

# 외국인 부동산 투자에 의한 관광개발이 지역주민의 삶의 질 및 관광개발 지지도에 미치는 효과 분석: 제주지역 주민을 대상으로

The impacts of tourism development by foreigners' real estate investment on residents' quality of life and tourism development supports: residents in Jeju applying to real estate investment and immigration system

이유안\* · 남민정\*\* · 김인신\*\*\*

Lee, Yu An · Nam, Minjeong · Kim, Insin

## ABSTRACT

*The objectives of this study are to (1) identify the effects of tourism development by real estate investment and immigration system on residents' quality of life, (2) investigate the relationship between the residents' quality of life and tourism development supports, and (3) test whether the resident's length of residency plays a moderating role on the relationships between tourism development effects and residents' quality of life. To test the proposed model empirically, the questionnaires are distributed to the residents who live in Jeju in Korea and the data collected from 220 residents was analyzed utilizing structural equation model (SEM). The findings revealed that (1) three of four tourism development impact factors applying to the real estate investment and immigration system (economic, social, cultural & environmental effect) had significant impacts on residents' quality of life, (2) residents' quality of life significantly influenced on tourism development supports, and (3) the residents' length of residency significantly moderated the only relationship between cultural impact and quality of life. Based on the results of this study, we provided academic and practical implications.*

*Key words* : 부동산 투자 및 이민 제도(Real estate investment and immigration system), 관광 개발 영향(Effect of tourism development), 삶의 질(Quality of life), 관광 개발 지지도(Tourism development support), 거주기간(Length of Residency)

\* 부산대학교 관광컨벤션학과 일반대학원 석사과정, 연구관심 분야: 컨벤션 마케팅, 관광지 마케팅, totitre@hanmail.net

\*\* 한양대학교 관광학과 시간강사, 연구관심 분야: 외식경영, 관광지마케팅, mjnam@hanyang.ac.kr

\*\*\* 부산대학교 관광컨벤션학과 조교수, 연구관심 분야: 컨벤션·호텔경영, 관광지마케팅, insinkim@pusan.ac.kr(교신 저자)

## I. 서 론

관광개발은 지역의 경제 활성화를 위한 일련의 계획인 것으로 널리 알려져 있다(Ko & Stewart, 2002). 즉, 관광개발 및 관광산업의 축진은 해당 지역의 관광매출, 조세수입 및 외화 획득과 더불어 지역주민의 고용 창출과 같은 혜택을 얻을 수 있는 중요한 기회가 된다(Lankford & Howard, 1994). 하지만, 관광개발의 대규모 사업은 부동산 및 설비 투자가 동반되어야 하기 때문에 국내외 기업의 투자가 적극적으로 이루어져야 하는데 최근 경제침체 및 둔화 등으로 관광개발 사업에 대한 신규투자가 위축되고 있다(박경열, 2013). 이에, 관광개발 사업에의 투자 활성화 대책 마련으로 외국인 투자 유치 촉진을 위한 정책적 변화가 나타나기 시작하였으며, 특히 제주도에서는 외국자본의 관광시설 투자를 촉진하고 지역 관광개발 사업을 활성화하기 위한 방법으로 2010년 2월 부동산 투자이민제도를 도입하였다(정인준, 2013).

부동산투자이민제도는 투자와 이민을 결합한 제도로, 법무부장관이 고시한 대상지역, 투자대상 및 투자 금액 등 기준에 따라 일정 기간 동안 휴양목적의 체류시설 부동산에 투자한 외국인에게 영주자격을 부여하는 제도를 말한다(강동관, 2013; 정인준, 2013). 2010년 2월 제주도는 국내 최초로 휴양시설 부동산에 5억 원 이상 투자한 외국인에게 F-2(거주 자격)를 부여하고, 5년 이상 체류할 경우 F-5(영주자격)를 부여함으로써 외국자본의 투자 촉진, 관광지 개발 사업 활성화, 지역경제 활성화와 더불어 외국인 관광객 유치 활성화에 기여하고자 하였다(정인준, 2013). 하지만, 이 제도가 시행된 후 제주도민들은 외국인의 부동산투자 과열 현상에 대한 토지 잠식 및 제주지역의 난개발 우려와 같은 부정적인 인식을 나타냈으며, 이러한 문제점들을 개선하기 위하여 제주특별자치도는 관련 법률 개정 및 조례 제정을 통한 통제시스템을 구축하여 공익사업과 연계한 투자이민제도의 필요성을 제시하여 추진하고 있다(김상명, 2013). 즉, 관광개발을 통한 지역 경제 활성화 및 지역주민에 대한 혜택 제공의 기회를 위해 도입한 제도가 기존의 관광개발 영향들과 달리 더 큰 문제를 야기하고 있지는 않은지 심층적인 연구가 수행되어질 필요가 있다.

특정 지역에서 관광자원에 대한 개발 사업이 착수되기 이전에, 해당 지역에 거주하는 주민의 의견을 수렴하고 이해하는 것은 필수적인 사항이 된다(Andereck & Vogt, 2000). Menning(1995)에 따르면 관광개발은 단순히 관광객이 요구하는 것을 공급해주기 위한 차원에서만 고려할 문제가 아니라 지역주민의 승인 또한 고려되어야 함을 주장하였다. 이는 관광개발이 지역주민에게 긍정 또는 부정적인 영향을 미치고, 지역주민의 전반적인 삶의 질에 영향을 미치기 때문이다. 예를 들면, 관광산업이 활발한 지역에서는 특별 이벤트 및 문화적 활동의 기회가 많아지기 때문에, 지역주민은 예술적, 교육적, 그리고 레크리에이션 관련된 풍부한 경험을 할 수 있으며, 이를 통하여 주민의 삶의 질이 향상된다. Richardson & Long(1991)에 따르면, 주민이 속해있는 지역은 주민에게 있어서는 삶의 터전이 되기 때문에 관광객을 위한 개발보다 지역주민의 레저 욕구를 반영한 개발이 우선시 되어야 함을 주장하였다. 즉, 지역주민은 관광개

발을 통해 그 지역 내에서 삶의 질이 향상될 것을 기대하므로 그들의 욕구가 고려된 관광개발이 수행될 때 지역주민의 지지를 지속적으로 유지시킬 수 있게 된다. 따라서 관광개발 사업 진행 시 지역주민의 삶의 질 향상이 필수적으로 간주되어야 하며 부동산 투자이민제도를 적용한 관광개발의 효과 중 지역주민의 삶의 질에 영향을 미치는 핵심요인들을 밝혀 지역주민의 삶의 질이 향상되는 방향으로 제도에 대한 법률 개정 및 조례 제정 등 통제시스템을 구축해 나갈 필요가 있다.

제주도의 부동산 투자 이민제도 적용에 따른 영향에 관한 연구는 시의 적절성과 중요성에도 불구하고 극히 일부 연구자에 의해서만 시행되었다. 예를 들어, 제주특별자치도에 도입된 부동산 투자이민제도의 개선방안에 대한 연구(김상명, 2013)와 부동산 투자이민제도의 도입에 대한 성과 및 개선방향에 대한 연구(정인준, 2013) 등에 한정되어 진행되어왔다. 이러한 선행 연구를 검토해볼 때 부동산 투자 이민제도 적용을 통한 관광 개발 영향이 지역 주민의 전반적인 삶의 질에 미치는 영향과 궁극적으로 개발지지 또는 반대 여부에 어떠한 영향을 미치는지에 관한 연구의 수행이 미진하므로 본 연구를 통해 이를 규명해보고자 한다.

따라서 본 연구의 구체적인 목적은 첫째, 제주특별자치도가 관광개발에 필요한 자본 확보하고, 외국자본의 투자 유치 촉진을 위해 도입한 부동산 투자이민제도에 따른 관광개발 영향 요인들 중 지역 주민의 삶의 질을 향상시키거나, 또는 삶의 질을 저하시키는 요인으로 지각되는 것이 무엇인지 구체적으로 밝히는 것이다. 둘째, 지역주민이 인식하는 삶의 질은 지역주민의 적극적인 관광 개발 지지도를 유발시킬 수 있는 지 그 영향 관계를 규명하는 것이다. 셋째, 지역 주민이 그 지역에 거주한 거주 기간에 따라 관광개발 영향 요인이 삶의 질에 미치는 효과에 차이가 나타나는지, 거주 기간의 조절효과를 검증하고자 한다.

