

북한 주택시장의 현황과 과제

박용석 알투코리아부동산투자자문㈜, 소장

목차(안)

- 북한 주택정책의 개념
 - 사회주의 주택정책의 기본 개념 등 북한이 주택을 어떤 시각으로 바라보고 있으며, 주택 수급의 원칙 등을 기술
- 주택건설 추진방식과 관련제도
 - 살림집법, 도시계획법, 도시경영법 등 주택건설에 관한 주요 법적 내용을 정리하고, 실제 주택건설 방식을 설명
- 북한 주택의 실태와 현황
 - 북한 인구센서스 조사결과를 기반으로 북한 주택 실태를 분석
- 북한 주택건설 현황과 과제
 - 평양 5만호 건설사업 등 최근 북한 주택건설 현황과 건설 특성을 설명
 - 주택분야 남북협력사업과 기독교적 관점에서 북한 주택문제를 어떻게 봐야 할지에 대해 검토



1. 평양5만세대살림집건설

국가경제발전 5개년 계획

2021년 1월, 조선노동당 제8차 당대회, 국가경제발전 5개년 계획(2021~2025) 발표

- ◆ 국가경제발전 5개년 전략(2016~2020) 목표달성 미흡 인정, 새로운 5개년 계획 발표
- ◆ 금속, 화학, 석탄, 전력, 운송, 체신, 농수산, 경공업, 관광, 건설, 건설자재 등 발전방향 제시
 - ✓ 총 7.5만호 주택공급 / 평양 매년 1만세대씩 5년간 총 5만호, 함남 검덕지구 매년 5천호씩 5년간 총 2만 5천호

경제분야	주요 내용
금속 / 화학	<ul style="list-style-type: none"> 인민경제 생산 정상화, 농업부문의 물질·기술적 토대 강화, 경공업 부문 생산 증대로 인민 소비품 생산을 늘릴 것 주요제철, 제강소 생산공정의 선진기술로의 개조, 새로운 에너지 절약형 제철로 건설, 북부지구 갈탄을 선철 생산에 이용 자재원료에 의존하는 화학공업으로의 전환
석탄 / 전력 / 운송 / 체신	<ul style="list-style-type: none"> 석탄 : 설비, 자재, 노동력 및 자금 지원확대, 채탄장 확대, 탄부의 생활조건 개선 전력 : 조수력 발전소 건설, 핵동력공업 창설 기계 : 공작기계, 튜브(수송)기계, 건설기계, 전기기계, 튜체(유체)기계 등 현대적이며 농률적인 기계개발 및 생산 철도운송 : 철길 안전성 보장, 중량화 및 표준궤도 구간 확대, 모든 철길의 개건사업 추진 육해운송 : 대형화물선 건조, 자동차 통합운수 관리체계 구축, 신형 지하전동차, 무궤도전차, 궤도전차, 버스 등 대중교통 생산확대 체신 : 유선방송과 TV 방송 체계 정비, 주민들의 문화정서 생활을 향상할 수 있는 조건 제공
건설 / 건설자재	<ul style="list-style-type: none"> 평양 연 1만호씩 5년간 5만호 주택건설 검덕지구 연 5천호씩 5년간 2만 5천호 주택건설 시멘트 공급량 연간 800만톤 생산 자재원료를 사용하는 염료와 외장재 생산기지 구축, 지붕재 생산기술발전, 단소제로 건물의 건설에 필요한 건설자재 생산준비 각 도에 지방의 원료에 기초한 건재생산기지 건설
농수산 / 경공업	<ul style="list-style-type: none"> 농업 : 종자혁명, 과학농사, 저수확지에서 중산, 신규농지개발과 간석지 개발, 영농의 수리화 및 기계화 수산 : 어선과 어구의 현대화, 어업의 과학화, 수산사업소와 선박수리 설비의 강화, 양어와 양식 확대 경공업 : 원자재 국산화와 재자원화
관광	<ul style="list-style-type: none"> 금강산 관광지구, 고성향 해안관광지구, 비로봉 등산관광지구, 해금강 해안공원지구와 체육문화지구를 특색있게 개발

자료: 이석기, 북한경제발전5개년계획평가와 시사점, KET 산업경제, 산업연구원 2021. pp43-46의 내용을 정리함

2

1. 평양5만세대살림집건설

평양 5만호 건설계획

평양 5만호 건설은 2021년 시작해서 **노동당 창건 80돐인 2025년까지 매년 1만세대씩 건설**

- ◆ 송산·송화지구를 시작으로 서포·금천지구, 9.9절 거리에 매년 1만세대의 주택과 공공건물 건설,
- ◆ 5개 건설예정 지구는 평양의 외곽지역으로 향후 평양의 도시구획은 동·서·북 방향으로 확대
 - ✓ 김정은 총비서, 평양시 1만세대 살림집 착공식(2021.3.23) 참석 '살림집 건설이 수도시민의 생활과 직결돼 있고 당대회 결정을 관철하기 위한 첫해의 중대한 정치적 사업'으로 무조건적으로 추진하기로 했다'고 강조



