



퀸즈(Queens)의 경제 개요

주요 발견

- 퀸즈의 인구는 이민에 힘입어 1980년대 이후로 25% 증가하여 2017년에는 240만 명에 근접했다.
- 외국 태생의 인구는 1980년대보다 두 배 이상 늘어나 110만 명에 이른다.
- 이민자들은 자치구 인구의 47%를 차지한다.
- 이들은 또한 노동력의 과반수와 자영업자의 69%를 이룬다.
- 2009년 불황이 끝난 이후로는 사업체 수가 22% 증가한 바 있으며, 이는 시 전체 증가율(17%)보다 높다.
- 영업 매출은 2009년 이후로 54% 증가하여 2016년에는 129억 달러에 이르렀다.
- 민간 부문 고용은 꾸준히 증가하여 2017년 567,800개의 일자리를 기록하였고, 이는 2009년 이후로 24%의 성장이다.
- 민간 부문의 평균 임금은 2016년 \$48,400으로, 맨해튼 이외의 네 개의 자치구 가운데 가장 높았다.
- 이 자치구에는 시 전체 운송직 일자리의 58%, 항공 운송직 일자리의 96%가 있다.
- 실업률은 2010년 8.6%에서 2017년 4%로 떨어졌는데, 이는 시 전체의 실업률보다 낮을 뿐만 아니라 기록상 최저이다.
- 가계 중위소득은 2016년 62,200달러로 시 전체 중위소득보다 높았다.
- 2016년에는 모든 가구의 거의 절반(44%)이 집을 소유하였고, 이는 시 전체의 비율인 32%보다 높았다.
- 2000년 이후 55세 이상의 주민 수는 31% 증가했다.

퀸즈는 뉴욕 시를 구성하는 다섯 개의 자치구 중 가장 면적이 크며 두 번째로 인구가 많다.

2009년 불황이 끝나고 퀸즈에는 110,500개의 민간 부문 일자리가 새로 생겼는데, 이는 불황 때 사라졌던 일자리 수의 10배이며, 역대 두 번째로 일자리가 많이 늘었던 1990년대 호황 때보다 두 배 이상 많다. 보건의료 서비스, 레저와 접객업, 사업 서비스 및 소매업이 2009년 이후 늘어난 일자리의 3분의 2 이상을 차지한다.

퀸즈 자치구에는 뉴욕 시의 공항 두 개가 위치하고 있는데, 이들은 세계를 향한 관문이면서 지역 경제에 크게 기여하고 있다. 두 공항 모두 현재 대규모 개선 작업 중이며, 이로 인해 수천 개의 새로운 일자리가 창출될 것이다.

퀸즈는 미국에서 가장 다양성이 많은 지역이고 이민자 비중이 두 번째로 높다. 이민자들은 퀸즈 자치구의 성공에 큰 역할을 했으며, 2020년 미국 인구통계국 조사에서 그들의 중요성은 아무리 강조해도 지나치지 않는다.

이 자치구 전체, 특히 롱아일랜드 시티, 파로커웨이, 플러싱, 자메이카의 경제 성장이 두드러지고 있다. 루즈벨트 아일랜드에서는 코넬렉 캠퍼스가 개교하면서 퀸즈 서부 상업의 발전이 기대된다. 서니사이드 야드와 퀸즈 서부는 퀸즈 자치구의 미래 경제 성장 잠재력을 잘 보여주고 있다.

퀸즈는 문화와 음식의 다양성으로 인해 관광객들에게 널리 사랑받고 있다. 이 자치구 주민들의 출신지는 120개 국이 넘기 때문에, 이곳의 음식점들은 전 세계의 입맛을 다 담고 있다.

퀸즈에도 물론 과밀학급과 주택 부족 등 해결할 문제들이 있지만, 미래 전망은 밝다. 이 자치구는 6년 연속 고용증가 기록을 세웠으며, 실업률은 사상 최저를 기록했다. 현재 진행 중이고 논의되고 있는 개발 계획을 통해 더 많은 경제 성장 기회가 창출될 것이다.

서론

퀸즈는 1683년 뉴욕 주 최초의 12개 카운티 가운데 하나로 수립됐다. 오늘날 퀸즈는 뉴욕 주에서 두 번째로 인구가 많은 카운티이며, 주민의 거의 절반이 이민자이다. 퀸즈는 면적이 가장 큰 자치구로서, 다른 자치구에 비해 녹지가 가장 많다.

플러싱 메도우 코로나 파크에는 시티 필드 경기장(뉴욕 메츠의 홈 구장)과 USTA 빌리 진 킹 내셔널 테니스 센터(U.S. 오픈 경기장)가 있다. 이 공원에는 축구 경기장, 퀸즈 식물원, 퀸즈 동물원, 그리고 퀸즈의 상징인 유니스피어가 있다.

로커웨이 반도에는 수 킬로미터에 달하는 해변이 펼쳐져 있으며, 8.85km에 달하는 판자 산책로가 초대형 폭풍 샌디에 의해 파괴되었다가 최근에 복원됐다. 게이트웨이 국립 휴양 공원 내부에는 자메이카 만 야생 동물 보호 구역과 제이콥 리스 공원이 있다.

