해외출장복명서

기　간:　2015. 9. 21~2015. 9. 24

출장지:　중국

출장자:　전성제, 이수욱

국토연구원 주택·토지연구본부

Ⅰ. 출장개요

1. 출 장 지: 중국 심양, 단둥

2. 출장기간: 2015년 9월 21일 ~ 9월 24일 (3박 4일)

3. 출 장 자

소속	직급	성명
국토연구원	책임연구원	전성제
국토연구원	선임연구위원	이수욱

4. 출장목적

□ 접경도시 현장을 직접 방문하여 주택 및 주거지 현황을 조사하고, 북한 주택 실태 파악을 위해 중국 내 북한 관련업계 종사자와 인터뷰를 진행하여 북한의 주택 및 주거와 전반적인 현황을 조사하여 북한지역 주택정책 방향 수립에 반영

II. 출장일정

일 자	출발지	도착지	방문기관	업무수행내용	접촉예정 인물
9.21 (월)	인천	심양	–	○ 이동	
9.22 (화)	심양	단동	–	○ 심양 북한관련업계 종사자 면담	
				○ 이동	
9.23 (수)	단동	대강구촌	–	○ 현장조사 – 단동–신의주 접경지역 현장조사	
				○ 현장조사 – 대강구촌–청수, 상석자–수풍로동자구 접경지역 현장조사	
9.24 (목)	단동 심양	심양 인천	–	○ 이동	
				○ 이동	

III. 수행사항

1. 북한의 주택 및 주거 현황

□ 2008년 인구총조사 자료에 나타난 북한 주택 및 주거 현황

○ 가장 최근에 북한에서 조사된 공식통계는 2008년 인구총조사 자료로, 이 자료에 주택 및 주거에 대한 조사항목도 일부 포함되어 그 결과가 공표되었음

○ 주택유형별 거주가구수를 살펴보면 북한은 연립주택 거주하는 가구비율이 가장 높았으며, 아파트 거주가구비중은 상대적으로 낮게 나타남. 북한 가구 중 43.9%가 연립주택에 거주, 단독에 33.8% 거주, 아파트에 21.4% 거주하였음

<표 1> 주택유형별 가구 수

(단위 : 가구, %)

구 분			단독주택	연립주택	아파트	기타
북한	전체	5,887,471 (100)	1,988,415 (33.8)	2,584,435 (43.9)	1,261,709 (21.4)	52,912 (0.9)
	도시	3,579,626 (100)	616,955 (17.2)	1,773,414 (49.5)	1,164,767 (32.5)	24,490 (0.7)
	농촌	2,307,845 (100)	1,371,460 (59.4)	811,021 (35.1)	96,942 (4.2)	28,422 (1.2)
남한 (2005년)		15,887,128 (100)	7,064,128 (44.5)	1,695,429 (10.7)	6,628,993 (41.7)	498,578 (3.1)

주 : 북한은 '단독주택, 연립주택, 아파트, 기타'로 구분되고, 남한은 '단독주택, 연립주택, 다세대주택, 아파트, 기타'로 구분되어 이번 분석에서 남한의 다세대 주택은 연립주택 항목에 포함시킴

자료 : 통계청. 2011. "북한 인구와 인구센서스 분석"

○ 지역별로는 도시에서는 아파트와 연립주택 비중이 높고, 농촌지역에서는 단독주택 거주비중이 높게 나타남

○ 주택규모별로 살펴보면, 대부분의 북한 가구가 75㎡이하 주택에서 살고 있는 것으로 나타남. 전체 가구의 90.5%가 75㎡ 이하 주택에 살며, 100㎡ 이상의 큰 주택에 사는 가구는 1.9% 수준에 그치는 것으로 나타남.

- 상대적으로 작은 50~75㎡ 규모 주택에 거주하는 가구 비율이 73.5%로 매우 높았으며, 50㎡ 미만의 작은 규모 주택에도 17.0%가 거주하는 것으로 나타남

<표 2> 주택규모별 거주가구수

(단위 : 가구, %)

구 분		50㎡ 미만	50~75㎡	76~100㎡	100㎡ 이상
북한	전체	999,387 (17.0)	4,325,378 (73.5)	449,925 (7.6)	112,781 (1.9)
	도시	730,695 (20.4)	2,509,034 (70.1)	278,130 (7.8)	61,767 (1.7)
	농촌	268,692 (11.6)	1,816,344 (78.7)	171,795 (7.4)	51,014 (2.2)
남한 (2005년)		2,533,843 (20.3)	3,880,301 (31.1)	3,873,932 (31.0)	2,201,405 (17.6)

자료 : 통계청. 2011. “북한 인구와 인구센서스 분석”

○ 지역별로는 대부분의 지역이 유사한 분포 패턴을 보이고 있으나 평양의 경우 대형주택 거주가구 비율이 상대적으로 높고 소형주택 거주가구 비율이 낮은 것으로 나타났으며, 함경남도도 상대적으로 큰 주택이 많이 분포하는 것으로 나타남

<표 3> 지역별 연면적 거주가구 분포

(단위 : %)

