

북한 주택투자 소요규모 전망

1. 전망의 배경 및 목적

- 향후 남북한이 어떤 형태로든 통일이 이루어진다면 북한의 주택사정이 매우 열악한 실정이므로 남북간 주거수준의 격차가 크고, 통일 독일의 경우 주택부문의 통일비용이 전체 통일비용의 19.2%에 이르렀다는 사실을 감안할 때, 주택부문에서의 투자소요를 추정하고 대응방안을 강구하는 것은 매우 중요한 일이라 사료됨
- 따라서 합의형 통일이 이루어진다는 가정하에서 주택부문의 통일비용 규모를 추정하고, 소요비용을 조달하기 위한 자원대책 방안을 수립하고자 함
- 통일에 대비한 북한지역의 주택소요 추정을 위해서는 북한의 주거현황, 향후 남북한 경제수준 및 경제수준 전망 등 다양한 변수를 감안해서 2010년에 통일이 된다는 가정하에 종합적으로 분석하였음
 - 신규주택 건설 및 재개발, 개·보수, 주거보조, 주택관련 SOC건설 등 주택부문의 통일비용을 분야별로 분석하였으며 공공부문의 역할 또한 분석하였음

2. 북한의 주택정책 및 주거실태 현황

(1) 북한의 주택정책 및 건설실적

- 북한지역 주택에 대해서는 국내외 문헌과 연구자료, 귀순탈북자의 증언 등에 기초하여 간접적으로 파악할 수밖에 없다는 한계를 지녔지만, 해방 이후 북한의 주택정책은 5기로 나누어 평가할 수 있음

- 제1기 (1945~ 1956년)
 - 민간주택을 국유화하고 재분배하는 과정을 통해 주택부문에 대한 국가 통제를 강화했던 시기

- 제2기 (1957~ 1976년)
 - 전후 복구기를 거쳐 비교적 빠른 경제 성장과 미래에 대한 낙관적인 전망을 바탕으로 주민들의 주택소요를 만족시키고자 노력한 시기

- 제3기 (1977~ 1989년)
 - 경제성장률이 둔화되고 국가의 신규주택공급이 감소하면서 기본적인 사회주의적 주택정책 이념이 퇴색하는 시기
 - 전반적으로 주거수준이 낮아지기는 했으나 주택부문에 대한 국가의 통제는 지속

- 제4기 (1990~ 1998년)
 - 김일성 사망 이후 체제 불안정 및 지속적인 마이너스 경제 성장에 따른 경제난으로 인해 신규주택 공급여력은 거의 없던 시기
 - 자조주택 건설 및 불법적 주택거래 등 사회주의 주택정책에서 이탈된 현상들이 나타나기 시작하였으며, 특히 평양을 제외한 지역에서의 주택통제가 이완되어 주택공급 체제의 혼란이 가중

- 제5기 (1999년 이후)
 - 90년대 이후 만연된 자조주택건설 및 불법적 주택거래의 관행 등을 북한 당국이 어쩔수 없이 인정하면서 주민들에게 주택임대료를 부담하게 하는 등 주택부문에서 부분적으로 시장경제 체제를 도입
 - 국제지원 및 자구책 강구로 경제성장률이 플러스로 전환된 것을 바탕으로 김정일 체제 출범 이후 7년 동안 도시와 농촌에 30만세대의 살림집이 건설되었다는 관측이 있을 만큼 주택의 신규공급이 증가된 것으로 알려져 있음

북한의 경제계획 단계별 주택건설 계획 및 실적

기 간	계 획	실 적	계획대비 실적비율
1차 5개년 계획 (1957~1960)	60만호 (도시40만+농촌20만)	15만호	25%
1차 7개년 계획 (1961~1967)+3년연장	120만호	80만호	67%
1차 6개년 계획 (1971~1976)	200만호	88만호	44%
2차 7개년 계획 (1978~1984)	140~210만호 (매년 20~30만호)	70~105만호 추정	50%
3차 7개년 계획 (1987~1993)	105~140만호 (매년 20~30만호)	16만호	11~15%
계	525~630만호	269~304만호	48~51%

