| 부동산산업연구 | 제2권 2호(통권 제3호): 105~125, 2018

은행지점의 입지특성과 경영성과 간 관계분석*

김진영** · 조인창***

Analysis of the Relationship between Location Characteristic and Business Performance of the Bank Branch

Kim Jin Young · Cho In Chang

목 차

Ⅰ. 서론
1. 연구배경 및 목적
2. 연구범위 및 방법
Ⅱ. 이론 고찰
1. 입지의 개념 및 선정
2. 일반적 입지이론
3. 전통적 입지이론
4. 선행연구
Ⅲ. 실증분석
1. 분석대상 및 변수선정
2. 입지특성과 여수신과의 관계 분석
Ⅳ. 결론
참고문헌

* 본 논문은 김진영의 석사학위논문을 바탕으로 작성되었다.
** 명지대학교 부동산대학원 석사(kjyoung220@naver.com), 주저자
*** 명지대학교 부동산대학원 교수(inchjo@hanmail.net), 교신저자

요 약
Abstract

은행지점의 경영성과에 영향을 미치는 요소에는 종자사수, 경쟁지점수, 근무인원, 전용면적, 환산임차료, 영업기간 등이 있으며 업종별로 금융업과 도소매업이 개인 및 기업 여신금액에 크게 영향을 미치고 있다. 또한 지점 확장 시 일정규모 이상의 자원투입이 있어야 유의미한 성과를 거둘 수 있는 것으로 확인되었다. 따라서 은행지점의 개설, 통합, 폐쇄 등 지점전략 수립과 지점 관리 및 운영에서 이러한 특성들을 고려할 수 있을 것이다.

Influencers on the business performance of the bank branch include the number of employees, the number of competing branches, working personnel, area for exclusive use, reduced rent, business hours and so on, Financial business and wholesaling and retailing business by types of business have a great effect on the amount of money loaned to individuals and firms. And it was found that the injection of more resources than a certain size at the time of bank branch extension could lead to significant performance. Accordingly, these characteristics should be able to be considered in establishing the bank branch strategy such as the opening, integration and closing of bank branches and managing and operating them.

Key Words 서울지역 은행지점, 여수신금액, 입지특성, 지점전략
Bank branches in Seoul, Deposited and loaned sum, Location characteristic, Bank branch strategy

■ 논문접수일 2018.10.28 ■ 수정본제출 2018.12.15. ■ 게재확정일 2018.12.20

I. 서론

1. 연구배경 및 목적

경제성장으로 규모가 커지면서 국내은행의 총자산이 2016년말 2,623조원으로 2012년말 대비 29.1% 증가하였다. 반면 은행의 지점수는 2016년말 6,095개로 2012년말 대비 659개가 감소하고 직원은 2016년말 131천명으로 2012년말 대비 약 7천명이 줄어드는 등 경영합리화 조치를 취하였음에도 불구하고, 2011년 시작된 유럽 발 금융위기에서 비롯된 저금리 정책으로 순이자마진이 축소되고 경기침체에 따른 기업 부실로 대손비용이 증가

하여 은행의 자기자본수익률(ROE)이 2012년 6.19%에서 2016년 1.34%로 4.85%p 감소하는 등 국내은행의 수익성은 악화되었다.[1)]

최근 미국을 비롯한 선진국이 기준금리를 인상함에 따라 국내에서도 금리가 인상될 것이라는 기대로 인해 대출금리가 먼저 상승하였다. 예금금리 보다 빠르게 상승한 대출금리로 인해 순이자마진이 개선되어 은행의 수익성이 증대되고는 있으나 예견된 국내 기준금리 인상으로 예금금리도 상승하게 되면 순이자마진이 축소될 뿐만 아니라 대손비용도 증가하여 또 다시 은행의 수익성을 위협할 것이다. 또한 텔레뱅킹과 인터넷뱅킹을 이용한 온라인 거래가 활발해지면서 입출금, 자금이체 및 조회서비스 등 단순 거래의 은행창구 이용비중은 계속 감소추세를 나타내고 있고, 케이 · 카카오뱅크 등 점포 없는 인터넷전문은행의 출현으로 은행 지점의 효율성이 점점 악화되고 있다. 따라서 수익성 다변화, 비용감축을 통한 수익성 개선, 시장확대 및 지점형태 등을 종합적으로 고려한 지점운영전략을 점검할 필요가 있다.

본 연구는 은행지점의 입지특성과 경영성과 간 관계분석에 관한 연구로 경영성과는 수신금액과 여신금액을 합한 여수신금액으로 정의하여 이를 종속변수로 하고 입지특성을 독립변수로 하였다. 독립변수인 입지특성은 고객이 소재한 장소적 요건 즉 위치요소와 고객을 유지 또는 유치하기 위한 은행의 투입자원 즉 투입요소로 구분하였다. 이들 입지특성이 여수신금액에 미치는 영향을 살펴보고 은행의 경영성과 제고를 위한 점포의 신설, 폐쇄 등 지점전략 수립과 효율적인 지점 관리 및 운영에 대한 시사점을 제시하고자 한다.

2. 연구범위 및 방법

본 연구는 2014년 6월말 기준 서울지역 25개 자치구의 186개 행정동에 소재하는 국내은행 1,987개 지점을 대상으로 하였으며, 독립변수인 등록인구수, 종사자수, 사업체수, 경쟁

1) 전국은행연합회, 은행통계연보, 2012~2016.

지점수, 근무인원, 전용면적, 환산임차료, 영업기간 등의 입지특성이 종속변수인 은행지점의 여수신금액에 미치는 영향을 실증분석을 통해 살펴보는 것이다.

