

# 북한의 도시·주택 정책 특징과 평가\*

홍순직 (서울대 아시아연구소 동북아시아센터 객원연구원)

- I. 들어가는 말
- II. 김일성 - 김정일 시대의 도시·주택 정책
- III. 김정은 시대의 평양 살림집 건설 정책
- IV. 맺음말

## 〈요약〉

김정은 체제 들어 강도 높은 국제사회의 대북 경제제재와 코로나19 여파 속에서 북한 경제는 도시·주택 건설 부문에서는 비교적 활기찬 모습을 보이고 있다. 김 위원장은 2012년 4월에 사회주의 노작을 발표하면서 도시·주택 정책을 사회주의 강성국가 건설 목표와 연계시켜 대규모 건설 사업 추진을 예고하였다. 그는 그의 집권 기간 중 전반기에 평양의 여명거리와 3개의 과학자거리 등 5대 신거리(신도시)를 건설하였다.

특히 2021년 1월, 제8차 당대회에서 국가경제발전 5개년 계획(2021~2025)을 발표하면서 평양의 주택(살림집) 5만 호와 함경남도 검덕지구의 2.5만 호 등 대대적인 주택 건설 계획을 밝혔다. 이는 평양을 ‘사회주의 선경’ 모델로 건설하고, 이를 지방으로 전파시킴으로써 건설 부문의 ‘사회주의 강성국가’를

\* 이 글은 저자가 아시아리뷰 제13권 제1호에 기재한 ‘김정은 시대의 도시 주택 건설 정책 특징: 평양 살림집을 중심으로’의 내용을 일부 수정, 보완하여 작성한 것임.

이룩하겠다는 강력한 의지 표현으로 해석된다. 이러한 정책에 힘입어 ‘지금 평양은 공사 중’이란 말이 나올 정도이다.

지난 10여 년간 북한의 도시·주택 정책은 거리 및 지구 단위의 대규모화 추이와 함께, 높이의 초고층화, 부대시설의 다양성, 첨단인 현대적 고급화 등의 특징을 보였다. 이러한 정책들은 대내적으로는 체제결속과 충성 경쟁 유도, 대외적으로는 대북제재와 코로나19 극복 등을 통해 김정은 리더십을 부각시킴으로써 일정 정도는 성과를 거둔 것으로 평가된다.

그러나 평양의 비대화와 도시와 농촌 간 불균형 발전, 불합리한 배정 등으로 전통적인 사회주의 도시·주택 정책에 위배될 뿐만 아니라, 향후 추가 자원 조달과 원부자재 및 관련 SOC 공급의 어려움, 젠트리피케이션(gentrification), 주민들의 무리한 강제동원과 관료들의 비리 등의 후유증과 부작용도 우려된다. 따라서 향후 남북관계 개선 시 북한에 대한 인민생활 향상 지원 및 상업적 차원에서 주택 건설 부문의 남북한 교류협력 방안을 강구해 볼 필요가 있다.

## 1. 들어가는 말

북한은 지금 내우외환의 많은 경제적 어려움을 겪고 있다. 사회주의 폐쇄경제체제와 자본 부족의 빈곤의 함정에 빠져 있었다는 근본적인 한계는 물론, 2016년부터 시작된 국제사회 대북경제제재의 장기화와 2018~2019년의 가뭄과 이상고온 등의 일기불순에 따른 곡물 생산 감소 등으로 어려움을 겪고 있다고 할 수 있다. 이런 와중에도 ‘평양은 지금 공사 중’이란 말이 나올 정도로, 북한 경제 관련하여 건설 부문, 특히 주택 부문에서는 성과를 내고 있다는 보도가 많다. 주택은 인간 삶의 가장 기본 요소인 의식주의 하나이며, 가족이 함께 살아가는 데 필요한 안식처의 등지이기도 하다.

사실 김정은 국무위원장은 김일성 - 김정일의 3대 세습체제로 물려받았기에 체제 계승을 강조하면서 체제와 이념, 정책 방향 등에 있어서

거의 유사한 모습을 보이고 있다. 그러나 경제 부문에 있어서는 다소 차별적인 새로운 변화 모습을 추구하고 있는 듯하다. 김 위원장은 2012년 4월, 첫 인민대중 앞의 육성 연설하였던, 김일성 생일 100회를 기념하는 북한 인민군 열병식에서, 더 이상 우리 인민들이 허리띠를 졸라매지 않도록 하겠다면서 ‘새세기 산업혁명을 통해 경제강국을 건설하겠다’는 자신의 포부와 구상을 밝혔다. 이어서 사회주의 기업책임관리제와 전국 토의 소규모·맞춤형 특구 정책인 23개의 경제개발구의 대대적인 개방 정책을 공표하는 적극적인 개혁·개방 정책을 추진하려고 하였다. 이후에도 2016년 5월 제7차 당대회에서의 국가경제발전 5개년 전략(2016~2020)과 2021년 1월 제8차 당대회의 새로운 국가경제발전 5개년 계획(2021~2025)을 발표하면서 정상국가의 면모를 보이려고 노력하였다. 경제·산업 정책의 강조점도 농업과 경공업 등에 역점을 두면서 국가 경제의 이민위천(以民爲天), 자력갱생 등 자립경제의 토대 강화를 강조해왔다. 특히 북한은 인민대중 제일주의와 인민생활 향상 등을 강조하면서, 북한의 도시·주택 정책 등에서도 변화된 모습을 보였다. 이로 인해, 김정은 체제 들어 자신이 역점을 두었던 관광정책 활성화를 위해 3대 관광지구 개발<sup>1)</sup>과 함께, 평양 내 초고층 아파트의 대규모 신도시 거리와 각종 오락·유흥시설 등 북한에는 대규모 건설 붐이 진행되어 왔다.

이러한 북한의 대대적인 도시·주택 정책은 김정은 체제 출범 초부터 국토건설에 대한 전략을 담은 노작과 서한을 발표하면서, 이를 사회주의 강성국가 건설 목표와 연계시켜 대규모 건설사업을 추진할 것이 예고

---

1) 3대 관광지구는 원산·갈마 해안관광지구와 삼지연군 관광단지, 양덕군 온천관광지구를 의미함.

되었다. 2012년 4월에 ‘국토관리사업에서 혁명적 전환을 가져올데 대하여’라는 노작을 발표하였고, 2013년 12월에는 ‘건설부문 일군대강습’에 참여한 사람들에게 서한을 보냈다. 이 서한을 통해 강성대국 건설에서의 건설 부문의 중요성을 강조하였는데, 이것은 건설 부문을 혁신의 봉화로 ‘주체 100년대’에 ‘건설의 최전승기, 대번영기’를 열어 사회주의 강성국가를 건설해 나가겠다는 강력한 의지를 보인 것이다.

이러한 정책 의지는 평양의 주택(살림집) 5만 호와 함경남도 단천시 검덕지구의 2.5만 호 건설 목표로 구체화되어, 국가경제발전 5개년 계획에서 그대로 발표되었다. 김정은 총비서는 2022년 첫 현지지도(2.12) 장소로 화성지구 1만 세대 주택 착공식 현장을 방문하였다. 동년 3월에는 송화지구 착공식에 참석하여 김일성 생일(4.15)까지 살림집 1만 호 완공을 독려한 데 이어 4월 11일 준공식에도 참석했다. 또한 2023년 김정일 생일(2.16) 즈음의 2월 15일에도 첫 민생경제 현지지도 장소로 화성지구 2단계 착공식에 모습을 보였다. 나아가 김정은은 평양시를 본보기로 잘 꾸리고 지방의 여타 도시와 농촌도 그렇게 꾸려 나라의 면모를 일신시켜 나감으로써 ‘온 나라를 사회주의 선경으로 전면시킬 것’이라고 강조했다. 이는 평양시를 ‘사회주의 선경’의 모델로 건설하고 이를 전국 지방으로 확산시킴으로써 건설 부문에서 사회주의 강성국가를 이루겠다는 강력한 정책 추진 의지를 표현한 것으로 보인다.

그러나 과연 김정은의 주택 건설 계획이 실제로는 어떻게 진행되고 있는지, 김정은 시대의 평양 도시·주택 개발 정책이 선대의 정책과는 어떻게 다른 모습을 보이고 있는지, 그리고 사회주의 국가의 전통적인 도시·주택 정책과는 합치되는지 등에 궁금증이 존재한다. 이에 본고에서는 김일성-김정일-김정은 시대의 북한 도시·주택 건설 정책과

실적 추이 등을 간단히 살펴본 후, 김정은 시대의 상징인 평양의 주택 건설 정책을 중심으로 평양 살림집 정책의 특징과 성과 평가, 그리고 향후 예상되는 후유증의 부작용과 과제 등을 점검해보기로 한다. 특히 평양 5대 신거리와 5만 호 살림집 건설 계획 등을 중심으로 김정은 시대의 정책 추진 의도와 성과 평가, 향후 계획 실현 가능성 등을 진단하고, 남북관계 개선 시의 협력 방안에 대한 시사점을 간략히 제시하고자 한다.

## II. 김일성 - 김정일 시대의 도시·주택 정책

### 1. 김일성-김정일 시대의 북한 도시 건설 정책

사회주의 국가들의 사회주의 이념은 도시계획에도 반영되어 왔다. 사회주의체제에서 도시는 혁명의 출발지요 사회주의 이념의 학습장소이며, 도시계획의 목표는 이데올로기의 완전한 실현을 위한 도시와 농촌 간 격차 해소와 도시 규모의 성장 억제, 자급적이며 균형적인 커뮤니티를 형성하는 것으로 규정하고 있다. 이에 대해 소비에트 도시계획은 다음 4가지의 원칙적 방법론으로 정의하고 있다. 다시 말해 ① 주거환경 보호를 위해 공업과 주거를 분리하여 건설하며, ② 자족적인 주거단위이자 사회주의적 공동생활의 기초단위로 소구역(micro-district)을 설정하여 건설하며, ③ 직주근접(職住近接)의 원칙과 공간적 형평성 제고를 위해 소구역별 서비스 시설을 균등 배치하며, ④ 도심부는 이념적 학습

의 장소로서 상업, 업무 시설 대신에 고공시설과 기념광장 등을 건설한다는 것이다.<sup>2)</sup>

김일성은 북한이란 국가를 수립함에 있어 구소련 등 사회주의 국가들로부터 사회주의 이념을 비롯하여, 도시 및 주택 정책과 건축 양식, 건설 기술 등을 도입하였다.<sup>3)</sup> 다시 말해 북한은 도시 건설에 있어서 ① 기본적으로 도시와 농촌의 통합 내지 균형발전이라는 국토 개발의 원칙으로 수평적·상호보완적 관계를 지향하며, ② 대도시화를 억제하는 반(反) 대도시적<sup>4)</sup> 이념을 추구하였다. 특히 한 도시의 지나친 비대함은 교통과 환경오염 문제, 인구 집중, 전력과 상하수도 등의 생활 인프라 부족 등의 여러 가지 부작용과 불편함을 초래할 수 있다. 이로 인해 북한은 소규모 형태의 도시를 전국 여러 곳에 건설함으로써 도시와 도시 혹은 도시와 농촌 간 격차를 완화할 뿐만 아니라, 지방의 모든 경제적 잠재력을 효율적으로 활용할 수 있게 한다고 주장하였다.

