

미국 신규주택판매: 7월 -10.5%지만 통계적으로는 중립, 중서부 급감만 유의미

2026.08.25 · AI Engineer 조재운 jaeun.jo@daishin.com



7월 신규주택 판매는 연율 60만 7천 채로 집계돼 수정된 6월 67만 8천 채보다 7만 1천 채 줄었다. 표면적으로는 전월비 -10.5%로 뚜렷한 하락처럼 보이지만, 이 수치의 90% 신뢰구간은 ± 14.0 으로 -24.5%에서 +3.5%까지를 아우른다. 즉 통계적으로 실제 변화가 0과 다르다고 단정할 근거가 부족하다는 뜻이며, 전년동월비(-6.3%), 최대 판매 지역인 남부(-13.0%), 중위가격(-2.3%) 등 이번 발표의 거의 모든 핵심 계열이 같은 이유로 방향을 확정하지 못한다. 이 때문에 이번 지표에 대한 판정은 중립으로 유지한다.

숫자를 뜯어보면 실제로 유의미하게 확인되는 움직임은 두 가지뿐이다. 하나는 중서부 판매가 -42.7% 급감한 것으로, 전국 감소분 7만 1천 채 가운데 약 45%가 이 지역 한 곳에서 나왔다. 다른 하나는 재고가 전월비 +1.9% 늘어난 것인데, 다만 전년동월비로 보면 -1.6%로 1년 전 수준을 오히려 밑돌아 '재고 급증'이라 보기는 어렵고 소폭 재축적 정도로 해석하는 편이 맞다. 흔히 인용되는 재고소진월수 9.6개월(+12.9%)의 상승도 실은 재고 증가보다 판매가 줄어든 분모 효과에서 나온 값이라, 전년 동월(9.2개월)과 비교하면 실질적인 변화 폭은 0.4개월에 불과하다. 중위가격 하락과 평균가격 상승이 동시에 나타난 것도 가격 자체가 내려간 게 아니라 30만~40만 달러 구간 판매 비중이 늘어난 데 따른 구성 변화로 봐야 한다.

이번 발표에는 모기지 금리나 건설사 인센티브 관련 수치가 전혀 포함되어 있지 않아, 이런 요인들의 기여도를 따로 떼어낼 수 없다는 점도 짚어둘 필요가 있다. 현재는 근원 개인소비지출물가가 3.3%로 인플레이 우려가 지배적인 국면인데, 이 틀에서 보면 주택 수요가 식는 방향 자체는 주거·건자재 쪽 물가 압력을 낮추는 미약한 완화 요인이 될 수 있다. 다만 방향이 통계적으로 확정되지 않은 만큼 이를 '호재'로 못 박지는 않는다. 연준 스탠스와 관련해서도, 이번 지표만으로 추가 인상 논거가 약해졌거나 동결이 장기화될 것이라고 단정할 근거는 부족하며, 굳이 말하자면 주택 수요가 재가속하지 않았다는 사실이 매파 논거를 강화하지는 않는 정도로 해석할 수 있다.

다음 확인 지점은 9월 24일 발표되는 7월 수정치와 3개월 이동평균이다. 원문 자체가 추세 확립에는 최소 4개월이 필요하다고 명시하고 있어, 이번 한 달치 데이터만으로 방향을 단정하는 것은 이르다. 특히 중서부의 되돌림 여부, 완공 재고 증가와 판매 소요 기간 단축이라는 상반된 신호의 수렴 방향, 그리고 가격대 구성 비중의 지속 여부를 함께 지켜볼 필요가 있다.



