

평양의 주택 배분 체계와 주거 공간의 변화

: 시장화와 젠트리피케이션을 중심으로

이지영(서울사이버대학교 통일안보북한학과 교수)*

차문석(서울사이버대학교 통일안보북한학과 특임교수)**

논문요약

김정은 시대에 들어와 평양의 공간 구조는 급격하게 변화하고 있다. 평양의 주거 공간도 이에 따라 질적인 변화를 겪고 있다. 본 연구는 첫째, 평양의 주택 배분 체계와 주거 공간의 변화를 역사적으로 고찰하였다. 평양 주민의 주거지 및 주택 정책은 정부 수립, 한국전쟁, 1990년대의 경제난을 겪으면서 질적으로 변화하였다. 둘째, 기존의 사회주의적 주거지 정책들이 변화의 압박을 받는 환경에 직면하여 나타나는 평양의 주택배분 체계의 변화 양상들을 정리하였다. 큰 틀에서 보면, 국가주도적 주택배분 체계가 붕괴하면서 시장적 배분 체계가 밀고 들어오는 형태가 되었다. 셋째, 현 시기 평양의 주거 공간의 분배 상황을 분석하였다. 현재 평양에서는 사회주의적 ‘주택 소구역’ 체계가 붕괴하였고, 시장화와 그에 따른 젠트리피케이션(gentrification)의 초기적 현상이 나타나고 있다. 현재 평양의 젠트리피케이션 현상은 국가와 시장력이 결합하여 독특한 ‘국가-시장 융합형’ 젠트리피케이션의 양상을 보이고 있다.

주제어: 평양, 주택 배분 체계, 국가-시장 융합형 젠트리피케이션

* 제1저자

** 교신저자

I. 서론

2012년 이후 김정은 시대에 진입하면서 평양의 공간 구조에서는 주목할 만한 변화가 이루어지고 있다. 특히 평양 도심의 구조와 풍광이 급변하고 있다. 창전거리(2012년), 은하과학자거리(2013년), 위성과학자거리(2014년), 미래과학자거리(2015년), 려명거리(2017년)가 차례대로 조성되었고, 평양을 관통해서 흐르는 보통강과 대동강의 강변을 따라 고급 주택, 고층 아파트, 테마 파크, 호텔 등이 새로이 건설되어 왔다. 이에 따라 평양 도시의 공간 구성과 공간 배치도 변화하고 있다. 이러한 상황은 불가피하게 평양 주민들의 주거 공간에도 영향을 미쳐 그 구조와 성격을 변화시키고 있다.

‘평양의 주택 배분 체계와 주거 공간의 변화’를 주제로 하는 본 연구는 크게 세 개의 축으로 분석을 진행하였다. 첫 번째 축은 평양 주거 공간의 변화를 역사적으로 고찰하여 정리하는 것이다. 평양 주민과 노동자의 주거지¹⁾의 기획·건설·배분 체계를 정부 수립, 한국전쟁, 1990년대 경제난, 그리고 최근의 시기에 이르기까지 역사적으로 정리하였다. 두 번째 축은 평양의 사회주의적인 주거지 정책의 변화에 따른 평양의 주거 공간의 양상들을 정리하는 것이다. 기존의 사회주의적·국가 주도적 주택배분 체계가 붕괴하고 이에 시장력이 가세하면서 나타나는 평양에서의 변화 양상들을 정리하였다. 세 번째 축은 김정은 시대에 평양 주거 공간의 배분 체계 변화와 맞물려 나타나는 특징적 현상을 분석하는 것이다. 특히 젠트리피케이션(gentrification)²⁾ 현상을 분석하고자 하였다. 물론 젠트리피케이션 현상을 사회주의를 표방하는 현 시기 북한, 그것도 수도 평양에 적용하는 것이 적절한 것인지는 논쟁의 여지가 없지는 않다. 하지만 본 연구에서는 현재 평양에서 구래의 사회주의적 ‘주택 소구역 체제’가 동요·붕괴하면서 젠트리피케이션이 초기적 양상 혹은 잠복적인 양상으로 나타나고 있는 것으로 분석하였다. 현재 북한 당국과 주택 정책은 주택 건설과 배분 역량이 현저히 약

1) 노동자 주거지는 주로 살림집을 말한다. 북한에서 주거지는 주택, 가옥 등의 용어를 사용했다. 최근에는 대체로 살림집이라는 용어를 사용하고 있다.

2) 본 연구에서 사용하는 젠트리피케이션은 평양의 구도심 지역에 특권층과 중산층 이상의 주민들이 유입되고, 기존 저소득층 주민들(주로 노동자들)이 대체되는 현상을 의미한다. 이 개념에 대해서는 다음 절에서 자세히 설명하였다.

화되어 시장의 힘을 빌릴 수밖에 없는 상황에 있다. 이는 대략적으로 기관 명의를 빌린 개인 투자자(대개 돈주)에 의한 주택건설, 합영합작에 의한 주택건설(라진 선봉 등의 지역), 북한 당국과 개인이 결합하는 건설 등의 다양한 형태로 진행되고 있다.³⁾ 이에 젠트리피케이션 현상이 기인하고 있는 것으로 해석된다. 본 연구에서는 이를 국가가 주도하되 시장력이 가세하는 ‘국가-시장 융합형(state-market hybrid)’ 젠트리피케이션으로 개념화하여 정리하였다.

1. 연구의 방법

본 연구는 평양의 주거 공간의 변화 과정을 역사적으로 고찰하고 현 시기 평양의 젠트리피케이션 현상을 추적하기 위해 탈북민 집중 인터뷰를 진행하였다. 인터뷰는 평양의 아파트 분양 관련 현황과 젠트리피케이션 현상에 관한 정보들을 획득하기 위해 평양 출신이면서 현재의 평양 사정에 밝은 인터뷰이(interviewee) 3명과 진행하였으며⁴⁾ 직접 대면 인터뷰와 서면 인터뷰 방식을 병행하였다.

〈표 1〉 인터뷰이의 명단

인터뷰이	이름	성별	직업(근무처)	연령
1	이○○	남성	경제일꾼(평양)	42세
2	오○○	남성	군인(청진)	58세
3	이○○	남성	경제일꾼(평양)	45세

서면 인터뷰에 사용된 질문지는 논문의 말미에 첨부하였다. 서면 및 대면 인터뷰의 내용들은 본 연구의 적절한 곳에 자연스럽게 스며들게 사용하였고, 결정적인 인용이 필요한 곳에서는 인터뷰이의 언급을 직접 인용하는 방식으로 정리하였다. 인터뷰어(interviewer)로는 본 연구의 공동연구자 2명이 참가하였다.

3) 최상희, “북한 인프라 건설을 위한 미래전략: 북한 주택 변화와 향후 과제.” 『건설관리』 제19권 제4호, 2018, p.22.

4) 인터뷰이의 신상 정보에 관해서는 탈북민 보호를 위해 최소화하여 기재하였다.

평양 출신의 3명의 인터뷰이의 진술들은 북한 공간(公刊) 문헌, 『노동신문』 등의 신문, 방송 매체 등의 논문·기사·보도 등과 상호 대조하면서 객관화 과정을 거쳤다. 북한의 공식 문헌, 방송 보도, 신문 등은 체제 특성상 도시개발, 주거지 건설 및 배분과 관련하여 정치 체제의 성과를 강조·과장하기는 하지만, 정확한 공간적 위치, 개발의 목표와 일정, 발생한 사건이나 사고 등을 파악하는데 중요한 자료들로서 참고하였다.

2. 기존 연구 경향과 개념의 정리

(1) 기존 연구 경향

본 연구의 세 개의 축 중에서 특히 평양과 젠트리피케이션 현상을 연계하여 설명하는 부분에서 젠트리피케이션 용어 자체가 논쟁적일 수 있다. 따라서 기존 연구의 경향과 함께 용어를 먼저 설명한다. 젠트리피케이션은 도시의 저소득층이 거주하는 지역에 고소득층이 유입되어 주거지와 상업 환경이 변화하는 현상으로 주로 자본주의 국가들에서 나타나는 현상을 지칭하는 용어이다. 이 용어가 제일 먼저 사용된 것은 루스 글래스(Ruth Glass)의 책 『London: Aspects of Change』(1964)에서였다. 글래스는 ‘(영국의) 노동자들 주거지에 새로운 주택이 들어서면서 중산층이 진입하고 기존의 노동자들이 쫓겨나는 현상’을 젠트리피케이션이라 하였다.⁵⁾ 영국의 산업혁명 이전의 지주계급(신사, 현재는 상류층 혹은 중산층)을 의미하는 젠트리(gentry)와 ‘fication’이 결합되어 만들어진 조어이다. 흥미롭게도 중국에서는 이를 그대로 번역한 ‘신사화(紳士化)’라는 용어를 사용하기도 한다.⁶⁾

젠트리피케이션을 적용한 연구들은 시선(視線)에 따라 두 가지 방향의 분석이 진행되어 왔다. 첫째, 기존 거주민들의 ‘내몰림’이라는 현상으로 보는 시선이다. 국내에서도 젠트리피케이션을 ‘동지 내몰림’ 현상 등으로 부정적으로 번역하

5) Lees, Loretta, “Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?,” *Urban Studies*, 45(12), 2008, pp.2449~2470.

6) 강민지, “중국 선전(深圳)의 도시 젠트리피케이션 연구.” 한국방통대 대학원 실용중국어학과 석사학위논문, 2021년, p.1.