연구방법으로는 선행연구 등 문헌조사, 은행의 지점현황 및 주요 경영지표 등을 살펴보고 본 연구의 종속변수와 독립변수를 도출하였다. 이렇게 조사한 변수들은 SPSSWIN 21.0 통계프로그램을 이용하여 기술통계분석, 상관관계분석, 일원변량분석(one-way ANOVA), Scheffe의 다중범위 검정, 다중회귀분석 등의 방법으로 실증분석을 실시하였다.

II. 이론 고찰

1. 입지의 개념 및 선정

입지란 도·소매업, 제조업, 농업, 오피스, 서비스, 주거, 공공서비스 등 각종 경제활동을 하기 위해 선택하는 장소를 의미하며, 구체적으로 특정 시설에 대한 입지는 그 시설의 경제활동과 밀접한 연관성을 가진 요소들(예를 들면 시장, 경쟁시설. 노동력 등)과의 상대적인 위치와 부지 자체의 독특한 물리적인 특성을 토대로 결정된다고 정의할 수 있다.[2] 그러므로 경제활동의 주체를 입지 주체라 하고 입지 주체가 요구하는 자연적, 인문적 여러 조건을 입지조건이라고 한다. 자연적 조건은 지세, 지질, 지반, 지형, 기후, 온도, 경간 등을 말하며, 인문조건은 사회, 경제, 행정의 제 요인을 의미한다. 입지조건은 입지 주체가 누구인가와 시간의 흐름에 따라서 달라지며 경제활동이 전문화됨에 따라 입지 주체의 요구조건도 다양하고 복잡화되고 있다.[3] 특히 도시지역을 중심으로 성립하는 상업지의 입지는 인구의 상태, 소득수준과 고객의 구매습관, 교통 및 접근성, 가로조건, 상권관계 등의 요인에 의해 영향을 많이 받는다.

---

2) 이호병, 「부동산입지론」, 서울 : 형설출판사, p.18, 2005.

3) 이정섭, "입지특성에 따른 고객의 은행점포 선택요인에 관한 연구-서울특별시 소재 시중은행을 중심으로-", 단국대학교 대학원 박사학위논문, p.6, 2006.

입지선정은 입지 선정자가 점유하기 위한 위치를 선정하는 작업과정이다. 즉 입지는 정적이고 공간적인 개념인 것에 비해 입지선정은 동적이고 공간적 · 시간적 개념이다. 그러므로 부동산 입지선정이란 부동산 활동을 수행함에 있어서 부동산 입지 선정자가 부동산현상을 분석하여 대상 부동산에 입지를 선정하는 작업을 말한다.[4] 입지선정 작업은 입지주체가 추구하는 입지조건을 갖춘 토지를 발견하거나 주어진 부동산의 용도를 결정하는 역할을 포함하고 있다.

2. 일반적 입지이론

입지이론은 공간구조의 이해와 공간이용에 있어 매우 중요한 분야이다. 튀넨(Thunen), 베버(Weber), 로쉬(Losch), 크리스탈러(Christaller) 등 초기의 경제 지리학자들은 나름의 이론 개발을 토대로 '어디서', '왜' 특정한 경제행위가 발생되고 있는가에 대한 적절한 해답을 구하고자 하였다. 입지행태는 입지하려는 주체의 궁극적인 입지 목적에 따라 서로 다르다.[5]

입지이론에 관련된 일반적인 요소로는 노동, 투입원료, 시장과의 거리, 정보 등을 들 수 있다. 전통적으로 입지이론은 주로 산업입지가 논제의 주류를 이루어 왔으나 도시화의 진전에 따라 공공기관의 입지, 주거입지, 서비스산업의 입지 등이 산업입지와는 다른 측면에서 연구되고 있다. 어떤 지역 내에 산업이 입지한다는 것은 그 지역에 고용창출과 소득증대에 중요한 의미를 가질 뿐만 아니라 지역의 내적구조(Internal structure)를 설명하는 첫 출발점이 된다. 이러한 개별시설의 입지는 유형별로 고유한 입지동기와 입지원리에 따라 결정된다. 〈표 1〉과 같이 입지 시설에 따른 입지목적을 보면 농업 공업 상업 등 산업시설의 입지원리는 이윤극대화를 따르게 되며, 주거입지의 궁극적 목표는 효용극대화에 있으며, 공공시설의 입지목적은 이용자의 편이와 복지를 극대화하는데 있을 것이다.[6]

---

4) 이창석, 「부동산학개론」, 서울 : 형설출판사, p.410, 2005.

5) Walter Isard, "Elementary Locational Analysis in Policy Space," *Reginal Science Association Papers*, vol. 45, pp.17-44, 1980.

6) 이소영, "도심 상업 활동의 입지선택 특성에 관한 연구", 서울대학교대학원 박사학위논문, p.8, 1997.

〈표 1〉 개별 도시 활동의 입지특성

특성	입지원리	입지유형	입지요소
입지 동기	이윤극대화	산업입지	농 · 공 · 상업
	효용극대화	주거입지	주택
	복지극대화	공공시설	학교 · 공원 · 관공서

자료 : 홍기용(1990 : 67)

3. 전통적 입지이론

1) 허프의 확률모형

허프모형(Huf model)은 소비자들의 점포 선택과 소매상권의 크기를 예측하는데 가장 널리 이용되어온 대표적인 공간적 상호작용모형이다. 허프모형에서는 초점이 소비자들의 공간적 행동에 맞추어져 있으며, 한 소비자에 있어서 한 쇼핑센터의 효용을 측정하면서 상권에서 쇼핑센터의 상품들과 통행시간의 두 가지가 핵심 요소라고 볼 수 있으며, 다음과 같은 두 가지 가정에 기초하고 있다. 첫째, 소비자가 특정 점포에 대해 느끼는 효용(Utility)은 점포의 크기(Size)와 점포까지의 거리(Distance)에 의해 좌우된다. 즉, 소비자의 점포에 대한 효용은 점포의 매장 면적이 클수록 증가하고, 점포까지의 거리가 멀수록 감소한다고 보았다. 둘째, Luce의 모형[7]에 따라 특정 점포에 대한 선택확률은 상권 내에서 소비자가 방문을 고려하는 점포대안들의 효용(매력도)의 총합에 대한 해당 점포의 효용(매력도)의 비율로 표시된다.[8]

