



▲ 은행/지주

Analyst 은경완
02. 6454-4870
kw.eun@meritz.co.kr

RA 오형근

02. 6454-4885
hg.oh@meritz.co.kr

Overweight

은행

12.16 주택시장 안정화 방안 발표

- ✓ 12.16 주택시장 안정화 방안 발표
- ✓ 대출, 세제, 거래질서, 공급 등 전방위적인 규제안을 포함
- ✓ 차익 실현의 빌미로 제공된 것은 인정하나 상승 추세는 여전히 유효
- ✓ 익숙한 대출 규제의 불편함 보단 주주환원 확대, 매크로 지표 개선 기대감에 무게
- ✓ 은행업종 Overweight 투자의견 유지

12.16 주택시장 안정화 방안 발표

12.16 주택시장 안정화 방안이 발표됐다. 현 정부의 부동산 가격 잡기 의지를 재차 내비친 조치로 대출(ex. 시가 9억원 초과 주택 LTV 강화, 초고가아파트 주담대 금지, 전세대출을 이용한 갑투자 방지), 세제(ex. 일시적인 양도세 완화로 다주택자 매도 유도), 거래질서(ex. 분양가 상한제 적용지역 확대), 공급(ex. 실수요 보호를 위한 서울/수도권 공급 확대)등 전방위적인 내용을 담고 있다. 특히 매우 심리에 가장 큰 영향을 주는 대출 관련 규제는 당장 다음주부터 시행에 들어갈 예정이다.

가계 성장률 둔화...그 나비효과는?

정책 실효성에 대한 논란은 차치하고 은행업종에 미치는 명확한 결론은 가계 성장을 추가 둔화다. 대부분 은행의 FY20 경영계획에 가계대출 성장 목표가 높지 않음에도 일부 하향 조정은 불가피해 보인다. 그러나 중장기적으로 더 큰 문제는 대출 수요 감소 및 예대율 하락이 가져올 마진 하방 압력 증대다.

여전히 제조업 경기가 부진한 가운데 부동산으로의 지금 흐름은 차단되었고 DLF 이슈로 금융상품 투자도 기피되고 있다. 정부가 독려하는 혁신기업에 대한 투자도 상업은행의 태생적 한계로 공격적인 성장이 쉽지 않다. 결국 갈 곳 잃은 풍부한 시중 유동성은 은행 예/적금에 잠길 수 밖에 없는 상황이다. 일본은행의 예대율이 낮아졌던 이유와 그 극복 방안에 대해 다시 한번 고민해봐야 할 시점이다.

차익 실현의 빌미였을 뿐 상승 추세는 유효

대책 발표와 함께 은행주는 곧바로 하락 반전했다. 실적 훼손에 대한 우려보단 규제 강화 스탠스가 유지되고 있다는 점이 차익실현의 빌미로 작용했기 때문이다. 그러나 최근 은행주 반등은 금융당국의 자본 규제(자사주 소각 허용) 완화 움직임과 매크로 불확실성 해소에 기인하고 있다. 현재로선 익숙한 대출 규제의 불편함 보단 주주환원 기조 확대, 매크로 지표 개선 기대감에 좀 더 무게를 둘 필요가 있다. 은행업종에 대한 Overweight 투자의견을 유지한다.

표1 투기지역 · 투기과열지구 주택담보대출 관리 강화

| | 현행 | 개선 |
|---------------------------------|---|--|
| 시가 9억원 초과 주택에 대한 담보대출 LTV 추가강화 | LTV 40% 적용 | 1) 9억원 이하분: LTV 40% 적용 2) 9억원 초과분: LTV 20% 적용 |
| 시가 15억원 초과 아파트에 대한 주택구입용 주담대 금지 | 다주택세대에 대하여 대출금지, 1주택세대 및 무주택세대에 대하여 LTV 40% 적용 | 가계, 개인사업자, 법인 등 모든 차주에 대하여 초고가 아파트 (시가 15억 초과)를 담보로 한 주택구입용 주택담보대출 금지 |
| DSR 관리 강화 | 평균 DSR은 업권별 평균 목표 이내로 각 금융회사별 관리 | 시가 9억원 초과 주택에 대한 담보대출 차주에 대해서는 차주 단위로 DSR 규제 적용 (은행권 40%, 비은행권 60%, 비은행권은 단계적으로 '21년 말까지 40%로 하향조정) |
| 주택담보대출의 실수요 요건 강화 | 규제지역 내 1주택세대는 2년 내 기존주택을 처분하는 조건으로, 무주택세대는 고가주택*을 구입하는 경우 2년 내 전입하는 것을 조건으로 주택담보대출 가능 *고가주택: 공시가격 9억원 초과 | 투기지역 · 투기과열지구에서는 1주택세대의 주택 구입, 무주택 세대의 고가주택* 구입에 대해 1년 내 전입 및 처분 의무 부여 *고가주택: 시가 9억원 초과 |
| 주택 구입목적 사업자대출에 대한 관리 강화 | 주택임대업 · 주택매매업 이외 업종 영위 사업자에 대해 투기지역 내에서 주택 구입목적 주택담보대출 취급 금지 | 투기지역 뿐만 아니라 투기과열지구까지 적용범위 확대 |
| 주택임대업 개인사업자에 대한 RTI 강화 | 주택임대업 개인사업자대출에 대하여 RTI 기준 1.25배 이상 | 투기지역 · 투기과열지구 주택임대업 개인사업자대출 RTI 기준 1.5배 이상으로 강화 |

