미국

2025년 10월 14일 | 글로벌 산업분석

미국 주택

ROAD법 상원 만장일치 통과

ROAD법 상원 통과

ROAD법(Renewing Opportunity in the American Dream to Housing Act of 2025)이 지난 7월 상원 은행·주택·도시문제위원회에서 전원 찬성(24-0)으로 통과되고, 지난 9일 상원 본회의에서 국방수권법(NDAA)에 포함되어 가결되었다. 주택관련법안이 국방수권법에 포함된 이유는 국방수권법은 매년 반드시 통과되는 신속+필수 법안으로서 우선 현안 집행을 보장하기 때문이다. 또한 중요 국가적 현안인 주택과 국방을 하나의 프레임으로 처리해 정치적 부담을 줄여 본회의 통과 가능성을 높이려는 의도이다.

이번 ROAD법은 크게 8개 타이틀, 40개 이상의 세부조항으로 구성되며, 최근 10년간 최대 규모의 주택 통합 법안으로 평가받는다. '①주택공급 확대, ②규제혁신, ③금융접근성, ④정책 유연성, ⑤책임성 강화'의 5대 축에서 시장효율 개선 및 공급 확충 효과가 기대된다. 기존 보조금/복지 중심 단일정책에서 공급확대+규제개혁+시장동기 부여로의 혼합모델로 전환되는 특징 또한 의미가 있다.

주택비상사태 선포와 궤를 같이해

이번 ROAD법 집행은 트럼프 행정부의 '전국 주택비상사태' 선포의 입법적인 구현물이다. 입법 배경 자체가 바이든 정부 시절 주택공급 부족 문제를 비판하면서, 의회도 전국적인 공급 부족과 집값 급등에 대응할 초당적인 입법 필요성을 인식하게 만들었기 때문이다. 트럼프는 대통령령과 행정명령을 통해 연방 차원의 규제완화, 인허가 간소화, 공급확대를 선도할 의사를 밝힘과 동시에 의회는 입법적 근거를 강화하는 방안으로 ROAD법을 설계했다. 이후 실제 비상사태가 공식 선포되면 행정부가 ROAD법의 세부 규정 등을 보다 신속하게 집행하거나 긴급 명령으로 행정결정을 내리는 것이 가능해져 정책 강도가 강화되는 셈이다.

하원이 반대할 가능성은 낮아

상원 전체통과 수순을 거친 ROAD법은 10월 중 하원 본회의에서 최종 표결 예정이다. 일부 조항 중 연방정부가 지방자치에 과도하게 개입한다는 일부 공화당 의원들의 우려가 있었으나 현실적으로 법안이 부결될 가능성은 낮다. 미국 내에서 주택 부족 문제는 본래 초당적 지지를 받아왔으며 상원 통과 과정에서 이미 많은 조율을 거쳤기 때문이다. 다만, 국방수권법과 병합되어 논의되는 점은 주택 관련 조항 자체만으로 논의되는 것이 아니라 국방 예산 등과 같은 지역구 이해관계와 얽히기 때문에 일반적인 주택법 표결과 달리 추가적인 정책 논쟁이 발생할 수 있다.

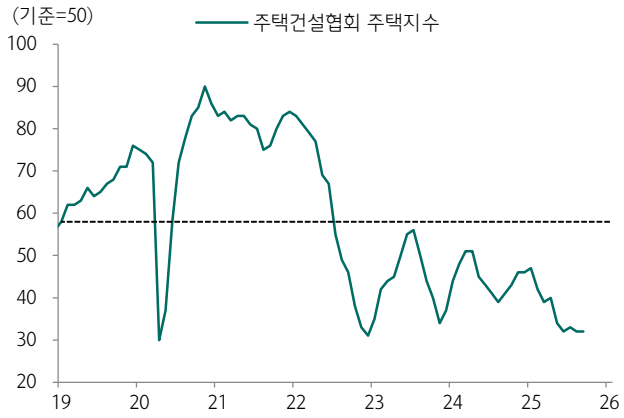
Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

