조덕호 교수

수흐바타르

대구대학교 행정학과

**몽골의 농지역모기지제도 정립을 위한 농지가격 장기예측 방안 연구**

1. 서론

우리나라에서 2009년 말 모기지의 보험을 토착화하는 방안을 모색했다.

저음에는 캐나다 모델을 선택하면서 몽골의 부동산담보를 잡고 대출시장에 적응하게 되었다. 2009년에 몽골모기지국립기업 (Mortgage National Corporation in Mongolia )을 설립했다.

현대의 몽골에서 모기지란 개념은 부동산을 담보로 부동산의 소유권을 발행하여 장기적으로 부동산을 대출해 주는 제도이다. 그리고 부동산 수요자가 은행을 비롯한 금융기관에서 장기저리자금을 빌리면 은행은 부동산을 담보로 부동산의 소유권을 발행하여 이를 중개기관에 팔아 대출자금을 회수하는 제도이라 불리어지고 있다.

20세기부터 몽골인들은 유목사회에서 정착사회로 활기차게 변화하면서 농사를 짓고 농지를 사용해 시작했다. 우리나라 부동산정책은 주택이나 토지, 특히 대도시 아파트를 중심으로 시장 활성화 및 가격규제 중심으로 시행되어왔다. 몽골정부에서 2002년부터 토지 소유와 관련된 법률을 채택하며 농촌지역이나 도시지역에 거주하는 서민들에게 토지소유권을 부여했다. 이에 따라서 도시지역에 거주하는 서민들보다 농촌지역에 거주하는 서민들은 넓은 토지 사용할 기회를 얻고 있다. 왜냐면 도시지역에 거주한 서민들은 옛날부터 위치하는 토지를 사용할 수 있었다. 서민들에게 토지소유권을 부여하는 것은 본 토지를 사용하면서 또한 금용기관이나 은행에서 담보대출을 받을 수 있다. 그래서 부동산과 토지가격은 경제 전반에 미치는 영향이 매우 크다. 몽골의 국토 대부분은 황무지이지만 농사를 지을 수 있는 데는 적다. 몽골의 농촌경제 및 농업활동의 기초가 되는 농지정책이 중요한 정책적 요소이라서 국가 경제에 미치는 영향을 간과할 수 없다. 이러한 이유에서 농촌정책의 정립 및 이와 관련된 금융의 상품 개발 등을 위해 농지가격의 변화에 대한 분석이 필수적이라고 할 수 있다. 게다가 몽골의 농촌 및 농업경쟁력을 높이기 위해 농지역모기지제도를 이용해 보자고 한다. 농지역모기지 도입은 복지적 경제적 측면에서 서민들 지원을 위한 사회적 부담을 경감시킬지 도 모르겠지만 아무튼 서민들이 스스로 경제적 문제를 해결할 수 있는 방안이 될 것 같다.

농지역모기지제도는 농지자산을 담보로 하면서 매월 연금을 지급하는 제도이고 주택역모기지제도와 비슷하지만 농촌지역에 거주하는 서민들은 주택 대신 농지를 담보한다는 점에서 근본적인 차이가 보인다. 또한 미래 농지자산을 유동하여 매월 연금으로 지급하는 제도이기 때문에 미래 농지자산의 적정한 예측과정이 선행되어야 한다. 그리고 농지역모기지는 미래 농지 가격을 매월 일정한 금액으로 나누어 연금가입자에게 연금의 형태로 지급하는 것이기 때문에 농지역모기지 모형의 정립에 있어서 적정한 미래 농지가격의 예측은 가장 중요한 요소이다. 그래서 공통적으로 사용하는 ARIMA(Auto Regressive Integrated Moving Average)란 시계열을 통한 예측을 위해 자기회귀, 적분, 이동평균의 세 가지 필터를 사용해 시계열로부터 예측 가능한 움직임을 추출해 내는 방법으로써 장기예측에 많이 이용되고 있다.

몽골의 땅에 농지역모기지제도 정립을 위한 연구의 목적은 우선 구체적인 농지가격을 정하면서 앞으로 확률적인 농지가격예측방안의 실효성을 높이고 농지역모기지제도의 안정적 상황에 기여하고자 한다.