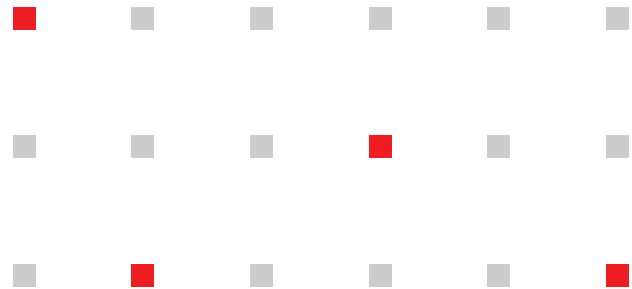




# 부동산투자자 영주권제도 “새만금지역” 확대도입 필요



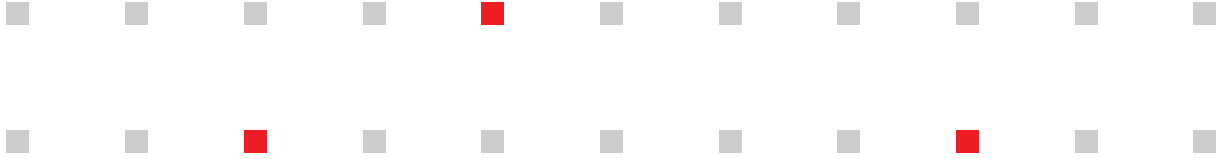
연구진 김 시 백 부연구위원 kimbio96@nate.com

연구진 정 명 희 부연구위원 mhjyung@jd.re.kr

제1장 | 부동산투자자 영주권제도란 무엇인가?

제2장 | 새만금 부동산투자자 영주권제도 적용의 필요성

제3장 | 전라북도 부동산투자자 영주권제도 적용을 위한 대응방안



## Contents

## 부동산투자자 영주권제도 “새만금지역” 확대도입 필요

<b>제1장   부동산투자자 영주권제도란 무엇인가?</b>	
1. 부동산투자자 영주권제도의 개념	3
2. 국내 부동산투자자 영주권제도 도입현황 및 효과	4
<b>제2장   새만금 부동산투자자 영주권제도 적용의 필요성</b>	
1. 정부 및 타지자체 동향	6
2. 주요 쟁점	6
3. 부동산투자자 영주권제도 확대 시나리오	8
4. 부동산투자자 영주권제도의 가능성 및 효과	8
<b>제3장   전라북도 부동산투자자 영주권제도 적용을 위한 대응방안</b>	
1. 전라북도 부동산투자자 영주권제도 시범지역 선정	10

※이슈브리핑에 수록된 내용은 연구진의 견해로서 전라북도의 정책과는 다를 수도 있습니다.  
※지난 호 이슈브리핑은 홈페이지 ([www.jd.re.kr](http://www.jd.re.kr))에서도 볼 수 있습니다.

# Issue Briefing



## 제 1 장

# 부동산투자자 영주권제도란 무엇인가?

### 1. 부동산투자자 영주권제도의 개념

- 부동산투자자 영주권제도란 부동산 간접투자 이민제도의 하나로, 기업경영 목적의 직접투자자에 한해 영주자격을 부여하던 방식에서 국내 특정부동산에 일정금액 이상을 투자한 외국인에게 영주자격을 부여할 수 있도록 하는 제도임
- 기업경영 뿐만 아니라 5억원 이상의 휴양체류 시설(콘도 등) 등 관광레저 부동산에 투자한 경우 거주비자(F-2)을 부여하고, 체류기간동안 결격사유 없이 5년이상 체류한 경우 영주자격(F-5) 부여한다는 측면에서 기존제도와 다름

〈표 1〉 해외투자 유치촉진 관련제도 비교

구 분	외국인 투자자 촉진법	부동산투자자 영주권제도
목 적	국내 투자이민을 통한 외국인투자 촉진	직접투자방식에 의한 해외자본 유치의 한계를 극복하고, 외국투자자본 적극유치
주요내용	외국인이 기업경영 등 사업목적으로 미화 50만 달러 이상을 투자해 직원 5인 이상의 국민을 고용하고 5년이상 체류한 경우 영주권 부여	국내 특정부동산(휴양목적 체류시설)에 일정금액 이상을 투자한 외국인에게 거주자격을 부여하고 5년 이상 체류한 경우 영주자격 부여
기 타	-	제주특별자치도에 한해 2010년 2월 1일부터 적용 중에 있음

