

미국 학자금 대출 증가가 주택시장 회복 부진에 미치는 영향에 대한 평가 및 전망

1 검토 배경

- 최근 미국의 주택판매 및 주택건설 투자가 다소 주춤한 모습을 보이는 데 대해 일각에서는 그 원인*중 하나로 학자금 대출(student loan) 규모 확대에 따른 가계의 과도한 상환 부담을 거론

* 학자금 대출 부담외에 모기지 금리 상승, 높아진 주택 가격, 연초 기상 악화의 영향 등도 주택시장 회복의 부진 원인으로 많이 인식됨

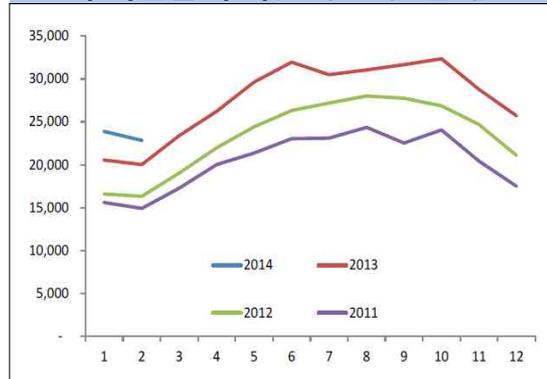
- Yellen(2014.5.8일) 연준 의장 및 Dudley(2014.5.20일) 뉴욕 연준 총재는 최근 주택시장 회복 부진의 원인중 하나로 학자금 대출 부담이 큰 청년층이 최초 주택구입(first-time buyer)을 연기하고 있는 점을 지적
- Summers 前 재무부 장관은 청년층의 과도한 학자금 대출 부담이 자가주택 보유 수요를 약화시킴으로써 주택시장 회복을 지연시키는 요인으로 작용하고 있다고 언급(2014.5.21일)
- Stiglitz 컬럼비아 대학 교수도 학자금 대출의 증가가 현재의 경기회복 뿐 아니라 미래 성장 잠재력을 제약할 수 있다고 우려(WSJ, 2014.5.21일)

기존 주택판매 및 모기지 금리



자료 : 연준, National Association of Realtors

주택건설 투자(단위 : 백만달러)



자료 : Morgan Stanley(2014.4.25일)

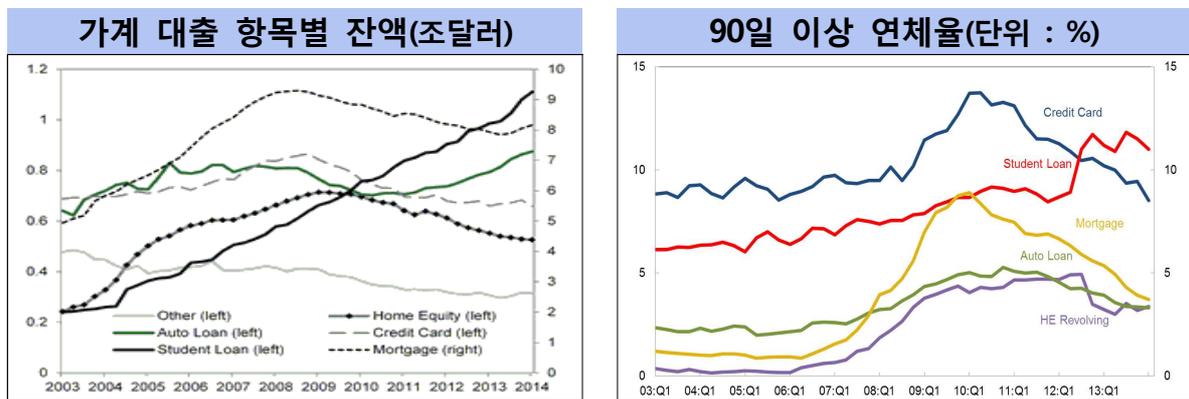
⇒ 미국 학자금 대출 현황 및 학자금 대출 부담의 증대가 주택시장에 미친 영향 등을 살펴보고자 함

2 미국 학자금 대출 현황

- 2008년 글로벌 금융위기 이후 주택담보대출을 비롯한 대부분의 가계 대출이 감소세를 보였으나 학자금 대출은 지속적으로 증가하여 2014년 3월말 현재 1.1조 달러*를 기록

* 가계대출 항목 중 주택담보대출(8.2조 달러)에 이어 잔액이 두 번째로 크며 전체 가계대출 잔액(11.7조 달러)에서 차지하는 비중은 약 10%

