관광투자 전문가 기고는 다양한 전문가의 의견을 통해
관광투자에 대한 전문정보를 제공하고 있습니다.

관광투자 전문가 기고 2019 Vol. 1

Imagine your Korea

http://invest.visitkorea.or.kr

콘도미니엄 개발 및 분양사업 이슈 분석

㈜피디엠코리아
한교남 소장 / 관광학박사

Ⅰ. 머리말

- 관광숙박업 중 회원제 분양 외에 공유제 분양이 가능하여 관광개발사업, 리조트개발사업에서 필수 아이템으로 도입된 것이 콘도미니엄임
- 이 같은 콘도미니엄은 1980년대 도입되어 본격적인 대규모 리조트가 도입된 1990년 분양이 활성화 되었으나, 2000년대 들어서 펜션 등의 대체 숙박시설의 공급이 활성화되고, 영세한 콘도미니엄 회사의 잇단 부도로 회원권의 가치가 하락하여 콘도미니엄 시장은 조정기를 맞이함
- 2010년 이후에 분양형 숙박시설로 공중위생관리법 상의 생활숙박업이 취사시설도 도입가능하면서, 건축물분양에 관한 법률에 따라 등기분양되면서 콘도미니엄 분양시장은 더욱 위축되고 있는 것이 현실임
- 그러나 관광진흥법 상의 관광숙박업으로 지정되어 관광개발사업에서는 필수 아이템으로 꼽히고 있는 시설로서 콘도미니엄 도입을 배제할 수는 없는 실정임
- 이에 최근 콘도미니엄 개발동향을 면밀히 분석하여, 관광개발사업자가 성공적인 개발을 추진할 수 있도록 본 원고를 작성함. 더불어 투자유치를 담당하는 지자체, 공기업 관계자들도 콘도미니엄 시장을 제대로 이해해서 투자유치의 방향설정을 도모하고자 함

※ 본 고는 저자의 의견으로서 한국관광공사와의 견해와 일치하지 않을 수 있음을 알려드립니다.

II. 콘도미니엄의 개념 및 동향

1. 휴양콘도미니엄의 정의 및 규정

- 관광진흥법 제3조(관광사업의 종류)에서는 휴양콘도미니엄을 관광객의 숙박과 취사에 적합한 시설을 갖추어 이를 당해 시설의 회원/공유자나 기타 관광객에게 제공하거나 또는 숙박에 부수되는 음식/운동·오락/휴양/공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업으로 규정하고 있음
- 관광진흥법 시행령 별표1에 의거한 객실 및 매점 문화체육공간에 대한 등록기준은 다음과 같음
  - 객실: 동일단지 안에 객실이 30실 이상일 것
    관광객의 취사, 체류 및 숙박에 필요한 설비를 갖추고 있을 것
  - 매점: 매점 또는 간이 매장이 있을 것. 다만 수개의 동으로 단지를 구성할 경우에는 공동으로 설치할 수 있음
  - 문화체육공간: 공연장·전시관·미술관·박물관·수영장·테니스장·농구장·축구장, 기타 관광객의 이용에 적합한 문화체육공간을 1개소 이상 갖출 것. 다만 수개의 동으로 단지를 구성할 경우에는 공동으로 설치할 수 있으며 관광지, 관광단지 또는 종합휴양업의 시설 안에 소재할 경우에는 이를 설치하지 아니할 수 있음

2. 휴양콘도미니엄 현황(2017.12.31. 기준)

- 2017년 기준으로 집계된 전국 휴양콘도미니엄은 227개이며, 강원도가 75개소로 가장 많고 제주도 60개소, 경기도/경상북도 17개소 순으로 나타남
- 전국 휴양콘도미니엄 객실 수는 46,141실이며, 강원도 소재 휴양콘도미니엄 객실 수가 20,315실로 전국의 44%를 차지함

(단위 : 개소, 실)

구분	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원
업체수	-	5	-	2	-	-	-	17	75
객실수	-	1,603	-	351	-	-	-	3,233	20,315
구분	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	계	
업체수	8	15	6	7	17	15	60	227	
객실수	1,977	2,764	743	863	3,159	2,372	8,761	46,141	

자료: 문화체육관광부(2018). 2017년 기준 관광동향에 관한 연차보고서.

