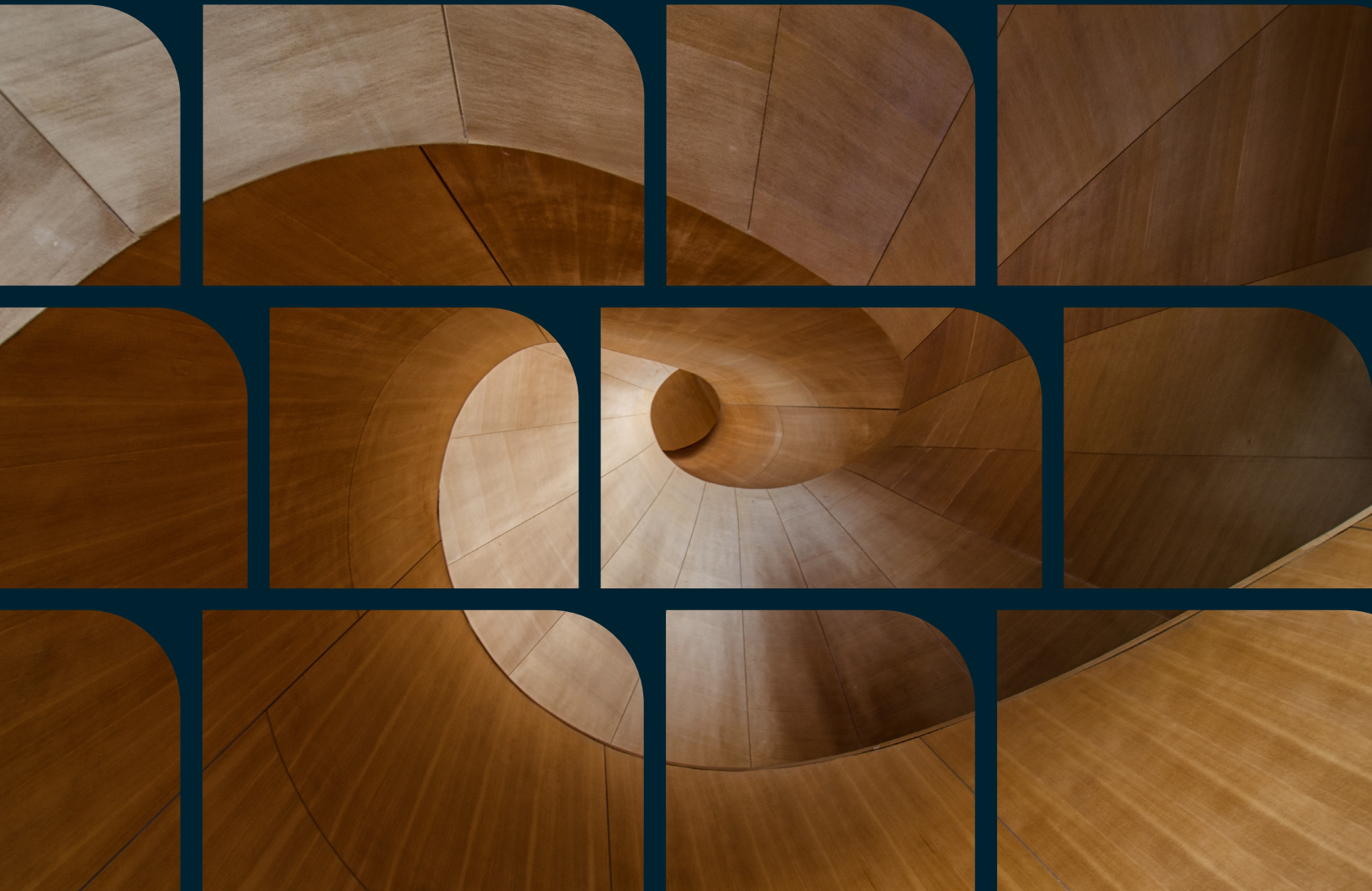


nuveen

A TIAA Company

글로벌 투자위원회 시각
2026년 중간 GIC 전망

집중의 딜레마: 구동 요인이 줄어들수록 더 넓은 시야가 필요한 이유



의견 자료. 후주의 중요 고지사항을 참조하시기 바랍니다.

FDIC 비보험 | 은행 보증 없음 | 투자 가치 하락 가능

핵심요약

- **AI 붐**—특히 하이퍼스케일러 데이터센터의 폭발적 성장—은 글로벌 금융시장을 이끄는 핵심 동력으로 자리잡았으며, **분산투자에 일정한 도전 과제**를 안겨주고 있습니다.
- 다만 AI 투자 내에서도 차별화가 심화되고 있으며, **주식, 사모시장, 대안 신용 및 실물자산** 등 분야에서 일부 투자의 상대적 우위가 더욱 두드러집니다.
- 보다 넓은 시각에서, 지방채와 **부동산**에서도 투자 매력에 지속적으로 부각되고 있으며 우호적 환경이 강화되고 있습니다.

목차

집중의 딜레마: 2026년 5대 주제	1
경제와 시장: 주요 시사점	2
5대 포트폴리오 구성 주제	4
최선의 투자 아이디어	8

글로벌 투자위원회 위원

Saira Malik
최고투자책임자(CIO)

Bill Huffman
Nuveen 최고경영자(CEO)

Jessica Bailey
인프라

Mat Linett
사모자본

Amy O'Brien
책임투자

Anders Persson
채권

Chad Phillips
부동산

Mike Sales
실물자산 최고경영자(CEO)

Willis Tsai
주식

Emilia Wiener
TIAA 일반계정
최고투자책임자(CIO)

집중의 딜레마: 구동 요인이 줄어들수록 더 넓은 시야가 필요한 이유

"집중한다는 것은 다른 모든 것을 외면하는 일이다." — 남아프리카 작가 Mokokoma Mokhonoana (1985–2023)

낮선 길을 운전하며 도로 표지판이나 주요 지점을 찾을 때 자신도 모르게 차량 오디오 볼륨을 줄인 경험이 있으신가요?