또한 ③ 북한의 도시는 주택 공급 및 이용도 사회주의 주택 정책의 기본 원리를 준용하여, 개인의 직업 선택의 자유가 제한되어 있어 국가가 주택을 직장 근처에 독점적으로 공급하고 개인의 경제적 능력보다는 사회적 필요에 의해 배분하였다. 다시 말해 주택 소유권의 국유화, 주택 건설의 국가 독점화, 행정적 차원의 주택 분리, 중앙집중적인 주택계획 등의 정책을 실시하고 있다.<sup>5)</sup>

북한의 도시 건설 정책 특징 중의 하나는 군(郡)이 도시와 농촌을 연결해주는 정치·행정적 중심점이라는 점이다. 북한은 1964년에 김정

---

2) 박희진(2015), p.158.

3) 보다 자세한 것은 김현수(2021) 참조.

4) 구소련의 경우도 모스크바 인구를 500만 명으로 제한하였다.

5) 박용석(2021), p.49.

일 국방위원장의 지역적 거점으로의 ‘군(郡)’의 역할과 기능을 강조하는 논문을 발표한 이후, 기존 도시의 주요 기능과 역할의 많은 부분은 실제 주민생활 중심의 군 단위로 집약되었다. 다시 말해, 군이 정치·경제·문화의 모든 분야에서 도시와 농촌을 연결시켜 주는 접촉점이자 통일적인 지도단위로서 결절점이 되며, 군 안의 주민들은 ‘노동 + 휴식 + 학습’의 삼위일체 생활이 이루어지도록 소구역을 형성하고 공동의 커뮤니티를 통해 집단 생활을 영위하도록 설계되어 있다. 아울러 도시 규모와 크기는 일정한 수준에서 억제하고 큰도시 주변에 위성도시를 건설함으로써 대도시화를 억제해 왔다. 이로써 북한의 도시화는 지도자와 사회주의 이념을 상징하는 동상, 공원, 건축물 등 상징 요소가 더욱 강조되는 형태로 발전, 변화하게 되었다.<sup>6)</sup>

끝으로 북한은 도시 건설을 사회주의 체제의 프로파간다(선전·선동, propaganda) 목적의 전시적(展示的) 공간으로 이용하고 있다. 다시 말해 북한은 물리적 환경이 사람의 생각과 라이프 스타일을 변화시킨다는 전형적인 환경결정론적 사고하에 ‘주체의 도시 건설 원칙’을 적용하였다. 이로써 도시 건설에 있어서 도심부를 설정하고 광장을 건설하여, 그 중심부에 체제의 우월성 과시와 지도 사상과 이념, 교양 학습장소 및 혁명 기념 장소의 중심축을 배치함으로써, ‘극장국가’의 정치적 연출을 극대화하는 방향으로 도시를 개발하였다.

실제로 북한은 1970년대를 전후하여 김일성을 우상화한 상징적 공간을 도시와 마을의 중앙에 배치하는 ‘주체형의 도시’를 건설하였다. 이는 김일성 동상이 북한에서 ‘도시 중심의 가장 경치 아름다운 높은 언덕

6) 박희진(2015), pp. 159~160; 임동우·라파엘 루나 엮음(2014).

위에 혹은 중심광장'에 세워진 것과 맥을 같이한다. 평양의 김일성광장 일대에는 김일성 동상과 함께 주체사상탑, 인민대학습당, 조선중앙역사 박물관 등 사회주의 도시를 상징하는 도시 공간으로, 광장 주변에는 사회주의 성격이 가미된 공공건물이 들어서서 구성원들을 사회주의적으로 개조하는 교양의 공간으로 활용하고 있다.<sup>7)</sup> 또한 김일성 사망 후 북한의 도시에는 소위 '수령 영생 위업'의 상징적 건축물이 들어섰으며, 김정일 또한 2011년 12월에 사망하면서 김일성-김정일 부자는 '영원히 우리와 함께 계신다'는 구호건축물을 각 도시에 건설하여 세습적 권력체제를 강화하는 방향으로 배치하였다.

한편, 북한의 도시화율은 1980년대 이후 57~63% 수준서 벗어나지 못하고 있어 한국과의 격차는 약 15~22%p에 달한다. 도시화율은 전체 인구 중에 도시에 사는 인구의 비율로, 이는 어떤 나라의 도시화 전전 수준을 표시하는 지표로 이용된다.

〈표 1〉 남북한의 도시화율 비교

	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2022
남한(A)	21.4	27.7	40.7	56.7	73.8	19.6	81.9	81.4	81.4
북한(B)	31.0	40.2	54.2	56.9	58.4	59.4	60.4	62.4	62.9
격차(A-B)	Δ9.6	Δ12.5	Δ13.5	Δ0.2	15.4	20.2	21.5	19.0	18.5

자료: 통계청, <https://kosis.kr/bukhan/> (검색일: 2023.07.25.).

7) 김일성(1960), pp. 365~367.

## 2. 김일성 - 김정일 시대의 주택 건설 계획과 실적

북한의 주택 건설 실적은 경제성장 속도와 정(+)의 관계가 존재한다. 다시 말해 경제성장률이 하락할수록 주택 공급 달성률도 하락하였다. 1954~1993년간 주택 공급에 대한 당초 계획 대비 평균 달성률은 50~52%에 달했다. 구간별로는 경제규모가 2.1배로 늘어났던 1954~1960년에는 77%에 달했으나, 1961~1986년(경제규모 1971~1976년 1.7배, 1978~1984년 1.8배 증가)에는 44~67%로 하락하였고, 국민소득 증가 목표 1.7배를 내세웠던 제3차 7개년 계획 시기(1987~1993, 실적치 미 발표)에는 24~27%에 불과하였다. 이후 북한 당국은 1990년대 중반 고난의 행군 시기를 겪으면서 1994년 이후 약 20여 년간은 새로운 국가 경제발전계획을 수립하지 못했으며, 국가 차원의 총량적인 주택 건설 실적에 대한 공식적인 발표도 없었다.<sup>8)</sup>

한편, 아파트와 관련된 노동신문 기사는 1987년 6월~2009년 10월 사이를 제외하고는 계속 존재할 정도로 북한에서 아파트 건설은 시대를 불문하고 매우 중요한 이슈로 다루어져 왔다. 북한은 1990년대 신년사와 당중앙위원회 제6기 제17차 전원회의에서 1990~1991년에 5만 세대 살림집 건설 목표를 제시하였다. 이 목표는 광복거리 2단계에 1만 200세대, 통일거리 1만 8,700여 세대, 석봉지구를 포함한 시내 곳곳의 1,300세대 등의 3만 세대와 평양 시내 여러 지구에 2만 세대를 완성하는 것이었다. 그러나 계획을 달성했다는 발표는 없었으며, 이 시기의 대략적인 주택 건설 실적은 20%대에 불과했다. 김정일 집권 말기에 들어 김일성

---

8) 통일원(1996), p.127, pp.600~601.

생일 100회를 기념하기 위해 2009~2012년에 평양 10만 호 주택 건설 계획을 추진했으나, 실제 건설은 2.5~3만 호로 목표 달성률은 25~30%에 그쳤다. 평양 10만 호 건설은 만경대, 형제산, 보통강, 사동 등 13개 구역에 동시 진행되었으며, 이때 만수대거리 800호, 해방산지구 300호, 창전거리 2,700호 등이 건설되었다.<sup>9)</sup>

2000년대 들어 만수대거리 주택 건설은 1980년대 후반 이후 중단되었던 아파트 재개의 신호탄이었다. 이 당시 살림집 건설 사업에서 ‘환경과 평양속도’가 강조되었다. 이 시기는 2008년 김 국방위원장의 뇌졸중으로 건강에 문제가 발생하면서 후계 작업이 이루어졌던 시기로 김정은 총비서가 창전거리 건설에 관여한 것으로 전해진다.

북한은 주택보급률이 낮고 노후화도 심각하여 만성적인 부족 상태인 것으로 전해진다. 주택보급률은 추정 기관에 따라 55~83%로 추정되고 있으나<sup>10)</sup> 실제로는 이 수치보다 훨씬 심각한 수준이며, 특히 주택의 노후화는 낮은 주택보급률 이상으로 심각한 상황이다. 신혼부부의 경우 약 4~5년 기다려야 주택을 배정받을 수 있으며, 통상적으로 한 주택에 2가구가 동거하는 경우도 많다. 지방 중소도시와 농촌의 실제 공급량은 세대 수에 비해 부족하며, 대부분이 연립주택과 노후 아파트로 되어 있다. 살림집의 유지·보수도 건설자재가 부족하여 외벽의 도색이나 일부분 수리에 만족하고 있는 수준이다.

북한의 살림집을 형태별로 살펴보면, 총 589만 가구 중 연립주택이 43.9%로 약 절반을 약간 밀돌고 있으며, 단독주택과 아파트가 절반 이상을 차지하고 있다. 결국 노후화된 연립주택과 단독주택이 전체의

---

9) 최상희 외(2015), p.12; 박용석(2021), pp. 44~81. 등을 종합.

10) 최상희 외(2018), p.44.

3/4 이상으로 되어 있는데, 이는 아파트가 절반 이상을 차지하고 있는 남한과는 다른 구성을 보이고 있다.

