

# 글로벌 PPP 사업동향

Public Private Partnership

2026. 6.



# CONTENTS

**01 브라질 PPP 및 인프라 시장 동향**

**02 PPP 사업정보**

**03 지역별 주요 뉴스**

**04 마켓 집중탐구**

**05 PPP 사례분석**

본 보고서는 외부 공개 자료 및 당사가 공식적으로 구독중인 유료 전문 정보를 바탕으로 작성되었습니다.

인용된 데이터 및 전망치는 해당 기관의 분석 결과이며,

당사는 원 출처 데이터의 완전성이나 정확성을 보장하지 않습니다.

또한 본 보고서의 내용은 투자 권유나 법적 책임의 근거로 사용될 수 없습니다.

# 글로벌 PPP 사업 동향(2026.6월)

KIND 사업협력실 국제협력팀

I

## 브라질 PPP 및 인프라 시장 동향

- ❖ 출처 :▷ IMF, *Brazil Article IV Staff Statement* (2026)
  - ▷ World Bank, *Brazil Macro Poverty Outlook* (2026)
  - ▷ IDB, *2025 Partnership Report: From Strategy to Action* (2026)
  - ▷ UNCTAD, *Global Investment Trends Monitor* (2026.01.)

### □ 브라질 경제의 탄력성과 강점

- **(글로벌 충격에 대한 높은 회복력)** 브라질 경제는 중동 지역의 분쟁 심화와 글로벌 유가 상승 등 대외적인 다중 충격에도 불구하고 놀라운 회복력(Resilience)을 보임
  - 이는 원유 순수출국이라는 지위와 더불어, 재생에너지 비중이 높은 전력망 포트폴리오를 갖추고 있어 대외 에너지 가격 변동성으로부터 상대적으로 자유롭기 때문
- **(친환경 포트폴리오 기반의 역대급 FDI 유입)** 개도국으로 향하는 글로벌 외국인 직접투자(FDI)가 전반적으로 2% 감소한 악조건 속에서도, 브라질의 2025년 FDI 유입액은 전년 대비 42% 급증한 약 USD 890억 기록
  - 이는 재생에너지 및 녹색 기술에 대한 강력한 투자가 견인한 결과로, 브라질 경제의 탄소 중립 및 생태학적 전환(Ecological transformation) 의제가 실질적인 자본 유치로 이어지고 있음을 시사
- **(중장기 성장 모멘텀)** '26년 초부터 경제가 점진적으로 회복하여 중장기적으로 약 2.5%의 성장을 보일 것으로 전망

### □ 세제 개혁 호재 이면과 재정 부담

- **(세제 개혁의 긍정적 효과)** 복잡한 조세 제도를 단순화하는 부가가치세(Value-added tax) 개혁은 경제 성장을 뒷받침하고 비즈니스 환경을 개선하는 중요한 호재로 작용

- **(높은 기준금리에 따른 자본 비용 부담)** ' 25년 6월부터 ' 26년 2월까지 기준금리가 15.0% 수준으로 유지되었으며, 이러한 이자율 충격에 대한 높은 민감도는 공공 및 민간 디벨로퍼들이 직면한 자본 조달 비용(Cost of capital)을 크게 상승시켜 투자를 제약하는 핵심 요인
- **(공공부채와 재정 리스크)** ' 25년 일반 정부 총부채는 GDP 대비 78.6%로 상승했으며, ' 28년에는 87.5%까지 증가할 것으로 전망되어 인프라 확충을 위한 정부의 직접적인 재정 여력 (Fiscal space)은 다소 제한적인 상황

#### □ 환헤지 및 혁신 금융을 통한 PPP 사업

- **(환위험(FX Risk) 해소 플랫폼 'FX EDGE\*')** 미주개발은행(IDB)은 개도국 PPP 투자의 가장 큰 장벽인 환율 변동성을 줄이고 민간 자본을 동원하기 위해 유동성 지원 및 환헤지 수단을 결합한 혁신 플랫폼 'FX EDGE'를 출범

\* IDB가 출범한('25.7월) 환율리스크 관리 플랫폼으로, 환헤지·유동성 지원 등을 패키지로 제공하여 개도국에 대한 민간투자 유치를 지원. 브라질 'Eco Invest'에서 검증된 모델을 타 국가 및 MDB로 확산 추진 중

- **(성공적인 민관협력 모델 'Eco Invest\*')** 브라질 정부와 영국이 공동으로 지원하는 'Eco Invest' 프로그램은 혼합 금융(Blended Finance)을 통해 4번의 경매에서 700억 헤알 이상의 지속가능 발전 투자를 성공적으로 유치하며 PPP 모델의 실효성 입증

\* 브라질 정부가 '24년 IDB·영국 지원을 통해 출범한 FDI 유치 및 환헤지 프로그램. (IDB가 Eco Invest를 국제적으로 확산한 것이 FX EDGE)

- **(신용 대체 보증을 통한 리스크 경감)** 덴마크, 스웨덴, 노르웨이 등 북유럽 국가들과 협력하여 약 USD 8억 규모의 신용 대체 보증(Credit substitution guarantee)을 제공함으로써, 인프라 민간 투자자들의 리스크를 크게 분담

