

북한의 개혁 · 개방과 접경지역 부동산투자의 허실?

글 **장대섭** 감정평가사(한국감정평가사무소, 전국대학교부동산교육협의회 회장, 부동산학 박사)

북한의 변화는 이번 4.27 남북정상회담에 이은 6.12 북미정상회담을 통하여 세계에 그 방향성과 가능성을 알리는 계기가 되었다.

싱가포르 민간 대북단체인 CE(Choson Exchange)는 2007년부터 1년에 3~5차례 평양에서 '기업가 정신'을 주제로 세미나를 열고 현지 사업가들에 대해 강의를 통하여 북한 기업인들에게 시장 경제의 핵심을 알려주면서 일종의 변화의 씨앗을 꾸준히 심고 있다고 한다.

참고로 2015년 한해에 이 교육과정에 참여한 북한인은 총 458명이고, CE가 제공한 교육과정 중 중요한 프로그램으로는 '사업체에서의 여성'(Women in Business), '젊은 기업인 연계망'(Young Entrepreneurs Network), 그리고 '지역개발 프로그램'(Provincial Development Program)이라고 한다. 특히 CE가 추진하는 '린(Lean) 방법론'은 매우 효과적이어서 평양 엘리트들이 적극적으로 배우려 한다고 한다.

이와는 대조적으로 최근 8~9년간 우리나라에서는 이러한 유형의 민간교류는 물론이고, 정부 차원에서의 교류도 전무한 상태였다고 한다. 반면에 중국은 이 시기에 각 산업 분야에 깊게 침투하여 영속성과 친밀성을 높여 왔기 때문에, 우리나라가 극복하여야 할 단절 등에 대한 극복 노력은 지속적이고, 전략적인 측면에서 다양하게 전개되어야 할 것이다. 특히 북한의 도시 및 부동산과 관련한 지원 사업은 법률과 시행, 건설, 금융, 감정평가 등 '부동산종합서비스 산업'이라는 통합적 차원에서 축적된 관련 기술과 정보공유를 관련 학회나 협회를 통해 교류와 연수 및 시범사업을 진정성을 가지고 진행할 경우에는, 건축양식 및 주거환경(온돌문화 등), 언어가 동일 또는 유사한 우리나라가 중국이나 싱가포르보다 더 우수하여 교류를 통한 시너지가 클 것으로 보여진다.

방송 보도에 따르면, 트럼프 미국대통령이 이번 북미정상회담을 앞두고 김정은 위원장에 대한 관련 책을 여러 권 탐독하

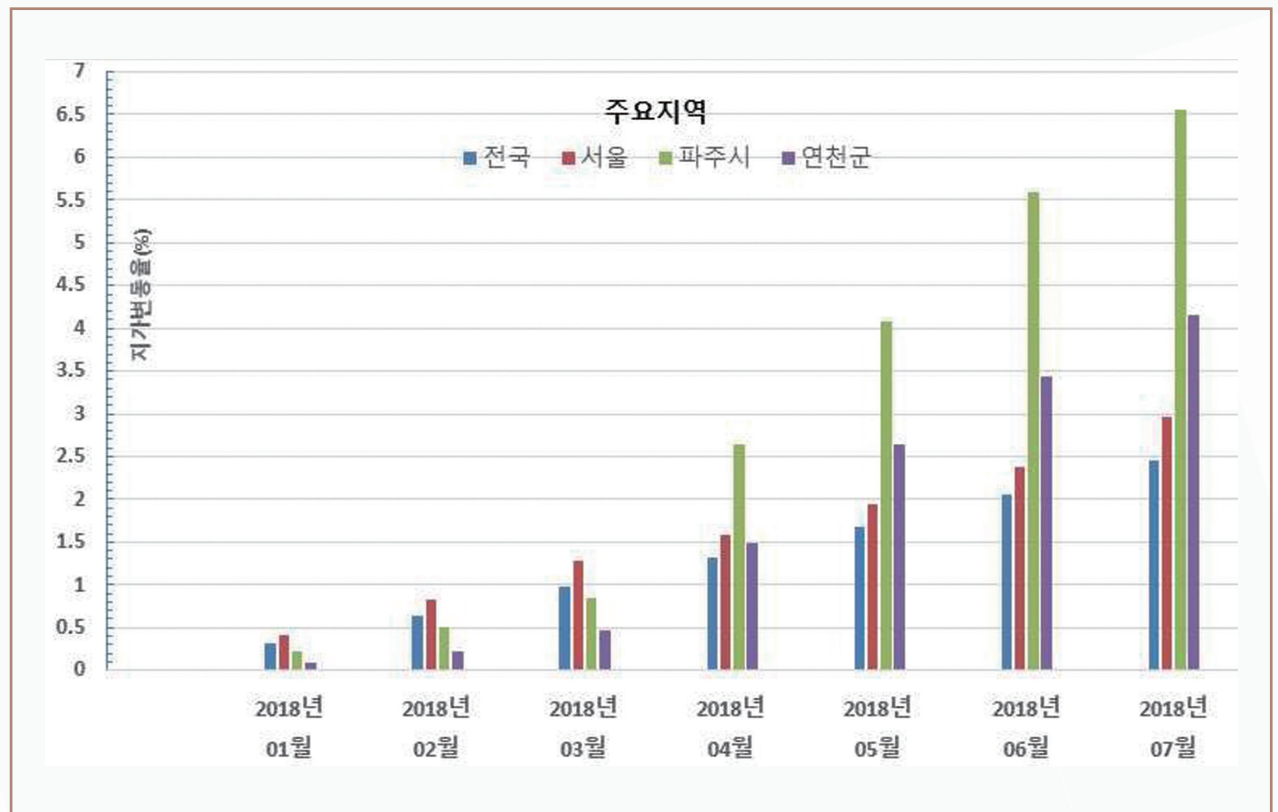
* 본 칼럼은 기고자 개인의 의견으로 한국감정평가사협회의 의견과 다를 수 있음을 밝힙니다.

