▷▶▶

2025 년 9 월 16 일

KIWOOM 매크로 따라잡기

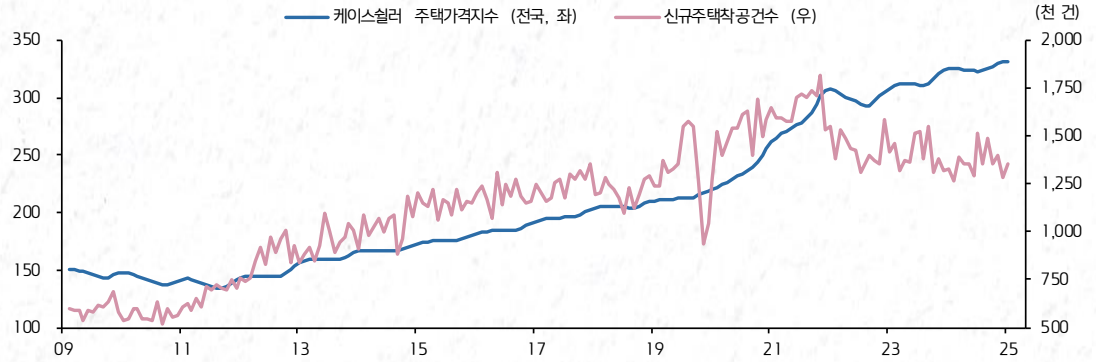
키움증권 리서치센터 투자전략팀
Economist 김유미 helloym@kiwoom.com/ **RA 유지윤** jiyun.yoo@kiwoom.com

트럼프 행정부, 주택비상사태 검토와 정책 파급 효과

트럼프 행정부는 올가을 주택비상사태 선포를 검토 중. 그 배경에는 고금리 장기화에 따른 수요 위축, 건설비 상승으로 인한 공급 제약, 2026 년 중간선거를 앞둔 정치적 이해관계가 자리잡고 있음. 현재 미국 주택시장은 모기지 금리 급등에 따른 거래 둔화와 건설 심리지수 하락으로 인한 신규 착공 위축이 맞물리면서, 거래 절벽과 공급 부족이 동시에 심화되는 구조임. 집값 상승세가 이어지는 가운데, 주거비가 CPI 의 높은 비중을 차지하는 만큼 정책 대응의 긴급성은 더욱 부각됨. 이에 트럼프 행정부는 건설 규제 완화, 거래 비용 절감, 모기지 금리 인하 압박을 포함한 실물·금융 병행 패키지를 검토 중이라 밝힘. 이러한 조치는 주택시장 정상화를 통한 집값 안정과 소비자 물가 하향 안정화로 이어질 수 있음. 다만 정부 보조금과 금융 보증이 함께 추진될 경우 재정지출 확대에 따른 건전성 훼손 위험에 대한 경계 필요.

트럼프 행정부가 '주택비상사태' 선포를 검토하면서 미국 주택시장이 중요한 전환점을 맞고 있다. 집값은 높고 공급은 부족한 현재 상황에서 비상사태 선포가 현실화될 경우, 어떤 정책 수단을 동원할 지 그리고 시장에 어떤 영향을 미칠 지가 불확실하기 때문이다. 이는 단순한 주택 정책 차원을 넘어 연준의 금리 결정과 금융시장 전반에 영향을 미칠 수 있는 이슈가 될 수 있다. 이에, 트럼프 행정부의 주택비상사태 선포 검토 배경과 정책 방향, 금융시장에 미치는 영향에 대해 살펴볼 필요가 있다.

