

# 건설동향브리핑

## 제384호 (2012. 11. 5)

---

### ■ 경제 동향

- 2013년 비주거용 부동산 시장 약세 지속 전망

### ■ 정책 · 경영

- 경제의 지속 성장을 위해선 SOC 투자 확대 필요
- 불확실성이 높은 2013년, 경영의 유연성 제고해야

### ■ 정보 마당

- 2011년 해외 건설시장, 전년 대비 18.1% 매출 성장

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논단 : 건설 현장의 내 · 외국인 근로자 공생의 해법

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 2013년 비주거용 부동산 시장 약세 지속 전망

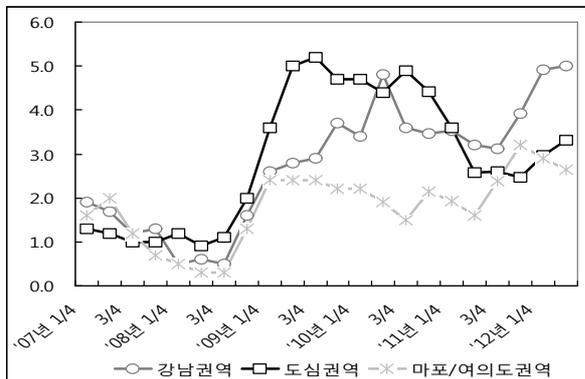
- 거시 경제와의 시차 및 공급 지속의 영향, 코어 마켓과 기타 권역 양극화 현상도 -

### ■ 2012년 오피스 빌딩 시장 : 공실률 상승, 임대료 정체

- 2012년 2/4분기 서울 오피스 빌딩의 공실률은 4.0%를 기록하며, 2010년 이전 수준으로 상승
  - 2011년 상반기에 3% 초반대를 형성했던 서울 오피스 빌딩의 공실률은 2011년 4/4분기 부터 상승하기 시작하여 2012년 2/4분기에는 4%대까지 상승함.
  - 안정세를 찾아가던 도심의 공실률이 상승하고, 강남권의 공실률도 가파르게 상승하면서 서울 전역의 공실률 상승을 견인하고 있음.
- 신규 오피스 빌딩의 공급이 지속되면서 소형 및 노후 오피스 빌딩을 중심으로 공실률이 높아지고 임대료의 정체가 지속되고 있음.
  - 2012년 2/4분기의 환산 임대료는 전년 대비 2.8% 상승하였으나, 신규 임대시 주어지는 각종 혜택 등을 고려할 때 보합세가 지속되고 있는 것으로 판단됨.
    - ※ 환산 임대료는 임대료와 관리비를 포함한 금액임.
  - 또한, 높아지고 있는 공실률의 추이를 고려할 때 3/4분기에는 임대료 상승세가 더욱 둔화될 가능성도 존재함.
  - 소형 오피스 빌딩의 환산 임대료 상승률이 가장 낮게 나타나는데, 이는 노후화된 소형 오피스 빌딩의 임차인들이 조건이 양호한 신규 대형 오피스 빌딩으로 이동한 결과로 판단됨.

<서울 오피스 시장 공실률 추이>

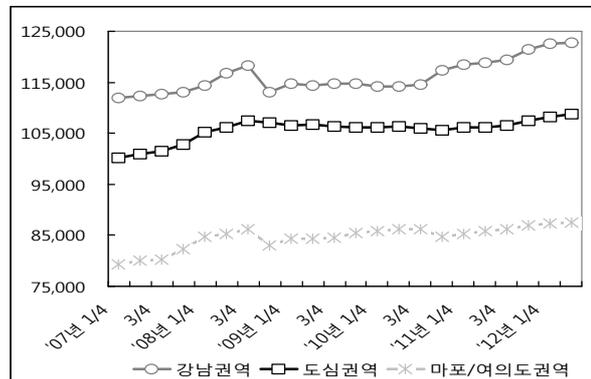
(단위 : %)



자료 : 메이트플러스

<서울 권역별 오피스 환산 임대료 추이>

(단위 : 원/3.3㎡)