3. 휴양콘도미니엄의 특성

- 기업특성
  - 휴양콘도미니엄은 1개 사업장이 독자적으로 운영되는 경우도 있으나, 대부분은 다수의 사업장을 연계하여 통합 관리하는 체인형태를 취하는 특성이 있음
  - 따라서 각 사업장의 경영권은 모기업에 해당하는 본사가 보유하고 있음
- 상품특성
  - 휴양콘도미니엄은 체인으로 운영되는 특징으로 인해 특정 사업장의 회원권을 보유한 이용객은 동일 체인에 포함된 기타 사업장의 이용이 가능함
  - 회원의 경우에는 기타 숙박업과는 달리 연간 사용일수가 한정되어 있음
  - 휴양콘도미니엄은 숙박시설 뿐 아니라 취사시설도 갖추고 있으므로 취사행위가 가능하다는 점에서 기타 숙박시설과 구분됨
  - 휴양콘도미니엄의 회원권은 부동산의 가치를 보유하므로 양도 및 양수가 가능하며, 납세 등의 의무가 있음
  - 공유제 회원의 경우 재산권 행사 가능
  - 숙박시설 외에 스포츠, 오락 등을 위한 기타 부대시설이 포함되어 있음
- 경영특성
  - 분양 및 회원모집을 통해 투자개발자금을 확보할 수 있으며, 회원제 회원에 대해서는 일정기간 후 회원보증금 반환 의무가 있음
  - 휴양콘도미니엄은 숙박시설 뿐 아니라 취사시설도 갖추고 있으므로 취사행위가 가능하다는 점에서 기타 숙박시설과 차별됨
  - 휴양콘도미니엄의 회원권은 부동산의 가치를 보유하므로 양도 및 양수가 가능하며, 납세 등의 의무가 있음
  - 업체는 시설의 유지 및 관리 뿐 아니라 이용객에게 대해 인적·물적 서비스를 제공하여야 함
  - 회원의 보증금을 통해 개발되는 형태이므로 고정자산의 비중이 높음

4. 휴양콘도미니엄의 분류

1) 소유형태에 의한 분류

- 휴양콘도미니엄은 소유형태에 따라 공유제(Ownership members)와 회원제(Membership members)로 분류할 수 있음
- 공유제
  - 공유제는 휴양콘도미니엄의 소유권, 즉 지분소유권을 보유하는 것을 의미하는 것으로 분양회사는 공유제 회원에게 휴양콘도미니엄을 매각하여 지분소유권을 양도함
  - 공유제 회원은 지분소유권을 취득하기 위하여 대금완납 후 소유권 등기를 할 수 있으며, 매년 제세공과금을 납부해야 함
  - 대금 납부 후 취득세, 농특세, 등기비용 외에 매년 재산세를 납부해야 함

▸ 회원제

- 회원제는 휴양콘도미니엄의 지분소유권 대신 시설이용권만을 부여하고 있는데, 분양회사는 회원제 회원에게 입회금에 상응하는 무이자 장기부채를 근거로 휴양콘도미니엄을 이용할 수 있는 권리를 부여하는 것임
- 회원제 회원은 지분소유권을 보유하지 않아 부가세를 납부할 필요가 없으므로 공유제 회원에 비해 가격이 10% 낮음
- 취득세 및 농특세만 납부함
- 지분소유권 외에 이용측면에서만 볼 때에는 공유제 회원과 차이점이 없음

[공유제 및 회원제의 비교]

