


이슈브리프  
**ISSUE BRIEF**



발행일 : 2020년 11월 12일 (목)

**CONTENTS**

- 2020 美 대선 결과분석: 평가, 전망, 대응
- 공시가 현실화의 문제점과 정책 제언
- 임대차2법發 전월세대란: 최근 동향과 정책과제

# 이슈브리프

(IB 2020-13)

---

## CONTENTS

I. 2020 美 대선 결과분석: 평가, 전망, 대응 / 1

II. 공시가 현실화의 문제점과 정책 제언 / 10

III. 임대차2법發 전월세대란: 최근 동향과 정책과제 / 18

---

발 행 인: 지상욱

편 집 인: 김창배

편집위원: 임춘건, 이윤식, 나경태

편집간사: 김진솔

발 행 일: 2020년 11월 12일

발 행 처: 여의도연구원

인 쇄: 디엔시파크

# Contents\_

금주(11월 2째주)는 미 대선평가, 부동산 공시지가, 임대차2법 등 3편의 이슈를 다루었습니다. 제1편에서는 미 대선 결과에 따라 차기 대통령이 될 바이든 정부의 대외/대한반도 정책을 전망, 우리의 대응책 등에 대해 다뤘습니다. 제2편에서는 '공시지가 현실화율 90% 상향'에 따른 부작용을 살펴보고 정책제언을 제시했으며, 제3편에서는 정부의 임대차 2법 시행으로 인한 전월세 대란 실태를 점검, 단기 및 중장기 정책적 대응책을 제안했습니다.

## 제1편: 2020 美 대선 결과분석: 평가, 전망, 대응 (이윤식 정치외교안보실장)

11.9(월) 현재, 바이든이 선거인단 수 '279명 vs. 214명'으로 트럼프 후보를 따돌리며 제46대 美대통령 당선에 확실. 결과는 통상 선거 당일 밤이면 확정되는데, 이번엔 우편투표 등 사전투표의 증가로 집계시간이 지연됨. 그런데 문제는 트럼프가 선거 결과에 불복해 재검표 및 소송전에 돌입한 상태인 바, 최악의 경우까지 고려해야 함. 한편, 바이든 승리로 향후 美대외정책 기조와 한반도정책 및 북핵협상 등에서 많은 변화가 예상. △대외정책 기조는 '글로벌 리더십 회복', △對中정책은 '동맹국과 협력 하 맞춤형 압박', △한반도정책은 '한미동맹 및 한미일 공조 강화', △대북정책은 '제재와 압박의 지속' 등. 이에 우리는 국회 차원에서 국익 중심의 초당적 <대미외교전략 대응TF>를 만들어 대응해 나갈 것을 선제적으로 제안할 필요가 있음

## 제2편: 공시가 현실화의 문제점과 정책 제언 (김창배 경제정책실장)

정부는 지난 11월 3일 공시가격 현실화율을 5~15년에 걸쳐 90%로 상향하는 내용을 골자로 하는 「부동산 공시가격 현실화 계획」을 발표. 이대로 시행되면 6~9억원의 중저가 주택 소유자의 세 부담이 상대적으로 커지고, 각종 사회보험료의 동반상승, 전세의 월세전환을 통한 조세전가 등의 부작용이 우려됨. 공시가 현실화율을 80%로 낮추고 도달기간도 보다 장기화해 국민부담과 경제충격을 최소화해야 함. 궁극적으로는 '편가르기'식 부동산 정책을 중단하고 부동산 세제 및 건강보험료 부과체계를 개선해야 함. 공시가격 결정시 국회동의 절차를 거치도록 하는 법 개정도 검토할 필요

