미국

2026년 3월 27일 | 글로벌 산업분석

미국 건설

엔저 자본과 미국 주택부족이 만났을 때

일본 홈빌더들의 미국 진출 증가

최근 일본 홈빌더들의 미국 진출이 눈에 띄게 늘고 있다. 과거에도 일본 주택업체들은 JV나 소규모 인수 형태로 미국 시장에 진출해 왔지만, 딜 규모와 빈도 측면에서는 제한적이었다. 세키스이 하우스의 MDC 인수(49억달러, 24년1월)를 시작으로, 스미모토 입업의 트리 포인테 홈즈 인수(45억달러, 26년2월), 다이와 하우스 계열의 유나이티드 홈스 인수(2.2억달러, 26년2월)와 JK Monarch 편입, 이이다 그룹의 라이트 홈즈 지분 51% 취득(26년3월) 등이 연달아 발표됐다. 이로써 일본계가 보유한 미국 빌더 수는 현재 30여 개, 트리 포인테·UHG 딜 완료 시 미국 단독주택 시장 점유율은 약 5.5~6% 수준에 이를 것으로 추정된다.

일본 자금이 미국 주택시장에 관심을 가지는 이유

일본 자본이 미국 홈빌더에 관심을 가지는 이유는 네 가지 정도로 판단된다. 1) 일본 국내 주택 수요의 장기 둔화다. 인구 감소+고령화를 바탕으로 이어진 높은 주택보급률은 주택 착공을 이미 1990년대 대비 낮은 수준에서 정체되어 있게 만들었다. 이에 따라 일본 주택업체들이 국내 시장만으로는 의미 있는 이익 성장을 만들기 힘든 구조다. 2) 미국은 금융위기 이후 장기간의 착공 부진으로 400만~500만호 수준의 공급 부족이 누적되어있다. 가구 수 증가에 따른 선벨트 등의 주요 성장 지역들은 중장기 주택 수요가 상대적으로 견조한 시장이다. 3) 일본의 초저금리환경은 엔화표시 자금의 해외 운용 유인을 높이고 있다. 반대로 미국에서는 고금리와 토지비 상승으로 자본 비용이 높은 시기임에, 일본 업체들이 상대적으로 저렴한 장기 자본을 제공하는 투자처로 자리 잡기 용이한 국면이다. 4) 미국 주택건설업은 소수 대형사를 제외하면 여전히 지역 중소 빌더 중심의 분절된 산업 구조를 보이고 있다. 일본 업체 입장에서는 유의미한 로컬 플레이어들을 순차적으로 편입하는 전략을 실행하기에 적합한 시장으로 평가된다.

아직까지는 규제없이 시장 확대 중

일본계 자본 유입은 미국 주택공급 사이클의 변동성을 일부 흡수하는 역할을 할 수 있다. 이외 정책 측면에서 주택이 필수재이자 지역 경제의 핵심 산업인 만큼 외국인 직접투자 확대에 대한 정치·사회적 논의가 중장기적으로 부각될 수 있다. 다만 현재까지는 일본 업체의 진출이 주택 공급 확대와 일자리 창출에 기여한다는 인식이 강해 규제 강화보다는 중립적인 정책 기조가 우세한 것으로 보인다. 향후 일본계 빌더의 시장 지배력 확대, 특정 지역에서의 토지 개발, 모듈러 주택 도입 과정에서의 인허가·품질 기준 등이 규제 논의의 주요 쟁점으로 부상할 가능성이 있다.

