



미국

2026년 6월 25일 | 글로벌 산업분석

## 미국 건설

### ROAD법 상하원 최종 합의안 통과

#### 대통령의 서명만 남은 주택법안

미국 최대 주택공급 법안으로 평가받는 '21st Century ROAD to Housing Act(ROAD법)'이 트럼프 대통령의 서명만 남겨둔 상태다. 상원은 지난 6월 22일 85대 5로 법안을 가결했고, 하원은 지난 5월 20일 수정안을 396대 13, 6월 23일 최종 합의안을 358대 32로 재 통과시켰다. 이로써 법안이 최초 발의된 지 약 3개월 만에 상원과 하원을 모두 통과했다. 양당이 주택 affordability 문제를 공급 확대 중심으로 풀겠다는 데 합의했다는 점에서 의미가 크다. 따라서 이제 주택 시장은 최종 입법 통과보다 향후 HUD-재무부 등의 관계 부처가 어떻게 현장에 적용할 지 중요해졌다.

#### 대형 기관 제제는 여전히 유지

법안의 핵심은 주택 공급을 제약해온 각종 규제 비용을 낮추고, 중저가 및 저렴주택 공급을 확대할 수 있는 제도 기반을 보강하는 데 있다. 구체적으로 조닝 및 인허가 절차의 표준화와 간소화, 환경심사 부담 완화, 공실·유휴 건물의 주거용 전환, 노후 주택 개보수 지원, 제조·모듈러 주택 규제 완화, 농촌 및 저소득층 대상 주택 프로그램 재정비가 포함됐다. 신규 착공 확대뿐 아니라 기존 재고 활용을 통해 공급 부족을 완화하겠다는 목적이다. 단기 경기 부양책이라기보다 중장기적 공급 개선책이다. 다만, 초기 상원안에 포함됐던 BTR 단독주택의 7년 내 매각 의무는 업계 반발과 하원 협상 과정에서 삭제됐지만, 대형 기관의 단독주택 추가 매입 제한 조항은 유지된 것이 특이사항이다.

#### 중간선거를 앞두고 추가 규제 가능성

중간선거를 전후해 트럼프 행정부가 주거비·생활비 안정을 핵심 선거 키워드로 내세우는 상황에서 집값 억제 효과가 단기간에 가시화되지 않을 경우 임대료 상한제나 세입자 보호 등 추가 규제가 나올 가능성이 있다. Invitation Homes(INVH)와 American Homes 4 Rent(AMH) 등은 기관 매입 제한의 직접적인 타겟이자 중간선거를 앞두고 추가 규제 논의가 나올 때마다 주가가 가장 먼저 반응하는 종목인 만큼, 시행령 세부 내용이 확정될 때까지는 주택 리츠에 대한 보수적인 접근이 불가피하다고 판단한다.



Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

도표 1. ROAD법 발의부터 통과까지 타임라인

시점	내용	비고
2026년 1월 7일	트럼프, 트루스소셜에서 "대형 기관투자자 단독주택 매입 금지" 선언 및 의회 법제화 촉구	SNS 발표에서 정책 발의로 이어진 이례적 입법 경로
2026년 1월~2월	백악관, 상·하원 위원회에 350채 이상 보유 기관 추가 매수 금지 정책 추진 계획 전달	초기 기준선은 100채였으나 업계 협의 과정에서 350채로 상향 조정
2026년 3월	상원, 초기안 가결	BTR 7년 내 강제 매각 조항 포함 - 업계 내 가장 강경한 반발을 부른 독소 조항
2026년 5월 20일	하원, 수정안 396대 13으로 통과	강제 매각 조항 삭제 합의, 추가 매입 제한만 유지 - 사실상 업계 반발이 입법 방향을 바꾼 분기점
2026년 6월 22일	상원, 최종 합의안 85대 5로 가결	반대 5표는 규제 완화 진영 공화당 강경파
2026년 6월 23일	하원, 최종 합의안 358대 32로 재통과	초당적 압도적 가결 - 주거비 민심이 여야 모두에 정치적 압력으로 작용
현재	트럼프 대통령 서명만 남은 상태	서명 시 즉시 발효 예정, 기존 보유분 매각 의무 없음

자료: 언론종합, 하나증권

도표 2. 법안 주요 조항 내용 정리

타이틀	섹션	조항명	내용
공급 확대	Sec. 201	RAD Program	임대지원 전환(RAD) 프로그램 상한 폐지 및 세입자 보호 조항 연장
	Sec. 207	BUILD Housing Act	환경심사 간소화 - HUD의 환경 심사 권한 일부를 주·지자체 위임
	Sec. 208	Streamlined Reviews Act	연방 지원 주택 사업에 대한 NEPA 심사 면제 확대
	Sec. 210	Innovation Fund	주택 공급 증가를 입증한 지자체·부족에 연간 2억 달러 경쟁 보조금 지원
	Sec. 211	Accelerating Home Building Act	사전 심사된 주택 설계(ADU·듀플렉스·타운하우스 등) 채택 시 지자체에 보조금, 농촌 지역 10% 배정
	Sec. 212	RESIDE Act	공실 상업·산업 건물의 저렴주택 전환 파일럿 보조금 프로그램
제조주택	Sec. 301	Housing Supply Expansion Act	제조주택 영구 새시 요건 폐지, HUD를 에너지 효율 기준 주관 기관으로 지정
	Sec. 303	Property Improvement Act	FHA 보증 제조주택 대출 한도 상향, ADU 건설도 FHA 재산개선 대출 용도로 허용
주택 접근성	Sec. 401/402	Small Dollar Mortgage	소액 모기지(10만달러 이하) 대출 수수료·포인트 기준 재검토 및 조정
	Sec. 405	Choice in Affordable Housing Act	LIHTC·HOME·USDA 프로그램 통과 검사를 주택바우처 검사 요건으로 자동 인정 - 중복 검사 제거
프로그램 개편	Sec. 501	CDBG-DR 영구화	HUD의 재해복구 블록그랜트(CDBG-DR) 프로그램 영구 수권화 및 저중소득 가구 지원 개역
	Sec. 502	HOME 재수권	HOME 투자 파트너십 프로그램 재수권, 주거 관련 인프라에 HOME 자금 사용 유연성 확대
기관투자자 제한	Sec. 901	Homes for People, Not Corporations	단독주택 350채 이상 직·간접 보유 대형 기관의 신규 단독주택 매입 금지. BTR 목적 신축은 면제하되, 해당 자산은 7년 후 개인 매각 의무

자료: 언론종합, 하나증권

### Compliance Notice

- 당사는 2026년 6월 25일 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 6월 25일 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 것이다. 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.