

# 아파트 담보대출/투자의 새로운 방법

Dogather Business Plan



# Problem

## 대출 수요자들의 고민

### » 최근 정부의 부동산 주요 대책

#### '22년 10/27일 제 11차 비상경제민생회의 후속조치 계획

- 청약당첨자 기존주택 처분기한 연장, 중도금 대출 보증확대, 금융 규제 정상화(규제지역 추가 해제, 무주택자 LTV 50%) 등의 추진 계획 발표

#### '22년 11/10일 제 3차 부동산 관계 장관 회의

- 생활안전자금 대출 규제 완화 발표(급락한 전세가로 인한 역전세난 대응 목적)  
- 대출한도 2억원 폐지 및 15억 초과 아파트도 임차보증금 반환 목적 주담대 허용

#### '23년 1/3일 집값 급락에 따른 부동산 경착륙을 막기 위한 긴급 조치

- 강남 3구 및 용산 제외 규제지역 해제, 전매제한 및 실거주 의무 완화  
- LTV 규제 70%로 완화, 분양가 상관없이 중도금 대출 가능, 기존주택 처분 의무 폐지

### 여전한 대출 수요자들의 고민



#### 높은 금리

- 이미 대출을 받은 사람은 대출 완화 규제와 상관없이 높은 금리에 따른 원리금 부담 지속
- 대출 규제가 완화되어서 신규/추가 대출을 받고자 해도 이미 높은 대출 금리에 주저



#### 낮은 한도

- 여전한 DSR 규제 및 높아진 금리로 인해 대출 한도는 더욱 낮아진 상황
- 전세를 월세로 전환하고자 하거나, Gap 투자한 집에 입주하고 싶은 집주인 등 높은 수준의 대출한도가 필요한 대출 수요자들은 대안이 없음

“ 미분양 증가 등 부동산 시장 위기 대응을 위해 최근 정부가 여러 가지 규제 완화 정책을 펼치고 있으나 이미 높을 대로 높아진 **대출금리**, 이에 따른 매월 원리금 **상환부담**, 여전한 DSR 규제에 따른 **대출한도**로 걱정입니다 ”

# Problem

## 투자자들의 고민

“ 주식, 코인 등 고위험 투자에 지쳐 안전한 상품에 투자해 볼 마음은 충분해졌으나  
투자처에 한계가 있는 상황이며 특히 기존의 부동산 상품은 모두 **어렵고 안정성이 우려**됩니다 ”



### 주식, 코인

'22년 개인 순매수 주식  
상위 10종목 평균수익률

△20%

'22년 비트코인 등락률

△64%



### REITs

금리 상승에 따른  
자금조달 비용 상승으로  
**배당여력 ↓** &  
'레고랜드' 사태 여파로  
**주가 대폭 하락** &  
일반 투자자 이해 어려움



### 부동산 PF

강원도 레고랜드  
채무불이행發 Risk 및  
금리 급등에 따른  
청약 시장 미분양 증가로  
**건설사 줄도산 위험 大**



### 조각투자/기존P2P

오피스, 물류센터 등  
**진짜 시세 알기 어려움** &  
후순위, 고LTV 위주의  
시장으로 원금안정성 낮아  
**부실 우려 大**

# Preview 소개 영상

## 그레이집 for 대출자



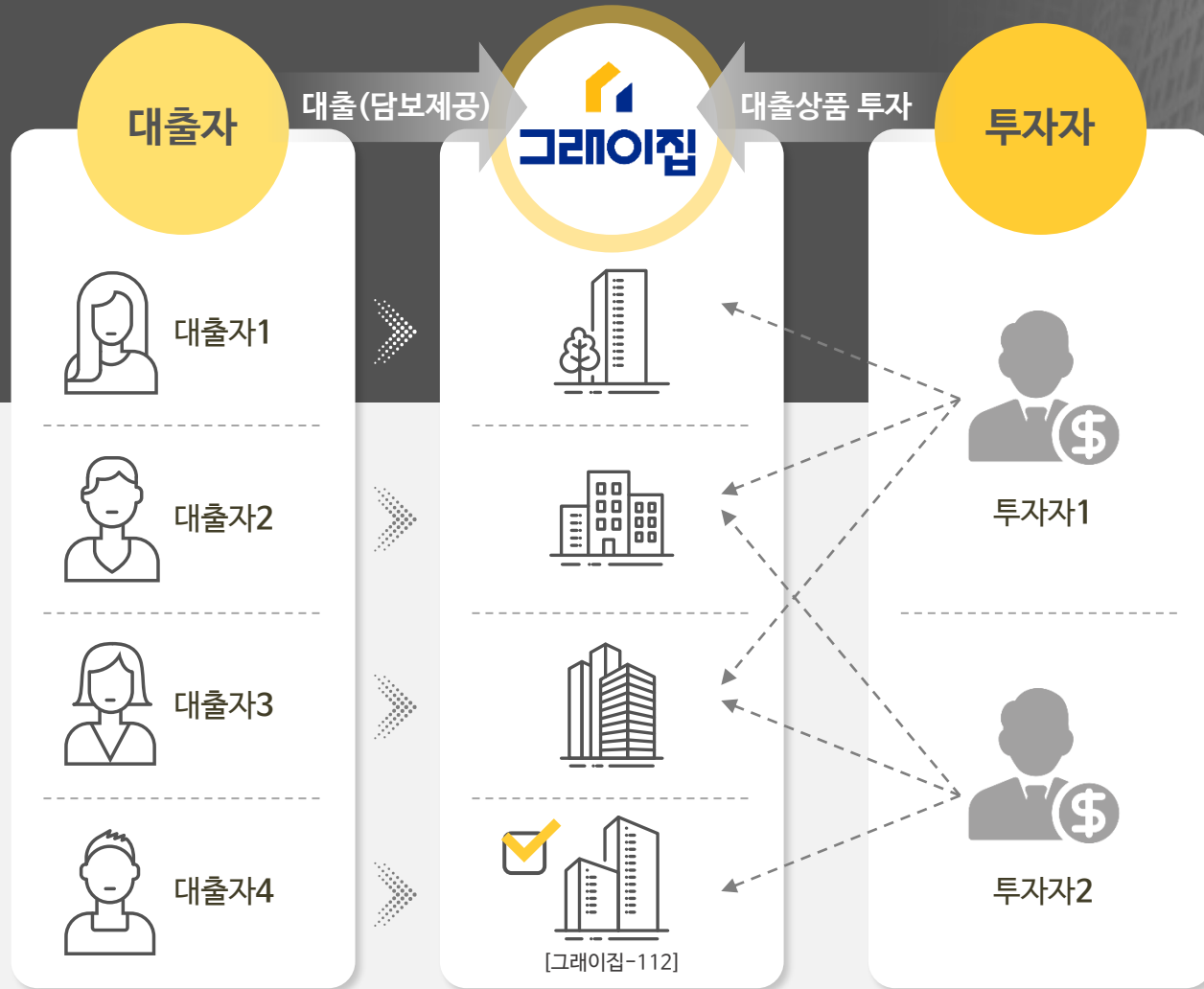
[https://youtu.be/ULnIA\\_TTzgz](https://youtu.be/ULnIA_TTzgz)

## 그레이집 for 투자자



<https://youtu.be/geT8l-tJQac>

# Solution 그레이집 (시세연동금리 아파트담보 대출/투자 플랫폼)



## ✓ [그레이집-112] 반포 아크로리버파크 34A

- 담보물건: 아크로리버파크 XXX동 YYY호 (34평 A-Type)
- 대출금액: 2억원
- 대출기간: 5년
- 대출금리: 기본금리(고정) + 만기금리(시세연동)  
※단, 기본금리+만기금리의 상한은 연10%
- 근저당권 설정금액: 약 3억원 [만기이자율 고려하여 충분한 비율로 설정]

### 그레이집은 시세연동형

### 아파트담보대출을 중개하는 플랫폼

온라인투자연계금융업\* 금융위원회 인가 후 영업 예정

\* 온라인플랫폼을 통하여 투자자의 자금을 투자자가 지정한 차입자에게 대출하고 그 연계대출에 대한 원리금수취권을 투자자에게 제공하는 금융회사

\* 시세연동형이란, 대출금리를 시세\* 상승률로 하여  
담보자산인 아파트 시세상승 수익을 공유  
\* KB시세, 한국부동산원시세(전금융권 담보대출 기준) 활용

# Solution 그레이집 (시세연동금리 아파트담보 대출/투자 플랫폼)

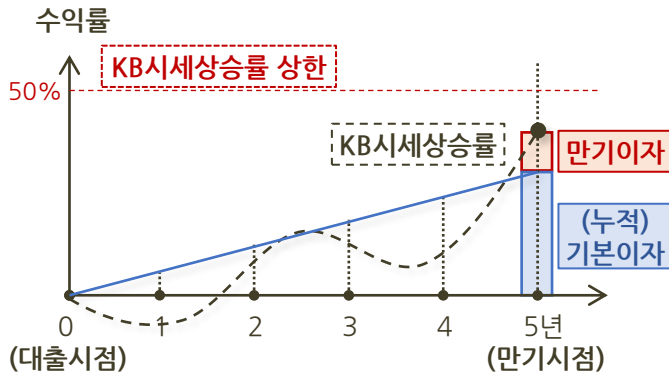
## 그레이집 상품

시세연동금리 아파트담보상품 (Ex. 연2.5~10%)

이자 =	<b>기본이자</b>	+	<b>만기이자</b>
지급시기	매월		만기시점
금리	고정금리 (은행 예금 수준)		변동금리 (KB시세상승률)

단, 만기이자는 KB시세상승률 상한(Ex. 연10%)이 있으며, 기지급한 누적 기본이자 차감 후 지급

(예시) KB시세상승률에 따른 최종이자



단, KB시세 상승률이 누적기본이자율 이하거나 하락이면, 기본이자만 지급하고 만기이자는 0인 구조

예금금리 수준의 기본이자는 매월 발생, 시세상승에 따른 만기이자는 만기에 발생 여부 결정

## 시나리오



[상품 예시]

