

독일, 농지유통화 동향

김 수 석*

독일의 농지거래는 2005년 현재 건수로는 서독지역이 동독지역의 2배에 달하지만, 거래면적으로는 서독지역이 동독지역의 2분의 1 수준 이하이다. 이에 따라 농지거래규모에 대한 동서독 차이가 거래면적에서는 동독지역이 서독지역보다 더 많지만, 농지거래액에서는 서독지역이 더 많다. 2005년 임차농지의 면적은 1,063만 6,000ha로 전체 농지의 62.4%를 차지하고 있는데, 최근 10년간 면적과 비중에서 큰 변화가 없는 편이다. 하지만 농업경영체 수의 감소로 임차농업경영체가 임차하는 평균 임차지의 크기는 지속적으로 증가하고 농업경영체 전체의 영농규모도 지속적으로 증대되어 2005년 평균 경지면적은 43.1ha에 달한다.

1. 농지거래 현황

2005년도 독일의 농지거래 건수는 36,404건으로 이 중 서독지역이 23,798건, 동독지역이 12,606건을 차지했다. 그런데 거래면적으로는 서독지역이 38,549ha에 머물고 동독지역이 81,325ha로 더 크게 나타났다. 이에 따라 건당 평균 거래면적이 서독지역 1.62ha, 동독지역 6.45ha, 독일 전체 3.29ha로 동서독의 격차가 큰 것으로 조사되었다. 동독지역 내에서는 다시 토지시장에서

* 한국농촌경제연구원 soosuk@krei.re.kr 02-3299-4284.

시장가치로 거래되는 것과 구동독 집단 및 국영농장의 사유화와 관련되는 ‘배상 및 보상법’(Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz, EALG)에 의해 유리한 조건으로 분양되는 농지거래 간에 차이가 존재한다<표 1>.

동독지역에서 농지의 거래면적이 큰 것은 통일후 실시된 구동독 집단 및 국영농장의 사유화 후속작업이 아직도 계속되고 있고 새로 설립된 농업경영 체도 법인위주의 대규모 경영체가 많기 때문으로 판단된다.

농지거래규모에 대한 동서독 차이에서 비록 거래면적은 동독지역이 서독지역보다 더 많았지만, 농지거래액은 서독지역이 더 많은 것으로 나타났다. 2005년 서독지역 거래총액은 약 6억 1,000만 유로로 동독지역 거래액 2억 9,000만 유로의 약 2.1배에 달하였다. 이를 거래면적으로 환산하면, 서독지역에서 거래된 농지의 ha당 가치는 15,825 유로인데 반해, 동독지역 농지의 ha당 가치는 시장에서 거래된 것이 3,964 유로, ‘배상 및 보상법’(EALG)으로 거래된 것이 2,545 유로로 계산되었다.

표 1 2005년도 독일 농지거래 현황

단위: 건, ha, 유로

구분	거래건수	거래면적	건당 면적	거래총액	ha당 거래액
서독지역	23,798	38,549	1.62	610,021,000	15,825
동독지역(시장거래)	11,935	58,156	4.87	230,559,000	3,964
(배상법 거래)	671	23,169	34.53	59,164,000	2,545
독일전체(시장거래)	35,733	96,705	2.71	840,580,000	8,692
(배상법 거래 포함)	36,404	119,874	3.29	899,744,000	7,506

자료: Siegmund(2007), p 4.

2005년도에 거래된 총 농지는 독일 전체 농지의 0.7%를 불과하지만, 이 비중도 주별로 큰 차이가 있다. 비중 크기가 1.88%를 차지하는 동독지역의 메르켈부르크-포르폼메른 주를 선두로 동독지역의 5개주 모두가 서독지역보다

높게 나타난다. 반면에 서독지역은 0.56%를 차지하는 니테르작센 주가 상대적으로 가장 높고 바이에른 주가 0.14%로 가장 낮다<표 2>.

