

은행

Overweight

[비중확대, 유지]

“ 주택시장 정상화 종합대책, 은행주에 부정적일 이유는 전혀 없음 ”



최정욱, CFA 769,3837
cuchoi@daishin.com

투자포인트

- 정부 전일 주택시장 정상화 종합대책 발표. 1) 시장기대치보다 미흡할 수는 있지만 거래활성화를 위한 현실적인 대책들이 담겨 있고, 2) 원칙적으로 LTV · DTI 규제 완화가 제외되면서 금융기관 건전성 악화 우려가 해소될 것으로 판단되며, 3) 주택할인매각에 따른 은행 손실 분담 방안 미연급 등으로 인해 은행주에 부정적일 이유는 없다고 판단. 투자심리에 긍정적인 전망

Comment

금번 주택시장 정상화 종합대책이 은행주에 부정적일 이유는 전혀 없음

전일 정부는 서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책을 발표했다. 주요 내용은 1) 주택 공급물량을 조절하고 2) 세제 · 금융 · 청약제도 개선을 통해 유효수요를 창출하며 3) 하우스푸어와 렌트푸어 지원 방안 및 4) 보편적 주거복지 실현을 위해 서민 주거복지를 강화하는 방안 등으로 요약될 수 있다. 우리는 금번 주택시장 정상화 종합대책이 은행주에 부정적일 이유는 전혀 없다고 판단한다. 그 이유는 1) 시장기대치보다 미흡할 수는 있지만 부동산시장 거래활성화를 위한 현실적인 대책들이 담겨 있고, 2) 원칙적으로 LTV · DTI 규제 완화가 제외되면서 금융기관 건전성을 자극할 수 있다는 우려가 부각되지는 않을 것으로 예상되며, 3) 현 정권 인수위 당시 주택 담보대출 차주와 금융기관이 주택할인매각에 따른 손실을 분담해야 한다는 목소리가 컸었지만(보유주택자분매각제도 도입 등) 상기 방안이 제외되어 있기 때문이다.

하우스푸어와 렌트푸어 대책은 공공기관을 통해 지원, 은행 손실 분담 가능성은 낮음

하우스푸어 대책은 대부분 캠코, 주택금융공사, LH 등 공공기관을 통해 지원할 전망이다. 주택보유 희망자는 1) 연체우려 · 단기연체자에게는 금융권과 신용회복위원회의 프리워크아웃 제도를 확대하고(상환기간 연장 및 장기분할상환 대출 전환, 채무조정시 대출한도를 계속 적용반도록 LTV 규제 예외 허용), 2) 3개월 이상 연체 차주에 대해서는 캠코 자체재원을 활용해 금융기관으로부터 부실 주택담보대출을 매입하며(LTV가 높은 대출 등 원금회수 불투명한 대출 제외), 3) 원리금상환이 어려운 정상 차주에 대해서는 주택금융공사가 은행으로부터 하우스푸어의 선순위 주택담보대출을 매입해 채무조정을 실시할 계획이다. 주택매각 희망자는 소유자가 주택을 리츠에 매각하고 해당주택을 임차해 거주할 수 있다(원소유자에게 재매입 우선권을 주되 미매각된 주택은 내가 매입해 임대주택으로 활용). 여기에 리츠의 수익성 확보를 위해 리츠가 취득하는 주택에 대해서는 각종 세제 혜택을 줄 예정이다. 리츠는 국민주택기금 출자 등으로 자금을 조달해 아파트를 감정평가액 이하에서 역경매 방식으로 매입하게 된다. 만약 이 과정에서 주택담보대출금 이하로 매각시 발생하는 손실을 어떻게 처리할지에 대한 명확한 가이드라인은 아직 나와 있지 않지만 원소유자에게 재매입 옵션이 있는 점을 볼 때 금융기관 손실 분담 가능성은 낮다고 판단된다.

