

2024년 1월 2일 울산 2024 - 1호

보도자료

이 자료는 1월 2일(화) 석간부터 취급하여
주십시오. 단, 통신/방송/인터넷 매체는
1월 2일(화) 12:00 이후부터 취급 가능

제 목 : 최근 울산지역 가계·기업대출 현황 및 잠재리스크 점검

“자세한 내용은 (붙임) 참조”

본 보도자료의 내용은 작성자 개인 의견이며 한국은행의 공식 견해와는
무관합니다. 따라서 본 보고서의 내용을 보도하거나 인용할 경우에는
작성자명을 반드시 명시하여 주시기 바랍니다.

문의처: 울산본부 기획조사팀 조사역 신준식
전화 (052) 259-7423, 팩스 (052) 259-7491, 이메일 ulsaneco@bok.or.kr

“한국은행 울산본부 보도자료는 홈페이지(<http://www.bok.or.kr/ulsan>)에도 수록되어 있습니다.”



한국은행 울산본부

< 요약 >

1 검토 배경

최근 금리 상승, 경기회복세 둔화에 따른 가계 및 기업의 채무상환부담 증가가 지역경제의 성장잠재력을 약화시키고 금융시스템 부실위험을 높일 수 있다는 우려가 제기되고 있다. 이에 본고에서는 울산지역의 가계·기업대출 주요 현황 및 잠재 리스크를 평가한 후 정책적 시사점을 도출하고자 한다.

2-1 최근 가계대출 동향 및 특징

울산지역 가계대출은 21년까지 완만한 증가세를 보이다 22년 이후 감소세로 전환하며 23.9월말 기준 21.4조원을 기록하였다. 23.9월말 기준 울산지역 가계대출 증가율(-3.5%)은 수도권(-1.5%) 및 5대 광역시(-0.7%) 평균을 하회하였다. 최근 5년 평균 증가율(-0.4%)도 전국 17개 시·도중 가장 낮았다. 한편 최근 울산지역 가계대출은 신용대출 등 기타대출이 감소한 반면 주택담보대출은 23년 하반기 들어 소폭 증가로 전환하였다. 업권별로는 상호금융권 등 비은행금융기관(이하 '비은행') 대출을 중심으로 감소하였다.

2-2 가계대출 감소요인 분석

- ① (고금리 장기화에 따른 대출수요 위축) 예금은행 및 비은행 가계대출 금리상승으로 울산지역 차주 1인당 부담하는 연간 이자상환액은 21년말 대비 약 1.5배 이상 증가한 것으로 추정된다. 한편 상대적으로 높은 수준의 상호금융권 대출금리 지속, 특례보금자리론 출시 이후 예금은행 대환대출 수요 증가, 예금은행의 30년 초과 만기 주택담보대출 취급 증가 등으로 23년중 가계대출 감소는 비은행에 집중되었다.
- ② (DSR 규제 및 여신심사기준 강화에 따른 대출공급 축소) 차주단위 DSR 3단계 시행에 따라 DSR 규제를 적용받는 대출규모가 확대되었다. 금융기관 대출태도도 상호금융권을 중심으로 강화되며 대출공급을 억제하는 요인으로 작용하였다.

2-3 가계대출 잠재리스크 점검

- ① (시장 기대보다 높은 수준의 대출금리 유지 가능성) 울산지역 예금취급기관 예수금 만기도래 규모는 23.4/4분기중 평년(19~22년 분기평균) 대비 1.8배, 24년 상반기중 평년대비 1.4배 수준으로 추산된다. 기관들의 수신 재유치 과정에서 예금금리가 상승하고 자금조달금리(COFIX) 상승분이 대출금리에 반영될 수 있다. 수신금리 상승으로 은행들의 예대금리차도 평균 수준을 상당폭 하회하고 있어 향후 일부 되돌림 가능성도 있다.
- ② (저소득·저신용 취약차주 중심 대출 건전성 악화 우려) 고금리 지속에 따라 저소득·저신용 취약차주를 중심으로 가계대출 이자부담이 가중되고, 연체율이 증가하는 등 가계대출 건전성이 악화될 우려가 있다. 23.3/4분기말 기준 울산지역 가계부채에서 취약차주가 차지하는 비중은 5.4%로 전년말(4.9%)대비 0.53%p 상승하였고, 취약차주수 비중도 전체 차주의 6.9%로 재차 상승하고 있다.

- ③ **(높은 수준의 소득 대비 가계부채비율^{LTI})** 울산지역 가계부채 차주의 LTI는 22년말 기준 227%로 전국 평균(228%)과 비슷한 수준이다. 차주특성별 LTI를 살펴보면, 최근 청년층(254%) 및 저신용(139%) 차주의 LTI가 상승 추세이고 저소득(339%) 차주의 LTI는 상당히 높은 수준을 유지하고 있다. 이러한 취약차주들의 가계부채는 향후 대내외 여건 악화시 부실화될 가능성이 높다.

3-1 최근 기업대출 동향 및 특징

울산지역 기업대출은 23년 들어 증가세가 둔화되며 23.9월말 기준 28.4조원을 기록하였다. 23.9월말 기준 울산지역 기업대출 증가율(+3.9%)은 수도권(+7.7%) 및 5대 광역시(+4.7%) 등 전국 17개 시·도중에서 가장 낮은 수준이다. 최근 5년 평균 증가율은 9.2%로 경남(8.4%), 부산(9.1%) 다음으로 낮았다. 한편 최근 울산지역 기업대출은 중소기업 대출(22년 +2.1조원 → 23년중 +0.6조원) 증가세가 크게 둔화되었다. 업권별로는 비은행 대출 증가규모가 큰 폭 감소(22년 +1.6조원 → 23년중 +0.1조원)하였다.

23.3/4분기말 기준 산업별 대출잔액 비중(예금은행 기준)은 서비스업(49.9%), 제조업(44.1%), 건설업(3.6%) 순으로 높았으며, 최근 10년간 서비스업 비중이 지속적으로 상승(+13.9%p)하였다. 또한 20~23년중 예금은행 대출금액 증가분의 상당 부분이 도소매 및 숙박·음식업(25.6%, 1.0조원), 부동산·건설업(16.8%, 0.7조원) 등 서비스업(61.9% 2.5조원)에 유입되었다.

3-2 기업대출 둔화요인 분석

- ① **(부동산 업황 위축에 따른 대출수요 둔화)** 주택가격 및 거래량 둔화, 건설·분양 시장 위축에 따른 부동산 PF 부실 우려, 감독당국의 부동산·건설업종에 대한 익스포저 관리 강화 등으로 20~21년중 부동산 관련 기업대출을 크게 늘렸던 비은행의 신규 대출취급이 빠르게 둔화되었다.
- ② **(새마을금고발 여신건전성 점검 강화)** 23년초 새마을금고 부실 우려가 커지면서 비은행을 중심으로 여신건전성 점검 기조가 강화되며 비은행 기업대출 증가세가 큰 폭으로 둔화되었다.
- ③ **(코로나19 정책지원 종료에 따른 개인사업자 대출 둔화)** 울산지역 개인사업자 대출은 21년말 기준 12.9조원으로 코로나19 이전인 19년말 대비 32.4% 증가하였다. 하지만 사회적 거리두기 등 코로나 방역조치가 해제된 22.2/4분기 이후 관련 업황 회복이 이루어지며 개인사업자 대출 증가율은 22년 7.3%, 23년 3.5%로 빠르게 감소하였다.

3-3 기업대출 잠재리스크 점검

- ① (부동산 PF대출 부실화 가능성) 고금리 지속, 경기회복 지연 등으로 부동산 시장 부진이 확대되는 경우 미분양주택 증가, 높은 수준의 상업용 부동산 공실률 지속 및 이에 따른 부동산 PF대출 부실 확대 등의 위험이 있다.
- ② (개인사업자 취약차주 채무상환부담 확대 우려) 최근 시장금리 상승, 정부의 코로나19 관련 지원 종료 등으로 저신용·저소득 취약차주를 중심으로 개인사업자 대출 건전성이 악화될 우려가 있다. 23.3/4분기말 기준 울산지역 전체 개인사업자중 취약차주의 대출잔액은 22년말대비 35.7% 증가하였으며 최근 취약차주수 비중(22년말 7.1% → 23.3/4분기말 8.1%) 및 개인사업자 대출 연체율(22년말 0.44% → 23.3/4분기말 1.10%)도 재차 상승하고 있다.

4 평가 및 시사점

- (거시건전성정책 유효성 제고) 부동산 부문에 대한 금융불균형 누증 억제를 위해 차주단위 DSR 규제 정착, DSR 적용 예외조항 점진적 축소 등 거시건전성정책의 유효성을 제고해야 한다.
- (취약차주 대상 정책금융 지원) 고금리·고물가 지속, 경기회복세 약화 등 부정적 대내외 여건에 대응하기 위해 단기적으로는 저금리로의 대환대출을 유도하고 저신용·저소득자 및 코로나 피해 자영업자 등 취약차주의 채무부담을 완화할 수 있는 정책금융을 제공해야 한다. 아울러 차주의 상환여력 확충을 위한 청년층 자산형성 지원, 고령층 현금흐름 개선 등을 위한 정책노력도 지속해야 한다.
- (취약차주 대상 정책금융 유효성 제고) 차주 상환능력에 대한 체계적인 평가 시스템을 구축하여 취약차주 특성별로 선별적인 정책금융 지원체계를 정립할 필요가 있다.
- (비은행 모니터링 강화) 부동산 금융 및 비은행 부문 등을 중심으로 금융시스템내 리스크가 커지고 있어 정책당국 간 협조를 강화하여 비은행의 건전성 및 유동성 상황에 대한 모니터링을 강화해야 한다.
- (지역단위 금융통계 확충) 산업 및 인구구조, 경제·금융 상황 등 지역별 여건 차이에 따라 경제상황에 대한 진단 및 대응이 달라질 수 있으므로, 현재 지역별 금융통계가 상대적으로 부재한 비은행 통계 등을 중심으로 지역통계 확충을 위한 관계기관간 논의가 필요하다.

(붙임)

최근 울산지역 가게 · 기업대출 현황 및 잠재리스크 점검

2024. 1

한국은행 울산본부

- 본 보고서의 내용은 작성자의 개인 의견이며 한국은행의 공식 견해와는 무관합니다. 따라서 본 보고서의 내용을 보도하거나 인용할 경우에는 작성자명을 반드시 명시하여 주시기 바랍니다.

<작성자> : 기획조사팀 신준식 조사역

<조언자> : 기획조사팀 이상진 과장, 임시영 팀장

<리뷰어> : 금융안정국 안정총괄팀 김재영 과장

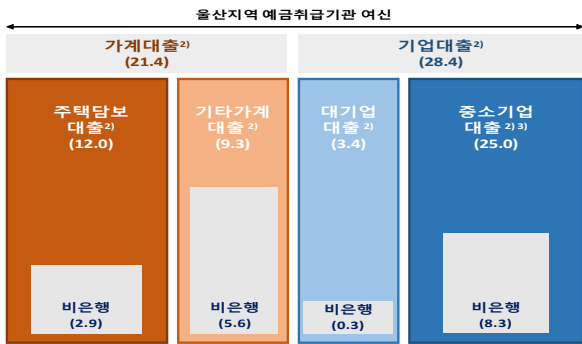
목 차

I. 검토 배경	1
II. 울산지역 가계대출 현황	2
1. 최근 가계대출 동향 및 특징	2
2. 가계대출 감소요인 분석	4
3. 가계대출 잠재리스크 점검	7
III. 울산지역 기업대출 현황	10
1. 최근 기업대출 동향 및 특징	10
2. 기업대출 둔화요인 분석	13
3. 기업대출 잠재리스크 점검	17
IV. 평가 및 시사점	19
<참고1> 울산지역 가계부채 현황 (p5)	
<참고2> 코로나19 대응 중소기업·소상공인 정책 지원 현황 (p16)	

I. 검토 배경

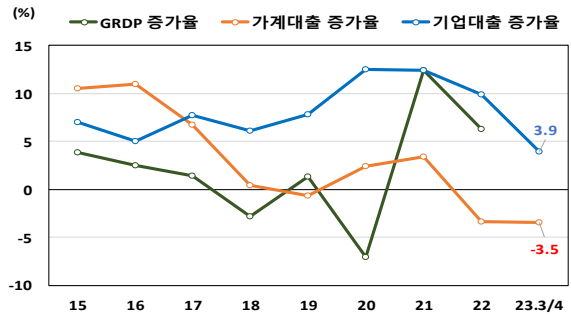
1. 울산지역 가계대출은 17~21년중 완만한 증가세를 보이다가 22년 들어 감소세로 전환하며 가계대출 증가율이 지역내총생산(명목 GRDP) 증가율을 하회하고 있다. 반면 울산지역 기업대출 증가율은 20~22년중 10%대 높은 수준을 보이며 GRDP 증가율을 상당폭 상회하다가 최근 증가세가 둔화되었다.
2. 이런 가운데 최근 금리 상승, 경기 회복세 둔화에 따른 가계·기업의 채무상환 부담 증가가 소비 및 투자 부진으로 이어져 지역경제의 성장잠재력을 약화시키고 금융시스템 부실위험을 높일 수 있다는 우려가 제기되고 있다.
3. 이에 따라 본고에서는 한국은행 지역별 여수신 통계와 가계부채DB¹⁾를 활용하여 최근 울산지역의 가계·기업대출 현황 및 변화요인을 살펴보고, 주요 잠재리스크를 평가하여 정책적 시사점을 도출하고자 한다.