## 제3편: 임대차법2發 전월세대란: 최근 동향과 정책과제 (이종인 수석연구위원)

7월 말 임대차2법(전월세상한제·계약갱신청구권) 강행 이후 서울·수도권뿐 아니라 전국 주요 도시가 전세대란에 직면. 임대차2법, 부동산 과세·대출규제 강화, 분양가 상한제 등에 따른 전세매물 급감이 주원인으로 확인됨. 정책실패의 피해는 저소득·빈곤층에 귀결되고 조만간 강동전세 대란도 우려되는 실정. 따라서 단기적으로는 전세난 진정, 중장기적으로는 근본적인 주택·주거정책을 통한 전세난 해소가 요구됨. 시장 수급원리를 무시한 수요억제형 규제강화, 편가르기식 과세, 지역특성과 수요특성을 고려하지 않은 공급대책에 대한 근본적 재검토가 필요

# I. 2020 美 대선 결과분석: 평가, 전망, 대응

작성: 이윤식 정치외교안보실장 (lee.youn.seek@ydi.or.kr)

11.9(월) 현재, 바이든이 선거인단 수 '279명 vs. 214명'으로 트럼프 후보를 따돌리며 제46대 美 대통령 당선이 확실. 결과는 통상 선거 당일 밤이면 확정되는데, 이번엔 우편투표 등 사전투표의 증가로 집계시간이 지연됨. 그런데 문제는 트럼프가 선거 결과에 불복해 재검표 및 소송전에 돌입한 상태인 바, 최악의 경우까지 고려해야 함. 한편, 바이든 승리로 향후 美 대외정책 기조와 한반도정책 및 북핵협상 등에서 많은 변화가 예상. △대외정책 기조는 '글로벌 리더십 회복', △對中정책은 '동맹국과 협력 하 맞춤형 압박', △한반도정책은 '한미동맹 및 한미일 공조 강화', △대북정책은 '제재와 압박의 지속' 등. 이에 우리는 국회 차원에서 국익 중심의 초당적 <대미외교전략 대응TF>를 만들어 대응해 나갈 것을 선제적으로 제안할 필요가 있음

## 1. 美 대선 결과 리뷰

- 11.9(월) 현재, 바이든이 선거인단 수 '279명 vs. 214명'으로 트럼프 후보를 따돌리며 제46대 美 대통령으로 당선이 확실시
- 통상 결과는 선거 당일 밤이나 익일 새벽이면 확정되는데, 이번엔 우편투표를 비롯한 사전투표의 증가로 집계시간이 지연
  - ※ 2016년보다 3000만명 많은 1억 6000만명이 투표했고, 투표율은 66.8% 기록해 1900년 이후 120년만에 최고를 기록
- 특히, 바이든은 지난 대선서 트럼프가 이겼던 미시간과 위스콘신 등 러스트 벨트를 잡은 뒤 펜실베니아(20)에서 역전하며 승리를 확정

○ 이번 선거도 6대 경합주에서 판가름이 났는데, 바이든의 필승 요인은 애리조나(11명)에서 승리를 확정지었기 때문

- 당초 여론조사에서 플로리다, 노스캐롤라이나, 애리조나 등은 오차 범위 내 트럼프의 우위 지역이었고, 반면 펜실베이니아, 미시간, 위스콘신 등은 바이든의 우세 지역이었음
- 만약 트럼프가 이기기 위해선 전자에서 반드시 승리하고 후자 중 펜실베이니아에서 이겨야만 가능성이 있었으나, 오히려 바이든이 애리조나까지 빼앗아 오면서 승패가 갈림

※ 11.9(월) 12:00, 애리조나 97% 개표 상황, 바이든 49.5% vs. 트럼프 49.0%

〈표 1-1〉 6대 경합주 투표 결과 비교(2020 vs. 2016)

| 주(선거인단)           | 트럼프와 상대 후보간 득표율 차이(%)        |       |
|-------------------|------------------------------|-------|
|                   | 2020년                        | 2016년 |
| 플로리다(29)          | 51.2 vs. 47.9 = 3.30         | 1.19  |
| <b>펜실베이니아(20)</b> | <b>49.1 vs. 49.7 = -0.60</b> | 0.72  |
| <b>미시간(18)</b>    | <b>47.9 vs. 50.6 = -2.70</b> | 0.22  |
| 노스캐롤라이나(15)       | 50.1 vs. 48.7 = 1.40         | 3.66  |
| <b>애리조나(11)</b>   | <b>49.0 vs. 49.5 = -1.60</b> | 3.50  |
| <b>위스콘신(10)</b>   | <b>48.9 vs. 49.6 = -0.70</b> | 0.76  |

