

# 서울시 외국인 파견자의 주거선호 및 거주지 결정요인에 관한 연구

A Study on Residential Preference and Determinants of Expatriate's in Seoul

박 란 주 (Park, Nanjoo)\*

길 혜 민 (Kil, Hyemin)\*\*

김 진 유 (Kim, Jinyoo)\*\*\*

## < Abstract >

Foreign direct investment is very important in Korea because the country depends on exports and foreign trade rather than domestic demand. From this perspective, expatriate of foreign enterprises is treated as a key player of Korea economies. However, they are minority in housing studies probably because the number of expatriates is small compared to the total number of foreigners in Korea. This study aims to investigate residential preference and location decisions of expatriates in Seoul. A direct survey was conducted from executive and senior level personnels of 96 expatriates. The results show that expatriate's residential preference is different from general foreigners' in terms of the type of house, rent level, and location determinants. Expatriates prefer spacious detached house or villa to low-rent multi-family house or apartment. About a half of them (43.8%) pay 10 million won or over for monthly rent. The most important factor of their location is the accessibility to foreign school (51.0%) because they want to provide the best education environment for their children. From the results, the following policy suggestions are provided: First, high-end residential area with detached houses in areas such as Sungbukdong and Hannamdong should be protected from development pressure for attached houses. Second, when a residential area for expatriates is developed, existence of foreign school is the first factor of success.

주 제 어 : 외국인 주거입지, 파견자, 주거선호, 거주지 결정요인, 서울

key word : Foreigner's Residential Location, Expatriate, Residential Preference, Determinants of Residence, Seoul

\* 중앙대학교 산업창업대학원 기업경영 겸임교수, fdi\_advisor@naver.com (주저자)

\*\* 강남대학교 부동산학과 박사과정, mini785@nate.com (공동저자)

\*\*\* 경기대학교 도시.교통공학과 부교수, 본 학회 종신회원, jinyookim@kgu.ac.kr (교신저자)

## I. 서론

우리나라는 1990년대 말과 2008년 경제위기를 극복하는 과정에서 외국인직접투자(FDI: Foreign Direct Investment) 활성화 정책을 적극 추진해왔으며, 투자환경을 개선하는데 집중하고 있다(박란주 외, 2011). 외국인 투자에 있어서 외국인투자기업을 위한 정책 개선도 중요하지만, 외국계 기업의 한국투자에 결정적 역할을 하는 파견자들의 주거환경도 중요한 부분이라 아니할 수 없다. 왜냐하면, 외국투자기업의 임원급 직원이 한국에 파견되어 제대로 된 업무를 보기 위해서는 장기 체류가 불가피하고, 이에 따라 가족을 동반하는 경우가 대부분이기 때문이다. 만약 이들이 적절한 주거지를 찾지 못하면 파견자들이 체감하는 한국투자매력도가 저하될 수 있으며, 심한 경우에는 투자여사가 철회될 수도 있다. 신흥시장(emerging market)에 파견된 파견자들은 이문화(cross - culture)로 인한 경험부족, 열악한 주거환경과 다양한 가족문제 등에 직면하고 있다. 다국적기업 본사의 국제인사부서(International Human Resource Management Department)는 현 문제점 해결 및 지원을 위하여 파견자의 재정착(Relocation)서비스에 직접 관여하는 현상들이 증가하고 있다.

그럼에도 불구하고 우리나라에서는 외국기업 파견자들의 주거선호와 거주특성에 대한 연구가 매우 미흡하다. 이것은 우리나라에서 외국인주거에 대한 연구가 여전히 초기단계에 있고, 이미 이루어진 외국인에 대한 연구들도 주로 단순근로

자들을 포함한 전체 외국인을 대상으로 한 경우가 대부분이기 때문이다. 「출입국·외국인정책본부」통계월보를 보면, 2013년 12월 말 현재 기업투자(D-8)와 주재(D-7)비자로 체류하고 있는 외국인은 전체의 1.67%에 불과하고 잠재적인 투자기업의 파견자로 볼 수 있는 무역경영(D-9)과 특정활동(E-7)을 포함하더라도 3.41%에 그치는 것으로 나타났다. 그러므로 외국인정책에 있어 이들의 주거환경에 대한 연구는 상대적으로 소홀히 다루어져 온 것이 사실이다. 그러나 우리나라 경제가 대외무역에 의존하고 있다는 점을 고려할 때, 대다수를 차지하는 단순근로자나 단기방문 외국인들에 비해 투자와 관련된 외국인들이 우리나라 경제에 미치는 영향은 매우 클 수밖에 없다.

프라이스워터하우스쿠퍼스(PricewaterhouseCoopers)의 2005년 자료에 의하면 기업들의 국제화 성장에 따라 파견자들이 꾸준히 증가하는 것으로 나타났고, 브룩필드(Brookfield)<sup>1)</sup>의 글로벌 재정착 동향 보고서(Global Relocation Trends Survey)에 따르면 전세계 파견자수 증가율은 2010년 43%이던 것이 2012년 64%로 크게 확대되었다. 특히 본사가 미국에 있는 회사는 34%, EMEA(Europe, Middle East, and Africa)에 있는 회사는 43%, 그리고 아시아-태평양(Asia-Pacific)에 본사가 있는 경우 23%가 해외 파견인원을 증가시킬 예정이다. 다시 말해 앞으로 더 많은 파견자들이 국내에 들어올 가능성을 의미한다. 그러므로 이들이 국내에 체류하는 동안 본인을 포함하여 가족이 안전하고 편안하게 거주할 수 있도록 제반환경을 조성하는 것은 국가적 측면에서 상당히 중요할 것이다.

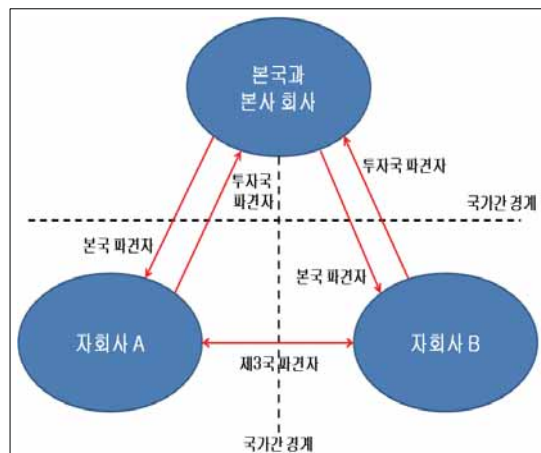
1) 재정착(Relocation)이란 최초 GMAC에 의해 설립되었다. 제너럴모터스(General Motors)의 자회사로 설립목적은 GM의 파견자들의 해외이동에 따른 문제점(예 : 주거문제, 비자 등)을 해결해 주는 것이다. 그 후 브룩필드에 의해 좀 더 체계화된 조사 자료를 근거로 서비스를 제공하면서 성장되었다.

이에 본 연구는 외국인투자 활성화에 직접적으로 영향을 미치는 외국기업 파견자들의 거주선호와 거주결정요인을 분석함으로써 보다 나은 외국인 투자환경을 만드는 데에 일조할 수 있는 주택 정책적 시사점을 도출하고자 한다. 특히, 국내에 진출한 외국기업들의 파견자들을 대상으로 주거지 결정요인, 주택유형, 임대료, 점유형태 등을 분석함으로써 향후 외국인투자자와 연관된 파견자들을 위한 주거환경보호 내지 신규공급 시 활용할 수 있는 기초정보를 제공하고자 한다.

이어지는 2장에서는 국제적인 파견자와 관련된 이론고찰과 외국인의 주거분포 및 거주지 결정요인을 분석한 선행연구들을 살펴보고 기존연구의 한계점들과 본 연구의 차별성을 제시한다. 3장에서는 외국인통계를 이용하여 서울시 거주 외국인 전체와 파견자들의 분포의 비교를 통해 파견자 거주 분포 특성을 파악한다. 4장에서는 설문조사자료의 기초분석 내용을 통해 파견자들의 주거선호 및 거주특성을 분석하고 거주결정요인을 살펴본다. 5장에서는 연구의 주요한 결과와 시사점을 도출한다.

International Assignee)라 하고, 파견자는 엘리트 집단으로서 다국적기업 또는 정부기관을 대표하는 사람들이다(Dowling et al., 2013; Gatti, 2009). 최고 경영자(CEO), 임원진, 고급기술자 등이 여기에 포함되는데, 초기에는 본국(Parent Country)에서 파견된 자만을 파견자라고 정의하였으나, 세계가 글로벌화 되면서 투자국에서 파견된 자(HCNs: Host Country Nationals), 제3국에서 파견된 자(TCNs: Third Country Nationals)를 모두 포함하여 파견자라고 정의하고 있다(Morgan, 1986).

〈그림 1〉 해외 파견자의 생성 구조, Dowling et al.,의 p4



## II. 이론 및 선행연구 고찰

### 1. 이론적 고찰

글로벌 다국적기업에서는 국제적 경영활동을 효율적으로 진행하기 위해 경영자와 임직원들의 해외파견이 필수조건이 되었다. 이렇게 본국에서 해외로 나가는 인력을 파견자(Expatriates or

파견자를 해외에 보내는 주요 목적은 투자국에 있는 자회사의 조직을 관장할 사람이 필요하거나, 조직을 정착시키고 본국의 투자전략에 따라 성과를 이루기 위해서다(최순규 외, 2009; Scullion and Brewster, 2001). 이중 기업을 현지화하고 사업규모를 성장시키기 위한 목적이 79%로 가장 높다.2) 이들은 기간에 따라 단기(3개월),

2) Pedersen & Partners의 Tope line survey results : Expatriate Country Manager의 No2. “Why do you employ expatriate CEOs/Country Managers”에서 발췌한 내용에 따른다.