구 분	계	50㎡ 미만	50~75㎡	76~100㎡	100㎡ 이상
북한 전체	100.0	17.0	73.5	7.6	1.9
양강도	100.0	19.5	75.4	3.3	1.8
함경북도	100.0	20.6	71.6	6.1	1.7
함경남도	100.0	19.2	68.0	10.9	1.9
강원도	100.0	18.7	70.9	6.8	3.6
자강도	100.0	17.9	77.0	3.6	1.5
평안북도	100.0	16.9	77.2	4.6	1.4
평안남도	100.0	15.3	78.1	5.5	1.1
황해북도	100.0	15.9	76.3	6.3	1.6
황해남도	100.0	16.4	74.2	7.6	1.8
평양시	100.0	13.9	68.0	14.9	3.3

자료 : 통계청. 2011. “북한 인구와 인구센서스 분석”

○ 방수별 거주가구수를 살펴보면, 대부분이 방 2개 이하의 주택에서 거주하는 것으로 나타났으며, 상대적으로 도시지역 거주가구의 가구당 방 수가 적은 것으로 나타남

- 농촌의 경우 방 1개 주택 거주가구수가 10.1%인 반면 도시는 21.8%로 도시지역이 두 배 이상 단칸방 거주가구수가 높은 것으로 나타남

<표 6> 방수별 거주가구수

(단위 : 가구, %)

구 분		1개	2개	3개	4개 이상
북한	전체	1,013,664 (17.2)	3,808,956 (64.7)	1,003,019 (17.0)	61,832 (1.1)
	도시	781,322 (21.8)	2,199,687 (61.5)	560,120 (15.6)	38,497 (1.1)
	농촌	232,342 (10.1)	1,609,269 (69.7)	442,899 (19.2)	23,335 (1.0)
남한 (2005년)		2,269,464 (14.3)	4,827,574 (30.4)	7,469,310 (47.0)	1,320,780 (8.3)

주 : 방 수에서 거실, 식사용 방은 제외
자료 : 통계청. 2011. “북한 인구와 인구센서스 분석”

○ 4인 이상 가구 중 단칸방 주택에 거주하는 비중이 6~19%로 나타나 가구원수가 많음에도 방1개 주택에 거주하는 가구가 다수 있는 것으로 나타난 반면, 1인가구임에도 2~3개 주책에 거주하는 비중이 60%, 13% 수준으로 나타나 가구수에 비례한 주택 배분이 원활이 이루어지지는 않는 것으로 나타남

<표 7> 북한의 가구원수별 방수 구성

(단위 : %)

구 분	계	1개	2개	3개	4개 이상
1인	100.0	25.8	59.8	13.3	1.2
2인	100.0	20.7	63.2	15.2	1.0
3인	100.0	22.4	62.3	14.5	0.9
4인	100.0	19.0	63.7	16.3	1.0
5인	100.0	11.2	68.3	19.4	1.1
6인	100.0	7.2	69.8	21.7	1.3
7인	100.0	5.9	67.7	24.7	1.7
8인 이상	100.0	5.5	60.3	31.4	2.8

자료 : 통계청. 2011. “북한 인구와 인구센서스 분석”

○ 화장실 시설을 살펴보면 전체의 40.5%가 재래식 화장실을 사용하는 것으로 나타났으며, 58.3%는 수세식 단독화장실 설비 주택에서 거주하며, 전체 가구의 6.9%가 화장실을 공동사용.

- 지역별로는 농촌지역의 재래식 화장실 설비주택 거주비율이 53.8%, 도시지역은 32%로 나타나 농촌지역이 도시지역보다 21.8%p 높은 것으로 나타남

<표 8> 화장실 사용 유형

(단위 : 가구, %)

구 분		수세식		재래식	
		단독사용	공동사용	단독사용	공동사용
북한	전체	3,434,306 (58.3)	65,579 (1.1)	2,045,134 (34.7)	342,452 (5.8)
	도시	2,374,540 (66.3)	58,629 (1.6)	858,412 (24.0)	288,045 (8.0)
	농촌	1,059,766 (45.9)	6,950 (0.3)	1,186,722 (51.4)	54,407 (2.4)
남한 (2005년)		14,701,523 (92.5)	233,818 (1.5)	776,534 (4.9)	151,391 (1.0)

주 : 남한의 경우 화장실 없음(23,862 가구, 0.2%)도 조사되었으나 <표 48>에는 미포함

자료 : 통계청. 2011. "북한 인구와 인구센서스 분석"

○ 난방유형을 살펴보면, 대부분의 가구가 석탄 또는 나무 등을 난방연료로 사용하고 있었음. 석탄과 나무를 난방연료로 사용하는 가구비율이 각각 47.1%, 45.1%로 나타났으며, 도시지역은 석탄을 주로 사용하며(64.3%), 농촌지역은 주로 나무(75.3%)에 의존하는 것으로 조사되었음

<표 8> 난방형태

(단위 : 가구, %)

