은행

Sector Issue Brief 2025. 06. 30

Check Point

- 수도권 6억 이상 주담대 금지 등 강한 대출규제 즉각 시행
- 은행권 단기영향은 미미
- 중장기 대출성장 제약요인

가계부채 관리방안 발표

| Analyst 전배승 | bsjun@ls-sec.co.kr

강한 대출규제 조치 시행

▶ 6/27 금융당국은 긴급 가계부채 점검회의를 개최하여 수도권 중심의 '가계부채 관리강화 방안'을 발표. 최근 서울/수도권 핵심지역을 중심으로 주택가격 상승 폭이 확대되고 금융권 가계대출 증가율이 크게 상승한 영향

▶ 주요 내용으로는 하반기 전 금융권 가계대출 총량 목표를 당초 계획대비 50%로 감축(정책대출은 25%)하고, 수도권 및 규제지역 주담대 한도를 일괄적으로 6억원으로 제한

▶ 또한 현재 은행별로 자율적으로 시행하고 있는 가계대출 관리조치를 전 금융권으로 확대함과 동시에 생애최초대출 LTV 강화, 주택구입목적 주담대 전입의무 부과, 전세대출 보증비율 하향 등 추가 규제조치를 시행

▶ 대책 발표 직후부터 강화된 대출규제가 시행되고, 높은 규제 강도와 넓은 적용범위 감안 시 고가주택을 중심으로 수요억제 영향이 나타날 것. 수도권 전역(규제지역 포함)과 2금융권 대출 전부를 대상에 포함시켜 규제의 풍선효과를 최대한 차단

▶ 7월에는 세제 등과 관련된 신정부의 부동산 정책발표가 예정되어 있으며, 3단계 스트레스 DSR 또한 시행됨. 부동산시장 안정을 위한 정책기조가 이어질 것으로 보여 금융권의 가계대출 성장 제약이 불가피할 전망. 은행권의 경우 주담대 위험가중치 상향, 부동산대출 관련 추가 자본부과 등 관련 논의 또한 지속

단기 영향 미미. 중장기 성장제약 요인

▶ 은행권은 자율적인 가계대출 관리조치를 시행하고 있었고(다주택자 수도권 LTV 0% 등), 6억원 이상 주담대 비중이 크지 않아 대책의 직접적 영향은 제한적일 전망. 하반기 가계대출 총량목표를 절반으로 감축해야 하나 밸류업 추진과 함께 자체적으로 위험가중자산(RWA) 관리에 주력하고 있으며, 대출억제 과정에서 가산금리 상승이 병행될 것으로 보여 단기적으로 실적에 미치는 영향은 미미할 것으로 보임

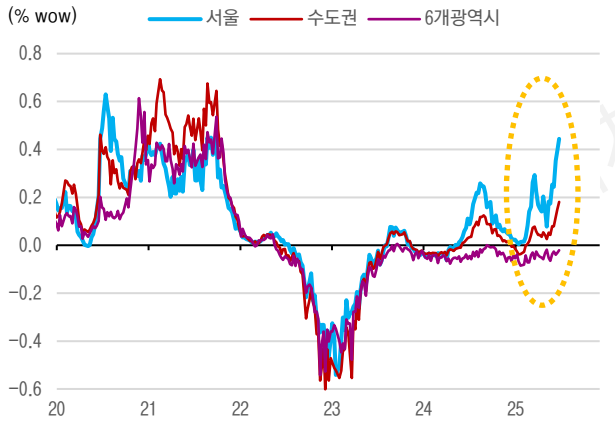
▶ 다만 추가적인 부동산정책 발표, 부동산 관련 대출에 대한 규제조치(RW상향 등)로 가계대출 억제조치가 향후에도 상당기간 이어질 가능성이 높아 지속적인 성장제약 요인으로 작용할 전망. 기준금리 추가 인하와 함께 대출성장률 둔화추세가 장기화될 경우 중장기 이자이익 확보에는 부정적