허프모형이 개별점포에 대한 선택확률을 예측하는데는 한계가 있지만, 소비자들의 점포 선택행동에 대한 여러 실증연구 결과 허프모형의 중요변수인 점포까지의 여행 시간과 점포 크기가 점포 선택에 있어 여전히 중요한 변수로 밝혀졌다. 그러나 점포의 위치와 크기가

7) Luce는 여러 선택대안을 접할 때 한 개인이 특정 대안을 선택할 확률은 그 개인에 의해 고려되는 모든 대안들의 효용 합계에 대한 당해 대안의 효용 비율과 같다고 주장하였다.

8) 이정섭, 전게논문, p.18, 2006.

점포 선택의 중요한 변수이지만 취급제품의 특성에 따라 점포 속성들의 중요도가 달라질 수 있다는 점을 고려하여야 한다.[9)]

2) 레일리의 소매인력법칙

레일리의 소매인력법칙은 레일리(W. J. Reilly)에 의해 1927년부터 3년 동안의 미국 중서부 도시들의 자료를 통해 발견되었다. 이 법칙은 도시의 중간에 위치하는 지역에 대하여 두 도시의 상권이 미치는 범위는 두 도시의 인구에 비례하고, 두 도시로부터 거리의 제곱에 반비례한다는 것이다. 즉, 도시 A와 도시 B 사이에 작은 도시 C가 있다고 가정했을 때 C 도시에 살고 있는 소비자들의 A와 B 도시에 대한 구매지향비율은 A, B 도시의 크기에 비례하면서 A와 C, B와 C까지의 거리의 제곱에 반비례한다고 본 것이다. 이 이론은 교통, 지형, 판매능력을 무시한다는 점에서 현실성이 떨어진다는 단점이 있지만 소매상권 결정에 최초로 등장한 것으로 최근까지 사용되고 있다.[10)]

4. 선행연구

이정대(2014년)는 은행지점의 입지특성이 매출에 미치는 영향을 분석하여 향후 은행 점포의 출점 및 폐점 전략의 기초자료를 제시하고자 2012년 분당신도시 지역에서 영업 중인 138개 모든 지점을 대상으로 실증분석을 하였다. 은행지점의 매출을 종속변수로 하고, 종속변수에 영향을 주는 독립변수로는 인구요인(주민등록인구수, 전철이용객수), 토지요인(자가점포여부, 소재지용도지역), 접근요인(대형쇼핑시설거리, 주민센터거리, 전철역거리), 물리적요인(전용면적), 업무요인(영업기간, 근무인원, 복합금융여부) 등 5개 요인 11개 변수를 선정하여 다중회귀분석을 하였다. 분석 결과 상업지역, 자가소유, 50m이내의

9) 이정섭, 상게논문, p.19, 2006.

10) 김지원, "은행점포의 점포입지특성이 순수익에 미치는 영향-대전 및 충청남도를 중심으로-", 건국대학교 대학원 석사학위논문, p.6, 2016.

전철역 등이 종속변수에 영향을 주는 것으로 나타났으며, 고흥(2014)의 연구 결과와는 달리 2012년 분당신도시의 경우 개점 후 정착하는데 3년이 소요된다고 주장하였다.[11]

김지원(2016)은 2015년 6월 기준의 대전과 충청남도의 295개 점포의 자료를 활용하여 점포입지특성이 순수익에 미치는 영향을 분석하였다. 순수익을 종속변수로 선정하고 독립변수는 은행지점의 순수익에 영향을 줄 것으로 추측되는 요인들을 지역특성(사업체수, 종사자수, 세대수, 대전유무, 상업지역 유무), 점포특성(버스정류장, 지하철, 기차, 전용면적), 은행특성(임차유무, 근무인원, 영업월수, 점포유형, 환산임대료, 은행지점여부)으로 구분하여 다중회귀분석을 시도하였다. 실증분석 결과 순수익에 대하여 세대수, 대전유무, 버스정류장, 전용면적, 영업일수, 환산임차료, 지점유무가 순손익에 영향을 미치는 것으로 나타났다.[12]

이정섭(2006)은 은행점포의 신설 · 이전 · 폐쇄 · 통합 시 고객 중심의 은행점포 입지 전략을 수립하는데 도움을 주고자 은행점포 입지 여건에 따른 고객의 점포 선택요인을 분석하였다. 그는 본 연구를 위해 고객 900명과 은행점포 직원 196명을 대상으로 한 설문에서 상품구색 및 서비스, 시설, 수익성, 관련 업무 처리성, 접근성 등 5개 은행점포 선택요인을 도출하였으며 이중에서 접근성이 은행점포 이용만족도에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 파악하였고 은행직원 또한 접근성이 고객이 은행점포를 찾는 이유이자 성공적인 고객유치의 조건이라고 분석하였다. 따라서 접근성 요인이 은행점포 신설 · 이전 · 폐쇄 · 통합을 위한 점포의 입지 전략 수립 시 가장 심도있게 고려되어야 할 항목이라고 주장하였다.[13]

고흥(2013)은 2010년말을 기준으로 서울특별시의 25개 자치구에 위치한 2,200개 점포를 대상으로 등록인구, 인구밀도, 사업체수, 업무지역, 근무인원, 영업기간, 전용면적, 환산임차료, 취급금융을 독립변수로 하고 총수신평잔과 총대출평잔 그리고 이것을 합한 점포매

11) 이정대, “은행지점의 입지 및 점포특성이 매출에 미치는 영향에 관한 연구-분당 및 판교신도시를 중심으로-”, 서울벤처대학원대학교 박사학위논문, 2014.

