

韓, 통상압박·정책혼란 여전… 경제 ‘불확실성 영역’ 진단

트럼프, 관세 재인상 가능성 언급
정권에 따른 부동산 정책 변동 우려
불확실성지수 석 달 만에 오름세

국내 경제가 다시 불확실성의 영역으로 들어섰다는 진단이 나온다. 미국발 통상 압박이 다시 거세졌고, 부동산 규제가 새 정부하에서 급변할 수 있다는 이유에서다.

이 같은 대내외 환경을 반영한 ‘경제 불확실성지수’(EPU)가 석 달 만에 다시 오름세로 돌아섰다.

한국개발연구원(KDI)에 따르면 올해 1월 EPU는 161.62로, 전달의 117.16에 비해 크게 뛴었다. 이는 지난해 10월 이후 3개월 만의 상승 전환이다.

EPU는 언론보도 등을 바탕으로 경제 정책의 불확실성을 실시간 계량화한 지표다. 정치적 혼란과 정책 불투명성, 대외 불확실성 등이 겹칠 때 수치가 올라



지난 4일 서울 송파구의 한 부동산중개업소에 아파트 매물 알림문구가 게시돼 있다. /뉴스스

간다.

지난달 26일(현지시간) 도널드 트럼프 미국 대통령은 한국산 제품에 대한 상호 관세의 재인상(15→25%) 가능성을 거론했다. ‘한미 전략적 투자 관리를 위한 특별법’(대미투자특별법)의 국회 통과가 예상되는 데 따른 미국 측의 불만 표출

이라는 해석이 나온다.

이에 김정관 산업장관·조현 외교장관이 위싱턴 D.C.를 찾아 지역 배경 및 대미투자 이행 방침 등을 전달했으나 불확실성 제거에는 실패했다.

미 무역대표부(USTR)는 오히려 비관세 장벽 해소를 요구했다. 양국 간 비관

세 협상에서 진척이 없을 경우, 관세를 올려 무역적자를 완화한다는 입장인 것으로 전해졌다. 또 통상 갈등이 원자력 추진 잠수함 도입이나 사용 후 핵연료 재처리·우리ぬ 농축 등 안보 협의 사안으로 확산할 수 있다는 우려도 나온다.

여기에도 국내 부동산 정책까지 불확실성을 키우고 있다. 이재명 정부는 다주택자의 세 부담을 늘려 집값 안정을 유도한다는 방침이다.

다주택자 양도소득세 종과 유예를 연내 종료하고 장기보유특별공제를 축소하는 내용의 정책방향으로, 사전 경고성 언급이 수차례 나왔다. 아울러 보유세 강화론까지 수면 위로 떠오른 상황이다.

신세돈 숙명여대 경제학과 교수는 “대미 입법 지역과 비관세 협의 문제를 조속히 관리하지 못하면 관세 리스크가 실물경제는 물론 한미 전략 협력 전반의 불확실성으로 번질 가능성도 배제하기 어렵다”고 지적했다. 또 “대외 통상 리스크

관리와 함께 국내 정책의 예측 가능성을 높이는 노력이 병행돼야 경제 전반의 불확실성 확대를 막을 수 있다”고 말했다.

환율도 여전한 불안 요인으로 꼽힌다. 한국은행이 지난 12일 발표한 ‘2026년 1월 이후 국제금융·외환시장 동향’에 따르면, 지난달 원·달러 환율 변동 폭은 6.6원으로 전달(5.3원)보다 1.3원 확대됐다.

EPU는 2024년 12월 계엄 여파로 역대 최고치(472.29)에 달한 바 있다. 이후 2025년 4월까지 탄핵정국 및 관세협상 경과에 따라 등락을 거듭했고, 2025년 5월(267.78)부터 5개월째 하락세를 보였다.

다시 2025년 10월 미국의 대미투자 ‘선불’ 압박의 영향으로 6개월 만에 상승으로 전환했다. EPU는 같은 해 11~12월 대미 투자특별법 발의에 따른 통상갈등 원화 기대감에 내렸다가 올해 1월 반등했다. /세종=김연세 기자 kys@metroseoul.co.kr

» 1면 ‘다주택 특혜 철저회수’서 계속

장동혁, 하수정치 지적
“국민의 ‘배 아픔’ 자극”

美 생물보안 규제 격상… 바이오 공급망 재편 조짐

‘우려되는 바이오 기업’ 연방조달 제한
K-기업, CDMO 분야 등 새로운 기회

미국의 생물보안 규제가 국가안보 차원으로 격상되면서 글로벌 바이오 공급망이 재편 조짐을 보이고 있다. 특히 중국계 바이오 기업에 대한 미국 연방 조달 제한이 본격화될 경우, 한국 CDMO(위탁개발생산) 기업에 반사이익이 돌아갈 수 있다는 분석이 나온다.

