



美 주택가격지수: 8월 2.4% 상승, 둔화세 속 긴축 효과는 아직 뚜렷지 않아

2026. 10. 27 AI Engineer 조재운 jaeun.jo@daishin.com

핵심 요약

- 8월 FHFA 주택가격지수는 전월 대비 +0.3%, 전년 동월 대비 +2.4%로 두 달 연속 상승했다(직전 7월분 연간 상승률은 2.6%였다).
- 연간 상승률이 2.6%에서 2.4%로 낮아진 동시에 7월 전월 대비 수치도 0.3%에서 0.2%로 하향 수정돼 최근 가격 모멘텀 평가 자체가 한 단계 낮아졌다.
- 정책금리 4.00% 인상 국면에서 명목 주택가격이 꺾이지 않았다는 점은 긴축의 주택가격 경로가 아직 작동하지 않았다는 신호이나, 연간 둔화와 수정 방향까지 함께 보면 추가 인상 논거를 보강하지도 약화시키지도 않는 **약한 악재**로 판단한다.

이 지표는 적격 모기지로 거래된 동일 주택의 매매각 가격을 추적하는 지수로, 점보론이나 현금 거래는 포함하지 않는다. 8월 거래 기준이고 계약과 등기 사이에 통상 1~2개월 시차가 있어 최근 금리·수요 변화를 바로 읽는 선행 지표로 쓰기는 어렵다. 직전 발표 이후 흐름을 보면 정책금리 4.00%(3.75~4.00%) 환경, 코어 개인소비지출물가 3.0%로 물가 경계가 정책의 중심 축인 국면에서 명목 주택가격이 계속 오르는 모습이 이어지고 있었다.

표면 숫자는 상승 방향으로 일치한다. 전월 대비 +0.3%, 7월 수정치 +0.2%, 연간 +2.4%가 모두 같은 방향이고, 견어널 요인은 7월 기준선이 소폭 하향 수정됐다는 점 정도뿐이다. 다만 전월이 하향 수정된 만큼 8월의 증가폭은 그 영향을 일부 반영한 것으로, 상승분 중 상당 부분은 실제 매매각 가격 상승에서 비롯된 것으로 볼 수 있다(정확한 재계산값은 공개되지 않았다).

코어 개인소비지출물가 3.0%를 기준으로 보면 전국 명목 +2.4%는 실질 기준으로는 소폭 마이너스 영역에 가깝고, 지역별로도 마운틴 지역은 실질 기준 뚜렷한 마이너스, 동북중부는 실질 기준 플러스로 격차가 크다. 즉 전국 단위로는 '자산가격이 다시 팽창'하는 것도 아니고 '완전히 꺾인' 것도 아닌 상태다.

정책·시장 관점에서는 이번 수치가 12월 추가 인상 관련 논의의 축을 바꿀 만한 크기는 아니다. 명목 가격이 계속 오른다는 점은 긴축이 주택시장을 통해 수요를 눌렀다는 확인 신호를 약화시키지만, 연간 상승률의 둔화와 전월 수정 방향은 가격 경로가 완만하게 냉각되기 시작할 가능성도 함께 보여준다. 다음 달 9월 수치와 3분기 데이터가 2026년 11월 24일 발표될 예정이며, 연간 상승률이 추가로 낮아지는지와 8월 수치의 수정 방향이 이번 판단을 재확인하거나 바꿀 핵심 관찰 포인트다.

표 1 과거와 비교 (같은 분류 최근 분석)

발행일	핵심 메시지
2026-10-27 (이번)	8월 FHFA 주택가격지수는 전월 대비 0.3% 올랐지만 전년 동월 대비 상승률은 7월 발표 2.6%에서 2.4%로 낮아졌다.
2026-09-29	7월 FHFA 주택가격지수가 전월 대비 0.3%, 전년 동월 대비 2.6% 올라 동일 주택의 재매매 가격이 다시 상승세로 돌아섰다. 근원 개인소비지출물가가 3.3%로 목표를 크게 웃돌고 연방준비제도가 9월에 25bp 추가 인상을 만장일치로 결정한 국면에서 주택 명목가격이 계속 오르고 있다는 것은, 고금리가 아직 주택시장의 가격을 꺾지 못하고 있다는 뜻이며
2026-07-28	미국 연방주택금융청(FHFA)이 발표한 2026년 5월 주택가격지수는 전월 대비 +0.3%를 기록하며 4월(-0.1%)의 하락에서 벗어났다. 연간 기준으로는 +2.2%로 4월(+2.0%)보다 소폭 가속됐다. 수치만 보면 반등처럼 읽히지만, 이 숫자를 추세 전환의 신호로 받아들이기는 어렵다.
2026-06-30	4월 HPI MoM -0.1%는 금리 고착 환경에서의 모멘텀 악화를 확인하나, YoY +2.0%는 공급 급락(착공 -15.4%)이 수요 약화를 가격에 완전히 반영하지 못하는 상태를 암시한다 — 가격의 견조함이 실제는 공급 제약의 일시적 결과일 수 있다는 경고.