자료 : 메이트플러스

## ■ 2012년 매장용 빌딩 시장 : 공실률 상승, 투자 수익률 둔화

- 2012년 들어 전국 매장용 빌딩의 공실률은 상승하고 투자 수익률은 크게 둔화됨.
  - 2011년에 7.8% 수준이었던 매장용 빌딩의 공실률은 2012년 1/4분기 들어 9.2%까지 상승하였고, 3/4분기까지 동일한 수준을 유지하고 있음.
  - 2011년에 6.7%대를 형성했던 매장용 빌딩의 투자 수익률은 2012년에는 5% 초반대를 형성할 것으로 예상됨. 특히, 3/4분기 들어 급격하게 둔화되는 양상을 보임.
  - 비주거용 부동산 시장이 경기에 민감하고, 통상적으로 시차를 두고 영향을 받는다는 점을 고려하면 경기 하강의 영향을 3/4분기부터 직접적으로 받기 시작한 것으로 판단됨.
- 거래량도 2012년 2/4분기까지 전년 동기 대비 상업·업무용, 공장용, 기타 건물 등 모든 유형에서 감소하여 매매시장의 약세도 동반하여 나타나고 있음.

## ■ 2013년 오피스 빌딩 공급 물량 전년 대비 20% 이상 증가

- 2013년 오피스 빌딩의 공급은 전년 대비 21.5% 증가할 것으로 예상되고 있으며, 이러한 흐름은 기타 권역을 중심으로 2014년까지 이어질 전망이다.
  - 2009년 이후 서울 오피스 빌딩의 공급 물량은 증가 추이를 유지하고 있으며, 2012년에는 기타 지역과 마포·여의도 권역을 중심으로 크게 증가함.
  - 2013년에는 도심과 마포·여의도 권역의 공급이 전년 대비 2배 수준까지 증가할 것으로 전망됨에 따라 단기적인 어려움이 예상됨.

## ■ 2013년 비주거용 부동산 시장 : 2012년과 유사한 흐름 예상

- 2013년 비주거용 부동산 시장은 2012년과 유사한 흐름으로 약세가 이어질 것으로 예상되나, 코어 마켓과 기타 권역은 다른 양상을 보일 것으로 판단됨.
  - 2013년에 거시 경제가 호전되더라도 시차를 두고 회복된다는 점에서 2012년과 유사한 흐름을 형성할 것으로 예상됨. 또한, 공급 물량이 지속되고 있어 하방 압력으로 작용할 것임.
  - 다만, 용산 등 대규모 공급 계획의 차질로 2013년 이후에는 도심, 강남, 여의도의 코어 마켓 공급량은 감소할 것이며, 코어 마켓과 기타 권역은 다른 양상을 보일 것으로 판단됨.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

## 경제의 지속 성장을 위해선 SOC 투자 확대 필요\*

- 높은 생산 유발 및 고용 창출 효과로 경기 활성화에 효과적 -

### ■ 세계 경제 불확실성 상승, 우리나라 잠재 성장률 급락 우려

- OECD는 2031~50년 간 잠재 성장률이 세계 평균 2.4%, OECD 평균 1.9%, 미국 2.1%, 유로존 1.4%, 일본 1.3%인 데 비해 우리나라는 1%로, OECD 회원국 중 최하위권으로 전망 - 복지에 대한 정치권의 포퓰리즘이 우려되며, SOC에 대한 재정 투자의 확대가 쉽지 않고, 이는 자칫 향후 우리 경제의 지속 성장을 저해할 가능성도 있음.
- 경제의 지속적인 성장을 위해서는 SOC에 대한 투자 확대가 필요
  - 한국의 잠재 성장률 급락 전망은 생산 가능 인구의 감소, 자본 스톡과 같은 생산 투입 요소 위축 등에 기인

<OECD의 잠재 성장률 전망>

(단위 : %)

구분	2001~07년	2012~17년	2018~30	2031~50
한국	4.4	3.4	2.4	1.0
세계 평균	2.7	3.4	3.3	2.4
OECD 평균	2.3	2.1	2.3	1.9
유로존 평균	1.8	1.5	1.8	1.4
미국	2.5	2.1	2.4	2.1
일본	0.6	0.9	1.3	1.3
중국	10.2	8.9	5.5	2.8

자료 : OECD, *OECD Economic Outlook*, May 2012, p. 200.

