

현안과제연구

Issue Report

2015. 11. 30

CONTENTS

< 요약 >

01. 부동산 투자이민제 개요 및 현황
02. 부동산 투자이민제의 시도별 투자 현황
03. 부동산 투자이민제의 정책적 효과

도내 관광개발 프로젝트의 부동산 투자이민제 검토

백운성 연구위원(wsbaek@cni.re.kr)
충남연구원 산업경제연구부

본 연구는 최근 타시도의 투자현황에 대한 분석과 부동산 투자이민제의 정책적 효과에 대한 검토를 통해 충남의 부동산 투자 이민제 도입여부에 대한 검토를 목적으로 함

요 약

- 부동산 투자이민제는 부동산을 통한 간접투자 이민제도의 하나로, 기업경영을 목적으로 직접투자에 한해 영주자격을 부여하던 방식에서 국내 특정 부동산에 일정금액이상을 투자한 외국인에게 영주자격을 부여토록 하는 제도로 2009년 출입국관리법을 개정하여 2010년 2월 제주에 처음 도입
- 부동산 투자이민제는 현재 우리나라 6개시도, 8개 지역에서 운영하고 있으며, 부동산 투자이민제가 도입된 이후 현재까지 거주비자를 받은 외국인은 1,337명이며, 부양가족까지 거주하게 된 외국인은 총 3,778명으로 확대되고 있음
- 부동산 투자 이민제 도입이후 각 시도가 부동산 투자이민제를 추진하고 있지만, 제주지역에 편중되어 있고, 타지역은 투자유치 실적은 매우 미미한 실정임
- 이러한 부동산투자이민제는 투자유치를 통한 지역경제활성화 및 지역브랜드 가치 향상 등의 긍정적효과와 함께 부동산 시장 과열과 국부 유출 등의 이유로 많은 문제점을 노정
- 가장 활발히 진행된 제주도의 경우 투자지역을 제한하고, 투자지역을 관광지로 한정하는 등 다양한 제도개선을 추진하고 있어, 충남도에 있어서도 지역내 투자대상지역에 대한 면밀한 검토가 필요함

부동산 투자이민제 개요 및 현황 ◀

01

1. 부동산투자이민제 개요

1) 부동산 투자이민제 개요 및 지정현황

- 부동산 투자이민제는 부동산을 통한 간접투자 이민제도의 하나로, 기업경영을 목적으로 직접투자에 한해 영주자격을 부여하던 방식에서 국내 특정 부동산에 일정금액이상을 투자한 외국인에게 영주자격을 부여할 수 있도록 하는 제도임¹⁾
 - 현재 시행되고 있는 일반적인 투자이민제도는 몇 년 이상의 거주나 고용 등의 일정 요건을 갖춰야 체류자격을 부여하지만, 부동산투자이민제도는 지역별로는 상이하지만 자산 취득 요건만으로 체류자격을 부여
 - 우리나라는 외국인 토지 취득과 관련된 일반 사항은 ‘외국인 토지법’에 의해 규정하고 있으며, 외국인의 영리 목적(공장, 관광지 개발 등)으로 토지를 취득하는 경우는 ‘외국인 투자 촉진법’에 의해 국내 법인을 설립하고 기업 등록 후 토지를 취득하도록 되어 있음
- 부동산 투자이민제도는 현재 우리나라 6개 시·도, 8개 지역에서 운영중에 있으며, 법무부 고시²⁾에 그 투자금액과 자격을 부여하고 있음
 - 우리나라는 2009년 12월 출입국관리법 개정으로 법무부장관이 고시한 대상지역, 투자대상, 투자금액 등의 기준에 따라 국내 휴양콘도, 리조트, 펜션, 별장 등 휴양목적 체류시설 부동산에 일정 금액이상을 투자한 외국인에게 거주 자격(F-2)을 주고, 5년 이상 체류하면 영주자격(F-5)을 부여하는 것으로 확대하여 2010년 2월 제주도에 처음 도입