기도 했는데, 이는 기존 거주민의 입장에서 ‘결과’, 즉 ‘쫓겨남’에 초점을 맞춘 것이다. 글래스의 경우도 기존 거주민들의 非자발적 이주를 강조하고 있다. 중국의 경우, ‘신사화’라는 표현은 시장경제를 활용한 민간참여 도시재생 전략으로서 훌륭한 도시 활성화 수단으로 간주하는 공식적인 견해 때문이다. 하지만 중국 특유의 호구(戶口)제도로 인해 도시에서 쫓겨난 원주민은 불가역적 불이익을 당하게 되고 젠트리피케이션은 고착화로 이어지게 된다.⁷⁾

둘째, 더 높은 지불 능력을 가진 사람이 해당 지역에 ‘진입’하는 현상으로 보는 시선이다. 스미스와 윌리엄스(N. Smith and P. Williams)는 도심의 노후화된 거주지가 재개발을 통해 고임금 전문직 계층이 진입함으로써 기존 거주자를 대체하게 되는 과정을 분석하였다.⁸⁾ 햄넛(C. Hamnett)은 이를 좀 더 공격적으로 ‘침입(invasion)’이라는 용어로 표현하였는데, 빈곤층 지역으로 중산층이 침입하여 기존 주민이 ‘밀려나게(displacement)’ 되었다고 보았다.⁹⁾

한편, 젠트리피케이션을 다양한 계기로 분류한 연구는 신현방 등에 의해 진행되었는데,¹⁰⁾ 국가주도, 시장주도, 신축(new-build) 등 다양한 젠트리피케이션으로 분류하였다. 그리고 국내외를 통틀어 북한과 관련하여 젠트리피케이션 개념을 적용한 연구는 매우 드물지만 기정훈·이시호·기윤희의 연구¹¹⁾가 있다. 이들의 연구는 북한에서 민간주도 건설이 확산되면서 빈부격차 등에 의해 기존 거주민들이 밀려 나가는 현상이 나타났다고 설명하였다.

7) 강민지, 위의 논문, p. 304.

8) Smith, N. and P. Williams, eds., *Gentrification of the City*, Winchester, MS: Allen & Unwin, 2010, pp.1~14.

9) Hamnett, Chris, “The Blind Men and the Elephant: the Explanation of Gentrification.” *Transactions of the Institute of British Geographer*, 16, 1991, pp.173~189.

10) Shin, H. B. and S. H. Kim, “The Developmental State, Speculative Urbanisation and the Politics of Displacement in Gentrifying Seoul.” *Urban Studies*, 53(3), 2016, pp.540~559.

11) Ki, Junghoon, et al., “Gentrification in the Command Economy: A Story of Pyongyang Metropolitan Area in North Korea.” *Journal of People, Plants, and Environment*, 25(6), 2022, pp.545~553.

(2) 개념의 정리: 평양과 젠트리피케이션

평양과 젠트리피케이션 개념은 상호 연결될 수 있는 것인가? 1998년에 제정된 「평양시관리법」에 평양은 ‘주체의 성지이고 조선인민의 심장이며 조선민주주의인민공화국의 수도’로 제시되어 있는 도시이다. 젠트리피케이션이 원래 그 기저에 소득이나 부의 격차가 존재하여 발생하는 주로 자본주의적 현상이라는 점을 전제한다면 공식적으로는 사회주의 주택 배분 체계가 여전히 가동되고 있다고 보도하는 북한의 수도 평양에서 젠트리피케이션 현상을 포착하여 설명하기란 쉽지 않다.

자본주의 시장경제에서 나타나는 젠트리피케이션은 도심(都心)이 원래 게토(ghetto)화된 지역에서 주로 발생하였다. 반면에 평양 도심은 게토화된 지역이 아니다. 본 연구에서 분석하는 평양 젠트리피케이션은 평양의 주택배분 체계의 작동에서 국가 역량의 현저한 부족과 시장력 침투가 결합되어 나타나고 있는 현상이다. 지난 2021년에 ‘철거된 대동강구역과 사동구역 일대 주민들이 돈이 없어 집을 구하지 못하는 상황’이라는 전언¹²⁾에서 알 수 있듯이, 평양의 젠트리피케이션은 현재 노골적이지는 않지만 실재(實在)하며 잠복화¹³⁾되어 진행되고 있다. 평양의 젠트리피케이션 사례와 정보는 북한 체제의 사회주의 성격과 권위주의 속성으로 인해 매우 제한적이어서 구체적으로 통계화하기 어렵지만, 이 현상의 표출과 경향성에 관해서 보다 적극적인 해석이 요구된다.

젠트리피케이션의 가장 광범위한 분류는 시장 주도와 국가 주도로 나누어 보는 것이다. 시장 주도는 정부의 개입 없이 주로 민간 자본, 부동산 개발업체, 투자자들이 주도하여 나타나는 젠트리피케이션을 말한다. 국가 주도의 경우 국가 혹은 정부가 도시 재개발 및 정비 정책을 추진하는 과정에서 기존 저소득층 주민과 소상공인이 축출되고 중산층 이상의 계층이 유입되는 현상을 의미한다.¹⁴⁾

12) “계급투쟁 위에 집 투쟁 있다.” 『뉴시스』 2021.4.16.

13) 주민 및 노동자 가구의 ‘밀려남(displacement)’이 실재(實在)로 파악되고 있어 젠트리피케이션 현상이 진행되고 있으나 북한이 이를 공식적으로 보도하지 않기 때문에 ‘잠복’이라는 표현을 사용하였다.

14) 국가-주도적 젠트리피케이션 등 분류에 대해서는 신현방 등의 연구를 참조할 것. Shin, H. B. and S. H. Kim, “The Developmental State, Speculative Urbanisation and the Politics of Displacement in Gentrifying Seoul.”, pp.540~559.

평양의 젠트리피케이션은 창전거리, 미래과학자거리, 려명거리 등 김정은 집권 초기부터 현대화 프로젝트가 개시되면서 나타나기 시작했다. 법적 형식적으로는 국가가 주도하는 주택배분 정책으로 인해 발생한다는 면에서는 국가 주도의 젠트리피케이션이라고 할 수 있다. 하지만 실질적으로는 당국이 시장 세력인 돈주와 합작하여 시장력이 가세하면서 주거공간의 변화, 즉 젠트리피케이션이 발생하고 있다. 주택배분 체계에 시장의 힘이 들어오면서, 혹은 국가가 의도적으로 시장의 힘을 인입시키면서 국가-시장이 융합된 체계로 주택배분이 이루어지고 여기서 젠트리피케이션의 초기적인 현상이 평양에서 나타나는 것이다. 이를 본 연구에서는 국가-시장의 융합형(hybrid) 젠트리피케이션이라고 지칭하였다.

II. 평양 주거 공간의 역사

북한의 공식적인 주거 공간의 기획과 구조는 초기에는 소련을 위시한 20세기 사회주의 국가들을 큰 틀에서 모방하여 이루어졌다. 소련과 동유럽 등 20세기 사회주의 국가가 계획적으로 설립한 도시들은 특히 주거 공간 기획에서 유사한 구조를 보여준다. 이 도시들은 대체로 소련의 ‘마이크로 디스트릭트(micro-district)’ 개념에 기반해서 만들어졌기 때문이다. 1935년 소련은 모스크바 플랜(General Plan for the Reconstruction of Moscow)을 통해 마이크로 디스트릭트(mikrorayon) 혹은 슈퍼 블록¹⁵⁾을 건설했고, 대체와 변화를 거쳐 흐루쇼프(Nikita Khrushchev) 때 본격화되었다.¹⁶⁾ 이 계획에 따라 공장 지대가 형성되면 그 주변에 상업지구와 노동자들의 주거지, 그리고 놀이공원, 녹지, 경기장 등이 자리를 잡았다. 1958년 7월 모스크바에서 개최된 제5회 국제건축사연맹(IUA: International Union of Architects, 현재 UIA의 전신) 대회는 마이크로 디스트릭트를 사회주의 국가 전체가 공통으로 사용하는 주거지 계획의 원칙으로 결정하였다. 이리하여 동유럽뿐 아니라 중국으로도 이식이 되었

15) 스탈린 시기에는 마이크로 디스트릭트 대신에 ‘슈퍼 블록’으로 불렸다.

16) mikrorayon은 75~125에이커 면적에 5,000~1만 5,000명가량 수용할 수 있는 주거 단위를 의미하였다. Lu, Duanfang, *Remaking Chinese Urban From Modernity, Scarcity and Space, 1945-2005*, London, New York: Routledge, 2006, pp.35~45.

는데, 소구(小區: 소구역) 체제인 단위(單位)가 그것이다.¹⁷⁾ 중국의 단위는 중국의 도시에서 생산과 생활 공간을 결합한 이른바 공간적 복합체로서 실행된 자급 자족적 체제였다.¹⁸⁾

1. 평양의 초기 주거 공간의 기획과 건설

평양은 지역적 지리적으로 대략 본평양, 동평양, 서평양 등으로 구분한다. 대동강을 중심으로 강남과 강북으로 구분하기도 한다. 평양의 노동자들은 대체로 본평양에 비해 동평양에, 강북에 비해 강남에 주거지가 위치하는 경향이 있다. 평양의 노동자 주거지는 1930년대 일본의 동평양 개발을 기원으로 한다. 일본은 1924년 동평양 지역의 개발계획을 발표하고 대동강구역에 대동교 건설과 함께 대기업 공장과 노동자 주거지역을 건설했다. 이 시기 이후 1948년 정부 수립 직후까지 일본인 소유 주택(이른바 적산 가옥) 이외의 모든 주택은 개인 소유였다.

1950~53년의 한국전쟁으로 평양은 거의 초토화되었다. 평양시 청사, 평양2 백화점 등 대형건물들, 중앙광장, 스탈린거리, 모택동거리 등 도심부는 완전히 황폐화되었다. 북한의 자료¹⁹⁾에 따르면, 8,700여개의 공장·기업소, 60여만 호의 살림집, 5,000여개소의 학교, 1,000여개소의 병원과 진료소, 260여개소의 극장, 670여개소의 연구기관·도서관 등이 파괴되었다. 한국전쟁 이후 소련, 중국, 동유럽 국가들의 지원을 받아 진행된 1954년 전후(戰後) 복구과정에서 이 지역에 300여 세대의 노동자 주택을 설립하였다.²⁰⁾ 이때 지어진 대표적인 다층주거 건축물이 ‘평양노동자아파트’였다.²¹⁾ 이후 동대원구역과 선교구역을 중심으로 노동

17) 이종겸, “북한의 도시경관 조성과 경관통치 연구.” 서울대학교 환경계획학과 박사학위논문, 2023, pp.39~40.

18) 단위의 기능과 작동에 대해서는 차문석, 『반노동의 유토피아』, 서울: 박종철출판사, 2001, pp.78~107.

