

# 은행

산업이슈 브리프 |

## Check Point

- 특례보금자리론 흥행 조짐
- 가계대출 금리 압박요인 우세
- 미분양 적체로 대출수요 회복 요원

## 가계대출 금리억제와 수요둔화

Analyst 전배승 - 02 3779 8978 - bsjun@ebestsec.co.kr

### 특례보금자리론 흥행: 가계대출 금리 압박요인

- ▶ 언론보도에 따르면 금주 출시된 특례보금자리론에 신청수요가 집중된 것으로 파악됨. 주택가격 9억원이하, 무주택/1주택자의 경우 소득 제한 없이 최대 5억원까지 대출이 가능하며 DSR 적용을 받지 않는다는 점이 특징. 게다가 기존 대출을 상환할 경우 중도상환수수료가 발생하지 않아 저금리로 차환이 용이하다는 장점이 있음
- ▶ 최근 금융당국의 가계대출 금리 억제조치 이후 은행권 주담대 금리가 하락하는 상황에서 특례보금자리론 금리 역시 최초 발표수준 대비 50bp가 인하됨. 기본 대출금리는 4.15~4.55%이며 최대 우대금리 적용시 3.25%까지 낮아짐
- ▶ 주택대출 수요가 부진한 상황에서 저금리 정책상품 출시됨에 따라 은행권의 가계대출 가산금리 축소양상은 당분간 지속될 가능성이 높음. 실제로 최근 은행권 가계대출(신규) 가산금리 수준은 1.3%p내외로 2007년 이후 가장 낮은 수준을 기록하고 있음. 또한 신규 주택담보대출 금리의 경우 최근 2개월간 19bp 하락(4.63%, 12월 기준)

### 미분양 적체: 가계대출 수요회복 요원

- ▶ 전일 국토부는 지난 12월 전국 미분양 주택수를 6.8만호로 발표, 2013년 8월 이후 가장 높은 수치를 기록. 22년 8월 3.3만 가구에서 최근 4개월만에 두배 이상 증가했으며 당분간 증가세가 이어질 수 밖에 없는 상황
- ▶ 정부의 분양시장 안정화조치는 이어질 것이나 주택경기 부진이 지속되는 여건에서 가계대출 수요회복은 요원. 특례보금자리론 수요 또한 주택구입 용도 보다는 기존대출 상환용도나 보전용도(임차보증금 반환)가 월등히 많을 것으로 예상

그림1 특례보금자리론 주요 내용

구분	내용
지원대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 조건: 주택가격 9억원 이하, 무주택/1주택자, 소득제한 없음</li> <li>◎ 용도: 주택구입, 기존대출상환, 보증금반환 등</li> </ul>
주요내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 대출한도: 최대 5억원, LTV 최대 70%, DTI 60%(DSR 미적용)</li> <li>◎ 금리: 우대형 4.65~4.95%, 일반형 4.75~5.05%, 최대 90bp 우대금리 적용</li> <li>◎ 기타: 중도상환수수료 면제(대환 포함), 1년간 공급규모 39.6조원, 대출만기 10~50년</li> </ul>

&lt; 특례보금자리론 LTV · DTI 적용안 &gt;

구 분	LTV	DTI
규제지역 외 지역, 실수요자 요건 해당	아파트	70%
	기타주택	65%
규제지역	아파트	60%
	기타주택	55%

\* 단, 생애최초 주택구입자의 경우 지역별 주택유형별 구분 없이 LTV 80%/DTI 60% 일괄 적용

특례보금자리론	일반형 (주택 6 억 ↑ or 부부소득 1 억 ↑)	우대형 (주택 6 억 ↓ & 부부소득 1 억 ↓)
기본금리(A)	4.25%(10년)~4.55%(50년)	4.15%(10년)~4.45%(50년)
우대금리(B)	최대 0.1%p	최대 0.9%p
최저금리(A-B)	4.15%(10년)~4.45%(50년)	3.25%(10년)~3.55%(50년)

자료: 금융위원회

그림2 최근 주요은행 금리인하 조치

하나은행	주담대, 전세대출 등 일부상품 금리 최대 0.5%p 인하 (1/1)
우리은행	주담대 가산금리 등 최대 0.9%p 인하 (1/13)
NH 농협은행	주담대 변동금리 0.8%p 인하 (1/20)

