**몽골의 농지연금(mortgage)제도 정립을 위한 농지가격 장기예측 방안 연구**

1. 서론

우리나라에 국가에서 2009년 말 모기지의 보험을 토착화하는 방안을 모색하고 왔다. 이와 같이 저음에는 캐나다 모델을 선택하면서 몽골의 담보를 잡고 임대하는 시장에 실험하기로 한다. 이 기간에 몽골모기지국내기업(Mortgage National Corporation in Mongolia )을 설립했다. 현대의 몽골에서 모기지란 개념은 부동산을 담보로 주택이나 농지저당증권을 발행하여 장기주택이나 농지자금을 대출해 주는 제도이다. 그리고 주택이나 농지자금 수요자가 은행을 비롯한 금융기관에서 장기저리자금을 빌리면 은행은 주택이나 농지를 담보로 주택이나 농지저당증권을 발행하여 이를 중개기관에 팔아 대출자금을 회수하는 제도이라 불리어지고 있다.

최근의 몽골인들 유목사회에서 정착사회로 활기차게 이동하면서 농사를 짓고 농지를 사용해 시작했다. 몽골의 정부에서 2002년부터 토지 소유와 관련된 법률을 채택하며 농촌지역이나 도시지역에 거주하는 서민들에게 토지소유권을 부여하기로 한다. 이를 따라서 도시지역에 거주하는 서민들보다 농촌지역에 거주하는 서민들은 토지 사용할 기회를 얻고 있다. 왜냐면 도시지역에 거주한 서민들은 옛날부터 위치하는 토지를 사용하다 왔다. 서민들에게 토지소유권을 부여하는 것은 본 토지를 사용하면서 또한 금용기관이나 은행에서 담보대출을 받기는 가능하다고 된다.

비록 서민들마다 토지소유권을 부여했지만 몽골의 국토 대부분은 황무지라서 농사를 짓기는 힘들고 농지의 비율은 적다.

그러나 몽골의 농촌 및 농업경쟁력을 늘리기 위해 농지역모기지제도를 이용해 보자고 한다. 농지역모기지는 미래 농지자산의 가치를 유동하여 매월 연금으로 지급하는 제도이기 때문에 미래 농지자산의 적정한 예측과정이 선행되어야 한다.