은행

비중확대(유지)

종목	투자의견	목표주가
KB금융	매수	155,000원
신한지주	매수	96,000원
하나금융지주	매수	115,000원

10.15 대책 효과 점검

규제지역 확대와 대출 한도 축소 발표

15일 주택시장 안정화 대책이 발표됐다. 우선 규제지역 및 토지거래허가구역이 서울 전 지역과 경기 12개 지역으로 확대됐다. 이에 해당 지역 주담대 LTV는 70%에서 40%로 하향될 예정이다. 고가 주택 주담대 여신한도도 강화됐다. 주택가격 15억원 이하만 6.27 대책과 동일하게 주담대 한도가 6억원으로 유지된다. 그 외 주택가격이 15억~25억원일 경우 주담대 한도 4억원, 주택가격 25억원 초과인 경우 한도가 2억원으로 축소된다. 스트레스 금리 하한도 1.5%에서 3.0%로 상향되며, 이에 30년 만기의 금리변동주기가 5년인 주기형 주담대의 경우 실질 스트레스 금리는 0.6%(=1.5%x40%)에서 1.2%(=3.0%x40%)로 상향될 예정이다.

대출 증가의 촉매제일 주택가격 상승에 대응하는데 주안점

규제지역 범위가 크게 확대된 점은 예상 대비 규제가 강화된 부분이다. 스트레스 금리 상향 조치도 예상 밖이었다. 다만 당초 1금융권 DSR 상한을 40%에서 35%로 낮추는 안이 거론됐는데, 해당 안과 금번 스트레스 금리 상향 조치의 실질적인 대출 한도 감축 효과는 비슷하다. 반면 주택가격 15억원 초과 주담대 LTV가 0%가 아니고, 전세대출 DSR 적용이 1주택자에 한해 적용된 점은 예상 대비 완화된 부분이다. 금융권 가계대출 증가세는 9월부터 6.27 대책과 총량규제 등으로 이미 둔화된 가운데, 가계대출 증가세 자체보다는 고가주택이 견인하는 풍선효과로 인해 수도권 주택가격이 상승한 점에 대응하는데 정책 주안점을 둔 것으로 보인다.

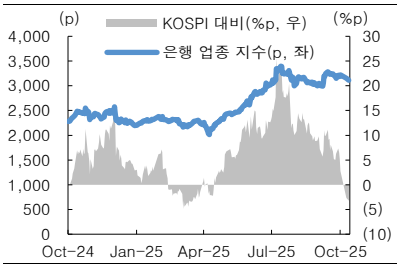
비중확대 유지. 신한 탑픽. 가계부채보다 생산적 금융과 밸류업 중요

은행 업종에 대한 비중확대 의견을 유지한다. 생산적 금융 대전환과 밸류업 정책이 은행업 주가의 주요 변수로, 과거 대비 가계대출 증가율의 주가 민감도가 줄었다. 또한 가계부채 총량규제가 상수이며, 해당 총량규제를 맞추기 위해 동적으로 가계부채 대책이 나오는 측면을 고려하면, 단기적으로 가계대출 성장률 추정치를 하향할 여지도 적다. 향후 변수는 내년도 가계부채 총량규제 수준이다. 2026년 명목 GDP 성장률이 2025년 대비 크게 개선될 것으로 예상되는 상황에서, 내년도 가계대출 총량규제를 올해 수준으로 유지할지 또는 상향할지가 미정이기 때문이다. 은행 업종 탑픽은 신한지주로 유지한다. 다각화된 사업 포트폴리오와 비은행 부문 실적 개선, 우수한 자본정책과 밸류에이션 매력을 종합적으로 감안했다.

주요 종목 valuation

		2024A	2025F	2026F
KB금융 (105560)	PER(x)	6.3	7.5	6.9
	PBR(x)	0.59	0.73	0.67
	ROE(%)	9.4	10.1	10.0
	DY(%)	3.8	3.3	3.8
신한지주 (055550)	PER(x)	5.6	6.7	6.2
	PBR(x)	0.46	0.60	0.55
	ROE(%)	8.6	9.3	9.4
	DY(%)	4.5	3.3	4.2
하나금융지주 (086790)	PER(x)	4.5	6.1	5.7
	PBR(x)	0.41	0.57	0.53
	ROE(%)	10.0	9.7	9.7
	DY(%)	6.3	4.3	4.8

