

국외출장 결과보고서

기 간: 2024. 11. 25. ~ 2024. 12. 5.

출장지: 뉴욕, 멕시코, 샌프란시스코

출장자: 이승욱 연구위원, 이도경 연구원, 한연수 연구원

I. 출장개요

1. 출 장 지: 멕시코 멕시코시티, 미국 뉴욕&샌프란시스코
2. 출장기간: 2024. 11. 25.(월) ~ 12. 5.(목)
3. 출 장 자

소속	직급	성명	비고
국토연구원	연구위원	이승욱	
국토연구원	연구원	이도경	
국토연구원	연구원	한연수	

※ 국토연구원 인원 외 출장단 인원

(한국자산관리공사) 오장석 총괄이사, 김희무 처장, 강철훈 팀장, 진정완 과장, 김다인 대리

4. 출장목적

- 멕시코 및 미국 뉴욕의 오피스 부동산 시장 현황 및 추가 물건 확인
- 멕시코 대사관 및 뉴욕 총영사관의 복합개발 필요성 확인 및 복합개발의 방향성 도출
 - 타 국가 우수 대사관 및 영사관 벤치마킹 등을 통한 공간 설계 방향 확립
- 멕시코 및 미국 뉴욕의 진출 공공기관을 방문하여 입주 수요조사 및 확보방안 검토

II. 출장일정

날짜	출발지	도착지	방문기관/장소	주요 수행업무	관계자
11.25. (월)	인천	뉴욕		(19:30) 인천 출발 (19:30) 뉴욕 도착	
11.26. (화)			JLL 사무소	(9:00) 뉴욕 시장 상황 및 물건 관련 업무협의	이미연 전무
11.27. (수)			주 뉴욕 대한민국 총영사관	(10:30) 뉴욕 총영사관 업무협의회 및 내부 실사	김의환 총영사, 이정민 부영사, 정승현 실무관(주뉴욕 대한민국 총영사관)
			맨해튼 미드타운 일대	(15:00) 후보 물건 현장 확인 및 논의	출장단
11.28. (목)	뉴욕	멕시코 시티	주 뉴욕 독일 총영사관	(9:00) 우수 대사관 벤치마킹 조사	Klaus Klusmeier, Mark T. Lee(주뉴욕 독일 총영사관)
				(14:50) 뉴욕 출발 (19:25) 멕시코시티 도착	
11.29. (금)			주 멕시코 한국문화원	(10:00) 멕시코 한국문화원 현장답사	출장단
11.30. (토)			주 멕시코 대한민국 대사관	(9:00) 멕시코 대사관 업무협의회 및 내부 실사	히태완 대사, 강용구 참사관, 오주혜 서기관(주멕시코 대한민국 대사관)
			폴랑코 일대	(14:00) 후보 물건 현장 확인 및 논의	Richard Schmidt, William Shanahan(CBRE)
12.1. (일)	멕시코 시티	샌프란 시스코		(17:05) 멕시코시티 출발 (20:02) 샌프란시스코 도착	
12.2. (월)			샌프란시스코 일대	(10:00) 샌프란 일대 현장 답사	출장단
12.3. (화)			주 샌프란 대한민국 총영사관	(10:00) 우수 대사관 벤치마킹 조사	임정택 총영사, 서한나 부영사 (주샌프란시스코 대한민국 대사관)
12.4. (수)	샌프란 시스코			(11:40) 샌프란시스코 출발	
12.5. (목)		인천		(17:40) 인천 도착	

III. 수행사항

1. 미국 뉴욕

가. 현지 동향 파악 및 물건 관련 업무협의

□ 일시 및 장소: 2024. 11. 26.(화) 9:00, JLL NY 오피스

□ 참석자: 이미연 전무(JLL), 이승욱 센터장, 이도경 연구원, 한연수 연구원(국토연구원)

□ 주요 논의 내용

- (오피스 임대 관련) 뉴욕은 재택근무가 많아지면서 공실률이 높아지고 있음
 - 현재 뉴욕 부동산 현황은 금리가 계속적으로 인하되고 있는 상황
 - 현재 매물 매입에 가장 적기라고 볼 수 있음
 - 내년부턴 부동산 가격이 상승 될 것으로 보이며, 현재 알아본 매물도 계속 남아있을지 우려되는 상황
- 현재 주뉴욕 대한민국 총영사관은 임시로 이전할 임시 청사를 알아보고 있는 것으로 파악