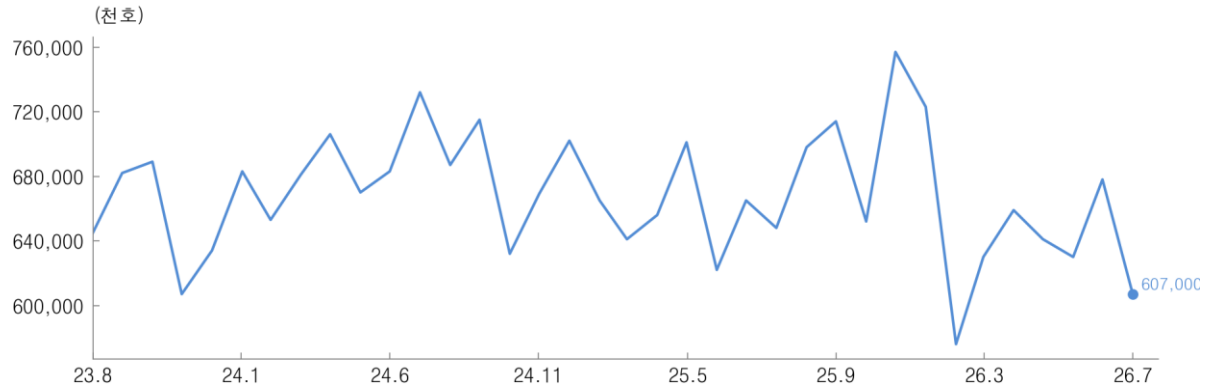
과거와 비교 (같은 분류 최근 분석)	
발행일	핵심 메시지
2026-08-25 (이번)	7 월 미국 신규주택 판매는 연율 60 만 7 천 채로 집계됐다. 6 월이 67 만 8 천 채로 상향 수정된 점을 감안하면 전월 대비 7 만 1 천 채, 비율로는 10.5% 줄어든 셈이다. 표면적으로는 뚜렷한 수요 둔화로 읽히지만, 이번 발표에서 눈여겨봐야 할 대목은 숫자의 방향이 아니라 그 숫자가 통계적으로 얼마나 믿을 만한가다.
2026-07-24	미국 인구조사국이 발표한 6 월 신규 단독주택 판매는 연율 62 만 8 천 건으로 전월 대비 1.6% 증가했다. 그러나 이 숫자를 그대로 '수요 회복'으로 받아들이기에는 두 가지 중요한 맥락이 있다.
2026-06-24	5 월 신규주택 판매 580K 는 전월 대비 7.3% 하락으로 4 월 수정치 대비 추세 악화를 지속하나, $\pm 13.3\%$ 신뢰도를 감안하면 월간 변동의 의미는 제한적이며, 진정한 신호는 주택착공 급락(15.4%) 대비 판매 악화의 방향성 차이와 가격 정체 속 판매량 추가 악화에서 읽어야 한다.
2026-05-28	4 월 신규주택 판매가 전월 대비 6.2% 급락(622K SAAR)했으며, 높은 모기지 금리 환경에서 주택 수요 탄성이 약화되고 있음을 시사한다.

7 월 신규주택 판매 — 통계적 유의성 점검

지표	전월 대비 변화	90% 신뢰구간	통계적 유의성	맥락
신규주택 판매(전국)	-10.5%	$\pm 14.0\%p$	유의하지 않음 (0 포함)	6 월 67.8 만→7 월 60.7 만 채
신규주택 판매(중서부)	-42.7%	$\pm 13.4\%p$	유의함 (0 미포함)	전국 감소분의 약 45% 차지
신규주택 판매(남부)	-13.0%	$\pm 17.8\%p$	유의하지 않음 (0 포함)	최대 판매 비중 지역(전국의 63%)
신규주택 판매(북동부)	+30.3%	$\pm 83.9\%p$	유의하지 않음 (0 포함)	오차범위 과다로 해석 불가
주택 재고	+1.9%	$\pm 1.2\%p$	유의함 (0 미포함)	47.9 만→48.8 만 채, 전년비는 -1.6%(유의하지 않음)
재고소진월수	+12.9%	$\pm 21.3\%p$	유의하지 않음 (0 포함)	8.5 개월→9.6 개월, 판매 감소로 인한 분모 효과
중위 판매가격	-2.3%	$\pm 7.4\%p$	유의하지 않음 (0 포함)	40.3 만→39.4 만 달러
평균 판매가격	+4.1%	$\pm 11.8\%p$	유의하지 않음 (0 포함)	48.9 만→50.9 만 달러, 가격대 구성 변화 반영

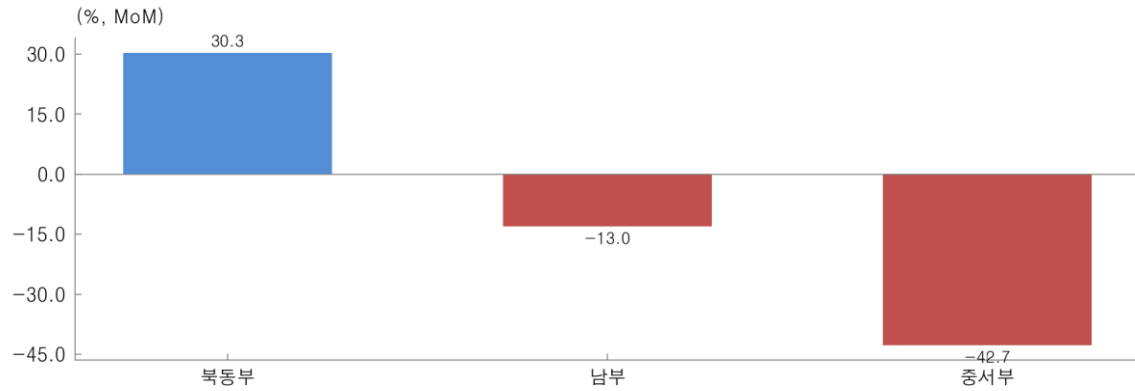
핵심 수치	
지표	값
신규주택판매(연율)	607000
판매 전월대비(%)	-10.5

