

브루클린 네이비 야드 & 뉴욕

미국사무소

I. 브루클린 네이비 야드(Brooklyn Navy Yard) 개요¹⁾

< 일반 현황 >

- 위치 : 미국 뉴욕시 브루클린 보로우(East River 옆 위치)
- 규모 : 130여만㎡(44개 빌딩, 37만㎡연면적, 4개 부두)
 - 뉴욕시 최대의 산업단지로서 다양한 산업·문화·상업 시설 밀집
- 관리주체 : 브루클린 네이비 야드 개발 공사(CEO: David Ehrenberg)
 - 준정부기관으로 뉴욕시에서 이사진을 임명하지만 정치성을 배제한 전문가로 구성하고 자율성 있게 운영, 직원 200여명
- 연방정부 지정 고용창출 장려지역 및 주정부 지정 경제개발특별지구

□ 추진 배경 및 연혁

- 1801년 ~1966년 : 미 해군 조선소로 사용, 제2차 세계대전 당시 7만여명 근무, 미주리 전함(일본 항복을 받은 곳) 등 건조
- 1969년~1981년 : 연방정부가 조선소 폐쇄 후 시설 전체를 뉴욕시가 인수하여 위락시설로 재개장, 비영리단체인 CLICK가 관리
- 1981년 : 경영악화로 관리주체를 브루클린 네이비 야드 개발 공사로 변경
 - 미디어·IT·영화제작을 위한 산업 단지 겸 클러스터로 추진
- 1987년 : 소규모 상공업체 유치 전략으로 변화, 98% 입주

□ 추진 내용

○ “일자리 창출”이 주요 목적

- 뉴욕 특성상 주택단지로 활용하였으면 더 많은 임대료 수입을 얻을 수 있었지만 일자리 창출에 주안점을 두고 산업단지로 추진
- 제조업이 중산층 유지에 가장 중요한 산업이므로 계층간 소득 양극화 방지 목표를 두고 추진하였음.

※유통업 평균임금은 2만 5천달러~3만 5천달러, 제조업은 5만달러

- 소규모 상공업 시설 유치 전략을 채택하여 기존 입주된 대형 임대 업체를 제외하고, 지속 가능한 지역 밀착형 일자리 창출이 이루어질 수 있었음.

※ 일자리 창출 통계²⁾

연 도	업 체 수	일자리 창출
1998년	203	3,000명
2015년	330	6,000명
2019년(전망)		10,000명
2020년(목표)		20,000명

- 3만㎡ 규모의 영화 스튜디오 시설(스타이너 스튜디오)이 2004년 입주, 현재 뉴욕주 방송에 나오는 드라마나 영화 대부분이 이곳에서 촬영되고 있는데 1천여명 고용 창출 효과를 거두고 있음.

○ 뉴욕시를 첨단과학 도시로 탈바꿈

- 뉴욕시를 첨단 과학 도시로 탈바꿈시키자는 어반 테크 NYC(Urban Tech NYC) 프로젝트의 일환으로 뉴욕에 적합한 고부가 가치 제조업 분야의 기업을 유치하고 있음.
- 뉴욕 일원 신생 첨단 기술 기업들에게 저렴한 비용으로 부지를 제공해 미동부 지역의 IT, 에너지, 생명 공학 산업을 집약시키는 테크 허브(Tech Hurb)로 재탄생됨.

○ 스타트업(창업)부터 스케일업(성장)까지 가능하도록 단지 구성

- 창업할 경우 10년간 법인세 면제, 전기 및 가스 요금도 35~45% 할인 혜택 제공
- 고성장 기업에게는 세금 혜택 제공
- 산학 협력을 통한 기업 유치(뉴욕대학교 산업 디자인 연구 등)
- 기업간 소통과 연계를 통해 신규 일자리 창출 도모하고 있음.

