

## 9. 부동산시장 개방에 대한 국내외 전문가 및 관련업체 의식조사

자료제공 : 국토개발연구원

### □ 조사배경 및 목적

- 최근 정부가 발표한 부동산시장의 전면개방이 시장에 끼칠 파급효과 등에 대해 국내외 관련전문가와 업체의 의식 분석
- 분석결과는 정부의 관련정책 수립 및 부동산시장의 개방에 대해 올바른 국민의식을 함양하기 위한 기초자료로 활용하는데 기여

### □ 조사개요

- 조사시기 : 부동산시장 개방조치 발표 이후 4월 10일까지 실시
- 조사대상 : 외국 언론기관, 금융업, 관련업체, 경제단체 등 외국인 95명과 국내 관련 학계, 관계, 언론기관, 금융업, 컨설팅업 등 관련업종, 기업 및 경제단체 등 내국인 360명 (총 455명)

### □ 주요분석결과

- 부동산시장 개방을 매우 긍정적으로 평가하고 있으며, 외국자본의 투자는 올 하반기 또는 내년 이후에 이루어질 것으로 전망
- 투자대상은 서울과 수도권의 상업업무용 건물과 종합레저용지를 선호
- 투자규모는 많지 않을 것으로 보여 자본 이득의 유출이나 투기 발생 가능성은 크게 우려되지 않음
- 따라서, 외국자본 유치는 부동산시장 개방만으로는 한계가 있기 때문에 다른 조치가 같이 이루어져야 할 것으로 분석됨
  - 특히 복잡다기한 토지 이용규제를 투명하고 단순하게 정비하고, 관련절차를 간소화하는 등 합리적 규제조치 마련이 시급

## 분석결과 요약

### 1. 토지시장 개방시책에 대한 의견

- 응답자의 84.4%가 시장개방 시책을 ‘잘한 일’이라고 평가하고 있으며, 국내전문가(85.6%)가 외국인(79.4%)보다 더 긍정적으로 평가
- 시장개방의 불가피성에 대해서는 ‘외환위기 극복’(32.1%)이 가장 많고, 그 다음으로 ‘양질의 부동산개발과 선진기술 습득’(19.7%)이며, ‘부동산 시장 침체의 극복’(15.3%)은 가장 낮게 나타남
  - 외국인의 경우 응답자의 44.4%가 ‘외환위기 극복’을 위해 시장개방을 잘했다고 평가한 반면에, 내국인은 ‘외환위기 극복’(29.2%)과 ‘양질의 부동산개발과 선진기술 습득’(21.7%)을 지적
- 부동산시장의 개방에 대해 부정적인 응답자는 시장개방으로 인한 ‘국토잠식’(55.2%)과 ‘외국인에 의한 투기발생 우려’(20.7%)를 지적
- 외국인토지법의 운용방향에 대해서는 82.1%가 ‘대폭적인 개선’을, 12.1%는 ‘폐지’를 주장하였고, 내외국인간의 의식차이는 거의 없음

### 2. 투자지역 및 투자대상 부동산

- 투자대상지역은 응답자의 83.8%가 서울을 비롯한 수도권(서울 37.9%, 수도권 45.9%)을 꼽았으며, 외국인은 서울 25.4%, 수도권 60.3%로서 서울보다는 수도권에 대한 선호도가 크게 높음
- 투자대상 부동산은 상업·업무용 빌딩(33.1%)과 골프장 등 종합레저 용지(27.4%), 공장용지(17.6%) 순으로 꼽고 있음
  - 외국인은 서울에서는 미개발지와 종합레저·스포츠용지, 수도권에서는 상업·업무용 건물과 주거용건물, 기타지역에서는 준농림지 등 미개발지와 공영개발지 등 분양용지를 투