▲JLL 관계자 미팅

나. 총영사관 내부 실사 및 업무협의

□ 일시 및 장소: 2024. 11. 27.(수) 10:30, 주뉴욕 대한민국 총영사관 및 후보지

□ 참석자: 김의환 총영사, 이정민 부영사, 정승현 실무관(주뉴욕 대한민국 총영사관), 이승욱 센터장, 이도경 연구원, 한연수 연구원(국토연구원), 오장석 총괄이사, 김희무 처장, 강철훈 팀장, 진정완 과장, 김다인 대리(한국자산관리공사)

□ 주요 내용

- (시장 동향) 뉴욕의 경우 다운타운은 수요가 줄어들고 있으며, 미드타운 매물 수요가 높아지고 있는 추세
- (뉴욕총영사관) 뉴욕 대한민국 총영사관이 현재 입주해있는 건물 시공은 미국회사가 진행
 - 작년까지 각종 행사(국경일 등)들은 UN대표부 건물을 빌려 진행
 - 임대료 들어갈 건물 중 유력 후보는 다운타운에 한국기업이 소유하고 있는 건물로 우선 고려중
 - 브룩스브라더스 매입 빌딩이 후보지였는데, 그쪽에 임차인이 들어간 상태에서 매입을 진행하는 것에 대해서는 매입 조건이 안맞아 매입을 확정 짓는 조건으로 임차를 승인해주는 것인데, 지금 아직은 예산도 안날 것 같은 어려움이 있음
 - 가장 중요한 것은 계약기간이 중요한데, 여러 가지 고민해서 현재는 다운타운에 있는 우리 한국 기업이 소유하고 있는 건물이 있어 거기로 유력하게 보고 있음
 - 임차 청사는 예산 제약도 있고 통합청사 진행하는 것과 맞춰야해서 임시 청사를 하는데 롱텀으로 계약이 불가능해서 밑에 사무실이 기본적으로 10년 이상을 거주해야하는데 우리가 제안하는 것을 받아주는 곳이 거의 없음
- (매입 관련) 뉴욕총영사관의 경우 캠프코(한국자산관리공사)에서 취득대행하는 방안으로 고려
 - 뉴욕의 경우 캠프코에서 물건 조사까지 서포트하고, 이후 실제 공사단계에서는 외교부와 다시 협상하여 진행
 - 대한민국 건물이다 보니 준비는 착실하게해서 변화한 환경에서 근무할 수 있는 기반을 마련한다든지, 멕시코와 뉴욕하고 추진 방식을 달리하게 된 이유는 현재 비축부동산으로 진행하기 위함
 - 현재 첫 번째 후보군의 경우 건물이 2개여서 2개 모두 확보해서 보안이나 이런쪽에서

- 더 확보하면 좋을 것 같다는 얘기가 있었음
- 현재 이 근방 매물들이 인기가 높아져서 갑자기 매수인이 나타날 수 가 있어서 기존에 봤던 후보지들이 사라질 우려도 있음