〈표 2〉 남북한의 주택 형태별 가구 수

단위: 천 가구

	전체	단독주택	연립주택	아파트	기타
북한(2008)	5,887.5 (100.0%)	1,988.4 (33.8%)	2,584.4 (43.9%)	1,261.7 (21.4%)	52.9 (0.9%)
남한(2021)	21,448.5 (100.0%)	6,349.8 (29.6%)	2,446.4 (11.4%)	11,137.8 (51.9%)	1,514.4 (7.1%)

자료: 통계청, <https://kosis.kr/bukhan/> (검색일: 2023.07.25.).

### 3. 평양의 주택 유형과 분양, 건설주체 등

평양은 북한의 정치·경제·사회문화의 중심지로, 2020년 기준으로 면적 1,849km<sup>2</sup>와 인구 308만 4,000명의 대도시다. 이는 북한 전체 면적 123,214km<sup>2</sup>의 1.5%, 인구 2,536만 8,000명의 12.2%에 달하는<sup>11)</sup> 북한의 ‘혁명의 수도’로서, 북한의 모든 정책과 변화를 읽을 수 있는 척도라고 할 수 있다.

평양은 행정구역상 2개군(강남군, 강동군)과 18개 구역으로 되어 있다. 대동강과 보통강을 기준으로 크게 세 구역으로 나뉘는데, 대동강을 중심으로 동평양과 서평양으로 나뉘고 동평양은 일본 강점기 때와 해방 후 본격 개발된 곳으로 대동강구역 등 4개 구역이 있다. 서평양은 다시

11) 서울의 면적과 인구는 남한 전체 면적 100,413km<sup>2</sup>의 0.6%인 605km<sup>2</sup>, 총인구 5,183만 6,000명의 18.6%인 961만 8,000명에 달한다(통계청, <https://kosis.kr/bukhan/> (검색일: 2022.12.10)).

대동강 서쪽과 보통강 사이의 구도심인 본평양과 1970년대 이후 집중 개발된 보통강 서쪽의 서평양으로 나누어지며, 본평양은 역사유적의 중심으로 중구역 등 6개 구역으로 되어 있다. 상류층은 본평양 중구역에 많이 살고 있으며, 부동산 가격도 중구역과 가까운 곳에 위치해 있을수록 비싸다. 이는 중구역에는 병원과 학교, 관광서 등 정부의 주요기관을 비롯한 ‘선몰아파트’ 등이 밀집해있고, 지하철이 통과해 교통이 편리할 뿐만 아니라, 전기와 난방, 수도 공급이 가장 양호하기 때문이다.<sup>12)</sup> 이로 인해 비슷한 면적과 시기에 설계·건축된 아파트라도 중구역은 한 채에 최고 30만 달러에 달하는 반면, 모란봉 구역은 7~8만 달러, 동평양의 낙랑구역의 아파트는 2~3만 달러에 거래되었다.<sup>13)</sup>

한편, 종주도시화 지수<sup>14)</sup>는 제1도시의 도시 집중도를 표시하는데, 평양은 계속 상승하고 있다. 이는 도시와 농촌의 균형발전 원칙을 추구 하면서 대도시화를 억제하려는 사회주의 정책에 배치되는 것으로 평가 된다. 2022년 현재 북한 제1도시인 평양의 인구는 제2의 도시인 청진에 비해 4.8배나 많은 인민들이 살고 있다. 이는 서울의 2.9에 비해서도 1.7배에 해당하는 수치로, 평양으로의 인구 집중화와 도시의 비대함이 심각하다는 것을 의미한다. 결국은 북한도 당국의 도시 개발 정책 목표와 달리 평양의 교통 혼잡과 환경 파괴, 상하수도 등의 생활 인프라 부족 상황이 현재 심각하거나 향후에 심각해질 가능성이 커졌다.

12) 채수란(2022), pp. 119~120; 정은이(2022), p.129.

13) 정은이(2022), pp. 132~133.

14) 종주도시화(urban primacy 혹은 primate city) 지수는 한 나라의 종주도시의 인구를 인구 규모 순위에 따라 제2위, 제3위, 제4위 도시의 인구의 총합으로 대비시킨 지수를 말한다. 이 방식을 처음 사용한 데이비스(Kingsley Davis)의 이름을 따서 데이비스 지수라고도 한다.

〈표 3〉 남북한의 종주도시화 지수 변화 추이

	북한		남한	
	P1/P2	P1/(P2+P3+P4)	P1/P2	P1/(P2+P3+P4)
1972	2.34	1.07	2.73	1.37
1982	3.17	1.42	2.61	1.33
1992	3.74	1.69	2.73	1.26
2002	4.27	1.78	2.73	1.14
2012	4.66	1.87	2.90	1.15
2022	4.83	2.02	2.85	1.09

자료: 통계청, <https://kosis.kr/bukhan/>를 활용하여 필자 계산.

주: P<sub>i</sub>는 남한 및 북한에서 i번째 큰 도시의 인구수로, P<sub>1</sub>은 각각 서울과 평양의 인구 수이며, P<sub>2</sub>~P<sub>4</sub>는 각각 부산, 대구, 인천 및 청진, 함흥, 원산의 인구 수임. 다만 북한의 경우 2002년까지는 P<sub>2</sub>는 함흥, P<sub>3</sub>가 청진이었으며, 남한의 경우는 2002년부터 인천이 P<sub>4</sub>에서 P<sub>3</sub>로 바뀌었음.

평양의 주택 유형 추이를 살펴보면, 1950~60년대에는 주로 단층집(모란봉 지역)으로 가로가 긴 ‘하모니카’와 같은 병렬식 모양으로, 건물 한 동에 3~10세대가 들어서 있었다. 한 세대당 방 한 칸에 석탄을 때는 부뚜막 형태의 부엌과 창고가 있고, 공동 화장실을 이용하며 개인 소유 형태가 많았다. 1980년 이전까지도 5층 전후의 저층 아파트가 많이 지어졌다. 한 층에 20~50세대가 넘는 복도식으로 건설되어 이른바 ‘하모니카 아파트’라 불렸다. 따라서 개인들의 사생활(privacy) 보장이 어렵고 방도 1~2칸에 부엌과 창고 하나가 딸려 있으며, 여전히 공동 화장실이 많았다.<sup>15)</sup> 또 다른 특징은 이들 주택들이 당국의 도시 재건에 대한 ‘보여주기식’의 과시적 선전·선동 효과를 얻기 위해 대로변에 배치하였다는 점이다. 이로 인해 1980년 이후의 신축 고층아파트들은 저층아파트 안쪽으로 지어질 수밖에 없었다.

고층아파트는 1980년 이후에 건설되었다. 특히 40~70층에 이르는 고층아파트는 1988년의 서울올림픽과 1989년 세계평양청년축전을 앞

15) 정은이(2022), pp. 131~135.

두고 완공된 서평양의 광복거리아파트가 최초이며, 그 이후 1993년 동평양의 통일거리에 건립된 아파트가 대표적이다. 이후 김정은 시대에 들어 초고층아파트가 건설되었는데, 2014년에 완공된 위성과학자주택구(중구역)와 2016년에 완공된 82층의 여명거리(대성구역) 아파트 등이 있다. 최근에 건설된 아파트들은 방이 4칸 이상, 화장실 2개 이상으로 면적이 넓어졌으며, 거실과 부엌이 합쳐진 리빙룸 형태이며, 베란다를 확장하고 통유리로 전망을 중시하고 있다.<sup>16)</sup>

북한은 원칙적으로는 당국이 시행사(건설주체)이지만 시공은 전문 건설단위에게 맡기고 완공되면 국가배정시스템을 통해 우선순위에 따라 무상으로 인민들에게 배정된다. 그러나 국가의 심각한 재정난으로 인해 당국은 대규모 기념비 사업에 우선하게 되고 기관·기업소의 종업원 및 일반 인민들의 살림집 건설은 후순위로 밀려나게 되었다. 이로써 주택 배정체계는 국가 주도에서 기관·기업소의 직장단위 배정체계로 변질되었다. 더욱이 건설 자금이 부족할 경우에는 오히려 기관·기업소가 신용 상인계층인 ‘돈주’를 끌어들이는 경우가 증가함으로써 사회주의 체제의 상징인 국가 배정체계는 상당 부분 와해되고, 민간인들의 참여 여지가 확대되고 있다.

그러나 여전히 아직은 국가가 대형 프로젝트 건설을 주도하고 있어 주체 비중이 높은 편이다. 당국이 각 구역을 직장단위의 기관·기업소에 건설하도록 할당하고, 기관·기업소는 돈주에게 부지를 제공하고 거기에 아파트를 건설·판매하도록 묵시적으로 허용하고 있는 셈이다.

이러한 북한의 대대적인 도시·주택 정책은 김정은 체제 출범 초부터 국토건설에 대한 전략을 담은 노작과 서한을 발표하면서, 이를 사회주

---

16) 정은이(2022), pp. 136~137.

의 강성국가 건설 목표와 연계시켜 대규모 건설사업을 추진할 것이 예고되었다. 2012년 4월에 ‘국토관리사업에서 혁명적 전환을 가져올데 대하여’라는 노작을 발표하였고, 2013년 12월에는 ‘건설부문 일군대강습’에 참여한 사람들에게 서한을 보냈다. 이 서한을 통해 강성대국 건설에서의 건설 부문의 중요성을 강조하였는데, 이것은 건설 부문을 혁신의 봉화로 ‘주체 100년대’에 ‘건설의 최전승기, 대번영기’를 열어 사회주의 강성국가를 건설해 나가겠다는 강력한 의지를 보인 것이다.

### III. 김정은 시대의 평양 살림집 건설 정책

#### 1. 김정은 시대의 평양 신거리 주택 건설

2012년 김정은 시대가 시작되면서 평양시 개발과 주택 건설이 본격화되었다. 김정은은 2012년 4월에 사회주의 노작을 발표하고 국토 건설의 새로운 부흥을 강조하면서 평양을 ‘먼저 온 사회주의 강성대국, 사회주의 선경’으로 꾸미기 시작하였다. 다시 말해 건설 부문의 역할과 중요성을 거듭 강조하면서 ‘혁신의 봉화’로서 역할을 담당하게 하겠다는 포석이다. 이때 김정은식 평양시 건설사업의 기본원칙을 수립하게 된다. 그것은 첫째, 평양시는 혁명적 수령관이 선 혁명의 수도이며, 둘째로 사회주의 선경도시이어야 한다는 것이다. 셋째로 평양시는 웅장 화려하고 풍치 수려한 세계적인 도시를 지향하며, 넷째로 생태계 도시 건설을 목표로 하는 공원 속의 도시로 건설할 것에 대한 방침이다.<sup>17)</sup>

---

17) 『로동신문』, 2017.4.27.

