# 은행

Sector Issue Brief 2025. 10. 16

## Check Point

- 규제지역 확대와 대출규제 강화
- 4Q 부터 가계대출 성장둔화 본격화
- 가산금리 상승으로 대처. 생산적금융 관련 역할 지속확대 예상

# 주택시장 안정화대책 관련

| Analyst **전배승** | bsjun@ls-sec.co.kr

## 강도 높은 부동산금융 규제 시행

▶ 전일 정부는 규제지역 확대와 부동산금융 규제강화를 골자로 하는 주택시장 안정화대책을 발표

▶ 우선 서울전역과 경기 12개 지역을 조정대상지역/투기과열지구 및 토지거래허가구역으로 지정. 규제지역은 LTV 한도가 40%로 축소되며(유주택자 0%), 전세대출 및 신용대출이 제한되고 세부담(취득세/양도세)이 확대됨. 또한 토허제로 인해 2년간 실거주 의무가 부과됨

▶ 금융규제와 관련해서는 1) 주택가격에 따른 주담대 여신한도 차등화, 2) 스트레스금리 상향조정, 3) 전세대출 DSR 적용, 4) 은행권 주담대 위험가중치 하한 상향(15 → 20%) 조기시행의 내용이 포함됨

▶ 이는 결국 대출수요 및 공급억제를 통한 주택시장 안정화 조치이며, 2)는 향후 기준금리 인하에도 가계대출 금리 하락 폭을 제한하는 요인으로 작용할 것. 4)는 은행권의 주택대출 유인을 축소하고 생산적금융으로의 자금공급을 유도하는 조치

## 은행권 영향은 가계대출 성장 둔화, 가산금리 상승 및 생산적금융 역할 확대

▶ 강도 높은 규제로 은행권 가계대출 성장세 둔화 불가피. 3분기 중 주요은행의 가계대출은 6.27대책 발표에도 주택거래와 대출실행 시차 등 영향으로 높은 수준을 보인 것으로 파악되나 4분기 부터는 큰 폭의 둔화가 예상됨. 7~8월 은행권 전체 가계대출 증가율은 0.7%를 기록했으며, 전년동기 대비로는 3% 수준으로 증가율 둔화추세가 이어지고 있음

▶ 다만 가계대출 수요억제를 충분한 가산금리 확보의 기회로 활용할 것으로 보여 이자이익 확보에 미치는 영향은 제한적. 이미 은행권은 가계대출 억제기조 하에서 주담대와 신용대출 모두 25년 들어 가산금리 수준을 지속 높여가고 있음. 3분기 은행권 NIM 또한 전반적으로 전분기과 유사한 수준으로 파악됨

▶ 주택대출 규제강화와 주담대 위험가중치 상향 조기시행은 은행권의 생산적 금융관련 역할확대 압력으로 작용할 것. 일부 은행의 경우 이미 세부방안을 제시했으며 국민성장펀드 출자확대 등 관련조치가 지속 확대될 전망

그림1 주택시장 안정화대책 관련 부동산금융 규제 내용

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th>현행</th><th>개선방안</th><th>시행시기</th></tr>
<tr><td>주택가격별<br>여신한도 차등화</td><td colspan="2">주담대<br>최대한도</td><td>수도권·규제지역 6억원</td><td>주택가격(시가)에 따라 차등<br>수도권, 규제지역 주택가격(시가) / 대출한도<br>15억원 이하 / 6억원<br>15억원 초과 25억원 이하 / 4억원<br>25억원 초과 / 2억원</td><td>10.16일</td></tr>
<tr><td rowspan="3">스트레스금리<br>상향 조정</td><td rowspan="3">주담대</td><td>규제지역</td><td rowspan="3">하한 1.5%~상한 3.0%<br>(지방 주담대의 경우<br>하한 0.75%를 적용)</td><td>3.0%~</td><td rowspan="3">10.16일</td></tr>
<tr><td>비규제지역</td><td>수도권</td><td rowspan="2">하한 1.5%~상한 3.0%<br>(지방 주담대의 경우<br>하한 0.75%를 적용)</td></tr>
<tr><td>지방</td></tr>
<tr><td colspan="2">기타대출(주담대 外)</td></tr>
<tr><td>전세대출<br>DSR 적용</td><td colspan="2">전세대출 DSR</td><td>-<br>(전세대출은<br>DSR 적용 제외)</td><td>1주택자가 수도권 · 규제지역에서<br>임차인으로 전세대출을 받는 경우<br>전세대출 이자상환분을 DSR에 반영</td><td>10.29일</td></tr>
<tr><td>은행권 주담대<br>위험가중치 하한<br>상향 조기 시행</td><td colspan="2">주담대 위험가중치 하한</td><td>15%</td><td>20%</td><td>'26.4월 → '26.1.1일</td></tr>
</table>

