

# 건설동향브리핑

CERIK

제978호  
2024. 10. 25.

- 양질의 외국인력 유입과 관리 강화를 위한 대책 필요
- 미분양 증가세 완화 및 주택공급 양상 변화 분석

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 양질의 외국인력 유입과 관리 강화를 위한 대책 필요

- 정부안, “외국인력 양적 증대에 따른 구체적인 관리 방안 제시 미흡” -

### ■ 정부, 건설공사비 안정화 방안 발표· 외국인력 활용 개선 방안 제시

- 지난 10월 2일, 정부는 관계부처합동으로 국민 주거안정과 건설시장 활력 제고를 위한 ‘건설공사비 안정화 방안’을 발표함.
  - ① 자재비 안정화, ② 안정적 인력 수급 및 건설기계 시장 안정화, ③ 공공공사 조달제도 개선 등 주로 공급 측면에서 건설공사비 완화를 위한 방안을 제시함.
- 이 중 인력 수급과 관련해 건설현장 인력 미스매치 해소를 위한 외국인 기능인력의 효율적 관리 및 확보를 위한 방안을 제시함.
  - 첫째, 국내 근로 중인 외국인력의 효율적 관리를 위해 비숙련 외국인력(E-9)의 동일 사업주 내 현장 간 이동 사유를 탄력적으로 인정해 주기로 함.
  - 둘째, 단순노무만 허용된 비숙련 외국인력(E-9)의 기능인 보조업무 수행가능 범위를 명확히 하여 기능등급제와의 연계를 하고자 함. 즉, 공종별 초급 수준까지의 업무 수행이 가능하도록 가이드라인을 마련하고자 함.
  - 셋째, 업무 강도 및 위험도가 높아 내국인이 기피하나 숙련도가 필요한 공종을 대상으로 건설업 분야 E-7-3 비자 도입을 검토하고자 함.
  - 마지막으로, E-7 비자가 비숙련 외국인력의 유입경로로 악용되지 않도록 일학습병행제, 공종별 특화교육 등 숙련인력 양성·평가시스템 구축을 병행하고자 함.
- 금번 대책은 건설현장 내 청년층 감소, 건설근로자의 고령화 등으로 인해 내국인력 유입이 용이하지 않음에 따라 외국인력의 활용도를 개선하는 데 초점을 두고 있음.

### ■ 외국인력 양적 증대에 따른 구체적 관리 방안 제시는 미흡

- 외국인력의 양적 증대에 따른 관리 방안에 대해서는 구체적으로 제시되지 않음.
  - 외국인력은 언어소통 장애, 적응 등의 문제로 안전과 품질 확보를 위한 정보 습득에 한계가 있음.
  - 안전보건공단 자료에 따르면, 최근 5년간(2019~2023) 건설업 사고사망자는 연평균 412.2명으로 이 중 외국인이 47.8명으로 11.6%를 차지함. 특히, 2021년 이후 건설업 사고사망자는 줄어들고

있는 반면, 외국인 근로자의 사고사망자는 증가해 2023년 기준 15.4%를 차지함.

<표 1> 건설업 외국인근로자 사고사망 현황

구분	평균	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년
사고사망자(명)	412.2	428	458	417	402	356
외국인근로자	47.8	49	46	42	47	55
비중	11.6%	11.4%	10.0%	10.1%	11.7%	15.4%

자료 : 안전보건공단.

- 또한, 특정활동(E7)비자 중 건설업에 해당하는 전문인력(E7-1) 및 숙련기능인력(E7-4)<sup>1)</sup> 비자를 소지한 외국인력 확보와 동시에 이들에 대한 경력 관리를 어떻게 할 것인지에 대한 방안도 마련되지 못하고 있는 상황임.