### ■ 경제 성장 지원할 수 있는 SOC 공급 원활치 못할 듯

- 중앙정부 투자 축소 : 국가 재정 운영 계획(2012~16년)은 균형 예산 및 국가 채무 비율 감축 추진, 12개 사업 분야 중 SOC 부문만 유일하게 연평균 -0.5% 축소 계획
- 지자체 투자 위축 : 지자체의 전국 평균 재정 자립도는 2001년 57.6%에서 2011년 51.9%로 낮아졌으며, 사회 복지비의 증가 등으로 SOC 투자 여력이 낮음.
- 공기업 투자 위축 : 286개 공기업 부채가 2006년 425.7조원에서 2010년 713.3조원으로 증가, 공기업을 통한 SOC 투자 확대가 쉽지 않을 것으로 보임.

\* 본고는 한국건설산업연구원이 2012년 10월 발간한 「경제 및 사회 발전 지원을 위한 SOC 투자 정책 방향」 연구보고서의 주요 내용을 요약한 것이며, 전체 내용은 한국건설산업연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)에 게재되어 있음.

- 민간 투자 위축 : MRG(Minimum Revenue Guarantee, 최소운영수입보장제도) 폐지, 재무적 투자자의 투자 위축, 지자체의 리스크 증대 등으로 민자 사업은 전반적으로 침체

## ■ 경제 성장과 국가 경쟁력 제고를 위한 SOC 투자 방향

- 연간 4%대의 경제 성장률 달성을 위해서는 그에 상응하는 SOC 투자 확대 필요
  - 서울대학교 김의준 교수의 연구에 따르면, 2009년 당시 4%대 경제 성장을 위해서는 SOC 예산은 최소 27조원이 필요(2009년 SOC 예산 25.5조원)
  - SOC 투자는 높은 생산 유발 및 고용 창출 효과로 경기 활성화를 위해 유효한 정책 수단이 될 수 있으며, 특히 서민들의 일자리 창출과 지역 경제의 활성화에 적합
- 안정적인 SOC 투자 재원을 마련하기 위해 교통세는 최소한 국가 기간 교통망 계획이 달성되는 2020년까지 존속 필요
  - 교통시설 특별회계의 재원 확대를 위해 차량 중량세 또는 타이어세 신설 등 검토 필요
- 민간 선투자 활성화 필요
  - 민간 선투자 대상 사업에 기존의 계속비 사업 외에도 ‘민간 투자 사업’과 공기 지연이 주로 발생하는 ‘장기 계속 사업’에 대한 민간 선투자 대상 사업 포함 필요
- 생활 편의의 증진과 안전 부문의 SOC 투자 확대 필요
  - 낙후·오지 주민들의 생활 여건 개선을 위한 SOC 투자 확대 필요, 도로 포장률의 경우 서울 및 고속도로는 각각 100% 수준인 데 비해 경남 68.7%, 군도 61.4%에 불과
  - 방재 시설의 투자 확충과 각종 SOC 시설에 대한 사전·예방적 투자 필요
- 지자체 차원의 다양한 SOC 투자 재원 확보 필요
  - 매각 후 재임대(Sales and Lease Back), TIF(Tax Increment Financing, 조세담보금융 제도) 등의 도입 검토
  - 지자체의 재정 여건을 감안하여 지방도, 시군도 등의 개선에 국가의 역할 강화 필요
- 민간투자사업 활성화 필요
  - 민간투자 대상 사업 확대, R(Rehabilitate) 사업 및 부대 사업 활성화, 민간 사업의 혼합 방식 추진, 임대형(BTL) 민자 사업 대상 확대, 무료 도로(Shadow Toll) 도입 등 검토

