

은행

Sector Issue Brief

2024. 08. 22

Check Point

- 수도권 주담대 스트레스금리 강화
- 추가적인 규제조치 예상
- 가산금리 상승을 통한 은행권 대응 전망

가계부채 관리방안 발표

| Analyst 전배승 | bsjun@ls-sec.co.kr

수도권 주담대 스트레스금리 강화조치가 핵심. 사실상의 주택시장 핀셋 규제

- ▶ 금융당국은 전일 1) 스트레스 DSR 2단계 시행, 2) 은행권 내부관리 목적 DSR 산출 및 관리를 골자로 하는 하반기 가계부채 관리 방안을 발표. 4월 이후 주담대를 중심으로 금융권 가계대출 증가 폭이 확대되는 가운데 서울 등 핵심지역의 부동산가격 상승세가 나타남에 따른 조치
- ▶ 9/1부터 시행 예정이었던 2단계 스트레스 DSR의 경우 기존대로 스트레스금리 0.75%p(6월말 기준 스트레스금리 1.5% * 2단계 적용비율 50%)를 적용하되, 최근 여건을 고려해 은행권 취급 수도권 주담대에 대해서는 0.75%p가 아닌 1.20%p로 높여 상향 적용함
- ▶ 스트레스금리를 적용할 경우 원리금상환부담 확대에 따른 DSR 한도축소로 가계대출 억제효과가 나타남. 수도권 주담대에 대한 스트레스금리 강화조치는 핵심지역에 대한 부동산 억제조치 성격을 내포
- ▶ 이와 더불어 은행권 전체 가계대출에 대해 내부목적 DSR을 산출해 관리계획을 유도. 현재 정책대출, 중도금대출, 전세대출 등에 대해서는 DSR을 산출하지 않고 있으나 신규 가계대출 취급시 모든 대출에 적용하고 내부관리에 활용. 이는 향후 추가적인 가계 부채 관리강화조치 필요시 차주별/용도별 DSR 규제비용 확대 등을 위한 포석으로 해석 가능

금리인하 기대감 + 부동산시장 회복 → 가계대출 증가세 지속 → 추가적인 규제조치 예상

- ▶ 24년 5~7월 평균 은행권 가계 주담대 증가 폭은 평균 5.8조원으로 가계대출이 급증했던 20~21년 평균 5조원 수준을 이미 상회. 또한 금융위 보도자료에 따르면 8월 들어서도 가계대출 증가 폭이 높게 유지되는 것으로 나타남. 향후 금리인하 기대감 등이 지속 반영되면서 가계대출 증가율은 높은 수준을 이어갈 가능성이 높고, 금융당국 또한 필요시 DSR 적용범위 확대, 은행권 주담대에 대한 위험가중치 상향 등 추가조치를 시행할 것임을 시사

은행권의 경우 가산금리 상승을 통한 대응 지속

- ▶ 결국 금번 가계부채 관리방안 발표 이후에도 가계대출 증가세는 쉽게 꺾이지 않을 것으로 보이며, 추가적인 규제조치가 이어질 것으로 예상. 은행권의 경우 이미 주담대 가산금리가 역대 최저 수준까지 하락한 상태여서 가산금리 조정을 통한 대출총량 억제를 유도할 것. 이자이익 확보에 부정적 영향은 크지 않을 전망