미 주택가격 상승, 신규 주택 착공 건수 둔화

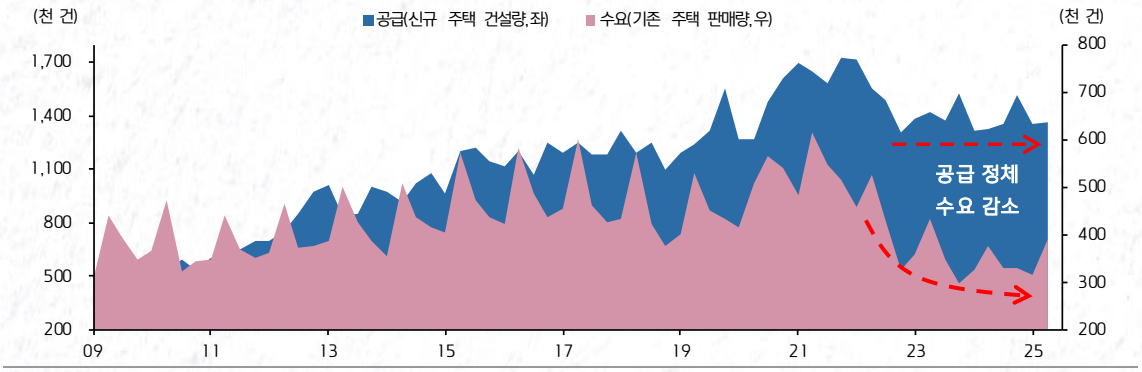


자료: Bloomberg, 키움증권 리서치센터

'주택 비상사태' 선포는 높은 주택 가격과 주택 공급 부족 문제를 해결하기 위한 조치로, 대통령이 국가비상사태법(National Emergencies Act)을 근거로 행정명령을 통해 의회의 승인 없이 긴급 권한을 발동하는 방식이다.

트럼프 행정부가 주택비상사태 선포를 고려하게 된 배경에는 경제적 제약과 정치적 이해가 동시에 작용하고 있다. 고금리 장기화로 수요가 위축된 가운데 건설사의 주택건설비용 증가로 공급은 부족하다. 여기에 2026 년 중간선거를 앞둔 전략적 판단이 결합되면서 비상사태 선포 가능성이 제기되고 있다.