19) 리화선, 『조선건축사 II』, 서울: 발언, 1993, p.329.

20) 이시효·김성배·김명희, “평양 일탈공간 연구: 대동강구역 욕망 소비공간을 중심으로.” 『통일문제연구』 제34권 1호, 2022, p.77.

21) ‘평양노동자아파트’는 소련의 건물 외관을 그대로 이용했다. 신진수, “전후 복구와 공동 살림집(아파트) 건설.” 『건축사신문』, 2018.9.1.

자 아파트가 대규모로 건설되었고 동평양의 모습이 골격을 갖춘다.

한편 한국전쟁 이후 전후 복구건설을 개시하면서 국가가 독점적으로 주택을 건설하여 무상으로 공급하는 체계가 구축되었고 주민들은 주택의 이용권만 갖게 되었다. 소련의 경우, 1917년 혁명 이후 주택에 대한 개인 소유는 국가에 귀속되지 않은 舊가옥들에 국한되었고 이외의 주택은 개인 소유가 허락되지 않았다.²²⁾ 중국에서도 1949년 혁명 이후 공유주택 위주의 주택소유 개혁을 통해 개인소유 주택 비중을 현저히 감소시켰고 국가 주도의 주택건설이 확립되었다.²³⁾

북한은 1950~60년대에 주요 14개 도시에 마이크로 디스트릭트 방식을 접목시켜 현지화하였는데 이를 ‘주택 소구역’이라 부른다.²⁴⁾ 주택 소구역 계획을 통해 평양은 자급자족적 구조를 갖추도록 계획되었다. 공장·기업소 근처에 학교, 탁아소, 거주시 등을 함께 묶어 놓는 주택 소구역을 통해 직주근접(職住近接)과 도농근접(都農近接)을 실현하고자 하였다.²⁵⁾ 1958년에는 주택 소구역 계획을 바탕으로 동평양 지역을 개발하였으며, 1959년에는 모범 소구역 지역으로서 서평양의 대타령 지역을 전면적으로 개발했다.²⁶⁾ 1970년대에 이르면 생산 시설의 확충과 더불어 더 나은 노동 환경을 제공하기 위한 ‘공장의 공원화’²⁷⁾도 추진되었다.

북한에서 주택 소구역 체제가 중요했던 이유는 토지 및 건축물의 국유화, 무상배급, 전반적 의무교육제 등 사회주의 계획경제에서 전면적으로 내세우는 복지 체제가 물리적 공간 속에서 실제로 작동할 수 있도록 기획하였기 때문이다. 물론 주택 소구역 체제로 인해 개별 노동자 및 주민의 이동과 직업 및 주거 공간의 선택권은 박탈되었다.²⁸⁾

22) 송현옥, “북한의 주택정책과 이용권제도에 관한 고찰,” 한양대 법학연구소(편), 『법학논총』 제30집 제2호, 2013, p.177.

23) 김영진 외, “중국의 주택제도 개혁과 ‘단위체제’의 해체: 상해시를 중심으로,” 『국제지역연구』 제12권 제3호, 서울대학교 국제학연구소, 2003, pp.62~64.

24) 북한의 ‘주택 소구역’에 대해서는 김민아, “북한의 주택 소구역 계획에 관한 연구: 1955-1967년 단지계획을 중심으로,” 한양대학교 건축학과 박사학위논문, 2018을 참조.

25) 북한의 ‘주택 소구역 계획’에 대해서는 리순건·백완기, 『주택 소구역 계획』, 평양: 국립건설출판사, 1963을 참조.

26) 김민아, “북한 주택 소구역 계획의 변화와 미래,” 『건축사신문』 2018.10.1.

27) 공장과 직장의 합리적 배치를 꾀하고, 그 사이에 녹지 공원을 조성하는 방식이다. 임동우, 『평양 그리고 평양 이후』, 서울: 효형출판, 2011, p.149.

2. 1980년대 이후 평양 주거 공간의 성격 변화

북한의 주거지에서 질적 변화가 생기는 것은 1980년대 이후였다. 평양에 고층아파트가 등장하기 시작하지만 이 시기 이후 북한은 상당히 격화된 주택난에 봉착하였다. 인구의 절반에 해당하는 베이비붐 세대가 결혼 적령기에 도달해 주택수요가 급증하였다.²⁹⁾ 당시부터 북한의 주택보급률은 대략 60-80%로 추정된다.³⁰⁾ 당시 노동자들의 살림집 부족 문제를 해결하는데 실패한 직장단위들(기관·기업소들)은 민간에 기대기 시작했다. 외화를 다량 소유한 개인들의 투자를 수용하여 주택을 건설하는 방향으로 진행되었다. 속칭 ‘달러 아파트’라 불리는 살림집들이 특권기관들을 중심으로 등장했다.³¹⁾

1980년대 초반에는 동평양의 대동강구역에 문수거리가 조성되면서 새로운 풍광이 등장하였다. 물론 동평양 지역에 1990년대 초 통일거리가 건설되었지만 주로 서민들이 거주하였고, 전력사정이 좋지 않아 엘리베이터도 잘 작동하지 않았다. 따라서 문수거리 아파트가 가장 선호하는 주거지가 되었다.³²⁾ 문수거리는 2000년대에 들어오면서 돈주들이 거주하는 지역으로 알려지게 되었다. 공간의 성격이 변한 것이다.

2000년대에 들어와 평양은 구역별로 차이가 드러나기 시작했다. 대동강구역은 동쪽과 서쪽 지역이 서로 다른 분위기를 지니게 되었다. 서쪽은 문수거리로 변죽이치는 거리의 모습을 보여주지만, 동쪽은 ‘땅집(오래된 일반주택)’들이 집중되어 있고 공장들과 노동자들의 주거지가 존재하고 있다.³³⁾ 평양은 대동강을 기준으로 강북 지역과 강남 지역으로 구분하기도 한다. 강북 지역에는 북한의 주요 기관들이 소재하고 있고 강남 지역은 강북에 비해 저개발된 지역이며 노동자들의 거주지로 알려져 있다. 통일거리 사업 이후 사실상 방치되어 있는 상황이다.

28) 김민아, “북한 주택 소구역 계획의 변화와 미래.”, p. xiii.

29) 김진석, “북한 주택시장의 현황과 전망.” 『이슈리포트』, 한국주택금융공사, 2019, p.3.

30) 최상희, “북한 인프라 건설을 위한 미래전략: 북한 주택 변화와 향후 과제.”, p.20; 최상희 외, 『북한 주택사업 중장기 전략 연구』, 서울: 토지주택연구원, 2018, p. 44.

31) 문홍안, “북한 살림집법을 통해 본 북한 부동산 시장의 변화와 통일시 시사점.” 『비교사법』 24(2), 2017. pp.725~770.

32) 이시효 외, “평양 일탈공간 연구: 대동강구역 육방 소비공간을 중심으로”, p.82.

33) 이시효 외, 위의 논문, p.95.

2020년대 평양의 주거지는 비대칭성과 불평등성을 갖는 구조로 형성되어 있다. 평양의 화성구역(舊룡성구역)과 중구역은 최고위층의 주거지가 있다. 화성구역의 경우, 주석궁인 룡성관저가 있으며 김일성 일가들의 주택단지와 최측근, 최고위층 등이 거주하고 있으며, 웅장한 주택들, 도로연결망, 편의시설 등이 존재하고 있다. 2022년 화성구역이 신설됨에 따라 룡성구역의 일부가 화성구역이 되었다. 이 지역은 군수공장들이 밀집된 곳이며, 특히 미사일 개발 시설들이 많이 위치해 있는 것으로 알려져 있다. 또한 중구역에는 국가 주요기관과 최고위층의 주거지역이 입지해 있다. 중구역은 모란봉구역과 함께 가장 부유한 지역으로 평가받고 있다.

반면에 평천구역은 주로 공장지대이다. 평양화력발전소, 10월5일전기공장, 평양326전선공장, 평양베어링공장 등이 위치해 있고 인근 공장의 노동자들이 거주하는 지역이기도 하다. 이곳의 노동자들은 아파트 1개 층에 4가구씩 배치되는 ‘탑식 아파트’라고 불리는 비교적 고층 아파트에 거주하고 있다. 평천구역은 “공장이 밀집해 공장 굴뚝마다 뿜어져 나오는 탄재가 날리는 지대”로, “한 시간만 바깥에 나가 있어도 얼굴이 새까맣게 될 정도”라고 한다. 평천구역에는 “만수대창작사라는 영화 제작소가 있지만 예술인들보다 제작에 관여하는 노동자들이 주로 거주”하고 있는 것으로 알려져 있다.³⁴⁾

III. 평양의 주택 배분 체계의 변화

1. 공식 주택 배분 체계와 현실의 괴리

주택 소구역 체제에서는 원칙적으로 국가가 건물주·건설주이며 전문 건설단위가 주택을 시공하도록 되어 있다. 주택이 완성되면 국가의 계획적 배분 체계를 통해 무상으로 노동자에게 배급되도록 되어 있다.³⁵⁾ 최근 평양에서는 이러한

34) “평양 붕괴 아파트 노동자만 거주...간부들은 없다.” 『데일리안』 2014.5.19.

35) 길경수, “우리나라 사회주의 제도에서 실시하고 있는 인민적 시책의 우월성과 특성.” 『경제연구』 2008년 4호, 2008, pp.23~24.