▲주뉴욕 대한민국 총영사관 회의 및 내부 사진

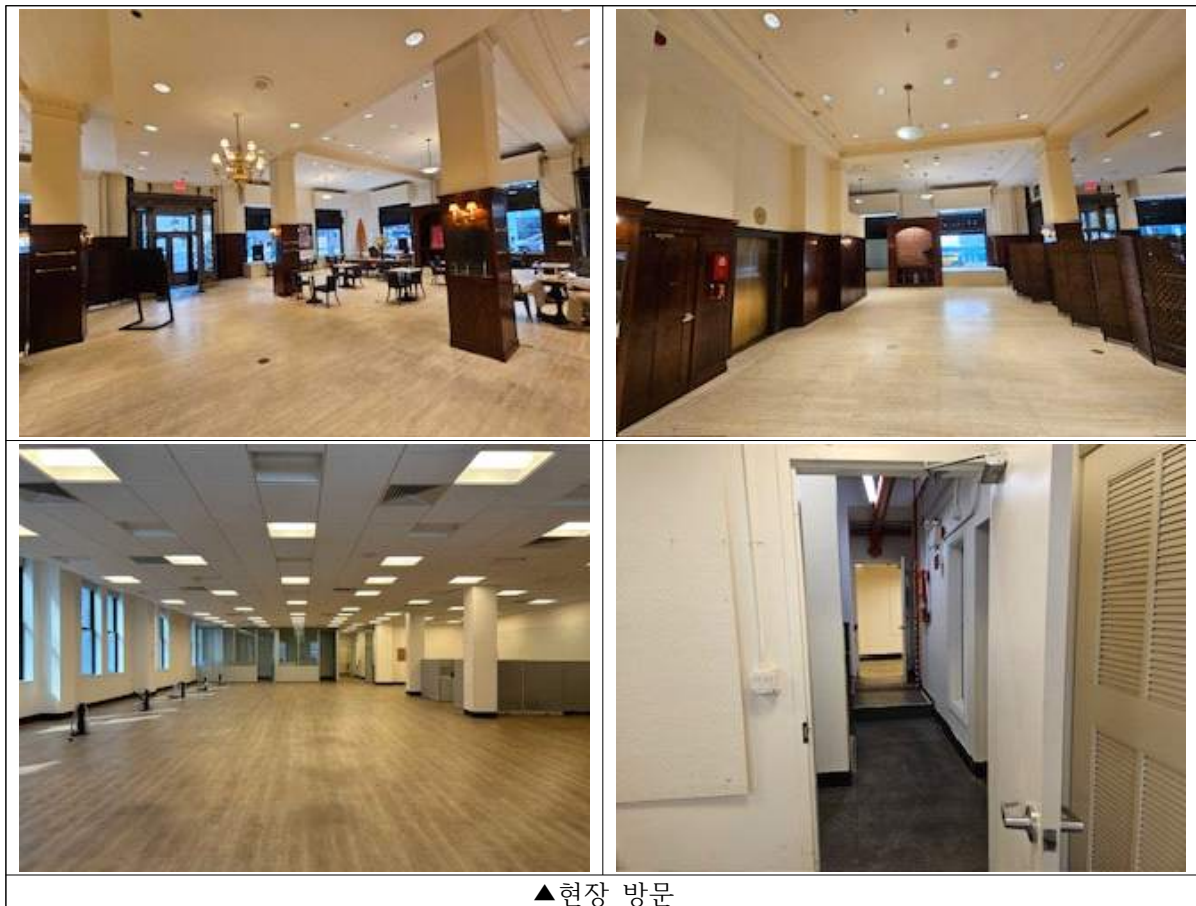
다. 물건 조사

□ 일시 및 장소: 2024. 11. 27.(수) 15:00, 후보지

※ 최종 후보지에 대한 상세 정보 비공개

□ 참석자: 이승욱 센터장, 이도경 연구원, 한연수 연구원(국토연구원), 오장석 총괄이사, 김희무 처장, 강철훈 팀장, 진정완 과장, 김다인 대리(한국자산관리공사)

□ 최종 후보지 현장 검토



※ 주변 지물을 통해 위치 추정이 가능한 건물 외부 사진은 대외 공개 불가

라. 주뉴욕 독일 총영사관 실사 및 업무협의

□ 일시 및 장소: 2024. 11. 28.(목) 9:00, 주뉴욕 독일 총영사관

□ 참석자: Klaus Klusmeier, Mark T. Lee(주뉴욕 독일 총영사관), 이승욱 센터장, 이도경 연구원, 한연수 연구원(국토연구원), 오장석 총괄이사, 김희무 처장, 강철훈 팀장, 진정완 과장, 김다인 대리(한국자산관리공사)

□ 주요 내용

○(건물 개요) 현 건물은 총 14층으로 되어있으며, 복합건물식으로 운영중

- 뉴욕에는 독일 대사관이 없지만, 독일 총영사관이 있으며 총 영사관은 뉴욕, 뉴저지, 펜실베이니아 주 와 코네티컷 주의 페어필드 카운티, 그리고 버뉴다를 관할함
- 현재 2개 기관이 들어와 운영중
- 현대적인 디자인과 기능성을 겸비하고 있으며, 독일의 효율성과 실용성을 반영한 건축 양식을 보여주며, 내부는 방문객과 직원들을 위한 편의시설과 함께, 다양한 영사서비스를 효율적으러 제공할 수 있는 구조로 설계되어 있음
- 1993년도에 호텔 건물을 매입하여 구조변경 등 공사를 진행해 1998년도 완공 후 입주
- 연면적 약 3,000평 정도이며 23층으로 되어있음
- 1~7층은 영사과 시설, 160명정도 근무
- 게스트용 식당도 운영
- 건물이 오래되어 리모델링을 추진하고자함
- 주정부에서 운영 및 관리를 하기 때문에 민간인 출입은 통제

○(입지조건)