존 에프 케네디 국제 공항과 라구아디아 공항은 세계에서 가장 붐비는 공항이다. 애쿼덕트 경마장과 리조트 월드 카지노(뉴욕 시 유일의 카지노)는 사우스 오존 파크에 위치해 있다.

이 자치구에서는 여덟 개의 주요 고속도로와 지하철, 통근 철도, 버스 노선 및 네 개의 페리 정착장이 운영되고 있다. 하지만, 일부 지역은 대중 교통망에 쉽게 접근하기가 어려워 혼잡과 지체가 잦다.

카우프만 에스토리아 스튜디오와 실버컵 스튜디오는 미국에서 가장 큰 축에 속하는 영화 및 TV 촬영소로 퀸즈 서부에 위치해 있다. 유명한 문화 시설로는 MOMA PS1(뉴욕 현대 미술관의 부설 기관), 뉴욕 과학관, 퀸즈 뮤지엄, 그리고 영상 박물관 등이 있다.

이 자치구에는 세인트 존스 대학, 그리고 뉴욕 시립 대학 소속 다섯 개의 칼리지들(라구아디아 커뮤니티 칼리지, CUNY 로스쿨, 퀸즈 칼리지, 퀸즈버로 커뮤니티 칼리지, 요크 칼리지)을 비롯하여 총 11개의 대학 및 칼리지가 있다. 퀸즈 도서관은 자치구 내 62개 지역에서 총 230만 명에게 서비스를 제공하고 있다.

인구학적 추세

인구는 1970년대에 5%(시 전체 감소세의 절반)가 감소했으나, 그 이후로 다시 증가하고 있다.¹ 1980년 이후로 인구는 25% 증가하여 2017년에는 거의 240만 명을 기록했다. 뉴욕시 인구의 4분의 1 이상(27%)이 퀸즈에 거주하며, 이 비중은 1980년 이후로 지속되어 왔다.

퀸즈는 미국에서 인종적, 민족적으로 가장 다양한 카운티이다.² 30% 이상의 인구 비중을 차지하는 인종이나 민족 집단은 없으며, 네 개의 집단이 두 자리 수의 비중을 유지하고 있다. 2016년 현재(2017년 자료는 아직 없음), 전체 인구 가운데 히스패닉 또는 라틴계는 28%, 백인은 25%, 아시아계는 25%, 흑인 혹은 아프리카계 미국인은 17%를 차지한다.

퀸즈는 다섯 개 카운티 가운데 두 번째로 중위연령이 높으며, 이는 2000년에 35.4세에서 2016년 38.3세로 증가했다. 2000년 이후 가장 빨리 증가하는 연령 집단은 55세 이상 연령층이었다(31% 증가). 2016년에 이르러 퀸즈에서는 이 집단의 인구가 다른 자치구보다 더 많아졌으며, 이 집단의 인구 비중(27%)은 스테튼 아일랜드 다음으로 높다.

18세 이하의 미성년자 수는 2000년에서 2010년 사이에 줄어들었으나, 2016년에는 3% 늘어났다(시 전체의 증가율보다 높음). 10세 이하 아동 수는 3배 빠르게 증가했다(9%). 퀸즈의 초등학교는 이미 시에서 가장 과밀화되어 있으며, 2016-2017 학년도에는 적정 인원의 116%로 운영됐다.

학업 성취도는 최근 몇 년째 상승해 왔다. 2010년부터 주민 가운데 학사 이상 학위 소지자의 비중은 2% 증가하여 거의 인구의 3분의 1(31%)에 이르렀지만, 이는 시 전체 비율(37%)보다는 낮다.

뉴욕 시에서 통근 시간이 가장 긴 10개 지구 중 다섯 곳이 퀸즈에 있으며, 남동부 지역의 주민들의 통근 시간이 가장 길다. 시장은 교통 수단을 늘리기 위한 방법으로 에스토리아에서 선셋파크까지의 경전철 노선을 제안했다.

이민 인구

1980 년에서 2016 년까지 자치구 인구 증가의 주된 요인은 외국 태생 인구의 증가이다. 이 기간 외국 태생 인구는 두 배 이상 늘어 110 만 명에 이르렀다. 2016 년, 퀸즈는 미국에서 로스앤젤레스(캘리포니아), 마이애미데이드(플로리다), 해리스 카운티(텍사스)에 이어 4 번째로 이민자 수가 많은 카운티이다.

2016 년에 이민자는 인구의 절반(47%)을 차지하여, 시 전체의 비율(37%)보다 훨씬 높을 뿐만 아니라 미국의 모든 카운티를 통틀어 (마이애미데이드에 이어) 두 번째로 많다.³ 이민자 인구는 노동력의 과반수와 자영업자의 69%를 차지했다.

