



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

碩士學位論文

중국인 부동산투자이민자의  
투자만족도에 대한 연구  
- 제주특별자치도를 중심으로 -

濟州大學校 大學院

觀光開發學科

王長陽

2018年 12月

# 중국인 부동산투자이민자의 투자만족도에 대한 연구

- 제주특별자치도를 중심으로 -

指導教授 崔 容 福

王 長 陽

이 論文을 觀光開發學 碩士學位 論文으로 提出함

2018年 12月

王長陽의 觀光開發學 碩士學位 論文을 認准함

審査委員長 \_\_\_\_\_ (印)

委 員 \_\_\_\_\_ (印)

委 員 \_\_\_\_\_ (印)

濟州大學校 大學院

2018년 12월

# A Study on Investment Satisfaction of Chinese Real Estate Investment Immigrant

– Focused on Jeju Special Self-Governing Province –

Chang-Yang Wang

(Supervised by professor Yong-Bok Choi)

A thesis submitted in partial fulfillment of the requirement  
for the degree of Master of Tourism Development

2018. 12.

Department of Tourism Development

GRADUATE SCHOOL

JEJU NATIONAL UNIVERSITY

## < 목 차 >

제1장 서론 .....	1
제1절 연구의 배경 및 목적 .....	1
제2절 연구의 범위 및 방법 .....	4
제2장 이론적 배경 .....	8
제1절 부동산투자이민제의 이해 .....	8
1. 부동산투자이민제의 개념 .....	8
2. 부동산투자이민제의 도입배경 .....	11
3. 선행연구 .....	14
제2절 중국인 해외투자이민 현황 .....	17
1. 중국인 이민의 배경 .....	17
2. 중국인 이민선택요인 및 기대사항 .....	22
제3절 제주특별자치도의 특성 및 현황 .....	26
1. 제주특별자치도 투자 환경 및 정책 .....	26
2. 제주특별자치도 부동산투자이민 현황 .....	30
제3장. 연구설계 .....	37
제1절 연구대상지 현황 .....	37
제2절 조사설계 .....	38
1. 조사방법 및 설문지 구성 .....	38
2. 연구모형 및 가설 설정 .....	41
제4장. 실증분석 결과 .....	44

제1절 조사표본의 특성 .....	44
1. 인구통계학적 특성 .....	44
제2절 자료분석 .....	46
1. 분야별 만족도 결과 분석 .....	46
2. 신뢰도 및 타당성 검증 .....	52
3. 부동산투자이민의 만족도에 영향 미친 탐색적 요인분석 .....	56
4. 한국 부동산투자이민 만족도에 영향요인 상관성 분석 .....	60
5. 한국 부동산투자이민 만족도와 영향요인의 회귀분석 .....	63
6. 인구학적 특성과 부동산 투자이민 만족도 차이성 분석 .....	65
7. 투자이민자 의견 및 문제점 제기 .....	71
<b>제5장. 결론</b> .....	<b>77</b>
제1절 연구결과 및 시사점 .....	77
제2절 연구의 한계 및 제언 .....	84
<b>참고문헌</b> .....	<b>85</b>
<b>부록</b> .....	<b>87</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>99</b>

## < 目 录 >

<b>第一章 緒論</b> .....	<b>1</b>
第一節 研究的背景与目的 .....	1
第一節 研究的範圍与方法 .....	4
<b>第二章 理論背景研究</b> .....	<b>8</b>
第一節 不動產投資移民的理解 .....	8
1. 不動產投資移民的概念 .....	8
2. 不動產投資移民的引進背景 .....	11
3. 先行研究 .....	14
第二節 中國人海外投資移民現狀 .....	17
1. 中國人的移民背景 .....	17
2. 中國人的移民原因与期待事項 .....	22
第三節 濟州特別自治道的特性与現狀 .....	26
1. 濟州特別自治道的投資特性与移民政策 .....	26
2. 濟州特別自治道的不動產投資移民現狀 .....	30
<b>第三章 研究設計</b> .....	<b>37</b>
第一節 研究對象地的相關簡介 .....	37
第二節 調查設計 .....	38
1. 調查方法与問卷构成 .....	38
2. 研究模型与假設 .....	41
<b>第四章 實証分析結果</b> .....	<b>44</b>

第一節 調查標本的特性 .....	44
1. 人口統計學的特性 .....	44
第二節 資料分析 .....	46
1. 各領域滿意度結果分析 .....	46
2. 信度和效度驗證 .....	52
3. 影響不動產投資移民的滿意度因素調查的探索性因子分析 .....	56
4. 韓國不動產投資移民的滿意度与影響因素相關性分析 .....	60
5. 韓國不動產投資移民的滿意度与影響因素回歸分析 .....	63
6. 人口學特征与不動產投資移民滿意度上的差异性分析 .....	65
7. 投資移民意見与問題提出 .....	71
<b>第五章 結論 .....</b>	<b>77</b>
第一節 研究結果与啓示 .....	77
第二節 研究的局限与提議 .....	84
參考文獻 .....	85
附錄 .....	87
ABSTRACT .....	99

## 그림 목차

## 圖 目 录

그림 1.1 연구의 구성 .....	7
圖 1.1 研究的結構圖 .....	7
그림 2.1 부동산투자이민 주자절차 .....	9
圖 2.1 不動產投資移民投資程序 .....	9
그림 3.1 연구모형 .....	42
圖 3.1 研究模型 .....	42
그림 4.1 투자이민 후기 원하는 정책적 지원 .....	48
圖 4.1 投資移民之后希望得到的政策支援 .....	48
그림 4.2 투자이민 후기에 가장 기대하는 개선사항 .....	49
圖 4.2 投資移民之后最期待的改善項目 .....	49
그림 4.3 투자이민 후기에 주관적 평가 .....	50
圖 4.3 投資移民之后的主觀評價 .....	50
그림 4.4 투자이민의 긍정적인 효과 .....	51
圖 4.4 投資移民產生的積極效果 .....	51
그림 4.5 제주지역투자이민과 유럽이민 비교에 우위 요소 .....	52
圖 4.5 濟州島的投資移民比較歐洲移民的優勢 .....	52

## 표 목차

## 表 目 录

표 2.1 부동산 투자이민제 관련 외국인 체류자격 .....	10
表 2.1 不動產投資移民制相關的外國人滯留簽證資格 .....	10
표 2.2 부동산투자이민제도 투자 인센티브 .....	11
表 2.2 不動產投資移民制度的獎勵機制 .....	11
표 2.3 OECD주요국가 합계출산율 현황 .....	12
表 2.3 OECD主要國家出生率現狀統計 .....	12
표 2.4 총인구 및 생산가능인구의 변화 .....	13
表 2.4 總人口与生產人口的變化 .....	13
표 2.5 2018중국이민 희망지수 순위 Top10 국가 .....	19
表 2.5 2018中國移民指數排位Top10國家 .....	19
표 2.6 중국인 투자이민 방식별 수요추이 .....	22
表 2.6 中國人投資移民方式以及需求推算 .....	22
표 2.7 중국인 해외이민 원인분석 .....	24
表 2.7 中國人海外移民原因分析 .....	24
표 2.8 이민자 기대하는 해외 서비스 .....	25
表 2.8 移民者期待得到的海外服務 .....	25
표 2.9 부동산 투자이민제 관련 외국인 체류 자격 .....	28
表 2.9 不動產投資移民制度相關的外國人居留資格 .....	28
표 2.9.1 분양중인 투자이민 부동산 프로젝트 .....	31
表 2.9.1 銷售中的投資移民不動產項目一覽表 .....	31
표 2.9.2 제주특별자치도 투자이민부동산 연간 분양실적 .....	32
表 2.9.2 濟州特別自治道投資移民不動產年銷售業績 .....	32
표 2.9.3 국가별 투자 거주비자 발급 실적 현황 .....	34
表 2.9.3 各地區投資類居住簽證發放現狀 .....	34
표 2.9.4 부동산투자이민 대상지역 .....	36

表 2.9.4 不動產投資移民指定區域 .....	36
표 3.1 모집단의 규정 및 표본 .....	40
表 3.1 調查群體的規格和樣本 .....	40
표 3.2 설문지 구성 내용 .....	41
表 3.2 問卷框架內容 .....	41
표 4.1 설문의 인구통계학적 특성 .....	45
表 4.1 問卷的人口統計學特征 .....	45
표 4.2 분야별 만족도 결과 분석 .....	47
表 4.2 各領域滿意度結果分析 .....	47
표 4.3 Cronbach 'α 측정 .....	53
表 4.3 Cronbach 'α測定 .....	53
표 4.3.1 KMO와 Bartlett 검정 .....	54
表 4.3.1 KMO和 Bartlett 檢驗 .....	54
표 4.3.2 문항별 신도를 측정한 결과 .....	55
表 4.3.2 各問項的信度測定結果 .....	55
표 4.3.3 요인분석모형 검정 .....	57
表 4.3.3 因子分析模型檢驗 .....	57
표 4.3.4 주성분 결과분석 .....	58
表 4.3.4 主成分結果分析 .....	58
표 4.4 회전 후에 상관행렬 .....	59
表 4.4 旋轉后的成分矩陣 .....	59
표 4.5 분야별 투자이민 후기 만족도와에 상관성 .....	63
表 4.5 按領域投資移民后期滿意度的相關性 .....	63
표 4.6 투자이민 만족도와 영향요인의 회귀모형계수 검정 .....	64
表 4.6 移民的滿意度与影響因素回歸模型系數檢驗 .....	64
표 4.6.1 투자이민 만족도와 영향요인의 회귀모형 .....	65
表 4.6.1 投資移民的滿意度与影響因素回歸模型 .....	65
표 4.7 성별과 부동산투자이민 만족도의 차이성 .....	66
表 4.7 性別与不動產投資移民滿意度的差異性 .....	66

표 4.7.1 나이와 부동산투자이민 만족도의 차이성 .....	67
表 4.7.1 年齡與不動產投資移民滿意度的差異性 .....	67
표 4.7.2 가족 연 소득별과 부동산투자이민 만족도의 차이성 .....	68
表 4.7.2 家族年收入與不動產投資移民滿意度的差異性 .....	68
표 4.7.3 학력과 부동산투자이민 만족도의 차이성 .....	69
表 4.7.3 學歷與不動產投資移民滿意度的差異性 .....	69
표 4.7.4 한국어 수준과 부동산투자이민 만족도의 차이성 .....	70
表 4.7.4 韓語水平與不動產投資移民滿意度的差異性 .....	70
표 4.8 부동산 투자이민 투자자의 의견수집 .....	71
表 4.8 不動產投資移民投資者意見收集結果 .....	71

# 제1장 서론

## 第一章 緒論

### 제1절 연구의 배경 및 목적

#### 第一節 研究的背景与目的

제주도(濟州島, Jeju-do)는 대한민국 남해상에 위치하는 섬으로 대한민국에서 가장 큰 섬이며 여행 성지이다. 섬 중앙의 한라산을 중심으로 완만한 경사를 이루어 동서 73 km, 남북 31 km의 타원형을 하고 있다. 면적은 1845 km<sup>2</sup>인데 이는 대한민국 면적의 1.83%에 해당한다. 2018년 주민등록 인구는 약 69.18만 명이며 평균 인구밀도가 375명/km<sup>2</sup>,<sup>1)</sup> 개발도 및 거주공간 이용 차원에 따르면 상대적으로 땅은 넓고 사람은 적은 편인데 이는 제주특별자치도 발전의 발목을 잡는 이유 중 하나다. 더불어 제주도는 천연적인 바닷속의 섬이라 한국 본토와 연결할 수 있는 육상 교통이 없다. 그런데도 불구하고 지혜로운 제주도민이 우월한 자연조건을 활용하여 관광산업을 개발시켜 지역 경제력을 높이고 있다.

濟州島(제주도, Jeju-do)是位于大韓民國南海上的一座島嶼,是韓國最大的島嶼及旅游胜地,地勢以中央的漢拿山爲中心向四周海拔逐漸降低,東西跨度73公里,南北跨度31公里,整體地貌呈橢圓形,整島面積1845平方公里,僅僅是韓國國土面積的1.83%,2018年居民登衆人口約爲69.18萬名,平均人口密度僅爲每平方公里375人,按照開發程度和居住利用率看來,這種地廣人稀的特性是造成濟州特別自治道發展相對滯后的問題之一.同時又因爲濟州島四面环海与韓國內陸沒有陸上交通相連,資源缺乏而且无法自足,智慧的濟州島人民,結合其得天獨厚的自然資源積極致力於發展旅游產業以充實自身經濟實力.

2002년 12월 16일 유네스코가 기후 및 생물 다양성의 생태계적 가치를 인정하여 제주도를 생물권 보전지역으로 지정하였다. 한라산, 성산 일출봉, 거문 오름 용암 동굴계가 학술·문화·관광·생태 등의 가치와 중요성을 인정받아 2007년 6월 제주 화산섬과 용암 동굴이라는 이름으로 세계 자연유산에 등록되었다. 또한 지역 경제의 활성화를 위하여 선진국들이 투자이민정책과 지역 내수에 융합해서 2010년에 부동산 투자이민제를 도입했다. 최초에는 이 이민제도가 잘 알려지지 못했다. 2010년 10월 3일 유네스코 세계지질공원네트워크(GGN)가

1) 바이두백과, 홈페이지참조

제주도 지역에 세계지질공원을 인증했고, 기세를 막아 낼 수 없는 한류문화와 성공적인 관광 산업 그리고 날이 갈수록 점점 완화된 서비스를 통해 제주도는 중국인한테 그다지 낯설지 않게 되었다.

2002年12月16日 聯合國教科文組織認證其气候以及生物多樣性的生態特性的价值,指定濟州島爲生物圈保護區.至此漢拿山、城山日出峰、巨文岳熔岩洞窟等地也被賦予學術、文化、觀光、生態价值的光环.2007年6月濟州島已被登載爲火山島与熔岩洞窟的世界自然遺產.進而濟州島爲了地方經濟的活躍化,參照外國的投資移民政策結合本地內需,于2010年正式引進了不動產投資移民政策,起初這項移民政策是鮮爲人知的,但是2010年10月3日,由聯合國教科文組織世界地質公園官方(GNN)指定濟州島爲世界地質公園.伴隨着韓流熱潮以及日益成熟的旅游和配套服務的完善,濟州島的知名度也隨之高升,慢慢的已經成爲中國人并不陌生的地方.

부동산 투자이민제도는 법무부장관이 고시한 대상 지역, 투자대상, 투자금액 등의 기준에 따라 휴양콘도미니엄, 호텔, 별장, 관광펜션 등 체류형 휴양 목적 부동산에 일정 금액을 투자한 외국인에게 거주자격(F-2)을 주고, 5년 이상 투자 상태를 유지하면 영주자격(F-5)을 부여하는 제도이다. 이는 외국인 투자를 늘려 지역 경제 및 부동산 시장을 활성화하자는 취지로 제주특별자치도는 2010년 2월 1일부터 시행하고 있다.<sup>2)</sup>

不動產投資移民制度,依据韓國法務部長官告示解讀爲以指定區域,特定對象,一定金額爲基準,一般爲共管式修養公寓,酒店,別墅以及觀光旅館等滯留型修養目的的不動產項目進行一定金額投資的外國人投資者,給予居住資格(F-2),并針對保持投資狀態5年的投資者給予永駐資格(F-5)的制度.秉承着擴大外國人投資扶持地區經濟与不動產市場活躍化的前提,濟州特別自治道于2010年2月1日始實行了此政策.

제주특별자치도는 UNESCO 3관왕, 세계 7대 경관 선정과 무비자 입국 지역으로 세계적인 관심으로 외국인 관광객 1,000만 명 시대를 맞이하면서 국제적인 휴양관광도시로 부각되었다. 또한 외국인 입국의 점진적인 증가뿐 아니라 외국인의 부동산 취득도 증가하였다. 이러한 제주도에 대한 관심은 다양한 경제적 효과를 유발해 부동산 시장의 활성화에 일정 부분 도움이 될 수 있다는 긍정적인 평가를 할 수 있다<sup>3)</sup>

現在,濟州特別自治道凭借着世界教科文組織三冠王,世界七大景觀的評定以及免簽入境等优越條件已經被广泛認可,伴隨着突破千万游客的時代,濟州正在慢慢成爲國際修養旅游城市.此外,越

2) 주택산업연구원(2013). 부동산 투자이민제 개선방안 연구

3) 김상명(2013). 제주특별자치도 부동산 투자이민제도 개선방안, p.2-18

來越多的外國人入境也帶來的外國人不動產市場的激增效應.也因為不動產投資移民政策使得更多的人關注濟州,對於誘發經濟效果和促進不動產市場的活躍性兩方面,得到广泛認可.

부동산 투자이민제의 1차 시행기간은 2010년 2월 1일부터 2018년 4월 30일까지이며 2차 연장기간은 2018년 5월 1일부터 2023년 4월 30일까지이다. 현재 만기 이후 정책의 연속여부는 확실하지 않으며 공지된 자료가 없다. 제주특별자치도의 경우에는 도지사의 승인을 얻어 개발한 지역 내의 휴양 콘도미니엄, 호텔, 별장, 관광펜션에 50만 달러(5억 원) 이상을 투자하면 투자자에 대해 조건부 영주권을 부여하고 있다.

不動產投資移民政策的第一次實行時期為2010年2月1日至2018年4月30日,第二次延長時期為2018年5月1日至2023年4月30日止.至于再延長与否目前尚无确切的公示資料.此政策是濟州特別自治道的道知事(相当于省長職務)針對取得認可的指定開發區域內的修養共管式公寓,酒店,別墅以及旅游寄宿民家等設施,進行50万美金(約合5亿韓幣)以上投資的投資者有條件的給予永駐權利.

부동산은 소비 속성을 갖고 있고 투자 속성도 갖고 있다. 4) 이러한 제도는 휴양관광지 개발 후 분양될 관광시설에 대한 수요를 창출할 수 있으며, 관광지 개발을 위한 중국 등 외국자본의 추가 투자를 촉진하여 낙후된 지역의 체류형 휴양관광지 개발 사업을 활성화시켜 지역 경제 발전과 더불어 외국인 관광객 유치에도 기여할 수 있다. 실제로 제주특별자치도가 부동산 투자이민제를 도입 한 2010년에 휴양체류시설의 외국인 분양 건수는 158건이었으며, 2013년 연간 투자이민 부동산 분양실적은 667건까지 증가 추세를 보였다.

不動產即具有消費屬性又投資屬性.不動產投資移民制度對濟州島內觀光地開發旅游設施出售方面的實際需求起到无可比擬的積極影響.伴隨着外國資本的增加以及更多的投資,側面增進落后地區的度假旅游事業,促進地方經濟活躍化以及吸引外國游客方面具有一定貢獻.實際上,濟州特別自治道在引進不動產投資移民制度的2010年,外國人休養滯留設施的銷售業績為158套,只此2013一年,投資移民不動產銷售業績增加到667套,漲勢可喜.

하지만 중국 자본 공습으로 인한 부동산 광풍과 난개발을 막기 위해 2015년 투자이민제도 적용 지역을 관광지와 관광단지로 제한하면서 투자 열기는 한풀 꺾였다. 여기에 고고도미사일방어체계(THAAD·사드) 사태까지 더해지면서 투자 건수는 2014년 508건, 2015년 111건, 2016년 220건, 2017년 37건으로 급감하였으며 2018년 4월 말까지 부동산 분양 건수도 19건에 머무르고 있다.

4) 丁珮(2009).房產投資的流動性研究..夏旦大學經濟學院金融學碩士論文,p1-3

但是爲了阻止中國資本過熱引發的不動產狂潮和亂開發現象,2015年將投資移民制度適用地區限制在旅游勝地和旅游園區,從而投資熱潮有所減弱.實際上早在薩德事件(THAAD.終末高高度地域防禦裝置)之前,一直增長的投資數量已然止步不前.數據顯示2014年508套,2015年111套,2016年220套,2017年37套,截至2018年4月底,出現不動產銷售數量僅爲19套的窘況.

제주도의 경우 부동산 투자이민제도 시행 후 2010년부터 9,383억 원 규모의 투자가 이루어져 1,200억여 원에 달하는 세수 증가가 발생한 것으로 나타났으며, 제도 시행으로 외국인 자본이 유입되어 지역 경제 활성화에 긍정적 영향을 끼쳤다는 평가가 나타났다.<sup>5)</sup> 이러한 관점에서 부동산 투자이민의 만족도 측면에서 급감 원인과 분석을 연구하는 것이 시급한 상황이다.

從濟州島的情況來看,不動產投資移民制度實施后,從2010年開始實現了9,383億韓元規模的投資,以及連帶1200多億韓元的稅收增加.有評價認爲:隨着該制度的實施,大量外國資本流入濟州島,對地區經濟活躍化產生了積極影響.從這一觀點來看,依據不動產投資移民的滿意度,進而對研究不動產投資移民驟減的原因和分析已經成爲必要課題.

본 연구의 목적은 이러한 제주특별자치도 부동산 투자이민제의 현황 및 급격한 하락의 원인과 관련된 문제점을 파악하며 중국인 해외 이민의 현상을 통하여 그 배후의 원인과 동기를 분석하는 동시에 인문 환경, 교육 환경, 생활 품질과 사회 요건 등의 일련의 만족도를 관찰하여 문제점을 도출하며 본국 발전에 유리 한 이민정책을 제정할 수 있도록 하는데 있다. 또한 본 제도를 단순히 외국인 자본 투자유치의 목적을 넘어 향후 제주도의 경제 활성화 정책 수단으로 활용하여 지역 도시의 경제 지속 성장을 견인하는 관점에서 연구하였다.

本研究的目的,在於了解這種濟州特別自治道不動產投資移民制的現狀及急劇下滑的原因等相關問題,透過研究中國人海外移民的歷程與現象,在分析其背後之原因與動機的同時,進而觀察他們對人文環境,教育環境,生活環境以及社會條件等等的關聯滿意度,希望能參考推出問題并據以制定有利本國發展之移民政策.并將該制度作爲今后濟州島地區城市經濟活躍化手段,實現牽引濟州島地區的經濟持續成長.

## 제2절 연구의 범위 및 방법

### 第二節 研究的範圍與方法

5) 고학부(2015). 제주국제자유도시 활성화를 위한 융합법적 연구. p.106

중국인 해외 이민에 대한 연구는 이미 국제 화교화인의 초점으로 연구되어 있다. 그런데 한국뿐만 아니라 동남아는 중국 이민자가 유럽 선진국에 비해 훨씬 적기 때문에 현재에는 상대적으로 연구 자원(연구자료와 연구인원 포함)이 훨씬 부족한 편이다. 이에 비하면 한국 부동산 투자이민 관련된 연구자원(연구자료와 연구인원 포함)이 더욱더 부족했다. 이러한 측면에서 본 연구는 한국 부동산 투자이민에 대한 특별한 의미가 있다고 할 수 있다.

中國人海外移民研究已經成爲國際華僑華人研究的熱點.不光是韓國,整個東南亞的中國移民人數遠遠少于前往西方發達國家的移民,目前的主流移民研究主要是以西方國家的中國移民爲研究對象.相比較而言,對東南亞的中國移民研究做得較少,研究資源(包括資料和研究人員)相對不足,所以韓國不動產投資移民的相關研究資源(包括資料和研究人員)更是嚴重不足.從這個角度上說本文的研究對韓國不動產投資移民有着特殊的意義.

본 연구의 범위는 제주특별자치도 부동산 투자이민 중국인 투자자에 대한 인문 환경, 교육 환경, 생활 품질과 사회 요건이며 각 장의 구성은 다음과 같다.

本研究的範圍是濟州特別自治道對不動產投資移民中國投資者針對人文環境,教育環境,生活質量和社會條件,各章的結構如下:

제1장은 서론으로 본 연구의 배경 및 목적 연구 범위, 연구 방법 등에 대해서 기술한다.

第一章作爲緒論對本研究的背景及目的研究範圍,研究方法等進行記述.

제2장은 이론적 배경으로 부동산 투자이민제의 이해를 위한 개념, 특성, 도입 배경 및 선행 연구에 대해 알아본다. 또한 해외이민통계자료에 따라 중국인이 선호하는 이민국가에 투자하는 목적과 투자원인을 알아보고 제주특별자치도의 투자 환경 및 정책, 현재의 부동산 투자이민 현황에 대해 살펴보고자 한다.

第二章,進行不動產投資移民制的概念、特性、引進背景及先行研究.并根据海外移民統計中,中國人喜愛的移民國家數據進而分析投資的目的以及投資的原因.并針對濟州特別自治道的投資環境及政策,目前的不動產投資移民現狀進行解了.

제3장은 제2장 내용을 의하여 설문지 및 연구 모형을 설계하였다.

第三章依据第二章內容支撐,設計了問卷調查及研究模型.

제4장은 조사 결과를 통해 제주지역 중국인 부동산 투자자들의 인구통계학적 특성을 살펴보고, 그들의 인문 환경, 교육환경, 생활 품질 및 사회 환경 등 투자 만족도에 관하여 분석하고, 부동산 투자이민만족도 관련된 요인을 알아본다.

第四章通過調查結果了解濟州地區中國不動產投資者的人口統計學特征,針對文環境、教育環

境、生活質量及社會環境等投資滿足度進行分析,了解不動產投資移民滿意度的相關因子.

제5장에서는 연구 결과를 요약하고, 나아가 투자이민제의 활성화 및 발전제안과 시사점을 제시하고자 한다.

第五章總結研究結果,進而提出活躍投資移民制度的發展方案和啓示.

본 연구의 목적 달성을 위하여 투자이민에 관한 문헌을 참고하고, 해외 투자이민 사례연구 및 제주특별자치도 투자환경과 현황 등 실증적 연구를 병행하였다. 문헌적 연구는 국내외 학위논문, 학술지 논문 및 통계자료를 활용하였으며, 실질적 연구는 제주도 부동산 투자이민제를 통해 투자한 중국인 117명을 대상으로 2018년 3월 7일부터 4월 6일까지 한 달간에 걸쳐 설문조사를 실시했다.

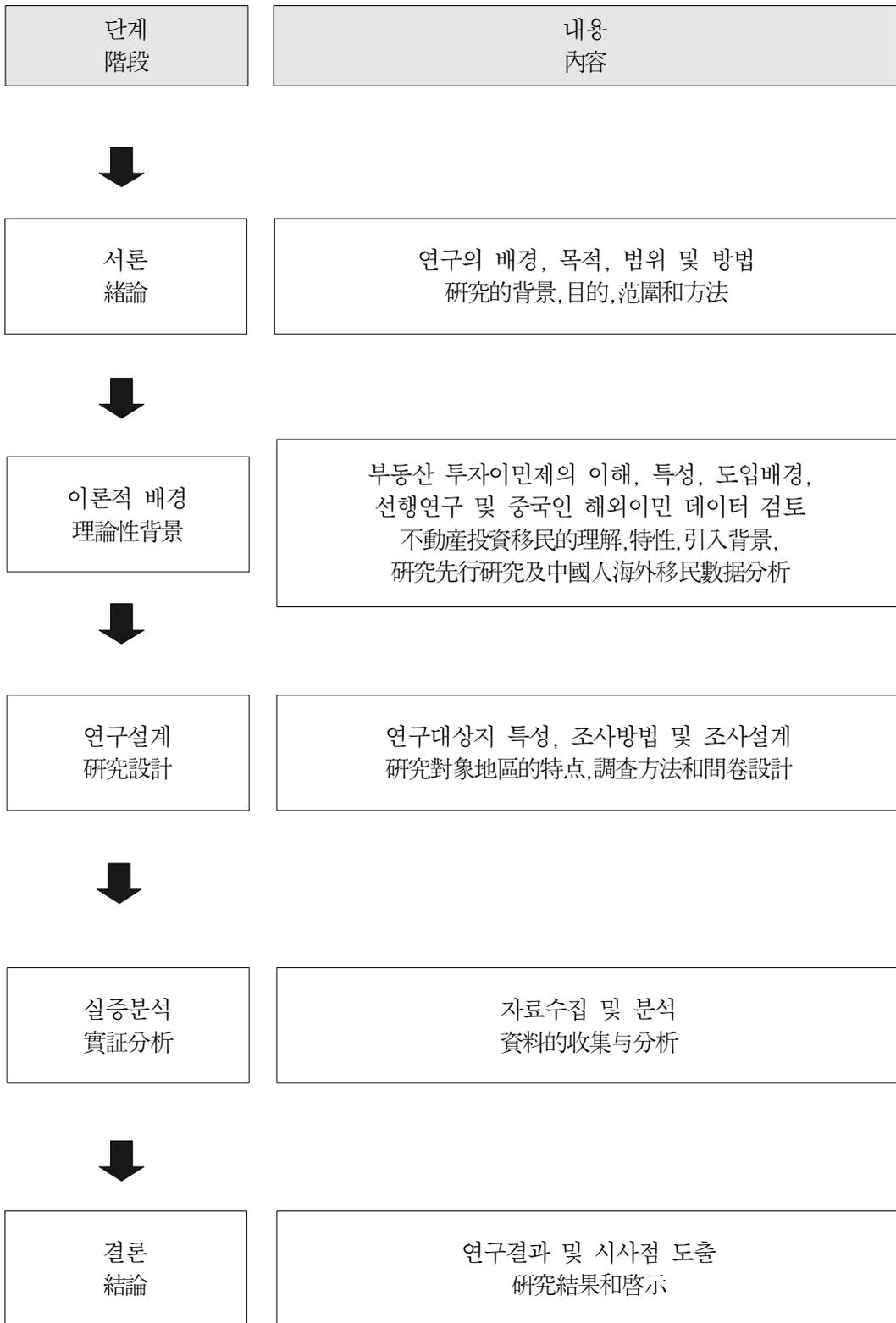
爲了達到該研究的目的,參考了有關投資移民的文獻,同時進行了海外投資移民事例研究和濟州特別自治道投資環境和現狀等實証研究.文獻研究利用了國內外的學位論文,學術雜誌論文和統計資料,以通過濟州島不動產投資移民制進行投資的117名中國人爲對象,從2018年3月7日到4月6日進行了爲期一個月的問卷調查.

수집된 자료는 데이터 코딩 작업을 거쳐서 SPSS(Statistical Package for Social Science)ver.25 프로그램을 사용하여 분석을 진행하였고, 기술 연구에서 많이 사용되는 빈도 분석(Frequency Analysis)을 이용하여 각 문항에 대한 빈도를 계산하여 비교하는 동시에 신뢰도 분석, 요인분석과 회귀분석 등 일괄 분석하였다.

收集的資料經過數據編碼,使用SPSS(Statistical Package for Social Science)ver.25軟件進行分析,利用技術研究中常用的頻率分析(frequency analysis)對各項目的頻率進行計算比較,同時也進行了信效度分析,探索性因子分析以及回歸分析等系列分析.

〈그림 1.1〉 연구의 구성

〈圖 1.1〉 研究的結構圖



## 제2장 이론적 배경

### 第二章 理論背景

#### 제1절 부동산 투자이민제의 이해

##### 第一節 不動產投資移民的理解

###### 1. 부동산 투자이민제의 개념

###### 1. 不動產投資移民的概念

김리영(2013)은 투자이민제도는 투자와 이민을 결합한 제도로, 투자이민이란 특정한 투자 대상에 일정한 투자금액 이상을 일정한 기간 동안 투자하는 외국인에게 투자대상국에 거주(장, 단기) 할 수 있는 권리를 부여하는 제도로 정의할 수 있다고 했다.

金利英(2013)表示,投資移民制度是投資和移民相結合的制度,投資移民是向特定投資對象在一定期間內投資一定投資金額以上的外國人賦予在投資對象國居住(長、短期)的權利的制度.

이형주, 김인신(2014)은 대한민국 특정지역에 휴양콘도미니엄, 호텔, 별장, 관광펜션 등 휴양 목적 체류시설 부동산에 5억 원 이상 투자한 외국인에게 거주 자격을 주며, 투자 거주비자를 5년 이상 소지하면 영주자격을 부여하는 제도로 이는 침체된 부동산 경기를 활성화시키고 해외 투자를 유치하여 국가 경쟁력 증진에 기여하고자 도입했다고 한다. 이는 기존의 일반적인 투자이민과는 조금 다른 형태로 일정한 거주기간이나 고용 조건을 갖추어야만 하는 기존 형태에서 어느 정도 자산을 보유하고 있는 투자자에게 이민 권리를 부여하는 것이다.