- 원금: 2억원
- 만기: 5년
- 기본금리: 연 3.5%
- 만기금리: 연 최대 10%

시세 상승률 **연3.2%**  
**CASE 1**  
 - 기본이자: 연 700만원 (2억\*3.5%)  
 - 만기이자: 0원, 원금: 2억원  
 \* 연평균 시세상승률이 기본금리보다 낮으면 만기이자는 0원으로 마무리

시세상승률 **연△1%**  
**CASE 2**  
 - 기본이자: 연 700만원 (2억\*3.5%)  
 - 만기이자: 0원, 원금: 2억원  
 \* 시세가 유지/하락하면 기본이자만 납부, 만기이자는 0원으로 마무리

시세상승률 **연10%**  
**CASE 3**  
 - 기본이자: 연 700만원 (2억\*3.5%)  
 - 만기이자: 6,500만원, 원금: 2억원  
 \* 만기이자 = 원금(2억) \* 시세상승률(50%, 5년만기누적) - 기납부이자(700만원\*5년)

연평균 시세 상승률이 기본금리보다 낮으면 기본이자만 발생, 시세가 크게 상승했을 경우에만 만기이자가 추가로 발생  
 \* 시세 크게 상승 시 자산가치 상승으로 대출/리파이낸싱 유리

## 고객 & 계획

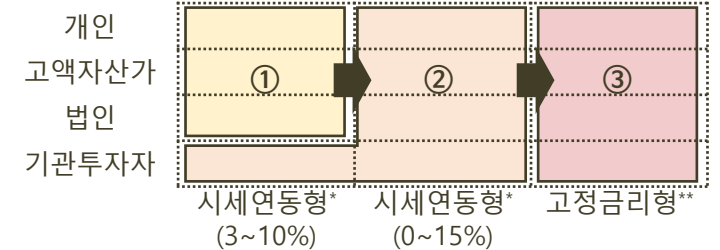
### 투자고객

- 원금 안정성이 중요한 고객 (우량아파트&저LTV)
- 예금 수준의 안정적 수익 + 주택시세 상승이익 기대
- 가치 평가가 쉬운 아파트 상품 (KB시세 연동)
- 아파트 직접투자가 부담되거나 어려운 투자자

### 대출고객

- DSR 규제로 시중은행에서는 한도가 충분치 않은 대출자
- 시세 상승 수익은 공유하더라도 내 집 마련하고 싶은 고객
- 은행대출의 금리상승이 부담스러운 기대대출자
- 역전세난으로 고통받고 있는 다주택자 임대인
- 전세를 월세로 전환하고 싶은 집주인

### 그레이집 성장(확장) 계획

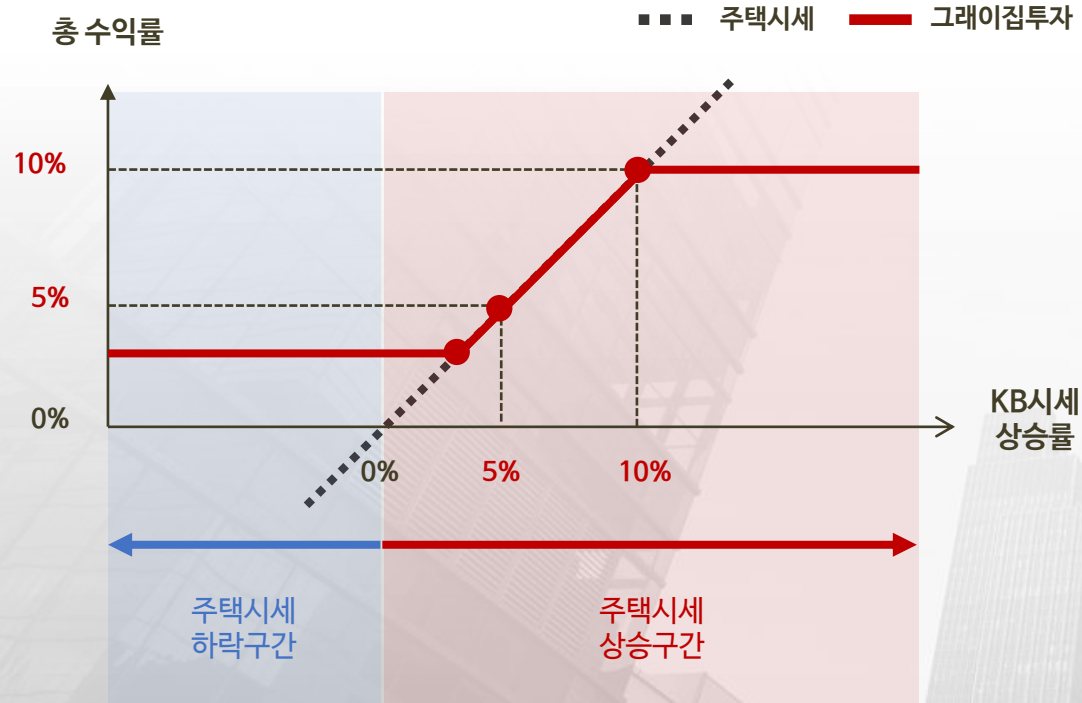


- \* 기본금리(고정) + 만기금리(변동)
- \*\* 기본금리(고정) Only

주택에 안정적인 투자를 하고싶은 투자자와 은행대출금리가 부담스러운 대출자를 연결

# Solution 그레이집 for 투자자/대출자

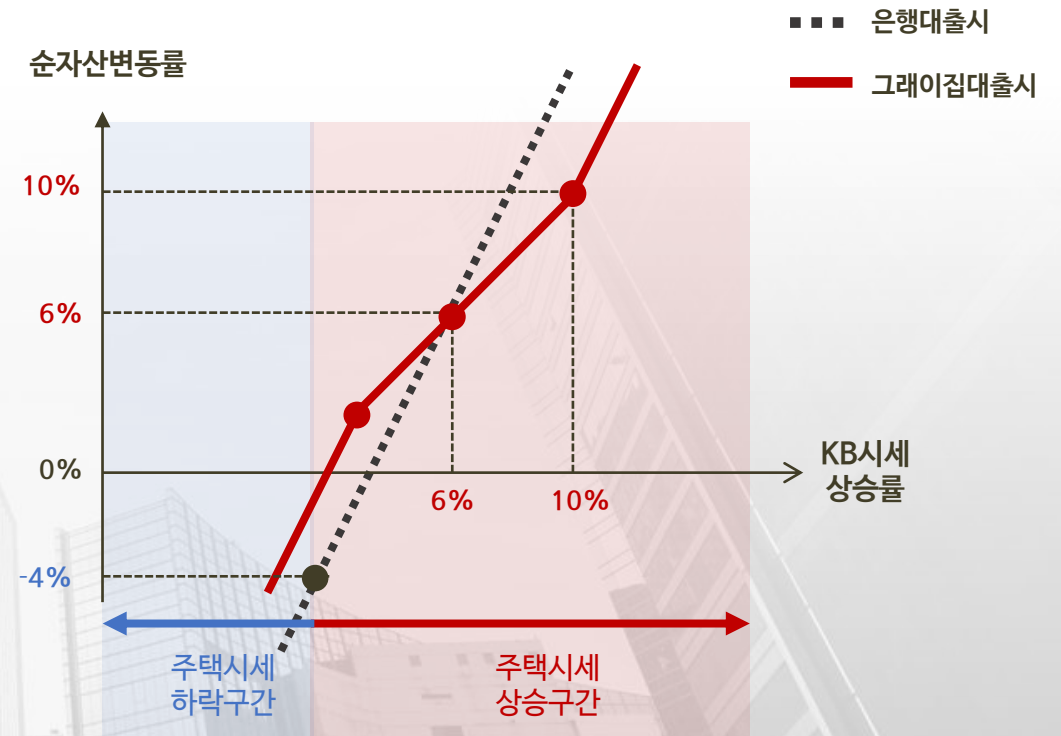
그레이집 대출 만기시 투자자 수익률 예시



\* 금리 상한이 연10%, 만기 1년인 경우

“ 시세 하락해도 투자자는 기본이자를 수취  
(단, 시세상승 이익은 상한선까지만 공유)

그레이집 대출 만기시 대출자 수익률 예시



\* 금리 상한이 연10%, 만기 1년인 경우

시세하락시 기본이자만 지급하며 원리금부담을 완화  
대출자는 대신 시세상승시 이익을 일부 공유”

# Solution 대출자 측면 장점

“ 보다 **낮은 금리**와 **높은 한도**를 제시하는 그레이집 대출 상품 ”  
 더 나아가 아래와 같은 추가 장점을 지닌 상품이 있다면 대출 받아볼 만 하겠죠?

## 【 그레이집 대출 상품 장점 】

- 01 원금 만기일시상환으로 매월 이자만 납부함으로써 월 생활비를 보다 넉넉하게 확보할 수 있어요  
- 원리금 상환 부담 크게 완화
- 02 금리는 시세 연동 금리를 적용, 대출기간동안에는 **예금금리 수준의 기본이자만 납부**하면 돼요  
- 시세 연동 감안된 만기 이자는 만기 시에 결정
- 03 원리금 상환 금액이 크게 낮아지니 DSR도 더욱 낮아지며 **대출 한도가 크게 향상**돼요  
- 또한 온라인투자연계금융업은 DSR 규제 업종 아님
- 04 시장금리 상승 리스크에서 자유로울 뿐 아니라 만기시 시세가 누적 기본이자 이하로 상승 또는 유지/하락시에 **만기이자**는 0원이에요
- 05 만기시 시세가 크게 상승해도 **상한금리가 존재**하며 시세가 상승하면 LTV는 더 낮아지기에 당사 플랫폼 대출 재모집 또는 **1금융권 대환에 유리**해요

\* 주택 시세 15억, 연봉 1억, 2억 대출 가정 시

	상환 부담	대출 한도	대출 금리
시중 은행 Ex. 금리 6.33%	높음 (원금 분할 상환) 매월 1,241,859원	DSR 40% (7억원)	연 4.7%~8.6% ('23년 1월 기준)
<b>그레이집</b> Ex. 기본금리 3.0%	<b>낮음</b> (원금 만기일시 상환) 매월 500,000원	주택가격의 최대 <b>70%</b> (10.5억원)	<b>시세연동금리</b> (연 2.5%~10%)



# Solution 투자자 측면 장점

“ 삼성전자 우량 주식처럼 우량 대장주 아파트도 소액으로 안전하게 투자할 수 있다면 ”  
 더 나아가 아래와 같은 추가 장점을 지닌 투자 상품이 있다면 투자해볼 만 하겠죠?