## II. 이론적 배경

### 1. 부동산 투자 이민 제도 및 관광 개발 영향

#### 가. 부동산 투자 이민 제도

부동산 투자이민제도는 외국인 투자 대상국이 지정한 부동산에 대해 투자운용기구를 통해 투자하고 지정된 기간 동안 그 자산을 보유할 때 투자 대상국에 거주할 권리를 부여 받는 제도이다(강동관, 2011). 국내 부동산 투자 이민제도는 출입국 관리법 제 10조 및 출입국 관리법 시행령 제 12조와 별표 1 제 27호·제 28호의 3에 규정하고 있다(김상명, 2013). 국내 부동산 투자 이민제도의 경우, 대상지역, 투자 대상, 투자 금액에 대한 법무부 장관의 고시 기준에 따라 체류 요건이나 고용 요건 없이 자산 요건만으로 부동산 등 자산에 투자한 외국인에게 체류자격을

부여하고 있다. 즉, 휴양 목적 체류시설에 5억 원 이상 투자한 외국인에게 거주 자격을 부여하고, 5년간 투자 상태를 유지하면, 생계유지능력, 품행, 기본 소양 등을 고려하여 법무부 장관이 인정하는 사람과 배우자, 미성년 자녀에게 영주자격을 부여한다(김상명, 2013).

출입국관리법 시행령 제12조와 별표1 제27호 거주(F-2)체류자격 차목에 해당하는 부동산 투자지역, 투자대상, 투자금액 등에 관한 기준(일부개정 2013. 4. 15. 제정, 2013. 5. 16. 시행)에 따르면 부동산 투자 이민제도의 투자 지역은 일부 외국인 투자지역과 경제자유구역으로 제한되고 있다. 제주특별자치도는 외국인 투자지역으로서 부동산 투자 이민제도가 시행되는 지역이며 이 제도가 도입됨에 따라 중국인들에 의해 국내에서 가장 많은 외자 유치를 획득한 지역으로 주목 받고 있다(김상명, 2013). 현재까지 제주도만 투자 실적(2013년 3월 말 409건 2567억원)이 있으며 나머지 부동산 투자 이민제도가 적용 지역(강원도 평창 알펜시아, 여수 경도, 인천 미단시티와 영종 복합 리조트, 부산 해운대구와 기장군 등)은 투자 유치 실적이 거의 없는 실정이다. 그리고 제주도의 부동산 투자자의 경우 대부분 중국 출신으로 184명 중 93.5%에 해당하고 그 외에 몽골(4명), 한국계 중국인(3명), 캄보디아, 홍콩, 미국, 캐나다, 노르웨이(이상 각 1명) 등이 있으나 극소수이다(강동관, 2013). 즉, 중국인들에 의해 부동산 투자가 대부분 이루어지고 있으며 그들에게 제주도가 매력적인 부동산 투자 지역으로 인식되어 제주도 투자자본 쏠림 현상이 나타나고 있다.

부동산 투자이민제도 취지는 기존 기업투자 체류자격(D-8)의 직접투자방식에 따른 해외자본 유치의 한계를 극복하는 것으로써, 부동산 등 간접 투자 부문의 확대를 통해 부동산 경기를 활성화하고 동시에 해외 투자를 유치하여 국가 경쟁력 향상에 기여하고자 하는 것이다(정인준, 2013). 국내 부동산 투자 제도는 직접 및 간접투자제도의 특징을 모두 지니고 있다. 투자 운영 기구를 통하지 않고 부동산에 대해 직접 투자한다는 점에서 직접 투자제도의 성격을 가지고 있다. 한편 투자한 부동산의 사유 재산권이 일부 제한(일정기간 매매)되고, 투자자금이 직접 운영되지 않으며 간접적인 고용효과가 있다는 점에서 간접 투자제도의 성격이 있다(강동관, 2013; 김상명, 2013).

주택 투자 이민제도를 시행하고 있거나 경험이 있는 국가로는 뉴질랜드, 호주, 홍콩을 꼽을 수 있고 호주의 경우 경제 성장에 긍정적으로 기여할 것이라는 조건 아래 주거용 목적으로 외국인들의 주택 구입을 허용하고 있다. 반면 홍콩의 경우에는 초기에는 부동산 투자 이민제가 시행되었으나 중국인들의 부동산 투자가 투기로 과열되면서 홍콩 시민들의 저항에 따라 잠정 중단하였다. 뉴질랜드의 경우 주택 및 부동산 직간접적인 투자를 금지하였으나 2011년 발생한 지진피해를 극복하고 경제 활성화, 고용 증진을 위해 투자 이민제도 변경안을 발표하면서 현재 주거용 주택에 대한 투자를 인정하고 있다. 해외 사례에서 검토한 바와 같이 부동산 투자 이민제도는 경제적 측면에서 위축되거나 낙후된 지역에 대한 투자를 유도하기 위한 목적으로 시행되나, 홍콩과 같이 과도한 투자 자금 유입으로 주택 시장 과열이라는 문제점이 발생할 때에는 투자 제한 강도를 높이거나 때로는 제도 시행이 중단되는 사례가 존재한다. 마찬가지로 제주지

역에서도 유사한 문제점이 발견되는바 부동산 투자 이민제도 도입에 따라서 발생하는 관광 개발 영향 요인을 분석해 볼 필요성이 있다(김상명, 2013).

## 나. 관광 개발 영향

관광개발영향(tourism development impact)이란 관광자원 및 시설의 물리적 개발과 관광객과 지역 주민의 접촉 등을 포괄하며 관광으로 인하여 발생하는 모든 결과를 말한다(김병권, 2008). 그리고 관광개발 영향지각(residents' perception of tourism impacts)이란 관광객과 지역 주민의 접촉 등을 포괄하여 관광 개발에 의해서 발생하는 모든 결과에 대한 지역 주민의 주관적인 판단과 인식을 의미한다. 지속 가능한 관광개발을 위해서는 지역 주민의 지지와 참여가 필요하므로 지역 주민의 생활을 전제로 한 지역성을 중시하는 지역 사회론적 관점의 연구가 요구되며(이후석, 2004), 관광개발영향에 대한 연구 역시 지역과 지역주민의 입장과 지역주민들이 인식하고 있는 주관적인 평가의 관점에서 접근해야 한다(송광인·김정준·김용준, 2010).

관광개발의 영향에 대해 지역 주민이 갖는 관심과 지각은 지역마다 상이하며 동일 지역에서도 지역 주민마다 판단 기준이 다르고 다양한 영향을 받을 수 있다(Jurowski & Cursoy, 2004). 그래서 관광개발의 지역 주민에 대한 영향 측정은 많은 선행연구에서 다르게 구분되고 있다. 하지만 일반적으로 관광개발의 영향은 경제적, 사회적, 문화적, 환경적 영향으로 분류하고 있으며, 이를 다시 긍정적 영향과 부정적 영향으로 구분할 수 있다(조광익·김남조, 2002; Allen, Hafer, Long & Perdue, 1993; Long, Perdue & Allen, 1990).

관광개발에 따른 긍정적 경제 영향으로는 고용 창출 기회 증대, 소득 증대, 세입 증가, 투자 증가, 지역 사회 이익, 경제적 질 향상 등이 있다. 이후석(2004)은 고용 창출과 소득 증가, 지역 경제의 활성화, 관광 소득의 지역 발전에 사용됨을 관광 개발에 의한 긍정적인 경제 영향으로 측정하고 있다. 그리고, 고계성·이영진·고미영(2011)은 주민의 고용 증대, 주민 소득 증대, 지역 경제 활성화 등을 관광 개발의 긍정적인 경제 영향으로 분석하고 있다.

관광개발에 따른 긍정적인 사회문화 영향으로 문화 활동의 장려와 문화유산의 개선(Gilbert & Clark, 1997), 문화 교류 촉진, 지역 사회의 이미지 개선, 사회적 편의 시설 개선, 전통 문화의 보전 등(Perdue, Long & Allen, 1990), 지역 사회의 서비스 개선, 공원 생성, 레크리에이션과 문화적 편의 시설 증가와 문화 활동의 장려 등(Brunt & Courtney, 1990), 국립공원의 발전 및 문화 활동의 체험(McCool & Martin, 1994) 그리고 전통 문화 발굴, 관광객과의 교류 증대, 지역의 이미지 향상, 공공서비스의 개선 등을 제시할 수 있다(임범중·임근욱·양승탁, 2012)

관광개발에 따른 부정적인 경제 영향으로는 지가 상승, 물가 상승, 일부 계층의 소득 증가, 지역 돈의 외지 유출, 재산세 증가 등이 연구되어 왔다. 한편 관광개발의 부정적 사회 영향으로는 환경오염, 교통 문제, 타지인과 지역 주민과의 마찰 등이 있다. 관광개발의 부정적인 문화 영향으로 문화 파괴(Haralambopoulos & Pizam, 1996)이 언급된 바 있으며 지역 문화의 훼손 및 파괴, 전통적 가치의 변화 등(Liu & Var, 1986; Liu, Sheldon & Var, 1987)이 측정되었다.

또한 전통문화의 쇠퇴, 물질주의, 사회적 갈등과 혼란(Gilbert & Clark, 1997)등이 관광 개발의 부정적인 영향으로 파악되었다(임범중 외, 2012).