자대상으로 선호

### 3. 토지 취득시기와 취득 규모

- 외국자본의 국내 부동산 시장 진입은 응답자의 90% 이상이 '올 하반기'(45.0%) 또는 '내년부터'(45.3%) 시작될 것으로 전망하고 있음
  - 외국인 응답자의 52.4%가 '올 하반기'에 투자가 일어날 것으로 전망하여 내국인보다 더 빨리 투자가 시작할 것으로 보고 있음
  - 이는 외국인의 토지취득이 관련제도의 정비 및 외환·금융위기가 어느 정도 안정되어야 이루어질 수 있음을 암시하는 것임
- 2000년까지의 투자규모에 대해서는 응답자의 92.9%가 외국인이 현재 소유하고 있는 토지면적(국토면적의 0.04%)의 10배 이하로 전망하고 있어 토지시장 개방이 부동산투기에 영향을 끼칠 우려는 적음
  - 응답자의 48.5%는 '아직도 지가가 다른 경쟁국보다 높아 외국인의 토지취득은 그리 많지 않을 것'으로 전망
  - 44.4%는 '환율, 지가하락 등을 고려할 때 현재보다 10배(국토면적의 0.4% 수준)정도 취득'할 것으로 전망

### 4. 투자 촉진을 위한 개선사항

- 외국인의 투자를 촉진하기 위해서는 외국인토지법의 개정과 함께 '토지 이용규제 등 행정규제의 대폭 개선'(53.3%)과 토지취득시 편의제공 등 '행정서비스의 개선'(24.1%)이 시급하다고 응답
  - 금년중에 외국투자를 유치하기 위해서는 행정규제의 개선(47.2%)과 행정서비스의 제공(37.4%)이 가장 시급하고, 투자시기를 내년으로 전망하고 있는 응답자는 행정규제 개선(57.1%), 2001년 이후 장기적으로 전망한 응답자는 국민의식의 전환(50.0%)이 필요하다고 응답

- 따라서 외국인의 투자를 촉진하기 위해서는 토지이용 등 행정 규제를 시급히 단순화하고, 규제내용과 절차를 투명하게 정비하여 서비스를 높이는 일이 매우 중요함
- 토지취득에 대한 혜택에 대해서는 65.5%가 '내국인과 동등한'대우가 바람직하다고 응답하였으며, 내외국인간의 차이는 거의 없지만, 외국인은 1/3이 '어느 정도의 실질적인 혜택 제공'이 필요하다고 지적
- 그러나 응답자의 42.9%는 '투자유치'를 위해서, 40.0%는 '부동산시장의 침체 해소'를 위해서 어느 정도의 혜택이 필요하다고 응답하여, 외국투자를 적극적으로 유치하기 위해서는 외국인에게 더 많은 지원이 불가피함을 인정

## 부동산시장개방에 대한 설문조사 분석

### 1. 토지시장 개방시책에 대한 의견

- 응답자의 84.4%가 토지 및 부동산시장 개방시책을 잘한 일이라고 평가하였으며, 특히 국내전문가가 외국인보다 더 긍정적으로 평가

〈표 1〉 개방조치에 대한 의견

구 분	전 체	내 국 인	외 국 인
· 잘한 일이다	84.4	85.6	79.4
· 잘못된 일이다	8.5	8.7	7.9
· 모르겠다	7.1	5.8	12.7
계	100.0	100.0	100.0

- 시장개방을 잘한 이유로는 '외환위기 극복'(32.1%)을 가장 높이 꼽았으며, 그 다음으로 '양질의 부동산개발과 선진기술 습득'이고, '부동산시장 침체의 극복'은 가장 낮게 나타남
- 외국인은 부동산 시장 개방이 '외환위기 극복'(44.4%)과 '대외신인도 제고'(15.9%)를 위해

잘한 조치로 평가

〈표 2〉 잘했다고 판단하는 이유

구 분	전 체	내 국 인	외 국 인
· 외자유치를 통한 외환위기 극복	38.0	34.2	56.0
· 외자유치를 통한 부동산침체 극복	18.1	19.8	10.0
· 개방의지표방으로 대외신인도 제고	19.5	19.4	20.0
· 양질의 부동산개발 및 선진기술 도입	23.3	25.3	14.0
· 무응답	1.0	1.3	0.0
계	100.0	100.0	100.0

