

# 북한 주택부문에 대한 평가와 통일후 국내업계의 대응방안

서 우 석(대한주택공사 주택연구소 선임연구위원)

## 1. 서 론

1945년 해방 이후 반세기 동안 지속되어온 남북한의 분단 및 상호 대립적인 체제는 정치, 경제, 사회, 문화 등 모든 분야에서 한 민족임에도 불구하고 이질성이 심화되어 왔다. 또한 북한은 최근에 이르기까지 역사적으로 유래를 찾을 수 없을 만큼 견고하고, 폐쇄적인 공산주의 사회로서 남북한간의 군사적, 외교적 대립 등을 감안할 때, 통일은 요원한 것처럼 느껴져 왔다.

그러나 1980년대 중반 고르바초프의 등장과 페레스트로이카, 1989년 11월 베를린 장벽의 붕괴 및 독일의 통일, 동구권 사회주의 국가들의 잇따른 자본주의 체제로의 전환 등 전세계적으로 사회주의가 종말을 고하는 변혁이 일어났다.

이러한 와중에 우리만이 세계에서 유일한 분단민족으로 남게 되었으며 1994년 김일성의 사망과 동구권 사회주의 국가들의 몰락으로 인한 북한의 시장상실 및 국제적 고립화는 북한경제를 급속히 악화시켰고, '95년~'96년 연속된 대홍수로 인한 흉작은 오늘날까지도 심각한 식량난을 겪게 하고 있어, 이를 계기로 북한 내부의 부패와 동요, 북한주민의 탈북과 같은 주민통제력의 약화현상 등이 나타나고 있다.

그러나 북한은 김정일의 등장으로 인한 권력과 군부의 재편과정에서 핵개발과 대륙간탄도탄(ICBM) 같은 장거리 미사일의 발사 등 '벼랑끝 외교전략'을 바탕으로 위협적인 존재로 다가서는가 하면 나진·선봉개발, KEDO사업, 금강산관광개발, 남북교류의 증대 등 인적·물적 교류도 지속적으로 확대하는 등 우리를 혼란에 빠뜨리고 있다.

그러나 부정적이든, 긍정적이든 남북한이 함께 풀어야 할 문제가 생긴다는 것은 역설적으로 장기적인 관점에서 통일의 가능성이 높다고 할 수도 있으며, 옛 적언에도 '장사꾼이 길을 튼다'는 말이 있듯이 남한의 기업들이 북한과의 경험에 적극적으로 대처하는 것도 의미를 되새겨 볼만한 사건이라고 할 수 있다.

이에 따라 우리 사회에서도 언제 이루어질지 모를 통일에 대비한 연구 및 논의가 90년대 초반부터 이루어지기 시작하였으며, 통일후의 혼란과정에 대응하기 위한 대비책 마련과 21세기 통일한국의 잠재력을 극대화하기 위한 연구들이 각 분야에서 진행되고 있으며, 최근에는 기업의 대북진출을 위한 실무적인 연구도 진행되고 있다.

그러나 주택분야에 대해서는 통일과정이나 통일후 발생할 수 있는 문제점 및 대응방안에 관한 연구와 논의가 구체적으로 이루어지지 못하고 있는 실정이

다. 반면 통일독일이나 체제가 변화된 동구권 국가들에 있어서 주택부문에 관한 정책순위는 매우 높았던 것으로 알려지고 있다.

이는 체제변화에 대한 효과를 국민들에게 체감시킬 필요가 있었으며, 이에 따라 주택부문이 자본주의 체제를 느끼게 하는데 가장 상징성이 높은 부문으로 선정되었기 때문이다.

통일독일의 경우도 2000년까지 통일비용의 19.2%에 달하는 5,000억 DM(Deutsche Mark : 독일 마르크화)이 주택부문에 투자되어 동독지역 산업재건을 위한 투자에 이어 두번째 순위를 차지할 정도로 중요하게 다루어지고 있었으며, 동구권에서는 주택반환 및 주택사유화가 체제전환 초기부터 실시될 정도였다.

이러한 경험들을 살펴볼 때, 우리의 경우도 통일후 주택문제는 중요한 사회문제 중의 하나가 될 것으로 판단된다.

특히, 남북한간의 주거수준과 주택공급 체계에는 큰 차이가 존재하는 만큼 통일후 북한지역의 주택문제는 가장 큰 핵심 이슈 중의 하나가 될 것임에 틀림없다.