박용석(연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

## 불확실성이 높은 2013년, 경영의 유연성 제고해야

- 2013년도 건설업체 경영 계획 수립 체크 포인트 -

### ■ 2013년도 국내외 경제 및 건설시장 환경

- 2013년도 국내외 경제 환경은 2012년에 이어 여전히 어려운 상태로, 회복세를 기대하기 힘든 상황임.
  - 세계 경제 환경은 미국, 일본 등 선진국 경제의 완만한 회복세에도 불구하고, 유럽의 금융 불안이 지속되고 세계 각국의 긴축 재정 운영으로 침체가 지속될 것으로 전망됨.
  - 국내적으로는 민간 소비 지출 및 설비 투자가 소폭 개선되어 경기 침체가 다소 완화될 것으로 전망되나, 국가 경제가 가진 구조적인 문제 즉, 부동산 및 주식 등 자산 가격의 하락과 가계 부채의 부담이 여전히 커 큰 회복은 기대하기 어려움.
- 2013년도 건설시장은 그동안 지속된 건설 경기의 침체와 경제 성장을 저하에 따른 건설투자 확대에 대한 필요성 증대로 다소간의 회복에 대한 기대감이 높아질 것으로 보이나, 실질적인 건설 경기의 회복은 기대하기 힘들.
  - SOC 관련 예산의 축소에 따른 토목 부문의 부진이 지속되는 가운데, 장기 침체의 경향을 보이고 있는 주택 등 건축 부문의 위축이 지속될 것으로 보임.
  - 주택·부동산 시장은 새 정부 들어서면서 새로운 정책 방향에 대한 기대감이 클 것으로 보이나, 기존의 주택 정책에 대한 기초를 단기적으로 바꾸기 어렵고, 실질적인 대책들이 마련되기 쉽지 않아 침체가 지속될 전망이다.
  - 새 정부 들어서도 갑작스러운 건설 경기 부양책의 마련보다는 보수적이고 긴축적인 경제 체제를 유지하면서 건설산업의 연착륙을 유도하는 방안 제시가 예상됨.

### ■ 2013년도 건설업체의 경영 여건 변화

- 이와 같은 대내외 경제 및 시장 환경에 따라 건설업체들이 체감하는 경영 여건은 현재보다 더욱 심각해질 것으로 예측됨.
  - 건설업체 경영 여건 악화의 주원인은 수주 감소로, 최근의 경제 상황하에서 수주상의 큰 회복세를 기대하기 어려워 전반적인 경영 여건은 악화될 것으로 예상됨.

- 경기 침체에 가장 큰 영향을 받는 중견·중소 건설업체들은 수주 경쟁의 심화와 기존 수주 잔고의 소진에 따라 경영상의 어려움이 더욱 가중될 것으로 전망됨.
- 대기업들도 해외 건설시장에서 지속적인 물량 창출을 하고 있으나, 국내 건설시장의 지속된 침체로 인한 직접적인 영향으로 어려움이 예상됨.