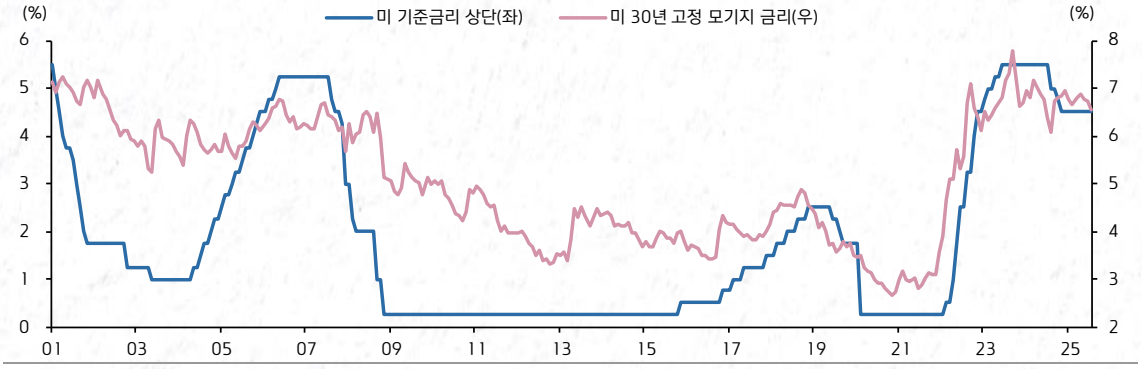
현재 미국 주택 시장 진단: 수요 감소 공급 정체



자료: Bloomberg, 키움증권 리서치센터

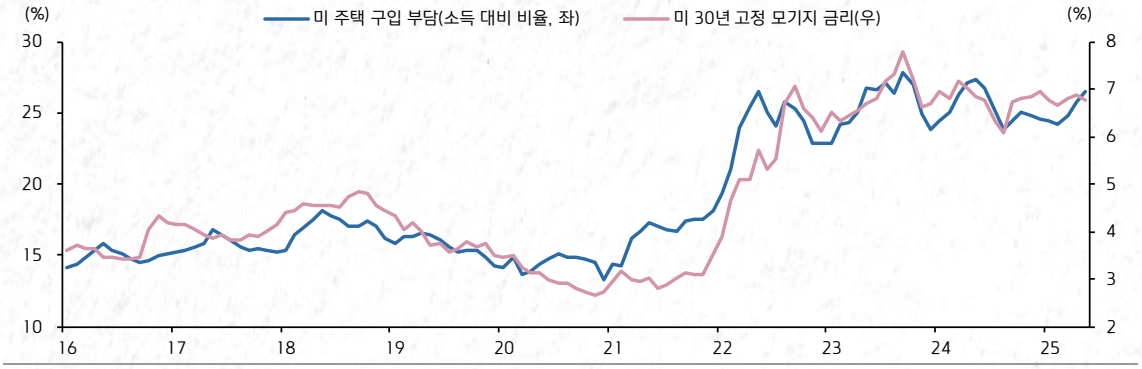
우선, 수요 측면에서 높은 모기지 금리는 구매력을 약화시켜 '모기지 락인(Lock-In)' 현상을 초래했다. 코로나 19 팬데믹 기간 동안 많은 미국인들은 연 2~3%대 저금리로 모기지 대출을 받아 주택을 매입했다. 이후 연준이 물가를 잡기 위해 기준금리를 가파르게 올리면서 현재 30 년 고정 모기지 금리 수준은 약 6.5% 수준까지 치솟았다. 모기지 금리 수준이 높게 유지되면서 주택 구매에 필요한 월 상환액 부담이 커졌고, 대출 승인 문턱도 높아졌다. 이 때문에 기존 주택 소유자들이 이사를 가고 싶어도 집을 팔지 못하고, 주택 구입을 원하는 사람들은 높은 대출 금리 때문에 사지도 못하는, 이른바 '모기지 락인(Lock-In)' 현상이 일어나 거래량이 줄어들고 있다.

미 기준금리에 연동하여 움직이는 모기지 금리



자료: Bloomberg, 키움증권 리서치센터

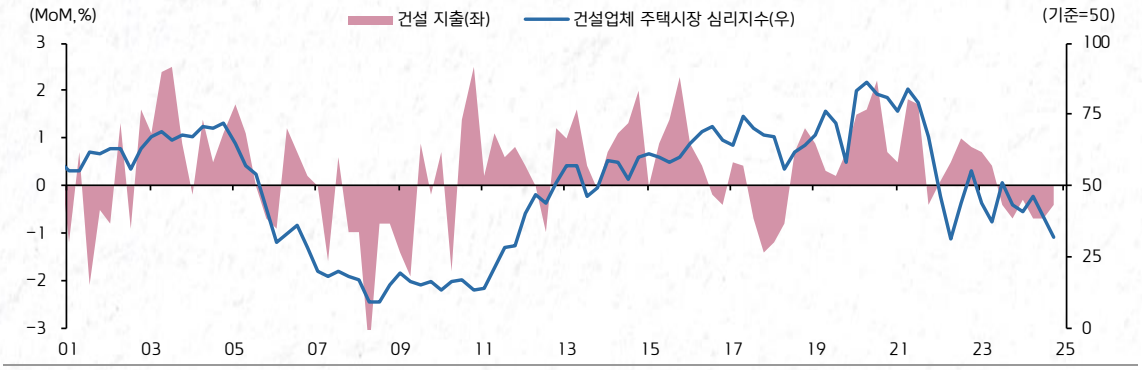
미 30년 모기지 금리 상승에 따라 주택 구입 부담도 상승



자료: Bloomberg, 키움증권 리서치센터

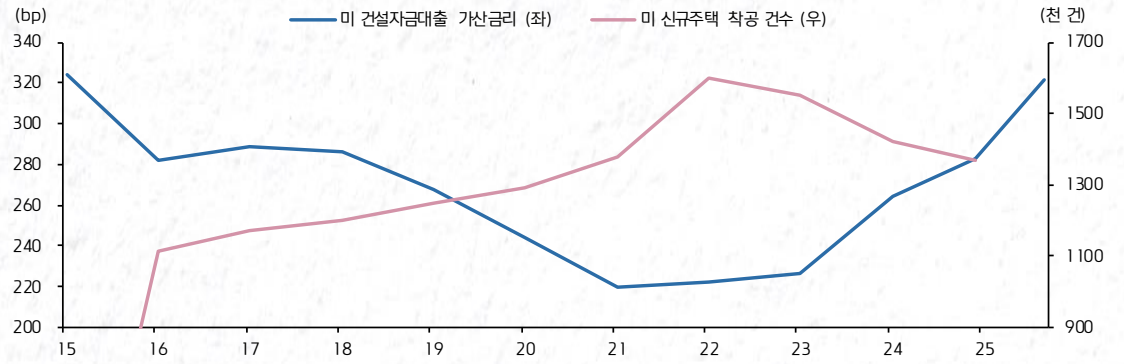
나아가 공급 측면에서도 고금리 압박은 나타나고 있다. 높은 모기지 금리는 분양률을 낮추고 자금흐름을 악화시켜 신규 주택 착공을 제약하고 있다. 단기적으로는 수요 위축으로 거래량이 줄고 재고가 쌓이고 있으며, 중장기적으로는 계약과 주문이 둔화되면서 건설사들이 대규모 증산에 나서지 못하고 투자 축소와 함께 신규 공급이 제한되고 있다. 모기지 금리가 2022 년부터 4 년째 6% 수준에 머물면서 건설사의 건설 지출은 2023 년 이후 감소세가 지속되고 있다. 또한 건설업체 주택시장 심리지수 역시 2022 년 이후 기준선인 50 을 지속적으로 밑돌며 공급 둔화를 반영하고 있다.

