제26회 JDI 미래포럼 | 2016.4.15.

제주도 토지시장 전망과 향후 정책방향

(주)도시발전소 연구소장 | 안 균 오

제주도 토지시장 전망과 향후 정책방향

CONTENS

01 토지 시장 현황

02 토지 시장 전망

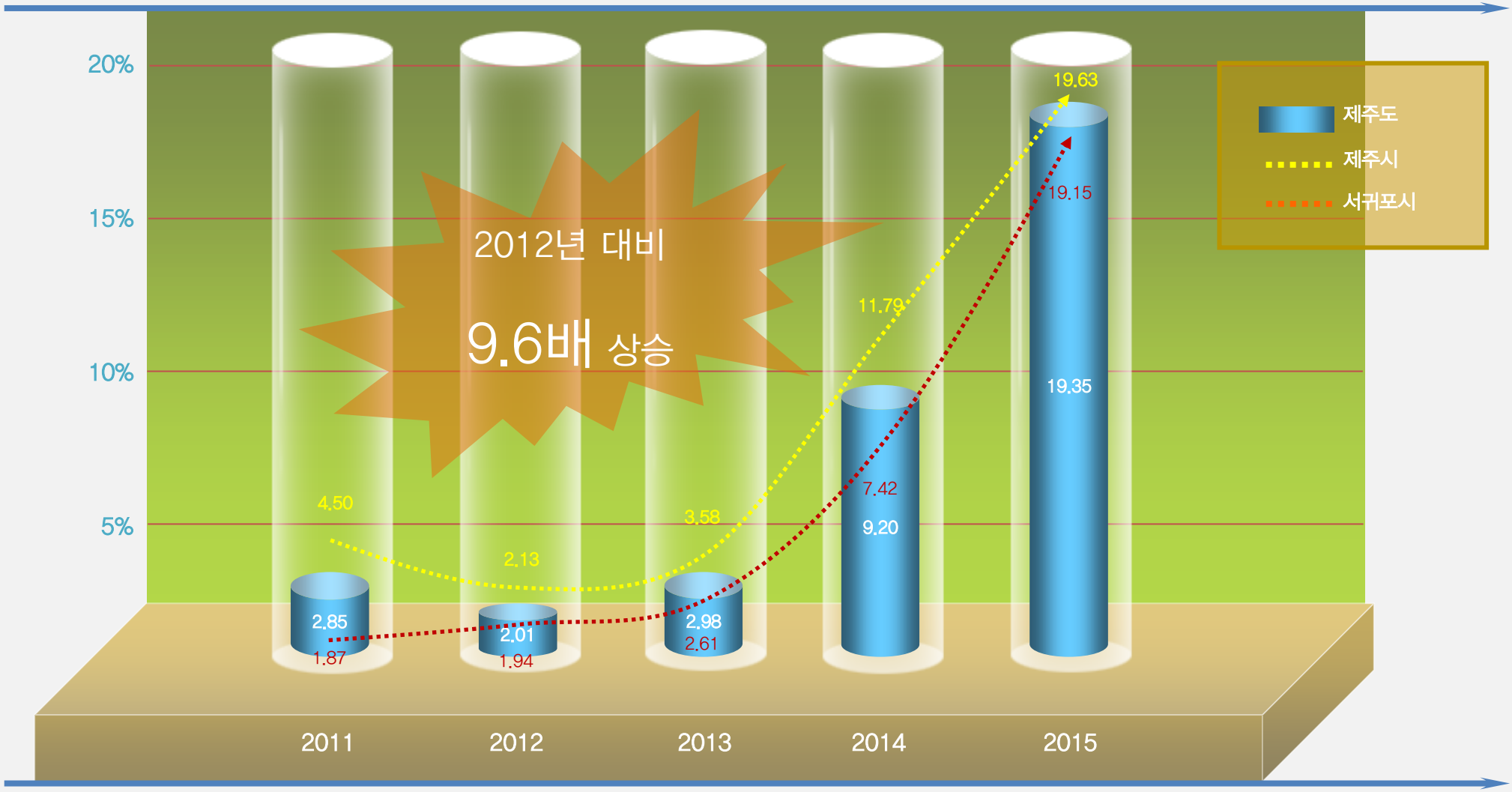
03 토지 시장 문제

04 향후 정책 방향

제주도 토지시장 전망과 향후 정책방향

01. 토지 시장 현황

- 2015년 19.35% 상승, 17개 시·도 중 전국 최고, 2013년 저점 대비 상승률 9.6배
- 최근 5년 간 약 40% 상승 ⇨ 2012년 이후 단기간 가파른 상승세



출처: 국토교통부(2016.2.22), 조선비즈(2016.3.6)

토 지 시 장 현 황 | 2. 공시지가상승률 (용도지역별)

- 계획관리지역의 상승률이 가장 높음, 주거지역 〉 녹지지역 〉 생산관리 〉 상업지역 順
- 과거 녹지·관리지역 중심 상승 ⇨ **개발 가능성과 수익성이 높은 주거·상업지역 확산**

(단위: %)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
주거지역	0.674	0.618	1.154	0.962	3.845	7.652	수익성
상업지역	0.026	– 0.200	0.083	0.546	1.499	5.724	수익성
공업지역	0.485	0.289	0.131	0.081	1.584	2.111	수익성 낮음
녹지지역	1.500	1.227	1.534	1.627	3.852	7.023	개발가능성
보전관리	0.178	0.332	0.310	0.131	2.019	4.325	개발가능성
생산관리	0.229	1.243	1.040	1.055	2.252	6.301	개발가능성
계획관리	0.140	1.333	1.702	2.278	4.778	9.358	개발가능성
농림지역	1.654	0.083	0.058	– 0.336	1.027	0.504	관리 강화
환경보전	– 0.002	–	0.013	– 0.054	0.311	1.179	가능성 낮음

출처: 한국감정원, 부동산통계정보

- 전(田)의 지가 상승률이 가장 높음. 대지(주거) 〉 대지(상업) 〉 임야 〉 답 〉 공장용지 順
- 과거 전·답 중심 가격 상승 ⇨ **수익성이 높은 전·대지 중심으로 가격 상승 확산**

(단위: %)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
대지_주거	0.759	0.540	1.051	0.800	3.521	7.606	수익성
대지_상업	0.348	0.296	0.521	1.084	1.894	6.812	수익성
공장용지	0.332	0.159	0.166	0.069	2.209	1.775	수익성 낮음
전	1.652	1.421	1.724	1.772	4.150	7.743	개발가능성
답	–	–	1.558	0.464	3.059	3.282	전용 어려움
임야	1.018	1.059	0.922	0.884	2.446	5.912	개발가능성

출처:한국감정원, 부동산통계정보

- 최근 3년간 필지기준 26.8% 증가, 면적기준 12.2% 증가, 거래가격기준 64.2% 증가
- 단위면적(㎡)당 거래가격 46.3% 증가 ⇨ **양적 증가와 동시에 거래가격도 상승**

(단위: %)

구분	2013년			2014년			2015년			연평균 증감율(%) (2013~2015)		
	수량 (필지)	면적 (천㎡)	가격 (억원)	수량 (필지)	면적 (천㎡)	가격 (억원)	수량 (필지)	면적 (천㎡)	가격 (억원)	수량 (필지)	면적 (천㎡)	가격 (억원)
전국	2,241,979	1,826,723	–	2,643,622	1,968,783	–	3,086,529	2,180,957	–	17.33	9.27	–
제주	48,118	84,769	22,513 (2.65)	62,385	80,561	36,696 (4.55)	77,352	106,679	60,669 (5.68)	26.79	12.18	64.16 (46.33)
제주비중	2.0%	2.9%	–	2.2%	3.8%	–	2.4%	4.3%	–	–	–	–

출처:제주발전연구원, 제주 부동산시장 분석(2016.3.8)
주: 제주 거래가격의 ( )의 숫자는 면적당 거래가격(만원/㎡)임. 외국인 거래 내용은 포함하지 않음.

- 최근 3년간 필지기준 도외(기타) 31.6% 가장 높음. 면적기준 33% 수준 도내와 유사
- 외국인 면적기준, 가격기준 증가율 최고 ⇨ **도내 거래 내역에 대한 세부조사 필요**

(단위: %)

구분	2013년			2014년			2015년			연평균 증감율(%) (2013~2015)		
	수량 (필지)	면적 (천㎡)	가격 (억원)	수량 (필지)	면적 (천㎡)	가격 (억원)	수량 (필지)	면적 (천㎡)	가격 (억원)	수량 (필지)	면적 (천㎡)	가격 (억원)
전체	48,118	84,769	22,513	62,385	80,561	36,696	77,352	106,679	60,669	26.79	12.18	64.16
도내	29,125 (57.9)	36,248 (42.2)	14,743 (63.0)	39,128 (59.6)	49,020 (56.9)	25,239 (58.9)	47,262 (60.1)	64,270 (57.7)	41,249 (65.0)	27.39	33.16	67.27
도외(서울)	6,867 (13.7)	36,648 (42.6)	2,472 (10.6)	7,175 (10.9)	12,955 (15.0)	4,003 (9.3)	9,085 (11.6)	21,445 (19.2)	5,631 (8.9)	15.02	-23.50	50.93
도외(기타)	12,126 (24.1)	11,873 (13.8)	5,298 (22.6)	16,082 (24.5)	18,586 (21.6)	7,454 (17.4)	21,005 (26.7)	20,964 (18.8)	13,789 (21.7)	31.61	32.88	61.33
외국인	2,158 (4.3)	1,162 (1.4)	903 (3.9)	3,295 (5.0)	5,656 (6.6)	6,165 (14.4)	1,269 (1.6)	4,783 (4.3)	2,824 (4.4)	-23.32	102.88	76.84

출처:제주발전연구원, 제주 부동산시장 분석(2016.3.8)
주: 제주도 전체집계는 외국인 미포함, 거래 주체별 비중(괄호 내의 값) 계산 시 외국인 포함

- 외국인 보유토지 21.4㎢, 한라산국립공원 면적 14%, 여의도 면적 7.4배
- 중국인 42%, 법인 65%, 레저 56% (기타 41.5%) ⇨ **개발용 및 투자용 보유 증가**

구분	계	미국	일본	중국	기타
2011년	9,516,439(0.51)	3,940,495(0.21)	2,224,712(0.12)	1,415,659(0.08)	1,935,573(0.10)
2012년	9,808,400(0.53)	3,693,666(0.20)	2,214,394(0.12)	1,929,412(0.10)	1,970,928(0.11)
2013년	10,970,785(0.59)	3,741,118(0.20)	2,140,053(0.12)	3,149,799(0.17)	1,939,815(0.10)
2014년	16,626,886(0.90)	3,723,934(0.20)	2,337,233(0.13)	8,338,532(0.45)	2,227,187(0.12)
2015년	21,410.208(1.16)	4,039,376(0.22)	2,506,660(0.14)	8,949,624(0.48)	5,914,548(0.32)

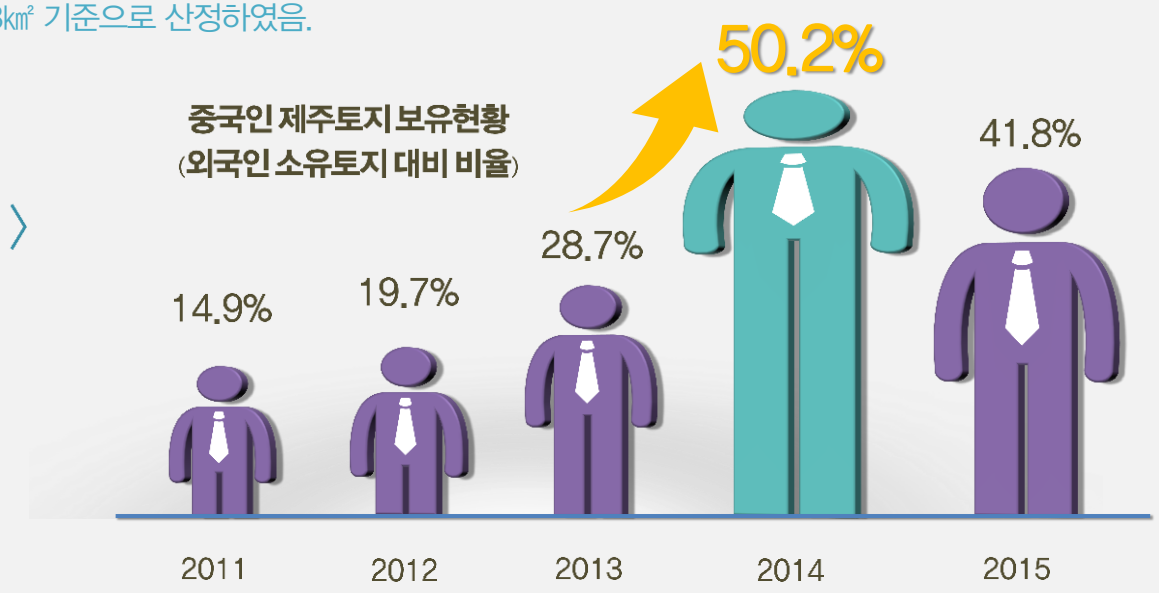
출처 : 국토교통부, 제주특별자치도
홈페이지, 주: ( )안의 점유비중은 2014년 제주도 총 토지면적 1,849.3㎢ 기준으로 산정하였음.

