2025년 11월 13일 | Global Equity

에퀴닉스(EQIX.US)

3Q25 Review: 계속되는 전세계 데이터센터 증설

미국

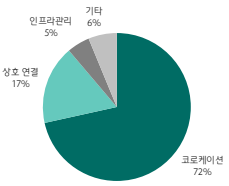
TP(컨센서스)	967.86 USD
CP(11.11)	821.04 USD

Key Data

국가	UNITED STATES
상장거래소	NASDAQ GS
산업 분류	부동산
주요 영업	특수 리츠
홈페이지	www.equinix.com
시가총액(십억USD)	80.6
시가총액(조원)	118.2
52주최고/최저(USD)	994.03/704.41
주요주주 지분율(%)	
VANGUARD GROUP	13.54
블랙록	11.15

주가상승률	1M	6M	12M
절대	3.4	(4.2)	(9.3)
상대	(0.8)	(24.9)	(23.2)

매출구성



Financial Data (백만USD)

투자지표	2023	2024	2025F	2026F
매출	8,188	8,748	9,250	10,054
영업이익	1,443	1,328	1,971	2,186
순이익	969	815	1,449	1,482
EPS(USD)	10.3	11.1	14.8	15.0
EPS(YOY, %)	35.8	7.8	33.8	1.6
ROE(%)	8.1	6.3	10.7	11.0
PER(배)	78.5	85.3	55.5	54.6
PBR(배)	6.1	6.8	5.7	5.7
배당률(%)	1.8	1.8	2.3	2.5

자료: Equinix, 하나증권

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

하나증권 리서치센터

3Q25 Review: 컨센서스 상회

2025년 3분기 실적은 총 매출액 23.2억달러(YoY +5.2%), 주당 AFFO는 9.83달러(YoY +11.0%), 조정 EBITDA는 11.5억달러(YoY +9.5%)를 기록하며 컨센서스를 상회했다. 특이사항은 ①AI·클라우드 워크로드 폭증(신규 계약 총 4,400건, 신규 고객 250개를 포함한 3.9억달러(YoY +25%, QoQ +14%)), ②58개 글로벌 데이터센터 증설 프로젝트 동시 진행, ③Cabinet당 평균 MRR 단가가 YoY 130달러/QoQ 41달러 상승했다. 2025년 연간 가이던스는 매출액 92.08~93.28억달러, 주당 AFFO 37.95~38.77달러로 제시됐으며, QoQ 및 YoY 모두 상향 조정됐다.

환율 영향 APAC 지역 매출 감소

미주 지역과 EMEA 지역 모두 실적 호조를 보인 반면, 매출액의 20% 가량을 차지하는 APAC 지역 수익은 소폭 감소했다. ①환율 영향이 가장 컸다. 현지 통화 약세 요인이 달러 환산 기준 매출 역성장으로 반영되어 실제 사업 성장에도 불구하고 매출 증가폭이 축소되었다. ②서울 SL2x, 시드니 SY9x 등 신규 하이퍼스케일·클라우드 고객의 투자 사이클이 해다아 기간 내 일시적으로 지연됐고, 중국·동남아 등 몇몇 도시에서 기업 구조조정과 대형 금융·통신사 고객의 수요 조정이 있었다. ③한국·일본·호주 등 전통적으로 강세를 보였던 주요 국가에서 연초 대규모 계약 종료, 일부 고객 탈주, 시장 내 가격경쟁(유지비/전력비 등) 부담 등이 복합적으로 작용하면서 현지 수익 성장의 속도가 둔화됐다.

데이터센터 평균 단가는 오히려 계속해서 증가했지만 Cabinet 추가 임대 속도가 미주·유럽 대비 다소 더뎠던 것도 영향을 미쳤다. 이외 코어 고객군(글로벌 클라우드, 자동차, 통신 등)은 전년 대비 지속적으로 늘었으나, 비핵심 고객단에서 해지와 동종업체 간 경쟁이 심화된 점이 부정적으로 반영되었다.