12개월 업종 수익률



자료: FnGuide - WICS

백두산, CFA
doosan@koreainvestment.com

안현빈
ahyunbin@koreainvestment.com

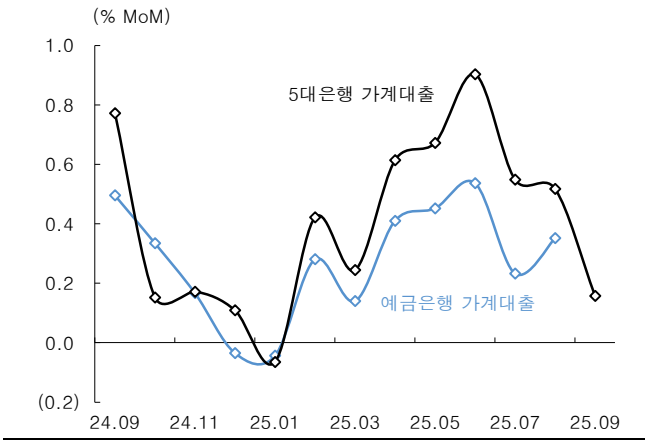
한국투자증권은 당사 고객 및 별도의 서비스 계약을 맺은 법인에게만 리서치 리포트를 공개하고 있습니다. 한국투자증권의 사전 승인 없이 리포트를 어떤 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형 및 판매하는 행위는 저작권법 위반으로 법적 처벌의 대상이 될 수 있음을 알려드립니다.

<표 1> 주택시장 안정화 대책

내용
주택수요 관리 강화 및 부동산 세제 합리화
1. **조정대상지역·투기과열지구 추가 지정(다만 민간택지 분양가상한제 지역과 투기지역은 현행 유지)**
- 기존: 강남, 서초, 송파, 용산
- 개선(10.16일~): **서울 전 지역 + 경기 12개 지역**(과천, 광명, 성남 분당·수정·중원구 등)
2. **토지거래허가구역 추가 지정**
- 기존: 아파트 대상. 강남·서초·송파·용산 소재 아파트 및 각종 정비사업, 공공택지 개발지구 등
- 개선(10.20일~): **서울 전 지역 + 경기 12개 지역**(과천, 광명, 성남 분당·수정·중원구 등) → 아파트+α
3. 부동산 세제 합리화
- 관련 TF 논의 등 통해 **보유세·거래세 조정 및 특정지역 수요쏠림 완화 위한 세제 합리화 방안 검토**
- 구제적 개편 방향, 시기, 순서 등에 대해서는 시장에 미치는 영향, 과세형평 등 감안해 종합 검토할 계획
대출수요 관리 강화 방안(부동산 금융 규제 강화)
1. 주택가격 수준 따른 주담대 여신한도 차등화
- 구입목적 주담대 최대한도(수도권·규제지역):
↑기존: 6억원 → **10.16일~: (주택가격 15억원 이하) 6억원, (15억~25억원 이하) 4억원, (25억원 초과) 2억원**
↑다만 이주비대출은 주택가격 상관없이 최대한도 6억원 적용
2. 스트레스 금리 하한 상향 조정(스트레스 DSR 제도 강화)
- 기존: 스트레스 금리 '1.5~3.0%(지방 주담대의 경우 0.75% 적용)'
- 10.16일~: **(수도권·규제지역) 스트레스 금리 '3.0%~', (그 외) 현행 유지**
3. **1주택자 전세대출 DSR 적용**(10.29일~)
- 1주택자(소유주택 지역 무관)가 수도권·규제지역서 임차인으로 전세대출받을 경우 이자상환분 DSR에 반영
- **향후 전세대출 DSR 시행 경과 등을 보아가며 무주택자·지방 등 단계적인 확대 방안을 검토할 계획**
4. 은행권 주담대 위험가중치 상향 조정 조기 시행
- 주담대 위험가중치 하한 15%에서 20%로 상향 조정(신규취급분)
- (기존) 26.4월 시행 → (개선) 26.1.1일 시행
5. 규제지역 지정 시 강화된 대출규제 즉시 적용
- 금번 규제지역 신규지정 따라 해당 규제지역은 강화된 대출규제 즉시 적용
1) LTV 강화(70→40%), 2) 전세대출 보유 차주 규제지역 3억원 초과 아파트 취득 금지(투과지구)
3) 규제지역 내 3억원 초과 아파트 취득자의 전세대출 제한(투과지역)
4) 1억원 초과 신용대출 보유 차주 대해 대출실행일로부터 1년간 규제지역 주택 구입 제한
5) 규제지역 1주택 보유자가 재건축·재개발로 중도금·이주비대출 취급시 추가주택 구입 제한
6) 주택 매매·임대사업자 외 사업자의 규제지역 주택구입목적 주담대(사업자대출) 제한(매매·임대사업자는 이미 제한)
- 토지거래허가구역 신규 지정 시 상가·오피스텔 등 비주택담보대출 LTV도 70%에서 40%로 하향

