



Overweight

Top Picks 및 관심종목

HDC현대산업개발(294870)

BUY | TP 33,000원 | CP 24,300원



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com
선임연구원 하민호 minhoha@hanafn.com

하나증권 리서치센터

2025년 06월 30일 | 산업분석_Update

건설

가계부채 관리 강화 방안 분석

내용: 1)총량 감축, 2)수도권 대출 기준 강화, 3)정책대출, 신용대출 축소

6/27 수도권 중심 가계부채 관리 강화 방안이 발표됐다. 주요 내용은 대출 총량 감축, 수도권 대출 기준 강화, 정책대출 및 신용대출 축소다. 대출 총량 감축은 금년 하반기부터 전 금융권 가계대출 총량 목표를 계획 대비 50% 수준 감축하는 것으로 수정하였으며, 정책 대출은 연간 공급계획 대비 25%를 감축한다. 수도권 대출 기준 강화 관련해서는 6/28 계약하는 건부터 적용된다. 1)수도권 다주택자 혹은 기존 주택을 처분하지 않는 1주택자의 수도권 주택 추가 구매 시 주담대 LTV 0%를 적용, 2)수도권 주담대 대출만기 30년 제한, 3)수도권 주담대 최대한도 6억원으로 제한(분양 중도금은 제외), 4)수도권 주담대 시 6개월 이내 전입 의무 부과, 5)수도권의 소유권 이전 조건부 전세대출 금지, 6)수도권 생애최초 LTV 기존 80%에서 70%로 축소 7)수도권 전세대출 보증비율 기존 90%에서 80%로 강화(7/21 시행)한다. 정책대출은 대상별 최대한도를 축소 조정하며, 신용대출은 차주별 연소득 이내로 제한한다. 이번 방안은 기존 대출의 대출금 증액 혹은 타행 전환 시에도 적용되며, 증액 없이 대출 기한의 연장, 금리/만기만 변경하는 재약정, 자행대환 시에는 적용되지 않는다. 또한 시행일(6/28) 전까지 전산상 등록된 대출 신청접수 완료 건, 주택매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 건, 입주자모집공고된 건(착공신고, 관리처분인가)에는 적용되지 않는다.

영향: 초고가 주택 거래 둔화, 실거주 목적 거래 비중 증가

수도권 주담대 최대한도 6억원 제한은 초고가 주택 거래를 둔화시킬 것으로 전망한다. 기존 실거주목적의 매수자는 LTV 50%(규제)/70%(비규제), DSR 40%의 한도로 소득에 따라 10억원 이상의 대출이 가능했다. 내일 매매거래분부터는 6억원의 주담대 금액 제한으로 나머지를 자기자본으로만 조달해야 한다. 따라서 초고가 주택은 거래가 둔화될 것으로 보이며, 자기자본으로 조달 가능한 가격대의 주택은 거래가 이루어질 것으로 판단한다. 8.6억원까지의 주택은 기존에도 LTV 70% 제한으로 6억원까지 대출이 가능했다(규제지역은 12억원, LTV 50%). 여기에 주담대 시 실거주 의무 부과 및 소유권 이전 조건부 전세대출 금지로, 전세를 활용한 매매거래(갭투자)가 줄어들 것으로 전망한다.

건설업 추가 영향: 다소 영향

최근 상승하고 있는 서울 및 서울 주변부 지역은 건설사의 실착공과는 단기적으로는 영향이 적다. 그 이유는 대부분 재건축, 재개발로 시세가 상승한다고 해서 바로 착공을 할 수 있는 프로젝트들이 아니기 때문이다(관리처분인가, 이주/철거의 과정 필요). 중장기적으로 해당 지역의 상승이 타 지역으로 확산할 때, 사업성 개선으로 인한 착공 증가가 나타날 수 있다. 다만, 최근 주택주들이 중장기적 개선 방향성을 단기 주가 상승으로 반영하고 있었으므로, 주가 움직임이 다소 둔화될 수 있다. 하지만 중장기적 전망 방향성은 변함이 없다.