1) 백운성(2011), 도내 관광지 개발사업의 부동산 투자이민제 검토, 충남발전연구원

2) 법무부 고시자료에는 부동산 소재 투자지역, 투자대상, 투자기준 금액에 대한 기준을 제시하고 있음

<표 1> 부동산 투자이민제 지정현황

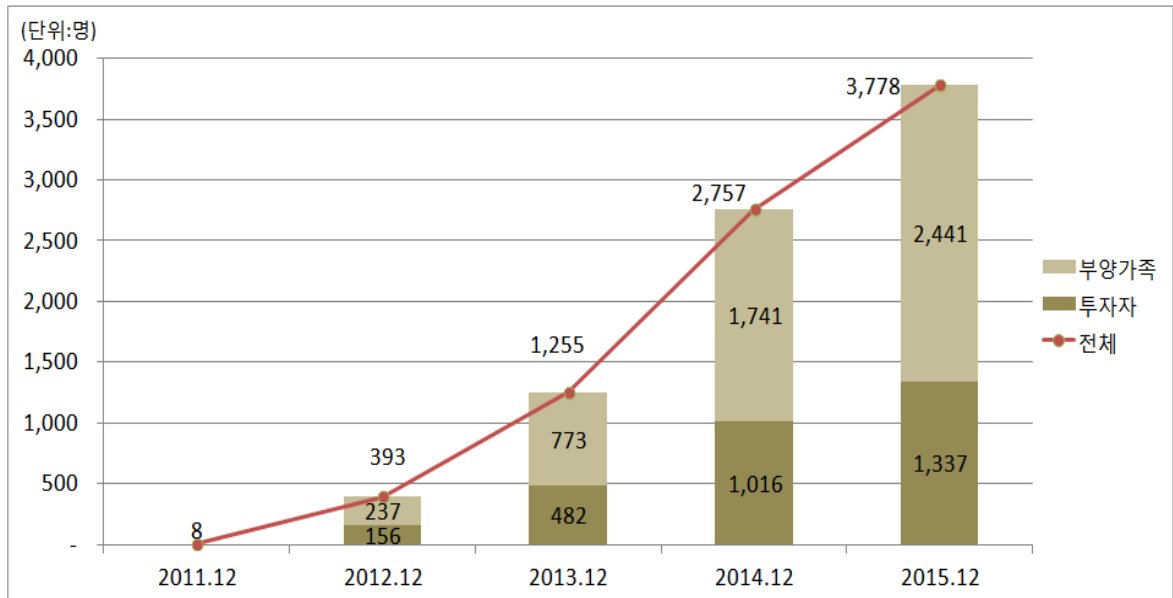
구분	투자지역	투자금액	시행기간
강원	평창 알펜시아 관광단지	5억원 이상	2013. 5. 1 ~ 2018. 4.30
	강릉 정동진 지구	5억원 이상	2016. 2. 1 ~ 2021. 1.31
인천(경제자유구역)	송도 국제자유도시 영종지구 청라국제도시	7억원 이상	2013. 5. 1 ~ 2018. 4.30
제주도	제주특별자치도	5억원 이상	2015.11. 1 ~ 2018. 4.30
전남(여수)	여수 경도 해양관광단지	5억원 이상	2013. 5. 1 ~ 2018. 4.30
부산광역시	해운대 관광리조트	7억원 이상	2013. 5.20 ~ 2018. 5.19
	동부산 관광단지	5억원 이상	2013. 5.20 ~ 2018. 5.19
경기(파주)	통일동산지구	5억원 이상	2015.11. 1 ~ 2020.10.31

주 : 시행기간은 법무부고시 제 2016-78호(2016.2.1)에 의해 새롭게 개정 고시된 기간임

2) 부동산 투자 체류비자 발급 추이

- 부동산투자이민제도의 도입으로 인해 외국인의 부동산 투자를 통한 국내 체류자는 매년 큰 폭으로 증가하고 있는 추세를 보이고 있음
 - 부동산 투자이민제가 처음 도입된 2010년 이후 현재까지 부동산 투자를 통해 거주비자(F-2-8)를 받은 외국인수는 1,337명이며, 부양가족(F-2-81)까지 거주하게 된 외국인은 총 3,778명으로 확대

〈그림 2〉 부동산 투자 체류비자 발급 추이



주 : 체류자격코드 투자자(F-2-8), 투자자가족(F-2-81)

자료 : 법무부, 등록외국인 지역별, 자격별 현황, 각년도.