자료: 정부, 메리츠종금증권 리서치센터

표2 전세대출을 이용한 갑투자 방지

| | 현행 | 개선 |
|-------------------------------|--|--|
| 사적보증의 전세대출보증 규제를 공적보증 수준으로 강화 | 전세대출 차주가 시가 9억원 초과 주택 구입 · 보유 시 전세대출에 대한 공적보증(주택금융공사, HUG)은 제한되나, 사적 전세대출 보증(서울보증보험)의 경우 제한되지 않음 | 서울보증보험도 시가 9억원 초과 주택 구입 · 보유 차주에 대한 전세대출 보증을 제한할 수 있도록 협조 요청 |
| 전세자금대출 후 신규주택 매입 제한 | 금융회사는 전세대출 취급 만기 시 차주의 주택 보유수를 확인하여, 2주택 이상 보유 시 전세대출 보증 만기연장 제한 | 차주가 전세대출 받은 후 시가 9억원 초과 주택을 매입하거나 2주택 이상 보유할 경우 전세대출 회수 |

자료: 정부, 메리츠종금증권 리서치센터

표3 대출 규제 관련 추진 일정

| 추진과제 | 조치사항 | 추진일정 | 소관기관 |
|---------------------------------------|--------------|-----------------|---------|
| 1. 투기적 대출수요 규제 강화 | | | |
| (1) 투기지역 · 투기과열지구 주택담보대출 관리 강화 | | | |
| ① 시가 9억원 초과 주택 담보대출 LTV 강화 | 행정지도 감독규정 개정 | (적용시점) 12.23 | 금융위 |
| ② 초고가아파트 주담대 금지 | 행정지도 감독규정 개정 | (적용시점) 12.17 | 금융위 |
| ③ DSR 관리 강화 | 행정지도 감독규정 개정 | (적용시점) 12.23 | 금융위 |
| ④ 주택담보대출의 실수요 요건 강화 | 행정지도 감독규정 개정 | (적용시점) 12.23 | 금융위 |
| ⑤ 주택구입목적 사업자대출에 대한 관리 강화 | 행정지도 감독규정 개정 | (적용시점) 12.23 | 금융위 |
| ⑥ 주택임대업 개인사업자에 대한 RTI 강화 | 행정지도 감독규정 개정 | (적용시점) 12.23 | 금융위 |
| ⑦ 상호금융권 주담대 현황 모니터링 등 | - | 2019년 하반기 | 금융위 행안부 |
| (2) 전세대출을 이용한 갑투자 방지 | | | |
| ① 사적보증의 전세대출보증 규제 강화 | 보증기관 내규 | 2020년 1월 | 금융위 |
| ② 전세자금대출 후 신규주택 매입 제한 | 보증기관 내규 | (적용시점) 2020년 1월 | 금융위 |

자료: 정부, 메리츠종금증권 리서치센터

Compliance Notice

본 조사분석자료는 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다. 당사는 자료작성일 현재 본 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다. 본 자료를 작성한 애널리스트는 자료작성일 현재 해당 종목과 재산적 이해관계가 없습니다. 본 자료에 게재된 내용은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간접 없이 신의 성실하게 작성되었음을 확인합니다.

본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 본 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 투자 결과와 관련한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 조사분석자료는 당사 고객에 대하여 배포되는 자료로 당사의 허락 없이 복사, 대여, 배포 될 수 없습니다.

투자등급 관련사항 (2019년 9월 16일부터 기준 변경 시행)

| 기업 | 향후 12개월간 추천기준일 직전 1개월간 평균종가대비 추천종목의 예상 목표수익률을 의미 |
|------------------------------|--|
| 추천기준일 직전 1개월간 종가대비 3등급 | <p>Buy 추천기준일 직전 1개월간 평균종가대비 +20% 이상</p> <p>Hold 추천기준일 직전 1개월간 평균종가대비 -20% 이상 ~ +20% 미만</p> <p>Sell 추천기준일 직전 1개월간 평균종가대비 -20% 미만</p> |
| 산업 | 시가총액기준 산업별 시장비중 대비 보유비중의 변화를 추천 |
| 추천기준일 시장지수대비 3등급 | <p>Overweight (비중확대)</p> <p>Neutral (중립)</p> <p>Underweight (비중축소)</p> |

투자의견 비율

| 투자의견 | 비율 |
|---|-------|
| 매수 | 94.7% |
| 중립 | 5.3% |
| 매도 | 0.0% |
| 2019년 9월 30일 기준으로 최근 1년간 금융투자상품에 대하여 공표한 최근일 투자등급의 비율 | |