생생리포트

▌서울시 금융기관대출금 변화 추이

▌서울시 오피스시장 변화 추이

서울시정개발연구원 산업경제센터

서울시 금융기관대출금 변화 추이

서울시정개발연구원
산업경제센터

Ⅰ. 전국의 금융기관대출금 동향

1. 전국의 금융기관대출금 추이 [1)]

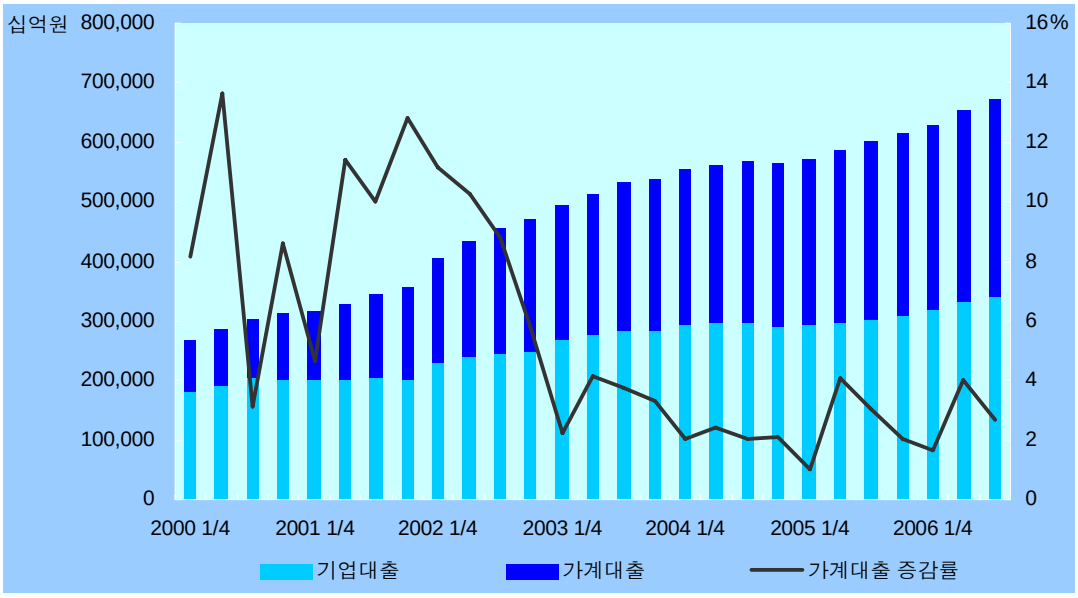
○ 2000년부터 현재(2006년 11월)까지 전국의 예금은행대출금은 꾸준한 증가세를 나타냄

- 전국의 예금은행대출금 잔액은 2000년 1월말 256조7376억원에서 2006년 11월말 현재 692조1883억원으로 435조4507억원 증가하여 현재 전국 예금은행대출금 잔액은 2000년 1월의 2.7배에 다다름

○ 2000년부터 현재까지 전국의 예금은행대출금은 기업대출과 가계대출 모두 꾸준히 증가하였고, 특히 가계대출의 증가세가 뚜렷함

- 2000년 1/4분기말 예금은행대출금 중에서 기업대출이 차지하는 비중은 67.9%, 가계대출이 차지하는 비중은 32.1%로 기업대출이 가계대출의 두 배 이상 많았음
- 그러나, 가계대출의 증가세가 기업대출의 증가세를 앞서면서 현재 예금은행대출금에서 기업대출과 가계대출이 차지하는 비중은 각각 50.7%와 49.3%로 나타나 기업대출과 가계대출 금액의 차가 거의 없어짐

1) 금융기관은 시중은행과 지방은행, 외국은행을 포함한 일반은행과 특수은행을 합한 예금취급기관을 기준으로 함



<그림 1> 전국의 예금은행대출금 변화 추이(2000~2006년)

2. 금융기관대출금의 가계대출 추이

○ 2000년부터 현재까지의 예금은행대출금 중 가계대출은 폭발적 증가세를 보임

- 2000년 1/4분기말 예금은행대출금 중 가계대출은 85조5970억원이고 2006년 11월말 현재 가계대출은 331조5993억원으로, 2000년 1/4분기부터 현재까지 가계대출 증가액은 246조23억원, 3.6배 이상 증가함
- 같은 기간 159조1544억원(1.9배) 증가한 기업대출에 비하면, 246조23억원(3.6배) 증가한 가계대출은 큰 폭으로 급증한 것임

