

<박사학위논문 소개>

지식기반 서비스업, 인적자본, 부동산 시장의 상호 관계: 수도권과 비수도권 시장의 동태적 변화와 공간적 파급효과 분석*

The Relationship Among Knowledge-Intensive Service Start-Ups, Human Capital, and the Real Estate Market: An Analysis of Dynamic Changes and Spillover Effects in South Korea's Capital and Non-capital Regions

저 자: 김 진 언 (Kim, Jin Eon)**
지도교수: 박 인 권 (Park, In Kwon)***

높은 부가가치를 창출하는 지식기반 서비스업은 상당히 노동집약적일 뿐만 아니라 기술을 개발하고 활용하는 인적자본(human capital)이 생산에 핵심적인 투입 요소가 된다. 이에 따라 과거의 전통적인 산업과 인구구조에 대한 이해를 넘어 지식기반 서비스업과 인적자본으로 관점을 이동하여 상호 간의 영향 관계를 살펴볼 필요가 있다. 또한 지식기반 서비스업과 인재의 입지 결정에서 우수한 사업환경과 삶의 질(quality of life)이 중시되는 추세이고, 지식기반 서비스업의 특성상 수요처를 확보할 수 있는 시장 규모가 크고 고객과의 접근이 용이한 지역으로 산업의 입지 수요가 증가하는 경향을 보여왔다. 따라서 이러한 부분을 투영할 수 있는 주택 및 상업·업무용 가격을 포함한 부동산 시장을 복합적으로 고려하는 것이 필요할 것이다.

이와 같은 맥락에서, 본 연구는 산업과 인구 관계에 대한 기존의 논의들을 고도화된 산업구조와 인적자본의 관점에서 확장하고, 어떠한 요인이 선행되어 변화를 이끄는지 규명한다. 또한 부동산 시장의 변화가 지식기반 서비스업의 확대와 인적자본 증가에 어떠한 영향을 미치는지 분석하며, 이에 따른 공간적 파급효과를 함께 규명한다.

연구의 공간적 범위는 우리나라 수도권 및 비수도권을 대상으로 하며, 변수 간의 동적인 변화를 장기적 관점에서 포착하기 위해 10년의 시차를 두고 자기회귀교차지연모형을 적용하여 분석을 수행한다. 또한 변수의 내생성을 고려한 공간자기회귀모형을 통해 부동산

시장에 의한 산업 및 인적자본의 입지 변화와 공간적 파급효과를 분석한다.

분석 결과, 장기적 관점에서 인적자본은 지식기반 서비스업을 성장시키는 핵심요소인 것으로 나타났다. 해당 결과는 수도권과 비수도권에서 모두 공통적으로 나타난 결과로서 혁신 역량을 갖춘 인재들이 지식기반 서비스업을 발전시키는 원동력을 보여준다.

지식기반 서비스업의 입지는 주로 공급 측면(supply-side)에서 인적자본이나 부동산 가격과 같은 생산요소에 의해 영향을 받는 것으로 나타났다. 이는 고학력 인재가 산업 성장에 핵심적인 투입물이 되고, 유연한 입지 행태를 보이는 지식기반 서비스업의 특성이 내포된 결과로 보여진다. 특히 수도권에서는 장기적으로 상업·업무용 부동산 가격이 높게 형성되어 있는 지역으로 입지 선호가 증가하였는데, 이를 통해 수도권을 선택하는 지식기반 서비스업은 높은 사무실 임대비용을 부담하더라도 풍부한 시장 수요가 뒷받침되는 지역을 선택한다는 것을 유추할 수 있다.