- 세계의 많은 국가들이 외국인 투자유치를 촉진하기 위하여 부동산투자자에 대해 장기체류 비자 또는 영주권 등의 혜택을 부여하고 있음
  - (1) 미국
    - 미국 내의 사업체에 100만불 이상을 직접

투자 또는 특수고용지역의 지역센터에 50만불의 간접투자를 하는 경우 투자 후 2년의 임시 영주권 기간내에 최소 10명 이상의 풀타임(full-time) 일자리를 창출하면 부여하던 영구 영주권(Green Card)

을 50만달러 이상 부동산에 투자하는 경우에도 부여함

(2) 홍콩

- 외국인이 650만 홍콩달러(10억원)을 투자하면 취업과 자녀진학까지 보장하고 1년이상 체류하면 영주권 부여하고 있음

주특별자치도 지역에 한해 부동산투자자 영주권제도를 적용하고 있음(「출입국관리법시행령」)

- 제주도 부동산투자자 영주권제도
- 투자지역: 제주특별자치도
- 투자대상: 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」제229조에 따라 도지사의 승인을 얻어 개발한 지역 내의 부동산 중 휴양콘도, 리조트, 펜션, 별장 등 휴양목적 체류시설
- ※ 휴양목적 체류시설이라 함은 휴양콘도, 리트, 펜션, 별장 등을 포함함

## 2. 국내 부동산투자자 영주권제도 도입현황 및 효과

- 국내 부동산투자자 영주권제도 도입현황
- 법무부 고시에 따라 2010년 2월 1일부터 제

### 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법 제 229조」

특별법 제 229조 및 이 조항에 따라 위임된 제주특별자치도 개발사업 승인 등에 관한 조례내용에 따라 제주특별자치도 지사의 개발사업시행 승인을 얻어야 하는 지역은 다음과 같음

- 용지면적이 10만㎡ 이상인 관광사업
- 관광지 및 관광단지 조성사업
- 사업계획면적이 10만㎡이상인 온천개발사업
- 유원지 시설사업
- 농어촌관광휴양단지 조성사업 등

- 투자 기준금액: 미화50만불 또는 한화 5억원 이상
- 기타
- 영주권 부여요건은 ①제주특별자치도지사의 개발사업 시행승인을 얻은 개발사업 지역 내에서 ② 5억원 이상의 휴양체류시설 매입 시(2인 이상 공동소유시 1인당 투자금액이 5억원 이상) 거주비자를 지급하고 5년이상 체류할 경우 체류자격을 변경하여 부여함
- 제주도 부동산투자자 영주권제도 도입효과
- 제주도는 부동산투자자 제도 도입 후 라온프라이빗타운에 중국의 부동산 투자자로부터 모두 108건, 530억원의 투자를 유치한 것으로 발표함



## 중국부자들 ‘바이 제주’ 열풍 거세다

〈한겨레, 2010년 9월 10일〉

**‘부동산투자단’ 까지 조직해 입국, 별장 등 구입  
“비행 1시간거리 · 영주권 인센티브 등 매력적”**

중국 부유층 사이에 제주도 부동산 투자 열풍이 불고 있다.

중국에서 손꼽히는 부자 지역인 저장성의 부유층이 최근 잇따라 ‘해외부동산투자단’ 을 조직해 제주도 와 별장 등 많은 부동산을 구입하고 있다고 경제 전문지 〈제1재경일보〉가 10일 보도했다.

저장성의 사업가인 류민은 이 신문에 얼마 전 제주도에 가서 한 채당 1500만위안(약 26억원)짜리 고급 별장 2채를 구입하고 왔으며 “한 채는 휴가 때 내가 이용하고, 한 채는 콘도 등으로 내놓을 것”이라고 말했다. 그와 함께 제주도에 간 저장성의 사업가 두 명도 각각 별장 한 채씩을 샀다. 저장성에서는 보름 안에 2개의 부동산 투자단이 또 제주도에 갈 준비를 하고 있다.

