

연구지원 2020-112

경제자유구역 내 외국인 투자유치를 위한 임대방식 토지공급방안 연구

참여연구진

연구총괄

임재빈 LH 토지주택연구원 수석연구원

공동연구진

이현주 LH 토지주택연구원 선임연구위원

송영일 LH 토지주택연구원 수석연구원

송기욱 LH 토지주택연구원 책임연구원

남변우 LH 지역균형발전처 경제자유구역사업단 차장

서동수 LH 전 국책사업기획처 경제자유구역사업단 차장

황태규 LH 전 국책사업기획처 경제자유구역사업단 차장

외부 원고집필(가나다순)

강명기 한일회계법인 이사 (공인회계사)

이승상 GENSTAR 투자자문본부 (감정평가사)

연구심의위원(가나다순)

백기영 유원대학교 교수(연구심의위원장)

김건호 LH 지역균형발전처 부장

김두환 LH 토지주택연구원 국토도시연구실장

손동필 건축도시공간연구소 연구위원

이삼수 LH 토지주택연구원 연구위원

정경석 대전세종연구원 책임연구위원

자문위원(가나다순)

강명구 서울시립대학교 교수

박대영 부산발전연구원 투자분석위원

손정락 하나금융연구소 연구위원

전병창 세종특별자치시 도시계획상임기획단장

정창무 서울대학교 교수



연구 요약

□ 연구목적 및 필요성

- 경제자유구역 내 외국인 투자유치용지의 임대방식 공급을 다각적으로 검토함으로써 외국인 투자유치에 활용하기 위해 다음과 같은 내용을 다루었음
- 임대방식 토지공급은 매각방식에 비해 토지의 현재가치를 우선하는 방식으로, 시장 불확실성 확대 등으로 인해 공급자와 수요자간의 토지의 미래가치 평가에 차이가 커질 때 유용성이 증가함. 또 개발이익 보전효과도 큼
- 코로나19 팬데믹의 영향으로 외국인 투자 및 국제 부동산 시장의 불안정 심화가 우려되며, 토지공급방식의 다변화를 모색할 필요가 있음

□ 연구범위와 방법

- 경제자유구역 제도 및 경제자유구역 내 토지공급 제도 이해
 - 경자유역 등 특별경제구역 제도, 외국인 직접 투자 결정이론 등을 문헌조사
 - 국제 투자 현황 및 전망 자료 구득 분석
- 국내 유입 외국인투자기업의 입지현황 분석
 - 국내 외국인투자기업 입지를 경제자유구역 공간 현황 및 특성을 바탕으로 분석
- 국내외의 외국인 투자유치를 위한 토지임대 사례 검토
 - 유사 사례의 인터넷 검색, 관계 기관 및 전문가 인터뷰를 실시
 - 공공기관 등이 외국인 기업을 대상으로 토지를 임대한 사례를 중심으로 탐색하고 토지 임대 조건(임대기간, 임대료)과 기타 쟁점 등을 정리함
- 임대방식 토지공급시 사업성 영향 요인 점검
 - 도시계획 및 지역개발 전문가와 함께 법률, 세무 전문가 등을 섭외
 - 사업성을 모의검토하고 임대기간, 임대료 등을 도출하고, 유의사안을 정리함

□ 경제자유구역의 개념과 현황

- 경제자유구역은 외국인 투자기업의 경영환경과 외국인의 생활여건을 개선하기 위해 조성된 지역임(경제자유구역법 제4조)
 - 한국형 경제특구의 한 형태로서, 해외 투자자본과 기술을 유치하기 위해 각종 인프라, 세제 및 행정적 인센티브 등을 제공함
- 2020년 5월 기준, 전국 7개 구역이 지정되어 있음

표 경제자유구역 지정현황

구분	인천	부산진해	광양만면	황해	대구경북	동해안권	충북
위치	인천 (연수구, 중구, 서구)	부산(강서구), 경남(진해시)	전남(여수, 순천, 광양), 경남(하동군)	경기(평택)	대구, 경북(경산, 영천, 포항)	강원도 (동해, 강릉)	충북 (청주, 충주)
지정일	2003. 8. 11.	2003. 10. 24.	2003. 10. 24.	2008. 4. 25.	2008. 4. 25.	2013. 2. 14.	2013. 2. 14.
개청일	2004. 10. 15.	2004. 3. 30.	2004. 3. 24.	2008. 7. 22.	2008. 8. 13.	2013. 7. 1.	2013. 4. 26.
면적	132.9km ²	52.9km ²	77.7km ²	4.3km ²	21.9km ²	8.25km ²	9.08km ²
공항 항만	인천공항 인천항	김해공항 부산신항	여수공항 광양항	- 평택항	대구공항	양양공항 동해, 옥계항	청주공항
운영형태	인천광역시 출장소	지자체조합 (부산, 경남)	지자체조합 (전남, 경남)	경기도 출장소	지자체조합 (대구, 경북)	강원도 출장소	충청북도 출장소
기본구상	- 다국적기업 - 자수산업기반 - 국제물류 - 레저관광	- 첨단부품소재 - 국제업무 - 물류 - 여가레저	- 정밀화학 - 신소재 - 국제물류 - 위락관광	- 자동차부품 - 국제물류 - 바이오	- 부품소재 - u-IT - 국제교류 - 건강의료 - 패션디자인	- 비철금속 소재 및 연관 부품 - 관광산업	- 바이오신약 및 기기 - 자동차부품 - 바이오 - 휴양
추진기간	2003~2020년	2003~2020년	2003~2020년	2008~2020년	2008~2020년	2013~2024년	2013~2020년

□ 외국인직접투자의 개념과 전망

- 외국인직접투자란, 외국인이 대한민국 기업 경영참가, 기술제휴 등 지속적인 경제관계를 수립할 목적으로 국내기업에 투자하는 것을 말함
- 2015년 급성장했던 세계 FDI 총액은 2016년 숨고르기에 들어가 3년 연속 하락세. 2018년은 1.2조 달러로 2008년 금융위기 이후 최저치였으며, 미중 무역분쟁, 코로나 19로 인해 불확실성이 증가하고 있음

□ 임대 방식 토지공급 검토의 목적과 주요 이슈

- 첫째로, 사업 대상지 성숙 후 더 많은 개발이익을 회수할 수 있도록 토지 매각을 유보할 수 있다는 의의가 있음
- 둘째로, 임대방식 도입은 매각방식에 제공된 인센티브 수준으로도 선택받지 못한 외국 인투자용지를 다른 차원에서 접근하여 공급하는데 의의가 있음
- 셋째로, 미매각 토지의 프로모션을 위해 매각방식 인센티브를 강화하게 되면 기존 계약자 형평성 문제가 발생하므로 별도의 임대 도입은 의의가 있음
- 임대 조건의 주요 이슈는 임대료, 임대기간, 사후처리, 세무, 재무, 제도 개선 등임

□ 국내 외국인 투자 등록기업의 입지현황

- 국내 외국인 투자기업은 수도권과 부울경권에 90% 이상 입지하며, 도·소매업(무역업)과 제조업이 가장 높은 비율을 차지하고 있음
- 서울을 제외하고는 부산과 인천에 가장 많은 분포를 보여 외국인 투자기업의 경제자유구역 근접성을 확인할 수 있었음
 - 다만, 경제자유구역 자체의 흡인력보다는 인천항, 부산항의 영향력이 큰 것으로 생각되며, 상대적으로 인천공항, 김해공항의 영향은 제한적임
- 외국인 투자기업의 분포에서 미루어볼 때, 입지 특성은 크게 광업·제조업, 도매·소매업, 수익형 서비스업, 비수익형 서비스업으로 구분해 이해할 필요가 있음
- 본 연구는 토지임대공급을 고려하고 있으므로, 특히 수익형 서비스업과 비수익형 서비스업을 중심으로 검토하고자 함

□ 국내외 외국인 대상 토지임대공급 사례 및 시사점

- 국내 사례로는 청라테마파크형 골프장, 파라다이스 복합 리조트, SIFC, 반포델위치칼리지, 서울드와이트외국인학교 등이 있으며, 해외 사례로는 홍콩디즈니랜드, 아세안 국가에서의 토지임대 등이 있음
- 시사점으로, 토지임대는 유치 시설에 따라 수익형과 비수익형으로 구분하여 분석하는 것이 적절함. 임대가능 토지로 대형 수익형 서비스 시설, 교육연구시설, 레저시설 등의 대형시설 중심으로 우선 유치를 고려하며, 건축물 소유권을 분절(분양)하는 경우 소유관계가 복잡해 임대종료시 분쟁의 여지가 높고 이를 특별히 방지하는 법적 장치 마련도 법 체계상 고려요소가 많으므로 신중히 검토해야함

□ 토지임대 시뮬레이션

- 기존 외국인투자유치용지 중 2개를 선정하여 토지임대 사업성 모의검토를 실시함
 - 수익시설, 비수익시설 용지를 분석하되, 두 개 용지를 혼합한 경우도 함께 분석함
- 사업성 분석 실시 전 크게 토지, 재무·금융, 그리고 수입과 지출의 4개 부문으로 분류하고, 수입(+)은 토지임대와 매각수입, 지출(-)은 초반부 매입대금, 보유세(재산세, 도시지역분, 지방교육세), 관리비용, 보험료 등으로 구성함
- 분석 결과, 사업단계별 토지감정가(V), 임대기간(P), 매각가치상승률(D), 임대요율(R)은 공통적으로 수익률에 결정적 영향을 끼치는 중대한 변수이자 리스크 요인(Risk Factor)이 될 수 있음
 - 특히 토지시세와 관련한 가정은 취득원가, 운영기간의 보유세, 매각시점의 가치 산정 등 전 생애주기에 걸쳐 가장 큰 영향을 미침
 - 다만 임대기간이 길수록 수익성은 감소하므로, 장기 임대 계약은 토지주에게 투자비회수 여건에서 불리한 것으로 나타남
- 수익시설은 감정가의 3~5%, 비수익시설은 조성원가의 1~3%로 하되, 비수익시설 토지임대는 사업성 보다는 공익적 효과, 수익시설에의 앵커효과 등을 고려하여 유치할 필요가 있음
- 임대기간은 짧게 할수록 수익성이 높아지나, 연속성과 앵커효과를 가지는 교육시설 등

은 처음부터 영구임대를 전제로 전체 지구의 사업성을 고려하는 것이 바람직할 것으로 판단됨

표 사업성 분석의 전제조건 및 기본 가정

구분	항목	단위	수치		산출근거 및 의견	자료	비고
			비수익	수익			
토지	면적	m ²	85,622	367,092	IFEZ 필지정보	LH내부	×
	공시지가	천원/3.3m ²	- (2.48%)	- (2.91%)	2007-09년 후 비공사로 조성원가 대체 (지역 시군구 공시지가 상승률)	일사편리 LH내부	×
	조성원가	천원/3.3m ²	4,876	4,086	LH 제시 단가	LH내부	×
	감평가	천원/3.3m ²	-	6,162	외부 감평시세	○○감평법인	○
재무 금융	할인율	%	3.0내외(2019년)		공기업 내부 기준	-	×
	임대기간	년	30		행복주택리츠 최장 임대료무 기간	전문가 자문	○
	임대요율	%	1 (조성원가)	5 (감평가)	해당 기능 유사사례 및 용지별 특성을 감안한 차등화	연구진 제안	○
	임대조건 상승률	%	2.0		최근 5년간 CPI 추이를 고려한 중장기 전망 예측치	한국은행 국민연금	○
	비용 상승률	%	2.0		임대조건 상승률과 동등	전문가 자문	○
	매각가치 상승률	%	1.5		10년 공공임대리츠 주택가격 상승률 조건	전문가 자문	○
수입	임대수입	백만원	임대료 기준가×1~5%		시나리오별 입력	-	○
	토지매각 수입	백만원	(매입대금+1.5%)n		시나리오별 입력	-	○
지출	보유세	재산세	%		지방세법 제111조 과세표준과 서울	법제처	×
		도시지역분	%		지방세법 제112조 과세표준과 서울	법제처	×
		지방교육세	%		지방세법 제151조 과세표준과 서울	법제처	×
	관리비용		%		임차인 관리지출 비용 수반	전문가 자문	○
	보험료율		%		임차인권리보호 관련 보험가입 전제	전문가 자문	○
	매입대금		백만원		면적×가격 평가방식	자동 계산	×

□ 정책제언

- 경제자유구역내 외국인 투자유치 토지에 대한 토지임대 방식 도입은 필요함
 - 공급자와 수요자의 토지의 미래가치(미래의 개발이익과 관련) 산정이 다를 때, 미래가치에 대한 정산을 유보할 수 있음
 - 공공시행자가 사업완료 후에도 사업지구에 관여하여 공익 증진을 도모할 수 있음
- 경제자유구역별 외국인 투자기업의 종류와 성격이 크게 상이하므로 임대 방식 도입은 경제자유구역별 특화 업종 발굴을 바탕으로 구역별 특성을 고려해 구역내 대상지역, 토지임대를 우선 검토할 시설, 임대조건 등을 구체화할 필요가 있음
- 특히 경자구역내 사업지구별로 이미 회수한 개발이익을 고려하여 기반시설 성격이 강한 비수익 시설(외국인학교, 외국인 서비스가 가능한 비영리법인 병원, 국제적 문화공유가

가능한 공공 공연장 등)은, 토지임대시 사업성이 낮거나 손해가 발행하더라도 개발이익 재투자의 차원에서 추진하는 방안도 있음

- 공공 직접개발, 토지임대부 민관협력형(공공 토지제공/민간 건물) 외 다양한 유형의 사업방식(예: 리츠 등 부동산금융 연계)을 활용한 다양한 공급모델 구상 필요
- 토지임대는 개발사업 초기단계에 저평가된 토지를 저가로 매각하지 않고 비축하되 적어도 재정적 손해는 방지할 수 있는 방법으로 활용할 수 있음
- 외국인기업에게 토지를 임대하는 경우 개발이익의 해외누수를 방지하는 등 공익적 효과가 큰 반면, 토지주가 누리는 편익은 크지 않고 오히려 손해가 발생할 수 있어 제도적인 인센티브 제공이 필요함

표. 경제자유구역내 시설별 임대조건 검토 가이드라인

구분	수익시설 (업무, 판매, 관광숙박, 특수산업물류, 유틸시설 등)	비수익 시설			
		양커형 저수익 유틸시설	연구시설 비영리 의료시설	공공 문화 및 집합시설	학교시설
이익 추구성	높음 ↔ 낮음				
외국인 수익성	높은 수익성 가능	부분적으로 수익성 존재	부분적으로 수익성 존재	부분적으로 수익성 존재	수익성 낮음
권장 토지공급방식	전체임대	전체임대 또는 부분임대	전체임대 수익연계형	전체임대 수익연계형	전체임대
계약	입찰 원칙, 필요시 수의	수의	수의	수의	수의
준거토지 임대요율	감정가의 4% 내외 (30년 임대 기준)	조성원가의 1%이상(경자유역법상 최소기준)으로 하되, 되도록 낮게 설정			
권장 계약기간	10년~50년(+10~50년) (미래 토지가치 상승이 일정하다면 필요수록 토지주의 수익성은 향상됨)	20년 (+10~20년)	50년 (+50년)	10년	10년 이상 (사실상 영구)
분양전환 검토시점	계약 강산시점	계약 강산시점	수시	없음	없음
토지공급자의 시설제공	없음	없음	없음	제공검토	제공검토
계약 종료시 시설처리	철거, 또는 토지주에 기부채납·매각 (철거이행보증금 등 고려)	철거, 또는 토지주에 기부채납·매각	철거, 또는 토지주에 기부채납·매각	국가, 지자체, 또는 토지주에 기부채납	국가, 지자체, 또는 토지주에 기부채납
관련사례	서울 SIFC 청라 골프장 파라다이스시티	홍콩 디즈니랜드	-	-	서울 드와이트학교

주제어 경제자유구역, 외국인직접투자, 투자유치, 임대, 가이드라인



차 례

제1장 서론	1
1. 연구 목적과 필요성	3
2. 연구 범위와 방법	5
2.1 연구 범위	5
2.2 연구 방법	5
3. 선행연구	7
제2장 이론 및 제도 분석을 통한 이슈 도출	9
1. 경제자유구역	11
1.1 경제자유구역 등 특별경제구역의 개념	11
1.2 경제자유구역의 정의	14
1.3 경제자유구역의 지정 현황	15
1.4 경제자유구역 제도의 내용	20
2. 외국인 직접투자	23
2.1 외국인 직접투자의 개념	23
2.2 최근의 외국인 직접투자 동향	24
3. 외국인 기업의 지역투자결정 요소	28
4. 외국인의 토지 확보	30
4.1 관련 제도 및 법규	23
4.2 외국인의 경제자유구역내 토지확보 과정	34
5. 토지 임대료의 이론	35
6. 소결: 이슈도출	39

제3장 국내 외국인 투자기업 입지 현황	43
1. 분석개요	45
2. 일반현황	47
3. 경제자유구역 및 그 주변지역의 외국인투자기업 입지 현황	57
3.1 핫스팟 분석 범위 및 방법	57
3.2 공간 현황	59
4. 소결	66
제4장 국내외 공적 토지 임대 사례	71
1. 국내사례	73
1.1 인천경제자유구역 청라테마파크형 골프장	73
1.2 인천경제자유구역 파라다이스, 인스파이어 복합 리조트	75
1.3 서울 SIFC	79
1.4 서울 반포 델위치컬리지 서울영국학교	80
1.5 서울 상암DMC 서울드와이트외국인학교	81
2. 국외사례 및 제도	83
2.1 홍콩 특별행정구 홍콩디즈니랜드	83
2.2 베트남 등 아세안 SEZ 토지임대 사례와 제도	85
3. 소결: 사례 시사점과 분석대상 프레임 설정	86
3.1 국내외 사례조사 시사점	86
3.2 분석대상 프레임 도출	87
제5장 토지임대 시뮬레이션	89
1. 시뮬레이션 개요	91
2. 시뮬레이션 대상지 검토·선정	91
2.1 인천경제자유구역 청라지구(청라국제도시)	92
2.2 인천경제자유구역 영종지구(영종하늘도시)	96

2.3 부산진해경제자유구역 명지지구	100
2.4 시뮬레이션 대상지 선정	100
3. 기본 가정 및 분석틀	106
3.1 사업구조 설계 및 자료	106
3.2 시뮬레이션 분석틀 설정	108
3.3 사업성에 영향을 미치는 요인	108
4. 사업타당성 분석	118
4.1 분석개요	118
4.2 연차별 현금흐름 추정	118
4.3 투자타당성 분석	122
5. 민감도 분석	125
5.1 시나리오 설정	125
5.2 민감도 분석(모델1) 비수익시설 용지	126
5.3 민감도 분석(모델2) 수익시설 용지	128
5.4 민감도 분석(모델3) 수익·비수익시설 혼합용지	130
6. 소결	133
6.1 분석대상지 시사점	133
6.2 시뮬레이션 시사점	134
 제6장 결론 : 종합 토론 및 추진 전략	 137
1. 분석결과 정리 및 토론	139
2. 정책제언	146
3. 연구의 한계와 향후 연구과제	148
 참 고 문 헌	 151
부 록	153

표 차례

표 1-1. 관련 선행연구 목록	8
표 2-1. 각국 경제특구 등의 종류	12
표 2-2. 국내 자유무역지역 지정 현황	13
표 2-3. 경제자유구역 지정현황	16
표 2-4. 외국인 직접투자 결정요인에 대한 선행연구 종합 결과	29
표 2-5. 외국인 토지취득관련 기본 법률 비교	31
표 2-6. 국내 특별경제구역별 세금 및 임대료 적용	33
표 2-7. 기존에 논의된 공급대안 비교(매각 vs 임대)	41
표 3-1. 분석활용 자료	46
표 3-2. 국내 지역별·업종별 외국인투자기업	48
표 3-3. 투자국별 외국인투자기업(전체)	55
표 4-1. 국가별 최대 토지임대 기간 및 재계약 옵션	85
표 5-1. 청라지구 외국인투자유치 종결용지	93
표 5-2. 청라지구 외국인투자유치 추진 용지	94
표 5-3. 영종지구 외국인투자유치 종결용지	97
표 5-4. 영종지구 외국인투자유치 추진 용지	98
표 5-5. 명지지구 외국인투자유치 종결용지	101
표 5-6. 명지지구 외국인투자유치 추진 용지	102
표 5-7. LH 경제자유구역 지구별 사업현황	104
표 5-8. 사업성 분석의 전제조건 및 기본 가정	107
표 5-9. 사업대상지 면적	109
표 5-10. 사업대상지 감정가 시세	110
표 5-11. 연도별 소비자물가상승률	111

표 5-12. 인천시 자치구별 지가상승률	112
표 5-13. 재산세 분리과세 대상	113
표 5-14. 과세표준 산정	115
표 5-15. 토지과세 세율 적용	115
표 5-16. 모델 1(비수익시설 용지): 연도별 현금흐름 추정	119
표 5-17. 모델 2(수익시설 용지): 연도별 현금흐름 추정	121
표 5-18. 모델 3(수익+비수익시설 용지): 연도별 현금흐름 추정	122
표 5-19. 사업타당성 분석기법 소개	123
표 5-20. 사업모델(안)별 투자타당성 평가지표 분석	124
표 5-21. 시나리오 설정	126
표 5-22. 모델 1(비수익시설): 조성원가 및 임대요율(시나리오 1)에 따른 민감도 분석 ...	126
표 5-23. 모델 1(비수익시설): 임대기간 및 임대요율(시나리오 2)에 따른 민감도 분석 ...	127
표 5-24. 모델 1(비수익시설): 매각가치 상승률 및 임대요율(시나리오 3)에 따른 민감도 분석 ·	128
표 5-25. 모델 2(수익시설): 토지 감평가 및 임대요율(시나리오 1)에 따른 민감도 분석 ·	129
표 5-26. 모델 2(수익시설): 임대기간 및 임대요율(시나리오 2)에 따른 민감도 분석	129
표 5-27. 모델 2(수익시설): 매각가치 상승률 및 임대요율(시나리오 3)에 따른 민감도 분석 ...	130
표 5-28. 모델 3(수익+비수익시설): 토지 감평가 및 임대요율(시나리오 1)에 따른 민감도 분석 ·	131
표 5-29. 모델 3(수익+비수익시설): 임대기간 및 임대요율(시나리오 2)에 따른 민감도 분석	131
표 5-30. 모델 3(수익+비수익시설): 매각가치 상승률 및 임대요율(시나리오 3)에 따른 민감도 분석	132
표 6-1. 임대차 계약서 상 원상복구 및 철거이행 조항	144
표 6-2. 경제자유구역내 시설별 임대조건 검토 가이드라인	146
표 부록-1. 국내 외국인투자기업 등록경과년	163
표 부록-2. 투자국별 외국인투자기업(등록 10년 이내)	164
표 부록-3. 분류코드별 대분류명 및 관련 업종 예시	169
표 부록-4. 인천, 부산진해, 서울의 전체 외국인등록기업 입지모형	174
표 부록-5. 지역별 외국인등록기업 광업·제조업 입지모형	175

표 부록-6. 지역별 외국인등록기업 도매 및 소매업 입지모형	176
표 부록-7. 지역별 외국인등록기업 수익형 서비스업 입지모형1	177
표 부록-8. 지역별 외국인등록기업 수익형 서비스업 입지모형2	178
표 부록-9. 지역별 외국인등록기업 비수익형 서비스업 입지모형1	179
표 부록-10. 지역별 외국인등록기업 비수익형 서비스업 입지모형2	180



그림 차례

그림 2-1. 인천과 부산진해 경제자유구역 및 주변지역 현황	17
그림 2-2. 광양반권과 대구경북 경제자유구역 및 주변지역 현황	18
그림 2-3. 황해, 충북, 동해안권 경제자유구역 및 주변지역 현황	19
그림 2-1. 7개 경제자유구역의 위치	20
그림 3-1. 우리나라 외국인투자기업 분포도	47
그림 3-2. 국내 외국인투자기업의 업종별 법인기업(영리·비영리) 비율	49
그림 3-3. 지역별 업종 구성(누적 업체수)	49
그림 3-4. 지역별 업종 구성(비율)	50
그림 3-5. 수도권 및 충남 북부 외국인투자기업 (전업종)	52
그림 3-6. 수도권 및 충남 북부 외국인투자기업 (금융 및 보험업(K))	52
그림 3-7. 수도권 및 충남 북부 외국인투자기업 (도매 및 소매업(G))	52
그림 3-8. 수도권 및 충남 북부 외국인투자기업 (제조업(C))	52
그림 3-9. 부울경권 외국인투자기업	53
그림 3-10. 부울경권 외국인투자기업	53
그림 3-11. 부울경권 외국인투자기업	53
그림 3-12. 부울경권 외국인투자기업 (제조업(C))	53
그림 3-13. 투자국가별 업종 구성(누적 업체수)	56
그림 3-14. 투자국가별 업종 구성(비율)	56
그림 3-15. 인천 지역의 외국인등록기업 분포(주황색 원)와 분석범위(갈색) 및 인천경제자유구역 경계(검은선)	57
그림 3-16. 부산진해 지역의 외국인등록기업 분포와 분석범위 및 부산진해경제자유구역 경계	58
그림 3-17. 인천 지역의 인구밀집지역, 학교 분포 등	59
그림 3-18. 인천 지역의 직장밀집지역, 은행 분포 등	60

그림 3-19. 인천 지역의 외국인 등록기업 광업·제조업 밀집지역	61
그림 3-20. 인천 지역의 외국인 등록기업 도매 및 소매업 밀집지역	62
그림 3-21. 인천 지역의 외국인 등록기업 수익형 서비스업 밀집지역	63
그림 3-22. 인천 지역의 외국인 등록기업 비수익형 서비스업 밀집지역	63
그림 3-23. 부산진해 지역의 인구밀집지역, 학교 분포 등	64
그림 3-24. 부산진해 지역의 직장밀집지역, 은행 분포 등	65
그림 3-25. 부산진해 지역의 외국인 등록기업 광업·제조업 밀집지역	66
그림 3-26. 부산진해 지역의 외국인 등록기업 도매 및 소매업 밀집지역	66
그림 3-27. 부산진해 지역의 외국인 등록기업 수익형 서비스업 밀집지역	67
그림 3-28. 부산진해 지역의 외국인 등록기업 비수익형 서비스업 밀집지역	68
그림 4-1. 청라 테마파크형 골프장(베어즈베스트) 위치도	73
그림 4-2. 파라다이스시티 위치도	75
그림 4-3. 파라다이스시티 예정시설 및 추진 계획	76
그림 4-4. 인천국제공항 주요 시설 위치	78
그림 5-1. 청라지구 계획도	92
그림 5-2. 청라지구 외국인투자유치 완료용지 현황도	93
그림 5-3. 청라지구 외국인투자유치 추진용지 위치도	95
그림 5-4. 영종지구 계획도	96
그림 5-5. 영종지구 외국인투자유치 완료용지 현황도	97
그림 5-6. 영종지구 외국인투자유치 추진용지 위치도	99
그림 5-7. 명지지구 계획도	100
그림 5-8. 명지지구 외국인투자유치 완료용지 현황도	101
그림 5-9. 명지지구 외국인투자유치용지 위치도	103
그림 5-10. 사업대상지 위치 및 조감도	105
그림 부록-1. 시그마의 변화에 따른 커널밀도의 변화 예	166
그림 부록-2. 서울 지역의 외국인등록기업 분포와 분석범위	167
그림 부록-3. 서울 지역의 인구밀집지역, 학교 분포 등	170

그림 부록-4. 서울 지역의 직장밀집지역, 은행 분포 등	170
그림 부록-5. 서울 지역의 외국인 등록기업 광업·제조업 밀집지역	171
그림 부록-6. 서울 지역의 외국인 등록기업 도매 및 소매업 밀집지역	172
그림 부록-7. 서울 지역의 외국인 등록기업 수익형 서비스업 밀집지역	172
그림 부록-8. 서울 지역의 외국인 등록기업 비수익형 서비스업 밀집지역	173

제 1 장 서 론

LAND
AND
HOUSE
HOLD
INSTITUTIONS

제1장 서론

1. 연구 목적과 필요성

□ 연구목적

- 경제자유구역내 외국인 투자유치용지의 임대방식 공급을 다각적으로 검토함으로써 외국인 투자유치에 활용하고자 함
- 경제자유구역 제도 및 경제자유구역내 토지공급 제도 이해
- 국내 유입 외국인투자기업의 입지현황 분석
- 국내외의 외국인 투자유치를 위한 토지임대 사례 검토
- 임대방식 토지공급시 사업성 영향 요인 점검

□ 연구 배경 및 필요성

- 경제자유구역¹⁾(또는 ‘경자구역’)은 외국 자본과 인력, 기술의 국내 유치를 위해 설치하는 특별경제구역임
- 1997년 IMF 위기 후 추진, 2020년 전국 7개 구역 지정 중임²⁾
- 각 구역 경제자유구역청이 운영·관리하고 있으며, 글로벌 개방성, 규제완화 용이성, 조세 인센티브 등을 강점으로 함
- LH는 인천경자구역(청라, 영종)와 부산진해경자구역(명지)에 참여, LH 시행 외국인 투자유치 용지는 총 7,194천㎡(21건)이며, 이 중 9건이 투자 유치되어 4,958천㎡(12건)이 유치대상임(2019.6.기준)
- 코로나19 팬데믹의 영향으로 외국인 투자 및 국제 부동산 시장의

1) 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법

2) 2018년 4월 새만금·군산 경제자유구역은 새만금특별법에 통합되어 지정해제 되어 7개가 되었음

불안정 심화가 우려되며, 토지공급방식의 다변화를 모색할 필요가 있음

- 코로나19의 국제 확산에 따라 단기 및 중기적으로는 산업 침체가 심화할 것으로 예상되나, 장기적으로는 뉴노멀의 등장으로 회복과 성장을 기대할 수 있음
- JLL, 딜로이트 등 국제 컨설팅기업 보고서에 따르면, 경제 침체와, 그에 대응해 정부가 공급한 유동성의 부동산 시장 유입으로 인해, 시장의 불안정과 불확실성이 심화할 것으로 예상됨
- 임대방식 토지공급은 매각방식에 비해 토지의 현재가치를 우선하는 방식으로, 시장 불확실성 확대 등으로 인해 공급자와 수요자간의 토지의 미래가치 평가에 차이가 커질 때 유용성이 증가함. 또 개발 이익 보전효과도 큼
- 외국인투자기업은 장기간 후 발생하는 개발이익에 대한 가치평가가 국내 기업보다 낮을 것이므로 매각방식의 경우 적정가격보다 낮은 토지 가격을 요구할 수 있음. 결과적으로 토지 투자에 관심이 많은 기업들로만 필터링되는 문제도 발생함
- 현재는 매각방식만 제시하므로 임대를 선호하는 기업은 원천적으로 진입이 차단되는 문제도 있음
- 사업시행자는 사업대상지 개발을 주도하므로 미래의 토지가치를 높게 평가할 수 있으나, 개별 입주기업은 그렇지 못하므로 일부 기업은 토지임대를 선호할 수 있음
- 토지 임대 방식은 매각 방식에 비해 토지 사용 절차가 간단하고 초기 비용이 저렴해 투자유치 활성화를 기대할 수 있음

2. 연구 범위와 방법

2.1 연구 범위

☐ 연구의 이론적 기반

- 경제자유구역 등 특별경제구역 제도
- 외국인 직접 투자의 결정 요인
- 토지 매수와 임대료의 선택

☐ 분석 대상

- 국내 외국인투자기업 입지
- 국내외 외국인투자유치 토지임대 사례
- LH 시행 외국인투자유치용지(2019년 6월 기준)

☐ 최종 도출 산물: 외국인 토지공급시 임대방식 활용 가이드라인

- 일반 고려 사항
- 유치 시설 특성별 고려 사항
- 법률, 세제 등 관련 사항

2.2 연구 방법

☐ 선행연구 고찰 및 국내외 현황조사

- 경제자유구역 일반에 관한 선행연구 이해
- 국제 투자 현황 및 전망 자료 구득 및 분석
- 경제자유구역 현황 및 특성 이해
- 임대방식 특성에 따른 이슈 도출

□ 외국인 기업 입지 현황 공간분석

- 관계 행정청에 등록된 외국인 투자기업 주소 및 업종을 공간(지도) 상에 투영하고, 기타 공간 특성을 중첩하여 분석함
- 투자국별, 업종별 분포현황 및 기타 특성을 고려함

□ 국내외 토지임대 사례 분석

- 유사 사례의 인터넷 검색, 관계 기관 및 전문가 인터뷰를 실시함
 - 공공기관 또는 정부 사업자가 외국인 기업을 대상으로 투자유치를 위해 토지를 임대한 사례를 중심으로 탐색함
 - 토지임대 조건(임대기간, 임대료)과 기타 쟁점 등을 정리함

□ 전문가 및 내외 실무자 의견수렴

- 도시계획 및 지역개발 전문가와 함께 법률, 세무 전문가 등 섭외함
 - 임대기간, 임대료 등 도출 방법, 제도적 유의사안을 정리함
 - 전문가 자문을 거쳐 자의적 결과 도출을 지양함
- LH내 실무담당자를 연구진으로 포함하여 실무 적용성을 제고함
- 경제자유구역청, 기타 사업시행자 등 관계기관 인터뷰를 실시함

□ 전문가 원고 청탁

- 임대기간 및 임대료에 따른 수익 분석 등을 감정평가사, 회계사 등에게 청탁하여 활용함으로써 분석의 전문성과 신뢰성을 향상함

3. 선행연구

□ 기존의 연구흐름

- 경제자유구역은 다양한 정부부처와 연구기관이 연구를 수행해왔음
 - 주무부처가 재정경제부, 지식경제부, 산업통상자원부로 지속 이관되어 왔으며, 경제자유구역의 연구영역이 광범위하기 때문임
- 2003년 경제자유구역 도입 이전 연구들은 중국 경제특구의 성공에 자극을 받아 경제특구 필요성을 강조함
- 경자구역 도입 후 원-스톱서비스 체계, 경자구역청 독립성, 타 특수경제지역(자유무역지역, 관세자유지역 등) 차별성 등을 모색함
- 2007년 전후하여 외국인 투자 부족, 인센티브 경직성, 경자구역 비효과성 등 주로 운영상 문제의 개선방안들이 주를 이루었음

□ 최근 동향

- 경제자유구역 외국인 투자가 활성화하고, 지역별 경자구역이 차례로 개발 단계에서 운영 단계로 이행하면서, 각 경자구역별 연구, 성과분석, 심화발전 전략 등으로 세부화, 확장하고 있음

□ 토지주택연구원의 연구

- 국내 경제자유구역을 명시적으로 다룬 연구는 2007년 이후 활발하지는 않았으나, 산업단지, 공공개발투자, 해외 경제자유구역 등 관련성 높은 연구를 수행하였음
 - 2007년 주택공급 관점에서 경제자유구역 연구가 있었음
- 운영기법을 고려한 산업단지 복합화, 장기임대 산업단지의 연구 등이 꾸준히 수행되어 왔음

표 1-1. 관련 선행연구 목록

선행연구	연도	발행기관	주요 내용
인천 청라지구 경제자유구역 활성화방안 연구	2003	한국토지주택공사	· 신규 도입된 경자유역 개념 · 인천청라지구 개발구상 및 전략
경제자유구역청의 효율적 운영방안에 관한 연구	2004	재정경제부 경제자유구역단	· 경자유역 법률내용 및 국외사례 · 투자유치가능 효율화 방안
경제자유구역관리체계의 효율화 방안에 관한 연구	2004	재정경제부	· 경제자유구역청의 실태와 문제점 · 사무개선 및 조직개혁방안 및 국회 비교
경제자유구역 추진현황 평가와 개선방안	2006	국회예산정책처	· 유사 특수경제지역의 비교, 차별성 · 외국인 투자 부진 문제, 업무범위
경제자유구역별 차별적 발전 유도방안	2008	대외경제정책연구원	· 중국 경제특구 사례 상세검토 · 경자유역별 차별화 요건 및 방향
외자유치 촉진을 위한 경제자유구역제도 개선과제	2008	대외경제정책연구원	· 외국인 투자유치 여건의 비교평가 · 여건개선 및 규제완화 추진방안
경제자유구역의 글로벌 거점화 전략 연구: 황해경제자유구역을 중심으로	2009	경기연구원	· 글로벌거점화전략의 이론 · 황해경제자유구역 개선방안
경제자유구역 활성화 방안에 관한 연구	2010	한국개발연구원	· 입주기업 대상 인센티브 적절성 · 유사 계획입자와의 차별성
경제자유구역 활성화를 위한 규제개혁 방안 연구	2010	한국행정연구원	· 경제자유구역의 이론적 검토 · 주요경쟁국 규제체계 비교분석
동북아 경제중심지 도약을 위한 경제자유구역별 발전전략 수립 연구	2012	대외경제정책연구원	· 환경 변화 및 경제자유구역 평가 · 발전전략과 단종장기 추진과제
경제자유구역 투자활성화 방안 연구	2012	산업연구원	· 투자활성화를 위한 설문조사 · 국내기업 유치 방안
한국 경제특구의 성과분석 및 투자활성화 과제	2015	한국경제연구원	· 경자유역, 자유무역지역 등 성과비교 · 외국인투자유치 부진요인 검토
경제자유구역 개발사업 사업성 검토 가이드라인 수립	2016	산업연구원	· 경자유역 개발사업 사업성검토시 주요 항목 및 평가방법, 검증체계 제시
황해경제자유구역 기업지원센터 건립방안	2017	경기연구원	· 황해경제자유구역 현황 · 기업지원센터 필요성 및 건립방안
경제자유구역 활성화를 위한 주택공급 및 개발이익 활용방안	2007	토지주택연구원	· 경자유역 주택공급계획 및 선호도 · 외국인주택공급 사례 및 제도
산업단지 활성화를 위한 복합용도개발방안 연구	2012	토지주택연구원	· 산업단지 복합개발 이론 및 현황 · 기업체 설문조사 및 제도개선방안
도시첨단산업단지 개발 활성화방안 연구	2014	토지주택연구원	· 도첨단지 개발현황 및 사례분석 · 수요자 인식조사 및 유형화
국유지를 활용한 사업화 방안 연구	2015	토지주택연구원	· 내의 국유지 개발 제도개선방안 · 현물출자방식, 장기임대방식 비교
해외 토지권리 확보 방안 연구 : 마인피를 대상으로	2016	토지주택연구원	· 마인피 경제특구 제도 · 국유지 임대(토지사용권) 개발방향
패러다임 변화에 따른 내 산업단지 사업 참여 다각화 방안 연구	2016	토지주택연구원	· 판교창조밸리 관리운영방향 · 기업지원을 위한 공공산업건축물운영
공공개발사업 투자유치 활성화를 위한 효율적 인센티브 운영 방안	2016	토지주택연구원	· 투자 인센티브 제도의 현황과 쟁점 · 협상식 인센티브 패키지 방식 검토

제 2장

이론 및 제도 분석을 통한 이슈 도출

LAND
HOUSING
INSTITUTE

제2장 이론 및 제도 분석을 통한 이슈 도출

1. 경제자유구역

1.1 경제자유구역 등 특별경제구역의 개념

□ 기본 개념

- 특별경제구역(Special Economic Zone)은 경제특구로도 불리며, 영국 등 사례도 있으나, 중국 경제특구 성공 후 세계적으로 확대됨
 - 역사적으로 보세구역이나 수출자유지역과 같이 비교적 좁은 지역에 한정된 특례만 인정하였음
 - 1980년대 중국의 경제특구 도입 이후에는 한 개 도시 수준을 넘는 지역거점 개념으로 확장되었음
- 다양한 정의와 형태, 목적에도 불구하고 두 가지 공통점이 있음
 - 외국인 투자를 적극적으로 유치하기 위한 목적
 - 자국내 한정된 공간내 행해지는 경제 활동에 예외적인 (특혜)조치

□ 일반적인 설치 목적

- 전국적 규제 완화가 어려울 때 규제 완화 시험장 역할을 함
- 새로운 산업이나 미래 신성장 동력을 단기간에 집중 육성함
- 외국인 투자를 가속화함
- 특정지역(낙후지역 등)의 집중 발전을 통해 국가균형발전에 기여함
- 자국 사정에 맞는 첨단산업이나 국제 비즈니스를 유치함

□ 유형별 종류

- 무역중심형, 생산중심형, 역외금융센터, 복합형으로 구분할 수 있음
 - 무역중심형 : 지리적 이점, 물류 인프라 등을 활용, 국가간 교역기능을 촉진하는 지역. 한국의 구 관세자유지역³⁾
 - 생산중심형 : 저렴한 생산비용 및 세제상 혜택 등을 이점으로 기업의 생산거점을 유치하는 지역. 한국 자유무역지역, 중국 경제특구⁴⁾
 - 역외금융센터 : 금융관련 제반규제와 조세 등을 완화하거나 철폐하여 국제 금융을 의도적으로 유치하는 지역. 말레이시아 라부안
 - 복합형 : 교역, 생산, 금융, 관광 등이 결합한 형태로 제조업 외에 서비스업이 포함된 종합 비즈니스 중심지역. 한국 경제자유구역, 제주국제자유도시, 홍콩, 싱가포르, 중국 푸둥신구 등

표 2-1. 각국 경제특구 등의 종류

구분	분류기준	종류	사례
경제특구	추진주체에 따라	중앙정부 주도	- 싱가포르, 폴란드의 경제특구 - 1979년 중국 4개 경제특구(선전, 주하이, 산터우, 샤먼)
		지방정부 주도	- 한국 경제자유구역 - 중국 상하이·푸둥신구, 경제기술개발구 - 인도 Babohi, Kanpur 등 경제특구
		민간 주도	- 인도 Positra, Nanguneri 등 경제특구 - 아일랜드 경제특구(반관반민)
	지정 목적에 따라	낙후지역 경제활성화(균형발전전략)	- 한국 경제자유구역 , 폴란드 경제특구 - 중국 선전, 경제특구, 충칭·청두 신구
		산업 인프라 고도화(성장 거점 전략)	- 싱가포르 경제특구 - 중국의 텐진·빈하이 신구, 상하이·푸둥 신구, 홍콩
	주요 유차산업에 따라	제조업 및 수출가공 중심	- 1979년 중국 4개 경제특구(선전, 주하이, 산터우, 샤먼) - 중국 연해개방도시, 연해경제개발구, 경제기술개발구 - 폴란드의 경제특구
		IT, BT 등 첨단산업 중심	- 한국 경제자유구역 - 중국 첨단기술개발구, 텐진·빈하이 신구 - 싱가포르 원노스 경제특구, UAE 마스다라 프로젝트
		금융, 국제 비즈니스 중심	- 한국 경제자유구역(인천) , 중국 상하이·푸둥 신구, 홍콩
기타	일본 구조개혁특구, 영국 모범자치단체(Beacon Council), 스웨덴 자유자치단체(Free Commune)		

출처: 채원호·조강주(2017), 「경제자유구역」, 대영문화사, p.24. 등

3) 2004년 자유무역지역에 통합되었음

4) 푸둥신구 제외

□ 국내의 특별경제구역 종류

- 경제자유구역 외에, 자유무역지역, 외국인투자지역, 제주국제자유도시 등이 있음
- 경제자유구역과 제주국제자유도시가 외국인의 정주개념을 복합하고 있는 것에 비해, 자유무역지역과 외국인투자지역은 산업단지 또는 시설, 건물에 한정됨
- 자유무역지역은 교역, 생산, 투자 등의 경제활동에 대해 관세유보 등 예외적 조치를 통해 외국인 투자유치 및 수출활성화에 기여하고자 지정된 지역임
 - 일정 규모의 산업단지, 항만, 공항을 자유무역지역으로 조성함
 - 전국 7개가 설치되어 있으며(김제, 마산, 군산, 대불, 울춘, 동해, 울산), 산업통상자원부의 해당 자유무역지역관리원이 관리운영함
 - 자유로운 제조, 물류, 유통 및 무역활동 등이 보장되는 지역으로, 외국인 투자유치, 무역의 진흥, 고용 창출, 기술 향상을 도모함
 - 외국인 투자유치는 산업용지를 중심으로 이뤄지며, 국제적 경제규범(Global Standard)을 도입하기도 함

표 2-2. 국내 자유무역지역 지정 현황

구분	마산	익산	군산	대불	동해	울춘	울산	김제
지정 년도	1970	1973	2000	2002	2005	2005	2008	2008
면적 (천㎡)	953	309	1,256	1,157	248	343	1,297	992

- 외국인투자지역은 외국인투자기업에 간결한 절차를 통해 단기간내 토지 및 서비스 등을 지원하는 맞춤형 공간임
 - 시도지사가 선도적으로 지정하거나 외국인 투자기업의 요청을 받

아 지정하며, 외국인투자위원회의 심의를 거침

- 개별형(시설, 건물 등)과 단지형(산업단지의 전부 또는 일부를 지정하며, 원칙적으로 임대 방식)이 있음
- 전국적으로 개별형 80여 개, 단지형 24개 내외가 지정되어 있음
- 외국인투자지역으로 지정되면 산업용지가 50년간 무상임대되며, 국공유지 매입시 대금을 20년 범위내에서 분할납부하거나 납기를 1년까지 연장할 수 있음. 법인세와 소득세 7년(100%)+3년(50%) 감면, 관세 5년 감면, 취득세 등 지방세 15년 감면, 고용 훈련보조금 지급 등의 인센티브가 제공됨. 외국인투자신고는 7일 이내에 서 즉시처리로 변경되며, 공장설립 승인 처리기간이 45일 이내에서 30일 이내로 변경됨

1.2 경제자유구역의 정의

□ 법적 정의

- 외국인 투자기업의 경영환경과 외국인의 생활여건을 개선하기 위해 조성된 지역으로서 경제자유구역법 제4조에 의거 지정·고시되는 지역⁵⁾

□ 기술적 정의

- 한국형 경제특구의 한 형태로서, 해외 투자자본과 기술을 유치하기 위해 각종 인프라, 세제 및 행정적 인센티브 등을 제공함⁶⁾

□ 추진 연혁

- 1980년대 중국 경제특구가 성과를 보이면서, 1990년대 세계화 기조를 가지고 있던 한국 정부도 제도를 검토하기 시작함

5) 경제자유구역법 제2조 제1항

6) 채원호·조강주(2017), 「경제자유구역」, 대영문화사, p.15.