장기(1년~5년), 단기연장(1년 이상)으로 구분하며, 특히 3년 내지 5년 동안 가족을 동반하여 해외에 보내는 파견자를 전통적 파견자(Traditional assignee)라 부른다(Scullion and Brewster, 2001; Collings et al., 2007). 해외 파견자의 가장 핵심을 이루는 전통적 파견자들의 직급은 대부분 기업의 임원급으로 기업의 주요 의사결정을 하는 계층에 속한다.

선행연구들이 파견자들이 직면하는 문제와 이들에게 제공해야 할 서비스의 유형에 대해 분석하였는데, 이중 주거와 관련된 부분들이 언급되어 있다. Dowling(1988)은 본국은 파견자의 개인과 가족들이 투자국에 잘 정착할 수 있도록 주거, 학교, 의료, 비자 등의 각종 정보를 기업 차원에서 전문적으로 제공하는 것이 중요하다고 밝히고 있다. Björkman and Morris(2012)도 글로벌 업무 환경과 기업의 성과를 높이기 위해 파견자들의 파견국가에서의 문제들을 극복하기 위하여 재정착(Relocation)관련 업무를 지원한다는 점을 강조하였다.

이상에서 보듯이, 파견자들의 파견국에서의 재정착과 관련하여 가장 큰 이슈 중 하나는 주거문제인데, 이에 대한 이론적 논의나 연구는 매우 부족한 상황이다. 여기서는 외국인 주거관련 이론으로부터 출발하여 파견자들의 주거선호에 대한 이론적 논의를 살펴보도록 한다.

우선, 외국인 밀집지역의 유형으로 공단배후 노동자거주지, 대도시 저렴주택지, 외국인 시설 주변지역, 전문인력의 고급주거지로 구분되는데, 이러한 지역들은 특정지역에 동일 국가 외국인들이 상호 네트워크를 형성하기 위하여 공간적으로 밀집하여 거주함으로써 사교활동 및 정보교환의 중

심이 되는 곳이라 할 수 있다(박세훈 외, 2009; Agrawal, 2010). 파견자들의 경우 회사에서의 지위나 소득(소위 사회·경제적 자원)이 높으므로 초기부터 부유한 지역에 정착한다고 설명한다(Myles and Hou, 2003).<sup>3)</sup> 또한 초국가적 사회공간론에 따르면 이주민들은 커뮤니티가 형성된 곳에 이주를 하고 한번 선택된 도시나 장소는 후속 파견자들이 지속적으로 활용하는 ‘경로의존성’을 보이는 경향이 높다(박세훈 외, 2009).

그러나 파견자들의 거주패턴이나 주거선호를 이민자이론으로 설명하기에는 많은 한계가 있다. 왜냐하면 장기파견자라 하더라도 5년 내외의 기간을 체류할 목적으로 입국하므로, 인생의 남은 기간을 영구 거주하려는 이민자에 비해 파견국에 동화하려는 의지가 매우 약할 수밖에 없기 때문이다. 또한 파견자들의 정착비용은 회사가 부담하는 반면 이민자들은 개인이 전적으로 책임지는 만큼 거주지 선택의 폭이 다르다. 그러므로 이들은 본국에서의 생활수준에 상응하는 고급거주지를 몰색하게 되며 가족을 동반한 경우 외국인 학교나 생활편의시설, 기존 파견자와의 교류 등이 중요한 거주지 선택 결정요인이 될 수 있다(Gregersen and Black, 1990; 장지은, 2012).

또한 파견자들은 비슷하게 단기 체류하는 일반적인 외국인 노동자들과도 차별화된 주거선호를 보일 수밖에 없는데, 소득, 가구구성, 담당업무 등에서 현격한 차이를 보이기 때문이다. 즉, 파견자들은 대부분 주거비를 본사에서 부담하므로 일반적인 외국인 노동자들이 선호하는 저렴한 임대료보다는 양호한 주택과 주거환경을 더욱 중시할 수밖에 없다. 가구구성에 있어서도 파견자들의 상당수가 배우자와 자녀들을 동반하는 데

3) 김윤경(2014)의 p 25에서 재인용.

비해 일반 외국인 노동자들은 자녀나 배우자 없이 체류하는 경우가 대다수이다. 담당업무에 있어서도 파견자는 외국계 기업의 의사결정자나 고급기술자로서 서울의 주요 업무중심지로 출근하는 반면 일반 외국인 노동자들의 경우 단순 노동이나 서비스업, 제조업 등에 종사하므로 직장의 위치가 상대적으로 다양하고 공간적으로 서울시와 수도권 전역으로 분산되어 있다.

요약하면, 외국인 파견자들의 주거수요는 일반 외국인과는 상당히 다른 특성을 보이면서 그들만의 요인들에 의해 일정지역에 집중되는 경향을 보일 가능성이 높다는 것이다.

## 2. 선행연구 고찰

외국인관련 연구는 거주지역을 고려하여 공간분포를 다룬 공간연구와 비공간연구로 구분해볼 수 있는데, 2000년대 이전에는 다문화, 외국인노동자 등 사회적인 주제들을 다루는 측면이 강하여 비공간적 연구들이 상대적으로 많았다. 그러나 외국인의 수가 증가하고 일부지역에 집중되는 현상이 나타나자 2000년대에 들어 외국인의 공간분포 및 거주를 다룬 공간연구가 활발해졌다. 외국인 공간분포관련 연구는 크게 외국인의 거주지 분포를 분석한 연구(강경조, 2002; 김은미·김지현, 2008; 박세훈·정소양, 2010), 주거결정요인 분석 연구(김재관, 2001; 최재현·강민조, 2003; 정지은 외, 2011), 외국투자회사 종사자, 파견자 등 특수한 집단의 공간분포에 관한 연구(임석희·송주연, 2010; 김진유 외, 2011; 김희철·안건혁, 2011; 장지은, 2012) 등으로 나누어볼 수 있다.

우선 외국인의 거주분포에 대한 연구를 보면, 통계청과 서울시 주민등록자료를 이용하여 서울

시 외국인 공간분포를 분석하거나(강경조, 2002), 국적별 외국인분포와 다인종·다민족의 외국인 마을 사례로 분석(최재현·강민조, 2003; 김은미·김지은, 2008)하는 등의 연구들이 초기에 이루어졌다. 그러다가 박세훈·정소양(2010)이 우리나라 전역을 대상으로 외국인의 공간분포를 종합적으로 분석하였다. 약 20년간(1990-2008년)의 외국인의 분포패턴의 변화를 보여주고, 국적별 분포패턴의 차이를 명확히 보여주었다. 예를 들어, 한국계 중국인들은 수도권과 부산권에 집중된 반면, 베트남인은 전국에 걸쳐 상대적으로 고르게 분포한다는 것이다.

분포를 파악하는 데에서 한발 더 나아가 외국인의 거주지 결정요인에 대한 연구가 이루어졌는데, 김재관(2001)은 서울시에 거주하는 167명 외국인을 대상으로 설문한 결과 다른 외국인들과 함께 거주하는 것(43.12%)을 가장 중요하게 생각하고, 자녀교육과 직장접근성이 동일하게 17.96%로 뒤를 이었다. 정지은 외(2011)는 수도권을 중심으로 외국인 거주자의 주거입지 선택에 대하여 회귀분석한 결과 가장 비중이 높은 조선족과 중국인 거주자들은 월세 거주비용이 높은 지역에 주로 거주하고 동남아 출신 거주자들은 도심에서 멀리 떨어진 곳에서 넓게 분포하였다. 그러나 북미·유럽 출신 외국인들은 자녀 교육이 주거입지 선택에서 가장 중요하고 도심에서 상대적으로 가까운 지역에 거주한다는 특징을 보였다.

최근에는 특정 외국인 집단의 주거선호나 입지요인에 대한 연구가 증가하고 있는데, 전문직이나 외국계회사 종사자, 파견자 등에 대한 연구가 그것이다. 임석희·송주연(2010)은 외국어강사, 기업투자관련 전문직, 연예·스포츠관련 전문직 이주자들의 분포를 분석하였다. 파견자에 해

당하는 ‘기업활동 관련 전문가’는 서울 용산구(11.6%)에 가장 많이 거주하고, 전문직 이주자의 출신국적에서는 미국이 서울(30.1%)을 포함한 광역시 모두에서 가장 많았다. 김진유 외(2011)는 3개 경제자유구역(인천, 부산 진해, 광양)에 입지 가능한 외국인투자회사의 외국인종사자에 대해 설문한 결과 미국이나 유럽출신들은 아시아출신보다 아파트에 대한 선호가 적고 빌라나 단독주택에 대한 선호가 높다는 사실을 발견하였다. 김희철·안건혁(2011)도 역시 수도권외 전문인력(파견자 포함) 외국인과 노동자유형의 외국인으로 구별하여 분석한 결과 각각의 유형별 거주지역의 선택 요인을 다르게 파악하였고, 노동자유형의 외국인은 외국인 커뮤니티가 존재하거나 제조·건설업 특화도가 거주지 결정에 중요한 요인인 반면, 전문인력은 연대감과 상호호혜와 같은 사회자본을 형성하는 단초가 되는 외국인학교 주변에 거주하는 경향이 있다는 것이다.