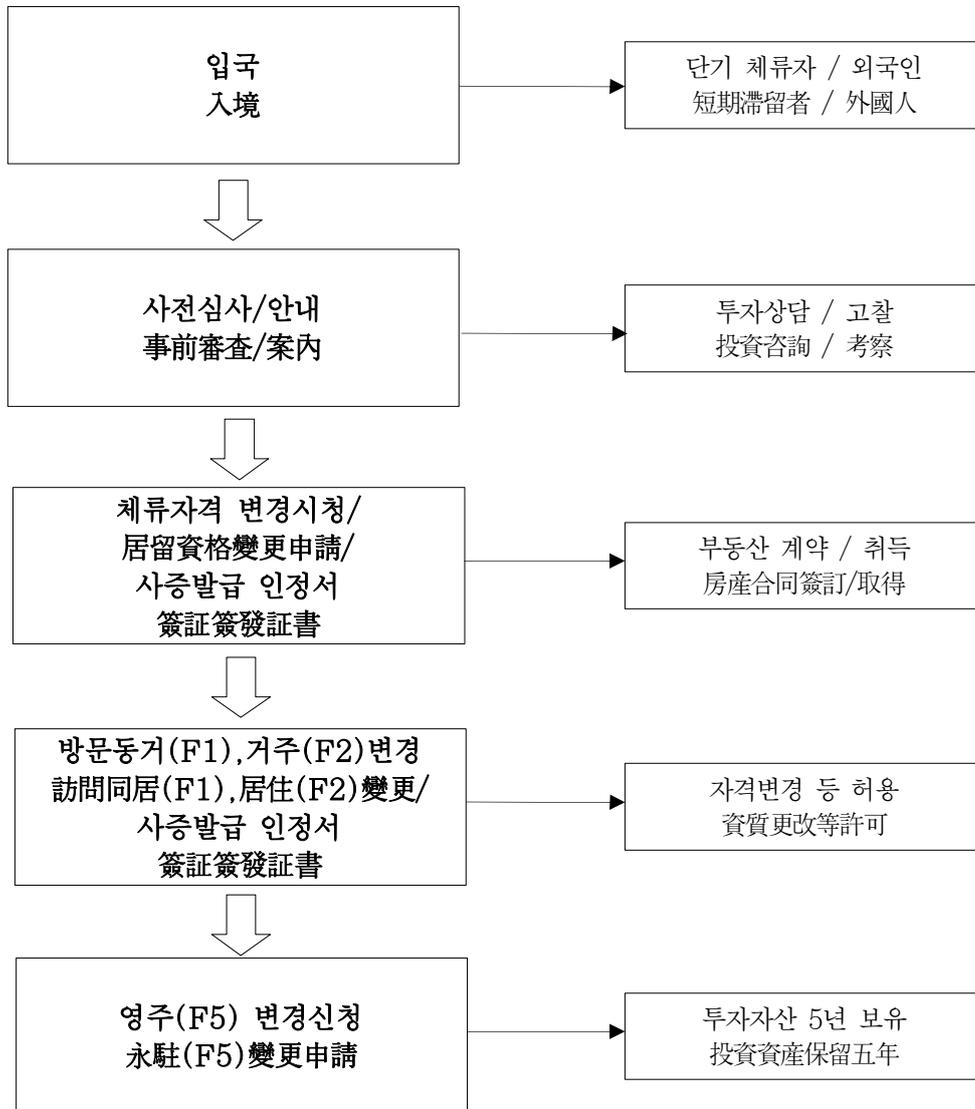
李亨柱、金仁信(2014)表示,針對韓國特定區域內的度假公寓、酒店、別墅、旅游寄宿設施等不動產投資5億韓元以上的外國人賦予居住資格的制度,如果投資類居住簽證在韓國國內持有5年以上,就賦予永久居住資格. 該制度是爲了刺激低迷的不動產市場的活躍度,引進海外資本投資以提高國家競爭力.這一形式与以往的一般投資移民稍有不同的是,投資者不需要滿足一定的居住期限或具備僱傭條件的現有狀態下,只需要投資和擁有一定不動產資產即可獲得移民身份.

부동산 투자이민 투자절차는 아래 그림2.1과 같다..

不動產投資移民投資程序如圖2.1:

〈그림 2.1〉 부동산 투자이민 투자절차

〈圖 2.1〉 不動產投資移民投資程序



출처: 외국인종합안내센터, 투자절차, 2013.12.01.

일반적으로 투자이민제에 준하여 투자이민 부동산을 5년 이상 보유하면서 거주 조건은 별도로 없지만 출입국관리사무소에 의하면 체류자격을 얻기 위해 365일 간 최소 1회 한국을 방문해야 하는 체류조건을 충족해야 하는 특징이 있다.

一般來說根據投資移民制具有如下特征,政策規定持有所投資的不動產項目5年以上,雖然沒有注明相關居住要求,但根據出入境的要求需要滿足一定的滯留條件(365天至少一次入境)才能賦予和延長滯留資格.

부동산 투자이민제 관련 외국인 체류자격은 아래 표 2.1와 같다.

不動産投資移民制相關的外國人滯留簽證資格如下表2.1.

〈표 2.1〉 부동산 투자이민제 관련 외국인 체류자격  
 (表 2.1) 不動産投資移民制相關的外國人滯留簽證資格

簽證	- -	- -	- -	- -
구분	상용비자	체류비자	체류비자	영주권
區分	商用簽證	居住簽證	居住簽證	用主權
기간	3년/1회 90일 체류가능	1년	3년	영구
期間	3年一次可滯留90天	一年	三年	永久
요건	미화 50만불 이상 또는 한화 5억원 이상 휴양체류시설(콘도 등) 매입, 보유	계약금과 중도금으로 미화 10만불 이상 또는 1억원 이상 지급 상태 유지	미화 50만불 이상 또는 한화 5억원 이상 휴양체류시설(콘도 등) 매입, 보유	F-2비자를 5년 이상 유지하고 결격사유가 없을 시
要求	50萬美元以上或韓華5億韓元以上休閒居住設施(公寓等)購買、持有	定金和中期付款額超過10萬美元或1億韓元的狀態	50萬美元以上或韓華5億韓元以上休閒居住設施(公寓等)購買、持有	F-2簽證保留5年以上并无不良記錄時
대상	투자자, 동반가족(부모, 배우자, 자녀, 배우자의 부모)	투자자 본인	투자자* 투자자의 동반가족(배우자 및 미성년 자녀) : F-1비자 2년	투자자*동반가족은 투자자가 영주권 취득 후 신청가능
對象	投資者、配偶、子女、配偶的父母	投資者 本人	投資者*投資者的家屬(配偶及未成年子女): F-1簽證2年	投資者*隨同家屬可在投資者取得永久居住權后申請
특징	외국인 등록을 하지 않고 수시 방문 가능	소액투자자인 경우 체류할 수 있는 비자	거주하지 않아도 비자 갱신시 방문하여 비자 발급 가능	영주권 발급후 부동산 매매 및 한국내 거주만 경 가능
特征	无法進行外國人登記,隨時可以訪問	小額投資者可辦理的居住類的簽證	无特定居住要求,可以在續簽時訪問辦理簽證	獲得永久居住權后,可以從事不動產買賣及在韓國國內全境居住
서류	- 신청서, 여권(사본) - 부동산등기부등본-부동산 매매계약서- 외국환매입증명서- 가족관계증명서	- 신청서, 여권(사본)- 부동산 매매계약서- 외국환매입증명서- 가족관계증명서	- 신청서, 여권(사본)- 부동산등기부등본- 부동산 매매계약서- 외국환매입증명서- 가족관계증명서	- 신청서, 여권- 외국인등록증- 수수료- 부동산등기부등본-무범죄사실증명서
材料	-申請書,護照(副本)-不動產登記副本-不動產買賣合同-外匯買入證明書-親屬關係證明書	-申請書,護照(复印件)-房契-外匯買賣證明-親屬關係證明書	-申請書,護照(副本)-不動產登記副本-不動產買賣合同-外匯買入證明書-親屬關係證明書	申請書,護照-外國人身份証-手續費-不動產登記簿副本-无犯罪事實證明書
비고	F-2비자나 영주권이 필요치 않을 경우	부동산 등기전에도 투자자의 방문 보장	투자상태를 5년간 유지한 후 영주권 신청 가능	영주권 불허 결정시 F-2로 연장 가능
備注	在不需要F-2或永駐權的情況下	針對不動產登記前對投資人的訪問保障	投資狀態保持5年后可以申请永駐權	確定永駐權无法許可時只可以延長F-2

출처: 한국관광투자, 투자지원제도, 체류: 상시 거주 여부와 상관없이 외국인 등록과 투자상태를 유지한 경우

出處: 韓國旅遊投資, 投資支援制度; 滯留期間: 与是否經常居住無關, 适用于外國人登記和保持投資狀態的情況下

부동산 투자이민제도 투자 인센티브는 아래 표 2.2와 같다.

不動産投資移民制度投資獎勵制度如下表2.2.

〈표 2.2〉 부동산투자이민제도 투자 인센티브

〈表 2.2〉 不動產投資移民制度的獎勵機制

영주권 취득 取得永駐權	거주자격(F-2) 확보 후 5년 이상 체류 시 영주자격(F-5) 확보 確保居住資格(F-2)后, 保持五年以上滯留時取得永駐資格(F-5)
체류여건 滯留條件	부동산투자이민제도 지역 외 국내 타지역 방문 및 거주 자유(체류지 변경신고 후) 不動產投資移民政策區域外的韓國其他區域訪問或居住自由(長期滯留時需申報變更)
교육과정 教育過程	내국인과 동등한 공교육, 영어교육도시 내의 국제학교 등록 가능 享有和韓國人同等的公營教育, 可申請登陸英語教育都市內國際學校
의료보험 醫療保險	내국인과 동등한 의료보험체계 및 혜택 적용 享有和韓國人同等的醫療保險體系與優惠適用
부동산 처리 不動產處理	영주권 획득 후 보유 부동산의 자유로운 처분가능 取得永駐權以后可以自由處置保有的不動產
취업자격 就業資格	투자자의 배우자 및 동반가족의 취업, 영리행위 가능 投資者的配偶以及隨行家屬享有就業并可進行盈利行爲

출처: 한국관광투자, 투자지원제도

出處: 韓國旅遊投資, 投資支援制度

## 2. 부동산투자이민제의 도입배경

### 2. 不動產投資移民政策的引進背景

#### 가. 인구감소, 저출산 문제

##### 一. 人口減少, 出生率低的問題

비록 국민소득이 2만 달러를 넘어가고 5000만 국민을 지닌 대한민국이지만 이러한 상승세는 지속되지 않을 것으로 전망되고 있다. 특히 2030년을 기점으로 하여 인구는 급격히 감소할 것으로 예측하고 있으며 이런 변화는 곧 국력 감소 및 내수 경제에도 치명적인 영향을 미칠 것으로 예상된다. 특히 대한민국은 OECD 국가 중 저출산 순위 최하위에 머물고 있기에 그 현상은 더욱 심화될 것이다.<sup>6)</sup>

雖然大韓民國的國民收入超過2萬美元, 擁有5000萬國民, 但預計這種上升趨勢不會持續下去. 尤其是以2030年為起點, 預計人口將急劇減少, 這種變化將導致綜合國力下降以及對內需經濟帶

6) 박명준(2016). 연세대학교 경제대학원. 투자이민제도와 제주도 부동산시장에 관한 연구, p.5~8

來致命的影響.特別是,韓國在經合組織成員國中處于低生育率最低水平,因此這種現象會進一步深化.

〈표 2.3〉 OECD주요국가 합계출산율 현황  
 〈表 2.3〉 OECD主要國家出生率現狀統計

국가 國家	출산율 出生率	순위 排序	
		OECD 34	Global 220
이스라엘 以色列	2.62	1	75
프랑스 法國	2.08	2	112
영국 英國	1.09	6	140
미국 美國	1.75	14	165
독일 德國	1.43	25	202
일본 日本	1.42	29	208
한국 韓國	1.42	34	220
OECD	1.67	-	-
Global	2.47	-	-

출처:김광석(2014)합산출산율은 한 여성이 가임기간(15~49세)동안 낳을 것으로 예상되는 평균자녀의 수를 의미, 출산력 수준비교를 위해 대표적으로 활용되는 지표

出處:金光碩(2014)合計出生率是指一名女性在可孕期間(15~49歲)內可能生育的平均子女數,是比較生育力水平的代表性指標.

#### 나. 생산인구 감소 문제

##### 二. 生產人口減少的問題

저출산 고령화 사회로의 진입으로 인해 생산인구는 감소로 이어질 수밖에 없는 상황에 놓이게 되었다. 2015년 한국 인구 중 인구는 13.9%, 생산 가능인구는 73.0%, 고령인구는 13.1%이지만 2060년 한국 인구 중 인구는 10.2%, 생산 가능인구는 49.7%, 고령 인구는 40.1%로 전망되어, 2015~2060년 기간 중 인구와 생산 가능인구의 비중은 각각 3.7%, 23.3%씩 감소되는 반면, 고령인구 비중은 27.0% 증가할 것으로 전망되고 있다. 아래 표 2.4 총인구 및 생산 가능인구의 변화 추이이다. 이러한 현상을 대비하기 위해 투자이민제 도입에 따라 경제가 활성화되면 많은 상업과 투자자본이 흡입될 것이며 이를 통해 생산인력을 확보하는 것은 좋은 제안이다.

由于進入低生育、高齡化社會的負面催化,生產人口處于持續減少的狀況.2015年韓國人口中青少年人口占13.9%,有生產能力人口占73.0%,高齡人口占13.1%,而2060年韓國人口中青少年人口占10.2%,有生產能力人口占49.7%,高齡人口占40.1%,2015年至2060年期間,青少年

人口和有生產能力人口的比重將分別減少3.7%和23.3%,而高齡人口比重將增加27.0%.表2.4 總人口及可生產人口的變化趨勢.爲了應對這種現象惡化,通過投資移民給經濟帶來的活躍話,以及更多的商業和投資資本的進入是確保生產人力一个很好的方案.

〈표 2.4〉 총인구 및 생산가능인구의 변화  
 〈表 2.4〉 總人口与生產人口的變化

총인구 總人口	남자 男性	24,758	25,645	25,901	25,265	23,736	21,767
	여자 女性	24,653	25,790	26,259	25,826	24,385	22,192
생산가능인구 生產可能人口	15~64 years old	35,983	36,563	32,893	28,873	25,347	21,865
	25~49 years old	20,427	18,650	16,243	13,759	11,454	10,698

출처: 통계청2011. 사회통계국 인구동향과장래인구추계: 2010~2060년

出處: 統計廳2011.社會統計局人口動向科將來人口統計:2010~2060年

제주도는 2009년에 지역 경제 활성화를 위해 부동산 투자이민제도를 고려하며 법무부에서 다양한 법적 문제와 경제적인 효과를 검토해 본 뒤에 시행하게 되었다. 제주도특별자치도가 2002년 제주국제자유도시로 지정된 이후 제주특별자치도와 제주국제자유도시개발센터(JDC)는 제주도에 외국인 투자유치를 위해 해외설명회 등 상당 부분 노력을 하였으나, 2007년도 말레이시아 버자야그룹의 예래휴양형 주거 단지 투자 유치에 제외하고는 대규모 투자유치 실적이 전무한 상태였다. 제주도에 투자유치 실적이 부진하였던 이유는, 일반적으로 관광시설 투자는 초기 투자비용이 많이 필요한 반면에 투자비용에 대한 회수 기간도 장기간 소요되고 수익성도 보장되지 않아 투자자들이 선호하지 않는 투자조건이었던 것으로 지적된다. 따라서 제주도는 외국인 투자유치 실적 부진에 대한 대안으로 부동산 투자이민제도를 추진한 것이다.

2009年,濟州島爲了促進地區經濟發展,考慮到不動產投資移民制度,經法務部針對各種法律問題和經濟效果研究后才開始實行.濟州島特別自治道2002年被指定爲濟州國際自由城市后,濟州特別自治道和濟州國際自由城市開發中心(JDC)爲在濟州島吸引外資,在海外舉行說明會等吸引外資方面做出了很大努力,但除了2007年馬來西亞Berjaya集團吸引的案例,即休養型居住園區投資以外,沒有大規模招商引資業績.因此,濟州島推進不動產投資移民制度,以應對吸引外資業績

不振的窘境。有人指出,此前在濟州島的招商引資業績不佳的原因是通常在旅游設施投資初期需要很多投資費用,但回收投資費用的時間又很長,而且收益性也得不到實質性的保障,因此投資者不願意進行投資。濟州島為應對外商投資招商業績不振的現狀,推進了不動產投資移民制度的實施。

법무부 자료에 따라 투자자는 중국인이 대다수를 이루고 있고 투자 대상은 제도에 해당하는 콘도 등의 관광시설이다. 대상이 콘도나 리조트, 펜션으로 정해져 있기 때문에 토지매입 등에는 적용되지 않는다. 부동산 투자이민제도를 시행했던 홍콩이나 미국과 호주, 싱가포르 등 해외 사례를 살펴보면 관광개발 투자유치 할 때 세금의 면제나 감면, 또는 토지 단가를 과격적으로 낮추는 인센티브를 제공한 것과 같이 제주도 역시 중국 자본의 휴양콘도미니엄, 호텔, 별장, 관광펜션 등 휴양 목적 체류시설 투자를 유치하기 위해 초기 투자비용 회수를 위한 최소한 수익보장을 위한 콘도 분양과 영주권의 연계를 위한 투자유치 인센티브를 제시할 필요가 있었던 것이다.

根据法務部資料顯示,投資者大多是中國人,投資對象是相當于制度的公寓等旅游設施。由于對象是公寓以及觀光設施,因此不適用於購買土地等。例如,參考事例,實行不動產投資移民制度的香港、美國、澳大利亞、新加坡等外國政府在引進旅游開發投資時,提供了減免稅金或破例降低土地單價的优惠政策,濟州島也有必要為吸引中國資本的修養共管式公寓、酒店、別墅、旅游山庄設施投資,提供為收回初期投資費用的最低收益保障,有必要進行公寓出售和賦加永久居住權相互關聯的招商引資激勵方案。

그러므로 제주도로부터 외국자본 유치를 통한 지역 경제 활성화를 위해 부동산 투자이민제도의 도입을 건의 받은 법무부는 제도 도입 시에 법적 문제, 경제적 효과 등을 검토 후 2009년 12월 출입국관리법령 개정을 통해 제주도를 휴양형 체류 부동산 시설에 5억 원 이상 투자하는 외국인에게 거주 및 영주자격을 부여하는 부동산 투자이민제도 시행지역으로 지정·고시하였던 것이다.<sup>7)</sup>

因此,為了從濟州島引進外國資本,搞活地區經濟,法務部收到引進不動產投資移民制度的建議后,于2009年12月通過出入境管理法令修改,正式向濟州島休養型滯留不動產設施投資5億韓元以上的外國人提供居住及永久居留資格的不動產投資移民制度指定并予以公示。

### 3. 선행연구

#### 3. 先行研究

7) 김상명(2013)제주발전연구 제17호, 제주특별자치도 부동산투자이민제도 개선방안.p.221

정호(2012)는 생활환경, 자녀교육, 사회보장, 정치체제 등을 이민 여부를 결정하는 주요 요소로 분석하였다. 8)

鄭浩(2012)關於生活環境、子女教育、社會保障、政治體系等因素已經成為移民決策的主要因素。

궁희규(2003)는 사람들이 이민의 동기와 원인에 따라 주로 교육, 투자, 창업, 아르바이트, 자산 배치, 양로 생활 등 몇 가지 큰 분류로 나누었다.9)

宮希魁(2003)根據移民的動機和原因,我們可以分出教育型、投資型、創業型、打工型、安置型和養老型等幾大類型移民。

김혜순(2014)은 학력이 높을수록 그리고 이민 선택 가능한 범위가 클수록 그들이 이민에 대한 혜택을 받을 수 있으며 다문화 사회 환경에서도 더 빨리 적응될 수 있지만 반면에 학력이 낮을수록 이민국가 현지에 있는 사회복지와 일자리 등에 기회가 필요하고 공유되어야 한다고 하였다.

金惠順(2014)表示,移民者學歷越高與移民地域半徑越遠,就越能成為世界化的受惠者,而且接受多文化的可能性越高,反而學歷越低的人越容易占用與分享移民國家當地的社會福利和工作崗位的機會。

강동관(2016)은 투자이민은 외국인 자본을 유치할 수 있어서 정부측면에서 적극적으로 수용하고자 하는 의지가 반영되어 있는 결과라 볼 수 있다. 투자이민자는 전문적인 기술 또는 지식을 겸비한 고급인재이며 투자이민 후에는 이민국가에 우수인재 도입 대상자라 할 수 있다.

姜棟關(2016)積極地引進外國人資本,一定層面反映了政府願意積極接納的態度,投資移民者是兼備專業技能或知識技能的高級人才,移民之後可以成為資源的優質人才引進對象。

(주택산업연구원,2013). 한국은 인구구조 변화에 따른 생산 가능인구의 감소와 부양해야 할 고령화 인구가 증가한다는 점에서 이민정책을 통한 생산 가능 인력의 충원과 경제 활성화를 위한 이민정책의 필요성이 커지고 있다.

(住宅產業研究院,2013)韓國因人口結構的變化,生產能力的減少和需要扶養的高齡化人口的增加趨勢,因此通過移民政策補充生產能力的人力以及為了經濟活性化效果,推行移民政策的重要性已經逐漸擴大。

8) 鄭浩(2012). 移民決策因素分析,p.4~15

9) 宮希魁(2013). 城市移民結構影響競爭力. 党政干部學刊,p.11

고학부(2013)는 “외국인의 제주지역 부동산 투자 선택요인 분석: 일본 및 중화권 잠재적 투자자를 중심으로”에서 일본 및 중화권 잠재적 투자자를 대상으로 설문조사를 바탕으로 제주 지역 부동산 투자의 요인을 분석하였다. 분석 결과에 따르면 투자이민제도 홍보 및 세제혜택 등 제도 도입의 필요함을 제시했다. 부동산 투자의 가장 큰 고려 요인 분석 결과 부동산 가치 상승의 기대감이 최우선으로 선정되어 이에 맞는 제도적 지원의 필요성을 연구하였다.

高學富(2013)在《外國人濟州地區不動產投資選擇因素分析-以日本及中華圈潛在投資者為中心》中指出: 以日本及中華圈潛在投資者為對象,通過問卷調查的方式,分析了濟州地區不動產投資的主要因素.文中提到宣傳投資移民制度的必要性以及稅收優惠等制度引進的必要性,分析不動產投資的最大考慮因素的結果顯示,對不動產價值上升的期待成為成為廣大投資者的最優先的考慮因素,并据此進行了相關的制度支援和必要性研究.

백대현(2015)은 “외국인 투자이민제도의 발전제안 연구”에서 저출산 고령화 시대로 들어선 대한민국의 경제 해결책의 일환으로 투자이민제도 활성화를 제시하였다. 또한 투자이민제도를 시행하고 있는 해외 사례를 들어 국내 도시 및 주거환경 개선사업 발전에 하나의 정책이 될 수 있을 것으로 분석하였다.

白大鉉(2015)在《外國人投資移民制度發展方案研究》中提出了搞活投資移民制度,是進入低出生率高齡化時代的韓國解決經濟問題的重要一環.同時,以實行投資移民制度的海外事例為例,綜合分析認為,這可能成為韓國國內城市及居住環境改善事業發展的一個有效政策.

김상명(2013)은 “제주특별자치도 부동산 투자이민제도 개선방안”에서 국내외 부동산 투자 이민 관련 내용을 비교하며 제주도 부동산 투자이민제도가 발전하기 위해 공익사업과의 연계, 토지 총량제, 영주권 소지자의 모니터링 및 부동산 투기를 막기 위한 도민 감시체계 구축 등이 필요하다고 제시하였다.

金相明(2013)在《濟州特別自治道不動產投資移民制度改善方案》中對國內外不動產投資移民相關內容進行了比較,并提出為了發展濟州島不動產投資移民制度,有必要與公益事業進行聯系、土地總量制、建立永久居住權者的監測及為防止不動產投機而建立道民監視體系等.

한·중 양국에서 발표된 이민투자제도와 제주지역 부동산시장에 대한 선행연구를 검토한 결과 체계적인 연구사례보다는 보도자료 및 정책 발표 자료로서 투자이민제도를 소개하고 제주 지역 부동산 시장의 문제점 및 개선안을 제시하는 수준의 연구 자료들이었다.

在中韓兩國內發表的對移民投資制度和濟州地區不動產市場的先行研究進行研究后發現,比起系統性的研究事例,移民政策在媒体報道資料和政策發表資料中得到更多解讀,僅限于介紹投資移

民制度和提出濟州地區不動產市場問題及改善方案的研究資料的水准.

## 제2절 중국인 해외투자이민 현황

### 第二節 中國人海外投資移民現狀

#### 1. 중국인 이민의 배경

##### 1. 中國人移民的背景

80년대 후반 들어 투자이민이 점점 알려지고 있다. 국민 평균 소득이 크게 늘어 이민의 원인이 다양 해졌지만 지역적 순위로는 물론 미국 캐나다 호주가 우선 선택 대상 지역이다. 제2차 세계대전을 거치면서 미국은 강력한 패권을 형성했고 미국식 문화가 유행하기 시작했다. 영어는 이미 세계 통용 언어로 인지되었다. 미국, 캐나다, 호주 세 곳의 장점으로는 생활이 좋고, 치안이 좋으며 수입이 많거나 기회가 많은 것 등이 있다. 그리고 자녀에게 양적 교육을 제공하기 위해 그들에게 비교적 좋은 교육환경, 특히 모국어로 영어를 하는 국가를 선택하도록 하는 것은 대부분 화인(華人) 부모들의 우선적인 고려 요인이었다.<sup>10)</sup>

早在80年代后期,投資移民慢慢興起,因為此時國民平均收入也是大幅增長,所以移民原因更加多元,但以地區而言,美國、加拿大、澳洲仍為優先選擇之地區.因為歷經二次世界大戰后,美國已形成强大霸權,美式文化開始流行,并且英語已成為世界通用語言.因此,除了過往考慮美國、加拿大、澳洲三地之优点外,例如,比如將享受更好的生活以及更佳的治安、得到更高的收入、獲得更多的機會等等.在子女教育方面,為其選擇一个較好的教育环境,尤其是以英語為母語的國家,是大部分華人父母的优先之考慮.

실질적으로 보면 이민자와 이민국은 신분 허가로 자국이 필요한 물건을 교환하는 것이다. 따라서 이민자의 차원에서 이민자와 이민국 간의 거래가 반영 되고 있다.<sup>11)</sup> 사실 투자이민의 전반 과정은 일정한 복잡성을 띠고 있으며 이민 층의 경제력에 대해 일정한 요구가 있다. 선행연구를 통하여 중국 사람들이 투자이민을 선택하는 원인은 다음과 같다.

從本質上看,移民國是用身份許可來交換本國需要的東西.因此,移民者的背后所折射出的,其實是移民者與移民國之間的一場交易.其實投資移民整個過程具有一定的複雜性,它對移民群體的經濟能力有一定的要求.先行研究表明:中國人之所以選擇投資移民,原因如下:

10) 徐榮崇(2006),《海外華人歷史與經濟發展》,p89-118.

11) 李影.2013.《中國投資移民動機與現狀》. p.5

첫 번째 재산 안전성이다. 많은 사람들이 다른 나라로 투자 이민을 가는 것은 그들이 국외로 나가는 투자환경이 더 좋고 안전하다고 느끼기 때문이다. 중국에 수많은 부유층은 부동산 사업으로 이득을 보았다, 양극 분화현상을 일으켜서 최근 몇 년 동안 중국 국내의 부동산 가격이 상승하여 국민들의 부를 적대시하는 심리가 격화되었다. 이와 동시에 일부 대형 혹은 중형 도시들에서 잇달아 구매 제한령을 내려 부동산 투자환경이 날로 심각 해지고 있다. 이 때문에 일부는 국외의 부동산을 통해 재산을 이전하고 투자 위험을 낮추고 있다.

1. 保障財富安全. 許多人之所以投資移民到其他國家, 是因為他們感覺到國外投資環境更好, 更安全. 如中國許多富人都是靠不動產富起來的, 近年來, 中國國內不動產價格的上漲, 導致民衆仇富心理加劇的同時, 一些大中型城市紛紛出台了限購令, 不動產投資環境日趨嚴峻. 因此, 很多人通過國外不動產投資移民來轉移財富, 不失為降低投資風險的一種手段.

두 번째 자녀의 더 좋은 교육 환경을 추구한다. 많은 부유층은 후천적인 노력을 통해 재산을 얻는다. 그들은 자녀의 미래 설계를 위한 교육의 중요성을 잘 알고 있다. 그들은 투자이민을 통해 자녀가 더욱 좋은 교육을 받을 수 있는 권리를 얻으려 한다. 국외의 많은 국가의 법률은 각 나라의 규정에 부합하는 투자이민자의 영구적 체류 신분을 가질 수 있도록 하였다. 그 자녀는 본국 국민의 동등한 교육권을 향유할 수 있다고 규정하였는데 이런 정책들은 많은 투자이민을 흡인하였다.

2. 爲了子女接受更好的教育. 許多新富群體都是通過后天努力 而獲得的財富, 他們深知知識的重要性, 爲了使子女受到更好的教育, 他們會借助投資移民, 爲子女爭取更好的受教育權力. 國外許多國家的法律都明文規定, 符合該國規定的投資移民者可以獲得永久居留身份, 與此同時其子女可以享受本國公民相等的教育權, 這些政策吸了很多投資移民.

세 번째 은퇴생활 및 노후를 위해 준비한다. 중국 국내 부유층의 투자이민 통계자료에 따르면 노후 준비는 투자이민의 중요한 목표이다. 일부 유럽의 노후 제도와 시설은 아주 완벽했다. 이러한 제도 그리고 높은 수준의 국비 의료제도로 대량의 투자이민자의 시선을 끌어들였다.<sup>12)</sup>

3. 爲養老做準備. 據內地高淨值投資移民統計資料顯示, 養老是投資移民的一個重要目標. 一些歐美國家的養老制度和設施都非常完善. 這樣完善的制度, 高水平的公費醫療體系也吸引了大批移民者的目光.

2018년 헤자 이민연구원과 후룬연구원 양측의 연구결과에 따르면 교육, 투자지, 이민정책

12) 鄭云, 2017, 關於投資移民熱潮的深入思考, p207.

활용도, 해외 사업, 개인소득세 혜택, 의료체계, 여권 무비자 적용 그리고 생활 적응 등 8가지 기준으로 2018년 중국 이민지수(Visas Consulting Hurun Chinese Immigration Index 2018(CII 2018)중 순위 TOP10 국가들을 측정하였다. 미국은 연속 4년간 중국의 순 자산가들의 가장 적합 한 투자이민 국가였다. 영국은 한 단계 올라와서 2위로 되었다. 신흥 이민국인 아일랜드와 그리스가 눈에 띄었다. 아일랜드는 4위에서 3위에 올랐고, 그리스는 처음으로 6위에 올라와 있다. 캐나다는 두 단계 하락했으며 4위가 되었다. 호주는 1위에서 5위로 떨어졌다.

2018年,匯加移民研究院与胡潤研究院再次通過教育、投資目的地、移民政策适用性、海外置業、个人所得稅低稅負、医療系統有效性、護照免簽和生活適應性八項指標,綜合評出了 2018中國移民指數Visas Consulting Hurun Chinese Immigration Index 2018(CII 2018)排名前十的國家.美國連續四年成爲最適合中國高淨值人群投資移民的國家.英國上升一位至第二.新興移民國家愛爾蘭和希臘表現搶眼,其中愛爾蘭上升四位至第三,希臘首次上榜位居第六.加拿大下降兩位至第四.澳大利亞下降一位至第五.