## 2. 삶의 질

삶의 질의 개념의 정의는 삶의 질을 이야기하는 사람의 수만큼 다양하고 복잡하다. 이는 삶이란 것이 하나의 단순한 역사나 성과가 아니라 복잡한 구성 개념적 특성을 반영하고 있기 때문이다. 삶의 질에 관한 국제 학회(The International Society for Quality-of Life Studies)가 성립되어 본격적으로 이 분야의 연구가 진행되고 있는데, 이 학회에 따르면 삶의 질은 객관적이지 주관적인 것으로 보고 물질적 복지, 건강, 생산력, 가족관계, 안전, 사회관계, 그리고 감정 복지라는 일곱 가지 영역의 종합적인 개념으로 이해되고 있다(송인성, 2004).

삶의 질에 대한 정의는 다양하게 제시되어 왔으나 측정방법에 따라 크게 세 부류로 나누어진다. 첫 번째는 빈곤율, 실업률, 범죄율, 주택보급률, 오염정도, 교육 수준, 소득수준 등과 같은 객관적인 지표(indicators)를 통해 삶의 질을 측정하고자 하는 접근법과 관련된 것으로, 이에 따르면 삶의 질이란 인간과 사회 발전에 영향을 미치는 사회·건강·경제·환경적 요인의 상호작용 결과를 의미한다. 이와 같은 접근법은 일반적으로 주로 어떤 지역의 삶의 질을 다른 지역의 삶의 질과 비교하기 위한 목적으로 널리 사용되어왔다(이봉구·이충기, 2004). 삶의 질을 객관적 지표를 통해 파악한 국내 연구를 검토해보면 정구현·배규한·이달곤·최영명(1994)의 연구에서는 객관적인 삶의 질을 측정하기 위한 지표로 소득, 환경의 질, 복지로 분류하여 제시하였다. 그리고 하혜수(1996)의 연구에서는 인구동태-경제성장, 지역경제-경제성장, 사회구조-참여도, 사회구조-편리도, 서비스 수준-편리도, 서비스 수준-안전도, 서비스 수준-쾌적도, 사회복지-안전도, 사회복지-건강도, 환경-쾌적도로 분류하여 객관적인 삶의 질을 측정하였다(조경호·김미숙, 2000).

두 번째는 한 지역에 거주하는 구성원의 삶의 질을 분석하기 위해 사용되어 온 것으로, 개인의 주관적인 인식을 측정하는 접근법이다(이봉구 외, 2004). 이와 같은 접근법에 의하면 삶의 질이란 개인이 자신의 삶에 대해 만족해하는 정도라 정의된다(Diener & Suh, 1997). 세 번째는 상기한 두 부류의 혼합으로 삶의 질을 개인의 삶에 대한 객관적인 사실(내부 심리적인 기제를 촉발하는 외적인 조건)과 이에 대한 주관적인 인식(삶에 대한 만족감을 가져오게 하는 내부 심리적인 기제) 모두를 통해서 검토하는 것이다. 일반적으로 객관적인 지표를 삶의 질 측정은 지역 간 혹은 도시 간 비교를 위해서는 유용한 방법이지만 지표 그 자체가 삶의 질을 의미하지 않기 때문에 어떤 지역의 삶의 질을 올바르게 측정하기 위해서는 구성원들의 주관적인 인식 속으로 들어가야 한다는 Roehl(1999)의 주장에 따라 본 연구에서 사용된 삶의 질의 정의와 측정방법은 두 번째 접근법에 근거하고 있다.

그런데 주관적인 측면에서 삶의 질을 파악할 때 응답자는 개인 한 사람이 지각하는 삶의 질

뿐만 아니라 본인이 평가하기에 지역 주민과 같은 타인들이 느끼는 삶의 질도 동시에 측정해야 한다. 인간은 사회적인 존재이므로 개인의 삶의 질은 본인이 느끼는 삶의 질뿐만 아니라 타인의 삶의 질에 의해서도 영향을 받는다. 사람은 생리적으로 거울 뉴런에 의해 공감 본능을 가지고 있기 때문에 타인의 상황과 판단에 대해서도 민감한 존재이다. 이러한 맥락에서 Pudifoot(2003)은 개인이 느끼는 지역적 정체성(personal sense of community) 뿐만이 아니라 다른 지역 주민들과 함께 공유하는 지역적 정체성을 동시에 탐구하고 있다. 그러므로 지역주민이 느끼는 삶의 질은 주관적인 측면에서 본인의 삶의 질과 타인의 삶의 질의 향상에 대한 판단을 통해 측정함과 동시에 객관적인 측면에서 공공 서비스의 향상 등을 통해서 파악해볼 수 있다. 지역 주민은 제한된 시간과 불충분한 정보, 제한된 합리성 하에서 관광 개발이 삶의 질에 미치는 영향에 대해 주관적으로 판단한 가능성이 현실적이다. 따라서 본 연구에서는 주민들의 주관적인 판단 과정을 내포하고 있는 삶의 질이라는 변수를 통해 만족스러운 삶의 질 수준의 향상을 추구하는 지역주민을 탐구하고자 한다.

Kim, Uysal & Sirgy(2013)은 관광의 경제적 영향은 지역주민의 물질적 웰빙을 강화시킴으로써, 사회적 영향은 커뮤니티 웰빙을 향상시킴으로써, 그리고 문화적 영향은 감정적 웰빙을 충족시켜 지역주민의 삶의 만족을 증대시킬 수 있다고 제안하였다. 이봉구 외(2004)는 강원도 카지노 관광 개발로 인한 경제적, 사회적, 문화적 영향이 지역주민의 삶의 질에 영향을 미칠 것이라고 제안하고 있다. 따라서 기존 이론과 실증연구들을 바탕으로 다음과 같은 가설을 설정하였다.

가설 1: 부동산투자자임제도 도입에 따른 관광개발의 경제적 영향은 지역주민의 삶의 질에 영향을 미칠 것이다.

가설 2: 부동산투자자임제도 도입에 따른 관광개발의 사회적 영향은 지역주민의 삶의 질에 영향을 미칠 것이다.

가설 3: 부동산투자자임제도 도입에 따른 관광개발의 문화적 영향은 지역주민의 삶의 질에 영향을 미칠 것이다.

가설 4: 부동산투자자임제도 도입에 따른 관광개발의 환경적 영향은 지역주민의 삶의 질에 영향을 미칠 것이다.

### 3. 관광 개발 지지도

사회 교환이론에 따르면 인간은 혜택과 비용의 관점에서 가치 있는 보상이 이루어진다고 믿을 때 교환에 관여한다고 하였다(Andereck & Vogt, 2000). 관광 분야에서 사회 교환이론은 지역 주민의 인식을 이해하는 유용한 이론적 틀로써 활용될 수 있다. 관광개발 과정 속에서 지역 주민은 관광 편익과 비용이라는 유형, 무형의 자원을 교환할 때 지역 주민은 관광개발을 통하여 발생할 것으로 기대하는 여러 가지 현상에 대해 종합적인 인식과정을 통하여 관광개발에 대한 태도 및 지지의도를 형성한다(임범중 외, 2012; Ap 1992). 즉, 혜택과 비용의 교환과정을 통

해 관광개발 영향이 궁극적으로 삶의 질을 향상시킨다고 판단하는 지역 주민은 관광 개발을 지지하게 된다. 반면 관광 개발의 부정적인 영향이 더 커서 삶의 질을 저하시킨다고 인식한다면 관광 개발을 지지하지 않게 된다. 따라서 관광개발의 긍정적 또는 부정적인 사회, 문화 및 경제적 영향지각과 그에 따른 삶의 질의 수준에 대한 판단은 관광개발 지지도의 주요한 예측 변수가 될 수 있다. 이를테면 임근욱·김승환(2011)의 김제 시민의 연구에서 해당 지역 주민이 자신에게 돌아오는 관광 개발 이익이 많다고 지각할수록 개발 지지도가 높다는 연구 결과를 통해 사회 교환이론의 유용성을 입증하였다(임범중 외, 2012)