## ■ 2013년도 건설업체 경영 계획 수립의 기본 방향

- 2013년도 건설 경영 환경은 높은 불확실성과 저성장의 장기화로 요약됨.
  - 어떻게 대응할 것인가가 경영 계획 수립의 주안점임. 따라서, 불확실한 경영 환경에 대응하는 ‘유연한 경영’과 저성장의 장기화에 대응하는 ‘핵심 경쟁력 육성’에 초점을 맞추어야 함.
- 먼저 ‘유연한 경영’은 사업에서 조직 운영에 이르기까지 전반적인 유연성을 확보하는 경영 체제임.
  - 불확실성이 높은 경영 환경하에서는 속도 경영 및 의사 결정의 민첩성도 중요하지만 사업 수행에 있어 발생하는 예기치 못한 상황 변화에 대응하는 다양한 옵션을 확보하는 사업 전략이 더욱 요구됨. 특히, 사업 의사 결정에 있어 다양한 사업 경험을 가진 회사 내 전문가들을 충분히 활용, 다양하게 발생 가능한 리스크에 대비할 필요가 있음.
  - 또한, 조직의 유연성 확보를 위해 사업 전체, 기업 내 전체적인 업무 측면에서 효율성을 도모하도록 부서 간, 담당자 간 커뮤니케이션을 적극 활성화하며, 의사 결정의 참여 범위도 확대할 필요가 있음.
- 다음으로 원가 경쟁력 제고 등 경영 위기에 대응하는 동시에 저성장 시대의 장기화에 따른 ‘핵심 경쟁력 확보’를 중요한 경영 계획의 방향으로 설정할 필요가 있음.
  - 저성장의 지속에 따른 기존 사업들의 경쟁 심화로 수익성 저하가 나타날 가능성이 높음. 따라서, 새로운 사업에 대한 참여 기회의 포착도 중요한 경영 계획 수립의 요소가 되어야 함.
  - 이를 위해서는 새로운 사업 진출에 필요한 경쟁 요소의 파악과 함께 전략적 참여를 위해 그에 부합하는 인력, 재무, 전략, 경영 관행 등 경영 자원들의 핵심 역량을 파악, 적극적으로 육성할 필요가 있음.

김영덕(기획팀장 · ydkim@cerik.re.kr)

## 2011년 해외 건설시장, 전년 대비 18.1% 매출 성장\*

- 유로존 재정 위기에도 경이적 성장, 한국은 세계 7위 기록 -

### ■ 유로존 재정 위기에도 경이로운 매출 성장

- 세계 225대 건설기업들은 2011년도 해외 건설시장에서 전년 대비 18.1%의 매출 성장을 기록하였으며, 해외 수주도 약 25%의 증가세를 보임.
  - 해외시장에서 4,530억 달러를 벌어들였고, 6,599억 달러의 해외 신규 수주액을 기록하였음.
  - 글로벌 경제의 변혁기를 맞아 불확실성이 지속되고 있으며, 지난 3년 간의 매출 규모가 회복세를 보인 점을 고려할 때, 2011년도의 매출 및 수주 실적은 세계 건설시장의 경이로운 성장세를 보여준 것으로 평가됨.

### ■ 적대적 M&A를 통한 매머드급 글로벌 건설기업 탄생

- 스페인의 Grupo ACS사(2011년도 매출 순위 9위)가 매출 순위 8위인 독일 Hochtief사의 완강한 저항을 이겨내고 효과적으로 완수한 인수·합병은 2012년도 세계 건설업계의 최고의 핫뉴스로 꼽힘.
  - Grupo ACS사와 Hochtief사의 2011년도 매출 합산액은 758억 달러에 상당하며, 세계 매출 규모가 1, 2위인 중국 업체와 유사할 뿐만 아니라 524억 달러의 프랑스 Vinci사를 능가하는 수치임.
  - Grupo ACS사는 Hochtief사의 인수를 통해 교통 시설, 도시 개발, 에너지 시설 등의 인프라 시설에 더욱 집중하는 효과를 기대함.

### ■ 세계 경제 불황의 진원지 유럽 건설시장, 일부 국가는 양호

- 일부 유럽 국가의 재정 위기로 인해 유럽의 건설 경기는 전반적으로 불황을 면치 못하고 있으나, 일부 국가는 양호한 상태를 보임.

\* 본고는 ENR지의 'The Top 225(2012.8.27)' 기사 내용 중에서 일부를 발췌하여 정리하였음.

- 영국은 공공 부문의 지출 축소와 민간 부문의 불확실성 증대로 에너지 시설 및 공항 시설에 대한 투자 결정을 미루고 있는 반면, 프랑스의 건설 경기는 파리 지역의 건설 수요가 상당하여 다른 유럽 국가보다 양호한 양상을 보이고 있음.
- 새로운 석유 부국으로 등장한 노르웨이 건설시장에 유럽의 거의 모든 메이저급 건설 기업들이 진출해 있다는 사실은 노르웨이의 건설시장이 호황기임을 입증함.

