

2019. 8. 26



▲ 은행/지주

Analyst 은경완

02. 6454-4870

kw.eun@meritz.co.kr

Neutral

은행

제2안심전환대출 출시 계획 확정·발표

- ✓ 전일 금융당국, 제2안심전환대출(20조원) 출시 계획 확정·발표
- ✓ 1) 부부합산소득 8,500만원, 2) 1주택자, 3) 주택가격 시가 9억원의 요건 필요
- ✓ 제2금융권 대출 포함, 소득 및 주택 보유 수 요건 추가, 금리하락 등 영향은 제한적
- ✓ 다만, 은행권의 희생이 강요되는 모습은 투자자들에게 불만
- ✓ PBR 0.33배, 배당수익률 5.6% → 트레이딩 관점에서 관심을 가져야 할 시점

제2안심전환대출 확정·발표

전일, 금융당국은 보도자료를 통해 제2안심전환대출(서민형 안심전환대출)의 구체적인 내용을 확정·발표했다. 1) 19년 7월 23일 이전 취급된 변동금리 또는 준고정금리 주택담보대출 보유(1, 2금융권 대출 모두 포함, 단 정책모기지 상품은 제외), 2) 부부합산소득이 8,500만원 이하인 1주택자, 3) 주택가격 시가 9억원 이하인 경우에 기존 대출 범위 내에서 최대 5억원, 1.85~2.20%(실제 대환시점('19년 10월)의 국고 채 금리 수준에 따라 조정 예정)의 고정금리로 대환이 가능하다. 원활한 대환 절차를 위해 LTV 70%, DTI 60%는 그대로 적용되나, '15년 출시된 안심전환대출과 달리 중도상환수수료(최대 1.2%, 수수료만큼 증액 대환 가능)는 부과된다. 이는 자행 대환 후 주공공을 통해 유동화했던 '15년 안심전환대출과 달리 제2안심전환대출은 신청단계부터 주공공이 직접 취급하기 때문이다. 9월 16일부터 2주간 은행 창구 또는 주택금융공사 홈페이지를 통해 신청 가능하며, 접수 마감 후 2개월 이내에 20조원(신청액이 20조원을 크게 초과할 경우 서민·실수요자 지원 취지를 고려해 추가 공급 예상)을 한도로 주택가격이 낮은 순서대로 순차적으로 공급될 예정이다.

투자심리 훼손 > 펀더멘털 훼손

주식시장이 인지하고 있던 수준의 제2안심전환대출 확정안 발표로 정책 불확실성은 상당부분 해소됐다. '15년과 달리 제2금융권 대출 포함, 소득 및 주택 보유 수 요건 추가 등으로 과거대비 은행권 수익성에 미치는 영향도 크지 않다. 특히 추가 2회 이상의 기준금리 인하가 예상되는 상황에서 정부 기대 만큼의 실수요가 있을 지도 의문이다. 그러나 서민금융 안정이라는 대의 아래 은행권의 희생이 강요되고 있는 만큼 투자자들의 불만은 높아질 수 밖에 없어 보인다.

다가오는 반등 시점

금리는 하락하고 환율이 상승하는 가운데 정책 부담은 지속되고 있다. 또한 일부 시중은행은 DLS라는 복병을 만난 상태이며, 이번주엔 MSCI 신흥국 지수 리밸런싱(8월 27일)도 예정되어 있다. Top down 관점에서 은행주가 힘을 내긴 어려운 국면이나 적어도 현 주가(Trailing PBR 0.33배, FY19E Div.Yield 5.6%)는 상기 요인들을 대부분 선반영하고 있다고 봐도 무방할 정도의 가격대다. 연말까지 트레이딩 관점에서 은행주에 다시 관심을 가져야 할 시점이 다가오고 있다.

표1 안심전환대출('15.3월)과 서민형 안심전환대출 비교

구분	안심전환대출('15.3월)	서민형 안심전환대출
기존 대출요건	변동금리 또는 일시상환 은행권 주담대 (1금융권에 한함)	변동금리 또는 준고정금리 주담대 (1,2금융권 대출 모두 포함)
기존대출 중도상환 수수료	면제	부과 가능 (단, 기존대출 상환을 위한 중도상환수수료 증액 대환(최대 1.2%) 가능)
채무자요건	(소득) 제한없음 (주택가격) 9억원 이하 (대출한도) 5억원 이하	(소득) 부부합산 85백만원 이하* * 신혼부부, 2자녀이상 가구 1억원 이하 (주택가격) 9억원 이하 (대출한도) 5억원 이하
주택 보유 수	무 관	1주택
만기일시 상환비율	0% 또는 30% 중 택일	불가
금리	2.53 ~ 2.65% (‘15년 당시)	1.85 ~ 2.20%
LTV	70% 이내	70% 이내
DTI	60% 이내	60% 이내
심사주체	금융기관	주금공 및 금융기관
접수	금융기관 창구	주금공 홈페이지 및 금융기관 창구