이민자들의 출신 국가는 120 개가 넘으며, 미국의 다른 큰 카운티와는 달리 특정 지역이나 국가 출신들이 지배적으로 나타나지 않는다. 중국 출신이 가장 큰 비중을 차지하며, 이민자 인구의 14%이다. 또 방글라데시, 콜롬비아, 도미니카 공화국, 에콰도르, 가이아나, 인도, 자메이카, 멕시코 출신 인구가 각각 외국 태생 인구의 4%-7%를 차지한다.

인구 조사 결과, 뉴욕 시에서 이민자 인구 비중이 가장 높은 10 개의 지구 가운데 여섯 곳이 퀸즈에 있다. 이들 지역에서는 이민자 비중이 지역 인구의 반을 넘는다. 애스토리아(그리스), 엘름허스트와 코로나(히스패닉), 플러싱(아시아), 포레스트 힐즈(러시아), 미들 빌리지(이탈리아), 우드헤이븐 리치몬드 힐(인도) 등 여러 지역이 지속적인 이민자 유입으로 독특한 문화적 특성을 갖게 되었다.

퀸즈에는 뉴욕 시 아시아계 미국인 인구의 거의 절반 정도가 거주하고 있다. 퀸즈에는 뉴욕 시의 다섯 개의 자치구 가운데 방글라데시, 중국, 필리핀, 인도, 한국계 미국인의 인구가 가장 많다. 또한 뉴욕 시에서 콜롬비아, 에콰도르, 페루, 엘살바도르인의 인구 수가 가장 많고, 각 출신 국가별 인구가 모두 시 전체 합계의 반 이상을 차지한다.

두드러지는 사업 성장세

퀸즈에는 2017 년 현재 대략 52,100 개의 사업체가 있으며, 2009 년의 불황 이후 22% 증가한 것이다(시 전체의 증가율 17%보다 높음).⁴ 3분의 2 이상의 사업체가 5 명 미만의 직원을 고용하고, 84%는 10 명 미만의 직원을 고용했다. 1000 명 이상 고용한 사업체도 43 개가 있으며, 보건의료 서비스와 운송업이 강세를 보이고 있다.

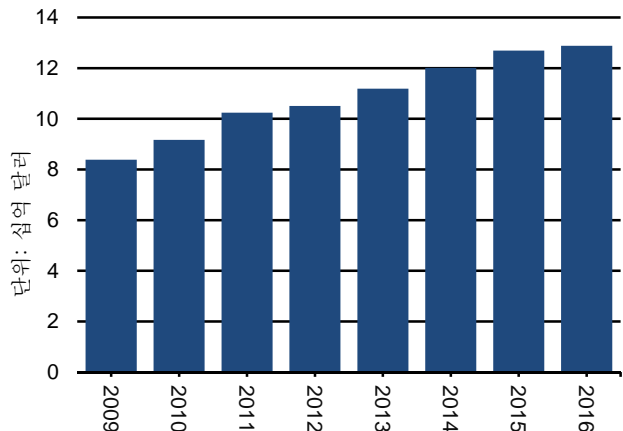
소매 부문이 가장 큰 사업 규모 비중을 차지했다(15%, 7,600 개 사). 레저와 접객업, 사업 서비스, 개인 서비스 및 소매업이 가장 크게 증가했으며, 각기 1,000 개 이상의 업체가 새로 생겼다.

퀸즈 자치구 내 지역들 가운데 가장 많은 사업체가 있는 지구는 플러싱이다(9,000 개 사, 자치구 전체 합계의 17%). 또한 2009 년에서 2017 년 동안에는 가장 많은 업체가 새로 생겼으며(2,000 개 사), 성장률 또한 가장 높았다(29%).⁵

2009 년 불황이 끝난 이후로 과세 사업 영업 매출은 54% 상승했으며(시 전체 성장률 44%보다 높다), 이 수치는 2016 년에 129 억 달러를 기록했다. (그림 1 참조)⁶ 영업 성장률이 가장 높은 지역은 하워드비치와 오존 파크, 잭슨 하이츠와 노스 코로나, 애스토리아와 롱아일랜드 시티, 플러싱이다.

그림 1

퀸즈 과세 대상 사업체 영업 현황



출처: 뉴욕 시 재무부, 뉴욕 주 감사원 분석 자료

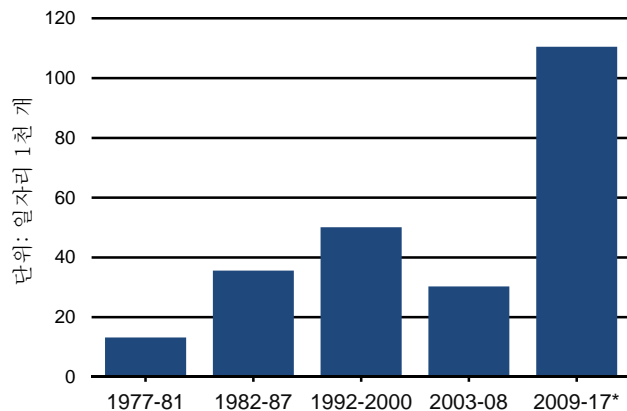
기록적인 고용

현재 뉴욕시의 일자리 확대는 2차 세계 대전 이후 최대치를 기록하고 있다. 이러한 호황 속에서 시의 민간 부문 일자리의 거의 절반 가량은 맨해튼 이외의 자치주에서 증가하였으며, 이 비중은 1975년부터 기록하기 시작된 데이터 기준으로 다른 어떤 호황기보다 더 크다.