〈표 1〉 연도별 부동산 투자 체류비자 발급수(명)

구분	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년
투자자		156	482	1,016	1,337
부양가족		237	773	1,741	2,441
전체	8	393	1,255	2,757	3,778

◎ 지역별로는 현재 거주지 기준으로 대부분이 제주도에 주소지를 가지고 있는 것으로 나타남

- 총 3,778명중 제주(3,735명), 서울(21명), 강원(8명), 인천(7명), 대전(3명), 경기(2명), 부산(1명), 전남(1명), 이외 9개 시도는 없음

* 체류비자를 받은 외국인이 현재 거주하고 있는 지역과 부동산 투자지와는 차이가 있을 수 있음

부동산 투자이민제의 시도 투자 현황 ◀

02

1. 부동산 투자이민제 시도 투자 현황

- 현재까지의 실적으로는 국내 부동산 투자이민제 제주도 지역에만 편중되고 있으며, 실제 타 지역에서는 그 효과과 미미한 실정임
 - 2015년 말 기준으로 부동산 투자이민제 도입을 통한 투자유치 실적은 제주도가 1,630건 1조 1,272억 수준이며, 인천과 강원이 각 7건, 3건이 추진되고 있음
- 제주도의 경우 지난 2010년 2월 처음 도입되어 2011년 65건, 2012년 155건, 2013년 662건, 2014년 516건 등 큰 폭 증가가 지속되고 있음

<표 3> 부동산 투자이민제 투자 현황

구 분	최초 시행년도	분양건수	분양금액	거주비자 발급건수 (F-2)	비고
강원	2011. 2 (평창)	3건	16억	자료없음	
	2016. 2 (정동진)	-	-	-	
인천(경제자유구역)	2011.11	7건	42억	6건	
제주도	2010. 2	1,630건	11,272억	1,330건	
전남(여수)	2011. 8	-	-	-	
부산광역시	2013. 5 (해운대)	-	-	-	
	2013. 5 (동부산)	-	-	-	
경기(파주)	2015.11	-	-	-	

주 : 2015년 12월 기준

부동산 투자이민제의 정책적 효과◀

03

- 부동산 투자이민제의 도입은 기본적으로 지역의 콘도와 고급리조트 투자확대를 통해 새로운 관광객 유치, 재투자의 지역발전의 선순환을 위한 외국인 투자확대를 위한 긍정적인 정책수단으로 추진되고 있음
- 반면, 긍정적 측면 이외 최근의 제주도의 사례처럼 외국인에 의한 부동산 시장의 과열과 특정국가 중심의 투자-고용관계 형성으로 인해 제주 주민과의 괴리 등 다양한 부작용 역시 상존함

1. 지역경제활성화 및 새로운 시장 창출

- 부동산 투자이민제는 대부분 관광지 및 관광단지를 중심으로 추진되고 있어 대규모 민간 투자가 필요한 사업에 투자를 확대하여 사업을 좀 더 효과적으로 추진할 수 있는 정책임
- 또한 투자로 인해 중장기적으로 추가적인 부동산 및 관광수요가 발생하는 장기적 효과도 기대할 수 있음
 - 제주도의 경우 단기적으로 투기적 부동산 투자이민제의 수요가 급증하면서 오히려 지가 상승, 환경훼손 등의 부작용이 발생
- 결과적으로 부동산 투자이민제도는 해외 자본 유입과 새로운 신시장 수요의 창출을 도모를 통해 지역경제활성화를 위한 한 정책적 수단임

2. 지역브랜드 가치 향상

- 부동산 투자이민제도는 지역의 투자유치정책의 하나로 외국인에게 투자대상 다변화라는 측면에서 인센티브 역할을 하게 되며, 이로 인해 해외 자본 유입 및 지역 관광상품을 널리 알리게 되는 계기가 됨

3. 부동산시장의 과열 및 국부유출의 우려

- 부동산 투자이민제의 가장 큰 부작용으로는 부동산시장 과열(지가 상승)과 이로 인한 중장기적 차원의 국부유출의 문제를 들 수 있음
 - 과거 홍콩에서 부동산 투자이민제도를 잠정 중단한 것과 마찬가지로, 지난해 제주도가 투자지역을 제한하기로 한 것은 지가상승, 지역민들과의 마찰 등 다양한 부작용이 작용
- 제주도의 경우 투자 급증으로 인한 제주도내 지가 상승 등의 문제가 큰 지역 사회 이슈로 작용하고 있고 이로 인해 투자지역 제한 등의 제도개선을 추진
 - 2015년 제주의 지가상승률은 전년대비 7.57% 증가해 전국 최고의 상승률을 보였으며, 전국평균 2.4%를 크게 상회(2014년 역시 3.73% 증가해 전국평균을 상회)