이와 같은 인식하에 본고는 북한의 주거현황 및 통일후 주택문제에 관한 문제점과 대응방안을 논하고자 하며, 아울러 건설업계의 대응방안도 제시해보고자 한다.

더욱이 통일과 건설업은 '물과 물고기'와 같은 관계로 통일독일의 예에서도 베를린을 건설박물관이라고 부를 정도로 수많은 사업이 진행되고 있으며, 동독지역 경제성장의 견인차 역할을 한 산업이 건설업이라고 하는 것을 부정할 사람은 아무도 없다.

## 2. 북한주택부문에 대한 평가

북한 주거현황의 대표적인 특징은 절대적인 주택

부족과 열악한 주거환경, 주택분배의 계층적 차별화 현상이라고 할 수 있다.

1957년부터 1993년 현재까지 건설된 북한지역의 총 주택수는 약 269~304만호이며, 이는 건설계획량의 48~51% 해당하는 저조한 실적이다.

특히 북한경제가 건설했다고 평가되는 60년대와 70년대 중반에는 높은 실적을 보이고 있으나 그 이후는 계획량의 50%선에도 미치지 못하는 실적을 보이고 있다. (<표-1>) 북한의 주택은 '90년 이후 경제난 등으로 인하여 새로이 건설된 주택실적은 매우 저조한 것으로 판단된다.

따라서 '95년 현재 북한의 추정 가구수는 485만가구이며, 이에 근거한 북한의 주택보급율은 55~63% 정도로 주택이 절대적으로 부족할 것으로 추정되고 있다. (<표-2>) 따라서 북한은 1주택 2가구가 보편화되어 있으며, 이를 '결방살이'라고 부른다.

북한의 주택은 일반적으로 영구주택과 임시주택으로 구분한다. 기본적으로 영구주택은 국가의 투자로 지어진 주택으로서 도시의 경우 아파트, 농촌의 경우는 연립식 문화주택을 의미한다. 임시주택은 전쟁전의 낡은 주택이나 국가의 투자없이 건설된 주택으로 도시의 경우 방과 부엌이 각 1칸씩으로 3m×6m(총 18㎡, 방 4m×3m, 부엌 2m×3m)를 한 단위로 하여 10가구 정도를 연속하여 건설하고 약간의 여유 땅에 창고, 화장실, 수도 등의 공공시설이 건설된 것으로 모양을 본떠 일명 '하모니카 주택'이라 불리고 있으며, 농촌의 경우 기존 구옥(舊屋)으로 흙벽돌집에 시멘트 기와로 개량한 주택을 의미한다.

따라서 영구주택은 평양을 비롯한 대도시 지역에 집중하고 있어 지역별 주거수준의 격차가 심하게 나타나고 있으며, 또한 계층별 주거배정에 있어서도 이러한 차이가 그대로 나타나고 있다. 계층별 주거배정이 모든 사회주의 국가에서 일반적으로 존재하고 있었으나, 대개 예외규정이나 부정부패한 사건으

〈표-1〉 북한의 주택건설계획 및 실적

구 분	계 획 내 용	실 적	비 고
1957~1960	<ul style="list-style-type: none"> <li>5개년 계획기간 중 60만호(도시주택 40만호, 농촌주택 20만호) 건설계획</li> <li>국가예산의 기본건설액 중 13.4%를 주택건설 자금으로 배당</li> </ul>	15만2천호 • 도시 46% • 농촌 54%	25% 달성
1961~1970 (1차 7개년 계획)	<ul style="list-style-type: none"> <li>120만호 공급</li> <li>1961~1963년 사이에 집중적으로 건설, 그후 군사력 강화정책으로 전환됨에 따라 건설진행 둔화</li> </ul>	80만호 • 도시 54% • 농촌 46%	67% 달성
1971~1976 (6개년 계획)	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시 및 농촌에 100만호 공급</li> </ul>	88만호 • 도시 48% • 농촌 52%	88% 달성
1978~1984 (2차 7개년 계획)	<ul style="list-style-type: none"> <li>140~210만호 공급</li> <li>매년 20~30만호 주택건설 계획</li> </ul>	75~105만호	50% 달성
1987~1993 (3차 7개년 계획)	<ul style="list-style-type: none"> <li>105~140만호 공급</li> <li>연간 20~30만호 주택건설 계획</li> </ul>	16만호	11~15% 달성
계	<ul style="list-style-type: none"> <li>525~630만호</li> </ul>	269~304만호	48~51% 달성

※ 자료 : 김현수, 북한의 도시계획에 관한 연구, 서울대 박사학위 논문, 1994, p. 146.

