

국토이슈리포트

제 26호

2020년 12월 10일

| 발행처 | 국토연구원 www.krihs.re.kr | 발행인 | 강현수 | 주 소 | 세종특별자치시 국책연구원로 5

코로나19 이후 미국의 일자리·주거·인프라투자 동향과 정책적 시사점

요약

■ 미국에서 코로나19로 인한 건강 및 경제적 어려움은 계층별로 차별적으로 나타났으며 향후 회복과정에서 경제적 양극화가 심화될 우려가 있음

- 코로나19 영향은 업종, 연령, 지역 등에 따라 차별적으로 발생, 향후 회복과정에서도 경제적 불평등이 심화될 우려

■ 미국은 코로나19 이후 취약계층의 고용·주거의 불안정이 심화되고 공공 인프라의 누적된 비효율성이 드러나면서 전례 없는 강력한 대응정책을 시행

- 세계화·기술혁신으로 양극화된 고용시장에서 코로나19 위협이 차별적으로 발생하여 기존 실업급여 외에 취약계층 일자리를 유지하기 위한 정책까지 확대하여 시행 중
- 임대료 부담이 높은 저소득 임차가구의 주거 불안정을 해소하기 위해 퇴거금지 명령 등을 시행하고, 주택시장의 안정을 위해 주택담보대출의 납부를 유예하거나 일부 주정부에서는 재산세 납부 기한을 연장
- 연방정부의 재정확대 기초, 인프라의 노후화 문제로 인프라투자가 확대될 가능성이 높으며, 투자의 방향은 미 대선결과 바이든 당선으로 대규모 예산을 그린뉴딜 투자로 전환할 전망

■ 한국도 미국의 사례를 참고하여 코로나19 장기화 및 수도권 확산까지 대비한 정책 대응 기반을 사전에 마련할 필요

- 청년층, 소상공인 등 고용취약계층을 집중 지원하고 선별적 대상선정 및 정책평가를 위해 신용카드, 대출정보 등 빅데이터를 활용한 소득·소비 정보체계 구축
- 정책의 사각지대에 놓일 수 있는 저소득 임차가구의 주거안정을 위해 주택바우처를 확대하고, 과도한 유동성이 부동산 시장에 집중되지 않도록 공공의 공급물량 확대
- 교육, 보육, 의료 등 생활인프라 접근성 제고와 함께 노후화되고 있는 대형 인프라의 유지·보수 및 신성장 동력과 연계하여 중장기적 재정투자 방향 설정이 필요



1

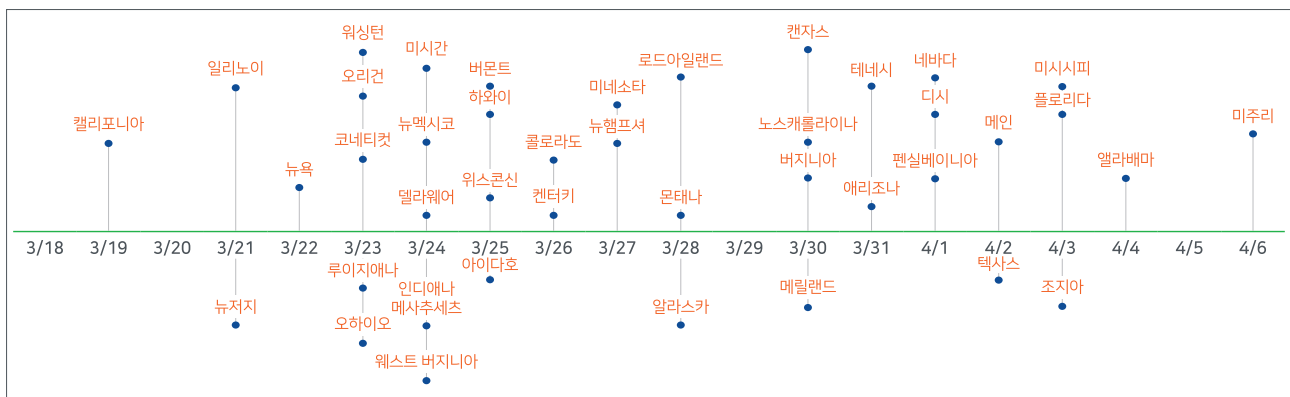
미국의 코로나19 확산 현황

미국은 코로나19로 인한 건강 및 경제적 어려움이 업종·연령·지역에 따라 차별적으로 발생

2020년 3월부터 실시한 이동제한 조치에도 불구하고 확진자 수 기준으로 가장 큰 타격을 경험하고 있음

- 1월 20일 최초 확진자(중국 방문) 발생 이후 급속한 확산으로 트럼프 대통령은 3.13 국가비상사태를 선포하고 각 주별로 다중이용 시설에 대한 폐쇄명령 및 이동제한 조치를 단계적(업종·노약자)으로 시행

〈그림 1〉 주정부별 이동제한 명령(Stay-At-Home Orders) 시행일



출처: KFF 홈페이지 (<https://www.kff.org/policy-watch/stay-at-home-orders-to-fight-covid19/>) (2020년 9월 21일 검색).

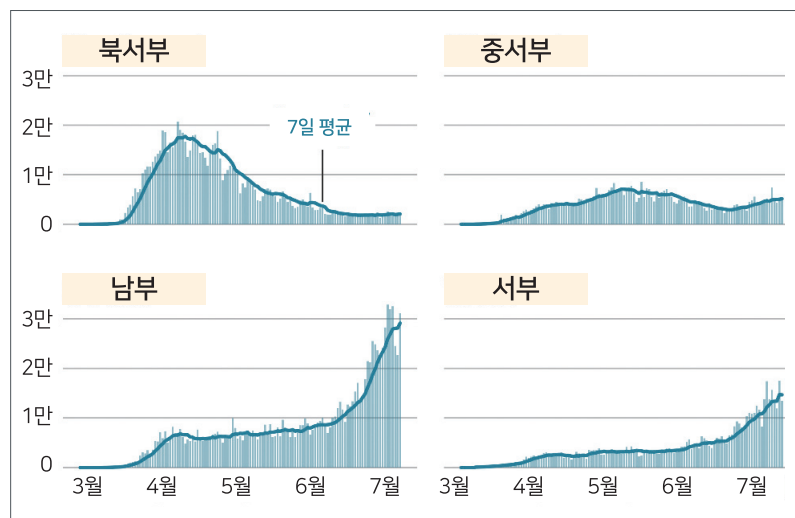
- 4~5월 사이에 일부 주에서 경제재개(reopenings)를 선언했으나 경기회복 효과보다 바이러스 확산 부작용이 큰 지역들에서는 여전히 강력한 이동제한 조치를 시행
- 확산방지를 위한 강력한 조치에도 불구하고 11월 초 기준 확진자 수는 약 1,006만 명으로 전 세계 확진자 5,091만 명 중 약 19.7%가 미국에서 발생(Kaise Family Foundation, 2020년 11월 9일 기준)

고소득층의 급격한 소비감소가 대면 서비스업에 종사하던 저소득층의 건강과 고용 불안으로 이어졌고, 학교가 폐쇄되면서 맞벌이 부부 또는 싱글맘의 보육 문제가 사회적 문제로 대두

- 실물 및 금융 모든 부문에서 동시에 발생한 경제적 충격으로 전반기 국내 총생산의 약 31.7%가 감소

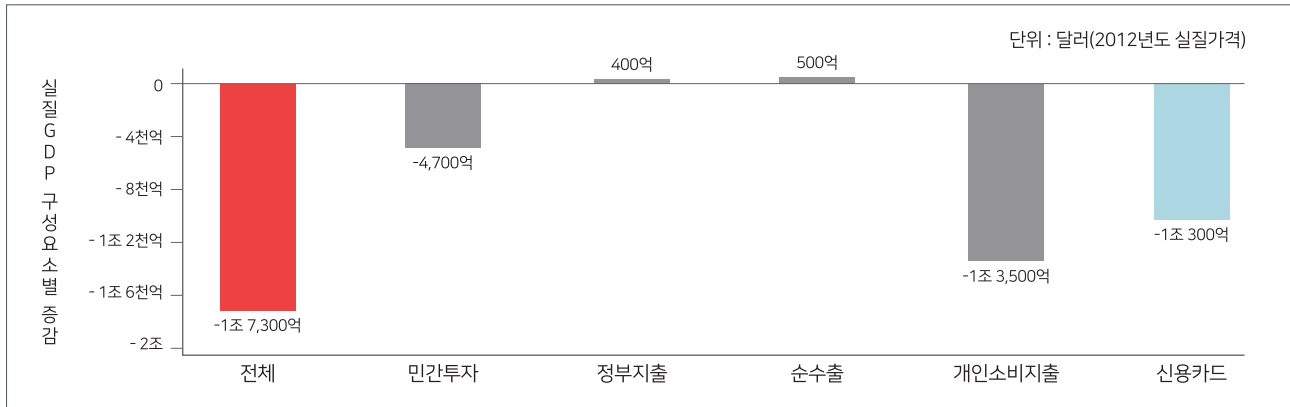
- 침체경로를 분석한 결과 고소득층의 소비지출 감소, 해당 업종의 전반적 매출 감소, 해당 업종에 종사하는 가계의 고용 및 노동 수입 감소 순으로 분석(Raj et al. 2020)

〈그림 2〉 미국 지역별 코로나19 확진자 수 추이



출처: BBC 2020 (<https://www.bbc.com/news/world-us-canada-53337483>, 2020년 11월 12일 검색).

〈그림 3〉 미국 국내총생산 및 구성요소별 증감(2020 전반기)



출처: Raj et al. 2020 (원자료는 National Income and Product Accounts).

- ① 산업별로는 여가 및 접대업(47.5%), 교육 및 보건산업(16.4%), 유통 및 교통산업(14.1%)의 매출감소액이 두드러지며, 실적부진이 지속될 경우 대공황과 같이 기업의 투자가 감소하여 장기적 경제침체가 우려(Bauer et al. 2020)
- ② 연령별로는 캐셔, 미화원 등 대면접촉 서비스업에 종사하면서 가사 부담이 높은 25~44세 여성의 일자리 포기 비중이 같은 연령대 남성 대비 약 세배 높은 것으로 조사(Misty and Jason 2020)
- ③ 지역별로는 경제규모가 크고 세계화된 동북부 대도시 지역에서 급증했으나 5월 경제 재개 이후에는 관광 및 서비스업 의존도가 높은 남부 및 서부 지역으로 점차 확산되는 패턴(Clara and Marks 2020)

취약계층 대상으로 정책 지원을 하고 있으나 위기 이후 경제적 양극화가 심화될 우려

미국 연방정부의 경기회복 및 취약계층 지원을 위한 재정투입에도 불구하고 경제위기는 경제적 불평등 및 양극화를 심화시킬 것이라는 우려가 높음

- ① 연방정부는 '코로나19 원조·구제·경제 안보법'(The Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security Act: CARES Act)을 제정(3월 27일)하고 막대한 재정을 투입했으나 고소득층 대비 저소득층의 소득회복 속도가 낮은 것으로 조사(Raj et al. 2020)
- ② 많은 경제전문가들이 경제회복 과정에서 빠르게 회복되는 부문과 그렇지 못한 부문이 양극화되면서 사회적 통합과 중장기적인 경제성장에 악영향을 미칠 것이라는 우려를 제기(Corona Stocks 2020)

이 리포트는 국토·도시 분야와 관련하여 ① 고용안정, ② 주거안정, ③ 공공의 인프라투자 등 세 가지 측면에서 코로나19 이후 미국에서 발생한 주요 이슈와 대응정책을 살펴보았음

- ① 미국은 전통적으로 정부가 노동시장에 직접 개입하기보다는 유연화 및 시장조정 기능을 강조해 왔으나 코로나 19의 영향이 지역·계층별로 차별적으로 발생하면서 단기적 근로안정을 위해 막대한 재정을 투입
- ② 미국은 유럽에 비해 지역 간 이동률이 높고 특히 주거비 부담이 높은 임차가구가 많아 팬데믹 이후 이들의 주거안정을 위해 일부 임대료를 연체하더라도 강제퇴거를 금지하는 등 강력한 보호조치를 실시
- ③ 실업자, 세입자 등을 위한 긴급구제성 재정투입 외에도 장기적으로 국민의 삶의 질 및 기업의 생산성과 연결되는 공공인프라 분야에도 연방정부 재정을 투입할 것으로 전망

