



경제 실태 보고서 플러싱, 퀸즈

Thomas P. DiNapoli
뉴욕주감사관

Kenneth B. Bleiwas
부감사관

보고서 10-2012

2011년 9월

개요

- 플러싱의 사업체 수는 2000년과 2009년 사이 37.6% 증가했고, 뉴욕시의 다른 지역에서는 5.7%의 증가율을 보였습니다.
- 이 지역 사업체의 약 90%가 10명 이하의 종업원을 두고 있었으며, 이는 뉴욕주, 미국 전체와 비교했을 때 훨씬 높은 수치입니다.
- 플러싱의 일자리 수는 2005년 이후로 매년 증가해왔습니다.
- 2010년, 플러싱은 3.1%의 속도로 일자리를 창출했으며, 이는 퀸즈 및 뉴욕시의 속도를 훨씬 상회하는 수치입니다.
- 플러싱의 가장 큰 고용부문은 의료/사회복지 서비스로서, 2010년에 이 지역 일자리의 3분의 1을 차지했고 전체 임금의 40% 이상을 차지했습니다.
- 경기침체가 시작된 이후, 총 임금은 퀸즈 다른 지역보다 훨씬 높은 16.9% 증가하여 2010년에는 17억 달러에 이르렀습니다.
- 2009년의 자료에 따르면 전체 인구의 반 이상이 외국출생으로, 이는 시 전체 수치인 35.6%를 훨씬 상회했습니다.
- 공립학교 입학률은 지난 6년간 11.3% 증가하여, 심각한 과밀현상을 초래하고 있습니다.
- 메인 스트리트와 루즈벨트 애비뉴가 만나는 교차로는 뉴욕시에서 세 번째로 번잡한 지역입니다.
- 메인 스트리트 플러싱 지하철역은 맨해튼 밖 지역에서 가장 이용자 수가 많은 역으로, 전체 시스템 중에서는 10위입니다.
- 경기침체 기간 동안 집값은 덜 하락했으며 2010년 퀸즈의 다른 지역과 비교하여 보다 빠르게 회복했습니다.
- 렌트는 2002년과 2008년 사이 퀸즈 지역 및 전체 뉴욕시보다 높은 수치인 41.1% 상승했습니다.
- 다양한 세계 여러나라 음식점, 과일채소 가게 및 기타 소매점이 즐비한 플러싱 지역은 시 전체 및 지역 전체의 구매자들을 끌어들이는 쇼핑 중심지가 되었습니다.

퀸즈의 중북부 지역에 위치하고 있는 플러싱은 종교적 자유 및 문화적 다원주의를 표방하는 오래된 역사를 자랑합니다. 1645년에 세워진 플러싱은 퀸즈 지역의 첫 번째 영구 정착지였습니다. 또한 이 지역은 북아메리카 대륙의 종교적 자유의 진원지로 간주되는데, 바로 이 곳에서 1657년 이민자들이 퀘이커 교도 및 기타 종교인들을 몰아내라는 주지사 Peter Stuyvesant의 요구에 반발하여 “Flushing Remonstrance(플러싱 항의서)”라는 성명서를 발표했습니다. 오늘날 플러싱에는 Old Quaker Meeting House(뉴욕주에서 가장 오래된 예배당)를 포함하여 200개가 넘는 예배당이 있습니다.

1980년대에 시작된 이민 물결은 플러싱을 퀸즈 지역에서 가장 다양한 인종을 자랑하는 지역사회 중 하나로 탈바꿈시켰으며, 퀸즈지역은 뉴욕시의 가장 다양한 자치구입니다. 오늘날, 대 플러싱 지역은 뉴욕시에서 세 번째로 이민자 비율이 높은 지역으로, 해당 인구의 절반 이상이 미국 외 국가에서 출생했습니다. 중국과 한국 이민자들이 가장 큰 비중을 차지하고, 이들이 플러싱을 경제적으로 번성하는 지역사회 및 아시아 문화의 중심지로 변화시켰습니다.

다운타운 플러싱은 주요 교통 허브로서 해당 지역의 경제 발전 및 회복을 도왔습니다. 또한 플러싱은 2005년 이후로 매년 새로운 일자리를 창출해왔으며 이는 경기 침체기에도 지속되었습니다. 중소기업은 고용 창출의 주요 원천으로, 이들 기업은 시 전체의 다른 지역보다도 빠른 성장률을 보여왔습니다. 계속 증가세를 보이고 있는 병원 밀집지역인 이곳에서 헬스케어 및 사회복지 지원이 고용창출 및 중소기업 분야에서 큰 성장세를 보였습니다.