## □ 주요 투자 유망 인프라 섹터

- **(디지털 인프라)** 글로벌 AI 투자 열풍 속에서 브라질은 데이터 센터 프로젝트의 글로벌 Top 10 유치국(USD 100억 규모)으로 부상
  - **(데이터 센터)** 대표적으로 USD 87억 9,800만 규모의 ‘페셈 항구 데이터 센터 캠퍼스(Pecem Port Data Centre Campus)’ 프로젝트는 2025년 글로벌 10대 국제 프로젝트 파이낸싱 거래 중 하나로 꼽힐 만큼 디지털 인프라 시장이 팽창
  - **(초고속 통신망)** 프랑스 개발청(AFD)과 협력하여 마라냐(Maranhão) 및 파라(Pará) 주에 해저 광케이블을 설치하는 USD 3억 2,400만 규모의 프로젝트가 2026년 승인을 앞두고 있어 디지털 PPP 사업의 기회 확대 예상
- **(친환경 전력망 현대화)** 전력 수요 증가 및 재생 에너지 통합을 위해 페루, 파라과이 등 인접국과 연계한 고압 송배전 시스템의 확충 및 현대화(디지털화) 투자가 적극적으로 추진되고 있음
- **(수자원 안보 및 기후 복원력)** 기후 변화로 인한 가뭄, 홍수에 대비하기 위해 녹색기후기금(GCF)과 연계한 USD 1억 6,200만 규모의 아마존 수자원 안보 프로그램 등 맑은 물 공급 및 하수처리 시설 관련 투자 유망

## II

## PPP 사업정보

❖ 출처 : LSEG Workspace ([lseg.com/en](https://lseg.com/en), 26.6. 업데이트 기준)

### □ 신규 프로젝트(3개)

| 지역  | 국가   | 발표일      | 분야  | 프로젝트                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 사업비<br>(백만불)    |
|-----|------|----------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 미주  | 콜롬비아 | '26.6.5  | 도로  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>(사업명)</b> 콜롬비아 도로 포트폴리오 PPP 사업 (Colombia Toll Roads Portfolio PPP Project)</li> <li>○ <b>(사업개요)</b> 콜롬비아 칼리(Cali) 지역에 840km 규모의 유료 도로 건설 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주요 주주 : Patria Investments Ltd (지분 70%), Mercantil Colpatría SA (지분 30%)</li> <li>- 사업 시행자 : Colombia Toll Roads Portfolio PPP</li> <li>- 정부 지원 : 지분(Equity) 참여</li> <li>- 자문사 : Milbank LLP와 Dentons가 프로젝트 법률 자문, White &amp; Case LLP, Hughes &amp; Hughes Law Firm, Garrigues가 금융 기관 법률 자문, Cuatrecasas가 보증인 법률 자문</li> </ul> </li> </ul> | 약<br>USD<br>220 |
|     | 페루   | '26.6.8  | 병원  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>(사업명)</b> 루이스 N. 사엔스 국립 PNP 병원 PPP 사업 (Luis N Saenz National PNP Hospital PPP Project)</li> <li>○ <b>(사업개요)</b> 페루 리마(Lima)에 48,000m<sup>2</sup> 규모의 병원을 건설 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주요 주주 : 페루 투자진흥청 (ProInversión)</li> <li>- 사업 시행자 : Luis N Saenz National Pnp Hospital PPP</li> <li>- 정부 지원 : 지분(Equity) 참여 형태</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                     | 미정              |
| 아시아 | 부탄   | '26.6.30 | 에너지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>(사업명)</b> 부탄 태양광 발전소 확장 PPP 포트폴리오 사업 (Bhutan Solar Farm Expansion PPP Portfolio Project)</li> <li>○ <b>(사업개요)</b> 부탄 범탕(Bumthang) 및 룬치(Lhuentse) 지역에 있는 310MW 규모의 태양광 발전소를 확장 사업 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주요 주주 : Druk Green Power Corp, Tata Power Renewable Energy</li> <li>- 사업 시행자 : Bhutan Solar Farm Expansion Portfolio</li> <li>- 정부 지원 : 지분(Equity) 참여 형태</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                      | 약<br>USD160     |

□ 준공 프로젝트(1개)

| 지역  | 국가   | 발표일     | 분야 | 프로젝트                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 사업비<br>(백만원) |
|-----|------|---------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 아시아 | 파키스탄 | '26.6.9 | 환경 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>(사업명)</b> Nabisar-Vajhair Water Supply PPP Project (나비사르-바자이르 용수 공급 PPP 사업)</li> <li>○ <b>(사업개요)</b> 파키스탄 나비사르-바자이르 지역에 연간 4,018만 5,000톤 규모의 용수 공급 시설 및 60.71km 길이의 용수 파이프라인을 건설하는 민관협력(PPP) 사업 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4개의 저수지, 지원 사무동 건물, 그리고 디젤 발전기 기반의 자체 발전소 건설이 포함</li> <li>- 주요 주주 : 파키스탄 이슬람 공화국 (Islamic Republic of Pakistan) 및 민간 주주</li> <li>- 사업 시행자 : Nabisar-Vajhair Water Supply PPP</li> <li>- 정부 지원 : 지분(Equity) 참여 형태</li> <li>- 주요 일정 <ul style="list-style-type: none"> <li>2020.10. : 사업 발표</li> <li>2022.6. : 착공</li> <li>2026.6. : 완공 및 시운전 완료</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> | 미공개          |