2009년 이후로 퀸즈에는 110,500개의 새로운 일자리가 생겼으며, 이는 두 번째 규모의 호황기 때보다도 두 배가 많은 수치이다(그림 2 참조). 이번 호황기에 새로 생긴 일자리 수는 불황 때 사라진 일자리 수보다 10배 많았다. 보건의료 서비스, 레저 및 접객업이 증가분의 거의 반(45%)을 차지했다.

그림 2

호황기 퀸즈의 일자리 증가



* 2017년은 2017년 9월 30일까지의 일자리 증가를 기준으로 한 추정치임.
출처: 뉴욕 주 노동부, 뉴욕 주 감사원 분석

민간 부문의 일자리 증가는 2017년 첫 3분기 동안 지속되어 총 567,800개를 기록했다. 이것은 2009년 이후 24% 증가를 의미하며, 이 기간 시 전체의 증가율(23%)보다 약간 높다. 퀸즈는 2017년 뉴욕 시 일자리의 15%를 담당했고, 이는 맨해튼 이외 지역의 일자리의 3분의 1(37%)이 넘는다.

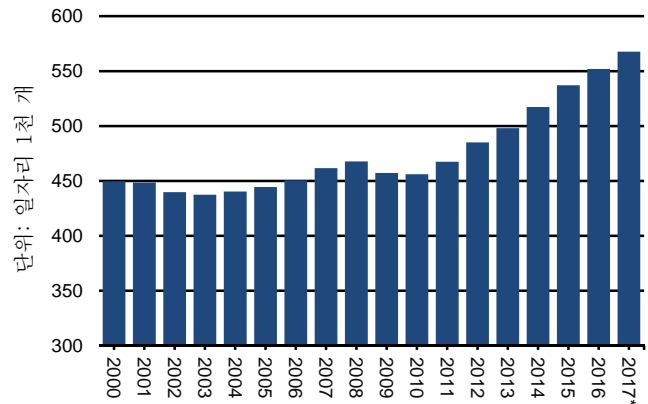
민간 부문의 평균 임금은 2016년 \$48,400으로, 맨해튼 이외의 네 개의 자치구 가운데 가장 높았다.⁷ 2013년 이래 임금은 늘고 있는 추세이나, 물가 상승률을 감안해 조정하면 불황 전인 2007년 최고 정점에 비해 낮은 수준이다.

가장 많은 고용이 이루어진 분야는 보건의료 서비스로, 2017년 현재 105,200개의

일자리(민간 부문 전체 일자리의 거의 5분의 1)가 있으며, 평균 임금은 \$46,200이다. 이 부문에서는 2009년 이후 29,100개의 일자리가 추가되어(38% 증가), 다른 어떤 부문보다도 많은 수치를 기록하고 있다(그림 4 참조).

그림 3

퀸즈의 민간 부문 고용



* 2017년은 2017년 9월 30일까지의 일자리 증가를 기준으로 한 추정치임.
출처: 뉴욕 주 노동부, 뉴욕 주 감사원 분석

두 번째로 고용이 많은 부문은 운송업이다. 이 부문에는 2017년 현재 67,100개의 일자리가 있으며, 임금은 평균 \$63,400였다. 2009년 이후에는 13,100개의 일자리가 추가되어 증가율이 24%에 달했다. 이 자치구에는 시 전체 운송업 일자리의 58%, 항공 운송업 일자리의 96%가 나타났다.

소매 거래에서 세 번째로 많은 고용을 하여 63,700개의 일자리를 기록했으며, 평균 임금은 \$31,500이었다. 이 부문은 2009년에서 2017년 사이에 19% 성장하고, 10,100개의 일자리를 창출하였다. 엘름허스트의 퀸즈 센터 몰은 약 93,000제곱미터의 레저 공간과 150개 이상의 상점으로 이루어져 있다.

레저와 접객 부문에는 58,200개의 일자리가 있었고, 평균 임금은 \$28,200이다. 이 부문은 성장에 두 번째로 큰 기여를 하여, 2009년에서 2017년 사이에 20,300개의 일자리가 추가됐다(54% 증가). 이러한 일자리의 5분의 4는 레스토랑과 바에서 추가됐으며, 부분적으로는 관광업 성장의 도움을 받은 것이다. Borough President and Tourism Economics에 따르면, 2016년에 퀸즈에 온 관광객은 총 84억 달러 이상을 소비했다(맨해튼 바로 다음으로 많은 금액이다).