12) 김지원, “은행점포의 점포입지특성이 순수익에 미치는 영향-대전 및 충청남도를 중심으로-”, 건국대학교 대학원 석사학위논문, 2016.

13) 이정섭, “입지특성에 따른 고객의 은행점포 선택요인에 관한 연구-서울특별시 소재 시중은행을 중심으로-”, 단국대학교 대학원 박사학위논문, 2006.

출을 종속변수로 하여 다중회귀분석을 실시하였다. 그 결과 영업기간, 근무인원, 취급금융, 업무지역은 총수신평잔, 총대출평잔, 점포매출 모두에 영향을 주는 유의한 변수로 확인되었으며, 인구밀도는 총수신평잔에만, 등록인구와 사업체수는 총대출평잔에만 유의한 것으로 분석하였다. 또한 그는 개점 후 시간에 따른 은행점포의 매출성과를 알아보기 위해 영업기간 경과에 따른 매출 변화를 t-검정방법으로 분석한 결과, 출점 후 5년까지는 매년 매출에 차이가 발생하나 5년 이후에는 차이가 없는 것으로 분석하여 개점 후 점포가 안정화되는데 5년이 소요된다는 것을 밝혔다.[14)]

Ⅲ. 실증분석

1. 분석대상 및 변수선정

본 연구에 사용된 기초 데이터는 2014년 6월말 기준 반기 은행지점별 영업현황과 2014년말 기준 서울특별시 자치구별 행정동 단위 데이터로 구성되며, 은행연합회와 통계청 국가통계포탈(KOSIS)에서 획득하여 연구의 분석목적에 맞게 가공·처리하여 활용하였다. 분석대상 은행지점은 서울특별시에서 영업 중인 총 2,469개 점포 중에서 지방은행 31개, 출장소 185개, 개점 후 5년 미경과 133개, 데이터 오수집 120개, Outlier 13개 등 482개 점포를 제외한 1,987개 지점을 대상으로 하였다.

실증분석에 필요한 변수는 선행연구와 이론적 고찰을 통해서 선정하였다. 먼저, 종속변수는 은행지점의 경영지표를 대표하고 손익에 가장 크게 영향을 미치는 여수신금액으로 하였으며 업종별 세부 분석을 위해 기업 여신금액과 개인 여신금액을 보조 종속변수로 선정하였다. 여기서 여수신금액은 지점의 총수신평잔금액과 총여신평잔금액을 합한 금액으로 정의하였다. 둘째, 은행지점의 여수신금액에 영향을 미칠 것으로 추정되는 독립변수

14) 고흥, "서울지역 시중은행지점의 매출과 점포입지 특성에 관한 연구", 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2013.

로는 등록인구수, 종사자수, 사업체수, 경쟁지점수, 근무인원, 영업기간, 전용면적, 환산임차료 등 총 8개 변수를 선정하였다.

선정된 8개 독립변수는 〈표 2〉와 같이 은행의 영업대상이 되는 고객의 소재지와 관련된 요인은 위치요소로, 영업추진에 필요한 은행의 투입자원은 투입요소로 분류하였다. 위치요소에는 기업영업 대상인 사업체수, 개인영업 대상인 종사자수와 등록인구수 그리고 고객과 만나는 접점(채널)인 지점의 수가 있으며, 근무인원, 지점의 전용면적과 환산임차료 그리고 영업기간은 투입요소에 해당된다.

〈표 2〉 변수의 선정현황

분류		독립변수	선정사유	N
종속변수		여수신금액	주변수	독립변수에 매칭
		기업여신금액	보조변수	
		개인여신금액	보조변수	
독립변수	위치요소	등록인구	개인영업	186개
		사업체수	법인영업	186개
		종사자수	개인영업	186개
		경쟁지점수	고객채널	186개
	투입요소	근무인원	업무처리	1,984개
		전용면적	영업공간	1,548개
		환산임차료	공간비용	1,494개
		영업기간	영업이력	2,075개

2. 입지특성과 여수신과의 관계 분석

1) 위치요소 분석

은행지점의 위치요소와 여수신금액 간 간계를 알아보기 위하여 다중회귀분석(Multiple Regression Analysis)을 실시하였으며, 〈표 3〉에서 보는 바와 같이 변수들의 분산팽창계수(VIF : Variable Inflation Factor)는 모두 10 이하였고 허용치(Tolerance)는 0.1 보다 크게

나타나 각 변수들 간의 다중공선성 문제는 발생하지 않는 것으로 확인하였으며, 모형에 대한 분산분석 결과 추정된 모형은 유의확률 0.001 이하(F=412.111, p<.001)로 적합하며, R^2 값이 0.901로 회귀모형에서 종속변수로 선정된 여수신금액에 대해 90.1%의 설명력이 있음을 알 수 있다.

