Data Center

블루웨이브와 AIDC 규제: 공급은 지속, 속도는 조절

Analyst 김다은
daeun.kim@daishin.com

- 민주당 전환 5 개 주에 미국 데이터센터 개발 계획의 49%(92.2GW) 집중
- 기존 규제에 공약이 더해지며 계획 물량의 공급 속도 조절
- APAC(아시아태평양)은 전력 확보가 빠른 일부 시장에 선별적 수혜

개발 핵심 5 개 주의 민주당 전환

AMER(미주) 계획 물량 191.2GW 중 미국은 187.6GW 를 차지하며, 미국 계획 물량의 49%가 민주당 전환 5 개 주에, 43%가 텍사스, 조지아, 오하이오에 집중

규제 강화는 선거 이전부터 이어진 흐름. 2026 년 8 월 가정용 전기요금 상승률은 버지니아 11.3%, 오하이오 10.4%로 미국 평균의 약 3 배이며, 지역 내 AI 데이터센터 건설 반대 비중은 민주당 지지층 75%, 공화당 지지층 63%

기존 규제와 선거 이후 변화

1) 기존 규제: 비용, 승인, 입지의 세 갈래로 신규 개발 제약

최소요금과 장기계약은 양당 주정부에서 모두 도입돼 전력 사용량이 계획에 못 미쳐도 전력비를 부담하는 구조. 텍사스는 75MW 이상 신규 전력 접속 승인을 보류했으며, 오하이오 일부 도시는 주민투표로 건설 금지안을 가결

2) 선거 이후 변화: 공약은 입법과 후속 규칙을 거쳐 적용

세제는 주정부와 주의회, 전력요금은 주 요금규제기관, 개발 승인은 지방정부가 결정. 세제 혜택 폐지에는 2027 년 주의회 입법이 필요하며, 5 개 주의 핵심 변수는 텍사스 승인 재개와 조지아 계약 재검토 등

공급 전망: 착공 물량은 유지, 계획 물량은 속도 조절

미국 중간선거 이후 데이터센터 규제 강화는 공급을 중단시키기보다 개발비를 높이고 가동 시점을 늦추는 방향으로 작용할 전망

1) 미국

단기 공급은 계획대로 이어질 전망. 5 개 주의 공사 중 물량은 11.8GW 로 계획 물량 92.2GW 의 13%에 불과. 텍사스 당선인도 공사 중인 사업은 신규 인허가 중단 대상에서 제외. 계획 물량의 조정 폭은 2027 년 상반기 주별 결정을 통해 확정될 전망. 텍사스의 12 월 감사 보고와 2027 년 1~5 월 주의회 정기회기, 조지아와 오하이오의 1 월 주지사 취임 이후 조치가 분기점이며, 승인이 남은 물량은 착공 연기와 규모 축소에 민감. 공급 지연은 운영 자산의 희소성을 높이는 요인. 미국 계획 물량은 운영 용량의 4.9 배에 달하지만 5 개 주의 착공 비중은 13%에 그쳐, 전력과 인허가를 확보한 운영 시설의 가치가 부각될 전망

2) APAC

APAC 의 전력 대기기간은 미주의 절반이지만 개발 용량은 미주의 9%에 그쳐 미국 물량을 대체하는 데는 한계. 수혜는 개발 용량이 운영 용량의 2.8 배인 조호르, 15 배를 웃도는 방콕 등 일부 시장에 집중될 가능성

Ⅰ. 공급 변수 : 개발 핵심 5개 주의 민주당 전환

미주에 집중된 개발 계획, 그 중 절반이 5 개 주에

선거 결과가 공급 변수로 부상

11월 중간선거 이후 데이터센터 개발 계획이 집중된 5개 주의 규제 강화가 새로운 공급 변수로 부상했다. 민주당이 상원과 하원, 텍사스, 조지아, 오하이오, 네바다, 아이오와 주지사직을 확보하면서 당선인들의 신규 승인 중단과 세제 혜택 축소 공약이 공급 위축 우려로 이어졌다. 이들 5개 주에 미국 개발 계획의 절반가량이 집중돼 있어, 정책 변화가 향후 공급 규모와 시점에 미칠 영향도 클 전망이다.

미주 계획 191.2GW, 운영 용량의 4.4배

규제의 파급력이 큰 배경에는 미국, 특히 일부 주에 집중된 개발 계획이 있다. Cushman & Wakefield에 따르면 AMER(미주)의 계획 물량은 191.2GW로 운영 용량 43.5GW의 4.4배에 달하며, APAC(아시아태평양)의 15.6GW와 EMEA(유럽, 중동, 아프리카)의 12.1GW를 합친 규모의 약 7배다. 이 가운데 미국 25개 조사 시장의 계획 물량은 187.6GW로 미주 계획의 대부분을 차지하며, 미국 운영 용량 38.2GW의 4.9배에 해당한다.

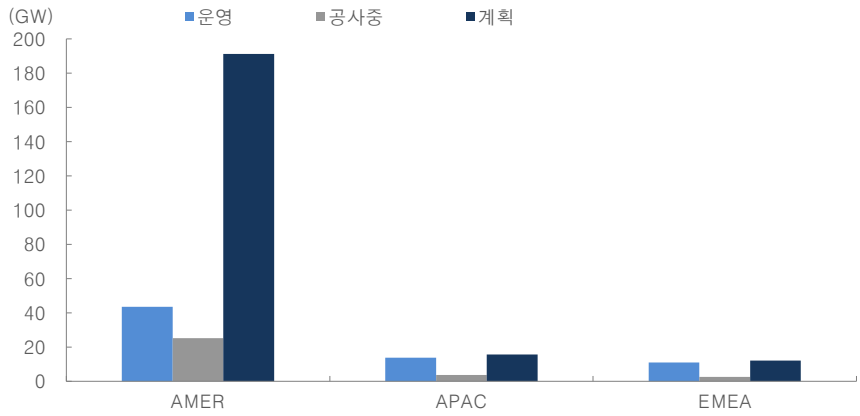
민주당 전환 5개 주, 계획 물량의 49%

미국 계획 물량의 49%(92.2GW)는 주지사 당적이 민주당으로 전환된 5개 주에 집중돼 있다. 반면 이들 주의 운영 용량은 11.3GW로 미국 전체의 30%에 그친다. 규제의 영향이 현재 가동 중인 시설보다 향후 개발 물량에 집중된다는 의미다.

텍사스, 조지아, 오하이오 3개 주가 43%

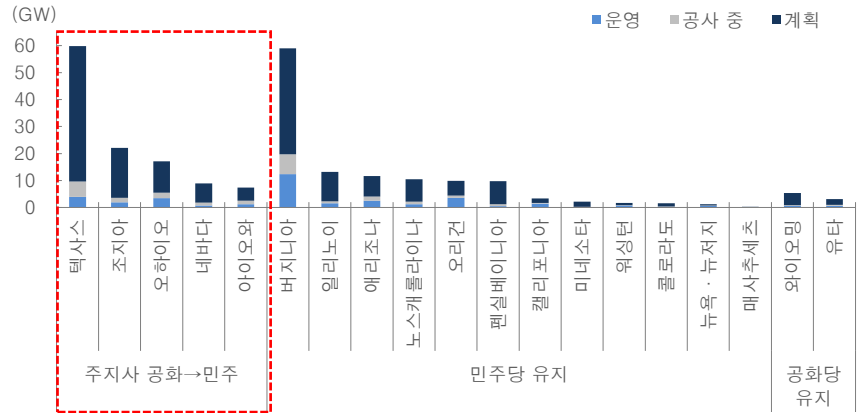
특히 텍사스(50.2GW), 조지아(18.5GW), 오하이오(11.5GW) 3개 주의 계획 물량은 80.2GW로 미국 전체 계획의 43%를 차지하며, 텍사스 단독으로도 27%에 이른다. 다만 계획 물량은 확정된 공급이 아니므로 92.2GW 전체를 지연이나 취소 물량으로 해석하기는 어렵다. 실제 공급 차질은 공약의 제도화 범위와 개별 사업의 계약 및 승인 진행 상황에 따라 달라진다.