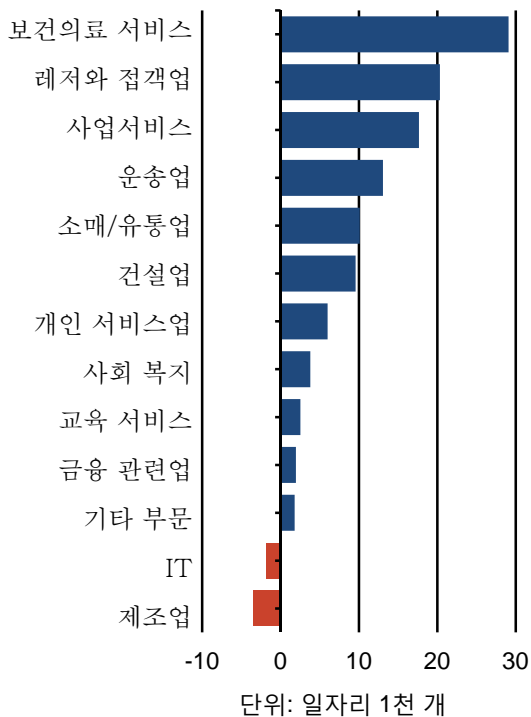
2009년 이후 퀸즈 자치구에는 62개의 새로운 호텔이 지어졌으며, 호텔의 고용은 28% 증가했다. 대부분의 새로운 호텔은 JFK 공항 근방과 플러싱 및 롱아일랜드 시티에 세워졌다.

사업 서비스 부문에서는 2009년부터 17,700개의 일자리가 추가되어, 2017년에는 일자리 수가 54,200개에 도달했다(48% 증가). 대량 고용 증가는 회계, 용역, 보안, 노무 서비스에서 발생한 것으로 보고되었다.

건설 부문에서는 불황의 여파로 2008년에서 2011년 사이에 14%(6,400개)의 일자리가 사라졌으나, 이 수치는 다음 해부터 6년 동안 높은 증가율로 반등하였다(32% 증가, 12,900개의 신규 일자리 창출). 이 기간 동안에는 건축 허가가 49% 늘어나 일자리 증가에 힘을 실어 주었다.⁸ 2017년 현재, 건설업에 52,700개 일자리를 있으며(어느 자치주보다도 높은 수치), 평균 임금은 \$75,600이다.

그림 4

2009-2017*년, 퀸즈의 부문별 일자리 증가 및 감소



* 2017년은 2017년 9월 30일까지의 추세를 기준으로 한 추정치임.
 참고: "기타 부문"에는 공익 사업, 창고업, 도매업이 포함됨.
 출처: 뉴욕 주 노동부, 뉴욕 주 감사원 분석

각광받는 항공 산업

이 지역의 3대 공항 가운데 두 곳(존 F. 케네디 및 라구아디아)이 퀸즈에 위치해 있다. 뉴욕 및 뉴저지 항만 당국에 따르면, 이들 두 공항은 2017년 뉴욕 및 뉴저지 광역에서 49,000 명을 고용하고, 경제 활동에 644억 달러를 기여했으며, 총 436,000개의 관련 일자리와 230억 달러의 임금을 창출했다. JFK 공항은 또한 세계를 주도하는 항공 화물 중심지로서, 37만 제곱미터에 이르는 화물 창고와 사무실 공간을 갖추고 있다.

라구아디아는 그 동안 고대하던 80억 달러 규모의 내부 수리 공사가 현재 진행 중이며, 비용의 75%는 민간 투자로 충당된다. 2016년에는 40억 달러 규모의 B 터미널 현대화 공사가 시작됐고, 2017년에는 40억 달러 규모의 델타항공 A, C, D 터미널 리노베이션 공사가 시작됐다.

JFK 공항의 100억 달러 규모의 현대화 및 내부 수리 계획은 현재 초기 설계 단계에 있다. 2017년 7월, 항만 당국은 예비 설계 및 공사 계획 제안서 요청을 공시했다. 그 직후, 제트블루 항공이 2020년까지 새로운 터미널을 세우고 운항을 확대하겠다고 발표했다.

뉴욕 주에서도 벤 워 고속도로를 3차선에서 4차선으로 늘리고 큐 가든 인터체인지를 개선해 JFK 공항에 대한 접근성을 개선하기 위한 예산을 집행했다.

항만 당국에서는 공항에서 지하철과 윌레츠 포인트의 LIRR를 연결할 라구아디아 공항철도 설계를 위해 2017년에 5천 5백만 달러를 추가 승인했다. 자메이카의 롱아일랜드 철도 역으로부터 JFK 공항철도로 이어지는 운송량을 확대하는 계획은 현재 검토중이다.

지역별 일자리 증가

2009-2017년 뉴욕 시 민간 부문 고용 성장은 23%였지만, 퀸즈 자치구 내의 인구 조사국 기준 14개 지구 가운데 다섯 곳에서는 더 가파른 성장세를 유지했다.⁹

성장세는 하워드 비치와 오존 파크 지역에서 가장 두드러졌으며, 지난 8년 동안 43%(4,300개의 일자리)로 나타났다. 새로운 일자리의 반 이상은 레저와 접객업에서 나왔다.

그림 5에서 보듯, 플러싱(39%), 잭슨 하이츠(38%), 리치몬드 힐(34%) 지역도 성장세가 강했다. 주된 요인은 의료 서비스와 운송업이었다.