다중회귀분석을 통해 은행지점의 여수신금액 결정요인을 살펴본 결과, 경쟁지점수(β =.765, p<.001), 종사자수(β =.482, p<.001), 사업체수(β = −.310, p<.001), 등록인구수(β =−.089, p<.01) 순으로 여수신금액에 유의미한 영향력을 미치며, 지점수와 종사자수는 정(+)의 영향을, 사업체수와 등록인구수는 음(−)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

〈표 3〉 다중회귀분석 결과

독립변수	비표준화 계수		표준화 계수(β)	t	유의 확률 (p)	공선성 통계량	
	B	표준오차				공차	VIF
(상수)	−338458.391	254708.57		−1.329	.186		
종사자수	105.531	13.454	.482	7.844	.000	0.145	6.903
사업체수	−525.909	89.387	−.310	−5.884	.000	0.197	5.083
등록인구수	−12.460	4.420	−.089	−2.819	.005	0.547	1.829
경쟁지점수	444926.694	30287.734	.765	14.690	.000	0.201	4.964

R^2 = .901, adj R^2 = .899, F = 412.111, p=.000

경쟁지점이 많다는 것은 그 지역에 영업대상 고객이 다수 존재하고 있음을 추론할 수 있고 지점 상호간 경쟁으로 영업활동이 활발해져 은행지점의 여수신금액에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 해석되며, 종사자가 많은 지역의 지점은 접근성이 좋기 때문에 직장인들의 은행 거래가 증가하게 되어 지점의 여수신금액에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 판단된다. 반면, 일반적으로 사업체와 등록인구가 많으면 은행의 여수신금액도 증가할 것이라고

생각되나 본 연구에서 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타난 것은 단순히 사업체가 많다고 여수신금액이 높은 것이 아니라 업종에 따라 다르게 나타날 수 있으며, 주거지역 보다는 근무지 인근 은행에서 거래가 이루어지고 있기 때문인 것으로 판단된다.

따라서 어떤 업종이 은행지점의 여신금액(기업, 개인)에 정(+)의 영향을 또는 음(-)의 영향을 미치는지 확인하기 위해 다음과 같이 사업체와 종사자를 업종별로 세분화하여 추가 분석을 실시하였다.

(1) 업종별 사업체

다중회귀분석을 통해 은행지점의 기업 여신금액 결정요인을 살펴본 결과, 유의확률 $p<.05$ 이하에서 금융업($\beta=.681$, $p<.001$)이 가장 큰 영향력이 있고, 다음으로 서비스업($\beta=.282$, $p<.001$), 음식숙박업($\beta=-.169$, $p<.05$), 도소매업($\beta=.146$, $p<.01$), 운수업($\beta=.119$, $p<.01$) 순으로 기업여신금액에 유의미한 영향력을 미치고, 공공/교육/보건업($\beta=.071$, $p=.235$)과 제조업($\beta=.021$, $p=.614$)은 유의미하지 않았으며, 또한 금융업, 도소매업, 서비스업은 정(+)의 영향을, 음식숙박업과 운수업은 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

따라서 기업 여신금액을 증대시키기 위해서는 금융업, 도소매업, 서비스업이 많은 곳에 지점을 개설하거나 이들 업종에 영업력을 집중할 필요가 있으며, 음식숙박업과 운수업은 많을수록 기업 여신금액 증대에 다소나마 기여할 것이나 그 기여도는 크지 않을 것으로 해석된다. 공공기관은 일부 공기업을 제외하면 차입금이 적을 뿐만 아니라 차입금이 많은 공기업도 채권이나 주식 등을 통해 자본시장에서 직접 자금을 조달하거나 금융기관 본사와 거래를 하는 경향으로 은행지점의 기업 여신금액과의 관계는 적게 나타나는 것으로 판단된다.

〈표 4〉 다중회귀분석 결과 (업종별 사업체수)

독립 변수	비표준화 계수		표준화 계수(β)	t	유의 확률	공선성 통계량	
	B	표준오차				공차	VIF
(상수)	-50172.286	100168.067		-0.501	0.617		
공공/교육/보건업	467.702	392.986	0.071	1.19	0.236	0.274	3.655
제조업	74.12	146.886	0.021	0.505	0.614	0.552	1.812
금융업	14366.35	1102.325	0.681	13.033	0.000	0.359	2.787
도소매업	171.036	54.747	0.146	3.124	0.002	0.448	2.232
음식숙박업	-571.794	258.599	-0.169	-2.211	0.028	0.168	5.936
운수업	-414.814	143.908	-0.119	-2.882	0.004	0.576	1.737
서비스업	607.181	160.09	0.282	3.793	0.000	0.177	5.657

R^2 = 0.826, adj R^2 = 0.819, F = 120.487, p = .000

(2) 업종별 종사자

다중회귀분석을 통해 은행지점의 개인 여신금액 결정요인을 살펴본 결과, 유의확률 p<.05 이하에서 도소매업(β=.364, p<.001)이 가장 큰 영향력이 있고, 다음으로 음식숙박업(β=.209, p<.01), 제조업(β=-.194, p<.001), 공공/교육/보건업(β=.189, p<.001), 건설부동산업(β=.166, p<.05), 금융업(β=.163, p<.001) 순으로 개인 여신금액에 유의미한 영향력을 미치고, 운수업(β=-.002, p=.949)과 서비스업(β=.037, p=.665)은 유의미하지 않으며, 또한 건설부동산업, 공공/교육/보건업, 금융업, 도소매업, 음식숙박업은 정(+)의 영향을, 제조업은 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

따라서 개인 여신금액을 증대시키기 위해서는 건설부동산업, 공공/교육/보건업, 금융업, 도소매업, 음식숙박업의 종사자가 많은 곳에 지점을 개설하거나 이들 업종의 종사자를 타겟으로 영업력을 집중할 필요가 있으며, 제조업 종사자도 많을수록 개인 여신금액 증대에 다소나마 기여할 것이나 그 기여도는 적을 것으로 해석된다. 운수업과 서비스업의 종사자는 직업 특성상 근무 중 이동이 많아 이동 중 편리한 금융기관과 거래하는 것으로 해석되어

직장 주소지 종사자수와 개인 여신금액과의 관계는 무관한 것으로 판단된다.