18일 산업연구원이 발간한 ‘미 생물보안법 발효가 한국 제약바이오산업에 미치는 영향과 시사점(저자 정지은 부연구위원)’에 따르면, 미국의 생물보안법(Biosecure Act)은 2026 회계연도 국방수권법(National Defense Authorization Act) 제851조에 포함돼 법제화됐다. 바이오산업을 경제·산업정책 차원을 넘어 국가안보 영역으로 편입시킨 것이다.

개정 법안은 ‘우려되는 바이오 기업(BCB: Biotechnology Companies of Concern)’을 예산관리국(OMB)이 지정하도록 하고, 미 연방정부 기관이 해당 기업의 장



삼성바이오로직스 4공장 전경.

비·서비스를 조달하거나 계약을 체결·갱신하는 것을 금지한다. 우려 바이오 기업이 특정되지는 않았으나 미국 국방부의 중국 군사관련 기업 목록은 자동 포함된다. 해당 목록에는 중국의 CDMO 기업인 우시바이오로직스(WuXi Biologics) 등이 포함돼 있다. 이들 기업이 미국 연방 조달 시장 및 정부 연구 프로젝트에서 사실상 배제될 경우, 미국 내 바이오 공급망에는 공백이 발생할 수밖에 없다.

법안의 파급력은 단순한 거래 제한을 넘어 제약바이오 벤류체인 전반의 견증 강화로 이어질 것으로 보인다. 결

국, 공급망에 BCC 장비와 시스템이 포함돼 있지 않다는 점이 계약 단계에서 입증해야 하는 구조다. 향후 미국 정부와 계약을 추진하는 기업은 자체 검증 자료와 서면 증빙을 사전에 갖춰야 한다. 이에 따라 중국 CDMO의 입지 약화가 가시화될 가능성이 크다. 보고서에 따르면 2024년 생물보안법 도입 전후 비교 설문조사에서 중국 CDMO 파트너십 신뢰도는 49% 하락한 것으로 나타났다.

글로벌 바이오의약품 CDMO 시장에서 중국의 우시바이오로직스(점유율 7~10%)가 차지하던 비중이 줄어들 경우, 대체 공급처 확보가 불가피하다. 이 과정에서 생산능력과 글로벌 트랙레코드를 보유한 한국 기업이 유력 후보로 부상한다.

대표적으로 삼성 바이오로직스는 2024년 기준 7~9%의 시장점유율과 84만5000리터 규모의 생산능력을 보유하고 있다. 미국 내 생산거점도 확보하고 있어 규제 대응 측면에서 유리한 위치에 있다.

2030년 전후 주요 블록버스터 의약품

의 특히 절벽(Patent Cliff)이 본격화되면, 빅파마의 외부 CDMO 의존도는 더욱 높아질 전망이다. 중국 기업과의 거래가 위축되는 상황에서 한국 기업은 자연스럽게 ‘안전한 대안’으로 부상할 수 있다는 분석이다.

다만 기회가 곧바로 수주로 이어지는 것은 아니다. 미국 기준에 부합하는 보안 관리 체계를 구축·입증하지 못하면 대체 수요 흡수는 제한적일 수 있다.

보고서는 “생물보안법 발효의 파급효과는 미국 외 해외 진출 기업이나 다국적 민간 제약회사와 거래하는 국내 기업에 미치는 효과는 제한적”이라면서도 “미국 정부와 계약을 추진하는 기업에는 공급망 내 BCC 포함 여부가 핵심 쟁점이 될 것”이라고 분석했다.

그러면서 “향후 한국 제약바이오기업이 브라운필드(Brown Field) 투자 방식으로 미국 현지 연구소·공장을 인수할 경우 기존에 설치된 BCC의 장비·시스템 교체 비용의 발생 가능성까지 고려해 투자 계획을 수립할 필요가 있다”고 덧붙였다. /세종=한용수 기자 hys@

또 이 대통령은 장 대표를 지목하며 “국민의 힘은 다주택자를 규제하면 안되고, 이들을 보호하며 기존의 금융 세제 등 특혜를 유지해야 한다고 보십니까”라고 물었다.

장 대표는 명절을 맞아 방문한 시골집 사진과 함께 “이 집 없애려면 내가 얼른 죽어야지”라는 노모의 말씀을 전하며 “대통령 때문에 새해 벽두부터 ‘불효자는 됩니다’”라고 올렸다. 또 “인구 소멸의 위기 속에서도 고향 집과 노모의 거처를 지키는 지방 서민들은 투기꾼이 아니라 지역 경제를 온몸으로 받치고 있는 애국자”라며 “이분들을 마귀로 몰아세우며 숫자 놀음으로 국민의 ‘배 아픔’을 자극하는 행태는 하수 정치라고 평가할 수 밖에 없다”고 지적했다.