## 서울 아파트단지 현황 (KB시세 15억 이상)

- 총 323단지
- 총 31만세대
- 시세총액 708조원

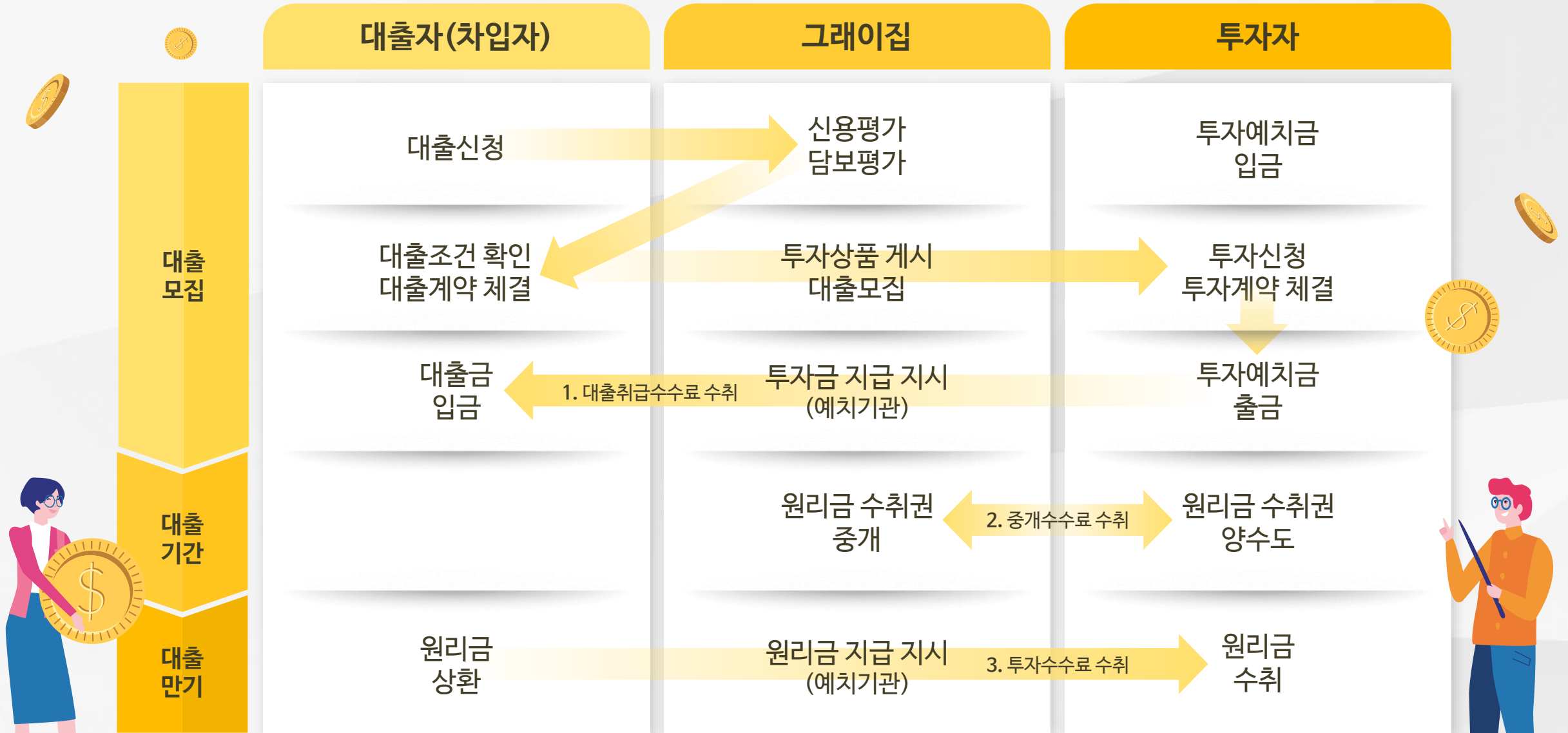


1만세대 이상 자치구    0 ~ 1만세대 자치구    구별 대표단지 (KB시세)

## [ 그레이집 투자 상품 장점 ]

- 01** 서울·경기 등 주요 지역 우량 아파트(LTV 70%이내)만을 기초자산으로 상품을 구성함으로써 **안전성 높임**  
 - LTV 70%는 시중 은행 근저당권 설정 비율과 동일 수준
- 02** 주택 시세가 하락할 경우 **기본이자\* 회수 가능**하며 주택 시세가 상승할 경우 **상승 수익\* 추가 회수 가능**  
 \* 기본이자는 계약 시점 최소 은행 예금금리 수준 이상, 상승 수익은 Max 연 15%(아파트별로 차입자와 대출계약시 결정)
- 03** 인플레이션 Hedge 수단으로 **최고의 상품**(for 기관투자자)
- 04** 취득세·종부세 등 세금 걱정없이 **중복 투자 가능**하며 만기 전에도 **원리금수취권 양수도\*** 통해 현금화 가능  
 \* 온라인투자연계금융업법, 제29조 원리금수취권의 양도·양수
- 05** 상품 구성 최소 단위는 아파트 1가구로 상품당 최소 1만원부터 최대 **40%\*까지 투자 가능**  
 \* (예시) 5억 모집 시 최대 2억원까지 투자 가능

# Service 그레이집 서비스 Flow



\* 투자금 모집기간 평균 1주일 내외

\*\* 투자금 100% 미만 모집 시, 협의 하에 기간 연장 또는 금액 조정 가능



## Service 온라인투자연계금융업 구조

관계법령에 따라 투자금 등을 예치기관인 은행에 분리 보관하여 자금 유용을 방지하며  
그레이집의 영업중단 등에 대비 법무법인 광장과 청산업무 위탁계약을 맺어 원리금 상환 이슈 등에 대처합니다



시중은행과 동일하게 근저당권을 설정하며(그라이집 명의),  
채권최고액 합계(선순위 포함)가 KB시세 70%를 넘지 않도록 합니다

## 근저당권 설정 예시

### 주요 등기사항 요약 (참고용)

#### [ 주의 사항 ]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 탈소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 철저히 확인하시기 바랍니다.

[집합건물] 서울특별시 동작구 흑석동 28외 2필지 한강현대아파트

#### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
		단독소유		

#### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

- 기록사항 없음

#### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11	근저당권설정	2012년 4월 16일 제83872호	채권최고액 금468,000,000원 근저당권자 주식회사하나은행	
11-1	근저당권이전	2015년 10월 7일 제277177호	근저당권자 주식회사그라이집	
11-2	근저당권변경	2016년 5월 17일 제94673호	채권최고액 금368,953,000원	
13	근저당권설정	2016년 5월 20일 제98452호	채권최고액 금156,000,000원 근저당권자 동국생명보험주식회사	
14	근저당권설정	2020년 8월 24일 제147706호	채권최고액 금156,000,000원 근저당권자 에잇퍼센트대부주식회사	

#### [ 참고 사항 ]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.  
나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.  
다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

## 근저당권 설정 및 채권관리방법



### 근저당권 설정시

- ✓ 시중은행과 동일하게 담보주택에 근저당권 설정
- ✓ 근저당권자는 플랫폼(당사)으로 함
- ✓ 근저당권 설정금액은 상한금리에 해당하는 원리금  
(예시) 5년 만기, 5억, 기본금리 연 4%, 상한금리 연15%로 대출시  
근저당권 설정비율은 175%  
= [ 100%+(연 11%)X(5년) ] + α(연체이자, 경매비용 고려)  
근저당권 설정금액은 8.75억원 [ 5억원 X 175% ]



### 만기 연체시

- ✓ 만기일 이후 연체이자(이율은 상한금리로 함) 발생
- ✓ 아래 방법 중 원리금 보존 및 회수기간을 고려하여 투자자에게 가장 부합하는 방법으로 채권을 회수  
1) 법적절차(경매) 통하여 토지/건물 근저당권자로서 배당 받음  
2) 본 채권을 원리금 전액 회수를 목표로 타기관에 매각하여 회수

# Service 담보설정 및 채권관리

상환원리금 최대치(연 15%) 만큼 근저당권 설정하여 안정성을 높입니다

시세 20% 하락시

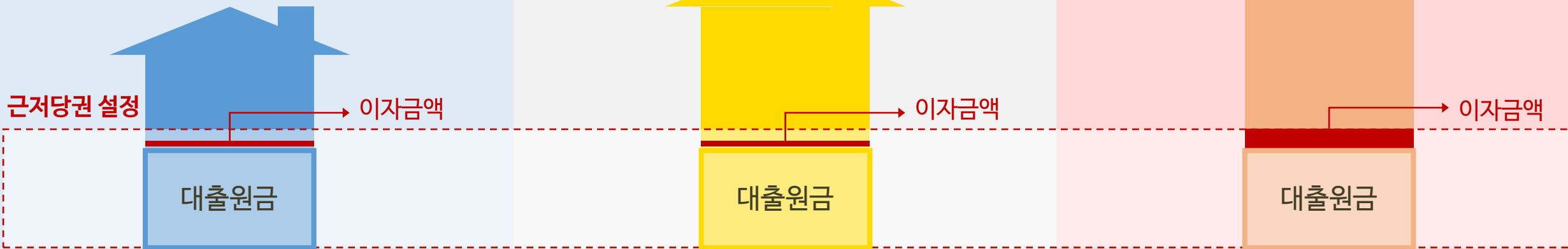
대출 시점

시세 20% 상승시

## 근저당권 설정

대출원금: 8억원 / 근저당권 설정금액: 9.2억원(대출원금의 115%)

\* 금리 상한이 연15%, 만기 1년인 경우



주택시세 **16억원**

상환원리금 **8억원**(원금) +  
**0.32억원**(금리 4%)

주택시세 **20억원**

상환원리금 **8억원**(원금) +  
**0.32억원**(금리 4%)

주택시세 **24억원**

상환원리금 **8억원**(원금) +  
**1.2억원**(금리 15%)