그림1 **가계부채 관리 강화방안 주요 내용**

구분			현행	개선방안	시행시기
가계대출 총량관리 강화			25년 가계부채 증가율 3.8%내로 관리	▸하반기 **전금융권 가계대출 총량목표 50% 감축** ▸정책대출 연간 공급계획 대비 25% 감축	25.7월~
주담대 최대한도			총액한도 없음	수도권·규제지역 **6억원** * 정책대출:자체한도, 중도금대출:제외	25.6.28일
은행권 자율관리 조치 전금융권 확대시행	2주택자 이상 / 1주택자	비규제지역	LTV 60% (은행별 자율관리: 수도권 0%)	수도권 **LTV 0%**	
		규제지역	LTV 30% (은행별 자율관리: 규제지역 0%)	규제지역 **LTV 0%**	
	처분 조건부 1주택자 (무주택자 포함)	비규제지역	LTV 70% (2년내 기존주택 처분조건)	LTV 70% (6개월내 기존주택 처분조건)	
		규제지역	LTV 50% (2년내 기존주택 처분조건)	LTV 50% (6개월내 기존주택 처분조건)	
	생활안정 자금 / 수도권·규제지역	1주택자	규제없음 (은행별 자율관리: 1~2억원 제한)	**최대 1억원**	
		다주택자	규제없음 (은행별 자율관리: 금지)	**금지**	
	대출만기 제한		규제없음 (은행별 자율관리: 30~40년 이내)	수도권·규제지역 **30년 이내**	
	전세대출 제한		규제없음 (은행별 자율관리 : 소유권이전 조건부 전세대출 금지)	수도권·규제지역 **소유권 이전 조건부 전세대출 금지**	
	신용대출한도		규제없음 (은행별 자율관리: 연소득 1~2배 내)	**차주별 연소득 이내 제한**	
LTV 등 규제강화	생애최초 주택구입시 LTV		全지역LTV 80% / 전입의무 없음	수도권·규제지역 **LTV 70%** + 수도권·규제지역 **전입의무 부과(6개월 이내)**	
	주택구입목적 주담대 전입의무		全지역 전입의무 없음	수도권·규제지역 **6개월 이내 전입**	
	전세대출 보증비율		全지역 90%	수도권·규제지역 **80%**	25.7.21일

