

# 220 CENTRAL PARK SOUTH

맨해튼 Billionaires' Row 초고가 주거용 부동산 전문 브리핑

## 220 CENTRAL PARK SOUTH

Manhattan Trophy Condo Briefing

전문 투자·주거 브리핑 / 공개자료 기준

코리아베스트 <https://koreabest.org>

The American Newspaper  
<https://americannewspaper.org>

Generated original illustration

작성자: 코리아베스트 (<https://koreabest.org>) | The American Newspaper  
(<https://americannewspaper.org>)

작성일: 2026년 6월 1일 | 기준: 공개자료 및 공개 거래정보

본 문서는 공개적으로 확인 가능한 자료와 시장 해석을 분리하여 정리한 고급 브리핑입니다. 특정 매수·매도 권유, 법률·세무 자문, 감정평가 의견이  
아닙니다.

# Table of Contents

01. Executive Summary
02. Building Overview
03. Location and Neighborhood
04. Developer · Architect · Design Concept
05. Residences and Floor Plans
06. Amenities and Private Services
07. Prestige · Privacy · Security
08. Market Position Among Manhattan Trophy Condos
09. Recent Sales and Valuation Analysis
10. Comparison with Competing Luxury Buildings
11. Strengths and Weaknesses
12. Ideal Buyer Profile
13. Risks and Practical Considerations
14. Final Assessment: Is 220 Central Park South Manhattan's Ultimate Residential Address?
15. Sources and Methodology

# Executive Summary

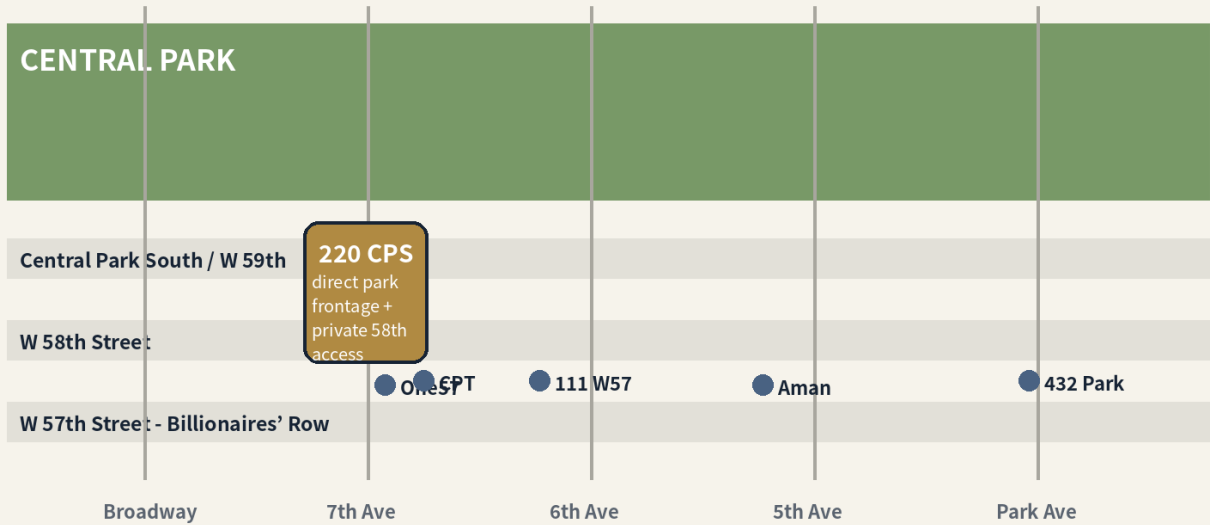
220 Central Park South 는 맨해튼 초고가 콘도 시장에서 “가장 뉴욕다운 신규 트로피 주거지”라는 포지션을 차지한다. 이 건물의 핵심 가치는 단순한 높이나 유리 커튼월의 화려함이 아니라, Central Park South 정면 입지, RAMSA 의 고전적 석회석 외관, Thierry Despont 의 고급 인테리어 언어, 제한된 유닛 수, 후면 58 번가 차량 접근, 그리고 공개 거래에서 입증된 초고가 유동성의 결합에 있다. [1][2][3]

투자 관점에서 220 CPS 는 “맨해튼 프라임 콘도” 중에서도 가격 방어력과 상징성이 강한 자산으로 해석된다. Ken Griffin 의 2019 년 약 2 억 4 천만 달러 펜트하우스 거래는 미국 주거용 부동산 역사상 가장 상징적인 공개 거래 중 하나였고, 이후에도 수천만 달러 이상의 거래가 반복되며 트로피 자산으로서의 시장성을 유지했다. [5][6]

다만 이 자산은 모든 부유층에게 적합한 건물이 아니다. 매입 비용뿐 아니라 common charges, real estate taxes, 보험, 직원·관리비, 예비비, 세무 구조, 유동성 리스크, 초고가 시장의 사이클 리스크를 감수할 수 있는 구매자에게 적합하다. 특히 2026 년 기준 뉴욕의 고가 주거 세제와 second-home surcharge 논의·시행 변화는 패밀리오피스 차원의 세무 검토가 필수다. [9][10][11][12]