# 시세연동금리 아파트담보 대출/투자 플랫폼으로 합리적인 대출 그리고 우량 아파트 시장에 대한 안정적인 투자를 제공합니다

## 시세연동금리

- 1** '부채의 악순환' 구조 완화 위한  
시장 친화적이고 유인 부합적 방안 제시
- 순자산가치 변동성 완화, 금리 상승 Risk 완화, 소득격차 완화 기여

## 온라인투자연계금융업

- 2** 他 조각투자플랫폼 대비 규제리스크 최소화
- 금융당국의 감독 하에 운영
  - 투자자 보호 및 자금절연 프로세스 준수



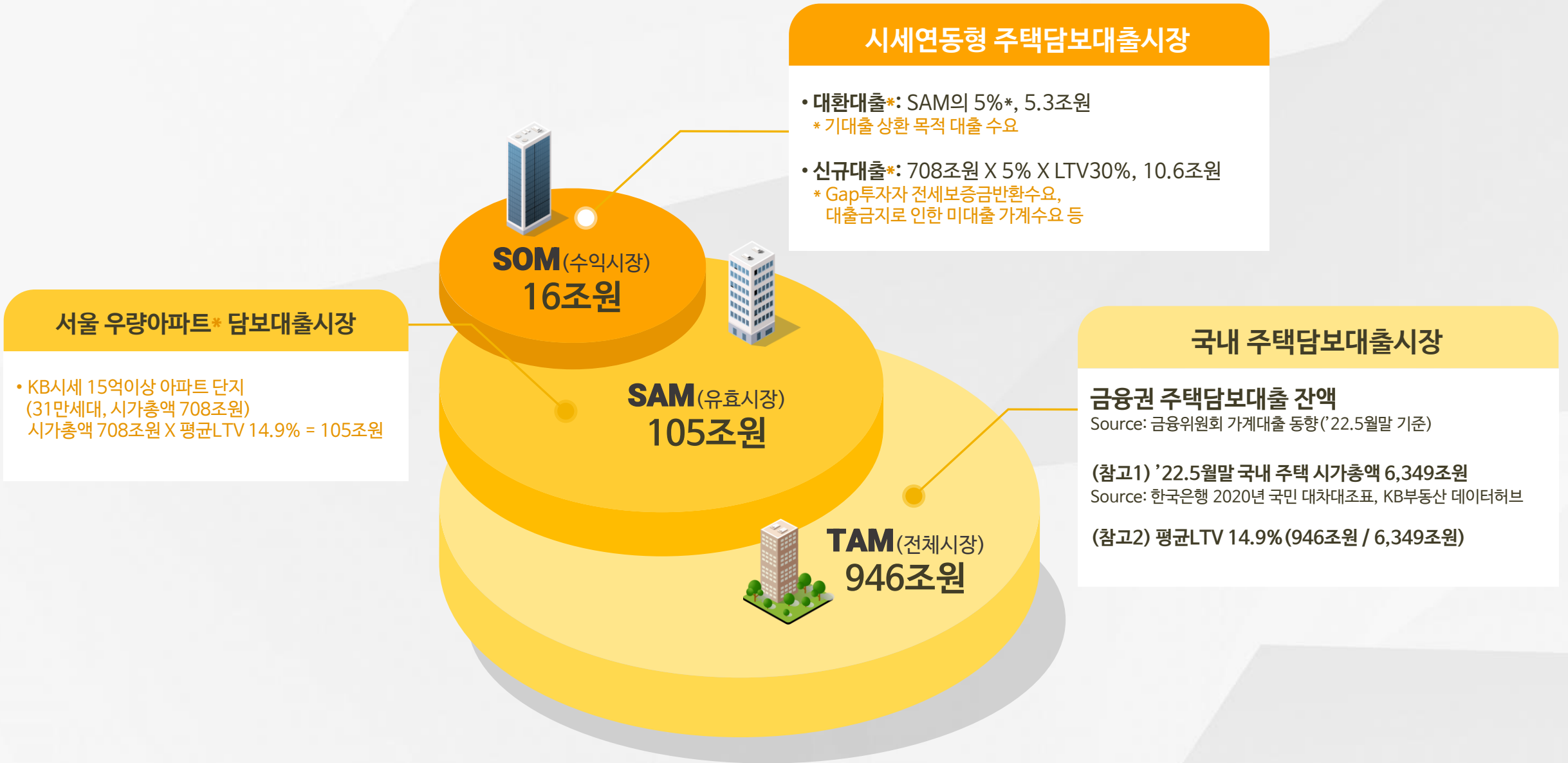
Do Creative Finance,  
Live Better Life!

## 원리금수취권양수도시스템

- 3** 거래 자체가 무겁고  
포지션 변경이 쉽지 않았던 주택시장에  
유동성 높은 환경 제공
- 대출자/투자자 누구나 주택시장에 대한 포지션 변경이 실시간으로 가능

## 상·하단금리 Cap 및 선순위담보 설정

- 4** 다른 투자처(주식, 코인 등) 또는 여타 P2P  
경쟁사 상품과는 달리 안전을 최우선!
- 손실가능성이 매우 낮으며, 시세상승이익 기대
  - 낮은LTV 및 근저당권 설정으로 안전성 강화



# BM 수익모델

## 시세연동형 아파트담보대출 취급수수료

이용자	종류	수수료율	부과시점
대출자	연계대출 수수료	(대출만기,년) X 0.7%	대출취급 시
	연계대출 중도상환 수수료	1% (초기에 0% 운영)	중도상환 시
투자자	원리금수취권 매매 수수료	0.2%	매매 시
	연계투자 수수료	이자의 10% (원금의 약 0.6% 수준)	이자지급 시

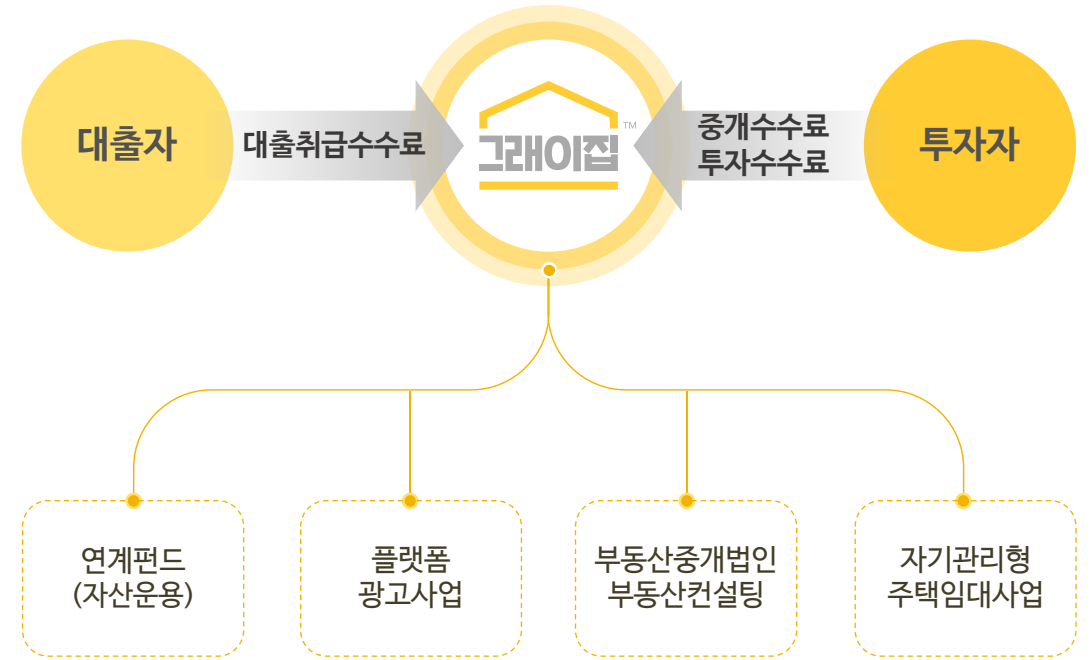
## 시세연동형 아파트담보대출 모집 및 중개 Biz

대출잔액 16조원 확보 시,  
연 3,680억원 매출 예상



- 매년 3.2조원 신규대출, 3.2조원 상환 가정
- **연계대출수수료**: 1,120억원  
(신규 3.2조원 X 수수료 3.5%)
- **연계투자수수료**: 1,280억원  
(상환 3.2조원 X 기대수익률 40% X 수수료 10%)
- **원리금수취권 매매 수수료**: 1,280억원  
(잔액 16조원 X 회전율 200% X 수수료 0.4%)

## 그레이집 수익모델 (온라인투자연계금융업 및 연계사업)



## 연계사업 확장으로 매출 Pipeline 다각화 계획

그레이집 대출/투자 고객의 LTV (Life Time Value) 확대

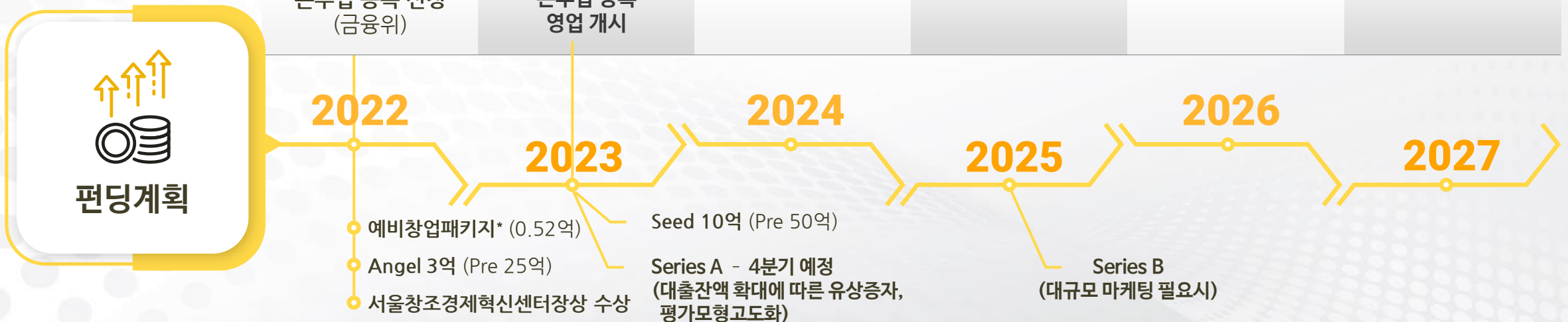


- **연계펀드 출시(자산운용사 협업)**: ex. 한강뷰 펀드, 강남구 펀드, 대단지 펀드 등
- **플랫폼 광고사업**: 빅데이터 활용 그레이집 플랫폼 내 타겟팅 광고 (중개사, 금융사 등)
- **부동산중개법인\* 및 부동산컨설팅**: 그레이집 빅데이터를 활용 주택매수 가능고객 사전 매물제시, 대출고객 대상 부동산 투자/조달 컨설팅  
\* 실행세부방안 검토 중 (온투업 경영/부수업무 신고, 별도법인 설립, 데이터 공유 등)
- **자기관리형 주택임대사업\***: 전세/반전세/소액보증금 월세 등 임대수급 미스매칭을 해소  
\* 주택의 소유자로부터 주택을 임차하여 자기책임으로 전대하는 형태의 업