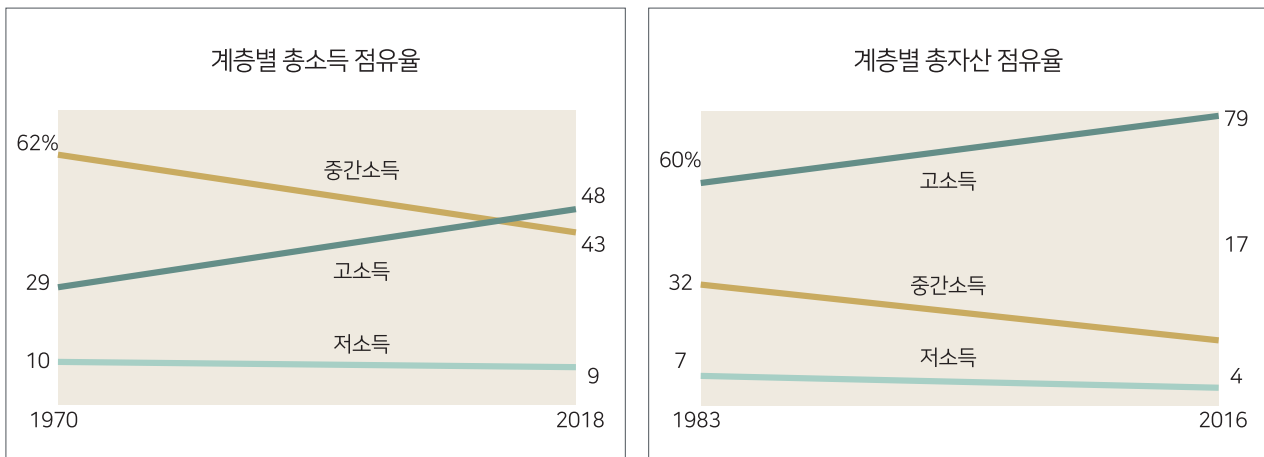
2 일자리 감소에 대한 미국정부의 대응 및 시사점

세계화·기술혁신으로 양극화된 고용시장에서 코로나19 위협이 차별적으로 발생

세계화 및 기술혁신으로 미국경제는 전반적으로 급성장했으나 대다수 중산층이 붕괴(hollowing out of the middle class)하고 지역 간 생산성 및 소득격차가 심화됐음

- ② 세계화로 인한 생산의 분업(global value chain), 소비시장의 확대는 대규모 기술투자 및 혁신을 가져왔으나 혜택을 받는 지역과 아닌 지역의 격차가 증가하고 있고(Florida *et al.* 2018), 최근 디지털 경제의 플랫폼 사업구조는 이용자가 많아질수록 독점력을 가지는 승자독식의 속성이 강화(달리아 마린 2017)
- ② 미국 내에서는 탈산업화로 제조업이 붕괴¹⁾하면서 상위계층의 부는 증가한 반면 경제의 허리를 받치는 중산층의 비중은 감소하면서 소득 및 자산의 양극화가 심각해지고 있는 상황

〈그림 4〉 미국 내 소득과 자산의 불균형 추이



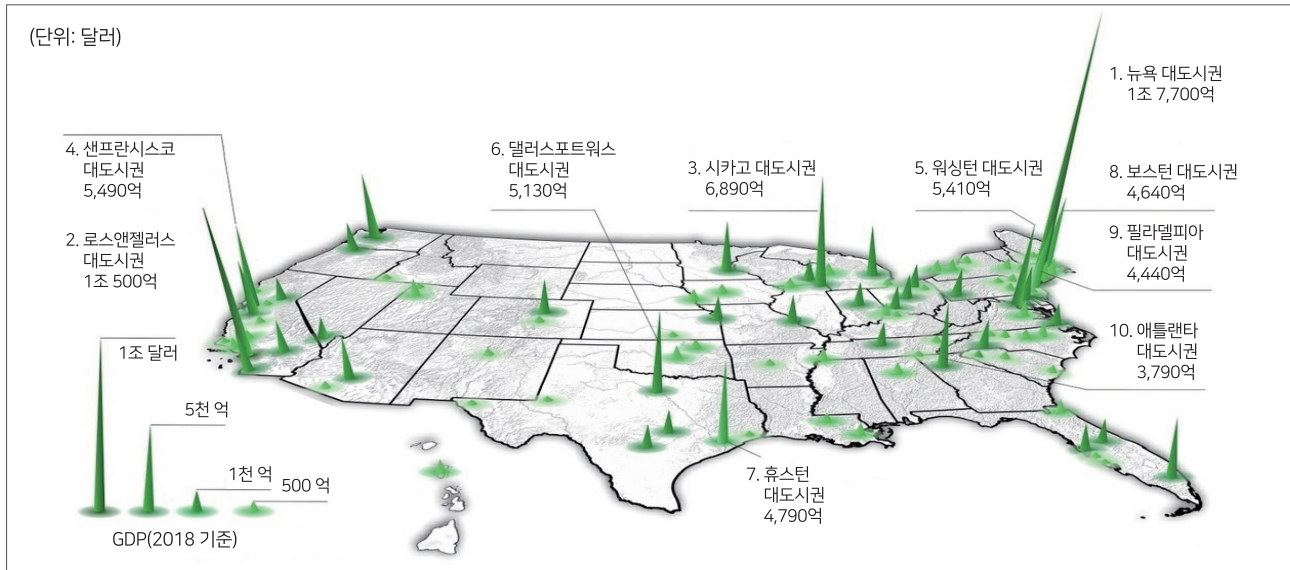
출처: Pew Research Center 2020 (<https://www.pewsocialtrends.org/2020/01/09/trends-in-income-and-wealth-inequality/>, 2020년 11월 12일 검색).

- ② 기술발전 및 생산성 증대는 전반적 노동수요를 줄이는 동시에 생산요소 중 자본보다는 인적자본의 중요성을 높이면서 이러한 혜택을 받는 혁신지역과 아닌 지역의 경제적 격차가 증대
 - 모든 지역에서 창조계층을 유치하기 위한 경쟁에 뛰어 들었으나, 혁신지역에서 산업생태계가 형성되면 새로운 혁신기업이 계속 유입²⁾되면서 다른 지역은 쉽게 추격할 수 없는 경로의존성(path dependency)이 발생
 - 사라지는 블루칼라 일자리 대비 혁신적인 일자리들은 소수인 반면 대부분의 서비스업 일자리는 저임금인 상황에서 도시가 번영할수록 다수의 일반 시민들의 삶은 더 어려워지는 모순적 현상이 발생하기 시작
- ② 혁신지역에 부가 집중되면서 미국 내에서도 세계적 경쟁력이 있는 산업들이 입지한 10개 대도시 지역의 지역총생산(2018년 기준)이 6조 9천억 달러로 전체 GDP 21조 달러의 32.8%를 차지

1) Enrico Moretti(2012)의 '직업의 지리학'에서는 이미 80년대부터 미국 제조업의 일자리는 연간 30만 개 이상 감소하고 있었음을 제시.

2) 제프 베조스(Jeff Bezos)도 원래 뉴욕 월가의 금융업 분야에 종사했었으나 1990년 말 인프라와 혁신인력이 집중되어 있는 시애틀에서 아마존을 창업함.

〈그림 5〉 미국 내 지역별 총생산(2018년 기준)



출처: Ghosh 2020 (원자료는 The U.S. Bureau of Economic Analysis의 Gross Domestic Product Summary by Metropolitan Area).

이러한 상황에서 코로나19로 인한 고용불안정 위기는 자녀가 있는 저소득층, 유색인종, 젊은 계층 등 기존 취약계층에게 더 크게 영향을 끼쳤으며 특히 물가수준이 높은 혁신지역 내 취약계층이 더 큰 피해를 경험

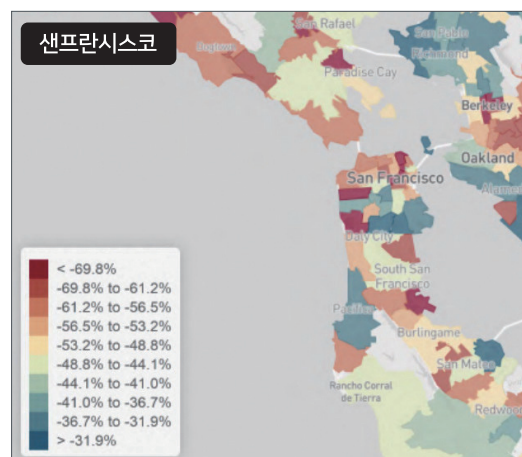
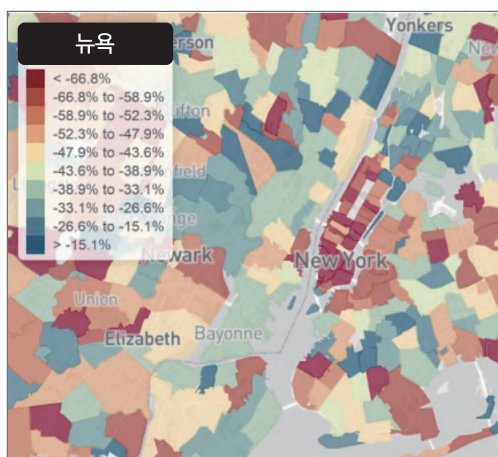
❶ 물리적 접촉이 필수적인 외식, 숙박업 종사자 중 특히 유자녀 가구의 경제활동 포기 비중이 높았으며, 유색인종, 저소득층의 소득감소 비율이 높은 것으로 조사(Bauer *et al.* 2020)

❷ 신규 채용이 줄어들고 경력직보다 사회초년생이 가장 먼저 실업 및 노동시간 감소에 노출되면서 장기적 생애 소득 및 개인의 소득 감소를 넘는 사회적 손실이 우려되는 상황(Aaronson and Alba 2020)

❸ 고소득층이 밀집한 대도시에서 대면 접촉 서비스를 제공하는 소규모 사업체(소상공인)일수록 경제적 손실이 컸으며, 실제 이들 지역의 실업급여 청구가 가장 크게 증가(Raj *et al.* 2020)

- 코로나19 확산속도가 빨랐던 맨해튼(뉴욕), 팔로 알토(캘리포니아) 같은 지역에서 자영업자 매출액 감소가 컸고, 실제 실리콘밸리가 위치해 가장 부유한 지역 중 하나인 산타클라라 카운티의 경우 5월까지 15% 주민이 실업수당을 청구, 부유한 지역의 비숙련 일자리의 구인광고 수가 급격히 감소하는 것으로 조사

〈그림 6〉 대도시지역 소상공인 매출액 변화



출처: Raj *et al.* 2020 (원자료는 Womply, Small Business Revenue).