구 분		중앙 및 지역 난방	전기난방	전기난방 +다른 난방	가정용 석탄난방	가정용 나무난방	기타
북한	전체	263,809 (4.5)	40,624 (0.7)	55,712 (0.9)	2,773,238 (47.1)	2,656,866 (45.1)	97,222 (1.7)
	도시	263,055 (7.3)	35,630 (1.0)	45,343 (1.3)	2,300,395 (64.3)	918,583 (25.7)	16,620 (0.5)
	농촌	754 (0.0)	4,994 (0.2)	10,369 (0.4)	472,843 (20.5)	1,738,283 (75.3)	80,602 (3.5)
남한 (2005년)		2,310,522 (14.5)	527,114 (3.3)	- -	213,548 (1.3)	63,819 (0.4)	73,068 (0.5)

자료 : 통계청. 2011. "북한 인구와 인구센서스 분석"

○ 지역별로는 중앙난방의 대부분은 평양지역에 집중되어 있었으며(평양 전체 난방유형 중 32.2%), 그 외 지역은 대부분 석탄과 나무를 사용하고 있는 것으로 나타남

- 특히 양강도와 자강도, 강원도 등 농산어촌 지역은 나무를 사용하는 비중인 60~91% 수준으로 매우 높게 나타남

<표 9> 지역별 난방형태

(단위 : %)

지역	계	중앙 및 지역 난방	전기난방	다른난방	석탄	나무	기타
북한 전체	100.0	4.5	0.7	0.9	47.1	45.1	1.7
양강도	100.0	0.0	1.7	1.6	1.0	95.4	0.2
함경북도	100.0	0.1	0.3	4.0	39.3	55.5	0.8
함경남도	100.0	0.0	0.4	0.7	38.0	58.3	2.5
강원도	100.0	0.0	0.3	0.8	36.0	61.5	1.4
자강도	100.0	0.0	0.9	1.4	20.9	76.7	0.1
평안북도	100.0	0.0	0.2	0.4	49.2	45.2	4.9
평안남도	100.0	0.1	0.4	0.1	81.6	17.6	0.3
황해북도	100.0	0.0	0.1	0.4	41.7	55.9	1.9
황해남도	100.0	0.0	0.2	0.6	28.6	68.5	2.1
평양시	100.0	32.2	2.7	0.9	58.6	4.6	1.1

자료 : 통계청. 2011. “북한 인구와 인구센서스 분석”

○ 주된 취사연료는 대부분이 석탄과 나무로 나타났으며, 전체 가구의 90%가 이들 연료를 사용하는 것으로 조사되었음

- 농촌지역은 대부분이 나무를 사용하고 있으며, 도시지역의 경우 석탄의 비중이 매우 높게 나타남

<표 10> 주된 취사연료

(단위 : 가구, %)

구 분		전기	가스	석유	석탄	나무	기타
북한	전체	79,057 (1.3)	167,462 (2.8)	103,091 (1.8)	2,714,511 (46.1)	2,758,400 (46.9)	64,950 (1.1)
	도시	65,814 (1.8)	157,228 (4.4)	90,927 (2.5)	2,271,128 (63.4)	984,407 (27.5)	10,122 (0.3)
	농촌	13,243 (0.6)	10,234 (0.4)	12,164 (0.5)	443,383 (19.2)	1,773,993 (76.9)	54,828 (2.4)
남한 1), 2) (1980년)		22,640 0.3	482,910 6.1	200,619 2.5	5,238,919 65.7	1,794,113 22.5	230,000 2.9

주 : 1) 남한의 경우 취사연료에 대해 전수항목으로 '80, '85, '90년, 표본항목으로 '00년에 조사됨. 응답항목이 유사한 '80년 자료 반영(전기, 가스, 유류, 연탄, 임산연료, 기타)

자료 : 통계청. 2011. "북한 인구와 인구센서스 분석"

○ 주된 취사연료는 대부분이 석탄과 나무로 나타났으며, 전체 가구의 90%가 이들 연료를 사용하는 것으로 조사되었음

- 농촌지역은 대부분이 나무를 사용하고 있으며, 도시지역의 경우 석탄의 비중이 매우 높게 나타남

<표 11> 지역별 주된 취사연료

(단위 : %)

구 분	계	전기	가스	석유	석탄	나무	기타
양강도	100.0	2.2	0.1	0.0	1.0	96.5	0.2
함경북도	100.0	0.6	0.1	0.1	40.6	57.7	0.9
함경남도	100.0	0.6	0.1	0.0	38.3	59.1	1.9
강원도	100.0	0.6	0.1	0.0	36.0	62.2	1.0
자강도	100.0	1.4	0.1	0.1	22.1	76.3	0.1
평안북도	100.0	0.3	0.1	0.0	49.5	48.6	1.4
평안남도	100.0	0.4	0.2	0.1	77.8	21.0	0.4
황해북도	100.0	0.2	0.1	0.1	38.7	58.9	2.0
황해남도	100.0	0.2	0.1	0.1	28.6	69.0	2.0
평양시	100.0	6.4	19.8	12.2	56.3	4.7	0.5

□ **주택 및 주거 현황 종합**

○ 북한지역 주택의 상태는 전반적으로 매우 열악한 것으로 알려져 있음

○ 평양지역의 경우 최근 활발한 재개발·재건축 사업 등으로 고층 아파트가 새롭게 건축되는 등 여타 도시와 차별화된 모습을 보여주고 있으나,

○ 평양을 제외한 대부분의 도시들의 경우 전체 재고주택의 4/5 이상이 25년 이상 된 노후주택들이 대부분이며, 최근에 지어진 주택들도 구조적 측면 등에서 안정성 문제가 제기되는 등 전반적인 주택재고는 매우 열악한 것으로 알려짐