김정은 시대의 아파트 정치 사업의 본격적인 시작은 만수대지구 창전거리 조성과 대규모 과학자살림집 건설 사업을 추진하면서부터다. 당시에 김정일의 구상으로 계획된 ‘10만 세대 살림집 건설’ 사업이 추진되고 있었으나 성과가 미흡하였다. 이런 상황에서 김정은으로서는 후계기간이 짧고 업적으로 선전할 만한 성과가 없던 시기에 대규모 초고층아파트 건설과 도시 개발은 새로운 지도자로서의 비전을 제시함으로써 인민들의 이목을 집중시키기에 충분한 소재로 평가된다. 창전거리는 본격적인 김정은 시대의 대표적 상징물로, 이를 통해 노동자계급 중시와 사회주의 문명국 건설의 비전을 제시한 것으로 평가된다.<sup>18)</sup> 로동신문에 김정은-리설주 부부가 창전거리 살림집에 입사한 일반근로자 가정을 방문한 기사가 게재되었다. 이는 김정일 시대의 선군정치에서 김정은 시대에는 인민과 노동당 중심 체제로의 전환을 상징적으로 보여주는 것이다. 이를 시작으로 평양의 5대 신거리 주택건설 사업이 본격화되었다.

김정은 시대 들어 매년 북한은 새로운 지역에 새로운 형태의 아파트를 건설하여, 이를 강성국가 건설을 대내외에 선전·과시할 수 있는 가장 대표적인 전시물로 내보임으로써, 아파트 건설사업은 정치적 상징으로 자리매김하였다. 김정은은 아버지의 유훈을 명분으로 2012년 6월, 약 3여 년의 공사 기간을 거쳐 창전거리에 45층짜리 초고층 아파트 단지를 완공한 데 이어, 2013년에는 용성구역의 은하과학자거리와 김일성종합대학 과학자아파트를 건설하였고, 2014년에는 평천구역의 위성

---

18) 김정은 위원장은 국토 건설사업을 “사회주의 강성국가, 인민의 낙원을 일떠세우는 만년대계의 애국위업”이며 “나라의 경제적 위력과 문명 수준을 높이기 위한 중요한 사업”이라고 강조하였다. 다시 말해 건설을 통해 인민들이 날로 변모하는 부강하고 문명한 조국의 모습을 보면서 크나큰 긍지와 혁명적 자부심을 느끼게 하며, ‘애국의 마음’을 더 깊이 간직하게 한다는 것이다. 『로동신문』, 2013.12.9.

과학자거리와 김책종합대학 교육자살림집을, 2016~2017년에는 여명거리아파트 사업을 추진하였다.

특히 김정은 시대의 초고층 아파트는 평양 도심의 하늘지붕선(sky line)을 바꾸어놓을 만큼 웅장하면서도 다양한 형태로 건설되었다. 또한 아파트 외관을 야간에 더욱 반짝반짝 빛나는 화려한 레온사인으로 장식하여 조명을 강조하였으며, 공간 범위도 ‘지구 혹은 거리’ 단위의 대단위로 추진되었다. 이리하여 김정은 시대에 완공된 미래과학자거리와 여명거리는 세계 최고도시의 일부를 평양에 옮겨놓았다는 의미에서 ‘평양의 맨해튼(평해튼)’으로 비유되기도 한다.

김정은 시대의 평양 재건축 사업의 특징은 공간을 통해 ‘과학중시와 인재중시’ 정책을 실현하고자 하였다는 점이다. 평양의 5대 신거리 가운데 3개의 거리가 과학자거리이며, 대성구역 여명거리의 김일성종합대학에 7개의 건물을 신축한 것도 이를 반영한다. 김정은은 2014년 5월에 김책공업대학 교육자살림집건설장을 현지지도하면서 ‘대동강 기슭에 현대적인 과학자 거리를 조성하는 구상’을 했다고 한다. 미래과학자거리라는 이름도 김 위원장이 직접 붙였으며, 이곳은 창광상점과 탁아소, 유치원과 학교를 비롯한 공공건물들과 체육공원 등을 갖춘 종합주택지구로, 독자적인 생활체계를 갖춘 특화지역이다. 미래과학자거리는 평양에서도 모든 사람들이 부러워하는 특별한 곳이며, 성공한 삶의 상징이라고 북한 소설에서도 소개되고 있다.<sup>19)</sup>

김정은이 평양의 5대 신거리·신도시 건설 사업을 주도하면서 보였던 또 다른 특징은 이들 건축 사업들이 시간이 지나면서 규모도 확대되

---

19) 주홍건(2018).

고 아파트 면적은 넓어졌으며, 건물의 층고(높이)도 높아진 반면, 건설 주기는 오히려 짧아졌다는 점이다. 40개동 4,800세대로 지어진 여명거리의 경우, 세대 수는 2011년 최초 14개동 2,700세대로 건설된 창전거리의 2배, 12개동 1,000세대로 건설된 은하과학자거리의 약 5배에 달하며, 높이도 최고 82층에 달하는 초고층 건축물이다. 한편 김정은 시대의 아파트는 외형도 판상형에서 타워형으로, 편의시설이 잘 갖추어진 주상복합 형태로 지어짐으로써 대외 선전물과 해외 관광객들에게 평양의 볼거리 및 명소로 소개되고 있다.

〈표 4〉 김정은 시대의 평양 5대 신거리 형성과 아파트 건설 현황

위치	세대 수	건설 기간	주요 특징
중구역 창전거리	14개동 2,700세대	2008~2011년 (3년)	- 2~5칸 구성의 살림집 - 원형식 인민극장 - 지하 아케이드 설치 - 각종 편의봉사망 배치
용성구역 은하과학자거리	12개동 1,000세대 16개동 공공건물	2013년 2월~9월 (7개월)	- 3~5칸 구성의 살림집 - 아동공원, 소공원 배치 - 무동력 난방설비시스템
은정구역 위성과학자거리	24개동 2,400세대 14개동 공공건물	2014년 3월~10월 (7개월)	- 연구기초과학, 자연에너지 기지 소재, 지열 냉·난방체계
평천구역 미래과학자거리	19개동 2,584세대 17개동 봉사망 11개동 살림집 개보수	2014년 8월~ 2015년 11월 (1년 2개월)	- 세대당 110~120㎡ 확장 - 53층 초고층 아파트 - 에너지 절약형 ‘고리형 순환 생산체제를 도입한 태양열 온실’과 회환친밀한 불빛 조명 강조 - 기상수문국, 김책지동화연구소
대성구역 여명거리	40개동 4,800세대 33개동 살림집 개보수 34개동 공공건물 김일성종합대학 7개 신축	2016년 3월~ 2017년 4월 (1년 1개월)	- 82층 초고층 아파트 - 조명, 난방의 태양광전지 - 지열 냉·난방체계 - 건축물 녹색화 - 건설자재 국산화

자료: 박희진(2021), pp. 5~26; 박용석(2021), pp. 44~81; 서울시립대학교 서울학연구소 평양학연구센터 엮음(2022)을 정리.

한편으로 김정은 시대에 들어 평양에는 유희·오락시설과 휴양·복지시설이 새로 건설되었거나 대폭 확장되었다. 대표적인 사업이 2012년의 룡라인민유원지와 평양민속공원, 2013년에 건설된 문수물놀이장과 평양체육관, 미림승마구락, 2014년에는 평양육아원과 5월1일경기장 개건 사업이, 그리고 2015년과 2016년에는 각각 평양국제비행장 역사와 자연박물관의 건설 사업이 추진되었다. 이는 『로동신문』 보도 건수에서도 나타나는데, 2012~2016년 중에 소개된 유희·오락시설 보도 건수는 총 54건으로, 이 가운데 평양의 건축물이 20건으로 집중되어 있다. 이는 평양을 혁명의 수령관이 선 도시, 사회주의 강성국가 건설의 모델이요 ‘문명화된 사회주의 지상낙원과 선경 모델’로 대내외 과시·선전하고 있음을 보여주는 것이라고 할 수 있다.

## 2. 김정은 시대의 도시·주택 정책과 시장화

북한경제의 시장화는 고난의 행군 시기 이후 사실상 배급제가 와해되면서 시작되어, 2002년 7.1경제관리개선조치를 통해 공식화되었다. 이를 통해 북한 당국은 기업의 시장 활동을 불가피하게 묵인하고 개인의 서비스업 영업을 묵시적으로 인정하였다. 이는 북한 당국이 7.1조치를 통해 국가 중심의 중앙집권적 사회주의 계획경제를 어쩔 수 없이 일정 부분 포기하고 시장경제화와 분권화를 부분적으로 허용한 것이다. 시장화를 허용한지 20여 년이 지나면서 북한에는 많은 사람들이 시장 활동에 참여하게 되고, ‘돈주리는 신흥 계층이 급속히 성장함에 따라 소비재 시장을 중심으로 생산재-금융-노동 시장 등으로 확산되었다. 시장화의 발달은 북한의 도시계획 및 경영(개발행정), 살림집 정책에도 상당한

과급 효과를 미쳐 건설·부동산 시장에도 일정한 영향을 미치게 되었다. 이는 다시 시장화와 상업화, 개방화 등에도 과급되는 순환 과정을 거치게 되는데, 이를 보다 구체적으로 살펴보기로 한다.