#### ■ 정부 차원의 외국인력 안전교육 확대 및 정보관리 방안 마련되어야

- 내국인의 일자리를 침범하지 않는 범위 내에서 양질의 외국인력 유입 확대를 위한 정부 차원의 노력이 필요함. 또한, 이들의 관리하기 위한 안전 및 품질 교육, 시스템 구축 등의 방안 마련이 이루어져야 할 것임.
- 국토교통부는 비숙련 인력(E-9)을 대상으로 교육원 등과 연계하여 건설분야 외국인력 대상 공종별 특화교육을 내년부터 본격 시행할 방침이라고 밝힘. 구체적으로 E-9 취업쿼터인 6,000명으로 1분기마다 고용보험기금을 활용해 최대 1,500명을 무상으로 교육할 계획임.<sup>2)</sup> 향후 교육의 단계적 확대를 통해 외국인력에 대한 교육 강화가 이루어져야 할 것임.
  - 한편, 기능등급제와 연계해 외국인력에 대한 관리의 효율화 방안도 모색되어야 할 것임. 일본의 경우 건설업 커리어 업 시스템(Construction Career Up System) 내 외국인력에 대한 정보를 관리함으로써 현장에서 불법 외국인력 유입 차단 및 합법 외국인력의 효율적 활용을 도모하고 있음.
- 건설현장 내 외국인력의 필요성이 증대되고 있는 상황에서 이들에 대한 유입과 관리 강화는 불법 외국인력의 차단과 동시에 산업 내 품질 향상에도 기여할 수 있을 것임.

최은정(연구위원 · kciel21@cerik.re.kr)

1) ① 비전문취업(E-9), 방문취업(H-2)으로 4년 이상 체류하고 정상 근로 중인 자, ② 연봉 2,600만원 이상, 향후 2년 이상 숙련 기능인력(E-7-4) 고용계약을 맺은 자, ③ 현재 1년 이상 근무중인 기업의 추천, ④ 최근 2년간 평균소득 2,500만원 이상이며 한국어능력 초급 이상인 자는 숙련기능인력(E7-4)로 전환 신청이 가능함.

2) 기계설비신문(2024. 10. 21), “내년부터 건설 외국인근로자 기초실무교육기간 최대 5일 시행”.

## 미분양 증가세 완화 및 주택공급 양상 변화 분석

- 주택공급 변화에 따라 85㎡ 초과 미분양 감소, 60~85㎡ 구간은 증가 -

### ■ 최근 미분양 증가 추세 완화

- 전국적으로 2022년 하반기부터 급증했던 미분양은 등락을 거듭하다가 현재 하락세를 나타냄.
- 2023년 2월 고점(7만 5,438호)을 기록한 후 11월(5만 7,925호)까지 하락함. 이후 2023년 12월부터 다시 상승해 2024년 6월(7만 4,037호)까지 미분양이 증가한 후, 8월(6만 7,550호)까지 하락 추세를 보임.

<표 1> 미분양주택 위험지표의 위기단계 구분

미분양 위기단계	임계치 설정
위험발생단계	'평균 + 표준편차*2' 이상
위험진입단계	'평균 + 표준편차' 이상 ~ '평균+ 표준편차*2' 미만
관심단계	평균 이상 ~ '평균 + 표준편차' 미만
정상단계	평균 미만

자료 : 황관석·김지혜·이윤상(2024), "미분양주택 위기단계별 정책 대응방향", 국토정책 Brief, No. 948, 국토연구원.

