SECTOR
UPDATE

2025. 6. 30

대체투자팀

이경자 팀장
kyungja.lee@samsung.com

금융소비재팀

김재우 팀장
jaewoo79.kim@samsung.com

대체투자팀

허재준 Analyst
jaejun.heo@samsung.com

리서치센터 리포트
바로가기

부동산/은행/건설

6.27 가계부채 관리 강화 방안 발표

- 수도권 주택담보대출 한도 6억 제한, 다주택자의 추가 대출 제약 등이 담김
- 대출 축소폭이 큰 대상은 고가주택, 중저가 아파트나 비아파트로 수요 분산 예상

WHAT'S THE STORY?

가계부채 관리 방안: 전일 금융위가 발표한 방안은 28일부터 시행되며 주요 내용은 다음과 같음. ① 수도권 주택담보대출 한도를 6억원으로 제한, ② 다주택자의 주택 매입 시 LTV 0%, ③ 정책대출 한도 축소, ④ 수도권 전세대출 보증비율을 90%→80%로 하향. 정책의 핵심은 과도한 레버리지를 축소한다는 것

주택시장 영향: 대출 제한으로 단기 과열이던 서울 주택시장은 고가주택 중심으로 진정될 것으로 보임. 금리와 유동성, 균형개발 등을 고려 시 서울 일부 지역에 집중되던 수요는 점차 분산될 가능성. 대책 영향은 다음과 같음. ① 6억원 담보대출 한도에서 매입할 수 있는 중저가 아파트 혹은 오피스텔과 같은 비아파트로 관심이 분산될 가능성. 금융위에 따르면 중위소득(연 6천만원) 차주가 서울 중위가격 주택 매입 시 DSR이 고려된 기존 대비 대출 변화는 미미. ② 분양시장은 중도금 대출을 활용하기에 단기적인 영향은 없지만 주택거래 감소 장기화 시 재건축 및 분양도 차질을 빚을 가능성. ③ 전세대출 보증 한도 축소가 이뤄지고 있어 전세시장의 디레버리징과 임대주택 시장 성장은 장기적으로 진행될 구조적 변화

은행업, 수도권 중심 가계대출 증가 속도 둔화 전망되지만 당초 예상과 In-line: 은행 가계대출 증가 속도는 수도권을 중심으로 재차 둔화 전망. 5월 가계대출 증가 속도가 0.5% m-m, 연율화 기준 6%까지 높아지며, 일각에서는 은행 가계대출 증가 속도 지속에 대한 우려가 높았음. 그러나, 5월까지 은행 가계대출은 1.2% YTD 증가한 가운데, 금번 정책 시행에 따른 가계대출 성장 둔화가 나타날 경우, 은행들의 가계대출 성장률은 당초 은행들이 계획한 3~4% 수준에서 관리 가능할 것으로 전망

건설사 영향: 금번 대책이 당사 커버리지 건설사 실적에 미치는 단기적인 영향은 제한적일 것. 건설사 실적에 직접적인 영향을 주는 공사비 도급금액(P)과 실제 투입 공사비(C)에 미치는 영향 제한적이기 때문. 다만, 주택거래 감소 장기화에 따른 분양경기 위축 현실화될 경우, 건설사들의 분양계획(Q) 변화에 따른 중장기 실적 변동성 높아질 가능성. 한편, 수도권 대출 제한에 따른 지방으로의 수요 분산 효과와 6월 19일 발표한 지방 미분양 직접 매입 방안 등 고려 시 지방 미분양 리스크는 완화될 가능성

(다음 페이지에 계속)

고가주택에 대출 여력 감소폭이 클 것

아래 시뮬레이션과 같이 가장 대출 한도 감소폭이 큰 사례는 약 20억원 내외의 고가주택(서울 아파트 중위 매매가 10.8억원)을 매입하는 경우임

Case 1) 연소득 6천만원 차주, 10억원 주택 구입 시

	기존 대출한도			강화 후	한도 감소
(억원)	LTV(A)	DSR(B)	대출한도(Min, C)	Min (C, 6억)	D-C
서울, 수도권	7.00	4.19	4.19	4.19	-
생애최초	6.00	4.19	4.19	4.19	-

참고: 2023년 수도권 중위소득 6,122만원, 2025년 5월 서울 아파트 중위 매매가 10.8억원(KB부동산)
자료: 금융위원회

Case 2) 연소득 1억원 차주, 10억원 주택 구입 시

	기존 대출한도			강화 후	한도 감소
(억원)	LTV(A)	DSR(B)	대출한도(Min, C)	Min (C, 6억)	D-C
서울, 수도권	7.00	6.98	6.98	6.00	-0.98
생애최초	6.00	6.98	6.00	6.00	-

참고: 2023년 수도권 중위소득 6,122만원, 2025년 5월 서울 아파트 중위 매매가 10.8억원(KB부동산)
자료: 금융위원회

Case 3) 연소득 2억원 차주, 20억원 주택 구입 시

	기존 대출한도			강화 후	한도 감소
(억원)	LTV(A)	DSR(B)	대출한도(Min, C)	Min (C, 6억)	D-C
서울, 수도권	14.00	13.96	13.96	6.00	-7.96
생애최초	6.00	13.96	6.00	6.00	-

참고: 2023년 수도권 중위소득 6,122만원, 2025년 5월 서울 아파트 중위 매매가 10.8억원(KB부동산)
자료: 금융위원회

은행

일부 은행은 비수도권 중심 가계대출 확대 가능: 한편, 일부 은행은 비수도권 중심으로 가계대출 확대 전략을 취할 수 있음. 당초 스트레스 DSR 3단계의 7월 시행을 앞두고 일부 은행들은 상대적으로 규제 강도가 약한 지방을 중심으로 성장 전략을 취할 계획이었던 만큼, 이의 이행에 대한 근거가 강화된 것으로 판단 가능.