그림 1. 글로벌 지역별 데이터센터 용량



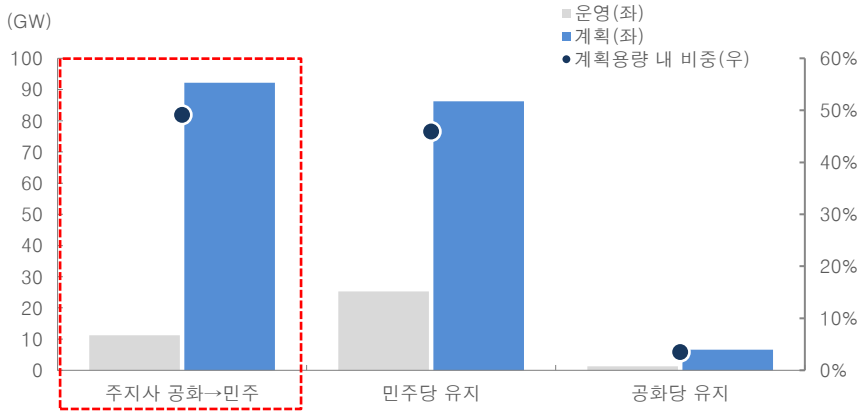
주: AMER=미주(북미, 중남미), APAC=아시아태평양, EMEA=유럽, 중동, 아프리카
자료: Cushman & Wakefield, AP, 대신증권 Research Center

그림 2. 미국 주요 주별 데이터센터 용량



주: 2026년 상반기 Cushman & Wakefield의 미국 25개 시장 기준
자료: Cushman & Wakefield, AP, 대신증권 Research Center

그림 3. 주지사 선거 결과별 데이터센터 용량



주: 주지사 당적 변화를 기준으로 주별 용량 합산
자료: Cushman & Wakefield, AP, 대신증권 Research Center

II. 규제 배경: 전기요금 부담과 주민 반대

전기요금 부담과 주민 반대, 양당 규제 강화의 공통 배경

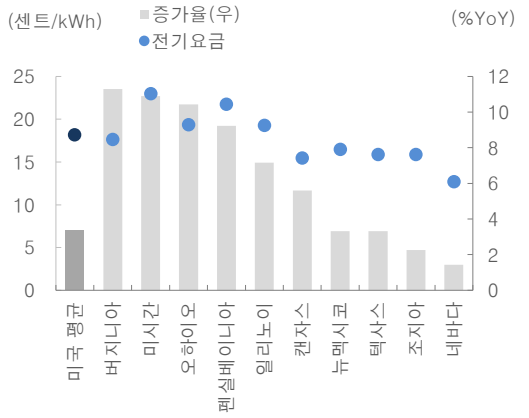
버지니아와 오하이오 요금 상승률 미국 평균의 3배

전기요금 부담과 주민 반대에 따른 규제 강화는 선거 이전부터 이어져 왔다. EIA에 따르면 2026년 8월 가정용 전기요금의 전년 동월 대비 상승률은 버지니아 11.3%, 미시간 10.9%, 오하이오 10.4%로 미국 평균 3.4%의 약 3배에 달했다. 전기요금 상승에는 여러 요인이 작용하지만, 데이터센터 접속을 위한 전력망 확충 비용의 가계 전가를 방지하는 것이 주요 정책 과제로 부상했다. 이에 양당은 선거 전부터 전력망 비용에 대한 사업자 부담을 강화해 왔다.

건설 반대 민주 75%, 공화 63%

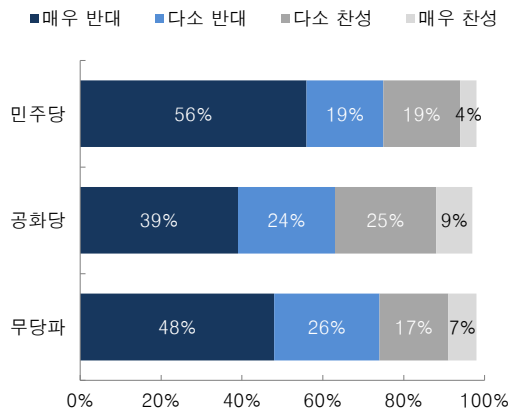
지역 내 데이터센터 건설에 대한 주민 반대는 정당 지지층 전반에서 확인된다. Gallup의 2026년 3월 조사에서 지역 내 AI 데이터센터 건설 반대 비중은 민주당 지지층 75%, 공화당 지지층 63%, 무당파 74%로 모두 과반을 넘었다. 주민 부담 완화가 정당과 무관한 주정부의 공통 과제라는 점에서, 이번 선거의 승인 조건 강화와 세제 혜택 축소 공약도 기존 정책의 연장선으로 판단한다.

그림 4. 주요 주의 가정용 전기요금



주: 2026년 8월 기준.
자료: EIA, 대신증권 Research Center

그림 5. 정당 지지층별 지역 데이터센터 건설 찬반



주: 2026년 3월 조사.
자료: Gallup, 대신증권 Research Center

Ⅲ. 기존 정책: 사업자 부담 확대와 개발 요건 강화

비용, 승인, 입지의 세 갈래 규제

이미 시행 중인 세 갈래 규제

선거 이전부터 시행 중인 규제는 비용, 승인, 입지의 세 영역에서 신규 개발을 제약하고 있으며, 기존 계약의 보호 여부에 따라 사업별 부담이 달라진다. 선거 공약의 영향도 기존 규제에 따른 부담을 고려해 판단해야 한다. 비용 부담 강화는 공화당이 집권했던 오하이오와 조지아, 민주당 주지사가 유지되는 버지니아와 오리건에서 모두 최소요금과 장기계약의 형태로 도입됐다. 전력 접속 승인 보류와 지역별 건설 제한도 더해지면서 규제의 영향은 사업성뿐 아니라 가동 시점과 개발 가능성으로 확대되고 있다.

① 비용 부담 최소요금과 장기계약

첫째, 최소요금과 장기계약은 전력 사용량이 계획에 미달해도 일정 비용을 부담시킨다. PUCO(오하이오 공공요금위원회)가 2025년 7월 승인한 AEP 오하이오 요금제는 25MW 초과 신규 데이터센터에 계약전력 최대 85% 기준의 최소요금과 최장 12년 계약을 적용하고, 신용기준 미충족 시 50%의 담보를 요구한다. 조지아는 100MW 초과 신규 고객에 최장 15년, 버지니아는 25MW 초과 신규 수요처에 14년 계약을 적용한다. 다만 AEP 요금제는 도입 전 체결된 12.2GW의 기존 계약을 적용 대상에서 제외해, 같은 지역에서도 계약 시점에 따라 부담이 달라진다.