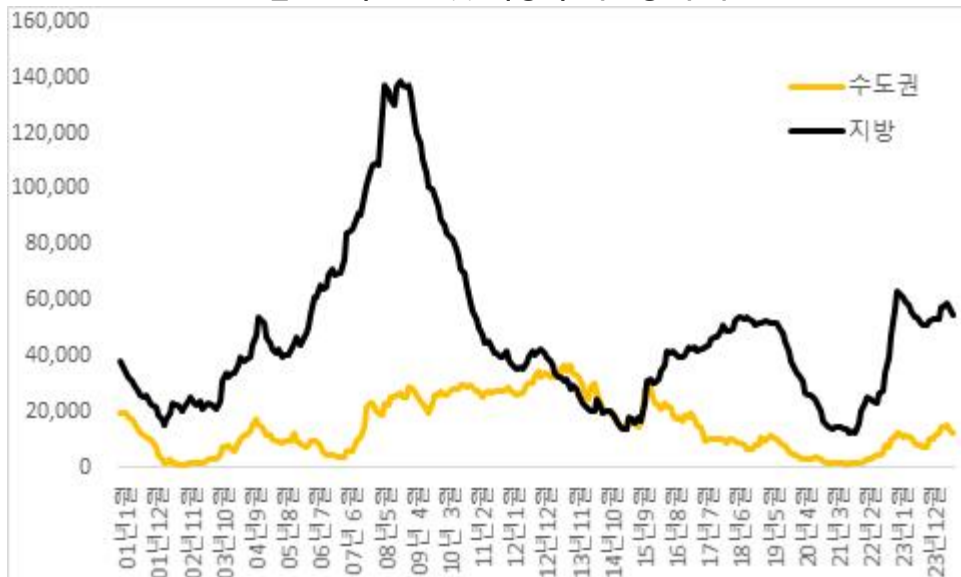
- 2014년 1월 이후 지역별 평균값과 표준편차를 적용해 미분양주택 위험지표의 위기 단계임계치를 계산함.
- 전국적으로는 2024년 4월부터 7월까지 '위험진입단계'에 있었으나 8월부터는 다시 관심단계에 머물고 있음.
- 수도권은 2024년부터 8월까지 지속적으로 '관심 단계'에 머물러 있음.
- 지방광역시가 2024년 4월부터 8월까지 지속적으로 '위험 발생 단계'에 처해 있음에 따라, 기타지방은 2022년 12월 이후 '관심 단계'에 있었음에도, 지방은 2024년 4월부터 8월까지 '위험 진입 단계'에 머물러 있음.

<표 2> 지역별 미분양주택 위험지표 분석

지역	관심 단계	위험 진입 단계	위험 발생 단계
전국	48,921호 이상 ~ 67,736호 미만 2022년 11월 이후	67,736호 이상 ~ 86,551호 미만 2022.12. ~ 2023.5. 2024.4. ~ 2024.7.	86,551호 초과 해당 없음

수도권	11,976호 이상 ~ 19,911호 미만 2023년 1월 이후	19,911호 이상 ~ 27,847호 미만 2023.1. ~ 2023.2. 2024.3. ~ 2024.8.	27,847호 초과 해당 없음
지방	37,151호 이상 ~ 53,768호 미만 2022년 10월 이후	53,768호 이상 ~ 70,385호 미만 2022.12. ~ 2023.8. 2024.4. ~ 2024.8.	70,385호 초과 해당 없음
지방 광역시	7,985호 이상 ~ 14,179호 미만 2022년 3월 이후	14,179호 이상 ~ 20,372호 미만 2022.9. ~ 2022.11. 2023.7. ~ 2024.3.	20,372호 초과 2022.12. ~ 2023.6. 2024.4. ~ 2024.8.
기타지방	28,388호 이상 ~ 40,609호 미만 2022년 12월 이후	40,609호 이상 ~ 52,830호 미만 해당 없음	52,830호 초과 해당 없음

&lt;그림 1&gt; 수도권 및 지방의 미분양 추이



자료 : 국토교통 통계누리.

## ■ 규모별 미분양

- 2024년 8월 기준으로 규모별 미분양 물량을 구분하면, 60~85㎡ 구간이 전국 미분양 물량의 72.3%(4만 8,840호)를 차지하며 가장 많고, 60㎡ 이하 구간은 14.5%(9,771호), 85㎡ 초과 구간은 13.2%(8,939호)를 차지함.
  - 수도권에서는 60~85㎡ 구간에 미분양 물량의 71.5%(9,022호)가 집중되어 전국과 비슷한 양상을 보이나, 60㎡ 이하 구간의 비중은 전국보다 높은 21.3%(2,689호)이며, 85㎡ 초과 구간은 전국보다 낮은 7.2%(905호)임.
  - 지방에서는 60~85㎡ 구간이 미분양 물량의 72.5%(3만 9,818호)를 차지해 전국과 비슷한 양상을 보이지만, 85㎡ 초과 구간은 전국보다 높은 14.6%(8,034호), 60㎡ 이하 구간은 전국보다

