



2018년 10월 23일 | Equity Research



유통/건설 Overweight

지금 단둥(丹东)에서는

- | 무역: 공산품 부족/밀매로 북한 물가상승 압력
- | 생활: 눈높이는 높아지고 있으나, 소득 정체
- | 개발: 단둥-신의주/황금평은 경기서북부-개성의 Future mark

Collaboration Report

Issue Comment



유통/화장품 Analyst 박종대
02-3771-8544
forsword@hanafn.com



건설/부동산 Analyst 채상욱
02-3771-7269
swchae@hanafn.com



하나금융투자

CONTENTS

1. 무역: 공산품 부족/밀매로 북한 물가상승 압력	3
1) 단둥: 중국과 북한 모두의 경제 중심지	3
2) 신의주: 북한 개방의 핵심 지역	4
3) 압록강 대교: 단교는 관광 명소	4
4) 컨테이너 화물차 운전수의 하루: 소규모 밀무역의 연결고리	5
5) 불법 무역: 단둥 대기업들 도산, 압록강 이어주기 성행	7
2. 생활: 눈높이는 높아지고 있으나, 소득 정체	8
1) 북한 근로자 파견: 북한은 늘리려 하나 중국은 차단	8
2) 돈주들, 제재 이후 임가공으로 간신히 유지	9
3) 신의주 문화 생활: 최근에는 SD카드로 문화 콘텐츠 접근	10
4) 신의주 장마당: 요즘 가장 큰 인기는 쿠키 전기밥솥	11
5) 국영기업과 간부들: 대부분 이중 생활	12
6) 김정은 위원장에 대해 공포와 기대 공존	12
3. 개발: 단둥에서 남북접경 도시권의 미래를 상상한다	13
1) 황금평/신의주 개발계획과 현황	13
2) 단둥-신의주 개발로 보는 남한 접경지역 개발 시사점	15

2018년 10월 23일 | Equity Research

유통/건설

지금 단둥(丹東)에서는

무역: 공산품 부족/밀매로 북한 물가상승 압력

단둥은 대북 수출입의 70% 차지하며, 단둥 전체 수출입 화물의 60% 북한 관련 제품들이다. 신의주는 최근 대북제재 대상 아닌 관광 사업 통해 외자 유치 노력을 꺾하고 있다. 신의주-단둥 공식 무역은 북한은 농산물이 수출 가능하며, 중국으로부터 건축자재/원단 등을 수입할 수 있다. 무역제재 이후 거래량 크게 줄었다. 컨테이너 트럭 운전수들은 소규모 '밀매'의 핵심 연결고리다. 차 부속/휴대폰/휘발유 등을 밀수해온다. 무역제재 이후, 대북 무역/중개/투자사업 하던 단둥 대기업들 도산을 많이 했다. 많은 공산품 수출입이 모두 밀매로 이뤄지고 있으며, 그만큼 북한은 물가상승 압력이 크다. 큰 규모 밀매는 배를 통해 야간에 '강 이어주기' 형태로 성행하고 있다.

생활: 눈높이는 높아지고 있으나, 소득 정체

북한 파견 근로자는 대다수가 여성으로 의류 공장과 식당에서 근무하고 있다. 북한(월 5천원)보다 훨씬 높은 임금수준(월 50만원)으로 인기가 높으나, 제재 이후 중국은 신규 취업비자를 허가하지 않고 있다. 돈주들은 제재 이후 신의주에서 의류 임가공 등으로 간신히 사업을 유지하고 있다. USB/SD카드 통해 문화 콘텐츠가 밀반입돼 대도시에서는 성행하고 있다. 신의주 장마당은 평북 최대 규모다. 화장품 정품은 비싸기 때문에 양질의 '짜퉁'이 선호되고 있다. 퍼스널케어는 한국산, TV는 북한산, 옷은 일본산을 선호한다. 최근 한국 쿠키 전기밥솥 큰 인기다. 김정은 위원장에 대해서는 총살에 대한 막연한 '두려움'과 경제 성장에 대한 '기대감'이 공존한다.

개발: 단둥-신의주/황금평은 경기서북부-개성의 Future mark

2018년 단둥일대 부동산 가격이 상승하며 개발 기대감이 높다. 단둥일대는 2000년대초 신의주 개발시대에, 2010년대 황금평 개발시대에 도시가 확장했으나, 현재는 북한 두 도시의 개발 탄력이 둔화되면서 소강중이었다. 그러나, UN제재 완화 등 북한개방과 함께 살아날 것이 예상된다. 남한은 개성공단과 연계한 파주 및 경기서북부 개발의 미래상을 단둥에서 찾을 수 있을 것이다.

Issue Comment

Overweight



유통/화장품 Analyst 박종대
02-3771-8544
forsword@hanafn.com



건설/건자재/부동산 Analyst 채상욱
02-3771-7269
swchae@hanafn.com

1. 무역: 공산품 부족/밀매로 북한 물가상승 압력

1) 단둥: 중국과 북한 모두의 경제 중심지

단둥 대북 수출입 70% 차지

단둥은 인구 120만명 정도의 3선 도시이다. 북한 사람만 3.5만명이 거주하고 있는 것으로 파악된다. 예전에는 단둥에 주로 한국/조선족이 많이 들어와 사업을 꾀했지만, 5.24 제재로 한국과 거래가 안 좋아지면서 조선족과 한국 사람은 거의 떠났다. 지금은 한족과 북한 사람이 많다. 북한과의 접경지역이 306km에 달하며 도로/철도/파이프/수로 등으로 북한과 긴밀히 연결돼 있다. 대북 수출입의 70%를 차지한다.

중국 정부, 단둥을 중심으로 관광 및 일대일로 확대 계획

중국 정부는 '단둥 연해 경제 3년 계획(2018년~2020년)'을 발표, 오는 2020년까지 단둥을 동북 지역 중요 관광지로 만들겠다는 목표를 제시했다. 아울러, 중국은 북중 접경지역인 단둥을 관문으로 일대일로를 한반도로 확대하겠다는 계획이다. 랴오닝성 정부는 최근 단둥-평양-서울-부산을 철도와 도로, 통신망으로 상호 연결하겠다고 밝혔다. 신의주가 포함된 단둥-평양 도로 건설 계획도 포함돼 있다. 아울러, 신의주와 단둥 사이 황금평에 있는 북중 경제구, 단둥의 북중 호시(互市) 무역구를 단둥 내 중점 개발 개방 실험구 및 대북 경제협력의 지지대로 만들겠다고 명시했다. 황으로는 북중 접경지역을 따라 중국과 러시아를 연결하고, 중으로는 중국과 한반도를 연결하겠다는 것이다. 그 완성의 시기를 2030년까지로 제시하기도 했다.