자료: 조선신문2021.4.11/한국경제신문2021.4.11재인용

3

평양 5만호 건설계획

평양 5만호 건설은 국가경제발전 5개년 계획(2021~2025)에 반영되어 있고, VNR에도 기재

- ◆ 북한이 UN에 제출한 자발적 국가별 검토(VNR : Voluntary National Review)에 평양 5만호 주택 건설과 급수시스템 건설계획을 기재¹⁾
 - ✓ 평양주민들의 주거와 식수 문제를 실질적으로 해결
 - ✓ 지역별로 특화된 공사를 계획적으로 추진, 주민들에게 사회적 혜택과 문화생활 여건 제공

5만세대 살림집 건설과 별도로 1.6만세대 주택건설 추진중

- ◆ 평양도심 보통강 강변으로 만수대거리와 접하고 있는 곳에 아파트 건설중
- ◆ 과거 김일성이 거주하던 '5호택 관저'가 있던 도심에는 경루동이라 새로 이름을 붙이고 **보통강 강안다락식(테라스형) 주택지구 조성**

평양의 집중된 주택건설은 평양의 주택문제를 어느정도 완화시킬 것으로 기대

- ◆ 평양 인구는 2012년 290만명에서 2021년 310만명으로 약 20만명이 증가했는데, 이는 4인 가구로 환산하면 약 5만세대 증가한 것으로 추정
- ◆ 비슷한 시기에 주택은 3만여 세대 증가하여 주택의 절대수가 부족한 것으로 알려지고 있음

주 1) The Government of the Democratic People's Republic of Korea, Voluntary National Review : On the Implimentation of the 2030 Agenda, June 2021, pp.15, 37

평양 5만호 건설계획

평양 5만호 건설의 주요 과제

구 분	주요 내용
재원조달	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국가건설총예산에서 살림집 건설부문 지출
공사순서	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2021년말까지 송신지구와 송화지구 건설 완료 ▪ 송신지구와 송화지구 → 서포지구 → 금천지구 → 9.9절거리지구
설 계	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 창조적 사업으로 건축물들이 조형화, 예술화, 대기능화, 지능화 등 부각 ▪ 우리시대의 사상과 낯, 약동하는 기상을 반영 ▪ 모든 대상설계를 당의 건축미학사상을 철저히 구현
건설담당	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 당중앙위원회가 건설주력부대를 편성 ▪ 수도건설위원회, 속도청년돌격대, 혁명사적지건설국, 대외건설국을 비롯한 주요건설부대
시 공	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주체건축, 폭색건축, 건축공법 활용 ▪ 일정계획을 일별, 주별, 월별로 수행 ▪ 상반기안에 건축물의 골조공사를 기본적으로 끝내야 함 ▪ 시공의 질, 건설작업의 전 공정을 질보장으로 일관
건설감독	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 당과 국가의 건설정책, 인민의 요구와 이익, 건축의 안전성을 철저히 준수
건설자재 및 설비	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 살림집 건설에 필요한 자재와 설비를 최우선적으로 제대에 보장 ▪ 시멘트, 철강재, 각종 건축품과 설비들의 생산 공장, 기업소들은 맡겨진 생산과제를 제기일에 원만히 수행
수 송	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 철도운수를 비롯한 수송부문은 철강재, 건재생산기지들에 요구되는 물동을 신속히 수송
건강과 생활	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국가비상방역체계의 요구에 맞게 건설전역에 방역초소와 시설 설치 ▪ 각종 사고와 재해 예방 ▪ 군인들과 건설자들에 대한 후방공급사업을 국가적인 보장체계로 강화, 매 건설전투원들에게 규정된 공급량이 정확히 지급되도록 관리

자료 : 5만세대 살림집 건설로 우리 수도를 다시 한번 웅장하게 변모시키자, 김정은 차용식 연설문 2021.3.23의 내용을 정리함

평양 5만세대 살림집 건설 경과

평양 5만호 살림집 건설사업은 착실히 추진되는 것으로 보임

- ◆ 2021년 3월 사동구역 송신 및 송화지구는 착공하여 2022년 4월 **1만 세대 준공**
- ◆ 2022년 2월 9.9절 거리를 화성지구로 이름을 변경하여 1단계 착공, 2023년 4월 **1만 세대 준공**
- ◆ 2023년 2월 화성지구 2단계 착공, 2024년 4월 **1만 세대 준공**
- ◆ 2024년 2월 화성지구 **3단계 착공(1만 세대)**, 2025년에 화성지구 4단계(**1만 세대**) 착공 예정

6

평양 5만세대 살림집 건설 경과

평양 5만호 계획으로 공급되는 주택은 **기존 주택보다 더 커지고 다양한 서비스 제공**

- ◆ 노동신문은 화성지구 2단계 구역의 1만세대는 “각이한 형식의 살림집들이 공공 및 봉사 건물, 시설물들과 조화롭게 어울려 편리하게 배치되었으며 주체성과 민족성, 현대성과 예술성이 뚜렷이 살아나게 건설” 되었다고 평가
- ◆ 최근 10년간 건설된 평양의 고층아파트는 이전 시대 보다 더 커지고, 고급화, 복합화, 지열 냉난방과 태양광전지 등을 활용하는 친환경적 건물이 공급되기 시작함

