미국

2026년 2월 26일 | 글로벌 산업분석

미국 건설

새로운 황금기와 미국 주택시장

국정연설에서 주택구매여력 회복 약속

트럼프 대통령은 화요일 밤(현지) 국정연설에서 미국이 '새로운 황금기'로 접어들고 있다고 선언하면서, 주택구매여력(affordability)을 되살리겠다고 언급했다. 다만 집값 자체는 높게 유지하겠다는 뜻도 분명히 했다("We want to keep those values up, we're going to do both."). 지난 1월 행정명령과 SNS에서 언급한 주택 관련 정책 내용과 크게 다르지 않았다. 여전히 바이든 행정부 시절의 높은 인플레이션과 고금리가 주택구매여력 위기를 만들어냈다고 주장하면서, 낮아지는 금리가 그 위기를 해소할 것이라고 말했다. 취임 당시 평균 7.04%였던 30년 고정 모기지 금리가 현재 6.01%까지 내려왔으며, 이로 인해 미국인들의 모기지 부담이 크게 줄었다고 강조했다. 이외 패니매와 프레디맥에 2,000억달러 규모의 모기지 채권 매입을 지시한 것과 대형 기관투자자와 월가 펀드들의 단독주택 대량 매입을 제한하는 행정명령에 이미 서명한 점을 재차 언급했다. 아울러 이 금지 조치를 영구화하는 법안을 의회가 통과시켜 줄 것을 촉구했지만, 현재 상원에서 논의 중인 초당적 주택 법안에는 아직 반영되지 않은 상태다.

지난 1기 정부 연설과 다른 점

지난 1기 국정연설과 이번 국정연설을 비교해 보면 주택 부문을 다루는 방식이 달라졌다. 1기 연설 당시, 주택을 별도의 챕터로 떼어내서 시장 개입과 같은 구체적인 주택 정책은 연설에 등장하지 않았다. 주거비나 모기지 부담은 경제 성장과 규제완화를 바탕으로 민간 투자를 통해 자연스럽게 완화된다는 정도의 간접적인 코멘트에 그쳤다. 1기 당시에는 저금리와 풍부한 유동성 환경에서 주택가격의 상승이 자산효과와 경기 호조의 신호로 인식되었고, 주거 문제가 주요 의제로 부각되지는 않았다. 반면 2기 국면에서 높은 주택 가격과 고금리가 동시에 지속되면서, 주택구매여력 악화가 선거를 앞둔 유권자의 핵심 이슈로 부상하였다. 이러한 환경 속에서 단순한 규제나 민간투자 유도만으로는 정책 의지를 보여주기 어렵다고 판단했을 가능성이 크다. 이에 따라 행정부는 보다 직접적인 시장 개입을 통한 정책 수단을 강조하는 쪽으로 전략을 전환한 것으로 해석된다.

실제 정책으로 이어질 필요 있어

다만, 이어지는 관세 유지·확대 기조는 목재 등 건자재 가격에 상방 압력을 더해 공사비를 끌어올릴 수 있고, 이민·노동 관련 정책은 현장 인력 수급과 임금에 부담 요인이 될 수 있다. 여기에 '집값을 떨어뜨리지 않겠다'는 정치적 약속은 장기적으로 토지 규제 완화나 실질적인 공급 확대 방안과 충돌할 우려가 있다. 가격 조정 구간으로 접어드는 현재 정치적 메시지 차원을 넘어 실행 가능한 공급 패키지가 뒤따를 필요가 있다.

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

하나증권 리서치센터

Compliance Notice

- 당사는 2026년 2월 26일 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 26일 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.