관광개발 지지도에 관한 선행 연구를 살펴보면 지지도라는 변수 명을 사용(김수성·이충기·한지훈·이승곤, 2007; Perdue et al., 1990)한 연구가 있으며 태도나 후원 등 지지도의 대리변수를 이용한 연구(양성수·허향진·서용건, 2009; 윤지현·이환봉, 2008; Harrill, Uysal, Cardon, Vong & Dioko, 2010)도 진행되었다(고계성 외, 2011). 그리고 지역 주민이 해당 지역 관광 개발에 있어 긍정적인 결과에 따라 지속적인 관광 개발 지지도를 나타내고 있음을 밝힌 연구가 다수였으며(이혁진·임근욱, 2011; 윤유식·박덕병, 2008; Andereck, Valentine, Knopf & Vogt, 2005; Ap & Crompton, 1998), 이는 관광 개발 지지도가 관광 개발의 미래 발전을 위한 기본적인 전제조건으로 받아들여 왔음을 보여준다(윤유식·한송희·박재덕, 2013). 왜냐하면 해당 관광지를 구성하는 지역 주민의 지지와 협조 없이는 방문하는 관광객들에게 더 좋은 관광 상품과 프로그램 제공이 어려워지고 관광 개발의 성공이 불확실하기 때문이다(Ap, 1992). 기존 연구에서 밝힌 관광개발에 대한 지역주민의 긍정적인 태도가 관광개발 지지도에 유의한 영향을 미치는 수많은 연구들을 바탕으로 Andereck & Nyaupane(2011)은 관광영향을 통한 지역주민의 삶의 질과 지역사회 내에서의 관광개발에 대한 지지도 간 관계가 유의할 것임을 제안하여 그 관계를 확인하였다. 연구결과, 관광의 경제적 효과가 삶의 질에 영향을 미친다고 느끼는 지역주민은 그렇지 않은 사람들에 비해 지역사회 내의 관광 및 추가개발에 대해 지지도가 높음을 확인하였다. 즉, 지역 주민의 관광개발 지지도는 지속 가능한 관광개발의 가장 핵심적인 필요조건이 되므로 주민의 관광 개발 지지도는 결과변수로서 중요한 개념이 되고 있다. 이와 같은 선행연구들을 바탕으로 다음의 가설을 설정하였다.

가설 5: 지역주민의 삶의 질 지각은 관광개발 지지도에 유의한 영향을 미칠 것이다.

#### 4. 거주기간

관광에 대한 지역주민의 인식을 효과적으로 이해하기 위해서는, 지역주민의 인구통계적 특성 및 상황적 특성에 따라 그 차이를 비교해야 하며, 이러한 과정을 통했을 때야 비로소 관광지 및 해당 지역의 주민에게 적합한 개발 전략수립이 가능해진다(고동완, 2001). 관광개발에 대한 지역주민에 관한 수많은 연구들에서, 지역주민의 특성에 해당하는 인구통계적 특성, 지역주민 거주지에서 관광지와 거리 및 거주기간에 따른 관광개발의 영향 및 태도와 지지도의 관계는

집단별 차이가 나타나고 있음이 밝혀졌다(고동완, 2001; 신진범·최승담, 2007; Brougham & Butler, 1981; Um & Crompton, 1987).

그 중에서도 가장 주목할 만한 요소는 지역주민의 거주기간으로써, 거주기간이 길수록, 관광개발에 대한 지역주민의 태도는 비호의적인 것으로 나타났다(Um & Crompton, 1987; Cavus & Tanrisevdi, 2003). 즉, 관광개발사업의 대상지로 선정된 지역에 오래 거주한 지역주민은 기존의 여러 가지 자원 및 환경적 변화를 긍정적으로 수용하지 않는 경향이 있기 때문에, 관광개발에 대한 부정적인 태도를 지니게 된다. 위와 같은 논리를 통하여 다음과 같은 가설들을 설정하였다.

가설 1a: 부동산투자이민제도 도입에 따른 관광개발의 경제적 영향이 지역주민의 삶의 질에 미치는 영향관계에서 거주기간은 유의한 조절효과를 나타낼 것이다.

가설 2a: 부동산투자이민제도 도입에 따른 관광개발의 사회적 영향이 지역주민의 삶의 질에 미치는 영향관계에서 거주기간은 유의한 조절효과를 나타낼 것이다.

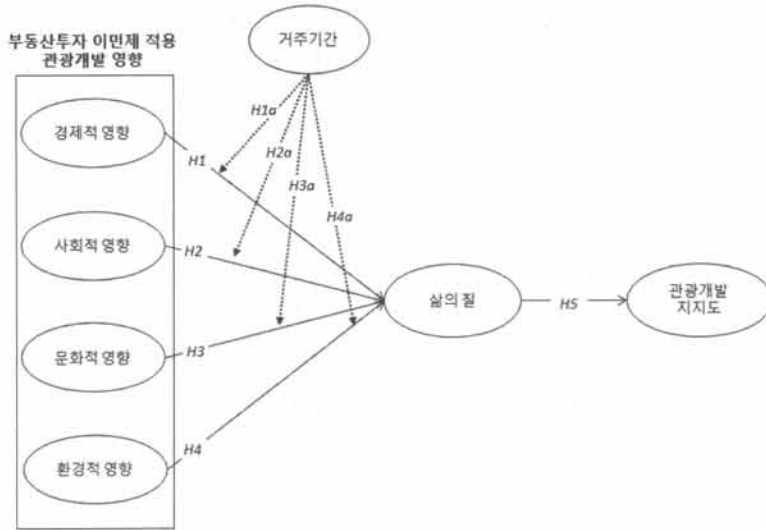
가설 3a: 부동산투자이민제도 도입에 따른 관광개발의 문화적 영향이 지역주민의 삶의 질에 미치는 영향관계에서 거주기간은 유의한 조절효과를 나타낼 것이다.

가설 4a: 부동산투자이민제도 도입에 따른 관광개발의 환경적 영향이 지역주민의 삶의 질에 미치는 영향관계에서 거주기간은 유의한 조절효과를 나타낼 것이다.

### Ⅲ. 연구방법

#### 1. 연구모형

본 연구는 부동산 투자이민제도 도입을 통한 관광개발의 영향요인 중 지역주민의 관점에서 삶의 질 향상 또는 삶의 질 저하에 미치는 효과를 분석하여, 향후 관광개발에 대한 지역주민의 행동인 지지도에 미치는 영향을 규명하고자 하였다. 또한, 관광개발의 영향요인이 삶의 질에 미치는 인과관계에서 지역주민의 거주기간이 유의한 조절변수로 작용하는 지 그 효과를 밝히고자 설계되었다. 본 연구는 기존 이론 및 실증연구들을 바탕으로 <그림 1>과 같은 연구모형을 제안하였다.



〈그림 1〉 연구모형

## 2. 측정항목의 구성

본 연구는 설문지를 통한 실증조사가 이루어졌으며, 구성개념을 측정하기 위한 측정도구들은 기존 선행연구들을 토대로 관광개발에 의한 제 영향요인, 지역 주민의 삶의 질 및 관광개발에 대한 지지도에 대한 문항들로 구성되었다. 본 연구에서는 일반적인 관광개발 보다 조금 더 구체적인 부동산 투자이민제도를 적용한 관광개발의 영향요인으로써 선행연구(Allen, Hafer, Long & Perdue, 1993; Andereck & Vogt, 2000; Kim et al., 2013; Lankford & Howard, 1994; Long et al., 1990)에서 신뢰도와 타당도가 검정된 항목들을 수집한 후, 제주도의 부동산 투자이민제도 도입내용과 적합하도록 전문가 집단의 토의를 토대로 추출하였다. 전문가 집단은 전공분야가 관광개발인 교수들 중 5년 이상 관광개발 연구를 수행해 온 3명의 교수들로 선정하였으며, 제주도청 및 서귀포 시청에서 관광 개발 방안 및 부동산투자이민제도에 대한 도입 성과와 개선 방안에 대한 업무를 진행하는 관광진흥과와 지역경제과 공무원 3명을 선정하였고, 지역주민들 중 제주도에서 태어나고 자란 제주도민 중 부동산 투자이민제도에 대한 장단점에 대해 잘 알고 있는 호텔업 종사자 및 게스트하우스 운영자 2명 및 제주올레길 해설사 2명의 총 5명을 대상으로 인터뷰와 토론을 진행하였다. 전문가 인터뷰를 통하여 필요한 항목을 추가하고 불필요한 항목을 삭제하며, 일부 항목들의 내용을 수정하여 총 27개의 항목이 도출되었다. 인터뷰에 의해 도출된 항목들이 경험적 연구에 사용되기 위해서는 신뢰도가 검정되어야 하므로, 관광학을 전공으로 하는 대학원생 30명을 대상으로 예비조사가 이루어졌으며, 예비조사를 통해 각 요인의 신뢰도분석을 시행하였다. 신뢰도분석을 통하여 부동산 투자 이민제도를 적용한 관광개발 영향의 총 27문항 중 .7이상의 신뢰성이 높은 13항목으로 정제되었다. 삶의 질 측정항목은 기존 연구들(Andereck & Vogt, 2000; Kim et al., 2013)을 통하여 3항목, 관광개발 지지

도는 의 연구로 부터 3항목을 도출하였고, 지역주민의 거주기간은 개방형 질문의 단일문항으로 측정되었다. 또한, 표본의 특성을 측정하기 위한 항목은 성별, 결혼여부, 연령, 고향여부, 학력 및 월소득의 총 6개 문항으로 구성되었다.

