

몽골 경제 현황 및 주택시장

홍정의 연구위원

ISSUE REPORT



몽골 경제 현황 및 주택시장 조사

홍정의 연구위원(7607@hf.go.kr)

최근 10여 년 간 두드러지는 경제성장을 구가하던 몽골은 2014년부터 원자재 가격 급락, 대중국 수출 둔화, 과도한 국채발행 등으로 인해 경제위기를 맞이하였으며, 2017년 현재 결국 IMF에 구제금융을 받는 상황에 봉착하였다. 몽골은 과거 유목민적 생활양식으로부터 빠르게 도시화되는 과정을 겪고 있으며, 이에 따라 열악한 주거환경 및 인프라의 개선이 주요한 사회 문제로 부각되어 있다. 몽골 정부는 이러한 주택문제를 해결하고자 주택공급 확대와 모기지 대출을 수년 간 지원해 왔으나, 경제 위기 이후로 주택시장이 침체되고 신규 모기지 대출이 감소하는 등 어려움을 겪고 있는 것으로 파악된다.

본고의 내용은 집필자의 개인 의견으로 주택금융연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

1. 연구배경

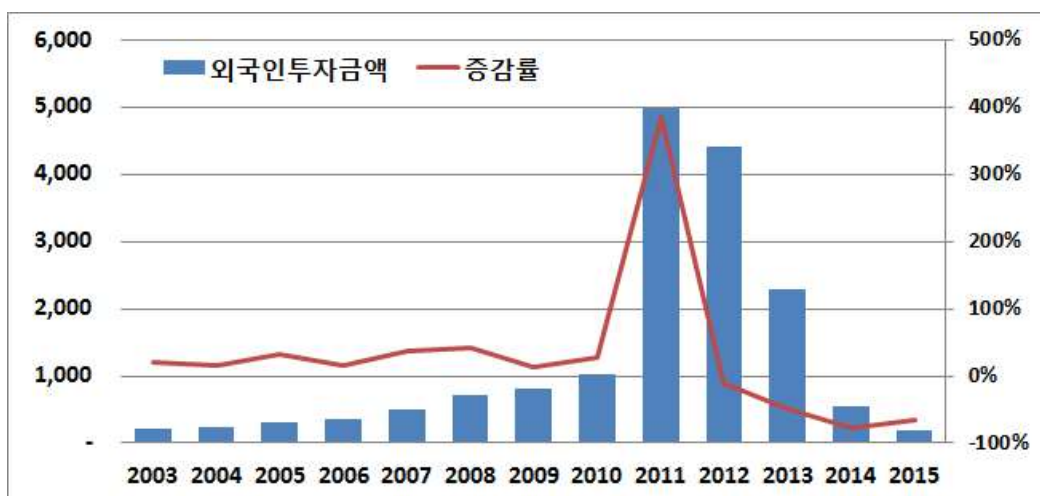
- 아시아의 신흥국들이 금융위기 이후 세계의 경기 회복을 주도하면서 향후 주요 성장 동력원이 되리라는 기대가 점차 커지고 있음.
- 한국주택금융공사는 이러한 아시아의 주요 신흥국들과 국제교류협력 사업을 확장 중에 있으며, 향후 원활한 사업 진행을 위해서는 철저한 사전조사와 현황 파악이 필요함.
- 본문은 한국주택금융공사가 교류협력사업을 계획 중에 있는 몽골의 주택시장, 주택금융시장 전반에 대해 종합적으로 조사하고 현황을 파악하였음.
- 2장에서는 몽골 경제구조의 전반적 특징과 경기현황, 3장에서는 주택시장의 특징 및 현황, 4장에서는 주택금융 시장의 구조에 대해 수록하였음.

2. 거시경제현황

■ 주요 현황

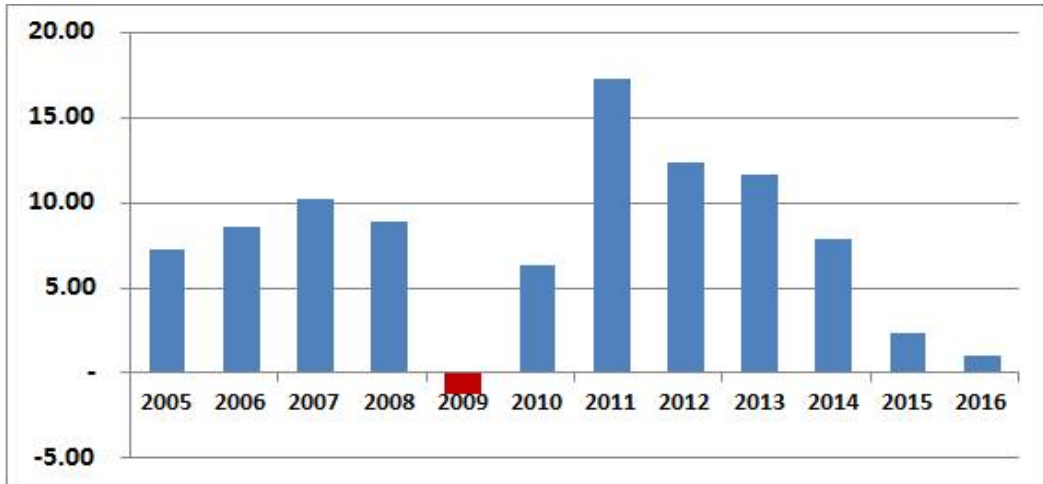
- 몽골의 산업구조는 전형적인 자원의존형으로, 특히 광물 자원(희토류, 석탄, 구리 등)의 수출에 크게 의존함.
- 2000년대 이후 광산 자원 수출의 호조세를 바탕으로, 몽골은 2011년 아시아 국가들 중 가장 높은 성장률(17.5%)을 기록하는 등 두드러지는 고속 성장세에 있었음.
- 그러나 2014년 이후 원자재 가격의 급락, 중국 경제성장의 둔화, 외국인 투자 감소, 과도한 정부 재정지출 등의 문제가 가시화 됨.
 - 몽골은 주요 수출국인 중국에 자원을 판매하기 위해 국채를 대량으로 발매해 자원개발에 나섰으나, 중국 경제 성장이 둔화되고 원자재 가격이 폭락하자 채무 지급불능 위기에 빠짐.
 - 또한, 2013년 이후 외국인 투자의 감소로 외환보유고가 하락하여 환율상승, 물가상승, 소비위축, 경기침체로 연계됨.

[그림1] 외국인 투자금액 (단위: 백만 달러, 전년 대비 %)



※ 자료 : 세계은행(World Bank)

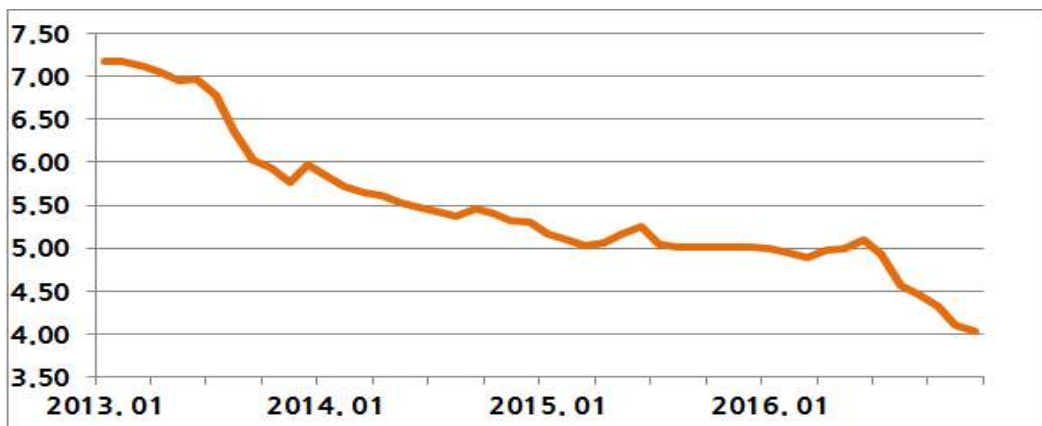
[그림2] 몽골의 실질 GDP 성장률 (단위: %)