② 승인 제한 착공 사업도 가동 지연 가능

둘째, 전력 접속과 환경 인허가 보류는 착공한 사업의 가동 시점까지 지연시킬 수 있다. 텍사스는 2026년 8월 감사 지시로 75MW 이상 신규 전력 접속 승인을 보류했으며, 9월에는 용수 사용량 보고 강화와 환경 인허가 발급 중단을 추가했다. 두 승인은 각각 충족해야 하는 요건이므로 공사가 진행 중이어도 승인이 남아 있으면 가동과 임대 개시가 늦어진다. 따라서 공급 가능성은 착공 여부보다 승인 확보 수준을 중심으로 판단해야 한다.

③ 입지 제한 입지 변경과 사업 재검토

셋째, 지역별 건설 금지는 일정지연을 넘어 입지변경이나 사업 재검토로 이어질 수 있다. 오하이오의 커노트와 디파이언스에서는 25MW 초과 데이터센터 건설 금지안이 주민투표에서 각각 찬성 65%로, 허버드에서는 77%로 가결됐다. 승인 보류가 사업 시점에 영향을 미친다면 건설 금지는 사업 가능 여부를 결정하므로, 전력계약을 확보했더라도 부지 변경이 필요할 수 있다. 다만 주 전역 건설 금지안은 2027년 11월 투표를 목표로 하는 헌법개정 추진 단계이므로, 일부 도시의 제한을 주 전체로 확대해 해석하기는 어렵다.

표 1. 주요 주의 데이터센터 규제 현황과 추진안

주 (주지사)	영역	조치 및 추진안 (주체, 시점)	적용 대상	핵심 내용	적용 범위 및 단계
민주당 주지사 신규 당선 지역: 기존 규제와 추진안					
텍사스 (공→민)	비용	SB 6 (주의회, 2025.06)	75MW 이상 대형부하	심사비 10만달러 이상, 부지 증빙과 송전 투자 담보 요구 비상 부하 차단 및 백업발전 보고	비상 차단은 2025.12 말 이후 접속분에 적용
	비용	전력망 비용 부담 지시 (주지사, 2026.06)	데이터센터	전력망 증설비 전액 부담 요구	PUCT 요금과 규칙에 반영
	입지	감사 지시 (주지사, 2026.08)	75MW 이상 신규 접속	감사 완료 전 신규 전력 승인 보류 요건 미충족 시 접속 거부	감사 보고 목표: 2026.12
	입지	TWDB 및 TCEQ 지시 (2026.09)	데이터센터	용수 사용 보고, 환경 인허가 발급 중단	감사 완료와 연계
오하이오 (공→민)	비용	AEP 오하이오 데이터센터 요금 (PUCO 승인, 2025.07)	25MW 초과 신규 데이터센터	계약전력 최대 85% 기준 최소요금, 최장 12년 계약, 신용기준 미충족 시 담보 50%	기존 계약 12.2GW 적용 제외, 계약 물량 5.6GW
	세제	신규 세제 면제 중단 (2026)	신규 데이터센터	판매세 면제 신규 적용 중단	기존 협약 유지
	입지	시 주민투표 (2026.11)	25MW 초과	커노트와 디파이언스 금지 가결(65%) 허버드 금지(77%), 애시빌 계약 부결(82%)	해당 시의 대상 부지에 구속력
	입지	주 헌법개정안 (시민 발의)	25MW 초과	주 전역 건설 금지 추진 기존 시설의 예외 규정 미명시	개헌 추진 단계 2027.11 투표 목표
조지아 (공→민)	비용	대형부하 요금 규칙 (조지아 PSC, 2025.01)	100MW 초과 신규 고객	최소 청구 의무, 계약기간 5년→최장 15년 신규 계약은 PSC 검토	2025.01 도입 신규 계약 적용
네바다 (공→민)	입지	남부 냉각 규제 리노 신규 신청 중단	데이터센터	남부 증발식 냉각 금지 리노 신규 신청 중단(~2027.08)	시행 중
민주당 주지사 유지 지역: 현행 제도와 보완 과제					
버지니아 (민주)	비용	Dominion 대형 수요처 요금 (버지니아 SCC, 2025.11)	25MW 초과 신규 수요처	14년 계약, 최소요금 적용 송배전 85%, 발전 60%	신규 수요처부터 적용
	세제	데이터센터 전력 소비세 (주의회, 2026)	데이터센터	전력 사용량에 kWh 당 1.1 센트 과세	시행 중
	입지	행정명령 EO 22 (주지사, 2026.09)	25MW 초과 데이터센터	지역 승인 의무화 입법 제안 주 기관 비밀유지계약 금지	2027 년 회기 입법 필요
펜실베이니아 (민주)	입지	행정명령 EO 2026-05 (주지사, 2026.08)	25MW 초과 신규 신청	주 허가 전 지역 승인, 신속 심사 제외 비밀유지계약 금지, 전력 및 용수 보고	2026.08 시행 후 신청분
오리건 (민주)	비용	POWER Act(HB 3546) (주의회, 2025)	20MW 초과 대형 수요처	별도 요금등급, 10년 계약과 최소요금 송전 비용 부담	시행 중
애리조나 · 일리노이(민주)	세제	애리조나: 감면 종단(2026.06) 일리노이: 협약 종단(2026.07~)	신규 데이터센터	애리조나: 신규 판매세 감면 3년 종단 일리노이: 신규 세제 협약 종단	보도 기준

주1: SB/HB=상원/하원 법안, EO=행정명령, PUCT/PUCO/PSC=텍사스/오하이오/주 공익사업위원회
주2: SCC=버지니아 기업위원회, AEP=미국 전력회사, TWDB=텍사스 수자원개발위원회, TCEQ=텍사스 환경품질위원회
자료: PUCO, AEP Ohio, Georgia PSC, Virginia SCC, Ballotpedia, 대신증권 Research Center

Ⅳ. 선거 이후 변화: 공약의 적용 경로와 주별 차이

공약을 실제 규제로 만드는 주정부와 지방정부

공약의 영향은 주정부와 지방정부가 결정

선거 공약은 기존 규제에 추가 부담을 더할 수 있지만, 실제 사업 조건에 반영되기까지는 제도화 절차가 필요하다. 개별 사업의 부담을 결정하는 권한은 연방보다 주정부와 지방정부에 집중돼 있다. 연방 의회가 전국 공통 규제를 도입하려면 법안 통과와 대통령 거부권이라는 절차적 제약을 넘어야 하며, 거부권 무효화에는 상원과 하원 각각 3분의 2 찬성이 필요하다. 반면 세제 혜택은 주정부와 주의회가, 전력요금과 계약 조건은 주 요금규제기관이, 토지 이용과 개발 승인은 카운티와 시 등 지방정부가 결정한다.

① 세제와 전력계약 개발비 결정

개발비를 좌우하는 요인은 세제 혜택과 전력계약 조건이다. 세제 혜택은 투자비와 세후 수익성에, 전력요금과 대형 수요처의 계약 조건은 사업자의 고정비에 영향을 준다. 세제 혜택 축소 공약이 주의회를 통과하면 기존 최소요금과 장기계약에 따른 부담에 세후 수익성 하락이 더해지는 구조다.