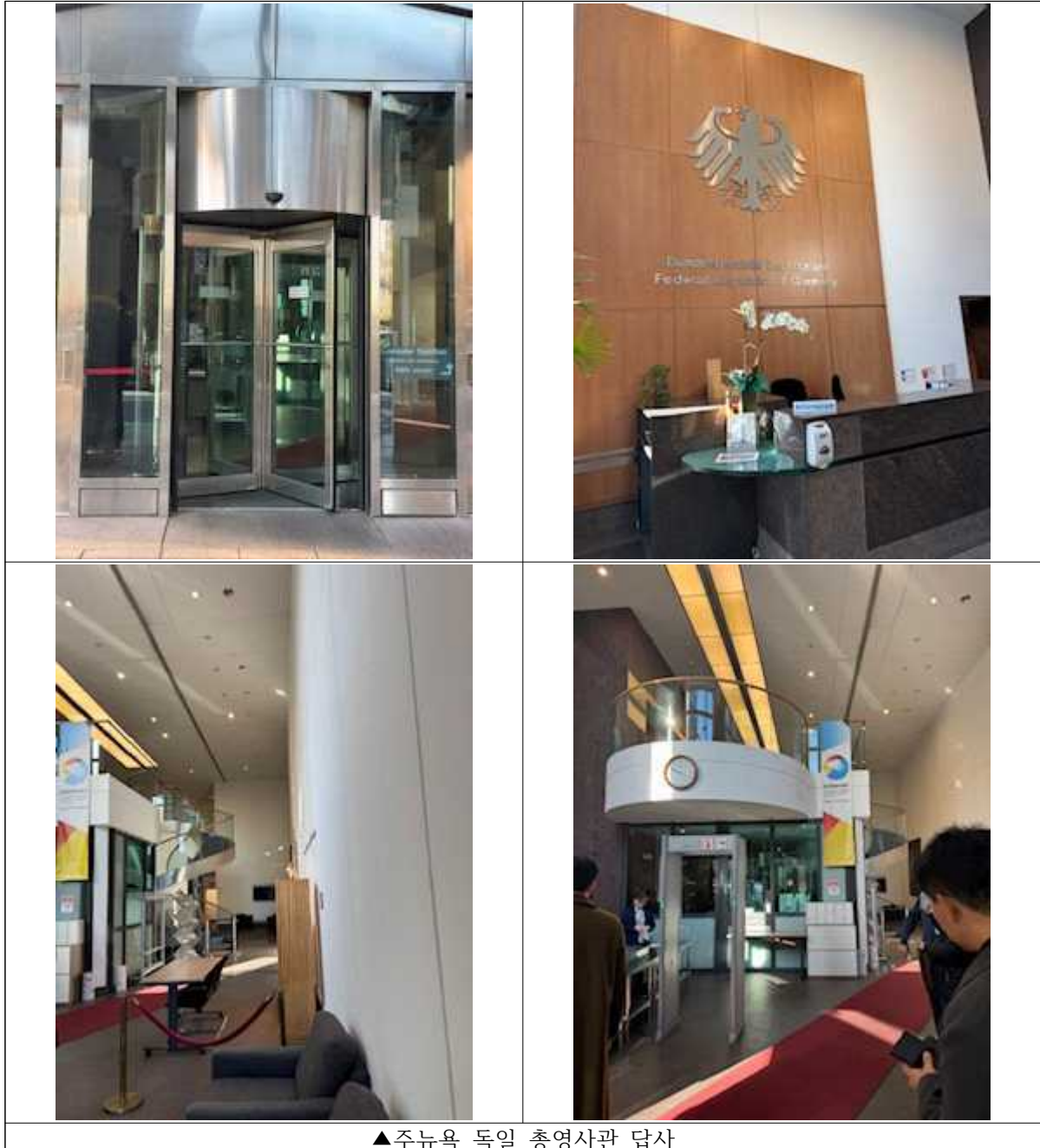
- UN본부와의 접근성이 좋아, 대사들이 UN본부에 회의참석시 용이함
- 맨해튼의 동쪽 강변에 위치하여 접근성이 뛰어나며, 주변에 다양한 국제 기구와 외교 공관이 밀집해 있어 외교 업무 수행에 최적의 환경을 제공함
- 뉴욕의 문화 중심지와도 가까워 독일과 미국 간의 문화교류를 촉진하는데에도 유리한 위치해 있어 외교업무뿐만 아니라 문화행사, 경제교류 등 다양한 활동을 효과적으로 수행하고 있음

○(한국 대사관 복합개발시 참고사항)