렌트푸어 대책으로는 목돈 안드는 전세 제도를 도입할 예정이다. 집주인 담보대출 방식이 대표적인데 집주인이 전세보증금 해당액을 본인의 주택담보대출로 조달해야 하는 번거로움이 있긴 하지만 담보 제공으로 대출금리가 인하되는 효과가 있고, DTI와 LTV를 완화해 대출규모를 확대할 수 있는 장점이 있으며 집주인에게 소득공제와 세제혜택을 제공하므로 제도 활성화가 기대된다.

Top picks

하나금융 Buy

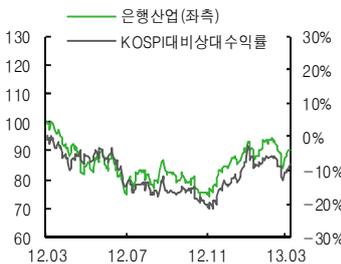
목표주가 (유지) 52,000

신한지주 Buy

목표주가 (유지) 51,000

종목명	투자의견	목표주가
하나금융지주	Buy	52,000 원
신한금융지주	Buy	51,000 원

주가수익률(%)	1W	1M	3M	12M
절대수익률	3.2	-3.8	7.6	-7.2
상대수익률	2.3	-2.4	7.6	-6.3



세제·금융 지원에 따른 유효수요 창출 효과가 관건. 우리는 점진적인 거래활성화 기대

연말까지 주택구입시 양도세 한시 감면(취득후 5년간의 양도소득 세액 전액 면제)과 다주택자 양도세 증가 폐지(기본세율 6~38%로 과세) 외에는 세제·금융 측면의 지원이 대부분 부부합산 6천만원 이하 무주택자에게 해당되므로 이들의 유효수요 창출 효과가 과연 어느 정도가 될 것인가가 금번 대책 성패의 관건이 될 전망이다. 이들에 대해서는 생애최초 주택구입시 취득세를 한시 면제하고 주택기금의 주택구입자금 지원을 강화하며(2.5조원에서 5.0조원으로 확대), 주택구입자금에 대해서 연말까지 DTI를 은행권 자율로 적용하고 LTV도 70%로 완화하기로 했기 때문이다.

그 외 분양가 상한제를 곧바로 폐지하지는 않았지만 시장상황에 따라 지정·해제할 수 있게 신속적으로 운영하기로 한 점과 15년 이상 아파트에 대해서는 수직중축 리모델링을 허용하는 방안을 강구하겠다고 한 점도 눈에 띄는 대책들이다. 우리는 금번 부동산 정상화 종합대책이 거래활성화에는 다소 도움이 될 것으로 기대하고 있는데, 거래활성화가 현실화될 경우 적어도 주택가격 하락세는 크게 완화될 수 있다는 점에서 가계부채에 대한 우려가 컸던 은행주 투자심리 개선에는 어느 정도의 효과가 있을 것으로 판단하고 있다.