### 3. 조사설계 및 분석방법

본 연구에서 제안한 모형을 실증적으로 검정하기 위하여, 2010년도에 부동산 투자이민제도를 도입한 제주특별자치도의 제주도민을 대상으로 설문조사를 시행하였다. 설문조사는 2013년 12월에 시작하여 2014년 1월에 마쳤으며, 제주지역은 제주시청 및 도청 내/외부에서, 서귀포 지역은 서귀포시청 내/외부에서 직원에게 사전 허락을 득한 후, 부동산 투자이민제도가 제주도에 도입되어 시행되고 있는 것에 대해 인지하고 있는 제주도민을 대상으로 판단표본추출방법을 사용하여 표본을 추출하였다. 배포된 300부의 설문지 중 총 227부를 회수하여 불성실한 응답을 제외한 220부의 설문지를 최종 분석에 사용하였다.

수집된 자료는 SPSS 18.0 및 AMOS 18.0 통계패키지를 이용하여 분석되었다. 표본의 인구통계학적 특성에 관한 분석은 기술통계분석인 빈도분석을 이용하였고, 신뢰도 및 타당도 검정은 확인적 요인분석을 이용하여 검정하였다. 또한 제안된 연구모형의 가설 검정을 위하여 구조방정식 모형 분석을 실시하였고, 조절 효과의 검정은 다중집단분석을 이용하였다.

## IV. 분석 결과

### 1. 표본의 일반적 특성

본 연구의 유효표본은 총 220이며, 그 특성은 여성이 119명(54.1%)으로 남성 101명(45.9%)보다 많았다. 응답자 중 45.9%(101명)가 미혼이었으며 나머지 54.1%(119명)는 기혼으로 조금 더 높은 비율을 나타냈고, 연령은 만 29세 이하가 82명(37.3%), 만 30대가 76명(34.2%), 만 40대가 47명(21.2%), 만 50세 이상이 17명(7.7%) 순으로 나타났다. 설문에 응답한 지역주민의 184명(82.9%)이 제주도가 고향이었으며 나머지 38명(17.2%)은 고향이 아닌 것으로 나타났다. 학력은 2년제 대졸자가 111명(50.0%), 고등학교 졸업자 이하가 54명(24.3%), 4년제 대학교 졸업자가 53명(23.9%), 대학원 졸업 이상자 4명(1.8%)의 순으로 나타났다. 월소득은 200-300만원 미만이 63명(28.4%), 100-200만원 미만이 62명(27.9%)로 나타났고, 300-400만원 미만이 41명(18.5%), 100만원 미만이 28명(12.6%)에 이어 400만원 이상 월소득자는 28명(12.6%)으로 그 뒤를 따랐다. 220명의 응답자들이 제주에서 거주한 기간이 30년 이하인 주민은 115명(52.3%)이었으며, 31년 이상은 105명(47.7%)으로 나타났다.

## 2. 측정 척도의 신뢰성과 타당성

실증분석에 사용된 측정척도는 기존 선행연구들을 토대로 신뢰성과 타당성이 확보된 측정항목들을 이용하였기 때문에, 본 연구에서 제안한 모델에서 각 개념을 측정하는 항목들의 단일성(unidimensionality)을 검정하고, 측정모델의 신뢰도를 검정하기 위한 확인적 요인분석(CFA: Confirmatory factor analysis)을 시행하였다. 확인적 요인분석을 통해 나타난 적합도 지수는  $\chi^2 = 309.912$  ( $df=137$ ,  $p<.001$ )로 나타나 실제행렬과 연구모델의 행렬이 일치한다는 귀무가설을 기각시켜 모형의 적합하지 않은 것으로 나타났다. 하지만,  $\chi^2$ 검정의 경우 표본 수 및 자유도에 따라  $\chi^2$ 값은 매우 민감하게 반응하기 때문에 본 연구에서는 다른 적합도 지수들의 경험적 기준들을 통해 모형의 적합도를 설명하고자 한다. 연구모형의 전반적인 적합도를 의미하는 RMSEA 값은 .076으로 임계값인 .08 이하로 나타났으며(Byrne, 2001), CFI =.910, IFI=.911로 기준값인 .9를 초과하여 적합도를 만족시켰다(Byrne, 1998).

구성개념을 측정하는 각 항목의 요인적재량은 <표 1>에 나타낸 바와 같이, .516~.967사이의 값을 나타내고 있으며, 요인의 AVE(Average variance extracted: 평균분산추출지수)값은 <표 2>에 제시한 바와 같이 기준치인 .50를 초과하여(Bagozzi & Yi, 1988) 본 척도의 집중타당도가 지지되었다(Anderson & Gerbing, 1988).

판별타당도를 평가하기 위하여 각 구성개념의 상관계수 제곱값과 AVE값을 비교하였으며, 각 구성개념 간 상관계수 제곱값은 모두 AVE값보다 낮은 값을 나타내어 판별타당도가 확인되었다(Fornell & Lacker, 1981). 또한 구성개념의 내적 일관성을 평가하기 위하여 측정된 각 요인의 개념 신뢰도(composit reliability values)는 모두 임계치인 .7 이상의 값(Hair et al., 2010)을 나타내어 각 요인을 구성하는 항목들은 신뢰할 수 있는 항목들로 구성되어 있으며, 내적 일관성이 있음을 판명할 수 있었다.

<표 1> 확인적 요인분석 결과

구성개념	측정 항목	요인 적재량
경제적 영향	부동산 투자이민제도 적용 관광개발은 외부자본 확보에 많은 기여	.837
	부동산 투자이민제도 적용 관광개발은 지자체의 조세수입을 증가시킴	.897
	부동산 투자이민제도 적용 관광개발은 제주지역의 고용 창출에 기여	.516
사회적 영향	부동산 투자이민제도 적용 관광개발은 제주지역의 역사적 유물 복원의 기회 제공	.730
	부동산 투자이민제도 적용 관광개발은 공원 또는 여가시설 증가시킴	.728
	부동산 투자이민제도 적용 관광개발로 지역주민의 즐길 거리(엔터테인먼트)가 다양해짐	.707
	부동산 투자이민제도 적용 관광개발로 도로 보수 및 지역 공공서비스 잘 유지됨	.731
문화적 영향	부동산 투자이민제도 적용 관광개발로 이민자수 급증에 따라 지역의 전통문화 퇴색	.530
	부동산 투자이민제도 적용 관광개발로 중국인 관광객 급증에 따라 다양한 국적의 외국인관광객과 접촉할 기회 감소됨	.815
	부동산 투자이민제도 적용 관광개발로 이민자수 급증에 따라 지역의 문화적 정체성 손실	.713

환경적 영향	부동산투자이민제도 적용 관광개발로 공공장소에 쓰레기 증가	.757
	부동산투자이민제도 적용 관광개발로 지역 내 소음 및 대기, 수질 오염 증가	.800
	부동산투자이민제도 적용 관광개발로 제주의 자연경관 훼손됨	.601
삶의 질	부동산 투자이민제도 도입 후, 제주지역 내에서 내 삶을 보내는 방식이 향상되었다.	.614
	부동산 투자이민제도 도입 후, 제주지역 내에서 전반적인 나의 삶의 질이 향상되었다.	.858
	부동산 투자이민제도 도입 후, 제주지역 내에서 제주도민들의 삶의 질이 향상되었다.	.802
개발 지지도	나는 부동산 투자이민제도에 의한 관광개발을 지지한다.	.967
	부동산 투자이민제도에 의한 관광개발은 지역의 성장과 발전에 필요하다.	.827
	부동산 투자이민제도는 지역을 위한 올바른 선택이 아니다. (R)	.784

주) 제시된 모든 요인적재량은  $p < .01$  수준에서 유의함; (R)은 역코딩 했음을 의미함.