\* 주: RealclearPolitics (한국시간, 11.9(월) 12시 기준)

○ 한편, 트럼프는 선거 이전부터 예고했던 대로, 124년의 美대선 승복 역사를 깨고 결과에 불복해 재검표 및 소송전에 돌입

- 11.6(금) 기준 트럼프는 위스콘신에서 재검표를 요청했고, 미시간에서 개표중단 소송을 냈으며, 펜실베이니아도 법적 대응에 나설 조짐
- 선거는 끝났지만 트럼프의 불복과 소송전으로 정치적 갈등과 불확실성이 지속되며, 미국이 한동안 혼란에 빠질 것으로 예측

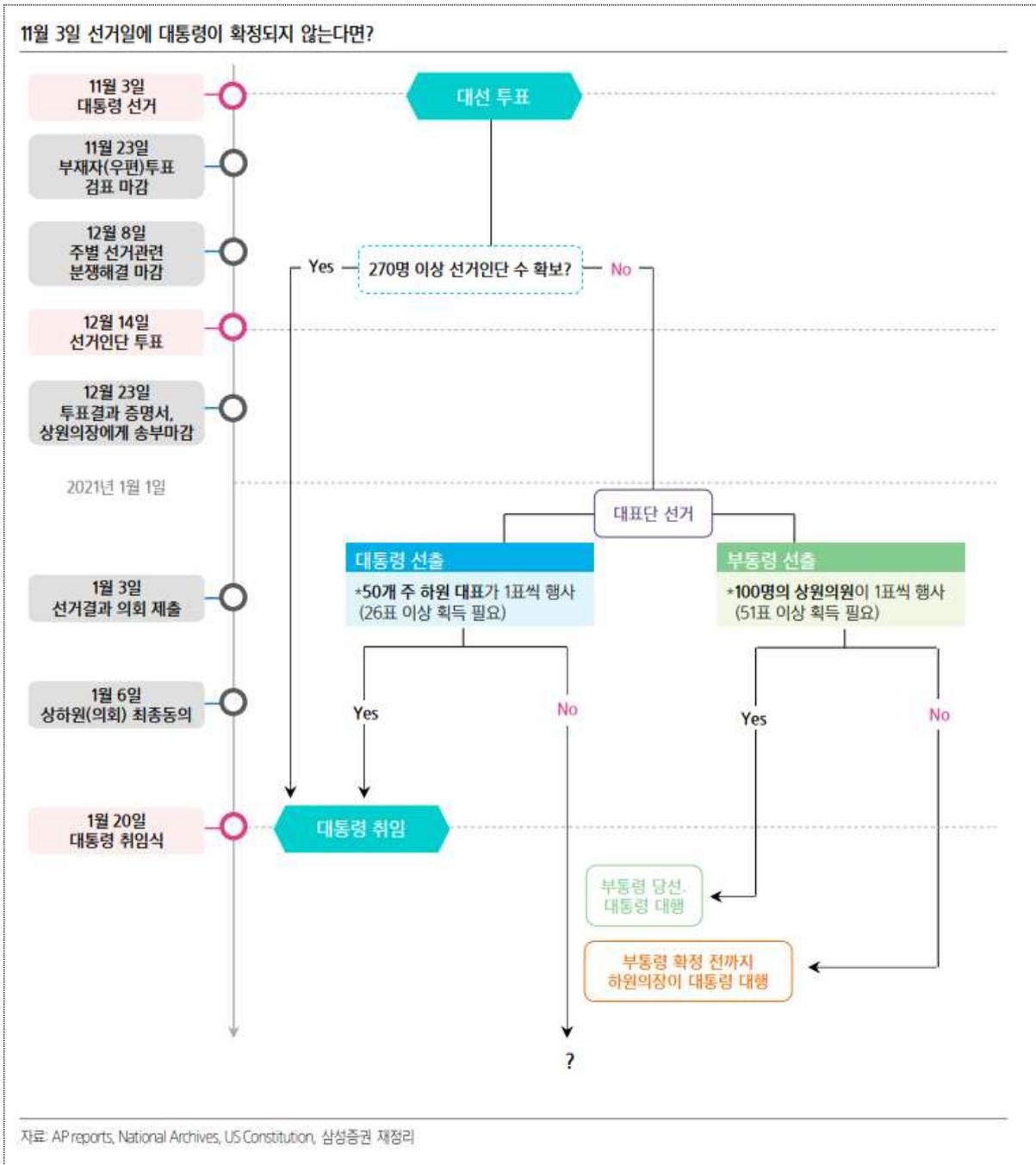
## 2. 선거 불복시 예상 경로

- 일정대로라면 각 주의 투표 결과를 11월 23일까지 집계하고, 늦어도 선거인단이 확정되는 12월 8일까지는 최종 결론을 내야 함
  - 후보들이 우편투표의 신뢰성에 이의를 제기하고, 소송에 나서게 되면, 위 일정 내에 법원의 판결이 가능할 수 있을지가 관건
  - 즉, 12월 8일까지 결론이 나지 않으면, 최악의 경우 12월 14일 대통령 선거인단 투표 집행과 대통령 당선인을 최종 확정짓지 못함
    - ※ 한편, 트럼프의 시나리오(?): 주요 경합주 사전투표 무효 소송제기 → 소송 지연으로 선거인단 미확정 → 의회에서 타협 불가로 대통령 미선출
- 이 경우 美 헌법에서는 소위 ‘Contingent Election(대표단 선거)’에 의해 대통령과 부통령을 선출하도록 규정
  - 즉, 주별 하원 대표단(state delegate) 50명이 대통령을 선출하고, 상원의원 100명이 부통령을 선출하도록 하는 제도
  - 그런데 문제는 하원의 다수당은 민주당이지만 주별 의석수 분포는 공화당이 유리해 ‘대표단 선거’를 하면 결과가 뒤집힐 수도 있음