핵심 판단	요약
최고 강점	Central Park South 정면성, RAMSA 석회석 건축, 제한된 공급, 기록적 거래 이력
투자 성격	실거주·피에타테르·자산 보존형 트로피 콘도. 임대수익형 상품은 아님
상대 우위	Central Park Tower 보다 낮지만 주거 품격·프라이버시·고전성에서 우위
상대 약점	절대 가격·보유비용이 매우 높고, 유동성은 일반 고가 콘도보다 낮음
최종 평가	맨해튼에서 “최고의 거주 주소” 후보 중 하나이며, 취향에 따라 15 CPW·Aman·520 Park 와 경쟁

## Location Intelligence: Central Park South & Billionaires' Row



해석: 220 CPS의 차별점은 단순한 높이가 아니라 “공원 정면성 + 석회석 프리위 감성 + 제한된 유닛 수 + 후면 58번가 차량 접근”의 조합이다. Billionaires' Row의 유리 초고층들과 달리, Central Park South의 전통 주거 이미지와 57번가 초고층 시장을 동시에 흡수한다.

Generated image: Central Park South 와 Billionaires' Row 의 위치 논리. 실제 지도 축척이 아닌 투자 브리핑용 개념도.

# Building Overview

확인된 사실: 220 Central Park South 는 뉴욕 맨해튼 Central Park South 에 위치한 초고가 콘도미니엄 프로젝트이며, Vornado Realty Trust 가 개발하고 Robert A.M. Stern Architects 와 The Office of Thierry W. Despont 가 디자인에 참여했다.

Vornado 는 이 건물을 “directly on Central Park”에 위치한 “preeminent new address”로 소개한다. [1]

건물은 Central Park South 에 면한 18 층 규모의 Villa 와 그 뒤편에 솟은 950 피트 Tower 로 구성된다. RAMSA 는 Villa 가 주변 Central Park South 주거 건물들과 조화를 이루고, Tower 는 후면에서 스카이라인을 형성하며, 두 건물이 West 58th Street 에서 진입하는 motor court 와 arcade 로 연결된다고 설명한다. [2]

SLCE Architects 는 이 프로젝트를 593,000 sq ft, 118 개 주거 유닛, 67 층 Main Tower 와 18 층 Villas 로 설명한다. 또한 약 30,000 sq ft 의 어메니티, 25m 수영장, 피트니스, 스파, 제한된 내부 기둥을 위한 구조 계획, Central Park 조망을 극대화하기 위한 코어 배치 등을 공개했다. [3]

항목	내용
주소	220 Central Park South, New York, NY 10019
개발사	Vornado Realty Trust
외관·마스터 디자인	Robert A.M. Stern Architects (RAMSA)
인테리어	The Office of Thierry W. Despont
Executive Architect	SLCE Architects
구성	Central Park South 에 면한 Villa + 후면 Tower + private motor court
공개 규모	593,000 sq ft, 118 residential units, 67-story main tower, 18-story Villas [3]
완공 기준	RAMSA project page: completion 2019 [2]

# Location and Neighborhood

220 CPS 의 입지는 “Billionaires’ Row 에 있으면서도 Central Park South 자체의 전통 주거지 감각을 가진다”는 점이 중요하다. One57, Central Park Tower, 111 West 57th Street 가 57 번가의 초고층 상징성을 대표한다면, 220 CPS 는 Central Park South 정면성과 후면 58 번가 private arrival 을 결합한다.

Central Park 조망은 맨해튼 트로피 콘도 시장에서 가장 강력한 가격 결정 변수 중 하나다. 그러나 모든 park view 가 동일하지 않다. 220 CPS 는 공원 남측 경계선에 직접 붙은 위치와 Tower 의 높이를 통해, 일부 유닛에서 공원의 남북 길이를 넓게 조망할 수 있는 구조적 장점을 가진다. SLCE 는 코어를 남쪽으로 이동시켜 큰 거실 공간과 unobstructed Central Park views 를 확보하려 했다고 설명한다. [3]

입지 해석: 이 건물은 Midtown business, Columbus Circle, Fifth Avenue retail, Broadway theater district, private clubs, major law/finance offices 접근성을 동시에 제공한다. 고액자산가에게 이는 “일상 거주”뿐 아니라 “뉴욕 체류 거점”으로서 기능한다.