- 설계는 독일, 시공은 미국회사에서 진행 함. 향후 시설 유지 및 관리시 부자재

공급의 어려움이 따를 수 있으므로 한국 대사관 복합개발시에도 시공은 미국에서 담당하는 것이 좋을 것으로 판단됨

- 민간시설과 보완시설 구분이 필요시되므로, 독일대사관과 같이 출입구를 2개로 설계할 수도 있고, 설계 시 동선구분이 고려되어야 함



※ 대사관 내부 실사 사진 및 회의사진은 보안 관계로 촬영이 불가하여 첨부 제외

2.. 멕시코 멕시코시티

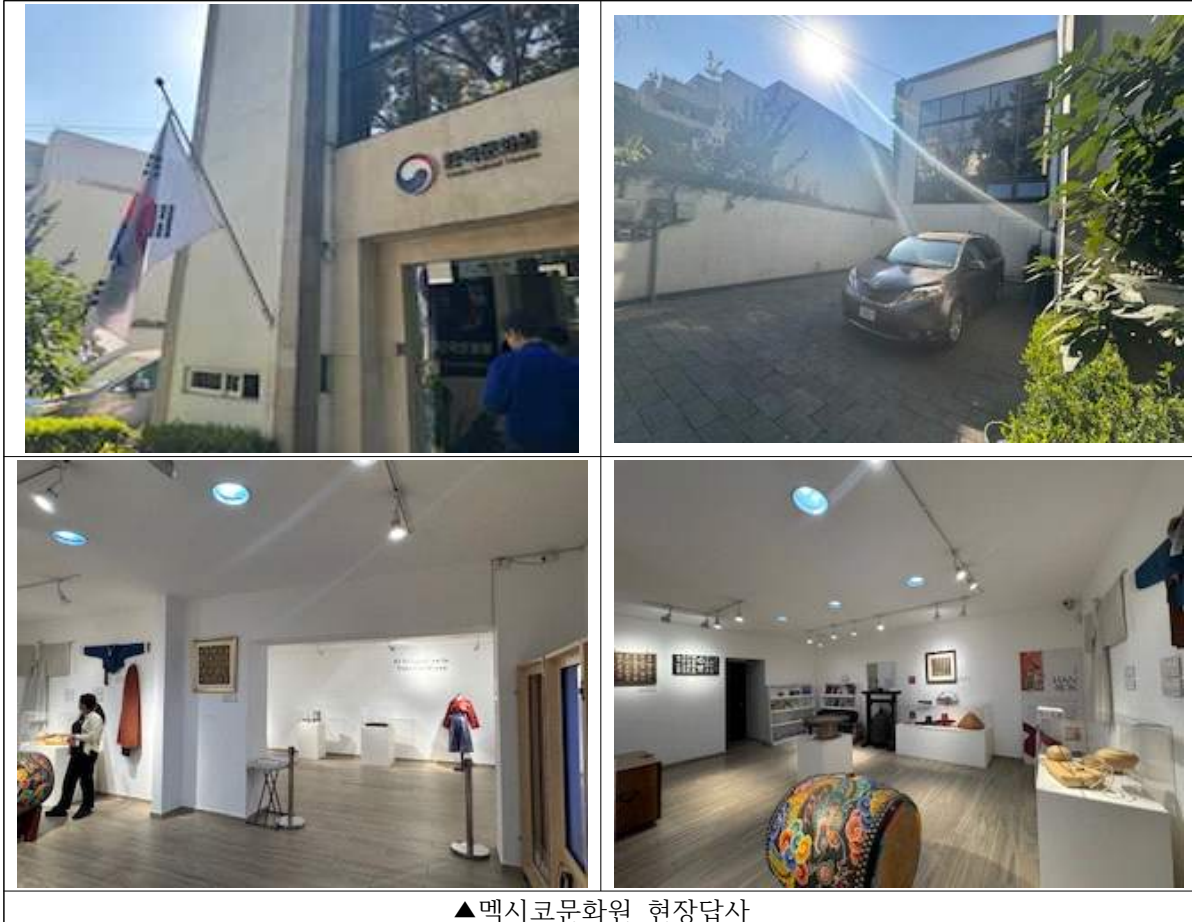
가. 주멕시코 한국문화원 실사

□ 일시 및 장소: 2024. 11. 29.(금) 10:00, 주멕시코 한국문화원

□ 참석자: 이승욱 센터장, 이도경 연구원, 한연수 연구원(국토연구원), 오장석 총괄이사, 김희무 처장, 강철훈 팀장, 진정완 과장, 김다인 대리(한국자산관리공사)

□ 주요 논의 내용

- 주멕시코 한국문화원은 공연, 전시 등을 통해 다양한 한류 콘텐츠의 가치를 널리 알리며 한국문화 체험을 제공하는 복합문화공간
- (공연장) 면적은 32.4평이며 최대 80명까지 수용 가능
- (전시장) 지상 1층부터 3층까지 이루어져 있으며, 규모는 약 30.4평
- (기타 시설) 강의실, 도서실, 회의 및 세미나실로 구성



나. 대사관 내부 실사 및 업무협의

□ 일시 및 장소: 2024. 11. 30.(토) 9:00, 주멕시코 대한민국 대사관

□ 참석자: 허태완 대사, 강용구 참사관, 오주혜 서기관(주멕시코 대한민국 대사관), 이승욱 센터장, 이도경 연구원, 한연수 연구원(국토연구원), 오장석 총괄이사, 김희무 처장, 강철훈 팀장, 진정완 과장, 김다인 대리(한국자산관리공사)