였다고 한다. 이제 우리도 특히 북·중·러 접경지역 투자와 개혁·개방에 나서고 있는 북한에 관심이 높은 기업이나 실향민, 부동산 관련 산업전문가 등은 현재 국민(인민)에게는 소유권이 없는 토지(토지법)거래보다는 주택개발사업(‘돈주’라고 하는 민간자본으로 건설되는 달러아파트 등)을 통하여 소유되고 불법적으로 거래되는 ‘살림집의 입사증’(살림집법, 우리나라 주택법에 해당)은 물론 ‘부동산 중개인’도 활약하고 있다는 것을 볼 때, 북한에서도 의·식·주 산업은 소득증가와 함께 나타나는 기본산업이라고 보며, 이에 2009년에 제정하여 2011년에 개정된 북한 내 국민(인민)들에게만 적용하는 부동산의 등록과 실사, 이용 등을 규정한 「부동산관리법」과 외국인(법인과 개인)에게 한하여 50년간 토지이용권을 보장하고 투자에 대한 임대료(가격)와 사용료(연간 임차료)를 부과하는 2011년에 개정된 「토지임대법」, 2013년에 제정된 「경

제개발구법」 등에 대한 기본적인 토지법 체계를 이해하여야 함은 당연하다고 본다.

참고로 북한의 주거유형에 대한 2016년 유엔인구기금(UNFPA)과 북한 중앙통계국이 공동으로 발간한 「2014년 북한의 사회경제, 인구통계, 보건 조사」에 따르면 북한 주민의 주거 유형은 연립주택 42%, 단독주택 33%, 아파트 25% 순서로 나타나지만, 평양의 경우 62.9%의 주민이 아파트에 거주하여 지역별 차이가 있는 것으로 나타났다. 우리나라 통계청이 발표한 주거실태 조사에서 2014년도 우리나라 거주유형은 연립주택 9.6%, 단독주택 37.5%, 아파트 49.6%, 기타 3.3%로 나타났으며, 서울의 경우에는 아파트가 42.6%로 오히려 평양이 아파트에 거주하는 유형이 비대하게 더 많은 것으로 조사되었다.