울산지역 금융기관 여신현황¹⁾



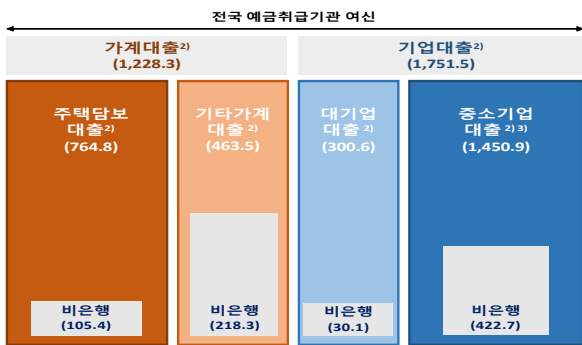
주 : 1) 23.9월말 잔액 기준, ()안은 조원
 2) 은행 및 비은행금융기관 합산
 3) 개인사업자 대출 포함

울산지역 GRDP¹⁾ 및 대출 증가율²⁾



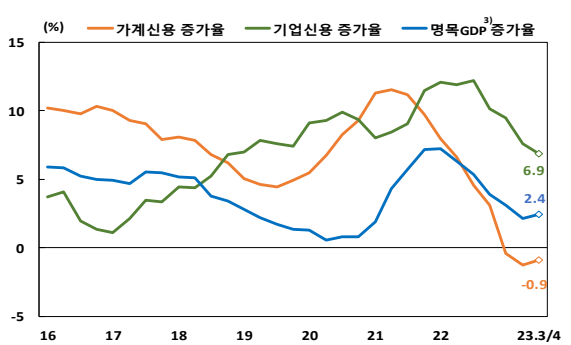
주 : 1) 명목 GRDP, 22년은 GRDP는 GDP 대비 울산 GRDP 비중(17~21년중 평균 38%)을 곱하여 추정
 2) 전년동기대비 증가율
 자료: 한국은행, 통계청

전국 금융기관 여신현황¹⁾



주 : 1) 23.9월말 잔액 기준, ()안은 조원
 2) 은행 및 비은행금융기관 합산
 3) 개인사업자 대출 포함
 자료 : 한국은행

전국 가계·기업신용¹⁾ 증가율²⁾



주 : 1) 자금순환통계 기준(23.3/4분기는 추정치)
 2) 전년동기대비 증가율
 3) 해당 분기 및 직전 3분기 명목GDP 합
 자료 : 한국은행

1) 우리나라 전체 신용활동인구의 약 2.4%(약 100만명)에 해당하는 표본인구의 개인별 신용정보를 신용정보원 및 신용정보회사(NICE)를 통해 분기별로 수집한 가계부채 데이터로서, 총 가계부채 규모 등은 확대배율(표본 비율의 역수)을 적용하여 시사하였다.
 가계부채DB는 ① 금융기관 점포 기준이 아닌 차주의 주소지 기준이라는 점 ② 전수가 아닌 표본 차주가 보유한 부채를 대상으로 하는 점 ③ 예금취급기관 외에 증권사, 보험사, 카드사 등 비예금취급기관의 대출 및 판매 신용(할부, 리스 등) 일부도 포함하는 점 등에서 한국은행 울산본부가 매월 발표하는 「울산지역 금융기관 여수신 동향」과 차이가 발생하는 점에 유의하여 해석할 필요가 있다.

II. 울산지역 가계대출 현황

1 최근 가계대출 동향 및 특징

- 울산지역 가계대출 잔액은 21.4조원, 최고점 대비 6.6% 감소(-1.5조원)
- 울산지역 가계대출(23.3/4분기)은 수도권 및 5대 광역시 평균보다 빠르게 감소
- 최근 5년(19~23년) 연평균 가계대출 증가율(-0.4%)은 17개 시·도중 가장 낮은 수준

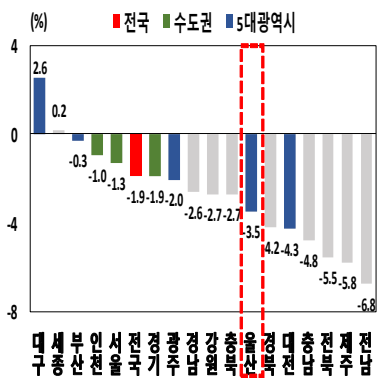
4. 23.9월말 기준 울산지역 가계대출 잔액은 21.4조원²⁾으로 17.7월말(21.3조원) 수준으로 하락하였으며, 최고점(22.9조원, 21.12월) 대비 1.5조원 감소하였다. 23.9월말 기준 울산지역 가계대출 증가율(-3.5%)은 수도권(-1.5%) 및 5대 광역시(-0.7%) 평균을 하회하였다. 가계대출 잔액은 최고점 대비 6.6% 하락하며 5대 광역시중 대전(-8.5%) 다음으로 하락률이 컸다. 최근 5년 평균 가계대출 증가율은 -0.4%로 전국 17개 시·도중 가장 낮았다.

지역별 가계대출 규모¹⁾ 및 증가율²⁾

	2018	2019	2020	2021	2022	2023.3/4
전국	1,033.8 (6.1)	1,084.0 (4.9)	1,173.7 (8.3)	1,261.5 (7.5)	1,248.0 (-1.1)	1,228.3 (-1.9)
수도권 ³⁾	610.9 (6.6)	649.7 (6.4)	715.2 (10.1)	777.3 (8.7)	772.0 (-0.7)	764.6 (-1.5)
5대 광역시	177.0 (5.0)	183.7 (3.8)	198.1 (7.9)	211.3 (6.6)	209.6 (-0.8)	207.3 (-0.7)
울산	21.7 (0.4)	21.6 (-0.7)	22.1 (2.4)	22.9 (3.4)	22.1 (-3.4)	21.4 (-3.5)
기타 지역	245.9 (5.6)	250.5 (1.9)	260.4 (3.9)	273.0 (4.8)	266.3 (-2.4)	256.4 (-4.0)

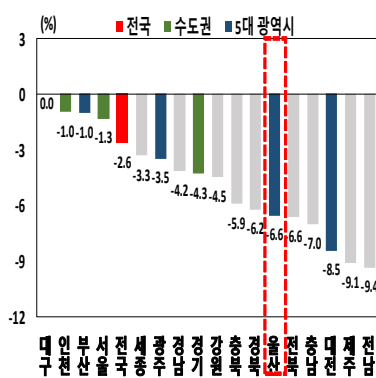
주 : 1) 기말 잔액 기준 2) () 내는 전년동기대비 증가율 3) 서울·경기·인천
자료 : 한국은행

<증가율¹⁾(23.3/4분기)>



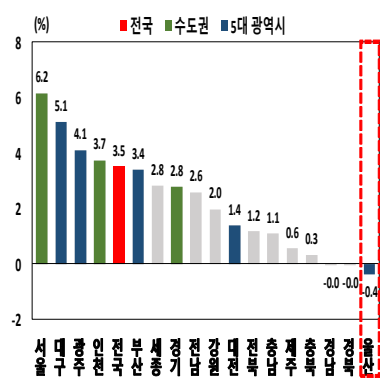
주 : 1) 전년동기대비 증가율
자료 : 한국은행

<최고점 대비 하락율²⁾>



2) 23.9월말 잔액 기준

<5년 평균 증가율³⁾>



3) 19~23년중 연평균 성장률(CAGR)

2) 이는 전국 가계대출 잔액 1,228.3조원의 1.7% 수준이다.

- 23년중 울산지역 가계대출은 비은행금융기관 및 기타대출을 중심으로 감소 하였으나 주택담보대출은 하반기 들어 소폭 증가 전환
- 전체 가계대출중 비은행금융기관 취급 대출 비중(40.5%) 하락세

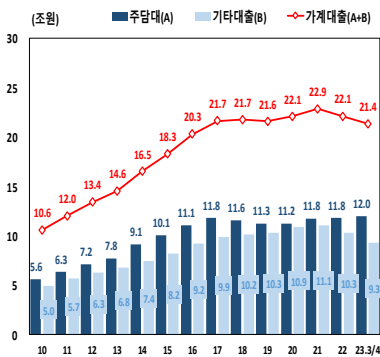
5. 대출용도별로 살펴보면 23년중 울산지역 가계대출은 신용대출, 주택외담보대출 등 기타대출(-0.8조원)을 중심으로 감소세를 지속³⁾하였다. 다만 주택담보대출(+0.0조원)은 23.6월 이후 반등하며 증가세로 전환⁴⁾하였다. 전체 가계대출 잔액중 주택담보대출 비중도 56.3%를 기록하며 증가 흐름⁵⁾을 이어갔다.

대출업권별로 살펴보면 23년중 울산지역 가계대출은 비은행금융기관(-0.6조원, 이하 '비은행')을 중심으로 감소하였으며, 이 중 새마을금고(-0.3조원) 등 상호금융권⁶⁾ 가계대출 감소가 두드러졌다. 다만 예금은행(-0.1조원)은 주택담보대출(+0.2조원)을 중심으로 가계대출 감소폭을 축소하였다. 한편 전체 가계대출 잔액중 비은행 비중은 40.9%로 12년(50.0%) 이후 지속적으로 하락⁷⁾하였다.

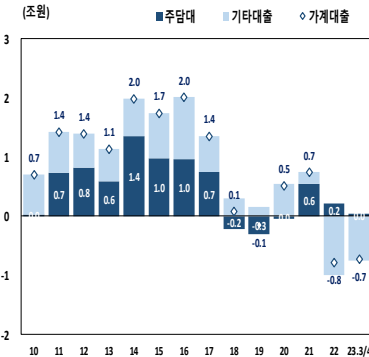
울산지역 가계대출 추이

(용도별)

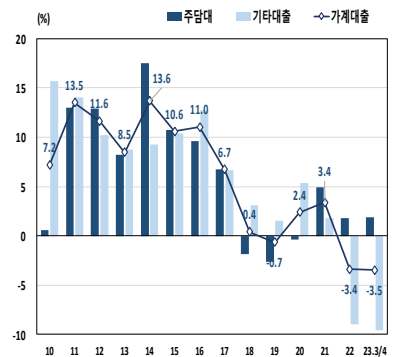
<잔액¹⁾>



<증가규모²⁾>

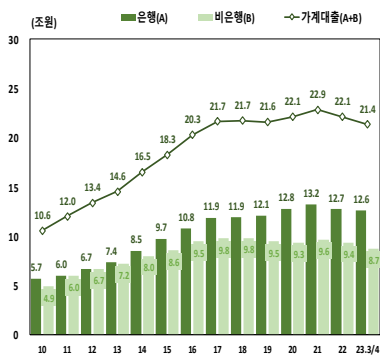


<증가율³⁾>

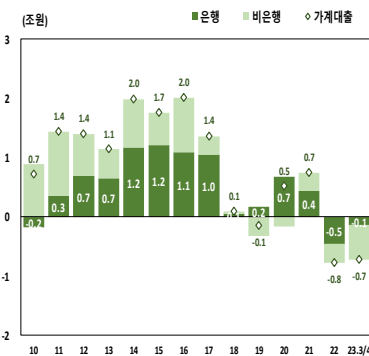


(업권별)

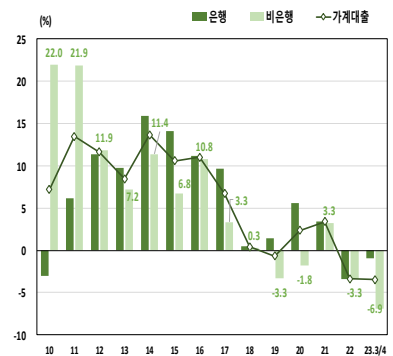
<잔액¹⁾>



<증가규모²⁾>



<증가율³⁾>



주 : 1) 기말 기준 2) 전년말 잔액 대비 증가규모 3) 전년동기대비 증가율
자료 : 한국은행

3) 울산지역 기타대출은 22년중 1.0조원 감소하였고 23년 3/4분기까지 0.8조원 추가 감소하였다.
4) 울산지역 주택담보대출은 23년 상반기중 0.2조원 감소하였다가, 7~9월중 0.3조원 증가하였다.
5) 울산지역 가계대출중 주택담보대출 잔액 비중(기말 기준, %): 20년 50.8 → 21년 51.6 → 22년 54.3
6) 신흥·농협·수협·산림조합·새마을금고 등을 포함한다.
7) 울산지역 가계대출중 비은행 취급 대출잔액 비중(기말 기준, %): 12년 50.0 → 17년 45.2 → 22년 42.2

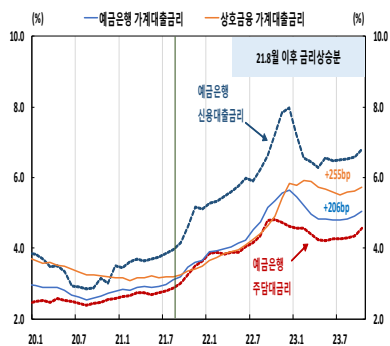
2

가계대출 감소요인 분석

- 최근 울산지역 가계대출 감소는 ① 고금리 장기화에 따른 대출수요 위축
② DSR 규제·여신 심사기준 강화에 따른 대출공급 축소 등에 주로 기인

6. 23년중 가계대출은 고금리 장기화 등으로 대출수요가 위축되며 감소세를 보였다. 지난 21.8월 기준금리 인상⁸⁾이 시작된 이후 예금은행 가계대출 금리⁹⁾(23.10월말)는 206bp, 상호금융 가계대출 금리¹⁰⁾는 255bp 상승하였다. 이에 울산지역 차주 1인당 부담하는 연간 이자상환액¹¹⁾은 21년말 대비 약 1.5배 이상 증가한 것으로 추정된다. 한편 23년 들어 예금은행 대출금리는 60bp 하락하며 상승세가 다소 진정된 데 비해 상호금융 대출금리는 10bp 하락하는 데 그쳤다. 이에 따라 예금은행 대비 상호금융 등 비은행의 가격경쟁력이 상대적으로 낮아지며 23년중 가계대출 감소가 비은행에 집중되었다.
7. 또한 23.1월말 정부의 특례보증자리론 출시¹²⁾ 이후 기존 가계대출을 예금은행의 특례보증자리론으로 대환하려는 수요가 증가하면서 비은행 가계대출이 감소하였다. 아울러 상호금융권은 30년 초과 만기 주택담보대출 취급이 사실상 불가능¹³⁾ 하지만 예금은행은 40~50년 만기 주택담보대출을 통해 대출한도(DSR 40%) 증액 및 초기 원리금 상환부담 경감이 가능하여, DSR 규제의 영향이 비은행에 집중되었다.