그림1 하반기 가계부채 관리방안

		내용
I. 2단계 Stress DSR 시행 (24. 9. 1~)	세부사항	① 대상기관 : 은행권 및 2금융권(상호·저축·여전·보험) ② 대상대출 : 은행권 주담대 및 신용대출, 2금융권 주담대 ③ 스트레스 금리 - 0.75%p ('24.6월 기준 스트레스 금리(1.5%p) × 적용비율(50%) - 은행권 취급 수도권 주담대: 1.20%p (적용비율 80%)
	적용방법	① 주담대 - 변동형: 100% 적용 - 혼합·주기형: 만기 대비 고정금리 또는 금리변동주기 비중에 따라 차등 ② 신용대출 - 만기 5년이상: 미적용 - 만기 3~5년 고정금리: 스트레스 금리 × 60% 적용(0.45%p) - 그 외: 스트레스 금리 × 100% 적용(0.75%p)
II. 은행권 내부 관리목적 DSR 산출 및 관리 (24. 9. 1 ~)	개요	- 신규 가계대출 취급시 모든 대출에 대해 예외 없이 내부 관리 용도로 DSR 산출 - 현재 DSR 산출하지 않는 대출 (보금자리론·디딤돌 등 정책모기지, 중도금·이주비 대출, 전세대출 등 총 대출 1억원 이하 대출 포함)
	세부사항	① 대상기관 및 대출 - 은행권 전체 신규취급 가계대출 ② 산출방법 - 기존부채의 원리금 산정방식 예외없이 적용 - 대출상품·지역·차주소득 등에 따른 DSR 수준도 산출
III. 추가조치 검토 및 향후 계획	향후 계획	- 가계부채 증가 추이, 부동산 시장 상황에 따라 필요시 DSR 적용범위 확대, 은행권 주담대 위험가중치 상향 등 조치 검토 및 단계별 시행 - 2단계 스트레스 DSR 시행 및 은행권 관리목적 DSR 산출 (9월~) - 은행별 '25년 가계부채 관리 경영계획 및 DSR 관리 계획 수립·협의 ('24년 말)

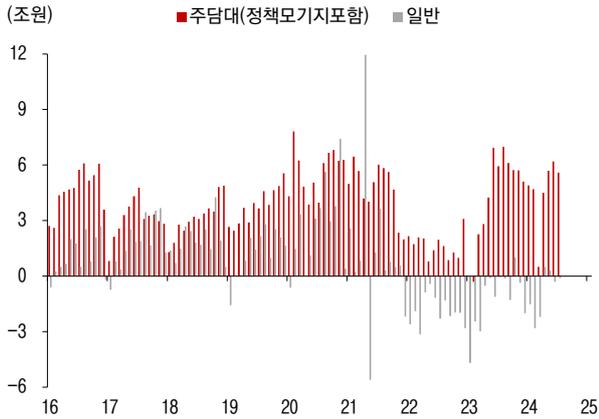
자료: 금융위원회, LS증권 리서치센터

그림2 스트레스 DSR 단계별 시행방식

		1단계	2단계	3단계(잠정)
시행시기		'24.2월 ~ '24.8월	'24.9월	'25.7월
적용대상	은행권	주택담보대출	주담대 + 신용대출	주담대 + 신용대출 + 기타대출
	제2금융권	-	주택담보대출	주담대 + 신용대출 + 기타대출
스트레스 금리		기본 스트레스 금리의 25% 적용	기본 스트레스 금리의 50% 적용	기본 스트레스 금리의 100% 적용