표 1. 주택시장 정상화 종합대책 추진 과제와 주요 내용

추진 과제	주요 내용
주택 공급물량 조절	<ul style="list-style-type: none"> - 공공분양주택 공급물량 연 7만 → 2만호 이하로 축소, 시장여건에 따라 탄력적으로 공급 - 추진중인 개발지구 사업계획 조정 추진 - 민간주택 착공시기 탄력 조정
생애최초 구입자 지원 강화	<ul style="list-style-type: none"> - 생애최초 주택구입시 취득세 한시면제 - 주택기금의 생애최초 주택구입자금 지원규모 2.5조에서 5조로 확대 - 소득요건 5.5 미만 → 6천만원 미만으로 상향 및 지원금리 3.8% → 3.3~3.5%로 인하 - 생애최초 주택구입자금 연말까지 DTI 은행권 자율로 적용하고 LTV 70%로 완화 - 부부합산 연소득 6천만원이하 가구 대상, 주택규모 및 가액 제한
무주택자 주택구입자금 지원 강화	<ul style="list-style-type: none"> - 일정요건 주택, 임차로 거주중인 주택 구입하는 무주택자에 생애최초수준(3.5%) 자금지원 - 85m² 이하, 6억이하, 주택가격 하락으로 LTV 70% 이상인 주택 대상
주택구입자에 대한 지원 강화	<ul style="list-style-type: none"> - 연말까지 주택 구입시 양도세 한시 감면, 취득 후 5년간 양도소득 세액 전액 면제 - 종전 보유주택 양도시 신규 구입주택은 주택수 산정에서 제외 - 부동산시장 과열시 도입되었던 다주택자 양도세 증가(5~60%) 제도 폐지, 기본세율(6~38%)로 과세
시장과열기에 도입된 과도한 규제 정비	<ul style="list-style-type: none"> - 분양가상한제는 시장상황에 따라 지정, 해제할 수 있게 신속적으로 운영하는 방안 추진 - 중첩 규제로 불편이 과중한 지역 중심 토지거래허가구역 해제 - 계획입지 개발사업에 대한 개발부담금 한시 감면
금융권 채무조정	<ul style="list-style-type: none"> - 연체우려, 단기연체자에게 금융권 자체적으로 프리워크아웃 확대 - 상환기간 연장 및 장기분할상환 대출 전환, 채무조정시 대출한도를 계속 적용하도록 LTV 규제 예외 허용
자산관리공사(캠코)를 통한 부실주택담보대출채권 매입	<ul style="list-style-type: none"> - 3개월 이상 연체차주에 대해 캠코 자체재원 활용하여 부실 주택담보대출채권 매입 - LTV 높은 대출 등 원금회수 불투명한 대출 제외 - 1천억원(지분매입 100억 한도) 규모 시범사업
주택담보대출채권 매각제도	<ul style="list-style-type: none"> - 차주 신청을 받아 주택금융공사가 은행으로부터 하우스푸어의 선순위 주택담보대출채권 매입, 채무조정 - 고정금리 전환, 원금상환 최장 10년간 유예하여 연체 방지
임대주택 리츠에 매각	<ul style="list-style-type: none"> - 리츠의 수익성 확보를 위해 리츠가 취득하는 주택 또는 지분에 대해 종부세 감면, 취득세 면제, 재산세 최저세율(0.1%) 부과 - 아파트를 감정평가액 이하 수준에서 역경매 방식으로 매입 - 임대기간 끝나면 일반인에게 분양하되 원소유자에게 우선권 부여, 조기매각 허용

집주인 담보대출 방식	<ul style="list-style-type: none"> - 대출이자 세입자가 납부하는 조건으로 집주인이 전세보증금 해당액을 본인의 주택담보대출로 조달 (수도권 5천만원, 지방 3천만원 한도) 주택 보유수 관계없이 전세자금용 보증금 대출분에 대해 소득세 비과세 - 임대인에 전세자금용 담보대출 이자납입액 40% 소득공제 - 다주택자 양도세 중과 폐지 - 집주인 주담대 규모에 비례하여 재산세, 종부세 감면 - 연말까지 DTI 금융회사 자율로 적용, LTV 70%까지 완화
임차보증금 반환청구권 양도방식	<ul style="list-style-type: none"> - 금융기관이 보증금 반환청구권 양도받은 경우, 우선변제권 부여하여 전세대출 담보력을 강화하고 대출금리 인하 - 임대차계약서에 전세자금 대출 및 보증금 반환채권 양도사실 '특약' 으로 기재 - 일반 전세대출 6~7%에 비해 2%p 금리인하 효과 기대