도표 1. 가계부채 관리 강화 방안 주요 내용 정리

가계 대출 총량 관리 강화

- 금융권 자체대출과 정책대출 총량 관리 목표 하향 감축. 금년 하반기부터 계획대비 50% 수준 감축. 정책대출 연간 계획 대비 25% 감축

수도권/규제지역 가계대출 관리조치 확대 시행(25.06.28)

- 2 주택자 이상 수도권/규제지역 보유자의 추가 주택 구입/1 주택자 기존 주택 처분 없이 추가 주택 구입 시 수도권/규제지역 LTV 0%
- 수도권/규제지역 보유자의 생활안정자금 주담대 1 주택자 한도 최대 1 억원으로 제한, 2 채 이상은 X
- 수도권/규제지역 주담대 대출만기 30 년 이내로 제한
- 수도권/규제지역 소유권 이전 조건부 전세대출 금지
- 수도권/규제지역 구입목적 주담대 최대한도 6 억원 제한(정책대출은 자체한도, 중도금은 적용 제외)
- 수도권/규제지역 생애최초 주담대 LTV 80% → 70%로 강화, 전입의무(6 개월 이내) 부과
- 수도권/규제지역 주담대 시 6 개월 이내 전입의무 부과(정책대출도 동일 적용)
- 수도권/규제지역 전세대출 보증비율 강화 90% → 80%(25.7.21 시행)

디딤돌(구매), 버팀목(전세) 대출은 최대한도 대상별 축소 조정

신용대출한도 차주별 연소득 이내로 제한

기존 대출의 대출금 증액되거나 타행대환 시 강화된 조치가 적용

- 증액없이 대출 기한 연장, 금리/만기만 변경되는 재약정, 자행대환시 종전규정 적용

시행일 전까지 전산상 등록된 대출 신청접수 완료 건에 대해서만 종전 규정 적용

시행일 전까지 주택매매계약 체결하고 계약금 이미 납부(가계약 불인정) 시 종전규정 적용

중도금 이주비 대출은 시행일 전까지 입주자 모집공고가 된 경우 종전규정 적용

- 입주자 모집공고가 없는 경우 착공신고, 재건축/재개발 조합원의 경우 관리처분인가

자료: 금융위원회, 하나증권

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

HDC현대산업개발



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.3.27	BUY	33,000		
24.2.7	Not Rated	-	-	-

Compliance Notice

- 당사는 2025년 6월 30일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 자료의 작성과 관련하여 외부의 압력이나 부당한 간섭을 받지 않았으며, 본인의 의견을 정확하게 반영하여 신의성실 하게 작성하였습니다.
- 본 자료는 기관투자자 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 6월 30일 현재 해당회사의 유가증권 을 보유하고 있지 않습니다

본 조사자료는 고객의 투자에 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 어떠한 경우에도 무단 복제 및 배포 될 수 없습니다. 또한 본 자료에 수록된 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보로 얻어진 것이나, 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

투자등급 관련사항 및 투자의견 비율공시

- 투자의견의 유효기간은 추천일 이후 12개월을 기준으로 적용

기업의 분류

BUY(매수)_목표주가가 현주가 대비 15% 이상 상승 여력
Neutral(중립)_목표주가가 현주가 대비 -15%~15% 등락
Reduce(비중축소)_목표주가가 현주가 대비 15% 이상 하락 가능

산업의 분류

Overweight(비중확대)_업종지수가 현재지수 대비 15% 이상 상승 여력
Neutral(중립)_업종지수가 현재지수 대비 -15%~15% 등락
Underweight(비중축소)_업종지수가 현재지수 대비 -15%~15% 등락

투자등급	BUY(매수)	Neutral(중립)	Reduce(매도)	합계
금융투자상품의 비율	95.48%	4.52%	0.00%	100%

* 기준일: 2025년 06월 27일