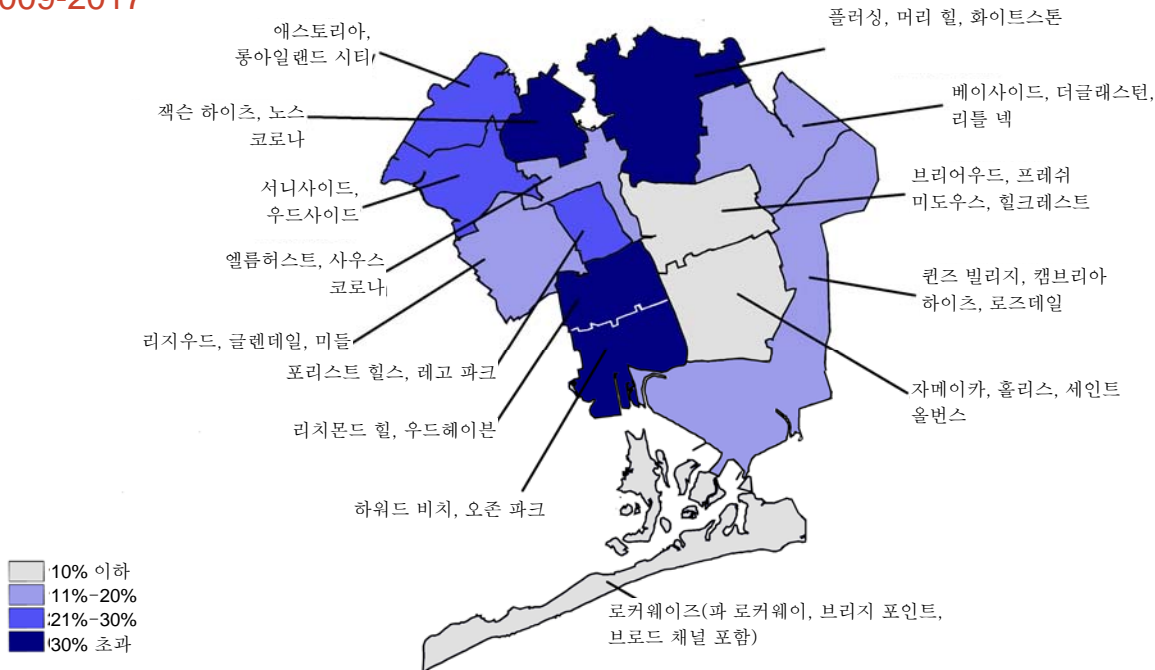
2017년에 이르러 퀸즈 자치구 내 모든 지구의 고용은 불황 이전 수준을 넘어섰다. 로커웨이에서는 초대형 폭풍 샌디의 영향과 병원 한 곳의 폐업으로 인해 2009년에서 2015년까지 성장세가 약했다. 그 이후로 일자리 증가에 가속도가 붙어, 2017년에 정점에 이르렀다. 자메이카 지역은 불황의 직격탄을 맞아 회복이 더뎠다.

퀸즈 자치구 지사는 루즈벨트 아일랜드가 코넬 테크 캠퍼스와 가까이 있는 장점을 활용하기 위해, 기술 혁신, 산업 발전 및 퀸즈 서부 해안가 재활성화를 지원하는 퀸즈 테크 전략 계획을 요청했다.

Coalition for Queens가 포함된 기획단에서는 롱아일랜드 시티, 헌터스 포인트 및 애스토리아와 서니사이드 일부에 주목했다. 2009년 이후, 이 지역의 고용 증가율은 사업 서비스(컴퓨터 디자인 일자리 수는 66%가 증가했다)와 운송업에 힘입어 33%에 달했다.

2010년 불황기에 8.6%로 정점을 찍었던 실업률은 2017년에 4%로 낮아졌으며, 이는 시 전체의 비율보다 낮으며 1990년부터 기록을 시작한 이래 가장 낮은 수준이다.¹⁰ 그럼에도 불구하고, 자메이카와 로커웨이 지역 등 일부 지구에서는 여전히 실업률이 높다.¹¹

그림 5
인구 조사국 기준 퀸즈 지구별 일자리 증가
2009-2017*



* 2017년은 당해 첫 3개 분기의 고용 추세를 바탕으로 한 추정치임.
출처: 뉴욕 주 노동부, 뉴욕 주 감사원 분석

가구 소득

가구 중위소득은 2008 년에서 2010 년 사이에 불황의 여파로 5% 떨어졌으나, 2016 년에 17% 증가하여 \$62,200 에 도달했다(최근 자료 기준). 성장세가 높은 곳은 리지우드와 글렌데일 & 미들빌리지(40%), 애스토리아 및 롱아일랜드 시티(30%), 하워드 비치 및 오존 파크(29%) 그리고 포레스트 힐즈 및 레고 파크(28%)이다.