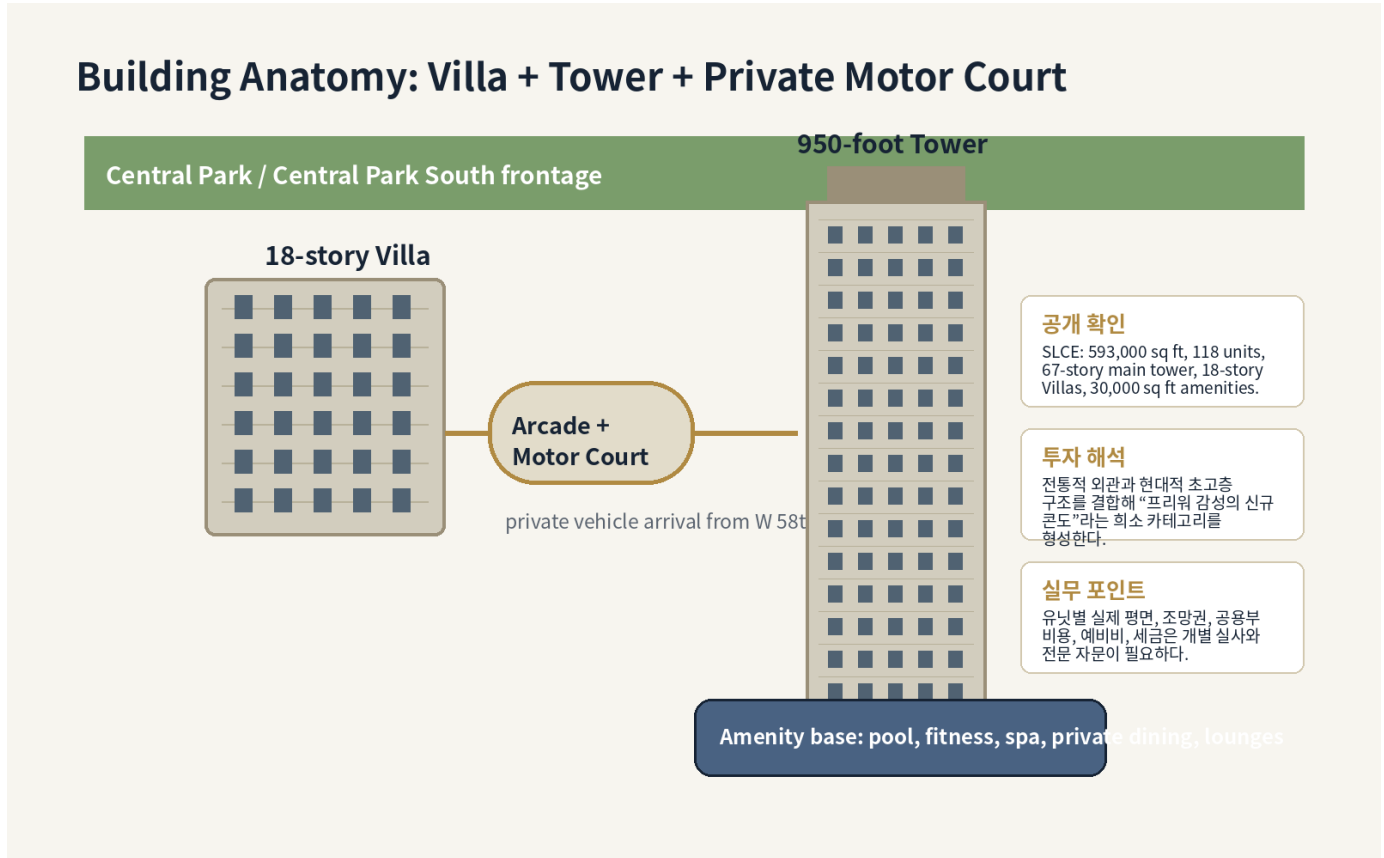
입지 요소	220 CPS 의 의미
Central Park South	공원 정면성과 전통 뉴욕 상류 주거지 이미지를 제공
Billionaires’ Row	초고가 콘도 거래와 글로벌 자본의 상징성
West 58th Street access	차량 도착·프라이버시·보안 운영에 유리
Midtown proximity	금융, 법률, 미디어, 럭셔리 리테일, 공연 문화 접근성
거주 분위기	유리 초고층의 과시성보다 고전적이고 차분한 고급감

# Developer · Architect · Design Concept

Vornado Realty Trust 의 개발 전략은 단순한 고층 주거 공급이 아니라 “최상위 구매자에게 검증 가능한 뉴욕적 품격을 제공하는 것”에 가까웠다. RAMSA 의 장점은 역사주의를 피상적으로 모방하는 데 있지 않고, 뉴욕의 프리위 아파트 문화, 석회석 외관, 정교한 창 비례, 차분한 스카이라인 존재감을 현대 고층 콘도에 적용하는 데 있다.

RAMSA 는 220 CPS 의 두 건물이 silvery Alabama limestone, varied fenestration, Juliet balconies, set-back terraces, ornamental metalwork 를 공유한다고 설명한다. 이는 15 Central Park West 에서 이미 입증된 “limestone luxury”의 연장선에 있으면서도, Billionaires’ Row 초고층 시장에 맞게 수직적 상징성을 강화한 버전으로 볼 수 있다. [2][13]

SLCE 자료는 3 인치 두께의 solid limestone panels 가 steel trusses 에 제작되어 curtain-wall system 으로 superstructure 에 고정되었다고 설명한다. 즉 전통 석조건물처럼 보이지만, 실제로는 현대 초고층 구조와 외피 기술을 사용한 하이브리드 건축이다. [3]



Generated image: Villa, Tower, arcade, motor court, amenity base 의 개념적 구성.