〈표 2.5〉 2018중국이민 희망지수 순위 Top10 국가  
 〈表 2.5〉 2018中國移民指數排位Top10國家

순위 排名	국가 國家	평점 得分(변화율)
1 -	미국 美國	8.7 (-0.3)
2 ↑	영국 英國	8.5 (+0.1)
3 ↑	아일랜드 愛爾蘭	7.9 (+1.6)
4 ↓	캐나다 加拿大	7.8 (-0.9)
5 ↓	호주 澳大利亞	7.5 (-0.3)
6 *	그리스 希臘	7.0
7 ↓	포르투갈 葡萄牙	6.7 (+0.3)
8 -	스페인 西班牙	6.5 (+0.3)
9 ↓	몰타 馬耳他	6.4 (-0.1)
10 *	키프로스 塞浦路斯	6.3

출처:《2018 헤지이민&후룬중국투자이민백서》-작년보다 순위 같음 ↑작년보다 인상 ↓작년보다 인하  
 出處:《2018匯加移民•胡潤中國投資移民白皮書》-排名与去年相同 ↑排名比去年上升 ↓排名比去年下降

후룬 측은 중국의 순 자산가들이 고려하는 이상적인 이민 목적지 중에서 미국이 훨씬 앞서 있다고 말했다.<sup>13)</sup>

胡潤表示：中國高淨值人群考慮的移民目的地中，美國一直處于遙遙領先的位置。

미국은 8.7점의 높은 점수로 4년간 연속 1위를 지켰다. 단일 점수로 보면 미국의 교육체제는 여전히 중국 투자자들이 미국 이민을 선택하는 중요한 원인 중의 하나다. 또 미국 여권이 타국에 무비자 및 중국인 생활 적성지표에서도 1위를 차지했다. 트럼프 당선인은 취임 후에는 대대적인 세계개혁을 추진하여 올해 세금에 관한 항목의 평점은 8점으로 올랐다.

美國以8.7分的高分連續四年衛冕第一。從單項得分上來看，美國的教育體制依然是中國投資人選擇美國移民的重要原因之一。另外護照免簽以及華人適應性指標上也均排名第一。特朗普上任后極力推行稅改，使得今年其關於稅率的單項評分提高至8分。

영국은 8.5점으로 2위에 올랐다. 영국이 비록 탈유럽화를 했지만, 런던은 여전히 세계 금융의 중심지이며, 교육부문 평점에서는 미국 다음으로 많았다. 영국으로 투자이민을 떠나면 자녀들은 영국의 우수한 의료 복지자원과 완벽한 영국식 엘리트 교육을 받을 수 있다. 또한 현재 환율로 볼 때 영국에 투자할 타이밍이다. 후룬 회장은, “영국의 탈유럽화는 중국 투자자들에게 크게 영향을 미치지 않는다. 현재 영국 부동산 가성비는 높은 편이며 한편으로는 탈유럽화에 따른 미래 경제의 불확실성이 있어서 영국 부동산 가격은 상대적으로 싼 편이다. 그리고 영국화폐 파운드가 상대적으로 투자가치가 높다”고 말했다.

英國以8.5分上升一位至第二。英國雖然脫歐，但倫敦仍然是世界金融中心之一。教育方面僅次于美國。投資移民到英國，子女可享受純正英式精英教育、全家配置英國優質醫療福利資源。并且目前從匯率來看，正值投資英國好時機。胡潤表示：“脫歐對中國投資者沒什麼影響，目前英國地產的性價比較高，一方面由于脫歐帶來的不確定性使得英國地產的價格比較便宜，另一方面目前英鎊的性價比也相對較高的投資價值。”

아일랜드는 7.9점으로 4위에서 3위로 올라왔으며 이민 목적지 국가 중에 유력한 경쟁 대상이었다. 유럽 서부에 위치하며 영국과 바다를 사이에 두고 마주하고 있는 아일랜드는 아름다운 자연환경과 완벽한 복지제도를 갖고 있으며 완벽한 교육 시설, 특히 컴퓨터 첨단과학기술 수준이 세계에서 앞서고 있다. 그밖에 아일랜드는 아직 낮은 조세정책의 나라 중 하나다. 다원화되고 경쟁력 있는 젊은 사회구조와 많은 장점이 있는 아일랜드 투자이민은 투자자의 시선을 끌 수밖에 없다.

愛爾蘭以7.9分上升四位至第三，成爲移民界黑馬。位于歐洲西部与英國隔海相望的愛爾蘭，擁有优美的自然环境和完善的福利制度，并且具有完備的教育設施，尤其是計算机等尖端高科技水平名

13) 胡潤中國投資移民白皮書,2018,P89-118

列世界前茅.此外,愛爾蘭還是個低稅國家.多元化而年輕的社會結構和諸多優勢使愛爾蘭移民成功的吸引了廣大投資者的關注.

캐나다는 7.8 점으로 2~4 위였다. 올해 3월 말까지, 캐나다 퀘벡 이민국은 신정책을 발표하고 가격 인상을 선포했다. 가족 순자산은 160만 엔에서 200만 엔으로 늘려 달라고 요구했고, 전체 투자액도 80만 엔에서 120만 엔으로 늘렸다. 매년 발급하는 인원수는 제한을 받는다. 게다가 이민국은 심사 기준이 까다로워 캐나다 이민이 올해 4위로 하락했다.

加拿大以7.8分下降兩位至第四.今年3月底,加拿大魁北克省移民局公布新政,宣布漲价.家庭淨資產要求從160萬加幣增至200萬加幣,全款投資額也從80萬加幣增至120萬加幣.而且每年發放的名額受限.加之移民局審核標準嚴苛,加拿大移民在今年排至第四名.

그리스는 7점으로 처음으로 6위에 올랐다. 중국과 그리스 양측은 '일대일로전략(중아시아와 유럽을 잇는 육상 실크로드(일대)와 동남아시아와 유럽, 아프리카를 연결하는 해상 실크로드(일로)'배경에서 협력 추진하였다. 이는 그리스의 경제 발전에 활력을 넣을 것으로 기대된다. 그리스 경제 회복과 지속적 발전을 위해서 유럽 투자이민 프로젝트 중에서는 자금 요구가 상대적으로 낮은 편이다. 이 사업을 통해 투자자들에게 그리스 이민 권한을 부여할 뿐만 아니라 적지 않은 부동산 투자 수익까지 득할 수 있어 그리스 부동산 투자이민제는 중국투자자들에게 최적의 선택이었다. 이는 그리스가 올해 6위에 올라가는 주요 원인이었다.

希臘以7分首次上榜,位居第六.中希雙方在“一帶一路戰略{連接中亞和歐洲的陸上絲綢之路(一帶)和連接東南亞、歐洲、非洲的海上絲綢之路(一路)}”倡議下的合作推進,為希臘的經濟發展注入了活力.隨着希臘經濟復蘇和持續發展,作為歐洲投資移民項目中資金要求較低的項目之一,投資者除了通過該項目獲取希臘移民身份外,還可以獲得可觀的不動產投資收益,希臘購房移民成為了國內投資者的首選,這也是今年希臘躍居第六名的主要因素.

포르투갈은 6.7점으로 7위로 떨어졌다. 스페인은 6.5점으로 8위를 유지했다. 포르투갈과 스페인의 이민 정책은 언어, 학력, 사업 배경과 재원에 대한 요구가 없었고, 거주에 대한 요구도 느슨했으며, 문턱이 낮아 부동산 구입을 통해 이민을 이루었다.

葡萄牙以6.7分排名第七.西班牙以6.5分維持第八.葡萄牙和西班牙的移民政策對語言、學歷、經商背景和資金出處沒有要求,此外,對居住的要求也頗為寬松,門檻較低,只需要購買不動產即可實現移民.

몰타는 6.4점으로 4위에서 9위로 떨어졌다. 키프로스는 6.3점으로 처음 10위에 올랐다. 해외 자산 배치와 글로벌 신분 계획의 수요는 신흥 이민열풍을 불었다. 키프로스는 상속세,

배당 수익 소득세 등을 면제 받는다. 전 세계 171개 국가와 지역에서 면제 가능성이 있고 순자산 수치가 높은 사람들에게 자산 배치와 신분 계획의 해결방안을 제공 했다. 다른 투자자들에게 비해 몰타와 키프로스를 선택 한 것은 투자 게임에서 작지만 강한 덩치를 가진 것으로 이는 인기 국가로 떠오른 요인 중 하나다.

馬耳他以6.4分下降四位至第九.塞浦路斯以6.3分首次上榜,位列第十.海外資產配置和身份規劃的需求引領了新興的移民潮.塞浦路斯免徵遺產稅、免徵股息收益所得稅等.可免簽全球171個國家和地區,為高淨值人群提供了資產配置和身份規劃的解決方案.相對於投資者而言,選擇馬耳他和塞浦路斯就是在投資博弈中以小博大,這也是其成為熱門國家的重要原因.

2. 중국인 이민선택요인 및 기대사항

2. 中國人移民的選擇因素与期待事項.

〈표 2.6〉 중국인 투자이민 방식별 수요추이

〈表 2.6〉 中國人投資移民方式以及需求推算

No.	투자이민 방식 投資移民方式	비율	미래 3년 추이
1	外匯存款 외화 예금	43%	34%
2	不動產 부동산	30%	44%
3	保險 보험	16%	26%
3	標準理財產品 표준 재테크 상품	16%	25%
5	股票 주식	15%	15%
6	基金 펀드	10%	17%
7	債券 채권	9%	14%
8	信託 신탁	8%	14%
9	黃金 황금	6%	9%
9	藝術品投資 예술품 투자	6%	3%
11	期貨 선물(先物)	4%	4%
12	開設海外公司 해외회사설립	3%	5%
13	風投/股權投資벤처 캐피탈(VC/PE)	2%	5%

出處：《2018匯加移民·胡潤中國投資移民白皮書》

출처：2018 헤자이민&후룬중국투자이민백서

중국인 이민은 자산, 세금, 부동산으로 고려하는 사람이 점점 많아진다. 글로벌 자산 배치, 세무 계획과 해외 부동산은 세계화 국민의 3대 기회와 도전을 의미한다.

中國人移民趨勢：爲財、爲稅、爲房而考慮投資移民的人群越來越多，這意味着全球資產配置、稅務規劃和海外置業成爲全球公民的三大機遇和挑戰。

자산 분야에서 수요가 더 많이 있다. 외화 예금과 부동산의 비중은 43%와 30%로 가장 높다. 이는 고액순자산보유자들의 해외 금융 투자의 주요 방식이고, 향후 3년간 이들의 투자할 필수선택이 될 것이다. 이 밖에 보험과 표준 재테크 상품은 각각 10%와 9%로 증가하고 예술품 투자는 3% 하락할 추세로 보인다.

爲財：增持是趨勢“外匯存款”和“不動產”以43%和30%的比重遠超其他選項，是高淨值人群目前最主要的海外金融投資方式，且未來三年仍將是他們的優先投資選項。此外，保險和標準理財產品將各自增長10%和9%，藝術品投資則將下跌3%。

중국 고액순자산보유자(High Net Worth Individuals 즉 부유층)들의 금융 투자이념은 세월에 따라 안정화되고 있다. 안전한 리스크 관리방법은 여전히 그들이 해외 금융 투자할 때 가장 고려하는 중요 요소였다. 실제 수익은 48%로 2위로 뛰어 올랐고, 지난해 13%로 4위였다.

高淨值人群的金融投資理念日趨保守，“安全風險控制方法”仍然是他們海外金融投資的最主要考慮因素，比例高達72%，去年爲35%；“實際收益”以48%的比例躍升至第二考慮因素，去年以13%位列第四。

노후생활 (43%), 재산 가치 증가 (21%)로 되는 이유가 이들은 '위험 분산'(42%), '자녀 교육'(30%), '이민'(14%)이 해외 투자이민의 주요 원인이라고 응답했다. 해외 투자 중 '안정적인 수익'(71%)이 이들에게 가장 중요 했다. 이민과정에서 맞닥뜨린 가장 큰 문제는 '지식 부족'(49%), '자금 이동 곤란'(18%), '투자 애로 사항 없음'(14%)이었다.

“養老生活”(43%)、 “財產保值增值”(21%)，受訪人群表示他們海外投資的主要原因是“分散風險”(42%)、 “子女教育”(30%)和“移民”(14%)。 海外投資中，“穩健的收益”(71%)，對於他們是最重要的。移民過程中碰到的最大問題是“缺乏知識”(49%)、 “資金轉移困難”(18%)和“投資無渠道”(14%)。

조세분야에서는 전문 세무사를 이용해서 가장 중요한 세금 신고 방식이며 이민하기 전에 41%의 고액순자산보유자들이 이민 1년 차에 대해 재산신고를 계획하고 이어서 투자 이민 대기기간 세금 신고 (35%)를 계획한다. 고액순자산보유자들이 세계적인 세무 신고 범위를 가장 알고 싶고 예를 들어 미국에서 발생하는 임금 및 상여금 소득, 자영업자 소득, 은행 이자 소득, 배당금, 주식매매 수익, 부동산 임대수입, EB-5 이민 프로그램 수익 등이다.

爲稅：“請稅務師”是最主要的報稅方式,考慮移民前,41%的高淨值人群表示會計劃“移民后的第一年財產申報”,接着是“投資移民排期期間的報稅”(35%)。高淨值人群最希望了解的全球稅務申報範圍主要包括在美的工資獎金收入、自營收入、銀行利息收入、股息分紅、股票買賣收益、房屋租金收入、EB-5 移民項目收益等。

〈표 2.7〉 중국인 해외이민 원인분석  
 〈表 2.7〉 中國人海外移民原因分析

	이민원인 移民原因	비율 比例
1 -	교육품질 教育質量	83%
2 -	환경오염 環境污染	69%
3 *	식품안전 食品安全	57%
4 -	의료수준 醫療水平	38%
5 *	사회복지 社會福利	36%
6 ↓	자산안전 資產安全	28%
7 ↓	정치환경 政治環境	21%
8 ↑	세무정책 稅務考慮	10%
9 ↑	비즈니스 生意	9%
9 ↓	치안환경 治安環境	9%
11 ↓	출생문제 生育考慮	8%

출처:《2018 헤차이민&후룬중국투자이민백서》-작년보다 순위 같음 ↑작년보다 인상 ↓작년보다 인하  
 出處:《2018匯加移民·胡潤中國投資移民白皮書》-排名与去年相同 ↑排名比去年上升 ↓排名比去年下降

고액순자산보유자들이 약 20% 이상이 글로벌 세무 계획이 있다고 밝혔다. 세금 신고 방식은 전문 세무사로 46% 나왔고 회사재무로 21% 나타났다.

兩成以上高淨值人群表示有全球稅務規劃,報稅方式主要是“請稅務師報稅”(46%)和“請公司財務報稅”(21%)。

부동산 분야에서 가성비는 해외 부동산 투자에서 우선적으로 고려하는 요소다. 고액순자산

보유자들의 해외 자산이 평균 자산의 11%정도 차지했으며 그중에 부동산이 큰 부분을 차지했다. 조사를 통하여 미래에 그들은 해외부동산 비율을 총 자산의 25%까지 올리고 싶어 한다는 걸 알 수 있다.

爲房：性价比是海外置業優先考慮的因素，受訪高淨值人群的海外資產平均占總資產的11%，其中不動產占比最多，材料顯示未來他們希望這一比例提升到總資產的25%。

〈표 2.8〉 이민자 기대하는 해외 서비스

〈表 2.8〉 移民者期待得到的海服務

	내 용 내 容	비 율 비 례
1	투자 자문 投資諮詢	52%
2	대출 용자 貸款融資	49%
3	부동산 임대 서비스 不動產出租服務	47%
4	부동산 관리 서비스 不動產管家服務	44%
5	해외 부동산 제도, 정가 규칙, 임대 시장, 거래 절차 등의 정보 제공 海外不動產市場制度、定價規則、租賃市場、交易流程等信息提供	31%
6	주택 단기 임대 서비스 (민박 위탁 관리 서비스) 不動產短租服務(民宿托管服務)	27%
7	해외 부동산 브로커 海外不動產經紀人	17%

출처: 《2018 헤자이민&후룬중국투자이민백서》

出處: 《2018匯加移民·胡潤中國投資移民白皮書》

‘교육품질’은 여전히 고액순자산보유자들이 이민의 가장 큰 원인으로 나타났고 응답 비율이 83%로 작년보다 7%로 증가했다.

无可厚非“教育質量”依然是高淨值人群移民的最主要原因，選擇的比例達到83%，比去年又增加了7个百分点。

이어서 ‘환경오염’이 69%로 지난해보다 5%로 증가했다. ‘식품 안전’은 고액순자산보유자들이 해외 이민의 세번째 원인으로 나타났고 응답 비율이 57%이며 ‘의료 수준’(38%)과 ‘사회복지’(36%)를 앞지른다.

其次是“环境污染”,選擇的比例爲69%,比去年增加5个百分点.“食品安全”是高淨值人群海外移民的第三大原因,選擇的比例爲57%,超過“醫療水平”(38%)和“社會福利”(36%)這兩大傳統移民原因.

앞으로 3년간에 중국 고액순자산보유층의 52%가 투자 수익성 주택을 우선적으로 고려하게 되는데 절반에 가까운 사람들이 생각하는 부동산 보유 지역이 도심이나 중국인 밀집 지역에 위치했고, 교외나 학구 인근 또는 학교 주변도 약 30% 이상 투자 응답률을 받았다.

未來三年內,52%的高淨值人群优先考慮投資性不動產,近一半的人群考慮的置業區域位于市中心或華人區,郊區或學區或者校區也獲得了30%以上的支持率.

그들은 전문부동산중개사 (58%), 친척 친구 (47%), 이민 회사 (28%) 등이 부동산 관련 정보를 얻는 주요 홍보처다.투자이민 과정에서 ‘투자 자문’과 ‘대출 용자’는 고액순자산보유층이 미래에 가장 기대하는 서비스다.

“專業不動產中介”(58%)、“親戚朋友”(47%)和“移民公司”(28%)是他們獲得置業信息的主要出處.在投資移民過程中,“投資諮詢”和“貸款融資”是高淨值人群未來最期待得到的服務.

### 제3절 제주특별자치도의 특성 및 현황

#### 第三節 濟州特別自治道的特性与現狀

##### 1. 제주특별자치도 투자 환경 및 정책

##### 1. 濟州島特別自治道投資环境与政策

##### 가. 제주특별자치도 투자 환경

##### 一. 濟州特別自治道投資环境

2002년 제주도가 국제자유도시로 선정된 이후로 외자유치를 위해 여러모로 시간과 노력을 들였으나 자본 흡입 효과가 좋지 않았다. 이러한 상황을 타파하고자 제주특별자치도는 법무부에 외자유치를 통한 지역 경제 활성화를 위하여 부동산 투자이민제도를 건의하였으며 사업성과 법률적인 문제를 검토 후 2009년 12월 출입국관리 법령 개정을 통해 이를 허가하게 되었다. 2010년에 부동산 투자이민제 도입으로 투자자본 유치에는 도움이 되었지만 제주도청 투자유치과 자료에 따르면 분양 중인 투자이민 부동산 중에 라온프라이빗타운, 아덴힐리조트, 오션스타그리고 제주헬스케어타운을 제외하고는 현재 외국인 투자이민 부동산 분양실적이 미비한 상황이다. 이마저도 지금 각종 법률문제 및 정치 문제에 얽여 좌초 위기에 처해있

다.

2002年濟州島被選定爲國際自由城市后,爲吸引外資花了很多時間和努力,但資本吸收效果并不理想.爲了打破這種僵局,濟州特別自治道向法務部提出了通過吸引外資促進地區經濟的不動產投資移民制度,并對事業成果和法律問題進行研究后,于2009年12月通過出入境管理法令修改予以批准.伴隨2010年不動產投資移民制度的引進,對於濟州島地區的投资資本引流入起到了積極的作用,但据濟州島政府招商引資科提供的資料顯示,在售中的投資移民不動產中,除了樂園度假村、雅頓山上度假村、海洋之星以及漢拿山小鎮之外,目前外國人投資移民不動產銷售業績并不樂觀.而且現在還因各種法律問題和政治問題而面臨擱淺的危机.

부동산 투자이민제도는 부동산 투자와 이민을 결합한 제도로 부동산 투자이민제도 지역의 특정 부동산에 일정한 투자액 이상을 일정 기간 동안 투자하는 외국인에게 거주할 수 있는 영주권 부여하는 제도이며 제주특별자치도는 제주도를 동북아 허브로 육성하고자 제주국제자유도시를 출범시켰고, 제주특별법상의 차별화된 권한을 통하여 외국인 투자유치를 증진시키고자 노력해왔다. 하지만 투자유치 실적은 다소 부진하였으며, 이를 획기적으로 개선하는 안으로 부동산 투자이민제도를 도입하였다. 부동산 투자이민제도는 주로 휴양 시설에 투자유치를 하여 콘도분양권과 영주권 부여를 매칭하여 인센티브로 제시하고 있다.

不動產投資移民制度是不動產投資和移民相結合的制度,是針對不動產投資移民制度指定地區內的特定不動產,進行一定投資額以上投資,并在一定時間內持續持有的外國人投資者,給予永久居住權力的一項制度.濟州特別自治道爲了將濟州島鞏固其成東北亞中心,出台了濟州國際自由城市方案,并通過濟州特別法上的差別化極大程度的爲外國人投資創造了有利的條件.但往年的招商引資業績一直萎靡不振,所以規劃性的改善建議中引進不動產投資移民制度.不動產投資移民制度主要是對修養設施進行招商引資,即爲對共管式公寓的銷售權和永久居住權的賦予進行獎勵.

투자이민제도는 이미 세계 각국이 자국 정책에 맞게 도입하고 있으며 최대한 경제 활성화에 도움이 되고자 하는 방향으로 진행하고 있다. 그러기에 각국은 자국의 사업 투자, 주식의 지분투자 및 금융 증권 등 주요 대상을 선정하여 그에 맞는 투자이민을 선호하고 있다.

目前,世界各國都在根據本國政策引進投資移民制度,并朝着最大限度活絡經濟的方向努力推進.因此,各國以本國的投資項目、股票的股份投資及金融證券等主要方向,進行了符合本國需求的投資移民方式.

〈표 2.9〉 부동산 투자이민제 관련 외국인 체류 자격

〈表 2.9〉 不動產投資移民制度相關的外國人居留資格

구분 區分	거주(F-2) 居住(F-2)	영주(F-5) 永駐(F-5)
법적 근거 法律 依据	출입국관리법 시행령 제12조, 별표127-차목 出入境管理法施行令第12條, 附表127-第10項	출입국관리법 시행령 제12조, 별표1-28의3-하목 出入境管理法施行令第12條, 星号1-28的3-第14項
체류 기간 居住 時間	3년 三年	영구 永久
요건 條件	미화 50만불 이상 또는 한화 5억원 이상 휴양체류시설(콘도 등) 매입, 보유 50萬美元以上或韓華5億韓元以上休閒居住設施 (公寓等)購買、持有	F-2비자를 5년 이상 유지하고 결격사유가 없을 시 F-2簽證保留5年以上并无不良記錄時
대상자 對象	투자자, 동반가족(배우자 및 미성년 자녀) 投資者, 家屬(配偶及未成年子女)	투자자*동반가족은 투자자가 영주권 취득 후 신청가능 投資者*隨同家屬可在投資者取得永久居住權后 申請
특징 特征	거주요구 없지만 365일 안에 한국 1회 입국방문 요함 沒有居住要求但要滿足每365天內入境訪問一次 韓國	거주요구 없지만 730일 안에 한국 1회 입국방문 요함 沒有居住要求但要滿足每730天內入境訪問一次 韓國
비고 備注	투자상태를 5년간 유지한 후 영주권 신청 가능 投資狀態保持5年后可以申請永駐權	영주권 불허 결정시 F-2로 연장 가능 確定永駐權無法許可時只可以延長F-2

출처: 법무부 고시 및 강동관(2011) '간접투자 이민제도의 해외사례 및 정책적 시사점'에서 보완과 재인용.

出處: 法務部告示与姜東官(2011年)在《間接投資移民制度的海外事例及政策啓示》中補充和再引用.

대한민국에서는 법무부장관이 고시한 기간에 따라, 부동산에 투자한 외국인에게 경제 활동이 자유로운 거주자격(F-2)을 부여하고 있으며, 영주권 취득을 위해서는 일정한 기간 투자 상태를 유지하는 등의 요건과 투자한 시설에 대해 매매, 임대, 담보 설정 등 투자 요건을 상실하지 않고 투자 상태를 5년간 유지해야 한다. 보다 구체적으로는 국내 휴양콘도미니엄, 호텔, 별장, 펜션 등 휴양 목적 체류시설 부동산에 5억 원 이상 투자한 외국인에게 거주 자격을

주며, 5년 이상 체류하면 영주자격을 부여하고 있다.

依据大韓民國法務部部長公布의時間,對向不動產投資의外國人賦予自由居住資格(F-2),并以在一定期間內,維持投資狀態等條件의投資者,提供取得永久居住權의政策,此政策의前提是投資者保證對投資의設施進行新的買賣、租賃或者設定担保等行爲,并在正常의投資狀態下連續持有5年.具体來說,對在韓國境內의共管式修養公寓、酒店、別墅、寄宿民家等以休養爲目的의滯留設施의不動產,進行投資5億韓元以上投資의外國人,賦予居住資格,如按條件滯留5年以上,將賦予永久居住資格.

#### 나. 제주특별자치도 투자 정책

##### 二. 濟州島特別自治道投資政策

출입국관리법 제10조와 출입국관리법 시행령 제12조 및 별표1 제27호에 근거하여, 2016년 7월 11일 법무부<sup>14)</sup> 고시 제2016-214호 출입국관리법 시행령 별표1 제27호 거주(F-2)체류자격 '차'목에 해당하는 부동산의 투자지역, 투자대상, 투자금액에 등에 관한 기준 등 고시(안)에 따르면, 제주특별자치도는 투자대상으로 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제147조에 따라 도지사의 승인을 얻고 관광진흥법 제52조에 따라 '관광단지 및 관광지' 지정을 받은 사업지역 내의 부동산 중 다음 어느 하나에 해당하는 시설을 가리킨다.

以《出入境管理法》第10條以及《出入境管理法施行令》第12條及星号1-27号條例,2016年7月11日法務部告示第2016-214号出入境管理法實行令,星号1第27号條例第10項,滿足居住(F-2)資格의相關條件不動產의投資指定區域、投資對象、投資金額等相關의標準等告示(案)爲依据의濟州特別自治道의投資對象适用于《濟州特別自治道規劃及國際自由城市建設特別法》第147條規定.此規定是受道知事批准《觀光振興法》第52條制約將不動產投資移民區域指定爲特定的觀光園地以及觀光地旅游區內事業地區의相應不動產設施.

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

① 根据建筑法施行令(星号1第15号第二項)及旅游振興法(第3條第1-2款第三項)의共管式修養公寓

14) 법무부고시 제2016-214호(2016년 7월 11일) 「출입국관리법시행령」 별표1의 제27호 거주(F-2)의 체류자격 '차'목에 해당하는 부동산의 투자지역, 투자대상 및 투자기준금액에 등에 관한 기준 등 고시(안) 참조.

- ② 건축법시행령(별표1 제15호 '가'목)에 따른 일반숙박시설 및 생활숙박시설
- ② 建築法施行令(星号1第15号第一項)規定的普通住宿和生活住宿設施;
- ③ 지방세법(제13조제5항제1호) 및 시행령(제28조), 소득세법(제104조의3제1항제6호) 및 시행령(168조의13), 법인세법(제55조의2제2항제6호) 및 시행령(제92조의10)에 따른 별장(별장은 2018년 5월 1일부터는 거주(F-2)자격 취득을 위한 부동산 투자대상에서 제외 됨)

③ 根据地方稅法(第13條第5款第1項)及施行令(第28條),所得稅法(第104條第1款第6項)及施行令(第168條第13項),法人稅法(第55條第2款第6項)及施行令(第92條第10項)的別墅(別墅從2018年5月1日開始,將從居住(F-2)資格獲取的不動產投資對象中被排除);

- ④ 건축법시행령(별표1 제15호 '라'목) 및 관광진흥법(제3조제7호)에 따른 관광펜션
- ④ 根据建築法施行令(星号1第15号第二項)及旅游振興法(第3條第7号)适用于旅游寄宿民家 투자금액, 5억 원 이상이고 시행기간은 1차적으로 2015년 11월 1일부터 2018년 4월 30일까지이며 2016. 5. 18. 재검토 결과로는 2차적으로 5년간(2023년 4월 30일까지) 연장 결정되었다.

滿足投資金額在5亿元以上,實行期限第一次爲2015年11月1日至2018年4月30日,2016年5月18日重新審議的結果決定,第二次延長5年實行(截至2023年4月30日).

## 2. 제주특별자치도 부동산투자이민 현황

### 2. 濟州特別自治道不動產投資移民現狀

법무부에서 지정한 휴양 시설에 한해서 5억 원 이상 투자한 경우에만 영주권이 부여된다. 아래는 현재 제주도에서 투자이민 영주권 부여 가능한 리조트 현황<sup>15)</sup>으로 표 2.9.1과 같다.

由法務部指定的特定修養設施,投資5億韓元以上的投資者,可以獲得永久居住權.以下是目前濟州地區在售的可獲得永久居住權投資移民的度假村現況參照表 2.9.1.

15) 제주도청 홈페이지(투자관련자료실)

〈표 2.9.1〉 분양중인 투자이민 부동산 프로젝트

〈表 2.9.1〉 銷售中的投資移民不動產項目一覽表

시설명 小區名	업체명 開發商	주소 地址
1 라온프라이빗타운 樂園度假村	라온레저개발 樂園休閒開發	제주시 한림읍 금능남로 127 濟州市翰林邑金陵南路 127
2 아덴힐리조트 雅頓山莊度假村	그랑블제주R&G 西海綜合建設	제주시 한림읍 회전길 82 濟州市翰林邑火田路 82
3 휘닉스아일랜드 鳳凰島度假村	휘닉스 鳳凰	서귀포시 성산읍 섬지코지로 107 西歸浦市城山邑涉地可支路 107
4 샤인빌리조트 山威度假村	주)대명레저 大明休閒	서귀포시 표선면 일주도로 6347-17(토산리 17) 西歸浦市表善面一周道路 6347-17(土山里 17)
5 롯데아트빌라스 樂天藝莊度假村	롯데호텔 樂天酒店	서귀포시 색달중앙로 252길 124 西歸浦市穢達中央路 252路 124
6 녹지제주리조트 I (헬스케어타운) 漢拿山小鎮一期	녹지제주헬스케어타운 綠地濟州健康城	서귀포시 동홍동 2045 西歸浦東烘洞 2045
녹지제주리조트 II (힐링타운콘도) 漢拿山小鎮二期	녹지제주헬스케어타운 綠地濟州健康城	서귀포시 도평동 산 30-13 西歸浦市都坪洞 山30-13
7 오션스타 (성산포해양관광단지) 海洋之星獨家半島	오삼코리아 五三韓國	서귀포시 성산읍 섬지코지로 169 西歸浦市城山邑涉地可支路 169
8 빅토르힐리조트 維多利亞度假村	빅토르투자개발 維多利亞投資開發	서귀포시 516 277-45(도평동) 西歸浦市 516 277-45(都坪洞)
9 테디벨리조트 泰迪度假村	차이나테디 中國泰迪	서귀포시 안덕면 서광동로 34번길 204 西歸浦市安德面西廣東路 34番地 204
10 백통신원리조트 (기린산장) 麒麟山莊度假村	백통신원 百通鑫源	서귀포시 남원읍 서성로 427 西歸浦市南園邑西城路 427
11 루체빌리조트 (한라힐링파크) 陽光小鎮	(주)휘찬 輝燦	서귀포시 안덕면 산록남로 786 西歸浦市安德面山麓南路 786
12 블랙파인리조트 (무수천유원지) 香樟別墅度假村	제주중국성개발 濟州中國城開發	제주시 해안로마을서4길 100(해안동) 濟州市海岸路村西4路 100(海岸洞)
13 씨사이드아덴 중문관광단지 내 雅頓碧海灣度假村	그랑블제주R&G 西海綜合建設	서귀포시 색달동 2864-32 西歸浦市穢達洞 2864-32
14 란딩비스타제주 神話度假村	람정제주개발 藍鼎濟州開發	서귀포시 안덕면 신화역사로 304번길 西歸浦市安德面神話歷史路 304番地 139
15 덴앤델리조트 瀛洲一號度假村	삼매봉개발 三梅峰開發	서귀포시 태평로 156(호근동) 西歸浦市太平路 156(好近洞)

출처: 제주도청 홈페이지, 영주권부여 가능한 리조트 현황, 투자유치과, 2018.01.02.

出處: 濟州島政府网站, 可賦予永住權的移民度假村現狀, 招商引資科, 2018.01.02.

고학부(2013)는 부동산에 대한 외국인 투자가 이렇게 제주도에 집중되고 있는 것은 향후 제주지역의 부동산 가격에 대한 상승 기대감이 다른 지역보다 높기 때문인 것으로 볼 수 있다고 했다. 실제 일본인 및 중화권 외국인을 대상으로 한 설문조사 결과, 제주지역의 부동산 투자를 고려하는 주요 요인으로 '향후 부동산 가치 상승에 대한 기대감'(27.2%)이 가장 높은 것으로 조사되었다.

