



Overweight (Maintain)

은행/보험/증권
Analyst 김태현
02) 3787-4904
thkim@kiwoom.com

총 대출과 명목 GDP추이



자료: 한국은행, 키움증권

- 당사는 6월 19일 현재 상기에 언급된 종목들의 발행주식을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 동 자료를 기관투자자 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 동 자료의 금융투자분석사는 자료 작성일 현재 동 자료상에 언급된 기업들의 금융투자상품 및 권리를 보유하고 있지 않습니다.
- 동 자료에 게시된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.

산업동향

은행

예상 수준의 부동산 대책



전일 기재부는 부동산대책을 발표했습니다. 조정대상지역을 중심으로 선별적, 맞춤형 대응방안이며 금융규제로는 LTV, DTI가 포함되었습니다. 17년 은행 대출 성장에 미치는 영향은 미미하며, 중기적으로 은행 자산건전화에 긍정적인 전망입니다. 8월 엔 가계부채 종합관리 방안이 발표될 예정입니다.

>>> 기재부, 부동산대책 발표

19일 기재부는 부동산대책을 발표했다.

8월 가계부채 종합관리 방안 발표 전, 부동산을 중심으로 한 규제 방안이다. 주요 내용은 1) 조정 대상지역을 3개 추가해 39개 지역으로 선정하고, 2) 조정대상지역에 대한 규제를 강화했다. 지역을 한정하고 서민과 실수요자를 고려한 측면에서 선별적, 맞춤형 대응방안이다.

금융 규제로 LTV·DTI 규제가 포함됐다.

조정대상지역에 LTV·DTI 규제비율을 10%p씩 상향하고(LTV 70%→ 60%, DTI 60%→ 50%) 집단대출(잔금대출만 해당)에 DTI 50%를 신규 적용한다. 다음달 3일부터 시행된다. 일반 주담대는 시행일 이후 취급되는 대출부터, 집단대출은 시행일 이후 입주자모집 공고분부터 적용될 예정이다.

>>> 예상된 수준의 정책

언론상으로 기차레 보도된 예상했던 수준의 정책이다.

정부는 8월에 추가적인 종합대책 방안 발표를 통해 가계부채에 대한 규제 강화 의지를 피력했다.

금번 정책이 17년 은행 대출 성장에 미치는 영향은 미미하다.

금융위가 예상한 신규 주택담보대출액 감소분은 1~2%에 불과하다. 정부는 서민층을 대상으로 한 정책모기지(디딤돌대출, 보금자리론, 적격대출)를 차질 없이 공급할 의지를 표명했고, 2) 17년 계획된 정책모기지 44조원 만 반영된다면, 은행의 주택담보대출은 16년말 대비 8.3%성장한다. 이는 은행에서 주택금융공사로 양도될 대출로, 실질적으론 은행 이자이익보다 수수료이익에 기여할 것이다.

정책모기지 취급을 제외한 은행권의 순수 가계대출 성장 계획은 3~4%로 크지 않고, 16년초까지 진행된 집단대출이 계획 달성에 기여하는 부분이 크다.

우려했던 금리와 수수료를 규제안은 언급되지 않았고, 부동산규제가 중기적으로 은행 자산건전성 강화에 기여한다는 점에서 긍정적이다.

주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적·맞춤형 대응방안 세부내용

분류	상세 내용
1. 조정 대상지역 추가 선정	<ul style="list-style-type: none"> 16.11.3일 선정된 37개 지역에 경기광명, 부산 기장군 및 부산진구 등 3개 지역 조정 대상지역으로 추가 선정 (맞춤형 청약제도): 전매제한기간 강화, 1순위 제한, 재당첨 제한 (단기 투자수요 관리): 중도금 대출보증요건 강화, 2순위 청약통장 사용, 1순위 청약일정 분리, 청약가점제 40% 비율 유지
2. 조정 대상지역의 실효성 제고	
1) 서울 지역 전매제한기간 강화	<ul style="list-style-type: none"> 강남 4개구 외 21개구 민간택지에 적용되는 전매제한기간을 현재 1년 6개월에서 소유권이전등기시까지 강화 => 서울 전 지역 전매제한기간을 소유권 이전 등기시까지 적용
2) LTV·DTI규제를 맞춤형으로 조정	<ul style="list-style-type: none"> 조정 대상지역(전입권)에 LTV,DTI 규제비율을 10%p씩 강화 (집단대출) 조정 대상지역에 대해 LTV강화 및 DTI 신규 적용 <ul style="list-style-type: none"> LTV: 이주비, 중도금, 잔금대출 모두 규제 비율 강화(70%~60%) DTI: 잔금대출에 대해 DTI신규 적용(50%) (서민, 실수요자 보호)규제비율 현행 유지, 정책모기지대출공급 <ul style="list-style-type: none"> -서민, 실수요자에 대해서는 조정대상지역 주택담보대출에 대해서 강화된 LTV,DTI 규제비율 적용하지 않음 (LTV 70%, DTI 60% 적용) -잔금대출에 대해 DTI 적용하되, 규제 비율은 60%로 완화 적용 -서민, 실수요자 대상 정책모기지(디딤돌대출, 보금자리론, 적격대출)를 금년 중 차질없이 공급(17년 공급 계획 44조원)
3) 재건축조합원 주택 공급수 제한	<ul style="list-style-type: none"> 조정 대상지역은 조합원당 재건축 주택 공급을 원칙적으로 1주택까지 허용(예외적으로 2주택 허용) * 현재 과밀억제권역 내 투기과열지구 지정 효과와 동일
4) 탄력적 조정제도 마련	<ul style="list-style-type: none"> 맞춤형 청약제도 등 탄력적으로 신속히 적용될 수 있는 법, 제도적 기반 마련 맞춤형 청약제도 등이 적용되는 조정 대상지역을 주거정책심의위원회 통해 선정 또는 해제할 수 있도록 주택법 개정 추진(3.31일 주택법 개정안 발의)
3. 주택시장 질서 확립	<ul style="list-style-type: none"> 1) 관계기관 합동 불법 거래행위 현장 점검 2) 실거래가 허위신고에 대한 신고제도 활성화 3) 시스템을 활용한 불법행위 모니터링 강화
4. 추가 대응수단	<ul style="list-style-type: none"> 1) 투기과열지구 지정 2) 부산 등 지방 민간택지에 대한 전매제한기간 신규 설정 주택법상 전매제한기간 법적근거 마련 선행 필요(3.31 주택법 개정안 발의)