북한에서 기본적으로는 도시계획·경영은 내각의 국가건설감독성, 도(道) 인민위원회 도시경영관리국, 시(市) 인민위원회의 도시경영과가 담당하는 수직적인 체계를 갖추고 있다. 다시 말해 북한의 도시계획 및 개발은 중앙집권적인 형태로 운영되고 있어 지방자치단체와 민간의 역할은 극히 제한적이다. 그러나 사회적 복지의 일환으로 직장을 통해 근로자들에게 무상공급(주민에게는 사용권 부여)하는 것이 원칙이었던 주택 문제가 경제난과 국가 건설자금 지급 중단 등으로 공급 부족과 가격 상승 상황이 장기화되었다. 더욱이 2012년 ‘우리식 경제관리방법’ 발표 이후, 지방의 도와 시 인민위원회, 그리고 이에 속한 각종 기업소들의 자구적 경제활동이 공식화되면서 지방기관의 자율성이 어느 정도 확보되었고 점차 확대되고 있다. 이는 중앙정부의 통제력이 유지되고는 있으나 상당히 약화되고 있으며, 일부 분권화 현상도 보이고 있음을 의미한다.<sup>20)</sup>

여기에 2010년대에 들어 시장화가 확산되면서 도시계획 및 개발 분야의 주택개발, 주택 및 상가의 임대, 운송과 물류 부문에서 실질적으로 민간의 자본과 노하우에 기초한 경제활동이 활성화되었다. 자본력을 갖춘 ‘돈주’들이 시장에서 자금과 노동력, 건설자재 등 주택 건설비용을 제공하면서 주택 건설 분야의 사금융 시장은 물론, 노동 시장과 생산재 시장 등을 주도하게 되었다. 일부 국가적 사업을 제외하고는 민간업자

---

20) 박세훈 외(2016), pp. 61~71.

가 사업비(뇌물)를 통해 당국의 허가를 받고, 국영기업소가 개발 형식을 빌려 주택을 개발함으로써 이른바 ‘북한식 민관협력 구조’가 형성된 것이다.<sup>21)</sup> 이렇게 함으로써 국가는 예산을 투입시키지 않고도 살림집 공급을 늘릴 수 있으며, 관계자들은 비공식적인 수입(주택 혹은 현금)을 얻게 된다. 이렇게 건설된 살림집은 형식적으로는 각종 국영기업소에 소속되어 있지만 비공식적으로는 매매가 이루어지게 된다.

〈표 5〉 북한 주택 건설을 둘러싼 ‘비공식 민관협력’ 구조

위치	행정 당국	국영기업소	돈 주
주요 역할	- 인허가(건설위치 지정서, 건설 명세서 등) - 설계기관에서 주택설계 도면 작성	- 돈주와 당국간 주택 건설을 ‘공식화’하는 역할 수행 - 민간 공급 주택을 국영기업소 주택으로 처리	- 주택 건설 비용 조달(자금, 자재, 노동력) - 주택 건설에 수반되는 행정관계자들의 비공식적 요구비용 충당
권한	- 인허가권 보유	- 주택 배급 권한	- 건설 비용 투자
이해 관계	- 재정 지원 없이 주택공급 확대 효과 - 관계자들의 비공식적 수입(주택 혹은 현금)	- 해당 기업소의 주택공급 실적 효과 - 관계자들의 비공식적 수입(주택 등)	- 수익 창출 (투자금의 30% 내외)

자료: 박세훈 외(2016, 12: 71).

최근에는 주택 건설 관련 인허가 및 매매 등 일체의 서비스를 제공하는 중개인들도 등장하였는데, 이들은 주택 매매 시 입사중도 발급해 준다고 한다. 일반적으로 돈주들은 주택 건설을 통해 약 30%의 투자 수익을 얻으며, 중개인들의 주택매매 수수료는 주택 가격의 2%에 한해

21) 박세훈 외(2016), pp. 69~71.

공급자와 수요자가 각각 지불하는 것으로 알려져 있다.<sup>22)</sup> 아직까지 개인이 국영기업소나 백화점 등 상업용 건물을 건설하는 경우는 확인되지 않고 있으나, 평양에서는 자본을 축적한 기업소가 오피스 건물을 신축하는 사례는 다수 존재한다고 한다. 다시 말해 기업소 및 일반주택 건물의 상업적 이용이 활발해짐에 따라 기존 건물 1층부가 상업적 용도로 전환되고, 공식 시장이 꾸준히 확대됨에 따라 시장 주변의 주택 등이 사실상 창고와 물류기지로 전환되는 양상도 관찰된다. 이러한 상업 활동의 증가는 결국 계층별 주거지 분화로 이어지게 된다.

한편으로는 북한의 시장화 진전과 주택시장 활성화가 긍정적 측면만 있는 것은 아니다. 부정적인 영향을 살펴보면, 첫째로 계층별 빈부 격차 확대를 들 수 있다. 북한의 심각한 경제난과 주택공급 부족 현상이 만성적인 상황에서, 통신과 교통수단을 동반한 시장화의 진전·확산으로 주택거래와 상업 활동이 활성화됨에 따라 상업 활동을 하는 계층과 그렇지 못한 계층들 간의 소득에 큰 격차가 발생하게 된다. 이른바 기업가형 돈주들이 생겨나고 계층들 간의 빈부 격차가 커지면서 소득 계층에 따라 이들이 먹고 생활하는 식생활 수준도 크게 달라진다. 서울대 통일평화 연구원의 조사에 의하면, 북한의 상류층과 중산층, 하류층에 따라 고기와 과일, 커피 등의 식단 기호식품을 먹을 수 있는 기회와 빈도에 큰 차이가 있다고 한다.<sup>23)</sup>

두 번째로 기존의 주거지에서 다른 곳으로 쫓겨나게 되는 ‘동지 내몰림’의 젠트리피케이션(gentrification) 현상을 지적할 수 있다. ‘부동산 가격은 입지다’라는 말이 있듯이, 부동산의 입지는 가격에도 매우 중대

22) 보다 자세한 내용은 서울대학교 통일평화연구원(2022) 참조.

23) 『로동신문』, 2023.8.25.

한 영향을 미치며, 북한에서도 시장화와 상업화가 활성화될수록 주택의 위치가 더욱 중요해진다. 북한에서는 외형 골조와 전기, 상하수도 등의 기본적인 인프라만 제공하고 싱크대 등 내부 장식 시설은 전혀 구비되지 않은 상태에서 이른바 ‘빠다귀 아파트’ 형식으로 주택을 분양하고 있다. 따라서 북한의 주택 시장에서는 입주하면서 소요되는 내부 인테리어 비용조차도 주민들에게 엄청난 부담으로 작용하고 있는 만큼, 자금 여력이 충분하지 못한 기존의 거주민들은 철거되기 직전에 입주권(소유권은 국가)을 팔고 다른 곳으로 이사를 해야 하는 경우가 비일비재하다. 기존 거주지에서 내몰린 주민들은 입주권을 판 돈으로 장마당에서의 상업 밀천이나 자녀들의 결혼 비용 등으로 활용하기도 한다.

### 3. 평양 살림집 5만 호 건설 계획과 경루동 주택사업

북한은 2021년 1월 제8차 노동당대회 사업총화보고에서 인민들에게 문명한 생활 조건을 제공해 주는 것을 건설 부문의 최우선적 기본과업이라고 천명하면서 평양 살림집 5만 호 건설 계획을 발표하였다. 총화보고에서 평양에 5년간 총 5만 세대, 연 1만 호씩 살림집을 건설하며, 이외에도 단천시 검덕지구에 연 5,000세대씩 총 2만 5,000호 주택을 건설한다는 계획을 발표하였다. 2023년 8월 현재, 검덕지구에는 처음 2년 동안 1만여 세대의 살림집을 건설한 이후, 2023년에도 다층 및 소층 살림집 수천 세대가 건설되고 있다고 노동신문에 보도되었다.<sup>24)</sup>

---

24) 『로동신문』, 2023.8.25.

평양 살림집 5만 호 건설 계획은 국가경제발전 5개년 계획 기간의 첫 해인 2021년부터 송신·송화지구를 시작으로 당 창건 80돌이 되는 2025년까지 화성지구(구 9.9절거리지구), 금천지구, 서포지구에 매년 1만 세대의 살림집과 공공건물을 건설한다는 내용이다. 평양 도심의 경루동 지구를 제외한 5개 지구는 평양의 외곽 지역으로, 이는 1980년대 말~1990년 초 서울 외곽에 건설된 우리의 제1기 신도시 정책과 유사하다. 이로써 향후 평양의 도시 개발 계획은 현재보다 동·서·북쪽 방향으로 점차 확대될 것으로 예상되며, 평양 시내에 건설 중인 주택 1.6만 세대를 포함하면 총 6.6만 세대가 건설될 전망이다.

이와는 별도로 2021년 3월에 평양<sup>25)</sup> 보통강구역에 모범적 고급 호화 주택의 본보기로 보통강강안다락식주택구 건설 사업이 발표·착공되었으며, 2022년 4월에는 송신·송화지구와 함께 두 지역의 고급 주택구가 완공되었다는 소식이 전해졌다. 또한 2022년 2월에는 화성지구 착공식이 있었다. 최근 언론보도에 의하면 보통강강안다락식주택구는 중구역 경루동으로 행정구역 명칭이 변경되었다.<sup>26)</sup> 또한 최고인민회의 상임위원회 정령 보도에 의하면 송신·송화지구는 송화거리로, 송신·송화지구의 사동구역 송신1동, 송신2동, 송신3동은 사동1동, 사동2동, 사동3동으로, 송화1동, 송화2동은 송류1동, 송류2동으로 변경되었다.<sup>27)</sup>

25) 평양을 구분할 때 서평양, 본평양, 동평양으로 구분

26) 행정구역 명칭이 다음과 같이 변경되었다. 호안다락식주택구 → 보통강강안다락식주택구 → 경루동. 『로동신문』, 2021.9.11.

27) 그러나 송신지구는 건설이 진행되지 않아, 송신이라는 행정구역 자체를 없앤 것일 수도 있다는 의견이 제기되기도 한다.