단둥 지역, 지리적 이점 바탕으로 북한과 변경 무역 활발
단둥 수출입 화물 60% 북한 관련

이러한 지리적 이점으로 북한과 가장 먼저 사업에 뛰어든 중국인도 단둥 사람들이다. 단둥은 중국에서 경제가 매우 낙후한 지역이다. 변변한 대기업도 없고, 인프라도 부족하지만 북한과 변경 무역은 매우 활발했다. 투자 리스크가 크긴 하지만 저렴하고 풍부한 천연 광물 자원은 단둥 사업가에게 큰 돈을 만질 수 있는 기회였다. 천연광물을 팔아 외화와 생필품 및 석유를 조달하던 북한에게도 단둥은 중요한 교역 대상이었다. 단둥을 거쳐 수출입되는 화물의 60%가 북한과 관련된 물건이었다. 대북 제재는 북한은 물론 단둥 경제에도 큰 타격을 입혔다.

그림 1. 단둥 고속철도 역



자료: 하나금융투자

그림 2. 중국 구상 단둥 중심 동북아 일대일로



자료: 하나금융투자

2002년 신의주특별행정구 설치
최근 대북제재 대상 아닌 관광 사업
통해 외자 유치 노력

2) 신의주: 북한 개방의 핵심 지역

북한 평안북도청 소재지이며, 인구는 36만명 정도다. 원래 신의주라는 지명은 없었다. 일본이 1904년에 러시아와 러일전쟁을 하기 위해 경의선을 급조하면서 급성장, 1905년에 새로운 의주라는 뜻에서 만든 것이다. 압록강 하안에 위치, 서북쪽으로는 압록강을 경계로 단둥시와 마주보고 있다. 중국 단둥시와 조중우의교(도로교)와 압록강철교(남만주철도 철교)를 통해 연결되어 있다. 신압록강대교 건설 이후 주중우의교는 구교, 신압록강대교는 신교로 부른다. 신의주시를 포함한 부근 일대에 신의주특별행정구가 설치되어 있다.

북한은 2002년 '신의주특별행정구기본법'을 제정하여 신의주를 홍콩처럼 외국인의 자유로운 투자가 가능한 지역으로 만들었다. 김정은 위원장이 3차 북중 정상회담 이후 신의주 현지 지도를 벌이기도 했다. 과거에는 국제금융, 무역, 첨단과학 등을 통한 외자 유치에 초점을 뒀지만, 이번에는 관광을 주력 사업으로 내세우고 있다. 대북제재 대상이 아닌 관광을 통해 외자를 끌어들이기 위한 포석이다.

3) 압록강 대교: 단교는 관광 명소

화물차, 우편차, 관광버스 등
사전 허가받은 차량만 통과 가능
압록강단교는 중국 관광객 관광 명소

압록강 대교는 단둥과 신의주를 가로지르는 다리다. 1911년과 1943년 각각 한 개씩, 총 두 개가 건설되었는데, 하루 쪽에 먼저 가설된 다리(압록강단교)는 6.25 전쟁으로 폭파되어 현재는 교량만 남아있고 형태를 찾아보기 어렵다. 1943년 건설된 상류쪽 다리는 1990년 조중우의교로 개칭했다.

조중우의교를 통해 신의주와 단둥을 오가는 차량들은 화물차(열차 포함), 북한의 단둥 무역 대표부나 북한 기업 사장 차량, 우편차(토/일요일), 관광버스(대체로 12인승 이하 승합차) 등으로 사전에 허가받은 차량들에 불과하다. 최근 신의주 관광 상품이 재개됐는데, 단체관광이 공식 허가된 것은 아니다. 개인들을 몇명 모아서 열사탑(6.25 참전 중국 군인), 박물관(6.25때 교류 물품 등 전시) 등을 둘러보고, 압록강 변에 있는 큰 식당에서 식사를 하고 돌아오는 하루 코스인데, 그 식당마저도 중국 여행사가 투자한 것이다. 특별히 볼 것이 없는데도 여행 수요가 꾸준히 있는 이유는, 중국인들은 북한을 자기들이 6.25때 구해준 나라로 생각하기 때문이다.

압록강단교는 단둥 전 지역 가운데 유일하게 늘 중국 관광객으로 북적이는 곳이다. 어울리지 않는 한복을 입고 압록강을 배경으로 사진을 찍으며, 부러진 압록강 철교를 건너는 시작점에는 'For Peace'라는 문구와 함께 모택동이 중국 군을 이끌고 6.25참전을 개시하는 동상이 있다.

그림 3. 조중우의교: 컨테이너 트럭들이 북한으로 넘어가고 있음



자료: 하나금융투자

그림 4. 압록강단교 끝자락: 중국과 북한의 국경선이다



자료: 하나금융투자

그림 5. 압록강단교 옆, 한복을 입고 기념 사진을 찍는 중국 관광객



자료: 하나금융투자

그림 6. 압록강단교 시작점에 있는 중국군 6·25 참전 동상



자료: 하나금융투자

4) 컨테이너 화물차 운전수의 하루: 소규모 밀무역의 연결고리

신의주-단동 공식 무역은 육로
(컨테이너 차량) 활용
북한 농산물, 중국 건축자재/원단 등
거래 가능

신의주와 단동의 공식적인 무역은 육로, 컨테이너 차량에 의해서 주로 이뤄지고 있다. 번호판이 '평북'으로 시작하는 차량은 신의주에서 넘어온 북한 화물차다. 신의주에는 군수품/자동차/담배/화장품/피복공장 등이 많이 있다. 무역제재 전에는 여기서 만든 제품들이 많이 넘어왔다. 제재 후에는 품목이 상당히 제한되어 있다. 북한으로부터 수입되는 것은 들깨/밭/잣 등 일부 농산물에 불과하다. 건축자재나 의류 원단은 중국에서 북한으로 수출이 가능한데 북한에서 광물이나 공산품 수입은 불가능하다. 평양에 본사를 둔 무역회사는 지방 도시에 지사나 출장소를 두고 광물과 수산물, 위탁가공품 등을 현지에서 조달해 중국에 수출해 왔다. 북한 무역에서 중국 비중은 2016년 90%를 넘어서며 이 가운데 무연탄은 전체 수출의 40%나 차지했다.

무역제재 이후 거래량 감소

무역제재 이후 대부분 신의주에서 단둥으로 들어올 때는 빈 차로 들어왔다가, 저녁에 과일/타일/원단/마른 명태 등을 싣고 다시 북한으로 간다(쌀과 같은 식량은 불가능). 생선은 상할 우려가 있기 때문에 건조시킨 것만 주로 가져간다. 중국 차량이 신의주로 넘어갈 수도 있고, 북한 차량이 단둥으로 넘어와서 작업을 진행할 수도 있다. 제재 전에는 압록강대교를 통해 120대씩 북한 트럭이 들어왔는데, 요즘은 30여대 밖에 안 된다.