사회주의적 주택 소구역 체계와 직주근접 모델이 붕괴하고 있다. 시장의 힘이 들이닥치면서 용도 변경이 불가피해졌다. 이러한 급변 상황의 근저에는 1990년대의 경제난이 존재하고 있다. 1990년대 엄혹한 기근과 경제난을 겪으면서 주택배분 체계가 붕괴되기 시작했고, 주택 건설에서 돈주와 일반기업소의 협업 시대가 열리게 되었다. 이러한 협업 체계에서는 기관 및 기업소가 여전히 건설주이긴 하지만 자재 등 물질적인 영역은 돈주가 책임지고 해결하고 돈주의 기여도에 따라 완성된 아파트 물량을 분배받는다. 2000년대에 들어와서는 여전히 평양의 주택공급이 부족한 상황에서 돈주는 기관의 명의를 빌려 주택을 건설하고 해당 기관에 몇 채를 제공한 나머지에 대해 분양권을 가지는 방향으로 바뀌었다.³⁶⁾

〈표 2〉 주택배분 체계와 주체의 다양화

사업 유형	합영합작 (외자 + 당국)	북한 당국 + 개인(돈주)	개인(돈주) 사업
사업 주체	·북한 당국(건축설계원) ·민간기업(중국)	·국가: 건설주(시행사), 시공주(시공사) ·개인: 투자	개인: (기관명의를 빌려) 건설
재원	·당국: 토지개발권 임대, 노동력 ·외자: 투자, 건설장비, 물자공급	국가주택건설자금, 자재, 전기, 노동력 활용 + 개인투자 자금	·개인: 투자 자금 ·기관/기업소: 부지제공 등

출처: 최상희, “북한 인프라 건설을 위한 미래전략: 북한 주택 변화와 향후 과제.” 『건설관리』 제19권 4호, 2018, p.22의 표를 필자 수정.

2009년에 북한은 「살림집법」을 제정하였다. 「살림집법」은 살림집의 건설·배정·이용·관리 등에 대하여 규정하고 있다. 특히하게도 「살림집법」에서는 건설 질서³⁷⁾를 강조하고 있으며(제60조 1항) 이를 위반할 경우 건설 자재를 중지하도록 되어 있다. 「살림집법」을 제정한 이유에 대해서 ‘제도와 질서를 엄격히 세워 인민들에게 안정되고 문화적인 생활 조건을 보장하는 데 이바지하는 것을 사명’으

36) 김진석, “북한 주택시장의 현황과 전망.”, p.4. 이후에는 중국계 무역업자나 개발회사가 주택 건설에 진입하기도 하였다.

37) ‘주체의 기본건설사상’으로 건설에서의 주체확립, 건설의 집중화, 건설의 현대화, 건설에서의 사회주의적 구현, 건설의 정상화, 건설의 전문화, 건설의 정규화, 건설의 공업화 등이다. 『광명백과사전 17』, pp.456~459.

로 두고 있음을 밝히고 있다. 또한 ‘어렵고 힘든 부문에서 일하는 근로자에게 문화적이고 충분한 휴식 조건이 보장된 살림집을 배정하고 자연재해로 집을 잃은 세대에 의무적으로 배정하는 것을 비롯하여 인민들의 편의를 최대한 도모하여 살림집을 배정’하는 것으로 하고 있다. 살림집 배정은 인민위원회와 해당기관·기업소, 단체가 하며(제28조 제1항), 배정받는 공민은 인민위원회와 해당기관·기업소, 단체에 살림집 배정신청을 하고, 인민위원회와 해당기관·기업소, 단체는 대장에 등록하며 살림집이 마련되는 대로 책임적으로 보장해 주도록 되어 있다(제29조). 그리고 「살림집법」에는 살림집의 배정 대상자가 기입되어 있다(제30조). 첫째, 혁명투사, 혁명열사가족, 애국열사가족, 전사자가족, 영웅, 전쟁노병, 영예군인, 교원, 과학자, 기술자, 공로자, 노력혁신자 등에 우선적으로 배정하도록 되어 있다(제1호). 둘째, 탄부, 광부, 용해공, 먼바다어로공, 철도 기관사 같은 힘든 부문에서 일하는 근로자(제2호). 셋째, 자연재해로 집을 잃은 세대, 도시계획적 조치로 철거된 세대에 살림집을 의무적으로 배정하도록 규정하고 있다(제3호). 그리고 가족수와 출퇴근 조건, 거주 조건 등을 고려하여 배정하도록 한다(제4호).³⁸⁾ 하지만 현실에서는 노동자들이 배정받기가 힘들게 되어있다.

“아파트 입주 배정은 우선적으로 당과 정부, 군부, 중요 산업종사자들에게 배정된다. 새로 지어진 아파트의 지역과 위치에 따라 힘 있는 자와 힘없는 자들이 나누어진다. 좋은 위치의 층 주택 배정을 받기 위해 뇌물이 오가는 경우는 현실적으로 존재하는 문제이다. 입주 딱지 (입사증)은 공식적으로 매매가 불가능하지만 비공식적으로 거래가 이루어지기도 한다. 각 지역의 시 인민위원회 도시경영부 주택배정과에서 입사증을 발급하는데 원칙대로 이루어지기보다는 물밑에서 거래하는 형식을 취한다.”(인터뷰이 2)

북한에는 기본적으로 부동산이 존재하지 않는다. 살림집을 부동산으로 취급하여 매매나 거래를 할 수 없게 되어 있다. 하지만 「살림집법」은 ‘필요에 따라 살림집을 교환할 수 있다’(제35조)고 규정하여 주택교환은 허용하고 있다. 이러한 주택 교환에서 새로운 메커니즘이 만들어진다는 것이다. 자신이 원하는 주택으로 교환

38) 「살림집법」에 규정된 배정 원칙을 위반했을 때 어떤 법적 책임을 지우는지에 대해서는 명시적인 규정이 없다. 따라서 시장적 상황에는 취약한 점이 있다.

하고자 하는 열망은 두 가지 현상을 발생시켰다. 첫째, 화폐 자본을 넉넉히 가진 자들은 원하는 주택을 교환할 수 있는 여력을 지니게 되었다. 둘째, 이들이 원하는 주택을 찾아주는 이른바 거간꾼(일종의 브로커)들을 탄생시켰다. 가령, 화폐 자본을 가진 자가 교통편이 좋지 못한 평양의 광복거리에서 교통편이 좋은 중구역으로 집을 옮기고 싶다면 거간꾼을 이용하여 원하는 주택을 교환할 수 있다. 역으로 거간꾼은 돈이 필요해서 주택을 판매하려는 사람들을 찾아내는 역할도 한다. 그리하여 화폐와 거간꾼에 의해 평양에서 주택 거래가 이루어지는 것이다. 2015~16년 시점에서 거간꾼들은 주택 매매 수수료로 주택 가격의 약 2%(본 연구의 인터뷰에서는 7~10%)를 공급자와 수요자가 지불하는 것으로 알려져 있다.³⁹⁾

“중개인의 역할은... 중간 다리 역할을 수행하며 입주권 양도에 이르기까지 입사증이 구매자의 손에 넣기까지 인민위원회 도시경영부 주택과와 연관되어 거래를 마무리해 주고 수수료 7~10%를 챙긴다(지역마다 차이가 있음). 중개인이 아니더라도 직접 거래가 이루어지기도 한다.”(인터뷰이 1)

주택들의 판매 가격 차이는 주택의 상태에 의해서 결정된다. 돈이 많은 사람은 평양 중심에 위치한 주택과 경관 좋은 주택들에 재배치된다. 이로써 주택이 하나의 재화 혹은 상품으로서의 위상을 갖게 된다. 북한과는 달리, 중국은 국가가 정책적으로 주택을 화폐화하였다. 사회주의 시장경제로 전환한 중국은 주택 배분 정책에서도 급진적 변화를 가하였는데 1998년에 ‘주택분배 화폐화 정책(住房分配貨幣化政策)’을 통해 주택 거래를 허용하였다.⁴⁰⁾

북한이 「살림집법」을 제정한 것은 살림집 가치가 그만큼 높아지고 불법적 주택 거래가 늘어나 다른 관련법으로는 이를 규제하는데 한계가 있다고 판단했기 때문이다.⁴¹⁾ 행정적으로 규제하기 위해서 주택 건설·이용 등과 관련한 금지 규

39) 박세훈 외, 『북한의 도시계획 및 도시개발 실태분석과 정책과제』, 서울: 국토연구원, 2016, p.71; 『Daily NK』, 2015.9.9; 김영희, “북한 부동산시장의 현황과 전망.” 『Weekly KDB Report』 제704호, 2016, p.22.

40) 백승기, “중국의 공공주택정책에 대한 연구: 사회보장적 관점.” 『동아인문학』 제20집, 2011, pp.585~587.

41) 이은정, “북한 살림집법에 대한 고찰.” 『법학논총』 제20권 3호, 2013, pp.349~376.

정을 구체적으로 열거하고 법적 책임을 명시하고 있다. 또한 주택 배정 원칙·다른 세대와의 동거 절차·교환 절차 등을 규정하고 제재 규정도 명시하고 있다. 하지만 북한의 지속적인 주택난을 감안할 때 제도와 현실의 차이가 너무 커 「살림집법」의 역할은 현실에서 거의 무화되고 있다.

2. 주택배분 체계의 동요와 붕괴

북한에서 2000년대 이후에도 여전히 지속되는 경제난으로 인해 공식적인 주택배분 체계가 동요·붕괴하기 시작했다. 북한 당국은 잉여가 많이 생겨나는 대규모 사업이나 대규모 건설 프로젝트에 치중하게 되었고, 노동자 및 주민용 주택 건설은 정책 고려 대상에서 제외되거나 외면하는 경향이 점차 증가하였다.⁴²⁾

원래 국가건설기업소가 전담하던 살림집 건설권한을 각 기관·기업소로 이양하면서 살림집 건설의 국가 독점체제가 붕괴되었다.⁴³⁾ 현재 북한에서 노동자와 주민들의 주거지 건설은 공장·기업소와 기관 등 직장단위에 할당하는 배정 체계로 변형되었다. 북한 당국은 대규모 아파트 단지를 기획하고 구역별로 기관·기업소에 할당하여 이를 건설하도록 하였다. 하지만 기관·기업소는 건설 재원이 부족하여 2000년대 초반에 결국 돈주를 끌어들이며 주거지 건설을 진행하게 되었다. 기관·기업소가 돈주에게 부지를 제공하면 돈주들이 아파트를 건설하고 이를 매매할 수 있도록 암묵적으로 허용하였다.⁴⁴⁾ 주택 분양이 매매나 시장 메커니즘으로 진행됨으로써 기존의 노동자들은 신규 주택의 구매력 수준을 점차 감당하지 못하게 되었다.

42) 홍순직, “김정은 시대의 도시 주택 건설 정책의 특징,” 『아시아리뷰』 제13권 제1호, 2023, pp.51~52.