- 1997년 IMF 위기 후, 외자유치 전략으로 동북아 비즈니스거점 구상
 - 1998년 외국인 투자유치 위해 인천국제공항 인근 세계자유도시 제안
 - 2000년대 중국이 급격히 부상해 국제자본 흡수, 대응전략이 필요
- 2002년 4월, 동북아 비즈니스 중심국가 실현을 위한 기본계획 발표
- 2002년 12월, 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제정
 - 청라(동아매립지)는 법제정에 앞선 같은해 2월 종합개발계획 수립
- 2003년 8월, 인천(송도, 영종, 청라)을 경제자유구역으로 최초지정
- 2003년 10월, 부산·진해, 광양만권 경제자유구역 지정
- 2008년 4월, 황해, 새만금·군산, 대구·경북, 경제자유구역 지정
- 2013년 4월, 충북경자구역, 같은해 7월 동해안권 경자구역 지정
- 2015년 1월, 황해 경자구역 축소(충남도내 지정지역을 해제)
- 2018년 4월, 새만금·군산 경자구역 해제

1.3 경제자유구역의 지정현황

□ 개요

- 2020년 5월 기준, 전국 7개 구역이 지정되어 있음(표2-3)
 - 본래 8개 구역이었으나 2018년 4월 새만금·군산 경자구역이 해제되어 별도의 특별구역으로 변경됨
- 지정 순서는 인천(2003.8.), 부산진해와 광양만권(2003.10), 황해(2008.4.) 순이며, 규모 순서는 인천(132.9㎢), 광양만권(77.7㎢), 부산진해(52.9㎢), 대구경북(21.9㎢) 순임
- 부산진해, 광양만권, 대구경북은 두 개 이상의 광역자치단체에 걸쳐 지정됨에 따라 지자체조합 형태로 운영하고 있음

표 2-3. 경제자유구역 지정현황

구분	인천	부산진해	광양만권	황해	대구경북	동해안권	충북
위치	인천 (연수구, 중구, 서구)	부산(강서구), 경남(진해시)	전남(여수, 순천, 광양), 경남(하동군)	경기(평택)	대구, 경북(경산, 영천, 포항)	강원도 (동해, 강릉)	충북 (청주, 충주)
지정일	2003. 8. 11.	2003. 10. 24.	2003. 10. 24.	2008. 4. 25.	2008. 4. 25.	2013. 2. 14.	2013. 2. 14.
개청일	2004. 10. 15.	2004. 3. 30.	2004. 3. 24.	2008. 7. 22.	2008. 8. 13.	2013. 7. 1.	2013. 4. 26.
면적	132.9km ²	52.9km ²	77.7km ²	4.3km ²	21.9km ²	8.25km ²	9.08km ²
공항 항만	인천공항 인천항	김해공항 부산신항	여수공항 광양항	- 평택항	대구공항	양양공항 동해, 옥계항	청주공항
운영형태	인천광역시 출장소	지자체조합 (부산, 경남)	지자체조합 (전남, 경남)	경기도 출장소	지자체조합 (대구, 경북)	강원도 출장소	충청북도 출장소
기본구상	- 다국적기업 - 자부산업기반 - 국제물류 - 레저관광	- 첨단부품소재 - 국제업무 - 물류 - 여가레저	- 정밀화학 - 신소재 - 국제물류 - 위락관광	- 자동차부품 - 국제물류 - 바이오	- 부품소재 - u-IT - 국제교류 - 건강의료 - 패션디자인	- 비철금속 소재 및 연관 부품 - 관광산업	- 바이오신약 및 기기 - 자동차부품 - 바이오 - 휴양
추진기간	2003~2020년	2003~2020년	2003~2020년	2008~2020년	2008~2020년	2013~2024년	2013~2020년

□ 인천 경제자유구역

- 송도, 영종, 청라지구로 구성되며, 송도는 국제비즈니스, 영종은 물류·관광, 청라는 금융, 첨단산업 중심으로 계획됨
- 3개 신도시내 대규모 택지공간과 산업공간이 혼합된 것이 특징
- 인천항과 인천국제공항이 인접하여 물류, 무역에 장점이 있으며, 수도권 산업단지인 인천남동, 주안, 부평국가산업단지도 인접함

□ 부산진해 경제자유구역

- 부산 서측의 신항만을 중심으로 지정되어 있으며, 부산연구개발특구가 인접하거나 중복지정되어있음
- 대규모 택지공간인 명지와 타 산업공간이 분리되어 있음
- 신항만과 김해국제공항이 인접하여 물류에 장점이 있으나 기존 부산항 및 주변지역은 포함되지 않아 무역기능을 양분하고 있음

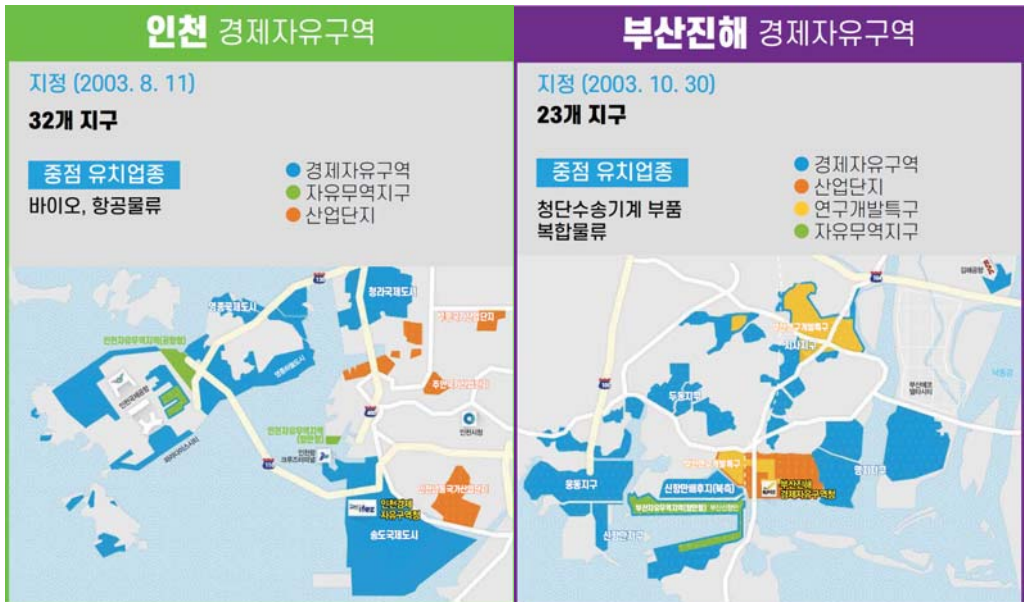


그림 2-1. 인천과 부산진해 경제자유구역 및 주변지역 현황

출처: 산업통상자원부 경제자유구역 소개브로셔

□ 광양만권 경제자유구역

- 광양항을 포함한 산업단지 위주로 지정되어 사실상 초대형 산업단지로 볼 수 있음
- 광양제철소(POSCO) 및 여수국가산단이 인접함
- 이격된 여수시 경도지역을 관광·레저단지로 별도 포함하고 있음

□ 대구경북 경제자유구역

- 대구혁신도시 및 대구연구개발특구 중복지정되어 있는 것이 특징
- 대구테크노폴리스 신도시는 경제자유구역, 택지지구, 산업단지, 연구개발특구가 중복지정되어 있음

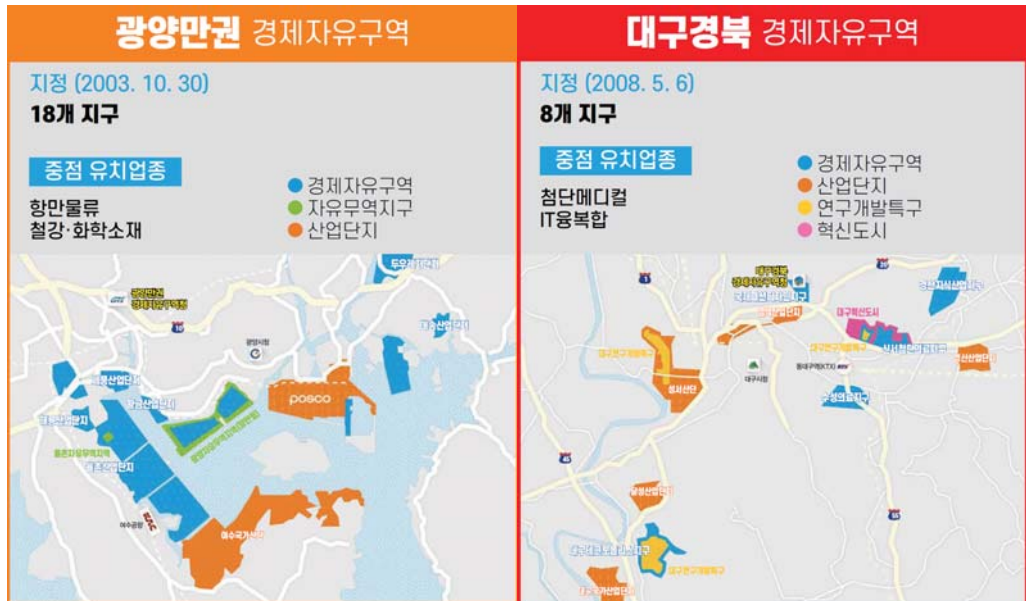


그림 2-2. 광양만권과 대구경북 경제자유구역 및 주변지역 현황

출처: 산업통상자원부 경제자유구역 소개브로셔

□ 기타 경제자유구역

- 황해는 평택항과 주변 산업지역의 배후 기능(산업, 주거)에 초점을 둠
- 충북은 오송생명과학산업단지 인근에 소규모로 지정
- 동해안권은 동해항과 연계하여 지정하되, 망상 신도시 개발을 포함함



그림 2-3. 황해, 충북, 동해안권 경제자유구역 및 주변지역 현황
출처: 산업통상자원부 경제자유구역 소개브로셔



그림 2-4. 7개 경제자유구역의 위치
출처: 산업통상자원부 경제자유구역 소개브로셔

1.4 경제자유구역 제도의 내용

□ 관련법

- 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법
- 외국인투자촉진법
- 조세특례제한법, 관세법, 지방세특례제한법
- 각 시도 조세관련 조례

□ 경제자유구역의 지정 및 경제자유구역청의 설립·사무

- 산업통상자원부 장관은 10년 기간의 경자유역 기본계획을 5년마다 수립

- 구역 지정은 시·도지사가 경제자유구역개발계획을 작성해 산업통상자원부 장관에게 지정을 요청하는 형식으로 진행됨
 - 개발계획에 산업단지에 관한 사항이 포함된 경우 국토교통부 협의
 - 산업통상자원부장관은 경제자유구역위원회의 심의, 의결 거쳐 지정
- 경자구역내 행정기구로 경제자유구역청을 설립하여 원스톱서비스
 - 시장·군수·구청장이 수행하는 사무 중 일부는 시도지사가 수행하되, 경자구역청이 이를 전담하거나 일부 사무를 담당(부록참조)
 - 부산진해 경자구역과 같이 두 개 이상 광역시도에 걸치는 경우는 지자체조합을 결성하며, 이 경우 일부 사무는 경제자유구역청에 이관하지 않고 각 시도지사가 직접 수행하기도 함

□ 글로벌 개방 요소

- 입주 외투기업 종사자에 대한 특별 분양 가능(건설물량의 10%)
- 외국인전용 임대주택 공급의무(사업지구내 공급세대수의 1~10%)
- 관할 기초자치단체는 외국어 공문서 발급, 접수, 처리 의무가 있음
- 1만 달러 이하의 경상거래시 거래 당사자 간 지급수단 외화가능
- 외국학교법인 설립, 운영 허용
- 사회복지법인 통해 외국인 자녀 전용 보육 시설 설치, 운영 허용
- 외국 의료기관 개설 가능(종합병원, 병원, 치과병원, 요양병원, 외국인전용약국 등) 및 의료기관 부대사업에 대한 특례
- 기타 외국인전용 카지노, 외국 방송, 외국인 전용 임대주택, 출입국 관리 규정에 의한 체류 기간 상한 특례 등

□ 규제 완화 요소

- 입주외국인투자기업에 대하여는 다음 사항을 적용하지 아니함

- 국가유공자, 보훈보상대상자 우선고용 및 장애인 고용 비율 의무
- 고령자 고용 노력 의무
- 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역, 성장관리권역의 행위제한, 과밀부담금 부과·징수, 수도권 총량규제, 대규모개발사업 규제
- 「근로기준법」에도 불구하고 근로자에게 무급휴일을 줄 수 있음
- 「파견근로자보호 등에 관한 법률」에도 불구하고 경제자유구역위원회 회의 심의·의결을 거친 전문 업종에 한정하여 근로자파견 대상업무를 확대하거나 근로자 파견기간을 연장할 수 있음
- 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 국·공유재산을 임대할 수 있으며(50년 이내), 영구시설물도 축조 가능
- 해당 시설물의 종류 등을 고려하여 임대기간이 끝날 때 그 시설물을 국가 또는 지방자치단체에 기부하거나 원상회복하여 반환하는 조건을 붙일 수 있음

□ 인센티브 요소

- 외국인 투자기업 조세감면, 입지지원, 보조금 지원 가능(부록참조)
 - 조세 감면 : 법인세, 소득세, 관세, 취득세, 재산세
 - 입지 지원 : 국공유지 50년 이내 임대 가능, 임대료 감면, 국공유재산의 조성원가 매각 및 수익계약 가능
 - 보조금 지원 : 입지, 시설, 교육훈련, 고용, 기업이전 보조금, 국내기업과 등등한 금융 지원
- 개발사업 시행자 법인세, 관세, 취득세, 재산세 감면 가능
- 유치 성공시 소속 공무원 또는 업무 협약을 체결한 민간인은 유치 실적 보상을 받을 수 있음

2. 외국인 직접투자

2.1 외국인 직접투자의 개념

□ 외국인과 외국인투자의 법적 정의와 유형

- 외국인투자촉진법은 ‘외국인’을 외국 국적을 가진 개인, 외국 법률로 설립된 법인 및 대통령령으로 정하는 국제경제협력기구로 정의
 - 대한민국 국민이라도 거주지국 영주권 취득한 사람, 영주권 제도 없는 국가에서 4년 이상 장기 체류허가 받은 사람 등 예외 있음
 - 대통령령으로 정하는 기구는 외국정부의 대외경제협력업무를 대행하는 기관, IBRD, IFC, ADB 등 개발금융에 관한 업무를 취급하는 국제기구, 대외투자업무를 취급하거나 대행하는 국제기구
- 같은법은 ‘외국인투자’를 다음과 같이 정의하고 있음

<외국인투자촉진법 제2조>

4. "외국인투자"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

가. 외국인이 이 법에 따라 대한민국법인(설립 중인 법인을 포함한다. 이하 1)에서 같다) 또는 대한민국 국민이 경영하는 기업의 경영활동에 참여하는 등 그 법인 또는 기업과 지속적인 경제관계를 수립할 목적으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 법인이나 기업의 주식 또는 지분(이하 "주식등"이라 한다)을 다음 어느 하나의 방법에 따라 소유하는 것

- 1) 대한민국법인 또는 대한민국국민이 경영하는 기업이 새로 발행하는 주식등을 취득하는 것
- 2) 대한민국법인 또는 대한민국국민이 경영하는 기업이 이미 발행한 주식 또는 지분(이하 "기존주식등"이라 한다)을 취득하는 것

나. 다음의 어느 하나에 해당하는 자가 해당 외국인투자기업에 대부하는 5년 이상의 차관(최초의 대부계약 시에 정해진 대부기간을 기준으로 한다)

- 1) 외국인투자기업의 해외 모기업(母企業)
- 2) 1)의 기업과 대통령령으로 정하는 자본출자관계가 있는 기업
- 3) 외국투자가
- 4) 3)의 투자자와 대통령령으로 정하는 자본출자관계가 있는 기업

다. 외국인이 이 법에 따라 과학기술 분야의 대한민국법인(설립 중인 법인을 포함한다)으로서 연구인력·시설 등에 관하여 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 비영리법인과 지속적인 협력관계를 수립할 목적으로 그 법인에 출연(出捐)하는 것

라. 그 밖에 외국인의 비영리법인에 대한 출연으로서 비영리법인의 사업내용 등에 관하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 제27조에 따른 외국인투자위원회(이하 "외국인투자위원회"라 한다)가 외국인투자자로 인정하는 것

- 주식 또는 지분 취득은 외국인 1인당 1억원 이상 투자금액(예외없음)과 국내기업 지분 10% 이상 소유(예외 있음) 조건을 충족
- 장기차관의 경우 자본출자관계가 있는 기업은 별도 기준이 있음
 - 해외 모기업의 발행주식 또는 출자총액의 50% 이상 소유한 기업
 - 해외 모기업이 외국인 투자기업의 발행주식 또는 출자총액의 50% 이상을 소유하고 몇가지 조건을 만족하는 기업
 - 외국인 투자기업의 발행주식 또는 출자총액의 50% 이상을 소유하고 있는 외국투자가(개인)가 발행주식 또는 출자총액의 50% 이상을 소유하고 있는 기업

□ 외국인 직접투자의 정의

- 외국인이 대한민국 기업 경영참가, 기술제휴 등 지속적인 경제관계를 수립할 목적으로 국내기업에 투자하는 것
 - 외국인투자촉진법상 외국인투자의 정의와 동일하다고 볼 수 있음
 - 경영에 실질적인 영향력을 행사하기 위한 것이라는 점에서 일반적인 주식투자(포트폴리오 투자)와는 다른 개념임

2.2 최근의 외국인 직접투자 동향

□ 국제 상황

- 2015년 급성장했던 세계 FDI 총액은 2016년 숨고르기에 들어가 전년대비 2% 감소한 1.75조 달러를 기록한⁷⁾ 이후, 3년 연속 하락세. 2018년은 1.2조 달러로 2008년 금융위기 이후 최저치임⁸⁾
 - 개발도상국은 6,940억 달러, 선진국은 450억 달러로 선진국에서

7) UNCTAD(2017), "World Investment Report 2017"

8) Kotra INVEST KOREA(2019), 2019년 외국인투자유치 종합계획, p. 7.

의 하락폭이 큼

- ◆ 개발도상국의 경우 3% 정도 유입액이 증가한 반면 미국, 유럽 등은 40% 감소. 이는 세계적 저성장기조 및 트럼프 행정부 정책의 영향으로 국내 투자 확대 및 리쇼어링의 증가 때문으로 해석됨⁹⁾
- ◆ 선진국별 FDI 투자는 유럽을 중심으로 약세를 보이고 있으나, 아시아-태평양 지역에서는 2008년 이후 최대치를 기록함

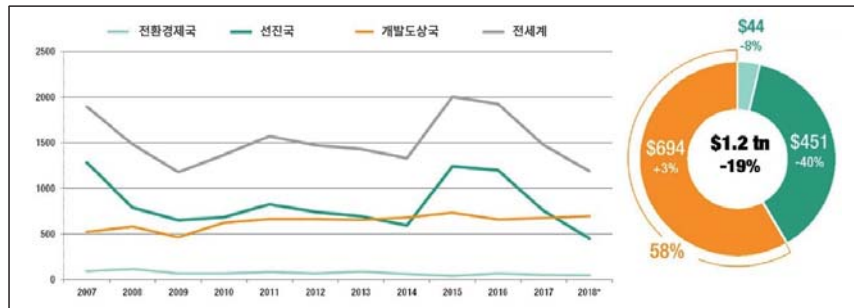


그림 2-5. 글로벌 해외직접투자(FDI)변화추이(2007~2018)

출처: Kotra(2019), 2019년 외국인투자유치 종합계획, p. 7.

- FDI 전망은 낙관적인 분위기를 유지하였으나 불확실성이 증가 중
 - 정치적 불안정, 지정학적 리스크가 경제회복에 걸림돌이 될 수 있으며, 조세정책에 국제 투자에 큰 영향을 미칠 수 있음
 - 자유화와 투자 장려의 특징을 보이던 국제 투자 정책 기조는 지난 20여년 간 꾸준히 규제강화, 보호정책이 증가하고 있음
 - 보호무역주의 기조 등에 따라 FDI가 크게 반등하지는 않을 것이나 어느 정도 회복세를 보이고 아시아 등 개발도상국 위주로 그린 필드 투자계획이 집중될 것으로 전망됨
- 지속가능한 발전이 많은 국가의 주요 정책이 됨에 따라 FDI도 영향을 받고 있는 등 국제 투자정책이 다변화, 복잡화하고 있음
 - 여전히 세계 각국의 국제 투자 정책 기조는 자유화와 투자 장려를

9) 상계서, p. 7.

주로 하고 있으나 지난 20여년 간 꾸준히 규제강화, 보호정책이 증가하고 있음

□ 국내 상황

- 2018년 우리나라에서 진행된 FDI는 269억 1백만 달러로 최대치를 기록했으며, 4년 연속 200억 달러를 달성하였음¹⁰⁾
 - 신고기준 전년대비 17.8% 증가한 269.01억 달러
 - 도착기준 전년대비 24.7% 증가한 169.94억 달러
- EU가 가장 큰 금액을 차지하며, 미국, 중국, 몰타, 호주, 일본 순이며¹¹⁾, 4차 산업혁명 관련 투자가 확산하였음
 - 중요한 무역대상국을 중심으로 살펴보면 EU는 전년대비 26.5% 증가한 89.2억 달러, 미국은 24.8% 증가한 58억 달러, 중국은 238.3% 증가한 27.4억 달러인 반면 일본은 29.4% 감소한 13.0억 달러를 기록함¹²⁾
 - EU 투자 사례로 한국 바이오, 헬스케어 시장에 독일 글로벌 기업이 투자하였고, 미래형 자동차(자율차) 센서 및 부품 개발을 위해 프랑스 기업이 지분투자로 한국 기업 및 연구소와 공동연구하였음
 - 미국은 미중 무역분쟁에 기인한 對중국투자가 대폭 위축되고 그 대안으로 대한국투자를 고려하는 움직임. 미국의 한국투자 상위 5대산업(14~18년 누계기준)은 부동산, 정보통신, 금융보험, 운송용기계, 화공 산업이 주를 이루고¹³⁾ 4차산업혁명 위한 광케이블 제조사에 신규투자하였으며 향후 의약, 정보통신, 반도체 부문 등

10) 상계서, p. 163.

11) 상계서, p. 171.

12) 상계서, p. 169.

13) 상계서, p. 14.

의 투자가 기대됨

- 증가세를 보이던 중국의 한국투자는 2017년 해외투자 규제의 영향으로 큰 폭의 하락하였으나 2018년 한중관계의 개선으로 역대 최대 규모의 투자가 이루어짐
 - ◆ 중국의 투자는 금융보험, 부동산, 식품 등 전통 분야에서 로봇, 신재생에너지, 화장품 부문 등 신산업까지 광범위해 짐¹⁴⁾
- 일본은 2년 이후 지속적으로 하락세를 보임. 최근 화학, 전기전자, 기계장바·의료정밀, 정보통신 등 투자집중¹⁵⁾. 2차 전지 소재사가 관련 밸류체인 기업에 투자

□ 코로나19의 영향

- 코로나19의 전지구적 확산으로 인해 세계 산업이 크게 침체함에 따라 외국인 직접투자에도 큰 변화가 예상됨
- 우선 서비스업(특히 소매업, 여행업, 물류업)이 큰 타격을 받은 상태이며, 소득감소와 미래불확실성으로 인해 제조업, 금융업은 물론 원자재(농업, 광공업) 산업까지 영향을 받고 있는 상황임
- 시장 침체로 인해 각국 정부가 유동성을 긴급 투여함에 따라 시장 불확실성이 증가하고 있으며, 새로운 비즈니스 환경(뉴노멀) 정착에 따라 외국인 직접투자의 양상도 달라질 것으로 전망됨
- 국가 단위의 방역과 외국인 통제 등으로 인해 리쇼어링 등 해외 투자자본의 자국 회귀가 예상되는 반면, 언컨택트 문화 확산으로 오프라인 기업이 침체함은 물론, 온라인 기업 중에서도 MS, 구글 등 소수 초대형 기업 중심으로 산업이 재편될 것으로 예상됨

14) 상계서, pp. 33-34.

15) 상계서, p. 41.

3. 외국인 기업의 지역투자결정 요소

□ 선행 연구

- 기존 학술연구는 일반적으로 동일산업집적, 생산물 시장수요, 노동 시장 여건, 토지 및 기반시설 등이 외국기업의 입지 선택에 영향을 주는 것으로 파악함(김재훈, 2015)
- 한국은행(2007)에 따르면, GDP의 상승은 그린필드형(사업장설립) 투자유치에는 양(+)의 효과를, M&A형(인수합병) 투자유치에는 음(-)의 효과를 가짐
 - 외국인 투자정책 활성화는 그린필드형에는 긍정적 효과가 있으나, M&A형에는 큰 효과가 없고, 추가상승은 M&A형만 효과를 보임
 - 지가상승은 그린필드형에 부정적이며, M&A형은 효과가 없음
- 대외경제정책연구원(2015)에 따르면, 국내 그린필드형 M&A형 모두 FDI 개방도가 투자 유입을 증가시키는 것으로 나타남
 - 향후 FDI 확대를 위해서는 제조업보다 상대적으로 개방도가 낮은 서비스업을 중심으로 추가적인 개방을 하는 것이 효과적
 - 국내 FDI 관련법과 제도를 세계 수준에 맞추고 규제 프리존 같은 제도를 적극적으로 도입할 필요
 - M&A형 활성화를 위해 금융 시장을 발달시킬 필요가 있음
 - 그린필드형 활성화 위해 전문인력 양성과 노사관계 개선이 필요함

□ 참고: 실제 입주 외국인투자기업의 투자결정요인 설문결과

- 산업연구원(2012)¹⁶⁾에 따르면, 투자결정요인 설문에 응답한 경제자유구역내 32개 외국인 투자기업은 19%가 조세, 입지 인센티브를 16%가 우수사회간접자본을 가장 중요한 요인으로 꼽았음

16) 산업연구원(2012), “경제자유구역 투자활성화 방안 연구”, pp.15~16.

- 복수응답 기준이며, 이외에 저렴한 용지, 한국의 시장성, 중국 등 제3시장 진출거점이 다음으로 꼽힘
- 반면 한국기업은 저렴한 용지를 우선으로 하였으며, 우수사회간접 자본과 조세, 입지 인센티브도 두 번째, 세 번째로 꼽았음
- 양쪽 모두 우수한 행정서비스, 생활환경은 5% 이하만 꼽았음
- 같은 조사에서 경자구역 활성화 과제로 생활환경 개선, 저렴한 용지 관련산업 네트워크 활성화, 사회간접자본 확충, 우수생산 및 연구인력 확보 등을 꼽았음
- 주된 투자결정요인은 조세 등 인센티브이지만, 입주 후 개선과제는 생활환경 개선을 우선으로 꼽은 것임

표 2-5. 외국인 직접투자 결정요인에 대한 선행연구 종합 결과

결정요인	외국인투자 유입효과
시장규모	- 시장규모가 클수록 외국인투자기업의 기술 수용능력이 증가하며, 규모의 경제를 달성할 수 있어 외국인투자 증가
임금수준	- 임금수준이 낮을수록 생산요소가격 비교우위를 활용한 외국인투자 증가
실질환율	- 실질환율이 높아질수록(자국의 통화 가치가 상대적으로 절하될수록) 환율위험이 높아지고 자본화의 어려움으로 외국인투자 감소 - 실질환율이 높아질수록 국내 자산의 가치나 상대적으로 낮아져 M&A 형태의 외국인투자 증가
무역장벽	- 수출재화에 대해 부과하는 관세율이 높을수록 재화를 자본으로 대체하며 외국인 투자가 증가
무역수지	- 전기 무역수지의 적자는 투자 유치구적으로 하여금 수입을 대체하기 위한 외국인투자 유치정책을 수립하여 외국인 투자 증가 - 전기 무역수지 흑자는 국가경제의 건전성을 의미하며 외국인 투자 증가
경제성장률	- 국가의 경제성장률 증가는 외국인투자의 수익성을 증대시켜 외국인 투자가 증가
조세율	- 조세율이 낮을수록 소득이전을 목적으로 하는 외국인투자가 증가 - 전기의 조세율이 낮을수록 잠재적 경제상황 및 정부의 외국인투자 유치정책의 신뢰성이 증가하여 외국인 투자가 증가
무역개방도	- 대부분 해외투자가 실물부문에 집중되어 있어 무역개방도가 높을수록 수출지향형 외국인투자가 증가
제도 및 정치적 안정성	- 정부의 부패 등으로 인한 제도적 안정성이 낮을수록 외국인투자기업의 지적재산권 보호가 어려워져 외국인투자가 감소 - 정부의 부패가 심해 정치적 안정성이 낮을수록 국영기업 및 정부와의 결탁을 통한 전략적 외국인투자가 증가

출처 : 대외경제정책연구원(2015), “외국인직접투자 유형별 결정요인 분석”, p.83

4. 외국인의 토지 확보

4.1 관련 제도 및 법규

□ 기본 관련법(외국인투자촉진법 등)

- 부동산 거래신고 등에 관한 법률(이하 부동산거래신고법), 외국인투자촉진법, 외국환거래법이 기본적인 법률
- 외국인투자촉진법은 외국인의 토지임대요율을 감면하여 토지가액의 1천분의 10 이상으로 완화할 수 있도록 함(제13조)(영 제19조)
 - 특정 조건 만족시 공장 부지 및 표준 공장 임대료 10년간 면제
 - 국공유 토지(LH 소유토지 포함)는 타법률의 규정에도 불구하고 수의계약으로 외국인투자기업 등에게 임대하거나 매각할 수 있음
 - 상기 사항으로 계약하였을 경우 외국인투자기업은 최저외국인투자비율(30%)을 유지해야함(국민경제에 기여도가 큰 기업은 예외가능)
 - 임대기간은 타법률에도 불구하고 50년 범위내로 가능(갱신가능)
 - 국가나 지방자치단체가 소유하는 토지의 경우 임대종료시 국가나 지방자치단체에 기부하거나 원상회복하는 조건으로 영구시설물 축조가능(공공기관 및 지방공기업은 제한없음)
 - 국공유 토지의 임대료는 관련법에도 불구하고, 토지가액의 1천분의 10 이상으로 하되, 각 지방자치단체 조례로 그 기준을 올릴 수 있으나 대부분 1천분의 10을 유지함
 - 국유지 및 지방자치단체소유지는 외국인투자지역에 한해 요율 기준을 변경할 수 있음
- 부동산거래신고법은 2017년 구 외국인신고법을 통합, 제정되었으며, 외국인 토지임대에 관한 규정은 없음

- 외국인의 토지거래는 신고대상이나 군사보호구역, 문화재보호구역, 생태경관보전지역, 야생생물 특별보호지역 등은 허가대상임
- 토지임대는 거래에 해당하지 않아 별도 규정은 없음
- 외국환거래법은 부동산 임대관련 규정은 별도 없으나, 전세권, 저당권 등의 발생시 신고의무는 존재함
- 국외에 주소 또는 거소를 둔 개인과 법인이 국내 부동산이나 이에 관한 권리를 취득할 경우 신고하도록 규정함

표 2-6. 외국인 토지취득관련 기본 법률 비교

구분	부동산거래신고법 (구 외국인토지법 흡수)	외국인투자촉진법	외국환거래법
대상	외국인 등(외국인 개인 및 법인, 외국인이 지분의 50%이상을 소유하고 있는 내국법인, 외국정부, 국제기구 등)	외국인(외국인 개인 및 법인, 외국 영주권자 등, 국제경제협력기구 등)	국내외의 외국인 거래, 국내 거소자와 비거소자간의 거래
주요내용	토지 취득신고 : 외국인이 국내 토지를 취득할 경우 일정한 절차에 따라 신고	외국인 투자신고: 외국인 직접투자에 해당하는 경우 일정한 절차에 따라 투자신고	부동산 취득신고 : 국내 비거소자가 국내 부동산 관련 권리(전세권, 저당권 포함)를 취득할 경우 절차에 따라 신고
신고기관	토지소재시 시군구청	외국환 업무 취급은행 또는 KOTRA	외국환 업무 취급은행
신고시점	계약 체결일로부터 60일	투자자금 반입이전	부동산 취득 자금 인출시
소관부처	국토교통부	산업통상자원부	기획재정부

□ 경제자유구역법

- 개발사업시행자가 외국인투자의 유치 등을 목적으로 토지를 공급하는 경우 지정용도의 준수, 사용의무기간의 준수, 전매금지 및 환매 특약 등의 조건을 붙여 공급할 수 있으며, 그 공급가격을 조성원가 이하로 할 수 있음(제9조의7 제2항)
- 외국인투자기업은 국공유 재산의 임대료를 감면받을 수 있으며, 이 경우 임대료 기준은 가액의 10/1,000 이상임(제16조 제4항) 이때,

최소출자비율은 10/100 이상임

- 임대료 감면은 조례 등에 의거 관리청이 50~100% 선에서 결정함

☐ 자유무역지역법

- 자유무역지역법은 자유무역지역내 토지의 임대료는 10/1,000이상으로 하되 외국인투자기업 등 특정조건의 기업은 감면가능
- 국유지의 매각가와 임대료는 관리권자가 기획재정부장관과 협의하여 공고하는 바에 따르며, 공유지는 지방자치단체의 조례에 따름.
- 자유무역지역내 외국인투자기업은 외국인투자지역에 입주한 외국인투자기업으로 보아 임대료를 추가로 감면받을 수 있음
- 단지형의 임대료는 조건 충족시 75~100% 감면되며, 개별형의 임대료는 국공유지일 경우 100% 감면됨
- ※ 부산광역시 1천분의 10 이상으로 하며, 울산광역시는 시장이 공고함
- 입주기업체는 50년의 범위에서, 지원업체는 10년의 범위에서 토지 또는 공장을 임대할 수 있으며 갱신가능함
- 국가나 지방자치단체가 소유하는 토지의 경우 임대종료시 국가나 지방자치단체에 기부하거나 원상회복하는 조건으로 영구시설물 축조가능(공공기관 및 지방공기업은 제한없음)

☐ 조세특례법

- 기준에 부합하는 외국인투자에 관해서는 법인세, 소득세, 취득세 및 재산세를 감면함(제121조의2)
- 경제자유구역내 입주는 기준 중 하나에 해당함
- 감면대상은 외국인투자분에만 한정하여 계산(제121조의2 제4항)

표 2-7. 국내 특별경제자유구역별 세금 및 임대료 적용

구분	경제자유구역	외국인투자지역		자유무역지역	
		단지형	개별형	산업단지형	공항, 항만, 물류형
법적 근거	경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법	외국인투자촉진법		자유무역지역의 지정 및 운영에 관한 법률	
지정 목적	외자유치, 국가경쟁력강화, 지역균형발전	외자유치, 고도기술이전, 고용창출		외자유치, 무역진흥, 지역개발	외자유치, 국제물류기지 육성
지정 위치	국제공항, 항만 주변지역	산업단지내	제한없음	항만, 공항의 주변지역, 산업단지	항만, 공항, 유통단지, 화물터미널 등
지역 특성	특별행정구역수준 (자치단체조합)	임대단지운영 원칙	개별사업장단위 지정	비관세지역	
입주 자격	외투기업 제조업, 물류업, 의료기관, 교육기관, 외국방송, 금융기관 등	외투금액 1억원 이상, 외투자비 30%이상 - 제조업, 물류업 등 - 계약후 5년내 임대 부자기액 1배 이상의 FDI도착	제조업: 3천만\$이상 관광업: 2천만\$이상 물류업: 1천만\$이상 R&D: 2백만\$이상(3년이 상, 석사10인)	수출주목적 내외국기업 외국인투자기업 수출입거래 주목적 도매업 복합물관련사업	
조세 감면 요건	제조관광: 1천만\$이상 물류, 의료기관: 5백만\$이상	제조업: 1천만\$이상 물류업: 5백만\$이상	위 지정요건과 동일	단지형 외투자지역과 동일	
감면 대상 조세	법인세: 5년형 지방세: 15년내	법인세: 5년 지방세: 15년내	법인세: 7년형 지방세: 15년내	법인세: 5년(3년 100%, 2년 50%) 지방세: 15년내 조례로 지정	
	신성장동력산업기술 수반사업의 경우 지역에 관계없이 법인세 7년형(5년 100%, 2년 50% 감면) 경제자유구역내 개별형 외투조건충족기업은 7년형 적용)				
관세 감면	자본재 5년간 면제	자본재 5년간 면제		관세유보(수입물품, 자본재)	
임대료	부자기액 10/1,000수준 (관리청 결정)	부자기액 10/1,000수준 (관리기본계획명시)	100% 감면 (국공유지)	부자기액10/1,000수준 (기재부 협의 후 관리권자 결정)	
임대료 감면	조례 등에 따라 관리청 결정(50~100%)	신성장동력산업기술 및 1백만\$이상 : 100%(10년) 감면 일반제조업&5백만\$ 이상: 75%감면 (소재부품전용공단은 100%)		일정 요건 충족 시 공장 부지 및 표준 공장 임대료 10년간 면제 - 1백만 달러 이상 신규투자 신성장동력산업기술 수반사업: 100% 감면 - 5백만 달러 이상 신규 투자 부품소재산업: 100% 감면 - 5백만 달러 이상 신규 투자 제조업: 75% 감면	

출처: 부산진해경제자유구역 홈페이지(2018.6월 기준)

4.2 외국인의 경제자유구역내 토지확보 과정

☐ 사업 진행 절차

- 사업준비단계로서 투자의향표명, 투자제안서 제출, 투자제안서 심의, 협상, 사업시행자 지정, 토지계약으로 진행
- 사업실행단계로서 착공전 사업인허가 취득, 사업인허가 취득 진행

☐ 투자의향표명~협상

- 기업이 투자의향서(LOI)를 제출하면, 관리청은 사업타당성검토를 지원하고, 투자제안서를 받아 심의함
- 투자제안서는 사업의 목표/배경, 개발계획, 재원조달 및 투입계획, 사업시행방안 및 구조, 사업성분석결과, 파급효과, PM계획, 자금회수계획, 관리운영방안(부지·시설의 관리·처분, 판매 등) 등을 포함
- 제안서 심의 후 협상을 통해 사업시행자 지정단계로 이행함

☐ 사업시행자 지정

- 외국인 투자신고, 투자자금 송금, 법인설립등기, 법인설립 신고 및 사업자등록, 납입자금의 법인계좌 이체, 외국인 투자기업 등록 순으로 진행됨

☐ 토지계약

- 관리청의 토지감정평가를 거쳐 토지계약 및 계약금 납부 진행
- 잔금납부 후 소유권 등기 이전
- 토지취득시 관련 세금감면(주로 지방세)
- 임대여의 경우 대부료 감면

5. 토지 임대론

□ 토지사용권 임대(Land Lease)

- 토지사용권 임대(Ground Lease)는 단기임대(Rent)와 달리 소유권에 버금하는 저항권(Unsubordinated Right)을 부여하는 행위임
- 세계 일반적으로 계약기간은 20년~99년의 장기이며, 계약 종료시 건축물은 토지 소유자에 귀속하도록 함
 - 대부분의 국가가 건축물 소유권과 토지 소유권을 분리하지 않기 때문에 토지사용권 임대는 건축물 소유권 획득을 유보하는 것임
 - 귀속이나 원상복구 조건이 없을 경우 건축물소유자가 사실상 토지 소유권을 행사하게 되므로 이를 방어하게 됨
- 아시아 개도국의 경우 개인의 토지소유를 부정하고 토지사용권 임대를 하기에 오히려 사실상 매매와 가까운 제도 운영이 이뤄지는 경우가 있음
 - 토지사용권 임대 계약이 종료되어도 건축물의 국가귀속이 당연히 되지 않는 반면, 계약금(프리미엄)이 토지매매가격 수준으로 높고 선입금해야함

□ 공공개발 토지의 매각과 임대

- 국내외 일반적으로 토지임대는 입지조건이 뛰어난 토지에서 가능함
- 기본적으로 정부 등 공공기관이 개발한 토지를 임대하는 것은 미래 행동 옵션의 획득, 즉 개발이익 보전과 토지 비축이 이유가 됨
 - 대상토지의 주변환경이 미성숙한 단계에서 저가 매각 보다는 장기간 임대하더라도 미래에 고가에 매각하는 것을 선택함
 - 광범위한 토지에 임대상태를 유지할 경우 추후 재개발시 토지수용