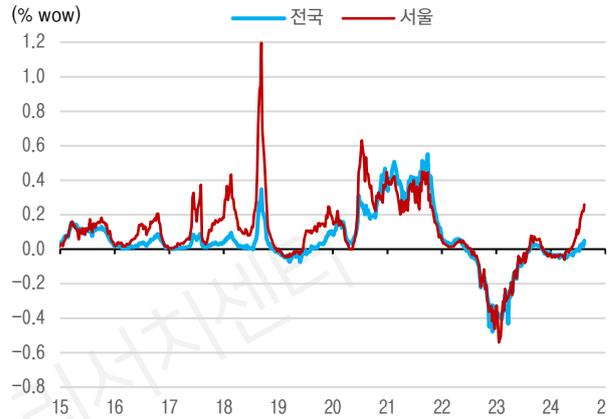
자료: 금융위원회, LS증권 리서치센터

그림3 은행권 가계대출 부문별 순증



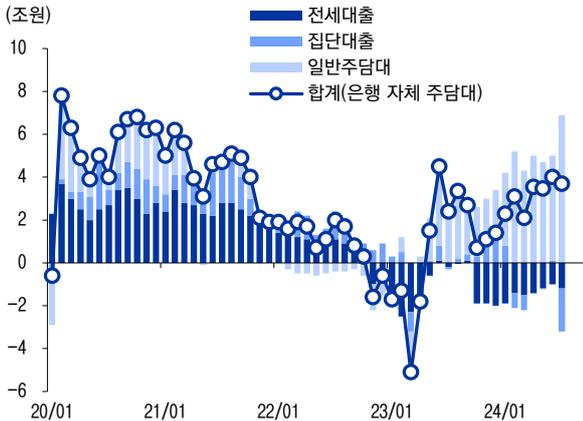
자료: LS증권 리서치센터

그림4 주간 주택가격 추이



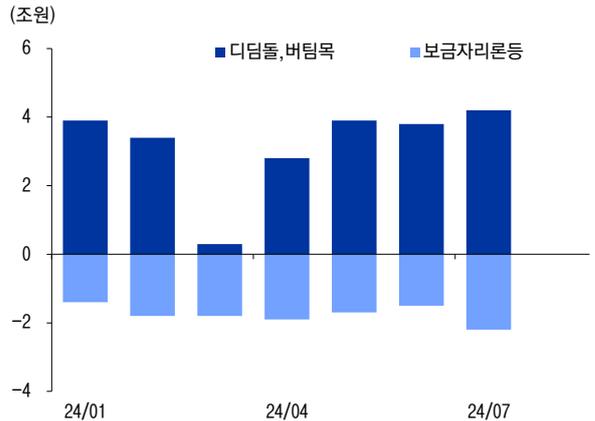
자료: LS증권 리서치센터

그림5 은행권 자체 주담대 부문별 순증



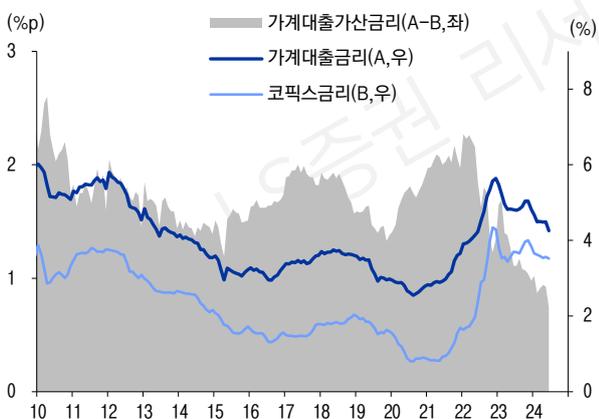
자료: LS증권 리서치센터

그림6 은행권 주담대 정책성 대출 순증



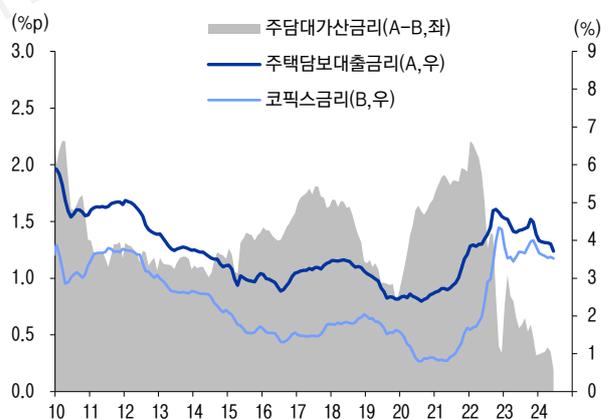
자료: LS증권 리서치센터

그림7 은행권 가계대출 가산금리(신규취급액 기준)



자료: LS증권 리서치센터

그림8 은행권 가계 주담대 가산금리(신규취급액 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)	+15% 이상 기대	92.7%	2018년 10월 25일부터 당사 투자등급 적용기준이 기준 ±15%로 변경
		Hold (보유) Sell (매도)	-15% ~ +15% -15% 이하 기대	7.3%	
		합계		100.0%	투자의견 비율은 2023. 07. 01 ~ 2024. 06. 30 당사 리서치센터의 의견공표 종목들의 맨마지막 공표의견을 기준으로 한 투자등급별 비중임 (최근 1년간 누적 기준, 분기별 갱신)