구분	공유제 회원(Ownership)	회원제 회원(Membership)
지분소유권(재산권)	지분소유권 있음	지분소유권 없음
정의	분양회사가 시설을 매각하여 지분소유권 회원에게 양도하는 회원권	분양회사가 회원으로부터 입회금을 받고 시설이용에 대한 권한을 부여하는 회원권
이용가능일수	동일	동일
계약기간	평생소유가능 회원유고 시 양도 혹은 양수 가능	10년 또는 20년 회원유고 시 양도 혹은 양수 가능
장점	• 지분소유권 이전등기로 재산권 확보 • 투자가치 및 계약의 안전성 확보	• 계약기간 만료 후 입회보증금 전액 반환 가능 • 시설노후에 대한 책임 없음 • 공유제회원보다 저가(10%) • 세제상 제도권 내 포착 미비
단점	• 각종 세금 납부 의무 발생 • 부동산 경기 하락시 가치 하락 • 재건축시 비용 부담	• 운영회사의 도산 시 회원보증금에 대한 우선채권 인정을 위한 별도의 채권청구 필요 • 과다 회원모집 등으로 이용자 불편 초래 가능 • 자산 투자 효과 없음 • 계약 만기시 추가비용 부담 가능
제세공과금	취득세, 농특세, 재산세, 등록세, 교육세	취득세, 농특세 납부
회원의 권리	지분소유권 및 시설이용권	시설이용권
투자성	있음	없음
이용의 차이	없음	없음

자료: 이성태(2007). 휴양콘도미니엄 등급제도 타당성 검토. 한국문화관광연구원

2) 이용방식에 의한 분류

- 콘도미니엄은 이용방식에 따라 구분소유방식, 구분공유방식, 그리고 타임쉐어(Timeshare) 방식으로 분류할 수 있음
- 구분소유방식
  - 휴양콘도미니엄 1실을 1인이 소유하되 운영은 관리회사가 담당하는 것으로 관리회사는 소유자가 이용하지 않는 기간 동안 다른 이용자에게 임대하여 그 수입의 일부를 소유자에게 배당하는 방식임
  - 소유자의 이용 대신 기타 이용자의 유치에 주력할 경우 고수익, 고배당의 실현이 가능하며, 장래 소유 및 전매에 의한 차익획득도 가능함
- 구분공유방식
  - 1실을 여러 명이 공유하는 방식으로 소유자(회원 포함)에게 발행된 카드에 숙박일수가 정해져 있고 회원카드를 소유한 이용객이면 누구나 숙박이 가능한 방식임
- 타임쉐어 방식
  - 타임쉐어 방식은 휴양콘도미니엄의 이용기간을 특정 기간(약 1주일) 단위로 판매하는 것이며, 구입자에게 해당기간동안 다양한 서비스와 시설을 갖춘 휴양콘도미니엄 형태의 숙박시설이나 기타 형태의 숙박시설을 이용할 수 있는 권한을 제공하는 방식임
  - 타임쉐어방식은 다시 표준시간할당방식(Standard timeshare)과 부분시간할당방식(Fractional timeshare)으로 구분
  - 미국 및 유럽에서 활성화되어 있으며, 현재 전 세계적으로 확산되는 추세에 있음. 일본의 경우에는 1주 단위의 휴가가 어렵다는 이유로 주말과 평일을 구분하는 일본식 타임쉐어 방식을 개발하고 있음
  - 다른 소유자와 이용권을 주단위로 교환하는 방식을 취하고 있는 RCI(Resort Condominium International) 체인이 타임쉐어 방식의 대표적 사례임

[이용방식에 의한 구분 및 비교]

구분	구분소유방식	구분공유방식	타임쉐어방식
소유자	구입자	공동구입자	구입자, 운영회사
이용자	구입자	회원, 일반고객	클럽회원 및 일반 이용객
이용가능 시설개수	1개소	다수(직영체인)	다수(클럽체인)
운영체계	공동주거용(임대)	공동주거용(회원제)	공동주거용(클럽체인)
권리내용	부동산 소유권	부동산 소유권, 시설이용권	부동산 소유권, 시설이용권
특징	• 이익배당, 투자성 • 소유자 희망 기간 이용가능	• 직영체인 이용 • 공동소유, 회원제로 인해 휴가기간 추첨실시 • 공유자, 회원이용	• 세계 휴양지 이용 • 휴가기간 조정용이 • 국제적 호환성 • 사용기간 확정성
비고	-	-	국내사례 없음

자료: 이성태(2007). 휴양콘도미니엄 등급제도 타당성 검토. 한국문화관광연구원

3) 건물형태에 의한 분류

- 타워형: 30실 이상으로 구성된 1개동 이상의 건축물로 조성된 형태를 의미함
- 빌라형(연립형): 1개동이 5~6개 객실로 구성되어 다수의 동으로 건축되어진 형태를 의미함
- 별장형: 1~2개의 객실로 구성된 독립된 건축물이 각각 분산되어 조성된 형태를 의미함