자료: 금융위원회, 키움증권

조정대상지역

구분	조정대상지역	택지 유형
서울 25개구(전지역)	강남 4개구 등	공공+민간
경기 28개 시군 중 7개	과천, 성남+광명(추가)	공공+민간
	하남, 고양, 화성(동탄2), 남양주	공공
부산 16개구 중 7개	해운대, 연제, 수영, 동래, 남+부산진(추가)	민간
	+기장(추가)	공공+민간
기타 1개 지역	세종특별자치시	공공

자료: 금융위원회, 키움증권

전매제한기간 조정 내용

서울내 기초지자체	택지유형	조정 전	조정 후
강남 4개구 (강남, 서초, 송파, 강동)	민간 공공	소유권이전 등기시	소유권 이전 등기 시
강남 4개구 외	민간 공공	1년 6개월 소유권 이전등기 시	

자료: 금융위원회, 키움증권

LTV, DTI 규제 조정안

	현안	조정대상지역	비고
LTV 규제 집단대출	70%	60%(서민, 실수요자 70%)	서민, 실수요자(디딤돌대출 요건) 1) 부부합산연소득 6천만원
DTI 규제 집단대출	60%	50%(서민, 실수요자 60%)	(생애최초구입자 7천만원)
		50%(서민, 실수요자 60%)	2) 주택가격 5억원 이하, 3) 무주택세대주

자료: 금융위원회, 키움증권

추진 일정

추진과제	조치사항	추진일정	소관
1. 조정 대상지역 추가 선정			
1) 조정 대상지역 추가선정 (경기, 광명, 부산 기장군 및 부산진구 추가)	주택법시행령 및 주택공급규칙 개정	17.6월	국토부
2. 조정 대상지역 실효성 제고			
1) 서울 21개구(강남 4개구 외) 민간택지 전매제한기간 강화	주택법시행령 개정	17.6월	국토부
2) LTV, DTI조정	금감원 행정지도 개정	17.7월	금융위
3) 재건축 조합원 주택공급수 제한	도시 및 주거환경정비법 개정	17.6월 발의, 17년 하반기 시행	국토부
4) 탄력적 조정제도 마련	주택법 개정	17년 하반기	국토부
3. 주택시장 질서 확립			
1) 관계기관 합동 불법 거래행위 현장점검		주택시장 안정시까지 계속 실시	국토부
2) 실거래가 허위신고에 대한 신고유도			
3) 시스템을 활용한 불법거래행위 모니터링 강화			
4. 추가 조치수단 검토			
1) 투자과열지구 지정			국토부
2) 지방 민간택지 전매제한기간설정			

자료: 금융위원회, 키움증권

투자 의견 및 적용 기준

기업	적용 기준(6개월)
Buy(매수)	시장대비 +20% 이상 주가 상승 예상
Outperform(시장수익률 상회)	시장대비 +10~+20% 주가 상승 예상
Marketperform(시장수익률)	시장대비 +10~-10% 주가 변동 예상
Underperform(시장수익률 하회)	시장대비 -10~-20% 주가 하락 예상
Sell(매도)	시장대비 -20% 이하 주가 하락 예상

업종	적용 기준(6개월)
Overweight (비중확대)	시장대비 +10% 이상 초과수익 예상
Neutral (중립)	시장대비 +10~-10% 변동 예상
Underweight (비중축소)	시장대비 -10% 이상 초과하락 예상

투자등급 비율 통계 (2016/04/01~2017/03/31)

투자등급	건수	비율(%)
매수	183	96.32%
중립	7	3.68%
매도	0	0.00%