



Asset Allocation

Compliance Notice

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 하시기를 바랍니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.



자산배분 / 해외크레딧
Analyst 이영주 leeyoungju@hanafn.com

하나증권 리서치센터

2026년 8월 14일 | Global Asset Research

자산배분의 창(窓)

미국 주택시장의 이상현상 ①: 거래는 멈췄는데 왜 집은 계속 나올까?

늘어나는 매물, 돌아오지 않는 매수자

최근 미국 주택시장에서 눈에 띄는 변화는 여전히 거래가 부진한데 매물은 다시 늘어나고 있다는 점이다. 얼마 전까지만 해도, 높은 모기지 금리가 매수자뿐 아니라 매도자도 시장에서 밀어냈었다. 집을 사려는 사람은 구매력이 떨어져 시장을 떠났고, 기존 주택 보유자는 과거에 확보한 낮은 고정금리 모기지를 포기할 이유가 없어 집을 내놓지 않았다.

수요와 공급이 동시에 위축되면서 거래량은 급감했지만, 공급 역시 잠겨 있었기 때문에 낮은 거래량에서도 주택가격은 높은 수준을 유지할 수 있었다.

잠겨 있던 공급이 다시 나오기 시작했다

그런데 최근 이 균형에 변화가 나타나기 시작했다.

매수자는 여전히 돌아오지 않고 있지만, 잠겨 있던 공급은 조금씩 시장으로 나오고 있다. 높은 금리에도 시간이 지나면서 직장 이동과 은퇴, 상속 등 금리와 관계없이 발생하는 매도 수요는 누적될 수밖에 없다. 팬데믹 이후 크게 오른 주택가격을 활용한 차익실현이나 자산 재배치도 매도의 이유가 될 수 있다.

여기에 취약 차주를 중심으로 금융 스트레스도 커지고 있다. 특히 첫 주택구입자와 상대적으로 구매여력이 낮은 차주 비중이 높은 FHA (정부보증) 모기지 시장에서는 장기 연체 부담이 크게 높아졌다. HUD의 2026년 6월 자료에서 FHA 차주의 30·60·90일 연체율을 합산하면 약 12.6%이며, 90일 이상 연체율도 전년 동월 3.41%에서 5.37%로 상승했다.

높아진 보유비용도 추가적인 매도 압력이다. 재산세와 보험료 부담이 커졌고, 특히 콘도(분양형 공동주택)는 HOA (주택관리조합) 관리비와 보험료, 그리고 노후 건물 보수비 상승에 금융 접근성 제약까지 더해지면서 매물 증가 압력이 상대적으로 크게 나타나고 있다.

결국 최근의 매물 증가는 하나의 원인이라기보다 자연스러운 주거 이동에 일부 차주의 금융 스트레스와 보유비용 상승, 자산 재배치 등이 겹치면서 과거 잠겨 있던 공급이 서서히 풀리는 과정으로 볼 수 있다. 여기에 기존주택뿐 아니라 신축 공급도 계속되고 있어, 미국 주택시장은 과거의 '적은 수요와 적은 공급'에서 '수요는 여전히 약하지만 공급은 늘어나는' 구조로 이동하고 있다.

공급은 돌아왔는데, 왜 매수자는 돌아오지 않을까?

미국 주택시장의 또 다른 변화는 매도자가 다시 시장에 나오고 있지만, 과거처럼 곧바로 다음 주택의 매수자로 돌아오지 않고 있다는 점이다. 높은 주택가격과 모기지 금리에 재산세와 보험료까지 더해지면서, 기존의 낮은 고정금리 모기지를 포기하고 다시 집을 사는 비용 부담이 크게 높아졌기 때문이다.

반면 매수를 미루고 기다리기는 이전보다 쉬워졌다. Realtor.com에 따르면 2026년 3월 미국 50대 대도시 모두에서 starter home (통상, 소형 단독주택 등을 의미)을 매수하는 것보다 임대하는 것이 저렴했으며, 평균 월 매수 비용은 임대보다 920달러, 55.1% 높았다. 같은 시점 0~2베드룸 중위 임대료는 전년 대비 1.5% 하락하며 32개월 연속 감소했고, 전국 임대주택 공실률도 2026년 2분기 7.3% (REIS 기준 6.8%)를 기록했다. 즉 높은 비용을 감수하며 곧바로 재매수하기보다 임대로 이동하거나 매수 시점을 늦추면서 가격과 금리 여건이 개선되기를 기다릴 수 있는 환경이 조성되고 있다.