### Ⅲ

## 지역별 주요 뉴스

❖ 출처 : InfraPPP ([infrappworld.com](http://infrappworld.com), 26.6. 업데이트 기준)

| 지역 | 국가<br>(기사 일자)     | 주요 뉴스                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 미주 | 캐나다<br>(‘26.6.9)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 영 노스 지하철 연장 - 역사, 철도 및 시스템 계약 (YNSE SRS)</li> <li>- <b>(사업 내용)</b> 지하철 노선 연장 구간의 지하 및 지상 역사 건설, 선로 부설, 기타 열차 운영 시스템 구축을 포함하는 프로젝트로, 메트로링스(Metrolinx)와 인프라스트럭처 온타리오(IO)가 공동 진행하며 점진적 발주처 연합(progressive Owner-Formed Alliance) 모델을 기반으로 함</li> <li>- <b>(현황 및 계획)</b> 이전 자격심사를 통과한 11개 컨소시엄에 제안 요청서(RFP)를 공식 발행하였으며, 2026년 말 최종 성공 제안사를 각각 선정해 설계 구체화 및 조기 토목 착수에 돌입할 예정</li> </ul>                                                                        |
|    | 미국<br>(‘26.6.12)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 캘리포니아 고속철도 궤도 및 시스템 패키지</li> <li>- <b>(사업 내용)</b> 이미 완공된 캘리포니아 센트럴 밸리 내 119마일(약 191km) 가이드웨이 노선을 최대 시속 220마일(약 354km/h) 주행이 가능한 전철화 고속철도망으로 구축하는 사업으로, 선로 부설, 송전선 전철화, 열차 제어 및 시스템 전반을 책임지는 대형 패키지</li> <li>- <b>(현황 및 계획)</b> 키윗(Kiewit)이 이끄는 컨소시엄이 시공 및 개발자로 선정되었으며, 150에이커 면적의 서던 레일헤드 기지 건설 및 필수 선로 부품 조달이 완료되어 2026년 말 공식 선로 부설 및 설비 공사가 시작될 예정. 전체 초기 가동 노선은 2033년 개통 목표</li> </ul>                                                                 |
|    | 캐나다<br>(‘26.6.17) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 러니미드 헬스케어 센터 PTSI 우수 센터 프로젝트</li> <li>- <b>(사업 내용)</b> 화재, 경찰, 구급 등 최일선 응급구조 및 의료 분야 종사자의 외상후 스트레스 장애(PTSI) 예방과 치료, 복귀를 전문적으로 지원하는 캐나다 최초의 대형 치료센터 건설 사업. 필(Peel) 지역의 숲속에 지어질 40병상 규모 '칼레돈 회복 센터'와 토론토 중심가의 5층짜리 임상 전용 '스테이션 3434' 건립을 설계-입찰-시공(DBB) 방식으로 추진 예정</li> <li>- <b>(현황 및 계획)</b> 완성된 기설계를 토대로 입찰에 관심 있는 우수한 건설 시공사들을 선정 사전 교류를 강화하기 위해 RFI(정보요청서) 발행</li> </ul>                                                                                |
| 유럽 | 영국<br>(‘26.6.3)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 올드 오크 재생 PPP 프로젝트</li> <li>- <b>(사업 내용)</b> 런던 서부의 올드 오크 지역 내 약 31ha 부지를 대상으로 추진되는 약 120억 파운드(약 USD160억) 규모의 대형 도시 현대화 사업. 신규 고속철도(HS2) 및 엘리자베스 라인 정차역인 올드 오크 커먼 역을 중심으로 8,000가구 규모의 주택 공급, 20만㎡ 규모의 상업지구와 생활 녹지, 커뮤니티 지구를 개발하는 장기 합작법인(JV) 협력 모델</li> <li>- <b>(현황 및 계획)</b> 올드 오크 및 파크 로열 개발 공사(OPDC)가 20~30년 장기 민간 부문 파트너(PSP)를 선정하기 위한 조달 공고 발행. 새로운 조달법(Procurement Act 2023) 2단계 절차에 따라 진행됨. 1차 관문(참가 신청 및 초기 입찰)은 2026년 7월 21일 접수 마감 예정</li> </ul> |