4) 기능에 의한 분류

- 리조트형: 휴양과 레저를 위한 숙박과 취사가 주목적으로 활용되는 휴양콘도미니엄을 의미하며, 관광지에 입지하는 특징이 있음
- 주거형: 주거가 주목적인 휴양콘도미니엄으로서, 일상생활에 필요한 부대시설 및 업장이 설치되어 있음
- 전환형: 임대아파트 빌딩을 새로운 형태의 주택으로 개발하여 개별 아파트 단위별로 개인에게 분양하는 형식임
- 상용 휴양형: 소규모 병원, 변호사 사무실 등 임대사무실 대용으로 이용되는 것으로서 오피스텔과 유사한 형태를 말함

5. 휴양콘도미니엄 운영에 대한 법령 및 기준

- 현행 휴양콘도미니엄은 관광숙박업으로서 관광진흥법(시행령, 시행규칙)의 적용을 받고 있음
  휴양콘도미니엄을 지도 감독하기 위한 관광부처령인 「휴양콘도미니엄의지도·감독등에대한요령」은 1983년 6월에 제정되었으며, 1999년 3월에 폐지됨
- 휴양콘도미니엄의 시설개발 및 운영과 관련해서는 건축법, 체육시설의 설치 및 이용에 관한 법률, 소방법, 식품위생법, 국토이용계획법, 폐기물관리법 등의 법령을 적용받고 있음

6. 휴양콘도미니엄 정책변화

- 휴양콘도미니엄이 도입된 후 신규 사업이 제한되었으나 신규 휴양콘도미니엄 사업 허가와 지역규제 해제 등의 정책이 시행된 후 공급이 급격히 확대됨
- 분양 및 회원모집 시기 및 기준, 휴양콘도미니엄업 시설 등록 기준, 회원 및 공유자 보호 등의 정책들이 개정되고 있음

[휴양콘도미니엄 주요 정책변화]

구분		내용
1980년	`콘도시장 개막	- 콘도의 일반숙박업 분류 - **시/군 허가승인 후 사업시행 가능**
1983년	-	- 명성사건 발생 - **콘도 신규사업허가 불허**
1988년	-	- 지역규제 해제 - **인허가권자 변경(교통부→시도지사)**
1994년	`콘도시장 급성장	- 소비성 서비스업 제외 - **10대 그룹을 제외한 기업의 사업참여 허용**
1999년	`콘도의 대중화	- **회원권 모집인원 자율화**(1실당 10구좌 이하→1실당 2구좌 이상)
2008년	4계절 리조트 진화	- **회원모집 제한 규정** **1실당 5구좌 이상 변경(개인 별장화 불가능)**
2010년		- **회원모집 제한 규정 폐지** **회원제(법인 풀구좌 가능)** **공유제(5구좌 이상)**
2011년	-	- 휴양콘도미니엄 등록기준 완화**(50실 이상→30실 이상)** - **생활숙박업 도입으로 콘도대체상품으로 분양**

자료: ㈜피디엠코리아 내부자료.

7. 휴양콘도미니엄 개발트렌드

- 단숙 숙박시설로 운영되던 초기 콘도시장에서 대규모 복합형 리조트 개발로, 그리고 테마 리조트(특화형+자연휴양형+도심형)로 리조트 트렌드가 변화함
- 자연환경 활용과 자연형 건축컨셉 중심의 휴양리조트와 생활정주여건을 고려한 도심 복합리조트의 개발이 증대됨

[휴양콘도미니엄 개발트렌드]



자료: ㈜피디엠코리아 내부자료.