- 주체별(면적)

  : 기타합작법인 38.3% 〉 순수외국법인 26.5% 〉 미국교포(개인) 17.9% 順

- 용도별(면적)

  : 레저 55.7% 〉 기타 41.5% 〉 주택 1.7% 順



- 중국인 보유토지는 해안지역·산북지역·서쪽지역·신시가지(제주·서귀포) 중심 분포
- 2010년 이후 급속히 확대 ⇨ **중산간·시가지·해안 등 개발부지 중심 전지역 확산**

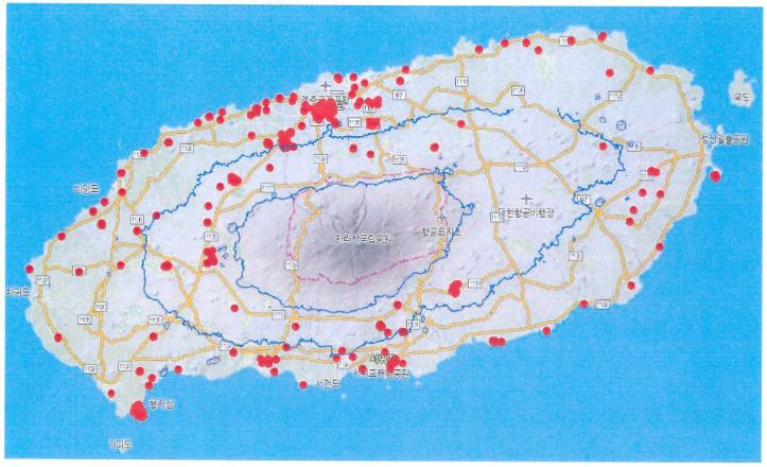

2005년


2008년


2010년


2012년

- 2008년 이전 : 실적 미비, 해안 중심
- 2010년 : 제주도 전 지역으로 확대
- 2012년 : 시가지, 중산간 집중 매입
- 2014년 : 중산간, 해안 개발호재 중심

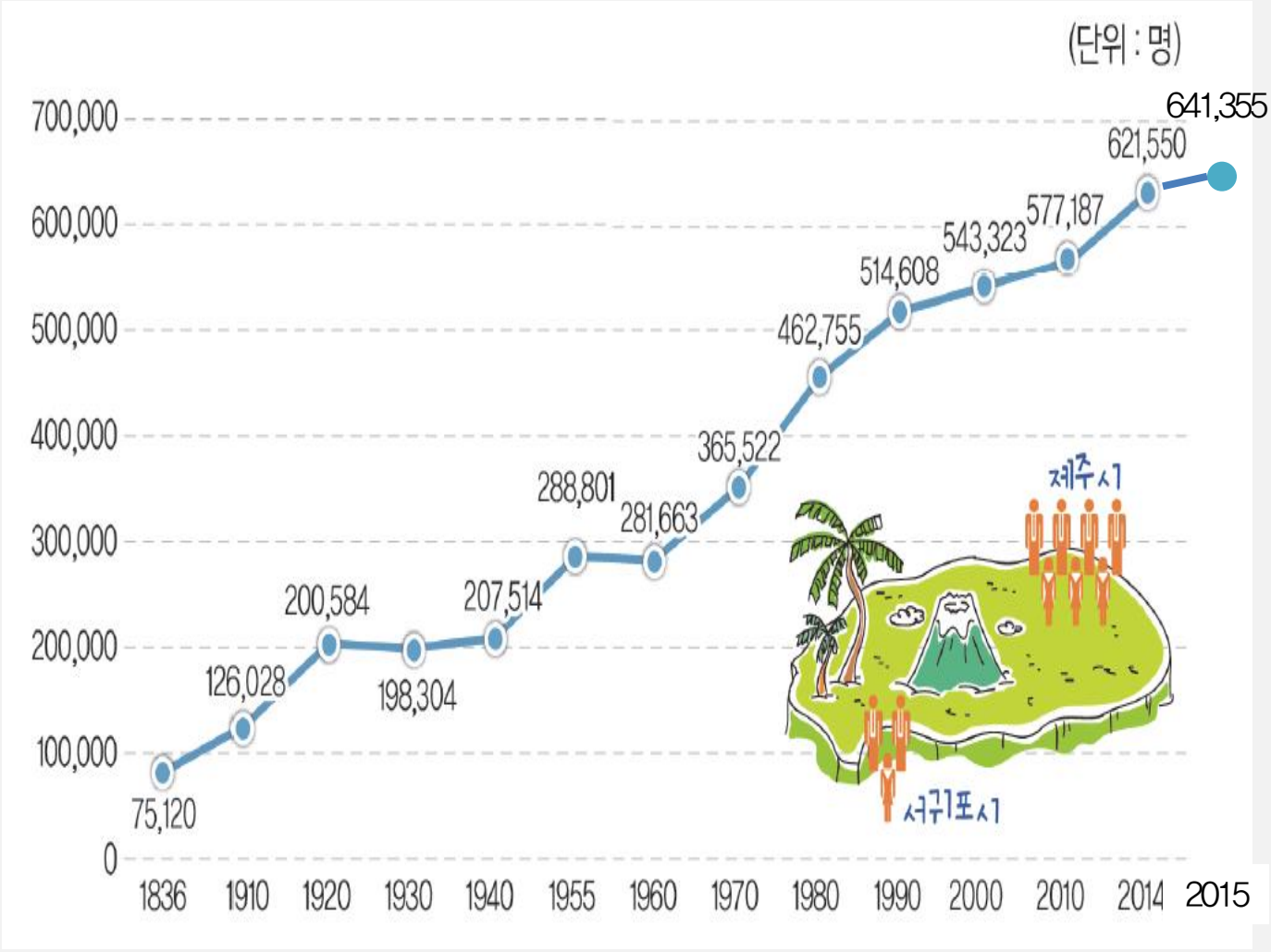

2014년 (5월말 기준)

출처: 김태일(2014.9.12)

제주도 토지시장 전망과 향후 정책방향

02. 토지 시장 전망

- 전년대비 인구증가율 : 2014년 2.79%, 2015년 3.19%
- 전국 최고수준 인구증가율 지속 ⇨ **지속적인 인구 및 세대 증가, 토지 수요 증가 견인**

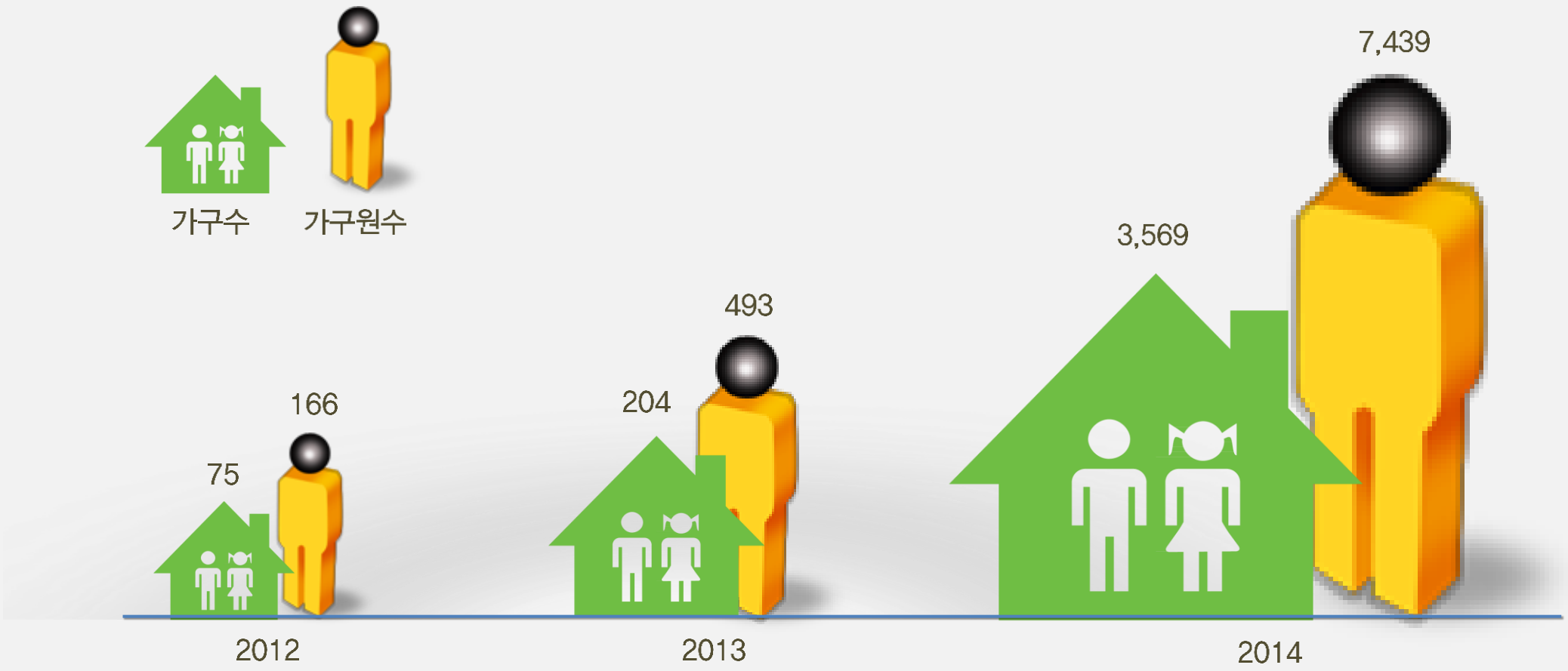


(단위 : 명, 세대)

연도	인구	한국인		외국인	세대	시도간 전입	시도간 전출	순이동 (A-B)
		남자	여자					
1836	75,120	35,953	39,167	…	15,760	…	…	…
1910	126,028	60,003	66,025	…	31,751	…	…	…
1920	200,584	97,999	102,585	…	42,531	…	…	…
1930	198,304	92,938	105,366	…	46,930	…	…	…
1940	207,514	96,486	111,028	…	50,247	…	…	…
1955	288,801	149,993	138,808	127	56,447	…	…	…
1960	281,663	131,371	150,292	…	64,352	…	…	…
1965	326,405	153,724	172,681	…	71,366	…	…	…
1970	365,522	175,193	190,329	…	82,992	…	…	…
1975	411,732	199,447	212,285	…	92,150	16,718	26,619	-9,901
1980	462,755	226,558	236,197	…	105,282	17,717	19,065	-1,348
1985	488,576	239,529	249,047	…	118,144	17,229	20,663	-3,434
1990	514,608	254,208	260,400	…	131,387	22,491	19,363	3,128
1995	519,394	256,182	262,654	558	157,314	18,335	19,161	-826
2000	543,323	269,126	273,242	955	177,600	20,881	23,239	-2,358
2005	559,747	277,862	279,707	2,178	204,635	22,159	22,964	-805
2010	577,187	285,582	285,673	5,932	224,713	21,717	21,280	437
2011	583,284	288,152	288,004	7,128	227,873	22,862	20,519	2,343
2012	592,449	292,213	291,500	8,736	232,141	25,221	20,345	4,876
2013	604,670	297,504	296,302	10,864	238,465	28,244	20,421	7,823
2014	621,550	304,656	302,690	14,204	246,516	32,835	21,723	11,112
2015	641,355				256,918			

출처:제주도, 숫자로 알아보는 제주이야기(15.12.21), 제주도(주민등록통계)

- 연예인 이주, 베이비부머 은퇴, 개발 호재, 교육여건 개선 등 삶의 질 증진
- 급증하는 귀농·귀촌 가구 ⇨ **거주 목적의 투자 수요 증가**



출처:국가통계포털(KOSIS), 귀농귀촌인통계

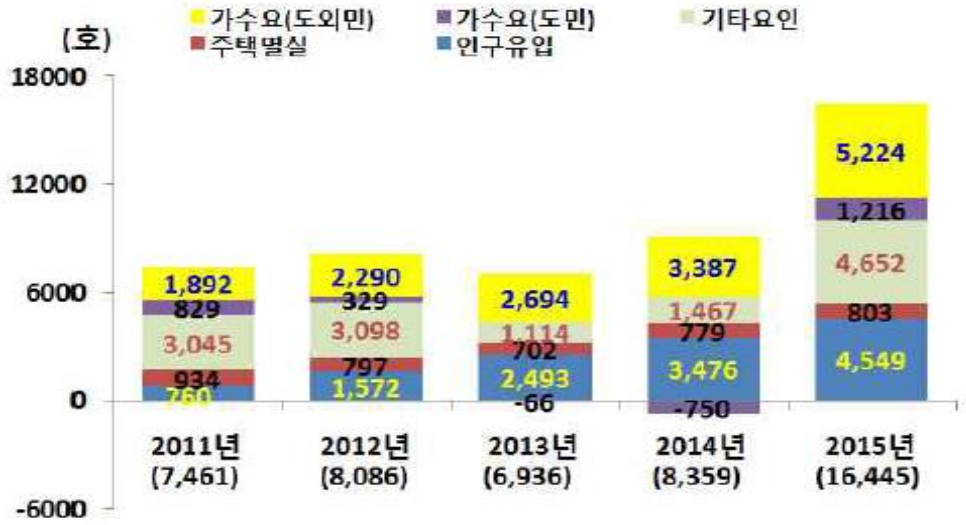
- 인구 순유입·1인 가구 증가 (실수요 증가), 부동산 가격 급등 (투자목적 가수요 증가)
- 주택시장 활황, 주택공급 지속 확대 ⇨ **토지 수요 증가, 토지 가격 상승**

신규 주택 실수요 및 가수요



주 : 1) ( )내는 총수요
2) < >는 총수요 대비 비중(%)
자료 : 통계청

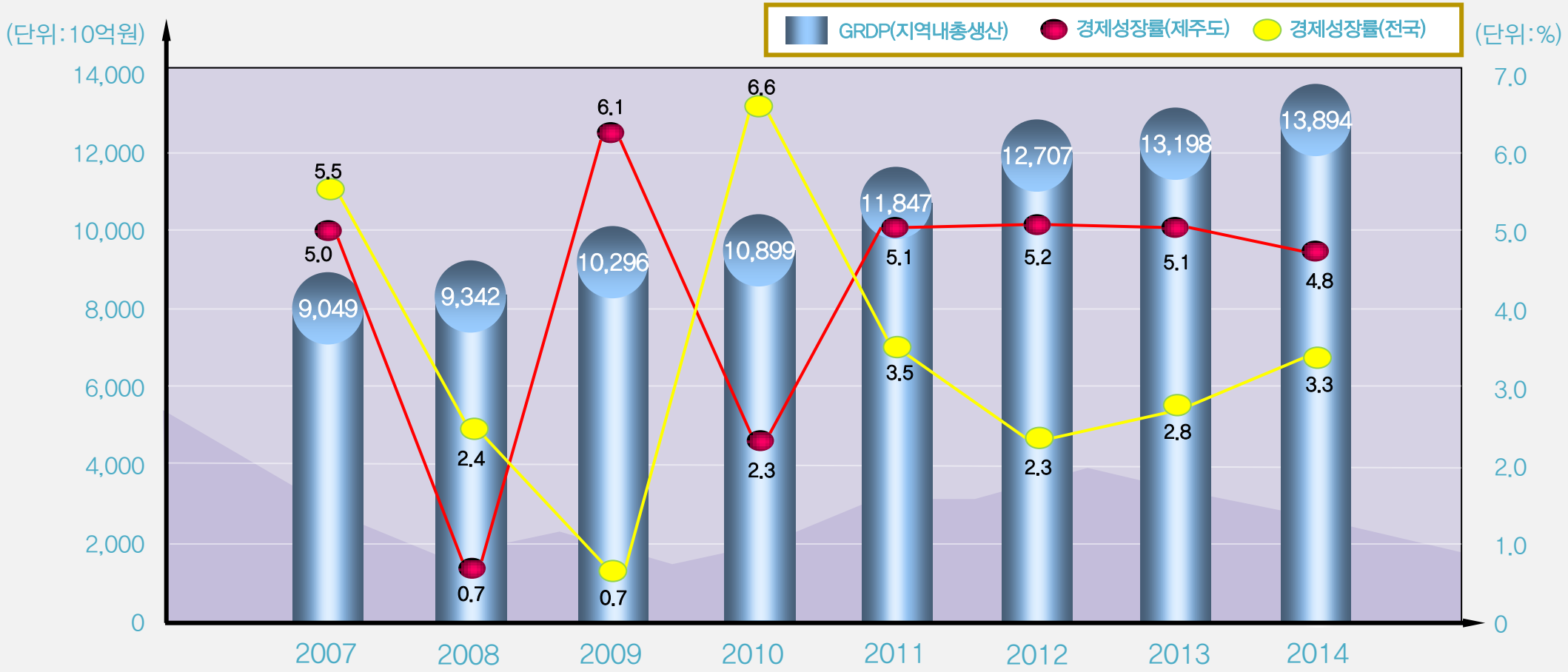
요인별 도내 신규 주택수요[1)2)3)]



주 : 1) 2015년중 주택멸실은 2011~2014년 평균값
2) 기타요인은 1인가구, 혼인, 이혼 등에 따른 수요 요인으로 추계인구 및 가구 비중을 주민등록인구에 적용하여 추정
3) ( )내는 총수요
자료 : 통계청

출처:한국은행 제주본부(2016.3.10)

