NH투자증권

건설

대출 규제 강화, 이전과 달라진 점

6/27 주택담보대출 규제 강화로 인해 갈아타기 수요의 억제, 서울 2~3 분위로의 수요 집중이 예상됨. 금번 규제로 인해 수도권 내 지역별 양극화 뚜렷해질 것으로 예상되며 중소형사의 수혜 기대

Analyst 이은상
02)2229-6841, eunsang.lee@nhqv.com

주택담보대출 한도의 금액 제한 기준이 특징적

6/27 금융위에서 가계부채 관리 강화 방안을 발표. 과거 규제와 유사한 부분들이 많았으나, 주담대 한도를 금액 기준으로 제한한 부분이 차별화됨

전체적으로 비(非) 실수요자 대출을 제한하는 내용을 발표. 1)다주택자 주담대 금지(LTV=0), 2)생활안정자금 목적 주담대 한도 1억원으로 제한, 3)주담대 만기 30년 이내로 제한, 4)소유권 이전 조건부 전세대출 금지(갭투자 금지), 5)주택구입 목적 주담대 6개월 이내 전입 의무 부과, 6)주담대 최대한도를 6억원으로 제한. 적용 지역은 규제지역(서울 강남·서초·송파·용산구)을 포함한 수도권

주담대 금액 제한이 6억원인 이유는 강남으로의 갈아타기 수요를 억제하려는 의도가 있었을 거라 판단. 6/23 기준 서울 지역 연초 이후 아파트 가격지수 상승률은 송파구 8.6%, 강남구 7.8%, 서초구 7.1% 순. 참고로 6/27 기준 성동구, 마포구와 송파구 아파트 평균 매매가격의 갭은 각각 5.3억원, 6.9억원

6억원의 주담대, LTV 70% 가정 시 구입 가능 주택 가격의 상한은 8.6억원. '25년 5월 기준 서울 아파트 3분위(상위 60%), 2분위(상위 80%) 가격은 각각 10.2억원, 7.6억원. 서울 아파트 2~3분위로의 수요 집중이 예상됨

수도권 내에서도 지역별 양극화 뚜렷해질 것

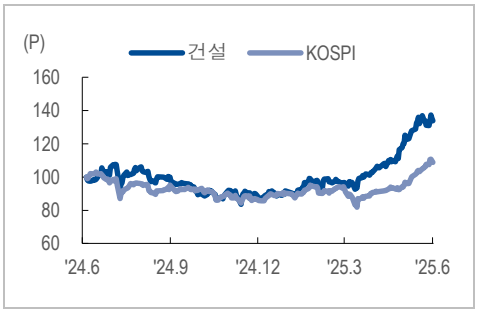
금번 대출 규제로 인해 수도권 내에서의 양극화는 더욱 뚜렷해질 것으로 예상. 수도권 내에서 중하급지~하급지의 매매 거래량 상승, 중급지~중상급지의 매매 거래량 위축이 예상됨. 한편 매매 수요가 지방권까지 확산되는 건 인구 구조, 출근지 등을 감안 시 제한적일 것으로 전망

분양 사업에서도 중도금을 잔금대출로 전환 시 동일하게 6억 한도가 적용됨. 이 때문에 수도권 내 중하급지~하급지에서의 분양/착공 증가 예상. 대형사들에게 미칠 영향은 제한적일 것으로 판단하며 중소형사의 수혜가 예상됨

Positive (유지)

	PER(배)	PBR(배)
KOSPI	11.7	1.0
Sector	5.7	0.5

Sector Index



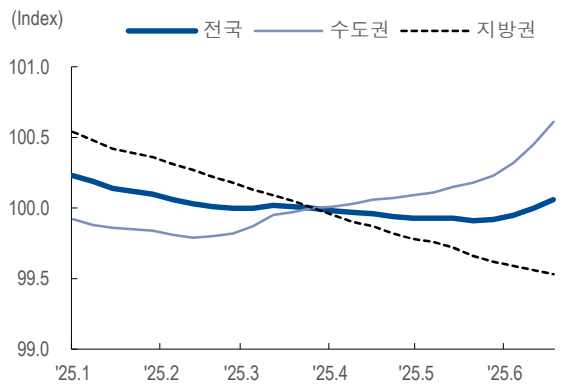
업종 시가총액 32,446십억원 (Market 비중 1.3%)
주: KRX 업종 분류 기준