② 인허가와 전력 접속 가동 시점 결정

가동 시점을 좌우하는 요인은 인허가와 전력 접속이다. 환경과 용수 인허가는 주정부 기관이, 토지 이용과 개발 승인은 지방정부가, 접속 심사는 전력망 운영기관이 담당한다. 일부 절차는 병행되지만, 한 기관의 승인만으로 나머지 요건까지 충족되는 것은 아니다. 따라서 비용 조건을 충족한 사업도 남은 승인 절차에 따라 가동이 늦어질 수 있다.

③ 정책 발표와 실제 적용의 시차

규제의 적용 시점 역시 영역별로 다르다. 11월 3일 지방 주민투표 41건처럼 지역 단위로 바로 적용되는 조치가 있는 반면, 세제 혜택 폐지는 2027년 주의회 입법을 거쳐야 한다. 현 규제기관도 권한 내에서 결정을 내릴 수 있으므로 위원 교체가 정책 변경의 선행 조건은 아니다. 따라서 공약의 영향은 입법과 후속 규칙을 통해 적용 대상과 조건이 확정된 이후에 판단할 수 있다.

표 2. 미국 데이터센터 규제의 결정 구조

결정 주체	핵심 권한	정책 변경 시 확인 사항	개발 영향
연방 의회	입법, 예산, 감독	법안 통과와 대통령 거부권 여부, 거부권 무효화에는 양원 각각 3분의 2 찬성 필요	의회 합의에 따라 전국 공통 규제의 도입 여부와 시행 시점 결정
연방 행정부	행정명령, 연방 인허가	연방 규제 완화의 적용 범위와 주정부 규제의 존속 여부	연방 인허가 부담 완화 가능, 주별 규제 부담은 별도로 지속
주정부와 주의회	환경 및 용수 인허가, 세제, 주법	공약별 입법 또는 행정 조치, 입법 과제는 2027 년 회기 논의	세제 혜택 축소 시 개발비 증가, 허가 요건 강화 시 사업 일정 지연 가능
주 요금규제기관	전력요금과 대형 수요처의 계약 조건	요금제 변경 결정, 위원 교체에 필요한 임기와 인준 또는 선거 절차	최소요금과 담보 부담 증가, 장기 계약에 따른 고정비 부담 확대 가능
지방정부	토지 이용, 개발 승인, 주민투표	해당 부지의 승인 여부와 주민투표 결과의 법적 효력	특정 부지의 착공 제한, 입지 변경 또는 사업 재검토 가능
전력망 운영기관	전력망 접속 심사, 용량시장 운영	접속 심사와 감사 결과, 전력 연결 요건 충족 여부	전력 연결 지연 시 가동과 임대 개시 지연, 관련 비용 증가 가능

주: 정책 변경은 결정 기관별 권한과 입법 · 행정 절차에 따라 구분.
자료: White House, Texas Legislature, ERCOT, PJM, Ballotpedia, 대신증권 Research Center

표 3. 개발 조건의 다섯 영역: 결정 주체와 절차에 따라 적용 시점이 다름

영역	결정 주체	주지사의 영향 경로	적용 시점 · 현황
① 부지 · 조닝(토지 이용)	카운티 · 시, 주민투표	지역 승인 강화 추진(버지니아 EO 22)	지방 조치별로 적용, 11.3 주민투표 41 건
② 환경 · 용수 인허가	주 환경기관	정책 지시 · 위원장 지명 · 임기 만료 위원 임명	텍사스 환경 허가 9.21 중단, 용수 보고 강화
③ 전력망 접속 심사	전력망 운영기관 · 전력회사	요금규제기관을 통한 간접 영향	텍사스 8.3 부터 신규 전력 공급 승인 중단
④ 요금 · 계약 승인	주 요금규제기관(PUC · PSC)	임명직은 인사권, 선출직은 별도 선거	현 기관도 권한 내 변경 가능
⑤ 세제 혜택	주의회 · 경제개발청	신규 협약 중단은 행정조치, 세제 폐지는 입법	기존 행정조치 · 2027 년 입법 논의

주: 다섯 영역은 순차 단계가 아니며 병행될 수 있음. 주별 기관 명칭 · 구성 · 권한은 상이
자료: 대신증권 Research Center

① 민주당 전환 5 개 주: 승인 요건 강화와 세제 혜택 축소

5개 주 92.2GW, 승인과 세제가 핵심

선거 이후 기존 규제에 추가될 변화는 주지사 당적에 따라 다르다. 주지사가 민주당으로 바뀐 5개 주(계획 92.2GW)에서는 기존 규제에 신규 승인 조건 강화와 세제 혜택 축소가 더해질 전망이다. 주별 핵심 변수는 텍사스의 승인 재개, 조지아의 계약 재검토, 오하이오의 전력비 부담, 네바다와 아이오와의 세제 혜택 축소다.

① 텍사스 50.2GW 보호법이 승인 재개의 관건

텍사스(50.2GW)는 주민 보호 입법이 승인 재개 조건에 추가될 경우 공급 지연이 장기화될 수 있다. 비용과 입지 규제가 이미 시행 중인 가운데, 히노호사 당선인은 보호법 제정 전 신규 인허가와 보조금 중단, 전력요금과 용수 영향 입증, NDA(비밀유지계약) 금지를 공약했다. 따라서 보호법의 제도화 여부와 적용 범위가 승인 재개 시점을 좌우할 전망이다.

② 조지아 18.5GW 계약과 세제 조건 재검토

조지아(18.5GW)는 신규 건설 중단과 기존 계약 및 세제 조건의 재검토가 추가 변수다. 장기계약 중심의 비용 규제가 이미 시행 중인 가운데, 보텀스 당선인은 신규 건설을 일시 중단한 후 재평가하고 기존 전력계약과 세제 혜택을 재검토하겠다고 공약했다. 실제 영향은 중단 대상과 기간, 변경된 계약 조건의 적용 범위에 따라 달라질 전망이다.

③ 오하이오 11.5GW 전력비 전액 부담과 지방 건설 제한

오하이오(11.5GW)는 비용, 세제, 입지 규제가 모두 시행 중인 유일한 주로, 전력비 부담 강화와 지방정부의 건설 제한이 동시에 작용한다. 액턴 당선인은 전력비 100% 부담 등 조건을 충족할 때까지 신규 승인을 보류하고, NDA 금지와 브라운필드 활용을 추진하겠다고 공약했다. 사업별 영향은 추가 비용 부담과 부지별 개발 가능 여부에 따라 달라질 전망이다.

④ 네바다와 아이오와 12.0GW 세제 혜택 축소

네바다(7.1GW)와 아이오와(4.9GW)는 세제 혜택 축소에 따른 수익성 저하가 주요 변수다. 네바다의 포드 당선인은 신규 세제감면 중단과 전력망 비용 부담, 증발식 냉각 금지의 주 전역 확대를 제시했다. 아이오와의 샌드 당선인은 세제 혜택 폐지와 비용 전액 부담, 통합자원계획을 제시했다. 추가 부담의 크기는 시행 범위와 기존 사업의 혜택 유지 여부에 따라 달라질 전망이다.

