미국

2026년 3월 11일 | 글로벌 산업분석

미국 건설

7년 매각 조항을 포함한 상원 주택법안

주택법안 추가 조항 포함

다음 주 중 상원 표결을 앞두고 있는 주택법안(21st Century ROAD to Housing Act)에, '대형 기관이 취득한 임대용 단독주택을 7년 이내 개인에게 매각하도록 요구하는 조항(7년 매각 조항)'이 포함되었다. 단독주택 350호 이상을 보유한 법인과 펀드가 '대형 투자자'로 정의됨에 따라, 이들이 추가로 취득하는 Build-To-Rent 등 임대용 단독주택에 대해 사실상 7년짜리 만기가 설정된 셈이다. 세입자에게 우선매수권을 부여하는 문구가 포함되었으나, 현실적으로 임차가구의 자금 상황을 감안하면 상당수 물건이 제3 매수자에게 넘어갈 가능성이 높다. 결국 임대용 단독주택을 장기투자자산이 아닌 7년 만기 유동화 상품으로 취급하고자 하는 신호로 해석된다. 상원은 이 법안을 조만간 표결에 부칠 예정이며, 하원은 이미 비슷한 주택법안(Housing for the 21st Century Act)을 통과시켰지만, 해당 규제는 포함하지 않아 양원 간 협상이 불가피할 전망이다.

기관 투자자에 대한 여전한 반감

이러한 조항이 표결 전 추가된 배경에는 두 가지 정책적 함의가 존재하는 것으로 판단된다. 1) 정치적 차원에서 월가의 단독주택 매수 확대에 대한 유권자 반감이 누적된 상황에서, 단독주택 매입을 제한하는 투자자 규제는 양당이 각각 유사한 법안을 발의해 온 전례로 보아 특정 진영에만 국한되지 않는 정책에 가깝다. 트럼프 행정부가 SNS 등 여러 매체를 통해 대형 기관의 단독주택 매입 금지를 주거비 완화의 핵심 공약으로 제시한 이후, 의회 차원에서도 동일한 방향의 입법이 필요하다는 공감대가 형성되었다. 2) 정책 설계 차원에서 지방정부의 용도지역·인허가 장벽을 완화하는 일은 정치적 저항과 이해관계가 복잡한 편이다. 반면, 기관 투자자를 규제하는 것은 비교적 저항이 낮고, 단기적으로도 기관 매입을 억제하여 실수요자 매입 기회를 확대한다는 메시지를 제공할 수 있다.

건설업 전반적으로 부정적 영향

이미 금리 부담으로 센티가 약해진 상황에서 이번 조항은 건설업 전반에 추가적인 부담 요인으로 작용할 가능성이 크다. INVH, AMH 등 BTR 비중이 높은 단독주택 임대 리츠는 추가 매입과 신규 프로젝트 추진이 더욱 까다로워지며, 관련 수주를 기대하던 홈빌더의 파이프라인에도 부정적으로 작용할 수 있다. DHI, LEN 등 공공 프로그램 연계 비중이 상대적으로 높고 BTR 의존도가 낮은 업체일수록 이번 법안에서 상대적으로 유리할 수 있다. 다만 아직 상원안과 하원안의 통합본이 나오지 않은 만큼, 최종 협상 과정에서 투자자 규제와 예외 규정의 강도에 따라 전체 공급과 가격, 그리고 개별 종목에 대한 영향이 달라질 수 있다.

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

하나증권 리서치센터

Compliance Notice

- 당사는 2026년 3월 11일 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 3월 11일 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.