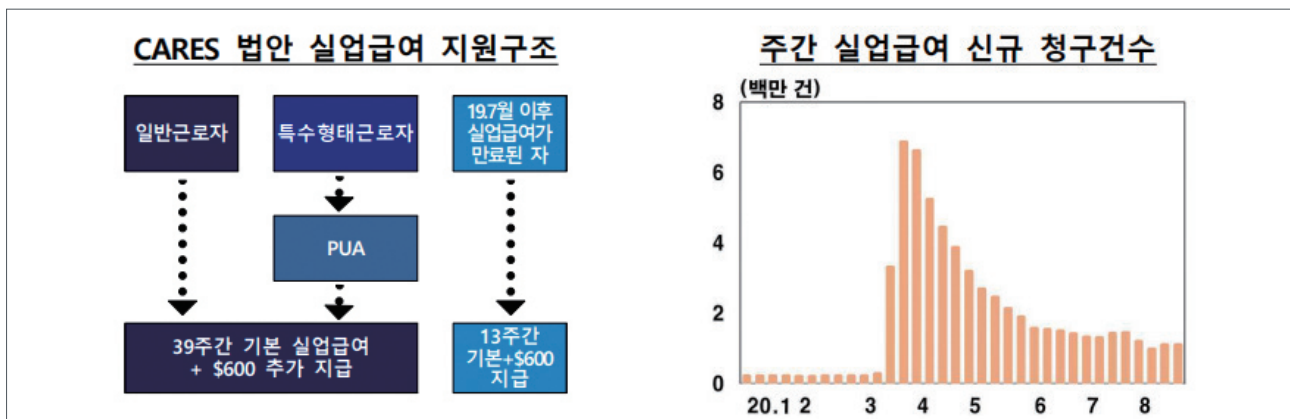
미국에서는 전통적 실업급여 확대 외에 취약계층 일자리를 유지하기 위한 정책도 시행

미국은 2020년 3월 27일 ‘코로나19 원조·구제·경제 안보법’(The Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security Act: 이하 CARES Act)을 제정해 실업자에 대한 피해구제와 함께 경기부양을 위한 재정을 긴급히 투입(김준현 2020)

④ CARES Act에서는 소비 진작을 위해 초고소득층을 제외한 거의 모든 가계³⁾에 긴급재난지원금(stimulus checks)⁴⁾을 지급함과 동시에 연방정부의 실업수당 금액 및 대상을 확대

- 기존 실업수당(unemployment benefit)⁵⁾의 경우 주별로 지원금액, 기간, 대상 및 조건이 상이하여 2020년 3월 기준 실업자 대비 수혜율이 최대 65.9%(메사추세츠)부터 최소 7.6%(플로리다)까지 편차 발생(Drew 2020)
- 주별 지원제도의 편차가 매우 큰 상황에서 연방정부는 실업지원프로그램(the Pandemic Unemployment Compensation Programs)을 통해 실업급여 지급 기간을 기존 26주에서 39주로 늘리고, 7월 말까지 주당 600달러의 추가 수당을 지급하는 등 긴급히 실업급여를 확대
 - 또한 실업지원프로그램을 통해 기존 실업급여 대상자 외에 자영업자, 프리랜서, 독립형 계약 근로자 등까지 지원대상 범위를 넓혀 한시적으로 지원

〈그림 7〉 미국 실업급여 현황



출처: 한국은행 2020, 8 (원자료는 미국 노동부 자료).

④ 한국은행(2020)에 따르면 유럽 주요국은 고용안정을 위해 단축근로, 일시휴직 등 고용을 유지하는 대책에 집중한 반면 미국은 고용시장의 효율성을 위해 실업 이후 구제를 위한 실업급여 확대에 중점

전통적인 실업급여 외에도 민간기업이 유급휴직, 일자리 세어 등을 통해 고용을 유지하거나 소득을 보전한 경우 세액을 감면하는 정책도 한시적이지만 긴급하게 시행하고 있음

④ 미 연방정부는 2020년 3월 11일 ‘가족우선 코로나19 대응법’(the Families First Coronavirus Response Act: FFCRA)을 제정해 연말까지 500인 이하의 기업이 코로나19로 유급휴직을 준 경우 내년도 세금을 감면(Stanton law)

- 응급유급병가법(the Emergency Paid Sick Leave Act)에서는 근로자 본인 및 피부양자의 자가격리, 코로나19 유증상, 학교 및 보육시설 폐쇄로 2주간 80시간 이상의 유급휴가(통상임금 수준)를 줄 경우 해당 지출만큼 세액 감면
- 가족 및 의료 휴가 확대법(the Emergency Family and Medical Leave Expansion Act)에서는 근로자가 본인이 아닌 가족돌봄을 위해 최초 2주의 무급휴가 이후 10주의 추가적인 유급(통상임금의 2/3 수준)휴가를 준 경우 지원

3) 연간 소득 9만 9천 달러(합산소득 19만 8천 달러) 이하인 가구가 대상이며 7만 5천 달러 이상일 경우 초과하는 소득의 5%를 곱한 금액을 감액 지급.

4) 과세당국의 과거 3년간 납세기록을 바탕으로 성인은 1,200달러, 자녀는 500달러를 현금(체크)으로 지급.

5) 주별 실업수당은 평균 350달러(일부 주에서는 부양가족 당 6달러 추가), 지급기간도 12~39주까지 다름(Morris and Kolmar 2020).

- ② 급격한 매출감소로 내년 세액보다는 당장의 자금사정이 어려운 소상공인에게 코로나19 관련 휴직자의 임금지급 책무를 전하기보다는 정부의 직접적인 자금 지원의 필요하다는 비판도 상존(Hamilton 2020)

자금난에 봉착한 소상공인이 코로나19 이전 수준으로 고용을 유지할 수 있도록 긴급한 경영(운전)자금을 위한 대출을 저금리로 지원하다가 2020년 8월부터 지원을 종료함

- ② 급여보호프로그램(the Paycheck Protection Program: 이하 PPP)은 고용인 500인 이하 중소기업을 대상⁶⁾으로 고용과 임금지불을 전제로 운영자금에 대한 대출 및 기존 대출에 대한 이자액 상환을 탕감

- 4월 초 PPP 예산을 3,490억 달러 확보, 4월 말에는 3,100억 달러의 예산을 추가 배정했으며, 기존의 긴급대출 프로그램에 비해 지원대상, 상한액, 이자율, 탕감액(forgiveness)은 높은 반면 상환기간은 단기로 설정⁷⁾

- ② PPP의 성과에 대해서는 연구자마다 다양한 평가가 있으나 펀드 고갈 및 프로그램 종료 시 대량 해고의 우려가 높은 상황

- PPP 지원이 없더라도 해고가 발생하지 않았을 기술·과학 관련 전문 서비스 기업들에 더 많은 지원이 이뤄져 저소득 근로자의 고용유지라는 목표에 비용 대비 효율적이지 못했다는 비판(Raj et al. 2020)
- PPP의 고용유지 효과에 대해서는 연구자별로 다른 결과를 내고 있으나 많은 경제학자와 정책집행자들은 PPP 펀드가 고갈되면 중소기업에서 대량해고가 발생할 것을 우려(Peterson Foundation 2020)

(시사점) 고용취약계층을 집중 지원하고 이를 평가하기 위한 소득·소비 관련 정보체계 구축 필요

미국의 사례를 볼 때 청년층·소상공인의 경제적 어려움이 상대적으로 클 것으로 예상되므로 계층별(업종별, 연령별) 소득의 평균적 영향을 추산하여 차등적 지원방안을 검토하는 것도 고려할 필요가 있음

- ② 코로나19 감염 확산을 방지하기 위한 정부의 조치로 취약해진 업종 및 이에 종사하는 사람들에 대해서는 선별적이고 유연한 지원방안이 필요한 상황

- 이미 탈공업화된 미국과 산업구조는 다르나 대중중소기업, 정규직-비정규직 간 고용안정성의 차이가 크고 소규모 소상공인 비율이 높아 경제집중도가 높은 수도권으로 코로나19 확산 시 더 큰 피해도 우려
- 국가의 재정지원으로 비효율적 한계기업도 지원대상이 되는 부작용도 우려되지만, 급격한 일자리의 감소로 해당 업종 종사자들에게 생존의 위협이 되고 있는 상황을 감안할 때 미국과 같이 매출 및 일자리 감소가 큰 취약계층 및 업종에 대해서는 다양한 지원정책을 한시적으로 추진할 필요
- 미국의 경우 기존 실업급여를 강화함과 동시에 당장 생계를 고민해야 하는 취약계층에 집중하고 급격한 어려움에 빠진 기업에 대해서는 부채탕감 정책 등 기존에 추진하지 않았던 정책들도 한시적으로 추진

- ② 사회초년생, 취약업종 종사자들의 경제상황(근로시간, 소득 등) 변화를 모니터링하고 이들이 실제 어떠한 부문(건강, 교통, 통신 등)에 지출부담을 느끼고 있는지 조사하여 맞춤형 지원이 필요

- 사회초년생의 구직활동이 어려워질 경우 생애소득 및 향후 노동생산성 감소도 우려되므로 이들이 향후 유망한 분야와 관련된 기술을 습득할 수 있도록 교육훈련 프로그램도 확대할 필요

코로나19로 경제적 어려움을 겪고 있는 경제주체에 대한 재정 지원 필요성이 증가하고 있는 상황이므로 지원 대상 선정 및 향후 정책영향 평가를 위한 소득·소비 관련 정보체계 구축이 장기적으로 필요함

- ② 국내에서 분기별로 조사하는 가계동향조사의 경우 소득분위별 소득 및 지출 항목을 발표하고 있으나 신속하게 파악하기 어렵고 대다수 소규모 자영업자의 매출 및 고용 동향은 파악하기 어려운 실정

6) 대부분 프랜차이즈 형태로 운영되는 음식 및 숙박업(북미 산업분류 코드 72)의 경우에는 전체 회사가 아닌 특정 지역 안에서의 총 고용규모로 산출.

7) 대출금은 지급일부터 24주 이내에 60% 이상을 급여에 사용해야 하며 풀타임 직원 숫자가 감소하면 탕감액이 줄어들게 제도를 설계(Hanmi Bank).

- 미국에서는 신용카드 사용정보 및 기업의 대출정보 등을 활용해 소비 및 매출동향을 신속하게 파악하고 정책의 정량적 효과를 다양한 방식으로 평가하고 개선방안을 제시하고 있어 국내에서도 개인정보 침해를 최소화하면서 공적인 목적(연구, 정책평가)으로 제한해서 공개할 경우 국민의 수용성도 높은 상황
- ④ 경제활동 관련 빅데이터를 활용해 소상공인들의 업종별, 규모별 신용카드 매출 및 고용량 변화를 실시간으로 모니터링하고 재난적 상황으로 급격한 어려움을 겪게 되는 업종을 선제적으로 지원할 필요
- 빅데이터는 가계와 기업의 경제활동에 관한 세부적인 정보를 포괄하고 있어 국토도시 분야에서 국민체감형 정책을 수립하고 집행하는 데 활용할 필요(김동한 외 2014)
- 최근 국제기구와 각국의 중앙은행에서도 고용, 소득, 소비 관련 빅데이터를 활용한 통계구축 방안을 진행 중이며 특히 신용카드 데이터의 사용량이 증가하고 있어 활용가능성이 높은 상황(이세중·손원 2018)

3

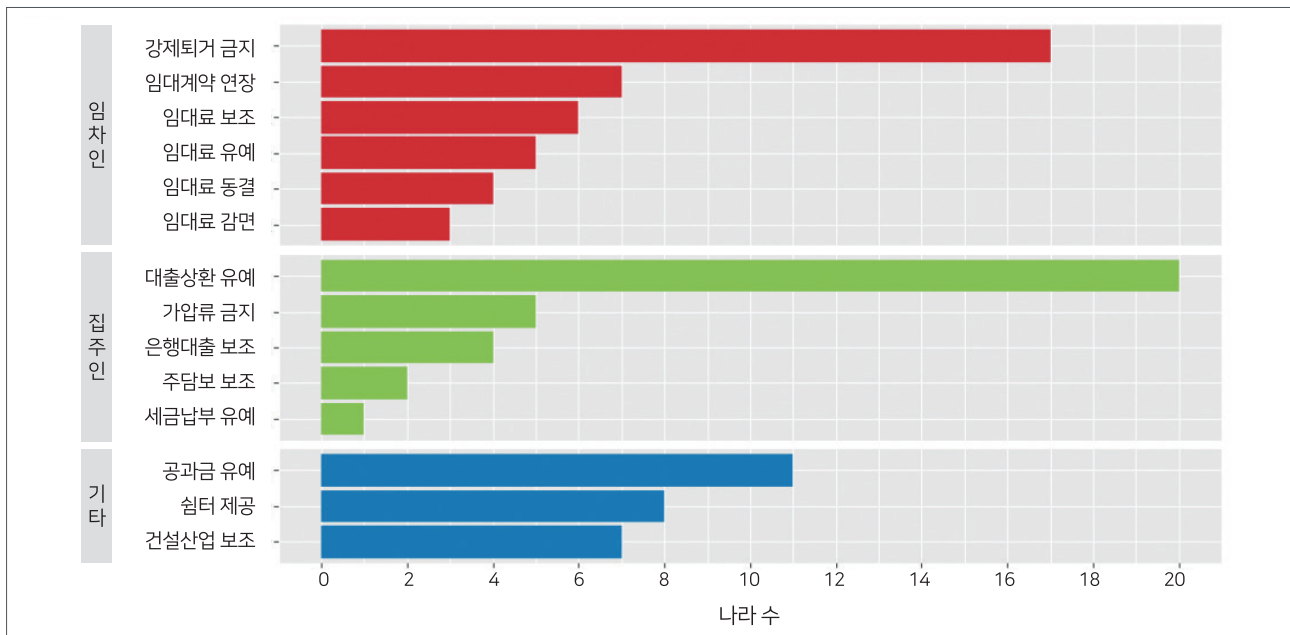
주거 불안정에 대한 미국정부의 대응 및 시사점

소득 대비 임대료 부담이 높은 저소득 임차가구의 주거 불안정 증대

미국을 비롯한 많은 국가에서 코로나19로 어려움에 빠진 임차인과 주택담보대출자를 보호하기 위한 정책들을 추진하고 있으며, 일부 국가의 경우 주택건설사업자를 직접적으로 지원하고 있음(OECD 2020)

- ④ 급격한 경제적 충격을 완화하기 위해 임대료와 주택담보대출의 납부가 어려운 경우 퇴거·압류 조치를 일정 기간 연기하도록 유도하고 있으며, 임대차 계약의 변경을 일시적으로 제한
- ④ 일부 지방정부에서는 위급한 경우 이용할 수 있는 쉼터(emergency shelter)를 제공하거나 주거 관련 어려움을 증빙할 경우 공공요금 및 세금납부도 유예

〈그림 8〉 세계 각국의 주거안정화 정책 수단



주: OECD 37개국 및 비 OECD 9개국을 대상으로 조사.