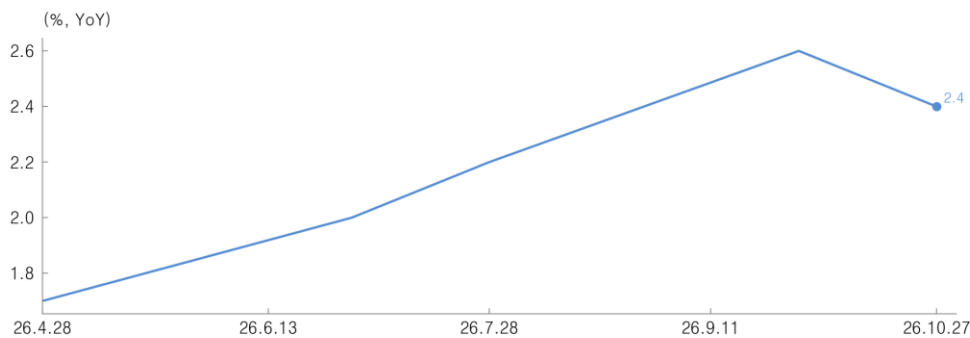
표 2 FHFA 주택가격지수 8월 발표 핵심 수치

지표	수치	맥락
8월 전월 대비	+0.3%	두 달 연속 상승
8월 전년 동월 대비	+2.4%	전국 기준
7월 전월 대비 (수정)	0.3% → 0.2%	하향 수정, 당월 비교 기준선 소폭 낮아짐
전월 대비 최저 지역 (뉴잉글랜드)	-0.8%	9개 구역 중 최저
전월 대비 최고 지역 (동남중부)	+2.1%	9개 구역 중 최고, 한 달치로는 이례적 폭
전년 대비 최저 지역 (마운틴)	+0.5%	9개 구역 중 최저
전년 대비 최고 지역 (동북중부)	+4.4%	9개 구역 중 최고
다음 발표	2026-11-24	9월 월간 및 3분기 데이터 포함

표 3 핵심 수치

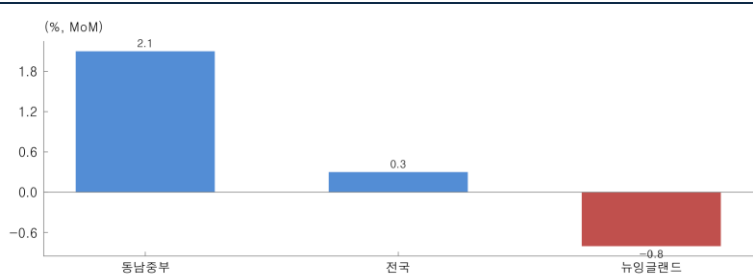
지표	값
주택가격 전년대비(%)	2.4

House Price Index (주택가격지수) — hpi 최근 발표 추이 (발표일 기준)



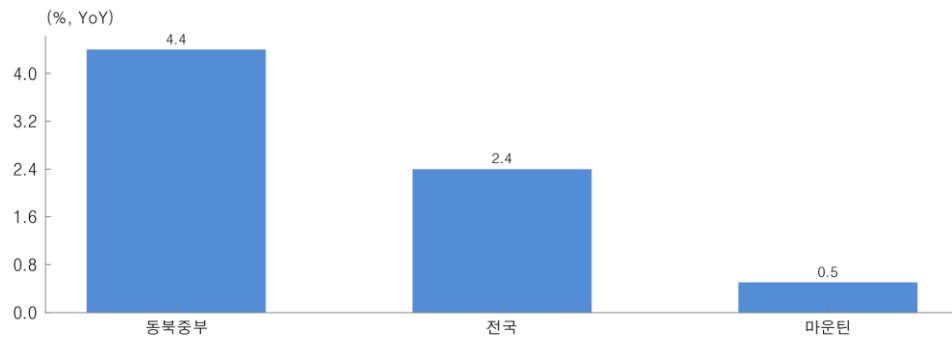
자료: 발표기관 보도자료(하우스 측적), 대신증권 Research Center