트럭 운전수들 '밀매' 핵심 연결고리
물류센터에서 브로커 통해 북 밀반입
차 부속/휴대폰/휘발유 등 거래
적발시 하루 체류비가 2천 위안

북한 트럭 운전수들은 '밀매'의 핵심 연결고리다. 오전에 트럭이 북한에서 들어오면 북한에서 부탁 받은 물건 메시지를 중국의 브로커들에게 전달하고 물류센터에 머물러 있다. 탈북을 방지하기 위해 북한 보위부 사람들이 따라서 들어온다. 운전수는 물류센터에 하루종일 머물러 있어야 한다. 저녁에 브로커들에게 물건을 받아서 북한으로 들어가게 된다. 품목은 북한에 현저히 부족한 차 부속부터, 휴대폰, 심지어 휘발유까지 다양하다. 운전수 본인이 밀수로 들여와 장마당에 팔기도 한다. 중국 세관에 명세서에 없는 품목이 걸리면 하루동안 체류를 하고 물건은 압수된다. 특별한 처벌은 없지만, 체류비가 2천위안(한화 35만원)이나 되기 때문에 부담이 크다.

그림 7. 단둥 북한 무역 물류기지



자료: 하나금융투자

그림 8. 단둥 세관



자료: 하나금융투자

그림 9. 단둥의 북한 컨테이너 화물차



자료: 하나금융투자

그림 10. 억류되어 있는 북한 컨테이너 화물차



자료: 하나금융투자

5) 불법 무역: 단둥 대기업들 도산, 압록강 이어주기 성행

무역제재 이후, 단둥 대기업들 도산
대북 무역/중개/투자 등 사업

무역제재 이후 북한과 무역으로 규모를 키웠던 단둥 지역 큰 기업들이 어려워졌다. 바오화(寶和:보화)/르린(日林:일림)/홍상(鴻祥:홍선) 그룹 등 큰 회사들이 문을 닫았다. 바오화는 자원 재활용, 대북 투자, 광산물 개발 등을 하면서 자회사만 20여개에 달했다. 단둥의 대표적인 물류업체로 국제선박 대리, 한국이나 북한에 컨테이너 등을 통해 수출하는 일을 주로 했다. 바오화의 대북 투자 총액은 7억 위안(약 1,150억원)에 달했으며, 주중 북한대사관의 인가를 받은 기업이었다. 대북 투자는 주로 티타늄, 금, 텅스텐 등 광산물이었고, 북한 평양의 대동강 호텔에 투자해 직접 경영했던 것으로 알려졌다. 대동강 호텔은 북한에서 중국기업이 독립 경영하는 첫 5성급 호텔이었다. 르린은 대북 무역뿐 아니라 다양한 국가와 사업을 영위했다. 중국 내 건축 인테리어 분야에서 톱 100에 드는 기업으로 미국, 쿠바, 북한, 멕시코 등에서 건축 프로젝트의 디자인과 건설을 담당한 바 있다. 홍상은 2000년 이후 한국 기업의 대북무역 가운데 80% 이상 맡으면서 급속히 성장한 회사로 알려져 있다.

대기업 도산으로 물자 조달 어려움
많은 공산품 수출입이 모두 밀매로 이뤄지고 있음
큰 규모 밀매는 배를 통해 야간에 이뤄지는 '강 이어주기' 형태로 성행

홍상은 대북제재를 돈벌이 기회로 삼아 핵 미사일 개발에 쓰이는 각종 금속재료, 탱크 배터리용 극소판 등을 사과상자에 담아 위장하는 방법으로 북한과 밀거래를 하다가 그룹 회장과 관련자들이 체포 구속되었다. 바오화와 르린 역시 무기 제조에 필요한 화학 원료를 몰래 팔다가 중국 정부 단속에 걸렸다. 르린은 원래 콩기름을 만들어 중국에 팔았는데, 화학 원료를 끼워 팔다가 걸렸다.

북한은 르린으로부터 식용류 수입이 막히면서 현재 말레이시아 팜유 같은 것을 홍콩을 거쳐 몰래 남포항으로 수입하고 있는 것으로 알려져 있다.

무역제재로 많은 공산품의 수입과 수출이 모두 밀매로 이뤄지는데, 큰 규모의 밀매는 주로 압록강 위에서 배를 통해 야간 또는 동트기 전 새벽에 이뤄진다. 낮에는 보기 어렵다. 원단을 수입한 후 임가공한 제품을 배로 넘겨주는 것이다. 일명 '강 이어주기'라고 한다. 한편, 단속 리스크가 가격 프리미엄으로 작용하면서 북한 물가 상승의 주 요인이 되고 있다.

그림 11. 압록강에 있는 밀무역 배



자료: 하나금융투자

그림 12. 단둥 보세구역



자료: 하나금융투자

2. 생활: 눈높이는 높아지고 있으나, 소득 정체

1) 북한 근로자 파견: 북한은 늘리려 하나 중국은 차단

대다수가 여성으로 의류 공장과 식당에서 근무
북한(월 5천원)보다 훨씬 높은 임금 수준(월 50만원)으로 인기가 높으나, 중국은 취업비자가 끝나는 대로 돌려보내고 있음

대북제재 확대로 북한은 노동자들을 더 많이 해외로 보내고 있지만, 오히려 중국에서는 취업 비자가 끝나는 사람들을 여지없이 북한으로 돌려보내고 있다. 충원도 없다. 한달에 한번 들어올 수 있는 도강증도 이제 없다.

일반적으로 단둥 근로자 파견은 의류 공장과 식당 종업원들이 많다. 주로 여자들이다. 식당 일은 부모가 그래도 당 간부인 사람들의 자녀들이 종사하고 있다. 상대적으로 이동의 자유가 있어 주말에는 3인 1조로 쇼핑도 가능하고, 아파트에 살면서 출퇴근 한다.

의류 공장은 아무래도 열등한 성분 출신이 많다. 도망갈까봐 안에서 문을 걸어 잠그고 일을 시키며, 기숙사 생활을 한다. 공장 직원 월급은 3,000위안(한화 약 50만원), 당과 사장에 대한 상납금을 제외하면 월 800~1000위안 정도다. 그래도, 북한보다는 훨씬 높은 금액이기 때문에 3년만 일하면 시집갈 준비가 다 된다고 한다(북한 월급은 5,000원). 일은 고되다. 하루 10시간 반복 작업이며, 일이 끝나면 또 생활총화 시간으로 그날 있었던 잘했던 일과 잘 못했던 일을 자아비판하는 시간을 거쳐야 한다. 3년 일하고 가면 건강도 많이 상하는 경우도 많아 세관에서 부모와 만나면 오열하는 장면을 흔히 볼 수 있다고 한다.