〈표 2〉 구성개념 간 상관관계 행렬

구성 개념	개념 신뢰도	AVE	경제적 영향	사회적 영향	문화적 영향	환경적 영향	삶의 질	개발 지지도
경제적 영향	.871	.590	1.00					
사회적 영향	.901	.696	.232 (.053) <sup>a</sup>	1.00				
문화적 영향	.854	.619	-.107 (.011)	-.319 (.101)	1.00			
환경적 영향	.840	.562	-.035 (.001)	-.476 (.226)	.696 (.484)	1.00		
삶의 질	.874	.688	.330 (.108)	.764 (.583)	-.391 (.152)	-.380 (.144)	1.00	
개발 지지도	.881	.661	.121 (.014)	.426 (.181)	-.325 (.105)	-.394 (.155)	.404 (.163)	1.00

주1) <sup>a</sup>는 상관계수의 제곱 (squared correlations)

### 3. 구조방정식 모형분석

본 연구 제안모형의 적합도 검정 및 개념 간 인과관계를 확인하기 위하여 구조방정식 모형분석을 시행하였다. 모형의 적합도 지수는  $\chi^2=324.319$  ( $df=141$ ,  $p<.001$ )로 나타나 실제행렬과 연구모델의 행렬이 일치한다는 귀무가설을 기각시켜 모형의 적합하지 않은 것으로 나타났다. 하지만,  $\chi^2$ 검정의 경우 표본 수 및 자유도에 따라  $\chi^2$ 값은 매우 민감하게 반응하기 때문에 본 연구에서는 다른 적합도 지수들의 경험적 기준들을 통해 모형의 적합도를 설명하고자 한다. 연구모형의 전반적인 적합도를 의미하는 RMSEA 값은 .077로 임계값인 .08 이하로 나타났으며 (Byrne, 2001), CFI =.904, IFI=.906로 기준값인 .9를 초과하여 적합도를 만족시켰다(Byrne, 1998). 설정된 가설에 대한 검정 결과는 <표 3>에 제시하였다. 구체적으로, 부동산 투자이민제

도에 따른 관광개발 영향 중 경제적 영향은 삶의 질을 향상시키는 선행변수인 것으로 나타났으며(H1: 경로계수=.141, t=2.174), 사회적 영향은 삶의 질에 가장 강한 효과를 미치는 변수로서, 삶의 질을 향상시켰다(H2: 경로계수=.719, t=6.462). 부정적 영향 요인으로써 문화적 영향은 삶의 질을 저하시키는 유의한 선행변수로 작용하였고(H3: 경로계수=-.239, t=-2.188), 부정적인 요인으로써 적용된 환경적 영향은 지역주민의 삶의 질에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다(H4: 경로계수=.108, t=0.926). 또한 지역주민의 삶의 질은 개발 지지도에 긍정적으로 영향을 미치는 것으로 나타났다(H6: 경로계수=.435, t=5.501).

〈표 3〉 구조방정식 분석 결과

가설 경로	경로계수	t값	검정결과
H1: 경제적 영향 → 삶의 질	.141	2.174*	가설지지
H2: 사회적 영향 → 삶의 질	.719	6.462**	가설지지
H3: 문화적 영향 → 삶의 질	-.239	-2.188*	가설지지
H4: 환경적 영향 → 삶의 질	.108	.926	가설기각
H5: 삶의 질 → 개발 지지도	.435	5.501**	가설지지

주) \*\*p<.01

#### 4. 조절효과 분석

본 연구에서 고찰한 부동산 투자이민제도를 도입한 관광개발 영향의 네 가지 요인과 삶의 질 간의 관계에서 지역주민의 거주년수가 조절변수로서 유의한 역할을 하는지 규명하기 위하여 다중집단분석을 실시하였다. 제주지역에서 30년 초과 거주한 지역주민을 장기거주 집단으로, 30년 이하 거주한 지역주민은 단기거주 집단으로 분류하여 자유모형과 제약모형의 자유도에 따른 카이스퀘어 변화량을 비교함으로써 집단 간 차이여부를 판단하였다(Anderson & Gerbing, 1988).

분석결과, 경제적 영향, 사회적 영향 및 환경적 영향이 삶의 질에 미치는 영향은 두 집단 간 차이가 나타나지 않았으나, 문화적 영향이 삶의 질에 미치는 영향은 두 집단 간 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다( $\Delta\chi^2=5.051 > \chi^2.05(1)=3.84$ , df=1). 구체적으로, 장기거주 집단은 문화적 영향에 의해 삶의 질이 저하되는 정도가 높게 나타났으며( $\beta=-.528$ , p<.05), 단기거주 집단은 문화적 영향이 삶의 질 저하에 미치는 효과가 유의하지 않은 것으로 나타났다( $\beta=-.014$ , p>.05). 즉, H1a, H2a 및 H4a 는 가설이 지지되지 않았고, H3a만 지지되었다.

## V. 결 론

본 연구는 관광개발에 필요한 자본 확보를 위한 제도로서, 외국자본의 투자 유치 촉진을 위

해 도입한 부동산 투자이민제도에 따른 관광개발 영향 요인들 중 지역주민의 삶의 질에 가장 강력하게 영향을 미치는 관광개발의 효과 요인을 발견하고, 지역주민의 개발 지지도에 미치는 인과기제를 확인하는 데 목적이 있다. 또한, 거주기간이 관광개발 영향요인과 삶의 질 관계를 조절하는지 그 효과를 고찰하는 목적도 지닌다. 본 연구의 목적을 달성하기 위하여 2010년 처음으로 부동산 투자이민제도를 도입한 제주특별자치도의 지역주민들을 대상으로 설문조사를 실시하였으며, 통계자료를 분석하였다. 분석 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 부동산 투자이민제도를 적용한 관광개발의 효과들 중 경제적 영향(외부자본 확보 기여, 지자체 조세수입 증가 및 고용창출) 및 사회적 영향(역사적 유물 복원, 여가시설 증가, 다양한 즐길거리, 도로 보수 및 공공서비스 유지)은 지역주민의 삶의 질을 향상시켰으며, 문화적 영향(전통문화 퇴색, 다양한 국적의 관광객 접촉기회 감소, 지역의 문화적 정체성 소실)은 지역주민의 삶의 질을 저하시키는 데 유의한 효과를 나타냈으나, 환경적 영향(쓰레기 증가, 소음, 대기, 수질오염 증가, 자연경관 훼손)은 지역주민의 삶의 질에 유의한 영향을 미치지 않았다. 이들 중에서도 사회적 영향이 지역주민의 삶의 질에 가장 강한 효과를 나타냈다. 이는 Kim et al.(2013)의 연구에서 밝힌 관광의 사회적 영향이 커뮤니티 웰빙을 향상시키고, 지역주민의 감정적 웰빙에 영향을 미치는 연구결과를 지지하고 있으며, 부동산 투자이민제도를 적용시킨 관광개발의 연구로 확장시켰다는 것에 본 연구의 의의가 있다.

둘째, 지역주민의 삶의 질은 부동산 투자이민제도를 도입한 관광개발의 지지도에 긍정적으로 유의한 영향을 미쳤다. 즉, 지역주민들이 삶의 질이 향상 될수록 부동산 투자이민제도에 의한 관광개발에 긍정적으로 지지하는 반면, 삶의 질이 저하 될수록 관광개발에 부정적인 지지도를 나타낸다. 이러한 결과는 부동산 투자이민제도를 적용한 관광개발에 지역주민의 적극적인 지지를 유도하기 위한 방법으로 지역주민의 삶의 질 증대를 보장해야 함을 보여주고 있으며, 지역주민의 삶의 질이 저하 될 경우 부동산 투자이민제도를 적용한 관광개발에 대한 지지도가 급락하여 관광개발 정책 관련기관과의 사회적 갈등과 대립이 야기될 수 있음을 시사한다.

셋째, 부동산 투자이민제도를 적용한 관광개발의 영향요인이 지역주민의 삶의 질에 미치는 영향 관계에서 지역주민이 제주지역에 거주한 기간은 문화적 요인이 삶에 질에 미치는 영향관계에서 조절효과를 나타내었다. 이러한 결과는 기존 연구들에서 밝혀진 장기 거주자가 단기 거주자에 비해 지역의 관광개발에 대해 호의적이지 않은 반응을 나타낸다는 연구들(Um & Crompton, 1987; Cavus & Tanrisevdi, 2003)을 지지하는 결과이다. 여기서, 제주도에 30년 이상 거주한 장기 거주자들인 경우, 제주의 문화적 변화 및 문화적 정체성의 소실에 의해 삶의 질이 확연히 저하되고 있다는 결과가 도출되었다. 즉, 제주도에서는 부동산 투자이민제도를 도입한 관광개발의 정책과정에서 장기거주자들에게 문화적 갈등을 최소화 시킬 수 있도록 다양한 방안들을 마련해야 한다.

또한 부동산 투자 이민제도를 적용한 관광 개발 영향 중 문화적 영향이 특히 삶의 질에 미치는 부적 영향 결과가 의미하는 바는 부동산 투자 이민제도 적용에 따라 문화적인 영향이 삶의

질을 저하시키고 있다고 주민들이 지각하고 있음을 의미한다. 박상규(2010)는 지역사회 애착도는 각 지역마다 특성을 갖고 있는 지역의 고유적 생활 가치에 따라 영향이 다르게 영향을 미친다고 설명하고 있는데, 이러한 점을 고려해 볼 때 제주도의 지역적 특성과 고유의 생활 가치와 지역 주민의 문화 애착도로 인하여 부동산 투자 이민제도에 의한 관광 개발 문화적 영향이 삶의 질에 미치는 부적 영향 결과가 도출되었다고 해석해 볼 수 있다. 이러한 연구 결과는 부동산 투자 이민제도 적용에 따라 외국인들이 지역 사회에 등장하였고 그들의 문화 유입과 관련하여 제주도 지역 주민은 고유의 문화 정체성 상실이라는 위기의식을 느끼고 제주도 전통 문화를 어떻게 보전해야 하는지에 관해 문제의식을 가지고 있는 것으로 판단된다.