혼자만의 경험이 아닙니다. 소음과 각종 감각적 자극은 집중력을 흐트러뜨립니다. 뇌과학 역시 더 잘 보기 위해 잠시 고요해지는 것이 실제로 유효한 전략임을 뒷받침합니다.

지금의 투자 환경도 마찬가지로 소음으로 가득 차 있습니다. 지정학적 혼란, 변동성 높은 단기 경제 지표, 예측 시장의 끊임없는 소음이 뒤섞여 복잡한 배경을 형성하고 있습니다. 이런 환경에 지친 많은 투자자들이 복잡한 분석을 포기하고 하나의 테마—인공지능(AI) 투자—에만 몰입하는 경향을 보이고 있습니다.

그 결과는 또 다른 형태의 집중 위험입니다. 미국 주식시장의 주도권, 이익 성장, 그리고 벤치마크 지수 구성이 소수의 AI 관련 종목에 점점 더 집중되고 있습니다. JP모건에 따르면, S&P 500 지수 내 단 28개 기업(전체 구성 종목의 6% 미만)—매그니피센트 세븐(Magnificent Seven) 포함—이 연초 기준으로 해당 지수 시가총액의 약 50%를 차지했습니다. 지난달 마무리된 1분기 실적 시즌에서 정보기술(IT) 섹터의 전년 대비 성장률은 +54%로 S&P 500 전체 성장률의 약 두 배에 달했으며, 매그7의 +63% 성장은 나머지 493개 기업을 크게 앞질렀습니다(출처: FactSet). AI의 영향력은 주식시장을 넘어 채권 및 실물자산 시장에서도 강력한 힘을 발휘하며, 분산투자의 어려움을 한층 가중시키고 있습니다.

AI 흐름에 편승하는 것이 가장 손쉬운 길처럼 보일 수 있지만, 운전 중 잡음을 차단하는 것과는 달리 하나의 테마에만 집중하는 것이 반드시 투자 목적지로 이어지지는 않습니다. 시야가 좁아질수록 매력적인 다른 투자 기회를 놓칠 가능성은 높아집니다. 이런 방식으로 분산된 위험과 수익의 원천을 스스로 제한하는 것은 현명한 전략이 아닙니다.

AI가 더 이상 매력적인 투자 기회를 제공하지 않는다는 의미는 아닙니다. 다만, 투자자들의 시선이 'AI에 가장 많이 지출하는 기업'에서 '실제로 의미 있는 투자 수익을 내는 기업'으로 이동하면서, 이 투자 테마는 한층 복잡하고 세밀한 분석을 요구하게 되었습니다. 이러한 차이, 그리고 AI 관련 각 하위 섹터와 산업의 구체적인 순풍 및 역풍 요인이 바로 우리가 '5대 포트폴리오 구성 주제'에서 심층적으로 다루는 핵심 주제입니다.

AI라는 익숙한 주제 너머, 우리가 주목하는 보다 넓은 자산군 조합에 대해서도 살펴봅니다. 여기에는 대안 신용 및 사모시장(주식, 부채, 부동산)이 포함되며, 이 분야에서는 종목 선별과 거래 구조가 핵심이고, AI 충격이나 지정학적 소음으로부터 일정 부분 방어력을 제공합니다. 투자등급 및 하이일드를 포함한 지방채에 대한 투자 논거도 제시합니다. 이 자산군은 가파른 수익률 곡선과 견조한 펀더멘털의 수혜를 지속적으로 누리고 있습니다.

업데이트된 히트맵과 각 자산군 담당 시니어 투자 책임자들의 최선의 투자 아이디어는 포트폴리오 시야를 넓히는 데 필요한 세부 정보와 방향을 제공합니다. 순탄한 여정을 기원하며, 가끔은 집중의 끈을 살짝 놓아보시길—물론, 가장 좋은 의미에서 말입니다.



SAIRA MALIK

최고투자책임자(CIO)

Saira는 Nuveen의 최고투자책임자이자 글로벌 투자위원회 의장으로서, 시장 및 투자 인사이트를 이끌고, 고객 자산배분 관점을 제시하며, 회사의 최고위 투자 리더들을 한데 모아 최선의 사고와 실행 가능한 투자 아이디어를 전달하는 역할을 담당합니다. 또한 여러 핵심 투자 전략의 포트폴리오 매니저로도 활동하고 있습니다.