자료: 국토교통부

그림2 주택시장 안정화대책 관련 규제지역 추가 지정

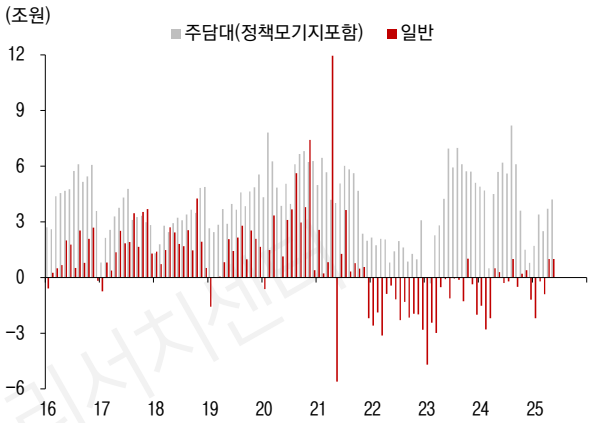
<table>
<tr><th></th><th>기존</th><th>개선</th></tr>
<tr><td>조정<br>대상<br>지역<br><br>투기<br>과열<br>지구</td><td>✓(서울) 4개구<br>- 강남구, 서초구, 송파구, 용산구</td><td>✓(서울) 25개구 전역<br><br>✓(경기) 12개 지역<br>- 과천시, 광명시, 수원시 영통구·장안구·팔달구,<br>성남시 분당구·수정구·중원구, 안양시 동안구,<br>용인시 수지구, 의왕시, 하남시</td></tr>
<tr><td>토지<br>거래<br>허가<br>구역</td><td>✓(서울) 4개구 등<br>- 강남구, 서초구, 송파구, 용산구 소재 아파트 및<br>압구정·여의도·목동· 성수동, 신속통합기획<br>재건축・재개발 단지, 공공택지 개발지구,<br>용산정비창 등</td><td>✓(서울) 25개구 전역<br><br>✓(경기) 12개 지역<br>- 과천시, 광명시, 수원시 영통구·장안구·팔달구,<br>성남시 분당구·수정구·중원구, 안양시 동안구,<br>용인시 수지구, 의왕시, 하남시<br><br>→(대상) 아파트 및 동일 단지내 아파트가<br>1개 동(棟)이상 포함된 연립·다세대 주택</td></tr>
</table>