# Plan 성장계획 및 재무추정

투자고객수	0.7만명	3.0만명	9.5만명	28만명	79만명
대출고객수	89명	403명	1,299명	0.4만명	1.1만명
누적대출금액	327억원	1,480억원	0.48조원	1.42조원	4.10조원
매출	7.3억원	30억원	88억원	262억원	753억원
영업이익	-6.7억원	-5.0억원	12억원	32억원	231억원



\* 중소벤처기업부 예비창업패키지: 사업비 0.52억(지원금), 한국핀테크지원센터 주관

# Plan 성장계획

## 온라인 투자연계 금융업 인가 위한 등록 요건 준비

- A** 전산설비 종합 위탁 계약 및 금융위 제출용 등록신청서 준비 위한 컨설팅 계약 체결
- B** 금감원 등록요건 심사 관련 사전 준비
  - 인적(전산/심사/준법 전문인력 등), 물적(전산/보안 플랫폼, 사무실 등), 내부통제장치 등

## 금감원 사전 미팅 및 금융위원회 접수

- C** 등록신청서 및 등록요건 완비 후 접수 진행
  - 금감원 사전 미팅 일자 기준 5억원 이상의 자기자본 구비 필요
  - \* 금감원 P2P 감독국 담당자 사전 협의 완료

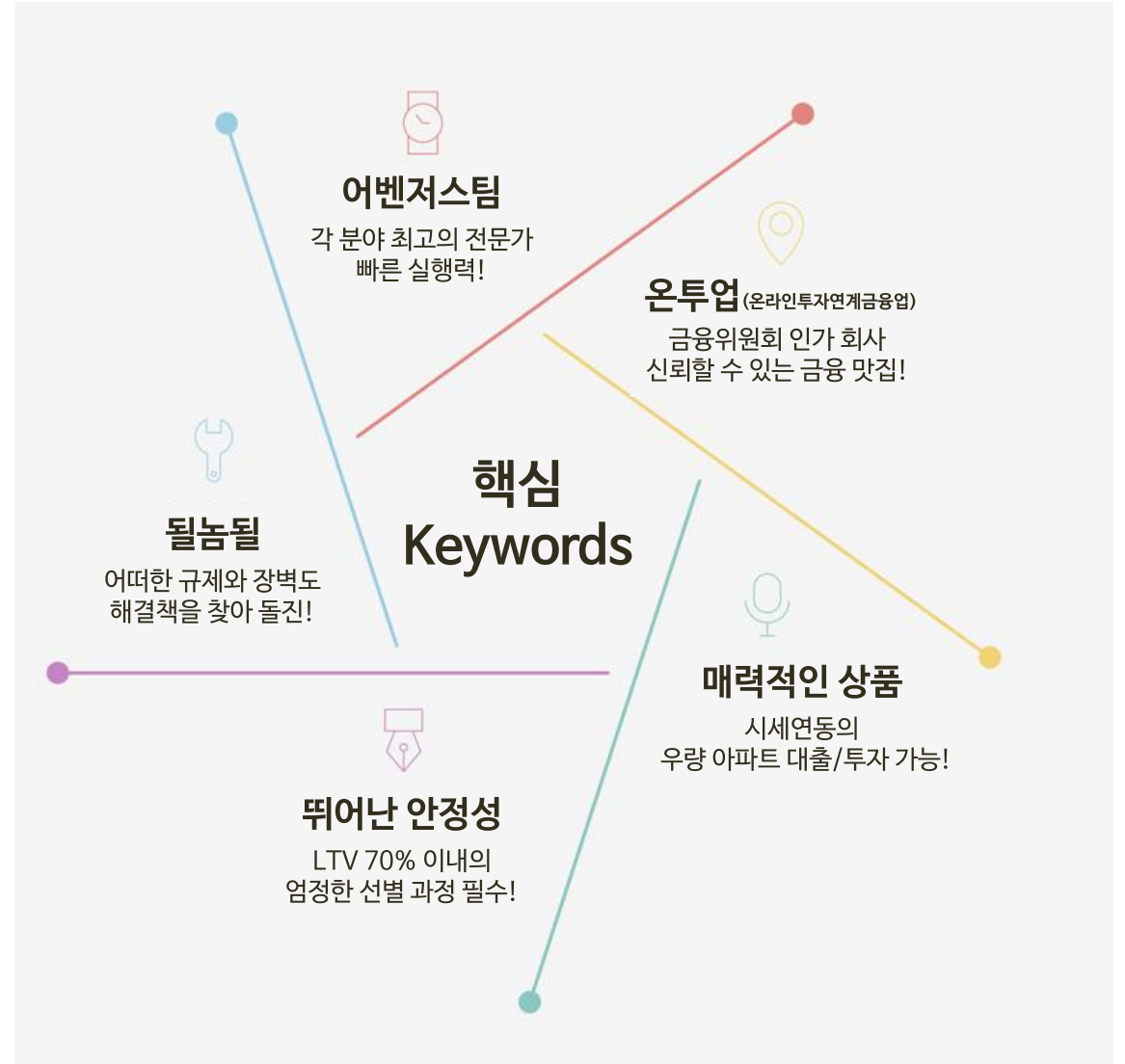
## 감독원 실지점검 대응

- D** 실지점검 리허설 등 인가 위한 집중 대응





NICE 평가정보(주)



# TEAM

## Directors



**임동균**  
대표, 공동창업자

### 학력

- 서울대학교 전기정보공학부 졸업
- 서울대 경영학술동아리 IFS Education Manager
- 대통령과학장학생
- 한성대학교 조기졸업
- KPHO(한국물리올림피아드) 금메달

### 주요경력

- KB국민은행 - 전략기획부(신사업추진), 투자증권 운용부(채권운용), 서여의도영업부(가계대출)
- (주)메쉬코리아 - 공동창업자, CSO
- Societe Generale - FICC sales (장외파생상품 금융기관 영업)
- CFA, CAIA. 투자자산운용사, 금융투자분석사  
증권/펀드/파생상품투자권유자문인력



**조진혁**  
COO, 공동창업자

### 학력

- 서울대학교 경영학부 졸업
- 칭화대학교 경제관리대학 교환학생
- 서울대 경영학술동아리 IFS 회장
- 서울대 경영대 축구동아리 Armada 회장

### 주요경력

- 삼성전자 - VD사업부 재무팀 (결산, 원가분석, 자원운영, 생산/판매법인 관리 등)
- 딜로이트 - 전략 컨설팅 그룹
- (주)파레토포와 - CSO
- 증권/펀드투자권유자문인력



**신인호**  
CPO, 공동창업자

### 학력

- 서울대학교 경영학부 졸업
- 서울대 경영학술동아리 IFS Coordinator

### 주요경력

- 카카오뱅크 - 전략기획팀
- 쿠팡 - Central Finance(재무기획팀)
- SQL개발자, 데이터분석 준전문가,  
투자자산운용사

# TEAM

## Managers



**현지영**

CLO / 법무팀장  
변호사 / 법무팀

Legal

- 유진투자증권 - 자본시장법, PF 등 금융 자문
- 법무법인(유한) 강남 - 해외투자, 기업법무 자문
- 연세대학교 법학전문대학원
- 서울대학교 노어노문학과/대학원

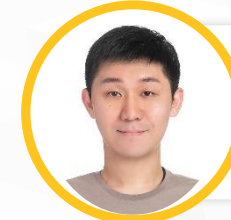


**이주호**

Tech Lead (Front)  
Tech Platform Group

Technology

- 라피티 - '태그룸' 프론트엔드 엔지니어
- 블록웨이브랩스 - '슈속' 앱의 Live SNS 개발
- 아지트(Azit) - 공동창업자 및 프론트 엔지니어
- 서울대학교 BIE/MDIL 연구실 Research
- 서울대학교 재료공학부



**지훈진**

Tech Lead (Back)  
Tech Platform Group

Technology

- 알스퀘어 - 웹 개발 및 레거시 시스템 개선
- 코빗 - 백엔드 엔지니어(7년)
- 상명대학교 미디어소프트웨어학과(現 컴퓨터학과)



**임창진**

Compliance Lead  
Compliance Group

Compliance

- 국민은행 30년 근속, 가산라이온스 지점장 등  
- 여신관리, Risk 관리, 국제부 근무
- 금융채권관리사, 신용분석사, 국제금융역,  
자산관리사(FP), 공인중개사
- 고려대 증권금융 MBA, 서울대 경영대 AMP 수료
- 성균관대학교 경제학과



**조예진**

Design Lead  
Design Group

Design

- 밸류마크 - 웹디자인팀 주임(UIUX 디자인 등)
- 이화여자대학교 - 교내 포스터, 배너 등 디자인
- 이화여자대학교 조형예술대학 산업디자인학부
- 선화예술고등학교



# Appeal 두게더(그라이집) 장점

» **쉽지 않은 온투업 시장에 진출하나 뛰어난 팀역량을 기반으로 빠른 실행과 유연한 대응이 가능하며**  
**정부 규제에 반하지 않는 범위 내에서 금융 혁신 및 자산유동화를 통해 온투업內 부동산 대안투자 시장을 창출할 것입니다!**



## 빠른 실행력

1. 인가 관련 사전 커뮤니케이션
  - 인가 Risk 대응 목적 사업계획설명서 작성하여 금감원 담당자와 협의 완료
2. 웹/앱 동시 런칭 목표('23.5월)
  - 웹페이지는 2월 중 완성 예정이며 앱은 5월 중 완성을 목표로 준비 중
3. 금융사 제반 서류 준비 막바지
  - 금융회사 기본 필요 약관, 동의서, 계약서 등 대부분의 서류 마무리 단계



## 유연한 대응

1. 부동산 시황에 따른 BM 수정
  - 기본이자+만기이자 상품 도입
  - 금리 상·하단 Cap 조정
  - 중도상환 수수료 면제 등 시황 대응
2. 규제 완화 분위기 선제적 대응
  - LTV 한도 50% → 70% 변경
  - 생애 첫 내 집 마련 고객, 전세반환자금 필요 고객 등 적극 유치
3. 중도금 등 입주시장 추가 공략
  - 대출모집인/법무법인/시공사 컨택 중



## 부동산 대안투자 시장 창출

1. 부동산 대안투자 시장 개척
  - 안정성 위해 선순위 아파트로 출발, 추후에는 에쿼티, 메자닌도 취급 가능
2. 부동산 투자에 우호적 환경 조성
  - 미분양 증가 등 부동산 침체 위기로 정부가 부동산 거래 증가 위한 여러 규제 완화 정책 제시 중
3. 온투업 규제 완화 조짐
  - '22.12월 제5차 금융규제혁신회의 통해 온투업계 활성화 방안들 발표

# Appeal 두게더(그래이집) 이력

» 두게더는 설립 9개월 만에 **다양한 업적**을 빠르게 이뤄냈습니다!

