

# 출장 보고서: 2011년 기본과제 관련 대만 출장

(과제명: "REAL ESTATE VOLATILITY AND ECONOMIC STABILITY:  
AN EAST ASIAN PERSPECTIVE")

조만, KDI 국제정책대학원  
(2011.08.29)

□ 출장 목적:

2011년 기본과제인 동아시아 6개국 부동산시장 및 제도의 비교연구를 위하여 대만의 학계, 정부, 업계의 전문가와 다음 사항에 대한 논의 및 자료수집 (출장 동행자: 김경환, 서강대학교)

- 대만 부동산시장의 장기 추세 및 최근 동향을 나타내는 시장 지표 (구체적인 조사항목은 첨부 "대만 출장계획서" 참조)
- 실물 주택시장의 정책 및 주요 공공-민간부문의 기관의 역할 서베이
- 주택금융시장의 정책 및 주요 공공-민간부문의 기관의 역할 서베이

□ 방문기관 및 면담자 (방문 기간 - 2011.08.17(수) ~ 2011.08.19(금))

- Taiwan Real Estate Research Center, National Chengchi University (13:30 - 16:30, Aug 17<sup>th</sup>, Wednesday)
  - Professor Chin-Oh Chang, Director & National Chengchi University
  - Professor Ying-Hui Chiang, National Chengchi University
  - Professor Ming-Chi Chen, National Sun Yat-Sen University
  - Professor Che-Chun Lin, National Tsing Hua University
- Council of Economic Planning and Development (CEPD) (14:30 - 16:30, Aug 17<sup>th</sup>, Wednesday)
  - Dr. Wang-Hsiang Hwang, Deputy Minister (CEPD)
  - Ms. Lih-Cheun Chen, Director General (CEPD)
  - Mr. Ming-Yi Chiang, Specialist (CEPD)
  - Professor Chin-Oh Chang, Director & National Chengchi University
  - Professor Ying-Hui Chiang, National Chengchi University

- Professor Che-Chun Lin, National Tsing Hua University
- Department of Land Administration (DLA), Ministry of Interior (10:00 – 12:00, Aug 18<sup>th</sup>, Thursday)
  - Mr. Fuu-Dao Hsiao, Director (DLA)
  - Ms. Ching-Hsiu Wang, Deputy Director (DLA)
  - Dr. Shih-Ming You, Section Chief (DLA)
  - Professor Chin-Oh Chang, Director & National Chengchi University
  - Professor Ying-Hui Chiang, National Chengchi University
  - Professor Che-Chun Lin, National Tsing Hua University
- Institute for Physical Planning and Information (IPPI) (14:00 – 16:00, Aug 18<sup>th</sup>, Thursday)
  - Mr. Yuan-Shiuh Chang, CEO (IPPI)
  - Dr. Cahng-I Hua, Research Fellow (IPPI)
  - Professor Chin-Oh Chang, Director & National Chengchi University
  - Professor Ying-Hui Chiang, National Chengchi University
  - Professor Che-Chun Lin, National Tsing Hua University
- Taiwan Real Estate Research Center, National Chengchi University (16:30 – 18:00, Aug 18<sup>th</sup>, Thursday; Meeting with the Taiwanese credit bureau representative)
  - Edward Chang, Senior Analyst, Joint Credit Information Center (JCIC)
  - Professor Ying-Hui Chiang, National Chengchi University
  - Professor Che-Chun Lin, National Tsing Hua University
- Construction & Planning Administration (CPA), Department of Interior (16:30 – 18:00, Aug 18<sup>th</sup>, Thursday)
  - Mr. Wei-Yao Lien, Division Chief
  - Mr. Ming-Fong Syu, Senior Analyst
  - Professor Ying-Hui Chiang, National Chengchi University
  - Professor Che-Chun Lin, National Tsing Hua University