○ 실제 선양의 조선족 관계자들에게 문의해본 결과 현재 북한의 주택은 매우 열악하나, 돈을 많이 벌게 된 소위 '돈주'들을 중심으로 주택을 개조하는 움직임이 매우 활발해지고 있으며,

- 특히 신의주 지역의 경우 자체적인 에너지 생산을 위한 태양광 전지판을 설치하는 가구가 크게 늘어나고 있다고 언급

○ 또한 중국산 자재를 이용한 주택 대수선이나 재건축도 상당히 활발하게 전개되고 있는 것으로 이야기

○ 그러나 대다수의 주민들은 여전히 열악한 주거상황을 벗어나지 못하고 있으며, 농촌지역의 경우 한눈에도 주택수준이 매우 열악함을 알 수 있다고 언급

2. 북한의 주택시장 현황

○ 북한에서 주택가격을 결정하는 주요 요인으로는 교통과 시장 인접 여부, 물자운반의 용이성, 여러 편의 시설과 거리, 커뮤니티 수준 등 주거환경이 큰 영향을 미치며,

- 이와 함께 주택면적 및 구조, 텃밭 여부, 주택상태 등이 영향을 미치는 것으로 파악[1)]

○ 이 중 가장 중요한 것은 장마당(시장)과의 접근성과 교통의 편리성 등 물자공급의 용이성이며, 같은 크기와 품질의 주택이라도 입지에 따라 가격에 큰 차이를 보임

- 또한 주거지 커뮤니티의 수준 또한 주택가격에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 장마당과 아주 가깝지는 않더라도 과거부터 당간부 등 상

<자료: 서울신문 2015.3.7, [서울&평양 경제 리포트] 북한 부유층 주택 사유화 열기>

1) 정은이. 2012. 북한의 주택시장에 관한 연구 : 함경북도 무산지역의 사례를 중심으로. KDI 북한경제리뷰 제14권 7호. pp.77-102.

류층이 거주하는 지역의 경우 주택가격이 상대적으로 높게 책정되는 것으로 조사됨

○ 예를 들어 함경북도 무산지역 사례에서는 교통 등 주거환경과 시설이 가장 좋은 무산 읍내 주택의 경우 최고 7천달러 까지 거래가 되고 있으며, 환경이 가장 열악한 주초로동지구의 경우 300달러 이하에 거래되며 빈집도 다수 있는 실정[2)]

○ 관계자 면담에 따르면, 실제 북중 접경지역이 북중무역으로 인해 경제적으로 윤택해지면서 주택가격도 최근에 많이 상승하고 있으며,

- 이를 이용해 주택을 여러채 사거나 주택사업을 벌리는 기초적인 수준의 부동산 투자 행태도 나타나고 있음을 언급

- 실제 우리나라 언론에서도 관련 내용을 다룬 기사를 내보냈으며, 이러한 시장 기반의 주택거래 행태가 광범위하게 확산되어 있는 것으로 이해

○ 주택가격 수준은 선호되는 지역의 양호한 주택을 기준으로 신의주 4만 달러, 혜산 3만5천 달러, 청진 및 함흥 1만5천 달러, 평양 10만 달러 수준인 것으로 나타남

- 북한 중심지인 평양과 경제적으로 윤택한 북중 접경지역의 주택가격이 상대적으로 높은 수준을 보임

2) 정은이. 2012. 상게서

“북한 부유층, 타인 명의 빌려 아파트 여러채 소유” 부동산 투기 붐

(2015.9.15. 국민일보 기사)

북한 내 부유층이 타인 명의를 빌려 다수의 주택을 보유하고 있다는 증언이 나왔다. 미국의 북한전문매체 자유아시아방송은 12일 "평안북도 신의주와 남포시를 비롯한 큰 도시들에는 집을 여러채 보유한 신흥 부자들이 적지 않다"고 보도했다. 신의주의 한 소식통은 이날 자유아시아방송에 "국가에서는 1가구1주택 원칙인데 돈 있는 사람들은 몰래 집을 여러채 구입해두고 있다"며 "아파트를 개조해 되파는 경우도 있다"고 설명했다. 이 소식통은 "현재 신의주 관문동에 건설되는 13층짜리 아파트도 이미 주인들이 다 정해져 있다"며 "일부 사람은 다른 사람의 명의를 빌려 여러채 사들였다"고 전했다. 그는 "원래 1가구가 집 1채씩 소유해야 하지만 돈 있는 사람들이 돈 없는 사람들이 200~300달러를 주고 명의를 빌려 집을 구매하는데 법적으로도 큰 문제없다"고 설명했다. 이 소식통은 "실례로 2010년에 1만5000달러에 거래되던 신의주 역전동의 2칸짜리 아파트는 현재 3만달러에 거래되고 있다"며 "5년새에 2배나 뛰었기 때문에 돈 있는 사람들은 몇 채씩 장만해두고 있다"고 소개했다.