경제와 시장

주요 시사점

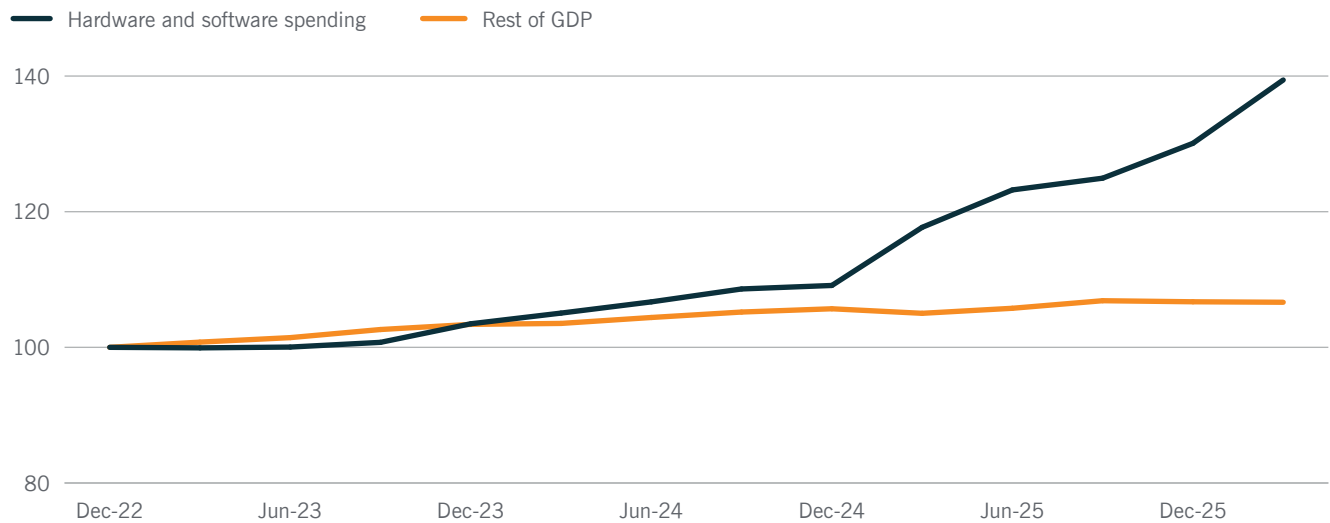
AI 붐. 기술 섹터의 강세로 AI 지출이 글로벌 거시경제 전망을 좌우하는 가장 큰 동력으로 부상했습니다. 2024년 이후 미국 GDP 성장 1달러 중 64센트가 소프트웨어와 하드웨어를 아우르는 기술 지출에서 비롯되었습니다. 특히 하드웨어의 약진이 두드러졌는데, 미국 GDP 대비 비중이 2% 미만에서 3% 이상으로 상승하며 연간 수천억 달러에 달하는 증가를 나타냈습니다(그림 1). 이는 글로벌 경제의 기반을 더욱 탄탄하게 만들었으며, 성장 동력은 내년까지 이어질 것으로 전망됩니다. 급증하는 반도체 수요는 일부 물가 지표도 끌어올렸는데, 블룸버그에 따르면 미국 소프트웨어 및 주변기기 하위지수는 올해 들어 연율 기준 약 50% 상승했습니다.

유가 부담. 글로벌 경제는 지속적으로 높은 유가 압력에 직면해 있습니다. 분쟁으로 인한 고점에서는 다소 후퇴했지만, 유가는 상당 기간 높은 수준을 유지할 것으로 예상됩니다. 이는 다음을 반영합니다: a) 중동 분쟁의 지속에 따른 불확실성, b) 피해 산유국의 생산 재개 속도에 대한 우려, c) 미국을 포함한 여타 지역의 상대적으로 느린 생산 증가. 이미 대부분의 주요 경제권에서 헤드라인 인플레이션이 크게 상승했습니다. 에너지 가격 상승의 지연 효과가 광범위한 물가에 전이되면서, 근원 인플레이션은 향후 수 분기 동안 지속적인 압박을 받을 것입니다.

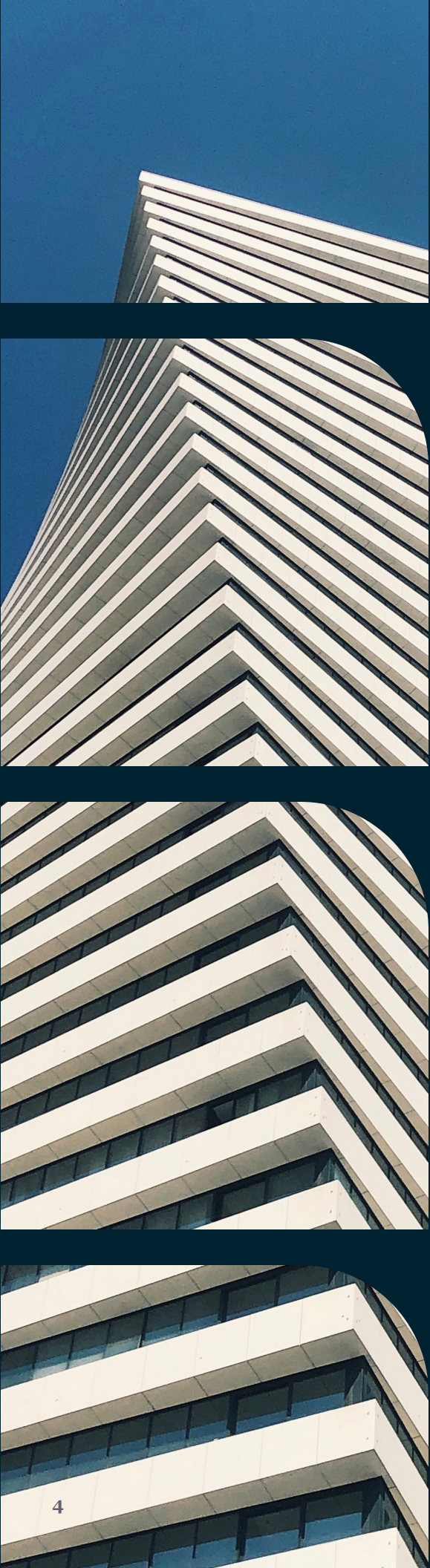
견조한 소비자. 인플레이션 역풍이 미국과 글로벌 소비자에게 점점 더 큰 부담을 주고 있습니다. 명목 지출은 견조한 흐름을 유지하고 있지만, 그 이면에는 견고한 펀더멘털보다 높은 인플레이션이 반영된 측면이 큼니다. 노동시장이 완화된다고 임금 인플레이션이 둔화되는 가운데, 물가 상승이 실질소득 증가를 잠식하고 있습니다. 단기적으로 소비자들은 시장 변동성에 크게 흔들리지 않고 지출 수준을 유지할 가능성이 높습니다. 노동시장이 예상대로 현 수준 근방에서 안정된다면, 미국 경제 전망은 긍정적인 흐름을 이어갈 것입니다. 다만 유가가 추가 상승할 경우 소비 지출에 더 큰 부담을 줄 수 있으며, 에너지 의존도가 높은 유럽과 아시아 경제권의 리스크가 가장 큼니다.