〈표 5〉 다중회귀분석 결과 (업종별 종사자수)

독립 변수	비표준화 계수		표준화 계수(β)	t	유의 확률	공선성 통계량	
	B	표준오차				공차	VIF
(상수)	97981.024	53805.489		1.821	0.070		
건설부동산업	26.621	13.275	0.166	2.005	0.046	0.15	6.662
공공/교육/보건업	54.628	14.237	0.189	3.837	0.000	0.423	2.365
제조업	-59.229	13.21	-0.194	-4.484	0.000	0.547	1.829
금융업	41.958	11.901	0.163	3.526	0.001	0.483	2.07
도소매업	65.021	12.411	0.364	5.239	0.000	0.212	4.714
음식숙박업	82.519	30.263	0.209	2.727	0.007	0.174	5.748
운수업	-0.951	14.741	-0.002	-0.064	0.949	0.925	1.081
서비스업	3.696	8.535	0.037	0.433	0.665	0.142	7.048

R^2 = 0.818, 수정된 R^2 = 0.810, F = 99.641, p = .000

2) 투입요소 분석

투입요소와 여수신금액 간 관계를 알아보기 위하여 일원변량분석(one-way ANOVA)을 실시하였으며, Scheffe의 다중범위 검정(Scheffe's multiple range test)을 통하여 $p<.05$에서 유의한 차이를 검정한 결과 근무인원, 전용면적, 환산임차료, 영업기간에 따른 여수신금액의 차이는 모두 유의미한 것으로 나타났다.

근무인원은 〈표 6〉에서 보듯이 21명 이상(M=1163378.82), 17~20명(M=685941.75), 13~16명(M=402583.45), 9~12명(M=260991.09), 5~8명(M=173077.37) 순으로 여수신금액이 크게 나타났으며, 근무인원이 21명 이상의 여수신금액이 가장 크고 5~8명 구간이 가장 적다(F=303.913, $p< .001$). Scheffe 검정 결과 a와 b는 차이가 있다고 할 수 없다. 따라서 지점의 근무인원 a(1구간)는 13명 이상 구간에서 여수신금액에 차이를 보인다는 것을 알 수 있다.

〈표 6〉 근무인원 영향분석

구간		N	평균	표준편차	F	p	Scheffe
a (1)	5~8명 이하	142	173077.37	106597.15	303.913	.000	e〉d〉c〉b,a
b (2)	9~12명 이하	955	260991.09	226364.74			
c (3)	13~16명 이하	613	402583.45	207820.20			
d (4)	17~20명 이하	166	685941.75	511482.91			
e (5)	21명 이상	108	1163378.82	652097.28			

전용면적은 〈표 7〉에서 보는 바와 같이 800㎡ 이상(M=688841.44), 600~800㎡ 미만(M=543949.85), 400~600㎡ 미만(M=403672.43), 200~400㎡ 미만(M=261793.30), 200㎡ 미만(M=198603.96) 순으로 여수신금액 크게 나타났으며, 전용면적이 800㎡ 이상의 여수신금액이 가장 크고 200㎡ 미만이 가장 적다(F=54.110, p<.001). Scheffe 검정 결과 a와 b, b와 c, c와 d, d와 e는 여수신금액의 차이가 있다고 할 수 없다. 따라서 전용면적에 따라 여수신금액에 차이를 보이기 위해서는 지점의 전용면적 규모가 두 구간 이상 즉 최소 200㎡ 이상 차이가 있어야 한다는 것을 알 수 있다.

〈표 7〉 전용면적 영향분석

구간		N	평균	표준편차	F	p	Scheffe
a (1)	200㎡ 미만	27	198603.96	66875.77	54.110	.000	e,d〉d,c〉c,b〉b,a
b (2)	200~400㎡ 미만	677	261793.30	219973.75			
c (3)	400~600㎡ 미만	575	403672.43	363197.84			
d (4)	600~800㎡ 미만	201	543949.85	407177.28			
e (5)	800㎡ 이상	68	688841.44	514464.01			

환산임차료는 〈표 8〉에서 보듯이 800만원 이상(M=643786.09), 600~800만원 미만(M=513264.98), 400~600만원 미만(M=431609.74), 200~400만원 미만(M=390660.70), 200만원 미만(M=310308.58) 순으로 여수신금액 크게 나타났으며, 환산임차료가 800만원 이상의 여수신금액이 가장 크고 200만원 미만이 가장 작다(F=16.970, p<.001). Scheffe 검정 결과 a와 b와 c, b와 c와 d, c와 d와 e는 여수신의 차이가 있다고 할 수 없다. 따라서 환산임차료에 따라 여수신금액에 차이를 보이기 위해서는 지점의 환산임차료 규모가 세 구간 이상 즉 최소 4억원 이상 차이가 있어야 하는 것을 알 수 있다.