※ 자료 : 세계은행(World Bank)

- 결국 몽골은 2017년 국제통화기금(IMF)에게 총 55억 달러 규모의 구제금융을 받는 등 경제 위기를 맞이함.
 - IMF 지원금과 별도로 세계은행(WB), 아시아개발은행(ADB) 및 한국 등 쌍무 채권-채무 관계에 있는 국가들도 약 30억 달러를 지원.
 - 이에 따라 몽골 화폐인 투그릭화의 가치는 2013년 1월 7.18달러/천 투그릭에서 2016년 12월 4.03달러/천 투그릭으로 폭락함.

[그림3] 몽골의 환율 추이(단위: 달러/천 투그릭)



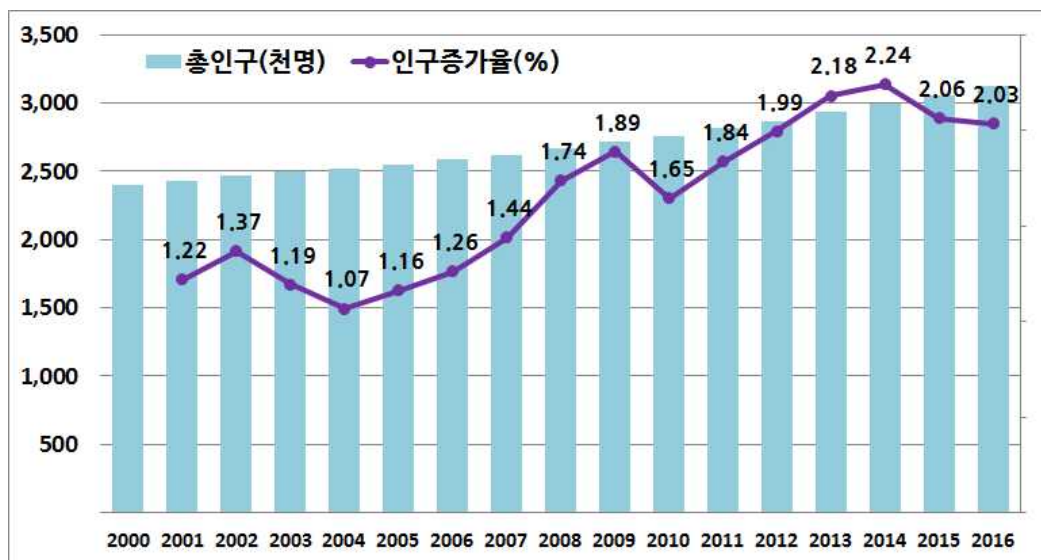
※ 자료 : 세계은행(World Bank)

- 몽골 중앙은행은 투그릭 안정화 조치를 위해 2016년 8월 이후 기준이율을 사상 최고치인 15%로 인상함(2017년 현재 기준금리 14%).

■ 인구 및 국토면적

- 2016년 기준 3,119,935천명으로 세계 138위이며, 평균수명은 69세임.
- 국토 면적은 1,567,000km²로 한반도의 약 7.4배로 세계 19위에 해당하며, 인구밀도는 2명/km², 세계 241위로 낮은 편에 속함.
- 총인구는 2000년 2,403천명에서 2016년 3,120천명으로 증가하였으며, 2016년 전년대비 2.03%의 인구증가율을 보임.

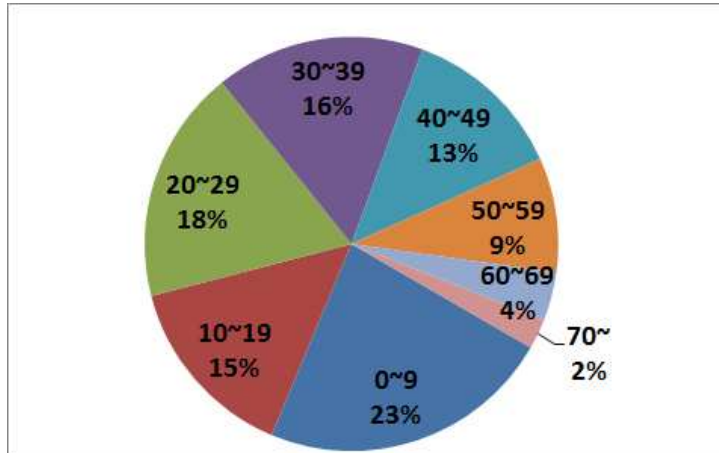
[그림4] 몽골 총인구 추이(단위: 천명, %)



※ 자료 : 몽골통계청

- 몽골 인구구조의 특징은 젊은 층의 비중이 높다는 것임.
- 2015년 기준 20세 미만 인구 비율은 총인구의 38%이며, 20대 18%, 30대 16%, 40대 13%로 연령대가 높아질수록 비중이 낮음.

[그림5] 연령별 인구분포(2015년 기준)



※ 자료 : UN Population Database

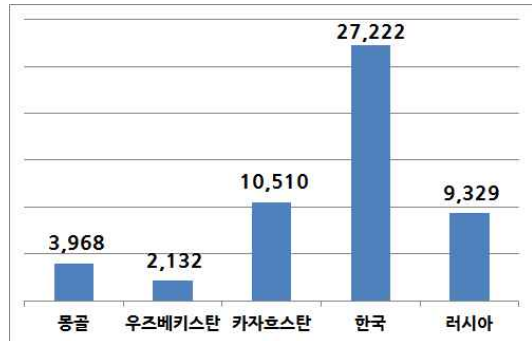
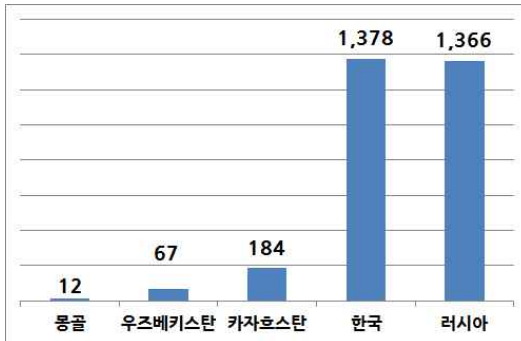
■ 경제규모 및 소득

- 2015년 기준 GDP는 약 11십억 달러로 세계 126위이며, 주변국(우즈베키스탄, 카자흐스탄 등)에 비해서도 규모가 작은 편에 속함.
- '15년 기준 우리나라 GDP의 0.9%수준인데, 이는 소득 수준 뿐만 아니라 인구 규모도 약 320만 명으로 작은 편이기 때문임.
- 2015년 기준 일인당 GDP는 3,968달러로, 주변국인 우즈베키스탄에 비하여 높으나 여타 선진국들에 비해서는 소득수준이 낮은 편에 속함.