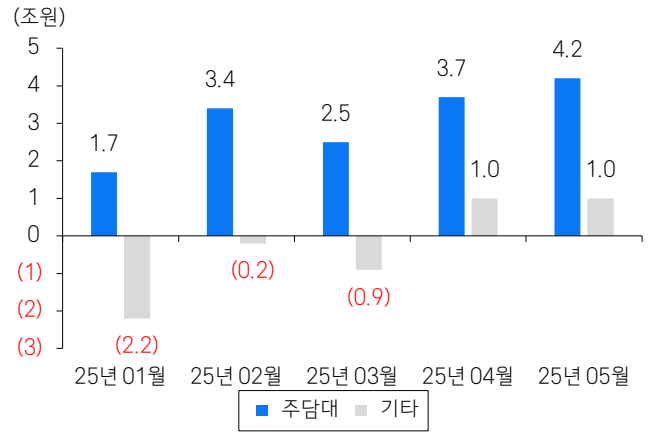
NIM 부담 완화에 초점 필요: 오히려 은행 NIM 부담 완화 가능성에 초점 필요. 24년 중 경험한 바와 같이 과도한 주택담보대출 중심의 가계대출 증가는 NIM에 부담 요인. 이는 주담대 증가가 빨라질수록 은행간 금리 경쟁과 더불어 저마진 대출 비중의 확대가 수반되기 때문. 하지만, 가계대출 증가율 둔화는 이에 대한 부담을 완화할 것으로 예상.

25년 실적의 관건은 가계대출보다는 기업대출: 오히려 25년 은행 실적에 있어 최대 관건은 기업대출로 판단. 전년 말 대비 올해 5월까지 대출 순증액 32.1조원 중 가장 기여도가 높았던 대출은 대기업(39.1%), 주담대 (33.8% / 기타 대출이 마이너스이 관계로 가계대출 기여도 31.0%대비 상회), 중소기업 (29.9%) 순이었음. 반면, 개인사업자 대출은 1.1조원 증가에 그치며 대출 순증 기여도가 2.4%를 기

록. 이와 같이 은행 대출은 5월까지 리스크가 낮은 대출을 중심으로 성장. 하지만, 향후 경기 회복과 금리 하락에 따른 건전성 우려 완화가 수반될 경우, 은행 대출은 상대적으로 리스크가 높은 중소기업 및 개인사업자 대출 중심으로 증가 가능할 전망. 이는 궁극적으로 은행의 대출 자산 성장 및 대손 비용 감소 관점에서 올해 실적에 긍정적으로 기여할 수 있다는 점에서 향후 관련 모니터링 필요

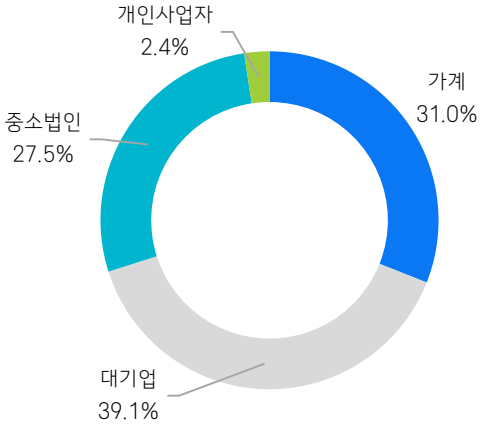
은행주 관건은 실적, 그리고 주주환원: 궁극적으로 은행주 Valuation Re-rating을 위한 최대 관건은 안정적 실적 개선과 이에 기반한 주주환원 강화의 이행. 즉, 단기적으로는 2Q 실적 시즌 중 KB금융을 중심으로 주주환원 강화 규모가, 중장기적으로는 보다 속도감 있는 주주환원 강화정책의 이행 및 이에 대한 가시성 제고가 될 것으로 전망. 우리는 이와 관련된 부문들이 현실화될 가능성이 높다고 판단, 긍정적 시각을 유지

가계대출 월별 순증액 추이



자료: 한국은행

1~5월 대출 순증액 breakdown



자료: 한국은행

Compliance notice

- 본 조사자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다.
- 본 조사자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.
- 본 조사자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 애널리스트의 의견이 정확히 반영되었습니다.

삼성증권

삼성증권주식회사
서울특별시 서초구 서초대로74길 11(삼성전자빌딩)
Tel: 02 2020 8000 / www.samsungpop.com

삼성증권 Family Center: 1588 2323

고객 불편사항 접수: 080 911 0900

NCSI KS-SQI KCSI KCPI cc 소비자중심 Best Korea Brands 2024 Member of Dow Jones Sustainability Indices Powered by the S&P Global CSA