장지은(2012)은 파견자 거주지역을 상해(푸동의 Jinqiao Green City)와 서울(이태원, UN Village 및 서래마을)로 나누어 사례를 분석한 결과, 상해에 있는 파견자들이 한국의 파견자들보다 만족도가 높게 나타났다. 그는 상해 정부는 다국적기업에 파견된 전문직 외국인들을 위한 주거지역으로 푸동 내 징치아오퀸시티(Jinqiao Green City)를 계획적으로 건설하여, 해당 마을에 학교, 각종 편의시설, 스포츠센터, 관리사무소를 두고 파견자들만의 거주 만족도를 높이는 것에 집중한 반면, 국내는 정부의 지원 없이 내국인 고소

특층 주거지에 소재한 빌라나 주택에 집중적으로 거주하는 형태이기 때문에 나타난 차이로 해석하였다. 특히 학교의 질, 규모와 접근성은 거주지역의 만족도를 높이는 데 가장 중요한 요인으로 나타났다.

한편, 외국의 파견자관련 연구들도 국내 외국인파견자의 주거선호에 대해 시사점을 제공한다. Sims and Schraeder(2005)는 파견자의 직업에 따라 투자국에서의 생활비(Living Cost)가 달라지며 주거, 자녀 교육, 건강관련 비용들이 가장 크다는 점을 확인하였다. Expatica<sup>4)</sup>의 2004년 파견자 거주 전략의 내용 또한 주거는 파견비용(expatriate compensation & Benefit package) 중 두 번째로 높고 이 비용은 투자국 내 직위와 가족의 만족도에 직접 영향을 미친다는 점을 강조한다(Birdseye and Hill, 1995). 파견자들은 학교와의 근접성, 본국 집과의 유사성<sup>5)</sup>을 중요시 하고, 환국한 파견자들의 경험을 참고하여 투자국의 학교 및 추천 지역에 거주하는 경향이 높다는 것이다.<sup>6)</sup>

Oemig(1999)에 따르면, 파견국의 발전여부와 관계없이 파견자는 주택규모에 대해 문화적 차이를 느끼는데, 이를테면 본국에서 2,400 평방피트(sq.ft) 이층 주택(split-level house)에 거주하다 일본의 1,200sq.ft 아파트에 거주해야 한다는 것이다. 결국, 본국에서의 주거면적을 유지하려다 보면 파견자 거주지역에 모이거나, 사우디아라비아(Saudi Arabia)의 예처럼, 투자국의 지역주민과의 거의 접촉하지 않는 최고급주거지역에 고립되어 거주하게 된다(Frazer, 1998). 임대료(Rent Cost)를 주로 한 2012년

4) www.expatica.com의 2004년 10월 12일 Expatriate housing strategy자료 내용 중.

5) 수영장, 차고가 있는 주택 등.

6) 파견자는 국제적 이동 프로그램(International Mobility Programme)과 투자국 주거 가이드라인(Host Location Housing Guidelines)을 참조하여 이동한다.

파견자의 해외 정착 생계비 조사(Living Cost<sup>7)</sup> Survey)에 의하면, 일본의 동경(Tokyo)이 가장 높고, 싱가포르(Singapore) 4위(2011년 5위), 홍콩(Hong Kong) 6위(2011년 13위), 서울 15위(2011년 18위) 순으로 서울도 상당한 수준의 임대료수준을 보이고 있다(EuroCost International, 2012).<sup>8)</sup> 한편, 파견자들에게 있어 자녀교육비는 전체 파견비용 중 가장 중요한 항목에 속하며, 그 이유는 파견국의 개발 수준 여부와 관계없이, 본국의 수준과 유사한 최고의 교육수준을 갖춘 학교에 보내고자하기 때문이다(Allard, 1996).

이상에서 보듯이, 국내 외국인의 공간분포 및 입지결정요인과 관련된 연구들이 꾸준히 이루어졌음에도 불구하고, 투자유치라는 측면에서 파견자들의 주거선호 및 결정요인을 분석한 연구는 여전히 부족하다. 일부 연구에서 국적별, 또는 전문직을 대상으로 하여 그들의 거주분포와 거주특성을 분석하기는 하였으나, 외국인 통계나 주민등록 통계를 사용한 연구와 파견자 마을 사례 등에 그치고 있을 뿐 CEO와 임원들을 대상으로 심층적인 면접조사를 실행한 연구는 극히 드물다.

### III. 파견자 분포 특성

#### 1. 자료 및 방법

서울시에 거주하는 외국인 파견자의 공간적

분포 특성을 파악하기 위해 본 연구는 「출입국·외국인정책본부」통계연보와 통계월보에서 제공하는 2009년 12월말부터 2013년 12월말 기준 자료를 이용하여 지역 및 체류자격별 외국인 현황을 조사하였다. 「출입국·외국인정책본부」통계연보는 1960년부터 외국인의 국적별 체류자격 현황 등 시대적으로 필요한 자료를 조사하고 있으나, 지역별 체류자격 현황은 최근에 들어와서 외국인이 체류자격별로 경제에 미치는 영향을 인식하고 2009년부터 현황 조사가 시작되어 부득이 2009년 12월말자료부터 분석하였다.

분석의 공간단위는 서울시의 25개 ‘구’를 이용하였는데, 체류자격별 외국인 관련 통계의 최소 공간단위가 ‘구’로 되어 있어, 동별 분석이 불가능하기 때문이다. 파견자와 비파견자의 공간분포를 분석하고, 밀집지역에 대해서는 지역별로 어떤 특징들이 있는지 분석하였다.

2009년 이후 2013년까지 연도별로 공간분포에 어떠한 변화가 있었는지를 분석하고 도면화 하여 파견자들의 주거패턴의 변화를 명시적으로 파악하였다.

#### 2. 파견자의 거주 분포 특성

2013년 12월 현재, 「출입국·외국인정책본부」의 외국인 체류 자격별 분류는 총 35개로서 이중 국내 외국인직접투자기업의 파견자들은 기업투자(D-8)<sup>9)</sup>, 주재(D-7)로 분류되며, 파견비용은 상대

7) 생계비에는 주거, 공동 관리비, 정원사 비용 등이 포함된다.

8) EuroCost International, October, 2012 EXPAT COST OF LIVING RANKING SURVEY [www.eurocost.com/pdf/Cost%20of%20Living%202](http://www.eurocost.com/pdf/Cost%20of%20Living%202)

9) 특징은 본국의 본사로부터 투자자의 파견명령서(dispatch document)를 받아야 한다. 소속 직원 및 직책 등을 반드시 밝혀야 한다.

〈표 1〉 서울시 파견자와 비파견자의 연평균 증감 및 변화율

구분	채류자격별	2009	2010	2011	2012	2013*	증감	변화율(%)
파견자	기업투자(D-8)	4,459	4,172	4,049	3,825	3,274	-1,185	-26.6
	주채(D-7)	710	690	822	796	812	102	14.4
	무역경영(D-9)	240	524	672	527	964	724	301.7
	특정활동(E-7)	4,050	4,726	6,036	7,294	7,392	3,342	82.5
	소계	9,459	10,112	11,579	12,442	12,442	2,983	31.5
비파견자		246,290	252,790	267,641	234,666	231,968	-14,322	-5.8
총계		255,749	262,902	279,220	247,108	244,410	-11,339	-4.4

\* 2013년 자료는 「출입국·외국인정책본부」로부터 직접 구득한 것임.

적으로 적으나 무역경영(D-9)도 광의의 파견자로 이해할 수 있다. 또한, 국내 기업이 해외 파트너사로부터 임원을 초대할 경우 특정활동(E-7), 외교(A-1)가 있으나 외교(A-1)는 치외법권과 치안 등의 이유로 등록의무가 면제되어 현황 집계에 포함할 수 없었다.

우선 <표 1>은 2009년 이후 2013년까지의 서울시 거주 외국인의 변화를 나타낸 것이다. 2009년 전체 외국인인 총 255,749명으로 이중 파견자는 9,459명으로 나타났다. 파견자들을 세분해보면 기업투자가 4,459명(47.14%)로 가장 많으며 특정활동 4,050명(42.82%), 주채 710명(7.50%), 무역경영 240명(2.54%) 순으로 나타났다. 비파견자는 방문취업이 137,935명(53.93%)로 가장 많고 결혼이민이 29,455명(11.52%), 방문동거 19,357명(7.57%), 산업연수 15,719명(6.15%), 취재 7,809명(3.05%) 순이었다. 2013년 서울 체류 외국인인 총 244,410명으로 2009년 대비 4.4% 감소하였

으며 이는 같은 기간 전국에 체류하는 외국인이 13.24% 늘었다는 점에 비추어 볼 때 외국인도 서울 외곽이나 비수도권으로 체류지가 확산된 결과로 판단된다. 총인원이 감소했으나 파견자는 12,442(5.09%)으로서 5년 동안 31.5% 증가하였다.