【평양 신거리 형성과 고층 아파트 건설현황】

위치	세대수	건설기간	주요특징
중구역 장전거리	14개동 2,700세대	2008년 ~ 2011년 (3년)	2~5칸 구성의 살림집, 원형식 인민극장, 지하아케이드 설치, 각종 편의봉사망 배치
홍성구역 은하과학자거리	12개동 1,000세대, 16개동 공공건물	2013년 2월 ~ 9월 (7개월)	3~5칸 구성의 살림집 , 아동공원 및 소공원 배치 무동력 난방설비시스템
은정구역 위성과학자거리	24개동 2,400세대, 14개동 공공건물	2014년 3월 ~ 10월 (7개월)	연구(기초과학, 자연에너지) 기지 소재 지열냉난방체계
평천구역 미래과학자거리	19개동 2,584세대, 17개동 봉사망 11개동 살림집 개보수	2014.8월 ~ 2015.11 월 (1년 2개월)	세대당 110 ~ 120㎡ 확장 53층 초고층아파트 기상수문국, 김책자동차연구소
대성구역 려명거리	40개동 4,800세대, 33개동 살림집 개보수, 34개동 공공건물, 김일성종합대학 7개신축	2016.3월 ~ 2017.4월 (1년 1개월)	82층 초고층아파트, 조명, 난방의 태양광전지, 지열냉난방체계, 건축물 녹색화, 건설자재 국산화

자료 : 박희진, 평양시 5만세대살림집 건설계획과 김정은 체제의 도시재건 전략, 월간 북한, 북한연구소 2021.4.p26

7

평양 5만세대 살림집 건설 전망

평양 5만호 주택건설 목표는 달성 가능할 것으로 보임

- ◆ 2008~2012년의 평양 10만호 건설계획을 제외하면, 김정은 집권 이후 평양시 주택공급은 당초 건설 목표를 달성한 것으로 보임.
- ◆ 2016년 3월~2017년 4월, **여명거리 건설의 경우 약 5천여세대 주택을 9개월만에 공급**
 - ✓ 여명거리 건설공사는 급격한 시공속도와 건설인력의 집중투입으로 공기를 단축
 - ✓ 여명거리의 실제 건설기간은 9개월, 2016년 준공된 미래과학자거리 건설보다 2배 이상 빨라진 속도, 200일 전투, 만리마속도 등 동원 인력에게 속도전 강조
 - ✓ 24시간 교대 인력 투입, 전국적인 노동력 동원, 공사구역 할당 등 개별임무 부여
 - ✓ **1개층 골조공사 완성에 약 20시간 소요**
(LH 기준, 최적 조건 하에서 한개층을 건설하는데 하절기 8일, 동절기 14일 소요)
 - ✓ 속도전에 따른 부실시공 우려 상존, 기존 건물 철거과정에서 인명사고 발생
- ◆ 송신, 송화지구 고층살림집 건설의 경우 단기간에 80층 골조 완성
 - ✓ 건설자들은 **16시간에 1개층 완성을** 했다고 선전, 군인 건설자들이 가져온 '건설기적'이라 강조

평양 5만호 주택건설에 따른 현실적 우려사항도 존재

- ◆ 무리한 속도전은 건설인력의 피로도 증대 → 안전사고 및 부실시공 위험성 상존
- ◆ 평양의 주택건설에 집중되는 건자재와 건설인력 → 평양 외 주민들의 불만 누적

8

주택정책의 주요 개념과 관련 제도

북한의 주택의 공급과이용은 사회주의 주택정책의 기본원리를 준용

- ◆ 주택은 국가가 독점적으로 공급, 개인의 경제적 능력보다는 사회적 필요에 따라 주택을 배분
 - ✓ 주택소유권의 국유화, 주택건설의 국가독점화, 행정적 차원의 주택 배분, 중앙집중적인 주택계획 등
- ◆ 사회주의 국가에서는 획일화·규격화된 공동주택 중심으로 공급
 - ✓ 주택계획은 장기적인 종합계획에 따라 토지이용 및 토지구획의 결정, 주택재원의 분배, 신규주택의 규모와 형태, 배분에 이르는 모든 것을 중앙 집중적인 계획기구에서 결정

주택 건설은 '도시계획법', '도시경영법', '살림집법'의 기준과 절차에 따라 추진해야 함

구분	주요 내용	
도시 계획법	도시계획작성의 원칙 (제12조 제8호)	· 도, 시, 군, 지역에 따른 살림집의 총수는 도시 및 마을계획설계기준에 맞게 정하며 거리는 살림집을 위주로 형성해야 함.
	도시계획 작성방법 (제13조)	· 도시, 마을총계획은 국토건설총계획에, 세부계획은 도시, 마을총계획에, 구획계획은 세부계획에 기초하여 작성 · 대상의 규모와 특성에 따라 세부계획과 구획계획을 합쳐서 작성할 수 있음.
	도시계획 반영할 내용 (제18조 제3호)	· 혁명전적지 및 사적지, 살림집지역, 공공건물지역, 산업지역, 철도, 항만, 기업소 구획 등의 규모와 경계
도시 경영법	주민지구토지의 이용 (제57조)	· 주민지구토지를 이용하려는 기관, 기업소, 단체는 해당 기관의 승인을 받아야 함. · 살림집구획, 공원, 유원지 등에는 주민생활과 관련이 없거나 대상설계에 예견되지 않는 건물과 시설물을 건설할 수 없음.
	대상건설에 대한 검사 (제58조)	· 도시경영기관과 해당 기관은 늘어나는 살림집과 공공건물, 시설물의 수요와 능력을 정확히 타산하여 기본건설계획에 맞물리며 대상건설에 대한 중간검사를 해야 함. · 구획정리가 되지 않았거나 준공검사에 합격되지 못한 건물과 시설물은 넘겨주고 받을 수 없음.
살림집법	계획적인 살림집 건설(제9조)	· 인민위원회와 해당 기관, 기업소, 단체는 도시 및 마을건설총계획에 따라 살림집 건설을 계획적 추진