상하이에서 비행기로 1시간이면 도착하는 제주도는 중국 부유층들에겐 매력적이다. 류민은 “얼마 전 싱가포르에도 가서 별장을 보고 왔는데 결국은 안 사기로 했다. 비행기로 6시간이나 걸리기 때문”이라고 말했다.

중국 투자자들이 제주도 부동산에 눈을 돌린 계기는 제주도가 지난 2월 발표한 부동산투자 이민제도다. 50만달러 이상을 투자한 외국인에게 거주자격을 주고 5년 이상 자격을 유지하면 영구 거주권을 준다는 내용이다. 저장성 원저우시의 투자자 천단화는 “원래는 싱가포르 부동산에 투자하려 했는데, 150만싱가포르달러 이상 투자해야 이민 자격이 나와 문턱이 너무 높다”며 다음주에 투자단에 참가해 제주도에 가볼 예정이라고 말했다. 이전에는 주로 두바이나 미국 부동산을 살펴봤다는 그는 “이제 두바이 같은 곳에는 투자할 생각이 없다. 제주도는 기후가 좋고 국제자유도시 계획도 진행되고 있어 가격이 더 오를 잠재력이 있다고 생각한다”고 말했다.

제주도의 일부 부동산 업체들은 중국인 지역을 조성해 이곳의 주택 전체를 중국인에게 판매하려는 계획도 추진하고 있다고 신문은 전했다. 중국인들은 제주도 별장에 귀빈을 초대하거나, 회사의 우수 직원들이 휴가를 보낼 수 있도록 빌려주는 용도 등으로 활용하기도 하는데, 가격도 중국 내 하이난섬과 큰 차이가 없다.

베이징/박민희 특파원 [minggu@hani.co.kr](mailto:minggu@hani.co.kr)

## 제 2 장

# 새만금 부동산투자자 영주권제도 적용의 필요성

### 1. 정부 및 타지자체 동향

- 2010년 5월에 인천경제자유구역청은 지식경제부와 법무부에 부동산 투자 이민제도 대상을 제주도와 함께 인천경제자유구역도 포함시켜 달라는 건의문을 제출
- 이어서 경기도와 강원도도 중국 자본 유치에 위해 해당 제도를 적용해줄 것을 건의
- 2010년 7월에 법무부는 “부동산투자자 영주권제도”의 외국인 투자 증가 효과가 있다고 판단함에 따라 적용 대상을 전국적으로 확대하는 방안을 검토중이라고 발표
  - 현재는 전국적으로 확대하는 것보다 3~4개 지역에 시범적으로 선정하여 적용할 계획임
- 이에 제주특별자치도는 제도 적용 대상을 제주도에 한정하는 내용을 골자로 한 제도개선을 건의함
  - 현 제도가 시행초기이기 때문에 실질적으로 외국인이 영주권을 획득하고 거주하기 시작하는 시점 이후의 효과와 문제점을 분석한 뒤 전국 확대 검토
- 제도 시행범위를 관광개발 사업지구내에서도 전역으로 확대
- 휴양체류시설 구입한도 금액을 5억원에서 3억원으로 하향 조정
- 영주권 부여 시점을 5년 거주에서 2년으로 완화
- 취득세 및 등록세 감면 혜택 부여
- 골프 회원권 소유인 경우에도 영주권 부여
- 2010년 8월에 전라남도는 지식경제부와 법무부에 전라남도가 “부동산투자자 영주권제도” 시범지역에 포함될 수 있도록 4차례 건의
- 서남해안관광레저도시와 섬 관광자원화사업, 무안기업도시 등에 제도 적용 건의

### 2. 주요 쟁점

- “부동산투자자 영주권제도”에 대해 현재 논의되고 있는 쟁점들은 적용 대상 확대 여부, 영주권 부여 기준 완화 여부, 영주권 이외 혜택 부여 여부로 구분될 수 있음