플러싱의 경제적 성공으로 말미암아 사회간접자본 및 사회지원 서비스에 대한 수요가 크게 증가했으며, 이는 계획 중이거나 현재 추진 중인 새 경제발전 사업으로 더 확대될 전망입니다. 이러한 문제의 해결은 플러싱의 경제 미래 및 삶의 질에 있어 매우 중요한 사안입니다.

지역사회 개관

교통의 접근 용이성은 플러싱 발전의 큰 요인으로 꼽힙니다. 1854년에 개통하여 Long Island Rail Road(LIRR)의 일부로 통합된 Flushing Railroad는 퀸즈의 농촌지역에 대한 접근을 더욱 용이하게 만들어 주었습니다. 1928년에 도로와 다리가 건설되고 지하철 시스템이 구축됨에 따라 도시화 작업은 20세기 초반에 더욱 가속화되었습니다.

오늘날 LIRR은 맨하탄과 롱 아일랜드 동쪽지역으로의 철도교통을 제공해주고 있습니다. 그러나 플러싱 메인 스트리트 LIRR 역은 장애인의 사용이 불가능하며 개선공사가 필요한 실정입니다. 현재 7번 지하철 라인은 플러싱부터 맨하탄의 타임스 스퀘어 구간을 운행하고 있으며, 34번가와 11번 애비뉴까지 서쪽으로 확장 중에 있습니다. 이 확장구간은 2013년부터 운행될 계획입니다.

또한 플러싱은 주요 버스 중심지로서, 연간 6천 9백만 승객들을 운송하는 21개의 MTA 노선을 보유하고 있습니다. 이 지역에는 여러 개의 주요 고속도로가 있으며 LaGuardia 공항이 인근에 위치해 있습니다.

플러싱의 여러 새 개발사업에는 1661년에 건축된 퀸즈에서 가장 오래된 건축물인 Bowne House, Kingsland Homestead, 현재 예술문화 센터로 사용 중인 Flushing Town Hall 등의 역사적인 건축물들이 포함되어 있습니다. 기념비적이나 손상이 심해지고 있는 RKO Keith's Theatre의 로비는 17층, 357가구 규모의 주상복합 임대 건물에 통합될 예정입니다.

뿐만 아니라 플러싱은 미국의 첫 상업화의 요람이 되었던 지역이기도 하며 플러싱 다운타운에는 LEED(Leadership in Energy and Environmental Design) 플래티넘 공인 시설인 Queens Botanical Garden이 자리잡고 있습니다.

플러싱 Meadows Corona Park는 뉴욕시에서 두 번째로 큰 공원이며 1939년 및 1964년 세계 박람회를 개최했습니다. 이 공원에는 New York Hall of Science, Queens Museum of Art, Terrace on the Park catering hall, 그 어떤 도시 공원보다도 규모가 큰 레크리에이션 복합공간인 Flushing Meadows Corona Park Pool and Rink가 들어서 있습니다.

플러싱의 남쪽 경계선을 따라 위치한 Queens College는 Princeton Review에 의해 미국내 가장 다양한 인종을 자랑하는 캠퍼스로 선정되었습니다. 본 대학의 학생수는 2만 명

이상이며 100개 이상의 분야에서 학사 및 석사 학위를 수여하고 있습니다. 본 대학의 첫 기숙사는 2009년에 문을 열었습니다.

인구 및 인구통계

플러싱의 인구는 계속 유입되는 이민자들로 인해 2000년과 2010년 사이 2% 성장하여 171,530명으로 집계되었습니다.¹ 이러한 성장률은 퀸즈의 다른 지역보다 빠르며 뉴욕시 전체의 성장률에 살짝 못미치는 수치입니다.

중국계 주민들(미국내와 미국의 출생 모두 포함)은 플러싱의 가장 큰 인종그룹(2010년 전체 인구의 약 40%)을 형성하고 있었으며, 한국계 이민자들이 두 번째로 큰 그룹(전체 인구의 13%)으로 나타났습니다.

US 인구조사국 자료에 따르면 뉴욕시의 55개 지역 중 대 플러싱 지역이 2009년에 외국출생 주민들의 비율이 세 번째로 높은 것으로 집계되었습니다(인구의 53.5%). 이민자 비율이 더 높은 것으로 나타난 두 지역은 Elmhurst/Corona(65.5%) 및 Jackson Heights(61.8%)였습니다.

