미국

2026년 1월 8일 | 글로벌 산업분석

미국 건설

건자재 관세 유예가 주택시장에 미치는 영향

건자재 관세 1년간 유예

지난 10월, 트럼프 행정부는 Section 232 국가안보 조항에 근거해 수입 주방찬장, 세면대, 천을 씌운 목재가구 등 각종 건자재에 25% 관세를 부과한 바 있다. '외국 목재제품 수입에 대한 과도한 의존이 경제 안정성을 저해할 수 있다'는 이유다. 이를 근거로 2026년 1월 1일부터 가구류는 30%, 찬장, 세면대는 50%로 관세를 추가 인상할 계획이었다. 그러나 지난 12월 31일, 백악관은 목재제품 수입에 관한 협상이 진행 중이라며, 추가 인상을 2027년 1월 1일까지 1년간 유예한다고 발표했다. 이에 따라 2026년 한 해 동안은 현행 25% 관세 수준이 유지되며, 영국·일본·EU 등 일부 국가는 별도 협정을 통해 예외를 받는다.

중간선거를 앞두고 눈치보기

이번 관세 인상 유예는 트럼프 행정부가 올해 11월 중간선거를 앞두고 주택 비용과 생계비 부담이라는 이슈에 대응하기 위한 정치적 함의로 해석된다. 2025년 하반기 내내 NAHB와 주택건설업계는 높은 관세가 건설비용을 올려 결국 소비자가 더 비싼 집값을 부담하게 된다며 반대 의견을 벌였다. 이는 곧 주택시장의 주 소비자인 중산층 유권자들의 불만으로 직결됐다. 트럼프 대통령은 지난해 12월 "2026년을 역대 가장 공격적인 주택 개혁의 해로 만들겠다(I will announce some of the most aggressive housing reform plans in American history.)"며 ①주택 관련 국가비상사태 선포 가능성, ②50년 만기 모기지 도입, ③규제 완화 및 인허가 인센티브, ④건자재 관세 재검토 등을 공약했다. 결국 주택비 부담을 줄이겠다는 정치적 메시지를 던지면서도 국가안보 보호라는 기존 대의을 철회하지 않고 협상 카드로 남겨두는 이중 전략으로 볼 수 있다.