- 부동산시장 개방에 대해 부정적인 응답자는 그 이유를 '외국자본에 의한 국토잠식'(55.2%)과 '외국인에 의한 투기발생 우려'(20.7%)를 지적
- 외국인들은 개방에 따른 '외국자본의 자본이득 허용 우려'에 대해서는 전혀 문제로 지적하지 않는 반면에, '외국자본의 국토잠식 우려'는 내국인보다 더 높게 응답

〈표 3〉 부동산시장 개방에 대해 부정적인 이유

구 분	전 체	내 국 인	외 국 인
· 외국자본의 국토잠식 우려	55.2	54.2	60.0
· 외국자본의 자본이득 허용	10.3	12.5	0.0
· 외국인에 의한 투기발생 우려	20.7	20.8	20.0
· 국방·안보의 취약성 제기	10.3	8.3	20.0
· 기타	3.4	4.2	0.0
계	100.0	100.0	100.0

## 2. 투자선호 부동산

- 부동산시장 개방으로 상업·업무용 빌딩(33.1%)과 골프장 등 종합레저용지(27.4%), 공장

용지(17.6%)에 외국인의 투자가 많이 이루어질 것으로 전망

-외국업체는 내국인 응답자에 비해 공장용지에 대한 투자를 더 많이 전망하고 있으며, 준농림지역 등 미개발지와 공영개발사업지구의 분양용지는 응답율이 5% 수준으로 매우 낮음

〈표 4〉 외국자본의 관심 부동산

구 분	전 체	내 국 인	외 국 인
· 오피스텔, 상업업무용 빌딩 등 건물	33.1	32.9	34.1
· 임대 또는 분양용 주거용 건물	10.3	11.2	5.4
· 종합레저 및 스포츠 용지	27.4	28.1	24.0
· 준농림지역 등 미개발지	5.2	4.9	7.0
· 공영개발사업지내의 분양용지	5.9	5.9	6.2
· 공장용지	17.6	16.5	23.3
· 기타	0.4	0.4	0.0
계	100.0	100.0	100.0

주 : 복수응답(3개)의 평균임

### 3. 투자선호 지역

· 외국자본은 대부분 '서울'과 '수도권'을 선호하며, 외국인은 수도권을 가장 많이 선호 (60.3%)

· 관심 용도별로는 상업·업무용빌딩(48.2%)과 분양임대용 주거용건물(58.7%)은 '서울'을 선호하고, 준농림지 등 미개발용지(44%), 분양용지(45.8%) 및 공장용지(43.6%)는 '수도권'을 선호할 것으로 전망

-특히, 외국기업은 수도권에 소재한 공장용지를 가장 많이 선호(66.87%)하여, 외국인 직접투자를 위해서는 수도권정책의 일부 수정이 필요함을 시사

〈표 3〉 외국자본의 투자선호 지역

구 분	전 체	내 국 인	외 국 인
· 서울	37.9	40.4	25.4
· 수도권	45.9	42.6	60.3
· 대전 등 중부권	7.4	7.6	6.3
· 부산 등 영남권	0.9	0.7	1.6
· 광주 등 호남권	2.1	2.2	1.6
· 춘천 등 강원권	4.1	4.3	3.2
· 제주도	1.5	1.4	1.3
· 무응답	0.2	0.8	0.0
계	100.0	100.0	100.0

〈표 6〉 외국자본의 투자선호 지역 및 용도

선호지역 \ 선호용도	서울			수도권			기타지역		
	전체	내국인	외국인	전체	내국인	외국인	전체	내국인	외국인
· 상업·업무용빌딩	48.2	66.7	25.0	48.2	26.7	75.0	3.6	6.6	0.0
· 임대분양 주거용건물	58.7	62.8	0.0	39.1	34.9	100.0	2.2	2.3	0.0
· 종합레저·스포츠용지	36.7	36.7	36.4	49.1	48.2	54.6	14.2	15.1	9.0
· 준농림지등 미개발지	20.0	15.0	40.0	44.0	50.0	20.0	36.0	15.0	40.0
· 공영개발지 분양용지	29.2	33.3	16.7	45.8	44.4	50.0	25.0	22.3	33.3
· 공장용지	29.1	35.0	13.3	43.6	35.0	66.7	27.3	30.0	20.0