보편적이지만 전면적이지는 않은 긴축 전환. AI 지출이 성장을 떠받치고 소비자 심리가 여전히 견조한 가운데, 글로벌 에너지 충격에 직면한 대부분의 주요 중앙은행들은 물가 안정을 최우선 과제로 재설정했습니다. 유럽중앙은행(ECB)과 일본은행(BOJ) 모두 올해 인플레이션 상방 위험에 대응하기 위해 금리를 인상했습니다. 미국 경제는 상대적으로 방어력이 높지만, 단기 인플레이션 상승 전망을 반영해 우리의 전망을 조정했습니다. 현재 우리는 연준이 2026년 말까지 금리를 동결할 것으로 예상하며, 2027년 초 디스인플레이션 흐름이 재개되면 다시 금리 인하에 나설 것으로 봅니다.

그림 1: 기술 지출이 미국 GDP 성장을 주도
2022년 말 이후 미국 GDP 추이



자료 출처: Bloomberg, L.P., 2022년 12월 31일 ~ 2026년 3월 31일. GDP는 2022년 12월 31일 기준 100으로 지수화됨.



포트폴리오 구성 주제

투자자들이 높은 에너지 가격, 불균등한 경제 성장, 변화하는 인플레이션 및 금리 환경과 씨름하는 가운데, 금융시장을 장악한 하나의 요인이 있습니다: AI 붐—특히 하이퍼스케일러 데이터센터의 폭발적 확장입니다.

이 성장세는 공개 주식시장에서 가장 뚜렷하지만, 신용 발행, 부동산 트렌드, 인프라 및 실물자산 전반에 걸쳐서도 강력한 동력이 되고 있습니다. 그 결과 상당한 집중 위험이 발생했으며, 많은 투자자들은 AI 붐이 꺾이거나 AI 트렌드에 대한 사회적 반발이 확산될 경우 글로벌 시장 전반에 연쇄적인 하락 충격을 줄 수 있다고 우려하고 있습니다.

이것이 바로 집중의 딜레마입니다: AI의 혜택을 계속 누리면서도 더 넓은 분산투자를 어떻게 구현할 수 있을까요? 이 질문에 답하기 위해 우리는 **5대 포트폴리오 구성 주제와 자산군별 최선의 투자 아이디어**를 제시합니다—금융시장 내 차별화된 기회를 탐색하고, 저평가되거나 회복 중인 섹터를 발굴하며, 잠재적으로 간과된 기회를 조명합니다.

자산군 "히트맵"

당사의 자산군 횡단 관점은 글로벌 금융시장 내에서 상대적으로 가장 매력적인 기회가 어디에 있는지를 나타냅니다. 이는 특정 포트폴리오를 나타내는 것이 아니라, 다음 질문에 답하기 위한 것입니다: "신규 자금을 투입할 때 가장 높은 확신을 가진 관점은 무엇인가?" 이 관점들은 장기 성장을 추구하는 미 달러화 기반 투자자를 전제로 하며, 1년의 투자 시계를 반영합니다.

»»»»»»
전 분기 대비
상향

««««««
전 분기 대비
하향

	◀ 다소 부정적	중립	다소 긍정적 ▶
주식			
미국 대형주			
미국 소형주		««««««	
미국 외 선진국 주식			
글로벌 주식			
신흥시장 주식	»»»»»»		
사모주식(Private Equity)			
채권			
미국 국채(10년)			
투자등급 채권			
하이일드 채권			
신흥시장 부채			
선순위 대출(Senior Loans)			
우선주 증권			
유동화 자산			
지방채			
사모 투자등급 채권			
사모 투자등급 미만 채권			
실물자산			
상장 리츠(REITs)			
상장 인프라			
사모 인프라 주식			
사모 인프라 부채			
사모 부동산 주식			
사모 부동산 부채			
농지			

위의 관점은 정보 제공 목적으로만 제공되며, Nuveen 글로벌 투자위원회의 집단적 평가에 기반하여 각 자산군의 상대적 장단점을 비교한 것입니다. 이는 Nuveen의 어떠한 상품이나 서비스의 실제 성과를 반영하지 않습니다. 상향 및 하향은 이러한 관점의 분기별 변화를 반영합니다.

2026년 5대 주제

1

AI 붐에서 AI 혁신으로: 기회는 그 차이를 아는 데 있습니다

AI 관련 자본지출 급증은 강력한 시장 동인이었지만, 자본 투입 자체는 목적 달성을 위한 수단일 뿐 성공의 보장이 아님을 기억하는 것이 중요합니다(그림 2). AI 붐은 보다 광범위한 양상으로 진화하고 있으며, 일부 투자는 강력한 순풍의 수혜를 받는 반면 다른 투자는 상당한 역풍에 직면할 것입니다. 후자에는 소프트웨어 관련 및 IT 서비스 섹터와 연계된 일부 주식 및 부채 투자가 포함되며, 이 분야에서는 밸류에이션이 과도하게 높고 부도율이 상승하고 있습니다. AI 수익화의 신뢰할 만한 경로를 제시하지 못하는 기업들의 리스크도 계속 누적되고 있습니다. AI 인프라에 대한 지출이 실질적인 매출 성장으로 이어지지 않는다면, 마진과 투자자본이익률(ROIC)에 압박이 가해질 것입니다.

반면, 잠재적 수혜자로 부상할 기업들도 있습니다. 독점적 데이터 우위를 보유하고 맞춤형 솔루션을 제공할 수 있는 기업들은 AI 혁신에 보다 유리하게 대응할 수 있을 것입니다. 유틸리티, 배터리 저장, 에너지 송전 등 인프라 투자와 함께, 인프라 구축과 연계된 자산담보증권, 부동산, 지방채에서도 기회가 있습니다.

하이퍼스케일러에 대한 직접 투자와 관련해서는, 지속가능 에너지 의존도가 높고 수자원 스트레스 문제를 회피하며 지역사회와 적극 소통하는 시설에 주목합니다. 이러한 요소들은 모두 장기적인 운영 안정성 및 수익성과 직결됩니다.

