

## 은행

Sector Issue Brief

2025. 03. 05

## 가계부채 관리방안: 예비적 성격의 규제강화

### Check Point

- 가계부채 증가율 3.8% 관리목표 설정
- 예비적 성격의 규제강화 조치
- 성장계약 불가피. 부정적 파급영향 우려

| Analyst 전배승 | bsjun@ls-sec.co.kr

### 가계부채 관리방안 발표: 월별/분기별 대출관리, 3단계 Stress DSR, 전세대출 보증요건 강화 등

- ▶ 전주 금융당국은 25년 가계부채 관리방안을 발표. 올해 가계부채 증가율을 명목경제성장률 수준인 3.8%내로 관리하겠다는 목표를 설정하고 세부방안을 제시. 주요 골자는 1) 금융권 가계대출 관리방향 설정, 2) DSR 적용기준 개선, 3) 전세대출 보증요건 강화로 구성됨
- ▶ 1)과 관련해 과거와 달라진 부분은 금융권의 가계대출을 월별/분기별로 관리해 쏠림을 막고, 수도권 보다는 지방으로의 대출 공급을 유도하는 조치를 포함. 또한 금리인하 추세를 감안해 시장금리 하락이 대출금리에 반영되도록 운영방침을 강조
- ▶ 2)는 기존대로 7월 3단계 스트레스 DSR을 도입하되(1.5%) 4~5월 중 구체적 적용범위 및 금리수준을 결정. 수도권과 비수도권의 스트레스금리를 차등화 하는 방안 등이 논의될 것으로 보임
- ▶ 3)는 전세대출 보증비율을 90%로 일원화하고 상환능력 심사기준을 강화하는 조치. 그간 전세대출이 상대적으로 완화된 요건을 바탕으로 가계대출 증가배경으로 작용했음을 감안. 또한 향후 가계부채 증가세를 보며 은행 주담대에 대한 위험가중치를 조정하는 방안도 검토

### 예비적 성격의 규제강화 조치. 비우호적 정책여건

- ▶ 2월 이후 가계대출 확대조짐이 나타나고 있으며, 금융당국의 가산금리 인하압력으로 주요 은행은 대출금리 인하에 동참. 연내 1~2차례 추가 금리인하가 예상되고, 서울/수도권 지역을 중심으로 부동산가격 추가 상승 기대와 함께 가계부채 증가 폭이 확대될 여지가 있음. 이에 예비적 성격의 가계부채 관리방안을 발표한 것으로 보이며, 향후 가계대출 증가율 상승 시 추가적인 규제조치 도입이 예상됨(추가 스트레스금리 부과, 전세대출 보증비율 추가하향, 주담대 위험가중치 상향 등)
- ▶ 현재 가계부채 증가율은 2% 수준으로 역사적으로 매우 낮은 상황. 다만 비은행권(2금융권) 가계대출은 22년 하반기 이후 지속 감소세를 이어가고 있는 반면, 은행권의 경우 증가율이 5.5% 수준으로 꾸준히 상승. 특히 24년 주요은행의 주담대 증가율은 연말 총량규제에도 불구하고 10%에 달했음
- ▶ 당국의 분기별 가계대출 관리 및 자체적인 밸류업 기조에 맞추어 주요 은행(금융지주)은 올해 위험가중자산(RWA) 증가율 목표를 4~5% 수준으로 설정. 23~24년 RWA 증가율이 7% 수준이었음을 감안하면 일정부분 성장 제약이 불가피. 반면 금리인하 기조 하에서 충분한 가산금리 확보가 쉽지 않을 것으로 보여 이자이익 둔화가 예상되며, 비우호적 정책기조에 따른 부정적 파급영향이 나타날 수 있음(기업대출 경쟁심화, 중저신용차주 재무여건 악화 등)