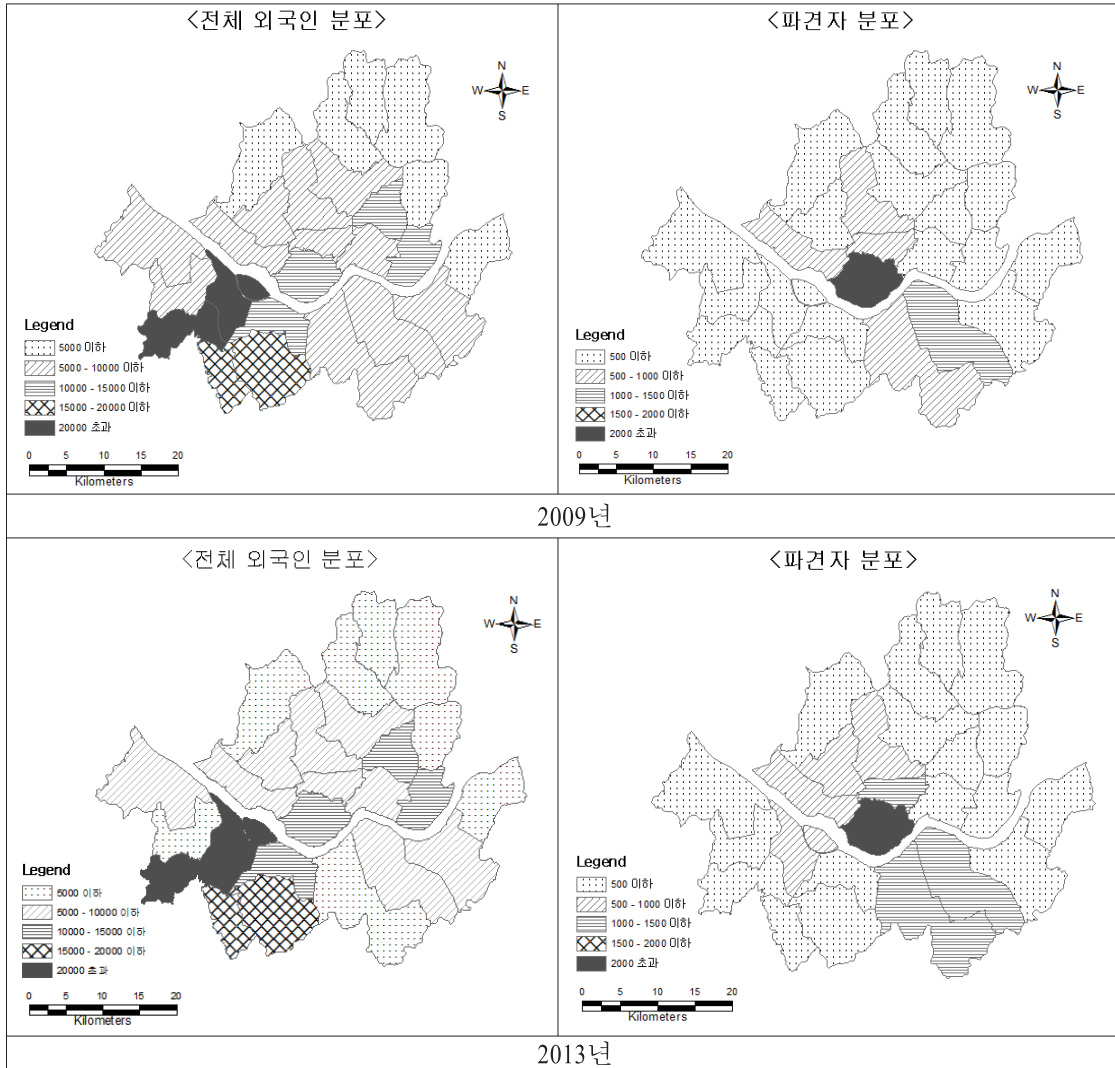
파견자 중 특정활동<sup>10)</sup>이 7,392명(3.02%)로 가장 많으며, 기업투자 3,274명(1.34%), 무역경영 964명(0.39%), 주채 812명(0.33%) 순으로 나타났다. 이중 특정활동(E-7)이 가장 높은 이유는 국내 기업과의 합작, 부분투자, 인수합병(M&A) 등의 증가로 국내 기업이 해외파트너사로부터 파견자를 조달 받기 때문이고, 둘째는 특정활동의 범위를 대폭 완화하였기 때문으로 보인다.

다음 <그림 2>를 보면, 2013년 말 서울시에 거주하는 전체 외국인인 총 244,410명이고, 구별로는 영등포구가 35,106명(14.36%)으로 가장 많으며, 구로구 27,204명(11.13%), 금천구 17,234명(7.05%), 관악구 17,100명(7.00%), 광진구 12,512

10) 특정활동(E-7)은 대한민국 기업과의 계약에 의해 법무부 장관이 지정하는 업무에 종사하는 전문외국인 인력을 말한다. 범위는 외국인투자기업(조인벤처, 합작투자 등), 외국기업 국내 지사, 외국인학교교사, 예술, 서비스업, 판매업 등 분야의 전문 인력들이다. 현재는 비전문취업(E-9)비자가 특정 활동으로 변경 전환 가능하고 기존의 75개 직종에서 82개로 범위 확장되었다. 기업투자와 주채와 달리 국내 기업 또는 외국 자사로부터 국내 고용추천서가 필요하다.



〈그림 2〉 서울시의 2009년, 2013년 전체 외국인 및 파견자 분포



자료: 「출입국·외국인정책본부」 2009년~2012년 통계연보와 2013년 12월 통계월보.

명 (5.12%) 순으로 나타났다.

이에 비해 파견자들은 총 12,440명이고, 구별로는 용산구가 2,407명(19.35%)으로 가장 많으며, 강남구 1,467명(11.79%), 서초구 1,166명(9.63%), 중구 1,060명(8.52%), 종로구 994명(7.99%)이다.

지역별 증가율을 보면 전체 외국인 분포는 마포구가 11.35%, 서대문구 8.25%, 동작구 6.16% 증가한 반면에 양천구(-16.70%)와 서초구(-15.43%)는 감소했다. 이에 반해 파견자 분포는<sup>11)</sup> 서초구 82.76%, 양천구 21.62%가 오히려

늘어 외국인 전체와 다른 형태를 보이고 있다.

마지막으로 전국 파견자와 비파견자들이 국적별로는 어떤 분포를 보이는지 2009년부터 2013년까지 변화를 <표 2>와 같이 살펴보면 유럽계(6,522)가 북미·남미계(4,168)보다 많다. 아시아계 파견자는 2009년에는 13,194명에서 2013년에는 22,166명으로 증가한 것을 조사되었다.

지난 5년간의 서울시 파견자 거주 분포 특성에 요약은 다음과 같다. 첫째, 서울시의 총 외국인의 수는 2011년까지 증가하다가 2012년을 기점으로 2013년까지 감소하였고 반면에 파견자

수는 2009년에서 2013년도까지 꾸준히 증가하였다. 이는 비파견자들의 거주분포가 수도권 외곽이나 비수도권으로 확대되고 있는 것과는 대조적으로 파견자들은 서울에 집중하는 경향이 더욱 강화된 것으로 보인다. 또한, 파견자의 체류격별에서 무역경영(D-9)과 주재(D-7)는 증감을 반복하다가 무역경영은 301.7%와 주재는 14.4%가 증가하였다. 반면 특정활동(E-7)은 82.5%로 꾸준히 증가한 것과는 대조적으로 외국인 단독투자로부터 파견된 기업투자(D-8)는 지난 4년간 뚜렷하게 감소(-26.6%)하였다.

<표 2> 전국 국적별 파견자와 비파견자 현황

(단위 :명, %)

국적	2009		2010		2011		2012		2013	
	파견자	비파견자	파견자	비파견자	파견자	비파견자	파견자	비파견자	파견자	비파견자
아시아계	13,194	791,556	14,802	839,180	18,153	900,468	20,881	850,174	22,166	898,144
	(62.70)	(93.17)	(63.02)	(93.72)	(66.73)	(94.26)	(69.02)	(94.18)	(64.35)	(94.39)
북미주계	2,451	36,551	2,259	33,685	3,087	29,951	3,021	26,691	3,919	26,075
	(11.65)	(4.30)	(9.62)	(3.76)	(11.35)	(3.14)	(9.99)	(2.96)	(11.38)	(2.74)
남미주계	227	1,381	312	1,500	330	1,586	264	1,649	249	1,905
	(1.08)	(0.16)	(1.33)	(0.17)	(1.21)	(0.17)	(0.87)	(0.18)	(0.72)	(0.20)
유럽계	3,982	13,770	4,766	14,321	4,357	15,992	4,695	16,186	6,522	16,517
	(18.92)	(1.62)	(20.29)	(1.60)	(16.02)	(1.67)	(15.52)	(1.79)	(18.93)	(1.74)
오세아니아 주계	341	2,507	349	2,505	457	2,362	895	2,023	722	2,318
	(1.62)	(0.30)	(1.49)	(0.28)	(1.68)	(0.25)	(2.96)	(0.22)	(2.10)	(0.24)
아프리카주 계	849	3,721	998	4,119	819	4,782	498	5,884	868	6,364
	(4.03)	(0.44)	(4.25)	(0.46)	(3.01)	(0.50)	(1.65)	(0.65)	(2.52)	(0.67)
무국적	0	106	0	121	0	117	0	122	0	154
	(0.00)	(0.01)	(0.00)	(0.01)	(0.00)	(0.01)	(0.00)	(0.01)	(0.00)	(0.02)
소계	21,044	849,592	23,486	895,431	27,203	955,258	30,254	902,729	34,446	951,477
	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
총계	870,636		918,917		982,461		932,983		985,923	

자료: 「출입국·외국인정책본부」2009년~2012년 통계연보와 2013년 12월 통계월보.