- 반면, 신용카드 대출 등 여타 가계 대출의 연체율이 하락 추세를 보이고 있는 것과 달리 학자금 대출의 연체율은 꾸준히 상승

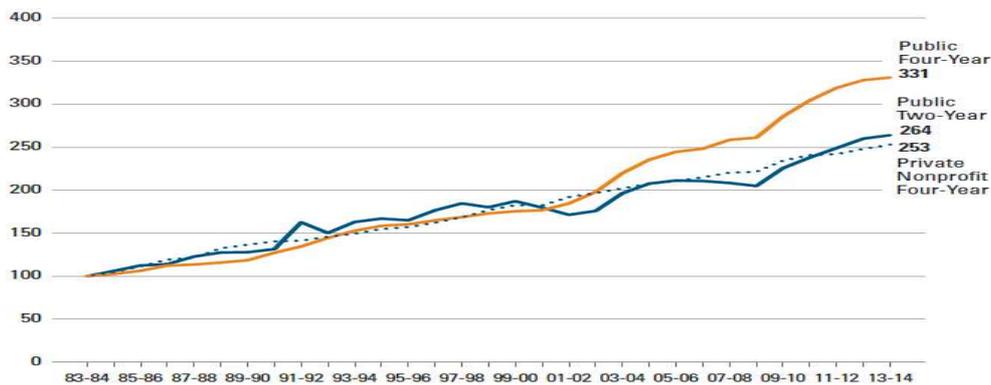


자료 : 뉴욕 연준(2014.5월)

(학자금 대출 증가 원인)

- 시장에서는 학자금 대출이 증가한 이유로 대학 등록금 상승, 학자금 대출을 받는 학생 비중 증가, 대학 진학률 상승 및 학자금 대출 상환 속도 하락 등을 꼽고 있음
- **(대학 등록금 인상)** 공립 대학(4년제)의 경우 1983-84년 학기 대비 2013-14년 학기의 등록금이 231%(\$2,684 → \$8,893) 상승하는 등 지난 30년 동안 대학 등록금이 지속적으로 인상

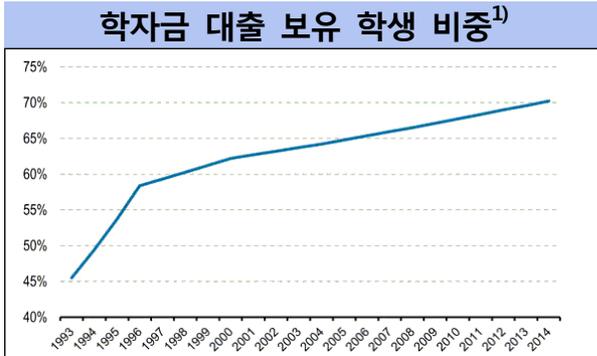
대학 등록금



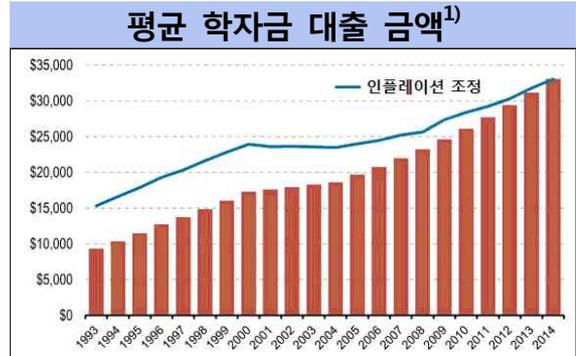
주 : 1983-84년 학기=100

자료 : 미 교육부(2013.10월)

- **(학자금 대출을 받는 학생 비중 증가)** 1993년에는 전체 대학생 가운데 약 45%만이 학자금 대출을 지원받았으나 2014년에는 약 70% 정도가 동 대출을 활용하고 있으며 1인당 평균 학자금 대출금액도 꾸준히 상승(WSJ, 2014.5.16일)

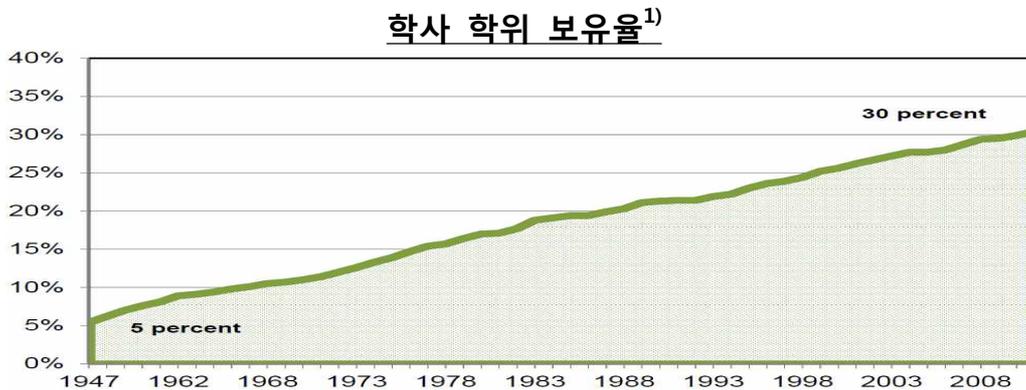


주 : 1) 연도별 대학 졸업반 학생 기준



자료 : WSJ(2014.5.16일)

