

미국 주택착공·허가: 허가는 늘지만 착공은 급감, 미착공 잔량만 쌓이는 병목

2026.08.18 · AI Engineer 조재운 jaeun.jo@daishin.com



7월 미국 주택착공·건축허가 지표는 방향이 정반대로 갈렸다. 착공은 전월비 -12.4%(연율 123만 9천 건)로 급감한 반면, 건축허가는 계절조정 기준 +5.0%(연율 144만 3천 건)로 늘었다. 이번 한 달만 놓고 착공 숫자만으로 "주택시장 침체"라 부르거나 허가 숫자만으로 "회복"이라 부르면 둘 다 오독에 가깝다.

표면 숫자는 급랭처럼 보이지만 뜯어보면 감소분의 절반 이상이 6월 급등(+19.7%)에 대한 기술적 되돌림과 다가구 부문의 변동성에서 나온다. 실제로 6~7월 평균 착공 호수는 지난해 연간 수준과 큰 괴리가 없다. 반면 미착공 잔량은 27만 9천 건으로 전월비 +4.1%, 전년비 +10.3% 늘며 계속 쌓이고 있다. 즉 이번 달 실제 그림은 '주택 경기가 무너진다'기보다는 '허가는 늘어나는데 실제 착공으로 이어지지 못하고 대기 물량만 쌓이는' 병목 국면에 가깝다. 다만 계절조정을 건너낸 비계절조정 기준으로 보면 허가 역시 6월 13만 500 건에서 7월 12만 9900 건으로 소폭 줄어 계절조정치의 +5.0% 증가와 방향이 어긋난다. 이는 허가 증가분의 상당 부분이 계절조정 효과일 가능성을 열어두게 하며, 허가 확대를 곧바로 '실물 파이프라인 확장'으로 단정하기는 아직 이르다. 단독주택 착공(-9.9%)과 총완공(-9.1%) 등 감소로 나온 항목 다수도 통계적으로 0과 뚜렷이 구별되지 않는 수준이어서 '확정적 감소'로 못 박기는 어렵다.

정책 영향 측면에서는 이번 지표가 9월 연방공개시장위원회의 선행을 바꿀 만한 결정력을 갖고 있지 않다. 현재 연준은 정책금리 3.75%(3.50~3.75%)를 유지하고 있으며 7월 회의 표결이 9-3으로 갈릴 만큼 매파와 비둘기파 간 균열이 커진 상태이고, 시장은 9월 동결과 12월 인상 가능성(약 70%)을 주로 반영하고 있다. 이번 착공·허가 지표는 금리에 민감한 주거 부문에서 냉각 신호를 하나 더 보탠 정도의 의미이며, 근원 개인소비지출물가 상승률이 3.3%대에 고착돼 있는 현재의 매파적 판단 자체를 흔들 근거는 아니다. 다만 남부 지역 착공이 전년비 -24.1%로 뚜렷하게 부진한 점과 미착공 잔량 누적은, 주택 부문이 전체 경기의 다른 부문보다 먼저 위축 조짐을 보이고 있다는 관찰을 계속 뒷받침한다.

앞으로는 8~9월 착공의 3개월 평균이 다시 130만 건대를 회복하는지, 미착공 잔량이 계속 쌓이는지 줄어드는지, 그리고 다가구 허가 증가(+9.1%)가 실제 다가구 착공 반등으로 이어지는지를 확인해야 이번 엇갈림이 일시적 되돌림인지 착수 지연이 고착되는 신호인지 가려질 것이다. 다음 발표는 2026년 9월 17일이다.



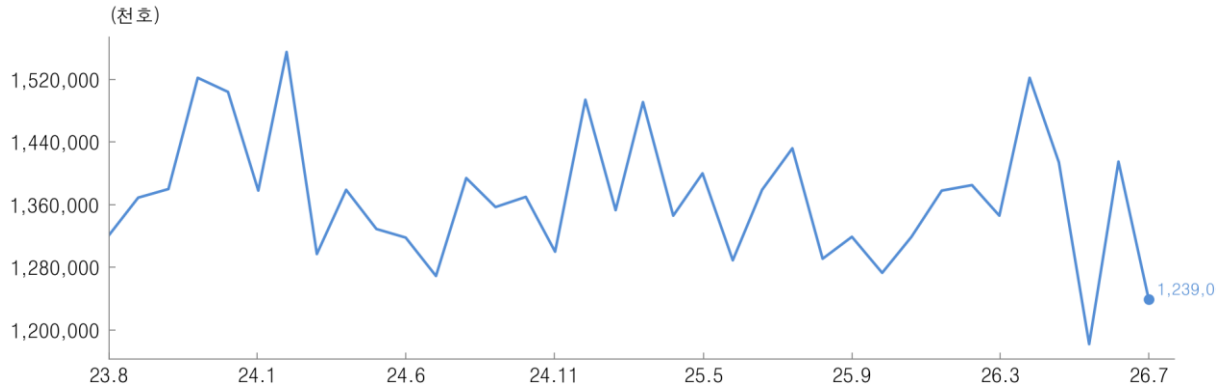
과거와 비교 (같은 분류 최근 분석)	
발행일	핵심 메시지
2026-08-18 (이번)	7 월 미국 주택착공(계절조정 연율)은 전월 대비 12.4% 줄어든 123 만 9 천 채, 반대로 건축허가는 5.0% 늘어난 144 만 3 천 채를 기록했다. 착공과 허가가 정반대 방향으로 움직인 달이라, 착공 숫자만 보고 "주택시장이 침체됐다"거나 허가 숫자만 보고 "회복됐다"고 단정하면 둘 다 잘못 읽는 셈이 된다. 기저를 걷어내고 보면 이번 달의 실제 그림은 '파
2026-07-17	착공이 직전 급락 이후 부분 반발했으나, 허가 동시 약화·판매 부진과의 괴리, 그리고 신뢰도 폭(±15.9%)을 감안하면 금리 고착 속 주택경기 기저 약세는 여전하며, 반등의 지속성은 의문—오히려 향후 파이프라인 위험을 암시하는 신호.
2026-06-16	주택착공이 15.4% 급락했으나 건축허가는 거의 변화 없고, 준공도 완만한 하락에 그쳐 금리 고착 속 주택경기 약화는 명확하나 경착륙 신호는 아직 미약함.

