



미국

2026년 6월 15일 | 글로벌 산업분석

미국 건설

미국 집 한채에서 규제비용이 차지하는 비중

규제 관련 비용이 차지하는 비중 약 30% 육박

2026년 기준 미국 신규 단독주택 분양가에서 규제 관련 비용이 차지하는 비중은 26.4%로, 평균 주택가격 49만9,500달러를 기준으로 집 한 채당 13만1,734달러에 해당한다 (NAHB). 이는 2021년 9만3,870달러 대비 40%, 2011년 6만5,224달러 대비 두 배 이상 증가한 수준이다. 부지개발 단계에서 용도지역 지정, 환경·교통 영향평가 등 택지비의 39.1%(집값의 9.4%)를 차지하고, 건축 단계에서는 외부 미관·자재 규정이 공사비의 17.8%(집값의 11.3%)를 차지했다. 최근 신규주택 가격 상승이 단순한 자재비 상승뿐만 아니라 각종 강화된 규제 강화와도 연관이 있다는 것을 의미한다. 특히 NAHB는 이러한 규제 부담이 각종 자재비·노무비·금융비용 상승과 더불어 엔트리 레벨 주택 공급을 제약하는 핵심 요인으로 작용하고 있어 주택공급 확대 정책 논의에서 규제 완화가 불가피하다고 평가한다.

진입 가능한 주택가격을 크게 끌어올림

이 같은 구조는 결국 공급 측면에서 엔트리 레벨 주택 가격을 가장 크게 압박할 수 있다. 규제비용 상당 부분이 고정비 위주이기 때문에, 가격이 낮은 주택일수록 그 부담 비중이 커지고, 이는 분양가 인상 여력이 제한적인 구간에서 마진 축소와 공급 위축으로 연결되기 쉽다. 홈빌더 입장에서는 이 비용을 소비자에게 전가하거나, 제품가격을 상향 조정하거나, 아예 공급을 줄이는 방식으로 대응할 수밖에 없다. 결과적으로 신규주택 공급의 가격 탄력성은 점점 낮아질 수밖에 없다.

기존주택과 신규주택의 양극화

최근 미국 주택시장은 기존주택 시장의 정상화와 신규주택 시장의 구조적 제약이 동시에 진행되고 있다. Realtor에 따르면, 2026년 5월 미국 주택시장에서 중간 호가는 전년대비 2.4% 하락해 7개월 연속 조정을 이어갔고, 잠정 판매량(pending)은 6개월 연속 증가했다. 반면 신규 매물은 4년 만의 최고 수준까지 늘어났다. 즉, 기존주택 시장에서는 가격 조정과 매물 증가가 거래 회복의 초입에 들어서 있지만, 신규주택 시장은 NAHB가 지적한 규제비용의 부담 때문에 공급이 빠르게 늘어나기 어려운 구조가 유지되고 있다. 결국 2026년 미국 주택시장은 기존주택 시장의 가격 정상화가 진행됨과 동시에 신규 주택시장은 높은 규제·건축·금융 비용으로 인해 공급 제약이 이어질 것으로 전망한다.



Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

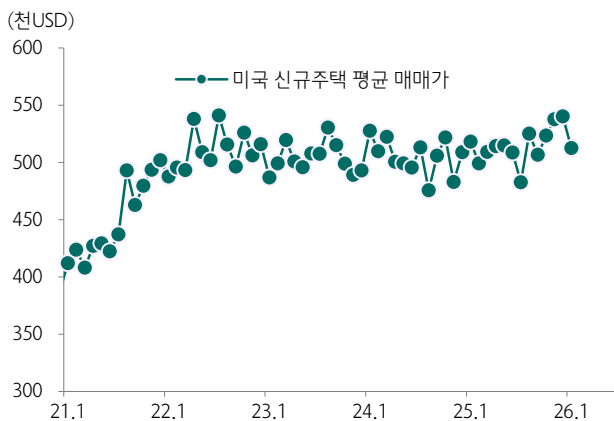
도표 1. 평균 신규 주택에 내재된 규제비용 구조

(단위: USD, %)

구분	금액	비중	비고
개발단계			
용도지역 승인 신청 비용	7,007	약 5.3	인허가 행정 간소화·심사 기준 완화 시 직접 절감 가능 구간
규제 준수에 따른 직접 비용(각종 수수료, 필수 조사 비용 등)	10,755	약 8.2	지자체별 수수료 체계와 영향평가 요구 수준에 따라 편차 큼
정부에 기부되거나 개발하지 않고 남겨둬야 하는 토지 가치	13,593	약 10.3	공원·녹지 비율 조정 시 사업성·분양가에 직접 영향
추가 개발 기준 준수 비용	10,583	약 8.0	시설 커뮤니티 조정 시 원가 상승으로 이어지는 대표 항목
개발 단계에서 노동 규제 준수 비용	2,377	약 1.8	안전규제 자체보다 현장 관리·행정 부담이 비용 요인
개발 과정에서 규제로 인한 순수 지연 비용	2,480	약 1.9	승인 리드타임 단축 시 빠르게 절감 가능
개발 단계 규제비용 합계	46,795	약 35.5	초기 비용이라 각종 금융비용 덧붙으며 가격 전가 효과 큼
건축단계			
빌더가 택지 매입 후 납부하는 각종 수수료	20,154	약 15.3	인입비 조정 시 직접적 분양가 인하 여지
지난 10년간 건축 코드 변경으로 인한 추가 비용	40,288	약 30.6	가장 큰 단일 비용 항목
건축·외관 설계 기준 준수 비용	16,117	약 12.2	
건축 과정에서 기타 노동 규제 준수 비용	6,748	약 5.1	중소 빌더일수록 부담 크고, 대형사는 규모의 경제로 흡수
건축 과정에서 규제로 인한 순수 지연 비용	1,632	약 1.2	검사·인허가 디지털화 등으로 단기 개선 가능
건축 단계 규제비용 합계	84,939	약 64.5	
전체			
총 규제비용	131,734	100	규제비용만으로 신규주택 분양가의 4분의 1 이상 차지

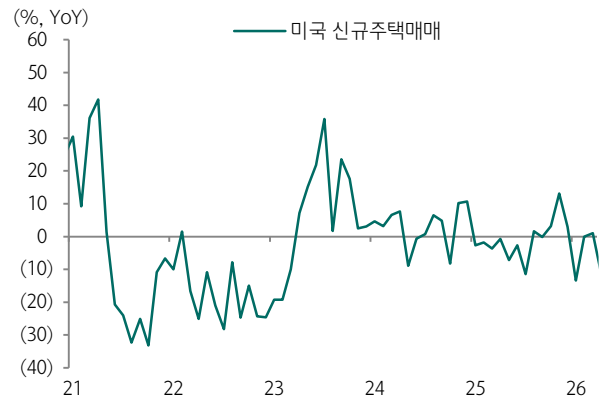
자료: NAHB, 하나증권

도표 2. 미국 신규주택 평균 매매가 추이: 고점 횡보 중



자료: Bloomberg, 하나증권

도표 3. 미국 신규주택 매매거래량 YoY 추이: 보합권 유지



자료: Bloomberg, 하나증권

Compliance Notice

- 당사는 2026년 6월 15일 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 6월 15일 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 것이다. 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.