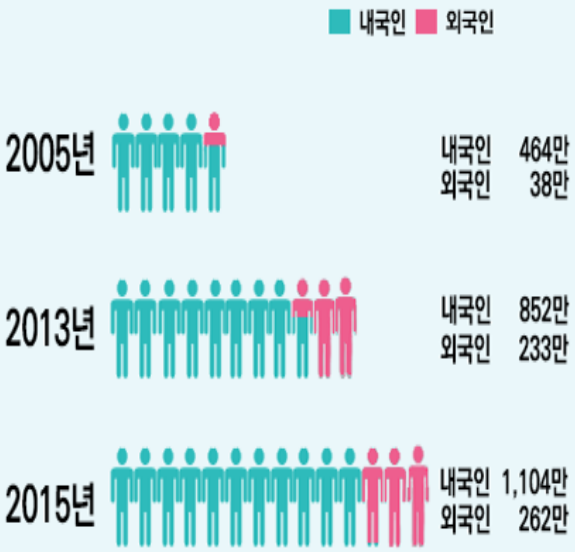
- 최근 10년간(2005–2014) 총생산 68% 증가, 경제성장률 최근 4년간 평균 5% 성장
- 높은 경제성장률과 지역 소득 증가 ⇨ **투자여력 상승, 투자 수요 증가**



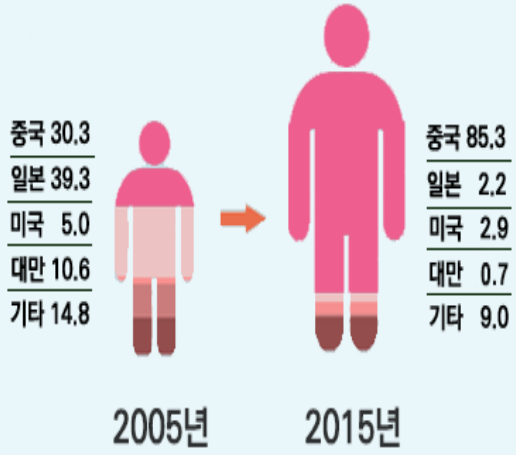
출처:호남지방통계청(15.11.30), 제주도(2015.12.16. / 2015.12.23), 국가통계포털(KOSIS)

- 2010년 이후 매년 관광객 100만 명 이상 증가, 2013년 관광객 1,000만 명 달성
- 중국인 관광객 대폭 증가 ⇨ **관광객 대폭적인 증가, 관광사업(중국인) 투자수요 증가**

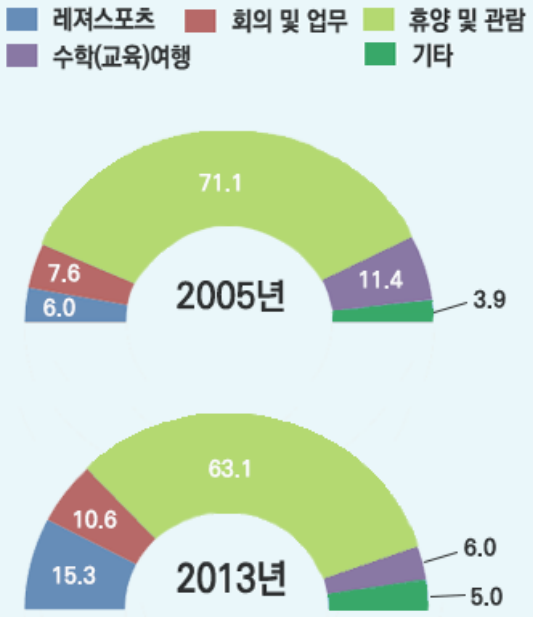
방문 관광객 수 (단위 : 명)



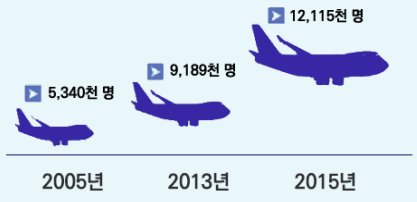
주요 국가별 관광객 변화 (단위 : %)



방문 목적별 분류 (단위 : %)



제주 공항(도착) 항공기 여객

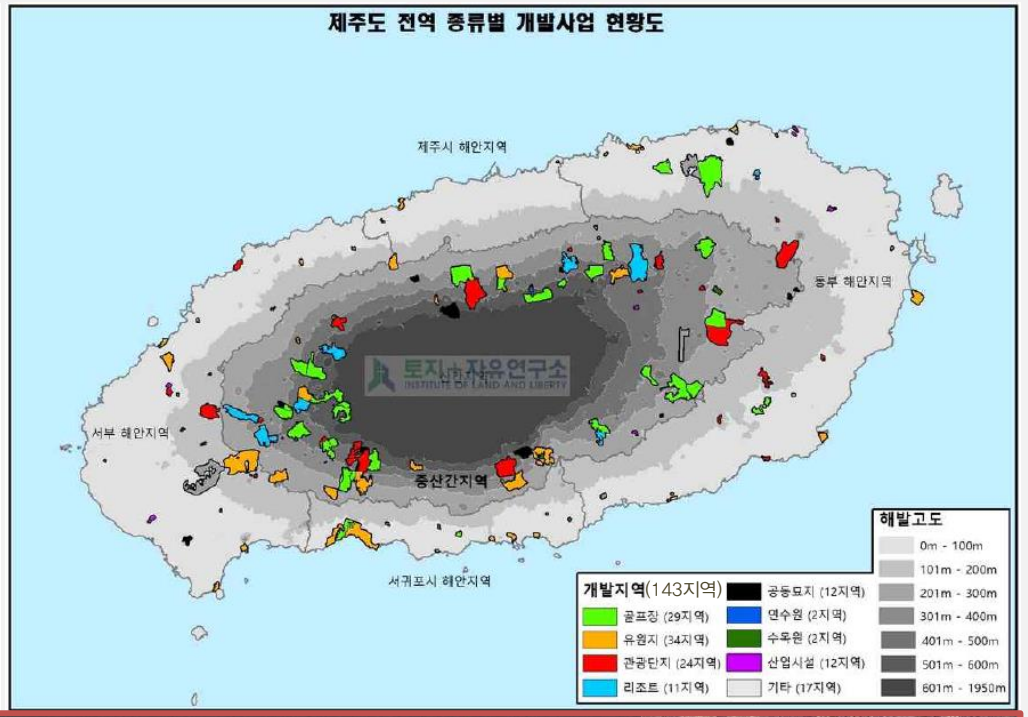


출처 : 호남지방통계청(2016.3.30)

- 노형2지구·혁신도시, 제2공항, 제주영어도시 등 예정된 대규모 개발사업 진행

⇨ **대규모 개발사업 추진으로 투자수요 지속될 것으로 예상**







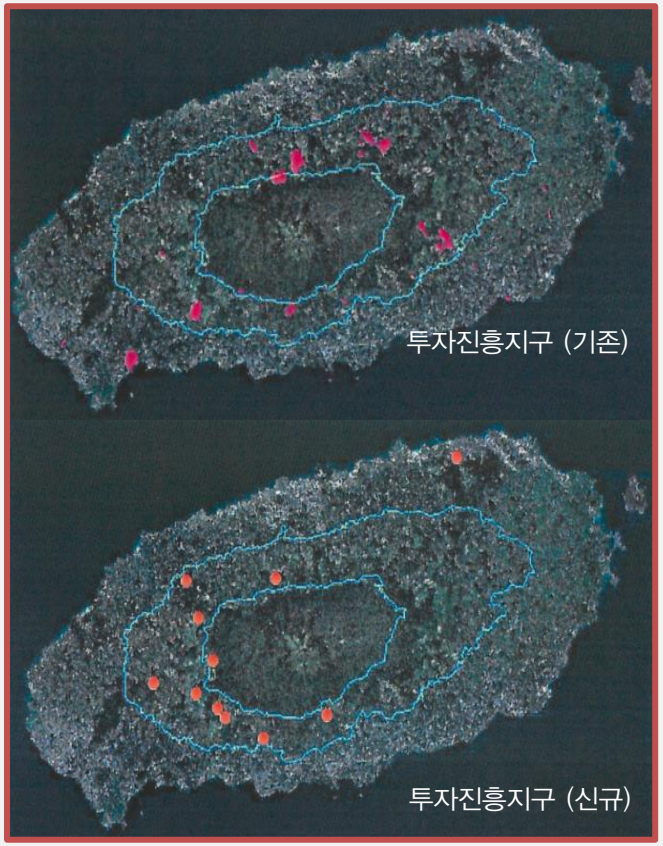


출처: 조선비즈(2016.3.6), 연합뉴스(2015.11.10),
JNURI(2016.3.9), 제주도민일보(2015.6.29),
김태일(2014.9.12)
제주발전연구원(2015)
토지+자유연구소(2016.4.8)

- 2016년 현재, 제주투자진흥지구 총 51개 지정 (54개 지구 중 3개 지구 해제)
- 관광휴양단지, 관광호텔 개발사업 대규모 진행 ⇨ **내·외국인 투자수요 지속 창출**



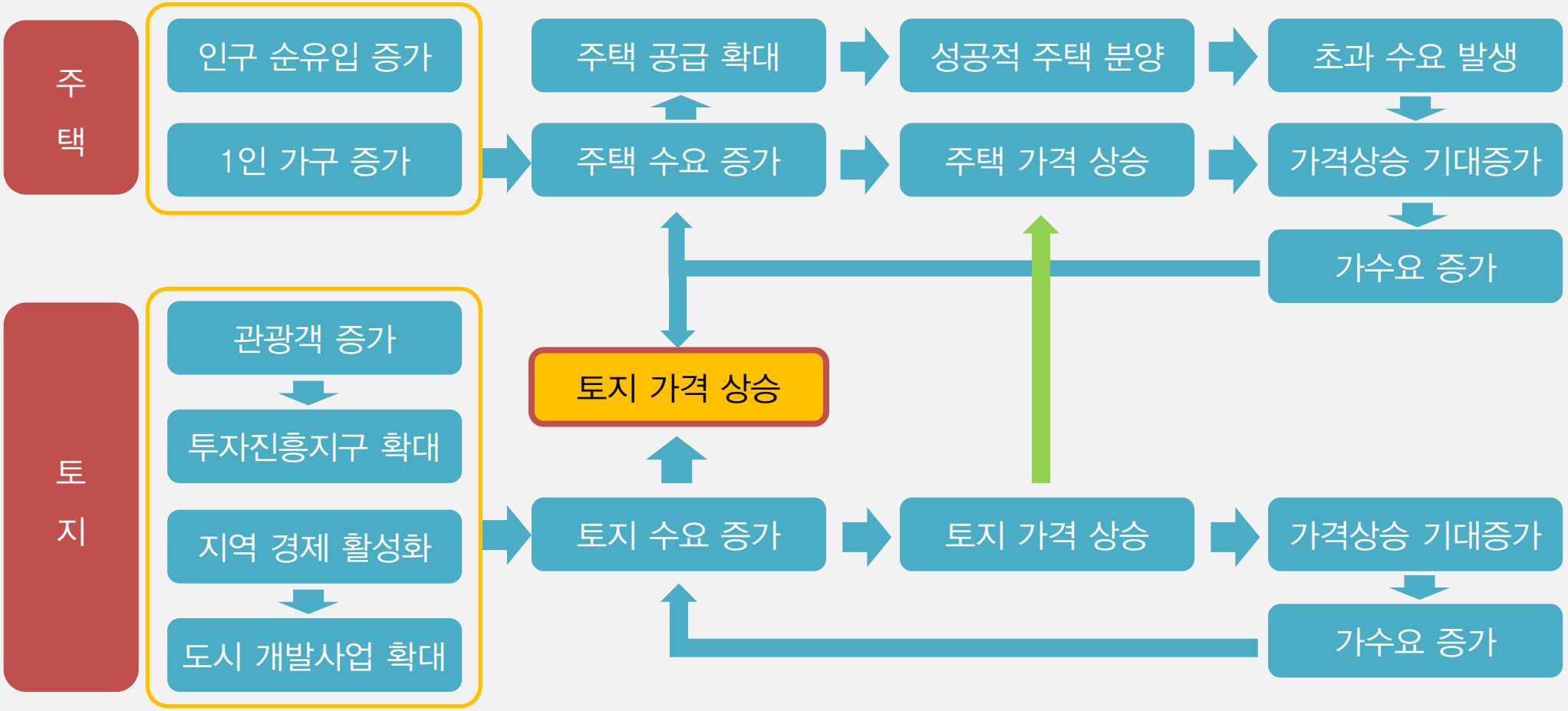




출처: 언론보도자료, 김태일(2014.9.12)

토 지 시 장 전 망 | (종합) 지속적인 토지가격 상승 전망

- 순수요 증가는 가격 상승 유발, 가격 상승은 기대심리 증가로 가수요를 증가시키며 순환
- 제주도 토지는 순수요 및 가수요 동시 증가 ⇨ **향후 지속적인 토지가격 상승 불가피**



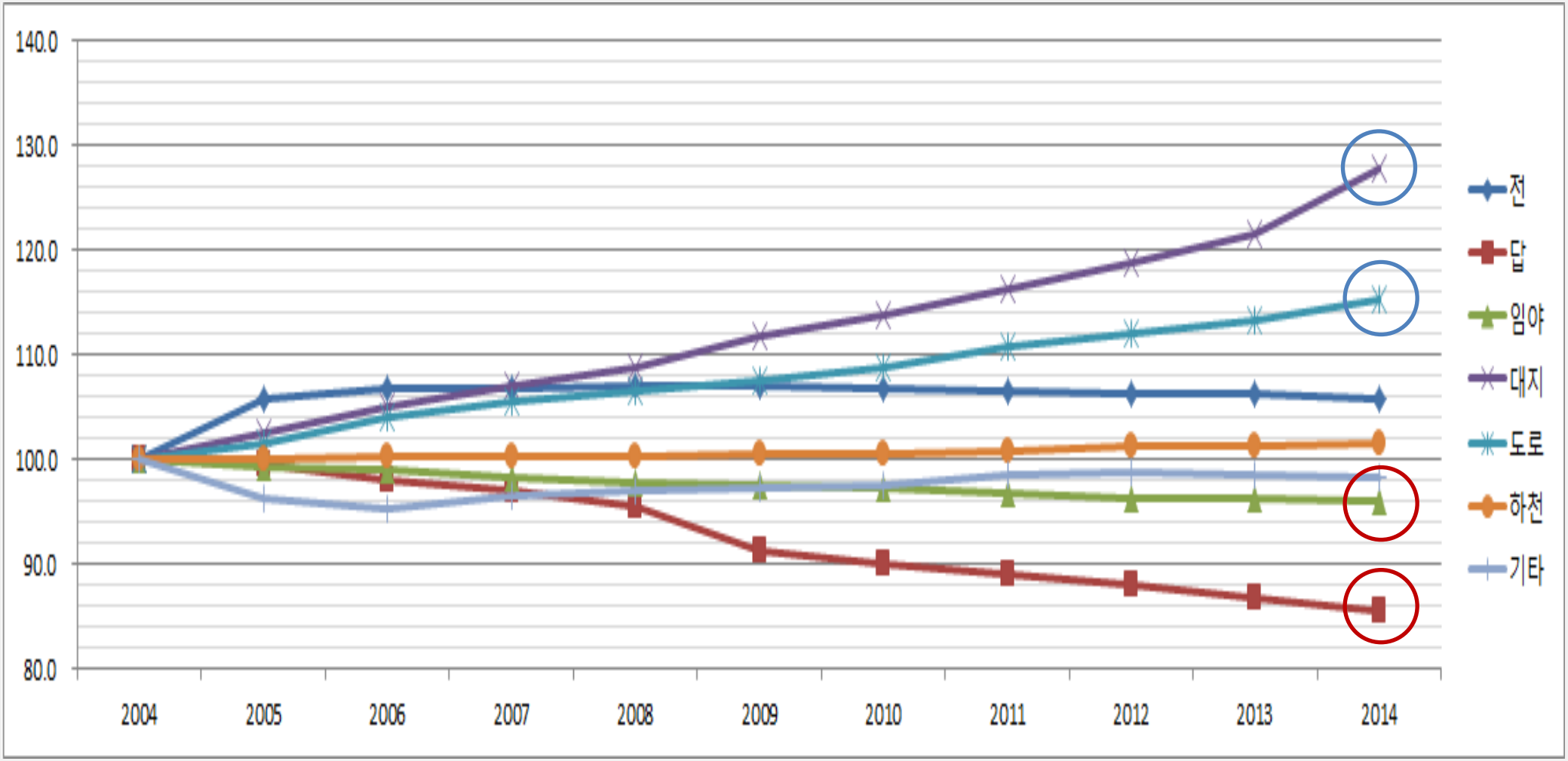
출처: 한국은행 제주본부(2016.3.10)