[그림6] 몽골과 중앙아시아 주변국의 총생산 비교

GDP 규모(십억 달러, '15년 기준)

일인당 GDP(달러, '15년 기준)



※ 자료 : 세계은행(World Bank)

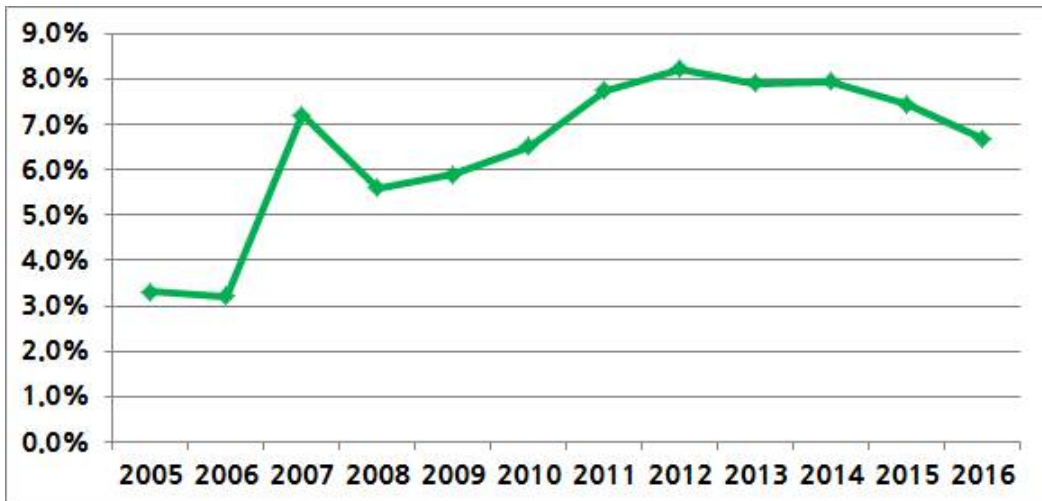
■ 주요 경제성장 동력

- 몽골은 기존 사회주의 체제에서 1990년 시장경제로 전환을 시작하였으며, 다른 체제 전환 국가들보다 개혁·개방정도가 높아 2013년까지 비교적 빠른 경제성장을 구가하였음.
- 몽골은 특히 광업(희토류, 석탄, 구리, 철광석)에 크게 의존하는 자원 수출 국가임.
 - 특히 2000년대 이후 광산 자원 수출의 호조세를 바탕으로 2011년에는 아시아 국가들 중 가장은 성장률(17.5%)을 이룩하는 등 두드러지는 성장세에 있었음.
- 2010년 이후 정부 주도의 건설 및 인프라 사업이 확장되면서 물가가 오르고 소비가 촉진되었으나, 2014년 경제 위기 이후 성장이 전반적으로 둔화 됨.
- 몽골은 중국에 수출 의존도가 높은 국가로, 중국의 고속성장과 함께 경기 호조를 보였으나, 2014년 이후 중국의 경제성장률이 둔화되면서 급격히 경기가 둔화 됨.

■ 실업률

- 2000년대 후반까지 안정적인 실업률은 경제위기를 거치면서 점차 증가하였음.
- 2006년에는 실업률이 3.2%에 불과하였으나, 2012년 8.2%까지 증가하였다가 현재 완만하게 감소 중임.

[그림 7] 몽골의 실업률 (단위: %)

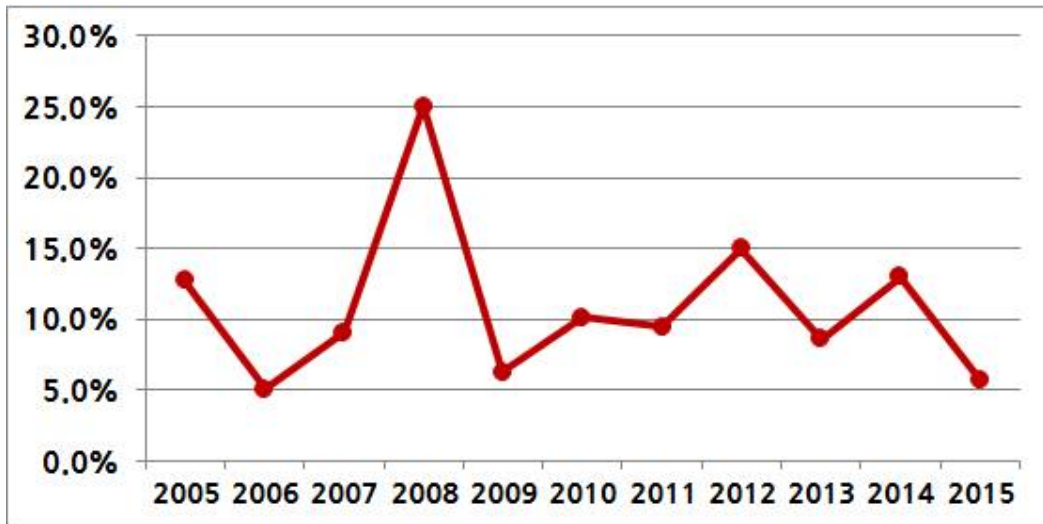


※ 자료 : 몽골통계청

■ 물가상승률

- 물가상승률은 최근까지 평균 약 10% 내외로 높은 편이었으나, 최근 경기 위기 및 투그릭 화폐 가치의 폭락으로 2016년 0.55%까지 하락함.
- 최고치는 2008년 25.1%이나, 최저치는 2016년 0.55%로 차이가 큼.
- 경제성장에 따른 공공부문의 급여 인상, 전기료 인상, 부동산 가격 및 임대료 상승 등이 물가상승의 주요 원인으로 지목 됨.

[그림8] 몽골의 물가상승률 (단위: %)



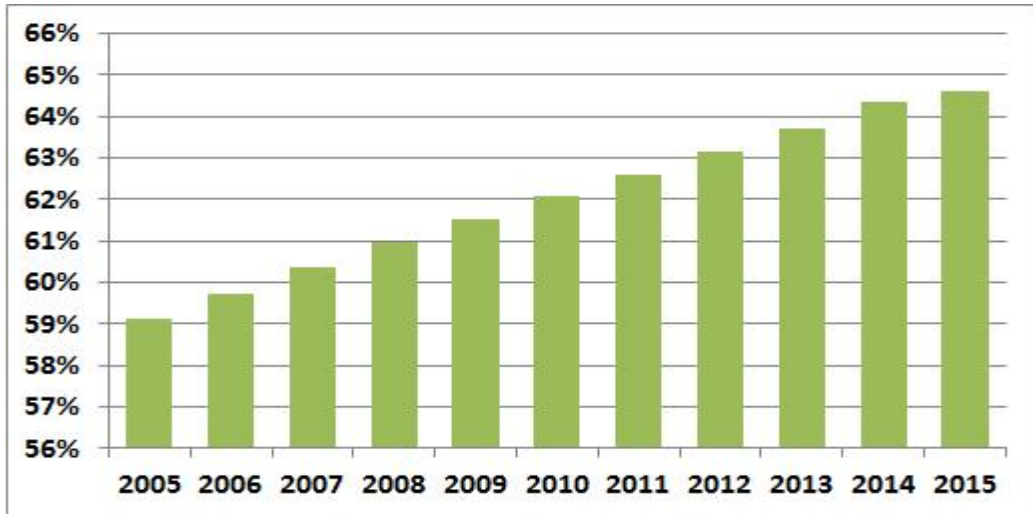
※ 자료 : 몽골통계청

3. 주택 및 건설시장 현황

■ 개요

- 과거 몽골은 유목민적 생활양식을 오랜 기간 유지해 왔으며, 대략 1950년대 이후 도시화의 과정을 거침.
- 몽골은 산업생산 인력 확충 등의 이유로 도시로의 인구 유입을 장려하였으며, 도시화는 특히 2000년대 이후 높은 경제성장과 함께 빠르게 진행 됨.
- 이러한 과정에서 몽골은 현대식 주택과 제반 인프라의 고질적 공급 부족 상태에 있었으나, 최근 경제위기 이후 주택거래가 침체되면서 중단기적으로는 주택공급 과잉현상을 빚을 가능성이 높은 것으로 보임.
- 경제 위기가 가시화 된 2014년을 기준으로 몽골의 주택 가격은 하향세를 보이고 있으며, 주택 거래량도 감소하고 있음.