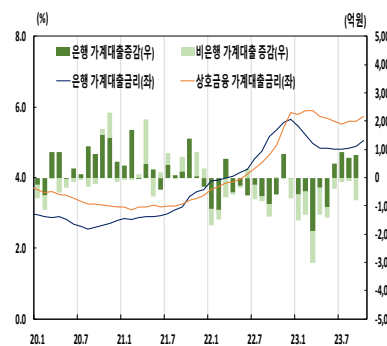
가계대출 금리¹⁾ 추이



주 : 1) 신규취급액 기준

자료 : 한국은행

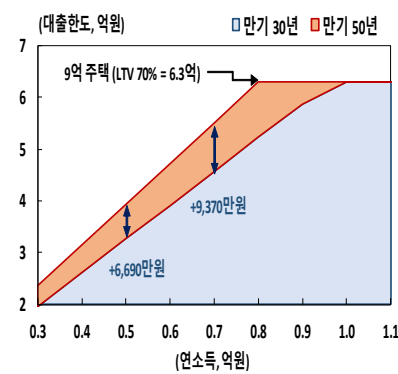
업권별 최근 가계대출 증감¹⁾



주 : 1) 전월말 잔액대비 월별 증감액

자료 : 한국은행

만기에 따른 대출한도 변화¹⁾



주 : 1) 금리 4.56%, DSR 40%, 원리금 균등상환, 신용대출 등 미보유 가정

자료 : 자체 계산

8) 21.8월 한국은행은 기준금리를 기존 0.50%에서 0.75%로 25bp 인상하였다. 이후로도 9번 기준금리를 추가 인상하며 23.12월 현재 기준금리는 3.50% 수준이다.

9) 예금은행 가계대출금리(신규취급액 기준, %): 21.7월 2.98 → 22.12월 5.64 → 23.10월 5.04

10) 상호금융 가계대출금리(신규취급액 기준, %): 21.7월 3.19 → 22.12월 5.84 → 23.10월 5.74

11) 한국은행 가계부채 DB를 활용하여 다음과 같이 추산하였다. 차주 1인당 이자상환액 = 차주 1인당 가계부채 규모 × 대출종류별 비중 × 대출종류별 금리(잔액기준) × 변동금리 대출비중(21년말 기준 76.7%)

12) 금융위는 23.1.30일부터 4%대 고정금리 특례보증자리론을 39.6조원 한도로 1년간 한시적으로 공급하겠다고 발표하였다. 차주의 소득제한 없이 주택가격 9억원 이하인 주택에 대해 LTV·DTI 한도 내에서 최대 5억원 까지 대출 가능하며, DSR(Debt Service Ratio, 총부채원리금상환비율) 규제 적용대상에서 제외되었다.

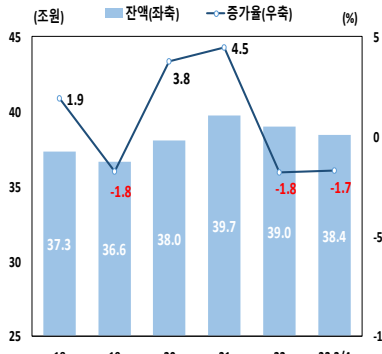
13) 금융위·금감원은 상호금융권 가계부채의 질적 구조 개선을 위해 17.3월부터 「맞춤형 여신심사 가이드라인」을 시행하였다. 특히 신규 주택담보대출 취급시 매년 원금의 1/30을 분할상환하도록 하여, 상호금융권에서 취급 가능한 주택담보대출 만기는 최장 30년으로 제한되어있다.

<참고1>

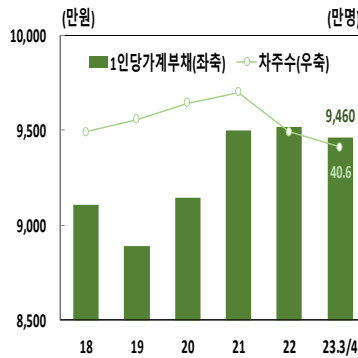
울산지역 가계부채 현황

- **(부채규모)** 23.3/4분기말 울산지역 가계부채 규모는 38.4조원, 1인당 가계부채는 약 9,500만원 수준으로 22.2/4분기 이후 감소세
 - 지역내총생산(GRDP) 대비 가계부채비율(22년말)은 47.0%⁶로 전국(104.5%) 대비 낮은 수준

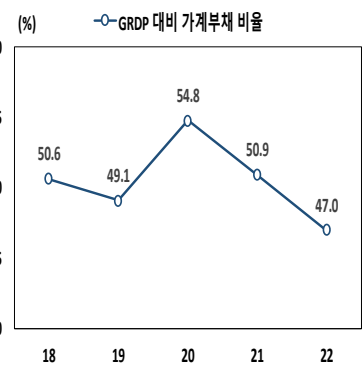
가계부채 규모¹⁾ 및 증가율²⁾



1인당 가계부채 규모¹⁾



GRDP 대비 비율¹⁾³⁾



주 : 1) 기말 기준 2) 전년동기대비 증가율 3) 22년 GRDP는 22년 GDP에 GDP 대비 울산 GRDP 비중(3.8%, 17~21년중 평균)을 곱하여 시산

자료 : 한국은행 가계부채 DB 시산

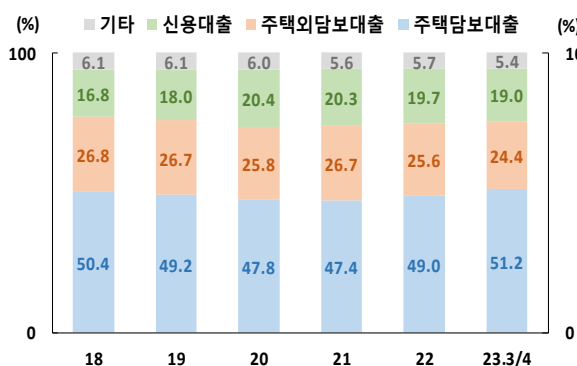
- **(대출종류별)** 울산지역 가계부채(23.3/4분기말)는 주택담보대출 51.2%, 주택외담보대출 24.4%, 신용대출 19.0%, 기타대출* 5.4%로 구성

* 카드론, 할부 및 리스, 학자금 대출, 대부업 대출 등

- **(금융기관별)** 울산지역 가계부채(23.3/4분기말)는 예금은행(51.4%), 비은행 등*(48.6%)을 통해 조달

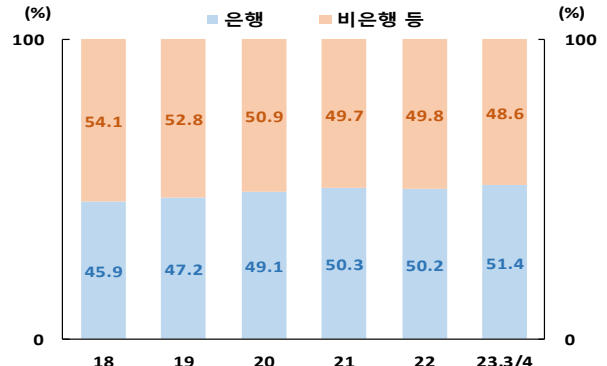
* 비은행예금취급기관 및 종합금융사, 증권사, 보험사, 투자신탁사, 카드사, 공공기관, 대부업체 등

울산지역 대출종류별 가계부채 비중¹⁾



주 : 1) 기말 기준
자료 : 한국은행 가계부채 DB 시산

울산지역 금융기관별 가계부채 비중¹⁾



주 : 1) 기말 기준
자료 : 한국은행 가계부채 DB 시산

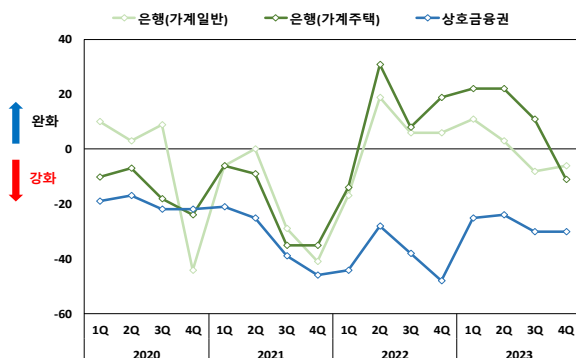
8. 당국의 DSR 규제 확대¹⁴⁾ 및 금융기관의 대출태도 강화¹⁵⁾ 등으로 여신 심사기준이 강화되면서 대출공급이 축소된 점도 가계대출 감소에 기여하였다. 차주단위 DSR 3단계 시행(22.7월) 이후 DSR 40%(제2금융권은 50%) 규제를 적용받는 대출규모가 기존 '총대출액 2억원 초과'에서 '총대출액 1억원 초과'로 강화¹⁶⁾되었다. 아울러 금융기관 대출태도도 상호금융권을 중심으로 강화되며 대출공급을 억제하는 요인으로 작용하였다. 이는 경기 불확실성 증대 및 연체율 상승 등으로 비은행을 중심으로 여신건전성 관리가 강화된 데 따른 것이다.

당국의 DSR 규제 도입 추이

일시	주요 내용
17.10월	▪ 가계부채 종합대책 발표(全금융권 DSR 단계적 도입)
18.3~10월	▪ 은행(18.3월), 상호금융(18.7월), 보험(18.9월), 저축은행·여전사(18.10월) 여신심사시 DSR 시범운영 개시
18.10~19.6월	▪ 은행(18.10월), 제2금융권(19.6월) DSR 여신관리지표 도입
19.12~20.11월	▪ 투기·과열지구 9억원 초과 주택, 차주 단위 DSR 적용(은행 40%·비은행 60%, 19.12월) ▪ 연소득 8천만원 이상 고소득자의 1억원 초과 신용대출, 차주단위 DSR 적용(20.11월)
21.7~22.7월	▪ 차주단위 DSR 1단계 시행(6억원 초과 주택, 1억원 초과 신용대출, 21.7월) ▪ 제2금융권 DSR 기준 강화(60%→50%, 21.10월) ▪ 차주단위 DSR 2단계 시행(총 대출액 2억원 초과, 22.1월) ▪ 차주단위 DSR 3단계 시행(총 대출액 1억원 초과, 22.7월~현재)
23.9월	▪ 장기대출의 DSR 등 상환능력심사 강화(40년 이상 만기 대출요건 강화) ▪ 변동금리 스트레스 DSR 도입 추진(금리상승 가능성 등을 고려한 가산금리 부과)
23.12월	▪ 변동금리 스트레스 DSR 도입 계획 발표(24년 상반기~25년중 가산금리 단계적 적용)

자료 : 금융위원회·금융감독원 보도자료

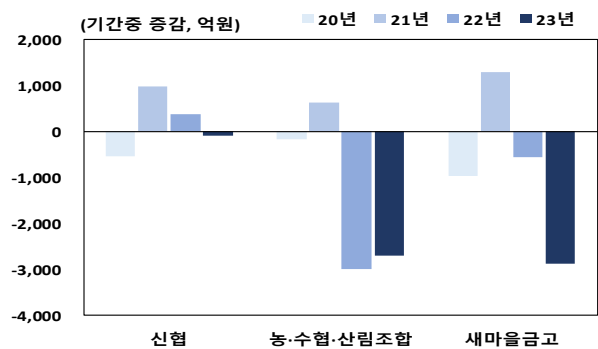
금융기관 대출태도지수¹⁾ 추이



주 : 1) 지수가 양(+)이면 대출태도 '완화'라고 응답한 금융기관 수가 '강화'라고 응답한 금융기관 수보다 많음을 의미. 음(-)이면 그 반대를 의미

자료 : 한국은행 「금융기관 대출행태서베이」

상호금융권 가계대출 증감¹⁾



주 : 1) 전년말 잔액대비 증감액

자료 : 한국은행

- 14) 정부는 주택시장 안정화 및 가계부채 연착륙을 위해 차주의 부채 상환능력을 포괄적으로 판단할 수 있는 DSR을 금융기관의 여신심사 과정에 활용하는 방안을 발표(17.10월)하였으며, 이후 DSR 규제 적용범위를 지속적으로 확대하고 있다.
- 15) 대출기준을 엄격히 운용하거나 대출조건(이자율, 만기, 상환방식 등)을 채무자에게 불리하게 하여 대출을 억제하는 방향으로 운용하는 것을 뜻한다.
- 16) 금융위 「가계부채 관리 강화방안」(21.10.26)에 따르면 DSR 3단계 규제 적용을 받는 대상은 쉐어주주의 29.8%(DSR 2단계: 13.2%), 총대출액의 77.2%(DSR 2단계: 51.8%)에 해당하는 것으로 추산된다.