비용을 줄이고, 자유로운 토지이용이 가능해짐

- 환경보전 등을 유지해야하는 토지의 경우, 토지이용에 영구적인 제한을 행사하기 위해 임대할 수 있음(캐나다 원주민 주거지역 등)
- 미래 옵션을 위한 토지임대는 토지임대료 책정이 성패를 가르게 됨
 - 공공기관이 매각하지 않는 이유는 민간사업자가 매입을 하려는 이유와 맥락을 같이함(토지가격상승 기대, 낮은 이자율 등)
 - 임대료는 공공기관 입장에서 미래 옵션의 편익보다 작지 않을 정도로 높고, 민간 입장에서 매입보다 불리하지 않도록 낮아야함
- 토지임대는 자본 투여의 입장에서는 비효율적인 면이 크기 때문에 과소투자될 수 있음
 - 투자자가 토지가격상승을 기대하여 투자대비 저수익 사업(레저단지, 공장 등)임에도 투자를 감행할 수 있는 여지가 줄어들
 - 투자자가 임차 토지에 영조물 건축비를 투자하는 것은 부담이 됨
 - 일반적으로 임대종료 후 영조물은 토지주에게 기부채납되며, 이 때문에 투자자는 적정 수준 이하의 건축 투자를 선택할 수 있음
 - 다만, 투자자에게 유동성을 제공하기 때문에 효율적인 면도 있음

□ 토지임대의 개발이익 흡수

- 네 가지 시점에서 개발이익을 흡수할 수 있음
 - 토지임대 공모 입찰 단계
 - 토지임대료 수취 단계
 - 임대계약 변경
 - 임대계약 갱신(재임대)
- 이론적으로 개발이익 흡수를 위한 임대료는 해당 토지의 최적 이용 시 토지의 이익기여분과 동일해야함

- 현실세계에서는 토지이용규제, 정보의 불완전성 등으로 최적 이용을 기대하기 어려우므로, 공급자는 기본적인 토지이용 가이드라인을 정하고 최고가 입찰을 통해 이에 근접하고자 함

□ 임대기간과 임대료

- 임대기간은 토지 이용의 종류에 따라 결정함
 - 상업목적의 토지는 비교적 단기로 임대하거나, 원하는 수준의 매각가격이 성립하면 언제든지 임대를 종료하는 방법도 가능함
 - 학교용지 등 공익목적의 토지는 법제도에 따라 사실상 영구임대(매 50년 임대갱신)까지 고려할 수 있음
- 임대료는 토지투자비, 기회비용 등을 고려하여 시장균형 가격을 산출할 수 있으나 필요에 따라 시장균형 가격 이하로 정할 수 있음

□ 시장균형 가격 이하의 임대료 설정시 고려점

- 정부는 시장가격 이하의 임대료를 설정하되 간접적인 이익을 수취할 수 있음
 - 지역 경제활성화에 따른 소득세, 부가가치세 등 증가
 - 토지 보유에 따른 편익
- 비정부 공공기관의 경우 세금을 통한 간접이익은 없으나 임대를 통해 앵커시설을 유치할 경우 주변 토지를 높은 가격에 판매할 수 있음

□ 매매가격과 임대료의 관계

- 자본시장이 완전하다면 토지 매매가격인 P_L 과 임대가격인 R 사이에 일정한 관계가 존재함

- 자본시장 완전: 모든 사람들이 미래의 지가에 대한 정보를 가지고 있고, 누구든지 원하는 만큼의 자금을 금융기관으로부터 대출 받을 수 있다는 전제
- 자산시장 균형조건은 다음과 같음

$$i = \frac{R - \tau(P_L) + (1 - t')gP_L}{P_L} + \alpha$$

i : 이자율, g : 지가의 예상상승률, τ : 토지보유세의 실효세율

t' : 양도소득세의 실효세율, α : 토지투자에 관련된 위험수당

- 균형조건을 변형하면 임대료가 다음과 같을 때 토지매입과 임대 손익이 무차별함

$$R = P_L \times (1 + \tau - (1 - t')g + \alpha)$$

- 토지보유세, 양도소득세가 높을수록, 지가의 예상상승률이 낮을수록, 토지투자에 관련한 위험수당이 높을수록 임대료는 증가함
- 토지의 보유 비용이 증가하고, 미래의 예상 차익이 감소할수록 수요자는 임대를 선호하여 더 높은 임대료를 지불할 의사가 발생하며, 공급자는 매각을 선호하여 낮은 임대료를 용인할 의사가 감소하기 때문임

6. 소결 : 이슈도출

□ 경제자유구역의 의의

- 경제자유구역은 외국 자본을 유치하여 국내 경제를 활성화하는 것이 근본적인 목적임
 - 외국 자본 유입을 촉진하고, 방해요소를 완화하는 제도를 제공함
 - 외국기업의 설립과 외국인의 정주가 용이하도록 특화하고 있음
 - 외국인투자기업에게는 다양한 세제 혜택을 제공하고 있음

□ 임대 방식 검토의 목적

- 첫째로, 사업 대상지 성숙 후 더 많은 개발이익을 회수할 수 있도록 토지 매각을 유보할 수 있다는 의의가 있음
 - 지가의 예상상승률이 높은 용지에, 해외토지 매입을 선호하지 않는 기업에게 토지를 임대 공급할 경우 상호 이익을 얻을 수 있음
 - 대상지 환경이 미성숙한 단계에서 지나치게 낮은 가격에 판매하는 것을 방지할 수 있음
- 둘째로, 임대방식 도입은 매각방식의 인센티브 수준으로도 선택받지 못한 외국인투자용지의 활성화에 의의가 있음
 - 지가 예상상승률이 낮거나 토지투자의 위험수당이 높을 경우 토지투자 매력도가 떨어지므로, 임대방식을 통해 보완할 수 있음
 - 임대료 감면 등을 통해 사업 초기 투자자의 부담을 쉽게 낮출 수 있으면서도, 개발이익 누수는 방지할 수 있는 장점이 있음
- 셋째로, 활성화를 위해 매각방식 인센티브를 강화하게 되면 기존 계약자 형평성 문제가 발생하므로 별도의 임대 도입은 의의가 있음

□ 임대 방식 도입의 이론적 근거

- 토지매각가와 임대료의 관계는 각종 변수에 따라 무차별한 값이 존재하며, 주체에 따라 달라짐
 - 특히 토지투자자에 관련한 위험수당이 높을수록 임대료가 증가하므로, 매입자(외국인기업)는 시행자 사이에는 적정 임대료의 갭이 발생하므로 이를 파악하여 임대조건을 세팅할 필요가 있음
 - 직접 사업을 시행하는 시행자는 상황을 직접 컨트롤할 수 있고, 사업에 대한 적극적 포지션에 있으므로 적정 임대료를 낮게 평가
 - 외국인 투자자는 상황을 직접 컨트롤할 수 없고, 외국인으로서의 리스크프리미엄도 높게 설정하므로 적정 임대료를 높게 평가

□ 임대 조건의 이슈들 : 임대료, 임대기간, 사후처리, 세무, 재무, 법개정

- 기본적으로 임대료, 임대기간은 유치 시설의 특성을 고려해야함
 - 유치 시설별로 임대 사업구조와 목적이 달라질 수 있음
 - 일반적으로 토지임대는 입지조건이 뛰어나 가격이 높은 토지에 알맞은 방식임을 고려해야함
- 매각방식도 토지보유세를 감면하는 등 인센티브가 많기 때문에, 균형을 맞추는 필요가 있음
- 임대종료 후 잔존 건축물 등의 사후처리를 고려해야함
 - 국가나 지자체 소유지의 경우 임대종료후 영구건축물을 기부채납하거나, 철거 후 원상복구하도록 하고 있지만, 50년 임대후 갱신하는 경우 건축물 수명보다 길어 큰 이슈가 아닐 수 있음
 - 공공기관 소유의 토지는 별도의 규정이 없으나, 차후 개발이익 회수를 위해 비교적 단기인 10~20년 토지임대를 선택하는 경우 영구 건축물의 처리 방안을 마련해야할 것으로 보임

- 토지소유권과 관련한 세무 및 재무 관계를 명확히 할 필요가 있음
 - 공공기관이 토지 매각을 하지 않고 임대하는 경우, 국유지나 지자체토지에 비해 재산세 등 세금 관계에 고려사항이 발생할 수 있음
 - 기타 재무제표 등의 작성과정에서 해당 토지자산 보유가 어떤 영향을 미칠 수 있는지도 검토 필요함
- 임대방식 도입시 법률적 미비사항이 발생할 경우 이를 보완하고 개선할 수 있는 방안을 검토할 필요도 있음

표 2-8. 기존에 논의된 공급대안 비교(매각 vs 임대)

구분	장점	단점
즉시 매각	<ul style="list-style-type: none"> - 경제자유구역의 개발이익 재투자목적 일시 달성 - 회계처리, 조세부담문제 없음 	<ul style="list-style-type: none"> - 자기공급에 따른 특혜사비 발생 - 국내수요자에 대한 역차별 소지 - 자기상승시 개발이익 사유화
20년 임대 후 매각	<ul style="list-style-type: none"> - 개발이익 사유화 방지 - 토지비축 효과 및 개발가능지 확보 	<ul style="list-style-type: none"> - 법인세 지출 - 재산세 부담
정부 기부채납 후 임대관리	<ul style="list-style-type: none"> - 개발이익 사유화 방지 	<ul style="list-style-type: none"> - 회계원가 상승

제 3장

국내 외국인투자기업 입지현황

L	A	N	D						
H	O	U	S	I	N	G			
I	N	S	T	I	T	U	E		

제3장 국내 외국인투자기업 입지현황

1. 분석개요

☐ 분석목적

- 국내 외국인투자기업 입지현황을 시각화하고 통계적으로 분석하여, 기 유입 외국인투자기업의 입지 특성을 이해함
- 투자국, 업종, 입지 지역별 등으로 구분해 분석하고 비교함

☐ 외국인투자기업 입지자료

- 산업통상자원부가 제공하는 외국인투자기업정보(2019.10.31.기준)를 자료정제(Data Cleaning)하여 총 14,754개사 정보 사용
- 원자료는 15,076개사 회사명(국영문), 주소, 외투기업최초등록일, 투자국, 업종(10차한국표준산업분류), 업체유형(법인, SPC, 개인) 제공

☐ 경제자유구역 정보

- 경제자유구역 경계를 GIS 자료화하기 위해 각 경제자유구역청이 홈페이지에 업로드한 개발계획도를 참조, 셰이프file로 작성하였음

☐ 기타 공간정보자료

- 국토교통부 국가공간정보포털 오픈마켓을 통해 제공되는 각종 공간정보자료를 활용하였음(<http://data.nsdi.go.kr/dataset>)

표 3-1. 분석활용 자료

구분	자료명	시점	형태	제공처
외국인 투자기업	외국인투자기업 등록현황	2019년 10월	DB	산업통상 자원부
지역·구역	경제자유구역 (인천, 부산·진해)	2020년 3월	그림 (개발계획도)	인천, 부산·진해 경제자유구역청
	행정경계 (육지지역)	2019년 10월	SHP (면데이터)	국토지리 정보원*
	산지	2020년 4월	SHP (면데이터)	국토교통부*
	하천	2020년 4월	SHP (면데이터)	국토교통부*
	산업단지	2020년 4월	SHP (면데이터)	국토교통부*
	실폭도로 (수도권, 부산·경남)	2020년 3월	SHP (면데이터)	행정안전부*
	개발제한구역	2020년 4월	SHP (면데이터)	국토교통부*
그리드 자료	주민 인구그리드	2011년	SHP (100m 그리드)	(주)bizGIS*
	직장인 인구그리드	2011년	SHP (100m 그리드)	
	주민 소득분위	2011년	SHP (100m 그리드)	
	평균공시지가 그리드	2010년	SHP (100m 그리드)	
입지자료	초중고	2011년	SHP (점 데이터)	
	대학	2011년	SHP (점 데이터)	
	은행	2011년	SHP (점 데이터)	
	1000대 기업입지	2011년	SHP (점 데이터)	
기타자료	기본지도	현재	웹지도	다음, 네이버

※ 국가공간정보포털 오픈마켓에서 무료제공

2. 일반현황

□ 전체 외국인투자기업 지역별·업종별 구성

- 외국인투자기업은 군집입지하여 수도권과 부울경권에 편중하는 경향이 있으며, 7대 도시 및 일부 지역에 집적하고 있음(표3-1, 그림3-3)
- 서울의 외국인투자기업은 7,792개소로 전국 14,754개소의 52.8%를 차지하며, 경기(2,961개소), 인천(1,083개소)이 뒤를 따름
- 전 외국인투자기업의 87.3%가 상위 5개 지역인 서울, 경기, 인천(이상 수도권) 및 부산, 경남에 입지함
- 7대 도시권이 아닌 군산, 목포, 여수, 제주(도) 등에도 집적함

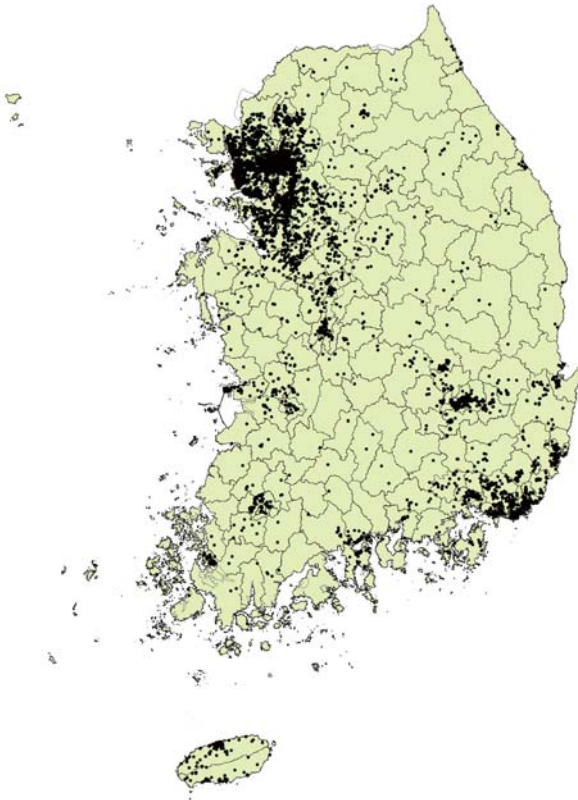


그림 3-1. 우리나라 외국인투자기업 분포도

- 업종별로는 ‘도매 및 소매업(G)’과 ‘제조업(C)’이 65.3%에 달하며, 업종별 법인 비율은 평균 90.3%로 매우 높음(표3-2)
- 업종G는 6,125개소로 41.5%, 업종C는 3,506개소 23.8%임
- ‘숙박 및 음식점업(I)’은 법인비율이 68.2%로 유일하게 낮은 값을 보이는데, 535개 업체가 ‘음식점 및 주점업(I56)’이기 때문임

표 3-2. 국내 지역별·업종별 외국인투자기업

구분	전국 순위	서울 1	경기 2	인천 3	부산 4	경남 5	충남 6	대구 7	경북 8	제주 9	전남 10	충북 11	전북 12	광주 13	강원 14	대전 15	울산 16	세종 17
전 업종 총계	14,754	7,792	2,961	1,083	600	443	262	226	224	212	197	178	144	118	109	93	90	22
농업, 임업 및 어업(A)	72 (0.5%)	11	16	3	2	8	5		3	4	6	3		1	10			
광업(B)	23 (0.2%)	7	3		1		3		1		1	2			4	1		
제조업(C)	3,506 (23.8%)	906	1,043	214	169	248	181	84	129	5	115	102	89	83	31	38	56	13
전기, 가스, 증기 및 공기 조절 공급업(D)	40 (0.3%)	16	5		1	1	2		1		6		3		4		1	
수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업(E)	29 (0.2%)	7	4	1		3	2		4	1	2	3	1					1
건설업(F)	128 (0.9%)	61	20	11	8	3	1		3	6	7	2	3		2		1	
도매 및 소매업(G)	6,125 (41.5%)	3,325	1,326	705	251	91	42	111	63	28	30	45	30	21	23	20	9	5
운수 및 창고업(H)	477 (3.2%)	270	49	26	59	38	3	3	1	1	16		1	1	3	1	5	
숙박 및 음식점업(I)	639 (4.3%)	332	109	35	24	22	8	12	7	48	4	8	3	4	7	8	8	
정보통신업(J)	996 (6.8%)	842	104	12	10	2	3	1	2	6	2	1		3	2	6		
금융 및 보험업(K)	491 (3.3%)	447	17	2	7	1	2	1	1	2			2	1		7		1
부동산업(L)	482 (3.3%)	234	73	38	19	3		4		77	5	3	4	2	16	2	1	1
전문, 과학 및 기술 서비스업(M)	1,051 (7.1%)	806	135	19	24	11	6	6	3	11	2	5	4	1	1	8	8	1
사업시설관리 사업 자원 및 임대 서비스업(N)	416 (2.8%)	343	22	7	11	3	3	2	3	15	1	1	2		2		1	
공공 행정, 국방 및 사회보장 행정(O)	1 (0.0%)	1																
교육 서비스업(P)	114 (0.8%)	83	14	3	3	1			2	2		2	1	1	1	1		
보건업 및 사회복지 서비스업(Q)	13 (0.1%)	9	2	1												1		
예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스업(R)	89 (0.6%)	51	10	5	7	5		1	1	4		1	1		3			
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업(S)	62 (0.4%)	41	9	1	4	3	1	1		2								

※ 괄호는 전체 대비 해당업종 비율

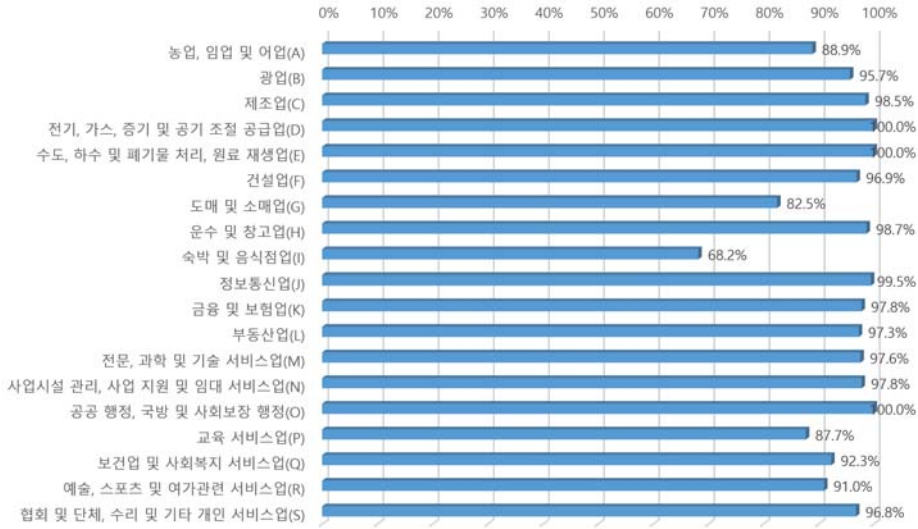


그림 3-2. 국내 외국인투자기업의 업종별 법인기업(영리·비영리) 비율

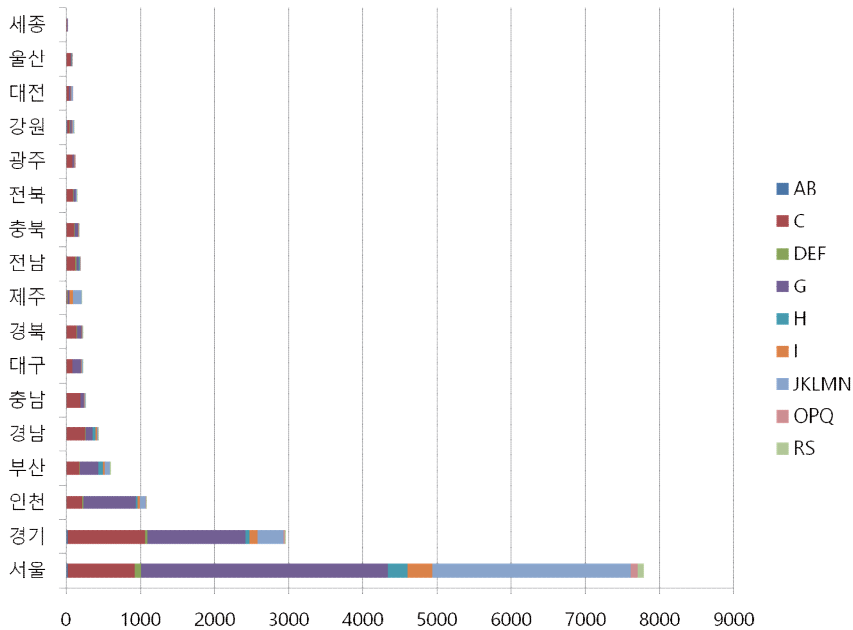


그림 3-3. 지역별 업종 구성(누적 업체수)

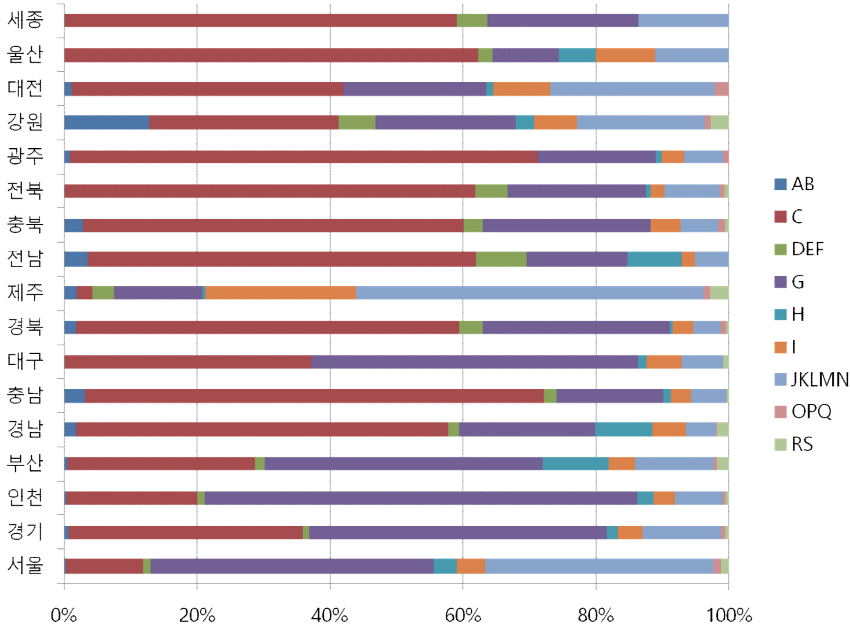


그림 3-4. 지역별 업종 구성(비율)

□ 수도권 및 충남북부 업종구성

- 국내기업과 마찬가지로 경인축, 경부축을 중심으로 집중되어 있음
 - 수도권의 확장 경향도 동일하여 천안, 아산 등 충남 북부까지 분포하고 있음(그림3-4)
- 서울에는 고부가가치 3차 산업의 외국인투자기업이 압도적으로 많이 입지하고 있으며 특히 ‘금융 및 보험업(K)’이 집중되어 있음
 - ‘금융 및 보험업(K)’의 91.0%, ‘정보통신업(J)’의 84.5%, ‘전문, 과학 및 기술 서비스업(M)’의 76.7%, ‘교육 서비스업(P)’의 72.8%, ‘보건업 및 사회복지서비스업(Q)’의 69.2%가 서울에 입지함(표3-1)
 - ‘금융 및 보험업(K)’은 3핵(4대문, 강남, 여의도)에 집적함(그림 3-5)
- 경기도는 ‘제조업(C)’이 서울보다 많고, 타 지역보다는 월등히 많음
 - 서울을 제외한 타 지역에 비해 3차 산업도 많이 분포하는 편임

- 경기도 내에서는 안산, 안양, 부천, 경부고속도로변에 집적하고 있으며 특히 '제조업(C)'은 안산 시화공단에 군집을 이루고 있음
- '금융 및 보험업(K)'도 17개소로 서울을 제외한 타 지자체보다는 많이 분포하고 있음
- 인천은 상대적으로 '도매 및 소매업(G)'이 많이 입지함
 - 업종G는 각 지역 규모와 유사하게 분포하는 경향을 보이나 인천은 눈에 띄게 많이 입지하고 있으며, 특히 인천항에 집중하고 있음
 - '제조업(C)'은 남동공단에 집중하고 있으나 송도에도 군집을 이룸
 - '금융 및 보험업(K)'은 단 2개소 뿐으로 부산, 대전보다 적음. 해당 업종의 기능이 서울에 흡수되어 있기 때문으로 판단됨
- 충남은 지역 규모에 비해 외국인투자기업 수가 많은 편으로 특히 '제조업(C)'이 많으며, 천안과 아산의 산업단지에 집중하고 있음

□ 부산·울산·경상권 업종구성

- 제조업 및 도소매업을 중심으로 남동해안 및 대구 중심으로 분포하며, 포항에도 일부 입지함
 - 부산항, 부산신항 및 신항 주변 산업단지, 창원국가산단, 울산 온산국가산단, 대구 성서일반산단에 집중분포하며 '제조업(C)' 및 '도매 및 소매업(G)' 비율이 높음(그림3-8)
- 서비스업의 입지수는 수도권과 매우 큰 격차를 보이고 있음
 - 가장 입지수가 많은 부산이 수도권 광역자치단체 중 가장 입지수가 작은 인천과 비슷한 수준이며 권내 타 광역자치단체는 업종별로 1~2개소만 입지하고 있음(표3-1)
 - '금융 및 보험업(K)'은 크게 적어, 부산 7개소를 제외하고 다른 광역자치단체는 1~2개소에 불과함

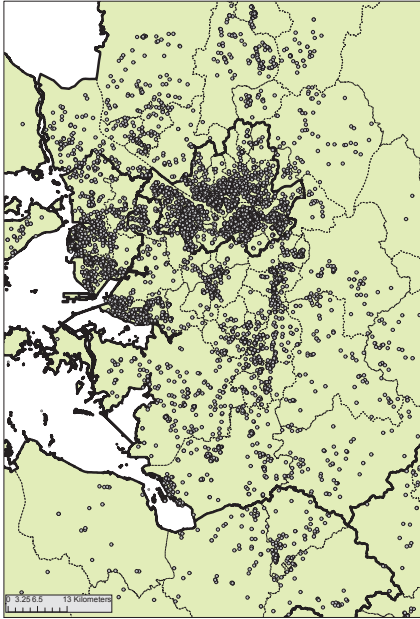


그림 3-5. 수도권 및 충남 북부
외국인투자기업 (전업종)

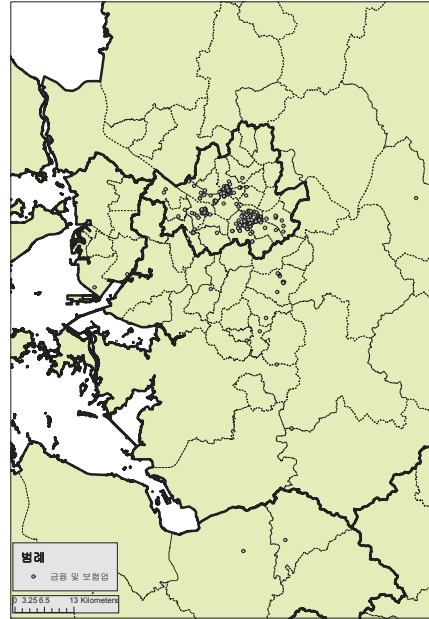


그림 3-6. 수도권 및 충남 북부
외국인투자기업 (금융 및 보험업(K))

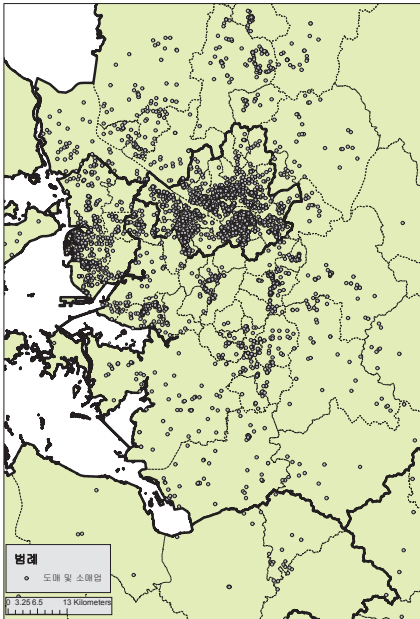


그림 3-7. 수도권 및 충남 북부
외국인투자기업 (도매 및 소매업(G))

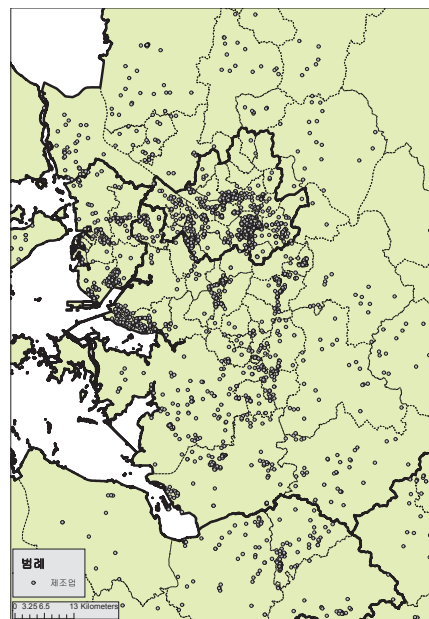


그림 3-8. 수도권 및 충남 북부
외국인투자기업 (제조업(C))

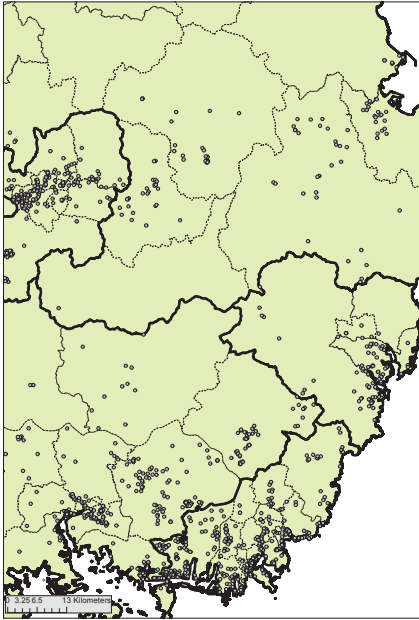


그림 3-9. 부울경권 외국인투자기업
(전업증)

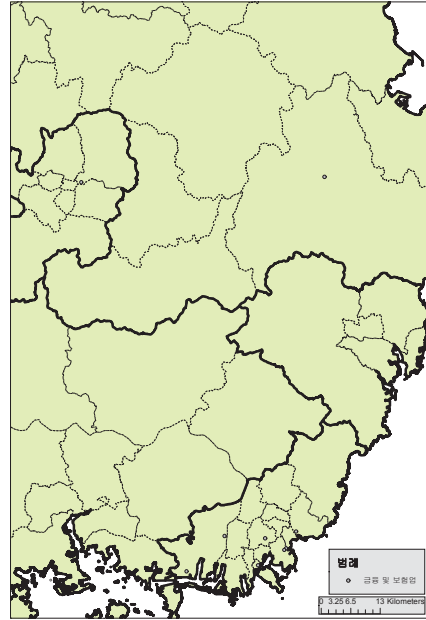


그림 3-10. 부울경권 외국인투자기업
(금융 및 보험업(K))

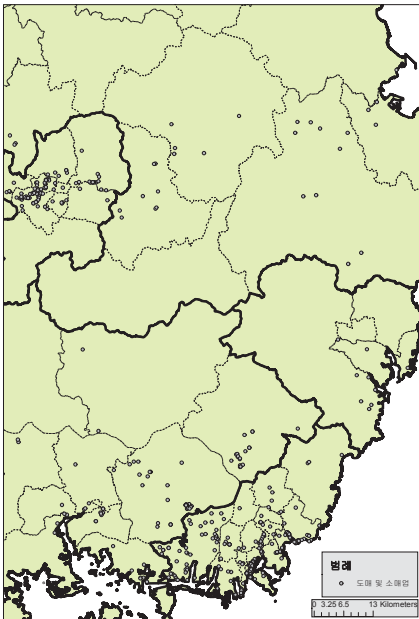


그림 3-11. 부울경권 외국인투자기업
(도매 및 소매업(G))

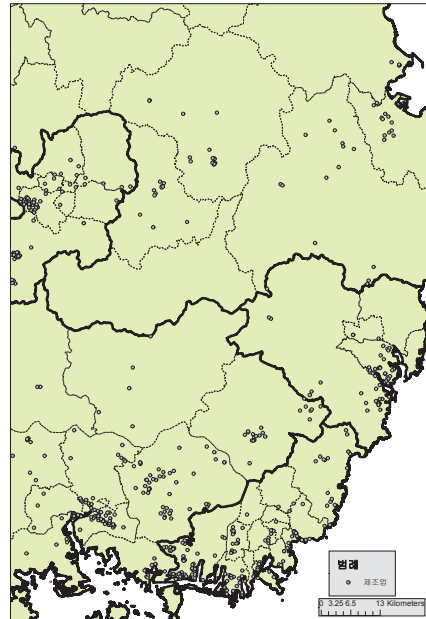


그림 3-12. 부울경권 외국인투자기업
(제조업(C))

□ 투자국가별 현황(전체)

- 주요 투자국은 일본, 중국, 미국, 홍콩, 싱가포르 순이며, 상위 10 개국이 전체의 72.9%를 차지하고 있음(표3-3)
- 일본은 전체 1위로 ‘제조업(C)’, ‘전기, 가스, 증기 및 공기 조절 공급업(D)’, ‘건설업(F)’이 격차 큰 1위를 차지함
- 미국은 전체 3위에 해당하나, ‘정보통신업(J)’, ‘금융 및 보험업(K)’, ‘전문, 과학 및 기술 서비스업(M)’ 등에서 격차 큰 1위임
- 중국은 전체 2위에 해당하나, ‘농업, 임업 및 어업(A)’, ‘도매 및 소매업(G)’, ‘숙박 및 음식점업(I)’, ‘사업시설 관리, 사업지원 및 임대 서비스업(N)’ 등에서 격차 큰 1위임
- 단, 본 자료는 원칙적으로 생존기업이 등록되어 있으므로, 국가별 등록취소 수에 영향을 받은 결과일 수 있음
- 일본과 미국은 제조업 투자가 활발한 편이며, 타 국가들은 무역을 중심으로 함
- 일본의 ‘제조업(C)’ 업체수는 1,183개소로 업종C 전체 3,506개소의 33.7%임. 중국은 ‘도매 및 소매업(G)’ 비율이 더 높음
- 업종G 비율은 국가의 경제수준과 관계없이 높음. 특히 개발도상국은 업종G 비율이 매우 높은 편임

표 3-3. 투자국별 외국인투자기업(전체)

구분	국가	일본	중국	미국	홍콩	싱가포르	독일	파키스탄	영국	네덜란드	프랑스	기타
	순위	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	-
전 업종 총계	14,754 (100.0%)	2,851 (19.3%)	2,288 (15.5%)	1,954 (13.2%)	838 (5.6%)	745 (5.0%)	496 (3.4%)	490 (3.3%)	420 (2.8%)	415 (2.8%)	245 (1.7%)	4,012 (27.1%)
농업, 임업 및 어업(A)	72	10	43	7	-	-	1	-	1	1	1	8
광업(B)	23	2	3	2	1	5	-	-	-	1	-	9
제조업(C)	3,506	1,183	301	567	149	130	186	11	108	115	69	687
전기, 가스, 증기 및 공기 조절 공급업(D)	40	15	2	4	3	1	3	-	2	3	-	7
수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업(E)	29	6	9	4	2	1	-	-	-	2	1	4
건설업(F)	128	31	21	19	9	4	1	-	9	-	6	28
도매 및 소매업(G)	6,125	842	1,218	507	261	193	211	455	108	127	80	2,123
운수 및 창고업(H)	477	80	78	40	49	68	18	2	11	16	7	108
숙박 및 음식점업(I)	639	96	232	33	15	16	3	16	5	5	5	213
정보통신업(J)	996	186	77	262	101	73	17	-	33	44	11	192
금융 및 보험업(K)	491	80	13	99	39	55	4	1	43	14	15	128
부동산업(L)	482	50	89	79	49	92	8	-	5	16	2	92
전문, 과학 및 기술 서비스업(M)	1,051	165	59	245	103	73	35	-	68	49	32	222
사업시설관리 사업 자원 및 임대 서비스업(N)	416	49	101	36	35	23	5	4	16	18	8	121
공공 행정, 국방 및 사회보장 행정(O)	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
교육 서비스업(P)	114	23	13	22	8	3	1	-	6	3	6	29
보건업 및 사회복지 서비스업(Q)	13	2	2	5	1	-	-	-	-	-	-	3
예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스업(R)	89	10	19	16	7	4	2	-	2	-	2	27
협회 및 단체 수리 및 기타 개인 서비스업(S)	62	21	8	7	6	4	1	1	3	1	-	10

※ 괄호는 전체 대비 해당국가 비율

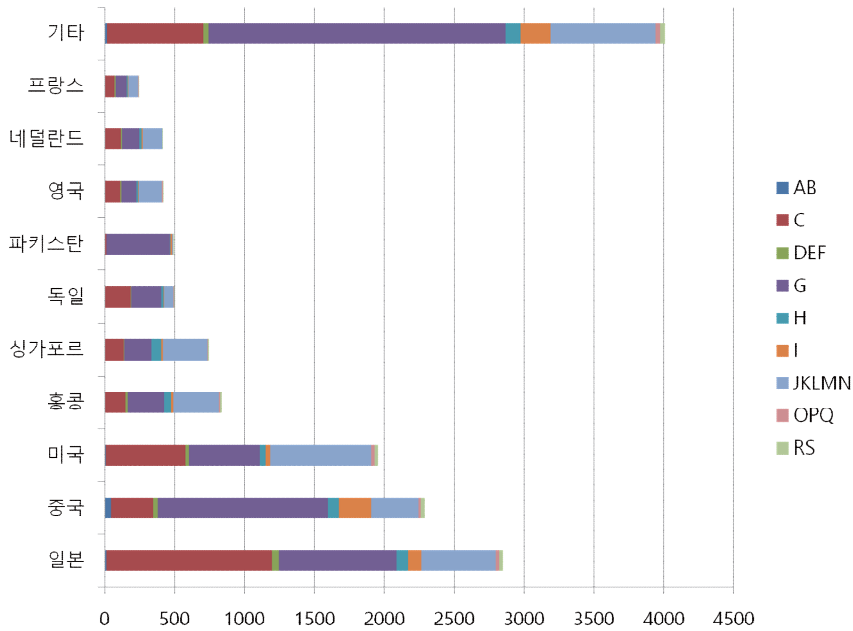


그림 3-13. 투자국가별 업종 구성(누적 업체수)

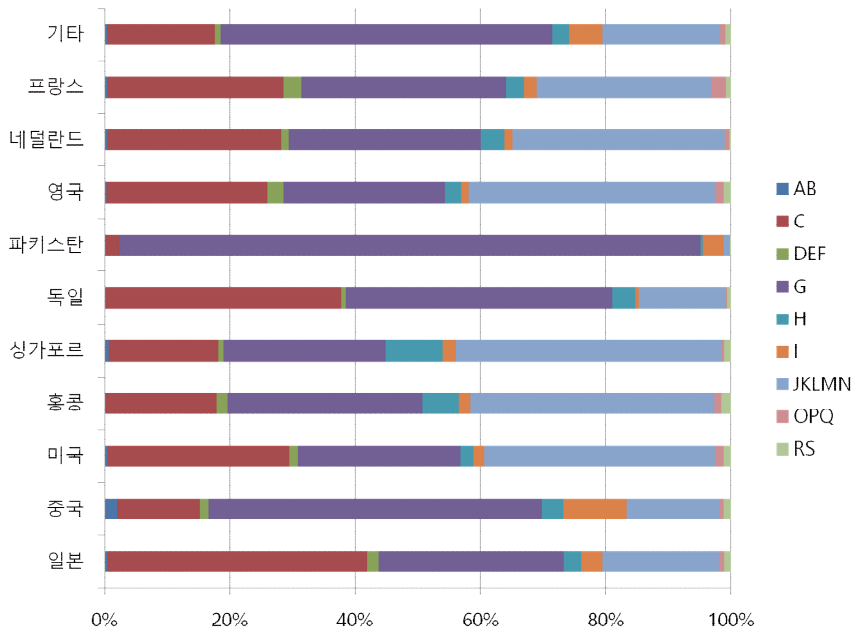


그림 3-14. 투자국가별 업종 구성(비율)

3. 경제자유구역 및 그 주변지역의 외국인투자기업 입지 현황

3.1 핫스팟 분석 범위 및 방법

□ 분석 범위

- 경제자유구역에 초점을 두어 인천과 부산진해 일대에 분석 범위를 설정하여 외국인투자기업 핫스팟분석을 수행하였음
- 인천 및 부산진해 경자구역을 중심으로 외국인등록기업의 분포와 주변공간의 주요 지표를 시각화함으로써 지역 특성을 이해함
- 전체업종 모형 외에 광업제조업과 도·소매업, 영리 서비스업, 비영리 서비스업을 구분하여 분석
- 산업단지 입지경향이 큰 제조업과 도시입지 경향이 큰 도·소매업, 서비스업은 입지요인이 차이가 있음. 또 무역업은 대부분 소규모 사무실인데 비해 서비스업은 다양한 형태가 예상되므로 구분함
- 전체업종은 전체기업을, 업종별 분석은 법인기업만을 대상으로 함

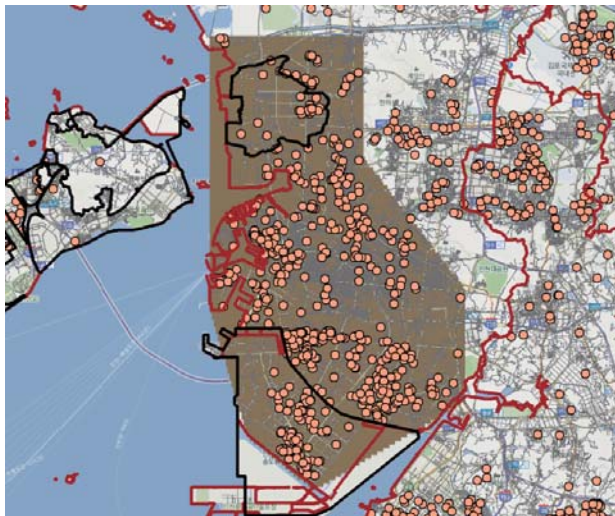


그림 3-15. 인천 지역의 외국인등록기업 분포(주황색 원)와
분석범위(갈색) 및 인천경제자유구역 경계(검은선)