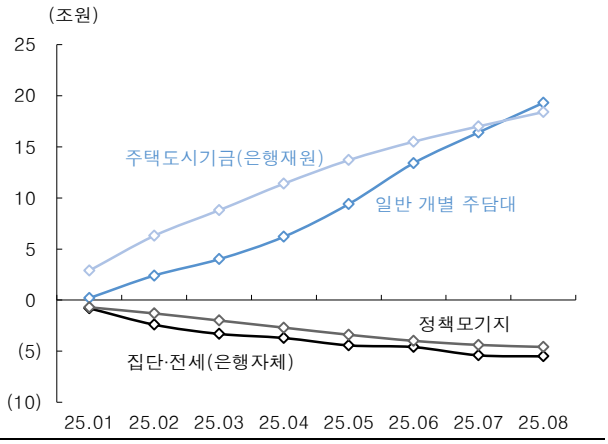
자료: 금융위원회, 국토교통부, 한국투자증권

[그림 1] 전월대비 가계대출 잔액 증가율



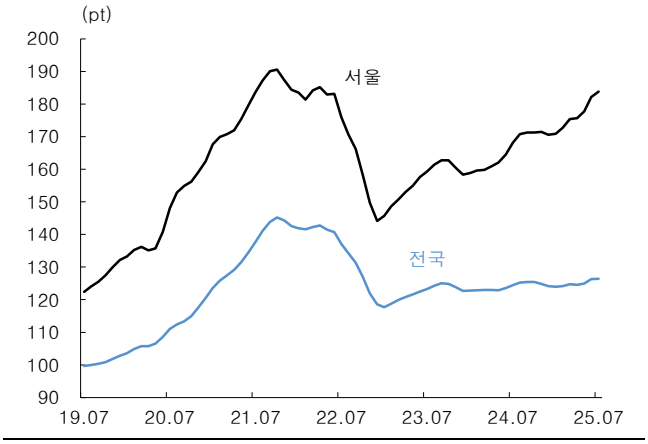
자료: 한국은행, 언론보도, 한국투자증권

[그림 2] 연초 이래 부문별 가계대출 누적 증감액



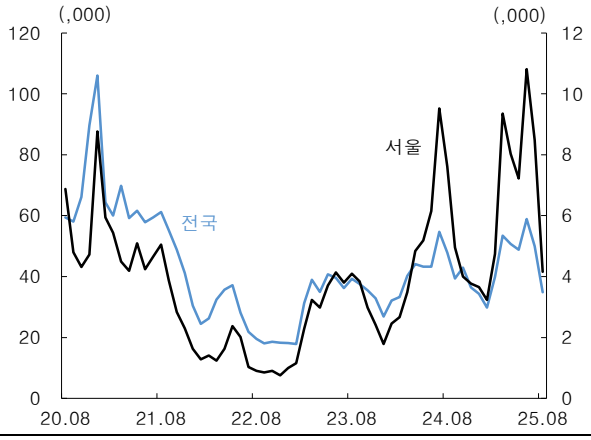
자료: 금융감독원, 한국투자증권

[그림 3] 아파트 실거래가격지수



자료: 한국부동산원, 한국투자증권

[그림 4] 아파트 매매 거래량



자료: 한국부동산원, 한국투자증권

<표 2> 커버리지 valuation

투자의견 및 목표주가			실적 및 Valuation									
종목				총영업이익 (십억원)	충전이익 (십억원)	순이익 (십억원)	EPS (원)	BPS (원)	PER (배)	PBR (배)	ROE (%)	ROA (%)	DY (%)
KB금융	투자의견	매수	2023A	16,179	9,267	4,595	11,646	136,427	4.6	0.40	9.1	0.64	5.7
(105560)	목표주가(원)	155,000	2024A	17,028	9,030	5,078	13,058	141,344	6.3	0.59	9.4	0.68	3.8
	현재가 (10/14,원)	110,900	2025F	17,124	9,906	5,514	14,835	152,243	7.5	0.73	10.1	0.70	3.3
	시가총액(십억원)	42,304	2026F	17,427	9,949	5,642	16,049	166,643	6.9	0.67	10.0	0.69	3.8
			2027F	17,905	10,058	5,683	16,747	180,656	6.6	0.61	9.7	0.67	4.1
신한지주	투자의견	매수	2023A	14,163	8,132	4,368	8,131	96,430	4.9	0.42	9.0	0.63	5.2
(055550)	목표주가(원)	96,000	2024A	14,563	8,018	4,450	8,566	102,593	5.6	0.46	8.6	0.62	4.5
	현재가 (10/14,원)	68,400	2025F	15,358	9,027	4,972	10,227	113,350	6.7	0.60	9.3	0.64	3.3
	시가총액(십억원)	33,208	2026F	15,747	9,357	5,167	11,071	123,433	6.2	0.55	9.4	0.64	4.2
			2027F	16,260	9,606	5,353	11,985	134,480	5.7	0.51	9.3	0.64	4.6
하나금융지주	투자의견	매수	2023A	10,844	6,424	3,422	11,410	124,081	3.8	0.35	9.9	0.58	7.8
(086790)	목표주가(원)	115,000	2024A	10,762	6,429	3,739	12,756	137,082	4.5	0.41	10.0	0.61	6.3
	현재가 (10/14,원)	84,400	2025F	11,391	6,770	3,925	13,916	148,105	6.1	0.57	9.7	0.59	4.3