대규모 투자는 단기 부담으로 작용

최근 주가는 2분기에 이어 박스권을 벗어나지 못하고 있다. 실적 자체보다는 성장성과 단기 현금흐름 부담에 더 민감하게 반응하고 있기 때문인데, 중장기적으로 데이터센터 용량을 두 배로 늘리는 대규모 CAPEX 투자에 나서면서 향후 몇 년간 AFFO 성장률 전망을 기존 7~10%에서 5~9%로 다소 하향 조정했다. 또한, 지난 7월 러셀 성장지수 등 주요 글로벌 벤치마크에서 편출되거나 비중이 축소되어 패시브 자금 이탈이 매도 압력으로 작용하고 있다. 구체적으로 4분기 북미 달라스 12, 런던 LD11, 프랑크푸르트 FR9 등 대규모 신규 데이터센터 착공 이후 매출 전망치가 상향되는 시점에서 매수 유효해 보인다.

도표 1. 분기별 및 지역별 주요 매출액 추이

(단위: 백만 USD, %)

구분	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24	1Q25	2Q25	3Q25
매출액	**2,018**	**2,061**	**2,110**	**2,127**	**2,159**	**2,201**	**2,261**	**2,225**	**2,256**	**2,316**
코로케이션	1,424	1,464	1,469	1,490	1,500	1,520	1,548	1,545	1,585	1,637
미주	584	597	611	607	624	617	626	636	654	682
EMEA	517	538	541	549	543	566	577	567	572	588
APAC	323	329	318	334	333	337	345	342	359	367
상호연결	347	353	358	368	374	384	393	393	407	422
인프라관리	112	114	115	118	116	118	115	115	117	118
기타	136	130	168	151	169	179	205	172	147	139
YoY (%)	**11.1%**	**12.0%**	**12.8%**	**6.4%**	**7.0%**	**6.8%**	**7.1%**	**4.6%**	**4.5%**	**5.2%**
코로케이션	13.3%	13.0%	12.2%	5.8%	5.3%	3.8%	5.3%	3.7%	5.7%	7.7%
미주	7.7%	7.5%	7.4%	5.7%	6.9%	3.4%	2.5%	4.8%	4.8%	10.5%
EMEA	19.4%	20.8%	20.1%	6.5%	5.0%	5.2%	6.7%	3.3%	5.3%	3.9%
APAC	14.7%	11.5%	9.1%	4.8%	3.1%	2.4%	8.5%	2.4%	7.8%	8.9%
상호연결	10.1%	10.8%	9.9%	9.3%	7.8%	8.9%	9.9%	6.8%	8.8%	9.9%
인프라관리	5.6%	10.9%	8.1%	6.1%	3.9%	3.8%	-0.1%	-2.5%	0.9%	0.0%
매출원가	**1,061**	**1,069**	**1,092**	**1,091**	**1,082**	**1,098**	**1,196**	**1,084**	**1,084**	**1,142**
(% YoY)	14.0%	14.4%	12.5%	8.4%	2.0%	2.7%	9.5%	-0.6%	0.2%	4.0%
(% 원가율)	52.6%	51.9%	51.7%	51.3%	50.1%	49.9%	52.9%	48.7%	48.0%	49.3%
(% 현금원가율)	35.7%	35.2%	35.8%	33.6%	33.2%	33.3%	36.3%	32.7%	31.3%	32.5%
매출총이익	**958**	**992**	**1,019**	**1,036**	**1,077**	**1,103**	**1,065**	**1,141**	**1,172**	**1,174**
(% YoY)	7.9%	9.5%	13.2%	4.4%	12.5%	11.2%	4.5%	10.1%	8.8%	6.4%
(% GPM)	47.4%	48.1%	48.3%	48.7%	49.9%	50.1%	47.1%	51.3%	52.0%	50.7%
(% 현금성 GPM)	64.3%	64.8%	64.2%	66.4%	66.8%	66.7%	63.7%	67.3%	68.7%	67.5%
영업비용	**625**	**612**	**672**	**672**	**659**	**678**	**660**	**667**	**676**	**695**
(% YoY)	9.9%	6.8%	8.8%	10.5%	5.4%	10.8%	-1.8%	-0.7%	2.6%	2.5%
판매마케팅비	215	213	218	226	219	237	209	229	221	219
관리·광고비	406	404	449	444	437	434	451	438	451	470
영업이익	**332**	**380**	**346**	**364**	**418**	**425**	**405**	**474**	**496**	**479**
(% YoY)	4.5%	14.2%	22.8%	-5.2%	25.8%	11.7%	16.8%	30.2%	18.7%	12.7%
(% OPM)	16.5%	18.5%	16.4%	17.1%	19.4%	19.3%	17.9%	21.3%	22.0%	20.7%
조정 EBITDA	**901**	**936**	**920**	**993**	**1,036**	**1,048**	**1,021**	**1,067**	**1,129**	**1,148**
(% YoY)	4.7%	7.5%	9.7%	5.4%	15.0%	12.0%	10.9%	7.5%	9.0%	9.5%
(% 현금성 OPM)	44.6%	45.4%	43.6%	46.7%	48.0%	47.6%	45.1%	48.0%	50.0%	49.6%
영업외손익	**(88)**	**(85)**	**(259)**	**(80)**	**(88)**	**(75)**	**(103)**	**(66)**	**(89)**	**(75)**
이자손익	(76)	(78)	(258)	(80)	(81)	(82)	(77)	(75)	(83)	(75)
세전이익(GAAP)	**244**	**296**	**87**	**284**	**330**	**350**	**302**	**408**	**407**	**404**
(% YoY)	8.6%	20.1%	-50.8%	-9.5%	35.0%	18.3%	244.9%	43.7%	23.3%	15.4%
(% 세전이익률)	12.1%	14.3%	4.1%	13.4%	15.3%	15.9%	13.3%	18.3%	18.0%	17.4%