2

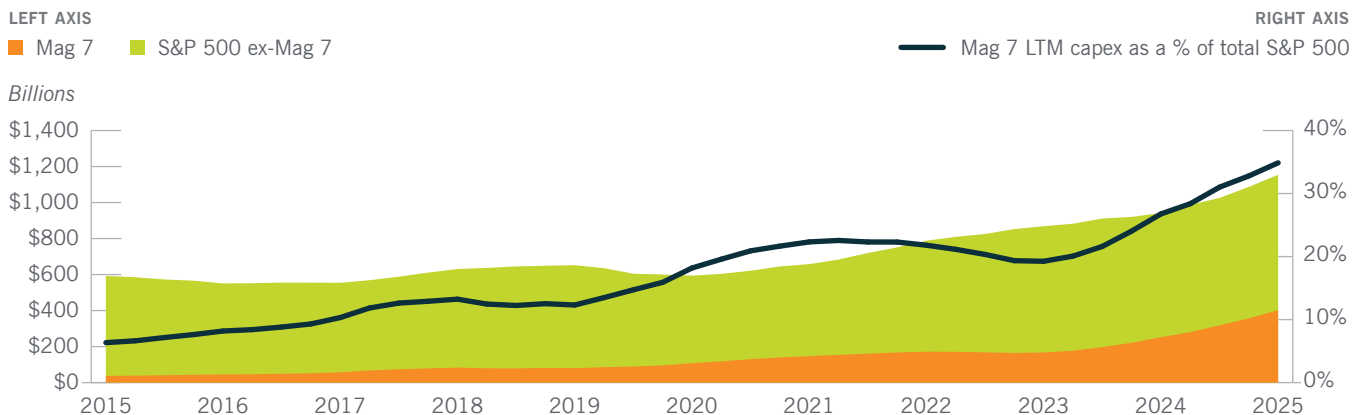
분산투자를 위해 미국을 포기하지 마십시오

AI 성장에서 미국의 독보적 지위로 인해 일부 투자자들은 의도치 않게 미국 자산 비중이 과도하게 높아진 상황에 놓였습니다. 장기 자산배분 목표에 맞게 정기적인 포트폴리오 리밸런싱을 권고하지만, 동시에 일부 투자자들은 여전히 매력적인 미국 중심의 투자 기회에서 지나치게 멀어지고 있을 수 있다고 판단합니다.

높은 생산성, 견조한 기업이익 성장, 투자자 친화적인 세제·규제 환경, 상대적으로 강한 경제 성장을 감안할 때 미국 투자의 논거는 여전히 탄탄합니다. 미국 대형주 밸류에이션은 높은 수준이지만, 적절하게 집행된 AI 관련 자본 지출에 대해 투자자들은 계속해서 프리미엄을 부여할 것으로 봅니다. 주식 이외에도 우선주 증권, 선순위 대출, 부동산, 중간시장 직접 대출, 상업용 부동산 청정에너지 평가 금융(C-PACE), 인프라 부채 등 분야에서도 투자 매력이 높습니다.

그림 2: AI 자본지출 급증은 수단이지 목적이 아닙니다

매그니피센트 7의 자본지출 대 S&P 500 비교



자료 출처: Strategas, FactSet, 2015년 12월 31일 ~ 2025년 12월 31일. 「매그니피센트 7」은 애플, 마이크로소프트, 알파벳, 아마존, 엔비디아, 메타 플랫폼스, 테슬라를 가리킵니다. LTM 자본지출은 직전 12개월간 보고된 자본지출 합계를 의미합니다. 참고용으로만 제공됩니다. 특정 기업 주식에 대한 언급은 투자 권고나 조언으로 해석되어서는 안 됩니다.

3

대안 신용 및
사모시장은 여전히
핵심 자산—그러나
종목 선별과 구조화가
그 어느 때보다
중요합니다

헤드라인 소음이 커지면서 사모 신용 거품 형성 가능성, 또는 부실하게 구조화된 거래가 광범위한 금융 전염을 촉발할 수 있다는 우려가 제기되고 있습니다. 위험한 세그먼트가 존재하고 일부 거래가 과도한 레버리지나 취약한 현금흐름을 바탕으로 구조화된 것은 사실입니다. 그러나 이는 거래 구조, 운용사 선별, 적절한 약정 조건(코버넌트) 및 신중한 선별의 중요성을 재확인시켜 줄 뿐입니다. 운용사별 성과 격차가 향후 펀드레이징 성패를 가르는 핵심 요인이 될 것으로 예상합니다.

미국과 유럽의 핵심 중간시장 직접 대출에서는 풍부한 기회가 지속되고 있습니다. 소프트웨어 섹터는 여전히 불안정한 상황이지만, 중간시장에서 시스템적 위험의 징후는 보이지 않습니다. 또한 유통, 폐기물·우수(雨水) 관리, 상업용 조정, 해충 방제 등 '구경제' 업종에 집중함으로써 AI 편중 리스크를 분산할 수 있는 기회도 있습니다. 사모 신용의 투자등급 영역에서는 에너지 수요 증가로 인해 유틸리티 운영회사, 신규 발전소, 송전 인프라 확충을 통한 투자 기회가 창출되고 있습니다. 그 밖에 선순위 대출, 담보대출채권(CLO), 부동산·인프라 부채, C-PACE 금융 등 여타 대안 신용 분야에서도 기회가 존재합니다.

사모주식에서도 소프트웨어 섹터에 유사한 우려가 적용되지만, 다른 분야에서는 여전히 기회를 찾을 수 있습니다. 성장 전망에 비해 과도하게 높은 밸류에이션을 목표로 하는 것처럼 보이는 펀드 운용사에 대해서는 신중한 입장을 유지합니다. 이 분야에서도 엄격한 종목 선별과 잠재적 거래 파트너에 대한 철저한 실사가 필수적입니다. 사모주식 내에서는 단일 자산 기회에 초점을 맞춘 세컨더리 시장에서 가장 좋은 기회를 봅니다.