高鶴富(2013)外國投資者對濟州島的投資如此集中,可以判定投資者對濟州地區今后的不動產價格上升的期待高于其他地區.以日本人和中華圈的外國人為對象進行的問卷調查結果顯示,考慮濟州地區不動產投資的主要因素是對今后不動產價值上升的期待感(27.2%),成為該研究結果得分最高的選項.

〈표 2.9.2〉 제주특별자치도 투자이민부동산 연간 분양실적  
 〈表 2.9.2〉 濟州特別自治道投資移民不動產年間銷售業績

연도 年度	분양 銷售		외국인등록 外國人登象
	건수 數量	금액(백만원) 金額(百萬韓元)	F-2(-8)
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
2016	220	149,323	136
2017	37	92,632	33
계	1,887	1,369,193	1,499

출처: 제주특별자치도, 2017년12월31일 기준 - 부동산투자이민제 투자대상 외국인휴양체류시설 분양현황  
 出處: 濟州特別自治道2017年12月31日基準 - 不動產產投資移民制度投資對象外國人修養居留設施銷售現狀

그 외에도 제주도의 경우 외국인 투자 유치에 대한 다양한 경쟁력을 보유하고 있다. 제주도 투자진흥지구 내에서는 일정 금액을 투자한 기업에게 법인세, 소득세 등의 국세 및 지방세,

각종 부담금을 면제 또는 감면해주는 혜택을 제공하고 있다. 또한 휴양 콘도미니엄 시설의 분양 자격 등도 유연하게 운영함으로써 외국인 투자가 원활하게 이뤄질 수 있도록 지원하고 있다. 제주특별자치도 투자이민 부동산 연간 분양실적은 위에 표 2.9.2와 같다.

此外,濟州島在吸引外資方面具有多种競爭力.濟州島投資振興地區內對投資一定金額的企業提供免除或減免法人稅、所得稅等國稅及地方稅、各種負擔金的优惠.另外,共管式修養公寓建設的銷售權等投資獎勵制度的靈活運用,以便使外國投資者順利進行投資.濟州特別自治道投資移民不動產年銷售業績如上表2.9.2.

표에서 보면 2014년까지 연도별로 분양 건수는 점차 늘어나고 있어 지난 5년간 1,330건의 거주비자 발급이 이루어졌는데 이는 전국 투자이민 거주비자 발급의 95% 이상을 차지하는 수치이며 2014년 기준 투자유치 실적은 9,600억 원을 상회하였다(약 중국 돈 56억 원)

依表可知,截至2014年,全年預售數量逐年增加,從投資移民制施行以來五年間累計針對已售的1,330套不動產移民者發放居住簽證,占全漢韓國投資移民居住簽證發放的95%以上,僅2014年投資招商引資業績超過9600億韓元(約合56億人民幣).

한편, 제주도에서는 단기간 중국인 투자자가 집중되며 새로운 사회적 이슈로 부각되고 있는데 2013~2014년에 제주도에는 외국인 보유 부동산 비중이 크게 증가하는 것과 함께 중국인의 부동산 투자이민이 급격하게 증가하였지만 2015년 이후부터 투자이민이 상상 못할 정도로 급히 감소하고 있는 상황이다.

另外,濟州島短期內吸引了大批中國投資者,曾一時成爲社會新的熱點,2013年至2014年濟州島的外國人持有不動產比重大幅增加,于此同時,中國人的不動產投資移民急劇增加,但2015年以後,不動產投資移民業績一落千丈,仿佛進入寒冬.

제주지역에 부동산 투자유치 제도를 통한 국가별 거주비자 발급 현황을 살펴보면 표 2.9.3과 같이 2017년 12월 말 기준으로 제주도에 부동산 투자이민제가 도입 된지 7년간에 거주권을 얻은 외국인(F-2)이 1,499건이 넘었다. 이 가운데 중국 1,472건(98.2%), 이란 2건, 몽골 1건, 타이 1건, 미국 2건, 노르웨이 1건, 마카오 1건, 홍콩 7건, 영국 4건, 그레나다 1건, 세인트 크리스토퍼네비스 1건, 바누아투 1건, 싱가포르 4건, 러시아 1건이 있었다.

濟州地區通過投資選擇不動產投資制度的世界各地居住類簽證簽發的現狀看來,如表2.9.3,以2017年12月末爲准,在濟州島引進不動產投資移民制度後的7年間,獲得居住權(F-2)的外國人超過了1499人.其中包括中國1472人、伊朗2人、蒙古1人、泰國1人、美國2人、挪威1人、澳門1人、香港7人、英國1人、格林納達1人、聖克萊斯托弗和尼維斯 1人,瓦努阿圖1人、新加坡4

人、俄羅斯1人.

〈표 2.9.3〉 국가별 투자 거주비자 발급 실적 현황  
 〈表 2.9.3〉 各地區投資類居住簽證發放現狀

구 분 區 分	발급 실적 發放現狀	백분율 百分率
중국 中國	1472	98.199
이란 伊朗	2	0.133
몽골 蒙古	1	0.067
타이 泰國	1	0.067
미국 美國	2	0.133
노르웨이 挪威	1	0.067
마카오 澳門	1	0.067
홍콩 香港	7	0.467
영국 英國	4	0.266
그레나다 格林納達	1	0.067
세인트 크리스토퍼네비스 圣克里斯托弗和尼維斯	1	0.067
바누아투 瓦努阿圖	1	0.067
싱가포르 新加坡	4	0.266
러시아 俄羅斯	1	0.067
합계 總計	1499	100.00

출처 : 제주특별자치도청 투자유치과 자료를 참고하여 연구자 재구성.

出處 : 參考濟州特別自治道廳招商引資和資料, 研究人員的重新編輯.

#### 가. 부동산 투자이민제 지정투자지역

##### 一. 不動產投資移民制度的投資指定區域

부동산 투자이민제도의 긍정적 영향으로는 관광지 개발 후 분양될 관광 시설에 대한 수요를 창출하고, 외국인본의 추가적인 투자를 촉진시킴으로서 낙후된 지역의 휴양관광지 개발 사업 증진, 지방 경제 활성화 및 외국인 관광객 유치에 기여하는 것이다. 또한 고용 창출 효과, 후생 효과, 외환 보유 증대 효과 등의 긍정적 영향이 있으며, 그중에서도 직·간접적인 고용 창출은 외국인 투자유치 제도의 가장 핵심적인 효과로 꼽힌다.(김정수,2003)

不動產投資移民制度對濟州島內觀光地開發旅游設施出售方面的實際需求起到无可比擬的積極

影響.伴隨着外國資本的增加以及更多的投資,側面增進落后地區的度假旅游事業,促進地方經濟活躍化以及吸引外國游客.另外,針對需求刺激產生更多僱傭效果、福利效果、外匯儲備增加效果等都具有積極的影響,其中直接、間接的僱傭創造是吸引外國人投資的最核心价值.(金正洙,2003)

한국 부동산 투자이민제도는 출입국관리법 제10조 및 출입국관리법 시행령 제12조와 별표 1 제27호·제28호의 3에 규정하고 있는데, 출입국관리법 시행령 제12조와 별표1 제27호 거주(F-2)체류자격 '차'목에 해당하는 부동산의 투자 지역, 투자대상, 투자금액 등에 관한 기준(일부 개정 2013. 4. 15 제정, 2013. 5. 16. 시행)에 따르면, 부동산 투자이민제의 투자 지역은 일부 외국인 투자지역과 경제자유구역으로 제한하고 있다. 외국인 투자지역은 제주특별자치도, 강원 평창(대관령 알펜시아관광단지), 전남(여수 경도 해양관광단지), 부산(해운대관광리조트·동부산관광단지)이 지정되었으며, 경제자유구역은 인천(영종·송도·청라지구)이 지정되었다.<sup>16)</sup>

韓國不動產投資移民制度規,依据出入境管理法第10條及出入境管理法施行令第12條和星号1第27号、第28号3項,出入境管理法實行令第12條以及型号1第27号規定:關於投資類居住(F - 2)資格“第十項”的不動產的投資地區、投資對象、投資金額等的標準(部分修訂2013.4.15制定 2013.5.16實行)規定,不動產投資移民制的投資地區僅限于部分外國人投資地區以及經濟自由區.其中包括被指定為外國人投資地區的濟州特別自治道,江原平昌(大關嶺Alpensia旅游園地),全羅南道(麗水鏡島海洋旅游園地),釜山(海云台旅游度假區·東部山旅游園地),和被指定為經濟自由區仁川(永宗·松島·青蘿地區)

16) 법무부 고시 제2013-138호(2013년 4월 11일) 출입국관리법시행령 별표1 제27호 거주(F-2)체류자격

〈표 2.9.4〉 부동산투자이민 대상지역

〈表 2.9.4〉 不動產投資移民指定區域

기준금액 단위: 천만원

基準金額單位: 千萬韓元

No.	투자지역 投資區域	투자대상 投資對象	기준금액 金額基準	시행기간 試行期間
1	전남여수화양지구 全南麗水華陽地區	콘도미니엄, 관광펜션 共管式公寓, 旅游寄宿民家	50	2016-07-11~ 2021-07-10
2	강원도강릉정동진지구 江原道江陵正東津地區	콘도미니엄, 관광펜션 共管式公寓, 旅游寄宿民家	50	2016-02-01~ 2021-01-31
3	경기과주통일동산지구 京畿坡州統一東山地區	콘도미니엄 共管式公寓	50	2015-11-01~ 2020-10-31
4	동부산관광단지 東釜山觀光園地	콘도미니엄, 별장, 관광펜션 共管式公寓, 別墅, 旅游寄宿民家	50(	2013-05-20~ 2023-05-19
5	부산해운대리조트 釜山海雲台大度假村	콘도미니엄, 별장, 관광펜션 共管式公寓, 別墅, 旅游寄宿民家	50	2013-05-20~ 2023-05-19
6	제주특별자치도 濟州特別自治道	콘도미니엄, 별장, 관광펜션 共管式公寓, 別墅, 旅游寄宿民家	50	2013-05-01~ 2023-04-30
7	인천경제자유구역(송도, 청라, 영종) 仁川經濟自由區域(松島, 靑蘿, 永宗)	콘도미니엄, 별장, 주택, 관광펜션 共管式公寓, 別墅, 住宅, 旅游寄宿民家	50	2013-05-01~ 2023-04-30
8	전남여수(경도) 全南麗水(鏡島)	콘도미니엄, 별장, 관광펜션 共管式公寓, 別墅, 旅游寄宿民家	50	2013-05-01~ 2023-04-30
9	강원도평창알펜시아 江原道平昌Alpensia	콘도미니엄, 별장, 관광펜션 共管式公寓, 別墅, 旅游寄宿民家	50	2013-05-01~ 2023-04-30

출처: 법무부고시 제2016-214호, 부동산의 투자지역, 2016년 7월 11일, 투자대상 및 투자금액 등에 관한 기준 고시. 비고: 인천경제자유구역 투자금액 : 5억 원 이상(단, 2016.5 고시일 이전까지는 7억원 이상)  
 出處: 法務部告示第2016-214号, 不動產的投資區域, 2016年7月11日, 關於投資對象及投資金額等的基準告示. 備注: 仁川經濟自由區投資金額: 5億元以上(注: 2016年5月告示日之前投資基準爲7億元以上)

## 제3장 연구설계

### 第三章 研究設計

#### 제1절 연구 대상지의 특성

##### 第一節 研究對象區域的特点

1. 세계 무비자 정책: 제주에 무사증제도를 시행하게 된 계기는 2002년 4월 1일부터 '제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법' 및 동법 시행령이 시행되면서 2002년 5월 1일부터 제주지역 무사증입국을 허용하게 되었다.<sup>17)</sup> 무비자로 통하여 외국인 입국 방문 시 최장 30 일간 체류가 가능하다. 중국 매체 인민넷과 신화넷에 의하며 대부분 중국인들은 비자 신청에 관련된 복잡 정도와 난이도가 싫고 상대적으로 비자 요구가 매우 낮은 국가에 가는 경향이 더 강했다. 이에 비해 중국인들의 제주도 입국 절차는 간단해서 여권을 소지하면서 호텔을 확정예약하고 왕복 항공권만 예약되었으면 입국이 가능하다. 무사증 제도는 시행된 지 올해로 16년이 되었고 그동안 관광객 증가 및 국제자유도시 제주의 발전에 일정부분 기여한 점도 있다. 또는 무사증제도는 관광 외에도 경제, 외교 등 제주지역에 미치는 영향이 크다.

1. 世界免簽政策: 免簽合法入境最長單次滯留30天. 從2002年4月1日開始, 伴隨着《濟州特別自治道設立及國際自由城市建設特別法》以及《同法施行令》的施行, 濟州地區從2002年5月1日開始, 正式適用無簽證入境政策. 根據人民網和新華網的新聞數據顯示: 中國人更傾向於前往簽證複雜程度和難易程度都很低的國家. 相比之下, 中國人前往韓國濟州島在辦理手續方面所遇到的障礙就要少得多. 只需要有一本護照, 預定好酒店, 和往返機票就可以成功入境. 今年已經是實行免簽入境制度的第16個年頭, 此政策在這段期間為增加遊客以及濟州國際自由城市的發展做出了一定的貢獻. 並且除旅遊外, 無簽證制度還對經濟、外交等濟州地區產生很大影響.

2. 편리한 접근 조건: 제주는 지리적으로 대륙과 해양을 연결하는 동북아 지리적 요충지이다. 또 항공이동 2시간 이내에 있는 18개 국제도시가 위치하고 있어서 지리적 요충지이다. 여기에 세계 7대 자연경관, 유네스코 3관왕, 풍부한 관광자원과 독특한 섬 문화자원 등이 더해져 있으니 그야말로 매력이 넘치는 관광지라 할 수 있다.<sup>18)</sup> 제주도와 중국 상하이, 항저

17) 제주특별자치도 홈페이지 참조

18) 중앙일보. 이직 기자. 2016.03.23. 크루즈 허브 제주, 세계를 향해!

우, 베이징, 톈진, 선양, 창춘 등지에서 직항편이 운항되고 있어 매우 편리하며 비행시간이 짧을 뿐 아니라 비용도 상대적으로 저렴하다.

2. 交通便利化: 濟州在地理上連接大陸和海洋的東北亞地理要地, 還有18个國際城市在航行2小時以內, 是地理要地. 再加上世界七大自然景觀、聯合國教科文組織三冠王、丰富的旅游資源和獨特的島文化資源等, 可以說是充滿魅力的旅游胜地. 濟州島地理位置与中國上海、杭州、北京、天津、沈陽、長春等地開設直航<sup>19)</sup>, 非常便利. 不僅飛行時間短, 而且費用相對低廉.

## 제2절 조사설계

### 第二節 調查設計

#### 1. 조사방법 및 설문지 구성

##### 1. 調查方法和問卷的組成

##### 가. 조사방법

##### 一. 調查方法

제2장의 이민에 관한 이론적 배경과 투자이민 연구 자료를 참고하여 다음과 같이 연구 설계를 세웠다. 해외투자 이민 만족도의 영향요소에는 주로 인문 환경, 교육 환경, 생활 품질 및 사회 환경과 인구통계학적 특성 요소가 포함되어 있다.

參考第二章的移民理論和移民研究結論, 建立以下總的研究模型: 海外投資移民定居滿意度的影響因素主要包括人文環境, 教育環境, 生活品質以及社會環境和人口學特性因素五個層面.

본 연구는 제주특별자치도 부동산 투자이민제를 활용한 중국인 투자자의 선택 속성과 만족도 및 문제점을 파악하여 투자유치 발전 제안을 마련하기 위한 연구이다. 따라서 실증분석을 위하여 모집단을 규정하고 모집단을 대표할 수 있는 표본을 선정하였다. 모집단이란 연구의 대상이 되는 집단으로서 연구자가 정보를 얻으려 하는 대상 집단을 의미하며, 본 연구의 표본은 제주지역에 실제로 부동산 투자 경험이 있는 중국인 투자자 117명을 대상으로 2018년 3월 7일부터 2018년 4월 6일까지 1개월간 설문조사를 실시하였다.

本研究是爲了掌握利用濟州特別自治道不動產投資移民制的中國投資者的選擇屬性和滿意度及問題點, 并制定招商引資發展方案的研究. 因此, 爲了進行實証分析, 針對調查群體的特性選定了能够代表調查群體的標本. 調查群體是指作爲研究對象的集合, 即爲研究者獲取問卷數據的對象集合.

19) 제주국제공항, 홈페이지 참조

本研究的標本面向在濟州地區擁有實際不動產投資經驗的117名中國投資者,從2018年3月7日到2018年4月6日進行了爲期1个月的問卷調查.

제주지역 부동산 투자이민 중국인 투자자한테 인문 환경, 교육 환경, 생활 품질 그리고 사회 환경 만족도에 대한 문항들의 타당도와 신뢰도를 검증하기 위하여 탐색적 요인분석과 Cronbach's  $\alpha$  신뢰도 분석을 실시하였다. 가설 검증은 다중회귀분석, 교차분석 및 일원분산 분석(One-way ANOVA)을 이용하여 연구 가설을 검증하였다. 마지막으로 투자이민 만족도의 상관관계를 알아보기 위하여 Pearson 상관분석을 실시하였다.

爲了調查濟州地區不動產投資移民中國投資者關於人文环境,教育环境,生活品質以及社會环境滿意度的問題進行可行性和可靠性驗證,實施了探索因子分析和cronbach's  $\alpha$ 信度分析.假設部分利用到回歸性分析(Regression analysis),分散分析(One-way ANOVA)進行研究假設的驗證.

#### 나. 설문지 구성

##### 二. 問卷組成

기존 선행연구와 해외 사례를 검토한 결과 외국인 투자자의 투자 선택요인에 인문 환경, 교육 환경, 생활 품질 그리고 사회 환경이 영향을 미치고 있는 것을 알 수 있다. 이를 토대로 제주지역 내의 중국인 투자자가 어떤 선택요인에 영향을 받는지 알아보기 위해 설문지를 구성하고, 이를 분석하여 제주특별자치도 투자이민제의 문제점을 제시하고 투자이민 활성화를 위한 제언을 하고자 한다.

對現有的先行研究和海外事例進行研究后發現,人文环境,教育环境,生活品質,社會环境因素對外國投資者的投資選擇因素產生了影響.在此基础上,爲了了解濟州地區的中國投資者受到何種選擇因素的影響,成立了問卷調查,并對此進行分析,提出了濟州島特別自治道投資移民制度活躍方案及問題点.

설문지의 구성 내용과 측정 항목은 표 3.1과 같다.

問卷的組成內容和測定項目請參照表3.1.

〈표 3.1〉 모집단의 규정 및 표본

〈表 3.1〉 調查群體的規格和樣本

구분 區分	내용 內容
조사대상 調查對象	제주지역에 부동산투자를 한 중국인투자자 濟州地區進行不動產投資的實際中國投資者
조사기간 調查期間	2018년 3월 7일 ~ 2018년 4월 6일 2018年 3月 7日 ~ 2018年 4月 6日
조사장소 調查場所	투자이민 대상 리조트 단지 내 特定投資移民對象度假村內
조사방법 調查方法	자기기입법을 통한 설문조사 通過本人回收的方式進行調查
표본크기 標本數量	117부 117份

본 설문지에서는 성별, 나이, 거주지 등의 일반적인 사항을 포함하는 인구통계학적 요인과 제주지역 부동산에 투자한 경험이 있는 투자자의 경험 요인 등을 파악한다. 또한 본 연구에서 중점적으로 살펴보고자 하는 투자자의 투자이민 선택 시 인문 환경, 교육 환경, 생활 품질, 사회 요건 등 측면에 대한 만족도와 기대사항 등이 구성되어 있다.

這項調查研究了包括性別、年齡、居住地等一般事項的人口統計學因素和濟州地區擁有不動產投資經驗的投資者的經驗因素.另外,該研究還將重點針對投資者投資移民時人文環境,教育環境,生活品質,社會環境等方面的滿意度以及投資移民者期待事項相關問題進行研究.

〈표 3.2〉 설문지 구성 내용

〈表 3.2〉 問卷框架內容

설문내용 調查內容	항 목 項 目	문항수 問題數	척도 標準
인문환경 人文環境	지리적 위치, 음식과 문화, 언어, 치안환경 地理位置, 飲食和文化, 語言, 治安環境	4	Likert5점 척도 Likert5 分制
교육환경 教育環境	학교환경, 교육품질, 명문대학 진학율, 공부의 분위기 學校環境, 教育品質, 名門大學錄取率, 學習氛圍	4	Likert5점 척도 Likert5 分制
생활품질 生活品質	자연환경, 식품안전, 사회복지, 의료조건	4	Likert5점 척도 Likert5 分制
사회요건 社會條件	조세정책, 이민의 난이도, 영구적 소유권, 거주 적합도 稅金政策, 移民難易度, 永久產權, 宜居程度	4	Likert5점 척도 Likert5 分制
기대사항 期待事項	정책지원 분야, 전문 서비스기관 및 핵심문제 개선 政策支持領域, 專業服務機關和核心問題改善	2	명목척도 名目標準
이민후기 移民后期	이민 후기에 태도 조사 移民后期態度調查	1	명목척도 名目標準
이민효과 移民效果	지역경제나 인문 등의 측면 긍정적 효과 對於地區經濟或人文等方面的積極效果	1	명목척도 名目標準
선택이유 選擇理由	교통, 사회, 교육, 자연, 무비자, 문화, 무 이민감, 절차 간단화, 자산 交通, 社會, 教育, 自然, 无簽證, 文化, 无移民監, 程序單化, 資產	1	명목척도 名目標準
만족도 滿意度	투자이민에 대한 만족도 평가 對投資移民的滿意度評價	1	명목척도 名目標準
인구통계학적요인 人口統計學因素	성별, 나이, 가족 연평균 소득, 학력 性別, 年齡, 家庭平均收入, 學歷	5	명목척도 名目標準

2. 연구모형 및 가설 설정

2. 研究模型与假設定

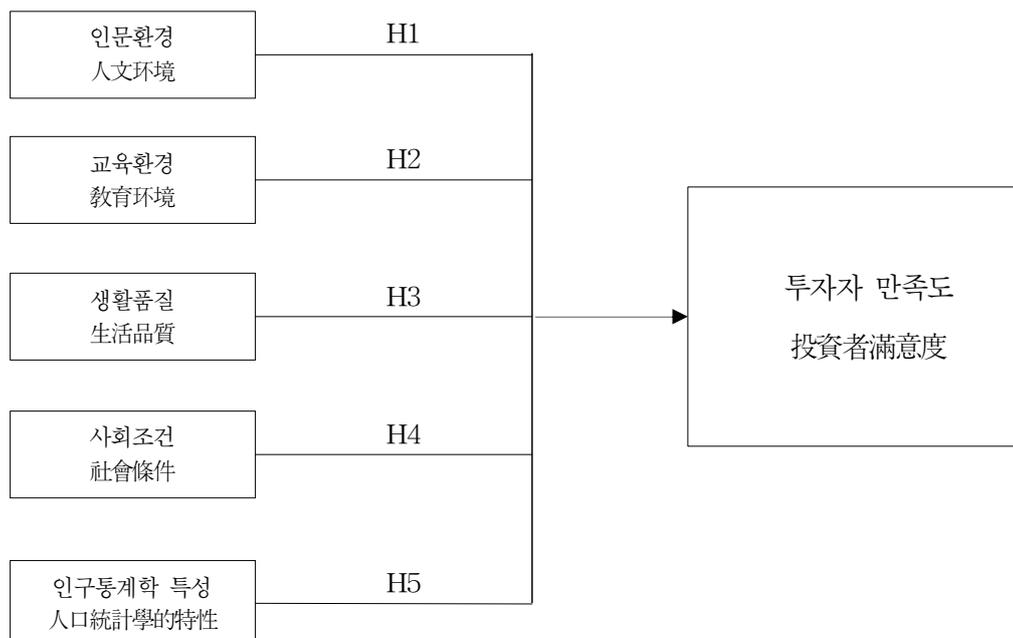
2.1 연구모형

2.1 研究模型

현재 부동산 투자이민제도의 인센티브로는 투자가 지속되는 효과를 얻기 힘든 상황이다. 2010년부터 2014년까지 제주특별자치도에 부동산투자이민 실적이 가파르게 상승하던 총 투자금액은 2015년 들어서 급격히 감소하기 시작하였다. 2018년 현재까지는 부동산 투자 이민 실적의 위축으로 중국 자본의 적극성이 크게 감소했다. 부동산 투자이민제는 단순히 제주특별자치도의 특별법이 아닌 대한민국의 국가정책 중 하나로 초기에 투자자들에게 낮은 제도로 시작하며 평소에 조용히 있지만 한번 시작하면 놀랄 만한 성과를 거두다가 지금은 투자 매력력이 떨어지고 실적이 멈추고 있다. 이에 투자이민의 대표적 지역인 제주특별자치도부터 부동산투자이민의 문제점을 찾아내고 개선하여 새로운 투자자를 유인할 수 있는 특별한 제안과 인센티브가 필요하다.

目前, 依靠現有的不動產投資移民制度的鼓勵機制, 已經很難取得新的持續投資的效果. 2010年至2014年, 濟州特別自治道不動產投資移民業績快速上升, 進入2015年總投資金額活力開始急劇下降. 直至2018年, 伴隨不動產投資移民業績的萎縮, 中國資本的投資積極性大幅下降. 不動產投資移民政策雖然不屬於濟州特別自治道的特殊政策, 但是作為韓國的一項國家政策, 從實行的不知名, 到被認可直至現在高溫后的冷卻, 真的需要投資移民最具代表性的濟州特別自治道找出不動產投資移民的問題所在, 並有必要出台吸引新投資投資者的特別方案或獎勵措施.

〈그림 3.1〉 연구모형  
【圖 3.1】 研究模型



### 3. 가설설정

#### 3. 假設定定

[가설 1-1] 부동산투자이민 중국인투자자의 인문환경 속성이 만족도에 정(+)적인 영향을 미칠 것이다.

[假設1-1] 不動產投資移民中國投資者的人文環境屬性將對滿意度產生“正(+)”的影響.

[가설 1-2] 부동산투자이민 중국인투자자의 교육환경 속성이 만족도에 정(+)적인 영향을 미칠 것이다.

[假設1-2] 不動產投資移民中國投資者的教育環境屬性將對滿意度產生“正(+)”的影響.

[가설 1-3] 부동산투자이민 중국인투자자의 생활품질 속성이 만족도에 정(+)적인 영향을 미칠 것이다.

[假設1-3] 不動產投資移民中國投資者的生活質量屬性將對滿足感產生一定的影響.

[가설 1-4] 부동산투자이민 중국인투자자의 사회조건 속성이 만족도에 정(+)적인 영향을 미칠 것이다.

[假設1-4] 不動產投資移民中國投資者的社會條件屬性將對滿意度產生“正(+)”的影響.

[가설 2] 부동산투자이민 중국인투자자에 대한 만족도는 인구통계학적 특성에 따라 차이가 있을 것이다.

[假設2] 對不動產投資移民中國投資者的滿意度,因人口統計學特征的不同而有所差異.

## 제4장 실증분석 결과

### 第四章 實証分析結果

#### 제1절 조사표본의 특성

##### 第一節 調查標本的特性

###### 1. 인구통계학적 특성

###### 1. 人口統計學的特性

응답자의 인구통계학적 특성을 파악하기 위해 빈도분석(Frequency analysis)을 사용한 결과는 다음 표 4.1과 같다.

爲了統計問卷調查對象的人口統計學特征,使用頻率分析(Frequency analysis)的統計結果如下表4.1.

이 설문조사는 총 117 부의 유효한 설문지를 회수하였다. 설문응답자의 성별은 남성 58명 (49.6%), 여성 59명(50.4%)으로 성별로는 남성보다 여성이 조금 더 많은 비율을 차지하였다. 연령은 20대 16명 (13.7%), 30대 48명 (41%), 40대 15명 (12.8%), 50대 23명 (19.7%), 60대 11명 (9.4%), 70대 4명 (3.4%)으로 나타났다.

本次問卷共回收有效問卷117份;調查對象的性別爲男性58人(49.6%),女性59人(50.4%),女性略微比男性多一些.從年齡段來看,20多歲16名(13.7%)、30多歲48名(41%)、40多歲15名(12.8%)、50多歲23名(19.7%)、60多歲11名(9.4%)、70多歲4名(3.4%).

가족 연평균 소득은 10만 달러 미만 24명 (20.5%), 10만~30만 달러 미만 37명 (31.6%), 30만~50만 달러 미만 12명 (10.3%), 50만~70만 달러 미만 8명 (6.8%), 70만~100만 달러 미만 13명 (11.1%), 100만 달러 이상 23명 (19.7%)으로 나타났다.

家庭年平均收入情況顯示,不滿10萬美元的24人(20.5%)、10萬至30萬美元未滿的37人(31.6%)、30萬至50萬美元未滿的12人(10.3%)、50萬至70萬美元未滿的8人(6.8%)、70萬至100萬美元未滿的13人(11.1%)、超過100萬美元的23人(19.7%).

학력은 초등학교 졸업 이하 5명 (4.3%), 중학교 졸업 10명 (8.5%), 고등학교 졸업 28명 (23.9%), 대학교 졸업 48명 (41.0%), 대학원 이상 26명 (22.2%)으로 나타났다.

學歷部分小學以下學歷的有5名(4.3%)、初中畢業的有10名(8.5%)、高中畢業的有28名

(23.9%)、大學畢業的有48名(41.0%)、研究生院以上的有26名(22.2%)。

〈표 4.1〉 설문지의 인구통계학적 특성  
 〈表 4.1〉 問卷的人口統計學特征

분류 類別	내용 內容	빈도 頻率	백분율 百分比
성별 性別	남성 男	58	49.6
	여성 女	59	50.4
나이 年齡	21-29	16	13.7
	30-39	48	41.0
	40-49	15	12.8
	50-59	23	19.7
	60-69	11	9.4
	>70	4	3.4
가족 연간소득 家庭年收入	10만 달러 미만 不滿10萬美元	24	20.5
	10만~30만 달러 미만 10萬至30萬美元未滿的	37	31.6
	30만~50만 달러 미만 30萬至50萬美元未滿的	12	10.3
	50만~70만 달러 미만 50萬至70萬美元未滿的	8	6.8
	70만~100만 달러 미만 70萬至100萬美元未滿的	13	11.1
	100만 달러 이상 超過100萬美	23	19.7
학력 學歷	초등학교나 이하 小學及以下	5	4.3
	중학교 初中	10	8.5
	고등학교 高中	28	23.9
	대학 大學	48	41.0
	석사나 이상 碩士及以上	26	22.2
한국어 수준 韓語水平	모른다 不懂韓語	102	87.2
	안다 懂韓語	15	12.8

한국어 수준은 전혀 모르는 자 102명 (87.2%), 아는 자가 15명 (12.8%)으로 나타났다. 결과를 보면 부동산투자이민 중국인투자자가 대부분이 한국어를 못하고 그 중에 일부 투자자만 자녀교육이나 현지 사업 등의 이유로 일부러 한국어 공부를 한 사실을 알게 되었다.

韓語水平調查結果顯示,完全不懂韓語的有102名(87.2%),有韓語基礎的有15名(12.8%)。根據結果,不動產投資移民中國的投資者大部分不會韓語,其中少數投資者爲了子女教育或在當地經商工作而特意學習的原因。

## 제2절 자료분석

### 第二節 資料分析

#### 1. 분야별 만족도 결과 분석

##### 1. 各領域滿意度結果分析

회수 표본을 통해 평균치에 대한 한국 부동산 투자이민의 분야별 만족도를 분석하였다. 응답자 결과가 자연 경관, 음식과 문화, 투자인기와 중국어 환경, 치안환경과 정치환경, 학교 환경, 교육품질, 명문대학의 진학률, 학습 분위기, 환경품질에 대한 만족도는 매우 높은 수준으로 나타났다. 반면에 의료수준, 조세정책, 이민 수속 난이도 그리고 생활 적정 수준에 대한 만족도가 중간 이하로 나타났다.

通過回收標本平均值分析對韓國不動產投資移民的各方面的滿意度進行分析,從結果可以看出,受訪者整體對投資移民地的“自然景觀”、“飲食和文化”、“投資熱度和中文環境”、“治安環境和政治環境”、“校園環境”、“教育質量”、“名校錄取率”、“學習氛圍和校園風氣”、“環境質量”的滿意度偏高.對“醫療水平”“稅金政策”“移民手續難易程度”、“宜居程度”的滿意度爲中等偏下.