[제주특별자치도 부동산 투자이민제 제도개선 사례]

(부동산투자이민제 관광지(단지)로 지역제한, 제주도 보도자료(2015.11.5))

- 제주특별자치도는 그동안 부동산 투자이민제를 통해 외국인 투자유치에 많은 기여를 하였지만, 지역의 난개발, 환경훼손 및 지가 급증 등의 부작용이 지속적으로 발생해 관광지 및 관광단지로 투자지역을 제한토록 추진
- 제주도는 2015년 6월 부동산 투자이민제도 개선방안을 법무부에 건의하였고, 법무는 이를 반영하여 투자지역을 관광지(단지)로 제한토록 고시를 개정(15.11.1)
 - (중전) 제주특별법 제229조에 따라 개발사업 시행승인을 얻은 사업지역 (관광단지, 관광지, 유원지, 지구단위, 농어촌관광단지 등)
 - (개정) 제주특별법 제229조에 따라 도지사의 승인을 얻고 관광진흥법 제 52조에 따라 관광지 및 관광단지로 받은 사업지역

- 또한, 이러한 투자로 인해 국부유출의 우려도 제기되고 있는 이유는, 지가 상승으로 인해 중장기적으로 부동산 차익 실현을 통한 자본 유출도 존재하고 있기 때문임
- 따라서 이러한 부동산시장의 과열, 국부유출 등의 문제를 적절히 제어하기 위해서는 투자이민에 대한 관리시스템을 구축과 시의적절한 제도개선을 추진하여 장기적 측면의 사업추진이 필요함

참 고 자 료

- 백운성(2011), 도내 관광지 개발사업의 부동산 투자이민제 검토-안면도 지포·운여지구, 보령머드랜드지구-, 충남발전연구원 현안과제연구보고서
- 강동관(2013), 투자이민제도 국가별 사례비교 및 시사점, 관광투자 뉴스레터 2013년 여름호, 한국관광공사
- 김상명(2013), 제주특별자치도 부동산투자이민제도 개선방안, 제주발전연구 제17호, pp217~249
- 정인준(2013), 부동산투자이민제도의 도입성과와 개선방안, 관광투자 뉴스레터 2013년 여름호, 한국관광공사
- KB금융지주 경영연구소(2013), 국내 부동산 투자이민제의 이해와 영향
- 법무부, 등록외국인 현황, 각년도.

부 록 : 부동산의 투자지역, 투자대상 및 투자금액에 관한 기준 고시(법무부고시 제2016-78호)

● 법무부고시 제2016-78호

부동산의 투자지역, 투자대상 및 투자금액 등에 관한 기준 고시

「출입국관리법시행령」 별표1의 제27호 거주(F-2)의 체류자격 ‘차’목에 해당하는 부동산의 투자지역, 투자대상 및 투자기준금액 등에 관한 기준을 다음과 같이 개정 고시합니다.

2016년 2월 1일

법 무 부 장 관

1. 강원도 평창 알펜시아

[강원도 평창군 대관령면 용산리·수하리 일원]

가. 투자대상

「관광진흥법」 제52조에 따라 강원도지사가 승인하여 지정한 ‘대관령알펜시아관광단지’ 내의 부동산 중 다음 어느 하나에 해당하는 시설

- ① 건축법시행령(별표1 제15호 ‘나’목) 및 관광진흥법(제3조제1항제2호 ‘나’목)에 따른 휴양 콘도미니엄
- ② 건축법시행령(별표1 제15호 ‘가’목)에 따른 일반숙박시설 및 생활숙박시설

- ③ 지방세법(제13조제5항제1호) 및 시행령(제28조), 소득세법(제104조의3제1항제6호) 및 시행령(168조의13), 법인세법(제55조의2제2항제6호) 및 시행령(제92조의10)에 따른 별장

※ 위 법령에 따른 별장은 2018년 5월 1일부터는 거주(F-2)자격 취득을 위한 부동산 투자대상에서 제외됨

- ④ 건축법시행령(별표1 제15호 '라'목) 및 관광진흥법(제3조제1항제7호)에 따른 관광펜션

나. 투자금액 : 5억 원 이상

다. 시행기간 : 2013년 5월 1일부터 2018년 4월 30일까지

2. 인천경제자유구역 송도국제도시, 영종지구, 청라국제도시

[인천광역시 중구, 연수구, 서구 일원]