주 : 선호용도별로 전체, 내국인, 외국인의 계는 각각 100.0%임

#### 4. 토지 취득규모

- 토지시장의 전면 개방에도 불구하고, 고지가 등을 이유로 외국인 및 외국기업의 토지취득은 그리 많지 않을 것으로 전망

- 2000년까지의 장기 전망도 현재(전국토의 0.04%)의 10배에 해당하는 핀란드 수준(전국토의 0.4%)정도 취득하는데 그칠 것으로 전망
- 특히, 제조업체의 응답자들은 다른 전문가보다 외국인의 토지취득이 적을 것으로 전망 (전체 57%, 내국업체 59.3%, 외국업체 53.1%)

〈표 7〉 2000년까지 외국자본의 취득규모

구 분	전체	내국인	외국인
· 국내지가가 다른 경쟁국보다 아직도 높아 그리 많지 않을 것임	48.5	48.0	50.8
· 고환율·지가하락 등을 고려했을 때 현재보다 10배 정도 취득할 것임	44.4	44.8	42.9
· 성장잠재력을 감안하여 현재보다 25배 이상 취득할 것임	7.1	7.2	6.3
계	100.0	100.0	100.0

- 준농림지 등 미개발지나 공영개발지의 분양택지를 선호할 것으로 전망한 경우를 제외하고는 대부분이 외국인 투자규모가 적을 것으로 예측

〈표 8〉 외국자본의 선호용도별 투자규모

선호용도 \ 투자규모	그리 많지 않음			현재의 10배 정도			현재의 25배 정도		
	전체	내국인	외국인	전체	내국인	외국인	전체	내국인	외국인
· 상업·업무용빌딩	48.2	46.7	50.0	44.4	46.7	41.7	7.4	6.7	8.3
· 임대분양 주거용건물	63.0	62.8	66.7	30.4	30.2	33.3	6.5	7.0	0.0
· 종합레저·스포츠용지	47.2	47.5	45.5	47.2	46.8	50.0	5.6+	5.8	4.6
· 준농림지등 미개발지	44.0	35.0	80.0	48.0	55.0	230.0	8.0	10.0	0.0
· 공영개발지 분양용지	37.5	38.9	33.3	45.8	38.9	66.7	16.7	22.2	0.0
· 공장용지	49.1	47.5	53.3	43.6	47.5	33.3	7.2	5.0	13.3

주 : 투자시기별로 전체, 내국인, 외국인의 계는 각각 100.0%임



## 5. 토지 투자시기

- 외국자본의 부동산시장 진입은 대부분 '올 하반기'(45.0%) 또는 내년부터(45.3%) 시작될 것으로 전망
  - 관련제도 정비에 일정기간이 소요되고, 경제위기가 어느 정도 진정된 이후에야 본격적으로 투자가 일어날 것으로 보임

〈표 9〉 외국자본의 진출 시기

구 분	전 체	내 국 인	외 국 인
· 올 상반기	2.4	2.2	3.2
· 올 하반기	45.0	43.3	52.4
· 내년	45.3	46.2	41.3
· 2000년	4.7	5.4	1.6
· 2001년 이후	1.8	1.8	1.5
· 무응답	0.8	1.1	0.0
계	100.0	100.0	100.0

- 투자시기가 빠를 것으로 예측할수록 투자규모가 많을 것으로 전망한 반면, 늦을 것으로 예측할수록 투자규모는 적을 것으로 전망
  - 특히, 2000년 이후 투자할 것으로 전망한 전문가의 93.8%는 투자규모가 현재와 거의 유사할 것으로 전망
  - 이것은 부동산시장에 외국투자자를 대규모로 유치하기 위해서는 개방시책의 후속조치가 조속한 시일내에 일어나야 한다는 것을 시사함
- 외국인토지법의 개정만으로는 외국인 투자유치에 한계가 있다고 지적
  - 투자유치를 위해서는 '토지이용규제 등 행정규제를 대폭 개선'(55.3%)하고, 토지취득시 편의제공 등 '행정서비스의 개선'(24.1%)이 시급
  - 특히, 외국기업은 실질적인 동기 즉 '공장부지가격 인하' 등 인센티브의 제공이 필요할