미국 신규주택판매(연율) 3 년



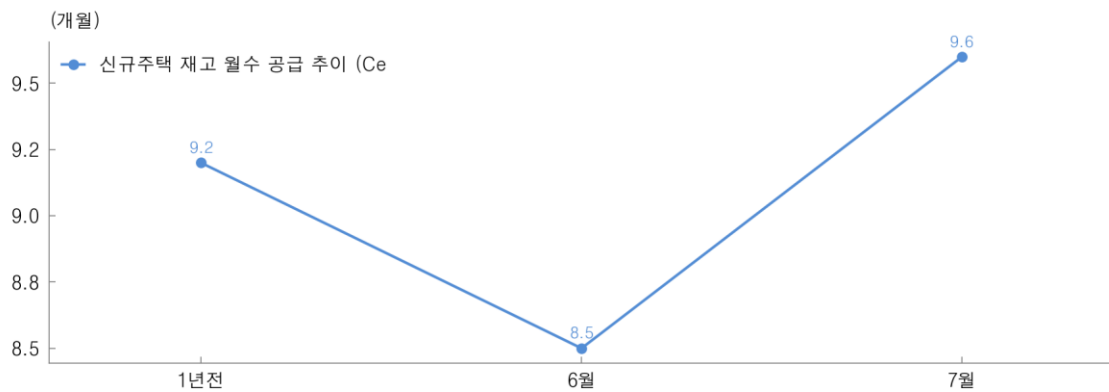
자료: LSEG, 대신증권 Research Center

미국 7 월 신규주택 판매 지역별 전월비 (Census)



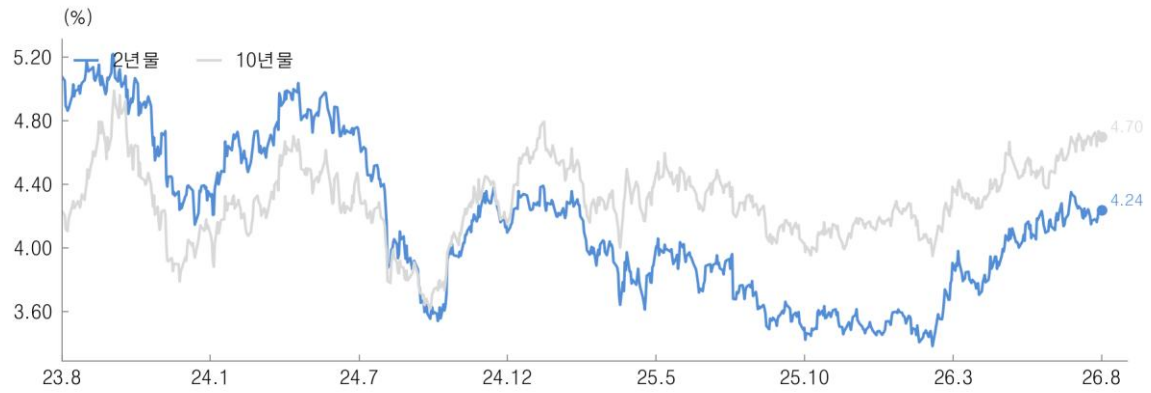
자료: 발표기관 보도자료, 대신증권 Research Center

신규주택 재고 월수 공급 추이 (Census)



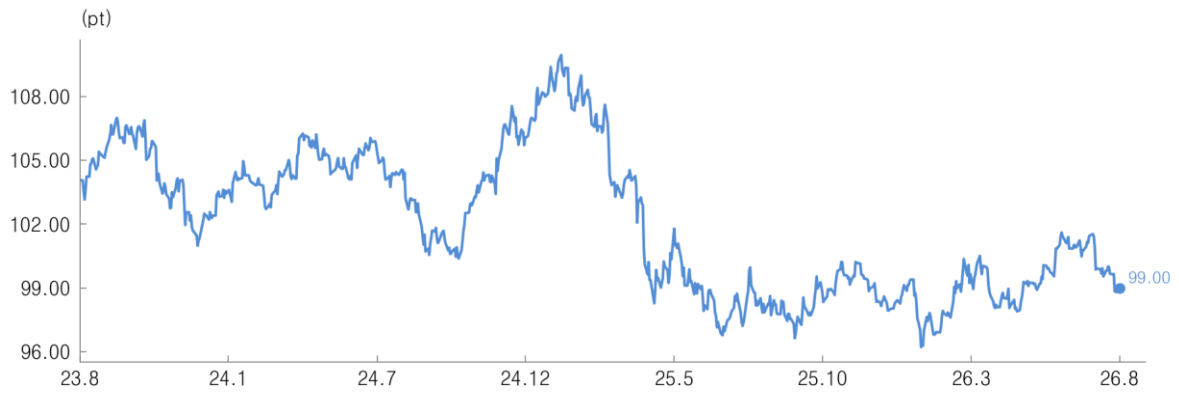
자료: 발표기관 보도자료, 대신증권 Research Center

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.