| 지역 | 국가<br>(기사 일자)         | 주요 뉴스                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 벨기에<br>(‘26.6.4)      | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 에바라 학교 클러스터 프로젝트 (셀자테 캠퍼스)</li> <li>- <b>(사업 내용)</b> 벨기에 젤자테(Zelzate) 지역에 성인 및 중등 교육을 아우를 새로운 현대적 복합 학교 단지(Sint Laurens College &amp; KISP)를 설계·시공·금융·유지관리(DBFM) 방식으로 건립하는 총 사업비 약 2,500만 유로(약 USD 2,900만) 규모의 민관협력 프로젝트</li> <li>- <b>(현황 및 계획)</b> 인베시스(Invesis)와 알힘바우(Alheembouw) 프로젝트팀이 금융 기관과의 자금조달 계약 등 두 번째 재원조달 종결(Financial Close) 확정. 2026년 6월 착공하여 27개월 이내 완공 목표</li> </ul>                 |
|    | 우크라이나<br>(‘26.6.22)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ M-15 오데사~레니 국도 현대화 프로젝트</li> <li>- <b>(사업 내용)</b> 우크라이나 오데사 지역과 루마니아 및 EU 수송로를 연결하는 핵심 물류 및 안보 경로인 약 300km 도로를 현대화하고 재건하는 사업. 수십 개의 도로 구조물 현대화 외에도 루마니아 국경의 다뉴브 강을 건너는 대형 교량 신설(기존 여객선 대체)을 종합적으로 검토하는 핵심 인프라 프로젝트</li> <li>- <b>(현황)</b> 세계은행과 체결한 PREPARE 우크라이나 기금을 발판으로 삼아, 우크라이나 PPP 관리청(PPP Agency)이 KPMG-Ukraine와 Pre-F/S 조사 용역 계약 완료. 1단계 도로 수요 데이터 분석 단계를 지나 본격적인 2단계 F/S 보고서 수립 착수</li> </ul> |
| 중동 | 요르단<br>(‘26.6.5)      | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 암만 스마트 주차 프로젝트</li> <li>- <b>(사업 내용)</b> 요르단 수도 암만 중심지의 주요 도로망, 간선급행버스체계(BRT) 연계 대규모 환승 주차장 등을 포함하여 약 5,600면 규모의 스마트 공영 주차장을 단일 디지털 정보 플랫폼으로 연동해 지능형 도시 주차망을 개발하고 운영하는 민관협력(PPP) 사업</li> <li>- <b>(현황 및 계획)</b> 암만 투자개발공사(AVID)가 시범 조달 절차를 밟기 위해 글로벌 민간 기업들을 상대로 의향서 및 사전 예비 심사 서류 접수 공고. 6월 8일 의향서 접수 마감, 6월 29일 세부 자격심사 마감 후 본 RFP 조율 단계로 진입 예정</li> </ul>                                           |
|    | 사우디아라비아<br>(‘26.6.16) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사우디 국가 폐기물 관리 디지털 플랫폼 구축 및 운영 PPP 사업</li> <li>- <b>(사업 내용)</b> 사우디아라비아 환경수자원농업부(MEWA) 주도하에 국가 전체의 폐기물 허가, 실시간 위치 추적(e-manifest), 규제 관리, 계약 시장 및 스마트 공학 분석 시스템을 지원할 11년짜리 통합 디지털 인프라를 설계·구축·금융·운영·유지관리 후 이관(DBFOMT) 모델로 구축하는 환경 및 정보기술 융합형 프로젝트</li> <li>- <b>(현황)</b> 사우디 민관협력센터(NCP)가 EOI 공모를 마감한 결과, IT, 환경, 건설 및 컨설팅 등 세계 각 분야에서 총 123개 기업이 대거 의향서(EOI)를 접수하며 폭발적인 관심 표명</li> </ul>                 |
|    | 사우디아라비아<br>(‘26.6.29) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ SABIC 행동 치료 전문병원 위탁 운영 PPP 프로젝트</li> <li>- <b>(사업 내용)</b> 사우디 보건부(MOH)를 대신하여 약 150개 병동, 19개 전문 클리닉, 6개 데이케어 유닛을 종합 보유한 전문 의료원의 기계 및 비의료 시설 유지관리와 중독 치료, 정신 건강, 재활 등의 전문 임상 의료 및 외래 서비스를 전방위로 도맡는 15년 위탁 운영 사업</li> <li>- <b>(현황)</b> 사우디 민간 헬스케어 업체인 SMC Healthcare의 자회사 Al-Mukhtas Al-Sehhi Medical이 사우디 보건부로부터 약 SAR 38억(USD 9.99억) 규모에 달하는 본 계약 낙찰 통지서 정식 수령</li> </ul>                             |

| 지역    | 국가<br>(기사 일자)        | 주요 뉴스                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 아시아   | 필리핀<br>(‘26.6.19)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 카비테 광역 용수 공급 PPP 프로젝트</li> <li>- <b>(사업 내용)</b> 필리핀 카비테(Cavite) 주 전역에 장기적이고 중단 없는 안전한 생활 용수를 확보 및 처리할 광역 용수 공급 망의 bankability 확보 계획을 수립하고, 기술·환경·금융·법률 분석을 통해 맞춤형 민관협력 입찰 패키지를 수립하는 전문 자문 프로젝트</li> <li>- <b>(현황)</b> 필리핀 PPP 지원센터는 아시아개발은행(ADB) 등록 회원 국가 자문사들을 상대로 거래 자문 EOI 모집을 진행 중이며, 의향서 접수 한도를 당초 6월 15일에서 6월 30일로 기간을 연장해 진행 중</li> </ul>                                                                                                           |
|       | 우즈베키스탄<br>(‘26.6.24) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 타슈켄트 신국제공항 개발 PPP 프로젝트</li> <li>- <b>(사업 내용)</b> 타슈켄트 인근 1,310헥타르 광활한 배후단지에 4km 활주로 2본, 20만 8천㎡의 현대 여객터미널 및 98대 계류 공간과 공항철도역을 조성하는 사업. 준공 후 민간 지분 컨소시엄이 약 35년간 터미널 운영 권리를 책임지는 초대형 허브 공항 개발 모델</li> <li>- <b>(현황 및 계획)</b> 우즈베키스탄 공항 관리 공사는 비전 인베스트, 소지츠, 인천국제공항공사 등으로 구성된 다국적 연합체와 정식 PPP 동반 계약을 체결. 수도권 공항철도 연결 협력을 포함해 건설에 필요한 주요 유틸리티 및 전력 이설 공사 2026년 6월 말 본격 개시 예정</li> </ul>                                                                        |
| 오세아니아 | 호주<br>(‘26.6.1)      | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 마이애미 아트 데포(Miami Arts Depot, MAD) 창작 지구 프로젝트</li> <li>- <b>(사업 내용)</b> 호주 골드코스트의 방치된 옛 전동 차고지를 첨단 실감 영상, 영화, 시각디자인, 디지털 게임 중심의 융복합 콘텐츠 창작 단지로 완전 개편하는 사업</li> <li>- <b>(현황 및 계획)</b> 도시 경제 구조를 활성화하기 위해 골드코스트 시의회는 의향서(EOI) 공모 공식 모집중. (서류 접수는 2026년 7월 31일까지)</li> </ul>                                                                                                                                                                                  |
|       | 뉴질랜드<br>(‘26.6.15)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 아라 투호노 - 워크워스 투 테 하나 (노스랜드 고속도로)</li> <li>- <b>(사업 내용)</b> 오클랜드 광역 도시와 청정 북부 연안의 화물 물동량 및 장기 여객 이동 환경을 개선하고자 개통하는 26km 규모의 고규격 4차선 고속도로 건설 사업으로, 대형 돔 밸리 협곡 지대를 안전하게 패스하기 위한 850m 전용 쌍굴 터널 굴착을 설계 핵심으로 지정</li> <li>- <b>(현황 및 계획)</b> 뉴질랜드 교통청(NZTA)은 경쟁에 동참한 다국적 건설 주체 중 스페인 중견 개발 기업 악시오나(Acciona)가 중심이 된 노스웨이(Northway) 컨소시엄을 선호 입찰 파트너로 공식 결정. 2026년 하반기 계약체결과 기초 설계를 시행후 연내 착공 예정</li> </ul>                                                          |
| 아프리카  | 짐바브웨<br>(‘26.6.30)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 하라레 경전철 프로젝트</li> <li>- <b>(사업 내용)</b> 짐바브웨 수도 하라레의 중심상업지구와 위성 주거단지, 국제공항, 마운트 험든 신도시를 방사형으로 가로지르는 5개 구간 연장 (총 USD 30억 규모 예정)를 기획하는 사업임. 태양열 에너지 및 첨단 배터리 하이브리드 구동식 열차, 지상 입체 고가 선로를 대거 채택하여 대중교통 인프라의 획기적 뼈대를 구성하는 종합 설계안</li> <li>- <b>(현황)</b> 짐바브웨 투자개발청(ZIDA)을 통해 국가 장기 인프라 개발 지원과 인허가 속도 조율이 강화된 국가 핵심 프로젝트 자격(National Project Status)을 완벽 취득. 개발은행(AfDB)의 주선을 마중물 삼아 최초 기초 타당성 분석 및 엔지니어링 설계를 집행하기 위해 약 USD 500만 규모의 초기 파이낸싱 확보 활동 진행 중</li> </ul> |