Ⅲ. 콘도미니엄 시장 주요 이슈

1. 콘도 분양시장의 악화

- 과거 콘도미니엄의 회원권 보유는 부의 상징이며, 휴가철 숙박시설을 안정적으로 쓸 수 있는 장점으로 중상층 이상을 대상으로 분양이 잘 이루어진 경향이 있었음
- 그러나 최근 대체 숙박시설인 펜션, 호텔 등 회원권이 없어도 사용할 수 있는 숙박시설이 등장하였고, 회원권을 보유하지 않아도 카드사, 통신사, OTA를 통해 콘도미니엄을 저렴한 가격에 이용할 수 있게 되면서 콘도미니엄 회원권의 가치가 하락하게 됨
- 심지어 콘도미니엄 회원가가 분양가보다 낮아지는 현상이 벌어지고, 저가회원권의 범람으로 투자상품으로서의 가치를 상실하게 됨
- 이 같은 콘도미니엄 시장은 이용가치 하락, 분양시장 악화, 자산가치 하락의 악순환이 지속되는 현상을 보이고 있는 것이 현실임
- 그러면서 콘도미니엄 분양시장은 투자수요는 없어지고, 실수요자 중심으로 시장이 특화되는 현상을 보이면서 실수요자층인 풀구좌 중심의 Prestige시장과 다체인 콘도 사용목적의 다구좌 중심의 Masstige 시장으로 양분화되는 현상을 보이고 있음

[콘도분양시장 악순환의 고리]



자료: ㈜피디엠코리아 내부자료.

2. 콘도 분양에 있어서의 법인시장과 개인시장의 특징

- 앞서 논의한 콘도미니엄의 분양시장 악화에 따라 콘도미니엄의 투자시장은 쇠퇴하고, 실사용자 위주의 시장이 형성되게 되며, 법인시장과 개인시장으로 구분하여 특징을 살펴보고자 함
- 법인시장의 경우 2가지의 목적으로 콘도미니엄을 분양받는 것으로 분석됨
  - 첫 번째 목적은 법인 오너의 개인사용 목적으로 2010년 이후 법인의 경우 풀구좌 분양이 가능하게 되면서, 법인의 경비로 콘도미니엄을 분양받아 법인 오너 또는 임원들이 사용하는 용도임. 이 경우 선호하는 평형대가 크며, 고급 분양상품을 선호하는 특징이 있음
  - 두 번째 목적은 법인 회사 임직원 복지목적으로 분양받는 것으로 이 경우, 多체인을 보유한 콘도미니엄을 분양받는 특징이 있음
- 개인시장의 경우, 2008년 이전에 1/2구좌 분양이 가능할 때, 자산가를 중심으로 골프장 페어웨이 콘도미니엄 등을 분양받는 수요가 있었으나, 2008년 개인의 경우 1/5구좌 이상으로 분양이 가능하게 되어 개인시장은 크게 침체되고 있는 것이 현실임. 또한 콘도의 대체 상품으로 공중위생관리법상 취사시설이 도입가능한 생활숙박업이 생겨나면서, 최근들어 수익형호텔이란 상품으로 분양사업이 벌어지고 있음

[법인과 개인의 분양시장 특징]

법인 위주의 분양시장 형성	개인 분양시장 동향
- 분양자 유형에 따라 개인분양(30%), 법인분양(70%) 동향 - 법인분양자는 기업복지용으로 분양(多체인 선호) - 법인분양 후, 기업오너용으로 사용하는 시장 존재 (법인은 풀구좌가능)	- 콘도의 대체 상품으로 수익형호텔(생활숙박업) 분양시장으로 전환 * 세컨드하우스 시장은 존재하나, 콘도 풀구좌 제한으로 최근, 생활숙박업(2nd 하우스 컨셉, 등기 오너쉽)으로 틈새시장을 공략하는 추세

3. 콘도 대체 상품으로 생활숙박시설의 도입(수익형호텔)

- 과거 등기 분양가능한 숙박시설 중, 취사가 가능한 시설은 콘도미니엄이 유일하였으나, 2012년 공중위생관리법상 생활숙박시설이란 시설을 도입하여, 장기 투숙하는 숙박객들이 취사를 할 수 허용할 수 있도록 하였고, 건축물분양에 관한 법률에 따라 건축물을 구분등기하여 분양하여 콘도미니엄과 유사한 상품이 생겨나게 됨
- 한편, 2008년 콘도미니엄의 경우 1/2 이상 구좌 분양제가 1/5 이상 구좌 분양제로 변경되면서, 개인 소유 목적으로 콘도를 분양받는 것이 불가능해지면서 콘도미니엄 분양시장이 크게 위축되게 되었으나, 2012년에 생겨난 생활숙박업이 등기분양을 통해 취사가 가능한 숙박시설을 개인소유할 수 있게 되면서 콘도미니엄의 대체 분양상품으로 활성화되게 됨

