

## 부동산에 대한 통계조사에서 나서는 중요한 문제

김 광 일

위대한 수령 김일성동지께서는 다음과 같이 교시하시였다.

《정확한 통계자료들을 장악하기 위하여 통계실사와 통계조사사업을 진행하여야 하겠습  
니다.》(《김일성전집》 제55권 16페이지)

국가의 모든 부동산에 대한 통계조사를 과학적으로 진행하는것은 경애하는  
최고령도자 김정일동지께서 제시하신 우리 식 경제관리방법의 요구대로 나라의 부동산에  
대한 국가의 통일적지도와 전략적관리를 실현하는데서 나서는 중요한 문제의 하나이다.

부동산에 대한 통계조사는 국가통계기관이나 상급기관이 특별히 조직하는 절차와 방  
법에 따라 부동산을 하나하나 확인하고 등록하는 방법으로 진행되는 통계자료수집형태이  
다. 부동산에 대한 통계조사는 국가가 부동산의 실태를 정확히 장악하고 부동산리용과 보  
호관리대책을 과학적으로 세워나갈수 있게 하며 부동산리용에 대한 제도와 질서를 엄격  
히 세우고 부동산관리에 대한 통일적지도와 전략적관리를 실현할수 있게 한다.

부동산에 대한 통계조사는 나라의 부동산을 정확히 장악하고 과학적으로 관리하기  
위한 사업의 출발점이다. 부동산은 그 구성이 매우 복잡하고 규모가 방대하다. 또한 사회  
주의사회에서 부동산리용과 관리에는 기관, 기업소, 단체는 물론 개별적주민들도 참가한  
다. 이러한 조건에서 국가가 나라의 부동산실태를 정확히 파악하고 적극 보호하며 알뜰히  
관리하기 위하여서는 부동산에 대한 자료를 정상적으로, 체계적으로 수집정리하여야 한다.

현시기 부동산에 대한 통계조사를 과학적으로 진행하는데서 나서는 중요한 문제는  
부동산의 특성과 조사의 목적에 맞게 여러가지 조사형태와 방법을 잘 배합하여 진행하는  
것이다.

부동산에 대한 통계조사에서 여러가지 조사형태와 방법을 잘 배합하여 진행하는것이  
조사의 과학성보장의 중요한 요구로 제기되는것은 부동산의 규모가 방대하고 구성이 복  
잡하며 존재방식이 다양하다는 사정과 관련된다.

부동산에는 토지, 산림, 지하자원, 강하천, 도로, 항만, 주택, 건물, 공원, 유원지 등  
다양한 요소들이 포함된다. 이러한 부동산은 규모가 방대할뿐아니라 구성요소들의 특성과  
존재방식에서 서로 다르다. 부동산에는 또한 토지와 같이 자연적으로 이루어진것이 있는  
가 하면 건물과 같이 인간로동이 지출되어 이루어진것도 있으며 그것들은 토지와 그에  
부착되어 움직일수 없는것으로 하여 지리적으로 널리 분포되어있으며 용도에서 서로 차  
이가 있고 형태가 또한 다양하다.

규모가 방대하고 특성과 존재방식이 다양한 부동산에 대한 자료를 과학적으로 수집  
하자면 부동산의 특성과 통계적연구목적에 맞는 여러가지 조사형태와 방법을 잘 배합하  
여 적용하여야 한다.

부동산에 대한 통계조사를 과학적으로 진행하는데서 나서는 중요한 문제는 무엇보다  
먼저 여러가지 조사형태들을 잘 배합하여 적용하는것이다.

부동산에 대한 통계조사에서 여러가지 통계조사형태들을 잘 배합하여 적용하는것이 과학성보장의 중요한 담보로 되게 되는것은 그 어느 조사형태도 독자적으로는 부동산조사목적을 완전히 달성할수 없기때문이다. 이것은 부동산조사에서 여러가지 통계조사형태들을 잘 배합하여 적용하는것이 수집된 자료의 과학성을 보장하기 위한 담보로 된다는것을 말해준다.