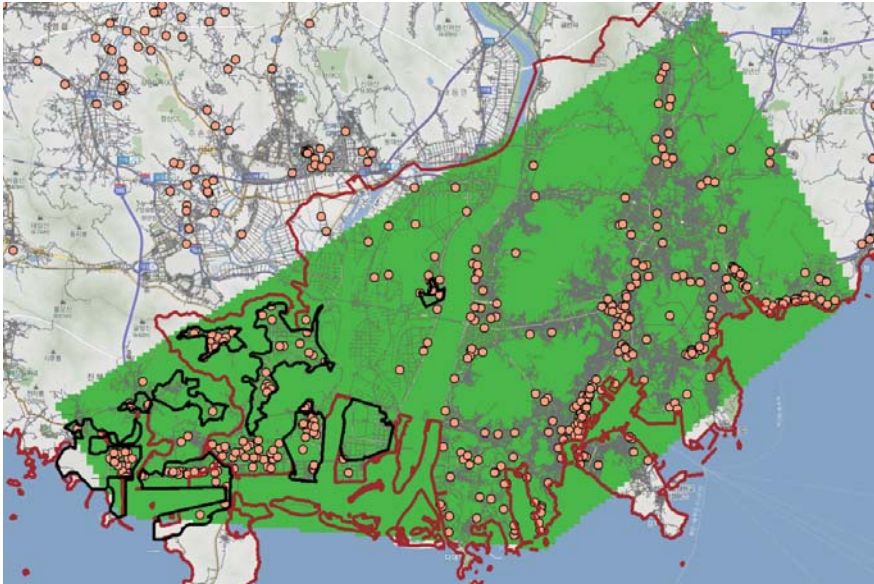


그림 3-16. 부산진해 지역의 외국인등록기업 분포(주황색 원)와 분석범위(초록색) 및 부산진해경제자유구역 경계(검은선)

□ 커널밀도를 사용한 핫스팟의 도출과 분석

- 핫스팟 분석으로 외국인투자기업 입지의 커널밀도(K-density)를 추정하였음
 - 커널밀도추정기법은 커널함수를 확률밀도함수로 사용하는 기법으로 공간내 입지여부라는 불연속성을 연속적인 형태로 변형할 수 있음(Smoothing)
 - 커널밀도함수는 σ 값에 따라 달라져 작을수록 각 기업의 위치를 반영하고, 클수록 전체적인 핫스팟 분포를 반영하게 됨. 본 연구는 σ 를 500으로 분석함

$$K_i(x, y) = \frac{1}{\sqrt{2\pi\sigma_i^2}} e^{-\frac{(x-x_i)^2 + (y-y_i)^2}{2\sigma_i^2}} \dots\dots\dots(1)$$

$K_i(x, y)$: i번째 측정값에 대한 각 x, y의 커널밀도값

3.2 공간 현황

□ 인천 지역의 인구밀집지역

- 인천 인구는 국철(1호선) 노선을 따라 집적하고 있음
 - 중앙부에 중구청에서 남동구청에 이르는 대규모 밀집지역이 있으며, 동북부에 부평구청을 중심으로 인구집적지역이 형성되어 있음
 - 본 연구는 중심지역과 부평 지역은 개발제한구역에 의해 분단되는 것으로 판단하고 부평 지역은 연구대상에서 제외하였음
- 남측 송도에도 인구가 집적하고 있으며, 청라지역은 아직 인구가 표시되지 않음(인구자료는 2011년 시점으로 현재와 차이가 있음)
 - 남단의 남동국가산업단지에 접한 연수구 지역에도 인구가 밀집함
- 학교는 인구밀집지역에 고르게 분포하고 있음

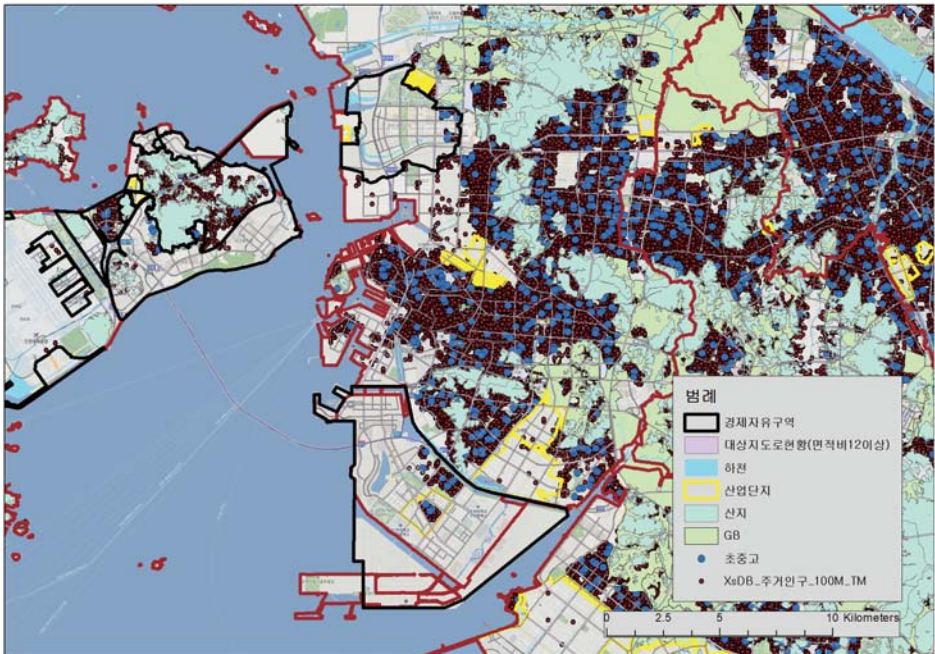


그림 3-17. 인천 지역의 인구밀집지역, 학교 분포 등

□ 인천 지역의 직장 밀집지역

- 인천 직장은 인천시 행정구역내 고르게 분포하고 있으며, 위치에 따라 인구밀집지역과 중복되는 지역, 상호 배타적인 지역이 존재함
 - 중앙부의 시가지는 인구밀집지역과 직장밀집지역이 중복됨
 - 서단의 인천항 주변지역, 남단의 산업단지와 그 주변지역은 상호 배타적임
- 은행은 인구와 직장밀집지역의 합집합 공간에 분포하고 있음

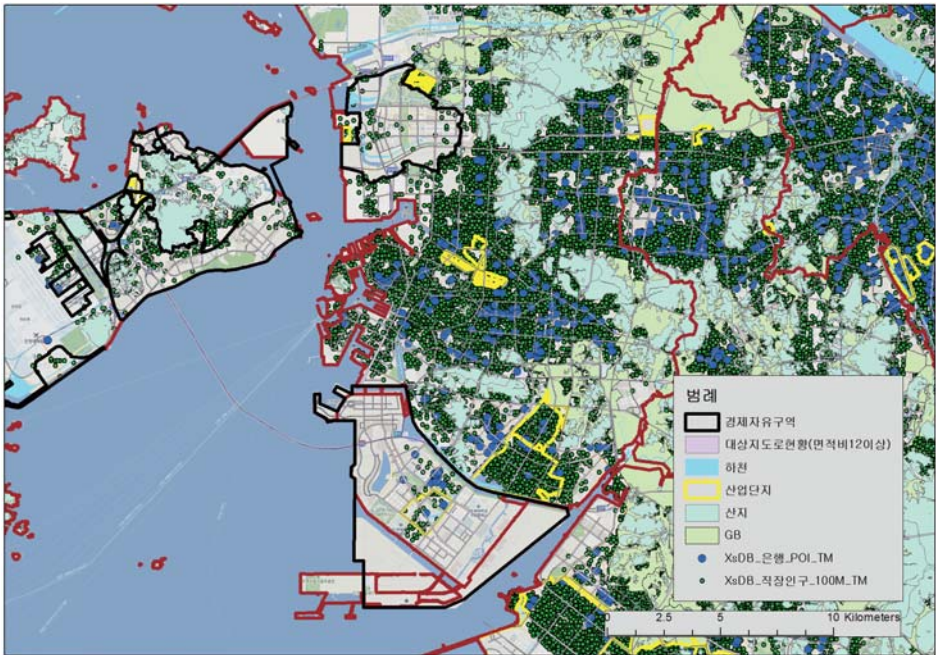


그림 3-18. 인천 지역의 직장밀집지역, 은행 분포 등

□ 인천 업종별 입지 핫스팟 분포 현황($\sigma=500$ 기준)

- 광업제조업(업종 B, C)은 산업단지 중심으로 분포하고 있어, 외국 인투자기업이라도 일반 산업시설과 큰 차이는 없는 것으로 생각됨
 - 국내 산업시설의 입지 규제, 계획 입지 유도 등으로 인한 것으로 판단됨

- 동측의 남동국가산업단지에 가장 큰 집적을 보이는 한편, 남측 송도 지식정보산업단지, 북측 인천일반, 기계, 주안국가산업단지 연담지역에도 집중되어 있음

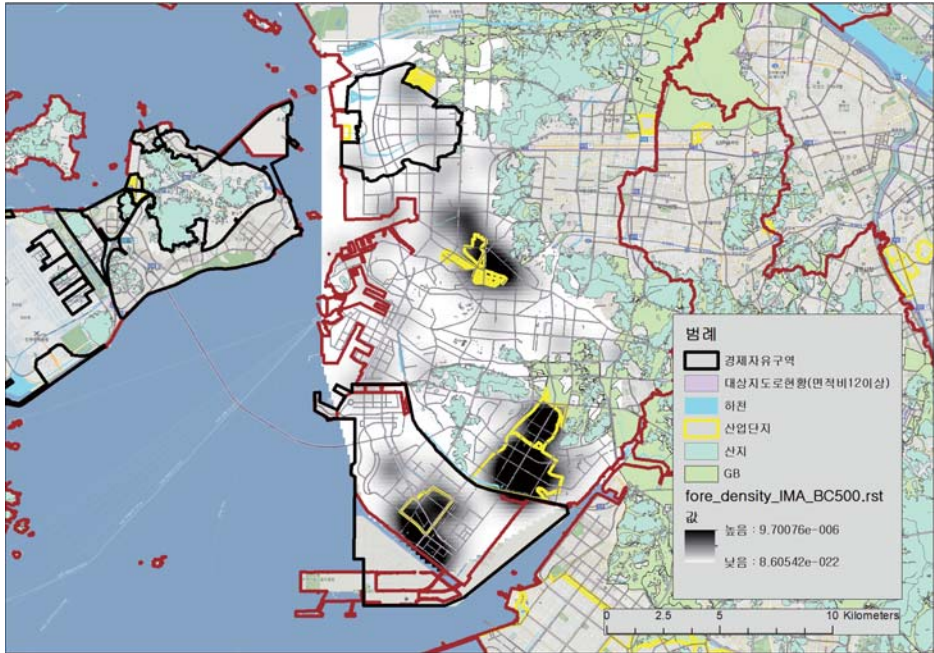


그림 3-19. 인천 지역의 외국인 등록기업 광업·제조업 밀집지역

- 도매 및 소매업은 중심의 송도수출단지에 매우 집중되어 있으며, 일부 인천항, 인천일반산업단지에도 집중하고 있음. 또 남단의 송도 일부에도 입지함
- 송도수출단지는 주로 중고자동차 수출단지로 인천에 소재한 외국 인투자기업의 무역은 중고차 수출에 특화되어 있음을 알 수 있음
- 실제 외국인등록기업 리스트를 살펴보면 송도수출단지의 중고자동차 수출기업이 대다수를 차지하고 있음

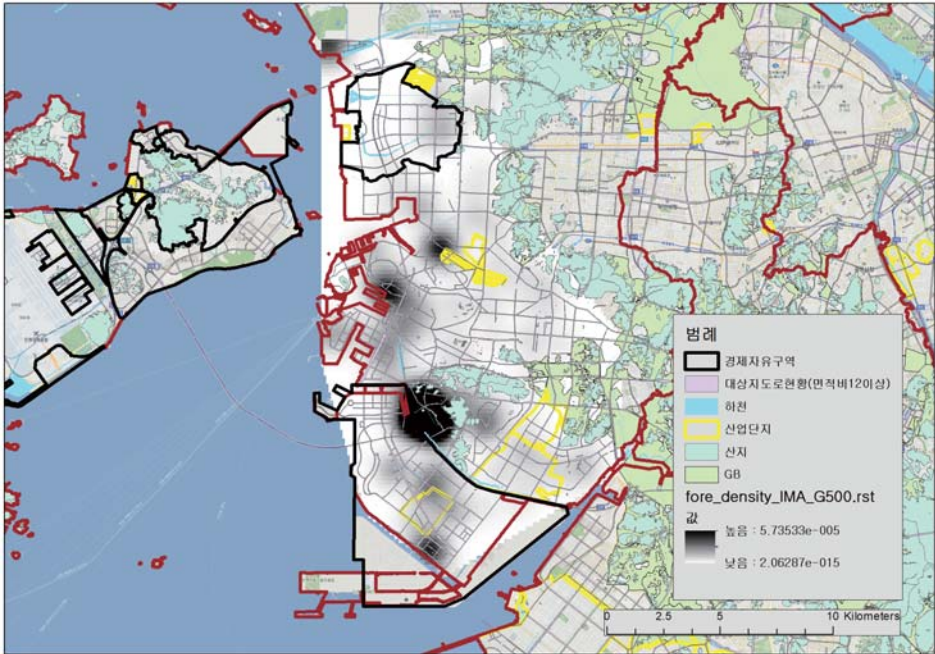


그림 3-20. 인천 지역의 외국인 등록기업 도매 및 소매업 밀집지역

- 수익형 서비스업은 남단의 송도에 크게 집중되어 있으며, 동측의 남동국가산업단지 외곽, 중앙의 산업단지집단 외곽에도 입지함
 - 인천의 수익형 서비스업은 광업제조업과 같이 산업단지에 완전히 중첩하지는 않지만 밀접한 관계를 가지고 있음을 알 수 있음
 - 송도에 광범위하게 입지하면서 특히 임대료가 높은 서측의 주상복합 고급 오피스에도 넓게 분포하고 있음
- 비수익형 서비스업은 역시 송도에 집적하고 있으나 송도 내에서 수익형 서비스업보다는 북동측에 치우치고 있음. 또 인천항과 청라 신도시에도 집중하고 있음
 - 송도의 경우 동측에 대학과 연계된 연구단지가 구성되어 있어 연구개발기관 등이 집적한 것으로 판단됨. 반면 서측은 주상복합 오피스 등이 집중된 곳으로 이와 같은 곳은 선택되고 있지 않음

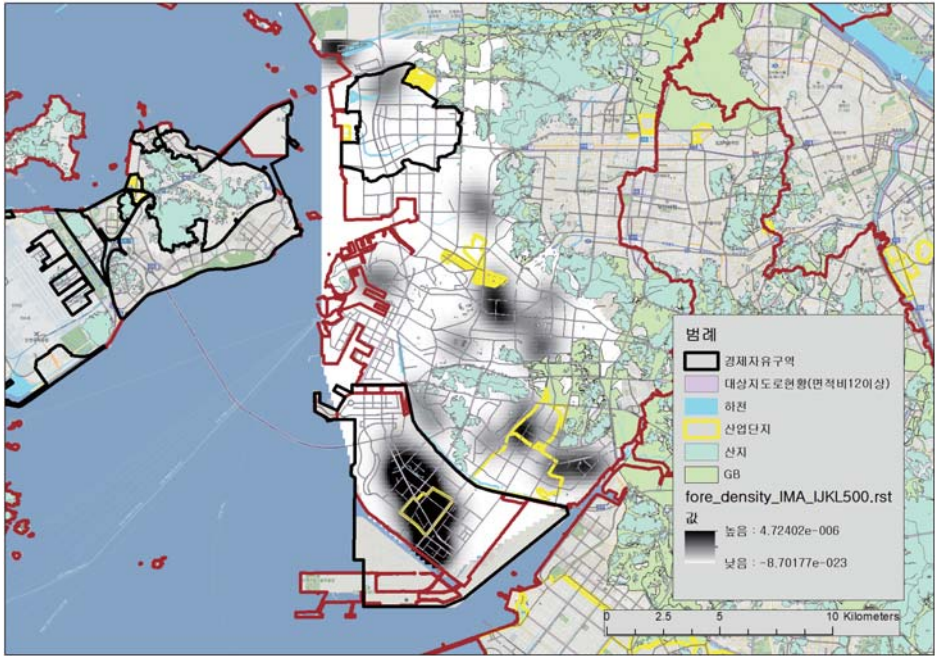


그림 3-21. 인천 지역의 외국인 등록기업 수익형 서비스업 밀집지역

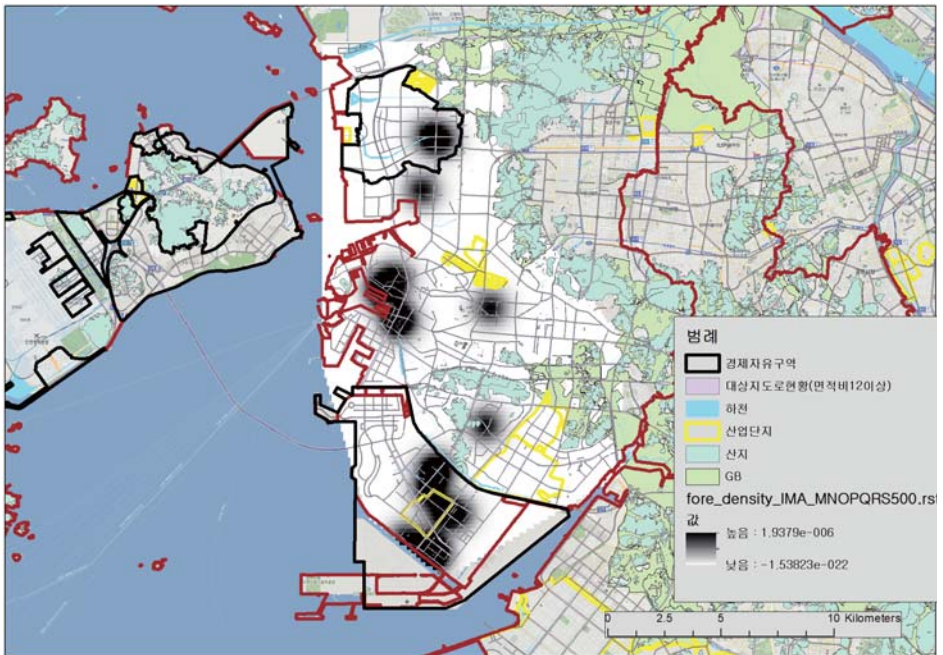


그림 3-22. 인천 지역의 외국인 등록기업 비수익형 서비스업 밀집지역

□ 부산진해의 인구 밀집지역

- 부산진해 지역 인구는 시가지내 3개 산지(백양, 황령, 엄광산) 주변에 띠를 이루며 분포하고 있음
 - 가장 넓은 인구밀집지역은 시가지 북동측 분지로, 옛 동래읍성 주변지역이며, 부산광역시청이 소재함
 - 남동측 부산항을 둘러싸고 인구가 고리형으로 분포하고 있음
 - 백양산을 둘러싼 인구밀집지역의 띠는 동시에 낙동강을 따라 확장하고 있음
 - 시가지 서측은 경자구역 명지지구 등에 일부 인구가 분포하고 있으나 대부분 산업단지로 개발되어 인구는 거의 없는 상태임
- 학교는 인구 밀집지역에 고르게 분포하는 편임

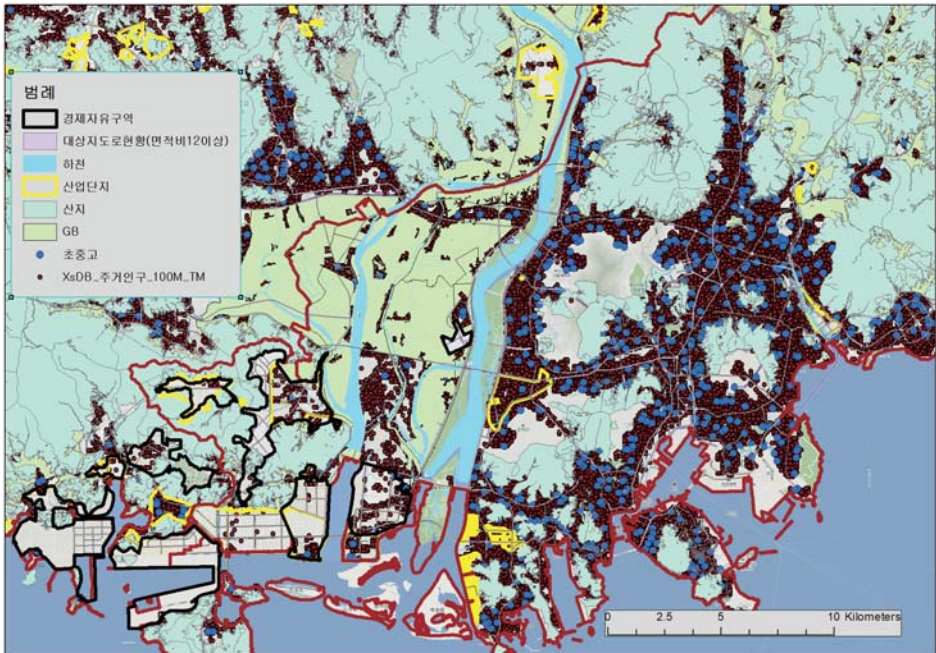


그림 3-23. 부산진해 지역의 인구밀집지역, 학교 분포 등

□ 부산진해 지역의 직장 밀집지역

- 시가지 전반적으로 직장이 고르게 분포하고 있으며 서측의 산업단지에도 직장이 밀집하고 있음(2011년 자료로 현재와는 일부 차이가 있음)
- 은행은 시가지 동측에는 큰 도로를 따라 고르게 분포하는 편이나 남측과 서측은 적게 분포하고 있음

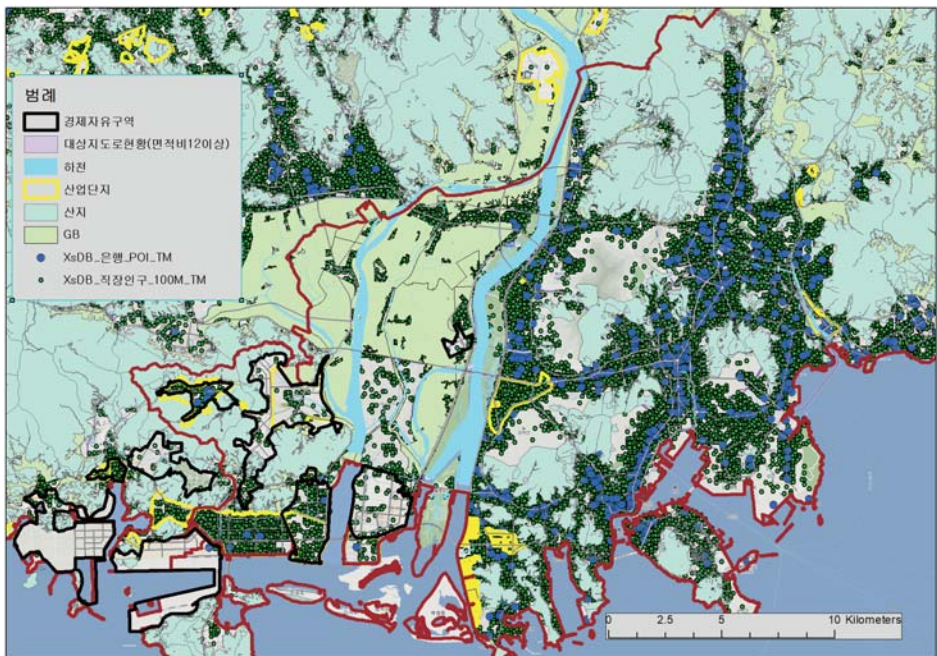


그림 3-24. 부산진해 지역의 직장밀집지역, 은행 분포 등

□ 부산진해 업종별 입지 핫스팟 분포 현황($\sigma=500$ 기준)

- 외국인등록기업 광업제조업은 경자구역 및 주변 산단(녹산공단 지구 등)과 부산시내 산단(사상산업단지 등)에 밀집하는 한편, 남측의 부산항 주변과 동측의 센텀시티에도 입지하고 있음
- 부산항 주변 밀집지역은 뚜렷한 산업지역이 보이지 않음에도 밀집한 것이 특징임

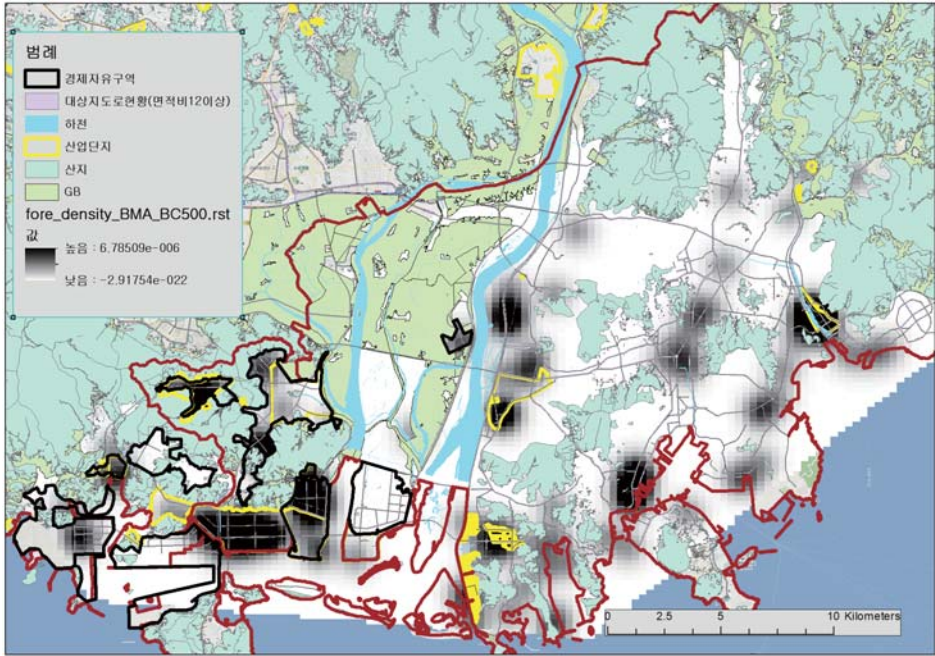


그림 3-25. 부산진해 지역의 외국인 등록기업 광업·제조업 밀집지역

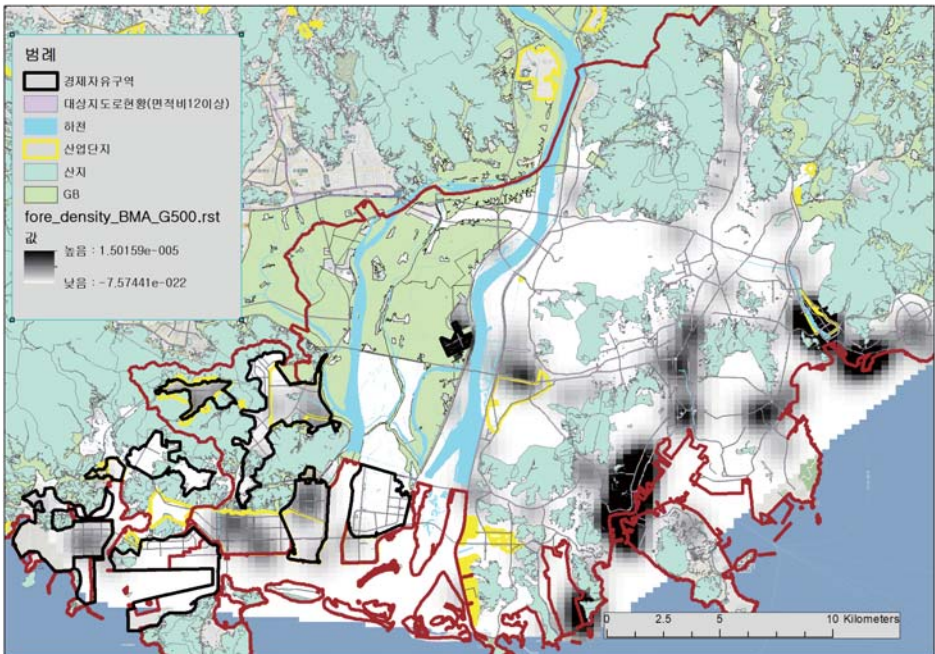


그림 3-26. 부산진해 지역의 외국인 등록기업 도매 및 소매업 밀집지역

- 도매 및 소매업은 부산항, 센텀시티, 마린시티 주변 등 해안가 일부 지역에 밀집함. 김해국제공항 주변 및 최대 변화가인 서면역 주변에도 입지하고 있음
 - 기본적으로 광업제조업 밀집지역과 유사한 분포를 보이나 특히 부산항과 센텀시티에 더 강하게 밀집하고 있는 것이 특징임
- 수익형 서비스업은 부산항과 센텀시티, 마린시티, 서면역 주변에 밀집하고 있어 도매 및 소매업 분포와 유사하나 서면역 밀집도가 상대적으로 더 높음
 - 시가지 북동측 분지지역, 낙동강변 등 대규모 인구밀집지역에는 거의 입지하지 않고 있음. 동측의 부경대 연접 공간에도 밀집하고 있으며, 서측의 경제자유구역 영역은 일부 밀집하고 있음

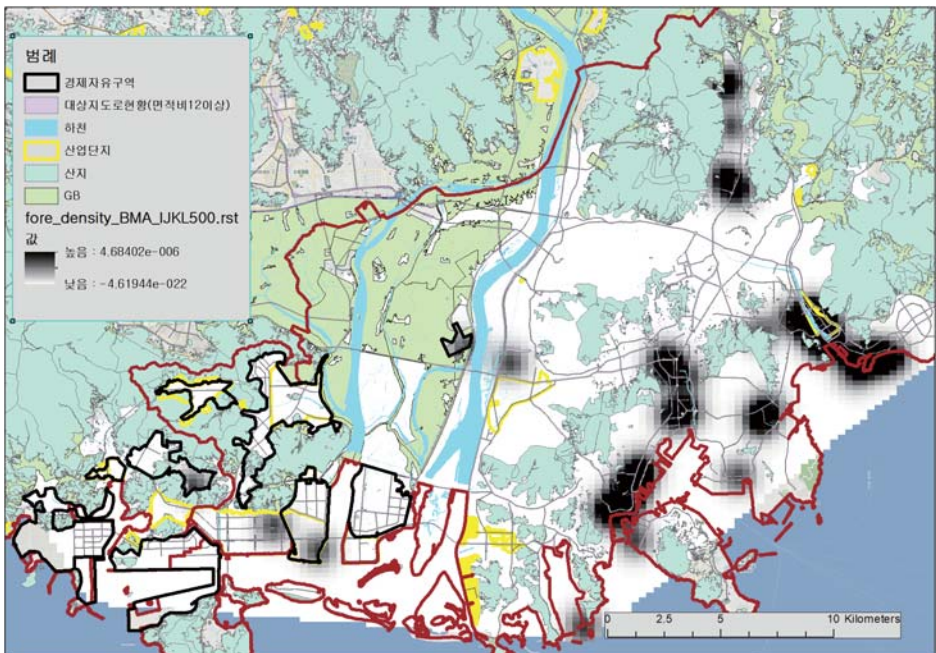


그림 3-27. 부산진해 지역의 외국인 등록기업 수익형 서비스업 밀집지역

- 비수익형 서비스업은 부산항과 센텀시티, 마린시티에 강하게 밀

집하며, 서측 경자유구역 남측은 거의 밀집하지 못하는 반면, 김해국제공항 주변 등 일부지역에 밀집하고 있음

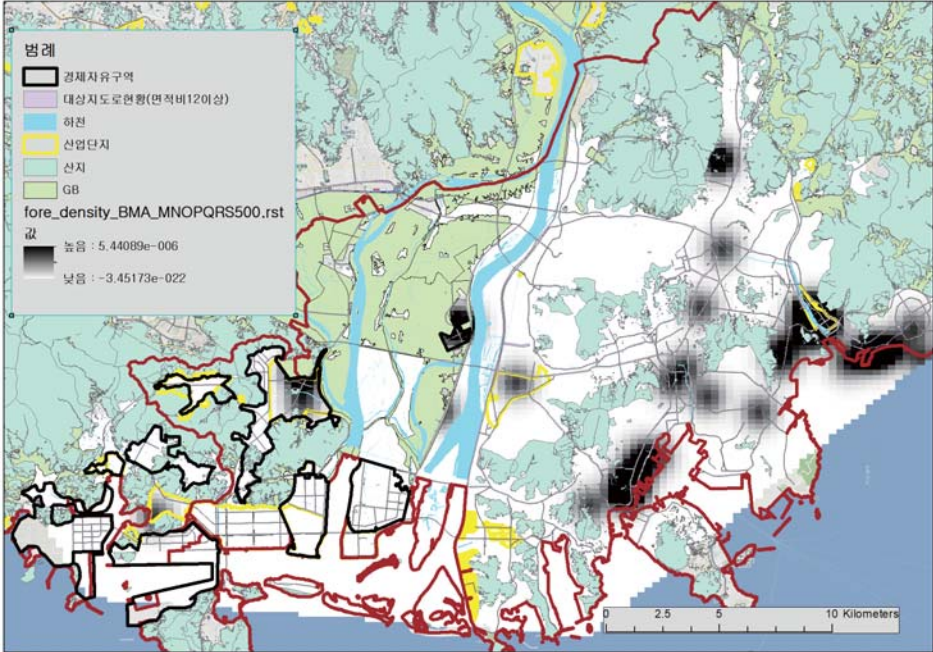


그림 3-28. 부산전해 지역의 외국인 등록기업 비수익형 서비스업 밀집지역

3.3 시사점

- 인천은 업종별 성격이 뚜렷하게 나타나 각각 입지특성을 보임
 - 광업제조업은 산업단지, 도매 소매업은 특정지역 및 인천항 주변에 입지함
 - 서비스업은 수익과 비수익 모두 산업단지 주변에 입지하되, 수익은 지가가 높은 곳에, 비수익은 지가가 낮은 곳에 입지함
- 부산은 광업·제조업을 제외한 업종군에서는 부산항과 센텀시티가 핵심지역으로, 부산항이 무역거점이라는 점을 감안하면 센텀시티가 독보적인 입지를 보이고 있다고 볼 수 있음

4. 소결

- 국내 외국인 투자기업은 수도권과 부울경권에 90% 이상 입지하며, 도·소매업(무역업)과 제조업이 가장 높은 비율을 차지하고 있음
 - 90.3%가 법인기업으로, 기본적으로 법인 형태로 유입됨
- 서울을 제외하고는 부산과 인천에 가장 많은 분포를 보여 경제자유 구역에의 근접성을 확인할 수 있었음
 - 다만, 경제자유구역 자체의 흡인력보다는 인천항, 부산항의 영향력이 큰 것으로 생각되며, 인천공항, 김해공항의 영향도 제한적임
- 외국인 투자기업의 분포에서 미루어볼 때, 입지 특성은 크게 네 가지 업종으로 구분할 수 있음
 - 광업·제조업 : 산업단지 등 전통적인 산업입지 중심으로 국내 제조업 기업(공장)과 유사함
 - 도매 및 소매업 : 무역에 유리한 지역에 집적적으로 분포함. 또 외국인 기업의 주요 무역품(중고자동차)을 중심으로 집적하기도 함
 - 수익형 서비스업 : 제조업, 도매업의 파생수요 성격을 드러내어 그 주변지역이면서 변화가인 지역에 입지하는 성향이 있음. 또 송도, 센텀시티와 같은 신도시내 등 지가가 높은 지역에 입지하고 있음
 - 비수익형 서비스업: 수익형 서비스업과 높은 공간적 연관성을 보이나 역시 변화가에 입지하나, 상대적으로 수익형 서비스업보다는 지가가 낮은 지역에 입지하고 있음
- 본 연구는 토지임대공급을 고려하고 있으므로, 특히 수익형 서비스업과 비수익형 서비스업을 중심으로 검토하고자 함
 - 광업·제조업은 외국인전용산단 등에 입지하여 분석의 여지가 적으며, 도매 및 소매업은 일반적으로 하나의 블록을 개발하기 보다는

기개발된 오피스 등에 입지하는 경향이 있어 제외하였음

제 4 장

국내외 공적 토지 임대 사례

LAND
AND
HOUSE
HOLD
INSTITUTIONS

제4장 국내외 공적 토지 임대 사례

1. 국내사례

1.1 인천경제자유구역 청라테마파크형 골프장

□ 개요

- 2009년 LH가 인천경제자유구역내 청라지구 테마파크형 골프장 부지 1,522천㎡ 중 일부를 공모를 통해 임대방식으로 공급한 사례
 - 2007년 롯데-맥쿼리 컨소시엄과 협약체결하였음
 - 총 사업비(투자비)는 531,546백만원임
 - 임대기간은 20년이며, 1회에 한해 10년 연장가능함
 - 대상지 내 골프장주택(fairway village) 부지 34,783평은 매각함
 - 2012년 5월 개장하였고, 2015년 주택부지 조성을 시작해 분양중



그림 4-1. 청라 테마파크형 골프장(베어즈베스트) 위치도

출처: LH(2017) FEZ 투자유치 팜플렛

□ 추진

- 사업자 공모를 통해 20년 장기임대 후 매각(10년 연장 가능) 방식으로 공급하였음
 - 계약시 국가에 기부채납하고 수탁하여 임대관리하는 안도 고려함
- 임대료는 부지가격의 2~4%수준으로 입찰하여 결정하였음
 - 당시 학교 및 의료용지는 개별공시지가의 1% 수준으로 잠정 결정

□ 사업구조

- 전문가 자문을 통해 자본금 비율을 투자비의 20%, 보증금 비율은 5%, 외자비율은 30% 이상으로 결정하였음

□ 임대조건

- 총토지임대료는 162,482백만원으로 매년 분납함
 - 매년 7,034백만원에서 10,247백만원으로 점차 증가함
- 임대료 단가는 5,060원/㎡을 적용하였으며, 세금과 시설물 귀속비용이 포함되어 있음
 - 임대료 공급하는 용지에 대하여 부가가치세를 제외하고 매년 정기적으로 부과되는 토지관련 세금(재산세, 교육세, 농어촌특별세 등 세금의 합계)가 포함되어 있고, 시설물 귀속 등에 따른 임차인의 손실을 고려하여 산정된 것으로 명시하였음

□ 조세

- 장기임대에 따른 법인세 문제 해결 위해 조세특례제한법 개정 건의
- 임대 주체인 LH는 재산세가 발생

□ 계약종료후 귀속시설

- 골프장, 클럽하우스, 골프연습시설 등 사업과 관련하여 축조한 모든 건축물
- 도로, 각종 공급시설 등 기반시설
- 조경수목 및 잔디
- 조명시설 등 기타 부대시설

1.2 인천경제자유구역 파라다이스, 인스파이어 복합 리조트

□ 개요

- 파라다이스는 2012년 인천국제공항공사가 인천국제공항 남측 322.6천 m^2 를 복합리조트로 개발할 수 있도록 외국인합작기업에 임대한 사례임
 - 사업주체는 파라다이스세가사미로, 일본 기업 세가사미홀딩스와 국내 기업 파라다이스그룹 합작회사임
 - 총 사업비(투자비)는 2조 1천억원(토지임대료 5천억원 포함)
 - 임대기간은 50년이며, 1단계(11,190 m^2)를 2017년 개장하였음



그림 4-2. 파라다이스시티 위치도
출처: 연합뉴스



그림 4-3. 파라다이스시티 예정시설 및 추진 계획

출처: 인천국제공항공사

- 인스파이어는 2016년 인천국제공항공사가 인천국제공항 서북측 거대 토지 4,367천㎡(1단계 1,597천㎡) 및 유수지 1,500㎡를 복합리조트로 개발할 수 있도록 외국인 기업에 임대하는 사례임
- 사업주체는 (주)인스파이어복합리조트로 미국 기업인 모히건 게이밍 엔터테인먼트(이하 MGE)가 100% 투자하고 있음(본래는 KCC와 합작이었으나 이탈함)
- 총 사업비는 6조원(1단계 2.8조원), 임대기간은 50년(추가옵션 20년)이며, 2019년 5월 착공하였음

□ 추진

- 인천국제공항공사가 소유한 공항 인접 토지는 공항시설 결정구역으로 묶여있어 매각을 하지 않고 임대하는 것이 기본 방침임

- 파라다이스 복합리조트 외에 국제업무단지를 임대공급하면서 토지 임대 노하우를 축적해왔음
- 파라다이스는 2012년 9월 실시협약이 체결되었으며, 2014년 착공, 2017년에 1단계를 준공하였음
- 토지임대료는 공시지가의 5%(연간 70~80억원 수준)로 국제업무단지내 타 토지 임대사례와 동일함(공사 고정재산관리규정에 근거함)
- 인스파이어는 2016년 사업자를 선정하였으며, 현재 설계인허가 중으로 올해 착공하여 2021년 개장을 목표로 함
- 토지임대료는 최초 5년간 공시지가의 1%후, 이후 공시지가의 5%임. 추가로 일정 이상의 영업이익을 발생할 경우 일정비율 추가로 납입함
- 토지크기가 거대해 공시지가의 5%는 다소 높은 수준으로 생각되나 투자자는 정부의 신규카지노 허가를 얻기 위해 투자결정하였음
- 카지노뿐 아니라 복합사업으로 대규모 아레나, 테마파크로서 내국인 수요까지 겨냥하고 있음

□ 조세

- 임대 주체인 인천국제공항공사는 재산세가 발생하나, 임대 외의 대안이 없고, 재산세는 임대수입에 비해 미미한 편임
- 계약종료후 시설귀속 조건으로 계약할 경우 이를 수익으로 인지해 법인세를 과세하는 경우가 있어 최근에는 잔존시설은 귀속하지 않고 원상복구하도록 하고 있음
- 사업중단시 원상복구를 강제할 수단은 별도 없어 임대료에 철거이행보증금을 포함해 받는 방식 등을 검토하고 있음

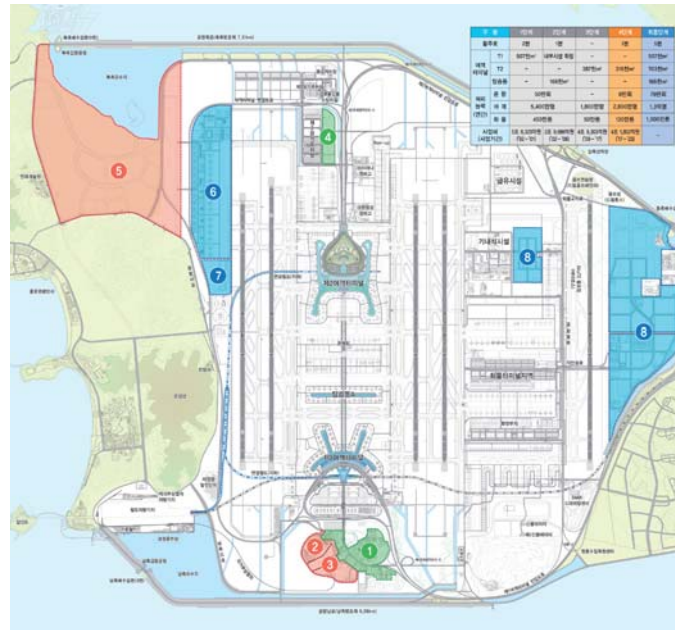


그림 4-4. 인천국제공항 주요 시설 위치
(파라다이스: 1,2번, 인스파이터: 5번)

출처: 인천국제공항공사

☐ 참고사항

- 건물 일부의 소유권을 분양매각할 수 있는 건축물(오피스텔, 쇼핑몰 등)은 토지임대시 위험부담이 큼
- 계약시 분양매각 금지조항을 넣는다하더라도 투자자가 강행하면 사실상 막을 방법이 없음(계약종료전 건물소유권은 투자자가 가지고 있음). 명시적 분양을 막더라도 투자자가 임대분양시 20년치 임대료(법률상 최대치)를 70% 할인해 일시에 받고 사실상 매각하는 편법 등이 등장한 예가 있음
- 건물소유권이 다수인에게 분산된 상태에서 투자자가 파산하게 되면 토지소유자는 다수 입주자와 건물소유권을 두고 다툼은 물론, 체납 임대료를 보전하기 위해 건물을 경매에 붙이기는 어려우며(추가로 토지소유권이 분리되어 있으므로 건물 경매는 더욱 어려움), 건물이 잔존하는 한 토지매각도 어려움