그림1 25년도 가계부채 관리방안

가계부채 관리방안 주요 내용

금융권 가계대출 관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 월별/분기별 가계대출 실적점검</li> <li>• <b>지방 자금공급 유도</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지방 주담대 취급을 확대하는 은행에 가계부채 관리 인센티브 부여</li> </ul> </li> <li>• <b>대출금리가 시장금리 움직임에 부합하도록 운영 지침</b></li> </ul>
DSR 관리체계 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>3단계 스트레스 DSR 시행(7월)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 금리, 적용비율 등 세부방안 4~5월 확정</li> <li>- 금리유형별 ST금리 반영비율 개선검토(혼합형, 주기형 등)</li> </ul> </li> <li>• DSR관리체계 정교화                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 차주별 특성/상황 고려, 중도금/이주비대출 등 적용</li> </ul> </li> </ul>
전세대출 보증요건 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>전세대출 보증비율 90%로 일원화</b>, 수도권 보증비율 단계적 강화                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 現 HUG/SGI 100%, HF 90%</li> </ul> </li> <li>• 임차인, 전세물건 등 상환능력 심사 강화</li> <li>• <b>주택담보대출에 대한 위험가중치 조정 검토</b></li> </ul>

스트레스 DSR 단계적 시행방안

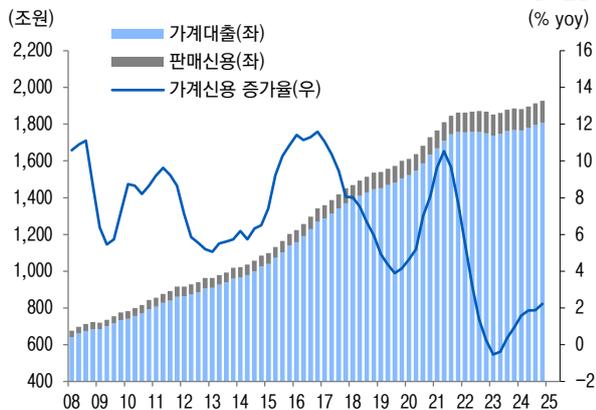
구분(시행시기)		1단계('24.2월)	2단계('24.9월)	3단계('25.7월)
적용 대상	은행권	주담대	주담대+신용대출	주담대+신용대출+기타대출
	2금융권	-	주담대+신용대출	
스트레스 금리		0.38%	0.75%(은행수도권주담대 1.20%)	1.50%

가계부채 관리목표 추이 및 전망

구분	'21	'22	'23	'24	'25E
가계부채 증가율	9.7%	3.1%	-0.6%	2% 초중반	3.8% 내 관리
명목GDP증가율	7.9%	4.6%	3.3%	5% 중후반	3.8% 전망
GDP 대비 가계부채 비율	98.7%	97.3%	93.6%	90.5% 내외	90.5% 내외