표 2 2005년도 독일 주별 농지거래면적 규모

단위: ha, %

구분	총경지면적	거래면적	비율
메르켈부르크-포르폼메른	1,358,100	25,520	1.88
브란덴부르크	1,336,300	23,620	1.77
작센-안할트	1,174,300	18,757	1.60
튀링엔	799,400	6,329	0.79
작센	913,100	7,100	0.78
니테르작센	2,634,500	14,724	0.56
쉴레스비히-홀슈타인	1,007,400	5,582	0.55
라인란트-팔츠	718,900	2,945	0.41
노르트라인-베스트팔렌	1,511,900	4,742	0.31
헤센	771,800	2,163	0.28
바덴-뷔르템베르크	1,446,500	3,276	0.23
바이에른	3,248,200	4,708	0.14

자료: Siegmund(2007), p 9.

2005년도 거래실적은 전년도보다 떨어지는 것으로 나타났다. 즉 2005년도는 2004년도보다 12,000ha 적게 농지가 거래되었다. 그리고 농지가격의 변화는 농업지대에 속하는 작센-안할트, 메르켈부르크-포르폼메른, 쉴레스비히-홀슈타인 주 같은 곳에서는 오르고, 중산간지대에 속하는 바이에른, 튀링엔, 라인란트-팔츠, 헤센 주 같은 곳에서는 내리고, 여타 지역은 가격변동이 나타나지 않은 것으로 조사되었다.

2. 농지임대차 동향

2005년 독일의 농업경영체 39만 개소 중에서 임차농지를 이용하고 있는 경영체는 27만 3천 개소로서 전체의 70.1%를 차지하고 있다. 이 임차농업경영체 비중은 1991년에 비해 8.2% 증가하였다<표 3>.

표 3 독일의 임차농 구성 변화 추이

단위: 천개소, %

연도	총 농업경영체	임차농업경영체	비율
1991	643	398	61.9
1993	606	377	62.2
1995	567	349	61.6
1997	536	331	61.8
1999	462	316	68.4
2001	436	299	68.6
2003	412	286	69.3
2005	390	273	70.1

자료: Bodenmarkt 2(2007), p 54.

2005년 임차농지의 면적은 1,063만 6,000ha로 전체 농지의 62.4%를 차지하고 있는데, 최근 10년간 면적과 비중에서 큰 변화가 없는 편이다<표 4>. 하지만 농업경영체 수의 감소로 임차농업경영체가 임차하는 평균 임차지의 크기는 지속적으로 증가하여 2005년 그 크기가 38.9ha에 달하였다. 또한 농업경영체 전체의 영농규모도 지속적으로 증대되어 2005년 평균경지면적이 43.1ha로 나타났다.

표 4 독일의 임차농지 구성 변화 추이

단위: 천ha, %, ha

연도	경지면적(A)	임차농지면적(B)	비중(B/A)	평균경지면적	임차농의 평균임차면적
1991	17,037	9,087	53.3	26.5	22.8
1993	17,022	10,046	59.0	28.1	26.7
1995	17,157	10,446	60.9	30.3	29.9
1997	17,132	10,671	62.1	32.0	32.3
1999	17,119	10,778	63.0	36.3	34.0
2001	16,978	10,845	63.9	38.2	36.3
2003	16,982	10,853	63.9	40.4	38.0
2005	17,035	10,636	62.4	43.1	38.9

자료: Bodenmarkt 2(2007), p 54.

표 5 동서독지역 임차농지 구성 비교

단위: 천ha, %, ha

구분	서독지역				동독지역			
	총경지	임차농지	비중	평균임차면적	총경지	임차농지	비중	평균임차면적
1991	11,754	4,993	42.5	12.9	5,282	4,094	77.5	386.2
1993	11,731	5,292	45.1	14.6	5,291	4,753	89.8	310.7
1995	11,638	5,471	47.0	16.5	5,519	4,975	90.1	268.9
1997	11,623	5,607	48.2	18.0	5,559	5,064	91.1	254.5
1999	11,530	5,760	50.0	19.5	5,589	5,018	89.8	244.8
2001	11,394	5,926	52.0	21.3	5,584	4,919	88.1	235.4
2005	11,455	6,104	53.3	24.2	5,580	4,531	81.2	221.0

자료: Bodenmarkt 2(2007), p 54.