43) 정은이, “북한 부동산 개발업자의 등장과 함의에 관한 분석,” 『KDI북한경제리뷰』 2016년 9호, 2016, p.68.

44) 홍순직, “김정은 시대의 도시 주택 건설 정책의 특징,” pp. 51~52.

<표 3> 주택배분의 비공식 구조

	행정당국	국영기업소	돈주
주요 역할	• 인허가(건설위치 지정서, 건설 명세서 등) • 설계기관에서 주택설계도면 작성	• 돈주와 당국 간 주택건설을 공식화하는 역할 수행 • 민간 공급 주택을 국영기업소 주택으로 처리	• 주택건설 비용 조달(자금, 자재, 노동력) • 주택건설에 수반되는 행정관계자들의 비공식적인 요구비용 충당
권한	• 인허가권 보유	• 주택 배급 권한	• 건설비용 투자
이해 관계	• 재정지원 없이 주택공급 확대 효과 • 관계자들의 비공식적 수입(주택 혹은 현금)	• 해당 기업소의 주택공급 실적 효과 • 관계자들의 비공식적 수입(주택 등)	• 수익창출(투자금의 30% 내외)

출처: 박세훈 외, 『북한의 도시계획 및 도시개발 실태 분석과 정책과제』, 안양: 국토연구원, 2016, p.71의 <표 4-4>를 필자가 수정하여 작성.

살림집 매매(주택이용권의 매매)는 사실상 이전부터 북한에서 암묵적·음성적으로 이루어져 왔다. 하지만 이전까지는 고위층을 중심으로 한 음성적 매매였고 일반화된 현상은 아니었다. 사회적으로 확산된 것은 1990년대 고난의 행군을 거치면서였다. 노동자들이 식량과 생필품을 구하기 위해 배정받은 주택을 팔기 시작한 것이다. 이리하여 주택매매시장이 다소간 본격화되었다. 돈주가 자본을 활용해 여기에 참가하면서 더 큰 돈을 벌 수 있는 시장이 만들어졌다.⁴⁵⁾ 이 주택매매시장은 오히려 돈주가 기관·기업소에 주택건설을 제안하면서 새로운 단계로 접어들게 되었다. 기관·기업소 입장에서는 소속 노동자들의 주택문제를 해결할 수 있는 새로운 방법이 된 것이다.⁴⁶⁾

이에 북한 당국은 2013년에 ‘주택위탁사업소’를 도입하여 주택시장에 개입

45) 정은이, “북한 부동산 시장의 발전에 관한 분석: 주택사용권의 비합법적 매매사례를 중심으로” 『동북아경제연구』 27(1), 2015, pp.297~301.

46) Kim, Sung Bae, et al., “The Emergence of an Urban Rent-Seeking Regime in North Korea: The Case of Pyongyang City.” in *Understanding Market Activities in North Korea*, NKEF Policy and Research Paper Series: 18-31, 2023, pp.25~26.

했다. 이 사업소는 주택공급을 확대하기 위해 개인도 주택을 지어 팔 수 있도록 하였다. 공조적인 이 사업소는 개인들로부터 자금을 받아 원하는 주택을 지어주는 것이었다.⁴⁷⁾ 물론 이 정책은 성공적이지 못했는데 여전히 주택매매시장이 왕성하게 작동했기 때문이다. 또한 당국은 공개적으로 수수료와 세금을 받고 개인에 합법적으로 집을 지어 판매할 수 있게 허가를 내주는 ‘평양시주택거래소’를 2013년 1월에 개설하였다. 음성적인 살림집 사적 거래를 당국이 공식적으로 인정한 것이다. 2013년 장성택 숙청과 함께 이 거래소도 폐지되었다.

2021년 제8차 당대회 이후 평양의 주요 살림집 건설계획을 보면 북한의 노동자 거주지 정책의 전반적인 구상을 살필 수 있다. 2021-25년에 매년 1만 가구씩 총 5만 가구의 살림집 건설을 계획하여 평양을 중심으로 살림집 거리를 조성해 왔다. 그리하여 2022년에 송화거리와 경루동지구를 완공하였고, 2023년에 화성거리 1단계 사업을 완공하고 2단계 사업을 진행하였다. 2023년 2월에 서포 지구에 4,100세대 건설을 위한 착공이 이루어졌다. 이 중 일반 노동자 거주지를 위한 건설계획으로 공포된 것은 송화거리 건설뿐이다.⁴⁸⁾

평양 외곽지역의 사동구역 송신-송화지구는 동평양 지역이며 평양 남부의 상대적으로 낙후한 농촌지역이다. 북한 당국에 따르면 입주 대상은 ‘집사정이 곤란한 평범한 근로자들’이다. 입사 순위는 철거지역 주민, 지구 소재 사령부 산하 기지·공장 종업원, 호위국 산하 식료품공장 종업원, 무의무탁자 순이라고 밝혔다.⁴⁹⁾ 송화거리 지역은 이전부터 수질이 매우 좋아 대동강맥주공장, 대동강식료공장, 평양기초식품공장 등이 소재하고 있다. 하지만 당국의 설명대로 송화거리 아파트에 과연 노동자들이 입주해 있는지는 구체적 확인이 필요하다.

김정은 정권에 들어와 주택건설에서 국가주도성이 상대적으로 강화되면서 민간주도 건설이 주춤하기는 했지만⁵⁰⁾ 여전히 노동자 공간은 시장 공간에 포박되

47) 문홍안, “북한 살림집법을 통해 본 북한 부동산 시장의 변화와 통일시 시사점.”, p.748.

48) 2023년 설날, 북한은 “조국청사에 특기할 해 2022년 인민의 복리를 위하여”라는 제목의 TV 프로그램을 통해서 이곳의 입사 세대주는 100% 노동자로 편성되었음을 밝혔다. <https://www.youtube.com/watch?v=3Sen-cSQ1s>(검색일: 2024.10.1).

49) “송신-송화지구 살림집 준공검사 중···입사 대상자 순위도 정해져.” 『Daily NK』 2022.1.20; 김두환, “최근 북한의 살림집 건설정책.” 이영훈 외(편), 『제8차 당 대회 이후 북한경제 현실과 전망』, 서울: 경남대학교 극동문제연구소, 2023, p.55.

50) Kim, Sung Bae, et al., “The Emergence of an Urban Rent-Seeking Regime in

어 있다. 평양 노동자 공간에 대한 정책들의 현실적 경향(의도와 非의도를 넘어서)은 다음과 같이 설명될 수 있다. 첫째, 평양의 대규모 공장·기업소의 가동정지로 인해 노동자 공간과 거주지에 대한 정책과 배려가 질적으로 변화하였다. 주택 등 노동자 공간 분배가 당국의 계획적 분배가 아닌 시장 메커니즘에 맡겨지게 되었다. ‘노동자 공간의 시장화’가 진행된 것이다. 이것은 평양의 노동자 공간의 변화를 유발하고 있다. 둘째, 생산 중심의 공장 도시이자 사회주의 정치의 상징 도시였던 평양이 점차 유행과 소비, 서비스에 민감하게 반응하는 도시로 성격이 변화하고 있다. 이로 인해 혁명의 도시, 공장 도시, 생산 도시의 이미지는 많은 부분에서 후퇴하게 되었고, 노동자 공간에 대한 당국의 배려도 상대적으로 후퇴하고 있다.⁵¹⁾ 셋째, 2014년에 도입된 사회주의기업책임관리제⁵²⁾가 기업관리에서 특히 노무부문은 시장 메커니즘에 의존하는 상황이 점차 커져가고 있다. 공장 노동이 임시적 기반(가령 일공·주공·월공 등)에 의해 외부화되거나 혹은 노동시장화되는 경향이 강해지고 있다.⁵³⁾ 따라서 주택 소구역과 같이 집합적으로 거주하는 특정한 노동자 공간이 이전과는 달리 필연성을 갖지 않게 되었다. 직주근접이 아니라 오히려 노동 부문의 기동성과 임시성(일공·주공·월공 등)이 주요한 특징이 되고 있다. 이러한 현실적 경향들은 평양 주거 공간에서 젠트리피케이션이 등장하게 되는 상황과 대체로 궤를 같이하고 있다.

IV. 주택배분 체계의 시장화와 평양 젠트리피케이션

1. 방치와 신축(new-build)

평양 젠트리피케이션은 지역의 방치와 신축과 불가분의 관계에 있다. 평양에

North Korea: The Case of Pyongyang City.”, pp.25~26.

51) 북한 당국의 정치적 기획이 생산자(노동자)를 향한 포퓰리즘에서 (구매력을 지닌) 소비자를 향한 포퓰리즘으로 무게 중심을 옮겨가는 경향이 있다.

52) ‘사회주의기업책임관리제’는 2014년에 개시되었다. 2010년의 ‘기업소법’도 2014년에 개정되면서 ‘사회주의기업책임관리제’의 실시가 공식화되었다.

53) 일공과 노동시장에 대해서는 차문석, “북한의 신노동자 일공(日工)과 혼종성.” 『북한학연구』 제 16권 1호, 2020, pp.159~190.

서 이전에 노동자 및 주민 공간이던 지역이 현재 거의 개발되지 않고 방치되든가 아니면 부분적으로 개발됨에 따라 일종의 계도화 현상⁵⁴⁾도 나타났다. 즉 노동자 주거 공간이 상대적으로 더 이상 북한 당국의 정책적 우선 고려대상이 아니게 되어 개발 없이 방치되거나 계획 당국의 정책선상에서 고려되지 않는 경향을 보이고 있다. 현재 평양 등 도시 계획상 공장 공간은 대부분 도심에 배치되어 있다. 이 도심 지역의 공장들이 여러 이유로 인해 가동을 멈추게 되면 이 공간 또한 유향화되고 미개발 상태로 전락하게 된다. 평양에서 대표적인 사례는 선교구역과 대동강구역의 노동자 공간이다. 고난의 행군 이후 선교구역은 평양 최대의 미개발지이며, ‘평양의 자강도’라는 별명을 얻었을 정도 방치되었다.⁵⁵⁾ 이 지역은 경제난으로 공장의 가동이 멈추게 되면 해당 공간에 어떤 고통스런 결과가 나타나는지를 잘 보여주는 사례가 되고 있다. 현재 선교구역은 ‘땅집’이 가장 많은 지역이다. 대동강구역 역시 문수거리를 제외하면 여전히 공장들과 땅집들이 몰려 있다.⁵⁶⁾ 현재 평양에서 땅집은 평양 외곽과 공장 지대가 있는 대동강 남쪽에 집중되어 있다.⁵⁷⁾ 이러한 평양의 노동자 공간의 방치는 전통적인 공장 공간이었던 지역들이 당국에 의해 선택적 혹은 부분적으로만 개발된다면 어디서든 나타날 수 있는 현상이 됨을 잘 보여주고 있다. 시장화 개발이 더욱 확산된다면 중국적으로 전통적 의미(직주근집)의 노동자 및 주민들의 주거 공간은 평양의 풍광에서 점차 목격하기 힘들어질 것이다.