디자인 요소	투자·브랜드 의미
Alabama Silver Shadow limestone	유리 초고층과 차별화되는 물성, 고전성, 자산 보존 이미지
Villa + Tower composition	Central Park South 의 인간적 스케일과 초고층 조망의 결합
Ornamental metalwork / Juliet balconies	프리뷰 레퍼런스와 세밀한 주거 디테일
Thierry Despont interiors	클래식 럭셔리와 사적 주거 분위기를 강조
Private motor court	도착 경험, 보안, 프라이버시의 체감 가치

## Residences and Floor Plans

220 CPS 의 평면 가치는 “넓은 거실, 제한된 내부 기둥, 공원 조망, 사적 동선”에 있다. SLCE 는 tower footprint 가 55 feet wide and 130 feet long 이며 코어를 남쪽으로 이동시켜 large living spaces 와 unobstructed views 를 확보했다고 설명한다. [3]

초고가 구매자에게 평면은 단순한 침실 수보다 더 중요하다. 핵심 검토 기준은 park-facing frontage, living room width, ceiling height, elevator landing, service entry, staff circulation, entertaining capacity, kitchen location, primary suite privacy, storage, wine/storage room, terrace·balcony availability, parking 또는 별도 부속시설 포함 여부다.

시장 해석: 220 CPS 는 “전형적 투자용 신축 콘도”라기보다, 대형 주거와 pied-à-terre 의 중간 성격을 가진다. 일부 구매자는 뉴욕 주거 거점으로, 일부는 글로벌 자산 포트폴리오의 상징적 보유자산으로 접근한다. 실제 가치는 유닛별 층수·면적·뷰·인테리어·테라스·부속권리·매도자 동기에 따라 크게 달라진다.

실사 체크포인트	확인해야 할 내용
평면	거실 폭, 침실 배치, 서비스 동선, 창 비율, dead space
조망	Central Park 정면성, 계절별 수목 가림, 인접 건물 간섭
층수	저층 Villa 의 사적 품격 vs Tower 고층의 조망 프리미엄
부속권리	storage, parking, wine cellar, staff room, terrace 권리
인테리어 상태	원상태 sponsor finish vs buyer-customized condition
건물 문서	condo declaration, house rules, financials, reserve, assessments

## Amenities and Private Services

220 CPS 는 공개자료상 약 30,000 sq ft 의 amenity program 을 갖추며, SLCE 는 lower levels 에 25m pool, state-of-the-art fitness center, spa 가 있다고 설명한다. [3] 6sqft 는 Ken Griffin 거래 보도에서 private dining and entertaining spaces, fitness center, spa, library, basketball court, parking 등을 언급했다. [5]

이 어메니티의 핵심은 “규모” 자체보다 “사적 운영”이다. Billionaires’ Row 의 구매자에게 fitness, pool, dining, lounges 는 단순 편의시설이 아니라, 외부 노출 없이 손님을 접대하고 건강 루틴을 유지하며 staff 와 concierge 서비스를 통합하는 사적 인프라다.

어메니티	고액자산가 관점의 의미
25m pool / spa	일상적 웰니스 루틴, 호텔 의존도 감소
Fitness center	개인 트레이닝, 건강관리, 외부 노출 감소
Private dining / entertaining	레스토랑 대신 사적 접대와 가족 행사 가능
Library / lounge	클럽형 주거 경험, 비즈니스·문화적 분위기
Basketball court	가족형 주거·레저 기능 보완
Parking / motor court	차량 도착의 프라이버시와 보안 운영

## Prestige·Privacy·Security

220 CPS 의 prestige 는 세 가지 층위에서 작동한다. 첫째, 주소 자체가 Central Park South 의 전통성과 Billionaires’ Row 의 현대 초고가성을 동시에 담는다. 둘째, RAMSA 의 석회석 외관은 “과시적 유리탑”이 아니라 “뉴욕 상류 주거의 정통성”이라는 메시지를 만든다. 셋째, 공개 거래가격이 이미 최고급 시장에서 신뢰 신호로 기능한다.

