미국

2025년 10월 22일 | 글로벌 산업분석

미국 주택

셧다운이 모기지 금리에 미치는 영향

모기지 금리 6% 초반 유지 중

미국 30년 모기지 금리가 6.27%(프래디맥 기준) 수준을 유지하고 있지만, 주택 실수요자들은 20일차를 넘어선 연방정부 셧다운 종료에 따른 금리 상승을 주시하고 있다. 보통 셧다운이 발생하면 보통 안전자산 수요로 인해 10년물 금리가 하락함에 따라 모기지 금리 또한 0.125~0.25%p 하락하는 것이 일반적이다. 역사적으로 지난 2018~2019년 35일 셧다운 시 모기지 금리는 4.62%에서 4.45%로 0.17%p 하락했다. 다만 이와 반대로, 2013년 16일 셧다운의 경우 4.22%에서 4.28%로 상승 후 셧다운 종료 직후 재하락하는 모습을 보였다. 결국 셧다운은 모기지 금리의 방향성보다 단기 변동성을 일으키는 하나의 이벤트로 보는 것이 합리적이다.

실질적인 주택 수요 반등은 제한적

셧다운 해소 후 국채 발행이 정상화되면 10년물 금리 상승 압력에 따라 모기지 금리 또한 재상승할 가능성이 높다. 역사적으로 모기지 금리는 10년물 대비 약 2%p 정도 스프레드를 두기 때문에 단기적으로 현재 6.27%→ 6.35~6.40% 수준으로 회귀할 가능성이 제시된다. 하지만 실수요자 입장에서는 단순 금리변화보다 주택거래 지연, 대출승인 마비 등의 부정적 효과가 훨씬 크게 체감된다. 셧다운 동안 중단되었던 FHA(서민), VA(군인), USDA(농촌) 등 정부 보증 대출 프로그램은 인력 복귀와 행정 정상화에 따라 일시에 재개되며, 이로 인해 승인 누적분이 한꺼번에 풀리면서 약 10만건 이상의 지연 계약이 몰려 신규 주택거래량은 단기적으로 증가할 가능성이 높다.

주택시장에서의 본질은 금리보다 시장 위축

셧다운이 이번 주 내에 해소되지 않고 장기화될 경우, 연방근로자의 소득 공백이 주택 구매력 약화로 직결되며 주요 지역 주택시장이 위축될 가능성이 높다. 워싱턴, 메릴랜드, 버지니아 북부 지역과 같은 연방직 밀집권역에서는 거래 감소와 매물 증가가 이미 나타나고 있다. 현재 무급휴가 또는 급여 지연 대상인 연방공무원과 계약직이 140만명 수준에 달하면서, 이들 중 상당수가 모기지 상환 지연 위험에 처해 있다. 일부 은행은 상환 유예나 자동이체 유예 프로그램을 운영하며 단기 부도 위험을 완화하고 있다. 따라서 이번 셧다운의 핵심 위험은 금리 변동 자체가 아니라 주택금융 시스템의 기능 정지에 있다.

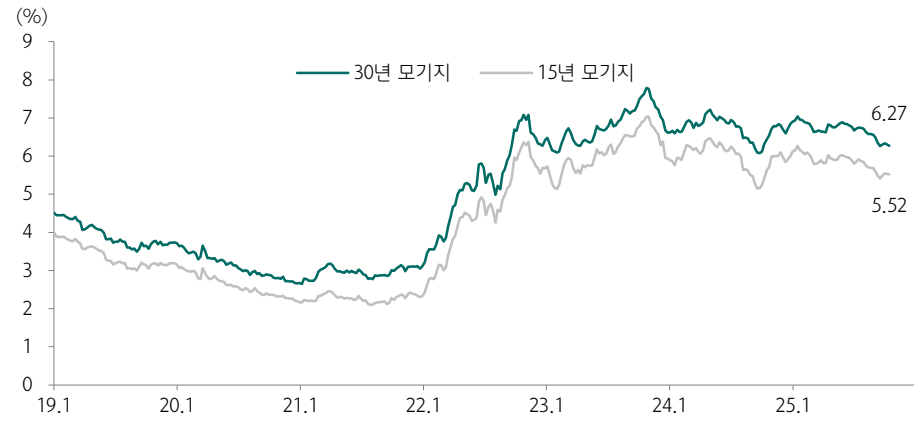
Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