공급은 다시 시장으로 나오기 시작했지만 수요 회복은 여전히 더디며, 그 결과 매물은 늘어나는데 거래는 좀처럼 살아나지 않는 현재의 수급 괴리가 나타나고 있다.

가격이 아니라 시간이 조정하고 있다

현재의 수급 구조를 보면 미국 주택시장은 큰 폭의 가격 하락보다 '기간 조정'을 거칠 가능성이 높아 보인다. 명목 주택가격이 횡보하는 동안 임금과 물가가 상승하면 실질 주택가격과 소득 대비 주택가격은 자연스럽게 낮아질 수 있다. 향후 모기지 금리까지 하락한다면 구매력도 점진적으로 회복될 수 있다. 집값 자체가 크게 떨어지기보다 시간이 지나면서 소득과 금융비용이 가격과의 격차를 좁히는 방식이다.

이는 미국 경제에는 상대적으로 부담이 작은 조정이 될 것이다. 주택가격 급락을 피한다면 기존 주택 보유자의 자산가치 훼손과 이에 따른 소비 위축, 담보가치 하락 등의 충격을 줄일 수 있기 때문이다. 다만 가격이 버티는 것은 양날의 검이다. 기존 주택 보유자는 낮은 고정금리 모기지과 자산가치를 유지할 수 있지만, 무주택 가계는 높은 주택가격과 금융비용 때문에 시장 진입을 더 오래 기다려야 한다.

결국 지금 미국 주택시장의 '기간 조정'은 경기 충격을 완화하는 대신, 주택 보유 여부에 따른 K자형 격차를 더욱 고착시킬 가능성이 크다.

다음 2편에서는 수요 부진에도 신축주택 공급이 계속되는 이유와, 건설업체의 인센티브 확대와 마진 축소가 주택시장 조정을 어떻게 흡수하고 있는지 살펴본다.

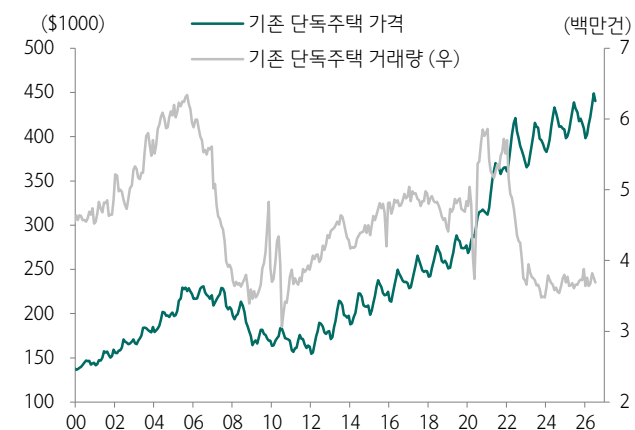
도표 1. 미국 전국 임대료 (주택유형별, 중위 호가 기준)

단위 크기	중위 (median) 임대료	YoY 임대료	감소세 지속 개월 수	최고점 대비 총 감소액
Overall	1,669달러	-1.5%	32	-5.4%
Studio	1,410달러	-0.7%	31	-5.1%
1-bed	1,563달러	-1.1%	34	-5.8%
2-bed	1,859달러	-1.7%	34	-5.6%

자료: Realtor.com, 하나증권

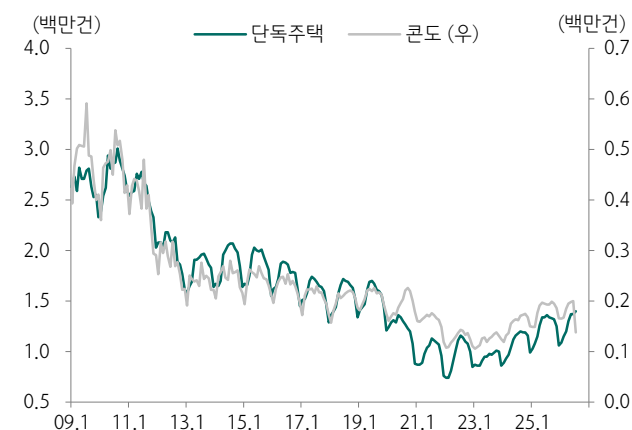
****미국 전국 임대료 하락세 지속:**
- 2026년 3월 기준,
美 50대 대도시의 0~2베드룸 중위 asking rent (희망 임대료)는 \$1,669 (YoY - 1.5%, 32개월 연속 하락세)