## ■ 인도·중동·홍콩, 대형 글로벌 건설기업의 대체 시장으로 부상

- 대형 글로벌 건설기업은 미국발 금융 위기와 유로존의 재정 위기로 지속되고 있는 건설 경기 침체의 영향을 받고 있어 리스크 증대, 이익 축소, 수주 잔고 하락 등에 의한 재정적 어려움에 봉착하고 있음.
  - 따라서, 이러한 애로 사항을 해소하기 위해 과거에는 진출하지 않았던 시장에 진입하고 시도하지 않았던 프로젝트를 수주하기도 함.
  - 세계 최대 신흥 시장 중 하나인 인도 건설시장은 기대한 것보다 매력적이지 못하다는 평가를 받고 있으며, 시장 접근에 신중해야 하고 인내력을 가져야 한다고 알려져 있음.
  - 중동 시장은 부족한 인프라 시설을 건설해야 하므로 지속적으로 높은 성장세를 보일 것으로 전망됨.
  - 홍콩의 인프라 건설시장은 앞으로 당분간 성장세를 견지할 것이고 가격보다는 품질을 중요시하며, 빌딩 건설시장은 역동적인 모습을 보임.

## ■ 한국 건설기업, 5.7%의 점유율로 세계 7위

- 한국은 12개의 국내 건설기업이 2011년도에 해외시장에서 258억 달러의 매출을 올려 세계 7위를 기록
  - 한국은 중동 건설시장에서 20.7%의 점유율을 기록하여 2위인 미국의 15.4%나 3위인 중국의 13.6%보다 높은 비중을 점유, 중동 지역 맹주의 자리를 차지하고 있음.
  - 하지만, 북미 지역의 미국과 캐나다에서 각각 0.7%와 0.3%의 점유율에 불과하고, 유럽 지역에서는 전혀 매출이 없다는 사실이 이들 지역에 대한 대책 수립의 시급성을 말해 주고 있음.

이영환(연구위원 · yhleec@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
10. 29	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>국토해양부 규제개혁법무담당관실 주최, 자체 규제 심사에 건설경제연구실 김현아 연구위원(주택, 부동산 분과)과 건설정책연구실 박용석 연구위원(건설, SOC분과) 참여</li> <li>- 분과별 미해결 규제 개혁 과제에 대한 재검토 작업 참여</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>국토해양부 수자원정책실 주최, 등록 제도 등 건설업 구조 개선 관련 회의에 건설정책연구실 최민수 실장 참여</li> <li>- 등록 제도 및 입찰 제도, 보증 제도의 개선 방향에 대한 자문</li> </ul>
	고용노동부 / 한국고용정보원	<ul style="list-style-type: none"> <li>고용노동부 · 한국고용정보원 공동 주최, 한국노동패널 워크숍에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- 주택 관련 조사 부문 중 세대 효과를 고려한 장기 주택 수요 추정에 대한 자문</li> </ul>
	새누리당	<ul style="list-style-type: none"> <li>새누리당 주최, 정책위원회 회의에 건설정책연구실 최민수 실장 참여</li> <li>- 최저가낙찰제 폐지 등 건설 정책 관련 정책 방향에 대한 자문</li> </ul>
10. 30	행정중심복합도시건설청	<ul style="list-style-type: none"> <li>행정중심복합도시건설청 주최, 민간투자사업심의위원회에 건설정책연구실 박용석 연구위원 참여</li> <li>- 언론 단지 조성을 위한 사업 제안 공모 추진 방안 및 기능 유치를 위한 토지 공급 기본 방안 등 자문</li> </ul>
11. 1	노사정위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>노사정위원회 주최, 산재예방시스템선진화위원회 회의에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여</li> <li>- 산재예방시스템 선진화 방안 작업 참여</li> </ul>

■ ‘2013년 건설 및 부동산 경기 전망 세미나’ 개최

- 일시 및 장소 : 2012. 11. 7(수) 오후 2시, 건설회관 2층 중회의실
- 제1주제 : 2013년 건설 경기 전망  
(발제자 : 이홍일 한국건설산업연구원 건설경제연구실 연구위원)
- 제2주제 : 2013년 주택 · 부동산 경기 전망  
(발제자 : 허윤경 한국건설산업연구원 건설경제연구실 연구위원)
- 문의 및 참조 : 기획팀(Tel. 02-3441-0815) 및 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