것이라고 응답

〈표 10〉 외국자본의 진출시기별 투자규모

투자규모 투자시기	서 울			수 도 권			기타지역		
	전체	내국인	외국인	전체	내국인	외국인	전체	내국인	외국인
· 올 상반기	37.5	50.0	0.0	50.0	33.3	100.0	12.5	16.7	0.0
· 올 하반기	39.9	37.5	48.5	51.6	55.0	39.4	8.5	7.5	12.1
· 내년	51.3	50.8	53.9	42.2	41.4	46.2	6.5	7.8	0.0
· 2000년	93.8	93.3	100.0	6.3	6.7	0.0	0.0	0.0	0.0
· 2001년 이후	83.3	80.0	100.0	16.7	20.0	0.0	0.0	0.0	0.0

주 : 투자시기별로 전체, 내국인, 외국인의 계는 각각 100.0%임

## 6. 투자촉진을 위한 개선사항

- 향후 외국인토지법의 운용방향에 대해서는 대부분 '외국인 토지법의 대폭적인 개선'이 바람직하다고 응답했으며(82.1%), '폐지'는 극소수에 불과(12.1%)

〈표 11〉 외국인 토지법의 향후 운영

구 분	전 체	내 국 인	외 국 인
· 정부안처럼 대폭개선 방안	82.1	81.6	84.1
· 외국인 토지법의 폐지 방안	12.1	11.6	14.3
· 기타	5.0	5.8	1.6
· 무응답	0.9	1.1	0.0
계	100.0	100.0	100.0

주 : 기타는 선별적, 부분적으로 취득을 허용하자는 의견이 대부분임

- 토지 및 부동산시장의 개방시책을 찬성한 응답자의 85%가 향후 '존속'을 찬성했으며, 개방시책을 반대한 응답자의 21%가 '폐지'를 응답했음
  - 즉, 개방시책을 반대한 응답자의 상당수는 개방에 따른 부작용을 의식했기보다는 개방시책만 가지고는 미흡하다고 판단하고 있음
  - 이것은 개방시책을 반대한 외국인의 40%가 '폐지'를 지지하고 있는 것을 통해서도 확인할 수 있음

〈표 12〉 외국인 토지취득 개방시책에 따른 향후 방향

향후 방향 개방시책	정부안처럼 대폭개선			외국인토지법의 폐지			기타 및 무응답		
	전체	내국인	외국인	전체	내국인	외국인	전체	내국인	외국인
· 잘한 조치임	85.0	84.8	86.0	11.5	11.0	14.0	3.5	4.2	0.0
· 잘못된 조치임	62.1	62.5	60.0	20.7	16.7	40.0	17.2	20.8	0.0

주 : 개방시책 의견별로 전체, 내국인, 외국인의 계는 각각 100.0%임

- 외국인토지법의 개정만으로는 외국인 투자유치에 한계가 있다고 지적
  - 투자유치를 위해서는 '토지이용규제 등 행정규제를 대폭 개선'(55.3%) 하고, 토지취득시 편의제공 등 '행정서비스의 개선'(24.1%)이 시급
  - 특히, 외국기업은 실질적인 동기 즉, '공장부지가격 인하' 등 인센티브의 제공이 필요할 것이라고 응답
- 준농림지 등 미개발지에 대한 선호를 응답한 전문가는 행정규제 개선을 가장 강조했으며 (76%), 공장용지에 대한 선호를 응답한 전문가는 행정서비스 제공(34%)과 인센티브 제공(9%)을 강조
  - 특히, 제조업에 관심있는 외국기업의 26.7%는 '공장부지가격 인하' 등 실질적인 인센티브의 제공이 필요할 것이라고 응답