## □ 주요 결과 요약

- Taiwan Real Estate Research Center, National Chengchi University
  - ① 대만 주택시장 및 거시경제 지표 논의 (엑셀 파일 수령)
  - ② 1970년대 이후 네 차례에 걸쳐 있었던 대만의 주택가격 사이클의 주요 결정 요인에 대한 논의와 관련 문헌의 수집; 특별히 1985년의 금융시장자유화 이후 있었던 주거용 모기지 시장의 급격한 확대와 이로 인한 주택가격 상승, 그리고 이에 대한 제반 규제조치에 대해서 논의 (이 외에도 외부로부터 “핫머니”의 유입과 이의 부동산시장에 대한 영향에 대해서도 논의)
  - ③ 1990년대의 이사아금융위기와 최근의 글로벌금융위기의 영향에 대하여 논하였으나, 대만의 부동산시장에서는 그 여파가 미미했던 것으로 파악
  - ④ 주택공급 측면에서 대만 정부의 역할은 우리나라에 비하여 매우 약했던 것으로 파악; 대부분의 토지는 민간소유이고, 토지소득에 대하여 차별화된 세금을 부과하고 있으나, 경제개발과정에서 정부주도의 대규모 주택공급 사례가 없었음; 대만의 주택정책은 Council of Economic Planning & Development와 Department of Interior에 의해 수립되고, 우리나라의 건설부에 해당하는 cabinet ministry는 없음
  - ⑤ 모기지 대출은 은행예금에 의한 자금조달이 주를 이루고, MBS시장은 매우 초기 단계 (개별 은행이 MBS 발행); 모기지보험 시장은 현재 존재하지 않음
  - ⑥ 대만의 주택가격은 소득 대비 매우 높은 수준 (전국의 소득 대비 주택가격이 10이고, 타이베이는 16 수준); 그러나 주택소유율은 85%에 달하고, 주택보급율은 100% 부근에서 안정적인 추세이고, 투자목적의 주택구입이 성행하고 있음 (현재 높은 수준의 공실율 존재)
  
- Council of Economic Planning and Development
  - ① 대만 주택정책의 목표에 대해서 논하였고, 여기에는 주택가격의 안정과 함께 다음 두 가지로 파악됨:
    - “To ensure everybody has a decent house to live in, owner-occupied or rented”
    - “Integrate jobs and transportation with housing as an integral part of economic development”
    - 현재 공공임대주택의 비중이 매우 낮은 상황이고, 이에 대하여 정치권에서 이의 비중을 획기적으로 높이고자 하는 움직임이 있음
  - ② Henry George의 영향을 받은 손문의 사상에 입각하여 “**Equalization of Land Right Act**”가 현재에도 대만 부동산 정책에 영향을 주고 있음 (이에 대한 자

료 수령)

- ③ 주택정책 수립에 있어서 관련 부서 간의 업무분담에 대하여 논의하였음 (CEPD, MOI 이 외에도 Bank of China, Financial Supervision Commission이 정책 수립에 관여)
- ④ 임대료보조, “용적은행 (Floor-Area-Ratio Bank),” 부동산세제 등 현재 논의되고 있는 주택 및 토지 정책에 대하여 논의

- Department of Land Administration (DLA), Ministry of Interior

- ① 대만의 토지계획, 농지전용 관련 규제 및 토지사용 관련 세제 등에 대하여 논의 (이에 관련된 자료 수령)
- ② 주택 및 토지 관련 세금을 위한 공시지가 및 기타 자료에 대하여 논의 (DLA 는 1년에 두 차례 지가 자료 공개)

- Institute for Physical Planning and Information (IPPI)

- ① IPPI의 역사와 기능에 대하여 논의
- ② 대만의 부동산시장에서 정부의 역할에 대하여 Dr. Hua는 대만정부는 기본적으로 작은 정부를 지향하고 있고, GDP 대비 총조세 비율이 12%에 불과하여 매우 낮은 수준이고 주택시장 등의 개입에 있어서도 매우 소극적인 자세를 취하고 있는 것으로 설명
- ③ 대만 소비자의 높은 주택투자 열기에 대해서는 주택이 기본적으로 여러 세대가 자금을 공유하여 마련하고 이를 다음 대에 물려 주고자 하는 이유와, 주택시장이 주식시장에 비하여 변동성이 크지 않았다는 이유를 언급
- ④ 임대료규제와 부동산세제에 대하여 논의

- Topic: Residential Housing Financing

- ① 대만의 유일한 신용정보 기관인 JCIC (Joint credit information center)의 역사와 기능에 대하여 논의 (1973년 설립되었고, 대만의 모든 대출기관이 정기적으로 신규 및 기존 대출 자료를 JCIC에 전송하도록 법으로 규정되어 있음); 2006년 이후 소비자신용등급 (200에서 850까지 세분화) 산정 및 공개; 2010년 이후 중소기업에 대한 신용등급 산정 및 공개
- ② 대만의 모기지 시장과 상품에 대하여 다음 사항에 대하여 논의
  - 80-90% of mortgage loans are made by commercial banks; Government sponsored mortgages made available in 2000, and index-based mortgages introduced in 2002
  - Predominantly ARM indexed to one year time deposit.