- 또한 생활숙박시설의 경우 숙박시설의 운영수익금을 수분양자에게 환급하여 주는 수익형 모델로 개발되어, 투자목적의 개인투자자들이 대거 생활숙박업에 투자하는 현상이 벌어지게 됨
- 이에 따라 생활숙박시설은 주요 개발호재가 있거나 대규모 관광객 집객이 이뤄지고 있는 제주, 강원도 평창, 강릉, 인천광역시 영종도 등에서 개발 및 분양사업이 이뤄지고 있음

[생활숙박시설의 도입 경위]



[숙박시설 유형별 취사, 분양여부 비교]

구분	공중위생관리법(시행령 제4조)		관광진흥법(시행령 제2조 2항: 관광산업의 종류)			
	일반숙박시설	생활숙박시설	휴양콘도미니엄	관광호텔	가족호텔	수상관광호텔 한국전통호텔, 호스텔 등
취사시설	취사 불가	취사 가능	취사 가능	취사 불가	취사 가능	취사 불가
분양여부	개별등기 분양	개별등기 분양	개별등기 분양	불가	회원모집 분양	불가
개별 임대차	가능	가능	가능	불가	불가	불가

자료: 국가법령정보센터(http://www.law.go.kr), ㈜피디엠코리아 내부자료.

4. 제주지역: 부동산투자이민제 상품으로 콘도 분양

1) 부동산투자이민제의 개요

- 법무부 장관이 고시한 지역의 휴양시설에 기준금액 이상을 투자한 외국인에게 국내 거주자격(F-2) 및 영주자격(F-5)을 주는 투자 유인책으로 활용

[부동산투자이민제 개요]

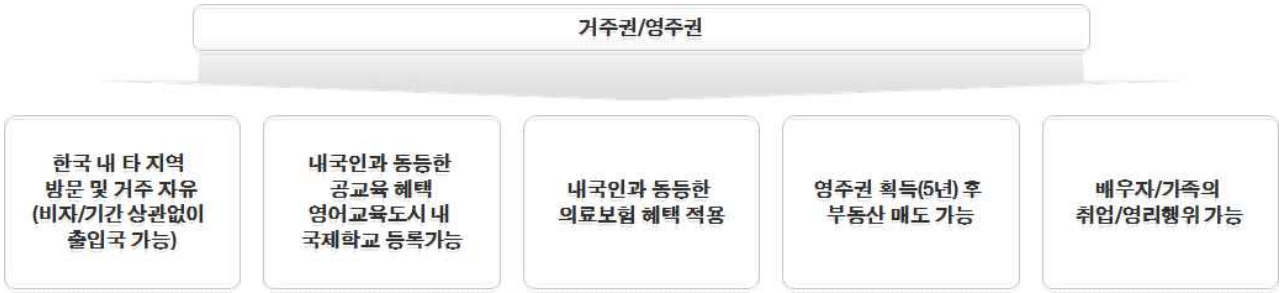
구분	내용
근거법령	법무부고시 제2016-214호
혜택	국내 거주 자격(F-2) 제공 후 5년 후 영주권(F-5) 허용
취지	외국인 투자를 늘려 지역경제, 부동산 시장을 활성화
투자대상	휴양콘도미니엄, 일반숙박시설 및 생활숙박시설, 별장, 관광펜션 등
투자금액	지역별 5억원 이상
비고	제주도는 부동산투자이민제도 적용지역을 관광단지와 관광지로 한정

자료: 법무부(2016). 법무부고시 제2016-214호

2) 부동산투자이민제의 추가 혜택

- 부동산투자이민제로 거주권/영주권을 얻게 되면 거주 혜택 외에 교육, 의료, 생활에 있어서 다양한 혜택을 제공받음

[부동산투자이민제 추가 혜택]