고금리 여파로 미 건설 지출과 건설업체 주택시장 심리지수 감소



자료: Bloomberg, 키움증권 리서치센터

미 건설사의 건설자금대출 가산금리 증가하며 신규주택 착공 건수 하락



자료: Bloomberg, 키움증권 리서치센터

한편, 주택비상사태 선포는 내년 11 월 중간선거에서 승리하기 위한 트럼프의 정치적 전략으로도 볼 수 있다. 중간선거는 대통령 임기 중반에 치러지는 전국 단위 선거로, 연방 하원의 전원(435 석)과 상원의 3 분의 1 을 새로 선출하게 된다. 이 선거는 행정부에 대한 국민의 '중간 평가' 성격을 가지며, 그 결과에 따라 대통령의 남은 임기 동안의 국정 운영 동력이 크게 좌우된다.

현재 공화당은 연방 상·하원에서 과반을 점하고 있으나, 상원에서는 민주당과 7 석 차이에 불과해 과반까지 단 1 표 차이로 미묘한 주도권 싸움이 지속되고 있다. 따라서 트럼프 2 기 행정부가 원활하게 공약을 실현하고 입법을 추진하기 위해서는 2026 년 중간선거에서의 확실한 승리가 필수적이다.

특히 이번 선거에서 주택 문제는 경제·이민과 함께 핵심 의제이다. 실제로 지난 대선 당시, 민주당 후보 해리스는 세입자 보호와 공공주택 확대를 내세운 반면, 공화당 후보 트럼프는 규제 완화와 첫 주택 구매자 지원 등 민간 중심의 공급 확대 전략을 강조했다. 그러나 대선 이후에도 집값 상승세가 꺾이지 않자, 베센트 재무장관은 내년 중간선거의 핵심 공약으로 '저렴한 주택' 공급을 전면에 내세울 것임을 밝혔다. 주택 가격과 주거비 부담은 중산층과 무주택 실수요층의 생활 안정과 직결된 이슈인 만큼 공화당은 이를 통해 표심 확보는 물론, 실물경제 대응 능력을 부각시키려는 전략으로 해석된다.

미국 상·하원 의석 현황 : 하원은 공화당 과반 확보, 상원은 과반까지 1석 차 박빙 (2025.9.16 기준)

자료: 미국 상·하원 홈페이지, 키움증권 리서치센터

과거에도 트럼프 대통령은 국가비상사태를 여러 차례 선포하며 이를 정책 집행 수단으로 활용해왔다. 2019 년에는 남부 국경 장벽 건설 자금을 마련하기 위해 약 80 억 달러를 집행했고, 2020 년 코로나 19 확산 대응 과정에서도 500 억 달러를 사용했다. 이처럼 국가비상사태는 단순한 정치적 선언이 아니라 실제 재정과 규제를 동원할 수 있는 강력한 행정 수단이다.