북한의 국토개발연구, 대한상공회의소 1991, p. 108.

〈표-2〉 북한의 주택보급율

인 구 수	가구당평균인구수	가 구 수	주 택 수	주 택 보급 율
23,261 천명 <sup>1)</sup>	4.8인 <sup>2)</sup>	4,850 천호	2,690~3,040 천호 <sup>3)</sup>	55~63%

※ 주 : 1) 남북한 경제사회상 비교, 통계청, 1995. 11, p. 170.

2) 북한의 인구동향과 전망, KDI, 1991. 6, pp. 10~11.

3) 북한의 국토개발연구, 대한상공회의소, 1991, p. 108.

로 받아들여지고 있었을 정도이며 북한처럼 이를 드러내놓고 적용한 나라는 없다.

북한의 주택은 시기에 따라 평형이 확대되어 왔으며, 표준 평면 역시 단순성에서 다양성을 추구하는 형식으로 변화하여 왔으나 북한의 주택건설 방식이 조립식 공법을 사용하고 있으므로 같은 시기에 지어진 주택은 거의 같은 내부구조를 가지고 있으며, 내

부구조 형식은 뒷마루형, 현관형, 외랑형(바깥복도형), 궁릉식(중간복도형), 썩찌아식(계단형, 홀형), 혼합형 등이 있다.

북한의 1인당 주거밀도는 자료마다 상이하지만 1.8~2.3평 정도로서 주거과밀의 정도가 심각하며, 주거시설 수준 또한 평양지역 및 일부지역을 제외한 주택의 주거시설 수준이 열악하여 통일후 적정한 주

거라고 인정될 수 있을지에 대한 문제가 제기될 것으로 판단될 정도이다.

기본적으로 사회주의 국가인 북한의 주택은 상품으로 인식되지 않기에 수요자의 선호를 의식할 필요도 없고, 투자의 대상도 아니므로 주택관련 산업이 발달할 수도 없을 뿐만 아니라 석유화학산업의 미발달로 건자재 및 마감재의 수준은 형편없이 낮으며, 그나마 생산도 중단된 상태이다.

북한의 주택정책 기조 및 주택계획은 소련으로부터 도입된 것이다. 특히, 주택정책의 기조는 주택의 확일화 정책, 집합주택 위주의 건설, 건설의 공업화, 건설의 사상무장화라고 할 수 있으며, 이중 일반 사회주의와 달리 특징적인 것은 건설의 사상무장화로서 주체사상 및 자력갱생원칙에 연원을 둔 것으로 파악된다.

북한의 주택상황을 남한과 비교하면 1960년대의 상황과 유사하다고 할 수 있다. 그러나 사회주의 국가로서의 북한의 주택이념은 사회주의적이라기 보다는 교조주의적인 색채가 강하게 나타나고 있다. 이는 북한의 주체사상 및 수령론에 근거한 것으로 북한만의 역사적, 문화적 특수성에 기인하고 있다고 보아야 할 것이다.

### 3. 통일후 주택부문과 관련된 문제

통일이후 주택정책에 영향을 미치는 요인은 많이 있을 수 있으나 주택정책과 깊은 연관을 지닌 것으로는 토지사유화 및 재사유화, 인구이동, 통일방식 및 체제전환의 유형 등을 들 수 있다.

토지사유화는 향후 효율적인 국토개발과, 주택건설에 필요한 통일비용 및 북한주민의 주거안정과 관련된 문제로서 주택정책에 심대한 영향을 미치게 되며, 토지재사유화는 북한주민의 주거안정은 물론 남북한의 경제적 통합 및 남북한 주민들간의 정서적,

심리적 통합을 위해서도 매우 중요한 부분이다.

인구이동은 주택의 수요 및 공급에 직접적인 영향을 미치는 요인으로서 작용하며, 통일방식 및 체제전환 유형은 북한의 주택부문에 대한 변화전망 및 통일후 적절한 주택정책을 수립하는데 기본적인 요소라고 할 수 있다.

따라서 필자가 생각하는 가장 적절한 토지사유화의 방향은 사유화를 위한 제반여건이 조성되는한 빨리 시행되어야 하며, 형평성을 확보하기 위하여 유사사유화를 실시하여야 하며, 향후의 공공개발 및 경제재건을 위한 토지의 사전비축, 북한주민의 점유권 보호를 통한 생활안정 및 인구이동 방지, 북한내의 정치, 경제, 사회적 계층간의 갈등완화, 투기방지, 북한주민에 대한 자본주의 체제교육 등의 효과를 고려하여 실시되어야 한다.