인적자본의 입지는 수도권과 비수도권에서 매우 차별적으로 나타났다. 수도권에서 주택가격의 증가는 인적자본 변화에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 이 결과는 시차와 공간적 상호작용을 고려한 경우 모두 동일하게 확인되었다. 반면에 비수도권에서는 주택가격의 상승이 장기적으로 인적자본 변화에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 수도권의 경우 삶의 질을 높이는 어메니티 요소들이 집중되어

* 본 논문은 필자의 서울대학교 박사학위 논문인 김진언(2023), '지식기반 서비스업, 인적자본, 부동산 시장의 상호 관계: 수도권과 비수도권 시장의 동태적 변화와 공간적 파급효과 분석'을 요약한 것임.

** 본 학회 정회원, 서울대학교 환경계획연구소 연구원, jineon@snu.ac.kr

*** 본 학회 정회원, 서울대학교 환경대학원 교수, parkik@snu.ac.kr

있고 지역 간 차이 또한 크지 않기 때문에 주택가격 그 자체가 인적자본 입지에 큰 영향을 미친 것으로 해석된다. 그러나 비수도권에서는 어메니티 분포가 상대적으로 불균등하여 어메니티가 잘 갖추어진 지역의 희소성으로 인해 비수도권의 인재들은 장기적으로 고급화되고 풍요로운 삶을 누릴 수 있는 지역을 선택하기 때문인 것으로 판단된다. 또한 높은 상업·업무용 부동산 가격이 형성된 지역으로 수도권과 비수도권 인재의 확대가 발생하고 있었는데, 이는 인재를 유치함에 있어 고용기회와 양질의 일자리를 확충하는 것이 중요하다는 사실을 나타낸다.

부동산 시장 변화로 인한 지식기반 서비스업과 인적자본 변화의 공간적 파급효과를 규명한 결과, 비수도권에서 지식기반 서비스업은 주변 지역과 경쟁적 관계에 있음이 드러나 비수도권 내에서 지식기반 서비스업은 시장 규모가 큰 지역으로 지속적으로 모일 것으로 보인다. 반면 인적자본의 공간적 파급효과는 수도권과 비수도권 모두 긍정적 방향으로 나타나, 인재가 모이는 지역에는 인접한 지역까지 인재가 증가할 것으로 예상된다.

이 연구는 산업과 인적자본, 부동산 가격의 변화를 동시에 고려함으로써 복잡한 경제 시스템 내에서 각 요인들이 어떻게 상호작용하는지 확인하였으며, 시간과 공간적 측면을 모두 고려하여 보다 다차원적이고 동적인 관계를 규명하였다는 점에서 연구의 의의가 있다. 분석을 통해 도출된 주요 시사점은 도시 성장과 발전에 있어 무엇보다 인적자본을 육성하고 유치할 수 있는 환경을 조성하는 것이 필수적이라는 점이다. 또한 수도권의 인재는 주택가격에 상당히 민감하므로 합리적인 주택가격을 찾아 수도권 외곽으로 이전할 가능성에 대비하여 확장되는 수도권 경계에 대한 전략이 마련되어야 할 것이다. 마지막으로 지식기반 서비스업은 인재의 확충과 더불어 도시의 경제 규모가 뒷받침되어 고품질의 서비스를 제공할 수 있는 판매 경로가 확보된 지역에서 성장할 수 있으므로, 정부 차원의 산업 활성화 정책들은 지역의 인재 및 시장 규모를 정확하게 파악하여 접근해야 한다. 특히 비수도권의 지식기반 서비스업 입지는 주변 지역과 경쟁적 관계를 보이므로, 타 지역의 산업들을 이전하게 만드는 전략보다는 지역 간 산업연계구조를 강화하는 전략을 통해 전반적으로 경쟁력 있는 혁신 환경을 조성하는 것이 중요할 것이다.

주제어 : 지식기반 서비스업, 인적자본, 주택가격, 상업·업무용 가격, 자기회귀교차지연 모형, 공간적 파급효과

Keyword : Knowledge-Intensive Service Industries, Human Capital, Housing Prices, Commercial/Office Prices, Autoregressive Cross-Lagged Modeling, Spatial Spillover Effect