



미국

2026년 10월 1일 | 글로벌 산업분석

미국 건설

가격 조정만으로 부족한 구매여력 회복

다운페이먼트 감소에도 구매 부담은 여전

2026년 2분기 미국 주택 구매자의 다운페이먼트(주택을 살 때 구매자가 자기 돈으로 먼저 내는 금액)는 중간값 기준 2만7,100달러로 전년대비 9.2% 감소, 매매가격 대비 비율도 평균 13.7%로 0.6%p 하락했다. 매물 증가와 매수 경쟁 완화로 거래 단계에서 요구되는 자기 자금은 줄어든 모습이다. 그러나 8월 기준 월 모기지 원리금은 2,376달러로 2021년 대비 74.2% 증가했다. 같은 기간 매물가격 상승률이 13%였다는 점을 고려하면, 주택 구매 부담 증가의 상당 부분은 가격보다 금리에서 발생했다. 다운페이먼트 감소를 구매여력 개선으로 해석하기 어려운 이유다.

임차와 매입 간 비용 격차 확대

높은 금융비용은 임차와 매수 간 격차로 이어지고 있다. Zillow 기준 8월 미국 평균 임대료는 1,948달러인 반면, 신규 구매자의 월 부담액은 모기지 원리금과 세금·보험료를 포함해 3,014달러로 집계됐다. 월 1,066달러, 연간 1만2,792달러 차이다. 임차 비용이 매입 비용보다 낮은 현상은 미국 50대 대도시권에서 공통적으로 나타났다. 매매가격이 조정된 지역도 예외는 아니다. 텍사스 오스틴은 2021년 이후 매물가격이 18% 하락했지만 월 원리금은 33% 증가했고, 임차와 매입 간 월 비용 차이는 2,054달러에 이른다. 가격 조정만으로 거래 회복을 기대하기 어려운 구간이다.

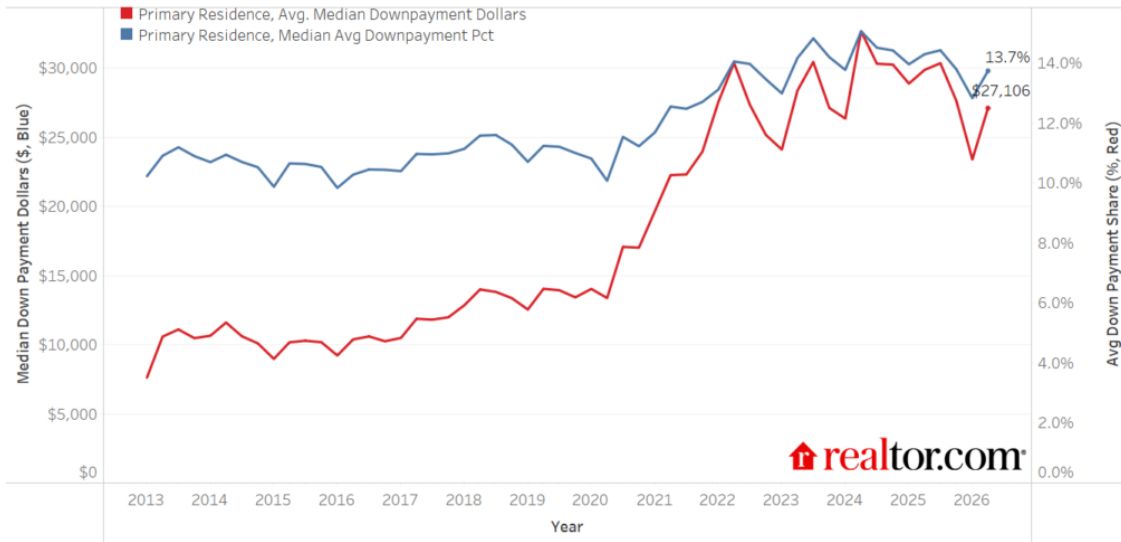
매입 부담은 임대 수요에 긍정적, 임대료는 공급이 변수

매입 부담 증가는 임대주택 수요를 지지한다. 다만 8월 멀티패밀리 임대료 상승률은 전년 대비 1.9%에 그쳤고, 전체 임대 매물의 39.2%가 인센티브를 제공했다. 신규 공급이 많은 지역에서는 임차 수요 증가가 임대료보다 점유율 방어와 인센티브 축소로 먼저 확인될 가능성이 높다. 단독주택 임대료 상승률은 3.0%로 멀티패밀리 임대료 상승률을 소폭 상회했다. 주택 매입을 원하는 가구가 임차시장에 잔류하는 기간이 길어지는 만큼 단독주택 임대와 BTR이 멀티패밀리보다 매입 부담 확대의 영향을 직접적으로 받을 수 있는 환경이다. 멀티패밀리는 임차·매입 비용 차이보다 공급 감소 시점을 확인할 필요가 있다. 준공 물량이 줄고 인센티브가 축소되는 구간부터 현재의 임차 수요가 임대료 상승으로 반영될 전망이다.