제주도 토지시장 전망과 향후 정책방향

03. 토지 시장 문제

토 지 시 장 문 제 | 1. 생산 용지의 감소

- 지역 발전에 따른 도시 확장과 관광개발 및 도시개발 사업의 확대
- 대지·도로 증가, 전·답·임야 감소 ⇨ **가용토지 및 생산용지, 환경보전 토지 감소**



출처: 국토교통부, 안균오 외(2015.11)

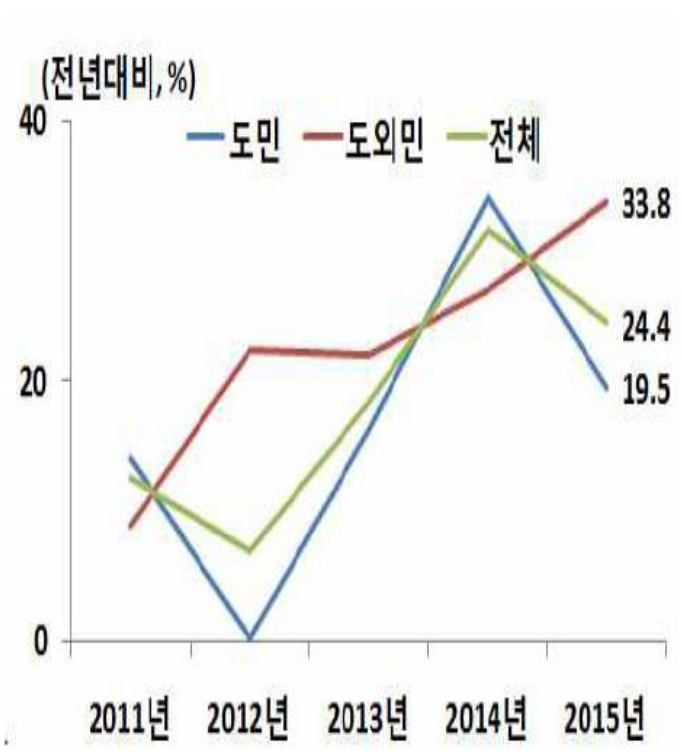
- 2012년 이후 외국인 및 도외 주민 토지거래 급격히 증가
- 토지의 외부화 증가 ⇨ **개발사업 등 토지이용에 대한 체계적 계획관리 한계**

외국인 토지 소유 현황



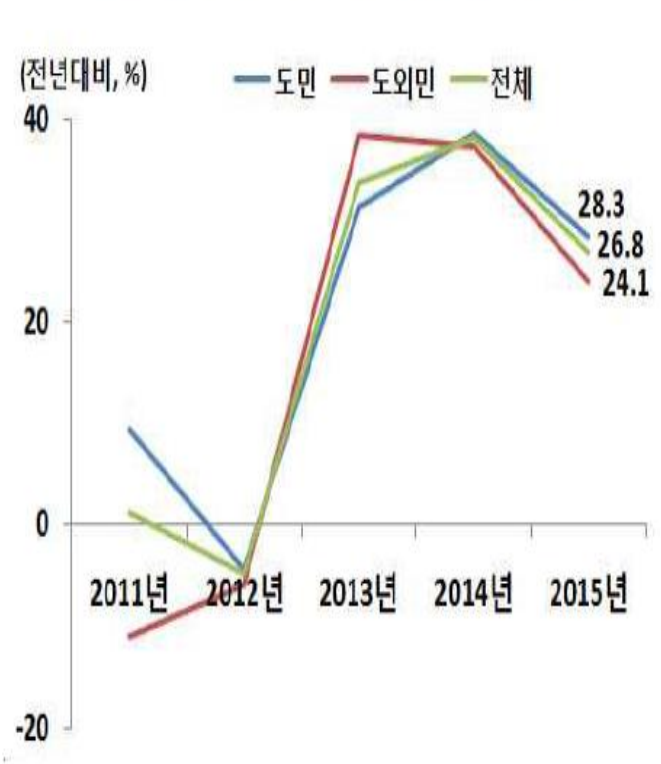
자료 : 국토교통부, 제주특별자치도

토지거래 증가율(필지기준)



자료 : 국토교통부

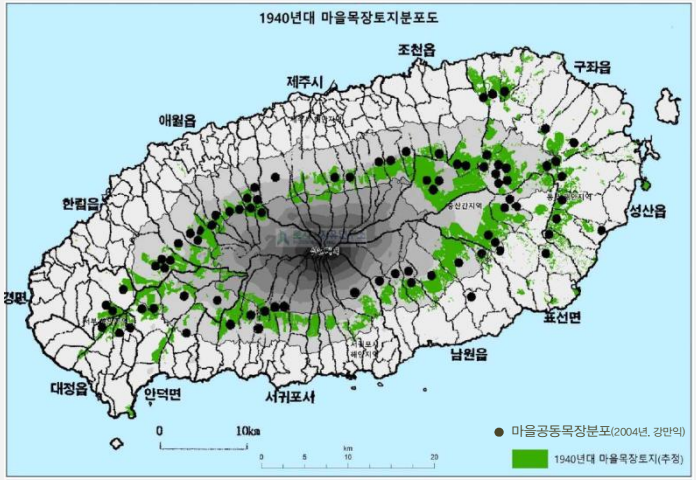
토지거래 증가율(면적기준)

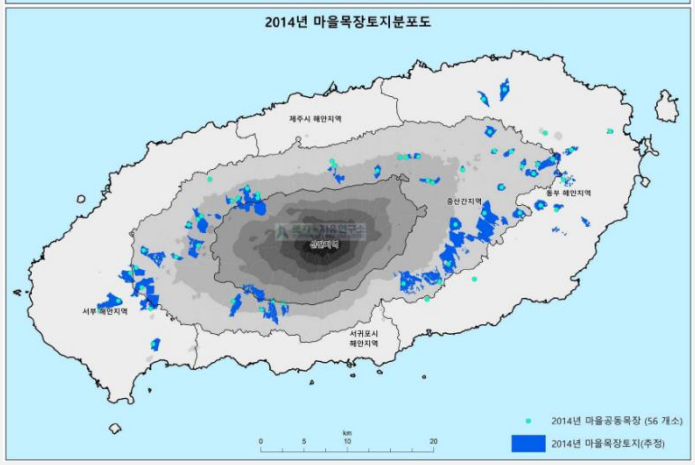


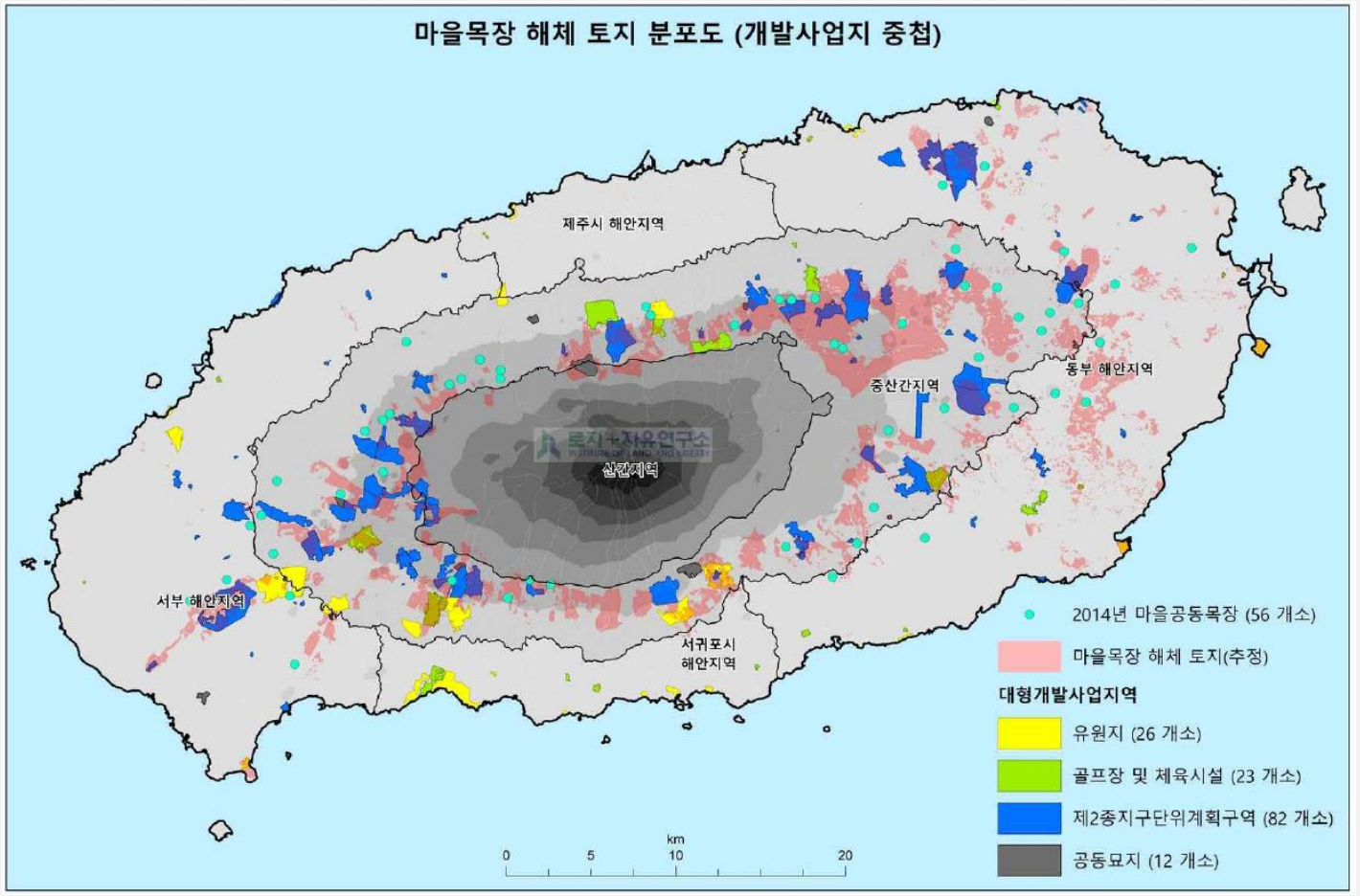
자료 : 국토교통부

출처: 한국은행 제주본부(2016.3.10)

- 마을공동목장 1943년 123개소, 2004년까지 전체적인 공간구조 유지
- 2014년 56개소, 74% 이상 축소 ⇨ **해체속도 점증, 공유지 중심 해체, 전방위적 해체**



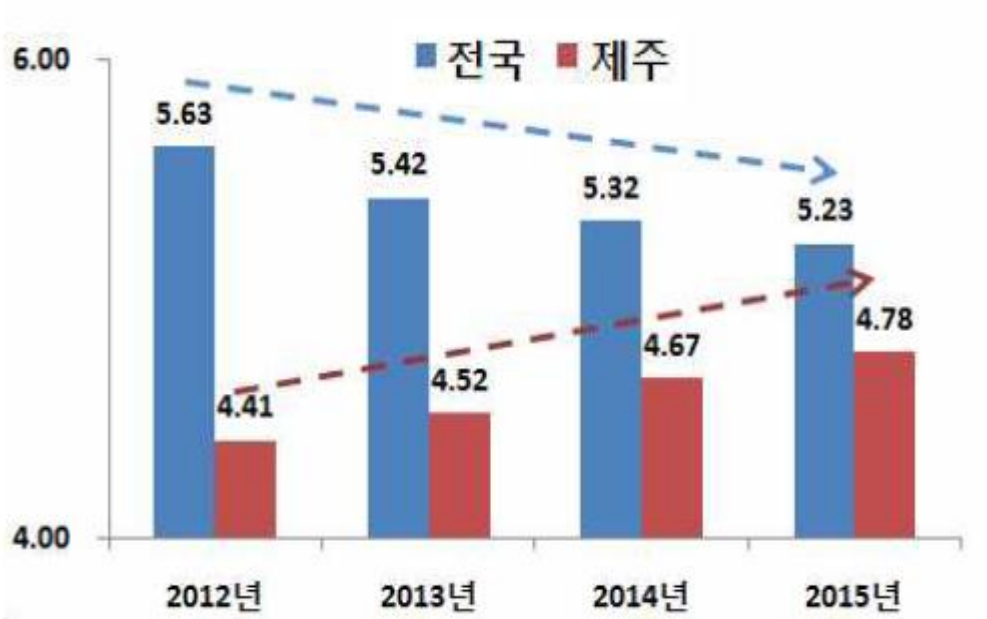




출처: 토지+자유연구소(2016.4.8)

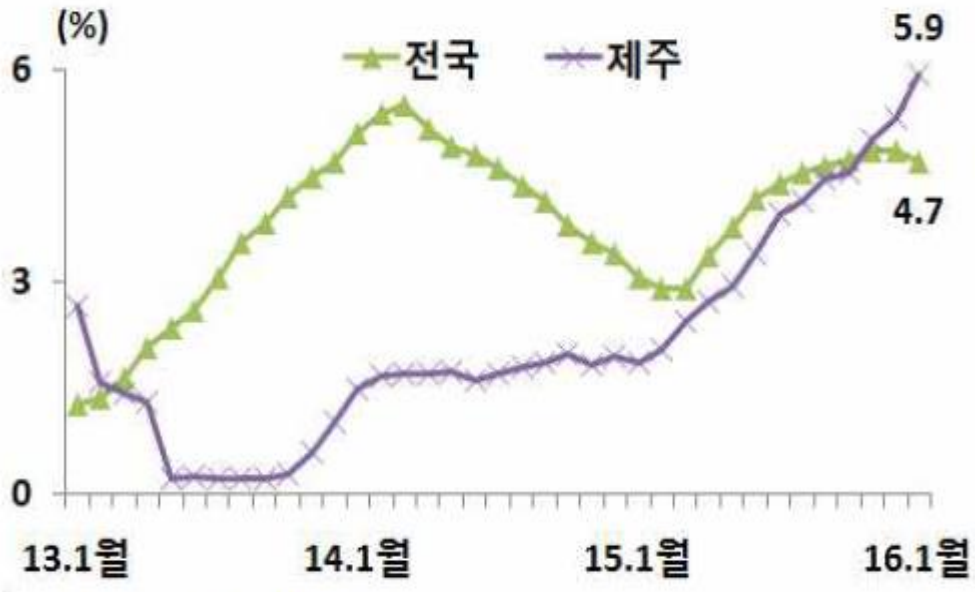
- 토지가격과 주택가격은 주거비용은 물론 생산비용을 높이는 핵심 요인
- 주거 비용 상승 ⇨ 주거환경 악화, 인구 순유입 축소, 기업이전 감소 ⇨ 성장동력 약화

소득대비 주택가격 배율(PIR)