자료: 금융위, 대신증권 리서치센터

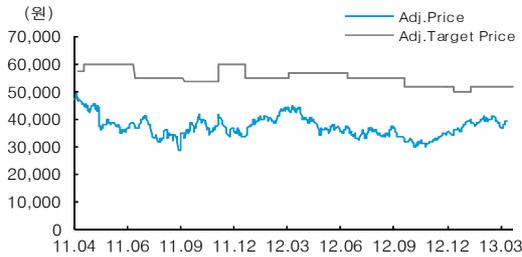
▶ Compliance Notice

금융투자업규정 4-20조 1항5호사목에 따라 작성일 현재 사전고지와 관련한 사항이 없습니다. 당사의 금융투자분석사는 자료 작성일 현재 본 자료에 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다. 당사는 동 자료에 언급된 종목과 계열회사의 관계가 없으며 당사의 금융투자분석사는 본 자료의 작성과 관련하여 외부의 부당한 압력이나 간섭을 받지 않고 본인의 의견을 정확하게 반영하였습니다 (작성자: 최정욱).

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 동 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.

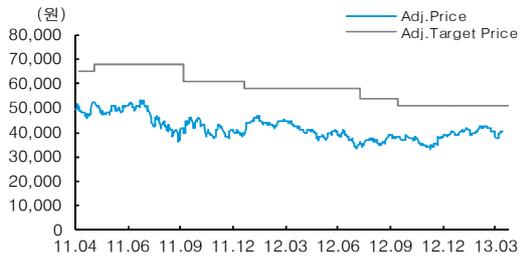
▶ 투자이견 및 목표주가 변경 내용

하나금융지주(086790) 투자이견 및 목표주가 변경 내용



제시일자	13,04,02	13,03,28	13,03,17	13,03,17	13,03,07	13,02,27
투자이견	Buy	Buy	Buy	Buy	Buy	Buy
목표주가	52,000	52,000	52,000	52,000	52,000	52,000
제시일자	13,02,26	13,02,08	13,01,29	13,01,20	13,01,15	13,01,14
투자이견	Buy	Buy	Buy	Buy	Buy	Buy
목표주가	52,000	52,000	52,000	50,000	50,000	50,000
제시일자	13,01,01	12,11,18	12,10,22	12,10,20	12,10,10	12,09,28
투자이견	Buy	Buy	Buy	Buy	Buy	Buy
목표주가	50,000	52,000	52,000	52,000	52,000	55,000
제시일자	12,09,23	12,09,09	12,08,29	12,08,19	12,07,19	12,07,17
투자이견	Buy	Buy	Buy	Buy	Buy	Buy
목표주가	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000

신한금융지주(055550) 투자이견 및 목표주가 변경 내용



제시일자	13,04,02	13,03,28	13,03,07	13,02,27	13,02,26	13,02,08
투자이견	Buy	Buy	Buy	Buy	Buy	Buy
목표주가	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000
제시일자	13,01,24	13,01,15	13,01,14	13,01,01	12,11,18	12,10,31
투자이견	Buy	Buy	Buy	Buy	Buy	Buy
목표주가	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000
제시일자	12,10,22	12,10,04	12,09,23	12,08,01	12,07,01	12,06,22
투자이견	Buy	Buy	Buy	Buy	Buy	Buy
목표주가	51,000	51,000	54,000	54,000	58,000	58,000
제시일자	12,06,04	12,05,03	12,04,03	12,03,28	12,03,22	12,02,10
투자이견	Buy	Buy	Buy	Buy	Buy	Buy
목표주가	58,000	58,000	58,000	58,000	58,000	58,000

▶ 투자등급관련사항

산업 투자이견 - Overweight(비중확대): 향후 6개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 초과 상승 예상
 - Neutral(중립): 향후 6개월간 업종지수상승률이 시장수익률과 유사한 수준 예상
 - Underweight(비중축소): 향후 6개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 하회 예상

기업 투자이견 - Buy(매수): 향후 6개월간 시장수익률 대비 10%p 이상 추가 상승 예상
 - Marketperform(시장수익률): 향후 6개월간 시장수익률 대비 -10%p~10%p 추가 변동 예상
 - Underperform(시장수익률 하회): 향후 6개월간 시장수익률 대비 10%p 이상 추가 하락 예상