그림 6

가구 소득과 빈곤율

	가구 소득	2010 년 이후 성장률	빈곤율
브롱스	\$37,500	15%	28.4%
브루클린	\$55,200	31%	20.0%
맨해튼	\$77,600	22%	15.5%
퀸즈	\$62,200	17%	13.6%
스태튼 아일랜드	\$77,200	9%	14.5%
뉴욕시	\$58,900	21%	18.4%

출처: 미국 인구 조사국, 2016 ACS, 뉴욕 주 감사원 분석

퀸즈의 가구 소득은 시 전체 중위소득보다 약간 높지만(그림 6 참조), 아직은 불황 이전 수준보다는 낮은 상태를 유지하고 있다(물가 상승률 반영). 중위소득이 가장 낮은 지역은 \$42,200 인 엘름허스트 & 사우스 코로나였고, 가장 높은 지역은 퀸즈 빌리지, 캠브리아 하이츠 & 로즈데일의 \$80,500 였다.

퀸즈가 다섯 자치구 가운데 가구 빈곤율이 가장 낮으며(2016 년 13.6%), 이는 시 전체의 비율(18.4%)에 비해 현격하게 낮았다.¹² 하지만 빈곤율은 자치구 전체에 걸쳐 균일하지 않으며, 낮은 곳으로는 베이사이드, 더글래스턴, 리틀넥이 7.8%인 반면 높은 곳으로는 엘름허스트와 사우스 코로나가 22.3%이다.

노인 가구(세대주가 65 세 이상인 가구)의 가구 중위소득은 2016 년 \$39,400 으로서, 시 전체의 노인 가구 중위소득(\$34,600)에 비해 높다. 결과적으로 노인 가구의 빈곤율은 17.2%로서, 시 전체의 노인 가구 빈곤율(21.6%)보다 낮다.

주택

뉴욕 시 재무부에 의하면, 퀸즈에는 단독 주택이 가장 많다(시 전체 합계의 절반). 단독 주택 중위가격은 2006 년에서 2011 년 사이 불황으로 인해 19% 하락하였다.¹³ 가격은 2013 년에 회복되어, 2017 년에는 \$656,000 에 이르렀는데, 이는 불황 이전의 최고치보다 18% 높은 정점에 이르렀다(그림 7 참조).

단독 주택의 가격은 최저치를 기록한 아번, 로커웨이 비치, 브로드 채널에서는 \$425,000 이하였고, 최고치를 기록한 자메이카 이스테이트와 홀리스우드에서는 \$1,100,000 이상이였다.

서니사이드와 애스토리아에서 2006 년 이후 주택 가격이 가장 많이 올랐다(50% 이상). 압류 사태의 직격탄을 맞은 자메이카, 사우스 오존 파크, 로즈데일, 하워드 비치는 불황 이전 최고 가격 이하를 유지하고 있다.¹⁴

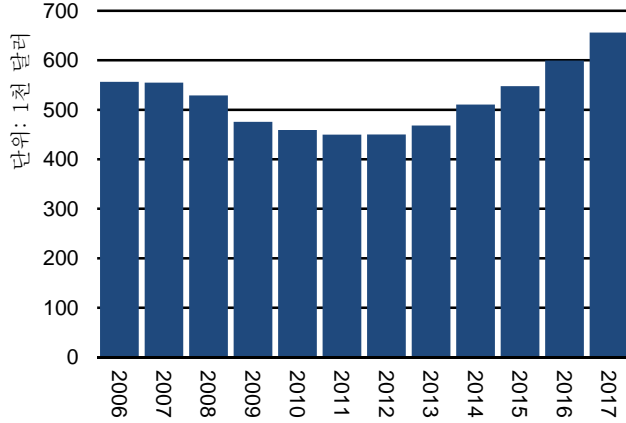
미국 인구 조사국에 따르면, 44%의 가구가 자기 집을 보유하고 있으며(코애파와 콘도 포함), 이는 시 전체의 비율(32%)보다 높고 1 위인 스타튼 아일랜드 다음이다. 퀸즈 빌리지, 캠브리아 하이츠 & 로즈데일, 베이사이드, 더글래스턴 & 리틀넥, 하워드 비치 & 오존 파크에서의 자가 보유율이 가장 높았다(약 70%).

퀸즈에서는 뉴욕 시 주택 당국이 추진하는 21 개의 공공 주택 개발이 진행 중에 있다. 이 개발을 통해 15,716 채의 아파트를 건설하고, 34,150 명의 주민에게 주택을 제공하게 된다. Queensbridge Houses 는 뉴욕 시에서 가장 큰 공공 주택 개발사이다. 플러싱, 자메이카, 로커웨이, 우드사이드에서도 개발이 진행된다. 개발 중인 곳 가운데 많은 곳이 황폐화되어, 상당한 재정 개선이 필요하다.

퀸즈의 반 이상의 가구가 집을 임대한다. 2016 년 현재 (설비 포함) 중위 임대료는 \$1,452 로, 2006 년의 \$1,065 에 비해 상승했다(그림 7 참조). 베이사이드와 애스토리아는 StreetEasy 에서 2017 년 뉴욕시의 “가장 유망한 지역”으로 선정되는 한편, 플러싱과 엘름허스트 및 우드사이드는 2018 년의 “주목할 만한 지역”으로 선정됐다.