〈표 2〉 해외투자 유치촉진 관련제도 비교

구 분	중앙정부 (지식경제부 & 법무부)	제주도	인천	기타 지자체
적용 대상 확대 여부	긍정적인 입장 시범지역 선정 계획	부정적인 입장	제주도 인천경제자유구역	시범지역 포함
영주권 기준 완화 여부	긍정적인 입장	긍정적인 입장	-	-
기타 혜택 제공 여부	-	긍정적인 입장	-	-

〈적용 대상 확대 여부〉

- 법무부 및 지식경제부는 “부동산투자자 영주권 제도”를 전국적으로 확대하는 것에 대해서는 긍정적으로 바라보고 있으며, 조만간 지식경제부에서 외국인투자위원회를 개최하여 영주권 부여 지역 확대 방안을 안건으로 상정할 예정
- 제주특별자치도에서는 기존의 영리병원 등과 같은 제도와 같이 검증되지 않은 제도를 제주도에 우선 적용하고 육지로 확대하는 방식에 대해 불만이 많은 상태로 제도가 안정적으로 운영되고 효과를 검증할 수 있는 시점까지 제주도에서만 시행되길 원하고 있음
- 인천의 경우에는 제주도와 같이 인천경제자유구역을 대상지역으로 하여 제주도는 중국의 남동권역 자본 유치, 인천은 중국의 북동권역 자본 유치를 하는 전략을 제안
- “부동산투자자 영주권제도”를 전국으로 확대하는 것보다는 시범지역 3~4개 지역을 선정하는 방안이 유력하며, 시점은 2010년 하반기 혹은 2011년 상반기에 선정작업이 이루어질 것으로 예상됨

- 이미 여러 지자체에서 물밑작업을 하고 있는 만큼 전라북도에서도 시범지역 선정을 위한 논리개발 및 대책 마련이 시급함

〈영주권 부여 기준 완화 여부〉

- 현재 제주특별자치도에서 보다 많은 중국 자본 유치를 위해 영주권 부여 기준을 완화해 줄 것을 중앙정부에게 건의하였으며, 이에 대해 중앙정부에서는 긍정적으로 검토하겠다는 의견을 표시
- 아직까지는 중앙정부에서는 이 부분에 대해서 구체적으로 논의하고 있지 않지만, 제주도에서의 효과 정도에 따라 기준을 완화해줄 가능성이 있음
- 하지만, 영주권 부여 기준을 완화해 줄 경우 적용지역이 대부분 대규모 개발사업지역인 점을 감안하면, 사업기간 초기에 싼 가격에 투자하여 거주조건을 충족하여 영주권을 획득한 이후 비싼 가격에 다시 팔아 대규모 차익을 남기고 떠날 가능성이 있어 국부 유출이 심화될 가능성이 있다는 부작용이 예상됨

### 〈 영주권 이외 혜택 부여 여부 〉

- 현재 제주특별자치도에서 보다 많은 중국 자본 유치를 위해 영주권 부여 이외의 세제 감면 혜택을 추가로 적용해달라고 건의한 상황
- 외국인 투자자에게 세제 감면 혜택을 줄 수 있는 법적 근거는 현재 경제자유구역법과 새만금특별법 등이지만, 여기에서 혜택 대상이 되는 경우는 1,000만불 이상 투자하는 제조업, 관광업 영위기업 대상으로 개인 투자자에게는 상당히 부담이 되는 조건임
- 개인 투자자를 끌어들이기 위해서는 세제 감면이 매력적인 요소가 되지만, 한편으로는 지방세수 재원이 감소한다는 문제점을 가지고 있음
- 뿐만 아니라 제조업 기반의 기업 투자(직접투자)에 비해 휴양목적의 개인 투자(간접투자)로 인해 발생하는 고용 유발 효과 등의 경제적 효과가 극히 제한적이고 투자회수가 쉽기 때문에 영주권 부여 이외의 과도한 혜택을 부여하는 것은 비효율적일 수 있음