[그림1] 2018년 1월 ~ 7월 지가변동률(누계) 비교



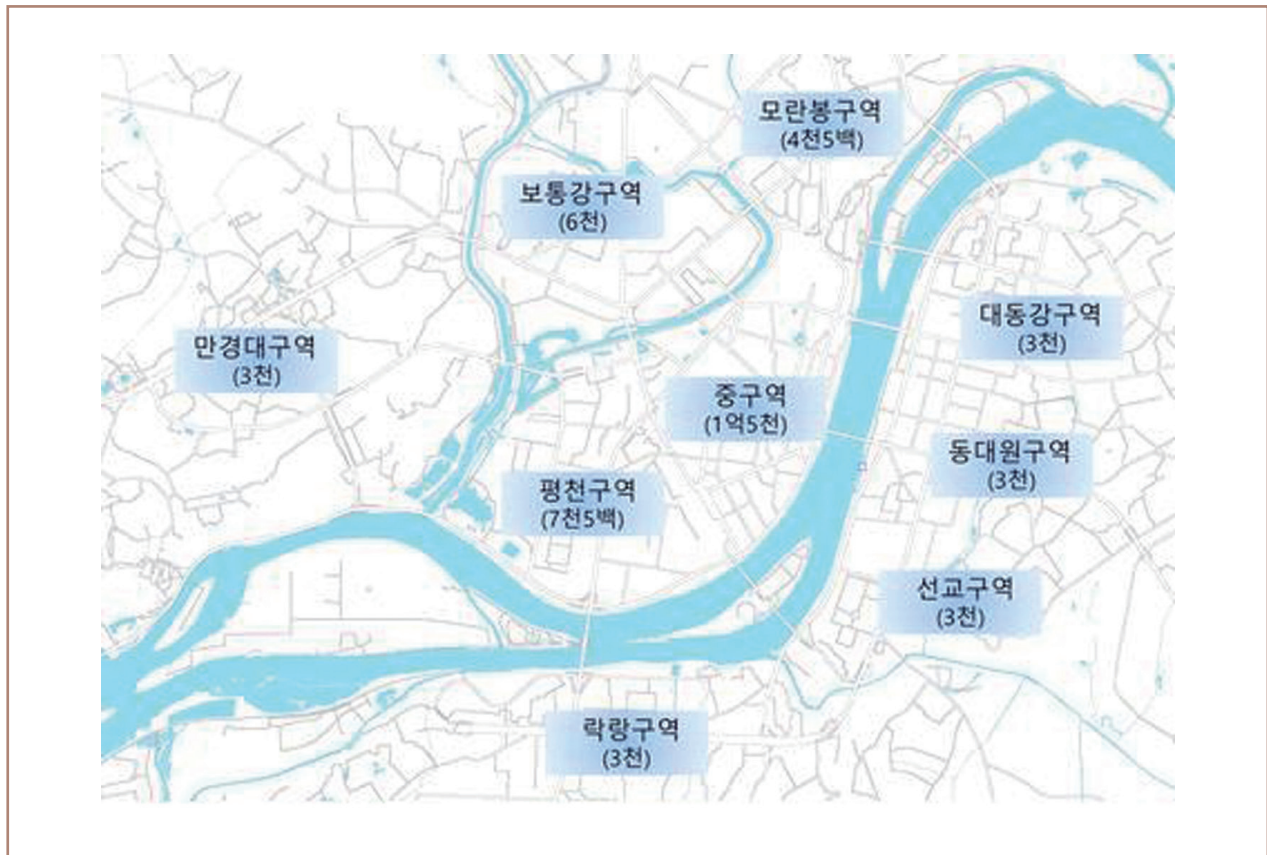
출처 : 한국감정원

물론 북한의 일반 아파트의 경우 냉·난방과 물, 전기와 가스의 공급 등 주택설비와 기간이나 기반시설이 매우 열악하여 현대화가 절대적으로 필요한 것이 사실이다. 그래서인지 북한의 평화무드가 진행되면서 나타나는 현상은 우선적으로 북·중 접경지역인 단동, 훈춘, 연길 등과 남·북 접경지역인 파주지역에서부터 뜨거워지고 있다. 여러 언론보도에 따르면, 북·중 접경 도시인 단동에 위치한 아파트 ‘싱가포르 시티’의 가격이 6년 만에 최고치를 기록했다고 한다. 지난 2008년 싱가포르 부동산 개발업체 코브라더스가 2,400가구 규모로 건설한 아파트로, 지난 5년간 입주 가구 수가 100가구에 못 미쳤지만, 4월 27일 남·북 정상회담 후 5월에만 587가구를 팔아 4월 수치와 비교하면 4배 이상으로 늘어났다고 한

다. 가격도 1㎡당 가격은 4,000위안(67만 원)이었지만 현재는 50% 상승한 6,000위안(101만 원)에 달한다고 한다. 마찬가지로 파주, 연천지역도 최근의 지가변동률을 보면 알 수 있듯이 서울이나 전국평균보다 그 상승률이 많게는 2배 이상 높은 상승을 보이고 있음에서도 그 열기를 알 수 있다.