자료 : 박종익 북한 건설산업의 주요 법제에 관한 연구, 한국건설산업연구원 2003p96

9

주택정책의 주요 개념과 관련 제도

【살림집법 중 건설관련 주요 내용】

구분	주요 내용
건설승인절차 준수 (제10조)	· 살림집을 건설하려는 기관, 기업소, 단체는 건설명세서의 발급, 건설설계 및 계획의 승인, 토지리용허가, 건설허가 같은 승인 절차를 지켜야 하고, 해당 기관은 살림집 건설대상에 대한 문건검토와 현지요해를 구체적으로 한 다음 국가가 정한 살림집 건설원칙과 기준에 맞을 경우에만 건설승인을 해야 함
살림집 건설설계 (제11조)	· 살림집 설계는 해당 설계기관, 기업소가 작성하며 건설주기관, 기업소, 단체와 합의하고 해당 건설감독기관의 승인을 받음 · 해당 설계기관, 기업소는 살림집 건설설계를 선미리성, 선미확성의 요구에 맞게 특색있게 해야 함 · 새 세기의 요구에 맞지 않거나 편리성, 안전성, 보건위생성, 문화성을 보장하지 못하고 형식이 꼭 같게 작성된 살림집 건설설계는 승인할 수 없음
살림집 건설계획의 맞물림과 시공계약 체결(제12조)	· 국가계획기관은 건설주, 시공주기관, 기업소, 단체에 살림집 건설계획에 정확히 맞물려 주어야 함 · 살림집건설의 시공은 전문건설기관, 기업소가 함 · 건설주와 시공주기관, 기업소, 단체는 살림집건설계획에 근거하여 시공계약을 맺고 의무적으로 이행해야 함
하부구조 건설 선행 (제13조)	· 살림집을 건설하는 경우 하부구조의 설계와 시공을 앞세워야 함. 하부구조 시설건설을 하지 않거나 이미 있는 하부구조 시설 능력이 모자라는 곳에는 살림집을 건설할 수 없음
시공 (제14조)	· 시공주기관, 기업소, 단체는 살림집을 정해진 기관이 승인한 설계와 시공규정 및 공법의 요구에 맞게 질적으로 건설해야 함 · 승인되지 않은 설계로 시공, 승인된 설계와 다르게 시공하는 행위, 시공규정과 공법의 요구를 어기는 행위를 할 수 없음
시공의 점검사 (제15조)	· 살림집 건설과정에서 공정검사, 중간검사, 종합검사를 통한 시공의 질 검사를 해야 하고, 공정검사, 중간검사를 받지 않았거나 검사에 합격되지 못한 경우에는 다음 공정의 공사를 할 수 없음
건설자금, 자재, 설비 보장 (제16조)	· 살림집 건설에 필요한 자금과 자재, 설비를 제때에 보장해야 함 · 살림집 건설자금과 자재, 장비는 다른 데 돌려줄 수 없음
구획정리 (제17조)	· 살림집을 건설한 다음 살림집 건설설계에 따라 주민생활보장과 도시경영사업을 위한 상하수도, 난방, 전기시설 등을 설치하며 도시미화의 요구에 맞게 구획을 깨끗이 정리해야 함 · 설계에 반영된 시설을 건설하지 않았거나 도시미화의 요구에 맞게 구획정리를 하지 않으면 준공검사를 할 수 없음.
준공검사 (제18조)	· 국가건설감독기관은 살림집이 완공되면 건설주와 시공주기관, 기업소, 단체, 해당 전문부문의 일꾼들로 준공검사위원회를 조직하고 준공검사를 함.
준공검사합격통지서 발급(제19조)	· 준공검사에서 합격된 살림집에 대하여서는 합격통지서 발급 · 합격하지 못한 살림집은 결함을 퇴치하고 다시 준공검사를 받아야 함.
살림집의 질 보증 (제20조)	· 시공주기관, 기업소, 단체는 건설한 살림집에 대하여 정해진 기간까지 그 질을 보증해야 함. · 살림집의 질 보증기간에 생긴 사고는 국가건설감독기관의 기술감정결과에 따라 시공주기관, 기업소, 단체가 책임짐.