인민 예술가들도 많이 들어와 외화벌이를 하고 있다. 한장에 600~1,000달러를 받고 있으며, 아파트에 임시 거주하고 있다. 남자들은 러시아, 중동, 베트남 등지 건설 노동자로 많이 나가고 있다. 북한에서 외국 노동자로 나가려면, 입당/군대/결혼이 필수다. 인질을 하나 남겨야 하기 때문이다.

그림 13. 단둥의 한 섬유공장



자료: 하나금융투자

그림 14. 출근하는 북한 식당 직원들



자료: 하나금융투자

2) 돈주들, 제재 이후 임가공으로 간신히 유지

제재 이후 신의주에서 사업 유지,
혹은 단둥 잔류
건설 붐 이후 특별한 신규 사업 없음

대북제재 이후, 돈주들과 무역대표부 직원들도 장사가 어려워졌다. 무역대표부 직원들도 월 세 천위안 이하 집으로 이사하는 상황이다. 무역대표부로 길게는 10년, 일반적으로는 5년을 근무한다. 도주를 우려, 배우자와 아이 1명까지만 데려올 수 있다.

돈주들은 제재 이후 신의주에서 임가공 생산을 하면서 사업을 간신히 유지하고 있다. 북한에는 지금 건설 붐 이후 특별히 떠오르는 신규 사업이 없다. 단둥에는 3~4년 전 업황이 좋을 때 구찌 등 명품샵과 스타벅스까지 들어왔다. 돈주들은 여전히 단둥 지역에 많이 남아 살고 있다. 원래 3년 지나면 출국 조치되는데 뇌물을 주고 남은 것이다. 돈주 아이들은 국제학교를 다니다가 22살이 되면 무조건 다시 북한에 들어가서 군대에 가야 한다. 예외가 없으며, 뇌물로도 안 된다. 아이들은 단둥에서 국제학교 다니면서 자유롭게 생활하다가 북한에 가게 되면 매우 우울해 한다. 군복무는 원래는 10년인데, 돈주들은 뇌물 3만달러를 내고 3년으로 줄일 수 있다고 한다. 평양 출신 청년들이 군대에서 영양실조로 죽는 사례가 빈번히 있다고 한다. 매일 쌀밥만 먹다가 옥수수과 조가 많이 들어간 강냉이 잡곡밥만 먹으면서 건강이 안 좋아지는 것이다. 청년들은 제대/결혼/입당한 다음 다시 해외로 나올 수 있다.

그림 15. 단둥 국제학교



자료: 하나금융투자

그림 16. 북한 영사관/무역대표부



자료: 하나금융투자

신의주에서 중국 통신사 사용 가능
대도시 주민 대부분 휴대폰 사용
2017년 1월 기준 377만명
(보급률 15%) 휴대폰화 사용

USB, SD카드 통해 콘텐츠 밀반입
대도시에서는 매우 성행
단속 위험이 커 드라마 한편에
100달러선으로 가격이 높음

중국 드라마는 조선족을 통해
번역까지 해서 들어간다

3) 신의주 문화 생활: 최근에는 SD카드로 문화 콘텐츠 접근

신의주에서는 중국 통신사를 이용할 수 있다. 중국 통신사에 요금을 지불하면서 북한에서 사용하는 사례가 많다. 이런 연결은 삼성 휴대폰만 가능하다고 한다.

북한의 생활 수준이 한 단계 올라간 것은 북한 정권이 중국으로부터 본격적인 투자를 받기 시작한 2~3년 전부터라고 한다. 평양과 원산 등 대도시 주민 집에는 피아노와 컴퓨터가 놓이기 시작했고, 국수 파는 아줌마들도 휴대폰을 들고 있다고 한다. 휴대폰은 주로 중국 화웨이 제품을 사용한다. 휴대폰도 북한에서 탐지기로 잡고, 도청도 하고 있다. 신의주 국경지대에서 불법 휴대폰이 적발되면 벌금이 2천 달러나 되고 전화기는 회수 당한다. 벌금 내지 못하면 다른 농촌 지역으로 추방이다(북한은 거주 이전 자유가 없다). 요즘은 자전거 타면서 통화하는 방식으로 단속을 피한다고 한다.

북한의 휴대폰화 보급률은 15% 정도로 알려졌다. 2017년 1월 기준으로 377만 명 정도가 휴대폰화를 사용하고 있는 것으로 파악되고 있다. 참고로 북한 내 최초의 이동통신 서비스는 2008년 12월에 시작됐다. 이집트 통신사인 오라스코텔레콤이 북한과 합작해 설립한 '고려링크'를 통해 3세대(3G) 통신망이 구축됐다. 이후 두 개의 통신사(강성네트워크, 별)가 추가로 설립돼 운영되고 있다.

드라마와 동영상, 영화 등은 중국에서 다운받아서, USB나 최근에는 SD카드를 통해 북한에 밀반입된다. 주기적으로 단속이 나오지만, 평양/원산/신의주 등 대도시 16살(중학교 5학년) 이후 남자아이들의 70%는 다 접하고 있다고 보면 된다(시골은 불가능). 최근에는 중국 연속 드라마 '외과풍운(外科風雲)' 인기가 높아, 북한에서 전화로 몇 부까지 나왔는지 계속 문의가 온다고 한다. 조선족이 많기 때문에 번역까지 해서 들어간다.

한편, 콘텐츠 배송 사업은 장기적으로 할 만한 사업은 아니라고 한다. 오래하면 북한 당국에 꼬리가 잡히기 때문이다. 단속을 많이 하지만 계속 성행 중이다. 브로커로 단속에 적발되면 7년 이상 구속에 벌금도 내야 한다. 위험이 크기 때문에 드라마 한편에 100달러나 한다. 일반 학생들이 살 때는 30달러 정도로 비싸지만, 잘 사니까 큰 부담 없다고 한다. 단속은 한달에 평균 두번 정도 나오는데, 대도시보다는 지방에서 많이 걸린다고 한다. 길에서 주웠다고 말하고, 1년 정도 살다가 나오는 경우가 많다. 한국에서 온 편지를 전달하다가 잡혀가는 사례도 있는데, 3년 이하 징역이다. 단속도 북한 정부로서는 재정 수입 확대 방편이다.