사실 평양은 북한에서 공장이 가장 많이 존재하는 도시이다. 2023년 3월에 공개한 산업연구원의 DB⁵⁸⁾에 따르면, 2022년 12월 말 기준으로 북한의 국영기업(에너지 및 광공업) 3,484개 중, 평양에 소재하는 기업은 546개로 15.7%의 비중을 차지하고 있다. 평양은 평안남도(남포시 포함, 556개, 16%)에 이어 북한에서 가장 많은 국영기업이 소재하고 있다. 사실 평양의 공장들은 북한 체제에

54) ‘공간적 차이’라는 단순한 의미에서 사용하였다. 물질적 궁핍 혹은 사회경제적 주변화(marginality)를 경향적으로 지적하는 것이다.

55) “평양(平壤)의 슬럼가는 ‘선교구역’.” 『연합뉴스』 1996.9.14.

56) 이시호 외, “평양 일탈공간 연구: 대동강구역 옥망 소비공간을 중심으로”, p.95.

57) 땅집 밀도가 높은 지역은 사동구역, 대성구역, 선교구역, 형제산구역 등이다. 이시호 외, “평양 모자이크.” 『현대북한연구』 26권 1호, 2023, p.66.

58) 이석기, “KIET 북한 산업·기업 DB를 통해 본 북한의 산업 및 기업 현황.” 『산업경제』, 2023년 3월.

서 공장-생산-노동을 통한 새로운 사회주의 도시, 사회주의 문명, 사회주의 정치를 창조하는 물질적 토대로서 기능해 왔다. 생산에서 모범을 만들고 속도(천리마 속도, 평양 속도 등)를 만들어 중앙에서 전국으로 확산시키는 심대한 기능이 물리적으로는 바로 평양의 공장에서 탄생했고 이것이 북한의 사회주의 정치를 가능케 했다. 따라서 젠트리피케이션은 혁명 도시 평양과는 어울리지 않는 용어이다.

하지만 직주근접 혹은 중심-준위성-위성도시권으로 기획된 평양의 공간에서 변화가 발생함을 부인할 수 없다. 평양은 현재 관광·상업·서비스 산업 등이 강조되면서 새로운 도시 기획이 이루어지고 있다. 경관과 길목이 좋은 공간들에는 호텔, 레스토랑, 쇼핑몰 등이 배치되면서 소비를 자극하고 있고, (외국) 관광객을 불러 모을 수 있는 인프라 구축이 진행되고 있다. 이는 신축(new-build)에 의한 젠트리피케이션 현상을 낳고 있다.

2. 평양 젠트리피케이션

평양에서 시장들은 젠트리피케이션을 재촉한다. 2022년 현재 평양에는 31개의 종합시장이 입지하고 있다.⁵⁹⁾ 시장은 그 속성상 부동산의 용도와 역할에 큰 변화를 가져온다. 이전의 공장 도시인 평양의 중심권이든 준위성권이든 그 지역의 노동자 거주 공간에 시장중심의 개발이 이루어지고 있다. 노동자들이 경제력(주택 구매력)과 정치력(협상력)에서 버티지 못하고 그 공간에서 튕겨 나오게 된다. 현재 출현하고 있는 이른바 ‘평양의 철거민들’이 그러한 현상의 일종이다. 이들은 당국이 발급한 ‘철거증’을 받고 외곽지역으로 나가야 한다.⁶⁰⁾ 이들은 대부분 평양 도심에 멀리 떨어진 곳으로 옮겨가야 한다.⁶¹⁾ 대표적인 이전 공간은 대평지구이다. 대평지구는 평양 도심을 기준으로 남서쪽 끝자락에 있으며 남포시 천리마 구역과 맞닿은 외곽구역이다. 이곳에는 새로운 주거공간을 배치받지 못한 원 거주민들이 다수를 차지하는 것으로 알려져 있다.⁶²⁾ 시장 개혁 이후 중

59) 홍민 외, 『2022년 북한 공식시장 현황』, 서울: 통일연구원, 2022, p.29.

60) 전언에 따르면, 금천지구 철거 세대들은 2021년 말까지 철거증을 발급받고 나가야 했다. 『Daily NK』 2021.10.28.

61) “어머니당이 마련해준 행복의 보금자리에 넘쳐나는 인민의 기쁨.” 『노동신문』 2023.5.31.

62) “평양아파트공사로 갈 곳 잃은 철거민들.” 『RFA』 2021.4.28.

국 도시를 연구한 푸롱 우(Fulong Wu) 등은 시장 경제가 들어오면서 주택과 토지의 수요를 맞추기 위해 개발되는 주거지들은 공장 공간에서 멀리 떨어진 도시 외곽 지역에 위치시켰음을 언급한 바가 있다.⁶³⁾

공장 도시 평양의 전통적인 공장지대인 평천구역은 최근에는 ‘평양의 강남’⁶⁴⁾이라고 할 정도로 부촌이 되었고 대규모 아파트 개발이 진행되었다. 2014년 평천구역 아파트 붕괴사고가 발생하면서 입주자들의 신분이 노동자들이 아니라 인민보안부 등 간부들이 주로 거주했던 것으로 알려지면서⁶⁵⁾ 이 공간에 대한 젠트리피케이션에 대한 분석이 가능해진 측면도 있다. 새로 지어진 아파트에 진입하려면 그 아파트 가격을 감당할 수 있어야 하지만, 일반 노동자들은 입주하기가 힘든 구조가 되고 있다. 2022년 현재 신규로 건설된 중구역 아파트는 최고 30만 달러, 모란봉구역 아파트는 7~8만 달러, 동평양의 락랑구역 아파트는 2~3만 달러에 거래된 것으로 파악되고 있다.⁶⁶⁾

“물질적(화폐) 능력이 없는 경우(분양가를 조달할 수 없는 경우 포함)에, 예를 들어 분양을 받았지만 분양가가 모자라거나 아예 생각도 못할 금액이라고 하면 인민위원회 도시경영부 주택배정과나 또는 지인, 중개인을 통하여 분양 받은 집을 능력있는 자에게 분양가를 받고 넘겨준다(입사증 비롯한 서류 포함).”(인터뷰이 2)

평양 젠트리피케이션은 다음의 몇 가지 요인 위에서 발생하는 것으로 보인다. 첫째, 주택 정책의 누적적인 실패와 평양 인구의 급증으로 인해 주택 부족 현상이 이미 만연한 상황⁶⁷⁾에서 주택 가격이 전반적으로 상승하였다는 점, 둘째, 화폐 자본을 축적한 개인(돈주)들이 증가하고 빈부 격차가 증가하였다는 점,

63) Wu, Fulong, et al., *Urban Development in Post-Reform China: State, Market and Space*, London: Routledge, 2006, pp.263~300.

64) 황진태, “‘평양의 강남’은 어디인가?.” 『한국지역지리학회지』 제26권 3호, 2020, pp.245~259.

65) “평양 평천구역 층복 아파트 붕괴사고로 최대 500명가량 사망한 듯.” 『서울신문』 2014.5.23.

66) 정은이, “평양의 부동산 가치변화와 개발의 다이내믹스” 『평양 오디세이』, 서울: 민속원, 2022, pp.132~133.

67) 이규철, “북한의 살림집 변화에 관한 연구(1945-2020).” 북한대학원대학 박사학위논문, 2021년, pp.55~56.

셋째, 당국과 돈주들 간의 공모 혹은 협력 관계가 강하게 이루어지고 있다는 점,⁶⁸⁾ 그리고 넷째, 경제난 등으로 공식적인 노동자 주택 배분 체계가 붕괴되고 노동자용 주택건설이 당국의 공식적인 정책 고려대상에서 외면당하는 경향 등이 그것이다.

그리고 이러한 평양 젠트리피케이션은 다음과 같은 두 가지 상황에 의해서 가속화되었다. 첫째, 평양의 고급 주택지 개발이다. 평양을 현대적인 도시로 재건하기 위한 정책의 일환으로 평양 중심지가 고급 주택지로 개발되면서 원래의 주민들을 밀어내는 결과를 가져왔다. 둘째, 평양의 주요 공간의 상업화이다. 새로운 상업시설인 고급식당, 상점, 카페 등이 생겨나고 외부에서 들어오는 자본이나 관광객들을 겨냥한 서비스가 증가하면서 기존의 거주민들이 새로운 상업 중심지에서 밀려나게 되었다.

“2010년대 초반 평양의 락랑구역에 대규모 재건 프로젝트가 진행되면서 많은 주민들이 집을 잃고 한지에 나앉게 되었다. 이들 중 상당수는 임시 거주지로 평양시 외곽 지역의 오래된 아파트나 단층으로 배정되었다. 2017년 려명거리 재개발 과정에서 많은 가구가 집을 잃었으며 새로 지어진 려명거리 신도시에는 김일성종합대학 교원들이 비중을 많이 차지하였다. 이들도 일부는 려명거리 새 아파트를 배정받지 못하고 외곽지역의 단층집으로 배정되었다. 2022년 송신, 송화지구 1만 세대 살림집 입주를 앞두고 명단에서 밀려나 주변 단층집으로 갔다. 원래 그 단층집에서 살던 세대가 돈을 내고 아파트에 살게 된 셈이다. 거주지가 옮겨질 때 출퇴근 거리가 멀어도 공장이나 기관(회사)에서는 아무런 조치나 해결 방안을 생각지도 않는다.”(인터뷰이 2)

이러한 이유들로 인하여 살림집 구매 역량이 없는 노동자·주민들은 결국 거주지에서 ‘밀려 나가는(displacement)’ 상황에 처하게 된다. ‘혁명의 수도에 사는 특별하게 배려받은 사람’인 평양 시민⁶⁹⁾으로서 정체성의 동요가 발생할 수 있는 것이다. 이제 평양에 거주할 수 있는 특별한 권리라는 것은 실제로는 노동

68) 기정훈 외, “Gentrification in the Command Economy: A Story of Pyongyang Metropolitan Area in North Korea.”, pp.545~553.