자료 : 박용석, 북한 건설산업의 주요 법제에 관한 연구, 한국건설산업연구원, 2003p98

10

주거실태

유엔인구기금(UNFPA)의 재정지원으로 조사한 2008년 북한 인구센서스에 따르면 **북한 세대의 2/3가 공동주택에 거주**

- ◆ 아파트 거주 세대는 전국 평균이 21.4%인데 비해 평양은 54.6%로 높음
- ◆ 북한 주택의 90.5%가 75㎡이하 주택에서 거주, 76㎡ 이상 중대형 주택의 경우 전국 평균이 9.5%인데 비해 평양은 18.2% 점유
- ◆ 생활 편의시설은 대체적으로 낙후
 - ✓ 일반적인 주택의 난방 및 취사연료는 대부분 구멍탄, 갈탄, 목재, 농작폐기물, 열진(가루로 된 석탄) 등 사용
 - ✓ 단전, 단수가 빈번하고, 지방아파트나 연립주택의 경우 운수관 자체가 설치되지 않은 곳이 많음
 - ✓ 주택의 난방은 석탄(47.1%)과 나무(45.1%)가 매우 높고, 중앙 및 지방난방과 전기난방은 5.2% 불과
 - ✓ 아파트에서도 나무를 연료로 사용하는 세대가 12.5%
 - ✓ 방칸수 2칸 이하가 전체 주택의 81.9% 차지
 - ✓ 수세식 화장실 보급율은 전국 평균 59.4%이지만 농촌은 46.2% 불과

11

주거실태(2008년 센서스 조사결과)

<북한 주택의 형태별 세대수 : 2008년>

(세대, %)

구분	1동 1세대	1동 다세대	아파트	기타	계
전국	1,988,415	2,584,435	1,261,709	52,912	5,887,471
	33.8	43.9	21.4	0.9	100.0
도시	616,955	1,773,414	1,164,767	24,490	3,579,626
	17.2	49.5	32.5	0.7	100.0
농촌	1,371,460	811,021	96,942	28,422	2,307,845
	59.4	35.1	4.2	1.2	100.0
평양	95,804	266,194	444,672	7,099	813,769
	11.8	32.7	54.6	0.9	100.0

자료 : 유엔인구기금(UNFPA), 국가통계포털(www.kosis.kr)

<북한 주택의 규모별 세대수 : 2008년>

(세대, %)

구분	50㎡ 이하	50㎡ ~ 75㎡	76㎡ ~ 100㎡	100㎡ 이상	계
전국	999,387	4325378	449,925	112,781	5,887,471
	17.0	73.5	7.6	1.9	100.0
도시	730,695	2,509,034	278,130	61,767	3,579,626
	20.4	70.1	7.8	1.7	100.0
농촌	268,692	1,816,344	171,795	51,014	2,307,845
	11.6	78.7	7.4	2.2	100.0
평양	113,089	553,020	120,963	26,697	813,769
	13.9	68.0	14.9	3.3	100.0

12

주거실태(2008년 센서스 조사결과)

<북한 주택의 방칸수 : 2008년>

(세대, %)

구분	1칸	2칸	3칸	4칸 이상	계
전국	1,013,664	3,808,956	1,003,019	61,832	5,887,471
	17.2	64.7	17.0	1.1	100.0
도시	781,322	2,199,687	560,120	38,497	3,579,626
	21.8	61.5	15.6	1.1	100.0
농촌	232,342	1,609,269	442,899	23335	2,307,845
	10.1	69.7	19.2	1.0	100.0
평양	125,768	463,527	209,474	15,000	813,769
	15.5	57.0	25.7	1.8	100.0

<북한 주택의 위생시설 : 2008년>

(세대, %)

구분	수세식개인위생실	수세식공동위생실	전동식개인위생실	전동식공동위생실	계
전국	3,434,306	65,579	2,045,134	342,452	5,887,471
	58.3	1.1	34.7	5.8	100.0
도시	2,374,540	58,629	858,412	288,045	3,579,626
	66.3	1.6	24.0	8.0	100.0
농촌	1,059,766	6,950	1,186,722	54,407	2,307,845
	45.9	0.3	51.4	2.4	100.0

13

주거실태(2008년 센서스 조사결과)

<북한 주택의 형태별 난방형태 : 2008년>

(세대, %)

구분	1동 1세대	1동 다세대	아파트	기타	계
계	1,988,415	2,584,435	1,261,709	52,912	5,887,471
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
중앙 및 지방난방	1,315	1,894	258,942	1,658	263,809
	0.1	0.1	20.5	3.1	4.5
전기난방	3,018	7,415	29,495	696	40,624
	0.2	0.3	2.3	1.3	0.7
전기 난방과 다른 형태	1,841	4,575	49,115	181	55,712
	0.1	0.2	3.9	0.3	0.9
석탄	600,671	1,399,295	757,398	15,874	2,773,238
	30.2	54.1	60.0	30.0	47.1
나무	1,328,122	1,142,644	157,912	28,188	2,656,866
	66.8	44.2	12.5	53.3	45.1
기타	53,448	28,612	8,847	6,315	97,222
	2.7	1.1	0.7	11.9	1.7

14

주택건설과 지역간 주거수준 격차

북한은 대규모 주택공급을 위해 설계의 표준화, 건재생산의 공업화, 건설의 기계화 등 추진

- ◆ 북한은 동절기는 길어서 1년중 건설공사기간이 짧고, 하절기는 농업에 인력을 배치, 주택건설은 주로 농한기에 추진, 기후조건, 인력부족 등을 감안하여 콘크리트 양생기간을 짧은 조립식 공법의 선호도 높음.
- ◆ 북한의 주택건설은 도시는 고층살림집(아파트), 농촌은 2~3세대가 거주하는 연립주택 중심

북한의 건설인력은 대부분 동원 인력, 생산성 향상은 경제적 동기 보다는 천리마, 만리마와 같은 속도전으로 사상무장 강조

- ◆ 농촌주택의 경우 '지방의 일은 지방에서 알아서 하라' 지방경제자립원칙에 따라 그 지역 자체의 노동력과 자재로 건설
- ◆ 일반적으로 건설인력의 숙련수준이 전문화되지 못하고 건설자재도 지방에서 자체 조달함에 따라 중소도시와 농촌주택의 질적 수준은 낮은 것으로 알려져 있음.