북한의 최근 주택건설동향

건설지역	시 기	규 모	내 용
강원도 고성군·읍지구	2002년	200세대 이상	· 이미 군지역에 수십 동의 살림집을 건설한데 이어 또다시 읍지구에 200 세대 건설추진
자강도 위원군	"	1,500여 세대이상	· 군지역에 150여 세대 · 호고리 80여동, 광천리 100여동 · 군 전체적으로 1,500여세대 입주완료
평안북도	"	2,000여동 2,840세대	· 박천군 ~ 신의주, 벽동군 ~ 철산군 구간의 주요 철도노선과 도로주변에 수많은 문화주택을 건설함
함경남도	"	500여세대	· 제대군인용 살림집 건설 · 1동 2세대, 세면장 및 부엌완비

(2) 북한의 주거현황

- 북한 주택의 규모와 구조는 입주자의 사회적 계급에 따라 특호, 4~1호 등 몇가지 등급에 따라 평면구성 및 평형 등이 계획되고 있으며 주로 농한기에 집단적으로 일시에 대량의 주택을 건설하는 것이 특징

- 콘크리트 양생기간을 단축시킬 수 있는 조립식 공법의 의존도가 높은 편이지만 주택건설 자원과 자재의 부족, 건설인력의 전문성 부족 등으로 평양과 개성 등 일부 대도시 지역을 제외한 대부분의 중·소도시와 농촌주택은 그 질적 수준이 매우 열악한 실정
- 주거면적과 관련하여 최근 북한에서 살림집을 건설하는데 1인당 주거면적 10~12㎡를 목표로 하는 것으로 알려져 있으며, 이는 5인가족 기준으로 50~60㎡에 해당
 - 그러나 평양 이외의 대부분 지역에서는 임시주택의 비중이 현저하게 높으며, 농촌지역은 거의 대부분이 전쟁 이전의 기존 구옥과 임시주택으로 구성되어 있는 것으로 파악되고 있음

북한지역 주택의 평균 건설규모

구 분	1950 ~ 1960년대	1980년대 평양	1990년대 계획기준	서울 평균
평균 주택규모	34 (10.28평)	100~110 (30.2~33.2평)	48~57.6 (14.5~17.7평)	92.5 (28평)

북한의 지역별 주택형태 비율

지 역	영구주택	임시주택
평 양	85%	15%
직 할 시	20~40%	40~60%
일 반 시	10%	90%
산업지구	10%	90%
농촌지역	-	100%
특정 전시지역	남포(와우도), 원산, 단천, 남청진 등에 외부에서 잘 보이는 지역에서는 고층아파트 군을 집중건설	

(3) 북한의 주택보급률

- 최근에 선행된 자료에서 발표된 주택보급률이 20% 정도 차이가 나기 때문에, 주택보급률을 상대적으로 정확할 것으로 생각되는 인구학적인 통계를 이용하여 가구와 가구원수를 파악한 후, 낮은 경우(60%), 보통인 경우(70%), 양호한 경우(80%)로 나누어 주택재고량을 추정
- 북한의 가구수는 4,813,196가구로 추정되므로 북한의 주택재고량은 주택 보급률이 60%일 경우 288만호, 70%인 경우 336만호, 80%인 경우는 384만호로 추정됨

(4) 통일 후 예상되는 주택부문의 문제점

- 북한지역의 주택이 절대적으로 부족하기 때문에 주택가격과 임대료의 지속적인 상승이 예상
- 또한 북한의 도시지역과 남한지역 대도시에는 무허가 주택이 난립하게 되고 이는 저소득층의 주거과밀 현상을 발생시키게되어 도시의 주거환경을 악화시킬 전망
- 통일초기에는 북한 지역의 경제력이 상당히 낮아 주민의 구매력이 부족할 것이기 때문에 북한지역에서는 적정수준의 신규주택공급이 불가능할 것으로 예상
- 북한주민의 80~90%는 신규 주택시장에 접근할 수 없는 시장소외 계층으로 전락할 것임
- 남한의 투기자본의 대량 유입이 대체로 주택 및 토지구입에 이용될 가능성이 큼
- 북한의 경우 토지개혁이 국가의 통제 아래 강압적으로 이루어졌기 때문에 무보상-무반환의 원칙이 성립되지 않는다면 토지와 관련된 소유권 문제가 대거 발생할 것임
- 주택정책의 우선순위는 비교적 낮을 것이지만, 정치적이거나 거시경제적인 논리에 의해 주택문제 해결이 도모될 가능성이 있음