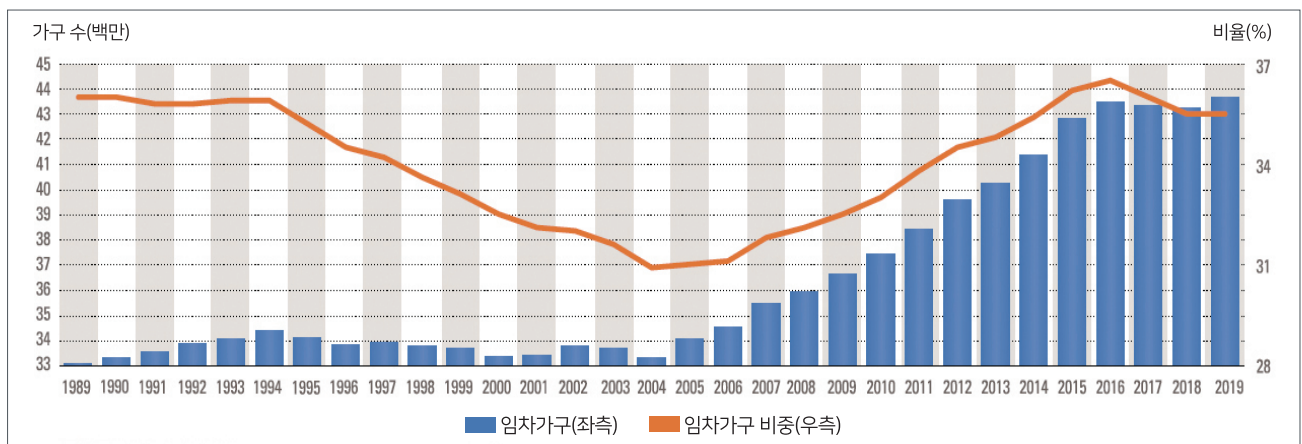
출처: OECD 2020, 9.

④ 주택수급이 부족한 일부 국가들에서는 개발업자에게 직접적으로 유동성을 공급해주거나⁸⁾ 임대료를 부담 가능한 수준으로 공급할 경우 임대수입 및 양도소득에 대한 세금을 감면

많은 저소득 임차가구의 경우 소득에서 임대료가 차지하는 비중이 매우 높아 소득감소 및 임대료 미납에 따른 강제퇴거 위험에 노출

④ 미국 통계청 조사에 따르면 2008년 금융위기 이후 주택시장이 침체하고 많은 하우스푸어의 강제퇴거가 늘어나면서 전체 가구의 3분의 1 이상인 4,300만 가구가 자가가 아닌 임대차 주택에 거주(Joint Center for Housing Studies 2020)

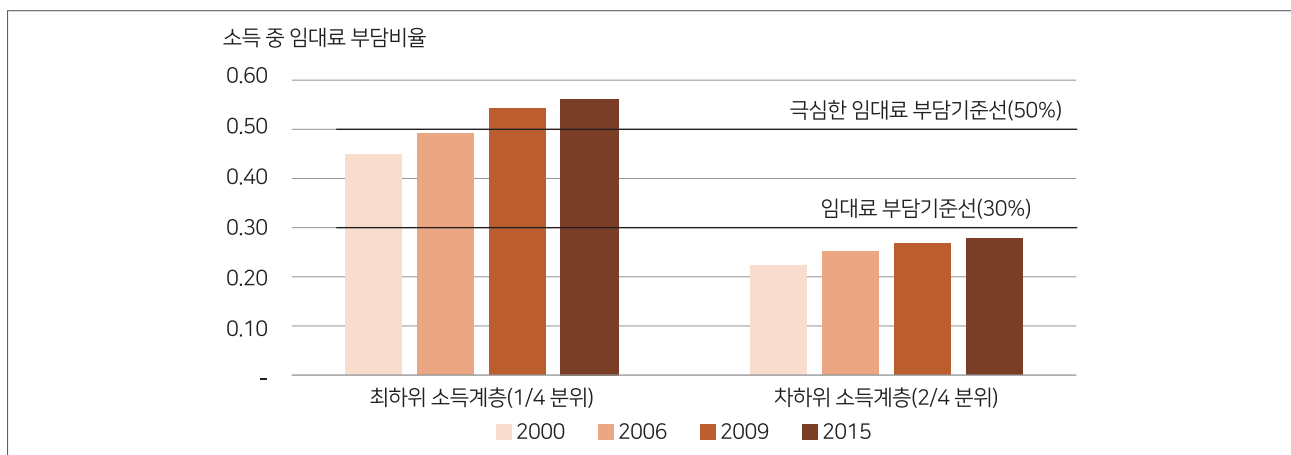
〈그림 9〉 미국 임차가구 비율 추이(1989~2019년)



출처: Joint Center for Housing Studies 2020, 8 (원자료는 U.S. Census Bureau의 Housing Vacancy Surveys).

④ 금융위기 이후 내집 마련보다는 임대주택에 거주하는 경우가 많아지면서 임대가격이 상승하였고 저소득 가구의 소득 대비 임대료 부담이 적정선인 30%를 초과하는 렌탈 푸어 가구가 증가

〈그림 10〉 저소득층 가구의 소득 대비 임대료 부담비율

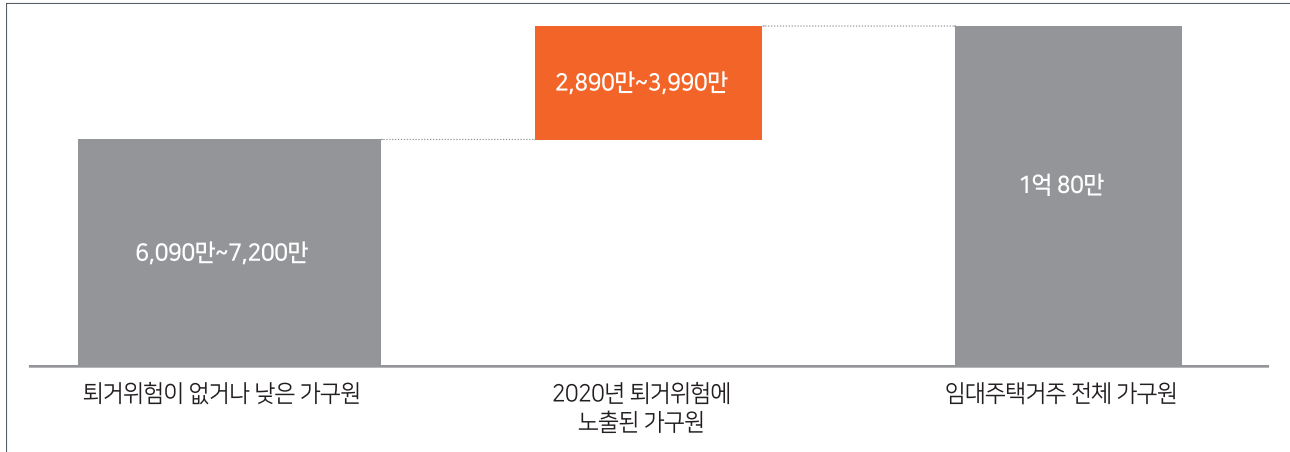


출처: Jeff and Jenny 2017 (원자료는 U.S. Census Bureau의 2000 Decennial Census and 2006, 2009, 2015 American Community Survey).

8) 네덜란드의 경우 공공 임대주택(social housing)을 추가 공급하기 위해 주택협회에 추가 자금을 지원하고 있음.

📍 Emily 외(2020)에 의하면 임대료를 지불하기 위해 대출 또는 카드를 이용했다는 응답자가 30%에 달하며, 전체 임차거주인 중 20%인 약 3천~4천만 명이 강제퇴거 위험에 노출되어 있다고 발표

〈그림 11〉 강제퇴거 위험에 노출된 임차거주인 추정 결과



주: 아스펜 연구소(Aspen Institute)의 퇴거보호사업(COVID-19 Eviction Defense Project)에서 일부 임차인을 대상으로 다음 달의 임대료 납부능력을 조사한 결과와 스타우트 투자자문회사(Stout Risius Ross)에서 임대료 납부부담을 현저히 느끼는 임차가구를 추가 조사한 결과를 바탕으로 추산.

출처: Emily et al. 2020.

📍 임대료가 높은 캘리포니아 대도시에서 코로나19 영향이 큰 서비스업에 종사하는 사람들(약 100만 명)의 경우 실업수당을 받더라도 대부분을 임대료에 지출해야 하는 것으로 분석(Elizabeth and Cecile 2020)

〈표 1〉 캘리포니아 대도시 지역의 임대료 부담 분석

대도시권	코로나 영향 임차가구	해당 임차가구의 임대료 중위값	최소 실업급여 (\$2,560) 대비 임대료 비중	최대 실업급여 (\$4,200) 대비 임대료 비중
산호세 대도시권 San Jose-Sunnyvale-Santa Clara	126,200	2,280	89%	54%
샌프란시스코 대도시권 San Francisco-Oakland-Berkeley	269,100	1,990	78%	47%
산타크루즈 대도시권 Santa Cruz-Watsonville	16,000	1,890	74%	45%
옥스나드 대도시권 Oxnard-Thousand Oaks-Ventura	41,600	1,800	70%	43%
발레이오 대도시권 Vallejo	23,100	1,800	70%	43%
나파 대도시권 Napa	7,400	1,780	70%	42%
산타마리아 대도시권 Santa Maria-Santa Barbara	28,200	1,760	69%	42%
산타로자 대도시권 Santa Rosa-Petaluma	24,300	1,750	68%	42%
샌디에고 대도시권 San Diego-Chula Vista-Carlsbad	215,700	1,650	64%	39%
로스엔젤리스 대도시권 Los Angeles-Long Beach-Anaheim	993,700	1,600	63%	38%

출처: Elizabeth and Cecile 2020 (원자료는 U.S. Census Bureau. 2018 American Community Survey microdata).

미국은 주거안정을 위해 일정 기간 퇴거금지 명령, 주택담보대출 상환 유예 등을 시행

임차인이 소득감소로 임대료를 내지 못하고 해당 주택에서 쫓겨날 것을 우려하여 지방정부와 연방기관이 주택임대차 시장에 적극적으로 개입하기 시작했다(Thomson Reuters 2020)

④ ‘코로나19 원조·구제·경제 안보법’(CARES Act) 중 하나로 미연방 주택 및 도시개발부(HUD)는 담보대출 시 HUD 재정의 보증을 받은 임대주택(약 28.1%)에 거주하는 임차인의 퇴거를 금지하는 명령을 7월 31일까지 한시적 시행(Goodman *et al.* 2020)

〈표 2〉 CARES Act 적용 임차가구

구분	총 임차가구	연방정부 지원 주택	보호대상 비율
단독형 주택(Single-family)	22,326,507	2,767,433	12.4%
1호 (단독 및 공용)	14,710,848	1,502,740	10.2%
2호	3,175,988	708,341	22.3%
3 또는 4호	4,439,671	556,352	12.5%
공동형 주택(Multi-family)	19,547,439	9,560,503	48.9%
5-9호	5,068,624	-	-
10-19호	4,805,393	-	-
20-49호	3,868,131	-	-
50호 이상	5,805,291	-	-
기타 주택	1,937,840	-	-
전체 주택	43,811,786	12,327,936	28.1%

주: 2018 American Community Survey, the 2015 Rental Finance Survey, the US Department of Housing and Urban Development, and the Federal Housing Finance Agency 자료를 바탕으로 Urban Institute에서 계산.