〈표 13〉 외국인 투자촉진을 위한 개선사항

구 분	전 체	내 국 인	외 국 인
· 외국인토지에 대한 국민의식 전환	13.5	13.4	14.3
· 토지이용규제 등 행정규제의 개선	55.3	56.7	49.2
· 취득절차 편의등 행정서비스 제공	24.1	24.5	22.2
· 공장부지가격 인하등 인센티브 제공	5.6	3.6	14.3
· 무응답	1.5	1.8	0.0
계	100.0	100.0	100.0

〈표 14〉 외국인 투자 관심용도별 개선사항

개선사항 관심용도	국민의식 전환			행정규제 개선			행정서비스 제공			인센티브 제공		
	전체	국내	외국	전체	국내	외국	전체	국내	외국	전체	국내	외국
· 상업·업무용빌딩	14.8	6.7	25.0	59.3	66.7	50.0	14.8	13.3	16.7	7.4	6.7	8.3
· 임대분양 주거용 건물	13.0	14.0	0.0	52.2	53.5	33.3	30.4	30.2	33.3	4.4	2.3	33.3
· 종합레저·스포츠용지	14.3	14.4	13.6	55.9	57.6	45.5	21.7	21.6	22.7	6.2	4.2	18.2
· 준농림지등 미개발지	16.0	15.0	20.0	76.0	75.0	80.0	8.0	10.0	0.0	0.0	0.0	0.0
· 공영개발지 분양용지	12.5	5.6	33.3	54.2	61.1	33.3	33.3	33.3	33.3	0.0	0.0	0.0
· 공장용지	9.1	12.5	0.0	45.5	42.5	53.3	34.6	37.5	26.7	9.1	5.0	20.0

주 : 관심용도별로 전체, 내국인, 외국인 계는 각각 100.0%

◦ 외환위기 극복에 유리하게 작용하기 위해서는 행정규제의 완화(66%)를, 부동산경기 활성화와 대외신인도 제고를 위해서는 행정서비스(29%) 및 인센티브 제공(29%)이 상대적으로 더 필요하다고 응답

-특히, 외국인은 부동산경기 활성화를 위해서는 외국인 토지취득시 행정서비스(60%) 및 인센티브 제공(40%)이 필요하다고 응답

-또한 대규모 투자가 일어날 것으로 전망한 응답자는 인센티브 제공 필요를 상대적으로 더 많이 지적함

◦ 금년중에 외국투자를 전망한 응답자는 행정규제 개선(47.2%)과 행정서비스 제공(37.4%)이 가장 시급하다고 응답

-투자시기를 내년으로 전망한 응답자는 행정규제 개선(57.1%), 2001년 이후 장기적으로 투자될 것으로 전망한 응답자는 국민의식의 전환(50.0%)이 필요하다고 응답

〈표 15〉 개방효과별 개선사항

개방효과 \ 개선사항	국민의식 전환			행정규제 개선			행정서비스 제공			인센티브 제공		
	전체	국내	외국	전체	국내	외국	전체	국내	외국	전체	국내	외국
· 외환위기 극복	10.1	8.6	14.3	66.1	66.7	64.3	18.4	19.8	14.3	4.6	3.7	7.1
· 부동산시장 침체극복	7.7	8.5	0.0	50.0	55.3	0.0	28.9	25.5	60.0	11.5	8.5	40.0
· 대외신인도 제고	17.9	19.6	10.0	41.1	39.1	50.0	28.6	32.6	10.0	8.9	4.4	30.0
· 선진기술 습득	13.4	13.3	14.3	58.2	60.0	42.9	23.9	25.0	14.3	3.0	0.0	28.6