토지재사유화는 반환원칙과 보상원칙, 그리고 독일사례에 대한 비판적 근거 및 통일비용의 조성을 염두해둔 무보상 무반환원칙이 있는데 무보상 무반환원칙을 옹호하는 입장을 밝히고자 한다.

반환원칙 및 보상원칙의 채택에는 실무적인 문제점, 통일비용의 과다, 북한주민의 생존권 보장, 북한지역 경제재건을 통한 남북간 경제통합 등의 과제를 감안해야 하므로 현실적으로 무보상 무반환원칙의 선택이 불가피할 것으로 판단된다.

통일후 인구이동에 관하여는 경험적 인구이동 모델을 통해 추정한 결과 총인구는 약 810만으로 추정되며, 이중 남한으로의 인구이동은 약 400만명, 북한내 인구이동은 약 410만명 정도로 추정을 하였다.

또한 남한으로의 인구이동 중 도시로의 이동자는 약 310만명, 농촌지역으로 이동자는 약 90만명 정도로 추정하였으며, 북한내 인구이동 중 도시지역으로의 이동은 약 320만명, 농촌으로의 이동자는 약 95만명 정도로 추정을 하여 향후 북한지역내 주택수요에 대한 기초자료로 활용될 수 있을 것으로 판단

된다.

그러나 문제는 앞서 지적한 것처럼 통일이 언제쯤 어떠한 형태로 이루어질 것인가를 판단하기 어렵다는 것이며, 따라서 어떠한 대응방안을 가지고 있어야 하는가에 대해서도 시나리오적인 접근 외에는 접근이 불가능한 상황이다.

즉, 북한이 어느날 갑자기 자멸을 할지, 햇볕정책에 따라 독일식의 유도형 내지는 합의형 통일이 될지, 전쟁에 의한 통일이 될지 모르는 상황이다. 그러나 분명한 것은 통일 당시 남한의 경제적 여건에 따라 체제전환 전략 및 주택정책, 나아가 건설정책이 변화할 것이다.

예를 들어 독일처럼 경제여건이 튼튼하여 통일비용을 국내에서 조달할 수 있다면 정책의 자율성을 가질 수 있으나 동구권처럼 IMF나 IBRD 등 외자를 조달하여 체제를 전환하는 경우, 정책의 자율성이 심각하게 간섭을 받는 결과가 초래될 것이다. 따라서 우리의 경우도 경제여건에 따라 전략의 변화가 일어날 것으로 판단된다.

통일후 신규주택의 건설은 북한의 주택수요 및 공급가능 주체들의 특성을 파악해야 하는 상황으로서 정확한 판단을 하기에는 기본적으로 무리가 있는 작업이다. 따라서 통일후 북한지역의 주택수요는 현재의 부족한 북한의 주택보급율을 70%로 올리는 양인 110만호를 주택수요로 가정하고자 한다.

북한의 신규주택 공급지역은 평양을 포함한 기존 북한의 대도시나 산업지역이 될 것으로 전망되며, 신규주택의 공급유형 및 규모, 공급주체 등도 추정이 가능할 것이다.

그러나 통일후 북한지역의 주택수요 추정은 모든 것을 시장에 맡기기 보다는 주택수요자의 사회·경제적 계층구분이 어떻게 형성되고 변화되어 가는가에 따라 판단되어야 한다. 즉, 시장에 의해 충족될 부분과 정부부문에 의해 해결될 부분이 구별되어야

한다. 즉, 계층별, 소득별로 세분화된 통계를 바탕으로 주택수요와 공급에 관한 정책이 수립되어야 할 것이다.

향후 110만호의 주택이 건설되기 위한 택지개발 면적은 약 9,000만평이 소요될 것으로 전망된다. 또한 북한지역에서의 택지개발은 신속한 주택공급을 목적으로 하므로 택지개발 기간의 단축과 절차의 간소화가 필요하며, 계획적인 개발의 필요성에 따라 기존 택지개발 제도 중 공영개발 방식이 적절할 것으로 판단되며, 신속한 개발도 중요하지만 환경친화적인 개발이 이루어져야 하며, 도시기반 시설의 확충이 선행되어야 한다.

주택건설에 필요한 자금은 통일방식에 따라 차이가 있으며 약 35~38조원이 소요될 것으로 전망된다. 또한 통일방식에 따라 민간부문과 공공부문이 차지하는 자금비중이 달라지게 될 것으로 판단된다.