이러한 분석결과를 통하여 다음과 같은 이론적 측면과 실무적 측면에서 시사점을 제시할 수 있다.

첫째, 본 연구는 2010년 국내에 도입된 부동산 투자이민제도를 통해 이루어지는 관광개발 사업에 대해 지역주민이 지각하는 관광개발의 영향요인을 조사하여 분류하고 측정항목들을 새롭게 구축하였다. 즉, 부동산 투자이민제도 도입의 관광개발이라는 새로운 분야의 연구자료 및 교육적 자료로 유용하게 활용될 수 있다. 다시 말해 제주도 지역의 부동산 투자 이민제도를 적용한 관광 개발 영향 요인에 관한 연구는 매우 미흡하였으나, 본 연구를 통해 제주 지역 주민이 인식하는 관광 개발 영향 요인이 무엇인지 규명된 측면에서 학문적 의의가 있다. 특히 제주도의 부동산 투자 이민제도 적용에 관한 선행 연구에서 관광 개발 영향 요인으로 사회·문화적 영향으로 통합되어 연구가 시행된 것과 달리, 본 연구를 통해서 사회적 영향, 문화적 영향이 분리되어 관광 개발 영향 요인이 도출되었으며, 환경적 영향도 부동산 투자 이민제도 적용에 따른 관광 개발 영향 요인으로 추가되어 확인되었다. 따라서 본 연구를 통해 제주도 지역의 부동산 투자 이민제도 적용에 따른 관광 개발 영향 요인에 관해 더욱 정교한 분석 결과가 도출된 점에서 학문적 의의가 있다.

둘째, 부동산 투자이민제도를 적용한 관광개발 영향 요인 중 지역주민의 삶의 질에 가장 강하게 영향을 미친 요인은 사회적 요인으로써, 난개발 및 부동산 투기와 같은 우려가 발생하고 있음에도 불구하고 관광개발을 통해 지역 주민이 누릴 수 있는 혜택들(사회적, 문화적 시설의 증가 및 역사적 문화유물 복원 기회의 장이 마련됨)에 의해 지역주민의 삶의 질이 강하게 증대되고 있음은 부정할 수 없는 현실임을 입증하고 있다. 이렇듯, 관광 및 여가생활을 중시하는 현대인들에게 삶의 질을 증대시킬 수 있는 여건을 마련해 주는 것이 관광개발로 인해 도출되는 부정적인 요인들을 능가할 수 있는 방법이 되기 때문에, 개발 관련 정책책임자들은 지역주민에게 사회문화적인 편의시설들을 마련하는 데 주력해야 함을 시사한다. 모든 지역개발은 지역주민의 삶의 질을 향상시키는데 가장 큰 비중을 두어야하고 그 지역 개발의 효과성 역시 삶의 질 향상에 근거하여 효과성을 평가하여야 한다(Friedmann, 1987)는 전제 하에, 제주 지역 주민의 삶의 질을 가장 영향력을 미치는 관광 개발 영향 요인이 사회적 영향이라는 점을 밝힌 점은 지역 주민 의견을 반영한 부동산 투자 이민제도 수정 방향을 제시한다는 점에서 실무적 시사점이

있다.

또한 지역주민의 거주기간이 문화적 영향과 삶의 질 관계를 조절한 결과를 통해, 부동산 투자이민제도가 과도한 중국인 이민자를 유입시킴으로써 부정적인 문화영향(제주 전통 문화 퇴색, 문화적 변화 발생 및 문화적 정체성 소실 등)이 발생하였으며, 30이상 오래 거주한 지역주민, 특히 지역적 특수성이 강한 제주지역에서는(권오경, 2013) 다른 나라로부터 유입된 문화의 수용이 쉽지 않음을 의미한다. 따라서 제주특별자치도는 중국인 이민자에 의해 파괴되는 제주도만의 고유한문화가 지속될 수 있도록 다각적인 방법을 통해 노력을 기울여야함을 시사한다. 예컨대 부동산 투자 이민제도를 시행함과 동시에 제주 지역의 전통 문화 보전에 기여하는 행사를 정기적으로 개최하는 것은 전통 문화 퇴색 및 소실이라는 부정적인 문화적 영향을 최소화시키는 한 방안이 될 수 있을 것이다. 또는 주민·정부·연구 기관이 합심하여 제주도의 고유한 문화 보전을 위한 위원회를 구성하여 제주 지역의 방언을 보전하는 교육 프로그램 개발과 제주 문화를 반영하는 민속촌의 설립 등을 기획해 보는 것도 한 방안이 될 수 있다.

또한 제주도 중산간 지역의 난개발과 외국인들의 부동산 투기 및 토지 잠식에 대한 주민들의 우려와 같은 부정적인 경제적 영향을 방지하기 위해서 정책적, 입법적 방안이 마련되어야 한다. 예를 들어, 외국인들의 부동산 투기와 토지 잠식과 같은 부정적인 경제적 영향 요인을 통제하기 위하여 부동산 투자 이민제도의 투자 금액 기준을 상향 조정하거나 지역 개발 채권 구입과 같은 요건 기준의 강화가 한 방안이 될 수 있다. 또는 외국인 투자 이민자 수의 총량을 제한하는 방안과 지역 주민 의견을 고려하여 부동산 투자 이민제도의 잠정적인 중단과 같은 정책도 고려될 수 있을 것이다.

관광개발이 지역의 사회적, 환경적, 경제적 여건을 변화시킴으로서 지역의 경제발전을 가져온다는 일반적인 믿음으로 인하여 제주특별자치도는 지역개발수단으로서 부동산 투자 이민제도를 통한 관광 개발이라는 정책을 시행하게 되었다. 그러나 관광 개발을 지역경제의 활성화를 위한 만병통치약은 아니며 특히 지역 주민의 동의와 지지 없는 관광 개발이 시행될 때 성공적인 관광 개발은 요원하다. 전영주의 연구(2008)에서 카지노 관광 개발에 의한 사회, 문화, 환경적 부정적 측면을 어떻게 줄이느냐에 따라 카지노의 관광개발 만족도가 높게 나타났던 것처럼 관광 개발의 부정적 영향을 어떻게 통제하느냐에 따라 부동산 투자 이민제도의 성공 여부가 결정된다고 볼 수 있다. 따라서 본 연구 결과에 따라 관광 정책 실무자는 지역 주민의 삶의 질을 향상시키도록 관광 개발 정책을 마련하여 부정적인 관광 개발 영향 요인을 통제하기 위한 방안을 강구해야 할 것이다.

본 연구는 위와 같은 이론적 그리고 실무적 측면에서 의의가 있지만 향후 연구에서는 다음과 같은 연구를 심층 탐구해 볼 수 있을 것이다. 예를 들면 제주도 특별 자치도 내에서 주요 관광 개발지로부터 거리에 따른 관광 개발 영향 지각에 차이가 발생하는지 또는 관광 개발로 인해 혜택을 받고 있는 집단과 그렇지 않은 집단으로 구분하여 관광 개발 지지도의 차이가 발생하는 지에 대해서도 연구할 필요성이 있다.