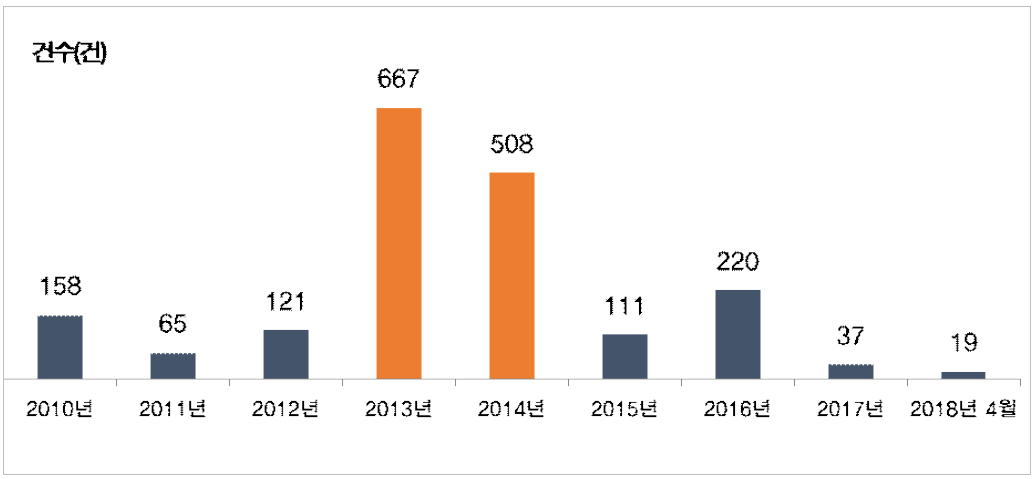


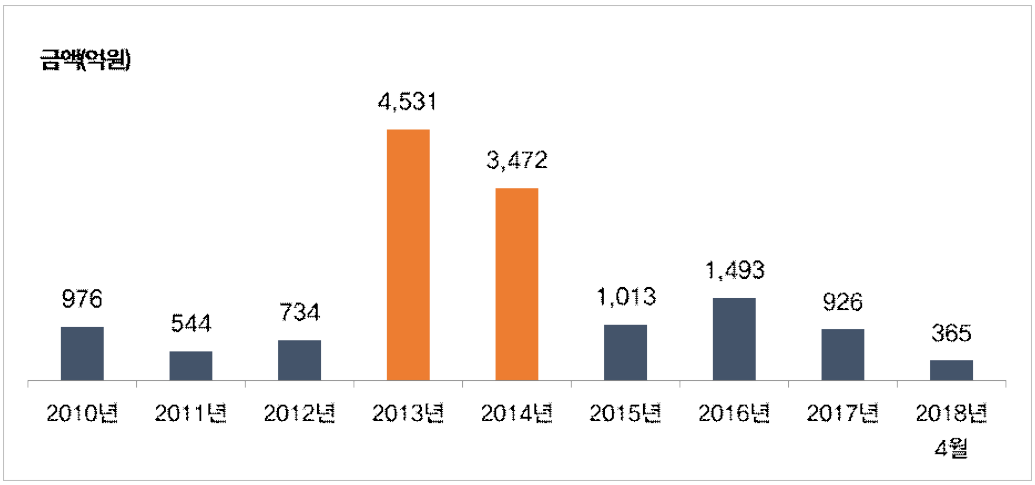
자료: 제주도청(http://www.jeju.go.kr).

3) 제주도 외국인 부동산 투자 실적

- 2018년 4월 말 기준으로 외국인 부동산 투자는 19건에 365억원의 실적이며, 거주비자 F-2발급 건수는 1,500건임
- 2013년, 2014년에 총 1,175건, 8,003억원으로 가장 투자활동이 활발하였으며, 그 이후 분양형 콘도 위주의 개발, 숙박시설 팽창 등의 이유로 부동산투자이민제가 축소됨에 따라 투자도 축소됨

[제주도 외국인 부동산 투자 실적]





자료: 제주도(2018). 부동산 투자이민제 투자대상 외국인 휴양체류시설(콘도) 분양 현황(2018년 4월 기준)