1.3 서울 SIFC

□ 개요

- 2003년 서울시가 여의도 중소기업전시장 부지를 미국 기업인 AIG GRE(American International Group Global Real Estate)에 임대하여 업무 및 숙박시설을 건설토록 한 사례
 - 부지 33,058㎡에 오피스(3개 동), 호텔, 리테일 몰 입주
 - 사업비 1조 5,140억원(해외조달 4,540억원, 국내차입 1조600억원)

□ 추진

- 2000년~2002년 해당 부지에 호텔 및 컨벤션센터 유치 위한 공개 매각을 추진하였으나 무산되었음
- 2003년 AIG에 의해 투자의향서가 제출되어 협상 개시하였음
- 2005년 AIG측은 서울시와 직접 계약하지 않고, 별도로 5개 프로젝트회사를 설립, 각 건물부지 및 운영권에 대해 개별임대계약을 체결하였음
- 2006년 건축허가
- 2011년 일부개장 및 2012년 전체 개장

□ 사업구조

- 서울시는 외국인투자촉진법, 서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례에 따라 토지를 장기임대
- 사업방식은 BOT로 AIG GRE는 시설 준공 후 관리, 운영하고 계약종료 시점에 시설을 기부채납함
 - 해외펀드 조달액은 사업비의 30%인 4,540억원이며 이 중 AIG

GRE가 부담한 금액은 9%인 1,360억원임

- 5개동의 개별 빌딩마다 특수목적법인을 설립하여 운영하는 방식
 - 지분매각 등을 통해 매각할 수 있다는 우려가 있었음

☐ 임대조건

- 토지 임대기간은 총 99년(50년+49년)이나 관련 권리를 매도가능
 - 건축허가시점인 2006년부터 10년간 의무적으로 보유하고, 2016년부터는 지분 매각 등이 가능함
- 국회조사위원회는 99년 초장기 임대를 부정적으로 평가
 - 시설특성상 글로벌 금융기업, 금융관련기관 이전 등 외부환경변화에 수동적으로 의존할 수밖에 없으나, 장기 계약으로 대응 어려움
- 임대료는 매년 공시지가의 5%를 기본으로 하고, 순영업이익이 일정 기준 이상 발생할 경우 서울시의 지분에 따라 이익의 일부를 추가로 수취하는 비율임대차(Percentage Rent) 형식
 - 단, 공사기간(2006년~2010년) 임대료를 면제하고, 안정화기간(2011년~2017년)은 공시지가의 1%로 약 9만원/㎡ 내외

☐ 계약종료후 귀속시설

- 오피스3개동, 호텔, 리테일 몰

1.4 서울 반포 덜위치칼리지 서울영국학교

☐ 개요

- 서울시가 외국인학교기업을 유치하여 토지를 임대한 사례
 - 건축(12,618㎡, 지상3층, 지하1층)은 외국인학교기업이 조달
 - 2010년 개교

□ 사업구조

- 현행법상 영리법인이 국내에 학교를 설립, 운영할 수 없어 비영리 법인과 계약
 - 해당 외국인학교기업은 본래 케이만군도 소재 영리법인으로, 영국 델위치 칼리지가 로열티를 받고 이름을 빌려준 것임
 - 해당 외국인학교기업은 추가로 홍콩에 페이퍼컴퍼니인 비영리법인을 설립하여 국내에 학교를 설립하였음
- 입학금은 없으며, 수업료는 과정에 따라 연간 2,800만원 내외
- 학생정원 총500명, 유치원부터 고등학교까지 전과정

□ 임대조건

- 임대기간은 2009년 5월부터 50년이며, 합의에 의해 50년 범위내에서 연장 가능
- 임대료는 매년 납부하며, 부과시점 토지공시지가의 1%
 - 일반적으로 지방자치단체의 임대료는 공시지가의 5% 정도임

□ 계약종료후 귀속시설

- 임대기간 만료 또는 중도계약해지시 학교시설물 일체를 서울시에 기부채납함

1.5 서울 상암DMC 서울드와이트외국인학교

□ 개요

- 서울시가 미국 ‘더 드와이트 스쿨’을 유치하기 위해 부지(637억원 상당)를 임대하고, 건물(319억원 상당)을 건축하여 제공한 사례

- 부지면적: 9,974m², 건축물연면적: 18,659m²(지상5층, 지하1층)
- 2012년 개교

□ 사업구조

- 현행법상 영리법인인 ‘더 드와이트 스쿨’이 국내에 학교를 설립, 운영할 수 없어 비영리법인과 계약
 - ‘더 드와이트 스쿨’이 캐나다에 설립한 비영리법인 ‘드와이트 인터내셔널 스쿨 소사이어티’와 계약하되, 커리큘럼 제공 등 실질적 학교 운영은 ‘더 드와이트 스쿨’이 수행
- 학생정원 총540명(교직원 58명), 유치원부터 고등학교까지 전과정
 - 학급: 유치원 4개, 초등학교 12개, 중학교 6개, 고등학교 6개
 - 내국인 비율은 20% 이내로 제한, 어길시 임대료 인상
- 입학금 10만원, 수업료는 과정에 따라 연간 2,500만원 내외
 - 별도로 학교발전기금이 부과되고 있음

□ 임대조건

- 임대기간은 2012년~2032년(20년)
- 토지 공시지가의 1.5% 및 건물 감정평가액의 1.5%
 - 일반적으로 지방자치단체의 임대료는 공시지가의 5% 정도임
 - 내국인 비율제한을 어길시 임대료를 4%까지 인상하되, 적자가 누적될 경우 협의에 의해 내국인 비율을 30%까지 올릴 수 있음
 - 2014년 이후 임대료율은 1%로 내린 것으로 확인됨
 - 건물 감정평가액은 2012년 시점에서 매년 잔존가치율 2% 감소

2. 국외사례 및 제도

2.1 홍콩특별행정구 홍콩디즈니랜드

□ 개요

- 홍콩특별행정구 행정의회(정부)가 미국 월트디즈니사에게 페니만, 란터우 섬의 126ha를 50년간 임대한 사례(50년 갱신가능)

□ 추진

- 1999년 계약체결
- 사업시행자는 조인트벤처인 HKITP(Hongkong International Theme Parks Limited)임
 - 조인트벤처 지분은 정부와 월트디즈니가 57:43. 총 사업비 141억 HKD 중 정부가 32.5억 HKD, 월트디즈니가 24.5억 HKD, 정부 차입금 61억 HKD, 상업 차입금 23억 HKD임
 - 별도로 정부는 대상지 및 주변 280ha의 토지조성 및 기반시설 공사를 수행함(136억 달러 상당)
- 1단계로 126ha가 조성되었으며, 20년 안에 54ha에 대한 옵션을 행사해 2단계 추진이 가능함
 - 옵션은 5년 자동연장되며, 5년 추가연장가능함

□ 임대조건

- 계약기간은 50년이며, 50년 연장 권리를 가짐
 - 연장 시점에 임차료를 재산정하지 않으며, 갱신 프리미엄도 납부하지 않음(예외적인 사례)

- 1단계 토지(126ha)의 프리미엄은 28.12억 HKD(약 4천억원, 31.7만원/㎡)
- 연간 사용료(rent)는 토지조성비의 3%임
 - 본래 매년 재산정되는 토지가치의 3%가 일반적임
- 홍콩디즈니랜드 본연의 운영을 위해 주변지역의 토지이용제한을 동시에 지원함
 - 현실세계와 완전히 별개의 공간을 누릴 수 있도록 주변지역 항공기, 선박 항행 제한, 내부를 들여다볼 수 있는 건축물 제한 등

□ 참고: 홍콩의 토지제도

- 홍콩특별행정구는 중국 반환 후에도 별개의 헌법을 가지고 있으나, 토지제도는 유사하게 운영되고 있음
- 기본적으로 홍콩 토지제도는 50년간 임대하며 매년 시장가치를 평가하여 임대료를 부과함
- 임대료는 프리미엄(Premium)과 사용료(rent)로 구성됨
 - 프리미엄은 임차기간에 봉하는 사용권의 임대료로서 계약시점에 일시불로 지급하며, 임대갱신 또는 변경(임차인 변경, 용도 변경 등)시 재지급함
 - 사용료는 토지 시세의 3% 정도로 유지됨
 - 임대료 결정은 임대차법(Landlord and Tenant Ordinance), 임대료 산정법(Rating Ordinance), 사용료 징수법(Government Rent Ordinance)에 근거하여 이뤄짐

2.2 베트남 등 아세안 SEZ 토지임대 사례와 제도

- 아세안 국가들은 토지 국유화와 사용권 임대를 기본으로 하고 있음
 - 외국 자본을 유인하기 위한 SEZ(특별경제구역)도 이를 따름
- 주요 아세안 국가들의 최장 토지임대 기간은 25년~99년임
 - 일부 국가는 99년까지 늘리고자 하나 국내적 저항을 받고 있음(중국 자본의 토지 독식 우려)
 - 보통 SEZ내 토지는 최장 임대기간이 길어짐(베트남의 경우 최대 50년이나, SEZ내 토지는 70년까지 가능함)
- 베트남은 토지사유가 인정되지 않으며, 내외국인 모두 국가로부터 토지를 임차해야함
 - 외국인도 단독 임차 가능

표 4-1. 국가별 최대 토지임대 기간 및 재계약 옵션

국가	항목	기간
태국	최대 토지임대	30년
	재계약 옵션	30년
캄보디아	최대 토지임대	99년
	재계약 옵션	없음
라오스	최대 토지임대	50년
	재계약 옵션	시인마다 다름
말레이시아	최대 토지임대	99년
	재계약 옵션	없음
미얀마	최대 토지임대	50년
	재계약 옵션	10년+10년
필리핀	최대 토지임대	50년
	재계약 옵션	25년
싱가포르	최대 토지임대	99년
	재계약 옵션	없음
베트남	최대 토지임대	70년
	재계약 옵션	없음
인도네시아	최대 토지임대	25~30년
	재계약 옵션	20년
브루나이	최대 토지임대	25~99년
	재계약 옵션	시인마다 다름

출처: Collers International(2016), "Are 99-year leases good for Thailand?", 인터넷자료

3. 소결: 사례 시사점과 분석대상 프레임 설정

3.1 국내외 사례조사 시사점

□ 수익형/비수익형 구분과 토지용도별 시사점

- 토지임대는 성격에 따라 수익형과 비수익형으로 구분할 수 있음
 - 오피스, 대형마트, 골프장 등 민간사업자가 수익을 거두는 사업은 적절한 임대료를 산정하여 부과할 수 있음
 - 연구시설 등과 같은 비수익형 민간시설은 원가 수준의 임대료를 초과하여 요구하기 곤란함
 - 학교 등과 같은 비수익형 공공시설은 BTO/BOT 등과 같이 공공 사업을 민간이 대신 수행하고 일정의 건축비와 운영적자를 보전받는 방식이 다수임
- 수익형의 경우 조인트벤처 참여도 검토할 수 있음
 - 홍콩디즈니랜드의 경우 정부가 57%의 지분을 가지는 대주주임
 - 서울 SIFC도 서울시가 일부 지분을 소유하고 있음
- 레저용지는 수익형 임대가 가능할 수 있으나 대중골프장과 같은 특수한 경우에 한정될 수 있음
 - 조인트 벤처를 설립하여 영구시설지역은 임대하고 그 주변지역은 매각하여 지가상승을 기대하는 것도 가능함
- 오피스는 지가가 낮은 신개발지역에서는 수익형 접근은 어려울 것으로 생각되며, 소유권 등의 충돌 가능성으로 부정적인 점이 있음
 - 여의도와 같이 기존 주변 환경이 우수해 지가가 높은 곳에서는 가능하지만, 경자구역은 지가가 낮고 향후 상승 가능성도 있어 임대시 고려해야 할 우려점이 많음

- 학교용지, 의료용지의 경우 비수익형을 벗어나는 것을 전제로 사업성 있는 임대료를 논할 수 있으며, 비수익형의 경우 토지공급 사업자(시행자)가 어디까지 손해를 보면서 유치할 것인가 고려할 필요도 있음
- 비수익형의 경우 낮은 임대료로 인해 재산세조차 확보할 수 없는 경우가 있을 수 있으므로 보완책이 필요함
- 시설은 수익형 시설의 투자결정에 영향에 미치는 기반시설의 역할을 하므로 다소간의 손해를 감수할 수 있는 여지도 고려해야함

□ 공동사업(일부출자)시 위험성

- 학교의 경우 비영리기관과 계약을 하면서도, 여전히 모기업의 영리성이 있기 때문에 공동 사업시 사회적, 법적인 위험부담이 있을 수 있을 것으로 보임
- 국내 외국인학교의 경우 300~500만 원 정도의 학교발전기금 반강제로 요구하고 있으며, 일부 학교는 매년 500만원을 요구한 사례도 있었음(사실상 무단학비인상)
- 일부 외국인학교는 수십억원의 교비를 국외로 빼돌리려다가 적발되어 처벌을 받기도 하였음
- 사업적자로 인해 내국인학생 비율을 비정상적으로 올려 40%까지 올라가는 경우도 있어 비판을 받고 있음

3.2 분석대상 프레임 도출

□ 수익시설용지

- 업무용지의 토지임대는 대형 수익시설 유치에 적합함
- 업무시설 외에 문화 및 집회시설, 판매시설(대형마트, 백화점 등),

관광숙박시설, 위락시설, 방송통신시설 등 가능함

- cf) 서울 SIFC, 인천국제공항 국제업무단지 등 사례에서 오피스는 토지가격이 높고 입지조건이 뛰어난 경우에 가능한 것으로 보임
- 산업물류용지의 토지임대는 수익형의 물류(창고, 집배송 등)를 중심으로 분석하는 것이 적합함
- 물류시설은 시장상황에 따라 입지의 장단점이 변화하기 때문에 임대 방식 검토가 긍정적임
- 물류기지는 PPP(BOO, BTO, BOT 등)로 시행하는 경우가 있음
- 외국인투자기업의 산업시설은 국유지 임차시 외국인투자지역으로 지정받으면 임대료가 완전히 면제되기 때문에 임대 가능성이 낮음
- 레저·관광용지의 토지임대는 대중골프장, 테마파크 등 유치에 적합함
- 대중골프장은 기존 사례가 있음
- 테마파크는 주변지역 토지차익을 기대하는 바가 있어 복합적인 공급을 검토할 필요가 있음(일부지역 임대+일부지역 매각)
- 업무용지의 위락시설도 동일한 접근 가능

□ 비수익시설용지

- 연구용지의 토지임대는 비수익형으로 가능함
- 임대료를 저렴하게 공급하더라도 재산세, 지방교육세 등 토지관련 세 확보가 가능한 수준으로 결정해야함
- 학교용지 토지임대는 비수익형 가능하나 학교시설 특성을 고려해야함
- 학교시설은 영속적인 특성이 있어 임대시 시행자에게 불리할 수 있음
- 외국인투자 자회사를 직접 설립하여 운영하는 방안도 검토할 수 있음
- 문화 및 집회시설은 전시장 등으로 비수익 공공시설물 성격이 강해 BTL, BOT등 민관협동사업(PPP) 방식 응용을 고려할 필요가 있음

제 5장

토지임대 시뮬레이션

LANDING INSTITUTE
LANDSUSTAINABILITY

&

제5장 토지임대 시뮬레이션

1. 시뮬레이션 개요

□ 목적

- 종전 경제자유구역내 자주 수행되었던 개발·분양방식이 아닌 장기 토지임대부 방식의 새로운 사업구조화 방안을 수립함
- 예상되는 연차별 현금수지를 개략 추정함으로써 사업타당성(F/S)을 판별해 합리적 의사결정을 지원하고, 외국인 투자유치 활성화를 위한 정책적 방향을 제시함

□ 수행절차

- 분석 절차는 대상지 검토·선정 → 주요 가정 및 분석틀 수립 → 사업타당성 분석 → 민감도 분석의 총 4단계로 구성됨
- 첫째, 대상지 검토·선정은 기존 경제자유구역내 외국인 투자유치용 지 중 적합한 시뮬레이션 대상지를 선정하는 작업임
- 둘째, 사업성 분석 실시 전 수입과 지출항목에 대한 주요 가정을 수립함
- 셋째, 연차별 현금흐름(Cash Flow) 추정을 바탕으로 NPV, IRR 등 예상되는 수익률 분석
- 넷째, 사업성에 영향을 미치는 주요 변수들에 대한 시나리오 수립 후, 민감도 분석 수행

2. 시뮬레이션 대상지 검토·선정

2.1 인천경제자유구역 청라지구(청라국제도시)

□ 구역 개요

- 총 면적 17.8km²으로 계획인구 90,000명, 사업기간은 2003~2018년
 - 금융, 레저, 관광, 첨단산업 중심으로 개발하며, 자동차부품 제조, 연구 등 첨단 자동차산업 핵심 클러스터로 집중 육성함
- 외국인 투자유치용지는 면적의 27%인 4,720천m²임



그림 5-1. 청라지구 계획도

□ 투자유치 종결된 외국인투자유치용지

- 총 4개 프로젝트, 1,945천㎡가 분양되었음
- 테마파크형 골프장은 토지임대방식(주택용지는 매각)으로 공급되었으며, 대중골프장으로 개장하여 운영 중임
- 외국인학교 용지는 2개소 중 1개소가 분양되었음

표 5-1. 청라지구 외국인투자유치 종결용지

프로젝트	면적(천㎡)	추진현황 및 계획
테마파크형 골프장	1,492	'07.2 협약체결, '12.5 개장, '15.1 주택부지 조성착공
외국인학교1(달튼)	46	'09.12 협약체결, '11.9 Dalton School 개교
하나드림타운	248	'12.2 MOU 체결, '14.7 협약체결, '15.6 착공
국제금융단지	159	'10.12 공모, '15.8 협약체결 '16.1 용지매매계약체결
소 계(4건)	1,945	

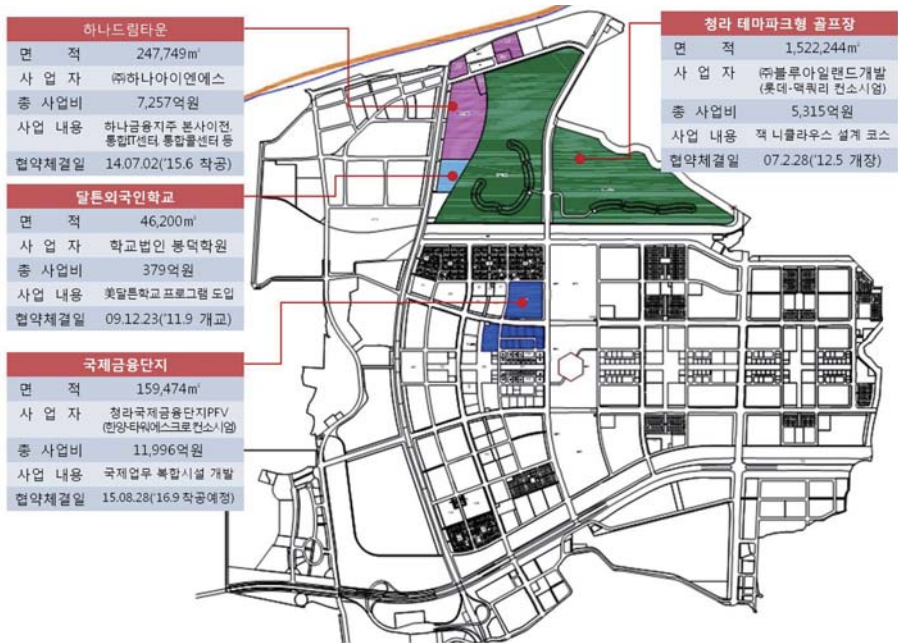


그림 5-2. 청라지구 외국인투자유치 완료용지 현황도

□ 투자유치 추진 중인 외국인투자유치용지

- 총 5개 프로젝트 1,457천㎡ 공급 추진 중임
- 국제업무타운 해약부지는 1,057천㎡로 전체 투자유치용지의 5.9%를 차지함

표 5-2. 청라지구 외국인투자유치 추진 용지

프로젝트	면적(천㎡)	추진계획
계	1,457	
① IHP 장기임대	89	- 국내외 기업대상 장기임대 사업자 발굴 추진
② IHP 외국인전용	183	- 공급가격 최종 확정하여 신규 투자유치 추진
③ 투자유치용지(1)	108	- 청라역사, 해나드림타운 인접부지에 신규 기업 유치
④ 투자유치용지(5·6)	816	- 국제업무타운 해약부지로 신규 기업투자 유치
수 업무시설용지	241	
⑥ 외국인학교2	20	- 제2의 외국인학교 유치추진

- ‘IHP 장기임대’는 청라지구내 하이테크파크(IHP)내에서 조성되는 장기임대산업단지이며, ‘IHP 외국인전용’은 IHP내 외국인전용 산업단지임
 - 임대료는 조성원가의 1%, 5년 재계약(최장50년)
 - 허용용도: 공장(일반공업지역), 공동주택기숙사, 교육연구시설, 위험물 저장 및 처리시설
 - 건폐율 70%이하, 용적률 350%이하, 층고 5층이하
- ‘투자유치용지(1)’은 런던 카나리워프를 벤치마크하여 소규모 금융사, 중소 기업체의 연구단지, 연수원, 리조트 조성이 가능한 지역임
 - 허용용도: 단독주택, 공동주택(아파트 제외), 근린생활시설, 의료시설, 교육연구시설, 관광휴게시설, 문화 및 집회시설, 판매시설(농수산물 공판장 등에 한함), 관광숙박시설(관광단지 지

정시에 한함), 첨단업종 공장 등

- 건폐율 30%이하, 용적률 100%이하



그림 5-3. 청라지구 외국인투자유치 추진용지 위치도

- ‘투자유치용지(5)’는 한류 중심 복합뷰티타운, ‘투자유치용지(6)’은 자동차 융복합 연구밸리 유치를 기대하고 있음
- 허용용도: 단독주택, 공동주택(아파트제외), 근린생활시설, 의료시설, 교육연구시설, 관광휴게시설, 문화 및 집회시설, 판매시설(농산물 공판장 등에 한함), 관광숙박시설(관광단지 지정시에 한함), 첨단업종 공장 등
- 건폐율 30% 이하, 용적률 100% 이하

- ## 2.2 인천경제자유구역 영종지구(영종하늘도시)

- 총 면적 19.3㎢으로 계획인구 134,000명, 사업기간은 2003~2020년
- 항공, 물류, 레저, 관광 중심으로 개발하며, 복합레저관광도시를 추구하여 다수의 복합리조트를 개발함



- 외국인 투자유치용지는 면적의 17%인 3,367천㎡임
- 모든 외국인투자유치 용지가 지구 서편에 배치되어 있음
- 유보지로 지정된 1~5블록이 대부분을 차지하고 있음

□ 투자유치 종결된 외국인투자유치용지

- 아이에이티(주), 보잉 등에 항공엔진정비센터와 항공운항훈련센터가 분양되어 준공, 운영 중
- 면적은 100천㎡로 전체 외국인 투자유치용지의 3%임

표 5-3. 영종지구 외국인투자유치 종결용지

프로젝트	면적(천㎡)	추진현황 및 계획
항공엔진정비센터	67	'11.6 협약체결, '13.7 소유권이전, '16.6 준공, 운영 중
항공운항훈련센터	33	'11.12 협약체결, '13.3 소유권이전, '16.4 준공, 운영 중
소 계(2건)	100	



그림 5-5. 영종지구 외국인투자유치 완료용지 현황도

□ 투자유치 추진 중인 외국인투자유치용지

- 총 4개 프로젝트 3,267천㎡ 공급 추진 중임

표 5-4. 영종지구 외국인투자유치 추진 용지

프로젝트	면적(천㎡)	추진계획
계	3,267	
① 3단계부지	2,695	- '16.11월 테마파크(F사) 유치협상 종결 '16년도 사업제안공모 추진 예정
② 외국인학교	85	- 델위차칼리지 '16.12월 유치협상 사실상 무산, 대체 교육기관 발굴 추진
③ 산업물류시설	382	- 신규투자자 발굴 추진
④ 외국의료기관	105	- 외국의료기관 관련 제도환경 정비 필요

- ‘3단계부지’는 사업자의 다양한 개발을 유도하고 투자를 유치하기 위해 마련한 유보지로서 특별계획구역으로 지정되어 있음
 - 허용용도: 단독주택, 연립 및 다세대주택, 문화 및 집회시설, 의료/교육연구, 공장/창고시설, 자동차 관련 시설, 분뇨 및 쓰레기 처리 시설, 방송통신시설, 공동주택 중 기숙사, 종교/판매/운수시설, 업무시설, 위험물저장 및 처리시설, 동물 및 식물 관련 시설, 교정 및 군사시설, 발전시설
 - 추가 허용용도(3~5블록에 한함): 일반상업지역에 건축할 수 있는 주상복합(공동주택 90%미만), 근린생활시설, 운수시설, 교육연구시설, 숙박시설, 자동차관련 시설(폐차장 제외), 방송통신시설, 문화 및 집회시설, 판매시설, 의료시설, 업무시설, 위락시설
 - 건폐율 70% 이하, 용적률 400%이하(3~5블록은 1,000%이하)
 - 층고 7층이하(3~5블록은 제한없음)
- ‘외국인학교’는 영종지구 거주 외국인 자녀 교육을 위한 용지임

- 허용용도: 교육연구시설 중 학교
- 건폐율 60% 이하, 용적률 250% 이하, 층고 5층 이하



그림 5-6. 영종지구 외국인투자유치 추진용지 위치도

- ‘산업물류시설’은 항공산업 클러스터 연계가 가능하며, IT, 통신, 의료, 정밀, 광학제조, 유통, 물류, R&D 등에 유리함
- 허용용도: 공동주택 중 기숙사(부수용도에 한함), 제1종 근린 생활시설(부수용도에 한함), 판매시설(해당 준공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한함), 운수 시설 중 집배송시설, 교육연구시설 중 연구소, 교육원(항공운항관련시설에 한함), 업무시설(오피스텔 제외), 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소, 석유 판매소, 액화석

유가스 충전소 및 판매소 제외)

- 건폐율 70% 이하, 용적률 350%이하, 층고 5층 이하

2.3 부산진해경제자유구역 명지지구

□ 구역 개요

- 총 면적 4.5km²으로 계획인구 56,592명, 사업기간은 2008~2017년
 - 국제업무, 주거, 외국교육, 외국의료기관 등을 중심으로 개발하며, 국제 비즈니스 환경을 제공하고, 대륙물류기지 및 첨단부품소재 공급기지로 육성함
- 외국인 투자유치용지는 면적의 10%인 428천m²임



그림 5-7. 명지지구 계획도

□ 투자유치 종결된 외국인투자유치용지

- 글로벌캠퍼스, 데상트 R&D센터 등 부지가 분양되어 건설 중

표 5-5. 명지지구 외국인투자유치 종결용지

프로젝트	면적(천㎡)	추진현황 및 계획
글로벌캠퍼스	54	'14.12. 공급계획 수립, '15.12. 용지매매계약체결(부산시)
데상트 R&D센터	17	'16.8 협약체결 '16.9 매매계약 '17.4 착공
명지복합시설	120	'17.4 협약체결 '17.4 매매계약 '17.10 착공
소 계(3건)	191	

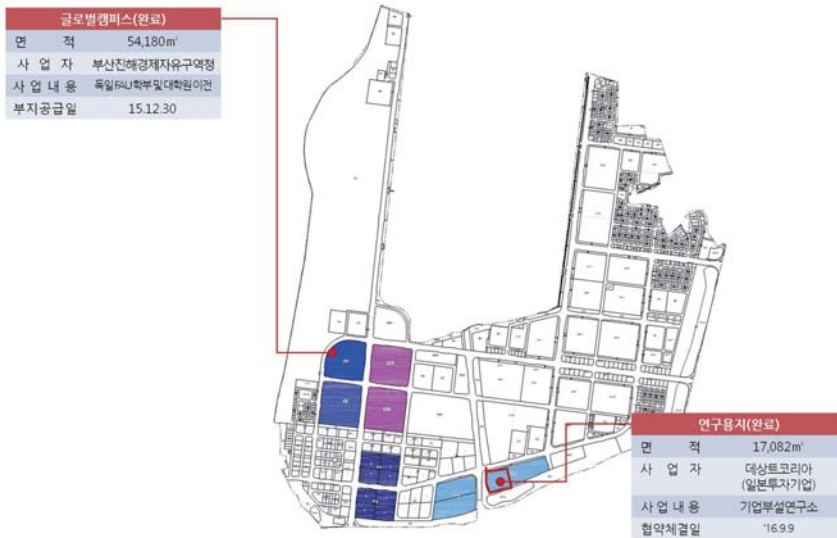


그림 5-8. 명지지구 외국인투자유치 원료용지 현황도

□ 투자유치 추진 중인 외국인투자유치용지

- 총 3개 프로젝트 234천㎡ 공급 추진 중임

표 5-6. 명지지구 외국인투자유치 추진 용지

프로젝트	면적(천㎡)	추진계획
계	234	
① 연구용지	80	- 대상트 제외한 잔여부지 사업자 발굴 추진
② 업무용지	90	- 신규 투자자 발굴 추진
③ 의료용지	64	- 정부 정책 변화에 따라 신규 투자자 발굴 추진

- ‘연구용지’는 전문적인 교육 및 연구시설을 계획함
 - 허용용도: 교육연구시설 중 연구소, 교육원, 부수용도로서 제1종, 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외), 판매시설(상점에 한함)
 - 건폐율 60%이하, 용적률 300%이하, 층고 6층이하
- ‘의료용지’는 국내외 이용자를 위한 양한방 최상급 종합의료시설 도입을 목표로 함
 - 허용용도: 제1종, 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 판매, 운수, 업무, 숙박, 위락, 의료, 창고, 방송통신, 발전, 교육연구, 노유자, 수련, 운동, 자동차관련시설, 관광휴게시설 가능. 복합의료시설을 권장
 - 건폐율 60%이하, 용적률 800%이하, 층고 20층 이하



그림 5-9. 명지지구 외국인투자유치용지 위치도

2.4 시뮬레이션 대상지 선정

□ 대상지

- 본 연구는 임대방식을 활용한 사업타당성 모의분석을 적용하기 위한 테스트베드(Test-Bed)로서, 인천 경제자유구역 내 청라, 영종지구를 선정함
- 용지별 성격을 고려하여 수익용지는 청라 투자유치용지 5블록, 비수익용지는 영종 외국인학교 시설용지를 대상으로 함

□ 선정사유

- 일차적으로 사업 완료지구(진해남양, 서부산유통)를 제외하고, 현재 공사 중인 사업지구를 타겟으로 함
- 인천 경제자유구역 내 청라, 영종지구는 지향점이 다르나, 사업 면적과 사업비 측면에서 활발히 추진 중인 대표 사업임
- 청라가 국제업무·관광레저를, 영종지구는 물류도시로 각기 미래상이 상이하나, 사업규모(면적, 사업비)는 비슷해 동질적 그룹 특성을 지님

표 5-7. LH 경제자유구역 지구별 사업현황

구 분		지구명	LH사업면적 (천㎡)	사업비 (억원)
진행사업	공사 중	인천청라	15,508	61,753
		인천영종	13,510	57,485
		부산명지	4,476	17,824
	인허가 중 (신규)	영천하이테크파크	1,083	1,394
		부산명지2단계	1,922	12,107

출처: LH 내부자료, 2018.12월 기준

- 특히 2018.12월 기준 영종지구는 청라지구 대비 투자유치 완료 실적
적이 크지않아(1/10 수준) 활성화 유도 측면에서 검증이 필요한 지
역으로 적합
- 청라지구: 4건(1,945천㎡)
- 영종지구: 3건(162천㎡)

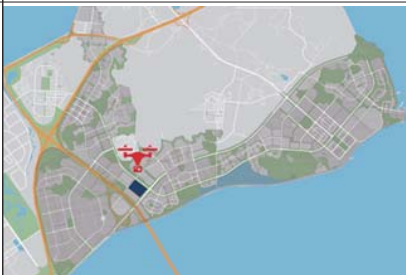



구분	외국인학교 시설용지(영종)	투자유치용지 5블록(청라)
용지특성	공공성	수익성
위치		
조감도		

그림 5-10. 사업대상지 위치 및 조감도

출처: LH(2017) FEZ 투자유치 팸플렛

3. 기본 가정 및 분석틀

3.1 사업구조 설계 및 자료

□ 사업구조

- LH가 보유 토지를 장기간에 걸쳐 임대하고, 수요의향이 있는 민간이 직접 건축물 공사와 임대운영에 참여하는 사업모델로 가정
- LH가 토지에 대한 일체의 임대·분양 권한을 갖고, 민간은 지상의 건축물 건설 후 임차·관리 수행을 분담
- 토지임대부 방식의 사업모델 확립에 최대 주안점을 두고, 금융 구조화 설계

□ 분석항목 선정

- 사업성 분석 실시 전 크게 토지, 재무·금융, 그리고 수입과 지출의 4개 부문으로 분류하고, 핵심 변수만을 선별 투입
- 우선 토지는 면적, 조성원가, 감정가를 비롯해 할인율, 임대기간, 임대요율, 비용상승률 외 재무·금융 요소를 포함
- 수입(+)은 토지임대와 매각수입, 지출(-)은 초반부 매입대금, 보유세(재산세, 도시지역분, 지방교육세), 관리비용, 보험료 등으로 구성됨
- 그 이유는 사업성 분석의 주요 가정에 유동적 요소가 많이 포함되면 추정 편의발생(Bias)이 더욱 커져, 정작 중요시 여기는 변수와의 관계가 희석될 수 있기 때문임

□ 근거자료

- 개별 구성항목에 대한 기본 가정수립과 타당성을 뒷받침하기 위한 논리적 근거자료 마련
 - 일차적으로 통계청과 주어진 LH 내부자료 활용을 원칙으로 함
 - 근거자료가 불충분 시, 업계 내 시장조사와 전문가 심층인터뷰 자문을 통해 적정 판단수치를 도출

□ 산정내역

- 사업성 분석의 전제조건이 되는 구성항목의 주요 가정은 하단 <표 5-5>와 같이 나타낼 수 있음

표 5-8. 사업성 분석의 전제조건 및 기본 가정

구분	항목	단위	수치		산출근거 및 의견	자료	비고
			바수익	수익			
토지	면적	m ²	85,622	367,092	IFEZ 필지정보	LH내부	×
	공시지가	천원/3.3m ²	- (2.48%)	- (2.91%)	2007~09년 후 비공시로 조성원가 대체 (지역 사군구 공시지가 상승률)	일사편리 LH내부	×
	조성원가	천원/3.3m ²	4,876	4,086	LH 제시 단가	LH내부	×
	감정가	천원/3.3m ²	-	6,162	외부 감정사세	○○감평법인	○
재무 금융	할인율	%	3.0내외(2019년)		공기업 내부 기준	-	×
	임대기간	년	30		행복주택리츠 최장 임대유무 기간	전문가 자문	○
	임대요율	%	1 (조성원가)	5 (감정가)	해당 기능 유사사례 및 용지별 특성을 감안한 차등화	연구진 제안	○
	임대조건 상승률	%	2.0		최근 5년간 CPI 추이를 고려한 중장기 전망 예측치	한국은행 국민연금	○
	비용 상승률	%	2.0		임대조건 상승률과 동등	전문가 자문	○
	매각가치 상승률	%	1.5		10년 공공임대리츠 주택가격 상승률 조건	전문가 자문	○
수입	임대수입	백만원	임대료 기준가×1~5%		시나리오별 입력	-	○
	토지매각 수입	백만원	(매입대금+1.5%) ⁿ		시나리오별 입력	-	○
지출	보유세	재산세	%	0.2	지방세법 제11조 과세표준과 세율	법제처	×
		도시지역분	%	0.14	지방세법 제12조 과세표준과 세율	법제처	×
		지방교육세	%	0.2	지방세법 제151조 과세표준과 세율	법제처	×
	관리비용		%	2	임차인 관리지출 비용 수반	전문가 자문	○
	보험료율		%	0.04	임차인관리보험 관련 보험가입 전제	전문가 자문	○
	매입대금		백만원	면적×가격 평가방식	자동 계산	-	×

비고: ×는 고정불변, ○는 유동적 요소

3.2 시뮬레이션 분석틀 설정

☐ 용지 정의

- 수익시설 용지는 통상 임대수요가 많은 업무, 판매, 산단·물류, 관광·레저용지에 해당함
- 비수익시설 용지는 연구, 문화 및 집회시설, 학교, 의료용지 등 제한적 용도에 해당함

☐ 용지별 성격에 따른 분석모델

- 주요 가정에 앞서 용지별 성격(수익/비수익)과 개발방식(개별필지/통합개발)에 따른 사업추진 분석모델 대안을 크게 아래와 같이 3가지 유형으로 분류
 - Case1. 비수익시설: 공공성(비영리)
 - Case2. 수익시설: 수익성(영리)
 - Case3. 수익+비수익시설: 교차보전형(혼합형)

3.3 사업성에 영향을 미치는 요인

1) 토지

☐ 면적

- LH(2017)가 발간한 “FEZ 투자유치 팜플렛”에 수록된 필지정보를 그대로 참조
 - 수익 용지(367,092㎡)가 비수익용지(85,622㎡) 대비 4.3배 크며, 전체 구성비의 81.1% 점유

표 5-9. 사업대상지 면적

(단위: m², %)

구분	비수익	수익용지	총계
면적	85,622	367,092	452,714
구성비	18.9	81.1	100.0

출처: LH(2017) FEZ 투자유치 팸플렛

□ 공시지가

- 해당 필지는 2007~2009년부터 공시지가를 제시하지 않는 지역으로 전환되었고, 인천경제자유구역청(IFEZ)에 의하면 현재 투자유보지로 묶여 있음

□ 조성원가

- 2018년말 LH가 제시한 대상지 조성원가 중 비수익시설인 영종 지구는 4,086천원/3.3m² 단가를 적용하며, 이는 불변요소임

□ 감정가

- 수익시설인 청라지구의 감정가 시세는 2010년 당시 ○○ 감정평가법인(익명)이 평가한 약 6,162천원/3.3m² 단가를 차용함
- 감정가는 공시지가 기준 평균법, 배분법, 분양개발법으로 측정 가능하며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조에 의거해 원칙적으로 공시지가 기준법에 의한 가격산정을 실시
- 실제 배분법은 토지와 건물 일괄 거래되는 사례들에서 토지가치만 걸러내기 어렵고, 분양개발법은 상업용지 개발완료 후 건물 가치를 감해 상식적으로 가장 크게 추산되는 바, 이 중 공시지가 기준법이 타당한 것으로 사료

표 5-10. 사업대상지 감정가 시세

(단위: 천원/3.3㎡)

구분	공시지가 기준 평균법	배분법	분양개발법
대상지	6,162	7,303	6,159

출처: LH(2010) 내부자료

2) 재무·금융

□ 할인율

- 경제자유구역처럼 대규모 개발 및 투자사업의 순편익 가치를 계산할 때 올바른 할인율 결정이 사전에 이뤄져야 하며, 이는 경제성 분석에서 사업 편익과 비용을 현재가치로 환산하는 데 중요한 역할
 - 국가 전체의 관점에서 공공투자부문의 경우, 한국개발연구원(KDI)의 “예비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정·보완 연구(제5판)”에 제시된 4.5%의 사회적 할인율 권고
- 재무성 분석에 있어 공기업 손익산정 관리시 많이 사용하는 가중평균자본비용률(WACC: Weighted Average Cost of Capital, 2019)을 현금흐름 할인율로 대체(3.0% 내외)
 - 대상자산은 시간이 진척됨에 따른 물리적 감가나 변형이 되지 않는 토지로, 실질 요구수익률은 타용도 자산(ex. 실물 부동산) 대비 낮은 수준으로 책정

□ 임대기간

- 부지가 조성완료된 상태이므로, 임대개시일 2020년(기준년도)부터 종료일 2050년까지 총 30년간 임의 설정
 - 단기(5년 미만)간 한시적으로 운용되지 않고, 장기 금융상품의 행복주택리츠와 동일한 임대 의무 기간 30년 준용

- 참고로 본 대상부지는 IHP F2블록처럼 최장 50년간 임대계약 체결이 가능한 장기임대용지에 속하지 않음

□ 임대요율

- 비수익용지는 공시지가 1%, 수익용지는 감정가 5% 이내 범위로 용지별 특성을 감안한 임대요율 차등화
- 유사사례들에서 텔위치칼리지 서울영국학교는 공시지가 1%, 여의도 IFC는 공시지가 5%, SH사회주택토지지원리츠는 사업비 2%로 각 사업주체와 용지 특성에 따른 임대요율 조건 상이
- 공유재산 토지의 경우, 경작(1.0%)과 주거용(2.5%)을 제외한 기타용은 대부료율이 개별공시지가의 5%에 해당

□ 임대조건 상승률

- 최근 5년간 소비자물가상승률은 평균 1.1% 수준(표 5-8 참조)이나, 저금리·저성장 기조와 장기 CPI 추이를 감안해 2% 수렴 예상
- 국민연금 중기재정전망(2019~2023)에 의하면 대략 2% 전후로, 증가폭 둔화 예측

□ 비용 상승률

- 재산세, 기타 제비용 지출 항목들은 임대조건 상승률(2.0%)과 동등하게 연동

표 5-11. 연도별 소비자물가상승률(2015년=100)

(단위: %)

구분	2015	2016	2017	2018	2019	5년간 (15~19)	10년간 (10~19)	20년간 (10~19)	30년간 (10~19)
물가상승률	0.7	1.0	1.9	1.5	0.4	1.10	1.72	2.43	3.53

출처: 통계청(2019) 소비자물가지수

□ 매각가치 상승률

- 토지 처분가치는 공공임대리츠 분양전환당시 요구되는 주주 IRR 5% 달성요건인 연간 1.5%의 주택가격 상승률 이용
- 해당부지는 누적 데이터 부족(2007~2009년 이후 통계 미생산)으로, 2019년 지역별 시군구 공시지가 상승률(비수익: 2.48%, 수익: 2.91%)로도 갈음할 수도 있겠으나 신중하게 보수적 접근을 취함

표 5-12. 인천시 자치구별 자가상승률

(단위: %)

구분	인천시 중구	인천시 서구	주택가격상승률
자가상승률	2.48	2.91	1.50

출처: 한국감정원(2019)

3) 수입

□ 임대수입

- 용지별 면적에 조성원가 또는 감정가를 반영한 임대기준 가격 계산 후, 다시 일정 임대요율(1~5%)을 곱해 산출 합산

□ 토지매각 수입

- 임대기간 종료 후, 토지매각 수입은 초기 매입대금에 30년간 매년 평균 공시지가가 1.5%씩 복리로 지속 상승하는 점을 감안해 추정

4) 지출

□ 보유세

- 토지분 보유세는 크게 재산세, 재산세 도시지역분, 지방교육세, 종합부동산세로 구성되며, 본 건은 「지방세법」 제106조와 「지방세법 시행령」 제 102조에 의거해 분리과세되는 것으로 가정

표 5-13. 재산세 분리과세 대상

<지방세법 제106조> (과세대상의 구분 등) ① 토지에 대한 재산세 과세대상은 다음 각 호에 따라 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분한다.