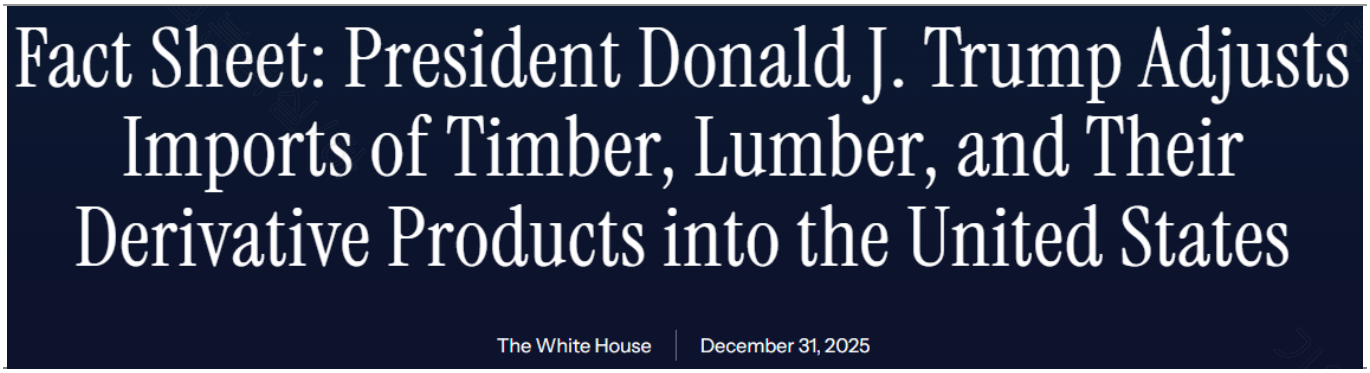
주택시장 혼조세 이어갈 것

다만 이번 유예는 추가 인상을 막았을 뿐, 이미 부과된 25% 관세와 캐나다 목재 45% 이상 관세는 그대로 남아 있어 주택 건설비용 상승과 공급 축소 압력은 지속될 것으로 보인다. CAP 보고서에 따르면, 건자재 관세는 2026~2030년 사이 신규 주택공급을 약 45만호(연평균 9만 호, 2020~2024년 준공량의 약 6%) 감소시키고, 신축 1채당 평균 1.7~1.8만 달러의 추가 비용을 유발할 것이라고 분석했다. 이미 200만호 이상 주택 부족을 겪고 있는 상황에서 45만호가 추가로 사라지면 집값과 임대료의 상방 압력이 심화될 수밖에 없다. 때문에 2026년 한 해 동안 미국 건설업계는 여전히 보수적인 전략을 이어갈 수밖에 없다. 중간선거 결과, 여론, 무역 협상 등에 따라 2027년에도 재차 유예 혹은 축소가 이루어질 가능성도 열려 있어 주택시장은 혼조세를 이어갈 것으로 판단한다.

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

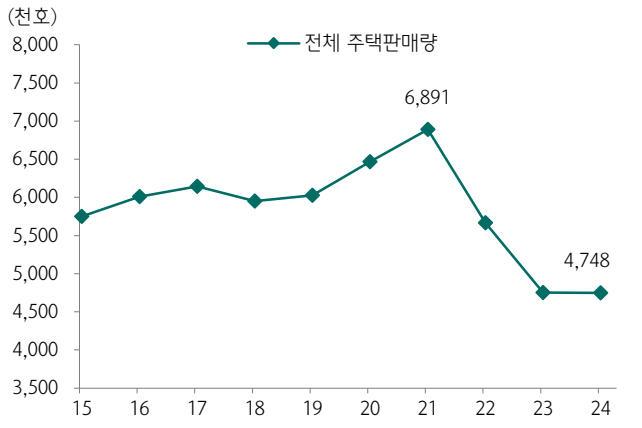
하나증권 리서치센터

도표 1. 각종 건자재에 대한 관세 부과를 1년간 유예



자료: 백악관 Fact Sheet

도표 2. 10년간 미국 주택 판매량 추이

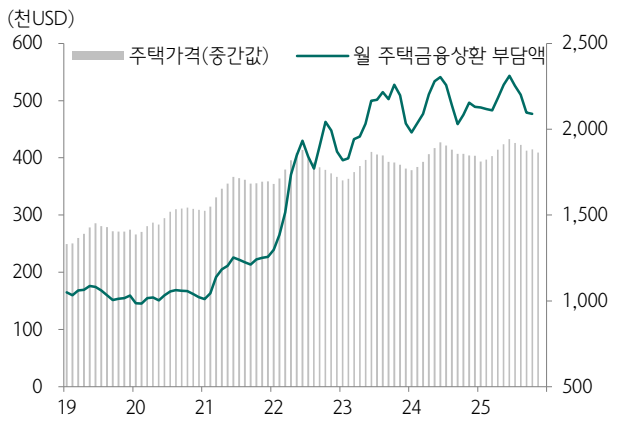


자료: Bloomberg, 하나증권

도표 3. 2026~2030년 연간 미국에서 부족한 신규 주택 수

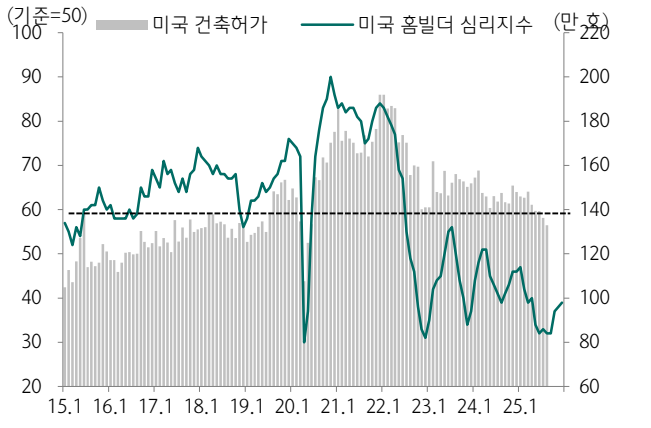
자료: CAP, 하나증권

도표 4. 미국 주택가격과 월 모기지 부담액 추이



자료: Bloomberg, 하나증권

도표 5. 2015~2025년 미국 건축허가 추이 및 홈빌더 심리지수



자료: Bloomberg, 하나증권

Compliance Notice

- 당사는 2026년 1월 8일 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 1월 8일 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.