# 건설/부동산

## 가계대출 증가세 둔화 예상, 기대되는 금리 변화와 한계

**건설 산업 포인트**

가계대출 증가세 둔화와 함께 가산금리 인하 기대 : 이자 부담은 완화되겠지만, 스트레스 금리 상승으로 대출한도 증가 효과는 제한적. 주택 시장에 미치는 영향 또한 크지 않을 것으로 전망

대체투자분석팀_ 02)368-6156_ taehwan.ryu@eugenefn.com

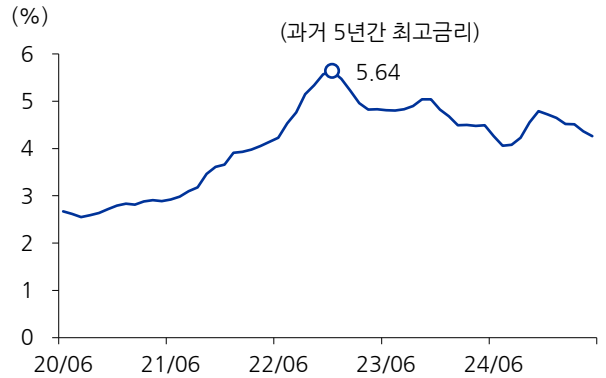
- 7/1 DSR 3단계 시행으로 수도권에는 스트레스 금리 1.5%(+0.3%p), 지방에는 0.75% 적용. 지난 6/28 시행된 가계부채 관리 강화 방안에 따라 주택담보대출 한도 6억원으로 제한되면서, DSR 3단계의 실질적 영향은 수도권 8.5억원 이하 주택에 한정될 전망
- 주택 거래량 감소와 함께 가계대출 증가세도 둔화될 것으로 예상. 가계대출 증가세가 억제될 경우, 기준금리 인하에도 불구하고 높은 수준을 유지했던 가계대출금리가 인하되면서 이자 부담이 일부 완화될 것으로 기대
- 다만, 가계대출금리가 하락하더라도 대출한도 증가 효과는 제한적. 현재 스트레스 금리는 하한인 1.5%가 적용 중이며, 스트레스 금리 산정 방식에 따라 최대 3.0%까지 상승 가능. 즉, 가산금리 인하가 이뤄지더라도 대출 여력 확대에는 한계가 있으며, 주택 시장에 미치는 영향 또한 크지 않을 것으로 전망

**[ 스트레스 금리 산정 방식 ]**
- 과거 5 년 중 최고 가계대출금리와 현재 금리 차이 (단, 하한 1.5%, 상한 3.0% 범위 내에서 적용)

**[ 현재 기준 스트레스 금리 ]**
- 과거 5 년간 최고 금리 : 5.64% ('22.12 월) (A)
- 현재 금리 : 4.26% ('25.05 월) (B)
- "(A) - (B)" = 1.40% ⇒ 하한금리 1.5% 적용 (지방 주담대 0.75% 차등 적용)

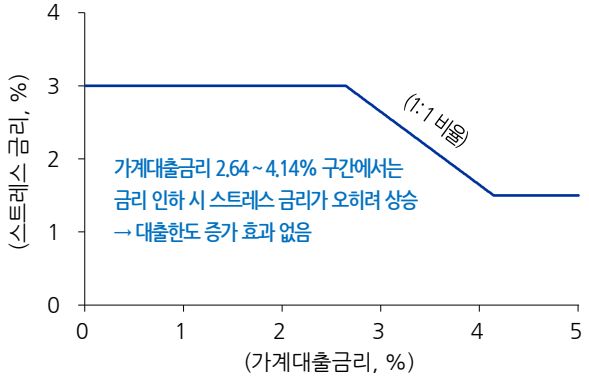
**[ 가계대출금리 하락이 대출한도 증가로 이어지기 위한 조건 ]**
- 현재 금리가 4.16% 초과 구간에서 하락하는 경우
- 현재 금리가 2.64% 미만 구간에서 하락하는 경우
- 시간이 경과해 최근 5 년 내 최고금리가 낮아지는 경우

### 가계대출금리 추이




자료: 한국은행, 유진투자증권

### 가계대출금리에 대한 스트레스 금리 민감도




자료: 한국은행, 금융위원회, 유진투자증권

**Compliance Notice**

당사는 자료 작성일 기준으로 지난 3 개월 간 해당종목에 대해서 유가증권 발행에 참여한 적이 없습니다
당사는 본 자료 발간일을 기준으로 해당종목의 주식을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다
당사는 동 자료를 기관투자가 또는 제 3 자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
조사분석담당자는 자료작성일 현재 동 종목과 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다
동 자료에 게재된 내용들은 조사분석담당자 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다
동 자료는 당사의 제작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다
동 자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다
동 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다.
따라서 어떠한 경우에도 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다

**투자기간 및 투자등급/투자의견 비율**

| 종목추천 및 업종추천 투자기간: 12 개월 (추천기준일 종가대비 추천종목의 예상 목표수익률을 의미함) | | 당사 투자의견 비율(%) |
|---|---|---|
| · STRONG BUY(매수) | 추천기준일 종가대비 +50%이상 | 0% |
| · BUY(매수) | 추천기준일 종가대비 +15%이상 ~ +50%미만 | 98% |
| · HOLD(중립) | 추천기준일 종가대비 -10%이상 ~ +15%미만 | 2% |
| · REDUCE(매도) | 추천기준일 종가대비 -10%미만 | 0% |

(2025.06.30 기준)