□ 주요 논의 내용

- (폴랑코 특징) 폴랑코는 멕시코 내 지속적인 해외 투자가 예상되는 지역이며, 향후 부동산가치 상승 가능성이 가장 높은 지역으로 예상
 - 폴랑코에 교민 주민들 대부분 거주 중이며, 대한민국 진출 기업들도 대다수 위치
 - 또한, 멕시코는 교민수보단 출장자수가 많음
- (대사관 관련) 건물의 노후화가 심하며, 각종 행사를 진행할 수 있는 공간이 매우 부족한 상황
 - 또한, 직원 뿐만 아니라, 민원인들이 주차할 주차장이 없어 업무에 불편함이 있음
- (기타) 현재 멕시코 한국문화원은 폴랑코에 위치해있지만, 마찬가지로 건물의 노후도가 심하며 공간이 협소함
 - 80여명까지 수용이 가능한 공연장과 전시장이 있지만, 시설 노후화가 심해보임
- (요구사항) 현재 멕시코 법률이 자주 바뀌기 때문에, 최대한 파견자와 많은 소통 필요
 - 파견자는 스페인어가 가능한 분이거나, 현지 법률 용어에 능통한 분이 해당 업무를 진행하기에 수월할 것으로 생각



▲주멕시코 대한민국 대사관 회의



▲주멕시코 대한민국 대사관 내부

다. 후보지 현장답사

□ 일시 및 장소: 2024. 11. 30.(토) 14:00, 물건 후보지 인근

※ 최종 후보지에 대한 상세 정보 비공개

□ 참석자: Richard Schmidt, William Shanahan(CBRE), 이승욱 센터장, 이도경 연구원, 한연수 연구원(국토연구원), 오장석 총괄이사, 김희무 처장, 강철훈 팀장, 진정완 과장, 김다인 대리(한국자산관리공사)

□ 주요 논의 내용

- 위치적으로 공관 직원들의 안정성 및 편의성을 고려했을때 아주 우수한 곳으로 판단
- 대사관의 노후도 등 상황을 고려했을 때 속도를 내야할 것 같음
- 현재 건물 철거비용은 건물주 본인 부담으로 협의
- 미국대사관이 이전함으로써 추후 임차료가 상승할 것으로 예상



▲멕시코 후보지 현장답사

※ 주변 지물을 통해 위치 추정이 가능한 사진은 대외 공개 불가

3. 미국 샌프란시스코

가. 현장답사

□ 일시 및 장소: 2024. 12. 2.(월) 10:00, 샌프란 일대

□ 참석자: 이승욱 센터장, 이도경 연구원, 한연수 연구원(국토연구원), 오장석 총괄이사, 김희무 처장, 강철훈 팀장, 진정완 과장, 김다인 대리(한국자산관리공사)

□ 주요 논의 내용

○ (부동산 시장) 샌프란 부동산 시장은 점점 낮아지고 있는 추세

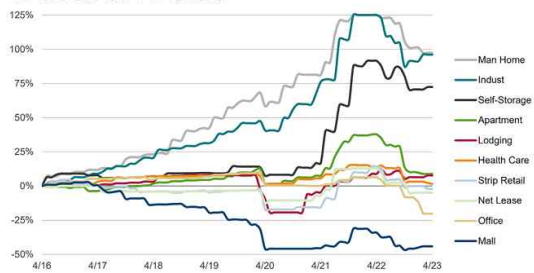
- 채권수익률은 높을 것으로 예상되지만, 재택 근무의 확산으로 인해 사무실 공간의 공실률이 20%를 넘어가고 있음
- 코로나 19 팬데믹 이후, 미국인의 주택 소유율이 하락세
- 상업용 부동산 중 A등급은 안정적인 수익 구조를 유지하고 있지만, B·C·D등급의 부동산은 공실률이 높아 금융 부실 가능성을 증가시키고 있음
- 공실 문제로 상업용 부동산 대출 시장의 취약성이 드러나며, 금융 위기의 여파가 더욱 심화될 우려가 있음

○ 샌프란시스코의 공실률 문제는 단순히 팬데믹 이후 원격 근무 확산으로 인한 상업용 부동산 수요 감소보다 도시의 마약과 홈리스 증가가 주요 원인으로 지목됨



▲ 샌프란시스코 전경

주요 부문별 상업용 부동산 가격 추이(지난 7년)