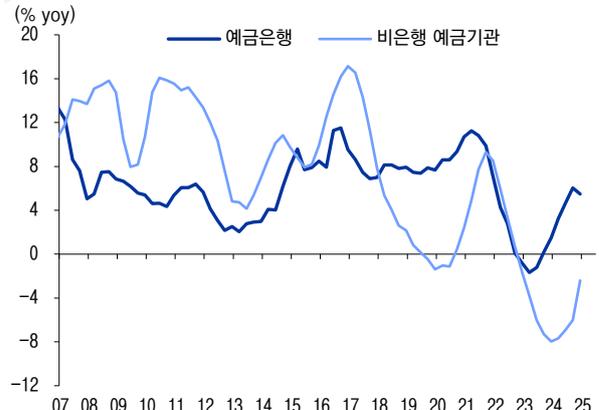
자료: 금융위원회

그림2 가계부채 추이



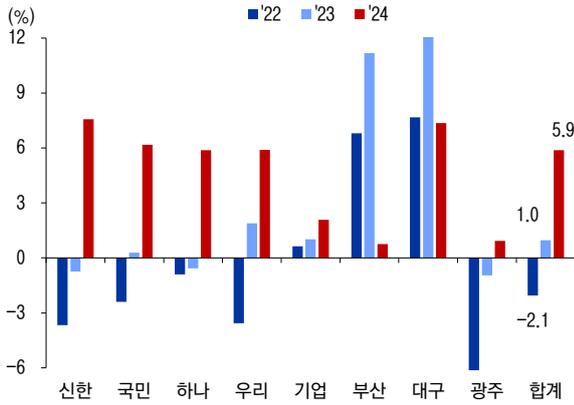
자료: LS증권 리서치센터

그림3 금융업권별 가계대출 증가율



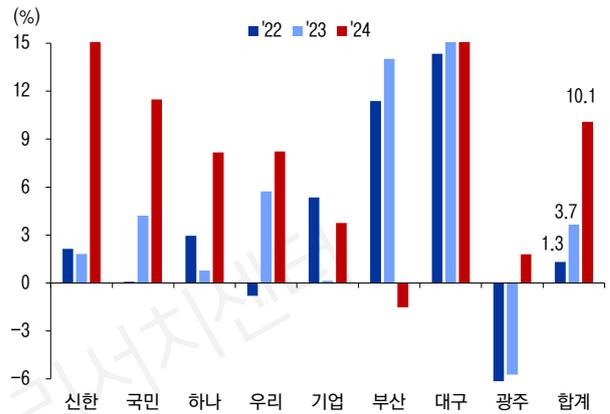
자료: LS증권 리서치센터

그림4 은행별 가계대출 증가율



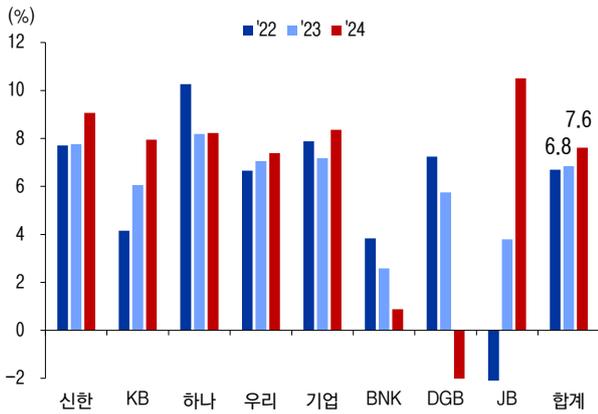
자료: LS증권 리서치센터

그림5 은행별 가계 주담대 증가율



자료: LS증권 리서치센터

그림6 금융지주 위험가중자산(RWA) 증가율



자료: LS증권 리서치센터

그림7 아파트 매매가격 증감률



자료: LS증권 리서치센터

그림8 은행별 가계대출 금리 인하 관련 기사

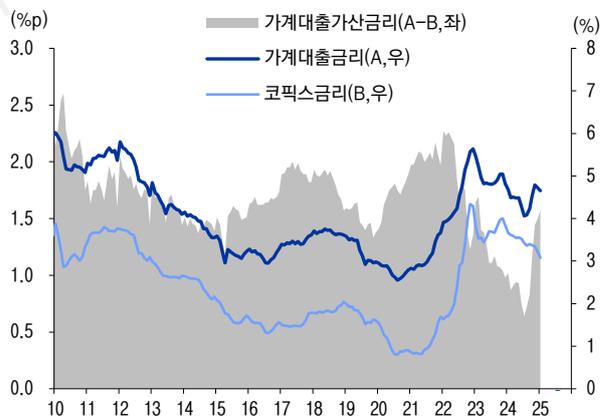
**‘이자장사’ 은행들 드디어...대출금리 줄줄이 인하**  
 주요 은행 대출금리 완화 나서  
 금융위원장 “이제 내릴 때 됐다”

**신한·KB·우리銀 이번주 대출금리 줄인다...**  
 2월 5대은행 2.6조 소...금리인하·규제완화·잔금대출·정책대출 겹쳐  
 은행권 “가계대출 불안한데 당국은 금리인하 압박...어쩌라는 건지”

**우리銀 가산금리 0.25%p 전격 인하...파격 조치 배경은**

자료: LS증권 리서치센터

그림9 은행권 가계대출 가산금리 추이(신규 취급액 기준)



자료: 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 (투자기간 6~12개월)	투자등급	적용기준 (향후 12개월)	투자의견 비율	비고
Sector (업종)	시가총액 대비 업종 비중 기준 투자등급 3단계	Overweight (비중확대) Neutral (중립) Underweight (비중축소)			
Company (기업)	절대수익률 기준 투자등급 3단계	Buy (매수) Hold (보유) Sell (매도)	+15% 이상 기대 -15% ~ +15% -15% 이하 기대	92.4% 7.6%	2018년 10월 25일부터 당사 투자등급 적용기준이 기준 ±15%로 변경
		합계		100.0%	투자의견 비율은 2024. 01. 01 ~ 2024. 12. 31 당사 리서치센터의 의견공표 종목들의 맨마지막 공표의견을 기준으로 한 투자등급별 비중임 (최근 1년간 누적 기준. 분기별 갱신)