- ❖ 출처 : ▷ McKinsey, *Putting the Prices Together* (2025.08.)  
 ▷ CBRE, *2026 U.S. Real Estate Market Outlook* (2026.01.)  
 ▷ ULI & PWC, *2026 United States Canada Emerging Trends in Real Estate*  
 ▷ UNCTAD, *Global Investment Trends Monitor* (2026.01.)  
 ▷ PESP, *Private Equity Manufactured Housing Tracker*, (2026.01. update)  
 ▷ Foley & Lardner, *Foley Viewpoints 'New Executive Order Focuses on Private Equity Ownership of Single-Family Homes and Sets Stage for Antitrust Enforcement Action'* (2026.01.)  
 ▷ Dodge Construction Network, <https://www.construction.com/construction-news/>

## □ 개요

- **(목적)** 글로벌 인프라 PPP의 민간자본(PE/인프라 펀드) 동원 환경 점검을 위해, 주요 대체투자자산군인 미국 상업용 부동산, 사회 인프라(데이터센터, 시니어 하우스, 모듈러 주택) 및 자본시장 동향 파악

## □ 미국 거시 경제 및 자본시장 정책 환경

- **(경제 성장 둔화)** '26년 미국 연간 실질 GDP 성장률은 전년('25년 2.3%) 대비 둔화한 2.0%를 기록할 것으로 예상
  - 고용 시장 둔화와 민간 투자 감소가 주요 원인
- **(통화정책 한계)** 지속적인 인플레이션 압력과 고용 하방 리스크가 공존하면서, 미 연방준비제도(Fed)는 '26년 중 기준금리 조정 결정 과정 난항 예상
- **(인구학적 변화 및 인력 수급 불균형)**
  - **(이민 정책과 노동력 부족)** 강력한 이민 제한 정책은 노동력 공급을 감소시켜 경제 성장과 부동산 수요를 동시에 제한하는 요인으로 작용
    - \* 건설 근로자의 30%가 이민자 출신으로, 이민 감소는 건설현장의 인력난을 심화시키고 Framing(골조), Drywall(석고보드) 등의 시공 리드타임 지연

- **(가구 형성 지연과 잠재 수요 누적)** 주거비 부담 가중으로 인해 25~34세 젊은 층의 25%가 부모 또는 룸메이트와 동거 중으로, 이는 단기적으로 가구 분화를 지연시키나, 이들이 30대 중반에 접어들며 장기적인 잠재 주택 수요층(Pent-up demand)을 형성 예상
- **(반(反) 사모펀드(PE) 주택정책)** '26년 1월, PE 등 대형 기관투자자의 단독주택(Single-family) 대량 매입을 제한하는 행정명령(Executive Order)이 서명
- 미 법무부(DOJ)와 연방거래위원회(FTC)는 기관투자자들의 임대료 담합과 반독점 위반 여부를 집중 조사 예정

#### □ 이원화된 부동산·인프라 개발 지형

- **(고비용·금리 정체 부담)** 고금리 장기화와 원자재 비용 상승, 타이트한 은행 대출 승인 요건 탓에 신규 개발 파이프라인은 오히려 급감하거나 리셋되는 단계
- **(기존 재고 및 회전을 중심 구조)** 개발업자들은 리스크가 큰 투기성 신축보다 리노베이션, 용도 변경(Conversion), 그리고 기존 재고의 회전이 높은 미국 북동부 및 중서부 지역의 우량 자산을 타겟팅
- **(메가 프로젝트 및 인프라형 개발)** 데이터센터의 독주
  - **(성장 견인)** AI 혁명과 빅데이터 수요 확대로 인해 데이터센터가 사실상 단독으로 전체 상업용 건설 계획 및 착공 증가세를 견인
  - **(프론티어 마켓(Frontier Markets)으로의 중심축 이동)** 전력 수급 및 연결 대기 시간(2~7년 지연) 병목으로 인해 지리적 중심이 노던버지니아나 실리콘밸리 같은 기존 허브에서 벗어나, 전력 수급이 원활하고 부지가 저렴하며 전력 생산 규제가 덜한 텍사스, 테네시, 위스콘신, 오하이오 등 프론티어 마켓으로 개발 거점 급속히 재편