**01** 서울지방중소기업청 주최 우수기업 시상식에서  
**'서울창조경제혁신센터장상' 수상**  
<http://www.kdpress.co.kr/news/articleView.html?idxno=117183>

**02** 서울시 제2서울핀테크랩 입주기업 선정 및  
**심사평가 1위** 기업으로 서비스 시연 기회 획득  
<https://n.news.naver.com/article/092/0002280866?sid=105>  
<https://www.yna.co.kr/view/PYH20230113145600013?input=1196m>

**03** 한국핀테크지원센터 주관 **예비창업패키지 선정** 및  
최종평가에서 **최우수 기업으로 선정**  
언론 기사 작성 中

**04** 투자용 기술신용평가 '**TI-4**' 등급 획득  
언론 기사 작성 中

**05** Angel 투자 3억 및 **Seed 투자 10억원 유치**  
(서울대기술지주, 카이스트청년창업투자지주)  
언론 기사 작성 예정 - 3/10일 납입 완료 후

**06** 당사 BM 운영 관련 특허 2건 출원 준비 中  
언론기사 작성 예정 - 3월內 특허 출원 완료 후

# Appendix Back-testing (잠실엘스, 압구정현대)

## 잠실엘스 ('05.3월 ~ '22.5월)

### 대출만기별 시뮬레이션 (그래이집 금리상한 연 15%)

대출만기		1년	2년	3년	4년	5년
KB시세 상승률	최대	54.98%	87.77%	77.66%	107.41%	133.33%
	최소	-12.38%	-19.53%	-18.57%	-17.14%	-17.21%
	평균	8.67%	16.44%	24.08%	33.21%	43.03%
	연리	8.67%	8.22%	8.30%	8.30%	8.61%
그래이집 수익률	평균	7.42%	14.43%	20.74%	27.90%	34.73%
	연리	7.42%	7.22%	6.91%	6.97%	6.95%
	최대	15.00%	30.00%	45.00%	60.00%	75.00%
	연리	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
	최소	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

### 대출만기별 시뮬레이션 (그래이집 금리상한 연 15%)

구분	1년	2년	3년	4년	5년
15%	26%	26%	30%	31%	33%
10% < 이자율(연) < 15%	16%	11%	8%	11%	7%
5% < 이자율(연) ≤ 10%	16%	20%	15%	11%	5%
0% < 이자율(연) ≤ 5%	12%	16%	15%	14%	27%
0%	30%	27%	31%	33%	27%
합계	100%	100%	100%	100%	100%

## 압구정현대 ('04.1월 ~ '22.5월)

### 대출만기별 시뮬레이션 (그래이집 금리상한 연 15%)

대출만기		1년	2년	3년	4년	5년
KB시세 상승률	최대	52.32%	87.77%	79.47%	93.75%	123.33%
	최소	-19.41%	-19.53%	-24.66%	-18.49%	-18.82%
	평균	8.74%	16.25%	23.76%	32.79%	42.09%
	연리	8.74%	8.12%	7.92%	8.20%	8.42%
그래이집 수익률	평균	7.53%	15.97%	23.22%	31.00%	37.49%
	연리	7.53%	7.98%	7.74%	7.75%	7.50%
	최대	15.00%	30.00%	45.00%	60.00%	75.00%
	연리	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
	최소	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

### 대출만기별 시뮬레이션 (그래이집 금리상한 연 15%)

구분	1년	2년	3년	4년	5년
15%	21%	24%	19%	24%	28%
10% < 이자율(연) < 15%	32%	33%	36%	37%	31%
5% < 이자율(연) ≤ 10%	17%	13%	11%	6%	9%
0% < 이자율(연) ≤ 5%	11%	13%	17%	13%	8%
0%	20%	18%	17%	20%	24%
합계	100%	100%	100%	100%	100%



# Appendix 시장 환경 변화에 따른 상품 운영 방안

## 주택시장 전망 View의 다양성

### 10명 중 7명 집값 상승 예상

\* 건설 주택정책 연구원 105명 대상 설문조사 결과('22.7월)

#### 올 하반기 서울 주택 매매가격 전망



#### 2022년 하반기 주택 매매가격 전망 (N=1,727)



### 10명 중 6명 집값 하락 예상

\* 부동산 플랫폼 회원 1,727명 대상 설문조사 결과('22.7월)

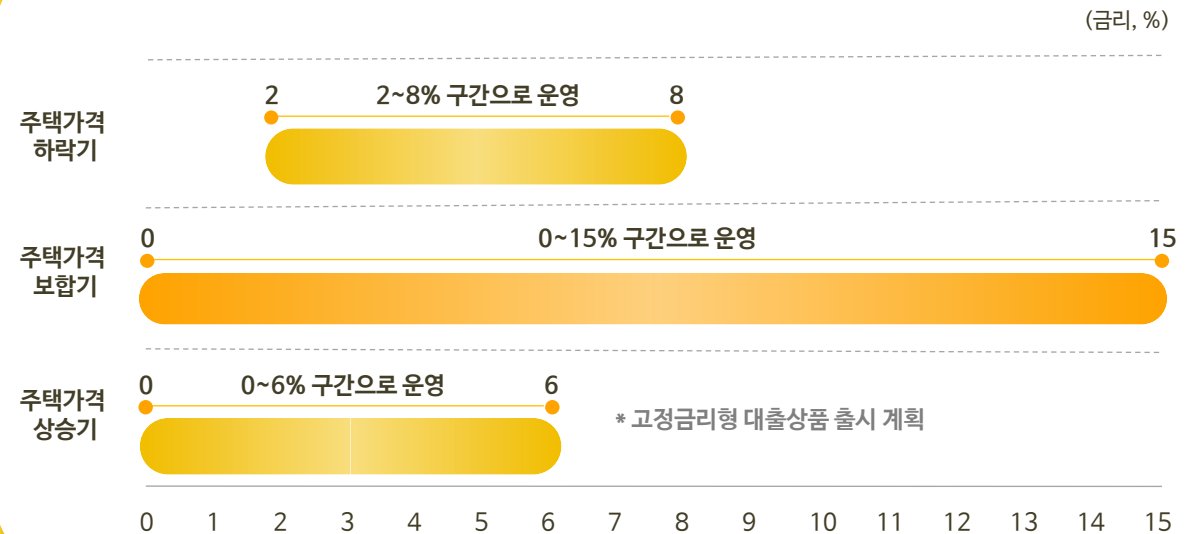
## 주택시장 전망별 금리 차별화(안)

“대출자/투자자의 시장 View에 맞춰 금리 상·하한 Cap 조정”



### 주택 시황에 따른 상품 금리 차별화 운영을 통한 고객 이탈 방지

\* 하락 예상시: 2~8%로 운영, 보합 예상시: 0~15%로 운영, 상승 예상시: 0~6%로 운영 및 고정금리형 상품 출시 계획



# Appendix 아파트 투자 비교 (아파트 직접투자 vs. 그레이집)

“ 집을 직접 매수해서 투자하는 것과 그레이집을 통해서 투자하는 것을 비교해보았을 때 다양한 측면에서 그레이집이 훨씬 우수합니다 ”

## 【 아파트 직접투자 대비 장점 】

- 01 같은 세전수익 발생시 현저하게 낮은 세금  
- 세후수익 비교표(우측) 참고
- 02 다주택에 투자할수록 더욱 유리해지는 세율  
- 직접 매수가 아닌 간접투자상품으로 다주택 보유 세제 적용되지 않음  
- 원하는 만큼 분산 투자하여 다주택 보유 효과를 누릴 수 있음
- 03 같은 투자금으로 상승여력 높은 대장주 아파트에 투자  
- 4억원(예시)으로 직접 투자할 수 있는 서울 아파트는 찾기 힘들지만, 그레이집에서는 서울 초우량 아파트에도 투자 가능
- 04 직접투자의 번거로움 없이 클릭 한번으로 아파트 투자  
- 세금·대출정책·관련 법률·지역 파악·임장 등 복잡한 직접투자  
- 그레이집으로 내가 이미 알고 있는 유명 아파트에 손쉽게 투자
- 05 아파트 가격 하락시에도 수익 발생  
- 직접 매수 아닌 간접투자상품으로 시세 관계없이 기본이자는 수령

## 【 그레이집의 우수한 절세효과 】

	직접 매수		그레이집
	1주택자	2주택자	무관
매입가 / 매도가	4억원 / 5억원	4억원 / 5억원	4억원 / 5억원
양도차익	1억원	1억원	1억원
세금	약 3,591만원 (취득세 800만원 양도세 2,791만원)	약 5,208만원 (취득세 2,400만원 양도세 2,808만원)	약 1,786만원 (이자소득세 + 종합소득세)
총 이익금	약 6,409만원 (재산세·증부세 별도)	약 4,792만원 (재산세·증부세 별도)	약 8,214만원 (재산세·증부세 없음)