1) 브루클린 네이비 야드 홈페이지, www.brooklynnavyyard.org

2) BNYDC 발표 자료, 2019. 07. 16

○ 기업에게 생활공간 제공까지, WeWork의 도크 72³⁾

- 네이비 야드 내 15층 규모, 2018년 완공
- 위워크의 최신 프로젝트로 사무실 임대를 넘어 교육, 주거 등 생활 전반의 경험을 공유하는 생활 공간 사업 프로젝트
- 위워크 사무실이 작업공간 공유에 초점을 맞추고 있는 것에 비해 도크72는 작업공간 외에도 입주기업들이 함께 이용할 수 있는 스파, 식당, 체육관, 야외 농구장, 이발소, 세탁시설 등이 구비되어 있음.
- 세계 20여개국(미국, 영국, 한국 등) 에 212개 공유 사무실 네트워크를 만들어 기업 가치 200억달러(약24조억원) 달성

□ 추진 방식

○ 민관 합동 개발 운영

- 제조업 시설(공장)은 BNYDC에서 개발 및 운영 관리
- 상업 시설과 미디어 분야는 전문성을 갖고 있는 민간 사업자가 개발 및 운영 관리

○ 지역 상생 협력

- 입주 기업이 뉴욕시 특히, 브루클린 지역 인력을 계속 충원할 수 있도록 공사에서 비용 부담하여 교육·훈련 프로그램 개발·운영
- Employment Center에서 기업이 필요한 인력을 훈련할 수 있는 기술 훈련과 관내 고등학교 학생의 기업 내 여름 인턴 프로그램 운영
- 지역 교육기관과 협력
- 2019년 네이비 야드 내 고등학교 신설 완료하였고 모든 교과 과정은 단지 입주 기업과 협의하여 구성하였음.
- 다른 학교는 4~5년 전 필요한 기술을 교육하는 것에 비해 현재 기업에 필요한 기술에 대한 교육이 이루어지고 있음.

3) 매일경제신문, 2018/02/19

□ 특이 사항

● 자율주행차 시험 운영 시작⁴⁾

- 뉴욕시내 첫 번째 자율주행차 운영 사례(2019. 08.07)
- 운영 주체 : 옵티머스 라이드(Optimus Ride, 5명의 MIT공대 출신이 2015년 설립한 회사로 보스턴에 본사 소재)
- 총 6대를 갖고 네이비 야드에서 페리 선착장까지 1마일 서비스
- 무료로 최소2명 이상이 함께 타도록 되어 있음

□ 브루클린 네이비 야드 향후 과제

- 제조업이 원활하게 이루어질 수 있는 물리적 공간(제조 및 지원 공간)의 완벽한 구현
- 높은 역량을 가진 인재가 근무할 수 있는 좋은 여건을 가진 공간으로 만드는 것.

II. 뉴욕의 강점과 정책적 시사점

□ 뉴욕의 강점⁵⁾

○ 인구 규모

2016년 기준 약 854만 명의 인구가 밀집되어 있는 뉴욕은 미국 최대의 도시이자, 전 세계에서 인구가 가장 많은 도시 중 하나로, 약 425만 명의 노동인구를 확보하고 있으며, 기술 기반 일자리는 약 19만 개에 이릅니다.

4) 뉴욕중앙일보 미주판7면, 2019/08/07

5) NYC Startup GUIDEBOOK, Kotra, 2018

○ 경제 규모

2017년도 뉴욕의 광역도시권 총생산 (GMP: Gross Metropolitan Product)은 1.74조 달러, 2016년 광역도시권 국내총생산 (GDP)은 1.66조 달러로써 2016년 미국 총생산 (GDP) 18.57조 달러의 약 8.92% 를 차지함.

뉴욕의 스타트업 벤처캐피탈 투자는 꾸준한 증가세를 보이며 2016년 기준 투자액 약 82억 달러로 2015년 (59억 달러) 대비 약 40% 증가하였고, 42.27억 달러를 기록한 2017년 3분기에는 심지어 샌프란시스코/북 베이 지역 (실리콘 밸리 지역)의 41.77억 달러를 제치기도 하였음.