출처: Goodman *et al.* 2020.

④ 연방정부 재정지원을 받은 주택 외에는 주마다 각자의 임대주택이나 코로나19 확산 상황에 따라 다른 강도 (대상자, 유예기간 등)의 퇴거금지(eviction moratorium) 명령을 시행

- 보스턴 주택청(the Boston Housing Authority)은 자발적으로 팬데믹 기간 동안 강제퇴거 집행을 연기했으며, 7월 10일에는 이러한 조치를 연말까지 연장

CARES Act 종료 이후 미 질병관리청(CDC)에서 실직, 소득감소, 의료지출 등 어려움에 빠진 임차가구를 보호하는 새로운 조치들을 발표하면서 강제퇴거 비율이 감소하고 있음(Capps 2020)

④ CDC는 임차인의 강제퇴거로 다른 지역이나 길거리로 몰려날 경우 바이러스가 더 확산될 것을 우려해 일정 기간 동안은 임차인이 임차료를 지불하지 않더라도 강제 퇴거시키지 못하도록⁹⁾ 행정명령을 시행

- 기존 30% 정부지원 임대주택에 한정되었던 행정명령에 비해 9월에 발표된 두 번째 명령은 연소득이 9만 9천 달러¹⁰⁾ (맞벌이의 경우 19만 8천 달러) 이하인 임차인까지 확대 적용되며 현재 2020년 연말까지 한시 적용되고 있으나 기간이 연장될 가능성도 존재(경향신문 2020b)
- 강제퇴거 금지에 관한 법적 소송 중 현재까지 승소한 건은 없는 상황이나 새로운 보호제도에 대한 인지도가 낮고 임대인이 다른 이유로 퇴거명령을 내리는 편법도 발생

9) 임차인이 상황을 충분히 설명했음에도 소유주인 임대인이 퇴거를 진행했을 경우 10~50만 달러의 벌금과 1년 이하의 징역형을 받을 수 있음.

10) 한화로 약 1억 1,682만 원(환율 1,180원/달러 기준).

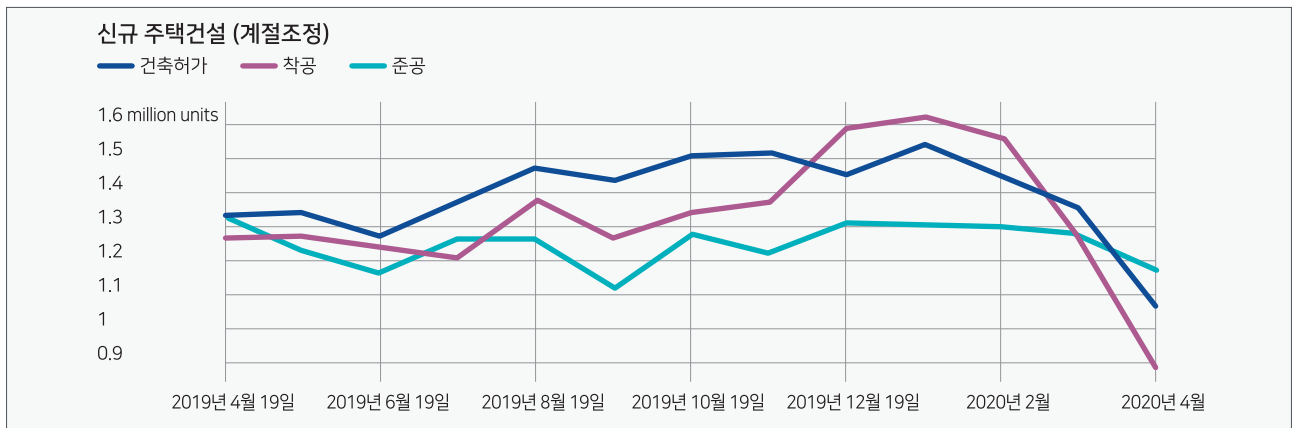
② 시장기능을 강조하는 입장에서는 정부가 임차인을 보호하기 위해 과도하게 개입할 경우 개인의 주거이동성(residential mobility)과 부동산 투자의 수익성을 낮춰 장기적으로 주택공급 감소의 우려도 제기

- 퇴거금지 등 장기적으로 임대주택의 질을 낮추거나¹¹⁾ 향후 공급부족으로 임대가격을 상승할 우려와 함께 주거의 이동성을 떨어뜨려 생산성이 높은 산업이나 지역으로 이직하는 흐름을 제한
- 담보대출자의 원리금 상환 및 압류를 장기적으로 유예할 경우 결국 향후 금리를 상승시켜 경제적 회복력을 떨어뜨릴 수 있다는 우려

주택시장의 급격한 경제적 충격을 완화하기 위해 주택담보대출의 납부를 유예해 주거나 일부 주정부에서는 재산세 납부 기한을 연장해주고 있음

② 2008년 금융위기 이후 주택시장은 회복세를 보이고 있었으나 팬데믹으로 전환된 3~4월 주택수요가 급감했고 이에 따라 신규 주택건설 착공(공급)도 급격히 줄어들면서 주택시장 경기가 급격히 위축

〈그림 12〉 팬데믹 초기 미국 주택공급 관련 통계



출처: Timber Industry News 2020 (<https://www.timberindustrynews.com/historic-fall-us-housing-starts/>, 2020년 11월 12일 검색).

② 일부 지역에서 발생한 주택가격의 급격한 하락은 과표의 감소로 인한 재산세 수입의 하락을 유발했으며 담보가치의 하락으로 이어질 경우 주택담보대출의 부실로 연결될 가능성

- 특히, 팬데믹으로 실업률이 10%를 넘어갈 경우 과거 금융위기의 정점이었던 2010년 초와 같은 수준으로 주택담보대출의 연체율(delinquencies)이 증가할 것으로 전망되면서 금융기관의 부실로 연결될 우려

② 미국 연방정부는 CARES Act를 통해 연방정부가 보증한 주택담보대출의 경우 12개월까지 최소금액 또는 전액을 감면(forgiveness)해 주고 있으며 이는 전체 자가주택을 소유한 4,800만 가구 중 약 70%를 커버

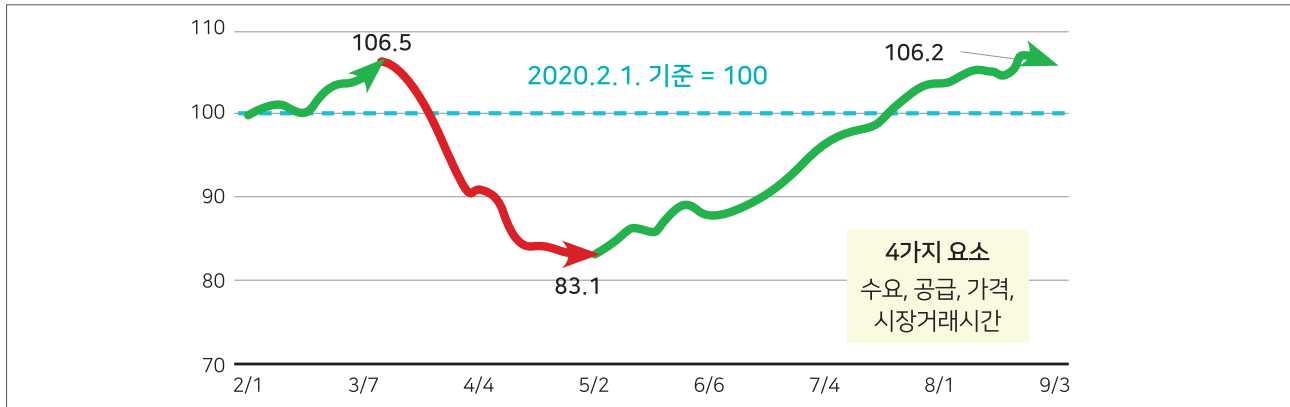
- 그 외에도 주택금융대출의 유동성을 높이기 위해 집 담보대출 시 감정평가나 고용여부를 간단한 서류나 관련 이메일로 입증할 수 있도록 완화(Federal Housing Finance Agency 2020)
- 연방정부와는 별개로 워싱턴 주를 비롯한 일부 지방정부에서는 주택에 관한 재산세(property tax) 납부를 일정 기간 유예해 주거나 연체료를 면제

② 연방정부의 유동성 공급과 담보대출 금리인하로 주택시장 경기는 V자 회복세(<그림 13> 참조)를 보이고 있는 상황이나 실물경제 침체가 장기화될 경우 더 큰 경제위기로 전이될 가능성도 높은 상황(중앙일보 2020)

- 기업들의 재택근무가 확대되면서 인구가 밀집되어 감염위험이 높은 도시보다는 교외지역으로 주거지를 옮기는 현상이 나타나면서 생활여건이 좋은 교외지역을 중심으로 집값이 상승(문화일보 2020)
- 실물경제와 괴리된 자산가격의 상승이 지속되는 가운데 담보대출 금리가 상승할 경우 주택가격이 폭락하면서 담보대출이 부실화되는 연쇄효과가 우려

11) 일부 자금력을 보유한 기업화된 임대회사의 경우 이를 기회로 임대주택을 매입하고 있기도 함.

〈그림 13〉 미국 주택시장 회복지수 추이



출처: <http://rahometeam.com/have-you-ever-seen-a-housing-market-like-this/> (2020년 11월 12일 검색, 원자료는 Realtor의 Housing Market Recovery Index).

(시사점) 국내의 주택바우처 · 공공주택에 대한 재정을 확대, 주택시장의 과도한 유동성은 관리 필요

국내 임대시장과 관련해서는 전세제도, 소규모 개인 임대업자 의존도 등 한국적 특수성을 감안할 때 일정 소득 이하의 가구에 주거비를 직접 지원하거나 개인 임대사업자의 손실분을 보전하는 방안이 필요

- 향후 급격한 소득감소 및 임대료 부담을 느끼는 취약계층에 대해서는 주거 바우처를 확대해서 지급할 필요가 있으며 이를 위해 필요한 재원규모 및 주거복지 관련 재원을 통한 조달방안 마련
 - 임차인의 경우에는 전체 임대차 계약 중 장기계약인 전세계약의 비중이 아직 높은 상황이고 계약갱신청구권 등 임차인 보호제도도 강한 편으로 임차인의 갑작스러운 주거불안정이 발생할 가능성은 낮은 편
 - 반면, 보증금이 거의 없이 단기 월세로 운영되는 고시원, 쪽방 등의 경우 일자리도 불안정하여 통계로는 크게 드러나지 않지만 오히려 정책의 사각지대로 작동할 가능성
- 임차인 보호정책이 장기적으로 임대주택 공급물량을 줄이거나 개인의 이동성을 줄이는 등 예상되는 부작용을 완화하기 위해서는 임대인이 정확히 임대소득을 신고하고 적정한 세금을 납부하는 시스템을 전제로 코로나19와 같은 위기발생 시에는 임대사업자에게도 세제 감면 등 정당한 보조 필요
 - 임대인의 경우에는 해외에 비해 재산세 실질 부담률이 낮은 것도 사실이지만 은퇴 이후 다가구 주택형태로 소규모 임대사업을 하는 경우가 많고 대형 민간 임대주택 사업자는 많지 않은 상황이어서 일시적 월세수입 감소도 임대인의 생활에 큰 타격
 - 미국에서도 임대주택 중 약 절반은 개인 투자자가 소유하고 있고 3~4채 수준의 소형 임대건물로 한정하면 2/3 이상을 이들이 차지하고 있어, 한 채의 임대소득 수입만 감소해도 이들의 생활에 어려움에 빠질 수 있는 상황임을 참고할 필요(Galvez et al. 2020)