- **(양 지형의 골든 크로스 지역)** 애틀랜타 및 델러스-포트워스
  - **(최고 개발 활성화 지역)** 지형의 강점이 완벽히 겹치는 애틀랜타와 델러스-포트워스(DFW)가 '26년 미국에서 가장 뜨거운 개발 허브로 부상\*
    - \* 델러스/포트워스는 PwC/ULI 2026년 투자심리 랭킹에서 전체 1위를 차지했으며, 애틀랜타 역시 신규 인바운드 기업 유치와 인구 유입이 활발한 최상위권 Primary Market임
  - 동시에 이들은 고대역폭의 데이터 전송 및 전력 공급이 용이한 쉐벨트 I-20 벨트와 맞물려 데이터센터 건설 파이프라인 (CBRE/JLL 기준)에서도 최상위권

## □ 상업용 부동산 및 대체투자 자산 전망

- **(투자 규모 회복)** '26년 미국 상업용 부동산 투자 규모는 전년 대비 16% 증가한 USD 5,620억에 달해 팬데믹 이전 수준을 회복할 것으로 예상
- **(수익 창출 구조의 변화)** 미국 내 전반적인 캡레이트(Cap rate)는 5~15bp가량 압축될 것으로 보이나, 과거와 같은 급격한 자산 가치 상승보다는 안정적인 임대 수익(Income-driven)이 총수익 견인 예상
- **(새로운 자금 (401(k)))** 확정기여형(DC) 퇴직연금인 401(k)에 민간 부동산 투자를 허용하는 정책 지침이 논의되면서, 수조 달러 규모의 소매 자금이 부동산 시장에 유입될 잠재적 가능성

## □ 핵심 섹터 전망

- **(시니어 하우징 (인구통계학적 수혜))** '26년은 베이비붐 세대의 선두 주자가 80세에 진입하는 해로, 시니어 하우징 수요가 폭발적 증가
  - 반면, 신규 공급은 '06년 이후 최저치('25년 연간 재고 성장률 1%)로 떨어져, 입주율이 역사적 최고치(90% 이상) 도달 예상

- **(멀티패밀리 (다세대 임대 주택))** 선벨트(Sun Belt) 공급 폭탄 소화기
  - **(상반된 지역적 온도차)** 50년 만의 최대 공급 폭탄이 떨어진 선벨트(Sun Belt) 및 마운틴(Mountain) 지역(오스틴, 피닉스, 마이애미, 내슈빌 등)은 공실 압박이 거세 신규 임대료 인상이 불가능하며, 임대인들은 무상 임대(Concessions) 등의 특약을 적극 제시. 반면 공급 과잉이 없었던 중서부와 북동부(시카고, 필라델피아, 디트로이트 등)는 건조한 기초체력 하에 완만한 임대료 상승세
  - **(재계약 보존 전략)** 신규 임차 고객 확보 비용이 크므로 가구 유지율 (Occupancy Rate)을 굳건히 지키기 위한 재계약 유도가 최우선 과제
- **(오피스) ‘좀비 빌딩’의 도태와 ‘넥스트 베스트’ 전략**
  - **(양극화 심화)** 임차인과 투자자들의 극단적인 우량 자산 선호 현상이 지속되어 최상위 트로피 빌딩은 역대 최고 임대료를 경신하고 공실률이 14% 수준으로 방어되는 반면, 구형 B/C급 자산은 공실률 43%까지 가중
  - **(좀비 빌딩과 용도 변경)** 시장 가치가 폭락하고 자금력이 마른 노후 오피스는 ‘좀비 건물’화 되고 있으며, 많은 소유주와 채권자들은 리포지셔닝 대신 철거 후 신축하거나 주거용 콘도/아파트로의 전환(Adaptive reuse/Conversion) 프로젝트를 공격적으로 추진
  - **(넥스트 베스트와 업무 공간 수요)** 자금 한계에 부딪힌 임차인들이 트로피 빌딩 대신 차선택인 ‘A급 언저리’의 차상위 공간으로 눈을 돌리고 있으며, 공유 회의실이나 유연 업무 공간(Flex space)을 갖춘 오피스의 선호도가 급증
- **(메디컬 오피스(MOB))**
  - **(수요 다변화)** 인구 고령화 및 의료 시스템의 비용 절감 압박으로 인해 입원 치료 중심에서 커뮤니티 기반의 외래 환자 의료 빌딩(MOB) 중심의 포트폴리오 최적화 수요가 급등

- **(Medicaid 감축 변수)** ' 25년 7월 서명된 'One Big Beautiful Bill(OBBB)' 정책으로 인해 10년간 약 USD 1조의 메디케이드 지출이 삭감될 예정으로, 이는 병원 시스템의 무상 진료 비용 (uncompensated cost)을 가중시켜 부담을 주겠지만, 역설적으로 운영 단가가 저렴한 외래 환자용 메디컬 오피스(MOB) 섹터로의 자산 이전을 가속화시키는 촉매 역할 예상