69) 이주철, “선택받은 도시, 평양과 평양사람들.” 역사문제연구소(편), 『역사비평』 65호, 2003, p.106.

자·일반 주민들에게는 향유하기 힘든 특권적인 것이 되고 있다.⁷⁰⁾

〈표 4〉 국가-시장 융합형 젠트리피케이션 현상

요소	평양 젠트리피케이션의 특징
주도 주체	북한 당국(당과 국가)
개발 목적	국가 전략적 목표(과학 기술 발전, 사회주의 선전효과)
주거지 배분 방식	국가에 의한 배분(주택 배급) + 시장력(분양)에 의한 배분 국가(총성도와 계층)와 시장(경제력)에 의해 결정
기존 주민의 변화	정부의 행정조치에 따라 이주
수혜 계층	과학자, 연구원, 당 간부, 군 고위직, 사업자 등
기존 주민의 피해	상대적으로 낙후된 평양 외곽지역으로 이주 새롭게 조성된 지역에 접근하지 못하는 경우 다수

출처: 각종 신문/방송 보도 및 탈북민 인터뷰를 통해 작성

평양 젠트리피케이션의 현실은 상당한 우여곡절을 겪으면서 진행되고 있다. 2021년 제8차 당대회의 평양시 5만호 주택건설계획의 일환으로 매년 1만호 주택건설이 본격화되면서 공사지역의 철거민(원주민)들의 이주 문제가 심각해졌다. 공사 착공 이후 철거민 이주대책을 전혀 수립하지 않은 탓에 원주민들은 가족이 뿔뿔이 흩어지거나 창고를 세내어 지내는 상황들이 나타났다. 가령, ‘평양시 건설당국이 원 거주민들에게 철거사실을 전달하지만, 당국이 제시한 기한 내에 자체적으로 새 거처를 마련하는 것은 불가능’하다. 집을 잃은 주민들은 가족이나 지인 등을 찾아다니며 동거집(매달 월세를 내고 동거하는 집)을 구하는 상황에 있다. 철거민 가구가 워낙 많아 이러한 ‘동거집’을 구한 경우는 소수에 지나지 않는다. 동거집을 구하지 못하는 경우, 길바닥에 나앉는 수밖에 없다. 평양시 외곽에 동거집을 구하는 경우, 2021년 현재 동거비용은 살림집은 한 달에 위안화로 100위안, 창고 칸의 경우 30위안 정도의 수준에서 거래되고 있다.⁷¹⁾

철거민들의 장기간의 고통스런 대기 상황은 많은 경우 기대와는 정반대로

70) 오창은, “김정은 시대 북한 소설에 나타난 평양 공간 재현 양상 연구.” 『한민족문화연구』 71, 2020, p.107.

71) “평양아파트공사로 갈 곳 잃은 철거민들.” 『RFA』 2021.4.28.

정리되고 있다. 시내 중심부의 아파트를 철거하고 고층 아파트를 짓는 경우, 간부들이 철거민 대신 수단과 방법을 가리지 않고 좋은 위치의 집을 차지하는 경우, 거처가 없는 철거민에게 동거집을 내준 사람이 새 집을 차지하는 경우, 아파트 완공까지 대략 4년이 걸리는데(보통강구역 신원동 사례) 동거행위에 지친 철거민들이 집을 포기하고 송신거리, 화성거리 등 외곽지역으로 자진 이주하는 경우 등도 보고되고 있다.⁷²⁾

한편, 실제로 평양의 시장화된 주택 배분체제로 인해 기존 살림집을 부수고 새로 건물을 짓는 경우에 기존 거주자인 주민들의 재산권 행사에 관한 분쟁도 발생하고 있다. 또한 원래 거주자들이 신규 주택을 무상으로 지급받기를 희망하지만 당국의 강압에 무산되기도 하고, 건설 기간 동안 임시로 묵던 곳에서 객사하는 등의 사건들도 발생하였다.⁷³⁾ 다만 평양에서 거주지 이탈 및 이주(displacement)가 어느 정도 발생하고 있는지에 대한 통계학적 수치가 없기 때문에 평양의 젠트리피케이션 수준에 대해서도 정확하게 확인하기 어렵고, 탈북민 인터뷰를 통해서도 이를 확인하기는 어렵다.

IV. 결론

평양 주민과 노동자들의 주거 공간 정책은 2020년대에 들어와서 전통적인 배분 체계로부터 점차 벗어나고 있다. 그 이유는 크게 두 가지이다. 첫째, 단기적인 것으로, 지속적인 경제난을 거치면서 공장들의 가동이 점차 힘들어졌기 때문이다. 결과적으로 북한 정권 자체가 역량 상 공장과 노동자 공간을 계획적으로 고려·배려하지 못하는 상황이 전개되고 있다. 둘째, 중장기적인 것으로, 체제와 사회의 근간에서 변화를 강하게 촉발하면서 용기하고 있는 시장의 힘이 비가역적으로 이를 추동하고 있기 때문이다. 결국 시장경제 메커니즘이 도입되었을 때 소련·중국·동유럽 국가들의 도시들이 공장 공간과 노동자 공간 모두에서 변화의 ‘공격’을 받게 된 것처럼, 평양 또한 시장의 힘에 의해 촉발된 변화 압박을

72) “북 간부·돈주, 평양중심지 주택 독차지.” 『RFA』 2024.11.21.

73) 기정훈·한지민, “계획과 시장의 공존과 각축: 시장 도입 이후 평양시의 도시공간 변화.” 한국지역개발학회 2024년 춘계학술대회 발표문, p.135.

받는 것이 불가피해지고 있다. 국가주도의 주택배분 체계가 결국 형해화되어 시장의 힘이 가세하였고 급기야 평양 리모델링 과정에서 일반 주민과 노동자들의 대안적인 거주지를 마련해 주지 못하는 상황에서 우선적으로 원 거주민들을 내쫓는 상황으로 진행되고 있다.

한편 중국 등의 사례에서 보듯이,⁷⁴⁾ 북한에서 산업적으로 중요한 기능을 해왔던 평양의 공장들은 더 이상 (경관과 교통 면에서 유리한) 평양 도심에서 계속 존재하기가 힘들어질 수도 있다. 가령 평양의 도시에 위치한 평양326전선공장, 평양방직공장 등 주요한 공장들은 시장과 상업시설, 그리고 화폐능력을 가진 새로운 주체들에게 새로운 공간의 탄생을 위해 공간을 양보해야 할 수도 있을 것이다. 지속적 경제난과 점차 증가하는 시장의 힘으로 인해 평양 공장들의 가동이 수지타산에서 설득력이 없어지고, 사회주의적으로 기획된 노동자 공간(주택 소구역 체제)에 시장의 힘이 들이닥치면서 평양은 이전과는 다른 이미지의 도시로 기획될 수도 있을 것이다. 이미 평양에는 시장 공간을 중심으로 유행과 소비 등이 중산층을 중심으로 키워드가 되고 있고, 노동자들을 포함한 평양인들의 삶이 재구성되는 경향이 나타나고 있다. 이에 따라 이전에 평양을 구성했던 전통적인 이미지와 면모들이 사실상 벌어지면서 다양한 시장적 현상들과 양상들이 그 공백을 메워나갈 수도 있다.

물론 북한의 정권 입장에서 이러한 상황에서 그동안 생산·공장 도시라는 평양의 이미지(혹은 정체성)와 선의의 경쟁을 벌여왔던 정치·상징 도시로서의 평양의 성격을 오히려 역설적으로 더 많이 호명하고 표출시키고 있다. 김정은 정권 출범 이후 ‘사회주의 문명국가’라는 담론 속에서 사회주의 수도 평양은 리더십의 정치적 우월성과 사회주의 제도의 우월성을 의식적으로 내세우기 위한 상징 도시의 성격을 여전히 강조하고 있다. 하지만 그 배후에는 시장에 기반한 유행·관광·소비·서비스가 과거와는 달리 도시 평양의 일부를 차지하고 있다. 평양 젠트리피케이션은 북한식 계획체제의 부산물이기도 하며 시장의 힘에 기반한 평양 리모델링 등 현재 진행 중인 평양의 새로운 도시화 과정의 부산물로서 이해할 수 있다.

74) 중국 베이징의 798 예술구와 선양(沈阳) 철서(铁西) 지역은 중국의 대규모 공업 중심지였으나 상업 시설, 공원이 어우러진 복합 공간으로 재탄생하였다. 김봉주, “중국 도시화 진행과 도시 재생의 고찰.” 『CSF이슈분석』, 대외경제정책연구원, 2022년 8월.