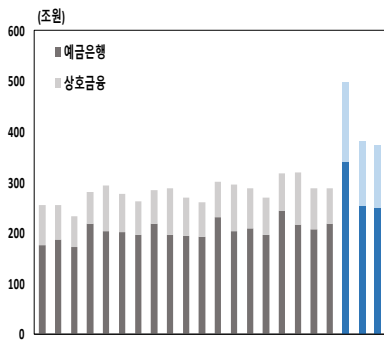
3

가계대출 잠재리스크 점검

- 울산지역 가계대출은 ① 시장 기대보다 높은 수준의 대출금리 지속 가능성 ② 저소득·저신용 취약차주 중심 가계대출 건전성 악화 우려 ③ 높은 수준의 소득 대비 가계부채비율(LTI) 등의 잠재리스크에 유의할 필요

9. 울산지역 가계대출의 잠재리스크를 살펴보면, 먼저 시장 기대보다 높은 수준의 대출금리가 지속될 가능성이 있다. 울산지역 예금취급기관 예수금 만기도래 규모는 23.4/4분기중 평년(19~22년 분기평균) 대비 1.8배, 24년 상반기중 평년대비 1.4배 수준으로 추산¹⁷⁾되는데, 기관들의 수신 재유치 과정에서 예금금리가 상승¹⁸⁾하고 자금조달금리¹⁹⁾(COFIX) 상승분이 대출금리에 반영될 수 있다. 최근 은행들의 수신금리 상승으로 예대금리차도 평균 수준을 상당폭 하회하고 있어 향후 일부 되돌림 가능성도 있다.

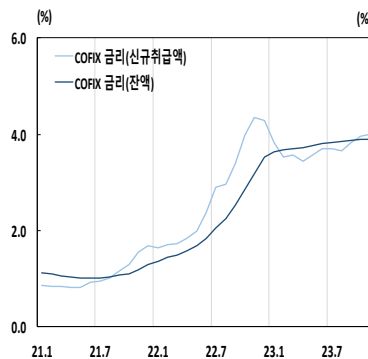
전국 예수금 만기도래규모¹⁾²⁾



주: 1) 정기예금, 정기적금 등 기한부예금 기준
2) 24.2/4분기는 추정치

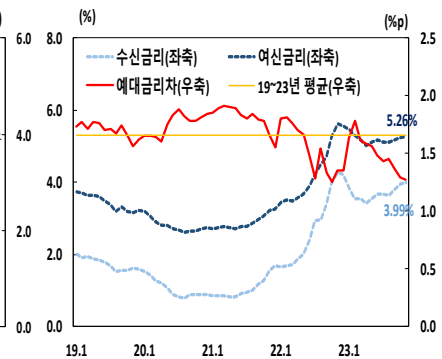
자료 : 한국은행 금융안정보고서

자금조달금리 추이



자료 : 은행연합회

예금은행 예대금리차¹⁾



주: 1) 신규취급액 기준

자료 : 한국은행

10. 이에 따라 저소득²⁰⁾·저신용²¹⁾ 취약차주²²⁾를 중심으로 가계대출 이자부담이 가중되고, 연체율이 증가하는 등 가계대출 건전성이 악화될 우려가 있다. 23.3/4분기말 기준 울산지역 가계부채에서 취약차주가 차지하는 비중은 5.4%로 전년말(4.9%) 대비 0.53%p 상승하였는데, 이는 동 기간중 전체 가계부채 규모가 1.4% 감소한 반면 취약차주의 가계부채 규모는 9.4% 증가한 데 따른 것이다.

17) 전국 예수금 만기도래규모에 전국 대비 울산지역 금융기관의 업권별 수신비중(23.9월말 기준)을 곱하여 시산하였다.

18) 특히 수신금리가 정점을 기록했던 22.4/4분기중 취급된 고금리 예금도 상당수 만기도래하면서 해당 자금 재예치시 예금금리가 상승할 수 있다.

19) 8개 주요 은행들의 자금조달금리를 가중평균하여 산출한 자금조달비용지수(Cost of Funds Index)이다. 정기예금·정기적금·상호부금·금융채 등 은행들이 취급한 수신상품의 금액과 금리를 가중평균하여 산출한다.

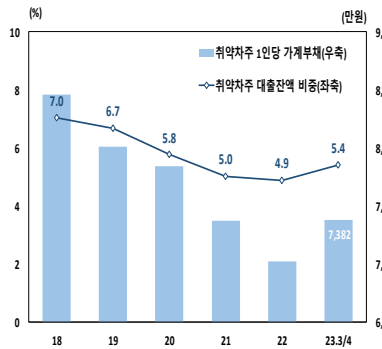
20) 고소득층은 소득 상위 30%, 중소득층은 30~70%, 저소득층은 70~100% 구간의 계층을 의미한다.

21) 고신용은 신용점수(NICE 신용정보 신용점수 기준, 이하 동일) 840점 이상, 중신용은 665~839점, 저신용은 664점 이하로 구분하였다.

22) 다중채무자(3개 이상 금융기관으로부터 차입)이면서 저소득 또는 저신용인 차주로 정의하였다.

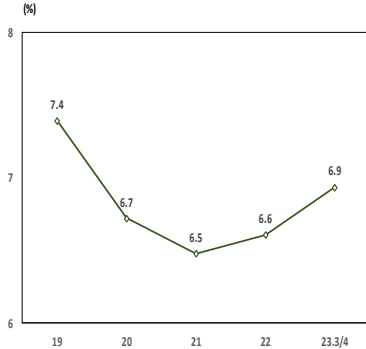
한편 전체 가계부채 차주중 취약차주가 차지하는 비중도 21년 이후 점차 상승하여 6.9%(23.3/4분기말)를 기록하고 있어 향후 취약차주 증가 가능성에도 주의가 필요한 상황이다.

울산 취약차주 가계부채¹⁾



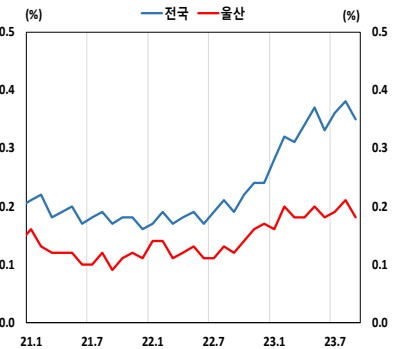
주 : 1) 기말 기준
자료 : 한국은행 가계부채 DB 시산

울산 취약차주수 비중¹⁾



주 : 1) 전체 차주수 대비 비중
자료 : 한국은행 가계부채 DB 시산

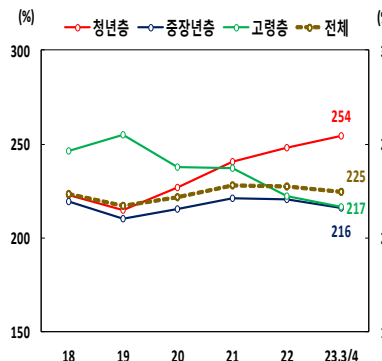
가계대출 연체율¹⁾



주 : 1) 예금은행 기준
자료 : 한국은행

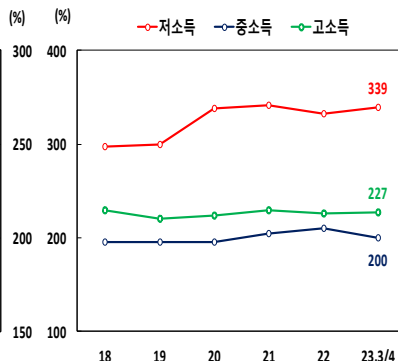
11. 아울러 울산지역 가계부채 차주의 소득 대비 가계부채비율(Loan to Income ratio, 이하 'LTI')은 22년말 기준 227%로 전국 평균(228%)과 비슷한 수준이다. 이는 지역내 총생산 대비 가계부채비율(47.0%)이 전국 평균(104.5%)대비 절반 이하인 것과 대비된다. 이러한 차이는 울산지역 지역내총생산(GRDP) 대비 가계소득(지역총소득^{GRI}중 가계본원소득)이 구조적으로 낮은 수준을 보이는 데 기인²³⁾한 것으로 판단된다. 또한 차주특성별 LTI를 살펴보면, 최근 청년층(254%) 및 저신용(139%) 차주의 LTI가 상승 추세이고 저소득(339%) 차주의 LTI는 상당히 높은 수준을 유지하고 있다. 이러한 취약차주들의 가계부채는 향후 대내외 여건 악화시 부실화될 가능성이 높으므로 지속적인 모니터링이 필요하다.

울산지역 연령별¹⁾ LTI 추이²⁾

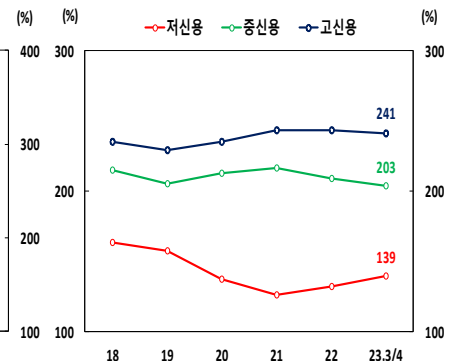


주 : 1) 청년층: 20-30대, 중장년층: 40-50대, 고령층: 60대 이상 2) 기말 기준
자료 : 한국은행 가계부채 DB 시산

울산지역 소득수준별 LTI 추이²⁾



울산지역 신용도별 LTI 추이²⁾

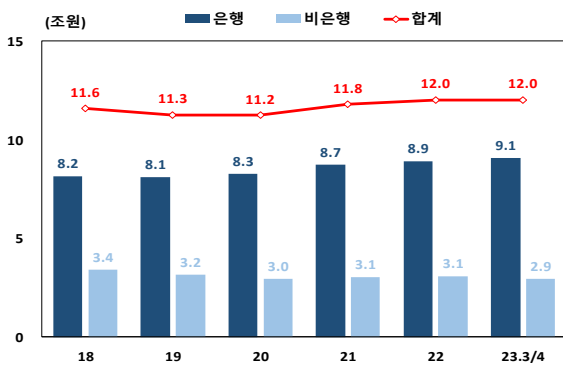


23) 이는 ① 지역에서 생산된 부가가치중 역외소득으로 유출되는 비중이 높고 ② 지역소득중 정부귀속본인 순생산물세(교통·에너지·환경세·개별소비세 등)를 제외하고 민간소득으로 분배되는 비중이 낮은 울산지역의 경제적 구조에 주로 영향을 받는다. 자세한 내용은 「울산지역 가계소득 특징 및 최근 흐름」(한국은행 울산본부-2020)을 참조하기 바란다.

12. 한편 올해도 장기 주택담보대출의 DSR 규제 우회 방지 및 상환능력심사 강화, 변동금리 스트레스 DSR²⁴⁾ 도입 등 당국의 가계부채 증가세 관리는 지속될 예정이다. 특히 스트레스 DSR 도입으로 변동금리 대출에 대한 가산금리가 적용될 경우 추가적으로 대출한도가 감소하며 신규 대출취급 여력이 축소될 것으로 보인다.

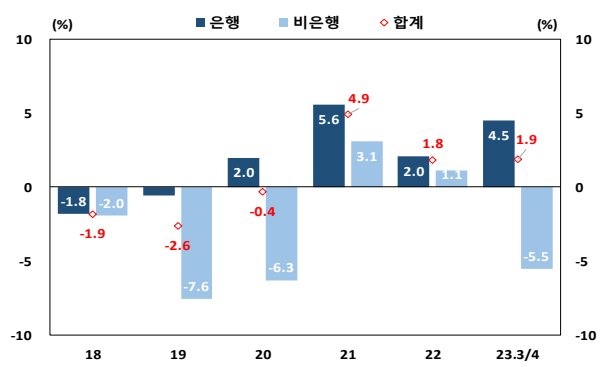
다만 정부의 저출산 대책에 따른 신생아특례대출²⁵⁾이 금년부터 공급되면서 서민·실수요층에 대한 정책금융 공급은 지속될 예정이다. 23년중에도 특례보금자리론 공급 등의 영향으로 23.6월부터 예금은행 주택담보대출이 증가세로 전환²⁶⁾하였다.