주택건설 재원조정 방안으로는 재정차입, 세수증대, 외자도입, 민간자본의 활용 등이 고려될 수 있으나 국민적 공감대와 조세저항에 대한 고려, 통일비용에 대한 세대간의 형평적인 비용분담, 구축효과에 대한 고려, 외자도입에 따른 정책 자율성에 대한 판단 등이 고려되어야 할 것이다.

통일후 북한지역 기존주택의 개보수는 주택사유화를 시행한 후, 소유권이 국가로부터 개인에게 이전된 이후 소유자들이 자신의 재산을 관리한다는 차원에서 이루어지는 것이 효율적일 것으로 판단된다.

단독주택은 영세업자나 단순 기능공에 의해서도 개보수가 가능하지만 아파트나 연립주택의 경우 특정 면허를 가진 업체가 시행하도록 관련 회사의 설립 및 운영을 지원하여야 하며, 북한지역의 건자재 산업의 육성 및 유통망의 현대화를 통하여 자재품귀 현상이나 물가상승 압력을 제거하여야 한다.

농촌지역은 정부가 기본 건자재를 무상으로 공급하고 '새마을 운동'과 같은 자발적인 참여를 통한

개보수사업이 이루어 지도록 하여야 할 것이다.

계획경제하에 있던 북한의 주택부문이 통일후 시장중심적으로 변화함에 따라 단기적으로 주민의식의 혼란을 초래할 수 있으며, 시장기능의 형성도 용이하지 않을 것으로 전망된다.

특히 북한의 주택부문은 절대적으로 주택이 부족한 상황으로 정부가 주택시장을 강력하게 규제하지 않을 경우 북한주민의 주거 불안정은 더욱 심화될 가능성이 높다.

따라서 정부는 안정적인 시장기반의 창출 및 북한주민의 주거권을 보장하기 위해 주택거래 및 임대료에 대한 규제를 하여야 할 경우가 발생할 수도 있으며, 주거보조제도를 통하여 북한주민의 주거안정을 도모해야 한다. 따라서 통일후 북한지역의 주택상황에 따라서는 거래금지 기간의 설정, 고율의 양도세, 국가매수제 등이 고려될 수도 있을 것으로 판단된다.

통일후 북한지역에서의 주택공급은 사회주의적 배분체제가 아닌 시장제도에 근거한 주택공급 체계가 이루어져야 한다.

그러나 남한의 기존 공급제도를 적용할 수도 있으나 남한과는 상황이 다르므로 북한지역만의 새로운 공급절차가 확립될 필요가 있으며, 장기적으로는 남한제도와 통합되어 통일한국의 주택공급제도는 단일화되어야 할 것이다.

통일후 북한지역은 남한의 경험처럼 만성적인 주택부족과 주택투기가 재현될 가능성이 높으므로 지역제한, 자격제한, 재당첨 금지기간의 설정 등이 적용될 필요가 있으나 제도의 단순화를 통하여 주택마련의 용이성과 사회적 형평성이 추구되어야 할 것이다.

따라서 임대주택의 경우는 점수제와 대기자 명부제가 동시에 적용되어야 하며, 민영주택은 점수제와 추천제가, 근로자주택은 사업자의 추천제가 적용될

수 있을 것으로 판단된다.

#### 4. 국내업계의 대응방안

앞서 서론에서 통일과 건설업은 '물고기가 물을 만난 격'이라고 지적한 것처럼 건설업계가 해야 할 일은 무궁무진하며, 북한지역의 고용, 소득, 경제성장 측면에서 건설업만큼 유효한 대안을 찾기 어렵다.

사업측면에서는 각종 SOC를 포함한 토목사업과 도시정비 및 신도시 개발사업만 해도 엄청난 물량으로 개략적인 추정으로도 200~300조원에 이르는 규모가 될 것이며, 기본적으로 공공발주에 의한 공사가 주를 이루게 될 것이다.

주택사업의 경우도 북한주민들의 주택구입 능력이 모자라 당분간 공공임대주택의 공급이 주를 이룰 것이며, 소득이 증가함에 따라 분양주택도 공급되어질 것이다.

기본적으로 국내 건설업계가 해야 할 첫번째 작업은 북한주민의 고용촉진을 위한 건설기능 인력양성 훈련사업의 실시이다.