3. 통일한국의 주택투자소요 전망

(1) 통일독일 GDP대비 주택부문 투자액

- 북한 주택부문에 대한 정확한 정보를 얻을 수 없는 현 상황에서 상당히 어려운 작업이며 아직까지 주택분야에서 투자항목과 총소요 금액을 추정한 연구도 거의 없는 실정이므로 독일 통일과정에서 나타난 항목들을 중심으로 우리나라와 독일의 경제지표를 고려, 주택부문의 투자액을 산출하였음
- 통일 한국의 주택부문 예상 투자액(1998년 기준)
 - 독일 GDP대비 신연방주 주택투자비율 : 1.39%
 - 한국 GDP : 약 444조 3,670억원
 - 통일한국의 주택부문 예상 투자액 : 약 6조 1,608억원
 - 이는 주택부문 모든 투자가 주택신축에 사용된다는 가정하에 산출된 것으로 신규주택건설 뿐만 아니라 주택 현대화를 위한 개보수, 저소득 가구에 대한 지원금 등을 감안할 때, 신규주택건설이 차지하는 비율은 대략 70%선 정도인 약 4조 3,400억원에서 이루어질 것으로 예상

(2) 북한지역 주택소요 추정

- 2010년의 북한 가구수를 추정하면 5,801,298호로 추정되며 1993년에 북한지역 주택보급률로 추정한 75.7%~83.1%의 중간값에 해당하는 78%를 주택보급률로 상정하면, 1993년말 현재 북한에는 375만호가 존재하는 것이며 2010년에 주택보급률 100%를 달성하기 위한 필요 주택수는 대략 110만채 정도가 예상됨
- 2010년까지 가구수 증가에 따라 동일한 비율로 주택수가 늘어났다고 가정하면, 통일 당시 약 4,526,012호의 주택이 존재하게 될 것이며, 주택보급률 100%를 달성하기 위해서는 1,276,286호의 주택이 새로이 건설되어야 함

(3) 주택건설액 추정

북한지역에서의 주택규모별 건설금액 추정

	46㎡	59㎡	84㎡	합계
건설비율 (1998년 기준)	45.7%	34.9%	19.4%	100%
필요 주택수 (호)	495,000	374,000	209,000	1,100,000
단위㎡당 금액	339,000	339,000	325,000	
총 주택건설금액 (백만원)	7,719,030	7,480,374	5,705,700	20,905,104

- 위의 표에서 1조당 건설 가능한 주택은 52,619호로 계산되므로 통일후 북한지역의 주택건설 예상 투자액 약 6조 2,000억원이 투자 된다면 연간 326,236호의 주택이 건설될 수 있을 것

(4) 경제성장과 물가를 고려한 주택보급률 전망

- 2010년의 GDP를 추정하여 연도별 주택보급률을 전망하는 것이 보다 정확한 결과를 제시할 것이므로 2000년 남한의 GDP와 KDI(2002)의 잠재성장률 전망치중 상대적으로 저성장률에 해당하는 4.4% 성장률을 가정하여 2010년 남한 GDP를 추정한 결과 약 788조원에 달할 것으로 전망
- 이를 통일독일 당시 동독지역 주택투자비율인 1.39%를 적용하면, 2010년 북한지역 주택투자 예상액은 약 11조원 규모가 될 전망
- 향후 2010년까지 연평균 물가상승률을 올해 예상되는 3% 정도로 가정할 때 아래표와 같이 주택건설 비용을 추정할 수 있음

2010년 기준 주택규모별 주택건설비용

구분 \ 주택규모	46㎡	59㎡	84㎡
1998년 단위㎡당 기준비용	339,000	339,000	325,000
2010년 단위㎡당 기준비용	483,333	483,333	463,372
2010년 단위㎡당 건설비(원)	22,233,315	28,516,643	38,923,272