〈부록〉 인터뷰 설문지

1. 평양 살림집 공간의 아파트 건설의 동학(動學)
 - 기존 거주 노동자들의 권리(분양)
 - 아파트 분양/입주 땅지의 소유/양도/매매
 - 아파트 판매 및 구매 절차
 - 분양 비용과 조달
 - 일반 노동자들과 아파트 분양: 물질적(화폐) 능력이 없는 경우(분양가를 조달할 수 없는 경우 포함)
 - 배정 계층이 달라질 경우
 - 당과 정부의 개입으로 우선권 분양권 분배한 사례들
2. 분양받지 못한 노동자들은 어디로 옮겨지는가
 - 살림집은 헐리었지만, 그 지역의 아파트를 분양 받지 못한 노동자의 거주지.
 - 거주지가 옮겨질 때 직장/공장 기업소의 출근과 노동.
3. 각종 아파트 단지 건설 지역
 - 평천구역, 만경대구역 대평지구, 사동구 송화거리, 경루동지구, 9.9절거리지구 화성거리, 서포지구, 미래과학자거리, 대동강구역 문수거리, 화성구역 등
 - 분양 가격, 입주자, 입주절차,
 - 평양시 철거민들
 - 공장 및 노동 현장과의 거리
4. 평양에서 향후 아파트 개발이 진행될/진행되지 않을 가능성이 높은 지역들
 - 공장 지대 중에서 혹은 일반 지대 중에서: 진행될 가능성이 큰 지역과 없는 지역
5. 현재 평양 소재의 생산시설(공장 기업소 등)에 아파트 등 개발을 진행하고자하는 경우
 - 전망 좋은 강변의 공장들을 철거와 아파트건설 가능성과 기준
 - 시내 중심부 공장들의 시외로 이전 가능성
6. 아파트 분양을 전문으로 하는 기구 및 브로커의 존재
 - 작동 방식: 국가기관 or 사적 조직, 관련 기관/조직/기구의 사례
 - 메커니즘: 분양의 분배구조, 돈주-건설기관/인민위/.....개인에 이르는 구조
 - 브로커 혹은 브로커 기구의 수익과 수익 창출 구조

참고문헌

- 강민지, “중국 선전(深圳)의 도시 젠트리피케이션 연구.” 한국방통대 대학원 실용중국어학과 석사학위논문, 2021년.
- 기정훈·한지민, “계획과 시장의 공존과 각축: 시장 도입 이후 평양시의 도시공간 변화.” 한국지역개발학회 2024년 춘계학술대회 발표문, 2024.
- 길경수, “우리나라 사회주의 제도에서 실시하고 있는 인민적 시책의 우월성과 특성.” 『경제연구』 2008년 4호, 2008.
- 김두환, “최근 북한의 살림집 건설정책.” 이영훈 외(편), 『제8차 당 대회 이후 북한경제 현실과 전망』, 서울: 경남대학교 극동문제연구소, 2023.
- 김민아, “북한의 주택 소구역 계획에 관한 연구: 1955-1967년 단지계획을 중심으로.” 한양대학교 건축학과 박사학위논문, 2018.
- 김봉주, “중국 도시화 진행과 도시 재생의 고찰.” 『CSF이슈분석』, 대외경제정책연구원, 2022년 8월.
- 김영진 외, “중국의 주택제도 개혁과 ‘단위체제’의 해체: 상해시를 중심으로.” 『국제지역연구』 제12권 제3호, 서울대학교 국제학연구소, 2003.
- 김영희, “북한 부동산시장의 현황과 전망.” 『Weekly KDB Report』 제704호, 2016.
- 김진석, “북한 주택시장의 현황과 전망.” 『이슈리포트』, 한국주택금융공사, 2019년 10월.
- 리순건·백완기, 『주택 소구역 계획』, 평양: 국립건설출판사, 1963.
- 리화선, 『조선건축사 II』, 서울: 발언, 1993.
- 문홍안, “북한 살림집법을 통해 본 북한 부동산 시장의 변화와 통일시 시사점.” 『비교사법』 24(2), 2017.
- 박세훈 외, 『북한의 도시계획 및 도시개발 실태분석과 정책과제』, 서울: 국토연구원, 2016.
- 백승기, “중국의 공공주택정책에 대한 연구: 사회보장적 관점.” 『동아인문학』 제20집, 2011.
- 송현욱, “북한의 주택정책과 이용권제도에 관한 고찰.” 『법학논총』 제30집 제2호, 2013.
- 오창은, “김정은 시대 북한 소설에 나타난 평양 공간 재현 양상 연구.” 『한민족문화연구』 71, 2020.
- 이규철, “북한의 살림집 변화에 관한 연구(1945-2020).” 북한대학원대학 박사학위논문, 2021.

- 이석기, “KIET 북한 산업·기업 DB를 통해 본 북한의 산업 및 기업 현황.” 『산업경제』, 2023년 3월.
- 이시효 외, “평양 모자이크.” 『현대북한연구』 26권 1호, 2023.
- _____, 외, “평양 일탈공간 연구: 대동강구역 욕망 소비공간을 중심으로.” 『통일문제연구』 제34권 1호, 2022.
- 이은정, “북한 살림집법에 대한 고찰.” 『법학논총』 제20권 3호, 2013.
- 이종겸, “북한의 도시경관 조성과 경관통치 연구.” 서울대학교 환경계획학과 박사학위논문, 2023.
- 이주철, “선택받은 도시, 평양과 평양사람들.” 역사문제연구소(편), 『역사비평』 65호, 2003.
- 임동우, 『평양 그리고 평양 이후』, 서울: 효형출판, 2011.
- 정은이, “북한 부동산 개발업자의 등장과 함의에 관한 분석.” 『KDI북한경제리뷰』 9호, 2016.
- _____, “북한 부동산 시장의 발전에 관한 분석: 주택사용권의 비합법적 매매사례를 중심으로.” 『동북아경제연구』 27(1), 2015.
- _____, “평양의 부동산 가치변화와 개발의 다이내믹스.” 『평양 오디세이』, 서울: 민속원, 2022.
- 최상희, “북한 인프라 건설을 위한 미래전략: 북한 주택 변화와 향후 과제.” 『건설관리』 제19권 제4호, 2018.
- 차문석, “북한의 신노동자 일공(日工)과 혼종성.” 『북한학연구』 제16권 1호, 2020.
- _____, 『반노동의 유토피아』, 서울: 박종철출판사, 2001.
- 최상희 외, 『북한 주택사업 증장기 전략 연구』, 서울: 토지주택연구원, 2018.
- 홍민 외, 『2022년 북한 공식시장 현황』, 서울: 통일연구원, 2022.
- 홍순직, “김정은 시대의 도시 주택 건설 정책의 특징.” 『아시아리뷰』 제13권 제1호, 2023.
- 황진태, “‘평양의 강남’은 어디인가?.” 『한국지역지리학회지』 제26권 3호, 2020.
- Hamnett, Chris, “The Blind Men and the Elephant: the Explanation of Gentrification.” *Transactions of the Institute of British Geographer*, 16, 1991.
- Lu, Duanfang, *Remaking Chinese Urban From Modernity, Scarcity and Space, 1945-2005*, London, New York: Routledge, 2006.
- Wu, Fulong, et al., *Urban Development in Post-Reform China: State, Market and Space*, London: Routledge, 2006.

- Ki, Junghoon, et al., "Gentrification in the Command Economy: A Story of Pyongyang Metropolitan Area in North Korea." *Journal of People, Plants, and Environment*, 25(6), 2022.
- Lees, Loretta, "Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?." *Urban Studies*, 45(12), 2008.
- Smith, N. and P. Williams eds., *Gentrification of the City*, Boston : Allen & Unwin, 2010.
- Shin, H.B. and S.H. Kim, "The Developmental State, Speculative Urbanisation and the Politics of Displacement in Gentrifying Seoul." *Urban Studies*, 53(3), 2016.
- Kim, Sung Bae, et al., "The Emergence of an Urban Rent-Seeking Regime in North Korea: The Case of Pyongyang City." in *Understanding Market Activities in North Korea*, NKEF Policy and Research Paper Series: 18-31, 2023.
- "평양아파트공사로 갈 곳 잃은 철거민들." 『RFA』 2021.4.28.
- "북 간부·돈주, 평양중심지 주택 독차지." 『RFA』 2024.11.21.
- "평양 평천구역 층복 아파트 붕괴사고로 최대 500명가량 사망한 듯." 『서울신문』 2014.5.23.
- "어머니당이 마련해준 행복의 보금자리에 넘쳐나는 인민의 기쁨." 『노동신문』 2023.5.31.
- "평양아파트공사로 갈 곳 잃은 철거민들." 『RFA』 2021.4.28.
- "평양(平壤)의 슬럼가는 '선교구역'." 『연합뉴스』 1996.9.14.
- "송산·송화지구 살림집 준공검사 중...입사 대상자 순위도 정해져." 『Daily NK』 2022.1.20.
- "평양 붕괴 아파트 노동자만 거주...간부들은 없다." 『데일리안』 2014.5.19.
- "계급투쟁 위에 집 투쟁 있다." 『뉴스시』 2021.4.16.
- "전후 복구와 공동 살림집(아파트) 건설." 『건축사신문』 2018.9.1.
- "북한 주택 소구역 계획의 변화와 미래." 『건축사신문』 2018.10.1.

Abstract

Changes in Pyongyang's Housing Allocation System and Residential Spaces : Focusing on Marketization and Gentrification

Ji Young Lee(Professor, Seoul Cyber University)

Moon Seok Cha(Special Appointment Professor, Seoul Cyber University)

Entering the Kim Jong-un era, the spatial configuration of Pyongyang has been undergoing dramatic and rapid changes. In parallel with these transformations, the city's residential areas have experienced significant qualitative shifts. This study first undertakes a historical examination of the evolution of Pyongyang's housing allocation system along with the corresponding changes in residential spaces. It reveals that the housing policies and residential patterns of Pyongyang's citizens have undergone profound transformations as a consequence of the government's establishment, the upheavals of the Korean War, and the economic hardships experienced during the 1990s. Secondly, the study methodically categorizes the emerging trends in Pyongyang's housing distribution system that have arisen as the traditional socialist housing policies face increasing pressure to adapt to a changing environment. In a broad sense, as the long-standing state-led housing allocation system disintegrates, a market-oriented distribution mechanism is steadily taking its place. Thirdly, the research analyzes the current state of residential space distribution in Pyongyang. At present, the socialist "housing micro-zone" system has largely collapsed, setting the stage for the initial phases of marketization and the nascent emergence of gentrification. Notably, this process of gentrification in Pyongyang is characterized by a unique convergence of state authority and market forces, resulting in a distinct 'state-market hybrid' model of urban transformation.

Keywords: Pyongyang, Housing Allocation System, 'State-Market Hybrid' Gentrification.

투고일 : 2024년 12월 31일, 심사일 : 2025년 2월 3일, 게재확정일 : 2025년 2월 23일
--