그림 17. 최근 북한에서 인기를 끌고 있는 중국 드라마 외과풍운



자료: 하나금융투자

4) 신의주 장마당: 요즘 가장 큰 인기는 쿠쿠 전기밥솥

한국 제품 인기
설화수 짝통도 판매
북한 화장품 짝통까지 인기

장마당에서 한국 제품은 인기가 좋다. 감기약, 비타민C, 한국 화장품도 인기가 좋다. 다만, 설화수의 경우 짝통도 많다. 단둥에서 설화수 병에 다른 내용물을 넣어 짝통으로 만들어서 장마당에 판매하는 경우가 많다. 120위안에 판매하는데 짝통인줄 알면서도 잘 사간다고 한다. 최근에는 북한 화장품 짝통도 인기다. 신의주화장품공장에서 생산한 '봄향기'가 북한의 대표적인 화장품이지만 너무 비싸 일반 주민들은 접근하기 힘들다. 정품 '봄향기'는 도매가가 세트당 70달러여서 김정은 위원장의 선물용이나 평양백화점 판매용으로 나가고 있다. 북한 여성들은 대체품으로 '봄향기' 83제품을 구매하고 있다. 개인 장사꾼들이 집에 간단한 화장품 제조시설을 갖추고 신의주화장품공장 출신 기술자를 고용해 질적으로 공장제품과 유사한 제품으로 만들고 정가의 절반 이하로 팔면서 인기를 얻고 있다. 유통망도 전국적으로 퍼져 있다고 한다.

짝통도 질적으로 개선되면서
주민 인식 및 선호도 상승

참고로 83'이란 김정일 국방위원장(1941~2011년)이 1984년 8월 3일 둘러본 평양 경공업 제품 전시장에서 "폐자재부산물을 이용한 생활필수품 생산운동을 전 군중적으로 벌리라"고 지시한 뒤 시작된 운동이다. 83운동으로 생산된 생필품은 '8월 3일 인민소비품(83제품)'으로 불리기 시작했다. 그러나 1990년대 경제난으로 대다수 공장이 가동을 멈췄고, 그나마 생산된 제품들은 질이 너무 떨어져 주민들로부터 외면당했다. 이때부터 북한 주민들은 질이 떨어지는 제품, 정품이 아닌 짝통을 '83제품'이라 부르며 조롱거리로 삼았다. 최근 화장품 83제품에 대한 인식은 많이 달라지고 있는 것이다.

퍼스널케어(한국산), TV(북한산),
옷(일본산) 등 선호
최근 한국 쿠쿠 전기밥솥 큰 인기
신의주 장마당 평북 최대 규모
없는 게 없음

비누와 치약, 약과 같은 퍼스널케어 제품은 한국산이 가장 인기가 좋다고 한다. 아무래도 체질이 비슷하기 때문에 막연한 신뢰가 더 형성된 듯 하다. TV는 북한산이 인기가 좋다. 무역 제재로 수입이 불가능하기도 하지만, 북한의 역분해 방식 기술 습득으로 TV 제품은 상당한 품질을 보이고 있다고 한다. 북한의 역분해 방식은 휴대폰에서 심지어 미사일까지 광범위하게 주요한 기술력 제고 방법으로 활용돼 왔다. 양말과 섬유제품들은 북한 제품도 상당히 신뢰를 받고 있으며, 옷은 일본 제품이 가장 인기다. 최근 가장 인기가 좋은 한국 제품은 쿠쿠 전기밥솥이라고 한다. 신의주 장마당은 평북에서 가장 크다. 없는 게 없다고 한다. 위안화 거래가 70%, 달러와 유로도 통용되고 있다.

그림 18. 단둥에서 판매 중인 북한 화장품



자료: 하나금융투자

그림 19. 쿠쿠밥솥 광동신문 광고



자료: 하나금융투자

월급으로 실질적 생활 불가능
각종 허가권 및 수수료 수입 수취

5) 국영기업과 간부들: 대부분 이중 생활

북한 공무원 월급은 1만원(100달러, 87만원)에 불과하다. 공식 환율은 1달러 80원이지만 실제로는 그 100배에 달하는 8,700원이다. 실질적으로 월급으로 생활이 불가능하다. 정부 각 부서는 자체적으로 공기업들을 거느리고 있고, 이들의 장사를 통해서 직원들을 먹여 살리고 있다. 공무원들은 각종 허가권과 수수료 수입을 통해서 생활을 해나가고 있다. 일반적으로 국영기업에는 당 간부들이 사장을 하고 있으며, 돈주들이 지도원이나 과장급으로 실질적인 사업을 진행하고 있다. 갑자기 검열이 나와서 뺏길 수 있기 때문에 간부들도 상납받은 돈을 함부로 직접 보관하고 있지 못하고 친척이나 다른 곳으로 빼돌리고 있다. 중앙에서 일년에 일정 금액을 바치라고 하면, 해외 거래권 등을 잡아 채워 넣는다. 북한에서 가장 큰 기업은 강성무역총회사나 능라88무역회사와 같은 곳으로 연 매출 5,000만 달러 내외 수준이라고 한다. 강성무역총회사는 국가안전보위부 산하 무역회사로 주로 노동자 해외 파견 사업을 하고 있으며, 수산물 양식장을 크게 운영하고 있기도 하다. 능라88무역회사는 피복에서 무역 등 사업이 다양하다. 이들은 모두 노동당의 주요한 자금책이다.

김정은 위원장 군부 장악 이후
쿠데타 가능성은 희박
경제 성장으로 생활 개선 기대감도

6) 김정은 위원장에 대해 공포와 기대 공존

김정은 국무위원장에 대한 북한 주민들의 기본적인 심리는 기대와 공포가 공존하는 듯 하다. 장성택 총살 이후 언제든지 정권에 잘못 보이면 끌려가 죽을 수 있다는 공포감이 많이 주민들을 누르고 있다고 한다. 김정은 위원장이 군부를 장악하면서 쿠데타 가능성은 거의 사라졌다고 보는 것이 맞는 듯 하다. 3~4년 전부터 경제가 빠르게 성장하면서 생활이 과거보다 윤택해지고, 김정은 위원장이 문재인 대통령과 정상회담, 북미 대화, 중국과 러시아 방문 등 활발한 활동을 보이면서 잘 살게 해줄 것이라는 기대감도 많이 갖게 되었다.

3. 개발: 단둥에서 남북접경 도시권의 미래를 상상한다

1) 황금평/신의주 개발계획과 현황

(1) 신 단둥대교, 무엇을 연결하나?