트럼프의 역대 비상사태 선포 이력

집권 시기	분야	내용	지원 금액
트럼프 1기	이민	멕시코 국경지역 장벽 설치(2019.2.15)	80억 달러
	보건	코로나 19 확산 대응(2020.3.13)	500억 달러
	외교	8회	
	정보통신	1회	
총 11회			
트럼프 2기	외교	5회	
	관세	2회	
	이민	1회	
	에너지	1회	
총 9회			
	부동산	주택시장 안정화(2025년 가을 예정)	미정

자료: 기사 정리, 키움증권 리서치센터

올 가을, 트럼프 행정부는 주택 시장의 공급 부족과 거래 절벽 해소를 위해 '주택 비상사태' 선포를 검토하고 있다. 건설 규제 완화, 거래 비용 절감, 공급 확대 등 다양한 실물·제도적 처방을 패키지로 추진하려는 것이다. 아래는 현재까지 거론된 주요 정책 수단과 기대 효과다.

현재 검토 중인 주택 비상사태 정책과 기대 효과

구분	검토 내용	기대 효과
규제 완화	건설 인허가 및 용도지역 규제의 연방 차원 정비	착공 속도 개선, 공급 확대
거래 비용 절감	감정평가·소유권 보험 등 클로징 비용 인하	실수요자 부담 완화, 거래 활성화
공급 확대	연방 토지의 민간 주택 개발 전용 전환	토지 공급 확대, 공급 확대
자재 비용 경감	일부 건자재에 대한 한시적 관세 면제	건설 원가 하향, 분양가 인하 가능성
금리 부담 완화	모기지 금리 인하 또는 스프레드 축소	락인 효과 해소, 기존주택 매물 유도

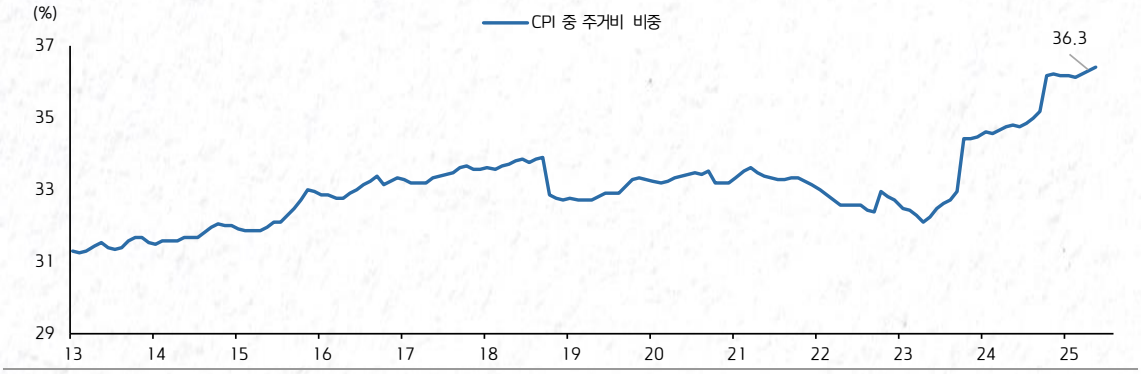
자료: 기사 정리, 키움증권 리서치센터

거론되는 여러 정책 가운데 특히 주목할 만한 것은 모기지 금리 인하다. 트럼프 행정부는 이미 연준을 향한 금리 인하 압박을 병행하고 있으며, 금융 여건 개선과 직결된다는 점에서 의미가 크다. 실제로 고금리로 인한 락인(Lock-in) 현상이 거래를 가로막는 핵심 요인으로 지목된다. 연방주택금융청(FHFA) 연구에 따르면, 시장 금리가 기존 대출금리보다 1%포인트 높아지면 주택 보유자가 집을 매물로 전환할 확률이 약 18% 감소하는 것으로 나타났다. 즉, 트럼프 행정부는 금리· 거래 비용· 공급 구조를 동시에 손보는 방식으로 주택 시장 정상화를 시도하려는 것으로 보인다.

한편, 이러한 주택비상사태는 주택 시장 안정을 통한 물가 하향 안정화라는 긍정적 효과를 가져올 수 있지만, 동시에 재정 부담 확대라는 리스크를 동반할 수 있다.