▲ 샌프란시스코 부동산 가격 추이

나. 영사관 내부 실사 및 업무협의

□ 일시 및 장소: 2024. 12. 3.(화) 10:00, 주샌프란시스코 대한민국 총영사관

□ 참석자: 임정택 총영사, 서한나 부영사(주샌프란시스코 대한민국 대사관), 이승욱 센터장, 이도경 연구원, 한연수 연구원(국토연구원), 오장석 총괄이사, 김희무 처장, 강철훈 팀장, 진정완 과장, 김다인 대리(한국자산관리공사)

□ 주요 논의 내용

○ 샌프란은 가정집 가격이 상승추세이며 오프스 가격은 하향 추세

- 공실률이 37%이며 임차료는 낮아지고 있는 추세

- 바이오 중심 기관들, KOTRA 등의 정부기관들 대부분 실리콘밸리에 위치해있음

○ 40여개 국가 영사관들이 모두 샌프란에 위치하고있어 현 영사관 위치 이전은 불가능

- 현재 29명이 근무중이며, 12명은 공무원 소속

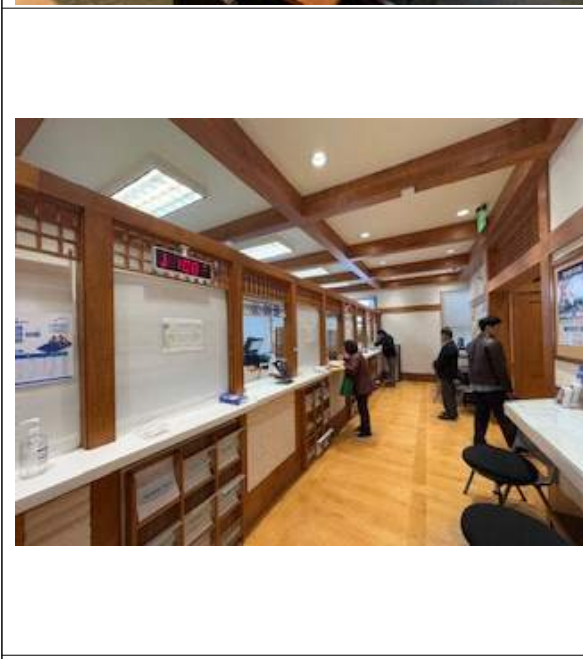
- 현 영사관은 가정집 구조이다보니 주차장이 협소하여 주변에 주차를 해야되는 상황

- 또한, 행사를 주최할만한 공간이 협소

- 다만, 제2청사로 다운타운에 민원센터형식으로 복합화 추진은 가능성이 있음

○ 샌프란은 문화원이 따로 없으며, 현재 LA에 위치하고 있음

- LA 총영사관은 복합화하진 않고 자체 리모델링 공사 중



▲주샌프란시스코 대한민국 총영사관 회의 및 내부 사진

IV. 종합

□ 지역별 특징

1) 뉴욕

- 코로나 이후, 오피스 빌딩 매매시장은 전반적으로 빙하기를 맞고 있으나, 중심지 오피스에 대해서는 일부 회복세 관찰, 물건 여건에 따라 양극화 발생 추세
- 고점 대비 30~80% 수준으로 오피스 빌딩 가치 하락
 - '24년의 평균 매매 가격은, '10년 이래 최저 수준
- 주거시설 전환으로 인한 오피스 물량 감소하였으며, 거래량은 2010년 이후 최저수준이며, 임대료·공실률은 동시 상승
- 오피스 전체 물량이 줄어드는 상황에서 좋은 빌딩을 찾아서 계약까지 성공하기 위해서는 별도 세부전략이 필요
- 사업 대상지는 맨해튼의 지리상 중심이자 상업·문화·업무·문화의 중심 (엠파이어 스테이트 빌딩, 록펠러 센터, 크라이슬러 빌딩, 브로드웨이 등 주요 오피스 빌딩 및 명소들이 입지
- 또한, UN 본부 및 타국의 공관들을 비롯하여 대한민국 총영사관, 주유엔 대한민국 대표부, 뉴욕진출 공공기관 및 기업, 한국 문화원 등 관련 외교시설들이 밀집
- 뉴욕한국문화원은 최근 새로운 신청사를 완공하여 2024년 2월 24일에 공식 개관하여, 뉴욕의 경우 문화원과 복합개발은 한계가 있어 문화원과의 복합개발을 예상하는 멕시코와는 차별점이 있음