3. 분리과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 국가의 보호·지원 또는 중과가 필요한 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지

가. 공장용지·전·답·과수원 및 목장용지로서 대통령령으로 정하는 토지

나. 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야 및 중증 소유 임야로서 대통령령으로 정하는 임야

다. 제13조제5항에 따른 골프장용 토지와 같은 항에 따른 고급오락장용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

라. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장의 부속토지로서 개발제한구역의 지정이 있기 이전에 그 부지취득이 완료된 곳으로서 대통령령으로 정하는 토지

마. 국가 및 지방자치단체 지원을 위한 특정목적 사업용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

바. 에너지·자원의 공급 및 방송·통신·교통 등의 기반시설용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

사. 국토의 효율적 이용을 위한 개발사업용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

아. 그 밖에 지역경제의 발전, 공익성의 정도 등을 고려하여 분리과세하여야 할 타당한 이유가 있는 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

<지방세법 시행령 제102조> (분리과세대상 토지의 범위) ⑦ 법 제106조제1항제3호사목에서 “대통령령으로 정하는 토지”란 다음 각 호에서 정하는 토지(법 제106조제1항제3호다목에 따른 토지는 제외한다)를 말한다. 다만 제9호 및 제11호에 따른 토지 중 취득일로부터 5년이 지난 토지로서 용지조성사업 또는 건축을 착공하지 아니한 토지는 제외한다.

1. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 따라 매립하거나 간척한 토지로서 공사준공인가일(공사준공인가일 전에 사용승낙이나 허가를 받은 경우에는 사용승낙일 또는 허가일을 말한다)부터 4년이 지나지 아니한 토지

2. 「금융회사부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」 제6조에 따라 설립된 한국자산관리공사 또는 「농업협동조합의 구조개선에 관한 법률」 제29조에 따라 설립된 농업협동조합 자산관리회사가 타인에게 매각할 목적으로 일시적으로 취득하여 소유하고 있는 토지

3. 「농어촌정비법」에 따른 농어촌정비사업 시행자가 같은 법에 따라 다른 사람에게 공급할 목적으로 소유하고 있는 토지

4. 「도시개발법」 제11조에 따른 도시개발사업의 시행자가 그 도시개발사업에 제공하는 토지(주택건설용 토지와 산업단지용 토지로 한정한다)와 종전의 「토지구획정리사업법」(법률 제6252호 토지구획정리사업법폐지법률에 의하여 폐지되기 전의 것)을 말한다. 이하 이 호에서 같다)에 따른 토지구획정리사업의 시행자가 그 토지구획정리사업에 제공하는 토지(주택건설용 토지와 산업단지용 토지로 한정한다) 및 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제8조의3에 따른 경제자유구역 또는 해당 단위개발사업 지구에 대한 개발사업시행자가 그 경제자유구역개발사업에 제공하는 토지(주택건설용 토지와 산업단지용 토지로 한정한다). 다만, 다음 각 목의 기간 동안만 해당한다.

가. 도시개발사업 실시계획을 고시한 날부터 「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 조성된 토지가 공급 완료(매수자의 취득일을 말한다)되거나 같은 법 제51조에 따른 공사 완료 공고가 날 때까지

나. 토지구획정리사업의 시행인가를 받은 날 또는 사업계획의 공고일(토지구획정리사업의 시행자가 국가인 경우로 한정한다)부터 종전의 「토지구획정리사업법」에 따른 토지구획정리사업으로 조성된 토지가 공급 완료(매수자의 취득일을 말한다)되거나 같은 법 제61조에 따른 공사 완료 공고가 날 때까지

다. 경제자유구역개발사업 실시계획 승인을 고시한 날부터 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역개발사업으로 조성된 토지가 공급 완료(매수자의 취득일을 말한다)되거나 같

은 법 제14조에 따른 준공검사를 받을 때까지

<종합부동산세법 제13조> (과세표준) ① **종합합산과세대상인 토지**에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 5억원을 공제한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다. <개정 2008. 12. 26.>

② **별도합산과세대상인 토지**에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 80억원을 공제한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다. <개정 2008. 12. 26.>

③제1항 또는 제2항의 금액이 영보다 작은 경우에는 영으로 본다.

출처: 법제처 국가법령정보센터(2019)

- 재산세: 시가표준액(개별공시지가×대지면적)의 70%를 적용한 과세표준에 세율 0.2%를 납부(「지방세법」 제111조)
- 재산세 도시지역분: 재산세 과세표준에 세율 0.14%를 적용(「지방세법」 제112조)
- 지방교육세: 재산세 납세의무자는 지방교육세 부과대상이므로, 재산세 부과액에 세율 0.2%를 적용(「지방세법」 제151조)
- 종합부동산세: 분리과세대상 토지는 종합부동산세 과세대상이 아니므로 추가적인 비용에서 제외(「종합부동산세법」 제13조)
- 그 밖에 법제처 국가법령정보센터를 통해 상기 열거된 토지 과세 기본체계 관련 세법을 상세 검토하여 내용을 발췌해보면, 아래와 같음

표 5-14. 과세표준 산정

<p><지방세법 제106조> (과세대상의 구분 등) ① 토지·건축물·주택에 대한 재산세의 과세표준은 제4조제1항 및 제2항에 따른 시가표준액에 부동산 시장의 동향과 지방재정 여건 등을 고려하여 다음 각 호의 어느 하나에서 정한 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다.</p> <p>1. 토지 및 건축물: 시가표준액의 100분의 50부터 100분의 90까지</p> <p>2. 주택: 시가표준액의 100분의 40부터 100분의 80까지</p> <p>② 선박 및 항공기에 대한 재산세의 과세표준은 제4조제2항에 따른 시가표준액으로 한다.</p>
<p><지방세법 시행령 제109조> (공정시장가액비율) 법 제110조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 공정시장가액비율”이란 다음 각 호의 비율을 말한다.</p> <p>1. 토지 및 건축물: 시가표준액의 100분의 70</p> <p>2. 주택: 시가표준액의 100분의 60</p>
<p><지방세법 제2조> (토지 및 주택의 시가표준액) 「지방세법」(이하 “법”이라 한다) 제4조제1항 본문에 따른 토지 및 주택의 시가표준액은 「지방세기본법」 제34조에 따른 세목별 납세의무의 성립시기 당시에 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 개별공시지가, 개별주택가격 또는 공동주택가격으로 한다.</p>

출처: 법제처 국가법령정보센터(2019)

표 5-15. 토지과세 세율 적용

<p><지방세법 제111조> (세율) ① 재산세는 제110조의 과세표준에 다음 각 호의 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.</p> <p>1. 토지</p> <p>다. 분리과세대상</p> <p>1) 전·답·과수원·목장용지 및 임야: 과세표준의 1천분의 0.7</p> <p>2) 골프장 및 고급오락장용 토지: 과세표준의 1천분의 40</p> <p>3) 그 밖의 토지: 과세표준의 1천분의 2</p>
<p><지방세법 제112조> (재산세 도시지역분) ① 지방자치단체의 장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역(이하 이 조에서 “재산세 도시지역분 적용대상 지역”이라 한다) 안에 있는 대통령령으로 정하는 토지, 건축물 또는 주택(이하 이 조에서 “토지등”이라 한다)에 대하여는 조례로 정하는 바에 따라 제1호에 따른 세액에 제2호에 따른 세액을 합산하여 산출한 세액을 재산세액으로 부과할 수 있다. <개정 2010. 12. 27., 2013. 1. 1.></p> <p>1. 제110조의 과세표준에 제111조의 세율을 적용하여 산출한 세액</p> <p>2. 제110조에 따른 토지등의 과세표준에 1천분의 1.4를 적용하여 산출한 세액</p> <p>② 지방자치단체의 장은 해당 연도분의 제1항제2호의 세율을 조례로 정하는 바에 따라 1천분의 2.3을 초과하지 아니하는 범위에서 다르게 정할 수 있다.</p> <p>③ 제1항에도 불구하고 재산세 도시지역분 적용대상 지역 안에 있는 토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지형도면이 고시된 공공시설용지 또는 개발제한구역으로 지정된 토지 중 지상건축물, 골프장, 유원지, 그 밖의 이용시설이 없는 토지는 제1항제2호에 따른 과세대상에서 제외한다. <개정</p>

2010. 12. 27., 2013. 1. 1.>

<지방세법 제150조> (납세의무자) 지방교육세의 납세의무자는 다음 각 호와 같다. <개정 2010. 12. 27.>

1. 부동산, 기계장비(제124조에 해당하는 자동차는 제외한다), 항공기 및 선박의 취득에 대한 취득세의 납세의무자
2. 등록에 대한 등록면허세(제124조에 해당하는 자동차에 대한 등록면허세는 제외한다)의 납세의무자
3. 레저세의 납세의무자
4. 담배소비세의 납세의무자
5. 주민세 균등분의 납세의무자
6. **재산세(제112조제1항제2호 및 같은 조 제2항에 따른 재산세액은 제외한다)의 납세의무자**
7. 제127조제1항제1호 및 제3호의 비영업용 승용자동차에 대한 자동차세[국가, 지방자치단체 및 「초·중등교육법」에 따라 학교를 경영하는 학교법인(목적사업에 직접 사용하는 자동차에 한정한다)을 제외한 다]의 납세의무자

<지방세법 제151조> (과세표준과 세율) ① 지방교육세는 다음 각 호에 따라 산출한 금액을 그 세액으로 한다. <개정 2010. 12. 27., 2013. 1. 1., 2014. 1. 1., 2014. 12. 23., 2015. 7. 24.>

1. 취득물건(제15조제2항에 해당하는 경우는 제외한다)에 대하여 제10조의 과세표준에 제11조제1항제1호부터 제7호까지와 제12조의 세율(제14조에 따라 조례로 세율을 달리 정하는 경우에는 그 세율을 말한다. 이하 같다)에서 1천분의 20을 뺀 세율을 적용하여 산출한 금액(제11조제1항제8호의 경우에는 해당 세율에 100분의 50을 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액)의 100분의 20. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 목에서 정하는 금액으로 한다.

가. 제13조제2항·제3항·제6항 또는 제7항에 해당하는 경우: 이 호 각 목 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 지방교육세액의 100분의 300

나. 「지방세특례제한법」, 「조세특례제한법」 및 지방세감면조례(이하 "지방세감면법령"이라 한다)에서 취득세를 감면하는 경우

- 1) 지방세감면법령에서 취득세의 감면율을 정하는 경우: 이 호 각 목 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 지방교육세액을 해당 취득세 감면율로 감면하고 남은 금액

- 2) 지방세감면법령에서 취득세의 감면율을 정하면서 이 법 제13조제2항 본문 및 같은 조 제3항의 세율을 적용하지 아니하도록 정하는 경우: 이 호 각 목 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 지방교육세액을 해당 취득세 감면율로 감면하고 남은 금액

- 3) 1)과 2) 외에 지방세감면법령에서 이 법과 다른 취득세율을 정하는 경우: 해당 취득세율에도 불구하고 이 호 각 목 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 지방교육세액. 다만, 세율을 1천분의 20으로 정하는 경우에는 과세대상에서 제외한다.

다. 가목과 나목1)이 동시에 적용되는 경우: 가목을 적용하여 산출한 지방교육세액을 해당 취득세 감면율로 감면하고 남은 금액

2. 이 법 및 지방세감면법령에 따라 납부하여야 할 등록에 대한 등록면허세액의 100분의 20
3. 이 법 및 지방세감면법령에 따라 납부하여야 할 레저세액의 100분의 40
4. 이 법 및 지방세감면법령에 따라 납부하여야 할 담배소비세액의 1만분의 4,399
5. 이 법 및 지방세감면법령에 따라 납부하여야 할 주민세 균등분 세액의 100분의 10. 다만, 인구 50만 이상 시의 경우에는 100분의 25로 한다.

6. **이 법 및 지방세감면법령에 따라 납부하여야 할 재산세액(제112조제1항제2호 및 같은 조 제2항에 따른 재산세액은 제외한다)의 100분의 20**

7. 이 법 및 지방세감면법령에 따라 납부하여야 할 자동차세액의 100분의 30

- ② 지방자치단체의 장은 지방교육투자재원의 조달을 위하여 필요한 경우에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 지방교육세의 세율을 제1항(같은 항 제3호는 제외한다)의 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있다.
- ③ 도농복합형태의 시에 대하여 제1항제5호를 적용할 때 "인구 50만 이상 시"란 동지역의 인구가 50만 이상인 경우를 말하며, 해당 시의 읍·면지역에 대하여는 그 세율을 100분의 10으로 한다.
- ④ 제1항제5호를 적용할 경우 「지방자치법」 제4조제1항에 따라 둘 이상의 지방자치단체가 통합하여 인구 50만 이상 시에 해당하는 지방자치단체가 되는 경우 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 5년의 범위에서 통합 이전의 세율을 적용할 수 있다. <신설 2010. 12. 27., 2016. 12. 27.>

출처: 법제처 국가법령정보센터(2019)

□ 관리비용

- 토지는 임차인 관리 이외 시설 및 건물관리 비용은 거의 들지 않아 총 매각대금의 2% 정도를 지출 추정

□ 보험료율

- 임차인 권리보호와 관련된 보험에 가입하는 것을 전제로 0.04%의 보험요율을 적용하며, 전체 사업규모에서 차지하는 절대적 수치는 크지 않음

□ 매입대금

- 토지 취득원가는 대지면적에 비수익은 조성원가, 수익은 감정가 등 용지 특성별 가격 평가방식을 달리 반영해 최종금액 산출

4. 사업타당성 분석

4.1 분석 개요

- 본 장은 상기 기본가정을 토대로 사업기간 내 연차별 투자 및 대금 회수계획에 따른 수입(Benefit)과 지출(Cost) 산출
 - 현금유입(Cash In: +)은 매해 거둬들이는 토지임대료와 사업기간 종료 후 매각수입이고,
 - 현금유출(Cash Out: -)은 초기 매입대금과 보유하는 동안 고정적 비용으로 나가는 재산세, 관리비, 보험료 지출임
- 3개 모델안으로 나뉘 현금 유·출입에 대한 개별 수지분석(Cash Flow: CF)을 실시
 - 연차별 발생가능한 현금유입과 유출을 바탕으로 수지차($G=B-C$)를 계산

4.2 연차별 현금흐름 추정

1) (모델1) 비수익시설 용지

□ 현금유입

- 임대수입 51,276백만원과 토지매각 수입 249,967백만원으로 총 300,743백만원 추정
- 비수익시설의 임대요율이 조성원가의 1%로 낮아 임대수입 비중이 17.0%에 지나지 않는 대신에, 토지매각 수입이 83.0%로 월등히 큼

□ 현금유출

- 토지 매입대금 126,395백만원, 재산세 51,000백만원, 관리비용 129,493백만원, 보험료 2,590백만원을 합산한 총 309,478백만원 소요
- 사업초기 토지 구입대금(40.8%)과 이를 매해 관리하는데 드는 비용(41.8%)이 주 지출요인임

□ 수지차

- 이로써 수입에서 지출을 감한 수지차(B-C)는 당장 2020년부터 손실액이 누적되는 형태로 총 -8,735백만원의 적자 기록
- 운영기간 중 -3,249~-5,657백만원의 금전적 피해가 발생하지만, 여전히 사업종료 시 토지매각 가치(243,696백만원)가 적어 손실 극복이 어려움

표 5-16. 모델 1(비수익시설 용지): 연도별 현금흐름 추정

(단위: 백만원)

구분	항목	합계	2020 (D)	2021 (D+1)	2022 (D+2)	2023 (D+2)	...	2048 (D+28)	2049 (D+29)	2050 (D+30)
수입 (B)	임대수입	51,276	-	1,264	1,289	1,315	...	2,157	2,201	2,245
	토지매각수입	249,467	-	-	-	-	...	-	-	249,467
	소계	300,743	-	1,264	1,289	1,315	...	2,157	2,201	251,711
지출 (C)	토지 매입대금	126,395	126,395	-	-	-	...	-	-	-
	재산세	51,000	-	1,257	1,282	1,308	...	2,146	2,189	2,233
	관리비용	129,493	-	3,192	3,256	3,321	...	5,448	5,557	5,668
	보험료	2,590	-	64	65	66	...	109	111	113
	소계	309,478	126,395	4,513	4,603	4,695	...	7,703	7,857	8,015
수지차(G=B-C)		-8,735	-126,395	-3,249	-3,314	-3,380	...	-5,546	-5,657	-243,696

비고: 현재 이전단계의 당해 연도 현금흐름

2) (모델2) 수익시설 용지

☐ 현금유입

- 임대수입 1,387,955백만원과 토지매각 수입 1,069,552백만원으로 총 2,457,507백만원 추정
- 수익시설의 비교적 높은 임대료율(감정가 5% 시세)로 인해 매년 34,213~60,757백만원까지 안정적인 토지임대료를 창출함으로써, 운영기간 임대수입(56.5%) 비중이 과반임
- 토지 매각차익은 527,651백만원으로 매입시점 대비 금액이 197배 신장한 수치

☐ 현금유출

- 토지 매입대금 541,901백만원, 재산세 218,658백만원, 관리비 555,182백만원, 보험료 11,104백만원으로 총 1,326,845백만원 소요

☐ 수지차

- 현금흐름 수지차(B-C)는 이듬해인 14,684백만원을 시작으로 2050년 청산(D+30)시까지 1,095,949백만원을 벌어들여 총 1,130,662백만원의 흑자 달성
- 굳이 토지매각을 하지 않더라도 순수 임대수입만으로 지출 비용을 소폭 상회하여 충분히 손실분 커버 가능

표 5-17. 모델 2(수익시설 용지): 연도별 현금흐름 추정

(단위: 백만원)

구분	항목	합계	2020 (D)	2021 (D+1)	2022 (D+2)	2023 (D+2)	...	2048 (D+28)	2049 (D+29)	2050 (D+30)
수입 (B)	임대수입	1,387,955	-	34,213	34,897	35,595	...	58,398	59,566	60,757
	토지매각 수입	1,089,652	-	-	-	-	...	-	-	1,089,652
	소계	2,457,507	-	34,213	34,897	35,595	...	58,398	59,566	1,130,309
지출 (C)	토지 매입대금	541,901	541,901	-	-	-	...	-	-	-
	재산세	218,668	-	5,390	5,498	5,608	...	9,200	9,384	9,572
	관리비용	555,182	-	13,685	13,959	14,238	...	23,359	23,826	24,303
	보험료	11,104	-	274	279	285	...	467	477	486
	소계	1,326,855	541,901	19,349	19,736	20,131	...	33,026	33,687	34,361
수지차(G=B-C)		1,130,652	-541,901	14,684	15,161	15,464	...	25,371	25,879	1,095,949

비고: 현재 이전단계의 당해 연도 현금흐름

3) (모델3) 수익+비수익시설 혼합용지

□ 현금유입

- 임대수입 1,439,231백만원과 토지매각 수입 1,319,019백만원으로 총 2,758,250백만원 추정
- 수익과 비수익시설을 혼합한 임대수입(52.2%)과 토지매각 수입(47.8%) 비율이 거의 동등해 수지상 균형을 이룸

□ 현금유출

- 토지 매입대금 668,296백만원, 재산세 269,661백만원, 관리비 684,675백만원, 보험료 13,693백만원으로 총 1,326,845백만원 소요

□ 수지차

- 수지차(B-C)는 적자의 비수익시설 포함에도 불구하고, 2020년 일시적 대금납부 후 꾸준히 영업수익이 발생하여 총 1,121,924 백만원 규모의 흑자 유지

표 5-18. 모델 3(수익+비수익시설 용지): 연도별 현금흐름 추정

(단위: 백만원)

구분	항목	합계	2020 (D)	2021 (D+1)	2022 (D+2)	2023 (D+2)	...	2048 (D+28)	2049 (D+29)	2050 (D+30)
수입 (B)	임대수입	1,432,231	-	35,477	36,186	36,910	...	60,555	61,766	63,002
	토지매각 수입	1,319,019	-	-	-	-	...	-	-	1,319,019
	소계	2,751,250	-	35,477	36,186	36,910	...	60,555	61,766	1,382,021
지출 (C)	토지 매입대금	668,296	668,296	-	-	-	...	-	-	-
	재산세	269,661	-	6,647	6,780	6,916	...	11,346	11,573	11,804
	관리비용	684,675	-	13,749	14,024	14,304	...	28,807	29,384	29,971
	보험료	13,693	-	274	279	285	...	576	588	599
	소계	1,636,326	668,296	23,862	24,339	24,826	...	40,730	41,544	42,375
수지차(G=B-C)		1,121,924	-668,296	11,615	11,847	12,084	...	19,826	20,222	1,339,646

비고: 현재 이전단계의 당해 연도 현금흐름

4.3 투자타당성 분석

□ 재무적 타당성 분석기법

- 사업성 분석은 미래 발생시점의 수익과 지출 현금흐름을 현재가치 화시켜, 편익비용비(B/C Ratio), 순현재가치(NPV: Net Present Value), 내부수익률(IRR: Internal Rate of Return) 등 3가지 방식을 종합적으로 검토하여 최종 사업추진 여부의 의사결정 판단
- 일반적으로 $B/C \geq 1$, $NPV \geq 0$, $IRR \geq r$ 의 조건이 성립되면, 재무적 타당성을 확보한 것으로 간주하여 사업 진행

표 5-19. 사업타당성 분석기법 소개

구 분	정 의	산식	사업성 기준
편익비용비 (B/C)	현재가치화된 총편익을 총비용으로 나눈 비율	$\sum_{t=0}^n \frac{B_t}{(1+r)^t} / \sum_{t=0}^n \frac{C_t}{(1+r)^t}$	$B/C \geq 1$
순현재가치 (NPV)	편익의 현재에서 비용의 현재를 차감한 금액	$\sum_{t=0}^n \frac{B_t - C_t}{(1+r)^t}$	$NPV \geq 0$
내부수익률 (IRR)	편익과 비용의 현재가치를 동일시하는 NPV를 0으로 만드는 할인율	$\sum_{t=0}^n \frac{B_t - C_t}{(1+r)^t} = 0$	$IRR \geq r$

비고: B=편익, C=비용, t=사업연도, r=할인율을 의미

□ 사업 투자타당성 평가지표 분석결과

- 순현재가치(NPV)
 - 비수익시설(1안)은 NPV가 -114,361백만원으로 유일하게 적자를 벗어나지 못한 가운데,
 - 수익시설(2안)과 혼합형(3안)은 각각 208,845백만원, 94,481백만원으로 초과 이익 달성
- 편익비용비(B/C Ratio)
 - 비수익시설(1안)의 편익비용비는 0.52($B/C \leq 1$)에 그쳐 현저히 낮은 수준이지만,
 - 수익시설(2안)과 혼합형(3안)은 각각 1.21, 1.08로 별다른 무리없이 사업성 기준을 충족시킴
- 내부수익률(IRR)
 - 비수익시설(1안)의 내부수익률은 -0.16%로 사업성 부족으로 판별된 데 반해,
 - 수익시설(2안)과 혼합형(3안)은 4.94%, 3.97%로 크게 나타나면서, LH 최소 요구수익률 개념의 WACC을 웃돌아 사업성이 양호한 것으로 여겨짐

표 5-20. 사업모델(안)별 투자타당성 평가지표 분석

(단위: 백만원)

구분	편익 (B)	비용 (C)	순현재가치 (NPV)	편익비용비 (B/C)	내부수익률 (IRR)	사업성 (F/S)
바수익 (1안)	121,656	236,017	-114,361	0.52	-0.16%	×
수익 (2안)	1,220,738	1,011,893	208,845	1.21	4.94%	○
혼합형 (3안)	1,342,394	1,247,913	94,481	1.08	3.97%	○

5. 민감도 분석

5.1 시나리오 설정

- 본 사업의 생애주기를 개발·시행~임대·운영관리~매각(처분)의 3단계로 구분해 민감도 분석(Sensitivity Analysis)을 실시한 후, 주요 변수에 따른 최종 수익률 변동성을 점검
 - 첫째, 개발·시행단계는 초기 사업비와 직결되는 토지 감평가 책정이 중요한 변수가 되며, 평가시점에 따라 금액이 달라질 수 있는 유동적 요소임
 - 둘째, 중반부 임대·운영단계는 임차인 활동을 보장하는 임대기간이 있음
 - 셋째, 매각(처분) 단계에서는 자산가격을 결정하는 매각가치 상승률을 거론할 수 있음
 - 이처럼 사업단계에 따라 개발·시행은 토지 감평가, 중반부 임대·운영은 임대기간, 매각종료(처분) 시점에서는 매각가치 상승률이 수익률을 좌우하는 주요한 핵심인자가 됨
- 더불어 할인율, 임대조건 및 비용 상승률, 보유세율 등은 통제 변수로 두고, 미래의 사업환경을 비관적, 낙관적, 중도적으로 움직일 경우 3가지 관점의 시나리오 상황하에서 수익률 이상 유무를 평가
 - 중도적 시나리오(토지감평가 0%, 임대기간 30년, 매각가치 상승률 1.5%)를 기준안 평균으로 설정
 - 비관적 시나리오는 기준안 하한치를, 낙관적 시나리오는 기준안 상한치를 적용

표 5-21. 시나리오 설정

구 분	사업단계	【개발·시행】	→	【임대·운영】	→	【매각·처분】
		토지감정가		임대기간		매각가치 상승률
	비관적 (Pessimistic)	-5~-1%		10~20년		0~1%
	중도적 (Most Likely)	0%		30년		1.5%
	낙관적 (Optimistic)	1~5%		40~50년		2~5%

5.2 민감도 분석(모델1) 비수익시설 용지

□ 개발·시행: 토지 감정가 및 임대요율

- 토지 조성원가는 이미 정해져 있는 고정 불변금액으로 거의 변동이 없을 것이란 가정 하에, 임대요율 5% 이하에서는 사업성이 낮음
- 임대요율이 1%로 저가인 상황에서는 조성원가가 최대 5%의 큰 폭으로 상승하여도 손실을 벗어나기 힘든 구조

표 5-22. 모델 1(비수익시설): 조성원가 및 임대요율(시나리오 1)에 따른 민감도 분석

(단위: %)

구분		임대요율(%)										
		1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0
조 성 원 가 (%)	-5.0	-0.28	0.19	0.65	1.12	1.58	2.05	2.52	2.99	3.45	3.92	4.39
	-4.0	-0.26	0.21	0.68	1.15	1.62	2.09	2.56	3.03	3.50	3.97	4.44
	-3.0	-0.23	0.24	0.71	1.18	1.65	2.12	2.59	3.07	3.54	4.02	4.49
	-2.0	-0.21	0.26	0.74	1.21	1.68	2.16	2.63	3.11	3.58	4.06	4.54
	-1.0	-0.18	0.29	0.76	1.24	1.71	2.19	2.67	3.15	3.63	4.11	4.59
	0	-0.16	0.31	0.79	1.27	1.75	2.22	2.70	3.19	3.67	4.15	4.63
	1.0	-0.14	0.34	0.82	1.30	1.78	2.26	2.74	3.22	3.71	4.20	4.68
	2.0	-0.12	0.36	0.84	1.32	1.81	2.29	2.78	3.26	3.75	4.24	4.73
	3.0	-0.09	0.39	0.87	1.35	1.84	2.32	2.81	3.30	3.79	4.28	4.78
	4.0	-0.07	0.41	0.89	1.38	1.87	2.36	2.85	3.34	3.83	4.33	4.82
	5.0	-0.05	0.43	0.92	1.41	1.90	2.39	2.88	3.38	3.87	4.37	4.87

비고: 은 내·내부 요구수익률 이상, 은 실현가능성 근접 구간

□ 임대·운영관리: 임대기간 및 임대요금

- 임대기간 30년에서 사업성 요건을 만족시키는 임대요금 임계치는 5%임을 감안할 때, 현 임대요금 설정 기준은 적절한 것으로 판단
- 임대요금이 1%로 변동이 없을 시, 임대기간이 30년에서 10~20년으로 단축되면 적자는 가까스로 회피할 수 있겠으나 사업성은 여전히 열위(0.29~1.53%)

표 5-23. 모델 1(비수익시설): 임대기간 및 임대요금(시나리오 2)에 따른 민감도 분석
(단위: %)

구분		임대요금(%)										
		1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0
임대기간(년)	10	1.53	1.99	2.45	2.91	3.37	3.83	4.29	4.75	5.22	5.68	6.14
	20	0.29	0.76	1.22	1.69	2.16	2.62	3.09	3.56	4.04	4.51	4.98
	30	-0.16	0.31	0.79	1.27	1.75	2.22	2.70	3.19	3.67	4.15	4.63
	40	-0.42	0.06	0.55	1.04	1.53	2.02	2.52	3.01	3.50	3.99	4.49
	50	-0.62	-0.11	0.39	0.90	1.40	1.90	2.41	2.91	3.41	3.91	4.42

비고: 은 LH 내부 요구수익률 이상, 은 실현가능성 근접 구간

□ 매각(처분): 매각가치 상승률 및 임대요금

- 중도적 시나리오에서는 수익률 충족을 위해 임대요금 5% 이상으로 끌어올려야 되나, 용지 특성상 현실적 인상이 어려워 사업성 극복 불가피
- 비수익시설 임대요금이 1%일 때, 매각가치 상승률은 4.5% 이상부터 사업성이 발현되나, 그러할 가능성은 희박

표 5-24. 모델 1(비수익시설): 매각가치 상승률 및 임대요율(시나리오 3)에 따른 민감도 분석
(단위: %)

구분		임대요율(%)											
		1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	
매 각 가 치 상 승 률 (%)	0	-2.38	-1.75	-1.13	-0.52	0.09	0.70	1.29	1.88	2.47	3.04	3.62	
	0.5	-1.61	-1.04	-0.47	0.09	0.65	1.21	1.76	2.31	2.86	3.40	3.94	
	1.0	-0.87	-0.35	0.17	0.68	1.20	1.72	2.23	2.75	3.26	3.77	4.28	
	1.5	-0.16	0.31	0.79	1.27	1.75	2.22	2.70	3.19	3.67	4.15	4.63	
	2.0	0.52	0.96	1.40	1.84	2.29	2.73	3.18	3.63	4.09	4.54	5.00	
	2.5	1.19	1.59	2.00	2.41	2.82	3.24	3.66	4.08	4.51	4.94	5.37	
	3.0	1.84	2.21	2.59	2.97	3.36	3.75	4.14	4.54	4.94	5.35	5.76	
	3.5	2.47	2.82	3.17	3.53	3.89	4.26	4.63	5.00	5.38	5.76	6.15	
	4.0	3.09	3.42	3.75	4.08	4.42	4.76	5.11	5.46	5.82	6.18	6.55	
	4.5	3.70	4.00	4.31	4.63	4.95	5.27	5.60	5.93	6.27	6.61	6.96	
	5.0	4.30	4.58	4.87	5.17	5.47	5.78	6.09	6.40	6.72	7.05	7.38	

비고: 은 LH 내부 요구수익률 이상, 은 실현가능성 근접 구간

5.3 (모델2) 수익시설 용지

□ 개발·시행: 토지 감정가 및 임대요율

- 토지 감정가가 -5% 초과로 급락하지 않는다면, 임대요율 4% 이상에서는 전구간 사업성이 있는 것으로 추정
- 토지 감정가가 클수록 정비레(+)하여 수익률도 동반 향상되는 것으로 관측되며, 토지 감정가 1% 단위 상승할 때마다 수익률은 대략 0.05%씩 개선되는 긍정적 효과
- 임대요율이 3.5%로 낮아지면 토지 감정가가 5% 오른다고 하더라도, 수익률 3.30%로 사업성 미달

표 5-25. 모델 2(수익시설): 토지 감정가 및 임대요율(시나리오 1)에 따른 민감도 분석
(단위: %)

구분		임대요율(%)										
		1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0
토지 감정가 (%)	-5.0	-0.03	0.55	1.14	1.73	2.32	2.91	3.50	4.09	4.69	5.28	5.87
	-4.0	-0.01	0.58	1.17	1.76	2.36	2.95	3.55	4.14	4.74	5.33	5.93
	-3.0	0.02	0.61	1.20	1.80	2.39	2.99	3.59	4.19	4.79	5.39	5.99
	-2.0	0.04	0.64	1.23	1.83	2.43	3.03	3.63	4.23	4.84	5.44	6.05
	-1.0	0.06	0.66	1.26	1.86	2.47	3.07	3.67	4.28	4.89	5.50	6.11
	0	0.09	0.69	1.29	1.90	2.50	3.11	3.72	4.33	4.94	5.55	6.17
	1.0	0.11	0.72	1.32	1.93	2.54	3.15	3.76	4.37	4.99	5.61	6.22
	2.0	0.13	0.74	1.35	1.96	2.57	3.18	3.80	4.42	5.04	5.66	6.28
	3.0	0.16	0.77	1.38	1.99	2.61	3.22	3.84	4.46	5.09	5.71	6.34
	4.0	0.18	0.79	1.41	2.02	2.64	3.26	3.88	4.51	5.13	5.76	6.40
	5.0	0.20	0.82	1.43	2.05	2.67	3.30	3.92	4.55	5.18	5.82	6.45

비고: ■은 LH 내부 요구수익률 이상, ■은 실현가능성 근접 구간

□ 임대·운영관리: 임대기간 및 임대요율

- 30년간 운용을 목표로 할 시, LH 내부 요구수익률 성립을 위해 최소 임대요율 4% 확보 필요
 - 임대요율이 고정적 상황에서는 전반적으로 임대기간이 길어질 수록 수익률은 우하향하며, 감소하는 부(-)의 형태를 띠
 - 공공임대리츠와 동일 조건인 10년간 운영될 시, 임대요율 한계치는 2.5%까지 인하 가능

표 5-26. 모델 2(수익시설): 임대기간 및 임대요율(시나리오 2)에 따른 민감도 분석
(단위: %)

구분		임대요율(%)										
		1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0
임대 기간 (년)	10	1.77	2.35	2.93	3.51	4.10	4.68	5.26	5.85	6.43	7.02	7.61
	20	0.53	1.12	1.71	2.30	2.89	3.49	4.08	4.68	5.28	5.88	6.48
	30	0.09	0.69	1.29	1.90	2.50	3.11	3.72	4.33	4.94	5.55	6.17
	40	-0.17	0.45	1.07	1.69	2.31	2.93	3.55	4.17	4.80	5.42	6.05
	50	-0.35	0.29	0.92	1.56	2.19	2.83	3.46	4.10	4.73	5.36	6.00

비고: ■은 LH 내부 요구수익률 이상, ■은 실현가능성 근접 구간

□ 매각(처분): 매각가치 상승률 및 임대료율

- 중도적 시나리에서 수익시설에 대한 임대료율은 4% 이상부터 사업성이 나타남
- 임대료율이 5.0%로 확정적이고, 매각가치 상승률이 최하 0% 미만으로 떨어지지 않는다면 모든 구간에서 사업성 존재
- 처분 시점에 거래시장 호황으로 매각가치 상승률이 2~5%로 상승할 경우, 수익률은 5.29~7.59%까지 가능

표 5-27. 모델 2(수익시설): 매각가치 상승률 및 임대료율(시나리오 3)에 따른 민감도 분석
(단위: %)

구분		임대료율(%)										
		1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0
매 각 가 치 상 승 률 (%)	0	-2.05	-1.26	-0.48	0.28	1.04	1.79	2.53	3.25	3.97	4.69	5.39
	0.5	-1.31	-0.59	0.12	0.82	1.53	2.22	2.91	3.60	4.28	4.96	5.63
	1.0	-0.60	0.06	0.71	1.36	2.01	2.66	3.31	3.96	4.60	5.25	5.89
	1.5	0.09	0.69	1.29	1.90	2.50	3.11	3.72	4.33	4.94	5.55	6.17
	2.0	0.75	1.31	1.87	2.43	2.99	3.56	4.13	4.71	5.29	5.87	6.45
	2.5	1.40	1.91	2.43	2.95	3.48	4.02	4.55	5.10	5.65	6.20	6.76
	3.0	2.03	2.51	2.99	3.48	3.98	4.48	4.98	5.50	6.02	6.54	7.07
	3.5	2.65	3.10	3.55	4.00	4.47	4.94	5.42	5.90	6.39	6.89	7.40
	4.0	3.26	3.68	4.10	4.53	4.96	5.41	5.86	6.32	6.78	7.26	7.74
	4.5	3.86	4.25	4.64	5.05	5.46	5.88	6.30	6.74	7.18	7.63	8.09
	5.0	4.45	4.81	5.19	5.57	5.95	6.35	6.75	7.17	7.59	8.02	8.46

비고: ■은 LH 내부 요구수익률 이상, ■은 실현가능성 근접 구간

5.4 (모델3) 수익+비수익시설 혼합용지

□ 개발·시행: 토지 감정가 및 임대료율

- 토지 감정가와 수익시설의 임대료율이 큰 수준으로 변화하지 않는다면 수익률은 3.43~4.51%에 포착될 실현가능성이 가장 큼
- 수익시설의 임대료율이 4.5%로 인하될 시, 토지 감정가가 -1% 이하 범위 내 상존한다면 수익률 3.43% 초과 실현으로 사업성 확보

표 5-28. 모델 3(수익+비수익시설): 토지 감정가 및 임대요율(시나리오 1)에 따른 민감도 분석
(단위: %)

구분		임대요율(%)										
		1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0
토지 감정가 (%)	-5.0	-0.07	0.40	0.88	1.36	1.84	2.32	2.79	3.27	3.75	4.23	4.71
	-4.0	-0.05	0.43	0.91	1.39	1.87	2.35	2.83	3.31	3.80	4.28	4.76
	-3.0	-0.03	0.45	0.94	1.42	1.90	2.38	2.87	3.35	3.84	4.33	4.81
	-2.0	0.00	0.48	0.96	1.45	1.93	2.42	2.91	3.39	3.88	4.37	4.86
	-1.0	0.02	0.50	0.99	1.48	1.96	2.45	2.94	3.43	3.92	4.42	4.91
	0	0.04	0.53	1.02	1.51	2.00	2.49	2.98	3.47	3.97	4.46	4.96
	1.0	0.06	0.55	1.04	1.53	2.03	2.52	3.01	3.51	4.01	4.51	5.01
	2.0	0.08	0.57	1.07	1.56	2.06	2.55	3.05	3.55	4.05	4.55	5.05
	3.0	0.10	0.60	1.09	1.59	2.09	2.58	3.09	3.59	4.09	4.59	5.10
	4.0	0.13	0.62	1.12	1.62	2.12	2.62	3.12	3.62	4.13	4.64	5.15
	5.0	0.15	0.64	1.14	1.64	2.15	2.65	3.15	3.66	4.17	4.68	5.19

비고: ■은 LH 내부 요구수익률 이상, ■은 실현가능성 근접 구간

□ 임대·운영관리: 임대기간 및 임대요율

- 혼합용지 특성상 비수익시설 임대요율이 낮더라도 다수 면적을 차지하는 수익시설 임대요율이 크기 때문에 5%로 받쳐준다면, 임대기간 여부에 관계없이 사업성 기준을 모두 충족시킴
- 임대기간이 30년에서 최장 50년으로 늘어날 경우, 수익률은 종전 3.97%에서 3.72%로 0.25%p 하락

표 5-29. 모델 3(수익+비수익시설): 임대기간 및 임대요율(시나리오 2)에 따른 민감도 분석
(단위: %)

구분		임대요율(%)										
		1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0
임대 기간 (년)	10	1.73	2.20	2.67	3.14	3.61	4.08	4.55	5.03	5.50	5.98	6.45
	20	0.49	0.96	1.44	1.92	2.40	2.88	3.36	3.84	4.33	4.81	5.30
	30	0.04	0.53	1.02	1.51	2.00	2.49	2.98	3.47	3.97	4.46	4.96
	40	-0.22	0.28	0.79	1.29	1.79	2.29	2.80	3.30	3.80	4.31	4.82
	50	-0.40	0.12	0.63	1.15	1.66	2.18	2.69	3.21	3.72	4.24	4.75

비고: ■은 LH 내부 요구수익률 이상, ■은 실현가능성 근접 구간

□ 매각(처분): 매각가치 상승률 및 임대요율

- 수익시설의 임대요율이 현 수준인 5% 유지가 지속될 시, 매각가치 상승률이 2~5%에 도달한다면 수익률은 4.37~6.92%까지 가능
- 반대로 처분 시점에 거래시장 침체기로 매각가치 상승률 1% 미만과 수익시설 임대요율 2.5%이하 구간으로 낙폭할 경우, 적자 전환

표 5-30. 모델 3(수익+비수익시설): 매각가치 상승률 및 임대요율(시나리오 3)에 따른 민감도 분석
(단위: %)

구분		임대요율(%)										
		1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0
매 각 가 치 상 승 률 (%)	0	-2.11	-1.47	-0.84	-0.21	0.41	1.02	1.63	2.23	2.82	3.41	4.00
	0.5	-1.37	-0.79	-0.21	0.37	0.94	1.51	2.07	2.64	3.19	3.75	4.30
	1.0	-0.65	-0.12	0.41	0.94	1.47	2.00	2.52	3.05	3.57	4.10	4.62
	1.5	0.04	0.53	1.02	1.51	2.00	2.49	2.98	3.47	3.97	4.46	4.96
	2.0	0.71	1.16	1.61	2.06	2.52	2.98	3.44	3.90	4.37	4.83	5.30
	2.5	1.36	1.78	2.19	2.62	3.04	3.47	3.90	4.34	4.77	5.22	5.66
	3.0	2.00	2.38	2.77	3.16	3.56	3.96	4.37	4.78	5.19	5.61	6.03
	3.5	2.62	2.98	3.34	3.71	4.08	4.46	4.84	5.22	5.61	6.01	6.41
	4.0	3.23	3.56	3.90	4.25	4.60	4.95	5.31	5.68	6.04	6.42	6.80
	4.5	3.83	4.14	4.46	4.79	5.11	5.45	5.79	6.13	6.48	6.84	7.20
	5.0	4.42	4.71	5.01	5.32	5.63	5.94	6.27	6.59	6.92	7.26	7.60

비고: ■은 LH 내부 요구수익률 이상, ■은 실현가능성 근접 구간

6. 소결

6.1 시뮬레이션 대상지 검토

□ 청라지구

- 투자유치용지 1, 5, 6블럭이 주된 분석 대상이 될수 있음
- 외국인학교용지는 비수익시설 용지로 별도의 접근 필요
- 산업용지는 국공유지 임대(개별형 외국인투자지역으로 지정받아 임대료 100% 면제, 단 원형지로 공급됨)에 비해 불리할 수 있음

□ 영종지구

- 외국인 학교 부지가 주된 투자유치대상이 될 것으로 보임
- 외국인학교용지는 비수익시설 특성을 가지며, 유치가능성이 높아 우선적인 검토대상이 됨
- 의료용지는 영리법인에 의한 수익시설의 경우와 비영리법인에 의한 비수익시설의 경우 구분하여 접근 필요하나 관련법 등 미비로 검토 우선순위가 높지 않음
- 산업용지는 외국인전용 임대산업단지 기준 등이 있어 검토 필요성은 낮은 편임

