

# DS Macro



DS투자증권  
리서치센터

손호성 경제 02-709-2436 / s1340316@ds-sec.co.kr

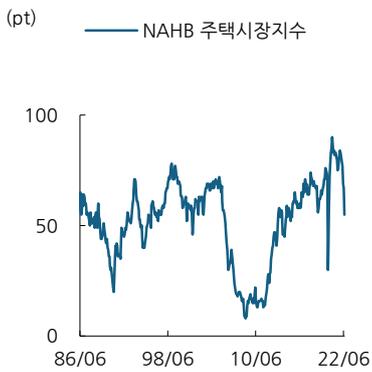
## 미국 주택시장 둔화

미국 기존주택판매건수



자료: Bloomberg, DS투자증권 리서치센터

NAHB 주택시장지수



자료: NAHB, DS투자증권 리서치센터

미국 주택임대료



자료: Bloomberg, DS투자증권 리서치센터

### 뚜렷한 수요감소

지난주 미국 6월 기존주택 매매건수가 5.4% MoM, 14.2% YoY 감소한 512만건을 기록하며 5개월 연속 하락했다. 연준의 기준금리 인상에 모기지금리가 2008년 수준으로 상승하며 발생한 수요감소로 분석된다. 현재 주택구매력은 2007년과 유사한 수준으로 감소하였고 모기지대출 지원자 수는 22년만에 최저치를 기록했다. 내년까지 지속될 금리인상으로 인한 주택가격 정점가능성과 모기지대출 비용상승으로 인해 수요는 하락세를 보일 가능성이 높다 판단된다.

### 제한된 공급으로 가격유지 가능할 것

주택수요의 감소가 다소 큰 폭으로 나타났기 때문에 주택시장 버블에 대한 우려도 나타나고 있다. 다만, 신규 주택공급과 기존주택 매물이 낮은 수준이다. 공급이 제한되어 가격측면에서 큰 하락을 보일 가능성이 낮다 판단된다. 신규주택은 NAHB에서 발표하였듯 주택공급자들의 시장전망이 좋지 못하여 공급의 제한이 유의미하게 발생하고 있다. 기존주택 매물 또한 20% 이상 기관투자자들의 임대주택사업에 묶여 있어 공급은 타이트하게 유지될 것으로 전망된다. 현재 주택시장의 재고는 역사적 최저치를 기록하고 있다. 또한 상당수의 주택구매자들이 현재 5%대의 모기지금리 수준보다 낮은 금리에 주택을 구매했다는 점은 단기간 주택매물을 제한할 요인이다. 최근 수요가 감소하며 입찰경쟁이 완화되고 있지만 여전히 50% 이상의 주택들이 치열한 경쟁을 통해 매물등록가격 보다 높은 가격(Sale-to-Listing Price)에 판매되고 있는 것으로 나타난다. 최근 주택매물이 소폭 증가하며 가격상승세 둔화가 나타났지만 주택판매자 우위의 주택시장 흐름이 유지될 것으로 전망한다.

### 임대료의 지속적인 상승은 건축속도 유지요인

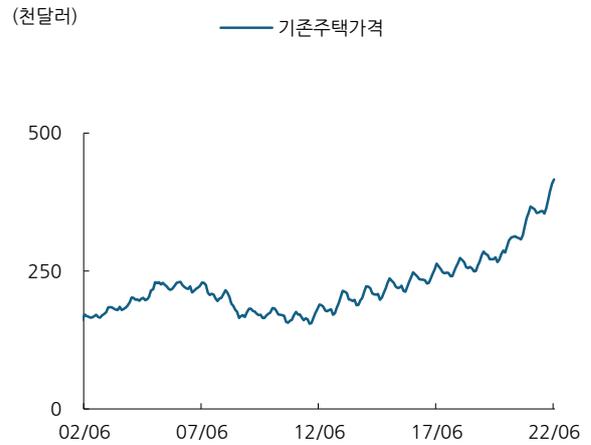
주택가격과 임대료의 상승세가 둔화되고 있지만 여전히 상승하고 있다. 임대료는 이번 달에도 +0.7% MoM, +14.1% YoY를 기록했다. 6월 소비자물가의 주거비용 상승률은 +5.6% YoY로 상승세를 지속했다. 미국 부동산시장 조사기관들은 근로자임금의 약 31%가 모기지대출 상환금으로 사용되고 있다고 발표했다. 2007년 이후 최대치이다. 그럼에도 모기지대출 연체율은 매우 낮은 수준이다. 미국 부동산시장은 아직 연준의 긴축을 견뎌낼 수 있다 판단된다.