북한의 주거수준은 평양과 지방간에 현저한 차이가 있을 것으로 보임.

- ◆ 북한 당국은 선전용, 전시용 효과와 충성당원의 사기진작을 위해 평양시에 중점적으로 예산과 자원을 집중하는 경향성 존재
- ◆ 지방도시와 농촌의 경우 평양에 비해서는 관심도가 낮은 실정
- ◆ 평양과 비평양, 도시와 농촌간의 주택의 질에 있어 큰 차이가 있는 것으로 알려져 있음.

15

주택보급bf 및 노후 주택 현황

북한의 주택보급률, 선행연구에서 55~83% 수준으로 추정

- ◆ 신혼 부부의 경우 4~5년 정도 기다려야 주택을 배정, 한 주택에 2가구 동거가 많음

지방중소 도시와 농촌의 실제 주택 공급량은 실제 세대수에 비해 주택이 많이 부족, 대부분의 주택이 노후 아파트와 연립주택

- ◆ 자재부족으로 주택의 보수는 단순히 파손부분 수리, 외벽의 페인트칠 수준
- ◆ 1개 주택에 2, 3가구가 거주하는 동거주택 다수

향후 남북협력사업 또는 대북 건설 비즈니스에서 신규 주택공급과 주택 개보수(리모델링)는 유력 사업이 될 것임.

【북한 주택보급률 추정】

구분	남주태도시연구원	북한경제포럼	국토연구원	한국건설산업연구원
가구원수	4.8명 (1999년)	4.18명 (2002년)	4.3명 (2006년)	4.08명 (2008년)
가구수	485만호 (1995년)	480만호	537만호 (2006년)	588만호 (2008년)
주택수	269 ~ 304만호	288 ~ 384만호	412 ~ 447만호	447 ~ 482만호 (2013년)
보급률	55 ~ 63%	70%로 추정	77 ~ 83%	74 ~ 80%

자료 : 최상희, 북한의 주택현황 및 논의과제, 국토지주태연구원 2016

16

북한 경제에서 건설업의 역할과 비중 |

북한은 경제침체 극복을 위해 건설업 최대한 활용, 건설업은 북한 경제를 지탱하는 핵심 산업

- ◆ 북한 GDP는 2017년 -3.5% 감소를 시작으로 2022년 -0.2%까지 누적적인 역성장을 기록
 - ✓ 핵과 ICBM 개발에 따른 국제사회의 대북 경제제재로 2017년 이후 북한 경제가 침체 심화
 - ✓ 북한 경제의 대외의존도가 낮고, 저개발 및 산업간 연계가 크지 않으며, 국제분업구조에 편입되지 않아 대북 경제제재 효과가 크지 않다는 견해 존재, 하지만 북한 경제는 실질적인 침체 국면인 것으로 보임.
- ◆ 북한 당국은 경기침체 극복을 위해 전후방 경제적 효과가 큰 건설업에 역점을 둬, 건설업 총생산액은 2019년 2.9% 상승을 시작으로 2022년까지 모두 양(+)의 성장을
 - ✓ 원산갈마해안관광지구, 삼지연지구, 양덕온천관광지구 등 대규모 관광단지 건설 추진
 - ✓ 평양 5만세대와 함남 검덕지구 2.5만세대 살림집 건설 추진
 - ✓ 식량, 비료, 시멘트, 건축자재, 소수력 발전 등 관련 인프라 확충에 역점

북한 국내총생산 및 건설업 증감율

(단위 : %, 십억원, 실질기준)

구분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
국내총생산 (GDP) 증감율	1.3	1.1	1.0	△1.1	3.9	△3.5	△4.1	0.4	△4.5	△0.1	△0.2
건설업생산액 증감율	△1.6	△1.0	1.4	4.8	1.2	△4.4	△4.4	2.9	1.3	1.8	2.2
건설업생산액	2,911	2,882	2,922	3,063	3,102	2,965	2,834	2,915	2,954	3,007	3,073

자료 : 한국은행 경제통계시스템

17

북한 경제에서 건설업의 역할과 비중 II

북한의 전체 산업에서 **건설업 비중은 10% 내외로 단일 산업으로는 매우 큰 비중을 차지**

- ◆ 2022년도 북한 건설업은 주거용 건물건설을 중심으로 2.2% 증가하고, 전체 산업에서 차지하는 비중도 10.2%에서 10.8%로 0.6%p 증가

북한의 산업구조와 산업별 성장률

(단위 : %, 전년대비 증감율)