□ 명지지구

- 대부분 투자유치가 완료되어 있으며, 임대방식 분석 대상은 많지 않음
- 업무용지는 오피스의 경우 임대방식이 적합하지 않음
- 의료용지는 영리법인에 의한 수익시설의 경우와 비영리법인에 의한 비수익시설의 경우 구분하여 접근 필요
- 연구용지는 비수익시설 용지로 별도의 접근 필요

6.2 시뮬레이션 시사점

□ 대안별 투자 우선순위

- 분석모델을 3가지 대안으로 분류하여 사업타당성 지표를 종합 검토한 결과, 수익시설, 수익+비수익시설(혼합형), 비수익시설 용지 순으로 투자 우선순위가 높게 나타남
- 수익률(IRR)은 수익시설(4.94%)과 혼합형(3.97%)이 4~5%로 비교적 사업성이 양호한 편이나, 비수익시설(-0.16%)은 0% 이하의 낮은 이자율을 보이며 사업성 미달
- 순현재가치(NPV) 또한 수익시설과 혼합형은 각각 208,845백만원과 94,481백만원으로 나란히 흑자를 달성한 반면, 비수익시설만 유일하게 -114,361백만원의 적자 기록

□ 비수익시설 문제

- 위 가정대로라면 수익시설은 별다른 문제가 없겠으나, 비수익시설은 사업성이 낮아 개별 단독추진으로 곤란한 점을 감안해 수익과 리스크 공유 형태의 혼합용지로 진행하는 것도 대안이 될 수 있음
- 혼합형은 수익과 비수익시설의 중간으로 수익-위험 프로파일(Return-Risk Profile)상 중수익·중위험 투자전략에 가까움

□ 주요 리스크 요인

- 사업단계별 토지 감정가(V), 임대기간(P), 매각가치 상승률(D), 임대요율(R)은 공통적으로 수익률에 결정적 영향을 끼치는 중대한 변수이자 리스크 요인(Risk Factor)이 될 수 있음

- 특히 토지시세와 관련한 가정은 취득원가, 운영기간의 보유세, 매각시점의 가치 산정 등 전 생애주기에 걸쳐 가장 큰 영향을 미침
- 일례로 토지 감정가가 크고 임대료율 및 매각가치 상승률이 높을수록, 수익률 향상의 정(+)비례 관계가 성립되어 사업성 개선
- 계약시점과 차후 시장환경은 괴리가 발생할 수 있어, 임대료율 및 비용 항목을 10년 단위 또는 일정 시점마다(임대인/임차인 요청이 있을 경우) 재조정이 가능토록 협상 여지 마련
- 다만 임대기간이 길수록 수익성은 감소하므로, 장기 계약은 토지주인 LH에게 투자비회수 여건에서 불리한 것으로 나타남

제 6장

종합대응 전략

LANDSLIDE
INSTITUTE

&

제6장 결론: 종합 토론 및 추진 전략

1. 분석결과 정리 및 토론

□ 주요 사안

- 경제자유구역내 외국인 투자유치를 위해 토지임대 방식을 검토하는 것은 다음 사안들이 이슈가 되며, 이들 사안은 각각 초점이 되는 쟁점이 있으나 각 쟁점을 사안별로 분리해서 판단할 수는 없음
 - 사안1: 토지임대 방식은 기존의 토지매각 방식과 차별적인가? 또 도입시 어떤 이점이 있으며 고려할 점은 무엇인가?
 - ◆ 관련 쟁점: 임대료와 임대기간 설정, 임대 방식의 인센티브 유형 및 기준, 영구 건축물의 사후처리 방안, 재산세 등 세제감면 혜택 종류 및 요건, 개발이익 회수의 정도 등
 - 사안2: 경제자유구역내 도입은 일반지역내 도입과 어떻게 다른가?
 - ◆ 관련 쟁점: 외국인 투자 활성화 효과, 임대 조건 및 인센티브의 특수성, 맞춤형 제도·법률 개선점 등
- 따라서 기본적으로 경제자유구역의 특수성을 바탕으로 외국인 투자 유치 목적을 달성하기 위한 여러 쟁점들을 고려하면서, 토지임대 방식의 차별성과 장점 및 단점을 분석하도록 함

□ 경제자유구역내 토지 공급 방식 다변화의 필요성

- 경제자유구역의 외국인 투자유치 토지는 경자구역 본연의 목적을 달성하기 위한 물리·공간적 요소로, 복합적으로 다뤄져야 함
 - 외국인 기업 등에 의한 토지 사용이 부진할 경우 일반적인 택지개

발공간과 차별화된 정체를 잃을 수 있음. 또 관련 행정청의 감독 등으로 인해 다른 목적으로 전용하기도 어려우므로 장기간 미사용 공간으로 남게 되면 입주민 등의 반발에 직면할 우려가 있음

- 외국인 기업 등에 의한 토지 사용을 촉진하기 위해 성급히 저가매각 등의 혜택을 집중할 경우, 본연의 추진목적과 다르게 인센티브만을 기대하거나 노리는 부실한 투자로 이어질 수 있고, 해외 국부 유출 등의 비난도 우려됨
- 기존의 토지공급은 매각(분양)에 한정하고 있으므로 토지를 매각 처분하지 아니하는 임대 방식 적용을 검토함으로써 외국인의 토지 사용을 진작하는 한편, 기존 매각 방식의 단점을 찾아내고 보완하는데도 활용할 수 있음

□ 토지 임대 방식 도입의 필요성

- 경제자유구역내 외국인 투자유치에 대한 토지임대 방식 도입은 사용자의 초기 사업비 부담완화 및 자발적인 사업방식의 선택 기회 확대 차원에서 필요하며, 그 이유는 다음과 같음
- 첫째, 공급자와 수요자의 토지의 미래가치(미래의 개발이익과 관련) 산정이 다를 때, 미래가치에 대한 정산을 유보할 수 있음
 - ◆ 특히 외국인의 경우 국내 토지에 대한 미래가치 판단이 크게 상이할 수 있으며, 이들의 관점에 맞추어 공급가를 낮게 정할 경우 차후 개발이익의 누수가 우려되는 문제가 있음
- 둘째, 공익 목적으로 토지를 공급할 때, 공공 개발시행자(토지주)가 지속적으로 경제자유구역 활성화를 위해 기업유치 및 활동에 관여할 수 있고, 토지사용자의 행위를 일정 수준에서 제어할 수 있는 등 사업지구의 사후 관리에도 권한을 갖고 개입할 수 있음

- ◆ 공급자가 토지소유권을 유지함으로써 공익 목적(교육, 의료 등)으로 토지를 공급할 때, 차후 발생하는 비리 등에 대한 개입 여지를 유지할 수 있음. 단, 개입 여지에 따르는 투자유치 가능성 하락, 수익성 하락은 비용으로 생각할 수 있음
- 셋째, 기존 디벨로퍼가 중심이 되는 획일적인 토지매각의 공급자 관점에서 벗어나 수요자 측면에서 임대를 통한 사용자의 다양한 선택기회를 향유할 수 있음

□ 국내 외국인투자기업 입지현황에 따른 임대도입가능 지역 및 적합 업종

- 국내 외국인투자기업 전수 14,754개소의 입지현황을 업종별로 확인한 결과, 인천경제자유구역과 부산진해경제자유구역이 우선 검토 대상으로 적합함
- 국내 7개 경제자유구역이 설정된 지역 중 현재 산업시설(공장) 외에 다양한 업종의 외국인투자기업이 유입되어 있는 지역은 인천(수도권)과 부산 지역임
- 여타 경제자유구역은 광업·제조업 공장 중심으로 입지하고 있어 산업단지 입지가 우선되며, 이들을 대상으로 한 토지임대는 기 운영 중인 임대산업단지 제도의 틀을 따르는 것이 적절함
- 특히 인천경제자유구역은 골프장을 임대방식으로 공급한 사례가 있고, 인천공항 주변 지역도 임대방식으로 공급되어 더욱 우선적임
- 전체 외국인투자기업을 광업·제조업, 도매 및 소매업(무역업), 수익형 서비스업, 비수익형 서비스업으로 구분하였을 때, 수익형 및 비수익형 서비스업이 토지임대 형식의 입지에 적합하였음

□ 임대 가능 토지의 종류(유치 시설)

- 대형 수익형 서비스 시설, 교육연구시설, 레저시설 등의 대형시설

중심으로 우선 유치를 고려함. 중소기업 공장 등은 기 운영중인 외국인 임대산업 제도를 활용하는 것이 적절함

- 대형 수익형 서비스 시설에는 업무시설(초고층 오피스), 판매시설(대형할인마트, 백화점, 쇼핑몰 등), 관광숙박시설, 특수한 산업물류시설(초대형 스마트팩토리 등, 물류·정비시설), 위락시설(방송통신시설, 수익형 공연·문화시설, 레저시설) 등이 있음
- 소규모 산업시설(중소규모 공장)의 경우 국내 외국인 투자 광업·제조업 기업들의 입지현황을 살펴본 결과, 대부분 산업단지 등 계획 입지에 밀집하고 있음
- 건축물 소유권을 분절 가능한 오피스(또는 오피스텔), 쇼핑몰은 기존 사례를 살펴볼 때, 건축물 소유권을 분절(분양)하는 경우(구분건물 형태) 소유관계가 복잡하고 일체화된 관리도 어려워 임대종료시 갈등 혹은 분쟁의 여지가 크고, 이를 특별히 방지하는 법적 장치 마련도 법 체계상 고려요소가 많음은 고려해야함
- 대형 단일서비스 시설, 교육연구, 의료, 레저시설은 단일시설의 규모가 큰 대형시설의 경우 건축물 소유관계를 단순화할 수 있어 임대 검토에 적절함. 또 대형시설로 외국인투자를 유치하는 경우 그 상징성도 큼

□ 임대료와 임대기간

- 시뮬레이션 결과 수익시설은 감정가의 3~5%, 비수익시설은 조성원가의 1~3%로 하되, 비수익시설 토지임대는 사업성 보다는 공익적 효과, 수익시설에의 앵커효과 등을 고려하여 유치할 필요가 있음
- 30년 임대를 가정할 경우 임대료를 감정가의 4%로 설정할 경우 사업성이 확보되는 것으로 확인되었으며, 동일조건 하에 임대기간

을 줄일 경우는 더 낮은 임대료로도 사업성이 확보됨

- 임대료를 조성원가(또는 공시지가)의 1%로 할 경우 어떤 임대기간에서도 사업성이 확보되지 않아, 사업주인 공공 측에서 떠안을 수 밖에 없는 형편임을 미루어 짐작할 수 있음
- 임대기간은 짧게 설정할수록 수익성이 높아지나, 영속성과 앵커효과를 가지는 교육시설 등은 그 특수성을 감안해 처음부터 영구임대를 전제로 전체 지구의 사업성을 고려하는 것이 바람직할 것으로 판단됨
- 다만 임대기간이 길수록 수익성은 감소하므로, 장기 계약은 토지주인 LH에게 투자비회수 여건에서 불리한 것으로 나타남
- 임대기간이 길수록 수익성이 감소하는 이유는 미래의 임대 수입일수록 할인이 크게 작용하기 때문임. 즉 미래의 수입은 장기간 후 발생할수록 리스크 등에 따라 그 가치가 낮아짐
- 또, 해당 경자구역의 꾸준한 개발에 의해, 임대기간이 길수록 분양 전환 시점의 토지가치 상승분이 높을 것으로 기대하는 경우, 반드시 임대기간을 짧게 하는 것이 적절하다고 판단하기는 어려움

□ 임대시 건축물의 제공

- 공적 문화집회시설, 학교 등 공익 목적의 투자유치의 경우 토지주가 토지조성 뿐 아니라 건축물 건축까지 맡아 지원하는 방법도 검토할 수 있음
- 건축물을 함께 제공하는 경우 차후 건축물 소유권은 국가, 또는 지자체에 기부채납 하는 안도 고려할 수 있음
- 다만, 외국인 투자자에의 혜택이 클수록 해당 시설을 특정계층이 제한적으로 이용하는 경우 비판의 소지가 있을 것임을 고려해야함

□ 계약 종료시 잔존 건축물의 처리

- 토지와 건축물 소유권이 분리되므로 임대기간 종료 후 건축물 등 시설처리 방안도 고려가 필요함
 - 30년 임대계약시 계약종료 시점에 여전히 건축물 가치가 남아 있어 갈등이 유발될 수 있음. 50년 계약을 할 경우 건축물의 경제적 효용가치가 다해 철거나 무상귀속(기부채납) 요구시 갈등이 적음
- 소유권 일체화를 위해 처분시점 시장상황(호황기, 침체기)에 따라 토지주가 토지를 매각하거나, 임차인이 우선 토지를 매수할 수 있는 권리(우선매수청구권) 옵션을 부여하는 방안도 있음
- 계약종료시 건물을 철거하고 원상회복을 하는 조건으로 계약을 체결하는 것이 바람직하나, 건물을 철거하지 않을 경우를 대비해 임차인에게 철거이행보증금 납부를 요구하도록 요청할 수도 있음. 그러나 과도한 요구는 오히려 사업수익률 악화를 초래하여 민간 투자 유치 활성화에 걸림돌이 될 수 있음
 - 철거이행보증금 수취를 위한 구체적인 방안으로 1) 건물신축을 위해 지출하는 도급금액의 일정비율(2~3%)을 철거비용으로 예치, 2) 철거전문업체의 별도 견적을 받아 산정한 실소요금액을 기준으로 보증금 산정, 3) 임차인이 보증보험(예: 임차인 비용으로 처리, SGI 서울보증보험 이용)을 들어 처리하는 방안 등도 있음

표 6-1 임대차 계약서 상 원상복구 및 철거이행 조항

<임대차 계약서> (원상복구 및 철거 등) "임대차기간 만료로 임대차계약이 해지되는 경우 임차인은 임대차목적물에 부착 또는 부설한 설비, 집기, 기타 시설물을 임차인의 비용으로 철거하고, 당해 임대차 목적물을 원상으로 회복하여 본 계약 종료일에 이를 임대인에게 인도하여야 한다"

"임대차계약의 종료일까지 당해 임대차목적물을 원상회복하여 인도하지 않는 경우 또는 추가적인 복구작업이 필요하다고 판단되는 경우, 임대인인 임차인에게 합리적인 기간을 정하여 복구를 명하거나 당해 임대차목적물을 임대인 스스로 원상회복한 후 그 비용을 임차인에게 청구할 수 있다."

주: 전문가 자문 인터뷰를 토대로 작성 예시

□ 리스크 분담

- 사업비 또는 운영수익 변동에 따라 발생가능한 재무적 리스크를 토지주(공공)와 외국인투자기업(민간)이 분담하는 방안도 필요함
- 전혀 예상치 못한 사유로 사업비 증액 시, 그 사유가 타당하다면 일정범위 내에서 토지임대료 조정이나 운영기간 연장을 통해 공공기관이 이를 보전토록 하는 방안 검토
- 또한 운영수익이 초기 예상에 미치지 못할 경우, 토지임대료 납부를 일부 유예하는 방안도 고려할 수 있음

□ 분양전환

- 임대공급한 토지를 분양전환(매각)하는 경우, 수익 및 저수익 시설 등 영리시설은 계약 갱신시점에 토지가치 감정 및 협상을 통해 진행하는 것이 바람직하며, 비영리시설은 수시 분양전환도 무방함
- 다만 비영리시설 토지를 저가(조성원가 등)에 분양전환할 경우, 해당 지역·지구내 상위계획 기능 혹은 미래상 발전방향에 부합하는 업종 유치를 유도하거나, 재매각에 기간 제한을 둘 검토할 필요가 있음
- 공공시설(공공문화 및 집회시설, 학교시설 등)은 토지 매각시 시설 유지를 담보하기 어려우므로 분양전환 대상에서 제외하는 것이 바람직함

□ 기타 법률·제도, 세제상의 검토

- 이미 청라 골프장 사례 등 토지임대가 이뤄지고 있어 현 시점에서 경제자유구역내 법률·제도적 장애는 크게 드러나지 않음
- 사업성 분석 결과 세금은 큰 영향을 미치지 않는 한편, 추가 세제 혜택의 차별화도 크지 않은 것으로 판단됨

표 6-2. 경제자유구역내 시설별 임대조건 검토 가이드라인

구분	수의시설 (업무, 판매, 관광숙박, 특수산업물류, 위탁시설 등)	바수의 시설			
		앵커형 자수의 위탁시설	연구시설, 비영리 의료시설	공공 문화 및 집회시설	학교시설
사익 추구성	높음 ↔ 낮음				
외국인 수익성	높은 수익성 가능	부분적으로 수익성 존재	부분적으로 수익성 존재	부분적으로 수익성 존재	수익성 낮음
권장 토지공급 방식	전체임대	전체임대 또는 부분임대	전체임대 또는 수익연계형	전체임대 또는 수익연계형	전체임대
계약	입찰 원칙, 필요시 수의	수의	수의	수의	수의
준거토지 임대요율	감정가의 4% 내외 (30년 임대 기준)	조성원가의 1%이상(경자구역법상 최소기준)이되 낮게 설정			
권장 계약기간	10년~50년(+10~50년) (미래 토지가치 상승이 일정하다면 짧을수록 토지주의 수익성은 향상됨)	20년 (+10~20년)	50년 (+50년)	10년	10년 이상 (시설상 영구)
분양전환 검토시점	계약 강산시점	계약 강산시점	수시	없음	없음
토지공급자의 시설제공	없음	없음	없음	제공검토	제공검토
계약 종료시 시설처리	철거, 또는 토지주에 기부채납·매각 (철거이행보증금 등 고려)	철거, 또는 토지주에 기부채납·매각	철거, 또는 토지주에 기부채납·매 각	국가, 지자체, 또는 토지주에 기부채납	국가, 지자체, 또는 토지주에 기부채납
관련사례	서울 SIFC 청라 골프장 퍼퓸아사티	홍콩 디즈니랜드	-	-	서울 드와이트학교

2. 정책제언

□ 경제자유구역별 적응적 전략 수립 필요

- 경제자유구역별 외국인 투자기업의 종류와 성격이 크게 상이하므로 임대 방식 도입은 경제자유구역별 특화 업종 발굴을 바탕으로 구역별 특성을 고려해 구역내 대상지역, 토지임대를 우선 검토할 시설, 임대조건 등을 구체화하는 추진 전략이 필요함
- 현 시점에서는 토지임대 등의 다변화 전략은 인천지역을 우선하여 시범 프로그램 등을 모색하는 것이 적절할 것으로 판단됨
- 인천은 수익, 비수익 서비스업이 광업·제조업, 도·소매업의 파생적 성격이 드러나므로 연계가 중요함
- 부산진해는 경자구역은 광업·제조업 중심, 시가지는 비 광업·제조업 중심으로 구성되며, 시가지는 부산항과 센텀시티가 중심임
- 특히 경자구역내 사업지구별로 이미 회수한 개발이익을 고려하여 기반시설 성격이 강한 비수익 시설(외국인학교, 외국인 서비스가 가능한 비영리법인 병원, 국제적 문화공유가 가능한 공공 공연장 등)은, 토지임대시 사업성이 낮거나 손해가 발행하더라도 개발이익 재투자자의 차원에서 추진하는 방안도 있음
- 경제자유구역별 기능간 상호연관성이 높은 업종을 핵심임차인으로 유치할 수 있도록 임대차 마케팅도 필요
- 수익, 비수익시설의 상성에 따라 패키지로 묶어 사업모델로 제시하거나, 시설의 생애주기뿐 아니라 임대주기를 고려해 지구내 공간배치를 하는 방안 등이 있음
- 미래 토지가격 상승률이 높을 경자구역과 그렇지 않을 경자구역을 구분해 전략을 수립할 필요도 있음

□ 부동산 사업기법으로 연계된 공급모델 구체화 필요

- 공공 직접개발, 토지임대부 민관협력형(공공 토지제공/민간 건물) 외 다양한 유형의 사업방식(예: 리츠 등 부동산금융 연계)을 활용한 융통적이며 다양한 공급모델 구상 필요
- 비수익시설의 경우 단독으로 사업을 이끌어가기 어려운 구조임을 감안해, 수익시설과 풀링(Pooling)하여 혼합형태로 추진하여 일정 부문 손익관리 및 교차보전 효과 기대
- 공공 입장에서 혼합형은 대형화로 현금수지상 균형을 이루므로, 사업 포트폴리오(Portfolio)상 이상적 형태로 부담을 줄이면서 수익을 제공하는 방안이 될 수 있음
- 계약시점과 차후 시장환경은 괴리가 발생할 수 있어, 임대료율 및 비용 항목을 10년 단위 또는 일정 시점마다(임대인/임차인 요청이 있을 경우) 재조정이 가능토록 협상 여지 마련

□ 토지임대의 공익적 효과를 고려한 제도적 지원 모색

- 토지임대는 개발사업 초기단계에 저평가된 토지를 저가로 매각하지 않고 비축하되 적어도 재정적 손해는 방지할 수 있는 방법으로 활용할 수 있음
- 특히 외국인기업에게 토지를 임대하는 경우 개발이익의 해외누수를 방지하는 등 공익적 효과가 큰 반면, 토지주가 누리는 편익은 크지 않고 오히려 손해가 발생할 수 있어 제도적인 인센티브 제공이 필요함

□ 기타 조직정비, 제도개선 사항 발굴 등 추진

- 토지임대 사례 증가시 임대토지관리 전담 조직 검토

- 우선 초기는 개별 블록(Block) 단위의 토지임대를 추진하면서 담당 조직 전문화에 집중
- 이후 대규모 투자 중심의 블록 규모의 토지뿐 아니라 소규모 기업이 간편하게 임대하여 사용할 수 있는 필지 규모의 토지를 제공하고, 이를 전담하여 관리
- 현 시점에서 경제자유구역만 법률·제도상 장애요인은 크게 드러나지 않고 있으나 사업 다변화에 따른 장애요인 판단 및 제도개선 사항 발굴은 지속적으로 필요할 것으로 생각됨

3. 연구의 한계와 향후 연구과제

□ 현황 파악 및 분석 관련

- 국내 외국인투자기업의 토지임대 현황을 사례로 제시하는데 그쳐, 전수적으로 파악하지 못한 한계가 있음
- 외국인 투자기업의 전수 입지 현황을 분석하였으나, 자료제약상 실제로 어떤 기업이 현재 토지를 임대하여 사업을 영위하고 있는지 확인할 수 없어 분석하지 못하였으며, 향후 연구는 토지소유 속성별(예: 분양, 임대) 데이터 기반이 마련되어 이를 전수적으로 분석할 수 있기를 기대함
- 토지임대의 정성적 장단점을 구체적으로 고려 못한 한계가 있음
- 사례 분석을 통해 간접적인 시사는 할 수 있었으나, 경자구역내 임대 사례가 많지 않아 관련인 및 해당 사례 경험자의 수가 적었으며, 설문조사 등 합의된 결과물을 제시하지는 못하였음

□ 정책 제언 관련

- 본 연구는 토지 임대 공급 방식의 정책적 방향은 제시하였으나, 사전연구로서 탐색적 성격을 갖추어 전문적인 사업성 분석을 다루지는 않았음
- 후속 연구는 실무부서와 협업을 통해 사업모델별로 전문적인 사업성 분석 수준의 손익분석과 대응방안, 제도적 장애의 해소 방안 등을 도출할 필요가 있을 것임



참고문헌

〈보고서 및 단행본〉

국민연금연구원(2019), 「국민연금 중기재정전망(2019~2023)」, 보고서

경기연구원(2009), 「경기만 경제자유구역 예비타당성 조사」, 보고서

김상봉(2009), 「공공투자분석」, 세창출판사, 단행본

대외경제정책연구원(2015), 「외국인직접투자 유형별 결정요인 분석」, 보고서

서울연구원(2012), 「서울시 투·융자심사의 경제성 분석을 위한 가이드라인 연구(I)」,
보고서

산업연구원(2012), 「경제자유구역 투자활성화 방안 연구」, 보고서

조성찬(2015), 「상생도시」, 도서출판 알트, 단행본

채원호·조강주(2017), 「경제자유구역」, 대영문화사, 단행본

한국경제연구원(2002), 「외국인직접투자의 생산성 파급효과 분석」, 보고서

한국은행(2007), “외국인직접투자의 변동요인 분석”, 「Monthly Bulletin」,
November, pp. 53-83., 보고서

KDI(2018), 「공기업·준정부기관 사업 예비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정·
보완 연구(제2판)」, 보고서

Kotra INVEST KOREA(2019), 「2019년 외국인투자유치 종합계획」, 보고서

LH(2017), 「FEZ 투자유치 팸플렛」, 보고서

LH(2018), 「경제자유구역 투자유치 총람」, 보고서

LH(2019), 「경제자유구역 외국인 투자유치 매뉴얼」, 보고서

LH(2019), 「LH 부동산금융사업 현황」, 보고서

LH(2019), 「LH Project Platform」, 보고서

LH(2017), 「FEZ 투자유치 팸플렛」, 단행본

UNCTAD(2017), 「World Investment Report 2017」, 단행본

〈논문〉

- 김훈상·최막중(2015), “토지매입 옵션을 활용한 부동산개발의 작동원리와 타당성에 관한 연구”, 「국토계획」, 50(5), pp. 107-117.
- 유성호·이용범·유선중(2012), “임대주택사업의 사업성 분석방법 개선에 관한 연구: 국민임대주택사업을 중심으로”, 「국토연구」, 73, pp. 3-15.
- 김재훈(2015), “외국인투자기업의 한국 내 입지 결정요인 분석”, 「국제통상연구」, 20(1), pp. 93-121.
- 정종민·김영규(2013), “외국인직접투자가 기업의 경제적 성장에 미치는 직접적 효과 분석”, 「한국혁신학회지」, 8(1), pp. 55-78.
- Anderson, J.(2011), "Collecting Land Value Through Public Land Leasing, ch.6, Value Capture and Land Policies", *Land Policy Conference Work Book*

〈인터넷〉

- 국가법령정보센터, www.law.go.kr
- 대한민국 경제자유구역, www.fez.go.kr
- 부동산통계정보시스템, www.r-one.co.kr
- 인천경제자유구역청, www.ifez.go.kr
- 부산진해경제자유구역, www.bifez.go.kr
- 통계청, <http://kostat.go.kr>
- LH 법규정보시스템, <http://law.lh.or.kr>
- 산업자원부 경제자유구역 소개브로셔 http://www.fez.go.kr/assets/pdf/kfez_e-brochures-kor.pdf

부 록

LAND LANDING INSTITUTE
H O S T I N G I N S T I T U T E

&

1. 경제자유구역청의 사무

- 「주택법」에 따른 주택조합에 대한 감독 및 주택의 공급 등에 관한 사무
- 「건축법」에 따른 건축허가 및 건축물관리 등에 관한 사무
(개발제한구역에서의 건축허가 및 건축물관리 등에 관한 사무는 제외한다)
- 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사무
- 「폐기물관리법」에 따른 사업장폐기물의 처리 등에 관한 사무
- 「토양환경보전법」에 따른 토양환경의 보전 등에 관한 사무
- 「하수도법」에 따른 공공하수도의 설치 등에 관한 사무
- 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 입목벌채, 산지전용·토석채취 허가 및 산지전용지 등의 복구 등 산림 이용 및 관리에 관한 사무
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 도시공원조성 계획의 입안 및 도시공원의 설치 등에 관한 사무
(경제자유구역법의 실시계획에 따라 설치되는 도시공원에 관한 사무만 해당한다)
- 「농지법」에 따른 농지전용의 신고 등에 관한 사무
- 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등의 등록 및 관리, 사업계획 승인, 유원시설업의 허가 및 관리 등에 관한 사무
- 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 따른 공유수면의 점용·사용허가 및 관리 등에 관한 사무
- 「도시개발법」에 따른 도시개발구역의 지정신청 등에 관한 사무
(경제자유구역법의 경제자유구역개발계획에 따른 개발사업구역에 설치되는 도시개발구역에 관한 사무만 해당한다)

- 「부동산등기 특별조치법」에 따른 부동산등기 해태 과태료의 부과·징수에 관한 사무
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설부지의 매수청구, 개발행위의 허가, 도시·군계획시설사업의 시행, 단계별 집행계획의 수립, 이행강제금의 부과·징수, 토지에의 출입, 청문, 보고·검사 및 과태료 부과·징수 등에 관한 사무
(도시·군계획시설부지의 매수청구, 단계별 집행계획의 수립 및 도시·군계획시설사업의 시행에 관한 사무는 경제자유구역법의 경제자유구역개발계획에 따른 개발사업지역에 설치되는 도시·군계획시설 및 같은법에 따라 국가 또는 지방자치단체로부터 우선 지원받아 경제자유구역에 설치되는 기반시설에 대한 것으로 한정한다)
- 「도로법」에 따른 지방도·시도·군도의 신설, 도로구역의 결정, 접도구역의 지정 등에 관한 사무
(경제자유구역법의 실시계획에 따라 설치되는 도로 및 같은법에 따라 국가 또는 지방자치단체로부터 우선 지원받아 설치되는 도로에 관한 사무만 해당한다)
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 공장설립등의 승인, 공장의 등록 등에 관한 사무
- 「도시가스사업법」에 따른 도시가스 시설공사계획의 승인 등에 관한 사무
- 「고압가스 안전관리법」에 따른 고압가스의 제조허가 등에 관한 사무
- 「정보통신공사사업법」에 따른 정보통신공사의 착공 전 기술기준 적합여부 확인, 사용 전 검사 및 사용 전 검사의 현황 보고에 관한 사무
- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 토지의 조사 및 등록, 지번의 부여, 지적측량성과의 검사 등에 관한 사무

- 「부동산 등기법」에 따른 부동산등기용등록번호의 부여에 관한 사무
- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 부동산 거래의 신고, 부동산 거래 신고가격의 검증 및 조사, 외국인등의 부동산등 취득 신고 및 허가, 토지거래계약에 관한 허가 및 과태료 부과·징수 등에 관한 사무
- 「소음·진동 관리법」에 따른 소음·진동배출시설의 설치허가·신고 및 행정처분 등 관리에 관한 사무
- 「약사법」에 따른 약국 개설등록, 폐업 등의 신고, 의약품 조제, 약국제제의 제조, 의약품의 판매 등에 관한 사무

2. 외국인 직접투자의 고전 이론

□ 고전적 국제금융이론

- 자본은 투자수익률 제고 위해 이익률 낮은 곳에서 높은 곳으로 이동함
- 자본이 풍부한 선진국에서는 국내경쟁 심화와 노동비용 상승으로 이익률이 저하하므로, 이것이 개도국 자본 유입의 원천적 이유가 됨

□ 미시적 해외직접투자이론

- 직접투자는 다국적 기업 경영전략상 소유상의 이점이나 내부화의 이점이 존재할 때 실행
- 소유상 이점: 기업을 소유하여 정보, 기술 등 무형자산 통제확보
- 내부화 이점: 외국기업 아웃소싱으로 발생했을 거래비용 제거

□ 더닝의 절충이론

- 기업특유의 우위요소, 내부화 우위요소, 입지특유의 우위요소가 모두 만족했을 때 외국인 직접투자가 발생

- 기업특유의 우위요소(Ownership-specific Advantage) : 외국시장의 기업활동에 따르는 '외국비용'을 상쇄하고도 남을 만한 독특한 자산이나 능력을 배타적으로 보유하고 있어야함
- 내부화 우위요소(Internalization Advantage) : 외부화가 높은 거래비용을 발생시킬 때, 현지국 기업에 라이선싱(기술이전계약) 등을 통해 내부화하려는 동기 발생
- 입지특유의 우위요소(Location-specific Advantage) : 기업을 특정국으로 끌어들이는 그 국가의 매력 요소. 방대한 시장규모와 높은 성장성, 우수하고 저렴한 노동력, 우수한 사회간접자본, 외국인 투자에 호의적인 현지국 정부정책, 유리한 세율, 정치적 안정성 등

3. 외국인 직접투자의 유형과 파급효과

□ 외국인 직접투자의 유형

- 생산거점형, 시장지향형, 무역장벽회피형, 기술습득형으로 구분
 - 생산거점형 : 생산요소의 가격이 낮은 국가에 투자하여 생산효율을 높이기 위한 투자로 일반적으로 현지국의 풍부하고 저렴한 노동력 이용. 수출지향형
 - 시장지향형 : 현지시장에 직접 침투, 공략하기 위한 투자. 주로 선진국간 투자로 기계, 화학, 자동차 등의 산업에 대기업형 투자, 서비스업 해외진출 등이 중심
 - 무역장벽회피형 : 해외 수출시장의 무역장벽을 회피. 높은 관세로 수출에 애로를 겪을 경우 현지국에 직접 진출하여 생산판매
 - 기술습득형 : 개발도상국 기업들이 선진기술이나 경영노하우를 습득하기 위해 선진국에 진출

□ 일반 파급효과

- 투자유치국에 자본형성, 생산성 증대, 고용증대, 무역촉진 등 효과
 - FDI는 약 1.5~2.3배의 국내 투자 증가를 유발한다는 해외연구 있음
 - 해외 연구는 FDI의 고용증대 효과가 다소 부족하다는 평가가 많고, 단기적으로 구조조정으로 오히려 감소시킬수 있다는 주장도 있으나, 장기적으로 자회사 및 주변기업의 생산성 향상을 통해 고용이 증대하는 것으로 알려짐

□ 생산성 파급효과

- 다국적 기업 자회사와 국내 기업간 전후방 연계효과 통해 기술이전
 - 현지공급자의 생산시설 설치를 돕는 경우
 - 공급업자의 품질 향상 위해 기술지원이나 정보를 제공하는 경우
 - 원재료나 중간구입을 돕는 경우
 - 경영이나 조직 측면의 협력
 - 공급업자에게 추가적인 고객을 확보함으로써 다각화 촉진
- 다국적 기업 자회사는 전시효과를 통해 국내기업의 생산성을 향상
 - 국내경쟁자들은 다국적기업이 도입한 기술혁신을 성공적으로 모방
- 외국인투자기업의 자회사가 현지근로자들을 훈련
- 집적효과
 - 생산성 파급효과는 지리적으로 가까운 거리에 있는 기업간에 발생
 - 현지기업은 일정의 수준에 도달한 상태이어야만 다국적 기업의 효과가 발생할 수 있으므로, 전략없이 낙후한 지역에 다국적 기업 유치 지양 필요

□ 파급효과의 몇 가지 논의

- 다국적 기업의 자회사 소유지분이 많을수록 이윤 통제권이 강해지고, 자회사에 기술이나 경영기법을 이전할 유인이 커진다는 논의
- 다국적 기업과 피진출국가 기업의 기술격차가 클수록 파급효과가 크다는 논의
- 외국인투자의 주체국에 따라 기술이전하는 방식과 정도가 다르다는 논의

4. 국내 외국인직접투자 추이

□ 국내 외국인직접투자 현황¹⁷⁾

- 연도별 현황 (백만달러)

구분	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017.6
신고액	11,484	13,073	13,673	16,286	14,548	19,000	20,910	21,299	9,597
도착액	6,758	5,443	6,651	10,712	9,883	12,079	16,526	10,569	5,126

- 유형별 현황 (억달러, 비중) (2016년, 도착기준)

국가별	EU(39.3, 37.2%) 미국(12.9, 12.2%) 중국(4.4, 4.2%) 일본(8.1, 7.7%) 기타*(2.4, 2.3%)
산업별	제조업(27.8, 26.4%) 서비스업(76.5, 72.3%) 기타(1.4, 1.3%)
신규/증액	신규투자(26.6, 25.1%) 자본투자(67.3, 63.7%) 장기차관(11.8, 11.2%)
방식별	M&A(33.2, 31.5%) Greenfield(72.5, 68.6%)

*기타: EU, 미주, 아주지역에 포함되지 않는 모든 국가

*기타업종: 농축수산물업, 전기가스수도건설

17) 산업통상자원부(2017) 외국인직접투자 참고자료집

○ 외국인투자기업의 수 (개)

구분	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017.6
외투기업 수	13,482	13,802	14,236	14,792	15,617	15,306	16,143	17,065	17,438

○ 유형별 현황 ('17.6.30 기준)

구분	국가별					합계
	EU	일본	중국	미국	기타	
외투기업 수 (개, %)	2,340 (13.4)	3,244 (18.6)	2,948 (16.9)	2,502 (14.3)	1,131 (6.5)	17,438

*기타국가: EU, 미주, 아주지역에 포함되지 않는 모든 국가, () 안은 비중

□ 신고기준 투자실적

(단위 : 건, 백만달러, %)

구분	M&A형			Greenfield형								
				공장설립형			사업장설립형			소 계		
	건수	금액	비중	건수	금액	비중	건수	금액	비중	건수	금액	비중
2012	247	3,749	23.0	170	3,657	1.0	2,448	8,880	54.5	2,618	12,537	77.0
2013	241	4,979	34.2	132	1,558	0.9	2,235	8,012	55.1	2,367	9,570	65.8
2014	266	7,981	42.0	155	1,873	0.8	2,041	9,146	48.1	2,196	11,019	58.0
2015	309	6,804	32.5	154	1,677	0.7	2,236	12,429	59.4	2,390	14,106	67.5
2016	312	6,274	29.5	152	2,282	0.7	2,523	12,743	59.8	2,675	15,025	70.5
2017.6	156	1,705	17.8	67	853	0.7	1,064	7,039	73.3	1,131	7,892	82.2

□ 도착기준 투자실적

(단위 : 건, 백만달러, %)

구분	M&A형			Greenfield형								
				공장설립형			사업장설립형			소 계		
	건수	금액	비중	건수	금액	비중	건수	금액	비중	건수	금액	비중
2012	202	3,478	32.5	140	2,155	20.1	1,836	7,236	67.6	1,835	7,236	67.6
2013	187	4,131	41.8	120	1,280	13.0	1,687	5,752	58.2	1,685	5,752	58.2
2014	223	5,431	45.0	126	961	8.0	1,510	6,647	55.0	1,510	6,647	55.0
2015	244	8,853	53.6	113	1,042	6.3	1,546	7,673	46.4	1,546	7,673	46.4
2016	233	3,324	31.5	88	844	8.0	1,634	7,246	68.6	1,634	7,246	68.6
2017.6	140	1,821	35.5	56	359	7.0	763	3,304	64.5	763	3,304	64.5

* 연도별 도착 업체 수는 중복업체가 제외된 수치이므로 연도별 도착 건수와 상이함.