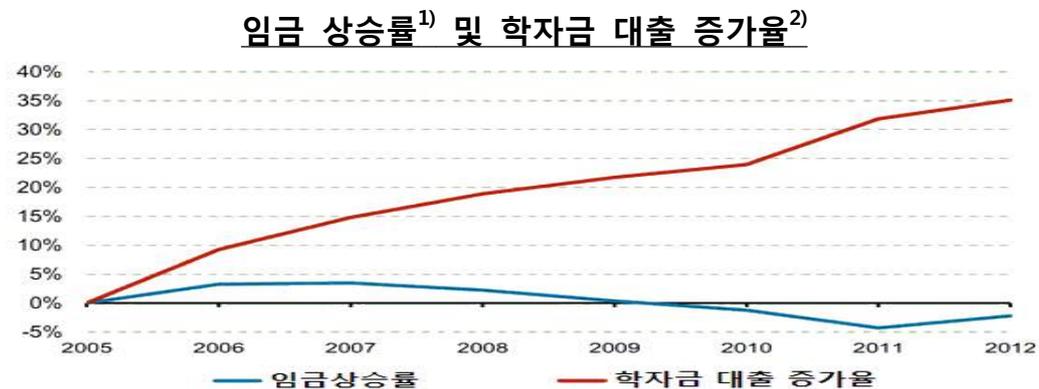
- **(대학 진학률 상승)** Census Bureau(2012.3월)의 분석에 따르면 25세 이상 인구중 학사 학위 취득자의 비중이 지속적으로 증가



주 : 1) 25세 이상 인구 기준

자료 : Census Bureau(2012.3월)

- **(학자금 대출 상환 속도 하락)** 금융위기 이후 고용사정 악화로 임금 상승률이 정체되면서 학자금 대출 상환 속도가 하락한 것으로 추정 (Goldman Sachs, 2014.5.23일)



주 : 1) 25~34세 연령의 연간 임금상승률(중간값 기준) 2) 30세 이하 기준
 자료 : National Center for Educational Statistics, WSJ(2014.5.16일)

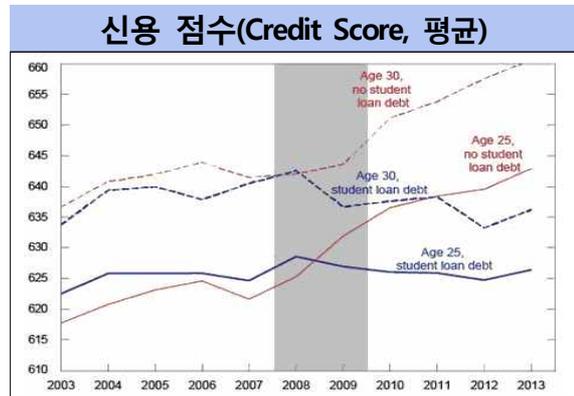
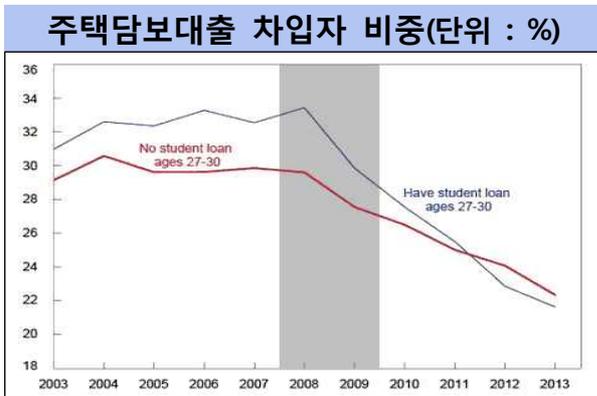
③ 학자금 대출 증가가 주택시장 회복 지연에 미친 영향에 대한 평가

□ 최근 학자금 대출 증가에 따른 청년층의 상환 부담 상승이 주택시장 회복을 지연시키는 요인으로 일부 작용했다는 것이 시장의 대체적 인식

○ 금융위기 前*과 달리 2012년 이후 학자금 대출 이용 실적이 있는 청년층의 자가주택 소유 비율이 동 학자금 대출 이용 실적이 全無한 청년층에 비해 낮아진 것으로 나타남

