미국

2026년 5월 29일 | 글로벌 산업분석

미국 건설

뉴욕시 주택정책 방향과 시사점

공공 부문 확대를 통한 주택정책

뉴욕시는 맘다니 시장 취임 이후 'Block by Block' 주거계획을 통해 향후 10년간 신규 20만호 공급과 기존 20만호 보존을 추진하겠다고 밝혔다. 이를 위해 향후 5년간 약 220억달러의 재정을 투입하고, NYCHA(뉴욕시 공공주택공사) 공공주택 정비와 저렴주택, 재정지원형 주택 확충을 병행하는 방식으로 주거 공급 기반을 확대하겠다는 방침이다. 이번 발표는 단순한 공급 확대를 넘어 세입자 보호, 노후 임대주택 관리 강화, 공공 부문의 직접 개입 확대를 함께 담은 종합 주택정책이라는 점에서 의미가 있다.

주요 내용 3가지

1) 세입자 보호와 집주인 규제 강화: 맘다니 시장은 세입자 보호 전담 조직을 구성하고, 청문회와 현장 조직을 통해 파산절차 개입, 수백만달러 규모의 시정 명령 및 제재 등으로 '나쁜 집주인(bad landlords)'을 압박한다. 선거 당시 임대료 동결, 세입자 권리 강화를 기반으로 임차인에 대한 책임 묻기 등의 메시지로 지지층을 결집한 바 있다. 또한 취임 직후 첫 행정명령 패키지도 모두 세입자 보호와 집주인 단속에 초점을 맞추고 출발했기 때문에 이번 계획의 첫 번째 챕터이자 가장 공을 들이는 정책으로 평가된다.

2) 공급 확대: 시는 5년간 220억 달러를 투입해 20만호의 신규 저렴·임대주택을 짓겠다는 계획을 세우고, 인허가·심사·입주까지 이어지는 전 과정을 단축하기 위한 TF를 운영하고 있다. 시 소유 토지를 주택용으로 전환하고, 역세권 용적률을 높이며, 토지 규제와 ADU 지원 프로그램 등 제도 측면에서 공급을 가로막는 각종 병목을 줄이려는 목적이다.

3) 유지+공공주택 투자: 시는 임대안정화 주택의 재산세·보험 부담을 낮추는 장치를 통해 기존 20만호를 유지하겠다고 밝혔다. 동시에 NYCHA에 대해 수십억달러 규모의 CAPEX를 투입해 노후한 공공주택을 개보수하고, 공공 소유·운영 체제를 유지하겠다는 방침이다. 노숙인과 재난 피해 가구를 위한 별도 주거 지원도 확대해 기존 재고의 물리적 개선과 더불어 주거 안전망을 강화하려는 방향이다.

민간 공급에서 공공 공급으로 재편

이번 정책은 뉴욕 주택시장의 구조를 민간 공급 중심에서 공적 재원을 활용하는 방향으로 재편하려는 시도로 해석된다. 전통적인 분양형 홈빌더보다는 뉴욕 익스포저가 있는 멀티패밀리 리츠, 특히 임대 운영 역량이 높은 사업자들이 상대적으로 유리한 위치에 설 가능성이 크다. 공공 재원 프로그램을 통한 신규 공급은 정책과 연계해 개발할 수 있는 사업자에게 장기 파이프라인을 제공하는 기회 요인이다. 결국 향후 뉴욕 멀티패밀리 투자는 개별 자산의 입지뿐 아니라 정책 방향과 공공 프로그램을 얼마나 운용할 수 있는지가 맘다니 시장 임기 속 핵심 경쟁력으로 작용한다.