국내 매매시장과 관련해서는 경기회복을 위한 유동성 공급이 주택시장으로 과도하게 유입되어 주택가격 급등 및 담보대출의 부실로 이어지지 않도록 공공의 공급물량을 늘리고 투기수요를 줄일 필요

- 시장의 불안정성이 극도로 높은 상황에서 공공의 주택공급 물량을 늘리고 투자수요가 투기성으로 변질되어 금융의 부실로 이어지지 않도록 대출규제 강화, 단기거래 차익 환수 등의 안정화 대책도 고려할 필요
 - 가구분화, 소득증가뿐만 아니라 30여 년 전에 대규모로 건설했던 수도권 1기 신도시를 중심으로 노후주택 교체수요로 인해 이미 주택수요는 증가하고 있는 상황에서 코로나19로 인한 확장적 금융정책이 수요증가를 가속화
 - 주택공급의 가격탄력성이 높고 개발가능지가 많은 미국과 달리 우리나라는 민간 건설사나 재건축 조합들이 예상되는 기대수익이 가장 높은 시기로, 공급시기를 스스로 조절하면서 주택가격의 변동성을 높이고 과도한 분양수익을 실현하는 문제점이 발생

- 민간의 주택공급량(시기)을 강제할 수는 없기 때문에 과도한 분양가를 심사하는 방식으로 대응하고 있으나 향후 실현될 이익을 예측하기도 어렵고 분양가가 낮을 경우 수분양자가 이익을 가져가는 불합리도 발생
- 시장의 불안정성이 극도로 높은 상황에서 공공의 주택공급 물량을 늘리고 주택수요가 투기성으로 변질되어 금융의 부실로 이어지지 않도록 대출규제 강화, 단기거래 차익 환수 등의 안정화 대책도 고려할 필요

4

인프라투자 감소에 대한 미국정부의 대응 및 시사점

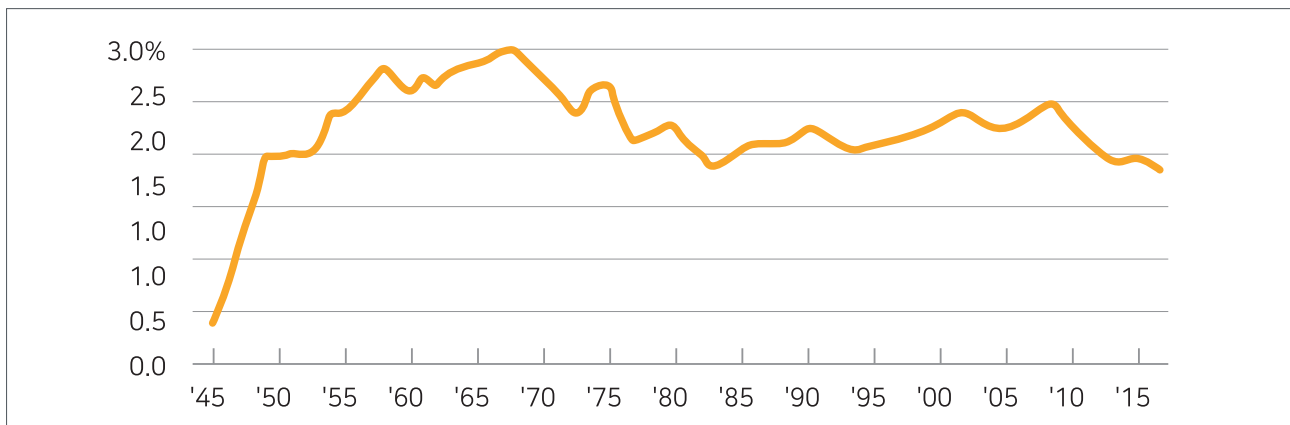
지방정부의 수입감소, 연방정부의 재정확대에 따라 인프라투자의 확대 가능성 기대

코로나19 초기에는 당장의 위기에 대응하느라 장기적인 인프라투자는 크게 주목받지 못했으나 지방정부 수입감소 및 연방정부의 재정확대 기조에 따라 장기적인 인프라투자에도 활용하자는 논의가 제기되고 있음

📍 정부의 시장개입 및 재정정책을 부정적으로 바라보는 신자유주의 이론의 급부상과 이를 신봉하는 레이건 정부의 등장으로 연방정부의 공공인프라에 대한 대규모 투자가 줄고 많은 부분 지방정부 몫으로 전환

- 이에 따라 과거 자가용 승용차의 대중적 보급과 맞물려 증가했던 연방정부의 인프라투자는 GDP의 1%에서 0.5% 수준으로 감소, 재산세 또는 공공요금으로 투자하는 지방정부의 투자도 감소(Elizabeth 2019)

〈그림 14〉 GDP 대비 지방정부의 인프라투자 비중(1945~2015년)



출처: Elizabeth 2019 (원자료는 The U.S. Bureau of Economic Analysis, Gross Investment on Structures, Equipment, and Software).

📍 지방정부는 세입감소(판매세 및 소득세)로 주요 인프라 프로젝트의 예산을 삭감한 상태이며, 향후 유류세, 대중교통 수입 감소, 공공요금 연체 등으로 지방재정 상태는 더욱 열악해질 전망이다(Adie et al. 2020)

- Walczak(2020)이 미 통계국 자료를 바탕으로 계산한 바에 따르면 2020년 주정부 세입은 지방소득세가 큰 폭으로 감소하면서 전체적으로는 전년 대비 5.5% 감소한 것으로 나타났으며, 2021년 세입도 비슷한 수준을 유지할 것으로 전망
- 특히 대중교통, 상하수도 등 공공요금의 인상을 통한 재원 마련은 현재도 해당 부분의 지출비중이 높은 저소득층 가구일수록 소득과 지출 양쪽에서 체감하는 부담이 커서 어려울 전망
- 이런 상황에서 연방정부가 운영비용 보조를 위해 약 25억 달러 규모의 긴급자금을 편성했으나 대중교통 이용률이 감소하고 공공요금 수입감소가 장기화될 경우 공공의 건설투자가 급감할 우려(Alan et al. 2020)

④ 코로나19 초기 미국 정부의 대응은 대도시 지역 취약계층의 실업, 퇴거 등 단기적 충격에 집중되었으나 최근에는 연방정부의 확장적 재정을 장기적 경제성장과 연계된 인프라 투자에 투입하자는 논의도 제기

- 코로나19 발생 초기에는 저소득 임차가구의 주거문제(affordable housing)가 중요한 이슈로 부각된 반면 공공 건설투자의 감소 및 이로 인한 영향에 대한 논의는 주목받지 못하는 상황(Adie *et al.* 2020)
- 반면에 최근의 저금리 상황은 자본의 조달비용 부담을 줄이고 있고 코로나19 경제위기 극복을 위한 대규모 재정정책도 추진되고 있어 신기술, 친환경과 연계한 인프라투자에는 기회요인으로 작용
- 공공인프라 확충 및 접근성 개선은 개인의 이동성 및 경제성장에 장기적인 영향을 미치는 문제로 연방정부 차원의 지원이 필요하며 신기술과 접목한 투자전략으로 장기적인 성장이 가능하도록 추진이 필요(Alan *et al.* 2020)

미국은 인프라 노후화가 심각한 가운데 바이든 대통령 당선으로 기존 정책방향 전환 가능성 증가

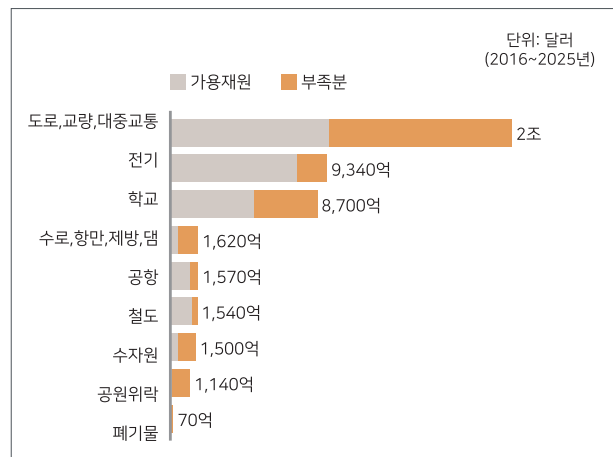
미국은 노후화된 인프라를 유지하는 데에도 재정이 부족해 시설물 붕괴, 공공서비스 중단 등 각종 위험에 노출, 고속도로(개인 승용차) 중심의 도시공간 구조를 개선해야 하는 상황에 직면했고 바이든 대통령 당선으로 친환경 그린뉴딜 부문에 대규모 재정이 투입될 전망

④ Homeland Security(2020)에 의하면 2007년 I-35 교량 붕괴 이후 인프라 노후화가 국가안보의 위협으로까지 인식됐으나 공화당 소속인 트럼프 당선 이후 정부의 대규모 재정정책에 대한 부정적 견해가 우세하면서 인프라투자의 반등은 아직 이뤄지지 않고 있는 상황

- 미국 토목학회(the American Society of Civil Engineers)에 의하면 현재 인프라의 평균 등급은 D+수준이며 2025년까지 추가적으로 필요한 유지보수 비용이 약 2조 달러에 달하는 것으로 추산(The Hill 2019)

〈그림 15〉 미 토목학회 인프라 수준 평가결과(2017년)

CATEGORY	1984*	1998	2001	2005	2009	2013	2017
항공	B-	C-	D	D+	D	D	D
교량	-	C-	C	C	C	C+	C+
댐	-	D	D	D+	D	D	D
상수도	B-	D	D	D-	D-	D	D
에너지	-	-	D+	D	D+	D+	D+
유해폐기물	D	D-	D+	D	D	D	D+
내륙수로	B-	-	D+	D-	D-	D-	D
제방	-	-	-	-	D-	D-	D
항만	-	-	-	-	-	C	C+
공원	-	-	-	C-	C-	C-	D+
철도	-	-	-	C-	C-	C+	B
도로	C+	D-	D+	D	D-	D	D
학교	D	F	D-	D	D	D	D+
폐기물	C-	C-	C+	C+	C+	B-	C+
대중교통	C-	C-	C-	D+	D	D	D-
하수처리	C	D+	D	D-	D-	D	D+
GPA	C	D	D+	D	D	D+	D+
개선비용	-	-	\$1.3T	\$1.6T	\$2.2T	\$3.6T	\$4.59T



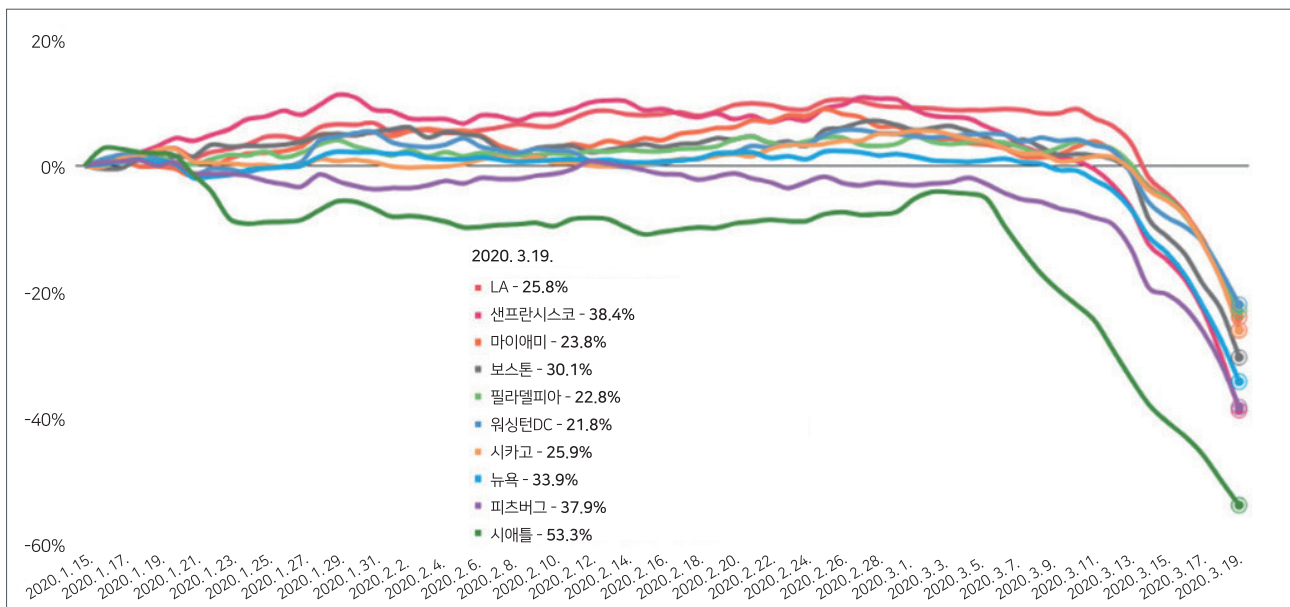
출처: ASCE (<https://www.infrastructurereportcard.org/making-the-grade/report-card-history/>, 2020년 11월 12일 검색).