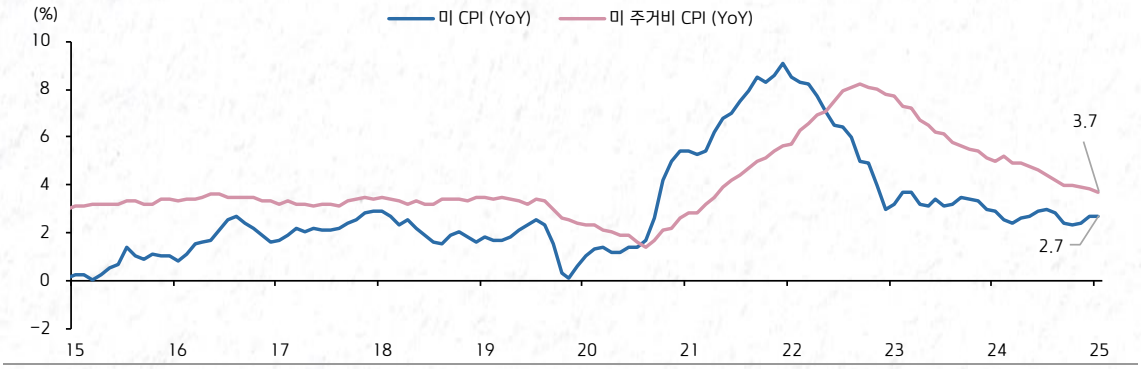
우선 건축 허가 간소화 및 표준화나 건설 규제 완화 등의 정책이 실행된다면 중장기적인 공급 여건이 개선될 가능성이 있다. 또한 트럼프 행정부의 연준에 대한 금리 인하 압박이 모기지 금리 하락으로 이어질 경우, 수요 측면에서도 락인(Lock-In) 효과가 완화되며 주택 시장 거래 회복의 '마중물' 역할을 할 수 있다. 주택 구매 부대비용이 줄어든다면 수요를 견인하는데도 도움을 줄 수 있다. 이렇게 공급이 늘어나고 수요 여건이 개선된다면 집값 상승세가 둔화되고 임대료도 안정될 것이며, 미 CPI 에서 임대료가 차지하는 비율이 약 36%인만큼 전체 물가 상승 압력이 둔화될 것이다. 이는 관세 부과로 인한 물가 상승 압력 우려 속에서 물가 부담을 완화할 수 있다.