가. 투자대상

「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조, 제9조에 따라 산업통상자원부장관이 지정·승인한 인천경제자유구역 송도국제도시, 영종지구, 청라국제도시 내의 부동산 중 다음 어느 하나에 해당하는 시설

- ① 건축법시행령(별표1 제15호 '나'목) 및 관광진흥법(제3조제1항제2호 '나'목)에 따른 휴양 콘도미니엄
- ② 건축법시행령(별표1 제15호 '가'목)에 따른 일반숙박시설 및 생활숙박시설
- ③ 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법(제9조의3), 주택공급에 관한 규칙(제3조제2항제8호 '마'목) 및 지식경제부 고시(제2012-323호)에 따라 체육시설과 연계하여 건설하는 주택
- ④ 지방세법(제13조제5항제1호) 및 시행령(제28조), 소득세법(제104조의3제1항제6호) 및 시행령(168조의13), 법인세법(제55조의2제2항제6호) 및 시행령

(제92조의10)에 따른 별장

※ 위 법령에 따른 별장은 2018년 5월 1일부터는 거주(F-2)자격 취득을 위한 부동산 투자대상에서 제외됨

⑤ 건축법시행령(별표1 제15호 '라'목) 및 관광진흥법(제3조제7호)에 따른 관광펜션

⑥ 주택공급에 관한 규칙 제10조제6항에 따라 선착순의 방법에 의하여 입주자를 선정할 수 있는 주택 (단, '14.9.30. 현재 및 '15.9.30.까지 해당 요건을 갖춘 주택에 한함)

－ 분양계약이 해제된 주택 및 아래 어느 하나에 해당하는 사업자 명의로 최초 소유권 이전등기가 된 주택도 대상에 포함

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. 「주택법 시행령」 제107조제1항에 따라 주택을 매입한 대한주택보증주식회사2. 주택의 공사대금으로 해당 주택을 받은 주택의 시공자3. 「법인세법 시행령」 제92조의2제2항제1호의5, 제1호의8 및 제1호의10에 따라 주택을 취득한 기업구조조정부동산투자회사등4. 「법인세법 시행령」 제92조의2제2항제1호의7, 제1호의9 및 제1호의11에 따라 주택을 취득한 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 |
|---|

－ 임대 중인 주택의 경우 투자이민으로 인한 거주(F-2) 체류자격을 받는 시점은 임대기간 종료 후 공실이 된 때로 함

나. 투자금액 : 7억 원 이상

다. 시행기간 : 2013년 5월 1일부터 2018년 4월 30일까지

3. 제주특별자치도

가. 투자대상

「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제229조에 따라 도지사의 승인을 얻고 관광진흥법 제52조에 따라 '관광단지 및 관광지' 지정을 받은 사업지역 내의 부동산 중 다음 어느 하나에 해당하는 시설

① 건축법시행령(별표1 제15호 '나'목) 및 관광진흥법(제3조제1항제2호 '나'목)에 따른 휴양 콘도미니엄

② 건축법시행령(별표1 제15호 '가'목)에 따른 일반숙박시설 및 생활숙박시설

③ 지방세법(제13조제5항제1호) 및 시행령(제28조), 소득세법(제104조의3제1항제6호) 및 시행령(168조의13), 법인세법(제55조의2제2항제6호) 및 시행령(제92조의10)에 따른 별장

※ 위 법령에 따른 별장은 2018년 5월 1일부터는 거주(F-2)자격 취득을 위한 부동산 투자대상에서 제외됨

④ 건축법시행령(별표1 제15호 '라'목) 및 관광진흥법(제3조제7호)에 따른 관광 펜션

나. 투자금액 : 5억 원 이상

다. 시행기간 : 2015년 11월 1일부터 2018년 4월 30일까지

라. 경과규정(신설)

① 2016년 12월 31일까지 종전 고시에 따라 「제주특별자치도 설치 및 국제 자유도시 조성을 위한 특별법」 제229조에 따른 도지사의 개발사업 시행 승인을 얻은 경우 이 고시에 따른 투자대상 부동산으로 본다.