〈표 6〉 평양의 주택 건설 계획 사업

구 분	위치 및 주요 특징
송화거리 (송신·송화지구)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 평양 동남쪽, 상대적으로 낙후 농촌지역, 송신역 인근 위치.</li> <li>- 5만 호 건설 계획의 첫 사업(2021. 3~2022. 4).</li> <li>- 80층 초고층 살림집으로 연면적 16만여 m<sup>2</sup>, 총12개 건물군으로 구성, 180호/ha의 고밀도 개발, 살림집은 약 900여 세대.</li> <li>- 27층 살림집에 대한 2천여 개 외부 격자 장식 시공을 7일만에 완료할 수 있는 건설공법 창안·도입.</li> <li>- 입사 대상 : 철거 지역 주민, 공장 종업원, 무의탁자 순.</li> </ul>
화성거리 (9.9절거리지구)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 평양 중심지로부터 북동쪽, 형제산구역~신미동 간 약 8km<sup>2</sup>.</li> <li>- 금수산태양궁전과 백화원초대소 인근. 일반주택 전무.</li> <li>- 1단계 2023. 4. 준공, 2단계는 2023. 2 착공하여 진행 중.</li> <li>- 명칭 변경(최고인민회의 상임위원회 정령): 화성지구 → 화성구역(2022. 4. 15.) → 화성거리(2023. 1. 15.).</li> <li>- 입사 대상 : 1단계의 경우 국방과학원 연구사들, 평양의 각 부문과 기관에서 추천한 대상들.</li> </ul>
서포지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 평양 중심지로부터 북쪽의 관문지역.</li> <li>- 평양 순안비행장으로 향하는 길목에 위치.</li> <li>- 2023년 2월, 5만 호 건설과는 별도 사업, 4,100세대 건설 착공.</li> <li>- 10만 청년(사회주의애국청년동맹, 백두산영웅청년돌격대)이 건설 전담하며, 김정은 딸 김주애를 동반(2023. 2. 25).</li> </ul>
금천지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 평양 중심지로부터 서쪽, 만경대 구역 내 위치</li> <li>- 광복거리를 지나 남포항으로 향하는 도중에 있으며, 남포시 천리마구역과 인접</li> </ul>
대평지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 만경대 인근의 고층(7층 이상)과 중층(7층 이하) 아파트 위주.</li> <li>- 2022년 9월 착공, 2023년 5월 준공. 5만 호 건설사업과 별도</li> <li>- 입사 대상 : 5만 호 사업 철거민들과 대평지구 농장원, 노동자 등 만경대 구역 주민들.</li> </ul>

출처: 박희진(2021), pp. 5~26; 최재현(2021), pp.1~3; LH토지주택연구원(2022. 8), pp. 2~7; LH토지주택연구원(2023. 7), pp. 2~5.; LH토지주택연구원(2023. 10), pp. 5~8. 등을 종합하여 정리.

## 1) 송화거리 및 화성거리 살림집의 특징과 평가

송화거리는 사동구역 내 송신역 인근으로, 56만 m<sup>2</sup> 부지에 160여 동의 1만 세대 주택을 건설하기로 예정된, 5만 세대 건설 계획의 첫 사업이다. 이 구역에는 철거 지역 주민과 공장 종업원 무의무탁자 순으로 집사정이 어려운 평범한 근로자들이 주로 입사하였다. 광로를 따라 현대적 초고층 살림집(최고 80층)과 공공건물, 편의시설들이 입주해 있으며, 도로를 공중에서 가로지르는 건물 형식의 고가다리를 설치하여 실용성과 편의성을 제고하였으며, 관통 건물(바람길)도 배치하였다. 살림집 입면을 현대적으로 설계하고 건물 높낮이에 차이를 두어 현대적 미감을 살렸으며, 3D 모형화를 실현하여 작업량 계산과 지휘의 신속성, 과학성을 제고하였다. 일반골조식 방법에 비해 강재와 시멘트, 휘틀을 절약하면서 공사 속도를 높일 수 있는 내진성 부재에 의한 조립일체식 공법을 연구 완성하여 공사에 도입하였다. 또한 27층 살림집에 대한 2,000여 개의 외부격자 장식 시공을 7일만에 완료할 수 있는 신 건축공법을 창안, 도입하였다.<sup>28)</sup>

송화거리 주택 정책은 평양의 중심에서 외곽에 위치한 대규모 부지를 택지로 조성하고 주택을 건설함으로써 대내적으로는 인민대중 제일주의 이념과 인민생활 향상 목표를 실천한 ‘애민지도자’ 이미지를 각인시켰고, 주민들에 대한 자긍심과 충성심 진작, 내부 결속력 강화 등의 성과를 얻었다는 평가를 받고 있다. 특히 대외적으로는 대북 경제제재의 장기화와 코로나19 등의 악조건 속에서도 대규모 주택단지 건설을 완공함으로써 국제사회의 대북 제재 극복과 자력갱생 실천의 강력한

28) 보다 자세한 것은 한지만(2022), pp. 9~34. 참조.

지도자라는 이미지를 대외적으로 과시하고 사회주의체제의 우월성을 시각적으로 선전·광고하였다. 또한 평양 외곽에 고밀도로 건축함으로써 중심부와 외곽부의 균형 발전 및 철거민의 젠트리피케이션 문제도 다소 완화할 수 있을 것으로 기대된다.

화성거리는 1998년 9월에 개통된, 북한의 정권 창건 50주년 기념거리로, 1단계는 평양시 살림집 건설 목표의 두 번째 사업으로 2023년 4월에 준공되었다. 세 번째 사업으로 2단계 사업이 2023년 2월에 착공하여 공사가 진행 중에 있으며, 2단계에는 주로 조선인민군 군인 건설자들이 참여하고 있다.<sup>29)</sup> 송화거리에 비해 입지가 좋고 김정은 위원장이 2022년 2월 12일 착공식에 참석하여 향후 3년 내외로 수만 세대의 살림집과 공공건물, 봉사시설들을 함께 건설할 것을 시사함으로써<sup>30)</sup> 돈주들의 투자 움직임도 높은 수준이었다.<sup>31)</sup> 특히 북한 최고성지인 금수산태양궁전 지역을 대규모 살림집 건설지구로 지정함으로써 내부적으로 민심을 얻는 한편, 대외 관계 돌파구로서 내적 역량을 효과적으로 과시할 수 있는 사업에 집중하려는 전략으로 판단된다. 다만 자유아시아방송(RFA)에 의하면 자금난으로 내부공사 중단설도 있었는데, 수도건설위원회가 화성거리 1만 세대 건설을 분담하고 있는 기관마다 아파트 살림집 일부를 조기 분양해 내부공사 자금을 해결하도록 조치한 것으로 전해진다.<sup>32)</sup>

29) LH토지주택연구원(2023.7), pp. 2~5; LH토지주택연구원(2023.10), pp. 5~8.

30) 『조선비즈』, 2022.3.13.

31) “화성지구 건설에 발빠르게 움직이는 돈주들… 부동산 투자 기회?,” 『Daily NK』, 2022.2.18.

32) “소식통, “평양 화성지구 1만 세대 건설 자금난으로 중단 위기.” 『NEWSIS』, 2022.11.13.

## 2) 평양 경루동지구 살림집의 특징과 평가

경루동지구는 보통강구역 강변에 위치하며, 평양 5만 세대와는 별도로 약 12만 m<sup>2</sup> 부지에 약 800세대 주택을 다락식(계단식)으로 건설하기로 계획되었다. 이곳은 동쪽으로는 만수대의사당과 만수대언덕이, 남쪽으로는 인민대학습당이, 서남쪽으로는 인민문화궁전이 위치한 최고급 위치로 쾌적한 밀도를 유지하고 있다.<sup>33)</sup> 여가·편의 시설이 정비된 보통강을 끼고 있어 풍광이 수려하면서도 교육, 의료, 문화시설이 잘 구비되어 엘리트층이 거주하는 평양의 핵심지역이다. 산비탈면 원형을 그대로 반영하여 건물 배치와 형태를 다양하게 함으로써 다락식 주택의 유형별 특성과 입면 형성 요소들이 특색 있게 반영되었고, 산지가 많은 북한 실정에서 적합한 주택 건설 본보기로 소개되었다.<sup>34)</sup>

경루동지구는 김정은 총비서가 4차례나 현지지도하고 준공식에 직접 참가할 정도로 계획과 설계에 공을 들인 최고급 살림집 지구로, 김정은이 준공식 이후 직접 주택구 내로 자리를 옮겨 여러 세대를 방문하는 모습을 영상으로 보도되기도 하였다. 로동신문, 조선중앙TV 등 북한 언론보도에 의하면, 대부분 복층 이상의 중층 구조에 외부 개방형 가구별 베란다가 있는 것은 물론, 공용 테라스도 존재하는 현대적 디자인으로, 공동 공간보다는 개인의 안락함을 우선 배려하는 서구식 형태로 설계되었다. 집안 곳곳의 인테리어와 가구는 북유럽 감성을 풍기는 IKEA풍의 가구들로 구성되어 있으며, 2022년 4월 14일부터 모범적인 노력혁신자, 공로자, 과학인재들을 비롯한 근로자 가족들이 입주하였

---

33) 최대식(2022), pp. 38~47.

34) LH토지주택연구원(2022.8), pp. 2~7.

다. 또한 김정은은 경루동지구와 같은 모범적 고급주택 건설을 지방 도시에서도 추진할 것을 지시하였다.

경루동지구는 김 위원장이 8차 당대회를 통해 강조한 ‘인민대중 제일주의와 이민위천’ 이념을 현장에서 보여주는 최적의 선전장으로 평가받고 있다. 이 지구는 과거 김일성의 5호택 관사가 있었던 사저거리(반경 1.5km 내에 평양의 주요 기관과 명소들이 모여 있는 평양 시내 핵심지역)로, 이곳에 거주하는 것만으로도 최고의 명예를 누릴 수 있는 장소로 평가받고 있다.<sup>35)</sup> 경루동의 새 명칭은 ‘아름다운 구슬다리’라는 의미이다. 이 주택구는 북한 최고지도자가 직접 터를 잡아 주고 이름을 지어 주었으며, 설계와 방향을 세심하게 지도한 것으로 보아, 사실상의 ‘1호 행사 중의 1호 행사’라고 할 수 있다. 로동신문(2021.9.11.)은 ‘보통강강안다라식주택구는 우리 당의 인민대중 제일주의 이념이 집대성된 인민의 이상거리이며, 우리식 사회주의 문명을 상징하는 위대한 김정은 시대의 기념비적 건물이다’라고 보도한 바 있다. 또한 로동신문 사설(2022.4.15.)은 ‘당중앙(김 위원장 지칭)의 위대한 이민위천의 이념이 펼쳐진 주체건축의 새로운 발전경지’라고 밝혔다. 실제로 김정은은 직접 입주민인 리춘히 방송원의 손을 잡고 층별로 돌아다니면서 점검하는 모습을 보여줌으로써 최고지도자의 자애로움과 인민에 대한 사랑의 애민지도자 이미지를 부각·선전하였다.