    - ※ 11.6(금) 18시 기준, 하원 대표단 구성시 공화당 28명, 민주당 18명이 될 전망

[그림 1-1] 2020 美대선, 후속 절차 및 일정



[그림 1-2] 대통령 미확정에 따른 후속 시나리오 관련



### 3. 향후 美 대외정책 전망

- 바이든 승리를 예상한 미국의 향후 대외정책 기조 및 대중/한반도/대북정책(북핵 협상)을 살펴보면 다음과 같음

### ① 대외정책 기조: “美 글로벌리더십 회복, 리셋 2.0”

- 바이든은 트럼프의 ‘아메리칸 퍼스트’가 쏠 세계적 미국 지도력 약화를 야기하며, 美 국익을 해치고 있다고 비판
- 이에 국익을 위해 리더십 회복은 필수적이며, 트럼프가 탈퇴한 다수의 국제기구 및 협정 등에 재가입해 다자주의를 복원
  - ※ 바이든, “가치를 공유하는 타국과의 협력이 미국의 힘을 배가하고 영향력을 확대하는 기반이 됨” (2020.1月 Foreign Affairs 기고문)
- 또한 트럼프의 ‘동맹 경시’를 비판하며, ‘동맹 강화’ 등 자유세계와 공고한 단합을 통해 부상하는 독재정권 및 중국을 견제가 예상

### ② 對中정책: “경쟁과 협력의 병행추진”

- 中의 무역관행을 비판하는 등 ‘對中 강경’에 방점이 있으나, 직접적 압박보다는 동맹국과 협력을 통한 “맞춤형 보복”을 선호
- 중국과 이익이 매치되는 △기후변화, △비확산, △보건안보 등에선 협력하겠지만, 中의 나쁜행동 및 인권침해에는 강력 대응이 예상
  - 즉, ‘스마트한 중국 때리기’를 지향하며, 경쟁과 협력 중 경쟁에 무게를 두면서 협력도 ‘관계 지향적’이 아닌 ‘국익 우선적’으로 전개 전망
- 구체적으로 △통상·무역: 환율조작, 불법정부보조금, 지식재산권 절도, △군사: 항행의 자유 지속, △인권:대만관계법 준수, 홍콩인권법 시행, △첨단기술: AI, 에너지, 5G 등에서 압박이 예상