### 3. 부동산투자자 영주권제도 확대 시나리오

- “부동산투자자 영주권제도”를 확대하는 방안에 대하여 다음과 같은 예상 시나리오를 설정할 수 있음
  - 시나리오 1 : 2011년부터 전국적으로 확대
  - 시나리오 2 : 2010년에 시범지역 선정 후 2011년부터 시행
  - 시나리오 3 : 제주특별자치도에서 제도가 정착되어 투자자들이 영주권을 획득하게 되는 시점에서의 효과 분석을 실시한 이후 전국적으로 확대(2015년이후 예상)
- 시나리오 4 : 제주특별자치도에 한해서만 시행
- “부동산투자자 영주권제도”를 시행하고 나서 현재 제주의 해외 투자 성과가 좋게 나타나고 있기 때문에 다른 지자체에서도 건의가 이루어지고 있고 중앙정부도 확대 방안에 대해 긍정적인 검토가 이루어지고 있는 상황에서 시나리오 3, 4는 현실성이 떨어짐
- “부동산투자자 영주권제도”의 부작용이 우려되기 때문에 당장 전국적으로 확대하는 것은 힘들다고 판단되고 다른 지자체의 요구 때문에 일부 지역에 대해 시범지역으로 선정하고 향후 전국적으로 확대하는 시나리오가 가장 현실적이라고 볼 수 있음
- 따라서 전라북도에서도 “부동산투자자 영주권제도”의 시범지역으로 선정되기 위해서는 타지자체와는 차별적인 논리를 만들어 대응해 나갈 필요가 있음
  - 인천의 경우 국제공항 등과 같은 교통 요충지임을 부각하여 제주도는 중국의 남동권역, 인천경제자유구역은 중국의 북동권역 자본을 유치하는 전략을 제안
  - 전남의 경우 서남해안관광레저도시와 섬 관광자원화사업과 같이 자연 관광을 활용한 중국 자본 유치의 적지임을 강조함





#### 4. 부동산투자자 영주권제도의 가능성 및 효과

- ● “부동산투자자 영주권제도”가 시행된 지 아직 6개월 정도밖에 안 되어 장단점을 분석하기에는 무리가 있지만, 다음과 같은 측면에서 “해외투자자 영주권제도”가 가능성과 지역 경제 성장에 도움을 줄 것으로 예상됨

##### 〈 중국 자본의 국내 유치 가능성 〉

- 중국은 자본주의 시장체제를 도입한 이후 아주 큰 성장률을 보이며 경제가 성장하고 있지만, 빈부의 격차 심화, 강력한 정부 규제 등 사회적 불안 요소를 가지고 있음
- 중국의 부유층은 사회적 불안에서 벗어나고 재산분산 차원에서 해외 부동산 투자를 선호하며 그 대상지역은 영주권 취득이 쉽거나 이민정책이 개방되어 있는 홍콩, 싱가포르, 캐나다, 호주 등임
- 2010년 2월에 부동산 시장 과열 억제를 위한 정부대책을 발표하는 등 부동산 억제정책이 중국 전역으로 확산하면서 중국내 부동산 자본은 투자 대상을 해외로 돌리기 시작함
- 중국 부유층의 해외투자 성향과 중국내 부동산 시장규제 상황과 맞물려 최근에는 비자기준이 완화된 일본이나 “부동산투자자 영주권제도”를 도입한 제주도가 기존의 투자 대상 국가에 비해 상대적으로 가깝기 때문에 투자 대상 선호 1순위로 꼽히고 있음
- 중국자본의 투자성향은 비용측면보다는 진입장벽의 유무 및 향후 성장 가능성을 더 중요하게 여기기 때문에 일본은 우리나라보다 부동산 가격이 높음에도 불구하고 부동산 투자

를 통한 중국자본이 급속히 유입되고 있음

- 따라서 새만금이 “부동산투자자 영주권제도” 시범지역으로 선정될 경우 중국 부유층의 투자 유치가 크게 발생할 것으로 예상됨

##### 〈 지역 개발 및 직접투자자본 유치 촉진 〉

- 관광용지 개발사업은 민간 직접투자자본 유체에 따라 성패가 좌우됨
- “부동산투자자 영주권제도”는 외국의 간접투자자본 유치 촉진 정책의 일환이기 때문에 단시간내에 대규모의 개발 효과를 거두기는 힘들지만, 관광시설에 대한 직접투자 유발요인이 될 수 있고 다음과 같은 연쇄작용이 이루어짐
  - ① “부동산투자자 영주권제도”를 통해 새만금내 관광용지 일부에 해외부동산투자자들이 간접투자하고 영주권을 얻기 위해 거주하기 시작
  - ② 이들을 대상으로 하는 관광 및 휴양시설에 대한 직접투자(개발) 발생
  - ③ 관광용지 개발 시작으로 관광·휴양에 대한 메리트 상승
  - ④ SOC에 대한 수요가 발생하여 국제공항 및 신항만의 노선 확장
  - ⑤ 추가적인 부동산투자 수요가 발생하여 ①의 효과 발생