- Maturity of 20 years (30 years becoming popular)
- Amortization: optional 1-3 years of interest only payment but basically principal-interest amortization
- (some banks provide 70% of principal amortized during the life of contract and 30% paid full at the end of the contract)
- Loan amount without collateral is offered at a maximum of 22 times monthly income, but no limit on mortgages.
- DTI: 30~40%,
- LTV: at origination 60~70% (for the first home) and 60% (for the second home); Higher LTV loans are also possible with additional capital set aside
- For special areas (Taipei), mortgages on second homes are subjected to a 50% ceiling on LTV.

③ 모기지-MBS 시장 관련 자료 수령

- Construction & Planning Administration (CPA), Department of Interior
  - ① CPA의 역할과 주택정책 유관 부서들과의 관계에 대하여 논의
  - ② 2011년 말 국회 제출 예정인 '주택법' 개정안에 대하여 논의 (개정안 전문 입수)
  - ③ 2011년 공개 예정인 "2010 Housing Census" 결과에 대하여 논의
  - ④ 공실률, 주택가격, PIR (Price-Income Ratio) 등의 통계자료에 대한 논의

## 첨부 1. 대만 출장계획서

- **Background:** Korea Development Institute (KDI) launched a research project, entitled as "Real Estate Volatility and Economic Stability: An East Asian Perspective" (PM – Man Cho), to analyze the growth and transformation of the real estate sector across East Asian countries over the past decades until today. It will examine the interactions between volatility in the sector and the overall stability of the economy, in particular during the Asia financial crisis of 1997-98 (AFC) and the global financial crisis of 2008-09 (GFC). The countries included in the analysis will be China, Hong Kong, Japan, Korea, Singapore and Taiwan, all representing fully urbanized (except China), high-income, and highly global economies. The duration of the project is one year, June 2011 through May 2012, and we plan to have a fact-finding mission to each of these countries. This document describes our planned mission to Taiwan, scheduled between August 17 to 19, 2011.
  
- **Purpose of the visit:** Two researchers involved with the project – Man Cho and Kyung Hwan Kim (Sogang University) - will visit Taipei to meet with real estate experts from academia, public agencies, and industry, for the purpose of fact collecting data along with market and institutional issues on the following topics:
  - Aggregate real estate market trends, with a special emphasis on housing:
    - Demographic and income characteristics and trends
    - Housing price and rent trends (national and city-level, including Taipei)
    - Composition of annual new construction by types of residential and commercial real estate
    - Construction volume (e.g., housing starts, permit issuance, transactions, national and if possible by market size)
    - Composition of the existing stock (types, size and age)
    - Mortgage lending, both amount outstanding and new origination by periods
    - Other relevant macro and regional economic factors (a list of quantitative indicators will be used for data collection)
  
  - Housing sector institutions, real sector
    - Property right issues (e.g., restrictions on ownership, use and transactions)

- Breakdown by tenure types and by income
  - Taxes on holding, transactions, capital gains and rent (including tax deductions, loans and subsidies)
  - Land use regulations, building regulations, land conversion law, density controls
  - Rent control, and regulation on sales price of new houses
  - Organization of the construction industry, including the size distribution of private and public players, factors affecting current trends, leading financing methods major sources of funding, leading commercialization factors (e.g., presale arrangements), cyclical factors
  - Role of government – national and local - in social housing supply (e.g., public rental housing, housing voucher, and so on) and scale of involvement
  - Visiting association (e.g., construction association), urban regulator (national and local levels)
- Housing sector institutions, financial sector:
- Mortgage (residential) finance institutions and market structure (e.g., types of lender, market share, institutional evolution, regulatory or market milestone events)
  - Typical mortgage products (interest rate variability, principal amortization, maturity, and other product characteristics)
  - Underwriting conditions (DTI, LTV, consumer credit, documentation and other requirements) and market segments
  - Funding method(s) (deposit-based, bond-based, and MBS/CB-based)
  - Safety and soundness regulations (e.g., RBC, loss reserve, and other supervision issues)
  - Risk-sharing arrangement (e.g., public and/or private mortgage insurance)
  - Other banking-sector issues of relevancy such as competitive trends
  - Visiting association (e.g., banking association), government financial sector regulator