대 플러싱 지역의 이민자들은 70여개국 출신이며 이 중 중국(29.4%)과 한국(17.1%)이 가장 큰 비중을 차지하고 콜롬비아(5.6%), 대만(4.2%), 에콰도르(4.1%) 및 인도(3.8%)가 그 뒤를 따릅니다.

2010년 1월, 주 감사관에 따르면 이민자 비율이 높은 지역이 뉴욕시의 다른 지역보다 사업 성장이 빠른 것으로 나타났습니다. 2000년과 2009년 사이 대 플러싱 지역의 창업은 37.6% 증가했으며 이는 퀸즈의 기타 지역(14.2%) 및 뉴욕시의 기타 지역(5.7%)보다 훨씬 빠른 속도입니다.

2009년, 뉴욕시의 55개 지역 중 플러싱은 노년층 인구의 비중(15%)이 11번째로 높은 것으로 집계되었습니다. 플러싱에는 여러 개의 시니어 센터가 있으며 RKO Keith's Theatre 재개발 사업에 새로운 시니어 센터 건립이 포함될 것입니다.

인구 증가로 인해 이 지역 공립학교의 입학률은 2004-2005학년도와 2010-2011학년도 사이에 11.3% 증가한 반면, 뉴욕시의 다른 지역은 3.2% 감소했습니다. 특히 눈에 띄는 것은 플러싱 지역 고등학교 입학률이 27%의 증가를 보인 것입니다. 대체적으로 플러싱에 있는 19개 학교 중

¹ 본 보고서에서 플러싱은 우편번호가 11354, 11355 및 11358인 지역으로 정의되었으나, Whitestone 및 College Point를 포함하는 대 플러싱 지역에 대해서는 부분적인 자료만이 있습니다.

12개교가 학생수 초과 상태로 운영되고 있으며, 예를 들어 Flushing High School은 29% 초과 상태입니다.

고용

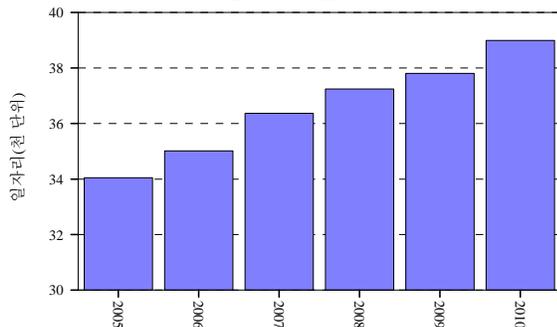
플러싱에서는 중소기업이 우세합니다. 미국 인구조사국에 따르면 2009년 플러싱에 있는 5,570개 비즈니스의 76.4%가 5명 이하를 고용한 것으로 집계되었으며, 뉴욕주는 60.5%, 미 전역은 54.6%로 나타났습니다.

이 지역 비즈니스의 약 90%가 10명 이하의 종업원을 고용했는데, 이는 뉴욕주와 미 전역보다 훨씬 높은 수치입니다. 18개 회사만이 종업원 수가 250명 이상이고 이 중 절반 이상이 헬스케어 및 사회복지 서비스 부문에 속했으며, 이에는 뉴욕병원 퀸즈(New York Hospital Queens)와 같은 대형 종합병원 및 간호시설/홈케어 서비스 등이 포함됩니다. 다른 큰 기업들은 상업용 인쇄, 홈리노베이션 센터와 같은 하위분야 업종에 종사하는 것으로 나타났습니다.

사업체의 50% 이상이 가장 큰 고용산업이기도 한 네 부문에 집중된 것으로 나타났습니다. 이 부문들은 소매업, 기타 서비스업(개인 서비스, 차량 정비 등), 헬스케어 및 사회복지, 그리고 건설업입니다.

고용은 2005년 이후 매년 증가해 왔으며 경제침체기 동안에도 계속적으로 성장해왔습니다(그림 1 참조). 이는 퀸즈 및 뉴욕시 지역의 고용 성장률을 훨씬 웃도는 수치입니다. 이러한 추세는 플러싱의 고용이 3.1%의 속도로 성장함에 따라 2010년에도 지속되었습니다. 반면 퀸즈의 기타 지역은 다소 하락세를 보였고 기타 뉴욕시 지역은 0.7% 소폭 상승했습니다. 2010년, 플러싱의 일자리 수는 약 39,000개로 집계되었으며, 이는 2005년과 비교하여 14.5% 상승한 수치입니다.