### ③ 한반도정책: “한미동맹 및 한미일 공조 강화”

- 민주주의 가치를 공유하는 국가들과 전통적 동맹관계를 회복하는데 우선순위를 두기 때문에, 한미동맹 및 한미일 공조 복원에 초점

※ 바이든은 3차례 TV 토론회에서 “우리의 아태지역 핵심동맹인 韓-日이며, 韓-日을 통해 北-中을 견제할 것”이라 주장

- 한미동맹 현안 관련해선, 주한미군방위비협상(SMA)을 신속히 해결하려 할 것이고, 미군 감축은 원점에서 재검토할 가능성이 높으며, 전작권 전환도 유보적 입장으로서 선회 배제 불가
- 반면, 트럼프 때와 거의 유사한 대중 포위전략을 구사하는 과정에서 한국의 참여를 강하게 압박할 가능성이 다분

#### ④ 대북정책: “전략적 인내 2.0”

- 대북정책은 ‘전략적 인내, version-2’로 동맹국 및 국제사회 등과 연계한 강력한 대북제재와 압박을 지속해 나갈 걸로 보임
  - 바이든은 “원칙에 입각한 외교를 통해 대북 관여, 비핵화한 북한과 통일된 한반도를 지향한다”는 입장을 유지
- 北 비핵화 협상도 트럼프식 탑다운(top-down) 방식에 입각한 ‘先 정상회담, 後 협상’에서 바이든식 ‘先 실무협상, 後 정상회담’으로 변화가 예상
- 무엇보다 가장 큰 변화는 북한 인권인데, 민주당의 가치외교 연장 선상에서 북한 인권문제가 중요한 어젠다로 부상할 가능성 다분

#### ⑤ 통상문제: “對中 견제 및 글로벌 공급망 재편”

- 바이든 역시 중국의 경제성장을 위협으로 인식하는 바, 대중견제 강화를 위해 反中 경제연대인 EPN 동참을 요구할 것임
- 이에 화웨이 장비 선택 문제로 인해 LG U+ 등 다수의 한국 기업들이 ‘선택의 기로’에 직면할 가능성이 있음

- 한편, 민주당이 전통적으로 중시해 온 환경 및 노동기준 강화가 새로운 통상 이슈로 부각되며, 우리에게 대한 압박이 될수 있음
- 화석연료 사용제한, 탄소 저감, 신재생에너지 확대, 원자력 등은 친환경 에너지라서 장려하지만, 그와 병행해 엄격한 핵비확산 입장도 견지

〈표 1-2〉 트럼프와 바이든의 주요정책 비교

| 구분    | 트럼프  | 바이든   |
|-------|--|---|
| 대중정책  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 통상·인권·안보 등 전방위적으로 중국과 대립, 독자적 제재조치로 대응</li> </ul>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 중국의 무역관행 비판, 대중 강경론</li> <li>• 동맹과 우방협력을 통해 맞춤형 보복, 광범위한 압박전선 구축</li> </ul>          |
| 한반도정책 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• '무임승차론' 제기하며 한국의 방위비 분담 대폭 증액 고수</li> <li>• 주한미군 철수 가능성 제기</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지나친 방위비 인상 압박은 동맹 훼손</li> <li>• 주한미군 감축/철수 반대</li> <li>• 한미동맹 및 한미일 공조 강화</li> </ul> |
| 대북정책  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 화염과 분노, 최대의 압박과 관여</li> <li>• 핵문제는 CVID, FFVD 입장 유지</li> </ul>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전략적 인내 2.0</li> <li>• 김정은과 개인적 외교는 지양, 실무진이 핵 협정을 위한 만들어가는 bottom-up방식</li> </ul>    |
| WTO   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• WTO 체제의 비효율성 비판, 상소기구 위원 선임 반대</li> </ul>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• WTO 체제 통한 국제규범 중시,</li> <li>• WTO 개혁에서 미국의 리더십 강조</li> </ul>                         |
| 이민정책  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 불법체류 청소년 추방유예제(DACA) 폐지</li> <li>• 국경장벽 설치 등 반이민정책 기조 지속</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• DACA 수혜자에 시민권 부여</li> <li>• 국경장벽 건설 예산지출 중단</li> </ul>                               |
| 기후변화  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구온난화 불신,</li> <li>• 석유·석탄 등 전통에너지 산업 지원</li> </ul>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기후변화는 안보위협, 2050년까지 배출 제로 경제 목표</li> <li>• 파리기후협약 복귀</li> </ul>                      |