〈표 4.2〉 분야별 만족도 결과 분석

〈表 4.2〉 各領域滿意度結果分析

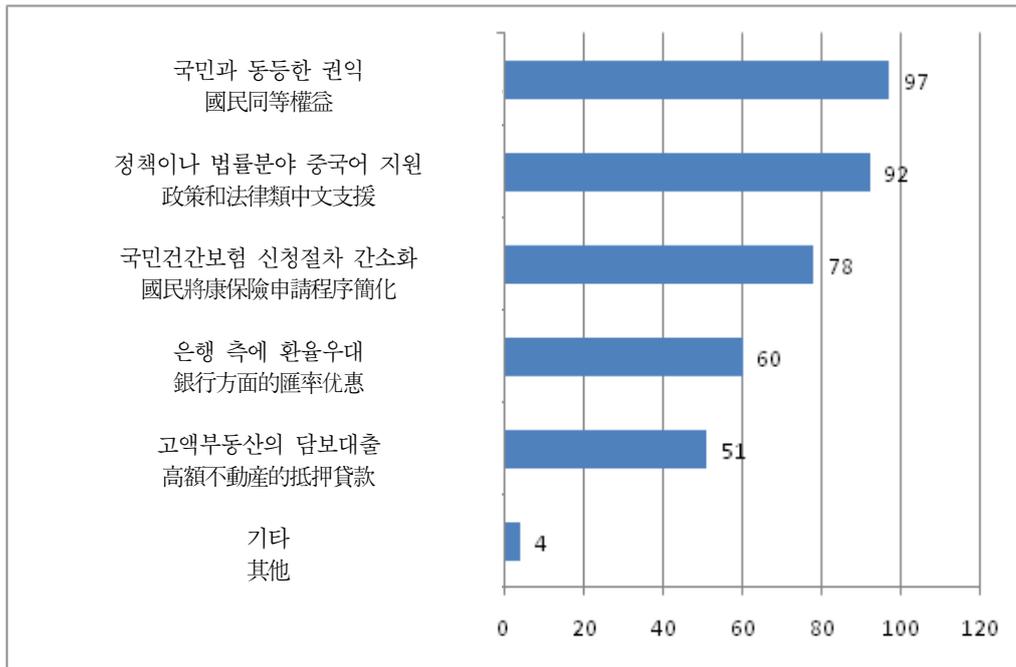
내용 內容	평균 均值	수량 數量	편준편차 標準差
1.지리적 위치 및 자연경관 所處位置和自然景觀	4.03	117	.942
2.음식이나 문화 飲食和文化	4.04	117	1.086
3.투자인기나 중국어 환경 投資熱度和中文環境	4.04	117	1.037
4.치안환경이나 정치환경 治安環境和政治環境	4.04	117	.968
5.국제학교 환경 國際學校環境	4.03	117	1.004
6.교육품질 教育質量	4.02	117	1.050
7.명문대학 진학률 世界名校的錄取率	4.01	117	1.030
8.공부환경이나 공부 분위기 學習氛圍和校園風氣	4.03	117	1.214
9.환경품질(공기, 수질) 自然環境質量(空氣、水質)	4.04	117	1.296
10.식품안전 食品安全	3.13	117	1.118
11.사회복지 社會福利	3.21	117	1.297
12.의료수준 醫療水平	2.45	117	1.178
13.조세정책 稅賦政策	2.32	117	1.188
14.이민 수속의 난이도 移民身份獲取難易度	2.79	117	1.181
15.부동산 영구적 소유권 永久產權	3.05	117	1.136
16.생활 적정 宜居程度	2.70	117	1.162

제주도 부동산 투자이민 후기에 투자자들이 가장 원하는 정책적 지원 순위는 국민과 동등한 권익 보장 (동등한 교육, 의료, 농업 용지 취득 및 주택청약 등) > 정책이나 법률 분야 중국어 지원 > 국민건강보험의 신청 절차 간소화로 나타났다.

在濟州島不動產投資移民之後最希望得到的政策支援,排名前三的為取得韓國國民同等權益保障(教育,醫療,農業土地取得以及住房補貼等)、相關制度或政策更新時中文語言的支援、國民健康保險的申請手續簡單化。

〈그림 4.1〉 투자이민 후기 원하는 정책적 지원

〈圖 4.1〉 投資移民之后希望得到的政策支援



제주도 부동산 투자이민 후기에 투자자들이 가장 기대하는 개선사항으로 결과는 외국인 전용 기반 시설 확충 및 완비 (병원, 학교, 법률과 세무분야 등 중국어 지원) > 관리비 투명화와 수도, 전기, 가스 등 요금 시세 맞춤 > 투자이민 부동산 가격과 주변 시세 맞춤 > 투자 이민 의견 수집 및 대응하는 전문부서 구축으로 나타났다.

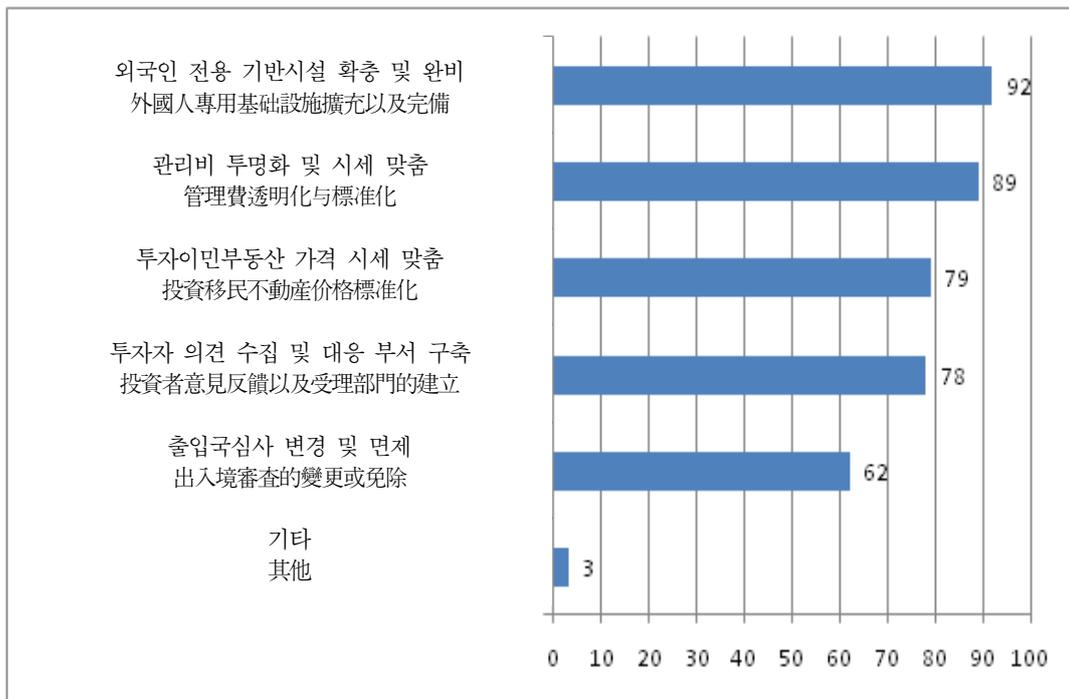
在濟州島不動產投資移民之后,最期待的改善項目的分析結果為外國人專用的基礎設施更完備 (醫院,學校,法律甚至稅務机构等中文支援) > 物業管理費透明化与水電煤費用應該与周邊趨勢統一 > 投資移民不動產的售價應該与周邊趨勢統一 > 投資移民意見反饋職能部門設立.

본 조사결과는 투자이민자의 의견을 최대한 사실대로 반영했다. 설문조사를 통해 투자자들과 직접 접촉하였고 다수의 투자자는 자기가 투자한 리조트 내에 관리비 기준과 내역은 잘 모르고 있다. 투자이민자 의견으로는 다들 높은 관리비를 내면서도 대등한 서비스를 제대로 받지 않았고 심지어 수도, 전기, 가스 등의 요금 부과 기준도 모르고 있었다. 예를 들어 A 아파트는 전력회사에서 1만 kw의 고압전력을 매수하여 단지 내의 변압 장비를 통해서 저압 220볼트로 변압하고 다시 입주자 집으로 수송한다. 이럴 경우에는 전력회사가 투자이민리조트에게 1만 kw의 고압전력의 매각비용을 징수하지만 투자이민리조트 측은 입주자한테 어떤

기준에서 비용을 산정하는지 알기 어렵다.

調查結果反映了最眞實的移民者訴求,通過問卷調查與投資者的直接接觸了解到,很多的投資移民小區的投資人并不清楚物業費的明細是什麼,感覺價格很高的同時並沒有得到相應的服務,并且不清楚小區內的水電煤氣費用征收標準,例如A小區從電力公司買入10000千瓦的高壓電,經過自己的變壓設備將電壓降低到220伏特,再輸送到移民者的家中,這樣一來電力公司向移民小區收取的是買入的電量費用,而移民小區向業主收費的明細以及計算標準却鮮爲人知.

〈그림 4.2〉 투자이민 후기에 가장 기대하는 개선사항  
 〈圖 4.2〉 投資移民之后最期待的改善項目

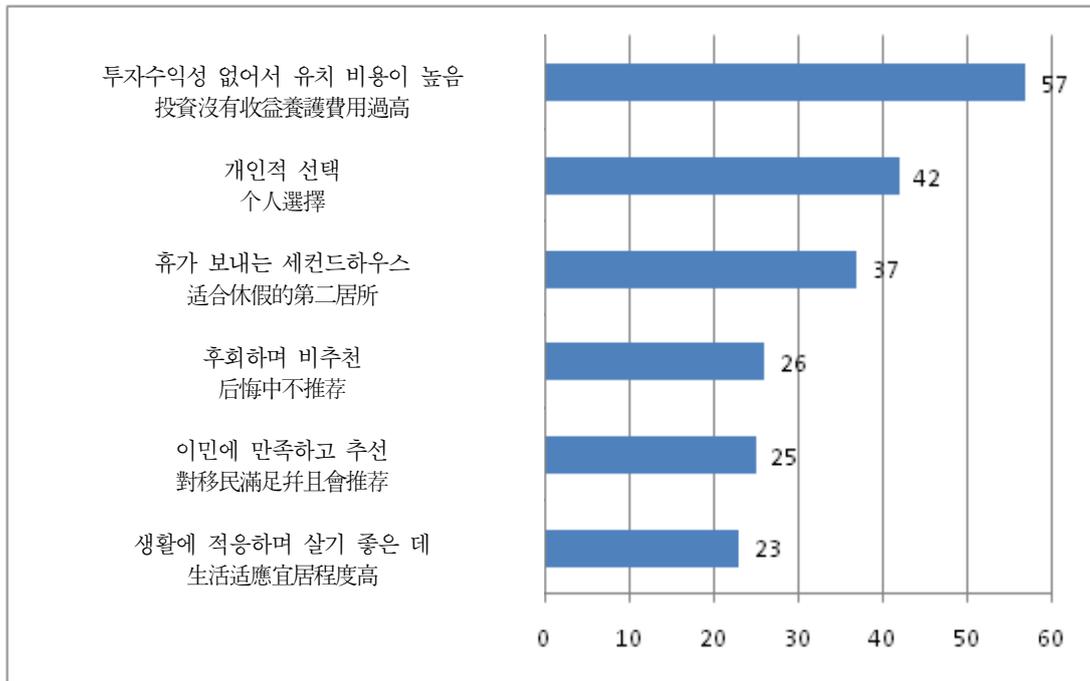


한국 투자이민을 선택한 뒤에 주관적 인식을 순서대로 보면 투자 수익성이 없어서 유치 비용이 높음〉 개인적 선택 〉 휴가 보내는 세컨드하우스로 나타났다.

選擇韓國投資移民之后的主觀評價,排名前三的爲投資沒有收益養護費用過高 〉 個人選擇 〉 適合休假的第二居所.

〈그림 4.3〉 투자이민 후기에 주관적 평가

〈圖 4.3〉 投資移民之后的主觀評價

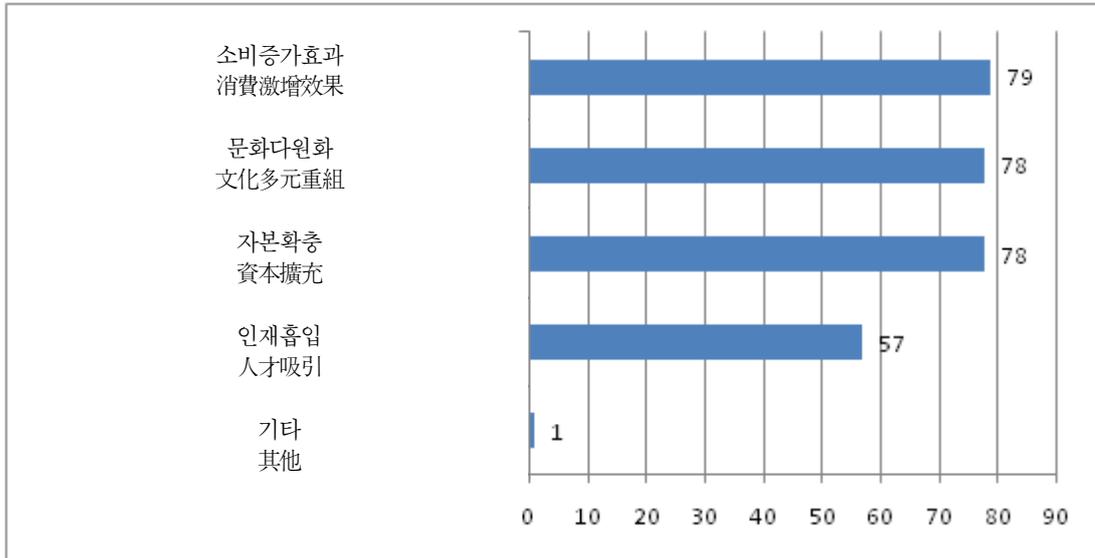


투자이민제가 제주지역에 미치는 긍정적인 효과로 보면 자본 확충 효과가 제일 많다. 완화된 투자이민정책과 함께 더 많은 투자 자본을 끌어내면서 투자 활성화 증진과 제주 정부에 세수 증대 등의 측면에서 영향을 미칠 것이다. 두 번째는 소비 증가효과 측면에서 투자자 가족 단위의 제주지역 생활 소비나 투자자 소개로 인한 제주도 홍보를 통해 연대적인 잠재 소비를 유발할 수 있다. 그리고 다각적 문화 측면에서 이민제의 도입에 따라 새로운 문화와 마인드의 유입으로 기존 문화와 융합하여 더욱 다양하고 새로운 문화를 창조할 수 있다.

投資移民為當地產生的積極成果,排名前三的為吸引資金:放寬移民政策的同時,吸引更多外來投資,增進政府稅收收入、消費激增:家庭單位的生活消費,甚至親朋好友引薦訪韓產生的消費激增乃至潛在消費激發、文化多元:移民的進入可以帶來新的文化和思想,多元化的文化會對原有的文化進行一些沖擊,可以形成一定程度的改良.

〈그림 4.4〉 투자이민의 긍정적인 효과

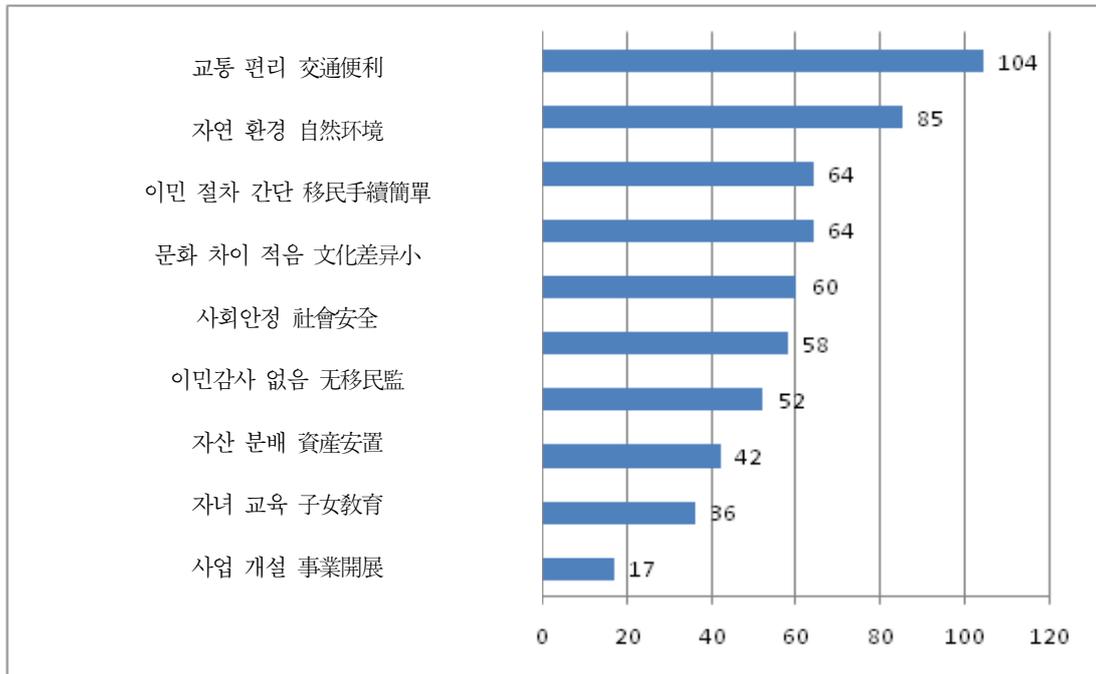
〈圖 4.4〉 投資移民產生的積極效果



제주도 지역 투자이민은 유럽 이민과 비교하여 우위 요소 측면에서 보면 첫 번째 교통 편리성 문항 응답이 가장 높았다. 제주도는 동북아 허브에 위치하며 중국이랑 가깝고 직항편이 많고 비교적 비행시간이 짧은 편이다. 두 번째는 환경이 좋다는 응답이 많이 나타났다. 이에 제주도의 자연적 경관이 좋고 중공업 오염에 걱정할 필요 없이 더욱 안전한 생활환경요소가 갖추어 있다. 마지막으로 이민 절차가 간단해서 정부에 지정하는 투자이민 부동산 매입에 따라 배우자와 동반가족이 영주권을 취득할 수 있다. 그리고 피부색이 같고 문화적 차이가 적은 것도 우위 요소 중 하나다.

濟州島的投資移民比較歐洲移民的優勢方面看來, 1. 交通便利: 位處東北亞中心, 與中國多地有直飛航線且飛行時間短. 2. 環境宜人: 自然風景秀麗, 無重工業污染, 飲食安全, 空氣清淨. 3. 手續簡單: 只需要購買政府許可的移民房產, 即可全家獲得韓國綠卡. 另外膚色相同, 文化差異小也是優勢中的一点.

〈그림 4.5〉 제주지역투자이민과 유럽이민 비교에 우위 요소  
 〈圖 4.5〉 濟州島的投資移民比較歐洲移民的優勢



2. 신뢰도 및 타당성 검증

2. 信度和效度驗證

데이터 분석 영역에서는 신뢰도를 측정하는 기법들 중에서 본 연구에서는 통계적 처리 기법 중에 가장 많이 활용하는 Cronbach 'α 값을 이용하여 신뢰도를 측정하였다.

信度和效度測定的方法是多種多樣的,但在研究統計處理方法中最常用的利用Cronbach 'α 值測定信度.

Cronbach 'α 값은 각각의 요인 내에서 측정항목들이 가지는 일관성 측정을 위한 것으로, 일정한 신뢰도 계수에 도달하지 못하는 문항 분류 집단에서 신뢰도 계수를 저하시키는 문항을 제거하기 위해 활용된다.

Cronbach 'α 值是以驗證各個測定因子的總體一致性為目的,測試的信度系數的過低,則表示問卷中分類的低下系數無法信賴,應在分析時除去該項.

신뢰도 계수는 0에서 1사이의 값을 가지며 특정한 기준치의 값은 없으나 일반적으로 사회과학연구에서 0.6 이상이면 내적 일관성이 높은 것으로 판단하다. 요인과 문항의 선택 기준은 고유값(eigenvalue)은 1.0 이상, 요인 적재치는 0.40 이상이면 유의한 변수로 간주하며

0.50이 넘으면 아주 중요한 변수로 본다.<sup>20)</sup>

信度係數具有0到1之間의值, 對於沒有特定標準值의值一般社會科學研究認為, 如果在0.6以上, 表現爲一致性很高. 因子和問項匹配基準在固有值(eigenvalue)中是1.0以上, 要因值在0.40以上時視爲注意의變數, 超過0.50則視爲非常重要의變數.

설문조사의 신뢰도는 SPSS 25.0 사용하여 Alpha값 산정하여 범위는 아래와 같습니다  
問卷信度經可由SPSS 25.0 計算得到Alpha值. 請參考如下參數範圍

α계수의 값 α係數值	신도 범위 信度範圍
α ≤ 0.3 :	不可信 매우 나쁨
0.3 < α ≤ 0.4 :	勉强可信 조금 나쁨
0.4 < α ≤ 0.5 :	稍微可信 참고로 허용
0.5 < α ≤ 0.7 :	可信 양호
0.7 < α ≤ 0.9	很可信 우수
0.9 < α :	十分可信 매우 우수

따라서 본 연구에서는 신뢰도 측정결과Cronbach 'α계수는 0.853로 나타나서 신뢰성 높은 수준이다.

由此可知本研究的信度測定結果Cronbach 'α值爲0.853, 可視爲信度較高的水準.

〈표 4.3〉 Cronbach 'α측정

〈表 4.3〉 Cronbach 'α測定

측정결과 測定結果	
Cronbach's Alpha	문항수 項數
.853	22

요인분석에서 변수들 간의 상관관계가 다른 변수에 의해 설명을 충분한지에 대한 정도를

20) 송지준(2013), 『논문작성에 필요한 SPSS/.AMOS 통계분석방법』, p.82

나타내는 Kaiser-Meyer-Olkin(KMO) 값을 통해 요인분석하기 위한 변수들 선정이 적당한지 검토할 수 있다. 참고로 Bartlett 검정에 대한 검정 통계량과 p-값을 표시한다. 수준이 두 개뿐인 경우 Minitab에서는 Bartlett의 검정 대신 F-검정을 수행한다. 이 검정의 경우, 귀무 가설은 분산이 같다는 것이고 대립 가설은 분산이 같지 않다는 것이다. 데이터를 정규 분포에서 얻은 경우에는 Bartlett의 검정을 사용한다. 데이터가 정규 분포를 벗어날 경우 이면 Bartlett의 검정은 이상적이지 않는다.

因子分析中的各个標量之間的相關關係以及變數的相關說明解釋取樣充分程度可以依据 Kaiser-Meyer-Olkin(KMO)數值, 進行分析變量之間的相互關係是否合适的驗證. 另外作為參考, Bartlett的檢定統計量以及p-值表示. 如果只有兩個標準, 就只需要完成F-檢測, 而不是 Bartlett的鑒定. 在這個檢定中, 无用假設數據是分散性相等, 對立假設是分散性是完全不同的. 如果數據是正規分布, 則使用Bartlett的鑒定. 如果數據脫離常規性分布, Bartlett的檢定結果不理想.

〈표 4.3.1〉 KMO와 Bartlett 검정

〈表 4.3.1〉 KMO和 Bartlett 檢驗

		검정결과 檢驗結果
Kaiser-Meyer-Olkin 측정		.805
Bartlett 구형 검증	Chi-square	1338.403
Bartlett 球形度檢驗	df	231
	Sig.	.000

다음 표4.3.2은 설문 문항별 신도를 측정한 결과이며 해당하는 표는 구체적으로 삭제가 필요한 문항들이 제거 후에 설문 결과에 대한 신도 상향 조정된 상황을 나열했지만 본 설문조사에는 전체적인 결과를 보면 설문지의 신도는 0.853으로 나타났으며 설문 결과를 신도 조정하려고 일부 문항들이 제거해야 할 필요가 없다.

下表4.3.2爲問卷各題的信度檢驗, 該表羅列出具体刪除每个題目后問卷信度的提升情況. 從整體結果可以看出, 問卷的整體信度爲.853, 問卷數據的內部一致性尚可, 无需考慮刪減題目來提高信度.

〈표 4.3.2〉 문항별 신도를 측정한 결과

〈表 4.3.2〉 各問項的信度測定結果

	Item total statistics 項總計統計量			
	Scale mean if item deleted	Scale variance if item deleted	Corrected item total correlation	Cronbach's Alpha if item deleted
1. 지리적 위치 및 자연경관 所處位置和自然景觀	70.9658	144.171	.419	.847
2. 음식이나 문화. 飲食和文化	70.9487	144.877	.325	.851
3. 투자인기나 중국어 환경 投資熱度和中文環境	70.9487	139.359	.576	.842
4. 치안환경이나 정치환경 治安環境和政治環境	70.9487	143.515	.435	.847
5. 국제학교 환경 國際學校環境	70.9658	142.430	.463	.846
6. 교육품질 教育質量	70.9744	141.784	.466	.846
7. 명문대학 진학률 世界名校的錄取率	70.9829	142.413	.450	.846
8. 공부환경이나 공부 분위기 學習氛圍和校園風氣	70.9658	144.688	.287	.852
9. 환경품질(공기, 수질) 自然環境質量(空氣、水質)	70.9487	145.894	.223	.856
10. 식품안전 食品安全	72.2051	142.061	.394	.848
11. 사회복지 社會福利	71.7863	140.101	.416	.847
12. 의료수준 醫療水平分	72.5385	144.802	.295	.852
13. 조세정책 稅賦政策	72.6667	143.017	.356	.850
14. 이민 수속의 난이도 移民身份獲取難易度	71.8632	145.154	.302	.851
15. 부동산 영구적 소유권 永久產權	71.9402	142.505	.396	.848
16. 생활 적정 宜居程度	72.2906	151.501	.059	.860
17. 부동산투자이민의 만족도 평가 不動產投資移民的滿意度評價	71.4530	141.871	.847	.840
18. 성별 性別	73.4872	155.166	-.070	.857
19. 나이 年齡	71.4872	126.580	.670	.835
20. 가족 연간 소득 家庭年收入	71.5641	128.507	.635	.837
21. 문화수준 文化水平	71.3077	136.422	.696	.838
22. 한국어 수준 語熟水平	71.5812	132.746	.754	.834

### 3. 부동산투자이민의 만족도에 영향 미친 탐색적 요인분석

#### 3. 影響不動產投資移民的滿意度因素調查的探索性因子分析

KMO 검사와 Bartlett 구형 검증을 통해 이러한 변수 데이터가 요인 분석을 할 수 있는지 검증한다. KMO의 통계 결과 값은 0에서 1까지이며 측정값은 접근하면 할수록 변수 사이의 관련성을 더 강하다. 일반적으로 0.6이상인 통계 측정값은 요인분석 적합함을 설명할 수 있다. Bartlett 구형 검증은 각 변량 사이의 상호 독립 여부를 검증하는데 일반적으로 p 값은 0.05보다 작을 때 요인분석을 적합도가 높다. 이 요인들이 주성분을 분석을 통해 공통인수를 추출하고 각 인수의 득점을 산출한다. 각 인자의 득점과 누적 기여율에 따라 각 요인별 종합 득점을 산출할 수 있다.

通過KMO檢驗和bartlett球面檢驗檢驗這些變量數據是否能夠做因子分析.KMO的統計值計量結果在0和1之間,它的值越接近則表示變量之間的相關性越強,一般來說統計值在0.6以上是適合做因子分析的.球面檢驗用來檢驗各個變量之間是否相互獨立,一般來說p值小於0.05時,適合做因子分析.對這些變量進行主成分分析,提取出公共因子,並計算出各因子的得分.根據各個因子得分和方差貢獻率,計算得出各因子的綜合得分.

SPSS 통계분석 프로그램을 이용하여 Q1~Q16 문항에 대해 한국 부동산 투자이민 만족도에 영향 미치는 중요한 위험요인 모형을 구축하여 요인의 특정 값과 그에 상응하는 퍼센트 및 누적 퍼센트 산정한 다음에 누적 분산 기여율 크기에 따라 공통 요인을 선정해서 요인의 분산 기여율이 가중치로 설정하여 그 요인 득점의 곱힌 함수 모형은 다음과 같다.

利用SPSS統計分析軟套,對16個影響韓國不動產投資移民滿意度的重要風險因素構建因子模型得出因子特征值、相應的百分比及累計百分比,然後根據方差貢獻率大小選取公共因子,然後根據因子的方差貢獻率作為權數與該因子得分的乘積得出綜合得分函數.函數模型如下:

$$Y_i = a_{i1}F_{i1} + a_{i2}F_{i2} + \dots + a_{in}F_{in}$$

그중  $Y_i$ 는 첫번째 요인의 종합 득점이며,  $a_{ij}$  ( $j=1,2,\dots,n$ ) 제  $i$ 항 인자인 제  $j$  항 인자의 누적 분산 기여율이다.  $F_{i1}, F_{i2}, \dots, F_{in}$ 은  $i$  표본의 공통요인이라고 한다

其中,  $Y_i$ 代表第  $i$  個因子的綜合得分,  $a_{ij}$  ( $j=1,2,\dots,n$ ) 第  $i$  個因子的第  $j$  個因子的方差貢獻率,  $F_{i1}, F_{i2}, \dots, F_{in}$  代表第  $i$  個樣本的公共因子.

본 연구에서는 한국부동산투자이민 만족도에 관한 주요 위험요인의 요소분석 모형을 통하여  $KMP=0.740 > 0.6$ , 요인분석은 적합하다.

本研究對16個影響韓國不動產投資移民滿意度的重要風險因素的因子分析模型

KMO=0.740>0.6,說明適合做因子分析.

〈표 4.3.3〉 요인분석모형 검정

〈表 4.3.3〉 因子分析模型檢驗

KMO와 Bartlett 검정 KMO 和 Bartlett 檢驗		
표본 적절성의 Kaiser-Meyer-Olkin 도량 取樣足夠度的 Kaiser-Meyer-Olkin 度量.		.740
Bartlett의 구형도 검정 Bartlett 的球形度檢驗	Chi-square	707.802
	df	120
	Sig.	.000

표 4.3.4는 주성분 분석 기법으로 추출한 주성분의 결과이며 모형은 Kaiser표준화된 정교 회전법을 사용했다. 그중 첫 번째 부분은 초기 특징 값이고 두 번째 부분은 회전 전의 평방과 부하량이며 세 번째 부분은 회전 후의 인자 평방과 부하량이다. 주성분 분석을 통해 추출된 요인들이 확인해 볼 수 있다. 첫째 요인의 초기 특징 값은 4.033이며 해석 변수는 25.206%이다, 두 번째 요인의 초기 특징 값은 2.746이며 해석 변수는 17.160%이다. 세 번째 요인의 초기 특징 값은 2.168이며 해석 변수는 13.550%이다. 네 번째 요인의 초기 특징 값은 1.126이며 해석 변수는 7.037%이다. 이에 따라 4가지 요인의 해석변수 총량은 62.553%이고 비록 회전 이후에 해석 변수 총량에 변화가 없지만 각 요인별의 특징 값이 일부 변화 생겨서 상호 간의 차이가 작아지면서 누적 분산 기여도가 또 같은 수치를 62.953%으로 나타냈다. 이 결과는 해석 변수 총량의 비율이 적당하며 한국 부동산 투자이민 만족도에 중요한 위험요인은 4가지 차원으로 축소할 수 있다.

表4.3.4是採用主成分分析法抽取的主成分結果,因模型採用具有Kaiser標準化的正交旋轉法.其中第一部分是初始特征值,第二部分為旋轉前的平方和負荷量的提取,第三部分是旋轉后的因子平方和負荷量提取.通過抽取的因子可以看出,第一个因子初始特征值為4.033,能够解釋變異量為25.206%,第二个因子初始特征值為2.746,能够解釋變異量為17.160%,第三个因子初始特征值為2.168,能够解釋變異量為13.550%,第四个因子初始特征值為1.126,能够解釋變異量為7.037%.4个因子所能解釋的總變異量為62.953%;雖然旋轉后的總解釋變異量不變,但每个因子的特征值發生變化,其相互間的差異變小,總的方差貢獻度為62.953%,能够解釋變異量的比例比較适中,說明16个影響韓國不動產投資移民滿意度的重要風險因素可以判斷能够用4个因子來

解釋.