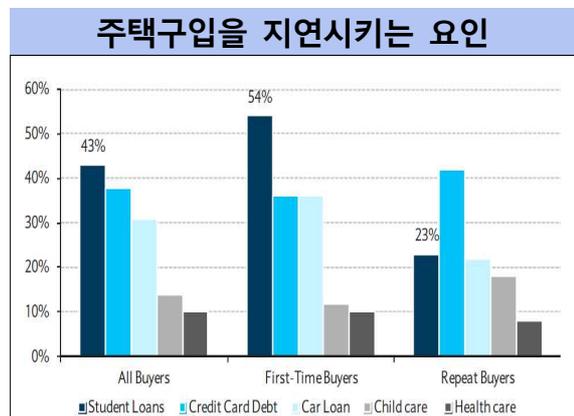
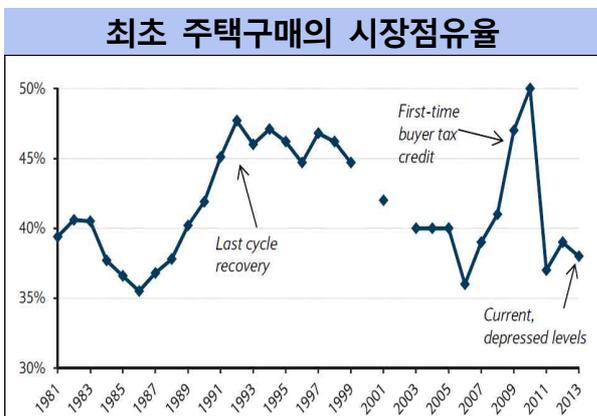
* 학자금 대출 이용자의 학력 수준이 무이용자들에 비해 높아 소득 잠재력이 더 크기 때문에 30세 이전에 주택을 구입하려는 욕구가 상대적으로 강하였음

— 이에 대해 뉴욕 연준(2014.5.13일)은 학자금 대출을 받은 경험이 있는 청년층과 동 대출을 받은 적이 없는 청년층간 신용 점수(credit score) 차이가 크게 확대되면서 학자금 대출 경험자의 주택담보대출에 대한 접근성이 상대적으로 제한된 데 주로 기인한 것으로 분석



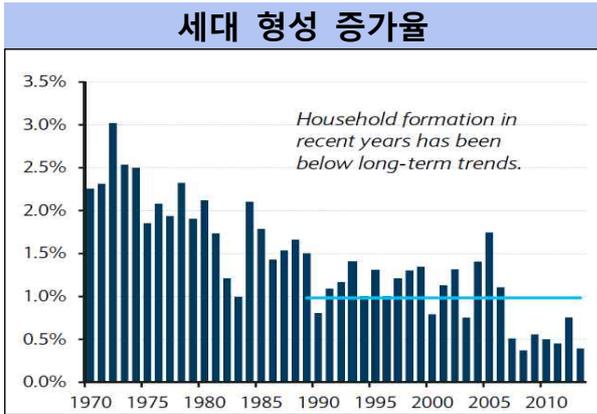
자료 : 뉴욕 연준(2014.5.13일)

○ 최근 전체 주택매매실적 중에서 최초 주택구매가 차지하는 비중이 크게 낮아졌는데 이는 학자금 대출 부담이 어느 정도 영향을 미친 것으로 분석됨



자료 : National Association of Realtors, Barclays(2014.5.1일)

- 한편, 학자금 대출 부담이 청년층의 최초 주택구입을 지연시킴에 따라 신규 세대 형성(household formation)이 부진한 반면 부모와 동거하는 비율은 큰 폭 상승



자료 : Barclays(2014.5.1일)



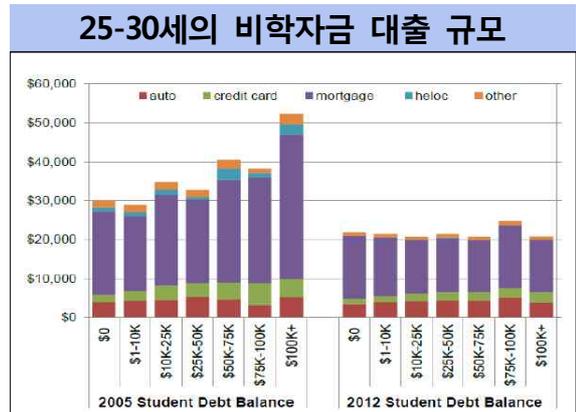
자료 : Goldman Sachs(2014.5.16일)