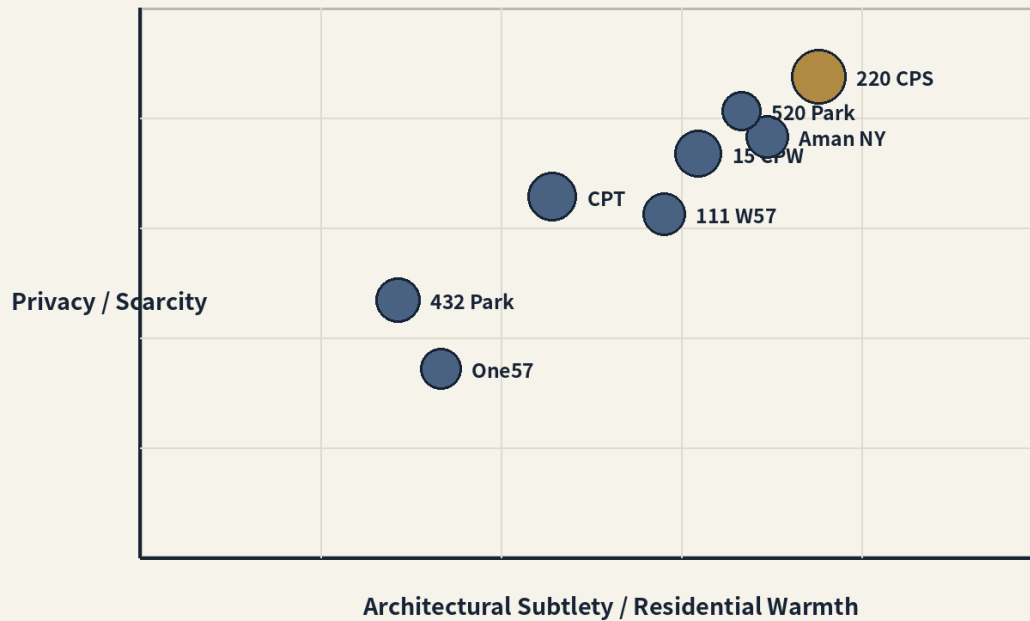
프라이버시 측면에서 중요한 것은 “입주자 이름”이 아니라 건물의 운영 구조다. private motor court, 제한된 유닛 수, 높은 가격 장벽, 고급 서비스, 보안 인력, 건물 규정은 모두 접근성을 낮추고 거주 경험을 사적으로 만든다. 본 문서는 확인되지 않은 입주자 정보나 사생활성 내용은 다루지 않는다.

보안·프라이버시 실무 포인트: 구매자는 건물 보안 프로토콜, visitor management, staff access, package handling, garage/motor court procedures, private elevator or landing structure, CCTV 및 데이터 보안 정책, 행사·촬영·미디어 노출 관련 house rules 를 검토해야 한다.

## Market Position Among Manhattan Trophy Condos

220 CPS 의 시장 지위는 “가장 높다”가 아니라 “가장 설득력 있는 최고급 주거 서사”로 표현하는 편이 정확하다. Central Park Tower 는 높이와 스케일에서 압도적이고, 111 West 57th Street 는 슬렌더니스와 건축적 드라마가 강하며, Aman New York Residences 는 hospitality 브랜드와 wellness 가 강하다. 반면 220 CPS 는 건축적 품격, 공원 정면성, 거래 이력, 주거 프라이버시의 균형이 뛰어나다.

## Trophy Condo Positioning Matrix



### 읽는 법

오른쪽: 건축적 온기·전통성  
 위쪽: 희소성·프라이버시  
 원 크기: 상징성/시장 주목도  
 220 CPS는 “높이”보다  
 거주 품격·희소성·조망으로  
 상단 우측에 위치한다.

Generated image: 주요 트로피 콘도들의 상대적 포지셔닝. 정량 감정평가가 아닌 시장 해석 도식.

Corcoran 의 2026 년 1 분기 맨해튼 보고서는 closings 가 전년 대비 1% 증가하고 total sales volume 이 \$6.2 billion 으로 상승했으며, inventory 는 5 년래 낮은 수준이라고 설명한다. 특히 \$3 million 이상 거래 비중 상승이 가격을 지지했다. [7] 이 배경은 220 CPS 와 같은 최고급 자산의 가격 방어력을 설명하는 시장 조건이다.

다만 최고급 시장은 광범위한 중산층 수요보다 얇고, \$50 million 이상의 거래는 항상 개별 구매자의 유동성, 세무상 거주지, 환율, 증시/보너스 사이클, 지정학·금리 환경에 민감하다. 따라서 “가격이 비싸다”와 “시장성이 좋다”는 말은 같은 의미가 아니다. 220 CPS 는 상대적으로 시장성이 강하지만, 항상 깊은 유동성을 가진 자산은 아니다.