울산지역 주택담보대출 잔액¹⁾



주 : 1) 기말 기준
자료 : 한국은행

울산지역 주택담보대출 증가율¹⁾



주 : 1) 전년동기대비 증가율
자료 : 한국은행

스트레스 DSR 도입계획

	주요 내용
적용 대상	<ul style="list-style-type: none"> 은행권+2금융권(상호·저축·여전·보험) 주담대+신용대출 등 신규취급분
가산금리	<ul style="list-style-type: none"> 과거 5년내 최고금리-현재금리간 차이 (하한 1.5% ~ 상한 3.0%)만큼 가산 가산금리의 25%(24년上), 50%(24년下), 100%(25년) 순차 적용
규제 적용	<ul style="list-style-type: none"> DSR 산정시 가산금리를 감안하여 대출한도 규제(은행 40%, 비은행 50%)
도입 일정	<ul style="list-style-type: none"> (1단계) 은행 주담대(24.2월) (2단계) 은행 신용대출·2금융권 주담대(24.6월) (3단계) 2금융권 신용대출 등 쏠대출(24년下)

자료 : 금융위원회, 금융감독원

신생아 특례 구입·전세자금 대출안

	구입자금대출	전세자금대출		
소득	1.3억원 이하			
자산	4.69억원 이하	3.45억원 이하		
대상주택	주택가액 9억원 이하	(보증금) 수도권 5억원, 지방 4억원 이하		
대출한도	5억원	3억원		
소득별 금리(%)	8.5천 이하	1.6~2.7	7.5천 이하	1.1~2.3
	8.5천 ~1.3억	2.7~3.3	7.5천~1.3억	2.3~3.0

자료 : 국토교통부

24) 금융위원회·금융감독원은 가계부채의 양적·질적 관리 강화를 위해 변동금리 대출에 대해서는 향후 금리상승 가능성 등을 감안해 DSR 규제를 보다 엄격히 적용하기로 하였다. 이에 따라 DSR 산정시 일정수준 가산금리를 적용하는 스트레스 DSR 제도를 24.2월부터 단계적으로 도입할 계획이다.
25) 대출신청일 기준 2년 이내(23년 출생아부터 적용) 출산한 무주택 가구에 대해 소득요건·대출금리 등을 대폭 완화하여 주택 구입 및 전세대출을 지원하는 정책금융상품으로 24.1월부터 시행될 예정이다.
26) 울산지역 예금은행 주택담보대출 기간중 증감(억원): 23.1~5월중 -1,696 → 6월 +654 → 7월 +1,030 → 8월 +642 → 9월 +1,225

Ⅲ. 울산지역 기업대출 현황

1 최근 기업대출 동향 및 특징

- 울산지역 기업대출 잔액은 28.4조원, 전년동기대비 3.9% 증가
- 23년중 울산지역 기업대출은 전국 17개 시·도중 가장 완만하게 증가
- 최근 5년(19~23년) 연평균 기업대출 증가율(+9.2%)은 주요 시·도중 하위권

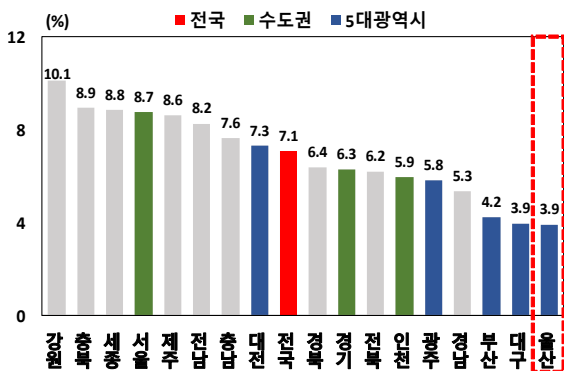
13. 23.9월말 기준 울산지역 기업대출 잔액은 28.4조원²⁷⁾으로 전년동기대비 3.9% 증가하였으나 최근 증가세 둔화 흐름이 심화되며 코로나19 이전 수준²⁸⁾을 하회하였다. 23.9월말 기준 울산지역 기업대출 증가율(+3.9%)은 수도권(+7.7%) 및 5대 광역시(+4.7%) 등 전국 17개 시·도중에서 가장 낮은 수준이다. 최근 5년 평균 기업대출 증가율은 9.2%로 경남(8.4%), 부산(9.1%) 다음으로 낮았다.

지역별 기업대출 규모¹⁾ 및 증가율²⁾

	2018	2019	2020	2021	2022	2023.3/4 (조원, %)
전국	1,026.7 (8.6)	1,118.0 (8.9)	1,292.8 (15.6)	1,466.2 (13.4)	1,668.6 (13.8)	1,751.5 (7.1)
수도권 ³⁾	633.7 (8.8)	687.9 (8.6)	799.7 (16.2)	908.3 (13.6)	1,047.7 (15.4)	1,102.5 (7.7)
5대 광역시	187.3 (7.4)	205.6 (9.7)	235.0 (14.3)	265.4 (12.9)	292.8 (10.3)	304.6 (4.7)
울산	18.3 (6.1)	19.8 (7.8)	22.2 (12.5)	25.0 (12.4)	27.5 (9.9)	28.4 (3.9)
기타 지역	205.6 (8.9)	224.5 (9.2)	258.1 (15.0)	292.6 (13.3)	328.1 (12.2)	344.3 (7.1)

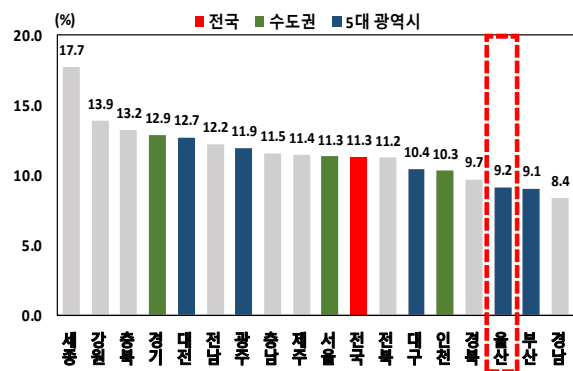
주 : 1) 기말 잔액 기준 2) () 내는 전년동기대비 증가율 3) 서울·경기·인천
 자료 : 한국은행

<증가율¹⁾(23.3/4분기)>



주 : 1) 전년동기대비 증가율
 자료 : 한국은행

<5년 평균 증가율¹⁾>



주 : 1) 19~23년중 연평균 성장률(CAGR)
 자료 : 한국은행

27) 이는 전국 기업대출 잔액 1,751.5조원의 1.6% 수준이다.

28) 15~19년중 울산지역 기업대출 증가율(전년말 잔액 대비)은 연평균 6.7% 수준이었다.

- 23년중 울산지역 기업대출은 비은행 중소기업 대출을 중심으로 증가세 둔화
- 전체 기업대출 중 비은행금융기관 취급 대출 비중(30.0%)은 23년 들어 정체

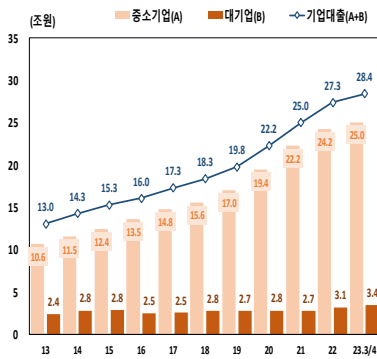
14. 기업규모별로 살펴보면 23년중 울산지역 기업대출은 중소기업 대출(22년 +2.1조원 → 23년중 +0.6조원)을 중심으로 증가세가 둔화되었다. 대기업 대출 증가규모는 전년 수준(+0.3조원)을 유지하였다. 한편 전체 기업대출중 중소기업 대출 비중은 88.0%를 기록하며 높은 수준을 유지하였다.

대출업권별로 살펴보면 23년중 울산지역 기업대출은 비은행을 중심으로 증가 규모가 큰 폭으로 감소(22년 +1.6조원 → 23년중 +0.1조원)하였으며, 이 중 상호금융권의 중소기업 대출 증가폭 감소²⁹⁾가 두드러졌다. 예금은행의 기업대출 증가규모는 전년 수준(+0.9조원)을 유지하였다. 한편 전체 기업대출중 비은행 비중은 지속적으로 증가³⁰⁾해오다 23년 들어 소폭 감소하며 30.0%를 기록하였다.

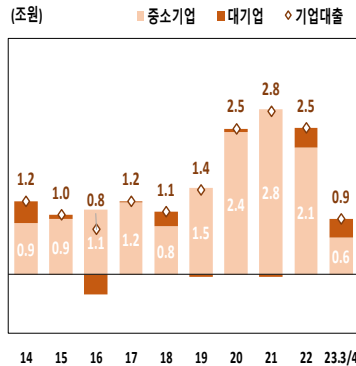
울산지역 기업대출 추이

(기업규모별)

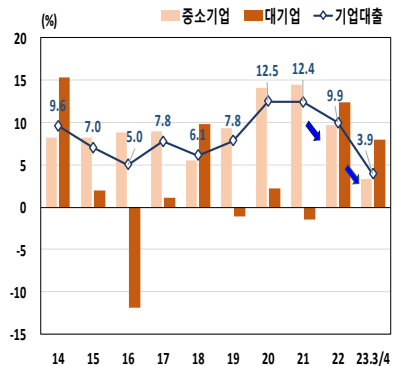
<잔액¹⁾>



<증가규모²⁾>

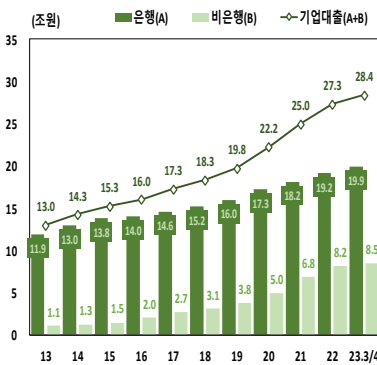


<증가율³⁾>

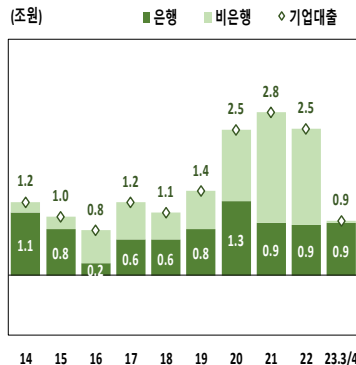


(업권별)

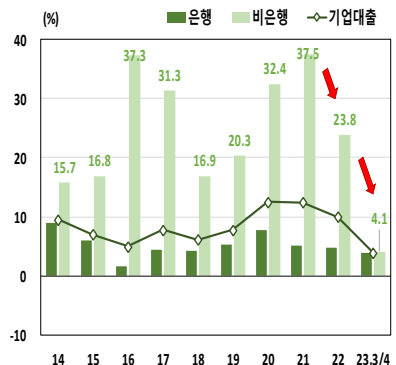
<잔액¹⁾>



<증가규모²⁾>



<증가율³⁾>



주 : 1) 기말 기준 2) 전년말 잔액 대비 증가규모 3) 전년동기대비 증가율

자료 : 한국은행

29) 울산지역 상호금융권 기업대출은 22년중 1.5조원 증가하였으나 23년중에는 23.3/4분기까지 0.1조원 증가하는데 그쳤다.

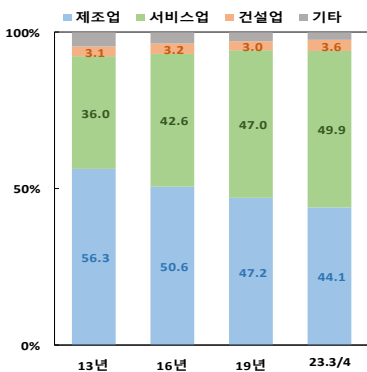
30) 울산지역 기업대출중 비은행 취급 대출잔액 비중(기말 기준, %): 14년 8.9 → 18년 17.0 → 22년 30.8

- 20~23년중 울산지역 기업대출 증가금액 중 62%가 서비스업종에 유입
- 도소매, 음식·숙박업, 부동산·건설업 등에 대한 대출잔액 비중이 경제구조에 비해 높은 수준

15. 산업별 대출잔액 비중(예금은행 기준)을 살펴보면, 23.3/4분기말 기준 서비스업(49.9%), 제조업(44.1%), 건설업(3.6%) 순으로 높은 비중을 차지하였다. 최근 10년간 제조업 대출잔액 비중은 꾸준히 하락(-12.2%p)한 반면 서비스업 비중은 계속 상승(+13.9%p)하였다. 세부 산업별로는 부동산³¹⁾(13.3%), 자동차(12.3%), 도소매(11.0%), 숙박·음식(6.7%), 기계·장비(6.3%) 등이 상위권을 차지하였다.

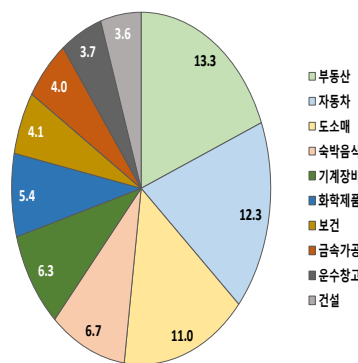
세부 산업별 대출금액 증감을 살펴보면, 20~23년중 예금은행 대출금액 증가분의 상당 부분이 도소매 및 숙박·음식업(25.6%, 1.0조원), 부동산·건설업(16.8%, 0.7조원) 등 서비스업(61.9%, 2.5조원)에 유입되었다. 이는 울산지역의 서비스업 생산비중(32.7%)을 감안했을 때 다소 높은 수준이다.

