미국

2026년 1월 16일 | 글로벌 산업분석

미국 건설

미국 주택 판매 동향: 부진한 업황 속 판매량 증가

신규주택: 가격 인하 정책 / 기존주택: Lock-In 지속

2025년 10월(셧다운 지연) **신규주택** 판매는 73.7만호로 전년동기대비 18.7% 증가했다. 2007년 이후 최고수준을 기록하고 있는 재고에도 불구하고 판매 속도가 빨라지면서 신규주택 공급일수는 9.3개월에서 7.9개월로 축소됐다. 중위 가격은 39.2만달러(YoY -8.0%)하며 2024년 8월 이후 가장 큰 낙폭을 기록했다. 같은 기간(10월) 기존주택 중위 가격은 41.5만달러를 기록하며 여전히 신규주택이 기존주택보다 저렴한 구간을 유지 중이다. 홈빌더들이 적극적으로 가격 인하 정책과 소형 주택 판매 전략으로 물량을 밀어내는 모습이다.

한편, 2025년 12월 **기존주택** 판매는 435만호로 전년동기대비 5.1% 증가했지만 여전히 역사적 저점 수준을 유지 중이다. 중위 가격은 40.4만달러로 전년동기대비 0.4% 상승해 30개월 연속 상승 중이다. 거래량이 바닥권을 이루고 있지만, 가격은 조정되지 않는 모습이다. 재고는 118만호로 전월대비 18.1% 감소해 3.3개월치 공급분에 불과한 상황이다. 모기지 금리가 내려오면서(1/8 Freddie Mac 기준 6.16%) 수요를 끌어낼 것으로 보이지만, 기존 주택 보유자들이 매물 출회를 꺼리는 탓에 아직까지 Lock-In 상황이 지속되고 있다.

가계가 보유한 자가보유 주택의 총 가치는 전월대비 약 3,600억달러(YoY -1.1%) 감소해 48조달러 수준을 기록, 모기지 부채는 13.6조달러까지 늘어나 LTV는 약 71.6%를 유지하면서 여전히 높은 수준을 유지하고 있다.

남부 중심 쏠림 현상 지속

지역별로 신규주택 판매의 편차가 나타났는데, 2025년 10월 기준 판매는 남부 51.3만호(YoY +42.1%)로 전국 신규주택 물량의 70%를 차지했다. 기타 중서부 9.1만호(+21.3%), 북동부 2.4만호(-41.5%)와 서부 9.0만호(-25.3%)는 부진하며 2022년 이후 최저치를 기록했다. 2025년 처음으로 신규주택 판매의 절반 이상이 40만달러 이하 구간에서 이뤄졌다. 홈빌더들이 저렴한 입지에서, 더 작은 평수을 공급하면서 첫 주택 구입자와 중산층을 흡수하고 있다는 의미로 해석된다. 기존주택 역시 연간 기준으로 남부만 증가, 중서부·서부는 보합, 북동부는 감소를 기록했다. 기존주택에서도 남부 중심 수요 쏠림이 지속되고 있다.

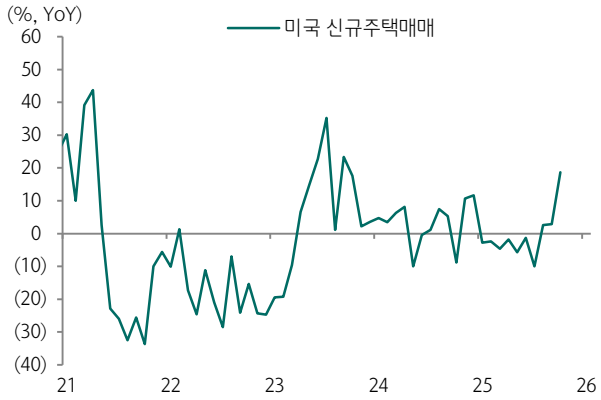
홈빌더에게 쏠리는 눈, 주택주 보수적인 접근 필요

이미 마진을 충분히 희생하면서 affodabilty를 제공한 홈빌더들과 구매자 사이에 정책 기대감과 불확실성이 동시에 던지지고 있다. 가시적 결과가 필요하기 때문에 모기지 매입 확대와 같은 수요 부양책이 실제 시행될 경우 상반기 내 거래량은 끌어올려질 공산이 크다. 다만 정책이 선거용 일회성으로 끝나거나 규모가 축소된다면, 정치적 모멘텀에 따른 단기 성과 압박과 이후 조정 가능성을 감안한 보수적인 접근이 필요하다.