\* 주: 이상현, “미국 차기 행정부의 대외정책 기조와 미중 관계 전망” (2020.11.6.) 발표문 참고.

#### 4. 우리의 대응방향

- 종합할 때, 현재 바이든 당선이 확실해지면서 향후 미국의 대외정책 기조와 한미동맹 및 북핵협상 등에서 큰 변화가 예상
- 바이든은 민주주의 가치를 중심으로 동맹 강화와 국제협력을 주도해 리더십을 되찾겠다는 것인 바, 한미동맹 복원을 시도할 것임

- 특히, SMA문제를 해결하고, 한미 군사훈련을 재개하며, 주한미군 감축은 없을 것이란 발표를 할 가능성이 높음
  - 또한, 북핵 협상도 트럼프式 탑다운 방식을 실패로 규정하고 있어, 직접 협상보다 한미일 공조를 통한 해법 마련에 나서려 할 것임
  - 이 과정에서 주목할 부분은 文정부의 영향력이 트럼프 때보다 커질 가능성도 배제할 수 없으므로, 대책 마련이 필요
- 우선, 文정부에게 美대선 결과와 무관하게 한미동맹 유지·강화에 대한 명확한 입장을 천명할 것을 요구해야 함
- 특히, 한미동맹보다 남북관계를 더 우선해 美 신정부에게 또 다시 ‘이벤트성 쇼’를 요구하는 등의 우를 범하지 말 것을 촉구
  - 동시에 신정부도 우리에게 분명 美-中간 선택을 강요할 가능성이 높으므로, 이에 대한 입장도 명확히 할 것을 요청
  - 바이든은 ‘對중국 포위전략’에 나서며 우리에게 적극적 동참을 요청할 것인데, 애매한 스탠스로 일관한다면 한미동맹 갈등의 빌미를 촉발
- 다음, 국회 차원에서 국익 중심의 초당적 <대미외교전략 대응TF>를 만들어 대응해 나갈 것을 선제적으로 제안
- 글로벌 정세는 물론 한반도를 둘러싼 전략적 불확실성이 커지는 현 국면에서 한미간 전략적 소통이 어느 때보다도 긴요한 시점
  - 70년을 지속해 온 동맹이 몇몇 엇박자로 당장 해체되지는 않겠지만, 그럼에도 작은 이견들의 지속은 분명 동맹에 파열의 가능성을 키움

- 마지막, 바이든은 당선 이후 정책 재검토를 위한 시간이 필요한 바, 지금부터 당 차원에서 美 정책연구소들과의 협력 강화에 나서야 함
  - 전문가들과 낮은 연대를 통해 그들이 우리당의 의견을 자연스럽게 신임 행정부에 제시할 수 있는 채널을 마련해야 함
  - 특히, 바이든 당선인과 가까운 브루킹스연구소, CSIS, 新미국안보연구소 등과 평시 협력관계를 강화해 두는 것이 급선무로 보임

---

여의도연구원은 각종 현안에 대한 분석과 전망, 대응방안을 담은  
〈이슈브리프〉를 발간하고 있습니다.

보고서의 내용은 필자 개인의 의견이며,  
국민의힘과 여의도연구원의 공식견해와 일치하지 않을 수 있습니다.

---