주 : 1) 한국주택금융공사 보금자리론 이용 대상자 기준
자료 : 한국주택금융공사

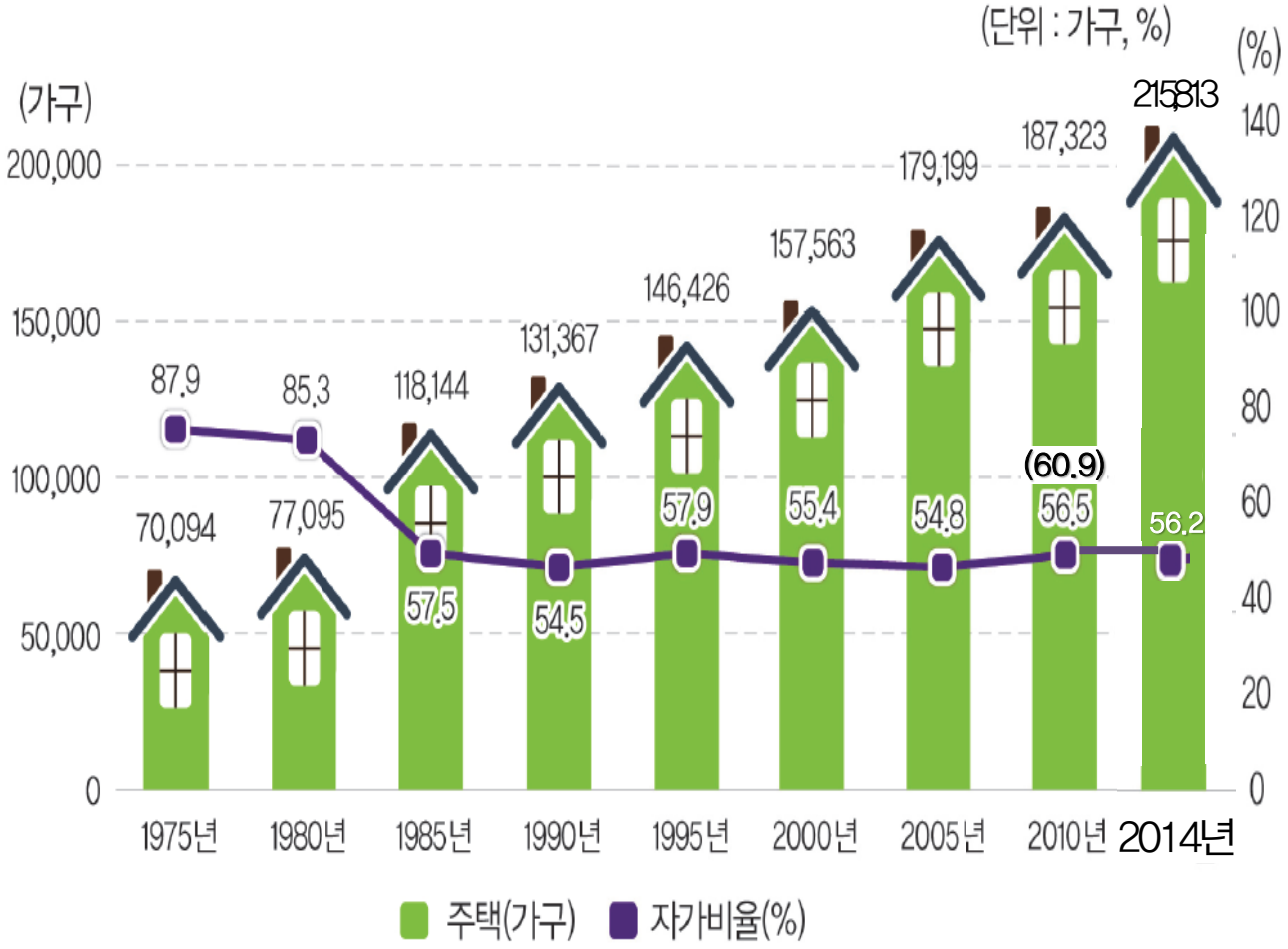
주택 전세가격지수 상승률



자료 : 한국감정원

출처: 한국은행 제주본부(2016.3.10)

- 2014년 기준 주택보급률 111%, 자가주택비율 56.2%(2010년 60.9% 대비 4.7% 감소)
- 2005년 이후 월세 비중이 전세 비중을 초과 ⇨ **주거 불안정, 계층간 갈등·불평등 증가**

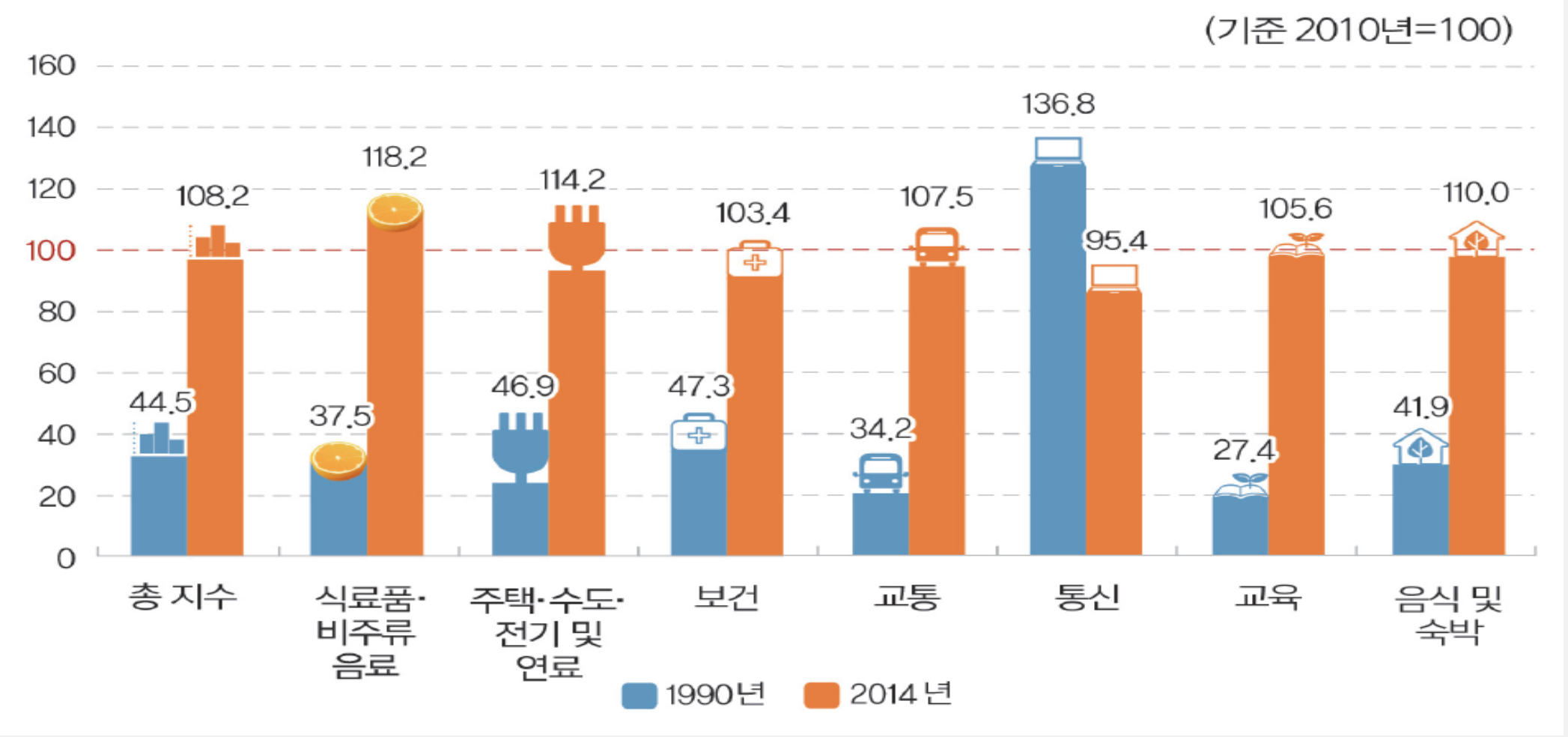


(단위 : 가구, %)

연도	계	자기집		전세	월세		사글세	무상
			자가비율		보증부	무보증		
1975	70,094	61,642	87.9	2,601	-	-	2,689	3,162
1980	77,095	65,753	85.3	5,987	-	-	3,521	1,834
1985	118,144	67,913	57.5	7,222	-	-	32,651	10,358
1990	131,367	71,634	54.5	10,517	2,808	-	36,376	10,032
1995	146,426	84,813	57.9	15,460	3,650	1,877	28,809	11,817
2000	157,563	87,333	55.4	15,194	7,655	2,291	30,895	14,193
2005	179,199	98,126	54.8	12,000	16,222	3,713	31,893	17,245
2010	187,323	105,818	56.5	10,863	19,261	4,174	32,430	14,777
2014	215,813		56.2%					

출처: 제주도, 숫자로 알아보는 제주이야기(2015.12.21); 주거복지 종합계획(15.12.29); 2010년 통계에 자료에 따라 차이가 있음.

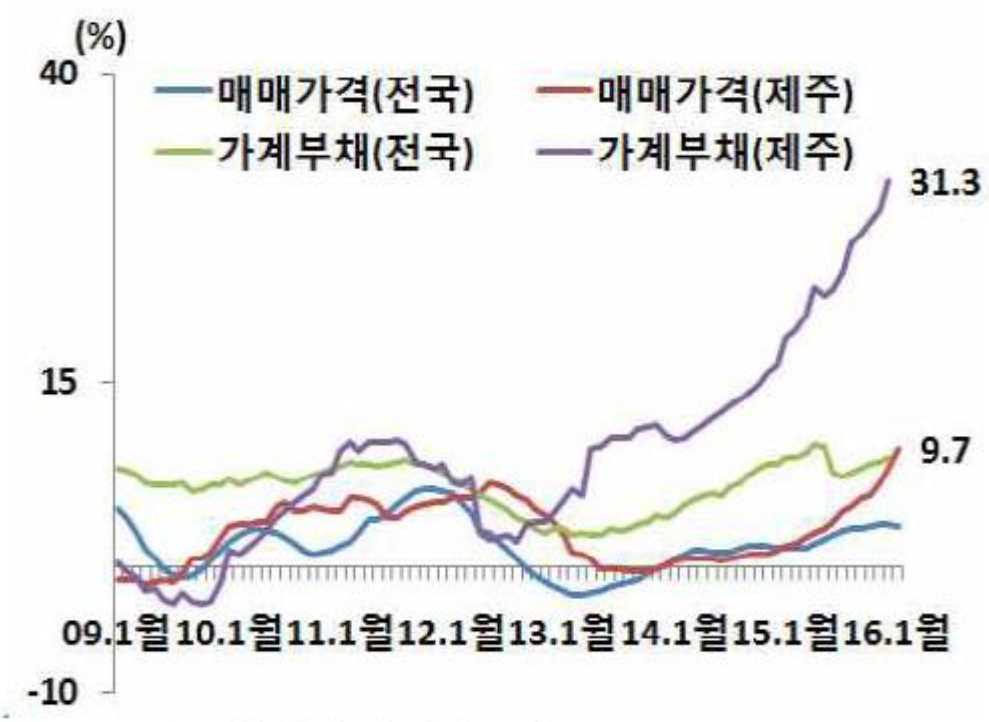
- 1990년 대비 2배 이상 상승, 식료품·교통·교육 등 3배 이상 상승
- 토지·주택 가격 상승은 물가 상승을 견인 ⇨ **제주도민 삶의 질 개선에 악영향**



출처: 제주도, 숫자로 알아보는 제주이야기(2015.12.21)

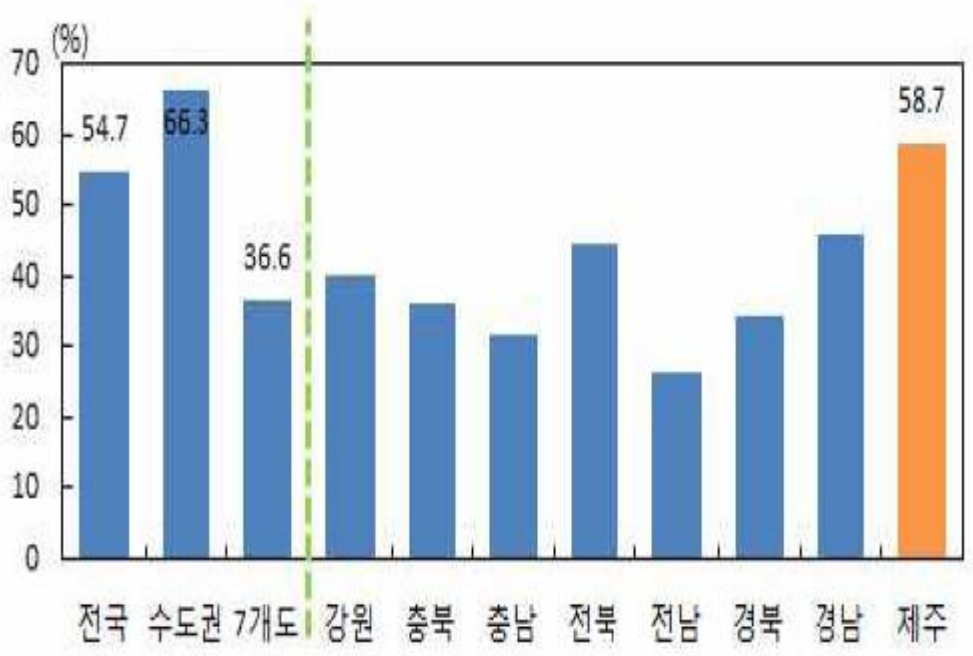
- 2015년 말 가계대출 잔액 8.2조원, 전년 말 대비 31.3% 증가 (전국 최고)
- 토지·주택 등 부동산 담보대출 크게 증가 ⇨ **대출건전성 악화, 지역 금융안정 저해**