신 단둥대교는 장래에
위화도-황금평과 단둥을
연결 할 것으로 기대

단둥 신시가지를 들어서면 우리나라의 인천대교와 같은 사장교 구조의 단둥대교가 있다. 그리고, 신 단둥 지역은 북-중이 연결 될 것을 대비하여 개발이 상당부분 진행이 된 지역이었다. 이 지역은 무엇을 연결하는 것일까?

북한의 신의주 지역은 신압록강철교를 통해서 기차와 도로를 통해서 중국과 북한을 연결하고 있다. 신의주 경제특구는 과거 김정일 시대 지정한 총 5개의 경제특구(신의주, 황금평-위화도, 개성, 금강산-원산, 나진-선봉) 중 하나다. 신의주특구는 총 개발예정 면적 2,480만평으로 되어 있어서 나진선봉 특구를 제외한 경제특구 중에는 가장 넓은 면적을 자랑하고 있다.

신의주특구와 단둥 지역을 압록강철교가 연결한다면, 신 단둥대교는 장래에 위화도-황금평과 단둥을 연결 할 것으로 기대된다. 특히 황금평의 경우 압록강에 위치한 북한 측 땅이지만, 현재의 잠실이 광진구 측 강북에 위치했다가 강남으로 온 것처럼, 황금평은 중국 측과 연결되어 있었다. 그래서 황금평은 중국과 육로로 붙어있기 때문에, 철조망을 통해서 국경이 분단되어 있었다. 철조망 건너편으로는 북한의 군인들을 심심찮게 볼 수 있었는데, 그만큼 북한 입장에서 황금평을 개발 하였을 때, 중국과의 시너지를 충분히 볼 수 있는 입지적 강점이 있는 지역이라는 것을 알 수 있었다.

황금평 특구는 장성택 북한국방위
부위원장이 주도했었으나,
사망 이후 잠시 소강상태

이런 이유에서 황금평 특구는 2011년 지정하고 장성택 당시 북한 국방위원회 부위원장과 천더밍 중국 상무부장이 참석한 가운데 성대한 착공식도 가졌었다. 현지에 가 보면 그 공사용 펜스를 볼 수 있었다. 북한은 중국에 1백년 임대권을 부여했고 중국 자본이 대거 진입하여 황금평을 개발해주기를 바라고 있다. 그러나, 북한 측 사업을 책임지던 장성택 전 부위원장이 2013년 말 처형된 뒤부터 진척사항이 없어 왔다. 이것이 현재에 이르고 있는 상태다.

그림 20. 신 단둥대교



자료: 하나금융투자

그림 21. 철책 너머로 보이는 황금평



자료: 하나금융투자

북한 개혁개방은 27개 경제특구로 대표. 특히 5개의 중앙급 특구는 개발이 일정부분 진행되어왔음. 이 중 신의주와 황금평-위화도가 단둥과 접경하고 있어, 양국 간 물류/개발이 화두인 지역임

(2) 신의주 경제특구와 북한 개혁개방

북한의 개혁개방은 경제개발구(중앙특구 5개 + 지방특구 22개) 27개에 대한 개발이 그 핵심이다. 이미 단둥-신의주 접경도시가 보여주듯이, 두 나라에 필요한 인력/자원 등이 이동하게 되었을 때 효용이 높아지는 것은 자연스럽게 때문에, 북한은 경제개발구를 통해서 북한 내 경제발전을 이루고자 하는 의지가 그 어느때보다도 높은 상태다.

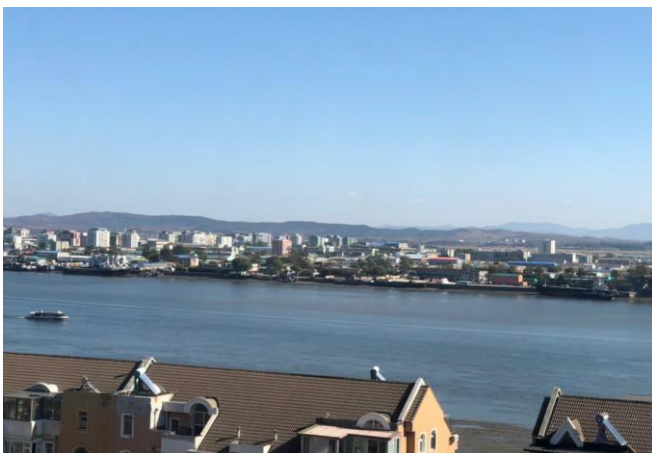
북한의 중앙급 특구 5개 중 신의주공단, 황금평-위화도는 2개에 해당한다. 나머지는 나선특구, 개성공단, 금강산-원산 관광특구다. 이 중 신의주 지역은 북한의 경공업과 군수관련 산업이 발전해 있다고 알려져 있다. 단둥에서 바라본 신의주 시 내부도 비교적 중층 건물들이 높게 솟아있었다. 통상 도시가 발전할수록 높은 건물들이 들어선다는 것을 고려할 때 위성지도에서 보이는 저층 공단만 있는 모습과는 확연히 달랐다. 현지에 따르면 신의주는 2010년대 들어서 급격히 발전했다고 하고 단둥과의 교역이 한 몫을 했다고 한다.

신의주 공단은 북한의 개발계획에 따르면 총 2,480만평 규모에 대규모 복합단지를 건설하는 것이다. 이미 북한의 기초적인 투자는 이루어져 있긴 하지만, 2,480만평이라는 규모는 개성공단 2,000만평보다도 최소 20%이상 넓은 것이고, 신의주의 인구를 고려할 때도 여전히 너무나 넓은 면적이라고 판단된다. 장기적으로 외국 자본이 신의주에 투자를 진행하면서 개발이 진행 될 것으로 판단한다.

신의주경제특구는 2001년 지정되었고, 이후 중국측 파트너인 양빈 회장을 통해서 농업을 포함하는 초대형 공단으로 확대되었음. 그러나, 2002년 양빈의 체포로 개발속도 둔화되었음. 2010년대 들어 중국과 북한 관계개선 활성화로 급진적 부흥을 이룬 것이 현재에 이르고 있음

신의주공단은 17년 전부터 특구로 지정되었었다(김정일 시대). 신의주를 철도-도로-비행장-항만 등 발달한 교통망과 연결해서 개발을 할 것을 기획했었다. 2001년 김정일 국방위원장 방중 이후 중국측 우호적 분위기와 함께, 신의주 개발 계획이 발표된다. 특히 네덜란드 국적의 중국인인 양빈 어우야그룹 회장을 초청, 유리온실 건설을 뼈대로 한 현대농업시범구를 지어주기로 약속하게 된다. 이에 2002년 김정일이 경제특구를 지정하고 양빈에게 관리를 의뢰했던 것이다. 그러나, 2002년 양빈은 선양 자택에서 체포되어서 연행되면서 신의주 개발계획은 첫삽을 제대로 뜨지 못하고 흐지부지하게 된다. 그러다, 2010년대 들어 중국-북한의 관계개선과 함께 신의주 일대가 다시 주목 받기 시작했다. 그것이 현재에 이르고 있는 것이었다.