다만, 접경지역의 부동산가격 상승 현상은 ‘목적’과 ‘수단’을 혼동하면서 종종 나타나는 거품일 경우가 많다. 개혁·개방이라는 개발 호재가 존재하는 북한 내 지역이 투자대상의 목적이어야 함에도 아직까지는 투자에 대한 회수보장과 제반 불안전 등의 요인으로 인하여 목적지보다는 쉽고 편하고 가시적인 접경지역을 목적지로 바꾸어 버리는 현상 때문에 나타나는 일시적인 것이 대부분이다.

[그림2] 평양지역 신규 60평 아파트가격 시세 (2018년)



출처 : 북한 내의 부동산시세 상승지역 (곽인옥 교수, 숙명여대)

내재가치보다는 투자 분위기나 외부환경으로 인하여 상승되는 가격은 이러한 외부환경의 변화에서 나타나는 변동 리스크를 헤지(Risk Hedge)할 수 없게 되면서 자연스럽게 후속 투자자가 나타나지 않고, 이어서 가격도 자연스럽게 빠지게 되는 것은 당연한 이치다. 현장답사 없이 위성지도로 보고 투자한다고 하는 이야기는 마땅한 투자처를 찾지 못한 소액 투자자나 서민들의 짠 눈물을 보이게 하려는 일부 투기꾼들의 책략이 아닌가 의심스럽다. 이미 이 접경지역에 투자한 사람들은 지금 분위기를 이용하여 일시에 회수하려 하고 있다. '개울가에서 천렵'하듯이 말이다.

남북이 통일되어 '평화 경제공동체'가 될 경우 2050년이면 국민소득이 8만 7천 달러로 미국에 이어 세계 2위가 된다고 골드만삭스가 2009년 전망한 일이 있다. 4.27 남북정상회담에서 채택된 판문점 선언을 계기로 세계 3대 신용평가사로부터 한국이 역대 가장 좋은 국가 신용도를 얻었다고도 한다. 말 그대로 '코리아프리미엄(KOP)'이 생겨나면서 서서히 한국의 부동산에 대한 절대가치는 상승할 것이다. 이럴 때 투자와 부의 이동은 수단에 해당하는 목적지로 이어진 '통과지역 내 부동산'이 아니라 목적지인 남·북의 수도와 관광지(산과 바다), 그리고 각각의 명문대학가 주변, 특히 북한의 경우 광물 자원이 나는 도시나 지역이 최적지로 전망된다. 결론은 북한 도시와 부동산에 대한 바로 알기를 선행하여야 할 것이다.

나진·선봉 등 5개의 '경제특구'는 물론, 17개 '경제개발구'가 각 지방마다 제반 실정에 맞게 지정되어 있다. 전력 부족과 열악한 인프라, 낙후된 물류 체계, 정권의 불안정 요소 등이 겹쳐 있지만, 중국정부가 국제질서에 적극 편입하는 외교 정책을 시행하면서 경제특구 정책을 통해 경제성장을 이룩할 수 있었던 것과 같이 북한도 이번 남·북정상회담 및 북·미정상회담을 통하여 김정은 위원장의 강한 개혁·개방 의지는 북한의 변화와 성장을 긍정적으로 이끌 것으로 예상하여 볼 수 있다.

특히 북한이 외국인에게 다양한 특혜를 주며 야심차게 추진하는 '중앙급 경제특구'와 '지방급 경제개발구'지역과 우리나라가 야심차게 추진하는 '신북방정책 로드맵'의 서해안과 동해안을 남에서 북한과 중국, 러시아로 잇는 철도역세권과 북극항로 기항지, 가스 및 전력망로가 겹쳐지는 지역에서의 개발 압력은 매우 클 것으로 보인다.

'변방의 북소리'가 나지 않도록 접경지역의 투자는 신중하여야 할 것이다. **KAPA**

한국부동산학회와 전국대학교부동산교육협의회는 '북한 도시·부동산 최고경영자 과정'을 특별과정으로 개설한다. [상담 : 02-557-5667, 온라인 : www.naurea.co.kr]