주) 국적 및 체류자격별은 전국 단위로만 구별되어 있음.

- 11) 2009년 대비 2013년 파견자 비율이 가장 많이 증가한 곳은 강동구(156.16%), 강서구 (150%), 은평구 (101.56%)순이나 2009년 파견건수 수가 100명 내외로 비율이 큰 의미가 없다고 판단함.

둘째, 전체 외국들의 분포는 다수가 구로디지털단지 주변의 저렴한 주거지에 거주하고 있으나, 파견자들의 경우 업무중심지(종로/중구, 강남구 등) 인근의 고급 주택지 위주로 분포하고 있음을 확인할 수 있다. 해당 분포에는 동으로 구별되어 있지 않으나, 용산구는 한남동, 이태원, 서빙고동, 동빙고동이 주요 파견자 거주지이며, 강남구는 도곡동, 중구는 평창동, 종로구는 가회동, 그리고 서초구는 방배동이 주요 파견자 거주지로 파악되었다.

셋째, 국적별로는 유럽계(2009년 대비 63% 증가)와 아시아계(2009년 대비 68% 증가)가 가장 높은 파견자를 기록하고 있다. 특히 아시아계의 증가율의 이유로는 특정활동(E-7)에 속하는 산업종의 완화, 다른 비자로부터 특정활동으로 전환과 국내 부동산 투자개발을 위해 중국의 대기업들(예: 녹지 그룹), 국내외 합작한 아시아계 투자회사와 말레이시아계에 속한 직원들이 국내에서 종사하기 때문으로 보인다.

## IV. 파견자 주거선호 및 거주특성

### 1. 설문내용 및 방법

본 연구의 설문조사는 2012년 3월부터 5월까지 3개월간 실시하였다. 우선 파견자들을 해당기업이 ‘포춘 500대 기업’에 속하는지의 여부로 구분하여 포춘기업과 비포춘기업으로 나누어 면접 조사를 실시하였다. 면접에 참여한 파견자는 96명이고, 다국적기업의 47명의 최고경영자(CEO/Vice President/Chairman), 37명의 임원진들(COO, Director/CFO), 12명의 부장 (Senior

Manager)들을 대상으로 주거선호 및 거주특성을 <표 3>과 같이 조사하였다.

설문항목을 살펴보면, 설문대상자의 특성(기업 특성, 업종, 국적, 성별, 직책, 주거지구역, 계약부서), 주거지 특성(주거지 결정요인, 주택유형, 월 임대료, 임대계약기간, 주택면적, 주거개선사항,

<표 3> 설문대상자의 특성

구분		빈도 (명)	백분율 (%)
기업 특성	포춘	56	58.3
	비포춘	40	41.7
업종	제조업	31	32.3
	도·소매업(숙박, 부동산, 도소매)	26	27.1
	운수업	3	3.1
	금융, 보험, IT	32	33.3
	기타	4	4.2
국적	미국계	33	34.4
	유럽계	59	61.5
	기타	4	4.2
성별	남자	89	92.7
	여자	7	7.3
직책	CEO/VP/ Chairman	47	49
	COO/Director/ CFO	37	38.5
	SM(Senior manager)	12	12.5
거주 지역	성북, 평창지역	30	31.2
	용산지역(한남동, 동 빙·서빙고동, 이태원동)	54	56.3
	서초지역(방배동) 및 기타	12	12.5
계약 부서	인사부	95	99.0
	기타	1	1.0

주거비 인식) 등으로 요약할 수 있다.

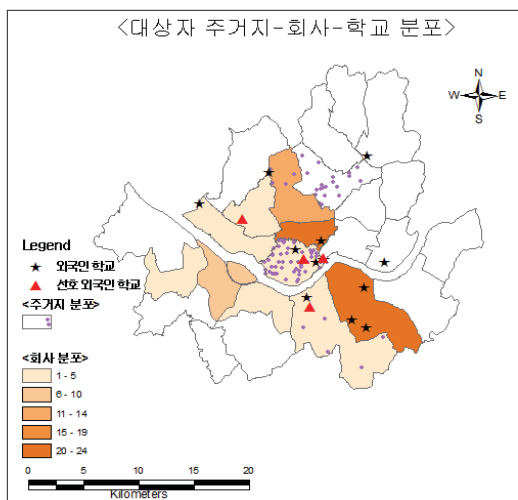
설문 분석은 파견자의 주거선호 및 주거특성과 관련성이 높은 것으로 인식된 거주지 결정요인, 주택유형, 월 임대료, 임대계약기간, 주택면적, 주거개선사항, 주거비 인식, 국적 등의 주요 관심사항들이 파견자의 주거지 구분과 어떻게 연결되어 있는지를 빈도분석, 교차분석, 피셔의 정확성 검정(fisher's exact test)을 통해 파악하였다.

## 2. 설문 대상자의 특성과 입지

설문 대상자(파견자)들의 소속기업은 포춘(56명, 58.3%)이 비포춘(40명, 41.7%)보다 다소 많았으며, 업종은 금융·보험·IT가 32명(33.3%), 제조업 31명(32.3%), 도·소매업이 26명(27.1%), 운수업이 3명(3.1%)으로 나타났다. 국적으로는 유럽계가 59명(61.5%), 미국계는 33명(34.4%), 기타순이다. 위의 <표 2> 조사와 같이 본 설문 대상자 특성 또한 유럽계 비율이 높다. 직책으로는

CEO/VP/Chairman이 47명(49%)로 높고, COO/Director/CFO는 37명(38.5%)이며, SM은 12명(12.5%)으로 분포한다. 거주 지역은 용산지역이 54명(56.3%)으로 가장 많은 응답자가 있었고, 성북·평창지역은 30명(31.2%), 서초지역 및 기타는 12명(12.5%)이다. 여기서 지역별 임대 및 입지 특성을 살펴보았다. 가장 많은 분포도가 나온 용산지역(한남동, 이태원동, 동빙고동, 서빙고동)의 임대금액은 비교적 폭넓게 형성되어 있고 계약 또한 최소 1년 단위이상에서 최대 3년 미만으로 되어 있다. 한남동은 동쪽으로 중구와 접하고, 서쪽은 이태원동과 보광동을 접하며 서북쪽은 남산을 주산으로 하는 매봉산과 이어지고 있다. 특히, 남쪽은 한강을 경계로 한 아름다운 전경을 확보할 수 있다<sup>2)</sup>. 강북과 강남의 중간 지점에 위치해 있어 교통이 편리하고 남산을 뒤로 하얏트 주변지역은 삼성그룹 회장, LG그룹 가족들이 몰려 살고 있다. 두 번째, 성북·평창지역 임대 특성은 “높은 임대료와 장기계약(High Rent and Long Term Lease)”이다. 이 지역은 우리나라 고위계층이 거주했던 지역으로 대규모 단독주택들로만 구성되어 있다. 선행연구에서 Frazee(1998b)의 파견자 선호지역의 예와 유사하다. 전통부촌의 1번지로 1970년대부터 권력층과 대기업총수들이 몰려 살았던 곳으로 북한산을 뒤로 청와대를 끼고 삼청터널을 지나면 고급주택가들이 밀집되어 있다. 이는 Myles and Hou(2003)의 주장대로 파견자들이 초기 부유한 지역에 정착한다는 것과 일맥상통한다. 특히 대사관저들도 많은데 일본 6,612㎡, 호주 2,314㎡로 대부분 넓은 대지에 지은 대형주택이다. 폐쇄적인 지역으로 대중교통과 편의시설이 거의 없다.

<그림 3> 대상자 주거지-회사-학교분포



12) 참조-<http://ko.wikipedia.org/wiki/%ed%95%9c%eb%82%a8%eb%8f%99>

마지막으로, 서초지역(방배동)은 용산지역의 임대특징과 유사하다. 고위공직자들과 연예인들이 다수 거주하는 지역으로 1985년 프랑스로고가 설립된 이래 프랑스 마을이라고도 불린다.

기업의 인사부서는 파견자의 주택에 대한 계약을 전담하여 진행한다. 즉 국내 인사부서는 국제인사부에 보고를 하고 국내 인사부에서 승인을 해주는 절차를 가지고 있다. 이는 일반 전문직 외국인과 노동형 외국인의 계약절차와는 차이가 있다.

설문 대상자들의 공간상 분포는 광화문 일대, 강남일대, 여의도에 위치해 있다. 외국인 학교는 가장 선호하고 활성화 되어 있는 4군데를 삼각형으로 표시하였으며 <그림 3>과 같다. 선호 학교 1순위는 서울 외국인 학교 (서대문구), 나머지는 서울 용산 국제학교(용산구), 서울 독일 학교 (용산구), 그리고 서울 프랑스 학교(서초구) 이다.