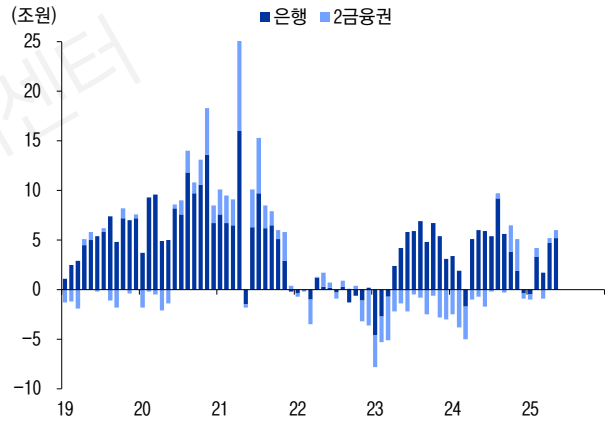
자료: 금융위원회

그림2 **주간 아파트 매매가격**



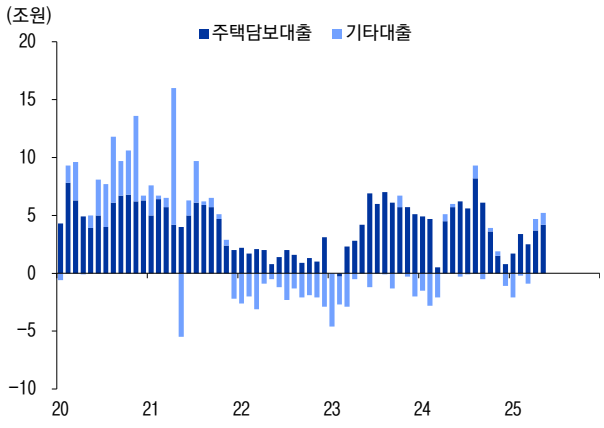
자료: LS증권 리서치센터

그림3 **금융권 가계대출 월별 순증**



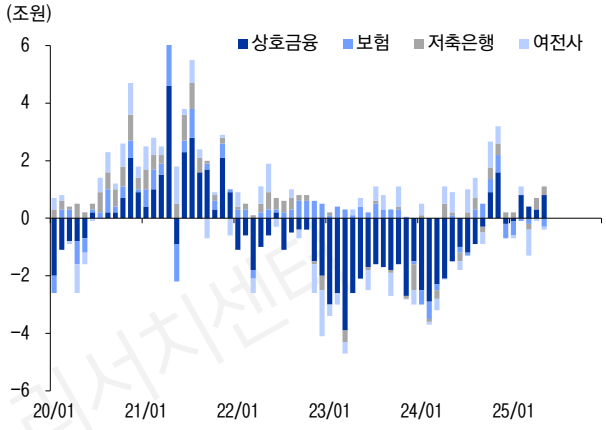
자료: LS증권 리서치센터

그림4 은행권 가계대출 월별 순증



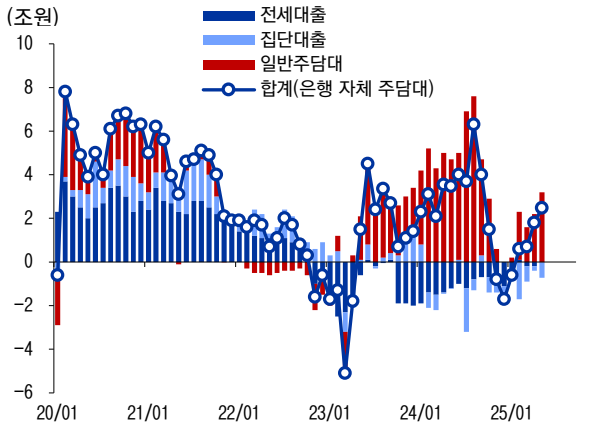
자료: LS증권 리서치센터

그림5 2 금융권 가계대출 월별 순증



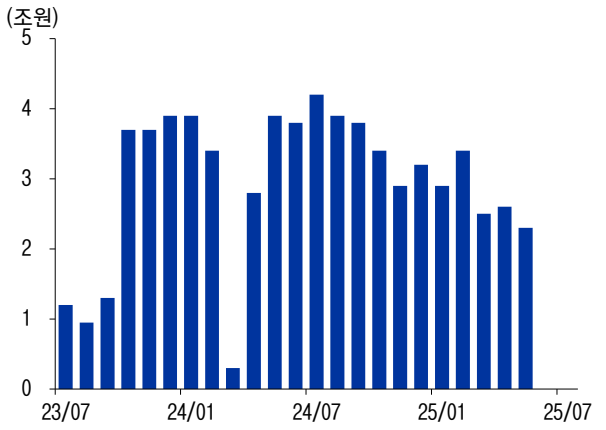
자료: LS증권 리서치센터

그림6 은행권 자체 주담대 월별 순증



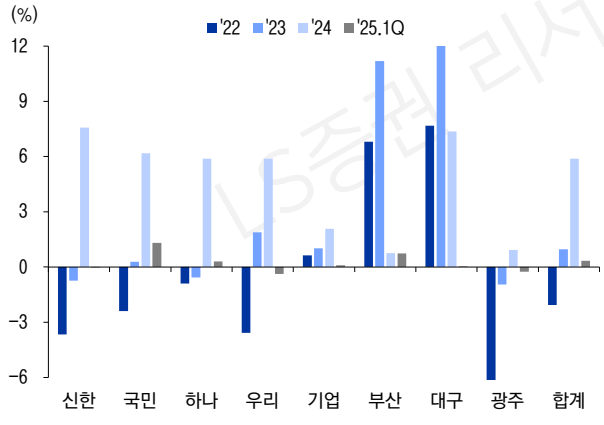
자료: LS증권 리서치센터

그림7 정책대출(디딤돌,버팀목) 월별 순증



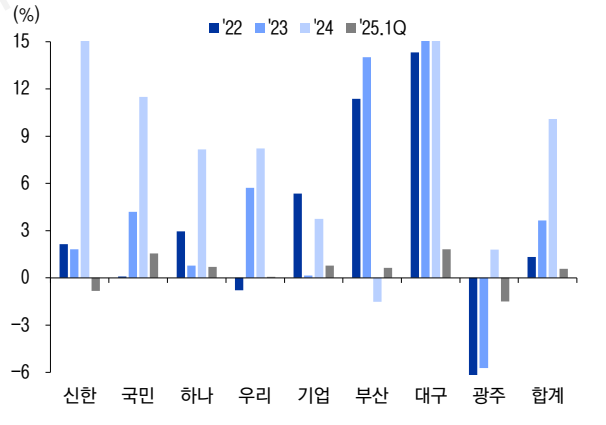
자료: LS증권 리서치센터

그림8 은행별 가계대출 증가율



자료: LS증권 리서치센터

그림9 은행별 가계 주담대 증가율



자료: LS증권 리서치센터

LS증권 리서치센터

LS증권 리서치센터

Compliance Notice

본 자료에 기재된 내용들은 작성자 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다(작성자: 전배승).

본 자료는 고객의 증권투자를 돕기 위한 정보제공을 목적으로 제작되었습니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 리서치본부가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 바탕으로 작성한 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 참고자료로만 활용하시기 바라며 유가증권 투자 시 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다.
따라서 본 자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

본 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있으며 어떠한 경우에도 당사의 동의 없이 복제, 배포, 전송, 변형될 수 없습니다.

_ 동 자료는 제공시점 현재 기관투자가 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.

_ 동 자료의 추천종목은 전일 기준 현재당사에서 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.

_ 동 자료의 추천종목은 전일 기준 현재 당사의 조사분석 담당자 및 그 배우자 등 관련자가 보유하고 있지 않습니다.

_ 동 자료의 추천종목에 해당하는 회사는 당사와 계열회사 관계에 있지 않습니다.

투자등급 및 적용 기준

구분	투자등급 guide line (투자기간 6~12 개월)	투자등급	적용기준 (향후 12 개월)	투자의견 비율	비고
Sector (업종)	시가총액 대비 업종 비중 기준 투자등급 3 단계	Overweight (비중확대) Neutral (중립) Underweight (비중축소)			
Company (기업)	절대수익률 기준 투자등급 3 단계	Buy (매수) Hold (보유) Sell (매도)	+15% 이상 기대 -15% ~ +15% -15% 이하 기대	91.7% 8.3%	2018 년 10 월 25 일부터 당사 투자등급 적용기준이 기존 ±15%로 변경
		합계		100.0%	투자의견 비율은 2024. 04. 01 ~ 2025. 03. 31 당사 리서치센터의 의견공표 종목들의 맨마지막 공표의견을 기준으로 한 투자등급별 비중임 (최근 1 년간 누적 기준. 분기별 갱신)