〈표 8〉 환산임차료 영향분석

구간		N	평균	표준편차	F	p	Scheffe
a (1)	200만원 미만	697	310308.58	290699.49	16.970	.000	e,d〉d,c,b〉c,b,a
b (2)	200~400만원 미만	524	390660.70	375316.88			
c (3)	400~600만원 미만	178	431609.74	332331.02			
d (4)	600~800만원 미만	52	513264.98	354862.80			
e (5)	800만원 이상	43	643786.09	484347.81			

영업기간은 〈표 9〉에서 보듯이 11~15년(M=486927.10), 36~40년(M=450522.77), 41년 이상(M=442489.97), 31~35년(M=419399.82), 26~30년(M=387279.0), 21~25년(M=338320.89), 16~20년(M=333300.33), 6~10년(M=328212.57), 5년 이하(M=183326.62) 순으로 여수신금액이 크게 나타났으며, 영업기간 11-15년의 여수신금액이 가장 크고 영업기간 5년 이하가 가장 적은 것으로 나타났다(F=9.592, p<.001). Scheffe 검정 결과 a와 c는 다른 모든 것과 차이가 있고 b는 a 그리고 c와 차이가 있다고 할 수 있으며, 그 외는 모두 서로 차이가 있다고 할 수 없다. 따라서 영업기간 5년 이하 구간(a)이 6년 이상 모든 구간(b,c,d,e,f,g)의 여수신금액에서 차이를 보이는 것은 지점이 개점 후 정착하는데 5년

정도가 필요하다는 것을 알 수 있다. 이는 고흥(2013)의 연구에서 영업기간 1년 단위의 그룹 간에 평균 점포매출 차이를 검정한 결과 점포 개점 후부터 6년 미만까지는 점포매출이 매년 성장하며 차이를 보이다가 “5~6년 미만”과 “6~7년 미만” 간의 평균 점포매출은 유의한 차이가 없다[15]고 확인된 바와 같은 결과를 나타내고 있다.

〈표 9〉 영업기간 영향분석

구간		N	평균	표준편차	F	p	Scheffe
a (1)	5년 이하	128	183326.62	159123.95	9.592	.000	c,h,i,g,f〉h,i,g,f,e,d,b〉b,a
b (2)	6년 ~ 10년	286	328212.57	471536.68			
c (3)	11년 ~ 15년	102	486927.10	505494.01			
d (4)	16년 ~ 20년	231	333300.33	250162.55			
e (5)	21년 ~ 25년	398	338320.89	233092.24			
f (6)	26년 ~ 30년	249	387279.00	345614.06			
g (7)	31년 ~ 35년	238	419399.82	325449.96			
h (8)	36년 ~ 40년	178	450522.77	475430.60			
I (9)	41년 이상	265	442489.97	448243.44			

Ⅳ. 결론

본 연구는 2014년 6월말 기준 서울지역 25개 자치구의 186개 행정동에 소재하는 국내은행 1,987개 지점을 대상으로 은행지점의 입지특성과 경영성과 간 관계를 분석하여, 은행지점의 개설, 통합, 폐쇄 등 지점전략 수립과 효율적인 지점 관리 및 운영에 대한 시사점을 제시하는데 목적이 있다.

이를 위하여 수신금액과 여신금액을 합한 여수신금액을 종속변수로 하고 입지특성을 독립변수로 하였다. 독립변수인 입지특성은 은행의 영업대상인 고객이 소재한 장소적 요건

15) 고흥, 전게논문, pp.50-52, 2013.

즉 위치요소(등록인구수, 사업체수, 종사자수, 경쟁지점수)와 고객을 유치 또는 유지하기 위한 은행의 투입자원 즉 투입요소(근무인원, 전용면적, 환산임차료, 영업기간)로 분류하여 8개 변수를 선정하였다. 위치요소는 다중회귀분석을 통해 각 독립변수가 여수신금액에 미치는 영향관계를 실증분석하였고, 위치요소 중 사업체수와 종사자수는 업종별로 세분화하여 업종별 차이점을 추가 분석하였다. 투입요소는 각 변수를 5~9개 구간으로 분류하여 분산분석(ANOVA)을 통해 구간 간 여수신금액에 차이가 있는지를 분석하였다. 본 연구의 결론은 다음과 같다.

첫째, 서울지역 은행지점의 입지로는 종사자수와 경쟁지점수가 많은 오피스 밀집지역이 적합하다. 종사자는 주거지역 보다는 근무지 인근 지점과 거래한다는 것을 알 수 있었고, 경쟁지점이 많은 지역은 그 지역에 영업대상 고객이 다수 존재하고 있음을 의미한다. 또한 경쟁지점수가 많은 지역에서 지점의 경영성과가 좋은 것은 은행지점이 동종업종 끼리 모여 있어야 유리하다는 집재성 점포의 특징을 잘 반영해주고 있다.

둘째, 기업 여신금액 증대를 위해서는 금융업, 도소매업 및 서비스업의 사업체가 많은 지역에, 개인 여신금액 증대를 위해서는 도소매업, 음식숙박업, 공공/교육/보건업, 건설부동산업 및 금융업에 종사하는 사람이 많은 지역에 지점을 개설하거나 이들 업종에 영업력을 집중할 필요가 있다. 특히, 기업 및 개인의 여신금액을 동시에 증대시킬 수 있는 지역으로는 금융업과 도소매업이 많은 지역이다. 제조업이 기업 및 개인 여신금액 모두에 유의미한 영향을 미치지 못하는 것은 서울지역이 제조업 적합지역이 아니기 때문일 것이다.

셋째, 은행지점의 경영성과 증대를 위해 투입요소를 확대할 경우 근무인력은 1구간(5명), 전용면적은 2구간(200㎡), 환산임차료는 3구간(4억원) 이상의 규모로 추가 투입이 있어야 유의미한 성과를 낼 수 있으며, 통폐합을 통한 지점의 대형화 시에도 적용될 수 있다. 이는 지점의 대형화로 세미나실, 상담실 등의 공간 확보, 쾌적한 환경 구현, 분야별 전문인력 확보 등이 가능하여 고객에게 다양하고 전문적인 서비스를 제공할 수 있게 되기 때문일 것이다. 또한 소비자의 효용은 점포의 매장 면적에 비례한다는 허프의 확률모형이 타당

함을 확인할 수 있었으며, 최근 KB국민은행의 대형거점 지점 신설은 본 연구 결과에 부합하는 지점전략이라고 사료된다.