### 3. 분석 결과

파견자 지역 별로 거주지 결정요인, 주택유형, 월 임대료, 임대계약기간, 주택면적, 주거개선사항, 주거비인식 등이 차이가 있는지 분석하였다. 피셔의 정확성 검정(fisher's exact test) 결과 주거비 인식을 제외한 다른 항목은 유의수준 1%에서 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다.

#### 1) 거주지 결정 요인

파견자의 거주지 결정요인을 보면 자녀학교의 근접성(51.04%)과 편의시설의 접근성(20.83%)이

가장 중요하다는 것을 알 수 있다. 위 결과는 주거지역 역시 용산지역에 거주하고 있는 파견자들이 자녀학교와의 접근성과 편의시설의 접근성을 중요하게 여긴다는 것을 의미한다.

즉, 용산지역은 서울 외국인 학교(SFS: Seoul Foreign School)<sup>13)</sup>의 통학버스가 가장 많이 다니는 지역이고 이외에도 용산 국제 학교, 독일학교, 외국계 유치원(킨더가든)이 있어 선택의 폭이 넓다. 특히 입학정원이 제한적인 서울 외국인 학교를 대신하여 임시적으로 근처 타 학교를 보내다가 전학을 시키는 예가 많다. 편의시설의 접근성은 회사 접근성과 근소한 차이를 보이고 있다. 종합적으로 용산지역은 강북과 강남의 중간에 위치해 이동이 용이하며 외국인들의 선호에 맞는 식당, 카페, 클럽 등이 다양하게 밀집되어 있어 각종 편의시설의 혜택을 누릴 수 있는 곳이다. 이는 이미 형성된 커뮤니티 속에서 정보를 교환하고 타국의 이질성을 극복하기 위함으로 보인다. 파견자가 특정 지역에 정착하여 밀집지역으로 발전한다는 선행연구의 결과와도 일맥상통한다(이진영, 2011).

#### 2) 주택 유형

전체적으로 고급 빌라 (66.67%)의 거주비율이 고급단독주택 (33.33%)보다 높다. 파견자 주거지역으로 보면 용산지역에 거주하는 파견자는 고급 빌라에 다수 거주하고 성북·평창지역에는 고급 단독주택을 선택한 것으로 나타났다. 김진유 외 (2011)의 고급인력과 노동형 외국인들의 주택형태가 다르다는 것을 지지하는 결과이다. 용산 지

13) 1912년에 설립된 서울 외국인 학교(SFS: Seoul Foreign School)는 연간 학비가 3,000만원으로 미국과 영국식 교육으로 나뉘어져 있다. 국내 최대 역사와 전통을 자랑하며 초, 중, 고등학교까지 있다. 단점은 많은 학생들을 수용할 만한 정원이 많지 않다.

〈표 4〉 분석 결과

거주특성		과건자 주거지역 구분					통계량
		성북· 평창 지역	용산지역 (한남동, 이태원동, 동빙고동, 서빙고동)	서초 지역 및 기타	빈도 (명)	백분율 (%)	
거주지 결정요인	자녀 학교와 근접성	20	24	5	49	51.04	$x^2(p)=13.212(0.038)$ 정확성 검정=13.160(0.024)
	회사와 근접성	4	15	0	19	19.79	
	편의 시설의 접근성	2	16	2	20	20.83	
	기타	3	3	2	8	8.34	
주택 유형	고급 단독주택	22	4	6	32	33.33	$x^2(p)=46.345(0.000)$ 정확성 검정=48.279(0.000)
	고급 빌라	7	54	3	64	66.67	
월 임대료 (Rent)	500만원 이상 600만원 미만	0	5	0	5	5.21	$x^2(p)=23.644(0.001)$ 정확성 검정=22.251(0.000)
	600만원 이상 800만원 미만	2	16	2	20	20.83	
	800만원 이상 1000만원 미만	4	22	3	29	30.21	
	1000만원 이상 1300만원 미만	23	15	4	42	43.75	
임대계약 기간	2년	12	47	5	64	66.67	$x^2(p)=14.233(0.001)$ 정확성 검정=14.074(0.001)
	3년	17	11	4	32	33.33	
주택면적 <sup>14)</sup>	181.5㎡ 이상-231㎡ 미만	1	11	2	14	14.58	$x^2(p)=22.639(0.000)$ 정확성 검정=20.037(0.000)
	231㎡ 이상-297㎡ 미만	15	43	7	65	67.71	
	297㎡ 이상	13	4	0	17	17.71	
주거개선 사항	학교 또는 유치원	6	10	0	16	16.67	$x^2(p)=35.064(0.000)$ 정확성 검정=31.227(0.000)
	의사소통	4	23	7	34	35.42	
	편의시설	16	5	2	23	23.96	
	대중교통	1	6	0	7	7.29	
	기타	2	14	0	16	16.66	
주거비 인식	매우 비싸다	22	44	7	73	76.04	$x^2(p)=2.417(0.636)$ 정확성 검정=2.953(0.695)
	적당하다	6	14	2	22	22.92	
	저렴하다	1	0	0	1	1.04	

역은 1종 일반주거지역에서 제2종 또는 제3종 주거지역으로 전환 되었고, 고급 빌라를 지을 수 있는 환경이 조성되었다. 과건자의 주택공급 문제를 해결하기 위해 민간 개발사업이 시작되었고

소규모 사업체들은 고급단독주택을 구입한 후 과건자들의 취향이 반영된 고급빌라를 국내 부유층(수요자)에게 공급하였다. 반면, 성북·평창지역은 제1종 주거지역으로 역사문화지구 지구단위계획

14) 총 바닥 면적 기준. 고급주택지역은 면적이 다양하지 않아 3개로만 구별하였다.

획<sup>15)</sup>이 수립되어 빌라를 짓는데 한계가 있고, 부지(site)도 찾기가 어렵다. 이는 파견자가 다양한 공급 물건지가 형성된 한남동으로 집중된 원인으로 추정된다.

### 3) 월 임대료(Rent)

월 임대료가 1,000만원 이상 1,300만원 미만(43.75%)이 가장 많고, 800만원 이상 1,000만원 미만(30.21%), 그리고 600만원 이상 800만원 미만(20.83%)으로 나타났다. 성북·평창지역에서는 파견자들이 가장 높은 월 임대료를 지불하고 있으나 용산지역의 월 임대료는 높은 금액에서 중간 금액까지 넓게 분포되어 있다. 즉, 성북·평창지역은 파견자(임차인)가 임대 계약 전부터 파견자 취향에 맞는 내부 인테리어를 요구하고 그 비용을 임차료에 포함시켜 책정하는 경우가 많고 부유한 임대인은 집수리를 먼저 하고 비싼 월 임대금액을 요구하는 형태로 파악되었다. 특히 임대계약기간은 최소 2년에서 3년으로 장기적이기 때문에 임차인의 요구 수준은 까다로울 수밖에 없을 것이다.

### 4) 임대계약기간

임대계약기간은 2년(66.67%)이 가장 많이 차지하고 있다. 지역으로 보면 용산지역에서는 2년 계약이 많고, 성북·평창지역에서는 3년 계약이 많이 나타났다. 즉, 용산지역에서는 빌라와 주택이 혼합되어 있어서 2년 계약이 점차 보편화되고 있으나 성북·평창지역은 한정된 고급단독주택의 공급으로 1차 계약을 3년으로 완료하고 재 연장하는 사례가 많다. 이는 주택의 공급이 낮을수록 임대료도 상승되고 계약기간도 길어지게 됨을 뜻

한다.

파견자는 국내에 3년 내지 5년을 거주한 후 본국으로 환국한다(Collings et al., 2007, Scullion, H and Brewster, 2001). 따라서 직위가 높을수록 불필요한 반복적인 절차를 피하기 위해 신중히 주택을 구하고 장기계약을 하는 원인이 된다. 참고로 파견자가 주택을 찾을지라도 계약은 회사와 변호사가 진행하기 때문에 계약까지의 승인절차 과정은 복잡하다. 또한 파견자를 위한 계약은 부수적으로 소요되는 지출이 많다(변호사, 에이전트, 법무사 비용 등). 국내의 해외 파견자는 일반 주거 계약 방식과는 달리 2년에서 3년의 계약기간 만큼의 전체 보증금(Full Deposit)을 내고 매달 차감되는 형태(삭월세 방식과 유사)를 띠고 있는 것도 국내 다른 외국인들과의 차이를 보여준다.

### 5) 주택면적

전체 응답한 파견자수에서 231m<sup>2</sup> 이상에서 297m<sup>2</sup> 미만(실평수 70평 이상 90평 미만)의 건물 면적을 가장 선호하는 것으로 나타났다. Oemig (1999)의 연구에 따르면 파견자는 본국의 거주 주택면적에 대해 문화적 차이를 느끼기 때문에 최대한 유사한 면적으로 가고 싶어 한다는 연구 결과와도 같다.

지역으로 자세히 살펴보면 용산지역이 39명으로 가장 많고, 성북·평창지역은 19명이 선택하였다. 즉, 우리나라는 주택면적이 넓다고 해서 방 개수가 많은 것은 아니다. 대부분의 파견자들은 최소 방 4개에서 5개를 원한다. 파견자의 다수가 297m<sup>2</sup> 이상을 선택하지 않은 이유는 이 면적을 초과하는 주거용 부동산이 해당지역에 적다는 것

15) 서울특별시 도시관리계획(성북동 역사문화지구 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 중 결정취지.