[그림9] 몽골의 도시화율 (단위: %)

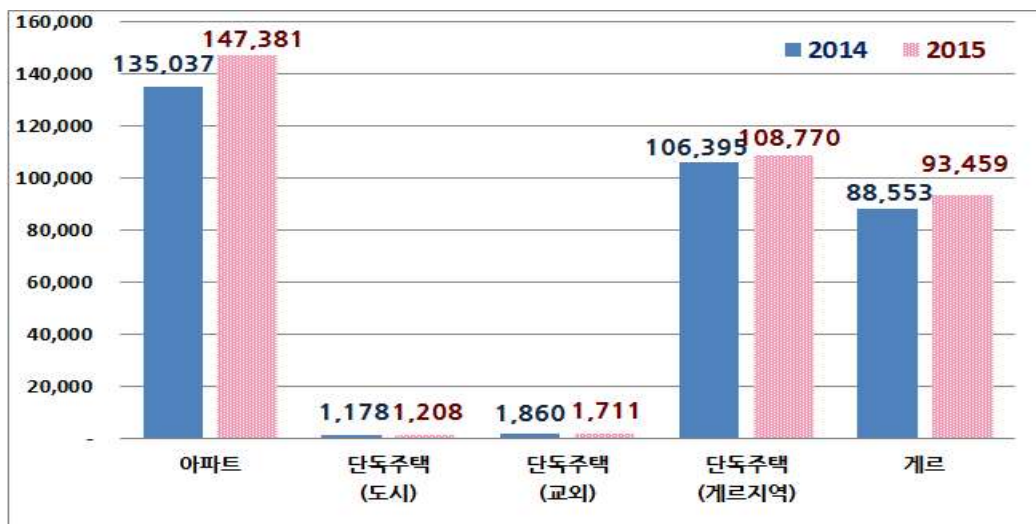


※ 자료 : 세계은행(World Bank)

■ 주거형태 및 특징

- 몽골의 주거형태는 크게 단독 주택과 공동 주택으로 분류할 수 있음.
 - 단독주택은 전통적 주거형태인 게르(Ger)와 단독주택으로, 공동주택은 아파트와 연립주택으로 구성 됨.
 - 농촌 등에서 도시로 유입 된 인구가 도시 외곽에 게르형태로 거주하는 경우가 많으며, 기초적 인프라(전기, 수도, 난방 등)도 열악한 상태에 있음.
- 2010년 인구주택총조사 기준 총 가구의 45.2%가 게르에 거주하고 있으며, 나머지가 주택(단독, 공동)에 거주하고 있음.
- 경제성장에 따라 수도 집중현상이 두드러졌으며, 수도인 울란바토르에 몽골 전체 인구의 45%인 137만 명(2013년 기준)이 거주함.
- 울란바토르에서는 주거형태 중 아파트의 비중이 가장 높으며 2014년 대비 2015년 증가율이 9.1%로 가장 많이 증가하였음.
 - 대체적으로 증가하는 추세였으나 교외 단독주택은 2014년 1,860호에서 2015년 1,711호로 8% 감소함.

[그림10] 몽골의 주거형태(단위: 호)

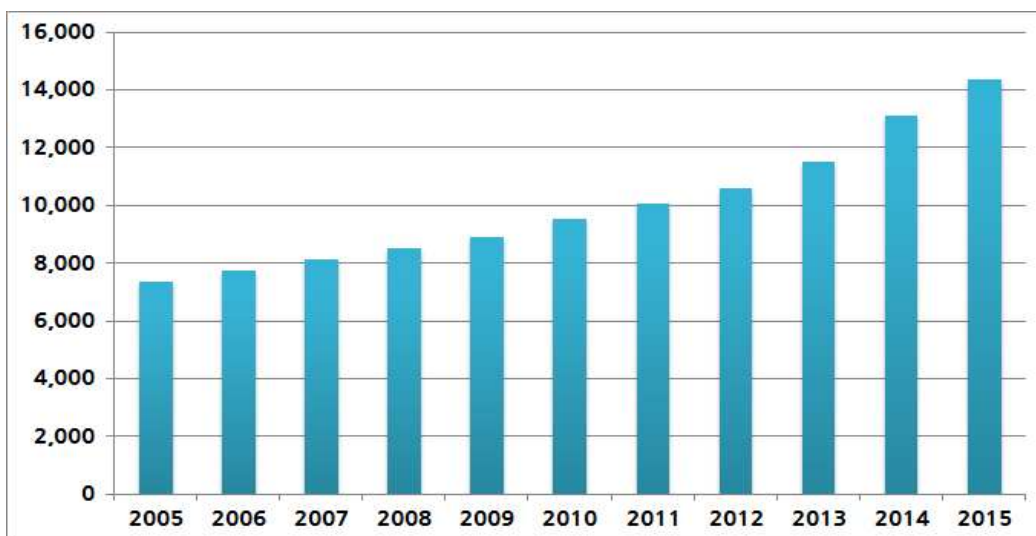


※ 자료 : 울란바토르 통계부

■ 주택거래 및 건설산업 현황

- 몽골의 주택공급면적은 2005년 7,371,000㎡에서 2015년 14,366,000㎡로 빠르게 증가하고 있음.

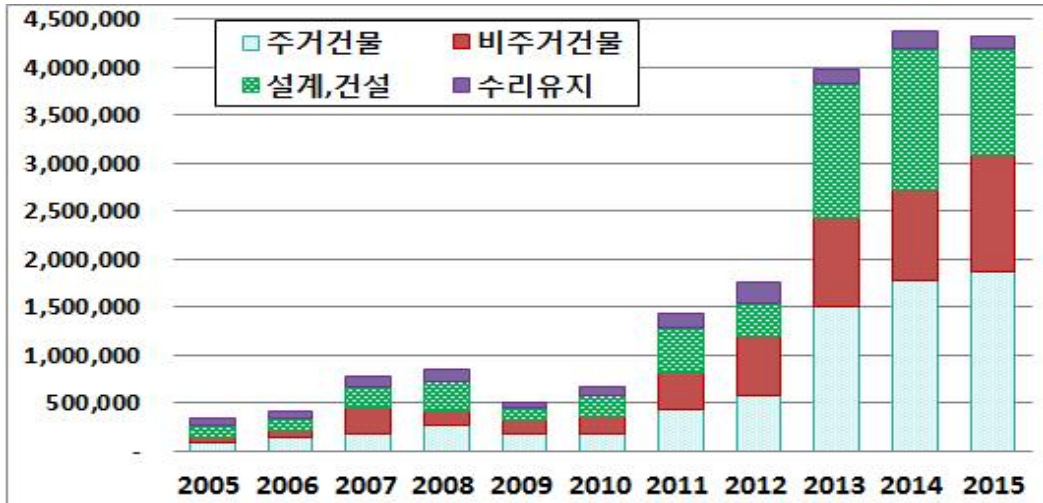
[그림11] 몽골의 주택공급면적(단위: 1,000㎡)



※ 자료 : HOFINET(House Finance Information Network)

- 몽골은 빠른 도시화에 비해 현대적 주택시설이 부족하고 인프라 개선이 시급하지만, 최근 경제위기로 인해 수요가 감소하는 가운데 아파트 공급이 과열됨에 따라 주택시장 자체는 침체를 겪고 있음.