## 참고 문헌

- 강동관(2011). 『간접투자이민제도의 해외사례 및 정책적 시사점』. 법무부.
- 강동관(2013). 투자이민제도 국가별 사례비교 및 시사점. 『관광 투자 레터』, 2-4.
- 고계성·이영진·고미영(2011). 제주도 해양관광개발에 대한 영향인식과 지지도 관계 분석. 『관광학연구』, 35(9), 139-161.
- 고동완(2001). 인구통계적 특성과 상황적 특성에 따른 관광영향 인식의 차이. 『관광학연구』, 36, 63-80.
- 권오경(2013). 보리타작소리의 정승양상과 노랫말 구성방식. 『한국민요학』, 38, 7-38.
- 김상명(2013). 제주특별자치도 부동산투자이민제도 개선방안. 『제주발전연구』 17, 217-249.
- 박경열(2013). 관광개발사업 민간투자 유치 동향 및 투자활성화 방안. 『한국관광문화연구원 연구보고서』
- 박상규(2010). 지역관광개발영향에 대한 주민의 지각이 애착도에 미치는 관계: 보령, 태안 지역주민을 중심으로. 『호텔관광연구』, 36, 104-115.
- 송광인·김정준·김용준(2010). 관광레저형 여가공간개발의 영향요인과 태도연구. 『관광연구』 24(6), 473-493.
- 송인성(2004). 도시의 삶의 질 제고방안에 관한 연구. 『한국지역개발학회지』, 16(2), 107-140.
- 신진범·최승담(2007). 관광개발정책 과정에서의 주민저항 영향요인. 『관광연구』, 22(1), 1-19.
- 양성수·허향진·서용건(2009). 제주지역의 관광개발에 대한 지역주민의 인식과 태도에 대한 연구. 『관광연구저널』, 23(4), 199-210.
- 윤유식·박덕병(2008). 농촌관광마을 지역주민의 사회 자본이 농촌관광개발효과 인지에 미치는 영향 분석. 『관광학연구』, 32(2), 193-211.
- 윤유식·한송희·박재덕(2013). 녹색관광자원 유형별 중요도에 따른 관광경험성과, 후속행동의도 및 녹색관광개발 지지도 연구. 『관광연구』. 27(6), 97-116.
- 윤지현·이환봉(2008). 지역사회 애착도와 지역민의 관광개발 태도 연구. 『관광경영연구』, 35, 76-102.
- 이봉구·이충기(2004). 강원랜드 카지노 개발이 지역주민의 삶의 질에 미친 영향에 관한 연구 『관광학연구』, 27(4), 289-309.
- 이혁진·임근욱(2011). 새만금 개발에 대한 김제시민의 관광개발 영향요인과 개발지지도에 관한 연구. 『한국사지리지학회지』, 21(2), 63-76.
- 이후석(2004). 지역주민의 관광영향 지각과 관광개발 태도의 관계 분석. 『관광학연구』, 28(3), 221-238.
- 임범종·임근욱·양승탁(2012). 관광개발영향에 대한 주민의식 및 애향심과 개발지지도의 연구: 새만금 국제관광단지 개발사례를 중심으로. 『호텔경영학연구』, 21(1), 259-275.
- 전영주(2008). 지역주민 카지노 관광개발효과인지와 관광개발 지지도에 관한 연구. 『호텔관광연구』, 10(1), 59-69.
- 정구현·배규한·이달곤·최영명(1994). 『21세기 한국의 사회발전 전략: 성장 복지 환경의 조화』, 나남: 서울.
- 정인준(2013). 부동산 투자이민제도의 도입 성과와 개선방향. 『관광 투자 레터』, 2-6.
- 조경호·김미숙(2000). 공무원과 민간기업종사자 간 삶의 질 만족도 비교 연구. 『한국행정학보』, 34(3), 27-45.
- 조광익·김남조(2002). 관광의 영향이 지역주민의 태도와 관광개발에 미치는 구조 효과 분석. 『관광학연구』, 26(2), 31-51.

- 최윤석·김인신(2014). 워터프론트 개발 영향에 따른 지역주민의 해양관광지 특성화 매력도 인식과 관광개발지지도 간 관계 고찰: 집단효능감 조절효과. 『호텔관광연구』, 54, 41-64.
- 하혜수(1996). 도시정부의 삶의 질 결정요인 분석. 『한국행정학보』, 30(2), 81-95.
- Allen, L. R., Hafer, H. R. Long, P. T. & Perdue, R. R.(1993). Rural residents' attitudes toward recreation and tourism development. *Journal of Travel Research*, 31(4): 27-33.
- Andereck, K. & Nyaupane, G. P.(2011). Exploring the Nature of Tourism and Quality of Life Perceptions among Residents. *Journal of Travel Research*, 50(3): 248-260.
- Andereck, K. L., Valentine, K. M., Knopf, R. C. & Vogt, C. A. (2005). Residents' perceptions of community tourism impacts. *Annals of Tourism Research*, 32(4): 1056-1076.
- Andereck, K., & Vogt, C.(2000). The relationship between residents' attitudes toward tourism and tourism development options. *Journal of Travel Research*, 39(1): 27-36.
- Anderson, J. C. & Gerbing, D. G.(1988). Structural equation modeling in practice: A review and recommended two-step approach. *Psychological Bulletin*, 103, 411-423.
- Ap, J.(1992). Residents' perceptions on tourism impacts. *Annals of Tourism Research*, 19(4), 665-690.
- Ap, J., & Crompton, J.(1998). Developing and testing a tourism impact scale. *Journal of Travel Research*, 37, 120-130.
- Bagozzi, R. P. & Yi, Y.(1988). On the evaluation of structural equation models. *Journal of the Academy of Marketing Science*, 16, 74-94.
- Brougham, J. E., & Butler, R. W. (1981). A Segmentation Analysis of Resident Attitudes to the Social Impact of Tourism. *Annals of Tourism Research*, 7(4), 569-590.
- Brunt, P. & Courtney, P.(1990). Host perceptions of sociocultural impacts. *Annals of Tourism Research*, 26(3), 493-515.
- Byrne, B. M.(1998). *Structural equation modeling with LISREL, PRELIS and SIMPLIS: Basic concepts, applications and programming*. Mahwah, NJ: Lawrence Erlbaum.
- Byrne, B. M.(2001). *Structural equation modeling with AMOS: Basic concepts, applications, and programming*. Hillsdale, NJ: Erlbaum.
- Cavus, S., & Tanrisevdi, A. (2003). Residents Attitudes Toward Tourism: A Case Study of Kusadasi, Turkey. *Tourism Analysis*, 7(3), 259-269.
- Diener, E. & Suh, E.(1997). Measuring quality of life: Economic, social, and subjective indicators. *Social Indicators Research*, 40: 189-216.
- Fornell, C. & Larcker, D. F.(1981). Evaluating structural equation models with unobservable variables and measurement error. *Journal of Marketing Research*, 18, 39-50.
- Friedmann, J.(1987). *Planning in the public domain: From knowledge to action*. Princeton University Press: Princeton.
- Gilbert, D. & Clark, M.(1997). An exploratory examination of urban tourism impact, with reference to residents attitudes, in the cities of Canterbury and Guildford. *Cities*, 14(6), 343-352.
- Hair, J. F., Black, W. C., Babin, B. J. & Anderson, R. E.(2010). *Multivariate Data Analysis* (7th ed.). New Jersey: Pearson Prentice Hall.
- Haralambopoulos, N. & Pizam, A.(1996). Perceived impacts of tourism: The case of Samos. *Annals of*

- Tourism Research*, 23(3), 503-526.
- Harrill, R., Uysal, M., Cardon, P. W., Vong, F. & Dioko, L.(2010). Resident attitudes towards gaming and tourism development in Macao: Growth machine theory as a context for identifying supporters and opponents. *International Journal of Tourism Research*, 13(1), 41-53.
- Jurowski, C., & Cursoy, D.(2004). Distance effects on residents' attitudes toward tourism. *Annals of Tourism Research*, 31(2), 296-312.
- Kim, K., Uysal, M., & Sirgy, M. J.(2013). How does tourism in a community impact the quality of life of community residents? *Tourism Management*, 36(2), 527-540.
- Ko, D. W., & Stewart, W. P.(2002). A structural equation model of residents' attitudes for tourism development. *Tourism Management*, 23(5), 521-530.
- Lankford, S. V., & Howard, D. R.(1994). Developing a Tourism Impact Attitude Scale. *Annals of Tourism Research*, 21(1), 121-139.
- Long, P. T., Perdue, R. R. & Allen, L.(1990). Rural resident tourism perceptions and attitudes by community level of tourism. *Journal of Travel Research*, 28(3), 3-9.
- Liu, J. C., Sheldon, P. J. & Var, T.(1987). Resident perception of the environmental impacts of tourism. *Annals of Tourism Research*, 14(1), 17-37.
- Liu, J. & Var, T.(1986). Resident attitudes toward tourism impacts in Hawaii. *Annals of Tourism Research*, 13, 193-214.
- McCool, S. F., & Martin, S. R. (1994). Community attachment and attitudes toward tourism development. *Journal of Travel Research*, 32(3), 29-34.
- Menning, N. L.(1995). Traffic and tourism in the bitterroot: Tourism promotion, development, and management.. *Montana Business Quarterly*, 33(2), 2-7.
- Perdue, R. R., Long, P. T. & Allen, L.(1990). Resident support for tourism development. *Annals of Tourism Research*, 17(4), 586-599.
- Puddifoot, J. E.(2003). Exploring 'personal' and 'shared' sense of community identity in Durham City, England. *Journal of Community Psychology*, 31(1), 87-106.
- Richardson, S. L., & Long, P. T.(1991). Recreation, tourism and quality of life in small winter cities: Five keys to success. *Winter Cities*, 9(1), 22-25.
- Roehl, W. S.(1999). Quality of life issues in a casino destination. *Journal of Business Research*, 44, 223-229.
- Um, S., & Crompton, J. L. (1987). Measuring Residents' Attachment Levels in a Host Community. *Journal of Travel Research*, 26(1), 27-29.

2014년 08월 20일 원고접수

2014년 11월 14일 최종수정본 접수  
3인 익명심사필