	시가총액(십억원)	23,491	2026F	11,844	7,051	4,054	14,701	158,220	5.7	0.53	9.7	0.59	4.8
			2027F	12,297	7,309	4,262	15,854	169,292	5.3	0.50	9.8	0.59	5.1

자료: 각 사, 한국투자증권

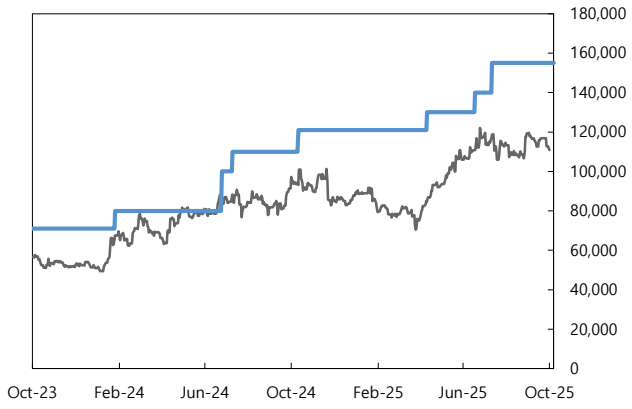
용어해설

- 순이자마진(NIM): 순이자이익 / 이자수익자산(평잔)
- 예대금리차(NIS): 대출금리 - 예금금리
- 고정이하여신: 건전성에 따라 정상, 요주의, 고정, 회수의문, 추정손실로 여신 분류. 고정, 회수의문, 추정손실 합산
- 고정이하여신비율: 고정이하여신 / 총여신
- 대손율: 대손충당금전입액 / 총여신
- 이익경비율: 일반관리비 / 총영업이익
- 보통주자본비율(CET1 ratio): 보통주자본 / 위험가중자산(RWA)

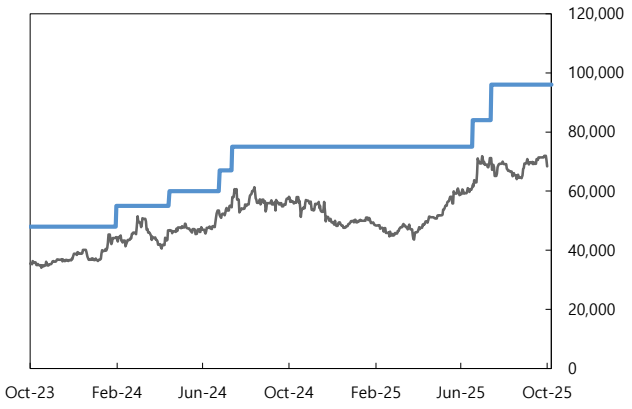
투자의견 및 목표주가 변경내역

종목(코드번호)	제시일자	투자의견	목표주가	괴리율		종목(코드번호)	제시일자	투자의견	목표주가	괴리율	
				평균주가 대비	최고(최저) 주가 대비					평균주가 대비	최고(최저) 주가 대비
KB금융 (105560)	2023.09.22	매수	71,000원	-24.2	-6.6		2024.07.26	매수	75,000원	-29.7	-18.1
	2024.02.08	매수	80,000원	-7.8	10.3		2025.07.01	매수	84,000원	-18.6	-14.5
	2024.07.08	매수	100,000원	-14.9	-13.0		2025.07.27	매수	96,000원	-	-
	2024.07.23	매수	110,000원	-21.8	-11.6	하나금융지주 (086790)	2023.03.30	매수	55,000원	-20.2	17.5
	2024.10.24	매수	121,000원	-29.3	-16.4		2024.03.30	1년경과		2.6	2.7
	2025.04.24	매수	130,000원	-22.4	-13.6		2024.04.03	매수	68,000원	-17.2	-11.8
	2025.07.01	매수	140,000원	-17.1	-12.9		2024.04.28	매수	75,000원	-18.7	-11.7
	2025.07.25	매수	155,000원	-	-		2024.07.08	매수	83,000원	-24.8	-17.1
신한지주 (055550)	2023.03.30	매수	48,000원	-25.1	-5.6		2024.10.30	매수	93,000원	-32.2	-7.2
	2024.02.13	매수	55,000원	-18.2	-6.4		2025.07.01	매수	104,000원	-12.2	-7.2
	2024.04.28	매수	60,000원	-20.9	-10.8		2025.07.27	매수	115,000원	-	-
	2024.07.08	매수	67,000원	-20.5	-17.8						