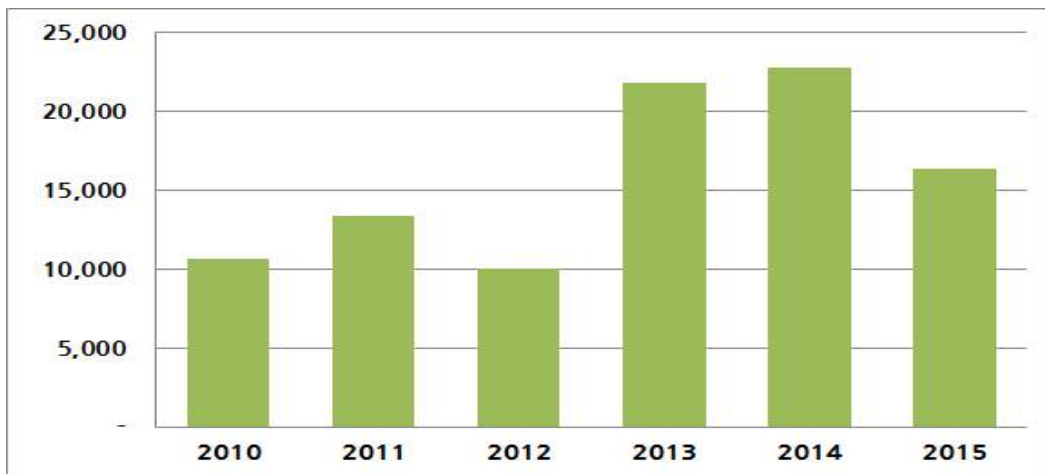
[그림12] 몽골의 구성별 건축투자(단위: 백만 투그릭)



※ 자료 : 몽골통계청

- 몽골의 주택거래량은 2013년 급격하게 증가하였으나 경제 위기 이후 감소하여, 2015년 기준 연간 16,400건으로 나타남.

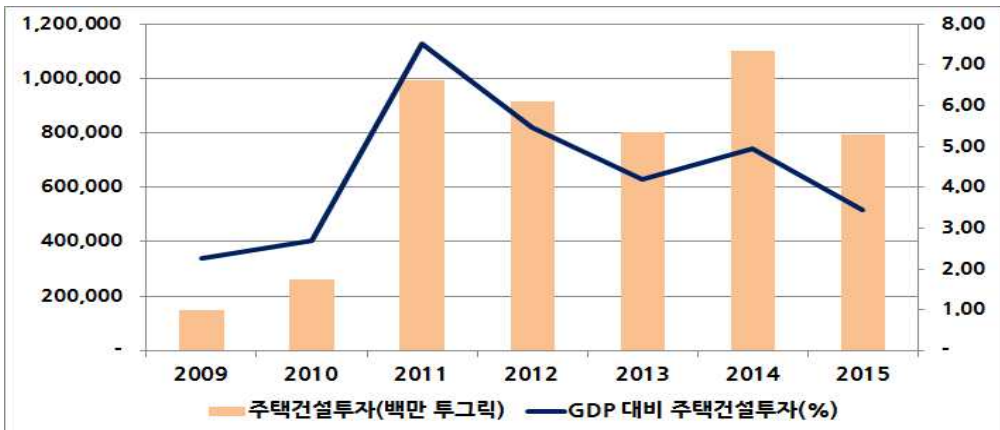
[그림13] 몽골의 주택거래량(단위: 건)



※ 자료 : HOFINET(House Finance Information Network)

- 몽골의 주택건설 투자금액은 2009년 1,484억 투그릭에서 2015년 7,942억 투그릭으로 증가하였음.
- GDP 대비 주택건설 투자규모 비중은 2010년 2.69%에서 2011년 7.52%로 급격하게 증가하였으나 이후 감소하여 2015년 3.43%임.

[그림14] 몽골의 주택건설 투자규모(단위: 백만 투그릭)



자료 : 몽골통계청

■ 주택정책

- 몽골은 1999년부터 다양한 주택보급정책을 시행함.
- 2006년 국립주택센터(The National Housing Center)를 설립하여 몽골주택금융공사(The Mongolian Housing Finance Corporation)와 함께 4만호의 주택공급 프로그램을 수행함.
 - 2010년에는 목표를 높여 약 10만호의 주택공급 프로그램을 수행하였음.
- 2015년 도시주택공사를 통한 공공주도의 주택공급을 수행함.

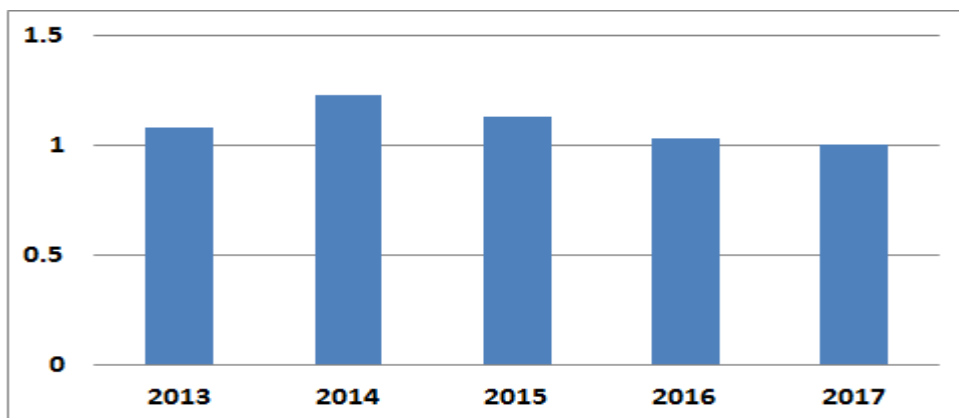
년도	주택정책	주요내용과 목표
1999	국가주도 주택지원정책	건설업에 개인기업 참여 지원 근거마련
1999	주택관련법 제정	주택 관련 정부기관 지원 근거 마련
2001	‘울란바토르 2020’ 계획	도시환경의 질적 제고
2004-2008	4만호 주택공급 프로그램	아파트 공급
2010	10만호 주택공급 프로그램	아파트 공급
2013	저금리 정책 주택담보대출 시행	주택담보대출의 확장
2015	도시주택공사	공공주도의 주택공급

※ 자료 : 사를 이슈돌즈 외 2인, 2016 시스템다이너믹스를 활용한 몽골 주택정책의 분석

■ 주택가격

- 2014년 이후 현재까지 몽골 주택가격지수는 뚜렷한 하락세로, 2014년 1.23에서 2017년 1.00까지 감소함.