○ 특히, 2001년 2/4분기부터 2002년 2/4분기까지의 가계대출은 10%를 상회하는 전분기 대비 증가율을 나타냄

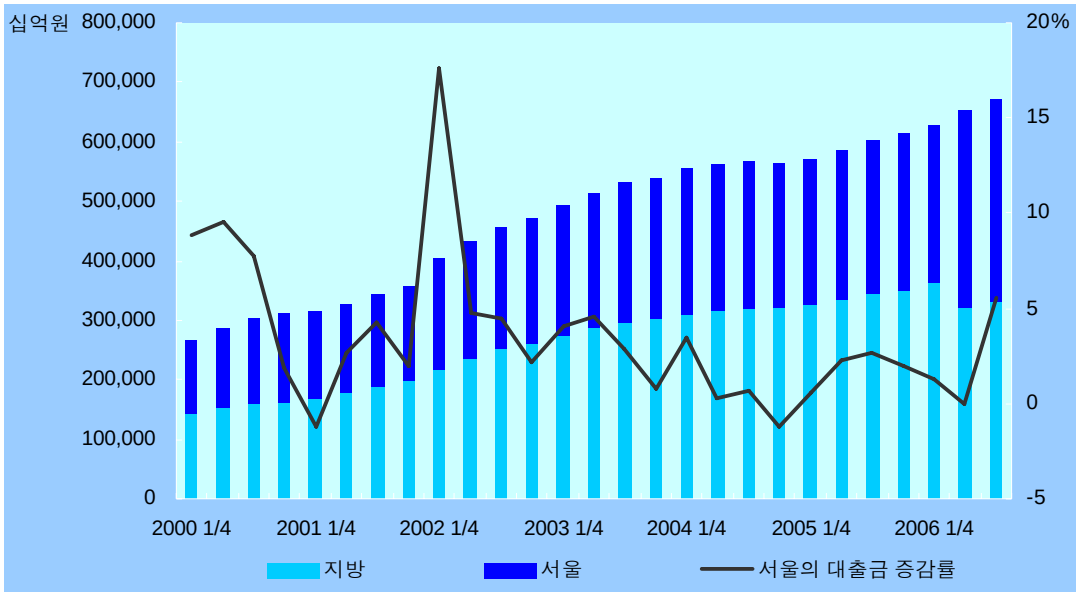
- 2001년 2/4분기부터 2002년 4/4분기까지의 가계대출은 매분기마다 전분기 대비 12조~17조원을 뛰어넘는 증가액을 기록하여 10% 이상의 증가율을 나타내었고, 특히 2003년 4/4분기에는 17조8707억원(12.8%)이 증가하여 최고치를 기록함
- 이는 외환위기 이후 은행과 기업들의 자금운용 및 조달 패턴이 달라진 게 주요인임
- 우량기업들은 IMF 이후 은행대출을 통한 간접금융보다 주식, 회사채시장을 통한 직접금융시장에서 자금을 조달하고, 은행 역시 리스크가 큰 기업대출보다 담보가 확실하고 수익 높은 가계대출을 선호하여 은행간 과도한 대출경쟁의 결과임

Ⅱ. 서울의 금융기관대출금 동향

1. 서울의 금융기관대출금 추이

○ 2000년부터 현재(2006년 11월)까지 서울의 예금은행대출금은 꾸준한 증가세를 나타냄

- 서울의 예금은행대출금 잔액은 2000년 1월말 117조9887억원에서 2006년 11월말 현재 287조877억원으로 169조990억원 증가하여 현재 서울의 예금은행대출금 잔액은 2000년 1월의 2.4배에 이름



<그림 2> 지역별 은행대출 추이(2000~2006년)

○ 특히, 서울과 지방의 전분기 대비 예금은행대출금 증가액은 2001년부터 2002년 사이 큰 폭으로 상승하였고, 그 가운데 지방의 대출금 증가세가 뚜렷함

- 2000년까지 대출 증가액의 절반 정도가 서울에 공급되어 왔으나(2000년 평균 50.6%) 2001년부터 대출증가액은 지방이 서울을 상회하면서 2000년까지 계속되었던 자금의 서울편중현상이 크게 개선되어온 것으로 나타남