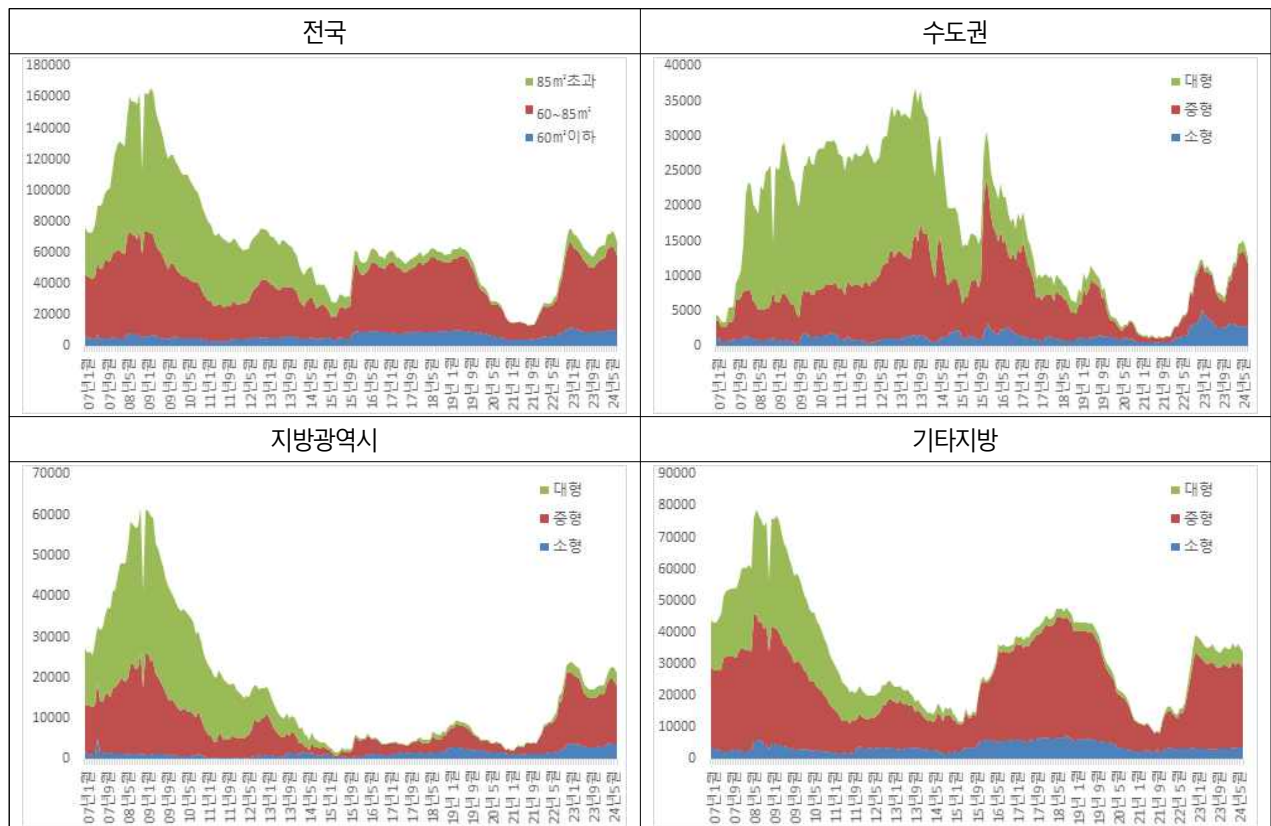
낮은 12.9%(7,082호)임.

- 지방광역시의 경우, 미분양 물량은 60~85㎡ 구간에 69.0%(1만 4,509호), 60㎡ 이하 구간에 16.7%(3,510호), 85㎡ 초과 구간에 14.4%(3,021호)로 분포함.
- 기타 지방에서는 60~85㎡ 구간이 74.7%(2만 5,309호), 85㎡ 초과 구간이 14.8%(5,013호), 60㎡ 이하 구간이 10.5%(3,572호)를 차지함.