통계조사형태에는 전부조사와 일부조사가 있으며 전부조사에는 일제조사와 동시조사가 있다. 그리고 일부조사에는 선택조사와 단일조사가 있다. 그런데 이러한 여러가지 통계조사형태들은 부동산조사에서 독자적으로는 그 과학성을 확고히 담보하지 못한다.

통계조사형태들이 부동산조사에서 독자적으로는 과학성을 확고히 담보하지 못하게 되는것은 조사대상인 부동산이 규모가 방대하고 구성이 복잡한 사정과 관련된다.

이것은 부동산에 대한 통계조사에서 과학성을 보장하려면 반드시 여러가지 통계조사형태들을 잘 배합하여야 한다는것을 말해준다.

여러가지 통계조사형태들을 배합하여 적용하는데서 나서는 요구는 우선 전부조사와 일부조사를 잘 배합하여 적용하는것이다.

전부조사와 일부조사는 통계조사에서 널리 리용되고있는 조사형태들이다. 전부조사는 조사대상의 모든 단위를 하나도 빠짐없이 조사하는 자료수집형태이고 일부조사는 조사대상의 일부 단위만을 조사하는 자료수집형태이다.

부동산에 대한 통계조사에서 전부조사는 나라의 부동산을 다 조사대상에 포함시키고 하나하나 등록하는 방법으로 자료를 수집한다. 그러므로 전부조사를 통하여 국가나 협동단체가 가지고있는 부동산을 관리소속별, 리용자별, 지역별, 형태별로 빠짐없이 장악등록할수 있다.

일부조사는 연구되는 몇개의 단위에 대하여 표식을 하나하나 등록하는 방법으로 자료를 수집한다. 일부조사인 경우 연구목적이 여러가지가 있을수 있는데 여기서 가장 중요한것이 일부를 선택하여 집단전체를 관찰하는데 필요한 자료를 수집하는것이다.

보통 통계조사에 의한 자료수집에서는 연구목적에 따라 이 두 형태가 독자적인 방식으로 적용된다. 실례로 알곡예상수확고에 대한 조사인 경우에는 일부자료수집의 한 형태인 선택조사가 적용된다. 그것은 이 경우에 전부조사가 불가능하며 또 선택조사자료를 가지고도 예상수확고측정의 목적을 능히 달성할수 있기때문이다.

그러나 부동산에 대한 통계조사에서는 이 두 형태를 잘 배합하여 필요한 자료를 수집하여야 한다. 그것은 통계자료수집의 이 두 형태중 어느 하나도 독자적으로는 부동산에 대한 통계조사와 관련하여 제기되는 요구를 만족시킬수 없다는 사정과 관련된다.

부동산에 대한 통계조사에서는 대상의 규모가 방대하고 구성요소가 다양하다는 사정과 관련하여 자료수집에서는 항상 정확성과 함께 최량화의 요구가 제기되게 된다. 자료수집에서 정확성은 객관적인 자료의 수집을 의미하며 최량화는 보다 적은 지출로 정확한 결과를 얻을데 대한 요구를 제기한다.

부동산조사에서 전부조사를 적용하는것은 국가가 모든 부동산을 빠짐없이 장악하며 그 관리상태와 리용정형을 파악하는데서 필수적요구로 제기된다. 부동산조사대상을 하나도 빠짐없이 조사하여야 나라의 전반적인 부동산의 규모를 정확히 알수 있으며 부동산의 관리, 리용에서 책임성을 높이고 부동산리용과 관련한 온갖 부정적현상들을 미리막을수 있다.

그러나 전부조사는 조사대상이 방대한것으로 하여 많은 시간과 로력이 드는것과 같은 부족점이 있다. 이러한 부족점으로 하여 전부조사는 비록 정확성은 보장하지만 보다 적은 지출로 정확한 결과를 얻을데 대한 통계조사의 근본요구를 만족시키지 못한다. 이러한 사정으로 부동산조사의 모든 경우에 전부조사를 적용할수는 없다.