\* 조정지역이라 가정  
\* 종합소득세의 경우 기타 수익 없는 경우를 가정

# Appendix 대출 상품 비교

“ 그레이집 대출 상품은 기본금리가 낮고 원금은 만기에 일시 상환하는 상품으로 현금유동성을 개선시킬 뿐 아니라 DSR이 낮아져 대출한도도 높은 안전한 상품입니다 ”

	그레이집	시중 은행	P2P금융업	주택도시기금	
				수익공유형 모기지	손익공유형 모기지
LTV (원금안정성)	70%이내 (높음)	70%이내 (높음)	85%이내 (낮음)	대출자격제한 (5년이상 무주택자, 소득 6천만원 이하, 6억이하 주택 등)	
상환방식 (현금유동성)	원금 만기일시상환 (높음)	원금 분할 상환 (낮음)	원금 만기일시상환 (높음)	원금 분할 상환 (낮음)	원금 만기일시상환 (높음)
DSR (대출한도)	미적용 (높음)	40%이내 (낮음)	미적용 (높음)	부부합산 소득 4.5배 (최대 2억원)	
만기	3 ~ 5년 (리파이낸싱 가능)	최대 40년	보통 1년 이하 (리파이낸싱 가능)	20년	
금리	3% ~ 10% (기본금리 + 만기금리)	4.7% ~ 8.6% (기본금리 + 변동금리)	8.6% ~ 11.5% (고정금리)	1.5% + 처분이익	1% + 처분손익 (5년이후 2%)
기본금리	3 ~ 5% (은행 예금금리 수준)	4.7% ~ 8.6% (기본금리)	8.6% ~ 11.5% (고정금리)	1.5%	1% (5년이후 2%)
변동(만기)금리	0 ~ 7% (시세연동)	시장 금리 등락 반영	없음	처분이익	처분손익
수수료	조기상환: 수수료 없음 대출취급: 연 0.7%	조기상환: 1.2%이내	조기상환: 일할계산 등 대출취급: 1.2%~6.0%	조기상환: 1.8%이내	

# Appendix 투자 상품 비교

당사 아파트 투자 상품은 원금 안정성이 높을 뿐 아니라 안정적인 수익(기본이자)을 기본으로 시세 상승 Potential(만기이자)도 기대할 수 있는 상품입니다

	 그레이집	기존 P2P	부동산 PF	REITs(리츠)	조각투자
만기	상품별 조정가능 (1년 ~ 40년)	주로 1년 미만	보통 1~5년	-	-
기초자산 (자산 선택 가능)	우량 아파트 (물건별 선택 가능)	비우량 주택 (물건별 선택 가능)	부동산 전체 (물건별 선택 가능)	부동산 전체 (특정 물건 선택 불가능)	오피스, 꼬마빌딩 중심 (물건별 선택 가능)
상품 이해도	쉬움	보통	어려움	어려움	어려움
투자 형태	대출형	대출형	대출형	주식형	주식형
수익 구조	기본이자 + 시세차익	이자	이자	배당 + 매매차익	배당 + 매매차익
원금안정성	높음 (LTV 70% 이내)	낮음 (LTV 80% 이상)	보통	보통	보통
유동성	보통	낮음	낮음	높음	보통
시장 규모	大(약 946조원)	小(약 1.5조원)	中(약 112조원)	中(약 87조원)	小(약 1조원)

# Appendix 그레이집 서비스 추천 대출자

“ 아래 항목 중 하나라도 해당하는 고객이라면  
그레이집 대출 서비스를 강력 추천! 합니다 ”



## 생활안정자금 or 자산유동화 대출

- 일시적 2주택자, 자녀결혼, 세금 등 **급전이 필요한 분**
- 시중 은행에서는 DSR 규제 등으로 **원하는 한도**만큼 대출이 어려우신 분
- 오른 집값 기반 낮은 금리로 **자산유동화**가 필요하신 분



## 아파트구입/입주자금 or 전세퇴거자금 대출

- 집값의 등락에 상관없이 내 소득 여부와 상관없이 **내 집을 마련**하고 싶은 모든 분에게 입주자금, 아파트구입자금 상관없이 LTV 70%까지 대출 가능
- Gap 투자로 산 내 집에 **실입주**하고 싶으신 분



## 저금리 대환 대출

- 은행의 금리 상승과 매월 납부하는 원리금의 부담이 커 **현금유동성**이 필요한 분
- 기존에 받은 대출 금리가 높아 저금리의 당사 대출로 **갈아타기**를 원하는 분







## 전세보증금반환대출 or 전월세전환대출 등

- 전세 급락에 따른 **역전세난**으로 고통받고 있는 집주인
- 가지고 있는 전세 매물을 인기가 많은 **월세로 전환**하고자 하는 집주인
- 다주택자, 고가 아파트 등의 이슈로 시중 은행에서 **대출이 어렵거나 한도가 충분치 못하신 분**

# Appendix 분할(조각)투자 비교

P2P대출의 원리금수취권은 자본시장법을 적용받지 않음(온라인투자연계금융업법 제3조)  
 그레이집은 온라인투자연계금융업 인가를 통하여 자본시장법 위반 없이, 투자자보호 하에 운영

분할(조각)투자플랫폼		분할(조각)투자플랫폼 고객이 겪는 문제	
자산	서비스	서비스구조의 안정성	자산의 안정성
음원		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사실상 유동화증권을 발행해 유통함에도 자본시장법상 등록금융사업자가 아닌 <b>통신판매중개업으로 영업</b></li> <li>• <b>투자자보호 불가</b></li> <li>• <b>자금보관 및 관리업무 불투명</b></li> <li>* 금융위, 저작권료 참여청구권의 증권성 판단으로 뮤직카우의 자본시장법 위반 판단 및 시정 조치 ('22.4월)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고액 또는 유동성이 낮은 자산 하나에 여러 명이 투자함으로써 <b>리스크 집중</b></li> <li>• 시장규모가 크지 않은 자산에 대한 투자로 플랫폼에 고객이 몰릴수록 <b>자산고평가 이슈</b></li> </ul>
미술품			
한우	뱅크우		
오피스		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자본시장법상 부동산 기반 수익증권 발행 불가하나 금융위 혁신금융서비스에 지정되어 <b>한시적 운영</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 리츠(REITs, 부동산투자회사)에 비해서 <b>검증되지 않은 투자성과 및 공시 프로세스</b></li> <li>• 유동성이 낮으며 객관적 가치평가가 어려운 소형 오피스 또는 상가건물 상품 위주</li> </ul>
P2P대출		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>법제화 완료</b> (온라인투자연계금융업법)</li> <li>• 금융위 등록업체만 영업가능하여 <b>안정성 확보 및 투자자보호</b></li> <li>• 별도 예치기관(시중은행)에서 자금보관 및 관리 <b>자금안정성 확보</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 높은 연체율/부실율로 인한 <b>투자손실</b></li> <li>• 1·2금융권에서 밀려난 대출자 소싱</li> <li>• 후순위 부동산담보대출상품 위주</li> </ul>

# Appendix 대출상품 시뮬레이션 (시세연동형 아파트담보대출)

## 대출상품 시뮬레이션

입력Cell

### ■ 대출조건

담보물건	잠실엘스 33평형(111m <sup>2</sup> C)		
KB시세(모집시)	21.25억원	신용점수	767점
선순위담보 등	8.00억원	G-CSS	B3
대출금액	2.00억원	대출기간	5년
LTV	47.1%	KB시세상승률 상한	연 10.0%



### ■ 대출금리 산출 (G-CSS, G-PM모형)

기본이자 + 만기이자 → 총이자

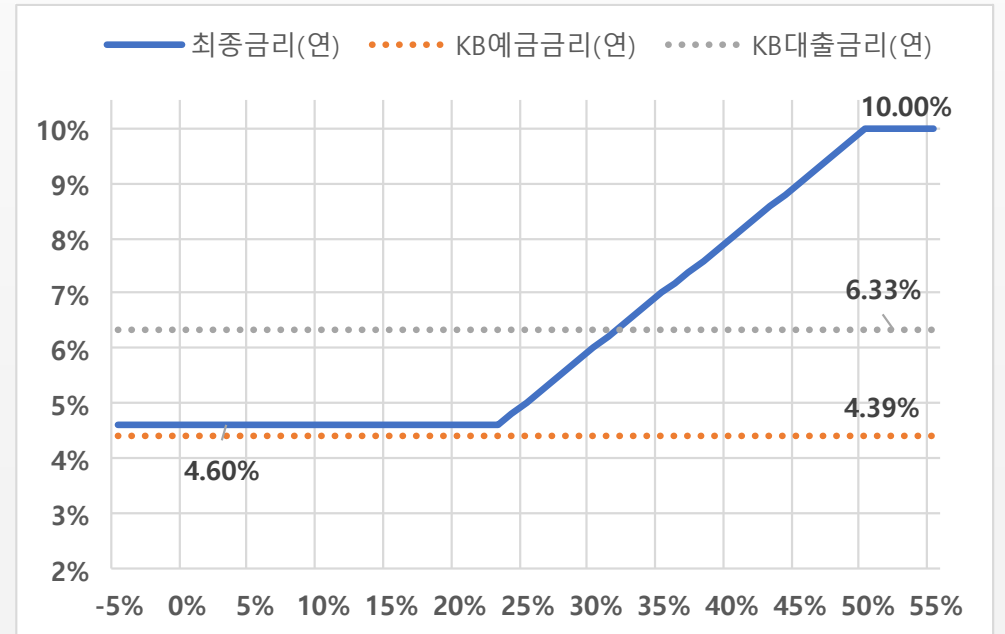
이자지급시기	매월	만기시점	
금리(연)	4.6%	0~5.4%	4.6%~10.0%
(대출금액대비)	23.0%	0~27.0%	23.0%~50.0%