을 의미한다. 국내 주택 특정상 건물의 연면적이 331㎡(100평)을 초과하는 고급주택은 호화주택으로 간주되며 과세시가 표준액이 1,500만원을 초과하는 주거용 건물은 과세 취득세의 5배를 납부하여야 하기 때문이다. 성북·평창지역의 주택은 전통적 부유계층들이 지은 건물로 연면적이 넓고 용산지역은 고급주택이 대형 고급빌라로 전환되어 그만큼 선택의 폭이 넓은 것으로 보인다.

#### 6) 주거개선사항

파견자의 주거지역에 따른 주거개선사항을 살펴보면 의사소통(35.42%)의 문제가 있는 것으로 나타났다. 특히 용산지역에서는 편의시설에 대한 주거지역의 개선요구사항은 낮다. 서구식의 편의시설<sup>16)</sup> 중 식당과 카페 등은 외국인이 직접 운영하는 곳이 많기 때문이다. 그러나 실생활과 관련하여 지역주민(내국인)과 의사소통이 필요한 병원, 약국, 세탁소, 미용실, 각종 배달 음식, 택배, 물품 수리 업자 등과 소통을 해야 할 경우 현실적으로 불편함을 호소하는 것으로 해석된다. 이는 Birdseye and Hill(1995)의 연구결과와도 같다. 성북·평창지역은 구릉지의 고립된 지역으로 편의점, 식당, 약국 등이 근거리에 존재하지 않기 때문이다. 이는 상해 정부가 파견자들을 대상으로 푸동에 Jinqiao Green City 마을을 만들고 학교와 각종 편의시설을 두어 파견자들의 만족도를 높인 사례(장지은, 2012)와는 대조를 이루며, 김재관(2001)이 조사한 주거개선사항으로 임대료와 주택구조가 확인된 것과는 다르게 나타났다.

반면 의사소통은 삶의 질과도 밀접하므로 후속적인 연구의 필요성을 강조한 학자들의 연구결과와는 일치한다(Dowing, 1988; Scullion and

Brewster, 2001).

#### 7) 주거비에 대한 인식

매우 비싸다(76.04%)가 다수를 차지하였다. 그 중 용산지역에 거주하는 파견자들(44명)이 주거가격이 높다는 인식이 가장 강하였고 다음은 성북·평창지역으로 나타났다. 파견자가 거주하는 국가 중 한국이 2011년 18위에서 2012년 15위로 상승하였다는 것은 S&P 케이스-윌러 가격지수(Case-Shiller Housing Price Index)가 2011년과 2012년 사이 하락한 것과는 대조를 이룬다. 즉, 파견자 거주지역의 가격은 국내·외 주거가격으로부터 받는 영향이 적고, 주거비가 독립적으로 형성된다는 것을 말한다.

## V. 결론

그동안 일반 외국인들의 거주분포에 대한 연구들이 점점 더 활발하게 이루어져 왔으나 다국적 기업의 파견자라는 특수한 외국인에 대해 직접 면접을 통한 심층적인 연구는 부족하였다. 이에 본 연구는 서울에 체류하고 있는 96명의 대표 이사 또는 임원급의 외국인 파견자들을 대상으로 직접 설문하여 주거선호와 거주지특성 및 거주지결정요인 등을 분석하였다. 또한 전체적인 거주분포를 파악하기 위해 가장 최근 4년간(2009-2013)의 외국인통계를 활용하여 서울시의 전체적인 파견자 분포도 분석하였으며, 주요 결과는 다음과 같다.

첫째, 파견자의 지난 4년간(2009-2013)의 변화

16) 편의시설 중 서구식 식당, 카페 등에서 의사소통의 문제가 없는 이유는 외국인들이 직접 운영하기 때문이다.



를 보면 기업투자(D-8)일 때 받는 사증의 수가 감소하였는데, 이는 투자방식 중 합작, 기술제휴 대비 국내 단독투자가 감소됨을 뜻한다. 반면 전체 파견자로는 31.5% 증가하여 서울 집중도가 더욱 강화되는 추세를 보였다. 이는 일반적 외국인과는 달리 파견자는 업무중심지 인근의 고급주거지에 대한 선호가 뚜렷함을 방증하는 것으로 해석할 수 있다.

둘째, 구별로 보면 일반적 외국인들은 구로, 양천, 금천, 관악 등 서남부에 집중되고 있는 반면 파견자들은 전통적 집중 지역인 용산구에 인접한 종로, 강남, 서초 등 업무중심지인근에 집중하는 경향이 강화되고 있는 것으로 나타났다. 특히 서초의 경우 일반적 외국인의 수는 감소하고 있는 반면, 파견자수는 증가하고 있어 강남에 버금가는 외국인 파견자 집중지역으로 부상하고 있음을 알 수 있다.

셋째, 설문결과 파견자가 거주지를 선택할 때 가장 우선시 하는 것은 외국인 학교 접근성(51.0%)으로 나타났다. 이는 파견자들은 다시 한국하거나 또는 제3의 나라로 재 파견될 시 자녀들의 교육체계에 대한 국제 호환성과 학교의 질을 우선시하기 때문인데, 이를 고려한 주거입지가 특정지역에 집중되는 것은 아직도 서울에 질 높은 외국인학교가 충분하지 않고 공간적으로도 고르게 분포하지 않기 때문이다.

넷째, 주요 개선사항으로 ‘의사소통’이나 ‘편의시설’을 꼽고 있어 소득이나 지위가 높다 하더라

도 타국에 정착하는 데에 많은 어려움을 겪고 있음을 방증한다. 통상 고소득의 외국인파견자의 경우 회사의 지원을 받으므로 특별한 공공지원이 필요없다고 보는 견해에 의문을 제기한다고 할 수 있다.

넷째, 일반적 외국인 거주지역과는 달리 파견자 거주 지역은 독특한 임대지불방식을 취한다. 주택의 유형 또한 아파트가 아닌 고급빌라와 주택으로 최소 2년에서 최대 3년 기간의 많은 임대료를 일시불(17)로 지불하기 때문에 파견자 대신 계약주체인 기업은 재무상 부담을 갖는다. 이는 파견자 집적거주지가 특정지역에 한정되어 선택할 수 있는 대안이 제한적이기 때문에 나타나는 현상으로 판단된다.

위의 결과들은 향후 ‘다가치 서울 마스터플랜(18)’, ‘외국인 정책 기본계획(19)’ 등을 통해 지역 균형발전을 촉진하려는 외국인 투자유치의 활성화 개선 방향에 몇 가지 시사점을 제공한다.

첫째, 파견자들은 모국을 대표하며 의사결정권자들로 일반 외국인들과 달리 차별화된 정책적 배려가 필요하다는 것이다. 다국적 기업을 유치하기 위하여 정부정책 완화 및 각종 재정·금융 지원제도 등을 통해 투자환경을 개선하려 노력하고 있으나 파견자 본인과 가족들을 위한 정책적 방안은 마련되지 못하고 있다. 이들은 외부 다수의 노동자들과 섞이지 않고 고립된 지역에서 네트워크를 형성한다. 개인주의적 성향이 강하고 문화적 거리가 먼 곳(미국, 영국, 캐나다, 유럽

17) 임대지불방식은 한국에만 존재하며 범위는 최소 1억에서 최대 6억 미만으로 일시불로 지급한다.  
 18) 2014년 5월 8일 서울시에서 발표한 내용으로 담당부서는 여성가족정책실이며, 인권가치 확산, 문화다양성, 성장의 공유, 역량강화의 4대 목표를 대상으로 계획하였다.  
 19) 2012년 11월 28일 법무부에서 발표한 「제 2차 외국인 정책 기본계획」(2013~2017)은 “외국인정책위원회”의 심의를 거쳐 확정된 내용이다.

등)으로부터 온 파견자들은 가족을 우선시 하려는 경향이 높고 가족의 사생활을 쉽게 외부로 노출시키지 않는 특징이 있기 때문이다(Hofstede, 1984).

둘째, 파견자를 위한 외국인주거지는 공동주택이 아닌 단독주택이나 최소한 고급빌라의 형태를 띠어야 한다는 점이다<sup>20)</sup>. 상해 푸동의 예처럼 편의시설 등을 갖춘 파견자를 위한 전문 단지의 계획이 필요하다. 특히 의료서비스는 중요하다<sup>21)</sup> 예를 들어 희귀한 혈액형인 알에이치 마이너스(RH-)는 서구인들의 15%이상이 가지고 있고 이에 대한 지원병원은 극히 적다. 따라서 파견자들은 혈액으로 인한 문제 발생 시 스스로 자급자족하는 형태를 갖추고 있다.

셋째, 파견자의 특성상 가족을 동반한 경우가 많으며, 성장기의 자녀의 교육부분은 파견자가족의 가장 중요한 과제이므로 향후 외국인투자유치와 병행한 파견자 주거지원은 외국인 학교와 반드시 연계할 필요가 있다. 외국인 주거지역으로부터 동떨어진 곳에 무분별한 외국인 학교의 설립보다는 현재 외국인 학교 시설과 공간을 확충하는 방안도 고려해야 할 것으로 보인다.