4 전망

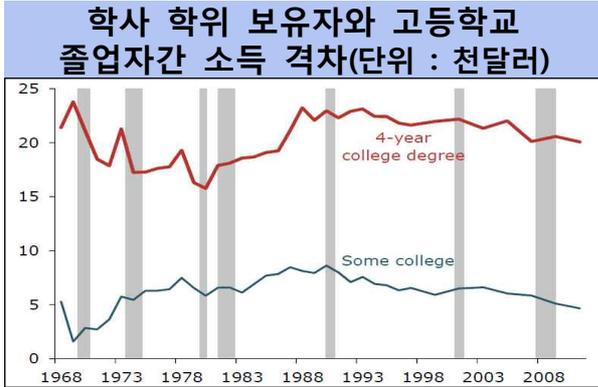
- 시장에서는 단기적으로 학자금 대출 부담 증대가 주택시장 회복을 지연시키는 요인으로 작용할 것으로 보이나 중장기적으로 그 영향력은 크지 않은 것으로 예상하는 견해가 많음
- 30세 미만의 학자금 대출 증가세가 둔화되고 있는 가운데 2012년 현재 25-30세의 비학자금 대출 규모도 2005년에 비해 크게 감소



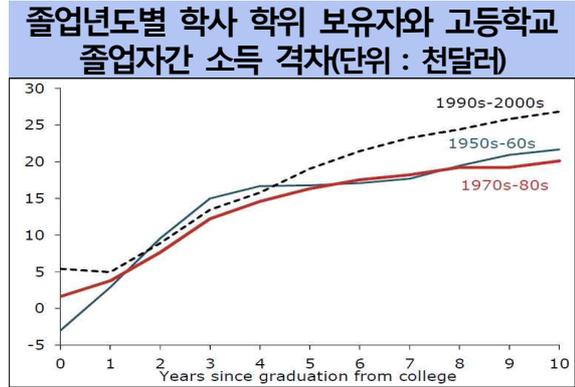
자료 : Goldman Sachs(2014.5.16일, 23일)



- 샌프란시스코 연준(2014.5.5일)은 학사 학위 보유자와 고등학교 졸업자간 소득 격차가 지속적으로 확대되고 있는 점에 비추어 경제회복으로 은행의 주택담보대출 태도가 완화될 경우 학자금 대출 이용자들의 주택 구입이 다시 늘어날 것으로 전망



주 : 2011년 달러 기준



자료 : 샌프란시스코 연준(2014.5.5일)

- Gallup의 서베이 조사결과(2013.4.19일)에 따르면 30세 미만 주택 미보유자들의 주택구매 수요는 여전히 양호한 것으로 나타남

연령대별 주택소유 계획

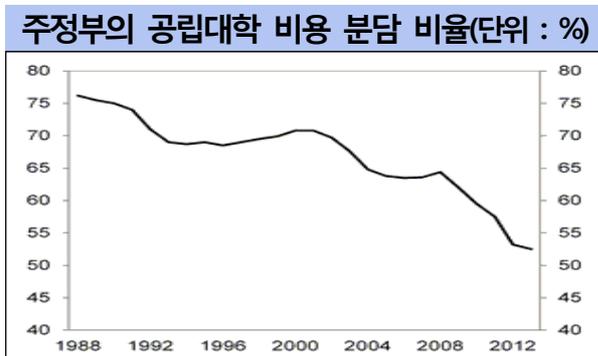
	주택 보유자 (가까운 장래에 계속해서 집을 소유할 계획)	주택 보유자 (10년내 주택을 매각하고 임차할 계획)	주택 미보유자 (10년내 주택을 구매할 계획)	주택 미보유자 (가까운 장래에 주택을 구매할 계획이 없음)
18-29세	21%	1%	68%	7%
30-49세	58%	1%	29%	9%
50-64세	71%	3%	5%	15%
65세 이상	69%	7%	-	15%

주 : 2000명을 대상으로 설문조사(2013.4.4-14일)

자료 : Gallup(2013.4.19일)

- 그러나 일각에서는 학자금 대출 부담의 증대가 상당 기간 주택시장 회복에 걸림돌로 작용할 가능성도 전혀 배제할 수 없다고 주장

- 공립대학 운영 경비에 대한 주정부의 부담 비율이 꾸준히 하락하고 있는 점, 고소득층의 대학 진학률이 매우 높은 수준에 도달한 가운데 저소득층의 대학 진학률이 크게 증가하고 있는 점 등이 거론됨



자료 : Goldman Sachs(2014.5.23일)