그림 1
플러싱의 전체 고용수



참고: 플러싱 우편번호 11354, 11355 및 11358 지역에 대한 자료 포함
자료출처: NYS 노동청

플러싱의 가장 큰 네 고용 부문은 경기침체가 시작된 이후로 고용 창출의 대부분을 차지했습니다. 플러싱의 가장 큰 고용 부문인 헬스케어와 사회복지 서비스가 이러한 고용 창출을 리드했습니다. 이 부문은 2007년 이후로 1,110개의 일자리를 창출하여 2010년에 전체 일자리 수가 13,050개(또는 지역 민간분야 일자리의 3분의 1)로 집계되었습니다. 이는 퀸즈의 다른 지역(19.6%) 및 뉴욕시의 다른 지역(15.7%)의 해당 부문보다 훨씬 큰 수치입니다.

2007년과 2010년 사이 그 다음으로 큰 세 부문에서의 빠른 고용성장은 이 지역의 빠른 개발 및 비즈니스 성장을 반영했습니다. 그 결과 2010년에는 소매업(5,040개), 숙박 및 음식점업(3,350개) 및 건설업(2,535개)의 총 고용은 모든 분야 일자리의 대략 29%를 차지하는 것으로 나타났습니다.

임금

플러싱의 고용 성장은 평균 급여 상승과 더불어 2008년-2010년 기간동안 전체 임금을 16.9% 증가시키는 데 기여했습니다. 이는 임금이 1.3% 감소한 퀸즈의 다른 지역을 훨씬 상회하는 수치입니다. 이 기간동안 플러싱의 모든 산업분야에 걸친 평균급여는 9% 증가한 \$43,890로 집계되었고, 퀸즈 다른 지역은 0.2% 증가한 것으로 집계되었습니다.

현지 고용의 3분의 1을 차지하고 상대적으로 평균급여가 높은 헬스케어 및 사회복지 지원 부문은 2010년 플러싱 총 임금의 40% 이상을 차지했습니다. 이 부문의 평균급여(\$57,350)는 퀸즈 지역의 같은 부문에 대한 평균급여(\$40,110)보다 상당히 높으며, 이는 플러싱에 소규모 병원이 보다 많이 집중되어 있음을 보여줍니다.

주택

2008년(자료집계가 가능한 최신 연도)에 대 플러싱 지역에서는 약 절반 가량의 가구(48.8%)가 자가 소유 주택에 거주하고 있는 것으로 나타났으며, 퀸즈의 다른 지역은 45%, 뉴욕시의 다른 지역에서는 32.3%였습니다.

대 플러싱 지역의 단일 가구, 두 가구, 세 가구 주택 시장은 경기침체기 동안 하락했고, 평균 판매가는 2007년-2009년 사이 최고치였던 \$670,000에서 10.5% 감소했지만, 2010년에는 시장이 회복세를 보였습니다. 이 지역의 중간 판매가는 2.5% 오른 \$615,000였고, 퀸즈의 다른 지역은 4.5% 감소했습니다.

콘도와 코옵(Co-op) 시장(대 플러싱 지역에서 자가소유 주택 부문의 3분의 1가량 차지)은 2010년에 평균 판매가가 8% 오름에 따라 좋은 실적을 거두었습니다. 중간 판매가는 2009년 동안 하락했던 가치(최고치 \$250,000)를 거의 다 회복하여 \$248,500로 나타났습니다.

2002년과 2008년 사이(자료집계가 가능한 최신 연도), 대 플러싱 지역의 렌트 상승률(41.1%)은 퀸즈의 다른 지역(28.1%)과 뉴욕시 기타 지역(35.7%)의 수치를 훨씬 상회했습니다. 2008년에 플러싱 지역의 모든 렌탈 아파트의 중간 렌트비는 \$1,200로서 퀸즈의 다른 지역의 \$1,025나 뉴욕시 기타 지역의 \$950보다 높게 나타났습니다. 시장가격의 임대는 모든 임대주택의 44%(퀸즈의 다른 지역과 동일한 수치)를 차지했으며, 이는 뉴욕시 기타 지역의 34.8%보다 높았습니다.