그림1 미국 30년모기지금리



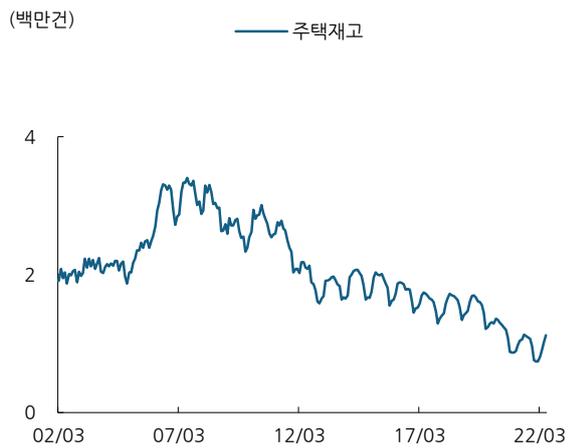
자료: Bloomberg, DS투자증권 리서치센터

그림2 미국 기준주택가격



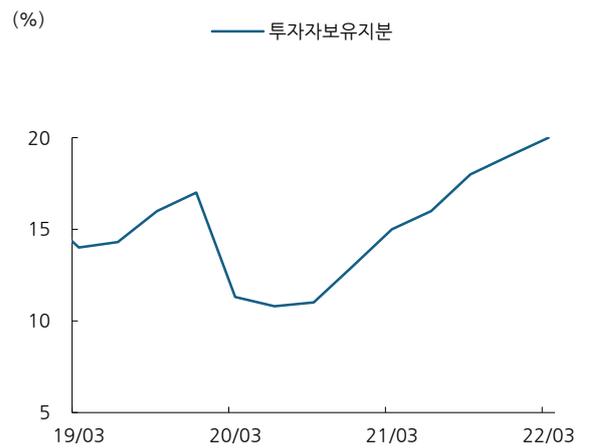
자료: Bloomberg, DS투자증권 리서치센터

그림3 미국 주택재고



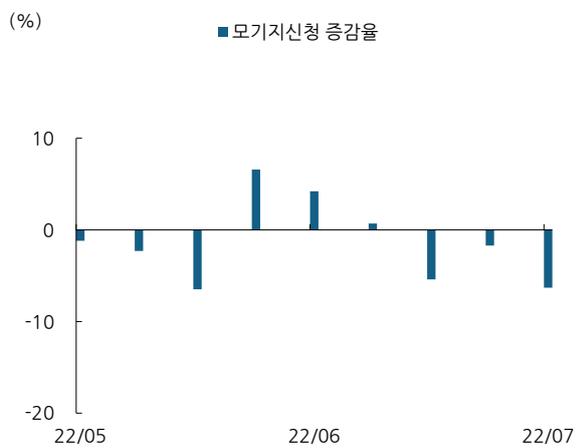
자료: Bloomberg, DS투자증권 리서치센터

그림4 미국 부동산 투자자보유지분



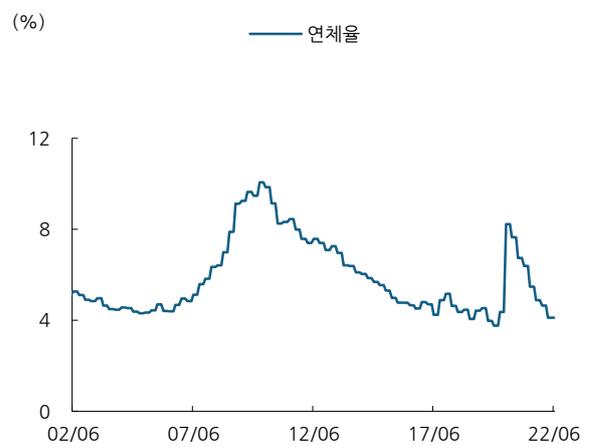
자료: Redfin, DS투자증권 리서치센터

그림5 미국 모기지신청 증감율



자료: Bloomberg, DS투자증권 리서치센터

그림6 미국 모기지상환 연체율 추이



자료: Bloomberg, DS투자증권 리서치센터

---

## Compliance Notice

---

- 동 자료는 기관투자가 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
  - 동 자료에 게시된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다.
  - 동 조사자료는 고객의 투자에 참고가 될 수 있는 각종 정보제공을 목적으로 제작되었습니다. 이 조사자료는 당시의 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 종목 선택이나 투자시기에 대한 최종 결정을 하시기 바랍니다. 따라서 이 조사자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
  - 동 조사자료의 지적재산권은 당사에 있으므로 당사의 허락 없이 무단 복제 및 배포 할 수 없습니다.
-