울산지역 산업별 대출비중¹⁾



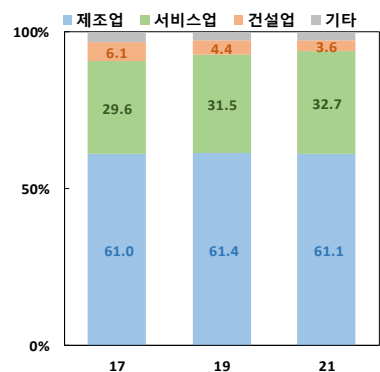
주 : 1) 예금은행 기준
자료 : 한국은행

세부 산업별 대출비중¹⁾



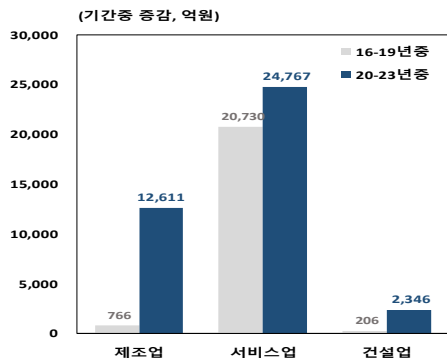
주 : 1) 23.3/4분기말 기준
자료 : 한국은행

울산지역 산업별 생산비중¹⁾

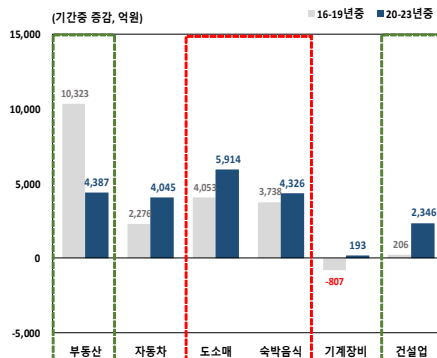


주 : 1) 명목 GRDP 기준
자료 : 한국은행

기간중 산업별 대출증감¹⁾



주 : 1) 예금은행 기준
자료 : 한국은행



31) 기업대출중 부동산·건설업 관련 대출비중(40~50% 내외)이 높은 비은행 대출을 포함하는 경우 부동산업 비중은 더 높을 것으로 추정된다. 본고에서는 산업별 지역통계가 부재한 비은행 금융기관 대출은 제외하였다.

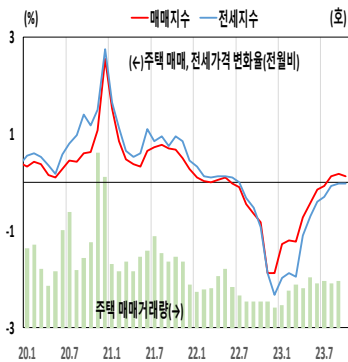
2

기업대출 둔화요인 분석

- 최근 울산지역 기업대출 증가세 둔화는 ① 부동산 업황 위축에 따른 대출수요 둔화
② 새마을금고발 대출 건전성 점검 강화 등에 따른 비은행 기업대출 취급 둔화
③ 코로나19 정책 지원 종료에 따른 개인사업자 대출 증가세 감소 등에 기인

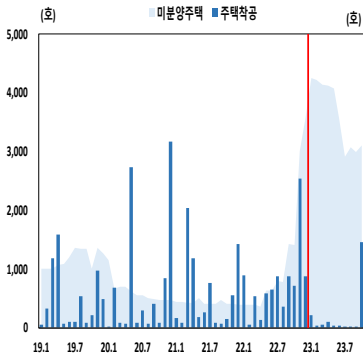
16. 최근 울산지역 기업대출은 부동산 업황 위축에 따른 부동산 PF대출³²⁾ 등 관련 대출수요가 감소하면서 증가세가 큰 폭으로 둔화되었다. 울산지역 주택매매가격지수(23.10월 기준)는 22년초 고점 대비 9.9% 하락하였으며, 전세가격지수는 13.5% 하락하였다. 주택매매거래량도 최근 5년 평균 대비 60~70% 수준에 머물고 있다. 주택착공실적도 19~22년중 평균 대비 30% 수준을 하회하고 미분양 주택수도 23년 들어 급증하는 등 건설·분양시장도 위축되어있는 상황이다.

울산 주택매매거래량 및 가격



자료 : 한국부동산원

울산지역 주택건설 및 분양 실적 <월별 실적> <연간 실적>



자료 : 통계청, 국토교통부

연도	주택허가	주택착공	미분양 ³⁾
19	27.3	5.7	1.2
20	56.6	8.5	0.6
21	62.9	6.9	0.4
22	80.5	9.1	1.1
23 ¹⁾	58.4	2.0	3.6

주 : 1) 10월말 기준 2) 월평균
자료 : 통계청, 국토교통부

17. 이에 따라 20~21년중 부동산 관련 기업대출을 크게 늘렸던 비은행을 중심으로 신규 대출취급이 급격하게 둔화된 것으로 판단된다. 울산지역 비은행 여신잔액의 98%는 농·수협·신협, 새마을금고 등 상호금융권이 차지하고 있는데, 이들의 기업대출은 20~21년중 약 3.1조원 증가하여 울산지역 전체 기업대출 증가액(5.2조원)의 58.9%³³⁾를 차지하였다. 이에 따라 과거 가계대출 중심이었던 상호금융권의 기업대출 취급 비중이 전체 대출의 40.2%³⁴⁾(21년말)까지 확대되었다. 하지만 22년 이후 부동산 PF 부실 우려, 감독당국의 부동산·건설업종에 대한 익스포저 관리 강화³⁵⁾ 등으로 23년중 기업대출 증가액(0.9조원) 중 비은행 비중은

32) 부동산 PF대출은 부동산개발사업의 사업성을 담보로 자금을 조달하고 해당 사업에서 발생하는 현금흐름을 상환재원으로 하는 금융방식으로, 사업단계에 따라 사업인가 전 토지매입 자금 등을 공급하는 브릿지론과 사업인가 후 준공시점까지 브릿지론 상환 및 공사비 등을 공급하는 본PF대출로 구분된다.

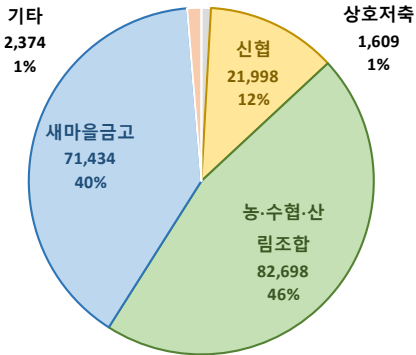
33) 전체 기업대출에서 비은행이 차지하는 비중은 19년말 19.0%에서 21년말 27.3%로 상승하였다.

34) 상호금융권 내 업권별 기업대출 비중을 보면 농·수협이 14년말 14.5%에서 21년말 35.9%로 2배 이상 상승하였으며, 신협(12.2% → 56.8%) 및 새마을금고(4.7% → 40.4%) 등의 기업대출 비중도 대폭 상승하였다.

35) 고금리·고물가 및 부동산시장 둔화 장기화 등으로 부동산 PF 불안이 확대될 위험에 선제적으로 대응하기 위해 ① 부동산 PF 모니터링 범위 확대(금융회사별 → 사업장별 대출·사업현황 점검) ② 정상 PF 사업장에 대한 사업자 보증(주택도시보증공사, 주택금융공사) 지원 ③ 업권별 PF 대주단 협약 개정을 통한 자율적 사업

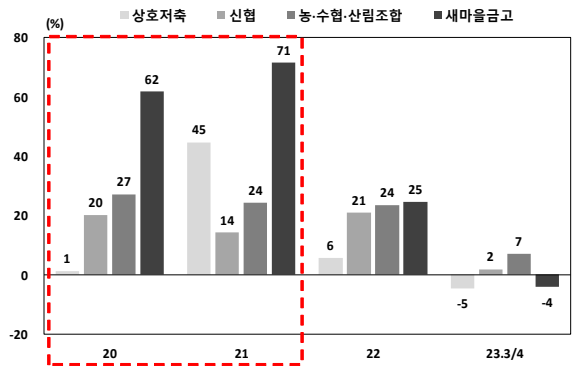
5.4%에 그치며 비은행 부문의 신규 대출취급이 제한되었다.

울산지역 비은행 업권별 여신잔액¹⁾



주 : 1) 23.9월말 기준 잔액(억원) 및 비중
자료 : 한국은행

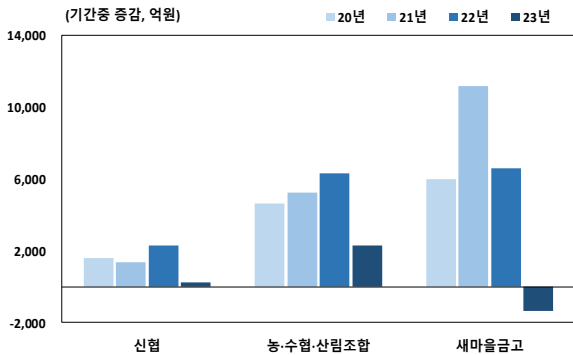
울산지역 비은행 중기대출 증가율¹⁾



주 : 1) 전년동기대비 증가율
자료 : 한국은행

18. 아울러 23년초 새마을금고 부실 우려가 커지면서 비은행을 중심으로 여신 건전성 점검 기조가 강화되며 비은행 기업대출 증가세가 큰 폭으로 둔화되었다. 특히 새마을금고의 경우 23.6월 들어 일부 부실금고 합병, 연체율 상승 등으로 시장 불안이 확대되자 범정부 새마을금고 실무 지원단이 출범³⁶⁾하였다. 이에 따라 새마을금고의 개별 금고 및 부동산 PF·공동대출³⁷⁾ 사업장에 대한 관리·감독이 한층 강화되며 상호금융권 중 유일하게 새마을금고 기업대출 잔액이 감소하였다.

상호금융권 중기대출 증감¹⁾



주 : 1) 전년말 잔액대비 증감

자료 : 한국은행

울산지역 새마을금고¹⁾ 자산건전성 현황

평가항목	22.12월(A)	23.6월(B)	B-A(%p)
연체율 ²⁾ (%)	1.37	4.66	+3.29
순고정이하여신비율 ²⁾ (%)	1.00	3.11	+2.10
BIS자기자본비율 ²⁾ (%)	17.72	18.80	+1.08
경영실태평가 ³⁾	2등급	2등급	-

주 : 1) 울산지역 소재 32개 금고 본점 (지점 기준 102개)
2) 금고별 여신잔액 비중 가중평균값
3) 32개 금고별 등급의 중간값

자료 : 새마을금고 경영공시

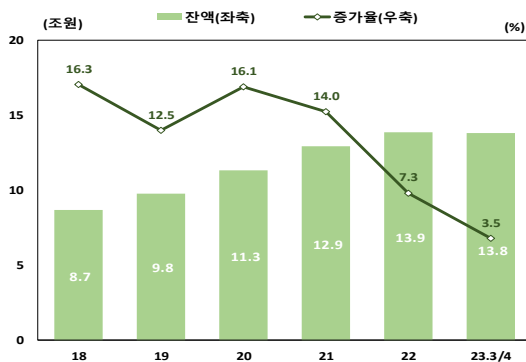
재구조화 및 부실정리 유도 등의 방안을 발표(23.3월)하였다.

36) 행안부·금융위·기재부·한은·금감원·예보 등에서 파견된 실무진으로 구성된 '범정부 새마을금고 실무 지원단'이 23.7.10일 출범하였다. 새마을금고 자금이탈 사태 진정을 위해 실무단이 새마을금고 중앙회에 상주하며 예수금 관리·건전성 관리·유동성 관리·예금자보호 등의 업무를 수행하였다.

37) 2개 이상의 상호금융조합이 동일인 차주에게 동일 담보권을 설정하여 취급한 대출을 의미한다. 동일인대출 금액한도(자기자본 250억미만은 30억원, 250억원 이상인 경우 50억원 이내)가 신규 도입(12.2월)된 이후 상호금융조합은 공동대출을 통해 거액여신 취급을 확대해왔다.