표 4. 민주당 주지사 신규 당선 5 개 주의 정책 방향(계획 92.2GW)

주	주지사 당적	계획 (GW)	비용	세제	입지	주지사 · 당선인	향후 추진 과제	추가 변화
텍사스	공→민	50.2	●	○	●	히노호사 당선인	보호법 마련 전 신규 인허가 중단 보조금 중단, 요금 및 용수 영향 입증, NDA 금지	승인 조건
조지아	공→민	18.5	●	○	○	보텀스 당선인	신규 건설 일시 중단 후 재평가 기존 계약과 세제 조건 검토	계약 재검토
오하이오	공→민	11.5	●	●	●	액턴 당선인	전력비 100% 부담 등 조건 충족 전 신규 승인 보류 NDA 금지, 브라운필드 활용	비용 요건
네바다	공→민	7.1	○	○	●	포드 당선인	신규 세제감면 중단, 전력망 비용 부담 증발식 냉각 금지의 주 전역 확대	감면 중단
아이오와	공→민	4.9	○	○		샌드 당선인	세제 혜택 폐지와 비용 100% 부담 통합자원계획 추진	세제 폐지

주: ●=시행 중인 규제, ○=공약 또는 추진 단계. 공란은 규제 부재를 의미하지 않음. 비용=전력망 비용 부담, 세제=세제 혜택 축소 · 과세, 입지=입지 · 인허가 규제, 공→민=주지사 직의 공화당→민주당 전환. 캔자스 당선 여부는 2026.11.6 기준 미확정. NDA=비밀유지계약, PUC/PSC=주 공익사업위원회, PJM=미 동부 · 중서부 전력망 운영기관
자료: Cushman & Wakefield, NBC News, CNN, Georgia PSC, 대신증권 Research Center

② 그 외 지역: 기존 규제 유지와 추가 보완

민주당 유지 주요 6개 주, 80.3GW 현행 규제 보완

주지사 당적이 바뀌지 않은 지역에서는 새로운 공약보다 기존 제도의 보완이 정책의 중심이다. 민주당 주지사가 유지되는 주요 6개 주의 개발 계획은 80.3GW이며, 이 중 버지니아가 39.3GW로 가장 크다. 버지니아는 비용과 세제 규제를 시행 중이며, EO 22(행정명령)를 통한 지방정부 승인 의무화도 추진하고 있다. 다만 추가 입법이 필요하므로 시행 여부에 따라 사업자의 부담이 달라질 전망이다.

나머지 민주당 유지 지역도 같은 방향의 규제 강화

나머지 민주당 주지사 유지 지역도 정책 수단은 다르지만, 사업자 비용 부담과 개발 요건을 강화하는 방향은 동일하다. 일리노이(11.0GW)와 애리조나(7.5GW)는 신규 세제 혜택 중단을 유지하고 있다. 펜실베이니아(8.5GW)는 비상시 전력 감축과 PJM(미국 동부와 중서부 전력망 운영기관) 비용 부담을 요구하며, 지역 승인 요건을 유지한다. 노스캐롤라이나(8.3GW)는 Duke Energy의 비용 부담 약속에 법적 구속력을 부여할 것을 요구하고, 오리건(5.5GW)은 별도 요금제를 시행 중이다.

공화당 유지 지역도 부지별 승인 조건은 별도 확인

공화당 주지사 유지 지역은 선거에 따른 추가 규제 영향이 제한적이지만, 지방정부의 개발 제한 가능성은 남아 있다. 와이오밍과 유타의 개발 계획은 6.6GW이며, 미주리와 캔자스에 걸친 캔자스시티(2.6GW)는 시와 인근 카운티의 승인 중단이 변수다. 따라서 주지사 당적과 무관하게 지방정부의 결정이 공급 일정을 좌우할 수 있다.

표 5. 그 외 주요 지역의 데이터센터 정책 방향

주	주지사 당적	계획 (GW)	비용	세제	입지	주지사 · 당선인	향후 추진 과제	추가 변화
민주당 주지사 유지 지역(주요 6 개 주, 계획 80.3GW): 제도 보완								
버지니아	민주	39.3	●	●	○	스팬버거 주지사	EO 22 에 따른 지역 승인 의무화 입법 추진 주 기관 NDA 금지	유지
일리노이	민주	11.0		●		주지사(민주)	신규 세제 혜택 협약 중단 유지 세제 개편안 논의	유지
펜실베이니아	민주	8.5	○		●	샤피로 주지사	PUC 에 비상시 감축과 PJM 비용 부담 요구 EO 2026-05 유지	유지
노스캐롤라이나	민주	8.3	○			스타인 주지사	Duke Energy 의 비용 부담 약속에 법적 구속력 부여 요구	유지
애리조나	민주	7.5		●		홉스 주지사	신규 판매세 감면 3 년 중단 유지(2026.06~)	유지
오리건	민주	5.5	●			코텍 주지사	POWER Act 에 따른 별도 요금 시행 자문위 권고 논의	유지
공화당 주지사 유지 및 당선 미정 지역(계획 9.2GW)								
와이오밍, 유타	공화	6.6				공화당 주지사	선거에 따른 추가 규제 변수 제한적	제한적
캔자스시티	공화 미정	2.6			●	미주리 공화당 캔자스 (민주) 우세	시 및 인근 카운티 승인 중단	미확정

주: ●=시행 중인 규제, ○=공약 또는 추진 단계. 공란은 규제 부재를 의미하지 않음. 비용=전력망 비용 부담, 세제=세제 혜택 축소 · 과세, 입지=입지 · 인허가 규제, 공→민=주지사 직의 공화당→민주당 전환. 캔자스 당선 여부는 2026.11.6 기준 미확정. NDA=비밀유지계약, PUC/PSC=주 공익사업위원회, PJM=미 동부 · 중서부 전력망 운영기관
자료: Cushman & Wakefield, NBC News, CNN, Georgia PSC, 대신증권 Research Center

V. 텍사스: 승인 재개 조건이 가를 공급 일정

대규모 개발 계획과 접속 대기 물량

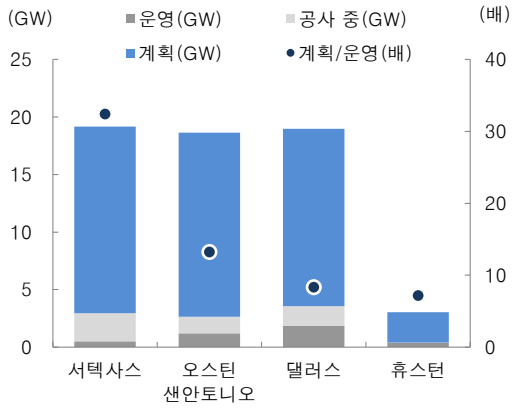
계획 50.2GW, 미국 전체 계획의 27%

주별 정책 변화가 미국 공급에 미치는 영향은 텍사스에서 가장 클 전망이다. 계획 물량은 50.2GW로 미국 전체의 27%를 차지하며, 서텍사스 16.2GW, 오스틴과 샌안토니오 16.0GW, 댈러스 15.4GW, 휴스턴 2.6GW 순이다. 특히 서텍사스는 계획 물량이 운영 용량의 32배에 달해 개발 계획이 가장 집중된 지역이다. 공약이 실제 규제로 적용되기까지의 시차가 공급 일정에 미치는 영향도 그만큼 크다.