하나증권 리서치센터

도표 1. 미국 모기지 30년 고정금리 추이: 여전히 높은 수준

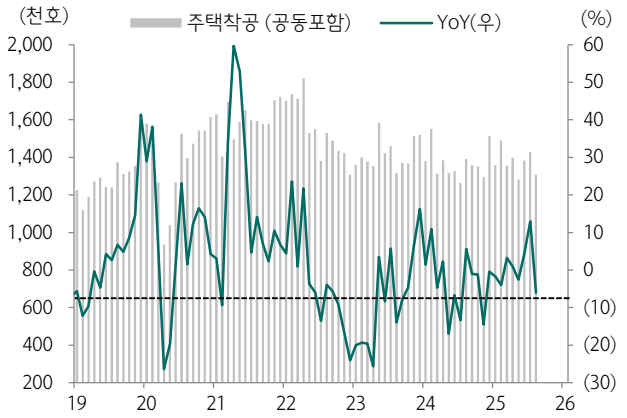
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 2. 주택건설협회 주택 지수: 최근 6년 평균치 58을 크게 밑도는 중



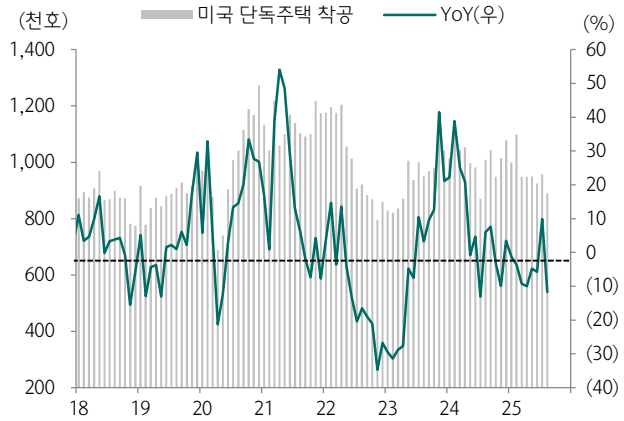
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 3. 미국 전체 주택 착공 수 추이



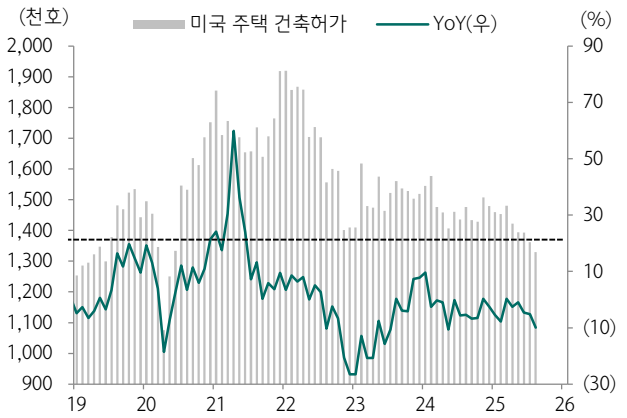
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 4. 미국 단독주택 착공 수 추이



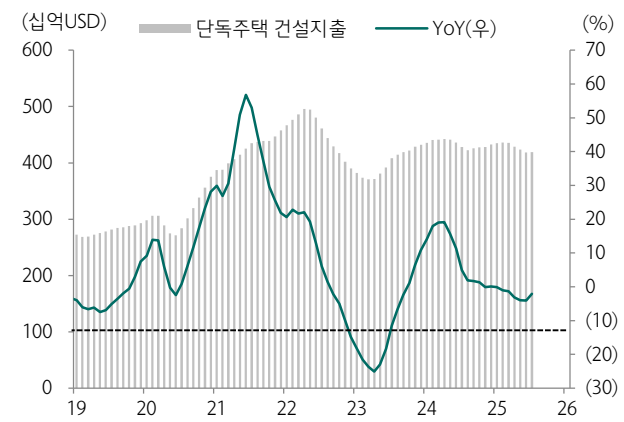
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 5. 미국 총 주택 건축허가 추이



자료: Bloomberg, 하나증권

도표 6. 미국 단독주택 건설지출 추이



자료: Bloomberg, 하나증권

Compliance Notice

- 당사는 2025년 10월 14일 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 10월 14일 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.