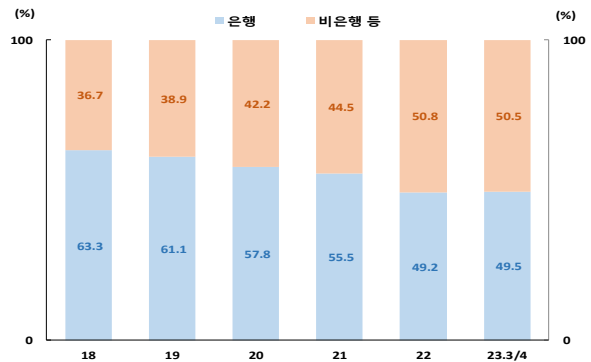
19. 또한 코로나19 이후 정부의 금융지원정책³⁸⁾ 등을 바탕으로 금융기관 대출을 확대해온 자영업자 등 개인사업자³⁹⁾ 대출 증가세 둔화도 중소기업 대출 증가세 감소에 기여하였다. 울산지역 개인사업자 대출은 21년말 기준 12.9조원으로 코로나19 이전인 19년말 대비 32.4% 증가⁴⁰⁾하였다. 특히 동기간중 개인사업자 대출 증가액의 약 90%가 대면서비스업종(도소매업, 숙박·음식업, 개인·여가서비스업)에 집중된 것으로 추산된다. 하지만 사회적 거리두기 등 코로나 방역조치가 해제된 22.2/4분기 이후 관련 업황 회복이 이루어지며 개인사업자 대출 증가율은 22년 7.3%, 23년 3.5%로 빠르게 감소하였다.

개인사업자 대출규모¹⁾ 및 증가율²⁾



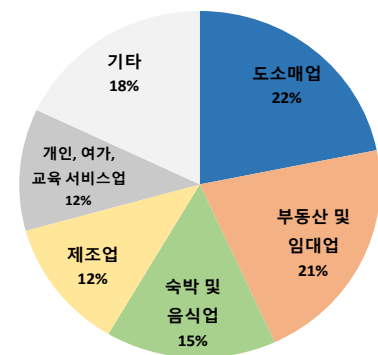
주 : 1) 기말 기준, 상거래여신·외화대출 등 포함
 2) 전년동기대비 증가율
 자료 : 한국은행 가계부채 DB 시산

금융기관별 개인사업자 대출비중¹⁾



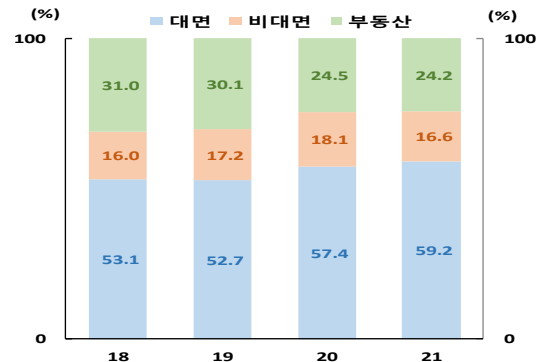
주 : 1) 기말 기준
 자료 : 한국은행 가계부채 DB 시산

개인사업자 대출의 업종별¹⁾ 비중²⁾



주 : 1) 업종이 식별된 대출잔액 기준
 2) 23.3/4분기 기준
 자료 : 한국은행 가계부채 DB 시산

코로나기간중 업종별¹⁾ 대출비중 변화



주 : 1) 대면업종: 도소매업, 숙박·음식업, 개인·여가서비스업
 비대면업종: 대면업종 및 부동산업 제외
 자료 : 한국은행 가계부채 DB 시산

38) 자세한 사항은 「<참고2> 코로나19 대응 중소기업·소상공인 정책 지원 현황」을 참고하기 바란다.
 39) 개인사업자는 독립적으로 재화와 용역을 공급하는 개인으로서 국세청에 사업자등록을 한 자를 의미한다. 본고에서는 한국은행 가계부채DB상 개인사업자대출을 보유한 차주에 해당한다.
 40) 이는 동 기간중 가계(5.8%) 및 기업대출(26.5%) 증가율을 상회하는 수준이다.

<참고2>

코로나19 대응 중소기업·소상공인 정책 지원 현황

① **(현금지원)** 새희망자금, 버팀목자금, 방역지원금, 손실보상금 등 지원금 지급

구분	지원시기	지원금액(최대금액 기준)	총 지원규모	
재난 지원금	새희망자금	20.9월	200만원	2.8조원
	버팀목자금	21.1월	300만원	4.2조원
	버팀목자금플러스	21.3월	500만원	4.8조원
	희망회복자금	21.8월	2,000만원	4.2조원
	방역지원금 (손실보전금)	21.12월~ 22.6월	1차 100만원, 2차 300만원, 3차 600만원	36.8조원
손실보상금	21.10월~	1억(분기별) 손실액×방역조치이행일수×보정률(80%),	7.5조원	

자료: 금융위원회, 중소벤처기업진흥공단

② **(금융지원)** 대출금리 인하, 특례보증 등을 통한 유동성 공급 및 대출 만기연장, 원리금상환유예 등 시행

- **(유동성 공급)** 소상공인 대상 긴급 경영자금 공급(1~2차 합계 26.4조원), 중소·중견기업 대출(21.2조원) 및 보증(7.9조원) 지원, 회사채 및 단기자금시장 안정화 지원 등을 실시
- **(만기연장·원리금 상환유예)** 대출·보증에 대해 만기연장 및 원리금 상환유예를 시행하였으며, 코로나19 장기화 등으로 5차례 기한 연장

구분	만료일	지원내용
최초 시행 (20.4월)	20.9월말	[지원대상] - 코로나19로 직간접적 피해가 발생한 중소기업·소상공인으로서, 원리금 연체·자본잠식·폐업 등 부실이 없는 경우
1차 연장	21.3월말	
2차 연장	21.9월말	[적용대출] - 20.3.31일 이전 취급된 개인사업자·중소기업 대출 (가계대출 및 부동산업 대출 등 제외)
3차 연장	22.3월말	
4차 연장	22.9월말	[금융회사] - 소금융권
5차 연장	25.9월말(만기연장) 23.9월말(상환유예)	[지원규모] - 최초 시행 이후 22.6월말까지 362.4조원 지원 - 23.6월말 기준 대출잔액 76.2조원, 차주 35.1만명

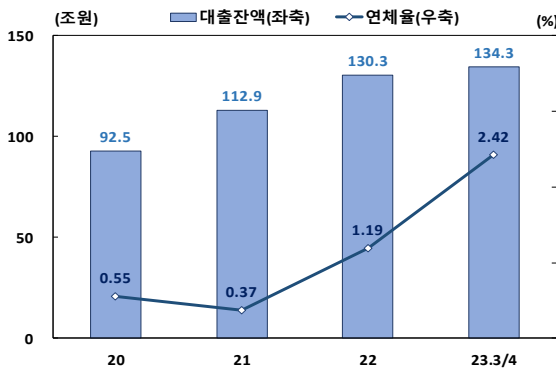
자료: 금융위원회, 중소벤처기업진흥공단

3 기업대출 잠재리스크 점검

■ 울산지역 기업대출은 ① 고금리·경기위축 등으로 부동산시장 부진 지속시 PF대출 등 부실화 가능성 ② 코로나19 관련 개인사업자 정책지원 종료, 고금리 등으로 취약차주 채무상환부담 확대 우려 등의 잠재리스크에 유의할 필요

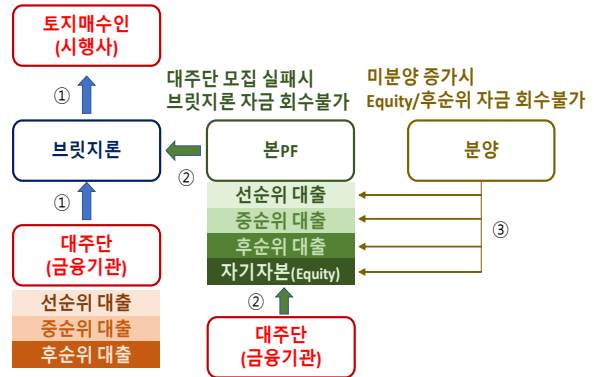
20. 먼저 고금리 지속, 경기회복 지연 등으로 부동산시장 부진이 확대되는 경우 미분양주택 증가 및 이에 따른 부동산 PF대출 부실 확대⁴¹⁾ 등의 위험이 있다. 전체 부동산 PF대출 잔액은 23.9월말 기준 134.3조원으로 20년말 대비 45.2% 증가하였고 연체율도 4.4배 상승하였다. 한편 울산지역 부동산시장은 23년 하반기 들어 주택가격 하락세가 멈춘 상황⁴²⁾이지만 여전히 회복세는 미약한 수준이다. 울산지역 미분양주택은 21.8월말 0.4천호를 기록한 이후 빠르게 증가하여 23.10월말 3.1천호 수준이다. 또한 악성미분양 물량인 준공후 미분양주택은 189호로 전체 미분양주택중 6.1%를 차지하였다. 울산지역 상업용 부동산 공실률도 오피스·중대형 상가를 중심으로 15~20%대 높은 수준을 유지하고 있다.

부동산 PF대출 현황¹⁾



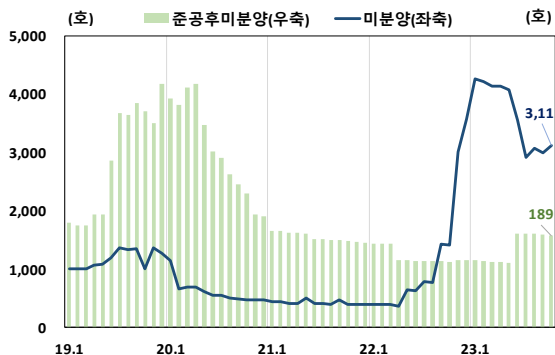
주: 1) 전국 PF사업장 기준
자료: 금융감독원

부동산 PF대출 자금흐름 구조



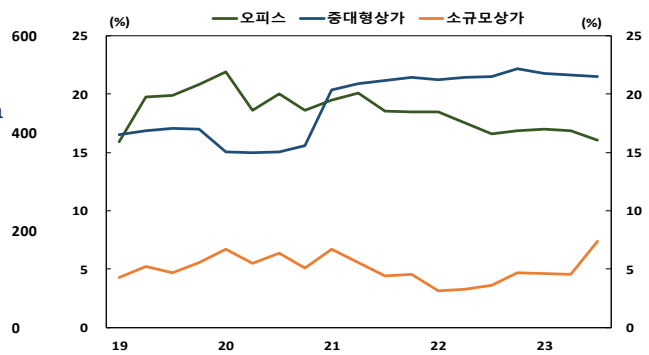
자료: 한국은행

울산지역 미분양주택 추이



자료: 국토교통부

울산지역 상업용 부동산 공실률¹⁾



자료: 한국부동산원

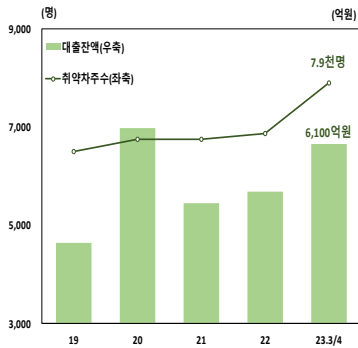
41) 울산 동구 일대 주상복합 건설 시행사 한 곳이 연대보증을 섰던 후순위 브릿지론을 중도 상환(23.1월)하면서 브릿지론의 본PF 전환이 무산되기도 했다.

42) 울산지역 주택매매가격지수(한국부동산원): 22.1월 103.8 → 23.1월 96.9 → 7월 93.3 → 10월 93.7

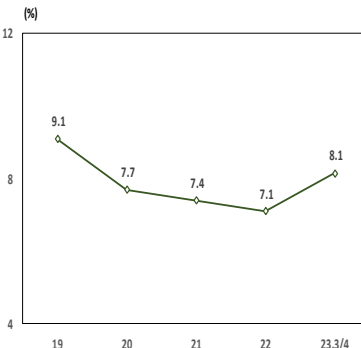
21. 아울러 최근 시장금리가 상승하고 정부의 코로나19 관련 금융지원조치도 점차 종료됨에 따라, 개인사업자의 채무상환능력이 저하되며 저신용·저소득 취약차주를 중심으로 개인사업자 대출 건전성이 악화될 우려가 있다. 23.9월말 기준 울산 지역 전체 개인사업자 대출잔액은 22년말대비 0.6% 감소한 반면, 개인사업자중 취약차주의 대출잔액⁴³⁾은 35.7% 증가하였다. 이는 동기간중 취약차주 1인당 대출액(+18.0%) 및 취약차주수(+15.0%) 모두 증가한 데 따른 것이다. 아울러 최근 취약차주수 비중(22년말 7.1% → 23.3/4분기말 8.1%) 및 개인사업자 대출 연체율(22년말 0.44% → 23.3/4분기말 1.10%)이 재차 상승하고 있는 점도 취약요인이다. 향후 경기회복세 약화, 고금리 장기화 등 부정적 대내외 여건이 맞물릴 경우 잠재 취약차주⁴⁴⁾의 저소득·저신용 취약차주로의 전환도 증가할 수 있다.