○ 편리한 교통 여건

뉴욕 항구는 미국 전역에서 세 번째로 큰 규모를 자랑하며 물류 이동을 용이하게 하며, 인근에 세 개의 국제공항 (John F. Kennedy International Airport와 Newark Liberty International Airport, LaGuardia International Airport) 이 위치하고 있고, 여러 철도노선 (Amtrak, Long Island Rail Road, Metro-North Railroad, New Jersey Transit Rail Operations 등)이 지나가는 교통 요지이기도 함.

○ 저렴한 창업비용

전반적인 하드웨어 및 소프트웨어 가격 하락에 힘입어 인터넷 기업을 창업하고 유지하는 데에 필요한 창업비용과 공통경비가 급격히 낮아지고, 오픈소스 소프트웨어의 비중이 증가함으로써 사내 프로그래밍부서에 대한 의존도 역시 떨어지는 등 전반적인 창업비용이 저렴해졌음.

○ 상대적으로 저렴한 인건비

뉴욕의 높은 물가에도 불구하고 실리콘 벨리에 비해 관련 직종 인건비가 저렴함. 실리콘 벨리가 위치한 산호세 (San Jose, CA)와 평균 베이스 연봉을 비교하자면 소프트웨어 엔지니어의 경우 \$106,768 (뉴욕) v. \$123,664 (산호세), 중견 소프트웨어 엔지니어의 경우 \$126,624 (뉴욕) v. \$142,793 (산호세), 그래픽 디자이너의 경우 \$54,916 (뉴욕) v. \$63,139 (산호세), 마케팅 코디네이터의 경우 \$51,171 (뉴욕) v. \$57,545 (산호세), 마케팅 매니저의 경우 \$85,018 (뉴욕) v. \$105,445 (산호세) 임.

○ 풍부한 인적 자원

인근에 컬럼비아대, 뉴욕대, 뉴욕주립대/시립대, 프린스턴대, 코넬대 등 종합대학뿐만 아니라 쿠퍼 유니언 (Cooper Union), 파슨스 디자인 대학 (Parsons School of Design), 프랫 인스티튜트 (Pratt Institute), FIT (Fashion Institute of Technology) 등 디자인, 엔지니어링, 건축, 패션, 미디어, 영화 방면에 특화된 단과대학들도 많다보니 인재 풀도 다양하고 구직자들끼리의 경쟁도 치열하여 인턴 사원을 구하기도 용이함.

○ 뉴욕주와 뉴욕시의 전략적 혁신을 통한 실리콘 벨리 조성

《실리콘 벨리》

- 뉴욕주와 뉴욕시의 전략적 혁신을 통해 미국 내 실리콘 벨리와 견줄 수 있는 혁신 클러스터로 자리하고 있으며 이를 실리콘 벨리라 칭함.
- “골목길”이란 뜻의 “벨리 (alley)”가 붙은 이 명칭은 디지털 신기술 벤처 기업의 요람인 캘리포니아주 산타 클라라 계곡 인근의 실리콘 벨리 (Silicon Valley)에 빗대어, 골목이 많은 뉴욕시의 창업 생태계를 일컫음.
- 1990년대 맨해튼 23가 플랫아이언 지역 (Flatiron District)에서 시작된 것으로 알려져 있으며, 일반적으로는 스타트업들이 밀집한 로어 맨해튼 (Lower Manhattan)과 미드타운 (Midtown) 일대를 가리킴.