도표 2. 미국 주택 거래량과 가격



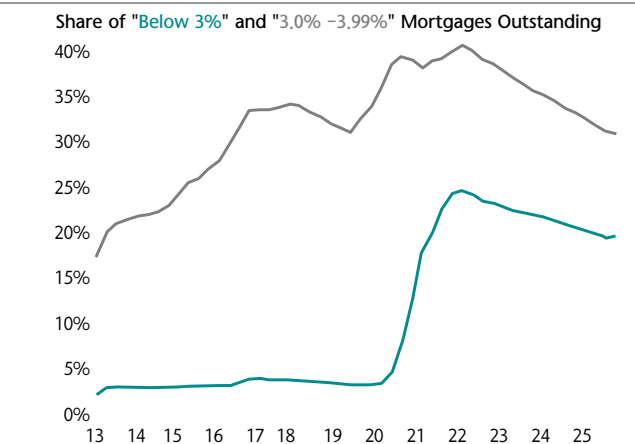
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 3. 미국 단독주택과 콘도 재고



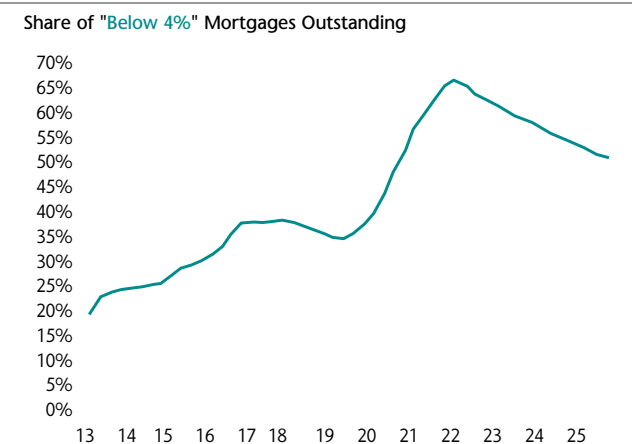
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 4. 모기지 금리별 차입자 비중(3% 이하 및 3~4%)



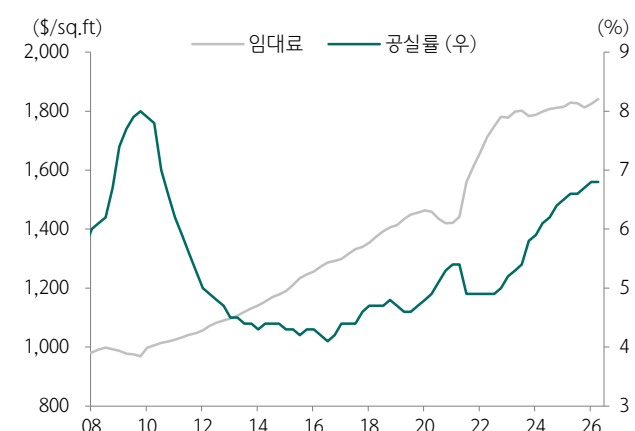
자료: Wolf Research, 하나증권

도표 5. 모기지 금리별 차입자 비중 (4% 이하)