3. 북한의 농촌 주택 현황

○ 농촌 주거환경 개선은 생활안정 토대 마련, 도시 및 남한 지향 인구 최소화, 북한의 농업기반 확충 포석 등의 의미를 가짐[3)]

○ 북한의 농촌전략은 기본적으로 도농통합적 시각에 근거한 균형개발로, 이에 따라 군 단위 공간거점에 의한 농촌개발이 강조. 그러나 실제로는 도농격차가 확대

3) 문순철, 2000, 통일 이후 북한 농촌 주택문제의 전망과 대책, 국토지리학회지 34(1)

○ 농촌 취락구조의 원칙은 집단화 원칙이며 입지는 농업생산에 편하고, 질 좋은 경작지보다 구릉지 산기슭에 입지하며, 현존 부락을 최대한 이용한다는 것임

○ 현재 북한 주택정책이 계급 간 차별을 명시하고 있어 농민은 가장 열악한 주택에서 거주

- 주택부족 문제도 있지만 주택보급률은 도시보다는 나은 수준으로 예측됨. 농촌주택에서 가장 심각한 것은 주택의 질과 노후화 문제. 열악하고 노후화된 주택이 절대 다수를 차지함

- 귀틀집과 초가집도 그대로 사용하며, 시설도 매우 열악

○ 실제 농촌주택의 경우 지붕이 노후화되어 있으나 보수도 제대로 이루어지지 않는 모습이었으며, 외관 자체도 매우 노후화되어 보여 매우 열악한 주거환경임을 알 수 있음