이 대통령의 분당 집도 언급했다.

그는 “정작 대통령님은 퇴임 후 50억 원 시세 차익이 예상되는 분당 재건축로 또를 갖고 계시지 않느냐. 팔겠다”고 몇 차례나 공언했지만 안 팔고 버렸다”며 “윗물이 떠나고 있는데 아랫물이 집을 팔겠습니까”라고 반문했다.

이 대통령은 이에 “주택 부족에 따른 사회문제와 무관한 부모님 사시는 시골집, 자가용 별장, 소멸 위험 지역의 세컨 하우스 같은 건 누구도 문제삼지 않는 다”며 “정부도 이런 집 팔라고 할 생각 주도 없으며, 바람직하지 못한 투자·투기용 다주택과 정당한 다주택을 끌어 편짜기 하는 것은 선량한 다주택자들을 이용하는 나쁜 행위”라고 반박했다.

이와 함께 “법과 제도를 설계하고 시행할 권한을 가진 정치(입법, 행정)가 ‘바람직하지 않은’ 다주택 보유를 부담이 되도록 만들거나 금지하지 않고, 오히려 이의이 되도록 특혜를 주어 투기를 조장했다면 이야말로 문제”라며 “정치인들이 다주택 특혜를 방치할 뿐 아니라 다주택 투기를 부추기거나 심지어 자신들이 다주택에 따른 초과이익을 노리는 이에 충돌까지 감행한다”고 지적했다.

/안상미 기자 smahn1@

올해 서울 아파트 거래 80% ‘15억 이하’

주담대 6억 한도 제한 등 영향

새해 들어 서울에서 거래된 아파트의 80%가 ‘15억원 이하’인 것으로 나타났다. 대출 최대 한도를 받을 수 있는 중저가 단지를 중심으로 거래가 이뤄진 영향으로 풀이된다.

18일 국토교통부 실거래가 공개 시스템에 따르면, 지난 1월 1일부터 이날까지 등록된 서울 아파트 매매 계약 5684건 중 15억원 이하 아파트의 비중은 81.4%(4627건)로 집계됐다.

특히 이재명 대통령이 다주택자 양도세 종과 유예 종료 방침을 밝힌 지난

달 23일부터 이뤄진 서울 아파트 매매 거래 2337건 중 15억원 이하 비중은 84.6%(1978건)로 소폭 늘었다. 이달 들어선 전체 거래 975건 중 850건(87.2%)이 15억원 이하 아파트로 나타났다.

이는 정부가 지난해 6·27 대출 규제를 통해 수도권을 비롯한 규제지역의 주택 담보대출(주담대) 한도를 6억원으로 제한한 영향으로 풀이된다.

여기에 10·15 부동산 대책은 ‘15억원 초과~25억 이하’ 아파트 주담대는 4억 원, ‘25억원 초과’는 2억원으로 고가 아파트 대출 한도를 더 낮췄다.

여기에 서울 전역이 조정대상지역으로 지정되면서 담보인정비율(LTV)도 40%로 낮아졌다. 고가 아파트 일수록 자기 자금 부담이 커진 셈이다.

이처럼 서울 아파트값 상승세와 맞물려 고가 아파트 대출이 조여진 데다 비강남권 아파트 매물이 나오자 대출을 다 받을 수 있는 15억원 이하 아파트 매수가 늘어난 것으로 분석된다.

실제 지난해 같은 기간(1월 1일~2월 18일) 서울 아파트 매매 거래 7229건 중 15억원 이하 비중은 71.3%(5156건)로 올해와 비교해 10%포인트 이상 적은 것으로 나타났다.

중저가 단지 중심으로 매매 시장이 돌아가며 서울 외곽지역의 거래량도 늘어나는 추세다.

서울부동산정보광장을 보면 이날까지 신고된 지난달 서울 아파트 매매 거래 4652건 중 노도강(노원·도봉·강북구) 거래 비중은 16.2%(753건)으로 나타났다. 금관구(금천·관악·구로구) 거래량 548건을 합치면 외곽 지역 거래 비중은 28.0%(1301건)에 달했다.

남혁우 우리은행 부동산연구원은 “인기지역 내 초소형 평형, 비역세권 아파트, 규제지역 인근 비규제지역으로 구준한 수요 이동과 매수세 확산 현상이 관측된다”며 “특히 강북 및 비강남권, 가격 15억원 이하 지역의 키맞추기 장세가 지속되면서 3040대 무주택자, 생애 최초 매수자 등 신규 실수요 유입이 당분간 꾸준할 것”이라고 분석했다.

/뉴스