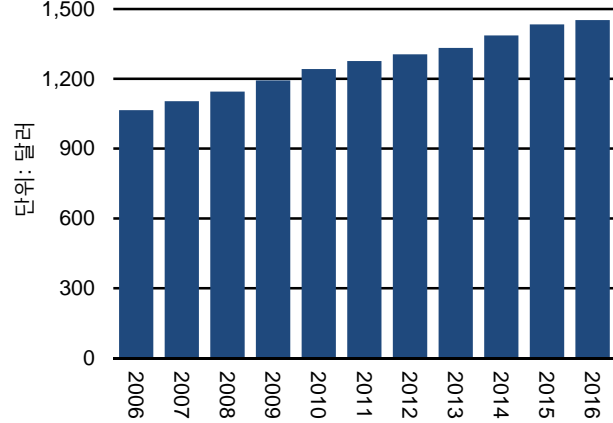
그림 7 퀸즈의 주거 비용

단독 주택 중위가격



출처: Zillow Research, 뉴욕 주 감사원 분석

중위 임대료



출처: 미국 인구 조사국, 뉴욕 주 감사원 분석

소득의 30% 이상을 임대료로 지불하는 가구(임대료가 가계에 부담이 되는 수준)는 2016년에 56%로서, 시 전체의 비율보다 약간 높으며, 불황 이전의 비율보다 5% 높다.¹⁵ 약 40%의 노인 가구가 소득의 절반 이상을 임대료로 지불하고 있으며, 이는 가계에 매우

가혹한 수준이 되는 부담이다. 월레츠 포인트의 재개발 계획 제 1 조에는 저소득 노인을 위한 가구 220 채를 비롯한 저렴한 가격의 주택 1,100 채가 포함되어 있다.

¹ 미국 인구 통계국 자료 가운데 2000년 이전 출처는 미네소타 대학 IPUMS NHGIS(www.nhgis.org)이다. 2017년의 인구 통계 자료 출처는 Population Estimates Program이다. 2005년에서 2016년까지의 자료의 출처는 American Community Survey(ACS) 1개년 추산이다.

² 이용 가능한 2016년 ACS 자료를 근거로 함.

³ 같은 책 참조

⁴ 민간 부문 고용 자료(발표 및 미발표)의 출처는 뉴욕 주 노동부의 분기별 고용 및 임금 조사(Quarterly Census of Employment and Wages, QCEW)이다. 본 보고서는 2017년 마지막 제 4 분기에 대한 자료가 아직 없을 때 첫 3개 분기의 자료를 통해 1년 추정치를 산출했다.

⁵ 칼리지 포인트 코퍼레이트 파크(College Point Corporate Park)는 플러싱 지역 200개 회사 6,000여 근로자들이 자리잡은 곳으로서, 그들의 종사 분야는 사무 업무, 경공업, 중공업, 건설 장비 공급, 인쇄, 유통, 소매업 등이 있다.

⁶ 뉴욕 시 재무부에서는 한 해의 최종 과세 영업 매출 자료를 매년 2월 28일 발표한다. 주 감사원에서는 2월에 발표된 이 데이터를 전년도 통계 자료로 활용한다.

⁷ 평균 임금 자료 출처는 뉴욕 주 노동부 QCEW 프로그램이다. 연간 자료를 구할 수 있는 최근 연도는 2016년이다.

⁸ 건축 허가 건수는 뉴욕 시 건축과에서 보고한 것을 기준으로 한다.

⁹ 본 보고서는 2017년 마지막 제 4 분기에 대한 자료가 아직 없을 때 첫 3개 분기의 자료를 통해 1년 추정치를 산출했다.

¹⁰ 퀸즈 자치구와 뉴욕 시 전체의 실업률 출처는 뉴욕 주 노동부이다.

¹¹ 지구별 실업률 통계의 출처는 ACS 2016 1개년 및 2012-2016 5개년 추정치이다.

¹² 퀸즈에서 아동 빈곤율(17.4%)은 시 전체에 비해 약 10% 낮다.

¹³ Zillow Research의 자료에 의거함. Zillow Research에서 사용한 지구의 정의는 이 보고서의 다른 부분에서 사용한, 인구 조사국이 정의한 지구의 개념에 비하여 더 규모가 작은 지리적 영역을 포함한다.

¹⁴ 압류 데이터는 압류 및 채무불이행 자산 전문 부동산 회사 RealtyTrac에서 받았다.

¹⁵ 연방 섹션 8 바우처와 같은 보조금 제도의 영향을 반영하지 않음.

뉴욕시를 위해 뉴욕 주 부감사관실에서 작성함

뉴욕 주 감사원
110 State Street, Albany, NY 12236
(518) 474-4015 www.osc.state.ny.us



페이스북 페이지
facebook.com/nyscomptroller에서 좋아요를 눌러주세요
트위터 계정 @nyscomptroller를 팔로우하세요