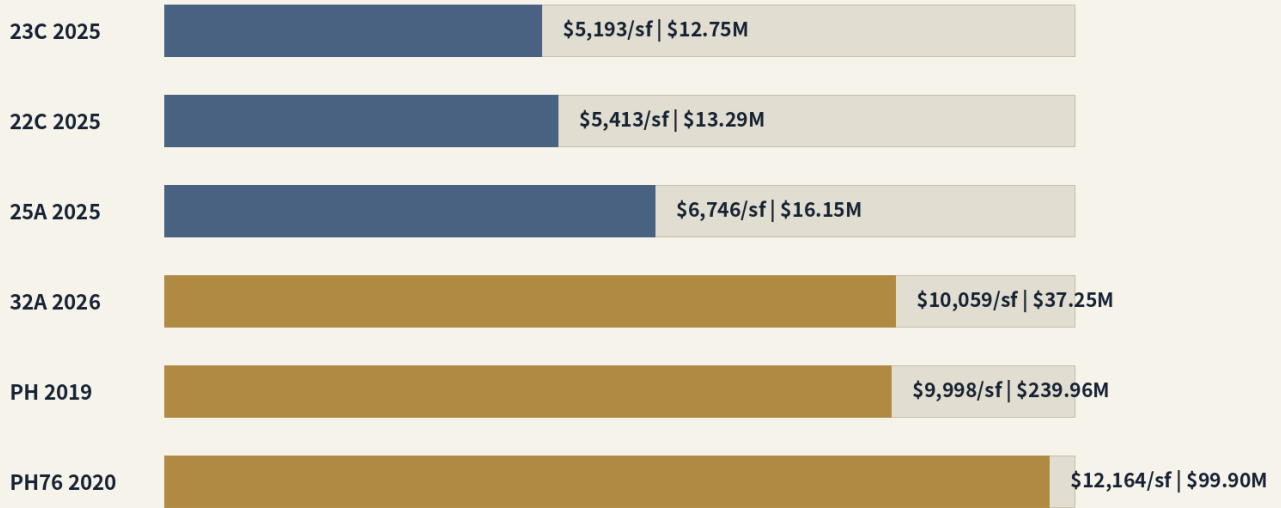
## Recent Sales and Valuation Analysis

가장 상징적인 거래는 Ken Griffin 의 penthouse 매입이다. 6sqft 는 이 거래가 2019 년 1 월 23 일 공식 closing 기준 \$239,958,219 로 기록되었으며, 널리 보도된 \$238 million 거래로 미국 최고가 주택 매매 기록을 세웠다고 설명했다. 또한 해당 유닛은 약 24,000 sq ft, 4 개 층 규모로 보도되었다. [5]

최근 공개자료에서는 Vornado 가 2025 년 중 220 CPS condominium units 및 ancillary amenities 세 건을 순매각대금 \$37.374 million 에 closing 했고, 2025 년 12 월 31 일 기준 한 유닛이 남아 있었다고 밝혔다. 이는 대형 프로젝트가 대부분 매각 완료되었음을 보여준다. [4]

CityRealty 의 공개 closing history 에는 2026 년 2 월 3 일 Unit 32A 가 \$37.25 million, 약 \$10,059/sf 로 closing 된 사례, 2025 년 11 월 Unit 22C 가 약 \$13.29 million, 약 \$5,413/sf, 2025 년 9 월 Unit 25A 가 \$16.15 million, 약 \$6,746/sf 로 closing 된 사례가 제시되어 있다. [6]

## Selected Public Sale Signals at 220 Central Park South



주의: 공개 거래자료는 유닛 층수·면적·전망·테라스·인테리어 상태·주차·창고 포함 여부에 따라 직접 비교가 제한된다. 위 수치는 방향성 판단용이다.

Generated chart: 공개 보도·거래자료 기반 일부 가격 신호. 유닛별 조건 차이로 직접 비교에는 한계가 있다.

가치평가 포인트	해석
평방피트당 가격	\$5,000/sf 대부터 \$10,000/sf 이상까지 유닛 조건에 따라 넓은 범위
기록적 거래	\$239.96M Griffin penthouse 는 시장의 상징가격 역할
Resale premium	일부 고층·대형·full-floor 유닛은 원가 대비 큰 프리미엄으로 출회 가능
Liquidity	초고가 구간은 buyer pool 이 얇아 매도 기간과 할인을 변동 가능
Sponsor inventory	Vornado 2025 자료상 잔여 유닛이 거의 소진된 상태
Diligence	ACRIS, offering plan, resale contract, building financials, tax bill 확인 필수

## Comparison with Competing Luxury Buildings

아래 비교는 공개자료에 기초한 투자 브리핑 관점의 정성 평가다. 실제 매입 판단은 유닛별 조건, 가격, 세금, 건물 재무상태, 매도자 동기, buyer profile 에 따라 달라진다.

건물	핵심 이미지	220 CPS 대비 평가
15 Central Park West	Stern/Zeckendorf 의 원조 limestone trophy. 202 units, family-scaled residences, dining, pool, screening, wine cellars. [13]	15 CPW 는 검증된 클래식 명문. 220 CPS 는 더 새롭고 더 희소하며 Billionaires' Row 가격 상징성이 강함.
One57	57 번가 초고가 콘도 붐의 선구자. Park Hyatt hotel 과 결합된 glass tower. [18]	One57 은 역사적 선구자이나, 220 CPS 가 더 조용하고 사적인 고전적 브랜드를 가짐.
Central Park Tower	179 units, 131 stories, 1,550 ft, Extell, Adrian Smith + Gordon Gill. [17]	높이·전망·스케일은 CPT 우위. 직접 park-front 와 건축적 온기는 220 CPS 우위.
432 Park Avenue	Rafael Viñoly 의 1,396 ft grid tower, 104 luxury residences. [14]	상징성은 강하지만 유리·콘크리트 미니멀리즘과 공개 결합/소송 보도는 일부 buyer 에게 부담. 220 CPS 는 브랜드 방어력이 더 안정적.
111 West 57th Street	SHoP 의 1,428 ft terra-cotta slender tower. completed 2022. [16]	건축적 드라마는 111 W57 우위. 220 CPS 는 더 넓은 buyer base 와 거주 안정성 이미지.