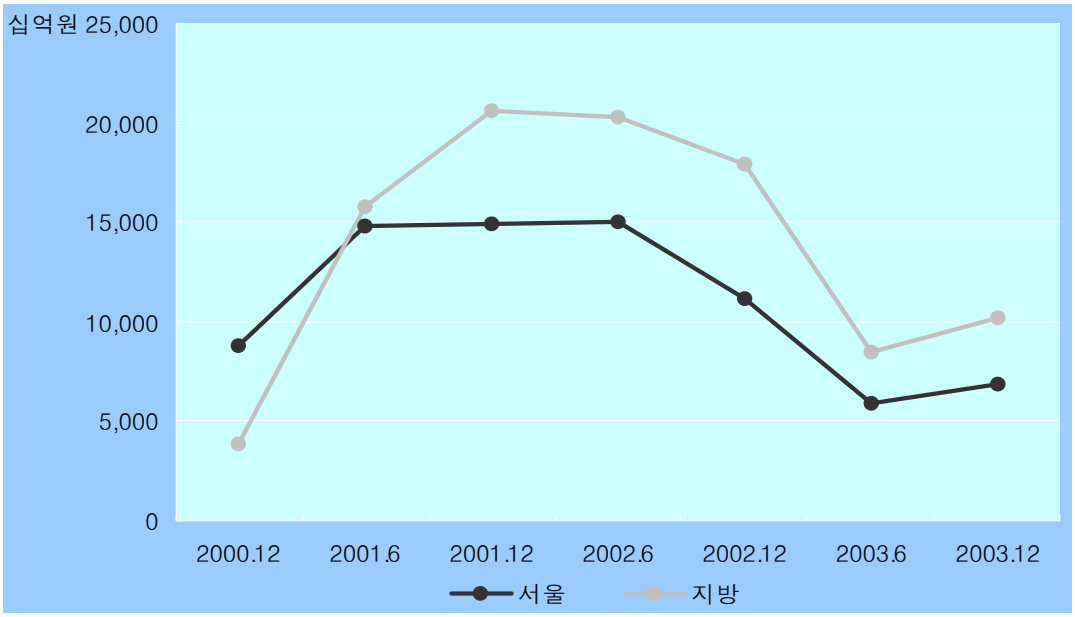
- 이는 2001년 한국은행의 지역금융활성화 대책이 발표되면서 정책이 지속적으로 추진되었고, 주로 서울에 있는 본사를 대상으로 이루어지는 대기업 대출은 소폭 증가에 그친 반면 서울 편중도가 낮은 중소기업 대출이 크게 증가한 것도 지방대출 비중의 상승요인으로 작용함

- 또한, 지방의 가계대출이 서울에 비하여 더 큰 폭으로 증가한 것도 상승원인으로 작용함

2. 서울 금융기관대출금의 가계대출 추이

○ 예금은행대출금 중에서 가계대출이 뚜렷한 급증세를 나타내는 가운데, 서울의 가계대출 증가액도 2001년과 2002년 사이 크게 상승하였고 지방의 증가액은 가계대출 역시 서울보다 높게 나타남

- 서울의 가계대출은 2002년을 기점으로 전분기 대비 15조를 웃도는 높은 증가세를 나타냈고, 2002년중 서울지역 가계대출은 2001년에 비하여 23조8598억원(31.4%) 증가함
- 한편, 지방의 가계대출은 서울의 가계대출의 증가액을 뛰어넘는 급증세를 보이면서 2002년중 지방대출은 2001년에 비하여 40조 8397억(50.0%) 증가함
- 지방의 가계대출 증가세가 서울지역보다 더 두드러진 것은 특히 수도권의 주택가격 상승 및 거래활기 등을 배경으로 경기지역 등이 주택담보대출이 크게 늘어난 데다, 신용도가 상대적으로 취약한 지방 자영기업이 자금조달원으로 저금리의 주택담보대출을 활용한데 기인함



〈그림 3〉 지역별 가계대출 전분기대비 증가액(2000~2003년)

3. 2001년부터 2002년 상반기까지 서울시 용도별 가계대출 동향[2)]

1) 전국의 용도별 가계대출

○ 가계대출에서 높은 증가세를 보인 2001년에서 2002년까지 가계대출에 관한 용도별 구성비를 보면, 전체 가계대출에 대한 주택구입의 비중이 다른 항목에 비하여 큰 폭으로 증가함

- 가계대출 중 주택구입용의 2002년 1/4분기 비중은 56.1%로, 2001년 1/4분기 30.2%에 비해 1.9배 가까이 대폭 상승함
- 특히, 주택자금구입자금 차입자의 거의 대부분이 유주택자라는 점에서 주택담보대출은 자산증식 목적의 성격이 강한 것으로 추정됨
- 이러한 가계대출의 높은 증가세가 계속 이어질 경우 부동산 등 자산가격의 상승기대를 더욱 부추길 우려가 있음

<표 1> 가계대출의 용도별 구성비 추이(신규취급액 기준)