주택매매가격[1] 및 가계부채 증가율



주 : 1) 매매가격지수 기준
자료 : 한국감정원, 한국은행

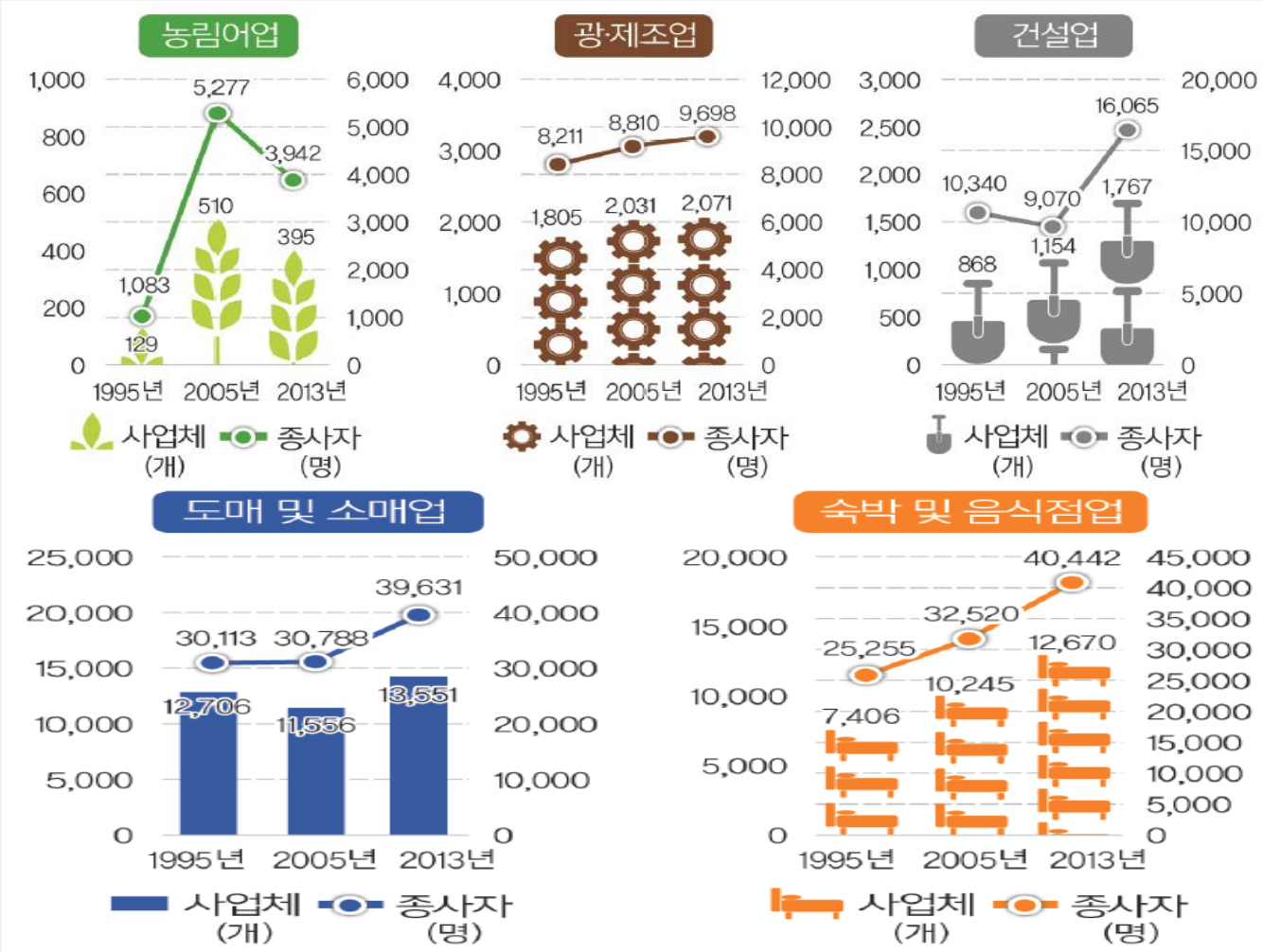
GRDP 대비 가계대출 규모 비교

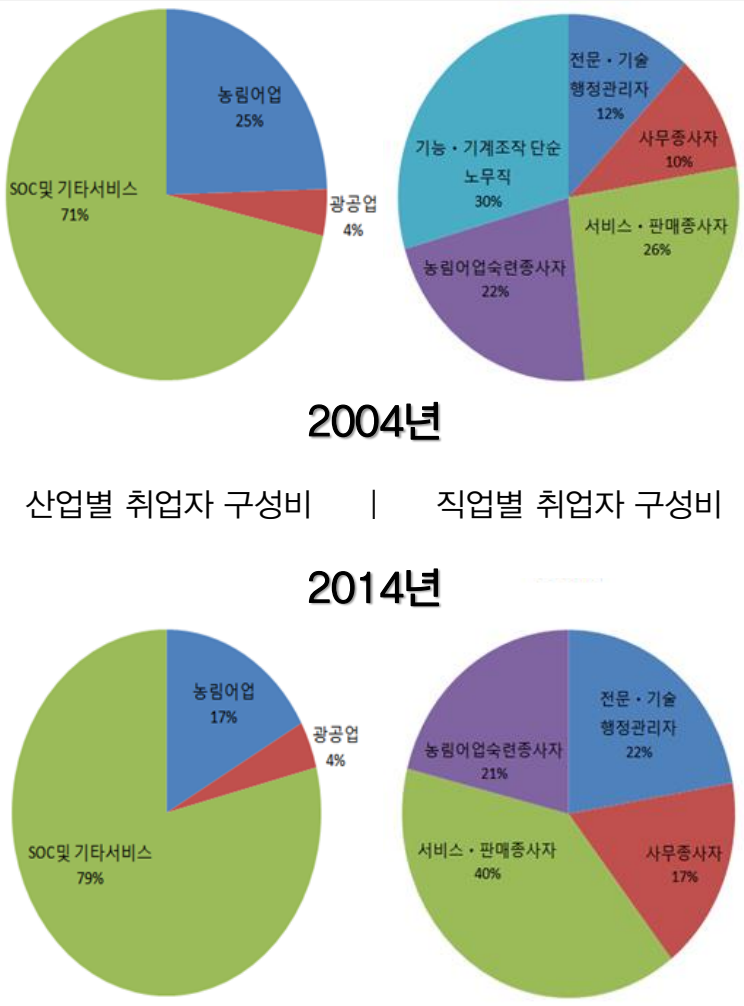


주 : GRDP는 2014년 기준
자료 : 한국은행

출처: 한국은행 제주본부(2016.3.10)

- 농림·어업 감소, SOC·도·소매업과 숙박·음식업 높은 비중, 서비스판매종사자 대폭 증가
- 토지비용 상승, 생산비용 증가 ⇨ **취업(산업)구조, 직업안전성 취약 ⇨ 산업경쟁력 저하**





출처: 제주도, 숫자로 알아보는 제주이야기(2015.12.21); 호남지방통계청, 통계로 본 제주의 어제와 오늘(2015.11.30)

토 지 시 장 문 제 | 9. 난개발과 환경훼손 유발

- 생태환경 寶庫 제주도 : 생물권보전지역, 세계자연유산, 세계지질공원, 7대 자연경관
- 환경훼손과 난개발 심화 ⇨ **독특한 자연적 경관을 만들어 내는 제주의 장소성 훼손**





복개 전·후의 하천





훼손 방치된 곶자왈



무단 훼손된 임야

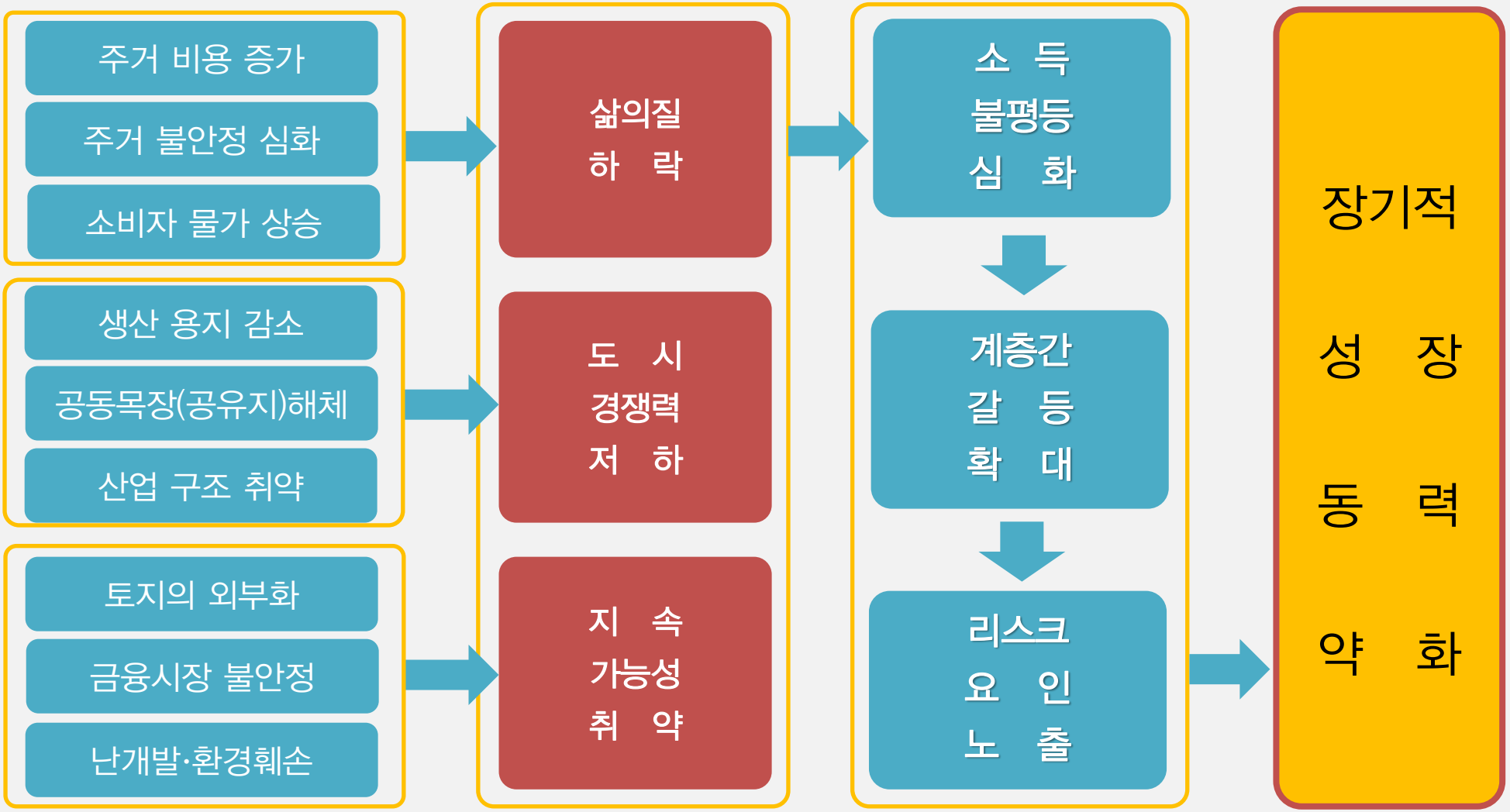


주택이 들어서는 자연녹지

출처: 언론보도자료, 김태일(2014.9.12)

토 지 시 장 문 제 | (종합) 장기적 성장동력 약화 우려

- **토지시장 가격급등과 불안정 ⇨ 삶의 질 하락, 도시경쟁력 저하, 지속가능성 취약**
  ⇨ 소득 불평등, 계층간 갈등, 리스크 확대 ⇨ 장기적으로 제주의 성장동력 하락 우려



제주도 토지시장 전망과 향후 정책방향

04. 향후 정책 방향

- 일반적으로 토지·주택 등 부동산 대책은 수요대책과 공급대책으로 구분
- 수요에 대응하는 신규 토지 공급 한계 ⇨ **수요 대책 + 기존토지 활용대책 병행**

수요 + **공급**

수요관리로 시장을 정상화할 수 있는가?

새로운 공급방식은 없는가?

① 토지 투기 수요 억제 ② 외지인·외국인 집중거래지역 관리 강화
③ 투자이민제도 보완 ④ 체계적 토지이용 ⑤ 공공토지 비축제도 개선·확대

- 지역경제 활성화와 제주의 환경을 보전해야 한다는 주장이 공존
- 두 마리 토끼 잡기 ⇨ **개발과 보전이 동시에 가능한 정책 대안 마련**

개발
(경제활성화)

+

보전
(환경보전)

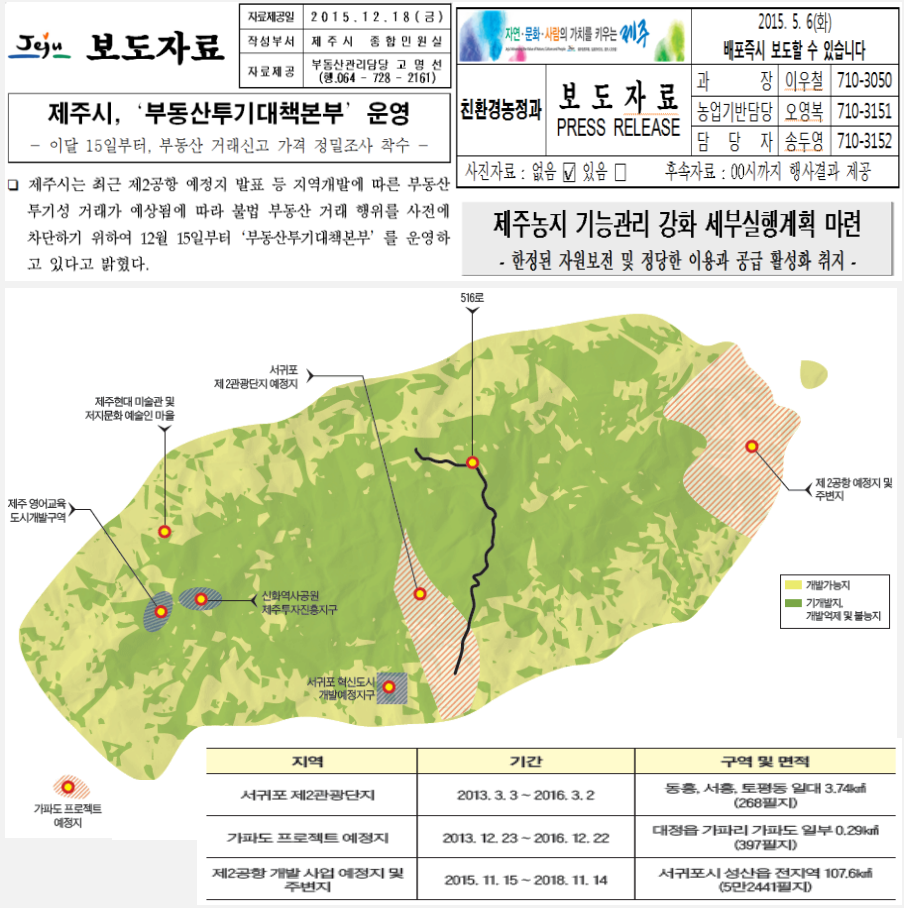
착한 개발, 좋은 개발은 가능한가?
과도한 사유재산 침해는 없겠는가?

어떤 모습의 제주를 원하는가?
재산권보다 공공성이 우선인가?

① 공공토지 임대제도 도입 ② 민관 파트너십 공동개발 활성화
③ 첨단산업·우수기업 유치 ④ 개발이익 선순환 유도 ⑤ 자연·생태환경 보전 강화

- 기존 대책으로 투기수요 근절에는 한계, 토지거래허가구역 개발사업 영향범위만 지정
- 영향권 제주도 전역 ⇨ **(단기) 토지거래허가구역 지정, (장기) 부동산거래허가권역 도입**

기존 현황



보도자료

자료제공일	2015. 12. 18(금)
작성부서	제주시 종합민원실
자료제공	부동산관리담당 고명선 (행.064 - 728 - 2161)

제주시, '부동산투기대책본부' 운영

– 이달 15일부터, 부동산 거래신고 가격 정밀조사 착수 –

❑ 제주시는 최근 제2공항 예정지 발표 등 지역개발에 따른 부동산 투기성 거래가 예상됨에 따라 불법 부동산 거래 행위를 사전에 차단하기 위하여 12월 15일부터 '부동산투기대책본부'를 운영하고 있다고 밝혔다.