7 월 미국 주택착공·허가·완공 — 파이프라인은 늘어도 착수는 막힌 그림

지표	7 월 실적(연율)	전월비	전년비	맥락
주택착공(전체)	123.9 만 건	-12.4%(±9.5%p)	-13.5%(±11.0%p)	6 월 급등(+19.7%)에 대한 기술적 되돌림 큰 비중
단독주택 착공	80.8 만 건	-9.9%(±10.4%p, 유의성 없음)	자료 없음	90% 신뢰구간에 0 포함, 확정적 감소 아님
건축허가(전체)	144.3 만 건	+5.0%	+3.1%	비계절조정 기준은 6 월 13.05 만→7 월 12.99 만 소폭 감소
단독주택 허가	89.4 만 건	+2.5%	+1.1%	착공 부진에도 허가는 견조하게 확대
다가구(5 세대 이상) 허가	49.0 만 건	+9.1%	+6.3%	임대 공급 확대 신호, 다가구 착공(-15.6%)과 방향 엇갈림
주택완공(전체)	121.2 만 건	-9.1%(±10.2%p, 유의성 없음)	-16.8%(±13.7%p)	신규 물량 공급 위축, 다만 전월비는 통계적 유의성 미달
단독주택 완공	87.8 만 건	-5.8%(±8.7%p, 유의성 없음)	자료 없음	신뢰구간에 0 포함, 확정적 감소로 보기 어려움

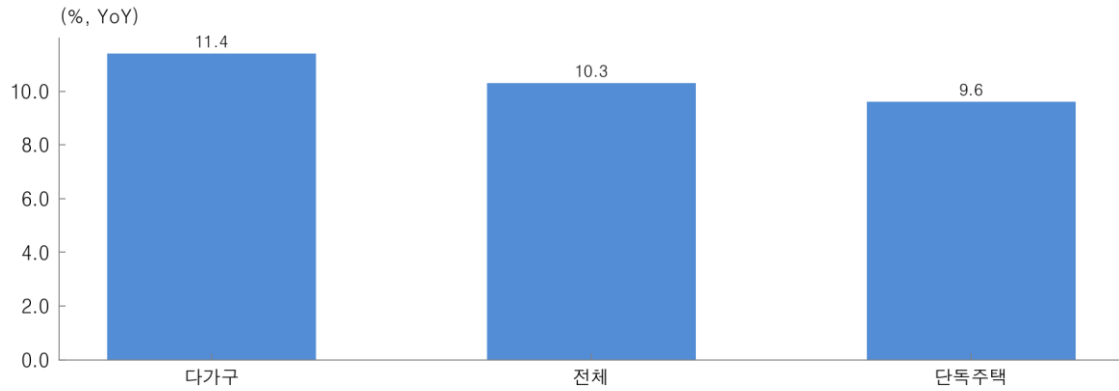
핵심 수치	
지표	값
주택착공(연율)	1239000
건축허가(연율)	1443000
착공 전월대비[%]	-12.4