### ■ 원리금 스케줄

KB시세(만기시)	KB시세상승률	만기금리	최종금리(연)
26.25억원	23.5%	0.5%	4.7%

	원금(A)	이자금액(B)			총상환금액(A+B)
		기본이자	만기이자	소계	
1개월차	-	766,666	-	766,666	766,666
2개월차	-	766,666	-	766,666	766,666
⋮	-	766,666	-	766,666	766,666
⋮	-	766,666	-	766,666	766,666
59개월차	-	766,666	-	766,666	766,666
60개월차	200,000,000	766,666	1,000,000	1,766,666	201,766,666
합계	200,000,000	45,999,960	1,000,000	46,999,960	246,999,960








### ■ KB시세상승률에 따른 최종금리



※ '22.10.20일 기준, KB국민은행 예금금리 4.39%, 대출금리 6.33%

# Appendix 대출모집 채널별 성장계획

	직접			간접	제휴	
	부동산 중개	당사 소싱	광고	온라인 중개	금융기관	기타
신규 주택구입 (소유권 등기일로부터 3개월 이내)	◎	○	○	○	○	
대환 대출	○	○	◎	○	◎	
생활안정자금 (소유권 등기일로부터 3개월 이후)	○	○	◎	◎	○	
분양 (중도금/잔금 대출)						◎

 <b>정부</b>	<b>신혼희망타운</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 국가에서 신혼부부 수요 반영하여 건설 및 공급</li> <li>• 신혼부부, 예비신혼부부, 한부모가족 대상</li> </ul>	+	<b>신혼희망타운 수익공유형 모기지</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 연 1% 수준의 고정금리와 20년/30년의 대출 기간</li> <li>• 처분 시 처분손익을 대출원리금에 추가하여 정산</li> </ul>
 <b>민간</b>	<b>건설사 시공</b>    	+	<b>그레이집 상품</b> 

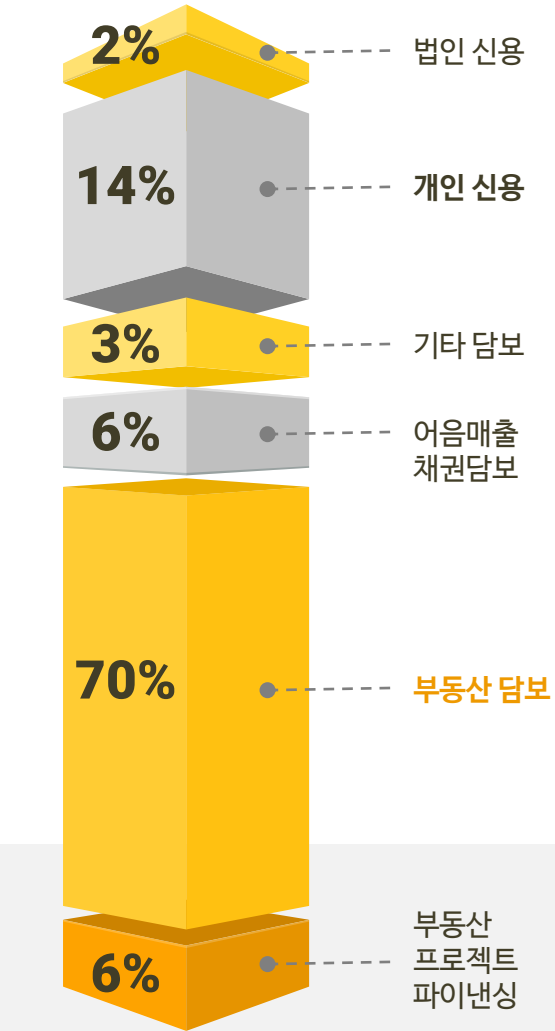


# Appendix 온라인투자연계금융업 현황

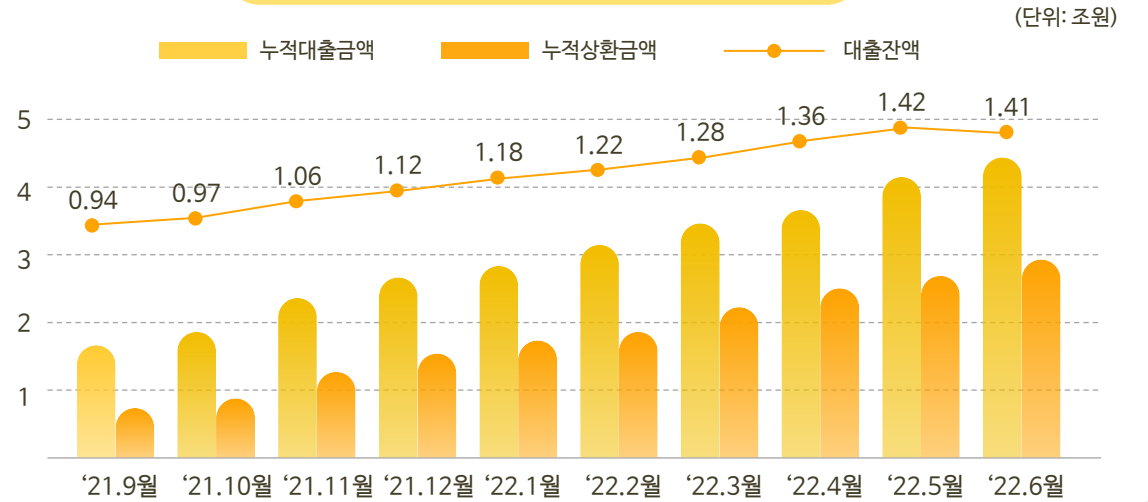
**등록 기관**  
**47개**  
( '22.6.19일 기준)

**대출 현황**

누적 대출금액	41,926
누적 상환금액	27,878
대출잔액	14,048



## 업계 전체 대출추이

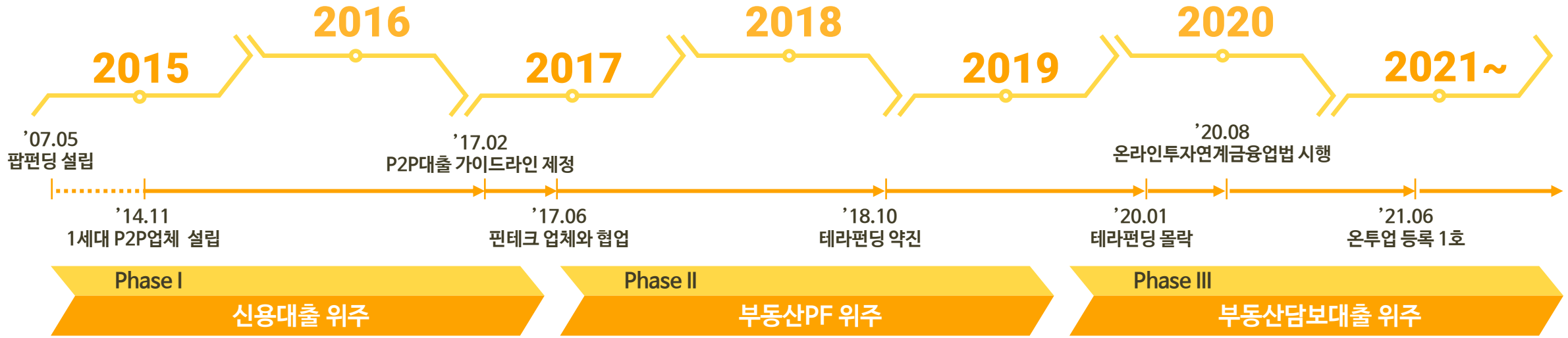


## 대출잔액 상위 5개사 현황

(단위: 억원)

	부동산 PF	부동산 담보	어음매출 채권담보	기타 담보	개인 신용	법인 신용	합계
피플펀드	28	2,148	-	9	1,306	-	3,490
투게더업스	-	2,995	-	3	-	4	3,001
8퍼센트	23	834	-	2	141	7	1,006
어니스트펀드	470	262	66	4	-	37	840
오아시스펀드	-	711	-	3	-	-	714
합계	521	6,950	66	20	1,447	48	9,051

# Appendix 온라인투자연계금융업 히스토리



**팝펀딩 설립**

- P2P 대출업체의 시초로 개인/법인신용 및 NPL 기반 영업
- '20년 사기혐의 적발 및 폐업

**1세대 P2P업체 설립**

- 에잇퍼센트('14.11), 테라펀딩('14.12), 피플펀드('15.02), 어니스트펀드('15.2), 렌딧('15.03) 등
- VC들의 모험자본을 유치하였으며, 주로 대부업 자회사를 두고 신용대출 위주로 급성장

**P2P대출 가이드라인 제정**

- 투자자 보호 장치를 두기 위한 노력
- 개인투자자는 한 P2P 업체당 연간 1,000만원까지 투자 가능

**핀테크 업체와 협업**

- 토스-테라펀딩, 카카오페이-피플펀드를 시작으로 확대
- '21년 규제강화로 토스/핀크/카카오페이 측의 제휴 종료

**테라펀딩 약진**

- 업계 최초 누적 대출액 5,000억원 달성('18.10)
- 빌라/오피스텔 등 소형 부동산 PF에 특화
- 테라펀딩의 성공으로 부동산 대출을 취급하는 업체 수 증가

**테라펀딩 몰락**

- 최초 원금 손실('20.01), 최초 원금 전액 손실 발생('20.03)
- 투자자 125명이 테라펀딩을 사기 혐의로 소송 제기('20.06)
- 현재 테라펀딩 PF 대출 상품 연체율 100%

**P2P대출 가이드라인 개정**

- 개인투자자의 부동산 관련 투자를 1,000만원으로 제한
- 코로나19 및 정부 부동산 규제로 인한 경기 위축이 더해져 업계 연체율 상승
- \* 5.5%('17) → 10.9%('18) → 11.4%('19) → 16.6%('20)
- 기존 PF상품의 연체로 신규 PF상품 모집 난항

**온라인투자연계금융업법 제정**

- '20.08 시행 및 1년간 유예기간
- 사업자 진입장벽 상승 및 투자자 보호 장치 강화
- 유예기간내 총 28개 업체가 온투업자로 등록

**부동산담보대출 위주의 성장**

- 온투업체 등록한 P2P업체의 대출잔액 70%가 부동산담보대출
- 부동산담보대출 전문 온투업체 투게더펀딩은 '22.10 기준 누적 대출액 1조5,000억원 초과/연체율 0.68% 수준으로 IPO를 준비 선언

\* 자료: 금융감독원, 미드레이트