2015. 5. 6(화) 배포즉시 보도할 수 있습니다

친환경농정과 보도자료 PRESS RELEASE

과 장	이우철	710-3050
농업기반담당	오영복	710-3151
담 당 자	송두영	710-3152

사진자료 : 없음 ☑ 있음 ☐ 후속자료 : 00시까지 행사결과 제공

제주농지 기능관리 강화 세부실행계획 마련

- 한정된 자원보전 및 정당한 이용과 공급 활성화 취지 -

지역	기간	구역 및 면적
서귀포 제2관광단지	2013. 3. 3 ~ 2016. 3. 2	동홍, 서홍, 토평동 일대 3.74㎢ (268필지)
가파도 프로젝트 예정지	2013. 12. 23 ~ 2016. 12. 22	대정읍 가파리 가파도 일부 0.29㎢ (397필지)
제2공항 개발 사업 예정지 및 주변지	2015. 11. 15 ~ 2018. 11. 14	서귀포시 성산읍 전지역 107.6㎢ (5만2441필지)

정책 방향

단기대책

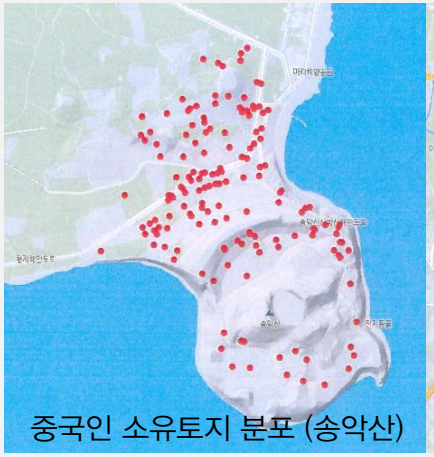
- 토지거래허가구역(토지), 투기과열지구(주택) 등 관련 법령 규정을 적극적 적용
- 제주도 전역 토지거래허가구역 지정 검토 (현재 관련 법령 내에서 실행 가능)

장기대책

- 제주도 특성상 개발사업 영향권은 제주도 전역
- 항시적이고 일상적인 토지거래 관리방안 필요
- 제주도 특별법 개정(조항 신설)을 통해 [부동산거래허가권역] 도입 검토

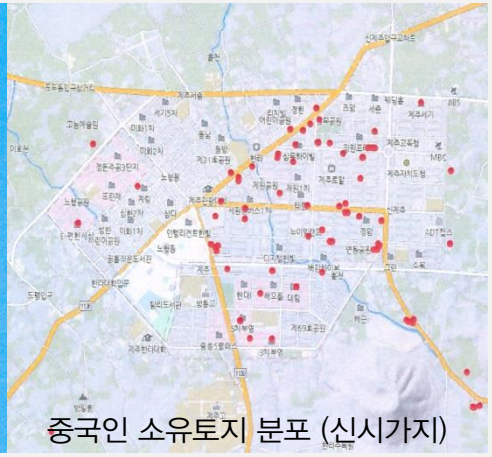
- 외지인·외국인 집중 매입지역에 대한 별도 관리대책 부재
- 훼손 및 가격 상승 ⇨ **(단기) 현황조사, 영향평가 (장기) 권역별 보호·보존구역 지정**

기존 현황



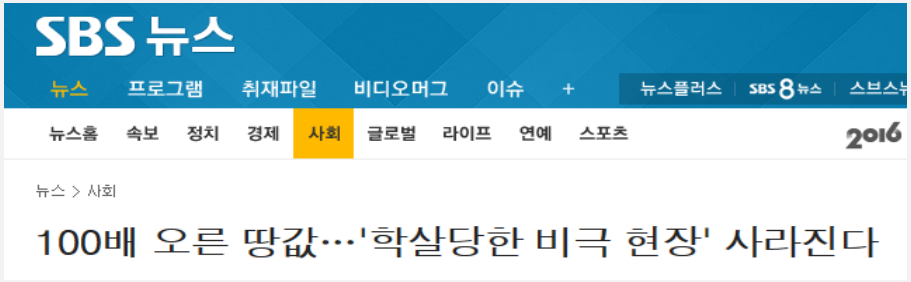
중국인 소유토지 분포 (송악산)

⋯› 근대역사경관지역 훼손 우려



중국인 소유토지 분포 (신시가지)

⋯› 토지가격, 주거·영업비용 상승



4·3사건 유적지 (뒷골산성 등) ⋯› 토지가격 상승, 개발로 훼손

정책 방향

단기대책

- 외지인·외국인 집중 매입지역 현황 조사
- 환경·경관·역사·문화재·교통·주거·영업·가격·관광·지역공동체 등 종합적 영향 평가 실시
- 영향 발생시 토지거래허가구역 지정·관리

장기대책

- 보전·보호구역에 대한 선제적 대응 요구
- 자연 생태환경은 물론 역사·문화재·경관·주거·관광 등 제주자산의 통합적 관리방안 마련
- **보전·보호구역 지정·관리** (대상별 ⇨ 권역별)

- 2010년 투자이민제도 시행 후 중국인 투자 급속 증가, 2015년 개선방안 마련

⇨ **일몰제 연장, 산업단지 및 해외기업 투자 포함, 공익사업 투자이민제도 도입**

기존 현황

- 개선안(2015.11.1): 관광지, 관광단지만 적용

연도별	분양		거주비자 발급 (F-2)	비고
	건수	금액(백만원)		
2010	158	97,616	3	
2011	65	54,440	4	
2012	121	73,385	136	
2013	667	453,154	308	
2014	508	347,279	556	
2015	111	101,364	323	
계	1,630	1,127,238	1,330	

※ 거주비자 발급 1,330건중 중국인 1,314건(98.8%), 기타 16건

부동산투자이민제 적용 사업장 현황		
구분		명 칭
신제도 (22)	관광단지 (7개)	성산포관광단지, 신화역사공원, 헬스케어타운, 중문관광단지, 예래휴양형주거단지, 록인제주복합관광단지, 팜파스관광단지
	관광지 (15개)	남원관광지, 표선관광지, 합덕관광지, 김녕관광지, 돈네코관광지, 협재관광지, 묘산봉관광지, 봉개휴양림관광지, 수망관광지, 금악관광지, 토산관광지, 곽지관광지, 돌문화공원, 미천굴관광지, 용머리관광지
경과규정 (42)	유원지 (15)	라온프라이빗타운, 롯데리조트, 무수천유원지, 산천단유원지, 삼매봉유원지, 우리들메디컬, 이호유원지, 테디밸리골프&리조트, 강정유원지, 색달온천유원지, 오렌지유원지, 우보악유원지, 정방유원지, 천지연유원지, 송악산유원지
	지구단위 (25)	그린밸리관광타운, 벅통신원리조트, 아덴힐리조트, 에코랜드, 롤로승마리조트, 풍산드림랜드, 핀크스비오토피아, 한라힐링파크, 동물테마파크, 라온더마파크, 셰프라인, 골프장(14개소)
	농어촌관광휴양단지 (2)	토평농어촌관광휴양단지, 색달동농어촌관광휴양단지
※ 준비 중인 사업장 ('16.12.31까지 사업승인을 받아야 함) - 열해당, 상가, 송악산 , 오라		

정책 방향

단기대책

- 개선방안에 대한 찬반 양론 존재
  - 투자 위축 vs 실효성 부재(경과기간, 일몰)
- 부동산투자이민제도 일몰 연장 (2018년 4월)
- 영주권 취득 후 매각 유예기간(5년) 도입
- 첨단산업단지, 해외 첨단기업 투자 추가 적용

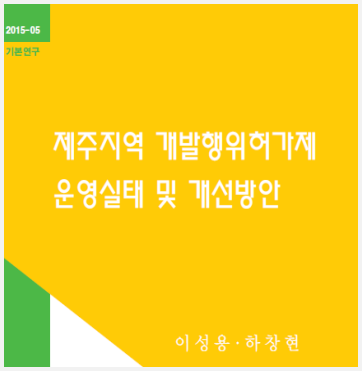
장기대책

- **공익사업 투자이민제도 도입**
  - 원금보장·무이자형 : 정책금융공사 (중기투자)
  - 손익발생형 : 낙후지역(발전촉진지구3, 관광레저형 기업도시3)에서 추진하는 개발사업

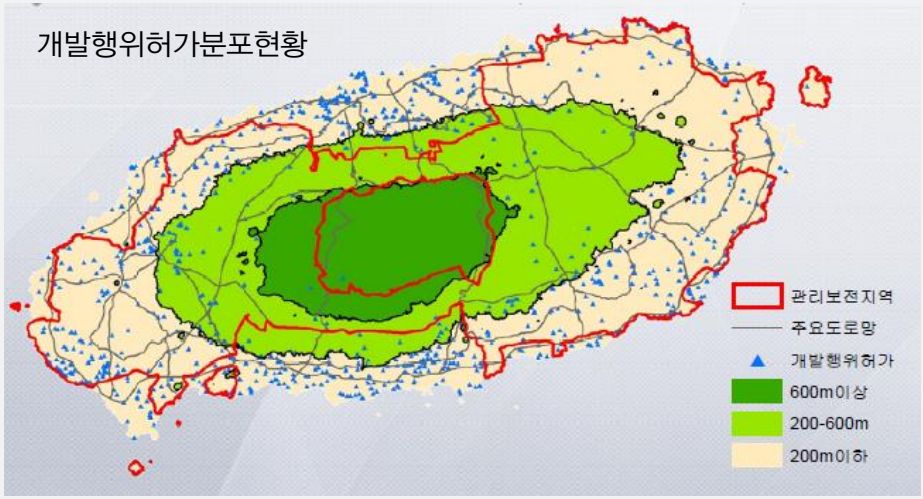
4. (공급) 체계적 토지이용을 위한 개발행위허가제 개선

- 개발행위 수요증가, 중산간 등 관리보전지역 관리부재 등에 따른 체계적 토지이용 한계
- 광범위한 환경훼손 우려 ⇨ **(단기)심의기능 강화, 통합지침 마련 (장기)수요관리 강화**

기존 현황



- 비도시지역 178.4% 증가
- 토지형질변경 8.8% 증가
- 서귀포시 30% 수준 증가
- 해안지역 개발행위 증가
- 건축물 건축 유사수준 증가



정책 방향

단기대책

- 개발행위허가와 도시관리계획, 기반시설 연동
- 개발행위허가 통합지침 마련 (제주시·서귀포시)
- 도시계획위원회 심의 및 자문기능 강화

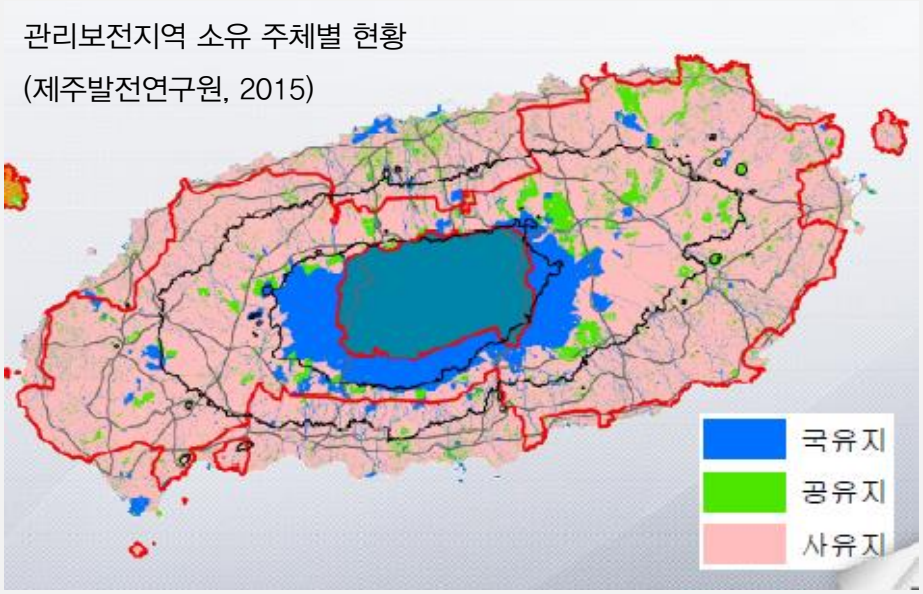
장기대책

- 도시성장관리계획 수립(자연경관 관리)
- 중산간 및 해안 지역 개발행위 수요관리
  (한라산권·중산간권·생활권·해안권)
- 개발행위허가 관리업무의 일원화

- 국유지는 한라산 일대, 공유지는 중산간 분포 ⇨ 활용 가능한 공적 토지 부족
- 시장수요 대응 한계 ⇨ **(단기)공유지 관리, 모니터링 강화 (장기) 재정확대, 선매제 도입**

기존 현황

관리보전지역 소유 주체별 현황
(제주발전연구원, 2015)



국·공유지 현황 (제주도, 2015.12.29)

(단위 : 필지, 천㎡)

구 분	계		제주시		서귀포시	
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
계	162,424	479,932	97,666	298,251	64,561	281,679
국유지	41,530	297,366	24,241	189,924	17,289	207,441
공유지	119,077	142,496	72,611	89,396	46,396	53,100
비축토지	152	1,446	14	1,347	11	98
리유지	1,665	38,624	800	17,584	865	21,040

정책 방향

단기대책

- 마을목장(공유지) 등 활용 및 관리방안 마련
- 대규모 사유지 거래에 대한 모니터링 강화
- 공적 토지 비축체계 이원화 (개발용, 보존용)

장기대책

- **토지비축 재정확대**를 위한 제도적 강화
  - 일반회계전입, 개발이익환수, 지방채 확대
  - 공동매입, 대금분할, 토지연금제(민간 연계)
- **제주형 선매제 도입** (법령상 일부 협의권 인정)
  - 특별법 통해 의무화 (개발권 선매제 포함)
  - 중산간·해안지역, 개발사업지구 및 주변지역

- 공공토지 대규모 매각을 통한 제주투자진흥지구 관광개발 사업추진
- 외국인(중국인) 토지소유 확대 ⇨ **(단기) 민간 참여 촉진 (장기) 법령 및 제도적 개선**

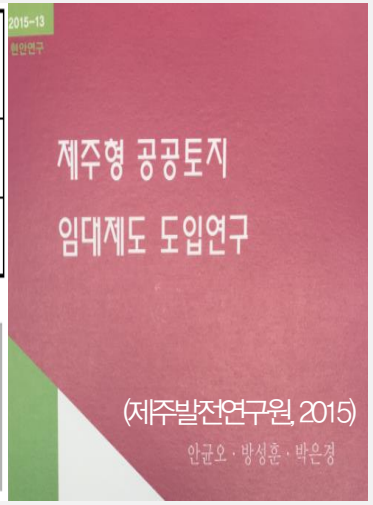
기존 현황


지연·문화·사람의 가치를 키우는 제주

국제통상국	보도자료 PRESS RELEASE	제공일자	2014. 9. 26(금) 10:00
		제공부서	투자정책과 투자정책담당
		연락전화	(일)710-3361, (행)3361

토지비축제 개선으로 제주의 미래가치를 한껏 높인다

- 난개발 방지 및 공영개발을 위한 토지비축제도 개선 -



제주투자진흥지구 국·공유지 매각현황 (제주도, 2015)

단위: ㎡

투자진흥지구	합계	국유지	공유지	투자진흥지구	합계	국유지	공유지
합계(14개 지구)	7,868,839	23,535	7,845,304				
제주동물테마파크	249,390	1,590	247,800	이호유원지	544	544	–
비치힐스리조트	3,335,958	–	3,335,958	제주폴로승마리조트	23,126	–	23,126
해비치관광호텔	4,013	–	4,013	제주세프라인체험랜드	1,836	1,836	–
예래휴양형관광단지	5,328	273	5,055	제주헬스캐어타운	14,893	5,541	9,352
성산포해양관광단지	160,938	2,967	157,971	라온프라이빗타운	1,829	1,578	251
묘산봉관광지(제니스)	4,058,005	–	4,058,005	제주뮤지엄컴플랙스	2,534	2,534	–
라온더마파크	3,500	–	3,500	제주아덴힐리조트	6,945	6,945	–