■ 「건설업 경영전략 수립 실무과정」 개설

- 기간 및 장소 : 2012. 11. 14~15일, 건설회관 9층 연수실
- 개설 목적 : 급변하는 건설 환경에 대응하기 위한 건설기업의 경영 전략 수립에 도움을 주고자 기획
- 문의 및 참조 : 교육팀(Tel. 02-3441-0691) 및 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr)

## 건설 현장의 내·외국인 근로자 공생의 해법

어느 사회나 그러하듯 우리 건설 현장에도 외국인 근로자를 바라보는 두 가지 시각이 존재한다. 외국인 근로자 없이는 공사를 수행할 수 없다는 시각과 외국인 근로자가 미치는 긍정적 영향보다는 부정적인 영향이 더 크다는 시각이다. 양자의 주장은 모두 일리가 있다. 문제는 수급의 균형 상태를 이탈한 데서 비롯된다.

경제 전반의 침체와 함께 건설투자도 감소하여 현장의 일자리가 줄었다(2008년 154조원, 2011년 146조원). 그에 따라 기존 건설 근로자들의 일감이 줄었으나, 상대적으로 높은 임금과 허술한 통제를 이유로 외국인 근로자는 건설 현장을 선호한다. 한국건설산업연구원은 2011년 현재 내국인 근로자만으로는 약 6만 명이 부족하나, 약 16만 명에 이르는 외국 인력의 공급으로 전체적으로는 약 10만 명이 초과 공급되었다고 추정한 바 있다.

이러한 상황을 반영하듯 건설 현장의 일자리를 놓고 내·외국인 간의 마찰이 발생하고 있다. 일을 하고 있는 건설 현장 내부에서는 물론 일자리를 구하는 새벽 인력시장에서도 부딪힌다. 그렇다고 어느 한 쪽의 입장만을 따를 수는 없다. 건설업체와 내·외국인 근로자, 나아가 건설산업이 공생하기 위해서는 실효성 있는 균형 정책이 필요하다.

정부는 내국인 실업 문제를 고려하여 공식적으로는 건설업의 외국 인력 도입 규모(46,600명)를 공표하고 있으나, 그 범위를 초과하는 불법 취업에 대해서는 통제하지 못하고 공식 제도 밖의 불법 취업자는 보호의 사각 지대에 놓여 있다. 그 결과 건설 사업주는 합법적인 외국인 근로자만으로는 일손이 부족하고 적정 공사비를 확보하지 못해 불가피하게 저임금의 불법 취업자를 투입할 수밖에 없다고 한다. 내국인 근로자는 일자리가 부족한 상황에서 저임금을 무기로 하는 외국인 근로자에게 일자리를 빼앗기고 있으며, 이것이 임금 저하와 체불 등 근로 조건의 악화로 이어진다고 호소한다. 불법 취업자 신분인 외국인 근로자는 임금 삭감과 체불, 그리고 산재 미적용 나아가 인권 침해 등의 불이익을 받고 있다고 토로한다.

건설 현장에서 내·외국인 근로자가 공생하기 위해서는 접근 방식을 달리해야 한다. 첫째, 건설 현장의 내국 인력 부족을 보완하는 데 실제로 필요한 외국 인력 도입 규모를 산정하여 공표하고 불법 취업에 대해서는 엄격히 통제하도록 한다. 그리고 건설업체가 내국인 근로자와 합법적인 외국인 근로자를 고용할 수 있는 노무비가 확보되어야 한다. 둘째, 합법적인 신분의 외국인 근로자는 고용허가제와 방문취업제 등 현장의 수요에 따라 배분하도록 한다. 셋째, 합법적인 외국인 근로자는 임금 및 근로 시간, 사회보험, 퇴직공제제제도 등에 대해 내국인 근로자와 동등하게 대접받도록 한다. <오마이건설, 2012. 10>

심규범(연구위원 · gbskim@cerik.re.kr)