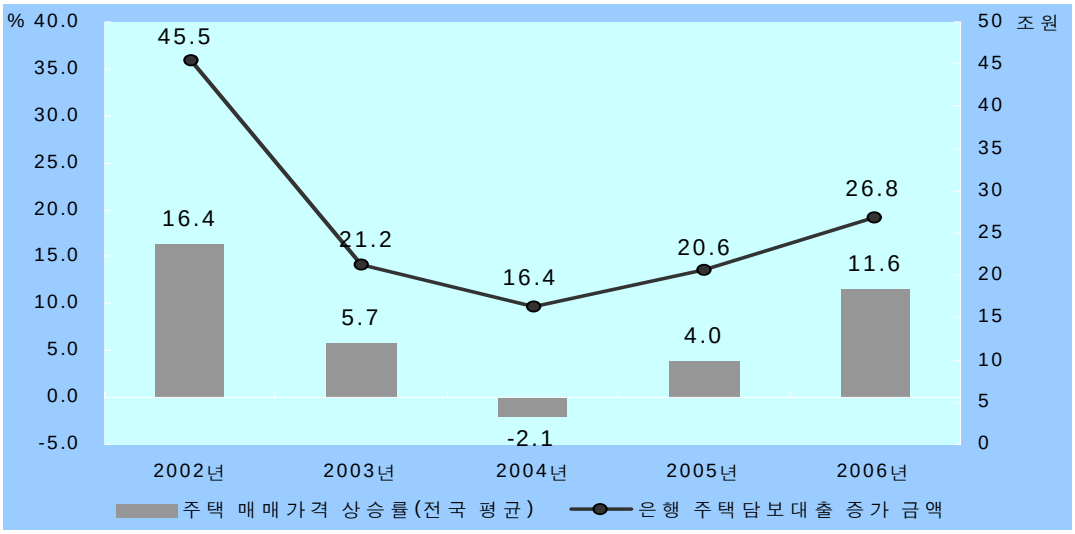
(단위: %)

	2001.1/4	2/4	3/4	4/4	2002.1/4	1	2	3
주 택 구 입	30.2	46.0	46.8	50.3	56.1	53.2	59.3	54.6
전 세	2.0	1.5	1.3	1.2	0.8	1.0	0.7	0.9
사 업 · 부 업	7.5	7.9	7.4	7.9	7.6	8.3	7.2	7.5
대 출 상 환	29.7	15.7	14.8	12.3	9.4	8.5	9.6	9.7
내구소비재·생활비	3.4	2.7	2.5	2.5	1.9	2.3	1.6	1.8
투자·예비자금	7.7	8.0	7.2	8.0	7.2	8.1	5.6	8.1
기 타	19.5	18.2	20.0	17.8	17.0	18.6	16.0	17.4
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

○ 2001년부터 2002년까지 이어진 가계대출의 급증세를 주도한 것은 주택담보대출임

- 은행의 적극적인 가계대출 확대노력 결과 주택구입과 주택 매매가격의 급등에 따른 부동산투자 등을 위한 대출수요가 크게 증가하는 가운데 주택담보대출을 중심으로 한 가계대출이 높은 증가세를 지속함

2) "2001년부터 2002년 상반기까지 서울시 용도별 가계대출 동향"은 한국은행이 2001~2002년까지 전국의 각 영업점에서 신규취급한 가계대출 건별 정보를 전산처리하여 취합한 자료를 바탕으로 함



〈그림 4〉 최근 5년간 늘어난 은행의 주택담보대출 및 주택 매매가격 추이

2) 서울의 용도별 가계대출

○ 주택구입용 가계대출의 비중이 크게 상승한 가운데, 2001년에서 2002년 서울의 가계대출 비중이 가장 큰 폭으로 증가함

- 지역별 주택구입용 가계대출의 비중 추이를 살펴보면, 2001년과 2002년 사이 서울의 가계대출 비중이 27.1%로 가장 크게 상승하였고 수도권이 25.7%, 여타 지방이 12.6%로 나타남
- 특히, 서울에서도 강남의 가계대출 비중이 29.1%로 증가하여 서울의 증가폭을 상회한 최고 증가치로 나타났는데, 이는 강남권의 부동산경기가 과열되고 있다는 것으로 파악할 수 있고 또한, 서울 및 수도권의 주택구입용 가계대출 비중과 증가세가 높은 것은 서울 및 수도권을 중심으로 한 주택 매매가격 상승률이 계속 높아지기 때문으로 판단됨

〈표 2〉 지역별 주택구입용 가계대출 비중 추이

(단위:%)

	2001.1/4	2/4	3/4	4/4	2002.1/4
서 울	26.0	39.5	40.9	46.0	53.1
강 남[1)]	19.1	31.4	37.1	39.7	48.2
수 도 권	39.5	60.6	60.1	61.1	65.2
여타 지방	25.5	31.8	30.1	33.6	38.1

주 : 1) 서초·강남·송파구

강현주 연구원(paranbadah@sdi.re.kr) SDI