4

지방채는 지속적으로
매력적이고 지속
가능한 투자 기회를
제공합니다

6개월이 지난 현재, 이 주제는 예상대로 순조롭게 진행되고 있습니다. 지방채는 올해 광범위한 채권시장을 웃도는 성과를 거뒀으며, 신용 스프레드도 축소되어 추가 상승 여력이 있음을 시사합니다. 당사 시각에서 수요는 여전히 탄탄하고, 수익률은 상대적으로 높으며, 주 및 지방정부 재정 상태가 건전하여 펀더멘털이 강합니다. 지방채 수익률 곡선은 국채보다 더 가파른 형태를 보이며, 이는 일정 수준의 듀레이션 위험을 감수하는 것이 합리적인 분야 중 하나입니다. 투자등급 및 하이일드 지방채 전반에 걸쳐 매력적인 투자 기회가 있습니다.

5

사모 부동산
반등은 이제 막
시작되었습니다

2025년은 부동산 공급 축소와 가치 상승이라는 트렌드가 시작된 해였습니다. 이 트렌드는 더욱 굳건해졌으며, 투자자들이 확대되는 기회를 인식하면서 수요와 거래 활동이 가속화되고 있습니다. 당사의 부동산 전망에서 상세히 설명한 바와 같이, 의료 오피스, 시니어 주택 등 공급 제약 수혜 섹터와 식품점 앵커 리테일 등 방어적 분야에 주로 집중하고 있습니다. 수요가 증가하는 소매 및 주거 시장에서도 선별적 투자 기회를 봅니다.

최선의 투자 아이디어



주식
Willis Tsai

최선의 아이디어: 배당 성장주는 AI 2차 수혜주와 함께 매력적인 투자처로 부각됩니다. 이 분야는 강력한 잉여현금흐름, 건전한 재무구조 관리, 안정적인 이익 성장을 특징으로 하며, 이러한 속성은 변동성이 높은 시장 환경에서 그 가치가 더욱 빛납니다.

투자 포지셔닝

- 시장 주도권이 좁아지면서 글로벌 주식시장은 여전히 AI 투자 사이클에 의해 불균형적으로 이끌리고 있습니다. AI는 강력한 구조적 순풍으로 남아 있지만, 시장은 어떤 지출이 지속 가능한 주주 가치를 창출하는지에 대해 점점 더 세밀하게 판단하고 있습니다.
- 이러한 환경에서 당사는 고품질 기업, 지속적인 현금흐름, 견조한 이익을 강조하는 유연한 글로벌 접근 방식을 선호합니다. 핵심 AI 생태계에서의 규모, 유동성, 혁신 주도력을 감안하여 미국 대형주를 계속 선호하지만, 단순한 벤치마크 노출보다 종목 선별이 훨씬 중요해진 현 시장을 명확히 인식하고 있습니다.
- 미국 소형주에 대한 기대감은 다소 낮아졌습니다. 전체 사이클 관점에서 투자 기회는 여전히 매력적이지만, 높은 조달 비용, 뻣뻣한 유동성, 대형주 대비 높은 거시경제 민감도로 인해 소형주의 실수 여유는 상대적으로 더 좁습니다.
- 미국 외 선진국과 신흥시장 전반에 대해서는 중립적 입장을 유지하지만, 양 시장 모두에서 점점 더 풍부한 선별적 투자 기회를 발굴하고 있습니다. 선진국 시장에서는 은행, 방산, 일부 산업재 종목이 매력적입니다. 신흥시장에서는 AI 공급망 노출, 거버넌스 개선, 또는 유리한 국내 펀더멘털이 차별화된 이익 성장 경로를 만들어내는 국가들에 긍정적인 시각을 유지합니다.
- AI 주도세가 지속되더라도 의미 있는 분산투자 방법이 있으며, 수요는 개선되고 있지만 기대치는 상대적으로 낮은 전기화, 산업재, 로봇, 일부 소프트웨어 및 네트워킹 기업 등 AI 2차 수혜 분야를 선호합니다. AI 사이클의 다음 단계는 초기 인프라 구축 참여자보다 응용의 폭과 수익화 역량을 갖춘 기업에 유리하게 작용할 것으로 예상합니다.



채권
Anders Persson

최선의 아이디어: 우선주 증권은 견조한 펀더멘털과 제한적인 신규 발행의 수혜를 받을 것으로 전망합니다. 선순위 대출은 매력적인 수익률과 양호한 상대 가치를 제공합니다. 지방채에서는 의료 및 고등교육 분야의 선별적 기회를 선호하며, 만기 16~21년 구간에서 투자 가치를 봅니다.

투자 포지셔닝

- 글로벌 채권시장에 다양한 대안이 존재하는 점을 감안할 때, 미국 국채는 계속해서 상대 가치가 낮다고 봅니다. 금리 인하 전망이 반복적으로 미뤄지고 장기 금리가 박스권에 머물 것으로 예상되는 가운데, 듀레이션 중립을 유지하고 신용 위험에 바벨 전략을 적용할 것을 권고합니다.
- 크레딧 섹터 전반에서 상대적으로 고품질 세그먼트를 선호하는 한편, 우선주 및 선순위 대출과 같은 '플러스' 채권 영역에서의 수익원도 보존하고자 합니다. 우선주는 시장의 다른 분야 대비 매력적인 수익률을 제공하며, 펀더멘털과 기술적 요인 모두 우호적입니다. 선순위 대출은 단기 금리가 상대적으로 높게 유지되는 환경에서 계속 수혜를 받겠지만, 저품질 세그먼트는 높아진 채무 서비스 비용 리스크에 노출되어 있어 바텀업 분석과 신중한 인수 기준이 더욱 중요합니다.
- 동일한 분석 원칙이 투자등급 및 투자등급 미만 사모 신용 모두에 적용됩니다. 사모 신용시장의 스트레스 징후를 지속적으로 모니터링하는 동시에 새롭게 부상하는 투자 기회도 발굴하고 있습니다. 최근의 부정적 헤드라인과 개별 신용 이벤트는 거래 구조와 강력한 코버넌트에 초점을 맞춘 종목 선별의 중요성을 다시 한번 강조합니다.
- 다른 한편으로, 공개시장 투자등급 신용은 타이트한 신용 스프레드와 장기 듀레이션에서 비롯된 잠재적 역풍에 직면해 있습니다. 하이일드 펀더멘털은 견조하며, 신흥시장 부채도 강한 수요, 상대적으로 낮은 부도율, 매력적인 수익률을 바탕으로 투자 매력이 높습니다.
- 포트폴리오 구성 주제에서 논의한 바와 같이, 지방채는 견조한 펀더멘털과 왕성한 수요에 힘입어 글로벌 채권시장에서 가장 선호하는 섹터 중 하나로 부각됩니다.



