



미국

2026년 8월 28일 | 글로벌 산업분석

미국 리츠

전력망 병목과 데이터센터 리츠의 성장

계통 연계 지연과 사상 최저 공실률

미국 내 전력망 병목과 지자체 인허가 규제 강화가 신규 데이터센터 공급을 구조적으로 제한하며 기 확보 자산의 희소성이 높아지고 있다. 연방에너지규제위원회(FERC)의 계통 연계 비용 일반 전가 제한 가이드라인 채택과 펜실베이니아, 뉴욕 등 주요 주의 신규 승인 유예 조치로 북미 핵심 거점의 전력 계통 연계 대기 기간은 4~7년까지 연기되거나 늦춰졌다. 대형 변압기 및 스위치기어 등 전력기기의 조달 리드타임이 2~3년 이상 지연되는 병목까지 겹치면서 2026년 상업 가동 예정이던 전력 용량 중 30~50%의 프로젝트가 2027년 이후로 순연되거나 취소됐다. 그 결과 북버지니아(공실률 0.3%)와 델러스, 실리콘 밸리 등 북미 핵심 1차 시장의 평균 공실률은 1% 미만의 역대 최저치를 지속하고 있다.

가격 결정력 확대와 가이드نس 상향

미국 전력망에 연간 900GW 이상의 신청이 몰리며 대기 기간이 5년 수준으로 늘어나자, 전력 인입 권리를 선점한 대형 리츠의 가격 협상력이 높아졌다. 이러한 수급 불균형은 상위 데이터센터 리츠들의 사상 최대 수주와 실적 가이드نس 상향으로 이어지고 있다. 하이퍼스케일 중심의 디지털리얼티(DLR)는 2분기 체결 계약을 포함한 총 수주 잔고가 19억 달러(자사 지분 14억달러, 연간 임대료의 30% 수준)에 달하며 연간 Core FFO 가이드نس를 주당 \$8.15~\$8.20(YoY +10%)로 상향했다. 공급 제약 기준이 면적에서 전력 용량으로 이동하면서 공시 기준을 제곱피트에서 MW로 변경했고, 1MW 초과 하이퍼스케일 계약 단가 상승을 바탕으로 2026년 현금 재계약 가이드نس를 9.0~11.0%로 250bp 상향했다. 코로케이션 중심의 에퀴닉스(EQIX) 역시 엔터프라이즈 AI 확산에 힘입어 2분기 인터커넥션 순증 9,700개(분기 사상 최대)를 기록하며 연간 매출 성장률 전망치를 11~12%로 높였다.

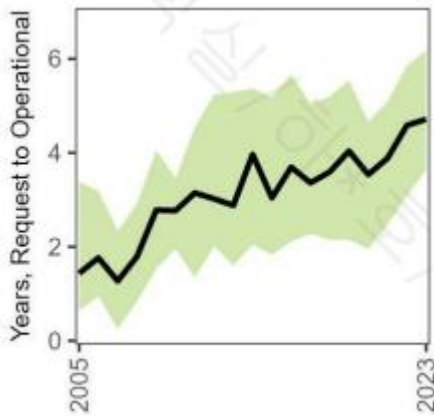
자본 조달 부담 소화 후 실적 반영 주목

전력 계통 지연이 지속되는 한 전력 인입권을 선점한 양사의 실적 가시성과 가격 프리미엄은 이어질 것으로 판단된다. 주가는 단기 급등 이후 국채금리 상승과 자본 조달 부담이 겹치며 횡보하고 있다. 전력망 확충과 신규 증설에 들어가는 대규모 CapEx를 충당하기 위해 유상증자나 외부 자본 유치가 이어지면서 주당 가치 희석에 대한 경계감이 주가 상단을 누르는 모습이다. 이미 높은 단가로 체결된 수주 잔고가 실제 가동되어 배당 성장으로 이어지는지 여부에 따라 주가는 추가 상승의 여지가 있다.