구분	북한				남한			
	2021		2022		2021		2022	
	비중	증감율	비중	증감율	비중	증감율	비중	증감율
농림어업	23.8	62	23.1	Δ21	2.0	5.2	1.8	Δ1.0
광공업	28.3	Δ65	30.5	Δ13	28.1	7.1	28.1	1.4
제조업	10.0	Δ11.7	9.5	+6	0.1	4.7	0.1	Δ5.4
제조업	18.3	Δ33	21.0	Δ46	28.0	7.1	28.0	1.5
(경공업)	(6.2)	(Δ26)	(6.3)	(50)	(4.5)	(30)	(4.2)	(Δ1.9)
(중화학공업)	(12.1)	(Δ37)	(14.7)	(Δ95)	(23.5)	(80)	(23.8)	(2.1)
전기·가스·수도사업	4.8	60	2.2	35	1.9	2.7	0.9	1.9
건설업	10.2	18	10.8	22	5.6	Δ1.9	5.7	0.7
서비스업	32.9	Δ04	33.4	10	62.4	38	63.5	42
(정부)	(26.0)	(01)	(26.5)	(06)	(11.4)	(36)	(11.6)	(27)
(기타)	(6.9)	(Δ20)	(6.9)	(27)	(50.9)	(38)	(51.9)	(45)
국내총생산	100.0	Δ01	100.0	Δ02	100.0	+4.3	100.0	2.6

주 1) 명목 국내총생산(100)에서 차지하는 산업별 생산액 비중 기준
 2) 도 소매 및 숙박, 음식, 운수 및 통신, 금융보험 및 부동산 등을 포함
 3) 우리나라는 기초가격 총부가가치(100) 기준
 자료 : 한국은행, 보도자료 : 2022년 북한 경제성장률 추정 결과, 2023.7.28

주택건설 등 건설업 활성화의 기대효과

평양 5만호 건설과 같은 각종 건설활동은 북한 경제의 단기적 경기 부양 가능

- ◆ 국제사회의 대북제재에 따라 외부세계로부터 각종 설비와 자재의 조달은 매우 어렵지만 **주택건설은 북한 내부 자원을 동원하여 생산활동 가능**
 - ✓ 건설활동이 활성화 되면 철강, 시멘트, 목재, 유리 등 건자재를 생산하는 공장의 가동율을 높이고 고용 확대
 - ✓ 평양의 주택건설에 따른 건자재의 생산 및 조달을 위해 평양 인근도시의 경제활성화 기대 가능
- ◆ 북한 당국의 재정투입을 최소화 가능, 돈주·관료·화교 등 **민간자금을 활용한 주택건설**
 - ✓ 주택건설에 필요한 토지, 시멘트, 전력 등은 국가가 책임지고, 나머지는 민간자금을 활용하여 주택 건설
 - ✓ 평양 5만호 건설사업의 사업비를 중앙정부가 일괄 조달하기 보다는 각 사업주체, 지역단위별로 할당해서 조달하고, 민간자금을 활용하는 것으로 보임.
- ◆ 다만, **북한경제의 지속발전을 위한 동력으로 활용은 어려울 것으로 예상**
 - ✓ 평양 주택건설에 동원되는 인력은 '임금노동자'이기 보다는 충분한 임금 보상이 미흡한 '동원인력'이 많을 것으로 보이는바, 주택건설을 통한 "일자리 확대 → 소득 증대 → 소비 증대 → 생산 증대 → 일자리 확대"와 같은 경제적 선순환 구조가 나타날 것인지 확실치 않음.
 - ✓ 북한 경제는 고립경제로 자력갱생으로 경제성장을 도모하는 것은 매우 어려운 과제

북한 집권층의 권력기반 강화

- ◆ 많은 사회주의 국가에서 '주택정책'을 정치적 부담 완화, 정치적 권력유지를 위한 수단으로 활용
 - ✓ 실질적인 주택공급으로 북한의 핵심 계층의 불만요인을 해소, 즉, 위민위천(以民爲天)의 실천사례
 - ✓ 주택건설에 어려운 여건속에서도 목표를 성취할 수 있도록 충성경쟁을 유도

주택분야 남북협력의 과제

북한은 향후 약 200만호의 신규 주택건설이 필요할 것으로 추정

- ◆ 2024년 북한 인구는 2,586만명으로 추계(통계청), 전체 가구수 646만가구로 가정
 - ✓ 2008년 인구 23,934천 명, 가구수 5,887천 가구(1가구 당 가구원수 : 4.08명)
 - ✓ 2024년도 1가구당 평균 가구원수 4명으로 가정
- ◆ 2024년 북한 주택보급률 70%로 가정할 경우 약 200만호의 신규 주택공급 필요
 - ✓ 주택보급률 70%로 452만호의 주택이 있을 것으로 가정하면, 필요 주택 물량은 194만호로 추정 (646만호 - 452만호)

북한의 기존 주택 상당수는 노후화, 주거성능 미달 등 리모델링이 필요할 것으로 추정

- ◆ 화장실, 난방설비 등 개선, 주택 확장 등 주택성능 개선을 위한 리모델링 수요 존재
- ◆ 리모델링을 추진할 수요층이 점차 두터워지는 것으로 추정
 - ✓ 북한은 고난의 행군 시기를 거친후 2000년대에는 컬러TV, 냉장고, 세탁기 등 전자제품을 소유한 소비계층이 증가, 이동수단으로 오토바이, 자동차의 활용도 증가
 - ✓ 거주환경에 대한 관심의 증가로 살던 집을 개조하는 이른바 '집수리'(주택 리모델링) 가 빈번함

주택분야 남북협력의 과제

남한은 대규모 주택건설 경험이 풍부, 북한 주택건설에 기여 가능

- ◆ 남한은 지난 10년(2014~2023년)간 주택 인허가 기준으로 총 565만 세대, 연평균 56만 세대의 주택을 공급, 특히 분당, 일산과 같은 신도시 건설능력은 세계 최고 수준
- ◆ 주택건설에 모듈러 건축방식이 적용되기 시작, 남한이 보유한 주택공급 능력과 모듈러 건축 등을 북한 주택건설에 적용할 경우 양질의 주택을 단시간에 효율적으로 공급할 수 있음.