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

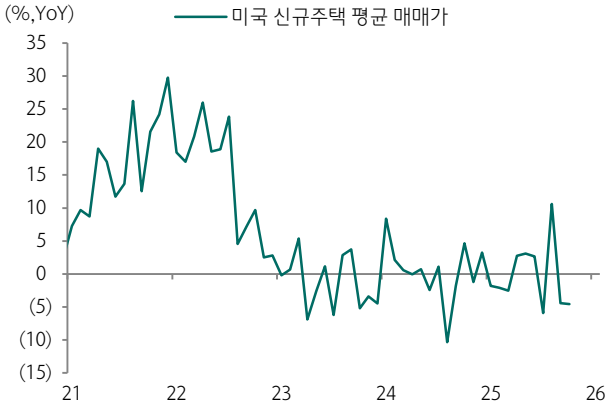
하나증권 리서치센터

도표 1. 미국 신규주택 매매거래량 증감 추이



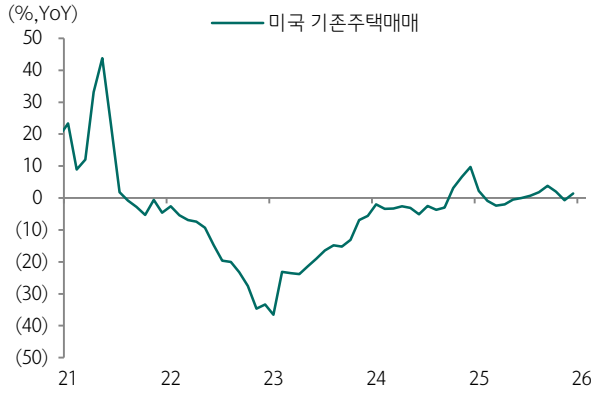
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 2. 신규주택 평균 매매가 변동 추이



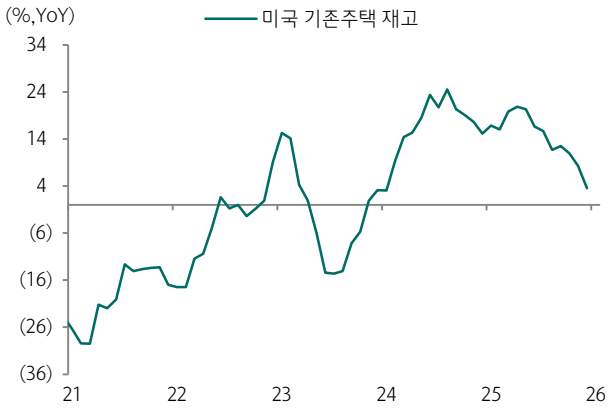
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 3. 미국 기존주택 매매거래량 증감 추이



자료: Bloomberg, 하나증권

도표 4. 미국 기존주택 재고 변동 추이: 물량 밀어내며 재고 감소 중

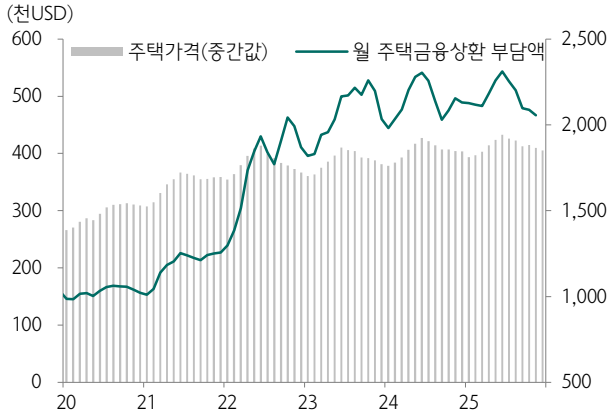


자료: Bloomberg, 하나증권

도표 5. 미국 모기지 30년 고정금리 추이: 상승세 둔화

자료: Bloomberg, 하나증권

도표 6. 주택 중간가격과 모기지 상환액 추이: 금리 하락하며 감소 중



자료: Bloomberg, 하나증권

Compliance Notice

- 당사는 2026년 1월 16일 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 16일 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.