그림 22. 단둥에서 바라본 북한(신의주)



자료: 하나금융투자

그림 23. 6.25때 끊어진 신의주-단둥 철교(압록강철교)



자료: 하나금융투자

2) 단둥-신의주 개발로 보는 남한 접경지역 개발 시사점

(1) 단둥일대의 부동산 시세와 부동산개발 동향 및 전망

단둥시 아파트 가격은 양국 주도의 초대형 경제특구 개발 기대감으로 민간자본이 선 투자되면서 부동산 시세상승으로 연결되며 투기적 성격을 보인다 있음.

2018년 남북/북미 회담과 함께 단둥시까지 일대 주택가격이 상승, 중국 투기수요가 밀려들면서 시세를 올린 것이 확인.

한편, 단둥 신시가지는 황금평 개발과 함께 투기수요가 진입했었으나, 황금평 개발이 지연되면서 최대 1/3이하로 하락한 곳도 적지 않은 것으로 알려져 있음

단둥일대를 탐방하고서 가장 놀랐던 점 중 하나는 단둥 시내의 아파트 가격의 변화였다. 단둥소식지에 따르면 2018년 4월에는 한달간 무려 53%의 가격상승이 있었다고 얘기고, 8월에도 무려 11%의 상승이 있었다고 얘겼다. 단둥 시내를 둘러보았을 때 빈집(공실)이 상당히 많음을 고려하였을 때 이런 가격상승은 놀라운 것이다. 특히 2018년 4월에는 첫 북미 회담 기대감과 함께 주택가격이 급등했었다고 한다. 과거 m2당 2500위안 내외에서 현재의 5천위안 수준까지 올라온 것을 보면 알 수 있다. 물론 최근의 상승에도 불구하고, 과거 단둥지역이 북중 교역 활성화 되던 시점에는 최근보다 더욱 높은 상승률을 보였었다고 한다. 그러다 제제가 활성화되면서 일부 지역(신 단둥대교가 위치한 신단둥)에서는 주택가격이 1/3 수준까지 폭락한 지역도 있다고 했다. 신 단둥 지역의 경우 단둥시까지 남측에 위치하고 있다. 그러다가 2018년 되면서 다시 회복세를 나타내는 중이다. 코트라 다롄에서 확인한 것은 단둥일대 부동산 가격이 급등했다는 소식은 있었지만, 과거 대비해서 1/3토막 난 곳도 있는 만큼 전고점을 뚫지 못했었다는 내용이었기 때문에, 비슷한 정보를 확인하였다.

그런데 현지를 탐방해서 파악한 것은, 단둥시는 구 단둥 중심으로 개발되었고, 신 단둥 지역은 북한 황금평과의 접경지역 기대감에 대거 투자된 것으로 보이지만, 단둥대교과 북한과 최종적으로 연결되지 못한 만큼 신단둥 일대의 주택가격에 상당한 하락이 있었다는 점이었다. 즉, 기사와 1/3하락은 신단둥 일대였던 것이었다.

즉, 원래부터 신의주와 연결되던 구 단둥 시가지 일대 부동산 시장은 지속적인 가격상승세가 확인됐다. 특히, 압록강에 있는 중국령 월령도 섬에 있는 주택 분양사업의 경우, m2당 8,000위안으로 분양을 했는데도 분양결과가 긍정적이었다. 단둥시 내 아파트 가격은 m2당 위로 책정되고 평균 5~6천 위안/m2인데, 월령도 고급 아파트는 8천위안이었다. 이 지역 역시 신축 주택의 가격강세가 눈에 띄었다. 구 단둥시 최고가 아파트의 경우에는 m2당 1만 위안 이내라고 했다. 우리나라로 치자면 압록강 뷰가 가능한 단지였다. 단둥지역, 황금평 지역, 위화도 지역은 중국의 관광 수요가 적당히 있는 만큼, 관광지로 개발될 만한 가능성은 있는 지역이었다. 특징적인 것은 현지인들이 전하는 소식은 단둥시 주택가격 상승은 중국 상해 등 지역에서 원정투자를 한 측이 대부분이라는 것이었다. 즉, 북한과의 개발에 대해서 중국 내부에서도 적당한 수준의 기대감이 있다는 것을 반증하는 것이었다.

그림 24. 단둥 아파트 분양 설명회 브로셔



그림 25. 단둥 고가 아파트 전경



자료: 하나금융투자

하나금융투자

자료: 하나금융투자

단둥-신의주의 모습은 미래의 파주-개성공단의 모습을 상당히 보여주고 있다고 판단됨.

개성공단은 총 2,000만평 중 100만평만 개발되었으나, 장래 공단 잔여부지 700만평과 시가지 1,200만평 등이 개발되고, 남한의 파주시도 파주 희망프로젝트 등 제조/공업 중심의 도시 개발 계획이 존재하여 보다 진화한 접경도시 구조를 갖게 될 것으로 기대됨.

(2) 남북경제협력 할 개성공단과 남한 내 접경도시의 미래상

북한과 중국 접경도시인 신의주-단둥 지역에서 볼 수 있는 미래가 북한의 개성공단과 남한 내 접경도시라고 한다면 현재 남한 내 접경도시지역은 북파주 일대에 너무나 적다. 현재의 개성공단은 2천만평 중 공단 800만평, 그 안에서도 시범사업 100만평만 진행되었고 125개 기업이 진출해 있어서 체감적으로 개성공단이 남북경제협력 도시지역에 대한 이미지를 제공해 주지는 않는다.

그러나, 개성공단 통합개발과 장기적으로 삼성/SK/LG 등 대기업들도 개성공단 내 부지를 분양받고 공장을 건설할 수 있다고 했을 때, 공단 내 기업들과 상생하면서 살아갈 남한 내 도시지역의 필요성이 생기고, 남한 개발압력도 높아지리라 판단된다. 단둥-신의주와 비교하자면 개성-파주처럼 연계되는 도시지역이 나오게 되는 것이다.

그러나, 개발관련 비용은 중국 단둥이 신의주에 한 것, 황금평에 할 것처럼 해외자본이 개발자금의 원천이고 이는 남한 역시 개성공단 등 개발관련 비용을 남한 측에서 낼 가능성이 높음을 의미한다. 이미 한국토지주택공사, 도로공사, 철도공사 등 남한 내 공기업들이 북한과의 경제협력에서 정부 정책에 맞춰서 움직이고 있는 상태이고, 특히 한국토지주택공사(LH)의 경우에는 관련법 개정을 통해서 북한 내 투자를 용이하게 만들고 있다.