하나증권 리서치센터

30년 고정 모기지
2023년 중반~2024년 피크
이후 완만하게 하락 중

15년 고정 모기지
30년 금리와 유사하지만
항상 0.7~1.0% 낮은 수준

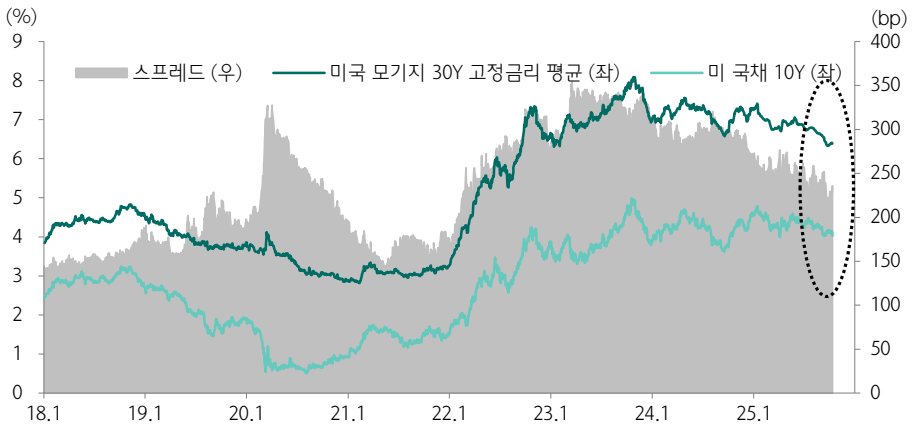
도표 1. 미국 모기지 금리 추이(30년 vs 15년 만기)



자료: Bloomberg, 하나증권

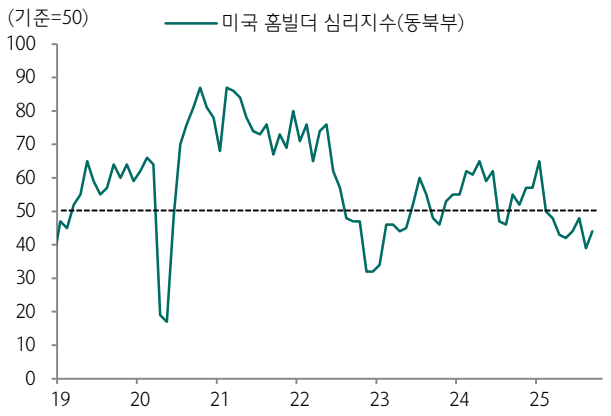
2024년부터 200bp 내외
높은 수준 유지 중

도표 2. 미국 모기지 30년 평균과 미국채 10년물 간 스프레드 추이



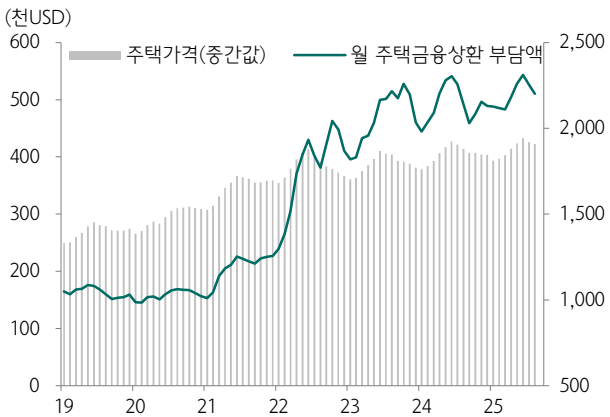
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 3. 미국 동북부 지역 홈빌더 심리지수



자료: Bloomberg, 하나증권

도표 4. 미국 주택가격과 월 주택모기지 부담액 추이



자료: Bloomberg, 하나증권

Compliance Notice

- 당사는 2025년 10월 22일 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 2025년 10월 22일 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.