LN	iShares UK Property UCITS ETF	617	-0.64	-1.44	-3.75	-8.20	-15.84	-0.30
호주	MVA AU	VanEck Vectors Australian Prop	536	1.23	0.67	5.33	10.98	15.64	24.45
싱가포르	SREITS SP	Lion-Phillip S-REIT ETF	499	2.36	3.09	6.00	13.44	3.71	14.31

주: 2025년 9월 12일 종가 기준
자료: FactSet, Bloomberg, NH투자증권 리서치본부

그림26. 글로벌/지역별 인프라 ETF 성과

지역	티커	종목명	AUM (백만달러)	1W (%)	2W (%)	1M (%)	3M (%)	1Y (%)	YTD (%)
미국	PAVE	Global X U.S. Infra Development ETF	9,347	-0.26	0.02	-1.25	11.14	22.44	15.80
글로벌	IGF	iShares Global Infrastructure ETF	8,223	2.04	1.23	0.18	4.56	19.35	18.86
글로벌	NFRA	FlexShares STOXX Global Broad Infra Fund	2,956	0.86	0.45	0.38	3.74	9.75	17.52
미국	IFRA	iShares U.S. Infrastructure ETF	3,024	-0.13	-0.02	-0.74	8.28	18.72	13.45
글로벌	GII	SPDR S&P Global Infrastructure ETF	608	2.06	1.36	0.15	4.21	19.52	19.15
글로벌	TOLZ	ProShares DJ Brookfield Global Infra ETF	143	1.38	0.24	0.22	1.18	11.66	12.97
이머징	EMIF	iShares Emerging Markets Infra ETF	8	1.58	4.73	2.95	11.00	25.93	26.68

주: 2025년 9월 12일 종가 기준
자료: FactSet, Bloomberg, NH투자증권 리서치본부

그림27. 섹터별 인프라 ETF 성과

섹터	티커	종목명	AUM (백만달러)	1W (%)	2W (%)	1M (%)	3M (%)	1Y (%)	YTD (%)
유틸리티	XLU US	Utilities Select Sector SPDR Fund	21,232	2.43	1.40	-1.12	5.74	13.64	14.56
유틸리티	VPU US	Vanguard Utilities ETF	7,509	2.26	1.36	-1.02	5.91	14.09	14.93
유틸리티	FUTY US	Fidelity MSCI Utilities Index ETF	1,978	2.30	1.28	-1.04	5.94	14.10	14.89
전력망 테마	GRID US	First Trust Clean Edge Smart Grid Infra	3,172	3.53	3.79	2.78	11.84	24.23	25.18
전력 인프라	486450 KS	SOL 미국AI전력인프라	159	4.00	0.99	-1.17	17.41	90.33	35.64
전력 인프라	487230 KS	KODEX 미국AI전력핵심인프라	663	4.45	2.07	-2.19	22.88	81.22	33.00
오일&가스	AMLP US	Alerian MLP ETF	10,498	0.00	-1.93	0.63	-0.81	9.90	5.14
오일&가스	MLPX US	Global X MLP & Energy Infra ETF	2,582	1.24	-0.41	2.35	-0.82	20.51	4.88
오일&가스	AMZA US	InfraCap MLP ETF	404	-0.88	-3.37	-2.40	-3.07	11.04	3.56
오일&가스	497780 KS	KoAct 미국천연가스인프라액티브	17	0.00	-0.63	0.78	3.16	N/A	-5.91
운송	IYT US	iShares US Transportation ETF	618	0.55	-0.81	0.17	8.68	8.60	5.31
통신	SRVR US	Pacer Data & Infra Real Estate ETF	444	3.11	0.26	0.50	0.03	2.01	6.63
수자원	PHO US	Invesco Water Resources ETF	2,213	-3.17	-2.34	-3.19	4.19	6.15	8.50