자료: 국토교통부

그림3 주간 아파트 매매가격 증가율

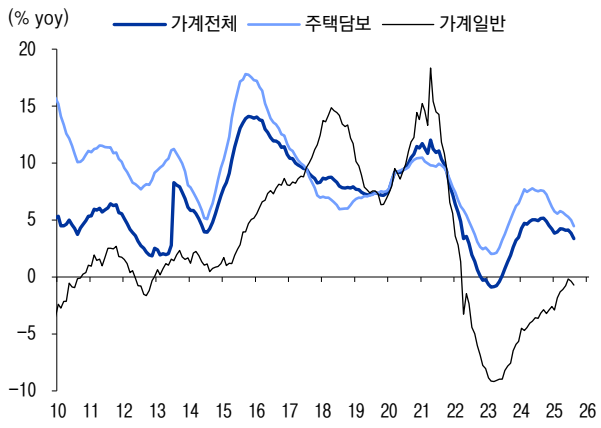
자료: LS증권 리서치센터

그림4 은행권 가계대출 월별 순증



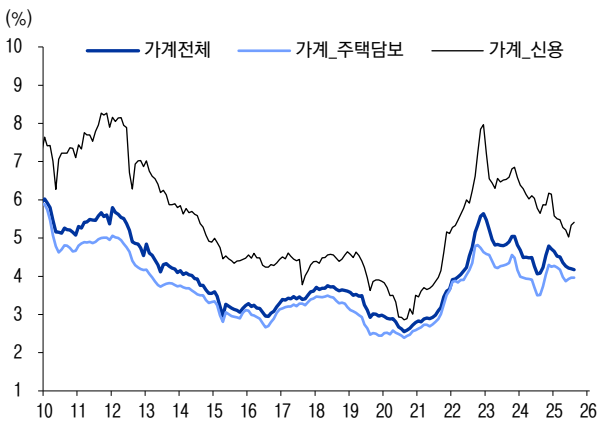

자료: LS증권 리서치센터

그림5 은행별 가계대출 부문별 증가율



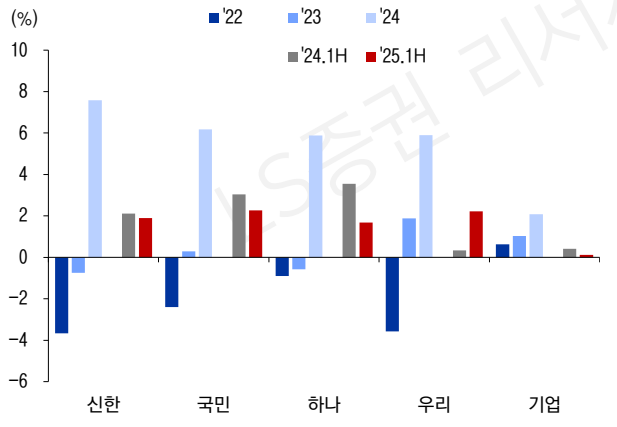

자료: LS증권 리서치센터

그림6 가계대출 부문별 금리(신규)



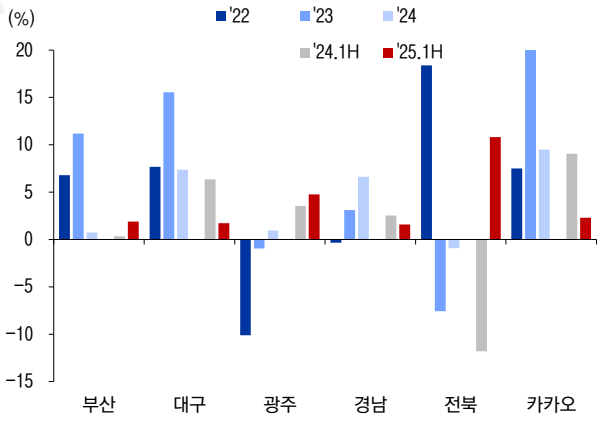

자료: LS증권 리서치센터

그림7 은행별 가계대출 증가율(시중은행)



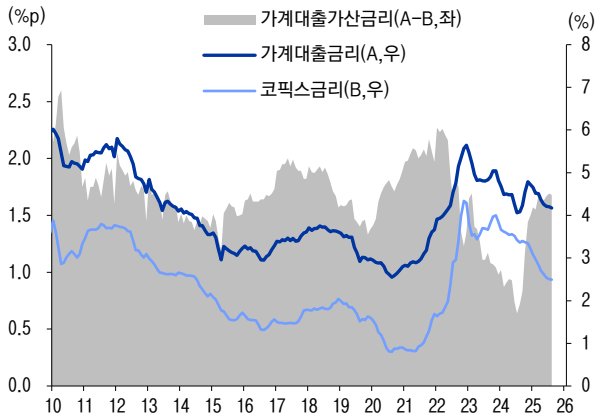

자료: LS증권 리서치센터

그림8 은행별 가계대출 증가율(지방은행)