- 이를 기준으로 하면 1조당 주택건설 호수는 약 36,138호이므로 매년 397,628호의 주택을 건설할 수 있을 것으로 예상
 - 주택보급률이 약 100%선에 도달하는 시기는 통일후 4년 정도가 될 것이며, 110%선을 넘는 시기는 통일후 5년째가 될 것으로 예상됨
- 총주택부문 투자액의 70%가 신규주택 건설에 투입된다고 하면, 매년 평균 7.7조원이 투자되어 연간 278,340호의 주택이 건설될 것으로 전망
 - 이에 따르면 주택보급률이 약 100%선에 도달하는 시기는 통일 후 약 5년으로 예상되고, 110%선에 도달하는 시기는 통일후 약 7년이 걸리는 것으로 예상

연도별 주택보급률 변화(매년 7.7조원 투자시)

연 도	주택보급률	주택 수
2010	78%	4,525,012
2011	82.8%	4,803,352
2012	87.6%	5,081,692
2013	92.4%	5,360,032
2014	97.2%	5,638,372
2015	102%	5,916,712
2016	106.8%	6,195,052
2017	111.6%	6,473,392

- 이와 같은 북한지역의 주택건설에 필요한 택지규모는 5층 아파트 기준의 용적률 75%, 신도시의 주택용지 비율 40%를 적용할 경우 총 24,130만㎡이고 이것은 약 241.3km² 정도로 대략 분당신도시 13개 정도의 면적에 해당하는 것임

4. 주택건설 재원대책 및 향후 정책방향

(1) 재원대책

- 통일 후 주택부문의 비용을 조달하기 위해서는 재정차입, 세수증대, 정부예산 지출의 조정, 민간자본 활용 및 외자도입 등 다양한 방식을 고려할 수 있음

조성방안	실현가능성 및 보완사항
조세에 의한 재정자금	<ul style="list-style-type: none"> · 통일이 된다면 독일의 경우처럼 조세를 통한 통일비용 조달은 불가피 · 통일세 또는 조세부담률을 높여가는 방안이 있음 · 조세부담 증가로 조세저항을 일으킬 우려가 있음
국공채 발행	<ul style="list-style-type: none"> · 민간부문 투자의 위축으로 인한 경제성장 능력 저해 우려 · 장기간 상환되므로 세대간의 비용부담에 있어 공평성을 지님
외자도입	<ul style="list-style-type: none"> · 낮은 이자율의 외자유치는 자금확보에 있어 매우 유리 · 현금보다는 현물도입이 물가상승 압력완화 측면에서 바람직 · 세대간의 비용분담이 되어 비용부담의 공평성을 가질수 있음
남한민간자 본 활용	<ul style="list-style-type: none"> · 통일초기 민간자본의 주택부문 참여는 많지 않을 것으로 판단됨 · 주택분야의 경우 통합중기 이후에나 자본의 참여가 있을 것으로 전망됨
북한주민 부담	<ul style="list-style-type: none"> · 통일정부의 부담은 가장 적지만, 현실적으로 자금조달 가능성이 높지 않음

(2) 향후 정책방향

- 통일후 북한지역의 주택공급에 있어서 공공부문의 역할이 중시되어야 함
 - 통일후 주택문제의 해결에 대해서는 신규공급 확대뿐만 아니라 개보수를 통한 주택의 질적 수준향상이 필수적이며 민간기업의 경우 수익성이 낮은 북한지역에서의 사업수행이 어렵단 점을 감안해서 공공부문의 역할이 중시되어야 함
- 통일 이전 경협단계에서부터 북한지역의 사회간접자본에 대한 상호 협력확대의 필요성
- 통일 전이라도 북한 전역에 대한 포괄적인 도시개발계획 수립이 필수적
- 정부주도적인 공공부문의 투자만으로 주택부문에서 통일에 따른 혼란을 최소화하는데에는 일정한 한계가 있으므로 북한의 주택문제 해결을 위한 자조적 방안의 강구가 필요
- 북한지역 주택부문에 대한 투자규모 판단시에는 체제변화로 인한 급격한 임금 및 물가상승을 감안해야 함

자 료 : 주택도시연구원 「연구성과 발표회 논문집」(2002. 11. 29)