

문래동 김선생 레터 1호

금리 변화

종류	종류명	신용등급	3년	5년	10년
국채	국고채권	양국,외평,채정	3.750	3.872 (1)	3.795 (2)
금융채 I(은행채)	무보증	AAA(산금채)	3.983	4.109	4.008
**금융채 II(금융기관채)	무보증	AA-	4.739	4.368 (3)	5.068

1 번은 국채, 5 년물 2 번은 국채 10 년물
 3 번은 은행채 5 년물
 4 번은 금융기관 3 년물 (aa-)입니다.

1 번과 2 번이 역전되었습니다. 보통 이것은 중장기 금리 역전이라고 합니다. 즉, 장기 채권금리가 더 높아야 하는데 중단기 금리가 장기 채권금리보다 높아지는 것을 역전이라고 하지요. 이 의미는 향후 3-4 년동안 경기 안좋을 것이라는 것을 반영합니다.

3 번은 주담대, 신용대출의 금리를 나타냅니다. 즉 4.1+2-3% → 6-7% 정도가 주담대 대출금리로 예상되며 이는 더 오를 가능성입 있습니다.

4 번은 부동산 pf. 선순위 조달금리를 나타냅니다. 4.7+2-3%이니 = 7~8%가 선순위 조달금리로 예상됩니다.

인플레이션



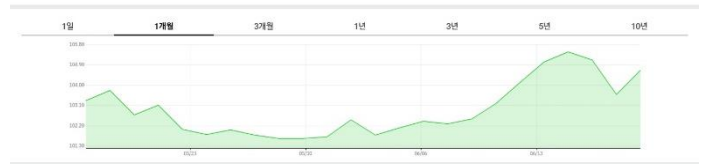
위에 유가이고 아래가 원달러 환율입니다.

미국이 자이언트 스텝의 금리(0.75%)인상후 잠시 낮아지는 듯했지만 하루만에 달려가 상승했습니다.

우리나라 처럼 수입에 의존하는 나라는 원달러 환율이 높아지면 수입비용이 늘어자 인플레이션이 심해지며, 특히 유가의 동향에 민감합니다.

유가는 점점 낮아질 듯 합니다. 이유는 중국의 상해 해제 이후 물류이동이 늘어날 듯 하고, 러시아 석유제재가 큰 영향을 주지 않는 듯 합니다.

다만 미국은 자국의 인플레이션을 낮추려고 강달러를 용인하기에 (수입물가 하향)



달러인덱스는 점점 높아만 갑니다.

강달러는 신흥국에 치명적이어서 달러 강세가 이어지는 한 신흥국(한국포함)은 수입물가는 높아지고, 수출 영향은 적게 나타나 무역수지가 계속 적자를 기록하게 되지요.

그래서 제가 달러 방향을 예의 주시하라고 말씀드린 것입니다.

부동산 PF

저축은행

[받은글]

지난달 5/20 일 금감원에서 당초 업계의 고충을 청취하자는 취지로 국내 저축은행 11 곳 관계자들을 불러모아 간담회를 하는 도중 국내 브릿지론이 조달되는 실태(감정가 부풀리기, 증권사 계약금대출 에쿼티로 인정 등)에 대한 이야기가 나왔고 이에 금감원 고위층분이 대노하여 향후 규제를 더욱 강화하겠다는 결론으로 이어졌다고 합니다. 가장 큰 변화는 앞으로 토지 감정가가 매매가 보다 크더라도 LTV는 매매가 기준으로 산출한다고 하니 향후 저축은행의 브릿지론 참여가 크게 위축될 것으로 예상됩니다.

시행사 에퀴티가 대규모로 투입되는 사업이 아니면
 사실상 저축은행의 참여는 어려울 것으로 보이며,
 브릿지론 참여 가능 기관은 [단위 새마을금고, 농협,
 수협, 신협] 정도로 제한될 것으로 예상됩니다.



여의도 김박사

새금고

물건 종류		취급조건*
주택		• Exit분양률 65% 이하
근린생활시설		• 시공사 연대보증 입보 • Exit분양률 60% 이하
업무 시설	일반	• 시공사 연대보증 입보 • Exit분양률 60% 이하
	오피스텔	• Exit분양률 65% 이하
숙박 시설	호텔	• 여신업무방법서 제820조의38 특례 요건 충족 • 회사채(ICR제외) A- 이상의 시공사가 시공하는 경우 (※ 분양형은 취급불가)
	생활형 숙박시설	• 회사채(ICR제외) 신용등급* A- 이상의 시공사가 시공할 것 * NICE신용평가, 한국기업평가, 한국신용평가 신용등급에 한함 • 해당 시공사의 책임준공(미이행시 채무인수) • 해당 시공사의 연대보증(또는 채무인수) (단, 채무상환에 준하는 금융기관 등의 별도 확약이 있는 경우 인정 가능) ※ 손해배상 불가 • 수도권(Exit분양률 55% 이하), 비수도권(Exit분양률 50% 이하) • 여신업무방법서 제820조의38 특례에 해당할 것
자동차관련시설		• 시공사 연대보증 입보 • Exit분양률 50% 이하
지식산업센터		• Exit분양률 60% 이하
물류창고		• 계약금 5% 이상 납입 조건의 선매매계약(계약금 물취) • 50% 이상 임대면적에 대하여 5년 이상의 장기 임대차 계약 체결 • 시공사(신용등급 BBB- 이상)의 연대보증 입보

새금고도 대출을 축소하고 대출에 처음으로 EXIT
 분양률이라는 말이 등장했습니다. EXIT 분양률 = LTV -
 5%이니 아마도 기준이 더 강화된 듯 합니다.

증권사

모든 증권사가 PI 를 중지했다고 하더군요
 금감원에 증권사들의 유동성 점검등으로 부동산 대출에
 대한 대손충담금등을 상향하기에 증권사 PF 도 극도로
 위축되는 듯 합니다.
 현재 작년대비 90% 정도 대출이 줄었다고 하더군요.

[결론]

거시경제, 부동산 등 모든 것이 흑한기로
 접어들고 있습니다.
 아마도 2-3 년 동안은 현재의 변동성이 크고
 위축된 시장이 채권, 주식시장 등 모든 것에
 나타날 듯 합니다.
 제자중에 한명이 지금이 주식을 사야하는
 시기가 아니냐 하기에 제가 개인적으로 아직
 바닥이 아니라는 말을 해주었습니다.
 올 하반기에 상황을 살펴야 할 겁니다.
**여러분들은 많은 지표중, 그중에 환율의 변동을
 주목하시기 바랍니다.**