남북협력과 남북통일의 관점에서 북한 주택 공급은 매우 중요한 과제

- ◆ 북한 주민에게 양질의 주택공급은 남한 주민에 대한 북한 주민들의 상대적 박탈감과 자산 격차 해소에 도움이 될 수 있음
- ◆ 주택건설에 북한 주민들이 건설 임금근로자로 참여하고, 유상으로 주택이 보급되면 시장경제의 조기 정착에 중요한 실마리가 제공될 수 있음.
- ◆ 남북협력사업으로 양질의 주택이 북한 주민들에게 공급되면 남북협력과 통일의 효용성에 대한 북한 주민들의 기대감을 높일 수 있음.
- ◆ 주택분야 남북협력은 전체 남북협력사업의 질적, 양적 확대를 위한 순기능으로 작용할 것.
- ◆ 북한 주택공급에 있어 남한의 역할 강화를 위한 주택건설자금의 확보를 위한 대책 마련 필요

논찬문		기독교학문연구회	
발표논문 제목	북한 주택시장의 현황과 과제	발표자	박용석
		논찬자 (소속)	손명호 (명지전문대 / 교수)

발표 내용 잘 들었습니다. 북한의 주로 공식적인 자료에 근거해서 북한의 주택시장에 관한 흥미 있는 내용들을 잘 정리해 주신 것 같습니다.

저는 여기에서 북한의 공식적인 발표와 보도 이면에 존재하는 현실을 중심으로 몇 가지 점을 지적하고자 합니다.

첫째, 북한은 여전히 사회주의 경제 시스템을 공식 경제의 근간으로 하고 있습니다. 그러나 공식적으로는 사회주의 경제를 운운한다고 하지만, 실제로는 장마당이나 비 사회주의적인, 즉 시장경제적인 거래가 매우 활발히 작동하고 있는 이중의 이클레멘 기형적 구조를 가지고 있습니다. 암시장경제라고 하면 국가 정부기구의 경제 운용 통제에서 벗어난 부문을 말할 텐데요, 지금 북한의 시장경제 거래는 당국도 묵인하고 있는, 그러나 공식적으로는 인정하지 않고 있는 그런 어정쩡한 상황입니다. 공식적으로는 사회주의 경제라고 하면서, 현실은 전혀 다른, 비정상적인 이중 구조가 언제까지 갈지는 모르겠지만, 소련 동구의 경우, 끝까지 사회주의 경제의 복원을 고집하다가 결국, 공산당 체제가 무너졌습니다. 반면에 중국 베트남은 당이 앞서서 사회주의 경제를 버리고 시장경제를 받아들인 덕분에 공산당 정권이 아직도 유지되고 있습니다. 평자 개인의 의견으로는 북한의 이런 이중구조가 오래가지 못할 거라고 봅니다.

둘째, 그러다 보니 이런 모순경제현실이 주택건설에서도 그대로 드러나고 있습니다. 북한의 주택건설에는 주차장 공간이 반영되지 않고 있습니다. 자동차는 그들의 이론에 따르면 “생산수단”입니다. 그리고 모든 “생산수단”은 사적 소유가 금지되어 있습니다.(아주 드물게 하사품으로 자동차를 가진 사례가 있긴 합니다.) 북한의 승용차는 공식적으로는 (공적)기관에 적을 두고 있습니다. 개인 소유 차적은 허용되지 않습니다. 그러나 돈 많은 개인들은 뒷돈을 내고 차적을 기관에 등록하고 사적으로 사용합니다. 사적 소유의 차가 없으니 주차장은 기관들에만 있지, 주거공간에는 주차장 개념이 반영될 리 없습니다. 러시아 동구 중국 등에서도 구 사회주의 시절 지어진 주거공간들의 주차난은 대단히 심각합니다. 탈 사회주의 이후 주거공간에는 물론 주차공간이 넉넉히 배려되어 있습니다. 구시대 주거공간은 필히 재건축 대상이기 십상입니다.

셋째, 전기 공급의 부족으로 고층 아파트 거주 기피 현상이 팽배합니다. 단지 걸어서 고층을 오르락내리락하는 문제 뿐 아니라 물(상수와 하수 공히)문제도 심각합니다. 평양에는 물배달

업도 성행합니다. 물론 시장경제적 거래이며 비공식 경제요소이고 일종의 암시장 영역에 속합니다. 하지만 묵인된 상태입니다. 밤거리 아파트에서는 어둠 속에 낮에 모아 놓은 오물을 창밖으로 내다 버리는 일도 많습니다. 현대식 아파트인데도 개조하여 나무를 때는 경우도 많고 가축도 기릅니다.

요컨대 북한의 주택문제는 사회주의 경제를 폐기 한 연후에야 해결 전망이 보일 것입니다.