표1. 6/27 가계부채 관리 강화 방안

구분	내용
은행 자율관리 전 금융권으로 확대	추가 주택 구입 목적 주담대 금지 (다주택자 방지)
	주담대 대출 만기 30년 이내로 제한 (DSR 규제 우회 방지)
	소유권 이전 조건부 전세대출 금지 (갭투자 활용 방지)
	신용대출 한도 차주별 연소득 이내로 제한 (신용대출 활용 주택 구입 방지)
주담대 한도 제한	주택구입목적 주담대 최대 6억원 제한
	생활안정자금 목적 주담대 최대 1억원 제한
LTV 등 규제 강화	생애최초 주택 구입 목적 주담대 강화
	주택구입 목적 주담대 6개월 이내 전입 의무 부과
	디딤돌, 버팀목 대출 최대 한도 대상별 축소 조정
	전세대출 보증비율 강화: 90% →80%

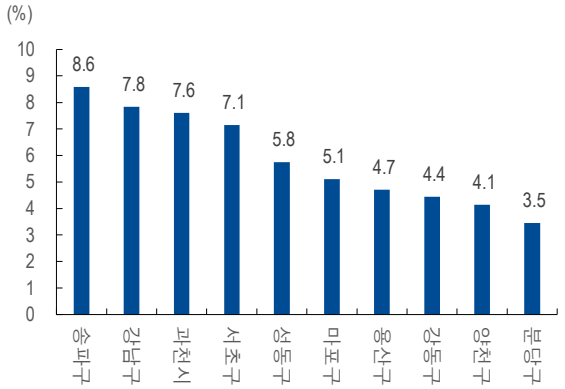
자료: 금융위원회, 국토교통부, NH투자증권 리서치본부

그림1. 아파트 매매가격지수 추이: 수도권-지방권 격차 확대



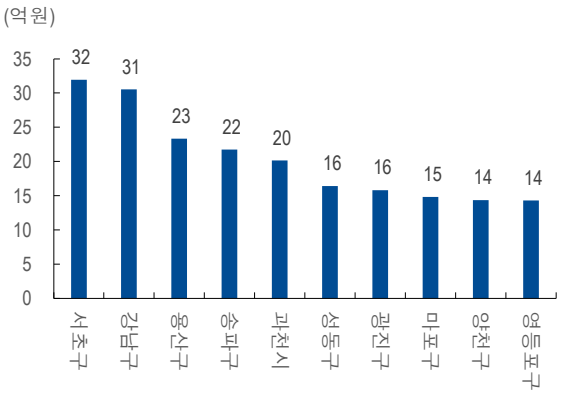
자료: 한국부동산원, NH투자증권 리서치본부

그림2. 연초 이후 아파트 매매가격지수 상승률 상위 10개 지역



자료: 한국부동산원, NH투자증권 리서치본부

그림3. 수도권 내 아파트 평균 매매가격 상위 지역



주: 6/27 기준, 재건축 포함
자료: REPS114, NH투자증권 리서치본부

그림4. 서울 아파트 5분위 배율(5분위 가격/1분위 가격)

주: 5분위 배율은 상위 20% 평균(5분위 가격)을 하위 20% 평균(1분위 가격)으로 나눈 것
자료: KB부동산, NH투자증권 리서치본부

종목 투자등급(Stock Ratings) 및 투자등급 분포 고지

1. 투자등급(Ratings): 목표주가 제시일 현재가 기준으로 향후 12개월간 종목의 목표수익률에 따라
   - Buy: 15% 초과
   - Hold: -15% ~ 15%
   - Sell: -15% 미만

2. 당사의 한국 내 상장기업에 대한 투자의견 분포는 다음과 같습니다. (2025년 3월 31일기준)
   - 투자의견 분포

Buy	Hold	Sell
86.9%	13.1%	0.0%

- 당사의 개별 기업에 대한 투자의견 분포는 매 분기말 기준으로 공표하고 있으니 참조하시기 바랍니다.

Compliance Notice

- 당사는 자료 작성일 현재 '동 자료상에 언급된 기업들'의 발행주식 등을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 동 자료를 기관투자가 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 동 자료의 금융투자분석사와 배우자는 자료 작성일 현재 동 자료상에 언급된 기업들의 금융투자상품 및 권리를 보유하고 있지 않습니다.
- 동 자료에 게시된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.

고지 사항

본 조사분석자료에 수록된 내용은 당사 리서치본부의 금융투자분석사가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 바탕으로 최선을 다해 분석한 결과이나 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 투자자의 투자판단을 위해 작성된 것이며 어떠한 경우에도 주식 등 금융투자상품 투자의 결과에 대한 법적 책임소재를 판단하기 위한 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 조사분석자료는 당사의 저작물로서 모든 지적 재산권은 당사에 귀속되며 당사의 동의 없이 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.