신의주도 인구 36만명의 도시로 알려져 있고, 개성도 인구 30만명 수준이어서 장기적으로 2천만평 이상이 개발되는 과정에서 인구는 100만명을 상회할 수 밖에 없게 된다. 이런 북한 내 인구이동을 감당하게 할 인프라를 개발 할 비용도 북한이 보유하지 않고 있음까지 고려한다면, 이러한 도시개발에 따르는 간접비용 개발비도 남한의 부담율이 높아질 가능성이 높다. 하나금융투자는 과거 개성공단의 개발사례를 토대로 100만평 개발당 남한에서 1.5조원을 투자하게 될 것으로 전망하고 있다. 이는 100만평을 분양받은 기업들이 자기 생산시설을 짓기 위해서 투자하는 건축비와 별도로, 인프라 개발관련 비용이다.

그림 26. 단둥-신의주-황금평 지역도

단둥 구시가지는 압록강철교를 통해서 신의주와 연결되고 UN허가품목들이 왕래됨. 단둥신시가지는 황금평/위화도 개발과 연계하여 개발된 곳으로 단둥신시가지와 북한을 연결하는 단둥대교는 건설되었으나, 북한 고속도로와 연결되지 못함. 이에, 북한은 중국 측에 도로 연결 비용을 조달하고 공사를 요청중인 것으로 알려짐



자료: BAIDU, 하나금융투자

(3) 개성공단 개발 시 건설/부동산업 투자기회

개성-파주의 미래는 단동-신의주에서 본 것보다 더 실용적이 될 가능성이 높다는 판단

개성은 고려의 수도로서

역사적 가치가 있고,
관광/제조 복합도시로서의
잠재력 보유.

남한도 파주 시 전역 및 경기서북부
지역은 물리적 강점을 지니고 있어
연계지역으로 개발시 장점 커 보임.

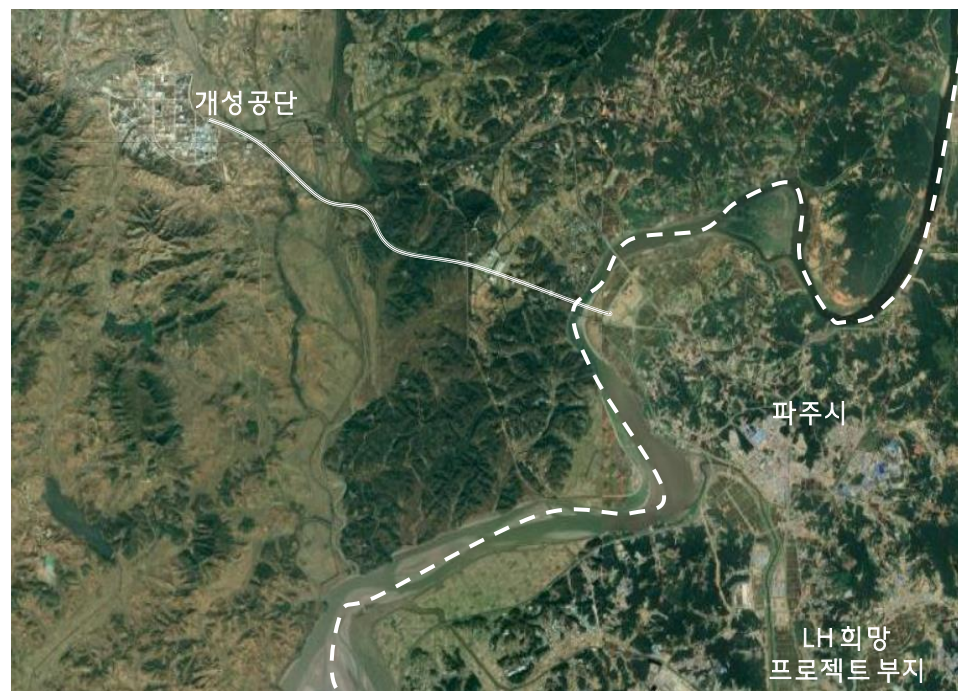
개성공단의 경우, 1단계 사업을 넘어 통합개발 등이 진행이 된다면, 개성은 인구 30만 도시에서 순식간에 인구 100만 도시를 향해서 커질 가능성이 높다. 특히, 북한의 개성공단 투입 인력들이 이후에 단동 지역 등으로 넘어갔던 2016년 이후를 고려해보면, 개성공단 재개 시 북한의 양질의 노동력이 공단 주변으로 투입될 것이 기대된다.

개성공단이 공단으로서 영향력을 발휘하기 시작하면 개성이 가지고 있는 고려수도 500년의 역사와 현대식 공단도시로 복합개발되면서 관광상품도 활성화 될 가능성이 생길 것이다. 아울러 개성공단 입주기업들의 밸류체인을 후방에서 지원하는 기업들이 접경지역에 생길 가능성도 높다. 혹은 현재의 남한 내 산업지역과 개성공단을 연계하는 새로운 도시지도가 생길 수도 있을 것이다. 특징적인 것은, 이러한 변화 속에 파주나 일산, 인천, 시흥/안산 등 수도권 서남북부 지역의 도시지역들에서 여러가지 형태의 부동산업 개발압력이 높아질 수 있다는 점이다.

이미 LH가 파주희망타운이라는 산업도시를 기획하고 민간사업자들에게 사업권을 양도한 것처럼, 경의선 및 도로를 따라 남한 내 도시지역 건설 가능성도 높다. 이런 점들을 초기 단계에 민간이 주도하기란 사실상 어려우므로, 공공이 먼저 사업을 주도적으로 끌고 간 후에 민간이 후행적으로 대응할 것으로 기대된다.

그림 27. 개성공단-파주시 지역도

개성공단은 총 2,000만평형 규모인데, 이 중 시범단지 100만평 규모만 개발 완료.
파주시 북부는 DMZ와 연결되고 개성공단이 공업도시로 성장할 시, 남한의 접경지역 개발 압력 높아질 것으로 기대됨.
마치 단동-신의주와 파주-개성이 유사한 연계도시로서의 구조를 가질 수 있게 될 것.
경의선 파주역 일대 LH가 추진하는 희망프로젝트 등 개발사업의 잠재력 긍정적으로 판단



자료: 구글지도, 하나금융투자

Compliance Notice

본 조사항목은 고객의 투자에 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 어떠한 경우에도 무단 복제 및 배포 될 수 없습니다. 또한 본 자료에 수록된 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보로 얻어진 것이나, 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.