## □ 사회 인프라(이동식 주택) 관련 월가 전략

- **(사모펀드(PE)의 조립식 임대 주택(Manufactured Housing) 장악)**
  - **(현황)** 아폴로(Apollo), 블랙스톤(Blackstone), 칼라일(Carlyle) 등 주요 PE와 헤지펀드가 미국 내 1,900개 이상의 모바일(이동식) 주택 파크(약 40만 개 구획) 매입
  - **(PE의 공격적 자산 가치 극대화)** 거주자들이 주택을 다른 곳으로 이동시키기 어렵다는 점을 악용하여, 모바일 홈 파크를 매입한 직후 토지 임대료를 공격적으로 인상해 단기간에 가치를 올린 뒤 매각하는 방식

### [참고 - 월가의 수익 모델]

○ **'이동식' 주택과 토지 소유 이원화 구조** : 조립식 주택 단지의 거주자들은 본인 소유의 '주택(Home)'을 가지고 있지만, 그 주택이 놓여 있는 '토지(Lot/구획)'는 소유하지 못하고 매월 토지 임대료(Site Rent)를 단지 소유주에게 지불. 이 구조에서 단지를 통째로 매입한 PE는 토지 임대료와 각종 커뮤니티 수수료의 가격 결정권을 완전히 독점

○ **'이동식' 주택의 실질적 이동 불가능성** : 흔히 '모바일 홈(Mobile Home)'으로 불리지만, 실제로는 기초 콘크리트 위에 고정되어 있어, 한번 설치되면 사실상 이동이 불가능. 주택을 해체하여 다른 단지로 이전하는 데만 평균 USD5,000 ~ USD10,000(또는 최소 USD3,000 ~ USD5,000)의 비용 소요. 비용을 감당하더라도 다른 단지 소유주들이 기존 주택의 이전을 꺼리고 신축 주택 설치를 선호하기 때문에 새로운 구획을 찾기 어려움.

○ **PE의 공격적 임대료 인상과 자산 가치 극대화** : 주민들이 임대료 인상에 저항해 다른 곳으로 이전할 수 없다는 약점을 이용, PE는 단지를 매입하자마자 임대료를 공격적으로 상승시킴. (예: Carlyle Group은 '15년 캘리포니아 서니베일의 모바일 홈 파크(Plaza Del Rey, 800세대)를 USD 1.5억 달러에 매입. 그 직후 기존 임대료 인상률(연 3%)의 2배가 넘는 연 8% 이상의 임대료 인상 단행. 임대료 상승으로 현금 흐름이 급증하자 자산 평가 가치도 폭등. Carlyle은 매입한 지 불과 4년 만인 2019년에 이 단지를 USD 2.37억에 매각하며 약 USD 9천만 달러(60%)의 순이익 취함)

- **(정부 기관의 역설적 지원)** 국책 모기지 기관인 패니메이(Fannie Mae)와 프레디맥(Freddie Mac)이 이러한 PE 소유 파크 매입 자금의 47%를 지원한 것으로 나타나, 서민 주거 안정을 위한 자금이 오히려 PE의 수익 창출에 활용되었다는 비판

○ **(모듈러 건축 비즈니스 전략)**

- **(효용성)** 모듈러 건축은 공장에서 사전 제작 후 현장에서 조립하는 방식으로, 노동력을 40% 절감하고 공사 기간을 50% 단축할 수 있어 현재의 건설 인력난과 고비용 문제를 해결할 핵심 대안
- **(성공 요인)** 현재 모듈러 시장은 영세 업체들이 난립한 파편화된 시장으로, 이 시장에서 성공하기 위해서는 ❶표준화된 코어 빌딩 시스템 구축, ❷밸류체인(설계-제조-조립) 전반의 통제권 확보, ❸안정적인 수요 기반 하에서의 전략적 스케일링이 필수적

❖ 출처 : UNECE Campaign to reach 500 PPPs for the SDGs case studies (MAY 2026)