5. 외국인등록기업 지역별·업종별 등록경과년 현황

- 전 업체의 외국인투자기업 최초 등록 이후 평균 등록경과년은 10.4년이며, 최대 57.3년 경과된 업체가 있음. 표준편차는 8.7년임
 - 전체의 약 72.1%(10,635개소)가 약 2년 이상 20년 이하 경과함
 - 2년 미만 업체는 2,190개소, 20년 초과 업체는 1,929개소임
- 평균 등록경과년이 긴 업종은 ‘제조업(C)’, ‘운수 및 창고업(H)’ 등이 있으며, 농업과 타 서비스업은 짧은 편임
 - 업종C의 평균 경과년은 14.5년, 표준편차는 11.2년이며, 업종H의 평균 경과년은 11.2년으로 평균보다 크나 표준편차는 7.4년임
 - ‘도매 및 소매업(G)’은 평균 9.6년으로 많은 업체수에 비해 등록경과년이 짧은 편임

표 부록-1. 국내 외국인투자기업 등록경과년

구분	전국 업체수	등록경과년			
		평균	최소값	최대값	표준편차
전 업종	14,754	10.4	0.0	57.3	8.7
농업, 임업 및 어업(A)	72	7.9	0.1	46.0	9.3
광업(B)	23	10.8	0.9	32.9	8.7
제조업(C)	3,506	14.5	0.0	57.3	11.2
전기, 가스, 증기 및 공기 조절 공급업(D)	40	6.6	0.2	18.5	6.1
수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업(E)	29	9.7	0.4	44.6	8.6
건설업(F)	128	10.6	0.1	41.1	8.0
도매 및 소매업(G)	6,125	9.6	0.0	36.9	7.3
운수 및 창고업(H)	477	11.2	0.0	47.8	7.4
숙박 및 음식점업(I)	639	8.2	0.0	46.8	7.2
정보통신업(J)	996	8.7	0.0	33.9	7.5
금융 및 보험업(K)	491	8.5	0.0	51.3	7.2
부동산업(L)	482	6.3	0.0	21.5	4.8
전문, 과학 및 기술 서비스업(M)	1,051	8.9	0.0	39.2	7.5
사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업(N)	416	7.9	0.0	51.0	6.9
공공 행정, 국방 및 사회보장 행정(O)	1	16.8	16.8	16.8	0.0
교육 서비스업(P)	114	7.7	0.0	24.0	5.7
보건업 및 사회복지 서비스업(Q)	13	10.7	2.7	21.9	7.8
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업(R)	89	7.5	0.0	32.9	6.6
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업(S)	62	11.5	0.5	33.3	8.0

6. 외국인 등록기업 투자국가별 현황(등록 10년 이내)

- 외국인투자기업 최초등록시점 10년 내 기업만을 분석할 때, 중국이 1위로 전체기간 1위인 일본보다 높은 순위에 있음
 - 중국, 일본, 미국, 홍콩 순으로 전체 기간과 비교할 때 대동소이함
 - 단, 본 자료는 원칙적으로 생존기업만이 수록되어 있으므로, 국가별 10년내 등록취소 수에 영향을 받은 결과일 수 있음

표 부록-2. 투자국별 외국인투자기업(등록 10년 이내)

구분	국가	중국	일본	미국	홍콩	싱가포르	파키스탄	영국	독일	네덜란드	버진 아일랜드	기타
	순위	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	-
전 업종 총계	8,480 (100.0%)	1,708 (20.1%)	1,191 (14.0%)	927 (10.9%)	658 (7.8%)	502 (5.9%)	270 (3.2%)	234 (2.8%)	216 (2.5%)	165 (1.9%)	130 (1.5%)	2,479 (29.2%)
농업, 임업 및 어업(A)	54	37	4	4				1	1	1	1	5
광업(B)	12	3			1	4						4
제조업(C)	1,507	236	358	196	121	78	9	41	62	31	25	350
전기, 가스, 증기 및 공기 조절 공급업(D)	27	2	10	2	3	1		2	1	2		4
수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업(E)	16	8	1	2	1					2	1	1
건설업(F)	71	15	9	7	8	3		4			1	24
도매 및 소매업(G)	3,606	824	409	230	199	120	243	63	98	52	20	1,348
운수 및 창고업(H)	238	48	43	23	27	26	2	8	6	3	2	50
숙박 및 음식점업(I)	460	197	50	22	10	13	12	4	2	1	4	145
정보통신업(J)	640	72	92	141	89	55		18	12	19	26	116
금융 및 보험업(K)	321	11	40	54	28	46		25	1	10	8	98
부동산업(L)	379	86	36	50	41	80		5	3	11	21	46
전문, 과학 및 기술 서비스업(M)	670	49	86	142	86	54		49	24	18	14	148
사업·철권리 사업 자산 및 임대 서비스업(N)	302	88	26	26	27	13	4	7	4	12	4	91
교육 서비스업(P)	77	10	13	13	7	2		4		2	1	25
보건업 및 사회복지 서비스업(Q)	7	2	2	1	1							1
예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스업(R)	64	13	4	13	6	4		2	2		2	18
협회 및 단체 수리 및 기타 개인 서비스업(S)	29	7	8	1	3	3		1		1		5

※ 괄호는 전체 대비 해당국가 비율

7. 외국인등록기업 입지특성 회귀분석

7.1 분석 방법

□ 분석 모형(커널밀도를 사용한 핫스팟의 도출과 분석)

- 각종 입지관련 변수가 외국인투자기업 입지에 미치는 영향을 공간 회귀분석으로 추정함
- 종속변수로 그리드별 외국인투자기업 입지의 커널밀도(K-density)를 추정해 사용함
 - 커널밀도추정기법은 커널함수를 확률밀도함수로 사용하는 기법으로 공간내 입지여부라는 불연속성을 연속적인 형태로 변형할 수 있음(Smoothing)
 - 커널함수는 원점을 기준으로 좌우대칭이고 적분값이 1인 양의 함수로 정규분포를 따르는 가우시안(Gaussian) 함수가 대표적이며 아래와 같이 정의할 수 있음
 - 커널밀도함수는 σ 값에 따라 달라져 작을수록 각 기업의 위치를 반영하고, 클수록 전체적인 핫스팟 분포를 반영하게 됨. 본 연구는 σ 를 100, 500, 1,000으로 나눠 분석함

$$K_i(x, y) = \frac{1}{\sqrt{2\pi\sigma_i^2}} e^{-\frac{(x-x_i)^2 + (y-y_i)^2}{2\sigma_i^2}} \dots\dots\dots(1)$$

$K(x,y)$: i번째 측정값에 대한 각 x,y 의 커널밀도값

- 그리드는 세로(남북방향)는 200미터로 고정되며, 가로(동서방향)는 인천 100미터, 부산진해 400미터, 서울 200미터, 지역별 동서방향 그리드 간격은 달라지나 지역별 총 그리드수는 비슷해짐
- 분석대상지 면적(그리드수)은 인천지역 237km²(11,875개) 서울지역 444km²(11,094개), 부산진해지역 696km²(8,702개)임

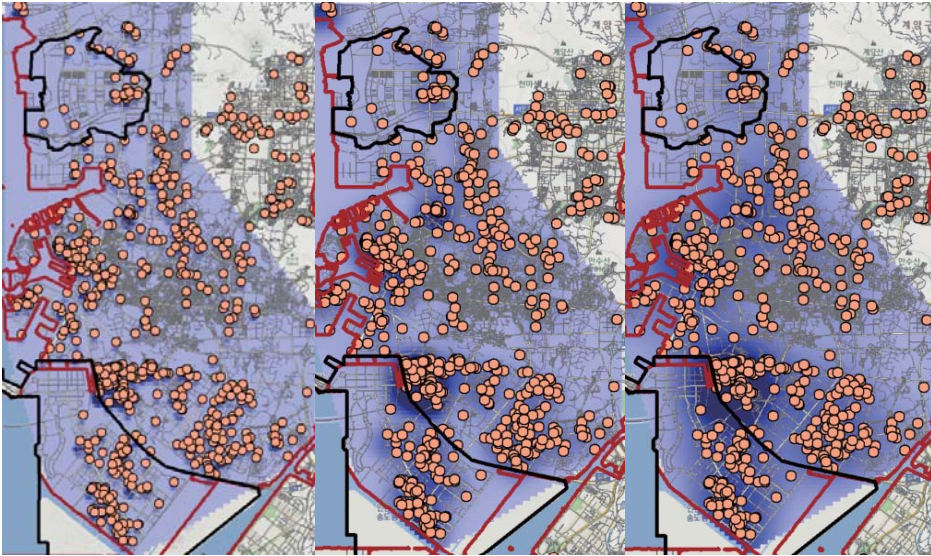


그림 부록-1 시그마의 변화에 따른 커널밀도의 변화 예(좌측부터 $\sigma=100$, $\sigma=500$, $\sigma=1000$)

- 독립변수로 시장성(인구분포), 접근성(교통), 비용성(지가), 집합성을 설정하여 각 커널밀도 그리드에 100미터 이내 최근린값을 입력함
 - 시장성: 주거·직장인구(1ha 단위이므로 사실상 인구밀도임), 주민 소득수준(10등급이며, 등급이 높을수록 고소득임)
 - 접근성: 1000대기업, 산업단지, 도로*, 병원, 초중고, 대학 등과의 거리(기본 미터단위이나 필요에 따라 단위 변환)
 - ※ 도로연장 대비 면적 8이상, 10이상, 12이상인 도로로 구분하여 분석하였으며, 12이상으로 사용
 - 비용성: 평균공시지가(2010년 시점. 1원 단위이나 필요에 따라 10,000원 단위 등 변환)
 - 집합성: 업종별 주변 외국인투자기업 분포, 경지구역여부 등
- 생략적으로 기업이 입지할 수 없는 바다와 하천, 개발제한구역과 산지는 마스킹처리하여 회귀분석함(각 요소에서 100미터 이내의 그리드를 샘플에서 제외)

□ 분석범위

- 분석범위는 외국인등록기업이 밀집한 지역으로 하되, 바다, 개발제한구역 등 천연적인 입지불가지역은 최대한 배제하여 경계를 정함
 - 분석을 수월히 하기 위해 우선 대략적이고 단순한 경계를 정하되, 회귀분석 단계에서 바다, 하천, 개발제한구역, 산림은 분석 샘플에서 완전히 배제함
 - 같은 시·도라도 바다, 개발제한구역으로 분리되어 있으면 배제함

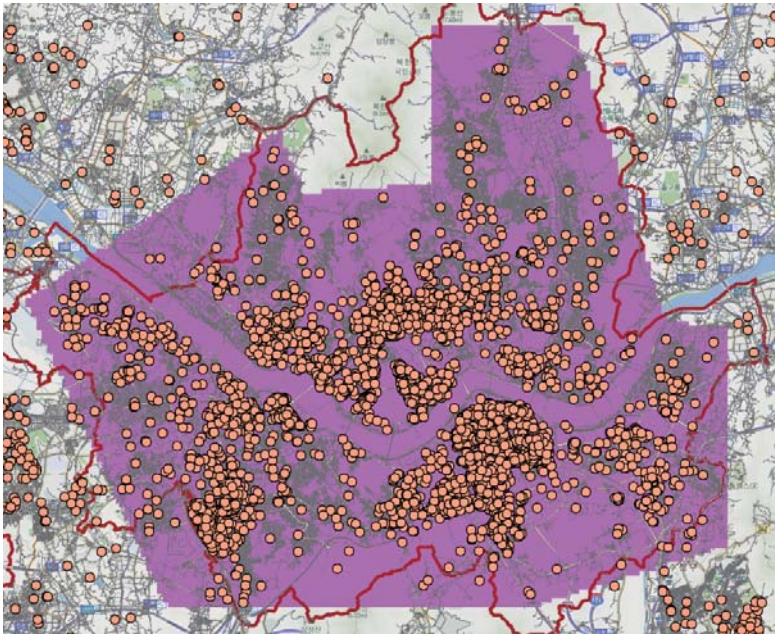


그림 부록-2. 서울 지역의 외국인등록기업 분포(주황색 원)와 분석범위(보라색)

□ 업종분류

- 광업·제조업: 업종 대분류 B, C
 - 산업시설 특성을 가진 업종으로 주로 인구밀집지역을 피해 산업단지에 입지할 것으로 예상되는 업종임
- 도매 및 소매업: 업종 대분류 G

- 무역업 등의 업종으로 주로 무역 중심지(공항, 항만 등)나 상업 중심지에 입지할 것으로 예상되는 업종임
- 수익형 서비스업: 업종 대분류 I, J, K, L
 - 국내 유입 외국인투자기업의 사업 주 목적이 수익 창출일 것으로 상정되는 업종으로, ‘숙박 및 음식점업(I)’, ‘정보통신업(J)’, ‘금융 및 보험업(K)’, ‘부동산업(L)’에 해당함
 - 높은 지대의 부담이 가능할 것으로 예상됨(본 연구는 일반적인 근린의 외국음식점, 외국인 여인숙 등은 제외하기 위해 법인기업만을 분석함)
- 비수익형 서비스업: 업종 대분류 M, N, O, P, Q, R, S
 - 국내 유입 외국인투자기업의 사업 주 목적이 연구개발, 국제협력 등 비수익 추구적인 것으로 상정되는 업종으로 ‘전문, 과학 및 기술 서비스업(M)’, ‘사업시설 관리, 사업 지원 및 임대서비스업(N)’, ‘공공행정, 국방 및 사회보장 행정(O)’, ‘교육 서비스업(P)’, ‘보건업 및 사회복지 서비스업(Q)’, ‘예술 스포츠 및 여가관련 서비스업(R)’, ‘협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업(S)’에 해당함
 - 세분류로 들어가면 일부 업종은 엔지니어링 등 수익추구형 업종도 존재하지만 전반적으로 공적 업무를 주 활동으로 함

표 부록-3. 분류코드별 대분류명 및 관련 업종 예시

분류코드	대분류명	포함되는 업종 예시
B	광업	각종 광업, 채굴업 등
C	제조업	각종 제조업 등
G	도매 및 소매업	상품중개업, 각종 도매업, 소매업 등
I	숙박 및 음식점업	숙박시설 운영업, 외국식 음식점업
J	정보통신업	출판업, 방송프로그램 제작업
K	금융 및 보험업	일반은행, 생명보험업 등
L	부동산업	부동산임대업, 부동산 개발 및 공급업 등
M	전문, 과학 및 기술 서비스업	연구개발업, 전문서비스업(법무, 회계, 엔지니어링) 등
N	사업시설 관리, 사업 지원 및 임대서비스업	사업시설 유지관리서비스업, 여행사업 등
O	공공행정, 국방 및 사회보장 행정	일반 공공 행정, 외무 행정 등
P	교육 서비스업	초등학교, 특수학교, 외국인학교 등
Q	보건업 및 사회복지 서비스업	병의원, 복지시설 운영업 등
R	예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	공연단체, 도서관, 박물관 등
S	협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	산업 및 전문기단체, 노동조합, 종교단체, 컴퓨터 및 통신장비 수리업 등

□ 서울의 인구, 직장 밀집지역

- 산지를 제외한 시가지 전역에 인구가 밀집하고 있으며, 학교 분포는 지역에 따라 조금씩 차이는 있으나 대체로 고르게 분포하고 있음
- 직장 밀집지역은 인구 밀집지역에 비해 적으며, 특히 강남의 대규모 주거지역은 직장이 배제되고 있음
 - 은행은 큰 도로를 따라 입지하는 경향을 보임

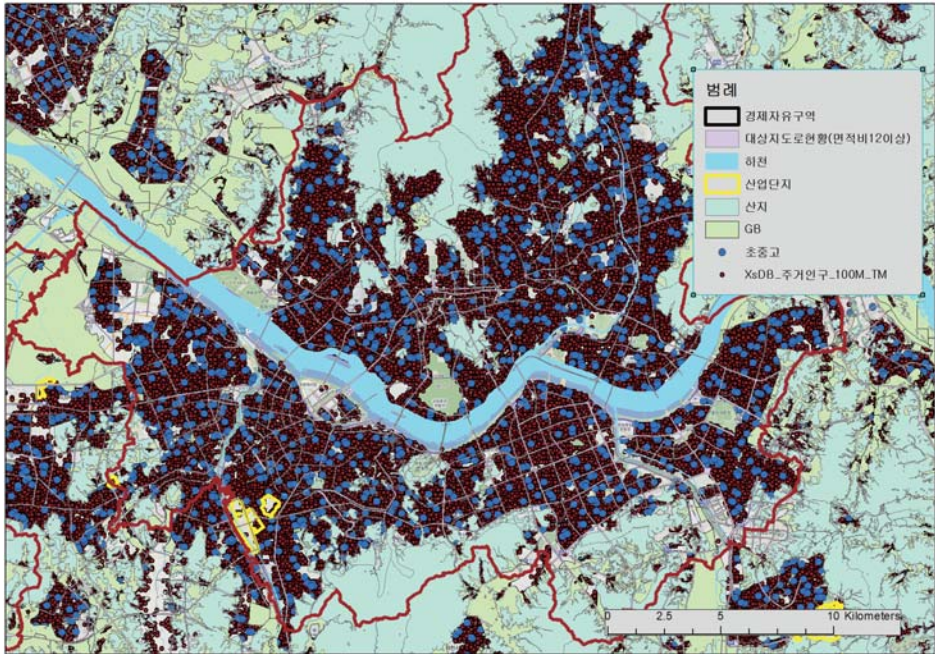


그림 부록-3. 서울 지역의 인구밀집지역, 학교 분포 등

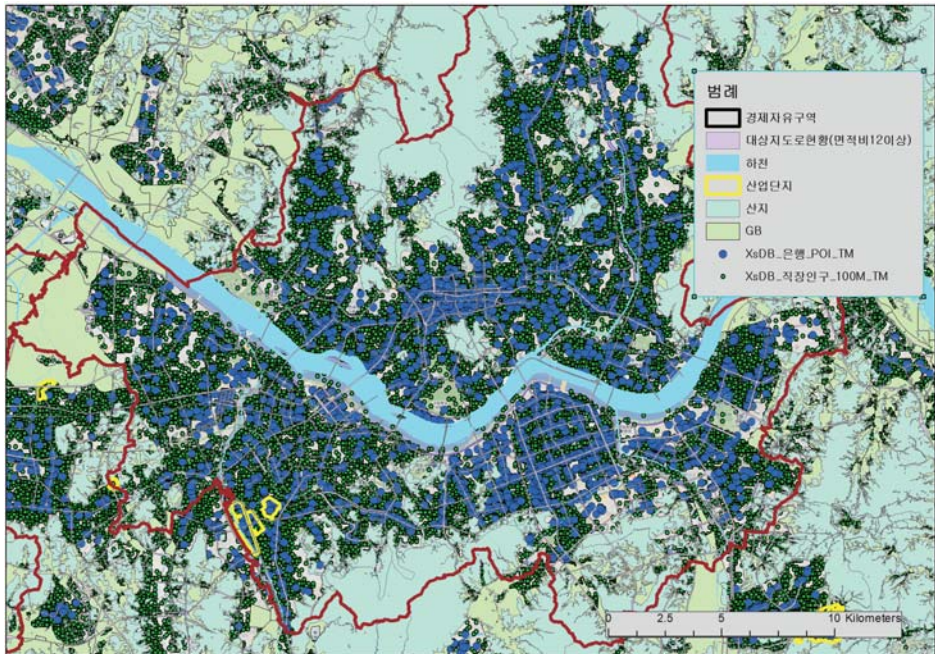


그림 부록-4. 서울 지역의 직장밀집지역, 은행 분포 등

□ 서울 업종별 입지 핫스팟 분포 현황($\sigma=500$ 기준)

- 서울은 네 가지 업종군 모두 3핵심(CBD, 강남, 여의도)에 집적하는 경향을 보이며, 약간의 차이만 있을 뿐임. 이는 기본적으로 서울의 외국인등록기업이 업종을 막론하고 헤드쿼터 오피스 성격을 가지고 있기 때문으로 판단됨
- 광업 제조업은 구로지역의 산업단지에 밀집함
- 도매 및 소매업은 구로지역 산업단지 외에 동대문에 밀집함
- 수익형 서비스업은 3핵에 더욱 집중함
- 비수익형 서비스업은 마포(상암) 지역에도 분포하는데, 프로그램제작업 등이 입지하기 때문으로 판단됨

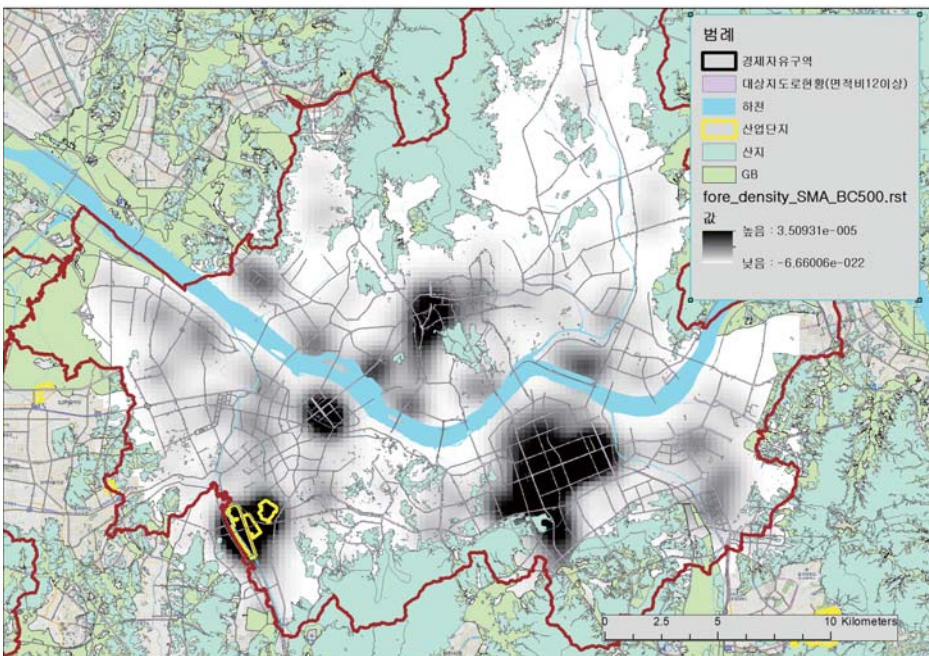


그림 부록-5. 서울 지역의 외국인 등록기업 광업·제조업 밀집지역

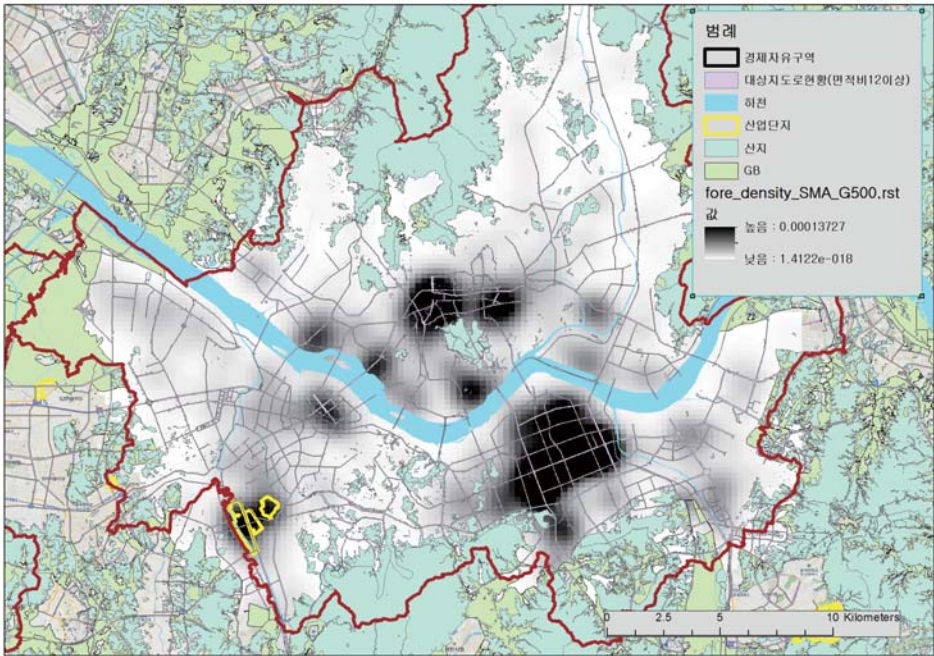


그림 부록-6. 서울 지역의 외국인 등록기업 도매 및 소매업 밀집지역

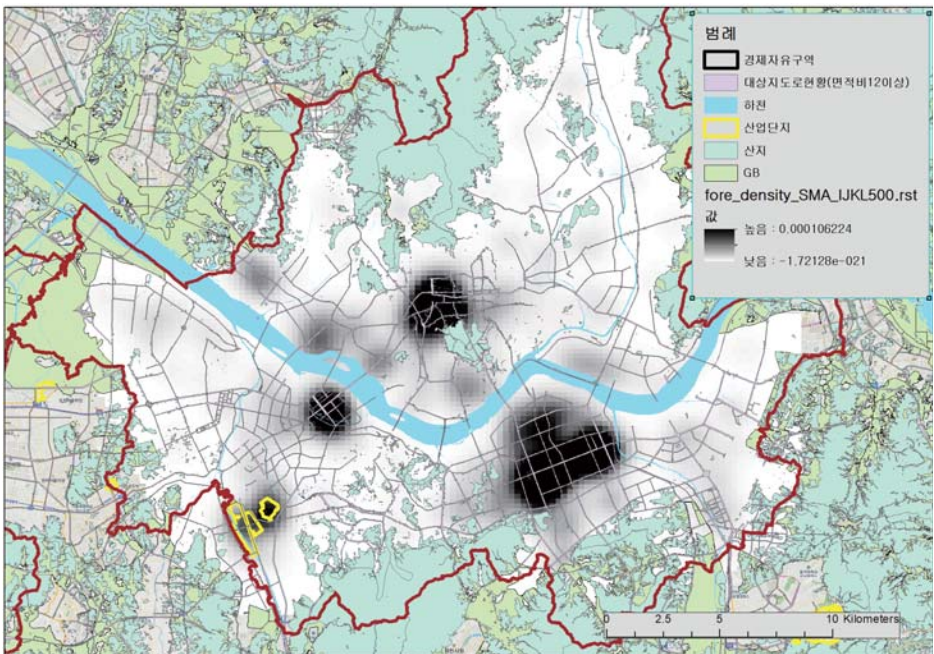


그림 부록-7. 서울 지역의 외국인 등록기업 수익형 서비스업 밀집지역

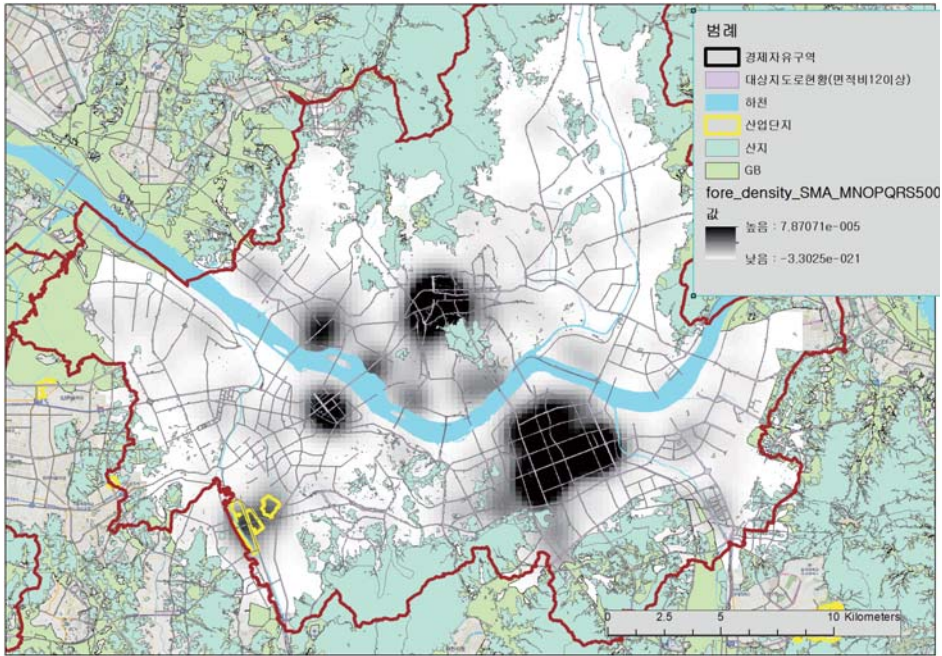


그림 부록-8. 서울 지역의 외국인 등록기업 비수익형 서비스업 밀집지역

7.2 통계분석결과

□ 전체 외국인등록기업 입지모형 비교 및 시그마 선택

- 종속변수가 너무 작아 10^{12} (1,000,000,000,000)을 곱한 값 사용
- 많은 변수가 유의하나 모든 업종이 포함되어 있어 설명력이 낮음
 - 거리와 가격 변수는 미터와 원단위를 사용할 경우 계수가 작아 표시하기 어려움. 이후 100미터와 만원 단위를 사용하고자 함
- 시그마가 증가할수록 유의한 변수가 늘어나며, 설명력도 높아지나 정밀성이 떨어지므로 업종별 분석은 시그마를 500으로 설정함
- 전반적으로 외국인등록기업은 도로, 대기업, 은행과의 거리가 가까울수록, 대학, 학교, 산단 등에서 멀수록 입지밀도가 높음
 - 또, 인구가 적을수록, 직장이 많을수록, 소득수준이 높을수록, 지

가가 높을수록 입지밀도가 높음

- 지역별 입지모형은 전체적으로 유사하나 일부 변수는 계수의 방향이 반대로 나타남. 업종구성 등 차이로 인한 것으로 생각됨

표 부록-4. 인천, 부산진해, 서울의 전체 외국인등록기업 입지모형

지역	인천(IMA)			부산진해(BMA)			서울(SMA)		
시그마	100	500	1000	100	500	1000	100	500	1000
상수	5,242.5	6,665.8	6,417.4	725.6	1,186.6	1,213.3	-10,883.7	-7,669.6	-3,966.1
거리	도로	-438.4	-353.6	-213.7	-118.7	-95.3	-48.5	-45.5	-466.8
	1000	-62.0	-40.2	-20.5	-26.9	-40.6	-27.5	-991.6	-1,051.0
	은행	-387.4	-215.7	-104.2	-109.4	-64.5	-46.5	-2,467.4	-1,070.6
	대학	23.3	-3.6	-31.5	42.4	29.3	19.8	480.4	401.4
	학교	326.2	136.3	36.2	107.5	54.7	12.6	3,683.3	2,362.0
	산단	5.5	-6.2	7.3	13.7	20.9	15.5	154.8	187.7
인구	-3.6	-2.7	-1.5	-0.8	0.2	0.0	-3.7	-6.4	-6.6
소득수준	725.1	421.2	165.2	-307.3	-127.6	-57.4	-1,062.5	1,237.8	1,588.7
직장	6.9	0.9	0.3	9.8	4.2	1.5	43.7	15.1	6.5
지가(만원)	5.4	-5.4	-6.7	21.1	5.8	3.0	72.9	40.5	22.4
경자구역	765.2	515.5	1,086.1	-79.8	-338.9	-330.7	-	-	-
설명력	0.025	0.081	0.161	0.077	0.171	0.196	0.278	0.388	0.417
MaxVIF	6.4			3.4			1.4		
자유도	7,878			2,859			5,540		

음영은 99%수준에서 유의한 계수

□ 광업·제조업 입지모형

- 설명력은 0.267~0.461로 타 업종보다는 높은 편임
- 대체적으로 도로, 대기업, 은행에서 가까울수록, 대학, 학교에서 멀수록 입지밀도가 높고, 직장밀도가 높을수록 입지밀도가 높음
- 산단과의 거리는 인천과 부산진해는 가까울수록 입지밀도가 높지만, 서울은 오히려 낮아지는데, 서울의 광업·제조업 외국인등록기업은 사실상의 헤드쿼터로 사무실인 경우가 많이 때문임
 - 인천과 부산진해가 인구와 소득수준이 낮을수록 밀도가 높은 반면, 서울은 그 반대인 이유도 같을 것으로 생각됨
- 인천은 부산진해에 비해 상대적으로 대기업과 산단접근성이 중요하게 나타나고 있음

- 지가는 인천에서는 낮을수록, 서울에서는 높을수록 입지밀도가 높고, 부산진해는 별다른 차이가 없음
- 경자구역은 오히려 입지밀도가 낮음

표 부록-5. 지역별 외국인등록기업 광업·제조업 입지모형

변수		변수명	인천(IMA)		부산진해(BMA)		서울(SMA)	
			계수	t-value	계수	t-value	계수	t-value
상수		Intercept	2,710.3	73.7 ***	512.2	16.1 ***	206.6	0.8
거리 (100 미터)	도로12	DIST_ROAD12H	-80.7	-9.3 ***	-27.9	-8.4 ***	6.0	0.3
	1000대기업	DIST_1000H	-47.7	-33.3 ***	-8.4	-6.8 ***	-117.0	-19.1 ***
	은행	DIST_BANKH	-68.5	-22.4 ***	-23.7	-11.7 ***	-194.0	-6.4 ***
	대학	DIST_UNIVH	18.9	14.5 ***	5.2	10.5 ***	70.8	13.9 ***
	학교	DIST_SCHLH	67.4	21.4 ***	41.1	14.8 ***	322.7	11.3 ***
	산단	DIST_INDH	-48.8	-50.6 ***	-4.6	-7.3 ***	3.6	2.2 *
인구밀도(인/ha)		POP	-0.5	-6.7 ***	-0.0	-0.5	-0.8	-4.3 ***
소득수준		INCOMEC	-91.7	-9.7 ***	-8.6	-1.0	182.2	7.0 ***
직장밀도(인/ha)		JOB	0.5	4.4 ***	0.6	6.3 ***	2.0	15.2 ***
지가(만원)		PR_10M	-2.9	-11.8 ***	0.1	0.6	3.0	16.0 ***
경자구역		FEZAREA	-257.5	-7.5 ***	-140.7	-2.7 **	-	-
설명력		R-square	0.461		0.267		0.316	

참고: $\sigma=500$ 으로 고정됨

□ 도매 및 소매업(무역업 등) 입지모형

- 도소매업은 설명력이 낮음. 항구 등과의 관계가 중요하나 본 연구에서는 변수로 삽입하지 않았기 때문으로 생각됨
 - 계수 자체는 유의한 경향을 보이고 있음
- 대체적으로 도로, 대기업, 은행과의 거리가 가까울수록, 학교와 산단에서 멀수록 입지밀도가 높음
 - 대학은 인천과 부산진해·서울이 상반된 결과를 보이고 있는데, 이는 인천의 도소매 중심지인 인천항 주변에 대학이 부재하기 때문으로 생각됨
- 인구밀도가 낮을수록, 직장밀도가 높을수록 입지밀도가 높아지며,

소득수준은 일정하지 않음

- 인천은 지가가 낮을수록 입지밀도가 높아지지만, 부산진해와 서울은 지가가 높을수록 입지밀도가 높음
- 경자구역과의 관계는, 인천은 경자구역내 입지밀도가 더 높지만, 부산은 유의한 관계는 나타나지 않음

표 부록-6. 지역별 외국인등록기업 도매 및 소매업 입지모형

변수		변수명	인천(IMA)		부산진해(BMA)		서울(SMA)	
			계수	t-value	계수	t-value	계수	t-value
거리 (100 미터)	상수	Intercept	1,889.7	140***	452.1	6.0***	-3,916.4	-5.4***
	도로12	DIST_ROAD12H	-174.2	-55***	-24.3	-3.1**	-170.6	-2.7**
	1000대/7업	DIST_1000H	4.4	0.8	-11.9	-4.1***	-387.8	-21.6***
	은행	DIST_BANKH	-98.1	-8.7***	-24.0	-5.0***	-343.1	-3.9**
	대학	DIST_UNIVH	-14.5	-3.0**	8.1	6.9***	191.5	12.9***
	학교	DIST_SCHLH	65.8	5.7***	6.7	1.0	717.7	8.6***
	산단	DIST_INDH	38.7	10.9***	9.2	6.2***	80.2	16.8***
인구밀도(인/ha)		POP	-1.7	-5.9***	0.1	0.4	-2.5	-4.8***
소득수준		INCOMEC	378.4	10.9***	-53.5	-2.7**	558.8	7.2***
직장밀도(인/ha)		JOB	0.1	0.2	1.7	8.4***	4.5	11.4***
지가(만원)		PR_10M	-3.0	-3.3***	2.9	6.0***	13.4	24.8***
경자구역		FEZAREA	315.1	2.5***	-197.8	-1.6	-	-
설명력		R-square	0.054		0.131		0.389	

참고: $\sigma=500$ 으로 고정됨

□ 수익형 서비스업 입지모형

- 3개 지역 공통적으로 도로, 대기업, 은행과의 거리가 가까울수록 입지밀도가 높으며, 지가가 높을수록 입지밀도가 높아짐
- 대학과 산단의 경우 인천은 가까울수록, 부산진해와 서울은 멀수록 입지밀도가 높아짐
- 직장밀도는 부산진해와 서울은 높을수록 입지밀도가 높아지지만, 인천은 유의한 관계가 나타나지 않음
- 경자구역은 인천은 유의한 관계가 나타나지만 부산진해는 나타나지 않음

표 부록-7. 지역별 외국인등록기업 수익형 서비스업 입지모형1

변수		변수명	인천(IMA)		부산전해(BMA)		서울(SMA)	
			계수	t-value	계수	t-value	계수	t-value
상수		Intercept	651.8	34.6***	138.8	6.9***	-4281.3	-7.0***
거리 (100 미터)	도로12	DIST_ROAD12H	-35.4	-8.0***	-1.8	-0.9	-140.6	-2.6**
	1000대17업	DIST_1000H	-2.1	-2.8**	-5.8	-7.4***	-243.1	-15.7***
	은행	DIST_BANKH	-10.3	-6.6***	-2.9	-2.3*	-244.0	-3.2**
	대학	DIST_UNIVH	-1.7	-2.6*	1.5	4.8***	116.2	9.1***
	학교	DIST_SCHLH	-2.2	-1.4	-0.2	-0.1	713.2	9.9***
	산단	DIST_INDH	-11.6	-2.6***	1.5	3.8***	50.3	12.3***
인구밀도(인/ha)		POP	0.1	1.5	0.1	2.8**	-1.2	-2.8**
소득수준		INCOMEC	13.0	2.7**	-15.5	-2.9**	318.6	4.8***
직장밀도(인/ha)		JOB	0.1	1.3	0.3	5.5***	4.9	14.5***
지가(만원)		PR_10M	0.3	2.5*	1.5	11.5***	11.7	25.1***
경자유역		FEZAREA	599.0	34.3***	-42.7	-1.3	-	-
설명력		R-square	0.261		0.158		0.340	

참고: $\sigma=500$ 으로 고정됨

- 수익형 서비스업은 광업제조업, 도소매업과 달리 파생적 수요에 의해 입지하므로, 입지모형에 타 업종을 삽입하여 분석하였음
 - 결과적으로 설명력이 크게 증가하였으므로, 이와 같은 논리를 뒷받침한다고 볼 수 있음
- 인천 수익형 서비스업 입지밀도는 광업·제조업과 도매소매업, 비수익서비스업과 양의 관계를 보이고 있음. 대기업, 은행, 대학, 산단이 가까울수록 밀도가 높으며, 학교는 멀수록 밀도가 높음
 - 인구밀도가 높고 소득수준이 높은 곳에 입지밀도가 높은 반면, 직장밀도는 낮을수록 입지밀도가 높음. 고급주거지역에 가까움을 의미함. 또 지가가 높을수록 입지밀도가 높음

표 부록-8. 지역별 외국인등록기업 수익형 서비스업 입지모형²

변수		변수명	인천(IMA)		부산진해(BMA)		서울(SMA)	
			계수	t-value	계수	t-value	계수	t-value
상수		Intercept	218.9	2.5 *	23.5	2.2 *	-350.7	-21 *
밀도	광업제조업	TKD_BC500	0.1	24.7 ***	0.0	1.0	0.5	30.5 ***
	도매소매업	TKD_G500	0.0	9.4 ***	0.1	24.6 ***	-0.1	-6.9 ***
	배우박버스	TKD_MNCRQ8500	1.0	42.5 ***	0.5	30.5 ***	1.2	135.3 ***
거리 (100 미터)	도로12	DIST_ROAD12H	-15.6	-1.9	2.6	2.4 *	4.2	0.3
	1000대7업	DIST_1000H	0.7	3.4 ***	-3.8	-9.3 ***	3.7	0.8
	은행	DIST_BANKH	-9.3	-12.2 ***	2.8	4.2 ***	24.5	1.2
	대학	DIST_UNIVH	-0.4	-3.9 ***	-0.5	-3.1 **	-2.6	-0.7
	학교	DIST_SCHLH	-0.3	5.8 ***	0.5	0.6	-29.4	-1.5
	산단	DIST_INDH	-6.1	-4.9 ***	0.3	1.2	3.3	2.7 **
	인구밀도(인/ha)	POP	0.2	4.1 ***	0.1	4.3 ***	0.5	4.5 ***
소득수준		INCOME	7.2	5.3 ***	-7.3	-2.7 **	-90.0	-5.0 ***
직장밀도(인/ha)		JOB	-0.1	-2.8 **	-0.0	-1.2	0.4	4.0 ***
지가(만원)		PR_10M	0.5	6.0 ***	0.8	12.6 ***	-0.2	-1.4
경자유역		FEZAREA	441.6	37.7 ***	39.5	2.3 *	-	-
설명력		R-square	0.425		0.778		0.9524	
자유도		DF	7,875		2,856		5,537	
다중공선성		MaxVIF	6.2		3.5		5.9	

참고: $\sigma=500$ 으로 고정됨

□ 비수익형 서비스업 입지모형

- 비수익형 서비스업은 타 업종의 입지를 고려하지 않을 경우 설명력이 매우 떨어지며 일관된 패턴도 확인하기 어려움
- 수익형 서비스업과 달리 인구밀도가 낮고, 직장밀도가 높은 지역의 입지밀도가 높음. 또 지가가 높을수록 입지밀도가 높음

표 부록-9. 지역별 외국인등록기업 비수익형 서비스업 입지모형1

변수		변수명	인천(IMA)		부산진해(BMA)		서울(SMA)	
			계수	t-value	계수	t-value	계수	t-value
상수		Intercept	182.3	25.0***	120.2	6.2***	-34192	-8.0***
거리 (100 미터)	도로12	DIST_ROAD12H	-10.9	-63***	-3.0	-15	-129.2	-35***
	1000대기업	DIST_1000H	1.3	4.5***	-1.3	-17	-171.9	-160***
	은행	DIST_BANKH	6.5	10.7***	-5.7	-46***	-150.5	-29**
	대학	DIST_UNIVH	-2.8	10.8***	2.2	7.2***	77.5	8.7***
	학교	DIST_SCHLH	-8.9	-142***	-3.5	-20*	497.5	100***
	산단	DIST_INDH	-2.0	-107***	0.5	1.3	40.7	14.3***
인구밀도(인/ha)		POP	-0.1	-45***	0.0	0.8	-1.3	-4.1***
소득수준		INCOMEC	8.6	4.6***	-4.3	-08	292.5	6.4***
직장밀도(인/ha)		JOB	0.1	5.5***	0.3	5.3***	3.0	12.7***
자기(만원)		PR_10M	0.1	2.6*	0.6	5.2***	8.9	27.5***
경자유역		FEZAREA	182.1	26.9***	-116.0	-36***	-	-
설명력		R-square	0.171		0.085		0.365	

참고: $\sigma=500$ 으로 고정됨

- 타 업종을 고려할 경우 부산진해와 서울의 설명력이 크게 높아지며 인천도 상승함
- 인천 비수익형 서비스업 입지밀도는 광업·제조업, 도매소매업, 수익 서비스업 밀도와 양의 관계를 가짐
 - 부산진해도 같은 경향을 보이나, 서울은 차이가 있음
- 대기업, 은행과의 거리가 멀수록 입지밀도가 높아지는 반면, 인구 밀도가 낮고, 직장인구가 많을수록 입지밀도가 높아지는 상반된 결과를 보임

표 부록-10. 지역별 외국인등록기업 비수익형 서비스업 입지모형²⁾

변수		변수명	인천(IMA)		부산전해(BMA)		서울(SMA)	
			계수	t-value	계수	t-value	계수	t-value
상수		Intercept	12.1	1.4	-4.4	-0.4	-300.9	-25*
밀도	광업제조업	TKD_BC1000	0.0	10.7***	0.0	4.3***	-0.2	-179***
	도매소매업	TKD_G1000	0.0	17.6***	0.1	20.8***	0.2	28.8***
	수익서비스	TKD_JKL1000	0.1	35.4***	0.5	30.5***	0.6	105.1***
거리 (100 미터)	도로12	DIST_ROAD12H	-2.4	-1.6	1.0	0.9	-20.3	-20*
	1000대기업	DIST_1000H	2.6	9.6***	2.9	7.3***	2.4	0.8
	은행	DIST_BANKH	10.3	18.7***	-1.4	-2.1*	-0.3	-0.0
	대학	DIST_UNIVH	-2.8	-12.2***	0.5	3.2**	-3.4	-1.4
	학교	DIST_SCHLH	-10.7	-18.8***	-5.3	-5.6***	48.5	3.5***
	산단	DIST_INDH	-0.3	1.6	-0.9	-4.5***	0.0	0.0
	인구밀도(인/ha)	POP	-0.0	-3.7***	-0.0	-1.3	-0.3	-3.9***
소득수준		INCOME	5.0	3.0**	8.4	3.2**	62.6	5.0***
직장밀도(인/ha)		JOB	0.1	5.1***	-0.0	-1.5	-0.1	-1.0
자기(만원)		PR_10M	0.2	3.9***	-0.3	-5.2***	0.7	7.8***
경차구역		FEZAREA	98.8	15.2***	-72.8	-4.3***	-	-
설명력		R-square	0.360		0.750		0.953	
다중공선성		MaxVIF	6.8		3.7		10.5	

참고: $\sigma=500$ 으로 고정됨

□ 시사점

- 광업·제조업, 도소매업과 수익·비수익 서비스업은 입지결정요인에 차이가 있음
 - 광업·제조업은 일반적인 산업입지와 유사한 결과를 보이고, 도소매업은 산업입지 논리로 설명되지 않은 결과를 보이는데, 대규모 매매단지, 항구, 금융중심지 등 무역 거점에서의 집적이 더 큰 요인이 되는 것으로 해석됨
 - 수익·비수익 서비스업은 파생수요에 대응하는 업종 특성상 광업·제조업, 도소매업의 입지에 영향을 받으면서도 자체적인 특성도 보이고 있음

- 전반적으로 외국인투자기업의 입지밀도는 도로, 대기업, 은행과의 거리가 가까울수록 높아지는 경향이 있음. 그러나 비수익 서비스업은 도로와의 관계가 유의하지 않고, 대기업, 은행과 거리가 멀수록 입지밀도가 높아짐. 이는 비수익 서비스업이 변화가를 고집하지 않음을 시사함
- 비수익 서비스업은 수요자들이 필요에 의해 찾아오는 장소이므로 합리적인 결과로 판단됨
- 인천에서 수익 서비스업은 고급 주거지역에 입지하는 경향이 나타나지만, 비수익 서비스업은 비주거·직장밀집지역에 밀도가 높음. 이는 인천의 외국인 수익 서비스업이 대표적 고급 주거지역인 송도의 주상복합 오피스텔에 입지하는 경향이 있는 반면, 비수익 서비스업은 연구개발 지역에 집적하는 경향이 있기 때문임
- 경자구역의 효과에 있어 인천은 대체적으로 합리적인 결과가 나오지만, 부산진해는 뚜렷한 패턴이 나타나지 않음
- 인천 경자구역은 도시형 경자구역으로 도소매, 서비스업이 영향을 받지만, 부산진해 경자구역은 명지를 제외하고는 대부분 산업단지인데, 명지에는 아직 입지 사례가 없으므로 결과가 제대로 나오지 않음
- 서울은 헤드쿼터 효과가 강하게 나타나고 있어 전혀 다른 논리로 접근할 필요가 있음
- 지가의 경우 인천에서 광업·제조업, 도소매업은 낮을수록 입지밀도가 높아지지만, 서비스업은 높을수록 입지밀도가 높아짐. 이는 해당 업종이 지가가 높더라도 업무환경이 양호한 지역을 선호함을 시사함