〈표 4.3.4〉 주성분 결과분석  
 〈表 4.3.4〉 主成分結果分析

구 성 성 분	The total variance of the interpretation 解釋的總方差								
	Initial Eigenvalues 初始特征值			Extraction Sums of Squared Loadings 提取平方和載入			Rotation Sums of Squared Loadings 旋轉平方和載入		
	합계 合計	분산 % 方差 %	누적 % 累積 %	합계 合計	분산 % 方差 %	누적 % 累積 %	합계 合計	분산 % 方差 %	누적 % 累積 %
1	4.033	25.206	25.206	4.033	25.206	25.206	2.693	16.829	16.829
2	2.746	17.160	42.366	2.746	17.160	42.366	2.577	16.105	32.934
3	2.168	13.550	55.916	2.168	13.550	55.916	2.476	15.477	48.411
4	1.126	7.037	62.953	1.126	7.037	62.953	2.327	14.542	62.953
5	.931	5.816	68.769						
6	.777	4.855	73.624						
7	.671	4.194	77.818						
8	.621	3.883	81.701						
9	.567	3.544	85.245						
10	.500	3.126	88.371						
11	.472	2.953	91.324						
12	.377	2.359	93.683						
13	.320	2.000	95.683						
14	.256	1.601	97.284						
15	.229	1.434	98.718						
16	.205	1.282	100.00						

산정기법: 주성분 분석 提取方法: 主成份分析

표 4.4는 회전 후 요인의 상관 행렬이다. 분석 소프트웨어 SPSS를 사용하여 고유한

Kaiser 직교 회전 분석을 통해 5 차례에 걸쳐 축소되며 최종 상관행렬로 나타났다. 회전시 최소 계수 취소 기능을 선택한 후에 임계값 0.5를 설정했다. 즉 회전 진행 후에 요인의 상관행렬에서는 0.5보다 작은 변량 계수를 나타내지 않는다.

表4.4是旋轉后的成分矩陣,采用SPSS軟套中固有的Kaiser正態化處理,經過5次迭代后收斂得到最終矩陣.在進行旋轉時,選取“取消小系數”功能,設置閾值爲0.5,即在旋轉后的成分矩陣中將不顯示小于0.5的變量系數.

〈표 4.4〉 회전 후에 상관행렬  
〈表 4.4〉 旋轉后的成分矩陣

	회전 성분 행렬 <sup>a</sup> 旋轉成份矩陣 <sup>a</sup>			
	1	2	3	4
1.지리적 위치 및 자연경관 所處位置和自然景觀	.849			
2.음식이나 문화.飲食和文化	.629			
3.투자인기나 중국어 환경 投資熱度和中文環境	.679			
4.치안환경이나 정치환경 治安環境和政治環境	.793			
5.국제학교 환경 國際學校環境		.600		
6.교육품질 教育質量		.814		
7.명문대학 진학률 世界名校的錄取率		.792		
8.공부환경이나 공부 분위기 學習氛圍和校園風氣		.744		
9.환경품질(공기, 수질) 自然環境質量(空氣、水質)			.563	
10.식품안전 食品安全			.877	
11.사회복지 社會福利			.789	
12.의료수준 醫療水平			.796	
13.조세정책 稅賦政策				.795
14.이민 수속의 난이도 移民身份獲取難易度				.734
15.부동산 영구적 소유권 永久產權				.691
16.생활 적정 宜居程度				.733

수출방법: 주성분. 회전기법: Kaiser 표준화 직교회전 방법  
 提取方法: 主成份. 旋轉法: 具有 Kaiser 標準化的正交旋轉法.  
 a. 5차례 회전 범위축소. a. 旋轉在 5 次迭代后收斂.

회전 후에 요인의 상관행렬에 따라 아래와 같은 4개의 분야로 구분되었다.

공통 요인 1은 문항1-4로 구성 되어있으며 인문환경분야로 해석할 수 있다.  
공통 요인 2는 문항5-8로 구성 되어있으며 교육환경분야로 해석할 수 있다.  
공통 요인 3은 문항9-12로 구성 되어있으며 생활품질분야로 해석할 수 있다.  
공통 요인 4는 문항13-16으로 구성 되어있으며 사회요건분야로 해석할 수 있다  
從旋轉后的成分矩陣可以得到影響因子歸納可分成如下4各層面.

公因子1：由1-4組成,可以解釋為人文环境；  
公因子2：由5-8組成,可以解釋為教育环境；  
公因子3：由9-12組成,可以解釋為生活品質；  
公因子4：由13-16組成,可以解釋為社會條件.

#### 4. 한국 부동산투자이민 만족도에 영향요인 상관성 분석

#### 4. 韓國不動產投資移民的滿意度与影響因素相關性分析

탐색적 요인분석 결과에 따르면 본 설문조사의 한국 부동산 투자 이민에 대한 만족도는 인문환경, 교육 환경, 생활 품질, 사회여건 등 4 가지로 나타났다. 모두 1-5점 척도로 영향력의 크기를 가늠한다. 구체적인 설계는 점수가 높으면 높을수록 만족도가 높았다.

依据第四部分的探索性因子分析結果,得出本問卷的影響韓國不動產投資移民的滿意度包括4个方面,分別為：人文环境、教育环境、生活品質、社會條件.均采用1-5分制來衡量影響力大小.具体設計為得分越高滿意度越高.

한국의 부동산 투자이민 만족도와 영향 요인 사이의 상관관계를 알아보기 위해 다음과 같은 가설을 설정했다.

- 1) 투자 자의 인문환경에 대한 만족도가 높으면 높을수록 한국 부동산 투자이민 후기에 대한 만족도가 높다.
- 2) 교육 환경에 대한 투자자의 만족도가 높으면 높을수록 한국 부동산 투자이민 후기에 대한 만족도가 높다.
- 3) 투자자들의 생활품질에 대한 만족도가 높으면 높을수록 한국 부동산 투자이민 후기에 대한 만족도가 높다.
- 4) 투자자들의 사회조건에 대한 만족도가 높으면 높을수록 한국 부동산 투자이민 후기에 대한 만족도가 높다.

爲了了解韓國不動產投資移民的滿意度与影響因素之間的相關性,提出以下假設：

- 1)投資者對人文環境滿意度越高,則對韓國不動產投資移民后期的滿意度越高
- 2)投資者對教育環境滿意度越高,則對韓國不動產投資移民后期的滿意度越高
- 3)投資者對生活品質滿意度越高,則對韓國不動產投資移民后期的滿意度越高
- 4)投資者對社會條件滿意度越高,則對韓國不動產投資移民后期的滿意度越高

위에 있는 가설을 검증하기 위해 Pearson 관련 모형을 사용했다.

Pearson 상관 계수 (총체) 기준:

$0.8 < |R| < 1.0$ 은 극히 강한 관련성.

$0.6 < |R| < 0.8$ 은 강한 관련성.

$0.4 < |R| < 0.6$ 는 중등 정도와 관련성.

$0.2 < |R| < 0.4$ 는 약한 것과 관련성.

$0 < |R| < 0.2$ 는 극히 약한 관련성.

$|R| = 0$ 은 관련성 없다.

爲驗證以上假設, 构建皮爾森相關模型

皮爾森相關系數(總體)標準:

$0.8 < |R| < 1.0$ , 爲極強相關.

$0.6 < |R| < 0.8$ , 爲強相關.

$0.4 < |R| < 0.6$ , 爲中等程度相關.

$0.2 < |R| < 0.4$ , 爲弱相關.

$0 < |R| < 0.2$ , 爲極弱相關.

$|R| = 0$ 爲無相關.

95 % 신뢰 구간에서 아래와 같은 결론을 나타냈다. 투자자는 인문 환경 만족도와 한국 부동산투자이민 만족도에 대한 연관성 ( $P=0.000 < 0.05$ ) 을 상관 계수  $R=0.623^{**}$ , 되어 있음을 보여주고 있으며 정적(+)으로 영향을 미친다. 즉 투자자는 인문 환경 만족도가 높을 수록 한국 부동산 투자이민의 만족도가 높아진다.

在95%的置信區間上, 得到以下結論, 投資者對人文環境滿意度與對韓國不動產投資移民的滿意度之間存在相關性( $P=0.000 < 0.05$ ), 相關系數 $R=0.623^{**}$ , 說明存在正性強相關, 即投資者對人文環境滿意度越高, 則對韓國不動產投資移民后期的滿意度越高.

투자자의 교육환경 만족도와 한국 부동산투자이민에 대한 만족도 사이의 상관관계

( $P=0.000$  [0.05]), 계수  $R=0.681^{**}$ 은 교육환경에 대한 투자자의 만족도가 높을수록 한국 부동산 투자이민에 대한 만족도가 높다는 의미다.

投資者對教育环境滿意度与對韓國不動產投資移民的滿意度之間存在相關性( $P=0.000$  <0.05), 相關系數 $R=0.681^{**}$ , 說明存在正性强相關, 即投資者對教育环境滿意度越高, 則對韓國不動產投資移民后期的滿意度越高.

투자자들의 생활환경 만족도와 한국 부동산 투자이민에 대한 만족도 사이의 상관관계 ( $P=0.000$  [0.05]), 상관 계수  $R=0.457^{**}$ 은 생활환경에 대한 투자자의 만족도가 높을수록 한국 부동산 투자이민에 대한 만족도가 높다는 것을 설명 한다

投資者對生活环境滿意度与對韓國不動產投資移民的滿意度之間存在相關性( $P=0.000$  <0.05), 相關系數 $R=0.457^{**}$ , 說明存在正性中等程度相關, 即投資者對生活环境滿意度越高, 則對韓國不動產投資移民后期的滿意度越高

투자자들의 사회조건 만족도와 한국 부동산 투자이민에 대한 만족도 사이의 상관관계 ( $P=0.000$  [0.05]), 상관 계수  $R=0.681^{**}$ 은 사회조건 만족도가 높을수록 한국 부동산 투자이민에 대한 만족도가 높다는 의미다

投資者對社會條件滿意度与對韓國不動產投資移民的滿意度之間存在相關性( $P=0.000$  <0.05), 相關系數 $R=0.681^{**}$ , 說明存在正性弱相關, 即投資者對社會條件滿意度越高, 則對韓國不動產投資移民后期的滿意度越高

이처럼 투자자의 인문 환경, 교육 환경, 생활 품질, 사회 요건에 대한 만족도가 높을수록 한국 부동산 투자이민 후기에 대한 만족도가 높은 것으로 나타났다.

綜上所述, 投資者對人文环境、教育环境、生活品質、社會條件滿意度越高, 則對韓國不動產投資移民后期的滿意度越高

〈표 4.5〉 분야별 투자이민 후기 만족도와에 상관성

〈表 4.5〉 按領域投資移民后期滿意度的相關性

		인문환경 人文環境	교육환경 教育環境	생활품질 生活品質	사회조건 社會條件	투자이민 후기 만족도 投資移民后期滿意度
인문환경 人文環境	Pearson 상관성	1	.511**	.013	.212*	.623**
	Pearson 相關性					
	유의도(양측) 顯著性(雙側)		.000	.888	.022	.000
	N	117	117	117	117	117
교육환경 教育環境	Pearson 상관성	.511**	1	.215*	-.060	.681**
	Pearson 相關性					
	유의도(양측) 顯著性(雙側)	.000		.020	.520	.000
	N	117	117	117	117	117
생활품질 生活品質	Pearson 상관성	.013	.215*	1	-.063	.457**
	Pearson 相關性					
	유의도(양측) 顯著性(雙側)	.888	.020		.497	.000
	N	117	117	117	117	117
사회조건 社會條件	Pearson 상관성	.212*	-.060	-.063	1	.335**
	Pearson 相關性					
	유의도(양측) 顯著性(雙側)	.022	.520	.497		.000
	N	117	117	117	117	117
투자이민 후기 만족도 投資移民后 期滿意度	Pearson 상관성	.623**	.681**	.457**	.335**	1
	Pearson 相關性					
	유의도(양측) 顯著性(雙側)	.000	.000	.000	.000	
	N	117	117	117	117	117

\*\* . 0.01 수준 (양측)유의도 관계 \*\* . 在0.01 水平(雙側)上顯著相關.

\* . 0.05 수준 (양측)유의도 관계 \* . 在 0.05 水平(雙側)上顯著相關.

#### 5. 한국 부동산투자이민 만족도와 영향요인의 회귀분석

#### 5. 韓國不動產投資移民的滿意度与影響因素回歸分析

앞부분에서 한국 부동산 투자이민 만족도와 인문 환경 · 교육 환경 · 생활 품질 · 사회 요건 4가지 분야에서 모두 긍정적 상관관계가 있다는 점을 입증했다. 이번에는 진입식 회귀 모형 (regression model)을 통해 한국 부동산 투자이민 만족도를 가장 큰 요인을 찾아낸다.

在前面部分中,我們已經論証了韓國不動產投資移民的滿意度与人文環境、教育環境、生活品

質、社會條件的滿意度均存在正性相關性.接着我們將通過進入式回歸模型(regression model)找出影響韓國不動產投資移民的滿意度的最主要因素.

진입식 회귀분석의 방법을 이용하여 복수 관계수 R: 다중 회귀 계수를 말하는데 모형 중의 y 값과 예측 y 값 사이의 상관계수를 표시하며 실제로는 Pearson과 관련되어 있다. 수출 범위 (0, 1)는 음수가 없다. 계수 R가 클수록 모형이 좋다는 뜻이다. 그러나 R 값이 얼마나 높은 가하는 것은 확정되지 않았으며 일반적으로 사회과학에서  $R > 0.4$  이면 충분하다고 할 수 있다. 결정 계수  $R^2$ 는 바로 복수 관계 계수 R의 평방인데 그 가 독립변수의 백분율로 해석할 수 있는 것을 가리킨다. 여기서  $R = 0.887 > 0.4$ 는 연구모형이 괜찮다는 것을 가리키고  $R^2 = 0.786$ 은 78.6%의 종속 변수를 해석할 수 있다는 것을 의미한다.

採用進入式回夏分析的方法. 夏相關系數R：指的是多元回歸系數, 表示模型中y值与估計y值之間的相關系數, 實際上是皮爾遜相關. 取值範圍是(0, 1), 沒有負值. R越大表明模型越好. 但是R值多大算是最好, 並沒有定論, 通常在社會學科中,  $R > 0.4$  就算是足夠好了. 決定系數 $R^2$ ：他就是夏相關系數的平方, 他指的是自變量能够解釋因變量的百分比. 本文中 $R = 0.887 > 0.4$ , 說明模型尚可,  $R^2 = 0.786$ , 說明可解釋78.6%的因變量.

〈표 4.6〉 투자이민 만족도와 영향요인의 회귀모형계수 검정  
〈表 4.6〉 移民的滿意度与影響因素回歸模型系數檢驗

종합모형 模型匯總				
모형 模型	R	R-square	Adjusted R square	standard error of estimate
1	.887a	.786	.779	.287

a. 예측변수: (상수), 인문환경, 교육환경, 생활품질, 사회조건.  
a. 預測變量: (常量), 人文環境, 教育環境, 生活品質, 社會條件.

회귀 분석기법에 의하여 회귀 모형을 알 수 있다:  $Y(\text{한국 부동산 투자이민에 대한 만족도 평가}) = 0.244X(\text{인문환경}) + 0.329X(\text{교육환경}) + 0.241X(\text{생활품질}) + 0.225X(\text{사회조건}) - 0.148(\text{상수})$ , 교육환경, 인문환경, 생활품질, 사회조건은 모두 한국의 부동산 투자 이민의 만족에 영향요인임을 설명한다. 비표준화 계수 B를 보면 한국 부동산 투자이민 만족도에 영향을 미칠 정도 얼마인지를 알 수 있다. 영향의 크기에 따라 교육환경 > 인문환경 > 생활품질 > 사회조건으로 나타났다.

依据回歸分析方法可知回歸模型爲：Y(您對韓國不動產投資移民的整體滿意度評價) =

0.244X(人文环境)+0.329X(教育环境)+0.241X(生活品質)+0.225X(社會條件)-0.148(常量)；說明教育环境,人文环境,生活品質,社會條件均為影響韓國不動產投資移民的滿意度的因素；通過非標準化係數B可以看出各因素對韓國不動產投資移民的滿意度影響的程度.按影響大小的程度排序為教育环境>人文环境>生活品質>社會條件.

〈표 4.6.1〉 투자이민 만족도와 영향요인의 회귀모형  
 〈表 4.6.1〉 投資移民的滿意度与影響因素回歸模型

계수a 係數a		비표준 계수 非標準化係數		표준 계수 標準係數		
모형 模型		B	표준 오차 標準 誤差	Beta 試用版	t	Sig.
1	상수(常量)	-.148	.185		-.800	.425
	인문환경 人文环境	.244	.041	.316	5.939	.000
	교육환경 教育环境	.329	.038	.457	8.568	.000
	생활품질 生活品質	.241	.029	.374	8.313	.000
	사회조건 社會條件	.225	.032	.319	6.997	.000

a. 종속 변수: 한국 부동산투자이민 후기 만족도 평가  
 a. 因變量: 韓國不動產投資移民后期的滿意度評價

#### 6. 인구학적 특성과 부동산 투자이민 만족도 차이성 분석

#### 6. 人口學特征与不動產投資移民滿意度上的差异性分析

성별과 교육 환경 만족도, 인문환경 만족도, 생활환경 만족도, 사회 요건 만족도, 부동산 투자이민 만족도 등을 독립변수 T모형으로 구축한다. 그 결과가 성별로는 교육 환경 만족도, 인문 환경 만족도, 생활 품질 만족도, 사회 요건 만족도, 부동산 투자이민 만족도에서 선명한 차이가 없는 것으로 나타났다(P는 0.05 이상).

將性別与教育环境滿意度、人文环境滿意度、生活环境滿意度、社會條件滿意度及韓國不動產投資移民整体滿意度构建獨立樣本T模型.從結果可以看出,不同性別的人群在教育环境滿意度、人文环境滿意度、生活品質滿意度、社會條件滿意度、韓國不動產投資移民整体滿意度上均不存在顯著性差异(P均大于0.05).

〈표 4.7〉 성별과 부동산투자이민 만족도의 차이성  
 〈表 4.7〉 性别与不动产投资移民满意度的差异性

		평균 均值	표준차 標準差	T	P
인문환경 人文環境	男	4.1724	.61809	1.835	.069
	女	3.9068	.91668		
교육환경 教育環境	男	4.1466	.74785	1.622	.108
	女	3.8941	.92523		
생활품질 生活品質	男	2.9655	.93006	-1.786	.077
	女	3.2754	.94652		
사회조건 社會條件	男	2.8405	.77474	.484	.629
	女	2.7627	.95302		
부동산투자이민 만족도 평가 不動產投資移民滿意度評價	男	3.5690	.59566	.535	.594
	女	3.5085	.62623		

나이와 교육 환경 만족도, 인문환경 만족도, 생활환경 만족도, 사회 요건 만족도, 부동산 투자이민 만족도 등을 요인별 분산분석 모형으로 구축한다. 분석 결과에 따르면 나이별 응답자는 교육 환경 만족도, 인문 환경 만족도, 생활환경 만족도, 사회 요건 만족도, 한국 부동산 투자이민 전체 만족도 측면에서 모두 차이점을 존재한다(P값 0. 05미만). 평균치로 분석해보면 나이가 들수록 투자자에 대한 인문 환경, 교육 환경, 생활환경, 사회요건, 한국 부동산 투자이민 만족도는 만족도가 높아진다.

將年齡与教育环境滿意度、人文环境滿意度、生活环境滿意度、社會條件滿意度及韓國不動產投資移民整体滿意度构建單因素方差分析模型.從結果可以看出,不同年齡的人群在人文环境滿意度、生活品質滿意度、社會條件滿意度、韓國不動產投資移民整体滿意度上均存在顯著性差异(P均小于0.05),結合均值可以看出,年齡越大的人群對教育环境、人文环境、生活品質、社會條件、韓國不動產投資移民整体滿意度的滿意度越高.

〈표 4.7.1〉 나이와 부동산투자이민 만족도의 차이성

〈表 4.7.1〉 年齡與不動產投資移民滿意度的差異性

		N	평균치 均值	표준편차 標準差	F	유의도 顯著性
인문환경 人文環境	20-29歲	16	3.266	1.445	7.596	.000
	30-39歲	48	4.089	0.542		
	40-59歲	38	4.158	0.550		
	60歲及以上	15	4.400	0.541		
교육환경 教育環境	20-29歲	16	3.500	1.301	3.037	.032
	30-39歲	48	4.010	0.815		
	40-59歲	38	4.125	0.649		
	60歲及以上	15	4.333	0.595		
생활품질 生活品質	20-29歲	16	2.453	1.345	6.769	.000
	30-39歲	48	2.943	0.895		
	40-59歲	38	3.454	0.672		
	60歲及以上	15	3.567	0.691		
사회조건 社會條件	20-29歲	16	2.172	1.271	9.119	.000
	30-39歲	48	2.589	0.725		
	40-59歲	38	3.112	0.595		
	60歲及以上	15	3.367	0.761		
부동산투자이민 만족도 평가 不動產投資移民滿意度評價	20-29歲	16	2.813	0.750	16.785	.000
	30-39歲	48	3.458	0.504		
	40-59歲	38	3.816	0.393		
	60歲及以上	15	3.867	0.516		

가족 연 소득과 교육 환경 만족도, 인문환경 만족도, 생활환경 만족도, 사회 요건 만족도, 부동산 투자이민 만족도 등을 요인별 분산분석 모형으로 구축한다. 분석 결과에 따르면 나이 별 응답자는 교육 환경 만족도, 인문 환경 만족도, 생활환경 만족도, 사회 요건 만족도, 한국 부동산 투자이민 전체 만족도 측면에서 모두 차이점을 존재한다. (P값 0.05미만), 평균치로 분석해 보면 가족 연 소득이 많을수록 투자자에 대한 인문 환경, 교육 환경, 생활환경, 사회 요건, 한국 부동산 투자이민 만족도는 만족도가 높아진다.

將年收入與教育環境滿意度、人文環境滿意度、生活環境滿意度、社會條件滿意度及韓國不動產投資移民整體滿意度構建單因素方差分析模型.從結果可以看出,不同年齡的人群在人文環境滿意度、生活品質滿意度、社會條件滿意度、韓國不動產投資移民整體滿意度上均存在顯著性差異(P均小於0.05),結合均值可以看出,年收入越多的人群對教育環境、人文環境、生活品質、社會

條件、韓國不動產投資移民整體滿意度的滿意度越高。

〈표 4.7.2〉 가족 연 소득별과 부동산투자이민 만족도의 차이성

〈表 4.7.2〉 家族年收入与不动产投资移民满意度的差异性

	USD	N	평균치 均值	표준편차 標準差	F	유의도 顯著性
인문환경 人文環境	10万以下	16	3.266	1.445	7.635	.000
	10-50万	45	4.067	0.469		
	50-100万	41	4.183	0.620		
	100万以上	15	4.383	0.533		
교육환경 教育環境	10万以下	16	3.500	1.301	2.915	.037
	10-50万	45	4.039	0.839		
	50-100万	41	4.085	0.634		
	100万以上	15	4.333	0.595		
생활품질 生活品質	10万以下	16	2.453	1.345	5.619	.001
	10-50万	45	3.000	0.882		
	50-100万	41	3.329	0.745		
	100万以上	15	3.633	0.706		
사회조건 社會條件	10万以下	16	2.172	1.271	8.762	.000
	10-50万	45	2.578	0.713		
	50-100万	41	3.098	0.620		
	100万以上	15	3.333	0.789		
부동산투자이민 만족도 평가 不動產投資移民滿意度評價	10万以下	16	2.813	0.750	15.716	.000
	10-50万	45	3.467	0.505		
	50-100万	41	3.780	0.419		
	100万以上	15	3.867	0.516		

학력과 교육 환경 만족도, 인문환경 만족도, 생활환경 만족도, 사회 요건 만족도, 부동산 투자이민 만족도 등을 요인별 분산분석 모형으로 구축한다. 분석 결과에 따르면 나이별 응답자는 교육 환경 만족도, 인문 환경 만족도, 생활환경 만족도, 사회 요건 만족도, 한국 부동산 투자이민 전체 만족도 측면에서 모두 차이점을 존재한다. (P값 0.05미만), 평균치로 분석해 보면 가족 연 소득이 많을수록 투자자에 대한 인문 환경, 교육 환경, 생활환경, 사회 요건, 한국 부동산 투자이민 만족도는 만족도가 높아진다.

將學歷与教育環境滿意度、人文環境滿意度、生活環境滿意度、社會條件滿意度及韓國不動產投資移民整體滿意度构建單因素方差分析模型。從結果可以看出，不同年齡的人群在人文環境滿意

度、生活品質滿意度、社會條件滿意度、韓國不動產投資移民整體滿意度上均存在顯著性差異(P均小於0.05),結合均值可以看出,將學歷越高的人群對教育環境、人文環境、生活品質、社會條件、韓國不動產投資移民整體滿意度的滿意度越高。

〈표 4.7.3〉 학력과 부동산투자이민 만족도의 차이성  
 〈表 4.7.3〉 學歷與不動產投資移民滿意度的差異性

		N	평균치 均值	표준편차 標準差	F	유의도 顯著性
인문환경 人文環境	初中及以下	15	3.433	1.358	4.192	.007
	高中	28	3.973	0.533		
	大學	48	4.167	0.566		
	碩士及以上	26	4.221	0.820		
교육환경 教育環境	初中及以下	15	3.217	1.366	6.174	.001
	高中	28	4.009	0.689		
	大學	48	4.172	0.642		
	碩士及以上	26	4.212	0.730		
생활품질 生活品質	初中及以下	15	2.083	0.919	12.050	.000
	高中	28	2.964	0.863		
	大學	48	3.245	0.781		
	碩士及以上	26	3.663	0.854		
사회조건 社會條件	初中及以下	15	2.333	1.294	3.951	.010
	高中	28	2.554	0.575		
	大學	48	2.922	0.661		
	碩士及以上	26	3.115	1.018		
부동산투자이민 만족도 평가 不動產投資移民滿意度評價	初中及以下	15	2.733	0.704	17.849	.000
	高中	28	3.393	0.497		
	大學	48	3.750	0.438		
	碩士及以上	26	3.769	0.514		

한국어 수준과 교육 환경 만족도, 인문환경 만족도, 생활환경 만족도, 사회 요건 만족도, 부동산 투자이민 만족도 등을 독립변수 T모형으로 구축한다. 그 결과가 한국어 수준으로는 교육 환경 만족도, 생활 품질 만족도에서 선명한 차이가 없는 것으로 나타났다(P는 0.05 이상).

韓語水平与教育环境滿意度、人文环境滿意度、生活环境滿意度、社會條件滿意度及韓國不動產投資移民整体滿意度构建獨立樣本T模型. 從結果可以看出, 不同韓語水平的人群在教育环境滿意度、生活品質滿意度上均不存在顯著性差异(P均大于0.05)

한국어 수준별로 보면 한국어 아는 응답자는 인문환경 만족도, 사회 요소 만족도, 한국 부동산 투자이민 전체 만족도에서 모두 차이가 있다(P값이 0.05이하). 평균치로 보면 한국어 아는 응답자가 인문환경 만족도, 사회요소 만족도, 한국 부동산 투자이민 전체 만족도에서 더 높은 것으로 나타났다.

不同韓語熟悉程度的人群在人文环境滿意度、社會條件滿意度、韓國不動產投資移民整体滿意度上均存在顯著性差异(P均小于0.05), 結合均值可以看出, 比較懂韓語的人群較不懂韓語的人群在人文环境滿意度、社會條件滿意度、韓國不動產投資移民整体滿意度上更高.

〈표 4.7.4〉 한국어 수준과 부동산투자이민 만족도의 차이성  
 〈表 4.7.4〉 韓語水平与不動產投資移民滿意度的差異性

	구분 區分	N	평균치 均值	표준편차 標準差	T	유의도 顯著性
인문환경 人文环境	모르다 不懂韓語	102	3.926	0.785	-9.802	0.000
	알다 懂韓語	15	4.800	0.169		
교육환경 教育环境	모르다 不懂韓語	102	3.993	0.857	-0.884	0.379
	알다 懂韓語	15	4.200	0.786		
생활품질 生活品質	모르다 不懂韓語	102	3.132	0.910	0.313	0.755
	알다 懂韓語	15	3.050	1.207		
사회조건 社會條件	모르다 不懂韓語	102	2.708	0.831	-3.051	0.007
	알다 懂韓語	15	3.433	0.863		
부동산투자이민 만족도 평가 不動產投資移民滿意度評價	모르다 不懂韓語	102	3.490	0.609	-2.572	0.018
	알다 懂韓語	15	3.867	0.516		

7. 투자이민자 의견 및 문제점 제기

7. 投資移民意見與問題提出

설문조사 제 27 문항에 따르면 부동산투자이민에 관한 의견 응답결과가 표 4.8과 같다.

据問卷調查第27項,征集有關不動產投資移民的意見,其問卷結果可參照表4.8.

〈표 4.8〉 부동산 투자이민 투자자의 의견수집

〈表 4.8〉不動產投資移民投資者意見收集結果

구분	No.	41. 您是否認為不動產投資移民存在一定的問題點或是提出改善的建議?	41. 귀하께서는 부동산투자이민의 제도상 문제점이나 개인의견 있다고 하던?
후기 불만	1	希望政府盡量解決投資移民開發商物業亂收費現象	정부 측면에서 용역회사나 건축개발사의 불법요금 문제해결
	2	回家	집에 가자
	3	我投資移民項目會與實際情況有很大差異,包括配套,購物,交通等.	투자이민프로젝트 실물이 분양할 때 서술하는 것과 다른 점이 많다. 예:인프라시설.2차나3차 쇼핑시설, 주변편의성이나 교통 등등
	4	開發商的承諾很難兌現,配套設施的缺失,英文使用人群很有限,沒有一個作為橋梁的政府部門協調開發商和新移民之間的矛盾和糾紛	개발업자가 약속을 잘 지키지 않아 편의시설 부족, 영어 서비스 부족, 그리고 문제점 있을 시에 해결해주는 정부 대응부서가 없음으로 갈등이 많고 깊다.
	5	政策朝令夕改,不透明,且在頒布法令時沒有考慮到語言問題	이민제도가 투명하지 않고 개정이 너무 빈번하면 다국어 서면 통지를 받은 적이 없어서 믿을 수가 없다.
	6	小區水電煤氣費收費標準混亂,懷疑亂收費又不知道找誰處理!	단지 안에 전기, 가스, 수도요금 징수표준이 없이 강제로 요구한다, 의심스럽고 누군가 어떻게 처리해줄 수 있는지도 모른다.
	7	不動產重稅這個問題,銷售沒說過,政府也沒告知,對投資者十分不公平	부동산 중과세이라는 것 투자이민전에 분양측이나 정부기관에도 들은 적어도 전혀 없다. 중과세문제 발생하면 투자자에게 피해만 입고 공평하지 않다.
	8	移民政策看似簡單但隱藏了很多關鍵信息并不透明所以讓購買移民不動產的人日後有上當受騙的感覺并且糾紛不斷	열람 가능한 투자이민제도가 너무 간단하지만 중요한 법규나 제도 등은 명시하지 않고 투명하지 않다. 그래서 투자자가 투자한 후에 사기를 당한 느낌 나며 갈등이 생긴다.
	9	法務部代表韓國形象,辦公態度不好,對相關移民政策解答的也不够嚴謹,有待提高	법무부가 대한민국의 이미지이며 업무처리 시 태도가 올바르지 않는 점이 있고 투자이민제도의 해설이 가볍고 신중하지 않은 점도 있는 등 앞으로 개선할 여지가 많다.
	10	本着百分之百的信任買房子,買完后感覺跟銷售說的一點都不一樣,亂收費,沒服務還偏僻	100% 믿음 가지고 한국부동산투자이민을 했는데 분양 팀 약속한 건 많이 다르고 비용 불투명하며 서비스 떨어지는 외딴지역에 투자한 것 같다.
조세 불만	11	稅收要優惠	조세감면 요함

	12	免徵重稅	(투자이민부동산) 중과세 부여대상자가 아니니까 면제해야한다
	13	不動產重稅問題政府要取消或減免	중과세 문제가 있어서 정부가 (투자이민자에게 투자이민부동산 관한 중과세 부분) 취소나 면제해야함
	14	建議簡化移民手續以及和移民國家居民同等待遇	투자이민비자신청 자료 간소화 및 기타 이민국 국민과 동등한 대우 구축
조건 불만	15	移民門檻過高	투자이민 조건(금액이나 투자유치기간) 낮춤
	16	保持移民政策的連續性	투자이민제도의 연속성 요함(투자자 권익보장)
	17	不動產稅不應隨意變動,應可自由租賃買賣	부동산 취득과 소유의 관한 과세 표준이 명확화하며 투자기간 내에 임대나 경영 자유화
	18	除了選舉權之外應享受同本國的一切福利待遇	투자이민자가 한국국민의 선거권 떠나서 기타 권력 동일하면 좋겠음
홍보 부실	19	宣傳存在夸大,欺詐傾向	과대 홍보 및 사기경향 있음
	20	銷售時開發商對不動產的性質及稅率做了隱瞞	분양당시에 개발회사가 분양실적에 위해 부동산 종류(휴양콘도미니엄)과 세금 관련된 부분 일부 숨긴다.
	21	中介公司應該如實介紹移民政策	부동산 컨설팅 업자가 투자이민정책에 대한 사실대로 고지해야함
	22	信息少,只听開發商忽悠了	투자이민에 관한 정보가 적으며 분양 팀 불성실
	23	新房買入時有高爾夫球會籍,不動產出售時不讓轉會籍?	부동산 분양받을 때 골프회원권이 부여되며 매매매한 뒤 새로운 건물주가 골프회원권을 넘겨받지 못 한다. 이게 권익 손해다.
의견 제안	24	第一,購房時我只是当做將來養老所用,并不是爲了投資移民.第二,無論是購房者或移民者,在購房時應當告知房屋屬性,并給予詳細的解釋.第三,應有相關部門監督開發商,明确告知購房者或移民者房屋屬性.	1.부동산 투자이민 시 휴가 위주로 고려하였으니 이민은 주요목적 아니다. 2.개발&분양측에 투자자가 부동산취득하거나 이민하거나 투자하기 전에 부동산에 속성(콘도미니엄)을 고지하고 해설해야 할 의무가 있다. 3.정부가 이민자의견수집이나 전문 대응 부서가 구축해야 한다.
	25	所有稅費應按國民待遇	모든 세금 징수 과정은 한국 국민과 동일한 세법에 따라 진행해야한다.