● 규모별 미분양 물량의 추이를 최근과 글로벌 금융위기 시기와 비교하면, 금융위기 당시에는 85㎡ 초과 부분의 비중이 가장 높았으나, 2023년 이후 미분양 물량은 60~85㎡ 구간의 비중이 가장 높은 것으로 나타남.

- 2010년 12월 기준, 전국 미분양 물량의 61%가 85㎡ 초과 구간에, 33.7%가 60~85㎡ 구간에, 5.3%가 60㎡ 이하 구간에 속함.
- 이러한 미분양 물량의 규모별 분포 양상은 수도권에서도 각각 66.0%, 28.8%, 5.2%로 나타남. 지방광역시는 59.4%, 37.7%, 3.0%로 유사한 분포를 보임. 반면, 기타 지방에서는 60~85㎡ 구간에 52.9%, 85㎡ 초과 구간에 43.2%, 60㎡ 이하 구간에 3.9%가 속하는 분포를 보임.

<그림 2> 규모별 미분양 추이

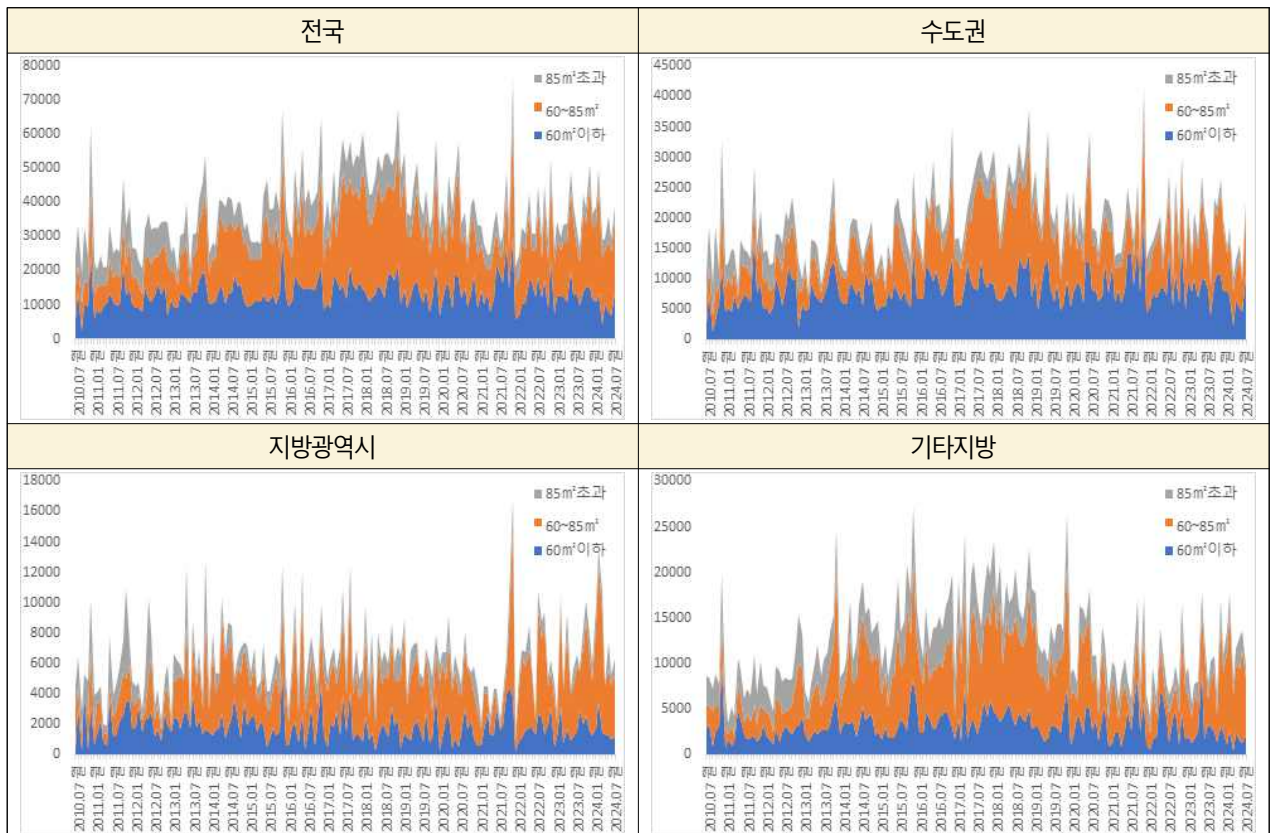


자료 : 국토교통 통계누리.



