



미국

2026년 9월 16일 | 글로벌 산업분석

미국 건설

미국 가계 주택자산, 자산계층별 격차 확대

주택자산 증가와 높은 자기자본 비중 지속

NAHB(전미주택건설협회)에 따르면, 미국 가계의 부동산 자산가치는 2026년 2분기 기준 49조8,000억달러로 전분기 대비 2.3%, 전년동기 대비 2.5% 증가했다. 부동산 자산가치는 기존 주택의 가격 변동뿐 아니라 신축 공급 등을 통한 자가주택 재고 증가도 함께 반영하는 총액 지표다. 이에 따라 주택가격 상승률이 둔화하더라도 가계가 보유하는 주택의 총량이 늘어나면 가계 부동산 자산은 증가할 수 있다. 같은 기간 주택담보대출 등 신용대출을 포함한 부동산 담보부채는 14조달러로 1.1% 늘었지만, 자산 대비 주택순자산 비중은 71.9%를 기록하며 13분기 연속 70%를 상회했다. 가계의 주택자산 건전성은 여전히 높은 수준으로 평가된다. 높은 모기지 금리가 신규 주택 공급을 제약하고 있음에도 기존 차입자의 고정금리 대출 비중과 장기간 축적된 주택자본이 가계 환경의 완충 역할을 하고 있는 것으로 보인다.

중상위 자산계층 중심의 주택자산 축적

자산 분포를 보면 주택의 중심은 초고자산가보다 중상위 계층에 있다. 2026년 1분기 순자산 기준 50~90% 구간 가구가 보유한 부동산 자산은 22조7,000억달러로 가장 컸고, 90~99% 구간이 14조8,000억달러로 뒤를 이었다. 하위 50%의 보유액은 4조8,000억달러, 99~99.9% 구간은 4조5,000억달러, 상위 0.1%는 1조9,000억달러였다. 이는 상위 계층의 주택 보유 규모가 작다는 의미가 아니라, 자가주택 보유 가구가 많은 50~90% 구간의 규모 자체가 크기 때문이다. 최근 주택가격 상승은 이들 중상위 주택 보유 가구의 순자산과 소비여력을 지지하는 요인으로 작용해 왔다. 반면 높은 모기지 금리와 가격 수준은 기존 주택의 매물을 묶어 두고 있어 주택자산 증가가 거래 활성화로 곧바로 이어지지는 못하고 있다. Freddie Mac 기준 30년 고정 모기지 금리는 9월 10일 기준 6.76%로 전주 대비 5bp, 전년동기 대비 41bp 상승했다.

가구당 주택자산 격차 확대와 주거 진입장벽

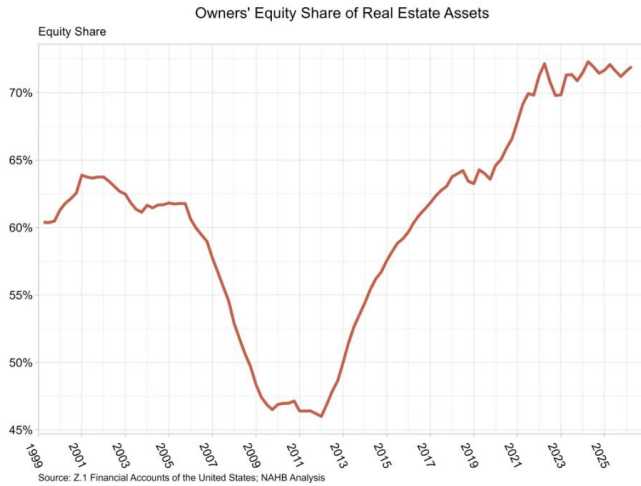
다만 가구당 기준으로 환산하면 부동산 자산의 격차는 뚜렷하다. 상위 0.1%의 가구당 부동산 자산은 1,420만달러로, 99~99.9% 구간의 380만달러, 90~99% 구간의 120만달러, 50~90% 구간의 약 41만9,000달러를 크게 웃돈다. 하위 50%의 가구당 보유액은 약 7만 1,000달러에 그쳤다. 최근 주택자산 증가는 기존 주택 보유 가구의 재무여력과 소비 여력을 지지하는 요인이지만, 무주택 가구와 차상위 가구에는 주택 구입 진입장벽을 높이는 방향으로 작용할 가능성이 있다. 향후 중간선거를 앞둔 미국 주택시장의 핵심 과제는 가격 조정보다도 첫 주택 구입자의 접근성을 높일 수 있는 공급 확대와 금융비용 완화 여부가 될 것이다.