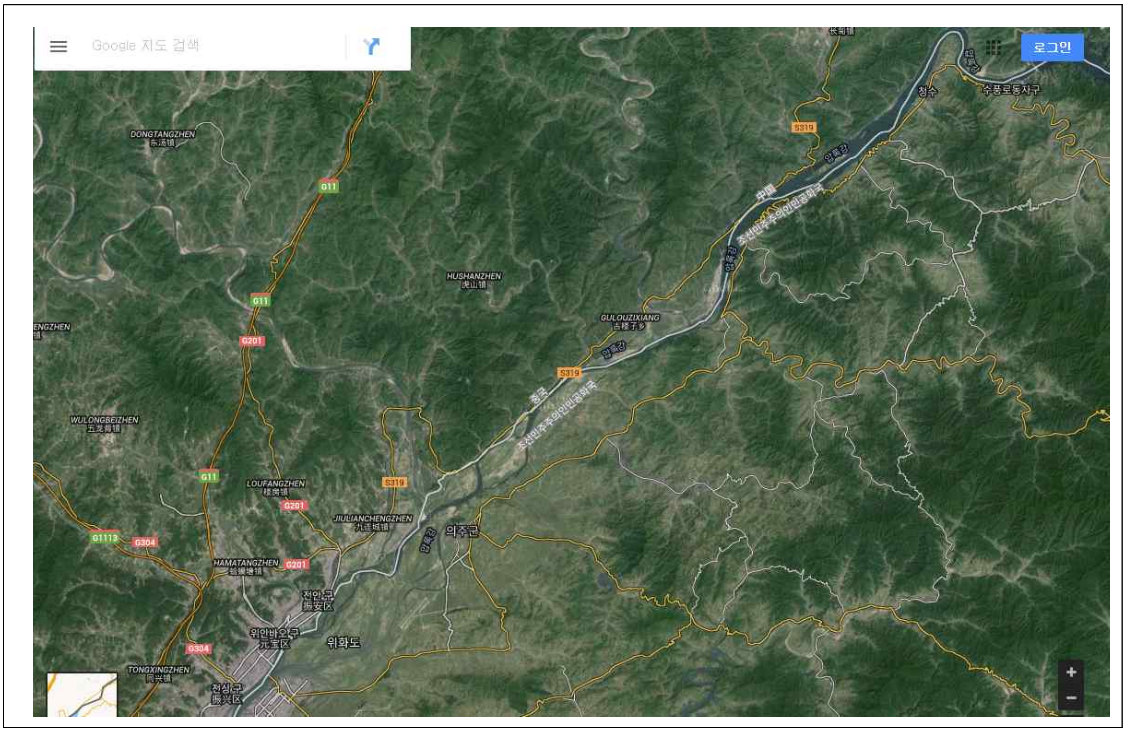
< 북한의 농촌 주택 >

4. 접경지역의 주택 현황

○ 북중 접경지역 주택 현황 파악을 위해 단둥 주변 압록강변을 따라 북한의 주택실태를 직접 파악

- 압록강변의 신의주, 청수, 수풍로동자구를 중심으로 강변 농촌 주택의 실태와 현황을 조사

< 조사지역 위성사진 >



자료: 구글 어스

○ 전반적으로 기존 문헌과 기사에서 파악한 북한의 주택실태와 크게 다르지 않았으며, 특히 농촌지역 주택상태는 매우 열악한 것으로 조사됨

1) 신의주지역 주택

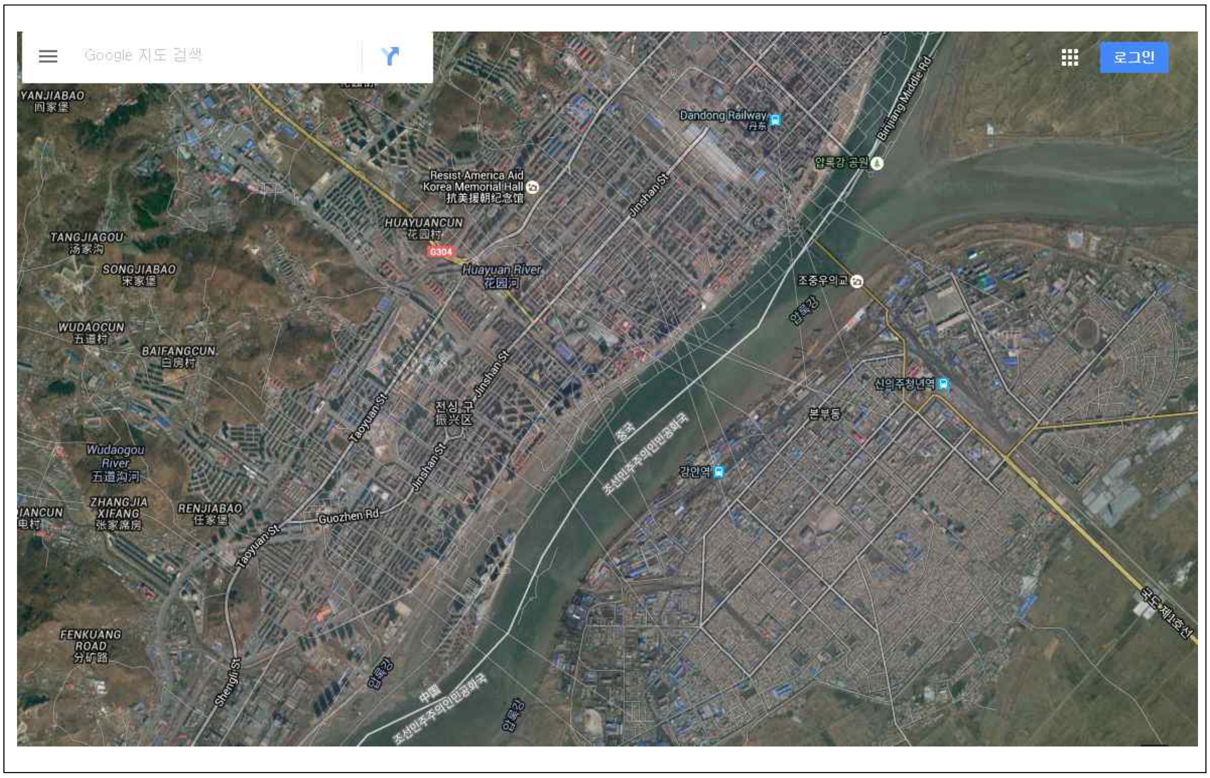
○ 신의주는 중국 단둥과 접경지역으로 북중 무역의 중심지 역할을 하고 있음

○ 인구는 2008년 인구총조사 기준 359,341명, 행정구역은 49동 9리 이며 평안북도 도청소재지이자 최대 도시임

○ 앞서 살펴본 바와 같이 신의주의 경우 북·중무역으로 경제사정이 양호한 지역으로 주택가격도 높은 수준에 형성되어 있으며,

- 새로운 경제특구 개발 등이 예정되어 있어 북한 내부에서 경제적으로 여유 있는 도시로 이해되고 있음

< 신의주 지역 위성사진 >



자료: 구글 어스

○ 신의주의 경우 상대적으로 생활수준이 높은 것으로 알려진 만큼 5층 이상의 아파트가 다수 분포하고, 이들 주택의 외관도 상대적으로 양호한 것으로 조사됨

- 아래 사진에서와 같이 외관이 깔끔하게 정비되어 있으며, 창소 수준도 상대적으로 높은 것으로 나타남

- 또한 사진에는 나타나지 않지만 관계자 면담에서 태양광설비를 설치한 가정이 매우 많으며, 자체적으로 주택을 개보수하는 경우도 많아 상대적으로 주택상태가 양호한 지역임을 설명

< 신의주의 공동주택 >

○ 단 신의주 외곽 위화도 지역의 농촌주택의 경우 타 지역 주택과 유사하게 열악한 상태를 보여주고 있었음

< 위화도의 주택 >

2) 수풍지역 주택

○ 수풍댐 하류에 위치한 수풍로동자구는 수풍댐 관리 인력 등이 상주하는 지역으로 지방의 북한 로동자구 주택 현황을 살펴볼 수 있는 예시지역으로서 의미를 지님