넷째, 신설 지점이 정상적인 경영성과를 달성하는데 5년이 소요되고 한번 지점을 개설하면 20년 이상 오랜 기간 영업을 하게 되므로 지점의 입지선택은 매우 중요하다고 할 수 있겠다.

한편, 본 연구는 서울지역 은행지점을 대상으로 하였기 때문에 연구모형과 결과를 기타 지역에도 그대로 적용하여 일반화하는 것에는 한계가 있다. 특히 업종별 분석에서 무의미하게 나타난 제조업의 경우 산업단지가 있는 지방지역에서는 다른 결과를 나타낼 수도 있기 때문이다. 또한 행정동 단위로 분류·분석함에 따라 행정동 경계지역의 지점이 인근 행정동에 미치는 영향과 프라이빗뱅커(PB)의 원거리 영업활동에 대한 영향을 고려하지 못하였으며, 은행의 경영성과를 여수신금액으로만 측정한 것과 여수신금액에 미치는 독립변수를 본 연구에서 제시한 8개 변수로 한정하였다는 한계점이 있다.

향후 과제로 국내은행이 소형다지점 전략에서 최근 대형거점 지점으로 변화를 가속화하고 있는데 이러한 전략이 실제 은행의 경영성과에 어떠한 영향을 미쳤는지, 그리고 은행의 지점수는 과연 어디까지 효율화 할 수 있고 최적의 지점수는 어떻게 구성하여야 하는지에 관한 연구가 필요하다.

참고문헌

고흥, “서울지역 시중은행지점의 매출과 점포입지 특성에 관한 연구”, 건국대학교 석사학위논문, 2013.

구찬림, “입지 유형별 은행 점포의 경영성과 : A은행 점포 사례를 중심으로”, 강원대학교 박사학위논문, 2016.

김민지, “인터넷전문은행 수용 결정 요인에 관한 연구”, 고려대학교 석사학위논문, 2018.

김선철, “은행점포의 입지선정과 시장점유율 추정에 관한 연구”, 한성대학교 박사학위논문,

2013.
김지원, “은행점포의 점포입지특성이 순수익에 미치는 영향 : 대전 및 충청남도를 중심으로”, 건국대학교 석사학위논문, 2016.
김지현, “美은행, 디지털화의 확대로 점포폐쇄 가속화”, 금융포커스, 하나금융경영연구소, 2018.
김혜미, “은행의 사상 최대 이자이익에 대한 辯論”, 금융포커스, 하나금융경영연구소, 2018.
문연희, “인터넷 전문은행 이용의도에 미치는 영향요인 : 인구통계적 특성의 탐색적 차이”, 상업교육연구, 한국상업교육학회, 2017.
문인곤,「부동산입지론」, 서울: 리북스, 2016.
박희범, “증권회사의 입지요인에 관한 연구”, 중앙대학교 석사학위논문, 2007.
서병호, “국내은행 점포망 재편의 이슈 및 과제”, 주간금융브리프, 한국금융연구원, 2014.
손경중, “은행점포 입지요인과 영업실적과의 관계에 관한 실증적 연구”, 건국대학교 석사학위논문, 1998.
오은하, “은행의 성과에 영향을 미치는 점포의 입지요인”, 감정평가학논집, 한국감정평가학회, 2012.
이병윤, “2017년 국내은행 수익성분석과 향후 전망”, 주간금융브리프, 한국금융연구원, 2018.
이성룡, “은행점포의 입지적 특성에 관한 실증적 연구 : 서울특별시 소재 시중은행을 중심으로”, 서울대학교 석사학위논문, 1985.
이소영, “도심 상업 활동의 입지선택 특성에 관한 연구”, 서울대학교 박사학위논문, 1997.
이영춘, “은행점포의 입지특성이 수익에 미치는 영향에 관한 연구 : B은행을 중심으로”, 부산대학교대학원 석사학위논문, 2014.
이용곤, “은행점포의 입지결정요인과 점포수익과의 관계에 관한 실증적 연구”, 고려학대교 석사학위논문, 1995.
이윤석, “국내은행의 점포수 변화와 변동요인 분석”, 금융분석보고서, 한국금융연구원, 2018.
이정대, “은행지점의 입지 및 점포특성이 매출에 미치는 영향에 관한 연구 : 분당 및 판교신도시를 중심으로”, 서울벤처대학원대학교 박사학위논문, 2014.
이정섭, “입지특성에 따른 고객의 은행점포 선택요인에 관한 연구 : 서울특별시 소재 시중은행을 중심으로”, 단국대학교 박사학위논문, 2006.
이종림, “인터넷전문은행 대응을 위한 국내 시중은행의 전략요인 : 핀테크 기술 수용 중심으로”, 숙명여자대학교 석사학위논문, 2017.
이창석,「부동산학개론」, 서울: 형설출판사, 2005.

이호병, 「부동산입지론」, 서울: 형설출판사, 2005.
임경숙, “서울시 금융 및 보험업 · 부동산업의 공간적 분포특성과 업무연계에 관한 연구”, 서울대학교 박사학위논문, 1995.
임명택, “은행포의 입지특성 및 서비스품질요인이 재이용의도에 미치는 영향”, 서울벤처 학원대학교 박사학위논문, 2014.
조혜정, “금융기관 복합점포 선택요인에 관한 연구”, 명지대학교 석사학위논문, 2015.
탁환식, “금융점포의 입지특성이 경쟁력에 미치는 영향에 관한 연구 : 지방 중소도시의 금융점포를 중심으로”, 중앙대학교 석사학위논문, 2012.
한국은행, 국내 인터넷뱅킹서비스 이용현황, 보도자료, 2012~2016.