미국

2026년 1월 9일 | 글로벌 산업분석

미국 건설

대형 기관 단독주택 매입 금지 코멘트

대형 기관투자자의 주택 매입 금지 언급

트럼프 대통령은 7일(현지시각) SNS를 통해 대형 기관투자자가 더 이상 단독주택을 매입하지 못하게 금지하는 조치를 취하고, 의회에 법제화를 요구하겠다고 언급했다. '사람들이 집에 사는 것이지, 기업이 아니다(People live in homes, not corporations)' 라는 슬로건 하에 월스트리트 기관들의 주택 매입이 실수요자용 매물을 줄이고 가격과 임대료를 올렸기 때문에 이를 막아 주택구입 여건과 주거비 부담을 완화하겠다는 것이다. 해당 발언으로 블랙스톤(-5.57%), 인비테이션 홈스(-6.01%), 아메리칸홈스포렌트(-4.29%) 등 주요 PE와 단독주택 운영 리츠(SFR)의 주가가 큰 폭 하락, 아발론베이(-2.31%), 에섹스 프라퍼티(-2.16%), 에퀴티 레지덴셜(-0.75%) 등 멀티패밀리 운영 리츠 역시 하락했다.

주택+월스트리트+바이든을 한 번에 묶는 고효율 포퓰리즘 카드

이번 발표는 ①주택 실수요자인 가계가 월스트리트 자본과 경쟁하지 않도록 해 주택 구입 여건과 임대료 부담을 개선하겠다는 근본적인 문제, ②주거 문제를 바이든발 인플레이션+월스트리트(기관)으로 돌리면서 서민 친화 포지션 선점, ③전통적으로 진보 진영이 제기하던 기관 임대주택 사업자 규제 이슈를 '공화당 대통령'이 언급하며 중도층을 자극하는 정치적인 효과를 동시 고효율로 가져갈 수 있다.

결국 집값이 올라 내 집 마련이 어려워졌다 → 그 책임을 월스트리트 등 대형 기관투자자의 단독주택 매집에 연결 → 이를 막고 의회에 법제화를 요구하겠다는 흐름이다.

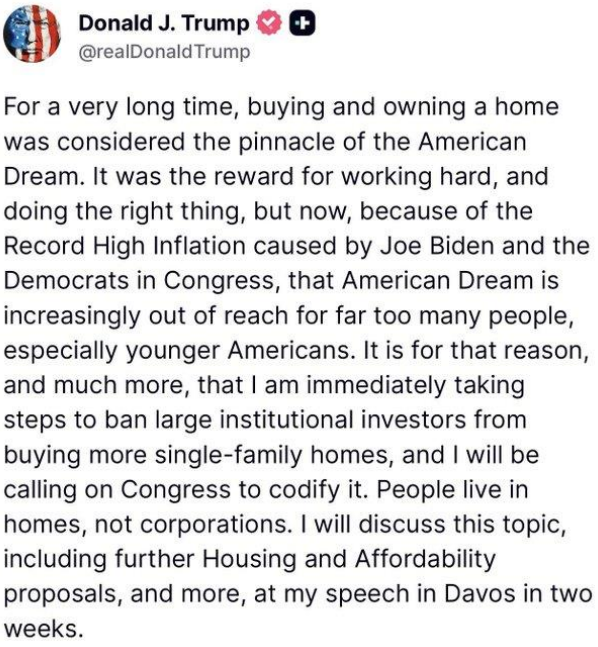
법제화 가능성 미미하지만 단독주택 리츠에는 충분히 부정적

다만, 행정부가 구체적으로 내놓은 법안과 초안이 없는 상황에서 실제로 의회를 통과해 법제화될 가능성은 현실적으로 낮다고 판단한다. 더군다나 미국 전체 단독주택(소유+임대) 중 기관 투자자가 가진 비중은 대략 1% 전후로 추정된다. 미국 회계감사원에 따르면, 현재 기관 투자자들은 약 45만호의 단독주택 임대분을 보유 중이고, 이는 미국 전체 단독주택 임대 재고의 약 3% 수준이다. 연방 차원의 매입 금지가 실제 전국 평균 집값과 임대료가 구조적으로 꺾일 만큼의 의미있는 공급 변화가 나올지는 회의적이다. 하지만 일부 선벨트 일부 시장에서 단독주택 임대 기관투자자 비중이 15~25% 수준까지 올라간 사례가 있는 만큼, 선벨트 지역에 물량을 보유한 INVH(포트폴리오의 약 30%), AMH(약 48%)는 규제 이슈가 사라질 때까지 부정적인 주가 흐름을 가져갈 것으로 전망한다.