접속 요청 438GW, 단기 공급 물량과는 구분

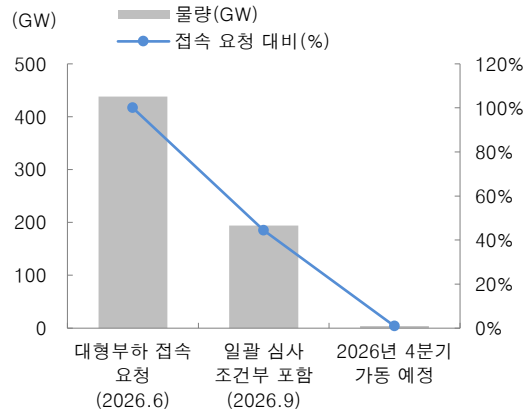
다만 대규모 접속 요청을 단기 공급 물량으로 해석하기는 어렵다. ERCOT(텍사스 전력망 운영기관)에 따르면 대형부하 접속 요청 438GW 가운데 일괄 심사 물량은 조건부 포함 194.3GW(44.4%), 4분기 가동 예정 물량은 3.9GW(0.9%)다. 각 수치는 집계 시점과 사업 단계가 달라 승인율이나 공급 전환율을 뜻하지 않으며, 대형부하 전반을 포괄하므로 데이터센터 계획 50.2GW와도 집계 범위가 다르다. 실제 공급은 개별 사업의 심사와 전력 공급 승인에 따라 구체화될 전망이다.

그림 6. 텍사스 지역별 데이터센터 용량



주: 2026년 8월 기준.
자료: Cushman & Wakefield, 대신증권 Research Center

그림 7. ERCOT 대형부하 접속 단계별 물량



주: 접속 요청은 2026년 6월, 일괄 심사는 2026년 9월 기준
자료: ERCOT, 대신증권 Research Center

주민 보호 입법 연계에 따른 보류 장기화 가능성

주민 보호 입법이 재개 조건에 추가될 가능성

정권 교체 이후의 핵심 변수는 주민 보호 입법이 승인 재개 조건으로 반영될지 여부다. 히노호사 당선인은 보호법 제정 전 신규 인허가와 보조금을 중단하고 가계 전기요금과 용수에 미치는 영향을 입증하도록 하겠다고 공약했으며, 선거 후에도 이 방침을 재확인했다. 공사 중인 사업은 대상에서 제외한다는 입장이지만, 남은 전력 연결과 환경 인허가까지 면제되는 것은 아니다. 보호법 제정이 재개 조건에 추가되면 감사가 완료되더라도 신규 승인 보류가 이어질 수 있다.

감사, 취임, 위원 교체는 승인 재개일과 별개

감사 보고와 주지사 취임, 위원 교체는 절차상 주요 일정으로, 승인 재개 시점과는 구분해야 한다. 주민 보호법은 양원 심의를 거쳐야 하며, 공화당이 상원 19석으로 과반을 유지하고 있어 양당 협의가 필요하다. 규제기관 위원 교체도 임기와 상원 인준 절차를 따르지만, 현 위원회 역시 권한 내에서 승인 관련 결정을 내릴 수 있다. 따라서 승인 재개 여부는 감사 결과와 입법 내용, 규제기관의 후속 결정에 따라 정해진다.

표 6. 텍사스의 규제 조치와 확인 사항

시점	주체와 조치	내용	확인 사항
선거 전: 애벗(공화당) 주정부의 규제 시행			
2025.06	SB 6 제정	대규모 시설의 심사비 · 부지 증빙 · 담보 및 비상 감축 요건 강화	신규 접속 요건 강화 · 사업자 부담 확대
2026.06	주지사 지시	데이터센터용 전력망 증설 비용의 사업자 전액 부담 지시	요금 · 규칙 반영에 따라 개발비 부담 확대
2026.08	주지사 감사 지시	감사 완료 전 신규 전력 접속 승인 보류, 요건 미충족 시 접속 거부	착공 사업도 전력 미승인 시 가동 지연 가능
2026.09	TWDB · TCEQ	용수 사용량 보고 강화, 감사 완료 전 환경 인허가 발급 중단	전력 접속 외 환경 인허가도 지연
선거 후: 승인 재개 조건과 결정 절차			
2026.11	히노호사 당선인	주민 보호 입법 전까지 신규 승인 중단 공약 재확인	입법을 재개 조건으로 반영하면 보류 장기화
2026.12	ERCOT · PUCT	감사 관련 조사 결과 보고 목표	보고 이후 승인 재개 여부는 별도 결정
2027.01	신임 주지사 취임	위원장 지명 · 정책 방향 제시, 위원 인사는 별도 절차	위원 교체 전에도 현 위원회의 승인 관련 결정 가능
2027.01~05	주의회 정기회기	주민 보호 법안 논의 가능, 주 상 · 하원 심의 필요	입법이 재개 조건이면 법안 처리 지연 시 승인 대기 연장
법안 확정 후	법 시행 · 후속 규칙	법 시행일 · 적용 대상 확정, PUCT · ERCOT 후속 규정 정비	새 기준의 적용 범위 · 시점에 따라 사업 일정 차별화
2027.08~09	위원 임기 만료	TCEQ 1 석 · PUCT 2 석 정규 임기 만료	위원 교체 일정과 승인 재개 시점은 별개

주1: 2026.11 기준, 향후 일정은 예정이며 감사 보고 · 취임 · 임기 만료는 승인 재개일과 다름
주2: ERCOT=텍사스 전력망 운영기관, PUCT=텍사스 공익사업위원회, TWDB=텍사스 수자원개발위원회, TCEQ=텍사스 환경품질위원회, SB 6=텍사스 상원법안 제6호
자료: Texas Governor, Texas Legislature, Texas Constitution, ERCOT, TCEQ, Reuters, The Texas Tribune, 대신증권 Research Center

Ⅵ. 공급 전망: 착공 물량은 유지, 계획 물량은 조정

1) 미국: 사업 단계별 공급 전망

공급은 지속, 속도는 조절

미국 데이터센터 공급은 지속되되 속도가 조절될 전망이다. 규제가 이미 착공한 물량보다 착공 전 계획 물량에 집중되기 때문이다. 주지사가 교체된 5개 주의 공사 중 물량은 11.8GW로 계획 물량 92.2GW의 13%에 불과하다. 공급 전망은 단기 착공 물량, 중기 계획 물량, 사업별 차별화, 운영 자산의 네 측면에서 살펴볼 수 있다.

① 단기: 착공 물량은 계획대로 공급

첫째, 단기 공급은 대체로 계획대로 이어질 전망이다.
5개 주의 공사 중 물량과 계획 물량을 비교하면 착공 전 물량의 비중이 크게 높다. 텍사스는 공사 중 5.7GW, 계획 50.2GW로 계획 대비 공사 중 비중이 11%이며, 조지아는 9%(1.7GW, 18.5GW)로 가장 낮다. 오하이오는 18%, 네바다는 16%, 아이오와는 26%로 착공 비중이 상대적으로 높다. 신규 규제의 적용 여부는 계약 체결과 접속 시점, 기존 사업 보호 규정에 따라 달라지며, 텍사스 당선인도 공사 중인 사업은 신규 인허가 중단 대상에서 제외한다는 입장이어서 단기 공급 차질은 제한적이다. 다만 전력 접속과 환경 인허가가 남은 사업은 가동 시점이 늦어질 수 있다.