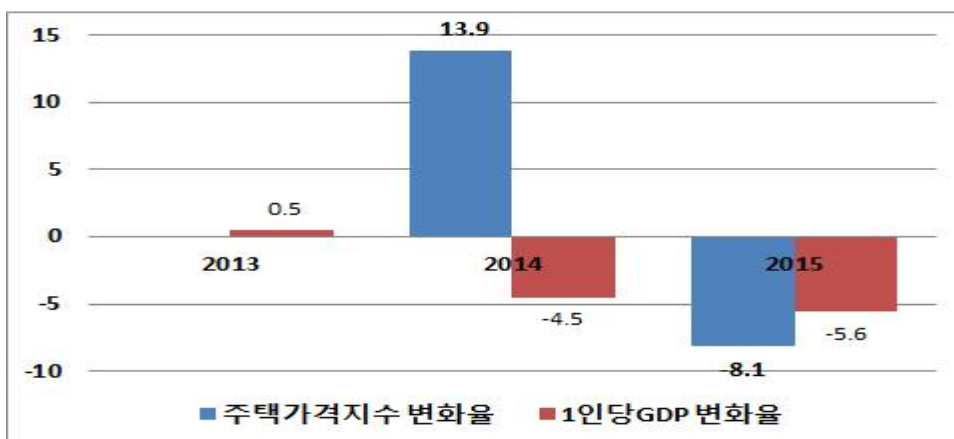
[그림15] 몽골의 주택가격지수



※ 자료 : HOFINET(House Finance Information Network)

- 경기침체로 인하여 몽골의 주택가격지수와 1인당 GDP는 모두 마이너스 성장률을 기록하고 있음.

[그림16] 몽골의 주택가격변화율



※ 자료 : HOFINET(House Finance Information Network)

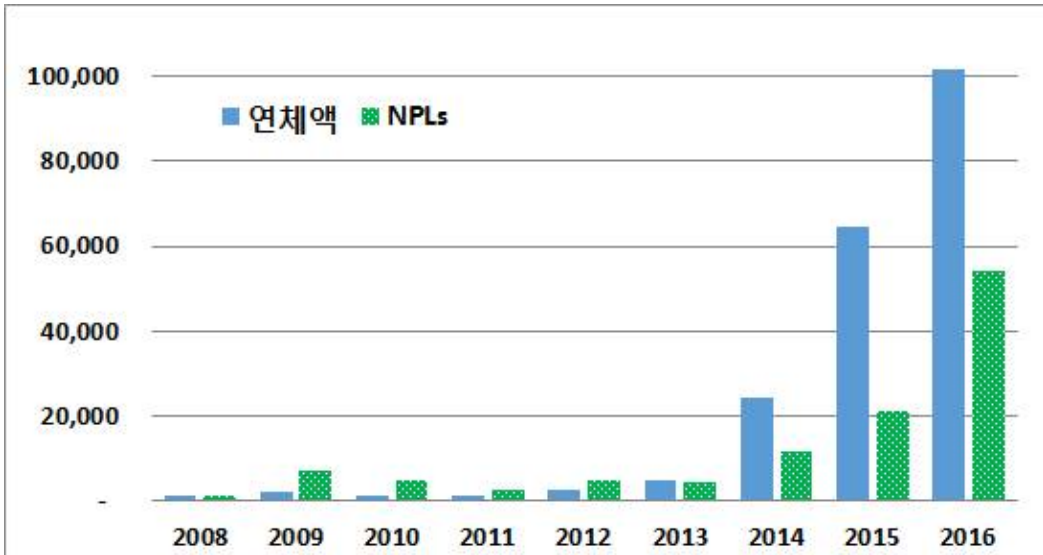
4. 주택금융시장 현황

■ 개요

- 몽골 정부는 주택시장 불균형 문제를 해소하기 위해 2013년 저금리의 정책 모기지 프로그램을 제공해왔음.
 - 모기지 프로그램은 주로 젊은 세대주와 도시 외곽에 게르 형태로 거주하는 가구들이 도시 내의 아파트에 거주하도록 지원하는 목표를 가지고 있음.
 - 정책 모기지 금리는 약 8%로, 중앙은행 정책금리가 2017년 3월 기준 14%인 것을 감안하면 파격적으로 저렴한 수준임.
- 전체 모기지 대출의 75% 이상을 이러한 정책 모기지가 차지하고 있으며, 모기지 대출총액 역시 정책 모기지 프로그램 시행 이후 폭발적으로 상승하였음.

- 그러나 2014년 이후 등 경제 위기가 심화되자 모기지의 연체율 및 NPLs(Non-Performing Loans)의 비중도 상승하는 추세이며, 정책 모기지의 금리 인상 필요성이 논의되는 것으로 보임.

[그림17] 몽골의 모기지 연체액, NPLs 추이

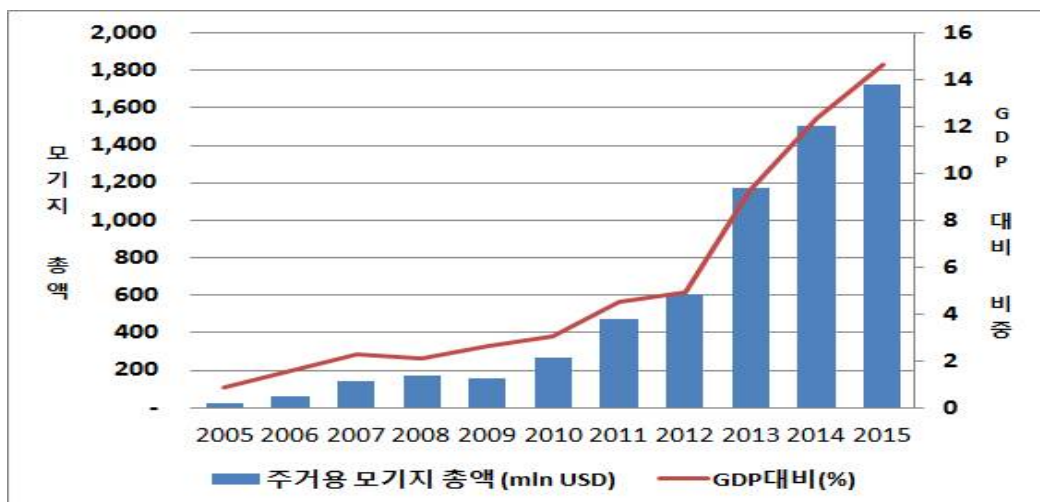


※ 자료 : 몽골중앙은행

■ 주택대출 규모

- 몽골의 주택모기지 대출 잔액은 2005년 2,500만 달러에서 2015년 17.2억 달러로 크게 증가하였음.
- 이러한 대출 팽창에는 정부 주도의 모기지 대출 프로그램이 크게 작용하였음.
- 정책 모기지 프로그램(Housing Mortgage Program)의 신규대출액은 2013년 12,486억 투그릭에서 2016년 31,159억 투그릭으로 150% 증가함
- GDP 대비 주거모기지 대출잔액 비중 또한 같은 시기 0.86%에서 14.66%로 대폭 증가함.

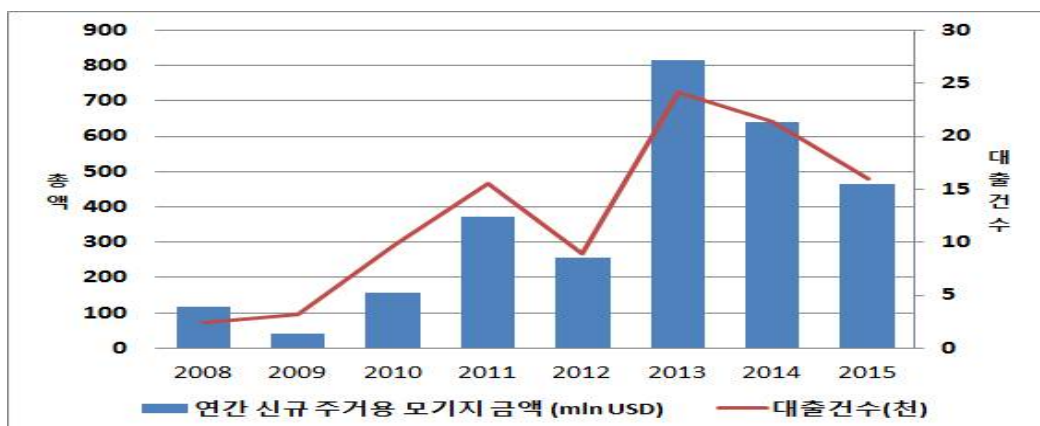
[그림18] 몽골의 주택모기지 대출 잔액(단위: 백만 달러)