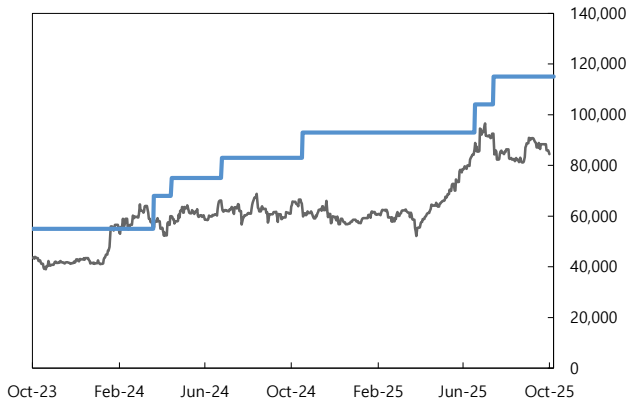
KB금융(105560)



신한지주(055550)



하나금융지주(086790)



■ Compliance notice

- 당사는 2025년 10월 15일 현재 신한지주, 하나금융지주, KB금융 종목의 발행주식을 1%이상 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 동 리포트의 내용 일부를 기관투자가 또는 제3자에게 사전에 제공한 사실이 없습니다.
- 동 리포트의 금융투자분석사와 배우자는 상기 발행주식을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 신한지주, 하나금융지주, KB금융 발행주식을 기초자산으로 하는 ELW(주식워런트증권)를 발행 중이며, 당해 ELW에 대한 유동성공급자(LP)입니다.

■ 기업 투자의견은 향후 12개월간 시장 지수 대비 주가등락 기준임

- 매　　수 : 시장 지수 대비 15%p 이상의 주가 상승 예상
- 중　　립 : 시장 지수 대비 -15~15%p의 주가 등락 예상
- 비중축소 : 시장 지수 대비 15%p 이상의 주가 하락 예상
- 중립 및 비중축소 의견은 목표가 미제시

■ 투자등급 비율 (2025. 9. 30 기준)

매수	중립	비중축소(매도)
81.5%	18.5%	0%

※ 최근 1년간 공표한 유니버스 종목 기준

■ 업종 투자의견은 향후 12개월간 해당 업종의 유가증권시장(코스닥) 시가총액 비중 대비 포트폴리오 구성 비중에 대한 의견임

- 비중확대 : 해당업종의 포트폴리오 구성비중을 유가증권시장(코스닥)시가총액 비중보다 높이 가져갈 것을 권함
- 중　　립 : 해당업종의 포트폴리오 구성비중을 유가증권시장(코스닥)시가총액 비중과 같게 가져갈 것을 권함
- 비중축소 : 해당업종의 포트폴리오 구성비중을 유가증권시장(코스닥)시가총액 비중보다 낮게 가져갈 것을 권함

■ 본 리포트는 고객의 증권투자를 돕기 위하여 작성된 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있으며, 당사의 동의 없이 어떤 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형할 수 없습니다.

■ 본 리포트는 당사 리서치본부에서 수집한 자료 및 정보를 기초로 작성된 것이나 당사가 그 자료 및 정보의 정확성이나 완전성을 보장할 수는 없으므로 당사는 본 리포트로써 고객의 투자 결과에 대한 어떠한 보장도 행하는 것이 아닙니다. 최종적 투자 결정은 고객의 판단에 기초한 것이며 본 리포트는 투자 결과와 관련한 법적 분쟁에서 증거로 사용될 수 없습니다.

■ 본 리포트에 제시된 종목들은 리서치본부에서 수집한 자료 및 정보 또는 계량화된 모델을 기초로 작성된 것이나, 당사의 공식적인 의견과는 다를 수 있습니다.

■ 이 리포트에 게재된 내용들은 작성자의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.