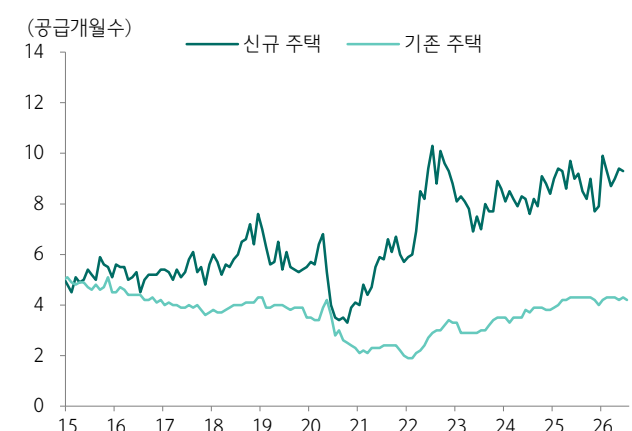
자료: Wolf Research, 하나증권

도표 6. 미국 임대주택 (아파트) 임대료 및 공실률



자료: REIS, 하나증권

도표 7. 신규 주택과 기존 주택 공급개월 수



자료: Bloomberg, 하나증권

도표 8. 미국 모기지 금리와 모기지 신청 지수

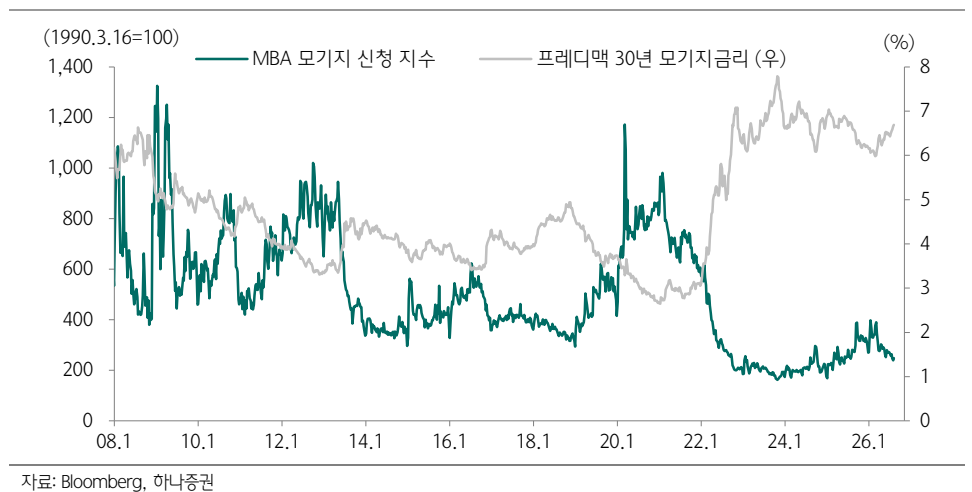


도표 9. FHA (정부보증) Mortgage Delinquency rate

- FHA 연체 부담 확대: 26년 6월 FHA의 30일 이상 전체 연체율은 12.59%.
- 특히 90일 이상 연체율은 전년동월 3.41% → 5.37%로 1.96%p 상승했으며, 압류·파산을 포함한 Serious Delinquency Rate도 4.30% → 6.48%로 높아짐

** FHA 모기지: 미 연방주택청이 보증을 제공하는 주택담보대출. 첫 주택구입자·상대적으로 구매여력이 낮은 차주의 이용 비중이 높음

Table 1. Delinquency Rates by Month

Month/Year	Active Insurance in Force Count (EOM)	Delinquency Rates ^a (%)			Exceptions ^b (%)		Serious Delinquency Rate ^c (%)
		30-day	60-day	90-day	In Foreclosure	In Bankruptcy	
Non-Seasonally Adjusted							
Jun 2025	8,054,947	5.87	1.98	3.41	0.42	0.47	4.30
Jul	8,089,085	5.81	2.02	3.41	0.47	0.47	4.36
Aug	8,120,561	5.97	2.10	3.53	0.43	0.48	4.44
Sep	8,150,049	5.94	2.10	3.57	0.45	0.51	4.53
Oct	8,176,266	5.50	1.97	3.60	0.45	0.51	4.56
Nov	8,194,450	6.28	2.25	4.22	0.46	0.54	5.21
Dec	8,218,177	5.92	2.23	4.81	0.47	0.54	5.81
Jan 2026	8,247,428	5.46	2.08	5.23	0.48	0.53	6.24
Feb	8,264,389	5.54	1.91	5.68	0.52	0.54	6.74
Mar	8,277,765	4.97	1.62	5.61	0.52	0.50	6.63
Apr	8,296,826	4.98	1.57	5.49	0.54	0.50	6.53
May	8,323,271	5.31	1.66	5.45	0.55	0.52	6.53
Jun	8,355,089	5.51	1.71	5.37	0.57	0.53	6.48

자료: HUD.gov, 하나증권