4. 전남 여수경도 해양관광단지

[전남 여수시 경호동 대경도 일원]

가. 투자대상

「여수세계박람회 기념 및 사후활용에 관한 특별법」 제24조에 따라 해양수산부장관이 박람회를 지원하기 위한 구역으로 지정·고시한 '여수경도 해양관광단지' 내의 부동산 중 다음 어느 하나에 해당하는 시설

① 건축법시행령(별표1 제15호 '나'목) 및 관광진흥법(제3조제1항제2호 '나'목)에 따른 휴양 콘도미니엄

② 건축법시행령(별표1 제15호 '가'목)에 따른 일반숙박시설 및 생활숙박시설

③ 지방세법(제13조제5항제1호) 및 시행령(제28조), 소득세법(제104조의3제1항제6호) 및 시행령(168조의13), 법인세법(제55조의2제2항제6호) 및 시행령(제92조의10)에 따른 별장

※ 위 법령에 따른 별장은 2018년 5월 1일부터는 거주(F-2)자격 취득을 위한 부동산 투자대상에서 제외됨

④ 건축법시행령(별표1 제15호 '라'목) 및 관광진흥법(제3조제7호)에 따른 관광 펜션

나. 투자금액 : 5억 원 이상

다. 시행기간 : 2013년 5월 1일부터 2018년 4월 30일까지

5. 부산 해운대관광리조트, 동부산관광단지

[부산광역시 해운대구 중1동 일원, 부산광역시 기장군 기장읍 시랑·연화·대변·당사·청강리 일원]

가. 투자대상

「관광진흥법」 제52조, 제70조에 따라 부산광역시장의 승인하여 지정한 '해운대관광특구' 중 '해운대관광리조트' 및 '동부산관광단지' 내의 부동산 중 다음 어느 하나에 해당하는 시설

① 건축법시행령(별표1 제15호 '나'목) 및 관광진흥법(제3조제1항제2호 '나'목)에 따른 휴양 콘도미니엄

② 건축법시행령(별표1 제15호 '가'목)에 따른 일반숙박시설 및 생활숙박시설

- ③ 지방세법(제13조제5항제1호) 및 시행령(제28조), 소득세법(제104조의3제1항제6호) 및 시행령(168조의13), 법인세법(제55조의2제2항제6호) 및 시행령(제92조의10)에 따른 별장

※ 위 법령에 따른 별장은 2018년 5월 1일부터는 거주(F-2)자격 취득을 위한 부동산 투자대상에서 제외됨

- ④ 건축법시행령(별표1 제15호 '라'목) 및 관광진흥법(제3조제7호)에 따른 관광펜션

나. 투자금액 : 해운대관광리조트 7억 원 이상, 동부산관광단지 5억 원 이상

다. 시행기간 : 2013년 5월 20일부터 2018년 5월 19일까지

6. 경기 파주 통일동산 지구

[경기도 파주시 탄현면 범흥리 일원]

가. 투자대상

「지역개발 및 지원에 관한 법률(舊 특정지역 종합개발촉진에 관한 특별조치법)」에 따라 개발촉진지구로 지정된 '통일동산' 내의 부동산 중 건축법시행령(별표1 제15호 '나'목) 및 관광진흥법(제3조제1항제2호 '나'목)에 따른 휴양 콘도미니엄

나. 투자금액 : 5억 원 이상

다. 시행기간 : 2015년 11월 1일부터 2020년 10월 31일까지

7. 강원도 강릉 정동진 지구

[강원도 강릉시 강동면 정동진리 일원]

가. 투자대상

「2018 평창 동계올림픽대회 및 장애인동계올림픽대회 지원 등에 관한 특별

법」 제40조에 따라 문화체육관광부장관이 2018 평창 동계올림픽을 지원하기 위한 구역으로 지정·고시한 '2018 평창 동계올림픽 특별구역' 내의 부동산 중 다음 어느 하나에 해당하는 시설

- ① 건축법시행령(별표1 제15호 '나'목) 및 관광진흥법(제3조제1항제2호 '나'목)에 따른 휴양 콘도미니엄
- ② 건축법시행령(별표1 제15호 '가'목)에 따른 일반숙박시설 및 생활숙박시설
- ③ 건축법시행령(별표1 제15호 '라'목) 및 관광진흥법(제3조제7호)에 따른 관광 펜션

나. 투자금액 : 5억 원 이상

다. 시행기간 : 2016년 2월 1일부터 2021년 1월 31일까지