부동산
Chad Phillips

최선의 아이디어: 사모 및 공개 부동산 시장 모두에서 시니어 주택, 의료 오피스, 데이터센터를 포함한 매력적인 수익 특성과 양호한 수급 구조를 갖춘 섹터에 집중합니다.

투자 포지셔닝

- 투자 주제에서 설명한 바와 같이, 사모 부동산의 지속적인 회복세에 대해 긍정적인 입장을 유지합니다. 전반적으로 시장의 방어적 영역을 선호하며, 수익 창출과 수익 지속성에 초점을 맞추는 전략이 타당하다고 판단합니다. 동시에 향후 수 분기 내 부동산 섹터 전반에서 자본 이득이 더욱 확대될 것으로 기대합니다.
- 전 분기 대비 소폭의 변화로는 부동산 주식 대 부채 논쟁을 들 수 있습니다. 추세가 주식 투자 쪽으로 기울 것으로 예상했지만, 이는 대규모로 실현되지 않았습니다. 현재 여전히 높은 금리, 양호한 상대 수익 전망, 방어적 포지셔닝에 대한 집중이 맞물려 부동산 부채를 소폭 선호하고 있습니다.
- 섹터 관점에서는 회복력 있는 분야를 선호합니다. 특히 미국의 외래 의료와 시니어 주택은 제한적인 신규 공급, 인구통계적 순풍, 견조한 펀더멘털의 수혜를 받고 있으며, 지속적으로 강한 수익을 내고 있는 식료품점 앵커 리테일도 주목합니다. 리테일 투자 논거는 미국에서 가장 강하지만, 유럽과 아시아에서도 기회를 찾을 수 있습니다.
- 다른 기회 영역으로는 미국의 셀프 스토리지와 저렴한 주택, 유럽과 호주의 학생 주택이 있으며, 이 모두 견조한 수요 역학의 수혜를 받고 있습니다.
- 공개 리츠의 경우, 순자산가치(NAV)는 대체로 적정하게 평가된 것으로 봅니다. 시장은 여전히 종목 선별이 중요하며, 현재는 시니어 주택, 데이터센터, 산업용 부동산에 집중하고 있습니다.



인프라 및 실물자산
Jessica Bailey

최선의 아이디어: 공개시장에서는 이익 성장이 가속화되고 있는 전력 유틸리티에 집중합니다. 사모시장에서는 청정에너지 발전, 에너지 저장, 데이터센터 등의 투자를 선호합니다.

투자 포지셔닝

- AI 성장, 에너지 수요 급증, 데이터센터 건설의 빠른 확장은 공개 및 사모시장 모두에서 주식과 부채를 포함한 인프라 투자에 중요한 순풍으로 작용하고 있습니다. 인프라와 실물자산은 또한 강력한 펀더멘털, 왕성한 수요, 상당한 회복력, 그리고 기초 자산 대부분의 필수 서비스 특성에서 비롯된 인플레이션 헤지 잠재력을 갖추고 있습니다.
- 특히 상장 인프라가 광범위한 주식시장 대비 할인된 가격에 거래되고 있는 공개시장의 주식 투자에서 풍부한 기회를 계속 발굴하고 있습니다. 사모시장에서는 상대 밸류에이션을 고려하여 인프라 부채를 소폭 선호합니다.
- 주식 측면에서는 운송, 전력 송전, 규제 유틸리티, 지속가능한 하이퍼스케일러 데이터센터 플랫폼에 집중합니다. 부채 주제도 유사하게 천연가스 터빈 금융, 태양광 개발, 에너지 효율 투자 등 다양한 에너지 및 전력 인프라를 포괄합니다. 전통적인 은행이 제공할 수 없는 특정 자산 현금흐름에 맞춘 지연인출 및 코버넌트 패키지 등 유연한 금융 수요에 부응하는 비은행 자본의 성장에서도 구조적 기회를 봅니다.
- 또한 상업용 부동산 청정에너지 평가 금융(C-PACE)에 대한 견조한 수요 성장도 주목하고 있습니다. C-PACE는 매력적인 수익률과 장기 분할 상환 구조를 제공하여 예측 가능성과 잠재적인 금리 변동 내성을 부여합니다.
- 농지는 차별화된 수익 잠재력과 인플레이션 헤지 효과를 갖춘 매력적인 장기 투자처로 남아 있습니다. 다만 특히 미국에서 발작물 마진은 계속 완화되고 있으며, 이전 수년간의 높은 수준에는 여전히 미치지 못하고 있습니다.

Nuveen 글로벌 투자위원회 소개

Nuveen 글로벌 투자위원회(GIC)는 모든 공개 및 사모시장을 포함한 핵심 및 전문 역량 플랫폼 전반에 걸쳐 가장 선임 투자자들을 한데 모은 조직입니다. GIC의 분기별 회의는 다음 내용을 담은 전망 보고서 발간으로 이어집니다:

- 투자자들의 합의를 얻은 거시 및 자산군별 관점
- GIC 및 초빙 전문가(시장, 리스크, 지정학, 인구통계 등)의 주제별 '심층 토론'에서 도출된 인사이트
- 정기 논평 및 커뮤니케이션을 통해 인사이트를 실행으로 전환하는 방법에 대한 안내

자세한 내용은 nuveen.com을 방문하시기 바랍니다.