※ 자료 : HOFINET(House Finance Information Network)

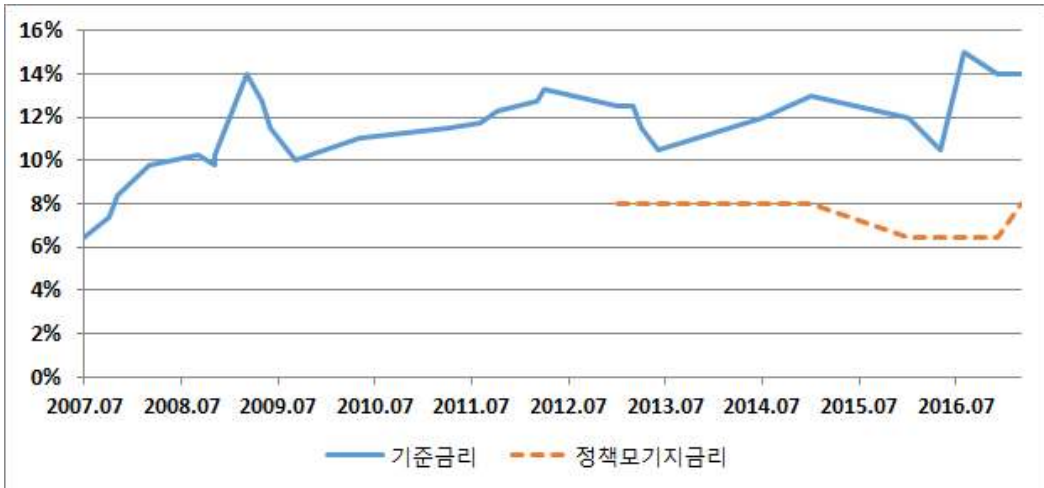
- 연간 모기지 대출 신청 금액 및 건수는 2013년까지 증가하다가 경제 위기 이후 점차 하락세로 돌아섬.
- 2015년 기준으로 신청 건수는 15,970건이며 액수는 4.65억 달러임.
- 이는 최근 주택시장이 침체되면서 신규 대출 수요가 하락한 데에 크게 기인함.

[그림19] 몽골의 연간 신규 주택모기지 대출액(단위: 백만 달러)



※ 자료 : HOFINET(House Finance Information Network)

[그림20] 몽골의 대출금리 추이

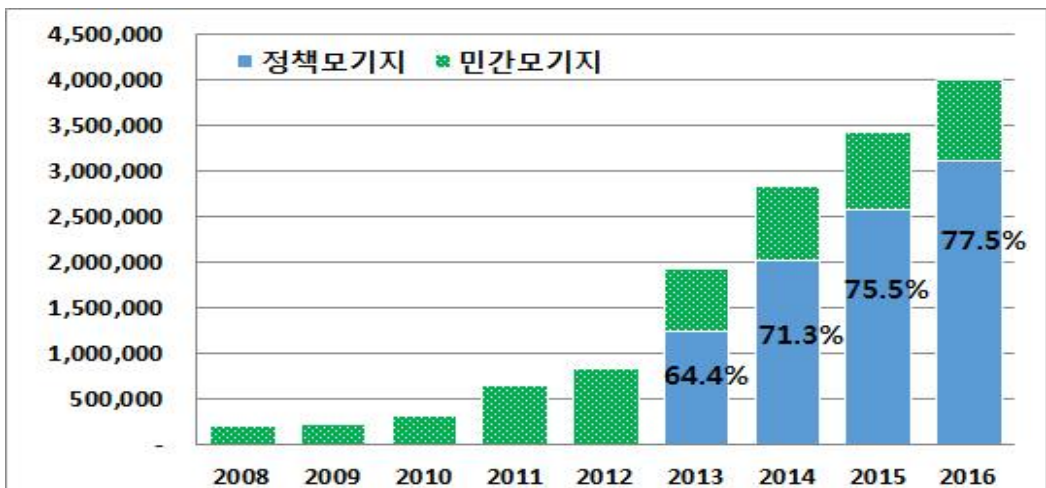


※ 자료 : 몽골중앙은행

■ 주택대출의 구성

- 몽골의 모기지 대출은 정책모기지대출과 민간모기지대출로 구분됨.
- 정책모기지 대출액은 2013년 시행 이후 급속도로 증가하여 2016년에는 전체의 약 77% 달하게 됨.

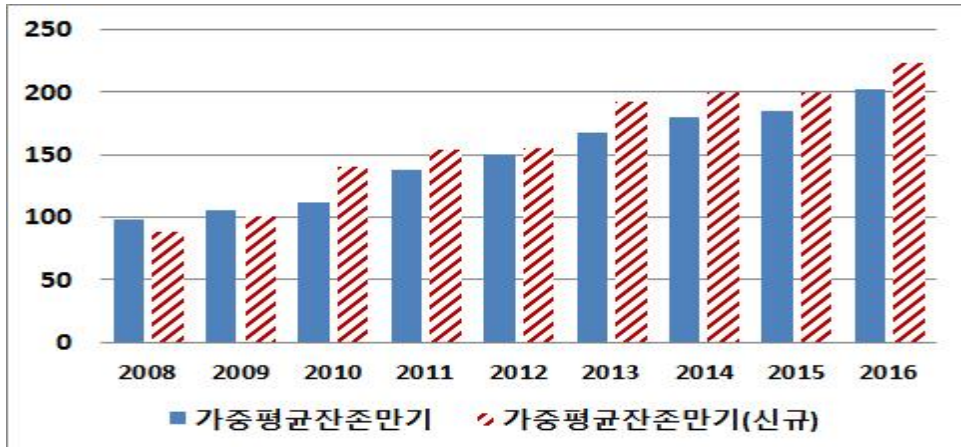
[그림21] 몽골의 주택모기지 대출액(단위: 백만 투그릭)



※ 자료 : 몽골중앙은행

- 몽골 모기지대출잔액의 평균 잔존만기는 2008년 8.2년에서 2016년 16.8년으로 크게 길어짐.
- 신규 모기지대출의 평균만기 또한 2008년 7.4년에서 2016년 18.6년으로 변화함.

[그림22] 몽골의 모기지대출 평균 만기(단위: 개월)



※ 자료 : 몽골중앙은행

- 몽골의 정책 모기지 금리는 2013년 시작이후 8%로 유지되다가 2016년 5%의 상품이 출시된 후 6.4%로 감소하였으나, 2017년 다시 8%로 상승하였음.
- 그 외 시중은행의 모기지대출 금리는 15%내외를 유지하다가 2015년 말 최저치인 11%를 기록하였으나, 그 후 회복하여 2017년 3월 기준 15.3%로 조사됨.
- 몽골 주택대출은 LTV 70% 규제가 적용되고 있음.
- 몽골 재고주택의 중위 가격은 약 50,000 달러(2015년 기준)로, 대략적으로 15,000 달러 이상의 자기자본이 필요한 수준이라고 볼 수 있음.