주: 2025년 9월 12일 종가 기준
자료: FactSet, Bloomberg, NH투자증권 리서치본부

NH투자증권 글로벌 리츠 리포트 발간목록

작성일	종류	작성자	제목
2024.11.14	Strategy	홍지환, 강창엽	2025년 연간 전망: CRE 회복의 최대 수혜자
2024.11.25	Weekly	홍지환, 강창엽	트럼프 수혜 섹터, 미국 주거용 리츠
2024.12.06	Strategy	홍지환, 강창엽	12월: CRE 회복, 금리 우려에도 임대 시장이 버팀목
2025.01.06	Strategy	홍지환, 강창엽	1월: 금리 파고에도 회복 변곡점 넘어선 리츠
2025.01.20	Weekly	홍지환, 정연우	예상보다 강한 수요, 곧 공급도 줄어든다
2025.02.10	Strategy	홍지환, 강창엽	2월: 트럼프 정책 리스크 피난처, 물가 전가력이 열쇠
2025.02.24	Weekly	홍지환, 정연우	미국 노인주거시설 리츠의 독주, 계속 이어질까?
2025.03.10	Strategy	홍지환, 강창엽	3월: 리츠 임대수익 방파제 쌓기
2025.03.24	Weekly	홍지환, 정연우	대출·거래·가격 순으로 회복될 글로벌 CRE 시장
2025.04.07	Strategy	홍지환, 강창엽	싱가포르 리츠(S-REITs): 변곡점
2025.05.12	Weekly	홍지환, 정연우	미국 리츠 1Q25 실적 중간 점검
2025.05.29	Strategy	홍지환, 정연우 외	2025년 하반기 대체투자 전망: 급변하는 투자 지형, 대체투자로 균형 잡기
2025.06.16	Weekly	홍지환, 정연우	뚜렷해지는 회복 경로
2025.07.07	Strategy	홍지환, 강창엽	7월: 저평가에서 외형 성장으로
2025.07.21	Weekly	홍지환, 정연우	미국 리츠 2분기 실적 시즌 돌입
2025.08.04	Strategy	홍지환, 강창엽	8월: 금리 외에 주목해야 할 상승 요인은?
2025.08.25	Weekly	홍지환, 정연우	사모펀드가 노리는 리츠의 이중 가격
2025.09.08	Strategy	홍지환, 강창엽	9월: 부동(不動)의 버팀목, 보유 부동산 가치

NH투자증권 글로벌 인프라 리포트 발간목록

작성일	종류	작성자	제목
2025.01.15	Spot	정연우	바이든 대통령, AI 인프라 건설 가속화 행정명령 발표
2025.01.31	Spot	정연우	DeepSeek 등장과 전력 인프라 산업 투자 포인트 점검
2025.02.03	Weekly	정연우, 홍지환	트럼프 취임 이후 북미 미드스트림 산업 동향
2025.02.17	Weekly	정연우, 홍지환	미국 천연가스 발전소 건설 증가 신호 포착
2025.03.04	Weekly	정연우, 홍지환	데이터센터 건설이 늦어진다면?
2025.03.17	Weekly	정연우, 홍지환	재차 강조된 전력망 투자 필요성
2025.03.31	Weekly	정연우, 홍지환	선진국 전력 수요가 다시 증가한다
2025.04.14	Weekly	정연우, 홍지환	다시 석탄?
2025.04.28	Weekly	정연우, 홍지환	데이터센터 투자 지연 노이즈, 그리고 전력 수요
2025.05.19	Weekly	정연우, 홍지환	관세 리스크 완화에도 상장 인프라 비중 확대 유효
2025.05.29	Strategy	홍지환, 정연우 외	2025년 하반기 대체투자 전망: 급변하는 투자 지형, 대체투자로 균형 잡기
2025.06.09	Weekly	정연우, 홍지환	원자력 PPA 붐은 계속된다
2025.06.23	Weekly	정연우, 홍지환	새로운 허브로 부상하는 아시아 데이터센터 시장
2025.07.07	Issue	정연우	폭염이 자극하는 전력 수요
2025.07.14	Weekly	정연우, 홍지환	화석연료 발전소 폐쇄의 딜레마
2025.07.28	Weekly	정연우, 홍지환	데이터센터는 늘고, 발전소는 늦는다
2025.08.11	Weekly	정연우, 홍지환	수도권에 몰린 데이터센터 수요, 분산될 수 있을까
2025.09.01	Weekly	정연우, 홍지환	Meta가 보여주는 데이터센터 전력 공급의 미래

Compliance Notice

- 당사는 동 자료를 기관투자가 또는 제3자에게 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.