울산지역 개인사업자중 취약차주 현황

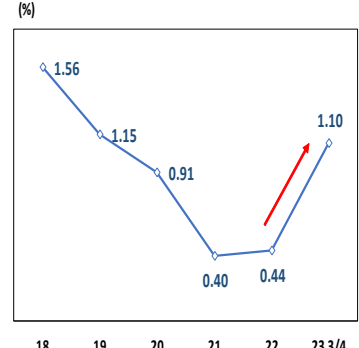
<대출잔액·취약차주수¹⁾>



<취약차주수 비중¹⁾>



<연체율¹⁾>



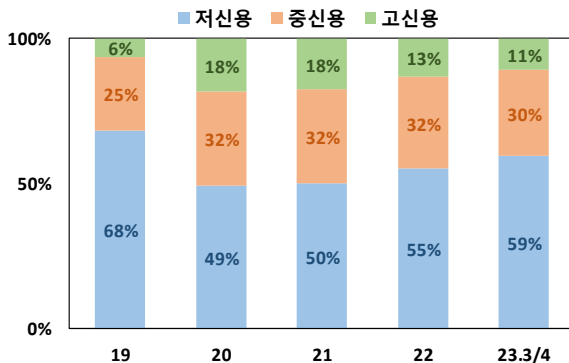
주 : 1) 기말 기준
자료 : 한국은행 가계부채 DB 시산

주 : 1) 개인사업자 차주수 대비
자료 : 한국은행 가계부채 DB 시산

주 : 1) 개인사업자 대출 연체율
자료 : 한국은행 가계부채 DB 시산

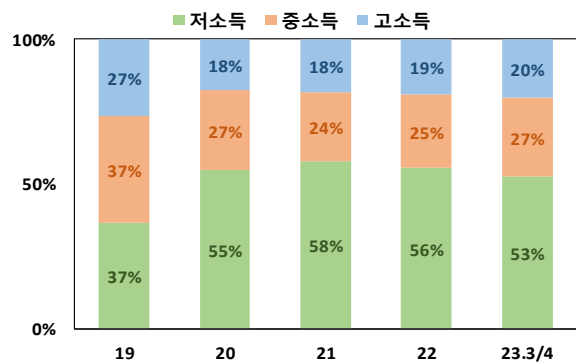
울산지역 취약차주 특성별 비중¹⁾

<신용도별>



주 : 1) 기말 기준, 전체 취약차주수 대비 비중
자료 : 한국은행 가계부채 DB 시산

<소득수준별>



주 : 1) 기말 기준, 전체 취약차주수 대비 비중
자료 : 한국은행 가계부채 DB 시산

43) 울산지역 개인사업자 대출중 취약차주 대출잔액 비중(기말, %): 19년 2.8 → 20년 5.8 → 21년 3.2 → 22년 3.2 → 23.3/4분기 4.4

44) ① 다중채무자(3개 이상 금융기관으로부터 차입)이면서 중소득 또는 중신용 ② 이중채무자(2개 금융기관으로부터 차입)이면서 저소득 또는 저신용인 차주를 의미한다.

IV. 평가 및 시사점

[종합 평가]

22. 울산지역 가계대출은 최근 비은행 및 기타대출을 중심으로 완만한 감소세를 보이고 있고 경제규모 대비 부채잔액(가계부채/GRDP: 47%)은 양호한 수준이지만, 다음과 같은 취약성 및 리스크 요인을 내재하고 있다.
- ① 특례보증자리론 등 정책지원 영향으로 예금은행 주택담보대출을 중심으로 가계대출 반등 움직임(부동산시장에 대한 금융자원 집중↑)이 나타나고 있어, 23.9월 이후 정부의 가계부채 관리 추가대책의 영향을 지켜볼 필요가 있다.
 - ② 향후 경기 및 자산시장 여건 악화 등 부정적 대내외 충격이 발생할 경우, 취약차주 및 잠재취약차주의 채무상환능력이 악화되며 지역내 금융안정을 저해할 수 있다.
 - ③ 울산지역의 소득 대비 가계부채 비율(LTI: 227%)을 고려할 때 가계부채 규모가 높은 가운데, 특히 저소득·저신용·청년층 차주의 부채상환부담이 계속 증가할 우려가 있다.
23. 울산지역 기업대출은 비은행금융기관 및 중소기업 대출을 중심으로 빠르게 증가해오다가 최근 증가세가 급격히 둔화되며, 다음과 같은 취약성 및 리스크 요인을 내재하고 있다.
- ④ 주요국 긴축기조가 시장 기대보다 장기화되고 부동산시장 위축도 지속되는 경우, 부동산 부문 익스포저가 큰 비은행금융기관을 중심으로 자산건전성 악화, 자금조달비용 상승 등이 발생할 우려가 있다.
 - ⑤ 코로나19 이후 개인사업자 대출규모가 누증된 상황에서 대출금리 상승, 정부의 금융지원 축소 등으로 취약차주의 채무상환여력이 악화되며 소비를 제약하는 요인으로 작용할 수 있다.

[시사점]

24. (거시건전성 정책 유효성 제고) 부동산부문에 대한 금융불균형 누증 억제를 위해 차주단위 DSR 규제 정착, DSR 적용 예외조항 점진적 축소 등 거시건전성 정책의 유효성을 제고해야 한다. 부동산시장에 대한 금융자원 집중은 지역경제의 생산성 저하⁴⁵⁾로 이어질 수 있으므로 정책대응을 통해 생산·소득 대비 가계부채 비율을 안정적으로 관리하고, 차주의 상환능력 범위내에서 대출받도록 제도 개선을 지속해야 한다. [①번 관련]

45) 글로벌 금융위기 이후 기업대출이 상대적으로 자본생산성이 낮은 산업(부동산, 도소매·숙박업)에 보다 많이 유입된 것으로 나타났다. 자세한 내용은 「최근 기업신용의 부문별 유입 현황 및 기업재무건전성과의 관계 분석」(한국은행 금융안정보고서-2022.6월)을 참조하기 바란다.

25. **(취약차주 대상 정책금융 지원)** 고금리·고물가 지속, 경기회복세 약화 등 부정적인 대내외 여건들이 현실화될 경우 금융시스템내 취약성이 누증되고, 소비 및 투자 위축 등으로 경기회복세가 추가로 제약될 수 있다. 따라서 단기적으로는 금융소비자의 저금리로의 대환대출을 유도하고 저신용·저소득자 및 코로나 피해 자영업자 등 취약차주의 채무부담을 완화할 수 있는 정책금융을 제공해야 한다. 채무부담 완화와 더불어 차주의 상환여력 확충을 위한 청년층 자산형성 지원, 고령층 현금흐름 개선을 위한 우대형 주택연금 가입 유도 등의 정책 노력도 지속해야 한다. [②·③·⑤번 관련]

26. **(취약차주 대상 정책금융 유효성 제고)** 가계·기업대출의 취약부문의 부실위험 증대에 대응하기 위해 기발표된 취약차주 대상 금융지원정책을 활용하는 한편, 기존 정책금융의 효율성을 높이기 위한 제도 개선도 필요하다. 이를 위해 차주 상환능력에 대한 체계적인 평가시스템을 구축하여 취약차주 특성별로 선별적인 정책금융 지원체계를 정립할 필요가 있다.

추가 대출 및 상환유예는 미래의 채무부담이 더욱 가중될 수 있는 점에서 상환능력이 충분한 차주를 대상으로 이루어져야 한다. 반면 상환능력이 부족한 차주는 국민행복기금 채무조정 등 신용회복지원 프로그램과 연계한 지원이 필요하다. 특히 자영업자·소상공인에 대한 대출 만기연장 및 상환유예 조치 등으로 잠재되어있던 부실이 드러날 우려가 있다. 향후 이들에 대한 정책지원은 추가 대출·상환유예보다 채무조정 등을 통한 대출정리로 방향 전환이 필요한 시점이다.

[②·③·⑤번 관련]

취약차주 대상 금융지원정책

정책	주요 내용
대출 만기연장 및 원리금 상환유예 제도 (5차 연장)	[지원대상] - 코로나19로 직간접적 피해가 발생한 중소기업·소상공인 [지원내용] - 만기연장(~25.9월) 및 상환유예(~23.9월)
온라인·원스톱 대환대출 등 이자상환부담 완화	- 금융소비자의 저금리 대환대출 유도 및 이자부담 완화 - 신용대출 대환 지원, 아파트주택담보대출·전세대출 등으로 이용 대상 확대(24.1월) 추진
햇살론 등 저신용자 특례보증	[지원대상] - 저신용·저소득 사업자 [지원내용] - 운전·창업자금 대출에 대한 지역신용보증재단 보증(100%) 지원 (연 1천억원 한도) - 가산금리 및 보증료율 인하
국민행복기금 채무조정 등 신용회복지원	[지원내용] - 차주 연령·소득·연체기간 등을 고려하여 상환능력이 부족한 경우 채무 20~70% 감면 - 분할상환기간 조정(최장 10년)

정책	주요 내용
새출발기금 등 소상공인·자영업자 채무조정	[지원대상] ①, ②, ③ 모두 만족시 지원 - ① 코로나기간중 사업을 영위한 소상공인·자영업자 ② 부실차주 (3개월 이상 장기연체) 및 부실우려차주 ③ 개인사업자 또는 법인 사업자로 등록된 소상공인 차주 [지원내용] - (부실차주) 신용채무중 재산가액 초과분에 대해 60~80% 원금조정 및 장기분할상환 - (부실우려차주) 거치기간 부여, 장기분할 상환 지원, 고금리 부채 금리조정
청년도약계좌 등 청년층 자산형성 지원	[지원대상] - 만 19~34세 청년, 직전 과세기간 총급여 7,500만원 이하, 가구 기준 중위소득 180% 이하 [지원내용] - 개인소득 수준 및 납입금에 따라 정부기여금 지급, 이자소득 비과세 제공
우대형 주택연금 등 고령층 현금흐름 개선	[지원대상] - 부부중 1인 이상 기초연금 수급자이면서 부부 기준 시가 2억원 미만 주택을 보유한 만 55세 이상 고령층 [지원내용] - 보유주택을 담보로 매달 연금 수령(정액형, 초기 증액형, 정기 증가형)

자료 : 금융위원회·금융감독원·주택금융공사·중소기업벤처부 보도자료

27. **(비은행 모니터링 강화)** 부동산 금융 및 비은행 부문 등을 중심으로 금융 시스템내 리스크 확대 우려가 커지고 있어 정책당국간 협조를 강화해 나갈 필요가 있다. 정책당국간 정보공유 및 협력을 통해 취약 비은행의 건전성 및 유동성 상황에 대한 모니터링을 강화해야 한다. 또한 비은행이 선제적으로 대손충당금 적립을 확대하고 익스포저 대비 충분한 자본확충이 이루어지도록 유도해야 한다. [④번 관련]

한편 현재 금융감독원·주택금융공사 등은 부동산 PF 연착륙을 위해 부동산 PF사업장 정상화 지원펀드⁴⁶⁾를 가동하여 부실·부실우려 PF사업장의 정상화를 지원하고, 사업정상화를 추진하는 사업장에 우대 사업자보증을 공급하는 등 부동산 PF시장 정상화를 추진하고 있다.

28. **(지역단위 금융통계 확충)** 가계 및 기업대출 관리를 위한 효과적인 정책수립을 위해 지역별 금융통계를 확충해 나가야 한다. 산업 및 인구구조, 경제·금융 상황 등 지역별 여건 차이에 따라 경제상황에 대한 진단 및 대응이 달라질 수 있으므로, 현재 지역별 금융통계가 상대적으로 부족한 비은행 통계 등을 중심으로 지역통계 확충을 위한 관계기관간 논의가 필요하다.

46) 본 펀드는 부실 및 부실우려 사업장의 PF채권을 인수하여 권리관계를 정리하고 사업·재무구조 개편 등을 통해 사업장 정상화를 유도하기 위하여 한국자산관리공사와 민간 재원을 합쳐 총 1조원 규모로 조성(23.7월)되었다.

< 참고문헌 >

금융위원회·금융감독원·주택금융공사·중소벤처기업부·한국자산관리공사 보도자료

김부경. (2018). 최근 대전충남지역 기업대출 현황 및 주요 잠재리스크 점검. 한국은행 대전충남본부.

김지형 & 이승민. (2020). 울산지역 가계소득 특징 및 최근 흐름. 한국은행 울산본부.

양재운. (2023). 제주지역 가계부채 현황 및 잠재리스크 점검. 한국은행 제주본부.

오지윤 & 정현석. (2020). 2019년 경기도 여수신 동향 및 특징. 한국은행 경기본부.

오탈록. (2022). 금리 상승기의 취약차주 부실관리 정책체계에 관한 소고. 한국금융연구원.

한국은행. (2021). 비은행금융기관의 기업대출 취급 현황 및 증가세 지속 배경. 금융안정보고서, 2021.12월.

한국은행. (2022). 최근 기업신용의 부문별 유입 현황 및 기업 재무건전성과의 관계 분석. 금융안정보고서, 2022.6월.

한국은행. (2022). 코로나19 이후 자영업자대출의 증가세 및 채무상환위험 평가. 금융안정보고서, 2022.6월.

한국은행. (2022). 최근 부동산 기업금융의 주요 특징 및 잠재리스크 평가. 금융안정보고서, 2022.12월.

한국은행. (2023). 비은행예금취급기관의 잠재리스크 점검. 금융안정보고서, 2023.6월.

한국은행. (2023). 은행 및 비은행 예금취급기관의 주요 리스크 점검. 금융안정보고서, 2023.12월.

한국은행. (2023). 통화신용정책보고서, 2023.9월.

한국은행. (2023). 통화신용정책보고서, 2023.12월.

함건 & 황호찬. (2023). 전북지역 자영업자 현황 및 대출 리스크 점검. 한국은행 전북본부.

현상은. (2022). 대전·세종·충남지역 가계부채 특징 및 잠재리스크 점검. 한국은행 대전충남본부.