일부조사는 전부조사의 부족점을 극복할수 있는 자료수집의 한 형태이다. 부동산조사에서 일부조사를 적용하는 목적은 여러가지로 설정된다. 전부조사가 가능하기는 하지만 일부조사의 방법으로 통계적연구목적을 달성할수 있는 경우에는 전부조사가 아니라 일부조사를 적용할수 있다. 또한 전부조사가 불가능하거나 전부조사결과를 검토하려고 하는 경우에도 일부조사를 적용할수 있다.

일부조사에 의한 자료수집은 기동성을 보장하고 로력과 자금을 절약하는 등 일련의 우점이 있다. 그리고 어떤 경우에는 일부조사의 방법으로도 부동산에 대한 연구목적의 달성을 할수 있다. 이처럼 일부조사는 전부조사에 비하여 시간과 로력, 자금을 절약할수 있는 우점을 가지고있다.

이것은 부동산자료수집에서 일부조사에 의한 자료수집을 배제하여서는 안된다는것을 말해준다. 그러나 일부조사자료만 가지고서는 부동산실태를 정확히 반영할수 없다.

이 모든것은 부동산관리를 위한 자료수집에서는 반드시 그 특성에 맞게 전부조사와 일부조사를 잘 배합하여 진행하는것이 매우 중요하다는것을 말해준다.

여러가지 통계조사형태들을 배합하여 적용하는데서 나서는 요구는 또한 일제조사와 동시조사를 잘 배합하여 적용하는것이다.

전부조사는 조사방식에 따라 일제조사와 동시조사로 구분된다.

일제조사는 부동산조사대상을 직접 확인하면서 하나하나 등록하는 방식으로 자료들을 수집하는 전부조사의 한 형태이고 동시조사는 문건으로 정리되어있는 부동산대장에 기초하여 필요한 자료들을 수집하는 전부조사의 한 형태이다. 부동산에 대한 전부조사에서는 이 두 형태가 다 우결함을 가지게 된다.

일제조사인 경우에는 가장 정확한 결과를 기대할수 있지만 로력과 시간, 자금이 많이 드는 결함을 가지고있으므로 자주 진행할수 없으며 동시조사인 경우에는 시간과 로력, 자금은 절약되지만 객관성을 담보할수 없는 결함을 가진다. 여기로부터 부동산조사에서는 이 두 형태를 잘 결합하여 진행하는것이 중요하다.

일제조사와 동시조사를 결합하는데서는 어느 형태를 기본으로 하겠는가 하는 문제가 제기된다.

일제조사와 동시조사의 결합에서 어느것이 기본으로 되겠는가 하는것은 어느 형태에 의한 자료가 과학성을 담보하는가 하는데 따라 규정되어야 한다. 이러한 관점에서 본다면 일제조사와 동시조사의 결합에서는 어디까지나 일제조사를 기본으로 하여야 한다. 그것은 일제조사가 현물을 직접 확인하면서 자료를 수집하는 형태이므로 수집된 자료의 과학성과 객관성을 확고히 담보하기때문이다.

이것은 부동산조사형태를 잘 배합하기 위하여서는 정확성과 과학성을 확고히 담보하는 자료수집형태인 일제조사형태를 기본으로 하면서 동시조사자료를 보조적으로 리용하여야 한다는것을 말해준다.

일제조사와 동시조사를 결합하는데서는 적용기간문제가 제기된다.

적용기간문제라는것은 일제조사와 동시조사의 적용기간을 어떻게 정하겠는가 하는 문제이다. 일반적으로 통계조사에서 일제조사와 동시조사를 배합하는데서는 적용기간 문제가 중요하게 제기된다. 그것은 조사의 두 형태가 호상 부족점을 보충하면서 총체적으로는 통계적연구의 최종목적달성에로 지향되기때문이다. 실례로 인구조사에서는 10년에 한번씩 일제조사를 하고 해마다 동시조사를 하여 그 자료를 수정보충하는 방법으로 인구관리, 사회관리를 진행한다. 인구조사에서 일제조사와 동시조사의 적용기간을 이렇게 규정하는 것은 인구현상의 특성에도 맞으며 사회관리, 인구관리에서도 가장 리상적이기때문이다.