Analyst 하민호 minho@hanafn.com

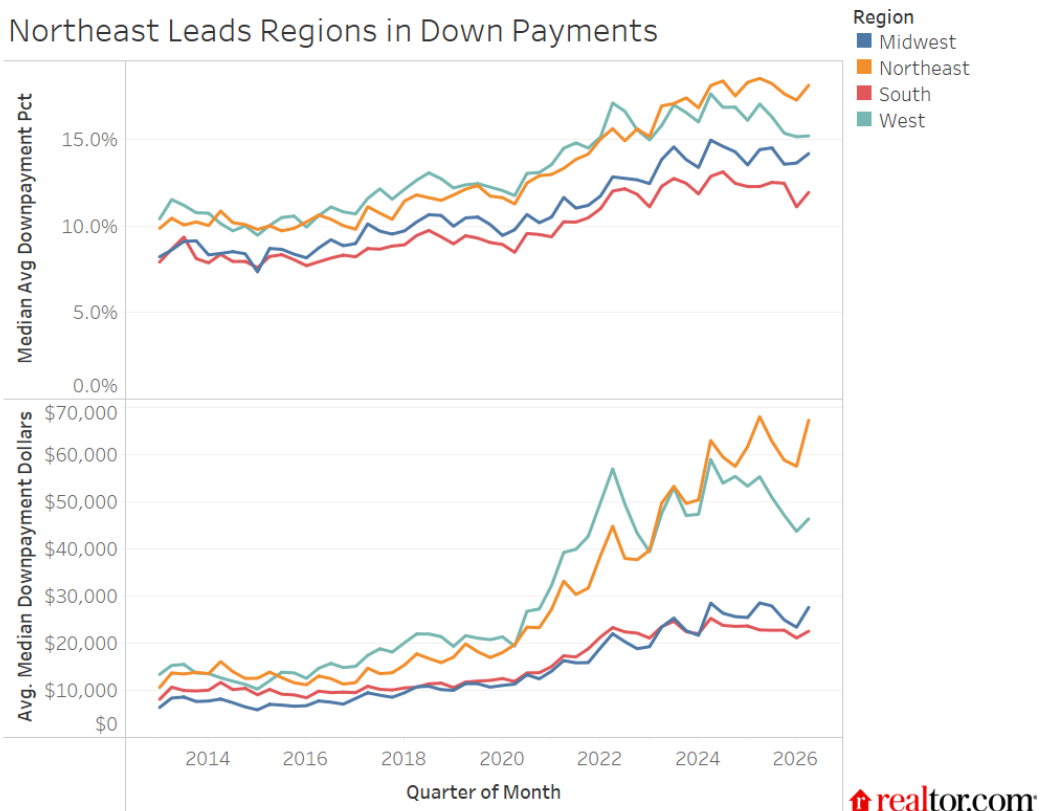
도표 1. 미국 주택 다운페이먼트는 2026년 2분기 반등에도 전년대비 감소

Down Payments Pick Up Seasonally in Q2
(\$27k, 13.7%)

자료: realtor

도표 2. 북동부 중심의 지역별 격차 확대

Northeast Leads Regions in Down Payments



자료: realtor

도표 3. 미국 주택 구매자의 추정 월 원리금 상환액 비교

구분	2021.08	2025.08	2026.08	모기지 금리 7% 가정
매물가격 중간값	375,000	429,990	424,500	424,500
다운페이먼트 비율	12.40	14.20	13.80	13.80
추정 대출금액	328,500	368,931	365,919	365,919
30년 고정 모기지 금리	2.88	6.35	6.76	7.00
추정 월 모기지 상환액	1,364	2,296	2,376	2,434

자료: realtor, 하나증권

단위: 달러, %

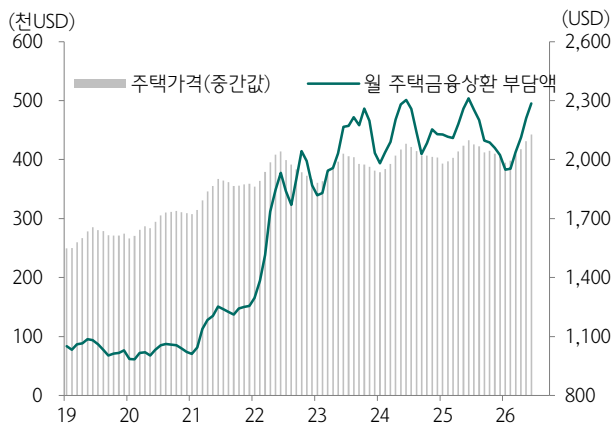
도표 4. 권역별 다운페이먼트 금액

지역	2019년 2분기	2025년 2분기	2026년 2분기	전년 대비	2019년 대비
중서부	11,450	28,600	27,600	-3.50	141.00
북동부	19,900	68,100	67,400	-1.00	238.70
남부	11,800	22,800	22,600	-0.90	91.50
서부	21,600	55,400	46,400	-16.20	114.80

자료: realtor, 하나증권

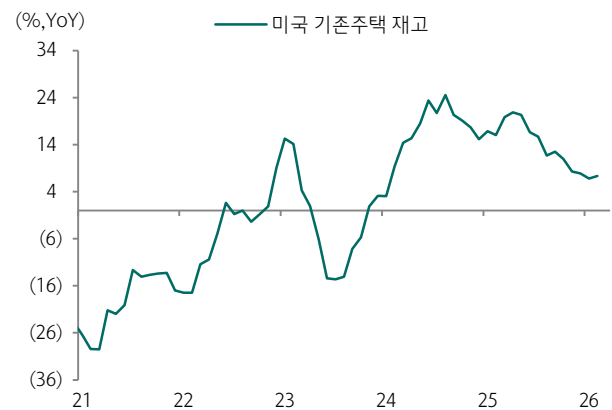
단위: 달러, %

도표 5. 미국 주택가격 중간값 및 월 모기지 부담액 추이



자료: Bloomberg, 하나증권

도표 6. 미국 기존주택 재고 현황



자료: Bloomberg, 하나증권

Compliance Notice

- 당사는 2026년 10월 1일 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 10월 1일 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.