## 제 3 장

# 전라북도 부동산투자자 영주권제도 적용을 위한 대응방안

### 1. 전라북도 부동산투자자 영주권제도 시범지역 선정

- “부동산투자자 영주권제도”는 단기간의 직접적인 개발 효과를 가져오지 않지만, 부동산 시장을 활발하게 함으로써 직접투자 및 개발 효과를 유도할 수 있다는 점에서 전라북도에 도입할 필요성이 있음
- 전라북도에서 이 제도의 적용이 용이하고 “부동산투자자 영주권제도”의 의미와 부합한 지역은 새만금 관광용지임
  - 새만금 관광용지는 새만금특별법과 경제자유구역법에 의해 계획이 이루어지기 때문에 해당 법에 따라 관광시설이 들어서기로 되어 있는 구역에 한정하여 “부동산투자자 영주권제도”를 적용할 수 있음
  - 하지만 고군산군도와 방조제 다기능부지를 제외하고는 당장 투자자에게 공급할 수 있는 토지를 조성하는 데에는 3~4년의 시간이 걸리기 때문에 해당 제도의 실효성에 대해 문제가 있을 수 있음
  - 하지만, “부동산투자자 영주권제도”의 시범지역 선정 이후 제도의 영향을 분석할 수 있
- 기 위해 영주권이 부여되는 시점인 향후 5년 이내에는 추가로 확대할 가능성이 낮기 때문에 지금 시점이 아니면 제도의 혜택을 받기 어려움
- 새만금이 전라북도만의 사업이 아닌 국가 사업이라는 점에서, 그리고 동북아 국제 중심도시로의 지향점을 가지고 있기 때문에 상징적인 의미에서 중국 자본을 위한 부동산투자자 영주권제도를 적용할 필요가 있음
- 새만금 이외의 다른 지역에 적용 가능한 지역은 동부권 신발전지역임
  - 현재 “부동산투자자 영주권제도”를 적용하고자 하는 지역들은 해안 중심의 관광단지가 대부분으로 이와 차별적인 점을 부각시킬 수 있음
  - 실제로 무주는 스키장을 중심으로 중국관광객이 많이 방문하는 지역으로, 향후 중국자본에게는 휴양목적의 부동산 투자 가치가 높을 것으로 예상됨
  - 동부권 신발전지역은 “신발전지역 육성을 위한 투자촉진 특별법”에 따라 전라북도 동부권 신발전지역 종합발전구역으로 설정되어 신발전지역발전촉진지구 및 투자촉진지구로 개발될 예정으로 이 중 일부가 관광지조성사

업으로 계획되어 있기 때문에 해당 지역에 한해 “부동산투자자 영주권제도”를 적용할 수 있음

- 동부권 신발전지역발전촉진지구 중에서 “부동산투자자 영주권제도”의 적용 대상 지역으로 선정될 수 있는 지역은 다음과 같음
  - 남원시 : 남원 연수관광지, 지리산 고원레포츠단지
  - 진안군 : 운일암반일암~운장산 관광벨트, 선각산 자연휴양림
  - 무주군 : 관광레저휴양단지, 금강종합레포츠타운
  - 장수군 : 승마레저타운
  - 임실군 : 옥정호 광역관광개발지
  - 순창군 : 강천산권역관광휴양단지

- 따라서 내년부터 새만금 고군산군도와 방조제다기능부지와 전라북도 동부권 신발전지역 일부에 “부동산투자자 영주권제도”의 시범 지역으로 선정하고 새만금의 개발 진척도에 따라 적용 범위를 확장해 나가야 할 것임

JDI  Issue Briefing