< 수풍 지역 위성사진 >

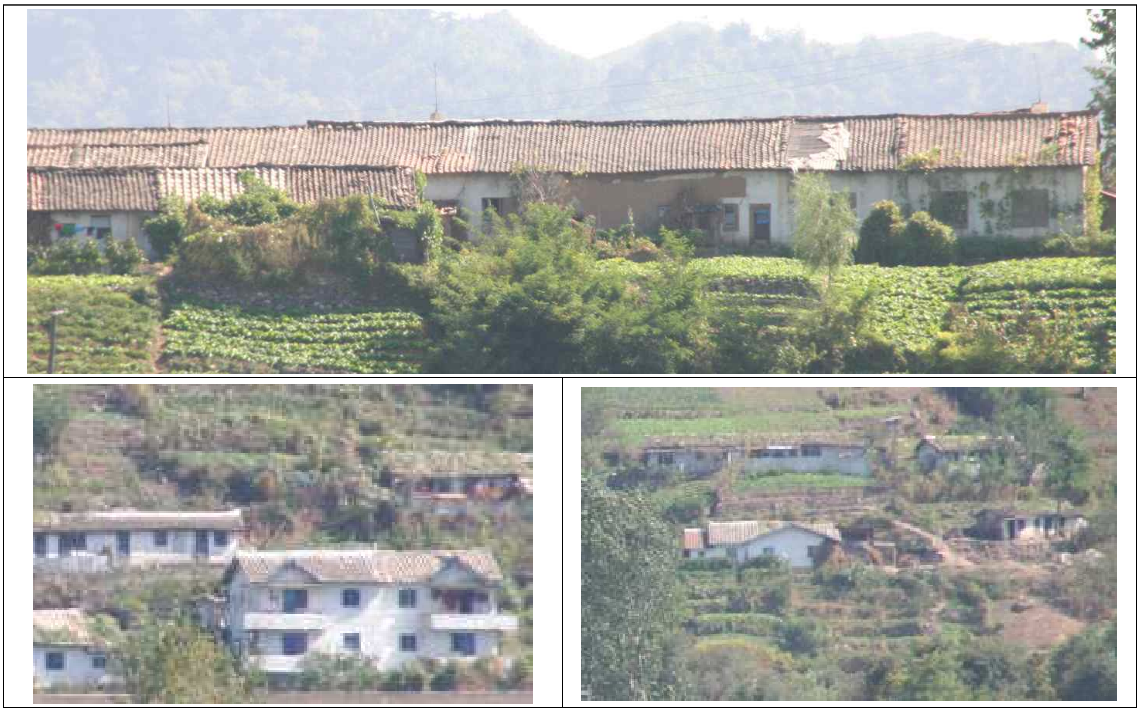
자료: 구글 어스

< 수풍 로동자구 전경 >

○ 수풍로동자구에는 단독주택과 하모니카주택 등이 산재해 있었으며, 주택상태는 매우 열악한 수준임

- 지붕 등이 관리가 되지 않아 기와가 듬성듬성 사라져 있으며, 창호의 상태도 매우 열악해 방수 및 단열 기능에 큰 문제가 있을 것으로 보일 정도였으며, 전반적인 물리적 상태가 불량