마지막으로, 외국인파견자의 국내정착과 생활을 지원할 수 있는 지방정부차원의 공공상담서비

스가 필요할 것으로 보인다. 외국인 노동자들을 위한 구청별 지원센터와는 달리 파견자 집적구(용산구, 강남구, 성북구 등)에 ‘외국인 전문인력 정착지원센터’를 설치하여 국내 ‘정착 전’ 과 ‘정착 후’로 나누어 일대일 면담을 통해 불편 고충을 접수하고 의사소통의 채널로써 ‘정착 통합프로그램’을 제공할 필요가 있다<sup>22)</sup>

본 논문은 파견자들을 대상으로 직접 설문을 하고 세부적인 관점에서 주거선호 및 거주지 특성을 파악하였다는 데에 선행연구와 차별화된 의미가 있다. 그럼에도 불구하고 외국인파견자들의 거주특성을 충분히 대변할만한 양의 설문을 하지 못하여 대표성의 한계가 있다. 또한, 만족도나 그에 영향을 미치는 지역적 요인들에 대해 분석하지 못한 한계도 있다. 보다 풍부한 정책적 시사점을 도출하기 위해서는 후속연구를 통해 이러한 한계들을 극복할 필요가 있을 것이다.

논문접수일 : 2014년 5월 12일

논문심사일 : 2014년 5월 20일

게재확정일 : 2014년 6월 23일

20) 서울시 상암동에 에스에이치(SH)공사가 건축한 외국인전용임대아파트는 파견자를 유치하기 위해 건축되었으나 현재는 국내의 출장자와 관광객들에게 사용되고 있다. 이는 파견자의 거주지 특성이 반영되지 못한 채 82.65㎡(25평), 99.17㎡(30평), 132.23㎡(40평) 위주로 구성되었고, 직장과 학교와의 거리가 멀기 때문이다.

21) 2014년 서울글로벌센터는 서울거주 외국인 395,640명을 대상으로 비전문가인 이주여성과 유학생 10명의 상담원을 채용하고 의사소통과 병원 등에 직접 동행하는 서비스를 제공하겠다고 발표하였다. 그러나 파견자들의 거주형태와 생활정주환경이 다르다. 이 소수의 상담원들이 다양한 정보를 제공할만한 경험을 가지고 있지 못하다면 실질적으로 단순 불평만 접수하는 창구로 남게 될 것이다.

22) 기업은 파견 전에 투자국에 대한 기본정보와 예산을 지원해준다. 파견 후에는 개인 및 가족 스스로 대부분의 문제를 해결해야 한다. 다국적기업은 사생활과 업무가 분리되어 있어 남편이 회사에 집중하는 동안 생활 관련 모든 문제는 배우자와 아이들 각각의 몫으로 남는다.

## 참고문헌

1. 강경조, “서울시 외국인 거주에 관한 공간분석”, 건국대학교 석사학위논문, 2002
2. 김윤경, “외국인 밀집지역의 공간적 분포 특성과 영향요인 분석”, 경상대학교 석사학위논문, 2014
3. 김은미·김지현, “다인종·다민족 사회의 형성과 사회 조직:서울의 외국인 마을 사례”, 「한국사회학」 제42집 2호, 한국사회학회, 2008, pp.1-35
4. 김재관, “외국인대상 임대주택사업의 효율적 운영방안에 관한 연구 : 서울시 거주외국인의 주택선호 설문을 중심으로”, 건국대학교 석사학위논문, 2001
5. 김진유·김홍주·김용순, “외국인 근로자들의 주택선호 결정요인분석-경제자유구역 입주대 외국인기업 종사자를 대상으로”, 「산업기술종합연구소 논문집」, 제39권, 경기대학교 부설 산업기술종합연구소, 2011, pp.69-84
6. 김희철·안건혁, “이주회로별 수도권 외국인 거주지역 공간분포와 영향요인”, 「국토계획」, 제46집 제5호, 대한국토·도시계획학회, 2011, pp.233-248
7. 박란주·노태욱, “외국인직접투자기업의 입지 결정요인에 관한 연구-인천경제자유구역을 중심으로”, *Journal of Modern Accounting and Auditing* ISSN 1548-6583, Vol. 8, No. 4, 2012, pp.488-502
8. 박세훈·이영아·김은란·정소양, “다문화사회에 대응하는 도시정책연구(II):외국인 밀집지역의 현황과 정책과제”, 「국토연구」, 국토연구원, 2009, pp.1-301
9. 박세훈·정소양, “외국인 주거지의 공간분포 특성과 정책함의”, 「국토연구」, 제64권, 국토연구원, 2010, pp.59-76
10. 이진영, “수도권에서 외국인 거주지 분포에 관한 실증분석”, 서울시립대학교 석사학위논문, 2011
11. 임석희·송주연, “우리나라의 외국인 전문직 이주자 현황과 지리적 분포 특성”, 「한국지역지리학회지」, 제16권 제3호 통권61호, 한국지역지리학회, 2010, pp.275-294
12. 장지은, “아시아 글로벌도시의 전문직 외국인 거주지 비교연구: 상해와 서울의 사례”, 서울대학교 박사학위논문, 2012
13. 정지은·하성규·전명진, “외국인 거주자의 주거입지 선택 요인 분석에 관한 연구 : 수도권을 중심으로”, 「국토계획」, 제46권 제6호, 대한국토·도시계획학회, 2011, pp.117-130
14. 최순규·신형덕, “국제경영(International Business, Competing in the Global marketplace, Seventh Edition) 석정, 2009, pp. 595-598.
15. 최재현·강민조, “외국인 거주지 분석을 통한 서울시 국제적 부문의 형성”, 「한국도시지리학회지」 제6권 1호, 한국도시지리학회, 2003, pp.17-30
16. 법무부, [www.moj.go.kr](http://www.moj.go.kr)
17. 서울시청, [www.seoul.go.kr](http://www.seoul.go.kr)
18. 익스파티카, <http://www.expatica.com>
19. 위키백과, <http://ko.wikipedia.org>
20. 출입국·외국인정책본부, <http://www.immigration.go.kr/>
21. Allard, L. A., “Managing globe-trotting expatriates”, *Management Review*, No.85, 1996, pp.39-43

22. Brookfield Global Relocation Services, "Global Relocation Trends", 2012
23. David G. Collings, Hugh Scullion and Michael J. Morley, "Changing Patters of Global Staffing in the Multinational enterprise : Challenges to the Conventional expatriate Assignment and Emerging Alternatives", *Journal of World Business*, Vol. 42, 2007, pp.198-213
24. Dowling, P. *International and Domestic Personnel/Human Resource Management : Similarities and Differences*, in R. Schuler, S. Youngblood and V. Huber(eds), *Readings in Personnel and Human Resource Management*, 3rd edn, St. Paul., MN:West Publishing, 1988
25. EuroCost International, *EXPAT COST OF LIVING RANKING SURVEY*, 2012
26. Frazee, V., "Is the balance-sheet right for your expatriates?", *Global Workforce*, Vol. 7, 1998, pp.19-26
27. Gatti, E., "Defining the expat: the case of high-skilled migrants in Brussels. Brussels Studies", *the -e journal for academic research on Brussels*, Vol. 28 No. 31, 2009, pp.1-15
28. Gregersen, Hal B. & Stewart Black, J "A multifaceted approach to expatriate retention in international assignments", *Group and Organization Studies*, Vol. 15 No. 4, 1990, pp.461-85
29. Hofstede, G. "cultural dimensions in management and planning" *Asia Pacific Journal of Management*, No 1, 1984, pp.81-99
30. Meg G. Birdseye and John S. Hill, "Individual, organizational/work and environmental influences on expatriate turnover tendencies: an empirical study", *Journal of International Business Studies*, No 4, 1995, pp.788-813
31. Myles, J. and Hou, F.,(2003), "Neighbourhood attainment and Residential Segregation among Toronto's visible minorities.", *Statistics Candad, Analytical Studies Branch Research Paper Series*, Vol. 206, 2003, pp.1-10
32. Morgan, P, "International Human Resource management : Fact or Fiction", *Personnel Administrator*, Vol. 31, No. 9, 1986, pp.43-47
33. Oemig, D. R.,"When you say, 'We'll keep you whole', do you mean it ?", *Compensation and Benefits Review*, Vol. 31, 1999, pp. 40-48
34. Peter J. Dowling, Marion Festing and Allen D. Engle. Sr, *International human Resource management*, 6 edition, Cengage Learning EMEA 2013
35. PricewaterhouseCoopers(eds), *International Assignments, Global policy and practice, key Trends 2005*, London: PricewaterhouseCoopers, 2005
36. Robert. H. Sims and Mike Schraeder, *Expatriate compensation*, An exploratory review of salient contextual factors, 2005
37. Sandeep Kumar Agrawal, *Neighbourhood Patterns and housing Choices of Immigrants*, Region of Peel Immigration Discussion Paper, published February, 2010
38. Stahl, G., Björkman, I. and Morris, S., *Handbook of Research in International Human Resource Management*. Edward Elgar

Publishing, 2012

39. Scullion, H and Brewster, C., “The management of expatriates : messages from Europe.” *Journal of world business*, Vol. 36, 2001, pp.346-365
40. S&P Case-Shiller Housing Price Index  
<http://us.spindices.com/index-family/real-estate/sp-case-shiller>