경루동지구는 방송원과 문필가, 과학자, 평양화력발전소 작업반장 등 공로자 위주의 핵심 계층에 대해 김정은과 당에 대한 충성심을 더욱 강요하는 메리토크라시(Meritocracy, 실적주의, 능력주의) 통치의 강조

35) LH토지주택연구원(2022.8), pp. 2~7.

를 시사한다. 이는 이전에 건설된 위성과학자거리(은하로켓 개발 과학자 포상용), 미래과학자거리(김책공대 교수진과 과학자 포상용), 여명거리(김일성대 교수진과 과학자 포상용) 등과 맥을 같이한다.

이외에도 평양 도심 남서쪽의 만경대 인근에는 금천지구를 비롯, 5만 호 계획과는 별도로 대평지구 건설 사업도 추진되고 있다. 대평지구는 2021년 9월에 착공하여 2023년 5월 21일에 준공되었으며, 5만 호 사업 철거민들과 대평지구 농장원, 노동자 등 만경대 구역 주민들이 입주할 예정이었다. 고층(7층 이상)과 중층(7층 이하) 아파트 위주이며, 살림집 전체의 약 20%는 1동 2세대의 단층문화주택, 타운하우스 형태로 시공하도록 설계된 것으로 전해진다.<sup>36)</sup>

#### IV. 맺음말

김정은 시대에 들어 북한은 경제 부문에 있어서 민생안정과 인민대중 제일주의, 이만위천 등을 내세우면서 경공업 발전과 주택문제 개선에 역점을 두고 있다. 더욱이 2016년부터 본격화된 국제사회의 대북 경제 제재와 2020년 이후의 코로나19 상황 속에서도 평양을 비롯한 도시와 농촌의 살림집 건설을 핵심 사업으로 선정하여 대대적인 주택 건설 정책을 추진하고 있다.<sup>37)</sup> 실제로 지방에서도 삼지연 신도시 개발을 시작으

---

36) “대평지구에 텃밭 갖춘 단층집 건설”…북한, 타운하우스 조성하나?, 『Daily NK』, 2021.10.28.

37) 2022~2023년 3/4분기까지 준공된 살림집은 농촌 살림집 3만여 세대와 평양 새거리 조성사업 2.2만 세대, 검덕지구 살림집 5천 세대 등 총 5.7만여 세대에 달할 것으로 추정된다. 농촌 살림집 사업은 농업 생산량 증대와 지역 균형 발전의 두 가지 목적 모두에 해당하는 사항으로 북한은 당 정책의 최우선 사업으로 추진하고 있다. LH토지주택연구원(2023.10), pp. 5~6.

로 신의주시와 강계시, 남포시, 단천시 검덕지구 등지로 살림집 재개발을 추진하고 있으며, 농촌 살림집의 재개발도 확대해 나가고 있다. 2022년 말 노동당 중앙위 제8기 제6차 전원회의에서는 살림집 건설을 인민경제발전 12개 중요고지 중의 하나로 명시하였다.

특히 김정은 시대 들어 북한은 사회주의 선경을 주창하면서 평양의 대단위 새로운 거리 조성권과 주택 5만호 건설 계획, 그리고 대규모 유희·오락시설 건설 등을 추진해왔다. 이로써 김정은 시대의 평양 살림집은 이전에 비해 ① 초고층화 및 층고 높이 상향, ② 다양한 부대시설 구비와 휘황찬란한 조명, 주상복합 등의 현대적·첨단의 고급화 추이를 보였을 뿐 아니라, ③ ‘거리 및 지구’ 단위의 대규모화, ④ 지열 냉·난방과 태양광전지 등을 활용하는 친환경 건물 등장 등의 특징을 갖는다고 할 수 있다. 이는 대규모 초고층 주택과 유희·오락시설 건설 등을 통해 평양을 전시적(展示的) 도시로 건설함으로써 김정은이 꿈꾸는 ‘먼저 온 사회주의 선경’(건설 부문의 사회주의 강성대국 건설) 달성의 정치적 선전 공간으로 활용코자 함을 의미한다.<sup>38)</sup>

2023년 상반기 현재, 평양의 송화거리와 화성거리 등 살림집 5만호 건설 계획은 사업 추진 3년에 즈음하여, 추진 목적과 건설 실적 등에서 일정한 성과를 얻은 것으로 보인다. 특히 화성지구의 경우, 김일성 생일인 태양절을 기념하여 2023년 4월에 완공된 1단계 사업은 당초

---

38) 김정은 시기에 유희·오락시설에 대한 현지지도가 급증한 것은 김정일 시기와의 가장 뚜렷한 특징 중의 하나로 지적된다. 김정일 정권 말기인 2010~2011년의 유희·오락시설의 현지지도는 4건에 불과했으나, 김정은 정권 출범 이후 2012년 13건, 2013년 25건으로, 군사 부문 다음으로 높은 비율을 차지하였다. 대표적인 유희·오락시설로는 룡라인민유원지와 만경대유희장, 문수물놀이장, 마식령스키장 등의 놀이시설을 비롯하여, 육아원과 애육원, 양로원 건설 등 사회봉사시설의 개건으로 확대되었다. 북한은 이를 사회주의 선경 모델에서 ‘사회주의 지상 낙원 건설’ 및 ‘사회주의 부귀영화 향유’의 징표로 선전·선동하였다.

계획보다 2천 세대를 추가 건설하였고 2단계 사업도 계획대로 진행 중에 있다. 북한은 1단계 완공 소식을 TV로 생중계하면서, 2022년에 완공된 송화거리의 약 3배 이상이나 되는 부지에 수백 동의 초고층 살림집과 공공건물, 봉사 시설물이 건설되었다면서 ‘현대도시의 표본구역’이라고 선전 방송하였다. 또한 1단계 완공 시점에 맞추어 화성을 기점으로 평양역행, 붉은별역행, 낙원역행 등 4개의 노선버스가 운행을 시작하며, 평양지하철 1, 2호선과 연결되어 있다.

김정은 위원장은 제8기 6차 전원회의(2022.12.26.~31.)에서 평양의 새거리 조성(당초 3,700세대)에 대해 언급한 후, 2023년 2월에 서포지구 새거리 착공식에 딸 김주애를 동반하여 평양의 북쪽 관문구역에 4,100 세대의 살림집을 건설한다고 발표하였다. 이와 함께 2023년 5월에 준공된 태평지구 등은 5만 세대의 살림집 계획과는 별도로, 이로써 3년차인 2023년 3/4분기말 현재 약 5만 6,500세대 착공이 이루어진 셈이다. 평양 살림집 건설에 대한 지금까지의 성과를 토대로 김정은 체제 10년 간의 도시·주택 정책을 평가하면 다음과 같다.

우선 긍정적 측면에서의 성과를 평가하면 정치적 부문에서 살림집 건설 정책은 대내적으로 체제결속과 충성 경쟁 유도, 대외적으로는 대북제재 극복과 버티기 등으로 어느 정도 소기의 목적을 달성한 것으로 요약할 수 있다. 경제적으로는 지난 2년간 약 2만 호의 현대화된 대단위 살림집 건설을 통해 주택과 도시 공간이란 외형적 변화는 물론, 돈주들과의 주택거래와 시장화·상업화·개방화의 진전 및 확산, 건자재 시장 활성화와 건축·시공 기술 향상, 관련 법·제도 진전 등의 효과를 거두었다고 할 수 있다. 사회문화적 측면에서는 아파트와 연립주택 등 공동주택 형태의 살림집이란 물리적 주거 공간 변화를 통해 일상생활과 소비

문화의 변화, 개인들의 활동 영역 확대, 그리고 개별화된 차별화된 사적 공간 확보를 통한 개인주의화 성향과 프라이버시 중시 문화, 새로운 직업 창출 등의 다양한 변화를 불러오고 있다.<sup>39)</sup>

반면에 부정적 평가와 계획 실현에 대한 한계도 존재한다. 우선 평양 집중 개발에 따른 수도의 비대화와 도농간 불균형 확대, 비합리적 배정<sup>40)</sup> 등으로 전통적인 사회주의 주택 정책과 상충된다. 뿐만 아니라, 핵과 대량살상무기(WMD) 해결에 대한 비협조적 태도로 보아 당분간 대북제재가 지속될 것으로 보여 자원 조달과 전자재 및 관련 인프라 건설용 설비 공급의 어려움, 무리한 인민동원에 대한 불만 확산과 속도전 및 관료들의 부정·부패 등으로 인한 부실화 가능성 등도 존재한다. 실제로 2014년 5월에 평천구역 아파트 붕괴로 약 300여 명이 사망한 사고가 있었으며, 2012년 9월에 완공된 만수대 지구 아파트는 속도전이 강조된 건설 현장인데, 10cm가량 내려앉고 외벽에 수많은 금이 가서 주민들이 불안해하였다는 소식도 있었다.<sup>41)</sup> 최근 들어 북한 당국은 평양과 농촌의 새 살림집 건설 현장에 청년 동원과 외벽용 타일 및 건설용 통나무 대량 생산 등의 마감 전자재 확충을 독려하는 기사가 노동신문에 빈번히 게재되고 있다.

---

39) 김정은 시기의 북한 주거공간과 소비문화, 인식 등 사회문화적 부문의 보다 자세한 변화에 대해서는 다음 논문들을 참조. 오창은(2022), p.9; 박소혜(2022), p.9; 이시호 외(2022), p.5; 박희진(2020), p.4.

40) 살림집법 제30조에 의하면, 북한의 주택 배정 원칙은 기존의 주택거주자 우선이나, 혁명투사, 혁명열사, 애국열사를 시작으로 과학자, 기술자, 근로자, 광부, 기관사 순으로 배정된다. 이은정(2013).

41) 『조선일보』, 2014.5.18.; 『뉴데일리』, 2014.5.28.