본조사의 수집된 투자목적, 투자후기, 투자기대 및 투자의견 등 결과에 따라며 분야별로 아래와 같이 문제점 제시하였다.

根据本調查所搜集到的投資目的,投資后期,投資期待及投資意見等結果,分門別類地提出了以下問題:

## 1. 심각한 중과세(조세 혜택)문제

### 1. 嚴重的重課稅(稅收優惠)問題

중과세라는 세제는 제주특별자치도 부동산 투자이민 한 중국 투자자에게 처음 들어본 사람이 적지 않다. 그리고 투자이민 법과 세법의 불일치로 갈등이 많이 생기기도 했다. 투자이민자의 다수 투자자는 부동산 보유와 영주권을 취득하는 목적이었고 거주 목적은 아니었다. 개인 사정에 따르면 주 사업장은 중국에 있거나 부양가족 또는 자녀교육 등 원인으로 제주특별자치도나 한국 타 지역에 장기적으로 거주할 수 없게 되는 사람 더 많이 있다.

有不少人第一次聽說過“重課稅”的稅制是濟州特別自治道不動產投資移民的中國投資者。而且，由于《投資移民法》和《稅法》不一致而產生了很多矛盾，因此，投資者的多數投資者都是擁有不動產和獲得永久居住權的“有目的的投資者”，而不是以居住為目的。据个人情况，主要事業場所在中國或因撫養家屬或子女教育等原因，在濟州特別自治道或韓國其他地區長期无法居住的人更多。

제주특별자치도는 한동안 일반 과세(저율과제)가 적용됐던 별장, 고급 주택 등의 경우 다시 중과세로 전환된다. 일반 과세 전환으로 관광객 유치에 한몫을 담당해왔으나, 최근 제주를 찾는 관광객이 1000만 명을 넘어서면서 더 이상 감면 필요성이 없어졌기 때문이다. 2015년 국민신문고 보도에 따라 별장의 경우 취득세는 현재 6억 이하 1%, 6억~9억 이하 2%, 9억 초과 3%를 부과하던 것을 지방세법에 규정돼 있는 대로 각각 9%·10%·11%로 크게 늘려 징수하게 된다. 재산세는 0.1~0.4%로 누진과세를 적용했으나, 2016년 1%, 2017년 2%, 2018년 3%, 2019년 4%로 늘려 징수한다. 고급주택은 취득세가 현행 6억~9억 이하 2%, 9억 초과 3%에서 역시 지방세법상 세율대로 6억~9억 이하 10%, 9억 초과 11%로 오른다. 고급오락장의 경우 취득세는 현행 4%에서 지방세법상 세율인 12%까지이며 재산세는 2015년 0.25%에서 2016년 1%, 2017년 2%, 2018년 3%, 2019년 4%로 높여 징수한다. 21)

濟州特別自治道在一段時間內，曾適用普通課稅(低率課題)的別墅、高級住宅等情況將再次轉換為重課稅制度。因為，雖然通過轉換普通課稅制度，在吸引游客方面發揮了一定作用，但隨着最近前往濟州的游客超過1000萬人，已經沒有必要再減免稅金。依据2015年國民新聞稿的報道從別墅情況來看，所得稅將按照地方稅法規定，分別大幅增加到9%、10%、11%，進行征收，目前適用稅率為6億以下1%、6億至9億以下2%、9億以上3%。財產稅适用于0.1%至0.4%的累進課稅制度，但到2016年、2017年、2018年和2019年分別征收1%、2%、3%和4%。高級住宅的所得稅將從現行的6億至9億以下2%，超過9億韓元3%，按照地方稅法的稅率也將上升到6億至9億以

21) 국민신문고(<http://www.epeople.go.kr>).

下10%,超過9億韓元11%。高級娛樂場所的所得稅將從現行的4%提高到地方稅法律稅率12%,并且財產稅將從目前的0.25%提高到明年的1%、2017年的2%、2018年的3%、2019年的4%。

제주특별자치도는 국제자유도시에 걸맞은 조세 경쟁력을 확보하기 위해 특별법 상 특례인 감면권 및 세율조정권 등을 적극 활용하여 차별화된 특별자치도 세제를 마련해 나갈 계획이다. 과세면제 등에 관한 특례는 과세 면제, 불균일과세 및 일부과세 권한의 일괄 이양으로 차별화된 조세감면정책 및 불균일과세 정책이 가능하게 되었다.

爲確保符合國際自由市的徵稅競爭力,特別自治道計劃積極利用特別法上特例的減免權及稅率調整權等,制定差別化的特別自治道稅制.免稅等方面的特例是免稅,不均衡課稅及部分課稅權限的一并轉讓,使差別化的稅收減免政策及不均衡課稅政策成爲可能.

## 2. 투자불황에 따른 마이너스 자산(부동산 투자 가치 문제)

### 2 .投資疲軟導致的負值資產(不動產投資價值問題)

투자한 후 5년간에 수익 없이 보유하면서 일반부동산보다 몇 배나 비싼 관리비 내면서 거주도 하지 않은 빈집은 완전히 자원 낭비이다. 이는 투자자에게는 불공평하며 억울하게 된다. 가치를 높이기 위해서 수익성 창출은 반드시 입주율 낮은 리조트와 투자자 양측 모두 이익을 얻는 일이다. 이렇게 시장이 활성화되고 양질의 순환이 이루어지면 투자이민이 가능한 부동산을 살릴 수 있다.

投資后5年內无收益地持有,却交了比一般不動產高出好几倍的管理費而沒有居住的空房完全是資源浪費.對投資者變得不公平和冤枉.爲了提高收益,在入住率低的度假村取得收益是理所当然的.只有這樣,才能激活市場,使其形成良性循环、投資移民适用的不動產也能得以復蘇.

제주도 투자이민제는 단순히 외국자본 유치보다 제주도 이미지에도 중요하다. 필요할 때 당기고 불필요할 때 밀어내는 게 아니다. 신중하게 판단하여 제주도 미래를 위해서라도 적극적으로 대응해야 한다.

濟州島投資移民制度比起單純引進外國資本,更是對濟州島的形象有着舉足輕重的作用.不是在必要的時候拉攏,不必要的時候推開這麼簡單,爲了濟州島將來,不但需要慎重的判斷而且也需要積極的決策.

## 3. 서비스의 관련 불만(관리나 용역서비스)

### 3. 服務的相關不滿(管理或勞務服務)

중국인 투자자들은 해외 부동산 구매 관련 규정의 제척 하에 현재 제주도 부동산 투자이민인 경우도 일반 상품처럼 구매가능하고 주로 은련카드를 통한 결제가 일반적이다. 22) 이러한 중국인 투자자가 분양대금을 본인 중국내 개설된 계좌에 입금하여 한국에서 부동산 구매할 때 은련카드(UnionPay기능 있는 체크카드)가 가맹계약 되어있는 분양업체에 쉽게 결제할 수 있다. 물론 결제가 끝나면 투자이민부동산분양측은 가맹계약 맺는 은행 측으로 분양대금을 요청하고 양측거래가 성사되고 분양계약을 하게 되는 방식이다.

中國投資者在海外不動產購買相關規定下,目前在濟州道不動產投資移民的情況也和一般商品一樣可以購買,主要是通過聯卡結算.這樣一來中國投資者只需要將購房款匯到本人在中國開設的銀行賬戶上,在韓國購買房產時,可以輕易向已經簽訂加盟銀聯支付的銷售方進行支付和結算.當然,支付完成后,投資移民不動產銷售方會向簽訂加盟合同的銀行方面要求兌現銷售房款,就這樣雙方交易即算成功,進而履行銷售合同.

중국 외환 관리법에 의해 중국인 1 인당 연간 외화송금을 5만 달러 이하로 제한된다. 그래서 은련카드로 부동산 투자하면 중국인 투자자들에게 매우 편리하고 간단하지만 많은 투자자가 소홀한 점이 있다. 그게 바로 대한민국에서 부동산은 영구적으로 소유할 수 있는 재산이고 매년 재산세를 내야 되며 일정한 부동산 관리비도 내야한다. 그런데 세금과 관리비를 은련카드로 결제 할 수 없거나 결제하면 추가적으로 1.5~2%의 카드수수료가 부과될 수 있다. 그래서 많은 중국인 투자자가 해마다 세금과 관리비를 납입하기 위해 제주도를 방문하거나 제주도 내 다른 이민자 또는 친구에게 비용을 대신 내라고 부탁해야 한다. 더불어 투자이민 영주권이 부여되는 리조트는 현지 동등한 부동산 단지 보다 관리비를 비싸게 내면서도 제공하는 서비스가 거의 없거나 많이 부족하다. 더불어 투자이민 리조트와의 더 많은 커뮤니티를 해서 서로 마음을 열어 제대로 된 서비스를 해야 한다.

介于中國有外匯管理法,法律要求每人每年外匯不得超過5萬美金,所以可以使用銀聯卡進行不動產投資,這對中國投資者本人來說是十分方便和簡單的事情,但是很多投資者忽略了韓國不動產是永久財產,每年需要繳納一些財產稅之外還需要交給物業管理部門一定的物業費.這些稅金和管理費並不能用銀聯卡進行支付,或者用銀聯卡支付後會產生格外1.5~2%的刷卡手續費.所以中國投資者每年都會因為稅金甚至物業費的繳納而不得不親臨濟州或者拜託濟州島內居住的其他移民

22) 張夫娟 (2014). 중국인의 입장에서 보는 한국 부동산투자이민제에 관한 연구, 건국대학교 부동산학원 2014. p.35-36

者甚至朋友進行費用的代繳,再加上擁有投資移民永久居住權的度假村比當地同等的小區要繳納更高額的管理費,但几乎沒有或缺乏提供的服務. 此外,還應該與投資移民度假村建立更多的社群交流,相互敞開心扉,面向正確的服務.

4. 투자이민 컴프레인의 대해 책임 인력과 부서 부족(정책 지원 부족 )

4. 投資移民投訴的相關負責人以及負責部門不足(政策支持不足).

제주특별자치도 부동산 투자이민 투자 후기 조사 결과에 따르면 다소의 불만 사항 있다는 사실이 알게 되는데 그 들은 불만이나 의견을 대응하는 부서가 없어서 2015년 중과세 문제가 처음에 나타날 때 각 투자이민자들이 리조트 단위로 제주도청과 시청 세무와 출입국관리 사무소 그리고 주제주중국총영사관에 전화 또는 방문해서 의견서 낸 일이 있었다. 이민투자 유치를 위해서라도 전문가와 전문부서들을 활용할 필요가 있다.

在濟州特別自治道不動產投資移民投資后期的調查結果中,發現了投資者針對投資移民后期或多或少有些不滿的事實,但他們沒有相應反饋的部門,因此在2015年重課稅問題首次出現時,各投資移民者曾以度假村為單位向濟州島廳、市廳稅務和出入境管理事務所以及駐中國韓國總領事館打電話或訪問并提交過意見書.即使是為了吸引移民,也有必要培養專業人員以及建立專業部門.

## 제5장 결론

### 第五章 結論

#### 제1절 연구결과 및 시사점

##### 第一節 研究結果和啓示

세계화 시대가 열리면서 투자이민을 통해서 세계 각국으로 이민과 이주하는 사람은 꾸준히 증가하고 있다. 세계 시민이 되고픈 바람이 불기 시작했다. 대한민국에 투자이민계의 대표적 인 지역은 바로 제주특별자치도이다. 수많은 중국인 투자자가 제주도로 부동산투자이민을 선택하면서 제주도 지역에 엄청난 속도로 변화가 일어나고 있는 건 분명하다.

隨着世界化時代的到來,通過投資移民向世界各國移民和移居的人正在不斷增加.開始流行起了成爲世界市民的風.在大韓民國投資移民界具有代表性的地區就是濟州特別自治道.隨着無數中國投資者選擇到濟州島投資不動產,濟州道地區正以惊人的速度發生着明顯的變化.

중국자본의 유입은 중국인 관광객 증가와 고용창출 효과, 제주재정의 세수증가 등 지역경제 파급효과가 클 것으로 예상되었고, 부동산 투자이민제로 콘도나 별장을 구입하는 중국부유층들에게 체류기간 렌트카, 식당, 레저사용 등 간접부대비용과 부동산 구입 시 취득등록세 등 세금이 지역경제 활성화에 도움이 될 것이라는 것이 제주도의 기본 입장이었으나, 지금 그 효과를 실감하지 못했다. 23)

中國資本的流入刺激了中國游客增加以及創造了相應工作崗位需求的效果,甚至對於濟州地區的財政稅收增加以及地區經濟擴張效果等方面的貢獻得到公認,但對於以不動產投資移民制度在購買公寓或別墅的中國富裕階層來說,其在濟州停留期間租賃汽車、餐廳、休閒等間接附帶費用以及購買不動產時的取得登錄稅等稅金也將有助於搞活地區經濟的濟州島的基本立場,只是此方面現在還沒有實際感受到其效果.

부동산 투자이민제는 금융시장이나 부동산시장의 발전에 모두 중요한 영향을 미칠 것이다. 부동산 투자이민의 기반을 강화하고 부동산 투자이민에 대한 부동산시장을 활성화 하고자 한다면 반드시 제주 지역발전 실태와 긴밀하게 결합해야 한다. 부동산 투자이민제는 개선 혁신

23) 시사뉴스투데이 (2014.01.03). 중국이 장악한 제주도? '부동산 투자 이민제' 허와 실, 그 진실을 파헤친다 - 한국공인중개사협회 제주지부 우철 지부장. 내용인용

과 품질향상을 통해 지금보다 좀 더 다각적이고 완벽한 부동산 투자이민제를 실현하고 제주도 지역에 지속가능한 발전을 이루어야 할 것이다.

不動產投資移民制度無論是對金融市場還是對不動產市場的發展都有着重要的影響.鞏固不動產投資移民的發展基礎,強化不動產投資移民對不動產市場的活躍化保障能力,必須緊密結合濟州本地發展的實際情況,並注重不動產投資移民的改善創新與質量提升,不斷提高不動產投資移民政策發展的多元化水平,進而促進實現不動產投資移民政策的長遠穩定發展.

2010년 2월 1일 부동산투자이민제의 시행 이래 2012년 말부터 올해 6월말까지 1,905건에 이르는 부동산 투자이민제에 따른 외국인 휴양체류시설(콘도미니엄) 분양실적을 두었다. 부동산 투자이민제는 개발사업 승인을 얻은 관광단지 및 관광단지 내 휴양목적 체류시설에 5억 원 이상 투자한 외국인에게 거주 비자(F-2)를 발급하고 5년 후 영주권(F-5)을 부여하는 제도로, 2010년 외국인 투자를 늘리기 위한 유인책으로 도입됐다.

自2010年2月1日實行不動產投資移民制度以來,到今年6月末爲止,符合不動產投資移民制度的外國人度假滯留設施(共管式公寓)銷售業績共有1905套.不動產投資移民制度是指,向獲得開發事業批准的旅游園區及旅游園區內的度假目的停留設施,予以投資5億韓元以上的外國人發放居住簽證(F-2),並在5年後賦予永久居住權(F-5)的制度,2010年作爲增加外國人投資的維持政策而被引入.

외국인 투자이민제는 이민을 목적으로 하는 외국인 투자자로부터 해외 자본을 유치함으로써 세수의 증가 및 경제 활성화는 물론이고 고급인력을 유치하는 효과를 동시에 지닌다. 이미 해외 주요 선진국들이 외국인 투자이민제를 적극적으로 시행하고 있으며 저성장 구조에서 특히 경기가 위축되었거나 경제 위기 시 금융 재원을 조달하는 측면에서 긍정적인 효과를 발휘한 바가 있다.

外國人投資移民制度是通過以移民爲目的吸引更多的外國投資者,進而吸引海外資本的流入,這樣一來不僅可以增加稅收,還可以刺激經濟,同時還可以吸引高級人才.海外主要發達國家已經積極實行外國人投資移民制度,在低增長結構中,尤其是在景氣低迷或經濟危機時,在籌措金融財源方面發揮了肯定性的效果.

주요 선진국에서의 외국인 투자이민제는 단순히 이민자를 유입하는 과정이라기보다는 외국인 투자자본을 적극적으로 유치하여 자국의 지역 산업에 투자함으로써 유발되는 경제적 파급 효과가 상당하다는 점과 성장 촉진이 필요한 전략산업에 집중 투자하는 정책적 수단으로 활용했다는 점에서 외국인 투자이민제의 경제적 효과 측면과 역할의 중요성에 대해 주목할 필

요가 있다. 제주특별자치도는 외국인 투자를 늘려 지역 경제를 활성화하고자 부동산 투자이민 제를 도입했다.

在主要發達國家,外國人投資移民制度并不是單純吸引移民的過程,而是爲了積極引進外國投資資本,對本國的地區產業進行投資,從而引發的經濟波及效果非常大,而且還將此作爲向需要促進增長的戰略產業集中投資的政策手段,因此,有必要關注外國投資移民制的經濟效果和作用的重要性.爲了增加外國人投資,促進地區經濟,濟州特別自治道引進了不動產投資移民制度.

이러한 제도는 휴양관광지 개발 후 분양될 관광시설에 대한 수요를 창출할 수 있으며, 관광지 개발을 위한 중국 등 외국자본의 추가 투자를 촉진하여 낙후된 지역의 체류형 휴양관광지 개발 사업을 활성화시켜 지역 경제 발전과 더불어 외국인 관광객 유치에도 기여할 수 있다.

這樣的制度可以創造出開發度假勝地后出售的旅游設施的需求,并爲開發旅游景点促進中國等外國資本的追加投資,刺激落后地區的滯留型旅游景点的開發事業,促進地區經濟的發展,同時還可以爲吸引外國游客做出貢獻.

특히 제주특별자치도의 부동산투자이민제는 중국인을 중심으로 큰 호응을 얻으면서 2012년 121건(733억8500만원), 2013년 667건(4531억5400만원), 2014년 508건(3472억7900만원), 2015년 111건(1013억6400만원), 2016년 220건(1493억2300만원) 등으로 지역 건설경기 활성화와 세수 증대 등에 활력이 되어 왔다.

特別是,濟州特別自治道的不動產投資移民制度以中國人爲中心得到了巨大的響應,投資統計分別爲2012年121套(733.85亿韓元)、2013年667套(4531.54亿韓元)、2014年508套(3472.79亿韓元)、2015年111套(1013.64亿韓元)、2016年220套(1493.23亿韓元)等,爲地區建設景气的活性化和增加稅收方面增加了活力.

제주도에서는 단기간 중국인 투자자가 집중되며 새로운 사회적 이슈로 부각되고 있는데 2013~2014년에 제주도에는 외국인 보유 토지 비중이 크게 증가하는 것과 함께 중국인의 부동산 투자이민이 급격하게 증가하였지만 2015년 이후부터 투자이민이 상상 못할 정도로 급히 감소하고 있는 상황이다.

濟州島短期內吸引了大批的中國投資者,一時成爲新的社會熱點,2013年至2014年,隨着濟州島外國人擁有土地比重大幅增加,中國人的不動產投資移民數量也急劇增加,但自從2015年以來,投資移民急劇減少,達到了難以想象的程度.

이러한 투자 결과는 중국에서 해외 부동산 투자나 이민에 적극적으로 나서는 부유한 중산층이 급증하고 있는 추세와 중국 내 정치적 억압, 심각한 대기오염, 보건과 식품 안전에 관한

우려, 무역 분쟁으로 인한 불안감 등에 따른 현상으로 분석된다.

据分析,之所以出現這種投資結果,是因爲在中國積極進行海外不動產投資和移民的富裕中產層劇增的趨勢和中國國內政治壓迫、嚴重的大气汚染、對衛生和食品安全的擔憂、貿易糾紛引起的不安等.

하지만 중국 자본 공습으로 인한 부동산 과열과 난개발을 막기 위해 2015년 투자이민제도 적용 지역을 관광지와 관광단지로 제한하면서 투자 열기는 한풀 꺾였다. 24) 여기에 고고도미사일방어체계(THAAD·사드) 사태까지 더해지면서 연도별 투자실적을 보면 부동산 투자이민제 도입 첫 해인 2010년 158건을 시작으로 2011년 65건, 2012년 121건, 2013년 667건으로 정점을 찍었다. 이어 2014년 508건, 2015년 111건, 2016년 220건으로 하락세를 보인다, 지난해 37건으로 크게 줄었다. 올해 들어 6월까지도 18건에 불과했다.25)

但是,爲了阻止中國資本過熱導致的不動產過熱和亂開發現象,2015年將投資移民制度適用地區限制在旅游胜地和旅游園區,從而使投資熱潮有所減弱.再加上薩德系統(thaad),從各年度的投資業績來看,從引入不動產投資移民制度的第一年,2010年銷售158套,2011年65套、2012年121套、2013年667套,達到了歷年最高峰值.之后是2014年508套,2015年111套,2016年220套,呈下降趨勢,自去年開始大幅減少到年銷售量僅爲37套.截至今年6月,只有18套.

본 연구는 이러한 시점에서 제주도 부동산투자이민 중국인 투자자를 대상으로 한하여 투자이민을 선택함에 있어 부동산 투자이민을 고려하는 속성들은 무엇인지, 각 속성별 만족도에 어떠한 관계가 있는가를 검증함으로써, 중국인 투자이민자들의 수요에 맞는 부동산 투자이민제의 개선 및 보완에 유용한 시사점을 모색하였다.

本研究在這種時期上,專門以濟州道不動產投資移民的中國投資者爲對象,探求不動產投資移民在選擇投資移民方面考慮的屬性是什麼,各屬性的滿意度有何關係,并且根据中國投資移民者的需求,進而探索對不動產投資移民制度進行改善和補充的有用的啓示.

이를 위해 제주특별자치도 부동산 투자이민제를 활용한 중국인 투자자의 선택 속성과 만족도 및 문제점을 파악하여 투자유치 발전 의견을 마련하기 위한 연구로 실증분석을 위하여 모집단을 규정하고 모집단을 대표할 수 있는 표본을 선정하였다. 모집단이란 연구의 대상이 되는 집단으로서 연구자가 정보를 얻으려 하는 대상 집단을 의미하며,본 연구의 표본은 제주지역에 실제로 부동산 투자 경험이 있는 중국인 투자자 117명을 대상으로 2018년 3월 7일부

24) 제주의 소리 (2018.06.16). 2023년까지 연장한 제주 투자이민제도 4년째 거주비자 급감. 내용인용

25) 한국일보 (2018.07.25). 한물 간 제주 부동산투자이민제 실적 '뚝' 내용인용

터 2018년 4월 6일까지 1개월간 설문조사를 실시하였다.

爲此, 本研究針對利用濟州特別自治道不動產投資移民制的中國投資者的選擇屬性和滿意度及問題點, 并制定招商引資發展方案的研究. 因此, 爲了進行實証分析, 針對調查群體的特性選定了能够代表調查群體的標本. 調查群體是指作爲研究對象的集合, 即爲研究者獲取問卷數據的對象集合. 本研究的標本面向在濟州地區擁有實際不動產投資經驗的117名中國投資者, 從2018年3月7日到2018年4月6日進行了爲期1个月的問卷調查.

본 연구의 목적에 따라 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

依据本研究爲目的, 將研究結果概括如下:

첫째, 인구통계학적 특성에서 성별로는 남성보다 여성이 조금 더 많은 비율을 차지하였다. 연령은 30대가 가장 높게 나타났고 가족 연소득은 10만 달러 이상인 응답률은 79.5%로 나타났다. 학력은 대학교 졸업 이상이 63.2%로 차지하였고 한국어 수준으로는 모르는 자가 87.2%를 차지하였다.

第一, 人口統計學特征中女性比男性略微多一些. 調查結果顯示, 投資者中30多歲年齡的最多, 家庭年收入超過10萬美元的比率爲79.5%. 學歷方面, 大學畢業以上占63.2%, 所有參與問卷調查的樣本中不懂韓語的占87.2%.

둘째, 제주도 부동산투자이민 중국인 투자자의 분야별 만족도 결과는 자연 경관, 음식과 문화, 투자인기와 중국어 환경, 치안환경과 정치환경, 학교 환경, 교육품질, 명문대학의 진학률, 학습 분위기, 환경품질에 대한 만족도는 매우 높은 수준으로 나타났다. 이민 후기에 가장 원하는 정책적 지원은 국민과 동등한 권익 보장 (동등한 교육, 의료, 농업 용지 취득 및 주택청약 등) > 정책이나 법률분야 중국어 지원 > 국민건강보험의 신청절차 간이화로 나타났다. 가장 기대하는 개선사항으로 결과는 외국인전용 기반시설 확충 및 완비 (병원, 학교, 법률과 세무분야 등 중국어 지원) > 관리비투명화와 수도, 전기, 가스 등 요금 시세 맞춤 > 투자이민 부동산 가격과 주변 시세 맞춤 > 투자 이민 의견수집 및 대응하는 전문부서 구축으로 나타났다. 투자이민을 선택한 뒤에 주관적 인식을 순서대로 보면 투자수익성 없어서 유치 비용이 높음 > 개인적 선택 > 휴가 보내는 세컨드하우스로 나타났다. 투자자입장에서 본 투자이민제가 제주지역에 미치는 긍정적인 효과로 보면 자본 확충 효과가 > 소비증가 효과 > 다각적 문화효과로 나타났다. 유럽이민과 비교하면 우위요소 보면 동북아허브에 위치하며 교통 편리성 문화향이 응답을 제일 집중하였다.

第二, 濟州道不動產投資移民中國投資者對各個領域的滿意度顯示, 對自然景觀、飲食和文化、

投資人氣和漢語環境、治安環境和政治環境、學校環境、教育質量、名牌大學升學率、學習氛圍、環境質量的滿意度非常高.不動產投資移民之后最希望得到的政策支援結果為韓國國民同等權益保障(教育,醫療,農業土地取得以及住房補貼等)、相關制度或政策更新時,應該有中文語言的書面通知、國民健康保險的申請手續簡單化.投資移民之后,最期待的改善項目的分析結果為外國人專用的基礎設施更完備(醫院,學校,法律甚至稅務機構等中文支援)〉物業管理費透明化與水電煤費用應該與周邊趨勢統一〉投資移民不動產的售價應該與周邊趨勢統一〉投資移民意見反饋職能部門設立.選擇韓國投資移民之后的主觀評價,排名前三的為投資沒有收益養護費用過高〉個人選擇〉適合休假的第二居所.根據投資移民者認為投資移民在濟州本地產生的積極成果來看,資本擴充效果〉消費增加效果〉多元文化效果.與歐洲移民相比,濟州島因其地處東北亞中心位置,交通便利性是最突出的優勢.

셋째, 제주도 부동산투자인민 중국인 투자자의 만족도에 관한 신뢰도 및 타당성 검증을 위한 탐색적 요인분석과 신뢰도 분석결과로는 Kaiser-Meyer-Olkin 측정결과는 0.805이며 Cronbach's Alpha는 0.853으로 나타났다. 요인분석을 한 결과 16개 측정항목에서 4개의 분야로 구분되었다. 그 분야들은 선행연구를 바탕으로 인문환경, 교육환경, 생활품질, 사회조건으로 명명하였다.

第三,爲了驗證濟州島不動產投資移民中國投資者滿意度的信度和效度而進行的探索性因子分析和信度分析, Kaiser-Meyer-Olkin測定結果顯示爲0.805, Cronbach's Alpha值爲0.853. 經過分析,將16個問項按照關聯度進行匹配后分成了4個領域.這些領域以先行研究爲基礎,將其命名爲人文環境、教育環境、生活質量、社會條件.

넷째, 제주도 부동산투자인민 중국인 투자자의 만족도에 관한 인문환경, 교육환경, 생활품질, 사회조건 등은 4가지 분야가 모두 유의하며 만족도에 정(+)적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉, 투자자의 인문 환경, 교육환경, 생활품질, 사회조건에 대한 만족도가 높을수록 한국 부동산 투자인민 후기에 대한 만족도가 높은 것으로 나타났다.

第四,濟州島不動產投資移民中國投資者的滿意度相關的人文環境、教育環境、生活質量、社會條件等4個領域都對於滿意度產生了正面(+)的影響.也就是說,投資者對人文環境、教育環境、生活品質、社會條件滿意度越高,則對韓國不動產投資移民后期的滿意度越高.

다섯째, 회귀 분석기법에 의하여 투자인민에 대한 만족도 영향의 크기에 따라 교육환경〉인문 환경〉생활 품질〉사회조건으로 나타났다.

第五,利用回歸分析法,按照對投資移民滿意度影響的大小來排序爲教育環境〉人文環境〉生

活質量〉社會條件.

여섯째, 인구통계학적인 특성과 부동산 투자이민 만족도 차이성 분석결과에는 나이, 가족 연 소득, 학력만 나타났다.

第六,人口統計學和不動產投資移民滿意度差異分析結果顯示,只有年齡、家庭年收入和學歷三項匹配.

일곱째, 부동산투자이민 투자자의 의견수집결과는 주로 정책적 불만, 조세 불만, 조건 불만과 홍보 부실 측면에서 응답하였다.

第七,不動產投資移民投資者意見收集的結果主要從政策不滿,稅收不滿,條件不滿和宣傳不可靠方面作出回答.

정치적 환경의 영향을 떠나서 제주특별자치도 부동산 투자이민 중국인투자자들의 입장에서 볼 때 제주도에 부동산 투자이민 중국인투자자가 꾸준히 늘고 외국투자자본의 확대 및 견인을 위해서는 적극적인 노력이 필요하다. 중국인투자자를 지속적으로 끌어들이기 위한 전략도 없고 이들이 제대로 된 제주 부동산 투자이민제를 즐길 수 있도록 하는 구축 역시 미흡한 현실이다. 본 연구의 실증분석에 따른 투자유치 활성화 의견을 정리하자면 다음과 같다.

拋開政治環境的影響,本研究就濟州特別自治道不動產投資移民中國投資者的立場而言,不動產投資移民的中國投資者正在持續增加,濟州島應該為擴大及帶動外國投資資本而做出積極努力.現狀是既沒有持續吸引中國投資者的戰略,也沒有構建使投資者能夠真正享受濟州不動產投資移民制度的利好機制.根據本研究調查結果,整理吸引投資的活性化建議如下.

첫째, 사업지원 분야에서는 사업 수익성의 확보와 투자자 불만사항에 대한 의견 수집과 요구사항 관리를 병행해야 할 것이다.