④ 교통 관련 인프라에 있어서는 과거 고속도로 중심의 대규모 투자가 무질서한 교외화를 촉진하여 환경적으로 지속가능하지 않고 경제적으로도 비효율적이라는 점을 감안해 압축적 도시개발에 적합한 대중교통 및 소규모 보행친화도로로 도시계획 및 인프라투자방향을 전환하는 과정에서 코로나19 위기가 발생

- 자동차의 대중화와 대규모 고속도로 건설로 도시의 확산 및 개인 승용차의 수송분담률이 지속적으로 증가하였고 (Adie *et al.* 2019) 교통부문이 미국 경제에서 차지하는 비중도 증가(U.S. DOT 2019)

- 1980년대부터 녹지 훼손 및 교통부문 가스배출이 환경적으로 지속가능하지 않다는 문제가 제기(Newman and Kenworthy 1989)되었고 교외화로 도심 쇠퇴, 교통체증 등의 비용이 발생한다고 지적(Downs 1999)
- 반면, Peter(1998)는 교통혼잡비용 증가는 크지 않았고 교통비용과 정주여건을 비교하여 사람들이 주거를 자유롭게 선택하는 것이 계획적 관리보다 더 효율적이라고 주장하기도 하였으나 Marohn(2011)은 지속적인 성장을 전제로 한 고속도로 중심의 투자 및 외곽개발은 경제적으로도 지속가능하지 않다고 주장
- 이러한 배경에서 질 좋은 직장들이 밀집되어 있고 대중교통망이 잘 구축된 거점지역들을 압축적으로 고밀개발(Transit Oriented Development)하기 위해 토지이용에 대한 규제를 완화하고 보행친화적 도시설계를 적용하려는 노력이 일부 대도시를 중심으로 진행
- 2008년 시작된 세계금융의 위기 극복 과정에서는 경전철 등이 잘 연계·구축되어 자동차 관련 비용이 적은 지역(LRT TODs)일수록 위기에서 높은 회복력을 보인 것으로 조사(Nelson et al. 2019)
- 코로나19가 뉴욕, 캘리포니아주의 대도시 지역에서 크게 확산되면서 대중교통 이용률이 높았던 샌프란시스코(-38.4%), 뉴욕시(-33.9%), 로스앤젤레스(-25.8%) 등에서 대중교통 이용이 급격히 감소

〈그림 16〉 미국 주요 도시의 대중교통 이용률 변화(2020년 1월 ~ 2020년 3월)



출처: Moovit 2020 (<https://moovit.com/blog/coronavirus-effect-public-transportation-worldwide/>, 2020년 11월 12일 검색).

- 저소득층일수록 자가용보다는 대중교통을 이용률이 높기 때문에 대중교통 이용률 저하, 수입 감소, 서비스 약화의 악순환 구조에서 도심에 거주하는 저소득 계층의 이동성이 저하될 우려가 높은 상황
- 📍 **코로나19로 인해 급감한 총 이동거리는 교외지역으로의 이주, 자가용 이용 선호 등으로 자동차 이동량(의존도)은 다시 증가할 가능성이 높으나 친환경 투자를 강조하는 바이든 대통령 당선에 따라 교통인프라 투자방향의 전환 가능성이 높은 상황**
 - 소득감소, 이동제한 등으로 사람들의 이동수요는 급감하였으며 향후 원격근무 및 온라인 쇼핑 확대로 상업공간 및 도시 간 이동에 대한 수요가 감소하면서 이동량 자체가 감소할 것이라는 전망
 - 반면 과거 위기 시기와 마찬가지로 사람들의 이동량은 다시 지속적으로 상승할 것이며 특히 코로나19로 교외지역 및 자동차 이동을 선호하게 되면서 자동차 의존도가 더 높아질 가능성도 높은 상황
 - 증가하는 이동수요에 따라 도로에 대한 투자를 늘릴지 대중교통 등 친환경 이동수단에 대한 투자 비중을 늘릴지 불확실하며, 특히 자동차 의존도를 줄이고 대중교통 관련 인프라 재원을 확보하기 위해 유류세를 인상할지도 아직 불명확
 - 미국의 자동차 의존도가 높아지는 것은 도로투자의 측면에서는 기회이나 기후위기에 대한 우려가 높아지고 바이든 대통령 당선에 따라 교통 부문 투자정책이 수요에 순응하기보다는 친환경을 강조하는 그린뉴딜 투자로 전환될 것으로 전망

(시사점) 국내 생활인프라의 접근성을 제고와 동시에 대형 인프라의 유지·보수 및 신규투자 효율화 필요

소득증대 및 코로나19 등으로 점차 중요성이 높아지고 있는 생활인프라 분야에 대해서는 형평성과 접근성을 제고하는 정책이 필요함

② 소득계층별로 기초생활 인프라에 대한 접근성 및 비용부담을 산출하여 해당 저소득 가구에 선별적으로 집중 지원하는 방안을 마련하고, 소득, 학력 계층별로 정보접근성 격차가 발생하지 않도록 교육, 건강 등 필수적인 공공서비스에 대해서는 접근성을 제고

- Adie 외(2020)는 어려움을 겪고 있는 사람을 중심으로 정책을 추진하고 어려움에 처한 소지역으로 확산되는 방향, 현재의 침체된 경제에 대응하고 위기극복 이후까지 고려한 투자방향 등을 제시
- 정부의 진흥정책은 필수 공공서비스에 대한 접근성 개선, 신성장 동력을 위한 산업공간 개발 유도, 격차를 완화하기 위해 보다 회복성과 공정성이 높은 사업을 추진할 것을 제시
- 특히, 코로나 위기로 홈스쿨, 원격수업 등이 확산되고 사교육 시장이 급격히 성장하면서¹²⁾, 그동안 당연한 것으로 인식되었던 교육, 건강과 관련된 서비스의 질을 높이기 위한 공공투자(공립학교, 공원 등)가 당위성을 얻고 있는 상황
- 그동안 교육, 의료, 보육 등 공공서비스를 민간이 공급하고 정부가 재정 지원을 하는 방식의 문제점을 개선하기 위해 공공시설 비율을 현재 10% 수준에서 30%까지 높일 수 있도록 확충이 필요(김태일 2018, 182-186)

교통·통신 등 대규모, 장기적 투자가 필요한 인프라에 대해서는 노후화될 인프라를 체계적으로 관리 및 유지보수하고 새로운 성장동력과 연계하여 인프라 부문 재정투자의 효율성을 높일 필요가 있음

② 전미 토목학회와 같이 전문가들이 교통, 통신, 기초인프라 등 항목별로 현재 수준 및 적정 운용수준 목표를 설정하고 이러한 수준으로 가기 위한 대안별 장단점 및 재원규모를 검토할 필요

- 우리나라의 경우 압축적 경제성장 및 급격한 도시화에 따라 신규 기반시설 투자가 특정 시점에 집중적으로 발생하여 유지보수를 선제적으로 하지 않을 경우 향후 교체수요가 한 번에 크게 집중되어 시설물의 안전성 및 기능성이 급격히 떨어질 우려(배유진 2012)
- 신규 도로투자의 경우 혼잡지역에서 발생하는 수요에 맞추어 공급하여 인프라투자를 효율화(육동형 2018)하고 자율주행 시대를 대비한 첨단 도로 인프라를 구축할 필요(윤태관 2018)

② 향후 기후위기, 데이터경제 등으로 새롭게 떠오르고 있는 성장 동력 분야에 대해서는 정부가 관련된 인프라 및 교육·연구 프로그램을 선제적으로 지원하여 경쟁력을 높일 필요

- 코로나19 이후 비대면, 비접촉 관련 시장규모가 커지고 있어 빅데이터, AI를 활용한 디지털경제 분야의 성장은 가속화될 것으로 예상되며, 환경적으로 지속가능한 성장을 위해 에너지 절약형 그린인프라투자에 더 많은 기회가 발생할 것으로 전망
- IMF의 '회복을 위한 공공투자' 보고서에 따르면 "전통적 인프라의 경우 공공투자 100만 달러당 2~8개의 일자리를 창출할 수 있는 반면 연구개발(R&D)과 그린 에너지, 건물 효율화 등의 공공투자는 10만 달러당 5~14개의 일자리를 창출해 회복의 중심적 역할을 할 수 있다"고 주장(한겨레 2020)
- 그린뉴딜과 관련하여서는 기후위기 및 사회적 불평등을 해소하기 위한 세부적인 방안들이 필요하고(경향신문 2020a), 디지털뉴딜 분야에서는 공공이 구축한 디지털자료를 개방하여 민간이 다양한 분야에서 창의적인 사업을 수행할 수 있도록 규제 샌드박스의 시행을 확대하고 민간의 연구개발 및 교육프로그램에 대한 지원도 확대해 나갈 필요

12) 텍사스 오스틴시가 주립대학교 재학생과 수업지도가 어려운 부모님을 연결시켜 주는 프로그램(The Texas Learning Pod)을 운영하고 있으나 대부분 중상류층이 이용하고 있음(Nguyen 2020).

참고문헌

<단행본>

- 김동한 · 강혜경 · 김준기 · 한우석 · 박준 · 강민규 · 성혜정 · 김은빈. 2014. 공간 빅데이터를 활용한 국토도시 정책방안 연구. 안양: 국토연구원.
- 김준현. 2020. 미국의 코로나19 위기에 대응한 「CARES Act」의 주요내용과 시사점. 외국입법 동향과 분석 제41호. 서울: 국회입법조사처.
- 김태일. 2018. 국가는 내 돈을 어떻게 쓰는가. 경기: 웅진지식하우스.
- 배유진. 2012. 선진국의 교량 유지보수 전략 및 시사점. 국토정책Brief 제403호. 안양: 국토연구원.
- 이세중 · 손원. 2018. 신용카드 데이터의 유용성 및 향후 과제. 한국은행 국민계정리뷰, 통권 제31호. 서울: 한국은행.
- 육동형. 2018. 지역특성을 고려한 도로 인프라 공급방안. 국토정책Brief 제682호. 세종: 국토연구원.
- 윤태관. 2018. 스마트시티를 위한 차세대 첨단교통체계의 효율적 도입방안. 국토정책Brief 제666호. 세종: 국토연구원.
- 한국은행. 2020. 코로나19 확산 이후 주요국의 실업대책 현황 및 평가. 국제경제리뷰 제2020-19호. 서울: 한국은행.
- Downs Anthony. 1999. Some Realities about Sprawl and Urban Decline. *Housing Policy Debate* 10, no.4: 955-974.
- Enrico Moretti. 2012. *The New Geography of Jobs*. New York: Mariner.
- Florida Richard, Charlotta Mellander and Karen King. 2018. Winner-Take-All Cities. *CESIS Electronic Working Paper Series* No.471. Cesis: CESIS.
- Homeland Security. 2020. Aging Infrastructure: Issues, Research, and Technology.
- Nelson C. Arthur, Philip Stoker, and Robert Hibberd. 2019. Light Rail Transit and Economic Recovery: A Case of Resilience or Transformation?. *Research in Transportation Economics* 74: 2-9.
- Newman Peter and Kenworthy Jeffrey. 1989. *Sustainability and Cities: Overcoming Automobile Dependence*. Washington D.C.: Island Press.
- OECD. 2020. *Housing Amid Covid-19: Policy Responses and Challenges*. Washington D.C.: Island Press.