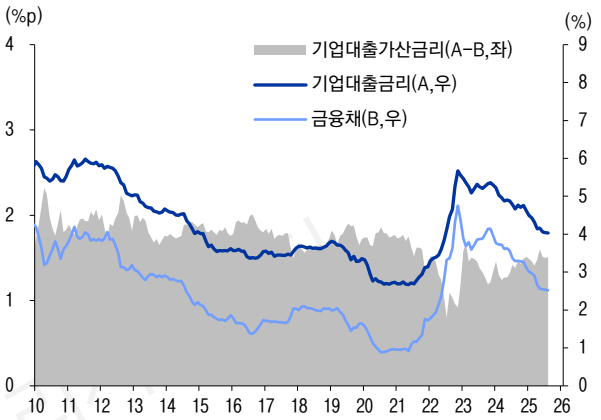

자료: LS증권 리서치센터

그림9 가계대출 가산금리(신규취급액 기준)



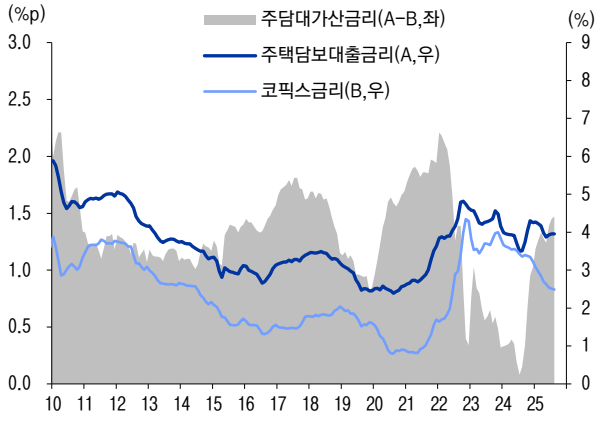

자료: LS증권 리서치센터

그림10 기업대출 가산금리(신규취급액 기준)



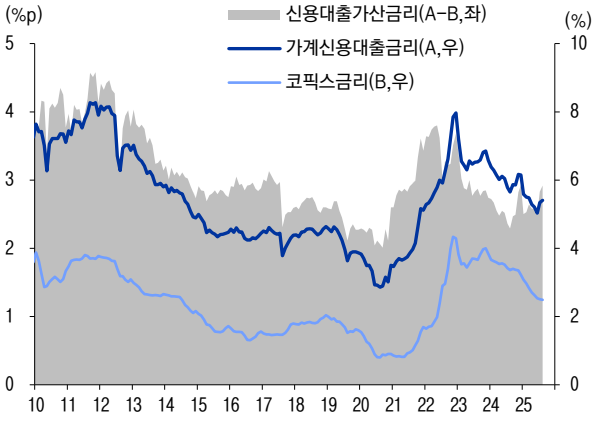

자료: LS증권 리서치센터

그림11 가계 주담대 가산금리(신규취급액 기준)




자료: LS증권 리서치센터

그림12 가계 신용대출 가산금리(신규취급액 기준)




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<br>(투자기간 6~12 개월) | 투자등급 | 적용기준<br>(향후 12 개월) | 투자의견<br>비율 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sector<br>(업종) | 시가총액 대비<br>업종 비중 기준<br>투자등급 3 단계 | Overweight (비중확대)<br>Neutral (중립)<br>Underweight (비중축소) | | | |
| Company<br>(기업) | 절대수익률 기준<br>투자등급 3 단계 | Buy (매수)<br>Hold (보유)<br>Sell (매도) | +15% 이상 기대<br>-15% ~ +15%<br>-15% 이하 기대 | 89.4%<br>10.6% | 2018 년 10 월 25 일부터 당사 투자등급 적용기준이 기존 ±15%로 변경 |
| | | **합계** | | 100.0% | 투자의견 비율은 2024. 10. 01 ~ 2025. 09. 30 당사 리서치센터의 의견공표 종목들의 맨마지막 공표의견을 기준으로 한 투자등급별 비중임<br>(최근 1 년간 누적 기준. 분기별 갱신) |