그림 1 8월 HPI 지역별 전월대비



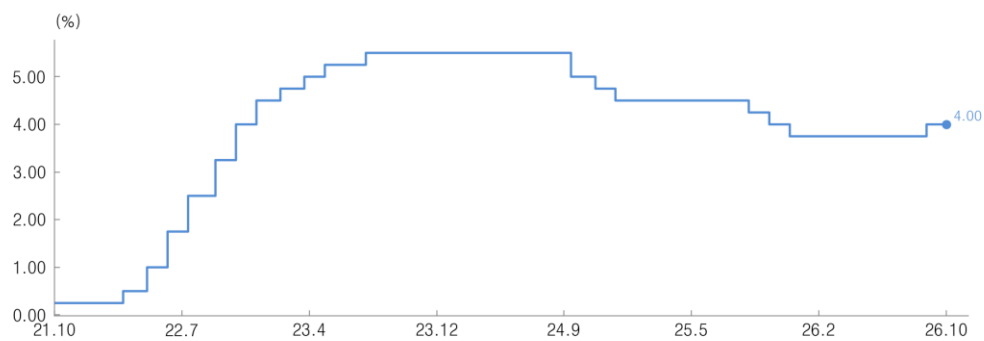
자료: 발표기관 보도자료, 대신증권 Research Center

그림 2 8월 HPI 지역별 전년동월대비



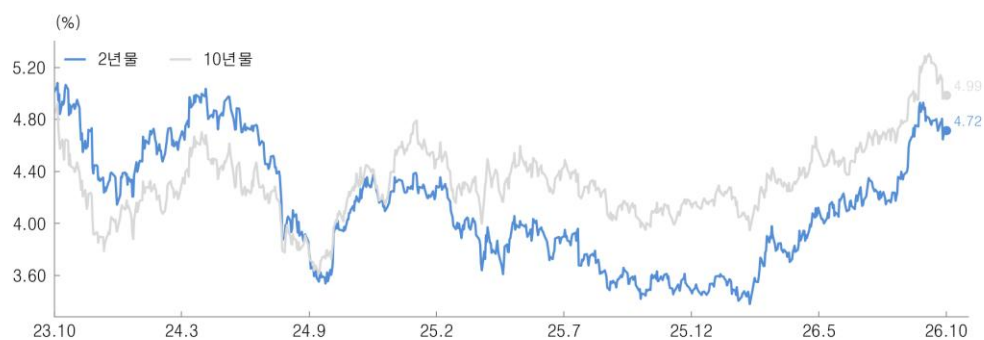
자료: 발표기관 보도자료, 대신증권 Research Center

그림 3 미국 정책금리(연방기금 목표 상단) 5년



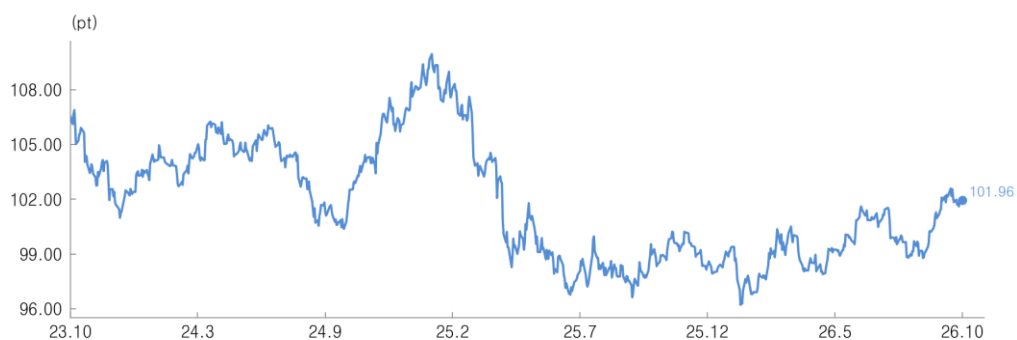
자료: CEIC(2026-10-27 기준), 대신증권 Research Center

그림 4 미국 국채금리 (2년·10년) 3년



자료: LSEG, 대신증권 Research Center

그림 5 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.
- AI가 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.