<웹자료>

- 경향신문. 2020a. 기후변화 대응법 '미흡' ...그린 뉴딜인데, 그린이 안 보인다. 6월 1일, http://news.khan.co.kr/kh_news/khan_art_view.html?art_id=202006012058035 (2020년 11월 12일 검색).
- 경향신문. 2020b. 미 연말까지 세입자 강제퇴거 중단 명령. 9월 2일, https://news.khan.co.kr/kh_news/khan_art_view.html?art_id=202009021510011&code=970100 (2020년 11월 12일 검색).
- 달리아 마린. 2017. 디지털 경제 시대의 '승자독식' 막을 대책 나와야. 이코노미조선. 5월 24일, https://biz.chosun.com/site/data/html_dir/2017/05/24/2017052401997.html (2020년 11월 12일 검색).
- 문화일보. 2020. 미 '팬데믹 피난민' 물려 교외 집값 들썩... '실직 직격탄' 도심은 곡소리. 9월 3일, <http://www.munhwa.com/news/view.html?no=2020090301031639274001> (2020년 11월 12일 검색).
- 중앙일보. 2020. 경제는 침체, 주택시장은 'V자 반등'. 8월 24일, http://www.koreadaily.com/news/read.asp?art_id=8586082 (2020년 11월 12일 검색).
- 한겨레. 2020. IMF "세계적 저금리는 공공투자 적기라는 신호". 10월 26일, http://www.hani.co.kr/arti/economy/economy_general/964585.html (2020년 11월 12일 검색).
- Aaronson Stephanie and Alba Francisca. 2020. Unemployment among Young Workers during COVID-19. Brookings Institute Report. <https://www.brookings.edu/research/unemployment-among-young-workers-during-covid-19/> (2020년 11월 12일 검색).
- Adie Tomer, Joseph W.Kane and Lara Fishbane. 2020. An Infrastructure Stimulus Plan for the COVID-19 Recession. Brookings Institute Report. <https://www.brookings.edu/research/an-infrastructure-stimulus-plan-for-the-covid-19-recession/> (2020년 11월 12일 검색).
- Alan Falk, Josephine Tucker, Christopher Hewlett, Patrick Zubin, and Valentin Villabi. 2020. Transportation Infrastructure and COVID-19: A Moment that Matters. <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/us/Documents/public-sector/us-gps-transportation-infrastructure-and-COVID-19.pdf> (2020년 11월 12일 검색).
- ASCE. 2017 Report Card. <https://www.infrastructurereportcard.org/making-the-grade/report-card-history/> (2020년 11월 12일 검색).
- Bauer Lauren, Kristen E. Broady, Wendy Edelberg and Jimmy O'Donnell. 2020. Ten Facts about COVID-19 and the U.S. Economy. Brookings Institute Report. <https://www.brookings.edu/research/ten-facts-about-covid-19-and-the-u-s-economy/> (2020년 11월 12일 검색).
- BBC. 2020. Coronavirus: Things US Has Got Wrong and Right, 8 July, <https://www.bbc.com/news/world-us-canada-53337483> (2020년 11월 12일 검색).

- Blackknight. 2020. February report. <https://www.blackknightinc.com/data-reports/> (2020년 11월 12일 검색).
- Capps Kriston. 2020. What the New Federal Eviction Moratorium Means. Bloomberg CityLab. <https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-09-02/trump-eviction-moratorium-brings-new-questions?sref=QFCZ3YPm> (2020년 11월 12일 검색).
- Clara Hendrickson and Mark Muro. 2020. Will COVID-19 Rebalance America's Uneven Economic Geography? Don't Bet on It. Brookings Institute Report. <https://www.brookings.edu/blog/the-avenue/2020/04/13/will-covid-19-rearrange-americas-uneven-economic-geography-dont-bet-on-it/> (2020년 11월 12일 검색).
- Corona Stocks. 2020. We Might Be In a K-Shaped Recovery for a While. 4 Septembre, <https://www.corona-stocks.com/we-might-be-in-a-k-shaped-recovery-for-a-while/> (2020년 11월 12일 검색).
- Drew Desilver. 2020. Not all unemployed people get unemployment benefits; in some states, very few do. <https://www.pewresearch.org/fact-tank/2020/04/24/not-all-unemployed-people-get-unemployment-benefits-in-some-states-very-few-do/> (2020년 11월 12일 검색).
- Emily Benfer, David Bloom Robinson, Stacy Butler, Lavar Edmonds, Sam Gilman, Katherine Lucas McKay, Zach Neumann, Lisa Owens, Neil Steinkamp and Diane Yentel. 2020. The COVID-19 Eviction Crisis: an Estimated 30-40 Million People in America Are at Risk. The Aspen Institute Report. <https://www.aspeninstitute.org/blog-posts/the-covid-19-eviction-crisis-an-estimated-30-40-million-people-in-america-are-at-risk/> (2020년 11월 12일 검색).
- Elizabeth Kneebone and Cecile Murray. 2020. Estimating COVID-19's Near-Term Impact on Renters. Turner Center for Housing Innovation. <https://turnercenter.berkeley.edu/blog/estimating-covid-19-impact-renters> (2020년 11월 12일 검색).
- Elizabeth McNichol. 2019. It's Time for States to Invest in Infrastructure. Center on Budget and Policy Priorities. <https://www.cbpp.org/research/state-budget-and-tax/its-time-for-states-to-invest-in-infrastructure> (2020년 11월 12일 검색).
- Federal Housing Finance Agency. 2020. FHFA Directs Enterprises to Grant Flexibilities for Appraisal and Employment Verifications. <https://www.fhfa.gov/media/PublicAffairs/Pages/FHFA-Directs-Enterprises-to-Grant-Flexibilities-for-Appraisal-and-Employment-Verifications.aspx> (2020년 11월 12일 검색).
- Galvez Martha, Kathryn Reynolds, Jorge Morales-Burnett, and Yipeng Su. 2020. Assessing Federal Rental Assistance Options to Stabilize Renters During the Pandemic. Urban Institute. https://www.urban.org/sites/default/files/publication/102676/assessing_options_for_federal_rental_assistance_during_pandemic_2.pdf (2020년 11월 12일 검색).
- Ghosh Iman. 2020. 3D Map: The U.S. Cities With the Highest Economic Output. Visual Capitalist. <https://www.visualcapitalist.com/3d-map-the-u-s-cities-with-the-highest-economic-output/> (2020년 11월 12일 검색).
- Goodman Laurie, Karan Kaul and Michael Neal. 2020. The CARES Act Eviction Moratorium Covers All Federally Financed Rentals—That's One in Four US Rental Units. Urban Institute. <https://www.urban.org/urban-wire/cares-act-eviction-moratorium-covers-all-federally-financed-rentals-thats-one-four-us-rental-units> (2020년 11월 12일 검색).
- Hamilton Brian. 2020. The Families First Coronavirus Response Act is unfair for America's small businesses. The Hill Opinion. <https://thehill.com/blogs/congress-blog/politics/488958-the-families-first-coronavirus-response-act-is-unfair-for> (2020년 11월 12일 검색).
- Hanmi Bank. PPP 대출금 탕감 신청 사이트. <https://www.hanmi.com/ko/ppp-forgiveness-checklist> (2020년 11월 12일 검색).
- Jeff Larrimore and Jenny Schuetz. 2017. Assessing the Severity of Rent Burden on Low-Income Families. <https://www.federalreserve.gov/econres/notes/feds-notes/assessing-the-severity-of-rent-burden-on-low-income-families-20171222.htm> (2020년 11월 12일 검색).
- Joint Center for Housing Studies. 2020. America's Rental Housing 2020. <https://www.jchs.harvard.edu/americas-rental-housing-2020> (2020년 11월 12일 검색).
- Kaise Family Foundation 홈페이지. <https://www.kff.org/coronavirus-covid-19> (2020년 11월 9일 검색).
- KFF 홈페이지. <https://www.kff.org/policy-watch/stay-at-home-orders-to-fight-covid19/> (2020년 9월 21일 검색).
- Marohn Charles. 2011. The Growth Ponzi Scheme. <https://www.strongtowns.org/journal/2011/6/13/the-growth-ponzi-scheme-part-1.html> (2020년 11월 12일 검색).
- Misty L. Heggeness and Jason M. Fields. 2020. Working Moms Bear Brunt of Home Schooling While Working During COVID-19. U.S. Census Bureau Report. <https://www.census.gov/library/stories/2020/08/parents-juggle-work-and-child-care-during-pandemic.html> (2020년 11월 12일 검색).
- Moovit. 2020. Coronavirus & Your Commute: How COVID-19 is Affecting Public Transportation Around the World. <https://moovit.com/blog/coronavirus-effect-public-transportation-worldwide/> (2020년 11월 12일 검색).
- Morris Kathy and Kolmar Chris. 2020. This unemployment benefits calculator will help you determine what you'll get during COVID-19. <https://theworldnews.net/us-news/this-unemployment-benefits-calculator-will-help-you-determine-what-you-8217-ll-get-during-covid-19> (2020년 11월 12일 검색).

- Nguyen Terry. 2020. The Pandemic is Fueling the Private Tutoring Industry. Voxmedia. <https://www.vox.com/the-goods/2020/8/6/21354637/pandemic-learning-pods-private-tutoring> (2020년 11월 12일 검색).
- Peter Gordon. 1998. Plan Obsolescence. <https://reason.com/1998/06/01/plan-obsolence/> (2020년 11월 12일 검색).
- Peterson Foundation. 2020. Did the Paycheck Protection Program Work the Way It Was Supposed To?. <https://www.pgpf.org/blog/2020/08/did-the-paycheck-protection-program-work-the-way-it-was-supposed-to> (2020년 11월 12일 검색).
- Pew Research Center. 2020. Most Americans Say There Is Too Much Economic Inequality in the U.S., but Fewer Than Half Call It a Top Priority. 9 January, <https://www.pewsocialtrends.org/2020/01/09/trends-in-income-and-wealth-inequality/> (2020년 11월 12일 검색).
- RAhometeam. Have You ever seen a housing market like this? <http://rahometeam.com/have-you-ever-seen-a-housing-market-like-this/> (2020년 11월 12일 검색).
- Raj Chetty, John N. Friedman, Nathaniel Hendren, Michael Stepner and the Opportunity Insights Team. 2020. The Economic Impacts of COVID-19: Evidence from a New Public Database Built from Private Sector Data. <https://opportunityinsights.org/paper/tracker/> (2020년 11월 12일 검색).
- Stanton law. How the New Law Expanding Sick and Family Medical Leave Affects Your Business. <https://stantonlawllc.com/how-the-new-law-expanding-sick-and-family-medical-leave-affects-your-business/> (2020년 11월 12일 검색).
- The Hill. 2019. What We Need to Do to Fix Infrastructure in the US. 25 March, <https://thehill.com/blogs/congress-blog/politics/435562-what-we-need-to-do-to-fix-infrastructure-in-the-us> (2020년 11월 12일 검색).
- Thomson Reuters. 2020. COVID-19: Commercial and Residential Tenant Eviction Moratoriums Select State and Local Laws Tracker (US). [https://content.next.westlaw.com/Document/I50fd3ae86ac711eaadfea82903531a62/View/FullText.html?transitionType=Default&contextData=\(sc.Default\)&firstPage=true](https://content.next.westlaw.com/Document/I50fd3ae86ac711eaadfea82903531a62/View/FullText.html?transitionType=Default&contextData=(sc.Default)&firstPage=true) (2020년 11월 12일 검색).
- Timber Industry News. <https://www.timberindustrynews.com/historic-fall-us-housing-starts/> (2020년 11월 12일 검색).
- U.S Department of Labor. 2020.5.4. U.S. Department of Labor Issues Additional Guidance About Short-Time Compensation Program Provisions. <https://www.dol.gov/newsroom/releases/eta/eta20200504> (2020년 11월 12일 검색).
- U.S. Department of Transportation. 2019. Employment in Transportation: Employment in Transportation and Related Industries. <https://data.transportation.gov/stories/s/caxh-t8jd> (2020년 11월 12일 검색).
- Walczak Jared. 2020. New Census Data Shows States Beat Revenue Expectations in FY 2020. Tax Foundation Report. <https://files.taxfoundation.org/20200918112704/New-Census-Data-Shows-States-Beat-Revenue-Expectations-in-FY-2020-FF726.pdf> (2020년 11월 12일 검색).