자료: 금융위원회, 메리츠증권증권 리서치센터

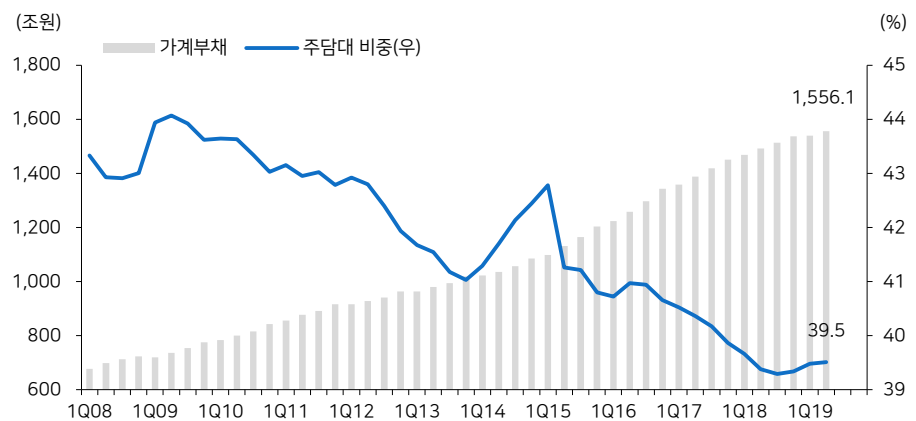
표2 서민형 안심전환대출 예상 금리표

(단위: %)	10년	15년	20년	30년
은행 창구	1.95	2.05	2.15	2.20
주금공 홈페이지 (전자약정·등기 사용시*)	1.85	1.95	2.05	2.10

주: 신혼부부(0.2%), 다자녀가구(0.4%), 한부모·장애인·다문화가정(0.4%)의 경우 추가 우대금리 제공

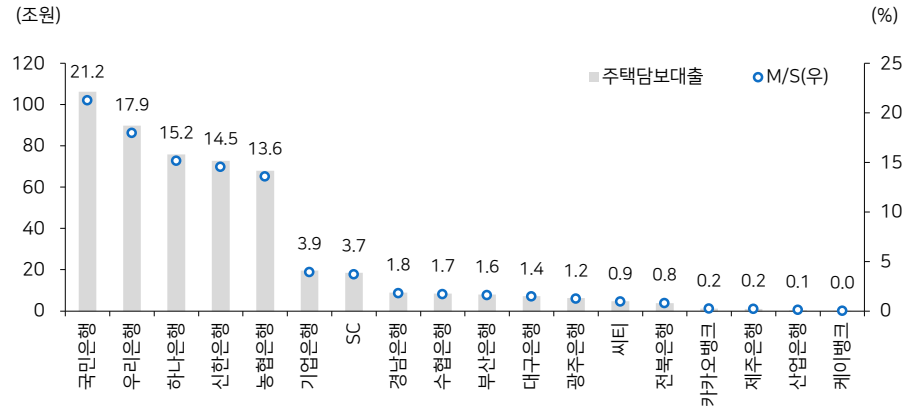
자료: 금융위원회, 언론자료, 메리츠증권증권 리서치센터

그림1 가계부채와 주택담보대출 비중 추이



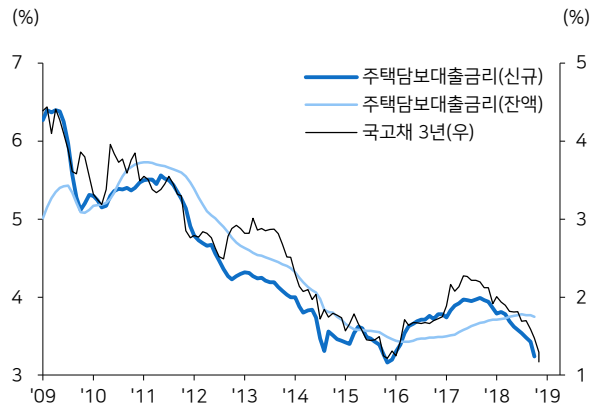
자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림2 국내은행 주택담보대출 잔액 및 M/S(1Q19 기준)



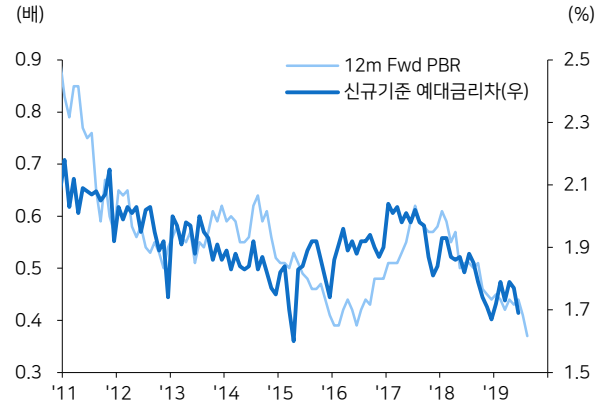
자료: 금융감독원, 메리츠증권증권 리서치센터

그림3 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림4 예대마진과 은행주



자료: 한국은행, KRX, 메리츠증권증권 리서치센터

그림5 가계 고정금리 대출 비중 추이



자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

Compliance Notice

동 자료는 작성일 현재 사전고지와 관련한 사항이 없습니다. 당사는 동 자료에 언급된 종목과 계열회사의 관계가 없으며 2019 년 8 월 26 일 현재 동 자료에 언급된 8 종목의 유가증권(DR, CB, IPO, 시장조성 등) 발행 관련하여 지난 6 개월 간 주간사로 참여하지 않았습니다. 당사는 2019 년 8 월 26 일 현재 동 자료에 언급된 종목의 지분을 1%이상 보유하고 있지 않습니다. 당사의 조사분석 담당자는 2019 년 8 월 26 일 현재 동 자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다. 본 자료에 게재된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다. (작성자: 은경완)

동 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 동 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 동 자료를 이용하시는 분은 동 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.