[그림23] 몽골의 모기지대출 금리 추이(단위: %)



※ 자료 : 몽골중앙은행, Mortgage loan report(oct 2016)

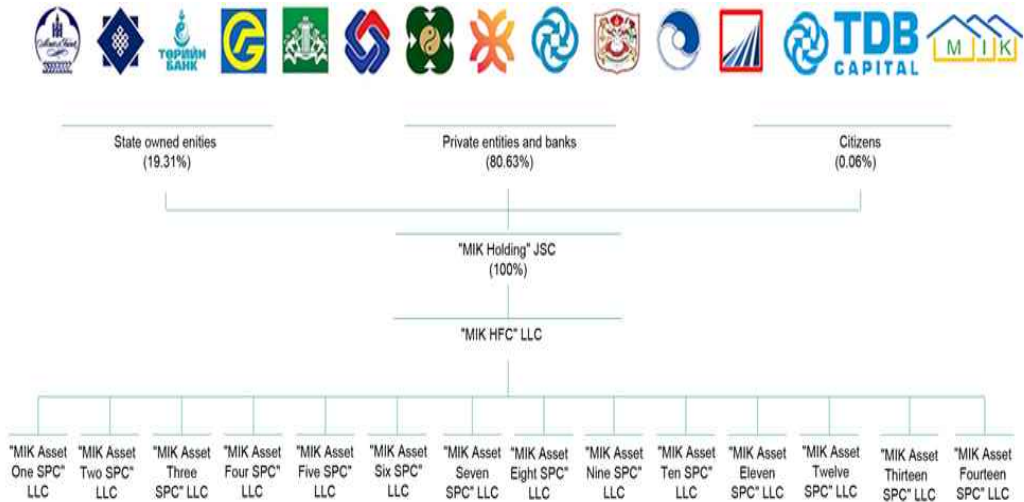
[표1] 몽골의 모기지대출 금리

구분		2016년 3월	2017년 3월
평균대출 금리	정책모기지	6.40%	8.00%
	민간모기지	15.00%	15.31%
LTV		70%	

※ 자료 : 몽골중앙은행

- 모기지 유통화기관(Mongolian Mortgage Corporation, 이하 MKC)이 존재하며, 몽골중앙은행과 11개의 시중은행에 의하여 설립됨.

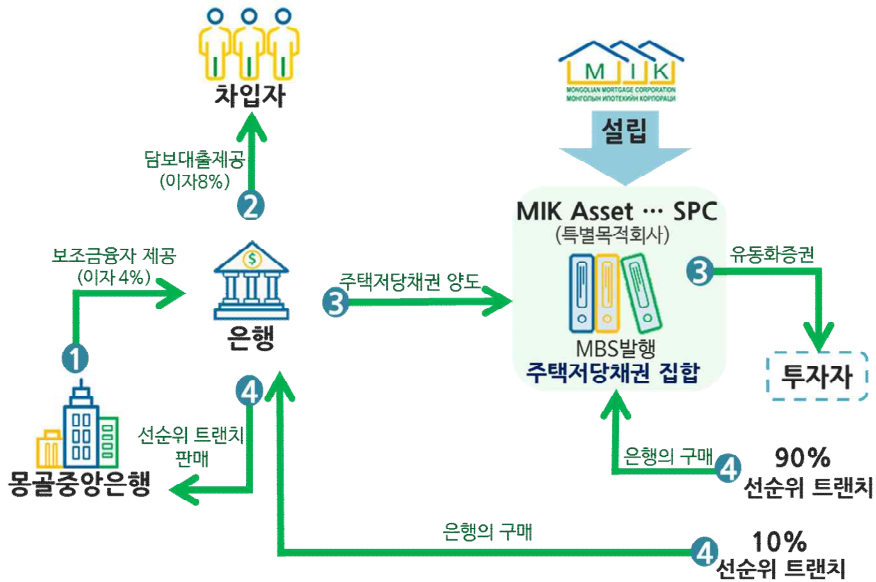
[그림24] 몽골의 모기지 유동화기관 구조



※ 자료 : MIK 홈페이지

- 모기지 유동화 증권은 2013년 12월 23일 처음 발행하였으며, 그 이후 2015년 까지 발행 규모가 꾸준히 상승하다가 작년 크게 감소.
- MIK의 모기지 유동화는 정책 모기지를 저금리로 공급하는 통로가 되며, 다음과 같은 방식으로 진행 됨.
 - ① 몽골중앙은행은 정부지원 대출을 4%금리로 시중은행에 공급
 - ② 은행에서는 정책모기지 금리(8%)로 모기지를 가계에 공급
 - ③ MIK는 은행에서 정책모기지를 구입하여, 선순위·중순위 트랜치의 MBS를 발행
 - ④ 몽골중앙은행이 선순위 MBS를, 시중은행이 중순위 MBS를 구입

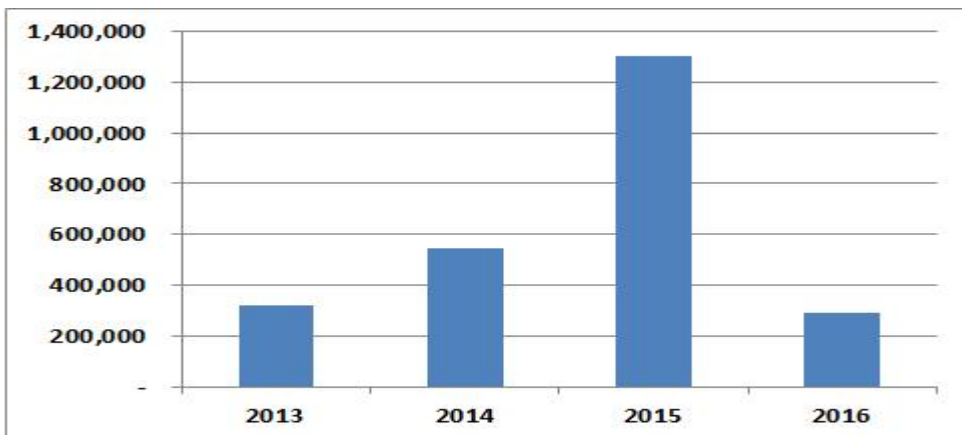
[그림24] 몽골의 모기지 유통과정



※ 자료 : MIK 홈페이지

- 유통화증권 발행 규모는 몽골의 경제규모나 1차 주택금융시장의 발전 정도 대비 큰 규모로 파악 됨.
- MIK의 RMBS 발행 규모는 2015년 약 1조 3,000억 투그릭으로, 2015년 GDP의 약 5.6% 수준.

[그림25] 몽골의 RMBS 발행량(단위: 백만 투그릭)



※ 자료 : MIK 홈페이지

5. 정리

- 몽골은 2000년대 이후 고속성장은 구가하였으나, 최근 원자재 가격 하락 및 중국 경제성장 둔화, 외국인 투자 감소 등으로 경제위기에 봉착하고 있음.
- 몽골은 빠르게 도시화되는 과정에서 수도 집중 현상이 심화되고 있으며, 도시로 유입 되는 인구를 수용할 주거환경이 전반적으로 열악함.
- 몽골 정부는 이러한 문제를 해결하기 위해 2013년 이후 아파트 건설과 저금리 모기지의 공급을 정책적으로 지원함.
- 하지만, 몽골은 최근 경제위기 이후 주택거래량이 감소하고 주택가격이 하락하는 등 주택시장의 침체가 가시화되고 있으며, 저금리로 공급된 정책 모기지의 건전성 유지 등이 우려되는 상황으로 판단 됨.

■ 작성자 : 홍정의 연구위원 (051-663-8158 / 7607@hf.go.kr)

■ 본고의 내용은 집필자의 개인의견으로 주택금융연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.