第一,在事業支援領域,應該確保事業收益性,對投資者意見征集和抱怨事項進行并行管理.

둘째, 정책지원 분야에서는 투자이민에 관한 법률에 대해 행정지원과 중국어 상담 등이 이루어져야 할 것이며, 보다 전문적인 투자이민제도 운영으로 투자자의 편의성을 고려하여야 한다.

第二,在政策支援領域,應該對投資移民相關法律進行行政支援和中文諮詢等,而且應該通過更專業的投資移民制度的運營來考慮投資者的便利性.

셋째, 금융지원 분야에서는 투자이민자의 환율우대와 투자자에게 보다 실질적인 도움을 줄 수 있는 전문적인 인력 양성이 필요하다고 본다.

第三,在金融支援領域,有必要培養投資移民者的匯率優惠和能夠更加實質性地幫助投資者的專

業人才培養.

## 2. 연구의 한계 및 제언

### 2. 研究的局限性和提議

본 연구는 제주지역 부동산 투자이민 중국인 투자자의 저해요소에 관한 분석 연구로 실제 투자자를 대상으로 실질적인 설문조사를 하였다는 것에 의미가 있지만, 그 범위가 제주특별자치도 중국인 투자자에 한정되어 있다는 것이 한계점으로 남았다. 또한 투자이민제도에 관한 선행연구가 활발히 진행되어 있지 않아 참고 자료가 부족하여 다양한 측면에서의 자료수집이 이루어지지 않았다는 한계점을 가진다. 이후 연구에서는 샘플 수를 다양화하고 일반화하여 보다 심층적인 모집단을 확보하여 연구가 이루어져야 할 것이다.

本研究是對濟州地區不動產投資移民中國投資者的不良因素的分析研究,以實際投資者為對象進行了問卷調查,其意義非凡,但其範圍也僅限于中國投資者.另外,有關投資移民制度的先行研究也沒有活躍地進行,因此參考資料不足,在多方面無法收集資料.在今後的研究中,為了對移民群體進行深層的研究,應該對通過樣品數量的多樣化以確保其普遍化的研究.

## 참고문헌

## 參考文獻

- 강동관(2011), "간접투자이민제도의 해외사례 및 정책적 시사점", IOM 이민정책연구원, p.15
- "고학부(2013), "외국인의 제주지역 부동산 투자 선택용인 분석: 일본 및 중화권 잠재적 투자자를 중심으로" 단국대학교 석사학위논문"
- 고학부(2015). 제주국제자유도시 활성화를 위한 융합법적 연구, p.106
- 김광석(2014), 『고령화에 따른 노년부양부담과 시사점』 현대경제연구원
- 김리영(2013), 『부동산투자이민제 개선방안 연구』 주택산업연구원
- 김상명(2013), 『제주특별자치도 부동산투자이민제도 개선방안』 제주발전연구원, p.2-18
- 김정수(2003), "국제통상정책론" 박영사
- 김혜순(2014). 韓國社會學(Korean Journal of Sociology), 결혼이민여성의 이혼과 '다문화정책'
- 박명준(2016). 연세대학교 경제대학원. 투자이민제도와 제주도 부동산시장에 관한 연구, p.5~8
- 백대현(2015), "외국인 투자이민제도의 발전방안 연구" 고려대학교 석사학위논문
- 법무부 고시 제2013-138호
- 법무부고시 제2016-214호, 부동산의 투자지역
- 송지준(2013), 『논문작성에 필요한 SPSS/.AMOS 통계분석방법』, p.82
- 시사뉴스투데이 (2014.01.03). 중국이 장악한 제주도? '부동산 투자 이민제' 허와 실, 그 진실을 파헤친다 - 한국공인중개사협회 제주지부 우철 지부장. 내용인용
- 외국인종합안내센터, 투자절차, 2013.12.01.
- 이형주(Lee, Hyung-ju), 김인신(Kim, In-sin), (관광레저연구, Vol.26No.5, [2014])[KCI등재], 부동산투자이민제
- 張夫娟(2014). 중국인의 입장에서 보는 한국 부동산투자이민제에 관한 연구, 건국대학교 부동산학원 2014. p.35-36
- 제주국제공항, 홈페이지 참조
- 제주도청 홈페이지(투자관련자료실)
- 제주의 소리 (2018.06.16). 2023년까지 연장한 제주 투자이민제도 4년째 거주비자 급감. 내용인용
- 제주특별자치도 홈페이지 참조
- 주택산업연구원(2013), 제주발전연구 제17호 부동산투자이민제 개선방안 연구. p.41-54.

중앙일보. 이직 기자. 2016.03.23. 크루즈 허브 제주, 세계를 향해!  
 한국일보 (2018.07.25). 한물 간 제주 부동산투자이민제 실적 '뚝' 내용인용  
 통계청홈페이지: <http://kostat.go.kr>  
 한국관광투자: <http://visitkorea.or.kr>  
 국민신문고(<http://www.epeople.go.kr:8055>).  
 인천경제자유구역청:<http://www.ifez.go.kr>  
 외국인종합안내센터:<http://www.hikorea.go.kr>  
 법무부홈페이지:<http://www.moj.go.kr>  
 경제자유구역기획단:<http://www.fez.go.kr>  
 국토해양부:<http://www.mltm.go.kr>  
 百度百科主頁:<http://baike.baidu.com>  
 2018匯加移民·胡潤中國投資移民白皮書》(Immigration and the Chinese HNWI 2018),p2-7  
 丁玥 (2009), 房產投資的流動性研究, 復旦大學經濟學院金融學碩士論文,p.1-3  
 胡潤中國投資移民白皮書,2018,P89-118  
 國際移民組織(IOM),世界移民報告2018,p2-21  
 宮希魁(2013). 城市移民結構影響競爭力. 党政干部學刊,p.11  
 李影.2013.中國投資移民動機與現狀.p.5  
 徐榮崇(2006),海外華人歷史與經濟發展,p89-118.  
 鄭浩(2012). 移民決策因素分析,p.4~15  
 鄭云(2017),關於投資移民熱潮的深入思考,p207.

## 부록1 附錄1

〈부록1〉설문지국문 〈附錄1〉問卷調查韓文

### 부동산투자이민자의 만족도 관한 설문조사

안녕하십니까.

본 설문조사는 제주 지역 부동산 투자에 이미 투자한 중국인 투자자를 대상으로 외국인 부동산 투자이민자의 만족도를 조사하여 투자유치 및 투자환경 개선 제안을 도출하기 위해 조사하고 있습니다.

제주특별자치도는 외국인의 제주지역 투자 유치 활성화를 위하여 부동산투자이민제도 등 다양한 제도와 제도를 시행하고 있습니다. 그래서 중국인 투자자들은 부동산투자이민제도에 대한 만족도가 어느 정도인지를 알아보기 위해 인문환경/교육환경/생활품질 및 사회조건 등에 관한 자료를 수집할 것입니다.

본 설문조사를 통해 수집된 자료는 학술논문 작성 등 순수한 학술목적으로만 사용될 것이며, 그 외에 어떠한 목적으로도 사용하지 않을 것입니다. 귀하께서 응답해 주신 내용은 통계법 제33조에 의거 익명으로 처리되어 비밀이 보장될 것임을 약속드립니다.

제주국제자유도시의 발전과 외국인 투자자의 이해 증진을 위한 기초 자료로서 설문문항에 대한 귀하의 답변은 매우 중요합니다. 잠깐 시간을 내어 응답해 주시면 연구에 많은 도움이 될 것입니다. 설문지 작성에 참여해 주신 데 대해 깊은 감사를 드립니다.

2018년 03월

연구자 : 제주대학교 관광개발학과 석사과정 왕 장 양

지도교수 : 제주대학교 관광개발학과 교수 최 용 복

♣ 본 조사에 대한 문의사항은 아래 연락처로 문의하여 주시기 바랍니다.

핸드폰 : 010-9765-5888

E-mail : [megamind@qq.com](mailto:megamind@qq.com)

I. 다음은 제주특별자치도에 외국인 부동산투자 만족도에 대한 질문입니다. 해당되는 곳에 체크표시(✓) 또는 숫자를 선택해 주십시오.

설문내용	1分	2分	3分	4分	5分
1.지리적 위치 및 자연경관	①	②	③	④	⑤
2.음식이나 문화	①	②	③	④	⑤
3.투자인기나 중국어 사용	①	②	③	④	⑤
4.치안환경이나 정치환경	①	②	③	④	⑤
5.국제학교 환경	①	②	③	④	⑤
6.교육품질	①	②	③	④	⑤
7.명문대학 진학률	①	②	③	④	⑤
8.공부환경이나 공부 분위기	①	②	③	④	⑤
9.환경품질(공기, 수질)	①	②	③	④	⑤
10.식품안전	①	②	③	④	⑤
11.사회복지	①	②	③	④	⑤
12.의료수준	①	②	③	④	⑤
13.조세정책	①	②	③	④	⑤
14.이민 수속의 난이도	①	②	③	④	⑤
15.부동산 영구적 소유권	①	②	③	④	⑤
16.생활 적정	①	②	③	④	⑤

**17. 귀하께서는 투자이민 후기에 제일 원하는 제도나 지원사항이 있다면?**

- ① 대한민국 국민과 동등한 권익이나 관련된 우대(교육, 의료, 농업토지취득, 부동산 지원금)
- ② 국민건강보험 신청절차 간편화 및 다국어서비스 언어지원
- ③ 고액부동산(이민 기준선 5억이 넘을 경우)투자이민 시, 은행대출 지원
- ④ 투자이민 시 외화환전 할 때 최대한 우대 지원
- ⑤ 투자이민 관련된 제도나 제도 경신이나 변경 시, 다국 언어로 서면 고지서 필요
- ⑥ 기타

**18. 귀하께서는 제주도로 투자이민 후기에 가장 기대하는 사항이 있다면?**

- ① 외국인 전용 인프라시설 확대 지원(병원, 학교, 법률, 세무기관 등 언어지원)
- ② 투자이민자 의견을 대응하는 부서 구축
- ③ 투자이민부동산 가격이 주변시세와 동일.
- ④ 관리비 및 전기, 수도, 가스 비용은 주변 지역과 동일
- ⑤ 제주도가 관광도시인 만큼 투자자에게 출입국 심사를 간소화하거나 면제
- ⑥ 기타

**19. 귀하께서는 한국투자이민 선택한 후기에 어떻게 생각하고 있습니까?**

- ① 개인적으로 좋다고 생각하며 더 많은 친구나 지인한테 홍보한다.
- ② 맹목적인 선택이라 후회하며 친구나 지인한테 비추선한다.
- ③ 투자이민 금액설정이 떠나서 5년간 수익창출이 제한하면 대가 크다.
- ④ 개인적 투자이민 행위이라 남한테 추천하지 않거나 알려주지 않는 게 좋다.
- ⑤ 한국생활이 적응하기가 어려워 단순히 휴가나 관광장소로 생각한다.
- ⑥ 생활이 지장 없이 잘 적응되며 장기적으로 생활가능한 제2 고향이다.

**20. 귀하께서는 투자이민제도가 제주지역에 어떤 적극적 효과가 있습니까?**

- ① 자금모임: 투자이민 활성화되면 더 많은 외래자본이 들어오면서 정부 세금 증가
- ② 투자활성화: 투자자 금전적 여유 많아 현지인처럼 현지에 좋게 인식되며 재투자할 기회가 많다.
- ③ 인재유입: 비용 없이 우수인재 유입되며, 외환투자나 창업을 통한 경제 활성화 증진
- ④ 문화다원화: 이민자의 유입에 따라 새롭게 문화와 관념이 다원문화가 고유문화에게 충격되며 일부적인 문화 발전시킬 수 있는 점 있다.
- ⑤ 소비증가: 가정단위로는 생활소비, 친구나 지인한테 추천하여 한국방문이나 관광 시 추가적인 소비나 잠재소비로 이어진다.
- ⑥ 기타.

**21. 귀하께서는 한국투자이민과 유럽이민과 비교하면 장점이 무엇입니까?**

- ① 교통 편리: 동북아 중심에 위치하며 중국 여러 곳에 공항과 직항편이 있어서 편리하다.
- ② 안정적 사회구조: 민주주의 사회이며 치안환경이 좋고 생활이 편안하고 공평하다.
- ③ 양질 교육: 자녀가 먼 곳보다 가까운 곳에서 국제적 교육을 받을 수 있다.
- ④ 청정 환경: 자연 경관 우월하며 중공업 오염 없어 안정적 식자재와 청정한 공기.
- ⑤ 무비자: 30일 무비자 체류할 수 있어서 친구 누구나 초대하기 매우 좋은 관광지이다.
- ⑥ 문화 일동: 아시아 문화와 피부색이나 생활습관 비슷하며, 중국문화와 거리감 없다.
- ⑦ 무 이민감독: 거주 요구 없이 정기적으로 한국 방문만 하면 된다.
- ⑧ 간단한 자료요구: 정부의 지정 투자이민자격 부여 부동산만 투자하면 이민이 승인된다.
- ⑨ 자산 배치: 부동산이 영구적 자산이라 투자이자 보장이다.
- ⑩ 사업 전개: 해외 사업 전개를 위해 경영이나 새 업무 실행하기 위한 테스트장소

**22. 한국부동산투자이민 선택 후에 만족도 어떠십니까?**

- ①매우 불만 ②불만 ③보통 ④만족 ⑤매우 만족

II. 다음은 응답자의 인구통계적 특성에 대한 질문입니다. 해당되는 곳에 체크표시(✓) 또는 숫자를 기재해 주십시오.

**23. 귀하의 성별은?**

- 남  여

**24. 귀하의 나이는?**

- 21~29세  30~39세  40~49세  50~59세  60~69세

**25. 귀하의 가족은 연평균 소득(US\$ 기준)은 어느 정도입니까?**

- ① 10만 달러 미만      ② 10만~30만 달러 미만      ③ 30만~50만 달러 미만
- ④ 50만 ~70만 달러 미만 ⑤ 70만~100만 달러 미만 ⑥ 100만 달러 이상

**26. 귀하의 학력은 어느 정도입니까?**

- ① 초등학교나 이하 ②중학교 졸업 ③고등학교 졸업 ④대학 졸업 ⑤대학원이상

**27. 귀하께서는 부동산투자이민의 제도상 문제점이나 개인의견 있다고 하면?**

- ① 없다.
- ② 문제점이나 개인의견이 아래와 같다:

- 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다. -

## 부록2 附录2

<부록2> 설문지 중국어 간체 <附录2> 問卷調查中文簡体

### 关于不动产投资移民满意度的问卷调查

您好!

本问卷调查以已经投资济州地区不动产投资的中国投资者为对象,就外国人不动产投资移民的满意度进行了解,以导出投资吸引,投资维持以及投资环境改善方案为目的.

济州特别自治道为活跃外国人在济州地区的投资,实施不动产投资移民制度等各种制度和政策.而中国人投资者对不动产投资移民的制度满意程度进行了解,从而得到关于人文环境/生活环境/教育环境以及社会环境的认可程度,本问卷就以上这些方面进行资料搜集.

通过本问卷调查搜集的资料仅用于学术论文等纯学术目的,不会挪作他用.根据统计法第33条,您所回答的内容都以匿名处理,并承诺保守秘密.

作为促进济州国际自由城市的发展和增进外国投资者理解面的基础资料,您的回答非常重要.抽出您宝贵的时间参与本次调查将会对研究带来莫大的帮助,并在此表示向您深深的谢意.

2018年 03月

研究人员 : 济州大学校 观光开发学科 硕士课程 王长阳

指导教授 : 济州大学校 观光开发学科 教授 崔容福

♣ 针对本调查有任何疑问事项,可以随时向如下联系方式提出质疑.

Phone : 010-9765-5888

Email : megamind@qq.com

I. 下面是外国投资者或济州岛民关于不动产投资移民满意度的主观判断相关问题. 请用(✓)勾选相应答案或数字.

问题描述	1分	2分	3分	4分	5分
1.所处位置和自然景观	①	②	③	④	⑤
2.饮食和文化	①	②	③	④	⑤
3.投资热度和中文环境	①	②	③	④	⑤
4.治安环境和政治环境	①	②	③	④	⑤
5.校园环境	①	②	③	④	⑤
6.教育质量	①	②	③	④	⑤
7.国际学校的世界名校的录取率	①	②	③	④	⑤
8.校园风气(如学习氛围等)	①	②	③	④	⑤
9.自然环境质量(空气、水质)	①	②	③	④	⑤
10.食品安全	①	②	③	④	⑤
11.社会福利	①	②	③	④	⑤
12.医疗水平	①	②	③	④	⑤
13.税赋政策	①	②	③	④	⑤
14.移民身份获取难易度	①	②	③	④	⑤
15.永久产权	①	②	③	④	⑤
16.宜居程度	①	②	③	④	⑤

**17.您本人投资移民之后,最希望得到哪些政策支援?**

- ① 取得韩国国民同等权益保障(教育,医疗,农业土地取得以及住房补贴等)
- ② 国民健康保险的申请手续简单化以及提供中文语言支援
- ③ 高额不动产投资移民时,希望可以申请银行的贷款服务
- ④ 投资移民的外币换汇,希望给与最大程度的优惠
- ⑤ 相关制度或政策更新时,应该有中文语言的书面通知
- ⑥ 其他

**18.您本人考虑在济州岛投资移民之后,最期待的是以下哪几项得到改善?**

- ① 外国人专用的基础设施更完备(医院,学校,法律甚至税务机构等中文支援)
- ② 针对投资移民的改善意见以及反馈信息,构建专门政府职能部门点对点解决
- ③ 投资移民不动产的售价应该与周边趋势统一
- ④ 物业管理费与水电煤费用应该与周边趋势统一
- ⑤ 济州岛是个旅游城市,应该适当放宽或免除对入境要求政策的实行
- ⑥ 其他

**19.您认为选择韩国投资移民之后,您现在的看法是?**

- ① 自己移民,感觉很好,还要介绍更多朋友一起移民.
- ② 认为自己盲目选择,有些后悔,不想介绍朋友移民这里.
- ③ 无论移民门槛是多少,没有投资回报的话,5年下来移民成本很高.
- ④ 不后悔也不推荐,个人隐私,不需要他人知道我已经移民.
- ⑤ 生活很难融入,只能作为一个度假场所.
- ⑥ 特别好融入,适应本地生活,可以作为长期居住的第二故乡.

**20.您认为投资移民为当地经济主要会产生哪些积极效果?**

- ① 吸引资金:放宽移民政策的同时,吸引更多外来投资,增进政府税收收入
- ② 扩大投资:投资人对当地产生好感,刺激二次投资甚至多次投资,创造更多商业机会
- ③ 人才流入:优秀人才的无成本引入,增加外汇创业以及提高经济活力
- ④ 文化多元:移民的进入可以带来新的文化和思想,多元化的文化会对原有的文化进行一些冲击,可以形成一定程度的改良.
- ⑤ 消费激增:家庭单位的生活消费,甚至亲朋好友引荐访韩产生的消费激增乃至潜在消费激发
- ⑥ 其他

**21.您认为济州岛的投资移民比较欧美加等地有什么优势?**

- ① 交通便利:位处东北亚中心,与中国多地又直飞航线且飞行时间短
- ② 社会安定:政府民主,治安稳定,生活安逸,公平有序.

- ③ 教育先进:子女在家门口即可享受国际教育,不用千里迢迢远赴欧美.
- ④ 环境宜人:自然风景秀丽,无重工业污染,饮食安全,空气清净
- ⑤ 世界免签:免签30天,是在繁忙的生活中招待亲朋好友的旅游胜地.
- ⑥ 文化相近:亚洲大同,肤色一致,生活习性相近,与中国文化一脉相承.
- ⑦ 无移民监:韩国自由通行、居住和经商.无居住时间限制,只需定期登陆.
- ⑧ 手续简单:只需要购买政府许可的移民不动产,即可全家获得韩国绿卡.
- ⑨ 资产配置:房屋土地均为永久产权,投资即为保障.
- ⑩ 经商拓展:作为海外事业开展的试错站点,经营甚至开拓新业务.

22.您对选择韩国不动产投资移民的满意度的评价是?

- ①非常不满 ②不满 ③一般 ④满意 ⑤非常满意

II. 下面是答卷人人口统计方面的问题.请用(✓)勾选相应答案或数字.

23.您的性别?

- 男       女

24.您的年龄?

- 21-29岁       30-39岁       40-49岁
- 50-59岁       60-69岁       70岁及以上

25.您的家庭年平均收入大致是下列哪种程度?(注:结合投资人移民时的现状进行选择,非直接投资人时请按照直接投资人的收入水平作答.)

- 60万人民币以下       60万-180万人民币之间       180万-300万人民币之间
- 300万-420万人民币之间       420万-600万人民币之间       600万人民币以上

26.您的教育程度是什么?

- ① 小学及以下 ② 初中 ③ 高中(包含中专) ④ 大学(包含大专) ⑤ 硕士及以上

27.您是否认为不动产投资移民存在一定的问题点或是提出改善的建议?

- ① 不作答
- ② 问题或建议如下:

- 非常感谢您参与调查 -

### 부록3 附錄3

<부록2> 설문지 중국어 번체 <附錄2> 問卷調查中文繁體

#### 關於不動產投資移民滿意度的問卷調查

您好,

本問卷調查以已經投資濟州地區不動產投資的中外國投資者為對象,就外國人不動產投資移民的滿意度進行了解,以導出投資吸引,投資維持以及投資環境改善方案為目的.

濟州特別自治道為活躍外國人在濟州地區的投資,實施不動產投資移民制度等各種制度和政策.而中國人投資者對不動產投資移民的制度滿意程度進行了解,從而得到關於人文環境/生活環境/教育環境以及社會環境的認可程度,本問卷就以上這些方面進行資料搜集

通過本問卷調查搜集的資料僅用于學術論文等純學術目的,不會挪作他用.根據統計法第33條,您所回答的內容都以匿名處理,并承諾保守秘密.

作為促進濟州國際自由城市的發展和增進外國投資者理解面的基礎資料,您的回答非常重要.抽出您寶貴的時間參與本次調查將會對研究帶來莫大的幫助,并在此表示向您深深的謝意.

2018年 03月

研究人員 : 濟州大學校 觀光開發學科 碩士課程 王長陽

指導教授 : 濟州大學校 觀光開發學科 教授 崔容福

♣ 針對本調查有任何疑問事項,可以隨時向如下聯系方式提出質疑.

Phone : 010-9765-5888

Email : [megamind@qq.com](mailto:megamind@qq.com)

I. 下面是外国投資者或濟州島民關於不動產投資移民的主觀判斷相關問題.請用(✓)勾選相應答案或數字.

問題描述	1分	2分	3分	4分	5分
1.所處位置和自然景觀	①	②	③	④	⑤
2.飲食和文化	①	②	③	④	⑤
3.投資熱度和中文環境	①	②	③	④	⑤
4.治安環境和政治環境	①	②	③	④	⑤
5.校園環境	①	②	③	④	⑤
6.教育質量	①	②	③	④	⑤
7.國際學校的世界名校的錄取率	①	②	③	④	⑤
8.校園風氣(如學習氛圍等)	①	②	③	④	⑤
9.自然環境質量(空氣、水質)	①	②	③	④	⑤
10.食品安全	①	②	③	④	⑤
11.社會福利	①	②	③	④	⑤
12.醫療水平	①	②	③	④	⑤
13.稅賦政策	①	②	③	④	⑤
14.移民身份獲取難易度	①	②	③	④	⑤
15.永久產權	①	②	③	④	⑤
16.宜居程度	①	②	③	④	⑤

**17. 您本人投資移民之后,最希望得到哪些政策支援?**

- ① 取得韓國國民同等權益保障(教育,醫療,農業土地取得以及住房補貼等)
- ② 國民健康保險的申請手續簡單化以及提供中文語言支援
- ③ 高額不動產投資移民時,希望可以申請銀行的貸款服務
- ④ 投資移民的外幣換匯,希望給与最大程度的优惠
- ⑤ 相關制度或政策更新時,應該有中文語言的書面通知
- ⑥ 其他

**18. 您本人考慮在濟州島投資移民之后,最期待的是以下哪几項得到改善?**

- ① 外國人專用的基礎設施更完備(醫院,學校,法律甚至稅務机构等中文支援)
- ② 針對投資移民的改善意見以及反饋信息,构建專門政府職能部門點對點解決
- ③ 投資移民不動產的售價應該与周邊趨勢統一
- ④ 物業管理費与水電煤費用應該与周邊趨勢統一
- ⑤ 濟州島是个旅游城市,應該适当放寬或免除對入境要求政策的實行
- ⑥ 其他

**19. 您認為選擇韓國投資移民之后,您現在的看法是?**

- ① 自己移民,感覺很好,還要介紹更多朋友一起移民.
- ② 認為自己盲目選擇,有些后悔,不想介紹朋友移民這里.
- ③ 無論移民門檻是多少,沒有投資回報的話,5年下來移民成本很高.
- ④ 不后悔也不推荐,个人隱私,不需要他人知道我已經移民.
- ⑤ 生活很難融入,只能作為一个度假場所.
- ⑥ 特別好融入,適應本地生活,可以作為長期居住的第二故鄉.

**20. 您認為投資移民為当地經濟主要會產生哪些積極效果?**

- ① 吸引資金:放寬移民政策的同時,吸引更多外來投資,增進政府稅收收入
- ② 擴大投資:投資人對当地產生好感,刺激二次投資甚至多次投資,創造更多商業機會
- ③ 人才流入:優秀人才的无成本引入,增加外匯創業以及提高經濟活力
- ④ 文化多元:移民的進入可以帶來新的文化和思想,多元化的文化會對原有的文化進行一些沖擊,可以形成一定程度的改良.
- ⑤ 消費激增:家庭單位的生活消費,甚至親朋好友引荐訪韓產生的消費激增乃至潛在消費激發
- ⑥ 其他

**21. 您認為濟州島的投資移民比較歐美加等地有什么優勢?**

- ① 交通便利:位處東北亞中心,与中國多地又直飛航線且飛行時間短
- ② 社會安定:政府民主,治安穩定,生活安逸,公平有序.

- ③ 教育先進:子女在家門口即可享受國際教育,不用千里迢迢遠赴歐美.
- ④ 環境宜人:自然風景秀麗,無重工業污染,飲食安全,空氣清淨
- ⑤ 世界免簽:免簽30天,是在繁忙的生活中招待親朋好友的旅游勝地.
- ⑥ 文化相近:亞洲大同,膚色一致,生活習性相近,與中國文化一脈相承.
- ⑦ 無移民監:韓國自由通行、居住和經商.無居住時間限制,只需定期登陸.
- ⑧ 手續簡單:只需要購買政府許可的移民不動產,即可全家獲得韓國綠卡.
- ⑨ 資產配置:房屋土地均為永久產權,投資即為保障.
- ⑩ 經商拓展:作為海外事業開展的試錯站點,經營甚至開拓新業務.

**22. 您對選擇韓國不動產投資移民的滿意度的評價是？**

- ①非常不滿 ②不滿 ③一般 ④滿意 ⑤非常滿意

**II. 下面是答卷人人口統計方面問題.請用(✓)勾選相應答案或數字.**

**23. 您的性別？**

- 男       女

**24. 您的年齡？**

- 21-29歲       30-39歲       40-49歲
- 50-59歲       60-69歲       70歲及以上

**25. 您的家庭年平均收入大致是下列哪種程度?(注:結合投資人移民時的現狀進行選取,非直接投資人時請按照直接投資人的收入水平作答.)**

- 60萬人民幣以下       60萬-180萬人民幣之間       180萬-300萬人民幣之間
- 300萬-420萬人民幣之間       420萬-600萬人民幣之間       600萬人民幣以上

**26. 您的教育程度是什麼？**

- ① 小學及以下 ② 初中 ③ 高中(包含中專) ④ 大學(包含大專) ⑤ 碩士及以上

**27. 您是否認為不動產投資移民存在一定的問題點或是提出改善的建議？**

- ① 不作答
- ② 問題或建議如下：

- 非常感谢您参与调查 -

## <ABSTRACT>

In order to activate the regional economy, Jeju Island officially introduced the real-estate investment immigration policy in 2010 based on foreign investment immigration policies and domestic demand. In the beginning, this immigration policy was rarely known by people, but on October 3, 2010, Jeju Island is recognized by the UNESCO Global Network of National Geoparks (GNN) as the World Geopark. In addition, With the booming of Korean culture and the increasingly improved tourism and supporting services, Jeju Island becomes increasingly popular and gradually become a place that is not a stranger to the Chinese people.

Now, the Jeju Special Self-Governing Province has been widely recognized for its advantages of three crowns awarded by the UNESCO, the seven world wonders and visa-free entry policy. With the advent of the era of thousands of tourists, Jeju island is gradually becoming an international tourist city for relaxation. In addition, the increasing number of foreigners entering the Jeju Island has also brought about a surge in the real estate market. Also, because of the real estate investment immigration policy, more and more people pay attention to Jeju Island, which is widely recognized for its role in boosting the economic growth and activating the real estate market.

The foreign investment immigration system not only increases tax revenues and stimulates economic growth, but also attracts top talents by absorbing foreign capital from the foreign investors who want to immigrate to here. Major overseas developed countries have actively implemented the policy of foreign investment immigration, which has played a positive role in raising financial resources in the growth structure, especially in the case of a shrinking economy or economic crisis.

According to the current circumstance of Jeju Special Self-Governing Province, after the implementation of the real estate investment immigration system, the gross investment of 938.3 billion won and the tax increase of more than 120 billion won were achieved soon in 2010. Some people opine that the implementation of the policy introduces a large amount of foreign capital to Cheju Island, which has a positive impact on the activating economy of the region. From this point of view and based on the satisfaction of real-estate investment immigration satisfaction, the analysis of the reason for the sudden decline in real-estate investment immigration has become a necessary research topic.

The purpose of this study is to find out the status quo of the real-estate investment immigration system of Jeju Special Self-Governing Province and the reasons for the sharp decline in real-estate investment immigration. By studying the history and phenomena of Chinese overseas immigration and analyzing the reasons and motives runs behind it, the study wants to find out their satisfaction with human environment, educational environment, living environment and the social regulations so as to figure out what has gone wrong, based on which we can offer immigration policy suggestions that benefit the domestic development. The system will be adopted as an effective way to activate the economy of the future Jeju Island and continue to drive economic growth in Jeju Island.

The scope of this study is the Chinese real estate investment immigrant's satisfaction with the human environment, education environment, quality of life and social regulations in Jeju Island. The composition of each chapter is as follows:

The first chapter is the introduction of this paper, describing the background and purpose and the research methods of this research.

The second chapter introduces the concept, characteristics, background and

previous studies about real estate investment immigration system. Based on the overseas immigration statistics, exactly the country of destination data for Chinese immigrants, this study analyzes their purpose and the reason for investment. Based on this, we get to know the investment environment and policies of Jeju Special Self-Governing Province, the status quo of real estate investment immigration.

In the third chapter, based on the theoretical background of the second chapter, we designed a questionnaire survey and a research model.

In the fourth chapter, according to the survey results, we get to know the demographic characteristics of Chinese real estate investors in Jeju Island and analyze the factors affecting their investment options, objectives and adverse factors. Besides, this study also figures out the correlation factor of real estate investment immigration satisfaction.

The fifth chapter summarizes the research results, based on which proposes some development plan and suggestions to activate the investment immigration system.

The survey result shows that the proportion of investors in their 30s is the highest and the annual income of families exceeds 100,000 US dollars is 79.5%. In terms of education, 63.2% of them have a college degree and 87.2% of those who participated in the questionnaire did not understand Korean.

Through analysis, 16 questions were matched according to the degree of relevance and were divided into 4 fields. Based on the previous research, these fields were named as human environment, education environment, quality of life and social conditions.

The four fields such as humanities environment, education environment, quality of life and social conditions relating to the investment satisfaction of Chinese real estate investment immigrants have a positive impact on their investment satisfaction. That is, the higher the investors' satisfaction with the educational environment, quality of life and social conditions, the higher the

satisfaction with the late stage of life in Korean after the real estate investment immigration.

On the basis of regression analysis, the conditions that impacts on investment immigration satisfaction should be in the order of the education environment, humanities environment, quality of life and social conditions.

Based on the rapid decline of investment immigration, this study specifically targets Chinese investors who immigrate to Jeju Island through real estate investment immigration system and explores the factors taken into consideration by real estate investment immigrants in investment immigration and what is the relationship between the satisfaction of each factor. In addition, based on the needs of China investment immigrants, this study explores to improve and supplement the real estate investment immigration system.