후주

모든 시장 및 경제 데이터는 Bloomberg, FactSet 및 Morningstar에서 제공됩니다.

제시된 성과 데이터는 과거 성과를 나타내며, 미래 결과를 예측하거나 보장하지 않습니다. 투자에는 위험이 따르며 원금 손실이 발생할 수 있습니다.

본 자료는 투자 권고 또는 투자 조언을 의도하지 않으며, 증권 또는 투자 전략의 매수, 매도 또는 보유에 대한 권유를 구성하지 않고, 수탁자 자격으로 제공되지 않습니다. 제공된 정보는 특정 투자자의 목적이나 상황을 고려하지 않으며, 특정 행동 방침을 제안하지 않습니다. 투자 결정은 투자자의 목적과 상황에 따라, 그리고 재무 전문가와 상담 후 이루어져야 합니다.

표명된 견해와 의견은 작성/생산 일자 기준 정보 및 교육 목적으로만 제공되며, 시장 또는 기타 조건, 법적/규제적 변화, 추가 위험 및 불확실성 등 다양한 요인에 따라 예고 없이 언제든지 변경될 수 있으며, 실현되지 않을 수도 있습니다. 본 자료에는 순수하게 역사적이지 않은 "미래 전망적" 정보가 포함될 수 있습니다.

그러한 정보에는 예측, 전망, 시장 수익률 추정치, 제안되거나 예상되는 포트폴리오 구성 등이 포함될 수 있습니다. 본 자료 작성에 사용된 가정의 변경은 본 자료에 제시된 정보에 중대한 영향을 미칠 수 있습니다(참고 사항).

모든 정보는 신뢰할 수 있다고 판단되는 출처에서 수집되었으나, 정확성이 보장되지는 않습니다. 해당 정보의 현재 정확성, 신뢰성 또는 완전성에 대한 진술이나 보증이 없으며, 이에 기반한 결정에 대해 책임을 지지 않으므로 이를 근거로 삼아서는 안 됩니다. 용어 정의 및 지수 설명은 nuveen.com의 용어집을 참조하시기 바랍니다. 지수에 직접 투자하는 것은 불가능함을 유의하시기 바랍니다.

리스크에 관한 중요 정보

모든 투자에는 일정 수준의 위험이 수반되며, 어떠한 기간에도 투자가 긍정적인 성과를 제공한다는 보장이 없습니다. 주식 투자에는 위험이 따릅니다. 투자는 정치적, 통화적, 규제적 위험에도 노출됩니다. 이러한 위험은 신흥시장에서 더욱 확대될 수 있습니다. 본산투자는 위험 감소를 위한 기법입니다. 본산투자가 수익 손실을 막아준다는 보장은 없습니다. 부채 또는 채권 증권은 시장 위험, 신용 위험, 금리 위험, 조기 상환 위험, 세금 위험, 정치·경제적 위험, 수익 위험의 영향을 받습니다. 금리가 상승하면 채권 가격은 하락합니다. 지방채 투자에는 금리 위험, 신용 위험, 시장 위험 등이 따르며 원금 손실 가능성도 있습니다. 포트폴리오 가치는 기초 증권에 따라 변동됩니다. 하이일드 채권 투자, 헤지 활동, 잠재적인 레버리지 사용에는 특별한 위험이 따릅니다. 투기적 성격으로 간주되는 '하이일드' 또는 '정크' 채권으로 불리는 낮은 등급의 지방채를 포함하는 포트폴리오는 신용 및 투자 위험이 높아집니다. 신용 등급은 언제든지 변경될 수 있습니다. AAA, AA, A, BBB는 투자등급이며, BB, B, CCC/CC/C, D는 투자등급 미만 등급입니다. 자산군으로서 실물자산은 전통적인 자산군에 비해 발전이 덜 되어 있고, 유동성이 낮으며, 투명성도 낮습니다. 투자는 경제 상황 변화, 환율 변동, 환경 위험, 보험 취득 비용 및 가능 여부, 부동산 임대 관련 위험 등 부동산 관련 자산 보유 및 해외 투자와 관련된 일반적인 위험에 노출됩니다. 투자자는 사모주식 및 사모부채를 포함한 대안 투자가 투기적 성격을 띠며, 유동성 제한, 레버리지 사용, 공매도, 집중 투자에 따른 위험 등 상당한 위험에 노출되고, 복잡한 세금 구조와 투자 전략을 수반할 수 있음을 인지해야 합니다. 대안 투자는 유동성이 낮을 수 있으며, 해당 증권의 유동성 있는 2차 시장이나 즉각적인 매수자가 없을 수 있습니다. 발행자가 투자자에게 정기적인 가격 또는 가치 평가 정보를 제공할 의무가 없을 수 있으며, 세금 정보 배포가 지연될 수 있고, 다른 유형의 집합투자기구와 동일한 규제 요건이 적용되지 않으며, 높은 수수료와 비용이 수익을 감소시킬 수 있습니다. 대안 투자는 모든 투자자에게 적합하지 않으며, 전체 투자 프로그램을 구성해서는 안 됩니다. 투자자는 투자 원금의 전부 또는 상당 부분을 잃을 수 있습니다. 대안 자산 수단이 달성한 과거 수익은 미래 성과를 예측하거나 미래 결과를 보장하는 것이 아니며, 어떠한 전략도 유사한 수익을 달성한다는 보장이 없습니다. 책임투자는 환경·사회·거버넌스(ESG) 요소를 통합하여 발행자, 섹터, 산업에 대한 노출에 영향을 미칠 수 있으며, 활용 가능한 투자 기회의 유형과 수를 제한하여 성과가 좋은 투자를 배제하는 결과를 초래할 수 있습니다.

Nuveen, LLC는 투자 전문가를 통해 투자 자문 서비스를 제공합니다.

본 정보는 MiFID에서 정의한 투자 리서치를 구성하지 않습니다.

FDIC 비보험 | 은행 보증 없음 | 투자 가치 하락 가능

nuveen

A TIAA Company

WF4364016 5834033