

<박사학위논문 소개>

도시·지역 경제학 및 미국 주택시장에 관한 세 가지 에세이*

Three Essays on Urban/Regional Economics and U.S. Housing Markets

저 자: 정 형 준 (Chung, Hyung Joon)**

지도교수: Anthony Yezer***

도시·지역 경제학에서 가장 빈번히 인용되는 Rosen-Roback의 공간균형모형에 의하면, 비슷한 근로자라도 지역에 따라 다른 임금을 받으며, 이는 지역별 주거비, 어메니티(amenities) 격차로부터 발생한다. 한편, 경제주체는 교육수준이나 사회경제적 특성, 관측되지 않은 이질적 특성에 따라 어메니티에 대한 선호도(preference)가 다르며, 완전한 이동성의 가정을 바탕으로 더 높은 효용(utility)을 주는 지역으로 이동한다. 결국, 균형조건에서는 다른 지역으로 다시 이동할 유인이 없어지지만, 이는 지역별 임금 격차가 존재하지 않는다는 것을 의미하진 않는다. 이 모형에서의 공간균형은 어메니티 및 지역에 대한 이질적 선호도를 가진 각 경제주체들이 더 높은 효용을 주는 곳으로 이동하며, 이에 따라 지역별 명목 임금 격차는 발생하더라도, 실질 임금(amenity-adjusted real wages)은 같아짐을 의미한다. 이를 바탕으로, 첫 번째 논문에서는 비슷한 교육수준과 사회경제적 특성을 가진 개인들을 매칭시킴으로써 어메니티에 대한 이질적인 선호도(preference)를 통제할 수 있는 실질 임금을 추정하는 방법을 연구하였다.

두 번째 논문에서는 첫 번째 논문에서 제안한 방법론을 응용하여, 노동시장에서 특정 직업군의 지역간 임금 격차에 대한 수요독점(monopsony)의 영향을 분석하였다. 대부분의 선행연구에서는 노동 공급의 탄력성을 추정하거나 특정 지역에서 특정 규모의 사업체에 집중된 고용 집중 정도(concentration)를 계산하여 임금에 대한 monopsony의 영향력을 분석하였다. 그러나, 이러한 접근 방식은 지역별로 상이한 주거비용과 어메니티의 임금에 대한 영향력을 통제할 수 없는 문제

점을 가지고 있다. 예컨대, 서울에서 특정 직업군의 평균 임금이 제주보다 높은 경우, 이는 해당 직업군이 직면한 monopsony 정도가 서울에서 낮기 때문만이 아니라, 서울의 높은 주거비용 및 낮은 amenity(소음, 통근 시간 등)에 대한 보상으로서 더 많은 급여를 받기 때문일 수도 있다. 주요 연구결과를 살펴보면, 같은 지역에서의 직업 매칭은 지역별 주거비용 및 amenity 격차를 통제할 수 있는 효과적인 방법임을 확인할 수 있었으며, 이를 통해 특정 직업군에서의 임금과 monopsony 간의 관계를 더욱 정밀하게 분석할 수 있었다.

세 번째 논문에서는 두 집단 간 평균 임금 격차를 설명하는데 활용되는 노동경제학의 Blinder-Oaxaca 요소분해법(BO분해법)을 부동산시장에 적용하여 미국 주요 도시의 주택 가격지수를 작성하였다. BO분해법은 두 집단 간 임금 격차를 관측할 수 있는 개별적 특성 외 관측되지 않은 요인의 차이로부터 발생하는 임금 격차를 도출할 수 있으므로 이를 부동산시장에 적용하면, 관측되지 않는 부동산 특성의 잠재가격의 지역별/시점별 격차를 효율적으로 통제할 수 있게 된다. 분석결과, 기존의 지수작성방식에 비해 표본의 크기, 분석에 사용된 변수의 종류와 개수, 기준도시 변경 등에 대해 안정적인 것을 확인할 수 있었다.

주제어 : 공간균형모형, 어메니티를 보정한 실질임금, 수요독점, Blinder-Oaxaca 요소분해법

Keyword : spatial equilibrium model, amenity-adjusted real wages, monopsony, blinder-oaxaca decomposition

* 본 논문은 필자의 조지워싱턴대학교 박사학위 논문인 Chung(2022), 'Three Essays on Urban/Regional Economics and U.S. Housing Markets'를 요약한 것임.

** 조지워싱턴대학교 박사, gudwnsgo@gwu.edu

*** 조지워싱턴대학교 경제학과 교수, yezer@gwu.edu