임차농지의 구성에 있어서 서독지역과 동독지역 간에 큰 차이가 나는데, 동독지역이 서독지역보다 임차지의 비율이 높고 평균임차면적도 4배 이상 크다. 2005년도 서독지역의 임차농지 비율이 53.3%, 평균임차면적이 24.2ha인데 반해, 동독지역은 이들 수치가 각각 81.2%, 221ha로 나타났다.

1991년 이후 추세를 보면, 서독지역은 임차농지의 비율이 지속적으로 증가하고 경영체당 임차면적도 증가하는데, 동독지역은 임차농지의 비율이 1997년까지 증가하다가 그 이후 감소하고 있으며 경영체당 임차면적은 1991년 이후 지속적으로 감소하고 있다<표 5>.

이것은 서독지역에서는 농업경영체 수가 지속적으로 감소하고 있는 반면, 동독지역에서는 집단농장의 사유화과정에서 대부분의 농지가 임차농지로 되었다가 일부가 다시 자작농지로 전환하고 있으며 동시에 농가단위의 개별 농업경영체로 창업하는 경영체가 크게 늘어났기 때문이다.

전체적으로 동서독지역의 임차농지 구성 변화를 보면, 당초 완전히 이질적이던 동독지역과 서독지역이 시간의 흐름에 따라 서로 수렴되는 경향을 보여주고 있다 하겠다.

표 6 독일의 ha당 임차료 변화 추이

단위: 유로

구분	평균임차료	지목별 임차료		지역별 임차료	
		경종농업지	초지	서독지역	동독지역
1991	141	149	129	217	67
1993	143	157	123	217	77
1995	147	160	118	216	85
1997	150	165	117	218	98
1999	158	173	119	221	97
2001	164	182	121	225	104
2003	174	193	121	-	-
2005	176	197	121	227	119

자료: Bodenmarkt 2(2007), p 53.

독일에서 농지의 평균임차료는 꾸준히 증가하여 1991년 ha당 141 유로에서 2005년 ha당 176 유로로 늘어났다<표 6>. 그런데 이를 지목별과 지역별로 세분하여 살펴보면 전체적인 흐름과는 다른 부분이 있음을 알 수 있다. 지목별에서 경종농업으로 이용하는 농지는 지속적으로 임차료가 늘어났지만, 초지의 임차료는 거의 정체상태에 놓여있다. 지역별로는 동독지역의 임차료는 크게 증가했지만, 서독지역은 정체상태 내지 약간 오르는 추세를 보여준다. 그럼에도 동독지역의 임차료 크기는 아직 서독지역의 절반 수준에 불과하다.

(1) 2005년도에 176 유로로 나타나는 독일의 ha당 평균임차료는 절대액으로 우리나라 평균임차료의 1/8 수준이다. 2005년도 우리나라 임차료 크기는 평당 619원으로 ha당으로는 185만 7천원이 된다.

(2) 2005년도 독일 농업생산에서 지출된 임차료 총액은 약 19억 5천만 유로로 그 해 농업총판매수입 371억 유로의 5.3%를 차지한다. 우리나라는 2005년 이것이 6.8%로 나타났다.

(3) 2005년도에 농지거래에 투입된 금액 약 9억 유로와 임차료 총액을 합하면 28억 5천만 유로가 되는데, 이것은 농업총판매수입의 7.7%에 해당한다.

참고자료

Siegmund, Klaus. 2007. "Boden- und Pachtmarkt noch weitgehend stabil", Bodenmarkt 2, Berlin.

Bodenmarkt 2. 2007. Neue Landwirtschaft B11845(2006/2007), Berlin.