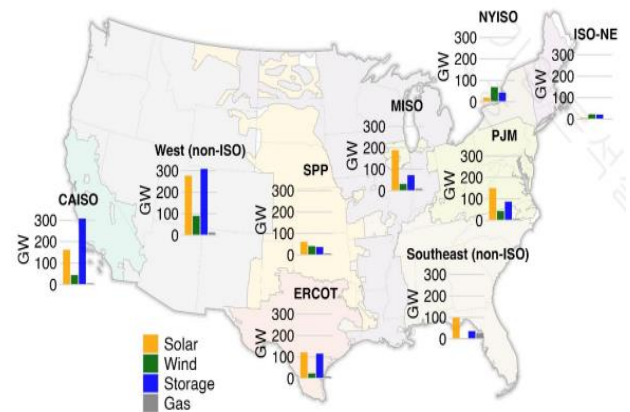
Analyst 하민호 minho.ha@hanafn.com

도표 1. 전력망 연결 신청부터 실제 상업 가동까지 걸리는 기간이 지속적으로 우상향 중



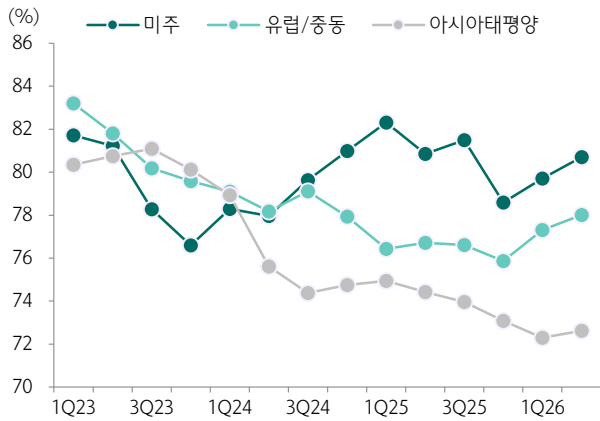
자료: BERKELEY LAB

도표 2. 미국 전력 계통망별 신규 연계를 신청하고 대기 중인 설비 용량의 지역별·에너지원별 분포 현황



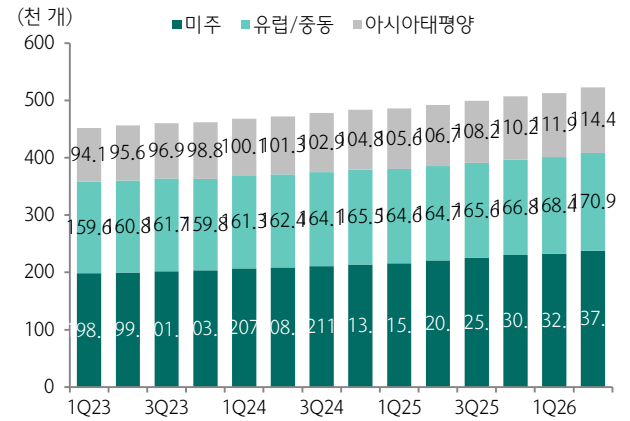
자료: BERKELEY LAB

도표 3. EQIX 지역별 캐비닛 활용률 추이



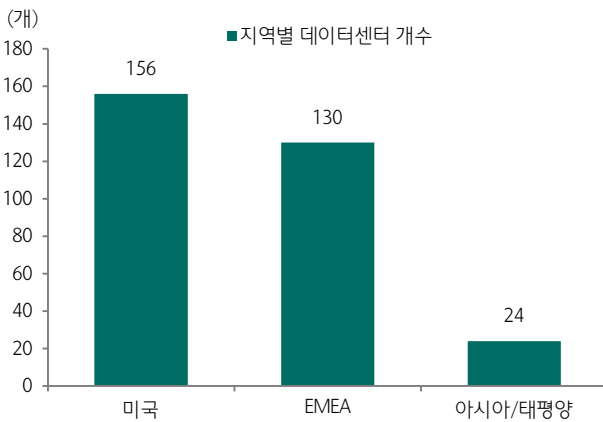
자료: Equinix, 하나증권

도표 4. EQIX 지역별 상호연결 개수



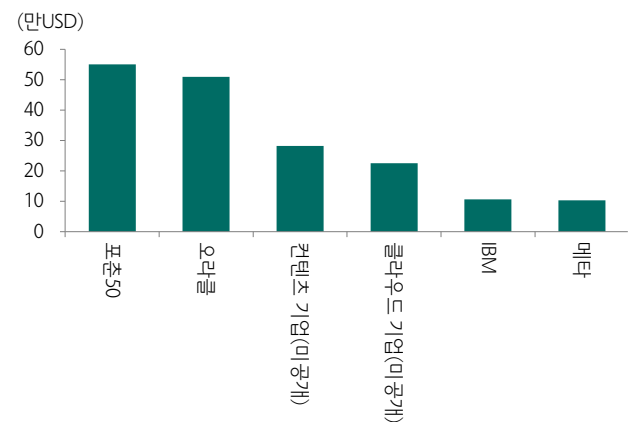
자료: Equinix, 하나증권

도표 5. DLR 보유 지역별 데이터센터 개수



자료: Digital Realty Trust, 하나증권

도표 6. DLR 주요 임차인별 사용 수익 비교



자료: Digital Realty Trust, 하나증권

Compliance Notice

- 당사는 2026년 8월 28일 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 2026년 8월 28일 현재 해당회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다

본 조사항료는 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.