② 중기: 계획 물량은 2027년 상반기가 분기점

둘째, 착공 전 계획물량 조정은 2027년 상반기까지 주별 결정에 따라 정해질 전망이다.
텍사스는 2026년 12월 감사 보고 이후 2027년 1~5월 주의회 정기회기에서 주민 보호 입법 여부가 결정되며, 법 제정 전 승인 재개가 가능한지가 관건이다. 조지아는 2027년 1월 주지사 취임과 주의회 개회 이후 신규 건설 중단 방안이 구체화되고, PSC의 신규 전력공급계약 심사를 거쳐 중단 대상과 기간이 정해진다. 오하이오는 요금과 계약 조건 검토와 함께 주민발의 개헌안의 서명 확보와 투표 상정 여부가 남아 있다. 네바다와 아이오와는 세제 개편 시점이 미정이며, 민주당 유지 지역은 추가 법안별로 일정이 달라진다. 다만 정책 검토 일정은 승인 재개일이나 가동일과 구분해야 한다.

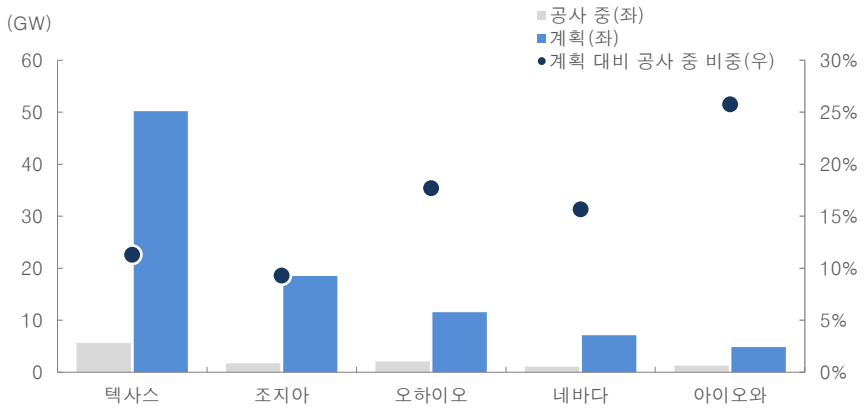
③ 사업별 차별화: 계약과 승인 확보가 관건

셋째, 같은 주 안에서도 계약과 승인 확보 수준에 따라 공급 가시성이 달라진다.
사업별 영향은 다섯 가지 조건으로 확인할 수 있다. 계약 체결과 접속 시점, 기존 사업 보호 규정은 추가 의무의 적용 여부를, 전력 접속 승인과 남은 심사는 가동과 임대 개시 시점을 결정한다. 최소요금, 계약기간, 담보 조건은 고정비와 자금 부담을 높이고, 부지의 건설 허용 여부와 환경 인허가는 개발 가능 여부와 공사 일정을 좌우한다. 마지막으로 정책이 공약, 법안, 시행 규정 중 어느 단계에 있는지가 실제 적용 시점을 결정한다. 관련 요건을 갖춘 사업은 계획대로 공급될 가능성이 높은 반면, 그렇지 못한 물량은 수익성이 낮은 사업부터 착공 연기나 규모 축소로 조정될 가능성이 크다.

④ 운영 자산의 희소성 부각

넷째, 공급 지연은 전력과 인허가를 확보한 운영 자산의 희소성을 높이게 될 것이다.
미국의 계획 물량은 운영 용량의 4.9배에 달하지만, 5개 주에서 착공까지 진행된 물량은 계획의 13%에 그친다. 텍사스에서도 전력 접속 요청 438GW 가운데 4분기 가동 예정 물량은 3.9GW에 불과하다. 공급 제약이 AI 수요 둔화에서 비롯된 것은 아니므로 건설 사이클의 종료로 해석하기는 어렵다. 오히려 신규 공급이 늦어질수록 이미 가동 중이거나 전력 접속을 확보한 시설의 가치가 높아지고, 일부 수요는 전력 확보가 빠른 해외 시장으로 분산될 여지가 있다.

그림 8. 주지사 교체 5 개 주의 공사 중 물량과 계획 물량



주: 2026년 상반기 Cushman & Wakefield 미국 25개 시장 기준
자료: Cushman & Wakefield, 대신증권 Research Center

표 7. 주별 규제 추진 일정과 주요 확인 사항

지역 구분	주요 일정	남은 절차	주요 결정 사항
텍사스	2026.12 감사 보고 목표 2027.01~05 주의회 정기회기	감사 결과 검토 주민 보호 입법 여부 결정	법 제정 전 승인 재개 가능 여부 승인 재개 시 추가 요건
조지아	2027.01 주지사 취임 2027.01 주의회 개회	신규 건설 중단 방안 구체화 PSC 의 신규 전력 공급계약 심사	건설 중단 대상 · 기간 강화된 계약 조건의 적용 범위
오하이오	2027.01 주지사 취임 개헌안 투표 일정 미확정	요금 · 계약 조건 검토 주민발의 개헌안 서명 확보 · 투표 추진	추가 비용 부담 대상 건설금지안의 투표 상정 · 가결 여부
아이오와 네바다	2027 년 새 행정부 · 주의회 세제 개편 시점 미정	아이오와: 감면 폐지 추진 네바다: 신규 감면 승인 보류 추진	적용 대상 · 시행 시점 기존 사업의 세제 혜택 유지 여부
민주당 주지사 유지 지역	현행 제도 시행 중 추가 법안별 일정 확인	기존 규정 적용 추가 규제 도입 여부 검토	기존 규제 대비 추가 부담 기존 계약 조건의 변경 범위

주: 정책 검토·추진 일정으로 승인 재개일·가동일과 다름. 미정 사항은 후속 결정 확인 필요
자료: Texas Governor, Texas Legislature, 대신증권 Research Center

표 8. 사업별 규제 영향 점검 항목

검토 항목	확인 내용	사업 영향
규제 적용 범위	계약 체결 및 접속 시점 기존 사업 보호 규정	추가 의무와 비용 부담의 적용 여부
전력 공급 승인	접속 승인 확보 여부 남은 심사와 전력 공급 예정일	가동 · 임대 개시 지연 금융비용 증가 가능
전력요금과 계약	최소요금 · 계약기간 · 담보 조건 사업 지연 · 계약 해지 시 부담	고정비와 자금 부담 증가 계약 유지 여부에 영향
부지 및 환경 인허가	해당 부지의 건설 허용 여부 환경 인허가 확보 상태	개발 가능 여부 공사 · 가동 일정 지연 가능
정책 시행 단계	공약 · 법안 · 시행 규정 구분 남은 입법 · 행정 절차	실제 규제 적용 시점 사업 일정 조정 필요성

자료: Cushman & Wakefield, Texas Legislature, 대신증권 Research Center

2) APAC, 전력 확보가 빠른 시장 중심의 선별적 수혜

개발 용량은 미주의 9%

APAC의 수혜는 미국 물량의 대체보다 성장을 일부 앞당기는 형태에 가까울 전망이다. APAC의 개발 용량은 19.3GW로 미주(216.4GW)의 9%에 그친다. 다만 2030년까지의 성장배수는 2.7배로 미주(2.6배)와 EMEA(2.3배)를 웃돌아, 규모는 작지만 성장 속도는 가장 빠른 지역이다.