- 미분양 물량의 규모별 분포는 85㎡ 초과 구간에 집중됐던 2010년에 비해 최근에 60~85㎡ 구간 중심으로 재편됨.
  - 85㎡ 초과 구간의 미분양 비중이 줄고 60~85㎡ 구간의 비중 증가는 규모별 주택공급 양상의 변화를 반영함.
- 2010년 7월부터 2011년 6월까지 12개월 동안 전국 주택 준공 실적의 규모별 구성비 평균값은 85㎡ 초과가 34.1%, 60~85㎡ 구간이 30.4%, 60㎡ 이하 구간이 35.5%였음.
  - 2023년 9월부터 2024년 8월까지 12개월 동안의 평균값은 85㎡ 초과가 13.1%, 60~85㎡ 구간이 57.2%, 60㎡ 이하 구간이 29.8%로 나타남.
- 이러한 주택 공급 실적의 분포 변화는 수도권(2010년: 32.7%, 30.5%, 36.8% → 2023년: 10.4%, 48.0%, 41.6%), 지방광역시(36.1%, 30.2%, 33.7% → 13.1%, 63.3%, 23.7%), 기타 지방(37.0%, 29.0%, 33.9% → 18.1%, 64.6%, 17.3%)에서도 유사하게 관찰됨.

<그림 3> 규모별 주택건설 준공실적 추이



자료 : KOSIS.

## ■ 시사점

- 미분양은 금리 수준 변화와 정부 정책 등으로 인해 주택이 과잉 공급되면서 발생함. 미분양이 발생하면 건설기업은 주택 생산이 매출과 현금 유입으로 이어지지 않아, 부채 증가와 자금 조달 문제로 경영에 큰 타격을 받게 됨.
  - 이는 건설업 폐업, 부도 증가, 건설업 취업자 수 감소로 이어질 수 있음.
- 또한, 프로젝트 파이낸싱을 통한 주택공급 사업에서 미분양이 발생하면 자금순환에 차질이 생겨, 증권사, 보험사, 저축은행, 상호금융 등 금융기관도 부실화될 위험이 있음.
- 한국은행의 정책금리 인하로 고금리 압력이 완화되면서 주택 수요가 활성화될 가능성이 커지고 있어, 미분양 문제는 점차 완화될 것으로 예상됨.
  - 수도권과 광역시를 제외한 기타지방의 미분양은 완화되는 추세이나, 지방광역시 미분양은 여전히 주의가 필요한 상황임.
- 미분양 문제는 수도권보다 지방에서 더 심각한 상황이지만, 이를 지방의 주거복지를 확대하는 기회로 활용한다면, 수도권에 비해 약화된 지방의 도시 경쟁력을 높이고 활성화에도 긍정적인 영향을 미칠 수 있음.
- 60~85㎡ 구간과 60㎡ 이하 구간의 미분양 주택에 대해 공공주택사업자가 보유한 물량을 적극 활용하고, 한국토지주택공사(LH) 임대주택과의 협업을 통해 공공매입임대사업을 확대함으로써 미분양을 줄이는 방안을 강화할 필요가 있음.
- 매입한 공공임대주택은 입지에 따라 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택, 분양전환공공임대주택 등 면적과 입주자격별로 다양하게 구분해 공급하는 방안을 강구해야 함.
  - LH는 미분양 해소를 위한 정책 목표에만 집중하기보다, 사업자와 긴밀히 협력하여 임대 수요자들이 원하는 지역과 주택 형태를 확보해야 함.
  - 임대사업자도 보유하고 있는 물량을 효율적으로 소비할 수 있도록 협조, 이를 통해 수요에 맞춘 주택공급과 미분양 문제 해결에 효과적으로 기여해야 할 것임.

빈재익(연구위원 · jjpins@cerik.re.kr)