- 현재는 맨해튼 다른 지역은 물론, 퀸즈 (Queens)와 브루클린 (Brooklyn), 그리고 허드슨강 건너 뉴저지에도 많은 스타트업들이 위치하고 있기 때문에 초기의 한정된 지역보다 훨씬 광범위하게 산재해 있음.
- 2000년대 초반만 해도 곧 실리콘 벨리 못지않은 창업 생태계로서 변창할 것이라는 낙관적인 예측이 많았지만 2008년 금융 위기와 경기 침체를 겪으면서 성장이 주춤했다가, 경기가 다시 회복세로 돌아선 2000년대 후반 이후 광고, 미디어, 전자상거래에 이어 소비재 연관 서비스, 푸드테크 (food-tech), 핀테크 (fintech), 부동산테크 (real estate-tech), 건강테크 (healthtech) 등으로 도전 영역을 넓혀가며 다시 활기를 띠고 있음.
- 옛지(Etsy), 텀블러(Tumblr), 비즈니스 인사이더 (Business Insider), 셔터스톡(Shutterstock) 등 여러 스타트업들의 성공 사례, 폭발적으로 증가하는 벤처캐피탈 (venture capital) 투자액 규모와 스타트업 기업수, 활발한 스타트업 채용시장 등이 르네상스 시대를 반영하고 있음.
- 스탠포드대학(Stanford University)과 캘리포니아대 버클리 (University of California, Berkeley)가 실리콘 벨리의 인력자원을 공급해 왔듯이, 컬럼비아대 (Columbia University), 뉴욕대 (New York University), 인근 프린스턴대 (Princeton University)와 코넬대 (Cornell University) 등이 실리콘 벨리에 유능하고 다재다능한 차세대 인재를 보급하고 있음.

□ 정책적 시사점

○ 뉴욕시의 지속적인 친 기업 정책

- 마이클 블룸버그 전 시장 이후 뉴욕시가 친기업적 정책을 지속하면서 뉴욕시 일원을 미국 내 실리콘 벨리와 견줄 수 있는 혁신 클러스터, 실리콘 앨리로 성장시킴
- 스타트업에게 법인세 면제10년, 부동산 보유세 대폭 감축, 세입자 부당 임대차 계약에 대한 소송비 지원 등
- 디지털NYC에 따르면 뉴욕 신생 벤처 기업(스타트업)은 1만 2,935개로 샌프란시스코(실리콘벨리), 보스턴과 함께 3대 창업 권역임.

○ 뉴욕시의 거버넌스 행정

- 지역 주민 및 기관과 협력
- BNYDC는 뉴욕시 특히 브루클린 지역 주민과 협의하여 각종 사업을 추진하고 있으며 관내 교육기관과 협의하여 산업 단지 내 입주 기업이 필요한 인력을 제공할 고등학교를 개설하여 민관 거버넌스 행정을 구현하고 효과를 거두고 있음.

○ 뉴욕시의 잘 훈련된 인력의 지속적 공급 기반 마련

- 입주 기업이 뉴욕시 특히, 브루클린 지역 인력을 계속 충원할 수 있도록 공사에서 비용 부담하여 교육·훈련 프로그램 개발·운영
- 입주 기업이 필요한 인력을 훈련할 수 있는 기술 훈련과 관내 고등학교 학생의 기업 내 여름 인턴 프로그램 운영
- 유치원 교육과정부터 주립 및 시립 대학 교육과정까지 무상으로 제공하는 프로그램을 제공하는 등 사회복지 예산지출을 대폭 확대
- 뉴욕주는 미국 50개주 중 최초로 2017년부터 뉴욕 중산층을 대상으로 등록금 면제를 시행하고 있는데(Excelsior Scholarship), 현재 약8만명의 중산층 가정 학생들이 혜택을 받고 있음.

<The Excelsior Scholarship>

- 신청 조건 : 가정 연 수입 125,000USD 이하 가정 학생
- 대상 학교 : SUNY(뉴욕주립대학), CUNY(뉴욕시립대학) 학부 과정만
- 등록 조건 : 1)학생과 부모의 거주지가 뉴욕주, 2) 1년 최소 30학점 이수
- ※ 혜택을 받은 학생은 반드시 졸업 후 혜택 받은 기간만큼 뉴욕에서 직장생활을 해야 하는 의무조항이 있음. 만약 졸업 후 타주에서 직장 생활을 할 경우 혜택 받은 금액을 학자금 용자를 받은 것으로 처리되어 이자와 함께 갚아야 함.