2) 멕시코

- 멕시코시티에서는 COVID-19 시기 이후 고급오피스에 대한 임대수요가 대폭 증가한 것으로 나타났으며, 이에 반해 신규 공급은 아직 미진
- 오피스 임대수요가 COVID-19시기 이전으로 회복되고 있으나 지속여부는 알 수 없음
- 전반적으로 임대료는 여전히 낮게 유지되어 있으나, 중심업무지구는 전체 평균과 비교하여 10.3~24.8% 가량 높게 형성
- 업무지구 중에서는 치안 확보 등의 문제로 중심업무지구 수요는 향후에도 늘어날 것으로 전망됨에 따라 투자 수요 또한 동반 상승 전망

3) 샌프란시스코

- 샌프란시스코에는 대한민국 대사관이 없지만, 주샌프란시스코 대한민국 총영사관이 있음
- 캘리포니아 주의 한국 문화원은 LA에 위치하고 있어, 하나의 주에 2개의 문화원이 배치될 수 없어 샌프란시스코에는 문화원이 개발될 수 없는 상황으로, 대사관 개발 시 문화원과 복합개발이 불가능한 상황
- 샌프란시스코의 한국 교민들은 주로 실리콘 밸리 지역에 거주하고 있는데, 실리콘 밸리와 영사관은 현재 차로 이동할 시 1시간이상이 소요되어 신축대사관 보다는 교민들이 많이 분포하고 하고 있는 지역에 제 2청사 혹은 민원실이 필요하며 대사관 지역에는 주차시설이 부족함
- 또한, 샌프란시스코의 현 대사관은 주거지역에 위치하고 있는데 대사관이 위치한 부동산 가격이 상당히 상승하여 매각할 수 없는 상황
- 즉, 지역별로 복합개발을 하였을 때 장점을 가지고 갈 수 있는 지역이 있는가 한 반면, 샌프란시스코와 같이 복합개발이 용이하지 않은 지역이 있음
- 24년 2분기 기준, 오피스 공실률은 36.8%로 전 분기 대비 0.1% 포인트 증가하였으나, 높은 공실률은 임대료 하락으로 이어지고 있어, 건물주와 임차인 모두 시장의 변동성을 고려한 신중한 전략이 필요한 시기
- 그러나 시장 수요는 2024년 2분기에 680만 스퀘어피트로 증가하였으며, 이는 전 분기 대비 6%, 전년 대비 51% 증가한 수치로 2019년 4분기 이후 최고 수준

□ 국가별 후보 지역 선정 시 고려 사항

1) 멕시코

- 지역 선정시 주요 고려사항으로는 복합적 활용 가능 여부, 각국 공관의 위치 및 대사관으로의 다양한 접근성을 고려하는 것을 원칙으로 함
- 멕시코시티의 중심업무지구 중 각국 공관 및 주재원이 다수 위치 및 거주하고 있고 치안 등이 확보되며, 복합적 기능 활용 수요가 풍부한 폴랑코(Polanco)지역을 대상으로 검토
- 각 국의 공관은 주로 폴랑코 지역을 중심으로 분포함을 고려함. 이는 치안 등의 이슈로 폴랑코 지역에 주요 나라 공관이 밀집한 것으로, 타 국가와의 교류 등을 감안할 필요

- 접근성 : 주재원 거주 및 민원인 접근, 상시 교통사항 등 현재 우리나라 대사관 직원은 모두 폴랑코지역 내 특정 주거지에 거주하고 있으며, 이는 양호한 주거여건을 선택한 결과이며, 한인 및 기타 업무수요자에게도 접근성이 확보됨. 멕시코시티의 상시 도로체증 상황을 고려하면, 해당지역 중심의 검토가 타당
- 협소도 해소 및 편리성 개성
 - 현 공관면적 대비 약 3배 상승
 - 문화원과 복합화하여 K-컬처, K-푸드 등 홍보 강화
- 공용시설 공유
 - 분산되어 있던 공공기관 집적화에 따라 다목적홀 공유 등으로 시설 규모 경제 확보

2) 뉴욕

- 접근성(그랜드 센트럴 등)과 맨해튼 내 임대수요의 안정성, 향후 부동산 가치 등과 공관 복합화 성공 가능성 및 파급력 고려
- 한국의 공공기관(국민연금, 투자공사, 전력공사, 관광공사, 금감원, 수출입 은행, 한국은행 등)들이 다수 주변에 배치되어 있어 타 공공기관의 입지조건과 조사가 필요시 됨
- 답사 물건 중 매도 조건, 물건 상태 및 지역 여건 등을 종합적으로 감안하여 선정이 필요시 됨
- 협소도 및 주거 문제 해소
 - 공관 확대를 통한 민원업무 개선, 임차시설 대체, 대외 행사를 위한 공용시설 공유 등으로 경제성 확보
- 임시관사 공유
 - 출장자나 부임 초기 숙소가 필요한 공무원 통합 임시주거시설 지원