주 : 개방효과별로 전체, 내국인, 외국인 계는 각각 100.0%

〈표 16〉 외국인 투자시기별 개선사항

개방효과 \ 개선사항	국민의식 전환			행정규제 개선			행정서비스 제공			인센티브 제공		
	전체	국내	외국	전체	국내	외국	전체	국내	외국	전체	국내	외국
· 올 상반기	0.0	0.0	0.0	37.5	33.3	50.0	50.0	66.7	0.0	12.5	0.0	50.0
· 올 하반기	11.8	10.8	15.2	56.9	58.3	51.5	24.8	25.8	21.2	5.9	4.2	12.1
· 내년	12.3	12.5	11.5	57.1	59.4	46.1	23.4	22.7	26.9	4.6	2.3	15.9
· 2000년	25.0	26.7	0.0	43.7	40.0	100.0	18.8	20.0	0.0	12.5	13.3	0.0
· 2001년 이후	50.0	40.0	100.0	33.3	40.0	0.0	16.6	20.0	0.0	0.0	0.0	0.0

주 : 투자시기별로 전체, 내국인, 외국인 계는 각각 100.0%

◦ 토지취득에 대한 별도의 혜택부여 방안에 대해서는 대부분의 전문가가 ‘내국인과 동등히’(65.3%에) 대하는 것이 바람직하다고 응답

-다만, 외국인은 응답자의 1/3이 ‘어느 정도의 실질적인 혜택을 제공’하는 것이 필요하다

고 지적

-특히, 부동산시장 개방이 투자유치(42.8%) 및 부동산시장 침체 해소(40%)에 유리하게 작용하기 위해서는 어느 정도의 혜택이 필요할 것으로 응답

〈표 17〉 외국인 토지취득시 혜택부여

구분	전체	내국인	외국인
· 많은 혜택을 부여해야 함	10.9	11.9	6.3
· 어느 정도의 혜택을 부여해야 함	23.2	20.9	33.3
· 내국인과 동등히 대해야 함	65.3	66.4	60.3
· 무응답	0.6	0.8	0.1
계	100.0	100.0	100.0

〈표 18〉 개방효과별 혜택부여

개방효과	혜택부여			많은 혜택 부여			어느 정도 혜택			내국인과 동등		
	전체	내국인	외국인	전체	내국인	외국인	전체	내국인	외국인	전체	내국인	외국인
· 투자유치	10.1	11.1	7.1	26.6	21.0	42.9	63.4	19.8	50.0			
· 부동산시장 침체 해소	17.3	17.0	20.0	17.3	14.9	40.0	65.4	25.5	40.0			
· 대외신인도 제고	12.5	15.2	0.0	32.1	32.6	30.0	53.6	32.6	70.0			
· 선진기술 습득	6.0	5.0	14.3	16.4	18.3	0.0	76.1	25.0	85.7			

주 : 개방효과별로 전체, 내국인, 외국인의 계는 각각 100.0%임

## 7. 종합의견 및 후속조치

- 외국인 투자는 당분간 고금리의 금융상품에 집중하고, 부동산 투자는 연말 또는 내년 이후에 일어날 것으로 전망
- 토지 등 부동산 투자는 관련법규의 개정 속도, 대상 부동산의 시장성 분석, 본국의 투자 결정, 환율 및 지가의 안정 속도 등을 고려하여 연말이나 내년 이후에 일어날 것으로 전

망됨

- 외국인의 부동산 투자는 실수요자 위주로 안정적으로 이루어질 것임
  - 외국인의 부동산 투자는 국내 기업활동을 위한 것으로써, 토지수요가 투자활동을 위한 파생적 수요이므로 자본이득의 국외유출을 크게 우려되지 않음
  - 외국자본의 토지구입이 일부 우려와 달리 대규모가 아닌 바, 토지시장 개방이 투기를 재연시킬 가능성도 적다고 판단됨
- 외국자본의 국내유치는 부동산시장의 개방만으로는 한계가 있기 때문에 다른 조치가 동시에 이루어져야 함
  - 외국인 토지법의 조속한 개정과 외국인투자법 등 관련법의 동시 개정
  - 저렴한 산업용지의 대량공급 및 외국인 투자자유지역 지정 등을 통한 외국기업의 적극적인 투자유치 도모
  - 특히, 복잡다기한 토지이용규제의 대폭적인 완화를 위한 규제내용의 투명화, 단순화와 절차의 간소화 등 합리적인 규제조치 마련이 시급

주택회보