(지배)순이익	207	276	45	238	283	295	288	359	368	404
(% YoY)	-4.4%	30.3%	-65.5%	-8.0%	36.7%	7.0%	545.6%	50.8%	30.0%	36.9%
(% 순이익률)	10.3%	13.4%	2.1%	11.2%	13.1%	13.4%	12.7%	16.1%	16.3%	17.4%
DPS (USD)	3.41	3.41	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26	4.69	4.69	4.69
(% YoY)	10.0%	10.0%	37.4%	24.9%	24.9%	24.9%	0.0%	10.1%	10.1%	10.1%
주당 FFO (USD)	5.28	5.97	3.61	5.88	6.42	6.36	6.23	6.77	7.05	7.53
(% YoY)	-3.4%	12.6%	-17.7%	0.2%	21.7%	6.6%	72.7%	15.1%	9.8%	18.3%

자료: Equinix, 하나증권

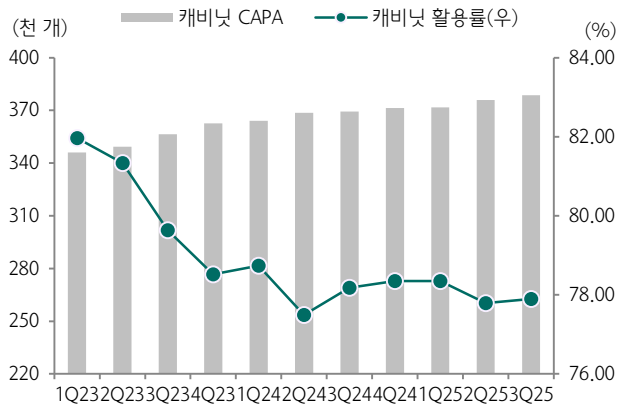
도표 2. 분기별 사업부별 주요 매출액 추이

(단위: 백만 USD, %)

구분	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24	1Q25	2Q25	3Q25
①캐비닛 CAPA	349,300	356,500	362,700	364,000	368,700	369,400	371,400	371,800	376,000	378,700
미주	134,700	139,900	144,000	145,600	146,100	144,300	144,100	144,100	148,300	149,600
EMEA	134,100	136,200	137,200	136,300	136,500	136,900	138,200	138,300	137,800	138,100
APAC	80,500	80,400	81,500	82,100	86,100	88,200	89,100	89,400	89,900	91,000
②캐비닛 Billed	284,100	283,900	284,800	286,600	285,700	288,800	291,000	291,300	292,500	295,000
미주	109,400	109,500	110,300	114,000	113,900	114,900	116,700	118,600	119,900	121,900
EMEA	109,700	109,200	109,200	107,800	106,700	108,300	107,700	105,700	105,700	105,800
APAC	65,000	65,200	65,300	64,800	65,100	65,600	66,600	67,000	66,900	67,300
(②÷①) 활용률(%)	81%	80%	79%	79%	77%	78%	78%	78%	78%	78%
미주	81%	78%	77%	78%	78%	80%	81%	82%	81%	81%
EMEA	82%	80%	80%	79%	78%	79%	78%	76%	77%	77%
APAC	81%	81%	80%	79%	76%	74%	75%	75%	74%	74%
반복매출	1,918	1,961	1,976	2,010	2,024	2,059	2,091	2,087	2,143	2,215
기타서비스매출	101	100	134	117	135	142	170	138	113	101