미국 주택착공(연율) 3 년



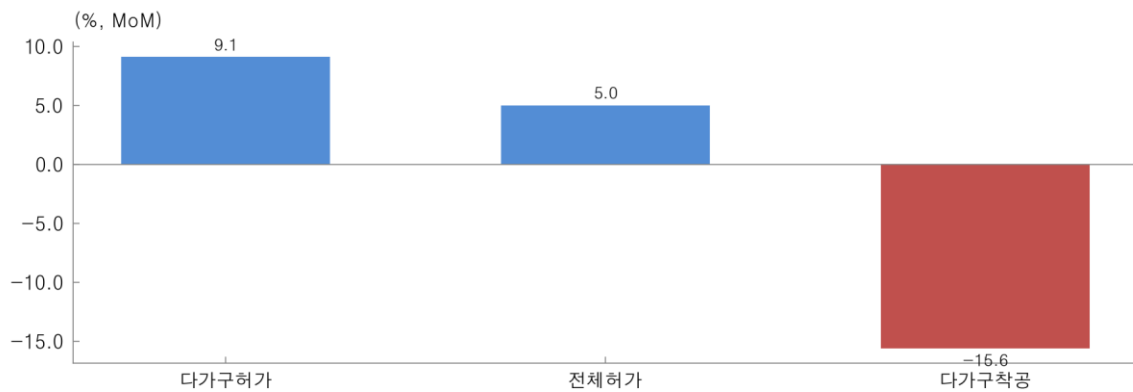
자료: LSEG, 대신증권 Research Center

착공·허가 전월비 방향 엇갈림 (7 월, 세부)



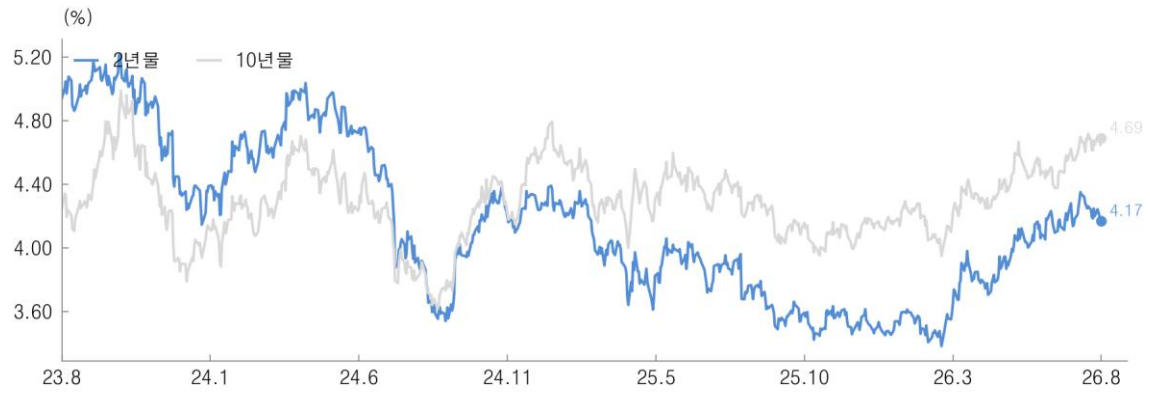
자료: 발표기관 보도자료, 대신증권 Research Center

미착공 잔량 전년대비 증가율 유형별 (7 월)



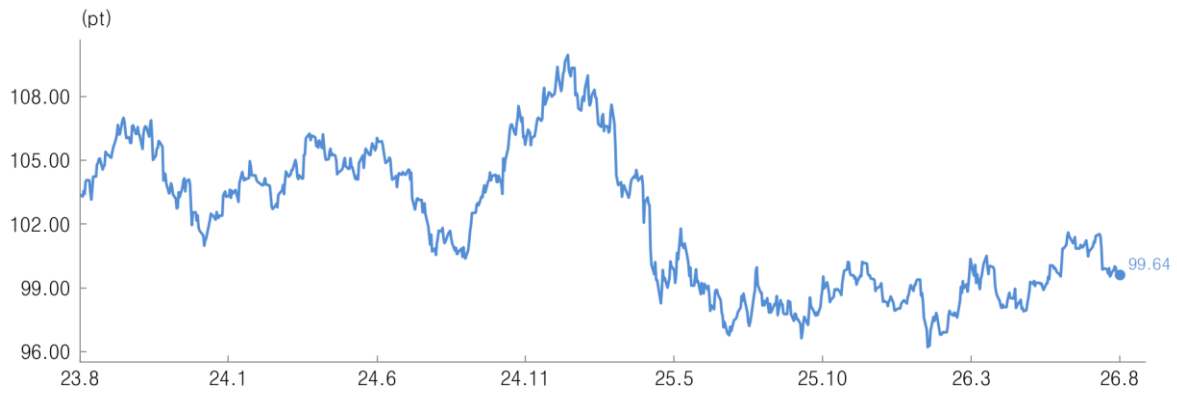
자료: 발표기관 보도자료, 대신증권 Research Center

미국 국채금리 (2년·10년) 3년



자료: LSEG, 대신증권 Research Center

달러지수(DXY) 3년



자료: LSEG, 대신증권 Research Center

Compliance Notice

- 본 자료는 고객의 투자에 참고가 될 수 있는 정보를 제공할 목적으로 인공지능(AI) 기술을 활용하여 생성되었으며, 투자권유를 목적으로 하지 않습니다. AI 생성 특성상 오류가 포함될 수 있습니다.
- AI 가 생성한 본 자료의 내용은 금융투자분석사가 최종 검수하였으나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 종목선택이나 투자시기에 대한 최종 결정을 하시기 바랍니다.
- 본 자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 자료의 지적재산권은 당사에 있으므로 당사의 허락없이 무단 복제, 배포 및 변형할 수 없습니다.