정책 방향

단기대책

- 특별법 개정을 통한 임대개발 민간참여 촉진
  – 민간 투자개발사업 특별법 적용
  – 사업성 제고를 위한 지원방안 강화
- 공공·민간 공동개발 등 사업방식 다양화
- 공공토지 장기임대 관리규정 마련과 조직혁신

장기대책

- **마을공동목장 확충** 추진
  – 도민(마을)펀드 설립, 금융기관협력·공공지원
- **공공토지 장기임대 및 활성화를 위한 조례** 제정
  – 공공토지 임대에 대한 제주도특별법 위임
- 중앙정부 특별법 제정 및 관련 법령 개정

7. (개발) 민·관 파트너십 공동개발 활성화

- 대규모 개발사업 민간(외자)자본으로 추진, 제주투자진흥지구 중 5개 지구만 공공주체
- 공공 개발사업 역량 부족 ⇨ (단기) 자원(토지·자본) 공동참여 (장기) 공공디벨로퍼 육성

기존 현황

연번	지 구 명	면 적(㎡)	사업비 (억원)	사업시행자	지정일 (변경일)	업종	운영상황
	합계	19,000,811	116,141				
~~1~~	~~제주동물 테마파크~~	~~501,050~~	~~561~~	~~(주)제주동물 테마파크~~	~~'05.07.13 ('06.10.11)~~	~~종합휴양업~~	~~공사중~~
2	비치힐스 리조트 (에코랜드)	1,989,201	3,322	(주)더원	'06.11.27	종합휴양업	일부운영
3	해비치 관광호텔	26,303	1,749	해비치리조트(주)	'07.06.20	관광호텔업	완료
4	나비·곤충·어류 박물관(프시케월드)	27,466	167	신한관광개발㈜	'07.06.20	전문휴양업	완료
5	예래 휴양형주거단지	744,205	22,849	버자야 제주리조트㈜	'07.12.31 ('09.12.30)	종합휴양업	공사중
6	성산포(섭지지구)해양관광지(휘닉스아일랜드)	631,782	3,870	(주)보광제주	'08.04.02	종합휴양업	일부운영
7	요산봉관광지(에니스)	2,575,903	6,664	(주)에니스	'08.04.23	종합휴양업	일부운영
8	새마을금고 제주연수원	49,587	310	새마을금고중앙회	'08.12.31 ('12.12.3)	연수원	완료
9	라온더마파크	203,130.90	239	라온랜드(주)	'09.03.18 ('15.3.12)	전문휴양업	완료
10	이호유원지	276,218	4,212	제주분마 이호랜드㈜	'09.07.01 ('13.12.27)	종합휴양업	공사중
11	제주풀로 송마리조트	213,277	593	㈜한국풀로 컨트리클럽	'09.07.01	전문휴양업	일부운영
12	부영호텔	20,900	1,207	(주)부영주택	'09.07.01 ('12.12.31)	관광호텔업	완료
13	신화역사공원	4,001,613	15,945	JDC	'09.12.30	종합휴양업	일부운영
14	제주 세프라인 체험랜드	102,609	273	㈜우산개발	'09.12.30 ('11.5.17)	전문휴양업	완료
~~15~~	~~1.대장금~~	~~9,467~~	~~74~~	~~제이에스관광 주식회사~~	~~'09.12.30 ('12.10.16)~~	~~관광식당 관광공연장업~~	~~일부운영~~
16	오메가파크 (메이즈랜드)	49,100	93	㈜비엠지	'10.03.10	전문휴양업	완료
17	한라힐링파크	131,683	584	(주)휘찬	'10.03.10 ('15.3.12)	전문휴양업	일부운영
18	제주힐스케어타운	1,539,013	7,845	JDC	'10.11.03 ('12.12.4)	종합휴양업	일부운영
19	트리아농 (빌라드애월)	29,904	114	(주)트리아농	'10.12.29	전문휴양업	일부운영
20	삼매봉밸리유원지	95,240	1,730	삼매봉개발(주)	'11.4.11	전문휴양업	공사중
21	라온프라이빗타운	782,617	4,050	라온레저개발(주)	'11.4.11 ('12.10.2)	전문휴양업	일부운영
22	판타스틱드릭아트 뮤지엄 (박물관은살아있다)	29,850	105	(주)드릭아트뮤지엄	'11.7.22 ('14.3.7)	전문휴양업	완료
23	제주롯데리조트	413,612	1,978	롯데제주리조트(주)	'11.11.9	전문휴양업	일부운영
24	제주해양과학관 (아쿠아플라넷)	93,685	1,226	(주)제주해양과학관	'12.02.20	전문휴양업	완료
25	제주유지엄컴플렉스 (그리스신화박물관)	58,950	228	제주유지엄컴플렉스(주)	'12.07.04	전문휴양업	일부운영
26	제주영어교육도시	3,792,049	17,806	JDC	'12.07.04	국제학교	일부운영
27	제주아덴힐리조트	295,192	2,493	그랑블제주 알엔지(주)	'12.07.11	종합휴양업	일부운영
28	중앙병원신제주분원	29,126	517	중앙의료재단	'12.10.31 ('13.5.14)	의료기관	완료
29	수목원종합미술전시관 (수목원테마파크)	9,994	129	(유)수목원	'12.10.31 ('14.1.22)	문화산업	완료
30	부영리조트	32,454	1,203	(주)부영주택	'12.12.31	전문휴양업	완료
31	더코브관광호텔	9,296	88	에이피오스트레일리아(주)	'12.12.31	관광호텔업	완료
32	부영호텔2,3,4,5	293,897	9,179	(주)부영주택	'13.2.22	관광호텔업	미착공
33	부영랜드	167,840	966	(주)부영주택	'13.2.22	종합휴양업	미착공
34	부영청소년수련원	19,956	123	(주)부영주택	'13.2.22	청소년수련시설	미착공
35	쿠키 호텔 (엠버호텔 센트럴)	766.8	110	(주)예승	'13.7.17	관광호텔업	완료
36	호텔 화레브	3,868.10	340	호텔화레브(주)	'13.7.17	관광호텔업	완료
37	아스타 호텔	1,776.30	155	(주)도림아스타	'13.10.10 ('15.3.12)	관광호텔업	완료
38	호텔 레오	592	149	(주)의인	'13.10.10 ('14.9.18)	관광호텔업	완료
39	GRABEL 호텔	1,922	164	한성개발(주)	'13.10.10 ('14.7.29)	관광호텔업	완료
40	WE메디컬리조트	29,500	435	의료법인 한라의료재단	'13.12.18	의료기관 관광호텔업	완료
41	제주 토스카나 호텔	21,026	129	토스카나호텔제주	'14.1.28	전문휴양업	완료
42	마레보리조트	29,754	205	(주)마레보	'14.1.28	전문휴양업	완료
43	유니호텔	8,055	152	(주)유니	'14.1.28	관광호텔업	완료
44	더 베니스 랜드	29,995	200	더 베니스 랜드	'14.3.7	전문휴양업	완료
45	토평농어촌 관광휴양단지	31,647	210	(주)빅토르투자개발	'14.6.27	전문휴양업	일부운영
46	헬로키티 아일랜드	3,823	99	(주)제이콥씨앤이	'14.7.29	전문휴양업	완료
47	라이트리움 조명박물관	16,489	156	(주)라이트리움	'14.10.8	문화산업	공사중
48	제니아관광호텔	628	112	제니아관광호텔	'14.12.15	관광호텔업	완료
49	루스톤빌라앤호텔	9,986	107	루스톤빌라앤호텔	'14.12.24	관광호텔업	완료
~~50~~	~~제주하마 관광호텔~~	~~392.1~~	~~92~~	~~(주)하마~~	~~'15.4.21~~	~~관광호텔업~~	~~완료~~	해제 ('15.9.18)
51	The Cliff Hotel Jeju	17,874	400	예래클리프개발(주)	'15.4.21	관광호텔업	공사중
52	난타파크 관광호텔	19,075	427	에피엠씨프라덕션	'16.1.22	관광호텔업	공사중
53	그랜드메르 관광호텔	8,212	135	리켄코리아㈜	'16.1.22	관광호텔업	공사중
54	NH농협은행 제주수련원	30,169	599	농협은행㈜	'16.1.22	연수원	공사중

정책 방향

제주개발공사 조직도



- 개발사업팀(7명)
  - 임대주택, 행복주택
  - 주택관리부 격상 추진

정책방향

- 공공토지 매각, 공공재정 지원 ⇨ 직접투자 전환
- 제주도시공사 설립 (제주개발공사 ⇢ 제주삼다수공사)
  - 공공디벨로퍼 육성, 도시·관광·산업개발사업
  - 공공주택(임대·행복·사회·공동체) 공급·관리
  - 자산관리(공유재산 및 개발자산 운영·관리 등)

8. (개발) 첨단산업·우수기업 유치를 통한 일자리 창출

- 광업·제조업 종사자 약 1만 명(산업단지 1,300명), 지속 가능한 첨단 산업 기반 미흡
- 지역 활력 저하, 일자리 창출 역량 미흡 ⇨ **통합적 제도지원, 첨단 R&D단지 조성**

기존 현황

제주 산업단지 개발 및 분양현황 (단위 : 개, 천㎡)

구분	단지수	지정면적	분양대상 면적	개발면적에 대한 분양 현황		
				분양공고 면적	분양	미분양
계	5	1,609	1,003	887	887	0
국가	1	1,099	636	520	520	0
일반	1	197	127	127	127	0
도시첨단	-	-	-	-	-	-
농공	3	313	241	241	241	0

자료 : 국토교통부 산업입지정보시스템(http://www.industryland.or.kr)

구분	위치	면적	시행자 및 조성기간	입주업체
첨단과학기술단지 (국가산단)	제주시 영평동	- 조성면적 : 1,099,878㎡ - 분양면적 : 417,280㎡(완료)	- JDC - 2005.6. ~ 2010.6.	분양 : 23개 입주 : 126개
용암해수산업단지 (일반산단)	구좌읍 한동리	- 조성면적 : 197,341㎡ - 분양면적 : 126,705㎡	- 개발공사 - 2009.12. ~ 2013.4.	9개
구좌농공단지	구좌읍 행원리	- 조성면적 : 67,481㎡ - 분양면적 : 49,553㎡(완료)	- 제주시 - 1988.8. ~ 1989.4.	15개
금능농공단지	한림읍 금능리	- 조성면적 : 130,110㎡ - 분양면적 : 97,380㎡(완료)	- 제주시 - 1993.4. ~ 1994.6.	20개
대정농공단지	대정읍 일과리	- 조성면적 : 115,273㎡ - 분양면적 : 93,666㎡(완료)	- 서귀포시 - 1990.8. ~ 1991.2.	22개

제주 산업단지 운영현황 (단위 : 개, 명, 십억원, 만불)

연도(년)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
입주기업	54	52	52	62	76	76	130	83	86	89
고 용	521	474	484	432	580	554	890	972	1,280	1,305
생산액	115	107	113	121	136	161	206	191	486	1,176
수출액	5	5	5	6	6	3	4	3	4	6

자료 : 한국산업단지공단(2015), '전국산업단지 현황통계(2014년 4분기)'를 근거로 작성함

정책 방향

정책방향

- 첨단산업·우수기업 유치를 위한 통합적 제도지원
  - 제주투자진흥지구, 공공토지 임대제도
  - 제주도투자이민제도, 공익사업 투자이민제도
- 혁신기업 연계 첨단 R&D·스타트업단지 조성



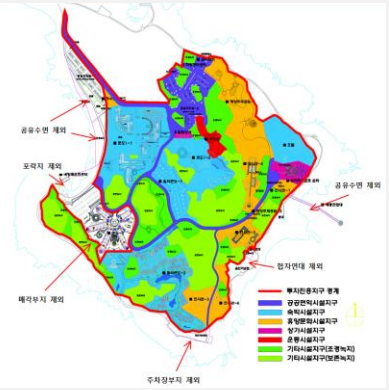
- 2개 단지 추진 중
  - 도시첨단산업단지
  - 제2첨단과학기술단지
- 글로벌기업 연계
  - 카카오 (스마트관광)
  - 테슬러 (전기차)
  - 지멘스 (풍력에너지)

9. (보전) 개발이익 선순환 통한 지역경제 활성화

- 제주투자진흥지구(48개) : 고용 23,478명(도민 16,198명) ⇨ 3,746명(도민 3,036명)
- 실질임금 정체상태, 가계부채 급증 ⇨ **제도개선 통한 개발·운영이익 지역 선순환 유도**

기존 현황







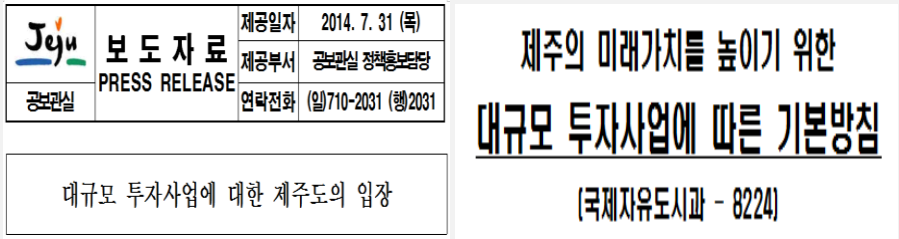
정책 방향

정책방향

- 공익사업 투자이민제도 도입
  - 첨단기업 및 중소기업 육성, 공공개발 투자
- 공공토지 비축제도 개선
  - 공동목장 비축, 공공개발 및 환경보존용 비축
- 제주투자진흥지구 제도 개선
  - 민관 파트너십 공동개발 전환, 공공성 강화
- 공공토지 임대제도 도입
  - 마을단위 공동임대, 개발·운영이익 지역환원
- 첨단산업 및 우수기업 유치
  - 지속 가능한 일자리 창출, 도민 소득증대

- 대규모 투자사업에 대한 기본방침(2014.8) 마련: 미래가치산업 및 환경보전 중심
- 개발사업 증대는 환경훼손 불가피 ⇨ **제도적 보완을 통한 통합적·총량적·선제적 관리**

기존 현황



Jeju 공보관실	보 도 자 료 PRESS RELEASE	제공일자	2014. 7. 31 (목)
		제공부서	공보관실 정책홍보담당
		연락전화	(일)710-2031 (행)2031

대규모 투자사업에 대한 제주도의 입장

제주의 미래가치를 높이기 위한
대규모 투자사업에 따른 기본방침
(국제자유도시과 - 8224)

- 관광지 개발사업 및 투자유치 기본 방향
  - 미래가치산업 유치: 첨단산업, 휴양, 교육 등
  - 환경자산보존: 환경자산 엄격한 기준과 잣대
- 대규모 투자사업에 대한 관광개발 기본방침
  - 숙박 단지형 개발 지양
  - 환경자산 보전기준 통합 재정비, 엄격 적용
  - 중산간 배제로 경관과 생태환경 유지
  - 편법적인 투자진흥지구 배제(기존사업장 포함)

정책 방향

정책방향

- 외지인·외국인 집중거래지역 관리 강화
  - 보전·보호구역 관리 강화, 경관등급 상향 조정
- 체계적 토지이용을 위한 개발행위허가제 개선
  - 중산간, 해안 지역 개발행위 수요관리
- 공공토지 비축제도 개선
  - 환경보전용 토지비축 공간적, 총량적 할당
- 제주투자진흥지구 제도 개선
  - 생태·환경·경관 보전지역에 대한 원칙적 배제
- 민관 파트너십 공동개발 활성화
  - 생태·환경·경관 보전을 위한 공공성 강화

“제주다움을 잃지 말아야 합니다.”

윤용택 제주대 교수 (2016 제주사회포럼 | 2016.3.31.)