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

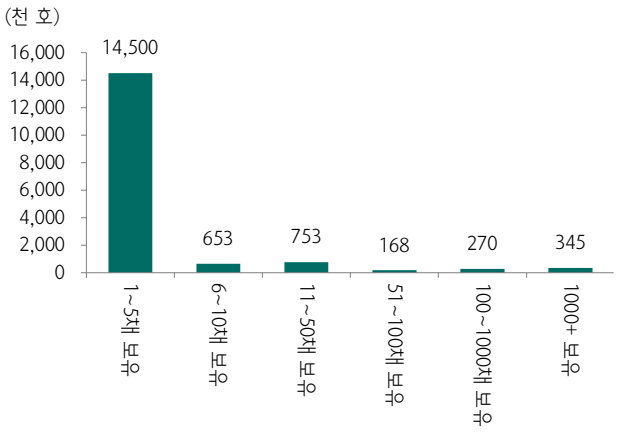
하나증권 리서치센터

도표 1. 기관투자자의 단독주택 매입을 금지하는 정책을 발표한 트럼프 대통령



자료: 트럼프 대통령 X

도표 2. 투자자 유형별 보유 단독주택 분포: 1000채 이상 보유한 대형 기관 물량은 소수



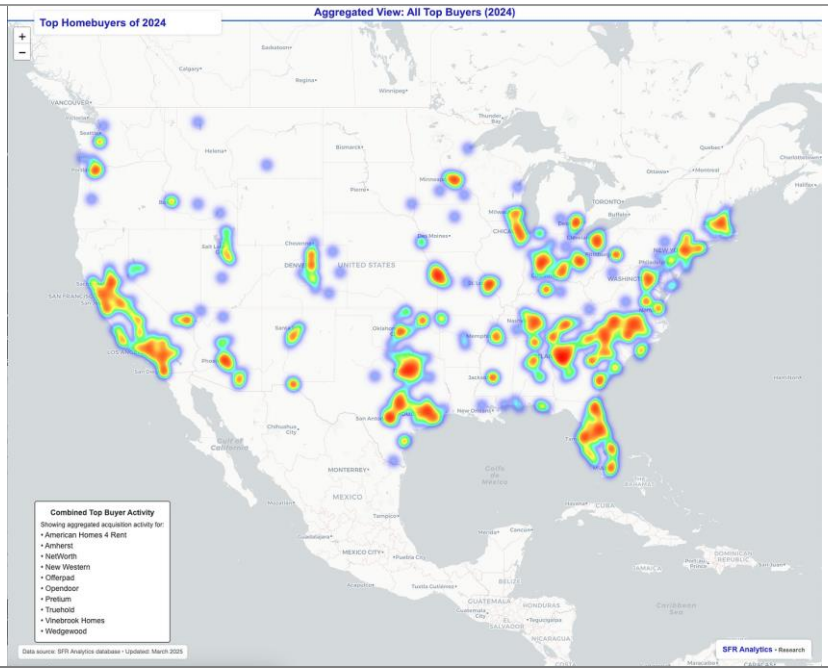
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 3. 2024년 상위 10개 단독주택 매입 기관

회사명	물량	구분
Opendoor	11,985	플랫폼
New Western	4,634	도매
Offerpad	2,443	플랫폼
Invitation Homes	2,200	펀드
NetWorth Realty	2,103	도매
AMH	2,018	펀드
Amherst	1,450	펀드
Wedgewood	1,364	펀드
Truehold	1,253	세일앤리스백
Pretium	1,252	펀드

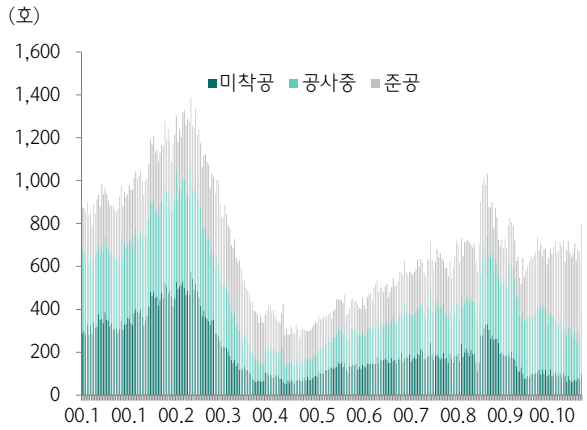
자료: SFR Analytics, 하나증권

도표 4. 상위 10개 기관의 지역별 단독주택 매입 현황: 선벨트 지역에 물량 집중



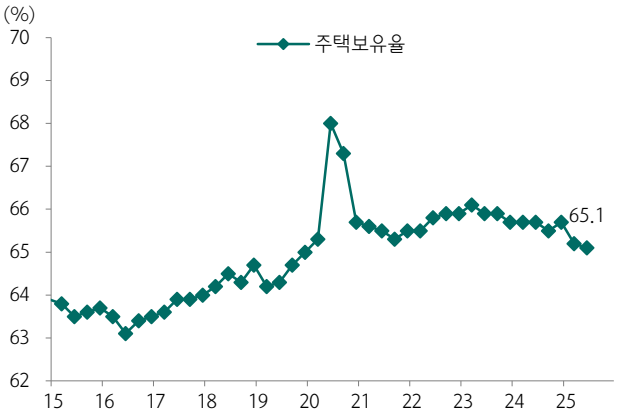
자료: SFR Analytics

도표 5. 신규 단독주택 진행상황별 물량 추이



자료: Bloomberg, 하나증권

도표 6. 2015~2025년 미국 주택보유율 추이



자료: Bloomberg, 하나증권

Compliance Notice

- 당사는 2026년 1월 9일 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 1월 9일 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.