경제 개발

플러싱은 비즈니스 및 주거단지 개발에 적합한 여러 조건을 갖추었습니다. 활기찬 다운타운 지역에는 여러 상점들, 두 개의 주요 호텔 및 여러 부티크 호텔, 60여개 이상의 은행 지점이 자리잡고 있습니다. 또한 교통이 매우 편리하고 Citi Field 및 United States Tennis Association's National Tennis Center와 같은 지역 명소에 가깝게 위치해 있습니다.

경기침체가 시작되기 전에 다운타운 플러싱에서 완성된 프로젝트 중 하나는 2008년에 개장한 첨단 주상복합 시설인 Queens Crossing입니다. 이 407,000 평방 피트의 12층 건물은 지상층의 상가 공간, 레스토랑, 출장 연회장, 커뮤니티 시설, 클래스 A 오피스 및 콘도 공간을 포함합니다.

일부 프로젝트는 지연되었지만, 경기침체에도 불구하고 개발은 계속되었습니다. 다운타운 플러싱의 37번가와 39번가 사이의 유니온 스트리트에 위치한 5에이커의 시립 주차장인 Municipal Parking Lot 1은 플러싱 커먼스(Flushing Commons)로 재개발 중입니다. 이 8억 5천만 달러 주상복합단지에는 620가구의 주거 공간, 234,000 평방 피트의 사무실 및/또는 호텔 공간 및 185,000 평방 피트의 매장 공간, 커뮤니티 시설 및 1,600대의 주차공간이 포함될 것입니다. 플러싱 YMCA도 이 개발지역으로 이전할 예정입니다.

2010년 7월 뉴욕시의회의 허가를 받은 이 프로젝트는 2012년에 건설공사가 시작될

예정이며 이로 인해 2,600개의 건설 일자리 및 1,900개의 정규 일자리가 창출될 전망입니다. 또한 뉴욕시는 Macedonia Plaza 건축을 허가했는데, 이는 140가구의 저소득층 임대주택 프로젝트로서 Municipal Lot 1의 일부에 매장 및 커뮤니티 공간을 포함합니다.

프린스 스트리트와 39번가 사이 교차로에는 1억 2천 5백만 달러 규모의 개발 사업이 진행 중입니다. 2014년에 완공될 이 주상복합 프로젝트는 168개의 객실을 구비한 Hyatt Place 호텔, 콘도, 지하 주차공간, 사무실 및 커뮤니티 공간을 포함할 예정입니다.

다운타운 플러싱의 유니온 스트리트에 위치한 100,000 평방 피트의 복합공간인 이스턴 미라쥐(Eastern Mirage)는 부티크 콘도 호텔, 고급 콘도 아파트 및 병원진료 대여빌딩(North Queens Medical Center)을 갖추게 될 것입니다. 이스턴 미라쥐는 연방정부 재정진작기금으로 1700만 달러의 보조를 받아 현재 시공 중입니다.

이전에 플러싱 타운 센터(Flushing Town Center)로 알려진 스카이 뷰 센터(Sky View Center)는 플러싱 강을 따라 위치한 14에이커 면적에 2010년 후반부에 새로 개장한 800,000 평방 피트의 쇼핑센터입니다. 이 센터에는 Best Buy, Target, BJ's Wholesale Club 등의 전국 소매업체들이 들어와 있습니다. 이 센터 위쪽에 건축된 448가구의 고급 콘도 Sky View Parc는 경기침체기 동안 매우 부진한 판매실적을 보였습니다.

뉴욕시 경제개발사업공사(New York City Economic Development Corporation)는 플러싱 동쪽에 위치한 산업지역인 Willets Point에 대한 30억 달러 규모의 I 단계 재개발계획 제안 요청서를 발행했습니다. 이 계획안에는 5,500가구 주택, 컨벤션 센터, 광범위한 소매, 오락, 사무실 및 열린 공간이 포함되어 있습니다.

다양한 세계 여러나라 과일채소 가게와 레스토랑이 즐비한 플러싱 지역은 유명한 맛집 순례지가 되었습니다. 예를 들어 Sky View Center에 최근 문을 연 36,000 평방 피트 규모의 과일채소 가게는 중국, 인도, 인도네시아, 일본, 한국, 필리핀, 대만, 태국, 싱가포르 및 베트남 식품을 취급하고 있습니다.

이 보고서의 추가 사본을 원하시면 웹사이트 www.osc.state.ny.us를 방문하시거나 아래의 주소로 요청하십시오.

Office of the State Comptroller, New York City Public Information Office
633 Third Avenue, New York, NY 10017