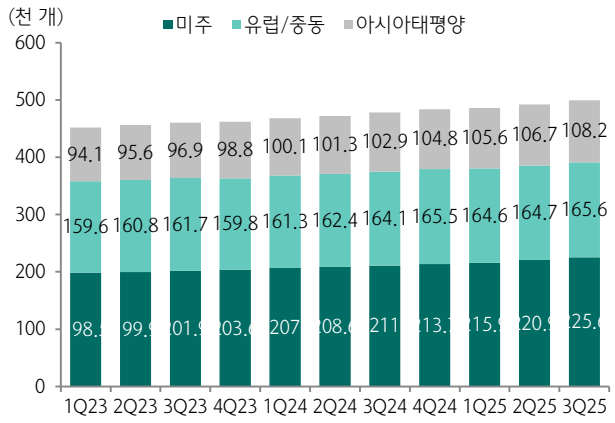
자료: Equinix, 하나증권

도표 3. 분기별 캐비닛 CAPA 및 활용률 추이



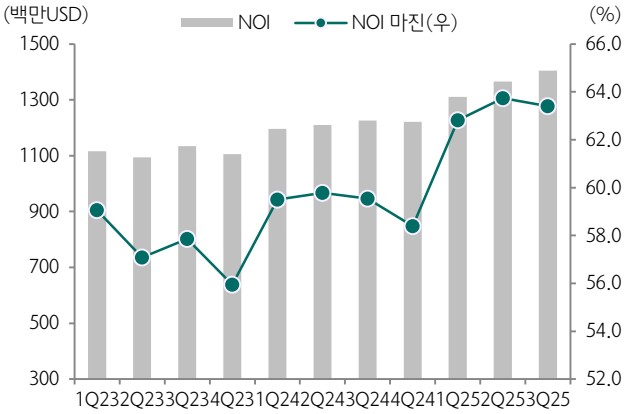
자료: Equinix, 하나증권

도표 4. 지역별 상호연결 캐비닛 수 비중



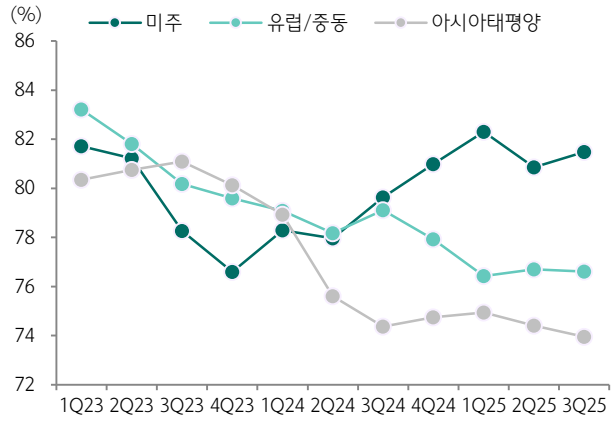
자료: Equinix, 하나증권

도표 5. 분기별 NOI 및 마진율 추이



자료: Equinix, 하나증권

도표 6. 지역별 캐비닛 활용률 비교



자료: Equinix, 하나증권

추정 재무제표

손익계산서 (단위: 백만USD)