그러나 부동산조사에서는 그렇게 할수 없다. 그것은 부동산의 규모나 구성이 인구현상과는 근본적으로 다르기때문이다.

부동산조사에서 일제조사와 동시조사의 적용기간은 부동산조사의 목적과 부동산의 특성에 맞게 규정하여야 한다.

일제조사와 동시조사의 결합은 부동산종류에 따라 여러가지 방식이 있을수 있지만 보통 년중(혹은 분기)에 일제조사를 한번 진행하고 그 자료를 기본으로 하면서 분기(혹은 월)마다 동시조사를 진행하여 얻은 자료를 일제조사자료에 기초하여 수정보충하는 방식이 가장 합리적이다.

부동산에 대한 통계조사를 과학적으로 진행하는데서 나서는 중요한 문제는 다음으로 부동산의 특성과 통계적연구목적에 맞게 조사방법을 적용하는것이다.

부동산규모의 방대성 특히는 구성의 다양성은 부동산조사에서 다양한 방법들을 적용할것을 요구하고있다. 그것은 부동산조사방법가운데서 어느 하나도 독자적으로는 부동산 관리에 필요한 자료수집에서 제기되는 통계적요구를 만족시킬수 없기때문이다.

부동산조사에서는 현지답사에 의한 조사방법, 사진촬영에 의한 조사방법, 위성화상자료에 의한 조사방법 등 여러가지 방법들이 적용되고있다. 이 모든 조사방법들은 자체의 고유한 특성들을 가지고있다.

현지답사에 의한 부동산조사방법은 현지를 하나하나 답사하면서 부동산을 조사하는 방법이다. 일반적으로 부동산은 규모가 방대하며 따라서 현지답사를 통하여 자료를 수집하여야 그 규모와 구성상태를 구체적으로 장악할수 있다. 이 방법은 부동산조사에 오래전부터 적용되어왔으며 과학기술이 발전한 오늘에 와서도 그 의의는 조금도 감소되지 않고 있다.

현지답사에 의한 부동산조사방법은 부동산조사대상의 자연지리적위치와 상태, 리용목적에 따라 다양하게 적용된다.

우선 토지와 관련한 조사에 적용할수 있다.

자원으로서의 토지는 용도에 따라 농업토지, 산림토지, 산업토지, 주민지구토지, 수역토지 등으로 갈라지며 그것은 자연지리적위치에 따라 움직이지 않고 고착되어있다. 현지답사에 의한 조사에 의하여 이러한 토지의 위치와 규모가 확정되게 된다. 우리 나라에서 현지답사에 의한 농업토지조사는 협동농장별로, 국영농장별로, 기관, 기업소부업지별로 한해에 한번씩 진행한다.

현지답사에 의한 농업토지조사는 농업토지를 국가가 통일적으로 장악하고 농업생산을 늘이기 위한 대책을 과학적으로 세우며 농업토지관리자와 리용자들을 장악통제하는데서 중요한 의의를 가진다.

이밖에도 산림토지, 산업토지를 비롯한 모든 토지를 실측의 방법으로 조사하여야 나라의 전반적토지리용규모를 국가적으로 조사장악하여 그 리용을 위한 사업을 전망적으로 설계해나갈수 있다.

광물자원을 비롯한 지하자원도 로천답사와 시추탐사 같은것을 잘하여 각종 자원이 분포되어있는 현지에서 시료를 얻어내어 분석하여야 각종 자원의 분포상태와 매장규모를 정확히 알아낼수 있으며 석탄, 광석을 비롯한 지하자원을 전망성있게 캐내기 위한 사업을 잘해나갈수 있다.

또한 로동에 의하여 마련된 건물, 시설물과 같은 토지부착물에 대한 조사에서도 현지답사에 의한 부동산조사방법을 적용할수 있다.

토지부착물은 사용과정에 그 상태가 부단히 변하게 되는데 현지에서 실측의 방법으로 조사하여야 그 유용성정도를 정확히 확정할수 있고 그것을 효과적으로 리용할수 있는 대책도 과학적으로 세울수 있다.