통일전 서독은 서독의 자본과 기술 그리고 동독의 저렴한 양질의 노동력이 합쳐지면 무엇이든 할 수 있을 것으로 판단되었지만 실제로는 노동자들의 기술수준도 낮지만 체제에 적응하여 일을 하려는 의지가 부족한 것이 최대의 장애물이었던 것처럼 그들을 활용하는 것도 쉬운 일이 아니다. 그럼에도 불구하고 정부는 북한주민의 고용촉진을 위하여 북한 노동자를 고용하는 사업장에 대하여 많은 혜택을 부여할 것이다.

예를 들어 관급공사의 경우 계약이나 발주시 도급업체의 기능인력 양성기관 설립여부 또는 배출 인원수, 나아가 북한주민 고용확대를 조건으로 하는 발주 등이 예상된다.

〈표-3〉 남북한 전자재생산 주요광물의 부존량

(단위 : 천%)

광물명	부존량		부존비율 (%)	
	남한	북한	남한	북한
석회석	1,490,000	100,000,000	1.5	98.5
규석	100,000	0	100	0
규사	31,613	6,600	82.7	17.3
마그네사이트	0	6,500,000	0	100
고령토	40,000	2,000	95.2	4.8

※ 자료 : 통일원, 남북한 경제지표, 1995.

따라서 기업들은 북한주민들의 자활을 도와줌과 동시에 기능인력으로 고용을 할 수 있도록 북한지역에 각종 건설관련 기능훈련원을 설립하여야 할 것이며, 더 먼 미래를 위하여 기업이미지에 대한 홍보를 준비하여야 한다.

둘째, 전자재산업의 육성 및 유통망의 현대화 작업이다. 통일후 북한지역에서 활용 가능한 전자재는 시멘트, 모래, 자갈 이외에는 없는 것으로 판단되며, 이 또한 생산시설의 개량이나 확대생산을 위한 투자가 없는 불가능한 상태이다.

현재 북한의 전자재 산업의 특징은 낙후된 생산기술 수준과 에너지 부족으로 인한 생산량 저하 및 중단, 전자재의 성능미달 및 규격의 비표준화, 유기화학공업 분야의 미발달에 따른 전자재 관련산업의 낙후 등을 들 수 있다. 그러나 북한지역은 전자재 원료가 풍부하게 매장되어 있어 잠재적인 생산능력은 풍부한 상황이다. (〈표-3〉)

시멘트의 주요원료인 석회석의 매장량이 풍부하며, 내화물공업의 원료인 마그네사이트는 매장량이나 품질면에서 세계적인 수준으로 평가받고 있으며, 화강암이나 대리석의 매장량도 풍부하다. 그러나 우리나라 도기의 원자재는 거의없는 상황으로 양자 모두 건설시공의 효율화 및 전자재의 적기공급을 위해서

는 생산기지의 이전이 필요하다.

또한 유통시장의 비근대화로 지역적인 차원에서 전자재 수급이 이루어지지 않으므로 가격파동이 일어나지 않도록 유통망의 현대화가 이루어져야 하며, 레미콘과 같이 현장입지적인 전자재의 경우는 빠르게 자리를 잡아야 할 것으로 판단된다.

셋째, 북한지역은 남한에 비하여 물공사일수가 적으므로 적절한 공기를 유지하기 위해서는 북한지역에 적합한 공법이 다양하게 개발되어야 할 것이나 기본적으로는 노무량의 절감보다는 상대적으로 신소재나 신소재의 개발을 통하여 경비를 절감할 수 있는 공법이 개발되어야 할 것이다.

## 5. 결 론

지금까지 북한의 주택부문에 대한 현황 및 통일후 주택부문에 대한 정책방향들을 제시하였으며, 주택산업 및 전반적인 건설산업에 대한 대응방안을 제시하였다.

그러나 모든 것이 통일후에 이루어져야 할 것이므로 현실성이 와닿지 않는 부분이 많이 있다. 따라서 현재시점에서 건설업이 할 수 있는 일은 많지 않으나, 현재 건설업의 어려움에 대한 탈출구를 북한에서 찾는 방안도 강구해 볼만하다.

예를 들어 북한지역에 대한 SOC 개발사업에 남한의 기업이 진출할 수 있다면 이는 기업으로도 이익이 되지만 향후 통일비용을 절감할 수 있는 한 방안이 되는 것이다.

현재 정부는 햇볕정책을 통하여 북한의 개방을 유도하고 있으며, 남북한의 경제교류도 활성화시키려는 기본적인 목표를 가지고 있다. 따라서 건설경제인들이 대북사업을 다른 산업이나 하는 일이라니 하고 생각하기 보다는 적극적으로 추진하는 것이 필요한 시점이라고 본다. ▲