Aman New York Residences	Crown Building, 22 private residences, Aman hospitality/wellness. [15]	서비스와 wellness 는 Aman 우위. 독립 콘도 트로피성과 Central Park South 정면성은 220 CPS 우위.
520 Park Avenue	RAMSA/Zeckendorf, 34 apartments in 54-story tower. [16]	Upper East Side 고전성·희소성은 520 Park 우위. 거래 상징성과 Billionaires' Row 가격 신호는 220 CPS 우위.

## Strengths and Weaknesses

Strengths	설명
Central Park South 직접성	주소와 조망이 가격 프리미엄의 핵심 기반
RAMSA limestone architecture	초고층 유리탑과 차별화되는 지속가능한 고급 이미지
Villa + Tower 구조	저층 고전성, 고층 조망, 사적 arrival 경험을 결합
거래 이력	미국 최고가 주택 거래와 반복된 고가 거래가 market proof 제공
희소성	118 units 규모와 거의 소진된 sponsor inventory
고급 buyer fit	패밀리오피스, 글로벌 CEO, 금융가, 장기 보유형 자산가에게 적합

Weaknesses / Constraints	설명
절대 가격	entry level 자체가 일반 luxury condo 와 다른 영역
보유비용	common charges, property tax, insurance, staff, maintenance 비용이 크다
세제 리스크	mansion tax, transfer taxes, property tax, second-home surcharge 변화 가능성
유동성 리스크	\$50M+ 구간은 buyer pool 이 얇고 매도 기간이 길어질 수 있음
취향 리스크	고전적 석회석 디자인을 선호하지 않는 buyer 는 Aman · 111 W57 · downtown boutique 로 이동 가능
기회비용	같은 자본으로 Palm Beach, Miami, London, Hamptons, downtown Manhattan 자산 분산 가능

## Ideal Buyer Profile

이 건물의 이상적 구매자는 “가격”보다 “주소·품격·프라이버시·자산 보존성”을 먼저 보는 사람이다. 즉 단기 capital gain 보다 장기 보유, 뉴욕 거점, 가족·비즈니스 접대, 글로벌 부동산 포트폴리오의 quality anchor 를 중시하는 자산가에게 적합하다.

Buyer Type	적합성
Global billionaire / family office	뉴욕 거점 및 자산 보존형 trophy holding
Wall Street / hedge fund principal	Midtown 접근성과 privacy, 공원 조망, 상징성
Media · entertainment · sports executive	Broadway · Midtown · Central Park 접근성, 사적 arrival
International UHNW buyer	콘도 소유 구조와 글로벌 트로피 주소 선호
Family residence buyer	대형 평면 · 공원 접근성 · amenity lifestyle 이 맞을 때 적합
Pure yield investor	적합도 낮음. cap rate 보다 trophy preservation 자산

## Risks and Practical Considerations

세금·거래 비용: 뉴욕주 real estate transfer tax 는 기본적으로 \$500 당 \$2 로 계산되며, \$1 million 이상 residential property 에는 mansion tax 1%가 적용된다. 2019 년 7 월 1 일부터 NYC 고가 residential conveyance 에는 추가 base tax 및 \$2 million 이상 supplemental tax 가 적용될 수 있다. [9] NYC RPTT 는 residential Type 1/2 transfer 에서 \$500,000 초과 시 1.425%가 적용된다. [10]

보유세: NYC Department of Finance 는 2026 tax year Class 2 property tax rate 를 12.439%로 제시한다. Class 2 에는 일반적으로 11 개 이상 유닛의 condominium 이 포함되며, assessed value, transitional assessed value, exemptions 에 따라 실제 세액이 산출된다. [11] 따라서 구매자는 unit-level tax bill 과 future assessed value risk 를 별도로 검토해야 한다.

Second-home risk: Reuters 는 2026 년 5 월 28 일 뉴욕주 예산에 New York City 고가 second homes 에 대한 progressive surcharge 가 포함되었다고 보도했다. 보도에 따르면 primary residence 로 인정되지 않는 luxury second home 은 시장가치 구간별 surcharge 대상이 될 수 있으며, 적용·예외·평가 방식은 전문 세무 자문을 통해 확인해야 한다. [12]

시장 리스크: 초고가 콘도 시장은 금리, 증시, Wall Street bonus, 달러 강세, 외국인 자본 통제, 지정학 리스크, 부유층 세제 변화, 보험료, 건물 운영비 증가에 민감하다. 220 CPS 는 최고급 자산으로 상대적으로 방어력이 있지만, 완전한 유동성 자산은 아니다.

