



## 북한 부동산시장에도 투기열풍?

### □ 살림집(주택)은 국가소유, 무상분배 후 사용권 \* 인정

\* 사용권은 교환 및 상속 가능, 매매는 법적으로 금지

- (법·제도) 북한은 사회적 혜택(복지)의 일환으로 직장을 통해 근로자들에게 주택을 무상 공급하는 것이 원칙

#### <북한법에 명시된 주택공급 관련 내용>

살림집법	인민들의 살림집 문제를 국가가 책임지고 원만히 해결해 주는 것은 우리나라 사회주의 제도의 본성적 요구이다. 국가는 현대적인 도시 살림집과 농촌살림집을 국가 부담으로 지어 인민들에게 보장하여 준다(제3조)
노동법	국가는 근로자들에게 쓸모있고 문화적인 살림집과 합숙을 보장한다.(제69조)

- 북한의 토지 및 주택 등 재산권은 모두 국가에 귀속되며 국민들에게는 사용권만 인정
  - 북한은 우리의 '주택법'에 해당하는 살림집법에 따라 각 시·도 도시인민 위원회가 발급한 '입사증'(국가살림집 이용 허용증)을 통해 집을 분배

※ 북한의 주택은 5개 등급으로 구분

1급은 일반인, 2급은 일반간부, 3급은 과·처급 간부,

4급은 국장급 간부 및 대학교수, 특급은 부부장(차관)이상 고급관료

### □ 북한의 부동산시장은 '90년대 '고난의 행군' 시기에 형성되어 2000년대 이후 시장화의 진전에 따라 급격히 발전

- 초기 부동산시장의 형태는 웃돈을 받고 주택을 교환하는 등 단순 교환거래
- 2000년대 들어 '입사증' 매매를 통한 거래가 활성화되며 전문 브로커도 등장
  - 브로커들은 입사증을 이전해주기로 약속하면서 자금을 모으고 이 입사증은 시장에서 '프리미엄(웃돈)'이 붙어 거래

- 북한은 만성적인 주택부족 및 주택의 노후화와 함께 장마당의 활성화로 **신흥 중산층이 형성되며 신규 주택수요 큰 폭으로 증가**
- 평양 뿐 아니라 남포, 신의주 등 지방대도시의 부동산시장도 빠르게 성장하며 **주택 가격이 많게는 10년 동안 10배 이상 상승**(평양시내의 고급아파트는 미화 20만불 상회)

**<북한 주요지역 주택시세>**

도시	m <sup>2</sup> 당 가격(위안)	3.3m <sup>2</sup> 당 가격(천원) <sup>주1</sup>
평양	5,000~8,000	2,699~4,319
신의주	5,000	2,699
남포	3,500~6,000	1,889~3,239
개성	2,300~4,000	1,242~2,159
청진/나선	1,000	540

**<평양 여명거리 아파트><sup>주2</sup>**



주1 : 환율은 163.58원/위안('17.8.27 기준)

주2 : 여명거리는 '17년 4월 완공되었고 최고 82층 아파트 등 고층아파트로 구성

출처 : 코트라 상하이무역관, 동아일보

## □ '비공식 민관협력' 주택공급시장 형성

- 북한의 주택은 원칙적으로 국가기본건설계획에 의거, 목표를 부여받은 기관·기업소에서 시행 및 시공
- 하지만 경제난으로 인한 자재수급의 불균형이 심화되면서 장마당의 성장과 함께 등장한 **'돈주들이 주택거래를 넘어 주택 공급시장에도 '큰 손'으로 등장**
- (기관·기업소) 건설주(시행사)로서 토지허가문제에서 주택건설을 위한 행정적, 법적 절차 등을 해결
- (돈주) 기존주택 철거, 주택건설에 필요한 자재조달 등을 해결하고 완공 후 기여분에 따라 주택을 분배받아 시장에서 유통

### ▶ '비공식 민관협력'의 공생관계

- [기관·기업소] 국가 할당량 채울 수 있고 근로자들의 주택문제도 해결하는 등 일석이조
- [돈주] 투자수익은 200~300%가 되는 것으로 알려짐. 새로운 자본가 세력으로 급부상 중.

## □ 장마당과 함께 북한 부동산시장의 활성화도 북한경제에 어떤 변화를 가져올지 주목할 필요

- 중국의 부동산개발도 북한의 '돈주'와 같은 **신흥자본세력에 의해 주도**  
(작성자 : 북한경제연구센터 과장 조현성 huanta@ibk.co.kr / ☎02-729-6892)