미국

2026년 2월 2일 | 글로벌 산업분석

미국 건설

트럼프식 주택 정책의 역설: 고가 유지와 저리 조달

계속해서 주택 정책을 언급 중

지난 금요일(30일), 트럼프 대통령은 백악관 내각회의에서 '주택 가격을 끌어내리는 것이 아니라 끌어올리고 싶다(I want to drive housing prices up, not down)'고 발언했다. 가격을 하락시키면 안되는 이유는 1) 주택 가격을 떨어뜨리는 것은 자산 가치를 파괴하는 것(destroy the value), 2) 미국인의 약 65%가 주택 소유자이며, 이들에게 주택은 '생애 최대 자산(The biggest asset of their lives)'이라고 강조하면서, 3) 가격 하락을 통한 구매력 개선은 '기존 소유자들을 희생시키는 것'이므로 절대 받아들일 수 없다는 입장을 밝혔다. 결국 가격 하락을 통한 전통적인 구매력 개선 방식을 거부한 것인데, 대신 행정부는 30년 고정 모기지 금리를 4.5%까지 낮춰 월 상환 부담을 줄이는 방식으로 주택 구매력 문제를 해결하겠다는 입장이다. 1월 기관 투자자 규제 발표, 2,000억달러 MBS 매입 지시 등 각종 주택 정책들로 시장에 영향을 주고 있던 와중 자산 가격은 상승하면서 금리만 낮추는 정책까지 계속해서 언급하고 있다.

다수에 집중. 유주택자를 활용한 전략

이러한 강도 높은 발언은 유권자 구조에 기반한 정치적인 계산으로 풀이되는데, 결국 주택 소유자들(Owner)은 지역 이동성이 낮고, 투표 참여율이 높은 중산층 이상의 유권자다. 2019년 이후 주택 가격이 50% 이상 상승한 상태에서 가격 하락은 이들의 자산을 직접 타격함과 동시에 정치적 반발로 이어진다. 반면 주택을 구매하지 못한 임차인(Renter) 영역은 지역 이동성이 높고, 젊으며, 소득이 낮고, 정치적으로 비용 감당 가능한 영역으로 상황이기에 상대적으로 후순위가 될 수밖에 없는 상황이다. 따라서 중간선거를 앞두고 급해진 트럼프 대통령은 다수의 유권자(주택 소유자)를 만족시키면서, 소수의 불만(무주택자)은 모기지 금리 인하라는 정책으로 타개하려는 전략으로 판단된다.

멀티패밀리 리츠에 대한 구조적인 수요로 이어질 수 있어

발언 직후 주택건설사와 멀티패밀리 리츠 간 주가는 상반된 흐름을 보였다. 주택건설사에겐 1) 매파 성향의 워시가 연준 의장이 되면 기준금리 인하가 지연되고, MBS를 매입해도 늦춰지는 모기지 금리에 대한 우려, 2) 새로운 정보가 아니라 기존 입장의 재확인에 따른 차익 실현 매물로 풀이된다. 정책은 단기 구매 수요를 자극하겠다는 의도였지만, 오히려 자가 소유의 문턱을 더 높이고 임대 시장을 강화하는 결과로 이어질 것으로 시장은 판단했다. 이에 기관 투자자 규제 언급으로 단독주택 공급이 막힌 지금 오히려 멀티패밀리 리츠에 정책적 수요가 증가할 것으로 전망한다.

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

하나증권 리서치센터

Compliance Notice

- 당사는 2026년 2월 2일 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 2월 2일 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.