Analyst 하민호 minho@hanafn.com

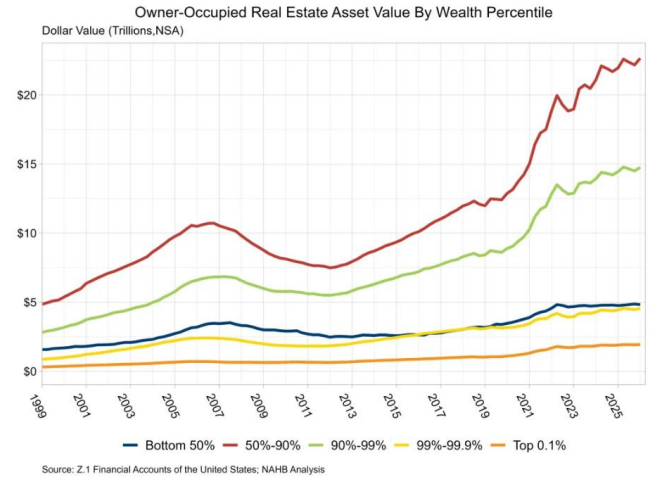
하나증권 리서치센터

도표 1. 미국 가계 부동산 자산의 자기자본 비중 추이: 70% 상회 중



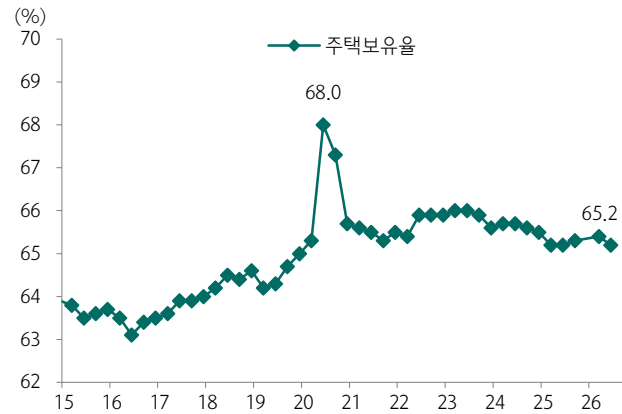
자료: NAHB

도표 2. 미국 자산분위별 자가주택 보유자산 추이



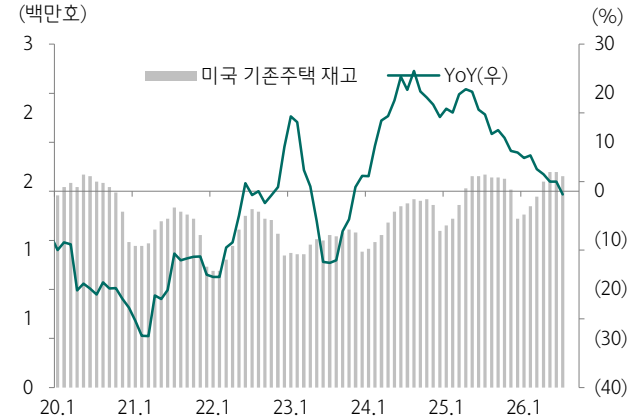
자료: NAHB

도표 3. 미국 전체 주택 보유율 추이



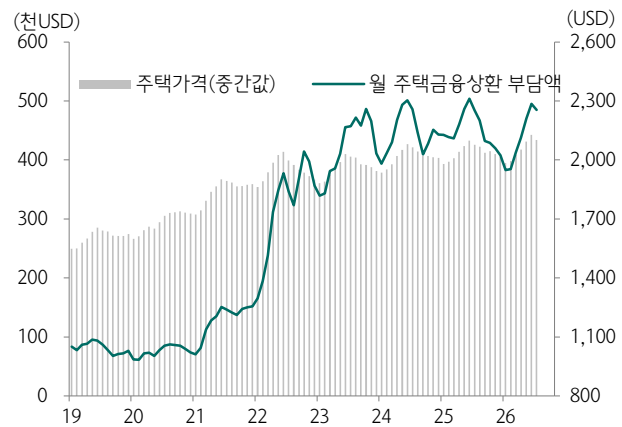
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 4. 미국 기존주택 재고 현황



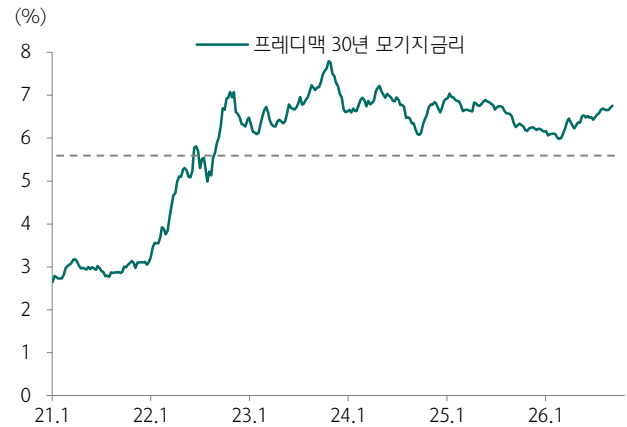
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 5. 미국 주택가격(중간값) 및 월 모기지 비용 추이



자료: Bloomberg, 하나증권

도표 6. 미국 30년 모기지금리 추이: 9/10 기준 6.76%



자료: Bloomberg, 하나증권

Compliance Notice

- 당사는 2026년 9월 16일 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 9월 16일 현재 해당회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다

본 조사항료는 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.