현지답사에 의한 조사는 이와 같이 실측의 방법으로 부동산실태를 구체적으로 장악할수 있는 우점을 가지고있으며 부동산의 합리적리용을 위한 방도를 과학적으로 세울수 있게 한다. 그러나 이 방법은 부동산자체의 방대성으로 하여 많은 로력과 시간, 자금을 요구하는것과 같은 부족점을 가지고있다.

사진촬영에 의한 부동산조사방법이나 위성화상자료에 의한 부동산조사방법은 현대과학기술의 성과를 도입한것으로 하여 보다 적은 로력과 자금으로 과학적인 자료를 얻을수 있는 가능성을 지어준다.

사진촬영에 의한 부동산조사방법은 부동산이 놓여있는 장소를 사진촬영하여 화상으로 옮겨 조사하는 방법이다.

부동산조사에서는 현지답사에 의한 조사가 불가능하거나 불합리한 경우들이 있을수 있는데 이러한 경우에 사진촬영에 의한 부동산조사방법이나 위성화상자료에 의한 부동산조사방법을 적용하면 합리적이다.

실례로 땅이나 강하천, 사람들의 발자취가 닿기 어려운 천연수림, 산이 가파로워 실측으로 조사하기 어려운 대상, 해상에 있는 수역지대의 규모를 조사하거나 바다자원을 수중탐사의 방법으로 조사하는 경우에 공중에서 촬영한 사진을 리용하면 조사대상의 규모를 비교적 정확히 확정할수 있고 조사대상의 유용성정도를 어렵지 않게 가늠할수 있다.

농경지는 물론 토지와 같은 부동산도 항공촬영의 방법으로 조사한 자료를 가지고 지형도를 만들고 토지의 형태별, 관리소속별규모와 그 리용상태를 장악하면 현지답사로 조사하는것 보다 품은 적게 들이고도 정확한 결과를 얻을수 있다.

오늘 최신과학기술의 도입으로 하여 항공촬영에 의한 조사방법은 부동산조사의 넓은 길을 열어주고있다. 땅속깊이까지 촬영할수 있는 기술이 도입되면 시추와 관련한 사회적로동을 절약하면서도 지하자원의 분포상태와 규모, 질적수준을 비교적 정확히 알아낼수 있고 그것을 절약적으로 채취리용하기 위한 대책을 바로세울수 있다.

위성화상자료에 의한 부동산조사방법은 위성촬영으로 얻은 부동산화상을 조사하는 방법이다.

우주과학의 발전은 위성에 의하여 촬영된 화상자료를 부동산조사에 널리 리용할수 있는 넓은 길을 열어주고있다. 위성화상자료를 리용하면 땅같은 부동산을 평면상태에서는

물론 해발고와 경사도, 굴곡과 생김상태 등을 있는 그대로 재현할수 있으며 관리소속에 따르는 경계를 정확히 확정할수 있다.

위성화상자료에 의한 부동산조사는 자연적으로 이루어진 부동산은 물론 인공적으로 이루어진 부동산에 대한 조사도 설계도면과 같이 정확히 재현할수 있다.

경애하는 최고령도자 **김정은**동지의 현명한 령도에 의하여 인공지구위성제작 및 발사국의 지위에 당당히 올라선 우리 나라에서는 위성화상자료에 의한 부동산조사의 광활한 길이 열려져있다.

사진촬영에 의한 부동산조사방법이나 위성화상자료에 의한 부동산조사방법은 현대과학기술의 성과를 도입한 우월한 방법이지만 부동산조사의 모든 경우에 다 도입할수는 없다.

이 모든것은 부동산자료수집에서 반드시 전통적인 방법과 현대적인 방법을 옹계 결합하여 적용하여야 통계적연구목적을 달성할수 있다는것을 말해준다.

모든 경제일군들은 부동산조사의 여러가지 형태와 방법을 자체의 실정에 맞게 창조적으로 적용함으로써 부동산관리와 리용에서 근본적인 전환을 가져와야 할것이다.

실마리어 부동산, 통계조사