2025년 08월 26일 | 글로벌 산업분석

미국 리츠

7월 미국 멀티패밀리 시장: 공급 부담 완화 신호

미국

Top Picks 및 관심종목

*CP 2025년 08월 24일

아발론베이 커뮤니티스(AVB US)
시장 TP 219.20 USD | CP 193.62 USD

에퀴티 레지덴셜(EQR US)
시장 TP 74.84 USD | CP 65.26 USD

7월 멀티패밀리 주택지표: 착공 증가, 준공 감소, 허가 감소

7월 미국 전체 주택착공 수는 142.8만호(MoM +5.2%, YoY +12.9%)를 기록하며 최근 5개월 중 최고치를 기록했다. 단독주택 착공은 93.9만호(MoM +2.8%), 5유닛 이상 다가구 주택 착공은 47만호(MoM +11.6%)로 크게 증가했다. 지역별로는 남부(83.3만호)와 중서부(25.2만호)에서 착공이 급격히 늘어난 반면, 서부(23.2만호)와 북동부(11.1만호)는 감소세가 나타났다. 멀티패밀리 준공 물량은 38.5만유닛(YoY -28.8%, MoM -2.8%)으로 크게 감소했는데, 2023~2024년초 대규모 신규 착공 물량이 현재 본격적으로 완공되어 입주를 시작하기 때문이다.

신규 건축허가 수는 135.4만호(YoY -5.7%, MoM -2.8%)를 기록하며 4개월 연속 하락 중이다. 단독주택 허가는 87만호로 소폭 증가(MoM +0.5%)했으나, 다가구주택 허가는 43만호로 감소했다(MoM -9.9%). 남부와 중서부는 신규 허가를 통한 공급 확대가 지속되어 지방 개발과 임대주택 중심의 성장이 두드러졌다. 반면, 서부와 북동부는 각종 환경규제, 토지, 건설비용 부담 등으로 신규 공급이 저조했다.

초과공급 시장 완화 중

2025년 7월 미국 멀티패밀리 시장은 전국적으로 견고한 임대 수요가 유지되었지만 지역별로 공급과 임대료에서 차이를 보였다. 전국 평균 임대료는 $1,717~1,754 수준에서 정체된 모습을 보였다. 연간 임대료 상승률은 0.7%로 주요 도시의 절반 이상이 7월 한 달간 임대료가 하락했다. 계절적으로 임대수요가 강해야 할 봄~여름도 임대료 정체 현상이 지속된 것은 최근까지 이어진 신규 공급 부담과 기존 재고 소진이 동시에 작용한 결과로 판단한다. 중서부(시카고, 디트로이트 등)와 북동부(뉴욕, 뉴저지 등)는 각각 2~4%대의 연간 임대료 상승률을 기록하며 견조한 흐름을 이어간 반면, 남부와 서부(오스틴, 댈러스 등)는 -1~-5% 역성장했다. 남부/서부는 지난 1~2년간 대규모 입주가 진행된 이후 신규 공급이 빠르게 감소한 반면, 중서부와 북동부는 신규 공급량이 적고 기존 재고 소화가 이루어져 초과공급 영향을 덜 받았다. 전국 평균 임차율은 94.7%로 네 달 연속 안정적으로 수요를 흡수하고 있는 모습이다.

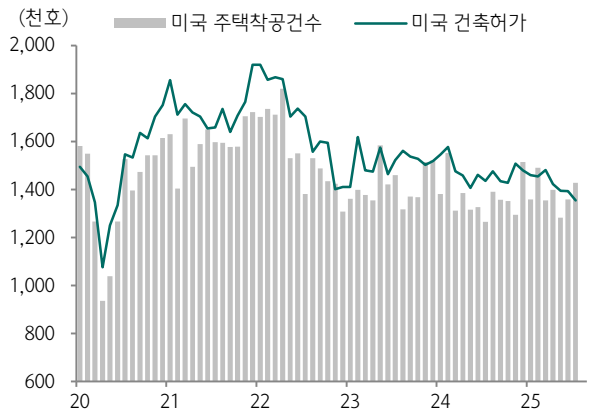
멀티패밀리 리츠 수익성 개선 기대

신규 준공이 감소하고 미입주 물량이 소화되는 시기를 지나면서 멀티패밀리 리츠들은 전체적으로 공급과잉 리스크에서 점차 벗어나는 모습이다. 신규 공급이 집중되었던 텍사스 등 남부 지역 대비 뉴욕이나 LA 위주 포트폴리오를 가진 EQR과 AVB는 공급 부담 완화로 하방 리스크를 축소하고 코어 도시 편중 효과를 통해 수익성을 개선할 수 있는 시기라고 판단한다.