미 CPI 최대 항목, 주거비 비중은 늘어나는 추세



자료: Bloomberg, 키움증권 리서치센터

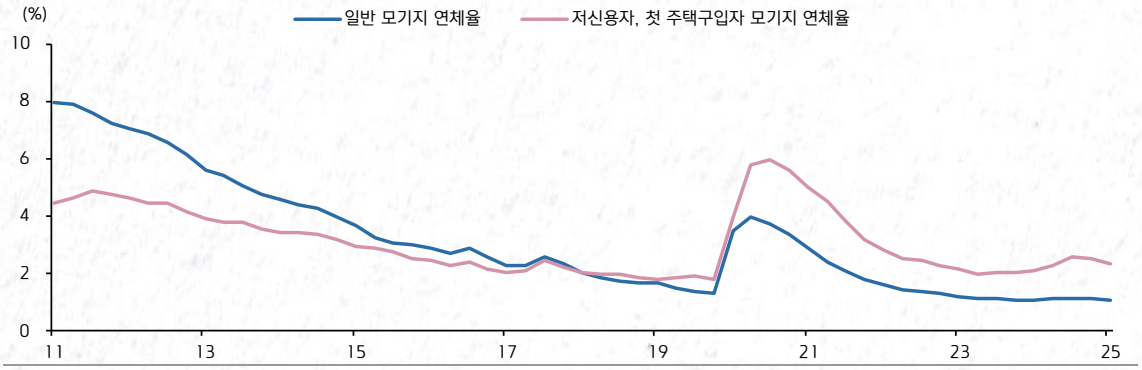
물가 상승폭 둔화되고는 있으나 여전히 높은 주거비 CPI



자료: Bloomberg, 키움증권 리서치센터

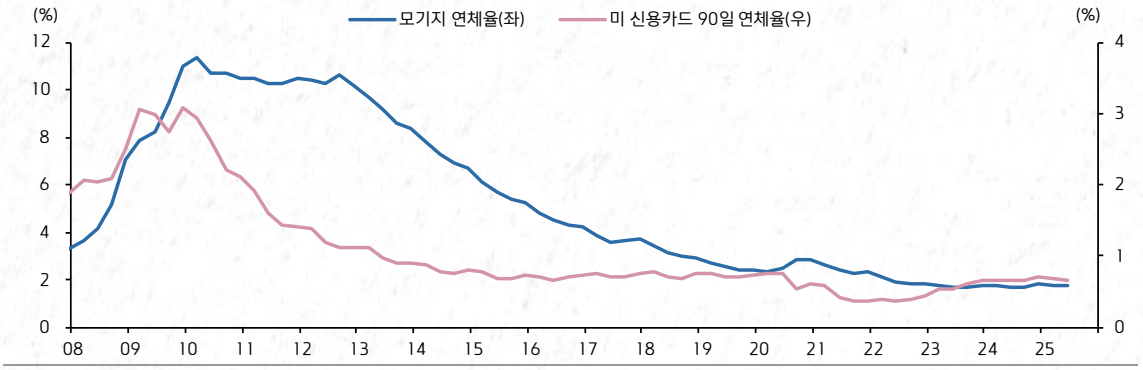
이러한 긍정적 기대는 금융시장 안정성 측면에서도 뒷받침된다. 2025 년 2 분기 기준 주택담보대출 연체율은 1.74%로 2008 년 이후 하락세를 보이며, 차압 개시율은 0.17%, 신용카드 연체율도 0.66% 수준에 머물러 가계 전반의 신용 상태도 양호하다. 금융 여건이 불안정한 상황에서 주택시장에 대한 개입은 부실 대출 증가나 불안 심리 확대 등 부작용을 유발할 수 있지만, 현재는 연체율과 차압률 모두 낮아 주택비상사태를 추진에 금융시장 측면에서 비교적 우호적인 정책 환경이 조성돼 있다.

미국 가계의 대출 주체별 모기지 연체율도 안정적



자료: Bloomberg, 키움증권 리서치센터

모기지 연체율과 신용카드 연체율도 안정적



자료: Bloomberg, 키움증권 리서치센터

여전히 낮은 미 모기지 대출 차압 개시율

자료: Bloomberg, 키움증권 리서치센터

다만, 이러한 긍정적 기대와 별개로 재정적 리스크에 대한 경계도 필요하다. 현재 거론되는 주택 비상사태 조치들은 규제 완화와 행정 절차 간소화에 초점이 맞춰져 있어, 단기적으로는 직접적인 재정 지출을 유발하지 않을 가능성이 크다. 그러나 공급 확대 효과를 뚜렷하게 만들기 위해 연방 차원의 인프라 지원, 정부 보조금·세액공제, 주택금융 보증 확대 등이 병행될 경우 상황은 달라질 수 있다. 이러한 조치들은 불가피하게 재정 부담을 수반하며, 특히 경기 변동에 따라 손실 위험이 커지는 금융 보증이나 세제 혜택은 중장기 재정 건전성에 부담 요인으로 작용할 수 있다. 결국 이번 주택 비상사태가 직접적으로 재정 지출 우려를 자극하지는 않겠지만, 정부 보조금이나 세액 공제 등과 같은 재정 지원 정책이 뒤따른다면 미국의 재정 건전성에 대한 우려를 다시 부각시키는 계기가 될 수 있다.

위협적으로 증가하는 미 정부 부채

자료: Bloomberg, 키움증권 리서치센터

Compliance Notice

• 당사는 동 자료를 기관투자자 또는 제 3 자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
• 동 자료에 게시된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.

고지사항

• 본 조사분석자료는 당사의 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻은 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없고, 통지 없이 의견이 변경될 수 있습니다.
• 본 조사분석자료는 유가증권 투자를 위한 정보제공을 목적으로 당사 고객에게 배포되는 참고자료로서, 유가증권의 종류, 종목, 매매의 구분과 방법 등에 관한 의사결정은 전적으로 투자자 자신의 판단과 책임하에 이루어져야 하며, 당사는 본 자료의 내용에 의거하여 행해진 일체의 투자행위 결과에 대하여 어떠한 책임도 지지 않으며 법적 분쟁에서 증거로 사용 될 수 없습니다.
• 본 조사 분석자료를 무단으로 인용, 복제, 전시, 배포, 전송, 편집, 번역, 출판하는 등의 방법으로 저작권을 침해하는 경우에는 관련법에 의하여 민·형사상 책임을 지게 됩니다.