4) 제주 휴양콘도미니엄의 분양정책

- 제주도는 제주도 내 휴양콘도미니엄 내국인 분양 기준을 그 목적에 맞게 효율적으로 운영되도록 규정을 개선 및 강화함
- 관광진흥 조례에 따르면, 휴양 콘도미니엄업 시설의 분양 및 회원모집 기준은 '한 개의 객실 당 분양 또는 회원모집의 인원은 2명 이상'이였으나 콘도미니엄 1개를 2명의 회원이 이용할 수 있도록 하는 분양제도 탓에 부부 등 가족 2명의 명의로 등록한 뒤 수익형 분양호텔 방식으로 악용하는 사례가 문제되었음
- 내국인인 경우 객실 당 분양인원을 5명 이상으로 하되, 가족(부부 및 직계존비속)만을 수분양자(분양을 받은 사람)로 하지 아니할 것으로 강화함
- 다만, 공유자가 법인이거나 외국인인 경우 '1인 이상'으로 하고, 특별법 제229조에 따른 개발사업에 포함된 시설인 경우 '2인 이상'으로 예외를 둠

Ⅳ. 결론

- 현재 콘도미니엄의 개발동향을 1)콘도 분양시장의 악화 2)콘도 분양에 있어서의 법인시장과 개인시장의 특징 3)콘도 대체 상품으로 생활숙박시설의 도입(수익형호텔), 4)제주지역: 부동산투자이민제 상품으로 콘도 분양으로 구분하여 제시함
- 전체적으로 콘도미니엄 분양시장은 과거에 비하여 크게 침체되고 있으며, 법인위주의 분양시장으로 변화하는 특징이 있고, 법인위주의 콘도 분양시장은 법인 오너용 고급 콘도미니엄 시장과 직원복지용 多체인을 갖춘 콘도시장으로 양분화되는 것을 확인할 수 있음. 또한 개인 분양시장은 생활숙박시설의 분양시장 활성화에 따라 크게 감소되고 있음
- 제주지역의 경우 국제자유도시로서 무비자 입국 등의 혜택에 따라 5억원 이상을 투자하면 영주권이 주어지는 부동산투자이민제 상품으로 콘도미니엄 분양이 한동안 활성화되었으나, 최근 중국의 국외자금유출 제한 정책 등으로 부동산투자이민제 분양상품도 크게 침체되고 있는 동향이 있음
- 이처럼 콘도미니엄 분양시장이 어려운 상황에서 콘도미니엄 개발을 성공할 수 있는 제안을 다음과 같이 4가지로 제시하고자 함
- 첫째는 투자목적 상품이 아닌 실사용목적 상품으로 콘도상품을 기획할 필요가 있음. 더 이상 콘도는 재산증식의 수단이 아닌, 경관이 수려하고 다양한 부대시설을 갖춘 관광시설을 이용하는 목적으로 개발되어야 할 것임

- 둘째는 단순 숙박시설로서는 분양에 한계가 있으며, 다양한 부대시설을 도입하여 숙박시설과 다양한 관광체험이 가능하도록 기획하여야 함
- 셋째는 입지여건에 따라 특화된 상품 계획이 필요. 예를들어 도심형, 자연형에 따라 부대시설 및 제공되는 서비스를 달리 적용하는 등의 특화된 계획을 통하여 차별화될 때, 개발 및 운영이 활성화 될 수 있을 것이라 판단됨
- 마지막은 분양상품 보다는 운영상품이라는 마인드를 가지고, 과거처럼 분양에만 집중하고, 운영에는 소홀이하는 것이 아닌, 보다 체계적으로 운영할 수 있는 시스템을 갖추고, 특화된 서비스를 제공하는 전략이 필요할 것으로 판단됨. 끝.

참고문헌

- 문화체육관광부(2018). 2017년 기준 관광동향에 관한 연차보고서.
- 이성태(2007). 휴양콘도미니엄 등급제도 타당성 검토. 한국문화관광연구원
- 국가법령정보센터(http://www.law.go.kr), ㈜피디엠코리아 내부자료.
- 법무부(2016). 법무부고시 제2016-214호
- 제주도청(http://www.jeju.go.kr).
- 제주도(2018). 부동산 투자이민제 투자대상 외국인 휴양체류시설(콘도) 분양 현황(2018년 4월 기준)