| 프로젝트명                   | 주요 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Água dos Vales<br>(브라질) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 프로젝트 개요 <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>(사업명)</b> Água dos Vales 프로젝트 (수자원 및 위생 부문)</li> <li>- <b>(위치)</b> 브라질 미나스제라이스(Minas Gerais) 주 북부 지역 및 제키치뇨냐(Jequitinhonha), 무쿠리(Mucuri) 계곡 일대 (92개 지방자치단체)</li> <li>- <b>(내용)</b> 180,000개의 신규 용수 연결망과 154,000개의 하수 연결망 구축, 10개의 통합 용수 시스템 건설</li> <li>- <b>(목적)</b> 2033년까지 도시 지역, 2039년까지 농촌 지역의 보편적 위생 서비스(상하수도) 보급을 달성하여 취약 지역 공동체의 삶의 질을 향상하고 만성적 물 부족 해결</li> </ul> </li> <li>○ 자금 조달 및 사업 구조 <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>(총 예상 자본 지출(Capex))</b> 약 USD 588백만 (약 35억 헤알(R\$) 투자)</li> <li>- <b>(자금조달)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>(공공재원)</b> 월간 가용성 지불금(Monthly Availability Payment) 및 고정 분할금(Fixed Parcel)을 통해 민간 투자 자본 회수 및 타당성 보장</li> <li>· <b>(민간재원)</b> 낙찰 컨소시엄이 직접 지분 위험을 부담하는 최소 납입 자본금(minimum share capital)을 설정하고, 금융 시장에서 상업적 채무를 조달함</li> </ul> </li> <li>- <b>(사업구조)</b> 행정형 PPP (Administrative PPP) 구조. 민간 양수인 (Concessionaire)은 시범 운영 모니터링, 전략적 설정, 전문 인력 확보, 환경 및 운영 면허 획득 등을 전담함. 정부 측 허가권자(COPASA)는 서비스 실행, 자산 보존, 수취채권 연계 계약의 실행 및 정보·물리적 접근 제공을 담당</li> <li>- <b>(정부지원)</b> 미나스제라이스 주정부 및 공공개발공사(CODEMGE), COPASA, 규제기관(ARSAE-MG)이 참여하며, 가용성 지불금을 통한 수익 예측 가능성을 보장하고 취약층을 위한 사회적 요금제(social tariffs)를 유지함. 국제금융공사(IFC)가 프로젝트 구조화를 위한 기술 및 재정적 지원 제공</li> </ul> </li> <li>○ 진행 경과 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2024. 7월 : 프로젝트 계획 수립</li> <li>- 2024. 12월 : 공청회 개최</li> <li>- 2026. 2월 : 입찰 공고 및 제안요청서(RFP) 발행</li> </ul> </li> <li>○ 프로젝트 특징 <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>(소규모 농촌 지역 포용)</b> 가구 수가 10가구에 불과한 아주 작은 농촌 공동체까지 지속 가능한 상하수도 솔루션을 제공하는 최초의 프로젝트로, 대도시 중심의 기존 인프라 투자 한계를 극복</li> <li>- <b>(높은 사회적 경제 효과)</b> 5.74 헤알 투자당 약 51.27 헤알의 높은 사회적 투자 회수율(SROI)이 예상되며, 주로 공공 보건 비용 감소 및 의료비 절감을 통해 사회적 편익이 귀속됨</li> </ul> </li> </ul> |

| 프로젝트명                             | 주요 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BR-040/MG<br>Highway PPP<br>(브라질) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 프로젝트 개요 <ul style="list-style-type: none"> <li>- (사업명) BR-040/MG 고속도로 PPP 프로젝트</li> <li>- (위치) 미나스제라이스 주 내 232.1 km 구간 (벨로리존치와 주이즈데포라를 연결하는 15개 지방자치단체 경유)</li> <li>- (내용) 163.9 km 구간 복선화, 42 km 추월 차선 신설, 14.2 km 자전거 도로, 8개 보도교, 57개 버스 정류장, 11개 야생동물 횡단로 및 LED 조명 설치, 24시간 응급 서비스(앰불런스 5대) 운영</li> <li>- (목적) 위험한 단선 도로를 현대식 분리 고속도로로 전환하여 통행 시간을 단축하고 안전성을 제고하며, 광업·농업·관광 등 지역 핵심 산업 물류망을 강화함</li> </ul> </li> <li>○ 자금 조달 및 사업 구조 <ul style="list-style-type: none"> <li>- (총 예상 자본 지출(Capex)) 약 USD9.5억~10억</li> <li>- (자금조달) 자본금은 EPR 그룹(Equipav + Perfin 합작사)이 전액 출자하고, 타인 자본(Debt)은 브라질개발은행(BNDES)의 FINEM 용자, 회사채 인수, 금융보증 지원 및 자본시장을 통한 인프라 채권 발행을 활용</li> <li>- (사업구조) 사용자 부담 통행료 모델 (User-pay toll road)로써, 가용성 지불금이나 정부 보조금 없이 순수 통행료 수입으로 운영되며, 민간 파트너가 건설, 수료 및 운영 위험을 완전히 인수함</li> <li>- (정부지원) ❶직접적인 재정 보조금은 없으나, 연방 정부 기구(ANTT, 교통부, Infra S.A.) 및 TCU가 입찰과 타당성 조사 구조화. ❷법률 제14,937/2024호에 따라 입찰일 기준 대출 금리 락(TLP rate lock) 혜택을 주어 민간의 이자율 위험 완화</li> </ul> </li> <li>○ 진행 경과 및 계획 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2020~2021년 : 타당성 조사 수행</li> <li>- 2021년 12월 : 공청회 개최</li> <li>- 2023년 4월 : 연방 감사원 승인</li> <li>- 2024년 4월 : 경매(입찰)</li> <li>- 2024년 7월 : 계약 체결 후 8월 6일 공식 운영 개시 (현재 운영 및 유지보수 단계)<br/>(계약기간 30년)</li> <li>- 2024~2030년 : 건설</li> </ul> </li> <li>○ 프로젝트 특징 <ul style="list-style-type: none"> <li>- (부실 프로젝트 재입찰 성공 모델) 분쟁이나 국유화 소송 없이 부실화된 민간 인프라 자산을 신속하게 새로운 민간 관리 체계로 환원한 성공적인 정책 모델</li> <li>- (노선 분할 전략) 기존의 무리하게 길었던 936.8 km 구간을 약 232 km 크기의 관리 가능한 규모로 분할하여 사업자의 위험을 줄이고 입찰 경쟁을 활성화</li> <li>- (형평성 있는 할인 요금제) 통근자를 위해 최대 95.8%까지 요금을 깎아주는 단골 사용자 할인(DUF)을 제공하고 오토바이 통행료 면제, 하이패스(TAG) 사용자 5% 자동 할인을 적용</li> <li>- (최초의 의무적 탄소 중립화) 연방 고속도로 계약 중 최초로 탄소 중립 프로그램이 의무화되어 매년 온실가스 배출량을 인벤토리화하고 상쇄해야 함 (1년 차에 매립지 바이오가스 프로젝트 크레딧으로 360 tCO<sub>2</sub>e를 상쇄함)</li> </ul> </li> </ul> |