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

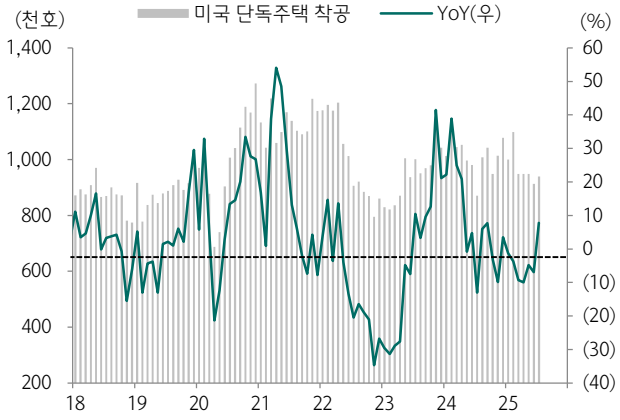
하나증권 리서치센터

도표 1. 미국 주택착공건수 및 건축허가 추이



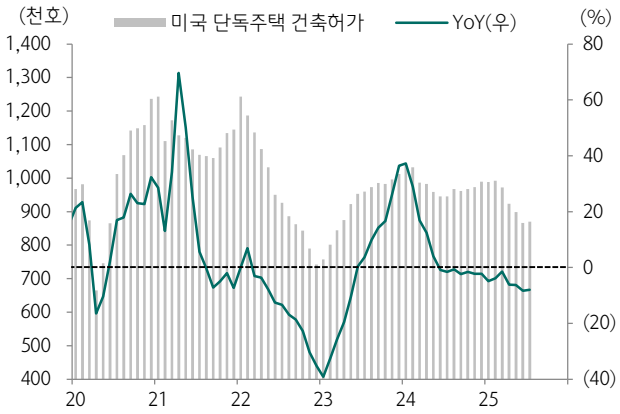
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 2. 미국 단독주택 착공 수 추이



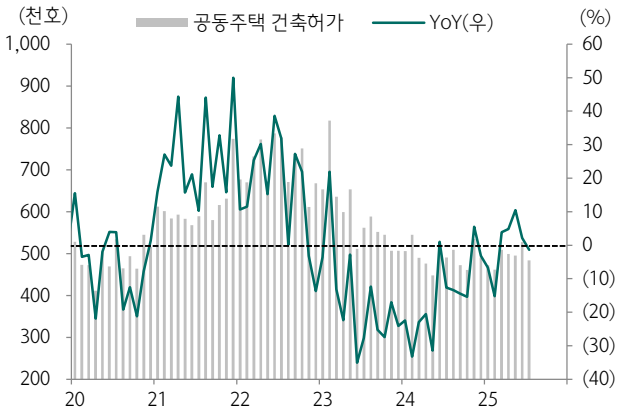
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 3. 미국 단독주택 건축허가 추이



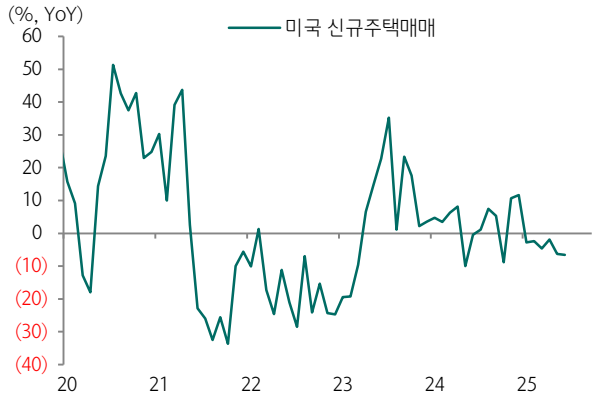
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 4. 미국 공동주택 건축허가 추이



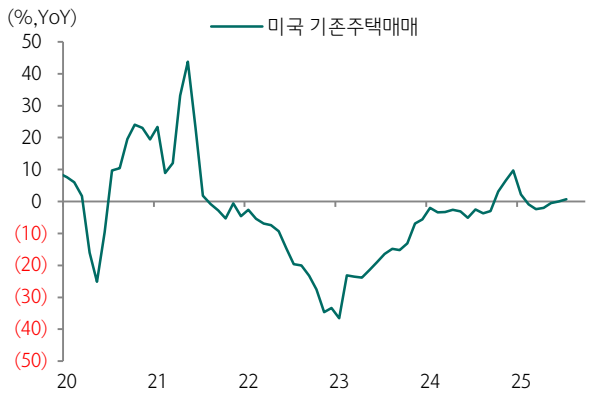
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 5. 미국 신규주택매매 추이



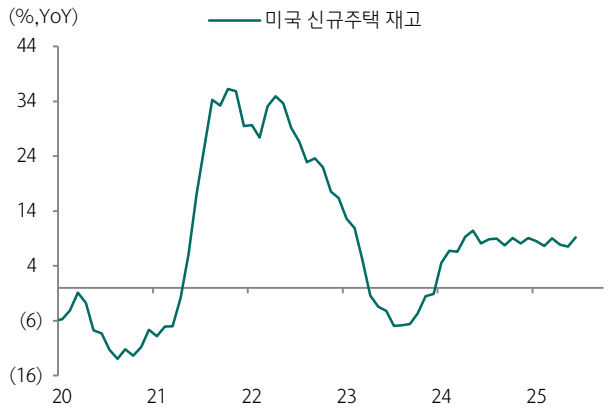
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 6. 미국 기존주택매매 추이