〈표 7〉 김정은 시대의 평양 주택 정책 평가

구분	긍정적 측면(성과)	부정적 측면(한계)
정치적 효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>-애민 지도자 이미지 각인(인민대중 제일 주의, 이민위천)</li> <li>-자긍심과 사기 진작, 내부 결속 강화와 충성 경쟁 유도</li> <li>-자력갱생과 경제제재 버티기 성과</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-평양 인구 집중과 비대화, 도농간 불균형 발전 등 사회주의 도시·주택 건설 정책과 상충</li> <li>-대북 경제제재 장기화로 정책 추진력 약화</li> </ul>
경제적 효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>-5만 호 건설계획의 초기 목표 달성(2년간 2만 호 완공)</li> <li>-인민 생활 향상(인프라 개선)</li> <li>-시장경제 확산(시장화·상업화, 주택 매매 등)</li> <li>-내수 진작(건자재 시장), 고용 확대,</li> <li>-건축·시공 기술 향상(주택 건축 기술의 현대화·첨단화)</li> <li>-도시·주택 건설 관련 법·제도 개선</li> <li>-지방 소도시와 농촌 주택 건설 확대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-향후 3만 호 완공 전망은 불투명</li> <li>·건자재와 투자 자원 조달 차질 우려</li> <li>-속도전 건설자재 부족, 관료 부패 등으로 부실화 가능성 존재</li> <li>-단기간 내 대규모 주택 건설에 대한 후속 인프라 확충 차질 확대</li> <li>·전력, 교통, 교육·편의시설 등</li> <li>-만성적인 주택난 해결에 한계</li> <li>-빈부 격차와 지방경제 부담 확대</li> </ul>
사회 문화적 효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>-주거환경 개선으로 삶의 질 향상 (난방, 개인 편의 등)</li> <li>-주민 인식 변화, Privacy 개선</li> <li>-아파트 거실 공간을 통해 수평적 토론문화 생성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-아파트 문화로 공동체 의식 약화</li> <li>-도농간·계층간 빈부 격차 확대,</li> <li>-교통과 환경 문제 등 갈등 증가</li> <li>-노력 동원 확대로 불만 표면화</li> <li>-젠트리피케이션 현상 발생 가능성</li> </ul>

출처: 필자 작성.

또한 만성적인 인프라 부족 상황에서, 단기간 내 대규모 주택 건설에 따르는 전력과 난방용 시설, 상하수도 및 교통망, 교육·편의시설 등의 생활 인프라 수요가 늘어남에 따라 불가피하게 부족 상황이 확대될 것이며, 도농 간 및 인민들의 빈부 격차 확대, 환경오염과 교통 혼잡 문제 발생 등이 예상되어 지난 2년간 초기 성과의 한계가 점차 드러날 것으로 예상된다. 이외에도 향후 북한경제는 계획경제와 시장경제가 공존하는 가운데, 시장화 확산과 주택 개발 수요 증가로 젠트리피케이션과 유사

한 현상이 나타날 가능성도 배제할 수 없으며<sup>42)</sup> 지방도시 및 농촌의 살림집 건설이 늘어나면서 도, 시, 군 단위의 지방경제 부담도 커질 것으로 예상된다. 

### [참고문헌]

#### <국내 문헌>

- 김영희. “북한 부동산시장의 현황과 전망.” 『Weekly KDB Report』. 제704호, KDB산업은행, 2016.
- 김현수. “평양의 도시계획과 평양대도시권의 전망.” 『북한의 도시 만화경』. 국제학술회의 웨비나, 경남대 극동문제연구소, 2021.
- 동국대학교 북한학연구소. “포스트-사회주의 도시개발과 도시정치 그리고 북한.” 정기 심포지엄. 2022.
- 박세훈 외. 『북한의 도시계획 및 도시개발 실태 분석과 정책과제』. 국토연구원, 2016.
- 박소혜. “드라마 속 평양의 주거소비문화 고찰.” 서울학연구소 평양학연구센터 엮음. 『평양오디세이』. 평양학교양총서 01, 서울시립대학교, 2022.
- 박용석. “북한의 주택건설과 평양 5만호 건설계획에 관한 소고.” 『KDB북한 개발』. 겨울호, 한국개발연구원, 2021.
- 박희진. “김정은 체제의 도시와 도시건설: 개방·관광·상품화.” 『평화학연구』. 통권 제16권 1호, 2015.
- \_\_\_\_\_. “북한 국가건설담론과 ‘내 집 꾸미기’ 현상의 혼성성 연구.” 『도시인문학연구』. 제12권 1호, 2020.
- \_\_\_\_\_. “평양시 5만 세대 살림집 건설 계획과 김정은 체제의 도시재건 전략.” 『북한』. 5월호, 2021.

---

42) “北평양 ‘찐 부자동네’는 바로 이곳...모란봉·평천·중구역.” 『Daum 연합뉴스』, 2022.11.9.

- 서울대학교 통일평화연구원. 『북한사회변동 2012~2020』. 2022. 4.  
서울시립대학교 서울학연구소 평양학연구센터 엮음. 『평양오디세이』. 평양  
학교양총서 01. 2022.
- 오창은. “현대 평양은 북한소설에서 어떻게 그려지고 있나.” 서울학연구소  
평양학연구센터 엮음. 『평양오디세이』. 평양학교양총서 01, 서울  
시립대학교, 2022.
- 이규철. “북한 살림집 변화에 관한 연구(1945-2020).” 북한대학원대학교 박사학위논문. 2021.
- 이시효 · 김성배 · 김명희. “평양 일탈공간 연구: 대동강구역 욕망 소비공간을 중심으로.” 『통일문제연구』. 제34권 1호, 2022.
- 이은정. “북한 살림집법에 대한 고찰.” 『법학논총』. 제20권 3호, 2013.
- 임동우 · 라파엘 루나 엮음. 『북한 도시 읽기』, 담디, 2014.
- 정은이. “평양의 부동산 가치변화와 개발의 다이내믹스.” 서울학연구소 평양학연구센터 엮음. 『평양 오디세이』. 평양학교양총서 01, 서울시립대학교, 2022.
- 채수란. “김정은 시대 종합시장과 평양 시민의 생활 수준.” 서울학연구소 평양학연구센터 엮음. 『평양오디세이』. 평양학교양총서 01, 서울시립대학교, 2022.
- 최대식. “평양 보통강강안다락식 주택구 건설사업 리뷰.” 『북한토지주택리뷰』. VOL.6. NO.1, LH토지주택연구원, 2022. 3. 18.
- 최상희 · 김두환 · 최은희 · 박진경. 『북한 주택사업 중장기 전략 연구』. LH 토지주택연구원, 2018.
- 최상희 · 최대식 · 이종권 · 홍성원. 『북한주택 현황조사 · 분석 연구』. LH토지주택연구원, 2015.
- 최재현. “북한의 살림집(주택) 건설 동향.” 『Weekly KDB Report』. 제964호, KDB산업은행 미래전략연구소, 2022.
- 최천운. “김정은 시대 북한 부동산시장의 정책변화 연구.” 『부동산법학』. 제24집 제4호, 2020.
- 통일원. 『북한경제통계집』. 1996.
- 한지만. “평양의 살림집 건설사업 분석: 평양 경루동 다락식 주택구와 송화지구 1만 세대 완공 사례 중심으로.” 『북한도시 브리프』. No. 3, 2022.

- 홍순직. “김정은 시대의 도시·주택 건설 정책 특징: 평양 살림집을 중심으로.” 『아시아리뷰』. 제13권 제1호, 서울대학교 아시아연구소, 2023.
- LH토지주택연구원. “3/4분기 살림집 사업 현황.” 『북한 건설개발 동향』. 3분기, 2023. 10.
- \_\_\_\_\_. “살림집 건설 관련 최근 동향.” 『북한 건설·개발 동향』. 2분기, 2023. 7.
- \_\_\_\_\_. “평양 경루동지구 및 송화거리 살림집 지구 건설의 특징과 함의.” 『북한 건설·개발 동향』. 2분기, 2022. 8.
- \_\_\_\_\_. “평양시 송신·송화지구 완공 및 화성지구 살림집 계획.” 『북한 건설 개발 동향』. 1분기, 2022. 5.

#### 〈북한 문헌〉

- 김일성. “건설 사업에서의 혁신을 위하여(1956. 1. 30).” 『김일성 선집』. 제4권, 평양: 조선로동당출판사, 1960.
- 리현덕. “주체적인 수도 건설 구상을 꽃피우는 위대한 향도.” 『천리마』. 2호, 평양: 천리마사, 1982.
- 주홍건. “우리집 노래.” 『청년문학』. 제714호. 평양: 문화예술출판사, 2018.

『로동신문』

『연합뉴스』

『Daum연합뉴스』

『조선비즈』

『조선일보』

『뉴데일리』

『Daily NK』

『NEWSIS』

『SPN서울평양뉴스』

북한통계포털 <<https://kosis.kr/bukhan>>

## Characteristics and Evaluation of North Korean Urban-Housing Policies

Soon-Jick Hong (Seoul National University Asia Center)

Despite the intense international economic sanctions against North Korea and the aftermath of COVID-19 under the Kim Jong-un regime, the North Korean economy is relatively active in the urban and housing construction sector. When Kim Jong-un announced his socialist labor plan in April 2012, he announced that he would promote large-scale construction projects, linking national territory construction with the construction of a strong and prosperous socialist nation. In the first half of his reign, he built five new streets (new towns), including Ryo-myong Street and three Scientist Streets in Pyongyang.

In particular, at the 8th Party Congress in January 2021, he announced a five-year national economic development plan(2021~2025), revealing a massive housing construction plan, including 50,000 houses in Pyongyang and 25,000 houses in Geomdeok District, Hamgyeongnam-do. This is interpreted as a strong expression of the will to create a 'strong socialist nation' in the construction sector by building Pyongyang as a 'socialist fairyland' model and spreading it to the provinces. Thanks to this policy, there is even a saying that "Pyongyang is under construction now."

Over the past 10 years, North Korea's urban-housing policies have focused on going under large-scale developments (street or district-level), building skyscrapers and various auxiliary facilities, and enhancing modern technologies. These are considered to have served both purposes: internally solidifying the regime and inducing loyalty competition, and externally overcoming COVID-19 and sanctions against North Korea, ultimately highlighting Kim Jong-un's leadership.

However, it is expected that Pyongyang's expansion, unbalanced development between urban and rural areas, and irrational allocation will conflict with traditional socialist urban and housing policies, as well as side effects such as difficulties in financing, construction materials, and related infrastructure in the future, excessive mobilization of the people, corruption of bureaucrats, and the possibility of gentrification. Therefore, to improve inter-Korean relations in the future, it is necessary to seek inter-Korean cooperation in the housing sector in terms of business and North Korea's livelihood support.

(Keywords) Kim Jong-un Era, North Korean Urban-Housing Policies, The construction of 50,000 Houses in Pyongyang, Inter-Korean cooperation.