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

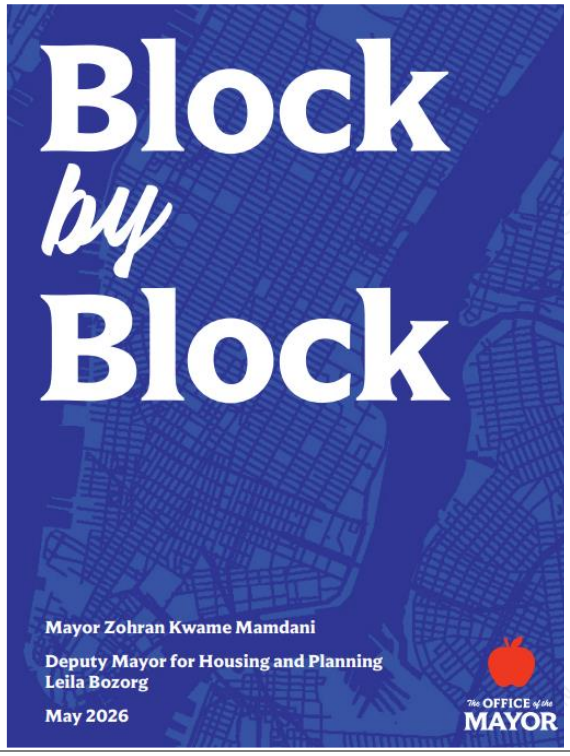
하나증권 리서치센터

도표 1. 뉴욕시 주택 종합 계획 'Block by Block' 주요 내용 및 시사점

구분	주제	핵심 내용	시사점
1	비전·목표	- 10년간 40만 호(신규 20만, 보존 20만) 확보 5년 220억 달러 투자 - "일하는 사람이 살 수 있는 뉴욕" 비전 제시	뉴욕 주택시장을 단기 대응이 아니라 구조 자체를 바꾸겠다는 선언이라, 멀티패밀리·저렴주택 섹터 재평가 가능
2	세입자 보호·집행 강화	- 세입자 보호 조직 강화, '나쁜 집주인' 데이터 수집·제재 - 금융기관과 공조한 집행 및 차압·소유권 이전 경로 마련	임대 안정화 자산에 대한 규제·집행 강도가 높아지면서, 부실·레버리지 과다 포트폴리오 조정 가능성
3	주택 공급 확대	- 신규 저렴·임대안정화 20만 호 건설 - 인허가·환경심사 단축, 시 소유 토지 개발 전환, 역세권 용적 상향, ADU 활성화	장기적으로 공급이 늘어날 수 있는 환경이 조성되며, 특히 공공 자본과 결합한 개발 프로젝트 중심으로 딜 기회
4	기존 주택 보존 및 NYCHA 투자	- 임대안정 주택 재산세·보험 부담 경감으로 20만 호 보존 - NYCHA CAPEX, 공공 소유·운영 유지, 단지 개선	기존 저렴·공공주택 스톡의 품질이 올라가면, 민간 임대시장에는 경쟁 압력이 커지는 동시에 공공 자본 역할 확대
5	재원·집행 거버넌스	- 220억 달러 재원 구조, 섹터별 예산 배분, 시·주·연방·민간 역할 분담, 집행 구조 및 성과 관리	숫자보다 중요한 것은 실제 집행 속도와 재원 집행 방식 이에 따라 계획이 공약에 그칠지 투자 기회로 이어질지 갈릴 것
6	예상 영향과 향후 과제	- 임대료·공실·주거비에 대한 중장기 영향, 시장·NYCHA 개선 효과 - 재정·정치·집행 리스크와 목표 달성 가능성	공급 실적과 정치 리스크의 균형에 따라, NYC 멀티패밀리·리츠에 요구되는 규제·정책 등이 다시 결정될 가능성

자료: NYC, 하나증권

도표 2. Block by Block 주요 챕터: 챕터의 첫 번째가 임차인 강화



Contents

Letter from the Mayor 5
Letter from the Deputy Mayor 6
Introduction & Highlights 7
Empowering Tenants and Strengthening Enforcement 14
1.1 Improve housing quality and achieve public excellence through strengthened code enforcement 14
1.2 Implement strategies to reduce eviction cases and secure repairs faster in Housing Court 22
1.3 Enhance accountability and affordability through tenant engagement and civic participation 23
Preserving Affordability and Improving Housing Quality 28
2.1 Lower the cost of operating existing buildings 29
2.2 Expand the scale and speed of existing preservation programs 32
2.3 Leverage new preservation tools to secure affordability, stability, and quality 34
2.4 Support local legislation to enable new forms of social housing 36
Spotlight on the Bronx 37
Securing NYCHA's Future 41
3.1 Address major capital needs and support effective operations in Section 9 properties, while increasing accountability to resident experiences and participation 44
3.2 Deliver comprehensive repairs and long-term stability through PACT and the Public Housing Preservation Trust 47
3.3 Reboot NYCHA's role as a public developer and explore new models of affordable housing development 50
3.4 Support economic mobility for NYCHA residents 52
Building Neighborhoods for Working People 55
4.1 Build 200,000 new affordable homes with just wages and benefits for workers 56
4.2 Create more housing for the working class through ambitious zoning and planning actions 64
Expanding and Stabilizing Homeownership 79
5.1 Deliver deep investments in new affordable homeownership opportunities in all five boroughs 79
5.2 Provide comprehensive supports for existing homeowners 84
Reducing and Preventing Homelessness 87
6.1 Keep New Yorkers in their homes 87

자료: NYC

Compliance Notice

- 당사는 2026년 5월 29일 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 5월 29일 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.