실무 체크리스트	권장 확인자료
법률	Condo declaration, by-laws, house rules, right of first refusal, leasing restrictions
재무	Building financial statements, reserve, pending assessments, insurance coverage
세무	Transfer taxes, mansion tax, property tax bill, second-home surcharge, entity ownership
기술	Inspection, HVAC, windows, facade, elevators, mechanical systems, sound/vibration
보안	Visitor protocol, garage/motor court, staff access, package policy
시장	ACRIS comparables, active listings, days on market, price per sq ft, seller motivation

## Final Assessment: Is 220 Central Park South Manhattan’s Ultimate Residential Address?

최종 판단: 220 Central Park South 는 맨해튼에서 “ultimate residential address”라고 부를 수 있는 가장 강력한 후보 중 하나다. 단순히 가장 높은 건물도, 가장 많은 서비스를 제공하는 건물도 아니지만, Central Park South 정면성, RAMSA 의 건축적 품격, 제한된 공급, privacy-oriented arrival, 기록적 거래 이력의 조합이 매우 강하다.

220 CPS 가 Central Park Tower 보다 우월한가? 높이와 탁 트인 조망, 대규모 amenity club 의 스펙에서는 Central Park Tower 가 강하다. 그러나 건축적 안정감, 전통적 뉴욕성, 사적 주거 이미지, resale narrative 에서는 220 CPS 가 더 설득력 있을 수 있다.

220 CPS 가 15 Central Park West 보다 우월한가? 15 CPW 는 이미 “현대 뉴욕 럭셔리 콘도의 원형”으로 자리 잡은 상징물이다. 220 CPS 는 그 lineage 를 Billionaires’ Row 가격대와 더 높은 조망으로 확장한 건물이다. 취향이 클래식하고 “거주 가능한 trophy”를 원한다면 둘 다 최상위 후보이며, 새로움과 거래 기록의 상징성에서는 220 CPS 가 앞선다.

결론적으로, 220 Central Park South 는 뉴욕 부동산을 “투자상품”이 아니라 “권력·취향·프라이버시·자산 보존의 장소”로 이해하는 구매자에게 가장 적합하다. 가격은 매우 높고 세무·보유비용 리스크도 크지만, 공개자료 기준으로 볼 때 맨해튼 초고가 주거시장에서 브랜드 안정성, 희소성, 재판매 내러티브가 가장 강한 주소 중 하나라는 평가는 합리적이다.

# Sources and Methodology

*방법론: 본 보고서는 2026년 6월 1일 기준 공개자료를 바탕으로 작성했다. “확인된 사실”은 개발사, 건축사, 세무기관, 공개 거래자료, 시장 리포트에 근거한다. “시장 해석”은 해당 공개자료를 바탕으로 한 부동산 브리핑 관점의 분석이다. 사생활성 입주자 정보, 확인되지 않은 루머, 비공개 매수자 정보는 제외했다.*

- [1] Vornado Realty Trust, “220 Central Park South,” accessed June 1, 2026.
- [2] Robert A.M. Stern Architects, “220 Central Park South,” accessed June 1, 2026.
- [3] SLCE Architects, “220 Central Park South,” accessed June 1, 2026.
- [4] Vornado Realty Trust, Fourth Quarter 2025 Financial Results, February 9, 2026.
- [5] 6sqft, “Billionaire Ken Griffin buys \$240M NYC penthouse...,” January 23, 2019, updated January 29, 2019.
- [6] CityRealty, “220 Central Park South - Sales History,” accessed June 1, 2026; data source noted by CityRealty as NYC Department of Finance / ACRIS.
- [7] Corcoran, “Manhattan Real Estate Market Report: 1Q 2026,” April 2, 2026.
- [8] Corcoran, “Manhattan \$5M+ Luxury Sales: February 2026,” March 5, 2026.
- [9] New York State Department of Taxation and Finance, “Real estate transfer tax,” accessed June 1, 2026.
- [10] New York City Department of Finance, “Real Property Transfer Tax (RPTT),” accessed June 1, 2026.
- [11] New York City Department of Finance, “Property tax rates” and “Definitions of Property Assessment Terms,” tax year 2026.
- [12] Reuters, “New York state budget includes New York City tax on high-end second homes,” May 28, 2026.
- [13] Robert A.M. Stern Architects, “15 Central Park West,” accessed June 1, 2026.
- [14] Rafael Viñoly Architects, “432 Park Avenue,” accessed June 1, 2026.
- [15] Aman, “Aman New York” and “Aman Residences, New York,” accessed June 1, 2026.
- [16] Robert A.M. Stern Architects, “520 Park Avenue,” and SHoP Architects, “111 West 57th,” accessed June 1, 2026.
- [17] StreetEasy, “Central Park Tower,” accessed June 1, 2026.
- [18] StreetEasy, “One57,” accessed June 1, 2026.

*Image note: 문서 내 삽입 이미지는 모두 보고서용으로 새로 제작한 원본 개념 일러스트레이션이며, 실제 사진·상표·로고를 사용하지 않았다.*