자료: 언론보도

그림3 전국 미분양 주택수



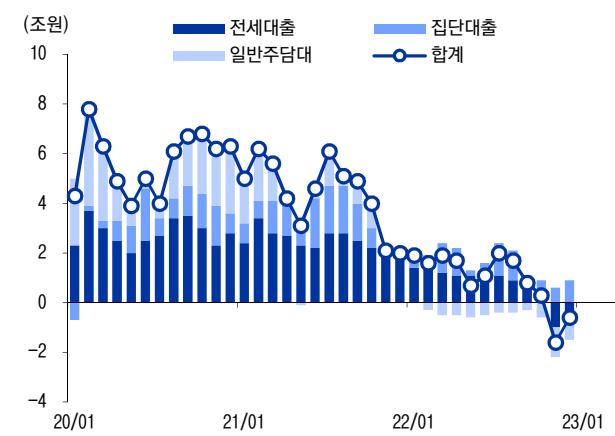
자료: 이베스트투자증권 리서치센터

그림4 전국 준공후 미분양



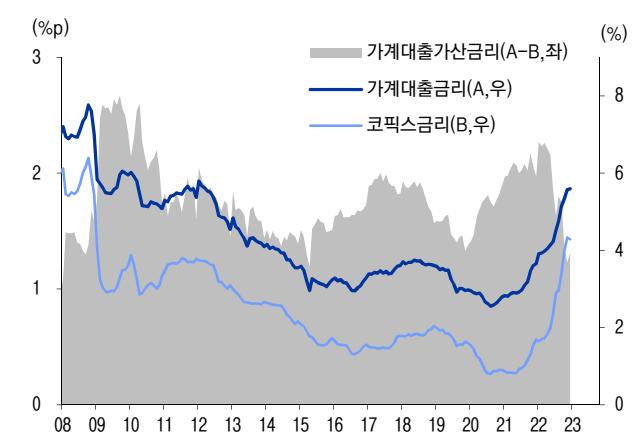
자료: 이베스트투자증권 리서치센터

그림5 은행권 주택담보대출 월별 순증



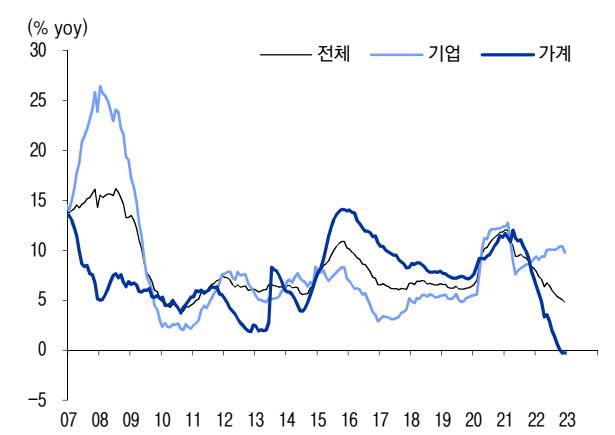
자료: 이베스트투자증권 리서치센터

그림6 은행권 가계대출 가산금리 추이



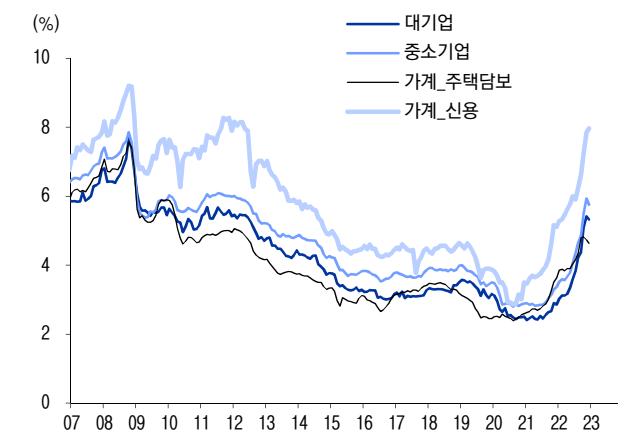
자료: 이베스트투자증권 리서치센터

그림7 은행권 부문별 대출증가율



자료: 이베스트투자증권 리서치센터

그림8 은행권 부문별 대출금리



자료: 이베스트투자증권 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 돋기 위한 정보제공을 목적으로 제작되었습니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 리서치본부가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 바탕으로 작성한 것입니다. 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 제 3 자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.

- 동 자료의 추천종목은 전일 기준 현재 당사에서 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 6~12 개월)	투자등급	적용기준 (향후 12 개월)	투자의견 비율	비고
<b>Sector</b> (업종)	시가총액 대비 업종 비중 기준 투자등급 3 단계	<b>Overweight</b> (비중확대) <b>Neutral</b> (중립) <b>Underweight</b> (비중축소)			
<b>Company</b> (기업)	절대수익률 기준 투자등급 3 단계	<b>Buy</b> (매수) <b>Hold</b> (보유) <b>Sell</b> (매도)	+15% 이상 기대 -15% ~ +15% 기대 -15% 이하 기대	93.0% 7.0%	2018년 10월 25일부터 당사 투자등급 적용기준이 기존 ±20%에서 ±15%로 변경
		<b>합계</b>		<b>100.0%</b>	투자의견 비율은 2022. 1. 1 ~ 2022. 12. 31 당사 리서치센터의 의견공표 종목들의 맨마지막 공표의견을 기준으로 한 투자등급별 비중임 (최근 1년간 누적 기준. 분기별 갱신)