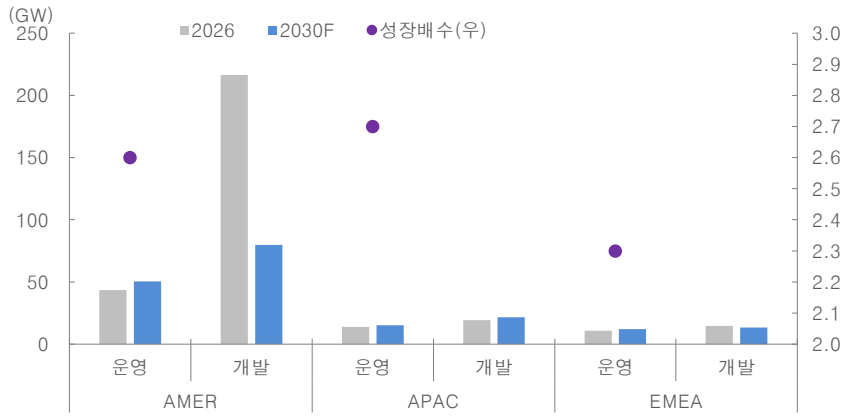
전력 대기 2.7년, 미주의 절반

APAC의 경쟁력은 상대적으로 짧은 전력 대기기간에 있다. 평균 전력 대기기간이 2.7년으로 미주(5.0년)와 EMEA(5.2년)의 절반 수준이어서, 미국의 승인 지연이 길어질수록 가동 시점을 중시하는 수요처에 대안 입지가 될 수 있다. 다만 국가별 편차가 커, 말레이시아와 태국은 대기기간이 1~2년이고 건설비는 MW당 1,000만달러 미만인 반면, 일본은 대기기간이 5~10년이며 건설비가 1,600만달러에 달한다.

수혜는 동남아 일부 시장에 선별적

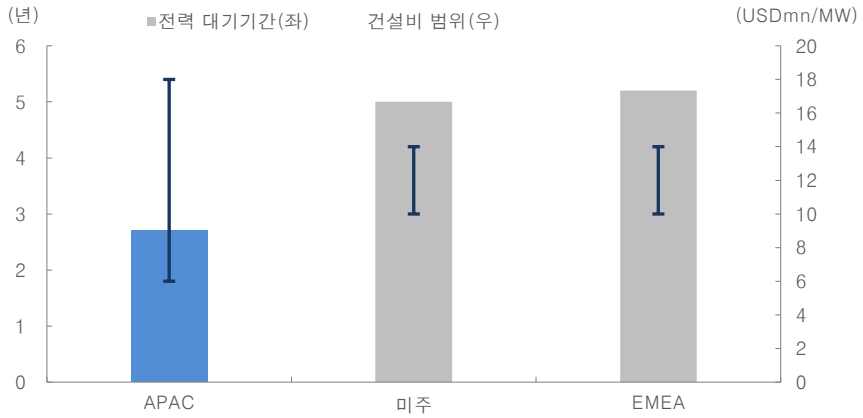
수혜는 전력 확보가 빠르고 개발 물량을 갖춘 동남아 일부 시장에 집중될 가능성이 크다. 조호르와 방콕의 개발 용량은 각각 운영 용량의 2.8배, 15배를 웃도는 반면, 도쿄, 싱가포르, 서울은 1.4배 이하에 그친다. 다만 운영 기반이 작은 시장은 전력망 증설과 인허가 진행 속도에 따라 일정이 늦어질 수 있어, 수혜 여부는 개발 계획보다 실제 가동 전환을 통해 확인될 전망이다.

그림 9. 글로벌 지역별 데이터센터 용량 비교



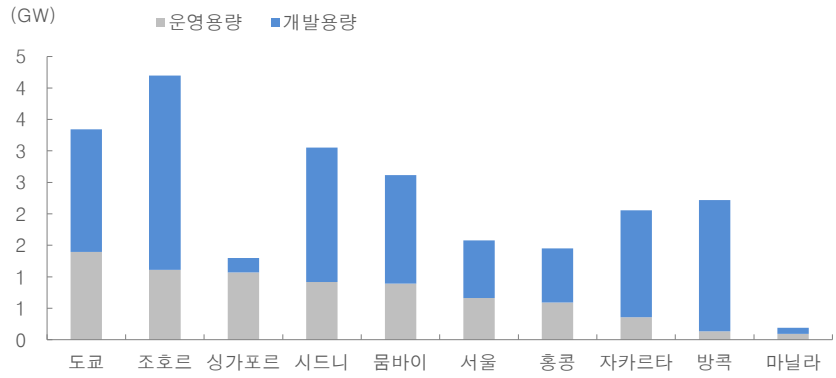
주: 2026년 8월 기준.
자료: Cushman & Wakefield, 대신증권 Research Center

그림 10.글로벌 지역별 전력 대기기간 및 건설비



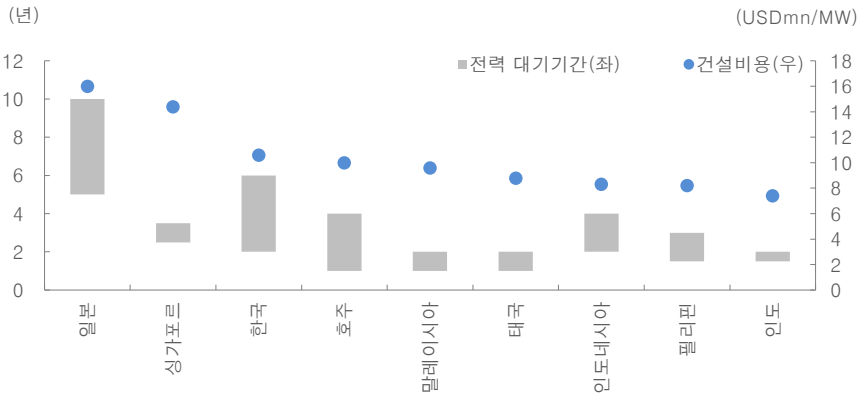
자료: Cushman & Wakefield, AP, 대신증권 Research Center

그림 11.APAC 주요 지역 용량 (도시)



주: 개발 용량은 건설 중 · 계획 물량의 합계
자료: Cushman & Wakefield, 대신증권 Research Center

그림 12. APAC 국가별 전력 대기기간 및 DC 건설비



주: 전력 확보 대기기간은 신규 100MW 전력 확보 예상 기간 기준
자료: Cushman & Wakefield, 대신증권 Research

[Compliance Notice]

금융투자업규정 4-20조 1항5호사목에 따라 작성일 현재 사전고지와 관련한 사항이 없으며, 당사의 금융투자분석사는 자료작성일 현재 본 자료에 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다. 당사는 동 자료에 언급된 종목과 계열회사의 관계가 없으며 당사의 금융투자분석사는 본 자료의 작성과 관련하여 외부 부당한 압력이나 간섭을 받지 않고 본인의 의견을 정확하게 반영하였습니다.

(담당자: 김다은)

본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 Research Center의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 동 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.