< 수풍 로동자구 주택 >

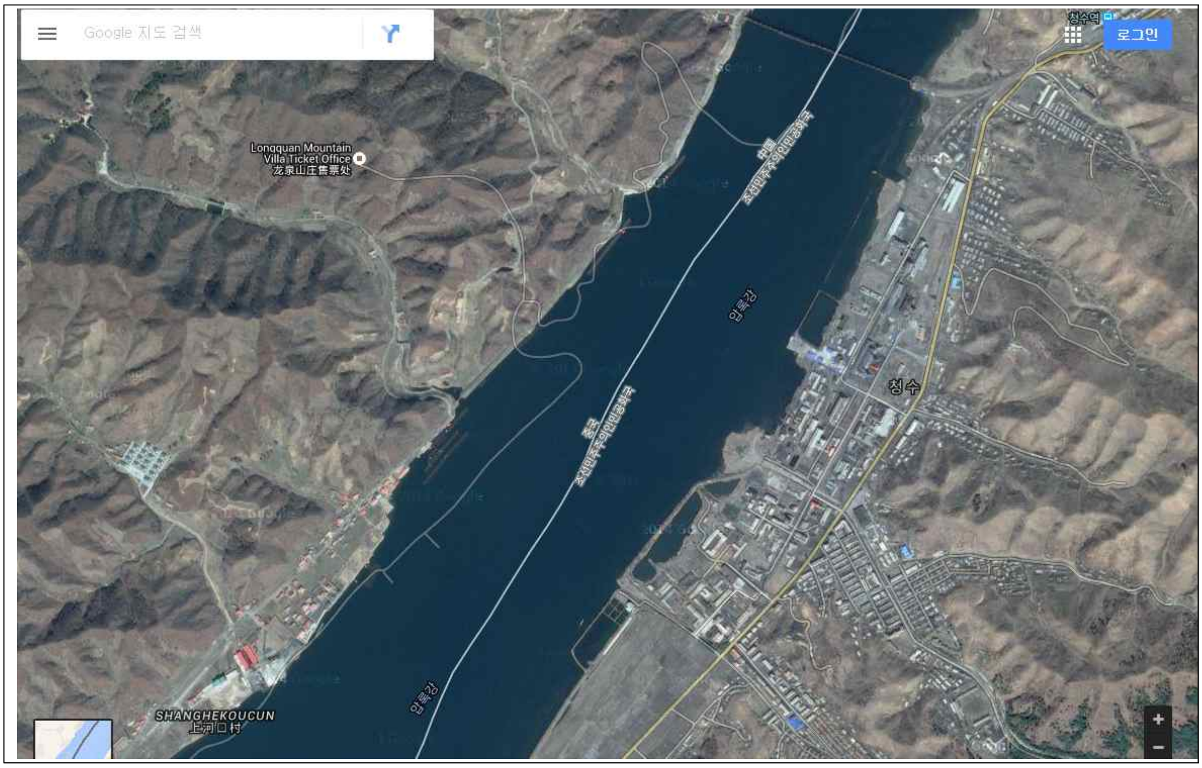


3) 청수지역 주택

○ 청수로동자구는 삭주군에 속한 1읍 6구 18리의 중 하나의 구로, 1930년대 화학공장이 건설되면서 주거지가 형성되었음

- 광복 이후 북한의 주요한 화학공업기지로 발전하면서 공업도시로 성장

< 청수 지역 위성사진 >



○ 청수로동자구의 주택들은 중심가 지역에는 저층 아파트 형태의 주택이 있었으며, 다수의 하모니카 주택들도 입지하고 있었음

- 외곽지역에는 단독주택들이 입지하고 있었으며, 주변 농촌주택과 유사한 형태를 보여줌

< 청수 로동자구 전경 >

○ 대체적인 주택 상태는 신의주보다는 열악하였으며, 중심지역 주택의 경우 농촌지역 보다는 상대적으로 양호한 모습을 보였음

- 그러나 하모니카 주택과 외곽 주택의 경우 창호, 지붕, 벽면 등이 매우 열악한 수준을 벗어나지 못하는 것으로 보임

< 청수 로동자구 주택 >

○ 저층 아파트의 경우도 벽면 상태가 노후화되었거나 관리가 되지 못한 모습을 보이고 있으며, 전반적인 지붕 상태도 대부분 열악한 것으로 나타남

○ 한편, 북한 청수화학공장은 비료를 생산하는 공장으로 알려져 있으며, 북한의 3대 화학공장 중 하나로 알려져 있음. 최근에는 원유를 가공해 LPG를 생산하고 있는 것으로도 알려지는 등 화학공업과 관련한 다양한 공정 수행이 가능한 것으로 알려진 공장임

- 관련 기사에서는[4] 양강도 소식통에 따르면, 액화가스(LPG)는 혜산장마당에서 1kg당 중국돈 12위안, 함경북도 수남장마당에서는 10위안에 거래되고 있다고 보도하며, 나선시의 승리화학공장과 평안남도 안주시 남흥청년화학연합기업소, 평안북도 삭주군 청수화학공장도 원유를 가공해 액화가스(LPG)를 생산할 수 있는 것으로 알려졌다고 보도

○ 실제로도 화학공장에서 생산활동을 하는 것으로 추정되는 모습을 보임

< 청수 화학공장 가동 모습 >

4) 노컷뉴스, '북 장마당에 LPG 가스 대량 판매", 5.31에서 인용.

5. 시사점

○ 북한의 주택 실태는 전반적으로 매우 열악한 것으로 판단되며, 재고주택의 질적 수준은 지역별로 차별화

- 평양지역은 중앙난방 비중이 높고, 주택가격도 높은 수준을 형성하는 등 상대적으로 양호한 주택이 많은 것으로 판단됨

- 도시지역의 경우 석탄난방 비율이 매우 높고, 아파트 비중도 상대적으로 높은 것으로 나타난 반면,

- 농촌지역의 경우 나무를 이용한 난방이 대부분이고, 상대적으로 주택 상태도 열악한 것으로 판단됨

○ 접경지역 조사를 통해 살펴본 바, 농촌과 소도시 지역의 주택상태는 매우 열악한 것으로 나타났으며,

- 특히 지붕, 창호, 벽체의 상태가 노후화되고 질이 나빠 방수, 단열 등에 있어 많은 문제점을 내포하고 있는 것으로 판단되며,

- 하모니카 주택의 경우 좁고 열악한 북한 주택의 단면을 보여주는 형태로 이해할 수 있음

○ 도시지역의 경우 상대적으로 양호한 모습을 보였으며, 특히 신의주의 경우 경제적인 여유가 있는 지역으로 꼽히고 있어 더 양호한 모습을 보임

○ 이에 전반적으로 북한은 향후 지속적으로 주택상태 개선을 위한 다양한 노력일 필요할 것으로 예상되며, 이 과정에 기여할 방안에 대한 고민이 필요

○ 또한 주택상태가 열악한 모습을 보이고 있으나, 변화하는 모습도 나타나고 있어 이에 대한 향후 지속적인 모니터링이 필요할 전망

- 주택의 경우 신의주 지역에서는 자체적인 대수선이나 개보수, 재건축이 활발하게 이루어지고 있는 것으로 보이며, 태양광 시설 설치 등 예상보다 빠른 주택상태의 진전이 이루어지는 부분도 있었음

- 또한 주택시장이 광범위하게 형성되어 있으며, 신의주 지역의 경우 주택가격이 4만 달러에 육박하는 등 주택시장이 과열되는 모습까지 보이는 것으로 조사됨