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

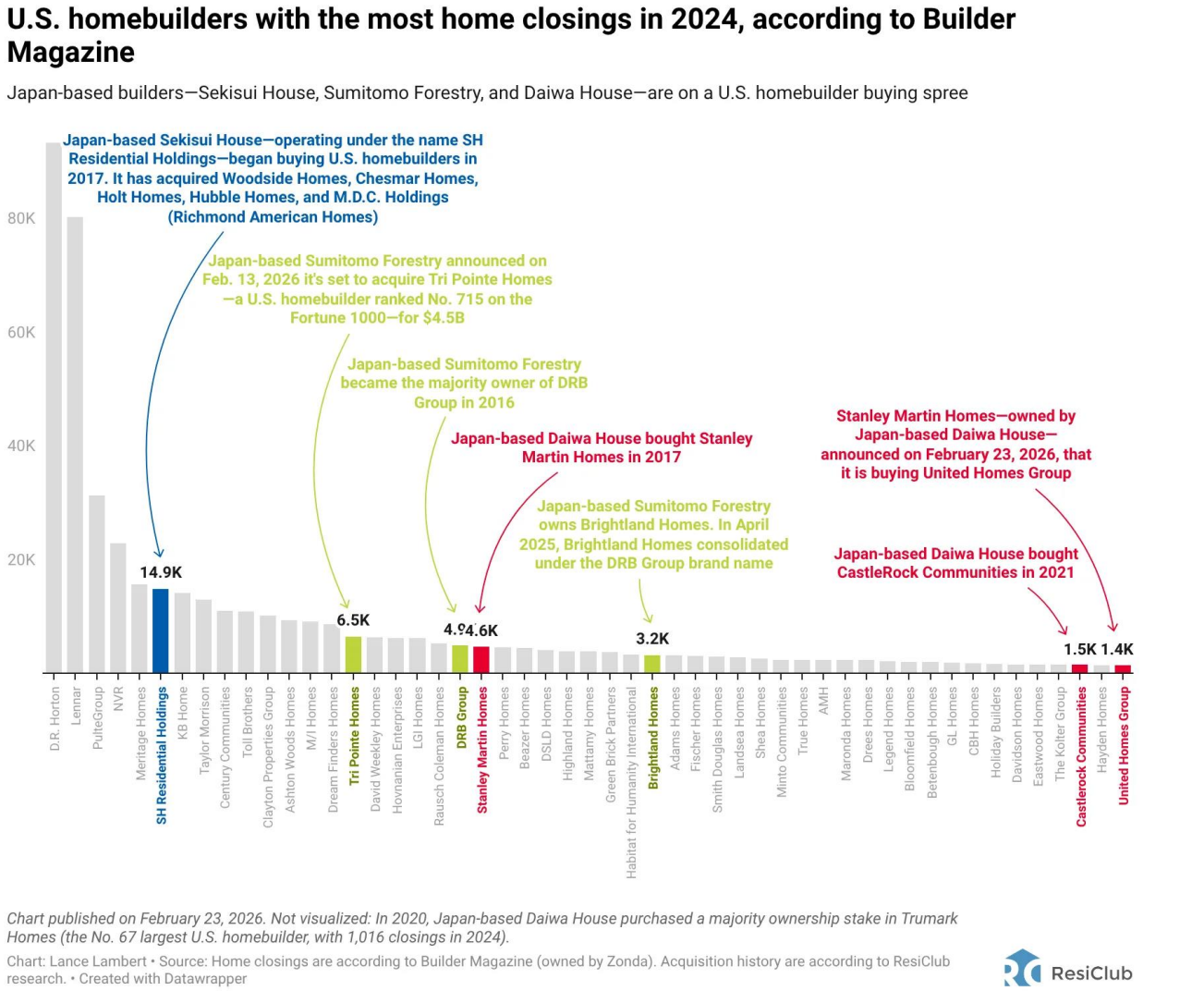
하나증권 리서치센터

도표 1. 일본계 자금의 미국 홈빌더 인수 등 주요 딜 정리

인수 주체	대상 빌더	발표 시점	금액/지분 구조	비고
세키스이 하우스	M.D.C. 홀딩스	2024년 1월 발표	약 49억달러, 현금 인수	미국 대형 상장 빌더 첫 통째 인수
스미모토 임업	트리포인테 홈즈	2026년 2월 발표	약 45억달러, all-cash	서부·선벨트 중심 12개 주 진출
다이와하우스(스탠리마틴)	유나이티드 홈즈 그룹	2026년 2월 발표	약 2.2억달러	UHG 2024년 1,431호 인도
다이와하우스(트루마크)	JK Monarch	2026년 3월 전후	금액 비공개	시애틀/서북부 진출 교두보
이이다그룹(하지메)	라이트 하우스	2026년 3월 발표	지분 51%, 금액 비공개	유타 연 250호 규모 빌더

자료: 언론종합, 하나증권

도표 2. 2024년 미국 홈빌더 인도 물량 순위 및 일본계 소유 빌더 현황: 색으로 표시된 빌더는 세키스이, 다이와, 스미모토 등 일본 주택업체가 보유한 회사들로, 일본계 자본이 이미 미국 상위권 빌더 다수에 침투해 있음



자료: Resiclub

Compliance Notice

- 당사는 2026년 3월 27일 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 3월 27일 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.