	2022	2023	2024	2025F	2026F
매출	7,263	8,188	8,748	9,250	10,054
매출총이익	3,512	3,960	4,281	6,272	6,840
판관비	2,311	2,517	2,953		
영업이익	1,201	1,443	1,328	1,971	2,186
이자 비용	356	402	457		
기타영업손익	15	(83)	(104)		
세전이익	829	1,124	975		
법인세	125	155	161		
소수주주이익	0	(0)	(1)		
특별손실	0	0	0		
당기순이익	704	969	815	1,449	1,482
성장율(YoY)					
매출	9.5	12.7	6.8	5.7	8.7
영업이익	8.3	20.2	(8.0)	48.4	10.9
순이익	40.8	37.6	(15.9)	77.8	2.3
수익성(%)					
매출총이익률	48.3	48.4	48.9	67.8	68.0
영업이익률	16.5	17.6	15.2	21.3	21.7
순이익률	9.7	11.8	9.3	15.7	14.7

주: GAAP 기준. 예상치는 Bloomberg 시장 컨센서스
자료: Bloomberg, 하나증권

대차대조표 (단위: 백만USD)

	2020	2021	2022	2023	2024
유동자산	2,609	2,957	3,305	3,568	5,447
현금성자산	1,605	1,536	1,906	2,096	3,081
매출채권	677	682	855	1,004	949
비유동자산	24,398	24,962	27,005	29,083	29,638
투자자산	0	0	0	0	0
유형자산	15,978	16,728	18,077	20,050	20,668
자산총계	27,007	27,919	30,311	32,651	35,085
유동부채	2,025	1,606	1,838	3,162	3,349
비유동부채	14,348	15,431	16,967	16,975	18,184
부채총계	16,373	17,037	18,805	20,137	21,533
자본금	15,028	15,985	17,320	18,596	20,895
이익잉여금	(4,394)	(5,103)	(5,814)	(6,107)	(7,367)
자본총계	10,634	10,882	11,506	12,513	13,552

투자지표

	2022	2023	2024	2025F	2026F
주당지표(USD)					
조정 EPS	7.5	10.3	11.1	14.8	15.0
BPS	124.2	132.2	139.1	143.4	142.9
SPS	79.3	87.5	91.6	94.4	101.9
DPS	12.4	14.5	17.0	18.8	20.3
주가지표(배)					
PER	86.8	78.5	85.3	55.5	54.6
PBR	5.3	6.1	6.8	5.7	5.7
EV/EBITDA	23.9	25.9	30.0	21.4	19.4
PSR	8.3	9.2	10.3	8.7	8.0
배당수익률(%)	1.9	1.8	1.8	2.3	2.5
재무비율(%)					
ROE	6.3	8.1	6.3	10.7	11.0
ROA	2.4	3.1	2.4	4.0	3.9
ROIC	4.6	5.1	4.4	-	-
부채비율	143.1	139.5	139.9	-	-
유동비율	1.6	1.6	1.6	-	-
이자보상배율(배)	3.2	3.4	2.7	-	-

주: EPS는 Bloomberg 조정치. 예상치는 Bloomberg 시장 컨센서스
자료: Bloomberg, 하나증권

현금흐름표 (단위: 백만USD)

	2022	2023	2024	2025F	2026F
영업활동 현금흐름	2,310	2,547	2,963	3,217	3,249
감가/무형상각비	1,423	1,656	1,736	1,845	2,009
비현금자본증감	29	46	(47)	15	113
투자활동	(3,427)	(3,007)	(3,363)	(3,224)	(3,937)
유형자산처분	334	209	250	77	247
유형자산취득	(2,483)	(2,953)	(2,526)	(3,165)	(3,066)
투자자산증감	0	0	0	0	0
재무활동	856	383	759	196	1,674
배당금	(948)	(1,043)	(1,151)	(1,374)	(1,643)
단기부채증감	751	0	677	0	0
장기부채증감	(877)	1,005	472	747	1,621
자본금증감	2,043	575	878	820	1,764
잉여현금흐름	(173)	(406)	437	51	183

Compliance Notice

- 당사는 2025년 11월 13일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(하민호)는 자료의 작성과 관련하여 외부의 압력이나 부당한 간섭을 받지 않았으며, 본인의 의견을 정확하게 반영하여 신의성실 하게 작성하였습니다.
- 본 자료는 기관투자가 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(하민호)는 2025년 11월 13일 현재 해당회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다

본 조사자료는 고객의 투자에 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 어떠한 경우에도 무단 복제 및 배포 될 수 없습니다. 또한 본 자료에 수록된 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보로 얻어진 것이나, 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.