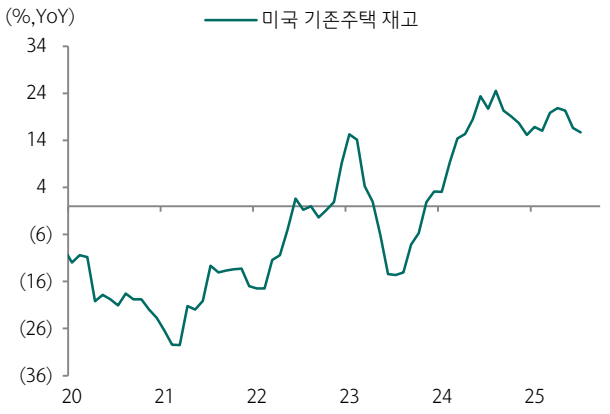
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 7. 미국 신규주택재고 추이



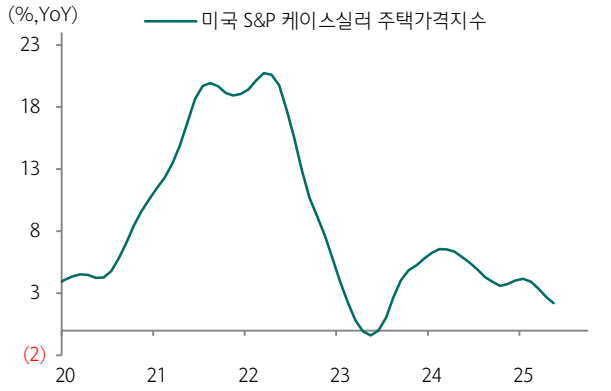
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 8. 미국 기존주택재고 추이



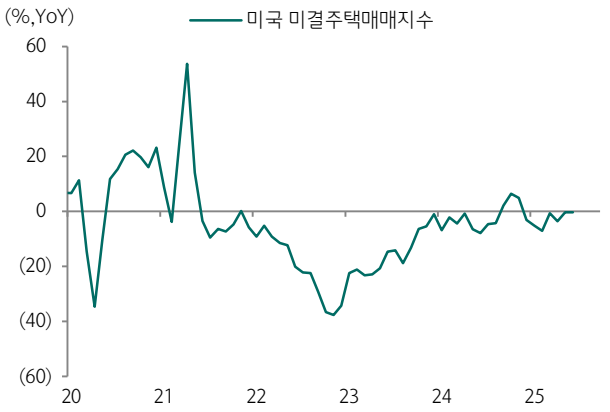
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 9. 미국 S&P 케이스실러 주택가격지수 추이



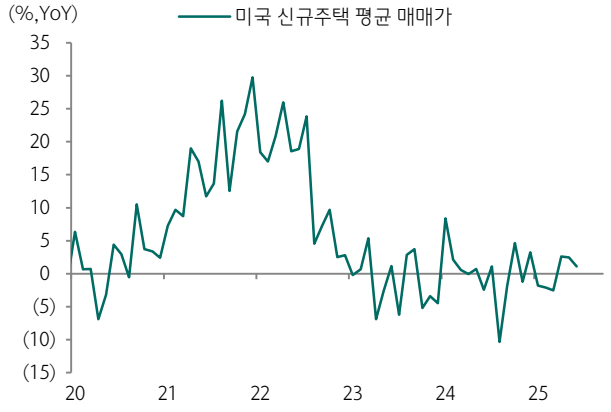
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 10. 미국 미결주택매매지수 추이



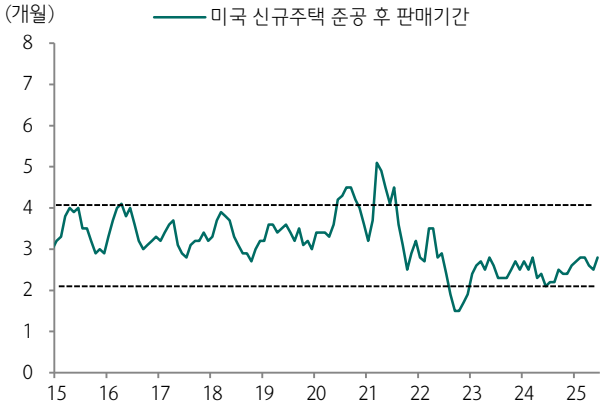
자료: Bloomberg, 하나증권

도표 11. 미국 신규주택 평균 매매가 추이



자료: Bloomberg, 하나증권

도표 12. 미국 신규주택 준공후 판매기간



자료: Bloomberg, 하나증권

Compliance Notice

- 당사는 2025년 8월 26일 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 2025년 8월 26일 현재 해당회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다

본 조사자료는 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.